

《会同县国土空间总体规划（2021— 2035年）》2026年度动态维护方案

公示版

会同县人民政府
2026年6月

目 录

前言	2
一、规划实施评估结论	4
（一）阶段性成效	4
（二）问题风险识别	8
（三）动态维护建议	10
二、动态维护主要内容	12
（一）三条控制线	12
（二）规划分区	16
（三）中心城区用地规划布局	22
（四）城市“四线”	24
（五）其他重要控制线	24
（六）省级以上产业园区发展边界	25
（七）详细规划编制单元	27
（八）村庄建设边界	27
（九）重点建设项目清单	28
（十）其他涉及规划动态维护的情形	29
三、动态维护预期成效	30
（一）总体成效	30
（二）预期成效	31
四、动态维护实施保障	35
（一）强化下位规划传导要求	35
（二）加强全流程实施监管	35
（三）健全部门协同联动机制	35
（四）完善动态监测评估预警	36

《会同县国土空间总体规划（2021-2035年）》2026年度动态维护方案

前言

为深入贯彻落实国家关于国土空间规划体系建设与动态优化调整的决策部署，全面执行自然资源部、湖南省关于国土空间总体规划动态维护的工作要求，进一步提升会同县国土空间总体规划的科学性、适配性与实施效能，更好服务县域“十五五”高质量发展大局，特组织开展本次规划动态维护工作。本次维护以 2025 年度国土空间规划体检评估成果为基础，强化总体规划与县“十五五”国民经济和社会发展规划、各行业专项规划的深度衔接，聚焦重大战略落地、重点改革推进、重大项目实施、重要民生保障的空间诉求，精准解决规划实施过程中存在的布局不够优化、边界不够精准、要素保障不够匹配等问题。

本次动态维护工作时点为 2026 年度，规划范围覆盖会同县全域国土空间，其中中心城区北至竹寨村、南至连山工业园、东至包茂高速、西至广木大道，国土面积为 1856.59 公顷，本次重点围绕中心城区、产业园区及重大项目布局区域开展系统优化。工作全过程严守耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界刚性底线，坚持不突破约束性指标、不改变总体空间格局、不弱化刚性管控要求，核心任务是对三条控制线实

施正向优化、统筹完善规划分区布局、优化中心城区用地结构、精准细化重要控制线管控边界、动态更新重点建设项目清单与建设用地留白安排，全面提升国土空间开发保护水平，为会同县生态安全、城乡融合、产业升级、民生改善提供坚实空间支撑与规划保障。

依据《自然资源部办公厅关于开展国土空间规划体检评估的通知》（自然资办发〔2025〕20号）《自然资源部国土空间规划局关于国土空间总体规划动态调整完善工作有关问题的答复》（自然资空间规划函〔2025〕411号）《湖南省自然资源厅关于开展国土空间总体规划动态调整完善工作的通知》《湖南省市县国土空间总体规划动态调整完善工作方案》等文件规定，结合会同县国土空间禀赋、规划实施现状与发展实际，编制形成《会同县国土空间总体规划2026年度动态维护方案》。

一、规划实施评估结论

（一）阶段性成效

自《会同县国土空间总体规划（2021—2035年）》批复实施以来，全县严格遵循规划管控要求，统筹农业、生态、城镇三大空间，规划实施整体平稳有序，在空间格局、资源保护、经济发展、人居环境等方面取得显著成效。

1、空间格局持续优化，城乡融合发展迈出新步伐

全域空间结构更加明晰。永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界刚性管控全面落地，“东部生态屏障、中部城镇集聚、西部特色农业”空间格局稳定成型，各乡镇功能定位清晰、发展导向明确。中心城区规模有序拓展，城镇开发边界内新增建设用地精准投放、高效利用，老城更新组团、城北综合服务组团、产业园区组团分工协同、联动发展，城市综合服务功能持续增强。老城片区以公共服务补短板、城市更新为抓手，功能品质稳步提升；城北片区聚焦文化教育、商业商务集聚发展，有效疏解老城压力；产业园区聚焦食品加工、电子信息、箱包制造等主导产业，集约节约用地水平显著提高，园区承载力与集聚效应持续增强。

城乡融合发展成效突出。以“新五村联创”、水文化示范片、茶旅小镇、民族团结进步示范长廊为抓手，推动乡村片区化、组团式高质量发展，成功创建省级传统村落保护集中连片示范县，一批全国文明村、省市级和美乡村示范引领作用凸显。全

县建制村通畅率、快递服务覆盖率均达 100%，乡村公共服务均衡化水平持续提升，城乡差距不断缩小。单位 GDP 建设用地消耗持续下降，土地节约集约利用水平稳步提升，城乡空间治理效能持续改善。

2、资源保护扎实有效，底线管控能力持续增强

耕地保护成效显著。严格落实耕地保护责任制，全县耕地保有量和永久基本农田保护面积均超额完成上级下达任务，耕地数量总体稳定、布局持续优化。严格执行耕地占补平衡、进出平衡制度，规范建设占用耕地审批，从严管控非农建设占用永久基本农田，坚决遏制耕地“非农化”、严控“非粮化”，违法违规占用耕地行为得到有效遏制。引导耕地集中连片、规模经营，每万元 GDP 建设用地消耗持续下降，土地节约集约利用水平稳步提升。

生态底色持续厚植彰显。全县森林覆盖率达 73.88%，先后获评“中国天然氧吧”“中国杉木之乡”“国家级生态文明建设示范区”，鹰嘴界国家级自然保护区生态保护成效评估获评优秀。深入打好蓝天、碧水、净土保卫战，创新推行生态环境“底单制”“底单交接制”，空气质量优良天数比例 98.5%，集中式饮用水水源地水质达标率 100%，生态环境质量稳居全市前列。生态产品价值实现机制不断突破，林权抵押贷款“会同模式”全省推广，成功获批全省首张“湘林碳票”，生态优先、绿色发展的路径更加清晰。

历史文化传承保护有力。构建“两类四级”历史文化保

护体系，栗裕故居、高椅古村、连山炎帝故里、稻香诗田等景区品质全面提升，红色文化、古村文化、民俗文化、非遗文化活化利用成效显著。木雕、傩戏、传统手工技艺等非遗传承不断加强，“手工柴火月饼”等非遗产品连续五年亮相央视，文旅融合与文化遗产双向赋能、相得益彰。

3、经济发展提质增效，产业空间集聚效应凸显

经济总量稳步攀升、结构持续优化。全县地区生产总值由 2020 年 90.55 亿元增至 2025 年 121 亿元，年均增长 5.5%，人均生产总值达 43800 元。三次产业结构由 17.3:17.9:64.8 优化为 17.4:26.5:56.1，规模以上工业增加值年均增长 13.9%，箱包、竹木、生猪等特色主导产业支撑力显著增强，“四上”企业数量由 81 家增至 188 家，发展质量与经济体量同步提升。

