

广州推出城市更新五大“工具包”

房票大“扩围”：二手房、以旧换新都能用

3月20日，广州市规划和自然资源局重磅推出《广州市支持高质量城市更新促进精细化空间治理的规划用地管理若干措施》（以下简称《措施》），形成规划资源5大政策“工具包”。被称为“广州3.0版”的规划资源政策工具包，以精细化空间治理全力支持“十五五”期间高质量城市更新行动和低效用地再开发试点工作，必将激发城市发展新动能新优势，大力促进社会经济发展。

规划弹性“工具包”：强引领、增弹性、锚定实施蓝图

在将城市更新纳入国土空间规划“一张图”管理的基础上，广州深化“单元+地块”刚弹结合的详细规划编制机制，创新详细规划弹性管控机制，全方位支持高质量城市更新。

更高效的审批：支持同步推动用地报批组卷、规划条件核发、建筑工程设计方案、施工图设计文件并联审查，缩短审批时间，加速项目建设。

更灵活的功能：制定土地混合开发和空间复合利用正面清单和管控要求，鼓励功能复合与设施共享，系统增强规划在实施中的适应性与引导力。

土地整备“工具包”：破解用地碎片化、权属处置难题

成片连片更新：强化城市更新与土地储备整备联动机制，推动成片连片改造。

空间规整：支持通过土地置换和整合周边“三地”（边角地、插花地、夹心地），促进空间规整。

产业优先：系统推进工业用地连片整合与“工改工”做地，保障优质产业空间；创新市区两级建设用地“指标池”机制，优先保障产业项目落地。

房票安置全市通用：在城市更新项目中大力推动房票安置。继续大力推广房票全市通用，优化和简化房票使用兑付流程，推动房票政策在城市更新、低效用地再开发、重大基础设施建设拆迁安置等多个领域应用，探索房票安置适用范围扩至二手房、以旧换新等领域，充分发挥房票作为去商品库存、激活土地市场、优化资源配置的城市治理工具作用。

土地供应“工具包”：激活存量空间价值

多元供地方式：涵盖公开出让、带方案出让、协议出让、长期租赁、先租后让、弹性年期出让等，支持市场主体灵活获取土地。

自主改造：允许符合条件的用地权属人签订变更协议自主改造，并探索工业、商服用地使用权



2月15日拍摄的广州越秀西湖花市。

新华社发



广州发出全国首张城中村改造项目房票。

图据《南方都市报》

【相关】

什么是房票？

以往城市拆迁都是直接赔付赔偿款，但现在直接发房票。您可以理解为发了一张“买房购物卡”，它可以直接抵扣相对应的房款，可以跨区使用，也可以购买商铺、车位、办公楼等非住宅物业。2024年初，广州市房票安置政策开始实施，从试点逐步推广至全市各区，房票从“安置工具”升级为“市场催化剂”，带来了巨大的市场机遇，取得了阶段性

成效——既为被征收群众提供了更灵活的安置选择，也为房地产市场去库存注入了有效动力。

截至2025年12月初，累计发放1411张房票，发放金额18.68亿元，已使用1041张房票（跨区使用153张，使用率超七成），消化存量商品房792套（含9个车位）。另有通过房票认购房源约5500套，认购面积超55万平方米，认购资金约98亿元。

续期机制，增强产权人改造积极性。

精准对接：利用“广州招商土地超市”，推动城市更新项目地块信息一站式公开与精准对接。

危旧房连片更新：支持危旧房拆除重建项目跨宗地成片更新，提升空间利用效率与功能活力。

存量空间短期盘活：探索存量土地和空间的短期利用，在不影响规划实施的前提下，短期利用批而未供、储备用地，盘活空置地块，增强市场活力。

规划许可“工具包”：提升审批服务效能

实施深化精简审批：允许城市更新项目在不突破地块总建筑面积和住宅建筑面积、不减少公益设施等前提下，依正面清单对地块功能用途进行实施深化，精简审批流程，促进项目实施。

公服设施不计容：支持城市更新项目增加公服设施，增加的建筑面积不计容。

微更新免于规划许可：支持成片连片加装电梯、改善社区公服设施等微更新项目规划许可豁免，明确存量建筑调整用途无需规划许可情形，全面压缩审批时间、提高管理弹性。

不动产登记“工具包”：保障权益流转顺畅

预告登记：创新推出城市更新预告登记服务，维护改造主体与被拆迁人权益。

按户首次登记：对危旧房拆除重建等项目提供按户首次登记服务。

带建筑收储：支持带建筑收储供应，简化保留建筑登记材料。

分期办证：允许分期办理产权证以便于项目融资，同步实行“多验合一”与“验收即发证”，大幅压缩办证周期。

一码管地：全面推行“一码管地”，通过不动产单元代码串联项目管理全生命周期，实现信息共享、业务协同与监管透明，有力支撑城市更新项目闭环运行与产权高效配置。

综合《广州日报》《羊城晚报》报道