

# 珠海市城中村改造专项规划

(2023-2035)

珠海市自然资源局  
二〇二六年四月

# 目录

1

规划总则

2

规划对象

3

改造目标与策略

4

重点区域划分

5

改造时序

6

实施保障机制



# 01

## 规划总则



## 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中、四中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记对广东、珠海系列重要讲话和重要指示精神，按照中央经济工作会议、中央城市工作会议部署要求，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，以推动城市高质量发展和提高土地利用效率为核心，以强化政府统筹主导和低效用地再开发为方向，以持续加强规划统筹和政策创新为抓手，认真落实省委、省政府及市委、市政府工作部署，科学有序、积极稳步推进城中村改造。切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，促进产业转型升级，加快打造粤港澳大湾区重要增长极、珠江口西岸核心城市，努力建设成为中国式现代化的城市样板。



## 规划范围与年限

### 规划范围

珠海市行政辖区范围（不含横琴粤澳深度合作区）

### 规划年限

近期年限至2030年，远期规划年限至2035年



## 规划定位

本规划充分落实市委市政府关于城中村改造的战略部署，是指导各区开展城中村改造工作的重要依据。落实《珠海市国土空间总体规划（2021-2035年）》，衔接《珠海市低效用地再开发专项规划（2025-2030）》（在编），传导城市发展战略意图，聚焦城中村概念内涵、识别原则，全面摸排城中村底数及现状情况，系统谋划城中村改造的总体目标、规模、时序，明确改造重点区域、分类分步分区策略等，引导城中村改造工作积极稳步开展。



An aerial photograph of a densely packed urban area in Hong Kong. The foreground is filled with numerous multi-story residential buildings with flat roofs, many of which have air conditioning units and satellite dishes. In the middle ground, there are several taller, more modern apartment blocks. In the background, the city extends to the waterfront, with the Victoria Harbour and the prominent, slender tower of the Hong Kong Tower visible against a cloudy sky. The text '02 规划对象' is overlaid in the center-right of the image.

# 02 规划对象

## 结合珠海实际识别城中村

根据国家、省及市有关城中村内涵及识别原则，结合珠海实际，全市共识别出64条城中村作为本次规划对象，总用地面积约14平方公里，户籍人口约12万，常住人口约44万。

其中，香洲区31条，用地面积约6.6平方公里；高新区15条，用地面积约3.7平方公里；金湾区5条，用地面积约0.4平方公里；斗门区13条，用地面积约3.0平方公里。





# 03 改造目标与策略

## 改造目标

消除安全风险隐患，补齐公共配套短板

---

完善城市功能布局，提高土地利用效率

---

加强历史文化保护，塑造城市特色风貌

---

促进产业转型升级，推动新旧动能转换

---

夯实基层治理基础，提升社会综合治理水平

---



## 改造策略

### 民生优先筑家园，安居升级提品质

合理控制城中村改造规模与时序，结合城中村区位提供差异化住房产品，促进房地产市场健康平稳发展。加大城中村改造在提升民生设施供给方面的支撑力度，积极构建十分钟社区生活圈。深化推进城中村综合整治工作，增补公共服务设施，修补市政公用设施，切实消除安全隐患。

### 节点先行助发展，空间整合优布局

结合城市更新完善核心城市职能，逐步加大政府主导统筹力度，重点关注情侣路沿海生态及综合服务复合带和三溪至南屏产业带沿线，推进市、区级重要发展节点的城中村改造，为实现核心城市跨越式高质量发展提供支撑。

### 文脉保护续乡愁，古村古建焕生机

在城中村改造中严格保护历史文化资源，加强对全市历史文化遗产、古树名木等资源的调查，充分挖掘、保护、利用和传承好各类历史文化资源。对现状保留的历史文化资源开展活化利用，植入创新业态，扩大综合效益，促进历史文化保护传承与城市建设融合发展。

## 改造策略

### 片区谋划助产业，产居互促育新机

聚焦珠海高端制造网络，全面落实“大集中、小集聚”的产业空间发展布局。以城中村改造带动低效用地盘活、产业转型升级，助力重点园区连片发展、扩容提质，补充产业服务配套，提升产业空间供应质量；结合城中村改造推动周边产业转型升级，培育城中村新质生产力，支持“村村有物业”发展。



### 路网疏通畅出行，设施布点利服务

加强跨组团交通联系，推动跨功能板块道路系统连通，优先推进交通干道沿线的城中村改造，落实重要交通设施建设；通过城中村改造进一步优化次干道以下路网，完善周边微循环路网，落实相关规划确定的公交综合车场、公交首末站、转运中心、公共停车场等设施建设。



