

东莞市城市更新专项规划
(2026—2030 年)
公示稿

东莞市自然资源局
东莞市住房和城乡建设局
二〇二六年九月

目录

第一章 总则	1
一、 指导思想	1
二、 规划目的	1
三、 规划范围和期限	1
第二章 目标与行动	2
一、 更新目标	2
二、 专项行动	2
三、 更新空间结构	4
四、 差异化梯度推进	5
第三章 重点片区	5
一、 概念内涵	5
二、 片区划定	6
三、 跨镇连片统筹更新	7
第四章 项目库	8
一、 项目库构建	8
二、 项目储备库	8
三、 项目实施库	8
第五章 实施与保障	8
一、 规划实施保障	8
二、 资金支持保障	9
三、 政策支撑保障	10

第一章 总则

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻中央城市工作会议精神，落实《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》要求，以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以城市更新为重要抓手，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升；以规划为引领、以需求为导向、以项目为牵引，立足东莞“智创优品、和美宜居”城市发展战略目标，将城市更新作为推动存量建设用地提质增效的重要手段。

二、规划目的

落实国家和省城市更新行动部署，衔接全市国土空间总体规划和“智创优品、和美宜居”城市发展战略目标，通过城市体检发现房屋安全隐患、设施短板、生态破碎、历史资源闲置等突出问题，明确城市更新总体目标、重点任务、重点片区和实施时序，统筹推进全市城市更新工作，形成指导项目实施和资金申报的纲领性文件。

三、规划范围和期限

本次规划范围为东莞市全市域范围，规划期到 2030 年，远期展望至 2035 年。

第二章 目标与行动

一、更新目标

实施城市更新五年专项行动，统筹实施空间发展战略，建设现代化人民城市，实现城市发展“五年变新样”：空间格局进一步优化、城市功能进一步完善、景观风貌进一步提升、城乡环境进一步改善、特色魅力进一步彰显，建设“智创优品、和美宜居”的现代化新东莞。

二、专项行动

（一）老旧住区品质提升行动

系统推进老旧住区更新改造，从单体建筑翻新转向片区统筹整合，全面提升居民生活品质与社区治理水平。**推进危旧房屋安全治理**，排查评估老旧房屋，制定整治方案，探索建立危旧房屋安全监测预警机制。**推进老旧小区连片整治改造**，重点推进 2000 年前建成老旧小区“应改尽改”，支持 2000—2005 年建成小区按需改造。**推进完整社区建设**，嵌入式布局养老、托育、医疗、文化、体育、便民商业等公共服务设施，构建“一刻钟便民生活圈”。

（二）城中村分类更新行动

依据区位条件、功能定位、现状特征实施差异化改造，重点解决安全隐患、环境品质、配套不足等突出问题，全面提升城中村生活环境品质。**整治提升类**重点开展安全隐患治理、环境品质提升、配套设施完善等工作。**拆整结合类**在保留质量较好、布局合理建筑的基础上，拆除危旧建筑与违法建设，腾出空间建设公共设施与公共空间。**拆除新建类**稳妥推进安全隐患突出、改造条件成熟的城中村全面改造，建设高品质居住社区，同步完善公共

服务配套。

（三）老旧街区焕新提质行动

统筹历史文化街区和老旧商业街区风貌提升、业态升级、文化传承，打造具有岭南特色的活力街区，促进文旅融合发展。**推进全市历史资源摸查**，建立保护名录和数字化档案。**推动历史文化街区微改造**，采用“绣花式”微改造模式推进历史文化街区更新，避免大拆大建。**推进传统商业街区提质升级**，完善各镇街核心老商业街配套设施、交通组织、公共空间等。

