

# 云浮市中心城区城市更新专项规划

（2026—2030 年）

文本

（公示稿）

云浮市住房和城乡建设局

2026 年 9 月

## 目录

|                      |    |
|----------------------|----|
| 第一章 总则 .....         | 1  |
| 第一节 规划背景 .....       | 1  |
| 第二节 规划目的 .....       | 4  |
| 第三节 规划依据 .....       | 4  |
| 第四节 规划范围和期限 .....    | 6  |
| 第二章 城市体检与现状研判 .....  | 7  |
| 第一节 城市体检成果应用转化 ..... | 7  |
| 第三章 更新目标与战略 .....    | 17 |
| 第一节 更新目标 .....       | 17 |
| 第二节 更新策略 .....       | 18 |
| 第三节 城市更新总体格局 .....   | 20 |
| 第四章 更新片区指引 .....     | 25 |
| 第一节 更新片区划定策略 .....   | 25 |
| 第二节 更新片区划定情况 .....   | 27 |
| 第五章 更新项目库 .....      | 29 |
| 第一节 近期项目库 .....      | 29 |
| 第二节 中远期项目库 .....     | 30 |
| 第三节 入库、出库管理规则 .....  | 31 |
| 第六章 保障措施 .....       | 34 |
| 第一节 组织机制 .....       | 34 |
| 第二节 政策体系 .....       | 35 |

|                |    |
|----------------|----|
| 第三节 资金保障 ..... | 36 |
|----------------|----|

# 第一章 总则

## 第一节 规划背景

### 1、响应国家战略部署，落实城市更新行动要求

我国城市发展已进入从增量扩张转向存量提质的关键阶段，城市更新由此成为推动高质量发展的核心路径。2025 年 7 月，中央城市工作会议在北京举行，会议强调，要以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效。同年召开的全国城市更新工作部署会议明确要求“科学制定城市更新专项规划”，为各地明确了“项目跟着规划走”的实施路径，要求通过规划精准识别更新对象、明确时序安排，实现城市有机生命体的整体优化。

2025 年 5 月 15 日，中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于持续推进城市更新行动的意见》。文件提出，到 2030 年，城市更新行动要取得重要进展，实现城市更新体制机制不断完善、城市开发建设方式转型初见成效、安全发展基础更加牢固、公共服务效能不断提高、人居环境明显改善、经济业态更加丰富、文化遗产得到有效保护、城市风貌特色更加彰显，最终推动城市成为人民群众高品质生活的空间。文件明确了城市更新八大任务，要求建立健全城市更新实施机制，创新完善以需求为导向、以项目为牵引的城市更新体制机制，搭建“专项规划—片区策划—项目实施方案”的完整规划实施体系。

## 2、破解城市发展瓶颈，回应云浮现实需求

云浮市作为珠江—西江经济带重要节点城市，面临“三旧”改造任务艰巨、基础设施配套滞后等发展问题。以云城街东西老旧街区为例，这里人口密集、房屋老化、交通拥堵等问题突出，亟须通过城市更新完善排污管网、道路系统及公共服务设施。同时，随着“金属智造、绿色建材、现代农业”三大千亿产业集群的培育发展，城市亟须通过更新释放存量空间、推动产城融合，国际石材产业城建设就存在整合周边低效用地的现实需求。

根据《云浮市 2025 年国民经济和社会发展规划》，全市需完成 18 个老旧小区改造、推进污水处理厂提质增效等民生工程，反映出居民对居住环境、公共服务提出了更高要求。此外，历史街区的保护与活化（如承载着云浮城市记忆的东街西街）面临更新与传承的双重挑战，需要通过专项规划统筹历史风貌保护、文化空间营造与现代生活需求，实现“留改拆”的有机结合。

云浮市拥有独特的地理环境和文化资源，但在过往城市发展过程中，部分区域未能充分彰显本地特色。通过城市更新，可以活化利用工业遗存，植入新业态、新功能，促进“食购游文娱展”有机融合，打造特色商业街区，提升城市活力和吸引力。

## 3、强化规划引领作用，构建更新实施体系

城市更新专项规划是统筹全市城市更新工作的纲领性文件，将系统谋划云浮市城市更新的目标、策略、重点任务和实施机制，为各类更新项目的策划、生成和落地提供基本遵循。何立峰副总理强调，实

施城市更新要“做到资金和要素跟着项目走，项目跟着规划走”。当前，云浮市已启动老旧小区改造、既有住宅加装电梯、赛事周边环境整治等一系列城市更新相关工作，但这类项目多为分散推进，缺乏全市层面的系统统筹。编制城市更新专项规划，可从城市全局和实现综合效益最大化的角度统筹安排各类更新项目，构建“城市更新专项规划—片区策划—项目实施方案”的规划实施体系，保障更新工作有序推进。

国家和省级财政对城市更新项目的资金支持，通常要求项目已纳入相关规划。云浮市在老旧小区改造工作中，已成功申请中央财政城镇保障性安居工程补助资金。编制城市更新专项规划、建立全市城市更新项目库，能够更精准地对接国家和省级专项资金的支持方向，提高项目申报成功率。规划明确的重点项目，还可作为申报中央预算内投资、地方政府专项债券、政策性开发性金融工具等的优质载体，形成“规划引领—项目包装—资金落地”的良性闭环。

城市更新专项规划有助于引导多方资金参与更新工作。目前云浮市在老旧小区改造中已探索通过业主、产权单位、社会力量等多渠道筹措资金；在环境整治中创新采用“央企公益助力”模式，由中铁二十二局捐建；在既有住宅加装电梯中，允许居民申请使用住房公积金和专项维修资金。城市更新专项规划可从全市层面设计资金统筹机制，明确政府、产权人、市场主体等各方在更新活动中的权责利关系，吸引更多社会资本参与城市更新。

专项规划还可为建立长效更新机制提供制度保障。云浮市部分老旧小区在完成基础设施改造后，仍面临物业管理缺失、设施维护不到

位等问题。专项规划可探索建立长期维护机制，例如引导居民建立住宅专项维修资金制度，或将公共停车、广告等小区公共收益经业主同意后用于小区改造和长效管理。

## 第二节 规划目的

城市更新专项规划是应对存量时期发展转型的新型专类规划，是落实总体规划、支撑详细规划和行动计划编制的区域性、系统性、综合性技术文件，新时期必须满足不断更新的规划要求。同时，城市更新专项规划是指导城市更新工作的纲领文件与行动指南，在规划衔接层面起到承上启下的作用：一方面深度对接落实《云浮市国土空间总体规划（2021—2035 年）》中城市更新的总体空间安排和相关控制要求，另一方面是制定单元（片区）规划、年度实施计划及更新项目实施方案的重要依据，指导城市更新工作有序开展。

## 第三节 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》（厅字〔2021〕36 号）；
- 5、《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63 号）；

6、《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25 号）；

7、《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》（建科〔2023〕30 号）；

8、《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》（自然资发〔2022〕186 号）；

9、《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171 号）；

10、《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023 版）》（自然资办发〔2023〕47 号）；