现代化产业体系加速成型。构建“5+N”现代化特色产业体系，先进制造、绿色农林产品加工、医药大健康、新能源、生态文化旅游五大主导产业集群发展。箱包产业从无到有、全链集聚，龙头企业引领效应凸显，本地配套率超 80%；竹木产业转型升级、以竹代塑，连山竹产业园获评省级示范园区；生猪全产业链加快构建，种业、有机肥、屠宰加工一体化推进；中药材种植规模扩面提质，获批全省林下经济重点县，“中国淫羊藿之乡”品牌影响力持续扩大；新能源有序布局，风电场、分布式光伏等项目扎实推进。

文旅“五朵金花”提质升级，融合发展。栗裕故里景区和高椅古村成功创建国家 4A 级旅游景区，实现多个“零”的

突破，2024 年作为会同“文旅元年”，接待国内游客 245.05 万人次、同比增长 12.11%，接待国内游客总花费 23.09 亿元、同比增长 15.51%。凭借在农产品加工转化主导型县域发展中的优秀表现，获评湖南省“县域经济突出贡献县”，成为全省获此殊荣的五个县之一。

改革创新动能强劲。怀化国际陆港·会同分港加快建设，临港产业集聚成势，物流节点功能逐步凸显。“五村联创”、林权、乡村车间建设等改革获国家、省、市认可推广。国家级、省级科研平台分别新增 1 个、6 个，成立博士工作站 1 个，搭建校企合作研究中心 4 个，持续推动箱包、生猪种业、竹材料、茶叶等产业研发创新。培育国家高新技术企业 38 家、国家级专精特新“小巨人”企业 1 家。

4、人居环境显著改善，民生福祉持续增进

公共服务供给提质扩容。教育事业优质均衡发展，县一中高中部扩建、第二幼儿园新建等项目落地见效，新增学位 1950 个，教育教学质量稳居全市前列。医疗卫生服务能力大幅跃升，县人民医院创成三级综合医院，成为省级边界内区域医疗中心；第一中医医院建设项目主体工程基本完工，团河、坪村、堡子卫生院分别建成血透中心、精神卫生康复、糖尿病重点专科，乡镇卫生院特色专科不断健全，基层医疗服务网底持续加固。城乡文化服务体系全覆盖，乡镇综合文化站、村（社区）综合性文化服务中心和新时代文明实践中心、所、站实现全覆盖，县文化馆获评国家一级馆、“最美潇湘文化阵地”。

老旧小区改造、专业市场提升等城市更新项目扎实推进，改造老旧小区 176 个，建成专业市场 3 个，完成城东农贸市场改造，城市功能与居住品质同步改善。

基础设施不断优化提升。洞天高速（会同段）开工建设，G209 坪村至林城、S342 九洞口至大石板、S556 坪村至蒲稳等国省干线公路建设扎实推进，青朗至漠滨、广坪至炮团公路改扩建工程全面建成，完成农村公路新建及改造 317 公里，全县建制村通畅率、快递服务覆盖率均实现 100%，基本构建覆盖县域“1.5 小时交通圈”，获评“四好农村路”全国示范县、城乡客运一体化全省示范县、农村客货邮融合发展全省改革县；城乡供水一体化稳步推进，完成 40 座病险水库除险加固，实施 175 处农村小水源恢复工程，新增蓄水能力 126 万方；“智慧会同”建设加快推进，实现 5G 信号全覆盖，获评湖南省数字乡村试点县。启动地下供排水管网改造，新增停车位 6000 余个，成功入列全国文明城市提名城市。

（二）问题风险识别

当前，会同县正处在“十五五”谋篇布局的关键时期，面临中部地区崛起、省“三高四新”、怀化市“五新四城”等重大战略叠加机遇，作为国家重点生态功能区、全省绿色低碳循环发展示范区、湘黔边区红色文化引领区、怀化国际陆港南片区重要物流支撑节点，高质量发展与高水平保护的要求更加紧迫。对照国家、省、市关于高质量发展、新质生产力培育、城乡融合、

绿色低碳、安全韧性等部署要求，结合规划年度体检与实施评估情况，全县国土空间开发保护仍存在以下突出问题与潜在风险。

1、空间管控与布局适配性有待提升

三条控制线局部仍需优化。全县整体为武陵山地丘陵地貌，地形沟壑交错，耕地布局分散、碎片化特征显著。全县永久基本农田高标准农田建成占比仅 43.32%，耕地连片度不高，导致农业规模化发展受阻，土地综合连片整治推进压力较大。此外，部分坡耕地坡度大、耕作条件薄弱，农户改种果树、苗木等经济作物，零星耕地“非粮化”问题凸显，不利于耕地功能稳定。城镇开发边界与产业布局、项目落地、城镇发展方向匹配度不高。

规划分区与用地布局不够精准。部分规划分区与现状主导功能存在偏差，分区边界细碎、内部“开天窗”现象依然存在；中心城区用地结构仍需优化，公共服务、绿地空间、交通设施布局均衡性不足，新城区配套滞后于居住开发，老城区公共服务与慢行系统仍有短板。

2、空间保障与发展需求矛盾逐步凸显

“十五五”重大产业、交通、民生、能源项目用地需求刚性增长，局部城镇开发边界与项目选址不匹配，存量建设用地板活潜力尚未充分释放，土地要素精准保障能力有待加强。产业园区发展边界与城镇开发边界、产业布局、产城融合要求衔接不够紧密，空间集聚度与节约集约水平仍有提升空间。

3、城市功能品质与安全韧性仍有短板

中心城区路网密度不足，局部交通拥堵、停车供给不足；公园绿地、步行 10-15 分钟覆盖率、社区服务设施均衡性有待提高；城市韧性与综合承载能力需持续强化。

4、规划传导与实施管理体系不够完善

详细规划编制单元与新的城镇开发边界、规划分区、片区发展等需要进行协调，规划传导精准度与实施效率有待提升。村庄建设边界与乡村振兴、村民建房、乡村产业发展需求匹配度有待提高，农村建设用地集约化水平有待加强。

5、城乡融合与资源环境约束持续趋紧

县域人口集聚能力有待增强，乡村空心化、建设用地低效利用问题依然存在，城乡公共服务与基础设施均衡化水平仍需提升。作为国家重点生态功能区，生态保护、耕地保护与建设发展空间矛盾长期存在，资源环境承载压力持续加大，地质灾害等风险对空间安全构成挑战，生态产品价值转化与绿色发展路径仍需持续创新。

