

广州市低效用地再开发专项规划 (2023-2035年)

广州市规划和自然资源局

2026年3月

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	4
第 4 条 规划原则	4
第 5 条 规划范围与期限	5
第二章 规划研究对象	5
第 6 条 概念内涵界定	5
第 7 条 识别认定体系	5
第三章 低效用地现状与问题	7
第 8 条 现状用地规模	7
第 9 条 空间特征	8
第 10 条 效率特征	8
第 11 条 问题挑战研判	9
第四章 低效用地再开发目标	10
第 12 条 规划任务	10
第 13 条 分步推进，明确再开发总规模	11
第 14 条 增存联动，制定近中远期目标	11
第 15 条 传导分解，确定各区实施目标	12

第 16 条 立足试点，提出近期项目计划	13
第 17 条 结合实际，适时开展动态调整	14
第五章 优化国土空间格局，推动区域协同发展	15
第 18 条 落实战略，优化“一带一轴、三核四极”结构	15
第 19 条 强化传导，落实“三区三线”刚性管控	16
第 20 条 因地制宜，市区统筹联动协同发展	17
第 21 条 聚焦重点，保障重大平台与设施建设	18
第六章 支撑现代化产业体系，提供精准资源保障	19
第 22 条 落实产业发展战略，支撑“12218”现代产业体系	19
第 23 条 保障先进制造空间，推动用地扩容提质	20
第 24 条 支撑现代商贸振兴，促进服务能级跃升	22
第 25 条 驱动科技创新发展，培育新动能新优势	24
第 26 条 助力文旅融合增效，彰显文化产业价值	25
第七章 完善住房市政公服体系，提升人居环境品质	26
第 27 条 优化住房供给结构，满足多元住房需求	26
第 28 条 提升交通承载能力，促进场站复合利用	27
第 29 条 完善公共设施布局，推进设施扩容增量	29
第八章 维育生态文化景观价值，彰显城市特色形象	31

第 30 条 协同生态保护修复，维育绿色和谐空间	31
第 31 条 传承活化历史资源，弘扬岭南特色文化	32
第 32 条 塑造重要景观节点，展现花城活力魅力	33
第九章 聚焦全流程管理，完善政策制度保障	35
第 33 条 分类施策，理顺开发模式	35
第 34 条 刚弹并举，创新规划管控	36
第 35 条 集约连片，推动土地整理	38
第 36 条 多措并举，优化土地供应	39
第 37 条 多维发力，拓展资金渠道	41
第 38 条 高效管理，开展成效评估	41
第十章 明确分期实施计划，科学有序推动建设	42
第 39 条 聚焦重点片区，推进各区近期项目实施	42
第 40 条 立足资源禀赋，探索差异化再开发路径	48
附件一：广州市低效用地再开发近期（2027 年前）项目推进 安排	56
附件二：广州市低效用地再开发专项规划图集	65

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、党的二十届四中全会精神，落实中央城市工作会议最新部署要求，深刻领会落实习近平总书记对广东、广州工作系列重要讲话重要指示精神，锚定“实现老城市新活力”“在高质量发展上走在前列、当好示范”的核心要求，紧扣土地资源节约集约利用主线，统筹发展与安全、保护与利用、效率与公平，把低效用地再开发作为推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效的关键抓手。以系统化、可持续的方式提升土地利用效率和城市综合承载力，为广州加快构建新发展格局、实现高质量发展走在前列、建设国际大都市提供坚实支撑。

实施低效用地再开发行动，推动城市空间结构优化和品质提升，是落实城市总体发展战略、推进高质量发展的重要抓手。低效用地再开发作为践行新发展理念的重要举措和构建新发展格局的重要支点，应当坚持国土空间规划统筹引领和刚性管控，以强化规划统筹和创新政策机制为路径，通过系统性、可持续的低效用地再开发，推动广州从“增量扩张”向“存量提质增效”全面转型，打造集约高效的生产空间、宜居舒适的生活空间、山清水秀的生态空间，为全国超大城市土地高质量利用提供“广州范例”。

第 2 条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
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》
5. 《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》
6. 《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》
7. 《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》
8. 《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》
9. 《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》
10. 《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》
11. 《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》
12. 《住房和城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》
13. 《自然资源部办公厅关于印发〈支持城市更新的规划

与土地政策指引（2023版）的通知》

14.《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》

15.《自然资源部关于扩大深化低效用地再开发试点工作的通知》

16.《广东省土地管理条例》

17.《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》

18.《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》

19.《广东省人民政府办公厅关于科学绿化的实施意见》

20.《广州市历史文化名城保护条例》

21.《广州市城中村改造条例》

22.《广州市国土空间规划条例》

23.《广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法》

24.《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》

25.《中共广州市委办公厅 广州市人民政府办公厅关于加快建设“12218”现代化产业体系的意见》

26.《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》

27.《广州市关于科学绿化的实施意见》

28.《广州市规划和自然资源局关于印发广州市低效用地再开发试点工作实施方案的通知》

其他相关法律法规和技术规范。

第 3 条 规划定位

本规划是指导全市低效用地再开发工作的纲领性文件与行动指南，是落实《广州市国土空间总体规划（2021-2035年）》的专项规划，是指导各区开展低效用地再开发工作的依据，是引领全市低效用地再开发工作有序推进、低效用地资源有效配置的重要抓手。

第 4 条 规划原则

1. 坚持底线思维、守正创新

严格落实国土空间规划管控要求，严守红线底线，确保耕地不减少、建设用地总量不突破、生态保护红线保持稳定。在落实规划统筹引领和刚性管控的前提下，探索创新盘活利用存量土地的政策机制。

2. 坚持有效市场、有为政府

充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用。强化政府在空间统筹、结构优化、资金平衡、组织协调等方面的作用，坚持公平公开、“净地”供应，充分调动市场参与的积极性。

3. 坚持补齐短板、统筹发展

坚持把盘活的城乡空间资源更多地用于民生所需和实体经济发展，注重以人为本，补齐基础设施和公共服务设施

短板，改善城乡人居环境，保障产业项目落地和转型升级。

4. 坚持公开透明、规范运作

强化项目全过程公开透明管理，维护市场公平公正。健全平等协商机制，充分尊重权利人意愿，妥善处理群众诉求。完善收益分享机制，促进改造成果更多更公平惠及人民群众。

第 5 条 规划范围与期限

本次规划范围为广州市行政辖区，规划期限为 2023 年至 2035 年，近时至 2027 年，中期至 2030 年，远时至 2035 年。

第二章 规划研究对象

第 6 条 概念内涵界定

低效用地是指经第三次全国国土调查及最新年度国土变更调查确定为建设用地中的布局散乱、利用粗放、用途不合理、环境品质差、产出效益低的城乡存量建设用地。包含低效工业用地、低效居住用地、低效商服用地、低效公共设施用地、低效村庄用地和零星低效用地六种类型。

第 7 条 识别认定体系

依据低效用地调查评价标准，搭建评价模型，构建识别认定体系，精准识别各类低效用地，作为本次规划研究对象。

1. 工作机制

根据《自然资源部开发利用司关于印发<低效用地再开

发试点地块（项目）上图入库工作方案（试行）的函》《广州市低效用地调查评价指引（试行）》等政策文件，形成低效用地认定标准与工作指南，建立上下传导联动、互相校核的低效用地评估认定工作机制。

2. 识别原则

坚持质量第一，明确标准。明确可量化指标的来源、统计口径，做到可追溯；对需定性的指标执行严格的技术标准，积极推动定性和定量相结合。

坚持问题导向，统筹推进。以规划为引领，分析影响城中村改造、产业升级、人居环境提升的主要问题，统筹生产、生活、生态空间布局。

坚持规划引领，分类施策。结合规划战略板块与功能分区，对不同发展方向的区域设立差异化调查重点。落实规划意图，通过低效用地再开发引导重点功能片区建设。

3. 识别方法

梳理现状工业、居住、商服、公共设施、村庄和零星用地作为评价对象，通过差异化评价分区划定、各类地块现状综合效益计算、低效用地分区评价、对评价结果进行分类增减校核，系统判定识别低效用地。

差异化评价分区划定。结合各区规划功能定位、重点功能片区、资源禀赋与开发条件，因地制宜综合划定评价分区，作为综合效益评价的基本单元。

综合效益计算。针对各类用地现状使用的综合效益特征，基于发展导向、经济产出、环境品质、设施配套、服务能力、综合安全六维效益特征，设置差异化的计算规则、测算指标和赋值方法，构建二级指标体系，得到工业、居住、商服、公共设施、村庄和零星用地的现状使用综合效益得分。

低效用地分区评价。基于各类用地的综合效益评价结果，参考其他城市低效用地识别认定标准，结合再开发潜力评价分析，差异化设置各评价分区低效用地认定标准（根据不同发展禀赋确定单项指标低效区间）及比例（15%-25%），确保低效用地识别评价结果符合片区相对发展水平。

分类增减校核。对初步筛选低效用地进行逐宗核查，排除因经济效益、建设强度等单一指标过低而误判为低效的情形，分别针对各类用地特征设置单项认定/豁免清单，对初步筛选得到的低效用地进行增减校核，进一步优化完善评价识别结果。

第三章 低效用地现状与问题

第 8 条 现状用地规模

识别评价低效用地总量共计 622 平方公里，约占全市现状建设用地的三分之一。其中，低效村庄用地 285.4 平方公里，占比 45.9%，总量最大；低效工业用地 198.8 平方公里，占比 32.0%；低效商服用地 66.7 平方公里，占比 10.7%；低效居住用地 43.8 平方公里，占比 7.0%；低效公共设施用地

24.8 平方公里，占比 4.0%；零星低效用地 2.5 平方公里，占比 0.4%。

第 9 条 空间特征

低效用地类型构成存在明显的地区差异。历史城区以低效居住用地为主；中心城区核心区低效居住、商服、村庄用地混杂；“三核四极”与地区中心周边区域低效用地集中分布，以低效村庄、工业用地为主；其他区域低效村庄用地占比最高，空间利用粗放与功能衰退矛盾并存。

重点功能片区内低效用地集中连片分布。商服、工业与村庄用地混杂交织，产业空间多为一二层厂房，建筑密集，空闲地利用不充分，产权关系复杂、基础设施薄弱，功能优化与空间重整面临多重制约。

外围地区低效用地破碎化程度严重，成片改造难度较大。低效用地呈现小规模、碎片化特征，存在较多小面积零星低效村庄用地，外围新兴平台内土地权属复杂、功能低端、环境品质不高，制约连片整备与产业升级实施效能，空间资源配置矛盾突出。

第 10 条 效率特征

工业用地碎片化，产业能级较低。工业用地呈现布局分散、规模效应缺失的显著特征，村镇工业集聚区占比高，地块破碎化程度突出，未形成规模化产业链群。部分工业土地利用粗放，村镇工业集聚区普遍存在低层厂房与居住混杂现

象，产业层次偏低，地均产出效益较低。

商服用地低端化，业态升级滞后。商服用地呈现传统服务业主导、生产性服务业发展不足的结构性矛盾，用地效益较低。批发市场等传统业态规模小、权属复杂，改造升级动力不足。科研技术、金融等高端服务业占比偏低，产业载体再开发投资强度较低，制约产业结构向高附加值转型。

城中村产居混杂，空间品质低下。城中村呈现“高密低质”的产居空间复合特征，普遍存在功能布局失序、环境品质低下及配套设施不足等问题。建设强度较高，生产生活空间混杂，建筑布局密集混乱，公共开敞空间被严重挤压，人居环境恶化；同时，市政基础设施与公共服务设施配套滞后，难以满足居民基本生活需求与发展需要。

第 11 条 问题挑战研判

广州市低效用地再开发工作面临空间与产业效率矛盾、历史文化活化不足、生态韧性与民生保障失衡三重挑战。

1. 城市空间利用与产业发展面临结构性矛盾

广州市面临增量空间饱和与存量资源低效的双重制约，中心城区新增建设用地规模不足且现状低效用地占比超四成，呈现连片分布特征。工业用地普遍存在地均产出不足等问题，村镇工业集聚区占比较高，产业转型缺乏清晰路径，导致新质生产力载体缺失。

2. 历史文化保护与活化利用的协同不足

历史城区内低效居住用地众多，环境提升和设施完善等诉求较强，且新增建设量有限、产权结构复杂，再开发受到一定程度的保护管控约束，成片活化项目推进缓慢，一定程度上制约了岭南文化、海丝文化等多元文化资源的创新转化。

3. 生态韧性支撑与民生保障的供需失衡

生态廊道与低效用地嵌合交错，部分低效用地位于生态廊道内，加剧“景城错配”矛盾。重大交通设施周边低效用地阻隔导致路网连通性不足，微循环能力受限。中心城区老龄化突出而用地成本高，环中心城区新增人口密集但设施扩容滞后，青年人才对空间品质需求升级与传统配套设施形成落差。

第四章 低效用地再开发目标

构建全域统筹、增存联动、分步实施、分区管控的低效用地再开发路径，全面提升国土空间治理效能，为广州高质量发展提供坚实的空间支撑和保障。

第 12 条 规划任务

促进规划和土地政策融合创新。强化“优化空间结构、完善国土功能、提升空间品质、补齐设施配套”四维导向，构建“空间规划引领-政策体系支撑”协同框架。聚焦“摸清家底、把明方向、完善机制、安排项目”四大任务，明确近、中、远期再开发时序目标与重点片区，确保项目安排科学有

序。推动低效存量空间有序再开发与提质增效，促进“通用政策+一区一策略”创新政策工具箱搭建。

推动规划目标向落地实施精准传导。建立“规模管控-项目落地-动态反馈”全流程实施机制，以重点项目库、项目实施计划为载体，统筹产业升级、生态修复与民生补短板工程。通过再开发重点片区明确发展方向、功能定位与实施路径，优先推进保障规划战略落地的连片再开发区域。实施过程中动态评估项目成效，依托“规划体检+政策迭代”反馈机制，优化开发强度、功能配比等要素，形成“规划指引项目、项目反哺规划”的正向循环。

第 13 条 分步推进，明确再开发总规模

科学测算低效用地再开发规模。统筹增量资源精准配置与存量空间高效盘活，结合用地改造需求分析开展规模预测，科学确定低效用地再开发规模目标。至 2027 年，全市推进低效用地再开发规模约 155 平方公里；至 2030 年，全市累计推进低效用地再开发规模约 220 平方公里；至 2035 年，全市累计推进低效用地再开发规模约 310 平方公里，其中通过全市土地供应量及增存比例趋势外推，拆除新建类和拆整结合类低效用地再开发规模约 200 平方公里。

