

广州番禺区城乡更新总体规划
文本

2018.09

目 录

第一章 总则.....	1
第一条 规划目的.....	1
第二条 规划范围.....	1
第三条 规划期限.....	1
第四条 规划依据.....	2
第五条 指导思想.....	2
第六条 基本原则.....	3
第二章 更新总体目标与策略.....	3
第七条 目标与规模.....	3
第八条 主要策略.....	4
第三章 更新功能引导.....	6
第九条 功能确定原则.....	6
第十条 城乡更新空间结构.....	6
第十一条 分区功能更新指引.....	7
第四章 更新强度指引.....	9
第十二条 强度控制原则.....	9
第十三条 强度控制分区指引.....	10
第五章 空间管控指引.....	10
第十四条 生态用地范围内的城乡更新管控要求.....	10
第十五条 生态用地范围以外的城乡更新管控要求.....	10
第六章 更新片区划分.....	11
第十六条 更新片区划分原则.....	11
第十七条 更新片区划分.....	12
第七章 专项控制指引.....	12
第十八条 产业转型升级指引.....	12
第十九条 综合交通规划指引.....	12
第二十条 配套服务设施指引.....	13
第二十一条 自然生态保护指引.....	13
第二十二条 历史文化保护指引.....	14
第二十三条 海绵城市专项指引.....	14
第八章 更新时序指引与近期工作重点.....	15
第二十四条 更新时序指引.....	15
第二十五条 近期工作重点.....	15
第九章 规划实施机制.....	17
第二十六条 构建一套完整高效的城乡更新政策体系.....	17
第二十七条 建立健全城市更新领导机制，加强城乡更新管理工作.....	17
第二十八条 建立协调机制，加强规划协调和部门联动.....	18
第二十九条 积极开展招商，加强城乡更新项目招商的审核、统筹工作....	18
第三十条 健全完善安全生产监督管理体制，加强城市更新安全生产管理工 作.....	19
第三十一条 建立健全廉洁风险防范机制.....	20
附图一：规划范围图.....	21
附图二：城乡更新空间结构图.....	22

附图三：功能指引图.....23

附图四：城乡更新强度控制图.....24

附图五：更新片区划分图.....25

附图六：近期更新区域及项目分布图.....26

附表一： 广州市 2016 年城市更新年度计划表.....27

附表二： 广州市 2017 年城市更新年度计划表.....28

附表三： 广州市 2018 年城市更新年度计划表.....31

附表四：近期老旧小区微改造项目一览表.....35

第一章 总则

第一条 规划目的

为有效引导和有序推进全区城乡更新工作，维护国家、集体、个人的合法权益，根据《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》、《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》以及《广州市番禺区人民政府关于印发广州市番禺区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等文件的规定，充分发挥城乡更新在加快促进产业转型升级和结构调整、改善城乡人居环境、完善城市功能、优化土地资源配置、保护与传承历史文脉中的重要作用，切实提升城市竞争力和改善城市面貌，努力打造宜业宜居生态环境，全面建设幸福美丽番禺，特制订本规划。

第二条 规划范围

（一）研究范围

本次规划研究范围为番禺区行政辖区范围，面积为514.9平方公里。

（二）规划范围

本次规划范围为经广东省国土资源厅审核通过的广州市2017年“三旧”地块标图建库数据库动态调整和核查梳理分类成果（以下简称“城乡更新用地”）的范围，面积约89.58平方公里。（详见附图一）

第三条 规划期限

本规划期限为2015-2020年。

第四条 规划依据

本规划根据广东省人民政府《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号文）》、《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）》、《广州市城市更新办法（广州市人民政府令第134号，2015）》、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知（穗府办〔2015〕56号）》、广东省国土资源厅《关于“三旧”改造工作的实施意见（试行）（粤府办〔2009〕122号）》、《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约用地的实施意见（穗府规〔2017〕6号文）》、《广东省住房和城乡建设厅广东省国土资源厅关于开展“三旧”改造规划修编工作的通知（粤建规函〔2014〕1972号）》的要求，以及《中华人民共和国城乡规划法（2008）》、《中华人民共和国土地管理法（2004）》、《城市规划编制办法（2006）》、《城市规划用地分类与城市用地标准（GB50137-2011）》、《中华人民共和国文物保护法（2013 修正版）》等有关法规、政策规定，以及依据《广州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016—2020年）》、《广州市番禺区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《广州市土地利用总体规划纲要（2006-2020）》、《广州市城市总体规划（2011-2020年）》、《广州市“三规合一”规划》、《广州市历史文化名城保护规划》、《广州市城市更新总体规划（2015-2020）》、《番禺区城市更新产业研究》等相关规划进行编制。

第五条 指导思想

以党的十九大精神为指引，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，牢固树立“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，以推进“五位一体”、实现“四个全面”为总纲，以建设幸福美丽番禺为总目标，以提升城市竞争力与可持续发展能力为主线，以策划、规划为支撑，充分发挥城乡更新的平台和载体作用，促进番禺产业升级、人居环境改善和功能布局优化，把城乡更新作为番禺建设创新发展引领区、宜业宜居品质区、岭南文化特色区和共享善治示范区的重要战略，推动经济社会发展全面提升，提高番禺在粤港澳大湾区和广深科技创新走

廊城市中的竞争力。

第六条 基本原则

（一）政府引导、市场运作。发挥城乡更新作为统筹城市整体发展战略抓手的重要作用，明确政府和市场的边界。政府主要负责城乡更新政策的制定，优先推动城市重点发展地区的成片连片更新，组织编制、审核、审定更新计划、片区策划方案及项目实施方案，负责多方利益主体的协调、沟通；在具体改造实施过程中应充分发挥市场的作用。

（二）规划统筹、综合提升。有效衔接“三规”及各上层次规划，在对辖区内城乡更新用地进行整体研究的基础上，全面部署全区城乡更新工作，从符合整体和全局利益出发，通盘考虑，保证有限的空间资源得到科学、合理的利用。具体更新改造工作必须以规划为先导，有序推进。综合运用法律、政策、行政、经济等各种资源开展综合改造，既要推动旧村、旧厂和旧城的空间形态提升，又要推动其社会形态和经济的再造，注重经济、社会、文化和生态的综合效益。

（三）利益共享、公平公开。充分保证人民大众参与更新改造实施的权利，建立多方面参与、协调互动机制，通过政策之间的有效互动，详细征求民众意见，构筑群策群力的平台。通过规划和政策保障城市的公共利益，实现社会公平，实现经济、社会和环境效益的协调发展，使改造成效惠及市民大众。

（四）历史传承、产业导入。强调城乡更新过程中产业的导入，引导产业高端化、低碳化、集群化和国际化发展，并将功能提升、产业导入与文物保护相结合，鼓励城市文化的多样化发展；通过城乡更新，促进传统文化与现代文化的交融发展、推动城乡更新与产业升级转型的联动发展，打造幸福美丽番禺。

第二章 更新总体目标与策略

第七条 目标与规模

（一）更新目标：

1、着眼人民对美好生活的需求和向往，以解决发展不平衡、不充分的矛盾为导向，全面践行五大发展理念，积极贯彻中央城市工作会议精神和推进供给侧结构性改革的总体要求，创新城市发展理念、创新空间供给思路，总体统筹、分类、分期、分重点推进番禺区的城乡更新工作，以实现土地更加节约、产业更加高端、效益更加明显、配套更加完善、环境更加生态的总目标，不断增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

2、进一步增强规范意识，提升城乡更新管理服务工作水平，建立和优化城乡更新各环节的工作标准和规章制度，加强城乡更新项目批后实施的监督与考核，形成一套规范高效的城乡更新工作流程和机制。

3、全面落实《广州市城市更新总体规划（2015-2020）》的要求，充分注重时序导向和问题导向。根据实际情况适度调整更新规模和时序。

（二）更新规模：

根据《广州市城市更新总体规划（2015-2020）》的要求，规划至2020年番禺区城乡更新预计实施完成3.7平方公里。原则上以广州市年度城市更新项目和资金计划的改造项目为抓手和依托，制订合理的推进计划，加强市区联动、部门协调，加强与基层、改造主体的沟通，加大计划内项目的推进力度。目前，列入年度计划的项目共123个，包括旧村改造项目27个、村级工业园12个、片区策划13个，旧厂房改造项目26个、旧城改造1个、老旧小区微改造项目44个（附表）。后续的2019年及2020年将根据项目改造主体的改造意愿、改造条件及项目可实施性科学制订年度城市更新项目和资金计划。

第八条 主要策略

（一）空间策略：规划引导、成片策划

结合《广州市城市总体规划（2011-2020）》、《广州市城市更新总体规划（2015-2020）》等上层规划的要求，确定番禺城乡更新工作的总体框架，将更新片区、村级工业园和微改造作为城乡更新的三大抓手，形成“一带一轴三圈多园”的城乡更新空间格局。

在重点发展地区通过更新片区的整体策划，优化功能布局，统筹具体的更新

项目工作。政府重点推动城市发展战略确定的重要平台、轨道站点周边和主要干道沿线、重要城乡更新地区、重点基础设施建设范围、现状生活条件较差的旧村庄和旧城镇以及位于水源保护地或生态廊道、生态控制区范围内旧厂等区域的更新。