（三）动态维护建议

针对上述问题与风险，紧扣“十五五”高质量发展要求，坚持底线不破、正向优化、保障发展、便民宜居原则，从重大战略落实、空间格局优化、空间利用品质提升、传导支撑体系强化四个方面，提出本次动态维护建议。

1、强化重大战略落地，精准保障发展空间

深度对接中部地区崛起、省“三高四新”、怀化“五新四城”及会同“生态立县、产业强县、科教兴县”战略部署，优先保障怀化国际陆港会同分港、产业园区提质扩容、重大交通基础设施、文旅融合、民生公共服务等重点项目空间。优化产业发展与城镇建设空间布局，推动产业集聚集约、产城融合、职住平衡，提升规划对重大战略、重点改革、重要项目的空间支撑能力。

2、优化空间格局管控，推进三条控制线正向优化

以底线管控为核心，对三条控制线开展系统性优化。永久基本农田严守总规划定的 29.84 万亩刚性指标、确保数量不减、质量不降的前提下，推进碎片化耕地连片整合，优先将优质耕地划入永久基本农田储备区，破解耕地碎片化、集中连片度不足的问题；严格落实耕地占补平衡政策，拓展耕地后备资源渠道，提升补充耕地质量，缓解补平衡压力，同时严控耕地“非农化”、严控“非粮化”，保障粮食安全。优化生态保护红线管控。严格落实生态保护红线“任务不减少、功能有提升、布局更完善”的管控要求，推动生态保护与农业生产、文旅发展协同共生，降低生态安全风险。城镇开发边界聚焦“去天窗、消碎斑、避不适宜”，优化边界形态与布局，提升空间集聚度与安全性。统筹三条控制线联动校核，确保不交叉、不重叠、不冲突，构建更科学、更精准、更适配的农业、生态、城镇空间格局。

3、提升空间利用品质，增强城市宜居与安全韧性

优化中心城区用地结构，优先保障教育、医疗、养老、绿地、广场等民生设施用地，完善 15 分钟生活圈，提升公共服务均衡性与可达性。加密城区路网、打通断头路、增加停车供给，完善慢行系统与蓝绿空间，提升人居环境品质。强化洪涝风险防控、地质灾害防治、应急避难、消防救援等安全设施布局，补齐安全韧性短板，建设宜居、绿色、韧性、智慧的城乡空间。推进存量用地盘活、低效用地再开发，全面提升土地节约集约利用水平。

4、健全传导支撑体系，提高规划实施管理效能

优化全域及中心城区规划分区，减少细碎分区与内部天窗，完善用途管制规则，提升分区管控精准性。细化城市“四线”、历史文化保护线、洪涝风险控制线等重要边界，实现刚性管控与精准落地。优化详细规划编制单元，强化与管理事权、产权边界、生活圈、城市更新的衔接，提升规划传导效率。完善村庄建设边界，贴合乡村振兴与村民实际需求。健全规划建设用地规模留白与城市建设引导区机制，增强规划弹性保障能力。动态更新重点建设项目清单，实现精准落位、有序实施。依托国土空间规划“一张图”，构建“评估—维护—实施—监测”闭环管理体系，全面提升规划治理能力与实施效能。

二、动态维护主要内容

（一）三条控制线

1、耕地和永久基本农田

（1）调整原则

耕地和永久基本农田保护红线调整原则在耕地保护和国土绿化空间专项规划中开展，并与年度永久基本农田“优进劣出”做好衔接，将专项规划成果纳入规划动态维护方案。调整应符合正向优化标准，按照“数量不减、质量不降、布局优化、生态改善”的原则优化调整并落实补划，逐步提高永久基本农田中优质耕地的比例

（2）总体规划中耕地和永久基本农田情况

《会同县国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定耕地保有量为 32.59 万亩，永久基本农田划定面积为 29.84 万亩，根据永久基本农田核实处置成果，会同县永久基本农田划定面积为 30.01 万亩。

（3）优化调整情况

会同县耕地保有量动态维护前为 32.59 万亩，耕地保有量动态维护后为 32.59 万亩，维护前后面积不变。会同县永久基本农田动态维护前面积为 30.01 万亩，永久基本农田动态维护后面积为 30.03 万亩，维护前后保护目标面积有提升。

按照动态维护正向优化原则，永久基本农田共调出 4106.85 亩、85995 个图斑，包括农村集体经济组织配套设施建设调整、年度评估调整、国家重大战略任务调整和技术误差校正。

永久基本农田共补划 4213.05 亩，补划地块耕地坡度级别主要为 1-3 级，为现状高标准农田且与现状永久基本农田保持

集中连片的稳定耕地，永久基本农田中高标准农田建成面积占比有提高，图斑集中连片程度有提升。

（4）总结

本次永久基本农田保护目标动态维护后面积不减少，永久基本农田集中连片度有提高。15 亩以下零碎图斑数量减少，平均坡度级别有下降。通过优化调整，会同县永久基本农田更趋集中连片，图斑形态更加规整，耕地质量有效提升。

2、生态保护红线

（1）调整原则

在确保国土空间规划确定的生态保护红线不突破的前提下，按照“功能不降低、面积不减少、性质不改变”的原则进行生态保护红线优化调整，提升生态系统多样性、稳定性、持续性。

（2）总体规划中生态保护红线情况

《会同县国土空间总体规划（2021-2035 年）》生态保护红线面积不低于 576.27 平方千米，其中核心保护区 88.98 平方千米，一般控制区 487.29 平方千米。主要分布在林城镇、团河镇和若水镇。

（3）优化调整情况

本轮动态维护暂时不涉及生态保护红线维护，待自然保护地整合优化方案获得国务院批复后进行衔接落实。

3、城镇开发边界

（1）部下发城镇开发边界情况

根据经自然资源部质检通过并予以启用的“三区三线”局部

优化最新成果，会同县城镇开发边界规模为 1335.16 公顷，新增城镇建设用地为 184.99 公顷，城镇开发边界扩展倍数为 1.1896 倍。

（2）本次动态维护优化方案

根据《城镇开发边界管理办法（试行）》规定，本次城镇开发边界调入主要依据第十二条第七项：经国土空间规划实施检测评估，因城镇功能布局优化确需对城镇开发边界进行优化。本次调入主要是基于“十五五”规划、专项规划的项目需求，完善城市公共服务设施、基础设施的配套，推动会同县城市功能的完善，共包含 6 个项目，均为城市公共服务设施、市政基础设施、道路交通，项目总面积为 13.58 公顷，需新增城镇开发边界规模 13.06 公顷。