（四）城市基础设施提升行动

聚焦城市生命线安全，系统升级市政基础设施，全面提升城市承载能力与安全韧性。结合海绵城市要求，落实径流总量控制要求，落实海绵设施微改造。**推动地下管网系统化改造**，统筹推进燃气、供电、排水等老旧管网更新修复，开展源头雨污分流、易涝积水点整治，推进老旧小区“瓶改管”与二次供水系统改造。**推进市政设施提质升级**，推进供电设施提升与电网扩容改造；优化污水设施布局，完善再生水利用设施，推进防洪排涝设施更新改造，实施河涌揭盖复明工程；完善生活垃圾分类收运体系，推进城中村“三线”整治，加强新型城市基础设施建设。**推进交通基础设施完善**，优化更新片区路网结构，打通断头路、瓶颈路，统筹推进慢行系统与停车设施建设，推广智慧停车系统。**推进消防与应急设施补短板**，加快老旧小区消防安全隐患整治，加强城市消防站、消火栓、微型消防站等设施建设，升级火灾报警装置；加快应急保障与“平急两用”设施建设，配套“急时”生活保障、医疗急救、抢险救生等物资和设备。

（五）城市功能完善提升行动

坚持“减量增绿、便民惠民”，系统推进公共服务补短板与蓝绿空间建设，打造宜居宜业的公共环境。**推进公共服务设施布局优化**，统筹布局教育、医疗、文化、体育、养老、托幼等大型公共服务设施。**推进轨道交通站点周边品质提升**，完善轨道站点交通接驳设施，提升步行环境品质。**推进口袋公园与小微空间建设**，将边角地、闲置地、腾退地等改造为口袋公园。**推进滨水空间与碧道建设**，统筹治污、治水、治岸，兼顾生态、安全、文化、休闲功能，打造连续贯通的碧道与慢行系统。**推进生态系统修复**，统筹山水林田湖草沙一体化修复，结合城市更新重点推进山体、水体、湿地等生态空间修复，提升城市生态韧性。

（六）产业空间提质增效行动

大力实施低效产业空间升级，建设产业社区，推进产城融合，构建适配“8+8+4”现代化产业体系的产业空间载体。**推进分区分类处置低效产业用地**，产业类管理单元内的低效产业用地优先整合建设产业社区，城镇类管理单元内的低效用地优先转变功能，植入新场景新业态。**推进产业社区建设**，以村级工业园、低效工业区连片改造为突破，推进低效用地复垦复绿，打造产业邻里中心，推动产业转型升级；对经市级认定的产业社区，集中资源要素重点推进建设。**推动老旧厂区功能转换**，对具有保留价值的老旧厂房实施加固修缮，引导功能置换为文创、科创、公共服务等业态，打造特色消费节点。

三、更新空间结构

全市形成“3+10”城市更新空间结构：“3”指中心城区、环松山湖、环同沙三个更新核心区，作为城市更新战略重点，发挥

辐射带动作用。“10”指十个重点更新组团，包括长安茅洲河组团、松山湖科学城黄江组团、塘厦大坪组团、凤岗南部组团、滨海湾组团、虎门—威远组团、厚街中心组团、水乡新城组团、东莞站一环南社组团、常平中心区组团等，统筹推进城市更新行动。

四、差异化梯度推进

以中心城区、松山湖和滨海湾新区周边镇、现代化建设的中心镇和小城市试点培育三类共 16 个镇街为近期城市更新重点镇街，分类施策、梯度推进：**莞城、南城、东城、万江**四个中心城区的街道，在全域范围统筹“留改拆”，推动跨行政区域的连片统筹更新，打造高品质都市核心区，展示现代化都市形象；**寮步、大朗、大岭山、虎门、长安、厚街**六个位于松山湖和滨海湾新区周边的镇，围绕龙头企业和科研创新平台的需求，重点推进低效产业用地连片升级、城中村分类改造，面向企业经营管理和科研人才完善服务配套，打造高品质产城空间。**沙田、麻涌、凤岗、清溪**四个小城市试点培育和现代化建设的中心镇以及**塘厦、石龙**两镇，聚焦城镇功能完善和品质提升，着力整合零散低效空间，系统补齐公共服务、基础设施、生态环境等短板弱项，立足各镇资源禀赋打造差异化更新特色。其他镇（园区）对标以上重点镇街的要求，积极开展城市更新谋划和实施工作，将经评估条件成熟的片区和项目纳入台账统筹推进。

