

黄埔区 广州开发区城市更新专项总体规划 (2020-2035 年)

决策征求意见稿

广州开发区城市更新局
广州市城市规划勘测设计研究院

2021.01

目录

第一章 总则	1
第 1 条 规划背景.....	1
第 2 条 规划依据.....	1
第 3 条 规划范围及期限.....	3
第二章 更新战略、目标与策略	4
第 4 条 战略目标.....	4
第 5 条 更新策略.....	4
第 6 条 更新规模预测.....	7
第三章 更新策略分区及空间布局结构指引	8
第 7 条 更新策略分区划定原则.....	8
第 8 条 更新策略分区划定.....	8
第 9 条 负面清单管控原则.....	9
第 10 条 空间布局结构.....	9
第四章 更新统筹片区及更新单元	11
第 11 条 划定原则.....	11
第 12 条 统筹片区划定.....	11
第 13 条 更新单元划定.....	12
第五章 系统更新指引	17
第 14 条 历史文化保护指引.....	17
第 15 条 生态环境保护指引.....	17
第 16 条 环境安全控制指引.....	17
第 17 条 海绵城市建设指引.....	17
第 18 条 城市设计管控指引.....	18
第六章 更新实施保障	19
第 14 条 更新实施保障.....	19
附图	21

第一章 总则

第 1 条 规划背景

城市更新是落实国家高质量发展和新型城镇化的重要抓手，是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，支撑广州高质量发展，实现老城市新活力和“四个出新出彩”的重要手段和关键举措。

黄埔区城市发展面临空间资源紧张、土地利用效率不高、产城村混杂、公服设施存在短板四大瓶颈。城市更新作为未来城市发展的核心手段之一，能够为黄埔提供支撑城市建设的重要载体，推动全区城市空间结构提升，是黄埔区打造高质量发展核心引擎的必然要求。根据市委、市政府工作部署，黄埔区立足于省“三旧”改革创新试点，坚持规划统领，系统梳理存量资源底盘底数，通过编制区城市更新专项总体规划，传导更新战略，有序推进城市更新工作的开展。

第 2 条 规划依据

（一）法律法规及规范标准

- （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）《城市用地分类与规划建设用地标准 GB50137-2011》；
- （6）《广州市城乡规划技术规定》（2015）；

（二）上层次及相关规划

- （1）《广州市城市总体规划（2011-2020）》；
- （2）《广州市土地利用总体规划（2013-2020）》；
- （3）《广州市国土空间总体规划（2018-2035 年）》（在编）；
- （4）《广州市城市更新专项总体规划（2018-2035 年）》（在编）；

- (5)《广州市黄埔区国土空间规划（2018-2035 年）》（在编）；
- (6)《中新广州知识城国土空间规划（2020—2035 年）》（在编）；
- (7)《广州市黄埔区发展战略大纲（2017-2035 年）》；

(三) 政策依据

- (1)《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》；
- (2)《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）；
- (3)《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）；
- (4)《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）
- (5)《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）；
- (6)《广东省人民政府办公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）；
- (8)《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5 号）；
- (9)《广州市城市更新办法》（市政府令第 134 号）（2015）；
- (10)《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）；
- (11)《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）
- (12)《广州市旧村庄更新实施办法》（穗府办〔2017〕56 号）；
- (13)《广州市旧村全面改造成本核算办法》（2019）；
- (14)《广州市规划和自然资源局关于印发〈广州市城市更新实现产城融合职住平衡的操作指引〉等 5 个指引的通知》（穗规划资源字〔2020〕33 号）；
- (15) 其他现行有关的技术规范、规定。

第 3 条 规划范围及期限

（一）规划范围

本次规划研究范围为黄埔区、广州开发区的行政管辖范围，总用地面积 484.17 平方公里，包括属地 16 个街道和 1 个镇。

规划范围以黄埔区现状建设用地情况为基础，结合绩效评价、资源摸查等方法梳理的旧村庄、旧城镇、旧厂房及其他低效存量用地等各类城市更新资源，以及需要整合连片的范围。

（二）规划期限

本规划期限为 2020 年至 2035 年，近期到 2025 年，远景展望至 2035 年。

第二章 更新战略、目标与策略

第4条 战略目标

围绕黄埔区建设世界知识城、湾区创新源、国际人才港的总体定位，全区城市更新工作总体战略目标为：通过城市更新改造，全面提升黄埔区城市综合实力、产业发展动力、城市宜居活力，支撑黄埔区高质量发展目标的实现。

（1）提升黄埔区城市综合实力

注重对全区发展战略的传导和落地，通过城市更新工作引领城市地区的建设和发展：一方面，强化城市功能，优化城市功能布局，增强城市综合发展能力；另一方面，拓展城市发展空间，盘活存量用地资源，提升城市发展的质量。

（2）提升黄埔区产业发展动力

推动城市更新从旧村改造向产业更新转向，通过低效存量产业用地的改造提升，促进低效企业转型升级，淘汰落后产能，优化产业结构，推动新旧产业动能转换。同时，结合产业用地更新改造，整合用地空间资源，保障产业发展载体，提升产业用地产出效率，打造高质量的产业发展载体。

（3）提升黄埔区城市宜居活力

通过城市更新推动黄埔区城市建设全面上水平，满足人民群众对美好生活的向往。结合旧村、旧厂、旧城的连片改造，优化人居环境，补齐改革服务设施的短板，提升城市生活品质；坚持生态保护、历史文化保护与城市更新相结合，严守生态保护的格局和底线，保护历史文化资源，延续城市记忆，让居民望得见山，望得见水，记得住乡愁。

第5条 更新策略

（一）综合更新，产业导入

推动黄埔区城市更新战略导向“综合更新、产业导入”转变，鼓励产业更新、提升服务能力等城市系统多元价值的回归；鼓励城市更新工作重点从“物质更新”转变为“功能更新”，以功能提升为城市更新的根本目的，通过产业功能导入、服务配套升级、人居环境改善等手段，实现从空间改造到内涵、品质的升级。

未来黄埔区需要转变以往的更新思维，注重产业更新和持续发展。一是鼓励重要道路沿线产业功能布局，提高城市更新项目中产业用地比重，保障政府产业用房的建设；二是结合产业区块的划定，引导产业空间集聚，鼓励区块内以产业为导向的城市更新，推进存量旧厂房拆除重建或提高容积率。

（二） 全局统筹，分类推进

面向高质量发展的全域国土空间治理，城市更新从“图斑”转变为强调“资源”。从“三旧”改造到“城市更新”和“土地整备”，打破“三旧”图斑、存量用地边界，以国土空间治理和土地综合整备的思维引领城市更新行动，以“增存联动”、“用地置换”为抓手，实现成片连片更新。针对知识城板块、科学城板块、临港板块三大更新战略板块特征，提出差异化的更新战略：

（1） 知识城板块：以园区建设为导向的增存联动模式

知识城板块以产业园区建设为核心，将建设成为具有全球影响力的国家知识中心。未来城市更新将以土地征收和旧村改造相结合的增存联动的土地整备模式为主，以产业园区土地征收为动力，通过片区内的存量旧村改造，形成以征促批、以改促建的联动改造模式。以九龙大道沿线为轴线，结合产业园区的土地征收工作，重点推进东部快速—永九快速—广汕公路范围内的旧村改造，支撑重点产业园区的建设。

（2） 科学城板块：以产城融合为导向的片区统筹模式

科学城板块规划建设成为世界领先的中国智造中心，谋划布局大科学装置和重大创新平台，加速建设科学大道—开创大道—香雪大道新经济走廊、总部经济带。未来城市更新工作以片区统筹、空间整合的模式为主，重点整合片区内零散改造主体用地，优化功能布局，提升重点地区城市品质。通过对土地和功能进行统筹梳理，积极发展楼宇经济，优化调整产业结构，打造总部经济产业集群，实现片区层面的土地体质增效。以广汕公路、香雪大道—开创大道为主要轴线，扎实推进城市更新工作。重点推进整合片区内零散旧村用地与周边政府储备用地，通过土地置换实现空间连片改造，补齐区域服务设施短板，优化公共服务设施配置，提升公共服务水平和质量。

（3） 临港板块：以活力营造为导向的老城更新模式

临港板块现状老城区特征明显，城市特色资源丰富，但周边可拓展空间有限，

未来城市更新将重点协调更新项目与建成区之间的关系，通过城市更新补齐城市短板，营造老城地区城市活力。以黄埔大道—黄埔东路为轴线，通过聚焦旧厂改造、结合旧城更新和老旧小区微改造给老城注入新活力，加快导入知识经济、总部经济等新产业新业态，着力推动构建广州国家人工智能和数字经济试验区（鱼珠片区）、第二商务片区以及穗港智造特别合作区等重点平台的建设，以“腾笼换鸟”的手段实现土地集约节约和城市高质量发展，充分激发片区产业活力，带动片区经济发展。通过长洲岛片区微改造提升传统古村落文化活力，打造一批具有黄埔特色的“老城市·新活力”品牌项目。

（三） 管住底线，策略分区

对接国土空间规划战略发展要求，采取重点推进、主动战略预留、差异化引导的方式，划定更新策略分区，通过政策的精准引导，将资源配置到适当的地区和领域的更新工作上来。

通过策略分区落实国土空间总体规划的空间结构，全区共划定鼓励性改造地区、敏感性改造地区、一般性改造地区三类更新策略分区，实现有促有控，在此基础上，结合不同地区的差异化发展方向，对策略分区进行细化，提出相应的更新策略。

（四） 增存联动，单元更新

城市更新从项目导向转变为强调“片区、单元”。构建“片区引领-单元统筹-项目实施”的规划传导和管控思路。从“项目规划”到“单元规划”，对接国土空间规划管控体系，划定更新单元，明确单元管控的要素传导，作为下一阶段更新规划实施的依据。从“战略规划”到“行动计划”，制定城市更新行动计划以及重点项目库，研究更新实施机制，支撑全区城市更新工作有序开展。

（五） 品质提升，服务优化

基于现状大数据就业人口和居住人口布局情况，结合现状社区服务设施情况以及规划新增人口情况，对小学、初中、养老设施等公共服务设施服务水平进行分析和评价。在现状综合评价的基础上，从区域统筹视角出发，结合区域人口集聚特征和居住用地空间分布，科学测算现状设施布局数量缺口，最大化提高公共服务资源利用效率。此外，针对青少年、老人等特殊群体，结合人口分布特征增补对应公共设施，针对基层公共设施、综合设施，依据需求实行差异化布局。

第 6 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，结合全区用地供应、住房供应、人口规模预测、历年更新项目批复实施情况以及《广州市黄埔区、广州开发区决胜三年完成旧村拆迁攻坚计划（2020-2022）》，采用多种方法对全区更新规模进行预测并校核，确定更新改造规模。

综合规模预测结果，至 2035 年全区更新规模预计需要达到 40-45 平方公里，其中全面改造用地规模 31-34 平方公里，微改造用地规模 9-11 平方公里。

第三章 更新策略分区及空间布局结构指引

第 7 条 更新策略分区划定原则

通过策略分区落实国土空间总体规划的空间结构，划定鼓励性改造地区、敏感性改造地区、一般性改造地区三类更新策略分区，实现有促有控，在此基础上，结合不同地区的差异化发展方向，提出差异化的策略建议。

第 8 条 更新策略分区划定

结合国土空间规划的总体战略布局及空间管控要求，在全区范围内划分鼓励性改造地区、敏感性改造地区、一般性改造地区三类更新策略分区，落实市区重大发展战略，并提出分区策略重点。

（一）鼓励性改造地区

全区共划定鼓励性改造地区约 226.60 平方公里，主要包括城市重点平台发展区、轨道交通场站综合开发区、产业发展集聚区域以及公共服务完善区、重点道路沿线。未来将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，引导资金向本区集聚，针对旧城区，在不增加居住建设量的前提下鼓励微改造或全面改造活化功能。

