

广州出台提高土地利用效率综合改革试点实施方案

# 推动空置用地向民生载体转化

**广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：**9月初，《国务院关于全国部分地区要素市场化配置综合改革试点实施方案的批复》公开放布，明确广州在内的粤港澳大湾区各地市深入推进要素市场化配置改革。近日，记者从广州市规划和自然资源局获悉，批复落地首周，广州市第一时间响应，制定《广州市提高土地利用效率综合改革试点实施方案》（以下简称《方案》），围绕6大领域推出31条措施，第一时间释放政策红利，为超大城市破解要素配置难题做出探索。

## 用活土地，为企业“适配定制”

据悉，《方案》瞄准“空间激活”，明确成片绿地、开敞空间、桥下空间及边角地可在不改变生态功能的前提下，依法建设体育运动空间，推动空置用地向民生载体转化。同时，探索构建市、区两级“指标池”，由市级统筹，各区富余指标可跨区调剂，为战略性新兴产业项目落地开辟绿色通道。

对工业、物流仓储、营利性公服、盈利性公用设施、全自持商服等多类型产业用地，广州市规划和自然资源局推出“弹性供应+动态适配”组合政策，针对不同区域不同

产业类型提供可选“先租后让”“弹性年期”“长期出让”三种供地模式，为不同发展阶段企业提供“定制化”服务。

## 盘活存量，向地下求效益

《方案》围绕加快构建房地产发展新模式部署，以及存量商办用房降去化、自持商办物业降空置等“纾困”“放活”诉求，提出应推动招商逻辑从“新增土地供给”转向“存量用房盘活”：基于“职住平衡”，允许工业区块外3公里或轨道站点3公里内商办楼整栋改建为保障性租赁住房，解决青年人才极端通勤问题；基于“可控纾困”，在房地产热时期采取“竞自持”方式调控地价而产生的自持住房，在去化周期18个月以下区域，企业可在依法补缴出让金后，转为可售入市；基于“以商引商”，自持商办物业可引入产业链上下游企业，采取“定向招商+整体转让”模式，但严禁分割散售，严禁改为“类住宅”产品。

面对存量时代土地立体复合高效利用难题，广州向地下空间要效益，构建“开发-确权-利用”全链条政策体系。在开发端，鼓励轨道站点预留空间允许设置商业便民设

施，允许新增50个泊位以上的地下停车场可配建不超过20%自持经营性面积，相邻地块地下连廊可按30%比例配建经营性面积。在制度端，明确分层开发的地下空间可单独办理产权登记，负一层按地上地价10%、负二层5%计收出让金，负三层及以下免缴，大幅降低开发成本。

## 促进城乡互通，集体农房、土地同入市

《方案》还明确，农村闲置农房、集体土地可通过出租、入股、合作等方式盘活，政府端将同步打造全要素招商超市，持续深化“市场+资源+应用场景”招商模式，集成储备用地、农村留用地、闲置农房、待售商办等全要素资源，提供规划指标、配套设施、VR实景等可视化查询，企业可“足不出户选地、精准匹配需求”，推动城乡资源与产业项目高效对接。

“《方案》的发布，不仅是土地要素的重新分配，更是城市发展逻辑的深层升级。”广州市规划和自然资源局相关负责人介绍，广州正以自然资源要素市场化配置改革为引擎，让每一寸土地都被赋予多元价值。

**美丽广州建设规划纲要征求意见**

## 建设产城共兴的绿色低碳广州

**广东建设报讯 记者赵文霞、通讯员穗环宣报道：**美丽广州将如何建设？近日，《美丽广州建设规划纲要（2025—2035年）（公开征求意见稿）》（以下简称《纲要》）在广州市生态环境局网站进行公示。《纲要》明确了美丽广州建设的“任务书”和“路线图”，到2035年，广州新建民用建筑全面按照绿色建筑二星级及以上标准建设。

## 推动超低能耗建筑近零碳建筑规模化发展

美丽广州首先是产城共兴的绿色低碳广州。《纲要》提出推动产业绿色低碳发展，实施全产业链和产品全生命周期绿色发展，持续打造绿色工厂、绿色园区、绿色供应链等，率先建成现代化绿色制造体系。

同时积极开发利用新能源。持续推进天然气利用，以及光伏、生物质能、风能、氢能等新能源开发利用。探索建筑光伏一体化建设及运营模式，开展建筑光伏一体化试点。

全面推广绿色建筑。推动绿色建筑高等级和规模化发展，到2035年，新建民用建筑全面按照绿色建筑二星级及以上标准建设。加快既有建筑和市政基础设施节能改造，推动超低能耗建筑、近零碳建筑规模化发展，建设一批近零能耗建筑工程。

## 建设清洁活力美丽河湖打造全域“无废城市”

美丽广州也是空气常新、绿水长流的洁净优美广州。根据《纲要》，将以降低PM2.5浓度为主线，推动氮氧化物和挥发性有机物（VOCS）减排，强化PM2.5和臭氧协同控制，探索减污降碳协同创新路径。

建设清洁活力美丽河湖。强化流域干支流、上下游、左右岸、中心城区和郊区农村协同治理，打造清洁河湖水体；统筹“海洋-海岛-海岸”立体保护，全面推动海洋污染防治向生态保护修复和亲海品质提升转变，建设美丽海湾。

