

城市更新中大型房建项目前期用地规划优化策略

林杰

广州市增城区东进城市开发投资有限公司, 广东 广州 510000

DOI:10.61369/UAID.2025010036

摘要： 城市更新是推动城市可持续发展的重要方式，其中大型房建项目的用地规划对项目的成功和城市整体发展至关重要。本文分析了当前大型房建项目用地规划的问题，探讨了影响规划的主要因素，并提出了优化策略。这些策略包括提高规划的科学性和前瞻性、加强规划与城市发展战略的衔接、优化土地利用结构、加强公共设施配套规划以及强化规划实施的监管和评估。这些措施旨在提升土地资源利用效率，促进城市空间合理布局和可持续发展。此外，本文还讨论了保障措施和实施路径，包括完善政策法规体系、创新规划编制方法、强化资金保障和加强人才培养，以确保优化策略的有效实施。

关键词： 城市更新；大型房建项目；用地规划；优化策略

Optimization Strategies for Land Use Planning in the Early Stage of Large-Scale Housing Construction Projects in Urban Renewal

Lin Jie

Dongjin Urban Development Investment Co., Ltd. Zengcheng District, Guangzhou, Guangdong 510000

Abstract： Urban renewal is an important way to promote sustainable urban development. Among them, the land use planning of large-scale housing construction projects is crucial to the success of the projects and the overall development of the city. This paper analyzes the problems of land use planning for current large-scale housing construction projects, discusses the main factors affecting the planning, and proposes optimization strategies. These strategies include enhancing the scientificity and forward-looking nature of planning, strengthening the connection between planning and urban development strategies, optimizing the land use structure, strengthening the supporting planning of public facilities, and intensifying the supervision and evaluation of planning implementation. These measures are aimed at enhancing the efficiency of land resource utilization and promoting the rational layout and sustainable development of urban space. Furthermore, this paper also discusses safeguard measures and implementation paths, including improving the policy and legal system, innovating planning compilation methods, strengthening financial guarantees and enhancing talent cultivation, in order to ensure the effective implementation of the optimization strategy.

Keywords： urban renewal; large-scale housing construction projects; land use planning; optimization strategy

城市更新是城市发展的必然趋势，而大型房建项目作为更新过程中的关键环节，其用地规划的合理性直接关系到项目的成败和城市的整体发展。本文主要从城市更新实施方案层面提出优化策略。因此，优化前期用地规划，提高土地资源的利用效率，是当前城市更新中亟待解决的问题。在面对日益增长的城市人口和有限的土地资源的双重压力下，如何科学合理地进行城市用地规划，以满足人民对美好生活的向往，是当前环境下更符合国情和环境的诉求。这不仅关乎城市空间的合理布局，还涉及到经济、社会、环境等多方面的综合效益。因此，深入研究和探讨城市更新中的用地规划问题，对于推动城市的可持续发展具有重要的理论和实践意义。

一、城市更新中大型房建项目用地规划现状分析

（一）用地规划存在的问题

当前，用地规划存在的问题具体表现在：土地利用效率低下，城市更新项目中常见用地布局不合理、功能分区不明确，单一功能用地模式普遍，导致土地资源浪费。工业、居住、商业用

地之间缺乏有效过渡和融合，造成职住分离，增加通勤压力。为了平衡城市更新项目的融资成本，土地开发强度过大，导致建筑密度和容积率偏高，可能引发人居环境品质下降，公共空间不足，绿化覆盖率低，日照、通风、采光均受到影响，进而影响居民的生活质量和身心健康。这种用地模式降低了土地利用效率，加剧了交通拥堵和环境污染。规划与实际需求脱节也是一个不容

