

# 广州市白云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白云区分局

广州市城市更新规划研究院

2020 年 12 月

# 目 录

第一章 总则 .....	1
第 1 条 规划背景.....	1
第 2 条 规划目的与依据.....	1
第 3 条 规划原则.....	3
第 4 条 规划期限与范围.....	4
第二章 更新战略、目标与策略 .....	4
第 5 条 更新战略.....	4
第 6 条 更新目标.....	4
第 7 条 更新规模预测.....	5
第 8 条 更新策略.....	5
第三章 更新策略分区指引 .....	6
第 9 条 更新策略分区划定.....	6
第 10 条 更新负面清单管控原则.....	7
第四章 城市更新片区划定 .....	8
第 11 条 划定目的与原则.....	8
第 12 条 城市更新片区划定.....	8
第 13 条 重点城市更新片区及实施指引.....	10
第五章 更新近期行动计划 .....	13
第 14 条 近期计划推进项目.....	13
第六章 更新实施保障 .....	14

第 15 条 更新实施保障.....	14
附图.....	19

# 第一章 总则

## 第1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东重要指示批示精神和中央城市工作会议精神，落实省委“1+1+9”工作部署和市委“1+1+4”工作举措，紧紧围绕实现老城城市新活力和“四个出新出彩”，坚持党建引领，坚持以人民为中心，坚持高质量发展，坚持生态优先，坚持保护并传承历史文化，强化规划统筹，全面深化改革，以“绣花”功夫实践城市更新，以统筹城市各项重点工作为战略抓手，推动城市高质量发展。

白云区是广州市城市更新的主阵地，在新一轮城镇化发展背景下，根据市委、市政府工作部署，白云区按照“1358”发展思路，立足建设粤港澳大湾区区域发展核心引擎重要承载区的定位，把握粤港澳大湾区发展契机，着眼提升城市治理体系和治理能力的现代化水平，系统盘整存量资源，启动城市更新专项规划大纲编制工作。

## 第2条 规划目的与依据

### （一）规划目的

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

### （二）规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
3. 《中华人民共和国文物保护法》（2015年修正）
4. 《城市规划编制办法》（中华人民共和国建设部令第146号）

5. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）
6. 《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）
7. 《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）
8. 《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）
9. 《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）
10. 《广东省城乡规划条例》（2012年）
11. 《广州市城乡规划条例》（2014年）
12. 《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）
13. 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》（穗府办〔2015〕56号）
14. 《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）
15. 《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）
16. 《广州市城市更新工作领导小组办公室关于城市更新方案审定事权委托下放的通知》（穗更新办〔2019〕4号）
17. 《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗建规字〔2019〕13号）
18. 《广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作的通知》（穗规划资源规字〔2019〕3号）
19. 《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）

20. 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深化城市更新工作推进高质量发展的工作方案的通知》（穗府办函〔2020〕66号）

21. 《广州市住房和城乡建设局关于做好区城市更新专项规划大纲编制工作的函》（2019年10月）

### **第3条 规划原则**

#### **（一）坚持政府统筹，市场参与原则**

根据项目特点合理选取改造模式，明确政府管控对象与工作抓手，积极调动市场参与更新改造，发挥市场机制效用，通过政府统筹多元主体参与，共建共赢推动城市更新。

#### **（二）坚持服务人民，资源共享原则**

人民城市为人民，优先保障最广大人民群众的利益，大力推动公共资源系统升级、开放共享，切实改善生活、生产、生态空间、提升公共环境品质，动员社会力量广泛参与城市更新改造，妥善处理各方主体责任关系，提高城市公共资源的利用效率。

#### **（三）坚持规划引领，多规协同原则**

落实传导中央对国土空间规划的工作要求，坚持“一张蓝图”干到底，承接上位规划约束性条件，加强城市更新专项规划的战略性和协调性、科学性与实施性作用，在市委市政府对编制工作的要求基础上，结合本区实际情况进一步细化技术路线，有效衔接白云区国土空间总体规划与各专项规划。

#### **（四）坚持全盘计划，有序实施原则**

扎实基础数据与调查分析，注重系统谋划，针对现状标图建库用地及其他低效存量用地整体谋划、系统研究，制定全盘计划、重点更新区域集中发力。注重顶层设计，总结研究本区城市更新工作存在问题，提出针对区级城市更新政策与机制的优化建议，实现有序有效的可持续更新。

### （五）坚持存增联动，多元整合原则

兼顾白云区存量更新与增量开发需求，推动增量开发与存量更新联动工作机制，探索建立通过城市更新实现多元用地与多元权属主体整合的有效方式，通过加强部门横向对接和市区上下联动，推进白云区城市更新管理实现从“资源一盘棋”到“规划一盘棋”的质的提升，积极推动全区城乡空间统筹发展。