（二）产业策略：政策配套、转型升级

以完善城市服务功能、优化城市空间结构、促进产业调整和转型升级以及提升土地使用效率为主要目标，通过城乡更新大力发展创新型经济，有计划有步骤地把零散分布的低效工业园改造成为布局合理、配套完善的现代产业功能区，提升番禺产业的创新能力、完善创新创业环境，助推番禺形成产业结构合理、产业特色鲜明、可持续创新的产业体系。

以“政府引导、企业主导”的方式，充分依靠市场的力量推动产业升级。政府制订一套产业升级指引、配套城乡更新产业升级政策，明确城乡更新鼓励发展的产业，引导有项目、有产业的社会资本投入城乡更新改造项目，确保每个项目主导产业明确、投入产出明确。

（三）模式策略：分类推进、因地制宜

分区分类推进城乡更新工作。在需要调整城市空间布局、建设重点产业项目或重大基础设施的区域，主要采取全面改造的方式推动成片连片改造。在其他对城市整体格局影响不大的区域，应尊重权属人意愿做好微改造。

重点推进在编旧村庄项目的更新改造，稳妥推进其他村庄的全面改造。其中位于重大基础设施或重大平台建设区域内，或采用政府收储改造模式的更新项目可优先申请改造；其他地区尊重权属人意愿推进旧村、老旧小区的微改造。

（四）行动策略：总体统筹、分期推进

坚持更新规划和年度计划在城乡更新中的引领作用，政府通过更新总体规划、五年行动计划、年度更新项目计划统筹项目的推进时序。采用区位、建设目标、改造意愿、地价级别、产出效率、污染程度、产权状况、建设年代、剩余租约、租金水平等进行多因子叠加分析，综合评价改造时序，提出详细的改造清单与计划，分步骤、有重点地开展城乡更新工作，实现城乡更新的可持续发展。

第三章 更新功能引导

第九条 功能确定原则

城乡更新项目功能的确定须符合广州市、番禺区的总体发展战略，符合上位规划以及相关规划的要求，并满足全市产业整体空间布局和番禺区城市功能定位的需要。具体原则为：

（一）城乡更新项目应充分落实《广州市城市总体规划（2011-2020）》、《广州市城市更新总体规划（2015-2020年）》等上层次规划的要求，并在有效衔接《土地利用总体规划》、《番禺区工业发展与布局规划研究》、《番禺区商业发展与布局规划研究》、《番禺区城市更新产业研究》以及其他相关专项规划的基础上，结合实际项目的建设需求，确定功能。

（二）城乡更新项目的功能应与城市发展的整体功能布局进行协调，并依据周边大型项目的需求调整功能。

（三）位于全市重点功能区的更新项目，本次规划落实相关规划成果，保证战略性地区的统筹建设，促进城市发展目标的实现。

（四）涉及控规为经营性用途的更新项目，其规划功能应考虑周边地区的主导功能和配套要求后，综合判定。通过城乡更新，引导功能优化，促进与周边片区在功能、产业、经济等各方面融合，完善城市空间结构。

（五）涉及控规为公益性用地的更新项目，在城乡更新项目中，应落实规划确定的规模要求，其空间布局可结合具体需求优化。人口规模发生变化时，应根据《广州市城乡规划技术规定》和专项规划的要求进行调整。

第十条 城乡更新空间结构

按照“一带一轴三圈多园”的城乡更新空间结构，科学有序地推进城乡更新工作。（详见附图二）

（一）“一带”：即南大干线城市更新带。重点推动南大干线和东部干线沿线的更新改造，助推广州南站商务区、汉溪长隆万博片区、广汽智联新能源汽车产业园、国际展贸城、广州大学城科技创新产业园、广州国际科技创新城产业孵

化基地的建设，形成以总部经济、商业服务、科技创新等功能为主的创新创业产业发展带。

（二）“一轴”：即番禺大道城市更新轴。重点推动番禺大道沿线地区的更新改造，助推番禺工业经济总部园区的建设和番禺大道沿线旧村庄、旧厂房的更新，形成一条展示番禺城市面貌，面向区域的生产、生活服务功能轴。

（三）“三圈”：即市桥河两岸综合提升圈、三枝香水道两岸综合提升圈、国际科技创新城综合提升圈。

其中：

1、市桥两岸综合提升圈：主要包括市桥街、桥南街和沙湾镇。

2、三枝香水道两岸综合提升圈：主要包括洛浦街和大石街。

3、国际科技创新城综合提升圈：主要包括小谷围街、新造镇、化龙镇和南村镇东部。

（四）“多园”：按照“试点先行，有序推进”的基本原则，在统筹考虑整村改造可行性的前提下，鼓励符合规划及番禺区产业导向的项目先行改造，包括左边村、丹山村、沙坑村、石岗东村、草河村、大岭村、南浦村和茶东村等村级工业园。

第十一条 分区功能更新指引

参照广州市番禺区发展战略大纲，将番禺区整体划分形成四大功能片区，本次规划对各片区内城乡更新项目的主导功能提出方向引导。（详见附图三）

（一）西北组团（广州南站—万博汉溪长隆地区）：是番禺的枢纽门户和商务新城，更新项目依托广州南站商务区、万博商务区、长隆旅游区等重点项目，可发展商务总部、商贸会展、旅游服务、美食餐饮、文化创意、高端服务业以及相关的配套产业。

其中：

1、洛浦片区：结合科技创新、互联网服务改造提升沙溪酒店用品批发城。移动互联、电子商务、科技孵化。

2、广州南站片区：是粤港澳大湾区的重要节点，重点发展总部经济、会议会展、酒店商贸、商务办公等现代服务业和人工智能、信息技术、生物医药等战略性新兴产业，打造粤港澳大湾区总部经济示范区。

3、大石片区：重点发展商贸服务、美食餐饮、主题旅游。

4、南村片区：结合万博商务区和地铁站点，依托现状产业，重点发展美食餐饮、商务办公、酒店服务、创意设计等产业，打造中小企业创意总部。

5、钟村片区：以互联网经济和服务型制造业为主，打造互联网小镇，并通过技术革新推动传统制造业向都市型产业、服务型制造业、技术服务转型。

（二）东北组团（广州国际科技创新城地区）：是番禺的创智之城、科技高地，更新项目依托国际科技创新城、大学城、国际展贸城、广汽基地、广州大学城科技创新产业园、广州国际科技创新城产业孵化基地等重点项目，可重点发展信息技术（云计算、大数据等）、科技孵化、创意办公、汽车及零配件、数码家庭、生物医药、文化旅游等产业，以及相关配套产业。

其中：

1、思科智慧城片区：结合思科、浪潮等 IT 企业，形成以云计算、大数据、科技研发、创新孵化、移动互联、创意设计、生物医药等为主的智慧经济区。

2、化龙片区：围绕番禺汽车城、国际展贸城、金湖工业区等产业园区，汽车产业、智能家居 LED 及照明产业等新兴产业。

3、余荫山房片区：结合地铁 7 号线板桥站及余荫山房，重点发展商业餐饮、民俗旅游、商务办公等服务业。

（三）西南组团（市桥及周边地区）：是番禺的综合服务中心和岭南文化胜地，产业用地可结合现有产业重点发展商贸服务、珠宝产业、节能科技、动漫设计、健康医疗；其他项目重点通过更新改善人居环境、完善公共服务设施及市政公用设施配套。

其中：

1、市桥片区：重点发展商贸服务、生活居住、商业娱乐等。

2、桥南片区：重点发展健康医疗、健康管理、健康养生、健康旅游产业。

3、东环片区：结合星力动漫产业园、天安科技园、番禺工业经济总部园区，重点发展节能科技、新材料、新能源、动漫设计、科技研发与总部办公等。

4、沙头片区：重点对大罗塘珠宝产业园区及周边区域进行升级改造，淘汰片区内的低效工业，围绕珠宝产业，发展珠宝设计、生产展销、检测鉴定等，引导产业向产业链的前端发展。

5、沙湾片区：将珠宝产业与古镇旅游结合开发，融合发展珠宝设计、展销、文化展示、人才培养、检测鉴定、古镇旅游、民俗旅游等产业，打造以珠宝产业、旅游休闲为主的特色产业片区。

（四）东南组团（未来创新智慧区）：是新经济时代广州的战略节点地区，城乡更新项目应结合珠江音响文化产业园、红木小镇、华创动漫产业园、清华科技园广州创新基地、广日工业区等产业园区以及广州番禺智能制造产业园等重点发展灯光音响、红木家具、科技创新、动漫设计、电梯相关产业，并提升金属制品、机械制造等传统产业。

1、石楼片区：重点结合莲花山、海鸥岛、跨国产业园、清华科技园广州创新基地等重要资源要素，发展生态旅游、文化休闲、高端制造、科技创新等产业。

2、石碁片区：围绕红木小镇，打造以红木家具生产、设计、展示、博览于一体的红木产业区；结合珠江钢管厂等制造业集聚区，升级传统制造业，重点发展金属制品、机械设备等相关产业。

第四章 更新强度指引

第十二条 强度控制原则

开发强度在遵循现行控制性详细规划控制要求的基础上，根据更新项目的实际测算情况确定。更新项目突破现行控制性详细规划强度要求的，必须综合考虑生态、交通、公共服务设施和市政公用设施的承载力和相关规范的要求，并结合以下原则进行综合评估：城市各级服务中心、轨道站点周边等基础设施承载能力较强的地区，鼓励高强度开发；生态廊道、生态控制线、滨水景观带、历史文化保护区、水源保护区等控制区，开发强度应根据相关规定予以限制。

