

梅州市中心城区

“三旧”改造专项规划（2021-2025）

MEI ZHOU SHI CHONG XIN CHENG QU SANJIU GAI ZAO ZHUANG XIANG GUI HUA

— 简本 —

梅州市自然资源局
梅州市城市规划设计院有限公司
2021年6月



1 总体要求

1.1 编制背景

1.2 编制要求

1.3 范围与期限

2 规划衔接

3 问题分析

4 改造规划

5 重点区域

编制背景



1

梅州市“三旧”改造实施办法（2020年5月6日）

——实施“三旧”改造项目应编制“三旧”改造专项规划；
——明确内容为：重点区域和范围、改造方向、目标、时序、总体规模和改造策略。

2

梅州市深入推进“三旧”改造三年行动方案（2020-2022）

至2020年，全市新增实施“三旧”改造面积4000亩以上，完成改造面积3000亩以上，“工改工”改造面积300亩以上。

3

三旧改造意向项目越来越多

为了落实相关文件精神，**确保重要项目落地**，挖掘现有土地资源潜力，稳步推进城市建设，梅州市自然资源局组织编制单位**编制本次规划**。

范围与期限



规划范围

本次规划范围为《梅州市城市总体规划(2015-2030)》确定的**中心城区**，南至长沙镇长沙村、小密村(部分)，程江镇大和村、大塘村；西至南口镇车陂村、南龙村、仙湖村、龙塘村、侨乡村；东至西阳镇新联村、江子上村、太平村、鲤溪村；北至城北镇扎下村、上村村、杨文村，城东镇谢田村、书坑村，**总面积约376平方公里。**

规划期限

按广东省人民政府《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知（粤府[2009]122号）》中“三旧”改造规划编制要点要求，规划年限一般为5年。
本次规划期限为：**2021-2025年**，其中近期为2021年，中期为2022-2023年，远期为2024-2025年，远景为2025年以后。

