

深圳城市更新管理新政3月16日起施行

未批规划项目原则上可不配建保障房

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，深圳市住房建设局、深圳市规划和自然资源局联合印发《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》（以下简称《通知》），明确未完成规划审批的城市更新项目原则上可不配建保障性住房，同时通过优化规划、简化审批等举措，推进城市更新项目加快实施，持续拉动房地产有效投资。《通知》自2026年3月16日起实施。

《通知》一方面针对未完成城市更新单元规划审批的城市更新项目，按照“法治化、市场化”原则，优化相关城市更新政策；另一方面强化政府主动作为，统筹各方力量，破解难点堵点，积极稳妥推进深圳市城市更新项目加快实施，持续拉动房地产有效投资。

《通知》明确，“未完成规划审批的城市更新项目”，包括未完成城市更新单元规划审批或适用《关于进一步规范城市更新规划土地管理的若干措施（试行）》（深规划资源规〔2025〕5号）第（九）项，运用“清调供”手段盘活并重新编制规划的城市更新项目。

在土地移交率方面，《通知》明确在满足交通、教育等配套设施服务能力的前提下，在取得辖区政府和相关部门同意意见后，在更新单元规划阶段可调整城市更新单元计划和法定图则关于土地移交的要求，合理核定土地移交率，但仍应满足基准土地移交用地要求。同时简化审批程序，不再要求履行计划调整程序。

值得注意的是，保障性住房配建政策迎来重要调整。《通知》提出，已



深圳城市更新管理新政聚焦土地移交、保障房配建、规划编制等关键环节优化调整，落实《住宅项目规范》。（图源：羊城晚报）

完成城市更新单元规划审批的城市更新项目按原规定执行保障性住房配建要求；未完成规划审批的城市更新项目应符合《住宅项目规范》相关要求，原则上可不配建保障性住房。市相关主管部门、各级政府应通过新增建设、存量房屋盘活、多元收购等各种渠道统筹落实保障性住房建设筹集要求。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析认为，不配建保障性住房将直接降低旧改的成本，可推动旧改项目向高端化方向发展，提振开发商参与旧改的积极性。

针对“清调供”盘活项目，《通知》明确有两种规划编制方式：一是

重新编制规划，二是允许局部调整已批更新单元规划，局部调整后土地移交率按城市更新单元整体核算。

此外，为凝聚市场主体、债权人、物业权利人、金融机构等各方主体共识、共同推动项目实施，《通知》要求各级政府积极搭建平台，引导市场主体、债权人降低投资预期，引导物业权利人调整预期，参照深圳市土地整备、房屋征收补偿标准合理协商确定搬迁补偿标准。同时，鼓励金融机构通过提供信贷服务、并购贷款等途径，减缓市场主体资金压力；支持金融资产管理公司通过资产重组、破产重整等方式盘活项目。

深圳双界河正式更名前海中心河

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，深圳市规划和自然资源局发布公告，经深圳市政府批准，原双界河正式更名为前海中心河，依托河道打造的滨水公园同步对外开放，成为市民休闲游憩、观景打卡的新去处。

据介绍，该河道地处深圳市大铲湾流域，发源于南山区铁屎岭南麓，跨越南山区、宝安区，全长5.36千米，干流河长3.50千米，因位于原特区内与特区外交界处，于2011年由深圳市水务局核定命名为“双界河”。

随着前海特别合作区的发展，双界河从过去两区交界的城市边缘区蜕变为连接桂湾、前湾、宝中等前海核心功能区的重要纽带，稳稳居于环前海湾区的中心位置，成为前海与宝安融合发展的重要水系脉络。更名为“前海中心河”，有助于准确地反映其在地理区位中的地位，增强地理实体与片区发展的关联性。

依托河道打造的滨水公园同步对外开放。该公园沿前海中心河两岸布局，无缝衔接欢乐港湾与前海石公园（桂湾段），兼具生态景观与城市休闲功能。园内草坪开阔、花境成片，配套平整步道与骑行空间，满足散步、骑行等多元需求；同时配备露天儿童游乐设施，打造全龄友好空间。河畔视野开阔，可远眺前海CBD建筑群与欢乐港湾摩天轮，河景与城景交融，是都市休闲与摄影打卡的优选点位。

汕头滨海旅游公路建设项目开工

市区鸭寮湾将新建沙滩

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，汕头市2026年第一季度重点项目集中开工。其中，作为广东省滨海旅游公路的关键组成部分，汕头滨海旅游公路建设项目备受关注。该项目建成后，将把沿线内海湾、岛屿、湿地、沙滩、古村落、特色渔村等景观资源串珠成链，让单一景观变为全域风景线。