根据 2020 年度国土变更调查数据库，本次调入的城镇开发边界内现状耕地面积为 2.75 公顷，现状园地 3.02 公顷，现状林地 6.62 公顷，现状村道用地 0.12 公顷，现状公路用地 0.33 公顷，现状河流水面 0.48 公顷，不占集中连片耕地，未涉及生态保护红线、自然公园、自然保护区、中高风险斜坡单元与地质灾害隐患点、洪涝风险易发区等不适宜城镇建设区域，未压覆矿产资源，未涉及古树名木、文物保护单位、一级公益林、饮用水源保护区、河湖管理范围等，符合城镇开发边界调入规则。

本次城镇开发边界调出面积为 13.32 公顷。根据 2020 年度国土变更调查数据库，调出区域现状耕地面积为 4.71 公顷，

现状林地 8.61 公顷，不涉及已批（在批）城镇批次用地、或已办理土地供应手续、或已核发建设用地使用权权属证书的城镇建设用地，不涉及未拆除的违法用地，不涉及省级及以上产业园区范围，不涉及已批复的成片开发方案范围，符合调出要求。

动态维护后的城镇开发边界符合城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数要求。经优化后会同县城镇开发边界规模为 1335.16 公顷，与自然资源部下发的城镇开发边界规模一致。优化后的城镇开发边界擦除 2020 年度国土变更调查数据现状建设用地，再擦除 2022 年下发的部批准建设用地，得到新增城镇建设用地为 184.40 公顷，城镇开发边界扩展倍数为 1.1893 倍，小于上轮城镇开发边界扩展倍数 1.1896 倍。

局部优化后的城镇开发边界与生态保护红线、永久基本农田不交叉不重叠不冲突。

（二）规划分区

1、全域层面

（1）调整原则

根据三条控制线维护、中心城区用地规划布局维护、村庄建设边界维护等同步更新维护规划分区。

（2）总体规划中规划分区情况

依据《会同县国土空间总体规划（2021-2035 年）》和 18 个乡镇国土空间规划成果，在县域层面划分出农田保护区、生

态保护区、生态控制区、城镇发展区、乡村发展区、能源发展区共 6 类规划一级分区，其中城镇发展区和乡村发展区细分至规划二级分区。

县域层面划分出 6 类规划一级分区。其中，全县划定生态保护区 57627.50 公顷，主要分布在林城镇、团河镇和若水镇。划定生态控制区 17634.06 公顷，主要分布在金竹镇、林城镇和漠滨侗族苗族乡。划定农田保护区 22870.71 公顷，主要分布在金子岩侗族苗族乡和林城镇。划定城镇发展区 1406.99 公顷，主要分布在林城镇、坪村镇和堡子镇。划定乡村发展区 123576.10 公顷，主要分布在金子岩侗族苗族乡、林城镇和沙溪乡。划定矿产能源发展区 2764.87 公顷，主要分布在金竹镇和漠滨侗族苗族乡。

（3）优化调整情况

会同县一级规划分区边界基本清晰，但维护前规划分区数据落实的三条控制线为部下发“三区三线”数据，与最新优化调整后的“三线”数据存在不套合、不匹配的问题。此次通过衔接三条控制线动态维护方案，将永农正向优化数据以及优化后的城镇开发边界更新到分区中，优化规划用途分区，结合优化后乡镇级国土空间总体规划划定村庄建设边界数据，优化更新全县一级规划分区，使管控数据和分区一一对应。

经动态维护优化后，全县国土空间规划各分区空间布局更加科学合理。其中，全县划定生态保护区面积 57627.50 公顷，占全县国土总面积的 25.51%。划定生态控制区 16923.29 公顷，

占全县国土总面积的 7.49%。划定农田保护区 22870.71 公顷，占全县国土总面积的 10.13%。划定城镇发展区面积 1416.44 公顷，占全县国土总面积的 0.63%，其中居住生活区 699.60 公顷，商业商务区 38.14 公顷，综合服务区 204.76 公顷，交通枢纽区 51.17 公顷，工业发展区 254.48 公顷，物流仓储区 28.39 公顷，绿地休闲区 51.60 公顷，战略预留区 0.08 公顷，城镇弹性发展区 6.95 公顷，其他城镇建设区 77.27 公顷。划定乡村发展区 124509.54 公顷，占全县国土总面积的 55.12%，其中，村庄建设区 5033.93 公顷，一般农业区 12659.11 公顷，林业发展区 106816.50 公顷。划定矿产能源发展区 2536.75 公顷，占全县国土总面积的 1.12%。

本次调整严格依托三条控制线开展适应性优化，县域一级规划分区类型整体保持稳定，各功能分区面积实现精准微调。通过科学优化调整，县域空间格局质效显著提升，农田保护区连片性、完整性大幅改善，城镇发展区空间集聚效应持续增强，乡村发展区布局更加集约规整、布局有序。其中，农田保护区全面覆盖永久基本农田范围，生态保护区实现生态保护红线全域覆盖，城镇开发边界全部纳入城镇发展区管控范畴。此次优化有效提升了各功能分区的空间协调性、布局合理性和管控精准性，进一步夯实了县域国土空间精细化、规范化管控基础。

2.中心城区层面

（1）总体规划中心城区规划分区布局情况

按照全域全覆盖、不交叉、不重叠的原则，总体规划中心

城区城镇发展区和乡村发展区均细分至二级规划分区，细化管控单元、提升空间治理精准度，其中村庄建设区面积为 70.92 公顷，一般农业区面积为 120.17 公顷，林业发展区面积为 475.67 公顷。

中心城区城镇发展区包括城镇集中建设区、城镇弹性发展区和其他城镇建设区，面积分别为 1061.44 公顷、4.12 公顷、8.12 公顷。城镇集中建设区包含居住生活区、综合服务区、商业商务区、工业发展区、仓储物流区、绿地休闲区、交通枢纽区、战略预留区八类二级规划分区，面积分别为 534.16、137.48 公顷、29.69 公顷、224.19 公顷、26.74 公顷、45 公顷、36.27 公顷、9.92 公顷。

（2）动态维护方案中心城区规划分区布局情况

①规划分区布局优化思路

本次动态维护在保证中心城区规划分区主导功能总体稳定的基础上，严格遵循全域全覆盖、分区不重叠的规划基本原则，充分衔接三条控制线优化调整成果、“十五五”发展规划及各类专项规划，对中心城区规划分区开展局部精细化优化。

为统筹落实三区三线管控要求、适配全域产业项目布局落地需求、优化中心城区空间用途结构，本次动态维护调整主要将中心城区范围内小寨路以北以及广木大道以西、将军路以北局部区域调整为乡村发展区，将连山产业园范围内焦柳铁路两侧局部区域调整为工业发展区。

