

# 广州市 低效用地再开发专项规划 2023-2035

SPECIALIZED PLANNING FOR  
INEFFICIENT LAND REDEVELOPMENT OF  
GUANGZHOU

公众读本  
PUBLIC READER

广州市规划和自然资源局





# 前言

广州，一座自秦汉以来城址不移的岭南中心，一座因海丝贸易而繁盛千年的东方商埠。这里，历史城区的街巷肌理沉淀着百代风华，改革开放后生长出的城中村里，承载着无数奋斗者的梦想与城市的生长记忆。

站在国家中心城市与粤港澳大湾区核心引擎的新起点，广州的土地利用正面临从规模扩张到内涵提升的历史性转变。低效用地再开发，不仅是空间资源的优化配置，更是对城市发展逻辑的深刻重构。它让历史文脉在当代生活中得以延续，也为产业升级、科技创新和民生改善开辟新空间。

立足存量，通过系统性的低效用地再开发，让城市留下记忆，让更新体现温度，让发展富有质量。让每一片土地都成为承载广州迈向“活力全球城市”愿景的坚实基础，让蓝天碧水、青山净土的花城本色，与市民的获得感、幸福感、安全感共同生长。

# 目录

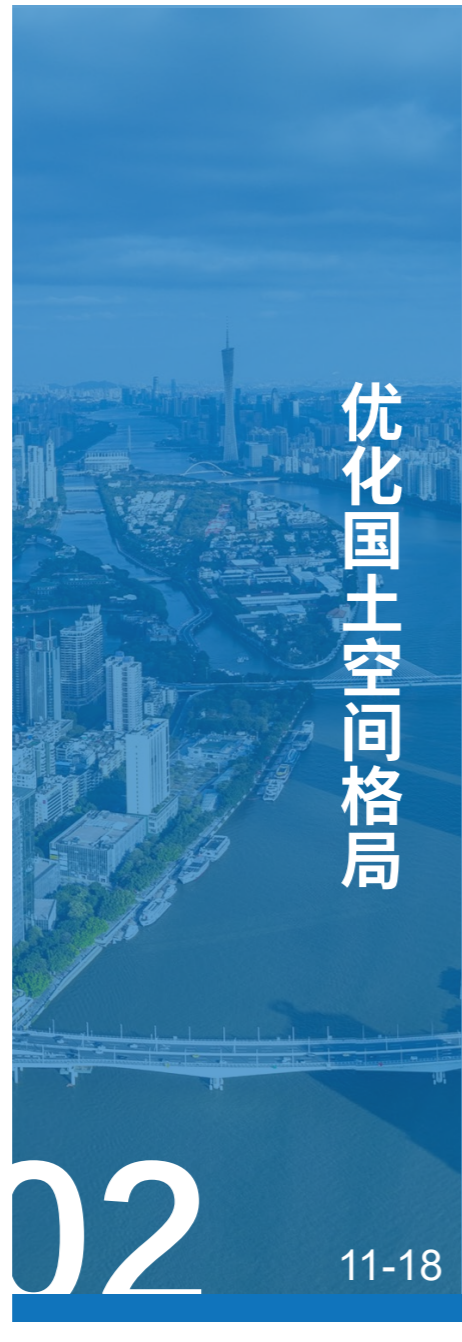


## 广州市低效用地再开发

01

01-10

现状低效用地  
问题挑战研判  
目标愿景  
规模分解



## 优化国土空间格局

02

11-18

落实总规战略结构  
分区施策全域协同  
聚焦重点片区再开发



## 支撑现代化产业体系

03

19-30

支撑“12218”产业体系  
保障先进制造空间  
支撑现代商贸振兴  
驱动科技创新发展  
助力文旅融合增效



## 完善住房市政公服体系

04

31-38

优化住房供给结构  
提升交通承载能力  
完善公共设施布局



## 维系生态文化景观价值

05

39-46

协同生态保护修复  
传承活化历史资源  
塑造重要景观节点



## 保障机制与分区实施

06

47-74

政策制度保障  
分区实施指引

# 广州市低效用地再开发

 现状低效用地

 问题挑战研判

 目标愿景

 规模分解



# 现状低效用地

# 622km<sup>2</sup>

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、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。

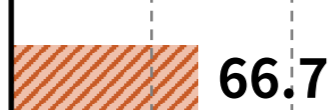
低效村庄用地



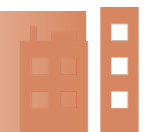
低效工业用地



低效商服用地



低效居住用地



低效公共设施用地



零星低效用地



0 50 100 150 200 250 300km<sup>2</sup>

## 空间

### 低效用地类型构成地区差异

历史城区以低效居住为主；中心城区核心区低效居住、商服、村庄混杂；“三核四极”与地区中心周边区域以低效村庄、工业为主；其他区域低效村庄占比最高，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，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。

### 外围地区破碎化

外围地区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，空间资源配置矛盾突出。

## 效率

### 工业用地碎片化

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。

### 商服用地低端化

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矛盾，用地效益较低。

### 城中村产居混杂

城中村呈现“高密低质”的产居空间复合特征，存在功能布局失序、环境品质低下及配套设施不足等问题。

# 问题挑战研判

## 空间与效率

### ● 城市空间利用与产业发展面临结构性矛盾

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。

## 保护与活化

### ● 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诉求较强，但新增建设量有限、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。

## 开发与品质

### ● 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，形成“景城错配”。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。



