

区第十七届人大常委会第六十四次会议材料四之一

越秀区政府关于 2025 年度国土空间 规划实施情况的报告

——2026 年 6 月 17 日在广州市越秀区第十七届
人大常委会第六十四次会议上

越秀区政协副主席、区规划和自然资源分局局长 罗清磊

主任、各位副主任、各位委员：

按照《广州市国土空间规划条例》相关规定和区人大常委会相关安排，现就我区 2025 年度国土空间规划实施情况进行报告，请予审议。

2025 年是进一步全面深化改革的重要一年，是“十四五”规划的收官之年，也是全运会召开之年。我区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历次全会精神，深入学习贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，认真落实省委省政府、市委市政府部署要求，在区委的坚强领导下，在区人大常委会的监督指导下，以精致规划提升空间格局，全力以赴推进高质量发展。

一、2025 年国土空间规划实施情况

（一）强化规划战略引领，发展格局实现新提升。

1.区级国土空间规划获批印发。《广州市越秀区国土空间总体规划（2021-2035年）》获市政府批复并正式印发实施，为越秀区面向2035年中长期发展提供了空间战略蓝图。坚持战略牵引、总规引领，构建“一横三纵三片”总体空间结构，划定城镇开发边界32.21平方千米，引导越秀区国土空间不断优化。以“全球城市的活力中心”为目标愿景，提出“三区三地”的定位功能，打造国际大都市核心区、国家历史文化名城重要承载区、老城市新活力引领区，确定公共服务高地、现代服务业示范地、国际科技创新地的核心功能。

2.近期实施规划增添新动能。紧密配合市规划局开展《广州市国土空间近期实施规划（2026-2030年）》编制工作，划定越秀区近期重点片区与重点平台，包括广州中央高铁商贸枢纽区、大湾区生命健康产业创新区、北京路文旅旅游创新融合发展区，系统谋划产业科创类、重点交通类、重点市政类、重点公服类、品质宜居类、生态修复类等项目纳入近期实施清单。

3.控制性详细规划有序推进。积极推动吉祥路30号及32号地块、广州医科大学附属第一医院沿江院区地块、培正中学地块等控规项目获市政府批复，为优化空间治理、保障发展需求、焕新城市品质筑牢法定规划支撑与实施保障。推进越秀区控规评估和控规单元划定工作，对全区21个详细规划单元开展分单元分析和分类研究，形成“1+2+4”优化思路及相应传导机制，完成

单元管控、分类优化和数据库等阶段性成果。

4.区级绿地系统规划印发。《越秀区绿地系统规划（2022—2035年）》正式印发实施，是越秀区绿地规划、建设、管理的纲领性文件。通过多维增绿，提升绿地生态效益；完善体系，连通绿地空间网络；精准布局，优化绿地空间服务绩效；激发活力，升级绿地服务功能和文化特色，突出越秀区的自然资源和历史文​​化特色，实现越秀区绿地系统高质量发展。

5.产业空间布局系统谋划。扎实开展《越秀区高质量发展产业空间规划与重点片区产业空间要素策划》项目，对生命健康、现代金融、数字产业、现代商贸、文化创意、专业服务等重点方向进行梳理，系统谋划产业空间布局、精准配置产业要素、优化资源配置效率。

（二）城市更新步伐加快，土地效能得到新释放。

1.区征收补偿标准空白补全。制定并印发实施全市首个集体土地征收涉及非村民房屋补偿方式和标准以及越秀区首个土地征收成片开发方案、首个征收补偿费用标准、首个集体土地征收补偿安置办法，补全越秀区在征收补偿标准中的空白，筑牢制度保障根基，集体土地征收工作迈向规范化、制度化新阶段。

2.瑶台城中村改造取得历史性突破。瑶台城中村改造项目是我区首个采用“依法征收、净地出让”新模式的项目，实现越秀区集体土地征收“零的突破”。首开区取得省政府的用地批复，部分用地已完成供地，已核发首开区《建设项目用地预审和选址意见