第 14 条 增存联动，制定近中远期目标

针对低效用地再开发规模进行阶段分解。通过“近期、中期、远期”三个阶段有序推进，分别实现空间范围逐步扩

展，质量内容逐步深化，实现从点上突破到全域提质，促进土地资源的优化配置和高效利用。

近期（至 2027 年）聚焦重点片区，统筹兼顾经济、生活、生态、安全等多元需求，形成示范引领效应。建立试点项目库，明确实施路径，增强国际商贸中心、综合交通枢纽、科技教育文化中心、省会城市功能，全面提升宜居水平，形成产业升级与民生改善协同推进的发展格局。

中期（至 2030 年）进一步推进低效用地再开发实施空间范围，重点聚焦经济实力跃升、高端服务能级提升、科技创新突破、交通枢纽强化等关键领域，实现重点突破，支撑城市核心功能提升，形成多中心协同发展格局。

远期（至 2035 年）促进全域国土空间布局更合理、结构更优化、功能更完善、设施更完备，促进以集约高效为导向、绿色低碳为底色、宜居宜业为特征的国际化现代化城市建设，全面增强国际竞争力、创新引领力、枢纽辐射力、贸易影响力、生产服务力、资源要素配置力。

第 15 条 传导分解，确定各区实施目标

建立市区协同与分区施策机制。以落实城市战略目标为导向，统筹各区资源禀赋、功能定位与发展需求，分类实施空间治理与政策引导。

将全市面向 2027 年近期 155 平方公里低效用地再开发规模分解至各区：越秀区 4.4 平方公里、海珠区 7.5 平方公

里、荔湾区 17.4 平方公里、天河区 6.8 平方公里、白云区 34.0 平方公里、黄埔区 32.5 平方公里、花都区 20.2 平方公里、番禺区 12.8 平方公里、南沙区 6.1 平方公里、从化区 2.2 平方公里、增城区 11.8 平方公里。

将全市面向 2030 年中期 220 平方公里低效用地再开发规模分解至各区：越秀区 7.1 平方公里、海珠区 12.6 平方公里、荔湾区 21.8 平方公里、天河区 12.5 平方公里、白云区 47.0 平方公里、黄埔区 42.2 平方公里、花都区 23.3 平方公里、番禺区 19.8 平方公里、南沙区 12.5 平方公里、从化区 6.3 平方公里、增城区 14.9 平方公里。

将全市面向 2035 年远期 310 平方公里低效用地再开发规模分解至各区：越秀区 11.0 平方公里、海珠区 20.0 平方公里、荔湾区 27.5 平方公里、天河区 21.0 平方公里、白云区 65.0 平方公里、黄埔区 55.0 平方公里、花都区 26.7 平方公里、番禺区 30.0 平方公里、南沙区 22.4 平方公里、从化区 12.6 平方公里、增城区 18.9 平方公里。

第 16 条 立足试点，提出近期项目计划

明确近期重点推进的低效用地再开发片区和实施项目，做好与详细规划的衔接，确保低效用地再开发平稳有序推进。

至 2025 年 12 月，面向 2027 年试点期推进实施的已纳入广州市低效用地再开发试点项目库并经自然资源部备案通过的项目共 809 个，总面积约 155 平方公里。契合城市发

展战略，位于中心城区、各级重点功能片区及轨道交通场站周边的低效用地 121.0 平方公里，占比 80%，位于东部中心、南沙新区、北部增长极、狮子洋增长极、国家中心知识城、从化绿色发展示范区的低效用地 82.2 平方公里，占比 53%。均衡多种地类用途，涵盖六类低效用地，其中，低效村庄用地规模最大，面积 64.5 平方公里，占比 41%；低效工业用地 49.0 平方公里，占比 31%；低效公共设施用地 17.0 平方公里，占比 11%；低效商服用地 16.0 平方公里，占比 10%；低效居住用地 6.0 平方公里，占比 4%；零星低效用地 4.0 平方公里，占比 3%。兼顾各类实施项目，其中旧村（含城中村）项目 175 个，面积 98.0 平方公里，占比 63%；旧城项目 56 个，面积 4.6 平方公里，占比 3%；旧厂项目 236 个，面积 13.4 平方公里，占比 9%；村镇工业集聚区及其周边连片改造项目 169 个，面积 27.0 平方公里，占比 17.3%。

第 17 条 结合实际，适时开展动态调整

实行项目库动态调整。根据低效用地再开发试点工作有关要求，可对已纳入广州市低效用地再开发试点项目库中的项目进行适时更新。对于开发意愿高且有利于促进城市发展战略落地、亟需入库并实施改造的重点项目，可经研究确定后增补入库。

试点期后适时开展修编。2027 年试点期结束后，根据试点成果经验、最新低效用地再开发政策方向和城市发展实际情况，结合城市重要产业项目、重大公共设施等的落地需要，

在科学论证基础上，明确低效用地再开发中期、远期项目安排、再开发方式和模式等。

第五章 优化国土空间格局，推动区域协同发展

实施“严控总量、盘活存量、精准配置、提质增效”的建设用地调控策略。以国土空间总体规划明确的城镇空间结构为引领，严格落实国土空间总体规划“三区三线”管控要求，通过差异化分区策略推动市区功能互补与城乡融合发展，聚焦重大平台与基础设施，划定低效用地再开发重点片区，强化资源配置与政策支撑，增强国土空间开发保护的整体性、协同性。

第 18 条 落实战略，优化“一带一轴、三核四极”结构

聚焦空间发展战略重点区域。落实优化“一带一轴、三核四极”城镇空间结构的要求，统筹全域功能布局与资源要素配置，重点围绕低效存量资源占比较高的轴带沿线重点平台与增长极、地区中心等推进低效用地再开发。

以“一带一轴三核”为重点，推动区域功能提升，推进“一带”珠江高质量发展带 50.4 平方公里低效用地再开发，近期实施 24.6 平方公里；推进“一轴”活力创新轴 102.3 平方公里低效用地再开发，近期实施 51.8 平方公里；推进中心城区 189.4 平方公里低效用地再开发，近期实施 95.9 平方公里；推进东部中心 70.4 平方公里低效用地再开发，近期实施 37.2 平方公里；推进南沙新区 6.6 平方公里低效用地再开发，

近期实施 6.1 平方公里。具体推动火车站-中央活力区、新中轴-环海珠湿地、白鹅潭-聚龙湾、环五山-天河智慧城、罗冲围地区、白云站-白云新城、海丝城、长隆万博等重点区域功能提升。

外围地区低效用地再开发重点围绕“四极”与多个地区中心推动低效用地再开发，其中推进国家知识中心城 2.1 平方公里低效用地再开发，近期实施 1.6 平方公里；推进北部增长极 63.9 平方公里低效用地再开发，近期实施 32.9 平方公里；推进狮子洋增长极 17.3 平方公里低效用地再开发，近期实施 2.6 平方公里；推进从化绿色发展示范区 4.2 平方公里低效用地再开发，近期实施 1.8 平方公里。四个外围综合新城与“多点”即市桥、新华、街口、荔城四个地区中心和若干个新型城镇，通过产城融合，辐射带动区域产业升级与生态协同，推动形成集约高效、生态友好的全域空间开发保护格局。

第 19 条 强化传导，落实“三区三线”刚性管控

落实总体规划刚性传导。确保再开发项目符合生态保护红线、永久基本农田保护红线刚性要求，遵循“生态优先、耕保稳定、城镇集约”原则，通过用途调整或功能置换解决矛盾。

合理优化城镇开发边界。在城镇开发边界内的零星分散、低效空闲的现状城镇建设用地，以及自然保护地核心保护区的现状低效建设用地，经复垦复绿腾退并经变更调查认定后，

探索按程序优化城镇开发边界，等量增补城镇开发边界，不占用现有城镇建设用地规模和扩展倍数。

第 20 条 因地制宜，市区统筹联动协同发展

构建“核心引领、分区施策、全域协同”空间体系。划分低效用地再开发三大分区，明确分区改造方式、土地整备与工作重点指引。

“再开发一区”为中心城区核心区，聚焦环城高速以内区域，推进 42 平方公里低效用地再开发，近期实施 27 平方公里，以历史文化活化、产业载体升级、民生品质提升为导向，严控居住增量，主要采用整治提升与拆整结合模式，鼓励存量建筑活化改造。推动五羊-天河中央商务区、人工智能-数字经济试验区等活力创新轴沿线平台存量空间焕新，为建设粤港澳大湾区国际科技创新中心提供高质量空间保障。

“再开发二区”为“三核四极”与地区中心周边区域，推进 224 平方公里低效用地再开发，近期实施 107 平方公里，以承载重大枢纽与产业平台、承接中心城区核心区功能与人口疏解为导向，主要采用拆除新建与拆整结合模式，推进城中村、低效工业用地、低效商服用地等连片整备、组合实施，强化研发-生产功能融合与职住平衡，完善交通市政配套。

“再开发三区”为其他区域，推进 44 平方公里低效用地再开发，近期实施 21 平方公里，以推动城乡统筹发展、带动区域整体风貌提升为导向，盘活空闲农房与集体土地，

整治提升乡村环境，实施生态修复，维育依山、沿江、滨海的城市风貌，促进城乡均衡发展和基础设施均等化。

第 21 条 聚焦重点，保障重大平台与设施建设

划定低效用地再开发近期重点片区。保障重大平台与设施建设，结合试点项目库，划定先进制造业型、交通枢纽开发型、城市综合功能型、科创研发型、现代商贸商务型、文旅休闲型六类 67 个低效用地再开发近期重点片区，以片区统筹推进试点项目实施，加强要素资源支撑。

先进制造业型片区主要包括天河智谷、智慧城核心区、白云民营科技园等 32 个片区，涉及约 53 平方公里低效用地，重点推动“工业上楼”，配套产业链服务设施，探索混合用地兼容生产性服务功能，巩固和增强全国先进制造业基地的城市核心功能。

交通枢纽开发型片区主要包括广州站、广州南站、广州北站等 7 个片区，涉及约 11 平方公里低效用地，着重深化站城一体化设计，推动枢纽周边用地功能混合开发和功能转换，增加商务、商业与交通功能的复合性，强化国家物流枢纽功能。

城市综合功能型片区主要包括新中轴（海珠）、白鹅潭核心区、白云新城等 12 个片区，涉及约 32 平方公里低效用地，重点完善公共服务，强化职住平衡，鼓励商住混合开发提升空间复合性。

科创研发型片区主要包括白云湖数字科技城、国际创新城、环五山片区等 28 个片区，涉及约 57 平方公里低效用地，依托高校资源搭建产学研转化平台，建设共享实验室与中试基地，增强国际科技创新中心重要承载地的城市核心功能。

现代商贸商务型片区主要包括环市东、明珠湾起步区、长隆万博、花都中央商务区等 18 个片区，涉及约 45 平方公里低效用地，重点推动专业市场升级，提升楼宇经济，吸引总部集聚，提升空间利用效率和产业附加值，深化国际消费中心城市建设。

文旅休闲型片区主要包括珠江西精品水岸、环海珠湿地等 8 个片区，涉及约 13 平方公里低效用地，以整治提升活化历史建筑为主，植入文创市集等业态，串联滨水廊道，强化城市特色风貌。

第六章 支撑现代化产业体系，提供精准资源保障

第 22 条 落实产业发展战略，支撑“12218”现代产业体系

全力支撑“12218”现代产业体系建设。坚持产业第一、制造业立市的总体要求，全力推进低效产业用地再开发、产业转型升级和扩容提质，促进产业集聚集群发展，保障重点产业发展空间需求。强化重要产业集聚区内的低效用地再开发，完善生产性和生活性服务功能，支持功能混合，推动制造业和服务业融合，促进制造业数智化、绿色化转型。支持

重点发展产业门类中的企业扩容提质，推动周边低效和零星用地整合改造，集群发展。再开发盘活的产业空间优先保障15个战略性产业集群、6个未来产业以及8个现代服务业发展的空间需求，为加快建设更具国际竞争力的现代化产业体系，打造发展新质生产力的重要阵地，强化空间支撑。

第23条 保障先进制造空间，推动用地扩容提质

聚焦先进制造业高质量发展需求，优化工业产业区块空间布局，推动区块线内低效工业用地达标扩容，推进村镇工业集聚区的产业功能导入与园区配套提升，打造多元混合、垂直高效的产业空间，为制造业转型升级提供坚实空间支撑，实现存量空间与产业生态协同优化升级。

1. 推动区块线达标扩容，坚固制造空间发展底线

优化区块线布局。充分衔接工业用地现状、国土空间总体规划和详细规划，以低效用地再开发提升产业区块内工业用地比重。工业产业区块内推进70.3平方公里低效用地再开发，近期实施40.7平方公里，涉及区块线的低效用地再开发要与产业区块外现状工业用地、规划工业用地、批准工业用地充分衔接，在全市范围内确保新增管控工业用地数量大于调出工业用地，提升产业区块内管控工业用地比重及与现状工业用地的契合度。落实“工业用地-工业产业区块-工业集聚区”产业空间保障体系要求，推动产业空间集聚发展。

推动区块线达标扩容。落实工业产业区块管理要求，工

业产业区块内低效用地应优先考虑用作工业用途，提高产业区块纯度，为工业发展留足空间。推动工业区块内低效工业用地批量扩容，以“规划建设可行、国有连片优先、符合城市发展”为原则，集中连片优化调整工业产业区块规划容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等指标，为存量工业用地扩容创造条件。

制定针对性改造策略。落实一二级区块管控要求，一级控制线内推进 37.1 平方公里低效用地再开发，近期实施 24.7 平方公里，包括奥宝丽工业园、白沙商贸城、白云湖高新产业园等项目，以“留”、“转”为主，严控工改商住，保持底线规模不减少；保留现状工业用地，重点实施“工改工”，补充完善配套建设，推进片区成片连片开发，就近整理低效用地，通过片区统筹进行整体改造。二级控制线内推进 33.2 平方公里低效用地再开发，近期实施 16.0 平方公里，包括广州设计之都片区、丰和-魅力东方物流园等项目，向外围地区梯度转移效率低、附加值低的产业，依法清退不符合产业发展方向的产业。

