

广州市城市更新专项规划（2021-2035年）

（公开征求意见稿）

广州市规划和自然资源局

2023年2月

目录

第一章 总则	3
第 1 条 指导思想	3
第 2 条 规划依据	3
第 3 条 规划定位	5
第 4 条 规划原则	6
第 5 条 规划范围与期限	7
第二章 城市更新成效与问题	8
第 6 条 存量资源有待盘活	8
第 7 条 政策体系迭代优化	9
第 8 条 多元更新实践探索	10
第 9 条 城市更新问题梳理	13
第三章 支撑空间发展战略，持续优化城市结构	16
第 10 条 南建新城、北筑核极、东立门户、西联广佛、中兴 老城	16
第 11 条 统筹山城湾海，强化湾区核心	18
第 12 条 一级分区优导向	19
第 13 条 二级分区明重点	20
第 14 条 分类分策促实施	22
第四章 保障先进制造空间，推动产业转型升级	26
第 15 条 实施工业产业区块管理	26
第 16 条 提升工业用地利用效率	28
第 17 条 推动村镇工业集聚区改造	30
第五章 严守历史文化底线，促进传承活化协同	35
第 18 条 整体复兴历史街区	35
第 19 条 振兴名镇名村和传统村落	37

第 20 条 保护活化历史资源.....	38
第六章 维育宜居生态环境，布局美丽国土空间	40
第 21 条 以水系治理实现水网融城.....	40
第 22 条 以山体保护实现森林进城.....	41
第 23 条 以耕地整治实现耕地护城.....	42
第七章 完善公共基础设施，提升城市发展能级	44
第 24 条 推动枢纽能级跃升.....	44
第 25 条 扩充交通设施容量.....	45
第 26 条 提升市政支撑能力.....	47
第 27 条 健全公服设施体系.....	50
第 28 条 强化地质风险管控.....	51
第八章 加强社会综合治理，协同多元主体参与	53
第 29 条 推动精细化更新治理.....	53
第 30 条 建立多元主体协同机制	54
第 31 条 构建数字化智慧城市.....	55
第九章 优化规划传导机制，探索更新实施路径	57
第 32 条 完善规划管理机制.....	57
第 33 条 明确正负面项目清单.....	58
第 34 条 探索多元实施模式.....	59
第 35 条 统筹更新土地整备.....	61
第十章 战略引领项目布局，科学管控实施节奏	65
第 36 条 增存联动协同配置.....	65
第 37 条 传导分解城市更新规模	67
第 38 条 项目分步推进时序安排	68
第 39 条 建立动态调整机制.....	70
第 40 条 落实城市发展战略.....	70

第一章 总则

第1条 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大、二十大精神，深入贯彻落实习近平总书记对广东工作的系列重要指示批示精神，对广州提出的“实现老城市新活力”“在综合城市功能、城市文化综合实力、现代服务业、现代化国际化营商环境方面出新出彩”重要指示，以人民为中心，贯彻新发展理念，规划统筹引领推动高质量城市更新。

实施城市更新行动是党中央和国务院的重要部署，是落实城市总体发展战略、推进高质量发展的重要抓手。城市更新作为践行新发展理念的重要举措和构建新发展格局的重要支点，应当坚持国土空间规划统筹引领和刚性管控，以城市更新推动生态环境修复、历史文化保护传承，实现城市绿色可持续发展，满足人民群众对美好生活的向往。

第2条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订版）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）
3. 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》

4. 《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》
(厅字〔2021〕36号)
5. 《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》
6. 《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施的 通知》(自然资发〔2022〕186号)
7. 《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》(建科〔2021〕63号)
8. 《自然资源部办公厅关于加强国土空间规划监督管理的通知》(自然资办发〔2020〕27号)
9. 《广东省土地管理条例》(广东省第十三届人民代表大会常务委 员会公告第113号)
10. 《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》(广东省人民政府令 第279号)
11. 《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意 见》(粤府〔2019〕71号)
12. 《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》(粤 府函〔2019〕353号)
13. 《广东省人民政府办公厅关于科学绿化的实施意见》(粤府办〔2021〕 48号)
14. 《广州市历史文化名城保护条例》(广州市第十四届人民代表大会常 务委员会公告第77号)
15. 《广州市排水条例》(广州市第十五届人民代表大会

常务委员会公告第 88 号)

16.《广州市城市更新办法》(广州市人民政府令第 134 号)

17.《关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》(穗府办规〔2019〕5 号)

18.《中共广州市委 广州市人民政府关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》(穗字〔2020〕10 号)

19.《广州市关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见》(穗办〔2021〕10 号)

20.《广州市关于科学绿化的实施意见》(穗办〔2021〕11 号)

21.《广州市关于在城市更新行动中防止大拆大建问题的实施意见(试行)》(穗办〔2021〕12 号)

22.《广州市城市开发建设项目海绵城市建设——洪涝安全评估技术指引(试行)》(穗水规计〔2021〕10 号)

第 3 条 规划定位

本规划是广州市国土空间规划体系的重要专项规划。向上衔接《广州市国土空间总体规划(2021-2035 年)》，落实战略目标、国土空间格局、规划分区、重大基础设施等，提出城市更新的目标、规模、分区、分类、分步骤策略等，向下传导城市发展战略意图，引导城市更新工作有序开展。

第4条 规划原则

1. 有利于城市结构优化

聚焦城市发展战略，通过城市更新引导国土空间结构优化，存量资源有序均衡开发，推动城镇紧凑集约发展、功能提升完善，形成多中心、网络化的城市结构。

2. 有利于经济社会发展

坚持“产业第一、制造业立市”要求，通过城市更新促进存量用地高效利用、空间价值深度挖潜，保障优质产业载体，推动产业转型升级与经济发展方式转变。

3. 有利于历史文化保护

处理好城市更新与历史文化保护的关系，始终把历史文化保护与传承放在第一位，坚持系统保护、完整保护、全面保护，传承文化根脉，让城市留下记忆，让人民记住乡愁。

4. 有利于宜居环境改善

紧密围绕“碳达峰”“碳中和”目标，在城市更新中科学布局生产、生活、生态空间，推动生态环境修复，统筹好山水林田湖海等要素，营造宜居健康、安全韧性城市。

5. 有利于公共基础设施完善

坚持人民城市人民建、人民城市为人民，聚焦人民群众的生命安全、身体健康和“急难愁盼”等问题，通过城市更新补齐公共基础设施短板，促进公共服务均等化，打造有温

度的城市。

6. 有利于社会综合治理

搭建多元协商平台，构建党建引领、法制保障、政府统筹、社会协同、公众参与的共建共治共享社会治理格局，坚持系统治理、依法治理、源头治理，突出协同共治，通过城市更新推进城市治理体系和治理能力现代化。

第 5 条 规划范围与期限

本次规划范围为广州市行政区域，总面积 7434 平方公里，面向现状低效粗放利用的存量土地与建筑物。以“三旧”用地（旧村庄、旧城镇、旧厂房）为基础，纳入村镇工业集聚区、专业批发市场、物流园区以及其他老旧小区、旧楼宇等城市更新资源。

本次规划期限为 2021 年至 2035 年，近期到 2025 年。

第二章 城市更新成效与问题

第 6 条 存量资源有待盘活

伴随广州过去十年城镇化迅速推进，后续城市增量预留空间有限。预测未来 15 年广州年均增长建设用地不超 20 平方公里，低于过去 10 年水平，增量空间供需矛盾日益凸显。2013-2021 年间，广州市土地供应结构中存量用地占比逐年上升，近三年来存量用地供应占比近半。广州土地利用模式正从增量为主逐步转向增量与存量并举的阶段。

广州现状存量建设用地规模大。至 2022 年 9 月，纳入广东省“三旧”改造地块标图建库总库用地面积共计 606 平方公里，占全市现状建设用地的 32%。其中：旧厂房 208 平方公里，占比约 34%；旧城镇 73 平方公里，占比约 12%；旧村庄 325 平方公里，占比约 54%。全市现有占地 5000 平方米以上的村镇工业集聚区 2705 个，总占地面积约 132 平方公里；专业批发市场 551 个，总占地面积超 10 平方公里；占地 5000 平方米以上的物流园 110 个，总占地面积约 9.6 平方公里。上述存量土地成为保障城市高质量发展的重要空间资源。

存量建设用地效率不高。现状存量用地的地均产出水平

与国际国内先进城市相比存在一定差距，用地效益有待提升。其中，中心城区存量用地集聚度更高，外围地区以点状、线状用地为主，破碎化程度高，亟待连片整合、整体盘活。

第7条 政策体系迭代优化

广州市城市更新工作经过十余年的探索实践，走出了一条城市更新的特色之路，迈入高质量城市更新的新阶段。面向“十四五”的发展新格局，立足解决土地资源不足、空间利用低效等问题，广州市结合旧村庄、旧城镇、旧厂房等持续更新实践探索，结合政策实施反馈不断推动政策创新完善。

2009年出台《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》，创新了“三旧”用地的认定改造、资金筹措、补偿安置等路径，释放土地存量、激发市场活力，形成城市新一轮发展动力。2016年施行的《广州市城市更新办法》及配套文件，从规划、用地、资金、管理等方面搭建了城市更新系统政策框架，通过“全面改造+微改造”方式，城市更新开始成为落实城市空间发展战略，推动空间环境改善与价值提升的重要手段。2017年以来出台的工业用地提质的系列政策，逐步推动产业结构转型升级、城市发展模式转变。

2019年以来，广州围绕老城市新活力发展要求，逐步完善面向旧村庄、旧城镇、旧厂房、村镇工业集聚区、专业批发市场、物流园区等的高质量城市更新政策体系，聚焦产业

空间保障、公共服务配套、历史文化保护、政策性住房供给等方面，内涵更丰富、重点更突出。以更高标准配置教育、医疗、文化、体育、养老等设施，促进优质公共服务均等化；围绕“产城融合”理念分区保障产业发展空间，分居住、产业片区明确公服设施配套要求。推动规划审批流程优化，开展绿地系统规划（树木保护）、历史文化遗产调查评估等内容。

第 8 条 多元更新实践探索

1. 绣花功夫保护历史文化资源

坚持将历史文化保护与传承放在首要位置，通过人本化的政策创新与精细化的规划编制，不断探索城市更新与历史文化保护协同发展。荔湾区恩宁路历史文化街区永庆坊片区采取原样修复、留旧置新、新旧结合、改造提升等多种手法，精细化推进更新改造，保持了街区原有肌理，修复了重要历史建筑，植入并成功培育了文化创意、产业办公、商业配套等功能，激活了老城；采取“政府主导、企业运营、居民参与”为特征的 BOT 模式，引入社会资本开展更新活化与物业经营，探索城市更新的长期运营效益。番禺区罗边村更新改造严格落实国家级文物保护要求，结合余荫山房周边地区建筑高度管控、视廊保护需要，将罗边村物业权益转移至本村留用地，实现对历史建筑及周边整体环境风貌的有效保护。