1 总体要求

 2 规划衔接

2.1 相关规划衔接

2.2 上版三旧改造实施情况

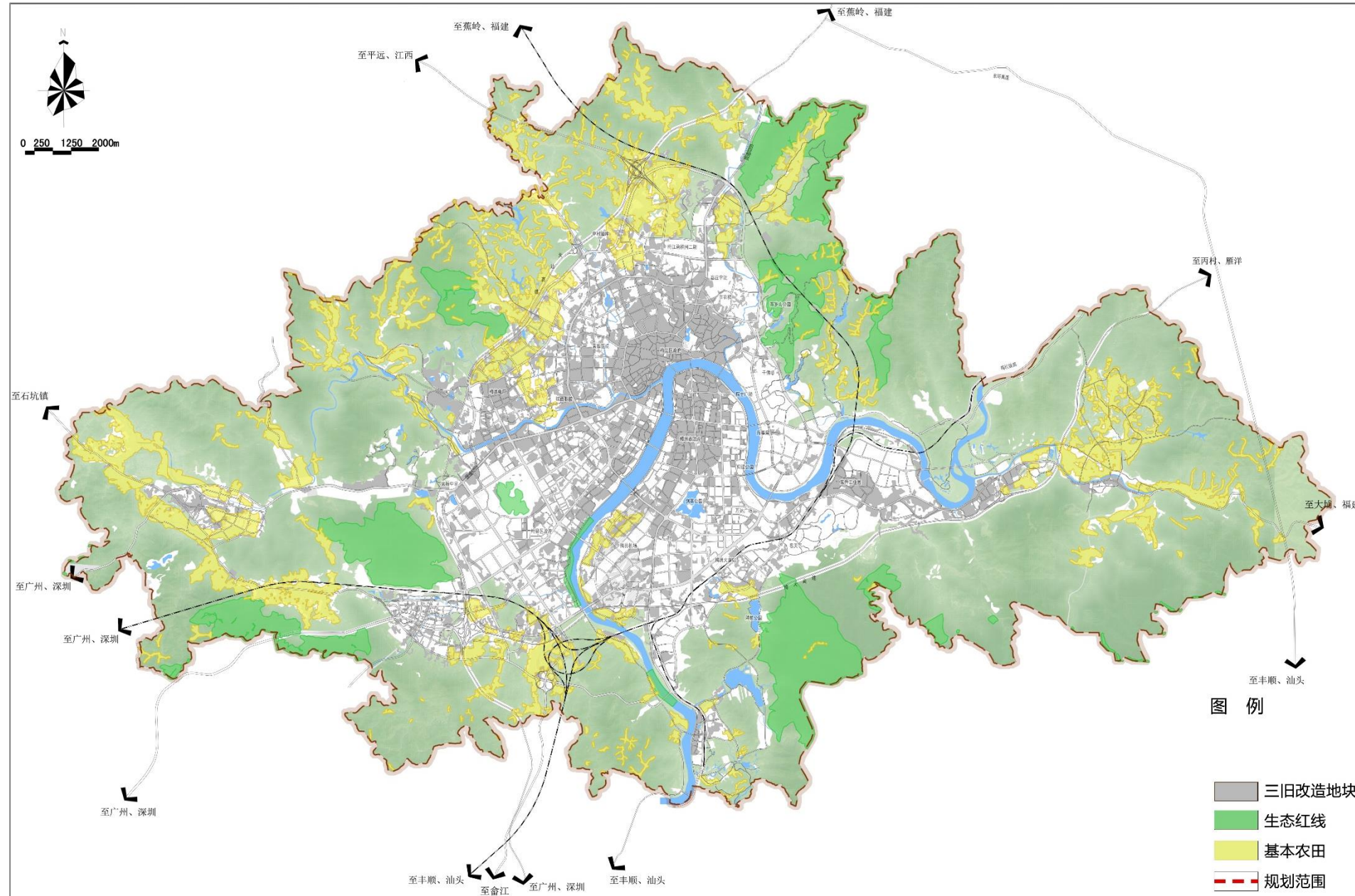
3 问题分析

4 改造规划

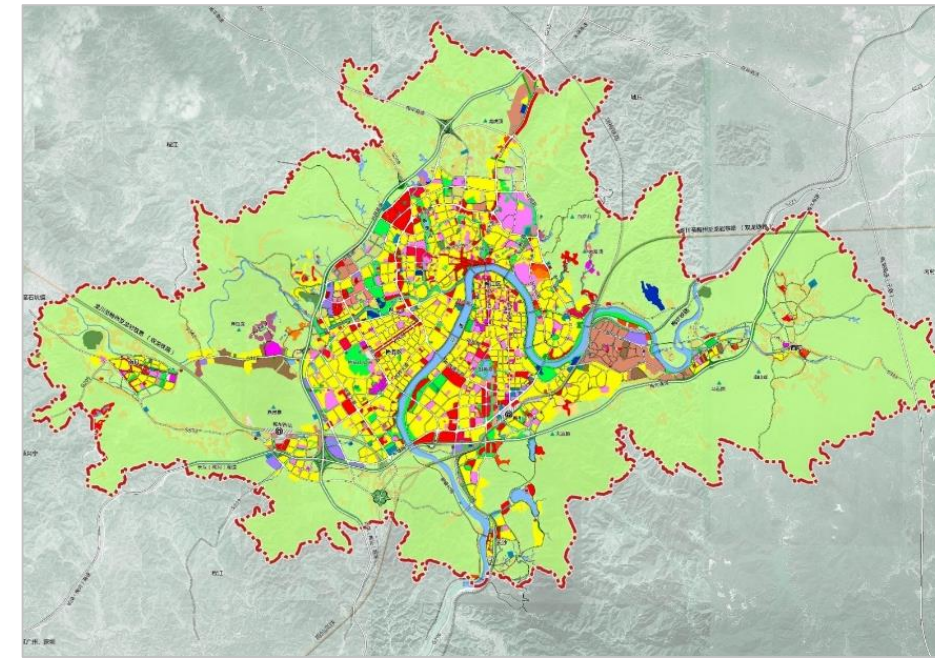
5 重点区域

相关规划衔接

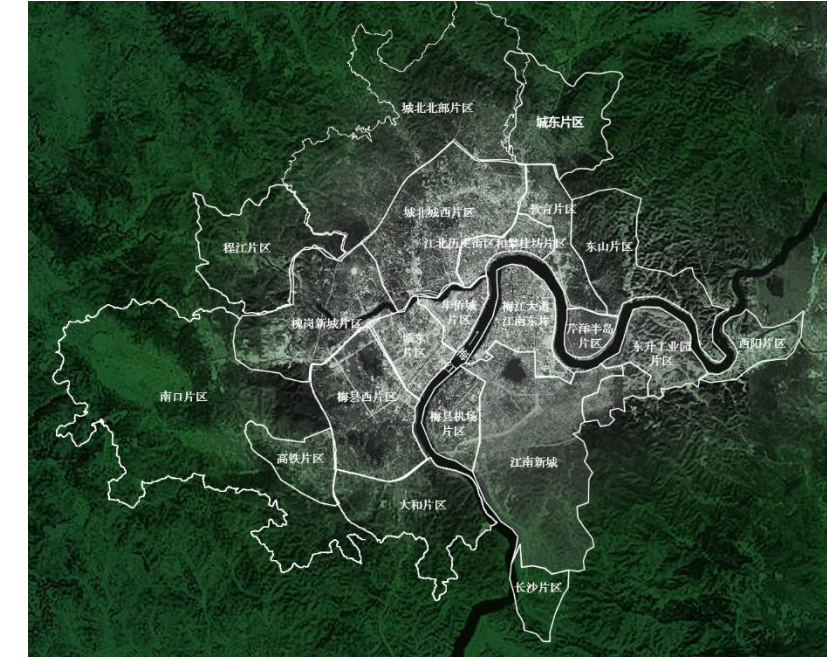
梅州市国土空间总体规划（在编）



梅州市城市总体规划



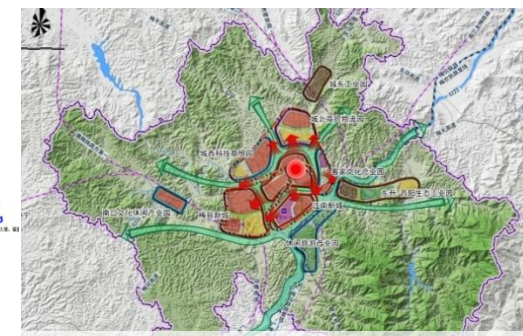
梅州市中心城区控制性详细规划



各专项规划



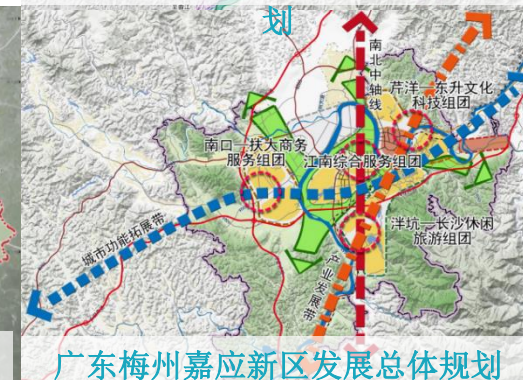
梅州市中心城区市政专项规划



梅州市中心城区扩容提质建设规划

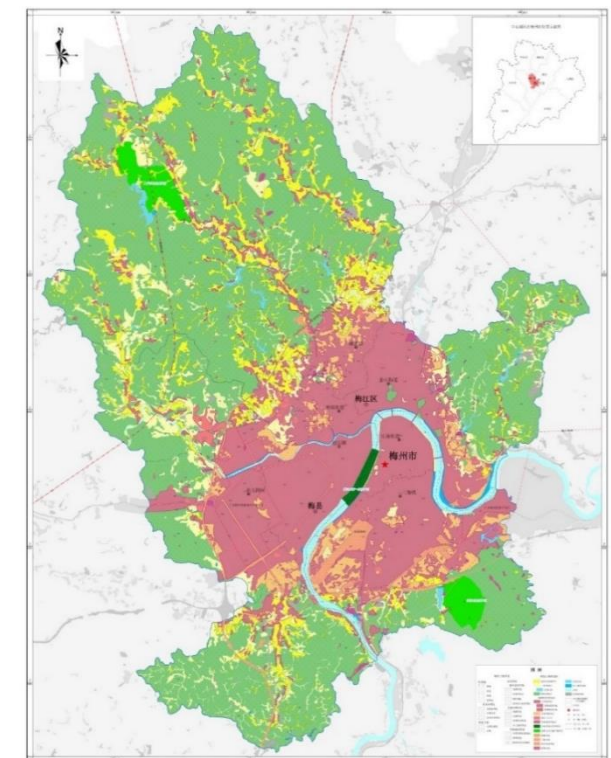


梅州历史文化名城保护规划



广东梅州嘉应新区发展总体规划

梅州市土地利用总体规划



上版三旧改造实施情况

实施评估

旧城镇：

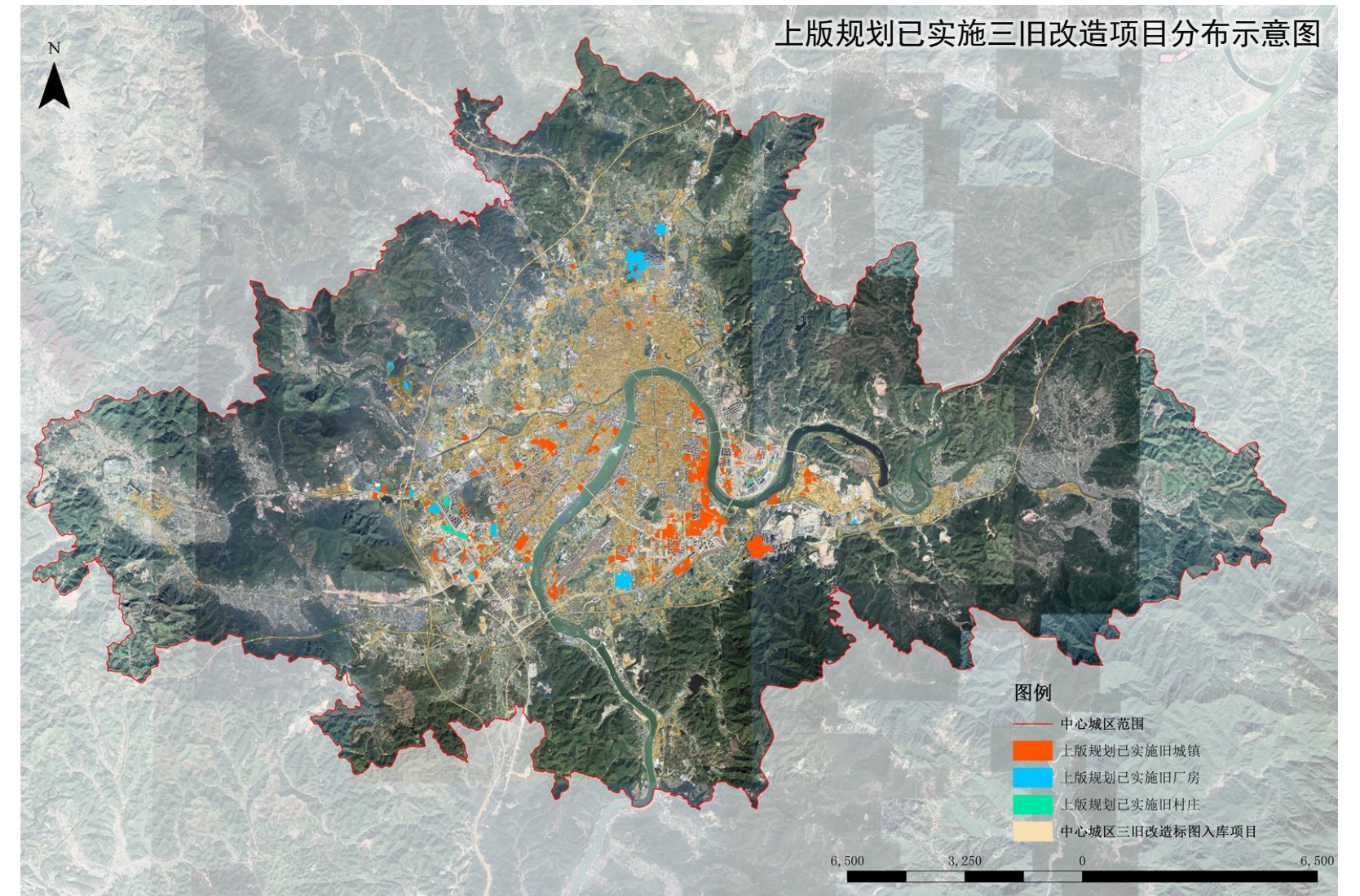
上版规划已实施旧城镇改造项目**182个**，总面积约**372.09公顷**，占已实施改造项目的**78.54%**，已实施的主要分布在江南区域和梅县区域（如归读一品、左岸观邸、万象江山等），规模较大，实施效果较好，有效提升和改善了区域居住和商业环境。

旧厂房：

上版规划已实施旧厂房改造项目**19个**，总面积约**85.55公顷**，占已实施改造项目的**18.06%**，已实施旧厂房改造项目分布较分散，江南、江北、梅县区域均有分布（如客家印象、保利江南和府、四季城等），以改造为居住小区为主。

旧村庄：

上版规划已实施旧村庄改造项目**10个**，总面积约**16.13公顷**，占已实施改造项目的**3.40%**，已实施旧村庄改造项目主要分布在梅县区域和江北区域（富力城、御元阳光城、恒大、碧桂园等）。



旧城镇改造案例



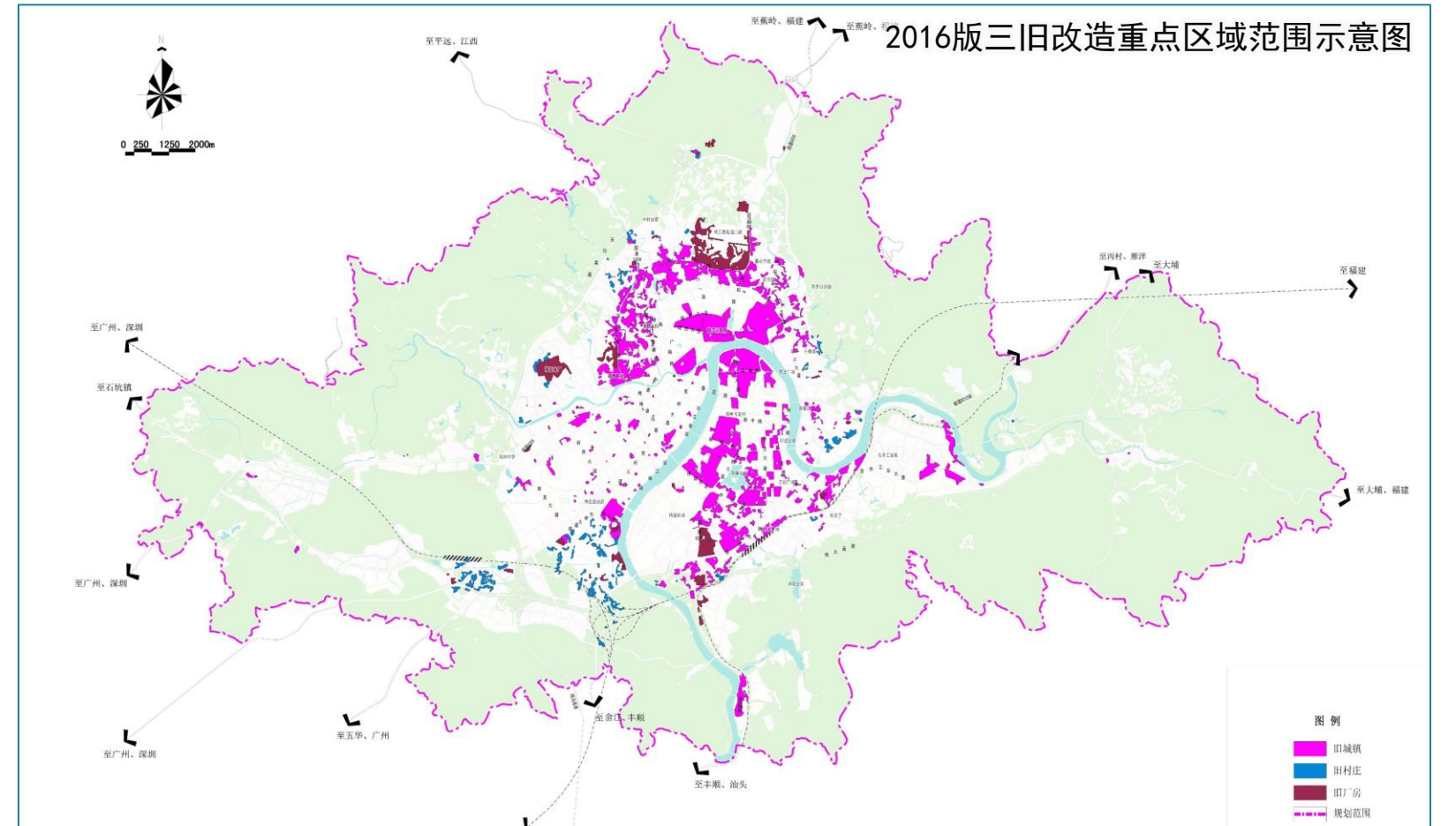
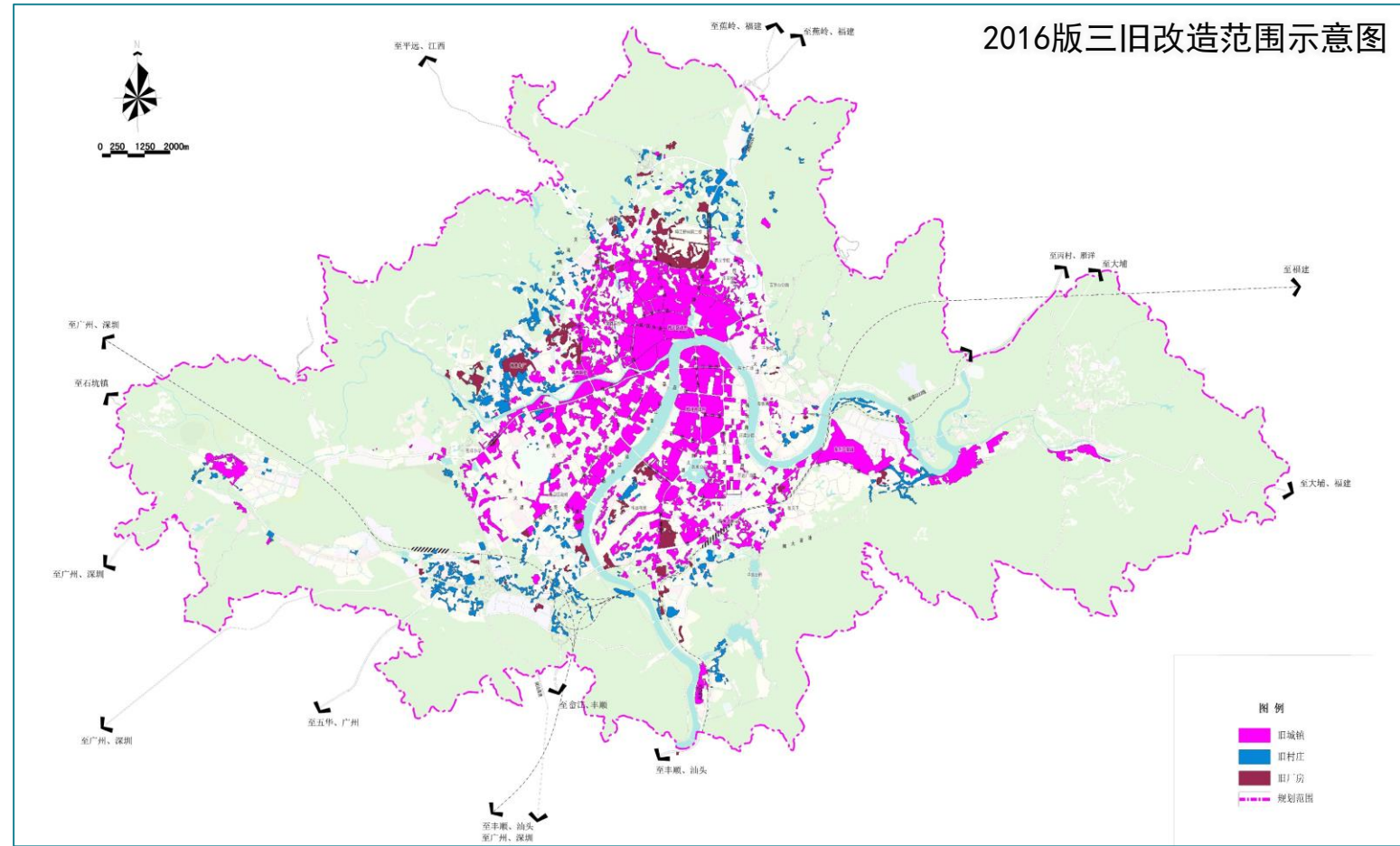
旧厂房改造案例