2. 推进村镇工业集聚区改造，维育良好产业空间生态

注重功能导入。有效衔接产业发展规划，以低效用地再开发推进村镇工业集聚区产业升级转型，在空间改造过程中同步做好产业功能策划，近期推动村镇工业集聚区及其周边连片改造的项目约 27.0 平方公里。加强村镇工业集聚区产业导入，优化村镇工业集聚区功能布局与设施配套。中心城区、

周边城区及重点功能片区的村镇工业集聚区按“工改新”、“工改创”方向转型升级，打造成为众创孵化平台；外围地区及产业区块内的村镇工业集聚区以“工改工”为主，导入新的产业功能，作为城市重要的制造业发展载体。

完善园区配套。在完善园区基础设施的基础上，通过低效用地再开发，统筹优化周边市政、交通基础设施和公共服务设施，确保村镇工业集聚区改造与城市功能提升相结合。

维育产业生态。加强低效用地改造为产业保障房力度，推进“产业保障房”试点项目建设，加快推进只租不售的标准厂房建设。通过增存联动加强都市工业用地供给，预留综合产业用地，在地块内促进生产与研发、服务配套功能混合，增强产业活力。面向小微企业和个体户对于创业空间的个性化需求，“以需定供”，兼顾“行业定制”与“企业定制”，建设多规格、低成本、高品质的载体，延续柔性生产优势，提高产业效益。

第 24 条 支撑现代商贸振兴，促进服务能级跃升

以商贸服务业创新发展为引领，分类施策推进低效用地改造为商业服务优质空间，推动重点商圈服务功能提升与专业批发市场转型升级，支撑现代商贸振兴。

重点商业功能区提升改造。衔接重点商业功能区发展规划，按照“5+2+4”的重点商圈格局，分类开展服务功能提升改造，重点商圈辐射地区内推进 118.5 平方公里低效用地

再开发，近期实施 59.9 平方公里。一是世界级地标商圈，天河路-珠江新城、广州塔-琶洲、金融城-黄埔湾、长隆-万博、白鹅潭 5 个商圈的 5 公里地区内，重点改善软硬件环境，提升空间环境品质，补充高质量服务配套设施，重点保障科技、金融、信息服务业发展的用地空间需求。二是具有世界影响力的岭南特色商圈，北京路-海珠广场、大西关（上下九-永庆坊）2 个商圈的 4 公里地区内，重点盘活低效商服设施和空闲地块，推进低效用地改造为优质商业服务、公共空间，提升空间利用效率，促进优质文旅资源与商业深度融合。三是枢纽型国际商圈，广州北站-白云机场、广州南站、广州东部枢纽、南沙湾（南沙国际邮轮母港）4 个商圈的 3 公里地区内，重点强化交通与产业空间融合，鼓励空间复合利用，提高土地集约利用水平，统筹考虑产业与枢纽空间布局关系。

专业批发市场转型升级。对于行业影响力大、硬件条件好、符合产业布局、转型升级意愿强的专业批发市场，结合低效用地再开发，推动其向国际化、展贸化、信息化转型升级；对于发展前景不好、经营不善、谋求转营以及有意愿改建的专业批发市场，支持其转营发展其他服务业，提高土地利用效率；对于涉及违法建设、属于临时建设以及存在较大消防安全问题的专业批发市场，依法依规拆除或关闭；对于物流量较大、对城市交通、消防安全、环境卫生等产生较大影响，以及不符合规划的专业批发市场，逐步引导其向外围搬迁疏散；对于近期难以转型升级、转营发展、搬迁疏散、

拆除关闭的市场，要连通周边地区，加强城市环境、消防安全等方面的综合整治。

第 25 条 驱动科技创新发展，培育新动能新优势

以构建重大科创平台和创新轴为核心，统筹推进 3.1 平方公里低效用地再开发。挖潜低效资源，为优化产业链条和引入科创企业腾挪空间。优先推动高校及研发机构周边低效用地再开发，补充“产-学-研”配套服务设施，推动科技创新和产业创新深度融合，全面推动科技创新发展与新质生产力培育。

支撑科创研发重大平台，推进科创产业集中布局。近期实施 18 个科创集聚区内 2.2 平方公里低效用地再开发。支撑包括知识城、黄金围、白云湖等重大平台科创产业用地需求。着力挖掘存量建设用地潜力，拓展项目落地空间，鼓励培育发展新质生产力，塑造高质量发展新动能新优势。对于重大平台周边低效工业用地，按照“先安置、后改造”的原则，引导片区外零散科创产业向集聚区搬迁集中、整合入园，促进产业空间整合和产业集群集聚。

以产业建圈强链牵引低效工业用地盘活，促进产业高质量发展。中心城区、周边城区及重点功能片区的科创产业集聚区按“工改新”、“工改创”方向转型升级。强化产业策划、产业导入、产业效益和履约监管，提升存量工业用地的利用效率和产出效益，推动产业转型升级。强化研发服务产业链延伸，填补产业链薄弱环节，通过推动企业低效用地收

储、自主改造等方式，实现“链主+配套”协同发展，打造生产性服务平台，补足研发功能，发挥科创平台强链聚链功能，实现高附加值环节加速集聚。

推进产研结合，依托“工业上楼”布局都市工业。顺应产业回归都市的趋势，结合中心城区整体功能统筹，围绕高校研发机构等创新策源地布局现代都市工业，重点推进天河智慧城等项目。以“工业上楼”为抓手推动低效用地转型升级，探索规划建设多层工业厂房，供科创企业进行生产、研发、设计、销售多功能复合利用，立体化整合生产、生活等多重功能，提高空间利用效率。

第 26 条 助力文旅融合增效，彰显文化产业价值

促进文旅融合发展，支撑珠江西精品水岸片区、白鹅潭商务区、新中轴（海珠）片区、环海珠湿地价值圈等七大文旅型重点平台建设，推进 38.7 平方公里低效用地再开发，近期实施 26.0 平方公里，包括珠江西精品水岸、大坦沙岛更新改造、华南国家植物园体系建设配套等项目，积极打造彰显人文魅力、富有都市活力的文旅商务产业集聚地。

聚焦商服空间提质，做优商旅文现代服务业。引导中心城区沿江文旅、商务产业转型，通过腾退低效用地、合理转换局部功能、智能化及节能化改造等实现营商引资环境整体提升，保障文化、金融、科技、信息服务业发展的用地空间需求。鼓励传统商业空间更新升级与灵活转换，积极布局公共开放空间用于文化展示功能。鼓励社会资本参与，共同打

造中心城区沿江文化产业发展新高地。

促进资产功能转换，引导培育创新创业产业。探索文旅经营和文旅产业发展鼓励政策，积极引入非遗、老字号、酒店民宿、文创办公等特色业态。鼓励产业用地混合利用和功能转换，促进产业用地灵活高效利用。对于利用符合条件的老旧厂房发展文化创意产业的，可通过5年过渡期等政策推动低效资源向文化展示相关功能方向调整，培育文创产业活力。

第七章 完善住房市政公服体系，提升人居环境品质

第27条 优化住房供给结构，满足多元住房需求

为全面提升住房供给能力，满足多元住房需求，通过盘活存量住宅、转化富余安置房、推进合规改建等方式挖掘现有资源，并适度建设保障性租赁住房，最终实现“盘活存量、优化增量、多渠道保障”的战略目标。

加强存量住宅用房转换。围绕环市东中央商务发展区、永福生态创新发展示范区等传统城区重要节点，有序加强未纳入近期拆除新建计划的低效居住用地中的市区直管房源、社会存量住房、城中村存量住房等，通过委托企业以统一收购或合作运营的形式，改造盘活后纳入保障性租赁住房体系管理。为优化存量、保市场主体，允许自持住房转为可售住房。

合理利用富余安置房。聚焦新中轴（海珠）片区、广州

站片区等重大城市平台的城中村改造项目，加强与村集体合作，鼓励在尊重村民意愿的基础上，引导村民将自住部分以外的富余复建住宅用作保障性租赁住房出租，委托企业、村集体经济组织整体市场化运营。

完善改建住房利用。推动珠江西精品水岸片区、白鹅潭商务区、白云湖数字科技城等城市重要节点地区闲置商业办公功能置换，在周边租赁住房需求集中、配套水平可承载前提下，探索符合条件的存量商办改建为保障性租赁住房。可利用低效商服用地上闲置和低效利用的商业办公、旅馆等非居住存量房屋，以宗地或栋为单位改建为保障性租赁住房。

适度开展保障性租赁住房建设。结合重点功能片区、科创集聚区等重大平台发展建设实际需求，依托城中村改造、村经济发展用地、企事业单位自有存量土地等低效用地再开发项目，适度建设保障性租赁住房，促进人才引进。

第 28 条 提升交通承载能力，促进场站复合利用

以交通枢纽和轨道站点为核心，通过优化空间布局、完善设施网络、创新开发模式，全面提升城市交通承载力，推动场站与城市功能的立体复合利用，实现“站城一体、高效集约”的发展目标。

1. 以场站枢纽为核心，推动立体复合开发

明确站点周边低效用地再开发底数。推进轨道交通站点 800 米范围内 116.6 平方公里低效用地再开发，近期实施 71.1

平方公里，包含马场片区、新中轴南段等项目；推进重大枢纽 2 公里范围内 16.7 平方公里低效用地再开发，近期实施 9.7 平方公里，包含白云区潭村、花都区三华村城中村改造等项目。

创新站点周边低效用地开发模式。优先推进现有和在建的轨道站点周边的低效用地再开发项目，并配建地铁衔接设施。划定 800 米“轨道微街区”范围，引导人口、产业和公共服务向站点集聚，打造“轨道+社区+产业”融合的紧凑型城市单元。强化交通接驳服务，新增轨道站点出入口与连通走廊，提升站点可达性；重大枢纽以场站综合体为中心，通过地下互联互通、分层供地与许可、上盖功能混合等路径，构建“地下-地面-上盖”立体化开发体系，实现功能混合与土地资源高效利用。

2. 促进交通设施与存量土地协同发展

优化全域道路体系。加速中心城区道路提质和外围路网扩容提效，通过整治提升、精细化设计提升道路品质，保留传统街巷肌理，将街巷路融入市政路网体系。打通断头路、疏通围蔽市政道路，完善交通设施网络，加快存量土地盘活。

补齐交通设施短板。鼓励将公交站场、公共停车场等交通设施与经营性用地、公服类设施复合集约设置。加快公交设施提质增效，保障公交站场用地，推广“公交微站场”模式，结合商业、办公建筑复合设置，适度超前配套充电设施，提升电动公交车辆比例，加快试点“小微巴士”灵活接驳。

建设智慧停车系统，利用城市道路、广场、公园绿地、公交场站等产权清晰的非自有公共设施用地建设地下公共停车场，缓解老城区停车难问题；鼓励利用小区开敞空间、绿化边角用地等设置电动自行车停放、充电设施，实现停放空间精准供给与出行品质协同提升。

第 29 条 完善公共设施布局，推进设施扩容增量

通过分阶段、分片区推进公共服务设施布局优化与容量扩容，统筹市政设施节约集约布局与立体复合利用，全面提升公共设施的综合服务与基础保障能力，构建“体系健全、服务高效、保障有力”的现代化公共服务体系。

1. 分阶段制定公共服务设施布局与实施目标

至 2035 年，结合人民群众对美好生活的向往，考虑新增人口需求，加快教育、医疗卫生、养老、生活服务、便民商业等公共服务设施配套完善，支撑全市建立健全“区域级-城市级-地区级-社区级”公共服务中心体系，完善“城市核心区-外围综合新城-地区中心-新型城镇”的城镇体系建设。近期聚焦城市发展战略划定再开发重点片区，统筹重大公共服务设施布局，在公共服务设施用地保障、建设标准以及实施建设上预留空间，重点推动正骨医院新院区建设等近期低效用地再开发项目。

2. 分地区制定公共服务设施扩容与实施模式

锚定重点片区，以低效用地开发保障大型公服设施布局。

聚焦外围综合新城和城镇圈，布局区域级、城市级大型公共服务设施，不断完善土地整备机制，支撑土地整理、收储、征收等工作有序开展，为公共服务设施的建设提供必要的空间支持。加强地下空间使用，推动地下空间建设停车场、公共避难所、便民服务设施等公共设施，提升城市空间的综合利用效率。加强政府引导，深入推进公共服务设施的集中和协同建设，提升土地利用效益，实现土地资源的优化配置。

多渠道推动公共服务设施扩容，持续完善公服体系。以解决存量地区公共服务供给短板为导向，结合低效用地再开发重点片区的土地资源情况与区位特征，鼓励公共服务设施复合设置、集中组合布置。采用既有建筑功能转换、低层空闲空间盘活、绿地立体复合利用以及社区中心扩容等多种模式，支持公共服务设施提质增效。

3. 持续优化市政设施布局，保障市政设施节约集约建设。

引导市政设施节约集约布局。以多中心、组团式、网络化城市结构为基础，结合低效用地分布情况，持续优化防灾、安全、供水、能源、公共卫生和防疫、通信等市政基础设施布局，针对城中村改造以及改造为大型枢纽、高层建筑、大型商业综合体等的低效用地再开发项目，加强风险治理管控，保障市政基础设施供给，全面提升市政设施保障能力。

引导市政设施复合利用。基于低效用地立体空间使用情况，结合分层确权、组合供应等机制改革，有序推动低效用地地上地下复合利用，合理布局地下综合体、地下停车、地

下市政设施（污水处理厂、垃圾转运站等）、地下轨道交通附属设施、人防工程等设施。

第八章 维育生态文化景观价值，彰显城市特色形象

第 30 条 协同生态保护修复，维育绿色和谐空间

统筹低效用地再开发与生态空间保护，根据生态廊道功能等级提出再开发差异化管控要求，推进生态空间修复，支撑构建生态安全格局。

涉及区域生态廊道的低效用地再开发突出刚性管控约束作用。通过构建系统化、网络化的生态保护格局，严格落实保护目标，强化生态空间网络韧性，巩固生态安全屏障功能。应加强生态廊道内土地整治和生态修复，充分考虑所在地区生态廊道连通与景观协调的要求，鼓励影响生态廊道连通性、生态功能发挥的现状建设逐步腾退复绿，结合低效用地再开发推进区域绿道碧道建设。严格落实相关功能准入正负面清单，引导低效用地再开发与生态保护型项目协同实施，推动生态价值向经济价值转化，实现生态屏障强化与资源集约利用的双重目标。