（二）敏感性改造地区

全区共划定敏感性改造地区约 207.53 平方公里，主要包括历史文化保护区、城镇开发边界外的农业及生态空间、安全风险防护地区、环境风险防护地区等。位于敏感性改造地区的更新用地资源纳入负面清单管理，未来城市更新改造过程中须与所在地区空间管制规则相适应。

（三）一般性改造地区

全区共划定一般性改造地区约 46.92 平方公里，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。未来需要合理性地引导该区域内城市更新改造，采取严格的计划制管理，符合政策及规划要求的可允许其改造，不符合的则禁止改造。

第9条 负面清单管控原则

落实国土空间总体规划的管控要求，保障城市发展生态安全底线。属于下列情形之一的，原则上列入负面清单管理，需结合项目具体评估情况对城市更新项目进行严格管控：

- （1）不符合国土空间总体规划“三区三线”管控要求的；
- （2）不符合危险化学品企业“两重点一重大”企业安全防护范围、重大污染源企业环境影响范围管控要求的；
- （3）不符合广州市历史文化名城保护规划、历史文化衡区和风貌区、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）其他不符合广州市城市规划建设管控要求的。

第10条 空间布局结构

在广州实现老城市新活力、“四个出新出彩”的城市总体发展方向下，遵循“多板块+多中心”的规划理念，全区形成“一带、四区、四中心”的空间布局结构，引导黄埔区新的城市发展格局，推动形成四大片区特色鲜明、优势互补、联动发展的创新空间新格局。

（一）“一带”

“一带”为黄埔区沿江产业发展带，以珠江、黄埔东路沿线地区为核心，串联第二商务区、广州人工智能和数字经济试验区（鱼珠片区）、开发区西区、穗港智造特别合作区。通过重点产业平台的建立和城市更新项目的推动，导入特色化产业功能，引导产业结构升级，打造沿江科创走廊。

（二）“四区、四中心”

“四区、四中心”包括黄埔港板块（黄埔港大湾区现代服务创新区）、科学城板块（科学城大湾区制度创新先行区）、知识城板块（知识城大湾区知识创造示范区）和生物岛板块（生物岛大湾区生命科学合作区）。

黄埔港板块以黄埔综合服务中心为板块发展核心，连接广园南综合组团、西区产业组团、临港经济区、长洲岛等发展组团，打造服务港澳的新贸易创新中心。

科学城板块以黄埔政文中心区为核心，与科学城组团、永和产业组团、东区产

业组团、大沙创新组团、长岭居组团共同打造产城融合的城市生态创新板块，打造具有国际影响力的中国智造中心。

知识城板块围绕知识城核心区、九龙大道沿线创建国际科技创新枢纽。结合九龙湖、凤凰湖和帽峰山等周边山体，打造具有全球影响力的国家知识中心。

生物岛板块以生命科学产业为核心，打造世界顶尖的生物医药研发中心。

第四章 更新统筹片区及更新单元

第 11 条 划定原则

（一） 统筹片区划定原则

统筹片区是对片区内的功能、规模和设施进行统筹的研究范围，不作为法定规划管理的边界。统筹片区的划定以街道边界为基础，根据自然地物、权属信息、主干路网进行局部修正。。

（二） 更新单元划定原则

更新单元作为国土空间规划体系中更新改造工作的工作边界，其边界的划定与其他类型单元执行相同的划定思路。本次规划中更新单元的划定以更新资源的判定与梳理为基础（不包含国土空间规划城镇开发边界以外连片区域），划定低效资源连片成片的区域。低效用地资源及周边可整备用地原则上需占更新单元面积的 50%以上。

更新单元划定应遵循管理事权划分的要求，原则上不突破街道边界、行政村界、统筹片区边界，在连片划定的基础上，参照四标四实网格、控规管理单元边界、规划路网、自然地物、权属边界进行划定。更新单元可包括一个或多个更新项目，更新项目改造范围原则上应位于同一更新单元，若更新项目改造范围确实较为分散，可根据改造范围划定多个更新单元。

本规划中的更新单元是结合低效资源情况、更新改造需求等因素综合划定，更新单元边界需衔接国土空间规划管控体系的相关要求，与其他类型单元进行统筹研究后，可结合国土空间规划及更新单元详细规划的编制进行适当调整优化。

第 12 条 统筹片区划定

本规划结合黄埔区街道（镇）行政管理边界划分统筹片区 17 个，平均面积 28.36 平方公里，包括：

黄埔片区、红山片区、鱼珠片区、夏港片区、大沙片区、文冲片区、南岗片区、穗东片区、长洲片区、联和片区、永和片区、萝岗片区、长岭片区、云埔片区、九佛片区、龙湖片区、新龙片区。

在统筹片区范围内重点对功能、规模以及公共服务设施三大板块进行统筹研究，着重对统筹片区整体发展方向进行研究、对开发总量和人口规模进行管控、对公服设施进行统筹协调，最优化统筹片区内的资源配置和服务水平。

第 13 条 更新单元划定

本规划共划定更新单元 59 个，总面积 75.67 平方公里，平均面积 1.3 平方公里。纳入更新单元内的低效资源共 38.51 平方公里，占更新单元面积的 51%。更新单元内低效资源占全区的 69%，是未来黄埔区城市更新的重点区域，也是单元规划管控的重要空间抓手。

更新单元从策略分区、管控要素、人口规模、开发容量四大方面入手建立刚弹结合的更新单元管控指标体系。刚性管控要点主要包括国土空间总体规划要求落实的刚性要求、区域基础和民生设施要求以及相关专项刚性要求。弹性管控要点着重提高规划的灵活性，对用地功能布局、地块功能兼容性、公服设施具体位置、单一地块的开发强度等方面提出指引和基本要求，在下一层级详细规划的编制过程中可结合实际需求进一步优化落实。

各统筹片区内划定更新单元情况如下：

黄埔片区（2 个）：黄埔片区内共划定更新单元 2 个，总面积 1.87 平方公里。HP01 更新单元面积 1.13 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖港湾一村、二村旧城改造、新溪片区旧城改造、下沙（新溪片）旧村改造等项目。HP02 更新单元面积 0.73 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖下沙（裕丰围片）旧村改造等项目。

红山片区（1 个）：红山片区内共划定更新单元 1 个，HS01 更新单元面积 4.26 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖文船小区旧城改造、双沙旧村改造、文冲船厂地块旧厂改造等项目。

鱼珠片区（3 个）：鱼珠片区内共划定更新单元 3 个，总面积 3.29 平方公里。YZ01 更新单元面积 0.89 平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。YZ02 更新单元面积 1.36 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖茅岗（茅岗路以东）旧村改造等项目。

YZ03 更新单元面积 1.04 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖下沙（珠江村）旧村改造、鱼木小区旧城改造、鱼珠煤场旧厂改造、珠江村旧城改造等项目。

夏港片区（5 个）：夏港片区内共划定更新单元 5 个，总面积 4.21 平方公里。XG01 更新单元面积 0.47 平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。XG02 更新单元面积 1.00 平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点涵盖墩头基旧村改造等项目。XG03 更新单元面积 1.07 平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。XG04 更新单元面积 0.78 平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点涵盖青年社区旧城改造等项目。XG05 更新单元面积 0.89 平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。

大沙片区（2 个）：大沙片区内共划定更新单元 2 个，总面积 5.59 平方公里。DS01 更新单元面积 4.25 平方公里，规划主导功能定位为综合更新，重点涵盖姬堂旧村改造等项目。DS02 更新单元面积 1.34 平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。

文冲片区（1 个）：文冲片区内共划定更新单元 1 个，WC01 更新单元面积 1.78 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖石化大院旧城改造、文冲（石化路以东）旧村改造等项目。

南岗片区（3 个）：南岗片区内共划定更新单元 3 个，总面积 7.27 平方公里。NG01 更新单元面积 2.02 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖南岗（北片）旧村改造、南岗北片旧城改造等项目。NG02 更新单元面积 2.27 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖南岗（南片）旧村改造等项目。NG03 更新单元面积 2.98 平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点涵盖南岗（南片）旧村改造项目，并推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。

穗东片区（2 个）：穗东片区内共划定更新单元 2 个，总面积 4.07 平方公里。SD01 更新单元面积 1.95 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖庙头旧村改造、中能广电庙头地块旧厂改造等项目。SD02 更新单元面积 2.12 平方

公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖南湾旧村改造、夏园旧村改造等项目。

长洲片区（0个）：长洲片区内的更新改造以微改造为主，不单独划定更新单元。

联和片区（4个）：联和片区内共划定更新单元4个，总面积3.35平方公里。LIH01更新单元面积1.49平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖黄陂公司旧村改造项目。LIH02更新单元面积0.55平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖黄陂二期旧村改造项目。LIH03更新单元面积0.21平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖班岭旧村改造项目。LIH04更新单元面积1.10平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。

永和片区（5个）：永和片区内共划定更新单元5个，总面积9.27平方公里。YH01更新单元面积0.58平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点推动工业产业区块线内的低效工业用地的更新改造。YH02更新单元面积0.69平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。YH03更新单元面积3.58平方公里，规划主导功能定位为综合更新，重点涵盖贤江旧村改造、坤泰实业旧厂改造、新鸿仓物流旧厂改造等项目，并推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。YH04更新单元面积2.39平方公里，规划主导功能定位为综合更新，重点涵盖新庄旧村改造项目，并推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。YH05更新单元面积2.03平方公里，规划主导功能定位为综合更新，重点涵盖永岗（北片）旧村改造、永岗（横东、横南、横北三社）旧村改造项目，并推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。

萝岗片区（1个）：萝岗片区内共划定更新单元1个，LG01更新单元面积1.37平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖萝岗（塘头、三级地片）旧村改造项目。

长岭片区（4个）：长岭片区内共划定更新单元4个，总面积1.81平方公里。CL01更新单元面积0.22平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖长龙旧村改造等项目。CL02更新单元面积0.58平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖长平旧村改造项目。CL03更新单元面积0.66平方公里，规

划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖水西（水西片）旧村改造项目。CL04更新单元面积0.35平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖水西（元贝片）旧村改造项目。

云埔片区（9个）：云埔片区内共划定更新单元9个，总面积11.8平方公里。YP01更新单元面积0.38平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖刘村（华甫-荷村）旧村改造项目。YP02更新单元面积0.22平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖羊城岗旧村改造项目。YP03更新单元面积1.35平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点推动工业产业区块线内的低效工业用地的更新改造。YP04更新单元面积0.75平方公里，规划主导功能定位为综合更新，重点涵盖刘村（华甫-荷村）旧村改造、刘村（岗贝片）旧村改造等项目，并推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。YP05更新单元面积2.08平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点推动工业产业区块线内的低效工业用地的更新改造。YP06更新单元面积2.09平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点涵盖火村（莲潭片）旧村改造项目，并推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。YP07更新单元面积1.01平方公里，规划主导功能定位为综合更新，重点涵盖沧联旧村改造项目，并推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。YP08更新单元面积2.66平方公里，规划主导功能定位为综合更新，重点涵盖沧联旧村改造项目，并推动工业产业区块线内的低效工业用地的改造提升。YP09更新单元面积1.26平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖宏岗旧村改造等项目。

九佛片区（7个）：九佛片区内共划定更新单元7个，总面积5.06平方公里。JF01更新单元面积0.83平方公里，规划主导功能定位为综合更新，重点涵盖红卫（三、四社）旧村改造等项目，并推动工业产业区块线内的工业用地的提质增效。JF02更新单元面积1.57平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖枫下旧村改造项目。JF03更新单元面积0.57平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖燕塘南片旧村改造项目。JF04更新单元面积0.29平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点推动九龙大道沿线的整体建设。JF05更新单元面积0.48平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖山龙（一、