### 生态修复增美景，见缝插针添绿意

在城中村改造实施中不断加强生态环境保护，优化生态空间格局，见缝插针拓展绿地空间，创造多样化的公共活动场所，提升生态品质；鼓励将城中村改造与生态修复工作相结合，通过城中村改造预留通山视线通廊，加强对河海沿线城中村的排污治理，改善城市环境。

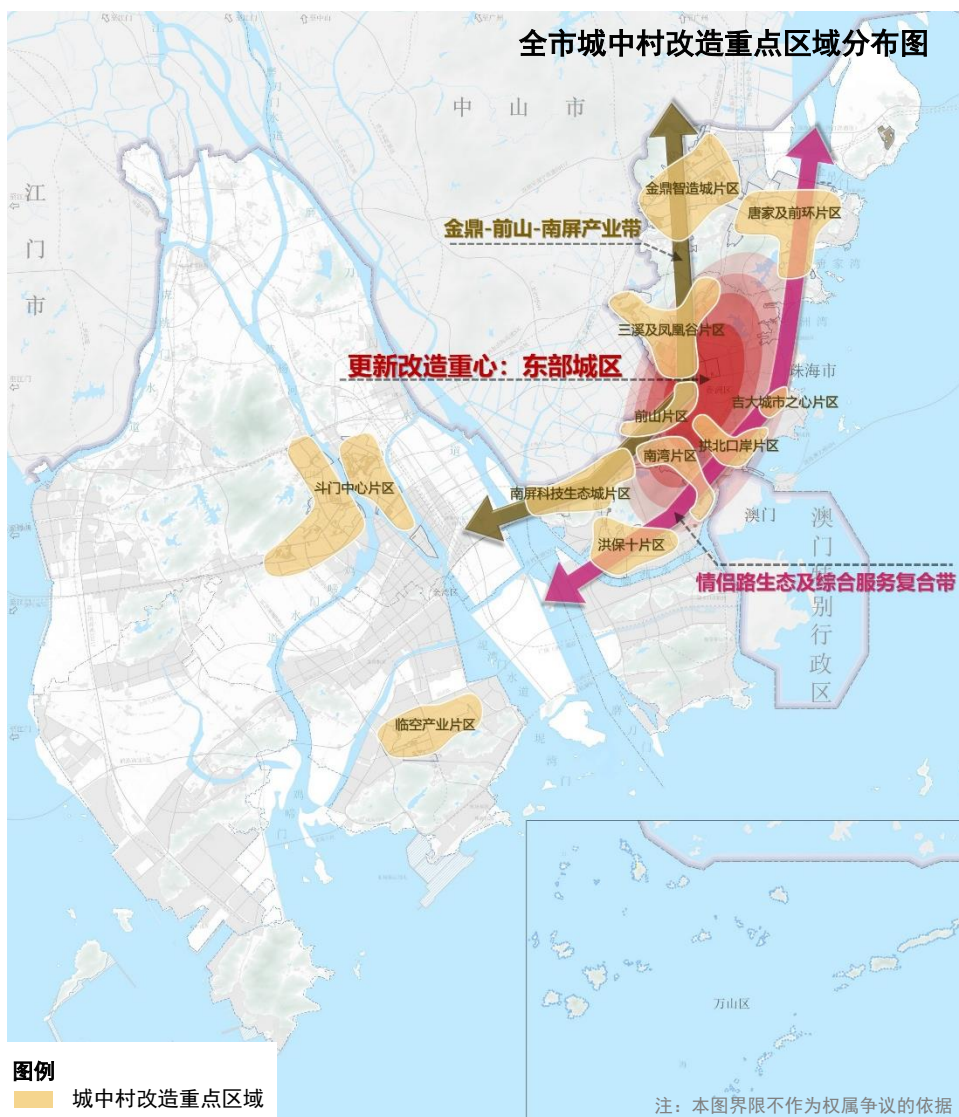




# 04 重点区域划分

## 重点区域划分

基于市总规国土空间开发利用格局和全域城镇空间格局，重点推进“一心两带”及重点区域的城中村改造。“一心”为城中村更新改造重心，即东部城区；两带为金鼎-前山-南屏产业带和情侣路沿海生态及综合服务复合带。衔接各区县级国土空间总体规划，划定城中村改造重点区域，作为未来开展城中村改造的重点和优先推进区域。东部城区重点改造区域包括拱北口岸片区、吉大城市之心片区、南湾片区等9大片区。西部城区重点改造区域包括斗门中心片区和金湾临空产业片区。