第十三条 强度控制分区指引

根据现行控制性详细规划，结合轨道线网规划，将全区划分为四类强度控制分区（详见附图四），具体如下：

（一）强度一区：位于城市重要功能区、各级服务中心、规划轨道交通站点800米范围内的区域，在规划承载容量允许的前提下，鼓励高强度开发。

（二）强度二区：除强度一区、强度三区、生态控制区以外的区域。根据区域发展条件，在规划承载容量允许及满足相关规划要求的前提下，进行适度强度的开发。

（三）强度三区：主要为历史风貌保护区以及其他建设控制地带等政策性区域。其开发强度应满足区域相关规定、规划要求。

（四）生态控制区：指城市总体规划确定的禁建区和限建区范围。其开发强度按照生态控制线、生态廊道的相关管理要求落实。

第五章 空间管控指引

第十四条 生态用地范围内的城乡更新管控要求

在生态保护红线、一级生态控制线、二级生态控制线、城市蓝线、城市绿线和基本农田控制范围内的纳入计划的更新项目，应以生态优先为原则，根据相关规划和规范要求落实。

第十五条 生态用地范围以外的城乡更新管控要求

（一）经营性用地

用地功能的确定应结合相关规划和政策文件的要求，并符合区域发展和产业发展要求。

（二）非经营性用地

非经营性用地指包括教育科研、医疗卫生、文化体育、历史文保等公益性公共服务设施用地、市政公用设施用地、交通设施用地、园林绿地和道路广场用地等，在更新项目中按“补短板、补缺口”的原则完善现状不足的配套设施、落实

上位规划的配套要求。如人口发生变化，其配置应满足《广州市城乡技术管理规定》和相关专项规划的要求。

（三）为强化番禺的城市形象特色、提升城市空间活力和空间效益、优化景观环境品质，更新项目应通过城市设计塑造良好的生活空间和生产空间，统筹协调各功能建筑对地块规模、地块形状、交通条件、视线景观等要求，保证项目的可实施性，同时根据场地现状和项目特点塑造特色，避免千城一面的城市形象。

第六章 更新片区划分

第十六条 更新片区划分原则

（一）更新片区应综合考虑河流、山体、生态用地等自然要素，以及道路、产权边界、规划管理单元边界等因素，并同时考虑权属人的改造意愿进行确定，其边界应相对规整，范围应相对连片；

（二）更新片区的划定应充分考虑与周边用地的关系，应利于道路、公共服务设施、市政公用设施、绿地及广场等规划公益性用地的落实，保证基础设施和公共服务设施相对完整；

（三）更新片区的划定应注意对接城市规划管理单元与土地规划的重要控制线；

（四）更新片区的划定应充分考虑和尊重所在区域的社会、经济、文化关系的延续性要求；

（五）旧村庄更新改造原则上应以整村或自然村（或单个经济社）范围为基础，并结合上述条款要求，综合拟定更新片区范围；

（六）在同一镇街、同一村、社区内划定更新片区，旧村与旧厂若空间邻近，可划入一个更新片区，更新片区内改造项目应处于同一改造批次，同时纳入近期或远期改造计划；

（七）更新片区的划定应符合成片连片和有关技术规范的要求。

第十七条 更新片区划分

在纳入2016-2018年城市更新年度计划的18个更新片区的基础上，本规划为与控规形成有效对接，以控规发展单元为基础，结合上述更新片区划定原则，建议新增27个片区。（详见附图五）

在本规划划定的更新片区基础上，各镇街可根据发展战略、更新意愿、产权边界、时序安排等提请调整优化更新片区的范围，并向区城市更新局申请调整。

第七章 专项控制指引

第十八条 产业转型升级指引

（一）更新项目的产业方向总体上应符合省、市及上位规划对番禺区产业发展的要求。

（二）总体上番禺城乡更新项目建议导入以科技创新、时尚创意为主的现代服务业，以新能源、智能制造、数字家庭、新材料、生物医药为主的都市型工业以及以珠宝首饰、灯光音响、红木家具为主的传统特色产业，助推番禺打造创新发展引领区。

（三）具体更新项目的产业方向应在《番禺区城市更新产业研究》的指导下进行细化研究，重点鼓励有项目、有产业的社会资本投入城乡更新项目，确保每个项目主导产业明确、投入产出明确。

（四）具体更新项目涉及到产业升级的，如有需要，应编制《产业发展专题评估》，评估周边地区的产业发展趋势，结合更新片区的发展条件，分析产业发展的需求和供给潜力，提出片区产业升级方向、门类选择与发展指引。

第十九条 综合交通规划指引

（一）通过城乡更新，重点打通番禺区东西向主干道，强化两翼的快速便捷联系；结合具体更新片区和城乡更新项目，加强内部交通联系，优化支路网交通组织，实现交通道路微循环；完善静态交通设施，通过城乡更新加强社会停车场、

非机动车道、城市绿道等的配置。

（二）城乡更新应落实《广州市道路网规划及近期实施方案》、轨道网规划及其他相关规划的要求，完善重大道路、轨道、枢纽等基础设施，促进轨道和公共交通发展，倡导绿色交通方式。

（三）更新项目涉及控规调整的，应进行《道路交通专题评估》。

第二十条 配套服务设施指引

（一）提升思路：在城乡更新过程中，对于配套设施的建设应优先严格执行，包括建设公共空间、完善公共服务配套、升级市政公用设施等，保障城乡更新能够切实提升整个城区的生活品质，把番禺建设成基础设施完善、公共服务齐全的宜居城区。

（二）遵循“补短板、补缺口、优布局、足配套”的原则，根据相关规划的配套要求，以及现状的实际需求，落实原来应该配套但现状未落实的配套服务设施。同时，具体更新过程中由于规模发生变化需要新增配套服务设施的或优化配套设施布局的，应根据《广州市城乡规划技术规定》的配套标准执行。

第二十一条 自然生态保护指引

（一）维护城市生态安全格局，保证城市生态功能的有效发挥。位于城市生态控制线、生态廊道、基本农田保护区、水源保护区内的城乡更新用地，须落实第五章空间管控指引的管控要求。

（二）更新片区内的城市绿地，应遵循片区内部平衡的原则。鼓励位于生态用地内的城乡更新项目，通过土规建设用地规模置换、增减挂钩等方式，实现片区或项目内建设用地的规模平衡。

（三）更新项目内的绿地配置，应遵循《广州市城乡规划技术规定》的要求。

（四）更新项目涉及控规调整的，应编制《环境影响专题评估》。分析项目所在区域的环境特征，研究用地、自然、人工环境对更新改造的影响，空间组织、建筑布局、场地设计、绿化设置等对区域小气候的影响，提出改善区域热环境、光环境、声环境的措施以及落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施。

（五）更新项目涉及污染地块再开发利用的，按照《广州市污染地块再开发

利用环境管理实施方案》的要求，在项目实施方案设立土壤专章叙述项目场地历史沿革和现行使用情况，组织实施方案的审核、审定，在实施方案批复中明确城市更新项目责任主体办理供地、流转、规划报建等手续前完成土壤环境调查评估工作。

第二十二条 历史文化保护指引

（一）严格遵循《中华人民共和国文物保护法》、《广州市文物保护管理规定》等法律法规的要求，并落实《广州市历史文化名城保护规划》等上位规划的要求，并严格遵循《中华人民共和国文物保护法》有关规定进行保护。

（二）涉及到历史文化街区、历史风貌区、历史文化名村、传统村落、文物建筑、历史建筑及名木古树等要素的城乡更新项目，在编制过程中，需提出相应的保护和利用措施，并严格征求文物主管部门、林业和园林部门的意见。项目实施过程中，如发现重要文物需原地保护的，建设单位应如实上报，并无条件服从文物保护所需。

（三）更新过程中，涉及到非物质文化遗产的，要注重保护其文化载体、文化氛围以及与之相关的建筑、语言、符号等要素。

（四）具体更新项目内，涉及到历史文化遗产保护的，应在片区策划阶段编制《历史文化遗产保护专题评估》，明确片区历史文化发展特色，提出历史文化遗产保护策略，落实各层次保护规划的保护范围、保护要求，提出保护更新与利用措施，包括历史建筑等不可移动文物保护范围内的保护措施，在保护基础上提出活化利用的更新策略。

第二十三条 海绵城市专项指引

（一）积极响应国家、广东省、广州市全面推进海绵城市建设的号召，通过加强城市规划建设管理，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，缓解番禺区内水安全、水环境、水生态、水资源的现实需要。

（二）严格遵循《广州市海绵城市专项规划》及番禺区海绵城市相关规划的要求，明确海绵城市核心指标。

（三）更新过程中，完善和提升地表、地下蓄排水系统，有效防范城市洪涝灾害；保障生态岸线、天然水面和森林只增不减，保障地表水环境质量有效提升；老城区改造以解决城市内涝、雨水收集利用、黑臭水体治理为突破口，推进区域整体治理，逐步实现小雨不积水、大雨不内涝、水体不黑臭、热岛有缓解。

（四）更新项目涉及城市海绵体设施的，特别是近期海绵城市建设项目库等内容，严格按照番禺区海绵城市相关规划的建设管控指引，落实海绵设施布局及建设管控要求。

第八章 更新时序指引与近期工作重点

第二十四条 更新时序指引

以推动产业转型升级、人居环境改善、公共服务设施提升、城市面貌改善为目标，有序推进城乡更新。优先推动位于城市重点功能提升区、产业结构升级区、城市重要风貌控制区内项目的更新改造。