第三章 重点片区

一、概念内涵

重点片区是我市“十五五”期间重点投入、优先实施的示范片区，是争取中央和省级资金、展示我市城市更新成效的核心载

体。按照功能导向，重点片区按照居住更新类、产业更新类、历史更新类、综合更新类四种类型分类推进。

二、片区划定

综合国土空间规划、体检评估结果、更新资源潜力、实施条件等，全市统筹划定 27 个重点片区，按照“先易后难、示范引领、梯次推进”的原则，每年至少启动 5 个，分 5 年梯次推进实施。同时，在重点片区以外划定 93 个储备片区，作为全市中长期城市更新工作的储备区和重点片区动态调整的储备来源。重点片区和储备片区共 120 个，覆盖 32 个镇街和滨海湾新区，作为全市城市更新的空间底盘。

各重点片区的名单、分类、实施时序详见下表。

27 个重点片区汇总表

序号	区位	镇街	片区名称	片区面积 (平方公里)	片区 类型	启动时间
1	中心城区片区	莞城街道	东莞城东片区	1.28	历史类	2028 年
2			东莞城西片区	1.73	历史类	2026 年
3			运河两岸片区	1.72	居住类	2028 年
4		东城街道	东城南片区	2.9	居住类	2026 年
5			运河西片区	3.79	居住类	2029—2030 年
6		南城街道	彭眼片区	1.47	居住类	2026 年
7			蚝岗片区	0.65	居住类	2027 年
8		万江街道	龙湾北片区	2.79	居住类	2027 年
9			龙湾南片区	2.98	居住类	2028 年
10			新谷涌片区	1.12	产业类	2029—2030 年
11	滨海湾片区	厚街镇	老厚街片区	2.64	居住类	2029—2030 年
12			龙凤山片区	1.5	居住类	2029—2030 年
13		虎门镇	白沙村级产业片区	1.69	产业类	2027 年
14			老城中心片区	2.1	居住类	2028 年
15		长安镇	中心南片区	4.55	居住类	2029—2030 年
16		沙田镇	中心片区	1.96	居住类	2027 年
17			西太隆现代化产业片区	2.11	产业类	2029—2030 年

序号	区位	镇街	片区名称	片区面积 (平方公里)	片区 类型	启动时间
18	水乡新城片区	麻涌镇	中心综合发展片区	2.78	居住类	2029—2030 年
19	松山湖片区	石龙镇	中山路更新片区	2.14	历史类	2026 年
20		寮步镇	老中心片区	3.3	居住类	2029—2030 年
21			香城产业片区	2.3	产业类	2026 年
22		大朗镇	屏山片区	0.53	居住类	2027 年
23		大岭山镇	大塘月山片区	3.32	产业类	2028 年
24	东南临深片区	凤岗镇	中心片区	3.48	居住类	2029—2030 年
25		塘厦镇	138 片区	3.59	居住类	2027 年
26			大坪片区	2.36	产业类	2028 年
27		清溪镇	中心片区	4.15	居住类	2029—2030 年

三、跨镇连片统筹更新

聚焦中心城区沿东江、环市政府、东城南—西平三大跨镇连片统筹更新区域，集中呈现城市记忆、生态宜居、品质特色等多元更新成效，提供连片更新样板经验，整体提升东莞城市形象。

沿东江连片统筹更新区域，聚焦东江南支流东城中路至环城西路两岸空间，串联“东莞记忆”及周边历史资源，带动“三江六岸”滨江地区功能重塑，统筹推进老旧小区、城中村等连片更新，打造兼具历史底蕴与现代活力的城市滨水名片；

环市政府连片统筹更新区域，聚焦莞太路沿线及东莞大道、滨河路、环城西路围合区域，串联蚝岗贝丘遗址与人民公园等节点，提升新基河沿线滨水环境与慢行网络，建设全龄友好邻里中心；

东城南—西平连片统筹更新区域，聚焦东莞大道、鸿福东路—八一路、环城南路围合区域，统筹深化现代完整社区建设，利用闲置建筑建设全龄友好的邻里中心，完善市政管网与水环境治理，提升新基河滨水空间与慢行网络，打造高品质现代居住社区标杆。