中心城区各规划分区调整后主导功能与城市生态保护红线、

永久基本农田、城镇开发边界、河道蓝线、绿线、黄线、紫线等重要控制线空间布局契合，功能定位与管控要求协同一致，无明显冲突、交叉错位，实现空间管控与功能引导统筹衔接。

②规划分区规模与用途管制

经优化调整后中心城区乡村发展区面积为 670.53 公顷，其中村庄建设区面积为 73.33 公顷，一般农业区面积为 132.93 公顷，林业发展区面积为 464.27 公顷。

城镇发展区面积为 1074.12 公顷，其中城镇集中建设区为 1060.62 公顷，其他城镇建设区面积为 9.10 公顷，城镇弹性发展区 4.40 公顷。城镇集中建设区与国土空间规划分类一致，共划分八类二级规划分区。

居住生活区面积为 534.16 公顷，以城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地为主，兼容公共管理与公共服务用地、绿地与广场用地、商业服务业用地等。

综合服务区面积为 149.43 公顷，是以机关团体用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、公用设施、特殊用地为主，兼容绿地与广场用地、城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、商服用地为主要用途的地区。综合服务区中居住用地比重应不大于 50%。设置负面清单，禁止工业用地、物流仓储等功能。

商业商务区面积为 24.39 公顷。是以商业、商务办公为主导功能的地区。设置正面清单，允许商住混合用地、公园等辅助功能，商业商务区中居住用地比重应不大于 50%。设置负

面清单，禁止工业用地、物流仓储等功能。

工业发展区面积为 244.84 公顷，主导用途为先进制造业用地、高新技术产业用地；物流仓储区面积为 26.74 公顷，主导用途为现代物流和仓储用地；配套用途包括为产业发展配套的居住、小型公共服务和商业服务设施用地。设置正面清单，重点引进创新型企业、先进制造业，在满足安全防护的前提下允许为企业服务居住、公园绿地、社区级公共服务与商业服务设施等用地，鼓励产城融合发展。设置负面清单，严禁国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业，包括禁止高能耗、高污染、高排放和传统低端制造业；淘汰创新能力低、产品附加值低、市场开拓能力低的“三低”企业。

绿地休闲区面积为 44.79 公顷，主导用途包括重点布局大型公园绿地和广场、重要开敞空间、文化旅游等用地；配套用途包括公共服务与商业服务设施、小型公用设施。设置正面清单，允许公共服务与商业服务设施、小型公用设施用地进入，设置负面清单，禁止居住用地、工业用地和物流仓储用地。

交通枢纽区面积为 36.27 公顷，主导用途包括交通设施用地、区域交通设施用地；配套用途包括防护绿地、广场用地、商服用地。

城镇弹性发展区面积为 4.40 公顷，为应对城镇发展的不确定性，在满足特定条件下方可进行城镇开发和集中建设的区域。弹性发展区不得布局规划建设用地，今后按照相关规定可以对集中建设区进行切块调整，将弹性发展区转为集中建设区，

但集中建设区的面积保持不变。

其他城镇建设区面积为 9.10 公顷，为城镇开发边界外零星布置的基础设施、公共设施等，包括城镇道路、公园绿地、自来水厂、污水处理厂等，以及在省级建设用地备案系统备案的已批未建项目。

（三）中心城区用地规划布局

1.总体规划中心城区用地规划布局情况

用地规划优先保障产业发展空间，完善民生设施建设，预留高铁战略发展空间，优化城市用地布局。至 2035 年，总体规划中心城区建设用地规模控制在 1155.39 公顷以内，城镇建设用地规模控制在 1068.8 公顷以内，其中居住用地面积不超过 448.43 公顷，公共管理与公共服务用地面积不超过 94.09 公顷，商业服务业用地面积不超过 47.24 公顷，工矿用地面积不超过 189.79 公顷，仓储用地面积不超过 21.07 公顷，交通运输用地面积不超过 164.13 公顷，公用设施用地面积不超过 20.65 公顷，绿地与开敞空间用地面积不超过 47.87 公顷，特殊用地面积不超过 27.18 公顷，留白用地不超过 8.35 公顷。

2.动态维护方案中心城区用地规划布局情况

本次中心城区用地布局调整充分衔接三线调整、中心城区规划分区确定的主导功能和管控等要求，充分结合中心城区人口规模、资源禀赋与发展定位，并遵循原县级国土空间规划中心城区“一心双核、两轴多组团”的城市空间结构。

（1）优化产业空间布局

《2026 年会同县政府工作报告》提出，“十五五”时期全县将持续深化“产业强县”发展战略，重点培育箱包皮具、电子信息、竹木加工等特色产业建设。本次用地调整立足县域产业发展基底，在产业园区统筹布局连片规模化工业用地，优化产业空间布局，推动特色产业集聚发展、集群提质。充分依托毗邻怀化国际陆港的区位通道优势，深度对接临港产业发展体系，推动港产联动、融合发展。

（2）强化项目落地保障

以“十五五”发展规划、专项规划等上位规划为引领，统筹落实公共服务、道路交通、气象设施等各类基础设施用地空间布局与项目落地需求，确保规划层级有效衔接，强化空间利用与项目实施保障。

（3）构建宜居生活社区

稳步推进天马山学校等公共服务项目落地建设，持续补齐、优化中心城区公共服务配套体系，全面提升区域公共服务供给品质与服务能级。延续总体规划中心城区 15 分钟生活圈划定范围与服务格局，结合城乡差异化空间特征，打造以人为本的高品质社区生活圈。规划至 2035 年，中心城区共划定 3 个 15 分钟生活圈，实现城镇社区公共服务设施 15 分钟步行可达覆盖率 100%。

本次优化调整涉及的用地类型包括居住用地、绿地与开敞空间用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、交通设施用

地、公用设施等，仓储用地、特殊用地与总体规划面积保持一致。各类城镇建设用地规模与总体规划相比，动态维护调整结果如下：

本次动态维护中心城区建设用地规模控制在 1157.04 公顷以内，其中居住用地面积 431.53 公顷，公共管理与公共服务用地面积 99.23 公顷，商业服务业用地面积 44.68 公顷，工矿用地面积 203.78 公顷，仓储用地面积 21.07 公顷，交通运输用地面积 166.62 公顷，公用设施用地面积 22.74 公顷，绿地与开敞空间用地面积 50.46 公顷，特殊用地面积 27.18 公顷，留白用地 2.30 公顷。

（四）城市“四线”

《会同县国土空间总体规划（2021-2035 年）》中中心城区划定城市蓝线 78.72 公顷，包括渠水、会同河等重要水系；划定城市绿线面积 40.04 公顷，包括文渊公园、会同河滨水公园等；划定城市黄线面积 27.32 公顷，包括会同站、连山货运站、污水处理厂、给水厂、变电站、公路客货运站、消防站等重要基础设施；未划定城市紫线。