近期重点推进本规划确定的“一带一轴三圈多园”范围内的项目；番禺主干道周边、门户区域内的城乡更新项目；配合省、市、区重点项目落地的城乡更新项目；其他改造意愿强烈的城乡更新项目；已列入番禺区 2016-2018 年城市更新项目年度计划和资金计划项目等。（详见附图六）

第二十五条 近期工作重点

（一）加强基础数据调查工作和配套政策、指引的研究

1、开展基础数据调查。以共享数据和普查数据为基础，开展片区的土地、房屋及其安全情况、人口、经济、产业、文化遗存、公建配套及市政设施等现状基础数据的调查工作，确保基础数据调查数据真实，构建城乡更新空间数据库，为开展城乡更新工作提供基础。

2、针对旧村、旧厂、旧城、村级工业园等更新项目，完善历史用地手续的程序、基础数据审核标准等相关政策。

（二）推进近期项目的更新改造

1、旧村项目更新改造工作

原则上纳入广州市城市更新年度计划正式项目的旧村作为近期重点项目推进，包括南浦村（红木小镇一期）改造项目（南浦村）、罗边村旧村全面更新改造项目（罗边村）、石壁（一二三四村）旧村全面更新改造项目、新基村旧村全面更新改造项目、沙湾古镇微改造项目等。2019 年及 2020 年将结合年度更新计划编制工作，从年度计划项目中选取改造意愿强烈、前期工作推进顺利、改造实施条件成熟的旧村改造项目，作为正式项目，并予以重点推进。

2、村级工业园的更新改造工作

近期推进 5 个村级工业园的改造，总用地面积为 119.26 公顷，其中微改造 32.47 公顷，全面改造 86.79 公顷。包括东环街左边村改造项目（村级工业园）、沙湾镇沙坑村工业园改造项目（村级工业园）、桥南街草河村工业园更新改造项目（村级工业园）、石楼镇大岭村微改造项目（村级工业园）、市桥街丹山村工业园更新改造项目（村级工业园）。

3、旧厂的更新改造工作

近期推动 49 个旧厂房项目的全面改造，总用地面积为 269.71 公顷。其中已批复 27 个旧厂项目，面积 131.96 公顷；在编旧厂项目 22 个，面积 131.75 公顷。

4、老旧小区的微改造工作

近期推进 44 个老旧小区微改造工作，总面积 98.18 公顷。2017 年已实施 5 个，面积约 1.18 公顷。其余 39 个老旧小区，用地面积 97 公顷。我区已编制了《广州市番禺区老旧小区微改造三年行动计划（2018-2020 年）》。其中，2018 年计划实施大石街怡居新村、大石街桔芳园、大石街大石侨苑、市桥街石街社区(二期)、市桥街大市社区(二期)、市桥街瑞和园小区(二期)、市桥街侨联小区(二期)、市桥街康乐园、桥南街福景园、沙头街金碧园、沙头街骏兴楼、南村镇南光广场共 12 个老旧小区微改造项目；2019 年计划实施市桥街三堂社区、市桥街田心社区、市桥街隆基岗顶、市桥街万丰社区、市桥街平康路 2、4、6 巷、桥南街绣品社区 A（绣品大街 5 号）、桥南街绣品社区 A（绣品大街 7 号）、桥南街绣品社区 A（绣品大街 9 号）、桥南街绣品社区 A（绣品大街 11 号）、桥南街绣品社区 A（绣品大街 13 号）、桥南街绣品社区 A（南郊市场楼上）、沙头街康泰园、沙头街丽景花园、沙头街交通综合楼、大石街商业街、大龙街大龙

园、大龙街金龙路宿舍、南村镇兴业小区共 18 个老旧小区微改造项目；2020 年计划实施市桥街先锋社区、市桥街中医院宿舍、市桥街隆基一巷、市桥街东方大街 8 号、市桥街东堤大街、市桥街石桥新村、市桥街丹桂小区、大石街莲芳园、南村镇南兴花苑共 9 个老旧小区微改造项目。

第九章 规划实施机制

第二十六条 构建一套完整高效的城乡更新政策体系

结合市级层面城乡更新工作的相关政策指引成果，整合区级层面各类更新法规、技术规范和政策文件，作为未来城乡更新改造工作的监管依据，同时完善项目实施过程中的政策指导疏漏，形成完整统一且科学可操作的更新政策体系，保障城乡更新改造项目顺利有序推进。

第二十七条 建立健全城市更新领导机制，加强城乡更新管理工作

（一）加大全区城市更新工作领导小组统筹力度，加强各部门沟通。通过定期例会的方式，统筹全区资源，定期研究和处理城乡更新工作中出现的问题。明确区领导小组内各职能部门的工作职责，创新工作思路，共同推进城乡更新各项工作。

（二）加强属地镇（街）及村的主导作用。项目纳入市城市更新年度计划的项目，应按照“一项目一工作组”的要求，成立专门工作组负责统筹协调解决项目更新改造工作中的存在问题，研究制定项目更新改造的整体工作计划，督促项目按照工作计划有序推进。属地镇（街）按照区政府的要求组织开展基础数据调查、改造方案编制等工作，强化区城市更新局及区相关职能部门审查、把关职责，加快项目报批。同时，建议在各镇（街）配备专职人员，加强镇（街）一线城乡更新技术力量，专职跟进辖区内城乡更新工作。

（三）建立工作监督制度，加强城乡更新项目的监督检查；建立年终考评机制，将城乡更新项目管理工作作为考核的重要指标纳入各镇（街）年度工作考核范围。

（四）加强城市更新项目批后实施监管。除了由政府组织实施的改造项目外，其他项目均应在改造方案正式获批之日起的三个月内，由属地镇（街）、城市更新主管部门与改造主体单位签订项目实施监管协议。由属地镇（街）根据监管协议约定的监管内容、监管措施、责任义务等对改造主体单位实施改造行为进行监督，改造主体单位应当积极配合，及时准确提供项目进展信息，同时报城市更新主管部门备案。改造主体单位未能履行协议约定义务的，属地镇（街）、城市更新主管部门有权提请相关职能部门对改造主体单位采取相应的惩罚或者管制措施，并要求其进行整改。

第二十八条 建立协调机制，加强规划协调和部门联动

（一）加强规划协调。对于区委、区政府确定的城乡更新区域规划主管部门应当专题研究，开展控规修编工作，对于正在开展的控规修编范围内涉及旧村全面改造的，应增加城乡更新专题研究。控规修编充分考虑旧村改造的需求，在规划可承载的前提下，预留旧村改造的空间，保障规划的合理性和可实施性。

（二）加强部门之间的联动，按照“市、区、镇（街）、村联动”的要求，建立“一项目一工作组”的组织协调机制，保证各部门、各环节之间的有效衔接。

（三）注重土地收储和整备，加强与区土地开发中心土地收储计划的对接，按照片区策划方案确定的发展定位、更新策略和产业导向的要求，加强政府土地储备，推进成片连片更新。

（四）加强违法建设治理与城市连片开发更新改造有机结合。通过项目引领、规划先行解决“拆哪儿”“怎么拆”“拆后怎么办”等问题，结合安全生产隐患排查、散小乱污整治以及打好污染防治攻坚战等工作要求，充分听取公众意见，做到拆前有规划，拆后尽快利用。促进治违、拆迁与拆后建设管理相结合，环环相扣，形成链条式工作机制，保持良性工作循环。

第二十九条 积极开展招商，加强城乡更新项目招商的审核、统筹工作

（一）政府主导类城市更新项目：应引入专业机构和人员、设立技术咨询服务机构和专家库，做好更新产业规划和招商计划，为区城乡更新和招商引资工作提供决策咨询、技术服务。项目的招商应严格按照区产业发展的方向和要求，对于符合条件的重点项目，政府相关部门应给予积极支持和配合。

（二）非政府主导类城市更新项目：应严格按照《广州市番禺区旧村庄更新改造项目公开引入合作企业的指导意见》的要求引入合作企业。同时，应按照区发改局、区科工信局、区环保局和区招商办的相关要求展开城乡更新项目的招商工作，并应符合番禺区总体的发展定位和产业导向。

（三）村级工业园更新项目的招商：

大于 150 亩的村级工业园更新项目以政府招商为主，产业项目应严格符合区发改局规定的产业门类和环保局的准入门槛，并符合《关于进一步加快村级工业园升级改造工作的实施方案》要求的产业方向、税收规模、投资规模、产出强度、营收规模等标准；

小于 150 亩的村级工业园更新项目的产业招商，参照《关于进一步加快村级工业园升级改造工作的实施方案》等相关规定，并结合权属人、合作主体的实际情况进行招商。

第三十条 健全完善安全生产监督管理体制，加强城市更新安全生产管理工作

（一）牢固树立安全发展理念，弘扬生命至上、安全第一的思想，健全公共安全体系，完善安全生产责任制，坚决遏制重特大安全事故，提升防灾减灾救灾能力。坚持安全发展、改革创新、依法监督、源头防范、系统治理原则，强化安全生产保障能力，夯实安全生产基层基础。

（二）进一步明确改造项目属地镇街党委和政府领导责任，按照《地方党政领导干部安全生产责任制规定》和“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”的要求，健全安全生产责任规定，完善安全生产责任体系。进一步明确部门监管责任，按照“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全、管安全必须管职业健康”和“谁主管谁负责、谁审批谁负责”的要求，厘清安全