# 目标愿景

## 增存联动 科学测算

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。

2027

推进  
155km<sup>2</sup>

2030

累计推进  
220km<sup>2</sup>

2035

累计推进  
310km<sup>2</sup>

## 范围逐步扩展 内容逐步深化

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。

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。

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。

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。

## 规模分解

### ▶ 立足试点，提出近期项目计划

# 809↑

旧村（含城中村）项目175个  
 旧城项目56个  
 旧厂项目236个  
 村镇工业集聚区项目169个  
 其他项目173个



低效村庄  
64.5km<sup>2</sup>



低效工业  
49km<sup>2</sup>



低效公共设施  
17km<sup>2</sup>



低效商服  
16km<sup>2</sup>



低效居住  
6km<sup>2</sup>

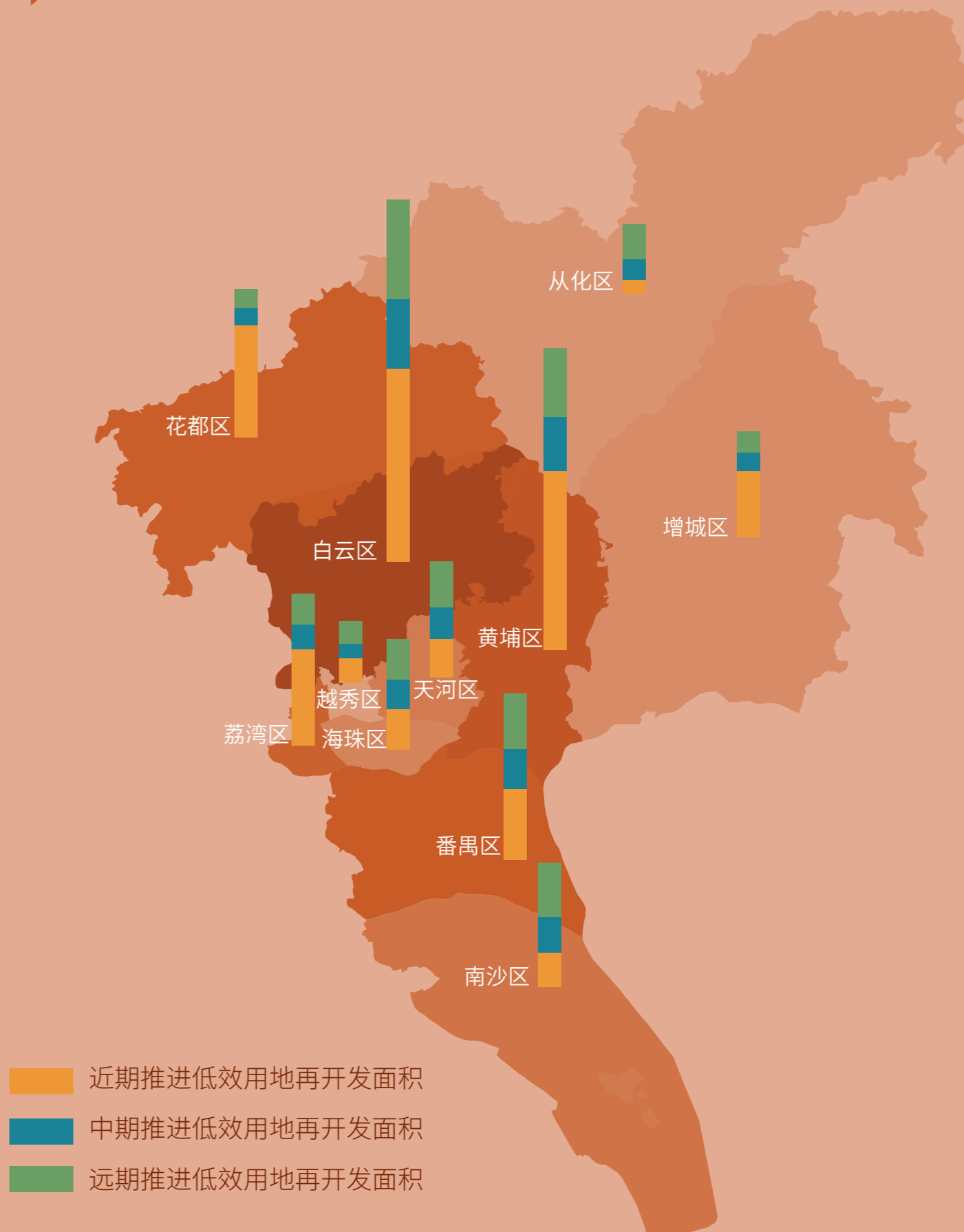


零星低效  
4km<sup>2</sup>

### ▶ 结合实际，适时开展动态调整

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。

### ▶ 传导分解，确定各区实施目标



# 优化国土空间格局



落实战略，优化“一带一轴、三核四极”



因地制宜，市区统筹联动协同发展



聚焦重点，保障重大平台与设施建设



# 落实战略，优化“一带一轴、三核四极”格局

落实总规结构，强化“三区三线”刚性管控，重点围绕存量占比高的轴带沿线、重点平台与增长极、地区中心推进低效用地再开发。

## + 一带一轴

### 珠江高质量发展带

共50.4km<sup>2</sup>，近期实施24.6km<sup>2</sup>

### 活力创新轴

共102.3km<sup>2</sup>，近期实施51.8km<sup>2</sup>

## 三核

### 中心城区

共189.4km<sup>2</sup>，近期实施95.9km<sup>2</sup>

### 东部中心

共70.4km<sup>2</sup>，近期实施37.2km<sup>2</sup>

### 南沙新区

共6.6km<sup>2</sup>，近期实施6.1km<sup>2</sup>

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。

## 四极与多个地区中心

### 国家知识中心城

共2.1km<sup>2</sup>，近期实施1.6km<sup>2</sup>

### 狮子洋增长极

共17.3km<sup>2</sup>，近期实施2.6km<sup>2</sup>

### 北部增长极

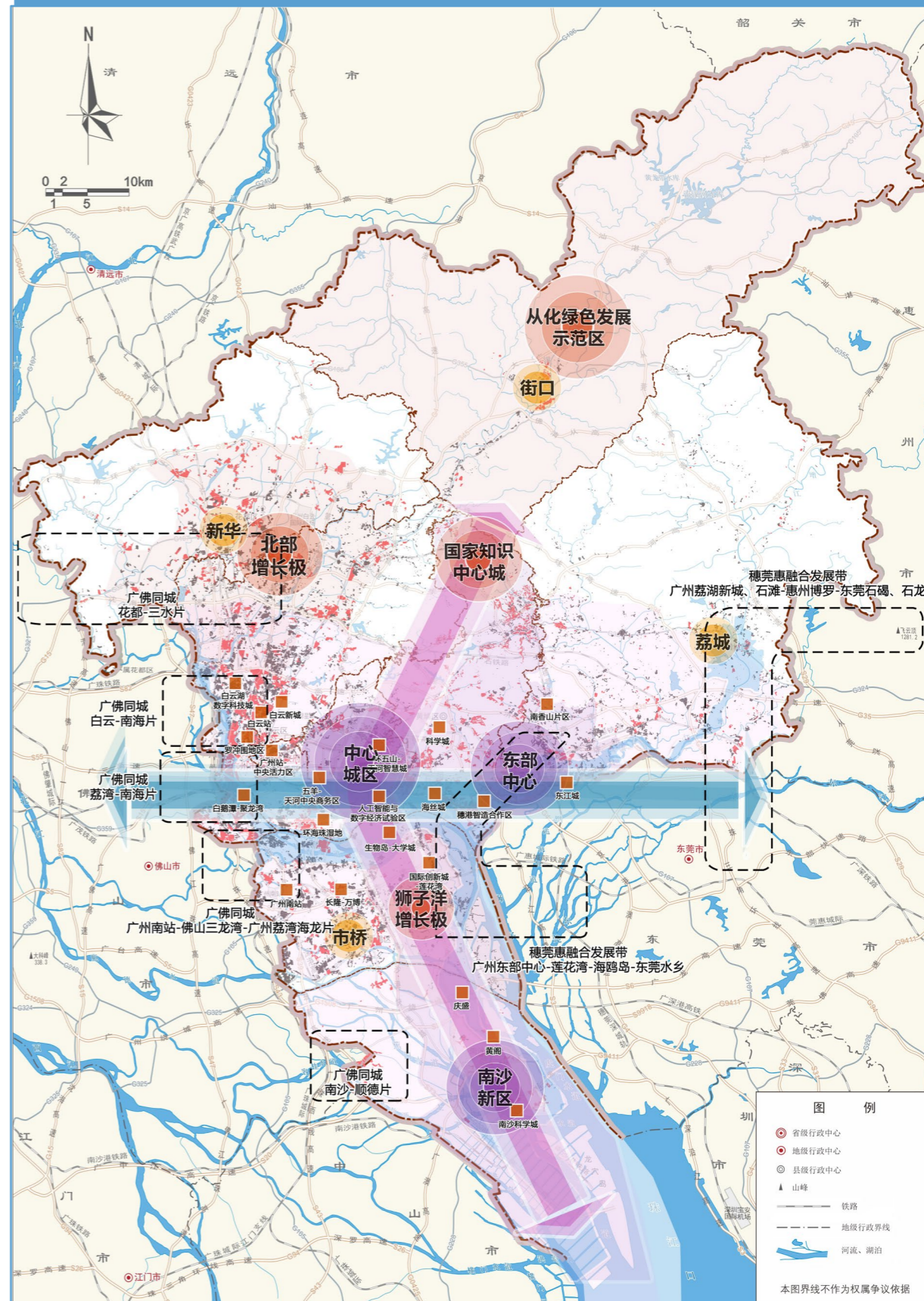
共63.9km<sup>2</sup>，近期实施32.9km<sup>2</sup>

