

# 规划引领，积极稳步推进 城市更新和城中村改造

《广州市城市更新专项规划(2021-2035年)》《广州市城中村改造专项规划(2021-2035年)》是经广州市人民政府批准的国土空间规划体系下面向存量空间资源领域的专项规划，标志着广州市城市更新、城中村改造在规划统筹引领、土地要素保障、价值导向转变、政策制度创新、管理机制完善等多个方面迈上了新台阶。作为指导广州市面向2035年城市更新、城中村改造工作的重要纲领性规划，必将对通过低效用地盘活利用促进高质量实现老城市新活力和“四个出新出彩”、推动社会经济平稳发展起到有力支撑作用。

## 一、工作背景及意义

根据第三次全国土地调查成果，广州已进入存量用地发展时代，新增土地资源日益紧约，创新以存量资源再利用为主线的空间发展新模式迫在眉睫。作为全国超大城市之一、湾区唯一的国家中心城市，广州空间现状与发展目标之间尚存较大落差，城市更新、城中村改造推进缺少统筹谋划，存量空间的环境品质、效益产出等难以匹配国家中心城市、湾区核心引擎的定位。为破解资源环境紧约束难题，有序推动高质量发展，广州市贯彻落实国家、部、省精神，战略引领、规划先行，由广州市规划和自然资源局组织开展《广州市城市更新专项规划(2021-2035年)》《广州市城中村改造专项规划(2021-2035年)》(下称“《专项规划》”)编制。

《专项规划》向上衔接《广州市国土空间总体规划(2021-

2035 年)》，落实城市战略目标、国土空间格局、规划分区、重大基础设施等，提出城市更新、城中村改造的目标、规模、分区分类分步策略，向下传导城市发展战略意图，积极稳步引导城市更新、城中村改造，在全面支撑“制造业立市”、协同促进历史生态保护、强化公共基础设施供给、构建现代化国际化大都市、推动项目落地实施等方面发挥积极作用。

## 二、规划亮点

### (一) 分区分类，落实城市发展战略

实现对城市发展蓝图的有效传导，明确城市更新重点区域，实施差异化更新策略。基于市域总体空间格局，划分一、二级城市更新区域，提出更新导向，持续优化城市结构，整体推动区域高品质发展。结合不同类型更新项目，围绕促进生态修复、产业发展提质、人居环境提升、社会协同治理等目标导向，因地制宜明确更新模式与实施路径，满足城市个性化特色化发展需求。

### (二) 增存联动，分步推进更新改造

统筹新增用地与存量用地资源配置，规划至 2025 年，累计推进城市更新约 130 平方公里（含城中村改造 70 平方公里）；至 2030 年，累计推进城市更新约 230 平方公里（含城中村改造 120 平方公里）；至 2035 年，累计推进城市更新约 300 平方公里（含城中村改造 155 平方公里），通过微改造、混合改造、全面改造多种方式并举，推动低效存量土地的盘活再利用。

明确项目正负面清单，优先推进涉及“十四五”规划近期发展重点、历史文化保护、战略发展区域、重点功能片区、

枢纽门户、交通干道等的城市更新项目，定时间表、路线图，按 2025、2030、2035 年明确项目推进时序安排，避免短时间内大拆大建和“运动式”更新。对不符合“三区三线”、历史文化保护、城市环境总体规划等相关规划，或是大范围涉及生态廊道、可能导致“田中城”等情况的城市更新项目，原则上不列为全面改造项目。

提出至 2035 年拟推进的旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目 291 个。其中：旧村庄全面改造项目 252 个（含城中村项目 150 个）、旧村庄混合改造项目 24 个（含城中村项目 15 个），“拆、治、兴”并举推动改造；旧城混合改造项目 15 个，综合运用“留、改、拆”方式推进。鼓励未纳入全面改造和混合改造的旧村庄（城中村）以及老旧城区推进微改造，鼓励城镇开发边界以外地区推进乡村整治提升。

