

黄埔区 广州开发区城市更新  
专项规划  
(2021-2035 年)  
(决策征求意见稿)

2024 年 5 月

# 前言

我区自 2018 年获批省“三旧”改造改革创新试点以来，在理顺顶层设计、创新土地资源整备、突破土地征拆难题、再造审批服务流程等方面开展了创新探索。我区位于广州“东进”战略的重要发展轴，是广州市城市更新实践的“先行军”与“主力军”，承载着利用城市更新打开城市高质量发展新空间的艰巨任务。

为贯彻落实党中央、国务院关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的决策部署，衔接《广州市黄埔区国土空间规划（2021-2035 年）》《广州市城市更新专项规划（2021-2035 年）》《广州市城中村改造专项规划（2021-2035 年）》，积极稳步有序推动城市更新，我区组织编制《黄埔区广州开发区城市更新专项规划（2021-2035 年）》（下称“《更新专项规划》”），作为我区城市更新战略性的总体纲领以及工作指南，统筹部署全区城市更新工作，引领推动我区城市更新更加规范、有序、合法开展。

为进一步凝聚公众智慧，优化完善规划成果，现公开征求社会各界意见建议。

# 目 录

第一章 总则 .....	- 1 -
第 1 条 指导思想 .....	- 1 -
第 2 条 规划依据 .....	- 2 -
第 3 条 规划定位 .....	- 5 -
第 4 条 规划原则 .....	- 6 -
第 5 条 规划范围与期限 .....	- 7 -
第二章 城市更新成效与问题 .....	- 8 -
第 6 条 存量更新资源梳理 .....	- 8 -
第 7 条 更新工作有序推进 .....	- 8 -
第 8 条 高质量发展成效显著 .....	- 11 -
第 9 条 城市更新问题总结 .....	- 14 -
第三章 总体目标与策略 .....	- 17 -
第 10 条 总体目标 .....	- 17 -
第 11 条 更新策略 .....	- 18 -
第 12 条 更新规模 .....	- 20 -
第四章 优化城市空间格局，支撑“三城一岛”建设 .....	- 22 -
第 13 条 “三城一岛”联动，建设集约高效城镇空间 .....	- 22 -
第 14 条 以高质量更新推动产业园区建设，加快构筑国家知识中心 .....	- 23 -
第 15 条 片区统筹更新推进综合服务提升，建设宜居宜业产业新城 .....	- 24 -
第 16 条 传承城市记忆补齐片区短板，推动老黄埔实现新活力 .....	- 25 -
第五章 分区引导，分类分策推进城市更新 .....	- 27 -
第 17 条 分区引导策略 .....	- 27 -
第 18 条 一级分区明导向 .....	- 28 -
第 19 条 二级分区定策略 .....	- 30 -
第 20 条 分类分策促实施 .....	- 33 -
第六章 落实制造强区策略，保障制造发展空间 .....	- 38 -

第 21 条 严格落实工业产业区块 .....	- 38 -
第 22 条 有序优化产业空间布局 .....	- 39 -
第 23 条 创新工业用地更新方式 .....	- 41 -
第 24 条 提升工业用地利用质效 .....	- 41 -
第 25 条 实施村镇工业集聚区改造 .....	- 42 -
<b>第七章 坚持保护和活化相结合，延续城市历史记忆 .....</b>	<b>- 46 -</b>
第 26 条 协同推进保护与活化工作 .....	- 46 -
第 27 条 整体复兴历史文化街区和历史风貌区 .....	- 48 -
第 28 条 积极振兴历史文化名村和传统村落 .....	- 49 -
第 29 条 合理激活各类历史文化资源 .....	- 51 -
<b>第八章 维育生态环境格局，提高城市安全韧性 .....</b>	<b>- 53 -</b>
第 30 条 加强生态底线管控 .....	- 53 -
第 31 条 构建区域生态格局 .....	- 55 -
第 32 条 积极创建海绵城市 .....	- 57 -
第 33 条 大力推广绿色建筑 .....	- 58 -
第 34 条 保障城市公共安全 .....	- 59 -
<b>第九章 完善公共基础设施，提升城市综合服务水平 .....</b>	<b>- 62 -</b>
第 35 条 优化区域交通供给 .....	- 62 -
第 36 条 提高市政支撑能力 .....	- 64 -
第 37 条 健全公共服务设施体系 .....	- 66 -
第 38 条 推动地下空间综合开发 .....	- 68 -
<b>第十章 加强规划传导与管控，规范项目编审实施 .....</b>	<b>- 70 -</b>
第 39 条 优化规划传导 .....	- 70 -
第 40 条 统筹片区划定 .....	- 70 -
第 41 条 片区统筹要点 .....	- 71 -
第 42 条 重点管控单元划定 .....	- 72 -
第 43 条 单元管控要点 .....	- 73 -
第 44 条 强化城市设计管控 .....	- 74 -
<b>第十一章 科学有序推进城市更新行动 .....</b>	<b>- 79 -</b>

第 45 条 稳步推进城市更新实施 .....	- 79 -
第 46 条 优先推动重点地区更新 .....	- 80 -
第 47 条 保障基本公共利益 .....	- 81 -
第 48 条 提升规划审批效能 .....	- 82 -
第 49 条 创新过程管控手段 .....	- 83 -
<b>第十二章 加强实施保障机制 .....</b>	<b>- 84 -</b>
第 50 条 推动城市更新与土地综合整治、低效用地再开发结合 ...	- 84 -
第 51 条 推动土地供应结构优化, 促进城市功能布局完善 .....	- 85 -
第 52 条 促进复建结构调整, 预留多元载体转换的灵活性 .....	- 85 -
第 53 条 创新多元实施模式, 多路径推动项目落地 .....	- 86 -
第 54 条 加强社会综合治理, 协同多元主体参与 .....	- 87 -
附件一: 黄埔区 2021-2025 年村镇工业集聚区更新改造项目推进时序 安排 .....	- 89 -
附件二: 黄埔区 2021-2035 年旧村庄旧城镇全面改造与混合改造更新 项目推进时序安排 .....	- 91 -
附件三: 黄埔区城市更新专项规划图集 .....	- 97 -

# 第一章 总则

## 第 1 条 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大、习近平总书记对广东工作的系列重要指示批示精神，落实省委“1310”具体部署、市委“1312”思路举措以及区委“十大领域专项行动”要求，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，坚持规划统筹引领，积极稳步有序推动黄埔区高质量城市更新，加快把“三城一岛”建设成为广州产业发展增长极。

立足城市更新，推动城市空间结构优化和品质提升，推进中新广州知识城、广州科学城、广州海丝城、广州国际生物岛“三城一岛”联动发展。坚持国土空间规划统筹引领和刚性管控，以城市更新推动产业转型升级、文化传承复兴、生态环境修复、配套设施完善，促进空间资源的高效利用和经济社会的可持续发展，支撑城市高质量发展，满足人民群众对美好生活的向往。

## 第 2 条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 29 号, 2019 年修正)
2. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2019 年修正)
3. 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》
4. 《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)
5. 《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》(国办发〔2021〕19 号)
6. 《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》(国办发〔2023〕25 号)
7. 《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》(自然资发〔2022〕186 号)
8. 《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》(自然资发〔2023〕171 号)
9. 《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）

10. 《住房城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）

11. 《自然资源部办公厅关于加强国土空间规划监督管理的通知》（自然资办发〔2020〕27号）

12. 《广东省土地管理条例》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第113号）

13. 《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第279号）

14. 《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）

15. 《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》（粤府函〔2019〕353号）

16. 《广东省人民政府办公厅关于科学绿化的实施意见》（粤府办〔2021〕48号）

17. 《广州市历史文化名城保护条例》（广州市第十四届人民代表大会常务委员会公告第77号）

18. 《广州市排水条例》（广州市第十五届人民代表大会

常务委员会公告第 88 号)

19. 《广州市绿化条例》(广州市第十六届人民代表大会常务委员会公告第 6 号)

20. 《广州市城市更新办法》(广州市人民政府令第 134 号)

21. 《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)

22. 《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)

23. 《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》(穗办〔2021〕10 号)

24. 《广州市关于科学绿化的实施意见》(穗办〔2021〕11 号)

25. 《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)》(穗办〔2021〕12 号)

26. 《广州市城市开发建设项目海绵城市建设——洪涝安全评估技术指引(试行)》(穗水规计〔2021〕10 号)

27. 《广州市国土空间总体规划(2021-2035 年)》

28. 《广州市城市更新专项规划（2021-2035年）》
29. 《广州市黄埔区国土空间总体规划(2021-2035年)》
30. 《广州市黄埔区 广州开发区加快省“三旧”改造改革创新试点工作若干措施》（穗埔府〔2019〕10号）
31. 《黄埔区人民政府 广州开发区管委会印发广州市黄埔区 广州开发区关于进一步深化城市更新工作推进高质量发展的若干措施的通知》（穗埔府〔2020〕6号）
32. 《广州市黄埔区人民政府 广州开发区管委会关于印发广州市黄埔区 广州开发区关于实施城市更新行动推进城市高质量发展的若干措施的通知》（穗埔府〔2023〕2号）
33. 《广州开发区广州市黄埔区关于进一步优化和完善城中村改造项目审批与实施工作机制的若干措施》（穗埔府〔2024〕3号）

### **第3条 规划定位**

本规划是国土空间规划体系的重要专项规划，衔接《广州市黄埔区国土空间规划（2021-2035年）》《广州市城市更新专项规划（2021-2035年）》，落实黄埔区城市发展战略目

标，统筹黄埔区城市更新工作，提出黄埔区城市更新的规模目标、总体策略、更新时序等，是指导黄埔区城市更新稳步推进的重要行动纲领和指导文件。

## **第4条 规划原则**

### **1. 落实底线管控**

坚持国土空间规划统筹引领和刚性管控，坚守历史文化保护、生态环境保护、城市安全与健康底线，明确开发强度上限要求，把安全发展理念贯穿城市更新工作各领域和全过程。

### **2. 促进产业发展**

坚持“产业第一、制造业立市”要求，通过城市更新促进存量用地高效利用、空间价值深度挖潜，为产业高质量发展提供有力承载，推动产业结构优化升级与经济发展方式更新转变。

### **3. 增进民生福祉**

坚持人民城市人民建、人民城市为人民，进一步改善人居环境、推进绿色低碳、传承历史文化、完善公共服务、优

化社会治理，努力建设安全健康、和谐宜居的城市。

#### **4. 保障平稳有序**

贯彻新发展理念，坚持规划统筹引领，把握城市更新工作节奏，系统谋划城市更新工作目标、实施策略、行动计划，分区、分类、分步有序推进高质量城市更新。

### **第 5 条 规划范围与期限**

本次规划范围为黄埔区行政管辖范围，总面积约 484 平方公里，主要面向旧村庄、旧城镇、旧厂房等各类城市更新资源。

本次规划基期年为 2020 年，期限为 2021 年至 2035 年，近期到 2025 年，远景展望至 2035 年。

## 第二章 城市更新成效与问题

### 第 6 条 存量更新资源梳理

黄埔区经历 40 年快速城镇化，城乡二元快速扩张，城市结构已基本成型，城乡混杂等问题日益凸显，海丝城、科学城、知识城三大板块面临不同的空间资源困境，全区土地利用模式正从增量为主逐步转向增量与存量并举的阶段。

黄埔区现状存量建设用地规模大。至 2023 年 12 月，全区纳入广东省“三旧”改造地块标图入库用地面积约 50.7 平方公里，占全区现状建设用地的 29%。其中旧城镇 4.8 平方公里，占比 9%；旧厂房 12.5 平方公里，占比 25%；旧村庄 33.4 平方公里，占比 66%。位于重点平台发展区、产业发展区、轨道站点综合开发地区、主要道路沿线地区的标图入库用地面积约 38.5 平方公里，占比 76%。更新资源的有效利用是黄埔区“二次创业”、实现高质量发展的重要空间保障。

### 第 7 条 更新工作有序推进

2009 年以来，面向城市更新高质量发展新格局，立足解

决空间利用效率低、空间品质差、增存资源统筹等问题，黄埔区城市更新工作经过十余年的探索实践及政策创新，走出了一条黄埔特色的城市更新道路。

2009年，在广东省、广州市“三旧”改造工作部署下，黄埔区以城中村、旧厂房单个项目改造为主，主要采用房地产开发导向的全面改造方式，推动实施鱼珠旧城、横沙村等一批“三旧”改造项目。2015年，随着广州市城市更新进入战略导向阶段，黄埔区仍以广州市“三旧”改造政策实践为主，关注微改造工作，探索了以鱼珠智谷为代表的产业微改造项目，并积极推动中远海运大厦、暹岗村等项目的全面改造。

2018年，黄埔区获批全国首个区级“三旧”改造改革创新试点，设立区城市更新局，作为区城市更新项目的主要牵头部门，在理顺顶层设计、创新低效用地处置、突破土地征拆难题、优化区域平衡机制、再造审批服务流程等方面开展创新探索。2019年建立黄埔区城市更新“1+20+N”政策体系，以《广州市黄埔区 广州开发区关于加快省“三旧”改造改革创新试点工作的若干措施》（即“城市更新 1.0 创新政策”）为主文件，首创城市更新项目负面清单、实施流程再造等创新举

措，并通过出台《广州市黄埔区 广州开发区旧村改造项目土地置换操作指引》《城市更新全面改造项目审批“流程再造”工作指引》等相关政策，持续强化政策的系统集成和组合效应。自此，黄埔区更新改造工作迈入增存联动、创新导向的存量更新阶段。2020年出台《广州市黄埔区 广州开发区关于进一步深化城市更新工作推进高质量发展的若干措施》（即“城市更新 2.0 创新政策”），进一步优化审批、强化统筹、确保快建，以城市更新促进高质量发展。

2022年以来，黄埔区积极应对“防止大拆大建问题”城市更新战略转向，在设施统筹、风貌管控、用地报批、信任筹建等方面出台政策，进一步支持常态化综合更新工作推进。2023年，黄埔区出台《广州市黄埔区 广州开发区关于实施城市更新行动推进城市高质量发展的若干措施》（即“城市更新 3.0 创新政策”），重点针对近年城市更新实践中出现的新问题、新情况不断进行梳理、优化、提升、完善，聚焦区域高质量发展和高速度增长“双高”同步，全力推动城市更新工作的全周期管理、全流程优化、全方位提升。

