

从化区城市更新专项规划大纲

(2020-2035 年)

文本
(决策征求意见稿)

广州市规划和自然资源局从化区分局

2022 年 3 月

目 录

第一章 总则.....	2
第二章 更新战略与目标.....	6
第三章 更新策略分区.....	7
第四章 更新片区划定原则.....	11
第五章 更新实施保障.....	12

第一章 总则

第一条 规划背景

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记对广州重要指示批示精神和中央城市工作会议精神，紧紧围绕“推动四个出新出彩，实现老城市新活力”，按照从化区“两区两谷双提升”发展思路，有效引导和统筹谋划从化区城市更新工作，落实广州市国土空间总体规划、广州市城市更新专项总体规划，建设人与自然和谐共生的活力城市，打造绿色生态的美丽乡村，推动从化区城乡融合高质量发展，全力打造美丽湾区新样板、全国全省乡村振兴示范区、粤港澳大湾区宜居宜业宜游生活圈，开展从化区城市更新专项规划大纲编制工作。

第二条 规划依据

1. 《中共中央办公厅 国务院办公厅关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（厅字〔2021〕36号）
2. 《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》（国办发〔2021〕19号）
3. 《中共中央办公厅 国务院办公厅印发关于推动城乡建设绿色发展的意见》
4. 《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防

止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）

5. 《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）

6. 《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）

7. 《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）

8. 《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）

9. 《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）

10. 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）

11. 《中共广州市委 广州市人民政府关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》（穗字〔2020〕10号）

12. 《中共广州市委办公厅 广州市人民政府办公厅印发广州市关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见的通知》（穗办〔2021〕10号）

13. 《中共广州市委办公厅 广州市人民政府办公厅印发广州市关于科学绿化的实施意见的通知》（穗办〔2021〕11号）

14. 《中共广州市委办公厅 广州市人民政府办公厅印发广州市关于在城市更新行动中防止大拆大建问题的实施意见

（试行）的通知》（穗办〔2021〕12号）

15. 《广州市从化区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

16. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订版）

17. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订版）

18. 《城市规划用地分类与城市用地标准》（GB50137-2011）

19. 《中华人民共和国文物保护法》（2017修正版）

20. 《广州市城乡规划技术规定》（2018年）

21. 《广州市城市规划管理技术标准与准则》（2018年）

22. 《广州历史文化名城保护规划》（2014年）

23. 《广州市城市环境总体规划（2014-2030年）》

24. 《广州市国土空间规划（2018-2035）》（送审稿）

25. 《广州市城市更新专项总体规划（2018-2035年）》

26. 《广州市从化区国土空间总体规划（2020-2035年）》
（草案）

第三条 规划范围

规划研究范围为从化区行政辖区范围，总用地面积约1984平方公里，包括属地3个街道、5个镇及从化经济开发管理委员会。

规划对象为2020年上半年从化区标图建库数据库动态调整成果，三旧图斑用地面积约42平方公里，占全市“三旧”

图斑用地规模的 7%。其中旧村图斑用地面积约 23 平方公里，旧厂图斑用地面积约 12 平方公里，旧城图斑用地面积约 8 平方公里。

第四条 规划期限

规划期限为 2020 年至 2035 年，近期为 2020 年至 2025 年，远期为 2026 年至 2035 年。

第五条 规划定位

作为指导和部署全区城市更新工作的纲领性文件，作为区城市更新相关政策制定的重要基础和依据，作为区城市更新专项规划、更新方案编制的重要依据。

第六条 规划原则

（一）规划先行，区域统筹

在市委市政府对编制工作要求基础上，结合本区实际情况，有效落实传导国土空间总体规划管控要求，衔接相关专项规划，坚持规划先行、更新区域统筹实施原则，强化更新规划协调性与实施性作用。

（二）分区分类，全域联动

兼顾从化区城市更新与乡村振兴发展需求，结合存量用地布局特征，规划坚持存量资源分类整合、分区施策原则，建立从化区全域土地资源联动整合工作机制，扎实基础数据调查与

分析，有效盘整各类存量用地，探索多元更新的实施路径。

（三）合理计划，稳妥推进

坚持系统谋划、全盘把控、有序推进的更新规划实施原则，坚守底线、合理控制城市更新推进实施规模，明确政府管控对象与工作抓手，重点保障公共资源系统升级，调动市场积极参与更新改造，实现有序有效的可持续更新。