二社）旧村改造项目。JF06 更新单元面积 0.68 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖佛塍旧村改造项目。JF07 更新单元面积 0.64 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖佛塍旧村改造项目。

龙湖片区（1个）：龙湖片区内共划定更新单元 1 个，LH01 更新单元面积 0.61 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖旺村（南片）旧村改造项目。

新龙片区（9个）：新龙片区内共划定更新单元 9 个，总面积 10.06 平方公里。XL01 更新单元面积 0.65 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖枫下旧村改造项目。XL02 更新单元面积 1.94 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖镇龙（东片）旧村改造项目。XL03 更新单元面积 1.52 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖镇龙（西片）旧村改造项目。XL04 更新单元面积 0.52 平方公里，规划主导功能定位为产业主导更新，重点推动工业产业区块线内的低效工业用地的更新改造。XL05 更新单元面积 0.51 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖迳头旧村改造项目。XL06 更新单元面积 1.38 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖九楼旧村改造、金龙工业园旧厂改造项目。XL07 更新单元面积 1.42 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖均和旧村改造项目。XL08 更新单元面积 1.20 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖金坑（邓屋片）旧村改造、金坑（银岭片）旧村改造项目。XL09 更新单元面积 0.92 平方公里，规划主导功能定位为商住主导更新，重点涵盖洋田旧村改造项目。

第五章 系统更新指引

第14条 历史文化保护指引

系统梳理全区各级文物保护单位、不可移动文物、传统村落、历史建筑、传统风貌建筑、历史文化街区等历史文化资源，形成历史文化资源保护一张图。涉及历史文化资源的用地，应根据相应保护级别的管控要求，落实相应的保护范围和建设控制地带管控要求。鼓励更新改造过程中对历史文化资源进行整体性保护，并结合公共绿地、开敞空间、轻型商业业态、文化休闲等功能对历史文化资源进行活化利用。

第15条 生态环境保护指引

坚持生态保护优先理念，梳理生态保护红线、自然保护地、永久基本农田、生态廊道、绿线、蓝线六大生态环境管控要素，形成生态环境保护指引一张图，并分级分类提出管控要求。

在明晰生态环境保护底线的基础上，制定生态环境保护目标，通过构筑灵活保护方式，建立相关补偿机制，协调城市更新与城市生态功能之间的关系，涉及生态环境管控要素的更新单元和更新项目，在更新改造的过程中需按照相关管控要求进行严格管控，保障城市生态安全格局。

第16条 环境安全控制指引

结合“两重点一重大”名录、安全控制线、各类环境保护专项规划，形成安全控制线、环境影响控制线两大环境安全管控要素一张图。

涉及安全控制线、环境影响控制线的更新单元和更新项目应需要落实相关管控要求，坚持先评估后开发的基本原则，切实做好环境影响评估和安全风险评估，协调城市更新与敏感性地区之间的关系，保障城市安全。

第17条 海绵城市建设指引

落实广州市高质量发展的要求，充分衔接《黄埔区海绵城市专项规划》，采用软

硬结合管控体系，鼓励海绵城市相关技术应用，在编制更新相关规划、实施方案时，应将海绵城市建设同步考虑在内，在编制时增加海绵城市建设相关内容，以实现海绵城市建设的目标。

第 18 条 城市设计管控指引

结合黄埔区现有自然景观格局，构建以重要道路、公共空间形成的景观廊道为骨架，结合山边水边景观，构建“两廊、五带、四分区”的城市设计管控结构。

以珠江、龙头山森林公园-帽峰山形成蓝绿两大主要景观廊道，结合生态廊道，形成蓝绿交融的生态格局。以黄埔东路、开创大道、永顺大道、广汕公路、九龙大道五条黄埔区重要道路为重要城市界面带，沿线以商业、产业等功能为主，营造现代、朝气、进取的城市氛围。

结合发展目标和资源，划分高端商务型、城市综合型、历史风貌型、产业园区型四类城市风貌指引分区，并提出相应的城市设计管控指引。

第六章 更新实施保障

第14条 更新实施保障

（一）积极探索支撑国土空间规划实施的规划传导机制

探索建立衔接国土空间规划的城市更新规划传导路径。按照国土空间规划的空间传导体系，广州市探索建立“市-区-单元-地块”逐级传导的管控体系，城市更新工作要衔接不同层级的国土空间规划，建立国土空间规划传导实施的路径，保障国土空间规划目标的实现和城市更新的实施。

优化城市更新与国土空间规划的衔接。建议在编制国土空间规划过程中，将旧村改造项目纳入重点发展区域、重大产业项目、重大基础设施和民生设施用地等优先保障范畴，充分考虑旧村改造在用地、人口、设施等方面的需求，并在国土空间规划中予以协调落实，统一解决相关规划不符的问题；并确保规模指标的分配和使用对城市更新项目倾斜，进一步探索城市更新规模指标带帽下达的优惠模式。

（二）加快完善城市更新土地整备的政策路径

探索土地置换、连片改造实施路径。探索在符合规划、权属清晰、双方自愿、价值相当的前提下，“三旧”用地之间或“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间位置互换；探索将标图建库范围内的“三旧”用地进行复垦，腾挪出来的建设用地规模和指标用于本项目范围内的非建设用地实施改造，或可有偿转让。

探索集体和国有建设用地混合改造。对于纳入“三旧”改造范围、位置相邻的集体建设用地与国有建设用地，可一并打包进入土地市场，通过公开交易或协议方式确定使用权人，实行统一规划、统一改造、统一运营。

（三）探索多元化的城市更新补偿方式

探索异地平衡的安置补偿方式。因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的，可通过政府补助、异地安置、容积率异地补偿等方式进行统筹平衡。通过发展权益的区域统筹，从空间、产业、设施、利益等多个方面综合考虑，在全区层面寻找最佳实施路径。更新项目内无法实现平衡的优先在街道、社区内平衡，街道、社区内无法实现平衡可通过全区统筹解决，从而在全区层面实现空间、产业、设施、利益

的全局统筹。

创新复建安置补偿方式。针对复建安置权益部分建议采取弃产、置换物业或复建公寓等多种途径的补偿方式。

（四） 探索公权换公益的统筹平衡方式

探索“义务必尽，任务可调，代建有偿”的区域统筹机制，在全区范围内统筹城市更新项目的公共服务配套建设，有效避免部分更新项目无法满足公共服务设施供给要求的困境。

对于由于地块面积较小，用地较为分散，难以承担区域公服设施的项目，公服设施缺口可由政府建设公服设施补齐，但需提交相应比例的产业用房（高于 5%部分）或者公服设施建设资金；对于改造项目内部用地面积较为充裕，承担较多区域性公共服务设施，可通过产业用房补偿、容积率奖励、公服设施建设资金等多种方式给予一定奖励。

（五） 优先鼓励产业更新与城市更新同步推进

加强旧城镇、旧村庄改造中的产业功能导入，通过城市更新为产业发展提供拓展空间，腾挪整合产业空间，预留充足的产业发展用地，优化城市更新项目产居比，促进产业可持续发展。有序推进存量旧厂房改造，探索存量产业园区改造政策创新，探索产业园区全面改造、微改造等方式，创新临时更新的模式，探索摩天工厂等新的园区持续更新方式。丰富产业类项目改造内涵，优化“商改商”项目实施路径。允许“商改商”类型项目参照旧厂改造政策执行，鼓励低效商业物业加快升级改造。

附图

- 图 1 更新策略分区划定图
- 图 2 空间布局结构图
- 图 3 统筹片区及更新单元划定图
- 图 4 更新单元功能指引图
- 图 5 历史文化保护指引图
- 图 6 城市设计管控指引图
- 图 7 黄埔片区功能结构图
- 图 8 红山片区功能结构图
- 图 9 鱼珠片区功能结构图
- 图 10 夏港片区功能结构图
- 图 11 大沙片区功能结构图
- 图 12 文冲片区功能结构图
- 图 13 南岗片区功能结构图
- 图 14 穗东片区功能结构图
- 图 15 长洲片区功能结构图
- 图 16 联和片区功能结构图
- 图 17 永和片区功能结构图
- 图 18 萝岗片区功能结构图
- 图 19 长岭片区功能结构图
- 图 20 云埔片区功能结构图
- 图 21 九佛片区功能结构图
- 图 22 龙湖片区功能结构图
- 图 23 新龙片区功能结构图

