

岳阳市自然资源和规划局

岳资规字〔2025〕34号 A1类 同意公开

对岳阳市政协九届四次会议第105号提案的 答 复

包世友委员：

您提出的《关于加强我市城中村改造的提案》已收悉。现答复如下：

诚如您所言，随着经济的发展和城市化进程的推进，有限的土地资源已越来越难以支撑城市的快速发展，日益增加的城市人口基数也使得城市中的人地矛盾更加突出。在此情形下，作为城市更新的重要路径之一，城中村改造受到了越来越多的关注。随着我国城市化的不断推进，城中村因其“脏乱差”的环境及社会管理问题，成为了人们眼中的“城市血栓”和“城市孤岛”。为提升城市功能，实现可持续发展，进行城中村改造成为必然趋势。您的建议十分中肯，针对您提出的相关建议，我局主要做好以下几个方面的工作：

一、积极思考，深入研究。城中村改造是挖掘岳阳发展潜力、造福于民的必由之路，是改变城乡二元结构、加快推进新型城镇化进程的重要一环。积极稳步推进城中村改造有利于消除城市建

设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构，同时，城中村改造也是一项民生工程，更是一项发展工程，对于促进投资、扩大内需都能起到重要作用。去年11月，我局已委托市规划设计院对岳阳市主城区城中村展开研究，提出了坚持规划引领，谋划好城中村发展；坚持问题导向，渐进式分类实施改造；坚持目标导向，焕发城市活力；坚持试点先行，积极积累改造经验；坚持多方筹资，切实推动城中村改造的五点措施。

二、规划先行，刚性引领。城中村改造是城市更新规划的重要内容，我局已在各层级规划中予以充分考虑。总体规划层面，《岳阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》明确分区分类推动更新行动，要求进一步优化城市空间结构，完善城市功能，改善人居环境，建设宜居、宜业、宜游、宜学、宜养的社区生活圈，提升城市品质。《岳阳市总体城市设计》从城市管理、风貌管控等方面为城中村改造提供了支撑。专项规划层面，我局组织制定了《岳阳市中心城区城市更新专项规划编制技术导则》，按照五种类型（老旧小区改造、旧工业区改造、城中村（城边村）改造、存量棚户区和危旧房改造、旧商业区改造）、四种方式（综合整治、功能完善、历史文化保护、全面改造）推进工作，现市辖区各区均已单独编制城市更新专项规划，制定了详细的实施计划，有序开展城市更新和城中村改造工作。详细规划层面，在各片区控制性详细规划方案中明确要加强对城市的空间立体性、平面协调性、风貌总体性、文脉延续性等方面的管控，以高水平规划引领高质量发展。

三、严守底线，兼顾民生。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，只有法律规定的六种情形可以征收集体土地，您提出的将集体土地征收为国有土地以后，由原所有权人继续耕种、建设使用的建议，在现行法律框架下尚难以实现。但城中村的集体土地，在不征收不改变用途的前提下，集体经济组织成员可以继续耕种、建设使用，并受法律保护。

四、大力监管，严格把关。我局现正在对中心城区住宅小区和各类建筑物进行安全隐患排查，并开展国有土地上违法建设清查摸底整治，实施新增违建“零容忍”，存量违建逐年消化清零，对违法加扩建的房屋和建筑物采取不予登记、抵押和变更不动产的措施。同时，积极回应群众关切，以社会治理牵引和空间治理转变推动规划改革创新，落实“人民城市”重要理念。目前，已会同市住建、岳阳楼区政府等部门单位，实施“小院”改“大院”，着力打造15分钟便民生活圈，制定“菜单式”整治方案，“爆改”938个老旧小区，建设“口袋公园”97处，新增停车位3万余个，充电桩位1万个，持续提升城市功能。

感谢您对自然资源和规划工作的关心与支持！



承办负责人：周智勇

承办人及联系电话：李甘霖 0730-8287739