### 从化绿色发展示范区

共4.2km<sup>2</sup>，近期实施1.8km<sup>2</sup>

多点：市桥、新华、街口、荔城四个地区中心和若干新型城镇

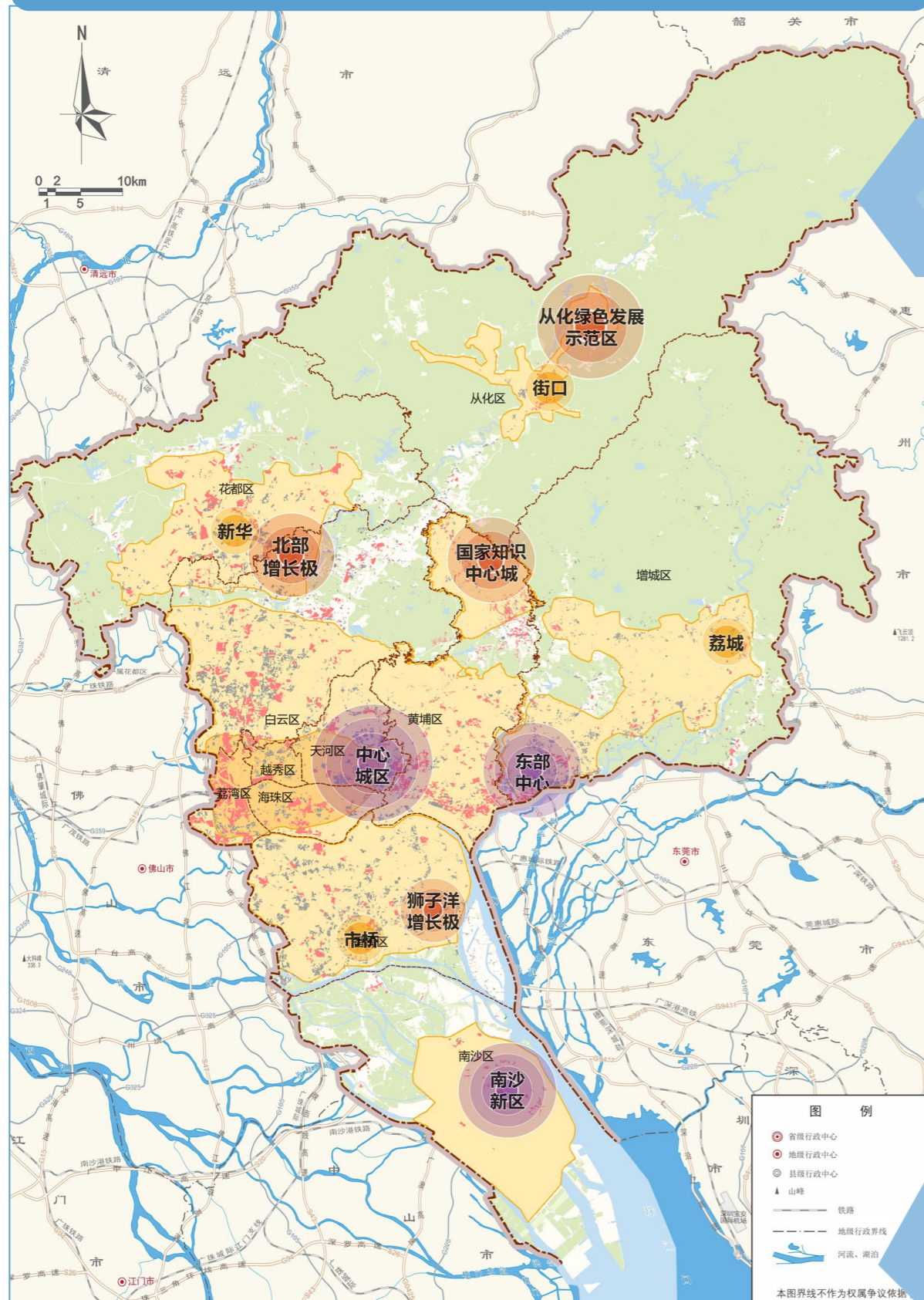
落实城市发展战略规划实施策略图



图例

- 城市协同发展示意片区
- 城市核心区
- 近期再开发低效用地
- 轴带沿线及核心区周边重点平台
- 外围综合新城
- 中远期再开发低效用地
- 地区中心

低效用地再开发分区图



## 因地制宜，市区统筹联动协同发展

### 再开发一区

#### 中心城区核心区

推进42平方公里，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，采用整治提升与拆整结合模式，鼓励存量建筑活化改造。

### 再开发二区

#### “三核四极”与地区中心周边区域

推进224平方公里，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。

### 再开发三区

#### 其他区域

推进44平方公里，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，促进城乡均衡发展和基础设施均等化。

# 聚焦重点，保障重大平台与设施建设

## 划定六类67个低效用地再开发近期重点片区

### 先进制造业型

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。



32个片区，涉及53平方公里低效用地

### 科创研发型

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。



28个片区，涉及57平方公里低效用地

### 城市综合功能型

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。



12个片区，涉及32平方公里低效用地

### 文旅休闲型

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。



8个片区，涉及13平方公里低效用地

### 交通枢纽开发型

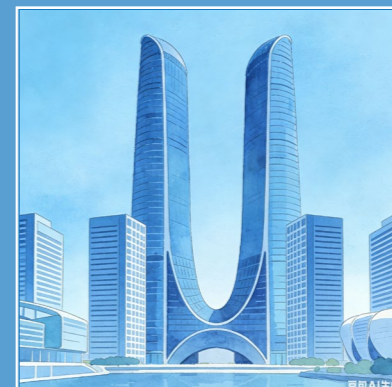
深化站城一体化设计，推动枢纽周边用地功能混合开发和功能转换，强化商务、商业与交通功能的复合性。