总体而言，黄埔区城市更新经历了前期探索到快速推进

到常态化推进的发展阶段变化，构建了一套完备的创新型城市更新工作规则和政策体系，规范城市更新计划、规划及实施工作，保障权利主体权益，明确监督管理事项，完善城市更新相关立法及各项配套文件编制，有效指导了城市更新工作有序进行。

## **第 8 条 高质量发展成效显著**

### **1. 优化提升全区城市功能格局**

以城市更新支撑空间发展战略，通过聚焦黄埔大道—黄埔东路、知识大道、广汕公路—永顺大道、开创大道—香雪大道沿线的更新资源，提升主要道路沿线的城市功能格局，极大地支撑了黄埔区城市结构展开。通过聚焦重点平台、产业发展集聚区域、轨道交通站点辐射范围的更新项目，全方位支撑黄埔区城市空间和重点地区建设推进。截至 2023 年 12 月，90%已批复的旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目位于上述城市重点区域，与黄埔区城市发展格局相匹配，进一步巩固提升黄埔区城市功能格局与空间品质。

### **2. 推动土地资源节约集约利用**

已批旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目改造范围约 18 平方公里，平均节地率约 45%，有效节约集约土地。旧村改造类项目通过允许用地空间腾挪整合、土规规模及转用指标置换、留用地或预支留用地纳入旧村改造等方式推动土地整合归宗，整合片区土地资源，促进连片改造实施，更好发挥土地效能。以萝峰片区为例，通过土地整备，将村留用地与政府储备用地按照面积相等的原则进行土地腾挪置换，并依据规划路网规整双方用地边界，形成了形状规整、可开发性强的独立地块，支撑打造开创大道创新创业轴线，有效提高土地使用效率，形成节约集约用地新典范。

### 3. 促进更新项目产业功能提升

黄埔区推动城市更新与产业更新相结合，注重城市更新项目方案产业专章编制，把产业策划作为更新项目方案报批的必要条件，培育区域高质量发展新动能。鼓励重点产业平台、重要道路沿线更新项目布局产业功能，注重产业导入，提高城市更新项目产业用地比重。以大塍片区为例，更新改造后引入了多益网络总部、粤港澳大湾区国家技术创新中心、国家级人力资源产业园、京广文化新干线等创新科技产业体

系，促进产业用地提质增效。

#### **4. 补足城市公共服务设施短板**

面向人民群众日益增长的美好生活需求，重点补齐公共服务、市政等设施短板，提升居住环境与品质。已批旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目非经营性用地占建新范围用地约 40%，合计可提供公共服务设施用地约 330 公顷，目前已建成教育、医疗、休闲、商业等公共服务设施约 76 万平方米。

#### **5. 传承城市历史文化记忆**

注重村落历史文化保护和延续，坚持“尊重历史、修旧如故”保护方式，坚持全面改造和微改造双管齐下，推动黄埔区传统古村落、历史文化街区、江心岛等保护活化利用。截至 2023 年，全区已批项目中共涉及 226 个保护建筑，总建筑面积约 5 万平方米，总投资约 5 亿元。文冲村、莲塘村、沙步村等活化利用历史文化资源成效突出，留住了城市历史印记。

#### **6. 持续增强社会治理能力**

探索政府引导、市场运作、公众参与的可持续更新模式，运用参与式规划、共同缔造模式等创新治理模式，发挥居民

群众主体作用，推动黄埔区城市更新由“开发方式”向“经营模式”转变。以深井村为例，通过实施社区规划师制度，赋予社区规划师社区调查、技术服务、跟踪实施、引导公众参与等职责，加强基层专业技术力量，为城市更新提供全方位的专业咨询和指导。

## **第9条 城市更新问题总结**

### **1. 战略目标导向有待进一步加强**

黄埔区作为广州市最早的开发区，形成了知识城、科学城、海丝城三大片区，片区发展各具特征。黄埔区城市更新总量大、项目多、推进快，且空间布局零散，在市场化驱动、以经济平衡为导向的项目思维下，对城市系统性、综合性考量较为欠缺，多为场地本身的物质空间焕新，功能导向单一，对资源环境承载力、生态环境与历史文化保护、产业支撑等关注不足，一定程度制约了黄埔区城市品质提升。

有必要进一步加强规划统筹引领，推进高质量城市更新，聚焦人民群众核心需求，优化空间资源和要素配置，合理安排生产、生活、生态空间，保障产业经济发展，完善城市公

共服务，营造宜居宜业宜游宜乐的人居环境。

## **2. 更新统筹力度有待进一步加强**

黄埔区过去城市更新项目实施多以地块权属范围为基本单位，偏重在单一项目内进行经济平衡和功能平衡，存在零星式、碎片化推进的问题，导致城市更新项目拆建比、容积率等普遍偏高，影响城市功能和品质。受限于单个项目规模较小，配套设施规模较小，麻雀设施较多，导致资源浪费和重复建设，区域级基础设施和公共服务设施配套则存在一定缺口，难以实现存量用地和城市资源的最优配置。

有必要进一步强化政府连片配置空间资源能力，以城市更新统筹片区、重点管控单元为载体进行连片谋划与空间统筹，强调区域承载力先行，充分发挥城市更新作为实现城市整体战略的抓手作用。

## **3. 更新政策保障有待进一步完善**

自省“三旧”改造改革创新试点以来，黄埔区通过探索运用分层审批、腾挪置换、公配统筹等创新政策，在项目实施方案编制、审批以及项目建设的速度较 2018 年前有了大幅提升。但因城市发展诉求转变、市场环境变化等新情况，城

市更新项目情况日益复杂，现有政策难以全面解决更新项目推进中面临的利益分配、路径探索、经济平衡等新问题，不利于城市实现综合性发展目标。

有必要进一步紧扣黄埔城市更新现状，发挥开发区先行先试作用，通过推动政策创新统筹指导全区城市更新，支持多模式联动、多路径实施的创新实践，综合解决增存并举阶段城市高质量发展的空间保障问题。

## 第三章 总体目标与策略

### 第 10 条 总体目标

以城市综合发展和人民宜居生活为导向，围绕“广州产业发展增长极、湾区科技创新主引擎、海丝国际合作先行区”的发展定位，黄埔区城市更新着重实现以下目标。

突出规划引领，优化城市功能结构。坚持国民经济和社会发展规划、国土空间规划的战略引领和刚性管控作用，通过城市更新支撑黄埔区“三城一岛”城市格局打造，实现高质量要素资源快速流动。

促进经济发展，推动新旧动能转化。坚持工业强区、实体经济导向，向“土地存量”要“发展增量”，通过城市更新释放存量资源，提升土地利用质效，为新动能新产业发展创造条件、留足空间。

贯彻生态文明，打造宜居生态环境。尊重和保护山水格局，通过城市更新统筹各类自然生态资源，开展国土综合整治与生态修复，提升生态环境质量，促进经济社会绿色低碳循环发展。

传承历史文脉，推进文化传承复兴。坚定文化自信，在城市更新过程中系统保护利用传承好历史文化遗产，充分挖掘文化内涵，延续城市历史文脉和特色风貌，展现城市特色，体现城市魅力。

完善配套设施，提升城市居住品质。通过城市更新，推进道路、轨道交通基础设施协同建设，高标准配置公交设施，优先完善慢行系统，精准补齐公共服务设施短板，提升人居环境品质，切实改善民生福祉。

共参共建共享，提升综合治理水平。促进城市治理理念更新，引导基层参与城市更新，实现更新前问需于民、形成共识，更新中问计于民、达成共建，更新后问效于民、实现共赢，构建综合协同、良性互动的城市更新治理格局。

## **第 11 条 更新策略**

常态更新，产业导入。推动黄埔区城市更新由“短期利益”向“长期价值”转型，坚持内涵式、集约型、高质量发展，严格控制大规模拆建、增建，聚焦黄埔区城市战略轴带、城市重点地区，以现有城市更新资源为实施抓手，整体规划、分

步实施存量片区改造与常态化治理。强化产业导向，推动从“商住主导”到“产业更新”，注重导入优质产业、集聚创新要素，为产业发展提供切实空间载体，培育城市持续发展动力，支撑黄埔区实体经济发展。

政府统筹，市场参与。推动黄埔区城市更新由“市场导向”向“政府统筹，市场参与”转型，切实发挥政府在改造中的统筹和引导作用，加强国土空间规划统筹引领，高质量推进城市更新工作。深化市场主体参与城市更新机制，注重城市更新社会效益、环境效益与经济效益，充分调动各方参与城市更新的积极性，畅通社会资本参与路径，分步引导社会资本进入前期整備、组织建设、开发运营全流程开发。

管住底线，策略分区。推动黄埔区城市更新由“全面铺开”向“策略分区”转型，落实国土空间规划、工业产业区块、历史文化保护等底线管控要求，根据区位条件、发展阶段、目标导向等要素，划定策略分区，避免全面铺开式改造导致的重点空间不清、资源效益不显。采取重点推进、主动战略预留、差异化引导的方式，明确不同策略分区导向及改造要求，有序推进全区城市更新。

增存联动,单元更新。推动黄埔区城市更新由“项目改造”向“单元更新”转型,构建城市更新规划“片区统筹—单元管控—项目实施”逐级传导思路,通过统筹片区传导落实市城市更新专项规划和区国土空间总体规划的相关要求,通过重点管控单元划定及片区指标分解管控,以刚弹结合为原则,指导更新项目的规划及实施,解决规划冲突矛盾。

品质提升,服务优化。推动黄埔区城市更新由“空间改造”向“服务提升”转型,面向人民群众日益增长的美好生活需求,从重视物质空间改造到重视公共服务质量与水平提升,因地制宜、精准施策,以更高标准配置教育、医疗、文化、体育、养老等设施,补齐城市基础设施短板,优化公共服务设施配置,促进优质公共服务均等化,系统解决发展不平衡不充分的问题,筑牢发展硬支撑。

## **第 12 条 更新规模**

落实《广州市城市更新专项规划(2021-2035年)》规模任务,对接区国土空间总体规划与相关战略规划要求,强化目标、问题和实施导向,根据黄埔区发展基础和未来发展趋

势，基于用地和房屋供应需求、实施推进经验以及相关政策法规，结合黄埔区城市更新工作推进的实际情况综合研判，确定科学合理的城市更新推进规模目标。

规划至 2035 年，全区累计推进城市更新约 34 平方公里。其中，推进微改造约 6 平方公里，在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过整饰修缮、改变功能、完善公共设施等方式对旧村庄、旧城镇、旧厂房等进行整治提升；推进旧村庄旧城镇全面改造与混合改造规模约 28 平方公里，结合片区资源禀赋及存量用地实际，采取“留改拆”并举或拆除新建方式。

村镇工业集聚区更新改造规模包含在约 34 平方公里城市更新总规模中，并根据不同的更新方式分别纳入微改造、混合改造、全面改造规模中。

## 第四章 优化城市空间格局，支撑“三城一岛”建设

按照黄埔区建设“广州产业发展增长极、湾区科技创新主引擎、海丝国际合作先行区”的目标要求，将城市更新作为战略抓手，优化城市空间格局，提高土地利用效率，保障城市发展空间，通过增存联动、有力有序推进城市更新，推动构建“三城一岛”战略互动、空间互联、产业互补的高质量发展城市空间布局。

### 第 13 条 “三城一岛”联动，建设集约高效城镇空间

聚焦广州科学城、中新广州知识城、广州海丝城、广州国际生物岛战略发展定位，立足增量开发向存量更新转变，结合各片区发展条件、产业特点、资源禀赋实施差异化更新战略，建设集约高效城镇空间，实现高质量要素资源快速流动，支撑广州“一带一轴、三核四极”的空间发展战略。对接南沙区，联动天河区，共建广州活力创新轴，打造广州在湾区西岸的高质量发展新格局；协同增城区，共建广州东部中心，打造挺起城市发展的产业硬支撑、担当高质量发展动力源的“新广州”。

## **第 14 条 以高质量更新推动产业园区建设，加快构筑国家知识中心**

知识城板块纳入省标图入库用地面积约 13.2 平方公里，通过城市更新支撑高质量产业平台建设。采用以园区建设为导向的增存联动模式，通过储改结合、全域土地整备统筹，保障产业园区、创新园区连片整体开发和农村集体经济发展，实现地区城市功能和结构调整，进一步优化中新广州知识城“一核两心多园”空间布局。

重点推进知识大道、广汕公路两条主干道沿线及知识城集成电路产业园、新一代信息技术产业园、智能制造产业园、国际生物医药价值创新园等重要产业园区涉及的旧村庄，整合零散改造主体用地，统筹政府、村集体土地分配，结合片区发展定位、资源环境承载力、城市形态等因素，统筹开发建设容量。通过全域土地整备统筹盘活低效用地，提升重点地区城市品质与产业服务能力，推动“三集群两高地”产业建设，完善创新人才安居服务配套，助力知识城打造具有全球影响力的国家知识中心。

## **第 15 条 片区统筹更新推进综合服务提升，建设宜居宜业产业新城**

科学城板块纳入省标图入库用地面积约 15.9 平方公里，通过城市更新推动产城融合发展。坚持产城融合导向的片区统筹与空间整合模式，开展功能织补，打破村域边界，以土地置换作为优化功能布局的切入点，通过将零散的旧村改造用地与政府储备用地置换，以化零为整的方式统筹片区用地功能布局，促进土地利用集约高效，完善城市功能。以片区统筹为主要手段，统筹规划公共服务设施，优化设施配置规模及布点，提升公共服务水平和质量。

重点整合科学大道、开创大道、香雪大道、广汕公路—永顺大道、天鹿南路-天鹿北路沿线零散用地，推动连片改造，积极发展楼宇经济，打造新经济走廊。通过城市更新改造补齐各类优质服务设施短板，增加商务会议、洽谈交往、休闲娱乐等商业服务业设施配套和集聚度，保障国际社区、人才公寓等多样化住宅的供给，为科学城建设科技创新中心提供优质载体。

重点推进永和经济开发区、云埔工业区等建成年代较早

的工业集聚区低效工业用地逐步腾退和改造，推进传统工业园区升级改造，推动产业更新与城市更新同步推进，进一步提升产业支撑能力，建设世界领先的中国智造中心。

## **第 16 条 传承城市记忆补齐片区短板，推动老黄埔实现新活力**

海丝城板块纳入省标图入库用地面积约 21.6 平方公里，“留改拆”并举，通过连片统筹更新及微更新，统筹土地资源、功能布局、配套设施，促进旧城区品质提升，传承历史文化记忆，推动老黄埔实现新活力。