旧村庄改造案例



上版三旧改造实施情况



改造范围

与《梅州市城市总体规划(2015-2030)》确定的中心城区范围一致，总面积 376 平方公里。

改造规模

2016版“三旧”用地总面积为4157.49公顷，其中，中心城区重点改造“三旧”总用地面积1647.99公顷。上轮“三旧”内已实施的（在建或已建）三旧用地面积473.77公顷。

上版三旧改造实施情况

实施绩效

(1) 在上一轮梅州市中心城区“三旧”改造规划的指导下，归读一品、左岸观邸、万象江山、锦发君城、鸿运豪庭、新都豪庭、月亮湾小区、奥园天悦湾、芹洋花园等“三旧”改造重大项目落地实施，极大**改善了周边区域的人居环境和商业氛围**，促进了区域就业和经济发展，起到了以点带面的作用，并提升了梅州市城市风貌。

(2) **有效增加了城市固定资产投资及就业岗位**，进一步提高土地利用效率，优化了创业和生活环境，推动城市经济社会稳步发展。



(3) **对以增量建设为主的城市发展模式向存量建设为主的城市发展模式的研究**，对城市发展方式的转变，城市区域的更新**提供了基础**。

1 总体要求

2 规划衔接

 3 问题分析

3.1 存在问题

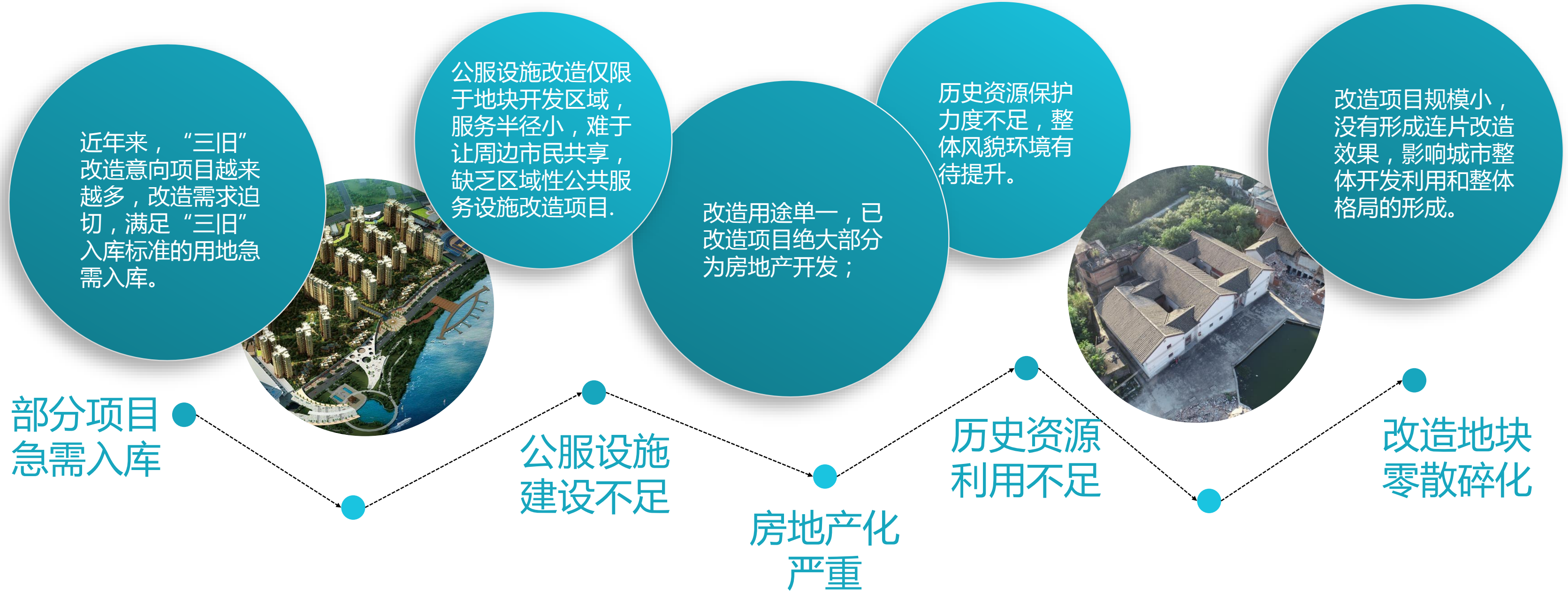
3.2 经验借鉴

3.3 解决对策

4 改造规划

5 重点区域

存在问题



经验借鉴

湛江——华都汇

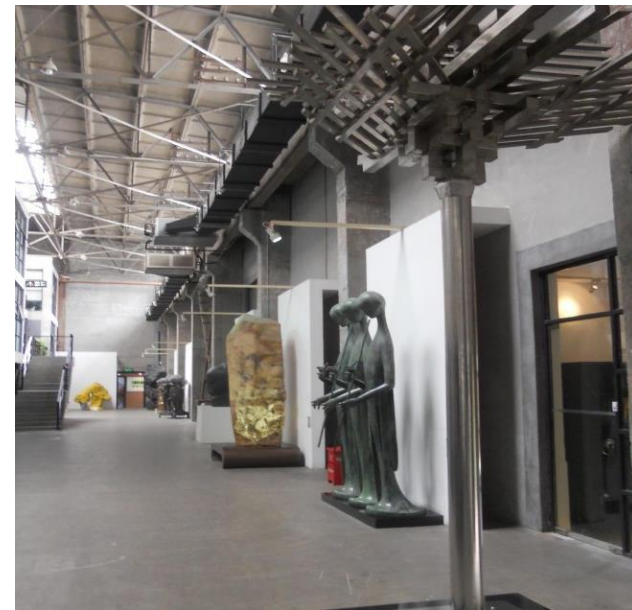
改造特点：充分利用社会资金对平乐源达实业股份有限公司、湛江华都实业投资有限公司、平乐上村村委会3个地块进行土地整合，统一规划、连片改造、集约节约利用土地。



**统一规划
连片改造**

上海——田子坊

改造特点：保护濒危城市文化遗产，利用创意和文化艺术促进经济增长；保留海派里坊社区功能，改善社区形象吸引创意投资和商机；老建筑与新文化的融合，营造一个城市创造性的产业集聚地。



**适度开发
多元统筹**

阳江——百利广场

改造特点：政府主导，出台政策，整合资源，集中改造。实现政府、投资者和周边群众多方共赢。完善了城市配套设施，提升了城市功能，节约了土地，增加了税收。



**政府主导
完善配套**

成都——宽窄巷子

改造特点：充分融合院落文化与人文文化、传统文化与现代文化，把三个巷子改造成为闲生活（宽巷子）、慢生活（窄巷子）、新生活（井巷子）的代表。



**活化利用
传承历史文脉**

东莞——都市智谷集团“工改工”项目

改造特点：投资12亿元建设新型产业园，其中，厂房比例达到40%左右，将通过建设工业大厦实现“工业上楼”，此外还将设立研发办公功能，招引一批智能制造的优质企业入园。



**工业上楼
推动产业转型升级**

解决对策

界定范围、划定单元

将符合《梅州市“三旧”改造实施办法》（梅市府[2020]10号）界定标准要求的用地纳入“三旧”范围，划分管理单元，作为下一步城市更新单元规划的基础。

政府主导、发展公建

采取政府主导的多元开发模式，结合民生需求，通过发展公共服务设施、市政基础设施，多元开发，有效适度的统筹城市开发建设。

渐进微改，修补利用

通过微更新、微改造等方式，在保护原有历史环境的基础上对城市空间功能进行修补利用，保护被改造地区的历史文化内涵和地域特色，打造丰富城市空间



适度开发，多元统筹

满足产业转型升级和增加公共空间的需要，推动低效传统产业转型升级，通过提高工业用地用地指标等手段，保障“三旧”改造项目的产业空间，促进产业转型升级、转变经济发展方式、提高土地高效利用，促进地区可持续发展。

抽疏保旧，连片再造

以大型三旧用地或具有重要开发价值的三旧用地为基础，整合周边零散地块，多地打包，连片更新，充分挖掘地方特色文化，促进旧城文化产业与新兴文创产业相融合，形成以点带面、区域连片的特色文化综合体。