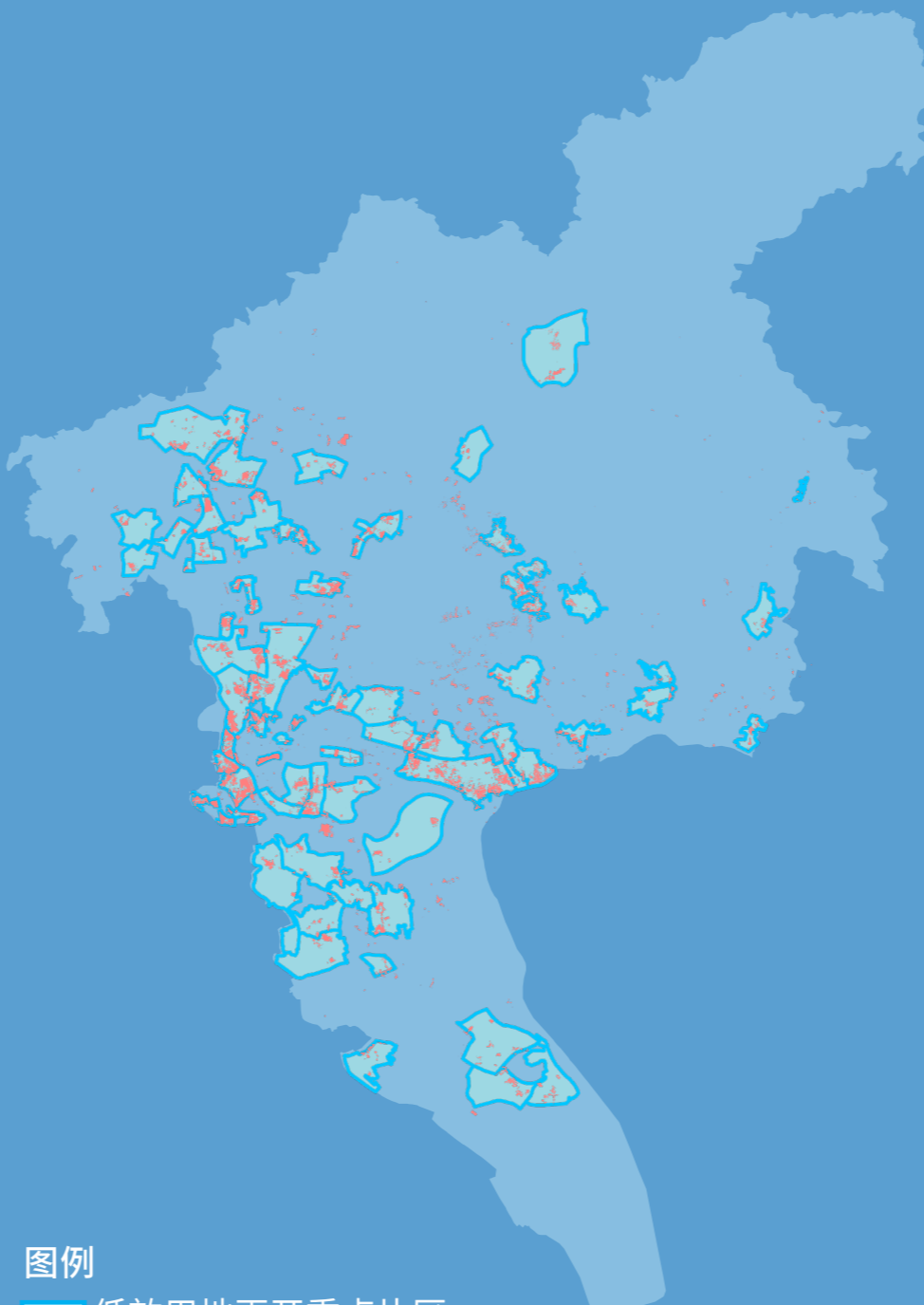
7个片区，涉及11平方公里低效用地

### 现代商贸商务型

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。



18个片区，涉及45平方公里低效用地



图例  
低效用地再开重点片区  
近期再开发低效用地

说明：部分片区具有复合属性

# 支撑现代化 产业体系



落实产业发展战略，支撑“12218”  
现代产业体系



保障先进制造空间，推动用地扩容提质



支撑现代商贸振兴，促进服务能级跃升



驱动科技创新发展，培育新动能新优势



助力文旅融合增效，彰显文化产业价值



## 落实产业发展战略 支撑“12218”现代产业体系

### 1个总体要求

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。

### 2个主攻方向

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“两业融合”，促进制造业数智化绿色化“两化转型”。

### 21个 战略性产业集群 和未来产业 + 8个 现代服务业

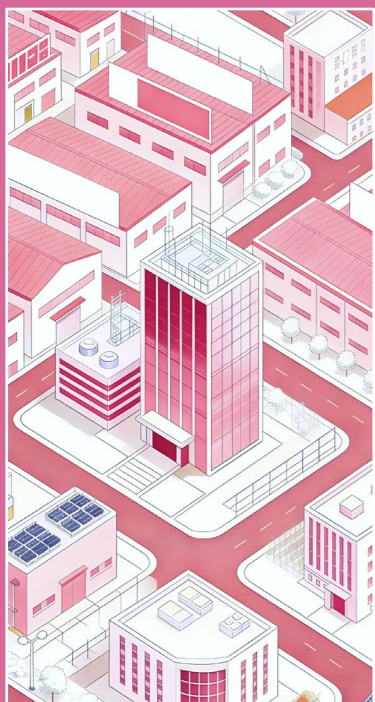
支持重点发展产业门类中的企业扩容提质，推动周边低效和零星用地整合改造，集群发展。

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。



## 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。



### 推动区块线达标扩容

- 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，提高产业区块纯度，推动产业空间集聚发展。
- 一级控制线内以“留”“转”为主，严控工改商住，保持底线规模不减少；
- 二级控制线内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。



## 推进村镇工业集聚区改造

以低效用地再开发推进村镇工业集聚区产业升级转型，加强村镇工业集聚区产业功能策划和导入，优化村镇工业集聚区功能布局与设施配套，维育良好产业空间生态。

近期推动村镇工业集聚区及其周边连片改造 **27.0** 平方公里



## 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。

### 世界级地标商圈

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，保障科技、金融、信息服务业发展的用地空间需求。

### 具有世界影响力的岭南特色商圈

盘活低效商服设施和空闲地块，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。

### 枢纽型国际商圈

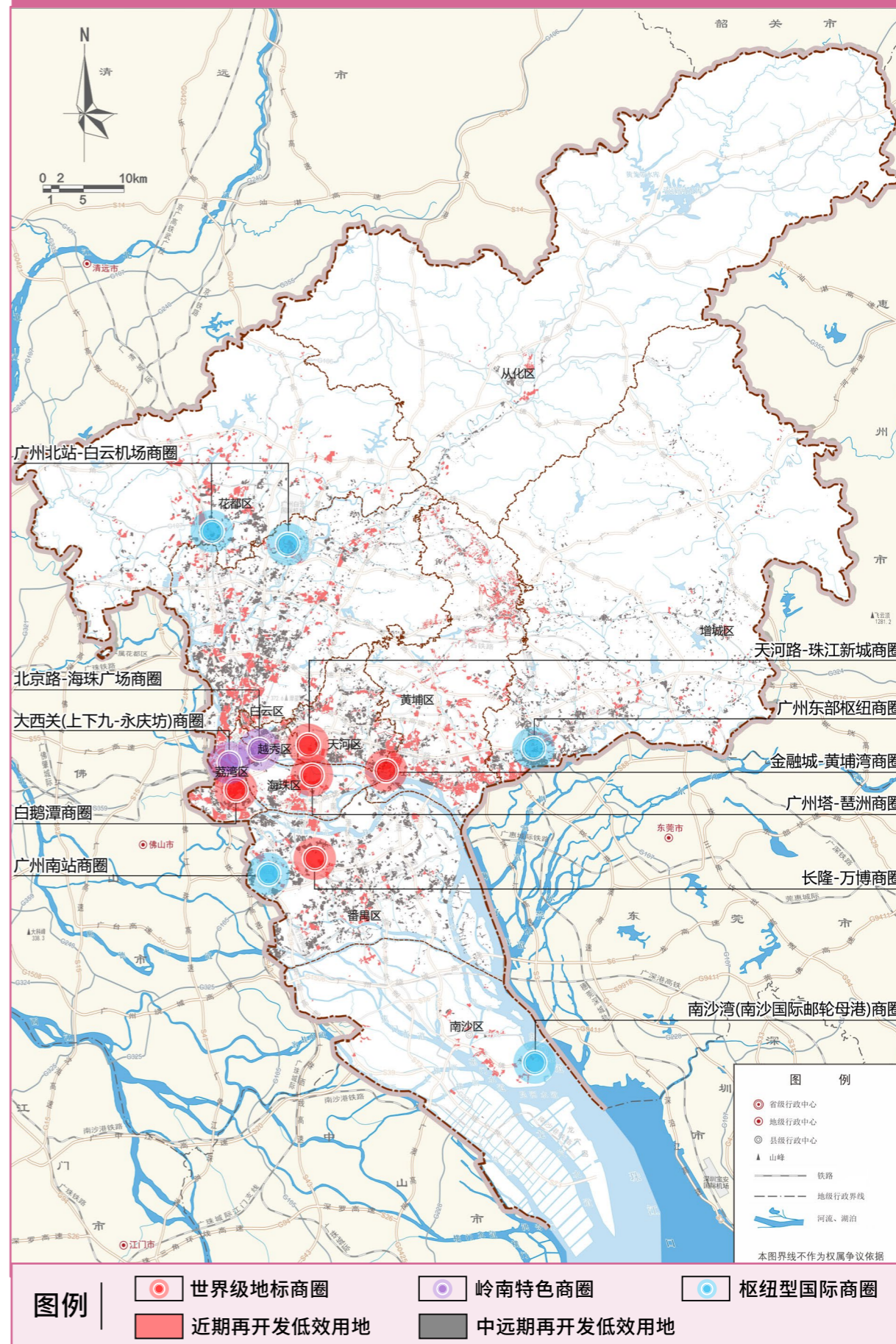
强化交通与产业空间融合，鼓励空间复合利用，提高土地集约利用水平，统筹考虑产业与枢纽空间布局关系。