2. 积极实施生态修复

在城市更新中同步推进拆违减量、复绿复垦、水体整治等环境治理工程，维育生态廊道，增补绿地空间，提高城市空间品质，增强城市生态韧性与生态宜居性。2019年至2021年，完成黑臭水体治理147条，新增绿化面积约1060万平方米，新增公共空间约1540处。海珠区琶洲村将更新改造释放出的建设用地优先用于保障滨江绿化带建设，绿地面积占比由4%提升至46%，促进人居环境品质提升。白云区大源村结合更新拆违开展山体生态修复、黑臭水体治理等工作，通过管控四条主要风廊、三条通山视廊，推进大源村融入白云山、帽峰山生态本底，建设碧道2.65公里、口袋公园12个，推动道路品质提升20公里。

3. 旧城改造营造和谐人居环境

面向人民群众日益增长的美好生活需求，因地制宜，精准补齐公共服务设施短板，提升人居环境品质，系统解决发展不平衡不充分的问题。荔湾区泮塘五约社区微改造充分尊重并延续原有街巷空间肌理，保留传统风貌，分类分策精细化修缮建筑，增加街头绿地空间，打造出具有岭南韵味的社区风貌。越秀区仰忠社区微改造通过“三线三管”整治、公共设施改造、老旧房屋外立面修缮、楼道内部空间整治等，显著改善社区生活环境。

4. 旧厂改造导入高品质产业

在城市更新项目中注重导入优质产业、集聚创新要素，推动产业高质量发展。海珠区 TIT 纺织服装创意园旧厂改造坚持“留改拆”并举，实施旧工业建筑保护与园区景观提升，以高品质空间吸引服饰设计、时尚设计、互联网科技企业，打造高价值园区。越秀区羊城同创汇项目探索老旧城区楼宇更新活化，对原报业集团办公旧楼旧院进行空间改造、环境再造，植入文化展示空间、企业孵化场所，打造初创企业新型办公空间。天河区元岗智汇 PARK 将村镇工业集聚区改造为花园式企业社区，吸引研发设计、创业孵化、商贸服务等企业门类，探索城市更新的产业高质量发展之路。

5. 社会治理嵌入环境再造

探索政府引导、市场运作、公众参与的可持续更新模式，运用参与式规划、共同缔造等创新治理模式，发挥居民群众主体作用，推动城市更新由“开发模式”向“经营模式”转变。黄埔区深井村实施社区规划师制度，社区规划师全周期、全方位参与社区调查、技术服务、跟踪实施、公众参与等工作，强化基层专业技术对城市更新支持；建立共同缔造委员会，打造专家学者、居民、社会组织多方平台，将居民意见切实落实到更新改造中。白云区大源村构建基层党建引领的共建共治共享社会治理体系，建立网格化综合管理平台，将党员落实责任与网格管理相统一，提升精细化治理水平。

第9条 城市更新问题梳理

1. 规划统筹引领有待进一步加强

过去城市更新改造存在就项目论项目的情况，缺乏综合性、系统性的规划。未能充分体现城市发展战略意图，未能全面围绕中心城区及重点功能片区、重大交通枢纽、重要商圈等重点区域有节奏统筹推进。对更新改造规模、推进时序的谋划不充分，呈现外围快、中心慢的态势。更新改造过程中，对资源环境承载力、生态环境与历史文化保护等因素考虑不足，与土地供应、房屋供需、建设用地规模与指标安排的衔接不充分。以经济平衡为导向倒算规划建设总量问题普遍存在，希冀通过城市更新解决城市建设一揽子问题，将与项目自身改造无关的费用也纳入改造成本，不断推高融资建设量，导致城市更新项目拆建比、容积率等普遍偏高，影响城市功能和品质。

有必要进一步加强规划统筹引领，推进高质量城市更新，把人民对美好生活的向往作为规划的核心，聚焦人民群众衣食住行、教育就业、医疗养老、文化体育、生活环境、社会秩序等需求，优化空间资源和要素配置，合理安排生产、生活、生态空间，保障产业经济发展，完善城市公共服务，增加保障性住房供给，营造宜居宜业宜游宜乐的人居环境。

2. 更新连片谋划有待进一步提升

城中村土地权属复杂、边界犬牙交错，自下而上推进的城市更新项目更多聚焦项目自身，存在零星式、碎片化推进的问题。更新改造更多为场地本身的物质空间焕新，难以彻底解决区域产业结构空心化、人口活力流失等发展问题。如人口密集区的城市更新项目多改造为居住功能，导致人口进一步集聚、市政公服设施承载压力更大。与此同时，改造范围规模有限，难以落实大型公共服务设施。

有必要进一步强化政府连片配置空间资源能力，以城市更新单元为载体进行连片谋划与空间统筹，强调区域承载力先行，充分发挥城市更新作为实现城市整体战略的抓手作用。

3. 政策体系有待进一步完善

目前城市更新工作推进以各地方政府出台地方性法规政策、指导具体项目实施为主。立足广州更新推进十余年的转型阶段，过去部分政策如《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》已到期、新办法未出台。随着广州市推进的城市更新项目情况日益复杂，涉及复杂权属用地处理、利益分配管理、储改结合路径、土地出让融资等系列实施性问题，仅靠现有政策难以覆盖多类更新模式与路径，城市更新项目实施的可循政策依据不充分、具体实施路径不明晰，推进存在一定阻碍。

有必要起草更高法律效力层级的法律法规政策，作为统

筹指导广州市城市更新的顶层设计，完善一揽子的协同政策配套，细化用地处置、容积率管理、土地出让、产权确认等方面具体管理细则。

第三章 支撑空间发展战略，持续优化城市结构

以粤港澳大湾区核心引擎为牵引，持续提高国土空间资源利用效率和高端资源要素配置能力，推动城市向调整重构为主、结构性拓展为辅的空间模式转型。锚定支撑广州大都市圈辐射的重要极核，实施差异化更新战略，支撑广州国土空间多中心、多层次、多节点的网络型城市结构，整体提升城市核心竞争力。

第 10 条 南建新城、北筑核极、东立门户、西联广佛、中兴老城

1. 南建面海新城

南沙新区可更新存量用地面积约 39.7 平方公里。深入推进粤港澳互利合作共赢，打造高水平对外开放门户。结合国际航运贸易枢纽建设，优先保障中国（广东）南沙自由贸易试验区南沙片区发展用地，优先推进南沙湾、庆盛枢纽、南沙枢纽等先行启动区的更新改造，提升土地利用效率，加快高端功能集聚，将南沙新区营造为向海而立、创新而强、链湾而兴的未来综合性新城，充分发挥粤港澳大湾区区域发展核心引擎功能。

2. 北筑产业极点

北部增长极区域可更新存量用地面积约 78.5 平方公里。推动空铁融合发展,建设广州北部综合门户。依托空港-花都、知识城、从化等功能平台,推动低效产业用地园区化、集聚化发展。结合城市更新推动产业新旧动能转换,建设战略新兴产业与先进制造业融合发展的产业区域辐射极点。

3. 东立综合门户

东部综合门户区域可更新存量用地约 64.1 平方公里。枢纽赋能提质,充分发挥东部枢纽作为广州与深圳、东莞、惠州合作互联的空间载体作用,打造直连湾区的交通新枢纽。聚焦新塘站、增城站,以城市更新储改结合挖掘空间潜力,推动周边区域客运枢纽集群整合。结合城市更新配置高质量产业空间,构建东部枢纽交通商务区,推动广州东部地区跃升为辐射粤东、服务湾区东岸、对接华东的重要支点。

4. 西联广佛同城

广佛高质量发展融合试验区可更新存量用地面积约 58.2 平方公里。以区域协同治理为纲,全局统筹土地资源要素,整合碎片化生态、产业、文化等资源要素,打造广佛高质量发展融合试验区。结合土地要素城乡交换机制探索,加快推进广州南站-佛山三龙湾-荔湾海龙先导区建设,推动区域连片更新、引导高端要素聚集,更深层次推动广佛同城化发展,建成全球超级都会与粤港澳湾区标志性战略大平台。

5. 中兴老城活力

中心城区可更新存量用地面积约 233.5 平方公里。推进新河浦、恩宁路、沙面等历史文化街区保护传承及活化利用，挖掘资源底蕴，再现粤府文化魅力。聚焦珠江西段、中央活力区、广州火车站、中轴线南端等重要节点，以城市更新增添高质量发展引擎，助力产业复兴。通过中心城区老旧小区微改造，完善功能配套、改善人居环境、增加开敞空间，焕发老城生机活力。

第 11 条 统筹山城湾海，强化湾区核心

1. 统筹山城湾海

坚持全域统筹、规划引领更新，维育山、城、湾、海、江、田的区域山水大格局。衔接划定城市更新一、二级分区，合理安排农业、生态、城镇空间，防止无序建设与蔓延发展，充分保护山水城市特色，促进国土空间格局更为集约紧凑、协调高效。

2. 贯通功能走廊

强化广州城市“第三轴”活力创新走廊沿线土地资源保障，聚焦国家知识中心城、南沙科学城、广州科学城、广州人工智能与数字经济试验区、天河智慧城、广州大学城、东部枢纽、生物岛、莲花湾等关键节点，推动沿线旧村庄、旧城镇、旧厂房更新改造，打造衔接广深港和广珠澳科技创新

走廊的创新策源地。

3. 壮大合作腹地

高水平培育广州都市圈，推动与珠三角东西两岸城市融合发展，深化对沿海产业带、北部生态发展区城市的辐射带动。构建区域经济发展轴带，通过城市更新提高区域高端公共设施供给水平与辐射能力，保障重大交通基础设施建设，为区域协调发展提供土地资源要素支撑。

4. 强化湾区核心

以南沙新区、广州北部增长极、东部综合门户、广州南站等为重点，通过城市更新推动粤港澳大湾区重要区域基础设施建设，导入区域重大产业项目，推动广州科技创新平台、创新空间引领广深科技走廊、广珠澳科技创新走廊建设。

第 12 条 一级分区优导向

分解传导国土空间总体规划以调整重构为主、结构性拓展为辅的空间发展模式，划分中心城区核心区、中心城区及周边城区、外围地区三片城市更新区域，优化人与自然和谐共生的美丽国土空间格局。