建设全域“无废城市”。推行工业绿色生产，推动工业固体废物源头减量、分类收集贮存及无害化处置；加强危险废物环境治理，推进全过程信息化环境监管；全链条提升生活垃圾分类投放、收集、运输、处理体系，推进分类投放点和转运站点智能化、密闭式升级改造。

## 慢行10分钟亲水岸慢行30分钟进森林

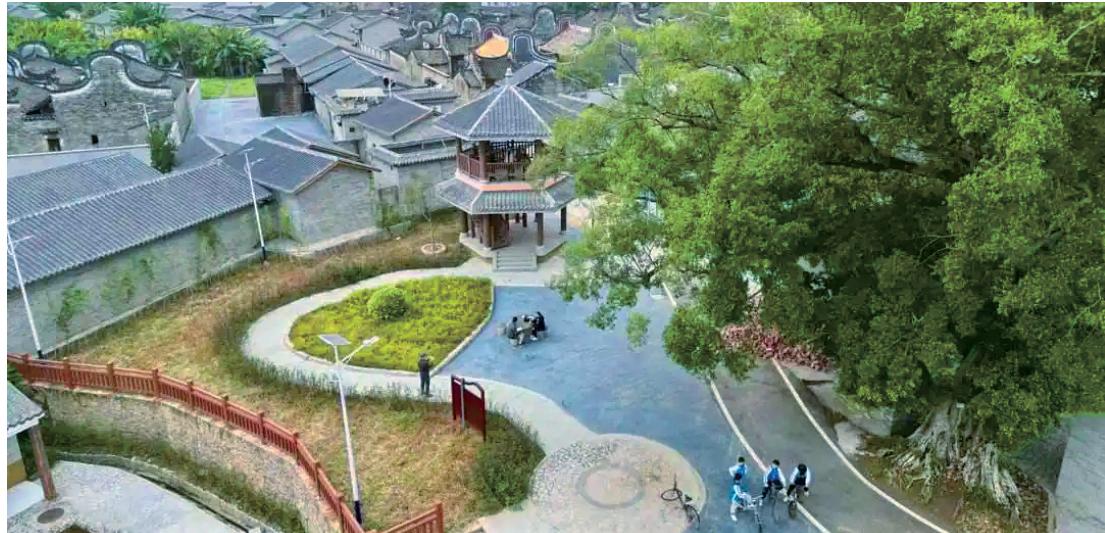
美丽广州还应该是全景大美的美丽山水花城。《纲要》提出，打造“新青山新六脉”生态品牌，构建“一脉三区、依山达海、多中心组团式网络化”的国土空间开发保护总体格局。北部地区打造“山水百景图”，中部地区塑造“新青山新六脉”城市新名片，南部地区建设滨海未来城市。

建设珠江前航道、珠江后航道、珠江西航道、东江滨水开放空间，实现滨江全线贯通。整合中心城区绿地资源及低效空间，打通并强化保护生态廊道关键节点，构筑“森林环城、绿廊织城”的美好图景。

构建“多道合一”网络。加强生态游憩合作，共同推进碧道、绿道、南粤古驿道等衔接建设，因地制宜推动慢行10分钟亲水岸，慢行30分钟进森林。

广东2025年计划新建20个古树公园

# 东莞肇庆惠州各一个公园已竣工



肇庆封开县望高袁屋古树公园（图源：广东省林业局）

**广东建设报讯 记者赵文霞报道：**广东古树公园建设“进度条”持续刷新。近日，记者从广东省林业局了解到，截至9月初，广东2025年计划新建的20个古树公园总体推进建设中，其中东莞清溪镇大王山古树公园、肇庆封开县望高袁屋古树公园、惠州麻榨镇千年古榕树公园3个古树公园已竣工。

此次竣工的三大公园各具特色。东莞清溪镇的大王山古树公园占地约1200亩，园内有500株平均树龄130年的古树，最大树龄超600年，以杧果、荔枝、龙眼为主。公园依托古树群生态资源，建成亚热带雨林、南山花谷、神鹿湖等景观，还融合东江纵队抗日遗址等红

色文化。清溪镇通过“一树一策”精准复壮、环境综合治理等措施保护古树，同时推出“赏花行”“公益护林员”等活动，实现生态保护与旅游经济双赢。

肇庆封开县望高袁屋古树公园占地1.8亩，核心是一株340年树龄的二级保护古榕树，被村民视为乡愁象征。自2021年起，当地结合美丽乡村建设，修缮门楼、增建望高亭与小广场，并联动“一村育千树”示范基地，打造出集游憩与文化展示于一体的公共空间，古榕树与周边传统建筑相映成趣，成为金装镇生态旅游重要节点。

惠州麻榨镇中心村的千年古榕树树龄达1015年，胸围9.8米，冠幅

30米，被誉为“惠州之最”。麻榨镇采用仿树支撑、仿木桌凳等生态工艺保护古树，还将古树文化与商业、民宿、美食融合。依托“最美旅游公路”区位优势，公园将成为环南昆山—罗浮山引领区的特色窗口，未来有望带动村民就业增收。

近年来，广东以保护古树名木及其自然生境为重点，结合古村落、古民居、古建筑等历史文化遗产的保护与利用，从古树保护、环境营造、设施建设等方面，积极打造一批兼具生态、景观、宣教、科研、历史文化传承、留住乡愁等作用的古树公园。截至2024年底，广东已建成古树公园（古树园）210个，实现21地市全覆盖。