生产综合监管与行业监管、专项监管的关系。严格落实改造主体责任，改造主体必须遵守安全生产法和其他有关安全生产的法律、法规，加强安全生产管理。

（三）完善监督管理体制，加强各级安全生产委员会的组织领导；进一步完善地方监管体制，加强安全生产执法队伍建设；健全安全生产法规体系，严格安全准入制度，规范监管执法行为，完善执法监督机制；建立完善安全预防控制体系，提高对安全风险的科学预测预警能力，有效防范重特大生产安全事故。

第三十一条 建立健全廉洁风险防范机制

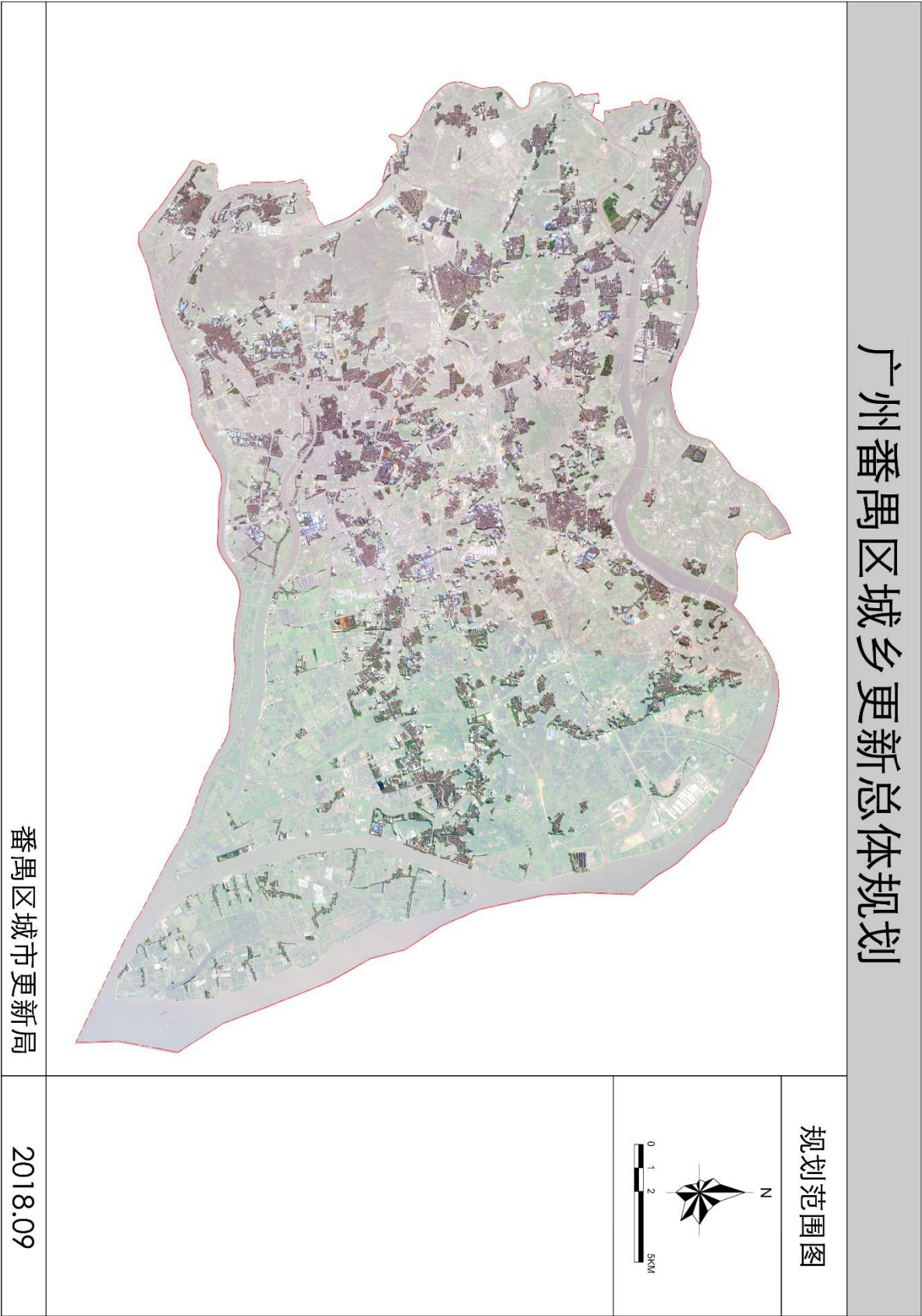
建立健全廉洁风险防范机制,做好事前防范、事中监督、事后检查。

（一）以制度建设加强监管的规范性：加强制度建设，建立健全更新工作监督管理规范，使更新监管工作真正能“有规定可依、有制度可循、有记录可查”。

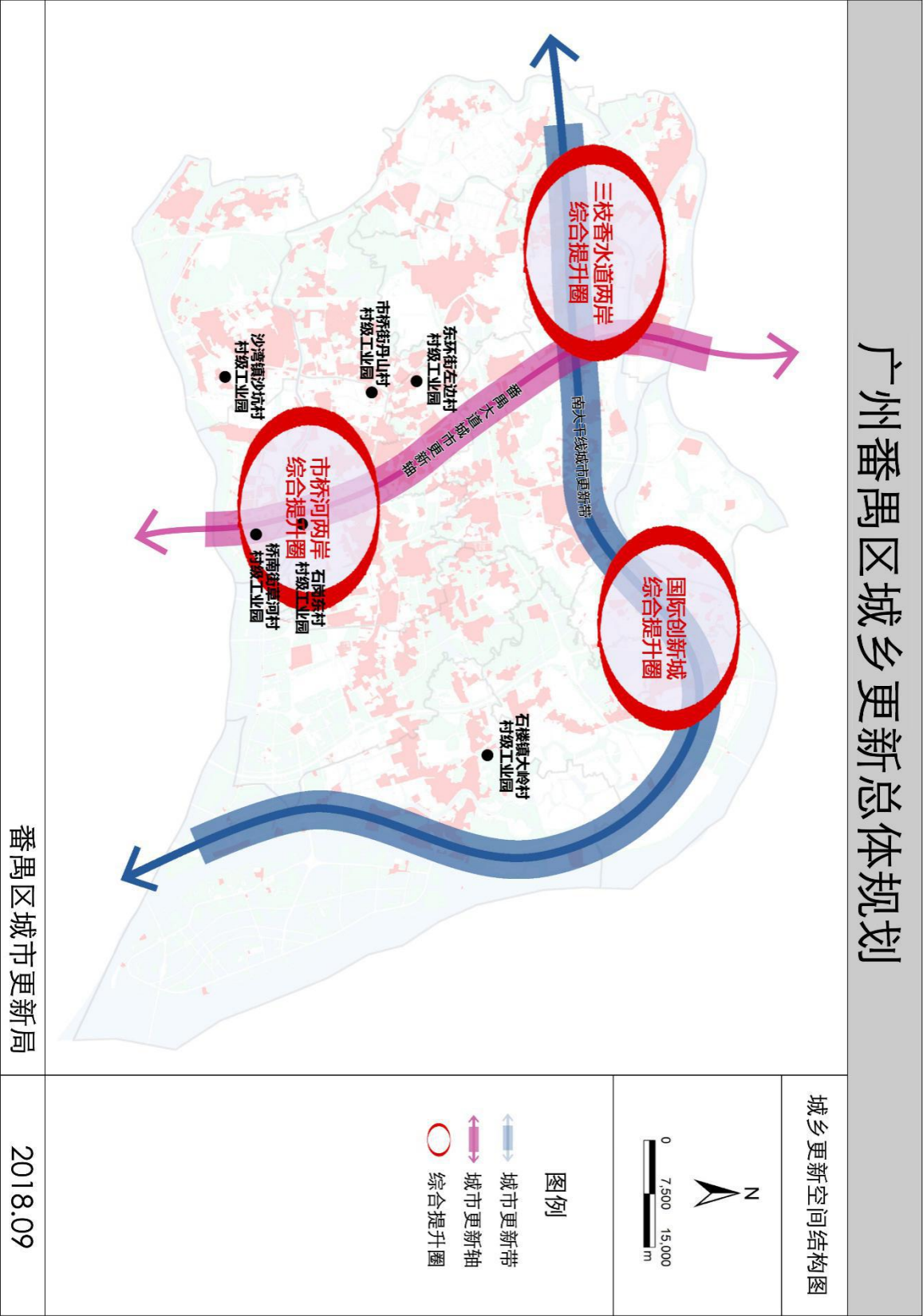
（二）以社会监督增强监管的有效性：完善城市更新改造中的社会监督机制，做到“取信于群众、谋福为群众、工作靠群众”，鼓励群众全面参与更新工作的监督和评议；畅通居民诉求表达渠道，正确对待居民的合理诉求，推动城市更新工作顺利进行。