1. 中心城区核心区

中心城区核心区以整体焕发历史城区新活力为主，突出岭南文化中心地文脉价值。强调城市更新协同历史文化保护与活化，擦亮广州历史文化名城品牌；牵引消费升级，打造

活力消费场所，支撑广州国际消费中心城市建设；顺应人民需求变化，优化重点地区环境品质，推进公共服务设施建设提质，改善人居环境。

2. 中心城区及周边城区

中心城区及周边城区是完善城市空间功能结构、提升城市发展能级的重要地区，强调以更新提升区域品质，进一步发挥极核辐射带动作用，承接全球城市核心功能，展现广州国际大都市门户形象。应注重区域统筹、连片更新、有序推进，以产业升级与空间重构为抓手，增强“双循环”空间链接能力。着力提升高端资源要素配置能力，激发城市经济活力，提升城市核心竞争力，完善多点支撑的城市空间格局。

3. 外围地区

外围地区是推动城乡融合、乡村整治提升的重要地区，以推动城乡统筹发展、实施生态修复为重点，建设连片美丽乡村群。着重预防“村中城”“田中城”现象，以环境整治为触媒，带动区域整体风貌提升，维育依山、沿江、滨海的城市风貌，深化南粤古驿道活化利用，加强交通网络和基础设施支撑，提升服务能级，促进城乡均衡发展和基本设施均等化。

第13条 二级分区明重点

针对各类地区现状物质环境、产业基础、功能结构、发

展条件等差异，分别推进以功能完善、提质增效为主的功能性更新和改善民生、环境优化为导向的社会性更新。细分历史文化保护区、城市化地区、类城市化地区、新规划功能区以及其他地区，分别明确城市环境更新、生态修复、功能完善、产业升级、历史文化活化与保育等工作重点，推动城市环境品质、空间结构和功能效益的整体优化提升。

历史文化保护区以历史城区、历史文化街区、历史文化名镇等为主，重点促进历史保护传承，强调保护性更新，杜绝大拆大建，鼓励创新历史文化遗产利用方式。

城市化地区主要为空间形态、设施配套、承载功能较为完善的地区，重点提升优化人居环境，以混合改造、微改造为主推动小范围、渐进式可持续更新，合理置换局部区域功能。

类城市化地区为设施配套不足、安全隐患较大的区域，以中心城区内城中村为主，重点补齐民生设施短板，消除居住安全隐患，通过更新改造打造产业发展载体，配置高质量公共服务设施与市政基础设施。

新规划功能区为城市战略格局下外围重点发展的功能地区，重点推动储改结合，支撑南沙、国家知识中心城、东部枢纽、北部增长极等的重要项目落地，培育产城融合空间。

其他地区以统筹城乡一体发展为重点，聚焦乡村振兴战

略，优化城乡生态网络、交通网络和生产生活网络，凸显地方特色风貌，统筹推进城市更新与生态修复。重点推进从化、增城等区域生态宜居美丽乡村建设，打造一批高质量岭南特色精品乡村。

第 14 条 分类分策促实施

结合国土空间规划重点管控内容，划分六种城市更新项目类型，其中：历史文化遗产活化型项目强调历史文化保护，重大基础设施型项目聚焦城市结构优化，重点平台型项目、新城新产业区型项目推动经济社会发展，人居环境提升型项目促进公共基础设施完善，乡村整治提升型项目推动生态环境修复、强化社会综合治理。结合城市更新项目类型，因地制宜提出拟更新方式及具体实施建议，引导城市更新项目实施。

1. 历史文化遗产活化型

严格落实历史文化保护相关要求，更多以微改造的“绣花”功夫，保留“永不拓宽的街巷”，严控新建和改扩建建筑高度。采取针灸式、小规模、渐进式方式，稳妥有序推进老城区更新项目。不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%，优先拆除有重大安全隐患的危旧破房。

采用老城区公房腾退盘活、私房置换、老旧小区微改造

等方式，调整产业功能、补齐社区设施短板，提高公共空间的供给水平。旧厂房原则上由政府统筹，不进行自主改造。政府主导的更新项目，因受特殊规划控制影响、实施难度较大的，出于落实城市发展战略需要，可进行联动实施。

2. 重点平台型

通过城市更新促进要素活化利用、产业用地价值挖潜，采用有机更新结合低效用地收储、土地整合置换等方式，引导优质产业集聚、连片布局。优先支持符合重点功能片区产业导向的存量地块实施改造，腾退低效产业空间，鼓励引入符合重点功能片区产业导向和政策要求的“链主”企业、省级及以上“专精特新”企业、中小企业等市场主体的产业项目，植入新业态、新功能、新场景。

加强区域整体承载力评估，在严控新建超高层建筑，科学论证区域交通承载力、城市设计方案等前提下，提高产业用地利用效率。进一步支持新型产业用地、功能复合的工业新业态用地，保障优质产业空间。

3. 重大基础设施型

围绕综合交通设施推动连片谋划、一体化改造，为重大基础设施落地实施提供支撑。以 TOD 开发为导向科学制定开发强度、鼓励周边复合利用，强化区域交通便捷性和可达性。在严守历史文化、生态环境底线，通过区域统筹、储改

结合等多种方式，优先支持能推动重大交通基础设施落地、产业升级的旧村庄实施改造。以区域综合交通承载力评估为重点，科学论证确定开发强度、建筑高度等，强化轨道交通一体化建设。

4. 人居环境提升型

采用全面改造、混合改造、微改造等多种途径，结合 15 分钟社区生活圈打造，见缝插针补齐民生设施短板。重点推动确需人居环境提升的存量地块改造，优先保障教育、医疗、养老等重要公共服务设施。鼓励老旧小区增加公共配套设施、优化建筑结构、推动“三线”下地等，探索老旧小区建筑功能转变，优先用于增补公共服务设施。

5. 新城新产业区型

采用全生命周期管理方式，以产业空间载体、配套服务设施搭建为重点，结合城市更新梳理腾退低端低效、零散碎片产业空间，鼓励通过厂房加层、厂区改造、土地整理、地下空间开发建设等途径提升土地利用效率，引导市场资源要素高效集聚。

6. 乡村整治提升型

结合周边生态区域风貌管控要求，不进行大规模拆除重建，采用微改造、综合整治等方式盘活闲置农房，改善人居环境品质。因地制宜塑造村庄特色风貌，延续岭南乡村聚落

格局、建设特色民居，提升田、林、水、筑、点、园、路要素风貌品质，建成岭南都市宜居美丽乡村。

第四章 保障先进制造空间，推动产业转型升级

面向重点产业发展需求，以城市产业空间革新为抓手，结合工业产业区块，通过城市更新优化全市产业空间布局，推动存量工业用地提质增效。鼓励低效产业用地、老旧厂房、村镇工业集聚区等存量资源更新改造，加速盘活低效用地，积极稳妥腾退化解旧产能，提高经济密度和投入产出效率，向“土地存量”要“发展增量”，释放存量资源形成新空间供给，为新动能新产业发展创造条件、留足空间，实现产业和空间“双转型”。

第 15 条 实施工业产业区块管理

1. 严格保护产业发展底线

落实工业产业区块管控要求，协调好城市更新与工业产业区块之间的关系。位于工业产业区块一级控制线的用地，原则上以工业发展为主导，鼓励工业产业区块内低效工业厂房实施“工改工”，提升工业用地使用效率。位于二级线内的用地，近期需保持工业主导功能，可实施以市政和交通基础设施或经各区认定服务于工业发展的科研设计设施为导向的城市更新。

工业产业区块内应以工业用地为主，单个工业产业区块

内的工业用地面积不少于该区块总面积的 55%，其他用地应优先保障市政基础设施、环保设施和生产性服务设施等。鼓励在工业产业区块内的其他用地上适当安排人才公寓、租赁住房 and 配套设施等。在符合工业产业区块用地比例要求前提下，工业产业区块内的其他用地可结合村庄规划和城市更新单元详细规划等统筹安排使用。

2. 优化存量工业用地布局

结合工业产业区块，通过城市更新优化全市产业空间布局。优先推进广州经济技术开发区、南沙经济技术开发区、增城经济技术开发区及其他省级经济开发区存量用地更新改造，通过增存联动、连片开发，保障高质量产业发展空间。按照“先安置、后改造”的原则，引导区块外零散工业用地向工业产业区块内工业集聚区搬迁集中、整合入园，促进产业空间整合和产业集群集聚。结合城市更新，推动位于工业产业区块外的规模以上工业企业、全市百强工业企业、骨干产业链企业等重要工业企业搬迁到工业产业区块内继续生产经营。建设用地规模、用地指标、产业专项政策、产业扶持资金等原则上向工业产业区块内倾斜，加大力度引进重大产业项目，形成高品质产业用地，支撑全市先进制造业和战略性新兴产业空间布局优化。

第 16 条 提升工业用地利用效率

1. 推动低效产业用地连片更新，实现城市功能布局优化

落实城市发展战略要求，结合城市重点功能片区、重大基础设施、新城新产业区建设，实施低效产业用地统筹整備、连片更新。统筹不同权属主体的零散用地，结合存量低效用地与周边新增建设用地，实施统一整備、统一规划、统一建设。创新利益共享机制，探索通过政府征收储备、企业联合改造、多方共同参与等多种方式，推动低效存量产业用地连片更新，推动城市功能布局优化。

2. 鼓励工业用地提升效率，推动实施“工改工”

结合现状工业用地产出效率、开发建设、企业情况等进行综合判断，制定差异化用地分类管控策略。对建设条件较好的厂房，鼓励在符合规划、安全标准且不改变用途的前提下，通过厂房加层、厂区改造等途径，打造面向中小型企业低廉租赁厂房、众创空间及孵化器，有效推动“工改工”（含普通工业用地、新型产业用地）。

积极推动工业产业区块内老旧厂房提质增效。针对现状建设情况较差、属于一般损坏、严重损坏、危险级别或已倒塌的旧厂房，采取拆除重建等全面改造方式，推动旧厂房“工改工”，适当提高厂房容积率。探索通过产权分割、出租运营等方式引进上下游配套企业，推动产业链群建设。逐

步清退不适应城市发展的低效用地，推动现状工业用地的转型发展，促进产业空间整合和产业集群集聚。

探索通过功能置换等微改造方式建设文化创意园、创客空间、众创空间、创业咖啡、创新工场、创客实验室等新型孵化空间，培育一批小型微型企业创业创新示范基地，推广发展众创、众包、众扶、众筹等创新模式，促进大众创业、万众创新。完善创业孵化、人才培养、工业设计、信息网络、知识产权、企业融资等中小微企业技术创新公共服务平台，促进本地创新产品的研发和规模化使用。鼓励研发、办公、商业等用途互利的功能混合设置，加强土地空间管理的弹性和包容性，为新业态提供灵活的发展空间。尊重原有建筑的风格和布局，优化建筑内部空间结构与功能，结合当代艺术、历史文脉与城市生活环境，引进咖啡厅、时装店、剧院、书店、文创品店、特色餐饮等多元业态。