忽视的问题。在快速城市化进程中，一些用地规划未能充分考虑城市发展的动态性和多样性，导致规划方案滞后于城市发展的实际需求。例如，一些地区在规划时未能准确预判人口增长和产业发展的趋势，导致公共服务设施、基础设施用地预留不足，无法满足日益增长的城市需求^[1]。同时，一些规划方案对城市更新中可能出现的社会问题估计不足，例如，对原住民安置、历史文化遗产保护等问题缺乏周全的考虑，导致项目实施过程中矛盾频发，影响社会稳定。这种脱节现象不仅影响了规划的实施效果，也降低了城市更新的综合效益。公共设施配套不足也是当前用地规划中存在的一个普遍问题。在一些大型房建项目中，由于过分追求经济效益，导致对教育、医疗、文化、体育等公共服务设施的配套重视不够。这不仅影响了城市居民的生活质量，也降低了城市对人才的吸引力。此外，忽视了公共空间的规划和建设，公共开放空间不足，绿化覆盖率低，公共活动空间匮乏，制约了城市文化的培育和发展。这种对公共服务设施配套的忽视不仅影响了城市更新的品质，也削弱了城市长远发展的潜力。

（二）用地规划的影响因素

城市更新中大型房建项目用地规划涉及复杂系统工程，受多种因素影响。深入分析这些因素有助于理解规划复杂性，为制定优化策略提供依据。城市发展战略、土地市场状况、法律法规和社会经济条件是主要影响因素。用地规划需与区域国土空间规划相协调，考虑土地市场实际情况，制定合理土地供应计划，并在法律法规框架内确保规划合法合规。社会经济条件如人口规模、产业结构变化等也会影响用地需求。因此，用地规划必须充分考虑社会经济条件的实际情况，制定合理的空间结构和用地规模，满足城市发展的需要。此外，技术进步、政策导向、公众参与等也会对用地规划产生影响。例如，大数据、人工智能、BIM等新技术的应用，为用地规划提供了更加科学的决策支持；国家关于生态文明建设、新型城镇化建设等政策的出台，为用地规划指明了方向；公众对城市更新、环境保护的关注和参与，也对用地规划提出了更高的要求^[2]。

综上所述，城市更新中大型房建项目用地规划是一个复杂的系统工程，受到多种因素的影响。只有全面考虑这些因素，才能制定出科学合理的用地规划方案，为城市更新和可持续发展奠定坚实的基础。

二、城市更新中大型房建项目用地规划优化策略

（一）强化区域国土空间规划的衔接

强化区域国土空间规划的衔接，确保用地规划与城市发展战略紧密结合，使大型房建项目与城市整体发展方向保持一致。通过规划引导，优化城市空间结构，合理布局功能区。根据城市发展战略，确定重点发展区域和产业布局，优先安排大型房建项目于这些区域，并引导相关产业集中，形成产业集群，增强区域竞争力。同时，合理划分城市功能区，如居住、商业、办公、工业等，避免功能混杂，促进协调发展。注重城市更新与旧城改造的结合，通过用地规划，有效利用旧城区空间资源，提升城市品质^[3]。

（二）优化土地利用结构

调整土地利用结构，提升土地集约水平。通过兼容用地和多

功能开发，实现土地资源高效利用。措施包括：推行混合用地模式，鼓励多功能开发，如商业和居住的立体开发；优化用地布局，科学划分用地类型，提高效率。策略上，根据城市规划确定区域功能，如城市中心区以商业为主，工业区以生产为主，旧城区进行改造升级。构建生态网络，提升生态环境，如城市绿道连接功能区域。在新区预留绿地空间，改善微气候。用地规划中预留弹性，适应未来城市发展，如边缘地带预留弹性用地，产业园区预留备用地^[4]。这些措施有助于优化土地利用结构，提高土地集约水平，实现可持续利用。

（三）完善城市功能

城市功能的完善是用地规划的核心组成部分。应依据项目所在区域的人口规模、服务半径等因素，合理布局城市功能，以满足居民的生活需求。具体而言，应优先布局教育、医疗、文化、体育等公共服务设施，并根据服务人口和服务半径确定设施规模和数量；结合城市更新，对旧城区的公共服务设施进行升级改造，提升服务水平和覆盖范围；鼓励社会力量参与公共服务设施的建设，例如，通过PPP模式吸引社会资本参与学校、医院等公共设施的建设和运营；注重公共开放空间的布局，例如，规划公园、广场等公共开放空间，提升城市环境品质，为居民提供休闲娱乐场所^[5]。