书（附规划条件）》。完成首开区沙涌南片区 79392 平方米集体用地使用权及 725 宗房屋注销登记，为后续建设扫清障碍。完成首批两张跨区房票兑付（金额约 504 万元，落地白云、番禺），实现“使用兑付一体化”，全流程仅 8 个工作日，彰显便民惠企“越秀速度”。

3.登峰村整治提升项目高效推进。登峰村整治提升项目于 2025 年 5 月开工建设，11 月底完成一期工程。完成下塘片区整治提升，改造路面铺装 3351 平方米、建筑立面 1200 平方米。引入省级国企投资约 5000 万元，改造提升村集体低效楼宇 1.5 万平方米，导入酒店、商业、办公优质业态，带动产业提档升级。

4.火车站片区更新工作扎实推进。全市首个做地实施方案（市客运站地块项目）通过审议，该地块目前已完成做地收储补偿协议签订、场地移交与清拆。已核发市客运站地块正式建设用地规划条件、规划道路 2 及规划道路 4 的《建设工程规划许可证》《建设工程规划许可证》。走马岗单元安置房配套道路已开工。

5.低效用地盘活成效显著。动物园北门立体停车楼规划获批，盘活 4925 m²自有用地，将低效利用的地面停车场升级为多功能立体停车楼，新增 229 个车位，创新融合商业服务、绿化景观、低空经济停机坪等功能；采取烂尾楼“一楼一策”的盘活政策，推动烂尾近 30 年的建业大厦、停滞 20 余年的西苑雅居获批；构建跨部门协作机制，深入核查广州华侨博物馆用地及建筑物历史沿革，破解竣工验收、权籍调查、数据入库等环节堵点难点，协助

华侨博物馆圆满解决多年历史遗留变更登记问题，顺利领取新的不动产权证。

6.创新地下空间开发模式。果菜西停车场项目作为全省首宗沉井式地下空间地块成功出让，实现“四证齐发”“交地即开工”，探索引入“小尺度、大容量、智能化”的沉井式停车设施建设技术，同步进行地面复绿，有效破解老城停车难题。正骨医院新院区创新“地铁+医疗”开发模式，跨部门协同实现站城医无缝衔接，活化历史建筑融入岭南元素，集约立体开发地下空间，提升就医便利性与土地利用效率。

7.危旧房改造路径实现突破。推动全市首个连片式“原拆原建”项目“黄桥·小石集”规划获批，现已通过联合竣工验收并投入使用，为城市更新提供了新的参考路径；首个践行原拆原址复建的商业项目融通广场已批前公示；云泉路 163 号改造项目一期方案已经景观协会审议通过。

（三）历史文化赓续传承，老城魅力焕发新活力。

1.保护体系不断完善。推动成立全省首个区级历史文化名城保护国资平台（广州越秀名城保护发展有限公司正式揭牌），统筹资源保护与利用；“量身定制”并公布越秀区第一、二、三批 71 处传统风貌建筑保护图则。

2.活化利用取得新进展。协助争取 1.341 亿元中央预算内资金，获批个数、额度位列全省各区县第 1 名；成功推介 5 个项目纳入住建部历史建筑保护利用试点，主动靠前服务，通过“线上

预审+线下研讨”的方式全力助推象牙街历史建筑群保护利用项目为首个完成的试点项目，积极探索历史建筑活化利用的新路径、新模式和新机制。

3. 文化传承展现新成效。加强城脉文脉商脉保护传承，擦亮“四大文化”品牌，深化建设广州市红色文化传承弘扬示范区越秀核心片区，推动周恩来同志主持的中共两广区委军委旧址（三期）、古家祠活化利用等项目优化提升。持续提升传统中轴线、新河浦等历史文化街区环境品质，推进“海上丝绸之路”基础设施项目、大小马站书院群保护项目。

