



汕头市城市更新专项规划 (2025-2035年) 征求意见稿

汕头市住房和城乡建设局
上海市市政工程设计研究总院（集团）有限公司
2025.9

目 录

1. 规划总论

1.1 规划背景	04
1.2 规划范围、期限及原则	12
1.3 规范标准	13
1.4 上位规划	14

2. 城市概况及特征问题

2.1 城市概况	25
2.2 城市体检基础	33
2.3 存量资源分析与特征问题识别	41

3. 更新目标与战略

3.1 更新目标	54
3.2 更新战略	56

4. 系统更新方案

4.1 既有建筑改造利用方案	59
4.2 城镇老旧小区改造方案	67
4.3 完整社区建设方案	70
4.4 老旧街区、老旧厂区、城中村更新方案	79
4.5 完善城市功能方案	85
4.6 城市基础设施建设改造方案	93
4.7 城市生态系统修复方案	96

4.8 城市历史文化遗产保护方案	99
------------------	----

5. 城市更新单元指引

5.1 区域划分原则	105
5.2 更新空间价值分析	109
5.3 更新单元划分	113
5.4 更新单元指引	116
5.5 近期重点更新单元	125

6. 城市更新设计指引

6.1 总体引导	138
6.2 风貌引导	142
6.3 设计引导要求	148
6.4 底线管控	159

7. 规划保障

7.1 组织保障	161
7.2 政策保障	162
7.3 资金保障	163
7.4 技术保障	164

8. 项目库

8.1 总体情况	166
8.2 项目库动态调整机制	167
8.3 项目库一览表	168

1

规划总论

1.1 规划背景

1.1.1 对近期政策的深入解读

1、国家政策

(1) 中国共产党第二十次全国代表大会

中共二十大提出要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心的发展思想，科学把握城市更新规律，牢固树立创新，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。

城市更新是国家推动高质量发展、满足人民美好生活需求的战略举措，通过系统性优化存量空间、完善基础设施、传承历史文脉、激发经济活力，破解"城市病"、缩小区域差距，实现城市结构优化与品质提升，是新型城镇化进程中促进共同富裕、建设宜居韧性智慧城市的必然选择。当前我国城镇化率已达67%，亟需转变粗放开发模式，以可持续更新推动发展方式转型，既回应群众对宜居环境的迫切期待，又为经济内循环提供新动能。

国家相关政策		
序号	名称	时间
1	中国共产党第二十次全国代表大会	2022.10
2	住房和城乡建设部办公厅 民政部办公厅《关于开展完整社区建设试点工作的通知》	2022.10
3	住建部《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》	2023.7
4	住建部等部门《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》	2023.7
5	住建部：全国完整社区建设试点工作推进会	2023.9
6	自然资源部办公厅《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》	2023.11
7	住建部《关于开展城市更新示范工作的通知》	2024.4
8	自然资源部办公厅《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》	2024.5
9	中共中央办公厅 国务院办公厅《关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》	2024.11
10	国务院常务会议	2025.1
11	全国城市更新工作部署视频会议	2025.1
12	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》	2025.5
13	中央城市工作会议	2025.7

1.1 规划背景

1、国家政策

(2) 住建部等部门《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》（2023.7）

聚焦**楼道革命、环境革命和管理革命**三大重点：**优先更新老化管线、整治安全隐患并推进加装电梯；优化公共空间及服务配套，增设适老化设施和智慧化设备；同时建立一小区一策长效治理机制。**通过中央财政资金倾斜和居民需求精准对接，确保2000年前建成小区优先改造，全面提升社区安全性与宜居性。

(3) 住建部《关于开展城市更新示范工作的通知》（2024.4）

加快推进城市更新，改造提升**老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村**等存量片区功能。结合开展城市地下管网更新改造、污水管网“厂网一体”建设改造、市政基础设施补短板、老旧片区更新改造等工作，不断推进城市更新工作。

(4) 全国城市更新工作部署视频会议（2025.1）

全国城市更新工作部署视频会议于2025年1月20日在北京召开，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰出席会议并讲话。

会议强调：要进一步认识**实施城市更新对于城市发展模式转型、助力经济高质量发展、满足人民群众需要的重大意义**，有力有序有效**推进城市更新重点任务**。

会议指出：**要坚持目标导向和问题导向，有力有序有效推进城市更新重点任务**。当前，城市更新行动已取得了一系列成效，要想进一步构建更可持续的更新机制，**一要尊重人民群众意愿**，因地制宜实施城市更新；**二要尊重城市发展规律**，把分散实践统筹为整体行动；**三要尊重经济发展规律**，建立可持续的城市更新机制。

1.1 规划背景

1、国家政策



城市更新政策不断向纵深方向发展，“实施城市更新行动”上升至国家战略，加大更新领域专项支持

(5) 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》（2025.5）

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，转变城市开发建设方式，建立可持续更新模式，到2030年实现**城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市**。重点任务包括**加强既有建筑改造利用**（如危房分类处置、节能改造）、**推进老旧小区整治**（管线更新、加装电梯）、**保护历史文化遗产**（严禁违规拆除）、**完善基础设施等**，强调市场化投融资模式创新和社会资本参与政策实施将推动城市发展从“拆改留”转向“留改拆”，通过微改造激发社区活力，并催生绿色低碳、智慧城市等新产业机遇。

(6) 中央城市工作会议（2025.7）

2025年中央城市工作会议于7月14日至15日在北京举行，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平发表重要讲话。

会议强调：坚持因地制宜、分类指导，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，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以**推进城市更新为重要抓手**，大力推动**城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效**，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。

1.1 规划背景

1.1.1 对近期政策的深入解读

2、广东省政策

广东省实施城市更新行动是落实国家新型城镇化战略的关键举措，既契合中央“**高质量开展城市更新**”的部署要求，也是**破解城市发展瓶颈、实现“宜居、韧性、智慧”**目标的必然路径。通过建立“**1+N+X**”政策体系，将城市体检评估与更新规划深度绑定，重点推进老旧小区改造、城中村转型及历史文脉保护。

广东省相关政策

序号	名称	时间
1	省人民政府办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》	2021.1
2	省住房和城乡建设厅等《关于进一步促进城镇老旧小区改造规范化提升质量和效果的通知》	2022.2
3	省住房和城乡建设厅等《关于开展完整社区建设试点工作的通知》	2022.11
4	省住房和城乡建设厅《关于抓紧启动城市更新专项规划编制的通知》	2025.1
5	省住房城乡建设厅召开全省城镇老旧小区改造工作推进会	2025.7
6	省住房和城乡建设厅《关于加快推进城市更新专项规划编制有关工作的通知》	2025.7

(1) 省住建厅召开全省城镇老旧小区改造工作推进会（2025.7）

- ① 加强**组织协调**，加快完成年度计划项目开工任务
- ② 查漏补缺、抢抓完工，推进“十四五”规划改造任务全面完成
- ③ 积极协调提升绩效，**加快**中央资金支付进度
- ④ 提高标准，提前布局“十五五”规划项目库，确保改造**可持续性**

(2) 省住建厅《关于加快推进城市更新专项规划编制有关工作的通知》（2025.7）

- ① 严控大拆大建
- ② 优先推进**老旧小区、城中村**综合整治，补齐公共服务短板
- ③ 明确“**三区四线**”管控要求（历史保护区、生态敏感区等）
- ④ 制定5年项目库和年度计划，细化**资金平衡方案**

1.1 规划背景

1.1.1 对近期政策的深入解读

3、汕头市政策

汕头市积极响应国家及省级城市更新要求，立足民生需求与安全发展，聚焦老旧电梯改造、燃气安全、“三旧”改造等民生领域，系统制定并实施了一系列配套政策（见下表），既提升基础设施水平，又为专项规划编制提供制度支撑。

汕头市相关政策

序号	名称	时间
1	汕头市人民政府《汕头市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》	2021.9
2	汕头市人民政府《汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定》	2024.5
3	汕头市住房和城乡建设局《汕头市城镇燃气领域安全生产治本攻坚三年专项行动方案(2024-2026)》	2024.5
4	汕头市人民政府《关于印发汕头市开展既有住宅增设电梯工作的实施意见的通知》	2024.7
5	汕头市住房和城乡建设局《关于进一步做好住宅老旧电梯更新改造项目申报工作的通知》	2025.1
6	汕头市2025年政府工作报告	2025.2

(1) 汕头市人民政府《汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定》（2024.5）

- ① 管理机制强化：明确市自然资源局统筹职责，建立区县审批年度计划、审核改造方案的分级管理体系
- ② 改造类型创新：确立全面改造（拆除重建）、微改造（功能提升）、混合改造三类模式
- ③ 产业导向调整：突出“工改工”转型升级，限制低效商业开发，鼓励现代产业体系构建

(2) 汕头市2025年政府工作报告（2025.2）

- ① 围绕“百千万工程”统筹城乡发展
- ② 加快海滨路东延线全线贯通和广澳港区三期建设
- ③ 同步推进城镇老旧小区改造和城中村改造整治试点
- ④ 强化“网格巡查+数字赋能”环境治理模式
- ⑤ 力争美丽宜居村占比达85%以上，构建工商并举的现代化海滨城市框架。

1.1 规划背景

1.1.2 汕头市自身需求

1、自身需求

(1) 改造工作仍然任重道远：汕头市作为粤东地区中心城市，当前仍面临**较大的老旧小区与城中村改造压力**。这些小区普遍存在**基础设施老化、公共服务缺失以及安全隐患突出**等问题；与此同时，中心城区城中村综合整治虽已启动，但受限于**历史遗留问题复杂、产权关系不清**等因素，整体改造进度仍滞后于居民期待。

(2) 推进未来社区试点建设：长期以来，随着城市的快速扩张和人口的增长，汕头市一些传统社区面临着基础设施老化、公共空间不足、环境脏乱差等问题，这些问题严重影响了居民的生活质量和身心健康。**通过未来社区建设**，集成社区教育、医疗、养老、托育、文体、商业、智慧安防等多元化公共服务，构建“一站式”社区服务体系，满足居民多样化生活需求。

(3) 城乡文化传承保护并举：在汕头市的发展进程中，对历史文化遗产的**传承与保护**至关重要。通过开展全域**城乡历史文化遗产普查认定**，挖掘潜在资源，从**时间、空间维度扩大保护对象**。积极推动国家历史文化名城、樟林古港省级历史文化街区的申报工作。进一步落实《**广东省历史文化名城名镇名村保护条例**》相关要求，结合潮汕文化精髓，修复红色侨乡、最美侨村，平衡开发与历史传承。

(4) 安全韧性能力仍需加强：进一步加强城市应急备用水源建设和管网互通工程，推进**老旧小区供水管网改造**，对社区内早期建设的老旧管网实施更换。打造生活污水管网全覆盖样板区，持续推进污水管网及设施建设改造、清污分流提质增效建设，提升污水收集处理系统效能。**结合海绵城市建设**，加强雨水源头调蓄能力，同时加快推进雨水管网、排涝泵站、防洪（潮）闸提升改造，**全面提升城市排水防涝能力**。

1.1 规划背景

1.1.2 汕头市自身需求

2、工作成效

(1) 老旧小区及城中村改造：累计改造**722个老旧小区**，惠及**19万户居民**；出台**汕头市城中村改造整治工作方案**，全市**22个城中村**均已按照“一村一账”原则建立城中村名录和综合信息台账。

(2) 棚户区改造：汕头市棚户区改造以**乌桥岛棚户区改造项目**为核心，聚焦民生改善与**城市更新**，通过系统推进安置房建设、优化征收安置方式等措施，有效解决了乌桥岛居民的“安居”问题，成为全市棚户区改造的**标志性工程**。

(3) 市政基础设施不断优化：已建成投运城镇污水处理厂（站）共38座，总设计处理能力约190.17万吨/日。汕头市中心城区供水系统提压改造项目以“精准施策、惠及民生”为核心，解决29万户居民用水难题，该项目入选住建部《城市更新典型案例集（第二批）》。

(4) 强化区域互联互通：综合立体交通实体线网规模**突破4600公里**；高速公路密度达到**10.3公里/百平方公里**；汕头站枢纽工程一期建成启用，汕头海湾隧道、汕北大道、中阳大道等城市“大动脉”建成通车；建成**海滨路东延（一期）、金新北路东延（嵩山路—泰山路）**等市政道路工程。



乌桥岛棚户区改造项目



小区改造后效果图



海滨路东延（一期）

1.1 规划背景

1.1.2 汕头市自身需求

(5) **城市韧性得到系统提升**：连续三年通过国家海绵城市建设考核，三年示范期共建成海绵城市项目**135个**，海绵城市达标区域面积占建成区面积比例**40.49%**、**历史易涝点消除比例100%**。在东海岸新城新建**14.54公里**的“三纵三横”地下综合管廊，成为城市看不见的“生命线”，显著增强城市的防灾抗灾能力，为城市安全提供更有力的保障。

(6) **文化遗产与保护**：出台《汕头经济特区潮汕传统民居保护条例》，**填补传统民居保护的立法空白**；出台《汕头市小公园开埠区西堤历史文化街区保护规划（2021-2035年）》《汕头市小公园开埠区中山纪念亭历史文化街区保护规划（2021-2035年）》等规划；陆续投入**14亿元**对小公园历史文化街区开展**三轮沿街骑楼修复改造工程**，累计修复27条、6.3公里长的骑楼街，涉及建筑353栋，建筑面积23万平方米。



南滨绿地公园



小公园开埠区保护规划图



小公园“骑楼”



顺昌改造后成效

打造更具吸引力的
“潮汕文化会客厅”

1.2 规划范围、期限及原则

1.2.1 规划范围

规划研究范围为**汕头市全市**，重点研究范围为**中心城区**。

1.2.2 规划期限

规划期限为**2025年至2035年**。其中近期待**2030年**，远期待**2035年**。项目库以近期（2025-2030年）为主。

1.2.3 规划原则

(1) 坚持以人为本。坚持人民城市人民建、人民城市为人民，聚焦解决好人民群众急难愁盼问题，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设。

(2) 坚持问题导向。以系统性城市体检为基础，严格遵循“先体检后更新”原则，**聚焦民生痛点和城市发展短板**。

(3) 坚持系统理念。以全局视野构建“**体检-规划-实施**”三位一体机制，推动跨部门政策衔接，激活存量资源，整合政府、市场和社会力量，形成多元共治的城市更新合力。

(4) 坚持保护优先。在规划编制中加强历史文化保护传承，延续城市历史文脉，探索历史建筑活化利用路径，实现历史文化保护传承与城市更新协调联动，彰显潮汕历史文化名城的文化底蕴和独特魅力。

(5) 坚持多元参与。强化政府主导，充分发挥市场作用，鼓励引导各类市场主体参与城市更新，调动公众和社会组织的积极性，形成多元化、可持续的更新模式。



中心城区



市域范围

1.3编制依据

1.3.1 编制依据

编制依据	
序号	名称
1	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》
2	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035 年远景目标纲要》
3	《高举中国特色社会主义伟大旗帜 为全面建设社会主义现代化国家而团结奋斗—在中国共产党第二十次全国代表大会上的报告》
4	《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》
5	《中共中央办公厅 国务院办公厅关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》
6	《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》
7	《城市设计管理办法》（房城乡建设部令第 35号）
8	《住房和城乡建设部办公厅关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护坚决制止破坏行为的通知》（建办科电〔2020〕34号）
9	《住房粤和H孕嶼城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）
10	《住房城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）
11	《住房城乡建设部关于全面开展城市体检工作的指导意见》（建科〔2023〕75号）

序号	名称
12	《住房城乡建设部办公厅关于印发城市更新规划编制导则的通知》（建办科〔2025〕46号）
13	省人民政府办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》
14	省住房和城乡建设厅等《关于进一步促进城镇老旧小区改造规范化提升质量和效果的通知》
15	省住房和城乡建设厅等《关于开展完整社区建设试点工作的通知》
16	省住房和城乡建设厅《关于抓紧启动城市更新专项规划编制的通知》
17	省住房城乡建设厅召开全省城镇老旧小区改造工作推进会
18	省住房和城乡建设厅《关于加快推进城市更新专项规划编制有关工作的通知》
19	汕头市人民政府《汕头市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》
20	汕头市人民政府《汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定》
21	汕头市住房和城乡建设局《汕头市城镇燃气领域安全生产治本攻坚三年专项行动方案(2024-2026)》
22	汕头市人民政府《关于印发汕头市开展既有住宅增设电梯工作的实施意见的通知》
23	汕头市住房和城乡建设局《关于进一步做好住宅老旧电梯更新改造项目申报工作的通知》
24	汕头市2025年政府工作报告
25	其他已发布的相关文件

1.4规划解读

1.4.1 总体要求

本规划衔接落实《汕头市国土空间总体规划（2021—2035年）》关于城市更新的总体要求，同时和汕头市城中村、老旧小区、海绵城市、排水防涝等专项规划衔接，并充分分析2022-2025年城市体检的成果，落实问题清单和任务清单，为城市更新系统更新方案奠定基础。

相关规划

序号	名称
1	《汕头市国土空间总体规划（2021—2035年）》
2	《汕头市城中村改造专项规划（2025-2030年）》
3	《汕头市海绵城市专项规划（2020—2035年）》
4	《汕头市供水规划(2020-2035)》
5	《汕头市排水（雨水）防涝综合纲要规划（2022-2035年）》

序号	名称
6	《汕头市污水专项规划（2020—2035年）》
7	《汕头市综合立体交通网规划（2021-2035年）》
8	《汕头市5G通信基础设施规划（2021-2025年）》
9	《汕头市绿色建筑发展专项规划（2023-2035）》
10	《“十四五”汕头市老龄健康事业发展和养老服务体系发展规划》
11	《汕头市小公园开埠区西堤历史文化街区保护规划（2021-2035年）》
12	《小公园开埠区西堤、中山纪念亭历史文化街区保护规划（2021-2035年）》
13	《2022年度汕头市第三方城市体检工作报告》
14	《汕头市2023年度城市体检——城市层级报告》
15	《汕头市2023年度城市体检——单元层级报告》
16	《汕头市2024年城市体检报告》
17	《汕头市2025年城市体检报告》
18	其他已编制的相关规划

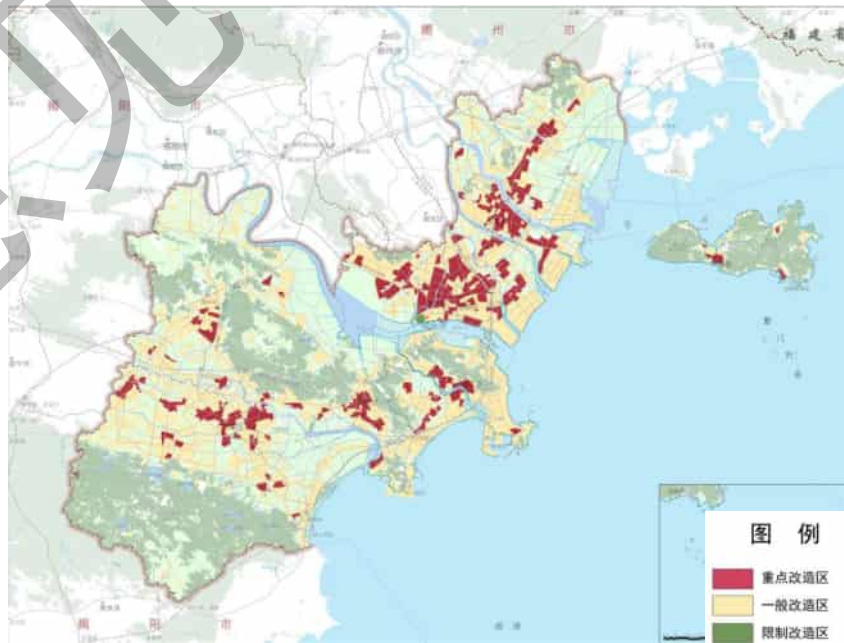
1.4规划解读

1.4.2 上位规划衔接

(1)《汕头市国土空间总体规划（2021—2035年）》

总规提出以“**活力特区、和美侨乡、粤东明珠**”为目标，积极推进国土空间保护、开发、利用和修复，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，推动建设全国性综合交通枢纽、国家创新型城市、区域四大高地，加快形成韧性安全、开放协调、集约高效、协调均衡、特色彰显的美丽国土空间格局。