（四）修复生态系统

城市更新应将生态修复作为重要内容，通过用地规划引导，构建健康稳定的生态系统。规划应增加城市绿地面积，特别是公园绿地和街头绿地，提升城市的绿化覆盖率。同时，应保护和修复城市水系，构建生态廊道，改善城市微气候，提升城市的生态服务功能。通过生态修复，营造宜居宜业的城市环境，提升居民的生活品质。

（五）传承历史文化

城市更新应注重历史文化的保护和传承，用地规划应充分考虑历史文化遗产的保护要求。对于具有历史价值的老建筑，应采取保护性利用的方式，将其融入现代城市功能之中。同时，应挖掘和利用城市的历史文化资源，将其融入大型房建项目的设计中，延续城市记忆，彰显城市特色^[6]。通过历史文化的传承，提升城市的文化品位，增强城市的文化软实力。

三、保障措施与实施路径

（一）完善政策法规体系

为确保用地规划的顺利实施，需要完善相关政策法规体系，为规划提供强有力的法律支撑和制度保障。这不仅仅是制定几条政策那么简单，而是要构建一个系统化、层次分明、可操作的法规框架。首先，应加强国家层面的立法工作，修订和完善《土地管理法》《城乡规划法》《城市房地产管理法》等相关法律法规，明确城市更新中大型房建项目用地规划的法律地位、规划原则、编制程序、审批流程、实施监督等内容，为用地规划提供明确的法律依据^[7]。其次，要鼓励地方政府根据自身实际情况，制定符合地方特色的地方性法规和实施细则，细化国家法律法规的内容，增强法规的可操作性。此外，还应建立完善的法律法规解释和修订机制，根据实践反馈及时调整和完善法规内容，确保法规的适用性和有效性。同时，还应加强法律法规的宣传和普及工

作，提高社会各界对用地规划法律法规的认识和理解，营造良好的法治环境。最后，建立法律法规执行监督机制，对违反用地规划法律法规的行为进行严肃查处，确保法律法规得到有效执行。

（二）创新规划编制方法

采用先进的规划编制方法，如参与式规划、动态规划等，以提高规划的适应性和灵活性。传统的规划编制方法往往以自上而下的方式为主，缺乏对社会需求的深入调研和公众参与，导致规划方案难以适应快速变化的城市发展需求。因此，必须积极引入先进的规划理念和技术，推动规划编制方法的创新。参与式规划是一种强调公众参与的规划方法，它通过让利益相关者参与到规划过程中，充分听取各方意见和建议，提高规划方案的科学性和可接受性^[8]。例如，可以通过召开听证会、问卷调查、网络平台等方式，广泛征求居民、企业、专家等社会各界的意见，确保规划方案能够反映各方利益诉求。动态规划是一种强调规划过程动态调整的规划方法，它通过建立规划实施监测和评估机制，根据实际情况及时调整和优化规划方案，提高规划方案的适应性和灵活性。例如，可以利用GIS和大数据分析技术，对规划实施情况进行实时监测和评估，根据监测结果动态调整用地布局和功能分区，确保规划方案始终与城市发展需求保持一致。

（三）强化资金保障

确保有足够的资金支持规划的实施，包括政府投资、社会资本引入等多种融资渠道。城市更新中大型房建项目用地规划的实施需要大量的资金投入，包括土地征收、拆迁安置、基础设施建设、公共服务设施建设等^[9]。因此，必须建立多元化的资金保障机制，确保规划能够得到有效实施。首先，应加大政府投资力度，将城市更新中大型房建项目用地规划纳入政府年度投资计划，安排专项资金支持规划的实施。其次，要积极引入社会资本，通过PPP模式、特许经营等方式，吸引社会资本参与城市更新项目。例如，可以通过公开招标的方式，选择有实力、有经验的社会资本参与土地开发、公共服务设施建设等。此外，还可以探索建立城市更新基金，通过发行债券、股票等方式，向社会募集资金支持规划实施。最后，要积极争取金融机构的支持，通过