## 第4条 规划期限与范围

### （一）规划期限

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

### （二）规划范围

规划范围为白云区行政辖区范围（不含空港经济区），总用地面积608平方公里，包括属地20个街道和4个镇。

## 第二章 更新战略、目标与策略

### 第5条 更新战略

规划提出“以有机更新推动城市可持续发展”的总体更新战略，创新存量空间资源开发利用理念，以有机更新延续城市文化脉络、提升土地利用效率，实现对全区存量空间资源的充分、高效、可持续利用。以城市更新统领“九项重点工作”，构建美丽国土空间格局，实现城市高质量发展、高品质生活、高水平治理。

### 第6条 更新目标

通过城市更新支撑白云区建设具有全球影响力的国际大都市现代化中心城区，打造新旧动能转换加速区、城市功能提质引领区、治

理水平提升标杆区、文化活力焕发先进区、生态文明建设样板区、品质生活营造典范区。

近期完成白云区主要南北向交通走廊沿线及重点片区的城市更新，中远期基本完成全区重要功能区域和重要节点的城市更新。

## **第7条 更新规模预测**

落实《广州市城市更新专项总体规划（2018-2035年）》及相关规划要求，结合白云区具体情况，提出稳步推进与增效提速两种更新规模预测情景。

### **（一）情景一：稳步推进**

规划至2035年，白云区推进实施城市更新改造总用地规模40平方公里。其中近期（2020-2025年）推进实施城市更新改造16平方公里，中远期（2026-2035年）推进实施城市更新改造24平方公里。

### **（二）情景二：增效提速**

规划至2035年，白云区推进实施城市更新改造总用地规模60平方公里。其中近期（2020-2025年）推进实施城市更新改造18平方公里，中远期（2026-2035年）推进实施城市更新改造42平方公里。

## **第8条 更新策略**

### **（一）有序更新，突出城市发展战略**

落实白云区国土空间规划“三区三线”要求，探索实行城市更新正、负面清单管理模式，突出白云区城市发展整体战略，科学有序推进城市更新工作。

### **（二）协同更新，统筹九项重点工作**

将城市更新与专业批发市场、物流园、村级工业园整治提升以及违法建设拆除、黑臭水体治理、“散乱污”企业整治等重点工作相结合，形成城市更新工作合力。

### （三）多元更新，丰富改造实施路径

因地制宜推动多元更新模式，引导连片改造。加强分区差异化政策引导，对存量用地资源进行分级分类更新，实现“主次区分、精准施策”。

### （四）机制创新，保障项目快速落地

健全城市更新全周期管理体系，完善区级城市更新实施细则。优化区级审批流程，提升更新项目方案质量并提高项目审议效率。

## 第三章 更新策略分区指引

### 第9条 更新策略分区划定

落实《广州市城市更新专项总体规划（2018-2035年）》及相关规划要求，将规划范围划为3类更新策略分区：鼓励改造区、一般改造区、敏感改造区。

#### （一）鼓励改造区

鼓励改造区包括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、公共服务完善区等区域。

本次规划划定鼓励改造区面积约120平方公里，约占白云区总用地面积的20%。分区内鼓励城市更新行动，主要由政府统筹与引导，重点通过增存联动、土地置换、同地同价等方式，促进成片连片改造实施，引导资金向本区域集聚，支撑重点平台地区建设。

#### （二）敏感改造区

敏感改造区是指城镇开发边界以外的生态空间和农业空间，生态、农业资源丰富，对建设开发活动较为敏感的区域。

本次规划划定敏感改造区面积约243平方公里，约占白云区总用地面积的40%。本区域内存量用地改造要审慎而行，要与其所在地区

的空间管制规则相适应，重点采用负面清单的形式管理，严格管控城市更新行为。

### （三）一般改造区

一般改造区是指除上述鼓励改造区和敏感改造区以外的其他区域。

本次规划划定一般改造区面积约 245 平方公里，约占白云区总用地面积的 40%。区内的存量用地改造采取一般性对待，符合政策及规划要求的允许其改造，不符合的禁止改造。

## 第10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）不符合广州市城市环境总体规划管控要求的；不符合广州市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；不符合广州市饮用水源水质保护要求的。
- （4）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；
- （5）涉及帽峰山、流溪湾、巴江河“三大美丽乡村群”的；
- （6）其他不符合广州市城市规划建设管控要求的。