在城市更新方面，提出有序开展“三旧”改造工作。推进老旧小区改造，实现空间提质增效，提升公共服务设施品质，提升老城区活力。城中村以完善配套和改善环境为目标，以综合整治为主、拆除重建为辅，改善村民的居住条件。加快推进城市更新统筹项目开发时序，优先改造重点改造区内城市更新资源，采取“成熟一片、改造一片、建设一片”的原则，制定分步推进的工作计划，规划至2025年，全市城市更新（含“三旧”改造）完成面积约12平方公里。



市域城市更新规划图

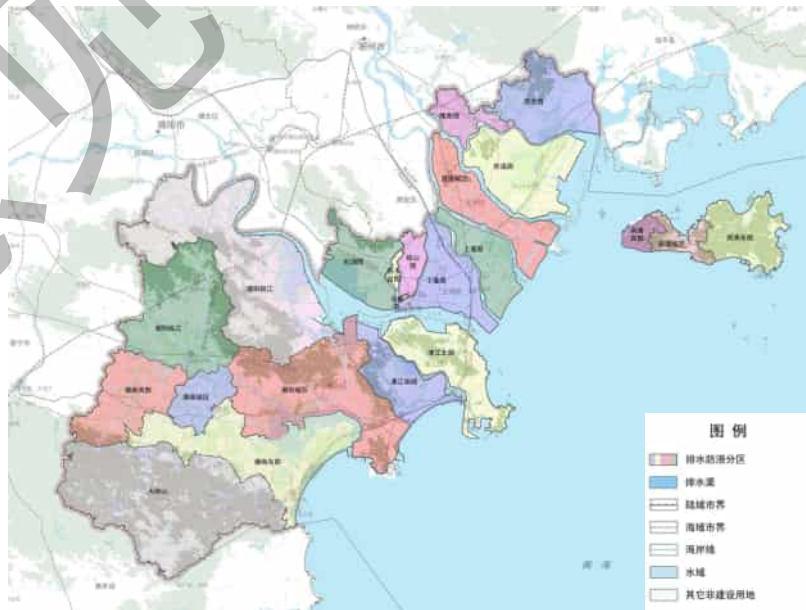
1.4 规划解读

1.4.2 上位规划衔接

(2) 《汕头市排水（雨水）防涝综合纲要规划（2022-2035年）》

规划旨在建立健全汕头市防灾减灾体系，科学安排防洪（潮）排涝措施，提高全市防洪（潮）排涝保障能力，促进全市水利治理体系和治理能力现代化，为汕头市经济社会高质量发展，建设沿海经济带重要发展极和粤东明珠提供坚实的水安全保障，助力汕头市建设现代化沿海经济带重要发展极、省域副中心城市。

在城市更新与排水防涝设施改造方面，重点解决如中心城区存在排水体制不一、管道错接、雨水污水混杂等历史遗留问题。通过城市更新，加快排水防涝设施建设，补齐设施短板，完善高标准的排水防涝体系。结合海绵城市建设，修复被破坏的排水沟渠，增加调蓄空间，提高雨洪行泄能力。同时规划还要求在城市更新中应进一步加强排水防涝应急管理体系建设，包括信息化平台建设、应急响应机制完善等，确保更新区域具备应对极端天气的能力。



城市排水防涝分区指引图

1.4规划解读

1.4.2 上位规划衔接

(3)《汕头市城中村改造专项规划（2025-2030年）》

规划涵盖的城中村改造对象为金平区、龙湖区12个街道22个城中村，共涉及43个社区，总面积10.042平方公里。

规划结合城中村城市体检，总结汕头市城中村在土地利用集约性、公共服务设施完善度、基础设施合理性、环境卫生整洁度、公共空间开放性、消防设施安全性、建筑风貌协调性、村庄建设智慧化以及产业可持续方面存在明显不足，需要加大改造力度，以提升城中村的整体人居环境品质。

城中村改造应按照“应整尽整”“应改尽改”“应拆尽拆”的思路，有力有序有效推进城中村改造。在综合考虑汕头市城中村实施条件、基层组织及居民意愿等因素，拟分为拆整结合类、整治提升类两种改造类型。其中拆整结合类改造城中村2个，分别是浮西村、浮东村，其他均为整治提升类。



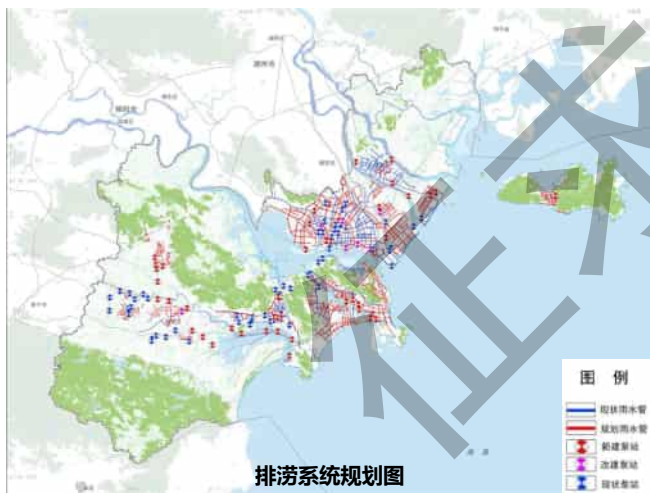
城中村分类改造规划图

1.4规划解读

1.4.3 相关专项规划衔接

(1) 《汕头市海绵城市专项规划（2020—2035年）》

以海绵城市建设理念引领汕头城市发展，系统建设海绵城市，修复人水和谐关系，补齐基础设施短板，提升排水系统效能，提高雨水资源利用，缓解城市缺水困扰，全面改善生态环境，增强人居生活品质。水安全方面，提出提标改造排涝泵站6座，新建排涝泵站43座，总规模1522.55m³/s；提升内河涌排水能力，对市域范围内的内河涌堤防进行提标改造，并进行清淤疏浚，恢复排涝能力。水环境方面，通过控源截污、内源治理、生态修复和活水保质等四个方面的治理策略，达到提升水环境容量、减少生活污水直排、最大程度削减面源、基本消除内源等目标。



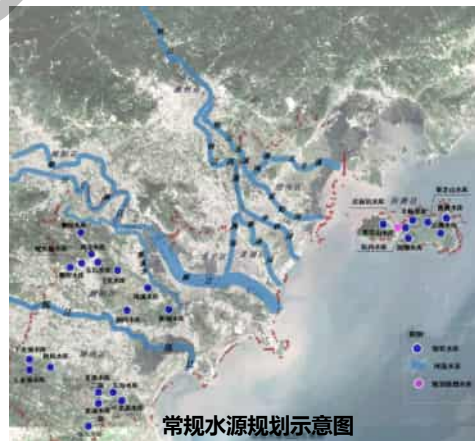
1.4规划解读

1.4.3 相关专项规划衔接

(2) 《汕头市供水规划(2020-2035)》

规划明确汕头市定位为“国家经济特区、广东省省域副中心城市”，要求供水系统匹配城市能级提升，支撑“活力特区、和美侨乡、粤东明珠”的愿景，需通过更新供水设施适应新发展需求，让人民群众喝上放心水、用上舒心水。

供水设施更新计划中提出扩建月浦水厂至80万 m^3/d 、澄海东部水厂至15万 m^3/d ，新建澄海第三水厂（20万 m^3/d ）、外砂水厂（45万 m^3/d ）等；推进水厂智能化改造，构建SCADA系统，实现全流程监管；针对漏损率高区域实施管网更新，近期目标漏损率 $\leq 9\%$ ，远期 $\leq 8\%$ ；优先推进管网环状化改造，提升水压至0.28MPa；结合《汕头市城市节水中长期规划》，将节水指标融入城市更新项目中，如推广节水器具（远期普及率100%）、再生水利用等。

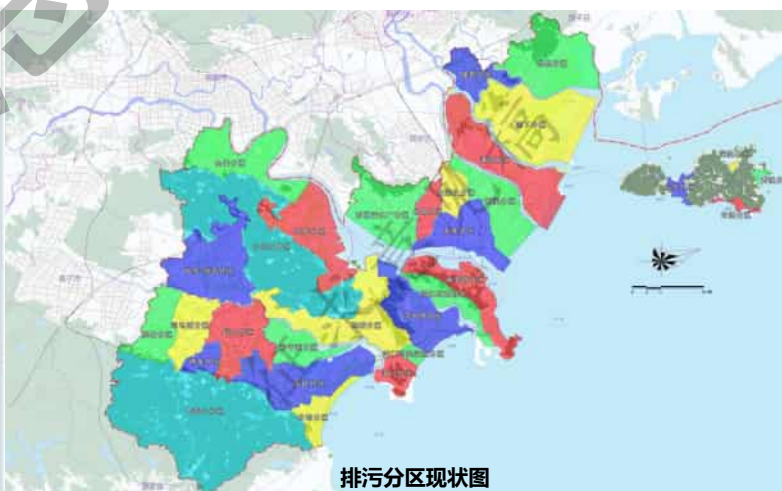
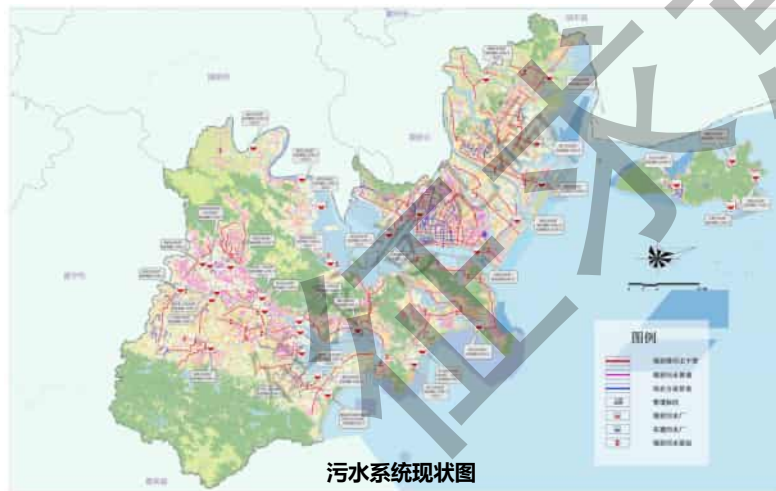


1.4规划解读

1.4.3 相关专项规划衔接

(3) 《汕头市污水专项规划（2020—2035年）》

规划总体目标为提高污水系统运行安全性、稳定性，构建形成与新时代生态环境相匹配、满足水环境功能区划要求的排水系统规划体系。在城市更新相关工程措施方面，包括污水处理厂、泵站、管网的新建与改造，重点解决老旧城区、城乡结合部的污水收集问题；通过“洗楼、洗井、洗管、洗河”行动，激活“僵尸”管网，提升现有设施效能；推动排水系统信息化建设，为城市更新提供动态监管支持；通过“厂网河一体化”模式、网格化精细管理，保障更新区域的污水系统可持续运行；投入259亿元用于污水处理厂及管网建设，改善水质，带动周边区域更新。



1.4规划解读

1.4.3 相关专项规划衔接

(4) 《汕头市小公园开埠区西堤历史文化街区保护规划（2021-2035年）》

规划旨在保护这一广东省历史文化街区的传统格局和风貌，延续其作为汕头发祥地、百载商埠见证和潮人精神家园的历史文化价值。规划范围总面积27公顷，分为核心保护范围（19.4公顷）和建设控制地带（7.6公顷），并划定66.14公顷环境协调区。保护重点包括“聚心向海、扇形放射”的骑楼街区格局、中西合璧建筑群及3处文保单位、16处历史建筑，通过“保护优先、合理利用、分类管理”原则，推动文旅融合与业态活化，打造集商业休闲、文博创意、旅游服务于一体的国家典范街区，重现“老城区新活力”。



1.4规划解读

1.4.3 相关专项规划衔接

(5) 《小公园开埠区西堤、中山纪念亭历史文化街区保护规划（2021-2035年）》

规划旨在保护该街区作为汕头发祥地和百载商埠历史见证的核心价值，通过划定35.97公顷的保护范围（含21.61公顷核心区、14.36公顷建设控制带及75.61公顷环境协调区），重点保护“聚心向海、扇形放射”的骑楼街巷格局、中西合璧建筑群及15处文保单位、18处历史建筑等物质文化遗产，同时融合潮汕商业、华侨、民俗等非物质文化，以“保护优先、合理利用”为原则，通过功能活化（商业休闲、文博创意等）、渐进式更新、景观视廊控制（如中山纪念亭三大景观轴线）及高度管控（核心区 ≤ 21 米）等措施，打造兼具潮汕风情与时代活力的“海内外潮人精神家园”，实现历史文化遗产与城市可持续发展的双目标。



1.4规划解读

1.4.3 相关专项规划衔接

(6) 《汕头市2025年城市体检报告》

汕头市2025年城市体检指标体系构成为：68+5+38+11，一共122项指标，其中基础指标68项，特色指标5项，推荐指标38项，桥梁安全专项体检指标11项。针对体检结果，提出下一年度整改任务目标及整改任务，并结合历年城市体检结果，制定了未来五年汕头市城市更新行动项目清单，达到“更新-体检”一体化。

下一年度整改任务目标及整改任务（部分）

指标编号及名称	指标值	评价等级	短板原因	整改目标	整改任务建议	责任单位
1.存在结构安全隐患的住宅数量（栋）	139	一般	存在少量限时解决问题	消除结构安全隐患	1.排查鉴定与方案制定 2.规范施工与全程管控 3.达标验收与长效监测	市房产管理局，各区人民政府、街道
3.存在楼道安全隐患的住宅数量（栋）	183	一般	存在少量限时解决问题	消除楼道安全隐患	1.修复楼梯踏步扶手、消防门 2.更换补足灭火器等消费设施 3.清理楼道违章堆放物品等	市房产管理局，各区人民政府、街道
4.存在消防安全隐患的住宅数量（栋）	153	一般	存在少量限时解决问题	消除消防安全隐患	1.及时补充和修复消防设施 2.规范用电行为并整改隐患 3.完善逃生通道、设施	市房产管理局，各区人民政府、街道
5.存在围护安全隐患的住宅数量（栋）	93	一般	存在少量限时解决问题	消除围护安全隐患	1.全面排查并加固或更换围护 2.修复并优化渗漏积水排水系统 3.明确责任并动态监测	市房产管理局，各区人民政府、街道
7.存在管线管道破损的住宅数量（栋）	68	一般	存在少量限时解决问题	修复管线管道	1.全面排查定损，分类实施更换与维修 2.针对问题精准治理，优化系统运行 3.建立管线维护长效机制	市房产管理局，各区人民政府、街道
8.需要进行适老化改造的住宅数量（栋）	345	预警	存在较多限时解决问题	改造住宅，适应老龄化	1.推动多层住宅加装电梯 2.优化住宅公共区域与户内适老化细节 3.建立改造协调机制，简化流程并保障质量	市房产管理局，各区人民政府、街道

2

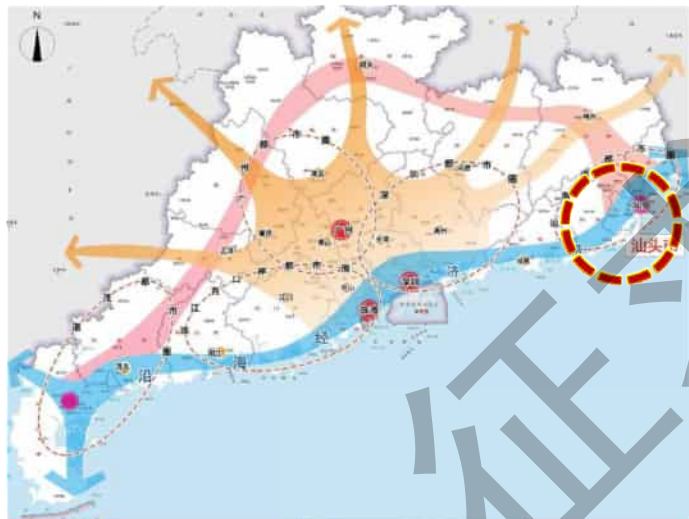
城市概况及特征问题

2.1城市概况

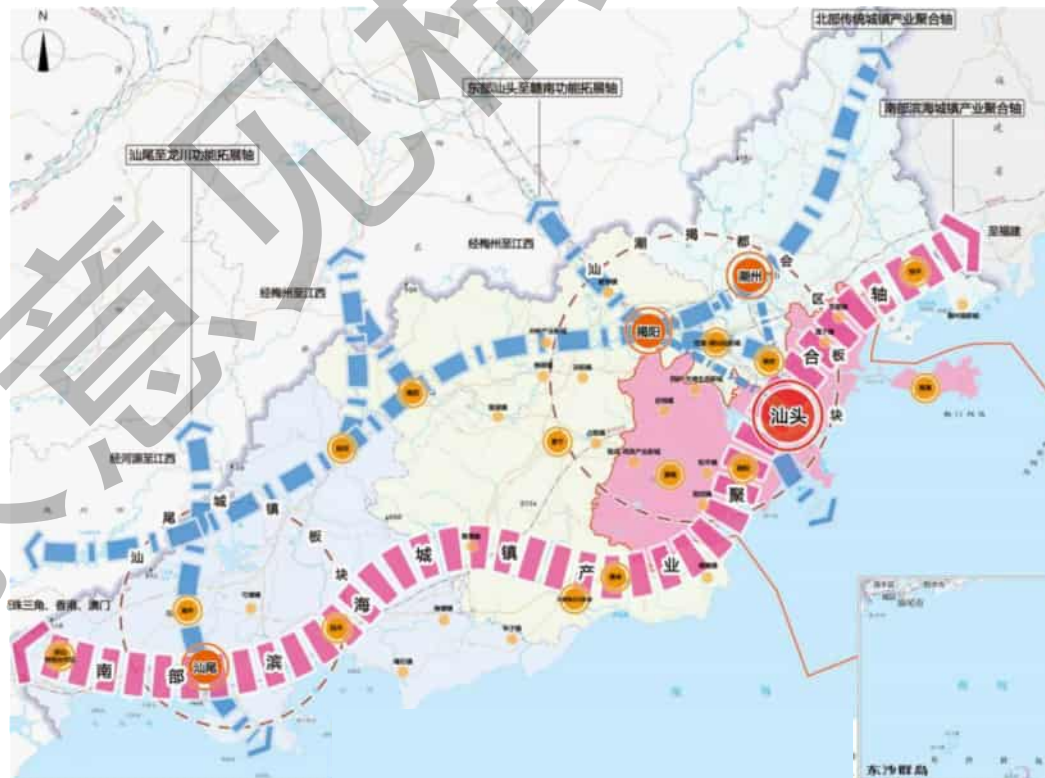
2.1.1 区位条件

汕头市位于广东省东部、韩江三角洲南端，北接潮州，西邻揭阳，东南濒临南海，与台湾隔海相望。

汕头是广东省域副中心城市，粤东中心城市，是粤东地区的经济、文化中心。



汕头在广东的区位



汕头在粤东的区位

2.1城市概况

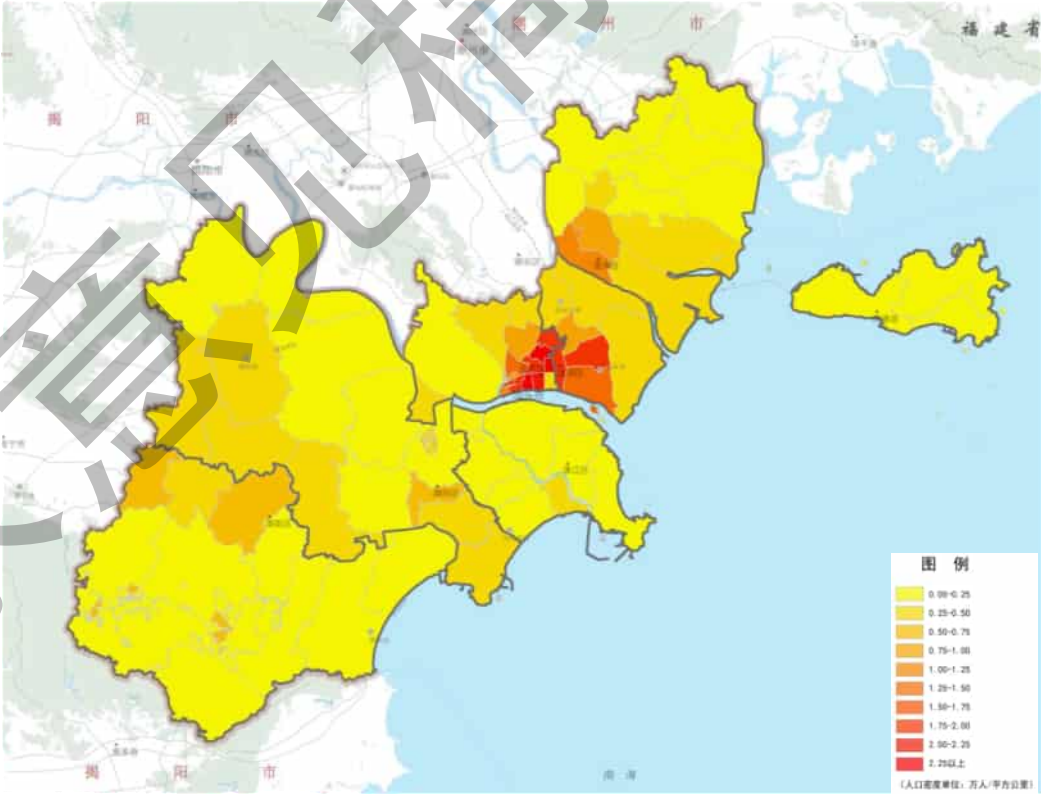
2.1.2 人口发展

截止2024年，汕头市常住人口557.55万人，户籍人口580.14万人，城镇人口比例为71.52%，高密度主要集中在小公园、金东、珠池、峡山、达濠街道，以及莲下、和平、谷饶、海门、两英镇。