贷款、融资租赁等方式，为规划实施提供资金支持。

（四）加强人才培养

培养和引进城市规划、土地管理、GIS和大数据分析等领域的专业人才，为用地规划提供人才支持。人才是用地规划创新和实施的关键。当前，我国城市规划、土地管理等领域的人才队伍还不能完全适应城市更新中大型房建项目用地规划的需求，特别是缺乏既懂规划又懂技术的复合型人才。因此，必须加强人才培养和引进工作^[10]。首先，要加强高校相关学科的建设，在城市规划、土地资源管理、地理信息系统等专业中开设城市更新等方向，培养具有创新精神和实践能力的专业人才。其次，要加强对现有规划人员的继续教育和培训，定期组织规划人员参加专业培训，学习最新的规划理念和技术，提高规划人员的专业水平。此外，还应积极引进国外先进的城市规划和土地管理经验和技术，吸引海外高层次人才回国工作，提升我国用地规划领域的整体水平。

通过上述策略和措施的实施，可以有效提升城市更新中大型房建项目的用地规划水平，促进城市空间的合理布局和可持续发展，为城市居民创造更加宜居的生活环境。

四、结论

针对当前城市更新中大型房建项目用地规划存在的问题，本文提出了多项优化策略，并探讨了相应的保障措施与实施路径。通过提高规划的科学性和前瞻性，强化规划与城市发展战略的衔接，优化土地利用结构，加强公共设施配套规划，以及强化规划实施的监管和评估，可以有效提升用地规划的质量和效率。同时，完善政策法规体系，创新规划编制方法，强化资金保障，加强人才培养等措施的实施，为用地规划的顺利实施提供了有力保障。未来，随着城市化进程的加速和城市居民对生活环境要求的提高，城市更新中大型房建项目用地规划将面临更多的挑战和机遇。因此，需要不断加强规划创新和实践探索，以适应城市发展的需求，推动城市的可持续发展。

参考文献

- [1] 李旭.国土空间规划大背景下的城市更新理论方法研究[J].中文科技期刊数据库(全文版)工程技术,2022(8):4.
- [2] 沈澹.城市更新背景下旧城改造策略研究——以漳州龙池开发区为例[J].福建建材,2024(6):28-30.
- [3] 李翔宇.国土空间规划背景下的城市更新用地再开发研究[J].新型城镇化,2024(11):60-63.
- [4] 张起瑞.国土空间规划视域下城市更新规划策略研究[J].中国住宅设施,2024(8):125-127.
- [5] 何冬华,袁媛,刘玉亭,等.国土空间规划中广州存量建设用地审批制度与策略研究[J].规划师,2021,37(15):7.
- [6] 沈澹.城市更新背景下旧城改造策略研究——以漳州龙池开发区为例[J].福建建材,2024(6):28-30.
- [7] 姜彦冰,宋鉴.文化传承下的中心城更新优化策略研究——以长春中心城为例[J].居舍,2023(21):87-90.
- [8] 李旭.国土空间规划大背景下的城市更新理论方法研究[J].中文科技期刊数据库(全文版)工程技术,2022(8):4.
- [9] 袁奇峰,赵杨,陈嘉悦,等.国土空间规划背景下城市更新落地的探索——以佛山市南海区夏北村“三旧”改造为例[J].西部人居环境学刊,2021,36(3):8.DOI:10.13791/j.cnki.hsfwest.20210302.
- [10] 邹元昊.城市更新中用地价值识别与规划应用研究——以重庆黔江为例[D].华侨大学,2021.