## 分类改造指引

### 拆除新建类改造

对具备条件的城中村进行拆除新建，按照城市规划建设管理，推动城中村更好地融入城市职能分工和产业体系，提供相应的服务功能，重点完善城市功能、盘活存量低效用地、推动全域土地综合整治。引导新申报项目向城市更新重点区域集中，实施成片改造，提高对城市重点发展片区、重点产业片区等区域发展的推动作用。



### 整治提升类改造



对符合整治提升清单要求的城中村，原则上不得拆除新建。

近期暂不拆除新建的城中村应开展经常性整治，守住安全底线，开展建筑修缮工作，完善公共服务、交通和市政基础设施等内容，提升人居环境品质。

### 拆整结合类改造

介于前两类之间的进行拆除新建和整治提升相结合的混合改造。



## 分类改造指引

建立整治提升清单，明确城中村更新改造不采用拆除新建（含拆整结合）方式，需以整治提升方式推进的**六大情形**：

01

**不符合**历史文化名城、名镇、名村、街区、文物保护单位和历史建筑等保护规划，传统村落保护发展规划及各类自然保护地规划，古树名木保护管理要求。

02

**大范围涉及**规划生态廊道，难以符合生态保护要求，或改造后仍难以符合生态保护要求。

03

**严重影响**城市风貌的更新改造，或涉及其他**不符合**城市规划建设管理要求的情况。

04

更新改造后，周边交通、市政和公共服务设施**承载力难以满足**改造开发的需求。

05

村民**强烈反对拆除新建**，难以达成共识的区域。

06

**不符合**标图建库或者低效用地试点入库的相关要求。

An aerial photograph of a village undergoing renovation. The scene is dominated by a dense cluster of traditional Chinese buildings with tiled roofs, interspersed with lush green trees. In the foreground, a large, open green field is visible, bordered by a low wall. To the right, several modern, multi-story buildings are under construction, with visible scaffolding and concrete structures. A winding river or stream flows through the upper right portion of the image. The overall atmosphere is one of a traditional community being integrated with modern urban development.

# 05

## 改造时序

## 总量管控协同配置

结合国土空间规划发展规模及房地产库存、土地市场供需平衡等，科学测算城中村改造总体规模。秉持积极稳妥、稳中求进的原则，按拆除新建、拆整结合及整治提升三种类型推进城中村改造工作，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生活环境。至2035年规划期末，全市计划共推进64条城中村改造。

**累计实施拆除新建（含拆整结合）类城中村用地规模不超过7平方公里。重点推进群众改造意愿强烈、资金能平衡、征收补偿方案成熟的城中村改造项目。**

**累计实施整治提升类用地规模不少于7平方公里。**



## 时序安排

### 2023—2026年

实施拆除新建（含拆整结合）改造的城中村不超过19条，其中，不少于2条城中村实施新模式改造；实施整治提升的城中村18条。重点推进南屏科技生态城、南湾、吉大城市之心、拱北口岸、金鼎智造城、前山等重点片区内城中村改造工作。

### 2027—2030年

已启动的城中村基本完成改造，实施拆除新建（含拆整结合）改造的城中村不超过7条。累积完成整治提升的城中村23条。重点推进金鼎智造城、三溪及凤凰谷、南屏科技生态城、洪保十、唐家及前环、斗门中心、临空产业片区等重点片区范围内城中村改造。

### 2031—2035年

已启动的城中村基本完成改造，新增实施拆除新建类改造的城中村不超过3条。整治提升类城中村改造结合实际推进，未列入拆除新建改造计划的城中村应视情况实施经常性整治。重点推进拱北口岸、南湾、金鼎智造城、前山等重点片区城中村改造。



An aerial architectural rendering of a modern urban development. The scene features a large, curved river flowing through the center. On the left bank, there is a dense forest with a prominent white, dome-shaped structure. The right bank is dominated by a large, organized residential or commercial complex with numerous high-rise buildings, interspersed with green spaces and walkways. The overall atmosphere is bright and clear, suggesting a well-planned and integrated urban environment.

# 06 实施保障机制

# 一、强化城中村改造规划统筹

## 01 以专项规划指导中长期计划及年度计划编制

专项规划传导落实国土空间规划对城中村更新改造总量的控制要求，以“刚性管控、弹性预留”为原则制定目标任务分解表及中长期计划，各区进一步编制年度计划，细化落实形成年度目标。

## 加强国土空间规划的统筹引领 02

在专项规划基础上，适时编制或修编城中村所在地区详细规划，结合城市更新项目实施特点，从城市高质量发展角度系统谋划改造后的功能、设施配套、建设指标等。

## 03 完善容积率测算及管理规则

综合考虑改造成本管控、城市风貌塑造等，优化容积率测算规则。研究制定城中村改造开发规模测算指引，规范改造后容积率的测算方式，提高项目规划审批效率。

## 二、构建新模式改造的政策体系

### 01 政府统筹实施新模式改造

积极推动“政府主导，净地出让”的城中村改造新模式，不断强化政府统筹，进一步完善国有土地上房屋依法征收实施路径，进一步破解签约谈判、留守户处置等难题，推动城中村改造新模式的破局加速。