第二章 更新战略与目标

第七条 更新目标

主抓文化、生态、产业、人居四大板块，通过城市更新实现历史文化保护、乡村振兴与生态环境修复，推动重点功能平台与产业园区建设，逐步提升城乡人居环境品质、提高城乡公共服务水平，高水平建设“幸福美丽生态之城”。

第八条 更新战略

规划提出“以城市更新结合全域土地综合整治推动城乡融合发展”的总体更新战略，探索全域联动、多元整備的可持续城乡融合更新实施机制，落实从化区“两区两谷双提升”的战略发展目标，推动建设从化区“一核两翼三带”总体功能空间布局，促进文化传承、民生保障、生态保护，产城融合的城乡一体化高质量发展、高品质生活、高水平治理。

旧村庄稳步渐进更新，旧厂房有序盘活增效，旧城镇有机

活化提质，突出城市更新工作抓手，形成“一心两轴”总体更新战略布局。

第九条 更新总体策略

近期统筹推进从化区地铁14号线等主要交通走廊沿线的城市更新，中远期稳步推进全区重点功能区域的城市更新。

第十条 更新规模预测

落实广州市城市更新专项总体规划及相关规划对从化区更新目标规模要求，结合全区实际情况，规划预测至2035年累计推进实施更新改造20平方公里。其中近期（2020-2025年）推进实施更新改造5平方公里，远期（2026-2035年）推进实施更新改造15平方公里。

第三章 更新策略分区

第十一条 更新策略分区与管控指引

衔接广州市城市更新专项总体规划分区、分类推动更新实施的工作思路，落实广州市国土空间总体规划及相关专项规划要求，根据城镇开发边界划定分类更新区和保护更新区两类更新策略一级分区。

（一）城镇开发边界以内分类更新区

城镇开发边界以内分类更新区包括国土空间总体规划确

定的城镇开发边界以内的历史文化保护区、产业发展区、重点平台发展区、轨道站点综合开发区、公共服务完善区及一般更新区。分区总用地面积约 215 平方公里，其中标图建库图斑面积约 35 平方公里。

分类更新区系统推进城市更新，落实重大区域发展战略，统筹推进轨道枢纽等区域重大基础设施和公共服务设施落地实施，完善和提升城市功能，补齐配套短板，改善人居环境，消除安全隐患。按照区域规划发展要求，将分类更新区内细分为六类更新策略二级分区：

1. 历史文化保护区

历史文化保护区为《广州市历史文化名城保护条例》《广州历史文化名城保护规划》确定的传统村落或历史风貌区的保护范围。分区面积约 2 平方公里，其中标图建库图斑面积约 0.7 平方公里。分区内城市更新改造应重点保护传统风貌格局与自然景观环境，在优先保护前提下探索功能置换、产业活化等微改造实施路径。

2. 产业发展区

产业发展区为《广州市工业产业区块划定》确定的城镇开发边界以内的工业产业区块线范围。分区面积约 57 平方公里，其中标图建库图斑面积约 6.6 平方公里。分区内城市更新改造应符合国土空间总体规划及详细规划管控要求，以产业及产业配套服务为主导方向。鼓励政府收储与更新改造相结合，探索

市场自主更新与产业活化。

3. 重点平台发展区

重点平台发展区为从化区重点功能平台规划范围。分区面积约 29 平方公里，其中标图建库图斑面积约 3.7 平方公里。分区内城市更新改造应遵循重点平台发展规划与功能安排，坚持政府主导、整体谋划实施更新。

4. 轨道站点综合开发区

轨道站点综合开发区为轨道交通站点周边 800 米范围。分区面积约 7 平方公里，其中标图建库图斑面积约 1.5 平方公里。分区内城市更新改造应以 TOD 综合开发模式为主导，支持土地集约、投资强度较高的开发建设；鼓励强化公共基础设施系统建设，连片提升周边人居环境品质、建设完整社区。

5. 公共服务完善区

公共服务完善区为规划建设公共服务中心或重要公共服务设施范围。分区面积约 34 平方公里，其中标图建库图斑面积约 14.5 平方公里。分区内城市更新改造应严格落实上位规划对重大基础设施与公共服务设施的规划布局和建设要求，结合区域内城市更新项目部署落实。鼓励参照生活圈居住区及完整社区建设要求，分类统筹、分期补强的方式实现公共服务设施升级完善。