（三）以责任追究增强制度的严肃性：针对更新工作中出现的问题，追究相关责任人的过错责任，严肃查处在审核审批、监督管理等关键环节徇私舞弊、失职渎职的案件。

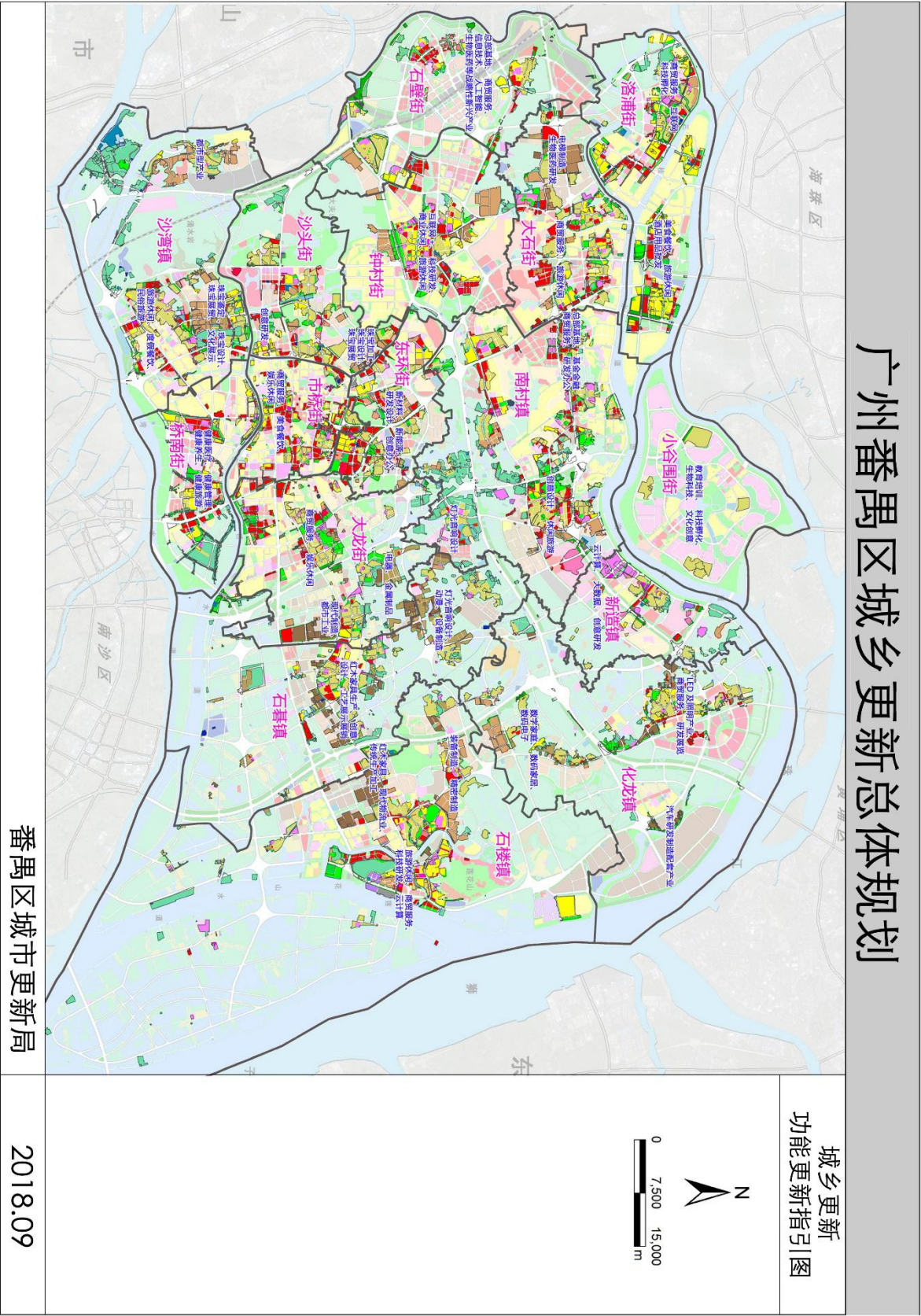
附图一：规划范围图



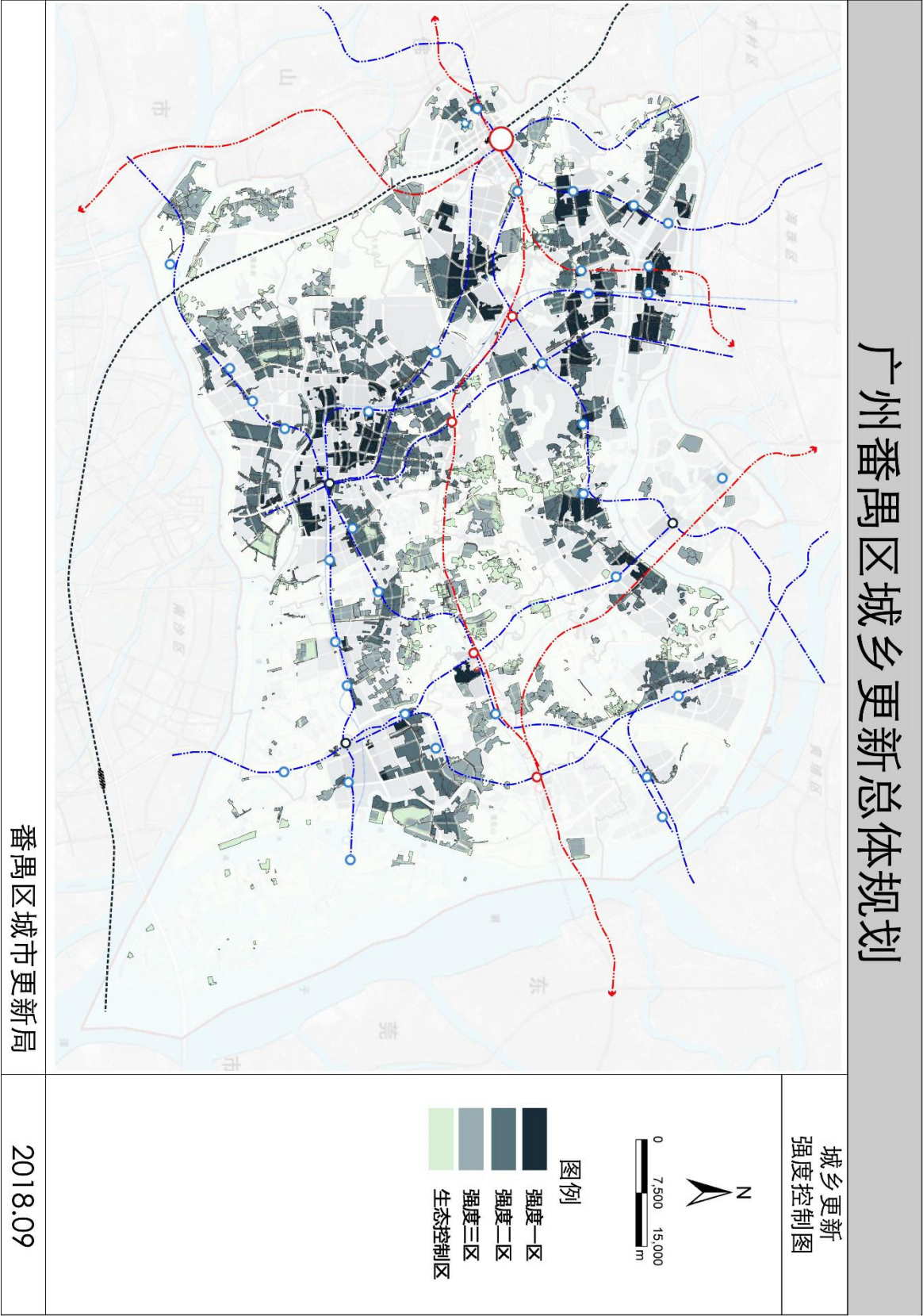
附图二：城乡更新空间结构图



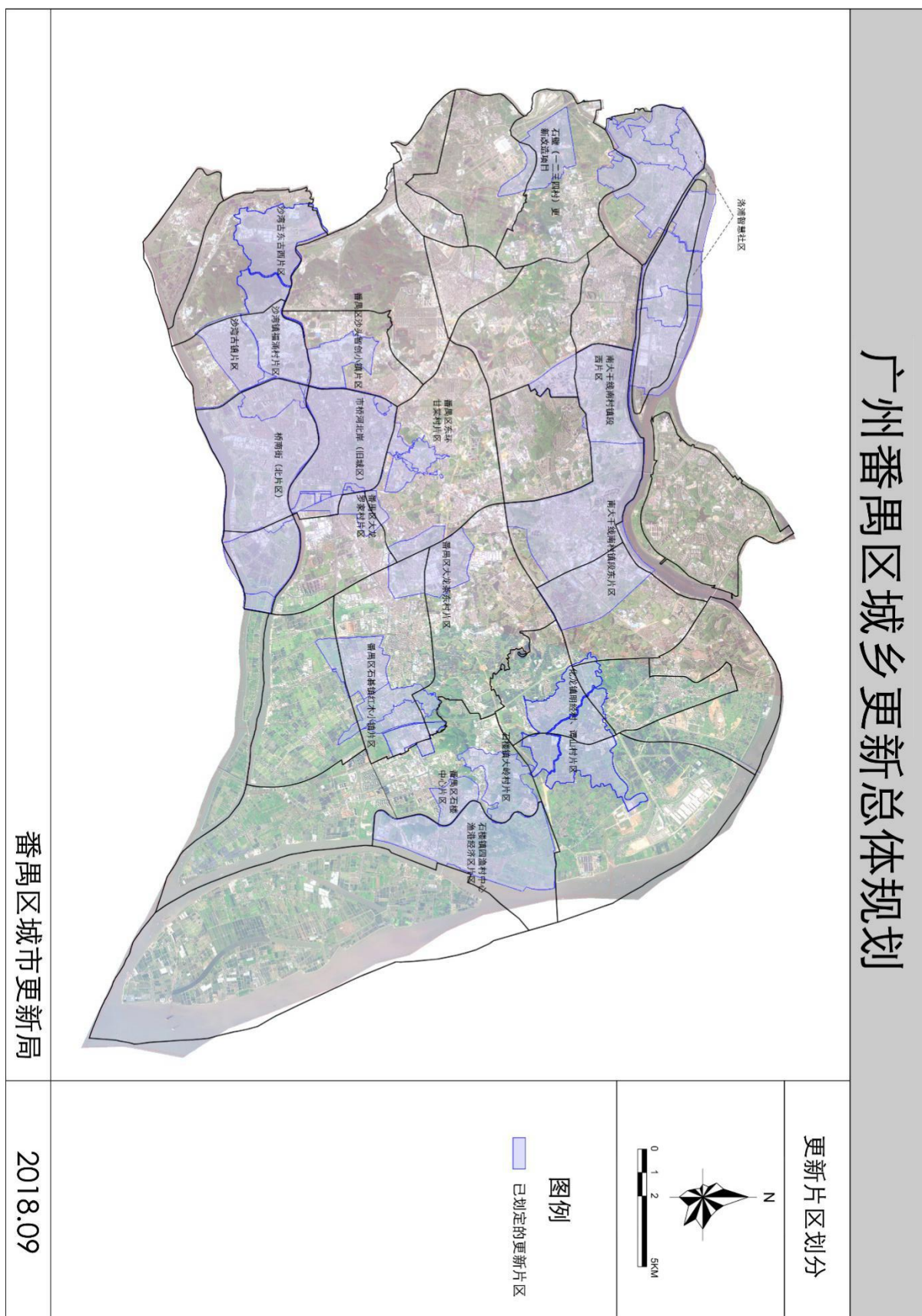
附图三：功能指引图



附图四：城乡更新强度控制图



附图五：更新片区划分图



广州番禺区域城乡更新总体规划

近期更新区域及项目分布图

布局

图例

- 村级工业园
- 旧村庄
- 旧厂房
- 旧城镇
- 片区改造范围

番禺区域城市更新局

2018.09

附表一： 广州市 2016 年城市更新年度计划表

正式项目						
序号	项目名称	更新范围	用地面积（公顷）	改造主体	更新方式	更新类型
1	高熙物业旧厂地块升级改造项目	市桥禺山大道西	1.18	原旧厂权属人	全面改造	旧厂
2	沙湾古镇	北至西萝路、南至市良路、东至西环路、西至滴水岩公园	65.00	番禺区政府	微更新	特色小镇
3	洛浦街洛溪村工业园微更新项目（渔人码头）	位于洛溪岛西侧，番禺与中心城区的联接节点，临近地铁 2 号线洛溪站、洛溪大桥	40.00	洛溪村集体经济组织	微更新	产业转型升级
4	沙湾镇沙坑村工业园改造项目	位于西环路与市良路交汇处南边，北斗大桥北边的西环路两侧	6.3	沙坑村集体经济组织	微更新	产业转型升级
5	石壁片区（一二三四村）	东至东新高速，西至石山大道，北至南大干线，南至石洲西路、石洲中路	86.00	番禺区政府	片区策划	——
6	南大干线南村镇段西片区	西片区包括塘步东村、塘步西村、官堂村与草堂村金坑队、员岗村、新基村及条件成熟的其他用地	76.93	番禺区政府	片区策划	——
预备项目						
7	南村镇里仁洞村	位于番禺区中北部，处在番禺大道、新光快速与金山大道、兴业大道交汇处	83.55	里仁洞村集体经济组织	全面改造	旧村
8	塘步东村北旧仓库地块收储项目	南村镇塘步东村北侧	19.94	原旧厂权属人	全面改造	旧厂
9	大石华盛五金厂地块升级改造项目	番禺区大石街迎宾路 354 号	1.70	原旧厂权属人	全面改造	旧厂
10	新造油库地块孵化器改造项目	番禺区新造镇滨河路	4.70	原旧厂权属人	全面改造	旧厂

11	小谷围街四条村城市更新微更新项目	小谷围街四条村包括北亭村、南亭村、贝岗村、穗石村，位于广州大学城、小谷围岛	114.63	番禺区政府	微更新	人居环境改善
12	桥南街草河村工业园更新改造项目	桥南街草河村西侧，番禺大道旁	22.32	草河村集体经济组织	微更新	产业转型升级
13	市桥街丹山村工业园更新改造项目	位于番禺区市桥街北部，西环路、桥兴大道穿村而过，距地铁3号线市桥站约600米	36.66	丹山村集体经济组织	微更新	产业转型升级
14	南大干线南村镇段东片区	东片区包括陈边村、南村、板桥村、罗边村、市头村及条件成熟的其他用地	419.00	番禺区政府	片区策划	——
15	市桥河北岸（旧城区）	市桥街先锋巷、西城及沙圩二村、黄编村	50.00	番禺区政府	片区策划	——
16	洛浦智慧社区	北至珠江后航道、南至三枝香水道之间，范围包括沙滘岛沙溪村和南浦岛东乡村、西一村、西二村、西三村	435.03	番禺区政府	片区策划	——