重点围绕黄埔东路、临江大道沿线区域，通过旧村连片更新统筹，促进重要道路沿线地区功能转换，拓展延伸产业空间，布局数字经济、总部经济、航运服务、商贸服务、海丝文旅休闲业，建设城市服务中心，优化公共服务设施配置及产业配套设施供给，如文冲（渡头、文元、江北片）将引入相关配套产业集群，助力打造广州市人工智能和数字经济试验区新高地。以旧厂更新、工业遗产活化利用，加快推动珠江岸线企业搬迁改造和港口码头转型升级，促进珠江沿岸

地区功能置换，助推珠江黄金岸线黄埔段高质量发展。

重点推动历史文化街区、传统村落等保护活化，老旧小区更新改造，采用“绣花功夫”推进小规模渐进式有机更新和微改造，保护老城区风貌，恢复老城区活力，活化利用南湾等传统村落，为新农村发展增添新动力，实现有情有景有乡愁。

## 第五章 分区引导，分类分策推进城市更新

衔接国土空间规划，对全区更新资源进行分区分类，推动城市更新有序实施、精细管理。实施差异化更新战略，因地制宜提出更新重点目标、主导方向，引导资源高效配置。加强更新方式和更新功能指引，引导城市更新项目实施。

### 第 17 条 分区引导策略

基于目标导向，进行差异分区。对接国土空间规划发展战略，按照战略性指引、结构性管控、风险性防护等发展措施，对应落实到空间层面。采取重点推进、主动战略预留、差异化引导的方式，通过政策精准引导，提高资源配置的准确性和合理性。

衔接上层次规划，细化两级分区。明确鼓励性改造地区、敏感性改造地区、一般性改造地区 3 类一级策略分区，实现有促有控。结合不同地区的差异化发展方向，对一级策略分区进行细化，基于目标导向划定产业发展区、重点平台发展区、轨道站点综合开发地区、主要道路沿线地区、生态保护

红线和永久基本农田、其他生态农业空间、历史文化保护区、安全风险防护地区、环境风险防护地区、一般性改造地区 10 类二级策略分区。

推动有序实施，实现精细管理。根据一级及二级策略分区，根据不同的分区目标导向，提出差异化的策略建议，制定精细化的管控要求及政策引导。

## **第 18 条 一级分区明导向**

结合国土空间规划的总体战略布局及空间管控要求，明确鼓励性改造地区、敏感性改造地区、一般性改造地区三类一级策略分区，落实市区重大发展战略，明确分区策略重点。

### **（1）鼓励性改造地区**

鼓励性改造地区包括城市重点平台发展区、轨道交通场站综合开发区、产业发展集聚区、主要道路沿线地区。优先重点推进城市更新项目，提出相应鼓励措施。加强政府统筹与引导，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，引导资金集聚。着力提升高端资源要素配置能力，激发城市经济活力，提升城市核心竞争力，完善

城市空间格局。

## （2）敏感性改造地区

敏感性改造地区包括历史文化保护区、生态保护红线和永久基本农田、城镇开发边界外的农业及生态空间、安全风险防护地区、环境风险防护地区。更新资源纳入负面清单管理，推动城市更新与所在地区空间管制规则相适应。坚守历史文化保护、生态环境保护、城市安全与健康底线，以推动城乡统筹发展、实施生态修复为重点，以环境整治为触媒，提升区域整体风貌。

## （3）一般性改造地区

一般性改造地区主要包括除鼓励性改造地区和敏感性改造地区以外的其他地区。有序推进城市更新实施，针对现状物质环境、产业基础、功能结构、发展条件等差异，推进以功能完善、提质增效为主的功能性更新和改善民生、环境优化为导向的社会性更新，推动城市环境品质、空间结构和功能效益的整体优化提升。

## 第 19 条 二级分区定策略

根据地区的具体战略方向和目标，结合发展基础、改造需求等，细化二级策略分区引导。

产业发展区是指产业集中发展区域，以城市产业功能升级为重点目标，以产业及产业配套服务为主导方向。衔接工业产业区块，优先支持产业功能提升，遵循市、区发展战略安排，由政府统筹打造承载重点功能的连片产业空间载体。鼓励“工改工”“工改新”，提升产业用地效率。探索工业用地产权分割转让，推动产业链上下游企业集聚。加强工业用地产业监管，有序腾退低效工业企业，推动产业转型升级。

重点平台发展区主要为国土空间规划确定的重点平台（除历史文化保护区、产业发展区外），以城市复合功能升级为重点目标。结合城市重点平台发展方向，重点完善城市功能和服务配套，提升区域环境品质。采取增存联动的模式，将城市更新与土地整备相结合，探索土地置换、连片开发等政策创新，促进重点平台地区规划实施。

轨道站点综合开发地区为规划轨道站点周边 800m 范围内的区域（除历史文化保护区、产业发展区、重点平台发展

区外)，以综合整备为主要手段，以商业、办公、居住、都市产业为主导方向。政府主导、市场参与，推动连片改造，保障政府产业用房供应，推动轨道站点周边城市综合服务功能优化。结合轨道站点的开发，推动地上、地下空间综合改造，提升土地利用效率。

主要道路沿线地区为黄埔区重要干道沿线 800m 范围，是支撑城市结构的骨架系统与提升城市形象的主要窗口，以城市魅力形象提升为重点目标。推动主要道路沿线连片改造，注重产业功能的导入，结合成片连片更新完善片区公共服务设施配套，优化城市功能布局。

历史文化保护区是城市紫线范围内地区，以文化特色为重点目标，以历史文化的利用性保护为主导方向。以微改造为主，避免大拆大建，传承历史文化，以“绣花”功夫延续城市肌理，促进历史建筑、历史文物的保护和利用。

生态保护红线和永久基本农田以生态格局维护为重点目标，鼓励用地清退，推动复垦复绿，禁止再开发建设，严格保护生态环境安全格局。拆除位于生态保护红线和永久基本农田的现状建筑，促进生态修复和农地复垦，严格控制非

农业建设占用高标准农田，避免相关建设与高标准农田建设的冲突，完善区域生态格局。

其他生态农业空间是国土空间总体规划划定的城镇开发边界外的除生态保护红线和永久基本农田以外的生态农业空间，以特色传承生活品质营造为重点目标。鼓励复垦复绿，推行全域土地综合整治。制定负面清单，严格管控建设行为。

安全风险防护地区是危险化学品企业“两重点一重大”企业安全防护范围，以安全生产管控为重点目标，按照相关管控要求进行控制，做好安全风险评估及预警措施，保障企业生产安全。以“工改工”、完善配套设施为主，原则上不再安排“工改商居”项目，促进企业用地集约利用，提升生产技术，完善生产安全防护措施。

环境风险防护地区是重大污染源企业环境影响范围，以环境污染防治为重点目标，按照相关管控要求进行控制，做好环境影响评价，促进企业集聚布局，完善区域环境设施。促进企业用地集约利用，推动企业清洁生产技术改造，完善区域环保措施，降低环境影响。

## 第 20 条 分类分策促实施

### 1. 加强更新功能指引

落实国土空间总体规划、城市更新专项规划对功能定位与产业空间布局的需求，有效协调、指导更新改造方案的编制，根据所在策略分区将规划期内拟推进的更新项目划分为重大平台型、产城融合型、城市功能型、城乡结合型四种类型。结合城市发展战略、功能布局、土地利用现状，对各类更新项目的更新方向提出引导建议。

重大平台型，指位于重点功能片区内的更新项目。以支撑重要项目落地为重点，通过城市更新促进要素活化利用、用地价值挖潜，支持国家知识中心城、广州人工智能与数字经济试验区（鱼珠片区）重要项目实施，推动经济社会高质量发展。

产城融合型，指位于重点产业集聚区或其周边的更新项目。以为周边区域产业发展提供载体支撑为重点，加强产城融合，促进片区城市功能的优化，注重项目实施更新后的产业功能导入、产业服务配套供给，推动以产建城、以城兴业，培育城市持续发展动力。

城市功能型，指位于重要城市干道、轨道交通站点等城市功能区域的更新项目。以完善城市功能为重点，盘活存量低效用地。引导就业岗位集聚，促进用地集约发展；完善住房供应和保障体系，满足市民安居需求；打造15分钟社区生活圈，补齐民生设施短板。

城乡结合型，指临近生态敏感地区，但部分区域因地质灾害等安全隐患确需拆建的更新项目。以统筹城乡融合发展为重点，实施乡村整治提升，维育依山城乡风貌，加强交通网络和基础设施支撑，提升服务能级，促进城乡均衡发展和基本设施均等化。

## 2. 加强更新方式指引

结合分区引导策略和更新项目类型，因地制宜加强更新方式指引，引导城市更新项目实施。更新方式分为全面改造、微改造与混合改造三类。全面改造是指以拆除重建为主的更新方式，主要适用于城市重点功能区以及对完善城市功能、提升产业结构、改善城市面貌有较大影响的城市更新项目。微改造是指在不改变建筑主体结构和使用功能的前提下，通过保留修缮，以及整治改善环境、保护历史文化资源、完善

基础设施等办法实施的更新方式。微改造类更新项目一般不加建附属设施，因消除安全隐患、改善基础设施和公共服务设施需要加建附属设施的，应当满足城市规划、环境保护、建筑设计、建筑节能及消防安全等规范的要求。混合改造是指全面改造和微改造相结合的类型，适用于涉及历史文化名镇、名村、传统村落和历史文化资源丰富的，或以“留改拆”并举方式推进的城市更新项目。综合考虑城市更新项目的功能定位、更新资源现状、建筑规模、开发强度等要素，确定更新方式。

对于大部分旧村庄以及容积率较低、建筑质量现状较差的旧城镇、现状产值低下的旧厂房，采用全面改造的更新方式。部分旧村庄、旧城镇、旧厂房由于建筑年份过早等原因，存在建筑肌理混乱、建筑密度过高、道路狭窄不成网络、公共空间与公服设施匮乏、火灾安全隐患突出、土地利用效率低下等问题，通过整体拆除老旧建筑，重新规划利用土地，在改善人居环境的同时提升土地利用效率，盘活存量用地。系统性地补充完善更新区域公服设施，健全公服设施体系，满足居民需求，增进民生福祉。通过城市更新深化落实各片

区发展方向和特色，因地制宜导入城市功能和产业，优化调整产业结构，促进产业升级转型。

对于现状建筑质量较好、层数较高、但公服配套设施、建筑外观存在一定缺陷或因各种因素难以采用全面改造的老旧小区，传统氛围良好、具有保护价值的历史文化区域，现状产值较好但建筑外部、设施需要修缮的旧厂房，采用微改造的更新方式。在不改变现状建筑结构的前提下，对过于老旧的建筑墙面采用修整、粉刷、绘制等措施整饰外立面，改善建筑外部观感。对楼栋设施进行改善与增设，包括加装门禁监控，翻新建筑内部楼梯间、维修改造楼栋消防设施，增加告示栏、无障碍设施等，提升人居环境。加强对公共空间的改造提升，建设游憩公园、健身广场等公共空间，采用慢行步道等设施连接各公共空间，形成环境优美、结构整体的公共空间网络。对现有的公共空间品质进行改善，补充设施，完善绿化，提升居民对公共空间的使用体验。

对于“留改拆”并举方式推进的旧城镇以及涉及历史文化名镇、名村、传统村落和历史文化资源丰富的旧村庄，在落实相关保护要求的前提下，采用混合改造的更新方式。核

心保护区域进行微改造及历史文化资源保护和活化利用，其余范围可结合实际需求进行全面改造更新，通过差异化的更新方式推进，实现更新资源价值的有效挖潜。

## **第六章 落实制造强区策略，保障制造发展空间**

随着城市发展空间日趋紧张，新增工业用地规模逐渐减少，有必要通过存量用地更新，提高工业用地利用效率，充分保障实体经济发展空间。立足黄埔区重点产业，推动城市更新与产业更新同步推进，结合工业产业区块，优化全区产业空间布局，创新工业用地更新方式，提升存量工业用地质效，推动村镇工业集聚区改造，加强产业功能导入，提高经济密度和投入产出效率，实现产业和空间“双转型”。

### **第 21 条 严格落实工业产业区块**

#### **1. 严格保护产业发展底线**

严格保护全区 101 平方公里工业产业区块，落实工业产业区块管控要求，协调好城市更新与工业产业区块之间的关系，保障 55 平方公里产业用地规模。

工业产业区块内应以工业用地为主，位于工业产业区块一级线的工业用地，原则上以工业发展为主导，鼓励工业产

业区块内低效工业厂房实施“工改工”，提升工业用地使用效率；位于二级线内的工业用地，近期需保持工业主导功能，可实施以市政和交通基础设施或服务于工业发展的科研设计设施为导向的城市更新。在符合工业产业区块用地比例要求前提下，工业产业区块内的其他用地可结合村庄规划和城市更新单元详细规划等统筹安排使用。

## **2. 优化工业用地、企业布局**

引导工业产业区块外的零散工业用地、二级控制线内功能转型用地逐步向工业产业区块聚集，优先将未纳入工业产业区块的优质工业企业所在地块纳入工业产业区块，促进产业空间整合和产业链群集聚。推动未纳入工业产业区块的规模以上、专精特新、高新技术等优质工业企业逐步纳入工业产业区块，建立优质企业腾挪安置机制，按照“先安置，后搬迁”的原则落实发展空间，优化产业空间布局。

## **第 22 条 有序优化产业空间布局**

### **1. 聚焦重点区域优先更新**

发挥东部中心、国家知识中心等极核辐射带动作用，聚

焦城市主要交通廊道、重大交通枢纽、轨道站点周边、重点产业园区等重点区域，优先推进存量用地更新改造，结合低效用地收储、土地整合置换等方式，有序疏解低价值、高投入、高污染产业，引导优质产业集聚、连片布局。

## 2. 结合片区特征差异化更新

鼓励中心城区低效工业用地“工改新”“工改创”，建设摩天工坊，大力发展楼宇经济，形成一批都市型工业发展载体。支持中心城区低效工业企业退出或对原有土地进行多功能自主开发，发展新业态新模式，通过功能置换等方式建设文化创意园、众创空间、创新工场、创客实验室等孵化空间，促进低效空间向低成本创新空间转化。

引导中心城区外的低效工业用地强化“工改工”导向，运用储改结合、自主改造等再开发工具推动集中连片改造，重点发展先进制造业。鼓励研发、办公、商业等用途互利的功能混合设置，加强土地空间管理的弹性和包容性，为新业态提供灵活的发展空间。