规划至2035年，服务设施供给与资源能源配置全市可承载常住人口预期在630万人。

2024年各区县户籍人口统计（万人）

全市	金平区	龙湖区	濠江区	澄海区	潮阳区	潮南区	南澳县
580.14	70.02	53.50	30.83	78.98	188.68	150.68	7.50



汕头市现状人口密度分析图

2. 1城市概况

2.1.3 社会经济

1、宏观经济概况

近年来，汕头市经济发展保持增长趋势，但增长速度呈放缓趋势。

2024年汕头市地区生产总值3167.97亿元，同比增长0.02%（实际增长）。人均地区生产总值5.7万元，不足全国、全省人均水平。

2024年，省下达汕头市地方政府债务限额为1210.4亿元，汕头市全市地方政府债务余额为1207.3亿元，其中市本级债务余额512.4亿元。



2.1城市概况

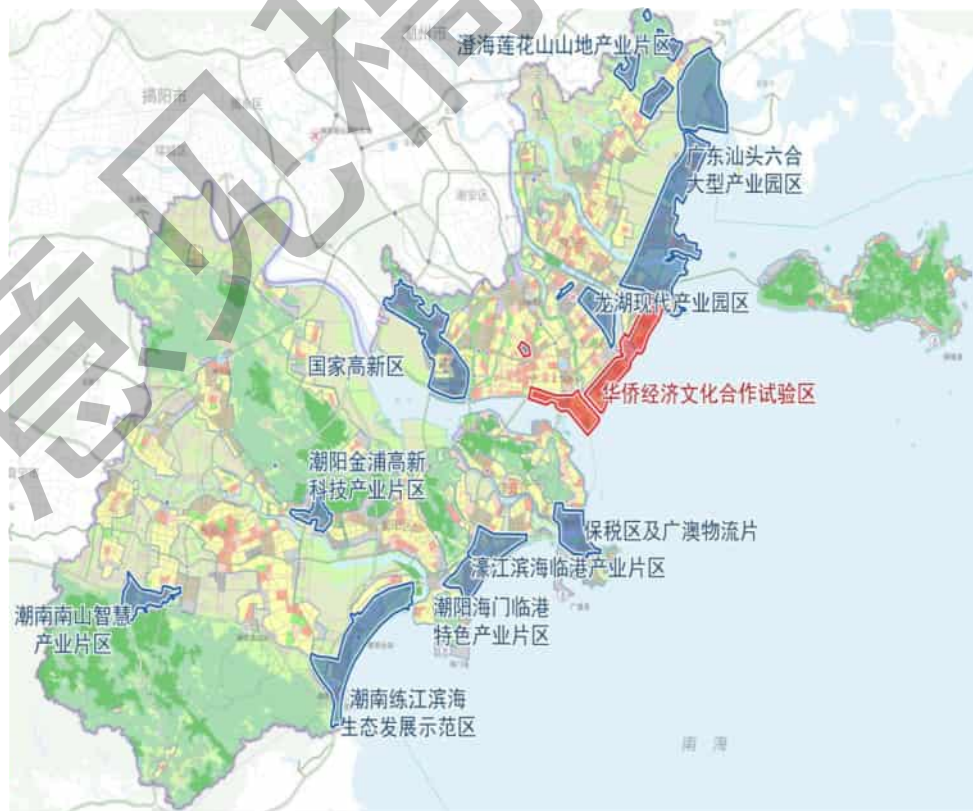
2.1.3 社会经济

2、产业发展概况

2024年，汕头市第一产业增加值148.37亿元，增长3.2%；第二产业增加值1301.07亿元，下降6.8%；第三产业增加值1718.53亿元，增长5.5%，三次产业结构占比为4.7：41.1：54.2。现状产业用地约127.9km²，但产业规模不大、层次偏低，现代服务业发展相对缓慢，科技创新能力不强。

汕头市产业发展正处于“换挡提速”阶段，重点发力加快传统产业升级。相关规划提出做强做优服装、玩具、精细化工、印刷包装四大传统优势产业；培育壮大智能装备制造、新一代信息技术、新材料、生物医药等四大战略新兴产业。

近年来，相关规划从产业空间布局对汕头市产业发展给予支撑，加快新旧动能转换续接。



规划产业空间布局图

2.1城市概况

2.1.4 空间格局

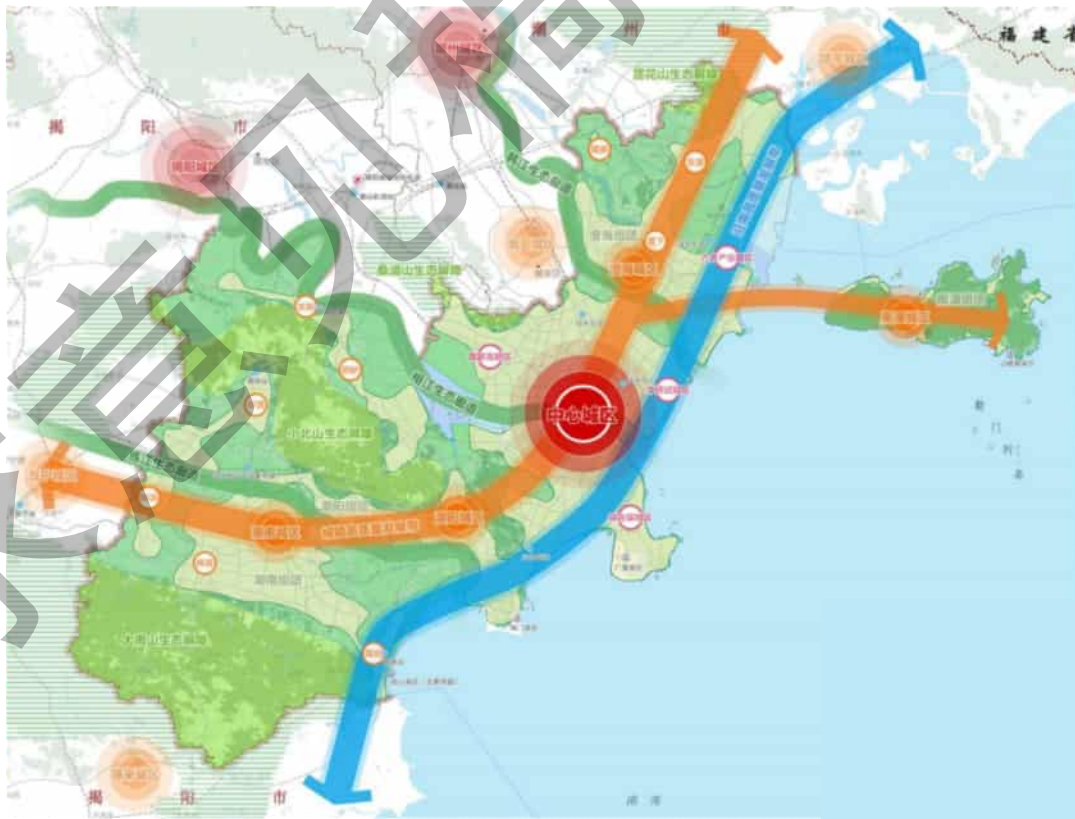
构建“三廊四屏，一核两带”的国土空间开发保护总体格局。

(1) “三廊”为以韩江、榕江、练江三大水系为载体的区域生态廊道，严格控制生态廊道内的开发建设。

(2) “四屏”为莲花山、桑浦山、小北山、大南山等四大山体，筑牢四大生态屏障，加强生态建设，保护生物多样性。

(3) “一核”为中心城区，强化中心城区核心引领作用。

(4) “两带”为城镇高质量发展带和沿海高质量发展带，塑造汕头引领汕潮揭地区发展的空间脊梁



汕头市国土空间总体格局规划图

2.1城市概况

2.1.5 城市特征

1、经济特区，省域副中心城市

汕头市是中国最早设立的四个经济特区之一，但经济发展仍较为滞后。2021年，省委、省政府提出《中共广东省委 广东省人民政府支持汕头建设新时代中国特色社会主义现代化活力特区的意见》。《意见》明确汕头高质量发展的活力特区定位，打造省域副中心城市好现代化沿海经济带重要发展极，展现新时代经济特区高质量发展新面貌；提出要建设高质量发展的活力特区，构建全面开放合作新高地，赋予更大发展自主全，加快区域创新中心建设。

2025年，省委省政府赋予汕头建设临港经济区的使命任务，明确提出，汕头要发展临港制造业集群和现代服务业集群，打造支撑汕头高质量发展的核心引擎。



汕头在粤东区域的区位功能



区域协同规划图

2.1 城市概况

2.1.5 城市特征

2、海滨邹鲁，侨乡底蕴

汕头背靠潮汕平原，面向南海，拥有长达218公里的海岸线，是中国唯一拥有内海湾的城市，旅游热度快速提升。沿内海湾也构筑了汕头湾区城市核心和城市更新的重点区域。

汕头市是中国著名的侨乡之一，自19世纪开埠以来，凭借港口优势成为潮汕侨乡核心、华侨出入枢纽，“侨批”成为经济文化纽带。改革开放后，华侨资本助力特区发展，推动城市现代化建设，“侨文化”、“侨资源”成为汕头发展关键的一环。如今，侨乡文化的保护与传承仍在继续，侨批档案入选世界记忆遗产，华侨血脉、百年侨乡是汕头厚重的城市记忆。



华侨试验区



小公园



内海湾“潮人码头”

2.1城市概况

2.1.5 城市特征

3、潮汕文化纽带，旅游名城

汕头以潮汕美食、潮剧潮乐、潮汕工艺、潮汕建筑、宗祠文化等为代表的潮汕文化誉播海内外。

依托优越的自然风光条件、深厚的历史文化底蕴、丰富的潮汕美食体验，汕头2024年全年接待国内过夜游客867.3万人次，是国内知名旅游胜地。

历史文化类景点丰富，包括小公园开埠区、海关钟楼、汕头老邮局、红头船公园等；自然风光类景点：南澳岛、潮人码头、礐石风景区、妈屿岛、北山湾等；特色美食类景点：龙眼南路美食街、镇邦路美食街、珠江路美食街等。



潮剧潮乐



传统宗祠建筑



手工艺



美食



旅游观光景点

2. 2城市体检基础

2.2.1 城市体检

城市体检是开展城市更新规划的基础依据。2024 年，住房和城乡建设部印发《关于全面开展城市体检工作的指导意见》，明确在地级及以上城市全面开展城市体检工作，推动系统治理“城市病”，扎实有序推进实施城市更新行动。

本项目以近年《汕头市年度体检报告》发现的主要问题作为城市更新的重点，聚焦解决群众急难愁盼问题和补齐城市建设发展短板，有针对性地开展城市更新，整治体检发现的问题，建立健全“发现问题 - 解决问题 - 巩固提升”的工作机制。



2022年度城市体检报告



2023年度城市体检报告



2024年度城市体检报告



2025年度城市体检报告（专家评审稿）

2. 2城市体检基础

2.2.1 城市体检

问题清单	
清单类型	对应指标
突破清单	自建房安全检测通过率（%）
	建筑垃圾资源化利用率（%）
	消除严重影响生产生活秩序的易涝积水点数量比例
	人均避难场所有效避难面积（平方米/人）
完善清单	城市道路网密度（公里/平方公里）
	专用自行车道密度（公里/平方公里）
	历史建筑空置率（%）
	街道立杆、空中线路规整性（%）
反思清单	重要管网监测监控覆盖率（%）
	实施物业管理的住宅小区占比（%）
	新建建筑中绿色建筑比例（%）
	新建建筑中装配式建筑比例（%）
	公园绿化活动场地服务半径覆盖率（%）
	城市生活污水集中收集率（%）
	再生水利用率（%）
	城市生活垃圾资源化利用率（%）
	完整居住社区覆盖率（%）
	绿色社区覆盖率（%）
	社区便民商业服务设施覆盖率（%）
	社区养老服务设施覆盖率（%）
	社区托育服务设施覆盖率（%）
	社区卫生服务中心门诊分担率（%）
	人均体育场地面积（平方米/人）
	社区低碳能源设施覆盖率（%）
	既有居住建筑节能改造占比（%）
	城市可渗透地面面积比例（%）
	城市道路交通事故万车死亡率（人/万车）
	城市二级及以上医院覆盖率（%）
	集中隔离房间储备比例（间/万人）
	城市标准消防站及小型普通消防站覆盖率（%）
	城市市政消火栓完好率（%）
	市政管网燃气智能化监测覆盖率（%）
	智能燃气终端普及率（%）
	机动车保有量与停车位总数之比（%）
	新增保障性租赁住房套数占新增住房供应套数的比例（%）

2022年度城市体检问题清单

专项	序号	主要城市问题
绿色低碳	1	城市绿化空间尚未形成连续贯通的网络体系
	2	绿道系统线性建设有待提升
	3	粗放式发展方式未全面改变，资源环境压力大
	4	社区基础服务设施配套不足
健康舒适	5	妇幼保健设施建设水平有待完善
	6	交通基础设施建设存在短板
	7	道路网络中心城区对外辐射不强，对重点片区支撑不足
	8	公共交通体系有待完善
历史文化保护利用	9	城市文化底蕴有待进一步提升，历史建筑活化力度不足
产城融合、职住平衡	10	新型基础设施建设项目需进一步加速完善
	11	“住有所居”目标任务遥远
安全韧性	12	城市安全问题存在缺口，城市内涝积水问题仍需重视
	13	城市消防站服务范围过大，应急响应能力不高
智慧高效	14	智慧高效城市建设不够完善，汕头智慧城市建设整体上还存在明显短板
维度	序号	主要问题
住房	1	老旧小区改造工作尚未彻底推进完成，住房安全与功能待进一步完善
	2	加装电梯需求大，推进力度需增强
社区（小区）	3	社区智慧物业管理亟待强化
	4	社区综合超市建设需求较低
	5	“一老一小”
	6	停车泊位缺口大
	7	新能源汽车充电桩覆盖率低
	8	消防安全设施设备配套不足
	9	公共活动场地达标率低
街区	10	交通基础设施建设短板较大
	11	交通微循环存在局部梗阻
	12	电力通信线路建设管理混乱，空中线路问题突出
	13	消防安全设施设备配套不足，消防安全保障体系有待健全，群众消防安全意识薄弱
	14	适老化改造任务重，婴幼儿服务设施不足
	15	停车秩序严重缺乏，停车秩序混乱，生活污水治理工作力度有待提升
	16	流动人口管理难，社会秩序问题突出，缺乏专业物业管理
	17	经济发展收入局限，经济形态“低小散”不规范

2023年度城市体检问题清单（城市层级&单元层级）

2. 2城市体检基础

2.2.1 城市体检

维度	序号	指标项	指标值	指标评价
生态宜居	43	城市生活垃圾中转量（%）	68.7	良好
	44	城市生活垃圾焚烧处理率（%）	95.11	一般
	45	城市生活垃圾焚烧处理率（%）	95.11	一般
	46	城市生活垃圾焚烧处理率（%）	95.11	一般
	47	城市生活垃圾焚烧处理率（%）	95.11	一般
	48	城市生活垃圾焚烧处理率（%）	95.11	一般
历史文化保护	49	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	50	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	51	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	52	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	53	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	54	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
产城融合、职住平衡	55	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	56	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	57	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	58	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	59	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	60	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
安全韧性	61	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	62	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	63	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	64	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	65	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	66	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
智慧治理	67	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	68	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	69	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	70	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	71	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般
	72	历史文化名城、街区、名镇、名村、历史文化街区和历史文化街区保护面积（%）	95.11	一般

维度	序号	指标项	指标值	指标评价
住房	3	存在楼道安全隐患的住宅数量（栋）	19	一般
	4	存在消防安全隐患的住宅数量（栋）	18	一般
	5	存在围护安全隐患的住宅数量（栋）	21	一般
	7	存在管线管道破损的住宅数量（栋）	62	一般
	8	需要进行适老化改造的住宅数量（栋）	243	预警
	10	需要进行节能改造的住宅数量（栋）	405	预警
	11	需要进行数字化改造的住宅数量（栋）	331	预警
	12	未达标配建养老服务设施的社区数量（个）	19	一般
	13	未达标配建婴幼儿照护服务设施的社区数量（个）	10	一般
	14	未达标配建幼儿园的社区数量（个）	14	一般
	15	小学500米服务半径覆盖范围不全面的社区数量（个）	11	一般
小区（社区）	16	停车位缺口数（个）	14705	预警
	17	新能源汽车充电桩缺口数（个）	1658	预警
	18	未配建电动自行车充电设施的小区数量（个）	159	预警
	20	未配备符合标准的消防设施的社区数量（个）	3	良好
	21	适宜建设社区嵌入式服务设施的社区数量（个）	0	一般
	22	未达标配建公共活动场地的社区数量（个）	9	一般
	23	不达标的步行道长度（千米）	4.65	一般

维度	序号	指标项	指标值	指标评价
街区	25	未实施物业管理的小区数量（个）	62	一般
	26	需要进行智慧化改造的小区数量（个）	36	一般
	28	未达标配建的多功能运动场地数量（个）	4	一般
	29	未达标配建的社区文化活动设施数量（个）	13	预警
城中村	35	停车位缺口数（个）	10727	预警
	37	城中村流动人口信息采集率（%）	59.56	一般
	38	未实现物业管理覆盖的城中村人口占比（%）	100	预警
	40	需要进行道路微改造的道路数量（条）	10	一般
	41	未完成“三网下地”工程的城中村数量（个）	8	一般
	42	需要增设照明设施的道路数量（条）	27	一般
	43	未完成雨污分流的城中村数量（个）	4	一般

2024年度城市体检问题清单
(单元层级)