涉及组团生态廊道的低效用地再开发探索弹性激励的开发利用机制。坚持绿色化低碳化的发展方向，鼓励通过盘活低效用地建设连续贯通的滨水绿化，结合绿化空间丰富微生境营造。探索“公园绿地+文体设施”、“生态广场+智慧停车场”等用地功能弹性兼容机制，在保障绿地主导功能的前提下，适度兼容休闲游憩、生态服务、应急避难等复合功

能，引导市场主体将生态产品供给嵌入用地开发的全流程，实现生态服务供给、公共服务品质提升与城市基础设施优化的协同增效。

涉及社区生态廊道的低效用地再开发探索复合化、立体化的增绿模式。通过低碳节能建筑改造措施，屋顶绿化、垂直绿化等立体绿化手段，改善局部微气候，结合零星低效用地改造，加强社区公园、口袋公园建设，弱化热岛效应，为市民提供休闲游憩空间。鼓励形成富有特色的游憩休闲廊道，绿带可适度加宽来设置中央活动带，并布局便民服务设施以及休憩、运动等活动设施。

第 31 条 传承活化历史资源，弘扬岭南特色文化

低效用地再开发应始终将历史文化保护放在第一位，延续传统风貌与历史肌理，重点利用既有建筑和空闲土地实现再开发，推动低效用地再开发与保护对象活化利用协同开展，促进片区转型升级、文化传承、环境提升、公服完善。

1. 促进历史文化遗产保护活化

成片保护历史文化片区。针对历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇、历史文化名村、传统村落等片区型保护对象，不得大拆大建，重点利用既有建筑和空闲土地实现再开发。推进 4.6 平方公里低效用地再开发，近期实施 2.3 平方公里，包括珠江西精品水岸等项目。

重视历史文化遗产协同活化。细化不可移动文物、历史

建筑、传统风貌建筑、工业遗产建筑等单体型保护对象保护要求，进一步夯实调查前置、历史文化遗产调查评估、保护规划等管控工作，并结合城市更新、城中村改造专项规划，与城中村、老旧厂区等成片收储开发做好衔接，实现协同活化。推进 5.4 平方公里低效用地再开发，近期实施 2.7 平方公里，包括红专厂历史文化保护街区活化利用、五眼桥村城中村改造等项目。

2. 鼓励历史文化保护地块组合实施

鼓励探索历史文化保护地块与经营性用地组合供应。支持历史文化保护利用项目由相邻地块实施主体统一规划、统一实施、统一运营，并按相关规定办理产权。对于整合连通历史文化遗产相邻建筑物室内空间的，探索建设指标按整合后的建筑物整体计算。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探索优先在地块所在的规划单元内进行容积率转移。鼓励将历史文化保护与其它产业项目深度融合，通过共享改造成本、投融资支持等方式实现组合实施。近期实施聚龙湾片区、珠江西精品水岸片区等项目。

第 32 条 塑造重要景观节点，展现花城活力魅力

低效用地再开发过程中，应根据广州总体城市设计风貌布局要求，以保障海边、林边、山边、水边、田边等“五边”风貌特色和越秀山-海珠广场、海珠湖-珠江新城、白云山-珠江新城、火炉山-国际金融城等“四廊”整体形象为基本

要求，以现代轴线风貌区、公共门户风貌区、历史文化风貌区、珠江景观风貌区等“四区”管控策略为建设指引，结合低效用地再开发项目实施，塑造各具特色的景观节点。

现代轴线风貌区重点塑造世界级都市轴线风貌特色，主要范围北至燕岭公园、南至沥滘后航道。近期实施 2.3 平方公里低效用地再开发，结合新中轴南段等项目，打造国际化、现代化的都市景观节点。

公共门户风貌区重点塑造与提升城市片区公共中心形象，主要范围为市、区两级公共中心地区（如白云、花都、番禺等区公共中心）。推进 27.8 平方公里低效用地再开发，补足公共门户功能，提升城市品质。近期实施 16.8 平方公里，结合高增村、三东村城中村改造等项目，打造体现组团特征的门户景观节点。

历史文化风貌区重点展现广州深厚历史积淀，主要范围为历史城区、长洲岛、沙湾、莲花山等地区及周边地区。推进 6.0 平方公里低效用地再开发，打造特色历史路径和历史场景。近期实施 2.3 平方公里，打造历史与现代交相辉映的景观节点。

珠江景观风貌区重点塑造良好的水城关系，主要范围为珠江沿岸地区及南沙滨海地区。推进 33.4 平方公里低效用地再开发，形成独具广州特色的滨水城市特色风貌。近期实施 19.1 平方公里，结合珠江西精品水岸、大坦沙岛更新改造等项目，打造高品质的滨水公共活力空间。

第九章 聚焦全流程管理，完善政策制度保障

第 33 条 分类施策，理顺开发模式

面向低效工业用地、低效居住用地、低效商服用地、低效公共设施用地、低效村庄用地、零星低效用地等各类低效用地再开发项目，以实施为导向，明确“依法征收、净地出让”、自主改造、合作改造等开发模式路径及适用情形。鼓励成片连片推进低效用地再开发，项目涉及多个低效用地类型的，再开发模式路径可组合使用，释放政策最大红利。

低效工业用地方面，鼓励国有和集体低效工业用地实施拆除新建或整治提升，结合土地规划用途，拓展工矿仓储、公服设施等多种功能。低效居住用地方面，支持危旧房屋和老旧小区在不增加户数、不改变原建筑用途、不突破用地红线的前提下，适度增加建筑面积用于成套化改造和增设公共空间、公服配套设施。低效商服用地方面，鼓励有行业影响力的专业批发市场通过局部扩建加建改建、原状整饰、局部拆建等方式扩展功能空间；发展前景不好的批发市场，支持其通过整治提升转营发展与其他服务业；对城市生活品质有较大影响的批发市场，逐步引导其搬迁疏解。鼓励商业综合体、酒店、办公楼宇盘活利用，可选择自主运营、授权运营或联合运营方式。低效公共设施用地方面，在不损害原有功能、不对周边产生噪音污染安全等负外部性、不影响周边已出让土地市场价值和相关权益的前提下，鼓励通过改扩建、局部拆建、改变功能、整饰修缮等整治提升方式提高利用效

率。低效村庄用地方面，支持结合实际合理选择改造方式，推进拆除重建、拆整结合或整治提升。

第 34 条 刚弹并举，创新规划管控

深化政策工具创新与空间治理机制改革，通过创新“空间整合-功能提升-产业跃升-民生保障”的管控机制，实现空间资源集约高效利用。

推进空间复合利用。鼓励用地混合、用地兼容、地上地下空间复合利用模式，积极推动存量建筑功能转换，最大化发挥土地价值。探索通过清单管控方式控制各类用地混合用途，通过在详细规划方案中明确混合比例、划定不同类型用地兼容比例上限等方式控制混合兼容比例。鼓励利用存量房产等空间资源发展国家支持产业和行业，探索符合条件的存量建筑功能转换在 5 年过渡期内暂不改变用地主体和规划条件。规划编制实施阶段支持简化优化详细规划审批、报建、土地供应、不动产登记等流程。针对发展不确定的地区，通过功能留白和空间留白提升城市韧性，鼓励区位条件好、外部环境成熟的地块引入高附加值产业。

促进历史文化生态保护。在规划可承载的前提下，再开发项目中经历史文化遗产调查评估确定的具有保护价值的建筑物，鼓励用作公益性且非营利性功能。鼓励空间整合利用，支持第三方运营主体通过产权转让、置换、委托管理、退租等腾退方式活化利用保护范围内的建筑物，可探索联通整合相邻建筑物室内空间并适当改造以满足新功能需求。促

进低效用地复绿，鼓励再开发项目提供现行详细规划绿地总量要求以外的绿地，在规划可承载的前提下，探索根据复绿面积给予一定的产业建设量奖励。鼓励屋顶绿化与立体绿化，在不改变、不影响绿地主体功能的前提下，探索成片绿地、开敞空间、桥下空间、边角地因地制宜打造不同规格的休闲运动空间，促进生态空间复合化利用。

加快产业转型升级。以低效用地再开发为抓手，优先保障先进制造业、战略性新兴产业及现代服务业空间需求，实施“连片整合、功能转换”分类治理策略，加强产业空间保障。符合各区产业导向、政策要求、税收经济贡献和成长性等方面的“工改工”项目，探索适当提高容积率上限和产业配套比例，支持相邻多宗产业用地配套设施集中布局，统筹平衡生产、生活配套设施。扶持符合我市“12218”现代化产业体系导向的成长性、创新型企业，低效工业用地改造建筑建成后，在完成确权登记且满足独立使用及消防安全的前提下，探索按幢、层、间等固定界限为基本单元（最小建筑面积不低于300平方米），分割登记、转让给符合相关条件的企业。探索存量工业用地、低效商务楼宇在符合规划的前提下，通过协议置换、协商收回等方式盘活。探索原以划拨方式取得或未办土地有偿使用手续的低效工业用地，符合要求的可暂不办理土地有偿使用手续，由企业在发生权属转移或自行申请办理土地有偿使用手续时按要求缴纳。鼓励各区结合全域土地综合整治，探索以“先拆后建”模式实施增减

挂钩项目，所产生的增减挂钩指标可统筹使用于产业项目范围内零散不规则农用地的规整和成片开发。探索自持商办物业招商入市，推动招商方式从“新增土地供给”向“存量商办用房盘活”拓展。

支持可负担住房空间供给。拓展供给渠道，加大存量房源转化力度，优先利用存量房源、符合条件的非居住存量房屋通过统一纳管、改建筹建保障性租赁住房。探索“低效公共设施+保障性租赁住房”的复合开发，实现土地资源盘活与住房体系完善双目标。完善产业园保障性租赁住房供应，探索符合条件的非居住存量房屋在满足产业发展空间、环境管控等前提下实施改建，满足园区职工宿舍需求。

第 35 条 集约连片，推动土地整理

强化低效用地整备政策供给，通过土地置换、指标统筹、产权归集等方式，推进零散低效建设用地整合归宗，提升土地整备效率，引导碎片化用地向产业园区、交通枢纽及重点平台集中布局。

推动零星用地归宗整合。针对低效用地连片再开发范围内的边角地、夹心地、插花地等无法单独出具规划条件，或难以独立开发的零星建设用地，实施产权置换、指标归集、建设量转移等整合措施，通过“拆零为整、化散为聚”实现连片开发，并按照再开发地块的供地方式办理供地手续。

推动国有和集体建设用地置换。探索按“面积相近、双

方自愿、凭证置换”原则进行置换，推动成片连片再开发。鼓励再开发项目通过储改结合的方式实现集体土地和国有土地的连片规整、统一规划。探索优化简化用地置换办理程序，办理不动产登记时，土地使用权期限、土地性质、土地用途等不动产登记要素按原权利来源文件（含建设用地使用权土地出让合同、土地经营权流转合同、划拨决定书等）履行。

推动国有工业用地置换。因提质改造低效用地、开展土地储备以及城市规划实施需要收回的低效国有工业用地，基于“价值相当”原则，探索协议置换政府储备工业用地或物业资产等实物。推行“带方案”置换，鼓励提前开展规划设计方案等工作，推动实现低效工业用地项目“拿地即动工”。

第 36 条 多措并举，优化土地供应

从供地方式、地价计收等方面创新优化土地供应，细化具体要求，简化工作流程。

创新多元土地供应方式。符合条件的低效用地再开发项目，可依法实施带设计方案出让、带项目方案出让、综合评价出让。对于规划建设条件明确的项目，探索实行带设计方案公开出让，将实施性城市设计方案、建筑工程设计方案、施工图设计方案等文件纳入供地方案。针对涉及多地块统筹平衡的改造项目，探索实行带项目方案公开出让，将项目相关规划情况、发展定位与目标、产业策划与招商运营方案、分期建设实施方案、改造开发协议等内容纳入供地方案，加

快项目开发建设。根据出让地块实际需求，探索实行综合评价出让，差异化设定综合评价内容，通过合规程序综合评选，选取土地利用综合条件最佳者为土地受让方，强化土地供应目标管控。支持将不同类别、不同权属、不同区域的符合规划、权属清晰的自然资源资产进行组合，形成统一的供应方案，整体配置给同一使用权人。支持轨道交通、公共设施等地上地下空间根据开发需求，实行一次性组合供应，分用途、分层设立国有建设用地使用权，推动自然资源资产与土地高效协同配置。

探索自有用地再开发土地供应。调动市场主体参与积极性，除法律规定不可改变土地用途或改造用途应当由政府收回外，经依法批准利用自有用地改造的，原土地权属人可凭批准文件等材料申请变更土地供应文件。规划和自然资源主管部门组织土地出让金评估，按程序报批后，与原权属人签订出让合同补充协议或重新签订土地出让合同。原土地权属人缴纳土地出让金和税费后，可办理不动产权变更登记。

推行多元化弹性供应。对工业、物流仓储、营利性公共管理与公共服务、营利性公用设施及全自持商业服务业用地等产业用地，探索推广长期租赁、弹性年期出让、先租后让等供应方式，支持产业项目用地供应方式动态调整。

优化地价计收优惠规则。探索从支持产业转型升级、鼓励低效居住用地原拆原建、允许土地使用年限延期和续期、允许出让金分期缴纳等方面，差异化设置地价计收标准，降

低用地成本。针对地上地下综合开发，探索设置综合开发费优惠计收规则。针对工业项目和非工业项目，探索差异化设置分期缴纳、首期缴纳比例、最长缴纳时限、利息计收等规则。

第 37 条 多维发力，拓展资金渠道

多渠道筹集再开发资金。统筹支持低效用地再开发过程中的土地收储、基础设施开发建设等资金投入，积极争取国家有关低效用地再开发的专项补助、政府专项债券等各类资金。探索设立低效用地再开发基金，重点支持村镇工业集聚区改造、历史街区活化等产业类或公益性较强的项目。强化财政资金统筹，鼓励企业、社会资本通过兼并重组、第三方资金等模式参与低效用地再开发，对符合条件的项目优先纳入地方政府专项债券支持范围。探索制定配套金融支持政策，推行组合融资、债贷结合等模式，构建多元化投融资方式，丰富低效用地再开发项目融资渠道。鼓励金融资产管理公司和投资公司通过发行债券等方式，为国有平台盘活存量资产提供资金支持。涉及城中村改造、保障性住房建设的，可按照相关规定享受相关税收优惠政策。

第 38 条 高效管理，开展成效评估

加强建库维护实现监督管理。高效开展低效用地信息调查、评价识别工作，摸清各类低效用地空间分布、面积规模等信息，同步摸排历史遗留用地等情况，叠加低效用地数据、现状基础数据、规划管控数据等，构建低效用地数据库。将