## 第四章 城市更新片区划定

### 第11条 划定目的与原则

#### （一）划定目的

为完善更新区域内公共设施，充分整合分散的土地资源，推动成片连片更新，实现区域统筹，落实国土空间总体规划的强制性内容及管控要求，衔接城市更新单元，划定城市更新片区。

城市更新片区是国土空间规划管控指标向下传导的更新管理基本单元，也是实施成片连片更新、统筹若干城市更新项目的更新规划基本单元，按照城市更新相关政策实行管控。

#### （二）划定原则

划定城市更新片区，应以城市更新单元为基础，保证基础设施和公共服务设施相对完整，综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界、行政管理界线等因素，符合成片连片和有关技术规范的要求。

一个城市更新片区用地规模一般为2-5平方公里，可以包括多个城市更新项目。

为有效衔接城市更新单元，原则上单个城市更新实施项目范围不宜跨越已批城市更新片区范围，城市更新片区范围不宜分割单宗权属用地范围；涉及异地平衡或连片土地整备、落实区域性基础设施，确需跨越城市更新片区进行统筹规划的，优先在城市更新片区所在街道（镇）内进行规划指标统筹。

城市更新片区边界可结合实际情况进行调整，其中调整面积不宜超过该片区原面积的5%。

### 第12条 城市更新片区划定

本规划共划定城市更新片区93个，总面积325平方公里，平均面积约3.5平方公里。各镇街城市更新片区划定情况如下：

白云湖街辖内（5个）：大岗-环滘片区、夏茅片区、大朗片区、龙湖片区、唐阁片区。

大源街辖内（4个）：大源西部片区、大源东部片区、米龙片区、石湖片区。

鹤龙街辖内（2个）：鹤边片区、黄边-联边片区。

黄石街辖内（2个）：江夏片区、陈田片区。

嘉禾街辖内（3个）：新科片区、望岗片区、长红片区。

江高镇辖内（10个）：珠江片区、水沥片区、神山片区、泉溪-塘贝片区、何布片区、井岗-罗溪片区、郭塘片区、茅山片区、江村西部片区、江村东部片区。

金沙街辖内（2个）：沙凤片区、横沙片区。

京溪街辖内（1个）：京溪片区。

景泰街辖内（2个）：广园中片区、景泰片区。

均禾街辖内（4个）：清湖片区、平沙片区、罗岗片区、石马片区。

龙归街辖内（8个）：永兴西部片区、园夏片区、夏良片区、北村片区、永兴东部片区、南岭片区、南村片区、柏塘片区。

人和镇辖内（7个）：西湖片区、镇湖-新联片区、秀水片区、鹤亭片区、清河片区、南方片区、建南片区。

三元里街辖内（1个）：三元里片区。

石井街辖内（2个）：石井片区、凰岗片区。

石门街辖内（4个）：红星片区、滘心片区、鸦岗片区、朝阳片区。

松洲街辖内（2个）：松溪片区、西洲片区。

太和镇辖内（6个）：营溪-和龙片区、田心片区、沙亭片区、大沥片区、草庄片区、谢家庄片区。

棠景街辖内（1个）：棠景片区。

同德街辖内（1个）：同德围片区。

同和街辖内（2个）：同和南部片区、同和北部片区。

新市街辖内（1个）：新市片区。

永平街辖内（4个）：元下田片区、永泰东部片区、永泰西部片区、东平片区。

云城街辖内（1个）：萧岗片区。

钟落潭镇辖内（18个）：钟落潭片区、良田片区、竹一-红旗片区、乌溪片区、新村片区、安平片区、长腰岭片区、滘湖片区、登塘片区、马沥片区、长沙埔片区、白沙片区、金盆片区、东凤片区、大罗片区、梅田片区、黎家塘片区、五龙岗片区。

### **第13条 重点城市更新片区及实施指引**

本规划划定近期重点城市更新片区46个，总面积175平方公里。对重点城市更新片区提出主导功能定位及主导改造模式实施指引，其中规划主导功能定位包括重点产业发展、产城融合更新、综合服务提升、历史文化连片保护与活化等类型，规划主导改造模式包括政府收储、自主改造、政府收储与自主改造相结合等模式。各镇街重点城市更新片区具体实施指引如下：

白云湖街辖内（2个）：大岗-环滘片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为自主改造；夏茅片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合。

大源街辖内（2个）：大源东部片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为政府收储；大源西部片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为政府收储。

鹤龙街辖内（2个）：鹤边片区规划主导功能定位为综合服务提升，规划主导改造模式为自主改造；黄边-联边片区规划主导功能定

位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合。

黄石街辖内（2个）：陈田片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为自主改造；江夏片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合。

嘉禾街辖内（2个）：望岗片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合；长红片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为自主改造。

