

成果五

成果名称	粤港澳大湾区各地 9+2 城市更新（三旧改造）政策特征及对比分析
主要完成单位	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
	广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造协会
主要完成人	1.田光明, 2.庾来顺, 3.曾乐春, 4.叶进龙, 5.张明发, 6.陈凯, 7.简文娟, 8.关达豪, 9.张卉芬, 10.彭澍柯
项目起止时间	2019 年 8 月 8 日至 2020 年 12 月 31 日
推荐单位	广东省土地学会
推荐意见	推荐申报自然资源科技进步二等奖
成果简介	（一）立项背景 2008 年广东省抓住部省合作共建节约集约用地试点示范省的契机, 遵循“政府引导, 市场运作”的市场化配置资源改革主线, 率先在全国开展“三旧”改造试点工作, 经过十多年的探索实践, 形成了一系列值得深入总结、可推广、可复制的经验模式。2018 年, 恰逢广东旧改十周年, 为进一步推动行业规范有序发展, 在省自然资源厅的统一组织领导下, 按照任务要求, 对广东省十年“三旧”改造政策特征及共性规律进行系统性的梳理分析与总结提炼, 以期广东省“三旧”改造政策体系的深入优化提供理论支撑, 同时为国家存量城乡低效用地再开发制度建设贡献“广东经验”。 （二）研究目标 一是全面梳理提炼湾区各地城市更新政策特征及实践做法。对各地城市更新政策演化历程、成效等内容进行梳理, 提炼各地政策特征, 理清各地之间的政策特征差异; 二是多维度对比总结湾区各地城市更新政策共性特征和趋势规律。从“八维度、多要点”横向比较湾区各地的城市更新政策特征, 在各维度上总结共性特征与规律趋势; 三是以共性问题为导向, 为省和国家相关制度的修改完善提出具体优化建议, 探索解决湾区高质量发展用地空间瓶颈的政策路径。 （三）主要创新成果 1.首开先河, 对湾区 11 个地方城市更新政策进行体系化梳理形成报告 湾区各地政策体系差异较大, 各地实际探索进展程度不一, 缺乏系统梳理总结及对比分析。为此, 项目首次将湾区 11 个地方的城市更新政策放到统一体系和维度里面进行对比分析, 并总结共性规律和特征。 2.突出数字化, 形成一个城市更新政策信息化数据库 课题组结合软件开发, 将整理的国家、省、市及区县共计 400 多份城市更新政策及报告成果中湾区各地改造成效数据等内容, 按照不同地区、不同专题分类进行信息化, 建立了城市更新政策查询小程序, 以便高效使用查阅相关数据。 3.强调可视化, 形成一套可视化研究报告 课题组将近 300 页的报告成果内容进一步精简提炼, 重新排版设计, 研发出一套表达效果更直观、可读性更高的可视化材料。 4.注重体系化, 形成城市更新重点模块体系一张图 项目在对各地城市更新政策体系特征及规律总结的基础上, 归纳出城市更新

	领域涉及的十大重点模块以及四十二个细分模块，并首次以全景图的方式将城市更新体系框架完整展示出来。 5.成果理论化，形成一本城市更新学术专著 课题组以项目报告为基础，补充了城市更新领域学术研究前沿以及 18 个湾区典型更新案例两部分内容，建立了“学术理论研究-地方政策实践-具体案例实操”三位一体的湾区城市更新理论体系，为全国其他地方城市更新提供湾区“样本”。 （四）应用情况及社会经济效益 一是地方政策拟定过程中的成果转换应用。项目成果直接指导了云浮等多个地方三旧政策体系落地实施；二是省级“三旧”改造相关政策法规拟定的成果转换应用。项目成果为《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》等政策法规的修改完善提供可复制、可推广的改革成果；三是省级、地市级政策宣传推广中的成果转换应用。项目成果多次被作为省级大型会议的政策宣讲及培训材料。							
客观评价	1.研究内容丰富，兼具实践工作指导意义和学术理论研究价值 本项目以粤港澳大湾区发展对城市更新（“三旧”改造）需求为背景，阐述了大湾区发展的现状和面临的瓶颈，揭示了城市更新（“三旧”改造）对于湾区高质量发展的作用和意义；以广东省“三旧”改造政策体系及演进为主线，总结提炼广东省“三旧”改造政策体系全景框架；以粤港澳大湾区 11 个城市政策特征及规律总结为重点，梳理总结湾区各地区城市更新政策演进及体系特征，并通过横向、纵向多维度对比提炼总结湾区城市更新共性规律特征，深入剖析目前实践层面碰到的问题及困境，提出完善政策体系的建议措施。整个研究内容丰富，涵盖大量的政策实践梳理和地方实际做法总结，既有理论体系构架，又有实务案例分析，兼具实践工作指导意义和学术理论研究价值，为全国城乡低效用地再开发及深入推进广东省“三旧”改造工作提供详实的案例借鉴及理论支撑。 2.从一线实践视角出发，成果内容更具穿透力 本项目最大亮点在于从实践出发，实地调研了大湾区及外围共 16 个地市业务主管部门，走访了 60 多家城市更新企业及 20 余家工业园区企业，同时结合课题组自身实际工作开展过程，总结提炼现实存在困境难点以及政府、企业、产权人等主体关心的问题和环节，并将面对的现实问题、模式、做法进行体系化梳理，对比分析后形成系统性成果。特别是在政策梳理、案例分析过程中，发挥了课题组实践工作者的优势，深入调研，反复研讨；此外，课题组专家作为广东省“三旧”改造政策研究小组成员经常参与广东省自然资源厅、各地级市有关政策拟定、实施、效果评价等方面的研究、讨论，参与县（区）级、镇街乃至村集体不同层面有关调研、实施过程问题讨论乃至争论，参与开发企业项目实施过程中问题解决的研究讨论，从而使得项目成果内容具有政策穿透力，不浮于政策表层浅意理解。							
代表性论文专著目录								
序号	论文专著名称	刊名	作者	年卷页 码(XX 年 XX 卷 XX 页)	发表时间 (年月日)	通讯作者/第一作者是否 为本成果的主要完成人	SCI 他引 次数	他引 总次 数
1	高质量发展背景下村级工业园升级改造的困境与策略-以佛山市顺德区为例	农村经济与科技	叶进龙	2020.5	2020-05-20	是	0	6

2	粤港澳大湾区主要城市更新单元容积率计算制度对比研究	住房与房地产	简文娟	2019.11	2019-11-25	是	0	2
3	浅析大湾区存量建设用地再开发的四种模式	广东三旧改造	张明发	2020.6	2020-06-30	是	0	0
主要知识产权目录								
序号	知识产权(标准)类别	知识产权(标准)具体名称	国家(地区)	授权号(标准编号)	授权(标准发布)日期	证书编号(标准批准发布部门)	权利人(标准起草单位)	发明人(标准起草人)
无	无	无	无	无	无	无	无	无