

# 深化城市更新推进高质量发展 广州将在10年内推动400条城中村改造

9月28日,广州市政府新闻办召开了广州市深化城市更新推进高质量发展专题新闻发布会。发布会明确提出,未来3年内,推动广州83条城中村改造,5年内推动183条城中村改造,10年内推动400条城中村改造。

■新快报记者 王彤  
通讯员 穗建



■海珠区开展石溪村改造规划以“大师领衔、专家咨询、公共参与”的模式开展,形成高质量发展时期的“海珠样本”。受访者供图

## A

### 广州城市更新改造已形成“1+1+N”政策体系

2008年,广东省在全国率先开展“三旧”改造试点,2009年以来,广州出台了大量城市更新相关政策,逐步建立了涵盖法规规章、政策、标准指引等方面的较为系统完整的城市更新规划编制和实施政策体系。

历经十多年实践探索,广州在完善城市功能、改善人居环境、统筹城乡发展、提高土地利用效率等方面取得了一定成绩,同时也面临着诸多问题与挑战,如更新项目一般以市场意愿为主,规划计划统筹力度不够;单就项目论项目,成片连片改造效果不佳;受条件限制难以就地平衡,且缺少异地平衡的有效措施导致项目难以推进;项目侧重融资平衡,过分关注经济账,不够重视产业导入及空间保障,产业配比较低;编制审批环节较多,程序复杂,前期工作效率低、进度缓慢等。

今年8月29日,市委十一届第11次全会审议通过《关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》(以下简称《实施意见》)和《关于深化城市更新工作推进高质量发展的工作方案》(以下简称《工作方案》),对新一轮城市更新做出重要部署,形成“1+1+N”政策体系。其中“1+1”是指《实施意见》和《工作方案》,“N”就当前来说是指15个配套政策文件。

日前,《广州市城市更新实现产城融合职住平衡的操作指引》《广州市城市更新单元设施配建指引》《广州市城市更新单元详细规划报批指引》《广州市城市更新单元详细规划编制指引》《广州市关于深入推进城市更新促进历史文化名城保护利用的工作指引》5个配套指引经市政府同意已正式印发,《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》正在进一步完善,将于今年内印发。

## B

### 3年推动83条城中村改造,与轨道交通协调发展

发布会上,广州市住建局党组成员、副局长齐怀恩介绍,《工作方案》提出了更新改造的总体目标:2025年底前,先行推进重点地区更新;2030年底前,全面推进城市集中建成区更新;2030年之后,推进全域存量用地系统更新。

具体可分为“三年实施计划”“五年行动方案”和“十年改造规划”。“三年实施计划”指,三年内推进以中心城区为重点的83条城中村改造,力争到2023年底前,33条已批复改造实施方案的城中村基本完成回迁安置房

建设,其余50条城中村回迁安置房开工建设。“五年行动方案”指,五年内结合市级重点功能片区、重大基础设施、重大民生工程以及重要景观廊道相关区域的开发建设,推进含三年实施计划在内的183条城中村改造,力争到2025年底前,纳入“三年实施计划”的83条城中村基本完成回迁安置房建设,其余100条城中村回迁安置房开工建设。“十年改造规划”指十年推进含五年行动方案在内的约400条城中村改造,力争到2030年底前,纳入“五年行动方案”的183条城中村

基本完成回迁安置房建设。同时,常态化推进旧城街区改造工作,完成其他需改造旧城街区改造任务。

每个规划都还将推进一批旧街区,旧厂房、村级工业园、专业批发市场、物流园的改造,整治一批违法建筑和河涌。

同时,城市更新与轨道交通协调发展,3年推进的83条城中村轨道交通1公里内全覆盖;5年推进的183条(含3年计划的83条)城中村轨道交通1公里内覆盖181条,3公里内覆盖2条。

## C

### 划定三个规建管理圈层 产业建设量占比不同

发布会上,广州市规划和自然资源局党组成员、副局长邓堪强对新近出炉的《广州市城市更新实现产城融合职住平衡的操作指引》(简称《产城融合指引》)进行解读。该指引将城市划分为三个规划建设管理圈层,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。

其中,广州环城高速以内的区域

共220平方公里划为第一圈层,产业建设量原则上最低占比为60%。

广州环城高速以外,东至天河-黄埔、番禺-黄埔区界,南至广明高速,西至广州-佛山市界,北至华南快速范围共397平方公里划为第二圈层,产业建设量原则上最低占比为40%。

第一、二圈层外的其他区域划为第三圈层,已经纳入重点功能片区按规划控制,其他产业建设量最低占比可由所在区结合片区产业发展规划

自行制定指引。

邓堪强指出,该指引是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。参考国际城市的先进经验,以城市更新为契机,吸引高端产业向中心城区聚集,进一步优化城市功能和人口布局,缓解交通压力。进一步增加广州的产业空间供给,优化产业结构并推动实现产城融合职住平衡的目标。

## D

### 商业商务服务业片区配建一定面积公共服务设施

《广州市城市更新单元设施配建指引》为促进城市更新地区建立完善、便捷、高效、舒适的公共服务设施配套体系,提出新建优质中学用地面积原则上不低于10公顷、新建三级医院用地面积原则上不低于7公顷。此外,完善医疗卫生设施,配置综合

医院、中医医院、专科医院,提高设置标准,综合医院建筑面积达115-135平方米/床。

值得一提的是,该指引在广州首次提出了产业(商业商务服务业)片区应配建6%-11%的建筑面积作为公共服务设施,包括展示厅、共享会

客厅、咖啡厅、创客空间、日托中心、母婴室、中西药店、物流配送站、快递送达设施、洗衣店、电影院、健身中心、艺术课堂等,进一步提高产业(商业商务服务业)片区的服务水平,提高城市功能品质,吸引优质企业进驻。