11、《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》；

12、《关于支持粤港澳大湾区城市更新工作的若干措施》；

13、《广东省住房和城乡建设厅关于提前做好城市更新项目谋划储备工作的通知》；

14、《广东省住房和城乡建设厅关于抓紧启动城市更新专项规划编制的通知》（粤建节函〔2025〕45 号）；

15、《广东省城镇人居环境提升工作领导小组办公室印发关于开展 2025 年城市体检工作的通知》；

16、《广东省住房和城乡建设厅关于加快推进城市更新专项规划编制有关工作的通知》；

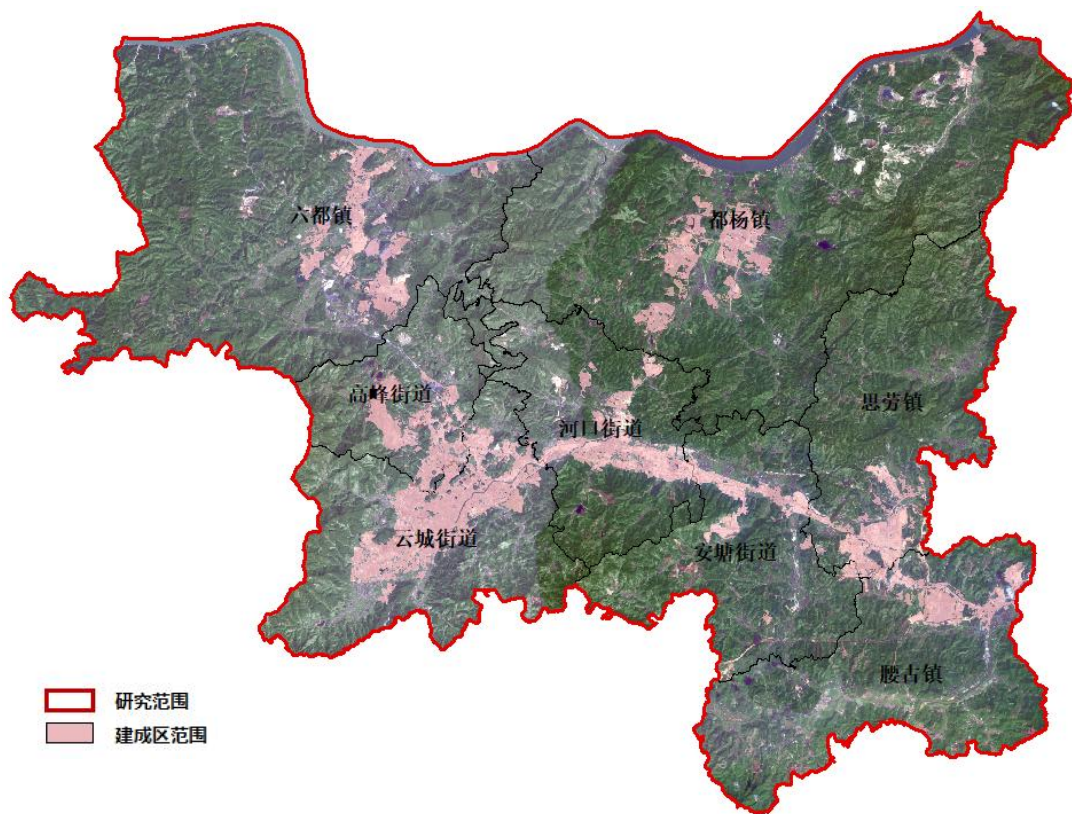
17、《云浮市国土空间总体规划（2021-2035 年）》。

## 第四节 规划范围和期限

### 1、规划范围

研究范围：《云浮市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中心城区范围，包括云城街道、高峰街道、河口街道、安塘街道、都杨镇、思劳镇、腰古镇和六都镇，总面积 977.58 平方公里。

规划范围：中心城区建成区（与城市体检建成区保持一致），面积 81.13 平方公里。



规划范围示意图

### 2、规划期限

规划期限为 2026-2030 年，与“十五五”规划保持一致。远期展望至 2035 年。

## 第二章 城市体检与现状研判

### 第一节 城市体检成果应用转化

#### 推进危旧房改造，盘活闲置建筑

当前，城市工作已迈进高质量发展新阶段，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。云浮不断探索城乡建设高质量发展之路，积极推进城市更新，优化存量资源配置，已盘活如解放路步行街空置物业等多处存量资源。同时，云浮市部分危旧房屋仍存在安全隐患。根据《云浮市 2025 年度城市体检报告》，云城街道下辖社区内存在结构安全隐患的住宅 6 栋，存在燃气安全隐患的住宅 13 栋，存在楼道安全隐患的住宅 63 栋，存在围护安全隐患的住宅 9 栋，未完成整治的 C 级或 D 级危险房屋及隐患房屋数量 3 栋，需要进行适老化改造的住宅数量 315 栋。主要原因是建设年代较早，建设标准偏低，部分住户存在在楼道堆放杂物的不良习惯，缺乏专业物业管理等多种因素，导致既有住宅出现安全隐患问题。面对相关问题，云浮市高度重视既有住宅安全隐患治理工作，将其纳入城乡建设高质量发展重点任务统筹推进。将聚焦隐患症结精准施策，通过强化排查整治、完善配套设施、健全物业管理、加强宣传引导等举措，切实筑牢住房安全防线，助力城市存量提质增效走深走实。

#### 提升人居环境品质，改善生态环境

改善人居环境是城乡高质量发展的题中之义，也是不断满足人民高品质生活需求的基础工程。近年来随着“百千万工程”的持续开展，云浮市人居环境品质持续改善。根据《云浮市 2025 年度城市体检报

告》，云城街道的循常村、富丰村、大坎村，河口街道的田心村、洞心村、泰安村等城中村仍存在公共区域卫生死角，除此以外，云浮其他城中村和建成空间中也存在环境品质较差、公共空间缺乏、街道设施老旧、功能不完备等情况，同时，由于不少住房建于七八十年代或更早年代，建筑相对老旧，多为砖木、混合结构，出现不同程度的主体结构受损、房顶塌陷、外墙脱落等现象，存在安全隐患；基础设施方面，存在道路破损泥泞、排污排水管网等基础设施不足的情况，导致遇雨则淹。如龙华路、兴云东路、世纪大道等。同时，城区也存在对外交通不便、内部道路系统未成体系、街巷狭窄、缺乏停车配套等问题，随着人口不断增加，现状的基础设施难以满足基本生活需求。如云城街道星岩社区、马岗社区等，人居环境杂乱，交通拥挤堵塞，人车混行现象严重，这一系列问题表明人居环境整治仍需持续发力。云浮市始终坚持以人民为中心的发展思想，聚焦城乡人居环境提质增效，以“无废城市”建设为抓手，健全城乡生活垃圾“村保洁、镇收运、区处理”全链条治理体系，深化污水管网建设、黑臭水体整治与农业废弃物资源化利用，持续改善水生态环境，扎实开展“三清三拆三整治”“三线”整治与拆围复绿行动，通过网格化管理、智能监管等创新模式，推动城乡面貌全域焕新。

### 完善公服基础设施，提升供给水平

近年来，云浮市城镇建设稳步推进，基础设施体系持续完善，但对照高质量发展要求与人民群众美好生活需要，部分领域基础设施短板仍较为突出。据《云浮市 2025 年度城市体检报告》研判，当前主