（四）民生福祉持续改善，城区品质迈上新台阶。

1. 民生项目加速落地。核发广医附属第一医院沿江院区《建设用地预审与选址意见书》，核发粤剧文化中心、广州警备区地块《自有国有建设用地再利用审核（附规划条件）》，核发正骨医院新院区、机山巷公租房（二期）、中山一院临床研究大楼、东风东路小学及市二幼儿园改扩建、麓湖 300 艺术综合体、大湾区中医康养片区改造示范区等 10 余个民生项目《建筑工程规划许可证》。流花湖公园等 4 个重点项目的总平面（预审）审查与批复高效完成。累计完成规划报建面积约 71.29 万平方米，同比增长 556.04%，创历史峰值。

2. 市政基础设施不断完善。积极推进规划道路、电、水、气、通讯等市政类规划审批，保障越秀区基础管线建设与更新，核发管线工程规划许可证 40 余宗、地铁轨道交通工程规划许可证 6

宗，地铁十号线越秀区段站体、附属及区间工程全部完成规划报建手续，保障十号线顺利开通，为越秀周边居民出行提供便利。划定并发布了新建广湛高铁、还建京广上行线、荔南联络线、芳村至白云机场城际等铁路线路安全保护区，保障铁路运输安全和畅通，保护人民群众生命和财产安全。

3.住房保障与电梯加装稳步开展。逐步建立以配租型保障性住房和配售型保障性住房为主的住房保障体系，住房保障覆盖城镇中低收入住房困难家庭、人才家庭、工薪收入户籍家庭等群体。一是按计划推进民生实事项目落地落实，完成公共租赁住房保障资格审核 11706 户；二是做好市本级配售型保障性住房申购资格审核工作，入围申购资格审核家庭 1055 户。优化既有住宅加装电梯审批流程，高质量核发 231 宗既有住宅增设电梯工程规划许可证，批复 3 个既有住宅增设成片连片加装电梯方案。

4.老旧小区精改风貌焕新。老旧小区改造的数量和成效居全市前列，实现 2000 年前建成老旧小区改造全覆盖的目标。完成 18 个项目改造，涉及 138 个小区（社区）、2500 栋楼栋、7 万余户居民，改造增设空调机罩 2069 个，雨棚更新 1947 户，见缝插针改造新增体育场地 14 处，有效改善老旧小区风貌。其中，华乐街品质提升项目获全市老旧小区改造大众创活动金奖，六榕街品质提升项目获大湾区城市设计大奖。

5.城市品质提升助力十五运。圆满完成 33 个城市品质提升项目，依托竖向空间优化、街角景观塑造、强化色彩管理等举措，

推进广东省体育场、越秀山体育场、广东体育馆等重要场馆周边环境提升，以“绣花”功夫推进新河浦历史街区核心区改造提升项目活化利用，创新“百千万工程”帮扶工作机制，深入推进东濠涌、沙河涌等4项河道品质提升项目。特别还推动整合全社会资源新建及翻新了东山口均益球场、邱兴和公园体育场、东濠涌东皋篮球场、二沙岛桥底“新活力综合运动场”、中华广场第五立面“花园式运动社交空间”、粤盛中环“空中足球场”、维新横口袋公园“立体球场”等24处38片灯光球场，加强品质提升建设。

6. 应急避护场所完善建设。根据《广州市应急管理局关于印发广州市应急避护场所建设规划（2023-2035年）的通知》要求，新规划建设了广州市少年宫、广州市第七中学实验学校、广东华侨中学、二沙岛体育公园、体委二沙岛运动广场和广州大学（桂花岗校区）等六个避难场所，目前我区共有应急避难场所42个，总有效避难面积111.5万平方米，可避难人数28.4万人，人均避难面积1.66平方米。

（五）要素保障坚实有力，发展基础得到新巩固。

1. 用地保障科学有序。科学编制年度土地利用计划，完成西坑幼儿园、广医附属肿瘤医院、花果山产业小镇项目、市正骨医院新院区、瑶台城中村改造(一期)以及地下轨道交通设施项目等25宗地块的土地供应手续，供应面积约30.89公顷，同比增长231.79%。主动对接重点项目，协调推进土壤污染和地籍调查、产权注销等供地前期手续。加强供后地块巡查监管，对临近履约

