珠海市城市更新（全面改造）2023-2025 年 中长期计划

一、编制背景

为深入贯彻《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五远景目标纲要》《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）》等文件精神，落实《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见（粤府〔2019〕71号）》等文件要求，以及落实市委、市政府关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”“产业第一、交通提升、城市跨越、民生为要”等工作部署，依据《珠海经济特区城市更新管理办法》（珠海市人民政府令第138号）等相关政策和技术规范，结合相关上位规划要求，制定本中长期计划。

二、编制重点

本中长期计划重点传导落实《珠海市城镇低效用地再开发规划（2019-2025）》中城市更新总体目标及任务安排，建立2023-2025全面改造中长期计划项目库。

（一）科学有序推进城中旧村全面改造。逐步消除城中村安全隐患，改善居住环境和配套服务，推动实现“村村有物业”，助力城中村改造高质量发展；注重完善公共服务体系，促进城市功能提升。

(二) 积极推动旧工业区升级改造。严禁新增“工改商”“工改居”，严控“工改产”，鼓励“工改工”，逐步消化历史“工改商”“工改产”项目，助力 5.0 产业新空间连片成规模规划建设。

(三) 稳步推进旧城镇连片改造。以完善城市功能结构、优化落实城市基础设施和公共服务设施为目标，继续推进城市之心、九洲港片区等城市发展重点片区连片改造，有效提升城市活力。

三、任务计划

(一) 总体任务

2023-2025 年，全市推动实施全面改造项目 64 个，总用地面积 757.22 公顷（详见附表）。

(二) 分项任务

1. 保障实体经济发展。严禁新增“工改居”“工改商”、严控新增“工改 M0”、严控“工改 M0”新增，2023-2025 年新增“工改 M0”不超过 105 万平方米，有序引导“工改 M0”合理布局。

2. 助力教育设施攻坚。2023-2025 年通过城市更新落实基础教育设施不少于 38 万平方米，幼儿园 31 所、小学 12 所、中学 3 所。

3. 提高住房保障力度。积极引导城市更新项目配套建设保障性租赁住房 and 人才租赁房，2023-2025 年通过城市更新实现供应保障性住房或人才房不少于 23 万平方米。

4. 助力城中旧村拆违。2023-2025 年力争通过城市更新实现违法建筑存量减少不少于 18 万平方米。

5. 贡献固定资产投资。2023-2025 年内实现城市更新固定资产投资总额 450 亿元。

(三) 项目安排

1.计划推进共21个城中村改造项目,总用地规模551.23公顷。到2025年,10个项目全部竣工或首期竣工、4个项目实现新开工、7个项目取得改造方案批复。

2.计划推进共28个旧厂房改造项目,总用地规模144.41公顷。到2025年,19个项目全部竣工或首期竣工、8个项目实现新开工、1个项目取得改造方案批复。

3.计划推进共15个旧城镇改造项目,总用地规模61.58公顷。到2025年,9个项目全部竣工或首期竣工、6个项目实现新开工。

四、保障措施

(一) 加强组织领导。各区、各部门要积极创新工作方式方法,抓好中长期计划任务落实。市自然资源局要做好统筹、协调、指导、监督,切实发挥好统筹抓总作用;各区要严格按照计划任务要求,明确职责分工,层层压实责任,倒排工期,挂图作战,以硬作风、硬举措完成硬任务。

(二) 加强实施评估。构建宏观、中观、微观三层次的更新规划管理体系,强化规划研究对计划管理的支撑,健全城市更新前端计划统筹与规划实施后端管控。市自然资源局不定期对各区中长期计划实施进行定期评估、检讨以及动态修订,重点加强对居住、商业、教育、产业、住房保障等分项任务目标的实施评估。

(三) 夯实制度保障。根据城市发展需求以及实施评估情况,各区、各部门要加强政策创新研究,持续丰富政策工具箱,为任务计划落实提供政策制度保障。积极鼓励各区以完善城市功能结构、优化落实城市基础设施和公共服务设施为目标,探索改造模式创新研究,开展统筹做地试点示范,加强土地一级市场管控。

五、其他说明

（一）本计划中有关统计口径按以下规则执行：1.供应用地规模包括通过拆除重建类城市更新签订合同出让的开发建设用地以及补公用地。2.新增“工改 M0”类建筑规模按更新单元规划批准实施的 M0 计容建筑面积纳入统计。3.教育设施统计口径为通过城市更新规划审批或土地移交入库的幼儿园、小学、初中和九年一贯制学校的学校数量、学位和建筑面积。

（二）本计划自印发之日起执行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

（三）本计划印发后，经论证确需中止实施的项目，应由各区政府（管委会）按程序规定向珠海市自然资源局申请从计划名单中移除；符合相关规定要求、条件成熟且确需近期实施的项目，应由各区政府（管委会）按程序规定向珠海市自然资源局申报调整纳入计划后实施。

（四）本计划由珠海市自然资源局负责解释，各区政府（管委会）负责组织实施。

附表：珠海市城市更新（全面改造）2023-2025 年中长期计划项目表