图1 更新策略分区划定图

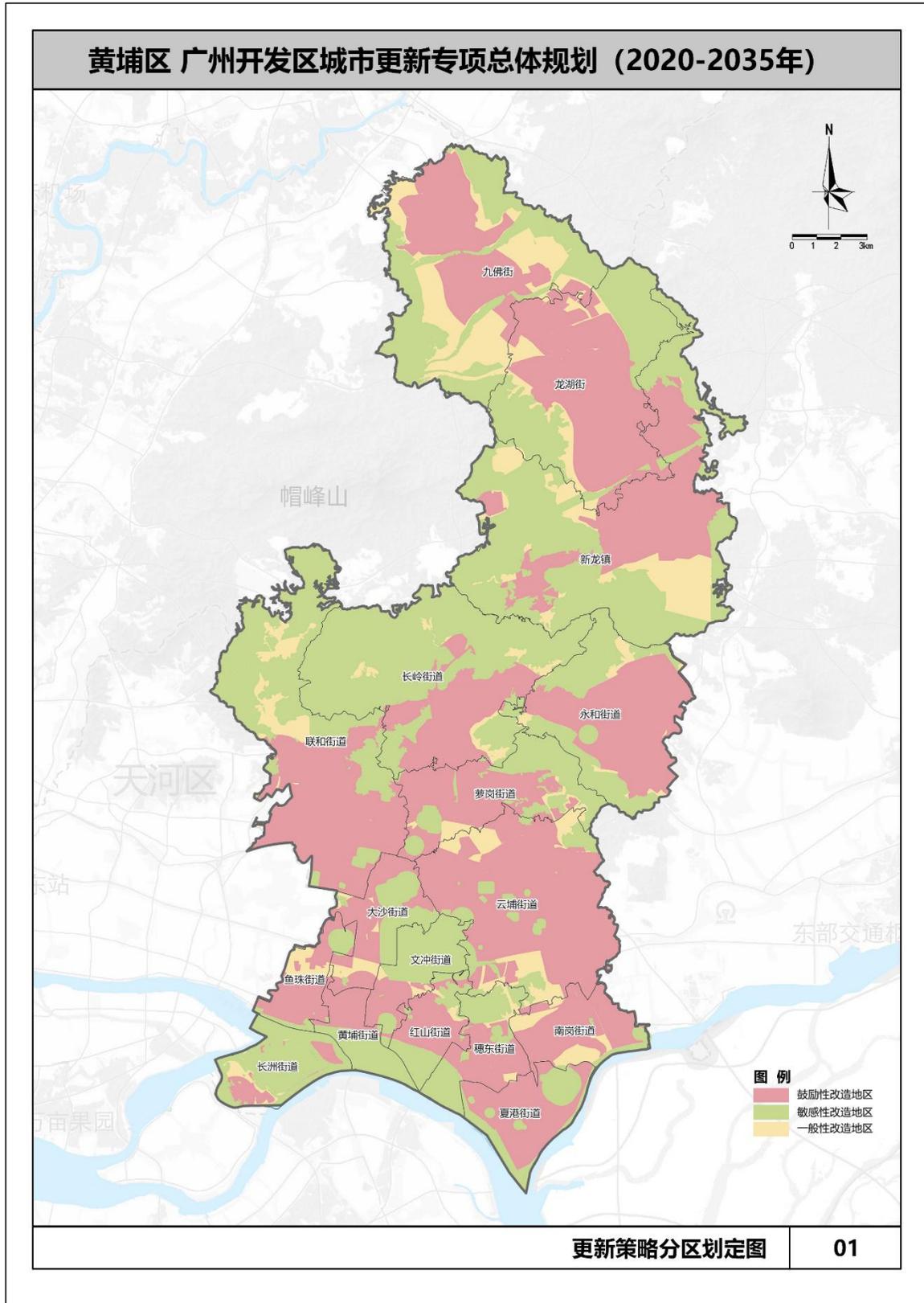


图 2 空间布局结构图

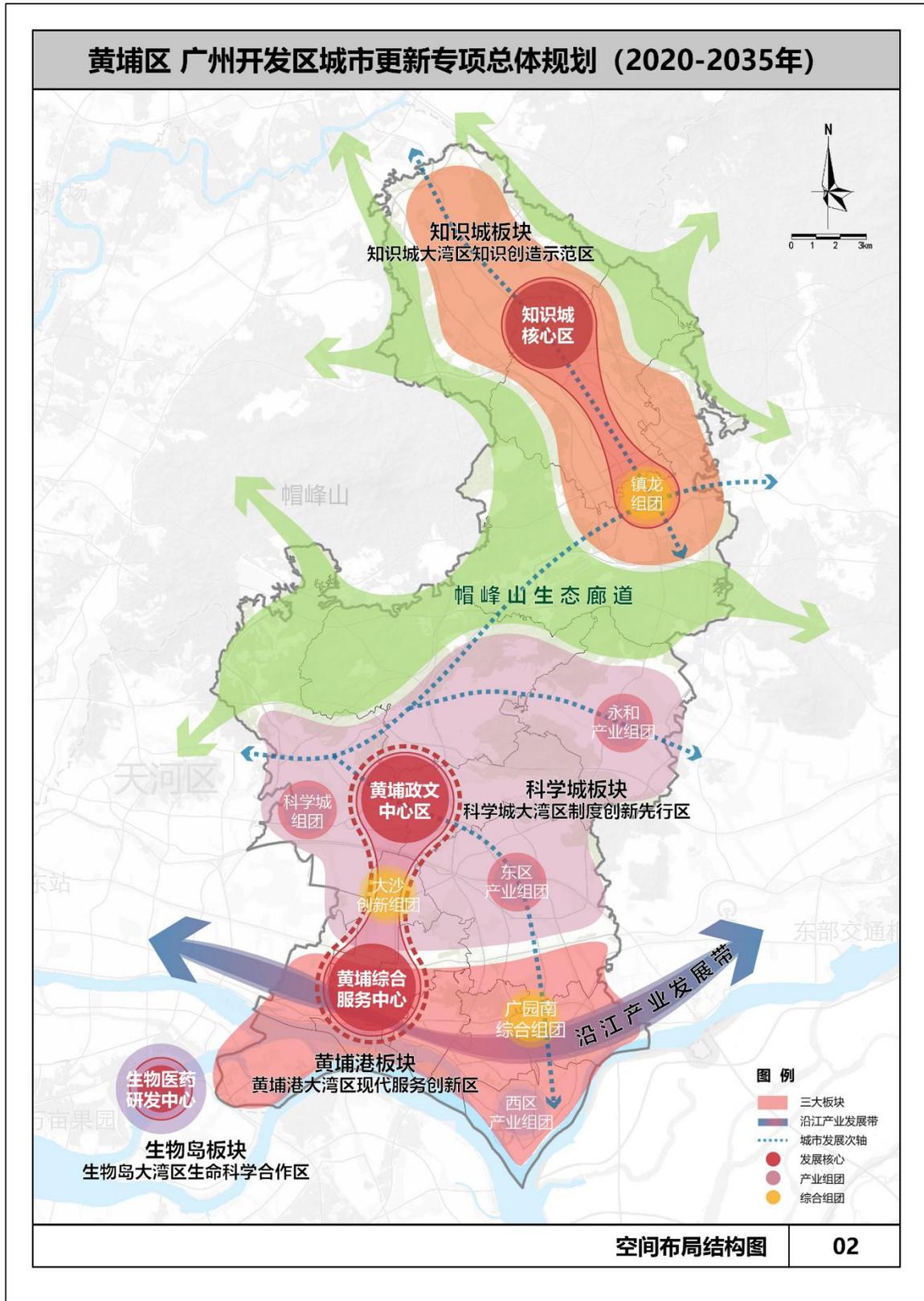


图3 统筹片区及更新单元划定图

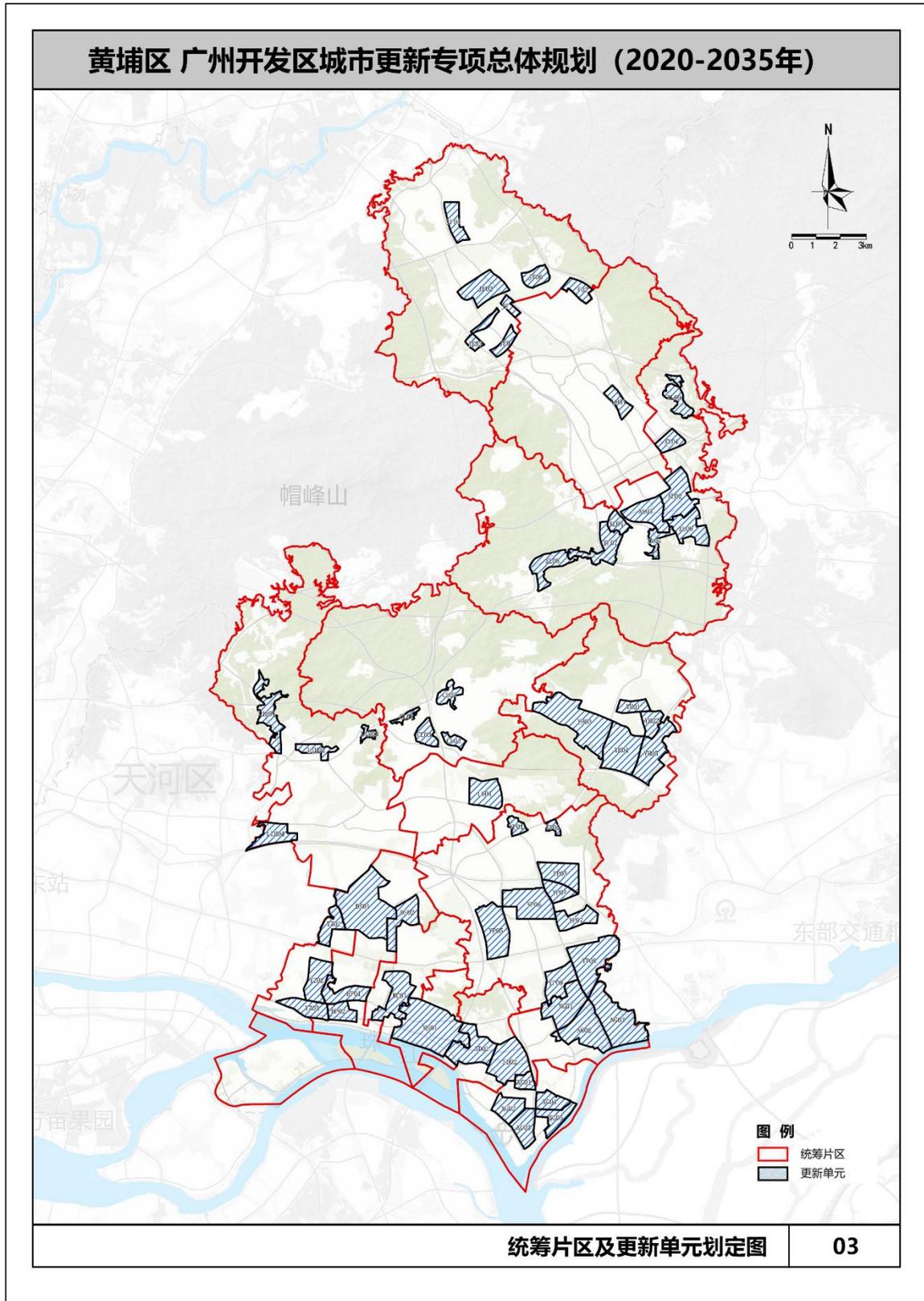


图4 更新单元功能指引图

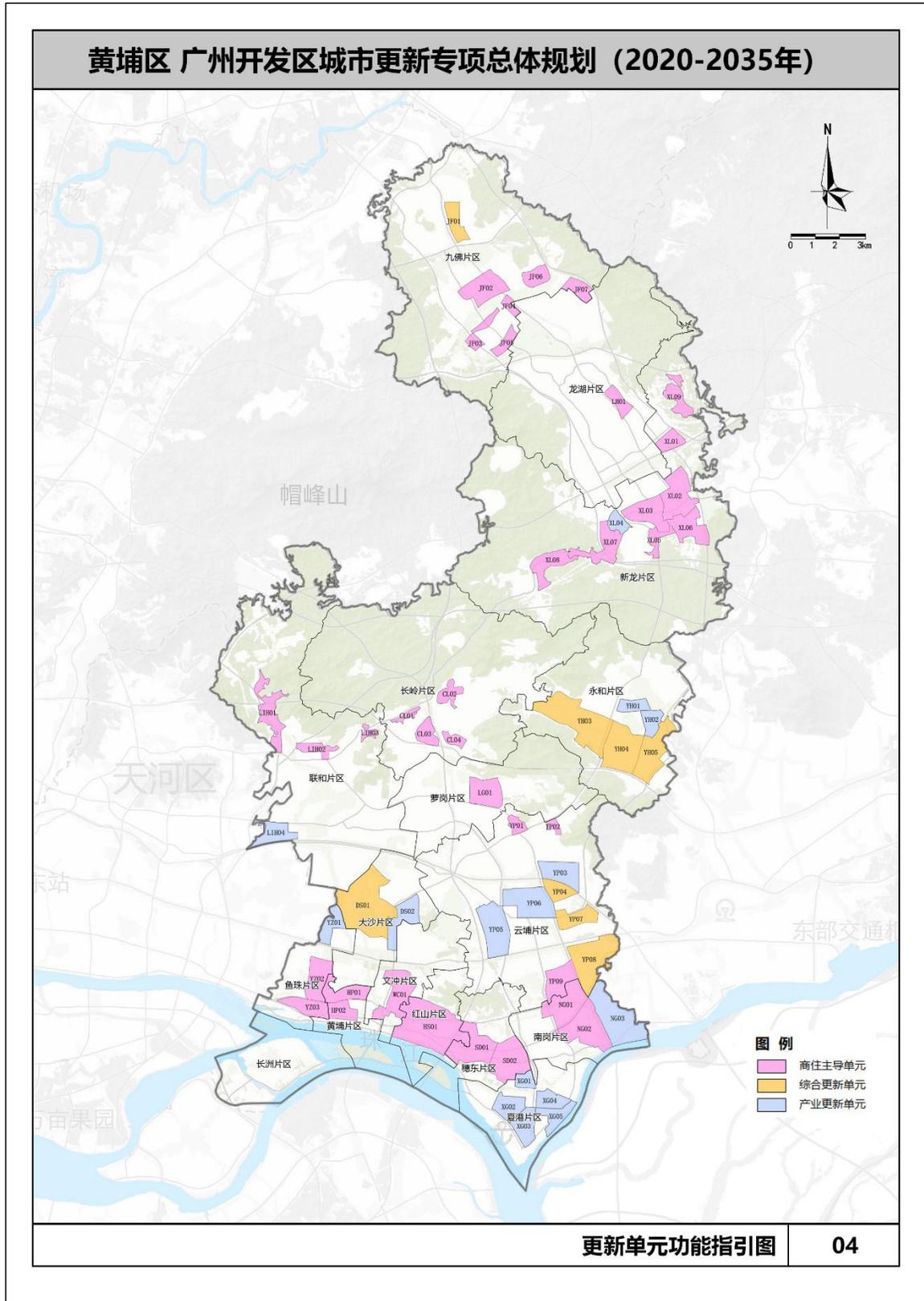