金沙街辖内（2个）：横沙片区规划主导功能定位为综合服务提升，规划主导改造模式为自主改造；沙凤片区规划主导功能定位为综合服务提升，规划主导改造模式为自主改造。

京溪街辖内（1个）：京溪片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合。

景泰街辖内（2个）：广园中片区规划主导功能定位为综合服务提升，规划主导改造模式为自主改造；景泰片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合。

均禾街辖内（2个）：罗岗片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为自主改造；石马片区规划主导功能定位为历史文化连片保护与活化，规划主导改造模式为自主改造。

龙归街辖内（1个）：柏塘片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储。

人和镇辖内（3个）：建南片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为自主改造；西湖片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合；镇湖-新联片区规划主导功能定位为历史文化连片保护与活化，规划主导改造模式为自主改造。

三元里街辖内（1个）：三元里片区规划主导功能定位为综合服

务提升，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合。

石井街辖内（2个）：凰岗片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储；石井片区规划主导功能定位为综合服务提升，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合。

石门街辖内（4个）：朝阳片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储；红星片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为自主改造；滘心片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合；鸦岗片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储。

松洲街辖内（2个）：松溪片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合；西洲片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储。

太和镇辖内（4个）：大沥片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合；田心片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合；谢家庄片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合；营溪-和龙片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合。

棠景街辖内（1个）：棠景片区规划主导功能定位为综合服务提升，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合。

同德街辖内（1个）：同德围片区规划主导功能定位为综合服务提升，规划主导改造模式为自主改造。

同和街辖内（2个）：同和北部片区规划主导功能定位为综合服务提升，规划主导改造模式为自主改造；同和南部片区规划主导功能

定位为综合服务提升，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合。

新市街辖内（1个）：新市片区规划主导功能定位为综合服务提升，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合。

永平街辖内（4个）：东平片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合；永泰东部片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为自主改造；永泰西部片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为自主改造；元下田片区规划主导功能定位为产城融合更新，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合。

云城街辖内（1个）：萧岗片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为自主改造。

钟落潭镇辖内（2个）：马沥片区规划主导功能定位为综合服务提升，规划主导改造模式为政府收储与自主改造相结合；五龙岗片区规划主导功能定位为重点产业发展，规划主导改造模式为政府收储。

## 第五章 更新近期行动计划

### 第14条 近期计划推进项目

落实《广州市深化城市更新工作推进高质量发展的工作方案》，衔接白云区城市更新三年实施计划、五年行动方案，结合白云区实际情况，确定近期计划推进改造项目。

规划白云区近期推进实施城市更新改造用地规模 33.62 平方公里，其中旧村庄 29.30 平方公里，旧厂房 2.92 平方公里，旧城镇 1.40 平方公里。

### （一）旧村庄近期计划推进项目

近期计划推进实施 39 宗旧村庄改造项目(含空港经济区 10 宗)，改造范围总用地面积约 2930 公顷（含空港经济区 428 公顷），其中：

2020-2023 年实施项目 8 宗，合计 686 公顷；

2024-2025 年实施项目 31 宗，合计 2243 公顷。白云区 21 宗，面积合计 1816 公顷；空港经济区 10 宗，面积合计 427 公顷。

### （二）旧厂房近期计划推进项目

近期计划推进实施 50 宗旧厂房改造项目，改造范围总用地面积约 292 公顷，其中：

2020-2023 年实施项目 27 宗，合计 147 公顷；

2024-2025 年实施项目 23 宗，合计 146 公顷。

### （三）旧城镇近期计划推进项目

近期计划推进实施 87 宗旧城镇改造项目，改造范围总用地面积约 140 公顷，其中：

2020-2021 年实施项目 56 宗，合计 83 公顷；

2022-2025 年实施项目 31 宗，合计 57 公顷。

## 第六章 更新实施保障

### 第15条 更新实施保障

#### （一）确定政府统筹连片更新区域

1. 结合本规划划定的重点城市更新片区及政府征收储备计划、土地开发计划等，确定由政府统筹重点推进的连片更新区域，保障近期城市更新集中发力、公平有序、快速有效地推进实施。

2. 结合本规划成果进一步开展全区城市更新项目经济平衡估算分析工作，筛选难以独立平衡的更新项目，确定由政府统筹进行区域

联动的更新区域，通过政府及早介入与协调，为市场动力弱的区域谋求更新改造出路。

3. 除上述由政府统筹推动更新区域以外，其余区域鼓励权属主体及市场主体在本规划管控要求下自主更新，优先以项目为单元实现经济平衡、以城市更新片区为单元完成资源整备、以片区组团为单元落实规划要求。