### 专业批发市场转型升级

- 推动向国际化、展贸化、信息化转型升级；
- 支持转营发展其他服务业，逐步引导向外围搬迁疏散，提高土地利用效率。



重点商业功能区与低效用地再开发关系图



## 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

### 1 支撑科创重大平台，布局科创产业

近期重点推进18个科创集聚区内2.2平方公里低效用地项目再开发，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。

### 2 注重产业功能导入，建圈强链牵引用地盘活

创新集聚区按“工改新”、“工改创”方向转型升级。强化研发服务产业链延伸，推动“链主+配套”协同发展。

### 3 推进产研结合，“工业上楼”布局都市工业

结合中心城区整体功能，围绕高校研发机构等创新策源地布局都市工业。以“工业上楼”为抓手推动低效用地转型升级。

#### 科创集聚区



## 彰显文化产业价值，助力文旅融合增效

### 支撑文旅平台建设，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，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。



近期实施低效用地再开发

26.0 平方公里



远期共推进

38.7 平方公里

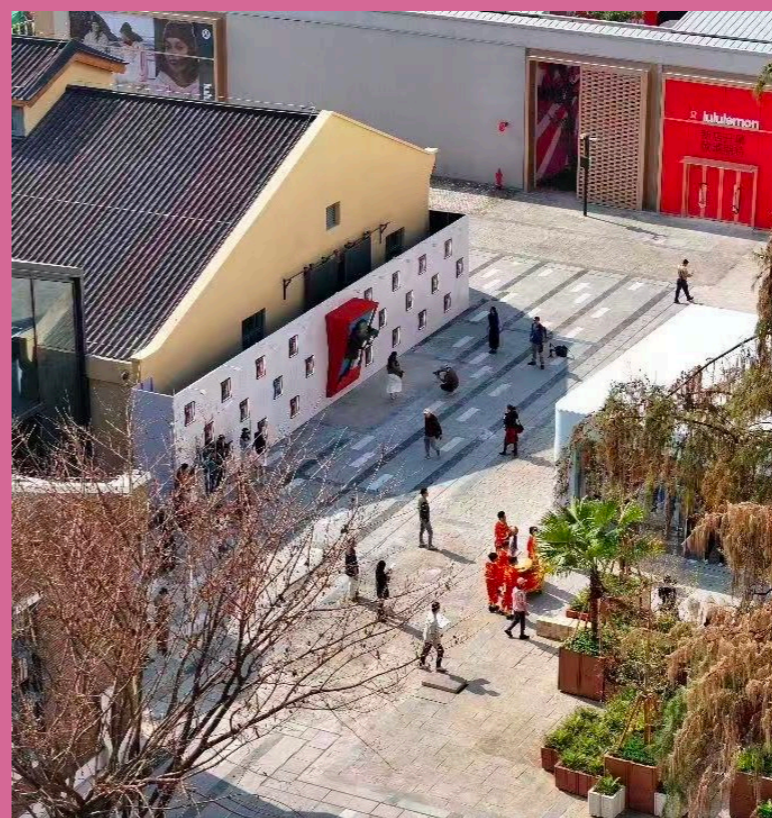
### 聚焦商服空间提质，做优商旅文现代服务业

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。鼓励传统商业空间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年过渡期政策推动低效资源向文化展示功能方向调整。

### 聚龙湾太古里—全国唯一滨江太古商业街区



# 完善住房市政公服体系



优化住房供给结构，满足多元住房需求



提升交通承载能力，促进场站复合利用

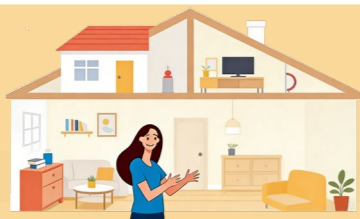


完善公共设施布局，推进设施扩容增量



## 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。



我们的房子宽敞明亮!



### 1 加强存量住宅用房转换

对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，改造盘活后纳入保障性租赁住房体系管理。

### 2 合理利用富余安置房

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。

### 3 完善改建住房利用

可利用符合条件的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。

### 4 适度开展保障性租赁住房建设

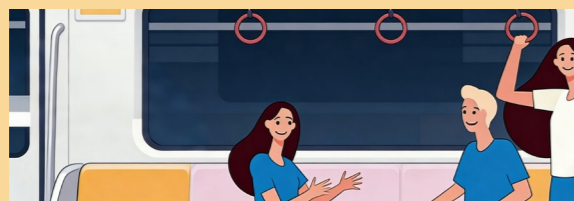
结合重点功能片区、科创集聚区等重大平台发展建设实际需求，依托城中村改造等，适度建设保障性租赁住房，促进人才引进。

## 提升交通承载能力，促进场站复合利用

### 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米范围内和重大枢纽2公里范围内低效用地再开发。

**创新站点周边低效用地开发模式。**划定800米“轨道微街区”范围，强化交通接驳服务，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。



我们出门就有  
轨道交通！

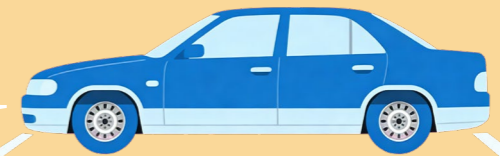


## 促进交通设施与存量土地协同发展

**优化全域道路体系。**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。

**补齐交通设施短板。**保障公交站场用地，推广“公交微站场”模式。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，实现停放空间精准供给与出行品质协同提升。

车入其位，心畅路顺！



# 完善公共设施布局，推进设施扩容增量

## 分阶段制定公共服务设施布局与实施目标

至2035年，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。

## 分地区制定公共服务设施扩容与实施模式

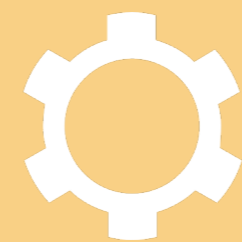
锚定重点片区，以低效用地开发保障大型公服设施布局。聚焦外围新城，通过土地整备收储提供空间，并利用地下空间建设停车场等设施。