2024年度城市体检问题清单（城市层级）

2. 2城市体检基础

2.2.1 城市体检（2025年度编制）

2025年度城市体检问题清单

序号	指标项	指标值	指标评价
1	存在结构安全隐患的住宅数量(栋)	139	预警
3	存在楼道安全隐患的住宅数量(栋)	183	一般
4	存在消防安全隐患的住宅数量(栋)	153	一般
5	存在围护安全隐患的住宅数量(栋)	93	一般
7	存在管道管道破损的住宅数量(栋)	68	一般
8	需要进行适老化改造的住宅数量(栋)	345	预警
10	需要进行数字化改造的住宅数量(栋)	264	一般
TJ1	存在外墙砖安全隐患的住宅数量(栋)	S	一般
TJ2	外部部件使用安全性存在问题的住宅数量(栋)	5	一般
TJ3	未完成整治的C级或D级危险房屋及隐患房屋数量(栋)	103	预警
TJ4	楼道智能烟感报警覆盖率(%)	13.64%	预警

住房维度

序号	指标项	指标值	指标评价
11	未达标配建养老服务设施的社区数量(个)	20	一般
12	未达标配建婴幼儿照护服务设施的小区数量(个)	21	一般
15	停车泊位缺口数(个)	7294	预警
16	新能源汽车充电桩缺口数(个)	341	一般
17	未配建电动自行车充电设施的小区数量(个)	73	一般
18	适宜建设社区嵌入式服务设施的社区数量(个)	7	一般
19	未达标配建公共活动场地的小区数量(个)	23	一般
20	不达标的步行道长度(千米)	4.11	一般
21	未实施生活垃圾分类的小区数量(个)	1	一般
22	未实施物业管理的小区数量(个)	28	一般
23	需要进行智慧化改造的小区数量(个)	9	一般
TJ6	消火栓配置达标区域覆盖率(%)	72.66%	一般
TJ7	未达标设置消防车道的社区数量(个)	12	一般
TJ8	新增社区公园(口袋公园)数量(个)	0	一般

小区（社区）维度

街区维度

序号	指标项	指标值	指标评价
25	未达标配建的多功能运动场地数量(个)	4	一般
26	未达标配建的文化活动中心数量(个)	7	预警
27	公园绿化活动场地服务半径覆盖率(%)	47.20%	一般
28	存在乱停乱放车辆问题的道路数量(条)	4	一般
30	需要更新改造的老旧厂区数量(个)	3	一般

序号	指标项	指标值	指标评价
TJ25	婴幼儿照护服务设施缺口数(个)	4	一般
TJ26	老年人服务站(日间照料中心)缺口数(个)	8	预警
TJ29	消防车通行达标率(%)	80%	一般
TJ30	防火间距达标率(%)	50%	预警
TJ32	三线凌乱问题点数量(处)	255	预警
TJ36	接入管道天然气的用户比例(%)	5%	预警
TJ37	城中村流动人口信息采集率(%)	82.19%	一般
TJ38	未实现物业管理覆盖的城中村人口占比(%)	95%	预警

城区（城市）维度

序号	指标项	指标值	指标评价
35	足球场地服务半径覆盖率(%)	35.40%	一般
36	人均公共文化设施面积(平方米/人)	0.16	一般
39	人行道和自行车道网络密度(公里/平方公里)	3.34	一般
TJ15	社区卫生服务中心服务半径覆盖率(%)	40.90%	一般
TJ16	完整社区覆盖率(%)	1.40%	一般
TJ17	新建建筑中装配式建筑占比(%)	4.44%	预警
44	历史建筑空置率(%)	29.70%	一般
49	属于危房的历史建筑数量(栋)	18	一般
TJ18	待修缮保护的历史文化资源数量(处)	21	一般
53	城中村改造完成率(%)	0%	预警
TJ23	亿元GDP年安全事故死亡率(%)	0.01%	一般
60	老旧市政燃气管网年度改造完成率(%)	45.26%	一般
63	存在结构安全隐患的大跨度建筑数量(栋)	4	一般
65	建筑施工危险性较大的分部分项工程安全监测覆盖率(%)	8.30%	预警
66	高层民用建筑智能化火灾监测预警覆盖率(%)	25.00%	预警
67	城市信息模型(CIM)基础平台建设三维数据覆盖率(%)	0.00%	预警

城中村维度

2. 2城市体检基础

2.2.2 城市体检问题识别

1、城市基础设施不完善，智慧化水平低

(1) 城市基础设施有待完善。汕头市公共文化设施面积不足，配建的妇幼保健机构数量未达标，公共消防基础设施建设步伐滞后，新型基础设施建设存在短板，排水排涝设备、城镇污水处理设施、老旧燃气管道等部分安全生产硬件设施更新缓慢，慢行交通系统缺口较大。

(2) 历史文化遗迹活化率不高。历史建筑空置率达38.9%，属于危房的历史建筑占比达41.7%，主要分布于金平区小公园开埠区范围内，部分历史建筑存在保护不够全面、未开展修缮工作、未采取相应的活化利用措施的问题。

(3) 智慧高效城市建设存在明显短板。汕头尚未搭建城市信息模型（CIM）基础平台和城市运行管理服务平台、高层建筑楼未配置智能化火灾监测预警系统等。



属于危房的历史建筑



城市信息模型（CIM）基础平台

2. 2城市体检基础

2.2.2 城市体检问题识别

2、街区公共配套不足，商业服务设施较低质

(1) 公共服务设施配建未达标。部分街区存在多功能运动场、社区文化活动设施配建未达标、公园绿化活动场地未覆盖问题。既有设施分布分散、单个面积小、项目功能单一，部分绿化空间未配备游憩设施，难以满足市民休闲运动需求。

(2) 老旧街区需更新改造。老旧街区服务设施配置和质量不达标，公共服务设施不足，功能完善性差，如东方街区的老飞厦片区在服务设施配置、文化记忆塑造、功能业态潜力方面存在需要更新改造的问题。

(3) 老牌商业街需进一步升级。汕头现有商业街多以餐饮为主导的单一业态，业态多样性低，可能导致吸引的顾客群体范围有限，且休息空间及设施少，需进一步提升，还有部分老商业街未更新改造，商业环境较差。



老旧街区



古玩市场摩罗街

2. 2城市体检基础

2.2.2 城市体检问题识别

3、社区、城中村市政公服设施不完备，管理散乱

(1) 公共服务设施未实现全覆盖。存在未达标配建养老服务设施、建婴幼儿照护服务设施、幼儿园、小学、公共活动场地、公共停车泊位、新能源汽车充电设施的社区，导致出现居民停车难、无法就近入学等问题。

(2) 消防、市政配套设施不完善。部分社区、城中村没有配备符合标准的消防设施，消防安全管理不到位。城中村由于历史建设原因，缺乏统一的市政规划和管理，建设后期维护、改造、扩建工作无法进行。

(3) 老旧小区、城中村物业管理难度大。部分小区和大多数城中村缺少专业物业管理，城中村流动人口多，管理难，诸多社会管理方面仍处于城乡二元管理体制下，与现代化城市社区管理体制不相适应。



老旧社区



城中村

2. 2城市体检基础

2.2.2 城市体检问题识别

4、老旧住宅居住品质差，改造缺口大

(1) 部分住宅存在安全隐患。老旧小区改造工作未全覆盖，部分住宅存在楼道、消防、围护安全隐患，如聚龙社区、春晖社区和金海社区。

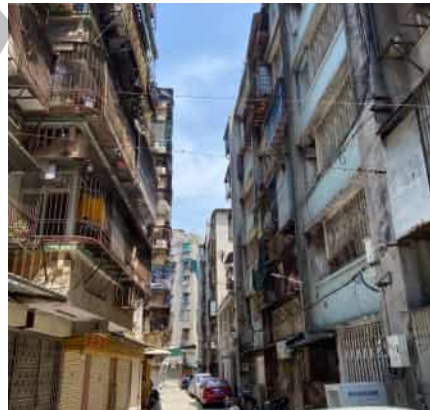
(2) 老旧小区适老化改造仍需加强。大量建于2000年以前的小区，存在无电梯、公共设施老化、居住环境老旧等问题，给老年人生活带来诸多不便。

(3) 节能改造推进慢。既有住宅受限于当时的建筑标准和技术条件，节能性能普遍较差，且节能改造工作尚未大规模铺开，外墙、屋顶保温隔热性能不足，门窗密封性差。

(4) 数字化安防缺失。2000年以前建设的既有住宅大多没有在公共空间安装视频监控、烟感报警器等安防监测设备。在数字化改造和安防监测方面存在较大缺口，难以满足当前社区安全管理的需求。



无电梯居住环境



老旧小区



安装视频监控



安装烟雾报警器

2.3存量资源分析与特征问题识别

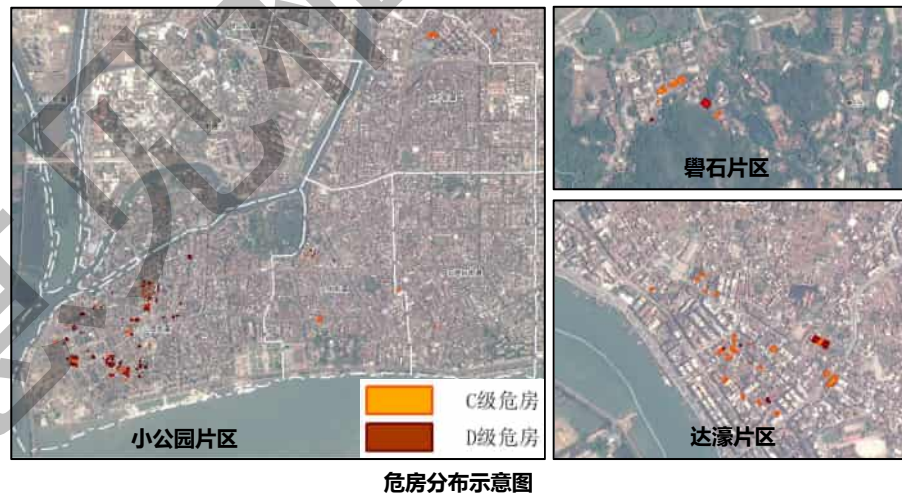
2.3.1 既有建筑改造利用

(1) 危房：小公园片区、礐石片区、达濠片区存在较多危房需要拆改。目前，金平区正推进老旧街区危旧房改造项目，涉及建筑面积约34.29万平方米。

(2) 安全隐患：近几年，汕头市大力推动老旧小区改造工作，但目前尚未形成全覆盖。部分尚未改造的住宅目前仍存在楼道、消防、围护安全隐患。

(3) 适老化改造：我市老旧小区适老化改造仍处于起步阶段，面临资金和其他方面压力。老旧小区公共设施老化、居住环境老旧，给老年人生活带来诸多不便。

(4) 住宅节能、数字化改造：由于节能技术和节能产品、智能产品运用不足、居民节能、安全智能意识薄弱，汕头市节能建筑结构住宅和数字化智能住宅的总量偏少，2000年以前建设的既有住宅中具备节能改造价值但尚未进行节能改造的住宅数量、需要进行数字化改造的住宅栋数较多。目前住宅主要存在公共空间未安装视频监控、烟感报警器等安防监测设备和老旧住宅没有进行节能改造等问题。



既有老旧建筑

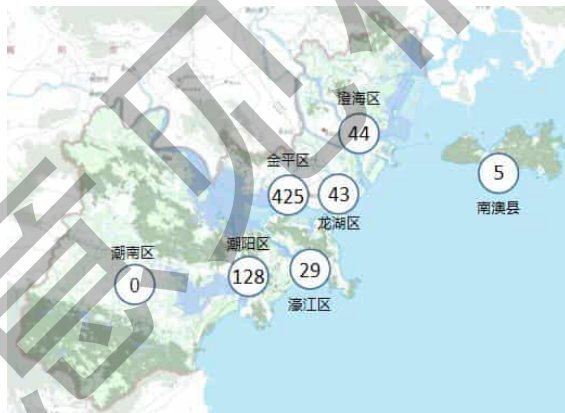
2.3存量资源分析与特征问题识别

2.3.2 老旧小区整治改造

(1) 城镇老旧小区定义：城镇老旧小区是指城市、县城（城关镇）建成于 2000 年底以前，房屋年久失修、基础设施陈旧缺损、小区公共空间缺乏、环境质量较差、公共服务不完善或缺失，影响居民基本生活需求的住宅小区。

(2) 老旧小区整治改造情况：经摸查统计，汕头市共有符合改造条件的城镇老旧小区 674 个，涉及楼栋数 4977 栋，户数 177669 户，建筑面积共 1664.32 万平方米。近几年，汕头市大力推动老旧小区改造工作，但目前尚未形成全覆盖。由于历史原因，部分尚未改造的住宅目前仍存在楼道、消防、围护安全隐患，存在安全隐患的住宅主要位于聚龙社区、春晖社区和金海社区。

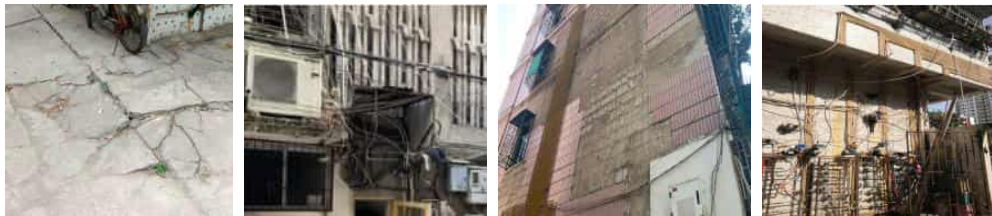
(3) 老旧小区主要问题：路面围墙破旧、供排水设施陈旧老化、缺少燃气供给、三线老旧混乱、停车和绿化空间不足、缺少养老便民文体设施、无物业管理等。



全市老旧小区分布示意图（总量统计）



中心城区老旧小区（现状）



汕头市城镇老旧小区现状图

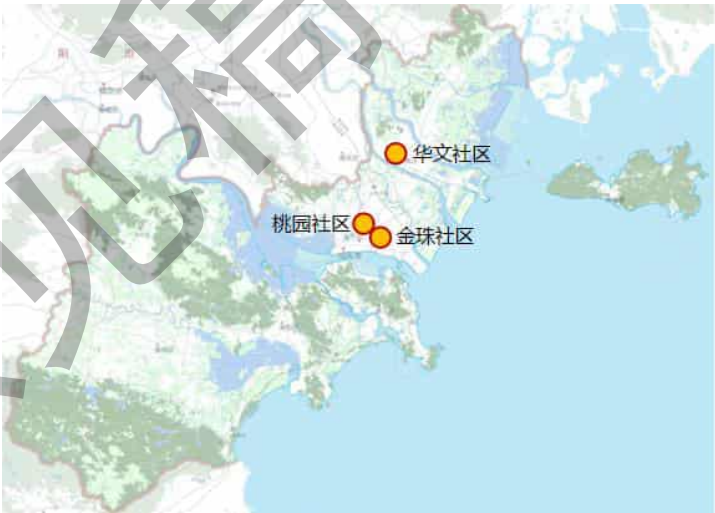
2. 3存量资源分析与特征问题识别

2.3.3 完整社区建设

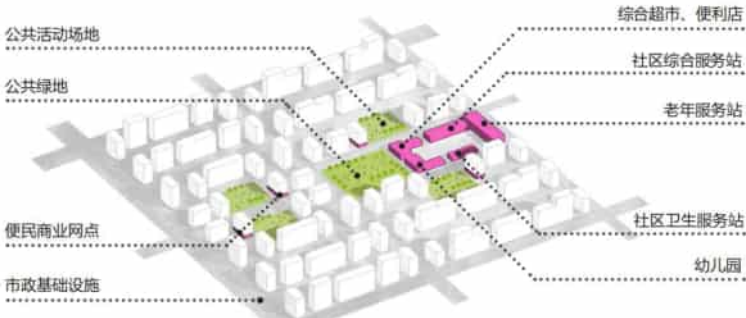
(1) 完整社区建设定义：完整居住社区是指在居民适宜步行范围内有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理和健全的社区管理机制。

(2) 完整社区建设情况：截至 2024年，汕头市市域内完整社区覆盖率 1.40%，覆盖率偏低。

(3) 完整社区建设主要情况：现状大部分社区便民商业服务设施覆盖情况好，但卫生服务设施、停车设施与托育设施缺乏。



现状完整社区建设情况



完整居住社区配套设施示意图

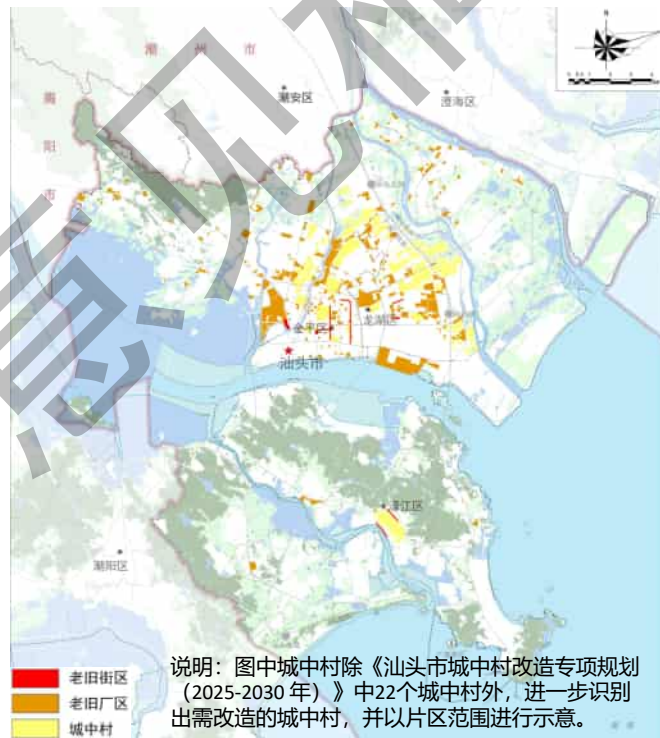
2.3存量资源分析与特征问题识别

2.3.4 老旧街区、老旧厂区、城中村更新

(1) 老旧街区：指建成年代较早或环境老化落后的商业步行街（区），基本为“住宅底商”形式，业态大多为传统餐饮零售，商业规模较小，缺乏潮流休闲式商业，难以吸引年轻人需求（如华侨新村步行街），相邻商业街的连续性、关联性不强（如百花路、龙眼北路、龙眼南路），风貌杂乱，空间混乱无序，停车难（如珠江路）。

(2) 老旧厂区：建成年代较早或结构老化、设施落后的厂区（房），现状仍有较大存量老旧厂区和厂房需要进行更新。

(3) 城中村：汕头市中心城区22个城中村被省列入整治名单，此外，本次规划结合问题及需求，进一步识别出亟需改造提升的城中村，后续可结合居民改造意愿，有序组织实施。城中村存在公共服务设施落后，停车泊位不足，自建房老化、三线问题和治安问题。