## （二）研判区域更新整备路径

1. 白云区更新重点区域的土地整备，应以存量更新为主导，体现重点城市更新片区统筹各项工作、衔接相关规划的统合效用。更新重点区域包括重点产业发展区域、产城融合更新区域、综合服务提升区域、历史文化连片保护与活化区域四类。

一是重点产业发展区域。在全区产业战略发展规划指导下，对接城市产业发展重点平台，重点整合现状旧厂房存量用地资源及通过存量更新清退的潜在产业用地资源，为区域产业发展提供增量空间，结合更新项目招商指引落实业态管控要求。

二是产城融合更新区域。针对旧村庄更新，明确以整村改造为原则，统筹村集体存量用地，包括村集体留用地、村级工业园用地与行政村域范围内的国有旧厂房用地，衔接市工业产业区块、村级工业园、物流园及专业批发市场行动计划等工作要求。

三是综合服务提升区域。针对城镇人口密集、公共设施存在缺口的区域，通过给予适量财税优惠及容积率奖励，在城市更新项目中落实区域性公共设施的用地及资金，实现城市综合服务的品质提升。

四是历史文化连片保护与活化区域。针对历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、文物古迹、工业遗产及其他具有保护价值的历史文化遗产，应当根据相关法律法规的规定及规划要求优先保护、原址保护、整体保护，并可整合周边用地实

施连片保护，更新方式以微改造为主，鼓励合理的功能置换、提升利用与更新活化。

2. 白云区更新难点区域的土地整备，应以控量更新为主导，体现更新片区组团统筹解决更新整备问题效用。更新难点区域包括机场周边搬迁区域、生态保护修复区域及乡村振兴发展区域三类。

一是机场周边搬迁区域。针对受广州白云机场噪音区影响的旧村庄、旧城镇居住用地，结合机场三期扩建工程，逐步开展全面搬迁、异地安置，项目改造模式根据具体条件研究确定。

二是生态保护修复区域。针对占压生态保护红线、饮用水水源保护区等生态保护与保留区的旧村庄、旧厂房存量用地，应以生态保护为主，开展必要的环境整治与生态修复，并结合实际发展需要逐步引导退出。

三是乡村振兴发展区域。针对城镇开发边界以外、但不占压生态保护红线及永久基本农田的旧村庄存量用地，结合乡村振兴发展战略，以综合整治为主要改造方式，促进农业和乡村特色产业发展，改善农民生产生活条件，实现乡村全面振兴。

### （三）搭建连片更新与项目联动平台

1. 建立全面改造项目容积率转移机制，实现多项目捆绑改造、资金异地平衡。针对白云区部分项目受规划条件限制、现状建设量过大、可建设用地不足等因素影响，难以就地平衡的情况，建立更新项目容积率交易平台，允许更新项目融资开发量在同一更新片区组团内部，遵循“符合规划、权属清晰、双方自愿、价值相当”的原则进行转移。

2. 优化更新方案编制与审批机制，提高审批效率。建立三旧改造项目统筹规划机制，支持连片改造，位置相邻的连片更新用地优先同步编制片区策划方案、项目实施方案、详细规划调整方案，实行统一规划、同步报批、同步审议。基于市区协同审批机制，对连片更新项

目实行多案合一审批。

3. 建立存量更新与增量开发的用地协同机制，通过连片土规统一调整、用地规模结余部分有偿转让、周转期不超过5年的建设用地指标周转指引等措施，实现多元用地与多元权属主体整合。

#### （四）完善区级城市更新实施细则

1. 在广州市旧村庄更新政策框架下，尊重白云区发展历史情况、切实解决历史遗留问题，研究制定白云区拆迁补偿标准。参考各区经验做法，进一步细化核定合法建筑面积的操作指引，结合一户一宅、多户合建等实际情况灵活设置核定标准，形成一套适用于白云区的旧村庄拆迁补偿标准及操作指引，加快推动旧村庄实施进程。

2. 针对白云区旧村存量用地基数大、安置需求量大的特征，研究制定白云区存量更新安置房统筹管理办法，创新“实物”与“指标”等多种安置房兑现方式，为分期实施改造提供更多灵活的操作路径。

3. 研究制定针对城市更新项目的招商引资工作指引，明确更新项目对新增产业用房、人才住房、交储用地等城市更新贡献指标的原则性要求，对促进产业发展的城市更新项目给予一定的财税优惠、容积率奖励等政策，有效鼓励四上企业快速落户，带动全区产业升级转型。

4. 支持国有旧厂房、老旧小区与旧村庄项目捆绑实现联合更新，简化土地整备类项目的用地确权审批流程。支持村级工业园、物流园及批发市场等其他低效存量用地纳入更新改造用地统筹，研究制定区级城市更新土地置换的具体操作指引。