多渠道推动公共服务设施扩容，持续完善公服体系。鼓励公共服务设施复合利用与集中布局，支持公共服务设施提质增效。

## 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。持续优化防灾、安全、供水、能源、防疫、通信等市政基础设施布局，全面提升市政设施保障能力。

引导市政设施复合利用。结合低效用地立体开发与分层确权机制，有序推进地上地下空间综合利用，合理布局地下市政设施、停车场、人防工程等。



服务体系

### 健全公共服务中心体系



公服设施

### 建设地下停车场



### 公服空间复合利用

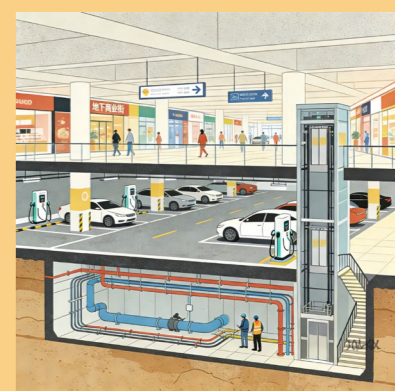


市政设施

### 优化市政设施布局



### 合理布局地下空间



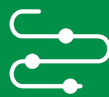
# 维育生态文化 景观价值



协同生态保护修复，维育绿色和谐空间



传承活化历史资源，弘扬岭南特色文化



塑造重要景观节点，展现花城活力魅力



## 协同生态保护修复，维育绿色和谐空间

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。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；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。

海珠湿地区域生态廊道



### 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；探索用地功能弹性兼容机制。



### 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。通过立体绿化手段，结合零星低效用地改造，加强社区公园、口袋公园建设；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。

南沙湿地区域生态廊道



# 传承活化历史资源，弘扬岭南特色文化

## 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。



近期实施低效用地再开发  
2.3 平方公里



远期累计推进  
4.6 平方公里

### 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，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，与城市更新、城中村改造等做好衔接，实现协同活化。



近期实施低效用地再开发  
2.7 平方公里



远期累计推进  
5.4 平方公里

## 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实施运营，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室内空间的，探索建设指标按整合后的建筑物整体计算。



因保护需要难以在项目地块实现经济平衡的，优先在地块所在规划单元内进行容积率转移。



深度融合历史文化保护与产业项目，通过共享改造成本、投融资支持等方式实现组合实施。



## 塑造重要景观节点，展现花城活力魅力

根据广州总体城市设计风貌布局要求，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，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。



### 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。

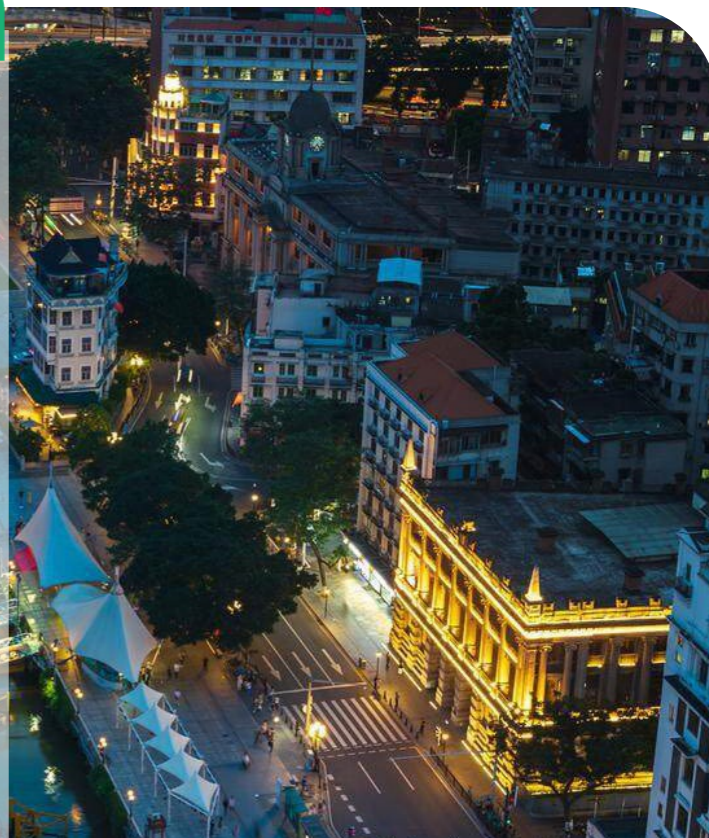
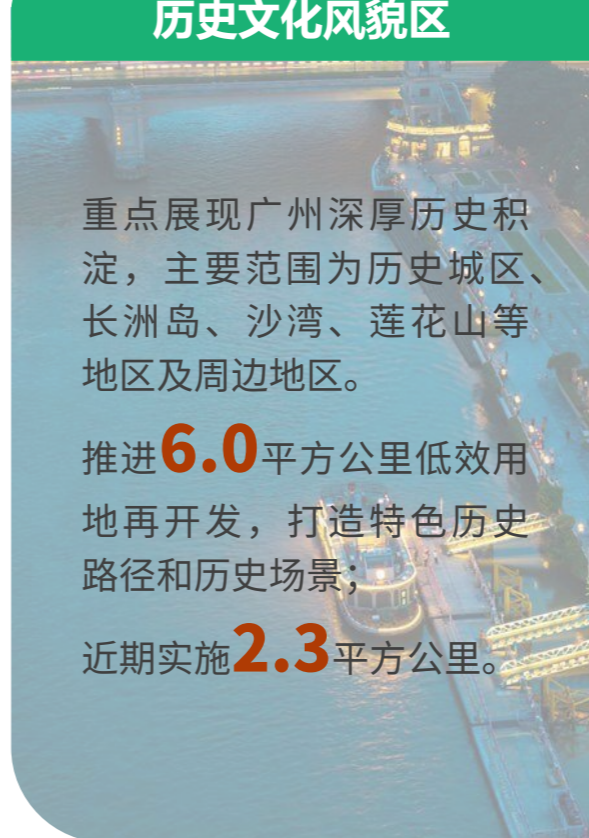