期限的 2 宗项目发竣工催告函，督促项目加快开发。2025 年度我区处理违法用地案件 1 宗，截至目前，收到 2025 年度存在 1 宗违法违规未纠正案例。

2.推进党政机关办公用房权属统一登记。办理辖区各级党政机关办公用房（用地）首次登记项目并联审批规划核实意见及区属办公用房转移登记工作，已完成首次登记规划核实意见项目 99 宗，建筑面积 543989 平方米；完成转移登记项目 455 宗，151360 平方米。

3.强化地质灾害防治。落实汛期值守及日常巡查，实行 24 小时专人值班及应急指挥中心联合驻守，快速响应预警，巡查地质灾害点 90 余车次，170 余人次，覆盖全区在册地质灾害风险区域及已治理区域，未发现新增隐患；接报核查疑似风险 7 次（出动 33 人次，含专家 5 次），均无涉及地灾险情；谋划“空天地”监测项目，争取上级政策及资金支持，强化专家合作，提升防治能力。

4.聚力绿美生态建设。创新构建窗阳台绿化“一场三片”示范格局，经验获省住建厅全省推广并载于《广州改革》；旧南海县社区绿美项目获得 LA 风景园林奖人文关怀奖项最高级别的卓越奖。在全国率先建立生态社区建设‘5+20’立体要素体系，实践成果入选生态环境部《美丽中国在行动 2025》报告并在全国推广，打造覆盖 18 个街道的 19 个生态社区优秀案例。城园融合生态科普宣教点达 22 个，居全市首位；新增口袋公园 5 个、绿

地 6179 平方米、立体绿化 2555 平方米、绿道 1 公里，绿美广州生态建设和林长制考核排名全市非林区第一名。

（六）营商环境优化提升，政务服务展现新作为。

1.持续优化审批服务流程。坚持“服务围绕项目转”，创新推出提前介入审查、强化全流程服务、简化办理流程三项举措，在规划管理、土地供应、不动产登记、审批服务、项目招商等持续优化营商环境，构建“规划引领—高效审批—全程服务”的全链条机制。

2.创新规划验收方式。实现“同一裙楼上不同塔楼分期验收”，为房屋交付提速；推动省人民医院医技综合楼成为首宗采用分期规划核实的医疗项目。完成 160 余宗规划核实，包括省体育馆、省人民医院、粤财大厦、东园公馆、大佛寺等重点项目，规划核实总建筑面积约 41.79 万平方米，同比增长 81.18%。

3.不断深化不动产登记改革。落实“全城通办”“全城转办”，受理登记案件 2200 余宗，提供档案利用服务 370 余卷次、查询服务 8000 余人次，通收转办受理案件 7 宗，做到让群众少跑腿；在办证大厅设立党员模范示范窗口，多次联合村经济社、公证机构前往社区开展农村不动产确权登记现场宣贯，将不动产登记服务向村基层延伸。

4.谋划对接服务重点项目。谋划越秀区“城市客厅”，推动北京路步行街向天字码头南拓扩面，为城区发展拓展新空间、孵化新机遇。围绕万福花园、景豪坊项目、广东省人民体育场南北地

块、第七中学地块等关键项目，前置提供国土空间规划管控指引和建议；主动对接设计方案审查和技术审查，缩短审批周期，对需景观、环艺会审议项目在供地前启动协调机制；对密度、高度优化类项目，推行简化流程办理，实现分类施策、精准提速，切实压缩审批周期、提升服务效能。

二、存在不足

一是规划全链条传导不畅。规划体系在“宏观战略-中观布局-微观实施”的全链条传导中存在衔接不够顺畅之处，战略引领作用向空间资源配置效能的转化效果有待进一步提升。

二是土地资源盘活有待进一步挖掘。辖区内存量低效用地、闲置地块及零散边角地的梳理摸排不够系统，土地节约集约利用水平仍有提升空间，规划引领存量空间提质增效的作用尚未充分发挥。