要存在四方面问题：一是公共交通便利性不足，公交站点 500 米覆盖率未达预期，市民步行可达性有待提升；二是排水管网承载能力薄弱，市辖区建成区使用年限超过 30 年的老旧管网总长 38.85 公里，累计改造仅 8.8 公里，管网老化导致排水容量不足，雨季易引发内涝，云石大道、环市中路等重点路段受影响明显，直接干扰居民出行与商户正常经营；三是安全基础设施存在隐患，部分老旧小区消防通道被占用、消防栓覆盖不足，叠加供电设施老化，火灾应急救援难度较大；四是燃气管网运维风险突出，中心城区多采用铸铁管道，因年久失修接口易随沉降泄漏，且部分临街商铺、民房存在违章搭建占压管道现象（如餐饮店后厨占压燃气引入管），进一步加剧安全风险。随着人民群众对高品质基础生活服务的需求日益增长，云浮市立足城市发展实际，以城市更新为核心抓手，紧扣产业园区提质、城乡融合发展、“百千万工程”实施、综合立体交通网络构建、绿美新云浮建设等重点工作，持续加大基础设施补短板力度，着力提升基础设施服务效能与公共服务供给水平，不断增强城市发展韧性与宜居品质，为全市高质量发展筑牢硬件支撑。

### 支撑产业发展，释放优质产业空间

为破解土地资源刚性约束与产业发展低端化瓶颈，加快存量产业资源盘活提质与高效利用，云浮市坚持“留改拆建控”一体化推进，有序腾退化解落后产能，持续释放优质产业空间供给，着力提升经济密度与投入产出效率，为产业高质量发展注入强劲动能。重点围绕“三个核心点”发力：一是聚焦“存量载体提质”精准发力，分类施策推进

老旧厂房、传统商圈、低效产业园区、闲置楼宇等资源改造升级，优化空间布局与功能配套，推动载体形态从“低效粗放”向“集约高效”转型，打造适配新兴产业发展的标准化、专业化产业空间；二是聚焦“产业能级跃升”靶向发力，以“腾笼换鸟”为核心路径，严格淘汰高耗能、高污染、低产出落后产能，定向引入战略性新兴产业、高新技术产业与生产性服务业，联动本地优势产业（石材、绿色建材、生物医药等）开展产业链延链补链强链，推动产业结构从“传统低端”向“高端高质”升级；三是聚焦“政策机制创新”持续发力，出台存量资源盘活专项支持政策，优化土地供应、税收优惠、审批服务等要素保障，建立“清单化管理、项目化推进、常态化督导”工作机制，鼓励社会资本多元参与，形成“政府引导、市场运作、多方协同”的存量盘活格局，确保各项举措落地见效。

### 传承历史文脉，强化城市特色

云浮市市辖区坐拥蟠龙洞遗址、解放路步行街等丰富历史文化资源，但当前发展仍面临明显短板，核心集中在业态结构与历史建筑保护利用两大方面。一是活化利用不足，价值转化有限。多数历史建筑仅承担教育、展示功能，活化方式单一，未结合现代需求开发特色业态，既未充分挖掘其历史文化价值，也未能通过合理利用反哺保护工作，形成良性循环；未充分联动本地石艺非遗、特色农业等资源，缺乏“文化+文创+餐饮+住宿”的一体化配套，也未有效发展数字文化、研学体验等新业态，导致游客停留时间短、消费意愿低。二是存在缺乏重磅地标和合理的历史游玩线路的问题，历史古迹零散且缺乏路线

指引，部分历史古迹长期闲置未得到有效活化利用，包装和宣传力度不足，旅游配套设施开发滞后，这些都影响了历史街区、古村落等对城市特色的彰显。

### 修复城市生态系统，加强公园绿地建设

近年来，云浮市坚持系统治水、科学施策，持续推进河湖生态保护与修复工程，河湖水生态环境质量实现显著提升，生态宜居底色不断擦亮。然而，对照高质量发展与生态宜居城市建设要求，仍存在两大突出短板亟待破解：一是生态系统连通性不足。南山河沿岸已建成碧道、湿地公园等一批生态景观空间，为市民提供了优质滨水休闲场所，但部分河段仍保留工业岸线布局，未能完全实现生态化转型，一定程度上阻断了水陆生态系统的自然连通与物质能量交换，影响了区域生态廊道的完整性与连续性。二是公园绿地布局均衡性有待提升。目前，云浮市已建成蟠龙湖生态公园、马岗山公园、云石遗址公园、岩口山公园等一批高品质公共开敞空间，有效满足了部分镇街市民的休闲游憩需求，但安塘街道、河口街道等仍存在公园数量偏少、单体规模偏小等问题，社区公园覆盖广度与服务半径未能完全匹配市民出行需求，绿地资源布局的均衡性和普惠性仍需进一步优化。

## 第二节 城市更新资源识别

### 1、居住空间

#### （1）C/D 级房屋

根据老旧房屋的界定，选取鉴定等级为 C 级和 D 级的房屋、存在

安全隐患的房屋作为城市老旧房潜在资源，规划范围内未完成整治的 C 级或 D 级危险房屋及隐患房屋的楼栋 5 栋，28 套，均废弃无人居住。

## （2）安全隐患住宅

通过部门收资、社区问询及现场调研，发现规划范围内存在结构安全隐患、围护安全隐患、楼道安全隐患及需适老化改造的住宅，从空间分布来看，上述问题住宅多数集中在云城街道。其中，存在结构安全隐患的住宅楼共 4 栋，存在围护安全隐患的住宅楼共 9 栋，存在楼道安全隐患的住宅楼共 63 栋；需进行适老化改造的小区共 48 个，涉及住宅楼 315 栋。

## （3）低效楼宇

经部门收资、网络舆情信息梳理研判，规划范围内存在部分低效闲置楼宇，从空间分布来看，低效楼宇主要集中在云城区，云安区仅分布 1 处。规划范围内现有低效楼宇共 14 处，建筑整体利用效率偏低、运营状态不佳，多数处于拍卖、破产处置阶段；其中云高新天地、敏捷时空壹号为烂尾项目，项目建设停滞、长期闲置。上述低效楼宇权属主体以个人及企业为主，盘活利用、改造提升及处置化解工作亟待推进。

## （4）老旧小区

中心城区共有 2000 年前后建成、基础设施陈旧、符合改造条件的城镇老旧小区约 92 个，近五年来已完成改造（包含单栋住宅楼）36 个，涉及总建筑面积 100.31 万平方米，惠及居民户数 12758 户。

未进行改造小区（包含单栋住宅楼）56 个，其中 2000 年前需改造老旧小区 40 个，共涉及居民户数 5519 户，楼栋数 407 栋；2001 年-2010 年底以前确需改造老旧小区 16 个，共涉及居民户数 4095 户，楼栋数 176 栋。

近期进行改造的是云城区 36 个老旧小区，包括云城街马岗、星岩、玉屏社区共 35 个小区，涉及总建筑面积 26.16 万平方米；高峰街道云硫罗桂桥生活区四期，涉及总建筑面积 11.25 万平方米。主要改造内容包括道路、供水、排水、照明、绿化、安防、垃圾分类、停车位、管线整治、休闲健身设施等基础类、完善类设施。

