

正在征求意见的《广州市城市更新专项规划(2021-2035年)》拟规定 到2035年 推进城市更新300平方公里

2月6日,广州召开新闻发布会,公布正在公开征求公众意见的《广州市城市更新专项规划(2021-2035年)》(下称《专项规划》)。据介绍,该规划旨在谋划一条超大城市特色化的城市更新路径。规划统筹新增用地与存量用地资源配置,到2035年,广州将推进城市更新约300平方公里。

征集意见时间为一个月,即2023年2月6日至2023年3月8日。

增存联动

谋划超大城市特色化更新路径

广州市规划和自然资源局副局长邓堪强说,面向广州迈入以存量空间再利用为主的发展阶段,该局开展《专项规划》编制,目前正面向社会公开征求意见。《专项规划》强调规划引领全域存量空间优化,系统推进更新高质量发展,谋划一条超大城市特色化的城市更新路径。

《专项规划》明确城市更新重点区域,实施差异化更新策略。基于市域总体空间格局,划分中心城区核心区、中心城区及周边城区、外围地区三片更新区域,提出总体更新导向,持续优化城市结构,维系山、城、湾、海、江、田的区域山水大格局。立足区域历史本底、现状建设、功能定位等差异细分二级分区,分别明确提质增效、民生改善、环境提升等不同更新导向,整体推动区域高品质发展。

邓堪强说,该规划增存联动,把控节奏,分步有序推进城市更新。为解决城市增量预留空间日益稀缺的问题,《专项规划》统筹新增用地与存量用地资源配置,规划至2025年,累计推进城市更新约100平方公里;至2030年,累计推进城市更新约200平方公里;至2035年推进城市更新约300平方公里。通过微改造、混合改造、全面改造多种更新方式并举,推动低效存量土地的盘活再利用,支撑高质量产业空间与公服设施供给,推动城市可持续发展。

《专项规划》提出,至2035年,广州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。鼓励推进老旧城区微改

造项目、外围地区乡村整治提升项目。

优化布局

至2025年拟推进 村镇工业集聚区项目246个

广州市规划院总经理助理、教授级高工陈志敏说,为确保《专项规划》编制的科学性与可实施性,该院强调系统规划思维与底线治理思维,从历史文化保护、生态修复、功能结构、产业经济、公共服务、社会治理等多方面着手论证,综合运用人-地-房-产多元数据,探索一种既立足规划蓝图又面向规划实施的复合型空间规划治理范式。

