

保护、利用、传承好历史文化遗产，防止大拆大建

广州持续探索超大城市有机更新之路

广东建设报讯 记者廖惠康报道：10月20日，广州市住房和城乡建设局发布《广州市关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的意见（征求意见稿）》（以下简称《意见》）。《意见》结合广州实际，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，立足城市品质和价值提升，持续探索超大城市有机更新之路，积极稳妥实施城市更新行动，保护、利用、传承好历史文化遗产，防止大拆大建。

分区分类施策，系统推进更新

《意见》明确，不沿用过度房地产化的开发建设方式，不片面追求规模扩张带来的短期效益和经济利益，坚持分区施策、分类指导，系统推进城市有机更新。

其中，老城区范围内严格控制大规模拆除，除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑。严格控制大规模增建，除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力。

城中村等城市连片旧区不短时间、大规模进行拆迁，坚持专家论证、公众参与、科学决策，合理确定更新模式。要尊重居民安置意愿，严格控制大规模

搬迁。确保住房租赁市场供需平稳，防止出现住房租赁市场供需失衡加剧新市民、低收入困难群众租房困难。注重稳步实施城中村改造，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题，严格控制城市住房租金年度涨幅。

对不可移动文物、历史建筑和具有保护价值的老建筑坚持应留尽留，不随意迁移、拆除。未开展历史文化资源调查评估、未完成历史文化街区划定和历史建筑确定工作的区域，不应实施城市更新。鼓励采用“绣花”功夫进行修补、织补式更新，最大限度保留老城区具有特色的格局和肌理，延续城市的历史文脉和特色风貌。坚持量力而行，稳妥推进改造提升，加强统筹谋划，探索可持续更新模式，注重补短板、惠民生，统筹地上地下设施建设，提高城市的安全和韧性。

《意见》明确，在城市更新中始终将历史文化保护放在第一位。并对城市更新涉及历史文化遗产资源保护进行立法，须依法履行相应审批和备案程序。

空间规划引领，提升城市品质

在探索超大城市有机更新之路上，《意见》首要强调强化国土空间规划引领，提出两个“坚持”，科学编制城市更新专项规划，将城市更新纳入国土空间

规划“一张图”，在全市范围内系统研究。在城市更新范围内的详细规划中，严格落实“三线”（永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界）和绿线、历史文化保护等刚性管控要求，在符合法律法规规章规定的情况下，合理确定容积率、建筑高度、建筑密度等规划指标。

加强工作统筹，坚持城市体检评估先行，因地制宜，合理确定城市更新重点、划定城市更新片区。加强项目储备库、年度计划联动管理，优化城市更新新目标和任务，合理控制城市更新规模、调节开发节奏和时序。

在塑造高质量发展空间方面，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，转变城市开发建设方式，形成以调整重构为主、结构性拓展为辅的空间发展模式，促进空间资源要素根据市场规律和发展需求进行优化再配置。通过实施城市更新行动，及时回应群众关切，着力补齐基础设施和公共服务设施短板，提供高质量产业发展空间，推动城市结构调整优化，提升城市品质，提高城市管理服务水平，逐步实现产城融合、职住平衡、文化传承、生态宜居、交通便捷、生活便利。

推进绿色发展，以新城建赋能

《意见》多次提到“绿色发展”。其

中，生态文明建设方面，要求从生态保护，生态建设方式、生态修复等践行绿色发展理念，依托市级重点平台，打造一批低碳生态示范区，转变城市开发建设方式，通过通风降热、山水景观保护、TOD 集约开发，塑造低碳城市空间形态，大力推广绿色建筑与技术，促进区域绿色建筑发展。

在老旧小区改造方面。对标完整居住社区建设标准，进一步完善和修订老旧小区微改造内容及标准，推动老旧小区绿色节能改造，将老旧小区改造置于“十五分钟生活圈”内全面统筹。

在新城建设中，聚焦智能化市政基础设施、智慧社区园区、智能建造与建筑工业化协同发展，积极落实新城建试点工作任务，以新城建赋能城市更新，培育新型商业模式，推动新城建产业发展。实施社区、园区公共设施数字化、网络化、智能化改造和管理，按照“智慧社区”标准推动更新改造，大力推进社区信息基础设施建设，建设社区级 CIM（城市信息模型）平台，提升社区基础设施集约化和智能化水平。

同时建议加强质量安全管理风险管控，建立城市更新工程安全隐患排查长效机制，有效防御各种自然灾害，加强既有建筑消防安全水平，提高城市安全韧性。

提供加装电梯业务一站式服务
佛山首个加装电梯服务中心成立

广东建设报讯 记者誉建业报道：近日，南海区既有住宅加装电梯综合服务中心正式启用，这是佛山市首个加装电梯服务中心，可为市民群众办理既有住宅加装电梯业务提供一站式服务。