### （5）城中村

城中村数据来源于国土空间总体规划现状数据、第一次第二次全国土地调查信息（以下简称“一调”“二调”）、权属信息等，识别潜力资源，规划范围内城中村公共服务设施配套不足、功能不完善，停车泊位缺口较大，难以满足群众日常生活需求；村内自建房建设年代较早，建筑结构老化、安全隐患突出，电力、通信、广播电视线路杂乱交织的“三线”问题普遍存在，同时还存在治安防控薄弱等问题。经摸排，规划范围内共有城中村 25 个，目前均未实施改造，改造完成率为 0%，整体提升改造任务十分紧迫。

## 2、商业空间

### （1）老旧商业街区

以城市空间发展演变过程以及土地利用现状变更调查为基础，识别商业功能的区域，并与第一次土地变更调查数据进行对比分析，

综合确定老旧商业街区的空间范围，为使空间范围相对规整，以用地为基础，结合道路、行政边界、自然要素边界进行空间范围的微调，识别全市老旧商业街区潜力资源共 17 片，总面积 401.12 公顷，总长度 18 千米，主要位于云城街道及 324 国道沿线。存在建筑陈旧、设施老化，道路狭窄拥堵、停车难、线缆杂乱、业态低端、人气不足、管理薄弱等问题，影响商业活力与城市形象。

## （2）老旧生活街区

根据老旧街区的存量资源界定，以城市空间发展演变过程以及土地利用现状变更调查为基础，识别居住功能的空间区域，并与土地变更调查数据进行对比分析，综合确定老旧生活街区的空间范围，为使空间范围相对规整，以用地为基础，结合道路、行政边界、自然要素边界进行空间范围的微调，识别规划范围内老旧生活街区潜力资源共 8 片，总面积 269.14 公顷，主要位于云城区云城街道。包括星岩四路生活街区、河滨东路生活街区、河南东路生活街区、屏峰生活街区、闻莺生活街区、马岗山生活街区、蟠龙天湖生活街区、罗桂路生活街区。规划范围内老旧生活街区建成年代久远，普遍存在建筑本体老化破损、基础设施配套不足、功能退化等突出问题。同时因片区建成时间长、产权主体多元、物业管理覆盖不足，导致综合治理难度较大，街区活力不足、居民归属感与宜居度偏低，亟须通过更新改造实现品质提升与功能完善。

## 3、产业空间

根据老旧厂区的存量资源界定，从工业用地、仓储用地的年限、

投入产出水平、地上建筑的质量、层数、所承载的产业类别等因素，综合识别云浮市老旧厂区潜力资源，中心城区共识别老旧厂区潜力资源共有 54 处，面积共 923.88 公顷，多数存在于云城街道、高峰街道及福昆线（324 国道）两侧区域。普遍存在土地利用效率偏低、投入产出效益不高、产业层级低端等问题。同时，部分厂区基础设施陈旧、配套功能不完善，环保、消防等设施存在短板，产业转型升级空间受限，土地集约节约利用水平不高，亟须通过更新改造、功能置换、产业提升等方式盘活存量资源，推动老旧厂区从低效利用转向高效集约、从传统业态向新兴产业转型发展。

#### 4、城市基础设施

##### （1）给水管网及设施建设情况

**给水管网：**云浮市现状 DN75 以上的供水管线共计 364 公里，城区共计 262.56 公里。市城区不少管网使用年限超出 25 年以上。市域应急供水保障率为 0%。

**供水设施：**现状水厂六座（其中在运行四座，停用一座，废弃一座），现状水厂总设计规模约为 26.3 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ，目前实际总供水量为 16.95 万  $\text{m}^3/\text{d}$ 。其中，云龙水厂已取消取水许可证，迳尾应急水厂因多年停用导致供水设备老化落后。

##### （2）排水管网及设施建设情况

**排水管网：**现有老化排水管道有 90 公里，在用排水管道使用年限最长为 35 年，排水管网仍然存在空白区，老城区雨污合流与错接漏接现象普遍。

**排水设施：**现状有污水处理厂 5 座，现状规模 10.5 万立方米/日。现状部分泵站设备存在老化问题，导致排水设施能力不足和渠道淤积，存在内涝风险。

### （3）城市道路交通建设情况

**城市道路：**2024 年市辖区建成区内道路（快速路、主干路、次干路及支路）总长度 230.19 公里。还存在少量“瓶颈路”，路网结构需持续优化。

**交通枢纽及场站：**现状在运营汽车客运站 1 座，为云浮市汽车客运站。

## 5、历史文化空间

对应云浮情况，选取历史文化街区、省级文物保护单位、市、县级文物保护单位作为历史文化相关的更新潜力资源。该类建筑由各级政府（从中央到县级）通过官方文件正式核定、公布，并被纳入国家法律保护体系的不可移动文物，均存在一定的历史文化价值，且一般位于城市的老城区，便于与老旧街区、老旧小区组合连片进行更新。通过梳理，中心城区共有历史文化街区 1 处；省级重点文物保护单位 5 处，包括龙崖陈公祠、云石矿产遗址、邓发故居、冲坑崇学堂、水东村古建筑群；县级重点文物单位 21 处，乡级不可移动文物 57 处。

## 第三章 更新目标与战略

### 第一节 更新目标

#### 1、总体目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大精神及新型城镇化战略，紧密围绕云浮市打造“粤北生态建设发展新高地、推动乡村振兴走在全省前列”的目标定位，本次中心城区城市更新专项规划的总体目标是：打造有温度、有底蕴、有活力的粤港澳大湾区“后花园”、绿色国际化城市，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的精致经典宜人现代化人民城市。

通过系统性的更新行动，推动中心城区从外延扩张向内涵提质转变，着力将云浮中心城区建设成为一座彰显山水特色、承载湾区功能、富有文化底蕴、宜居宜业宜游的现代化城市核心。我们的愿景是塑造“绿美云浮·湾畔新城”，使其成为粤港澳大湾区辐射带动的重要节点和令人向往的优质生活目的地。

#### 2、阶段目标

**到 2027 年，解决居民急难愁盼清单——**以补齐民生短板，消除安全隐患，完善基础设施为抓手，重点推进老旧小区、老旧厂区、城中村改造、市政基础设施完善，提升城市品质。

**到 2030 年，全面推进中心城区城市更新——**系统性推动城市从“粗放扩张”向“存量提质”转型。全面推进中心城区城中村、老旧小区、旧街区、旧厂房改造坚持城市功能完善、历史文化保护优先，完善公共服务设施推动产业升级，打造 3 个先行更新片区、多个重点