## **第 23 条 创新工业用地更新方式**

### **1. 多途径挖掘产业空间**

探索城中村改造复建物业性质留白，设置综合产业用地，合理配置旧村改造中的产业用地和产业用房。探索建立集体经营性建设用地整備制度，通过集体经营性建设用地入市流转、留用地统筹区建设、城市更新土地一二级开发联动等多种方式保障产业发展空间。

### **2. 统筹留用地开发建设**

加强连片统筹单元详细规划编制，推动村集体留用地与村镇工业集聚区与周边政府储备用地连片整備、统一规划、统筹开发，建设高标准产业载体。规划留用地统筹安置区，妥善解决历史留用地指标落地问题。探索“政府统筹、国企参与、统租统管”的留用地统筹开发新模式，加强留用地开发建设、产业导入、运营监管全生命周期管理。

## **第 24 条 提升工业用地利用质效**

### **1. 推动工业用地提升效率，鼓励“工业上楼”**

结合广州市低效用地再开发试点，支持存量低效工业用

地提升利用效率，鼓励“工业上楼”，实现制造环节与上下游产业环节在空间上复合，探索垂直厂房、柔性生产基地等适配产业融合发展的新型空间组织模式。鼓励存量工业企业根据《广东省高标准厂房设计规范》等相关规定将低层厂房改建为满足生产需求的高标准厂房和工业大厦。围绕重点产业链，通过存量工业物业产权分割、出租运营等方式引进上下游配套企业，保障中小微企业置业落户发展需求，推动产业链群构建。

## **2. 开展工业用地综合评价，实现分类管控**

以亩均增加值、亩均税收等指标为核心建立工业用地综合评价机制，推动工业用地差异化分类管控，引导企业主动加强技术改造，逐步推进全区低效工业用地上的低效产业、低效企业转型升级和有序清退，促进存量产业用地盘活和高效利用。

## **第 25 条 实施村镇工业集聚区改造**

### **1. 摸清底图底数**

黄埔区 5000 平方米以上村镇工业集聚区共 84 个，总用

地面积约 232.5 公顷，累计建筑面积达 200.7 万平方米。作为重要的制造业、创新产业的空间载体，目前黄埔区集聚区产业类型较为低端，用地产出效率低，以物流仓储、纺织服装等传统产业为主，地均产值、地均税收分别仅为 0.8 万元/平方米、0.06 万元/平方米。

从用地空间看，黄埔区村镇工业集聚区土地利用碎片化特征较明显，平均用地规模约 2.8 公顷，远低于广州市村镇工业集聚区平均规模 4.9 公顷。同时，集聚区土地权属混杂，具有合法手续的用地面积为 53.1 公顷，仅占总用地面积约 22.8%，权益复杂、管理混乱，且剩余租期在 10 年之内的占比较大，约 78.7%，有运营主体的村镇工业集聚区仅占 45.2%，土地清租、清拆难度较大，一定程度制约村镇工业集聚区更新改造进程。

## **2. 明确更新目标**

规划至 2025 年，全区拟推进村镇工业集聚区整治提升 16 个、约 46 公顷，其中 2023-2025 年期间重点推进 10 个纳入旧村改造项目及骊丰、君易和千彩大厦 2 个单独全面改造项目。推动村镇工业集聚区完善相关配套、促进安全生产、

提高土地利用效益、优化产业结构、完善产业链条，促进经济社会高质量发展，打造一批空间集约、配套完善、环境优美、运营专业、租金合理的更新改造优质园区。规划至 2035 年，全区协调推进 84 个、232.5 公顷村镇工业集聚区整治提升，进一步统筹提升村镇工业集聚区发展质效，形成宜居宜业宜游的产业集聚区，实现经济效益、社会效益、环境效益的全面提升，以更好支持全区产业空间供给、战略区域转型、城市品质提升。

### 3. 分类推进更新

落实上层次规划要求，严格落实城镇开发边界、生态保护红线、永久基本农田管控要求，衔接更新分区，结合工业产业区块、旧村改造推进时序安排、重点功能片区、轨道交通站点等，按政府收储类、单独全面改造类、纳入旧村全面改造类、现状保留类 4 种改造方式，分类推进村镇工业集聚区更新改造。

其中，政府收储类涉及 4 个园区，用地面积 12.0 公顷；单独全面改造类涉及 18 个园区，用地面积 41.2 公顷；纳入旧村全面改造类涉及 42 个园区，用地面积 114.2 公顷；现状

保留类涉及 20 个园区，用地面积 65.1 公顷。

#### **4. 促进产城融合**

加快村镇工业集聚区职工宿舍、宿舍型保障性租赁住房以及配售的保障性住房建设，促进产城融合发展。加快完善村镇工业集聚区医疗卫生、文化教育、休闲娱乐等生活服务设施，提升园区品质。通过村镇工业集聚区更新，统筹解决周边区域市政基础和公共服务设施、重大市政交通基础设施、贯通性及区域性道路设施需求，确保村镇工业集聚区改造与城市功能提升相结合，实现区域整体功能提升。

#### **5. 明确推进时序**

围绕村镇工业集聚区更新改造目标，提出全区村镇工业集聚区更新改造项目分步推进时序安排，有序推动全区村镇工业集聚区更新改造。2025 年前，全区计划推进村镇工业集聚区整治提升项目 16 个、约 46 公顷，其中采取单独全面改造约 3.3 公顷，纳入旧村改造约 42.7 公顷。

## **第七章 坚持保护和活化相结合，延续城市历史记忆**

推动历史文化保护与城市更新结合，充分融入城乡建设。保护历史文化街区和历史风貌区，以“绣花功夫”促进活化利用。加强历史文化名村和传统村落保护，保持建筑、村落以及周边环境的整体空间形态和内在关系，推动新旧融合。保护古树名木及其后续资源，统筹各类历史文化资源活化利用。

### **第 26 条 协同推进保护与活化工作**

#### **1. 加大前置调查与评估力度**

在城市更新中加强预先保护，开展城市更新范围内的历史文化遗产调查评估，加强历史文化资源情况的收集整理和现状分析。按要求编制历史文化遗产保护评估报告，提出保护利用措施，并将评估结论纳入城市更新片区策划方案及项目实施方案。对历史文化保护线内可能存在历史文化遗存的土地，实行“先考古、后出让”制度，确保地下文化遗存安全。

#### **2. 推动保护项目落地实施**

强化整体保护，鼓励历史文化保护利用项目与更新项目组合实施，优先实施历史文化遗产保护利用项目，先保护后开发。探索容积率奖励和转移机制，因历史文化保护需要难以在项目所在地块实现经济平衡的，在总建设量平衡且符合历史文化名城保护要求的前提下，允许进行容积率转移。历史文化街区、历史风貌区、历史建筑、传统风貌建筑、工业遗产等微改造项目应保持城市肌理和传统风貌，探索规划建筑退让、退界标准按不低于现状水平执行。环境保护、消防安全、卫生防疫等应当按照法律、法规和现行技术标准执行，受条件限制确有困难的，可综合运用新技术、新设备、加强管理等保障措施，采用“一案一审”的方式，集体审议论证通过后实施。坚持政府为主导，鼓励引入社会资本开展历史文化街区内的既有建筑、构筑物进行活化利用、功能拓展建设。

### **3. 加强古树名木及其后续资源保护**

践行绿水青山就是金山银山的理念，加强城市更新中古树名木及其后续资源、大树等树木资源的保护利用，禁止随意迁移古树名木和有乡土特点的现有树木，最大限度避让古树、大树。全面摸排城市更新项目范围内的古树名木及其后

续资源、大树情况，编制树木保护专章。任何单位和个人不得擅自迁移、砍伐树木，对确实无法避让且符合相关法律法规要求的，须办理迁移、砍伐相关审批，按要求开展专家论证，并向社会公示，听取公众的意见。

## **第 27 条 整体复兴历史文化街区和历史风貌区**

### **1. 保护片区肌理格局**

保护长洲岛历史文化街区和横沙村历史风貌区，全面保护历史文化街区和历史风貌区内各类保护性建筑、传统街巷、历史环境要素、非物质文化遗产等重要场景和要素。城市更新需尊重古街古巷的位置、名称、尺度、走向，严禁随意拓宽街巷，保护并恢复街巷的传统铺装和水道体系。以修补填空手法补全街道连续界面，处理通行瓶颈，解决传统街巷通达性差的问题，提升街区整合度。结合城市更新推动构建海丝文化路径网络，多方式、多主题串联南海神庙、黄埔古港、黄埔军校旧址等文化节点，形成水陆结合的文化路径网络。

### **2. 延续历史风貌景观**

严格遵循《广州历史文化名城保护规划》要求开展城市

更新。新建、改建建筑应尊重广州地方建筑特色，对建筑的体量、色彩、材质和屋顶形式加强引导，与既有环境相协调，探索传统建筑样式和现代生活方式的融合路径，保护好传统文化基因，鼓励继承创新。营造中西合璧、古今交融、历史文化与时代特色共生的岭南城市特色风貌。

### **3. 提升人居环境品质**

完善历史文化街区和历史风貌区内的给排水、电力、燃气、通信、环卫等基础设施，加强消防、防洪、避险疏散等防灾设施和公共安全设施建设，提升历史地段人居环境和综合防灾能力。从路网的系统性改善入手，完善支路网微循环系统，采用精细化设计、错峰共享停车等措施，建立慢行友好的路网系统，提升公交服务水平，推动绿色交通落地。

## **第 28 条 积极振兴历史文化名村和传统村落**

### **1. 加强整体格局保护**

加强莲塘村、深井村等历史文化名村和传统村落的保护与管控，保持和延续历史文化名村和传统村落的传统格局、历史风貌、人文环境及其所依存的地形地貌、河湖水系等自

然景观环境，注重整体保护，延续传统格局和历史风貌。历史文化名村和传统村落需先开展保护规划编制，可以采用微改造、混合改造方式推进更新改造，并需严格落实保护规划要求。注重村落历史的完整性，保护各个时期的历史记忆，注重文化遗产形态的真实性，避免填塘、拉直道路等改变历史格局和风貌的行为，防止盲目塑造特定时期的风貌，禁止没有依据的重建和仿制。

## **2. 推动整体转型发展**

探索历史文化名村和传统村落社会经济转型发展的多元化路径，实施古村落修缮、保护、利用工程，保护延续风貌特色。在严格落实保护要求基础上，活化利用家族祠堂、书院、私塾、戏台、古庙及传统民居等传统资源，保留延续原有功能，因地制宜发展相关产业，促进历史文化遗产的展示利用。推动历史文化名村和传统村落道路、供水、垃圾和污水治理等基础设施建设，完善消防、防灾避险等必要的安全设施，整治历史文化遗产周边、公共场地、河塘沟渠等公共环境，提升乡村风貌。

## **第 29 条 合理激活各类历史文化资源**

### **1. 加强文物、历史建筑与传统风貌建筑保护与开放**

严禁擅自拆除和破坏文物、历史建筑与传统风貌建筑，在其保护范围或建设控制地带内的建设活动，应当符合相关法律法规及保护规划的要求，并按《中华人民共和国文物保护法》等法律法规规定的程序报批。加大文物、历史建筑与传统风貌建筑向公众的开放力度，合理策划建筑活化功能与使用场景，持续推进城市更新中保护活化利用制度和路径创新。

### **2. 促进工业遗产活化再利用**

工业遗产的利用应当符合遗产保护与利用相关法律法规及保护规划的要求。鼓励利用工业遗产资源，建设工业文化产业园区、特色街区、创新创业基地、影视基地、城市综合体、开放空间、文化和旅游消费场所等，培育工业设计、工艺美术、工业创意等业态，实现从“工业锈带”到“生活秀带”的华丽蜕变。

### **3. 推动非物质文化遗产的传承与弘扬**

保护弘扬波罗诞、横沙会等传统民俗文化，扶持发展广

绣、粤剧、醒狮等传统艺术。结合戏剧、方言、音乐、工艺美术等岭南文化的保护传承建设重大文化设施。鼓励通过活化利用历史文化建筑、结合社区公共空间营造等方式预留非物质文化遗产活动空间，开展传统民俗文化活动。

## **第八章 维育生态环境格局，提高城市安全韧性**

因地制宜推动城市更新，维持自然风貌，优化水系环境，保护山体格局，提升耕地质量，通过城市更新优化生态环境，打造宜居生活空间。把韧性城市建设理念融入城市更新之中，规避城市安全风险隐患，着力提升城市抵御自然灾害和抗击各种风险的能力，推广绿色建筑与技术，推进海绵城市建设，营造宜居健康、安全韧性城市。

### **第 30 条 加强生态底线管控**

#### **1. 保护耕地底线，积极实现耕地护城**

落实耕地保护和国家粮食安全要求，在城市更新中严守耕地保护红线，坚决制止各类耕地“非农化”。以土地综合整治推进岭南新田园建设，优先在长洲岛、黄麻等永久基本农田集中区开展岭南新田园建设，推动耕地整备补充耕地和质量提升。构建耕地与各类生态用地相融合的生态保护格局，提升耕地生态功能与价值。重点保护特色农业，传承发扬岭南农耕文化。以新龙镇、九佛街道、龙湖街道以及长洲街道

的都市特色农业基地为重点，加快发展现代特色农业和都市休闲农业，促进耕地连片保护和农田质量提升，探索都市农业新模式，以农业+旅游、农业+文创、农业+康养等形式，实现农业与其他业态兼容。

## **2. 保护山体森林，有力推动森林进城**

推动山林生态系统提质与修复，保护岭南自然山体地貌，加强因开山采石、违法建设导致的受损山体修复，提升城市山体生态景观。大力推进帽峰山、油麻山、萝峰山、龙头山等山体周边系统整治与生态复绿工作，实现还绿于民。积极补充林地并实施林地生态修复，有计划有步骤地进行造林更新和封育恢复，促进林地森林生态系统健康稳定发展。推进山体公园、环山绿道等建设，实现城市“显山露水”的目标。

## **3. 保护江河脉络，强化水系综合治理**

城市更新需保护珠江水系脉络，加强珠江前航道、珠江后航道、珠江黄埔航道、东江北干流以及凤凰河（黄埔段）、黄田河、金坑河等流域资源保护，严格落实蓝线管控要求，推动河湖管理范围内自然资源统一管理和生态保护修复。统筹规划、水务、环境、交通、农业等多元复合需求，加强河