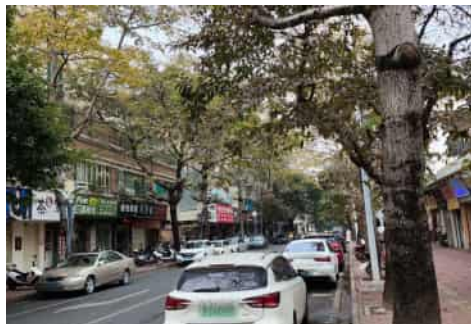
老旧街区、老旧厂区、城中村分布图



城中村

2.3存量资源分析与特征问题识别

2.3.4 老旧街区、老旧厂区、城中村更新



老旧商业街—金新路



老旧商业街—华侨新村



老旧商业街区—汕头花城



老旧商业街区—中旅卜蜂莲花



老旧商业街—海旁路



老旧美食街—龙眼南路



老旧美食街—龙眼北路



老旧美食街—百花路

老旧街区

2.3存量资源分析与特征问题识别

2.3.4 老旧街区、老旧厂区、城中村更新



老旧厂区—龙湖工业区



老旧厂区—龙湖工业区



老旧厂区—金平工业园区



老旧厂区—金平工业园区



老旧厂区—汕头站周边工业区



老旧厂区—汕头站周边工业区



老旧厂房空置



老旧低效厂房

老旧厂区、厂房

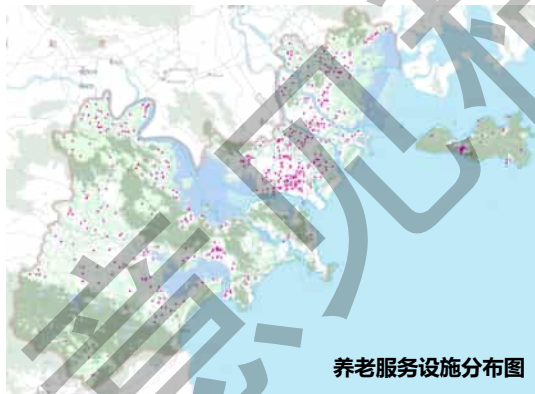
2.3存量资源分析与特征问题识别

2.3.5 城市功能（公共服务）

(1) 养老设施体系：社区养老服务机构覆盖率较高，但不够专业，养老服务功能单一；个别街道仍需补齐综合养老服务中心。

(2) 幼儿教育与托育设施：幼儿园覆盖率较高，但部分幼儿园人数少、规模小，教学环境和硬件设施低质；托育中心尚未形成完整体系，机构较少，无法满足托育需求。

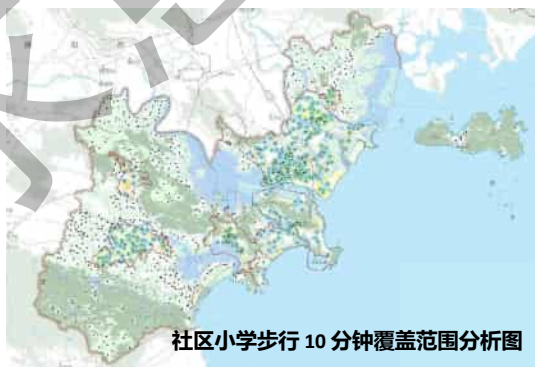
(3) 中小学教育设施：社区小学步行 10 分钟覆盖率64.98%，社区中学步行 15 分钟覆盖率58.39%，但也存在部分小学和中学办学规模小，基础教育资源配置可进一步优化；部分学校教室与校舍环境较差，硬件设施不完善。



养老服务设施分布图



幼儿园分布图



社区小学步行 10 分钟覆盖范围分析图



社区中学步行 15 分钟覆盖范围分析图

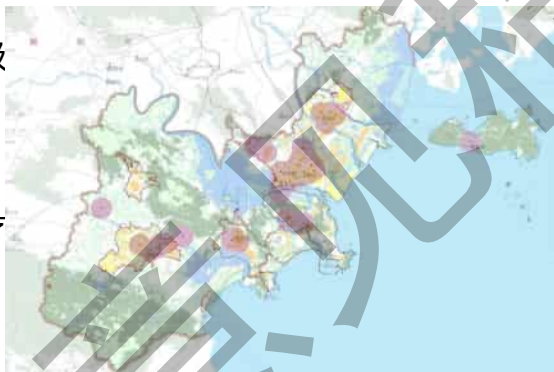
2.3存量资源分析与特征问题识别

2.3.5 城市功能（公共服务）

(4) 医疗设施：截至2024年，汕头市共有等级医院32所，医院交通30分钟行政村覆盖率 81.54%。城区范围内：市区级医院2公里覆盖率 44.89%，社区卫生服务设施服务半径覆盖率40.9%。高层次医疗资源不足，区县、基层医疗能力薄弱，全市6家三甲医院全部集中在中心城区。

(5) 平急两用设施：至2024年，平急两用设施共3处，立项及筹划13处，但整体尚未有系统性规划

(6) 文体设施与空间：截至2024年，人均公共文化设施面积约0.16m²。体育用地面积约 89.2 公顷。城区范围内：社区文化活动设施步行15分钟覆盖率 92.06%，社区体育设施步行 15 分钟覆盖率 73.69%。汕头文体服务功能逐年增强，但总体文体设施数量不足，分布不均衡，各区县文体设施规模差别较大。



市区级医院 2公里覆盖范围分析图



社区卫生服务设施步行 15分钟覆盖范围分析图



社区文化活动设施步行 15分钟覆盖范围分析图



社区体育活动设施步行 15分钟覆盖范围分析图

2.3存量资源分析与特征问题识别

2.3.6 基础设施建设与改造

(1) 老旧燃气管网：截至 2024 年，汕头市辖区建成区老旧燃气管网改造完成率129.6%，汕头市计划改造管网 13.48 千米,实际完成 17.47 千米，相较于前几年有较大提升。

(2) 供水、排水设施：供水管网存在老化破损问题，其中部分老旧小区管网老化，水压不足严重影响供水服务质量；排水防涝设施也存在短板，导致暴雨等极端天气内涝频发。

(3) 城市防洪和内涝治理：截至 2024年，汕头市辖区建成区达到海绵城市建设要求面积比例 45.8%，辖区建成区严重易涝积水点数量 0 个。



现状供水管网水力不良区域分布图

年份	已改造管网长度 (米)	老旧燃气管网长度 (米)	老旧燃气管网改造完 成率(%)
2020 年	4677	43278.72	10.81%
2021 年	10182.7	33096.02	30.77%
2022 年	14475.3	18621.77	77.73%
2023 年	37608	83091	45.26%

往年老旧燃气管网改造完成率



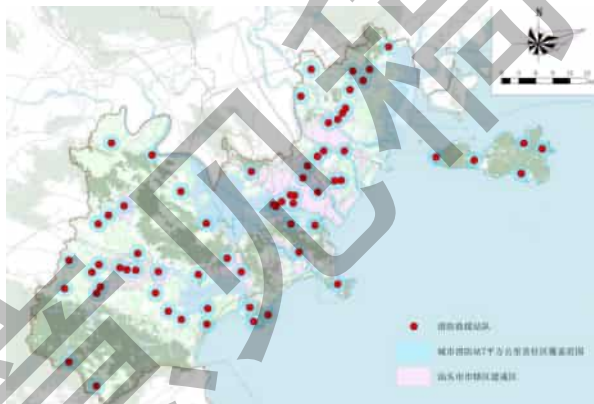
2.3存量资源分析与特征问题识别

2.3.6 基础设施建设与改造

(4) 消防设施：汕头市已建成 67 处消防救援站队，包含国家队消防站、专职队救援站，市辖区建成区城市消防站服务半径覆盖率按 1.5km 覆盖到建设用地计算，为 55.84%。现状各社区配备消防设施覆盖率较高，但存在老旧小区消防设施老旧、缺失等问题。

(5) 交通基础设施：截至 2024 年，市辖区建成区城市道路网密度 7.15 公里/平方公里。达到国家路网密度标准，但路网密度不均，外围重点片区路网尚未成型，对城市发展支撑不足。城乡过境交通分流通道不健全，瓶颈断头路多，公共停车设施、公交场站设施整体缺口较大，公共交通服务水平、公交出行分担率偏低。

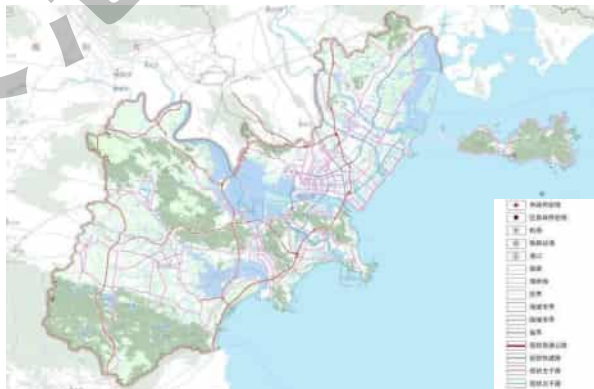
(6) 新型城市基础设施：汕头市市辖区内新型基础设施建设项目占比为2.69%，比例较低。此外，BIM技术和智慧城市项目实际应用较少。



消防站覆盖示意图



消防安全隱患



现状骨干路网分布图



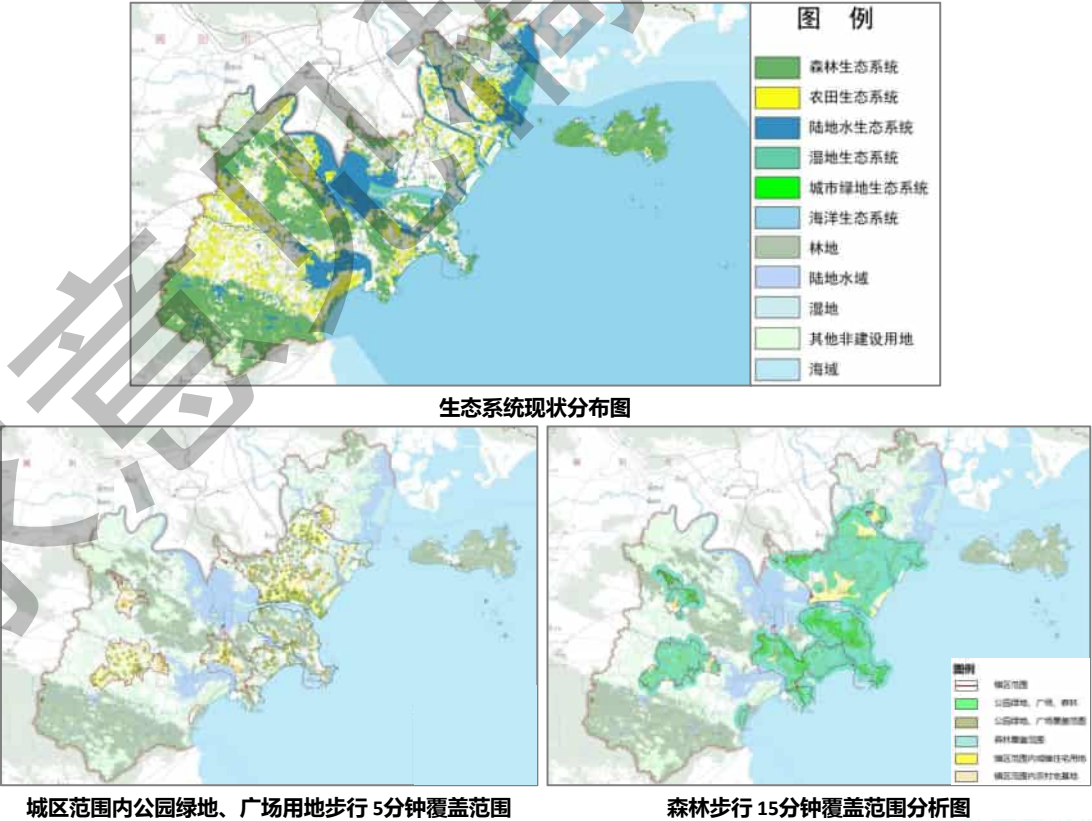
中心城区公交站点覆盖示意图 (95%)

2.3 存量资源分析与特征问题识别

2.3.7 城市生态系统

(1) 生态环境质量：汕头市环境空气质量优良天数比率在95%左右；9个县级以上集中式饮用水源和25个农村饮用水源水质达标率 100%；5个地表水国考断面水质优良比例为85.7%；入海河口水质和地下水环境保持稳定；土壤环境质量总体稳定，受污染耕地安全利用率达92%，重点建设用地安全利用得到有效保障；生态环境状况级别为良，生物多样性、绿色植物覆盖面积、土地环境质量和污染负荷均保持稳定。各项生态修复工程均纵深推进。

(2) 城市园林绿地系统：截至2024年，汕头市建成区绿化覆盖面积约 1.17 万公顷，公园绿化活动场地服务半径覆盖率为47.2%，人均公园绿地面积 16.92 m²。近年来虽然公园绿地规模有所提升，但城乡普遍缺乏社区公园、口袋公园、垂直绿化等多样化的绿化空间等情况，市域公园绿地均等化水平较低。



2.3存量资源分析与特征问题识别

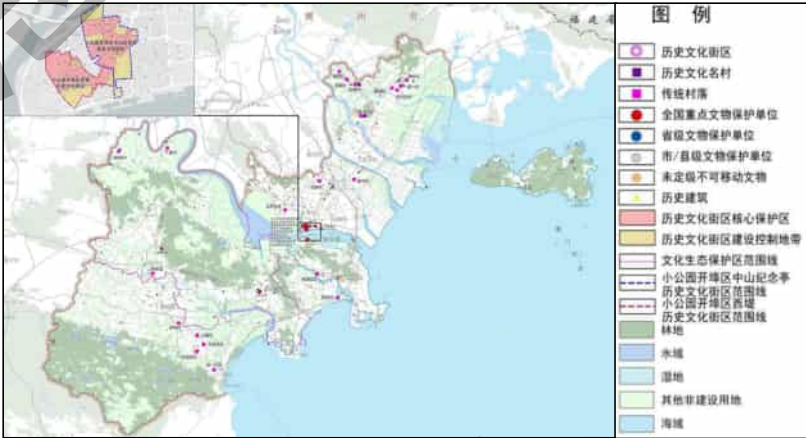
2.3.8 城市历史文化保护与传承

(1) 历史文化保护利用情况：截至 2024 年，汕头市市辖区共有历史文化街区 2 处、历史建筑 54 处，已全部挂牌；历史空置建筑 16 处，历史建筑空置率为 29.70%；属于危房的历史建筑数量为 18 栋；正在推进的历史建筑及空间改造活化项目主要为小公园历史文化街区（顺昌街区）改造活项目。

(2) 主要问题：目前，部分历史建筑中空置及部分空置的建筑多数临街，历史上建筑功能多样，包括商业、办公、教育、居住、旅业、文化展览等，但目前未对这些建筑的活化利用开展相关的投入、经营；其他部分建筑更多藏在内街，原已基本空置，大部分建筑尚未开展修缮工作，因此未采取相应的活化利用措施。



市域历史文化遗存分布图



市域历史文化保护规划图

3

更新目标与战略

3.1更新目标

3.1.1总体目标

本次规划结合汕头市国土空间总体规划提出的“**活力特区、和美侨乡、粤东明珠**”的总体目标，及汕头市的城市更新需求及改造任务，提出打造“安全韧性、绿色低碳、人文活力、智慧高效”的生态宜居城市目标。并结合任务缓急，分阶段提出城市更新目标。近期以补齐民生短板，消除安全隐患，完善基础设施为抓手，重点推进老旧小区、城中村改造、市政基础设施，提升城市品质为重点任务；远期，以“活力特区、和美侨乡、粤东明珠”为目标，通过系统性规划破解历史遗留问题，推动城市从“粗放扩张”向“存量提质”转型。

总体目标：以“活力特区、和美侨乡、粤东明珠”为愿景，围绕“省域副中心城市”定位，构建“安全韧性、绿色低碳、人文活力、智慧高效”的生态宜居城市，打造汕头城市更新样板。

- 近期，以补齐民生短板，消除安全隐患，完善基础设施为抓手，重点推进**老旧小区、城中村改造、市政基础设施**，提升城市品质为重点任务；
- 远期，以“活力特区、和美侨乡、粤东明珠”为目标，通过系统性规划破解历史遗留问题，推动城市从**“粗放扩张”向“存量提质”转型**。

3.1更新目标

3.1.2 指标体系：8大类、22项指标

序号	重点任务	类别	指标	现状值（2024年）	目标值（2030年）	目标值（2035年）
1	既有建筑改造利用	既有建筑改造	城镇危旧房屋改造完成率	/	逐年递增	100%
2	城镇老旧小区改造	老旧小区改造	老旧小区改造率	/	逐年递增	100%
3	完整社区建设	居住社区品质	完整居住社区覆盖率	1.40%	逐年递增	逐年递增
4	老旧街区、老旧厂区、城中村改造	城中村	城中村改造完成率	/	逐年递增	100%
5	城市功能完善	城市公共服务设施	人均公共文化设施面积（平方米/人）	0.16	0.18	0.2
6		城市公共空间	公园绿地服务半径覆盖率	85.92%	88%	≥90%
7			人均体育场地面积（平方公里/人）	2.91	3	3
8	城市基础设施更新改造	产城融合、职住平衡	城市高峰期机动车平均速度（公里/小时）	30.79	≥30	≥30
9			公交站点500米覆盖率	95%	≥95%	≥95%
10			老旧燃气管网改造完成率	100%	100%	100%
11		城市基础设施	城市生活污水集中收集率	60.70%	≥70%	≥70%
12			城市消防站服务半径覆盖率	55.84%	75%	100%
13		安全韧性	人均避难场所有效避难面积（平方米/人）	1.5	1.7	2
14		新型城市基础设施	市政管网管线智能化监测管理率	52.37%	75%	90%
15		城市交通系统	城市道路网密度（公里/平方公里）	7.15	7.5	≥8
16		城市生态修复	生态岸线率	45%	65%	75%
17			城市万里碧道建设公里数（公里）	242	539	829.2
18			海绵城市建成区达标率	40.49%	80%	100%
19			消除严重影响生产生活秩序的易涝积水点数量比例	100%	100%	100%
20	城市历史文化保护和传承	历史文化保护	黑臭水体整治完成率	100%	100%	100%
21			历史文化街区、历史建筑挂牌建档率	100%	100%	100%
22			历史建筑空置率	29.7%	20%	10%

3. 2更新战略

1、推动老旧居住社区改造，改善城市人居环境

- 开展老旧小区改造，加强城市老旧住宅区、城中村的综合环境整治，以“微改造”的方式有序推动更新和修补。改造过程中结合海绵城市理念、居民需求导向及长效管理机制，系统推进社区功能完善与环境品质提升。

2、加强城市基础设施建设，提升城市韧性能力

- 结合城市更新改造，重点解决城市内涝、生活污水收集等问题，通过新改建地下管网，提高城市内涝防治标准及污水收集率，统筹治理污涝。同时完善应急管理体系，提升应对自然灾害能力，筑牢城市安全防线。

3、完善社区公服配套设施，打造完整社区示范

- 结合老旧小区、城中村改造，大力推进宜居社区建设，按照完整居住社区建设标准配建或逐步完善相应设施和公共活动空间，提高完整居住社区覆盖率。同时，结合国家、广东省相关要求，开展未来社区试点建设。

3.2更新策略

4、统筹推进旧厂连片改造，释放产业新动能

- 通过“工改工”推动旧厂连片改造，坚持“土地集约+产业升级+产城融合”，通过政策激励释放土地空间，导入高端产业资源提升产业竞争力，完善配套推动产城融合，实现“旧厂”向“新动能”的转化。

5、加强历史建筑保护提升，赓续城市历史文脉

- 以潮汕文化、侨乡文化为核心，挖掘保护华侨特色等历史文化遗存，处理好城市建设更新和历史文化遗产保护利用的关系，保护传承文化遗产，延伸城市文化脉络。以“微更新、微改造”激发老旧街区活力，打造一批精品街道。

6、统筹山、水、城治理，修复城市生态系统

- 以“绿美汕头”生态建设为抓手，统筹治理河湖生态湿地、构建绿色生态水网；修复近海岸生态系统，开展红树林生态示范建设，保护莲阳河河口等重要河口，开展河口污染综合治理；加快历史遗留矿山修复，鼓励矿山生态修复利用；加强土壤污染源头管控，加强重点污染地块治理修复。

4

系统更新方案

4. 1既有建筑改造利用方案

既有建筑
(已建成并正在使用或可投入使用的建筑物)

低质建筑 (拆除或加固)

闲置建筑 (活化利用)

一般建筑 (改造提升)