图5 历史文化保护指引图

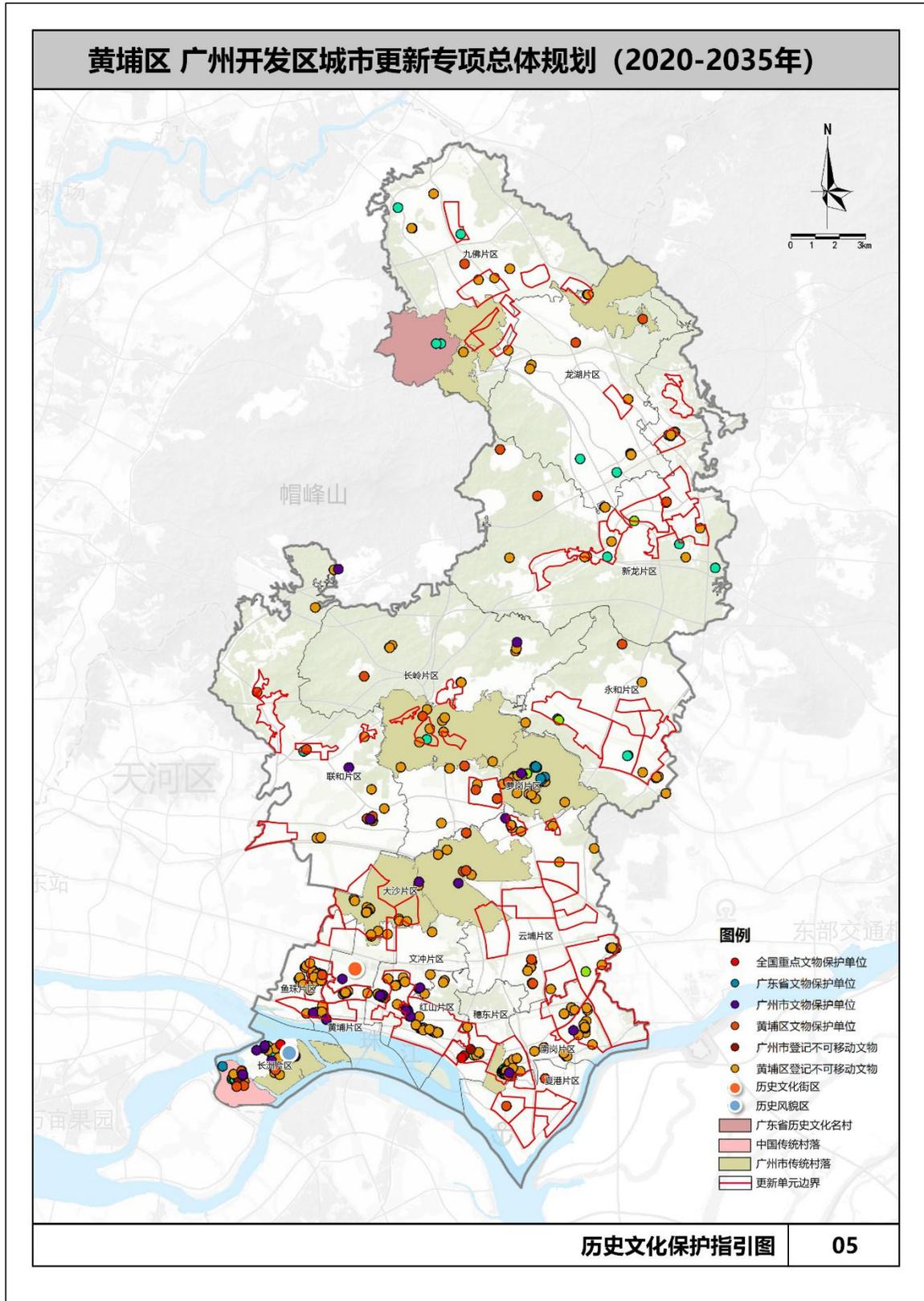


图6 城市设计管控指引图

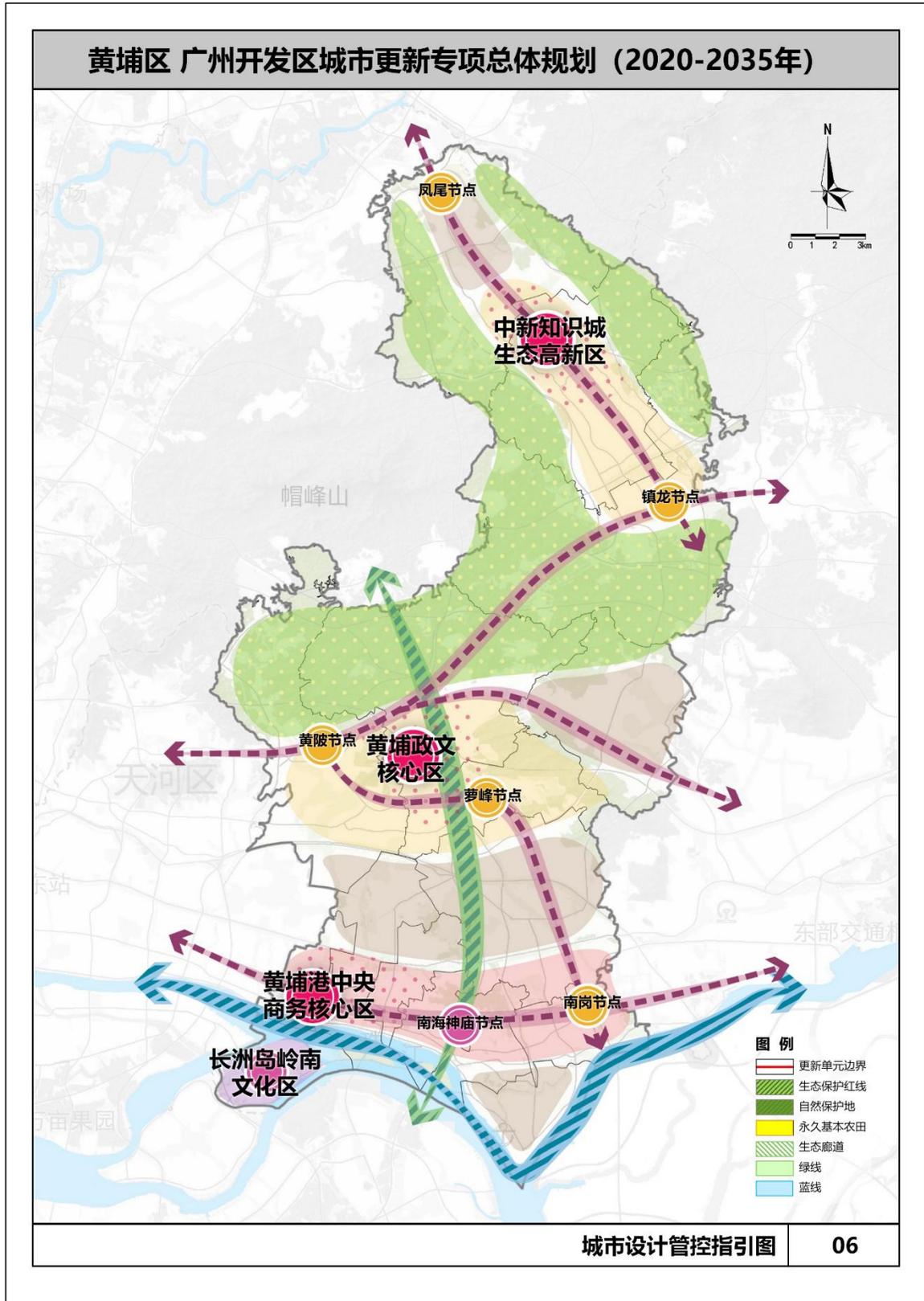


图7 黄埔片区功能结构图

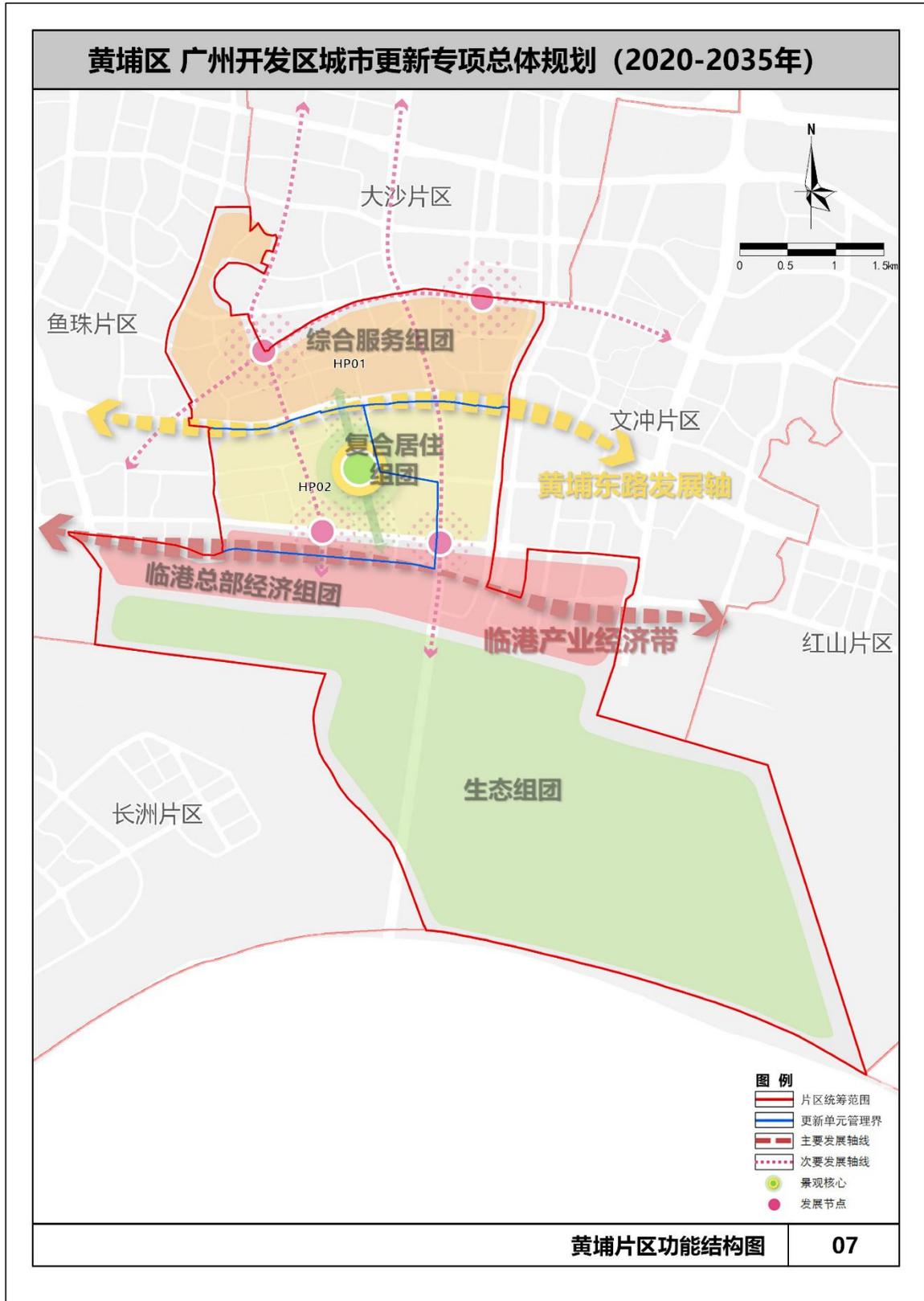


图8 红山片区功能结构图