“这条滨海旅游公路全部是沿海、临海，设想规划5米宽，全部是慢行道，可以有骑行道在里面，全长大概100多公里，中间设置约10个节点驿站，比如在鸭寮湾建一个沙滩，今后在市区会有沙滩，届时市民群众可以直接到沙滩游玩。”汕头市委书记温湛滨介绍。

据悉，汕头虽为沿海城市，拥有228公里海岸线及丰富的滨海资源，但汕头市区却没有可供市民亲水游玩的沙滩，市区居民想到滨海沙滩游玩，最近也得到南澳等地。鸭寮湾沙滩落地后，市民可实现“白天上班、傍晚看海”的通勤式度假。

汕头市滨海旅游公路项目北接饶平、南连惠来，途经五个行政区和两个功能区，主线全长约128公里，由

交通快速干道和景观慢行道构成，总投资约52亿元。本次开工建设的首开段总长约41公里，投资1.51亿元，精选五段各具特色的滨海路段先行落地，以点带面推动项目整体建设，打造展现海洋魅力的“百里画廊”。

目前，汕头滨海旅游公路慢行道的关键纽带——濠江滨海休闲绿道项目已正式开工。据介绍，该项目建成后，将彻底打通断头瓶颈，打造集交通、观光、休闲、运动于一体的滨海景观长廊。

此外，华侨试验区、潮阳区、潮南区等也分别启动了滨海旅游公路相关路段建设。其中，位于华侨试验区的汕头市滨海旅游公路——东海岸大道（堤顶路）提升项目，从南澳大桥至泰星路段全长约17.6公里，计划在道路两侧增设旅游公路标志指引，并对堤路进行美化提升；位于潮阳区的汕头市滨海旅游公路——海门滨海大道建设项目，建成后将带动沿线土地开发与产业升级；而位于潮南区的汕头市滨海旅游公路（潮南段）改造提升项目，全长约15.8公里，建成后将打通井都与周边乡镇、市区的快速通道。

广州越秀举行一季度重点项目建设现场推进会

8个重点项目集中动工

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：近日，2026年一季度越秀区重点项目建设现场推进会在广州建筑总部商业综合体项目现场举行，涵盖重点产业、基础设施、社会民生、城市更新等多个关键领域的8个项目集中动工。

据悉，2026年，越秀区共安排66个区重点建设项目，总投资超970亿元，其中包括产业项目14个、基础设施项目15个、社会民生项目20个、城市更新项目17个。此次集中动工的8个项目分别为：新河浦历史文化街区建筑活化及环境综合提升工程项目、广州建筑总部商业综合体项目、广州市越秀区果菜西社会公共停车场项目、瑶台城中村改造项目一北环辅道项目、瑶台城中村改造项目一复建安置房建设项目（二期）、建业大厦复建工程、国投健康广州麓湖医养项目、轨道交通六号线一德路站地块建设项目。

现场推进会上重点介绍了历史文化资源活化利用、重点产业、基础设施等领域的代表性项目。这些项目各具特色、各有亮点。其中，新河浦历史文化街区建筑活化及环境综合提升

工程项目以“绣花功夫”践行历史文化保护理念，通过“一栋一方案”的精细化修缮，活化闲置物业、优化交通组织、搭建智慧管理平台，形成“保护—修缮—配套—业态—运营”全链条提升模式，推动文商旅深度融合；广州建筑总部商业综合体项目地处北京路商圈核心，坐拥千年城脉与成熟商圈资源，总建筑面积约20296平方米，以“粤建新章，筑梦岭南”为设计理念，融合广府骑楼与现代商务风格，将有效盘活闲置近20年的地块资源，破解历史遗留问题；果菜西社会公共停车场项目聚焦老城区停车难题，采用国际先进的沉井式垂直盾构技术，采用国际先进的沉井式垂直盾构技术，集约开发地下空间，将提供300个全自动泊位，同步构建“地下停车+地上公园绿地+全自动超充+分布式储能”的一体化城市智慧交通综合体，切实提升市民出行体验；建业大厦复建工程项目引入社会资本参与盘活闲置烂尾楼宇，在严格遵循原规划指标的基础上进行更新，力求让沉寂多年的低效空间重焕生机与活力，进一步优化城区空间布局、提升城市形象品质、释放土地资源效益。