17	桥南街（北片区）	桥南街南郊村部分村集体物业和旧村地块，陈涌村部分村集体物业地块，蚬涌村部分村集体物业和旧村地块，草河村部分村集体物业地块，胜捷消防、广州市番禺区水产冷冻公司	50.00	番禺区政府	片区策划	——

附表二： 广州市 2017 年城市更新年度计划表

正式项目						
序号	项目名称	更新范围	用地面积 （公顷）	改造主体	更新方式	更新类型
1	广州市番禺国艺装饰工程有限公司地块旧厂房项目	大龙街东部的沙涌村，邻近广州亚运城和番禺中心城区	1.01	原旧厂权属人	全面改造	旧厂自主改造

2	广州市番禺 区新造建筑 工程改造项 目	化龙镇金湖工业区 金盛二路	1.03	原旧厂权属 人	全面改造	旧厂自主 改造
3	中国铁建港 航技术总部 科技研发基 地项目	番禺南村镇官堂村 兴南大道南侧	4.14	原旧厂权属 人	全面改造	旧厂自主 改造与政 府收储相 结合
4	东环街左边 村微改造项 目	东环街左边村工业 园以及旧村居住区	17.81	左边村集体 经济组织	微改造	人居环境 改善
6	南浦村旧村 改造项目	位于石碁镇东部	36.00	南浦村集体 经济组织	全面改造	旧村
续建项目						
7	红木小镇一 期（石碁镇南 浦村微改造 项目）	石碁镇南浦村工业 园以及旧村居住区	60.40	南浦村集体 经济组织	微改造	产业小镇
8	沙湾古镇微 改造项目	北至西萝路、南至市 良路、东至西环路、 西至滴水岩公园	65.00	番禺区政府	微改造	产业小镇
片区策划						
9	石楼镇四渔 村中心渔港 经济区片区	东至海鸥岛和珠江， 南至石楼镇联围村， 西至浮莲路，北至莲 花山旅游区	498.72	番禺区政府	片区策划	——
10	石岗东村片 区	北至富华东路，西至 番禺大道，南至市桥 水道，东至傍雁路	622.74	番禺区政府	片区策划	——
11	罗边村片区 策划项目	罗边村旧村	71.63	番禺区政府	片区策划	——
12	古坝村（东村	东临南湾村、南靠新	157.00	番禺区政府	片区策划	——

	西村)片区策划项目	洲村、西靠新洲村、北依三桂村				
13	明经村潭山村片区策划项目	北至广明高速、南至石化公路、西至西山村、东至石化公路	82.39	番禺区政府	片区策划	——
14	蔡边村片区策划项目	北至樟边村新水坑村、南至竹山村甘棠村、西至蔡二村蔡三村、东至旧水坑村	185.00	番禺区政府	片区策划	——
预备项目						
15	石碁新墟旧城改造项目	市莲路城建、司法财所、政务中心片区	3.47	番禺区政府	全面改造	旧城
16	华南轮胎厂改造项目	东环街道 116 号	15.89	原旧厂权属人	全面改造	旧厂政府收储
17	汾水头码头地块项目	洛浦街沙溪乡，东至海怡花园，西至沙溪村，南至珊瑚湾花园，北邻珠江	6.92	原旧厂权属人	全面改造	旧厂政府收储
18	易兴公司项目	新光快速路两侧	7.03	原旧厂权属人	全面改造	旧厂政府收储
19	莲花山织布厂等地块旧厂房改造项目	莲花山工业路 74-78 号	2.22	原旧厂权属人	全面改造	旧厂政府收储
20	南村镇泰丰食品有限公司联合穗安工业气体厂连片改造项目	广州市泰丰食品有限公司	2.11	原旧厂权属人	全面改造	旧厂自主改造或政府收储
21	美伦公司厂房升级改造项目	大龙街茶东村东盛路 7 号之一	1.24	原旧厂权属人	全面改造	旧厂自主改造或政府收储
22	广东胜捷消防设备有限公司旧厂房改造项目	番禺南区组团，北临市南路、西为金口岸公司，东临蚬涌，南临福愉路	5.48	原旧厂权属人	全面改造	旧厂自主改造或政府收储
23	广东顺兴电力商业综合	沙湾镇龙岐村西环路东侧“众益围”9	0.29	原旧厂权属人	全面改造	旧厂自主改造或政