5. 健全区级城市更新全周期管理体系，基于市城市更新领导小组会与市城市规划委员会城市更新专业委员会套开经验，优化区级审批流程。创新建立“多案合一”、“竞选上会”、“多方审查”等方案联审机制，提升更新项目方案质量并提高项目审议效率。搭建白云区城市更新存量资源智慧平台，对城市更新项目进行数据入库管理，与

全区危房鉴定系统、基准地价系统、违建管控系统等数据库进行关联。搭建全区城市更新项目实施监管平台，构建更新项目全周期监管闭环，实现资源可查、实施可控。

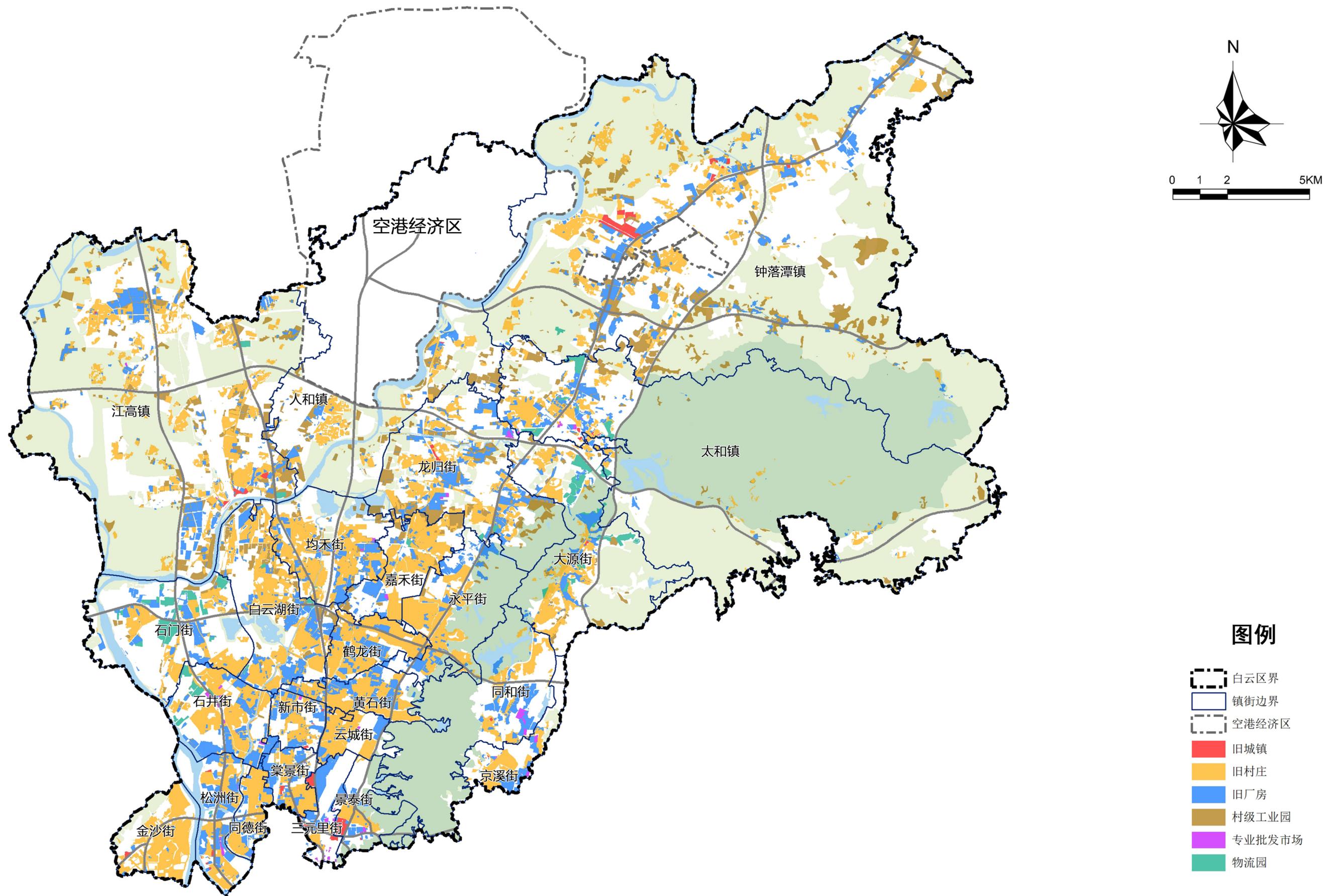
## 附图

图1 现状更新资源分布图

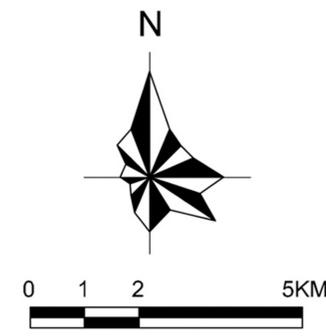
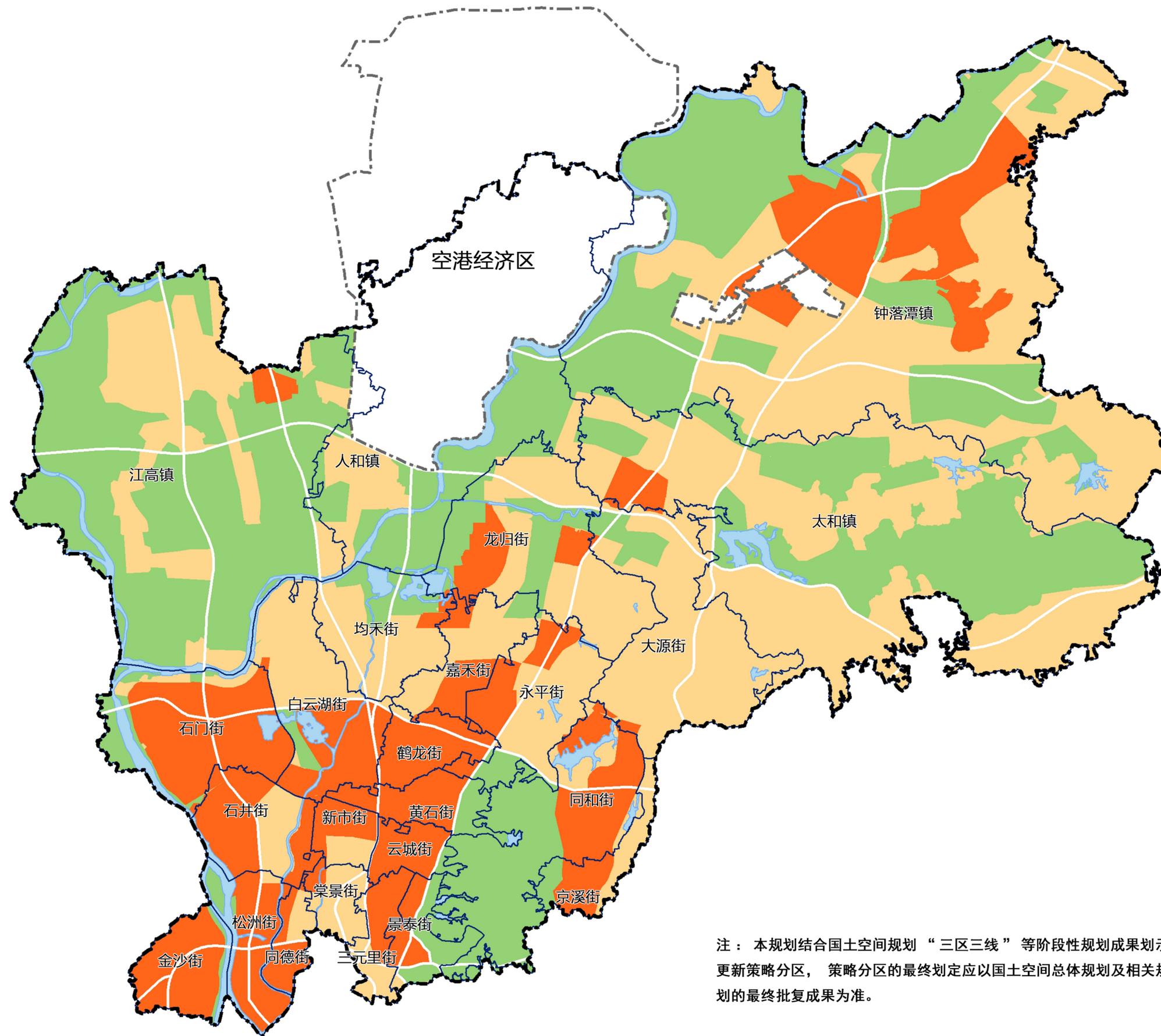
图2 更新策略分区划示图