湖空间的整体保护、系统修复和综合治理，实现河湖管理范围内土地用途管制的规范化、生态修复的系统化和空间品质的精细化。

## **第 31 条 构建区域生态格局**

### **1. 保护自然山水格局**

保护和合理利用自然山水格局。保护天鹿湖森林公园、白兰花森林公园、龙头山森林公园、油麻山森林公园、水声水库、金坑水库等山水资源，严格落实生态敏感区域管控要求。通过生态保育、生态修复等措施强化水土保持、水源涵养、生物多样性保护等生态功能。北部结合白兰花森林公园、金坑森林公园、天鹿湖森林公园以及福和山、油麻山、帽峰山生态片区，通过连城森林道（消防通道+市政路）建设，提升城市山体生态景观。南部结合实际需求开展珠江、东江及主干河涌水系生态修复，优化城市滨水空间生态功能，建设便捷惠民的水岸公园，实现绿色服务价值与城市功能融合共享，展示水岸魅力。

### **2. 优化六水润城空间格局**

加强重要水系流域生态保护修复。北部重点保护修复凤凰河、平岗河、金坑河主干河涌及其支流水系，着力构建山水相融的生态景观格局；南部重点保护修复南岗河、乌涌、永和河主干河涌及其支流水系，强化珠江前后航道、珠江黄埔航道及东江生态功能的保护，营造通山向海的生态景观格局。结合源头生态公益林、水源涵养林保育，严格控制各类环境污染排放，加强水土环境治理与生态修复，进一步改善提升河涌水系水质。通过城市更新推进沿河绿道、碧道建设，增加滨水区域的生态功能与空间开敞性。

### **3. 落实生态廊道网络**

落实相关上位规划生态廊道建设要求，全区构建“两横一纵”的生态廊道体系。“两横”为北二环生态廊道、珠江前后航道生态廊道；“一纵”为帽峰山-火龙凤-南沙港快速-蕉门水道生态廊道。衔接粤港澳大湾区生态廊道系统和广东省碧道工程，建设魅力黄埔，彰显山水特色，加强鱼鸟栖息生境与迁移廊道的修复与建设，构建绿色生态水网和都市亲水空间，串联沿线生态公园与城市公园，融入广州市城市生态“翠环”、珠江景观带。

## **第 32 条 积极创建海绵城市**

### **1. 开展系统性洪涝安全评估**

开展系统性洪涝安全评估，从土地开发利用、源头减排及雨水调蓄建设、堤防水闸泵站及管网系统等方面充分识别风险，根据评估结果优化用地布局和建设强度。在城市更新单元详细规划海绵城市专章（含洪涝安全评估）中，明确河湖水域岸线空间管控、防洪排涝设施以及海绵城市建设要求。在珠江前后航道、东江北干流、虎门水道、东江北干流和金坑水库、木强水库的洪涝风险控制线范围内禁止建设与防洪、河势控制、水资源综合利用及改善生态无关的项目。对于识别出的高风险区域，应严格落实防洪排涝系统、排水系统和海绵城市建设，并优化竖向高程控制，加强项目地块及周边排水系统的日常管理和应急抢险工作。

### **2. 建立雨水径流控制体系**

结合城市更新，建立完善的雨污分流系统。结合岭南气候特点，利用绿地、公园、道路、运动场、广场等构建雨水调蓄设施和雨洪行泄通道，设置雨水调蓄设施、滞渗设施和雨洪行泄通道等。中心城区重点结合更新改造落实海绵设施，

提高透水地面率和雨水调蓄空间协调优化地面高程，提高排水管网和设施标准。周边城区做好小流域治理和源头管控及河湖、小微水体有效占补平衡。外围地区应严格管控，保留周边农田、湿地、林地等生态空间、天然雨洪行洪通道和蓄滞洪区，充分利用洼地作为雨水调蓄空间。

## **第 33 条 大力推广绿色建筑**

### **1、鼓励建设绿色建筑**

落实黄埔区绿色建筑发展专项规划要求，鼓励城市更新项目在设计、开发、建设、经营中引入以“绿色、低碳、生态”的理念，通过科学的整体设计，集成绿化配置、自然通风与采光、低能耗围护结构、太阳能利用、中水利用等技术，建设绿色建筑示范单体。

加快绿色材料在城市更新建设中的应用推广，提升建筑绿色化水平，让绿色材料性能转化为绿色建筑功能，持续推动城市更新项目建设“向绿而行”。

### **2、推进绿色生态城区建设**

聚焦碳达峰、碳中和目标，进一步完善绿色建筑激励与

补助政策体系，充分利用绿色金融工具调动城市更新市场主体，通过城市更新建设推动绿色建筑建设全面发展。

推进全区重点地区城市更新项目绿色建筑规模化建设，以点带面，强化重点地区内高星级绿色建筑集聚效应，推动由单体绿色建筑建设转向绿色生态城区联动发展，集中力量将中新知识城打造成为绿色建筑发展示范区，引领黄埔区实现绿色建筑高质量规模化发展。

## **第 34 条 保障城市公共安全**

### **1. 加强地质灾害防治，强化地质风险管控**

强化城市更新地区地质风险防控，科学评估不良地质影响。因地制宜提出防治策略，加强防控引导。在地质灾害易发程度分区的基础上，结合人防工程建设和经济活动强度，对城市更新地区地质灾害进行分区防治规划，提出地质灾害预防措施，提升综合防治能力。

城市更新单元位于国土空间总体规划地质安全风险区划等级中等及以上或涉及不良地质作用的，应开展地质环境质量评估，评估对更新改造的影响，提出防范地质安全风险

和不良地质作用的对策建议，为集约、高效利用土地资源和科学规划提供可靠依据。

## **2. 构建安全管控机制，落实安全管理要求**

构建环境安全风险评估管控机制，坚持先评估后开发的基本原则。对于涉及工业产业区块、工业用地、污染场地、“两重点一重大”安全控制范围等的更新项目，应构建完善的环境影响、安全风险评估管控机制。在完成风险评估、制定合理规划方案前不得进行开发建设，确保在符合国家法律法规与标准规范的前提下实施城市更新。在建设工作进行前针对场地的环境风险、社会风险、经济风险作出综合评估，严格落实各环境安全管控线，采取各类措施确保对环境风险的有效控制，防范人居环境风险，避免对居民生产生活造成影响。

## **3. 开展城市建设安全整治，优化区域安全格局**

加强城市更新项目过程中工程风险管控和隐患治理，落实房屋拆除的管理责任和措施。合理布局城市更新中新增的重大危险源单位，制定和落实企业生产设施规划、设计、建设安全标准。推动房屋高层建筑的专项技术改造和治理，实

施人口密集区和环境敏感区的危险化学品企业生产、仓储安全环保搬迁工程，依法整顿关闭安全保障条件差的小、乱、散企业等，从源头上消除安全隐患。

## 第九章 完善公共基础设施，提升城市综合服务水平

通过城市更新促进交通系统升级，预留区域大交通走廊及各类综合交通设施用地，提升绿色出行服务水平。落实“小街区、密路网”理念，加强交通微循环，提高慢行系统空间和品质，补充公交站场和停车设施。通过城市更新补齐市政基础设施短板、完善公共服务配套，构建社区生活圈。更新规划节余优先配置政策性住房，鼓励配置中小户型住房，完善住房保障体系。

### 第 35 条 优化区域交通供给

#### 1. 发挥轨道站点带动作用

充分利用轨道交通的优势带动存量用地再开发，优先推进轨道站点周边城市更新。积极推进黄埔区城际铁路、国铁、地铁建设，形成以轨道交通为主导的公共交通格局。引导轨道站点周边 800 米范围的存量资源以 TOD 模式开展城市更新，依托轨道交通引导人口汇聚，促进站点周边用地的综合和高效利用，促进交通走廊内的职住平衡。统筹轨道交通与

城市更新项目的建设时序，结合轨道交通建设规划优化调整城市更新项目计划，提高城市更新对轨道交通建设的保障力度，实现轨道线路建设与城市更新协调发展。

## **2. 完善区域交通网络**

优化全域道路体系，加强科学城、知识城、海丝城快速联系，坚持交通承载力与存量土地盘活协同发展，强化道路建设与城市更新的实施协同。完善骨架路网结构，继续推进开放大道、知新路、开达路南延线、永九快速路、东部快速路、港前路等改扩建工程，加快推进临江大道东延线、云埔五路、东区规划四路、神舟路、护林路三期、永和贤江路等道路建设实施，打通断头路，促进区内交通路网“内循环”，提升整体路网通行效率。完善跨区道路衔接，加强边界区域交通等公共基础设施配套建设。在重点地区和交通枢纽等敏感地区，开展基于交通承载力的开发强度专题研究，保障开发强度与交通承载力相匹配。

## **3. 优先保障公共交通建设**

落实公共交通优先，支持黄埔区打造智慧交通强区。高标准配置城市更新区域内的公交设施，优先保障落实公交站

场用地，完善常规公交网络，提高公交线网密度，助力智慧公交新模式探索。结合城市更新完善停车设施供给，鼓励更新区域的公园绿地、市政交通等设施用地进行立体开发，增设公共停车功能，补齐停车配建短板，解决停车难问题。

#### **4. 提高城市慢行环境品质**

在城市更新中强化人行、非机动车网络和空间规划建设，尽可能实现人车分离、机非分隔。积极拓展慢行空间，整合街巷、市政道路、绿道、碧道，完善自行车道及人行道建设，形成完整一体的骑行步行网络体系，城市更新单元内各类步行设施网络密度、非机动车道网络密度均不应低于市政路网密度。

### **第 36 条 提高市政支撑能力**

#### **1. 加强市政系统支撑能力**

完善城市更新地区市政基础设施信息，全面评估市政基础设施承载能力，合理确定各类市政基础设施的规划规模。结合市政基础设施评估结果和市政基础设施建设周期，动态调整和优化区域市政基础设施网络结构，形成规模合理、等

级有序的市政基础设施网络。结合用地集约化利用指引，制定符合“节能减排”“双碳”理念的在地化市政基础设施用地规模预测指标，深入探索宗地合并、场地共用、功能混合的土地利用新模式，落实市政基础设施用地，不断增强城市更新区域的市政承载和辐射作用，强化市政基础设施的支撑能力。

结合城市更新改造工作，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。按规定做好城市更新单元范围内公共排水设施的保护工作，优化迁改、拆除、新建的实施时序，确保雨污分流和排水通畅，按标准同步提升公共排水设施标准。密切结合更新改造实施计划，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。结合城市更新工作，合理规划天然气基础设施，推进各类燃气管道建设和改造。

## **2. 补足市政设施短板**

结合城市更新，重点解决规划设施落地难和末端管网老化问题，可结合更新改造落实环卫、消防、供电、通讯等设施。周边城区重点优化市政基础设施系统布局，落实重大市

政基础设施和区域干线廊道。因地制宜推动综合管廊建设，根据黄埔区各个片区的现状道路特点、道路交通规划、综合管廊规划、现状及规划管线情况，确定适合的管线敷设方式。结合道路建设，同步建设综合管廊。加强对农、文、旅等生态产业区域的综合网管设施建设布局。

## **第 37 条 健全公共服务设施体系**

### **1. 完善多层次公服设施体系**

逐步完善高等级服务设施集中布局、基础型服务设施均衡布局的多中心网络化公共服务体系。打造科学城、知识城、海丝城三大城市服务中心，以及枫下、新龙、长岭居、永和、联和、云埔、鱼珠、长洲、南岗、夏港、穗东、生物岛等 12 个片区级公共中心。适度超前布局一批优质公共服务设施，积极对接一批国内外高水平资源，结合城市更新，补齐设施短板，增强区级优质配套资源，实现基层民生基础设施均等覆盖。

### **2. 统筹公共服务设施配置**

合理调整、优化布局公共服务设施用地，提高公共服务

设施承载能力。保障公共服务设施用地与居住用地、产业用地投放联动发展。依托城市更新，聚焦民生设施短板地区，提升公共服务水平与品质。合理配置各级各类公共服务设施，扩大优质公共服务设施覆盖和辐射范围。结合城市更新分步推进时序安排，研究市区统筹级及重要公共服务设施的规模及布点需求，在城市更新单元详细规划中结合实际情况予以统筹落实。强化优质公共服务设施配置与城市更新的统筹布局，避免大型设施缺位与小型设施重复建设。鼓励城市更新项目之间按照“义务必尽，任务可调，代建有偿”的原则进行公共服务设施统筹配置。

### 3. 构建社区生活圈

以社区居民的多层次需求为导向，提升社区功能，提高社区的安全性、健康性和便利性，打造优质城乡社区生活圈。在城镇集中建设区，以3~10万常住服务人口、0.8~1.2公里为服务半径构建15分钟生活圈。在乡村地区，按照15分钟慢行可达的标准，以行政村为基本单元形成社区生活圈。以社区生活圈为单元配置社区级公共服务设施，配备生活所需的基本服务功能与公共活动空间，形成便捷、舒适的公共服

务网络。鼓励实施城市更新时充分利用物联网、云计算、移动互联网等新一代信息通信技术，为社区居民提供安全、舒适、便利的现代化、智慧化社区服务。落实项目环境影响评价优化建议，同时在设施规划布局时预留必要的防护空间，最大程度实现居住、教育等敏感点与不利环境因素分离。

#### **4. 丰富住房差异化供给**

统筹考虑城市更新单元周边业态、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。城市更新中规划节余优先用于政策性住房配置，推动多类型、多标准的保障性住房建设，合理分配公共租赁住房、共有产权住房和人才公寓比例，吸引不同层次的人才。通过城市更新和整合居民空置、散租房源等多种渠道扩大租赁住房供给，助力完善住房保障体系和培育住房租赁市场健康发展。

### **第 38 条 推动地下空间综合开发**

#### **1. 鼓励土地复合利用**

在城市更新中坚持地上、地下空间统筹规划，持续推进

土地立体开发。鼓励提高城市更新项目地下空间整体利用效率，重要交通枢纽节点地上地下空间的综合开发建设，加强地铁站点与周边地下空间的连通，形成无缝衔接的一体化城市复合利用空间，强化城市地下空间的多样性与融合性。提倡相邻地块的地下空间采取整体规划、统一建设、系统运营的方式，实现地下空间资源的优化配置和高效利用。

整合优化地下交通、地下市政设施、地下公共设施、地下防灾设施等系统。加强地下管线综合规划与建设统筹，结合各类绿地控制预留市政管线廊道，推进道路与管线同步建设；鼓励绿地、广场、学校操场、体育场等地下空间的公益性功能开发利用。