低效用地再开发重点片区、近期实施项目空间范围及相关属性等内容纳入国土空间规划“一张图”平台，实现全域统筹与管控，并将重点项目、再开发模式、再开发方式等内容纳入详细规划层面管理。

构建成效体检评估体系。通过精致规划、实施成效、综合效益、创新组织等维度和指标构建全周期成效体检评估指标体系。指标体系构建结合现有相关数据平台，推动填报工作采用“线上为主，线下为辅”模式，确保指标数据采集的时效性、便捷性和精准性。在基本指标的基础上，各区可结合实际选择推荐指标，也可另行增设自选指标。

第十章 明确分期实施计划，科学有序推动建设

第 39 条 聚焦重点片区，推进各区近期项目实施

1.越秀区。近期推进低效用地再开发 4.4 平方公里，涉及 31 个项目，重点推进 4 个重点片区。其中珠江西（越秀段）精品水岸片区通过疏解批发市场低端产业、激活存量公房资源等方式打造粤府文化客厅，实现老城市新活力；环市东中央商务发展区构建以现代商贸、现代金融、生物医药与健康为主导，城市服务为支撑，科技为驱动，文化为特色的现代服务业体系，打造国际大健康引擎与城央活力新高地；广州站片区通过高铁枢纽赋能、国际商圈培育、“站、城、产、居”功能复合，打造“湾区枢纽门户”；永福生态创新发展示范区明确“湾区汽车融合创新高地”的产业定位，围绕汽车研发、汽车商贸进行整治提升，实现产业规模稳步增

长、产业空间有序完善。

2.海珠区。近期推进低效用地再开发 7.5 平方公里、涉及 23 个项目，重点推进 4 个重点片区。其中后航道服务型制造创新带重点引入智能装备产业，塑造广佛智造水岸，打造湾区创新典范；环海珠湿地价值圈落实“生态+”产业集聚发展保障策略，发展湿地衍生产业，打造环湿地生态价值圈，建成世界一流的城央湿地典范；新中轴（海珠）片区落实中轴贯通行动，推进海珠湖南北两侧界面提升，破解海珠区中部发展困境，围绕时尚消费品、文化创意、旅游休闲，高标准打造世界级城市客厅；中大国际创新生态谷推动时尚消费品产业转型升级，打造国际时尚创新活力区。

3.荔湾区。近期推进低效用地再开发 17.4 平方公里、涉及 35 个项目，重点推进 6 个重点片区。其中大坦沙片区以国际呼吸中心为带动，打造集生物医药与健康、滨江休闲、岭南文化体验于一体的“国际健康生态岛”；石围塘片区作为广佛同城桥头堡，积极建设链接湾区东西两岸的高端现代服务业组团，打造岭南茶商都；白鹅潭核心区整合区域优质资源，打造辐射珠江西岸的商务核心区；龙溪-花卉博览园片区推动“花卉+”融合发展，建设粤港澳大湾区花卉科技与文旅休闲新高地；花地大道南片区以岭南 V 谷、源创港等载体为核心，构建“研发+孵化+产业化”科创生态链；南漵-东沙片区发挥平台优势，推动“先进制造+科创服务”深度融合，建设湾区现代都市工业示范片区。

4.天河区。近期推进低效用地再开发 6.8 平方公里、涉及 65 个项目，重点推进 4 个重点片区。环五山片区打造国家科技成果转化战略高地、湾区创新生态新增长极及产城园深度融合发展示范区；天河智谷片区作为广深科技创新走廊重要节点，重点发展人工智能、生物医药与健康等战略性新兴产业，打造新一代信息技术与文化创意价值创新园；智慧城核心区强化科创资源整合、政策激励与空间载体建设，为大湾区国际科技创新中心提供核心支撑；天河 CBD-金融城片区重点导入现代金融优势产业与战略性新兴产业集群，强化现代金融与国际交往功能，打造国际消费中心城市核心承载区。

5.白云区。近期推进低效用地再开发 34 平方公里、涉及 144 个项目，重点推进 10 个重点片区。白云湖数字科技城围绕数字科研，打造湾区产业数字化转型和应用试验高地；白云新城-白云站片区聚焦城市综合功能提升，发展高端现代服务与消费产业；民营科技园核心区、广州轨道交通装备产业园、美丽健康产业园、智能家居产业园、白云工业园，围绕新质生产力与制造业立市要求，重点发展未来产业、轨道交通、美丽健康、智能家居四大主导产业；湾区新岸依托华为研发中心、食材之都、时尚之都三个龙头引领，打造湾区智慧创新高地、时尚商贸集聚平台；矮岗-高增片区以国际商务合作区建设为契机，重点发展国际商务、临空科创与文旅消费三大产业新集群，打造成为“南方枢纽客厅”；白云山制

药产业园重点发展生物医药与健康，加强基础研究、创新孵化、成果转化以及健康管理、健康养老等，打造生物医药科创康养中心。

6.黄埔区。近期推进低效用地再开发 32.5 平方公里、涉及 96 个项目，重点推进 8 个重点片区。海丝城片区打造“一带一路”新贸易创新中心，构建东部中心和活力创新轴交汇枢纽；黄埔北部现代工业园和科技园区打造高性能医疗器械产业园等特色园区；穗港科技合作区深化穗港科技创新合作，聚焦智能制造产业协同发展；永和经济区重点发展医疗器械、高端装备制造等，构建产业链协同体系；知识城创新核心区发展生物医药与健康、集成电路、新能源汽车三大产业集群；旺村-洋田片区、汤村村东片区、镇龙-九楼片区，依托知识城增存联动模式，重点发展数字经济、科创研发及科技服务、专业服务。

7.花都区。近期推进低效用地再开发 20.2 平方公里、涉及 106 个项目，重点推进 9 个重点片区。花都中央商务区打造高层次现代服务业集聚、服务带动广州北部地区发展的中央商务区；广州北站枢纽商务区重点发展总部经济、新商旅、都市时尚消费产业，打造花都区城市新地标；新华工业园围绕汽车制造优势产业基础，向新能源汽车高附加值环节转换；花都数智先锋港以空铁金廊为轴，推动总部经济、航空航天产业与新一代信息技术产业发展；狮岭镇片区重点发展都市时尚消费产业、新能源汽车与装备制造业；花东镇片区重点

发展航空航天产业、生物医药与健康、新一代信息技术等产业；秀全街片区、炭步镇南北片区重点发展新能源汽车与智能装备制造业、绿色环保产业、都市时尚消费产业等。

8.番禺区。近期推进低效用地再开发 12.8 平方公里、涉及 66 个项目，重点推进 7 个重点片区。广州南站片区依托南站枢纽优势，发展枢纽经济、物流与供应链、现代商贸会展及高端商务服务，建设粤港澳大湾区门户和广佛高质量发展融合试验区；国际创新城片区联动广深港、广珠澳科技创新走廊，以高校创新资源、头部企业为动力源，聚焦人工智能、芯片研发、5G 与 AI 创新孵化等领域；大龙片区聚焦发展新一代信息技术、新能源汽车、人工智能、数字经济、科技服务、专业服务等；东环片区聚焦智能网联与新能源汽车产业链，强化先进制造业集群优势；长隆万博片区打造世界级地标商圈，发展总部经济、文化创意、旅游休闲产业；沙头片区推动村镇工业集聚区盘活与科创资源融合；沙湾片区融合历史文化保护与城市有机更新，重点发展现代商贸、文化创意、旅游休闲产业，提升综合城市功能。

9.南沙区。近期推进低效用地再开发 6.1 平方公里、涉及 41 个项目，重点推进 5 个重点片区。明珠湾起步区强化综合功能提升，推动慧谷西、横沥西、广纸等区域再开发，为南沙乃至大湾区提供科技研发、现代金融服务、文化创意、总部经济等功能；南沙湾片区定位为粤港澳大湾区创新合作先行区，重点推进鹿颈、南横、蒲州广场等区域再开发，往

创新合作、船舶与海洋经济、民生服务等方向推进发展；蕉门河-黄阁片区重点发展汽车产业和总部经济，推进金洲、东瓜宇、黄阁汽车城等区域再开发，精准保障企业增资扩产、转型升级需求，大力培育发展人工智能、智能网联、海洋经济等，建设集金融服务，数字贸易，汽车展销、维修、检测认证、报关出口、仓储物流等功能于一体的标杆性总部经济区和汽车商贸综合体；东涌镇片区聚焦新能源、集成电路等领域，围绕高端制造精准招商；大岗工业集聚区重点推动村镇工业用地连片改造，支撑先进制造业发展。

10.从化区。近期推进低效用地再开发 2.2 平方公里、涉及 16 个项目，重点推进 2 个重点片区。从化中心城区发挥从化客运站地铁枢纽交通优势，发展“TOD+商圈”模式，通过 POD 公园引导高价值开发，推进绿色价值转化提升周边土地价值，以城中村改造带动片区连片更新，实现整体价值提升；广东经济技术开发区围绕山水林田湖草等优质自然资源，通过完善的配套设施与开放的政策支持，吸引优质创新人才集聚，构建起“自然资源+科创”融合发展的全新模式，打造适合现代科创企业和产业需求的综合环境。

11.增城区。近期推进低效用地再开发 11.8 平方公里、涉及 186 个项目，重点推进 8 个重点片区。新塘西洲片区以城中村改造为抓手，推动产业升级，助力打造东部中心滨江门户区；仙村南、北片区重点发展新材料、智能网联与新能源汽车等产业，推动专业化园区建设；新塘东产业片区打造传

统产业数智化转型升级示范区；公铁联运片区打造产城融合的现代物流、低空经济与航空航天、供应链与综合金融服务创新高地；荔三北片区重点推动低效工业用地提质和增江画廊带建设，打造智能制造产业高地和岭南人居典范；荔三南片区以村镇工业集聚区为抓手，打造先进制造业集聚区，建设穗莞惠深融合发展示范区；正果片区发展特色文旅与乡村旅游产业，打造旅游休闲与文化创意目的地。

第 40 条 立足资源禀赋，探索差异化再开发路径

盘点各区资源禀赋，因地制宜谋划各区低效用地再开发，探索差异化实施策略，梳理重点项目抓手，逐步推动全域实现用地集约高效、空间结构优化、功能品质跃升。

1.越秀区。通过成片连片改造、商务楼宇焕新、批发市场转型升级、小微载体文旅融合实现产业功能激活与业态升级，重点推进环市东、永福汽配城等项目，沿长堤大马路打造金融商务楼宇片区，沿小北路、内环路打造多元文化商贸商务片区；通过医院提质扩容、基础教育设施改扩建、生态廊道建设、交通设施复合利用、特殊用地更新改造推进服务功能优化，重点推进正骨医院新院区建设、花果山产业小镇综合配套工程等项目；通过历史街区微更新、危旧房改造、15分钟生活圈完善、城中村改造推进人居环境提升，重点推进瑶台村改造、珠江西段（越秀段）、华南国家植物园体系建设配套等项目。

2.海珠区。从产业保障、重点平台、生态协同、民生改

善、历史保护五大方面推进低效用地再开发。对涉及工业产业区块和村镇工业集聚区的区域，推动低效产业转型升级，提供人才服务、产业配套等多类设施，促进创新资源整合，推动高能级科技创新平台建设；对新中轴和琶洲片区等重点发展平台，强化政府统筹引导片区改造，优先推进战略性产业用地储备，引导战略性新兴产业与现代服务业集聚；对涉及湿地保护范围和生态廊道的区域，联动环海珠湿地资源，采用修复整治、生态复绿等策略实现环湿地生态价值圈的价值转化和产业升级；对城中村、旧城等需改善民生的区域，推动品质提升、功能转换、设施完善，增进人民福祉；对涉及历史城区、历史文化街区等保护范围，促进历史文化资源保护协同低效空间有机更新。

3.荔湾区。以低效用地再开发作为空间抓手，提升全区城市发展支撑体系。产业提质方面，坚持实体经济为本、现代都市工业立区，供给多元产业空间载体，重点推进省级产业园——广州荔湾产业园项目。文化复兴方面，统筹白鹅潭大湾区艺术中心和周边区域，建设岭南文化之芯；支撑广州花博园建设，打造集鲜切花卉、苗木博览一站式交易中心、电商物流、科技研发及文化休闲购物于一体的大花卉产业区，擦亮广州花城名片。绿地系统和开敞空间方面，支持贯通白鹅潭以南滨江10公里和花地河滨水6.6公里，串联工业遗产记忆，促进塞坝口、石围塘、聚龙湾、珠江后航道碧道贯通工程、花地河沿岸慢行空间提升等项目落地，打造文商旅创

居综合型城市目的地。公服配套方面，以低效用地再开发补齐基础设施和公服设施短板，落实高等级设施。

4.天河区。增存联动打造高能级城区低效用地再开发试点示范。强产业，智慧城核心区、智谷片区、龙凤片区重点提供以成长型创新空间为主的连片产业空间，2112 工业园结合低效工业、商服改造提供功能混合的现代都市工业用地，环五山创新策源区推进零星低效工业用地改造，提供低成本科创孵化空间。提品质，促进公共服务功能优化，南部重点在金融城及周边增加区级文化、医疗等设施，北部重点新增优质的区级公共服务设施。优人居，分类推动低效村庄和低效居住用地再开发，改善人居环境品质，针对石东、凌塘、新塘、大观等重点平台内城中村，通过拆除新建、拆整结合打造集住宅、商业、办公等一体的综合服务片区；针对棠下村、车陂村、前进村等重点平台相邻地区城中村，结合再开发适度建设保障性租赁住房；针对石牌、沙东、银河等城中村，通过拆整结合与整治提升打造“生活+居住+休闲+汇聚人才+创业”一体化的青年社区。便出行，推进轨道站点周边复合开发，储改结合加强广州东站改造用地保障，强化枢纽经济。提绿值，探索高品质生态空间和存量建设联动优化，推进环“华南国家植物园-火炉山森林公园”城央公园品质提升。