项目成为示范样板。

**到 2030 年，建设美丽云浮——全力推动 16 个城市更新片区实施城市更新行动，显著提升中心城区集聚力、辐射力和竞争力，实现“空间优化、功能完善、生态提升、产业融合、民生改善、文化传承、商业激活、治理提质”。**

### **3、分项目标**

**设施补短板，促进宜居环境优美。**完善公服设施，构建全龄友好型城市。针对中心城区公共服务设施存在的分布不均、品质不优、类型不全等问题，以“人民城市”理念为核心，补齐短板，优化供给。

**基础补短板，促进城市安全韧性。**提质基础设施，筑牢城市运行基石。聚焦市政基础设施短板和城市安全风险，通过更新推动系统增效与智慧升级，增强城市抵御灾害和可持续运行的能力。

**品牌提活力，提升城市文化记忆。**打造文化品牌，彰显城市独特魅力。深度挖掘云浮历史文化与地域特色，将文化传承融入城市更新，塑造具有高度识别性和认同感的城市品牌，激发内生动力。

**生态促修复，建设云浮绿美家园。**修复生态环境，绘就山水人城画卷。践行“绿水青山就是金山银山”理念，将生态修复与绿色发展置于更新工作的重要位置，全面建设“绿美云浮”。

## **第二节 更新策略**

### **1、完善公共基础设施挖潜改善人居环境**

加强既有建筑改造利用，有序推动云浮市老旧房屋改造以及节能改造，根据小区实际情况和居民需求，“一区一案”“一楼一策”分

类推进城镇老旧小区整治改造，依据人口结构与分布，科学规划、精准配置教育、医疗、养老、托育、文化、体育等设施。重点增加社区级公共服务供给，推进“邻里中心”建设，打造“15 分钟社区生活圈”，满足居民日常高频使用需求。

## **2、活化历史文化资源，全面激发城市活力**

保护与活化历史遗存，系统性梳理历史街巷、传统建筑、工业遗产等文化资源，采用“微改造”的“绣花”功夫进行保护性修缮与活化利用，延续城市历史文脉和集体记忆。打造特色文化品牌：依托“石都”“禅都”“南江文化”等核心 IP，策划文化线路与主题街区。推动文化产业与旧厂区、旧街区更新结合，引入创意设计、博览展示、体验旅游等新业态，使文化资源转化为发展动能。

## **3、提质升级城市设施，提升城市安全韧性**

完善城市功能，建立健全多层级、全覆盖公共服务网络。鼓励现有设施提质扩容与复合利用，引入优质资源，提升服务标准与覆盖水平。结合更新项目，优先落实独立占地的公共服务设施，确保设施落地。升级市政基础网络，系统推进老旧管网改造与智慧化升级，重点完善排水防涝体系，推进雨污分流，保障供水安全，优化电网、通信网络布局，增强能源与信息保障能力。构建安全韧性体系，开展城市安全风险评估，对地质灾害易发区、消防隐患突出区域等进行综合整治。结合公园绿地、广场等开放空间，布局应急避难场所。加强城市生命线工程的监测与维护。

## **4、维育宜居生态环境，全力建设绿美云浮**

修复生态本底，识别并修复中心城区内受损的山体、水系、绿地等生态空间，开展岸线生态化改造，贯通断裂的生态廊道，维护和优化城市生态安全格局。构建蓝绿网络，以南山河、蟠龙天湖等水系为脉络，以山体公园、城市公园为节点，构建贯通城区的蓝绿网络体系。大力推进绿地系统建设，见缝插绿、拆违建绿，提高城区绿化覆盖率和公园服务半径覆盖率。

### 第三节 城市更新总体格局

衔接云浮市国土空间总体规划提出的发展格局，结合更新资源要素分布情况，构建“一带一轴两核三片”的空间更新结构。



云浮市城市更新总体格局图

#### 1、总体格局

“一带”指西江生态修复保护带，以西江水系为基础，实施河湖

湿地修复、矿山生态治理与水土流失防控，严守西江Ⅱ类以上水质保护底线，筑牢粤港澳大湾区水源屏障；同时合理利用滨水空间，整合“三旧”改造中沿江旧厂房、旧村庄资源，植入生态旅游、特色农产品展销等业态，推动生态优势转化为经济优势，打造“生态 + 经济”双优的西江流域生态文明建设示范带。

“一轴”指 **G324** 产城融合更新发展轴，盘整 **324** 国道沿线城市更新资源，串联全域核心功能，轴带重点推进存量用地更新，通过“旧城镇改造”完善商业商务、教育医疗等公共服务配套，形成集交通枢纽、综合服务、产业集聚、居住配套于一体的城市功能主轴，打造云浮城市更新高品质成效展示轴。

“两核”包括老城活化核和新市提质核。

老城活化核：主要包括云城街道、高峰街道，市域政治经济文化主中心，宜居宜业的综合服务组团，致力于补齐民生短板，营造安全、舒适、便捷的宜居环境；聚焦蟠龙天湖、东西街重要节点更新改造，扛起中心城区首位度担当，打造精致经典宜人城市核心区。

新城提质核：以云浮东站为核心，扩容提质、能级跃升，完善市政、教育、医疗、商业配套，聚焦河口 **CBD** 打造，完善生活服务配套，吸引产业人口集聚，提升城区人气。

“三片区”包括西江新城片区、六都片区、思劳一腰古片区。

西江新城片区：包括都杨片区，依托省市共建信创产业园、安南智创园等载体，重点发展汽车零部件、数字信创等新兴产业，同步完善商贸、居住等基础设施，打造产城人深度融合示范城区。

六都片区：包括六都片区，以绿色建材、绿色化工、内河航运物流为核心产业，推动水泥、硫化工等传统产业高端化、智能化转型，完善疏港交通与产业配套设施，整合低效工业用地打造高标准产业园区，实现临港产业与生态保护协同发展，建设广东内河航运物流中心重要支撑区。

思劳一腰古片区：包括思劳（佛云园）产业片区、腰古片区，以思劳（佛云园）片区为核心，重点承接大湾区电子信息、汽车零部件等产业转移，强化与广佛肇产业共建，布局科创总部孵化器、产业中试基地，推动产业集聚与创新赋能，打造环大湾区新兴制造业承载高地。

## 2、六大重点更新片区

（1）蟠龙天湖片区：对蟠龙天湖周边片区建筑进行提质改造，业态升级，引入品牌商户，打造市集、美食街等特色场景，打造商业街区，成为集中展示城市文化的“城市客厅”。

（2）云浮站站前片区：规划为云浮未来的中央商务区（CBD），加快市政基础设施（如道路、给排水、环保设施）和公共服务设施（如教育、医疗、文化、公园绿地）的建设速度，注重文化彰显与空间品质提升，通过对建筑风貌、景观环境的精细设计，全面提升站前片区的空间品质和城市形象，打造城市“核心 CBD”。

（3）解放路历史文化片区：包含南山河、云城区解放路历史文化街区、云城东西街入选省级特色步行街，邓发故居、吴家祖屋等文保单位。中心城区的核心地带，是城市记忆中“最熟悉的地方”，加

强邓发故居等文保单位、解放路历史文化街区等历史文化资源的保护修缮，强化以用促保，在解放路历史文化街区、龙华路植入文创旅游商业等功能，打造云浮文旅新地标，促进历史文脉传承复兴，同时推进老旧小区整治改造，改善老城风貌，建设为云浮市“**文旅融合新地标**”。

（4）佛云合作园片区：盘活低效用地，对效益低、能耗高的企业进行“腾笼换鸟”，为优质项目腾出空间。进行智慧园区建设，部署 5G、物联网传感器，搭建统一的智慧管理平台，实现安防、环保、能源、政务的“一网统管”。作为云浮市“**商改工低效用地盘活示范区**”。