1 总体要求

2 规划衔接

3 问题分析

 4 改造规划

4.1 三旧改造范围划定

4.2 单元划分

4.3 开发强度

4.4 改造方向要求

4.5 配套设施控制

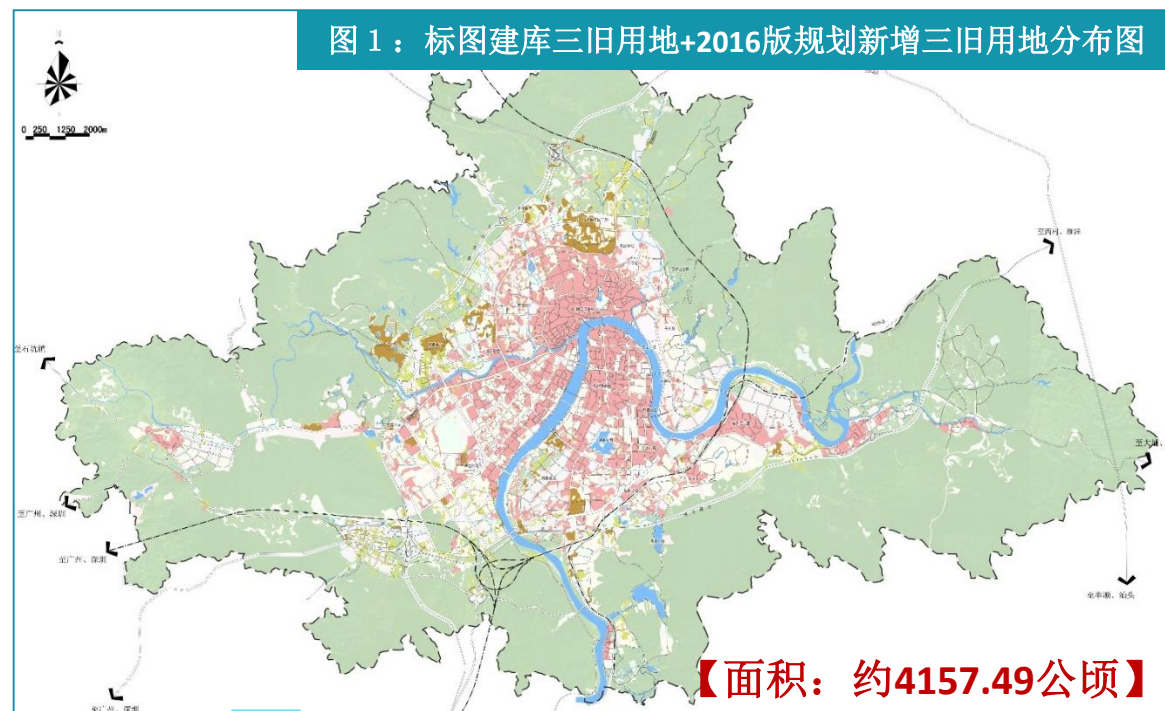
4.6 历史文化资源保护与利用

5 重点区域

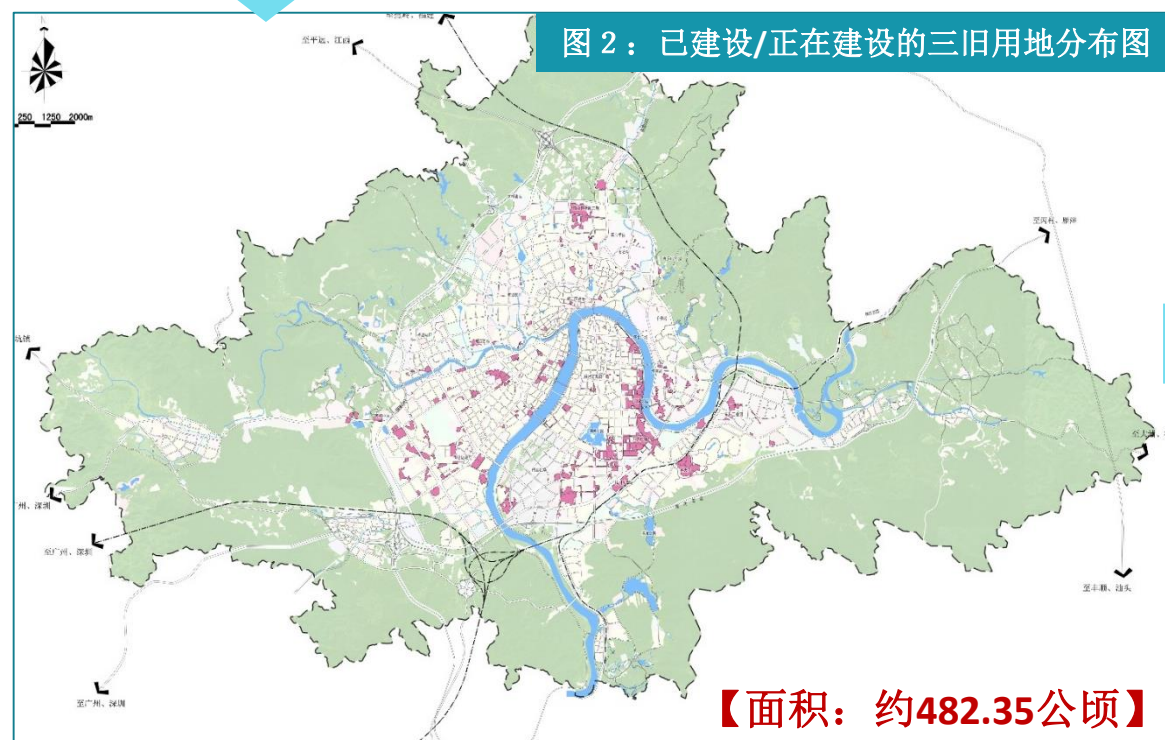
三旧改造范围划定

界定范围、划定单元

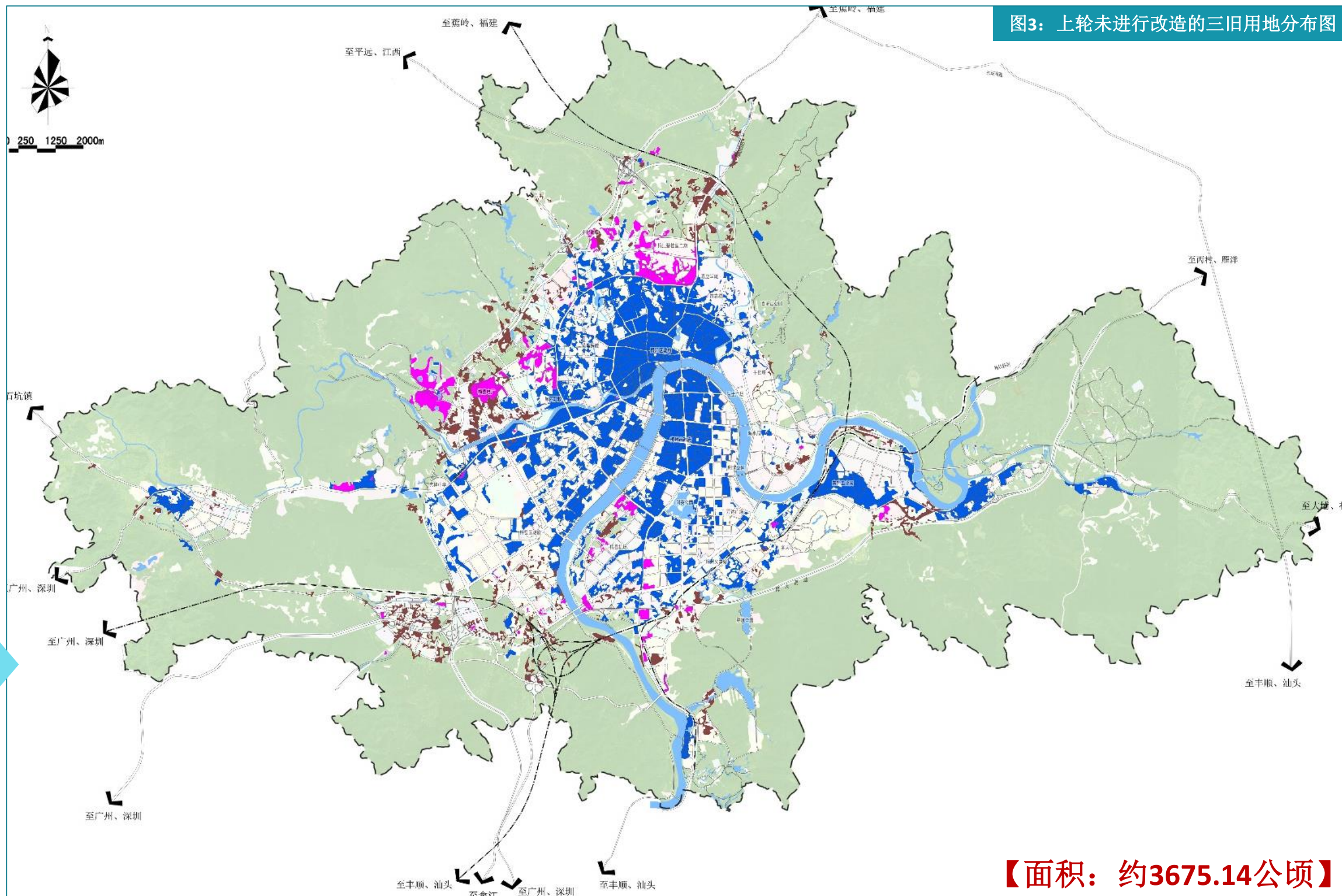
梳理上轮未进行改造的三旧用地



减



得



三旧改造范围划定

界定范围、划定单元

结合界定标准增 减三旧改造用地

梅州市“三旧”改造标图建库的“三旧”用地面积：

3865.7公顷；

剔除已改造“三旧”用地面积：

482.35公顷；

2016版“三旧”专项规划增加的“三旧”用地面积：

291.79公顷；

本轮规划新增的“三旧”用地面积：

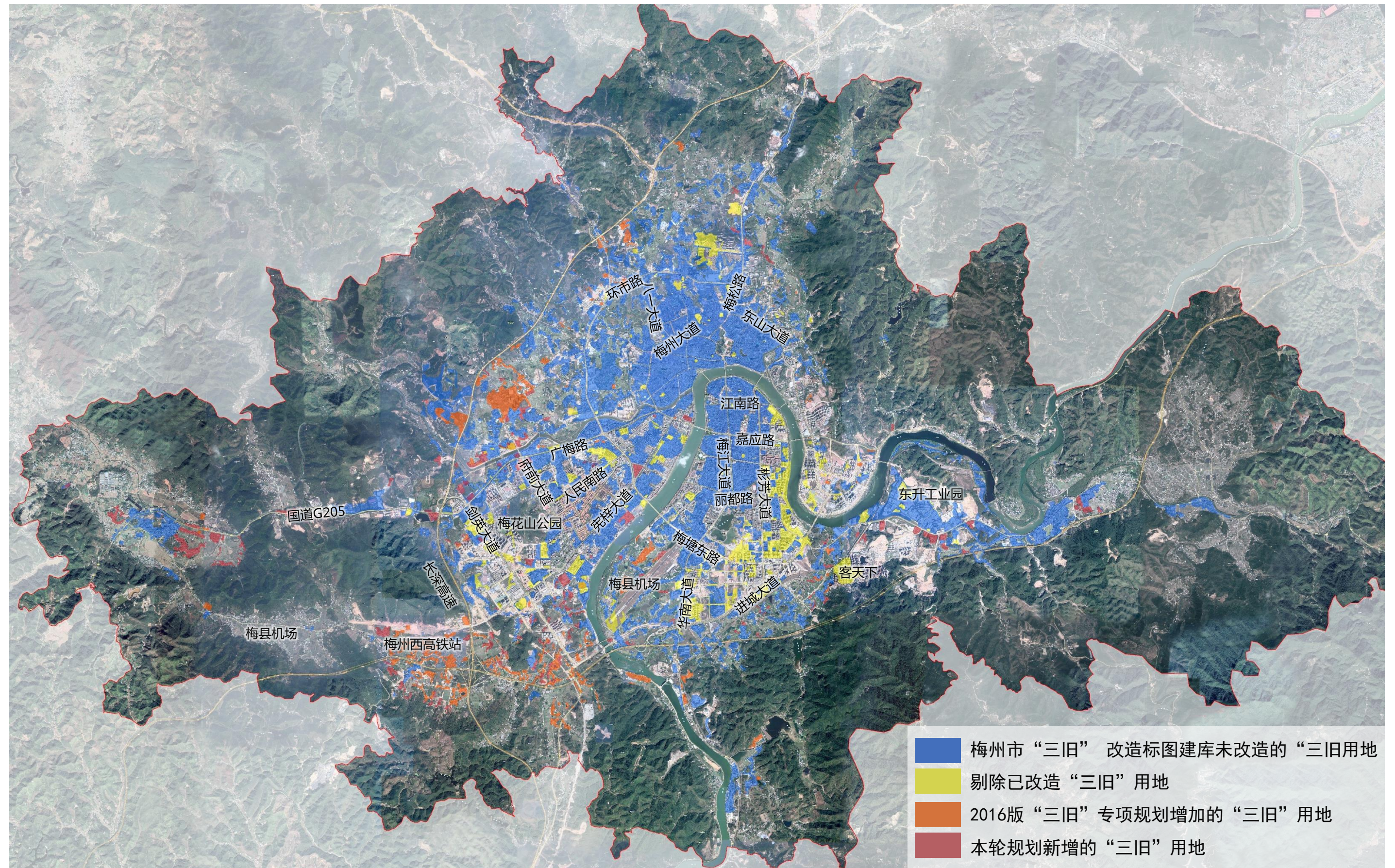
256.22公顷。

合计：3931.36公顷

备注：

①考虑到梅州市三旧项目有较大不确定性，为用好用足三旧改造政策，本次三旧范围划定尽量做到应划尽划，以利于今后三旧项目顺利落地；

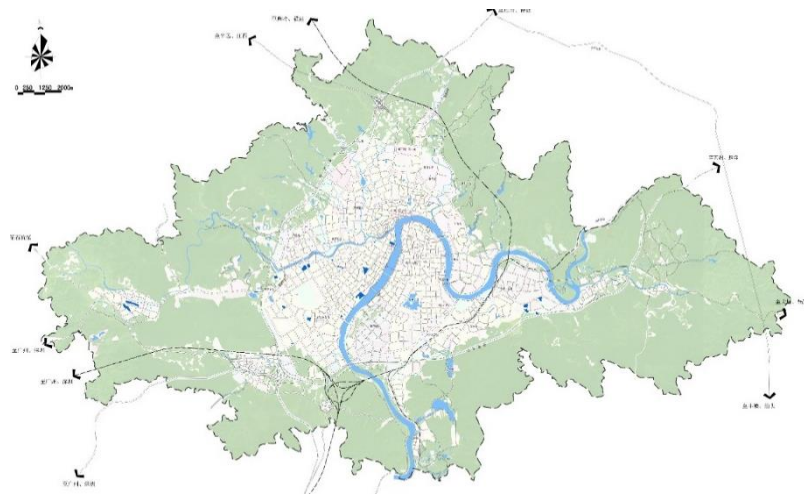
②省厅考核指标主要根据各地三旧改造实施情况分年度下达，本次划定规模与省厅下达指标无直接关系。