危旧房



存在安全隐患建筑



零散房屋



低效楼宇



**适老化、
适儿化**



节能改造



**应急功能
提升**



4.1既有建筑改造利用方案

4.1.1 主要问题与更新策略

(1) 城市体检主要问题

在既有建筑改造利用方面主要存在以下问题：

①危旧房：存在未完成整治的C级或D级危险房屋。

② 安全隐患：少部分住宅楼栋存在结构安全隐患、燃气安全隐患、楼道安全隐患、消防安全隐患、围护安全隐患等问题；少部分楼栋存在外墙砖脱落、空鼓，外部部件使用安全性存在问题。

③适老化改造：少部分楼栋存在多层住宅建成时未安装电梯，具备加装电梯条件但尚未进行加装改造；部分住宅单元出入口和通道未进行无障碍改造、地面防滑处理；部分多层无电梯住宅的楼梯间未沿墙加装扶手的楼栋。

④节能数字改造：有较多老旧住宅建设年代较早，住宅内能耗高、碳排放量大，未进行节能改造；住宅公共空间未安装视频监控等安防监测设备。部分高层住宅的楼梯间、走道、候梯厅、门厅等公共部位未安装烟感报警器。

(2) 更新策略

- 重点改造D级危房，逐步有序改造C级危房，优先群众最迫切的楼栋开展试点工作。
- 对存在结构问题的房屋进行相应的结构加固、抗侧力系统增强、基础与地基处理等改造措施，排除风险隐患。
- 推进小区内公共区域进行无障碍改造、地面防滑处理，有条件的加装电梯，无条件的楼梯间应加装扶手。
- 推进城镇老旧小区将节能绿色化改造作为基础类改造内容，并引导居民在更换门窗、空调、灯具等时，采购高能效产品。
- 建立以经济激励政策为主的住宅数字化政策体系，鼓励既有住宅进行智能化改造。

4.1既有建筑改造利用方案

4.1.1因地制宜分类开展危房改造

重点改造D级危房，逐步有序改造C级危房，优先群众最迫切的楼栋开展试点工作

(1) 成片改造：

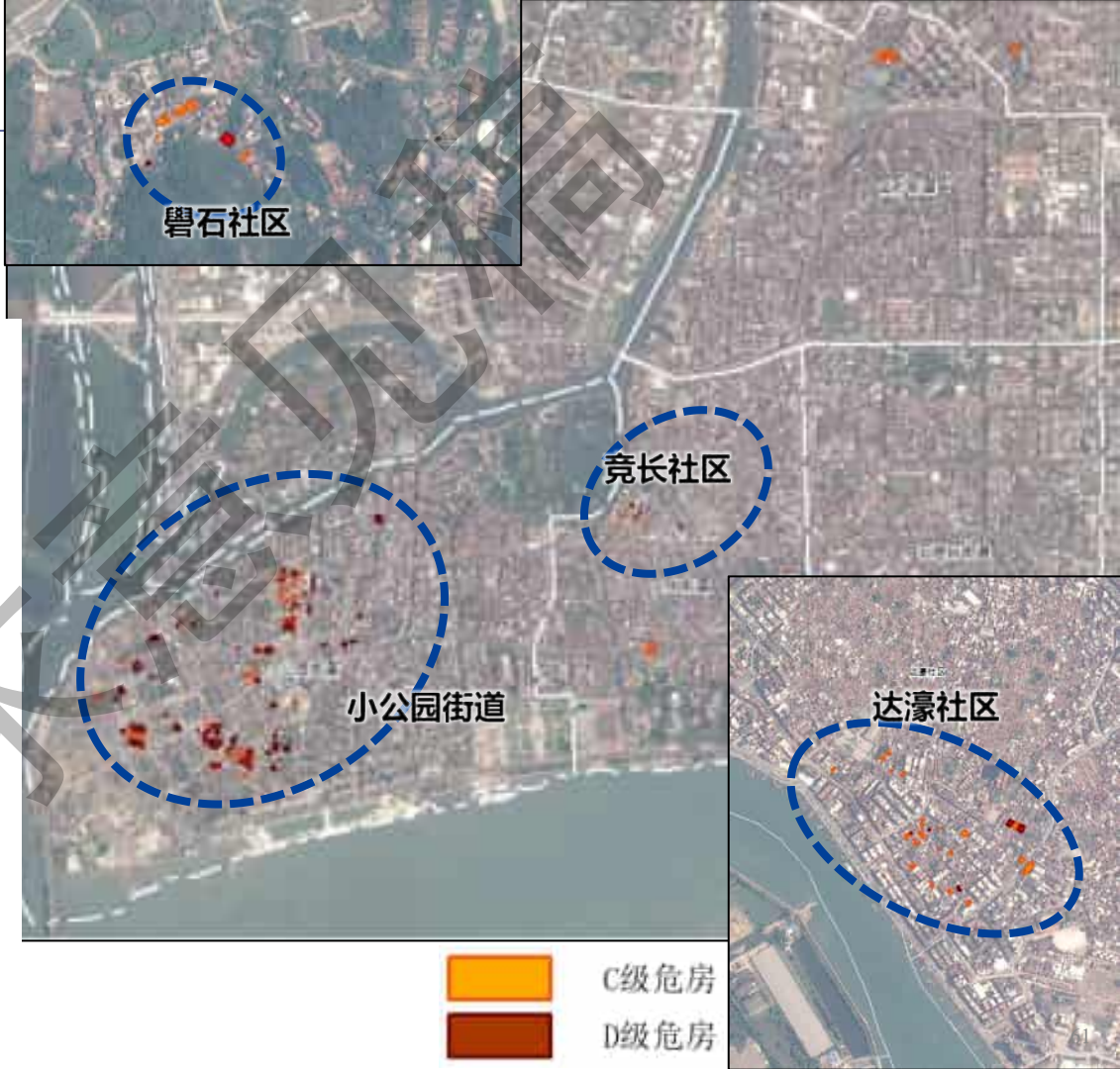
针对片区分布较为集中的危房，在进行经济平衡的前提下，结合国有用地管理情况，从保护城市空间肌理角度，成片开展整修。

(2) 集中安置：

对危房拆除后地块零星、较小、不易开发，以及属于公共服务设施、市政基础设施用地的，引导住户实施集中联建或异地集中安置。

(3) 原址重建：

对未列入成片改造和集中安置的，在符合国土空间规划和相关规定前提下，允许房屋所有人按照原址、原面积、原高度、原使用性质重建。



4.1既有建筑改造利用方案

4.1.2系统普查实施安全隐患房屋抗震加固

依托**第一次全国自然灾害综合风险普查房屋建筑和市政设施调查、自建房安全专项整治、城市危旧房调查数据**成果，对存在抗震安全隐患且具备加固价值的城镇房屋分类分批进行抗震加固，基本完成对**1980年以前建成、没有抗震设防且未进行抗震加固**的城镇房屋和存在抗震安全隐患的学校、幼儿园、医院、养老机构等重要公共建筑的抗震加固。

对存在结构问题的房屋进行相应的**结构加固、抗侧力系统增强、基础与地基处理**等改造措施，排除风险隐患。



4. 1既有建筑改造利用方案

4.1.3积极盘活存量房屋

(1) 闲置零散房屋

结合完整社区建设、老旧小区改造，改造利用闲置零散房屋用于补充基层养老、托育、医疗、文化活动等公共服务设施。



闲置房变养老公寓



闲置房变文化驿站



闲置房变医养中心



闲置房改活动室

(2) 低效楼宇（群光广场、京汕商场等）

鼓励闲置楼宇复合利用，引入文体、医养等功能，鼓励利用开放公共区域及附属空间引入咖啡厅等第三空间；定期发布闲置楼宇招商清单、使用需求清单，促进闲置楼宇盘活。



百货大厦改造成文化城，综合型文化商业项目



商业大厦增加剧场功能



公寓楼植入共享医疗

4. 1既有建筑改造利用方案

4.1.4统筹推进既有建筑节能改造

(1) 建筑外围护结构隔热改造

外墙：采用反射隔热涂料或增加外隔热保温层；推广垂直绿化或通风隔热墙，减少太阳辐射热吸收。

屋顶：铺设高反射率材料（如浅色隔热瓦）、泡沫玻璃保温层；建造架空通风屋顶；屋顶绿化；安装太阳能板遮阳。

外窗：更换为断热桥铝合金或塑钢中空玻璃窗，南向窗优先；加装外遮阳（百叶窗、遮阳篷）或内遮阳（高反射率窗帘），减少直接辐射。

架空层与裙楼：优化底层架空层通风设计，增设导风板促进空气对流；裙楼屋面采用通风架空构造，阻断热量向下传递。

遮阳系统升级：在建筑外立面安装可调节式光伏遮阳板，既遮挡太阳辐射，又能发电，实现节能与产能结合。



墙面垂直绿化改造



增建架空通风屋顶



屋顶绿化改造



加装外遮阳设施

4.1既有建筑改造利用方案

4.1.4统筹推进既有建筑节能改造

(2) 可再生能源利用

屋顶安装太阳能光伏系统，优先满足公共区域用电；推广太阳能、空气能热水器，替代传统电热水器。建筑外立面或遮阳棚集成光伏组件，提高空间利用率，补充发电。推广地源热泵或空气源热泵系统，为建筑供暖制冷，降低传统能源消耗；

收集雨水与可再生能源结合，驱动景观水体循环或灌溉系统，提升能源综合利用效率。

(3) 空调与照明系统升级改造

空调节能：替换为变频多联机（VRV）或能效比（EER） ≥ 3.5 的一级能效空调；增设温湿度独立控制系统，避免过度制冷。

照明节能：全面改用LED灯具，公共区域安装声光控或红外感应开关。



加装屋顶太阳能板



使用一级能效空调



改用感应节能灯具

4. 1既有建筑改造利用方案

4.1.5实施大型公共建筑应急功能提升改造

(1) 参照《广东省大型公共建筑应对公共卫生事件平急两用设计及改造技术指引（试行）》，实施大型公共建筑应急功能提升改造，提升平灾快速转换能力。

(2) 遵循安全至上的原则，保证生物、环境、建筑结构及设施设备运行的安全性，确保平急两用状态下各类使用人群的安全。

(3) 改造设计充分结合与利用现状条件，尽量减少应急状态下对原建筑空间的改动。

(4) 对既有建筑进行应急转换改造前，应对既有建筑物的安全性进行检测评估，不应选用存在安全隐患的建筑进行改造。

目前汕头市已建成“平急两用”公共基础设施数量3个，项目立项2个，筹措实施中11个，“平急两用”公共基础设施建设已经取得一些积极成效。

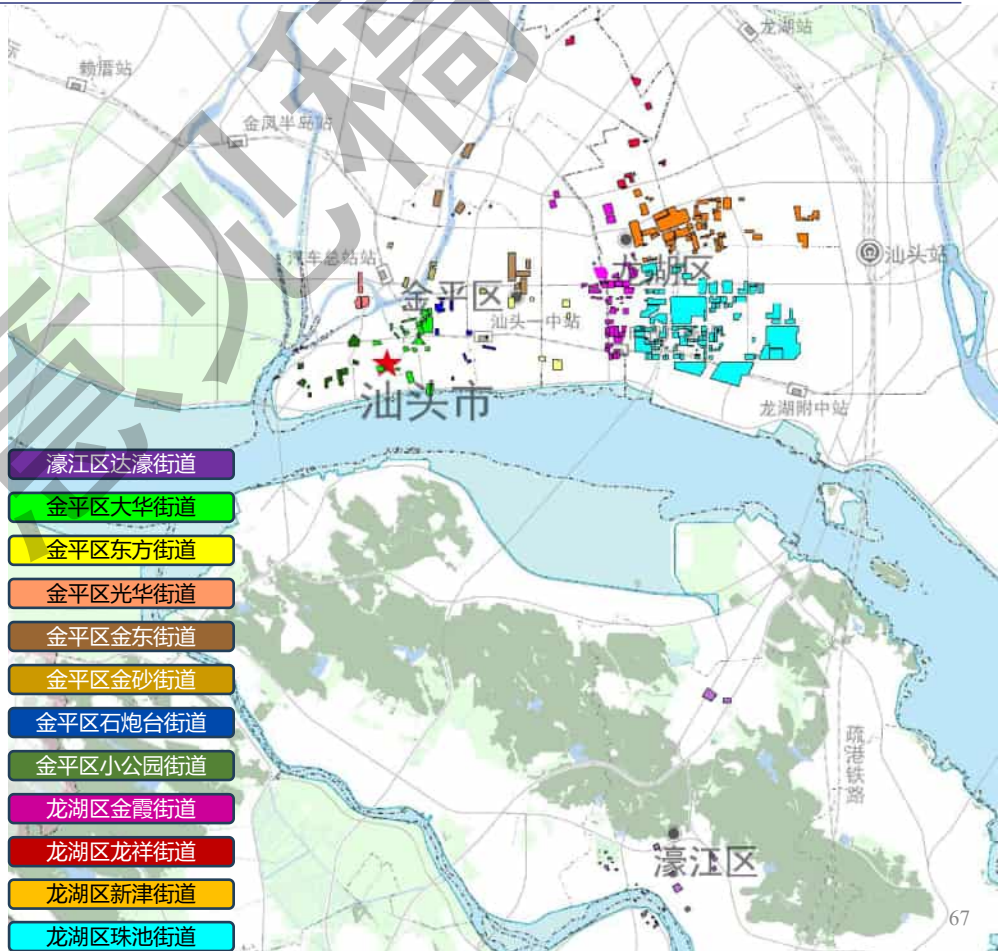
空间功能转换与空间分区隔离	三区两通道布局	划分清洁区、缓冲区、污染区
	模块化空间改造	设置独立医护通道与患者通道 优化建筑布局减少交叉感染（如酒店外廊式替代中庭式） 采用装配式隔断、移动屏风实现功能转换 大空间灵活区划（如体育馆看台→办公区、场地→病房区）
通风与空调系统升级	负压通风系统改造	污染区设独立机械排风（排风量>新风量） 排风经HEPA过滤/紫外线消毒后高空排放 空调系统增设消毒装置及净化接口
	气流组织优化	病房采用“上送下排”模式 卫生间高频率排风（≥12次/小时） 缓冲区微压差控制（清洁区>缓冲区>污染区）
医疗设施与应急保障	医疗功能植入	临时病房设置（每床≥6㎡，预留医疗接口） 负压隔离病房配置（独立负压系统，压差5-10Pa） 应急物资储备区设置（地下室/附属用房，专用通道）
	应急医疗流线设计	入口预检分诊台与筛查设备 独立污物出口与医疗废物专用转运通道
结构与设备安全强化	结构安全性评估	楼板荷载核查（病房区≥4.0kN/㎡） 必要时进行梁柱加固、增设支撑
	应急电力与供水保障	双电源配置（市政电网+柴油发电机，30秒自动切换） 污染区排水预消毒处理（粪大肠菌群≤10³CFU/L）
智能化与标识系统	远程监控与信息化管理	实时监测温湿度、压差及人员流动 集成化检测设备与可视化调度平台
	清晰标识与指引	各区域边界明显标识与地面流线标注 关键位置张贴操作流程图及警示标语

4.2 城镇老旧小区改造方案

4.2.1更新对象

重点改造中心城区2000年底前建成投入使用、配套设施较差、功能不完善、公共服务及社会服务不齐全、居民改造意愿强烈的住宅小区。金平、龙湖、濠江区合计改造老旧小区约369个。

区县	街道	小区数	合计
金平区	大华街道	27	82
	东方街道	6	
	光华街道	5	
	金东街道	11	
	金砂街道	10	
	石炮台街道	11	
	小公园街道	12	
龙湖区	金霞街道	49	236
	龙祥街道	14	
	新津街道	56	
	珠池街道	117	
濠江区	达濠街道	51	51



4.2 城镇老旧小区改造方案

4.2.2改造原则

（1）以人为本，居民参与：

始终把满足居民需求作为更新工作的出发点和落脚点，充分尊重居民意愿，广泛征求居民意见，让居民全过程参与更新规划、设计、施工和验收，确保更新成果符合居民期待，提高居民满意度。

（2）因地制宜，分类施策：

根据不同小区的地理位置、建筑特点、居民需求和实际问题，制定个性化的更新方案，突出重点，精准施策，避免“一刀切”，实现差异化、特色化更新。

（3）统筹规划，系统推进：

将老旧小区更新与城市总体规划、片区发展规划相结合，统筹考虑基础设施、公共服务设施、环境品质、管理机制等方面的更新提升，做到整体规划、分步实施、协同推进，实现小区与周边区域的协调发展。

（4）保护优先，传承文化：

在更新改造过程中，注重保护具有历史文化价值的建筑和街区，传承城市记忆与文化特色，保留小区原有的邻里关系和社区氛围，实现历史文化遗产与现代生活需求的有机结合。

（5）建管并重，长效运营：

建立健全长效管理机制，明确各方管理责任，加强更新后的物业管理和维护，推动小区管理的规范化、专业化、常态化，确保更新成果得到有效巩固和持续提升。

4.2 城镇老旧小区改造方案

4.2.3 分类实施老旧小区改造

(1) “一区一案” “一楼一策”：根据小区实际情况和居民需求，制定个性化改造方案，避免“一刀切”。

(2) 居民参与机制：改造前通过问卷调查、居民议事会等方式广泛征求意见，确保改造内容贴近民生。

(3) 资金筹措机制：采用“居民出一点、产权单位筹一点、政府补一点、企业投一点”的多元筹资模式。

(4) 同步推进管线改造：协调水、电、气、通信等单位统一规划、同步施工，避免重复开挖。

基础类

(近期目标)

- 集中解决老旧小区基础设施破旧、功能缺失等突出问题，实现小区道路平整畅通、给排水系统正常运行、供电通信稳定安全、燃气应通尽通、消防安防设施基本完备，显著改善居民基本居住条件。

完善类

(中期目标)

- 进一步完善小区配套设施，提升环境品质与生活便利性。完成小区绿化景观提升、照明系统优化、无障碍设施全覆盖，增设充足的停车和充电设施、快递收发设施、文体活动设施等，打造舒适、便捷、宜居的小区环境。

提升类

(远期目标)

- 全面提升小区综合服务水平，丰富社区服务供给。建设完善的社区服务中心、卫生服务站、幼儿园等公共服务设施，引入智慧化管理理念与技术，建立健全长效管理机制，将老旧小区打造成为功能完善、环境优美、管理有序、充满活力的新型社区，实现居民生活品质的全面提升。

外立面改造



公共空间打造



基础类改造

加装电梯



停车改造



完善类改造

教育文体设施



体育健身设施



提升类改造

4. 3完整社区建设方案

4.3.1完整居住社区的概念

居住社区是城市居民生活和城市治理的基本单元，是党和政府联系、服务人民群众的“最后一公里”。完整居住社区是指在居民适宜步行范围内有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理和健全的社区管理机制，且居民归属感、认同感较强的居住社区。



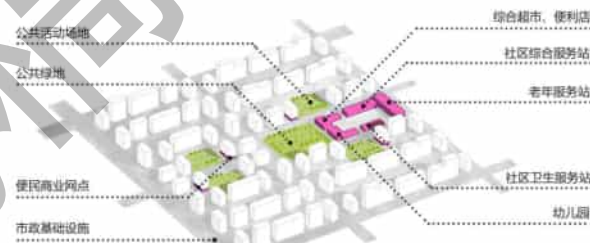
城市居民大部分时间是在居住社区中度过，尤其是老年人和儿童在社区的时间最长、使用设施最频繁，且步行能力有限，是居住社区建设应优先满足、充分保障的人群。建设完整居住社区，就是从保障社区老年人、儿童的基本生活出发，配套养老、托幼等基本生活服务设施，促进公共服务的均等化，提升人民群众的幸福感和获得感。

4.3完整社区建设方案

4.3.2完整居住社区基本要求

完整居住社区应配有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施；完备的市政配套基础设施和充足的公共活动场地，为群众日常生活提供基本服务。

各地应根据儿童、老年人等社区居民的步行能力、基本服务设施的服务能力以及社区综合管理能力等，合理确定完整居住社区规模。以居民步行 5—10 分钟到达幼儿园、老年服务站等社区基本公共服务设施为原则，以城市道路网、自然地形地貌和现状居住小区等为基础，与社区居民委员会管理和服务范围相对接，因地制宜合理确定居住社区规模，原则上单个居住社区以 0.5-1.2 万人口规模为宜。