本次动态维护方案对城市“四线”均未做调整。

（五）其他重要控制线

《会同县国土空间总体规划（2021-2035 年）》中划定全域历史文化保护线面积 33.09 公顷，包括 20 个各级文物保护单位。划定全域洪涝风险控制线面积 4808.12 公顷，主要为渠水、

会同河等沿线区域。

针对历史文化保护线、洪涝风险控制线等其他各类重要控制线，全面对接文旅、水利、生态环境等相关主管部门，完成现状校核与管理需求征集，经与各管理部门意见确认，本次动态维护周期内，上述各类管控边界范围稳定，本次方案对历史文化保护线、洪涝风险控制线等不做调整。

（六）省级以上产业园区发展边界

1、总体规划中产业园区发展边界

会同产业开发区包括水坪溪产业园和连山工业园。规划划定产业园区发展边界规模为 251.73 公顷，其中现状边界规模为 118.95 公顷，拓展区规模为 132.78 公顷。产业园区内城镇开发边界规模为 251.73 公顷，其中水坪溪产业园城镇开发边界规模为 111.20 公顷，连山工业园城镇开发边界规模为 140.53 公顷。

2、动态维护方案产业园区发展边界调整

（1）会同县产业开发区调区方案情况

根据会同县产业开发区调区方案，产业园区总规模为 170.82 公顷，其中水坪溪产业园规模为 28.05 公顷，连山产业园规模为 142.77 公顷。

（2）产业园区优化思路与方案

结合城镇开发边界优化后方案，综合考虑实际项目需求、产业布局、职住平衡和土地集约节约利用等因素，对产业园区

发展边界进行优化，连山产业园根据项目需求进行范围扩展，水坪溪产业园范围根据优化后城镇开发边界进行缩减。

连山产业园新增 2 个产业项目，其中湖南亨同实业年产 1200 万只箱包产业建设项目位于连山产业园东北角，面积 1.32 公顷；会同连山神农大健康产业基地建设项目位于连山产业园西侧，面积 33.53 公顷。套合优化后的城镇开发边界、会同县产业开发区调区方案，优化后连山产业园规模为 201.25 公顷。

水坪溪产业园套合优化后的城镇开发边界，同时保障会同县产业开发区调区方案的基础上，沿广木大道和省道 S342 布局，优化后的水坪溪产业园规模为 68.79 公顷。

（3）产业园区调整后边界与规划分区

1）产业园区调整后边界

本次动态维护方案确定产业园区发展边界规模为 270.04 公顷，其中现状边界规模为 162.20 公顷，拓展区规模为 107.84 公顷。产业园区内城镇开发边界规模为 270.04 公顷，其中水坪溪产业园城镇开发边界规模为 68.79 公顷，连山工业园城镇开发边界规模为 201.25 公顷。

2）产业园区规划分区

优化后的会同县产业园区工业发展区面积为 232.69 公顷，物流仓储区面积为 9.18 公顷，居住生活区面积为 13.40 公顷，交通枢纽区面积为 11.05 公顷，城镇弹性发展区面积为 3.72 公顷。

（七）详细规划编制单元

1、总体规划中详细规划编制单元划分情况

总体规划中心城区面积为 1857.16 公顷，综合考虑空间结构、规划分区、城市骨架路网、铁路及河流岸线等自然界线，结合规划用地布局和已批控制性详细规划，共划定 8 个详规编制单元，包括 CB-1（城北商贸组团）、CB-2（城北火车站组团）、CB-3（城北会同洒口组团）、LC-1（老城综合组团）、LC-2（老城滨水组团）、SPX-1（水坪溪产业组团）、LS-1（连山产业园组团）、YT-1（岩头高速出入口组团），面积分别为 305.97 公顷、302.45 公顷、132.39 公顷、287.31 公顷、169.94 公顷、280.34 公顷、362.35 公顷、16.41 公顷。

2、动态维护方案详细规划编制单元调整

本次动态维护在不改变中心城区空间结构的前提下，结合城镇开发边界优化方案、用地布局、河流、道路、项目分布、城乡生活圈等，以及详细规划编制需求，对详细规划编制单元进行合并、微调等优化，对中心城区范围进行了微调。中心城区微调后面积为 1856.59 公顷，共划分 6 个详细规划编制单元，包括 CB-1（城北商贸组团）、CB-2（城北火车站组团）、LC-1（老城综合服务组团）、LC-2（老城滨水组团）、CY-1（水坪溪产业组团）、CY-2（连山产业园组团），面积分别为 305.97 公顷、434.28 公顷、287.31 公顷、186.34 公顷、280.34 公顷、362.35 公顷。

（八）村庄建设边界

1、总体规划中村庄建设边界情况

依据《会同县国土空间总体规划(2021-2035 年)》，全县域总村庄建设用地控制在 58.99 平方千米以内。

2、优化调整情况

依据《会同县国土空间总体规划(2021-2035 年)》，全域范围内的村庄建设用地控制在 58.99 平方千米以内。维护前村庄建设边界 5262 公顷，留白指标 636.86 公顷；维护后村庄建设边界 5380.59 公顷，留白指标 518.27 公顷。因乡村产业发展、公共事业、村民建房需求，本次动态维护村庄建设边界新增 118.59 公顷。

本次村庄建设边界调整优化后不突破总体规划的约束性指标。

3、管控规则

村庄建设区应合理保障村民合理建房及必要的基础设施和公共服务设施需求，各类建设需要符合建设用地定额标准和风貌设计管控要求，禁止非农建设项目无序分布，有计划地引导乡村产业向区内集中布局。该区域内允许农业和乡村特色产业发展及其配套设施建设，以及为改善农村人居环境而进行的村庄建设与整治；严禁集中连片的城镇开发建设。在充分进行可行性、必要性研究的基础上，在不影响安全、不破坏功能的前提下，该分区允许建设区域性基础设施廊道，并应做好相应的补偿措施。

(九) 重点建设项目清单

本次重点建设项目动态调整工作立足规划实施现状，严格锚定区域“十五五”发展规划重大项目与各类专项规划项目，坚守规划刚性底线，统筹区域发展布局、民生保障需求、产业升级方向及生态保护要求确保项目调整方向、建设类型、布局选址与上位规划管控要求、发展目标高度统一。

新增重点项目涉类型与数量分别为交通类项目 53 项、水利类项目 26 项、能源矿产类项目 40 项、产业类项目 75 项、电力通讯类项目 19 项、环保生态类项目 50 项、旅游类项目 314 项、民生项目 94 项、其他类项目 1 项，总计 672 项。依照下发矢量数据进行落位的项目中，单独选址项目共 3 项，城镇开发边界外零星城镇建设用地类型项目共 3 项。