### 历史文化风貌区

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。



### 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。



# 保障机制与 分区实施



政策制度保障

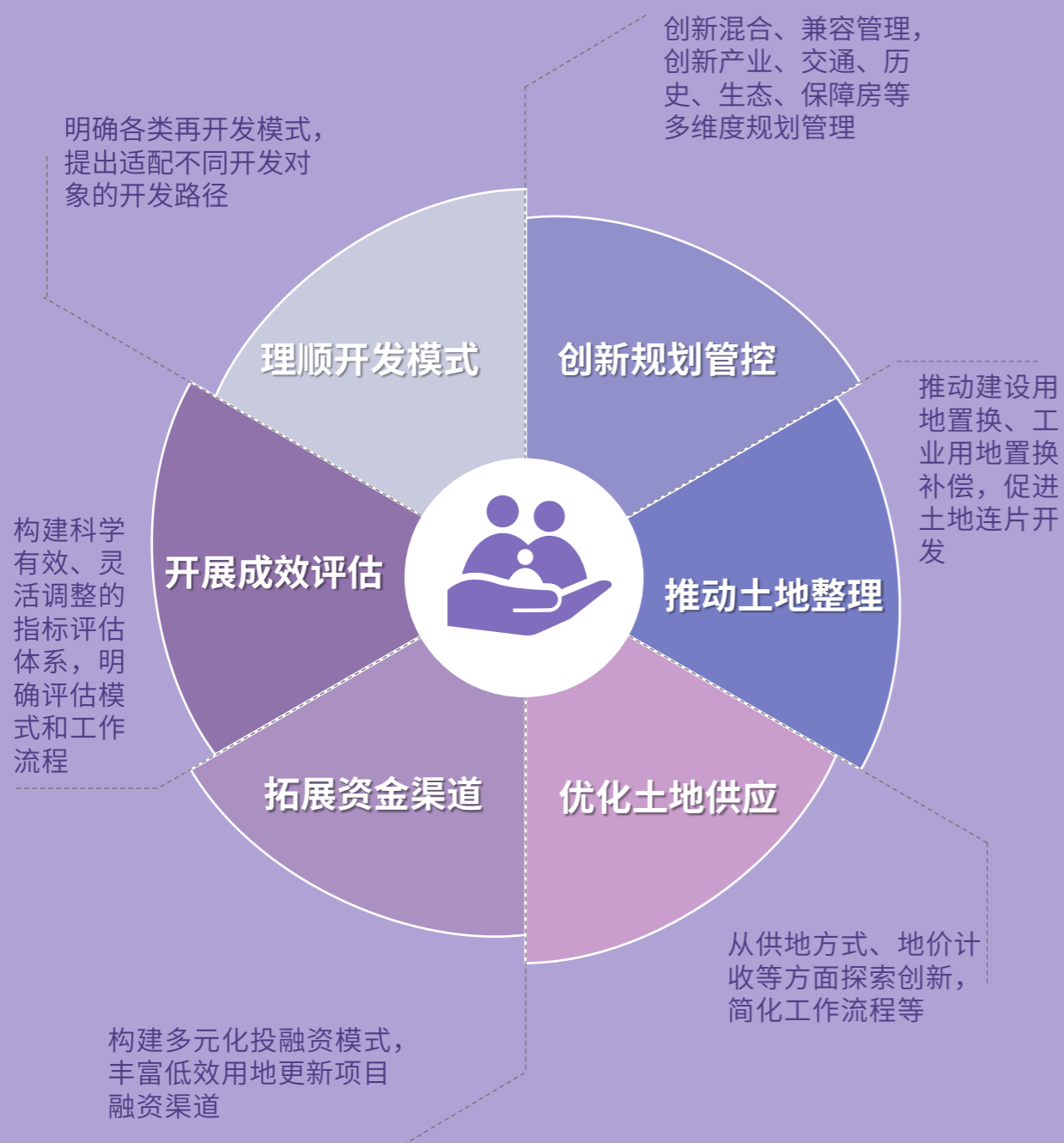


分区实施指引



## 政策制度保障

聚焦规建管全流程，从开发模式、规划管控、土地整理、土地供应、资金渠道、成效评估等方面开展政策创新探索，完善体制机制。

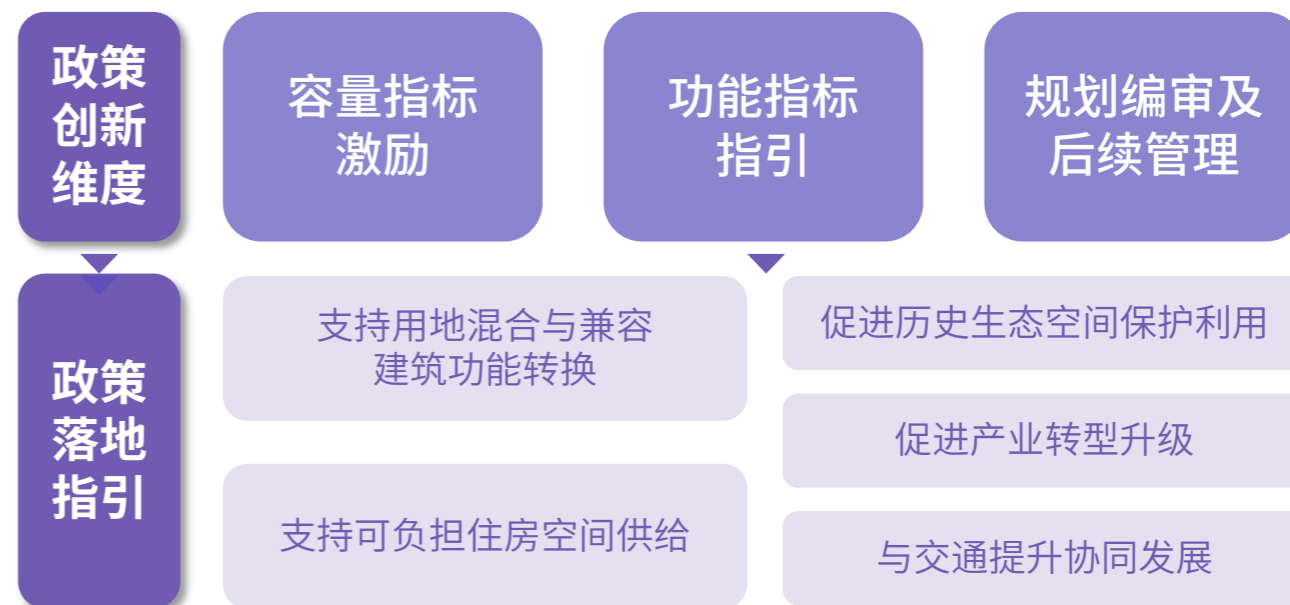


## 分类施策，理顺开发模式

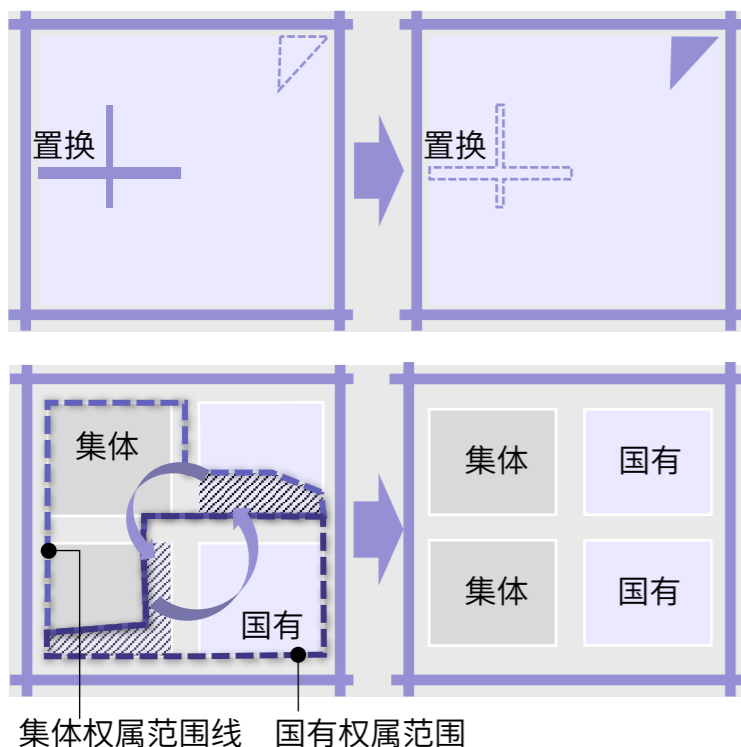
提出低效工业、居住、商服、公共设施、村庄及零星低效用地各类用地再开发的适用情形、改造方式、改造模式、资金支持、办理相关手续、缴纳出让金等方面内容。