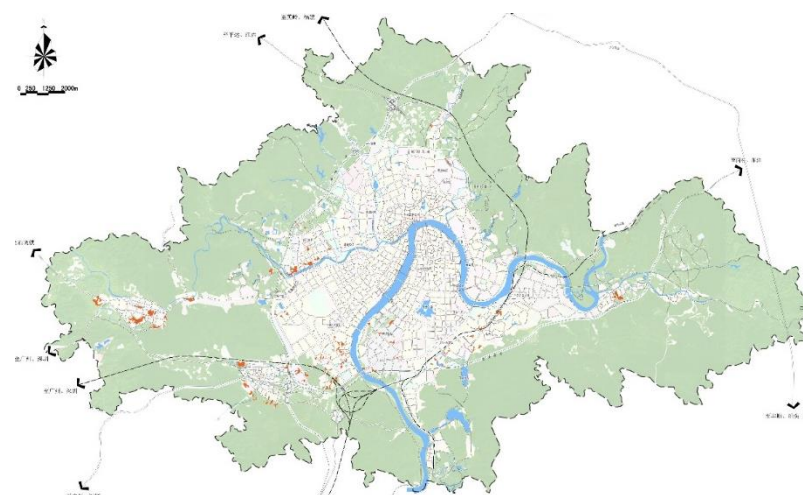
三旧改造范围划定

界定范围、划定单元

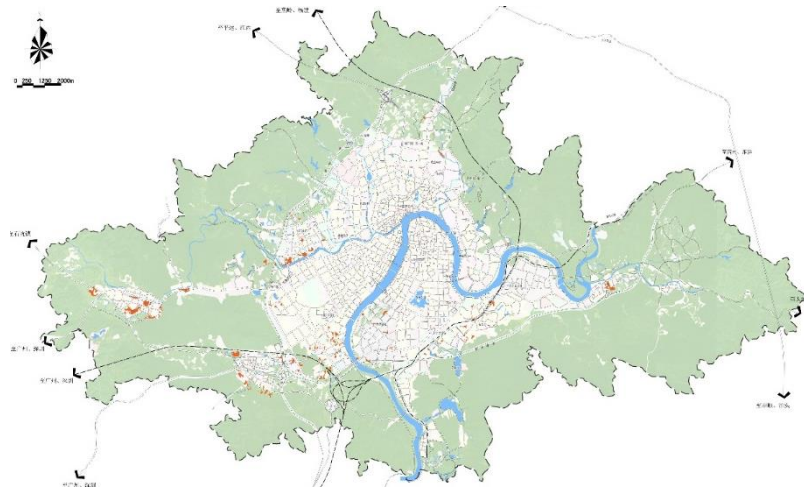
根据城市规划和建设的进程，对上一轮三旧用地进行了补充核实；其中新增的旧城镇用地数量均较少，新增的旧厂房用地主要集中在槐岗片区及城西城北片区，新增的旧村庄用地主要集中在南口片区、梅县西片区、高铁片区及江南新城片区。总计新增三旧用地约256.22公顷。