## **2. 因地制宜建设地下空间**

根据区国土空间总体规划划定的地下空间建设分区，在城市更新推进中实施差异化地下空间建设。重点发展区强调功能复合、集约利用，实现地下空间一体化开发，主要发展地下商业、地下公服、地下交通、地下市政等设施的综合功能。一般建设区主要以配建地下空间为主，如地下停车、地下人防、地下市政设施。适度安排服务公共利益的地下设施。

## 第十章 加强规划传导与管控，规范项目编审实施

### 第 39 条 优化规划传导

坚持规划引领，本规划在全市国土空间规划总体框架下，构建“片区统筹-单元管控-项目实施”的更新实施传导路径。在专项规划层面以街道行政边界为基础，划定更新统筹片区，通过统筹片区传导落实市城市更新专项规划和区国土空间总体规划的相关规划指标要求；在统筹片区内针对未来连片更新区域，通过重点管控单元划定及片区指标分解管控，以刚弹结合为原则，指导更新项目的规划编制及实施。

### 第 40 条 统筹片区划定

统筹片区作为统筹研究更新规模、人口、功能、设施的边界，着重对片区发展功能、开发规模容量以及基础、公服设施进行统筹，优化城市空间和设施资源配置。

以街道行政边界为基础，结合重大自然地物、地块权属、行政许可信息、市政路网等，对街道边界进行适当优化，保证规划管理与行政管理、社会管理边界相协调，划定统筹片区范围，作为与国土空间规划衔接的重要空间依据。本规划

划定黄埔区更新统筹片区 17 个，平均面积 28.3 平方公里。

## **第 41 条 片区统筹要点**

落实底线管控要求。落实国土空间规划三区三线管控要求，分析片区内城镇开发边界、生态保护红线、自然保护地、永久基本农田、蓝线、绿线等情况，保障城市生态基底，维护城市生态空间格局。严格落实环境影响控制线、安全防护控制线、工业产业区块控制线的管控要求，协调城市更新与敏感性地区之间的关系。制定历史文化保护指引，系统梳理片区内历史文化遗产，重点对各级文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑、传统村落、古树名木等进行核查，提出相应的保护和管控策略。

制定片区策略。落实市区国土空间规划、城市发展战略，明确片区发展方向和功能定位要求。衔接相关上位规划，落实区域功能布局，结合城市更新改造需求，提出片区统筹的总体思路。结合黄埔区国土空间发展格局以及片区发展定位，优化片区功能布局结构，引导片区发展。

统筹功能布局。梳理片区内已经批复和正在开展的城市

更新项目，对项目的改造范围、用地面积、已批项目的规划建设面积等进行梳理分析，结合片区发展策略，统筹优化片区内项目用地功能布局。

统筹更新规模。落实更新策略分区的改造指引，按照现行更新政策要求对片区内更新规模进行总体评估和测算，明确更新规模、规划人口上限、建筑限高等相关规划指标。

统筹开发强度。结合重点道路沿线、城市重点地区管控要求等因素，在片区整体开发规模的控制下，对片区内重点管控单元的开发强度进行整体统筹。

统筹配套设施建设。结合统筹片区更新规模、更新项目人口规模管控要求，优化区域级、街道级公共服务设施配套布点及规模，提出不同类型设施数量、规模配置等具体要求。

统筹城市风貌控制。对片区内进行整体城市设计提出策略性指引，从建筑体量、建筑色彩、城市天际线、开放空间及景观环境等方面入手，对片区城市设计提出差异化引导。

## **第 42 条 重点管控单元划定**

重点管控单元为存量资源较为集中、规划期内拟实施更

新改造的连片更新区域管控边界。重点管控单元划定以更新资源的判定与梳理为基础，基于近期拟连片实施更新改造的区域及项目划定，并提出主导功能、产业比例、开发形式等建议，承接上级国土空间总体规划、城市更新专项规划对片区功能定位与产业空间布局的需求，有效协调、指导下级城市更新项目改造方案的编制。黄埔区划定重点管控单元 8 个，总用地面积 12 平方公里。

### **第 43 条 单元管控要点**

重点管控单元管控指标体系以传导国土空间规划管控要求、衔接详细规划和项目实施方案编制为原则，对各类指标进行细分和落实。重点管控单元以提出底线配置建议为管控目标，从策略分区、管控要素、人口规模、开发容量四大方面入手建立重点管控单元管控指标体系，强化开发容量与用地布局的管控。

明确重点管控单元开发强度指引。以城市发展格局及功能布局为基础，通过对全区开发强度分区、典型样本片区拆建比、区域设施承载力、现行政策衔接分析，明确重点管控

单元开发容量总规模控制要求，提出单元内地块开发强度建议，引导管控单元进一步落实片区统筹研究。

明确重点管控单元用地功能指引。结合城市发展战略、功能布局、道路交通条件及土地利用现状，对各重点管控单元的主导功能、产业比例、用地布局提出建议，实现对重要公共空间、公共服务设施的统筹协调。

## **第 44 条 强化城市设计管控**

以“国际品质、创新特色”、“建设创新舒适人居环境、展现国际开放格局”为目标，以城市更新为重要抓手，强化城市设计管控，完善城市风貌管理体系，以高品质的城市环境建设推动高质量的城市发展。

### **1. 加强整体风貌管控，完善城市景观体系**

以国土空间总体规划空间资源为基础，以建设“北部山水新城、中部创新科城、南部人文港城”三个特色风貌片区为目标，通过城市更新进一步加强黄埔区城市总体风貌管控，构建自然山水共生，活力廊道联通，节点形象突显的城市景观体系。

尊重黄埔区“蓝绿交织、山海相连”的生态本底，构建与山水城市相得益彰的景观格局，注重滨水、沿山地区的城市设计，充分利用自然资源的景观作用，在城市更新中应注重建筑与邻近的自然资源相协调。山边水边的建筑高度宜梯式抬升，建筑群应确保留出主要景观的视线通廊，避免遮挡山体水体。加强滨水、沿山地区天际线管控，强化建筑体量控制，塑造丰富的沿途景观。

打造黄埔东路、开创大道、永顺大道、广汕公路、知识大道等黄埔区重要道路形成城市形象展示廊道，在城市设计中营造现代、朝气、进取的黄埔氛围。注重景观的连续性，两侧建筑高度应富有变化，塑造律动的天际线，展现活力与开放的现代化城市形象。

重要节点地区的城市更新应结合地区功能定位与自身特色强化城市风貌管控。知识城环九龙湖核心区顺应山水格局，围绕九龙湖布局总部经济产业，全力打造知识城核心区和城市地标；科学城科学广场增强智造核心、商务门户的识别性和文化特征，重点强化地标建筑对周边城市和自然景观的统领作用；海丝城“科技长滩”营造滨江地区开放共享形

象，注重缝合江岸与城区关系，形成具有现代城市中心区特征的景观风貌；长洲岛等历史文化资源富集地区严格保护街巷尺度、走向、历史风貌和环境氛围，融合优秀设计理念，突出展示海丝文化、工业遗址、近代革命、市井民俗等特色风貌。

## 2. 合理划定风貌分区，加强城市设计导控

结合区域自然环境、发展目标、用地布局、建筑现状等因素，将黄埔区分为高端商务型、城市综合型、生态农村型、产业园区型、历史风貌型五个城市风貌指引分区，并对各分区基于其特点提出相应城市设计管控指引，在宏观层面为城市更新提供整体的设计方向与概念。

高端商务型分区主要分布于临江大道、黄埔东路、广园快速路、开创大道、永顺大道、广汕公路、知识大道等黄埔区重要道路沿线区域与临港区域。优化沿路、沿水的天际线轮廓，建设现代、高效的商务、金融区。宜采用现代简约的建筑风格，以裙楼式塔楼、塔楼为主，突显黄埔区开拓进取与勇于创新的精神面貌。

城市综合型分区主要分布于现状状况较好的城市区域，

以商业、居住功能为主导，营造宜居宜业，人居环境优秀的现代生活环境。宜采用现代简约的建筑风格，避免繁复夸张，鼓励建筑形式混合设置，提升城市空间多样性，打造舒适宜居的整体氛围。

生态农村型分区主要分布于科学城板块、知识城板块内生态现状良好的旧村更新项目中，在提供优秀的人居环境同时注重与周边生态、历史文化环境要素的和谐发展，营造环境良好、充满文化活力的宜居区域。宜采用简洁大气的建筑风格，鼓励提取岭南传统文化要素，在整体风貌的营造上应注重与周边自然、人文环境的协调。

产业园区型分区主要分布于黄埔区现有工业园区与产业区块线内，以产业功能为主导，营造现代高效整洁的生产氛围。宜结合生产需要和产业特点，在满足使用要求情况下，采用简洁清爽的建筑风格、环保绿色材料体现工业建筑美感，打造现代产业区的科学合理、简洁高效的氛围。

历史风貌型主要分布于长洲岛等历史文化资源富集地区，应严格保护历史地区传统格局和历史风貌，在城市设计中遵循各项保护要求，鼓励支持保护建筑在合法合理的前提

下发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用，非保护类建筑或新建建筑应在高度、体量、色彩、材料等方面与地区整体风貌相协调，延续原有建筑肌理。

## 第十一章 科学有序推进城市更新行动

### 第 45 条 稳步推进城市更新实施

在城市更新目标和策略指导下，充分发挥政府和公共投资对城市更新的引导及调控作用，结合更新项目的重要性和可行性，综合确定黄埔区 2021-2035 年旧村庄旧城镇全面改造与混合改造更新重点推进项目，制定科学合理、可实施性强的重点项目行动计划。

面向 2025 年，重点推进已批在建、已批未建的城市更新项目实施，以及改造意愿高、改造条件成熟的城市更新项目改造方案批复工作。优先推进涉及城市重点功能区建设、重大设施建设、位于产业集聚区和重点道路沿线的城市更新项目，支撑“三城一岛”规划建设，拓展城市空间格局，实现城市高质量发展。

加快推进 41 个已批项目实施，加快推进 35 个未批项目审批。结合项目审批进度、拆迁情况、资源要素、区位条件、市政承载等综合测算，拟推进 80% 的更新项目稳步实施，优先保障已拆旧村改造项目按照“一户一房”建设复建安置房。

面向 2035 年，全面推进规划期内旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目实施，推动人居环境得到显著提升，产业发展空间得到有效释放，城乡公共服务基本实现均等化，社会治理现代化水平明显提高，助力黄埔区打造成为“广州产业发展增长极、湾区科技创新主引擎、海丝国际合作先行区”。

按照城市更新项目年度计划实施，鼓励推进老旧城区微改造项目。结合美丽乡村建设实施，鼓励推进外围地区乡村整治提升项目。按照土地收储年度计划，推进政府收储旧厂房项目。

#### **第 46 条 优先推动重点地区更新**

优先推动广州人工智能与数字经济试验区（鱼珠片区）、中新知识城等重点平台，科学城、永和经济开发区、云埔工业区、广州开发区西区等产业发展集聚区域，黄埔大道—黄埔东路、知识大道、广汕公路—永顺大道、开创大道—香雪大道等重要干道沿线，轨道交通站点辐射范围的城市更新项目，保障重点地区土地要素供给，拉动有效投资，改善人居环境，助力产业升级，支撑黄埔区城市空间拓展和重点地区

建设推进。

着力发挥重点地区的示范带头作用，创新实践城市更新“黄埔模式”，通过重点地区城市更新带动产业升级和经济发展，打造城市更新标杆，带动其他地区整体提升城市的形象和功能，增强城市的吸引力和竞争力。

## **第 47 条 保障基本公共利益**

优先保障回迁安置与公共服务设施配套。依法核定村民、非村民的复建安置面积与其他补偿，科学制定项目分期实施计划，分期实施应当按照安置地块优先于融资地块的顺序安排，优先建设安置房，确保更新项目尽早实现回迁安置。补足公共服务设施短板，科学规划公共服务设施建设项目，实现公共服务的有效投放。注重留白增绿，增加公共空间，加强品质化精细化管控。建立公共服务的共建共享机制，激发存量地区活力，实现街区价值提升。

结合城市更新项目改造进度及房屋供应需求有序推进融资区建设。优化部分项目融资建筑量，从源头上避免房地产供应过剩。结合项目实际情况，考虑由政府承担部分区域

性城市基础设施和公共服务设施建设，合理调整改造成本构成，降低融资建设量和开发强度。加强项目建设进度统筹，确保融资区优质住房资源供应与市民需求的相互匹配，推动城市更新和城市发展更加健康可持续。

## **第 48 条 提升规划审批效能**

实行规划方案并联审批，流程简化。旧城镇、旧村庄改造项目实施方案与详细规划调整的编制报批充分衔接、同向发力，实现审批效能提升。建立容缺机制，充分运用告知承诺等方式，探索试行容缺受理、信任审批项目实施方案，打通“绿色通道”，高效推进城市更新项目落地。

统筹协调、部门联动，对黄埔区符合条件的城市更新项目提供审批、进场、动工、验收全流程信任筹建服务措施，实行项目筹建全链条“管家式对接服务”，坚持筹建服务与提前监管并举，落实信任筹建全周期“规范化监督管理”，推动复建安置房及公服配套“首开先建”，进一步加快审批流程速度，实现村民早日回迁安置目标。

## 第 49 条 创新过程管控手段

匹配黄埔区近期建设重点，进一步优化城市更新工作节奏。计划内项目推进时序与正在推进的交通、水电等地区系统性基础设施的建设时序匹配，与亟需解决的片区需求、民生短板匹配，协同近期城市建设。结合后续重要产业项目、重大公共设施等的落地需要，在科学论证的基础上，可对项目安排进行增减，对推进时序、改造方式及模式进行优化调整，具体按照城市更新项目年度计划实施。

定期开展重点地区城市更新监测评估。聚焦维护生态安全、传承历史文化、保障产业空间、完善基础设施、维护城市安全、优化城市风貌等目标，开展更新评估工作。及时评估城市更新项目的综合效益和影响，建立激励和退出机制，提高市场主体责任感。

## 第十二章 加强实施保障机制

### 第 50 条 推动城市更新与土地综合整治、低效用地再开发结合

协同推进生态敏感地区的城市更新与土地综合整治、生态修复，通过整治拆旧，逐步清退生态保护红线内的零星存量建设用地，加强自然风貌保护，优化水系环境，保护山体格局，提升耕地质量。加快推进土地综合整治，通过盘整空间、连片优化支撑集约规模化农业生产。推动拆旧复垦释放土地资源，高效盘活利用撂荒地、闲置农房等低效用地，加大设施农用地支持力度，破解农业产业用地供给障碍。