该中心设有政策公示区、加梯指南区、业务流程区、实景案例展示区、老旧小区改造成果展示区和议事区，还提供现场咨询、电话咨询服务，方便群众了解加装电梯全过程。

随着人民群众生活水平不断提高，市民对城市老旧住宅加装电梯的需求日益增强。南海区住房城乡建设和水利局统计数据显示，“十四五”期间，南海区纳入改造老旧小区有305个，合计2644座楼栋。保守估计，如有一半楼栋具备条件，则最少需要加装1300多台电梯。

加装电梯需求旺盛，落地实施却是少数。过去三年，南海区加装电梯合计149台，2021年有98台正在报批中。南海区住房城乡建设和水利局表示，南海区既有住宅加装电梯综合服务中心将线上服务和行政审批系统进行对接，市民可一站式享受加装电梯服务。

记者了解到，今年3月印发的《佛山市南海区既有住宅加装电梯操作规程》，进一步简化了南海既有住宅加装电梯审批流程、强化前期协调及施工过程监管工作，打造便民高效的加装电梯全流程服务指引。其中明确，对南海区范围内既有住宅加装电梯项目，按照5万元/台的标准予以补助，补助资金可以用于电梯保修期满后的维修养护。

广东建设报讯 记者誉建业、通讯员赵雪峰报道：近年来，随着广州市荔湾区沿江碧道项目的陆续建成，大坦沙岛内水环境不断改善，引来白鹭蹁跹、飞鸟成群，增添了一道亮丽的风景线。

焕然生态获“生态鸟”青睐

孙先生作为长年居住在大坦沙岛的摄影爱好者，平时常在岛上四处拍摄自然风光。早在2019年，孙先生就曾看到成群“白鸟”在珠江上觅食嬉戏的画面，经广州市相关职能部门确认为国家二级保护动物白鹭。作为“生态鸟”，白鹭对自然环境要求非常高。随着近年来大坦沙岛更新改造工作不断推进，岛上生态环境越来越好，沿江碧道焕然一新，白鹭的到来，是广州荔湾区水生态环境逐年改善最好的证明。

2020年6月，以沿江碧道为主体的大坦沙岛环岛景观示范段正式对外开放。与改造前相比，升级后的碧道在原基础上增加了灯光照明、健身器械等便民设施，并配套有健身广场、林荫大道、休闲区等公共场所，结合得天独厚的江景资源，为市民提供了一个集观赏、休闲、娱乐、健身于一体的公共区域。

2021年9月，大坦沙岛又相继完成了1.27公里的东岸段碧道，在原有基础上增加了蓝色的骑行通道与标识标牌，并增设了慢跑道，方便市民日常在江边跑步健身。此外，树池部分也进行了改造，原来植被杂乱的地方不见了，取而代之是一片片层次分明、色彩斑斓的绿

广州荔湾区匠心打造27个碧道项目

白鹭来栖，国际城市花园岛雏形初现



“双桥烟雨”网红打卡点

植区。部分灌木通过梳理绿植等园林手法提高观赏性，打造成新颖幽美的生态树池。

打造“丝雨晴烟”滨水空间

从珠江边剧院式观景平台俯瞰珠江边，一条色彩丰富、线条优雅、形态高端、风格现代的环岛园林绿化带映入眼帘，出行的心境瞬间变得无限惬意。未来，环岛8.7公里的江景碧道还将全部串联成线，布局花期长、耐观赏、有层次的绿化景观区域。如今走在大坦沙岛江边，经常能看到晨跑健身的市民，石板凳上坐着两三知己，在树荫下乘凉聊天，不时还有市民在江边垂钓，一幅惬意和谐的都市生活景象。

此外，大坦沙岛地铁广场周边绿地

以“丝雨晴烟”的水概念打造成珠江桥入岛的第一景观印象，提升岛中景观绿化空间品质。

今年，广场上立起一座“双桥烟雨·双兰汇心”景观雕塑，以两座曲面叶形构架交错相握，地面兰花型花池、草阶、花境融为一体，让双桥的烟雨从老广依稀的记忆中化为现实。随着“双桥烟雨”成为网红打卡点，以滨水湿地为理念的碧道景观将成为又一个新的亮点，国际城市花园岛进一步显露雏形。

“绿水青山碧道绕花城，市民生活乐宜美”。两年多来，广州市荔湾区落实碧道建设40.6公里，匠心打造27个碧道项目，分别从堤岸护坡、游径空间、绿化配植、服务设施等方面进行全方位提升，达到优质碧道建设标准，实现人与自然和谐相处，共享美好滨水空间。