	体改造项目	号				府收储
24	石楼镇大岭村微改造项目	石楼镇大岭村工业园以及旧村居住区	32.47	大岭村集体经济组织	微更新	人居环境改善

附表三： 广州市 2018 年城市更新年度计划表

正式项目						
序号	项目名称	更新范围	用地面积 (公顷)	改造主体	更新方式	更新类型
1	罗边村全面改造项目	位于南村镇，北至市头村，南至南村村，东至市头村，西至板桥村。	44.25	罗边村集体经济组织	全面改造	旧村庄全面改造
2	石壁（一二三四）村全面改造项目	东至东新高速，西至石山大道，北至南大干线，南至石洲西路、石洲中路。	103.00	石壁村集体经济组织	全面改造	旧村庄全面改造
3	新基村旧村庄全面改造项目	位于南村镇四至：西邻番禺新城，东接国际创新城，北靠三枝香水道，与大学城隔江相望。	24.72	新基村集体经济组织	全面改造	旧村庄全面改造
4	番禺区潮流水上乐园建设有限公司旧厂更新改造项目	南至兴业大道，东临华南碧桂园，北靠碧桂园，西至汽车小镇。	1.80	旧厂土地权属人	全面改造	国有土地旧厂房自主改造
5	广州创联置业投资有限公司旧厂更新改造项目	地块北至南大路、西至登云大路、东边与南边与中铁建地块相邻。	0.46	旧厂土地权属人	全面改造	国有土地旧厂房自主改造
6	广州市番禺怡华洁具有限公司旧厂更新改造项目	位于南村镇兴南大道 32 号。四至北侧中华美食城，东侧为塘东村集体物业，西侧为南方毅源大酒店，南侧为万博中心	0.78	旧厂土地权属人	全面改造	国有土地旧厂房自主改造
7	广州楹展贸易有限公司	沙湾镇龙岐村沙园路段。	0.41	旧厂土地权属人	全面改造	国有土地旧厂房自

	旧厂更新改造项目					主改造
8	番禺区珠江灯光时代创意园旧厂更新改造项目	位于大石街广地花园南侧。北至广地花园；南至广东粤现汽车销售有限公司；东至广地花园；西至番禺大道北	1.21	旧厂土地权属人	全面改造	国有土地旧厂房自主改造
9	番禺珠江钢管有限公司旧厂更新改造项目	位于大龙街，南靠金龙城（亚运大道），东至金龙路，西接沙涌村，北接珠江机床厂（市莲路）	28.72	旧厂土地权属人	土地整备或政府收储	旧厂房政府收储
10	广州市珠江机床厂有限公司旧厂更新改造项目	位于大龙街，南靠市莲路，东至金龙路，西接沙涌村，北接珠江钢管厂（亚运大道）	7.40	旧厂土地权属人	土地整备或政府收储	旧厂房政府收储
11	新造镇番禺氮肥厂地块升级改造项目	位于新造镇北部，新化快速两侧，北和东至新造林场，南至广州国际创新城南岸起步区，西至沥窖水道。	14.51	旧厂土地权属人	土地整备或政府收储	旧厂房政府收储
预备项目						
12	沙湾福涌村旧村全面更新改造项目	沙湾古镇北面四至：东至西环路，南至市良路，西至福北路，北至市桥河	196.18	番禺区政府	全面改造	旧村庄全面改造
13	东环甘棠村旧村全面更新改造项目	位于广州市番禺区东环街南部，西接蔡二村，东北与蔡一村相连，东南与番禺石碁镇接壤，城市快速路番禺大道从村域内穿过。	46.55	番禺区政府	全面改造	旧村庄全面改造

14	沙头(太平村、北海村、大富村)旧村全面更新改造项目	海伦堡创意园南侧四至：东靠西环路、南至市桥河、西至莲湖涌、北至小平村（含北海村、大富村、太平村）	180.81	番禺区政府	全面改造	旧村庄全面改造
15	大龙茶东村旧村全面更新改造项目	东靠大龙村，北临石碁镇，西邻傍江东村，南接新桥村。富怡路、莲花大道（规划中）穿村而过。	357.16	番禺区政府	全面改造	旧村庄全面改造
16	大龙罗家村旧村全面更新改造项目	北至富怡路，西至番禺大道，东邻东怡社区、南至市桥河。	119.36	番禺区政府	全面改造	旧村庄全面改造
17	石楼(石一、二村、石楼居委)旧村全面更新改造项目	亚运城北部，东部为砺江，北部至灵兴工业园，南部为莲港大道，西部至市莲路（含石一村、石二村、石楼居委）。	145.54	番禺区政府	全面改造	旧村庄全面改造
18	沙溪村旧村全面更新改造项目	位于洛浦街，洛溪岛中部，西至新光快速路，东至华南快速干线，南临三枝香水道，北靠珠江	228.82	番禺区政府	全面改造	旧村庄全面改造
19	西一村旧村全面更新改造项目	位于广州市番禺区洛浦街西部，南浦岛西部，北隔东洛围码头，东靠西二村，西临东沙桥。	134.09	番禺区政府	全面改造	旧村庄全面改造
20	西二村旧村全面更新改造项目	西二村域范围，东至民安路，西边与西三村接壤，南至大石水道，北至三支香水道	137.89	番禺区政府	全面改造	旧村庄全面改造
21	东乡村旧村全面更新改造项目	东乡村域范围，东至M05乡道，西边与西二村接壤，南至大石水道，北至三支香水道	322.61	番禺区政府	全面改造	旧村庄全面改造
22	番禺区富华家具厂旧厂	东：东沙路；南：市莲路；西：广澳高速；	0.90	旧厂土地权属人	全面改造	国有土地旧厂房自

	更新改造项目	北：空地预留路。				主改造
23	广州市海诚装饰五金有限公司旧厂更新改造项目	位于大龙街大龙村工业园。四至：东至莲花港 7 公里，南至石矿场，西至耐火材料厂，北至莲山路	1.08	旧厂土地权属人	全面改造	国有土地 旧厂房自主改造
24	番禺邦腾化工有限责任公司地块土地整备项目	番禺区沙头街禺山西路沙头路段	5.32	广州市城市更新土地整备保障中心	土地整备或政府收储	土地整备

附表四：老旧小区微改造项目一览表

改造类型	更新范围 (公顷)	更新方式	项目名称
老旧小区	98.18 公顷	(44 个项目) 微改造: 98.18 公顷	大石街怡居新村小区微改造项目 (1.92 公顷) 大石街桔芳园小区微改造项目 (1.71 公顷) 大石街侨苑小区微改造项目 (0.87 公顷) 市桥街石街社区 (二期) 微改造项目 (8.93 公顷) 市桥街大市社区 (二期) 微改造项目 (13.47 公顷) 市桥街瑞和园小区 (二期) 微改造项目 (1.24 公顷) 市桥街侨联小区 (二期) 微改造项目 (2.50 公顷) 桥南街福景园小区微改造项目 (5.50 公顷) 大龙街大龙园小区微改造项目 (2.45 公顷) 沙头街康泰园小区微改造项目 (2.39 公顷) 市桥街康乐园小区微改造项目 (9.90 公顷) 市桥街先锋社区微改造项目 (10.00 公顷) 市桥街三堂社区微改造项目 (8.89 公顷) 市桥街田心社区微改造项目 (5.81 公顷) 市桥街隆基岗顶小区微改造项目 (0.18 公顷) 市桥街万丰社区微改造项目 (6.70 公顷) 市桥街平康路 2、4、6 巷微改造项目 (0.50 公顷) 大石街商业街小区微改造项目 (2.55 公顷) 大龙街金龙路宿舍小区微改造项目 (0.04 公顷) 南村镇兴业小区微改造项目 (0.51 公顷) 桥南街绣品社区 (二期) (绣品大街 5 号) 微改造项目 (0.05 公顷) 桥南街绣品社区 (二期) (绣品大街 7 号) 微改造项目 (0.01 公顷) 桥南街绣品社区 (二期) (绣品大街 9 号) 微改造项目 (0.03 公顷) 沙头街丽景花园小区微改造项目 (0.58 公顷) 沙头街交通综合楼小区微改造项目 (0.24 公顷) 市桥街中医院宿舍小区微改造项目 (0.24 公顷) 市桥街隆基一巷小区微改造项目 (0.50 公顷) 市桥街东方大街 8 号小区微改造项目 (0.38 公顷) 市桥街东堤大街小区微改造项目 (0.11 公顷) 市桥街石桥新村小区微改造项目 (0.54 公顷) 市桥街丹桂小区微改造项目 (1.00 公顷) 大石街莲芳园小区微改造项目 (4.33 公顷) 沙头街金碧园小区微改造项目 (0.42 公顷) 沙头街骏兴楼小区微改造项目 (0.42 公顷) 桥南街绣品社区 (二期) (绣品大街 11 号) 微改造项目 (0.03 公顷)

			桥南街绣品社区（二期）（绣品大街 13 号）微改造项目（0.03 公顷） 桥南街绣品社区（二期）（南郊市场楼上）微改造项目（0.16 公顷） 南村镇南光广场小区微改造项目（1.16 公顷） 南村镇南兴花苑小区微改造项目（0.77 公顷） 市桥街瑞和园小区微改造项目（0.16 公顷） 市桥街大市社区微改造项目（0.05 公顷） 市桥街侨联小区微改造项目（0.86 公顷） 市桥街石街社区微改造项目（0.07 公顷） 桥南街绣品社区微改造项目（0.04 公顷）
合计	2020 年前老旧小区微改造范围面积共 98.18 公顷。		