6. 一般更新区

一般更新区为城镇开发边界以内除历史文化保护区、产业发展区、重点平台发展区、轨道站点综合开发区、公共服务完善区以外的其他区域。分区面积约 68 平方公里，其中标图建库图斑面积约 7.8 平方公里。分区内鼓励自主改造与市场参与相结合的方式实施更新。

（二）城镇开发边界以外保护更新区

城镇开发边界以外保护更新区包括国土空间总体规划确定的城镇开发边界以外的区域，包含永久基本农田保护区及其他生态农业空间等对开发建设活动较为敏感的区域。分区总用地面积约 1769 平方公里，其中标图建库图斑面积约 7 平方公里。

保护更新区深入推进实施乡村振兴战略，坚持城乡融合发展，传承乡村文化。有效落实国土空间总体规划管控与保护要求，制定负面清单严格管控更新与开发建设行为。鼓励探索全域土地综合整治，合理统筹土地规划建设规模与建设指标，同步实施生态修复、逐步推进复垦复绿。

第十二条 更新负面清单管控原则

属于下列情形之一的，原则上不纳入城市更新全面改造范围：

1. 不符合广州市、从化区国土空间总体规划“三区三线”

管控要求的；

2. 不符合广州市城市更新专项总体规划和广州市城市更新“十四五”规划管控要求的；

3. 不符合广州市历史文化名城保护规划、历史文化街区和风貌区、历史文化名镇和名村、历史建筑保护规划、传统村落保护发展规划等要求的；

4. 不符合广州市城市环境总体规划管控要求的；不符合生态廊道管控要求的；不符合广州市各类自然保护地管控要求的；不符合饮用水源保护规划要求的；

5. 其他不符合广州市城乡规划建设管控要求的。

第四章 更新片区划定原则

第十三条 划定目的

为落实国土空间总体规划的强制性内容及管控要求，支持重大基础设施及重要公共服务设施规划布局与落地建设，充分整合零散土地资源，统筹连片城市更新项目有序实施，划定城市更新片区。

第十四条 划定原则

结合城市更新储备库项目改造用地范围，以现行控制性详细规划管理单元为基础，优先保障市政基础设施用地和公共服务设施用地相对完整，综合考虑行政管理界线、道路、河流等

要素及产权边界等因素，符合城市更新片区划定有关技术要求划定城市更新片区。

第五章 更新实施保障

第十五条 更新实施保障

（一）申请政策试点，完善实施细则

在广州市城市更新政策框架下，结合从化区实际情况，重点研究城市更新实施政策路径，优化集体土地入市流转与既有城市更新政策接口，非标图建库的零星存量用地统筹规划纳入更新改造范围的操作指引，促进生态农业空间布局正向优化和品质提升的建设用地边界优化调整操作指引，以及城市更新项目拆迁补偿标准中合法建筑面积认定等细则，切实保障更新实施。

（二）创新机制研究，搭建调配平台

积极创新研究城市更新区域平衡机制，搭建城市更新资源平衡调配平台，包括不同类型、不同区域、不同项目改造主体之间的容积率转移奖励措施等多种渠道综合效益平衡的实施路径。完善市场主体参与及推出更新项目的细则，优化招商引资鼓励政策，完善区级更新项目考评与监督制度。研究制定城市更新项目中区级公共资源保障实施指引，明确政府产业用房、人才保障性住房等贡献指标要求。

（三）智慧化管理部署，加强技术支撑

健全从化区城市更新智慧化管理与技术支持体系，建设城市更新全生命周期智慧信息管理平台，将全区城市更新资源的动态调整和城市更新项目的计划、规划、申报、审批、实施、监管纳入一体化动态管理，并与违建管控系统等核心数据库进行关联，加强城市更新工作中各部门数据与信息资源的共享、技术协作与实施统筹。