3. 保护工业遗产，延续工业文化

做好工业遗产摸底工作，严格落实工业遗产保护要求。对于能体现时代工业特色、有较高历史文化价值的老旧厂房，应优先考虑原址保护，在不影响原遗产核心区风貌的前提下，设置相应的展陈设施，宣传遗产重要价值、保护理念、历史人文、科技工艺、景观风貌和品牌内涵等，展示区域工业文化。

创新工业遗产活化利用模式。坚持经济效益与社会效益相结合的原则，注重发掘利用工业遗产蕴含的文化、精神等深层次价值。鼓励对广州老城区、珠江沿岸、铁路沿线等工业遗产密集分布区域进行整体活化利用，通过对芳村、白鹤洞、白鹅潭等地区的重要厂房建筑进行整饰修缮，建设工业博物馆、工业展览馆、工业主题公园等公益设施，发掘整理各类遗存，完善收藏、保护、研究、展示和教育功能。支持利用黄埔港、西村、员村工业组团以及工业大道沿线等工业遗产，开发具有生产流程体验、历史人文与科普教育、特色产品推广等功能的工业旅游（研学）项目，完善基础设施和配套服务，打造具有地域和行业特色的工业旅游线路。鼓励通过功能置换等手段，探索保护性开发的改造路径，建设工业文化产业园区、特色小镇、创新创业基地、研学基地，培育工业设计、工艺美术、工业创意、非物质文化遗产传承、科技文化融合等新业态。

第 17 条 推动村镇工业集聚区改造

1. 摸清村镇工业集聚区底数

广州市 5000 平方米以上村镇工业集聚区共 2705 个，总用地面积约 132 平方公里，占全市现状工业用地总面积 30% 以上，中心城区内 936 个、39 平方公里，周边及外围城区 1769 个、93 平方公里，整体空间分布零散。其中白云区、番

禺区、花都区村镇工业集聚区面积占比最大，合计占全市81%。村镇工业集聚区内集聚各类中小微企业约20万家，是全市重要的制造业、创新产业的空间载体。

目前村镇工业集聚区土地利用碎片化，多与村集体居住用地、村集体农用地混杂，“小、散、乱”特征明显。村镇工业集聚区平均规模约4.9公顷，其中5公顷以下园区约占75%，10公顷以上村镇工业集聚区仅占11.5%，成片连片开发难度较大。园区现状多为低层厂房、仓库或堆场，平均毛容积率仅为0.47，产业结构低端，用地产出效率低。村镇工业集聚区土地权属混杂，历史遗留问题多，权益复杂、管理混乱，二三四房东现象较为突出，土地清租、清拆难度较大，市场主体改造动力不足，严重制约了村镇工业集聚区更新改造的进程。

2. 保障先进制造用地

全市现状工矿仓储用地约368平方公里，按《广州市国土空间总体规划（2021-2035年）》，2035年全市规划工矿仓储用地规模预计为420-440平方公里，到2035年工业用地供给需增加约52-72平方公里，年均新增供应需达到约4-5.5平方公里。据统计，近10年广州年均新增工业用地供应量约5平方公里，随着城市发展空间日趋紧张，新增工业用地规模逐渐减少，2020年以来新增工业用地年均不足4平方公里，预计到2035年新增工业用地可实现供应量将少于52平

方公里，需要通过存量用地更新，提高工业用地利用效率，充分保障实体经济发展空间。村镇工业集聚区作为全市存量用地的重要类型，其更新改造对于保障全市产业空间供给、推动产业转型升级具有重要意义。

3. 明确更新改造目标要求

围绕产业持续发展、生态环境保护等相关要求，引导零散分布的工业企业向基础条件较好的镇（街道）工业园区、连片改造的村镇工业集聚区集中，实现空间与产业的“双转型”。规划至 2025 年，全市推进村镇工业集聚区更新改造约 15 平方公里，形成一批村镇工业集聚区更新改造试点示范园区；至 2030 年，全市推进村镇工业集聚区更新改造约 30 平方公里；至 2035 年，全市推进村镇工业集聚区更新改造约 50 平方公里，统筹优化村镇工业集聚区功能布局。

4. 注重产业功能导入

结合链长制构建工作，面向目标产业链群，衔接产业发展规划，在村镇工业集聚区改造中同步做好产业功能策划。加强村镇工业集聚区产业导入，统筹优化村镇工业集聚区功能布局，以优质的产业项目叠加优质的园区环境实现空间优化与产业提质。中心城区、周边城区及重点功能片区的村镇工业集聚区按“工改新”、“工改创”方向转型升级，打造成为众创孵化平台；外围地区及重点产业区块内的村镇工业集聚区以“工改工”为主，导入新的产业功能，作为城市重

要的制造业发展载体。加快细化各区村镇工业集聚区产业导入指引，强化村镇工业集聚区项目的产业策划、产业导入、产业效益和履约监管，提升存量工业用地的利用效率和产出效益，推动村镇工业集聚区转型升级。

5. 分类推进更新改造

落实上层次规划要求，严格落实城镇开发边界、生态保护红线、永久基本农田管控要求，衔接更新分区，结合工业产业区块、旧村改造推进时序安排、重点功能片区、轨道交通站点等，按政府收储、单个全面改造、纳入旧村全面改造、微改造、淘汰关停、现状保留六种方式，分类推进村镇工业集聚区更新改造。加强空间统筹、连片谋划，鼓励村镇工业集聚区与周边村集体留用地、政府储备用地连片整備、统一规划、统筹开发。村镇工业集聚区交由政府收储的，可灵活探索利益共享机制，给予货币或者物业补偿。

6. 促进产城融合发展

加强园区统筹规划，促进产城融合发展，在完善园区基础设施的基础上，统筹解决周边区域市政基础和公共服务设施、重大市政交通基础设施、贯通性及区域性道路设施需求，通过村镇工业集聚区改造，完善区域市政交通基础设施及公共服务设施，确保村镇工业集聚区改造与城市功能提升相结合。村镇工业集聚区搬迁、整合后腾出的土地按照规划进行功能转换，优先满足区域公共配套、市政交通配套设施需求，

实现区域整体功能的提升。

7. 明确项目推进计划

围绕村镇工业集聚区更新改造目标，提出 2021-2025 年全市村镇工业集聚区更新改造项目分步推进时序安排，有序推动全市村镇工业集聚区更新改造。2025 年前，全市计划推进村镇工业集聚区项目 246 个、总用地面积约 1538 公顷。其中：海珠区 13 个、约 96 公顷，荔湾区 11 个、约 46 公顷，天河区 22 个、约 74 公顷，白云区 5 个、约 188 公顷，黄埔区 31 个、约 150 公顷，花都区 46 个、约 325 公顷，番禺区 55 个、约 254 公顷，南沙区 57 个、约 192 公顷，增城区 6 个、约 213 公顷。采取政府收储约 363 公顷，单独改造约 454 公顷，纳入旧村改造约 273 公顷，微改造约 443 公顷，淘汰关停约 5 公顷。

8. 试点探索创新政策

选取改造条件较为成熟、具有典型示范意义的村镇工业集聚区作为试点，探索历史用地手续完善、用地指标和规模支持、产业用地配套设施比例、土地利用效率、产权分割等方面的改造路径创新。探索二三产业混合用地政策和管理机制，增加混合产业用地供给，夯实产业链供应链。到 2025 年前，选取 3-5 批村镇工业集聚区试点项目，打造超过 20 个村镇工业集聚区试点园区，形成示范效应。

第五章 严守历史文化底线，促进传承活化协同

推动历史文化保护与城市更新结合，充分融入城乡建设。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、大树，不破坏地形地貌，不伐移老树和有乡土特点的现有树木。

第 18 条 整体复兴历史街区

1. 保护古城肌理格局

修复历史城区“一环两轴多点”的传统格局，重塑历史空间肌理。围绕古城区贯通沿线慢行道路，提升活化沿线历史文化资源，打造城廓文化景观环。通过微改造提升古代、近代传统中轴线公共空间，挖掘历史文化内涵、完善公共绿地体系。修复重要历史文化地标，拆除街巷违章搭建、质量风貌均较差的建筑，适度增加历史地标附近的公共空间，植入文化展览、旅游服务、科普教育等功能。

2. 重塑历史空间肌理

城市更新需尊重古街古巷的位置、名称、尺度、走向，严禁随意拓宽街巷，保护并恢复街巷的传统铺装和水道体系。以修补填空手法补全街道连续界面，处理通行瓶颈，解决传统街巷通达性差的问题，提升街区整合度。构建“最广州”文化路径网络，多方式、多主题串联文化节点，形成文化路径网络，增强街巷行走趣味性。

3. 延续历史风貌景观

严格遵循《广州历史文化名城保护规划》要求开展城市更新。新建、改建建筑应尊重广州地方建筑特色，对建筑的体量、色彩、材质和屋顶形式加强引导，与既有环境相协调，探索传统建筑样式和现代生活方式的融合路径，保护好传统文化基因，鼓励继承创新。营造中西合璧、古今交融、历史文化与时代特色共生的岭南城市特色风貌。

4. 提升历史城区人居品质

综合提升具有本土历史文化特色的批发市场，植入文化展示、休闲商业功能，推进专业批发市场向创新创业、品牌展示功能的升级转变。鼓励利用历史建筑等优质存量资源为小微企业、文创办公等新兴文化产业提供空间载体，探索老城区的转型发展路径。

完善历史城区内的给排水、电力、燃气、电信、环卫等基础设施，加强消防、防洪、避险疏散等防灾设施和公共安

全设施建设，提升历史城区人居环境和综合防灾能力。从路网的系统性改善入手，完善支路网微循环系统，采用精细化设计、错峰共享停车等措施，建立慢行友好的路网系统，提升公交服务水平，推动绿色交通落地。

第 19 条 振兴名镇名村和传统村落

1. 加强整体格局保护

保持和延续历史文化名镇、名村和传统村落的传统格局、历史风貌、人文环境及其所依存的地形地貌、河湖水系等自然景观环境，注重整体保护，延续传统格局和历史风貌。历史文化名镇、名村和传统村落需先开展保护规划编制，可以采用微改造、混合改造方式推进更新改造，并需严格落实保护规划要求。注重村落历史的完整性，保护各个时期的历史记忆，注重文化遗产形态的真实性，避免填塘、拉直道路等改变历史格局和风貌的行为，防止盲目塑造特定时期的风貌，禁止没有依据的重建和仿制。

2. 推动整体转型发展

探索历史文化名镇、名村和传统村落社会经济转型发展的多元化路径，实施古村落修缮、保护、利用工程，保护延续风貌特色。在严格落实保护要求基础上，活化利用家族祠堂、书院、私塾、戏台、古庙及传统民居、南粤古驿道等传统资源，保留延续原有功能，因地制宜发展相关产业，促进