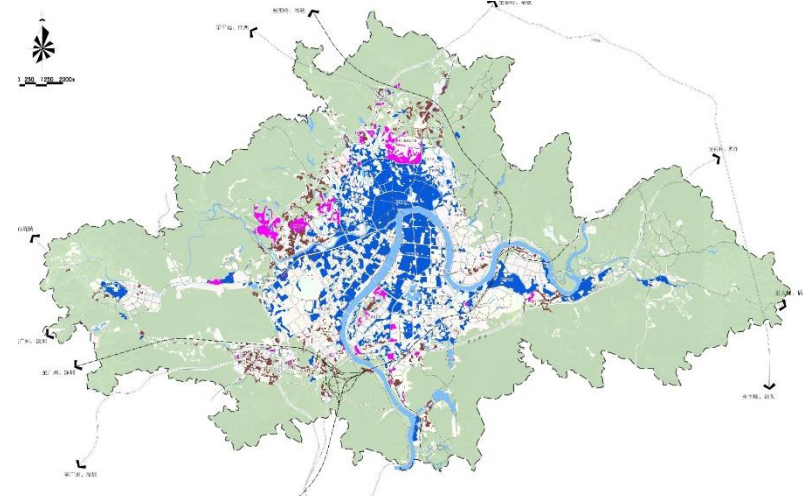
新增的旧城镇用地46.62公顷



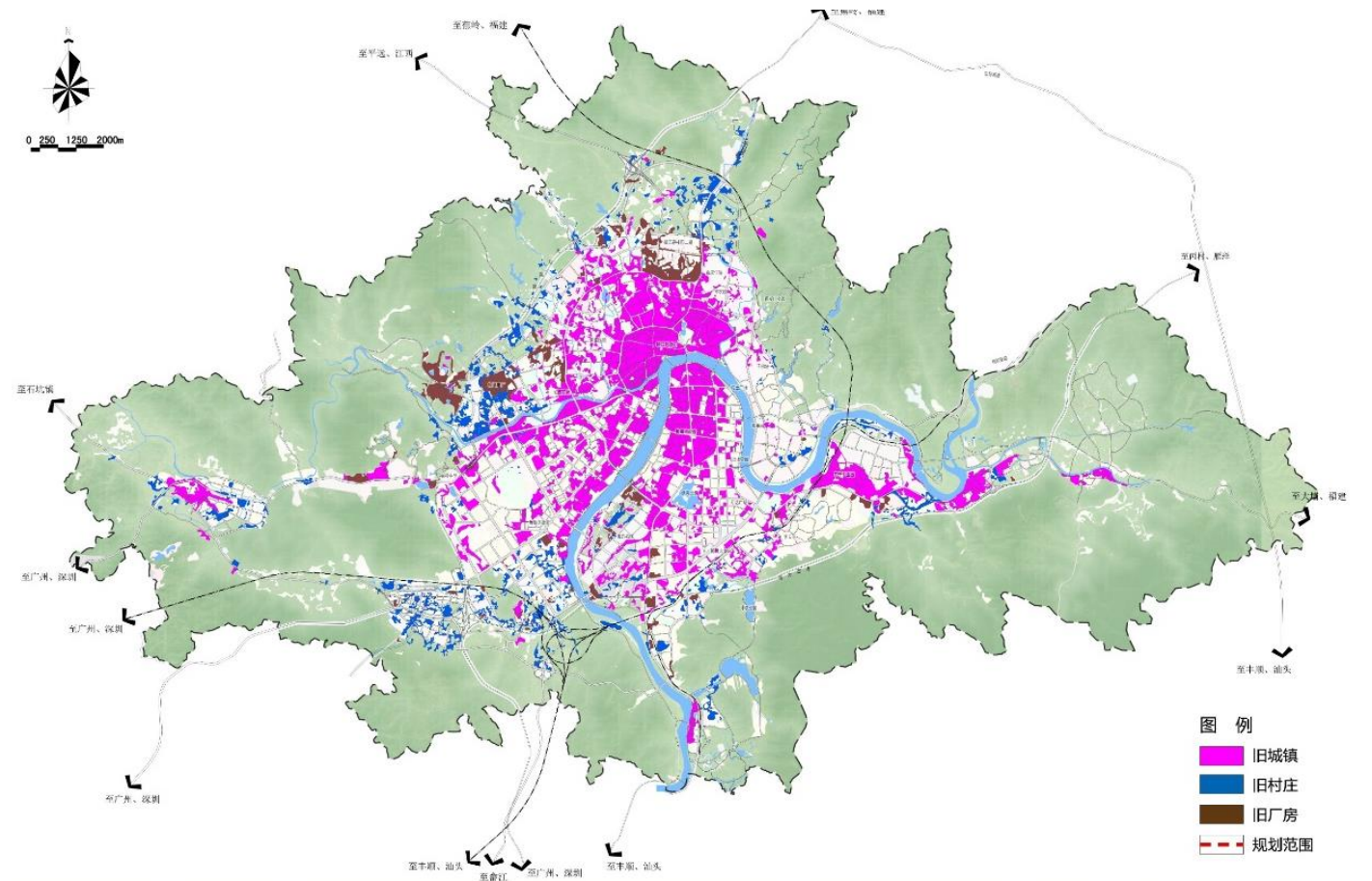
新增的旧厂房用地51.97公顷



新增的旧村庄用地157.63公顷



标图建库+上轮未改造三旧用地3675.14公顷



本次三旧改造用地3931.36公顷，
本次新增的“三旧”用地以旧村庄用地为主。

三旧改造范围划定

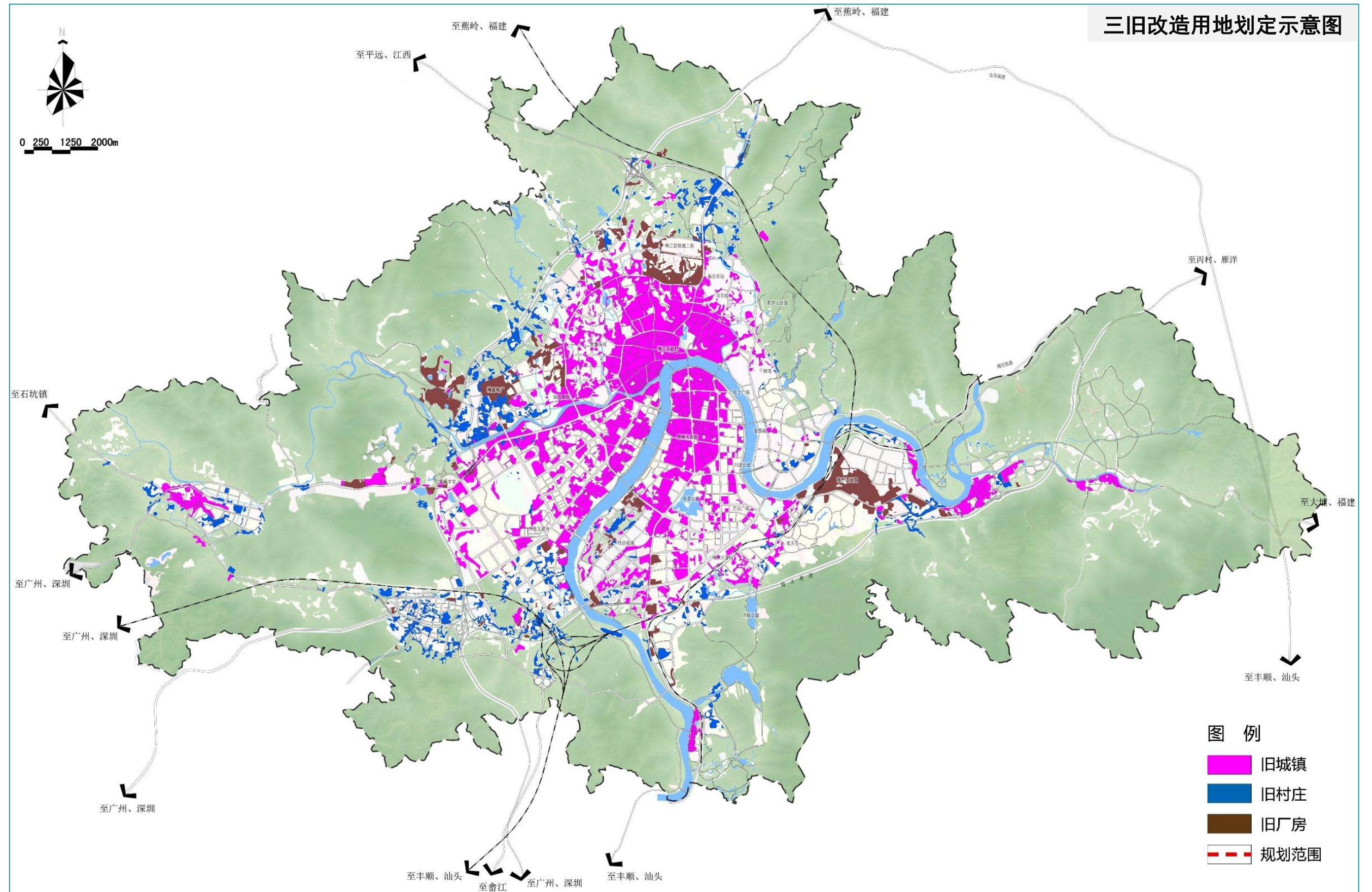
界定范围、划定单元

旧城镇用地面积为2653.08公顷，总量最大，占“三旧”总用地面积的67.49%，主要分布在江南、江北和梅县各片区；

旧厂房用地面积为493.54公顷，占“三旧”总用地面积的12.55%，主要分布在梅县槐岗、城北镇及机场周边；

旧村庄用地面积为784.74公顷，占“三旧”总用地面积的19.96%，主要分布在梅州中心城区建成区的北部和西南部。

本次新增“三旧”用地以旧村庄用地为主，其次为旧厂房用地，旧城镇用地新增最少。



单元划分

界定范围、划定单元

划分原则

01

相对成片的区域

02

达到相应面积要求：更新单元面积原则上不小于1公顷。小于1公顷的地块尽量考虑与相邻改造地块整合开发

03

不违反城市控制性区域管制要求，
保证设施完整性

04

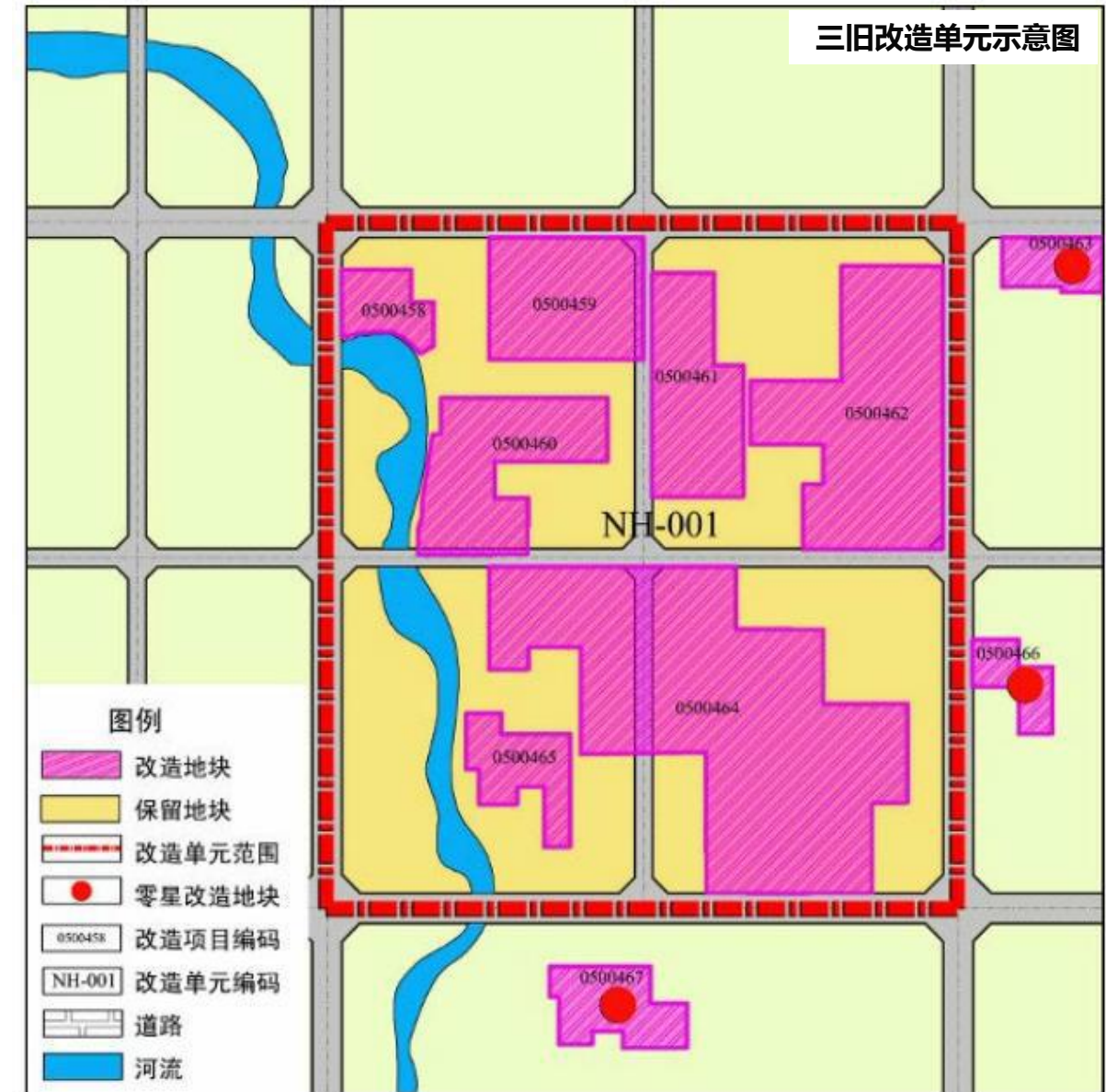
尊重历史情况：原农村集体经济组织地域范围应当
整村划定城市更新单元

05

特殊用地不划入：政府社团用地、特殊用地，基本农田保护区，
未建设用地等不划入城市更新单元

06

与控规编制单元衔接：与控制性详细编制单元衔接，原则上
不跨越编制单元范围。



以控规街坊为基础划分改造单元；
鼓励更新单元内进行连片统一开发，避免改造零散碎化。

单元划分

界定范围、划定单元

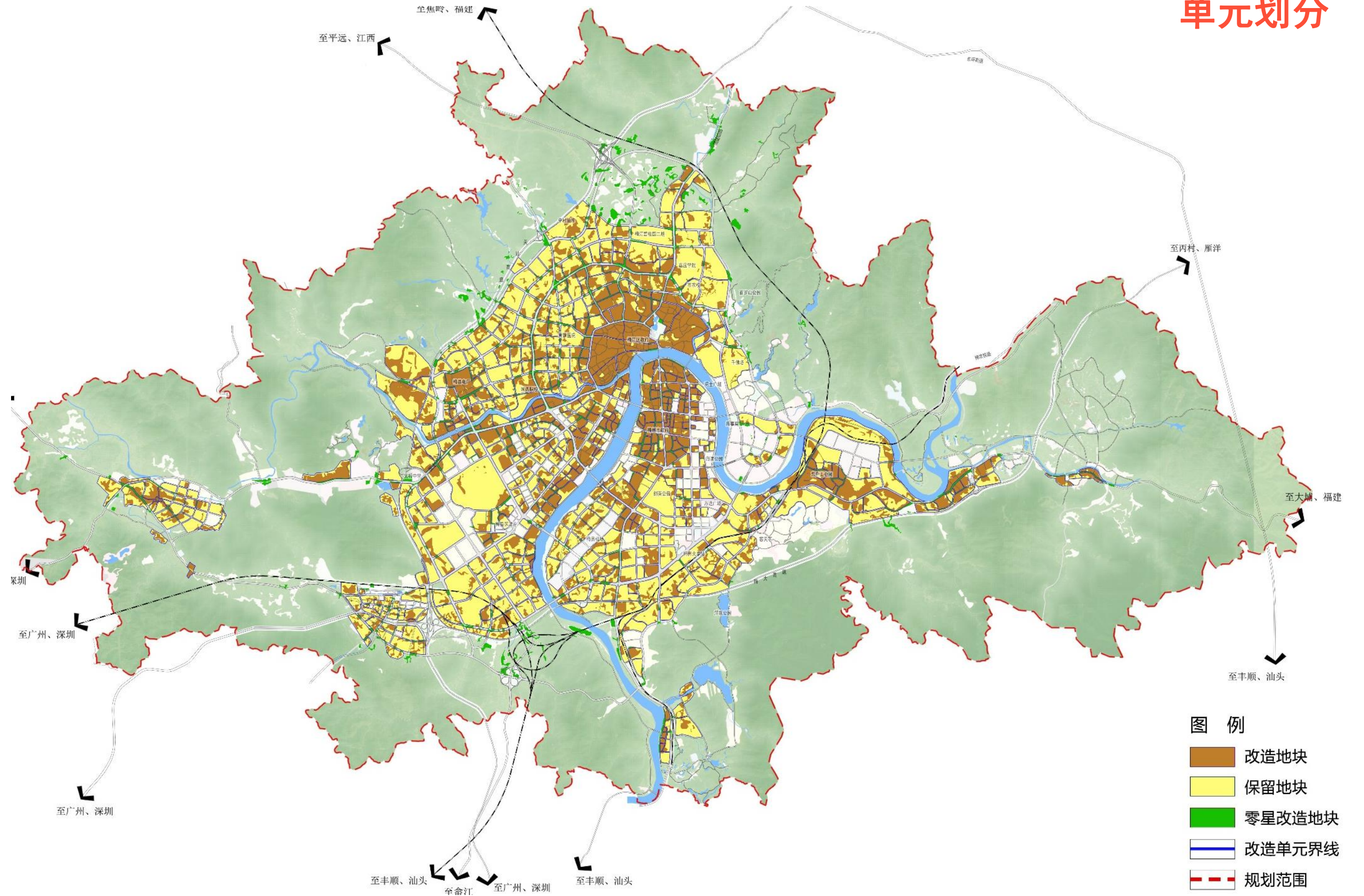
单元划分

依据《梅州市“三旧”改造实施办法》，综合中心城区更新地块情况、改造意愿、权属关系、周边相邻区域关系等因素，按照面积大小，将中心城区三旧改造用地划分为642个城市更新单元。

城市更新单元面积	数量(个)	百分比(%)	合计面积(公顷)
1-5公顷	202	31.46	648.92
5-20公顷	357	55.61	3633.64
>20公顷	83	12.93	2290.44
合计	642	100.00	6573

注：三旧改造地块面积<1ha，改造地块数量较多，不纳入三旧改造单元统计。

本次改造单元划分作为下一步城市更新单元规划的基础，在城市更新单元规划中，可结合实际开发情况进行调整。



开发强度

界定范围、划定单元

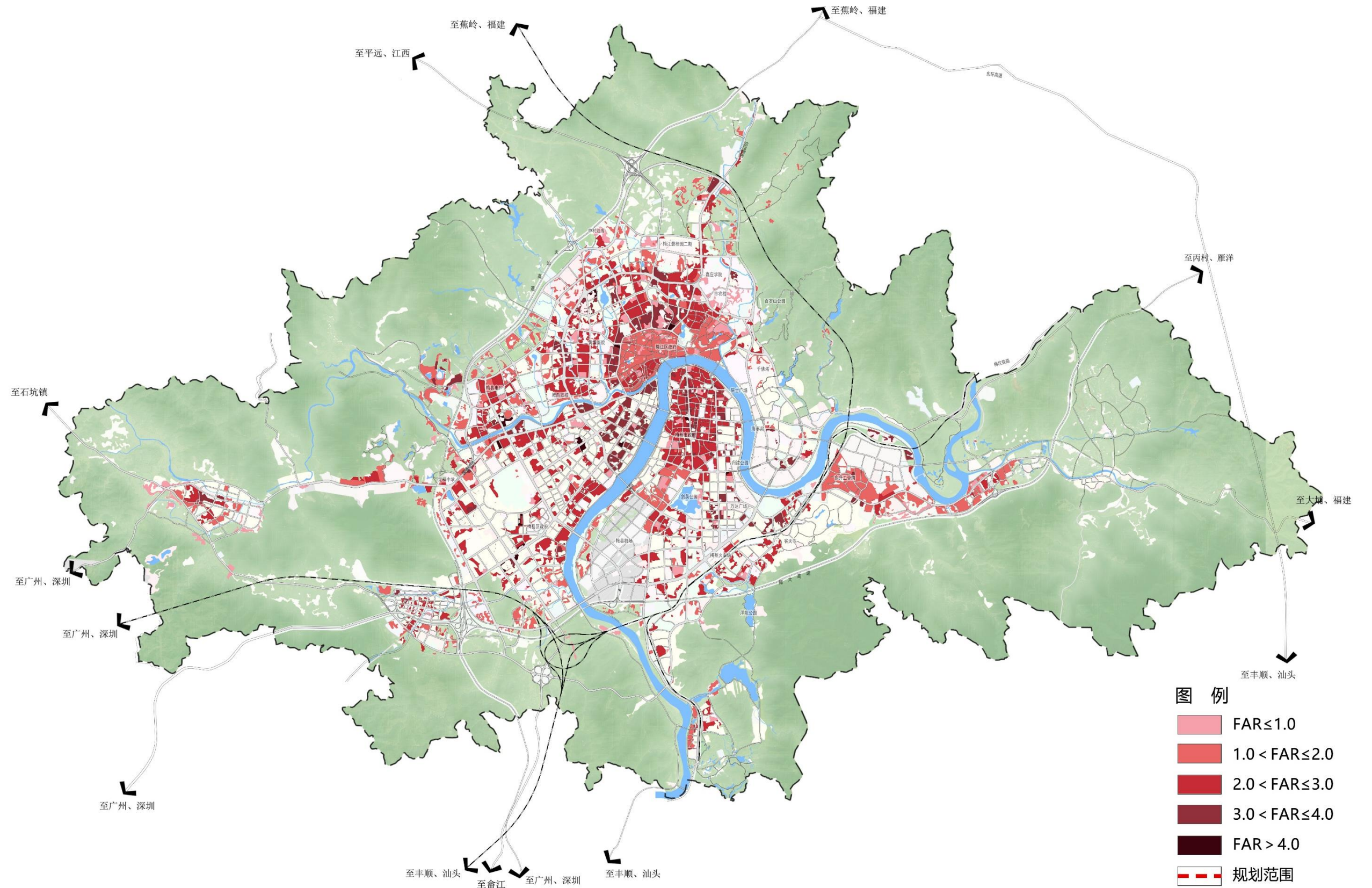
开发强度控制

本规划的容积率由**基准容积率**和**容积率修正**两部分构成。

基准容积率：根据现行控规、同类开发地区经验，改造地块区位、地块改造的经济可行性初步估算等因素，对地块的基准容积率分区如右图。

容积率修正：根据《梅州市“三旧”改造实施办法》（梅市府[2020]10号），对整体连片的旧城区改造项目且**连片改造面积不少于100亩并提供公益性设施**或城市公共空间、保障性住房、历史文物保护的“三旧”改造项目，可在原批准控制性详细规划容积率的基础上**增加10%的容积率奖励**。