5.白云区。结合发展条件和管控要素，划定不同类型发展分区。战略发展区以重点平台和规划轨道站点周边 800 米范围为主，通过低效用地再开发，引导高端资源要素集聚，

高水平配套公服设施，以轨道站点为中心带动周边功能提升，主要包括白云新城-白云站、白云湖数字科技城、湾区新岸、设计之都等片区。产业发展区以制造业产业平台和工业产业区块一级控制线为主，通过连片整備，发展产业及产业配套服务等功能，促进职住平衡，主要包括民科园核心区、钟落潭美丽健康片区、唐阁大朗片区等。历史文化提升区以历史风貌区为主，采取针灸式、小规模、渐进式方式，稳妥有序推进再开发项目。优化提升区为开发边界内、除上述地区以外的区域，鼓励多方式推进提质增效，补齐设施短板，提升人居环境质量。全域整治区以生态农业空间为主，鼓励复垦复绿，其指标转移至再开发区。

6.黄埔区。结合“三城一岛”的空间格局，分区提出差异化再开发策略。中新广州知识城采用以园区建设为导向的增存联动模式，重点推动“两路四园”等区域，通过储改结合、全域土地整備统筹，保障产业空间需求和园区连片整体开发。广州科学城坚持产城融合导向的片区统筹与空间整合模式，深化片区统筹与空间整合，重点推动主要道路沿线连片改造及传统工业集聚区升级改造，围绕“15分钟生活圈”统筹规划公共服务设施，完善城市功能，建成产城融合示范标杆。广州海丝城“留改拆”并举，鼓励低效居住、低效商服用地自主改造、合作改造，重点推动主要道路沿线、珠江沿岸、历史文化街区、传统村落保护活化地区通过连片统筹、有机更新，促进旧城区品质提升，推动历史文脉与现代功能

融合，传承历史文化记忆。

7.花都区。落实战略要求、优化空间结构、强化核心引擎。供地提质，增存联动为花都区城市主轴和空铁大道提供空间发展载体，发展商贸会展、科创服务、文旅消费等高端产业，提升公共服务、居住、交通和绿地等空间，支撑建设空铁融合发展示范区。强核营城，坚持广州北部高质量发展增长极战略，打造“一廊四区”，沿空铁大道建设高标准产业功能区，科创总部区赋能花都湖新商圈，智能制造区赋能独角兽科创半岛，推进居住配套区和会展商务区建设，与白云区协同共建航空都会理想城。以链聚产，推动产业平台内的低效用地再开发，主要为中南部都会商贸片区和信息技术产业片区提供承载空间，为产业提质焕新提供新动能。多园提能，谋划16个主题产业园区，支撑西南部的先进制造业产业，实现内部功能改造提升和周边设施配套完善，产城联动塑造服务新格局。

8.番禺区。聚焦广州活力创新轴、亚运大道产业发展带、长隆万博中心、市桥中心等战略空间，划定3类整備地区：高度建成地区建立连片更新综合开发模式，形成高价值门户地区；城乡交界地区建立增存联动综合开发模式，形成高能级、大平台；生态管控地区建立城乡融合利益分配模式，形成指标流量、生态农业空间。以低效产业用地为抓手，重点推进国有旧厂、村镇工业集聚区等低效用地再开发，推动新水坑村、横江村、蔡边二村等范围内的低效产业用地项目落

地，促进产业转型升级。通过差异化整備策略与低效用地再开发攻坚，构建“核心引领、片区协同、城乡融合”的空间发展格局，为区域产业升级与城市功能提升提供有力支撑。

9.南沙区。全面落实《南沙方案》赋予南沙打造“立足湾区、协同港澳、面向世界的重大战略性平台”战略定位，增存并重，聚焦重点，有序推进低效用地再开发工作，促进国土空间资源更集约、产业结构更优化、城市功能更完善、服务设施更完善，打造广州市低效用地再开发试点高质量示范区。落实国土空间底线管控要求，有序推动滨水、临山周边低效用地整治腾退，助力打造“自然城市”南沙样本；优先推进庆盛、南沙湾、南沙枢纽三个先行启动区和南沙中心城区（含明珠湾起步区）低效用地再开发，保障城市重点功能用地需求，将南沙打造为向海而立、创新而强、链湾而兴的未来综合性新城，充分发挥粤港澳大湾区区域发展核心引擎功能；支撑黄阁国际汽车产业园、大岗穗港智造基地、万顷沙保税加工区块、数字谷、万洲专精特新产业园等6大产业园区和12大工业区块低效工业用地、空闲村留用地再开发，保障汽车制造展销、装备制造、电子设备、生命健康等先进制造产业链集聚集群发展。结合城乡服务功能完善，推动低效居住用地、低效公服用地联动再开发，实现“居住+生活服务+日常休闲”功能一体化完善，建设15分钟便民生活圈，激发区域活力，支撑建设高质量城市发展标杆。

10.从化区。通过连片统筹改造推进重点平台及项目建设，

重点推动从化经济开发区、中心城区综合服务区内项目落地，以平台集聚效应引领区域发展。通过优化功能布局、提升周边设施、多元复合利用推进产业提质升级，聚焦增资扩产、厂房改造等关键领域，激发存量空间产业活力，促进产业向高端化、集约化转型。以城中村改造和老旧小区整治提升为抓手，提升设施配建，优化人居环境，重点推动东风村、禾仓村、联星村（西华社）城中村改造项目和广东省干部疗养院宿舍片区、商贸城片区老旧小区改造项目，着力解决民生痛点，提升居民生活品质。通过产业平台建设、产业提质升级与人居环境改善的协同推进，构建产城融合、宜居宜业的发展新格局，为区域高质量发展注入持续动力。

11.增城区。强化三大铁路枢纽引领，加快盘活站点周边低效用地，支撑优化建设广州东部“三客一货”铁路枢纽集群。加快产业载体提质，聚焦东部中心先进制造业组团、现代服务业组团等重点产业平台建设，支撑半导体与集成电路、超高清视频与新型显示、智能网联与新能源汽车等先进制造业发展。谋划打造环荔湖周边科创载体，推动先进制造业和现代服务业融合发展，实现产业科技互促双强。以新塘低效用地再开发为抓手，打造数智化转型示范产业园。依托珠江高质量发展带，推动东江沿线低效用地再开发和增江沿江绿廊建设。推动全域土地综合整治，统筹建设用地与农用地的优化布局，加快推进沙滘村和岗贝村村镇工业集聚区更新改造、碧潭村城中村改造等项目。有序推进湖中村、西洲村等

城中村及一批老旧街区、老旧厂区、老旧小区改造，提升人居环境，促进产城融合。

附件一：广州市低效用地再开发近期（2027年前）

项目推进安排

广州市低效用地再开发近期（2027年前）项目推进安排

序号	行政区	重点片区名称	重点片区类型	再开发用地面积/平方公里	项目数/个	重点项目	再开发方式	再开发模式
1	越秀区 (再开发用地面积共4.4平方公里, 31个项目)	珠江西(越秀段)精品水岸片区	文旅休闲型、现代商贸商务型	1.50	5	珠江西(越秀段)、天字码头、北京路地铁站出口等	以拆整结合为主	自主改造、“依法征收、净地出让”等
2		环市东中央商务发展区	现代商贸商务型、科创研发型	0.22	5	环市东商圈、南洋电器厂及周边等	以拆整结合为主	“依法征收、净地出让”、合作改造等
3		广州站片区	交通枢纽开发型、城市综合功能型、现代商贸商务型	1.61	5	站城产居一体化地区、瑶台村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
4		永福生态创新发展示范区	现代商贸商务型、文旅休闲型	0.76	2	永福汽配城、华南国家植物园配套建设等	以拆整结合为主	自主改造等
		其他		0.34	14	省医中山医医疗产业园、花果山产业小镇综合配套工程等	以拆整结合为主	自主改造等
5	海珠区 (再开发用地面积共7.5平方公里, 23个项目)	后航道服务型制造创新带	先进制造业型、科创研发型	0.27	7	市化建公司石岗码头地块、光华公司南石路厂区等	以拆除新建为主	自主改造等
6		环海珠湿地价值圈	文旅休闲型、科创研发型	0.47	3	仑头村集体物业、小洲村村镇工业集聚区改造等	以整治提升为主	自主改造等
7		新中轴(海珠)片区	城市综合功能型、文旅休闲型	4.37	4	新中轴南段、凤和村(新市头)等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、合作改造等

序号	行政区	重点片区名称	重点片区类型	再开发用地面积/平方公里	项目数/个	重点项目	再开发方式	再开发模式
8		中大国际创新生态谷	科创研发型	1.47	2	凤和村（康乐、鹭江）等	以拆除新建为主	合作改造等
		其他		0.95	7	黄埔村集体物业、得胜岗等	以拆除新建为主	自主改造等
9	荔湾区 (再开发用地面积共17.4平方公里, 35个项目)	白鹅潭核心区	现代商贸商务型、城市综合功能型	5.59	10	茶滘村、鹤洞村、东濠村、葵蓬村、聚龙湾片区等	以拆除新建为主	自主改造、合作改造等
10		大坦沙片区	文旅休闲型	2.36	1	大坦沙岛等	以拆除新建为主	合作改造等
11		花地大道南片区	科创研发型	1.35	1	花地大道南片区等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
12		龙溪-花卉博览园片区	文旅休闲型、科创研发型	1.86	2	龙溪村、广州花卉博览园等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、合作改造等
13		南濠-东沙片区	先进制造业型、科创研发型	1.82	5	南濠村、西塍村村镇工业集聚区、东沙工业区等	以拆除新建为主	自主改造、合作改造等
14		石围塘片区	现代商贸商务型、城市综合功能型	2.77	4	五眼桥村、石围塘组团等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等
		其他		1.62	12	珠江西（荔湾段）、荔湾发电厂等	以拆整结合为主	“依法征收、净地出让”、自主改造等

序号	行政区	重点片区名称	重点片区类型	再开发用地面积/平方公里	项目数/个	重点项目	再开发方式	再开发模式
15	天河区 (再开发用地面积共6.8平方公里, 65个项目)	环五山片区	科创研发型	1.33	6	长湴村、元岗村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
16		天河智谷片区	科创研发型、先进制造业型、现代商贸商务型	2.49	12	新塘新合、吉山村、中山大学附属第六医院(珠吉院区)等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等
17		智慧城核心区	科创研发型、先进制造业型	1.11	19	柯木塱村、凌塘村、广汕路南产业带等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、自主改造等
18		天河CBD-金融城片区	现代商贸商务型	0.92	5	冼村、马场片区、红专厂等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等
		其他		0.93	23	前进村、车陂村集体物业等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、合作改造等
19	白云区 (再开发用地面积共34.0平方公里, 144个项目)	白云湖数字科技城	科创研发型	2.21	11	夏茅村、黄金围、亭岗站周边地块等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
20		白云新城-白云站片区	城市综合功能型、现代商贸商务型、文旅休闲型	12.17	31	陈田村、小坪村、黄边村、潭村、棠涌村、三元里片区、萧岗片区等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等
21		广州轨道交通装备产业园	先进制造业型	0.47	8	广州轨道交通装备产业园、五丰沙田路地块、白云清洁等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、自主改造等
22		美丽健康产业园	先进制造业型	2.69	11	钟港大道北侧地块一期、白沙商贸城等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
23		民营科技园核心区	先进制造业型、科创研发型	2.50	1	大沥村、田心村、营溪村、柏塘村	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
24		白云工业园	科创研发型、先进制造业型	2.80	7	白云工业园北部片区等	以拆除新建为主	自主改造等

序号	行政区	重点片区名称	重点片区类型	再开发用地面积/平方公里	项目数/个	重点项目	再开发方式	再开发模式
25		湾区新岸	科创研发型、现代商贸商务型	2.73	7	罗冲围松溪片区、石井水泥厂地块等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
26		智能家居产业园	先进制造业型、科创研发型	1.85	8	航空配套产业园、智能家居产业园等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
27		矮岗-高增片区	交通枢纽开发型、现代商贸商务型	2.07	4	高增村、矮岗村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
28		白云山制药产业园	科创研发型	0.87	14	白云区白云山制药总厂大院、白云山化学药厂大院等	以拆整结合为主	“依法征收、净地出让”、自主改造等
		其他		3.64	42	绿色新材料产业园、魅力东方物流园等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、自主改造等
29	黄埔区 (再开发用地面积共32.5平方公里,96个项目)	广州海丝城	先进制造业型、科创研发型	12.25	28	笔岗村、墩头基村、横沙村、茅岗村、庙头村、南湾村、沙步村、双沙村、文冲村、下沙村、夏园村等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等
30		黄埔北部现代工业园和科技园区	先进制造业型、科创研发型	2.01	6	火村二期(枝山、小塍等7个社)等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等
31		穗港科技合作区	科创研发型	2.28	15	沧联村、刘村等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等
32		汤村村东片区	科创研发型	2.02	4	新田村、汤村村(汤村)等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等
33		旺村-洋田片区	科创研发型	0.89	4	洋田村、旺村(北)、旺村(南)等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等

序号	行政区	重点片区名称	重点片区类型	再开发用地面积/平方公里	项目数/个	重点项目	再开发方式	再开发模式
34		永和经济区	先进制造业型、科创研发型	1.68	6	永岗社区等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等
35		镇龙-九楼片区	先进制造业型	1.48	5	镇龙村(东)、镇龙村(西)、九楼村等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等
36		知识城创新核心区	城市综合功能型、科创研发型	1.47	4	何棠下村、埔心村等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等
		其他		8.42	24	萝峰村、火村村(岗头元、上岭、花厅)、凤尾村等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等
37	花都区 (再开发用地面积共20.2平方公里,106个项目)	广州北站枢纽商务区	现代商贸商务型、交通枢纽开发型	1.85	9	三华村、华海工业园等	以拆整结合为主	“依法征收、净地出让”等
38		花东镇重点片区	先进制造业型	0.89	7	象山村村镇工业集聚区等	以拆除新建为主	自主改造等
39		花都数智先锋港	先进制造业型、科创研发型	1.98	7	广塘村、清埗村、岑境、东莞、东境村村镇工业集聚区等	以拆除新建为主	自主改造等
40		花都中央商务区	现代商贸商务型	3.82	8	平西村、新和村、杨二村、东边村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
41		狮岭镇重点片区	现代商贸商务型、先进制造业型	3.84	18	合成村、西头村村镇工业集聚区,狮岭时尚智造产业园等	以拆除新建为主	自主改造等
42		炭步镇北片区	先进制造业型	0.62	3	花都广轮地块、珠轮地块、圣丰集团广州胶管厂等	以拆整结合为主	自主改造等
43		炭步镇南片区	先进制造业型	0.56	3	茶塘工业园、石湖村村级工业园等	以拆除新建为主	自主改造、“依法征收、净地出让”等