历史文化遗产的展示利用。推动历史文化名镇、名村和传统村落道路、供水、垃圾和污水治理等基础设施建设，完善消防、防灾避险等必要的安全设施，整治历史文化遗产周边、公共场地、河塘沟渠等公共环境，提升乡村风貌。

第 20 条 保护活化历史资源

1. 加大前置调查与评估力度

在城市更新中加强预先保护，组织开展历史文化遗产现场调查，全面摸排历史文化遗产保护对象。开展城市更新的历史文化遗产调查评估，对城市更新范围内涉及的历史文化遗产保护活化利用进行论证，按要求编制历史文化遗产调查评估报告，提出保护措施。

2. 推动保护项目落地实施

强化整体保护，鼓励历史文化保护利用项目与更新项目组合实施，优先实施历史文化遗产保护利用项目，先保护后开发。探索容积率奖励和转移机制，因历史文化保护需要难以在项目所在地块实现经济平衡的，在总建设量平衡且符合历史文化名城保护要求的前提下，允许进行容积率转移。

历史文化街区、历史风貌区、历史建筑、工业遗产等微改造项目应保持城市肌理和传统风貌，探索规划建筑退让、退界标准按不低于现状水平执行。环境保护、消防安全、卫生防疫等应当按照法律、法规和现行技术标准执行，受条件

限制确有困难的，可综合运用新技术、新设备、加强管理等保障措施，采用“一案一审”的方式，集体审议论证通过后实施。坚持政府为主导，鼓励引入社会资本开展历史文化街区内的既有建筑、构筑物进行活化利用、功能拓展建设。

3. 加强古树名木及其后续资源保护

践行绿水青山就是金山银山的理念，加强城市更新中古树名木及其后续资源、大树等树木资源的保护利用，禁止随意迁移老树和有乡土特点的现有树木，最大限度避让古树、大树。全面摸排城市更新单元范围内的古树名木及其后续资源、大树情况，建立电子档案和“树地图”，实行绿化资源“一张图管理”并提出保护利用策略。对确实无法避让且符合迁移或砍伐树木法律法规的，须办理迁移、砍伐相关审批，按要求开展绿化专家论证并征求公众意见，提高公众参与度。

第六章 维育宜居生态环境，布局美丽国土空间

因地制宜推动城市更新，通过城市更新优化生态环境，打造宜居生活空间。围绕白云山等自然山脉，打通视线通廊、引山入城，优化珠江两岸天际轮廓线，合理保护利用滨海河道岸线，彰显北部山林、中部都会、南部滨海的分区城市特色。协同推进生态敏感地区的城市更新与土地综合整治、生态修复，通过整治拆旧，逐步清退生态保护红线内的零星存量建设用地，不破坏自然风貌，优化水系环境，保护山体格局，提升耕地质量。充分体现碳达峰、碳中和要求，大力推广绿色建筑与技术，推进海绵城市建设。

第 21 条 以水系治理实现水网融城

1. 保护一江一河脉络

城市更新需保护珠江水系脉络，加强流溪河、增江、白坭河、西福河、北江下游水道等骨干河流流域资源保护。以水城关系协调为重点，加强珠江西航道、前后航道、石井河流域、大石水道、三枝香流域的水生态系统修复与建设。做好珠江下游、西江下游河道以及入海口区域特色资源的保护利用，加强流域内水田、沙田、桑基鱼塘等特色农田以及其他优质农田资源的保护利用。

2. 揭盖复涌延续古城水系

梳理古城水系，以恢复历史水系为目标，谋划老旧城区微改造与西濠涌、玉带濠等揭盖复涌工程协同推进，力争逐步重现广州“六脉皆通海”的水系格局。恢复古城水系沿线绿化景观，提升滨水公共空间。对受到破坏的护岸、植被、水体进行整治，美化沿河两岸的建筑和驳岸界面。因地制宜对河涌护岸进行生态化、自然化、功能化改造，重新恢复其自然生态面貌。

3. 强化流域综合治理

严格保护湿地，加强河道整治，推进水系连通。保护整体滨水格局，在城市更新中不挖山填湖，不随意改变和侵占河湖水系。连片腾退沿岸低效存量用地，推进揭盖复涌、水网渗透，提升滨水景观，严格落实蓝线管控要求，加强河湖管理范围内自然资源统一管理和生态保护修复。临江一线建筑高度控制在 60 米以下，按照前低后高原则控制沿江建筑高度。外围地区城市更新依托珠江生态岛链、风廊，水鸟走廊以及水岸系统治理，加强城市河湖水系保护和空间管控，拓展行洪、排涝和调蓄空间，提升备蓄缓冲能力和防汛行洪能力。

第 22 条 以山体保护实现森林进城

1. 差异保护山体森林

推进山水林田湖海系统保护与利用。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，修复受损生态系统，改善城乡人居环境，保护生物多样性，不断提升生态系统稳定性和综合服务功能。

贯彻绿色发展理念，严格落实绿线管控要求，科学推进城市绿化，加强对自然植被的保护力度。采取拆违建绿、留白增绿等方式增加城市绿地、优化用地结构，结合城市更新完善城市建成区绿化品质，营建生态效益显著的城市森林。

2. 修复山城关系

保护白云山以及向北延伸的九连山脉，传承九连山脉-白云山-越秀山所形成的“青山半入城”的传统格局和山城交融的城市特色。城市更新不得破坏山体格局，不应遮挡白云山、越秀山与重要节点的视线通廊。加强山体联系，完善提升步行路径和慢行休闲游憩配套设施。修复山体环境，结合白云山国家风景名胜区和越秀公园建设，推动白云山、越秀山周边旧村庄旧城区微改造，全面提升山体周边环境质量。

第 23 条 以耕地整治实现耕地护城

1. 整治耕地集中地区

落实耕地保护和国家粮食安全要求，在城市更新中严守耕地保护红线，坚决制止各类耕地“非农化”。全面实施农

业空间生态修复，以“调、补、复”结合的方式对耕地保护空间布局进行调整优化，开展耕地土地整治，积极推进耕地复耕复垦工作，统筹空间和时间双重维度，逐步优化耕地空间布局。完善占补平衡管理，严格落实耕地占补平衡制度，扩大耕地补充来源，鼓励通过城市更新复垦废弃宅基地、闲置建设用地等途径补充耕地。

2. 严守耕地保护底线

在城市更新中严守耕地保护底线，严格落实耕地增减平衡和进出平衡制度，引导即可恢复地类转变为耕地，稳妥有序推进耕地整治恢复和质量提升。优先保护城镇周边优质耕地，结合生态廊道和公园体系等建设，构筑以永久基本农田为主体的生态间隔带。

3. 发挥耕地生态综合功能

构建耕地与各类生态用地相融合的生态保护格局，保护岭南水乡农业自然风貌，传承发扬岭南农耕文化。通过乡村整治提升，保育珠三角传统特色农业，以“农业+生态”、“农业+休闲观光”、“农业+文化体育”等形式，实现农业与其他业态兼容，营造山水交融、田园共生的美丽乡村大地景观。

第七章 完善公共基础设施，提升城市发展能级

通过城市更新促进交通系统升级，预留区域大交通走廊及各类综合交通设施用地，提升绿色出行服务水平。落实“小街区、密路网”理念，加强交通微循环，提高慢行系统空间和品质，补充公交站场和停车设施。通过城市更新补齐市政基础设施短板、完善公共服务配套。更新规划节余优先配置政策性住房，鼓励配置中小户型住房，助力完善住房保障体系和培育住房租赁市场健康发展。

第 24 条 推动枢纽能级跃升

1. 支撑枢纽扩容

结合航空、铁路、港口、公路客运站等综合枢纽建设，同步推进周边城市更新，储改结合高质量建设重大交通基础设施，将广州建设成为全球重要综合交通枢纽。优先保障重大交通基础设施建设与能级提升，加快推进航空枢纽白云机场三期扩建工程；推进广州站、东部枢纽等改造建设；有序推进黄埔老港区及周边更新，实现临港产业升级与城市更新融合发展；优化公路客运站场布局，鼓励站场复合利用。

推动综合枢纽周边约 2 公里范围内的存量土地高度整合及集约利用，完善集疏运系统，实现站城一体化融合发展，

最大化发挥枢纽对周边产业、人口的集聚效应。

2. 轨道站点带动

充分利用轨道交通的优势带动存量用地再开发，优化轨道交通沿线土地功能布局，优先推进轨道站点周边城市更新，引导轨道站点周边 800 米范围的存量资源以 TOD 模式开展城市更新，依托轨道交通引导人口汇聚，促进站点周边用地的综合和高效利用，促进交通走廊内的职住平衡。

统筹轨道交通与城市更新项目的建设时序，结合已批复城市轨道交通第三期建设规划和正在开展的第三期建设规划调整、第四期建设规划研究优化调整城市更新项目计划，提高城市更新对轨道交通建设的保障力度，实现轨道线路建设与城市更新协调发展。

完善轨道站点周边交通衔接，结合城市更新进一步增加现状和在建轨道站点的出入口、连通走廊，推进非机动车停放设施建设，强化轨道站点对周边区域的直接服务。加强轨道与常规公交、自行车等的交通接驳，实现以轨道为核心的“轨道+公交+慢行”一体化绿色生活方式。

第 25 条 扩充交通设施容量

1. 优化全域道路体系

中心城区核心区道路以品质提升为主，通过微改造、精细化设计、精准化管理提升道路环境品质。不破坏老城区传

统格局和街巷肌理，将街巷路融入市政路网体系，打造充满活力的“行街”路径。重点发展区域坚持交通承载力与存量土地盘活协同发展，强化道路建设与城市更新的实施协同。打通断头路，完善骨架路网结构，路网密度原则上不应低于8公里/平方公里。

中心城区及周边城区道路以扩容增效为主，积极支持区域快速互联通道的扩容，完善区域快速交通体系。以城市更新为契机，推进关键道路建设，破解中心城区进出城的交通难题，加强周边城区与中心城区的快速联系，加快外围城区路网建设及与中心城区快速直连通道建设。

外围地区要加强衔接、有序提档，促进乡村道路与自然环境的和谐统一。结合城市更新，有序完善外围村镇地区综合交通体系，强化村镇道路与快速通道的衔接，因地制宜打造兼具乡村特色的乡间道路。

2. 完善绿色交通网络

在城市更新中强化人行、非机动车网络和空间规划建设，尽可能实现人车分离、机非分隔。积极拓展慢行空间，整合街巷、市政道路、绿道、碧道，形成完整一体的步行骑行网络体系，城市更新单元内各类步行设施网络密度、非机动车道网络密度均不应低于市政路网密度。城市更新单元内优先保障道路内的步行、非机动车空间，推动生活性次支道路的