探索结合低效用地再开发推动城市有机更新，以政策创新为支撑，强化土地资源统筹，促进要素活化利用与用地价值挖潜，统筹兼顾经济、生活、生态、安全等多元需要，提升土地利用效率，促进国土空间布局更合理、结构更优化、功能更完善、设施更完备。

## **第 51 条 推动土地供应结构优化，促进城市功能布局完善**

采用增存联动的综合整备策略，推动土地供应结构优化。更新项目外增量用地优先保障黄埔区重点产业项目落地，通过统筹新增建设用地指标，创新供地模式，推动土地资源要素优先向实体经济集聚，加强先进制造空间保障。

合理控制更新项目外新增居住用地规模，以有机更新的存量用地承载未来人口主要增量。按照人口布局优化的总体要求，聚焦就业岗位集中的地区，通过城市更新补齐居住用地供应短板，实现产城融合、职住平衡的组团式发展。

更新项目内重点完善公共服务配套，聚焦人民群众衣食住行、教育就业、医疗养老、文化体育、生活环境、社会秩序等需求，优化空间资源和要素配置，合理安排生产、生活、生态空间，促进城市功能布局完善。

## **第 52 条 促进复建结构调整，预留多元载体转换的灵活性**

调整村民复建住宅比例结构，优化存量用地再开发的用地功能构成。依法依规核定村民复建住宅总量，以保障村民安置为基本前提，在满足安置面积后尚有余量的情况下，鼓

励村民通过弃产补偿、功能转换等多种方式兑现其余复建住宅权益。

探索复建住宅功能转换标准，保障村民权益，结合项目所在区域功能导向，因地制宜优化复建建筑功能构成。探索政村合作的保障房租赁试点，将非自住安置房转换为保障性住房、人才公寓等政策性住房和中小户型租赁住房，助力完善住房保障体系，培育住房租赁市场健康发展。探索村企合作的复建住宅产业空间置换，减少住宅空置，增加产业空间，培育产业集群，落实城市发展战略意图，实现村民共同富裕。

探索复建物业用地性质留白并预留后续建设保障金，设置综合产业用地（M/A/B），保障产业载体充分对接复建物业招商需求，促进复建物业对产业发展的支持。鼓励在城市更新项目进行无污染生产、研发、办公、商业等用途互利的功能混合设置，增加混合产业用地供给，加强土地空间管理的弹性和包容性，为新业态提供灵活的发展空间。

### **第 53 条 创新多元实施模式，多路径推动项目落地**

鼓励房票安置政策实施。进一步拓宽拆迁安置渠道，满

足人民群众对房屋安置的多样化需求。通过实施房票安置，降低回迁用地安置需求，实现集约节约用地，节省安置临迁费，减轻改造主体资金压力，缩短旧村庄旧城镇改造周期，提升旧村庄旧城镇改造效率。定向去库存，带动商品房销售，缩短去化周期，降低社会维稳风险。

支持符合城中村条件的旧村庄纳入城中村改造计划，享受城中村改造的相关政策，坚持政府主导、市场运作，规划先行、依法征收，公众参与、共建共治的原则，实施城中村改造。

#### **第 54 条 加强社会综合治理，协同多元主体参与**

贯彻“拆、治、兴”理念，健全城乡社区发展治理机制，推动更新与整治结合，促进更新治理服务重心下移。以城市更新为抓手，构建简约高效的基层管理体制，以拆促兴，构筑社区发展治理强基础、优服务、惠民生的幸福高线，打通城市治理“最后一公里”。推动城市更新从物质空间领域不断向社会治理纵深拓展，构建支撑城市高质量发展的特色化城市更新路径，提升精细化城市治理水平，促进城市治理体系

和治理能力现代化。

遵循共同缔造理念，邀请专家学者和社区居民等主体参与城市更新过程，创新多元主体协同的城市更新机制。创新城市更新协同机制，鼓励多元主体共同参与更新治理决策，搭建城市更新全过程参与平台、探索参与式更新规划治理范式，明确主体角色与责任，实现共建共治共享。不断完善适用于城市存量资源更新的规划、土地、产业、财政、金融、人口等领域的配套政策与管理机制，推动城市更新从物质空间领域不断向社会治理纵深拓展。

附件一：黄埔区 2021-2025 年村镇工业集聚区更新改造项目  
推进时序安排

## 黄埔区 2021-2025 年村镇工业集聚区更新改造项目 推进时序安排

序号	名称	用地面积 (公顷)	改造分类
1	姬堂社区 3	3.2	纳入旧村全面改造
2	姬堂社区 4	2.7	纳入旧村全面改造
3	吉儿岗	2.9	纳入旧村全面改造
4	姬堂社区 5	2.6	纳入旧村全面改造
5	姬堂社区 6	1.6	纳入旧村全面改造
6	姬堂社区 9	0.6	纳入旧村全面改造
7	姬堂社区 10	4.6	纳入旧村全面改造
8	双沙社区 2	6.6	纳入旧村全面改造
9	原骊丰大厦	1.6	单独全面改造
10	君易、干彩大厦及其周边连片用地	1.7	单独全面改造
11	水西社区 2	5.9	纳入旧村全面改造
12	水西社区 3	3.8	纳入旧村全面改造
13	小坑社区	2.30	纳入旧村全面改造
14	广州市江悦有限公司	2.07	纳入旧村全面改造
15	水西社区 1	1.20	纳入旧村全面改造
16	姬堂社区 2	2.66	纳入旧村全面改造

附件二：黄埔区 2021-2035 年旧村庄旧城镇全面改造与混合  
改造更新项目推进时序安排

## 黄埔区 2021-2035 年旧村庄旧城镇全面改造与混合改造更新项目推进时序安排

序号	时序	行政村名称	项目名称	区位	类别	拟更新方式	项目类型
1	2021-2025 年	何棠下村	何棠下旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	重大平台型
2		横沙村	横沙村旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	重大平台型
3		双沙村	双沙旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	重大平台型
4		文冲村	文冲（渡头、文元、江北片）旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	重大平台型
5		文冲村	文冲石化路以西城中村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	重大平台型
6		下沙村	下沙（新溪村）旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	重大平台型
7		下沙村	下沙（珠江村）旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	重大平台型
8		茅岗村	茅岗路以西城中村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	重大平台型
9		佛塑村	佛塑村旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	重大平台型
10		枫下村	枫下村旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	产城融合型
11		红卫村	红卫村（一、二社）旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	产城融合型
12		汤村村	汤村旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	产城融合型
13		贤江村	贤江旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	产城融合型
14		刘村村	刘村（华甫荷村片）改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	产城融合型
15		刘村村	刘村（洋城岗片）旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	产城融合型
16		刘村村	刘村社区刘村、格岗片区旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	产城融合型
17		刘村村	元岗旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	产城融合型

序号	时序	行政村名称	项目名称	区位	类别	拟更新方式	项目类型
18	2021-2025 年	刘村村	岗贝旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	产城融合型
19		刘村村	双井旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	产城融合型
20		笔岗村	笔村旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	产城融合型
21		笔岗村	宏岗村旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	产城融合型
22		笔岗村	乌石村旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	产城融合型
23		墩头基村	墩头基旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	产城融合型
24		凤尾村	凤尾旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
25		汤村村	汤村(五福堂一、二社)旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
26		旺村村	旺村(南)旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
27		旺村村	旺村北旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
28		金坑村	金坑村邓屋片区旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
29		迳头村	迳头村旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
30		镇龙村	镇龙村(东片区)旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
31		均和村	均和村旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
32		新田村	新田村旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
33		黄陂村	华侨社旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
34		黄陂村	黄陂社区长安片区改造	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
35		暹岗村	暹岗社区旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
36		萝岗村	大壆村旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型

序号	时序	行政村名称	项目名称	区位	类别	拟更新方式	项目类型	
37	2021-2025 年	萝岗村	塘头村旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型	
38		水西村	水西社区（元贝片）旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型	
39		水西村	水西（长龙片）旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型	
40		长平村	长平旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型	
41		沙步村	沙步旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	城市功能型	
42		庙头村	庙头村旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	城市功能型	
43		南岗村	南岗（南片）旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	城市功能型	
44		夏园村	夏园村旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	城市功能型	
45		洋田村	洋田旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城乡结合型	
46		黄登村	黄登旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城乡结合型	
47		岭头村	岭头公司旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	城乡结合型	
48		埔心村	埔心村旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	混合改造	重大平台型	
49-54			莲塘村、重岗村、燕塘村、蟹庄村、山龙村	五村七片统筹改造项目	活力创新轴	旧村庄	混合改造	重大平台型
55			火村村	火村三旧改造项目	东部中心	旧村庄	混合改造	产城融合型
56			姬堂村	姬堂旧村改造项目	东部中心	旧村庄	混合改造	产城融合型
57			萝峰村	萝峰旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	混合改造	城市功能型

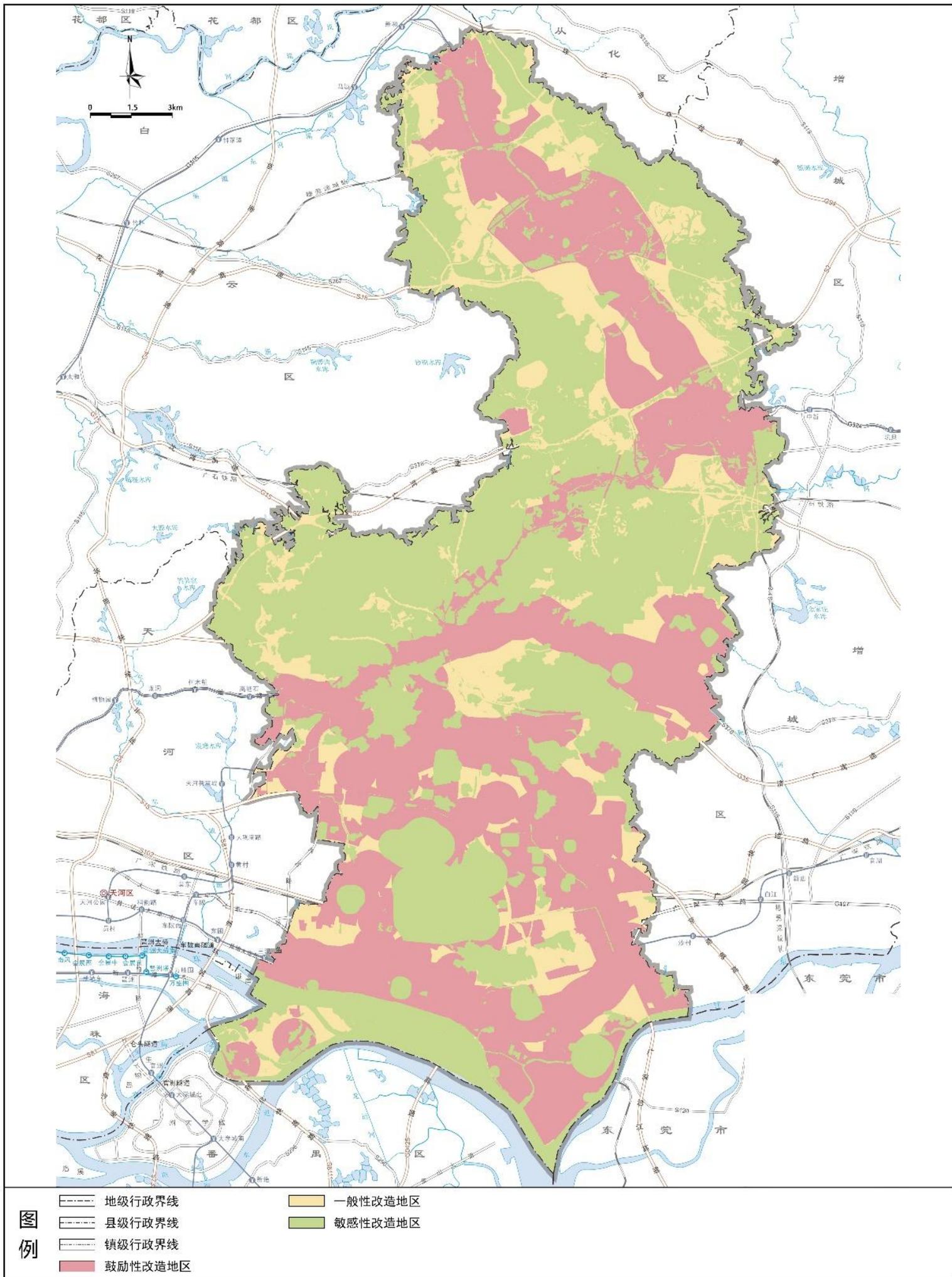
序号	时序	行政村名称	项目名称	区位	类别	拟更新方式	项目类型
58	2021-2025 年	水西村	水西（水西片）旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	混合改造	城市功能型
59		南湾村	南湾旧村改造项目	东部中心	旧村庄	混合改造	城市功能型
60		—	港湾一二村旧城改造项目	活力创新轴	旧城镇	混合改造	重大平台型
61		—	鱼珠旧城更新改造项目	活力创新轴	旧城镇	混合改造	重大平台型
62	2026-2035 年	下沙村	下沙（裕丰围片）旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	重大平台型
63		茅岗村	茅岗村（茅岗路以东）旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	重大平台型
64		红卫村	红卫村三、四社旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	产城融合型
65		镇龙村	镇龙村（西片区）旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	产城融合型
66		永岗村	永岗社区（不含横东、横南、横北）旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	产城融合型
67		火村村	火村二期（枝山、小塍等 7 个社）旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	产城融合型
68		火村村	莲潭旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	产城融合型
69		沧联村	沧联旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	产城融合型
70		金坑村	金坑村银岭片旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
71		九楼村	九楼村旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
72		黄陂村	黄陂社区（班岭）旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城市功能型
73	南岗村	南岗北片（亨元、柯庄片区）旧村改造项目	东部中心	旧村庄	全面改造	城市功能型	

序号	时序	行政村名称	项目名称	区位	类别	拟更新方式	项目类型
74	2026-2035 年	黄麻村	黄麻社区旧村改造项目	活力创新轴	旧村庄	全面改造	城乡结合型
75		—	新溪旧城改造项目	活力创新轴	旧城镇	混合改造	重大平台型
76		—	广海局南岗基地旧城改造项目	活力创新轴	旧城镇	混合改造	城市功能型

