

从化区城市更新专项规划

(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.....	1
第二章 存量用地评估.....	4
第三章 更新规划原则.....	5
第四章 更新政策建议.....	8

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，有效落实和有序推进从化区城市更新工作，在从化区城市更新专项规划大纲工作基础上，编制从化区城市更新专项规划，作为从化区国土空间总体规划的研究支撑。

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. 《广东省人民政府关于广州市饮用水水源保护区区划规范优化方案的批复》（粤府函〔2020〕83 号）
27. 《广州市生态廊道总体规划与生态廊道规划建设指引》
28. 《广州市工业和信息化局 广州市规划和自然资源局关于印发广州市工业产业区块管理办法的通知》（穗工信规字〔2020〕8 号）
29. 《广州市从化区国土空间总体规划(2020-2035 年)》（草案）
30. 《从化区地质灾害防治规划（2019-2025 年）》（送审稿）

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区管理委员会。

规划对象以 2020 年上半年从化区标图建库数据库动态调整成果为基础，增补未纳入且符合标图建库条件的农村居民点用地和国有建设用地，梳理全区现状城市更新存量用地面积约 89 平方公里。其中旧村存量用地面积约 68 平方公里，旧厂存量用地面积约 13 平方公里，旧城存量用地面积约 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

深化区城市更新专项规划大纲工作成果，作为区国土空间总体规划的专项研究支撑并配合区国土空间总体规划编制开展相关规划协调工作，明确全区城市更新规划原则、实施路径，提供城市更新具体工作建议，指导城市更新规划实施。

第二章 存量用地评估

第六条 存量用地评估

从更新改造必要性、可行性两个维度构建存量用地更新改造潜力度评价指标体系。其中改造必要性指标包括权属主体改造意愿、存量空间破旧程度、上位规划重要程度等因子，改造可行性指标包括交通条件、规划管控要求、产权复杂程度等因子。分析全区城市更新存量用地更新改造综合潜力评价结果，潜力较高区域用地主要分布在中心城区、从化客运站周边、地铁 14 号线沿线、流溪河北部商务区等区域。存量用地更新改造综合潜力评价结果，作为确定城市更新重点区域及城市更新项目实施计划的参考依据。

第三章 更新规划原则

第七条 更新规划原则

规划针对三类主要的城市更新对象提出更新规划基本原则，作为从化区城市更新实施的重要依据。

（一）旧村庄更新规划原则

1. 位于城镇开发边界内历史文化保护区、产业发展区、重点平台发展区、轨道站点综合开发区、公共服务完善区的旧村项目原则上由政府统筹优先实施集约更新，应落实在实施城市更新行动中防止大拆大建、加强历史文化保护以及科学绿化等相关政策要求，采取稳妥有序、“留改拆”相结合的更新方式。

2. 位于城镇开发边界外涉及传统村落或历史风貌区的旧

村项目，应严格遵循历史保护规划相关管控要求，原则上以微改造为主；未编制保护规划的应同步启动编制工作，保护规划批复前不得实施以拆除重建为主的更新改造；按照经批复的保护规划允许局部拆除重建的，应合理布局“留改拆”范围，渐进式实施更新。

3. 位于城镇开发边界外不涉及历史保护的旧村项目，坚持城乡融合发展，优先保护修复生态与农业空间，深化实施乡村振兴战略，结合碧道、古驿道等规划建设谋划连片村落微改造与产业活化。

（二）旧厂房更新规划原则

1. 位于城镇开发边界内重点平台发展区、轨道站点综合开发区内、现行控制性详细规划为居住用地或已纳入土地储备计划的旧厂项目，优先政府收储；未编详细规划的旧厂项目，应同步启动规划编制工作并按照经批复的详细规划实施更新。

2. 位于城镇开发边界内且不涉及政府收储的旧厂项目，更新规划应符合工业产业区块线、产业园区规划等相关要求实施。涉及需完善历史用地手续的，应符合相关规划与更新政策要求，鼓励优先通过微改造、活化产业等方式实施。

3. 涉及具有保护价值与重要特色的历史遗存（含线索）以及非物质文化遗产的旧厂项目，鼓励以工业遗产保护与活化利用模式实施微改造与产业活化。

4. 位于城镇开发边界外涉及国土空间总体规划、城市环境

总体规划、生态廊道规划等有明确规划管控要求的旧厂项目，应严格落实相关规划及政策要求。涉及环境污染的，应按照环境影响专项评估及有关规定开展环境修复、土壤污染治理、复垦复绿等有关工作。

（三）旧城镇更新规划原则

1. 位于城镇开发边界内的老旧小区、政府公房、旧楼宇、公共服务设施等旧城项目，现状主体建筑建成 20 年及以上且现状配套设施老旧或存在危破房、消防、洪涝等隐患的，原则上优先考虑微改造为主的改造方式。经认定为危破房的，依有关规定进行整治改造或原址重建。已纳入市级或区级老旧小区改造计划的微改造项目优先实施。

2. 位于城镇开发边界内产业发展区、重点平台发展区、轨道站点综合开发区、公共服务完善区的旧城项目，经确认采取微改造方式无法消除隐患或实现改造提升的，可采用“留改拆”结合的有机更新方式实施，或与周边旧村、旧厂项目统筹规划实施。

3. 涉及历史文化保护区以及历史文化遗存的旧城项目，应依据相关法律法规及规划管控要求对历史文化遗存进行保护与修缮，鼓励合理的功能置换、提升利用与更新活化。

第四章 更新政策建议

第八条 更新政策建议

（一）探索建立城市更新创新机制

建议分别从智慧化数据管理、拆迁安置补偿标准完善、综合平衡统筹、土地管理、财税支持、产业指引及实施监督考评等方面制定区级分项政策。建议下一步对区级城市更新改造政策创新开展专题研究，对现有更新政策体系中指导实施的细则进行查漏补缺，并定期开展政策效用评估，形成长效、持续的政策创新推进机制，及时应对实施问题，有效反馈调整决策。

（二）强化与国土空间规划体系的衔接

建议加强城市更新规划与国土空间规划体系的衔接，结合国土空间详细规划有关技术规范要求与城市更新片区划定有关规定，进一步明确城市更新片区与城市更新单元划定与协调的规则。原则上城市更新片区包含若干完整的城市更新单元，城市更新单元内城市更新项目边界保持完整，统一“单元”与“片区”界线的地理信息坐标系统，实现更新片区与更新单元的空间边界的科学统筹。原则上城市更新片区策划方案与国土空间详细规划调整方案并联审查，促进规划成果的有效衔接，提升规划审批效率。

（三）创新微改造政策措施

建议结合市老旧小区微改造相关工作指引，制定区级技术

导则和技术路径，以技术为先导统筹全区老旧小区微改造工作，对老旧小区微改造全流程进行监督、落实。强化政府引导、市场运营、多产权单位协同，完善市场主体参与微改造实施的政策指引，鼓励以社会资本为主积极开展后续管养工作。

附件：

1. 现状存量用地分布图

广州市从化区城市更新专项规划（2020-2035年）