序号	行政区	重点片区名称	重点片区类型	再开发用地面积/平方公里	项目数/个	重点项目	再开发方式	再开发模式
44		新华工业园	先进制造业型	1.24	5	奥宝丽工业园、大埗村村镇工业集聚区等	以拆除新建为主	自主改造等
45		秀全街重点片区	先进制造业型	0.69	5	岐山村村镇工业集聚区、马溪村村级工业园等	以拆除新建为主	自主改造、“依法征收、净地出让”等
		其他		4.71	41	花城村、布岗村村镇工业集聚区等	以拆除新建为主	自主改造、“依法征收、净地出让”等
46	番禺区 (再开发用地面积共12.8平方公里,66个项目)	广州南站片区	交通枢纽开发型、现代商贸商务型	1.22	6	石壁一三四村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、合作改造等
47		国际创新城片区	科创研发型	1.20	5	罗边村、南约村等	以拆除新建为主	合作改造等
48		大龙片区	先进制造业型	2.65	9	大龙村、清河市场、旧水坑村村镇工业集聚区等	以拆除新建为主	自主改造等
49		东环片区	先进制造业型	0.33	5	蔡边二村等	以拆除新建为主	自主改造等
50		新中轴番禺段南延段-沙头片区	先进制造业型、科创研发型	0.88	8	横江村、万信科技园等	以拆除新建为主	自主改造等
51		新中轴番禺段南延段-沙湾片区	城市综合功能型、现代商贸商务型	1.26	4	沙南村、大涌口村村镇工业集聚区等	以拆除新建为主	自主改造等
52		新中轴番禺段-长隆万博片区	现代商贸商务型、文旅休闲型	2.16	7	里仁洞村等	以拆除新建为主	合作改造、“依法征收、净地出让”等
		其他		3.10	22	沙溪村、南浦村、大岭村工业园等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、合作改造等

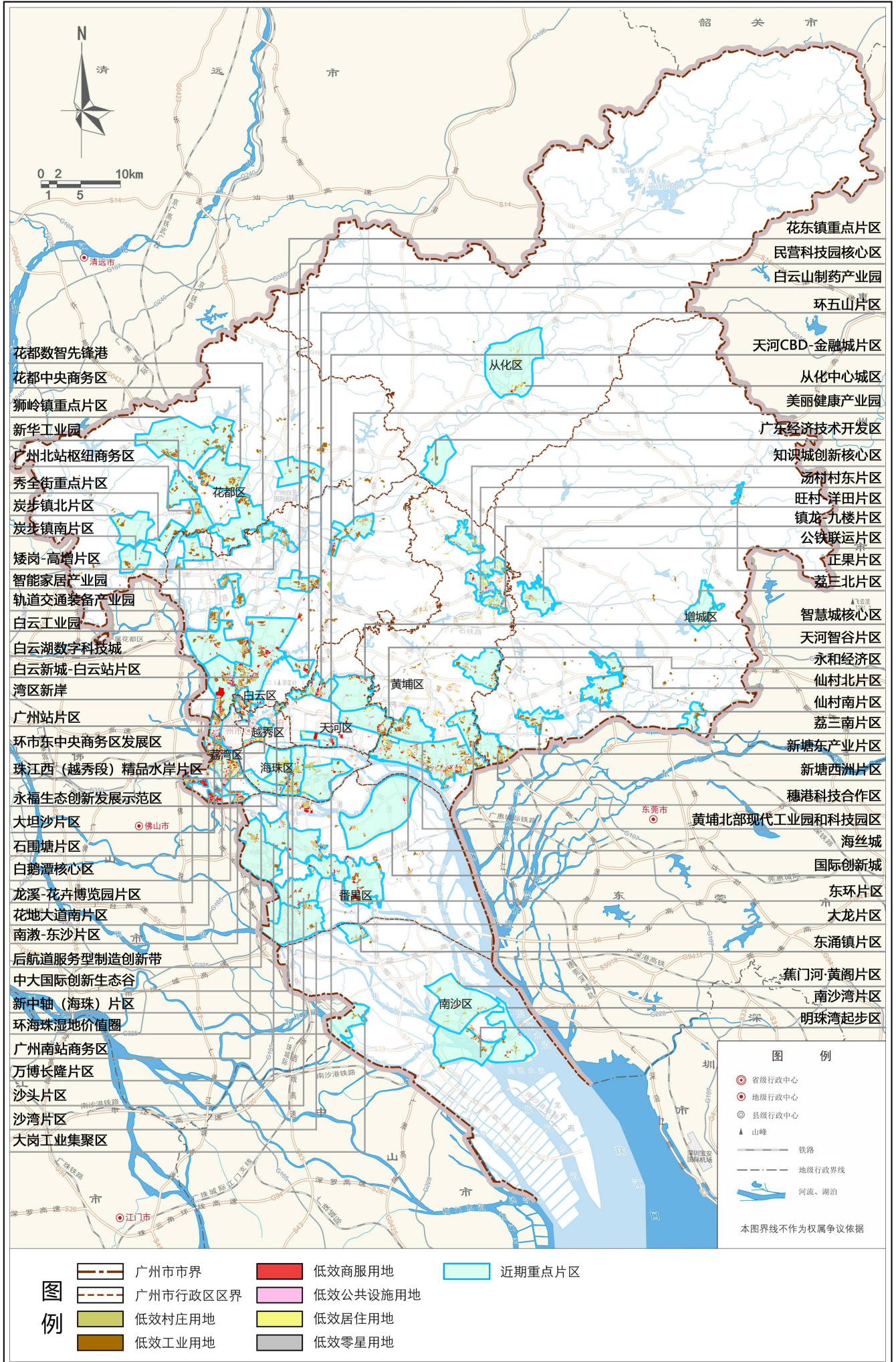
序号	行政区	重点片区名称	重点片区类型	再开发用地面积/平方公里	项目数/个	重点项目	再开发方式	再开发模式
53	南沙区 (再开发用地面积共6.1平方公里, 41个项目)	明珠湾起步区	现代商贸商务型、城市综合功能型	1.41	7	东井村、塘坑村、大涌村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、合作改造等
54		南沙湾片区	现代商贸商务型、科创研发型	0.98	6	东井村、鹿颈村、南横村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
55		蕉门河-黄阁片区	城市综合功能型、先进制造业型	1.07	8	大井村、东湾村、坦尾村、东瓜宇村、广隆村、冲尾村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、合作改造等
56		东涌镇片区	先进制造业型	0.58	2	太石村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
57		大岗工业集聚区	先进制造业型	0.90	7	放马村、北流村村镇工业集聚区, 东流村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、合作改造等
		其他		1.13	11	南横村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
58	从化区 (再开发用地面积共2.2平方公里, 16个项目)	从化中心城区	交通枢纽开发型、城市综合功能型	1.36	5	东风村、禾仓村、联星村(西华社)等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、合作改造等
59		广东经济技术开发区	科创研发型、先进制造业型	0.35	5	时代文悦花园、丝宝旧厂地块、联合利华(中国)有限公司从化分公司北地块等	以拆除新建为主	自主改造等
		其他		0.46	6	启泰模具工业有限公司增资扩产建设、忆通达贸易有限公司增资扩产等	以拆整结合为主	自主改造等

序号	行政区	重点片区名称	重点片区类型	再开发用地面积/平方公里	项目数/个	重点项目	再开发方式	再开发模式
60	增城区 (再开发用地面积共11.8平方公里, 186个项目)	荔三南片区	先进制造业型	0.89	10	上塘工业园、下围南粤基金权益地块等	以拆整结合为主	自主改造等
61		仙村北片区	先进制造业型	0.38	7	东方龙升级改造、金之秋升级改造、碧潭村等	以拆整结合为主	自主改造、“依法征收、净地出让”等
62		仙村南片区	先进制造业型	1.13	5	上境村、蓝山村村镇工业集聚区等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
63		新塘西洲片区	城市综合功能型	3.16	7	西洲村、东洲村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等
64		新塘东产业片区	先进制造业型、交通枢纽开发型	1.50	7	官湖村、瑶田村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、自主改造等
65		荔三北片区	城市综合功能型、先进制造业型	0.54	8	越峰电子(广州)有限公司、西山村耒路村镇工业集聚区等	以整治提升为主	自主改造等
66		正果片区	文旅休闲型	0.14	6	顺升木业、圣峰木业、正果老街等	以拆整结合为主	自主改造、“依法征收、净地出让”等
67		公铁联运片区	先进制造业型、交通枢纽开发型	0.58	8	中新村、大田村等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”、自主改造等
		其他		3.48	128	岗贝村村镇工业集聚区等	以拆除新建为主	“依法征收、净地出让”等

附件二：广州市低效用地再开发专项规划图集

广州市低效用地再开发专项规划 (2023-2035年)

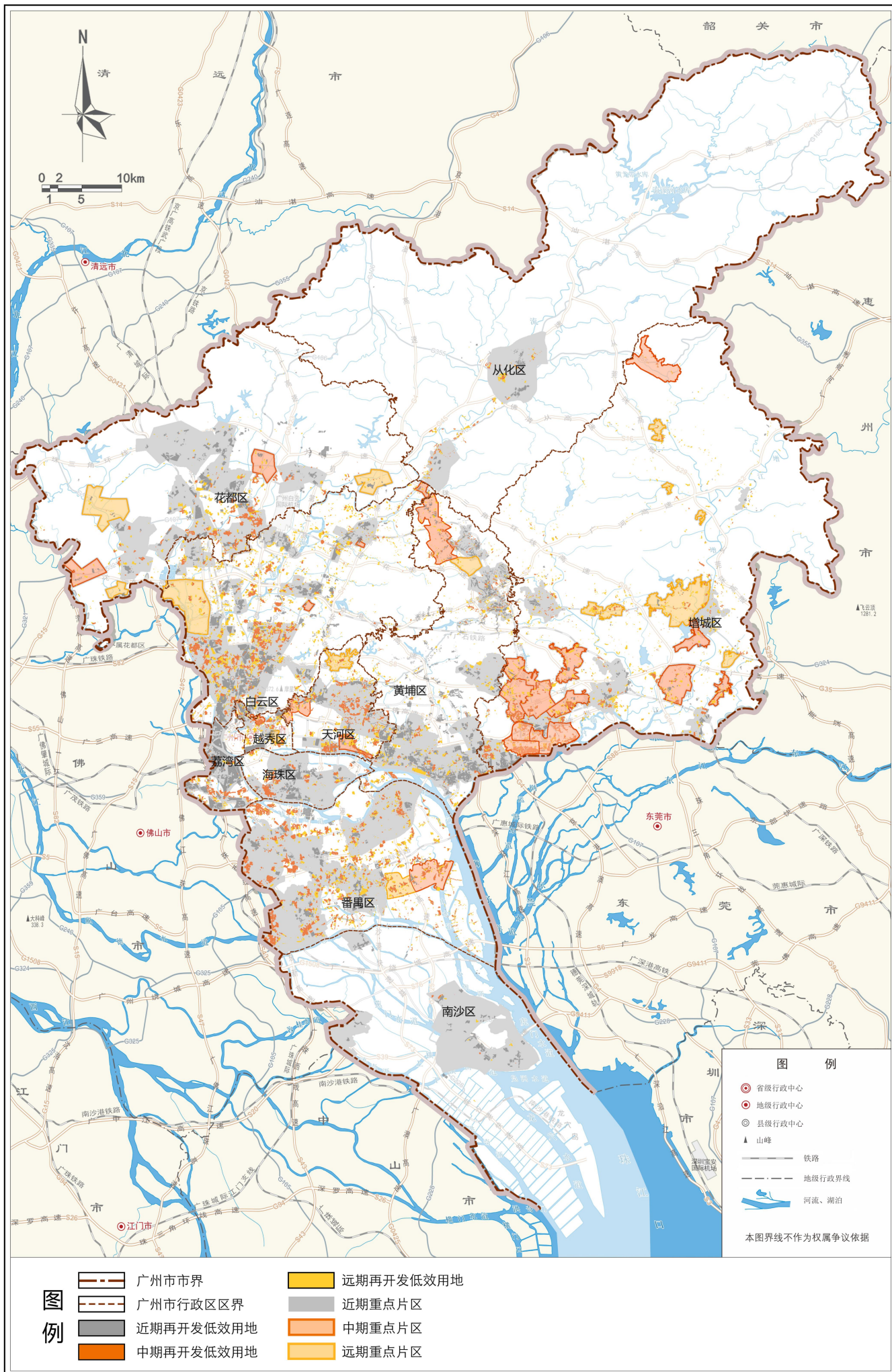
广州市低效用地再开发近期重点片区和项目分布图



该图底图来源于广州市规划和自然资源局标准地图服务平台标准地图，原审图号：粤AS (2023) 006号

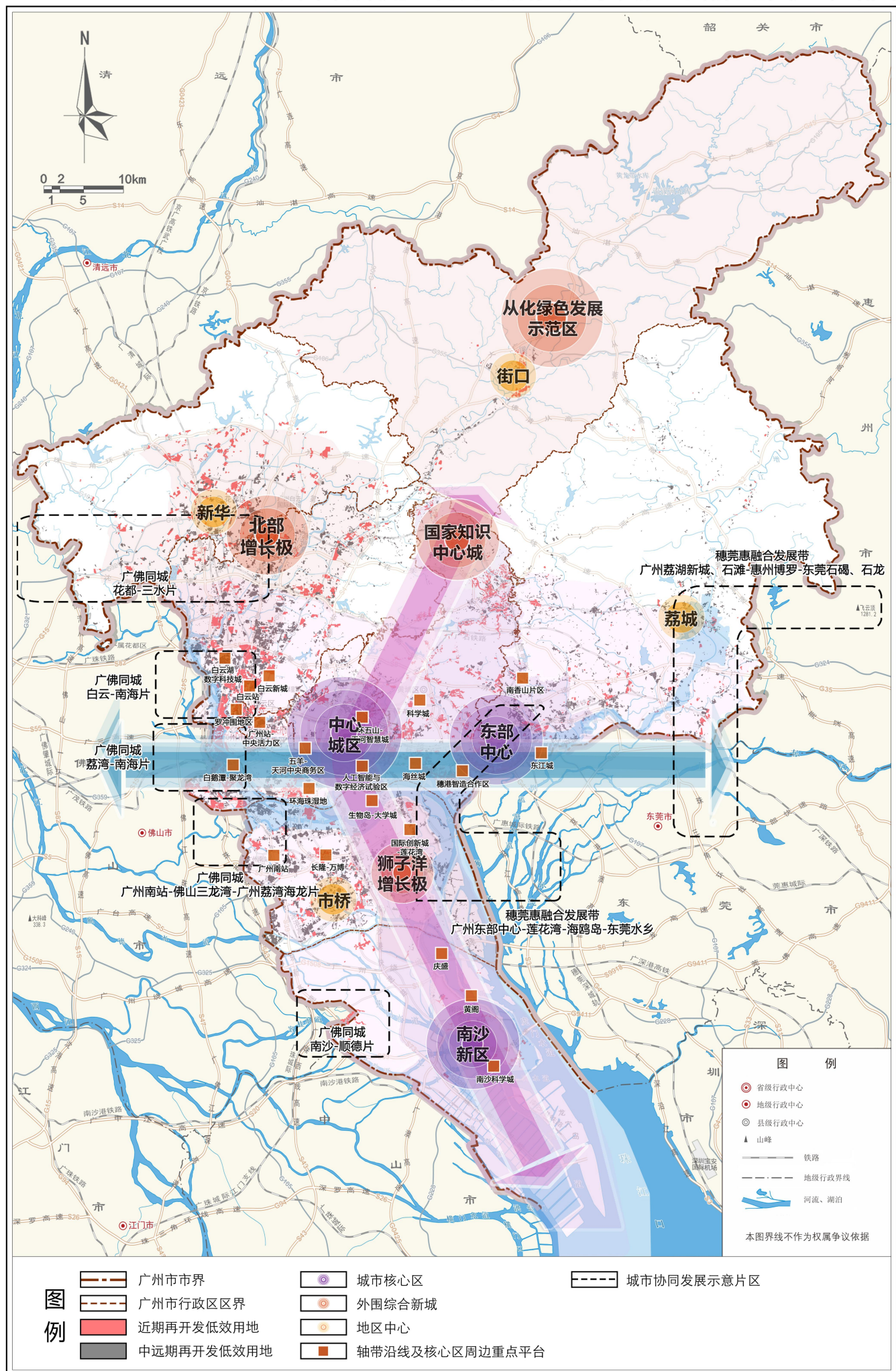
广州市低效用地再开发专项规划 (2023-2035年)