（5）水东古村落历史片区：已获得“中国历史文化名村”“广东省文物保护单位”等称号。划定核心保护区、建设控制区、环境协调区。核心区“修旧如旧”；控制区可适度引入与风貌协调的新功能；协调区管控田园景观和视线通廊。利用 AR/VR 技术，在古建筑中复原历史生活场景，让文物“说话”。从“单一观光”到“复合消费”，重点培育“宿、学、创、食”四大板块，打造云浮市“**活态文化传承地**”。

（6）南山河两岸片区：连接中心城区和河口 CBD 的重要节点，共享城市公共服务与基础设施。通过更新，系统性补齐基础设施和公共服务设施的短板，对沿城市主干道和重要节点的景观进行精心设计，打造连续、开放、富有现代感的城市界面，实施南山河生态修复、滨水慢行廊道、基础管网改造，修缮保护厂区工业遗产建筑，展示云浮

现代化城市的新面貌，打造一个安全、舒适、便利的全新现代化社区，构建云浮市“枢纽门户胜地”。

## 第四章 更新片区指引

### 第一节 更新片区划定策略

#### 1、全面开展综合更新潜力分析

依据城市体检评估结论及全域现状资源摸排成果，对中心城区范围内的建成区进行系统性扫描与诊断。重点综合识别出具有更新潜力的六类资源载体，包括老旧社区、城镇旧区、城中村、存量产业空间、低效公共空间、历史资源。在资源识别基础上，综合考虑资源规模、空间集聚度、改造紧迫性、权属状况、市场潜力及政策约束等因素，进行评估与潜力分级。最终形成中心城区“存量资源更新潜力分布图”，直观呈现更新资源的空间分布与潜力等级，作为划定更新片区的核心依据。

#### 2、制定差异化更新策略

根据“存量资源更新潜力分布图”的研判，云浮市中心城区的更新潜力资源呈现出明显的空间分异特征，据此实施差异化、精准化的片区划定与更新引导。

（1）老城核心区（以云城街道为主体）——聚焦人居改善与功能活化

该区域集中分布着大量老旧小区、旧商业空间和亟待转型的存量产业空间，是补齐民生短板、激发老城活力、传承历史文脉的核心区域。重点推进老旧住区更新改造、历史资源活化利用和存量产业用地提质增效。核心目标是实现人居环境的根本性改善、老旧基础设施的系统性改造与城市功能的活化复兴。

推动老旧住区与城中村成片更新。以完整社区建设为导向，将地理位置相邻、问题相似的老旧小区、城中村划定为复合型更新片区。重点围绕“补短板、提品质”，在片区内统筹落实公共服务设施增补、公共空间塑造、基础设施升级和居住环境美化。

推进历史资源活化与微更新。将历史文化资源（如历史街区、文保点）及其周边影响区域，划定为文化特色更新片区。强调依托渐进式、微改造的更新方式，在严格保护的前提下，推动文物建筑、历史建筑的修缮与活化利用，植入文化展示、创意办公、特色商业等新功能，延续城市记忆。

引导产业空间转型与融合发展。将零散分布的旧厂房、旧市场等划定为产业提升更新片区。鼓励通过功能置换、改造升级，实现产业空间的转型升级，促进与现代服务业、数字经济、文化创意、未来产业等多元业态的融合发展，为老城注入新的经济活力。

## （2）周边街道区（高峰街道、河口街道等）——聚焦产业增效与配套完善

该区域更新潜力主要集中在零散的闲置低效用地、传统工业仓储用地以及公共服务相对薄弱的区域。重点盘活利用闲置低效用地，补齐公共服务设施短板，优化工业、仓储等土地利用效率，并合理配套产业服务设施。

划定产业集中提升区。为促进产业集聚和土地节约集约利用，划定工业用地控制线内的集中提升片区。引导线外零散、低效的工业用地逐步搬迁转移，向该片区集中，并鼓励线内企业进行技术改造和绿

色升级。

划定产城融合配套区。在产业集中区周边、居住组团等区域，划定以完善生活服务功能为主的更新片区。严格按照十五分钟社区生活圈的功能配套要求，在片区内重点补充教育、医疗、商业、文体等设施，优化职住关系，提升综合服务水平，营造宜居宜业环境。

第二节 更新片区划定情况

结合城市更新资源分布和更新总体目标，更新片区划分以国土空间总体规划单元划定和各部门、街道社区提供的项目意向为基础，结合控规片区、评估成果，以空间连片为原则进行划分，识别城市更新重点区域，并结合行政边界，自然要素、地块、交通等要素修正片区边界。共划定更新片区 16 个。其中综合更新片区 7 个、宜居更新片区 1 个、历史文化保护利用片区 2 个、产业更新片区 3 个、商住更新片区 2 个。

近期重点建设片区工 6 个，分别是蟠龙天湖片区、云浮站站前片区、南山河两岸片区、解放路历史文化片区、水东古村落历史片区、佛云合作园片区。

更新片区划定情况一览表

| 类型                  | 名称      | 位置      | 面积<br>(ha) | 片区类型 | 更新目标                     | 重点更新任务             |
|---------------------|---------|---------|------------|------|--------------------------|--------------------|
| 综合更新<br>片区<br>(8 个) | 蟠龙天湖片区  | 云城/高峰街道 | 373        | 重点片区 | 激发片区活力，打造城市会客厅           | 住区更新<br>商业街区更新     |
|                     | 龙华路商圈片区 | 云城街道    | 399        | 一般片区 | 提质城市公共基础设施，<br>打造高品质城市空间 | 城市基础设施更新<br>老旧商区更新 |
|                     | 河口综合服务  | 河口街道    | 106        | 一般片区 | 城市配套设施完善，打造<br>高品质的门户形象  | 城市基础设施更新<br>老旧厂区更新 |