完整居住社区配套设施示意图



步行时间：5—10 分钟

五至十分钟内步行可达各类社区服务设施



步行距离：300—500 米

社区空间尺度与城市路网结构相匹配



常住人口：5000—12000 人

居民有相同的文化认同感



公交距离：1 站

公交车1站可便捷到达

老年人步行速度、耐力和范围随着身体机能衰退而有所下降，步行时间到达居住社区养老设施、医疗设施、小超市、菜市场、公共活动场地的时间不宜超过 10 分钟。



根据联合国儿童基金会发布数据，0-6 岁儿童步行活动距离在 200 米以内，6-12 岁儿童步行活动距离在 400 米以内。

儿童步行到达基础教育设施、便利店、户外活动场地的时间不宜超过 10 分钟。



4. 3完整社区建设方案

4.3.3 《完整居住社区建设标准（试行）》

根据住房和城乡建设部，国家发展改革委印发《城乡建设领域碳达峰实施方案》中提出：“按照《完整居住社区建设标准（试行）》（见下表）配建基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施和公共活动空间，逐步提高汕头市完整居住社区覆盖率。

目标	序号	建设内容	建设要求
一、基本公共服务设施完善	1	一个社区综合服务站	建筑面积以 800 平方米为宜，设置社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心等。
	2	一个幼儿园	不小于 6 班，建筑面积不小于 2200 平方米，用地面积不小于 3500 平方米，为 3—6 岁幼儿提供普惠性学前教育服务。
	3	一个托儿所	建筑面积不小于 200 平方米，为 0—3 岁婴幼儿提供安全可靠的托育服务。可以结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施。
	4	一个老年服务站	与社区综合服务站统筹建设，为老年人、残疾人提供居家日间生活辅助照料、助餐、保健、文化娱乐等服务。具备条件的居住社区，可以建设 1 个建筑面积不小于 350 平方米的老年人日间照料中心，为生活不能自理的老年人、残疾人提供膳食供应、保健康复、交通接送等日间服务。
	5	一个社区卫生服务站	建筑面积不小于 120 平方米，提供预防、医疗、计生、康复、防疫等服务。
二、便民商业服务设施健全	6	一个综合超市	建筑面积不小于 300 平方米，提供蔬菜、水果、生鲜、日常生活用品等销售服务。城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，可以建设 2—3 个 50—100 平方米的便利店提供相应服务。
	7	多个邮件和快件寄递服务设施	建设多组智能信包箱、智能快递箱，提供邮件快件收寄、投递服务，箱口数量为社区日均投递量的 1—1.3 倍。新建居住社区应建设使用面积不小于 15 平方米的邮政快递末端综合服务站，城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，因地制宜建设邮政快递末端综合服务站。
	8	其他便民商业网点	建设理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店等便民商业网点。
三、市政配套基础设施完备	9	水、电、热、气、热、信等设施	建设供水、排水、供电、道路、供气、供热（集中供热地区）、通信等设施。达到设施完好、运行安全、供给稳定等要求。实现光纤入户和多网融合，推动 5G 网络进社区。建设社区智能安防设施及系统。
	10	停车及充电设施	新建居住社区按照不低于 1 车位 / 户配建机动车停车位，100% 停车位建设充电设施或者预留建设安装条件。既有居住社区统筹空间资源和管理措施，协调解决停车问题，防止乱停车和占用消防通道现象。建设非机动车停车棚、停放架等设施。具备条件的居住社区，建设电动集中停放和充电场所，并做好消防安全管理。
	11	慢行系统	建设联通各类配套设施、公共活动空间与住宅的慢行系统，与城市慢行系统相衔接。社区居民步行 10 分钟可以到达公交站点。

目标	序号	建设内容	建设要求
四、公共活动空间充足	12	无障碍设施	住宅和公共建筑出入口设置轮椅坡道和扶手，公共活动场地、道路等户外环境建设符合无障碍设计要求。具备条件的居住社区，实施加装电梯等适老化改造。对有条件的服务设施，设置低位服务柜台、信息屏幕显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所（厕位）。
	13	环境卫生设施	实行生活垃圾分类，设置多处垃圾分类收集点，新建居住社区宜建设一个用地面积不小于 120 平方米的生活垃圾收集站。建设一个建筑面积不小于 30 平方米的公共厕所。城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，可以采用集成箱体式公共厕所。
	14	公共活动场地	至少有一片公共活动场地（含室外综合健身场地），用地面积不小于 150 平方米，配置健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及沙坑等儿童游乐设施。新建居住社区建设一片不小于 800 平方米的多功能运动场地，配置 5 人制足球、篮球、排球、乒乓球、门球等球类场地，在紧急情况下可以转换为应急避难场所。既有居住社区要因地制宜改造宅间绿地、空地等，增加公共活动场地。
五、物业管理全覆盖	15	公共绿地	至少有一片开放的公共绿地，新建居住社区至少建设一个不小于 4000 平方米的社区游园，设置 10%—15% 的体育休闲设施。既有居住社区应结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”、“袖珍公园”等，社区公共绿地应配备休憩设施，景观环境优美，体现文化内涵，在紧急情况下可转换为应急避难场所。
	16	物业服务	鼓励引入专业化物业服务，暂不具备条件的，通过社区托管、社会组织代管或居民自管等方式，提高物业管理覆盖率。新建居住社区按照不低于物业总建筑面积 2‰比例且不低于 50 平方米配置物业管理用房，既有居住社区因地制宜配置物业管理用房。
	17	物业管理服务平台	建立物业管理服务平台，推动物业服务企业发展线上线下社区服务业，实现数字化、智能化、精细化管理和服务。
六、社区管理机制健全	18	管理机制	建立“党委领导、政府组织、业主参与、企业服务”的居住社区管理机制。推动城市治理进社区，将城市综合管理服务平台与物业管理服务平台相衔接，提高城市治理覆盖面。
	19	综合管理服务	依法依规查处私搭乱建等违法违规行为。组织引导居民参与社区环境整治、生活垃圾分类等活动。
	20	社区文化	举办文化活动，制定发布社区居民公约，营造富有特色的社区文化。

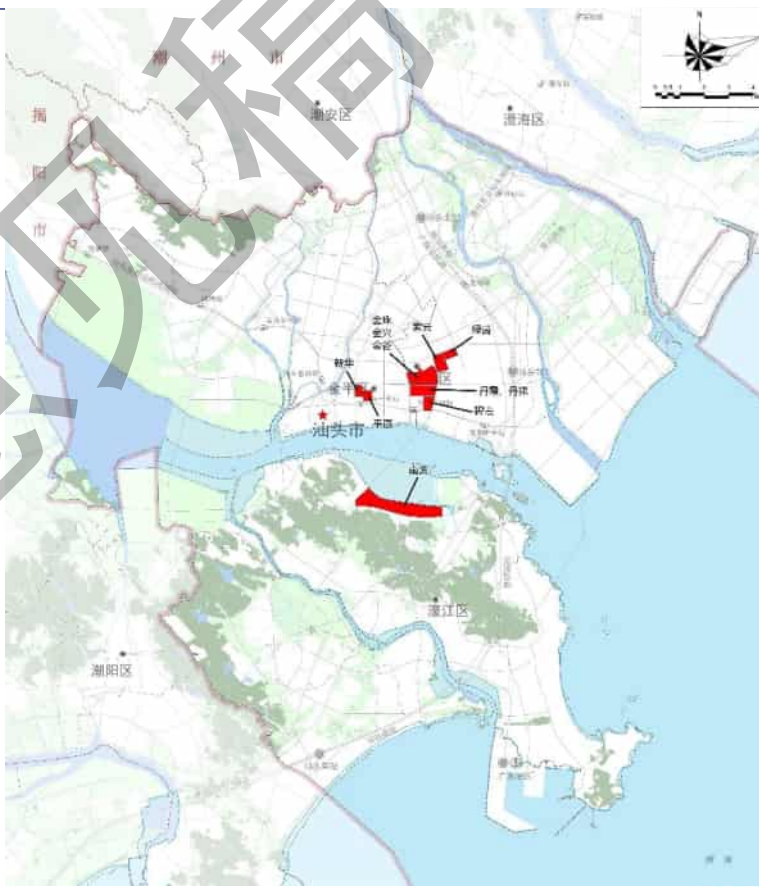
4. 3完整社区建设方案

4.3.4汕头市完整居住社区规划及建设指引

根据以上要求，以及汕头市完整居住社区建设现状，对汕头市完整居住社区建设做出近期目标规划，近期规划2025—2030年，以金平区新华和平原社区，龙湖区碧霞、绿茵、紫云、丹霞、丹苑、金珠、金兴、金谷和南滨社区作为近期目标规划，为后续的完整居住社区建设打好基础（如右图）。

完整居住社区近期规划明细表

	建设社区名称	近期规划社区面积 (m²)
金平区	新华、平原等	288573
龙湖区	碧霞、绿茵、紫云、丹霞、丹苑、金珠、金兴、金谷等	1883400
濠江区	南滨等	1747607



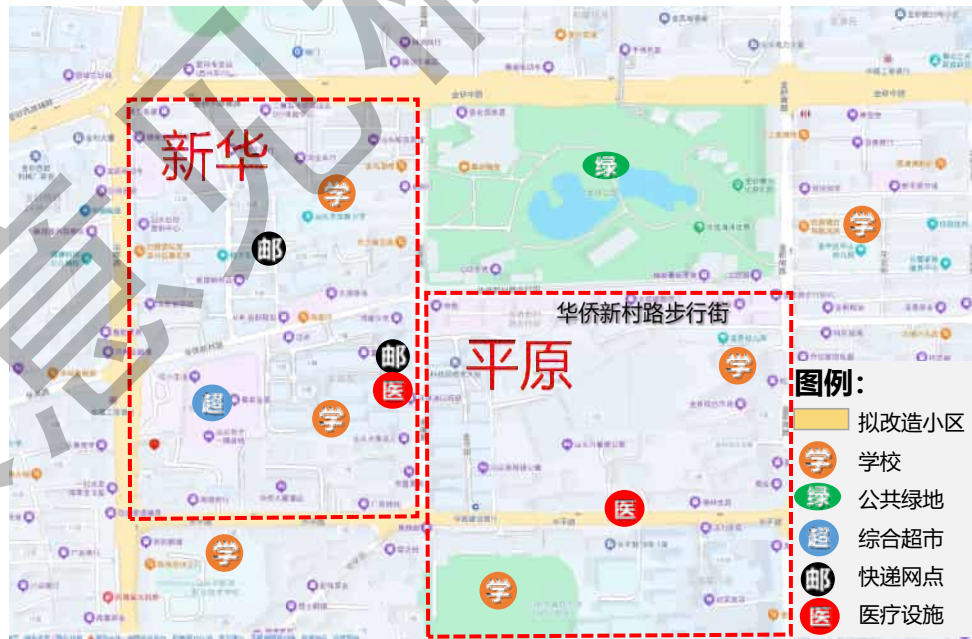
完整居住社区近期规划图示

4. 3完整社区建设方案

4.3.5金平区新华社区和平原社区完整社区提升

- **教育设施：**华新小学，汕头市第四中学，汕头市鮑滨职业技术学校；
- **医疗设施：**长平康复，华生药品；
- **公共绿地：**金砂中路路有1处公共绿地，且绿地基础条件较为优秀；
- **综合超市、综合市场：**2处，具有一处综合超市和一处步行商业街；
- **快递网点：**菜鸟驿站等。

- 不足：新华社区和平原社区学校居多，具有浓厚的学习氛围，但两社区基本公共服务设施及市政配套基础设施还有所欠缺。
- 建议：增设党群社区智能综合服务站，养老服务站，商业服务设施网点，停车位，智能充电桩，增设海绵设施等。



4. 3完整社区建设方案

4.3.6龙湖区碧霞社区基础条件

- **基础设施**：加装电梯小区占比达65%，已完成燃气“瓶改管”小区占比达78%；
- **文明创建**：社区设立了“红色业委会”和小区楼宇党建工作站，设立党员示范岗和责任区；
- **教育设施及商业配套**：碧霞社区周边有时代广场、国际会展中心、图书馆、三联书店等文化设施。社区内设有小学、幼儿园、银行、机关宿舍、商品楼和综合楼等，居民文化层次高，文化需求强。

- **不足**：碧霞社区文化底蕴较为浓厚，但是碧霞社区基本公共服务设施和便民商业服务设施不齐全，物业管理全覆盖还未达标，社区管理机制健全应完善。
- **建议**：增设党群社区智能综合服务站，老年活动中心，社区卫生服务站，社区食堂，儿童乐园，综合超市，智能充电桩，停车位，健全物业管理等。



4. 3完整社区建设方案

4.3.7龙湖区绿茵社区基础条件

- **教育设施：**绿茵小学、新津幼儿园、海洋幼儿园等；
- **公共绿地：**范围有内有3四处较大规模的绿地空间。
- **综合超市：**1处，鲜当家（珠江路店）
- **快递网点：**菜鸟驿站

- 不足：绿茵社区公服设施比较齐全，公共绿地资源较为丰富，但是绿茵社区便民商业服务设施不齐全。
- 建议：增设党群社区智能综合服务站，社区卫生服务站，各类商业服务网点，优化绿地空间设施，公园绿地增设儿童乐园，老年活动场地，智能充电桩，停车位，充分利用绿地空间增设海绵设施等。

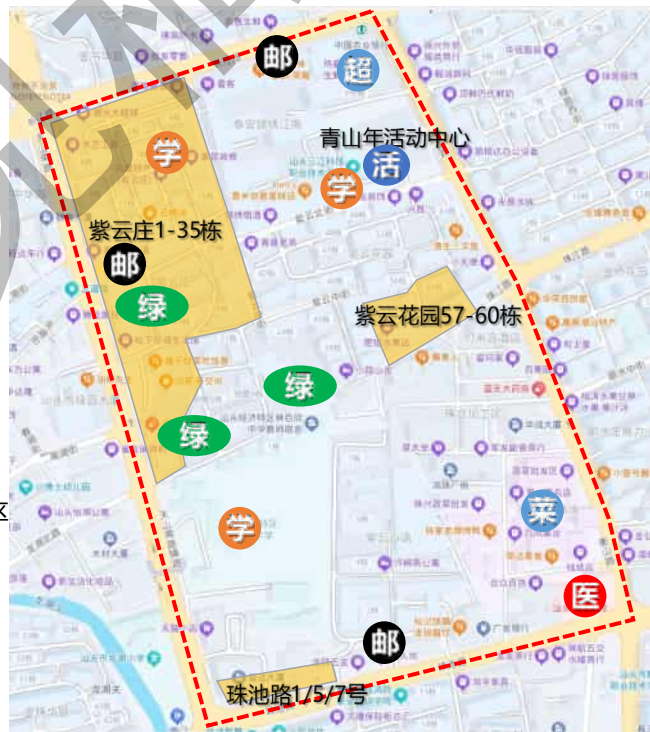


4. 3完整社区建设方案

4.3.8龙湖区紫云社区基础条件

- **教育设施：**林百欣中学、三江科技职业学校等；
- **公共绿地：**珠江路有1处公共绿地，同时紫云庄内部具备多处闲置绿地。
- **综合超市、菜场：**2处，珠合综合市场、热爱生活生鲜超市、
- **快递网点：**菜鸟驿站等
- **医疗设施：**汕头妇产医院

- 不足：紫云社区便民商业服务设施比较齐全，公共绿地资源较为丰富，但是公共服务设施不齐全。
- 建议：优化绿地空间设施，公园绿地增设儿童乐园，合理规划海绵设施范围，增设党群社区智能综合服务站，老年活动场所，智能充电桩，停车位等。



4. 3完整社区建设方案

4.3.9完整社区建设重点任务分布

年度	拟建设完整社区数量(个)	序号	行政区	社区名称	拟建设内容
2025—2030年	7	1	金平区	新华、平原社区	增设党群社区智能综合服务站，养老服务站，商业服务设施网点，停车位，智能充电桩，增设海绵设施等
		2	龙湖区	碧霞社区	增设党群社区智能综合服务站，老年活动中心，社区卫生服务站，社区食堂，儿童乐园，综合超市，智能充电桩，停车位，健全物业管理等
		3	龙湖区	绿茵社区	增设党群社区智能综合服务站，社区卫生服务站，各类商业服务网点，优化绿地空间设施，公园绿地增设儿童乐园，老年活动场地，智能充电桩，停车位，充分利用绿地空间增设海绵设施等
		4	龙湖区	紫云社区	优化绿地空间设施，公园绿地增设儿童乐园，合理规划海绵设施范围，增设党群社区智能综合服务站，老年活动场所，智能充电桩，停车位等
		5	龙湖区	丹霞、丹苑社区	充分利用龙湖沟旁绿地范围，优化空间设施，增设社区卫生服务站，老年活动场地，智能充电桩，停车位等
		6	龙湖区	金珠、金兴、金谷社区	增设党群社区智能综合服务站，社区卫生服务站，公园绿地增设儿童乐园，老年活动场地，智能充电桩，停车位等
		7	濠江区	南滨社区	增设党群社区智能综合服务站，社区卫生服务站，优化绿地空间设施，公园绿地增设儿童乐园，老年活动场地，各类商业服务网点，智能充电桩，停车位等

4.4 老旧街区、老旧厂区、城中村更新方案

4.4.1 主要问题与更新策略

(1) 城市体检主要问题

在完善城市功能方面主要存在以下问题：

- ① 老旧（商业）街区：街区环境老化、样貌品质不佳，业态单一缺乏特色，交通出行不便，部分街区客流引力较弱。
- ② 老旧厂区：建筑结构老化、厂房配套设施与生产设施落后，部分存在长期空置情况。
- ③ 城中村：大部分城中村没有物业管理覆盖；基础设施配套方面停车泊位缺口极大，道路微改造、雨污分流、三线整治等方面需要大力加强。



(2) 更新策略

- 推动老旧街区功能转换，因地制宜地打造一批活力街区，改造提升商业步行街（区），完善配套设施，优化交通组织，提升公共空间品质，丰富商业业态，创新消费场景，推动文旅产业赋能城市更新。
- 以市场化方式推动老旧厂区更新改造，盘活利用闲置低效厂区、厂房和设施，植入新业态新功能。
- 积极推进城中村改造，“一村一策”采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式实施改造，消除安全风险隐患，改善居住条件和生活环境，加快实施群众改造意愿强烈、城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的城中村改造项目。

4.4 老旧街区、老旧厂区、城中村更新方案

4.4.1 概念与更新理念

(1) 老旧街区：建成年代较早或环境老化落后的商业步行街（区）
推动老旧街区功能转换，因地制宜地打造一批活力街区，改造提升商业步行街（区），完善配套设施，优化交通组织，提升公共空间品质，丰富商业业态，创新消费场景，推动文旅产业赋能城市更新。

(2) 老旧厂区：建成年代较早或结构老化、设施落后的厂区（房）
以市场化方式推动老旧厂区更新改造，盘活利用闲置低效厂区、厂房和设施，植入新业态新功能。

(3) 城中村：城镇开发边界内基本失去耕地的村民自治建成区域（住宅）。积极推进城中村改造，“一村一策”采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式实施改造，消除安全风险隐患，改善居住条件和生活环境，加快实施群众改造意愿强烈、城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的城中村改造项目。



4.4老旧街区、老旧厂区、城中村更新方案

4.4.2 提升老旧街区品质、强化特色与商圈功能打造

(1) 老旧商业步行街：于金新路、华侨新村步行街、珠江路、龙眼-百花路、濠江商业街和海旁路打造零售和美食多种业态复合的商业步行街，清整路侧环境，植入特色元素，打造活力街区。