针对需调整控制性详细规划实施改造的城市更新类项目，**可通过编制“两规划三评估”**对项目容积率、建筑密度、绿地率等相关指标进行论证和调整。



改造方向要求

适度开发，多元统筹

改造方向为工业或仓储用途（东升工业园、城东工业园、槐岗片区都市级工业升级片区等）

淘汰高污染、高能耗等落后产业；通过提高工业项目行政办公、生活配套设施建筑面积比例的方式，鼓励发展战略性新兴产业。



改造方向为居住、商业用途（梅江大道、华侨城、大新城、梅县新城西片区滨江居住区等）

优先建设城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目。

改造方向为多种类型混合用途（江南新城、梅县新城行政文化商业区、江北新中心、梅州西站片区等）

对整体连片的旧城区改造项目且连片改造面积不少于100亩并提供公益性设施或城市公共空间、保障性住房、历史文物保护的“三旧”改造项目，可在原批准控制性详细规划容积率的基础上增加10%的容积率奖励。

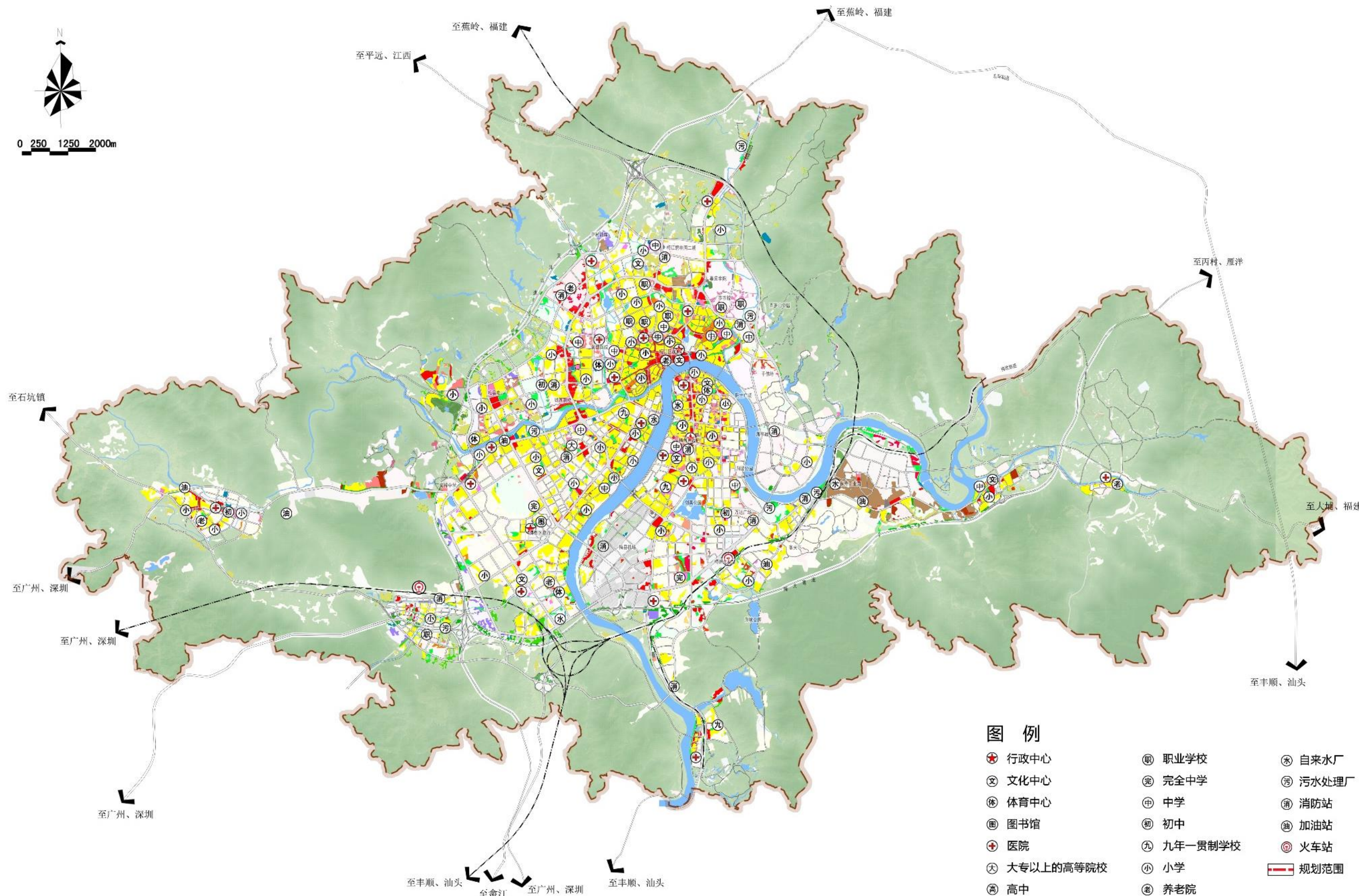
配套设施控制

政府主导，发展公建

配套设施规划

“三旧”用地中独立占地的配套设施共有136处，主要有医院（卫生院）17处、小学42处、初中3处、中学13处、完全中学2处、高中处、九年制学校3处、职业学校7处、高等院校1处、文化中心7处、体育中心4处、行政中心3处、图书馆1处、养老院5处、加油站5处、火车站2处、水厂4座、污水厂6座、消防站11座。

同时要通过“三旧”改造落实中心城区总体规划和各片区已批控规确定的路网结构，加大改造地区次干道和支路网密度，提高次干道和支路的通达能力，为公共交通优先发展创造条件。



历史文化资源保护与利用

渐进微改，修补利用

规划思路

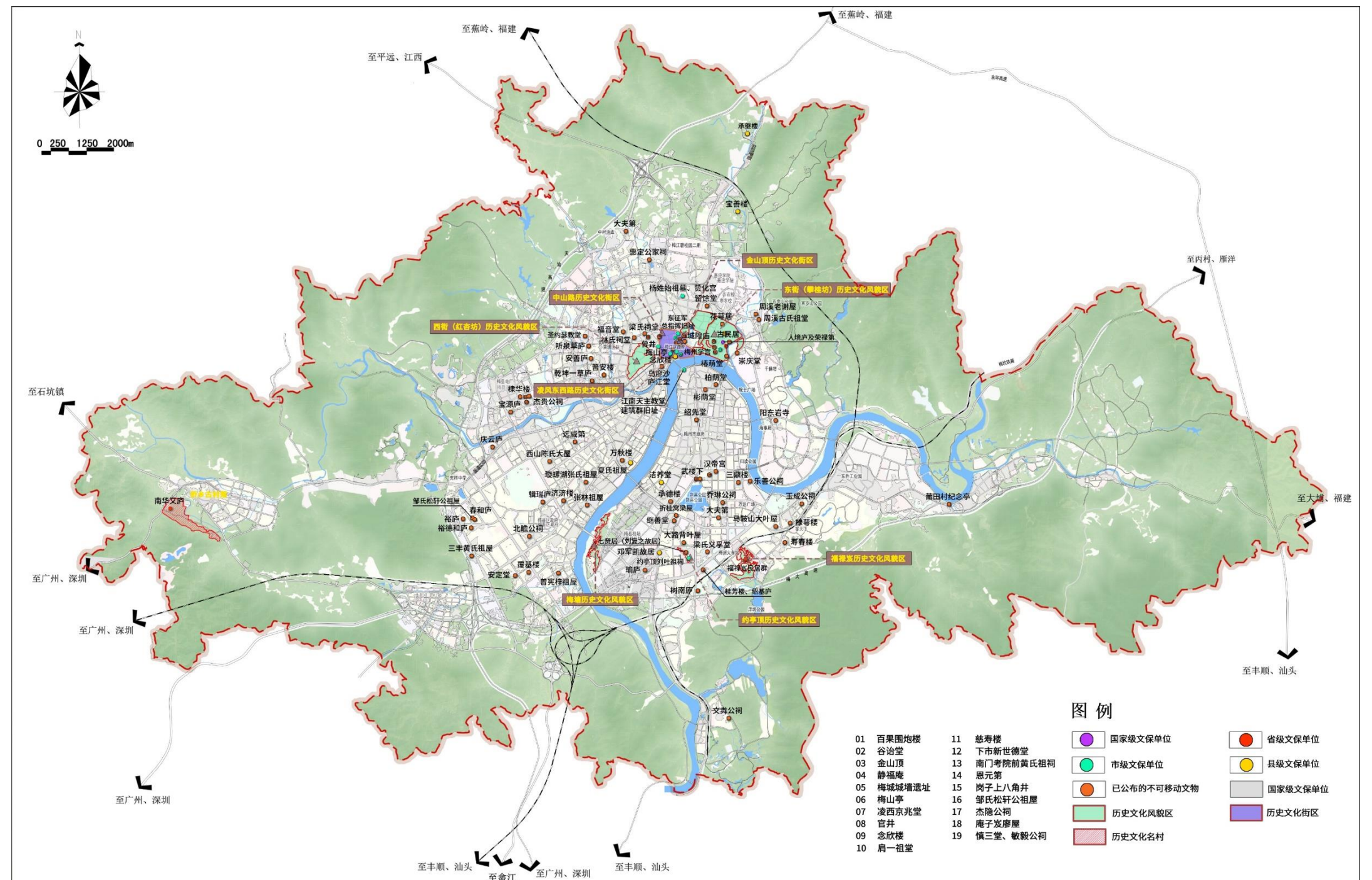
挖掘现状历史文化资源 · 形成历史文化资源保护体系 · 探索历史文化资源利用模式

保护规划

重点包括历史城区自然环境整体特色、历史城区整体格局与风貌、各级文物保护单位、历史建筑以及非物质文化遗产和文化空间等，根据不同的保护对象细分为**区域性保护**、**个体性保护及非物质文化遗产保护**三类，并提出了保护要求。

活化利用

<h3>社区中心</h3>  <p>结合居住小区中心将其改造为老年人活动中心、文化站等社区公共设施。</p>	<h3>公园绿地</h3>  <p>结合公园绿地改造为休闲游憩、商业等公共建筑或公共空间。</p>	<h3>休闲商业</h3>  <p>在商业地段保留改造历史建筑将成为独具风情的休闲商业地带。</p>	<h3>文化展示</h3>  <p>将历史建筑改造为传统文化展示地、时尚文化传播站以及其他文化活动的举办地等。</p>
---	--	---	---



1 总体要求

2 规划衔接

3 问题分析

4 改造规划

 5 重点区域

5.1 划定原则

5.2 重点改造区域

4.3 改造分期规划

划定原则

依据**突出重点、有序推进的改造思路**，综合“三旧”改造地块的空间格局和当前梅州市城市空间战略的实施重点，**结合改造需求**，选取部分**实施性较强**的用地作为本次“三旧”改造重点改造区域，选取原则如下：

重点改造区域应具有较好的区位优势，可通过改造更新，促进中心城区完善公共服务设施，提升城市功能，改善人居环境。实现土地集约高效利用，经济社会全面、协调、可持续发展。