图9 鱼珠片区功能结构图

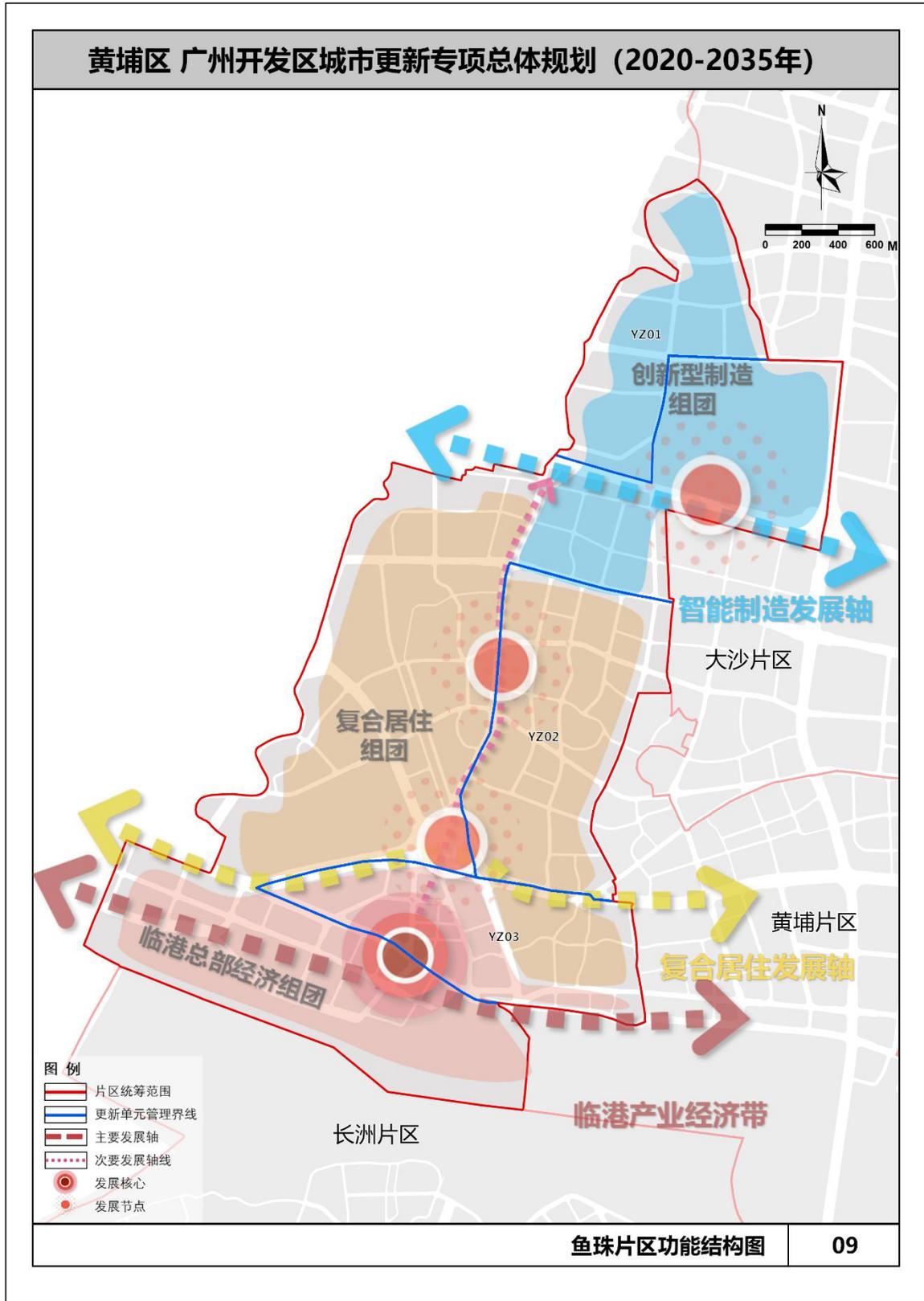


图 10 夏港片区功能结构图

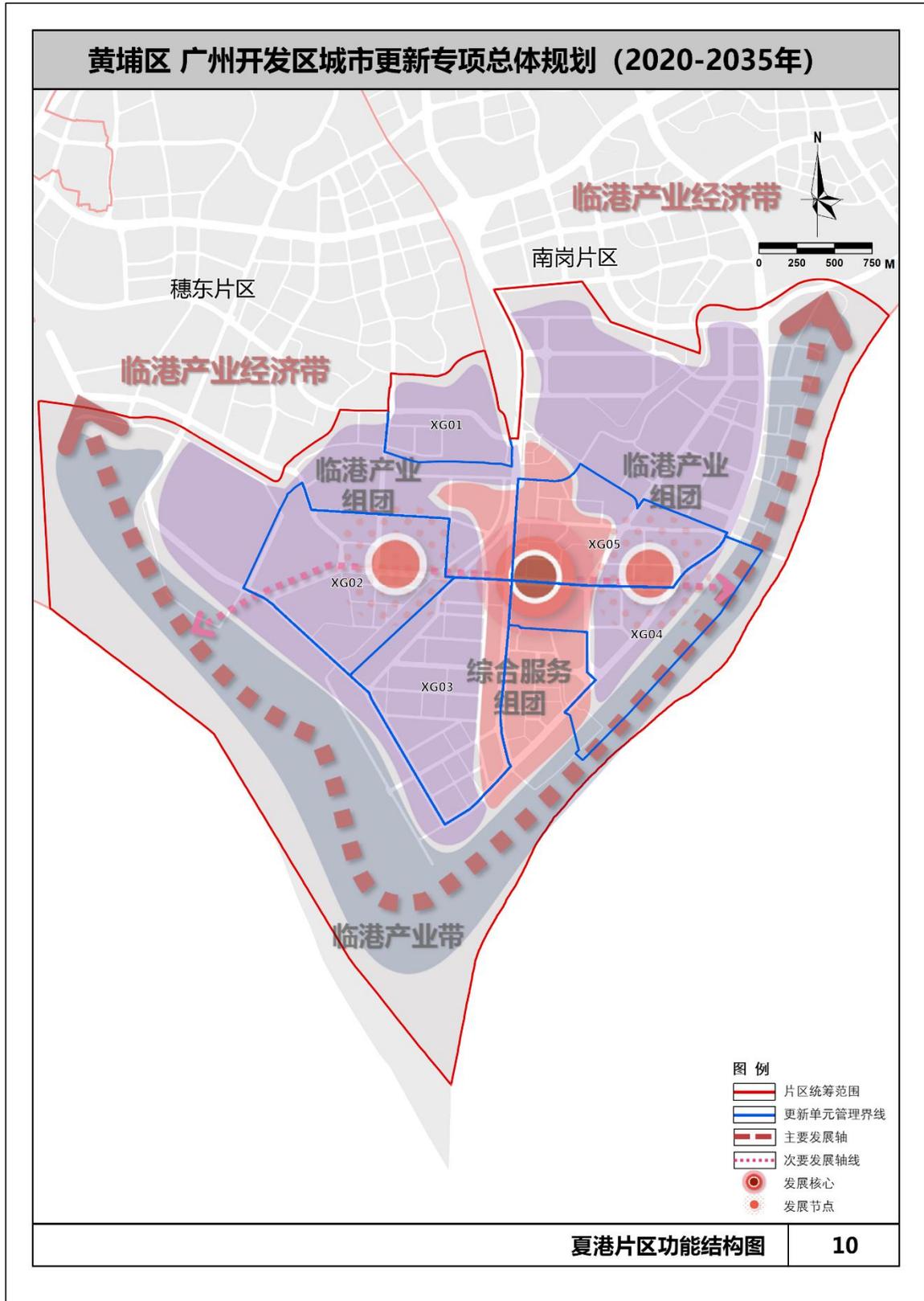


图 11 大沙片区功能结构图



图 12 文冲片区功能结构图

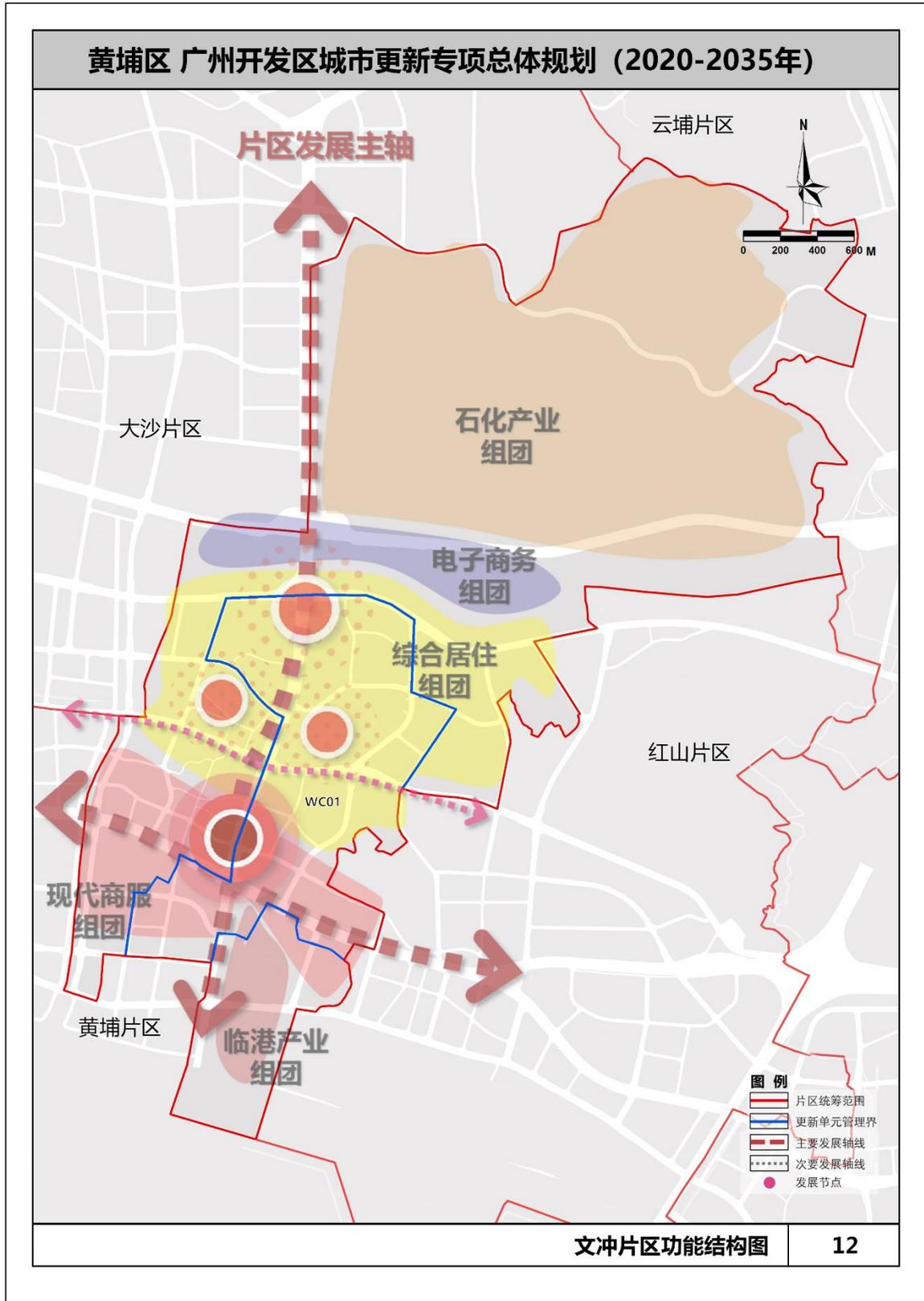


图 13 南岗片区功能结构图