广州市低效用地再开发中远期重点片区分布图



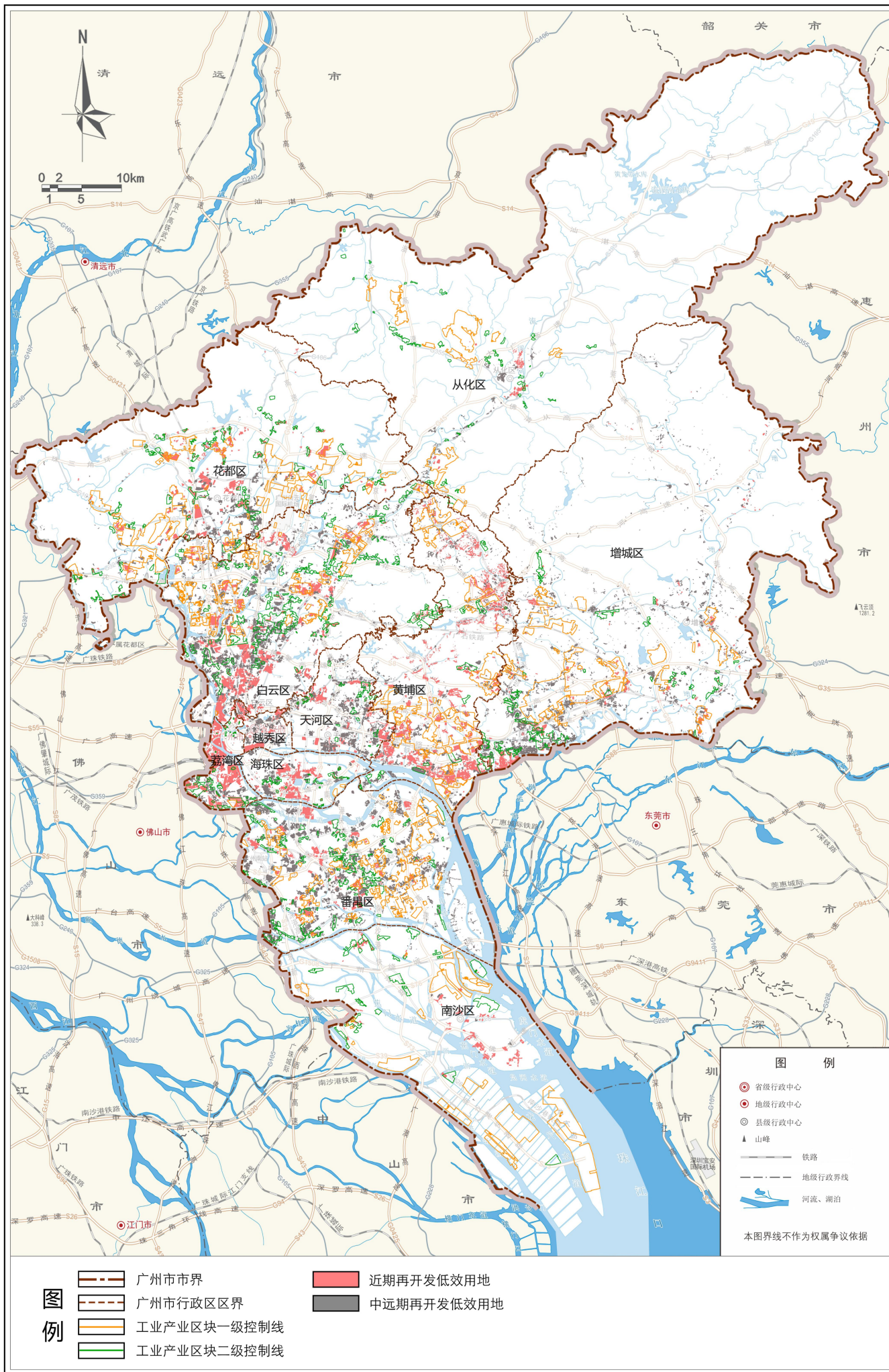
广州市低效用地再开发专项规划 (2023-2035年)

广州市低效用地再开发落实城市发展战略规划实施策略图



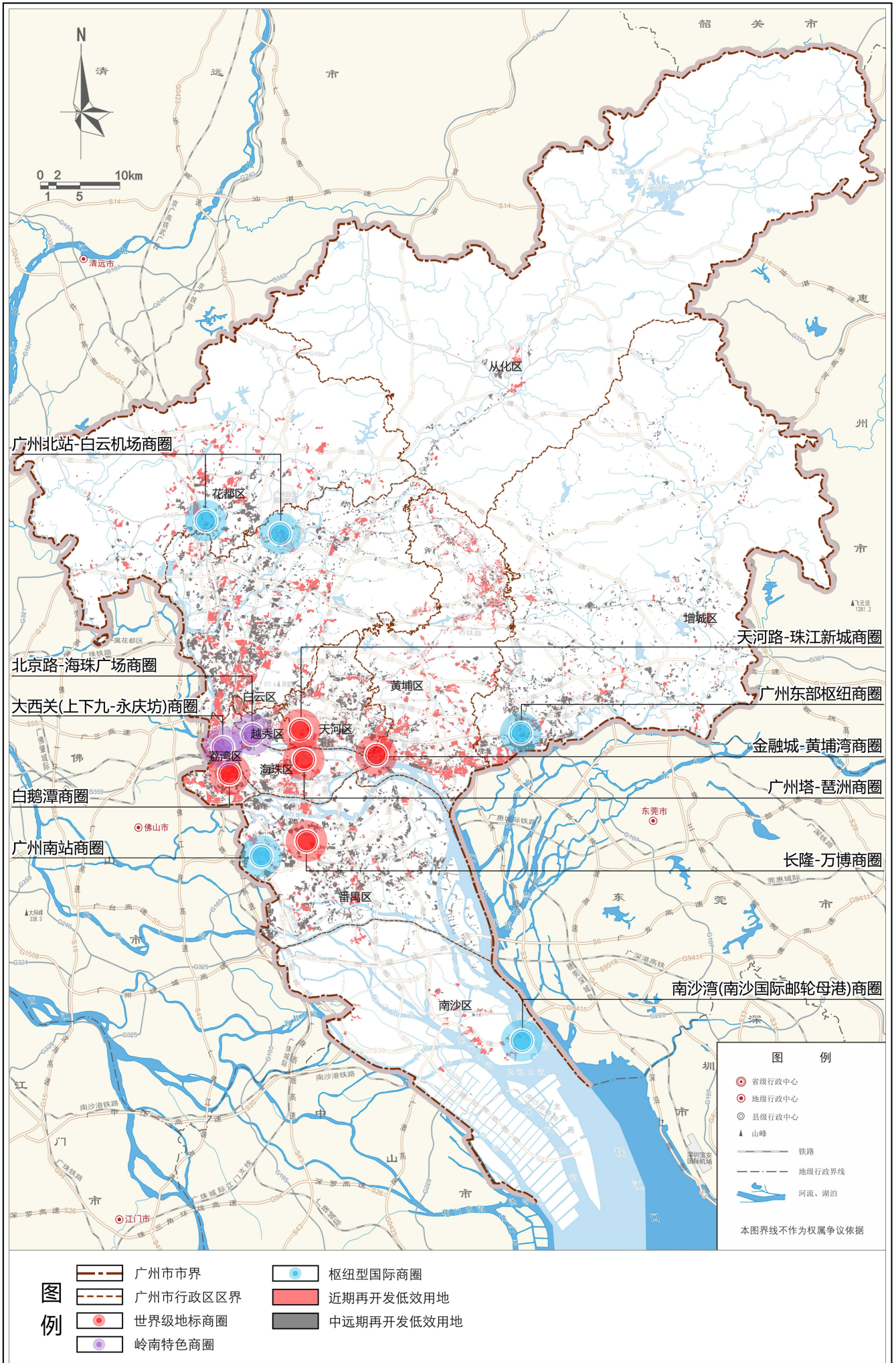
广州市低效用地再开发专项规划 (2023-2035年)

广州市工业产业区块与低效用地再开发关系图



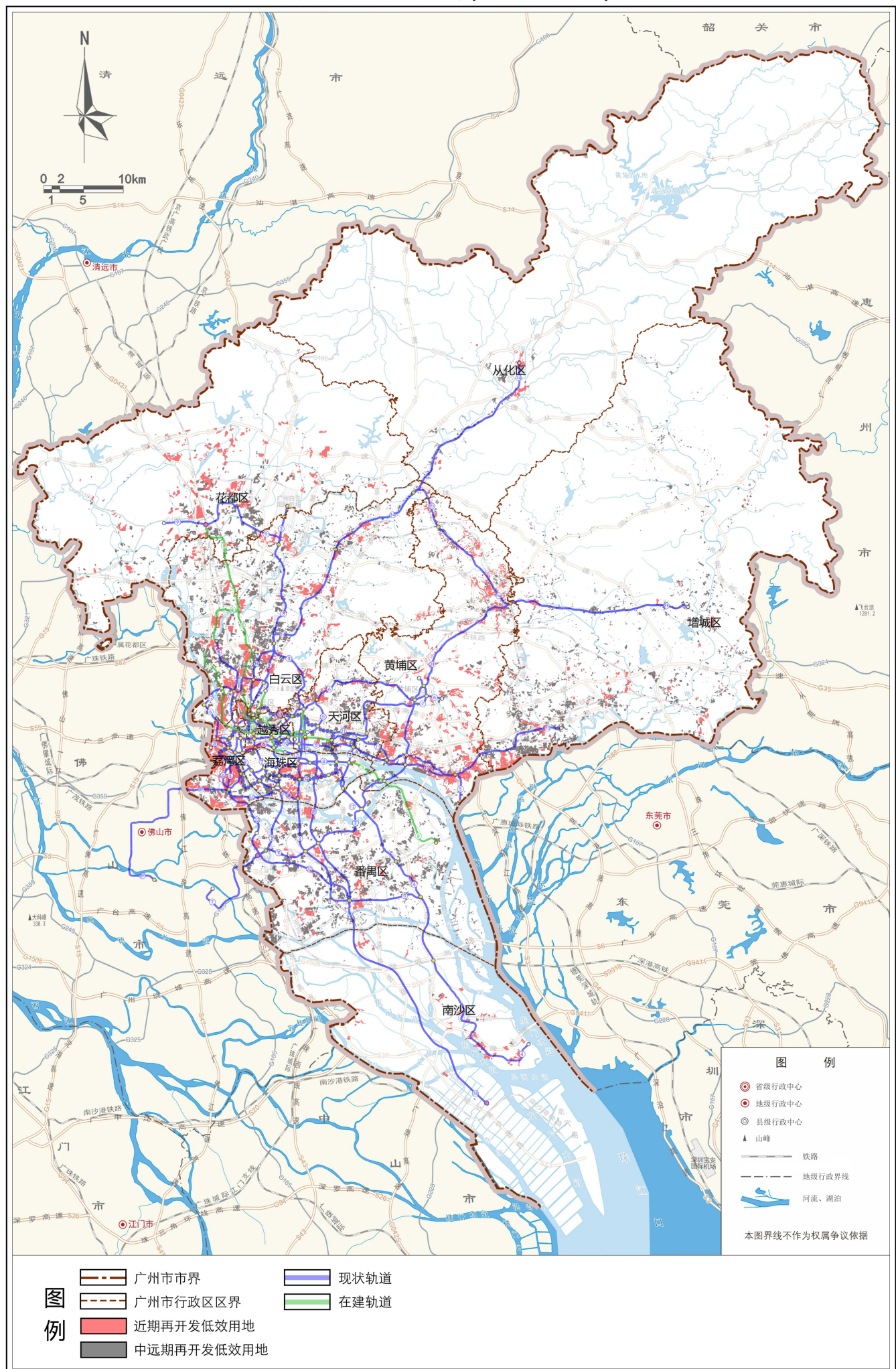
广州市低效用地再开发专项规划 (2023-2035年)

广州市重点商业功能区与低效用地再开发关系图



广州市低效用地再开发专项规划 (2023-2035年)

广州市轨道交通走廊(建成、在建)与低效用地再开发关系图



广州市低效用地再开发专项规划 (2023-2035年)

广州市高快速路网(建成、在建)与低效用地再开发关系图



广州市低效用地再开发专项规划 (2023-2035年)

广州市历史文化保护与低效用地再开发关系图