1

有利于改善人居环境
完善城市功能

重点改造区域应具有发展新型多元商业业态、文化创意、文化旅游等潜力，释放经济价值，推进产业创新升级，建设绿色产业体系。

2

有利于推进产业
创新升级

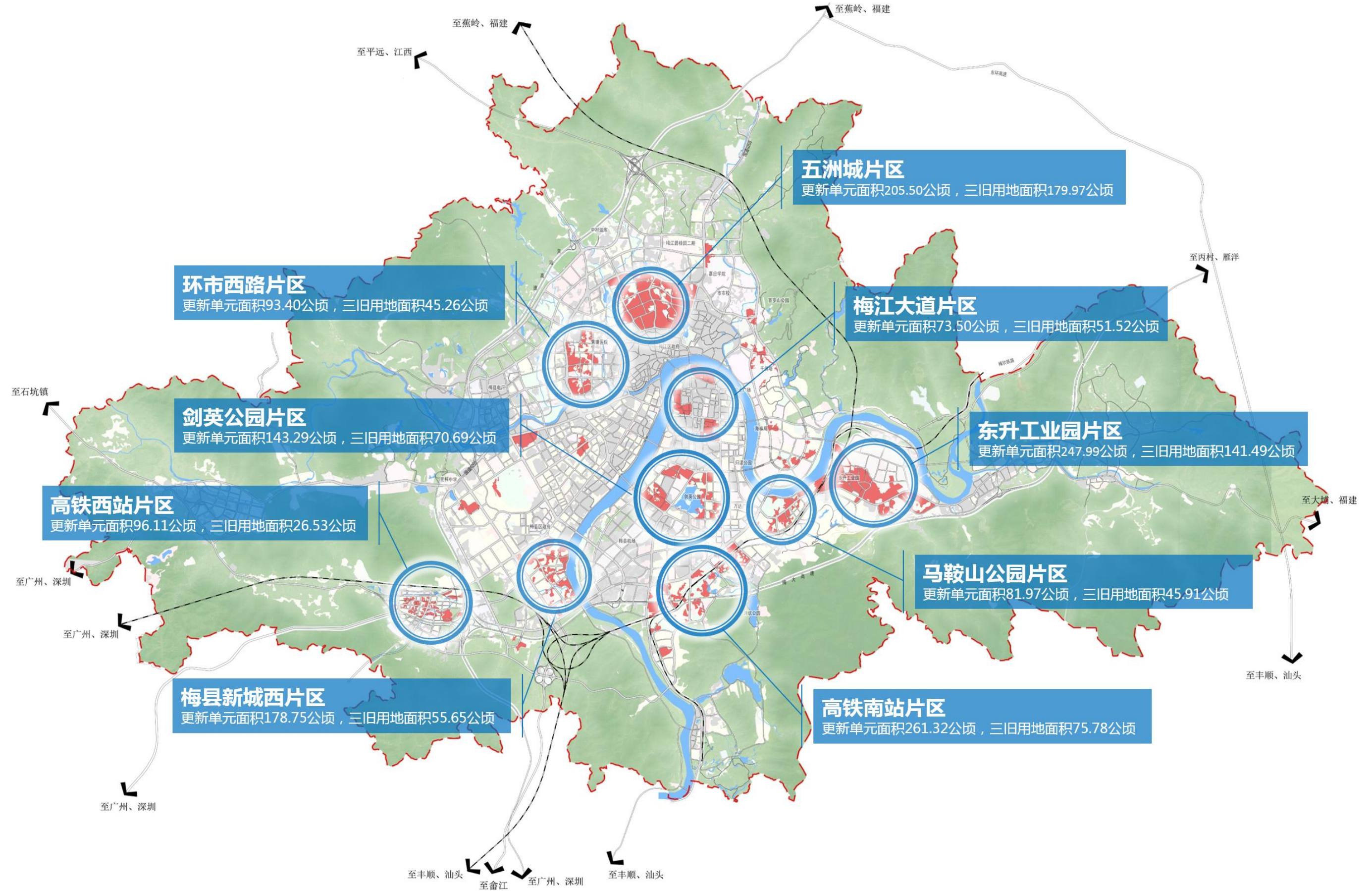
重点改造区域应具有一定规模，或便于与周边闲置用地整合，形成规模较大的可改造空间，且改造条件应较为成熟，有利于下一步对外招商引资。

3

地块有一定规模
实施性较强

重点改造区域

为加快推动梅州中心城区“扩容提质”工作，完善城市功能，提升城市面貌。根据以上划定原则，并结合重点改造地块集中程度等实际情况，规划确定了9个重点改造区域：



重点改造区域

序号	重点区域	更新目标	工作要点
1	五洲城片区	规划以“山水提升环境、生态促进宜居”为理念，未来打造为山水宜居新城区、教育中心。	推动旧城区升级，依托黄塘河水系及支流打造城市滨水公共空间，创建有特色的综合性居住环境。结合地区控规，完善和提升地块的教育服务设施。
2	环市西路片区	规划着力发展现代物流园、汽车展览城等项目，重点发展医疗健康，宜居社区等功能，未来打造江北商业商务中心、区域医疗健康基地。	重点推动旧村庄的拆除重建，综合运营更新及整备手段，集聚医疗健康产业，为医疗健康基地建设提供空间载体；以更新推动规划道路建设，改善片区内出行条件；环市西路现状已有集中的汽车4S店等相关产业基础，适宜发展现代物流、汽车销售、汽车品牌形象展示、车用产品体验等。
3	梅江大道片区	着力提升行政办公能力，完善老旧小区设施，改善居住环境，未来将打造市级行政中心、滨江宜居城区。	通过城中村综合整治，提升片区周边整体景观环境，匹配市级行政中心定位；通过城市微更新，构建公共开敞空间体系，落实公共配套设施，提升片区城市品质及公共服务水平，打造滨江宜居城区。
4	剑英公园片区	规划发展民俗商业、休闲娱乐、旅游服务等功能，将剑英公园片区打造为梅州市新的文化休闲中心。	推动旧城区改造，依托剑英公园，提升现状文化休闲设施，增添历史人文、娱乐休闲、科普等功能，打造城市公共休闲空间。
5	梅县新城西片区	规划围绕“以产兴城、以城促产、产城联动”的设计理念，打造山水相融的特色空间，重点发展现代物流园、汽车城的项目，打造生态宜居新城。	重点开展村庄拆除，结合已建的电商大厦，着力打造现代物流园，重点发展电子商务、汽车商贸、车用产品体验等；依托总规确定的梅江生态廊道和程江生态廊道，结合外环路的建设打造外环路生态廊道，结合蔡岭、梅花山，从而构筑“山水相融”的生态宜居社区。
6	高铁西站片区	通衢三省，振兴梅州的区域交通新枢纽；对接全市景点、推动文体休闲的梅州旅游门户；铭记乡愁、宜居宜业的客家乐活小镇。	推动村庄拆除改造，以高铁站核心区为枢纽，引领片区发展；打造多条生态绿廊，连接片区及周边景观要素；形成一个公共活力环，串联整个片区；依托优势资源，打造商旅生活、商贸物流等产业。
7	江南新城片区	重点发展展览会议、创意办公、酒店公寓等产业，结合高铁南站，将建设梅州市新的商务、商业中心。	重点开展城区改造，发挥高铁南站交通区位优势，提升空间品质，支撑产业转型和质量升级，促进产业发展、商务服务、生活休闲等多功能高度融合，建设高质量的商贸中心片区；村庄拆除的同时，重点保护不可移动文物，建设历史文化景点。
8	马鞍山公园片区	规划以山水“山水提升环境、生态促进宜居”为理念，未来打造为生态宜居低碳示范区。	加强生态环境的综合整治，延续历史文化、传承传统风貌，强调绿色低碳理念与住区建设的融合，尊重片区内的生态要素，合理规划居住用地。
9	东升工业园片区	以电子信息、健康医药、互联网技术应用、新材料等高新技术产业为主导，顺应“互联网+”发展趋势的先进制造业集聚区，绿色生态产业园。	重点引进信息材料、生物材料、超导材料与技术、纳米料与技术等相关企业，吸引国内互联网及电子商务高端服务商及其高端人才，加速推进“工改M0”，打造新兴产业基地。

改造分期规划

分期改造思路

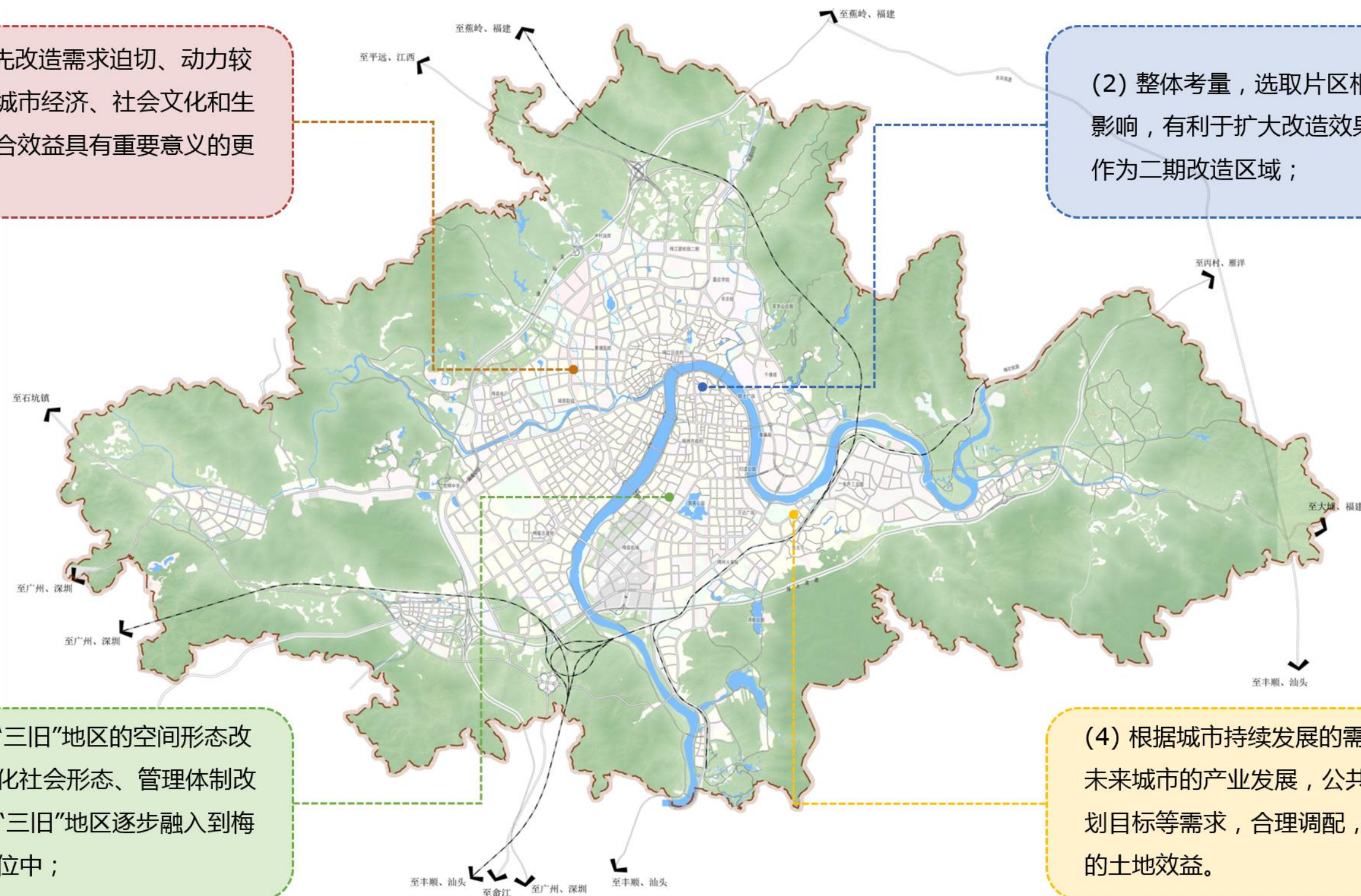
以梅州城区扩容提质工作方案为突破口，突出重点，逐步梅州市实现“三旧”地区建设环境的改善和经济效益的提升，释放和盘活存量土地，解决用地紧张问题，促进城市产业结构提升和空间布局优化。

(1) 一期首先改造需求迫切、动力较强，对提高城市经济、社会文化和生态环境等综合效益具有重要意义的更新地区；

(2) 整体考量，选取片区相互联动、影响，有利于扩大改造效果的地块作为二期改造区域；

(3) 强化对“三旧”地区的空间形态改造力度，深化社会形态、管理体制改造工作，使“三旧”地区逐步融入到梅州市整体定位中；

(4) 根据城市持续发展的需要，结合未来城市的产业发展，公共福利及规划目标等需求，合理调配，创造更大的土地效益。



改造分期规划

分期改造建议

■ 2021年改造用地（一期）

2021年规划改造三旧用地
268.51ha，占比6.83%。

■ 2022-2023年改造用地（二期）

2022-2023年规划改造三旧用地
476.48ha，占比12.12%。

■ 2024-2025年改造用地（三期）

2024-2025年规划改造三旧用地
467.05ha，占比11.88%。

■ 2025年以后改造用地（远景）

2025年以后规划改造三旧用地约
2720.11公顷，占本次改造三旧用地的69.19%。