步行和非机动车路权比达到 50%以上。

以地铁站点为核心组织步行通道和骑行网络，优先保障步行和骑行空间，连接轨道站点的主要道路人行道宽度不应低于 4 米，主要非机动车道单向宽度不应小于 2.5 米，提升地铁“最后一公里”的慢行舒适度。

3. 补齐交通设施短板

落实公共交通优先，高标准配置城市更新区域内的公交设施，优先保障落实公交站场用地，弥补设施短板。适度超前配套建设充电设施，提高电动公交车辆和线路组织的整体保障能力。积极探索公交站场复合利用，鼓励公交站场与商业办公等建筑合建。

结合城市更新完善停车设施供给，补齐历史停车配建短板。鼓励更新区域的公园绿地、市政交通等设施用地进行立体开发，增设公共停车功能。鼓励利用边角地、闲置地内部挖潜，安装自动化、机械式立体停车设备，解决停车难问题。严格执行广州市建筑物停车配建标准，重点提高医院、中小学校、交通枢纽等接送车位配置。商业、办公和其它类型用地可结合地区交通设施条件研究折减措施，合理配建车位。

第 26 条 提升市政支撑能力

1. 加强市政系统支撑能力

完善城市更新地区市政基础设施信息，全面评估市政基

基础设施承载能力，合理确定各类市政基础设施的规划规模。结合市政基础设施评估结果和市政基础设施建设周期，动态调整和优化区域市政基础设施网络结构，形成规模合理、等级有序的市政基础设施网络。结合用地集约化利用指引，制定符合“节能减排”“双碳”理念的在地化市政基础设施用地规模预测指标，深入探索宗地合并、场地共用、功能混合的土地利用新模式，落实市政基础设施用地，不断增强城市更新区域的市政承载和辐射作用，强化市政基础设施的支撑能力。

结合城市更新改造工作，合理规划供水设施，有序推进供水加压泵站的新建扩建和改造、输配水管网的更新改造和输配分离。按规定做好城市更新单元范围内公共排水设施的保护、迁改、拆除工作，尽可能将已建公共排水设施作为将来拟建居住区排水系统的有机组成部分。密切结合更新改造实施计划，同步开展电网规划，适度超前新增变电站布点，预留站址、走廊，构建坚强、可靠、合理的电网结构。结合城市更新工作，合理规划天然气基础设施，推进各类燃气管道建设和改造。

2. 补足市政设施短板

中心城区补短板，重点解决规划设施落地难和末端管网老化问题，可结合微改造落实环卫、消防、供电等设施。周边城区重点优化市政基础设施系统布局，落实重大市政基础

设施和区域干线廊道。外围地区重点确保分散式市政基础设施服务，构建分散区域间的联通网络，必要时建设独立的市政基础设施，满足规划新增需求。

3. 落实洪涝安全和海绵城市建设要求

开展系统性洪涝安全评估，从土地开发利用、源头减排及雨水调蓄建设、堤防水闸泵站及管网系统等方面充分识别风险，根据评估结果优化用地布局和建设强度。在城市更新单元详细规划海绵城市专章（含洪涝安全评估）中，明确河湖水域岸线空间管控、防洪排涝设施以及海绵城市建设要求。对于识别出的高风险区域，应严格落实防洪排涝系统、排水系统和海绵城市建设，并优化竖向高程控制，加强项目地块及周边排水系统的日常管理和应急抢险工作。

全面落实海绵城市建设要求，结合城市更新利用绿地、公园、道路、运动场、广场等构建雨水调蓄设施和雨洪行泄通道，设置雨水调蓄设施、滞渗设施和雨洪行泄通道等。中心城区重点结合更新改造落实海绵设施，提高透水地面率和雨水调蓄空间协调优化地面高程，提高排水管网和设施标准。周边城区做好小流域治理和源头管控及河湖、小微水体有效占补平衡。外围地区应严格管控，保留周边农田、湿地、林地等生态空间、天然雨洪行洪通道和蓄滞洪区，充分利用洼地作为雨水调蓄空间。

第 27 条 健全公服设施体系

1. 完善多层次公服设施体系

以解决存量地区公共服务供给短板为导向，结合城市更新补齐公共服务设施短板，城市更新单元应配建面向居住区域的公共服务设施及面向产业区域的公共服务设施。面向居住区域人群的公共服务设施按市区统筹级、街道级（15 分钟生活圈）、居委级（5 分钟生活圈）三级配置。结合城市更新单元土地资源情况与区位特征，科学提高教育、医疗卫生、养老等公共服务设施配建标准，兼顾公平性与前瞻性。

鼓励公共服务设施复合设置，提倡类别相近的公共服务设施用地兼容与空间复合利用；鼓励同一级别、功能和服务方式类似的公共服务设施集中组合布置；鼓励通过微改造方式实现闲置服务设施的适用性功能活化；鼓励通过改造旧厂房、仓库、公房、老旧商业设施等，增设公共服务设施。推动电梯加装、“三线”规整、住宅成套化等老旧小区微改造，重点完善适老型、儿童友好型设施。

2. 统筹重大公服设施布局

结合城市更新分步推进时序安排，研究市区统筹级及重要公共服务设施的规模及布点需求，在城市更新单元详细规划中结合实际情况予以统筹落实。结合人民群众对美好生活的向往，考虑新增人口需求，鼓励适度超前规划，加快教育、

医疗卫生、养老、生活服务、便民商业等公共服务设施配套完善，在公共服务设施用地保障、建设标准以及实施建设上预留空间。

3. 丰富住房差异化供给

统筹考虑城市更新单元周边业态、居住人口、职住平衡、租金承受能力等情况，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，丰富房源户型、增加套数供应，助力完善住房保障体系和培育住房租赁市场健康发展。城市更新中规划节余优先用于政策性住房配置，主要作为公共租赁住房 and 人才公寓使用。按照人口布局优化的总体要求，聚焦就业岗位集中的地区，补齐居住用地供应短板，实现产城融合、职住平衡的组团式发展。

第 28 条 强化地质风险管控

强化城市更新地区地质条件勘察，通过地质风险分区与风险评价，因地制宜提出防治策略，加强防治引导。城市更新应坚持保障地质环境安全的根本原则，预先评估适合开展拆除重建的区域，最大限度减少由地质灾害造成的人员伤亡、财产损失，以保障社会稳定。

城市更新单元位于地质灾害易发区或涉及不良地质作用的，应开展地质环境质量评估，分析崩塌、滑坡、泥石流、地面沉降、地面塌陷等地质灾害以及断裂构造、岩溶、软土

等不良地质作用的发育特征，评估对更新改造的影响，提出地质灾害和不良地质作用防治对策建议，为集约、高效利用土地资源和科学规划提供可靠依据。

第八章 加强社会综合治理，协同多元主体参与

遵循“决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享”共同缔造理念，坚持规委会审议制度，邀请专家学者和社区居民积极参与，构建多元主体协同参与城市更新机制，科学决策、民主决策、依法决策。推动城市更新从物质空间领域不断向社会治理纵深拓展，探索城市高质量发展、人民高品质生活的特色化城市更新路径，提升精细化城市治理水平。结合城市更新推进新型城市基础设施建设，促进城市治理体系和治理能力现代化。

第 29 条 推动精细化更新治理

贯彻“拆、治、兴”理念，健全城乡社区发展治理机制，边拆迁边整治，推动更新治理服务重心下移。以城市更新为抓手，构建简约高效的基层管理体制，以拆促兴，构筑社区发展治理强基础、优服务、惠民生的幸福高线，打通城市治理“最后一公里”。

建立城市更新协同治理机制，创新多主体共同决策的更新治理模式，搭建城市更新全过程参与平台、探索参与式更新规划治理范式，厘清主体角色与责任，实现共建共治共享。完善适用于城市存量发展模式的规划、土地、产业、财政、

金融、人口等领域的配套政策与管理机制，推动城市更新从物质空间领域不断向社会治理纵深拓展。

探索适应新技术的城市管理与现代化治理体系，加强城市精细化管理，建设智慧城市，推进城市治理体系和治理能力现代化。加强党建引领，强化基层治理，凝聚各方共识，探索构建城中村数字管理平台，形成城市更新的创新治理方案。

第 30 条 建立多元主体协同机制

1. 政府主导，发挥重点引领作用

发挥政府在统筹引领和平台搭建的主体作用，对于涉及城市重点功能片区、重大基础设施建设等项目，可以政府为主导，结合重点项目同步推进城市更新。结合大型公共文体设施、公共活动中心、公共空间等重大项目建设，推动周边地区老旧小区与传统商圈、老旧厂房与低效园区提质增效，促进区域整体功能和环境品质提升，以此撬动多元资本参与，以点带面，统筹推动地区更新。

2. 市场参与，激发市场主体活力

深化市场主体参与城市更新机制，注重城市更新经济效益、环境效益与社会效益，充分调动各方参与城市更新的积极性，畅通社会资本参与路径。在村集体经济组织引进开发企业合作改造的基础上，深化微利可持续和成本分担机制，

形成多元化更新模式。鼓励市场主体以多种方式参与老旧小区改造，包括提供专业化物业服务、“改造+运营+物业”、作为实施主体参与等途径激发市场活力。

3. 基层共建，构建长效治理模式

充分发挥基层治理能力，加强街道、社区党组织对物业、业主委员会的指导和引领作用。培育居民家园意识，激发居民参与改造的主动性和积极性，引导基层参与城市更新，实现更新前问需于民、形成共识，更新中问计于民、达成共建，更新后问效于民、实现共赢，构建综合协同、良性互动的城市更新治理体系。

4. 多方谋划，提升社会共建水平

坚持规委会议事规则，完善专家和公众代表参与城市更新决策机制。有效整合多方社会力量，推进跨专业、跨行业的沟通交流，培育在地协作力量，共同处理社区公共事务。鼓励群团组织、社区志愿者团队、专业社工机构、非政府组织等社会团体和基金会共同参与城市更新改造和运营管理，给予陪伴式技术支持。社会机构作为链接基层政府与实施主体、更广泛社会群体之间不可或缺的力量，将各级政府、社区组织和公众协同起来，增强社会韧性。

第 31 条 构建数字化智慧城市

1. 加快建设智慧城市

完善城市智能感知体系、智能化应用体系，搭建可视化城市规划管理平台，探索智慧技术在城市更新规划建设等不同阶段中的应用，实现全要素精细化治理。运用物联网、大数据、云计算、人工智能等先进技术，构建全面感知、实时映射、智能计算、智慧治理全周期数字城市运行体系。结合城市更新，超前建设 6G、千兆光网等通信网络基础设施，超前部署算力基础设施、数字技术基础设施等，统筹推进城市更新地区内交通设施、市政设施、高层建筑等城市基础设施数字化、网络化、智能化改造，提升新型城市基础设施服务水平，建设智慧可持续发展的未来城市。