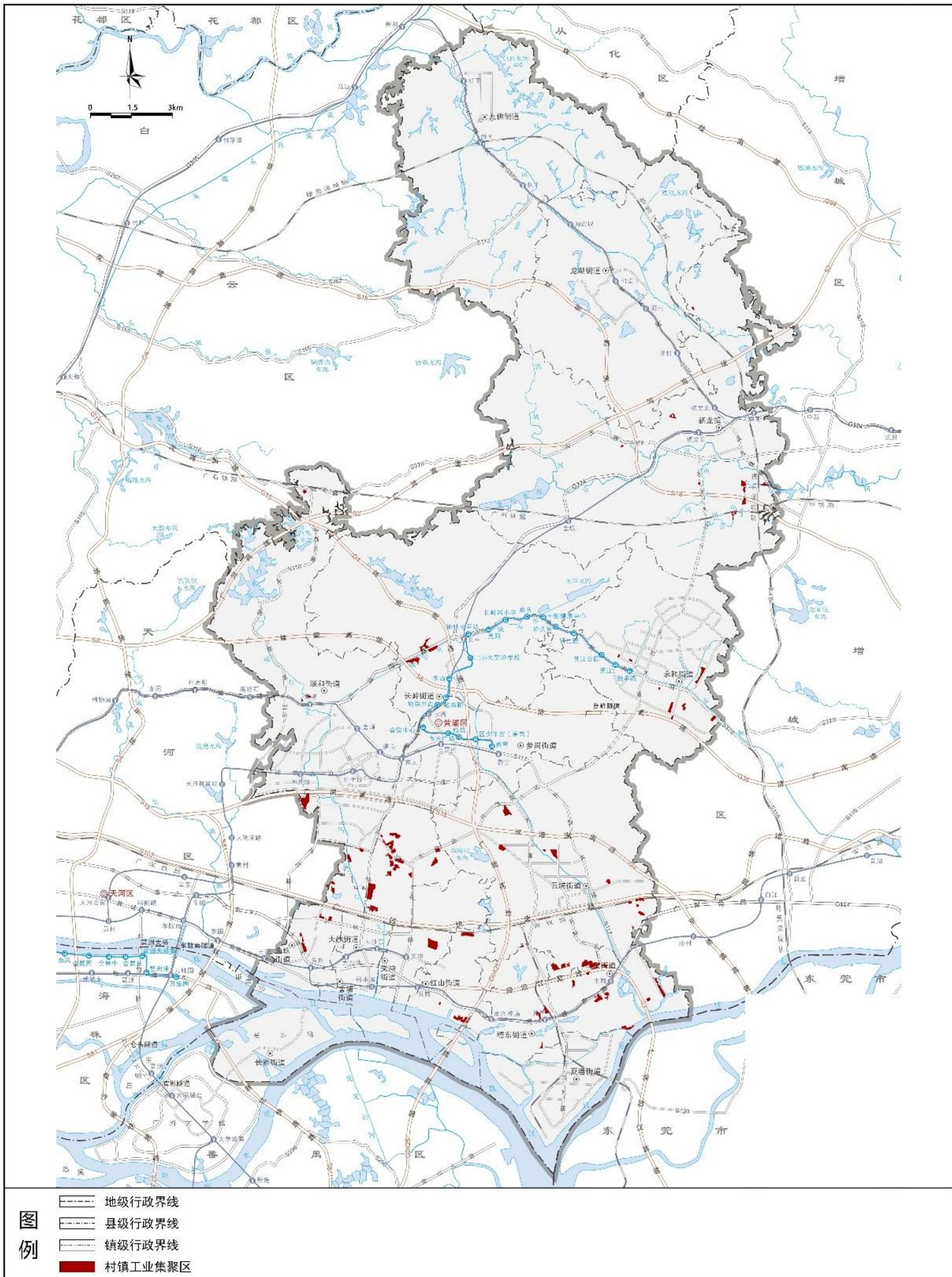
### 附件三：黄埔区城市更新专项规划图集



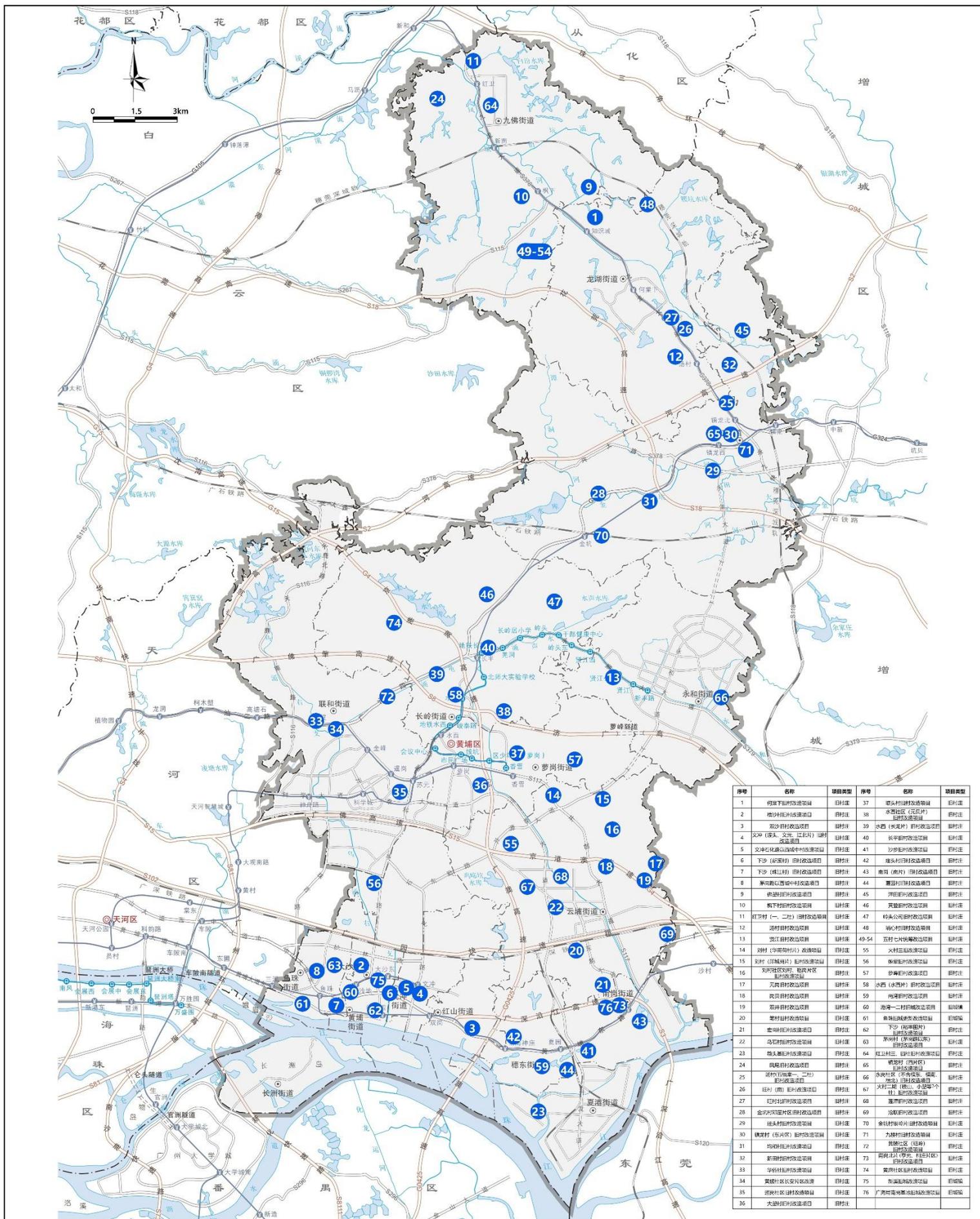
# 城市更新策略分区图



# 村镇工业集聚区分布图



# 更新重点项目分布图

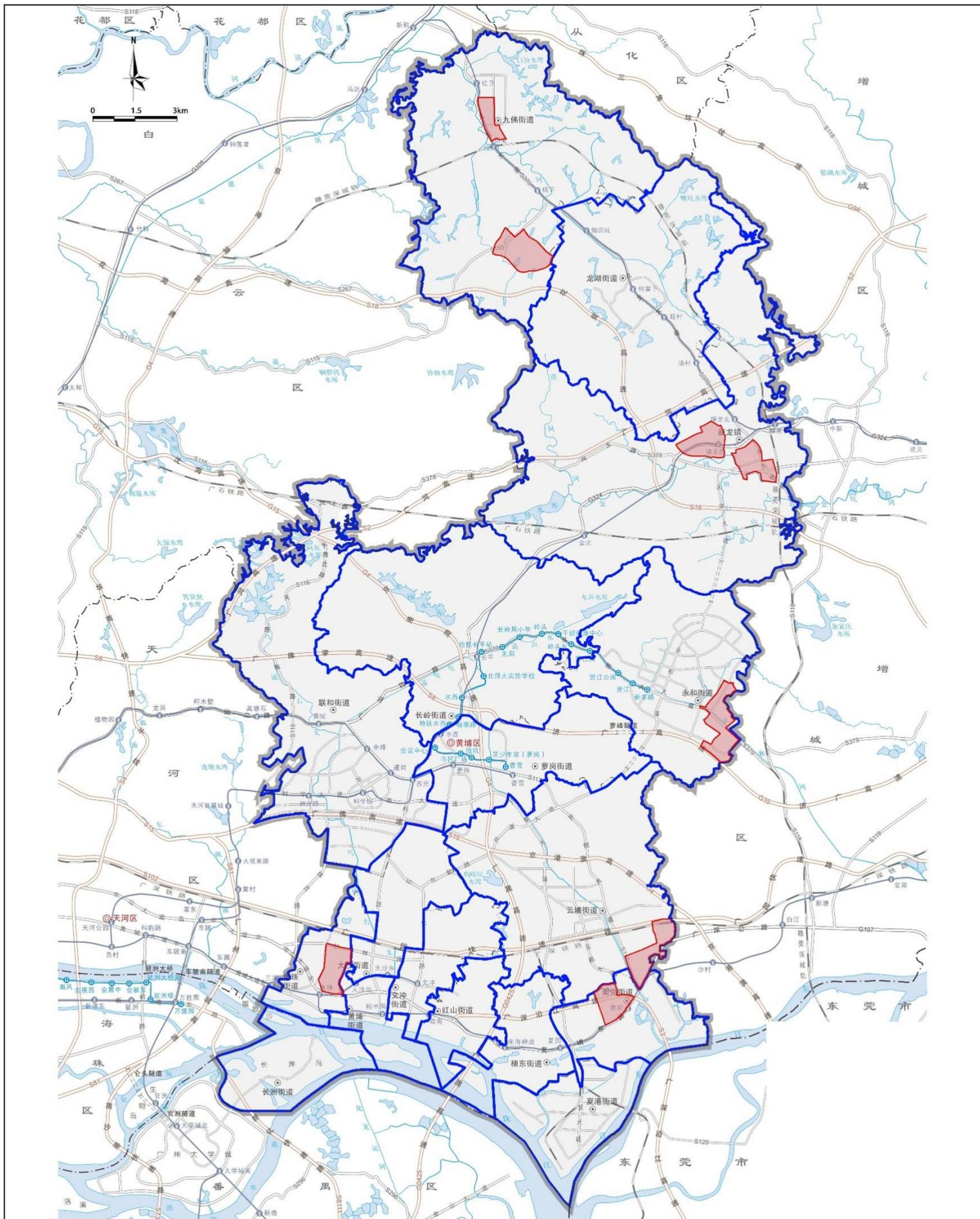


序号	名称	项目类型	序号	名称	项目类型
1	何涌下旧村改造类项目	旧村类	37	笔头村旧村改造类项目	旧村类
2	塘沙村北涌改造类项目	旧村类	38	永潭社区(元瓦片)旧村改造类项目	旧村类
3	双沙村旧村改造类项目	旧村类	39	赤西(长龙片)旧村改造类项目	旧村类
4	文冲(东头、文光、江和片)旧村改造类项目	旧村类	40	长丰村旧村改造类项目	旧村类
5	文冲北涌改造类项目	旧村类	41	沙步村旧村改造类项目	旧村类
6	下沙(东涌村)旧村改造类项目	旧村类	42	塘头村旧村改造类项目	旧村类
7	下沙(塘头村)旧村改造类项目	旧村类	43	南河(南片)旧村改造类项目	旧村类
8	新塘西涌村旧村改造类项目	旧村类	44	南涌村旧村改造类项目	旧村类
9	新塘西涌村旧村改造类项目	旧村类	45	洋涌村旧村改造类项目	旧村类
10	新塘村旧村改造类项目	旧村类	46	黄涌村旧村改造类项目	旧村类
11	红卫村(一、二区)旧村改造类项目	旧村类	47	岭头村旧村改造类项目	旧村类
12	涌村旧村改造类项目	旧村类	48	岭头村旧村改造类项目	旧村类
13	涌村旧村改造类项目	旧村类	49-54	五村七片旧村改造类项目	旧村类
14	刘村(冲涌村片)改造类项目	旧村类	55	火村三涌旧村改造类项目	旧村类
15	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	56	新塘村旧村改造类项目	旧村类
16	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	57	沙步村旧村改造类项目	旧村类
17	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	58	沙步村旧村改造类项目	旧村类
18	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	59	南涌村旧村改造类项目	旧村类
19	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	60	塘涌村旧村改造类项目	旧村类
20	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	61	赤西(长龙片)旧村改造类项目	旧村类
21	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	62	下沙(东涌村)旧村改造类项目	旧村类
22	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	63	笔头村(东涌片)旧村改造类项目	旧村类
23	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	64	红卫村三涌旧村改造类项目	旧村类
24	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	65	塘涌村(西涌片)旧村改造类项目	旧村类
25	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	66	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类
26	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	67	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类
27	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	68	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类
28	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	69	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类
29	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	70	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类
30	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	71	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类
31	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	72	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类
32	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	73	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类
33	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	74	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类
34	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	75	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类
35	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类	76	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类
36	刘村(冲涌村片)旧村改造类项目	旧村类			

- 图例**
- 地级行政界线
  - 县级行政界线
  - 镇级行政界线
  - ① 更新重点项目序号

本图基于标准地图绘制，审图号：粤AS(2023)006号

# 更新统筹片区与重点管控单元分布图



- 图例**
- 地级行政界线
  - 县级行政界线
  - 镇级行政界线
  - 更新统筹片区边界
  - 重点管控单元边界