### 02 做好新旧规则的转换衔接

对“已批在建”等市场化模式城中村改造项目，修订完善配套政策措施。对推进困难的城中村，结合项目实际及前期工作情况，逐条个案研究，形成“一村一方案”；对企业已失去推动意愿的城中村，研究形成改造主体退出或转换机制及实施路径。

### 03 完善改造成本的核算管理

探索制定适用“政府主导，净地出让”模式实施的拆除新建（含拆整结合）类城中村改造项目成本核算指引，规范成本管理体制和运行机制。

### 04 优化有关安置补偿标准

各区因地制宜制定补偿标准及奖励措施，探索新模式下与当前经济发展、市场需求相适应的安置补偿标准，做好补偿预期管理，制定合理规范的补偿规则。发挥柔性引导，设置附带生效条件的奖励机制，提高签约效率。

## 二、构建新模式改造的政策体系

### 创新多元补偿实施路径

05

研究出台“房票”安置等政策，提高城中村改造效率，探索通过凭证购房，破解村民回迁周期过长、回迁安置难问题，多途径保障村民回迁安置。

### 加强区域资源的统筹联动

06

鼓励整体谋划，构建区域资源统筹机制，联动盘活周边低效用地综合开发，推进连片一体化改造，实现资金平衡和良性循环。

### 丰富住房差异化供给

07

完善民生住房保障机制，鼓励将村集体物业和村民富余的安置房用作保障性租赁住房，助力完善住房保障体系和住房租赁市场健康发展。鼓励拆除新建类城中村改造按照好房子标准推进，同时加强既有建筑改造利用，努力把老房子、旧房子改造成好房子。

### 适时调整地价计收规则

08

结合城中村改造模式转换，建立健全城中村改造地价计收规则，助力项目降本增效、品质提升。对于存量市场化改造项目，做好新旧政策衔接，维护房地产市场稳定，推动项目顺利完成改造。

### 三、加强整治提升改造模式研究

制定出台城中村整治提升工作指引，明确工作内容清单。

01

02

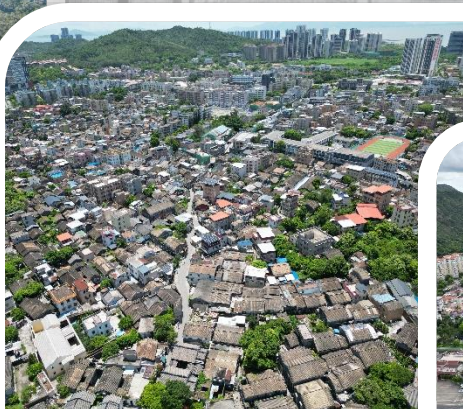
鼓励居民积极参与城中村改造方案的讨论与决策。

03

提升整治提升项目运营及盈利能力，吸引社会资本参与。

04

积极争取中央、省有关财政补助资金。



## 四、强化工作组织保障机制

### 强化工作组织及决策机制

常态化运作“领导小组+工作专班+指挥部”机制，全力推动城中村改造项目落地见效。市领导小组要充分发挥市级抓总、抓统作用，各部门要通力合作；各区主要领导要亲自负责、靠前指挥，成立工作专班，项目现场设立指挥部并实体化运作。

### 加大改造资金的支持力度

强化资金多元统筹，建立“资本金+专项债券+涉农资金+市场化配套融资”的投融资模式，分散融资风险并降低融资成本，为采用新模式改造和整治提升类城中村改造项目注入活力。

### 优化简化项目申报审批程序

进一步梳理完善城市更新规划编制及管理体系；支持在改造方案基本稳定的前提下先行确定或出具项目范围内规划条件；探索在不突破主要规划指标的前提下，地块实施单元控规可以通过局部调整、技术修正等程序进行动态维护；对规划期内重大产业升级及民生保障项目鼓励适用“拿地即开工”等绿色通道，提升审批质效。

### 加强技术支持高质量更新

探索以高水平城市设计为引领，贯穿更新改造始终，确保城市风貌的整体性、协调性和高品质；选取试点区域，探索建立城市更新责任规划师制度，遴选具备丰富实践经验和城市设计专长的规划师或设计团队，为重点区域城中村改造工作提供全过程技术服务。



文件内使用的图片如有侵权请联系删除