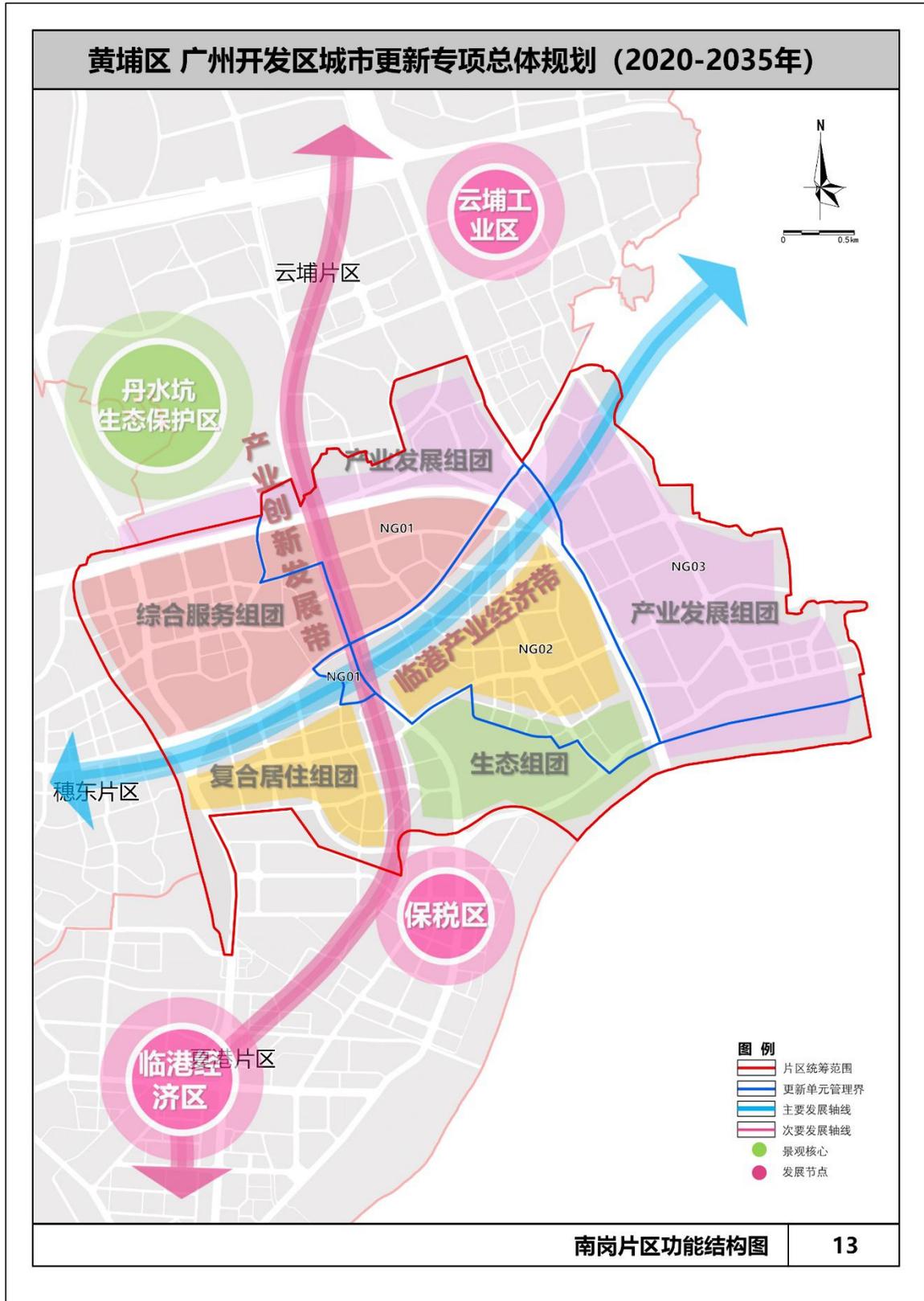


图 14 穗东片区功能结构图



图 15 长洲片区功能结构图



图 16 联和片区功能结构图

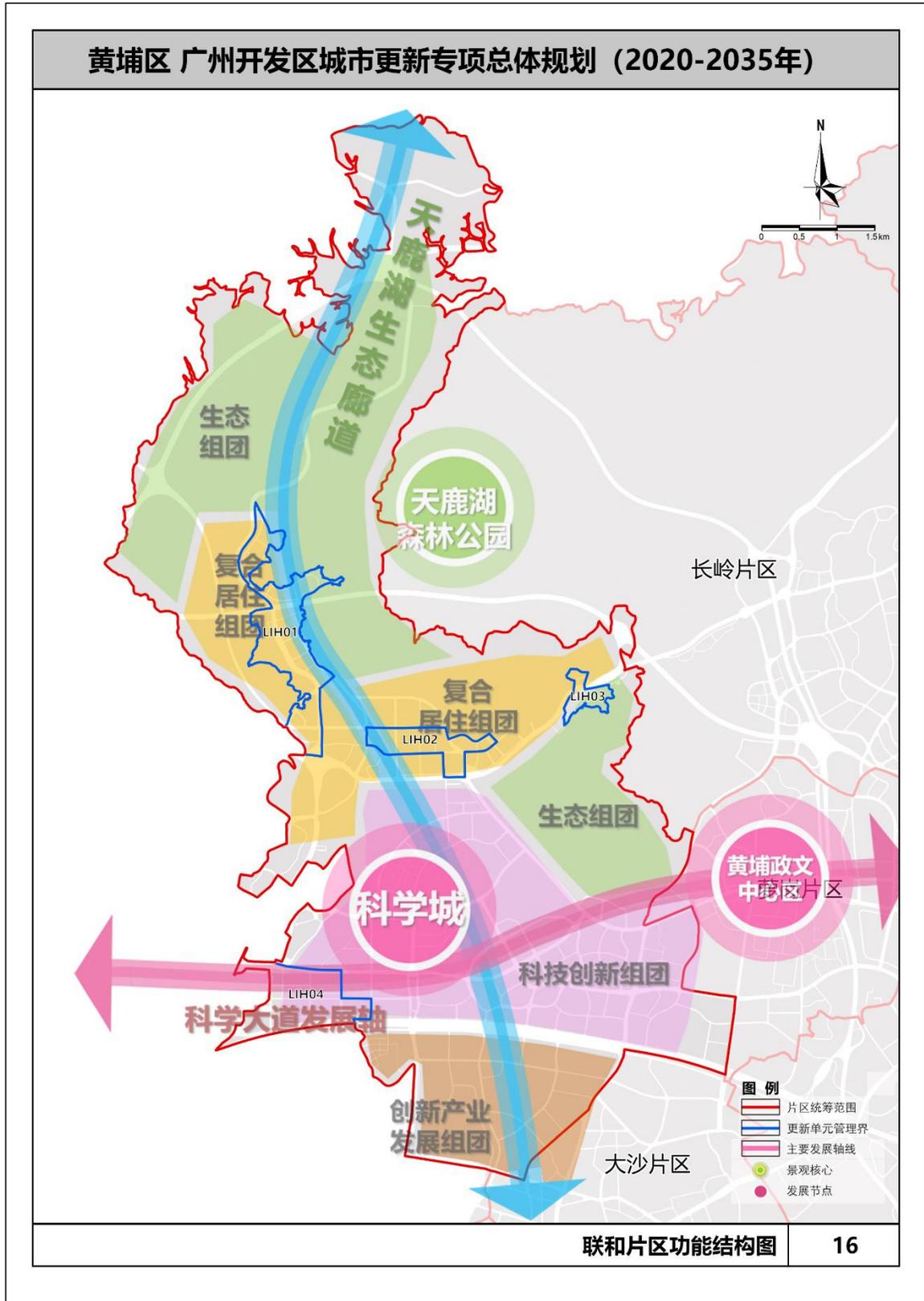


图 17 永和片区功能结构图

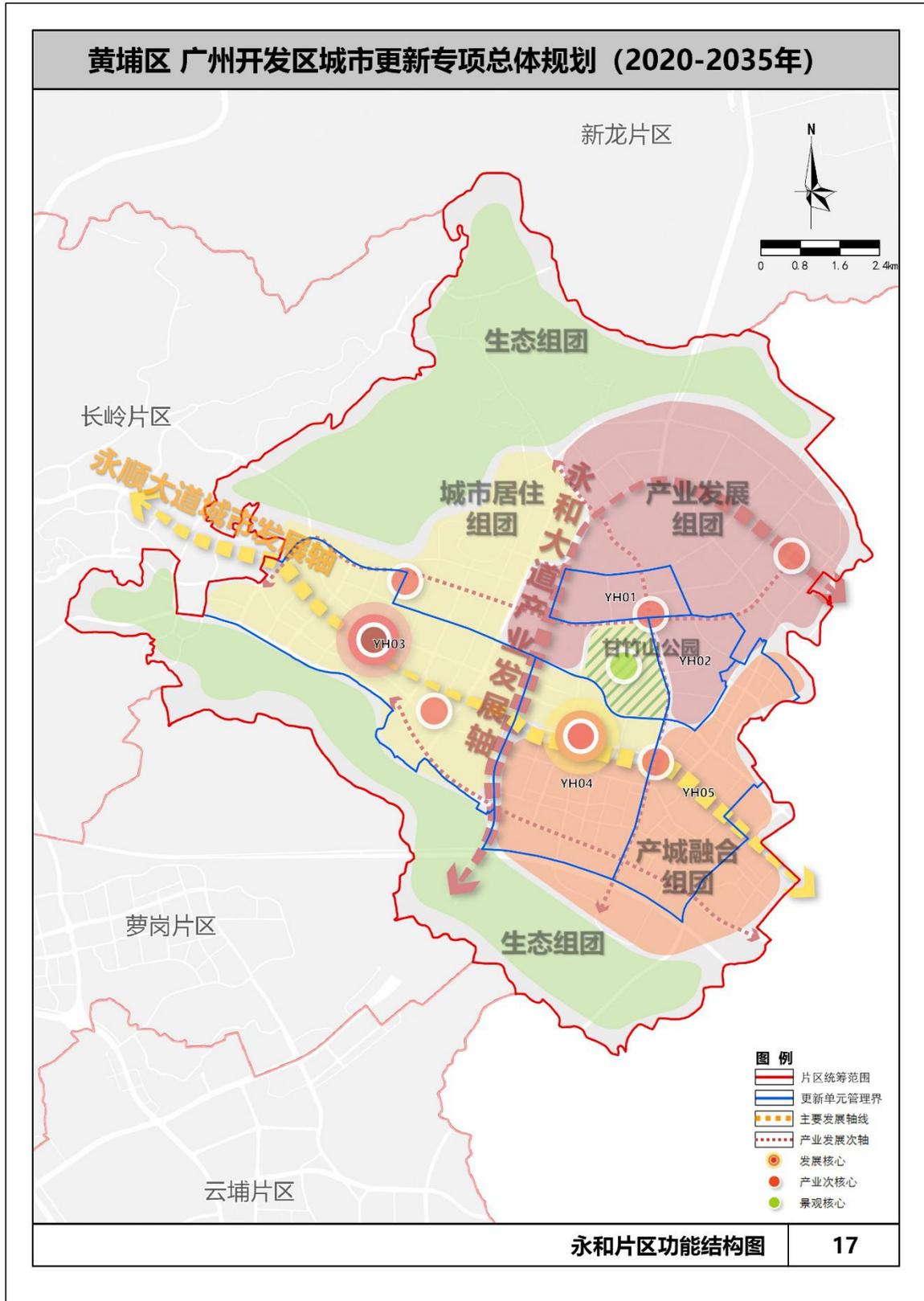


图 18 萝岗片区功能结构图