（十）其他涉及规划动态维护的情形

《会同县国土空间总体规划（2021-2035 年）》耕地保有量不低于 32.59 万亩，永久基本农田保护目标不低于 29.84 万亩。

《会同县耕地保护和国土绿化空间专项规划》耕地空间上图面积不低于 33.26 万亩，永久基本农田保护目标上图面积不低于 30.03 万亩，耕地保有量与永久基本农田保护目标上图规模均大于《会同县国土空间总体规划（2021-2035 年）》耕地保有量和永久基本农田保护目标，《会同县国土空间总体规划（2021-2035 年）》耕地保有量和永久基本农田保护目标均可达成。

《会同县耕地保护和国土绿化空间专项规划》与《会同县国土空间总体规划（2021-2035 年）》无冲突情形。

三、动态维护预期成效

本次动态维护严格遵循正向优化、底线不破、布局更优、保障更强原则，全面对标湖南省国土空间总体规划正向优化标准，针对规划实施评估发现的突出问题，逐项实现优化提升，预期取得显著成效。

（一）总体成效

1、空间底线更加牢固

通过对三条控制线的系统性优化调整，永久基本农田数量不减少、质量有提升、布局更集中；生态保护红线面积不减少、功能不降低、格局更完善；城镇开发边界总量不突破、扩展倍数不增加、形态更规整。三条控制线互不交叉、互不重叠、互不冲突，全县粮食安全、生态安全、城镇安全底线得到系统性加固，空间开发保护秩序更加规范。

2、空间格局更加优化

规划分区布局更趋合理、功能更趋清晰、管控更趋精准；中心城区用地结构更加均衡、公共服务更加完善、人居环境品质显著提升；产业园区、详细规划单元、重点项目空间布局与县域发展方向高度契合，全县形成生态优先、集约高效、宜居适度、城乡融合的高质量国土空间开发保护新格局。

3、发展保障更加坚实

动态维护全面对接“十五五”发展规划与重大项目空间需求，精准保障教育、医疗、环保、交通、产业、文旅等重点领

域空间供给，规划弹性与刚性实现统一，为会同县建设怀化国际陆港南片区重要节点、湘黔边区特色产业集聚区、国家级生态文明示范区提供强劲空间支撑。

4、治理效能更加高效

规划传导体系更加顺畅，详细规划编制单元、村庄建设边界、规划留白机制更加健全，依托“一张图”平台实现全生命周期管理，规划可操作性、实施效率、监管能力全面提升，国土空间治理体系和治理能力现代化水平迈上新台阶。

（二）预期成效

1、三条控制线动态维护具体成效

经过本次维护，永久基本农田面积稳定在 30.03 万亩以上，耕地保有量不低于 32.59 万亩。永久基本农田调入地块质量全部不低于调出地块，15 度以上坡耕地占比下降，零星破碎图斑占比下降，永久基本农田集中连片程度显著提高，有效支撑了粮食安全和农业规模化经营。生态保护红线本次维护未作调整，其规模继续维持 576.27 平方千米不变，相关管控要求严格按原规划执行，重要生态功能区、自然保护区、水源涵养区等保持稳定，生态屏障功能未受扰动。

城镇开发边界总量平衡、扩展倍数不增加，内部天窗、地质灾害高风险区、蓄滞洪区等不适宜建设区域全部调出，边界形态更加规整、布局更加集聚，城镇发展方向与规划定位高度契合，安全韧性显著增强。

三条控制线实现联动优化、空间净空，无交叉重叠冲突，农业、生态、城镇三大空间边界清晰、管控有序。

2、规划分区动态维护具体成效

通过本次动态维护，全域规划分区布局更加科学合理，功能定位更加清晰。在生态保护区，严格保持面积不减少、功能不降低，管控要求按原规划执行。生态控制区重点加强生态保育和适度修复。农田保护区以永久基本农田为核心，结合高标准农田建设成果，集中连片程度明显提高。城镇发展区按照“集约适度、产城融合”原则，优化了中心城区、连山工业园、城北新区等组团的空间结构，新增建设用地投放更加精准。乡村发展区统筹安排了村民建房、公共服务和乡村产业用地，支持了中药材、箱包等特色产业链的用地需求，村庄建设边界管控更加精细。矿产能源发展区与生态保护、农田保护协调布局，减少了矿业活动对优质耕地的压覆和破坏。各规划分区之间实现无缝衔接、功能互补，国土空间治理能力显著提升。

3、中心城区用地布局动态维护具体成效

中心城区用地结构更加均衡，居住、商业、公共服务、绿地广场、道路交通用地配置更加合理，生产、生活、生态空间有序融合。

推动天马山学校、林城中学改扩建、会同三中改扩建、会同县滨江国际小学、会同县城南幼儿园、会同县老年活动中心建设项目、会同县大将体育中心（国际标准足球场）、全民健身中心、“未来之星”竞技体育学校、会同县第二水厂等项目建

设，教育、医疗、养老、体育等公共服务设施覆盖更加均衡，15分钟生活圈服务水平显著提升，宜居品质持续改善。

推动神龙大道延长线（含隧道）、城市绿道慢行系统联通工程、城西大型停车场等项目建设，路网结构优化、慢行系统完善、绿地空间增加，城市风貌与山水格局相融共生，综合承载能力与安全韧性全面增强。

4、城市“四线”与其他重要控制线动态维护具体成效

城市绿线、蓝线、黄线保持面积不减少、功能不降低、布局稳定，紫线、历史文化保护线、洪涝风险控制线全部衔接最新管控范围，管控边界精准落位。

生态廊道、水系安全、基础设施保障、历史文化保护实现全链条管控，空间安全性、系统性、完整性进一步提升。

5、省级以上产业园发展边界动态维护具体成效

产业园区全部纳入城镇开发边界内，布局更集聚、功能更清晰、产业导向更明确，连山产业园、水坪溪产业园空间规模与项目落地需求高度匹配。

推动箱包配件拉链全产业链项目、竹制品跨境电商孵化园、箱包产业链会同基地、水坪溪电子信息产业园等项目建设，工业、物流、居住、配套服务分区合理，产城融合、职住平衡水平显著提升，土地节约集约利用水平提高，为箱包、竹木、医药大健康等主导产业高质量发展提供坚实空间保障。