| 类型                  | 名称        | 位置      | 面积<br>(ha) | 片区类型 | 更新目标                        | 重点更新任务                     |
|---------------------|-----------|---------|------------|------|-----------------------------|----------------------------|
|                     | 片区        |         |            |      |                             |                            |
|                     | 云浮站站前片区   | 河口街道    | 180        | 重点片区 | 提升空间品质和城市形象，打造核心 CBD        | 城市基础设施更新<br>老旧厂区更新         |
|                     | 南山河两岸片区   | 云城街道    | 260        | 重点片区 | 打造枢纽门户胜地，展示云浮现代化城市的新面貌      | 城市基础设施更新<br>老旧厂区更新<br>住区更新 |
|                     | 西江新城片区    | 都杨镇     | 100        | 一般片区 | 打造智慧低碳宜居新城                  | 住区更新<br>城市基础设施更新           |
|                     | 六都生活片区    | 六都镇     | 159        | 一般片区 | 打造六都绿色创新示范区                 | 公共服务和公共空间更新<br>城市基础设施更新    |
|                     | 云浮东站活力片区  | 都杨镇     | 195        | 一般片区 | 打造站前枢纽商务宜居生活片区              | 住区更新<br>商区更新               |
| 宜居更新片区<br>(1 个)     | 云硫-罗桂桥片区  | 云城/高峰街道 | 145        | 一般片区 | 老旧小区整治改造，打造宜居全龄友好社区         | 住区更新                       |
| 历史文化保护利用片区<br>(2 个) | 解放路历史文化片区 | 云城街道    | 231        | 重点片区 | 打造云浮文旅融合新地标                 | 保护传承历史文化<br>老旧街区更新         |
|                     | 水东古村落历史片区 | 腰古镇     | 235        | 重点片区 | 打造历史文化活态传承示范区               | 保护传承历史文化<br>老旧街区更新         |
| 产业更新片区<br>(3 个)     | 西江产业园片区   | 都杨镇     | 682        | 一般片区 | 打造产城融合示范区                   | 厂区（园区）更新<br>城市基础设施更新       |
|                     | 六都产业片区    | 六都镇     | 249        | 一般片区 | 产业集聚、创新研发和配套服务功能于一体的综合性产业园区 | 厂区（园区）更新<br>城市基础设施更新       |
|                     | 佛云合作园片区   | 思劳镇     | 129        | 重点片区 | 打造商改工低效用地盘活示范区              | 厂区（园区）更新<br>城市基础设施更新       |
| 商住更新片区<br>(2 个)     | 罗沙片区      | 云城街道    | 223        | 一般片区 | 打造高品质商住社区                   | 老旧厂区更新<br>住区更新             |
|                     | 田心片区      | 河口街道    | 167        | 一般片区 | 打造商业商务、高品质居住城市片区            | 住区更新<br>城市基础设施更新           |

## 第五章 更新项目库

### 第一节 近期项目库

项目库是推进城市更新工作的核心载体与关键支撑，中心城区近期计划重点推进更新项目共计 63 个，投资额共计约 109 亿元。其中，加强既有建筑改造利用类项目 4 个，推进城镇老旧小区整治改造类项目 1 个，开展完整社区建设类项目 2 个，推进老旧街区、老旧厂区更新改造类项目 7 个，推进城中村更新改造类项目 1 个，完善城市功能类项目 15 个，加强城市基础设施建设改造类项目 20 个，修复城市生态系统类项目 9 个，保护传承城市历史文化类项目 4 个。

项目可通过申请中央财政补助、省级财政补助、超长期特别国债、地方政府专项债券、政策性金融贷款、基础设施 REITs 等多元渠道筹措资金，各项目具体信息详见附表，项目将按年度分批启动实施，优先安排民生需求迫切、前期工作成熟、带动效应显著的项目开工建设，保障更新工作有序落地。

| 序号 | 项目类型           | 项目数量 | 投资估算（亿元） | 资金来源                                  |
|----|----------------|------|----------|---------------------------------------|
| 1  | 既有建筑改造类        | 4    | 0.97     | 中央财政补助、超长期特别国债、基础设施 REITs、社会资本        |
| 2  | 城镇老旧小区整治改造类    | 1    | 1.69     | 中央预算内投资、中央财政补助、省级财政补助、基础设施 REITs、业主自筹 |
| 3  | 完整社区建设类        | 2    | 2.3      | 中央财政补助、省级财政补助、专项债、基础设施 REITs、业主自筹     |
| 4  | 老旧街区、老旧厂区更新改造类 | 7    | 21.75    | 中央预算内投资、专项债、基础设施 REITs、社会资本           |

| 序号 | 项目类型        | 项目数量 | 投资估算（亿元） | 资金来源                                      |
|----|-------------|------|----------|-------------------------------------------|
| 5  | 城中村更新改造类    | 1    | 0.2      | 专项债、基础设施 REITs、社会资本                       |
| 6  | 城市功能完善类     | 15   | 19.91    | 中央财政补助、省级财政补助、超长期特别国债、政策性金融贷款             |
| 7  | 城市基础设施建设改造类 | 20   | 41.76    | 中央预算内投资、中央财政补助、超长期特别国债、政策性金融贷款、基础设施 REITs |
| 8  | 城市生态修复类     | 9    | 15.39    | 中央预算内投资、政策性金融贷款、基础设施 REITs                |
| 9  | 城市历史文化保护传承类 | 4    | 4.73     | 中央财政补助资金、省级财政补助资金、专项债、政策性金融贷款             |
| 合计 |             | 63   | 108.7    | ——                                        |

## 第二节 中远期项目库

中心城区中远期更新项目共计 49 个，投资额共计约 166 亿元。其中，既有建筑更新改造利用类项目 1 个，开展完整社区（未来社区）建设类项目 1 个，推进老旧街区、老旧厂区更新改造类项目 11 个，推进城中村更新改造类项目 2 个，完善城市功能类项目 9 个，加强城市基础设施建设改造类项目 12 个，修复城市生态系统类项目 11 个，保护传承城市历史文化类项目 2 个。中远期项目库将根据城市发展战略调整、民生需求变化及前期工作推进情况，实行动态储备管理。

| 序号 | 项目类型        | 项目数量 | 投资估算（亿元） | 资金来源                           |
|----|-------------|------|----------|--------------------------------|
| 1  | 既有建筑改造类     | 1    | 0.2      | 中央财政补助、超长期特别国债、基础设施 REITs、社会资本 |
| 2  | 城镇老旧小区整治改造类 | 0    | ——       | ——                             |

| 序号 | 项目类型           | 项目数量 | 投资估算（亿元） | 资金来源                                      |
|----|----------------|------|----------|-------------------------------------------|
| 3  | 完整社区建设类        | 1    | 0.5      | 省级财政补助、专项债、基础设施 REITs、联合社区居民共同出资          |
| 4  | 老旧街区、老旧厂区更新改造类 | 11   | 11.29    | 中央预算内投资、专项债、基础设施 REITs、社会资本               |
| 5  | 城中村更新改造类       | 2    | 1.88     | 专项债、基础设施 REITs、社会资本                       |
| 6  | 城市功能完善类        | 9    | 10.18    | 中央财政补助、省级财政补助、超长期特别国债、政策性金融贷款             |
| 7  | 城市基础设施建设改造类    | 12   | 30.16    | 中央预算内投资、中央财政补助、超长期特别国债、政策性金融贷款、基础设施 REITs |
| 8  | 城市生态修复类        | 11   | 17.21    | 中央预算内投资、政策性金融贷款、基础设施 REITs                |
| 9  | 城市历史文化保护传承类    | 2    | 1        | 中央财政补助资金、省级财政补助资金、专项债、政策性金融贷款             |
| 合计 |                | 49   | 165.94   | ——                                        |

### 第三节 入库、出库管理规则

实行项目出入库动态管理，入库前应通过住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源、金融监管等多部门组成的联合审查，从合规性、必要性、可行性等维度进行综合评审。实施过程中定期评估项目进度、资金落实及社会效益情况，对未达进度要求资金缺口大、存在重大安全隐患或违反相关法律法规规定行为的项目，启动退库程序。

项目入库需满足明确的标准并履行规范程序。申请入库的项目应符合国土空间总体规划、城市更新专项规划及详细规划要求，更新必要性与紧迫性充分，并具备一定的实施可行性基础。申报单位须按要求提交项目申报表及相关论证材料，明确项目范围、现状问题、初步