图 19 长岭片区功能结构图



图 20 云埔片区功能结构图

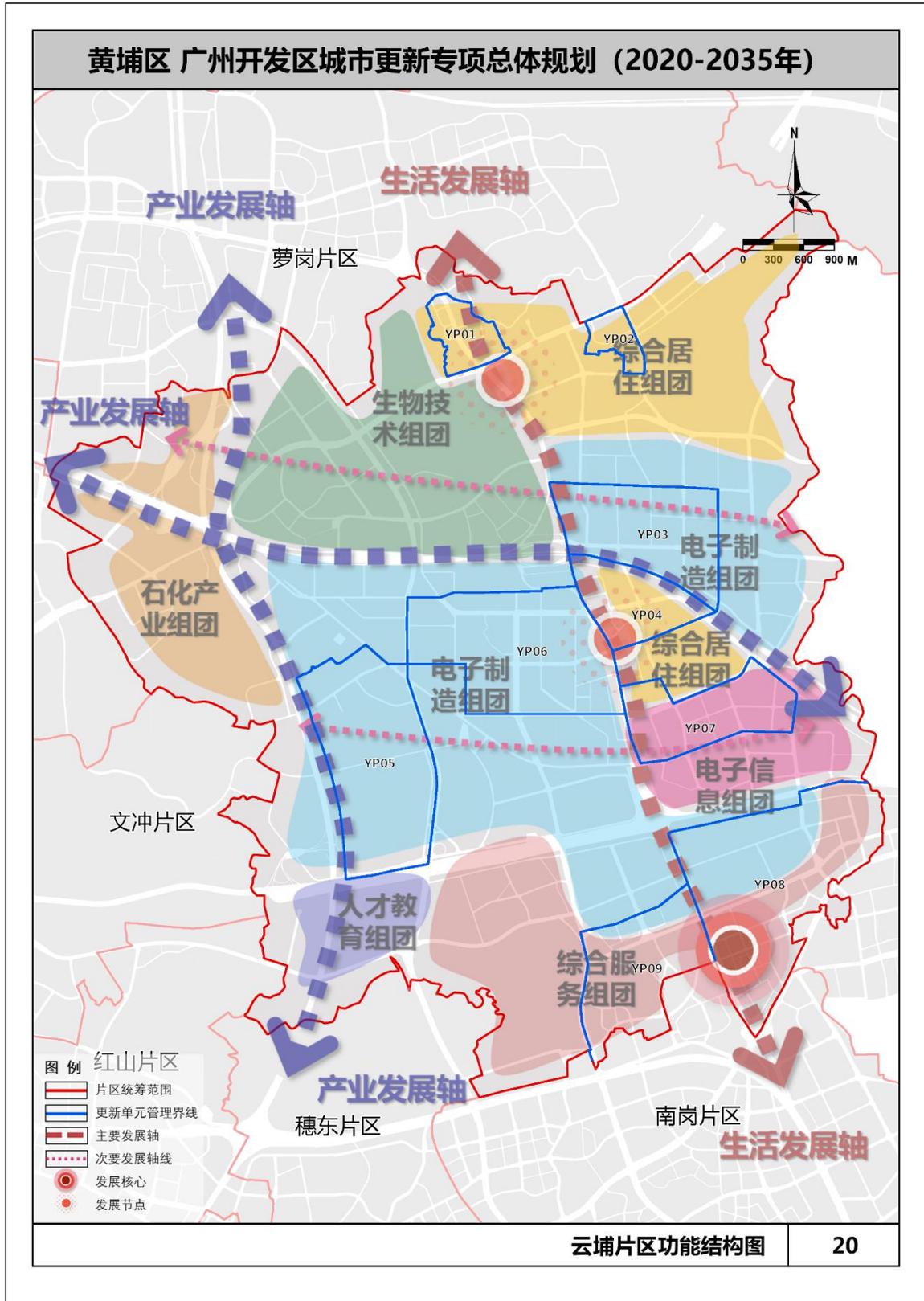


图 21 九佛片区功能结构图

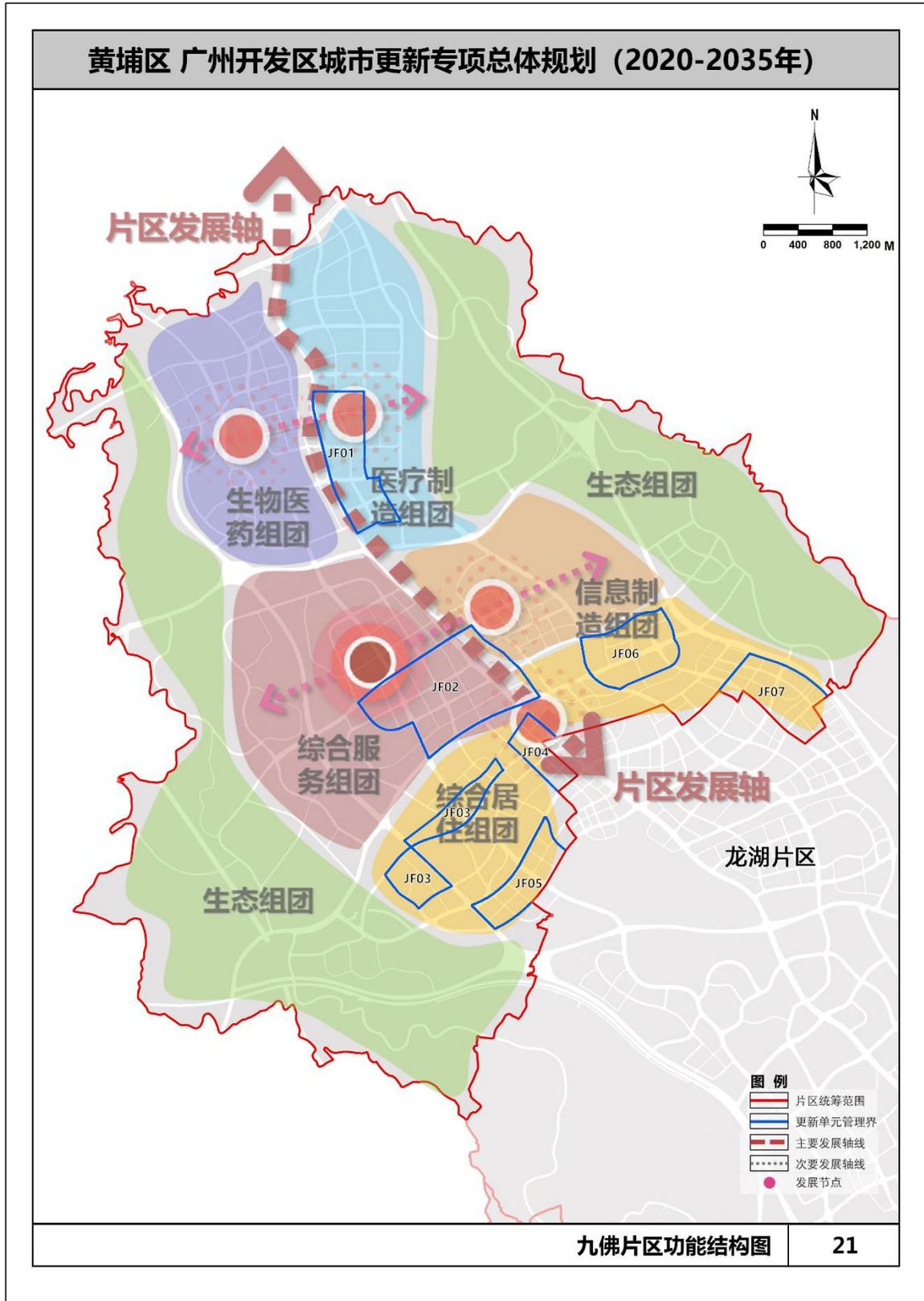


图 22 龙湖片区功能结构图

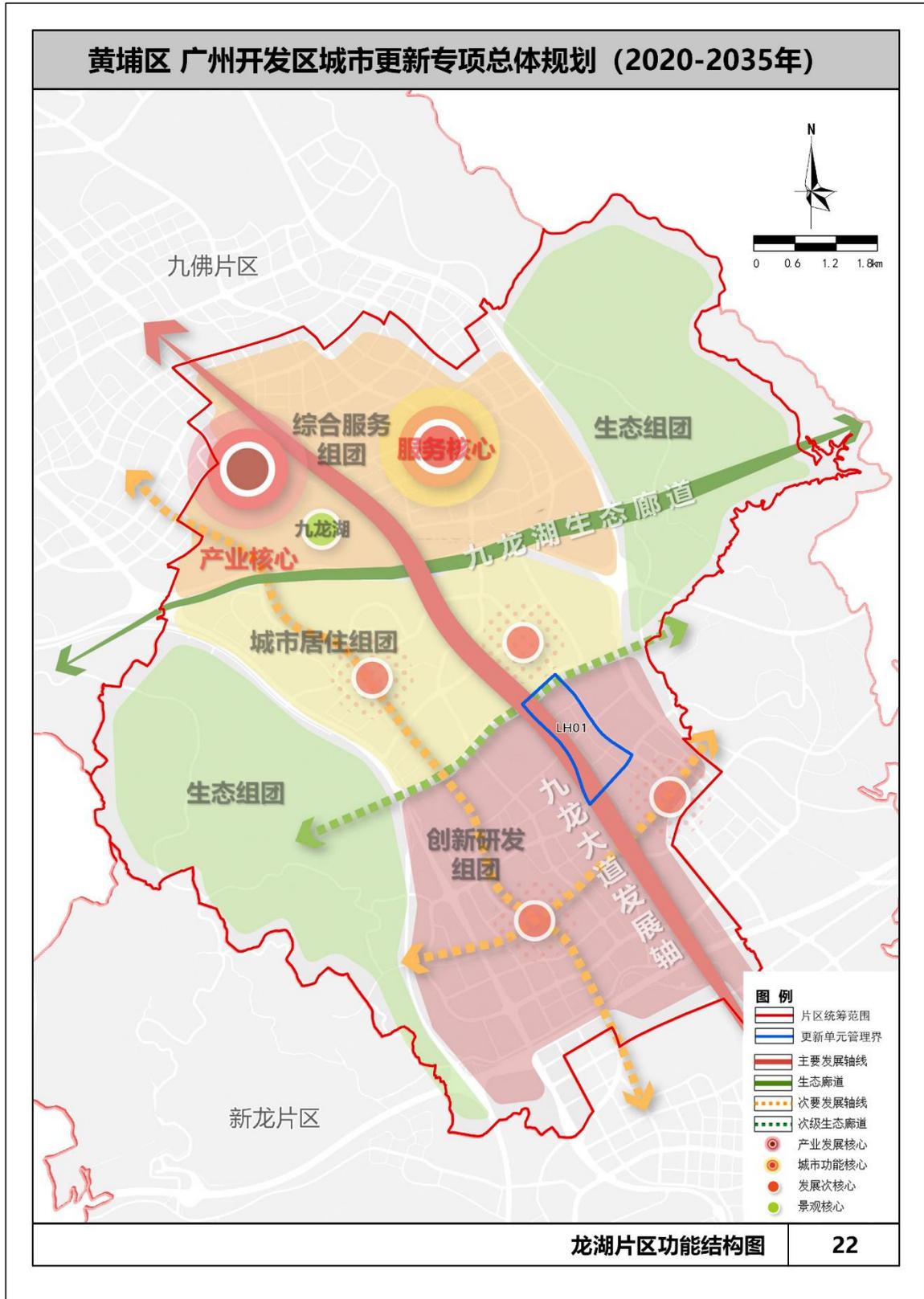


图 23 新龙片区功能结构图