2. 探索数字化更新管理

结合测绘技术和数字化技术综合利用与集成创新，探索在城市更新全流程中开展建成环境三维信息的精细化采集、动态化监测、智能化管理、可视化互动展示，完善城市更新地区规划建设信息化支持。将城市更新纳入国土空间规划“一张图”，依托国土空间基础信息平台整合多元数据，推进数据横向联通与信息交互，为城市更新规划动态监测、实施监督、评估预警等提供信息技术支撑。

第九章 优化规划传导机制，探索更新实施路径

第 32 条 完善规划管理机制

建立“单元详细规划+地块详细规划”分层编制和分级审批管控体系，提高编审效率，推进城市更新项目提质增效。单元详细规划主要明确城市更新单元的发展定位与主导功能、城乡建设用地规模边界、底线控制要素、历史文化资源、古树名木及其后续资源、开发容量、路网密度、次干道及以上道路红线、公共服务设施、市政交通设施、公共绿地和重点地区城市设计等规划管控要求。地块详细规划主要明确城市更新单元内的地块位置、地块界线、用地性质(含兼容性)、地块规划指标、支路线位和宽度、配套设施布局等管控要求。

探索城市更新地区的开发强度分区管控规则。坚守历史文化保护、生态环境保护、城市安全与健康底线，充分考虑城市空间品质、城市风貌塑造、土地集约节约利用、城市新技术运用，保障合法权益、促进项目实施，科学研究划分城市更新地区开发强度分区，基于市政交通基础设施、公共服务设施承载力等因素提出开发强度上限要求。在城市更新单元详细规划中科学合理确定容积率、建筑高度、建筑密度等规划指标。

探索容积率奖励政策，在资源环境可承载并保障空间品

质的前提下，对无偿提供符合规定的政府储备用地、超出规定提供公共服务设施用地或者对历史文化保护作出贡献的城市更新项目，可按有关政策给予容积率奖励，对于历史建筑活化作为公益性设施的可不计容积率。

第 33 条 明确正负面项目清单

1. 建立全面改造项目正面清单

属于以下情形之一的，优先开展城市更新改造工作：

（1）涉及“十四五”规划等市、区近期发展重点（重大公服设施、市政基础设施、产业设施等）的城市更新项目。

（2）涉及促进历史文化保护和提升中心城区核心区能级的城市更新项目。

（3）涉及南沙新区、活力创新走廊、东部综合门户、北部增长极、广佛高质量发展融合试验区等城市战略发展区域的城市更新项目。

（4）涉及市级或区级重点功能片区的城市更新项目。

（5）涉及广州市枢纽门户、交通主干道的城市更新项目。

2. 建立全面改造项目负面清单

属于下列情形之一的，原则上不列为全面改造：

（1）不符合国土空间总体规划“三区三线”管控要求的项目。

（2）不符合历史文化名城、历史文化街区、历史风貌区、

历史文化名镇和名村、历史建筑等保护规划，不符合传统村落保护发展规划及各类自然保护地规划，不符合古树名木保护管理要求的项目。

(3) 大范围涉及规划生态廊道，预判落实生态保护要求后难以实现改造平衡的项目。

(4) 预判建设用地规模存在较大缺口，土规规模难以落实或标图建库面积小且分布零散、土地整合难度大的项目。

(5) 周边分布连片非建设用地（农田、林地等），预判更新改造将导致“田中城”现象的项目。

(6) 不位于中心城区、城市战略发展区域、重点功能片区、周边无轨道站点，且预判更新改造开发量将大幅超出地区交通、市政和公共服务设施承载力的项目。

(7) 大范围涉及不良地质区、洪涝高风险区，预判超出地质承载力、影响区域韧性安全的项目。

(8) 不符合广州市城市环境总体规划管控要求的项目。

(9) 预判更新改造将严重影响城市建筑高度管控、破坏城市风貌的项目。

(10) 其他不符合城市规划建设管理要求，不宜全面改造的项目。

第 34 条 探索多元实施模式

1. 多模式推进旧村改造

旧村庄改造可结合实际情况采用政府收储、合作改造、自主改造等多种模式，多措并举促进区域品质连片提升。政府收储模式即由政府整理土地，负责村民住宅和村集体物业复建安置补偿，村集体经济组织不参与土地出让收益分成。合作改造模式即由村集体经济组织公开招标引进开发企业合作参与改造，村集体经济组织可将融资地块协议出让给合作企业。自主改造模式即由村集体经济组织自行拆迁补偿安置，由村集体经济组织或其全资子公司以协议出让方式获得融资地块。

2. 强化旧城改造政府引导

“留改拆”并举推动旧城镇混合改造，经改造范围内 90% 以上住户（或权属人）表决同意，在确定规划建设条件的前提下，可由属地政府摸排确定旧城镇改造项目须拆迁补偿安置情况，将拆迁工作及拟改造土地的使用权一并通过公开方式确定实施主体，公开文件须披露须履行的拆迁补偿安置义务和旧城镇改造项目出让起始价等情况，待达到土地供应条件后，再由出让人与竞得人签订土地出让合同，推进项目实施。鼓励推进老旧小区微改造，由政府主导、引入社会资本参与，探索微利可持续的全周期更新模式。

3. 鼓励旧厂房政府收储

旧厂房改造可结合实际采用政府收储、自主改造等模式，提升产业用地品质、推进产城融合。鼓励旧厂房土地权属人

交储、成片连片实施，旧厂房规划为居住用地（保障性用房除外）或政府计划成片连片收储的，以及规划为非居住用地但位于重点功能片区、重点生态敏感地区以及地铁/城际铁路站点周边 800 米范围内的，应采用政府收储；位于旧城区、珠江沿岸高质量发展区的，应优先交由政府收储；其余区域可实施自主改造。

4. “更新+” 实施模式

发挥城市更新促进城市建设、增强城市活力的积极作用，探索城市更新与历史文化保护、产业转型升级、基础设施建设的组合实施。探索“更新+历史文化保护”、“更新+生态修复”，推动历史文化资源活化利用与生态敏感地区复绿复垦，优化美丽国土空间格局；探索“更新+产业发展”，推动重点功能片区等的经济高质量发展和产城融合；通过“更新+基础建设”，创新投资新思维，引导市场主体资金拓展。

第 35 条 统筹更新土地整备

1. 单一主体整合归宗

城市更新项目一般土地边界破碎，涉及多宗零碎土地，为利于后续连片开发，可通过“三地”、留用地、村权属范围内符合国土空间总体规划的其他用地整合等方式，整理归宗后实施成片连片更新。鼓励将留用地或未落地的留用地指标纳入旧村庄改造范围一并统筹规划，全面提高土地利用效

率。

2. 置换收购，土地规整

综合运用置换、收购等土地整备方式，支持集体建设用地与国有建设用地连片改造，通过统一规划、统一改造、统一运营导入规模化产业项目，促进公共服务设施和市政交通基础设施的落地。已纳入旧村庄全面改造计划，因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡，或涉及重点区域、重要地段、重要节点，或需要成片连片统筹的项目，可通过实施主体收购邻近的国有建设用地（闲置土地除外）或将政府储备用地与村集体用地（国有性质、有建设用地合法来源文件）置换，实现节约集约用地。

3. 异地平衡，促进实施

对位于重点区域、重要地段、重要节点，确需实施全面改造且无法通过土地整合实现盈亏平衡的旧村庄项目，经市政府同意可进行异地平衡。一是由实施主体通过与该主体的其他“三旧”改造用地统一规划等方式，将经项目实施方案批准的开发权益等价值转移。二是由政府采取储备用地支持用作融资的，应当将“三旧”改造项目和储备用地进行整体评估后，通过招标、拍卖、挂牌等公开方式确定实施主体，按照规定办理供地，但储备用地用作安置房、公共服务设施、市政基础设施的除外。

4. 储改结合，连片谋划

加强政府对土地一级市场的管理，通过政府主导的土地整备，强化土地资源要素统筹配置，推动重点地区更新改造。针对权属复杂、空间破碎的存量土地，突破权属边界、连片统筹谋划，实现利益共享、连片活化。涉及重大基础设施建设的，核心区域由政府部门主导征收储备，加强规划管控；周边连片区域鼓励按规划同步更新，滚动开发、分期改造，高标准配置公共服务设施、增加优质产业空间，综合解决土地征拆成本较高、利益协调时间长、流程手续复杂等问题，加速重大基础设施项目和重要产业项目等落地，落实城市发展战略意图。

5. 挂账收储，土地支持

在保障各方权益的基础上，探索村镇工业集聚区更新改造采用挂账收储、共享开发收益的模式，减轻政府财政负担，共享土地市场溢出价值。政府统筹土地，经土地权属人表决同意后，土地由集体用地转为国有用地，由政府、土地储备机构与权属人签订收储协议，但可暂不支付补偿款，待土地整理完成并修改土地用途后，通过公开交易方式在土地市场出让，出让金补偿款由政府与原权属人按政策规定分成，即村民参与土地出让分成。

6. 增存联动，用地保障

强化国土空间规划对存量建设用地总量和布局的合理

管控，严格限定在城镇开发边界内实施城镇开发，完善增量土地安排与消化存量土地挂钩的机制。采用增存联动的综合整治策略，适当预留一定增量规模，以增量撬动存量，促进存量地区成片连片更新改造，解决增存混杂、空间破碎等问题。

第十章 战略引领项目布局，科学管控实施节奏

第 36 条 增存联动协同配置

1. 科学测算城市更新规模

面向城市土地资源日益紧约、增量建设用地规模不足的发展现状，以“严控总量、盘活存量、精准调控、提质增效”策略为引领，将城市更新纳入国土空间规划“一张图”，推动城市可持续发展。

落实国土空间总体规划与“十四五”规划要求，平衡好增量空间与存量空间发展、土地收储与自主改造之间关系，统筹考虑土地市场供需平衡、新增住房市场容量等因素，把握土地供应与住房供应节奏，多路径综合测算广州城市更新改造总体规模。一是结合省自然资源厅下达“三旧”改造任务与实际完成规模，测算新增“三旧”改造面积；二是考虑全市新增房屋建设与用地需求，基于现状及历史全市房屋竣工情况、土地市场增存供应结构等指标，测算未来存量土地市场供应量；三是考虑新增人口居住需求，基于现状及历史公开出让居住用地、城市更新融资居住用地比重等指标，测算未来需改造存量用地规模。

