

广州新一轮城市更新指引文件月内公布

未来10年300多条城中村更新改造

未来十年,广州市将有300多条城中村启动城市更新改造工作,全面提高土地利用效率。广州也将划定三个城市规划建设管理圈层,吸引高端产业向中心城区聚集。城市更新片区的公共设施配套比例也将有明确要求。新快报记者9月6日获悉,9月4日召开的广州市深化城市更新推进高质量发展新闻通气会透露,深化城市更新工作的多个配套指引文件已完成草拟,预计将在本月内公布。其中,首次明确提出三个城市规划圈层中的产业建设量占总建设量的最低比例要求。

■新快报记者 李佳文 通讯员 穗建



■2020年4月22日,广州黄埔区、广州开发区中新广州知识城片区启动九龙大道、广汕路沿线旧村改造集中连片拆除行动。新快报记者 李小萌/摄(资料图片)

划分三个圈层 明确每个圈层产业比例

8月29日,市委十一届十一次全会审议通过了《中共广州市委广州市人民政府关于深化城市更新工作推动高质量发展的实施意见》和《广州市深化城市更新工作推进高质量发展的工作方案》。

9月4日举行的广州市深化城市更新推进高质量发展新闻通气会上,广州市规划和自然资源局透露,为配合此轮城市更新工作,已牵头制定了《广州市城市更新实现产城融合职住平衡的操作指引》等多个配套指引。产城融合指引在广州乃至全国首次针对城市更新提出产业建设量占总建设量的最低比例要求。

指引中,拟划定三个城市规划建设管理圈层,明确了不同圈层城市更新单元产业建设量(含商业商务服务业、新型产业、产业的公建配套)占总建设量的最低比例要求。设计的目的是以城市更新为契机,吸引高端产业向中心城区聚集。通过进一步增加广州市的产业空间供给,优化产业结构并推动实现产城融合职住平衡的目标。

城市更新区域 明确公共设施配套要求

此轮城市更新工作配套指引中的《广州市城市更新单元设施配建指引》则在广州首次提出了产业(商业商务服务业)片区的公共设施配套要求,以进一步提高产业(商业商务服务业)片区的服务水平,提升城市功能品质,吸引优质企业进驻。

市规划和自然资源局透露,配建指引希望促进城市更新地区建立完备、便捷、高效、舒适的公共设施配套体系,补强设施短板、优化设施标准。具体来说,是按照教育、医疗、文化、体育、养老等专项规划并结合用地情况高标准配置公共服务设施。“希望在城市更新地区的公共配套比国家规

定更高一些。”

广州市卫健委方面表示,目前已结合城市更新工作,综合考虑现有医疗资源服务能力、城中村改造后人口规模和开发强度等因素,重点研究中村改造医疗卫生设施布点,编制新一轮医疗卫生设施布局规划。《广州市城中村改造合作企业引入及退出指引》将指导各区、要求城中村改造合作企业按照医疗卫生设施布局规划,引入国内外优质医疗资源,高标准配置医疗卫生服务设施,增强城市综合服务能力。同时,加强事中、事后监管,确保合作企业履约。

推进旧村改造 可整合收购或置换用地

在城中村改造方面,此轮城市更新拟通过系统谋划制定三年实施计划、五年行动方案 and 十年改造规划,循序渐进地有效落实城市高质量发展战略和国土空间总体规划。通气会上透露,广州已从具备三旧改造条件的1100多条村中精选出来需要全面改造的300多条村,分别列入未来3、5、10年的改造计划。

《广州市旧村全面改造项目涉及成片连片整合土地及异地平衡的工作指引》明确了因用地和规划条件限制无法实现资金平衡或涉及重点区域、重要地段、重要节点,需要统筹的项目,可通过整合收购邻近的国有用地或将政府储备用地与村集体用地置换实现成片连片改造的操作办法;以及通过联动改造、开发权益转移、储备用地支持等方式实现异地平衡的实施路径,推进项目实施。

新一轮城市更新政策更提出了20条改革措施,其中包含了优化村民议事规则,试行异地平衡、简化前期工作、推行并联审批和容缺审批、支持国有和集体混合改造、鼓励留用地纳入改造、开展行政裁决和司法裁判试点、动态分期实施、分阶段施工许可等高含金量的创新举措,在强化属地主体责任同时,赋予区政府更大自主权,有利于解决痛点难点堵点,推动城市更新加速提质。

定位

这次城市更新 不是搞大拆大建 完完全全基于产业导向

新一轮城市更新启动后,城中村分批启动改造,如何稳定广州的住房市场?

广州市住建局负责人指出,这次城市更新,不是搞大拆大建,而是完完全全基于产业导向,公建配套的完善,人民的宜居环境水平的提高。在保障房地产市场成熟稳定发展方面,三年实施计划和五年行动方案都有考虑城中村改造进度和广州房地产一手市场的平稳健康发展。具体而言,未来三年,每年广州将在一手和二手市场都增加住宅供应,总数远超过过去五年的平均交易住宅面积。

“无论是旧改的空间,还是一手土地,广州都能够提供多种选择,我们还有足够的空间为刚性群体、改善型群体提供足够的住房支撑。这是我们的底气,也是我们能够持续在推动新一轮城市更新的基础上,又能保证房地产稳定的技术因素。”

新一轮城市更新也将充分考虑到低收入人群和“新市民”的住房需求,统筹城中村改造与住房保障工作。在制度层面上,要求在复建区建设一定比例租赁住房,在融资区配建人才公寓、共有产权房等政策性住房,合理配置小面积市场化租赁住房。在旧村改造中,村(居)民复建安置房建筑面积要建设不少于3%的保障性住房,融资住宅建筑面积不少于5%。同时,在老旧小区微改造中,也将通过品质提升以及规模化租赁企业介入,为特定行业工作人员提供政策性租赁住房。从而保障城市持续发展的竞争力和良好的营商环境,促进房地产市场健康发展。

数据

广州城市更新取得阶段性成绩

2020年1-7月,全市共盘活存量用地约19平方公里,新增公共服务设施及配套2.6万个、48万平方米,新增绿化面积136万平方米。截至8月底,老旧小区微改造新开工78个、完工59个。新增公共服务设施及配套131个,惠及人口约10万。

2020年1-7月,完成“三旧”改造2.8平方公里,完成固定资产投资560亿元,同比增加43%。旧厂改造新开工12个、完工1个。全市共整治提升村级工业园5.51平方公里,完成率69%,带动固定资产投资约20亿元,淘汰关闭低效企业436家,新引入企业727家,全市共整治提升村级工业园10.8平方公里,带动固定资产投资110亿元,新引入企业1288家。

截至7月底,已完成清理6个物流园区,占地面积约37.77万平方米(约566亩)。全市共拆除违法建设3813.26万平方米,拆违面积超过去年同期509.37万平方米。新完成清理整治“散乱污”场所16689个。