### （三）产业提质，全面支撑“制造业立市”

结合工业产业区块管理优化存量产业空间布局，推动存量工业用地集聚化、园区化发展。鼓励低效产业用地等存量资源更新改造，形成新空间供给，为新动能新产业留足空间，实现产业和空间“双转型”。提出至 2025 年拟推进村镇工业集聚区项目 206 个、总用地面积约 18 平方公里。选取 3-5 批村镇工业集聚区试点项目，形成示范效应。

### （四）坚守底线，促进历史生态保护

坚持历史文化保护优先，积极保护广州历史城区，延续城市传统中轴线和传统街巷风貌。保护历史文化街区和历史风貌区，以“绣花”功夫促进活化利用。加强历史文化名镇、名村和传统村落保护，保持建筑、村落以及周边环境的整体

空间形态和内在关系，在风格、色彩、体量、高度和空间环境等方面实现新旧融合。保护古树名木及其后续资源，不破坏地形地貌，不伐移老树和有乡土特点的现有树木。

坚持生态文明理念，顺应市域山水格局，保护山体、水系等自然生态环境。推进国土生态修复与环境治理，有序退出位于城市山体森林、水系湿地和耕地资源周边保护地区内的低效存量用地，因地制宜采用拆违建绿、留白增绿等方式，实现绿色低碳发展，推动宜居生态环境改善。

#### （五）安全韧性，完善公共基础设施

聚焦人民群众的生命安全、身体健康和“急难愁盼”等问题，补齐教育、医疗、养老、环卫等公共基础设施短板，促进公共服务均等化，打造有温度的城市。规范保障性住房和人才公寓等政策性住房和中小户型租赁住房配置，助力完善住房保障体系。围绕海绵城市建设，开展洪涝安全评估，合理规划给排水、通信、燃气等市政基础设施。优先保障重大交通基础设施建设用地，支撑枢纽扩容，促进职住平衡，引导轨道交通站点周边以 TOD 模式推进更新。

#### （六）精准施策，构建现代化国际大都市

助力实现广州“美丽宜居花城 活力全球城市”愿景，聚焦中心城区核心区、中心城区及周边城区，推进旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目 267 个(含城中村项目 165 个)，提升城市核心功能。聚焦南沙新区，推进项目 28 个(含城中村项目 5 个)，助力湾区合作发展。聚焦活力创新轴，推进项目 127 个(含城中村项目 64 个)，强化科技转化能力。聚焦东部中心，推进项目 63 个(含城中村项目 28 个)，支撑穗莞

惠联动。聚焦北部增长极，推进项目 39 个（含城中村项目 15 个），促进北部门户建设。聚焦广佛同城，推进项目 33 个（含城中村项目 27 个），实现广佛高质量融合。聚焦市区重点功能片区，推进项目 200 个（含城中村项目 138 个），协同存量土地活化与产业层级跃升。聚焦区域交通设施和综合枢纽周边 2 公里范围，推进项目 33 个（含城中村项目 28 个）；轨道站点周边 800 米范围，推进项目 152 个（含城中村项目 128 个），支撑白云机场、广州南站等枢纽扩容升级，完善城市综合交通体系。

#### （七）结合实际，建立动态调整机制

完善规划传导，结合经济、社会等发展条件与可行性，将全市拟推进旧村庄旧城镇全面改造与混合改造规模分解传导至各行政区，并落实到具体项目中。建立动态调整机制，后续根据城市发展实际情况，结合规划实施评估、城市重要产业项目和重大公共设施等的落地需要，在科学论证基础上，经市层面会议研究，可对各区规模进行相互调整，对城中村清单进行动态优化，对各区城市更新、城中村改造项目安排进行增减，对推进时序、改造方式及模式进行调整，具体按照项目年度计划实施。支持纳入旧村庄全面改造与混合改造更新项目分步推进时序安排、且已纳入项目年度实施计划的旧村庄改造项目，享受城中村改造的相关政策。