低效用地再开发模式		低效用地再开发方式	
	依法征收，净地出让		拆除新建
	合作改造		整治提升
	自主改造		拆整结合

## 刚弹并举，创新规划管控



## ▶ 集约连片，推动土地整理



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。

推动零星用地归宗整合

探索按“面积相近、双方自愿、凭证置换”的原则进行国有和集体建设用地置换

推动国有工业用地置换

## ▶ 多措并举，优化土地供应

**带设计方案出让**  
实施性城市设计方案、建筑工程设计方案、施工图设计方案

**带项目方案出让**  
将经审批的项目方案内容纳入供地方案，加快项目开发建设

**综合评价出让**  
选取土地利用综合条件最佳者为土地受让方

**资源资产组合供应**  
自然资源资产组合供应、地上地下空间综合开发

**自有用地再开发土地供应**  
支持符合条件的原土地权属人自主改造，探索申请变更土地供应文件

**多元化弹性供应**  
支持产业项目探索长期租赁、弹性年期出让、先租后让等

## ▶ 多维发力，拓展资金渠道



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，重点支持产业类或公益性较强的项目



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



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



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

## ▶ 高效管理，开展成效评估



## 越秀区实施指引

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，重点推进广州站、环市东、珠江西（越秀段）、永福片区等片区。

### 以产业功能激活推动业态升级

通过成片改造、楼宇焕新、批发市场转型与小载体文旅融合四大路径，重点打造环市东、永福汽配城等项目。

### 以服务功能优化完善城市配套

聚焦医疗、教育、生态、交通与特殊用地五大领域，提升公共服务供给水平与系统效能。

### 以人居环境提升塑造宜居空间

采取微更新、危房改造、生活圈完善与城中村改造等综合举措，实现居住环境、文化活力与生活品质协同提质。

### 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”。

### 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。

### 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。

### 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，逐步实现产业规模稳步增长、产业空间基本完善。

## 海珠区实施指引

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，重点推进后航道服务型制造创新带、环海珠湿地价值圈、新中轴（海珠）片区、中大国际创新生态谷等片区。

### 产业保障

推动低效产业转型升级，完善配套设施，促进创新资源整合与高能级平台建设。

### 重点平台

强化政府统筹，优先推进战略性产业用地储备，引导产业集聚发展。

### 生态协同

采用修复整治、生态复绿等策略，实现生态价值的转化与提升。

### 民生改善

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。

### 历史保护

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。

### 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。

## 荔湾区实施指引

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，重点推进白鹅潭核心区、大坦沙、花地大道南、龙溪-花卉博览园、南漵-东沙、石围塘等片区。

### 产业提质

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

统筹白鹅潭大湾区艺术中心和周边区域打造岭南文化之芯；并依托广州花博园构建集交易、科创、文旅于一体的大花卉产业区，擦亮花城名片。

### 绿地系统和开敞空间

贯通滨水廊道，串联工业遗产，推动碧道与慢行空间贯通提升，塑造文商旅创居融合的城市目的地。

### 公服配套

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。

### 大坦沙片区

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”。

### 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。

### 石围塘片区

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。

### 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

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。

## 天河区实施指引

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，重点推进环五山片区、天河智谷片区、智慧城核心区、天河CBD-金融城等片区。

### 强产业

以智慧城、智谷等片区提供连片创新空间，并依托2112工园、环五山策源区改造提供混合功能与低成本孵化载体。

### 提品质

南部围绕金融城及周边布局区级文化、医疗设施，北部加快新增优质区级公共服务配套，系统优化公共设施。

### 优人居

分类推动城中村改造，打造集住宅、商业、办公等一体的综合服务片区，系统改善人居环境。

### 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。

### 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

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。

# 白云区实施指引

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，重点推进白云湖数字科技城、湾区新岸、白云新城-白云站、矮岗-高增、白云山制药产业园、民营科技园等片区。

## 战略发展区

聚焦重点平台与轨道站点周边，引导高端要素集聚与高水平配套。

## 产业发展区

通过连片整备，发展产业及产业配套服务等功能，促进职住平衡。

## 历史文化提升区

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

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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 民营科技园

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。

## 黄埔区实施指引

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，重点推进广州海丝城、黄埔北部现代工业园和科技园区、穗港科技合作区、知识城创新核心区、永和经济区、汤村村东、旺村-洋田、镇龙-九楼等片区。

### 中新广州知识城：园区导向，增存联动

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、全域土地整备统筹，保障产业空间需求和园区连片整体开发。

### 广州科学城：产城融合，片区统筹

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，有机更新

“留改拆”并举，鼓励自主与合作改造，推动沿路沿江及历史街区有机更新，促进旧城品质提升与历史文脉传承。

### 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。

### 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。

### 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。

### 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。

### 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。

### 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、专业服务等。

## 花都区实施指引

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，重点推进花都中央商务区、广州北站枢纽商务区、新华工业园、花都数智先锋港、狮岭镇片区、花东镇片区、秀全街片区、炭步镇南北片区等片区。

### 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区。

### 强核营城

打造“一廊四区”，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

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。

### 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

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。

## 番禺区实施指引

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，重点推进广州南站、国际创新城、大龙、东环、长隆万博、沙头、沙湾等片区。

### 保障三大整備地区空间重塑

优先推进战略区域低效用地整備，以差异化开发模式打造高价值门户、高能级产业平台与生态复合空间，优化空间发展格局。

### 保障重点产业用地提质增效

优先推进国有旧厂及村镇工业集聚区再开发，加快新水坑村等产业用地项目落地，促进产业转型升级与价值链提升。

### 保障城乡融合发展空间供给

优先推动城乡交界与生态地区联动开发，完善利益协调机制，构建城乡互补、产城融合的空间支撑体系。

#### 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。

#### 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。

#### 国际创新城片区

聚焦人工智能、芯片研发、5G与AI创新孵化等领域。

#### 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。

## 南沙区实施指引

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，重点推进明珠湾起步区、南沙湾、蕉门河-黄阁、东涌镇片区、大岗工业集聚区等片区。

### 保障战略平台核心功能空间

优先推进庆盛、南沙湾、南沙枢纽三大先行启动区及南沙中心城区（含明珠湾起步区）低效用地再开发，保障城市重点功能。

### 保障重点产业链与集群发展空间

优先推进6大产业园区及12大工业区块内低效工业用地再开发，支撑汽车制造、装备制造、生命健康等先进制造产业链集聚发展。

### 保障城乡功能完善与品质提升空间

优先推进滨水、临山周边低效用地整治，完善15分钟生活圈，建设高质量城市发展标杆。

### 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

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。

### 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。

## 从化区实施指引

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，重点推进从化中心城区、广东经济技术开发区等片区。

### 保障重点产业平台用地需求

优先推进从化经济开发区、中心城区综合服务区内项目落地与连片开发，以平台集聚引领区域发展。

### 激活存量产业空间升级动能

优先推进增资扩产、厂房改造等关键领域，通过优化布局与功能复合，促进产业向高端化、集约化转型。

### 保障人居环境改善空间需求

优先推进东风村、禾仓村等城中村改造及老旧小区整治项目，提升设施配建，优化生活品质。

### 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。

## 增城区实施指引

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，重点推进新塘西洲片区、公铁联运片区、正果、荔三南北、仙村南北、新塘东产业片区等片区。

### 强化枢纽与集群功能保障

优先推进广州东部“三客一货”铁路枢纽集群建设，加快盘活枢纽站点周边低效用地，支撑东部中心能级提升。

### 保障重点产业与平台发展空间

优先推进先进制造业与现代服务业组团载体建设，依托产业平台及新塘、环荔湖等区域更新，支撑半导体、新能源汽车等产业发展与数智化转型。

### 保障全域综合整治与品质提升空间

优先推进沙滘村、碧潭村等村镇工业区与城中村改造，统筹东江、增江沿线用地开发与绿廊建设，促进城乡功能融合与人居环境整体提升。

#### 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。

#### 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，建设穗莞惠深度融合发展示范区。

#### 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。

#### 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。