第四章 项目库

一、项目库构建

适应城市更新持续推进、动态调整的特点，加强统筹实施，建立“储备库—实施库”两级项目库，形成“谋划一批、储备一批、实施一批”梯次递进的格局。

二、项目储备库

项目储备库是全市城市更新五年行动的项目“蓄水池”，以城市更新片区为主要载体，围绕六大专项行动归集处于谋划阶段、尚未完全具备实施条件的项目，待实施条件成熟时按程序纳入年度实施计划有序推进。

三、项目实施库

项目实施库是全市城市更新年度实施的抓手，每年从储备库中遴选迫切度高、成熟度好的项目，集中资源推进落地见效，对接国家、省专项资金与政策支持，保障更新目标如期实现。项目实施库实行动态管理，项目进出调整按程序执行。

第五章 实施与保障

一、规划实施保障

（一）片区动态管理机制

以年度城市体检评估为基础，对更新片区实施定期评估，实行“能上能下”的动态管理。对于符合相关规划要求，具备成片连片实施条件的，可申请纳入储备片区。对于符合全市更新战略、实施条件成熟、示范价值突出、前期工作扎实的储备片区，按程序可调入重点片区。对于经评估不符合发展要求、推进滞后、成

效不明显的重点片区，调出重点片区序列、降为储备片区。

（二）项目库管理机制

建立项目台账管理制度，各镇街（园区）作为项目实施责任主体，定期上报项目进度、问题等台账信息。城市更新项目储备库和实施库实行动态管理，根据项目成熟度和实施条件有进有出、适时调整。经市级认定的产业社区内符合城市更新六大专项行动方向的项目，纳入储备库统一管理，与其他城市更新项目享受同等资金保障。

（三）年度实施推进

建立年度滚动推进机制，全面开展城市体检评估，推动城市更新由规划谋划走向年度实施、持续运营。每年制定年度实施任务，明确启动的片区和项目，细化镇街、部门任务分工；深化片区策划和项目实施方案，做实项目前期研究；强化项目实施督导协调和动态优化，推动已实施项目与片区运营衔接，结合建设成效开展年度总结评估，为下一年度任务安排提供依据。

（四）存量项目衔接

更新片区以政府主导开发为主，片区范围内属于“三旧”改造历史存量房地产项目清单的相关项目，按照相关盘活处置规定执行，其余项目原则上由政府主导实施。

二、资金支持保障

建立健全多元可持续的资金保障体系，统筹片区资金拼盘和投入产出平衡。优先争取上级资金，围绕中央预算内投资、超长期特别国债等支持方向，精准识别项目、做实前期工作，积极申报争取；用足用好专项债额度，强化政策性金融补充，引导社会资本参与。鼓励国有企业、村集体和专业运营机构参与投资建设

运营，强化投资运营保障，坚持运营前置、投建运一体化，从项目谋划阶段同步研究投资建设模式、资金平衡方案和运营机制，明确各方职责，完善资产移交运营和收益反哺机制，形成“投资—建设—运营—再投入”的良性循环。

三、政策支撑保障

（一）引导村集体资源投入

发挥村集体在城市更新中的作用，引导村集体统筹投入集体土地、物业、经营性资产和自有资金，推动集体资源由“被动补偿”向“主动投入、长期受益”转变。

（二）探索原拆原建自主更新

探索以消除住房安全隐患、改善人居环境为目的的原拆原建自主更新模式，享受区别于市场化开发项目的差异化政策支持。坚持成片连片改造衔接，优先支持安全隐患突出、居民改造意愿强烈、难以纳入成片连片统筹改造的区域分类开展原拆原建试点示范，支持市属、镇属国企参与原拆原建。结合试点项目，及时总结经验，形成可复制推广的原拆原建“东莞模式”。

（三）完善政策供给，破解实施堵点

优化地价体系，完善存量用地地价计收和收益分配机制；优化补偿安置标准，按照“政府主导、依法征收”要求实行全市统一的补偿标准；支持土地混合利用，探索土地混合开发利用和存量建筑用途转换、微改造，在重点片区和产业社区先行试点；支持产业社区建设运营，推动配套设施集中布局、统筹配建，完善生活服务功能；完善技术标准，在保障安全的前提下，探索差异化的技术标准要求。