6、详细规划编制单元动态维护具体成效

中心城区详规编制单元由8个优化为6个，边界更加清晰、

规模更加适中、与管理事权衔接更加顺畅。

各单元主导功能、人口规模、开发强度、传导要求明确统一，规划传导精准高效，为城镇开发边界内详细规划编制、项目审批、土地供应提供统一平台，实施效率大幅提升。

7、村庄建设边界动态维护具体成效

村庄建设边界优化后，乡村特色产业发展用地、村民集中建房用地和公共服务设施用地的空间保障能力全面提升。中药材种植、特色水果等乡村产业的用地需求得到有效匹配，全县村庄建设边界管控更加规范精细。通过“五村联创”乡村振兴模式的深入实施和金子岩全域土地综合整治等项目的积极推进，城乡要素双向流动更加顺畅，城乡融合发展水平显著提升，有效助力了全县乡村振兴战略实施和新型城镇化建设。

8、重点建设项目动态维护具体成效

重点项目清单实现应保尽保、动态更新、精准落位，新增项目全部纳入、不再实施项目全部清退、调整项目规范更新。

交通、能源、水利、产业、民生、生态环保项目落位清晰、时序合理，为项目合法落地、快速审批、顺利实施提供法定规划依据。

四、动态维护实施保障

为确保本次动态维护成果合法合规、落地见效、长效管控，从规划传导、实施监管、部门协同、监测评估四个方面健全保障体系。

（一）强化下位规划传导要求

将本次维护确定的三条控制线、规划分区、用地布局、产业园区边界、详细规划单元、重点项目清单等核心内容，刚性传导至详细规划，确保上下贯通、执行一致。

严格落实管控要求，下位规划不得突破本次维护确定的强制性内容与管控边界，确保规划“一张蓝图干到底”。

（二）加强全流程实施监管

将动态维护成果全部纳入湖南省国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，统一上图入库、统一规范使用，作为用地审批、规划许可、执法监督、供地核查的法定依据。

建立全生命周期监管机制，对方案编制、审查、审批、备案、更新、实施实行闭环管理，确保维护内容不打折扣、不搞变通。

强化用途管制，严禁违规调整三条控制线、违规改变规划用途、违规突破开发边界，确保规划刚性执行。

（三）健全部门协同联动机制

建立由自然资源部门牵头，发改、工信、生态环境、住建、交通、水利、农业农村、文旅、应急、林业等部门参与的协同

推进机制，统筹空间需求、协调项目落地、共享数据信息。

重大项目空间保障实行“提前介入、联合选址、合规审查”，推动项目依法依规落地，提升空间资源配置效率。

（四）完善动态监测评估预警

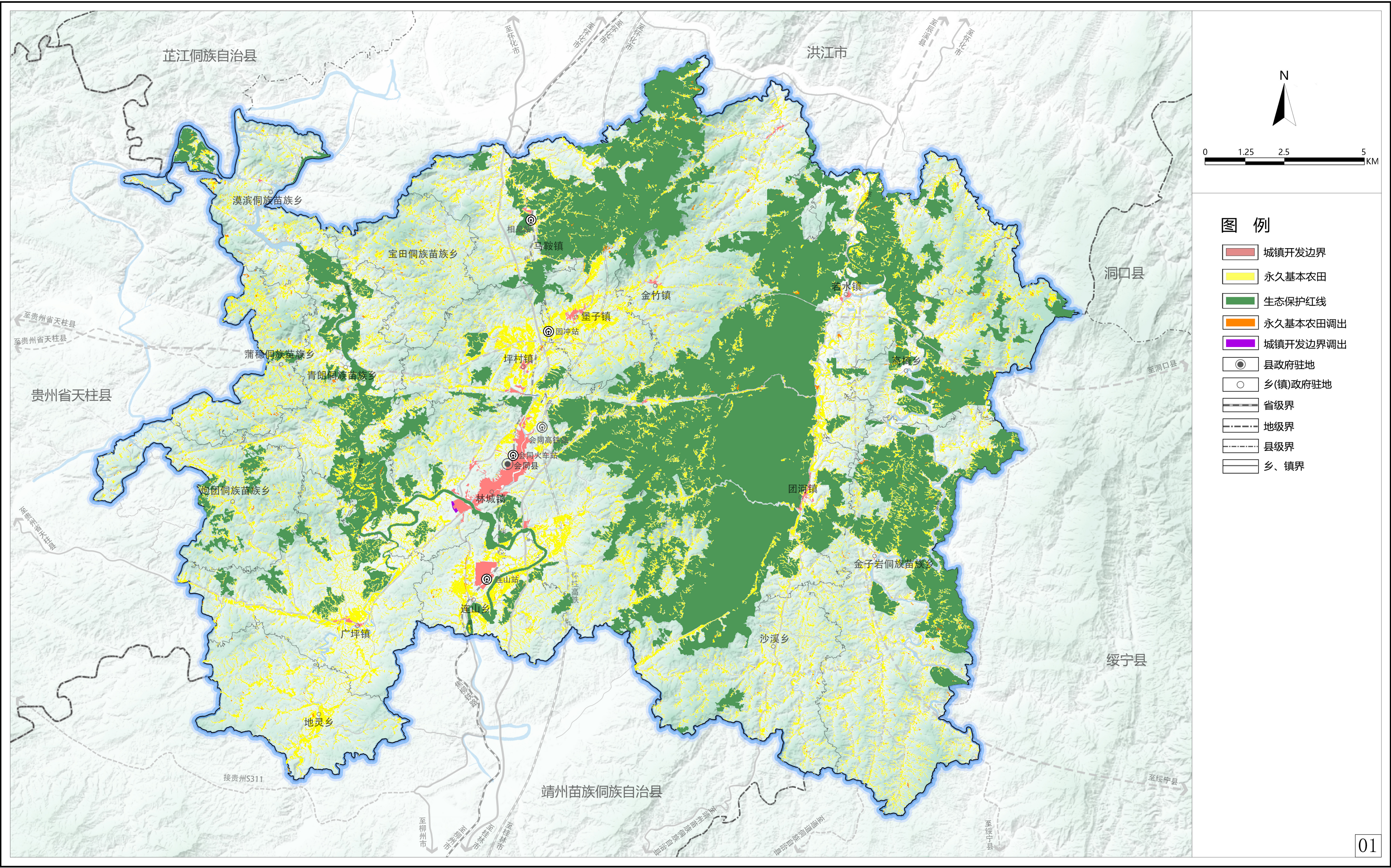
依托国土空间规划实施监测网络，运用卫星遥感、大数据、实地核查等手段，对三条控制线、规划分区、城镇开发边界、重点项目实施常态化动态监测。

严格执行年度体检、五年评估制度，及时发现问题、预警风险、优化完善，形成“评估—维护—实施—监测”良性循环。

注：公示版内的数据为中间过程数据，最终数据以批复数据为准。

会同县国土空间总体规划(2021-2035年)2026年度动态维护方案

三条控制线维护前图



会同县国土空间总体规划(2021-2035年)2026年度动态维护方案

三条控制线维护后图