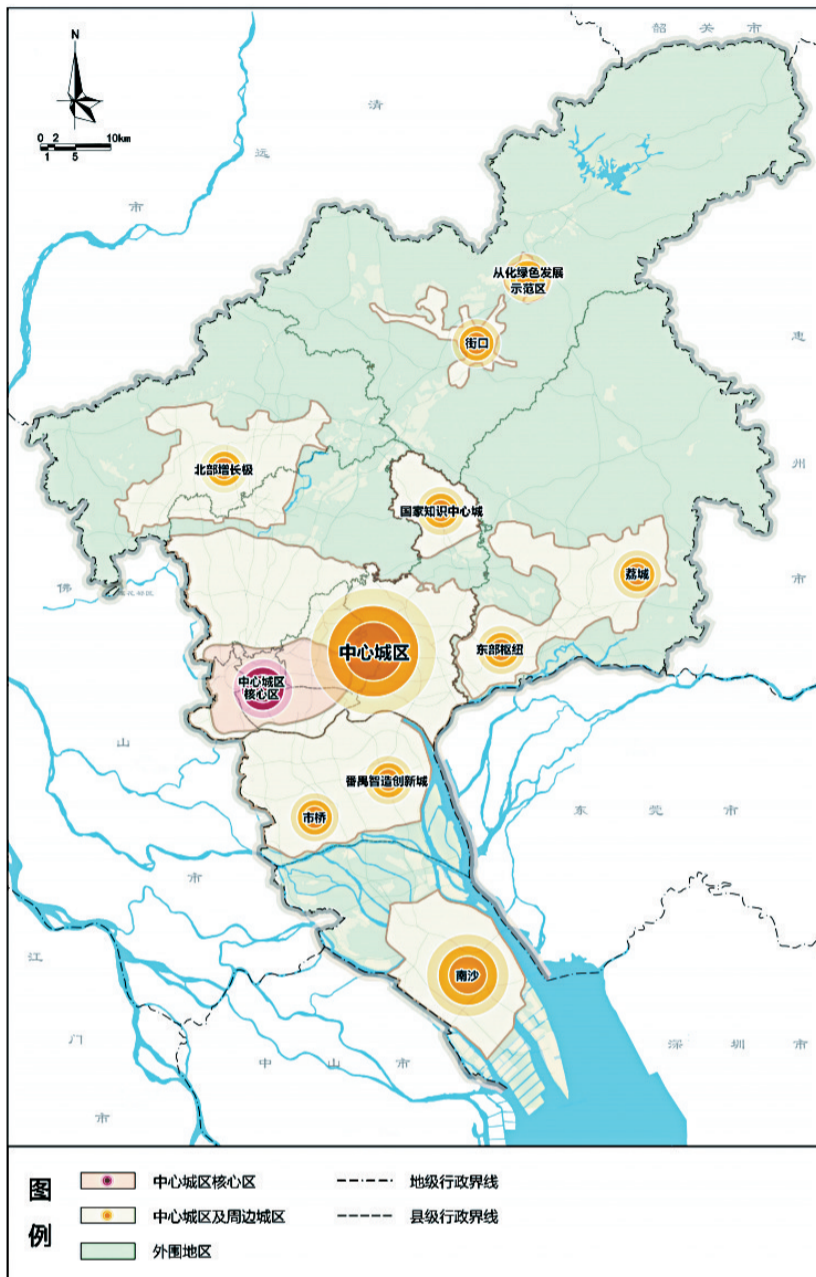
邓堪强说,《专项规划》结合工业产业区块管理优化存量产业空间布局,推动存量工业用地集聚化、园区化发展。鼓励低效产业用地、老旧厂房、村镇工业集聚区等存量资源更新改造,释放存量资源形成新空间供给,为新动能新兴产业留足空间,实现产业和空间“双转型”。

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。《专项规划》提出,至2025年拟推进村镇工业集聚区项目246个、总用地面积约1538公顷。其中,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。

补齐短板

设置雨水调蓄设施、滞渗设施

《专项规划》坚持人民城市为人民、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,通过城市更新补齐教育、医疗、养老、环卫等公共基础设施短板,促进公共服务均等化,打造有温度的城市。统筹考虑周边业态、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。

围绕海绵城市建设,开展洪涝安全评估,结合城市更新利用绿地、公园、道路、运动场、广场等设置雨水调蓄设施、滞渗设施和雨洪行泄通道等。以城市更新为契机,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;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;合理规划天然气基础设施,推进各类燃气管道建设和改造。

重点推进

聚焦广佛同城 拟推进36个项目

《专项规划》全面落实城市发展战略,以高质量精准实施城市更新行动,助力实现广州“美丽宜居花城 活力全球城市”愿景。聚焦中心城区核心区、中心城区及周边城区,拟推进旧村庄旧城镇全面改造与混合改造更新项目260个,占比约88%,提升城市核心功能。聚焦南沙新区,拟推进项目27个,占比约9%,助力湾区合作发展。聚焦活力创新走廊,拟推进项目96个,占比约32%,强化科技转化能力。聚焦东部综合门

户,拟推进项目33个,占比约11%,支撑穗莞惠联动。聚焦北部增长极,拟推进项目33个,占比约11%,促进北部门户建设。

该规划聚焦广佛同城,拟推进项目36个,占比约12%,实现广佛高质量融合。聚焦市区重点功能片区,拟推进项目199个,占比约67%,协同存量土地活化与产业层级跃升。聚焦区域交通设施和综合枢纽周边2公里范围,拟推进项目35个,占比约12%;轨道站点周边800米范围,拟推进项目148个,占比约50%,支撑白云机场、广州南站等枢纽扩容升级,完善城市综合交通体系。

业界专家对此次规划的成果如何评价?广州市规委会专家、广东工业大学建筑与城市规划学院院长蔡云楠说,本次城市更新专项规划向上衔接《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。“可以说,广州市编制城市更新专项规划是非常及时且必要的,通过‘建机制、定路径、划分区、落重点、控节奏’,传导国土空间规划要求,引领高质量城市更新。”