第十六条 更新专项规划大纲修改

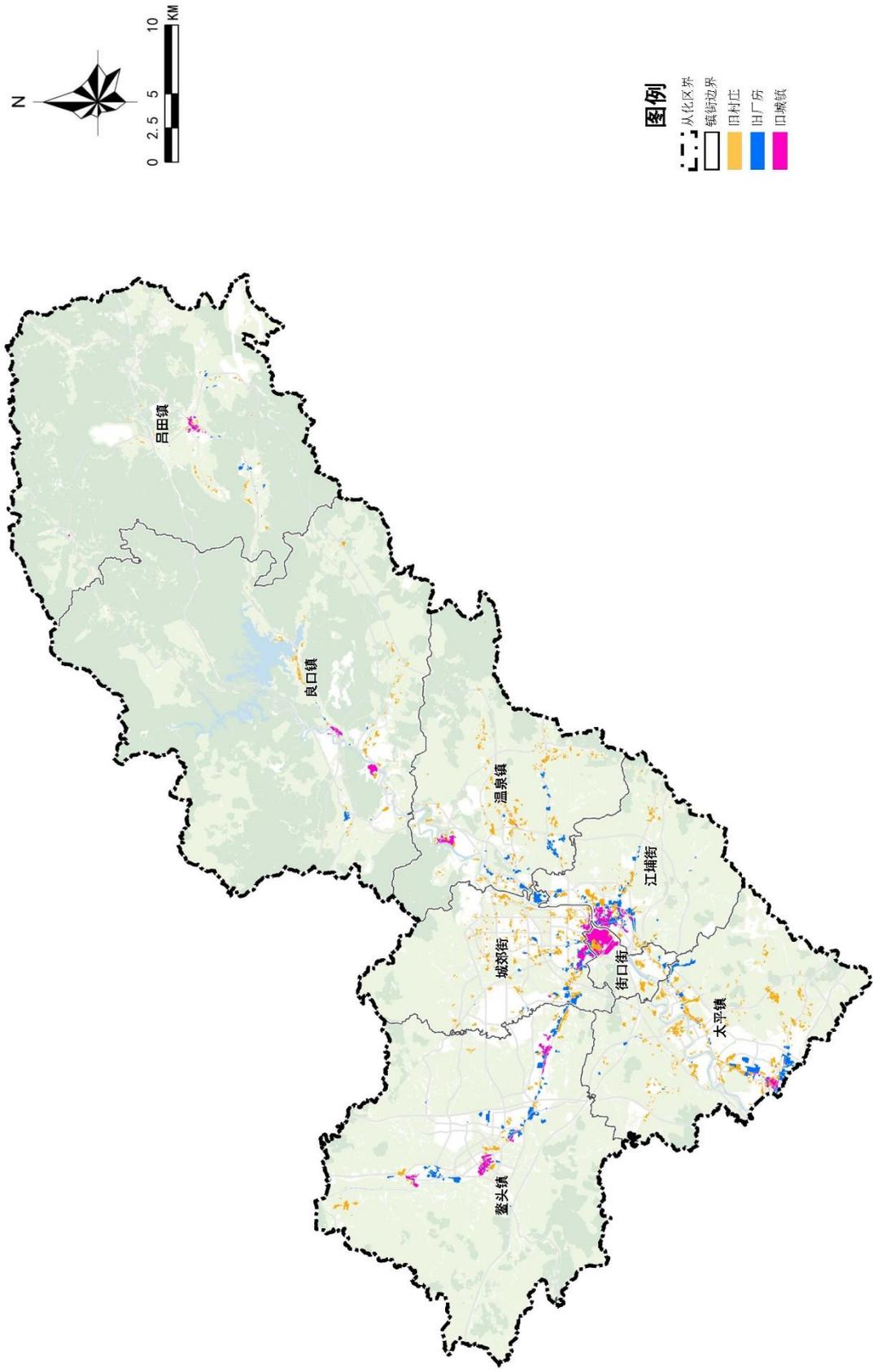
有下列情形之一的，区政府可按照规定的权限和程序对更新战略与目标、策略分区与管控指引、更新片区划定等内容进行调整，或对更新规划大纲进行修改：

- （一）省、市城市更新相关政策发生重大变更的；
- （二）市、区国土空间总体规划、相关上层次规划或城市更新战略发生调整，提出修改要求的；
- （三）行政区划调整确需修改的；
- （四）因省、市、区批准重大建设工程确需修改的；
- （五）经评估确需修改的；
- （六）区政府认为应当修改的其他情形。

附件：

1. 现状更新资源分布图
2. 更新战略布局示意图

广州市从化区城市更新专项规划大纲（2020-2035年）



现状更新资源分布图

广州市从化区城市更新专项规划大纲（2020-2035年）