综合上述方式，以微改造、混合改造、全面改造多种更

新方式并举，规划至 2025 年，累计推进城市更新约 100 平方公里，重点推进已批在建、已批未建的城市更新项目，涉及“十四五”重点项目、活力创新走廊、重点功能片区启动区、综合交通枢纽、重要民生改善以及促进历史文化保护的城市更新项目，推动国家中心城市和综合性门户城市建设全面上新水平。

至 2030 年，累计推进城市更新约 200 平方公里，重点推进涉及南沙新区、东部综合门户、北部增长极、广佛高质量发展融合试验区、重点功能片区、重大基础设施、新城新产业区、生态修复以及乡村整治提升的城市更新项目，推动经济发展、科技创新、生态环境、社会治理、文化交往迈上新台阶。

至 2035 年，累计推进城市更新约 300 平方公里，重点推进涉及周边城区民生改善、外围地区乡村整治提升、新城新产业区的城市更新项目，推动社会主义现代化国际大都市建设，综合实力达到国际一流城市水平。

2. 多方式推进更新改造

推进微改造约 120 平方公里，在维持现状建设格局基本不变的前提下，以改变功能、整饰修缮、完善公共设施等方式对存量用地进行综合整治。其中：旧村庄微改造约 65 平方公里，旧城镇微改造约 45 平方公里，旧厂房微改造约 10 平

方公里。

推进混合改造约 25 平方公里。其中：旧村庄混合改造约 10 平方公里，主要为涉及历史文化名镇、名村、传统村落和历史文化资源丰富的旧村，在落实相关保护要求的前提下，以核心保护区微改造及历史文化资源保护和活化利用、其余范围可全面改造的混合方式推进；旧城镇混合改造约 15 平方公里，以“留改拆”并举方式推进。

推进旧村庄全面改造约 135 平方公里，以拆除重建方式对低效存量用地进行再开发或对低效存量用地实施生态修复、土地复垦。

结合城市发展战略、重大基础设施布局，推进旧厂房收储约 20 平方公里。

村镇工业集聚区更新改造规模包含在约 300 平方公里城市更新总规模中，并根据不同的更新方式分别纳入微改造、混合改造、全面改造规模中。

第 37 条 传导分解城市更新规模

全市拟推进旧村庄旧城镇全面改造与混合改造规模约 160 平方公里，其中：旧村庄全面改造约 135 平方公里、混合改造约 10 平方公里；旧城镇混合改造约 15 平方公里。

市区联动，落实城市发展战略，综合考虑各行政区现状

存量用地面积、市区级国土空间总体规划新增常住人口以及项目实际推进情况等多种因素，将上述全市约 160 平方公里旧村庄旧城镇全面改造与混合改造规模分解至各区：越秀区约 5 平方公里、海珠区约 14 平方公里、荔湾区约 17 平方公里、天河区约 15 平方公里、白云区约 27 平方公里、黄埔区约 28 平方公里、花都区约 11 平方公里、番禺区约 16 平方公里、南沙区约 9 平方公里、从化区约 7 平方公里、增城区约 11 平方公里。

第 38 条 项目分步推进时序安排

立足“南建面海新城、北筑产业极点、东立综合门户、西联广佛同城、中兴老城活力”的城市发展战略，提出 2021-2035 年全市旧村庄旧城镇全面改造与混合改造更新项目分步推进时序安排，助力实现广州“美丽宜居花城 活力全球城市”愿景。

至 2035 年，拟推进旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目 297 个。其中：旧村庄改造项目 281 个，包括全面改造项目 259 个；混合改造项目 22 个，主要为涉及历史文化名镇、名村、传统村落和历史文化资源丰富的旧村，在落实相关保护要求的前提下，以核心保护区微改造及历史文化资源保护和活化利用、其余范围可全面改造的混合方式推进。旧城混合改造项目 16 个，综合运用各项政策以“留改拆”混合

改造方式推进。按行政区分，越秀区 8 个（旧村 4 个、旧城 4 个），海珠区 13 个（旧村 12 个、旧城 1 个），荔湾区 23 个（旧村 20 个、旧城 3 个），天河区 19 个（旧村 18 个、旧城 1 个），白云区 26 个（旧村 24 个、旧城 2 个），黄埔区 70 个（旧村 67 个、旧城 3 个），花都区 28 个（旧村 28 个），番禺区 34 个（旧村 33 个、旧城 1 个），南沙区 27 个（旧村 27 个），从化区 24 个（旧村 24 个），增城区 25 个（旧村 24 个、旧城 1 个）。

衔接广州市国土空间总体规划的分期发展目标与“十四五”发展目标，按 2025 年度、2030 年度、2035 年度分步有序稳妥推进旧村庄旧城镇全面改造与混合改造。广州市十区 2021-2025 年拟推进项目 96 个（旧村 87 个、旧城 9 个），2026-2030 年拟推进项目 65 个（旧村 63 个、旧城 2 个），2031-2035 年拟推进项目 66 个（旧村 64 个、旧城 2 个）；黄埔区结合实际情况，2021-2035 年分步有序拟推进项目 70 个（旧村 67 个、旧城 3 个）。

鼓励推进老旧城区微改造项目，具体按照城市更新项目年度计划实施。鼓励推进外围地区乡村整治提升项目，具体结合美丽乡村建设实施。政府收储旧厂房项目，按照土地收储年度计划实施。专业批发市场、物流园区升级改造项目结合旧城镇、旧村庄及村镇工业集聚区更新改造统筹推进。

第 39 条 建立动态调整机制

结合后续城市重要产业项目、重大公共设施等的落地需要，在保持各区旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目更新规模总量不变前提下，在科学论证基础上，经市层面会议研究，可对各区项目安排进行增减、时序进行优化调整，具体按照城市更新项目年度计划实施。

结合规划实施评估，在保持全市旧村庄旧城镇全面改造与混合改造更新规模总量不变前提下，各区之间的规模也可根据实际情况进行相互调整，项目相应进行调整。

在国家、省、市相关政策发生重大改变，城市发展战略发生重要调整的情况下，全市旧村庄旧城镇全面改造与混合改造更新规模总量及项目可相应作出优化调整。

第 40 条 落实城市发展战略

1. 聚焦中心城区，提升城市核心功能

围绕国土空间总体规划空间布局，积极引导中心城区核心区、中心城区及周边城区内旧村庄旧城镇全面改造与混合改造更新项目推进。其中：2035年前中心城区核心区拟推进项目 54 个、占比约 18%；中心城区及周边城区拟推进项目 213 个、占比约 72%，通过城市更新不断优化城市空间结构、完善城市功能、提升人居环境品质。

2. 聚焦南沙新区，助力湾区合作发展

结合国家以南沙为抓手深化粤港澳全面合作的发展战略，以成片连片、增存联动谋划南沙区城市有机更新，重点推动全面改造与混合改造更新规模约 9 平方公里，占现状标图建库存量用地比重达 23%；2035 年前拟推进旧村项目 27 个（全面改造 23 个、混合改造 4 个）、占比约 9%，有效盘活存量空间资源，支持南沙打造立足湾区、协同港澳、面向世界的重大战略性平台。

3. 聚集活力创新走廊，强化科技转化能力

助力构建以国家知识中心城、南沙科学城为极点，链接广州科学城、广州人工智能与数字经济试验区、天河智慧城、广州大学城、东部枢纽、生物岛、莲花湾等关键节点的活力创新走廊，2035 年前拟推进旧村项目 92 个（全面改造 79 个、混合改造 13 个）、旧城项目 4 个（均为混合改造），占比约 32%，促进存量土地要素活化利用，实现产业用地价值挖潜，通过城市更新推动产业层级跃升，打造以科技创新、高端现代服务业为主的高品质空间。

4. 聚焦东部综合门户，支撑穗莞惠联动

围绕东部枢纽，打造穗莞惠联动门户和国际国内双循环的开放枢纽门户，2035 年前拟推进旧村项目 33 个（全面改造 32 个、混合改造 1 个）、占比约 11%，重点整合提升广州东部客运枢纽集群，构建广州东部交通枢纽商务区，加快新塘站、增城站重大交通枢纽和高快速路网、轨道网建设，推

进沿线城市更新，实现枢纽赋能。

5. 聚焦北部增长极，促进北部门户建设

支持培育广州北部增长极，建设广州北部综合门户和国内国际双循环枢纽经济功能区，2035年前拟推进旧村项目33个（全面改造32个、混合改造1个）、占比约11%，提高存量空间资源效率，建设空铁融合经济示范区，构建广州北部就业和服务中心，增强集聚核辐射力度。

6. 聚焦广佛同城，实现广佛高质量融合

围绕“1+4”广佛高质量发展融合试验区建设总体规划空间布局，探索连片更新、全域土地综合整备、发展权转移等差异化的土地整备与更新模式，支持土地政策创新和集成试验，促进试验区空间质量、产业结构、人口素质和社会结构同步提升，实现广佛边界地区高质量发展融合与整体现代化。2035年前拟推进旧村项目34个（均为全面改造）、旧城项目2个（均为混合改造），占比约12%，支持打造全国都市圈治理与协同发展新典范、粤港澳大湾区创新开放新高地、广佛高品质岭南理想人居新标杆。

7. 聚焦重点功能片区，打造高质量产业空间

围绕推动广州城市高质量发展目标，聚焦广州活力创新走廊等重要轴线及沿线承载国家战略功能的重点功能片区，积极引导涉及市区两级重点功能片区的旧村庄旧城镇全面

改造与混合改造更新项目推进，2035年前拟推进199个项目、占比约67%，其中：涉及市级重点功能片区项目106个、占比约36%，涉及区级重点功能片区项目93个、占比约31%。通过城市更新推动广州增强全球资源配置能力和服务能力，促进金融服务、信息服务、总部办公、会展会议、生命健康、教育科研、文化创意、旅游观光等产业功能集聚发展。

8. 聚焦区域交通设施，支撑网络型城市发展

围绕多中心、多层次、多节点的网络型城市结构目标，着重推进综合枢纽周边约2公里范围内的旧村庄旧城镇全面改造与混合改造更新项目，2035年前拟推进35个项目、占比约12%，支撑白云国际机场、广州南站、广州站等综合枢纽扩容升级，推动各类要素集聚布局、促进土地高效利用。

以TOD发展为导向，积极引导轨道站点周边800米范围内旧村庄旧城镇全面改造与混合改造更新项目推进，2035年前拟推进148个项目、占比约50%，推动空间复合利用，实现职住平衡、组团式发展。强化道路实施建设与城市更新协同，积极引导近期实施道路周边的旧村庄旧城镇全面改造与混合改造更新项目推进，2035年前拟推进16个项目、占比约5%，完善安全、便捷、高效、绿色、优质的现代化综合交通运输体系。