图3 城市更新片区规划图

# 广州市白云区城市更新专项规划大纲（2020-2035年）



# 广州市白云区城市更新专项规划大纲（2020-2035年）

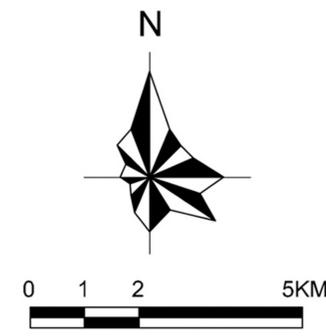
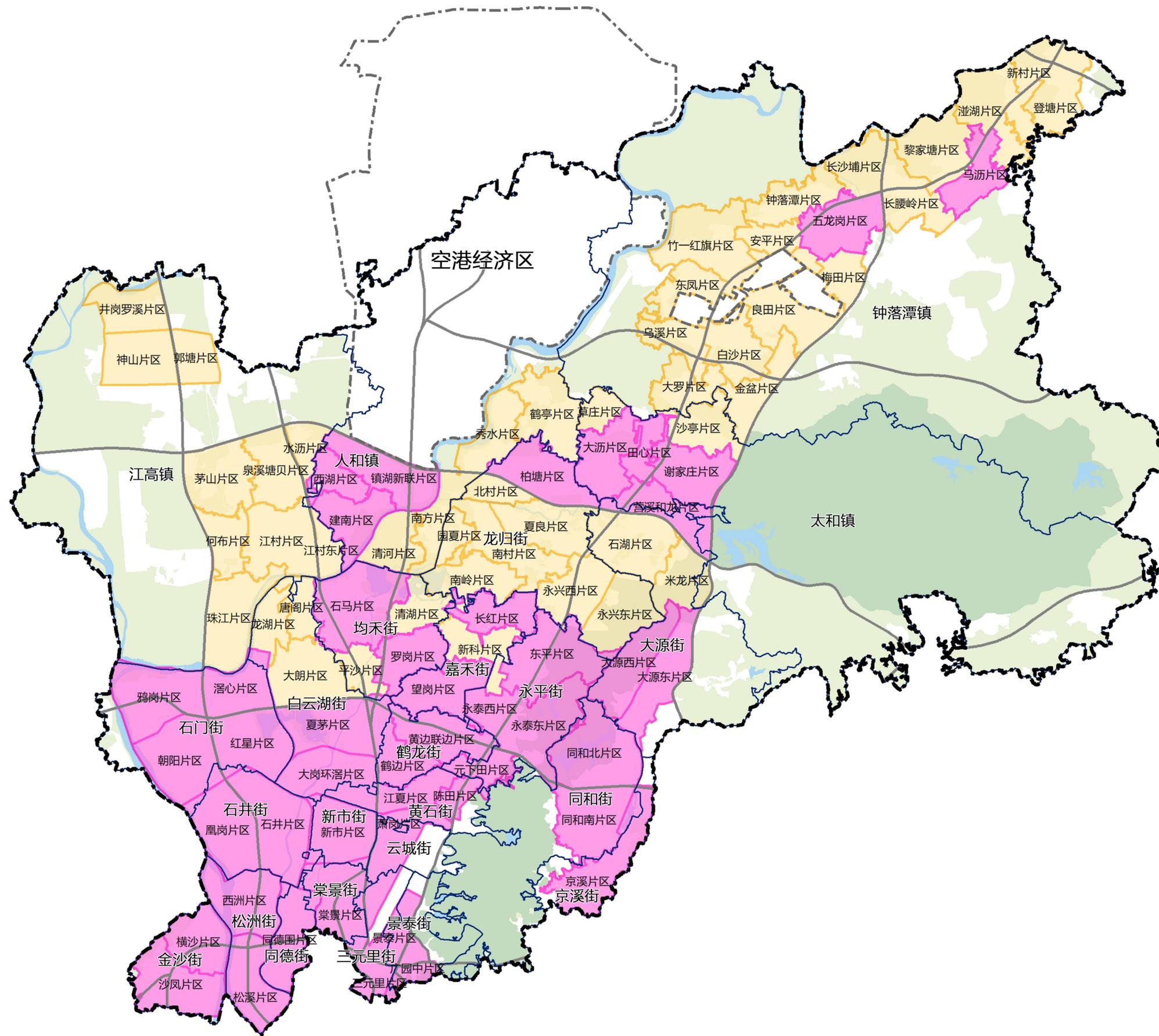


## 图例

- 白云区界
- 镇街边界
- 空港经济区
- 鼓励改造区
- 一般改造区
- 敏感改造区

注：本规划结合国土空间规划“三区三线”等阶段性规划成果划定更新策略分区，策略分区的最终划定应以国土空间总体规划及相关规划的最终批复成果为准。

# 广州市白云区城市更新专项规划大纲（2020-2035年）



## 图例

- 白云区界
- 镇街边界
- 空港经济区
- 重点更新片区
- 一般更新片区