三、2026 年国土空间规划实施重点工作计划

（一）全力抓好空间结构优化，增强发展韧性。

一是全面实施《广州市越秀区国土空间总体规划（2021-2035 年）》。以推动区级国土空间总体规划实施为抓手，引导国土空间格局优化，谋划近期建设规划引领保障“十五五”发展。二是加快推进越秀区产业空间规划编制。重点围绕数字经济、现代金融、高端商贸等主导产业，优化产业空间布局，引导产业集聚发展，构建功能明晰、集约高效的产业空间体系。三是科学有序开展控规优化。推动万福花园、第七中学、青龙坊片区等重点片区

和项目的控规调整与实施。加强规划指引与服务保障，确保项目符合区域发展定位和空间管控要求。

（二）全力抓好土地潜力释放，拓展发展空间。

一是加速推进广州站片区滚动开发更新。稳步推进广州火车站片区更新，协同推进市客运站地块招商出让，形成示范效应。推进广州火车站站南片区首开区（邮政大院地块、省客运站地块及市客运站地块）联动开发，为引导站南西侧片区产业升级、赋能区域经济活力发挥更有效的规划引领作用。**二是加快低效地块收储盘活。**深化低效用地再开发工作。加大与省文化和旅游厅等上级部门的对接协调力度，协助推进文园地块资产处置；会同商务部门加快先烈中路 AD011712 地块招商，引入优质市场主体参与盘活开发。

（三）全力抓好历史文化保护，彰显老城魅力。

一是持续做好传统风貌建筑的系统性普查、认定和公布工作。细化排查标准、规范认定流程、优化公布机制，确保建筑信息全面准确、保护名录动态更新。**二是推进街区修复和活化利用。**推进大小马站、景豪坊、高第街等街区修复项目，提前介入对接指导，助推海丝、文德南片区等历史文化街区活化利用项目落地。**三是全面加强环境景观风貌管控提升城市品质。**精准发力填补管理空白，确保城市品质提升工作横向到边、纵向到底，持续推动越秀区环境景观风貌提质增效。

（四）全力抓好自然资源保障，服务发展大局。

一是做好用地要素保障。推进重点项目土地供应，做好自然资源要素保障；跟进瑶台城中村改造项目的用地报批、供地手续等有关工作，确保项目顺利推进。**二是强化土地供后监管。**对供后地块定期开展巡查监管，督促项目加快开发建设。对涉嫌土地闲置的地块，按程序启动闲置土地调查，并依法依规做好地块处置，不断提高我区节约集约用地水平。**三是持续深化地质灾害防治。**始终绷紧安全生产这根弦，加强地质灾害摸查成果运用，根据实际摸查情况形成分类处置方案，为越秀区各相关部门开展临山边坡安全防范工作提供技术支撑。

（五）全力抓好民生福祉提升，共享发展成果。

一是推动区重点项目加速落地。紧密围绕城市功能品质和群众生活品质“双提升”目标，聚焦教育、医疗、养老、住房等民生关切领域，进一步提升规划报建、规划条件核实等关键环节效能，助力重点项目落地提速。**二是持续推进危旧房改造。**推动重点项目原拆原建以及我市城镇危旧房更新改造第二批试点项目，以渐进式、小规模改造方式激发老城市新活力。**三是扎实推进扩建电梯间工程。**进一步创新工作思路，优化审批流程，有序高效推进我区老旧小区住宅加装电梯工作，协助属地街道做好群众意见协调和矛盾疏导工作，支持民生事业健康发展。**四是强化市政规划服务保障能力。**严格把关电、水、气、通讯等各类市政基础设施工程的规划审批，积极配合做好规划道路的工程规划审批，为城市安全运行和功能完善提供坚实的规划支撑。

以上报告，请予审议。