更新意向、实施主体意向及资金筹措设想等内容。申报材料经区级主管部门初审后，报市城市更新主管部门。市主管部门将组织发展改革、自然资源、住房城乡建设、文化旅游等相关部门及专家进行联合评审，必要时进行现场踏勘。通过评审的项目，经报市城市更新工作领导小组备案后，根据其成熟度分别纳入储备库或实施库管理，并赋予唯一项目编码。

**对入库项目实施动态跟踪与阶段性调整。**项目申报单位或实施主体需定期通过管理平台更新项目进展。市、区城市更新主管部门对项目实施情况进行跟踪督导。根据项目实际推进情况，将进行动态调整：储备库项目前期工作取得决定性进展、达到实施条件的，可申请调入实施库；实施库项目因规划调整、资金未落实、协商遇阻等客观原因在合理期限内难以启动的，可调整回储备库或暂时标记为“暂停”；项目关键信息发生变更的，须及时履行变更备案手续。此举旨在确保项目库的时效性与准确性。

**项目在特定情形下将按规定程序移出项目库。**项目出库主要包括两种情形：一是项目已全面完成建设内容并通过竣工验收，经评估达到预期目标的，可转入完成库进行归档。二是项目因规划政策重大调整、不可抗力、长期无实质进展或经认定已无实施必要等原因而终止的，将予以清退出库。出库由区主管部门提出申请并附说明材料，经市主管部门审核确认后执行。对于非正常终止出库的项目，原则上在一定期限内不再受理原范围内的同类更新项目申请。项目出库信息将及时通知相关单位并更新系统记录。

本管理规则的具体实施细则由市城市更新主管部门会同相关部门共同制定，并可根据实际情况进行优化调整。各区应在市级规则框架下，结合实际做好辖区内项目的入库申报与过程管理工作，共同保障城市更新项目规范、高效、有序实施。

## 第六章 保障措施

### 第一节 组织机制

构建高位统筹的组织领导体系，成立由市政府主要领导牵头的中心城区城市更新工作领导小组，整合自然资源、住建、发改、财政、文旅等相关职能部门力量，建立“市级统筹、区级主责、街道主战、社区主理”的四级联动工作机制。领导小组负责审定专项规划、重大政策和重点项目清单，协调解决跨部门、跨区域的难点堵点问题；各成员单位按职责分工制定配套实施方案，细化任务台账，形成“统一规划、分工协作、齐抓共管”的工作格局，确保城市更新与“三旧”改造、历史文化保护、生态修复等工作协同推进。

健全多元协同的联动机制，搭建“政府+市场主体+村集体+居民”四方沟通平台，建立常态化议事协调制度。充分发挥街道社区基层治理作用，借鉴居民专项小组工作模式，在每个更新项目片区组建由居民代表、商户代表、产权人代表组成的协商议事机构，全程参与项目规划设计、业态筛选、改造实施等环节。同时健全专家咨询机制，邀请规划、建筑、文化、生态等领域专家组成智囊团，为项目决策提供专业支撑，确保更新工作既符合城市发展规律，又充分回应群众诉求。

建立闭环管理的项目推进机制，实行“项目库管理、清单化推进、动态化监管”模式。依托数字化平台建立城市更新项目库，分类梳理老旧街区、城中村、老旧厂房等更新项目，明确项目阶段目标、责任主体和完成时限；建立月度调度、季度通报、年度考核的工作制度，定期开展项目进展评估；将城市更新工作纳入相关部门和区县绩效考

核体系，强化考核结果运用，对推进有力、成效显著的给予表彰激励，对工作滞后、落实不力的严肃问责，确保各项任务落地见效。

## 第二节 政策体系

完善专项规划衔接与实施细则体系，以相关法律法规为基础，制定中心城区城市更新专项实施细则，明确规划编制、项目审批、土地供应、产权处置等操作标准。强化规划刚性约束与弹性适配，在严守生态保护红线、历史文化保护线的前提下，优化更新项目容积率、建筑密度等规划指标，对历史建筑活化、生态修复类项目实行规划指标差异化管理。建立规划动态调整机制，根据城市发展实际和项目实施情况，按程序对专项规划进行局部优化，确保规划的科学性和可操作性。

优化高效便捷的审批服务政策，推行“一站式”审批和并联审批模式，在政务服务中心设立城市更新项目综合窗口，整合立项、规划、建设、消防等审批环节，实现“一窗受理、集中办理、限时办结”。针对低风险更新项目实行告知承诺制，对历史建筑修缮、微改造等项目开辟审批绿色通道，压缩审批时限 30% 以上。简化跨权属更新项目的审批流程，支持通过土地整合、产权置换等方式推进成片连片更新，为老旧厂房转型、城中村微改造等项目提供审批便利。

健全差异化激励政策体系，出台财政、税收、土地等配套激励措施。对参与历史建筑活化、工业遗产保护的市场主体，给予租金补贴、装修扶持、税收减免等优惠，符合条件的项目可享受容积率奖励、土地出让金分期缴纳等政策；对城中村改造中自愿参与的村集体和居民，

优化补偿安置方式，支持复建物业自主经营或联合开发；建立土地增值收益共享机制，参照“基础补偿+增值共享”模式，合理分配城市更新项目土地出让增值收益，保障村集体和居民长期权益，激发各方参与更新的积极性。

### 第三节 资金保障

构建多元投融资体系，坚持“政府引导、市场运作、社会参与”原则，形成多层次资金保障格局。市级财政设立城市更新专项引导基金，重点支持历史文化保护、基础设施配套、生态修复等公益性项目；积极争取国家和省级城市更新、保障性安居工程等专项补助资金，整合棚户区改造、老旧小区改造、生态环保等各类财政资金，集中投向重点更新片区。建立财政资金撬动机制，通过股权投资、融资担保等方式，引导金融机构加大对更新项目的信贷支持力度，推出适配老旧厂房转型、文创园区建设的专项金融产品。

拓宽市场资本参与渠道，鼓励社会资本通过 PPP 模式、REITs 试点、产业基金等方式参与城市更新项目投资、建设和运营。对经营性较强的老旧厂房改造、智慧商圈建设、文旅融合项目，采取“使用者付费+政府补贴”模式吸引社会资本参与；支持国有平台公司通过资产整合、市场化运营等方式增强投融资能力，发挥国有资本在成片开发、风险兜底中的带动作用。建立市场化利益共享机制，允许投资主体通过长期运营、物业持有、收益分成等方式获取合理回报，对投资周期长、社会效益显著的项目给予运营补贴或税收优惠，提升市场资本参与意愿。

强化资金使用监管与绩效评价，建立“专款专用、全程监管、绩效挂钩”的资金管理机制。城市更新专项资金实行专户管理，严格按照项目进度拨付资金，确保资金用于规划编制、拆迁补偿、设施建设、运营维护等指定用途。建立资金使用绩效评价体系，从项目推进效率、资金使用效益、群众满意度等维度开展常态化评估，将评价结果作为资金分配和政策调整的重要依据。加强审计监督和社会监督，定期对专项资金使用情况进行审计，公开资金使用情况，接受社会各界监督，确保资金安全高效运行，切实发挥资金对城市更新的保障作用。

云浮市中心城区城市更新专项规划（2026-2030年）

更新片区划分图