(2) 老旧商业街区：于汽车总站周边打造小商品交易；汕头花城修整为休闲市场；中旅和合乐广场周边丰富商业业态。



美食街



商业街区集市



4.4老旧街区、老旧厂区、城中村更新方案

4.4.3 推动老旧厂区（房）连片更新，提质低效厂房利用

(1) 集中连片旧厂区：光华、岐山和广厦片区以“工改工”改造为主，重建低效、低质厂房，盘活利用闲置厂房；龙湖工业园与泰山路西侧片区以提质厂房品质为重点；珠港片区以建设商住片区为主，激发城市核心活力。

(2) 分散点状旧厂区（房）：清整厂房与用地权属，根据生产价值划分为改造更新、重建厂房、拆旧赋新（非工业功能）等更新策略。



工改工



工业博物馆



4.4老旧街区、老旧厂区、城中村更新方案

4.4.4 城中村分片引导，拆整结合，综合治理

类型1：城市核心区内部的城中村片区广兴村、龙湖村、华坞村、华侨新村、达濠片区等，规划远期融入城市核心发展，应积极研究征收补偿方案，以拆除重建的方式进行更新，近期以完善治理和完善基础设施为重点。

类型2：城市核心区内部的龙眼村、长厦村和浔洄村，呈现小区样式，可按老旧小区改造进行基础设施完善与房屋更新。



拆除重建



完善更新



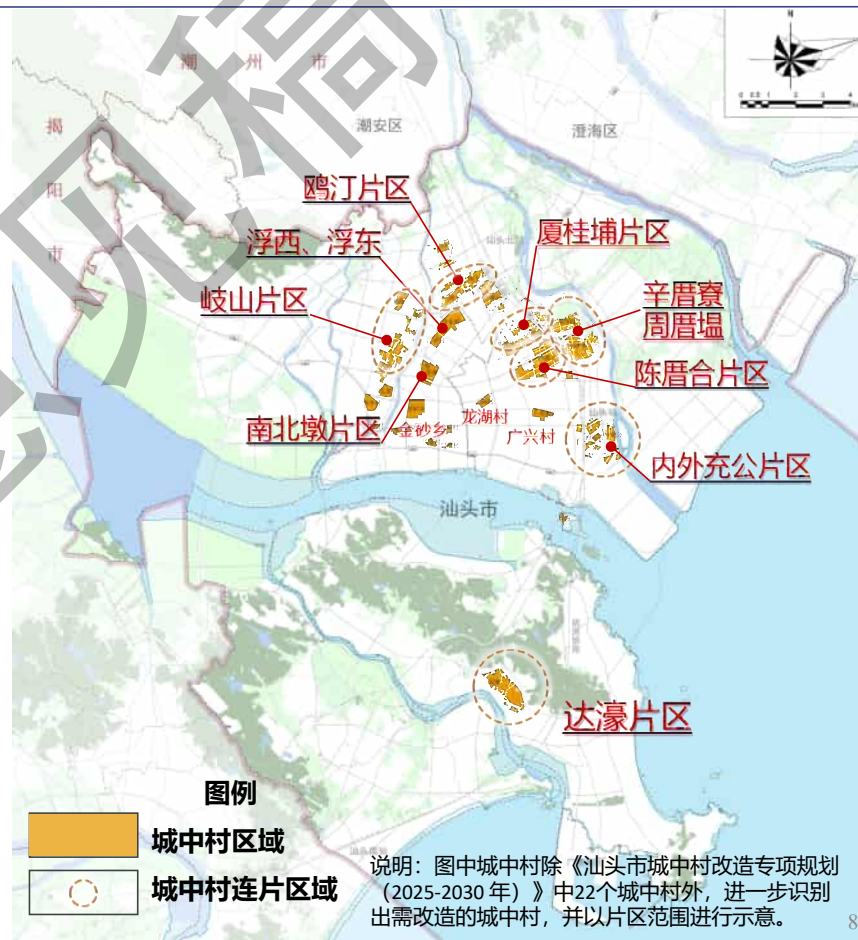
说明：图中城中村除《汕头市城中村改造专项规划（2025-2030年）》中22个城中村外，进一步识别出需改造的城中村，并以片区范围进行示意。

4.4老旧街区、老旧厂区、城中村更新方案

4.4.4 城中村分片引导，拆整结合，综合治理

类型3：城市核心边缘的内充公、外充公、陈厝合、辛厝寮、厦桂埔、周厝塍、北墩、南墩、金沙乡，采用拆除新建、环境提升以及完善基础设施配套方式进行综合治理。

类型4：城区外围区域的浮东、浮西、鸥上、鸥下、万石、西陇、陇头、岐山、大窖、新乡、杏花、妈屿，采用提升风貌、整治人居环境、拆除危旧房屋、完善基础设施配套方式进行综合治理。



4.5完善城市功能方案

4.5.1 主要问题与更新策略

(1) 城市体检主要问题

在完善城市功能方面主要存在以下问题：

- ① 养老设施：社区养老服务设施配置要求不达标，街道级养老服务设施配建需加快推进
- ② 托育托幼：托育设施较少，托育设施配置要求不达标
- ③ 中小学教育：外围区县中小学的步行覆盖率较低
- ④ 医疗设施：社区卫生服务中心服务半径有待提高（龙湖、濠江为主）；妇幼保健设施建设存在缺口（龙湖、潮南）
- ⑤ 平急两用设施：各类设施的规划、建设、改造处于起步阶段，需加快完善规划与推进建设
- ⑥ 文体设施：人均设施面积充足，但文体新空间、新形式、新内容需要提升拓展。

(2) 更新策略

完善城市功能，建立健全多层级、全覆盖公共服务网络

- 利用存量基层养老服务提升服务配置；推进区域综合养老服务设施建设
- 结合存量托幼设施开展托育服务，提升托育设置配置
- 提升外围区县中小学辐射能力，提质教育设施配置
- 加强社区卫生服务中心建设与服务水平升级；补充专类医疗服务设施建设；完善区、市级综合医院建设
- 完善平急两用设施规划均衡布局，补充外围区县项目纳入与建设
- 完善文体空间维护，结合地方自然与文化禀赋拓展新型文体空间和内容



养老



托育托幼



中小学



平急两用



体育公园



文化空间

4.5完善城市功能方案

4.5.1 完善城市功能理念

完善城市功能，建立健全多层级、全覆盖的公共服务网络，充分利用存量限制房屋和低效用地，优先补齐民生领域公共服务短板。通过系统性改造与优化，弥补城市在长期发展中形成的功能短板，提升城市空间的综合服务能力，满足居民生活、产业发展和社会运转的多元需求。

主要从以下方面进行城市功能完善：

- (1) 发展普惠型、多样化养老服务
- (2) 提升学前教育，增加普惠托育服务
- (3) 完善中小学教育设施
- (4) 完善城市医疗应急服务体系
- (5) 推进“平急两用”公共基础设施建设
- (6) 改造拓展文体公共空间



4. 5完善城市功能方案

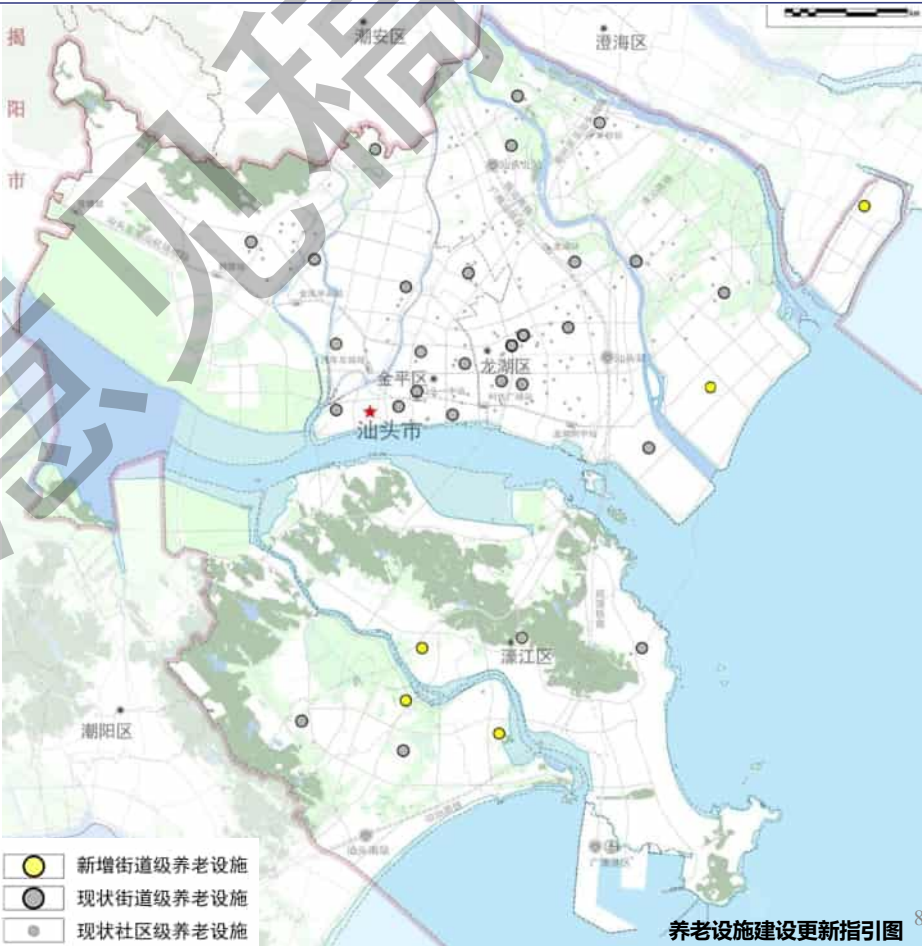
4.5.2 完善养老设施体系建设

(1) 规划建成“以居家为基础、社区为依托、机构养老为补充，功能完善、规模适度、覆盖城乡”社会养老服务体系。重点完善“社区-街道”两级养老设施。

(2) 礮石街道、马滘街道、玉新街道及新溪片区、塔岗围片区增设街道级综合养老服务中心，共5处。升级现状社区级养老设施，丰富社区养老服务功能，提升养老服务标准化智慧化水平。

汕头市中心城区现状街道级养老设施统计表

金平区		龙湖区		濠江区	
金东街道	金东街道综合养老服务中心	新海街道	新海街道综合养老服务中心	礮石街道	无
光华街道	光华街道综合养老服务中心	龙祥街道	龙祥街道综合养老服务中心	达濠街道	达濠街道综合养老服务中心
鮀江街道	鮀江街道综合养老服务中心	新津街道	新津街道综合养老服务中心	马滘街道	无
石炮台街道	石炮台街道综合养老服务中心	珠池街道	珠池街道综合养老服务中心	广澳街道	广澳街道综合养老服务中心
金砂街道	金砂街道综合养老服务中心	金霞街道	金霞街道综合养老服务中心	滨海街道	滨海街道综合养老服务中心
东方街道	东方街道综合养老服务中心	鸥汀街道	鸥汀街道综合养老服务中心	河浦街道	河浦街道综合养老服务中心
大华街道	大华街道综合养老服务中心	外砂街道	外砂街道综合养老服务中心	玉新街道	无
广厦街道	广厦街道综合养老服务中心	新溪街道	新溪街道综合养老服务中心		
岐山街道	岐山街道综合养老服务中心	龙华街道	龙华街道综合养老服务中心		
鮀莲街道	鮀莲街道养老服务中心	龙腾街道	龙腾街道综合养老服务中心		
月浦街道	月浦街道综合养老服务中心				
小公园街道	小公园街道综合养老服务中心				



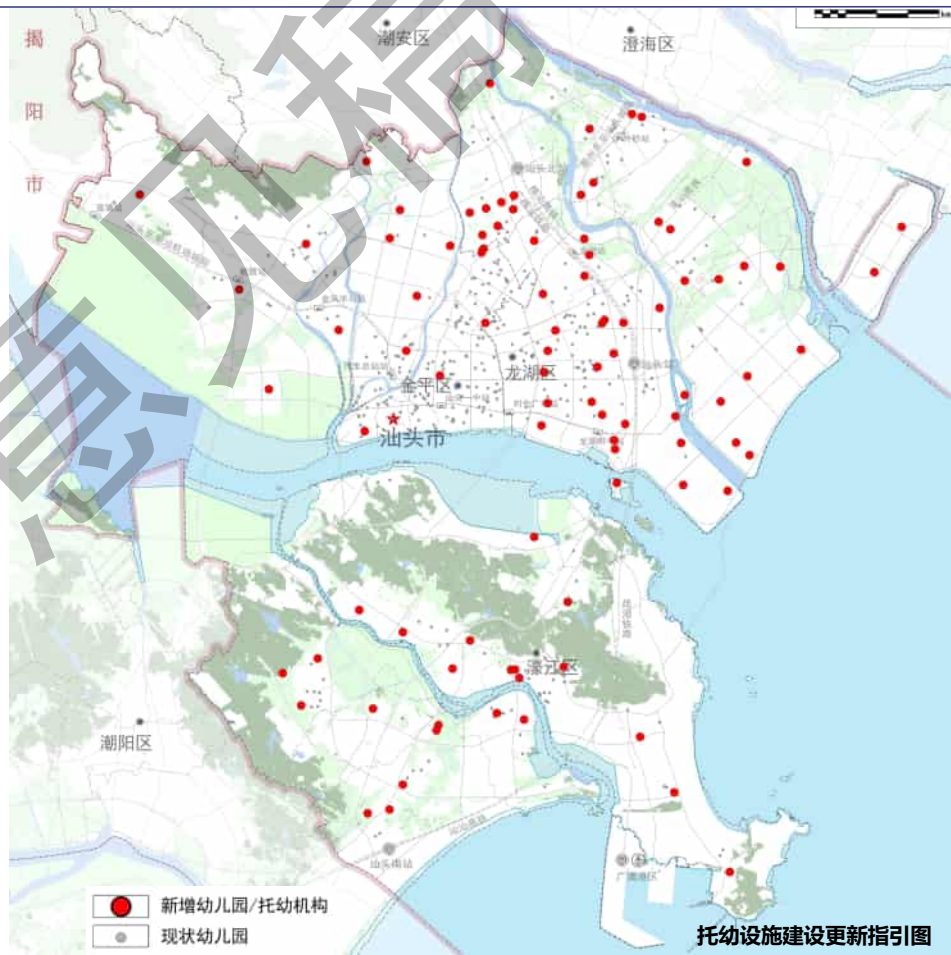
4.5完善城市功能方案

4.5.3 完善幼儿园与托育机构覆盖

(1) 规划学前教育规划用地和规模：47.85公顷(3.68万个学位)、龙湖区46.43公顷(3.57万个学位)、濠江区33.03公顷(2.54万个学位)。

(2) 规划于金平区光华街道新乡社区、浮东片区、鮀浦片区、龙湖区鸥汀街道鸥下社区、新溪街道北中社区、东海岸片区、濠江区马滘街道海光社区、滨海街道华里社区等区域增设幼儿园（或托幼机构）。对现状老旧幼儿园进行修缮改造提升，完善配套教学设施设备。

(3) 新增幼儿园宜增设托育功能，部分现状规模较小幼儿园合并或改造为托育功能。

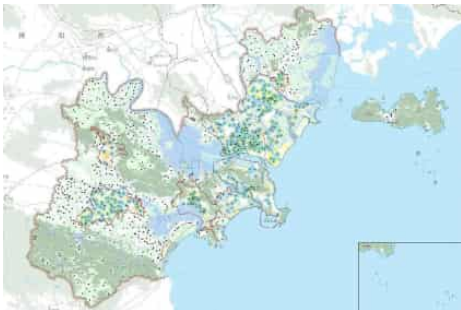
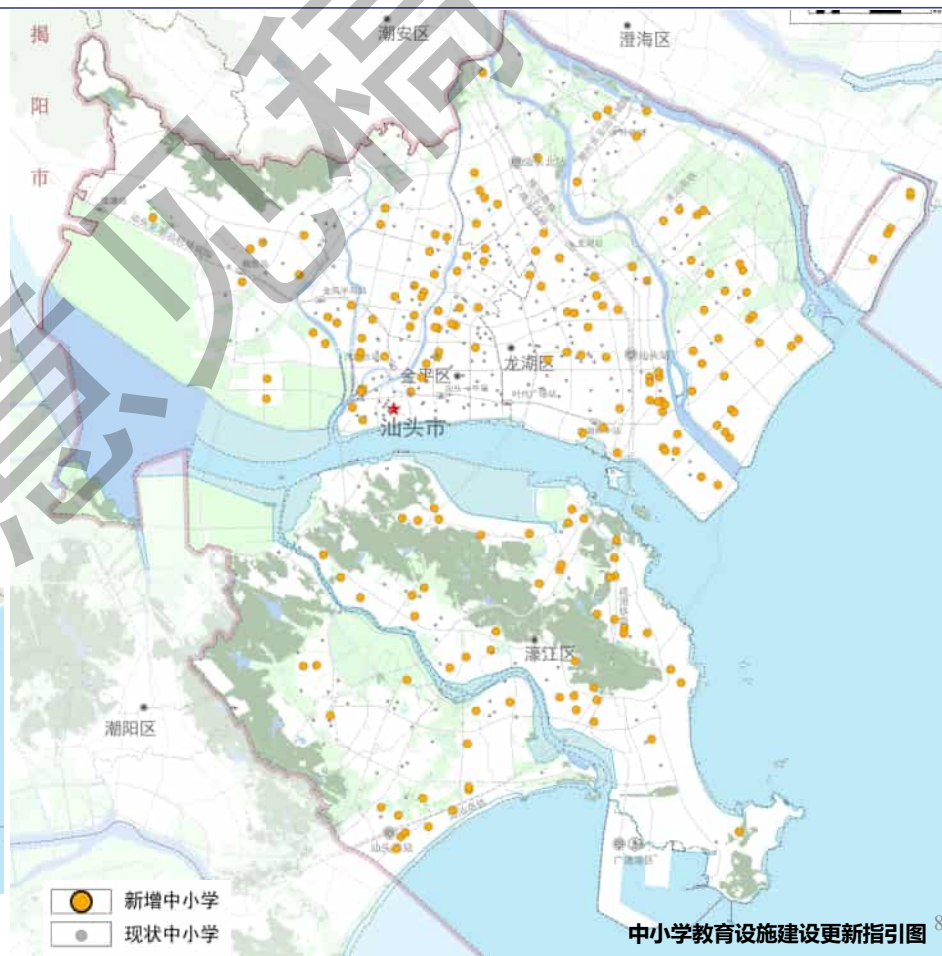


4.5完善城市功能方案

4.5.4 优化中小学覆盖区域

(1) 规划汕头市中心城区高中教育设施用地规模132.49公顷，供给5.57万个；初中教育设施用地规模143.07公顷，供给8.94万个；小学教育设施用地规模209.11公顷，供给20.91万个。

(2) 规划于金平区光华街道、龙湖区东海岸片区、濠江区南滨片区等区域增设多座中小学，提高教育设施的服务覆盖能力，实现就近入学。对现状老旧中小学进行改造提升，完善教学设施、学生宿舍、食堂及其他附属设施。



小学步行 10 分钟范围分析图



中学步行 15 分钟范围分析图

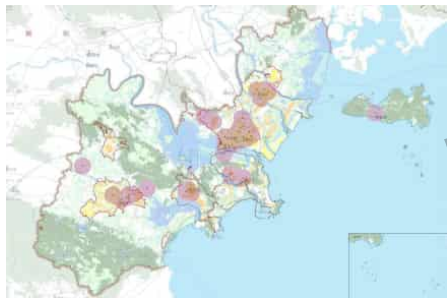
4.5完善城市功能方案

4.5.5 增补医疗设施

(1) 规划“城市15分钟”和“农村30分钟”医疗服务圈，建成市、区（县）、街道（乡镇）、社区四级疾控体系。

(2) 规划于金平区石炮台、岐山、鮀浦、鮀莲街道，龙湖区鸥汀、龙华、新溪街道、东海岸片区，濠江区南滨、河浦片区等增设市级医疗设施20处、区级医疗设施18处、街道级医疗设施24处，提高市区级医疗服务覆盖率。

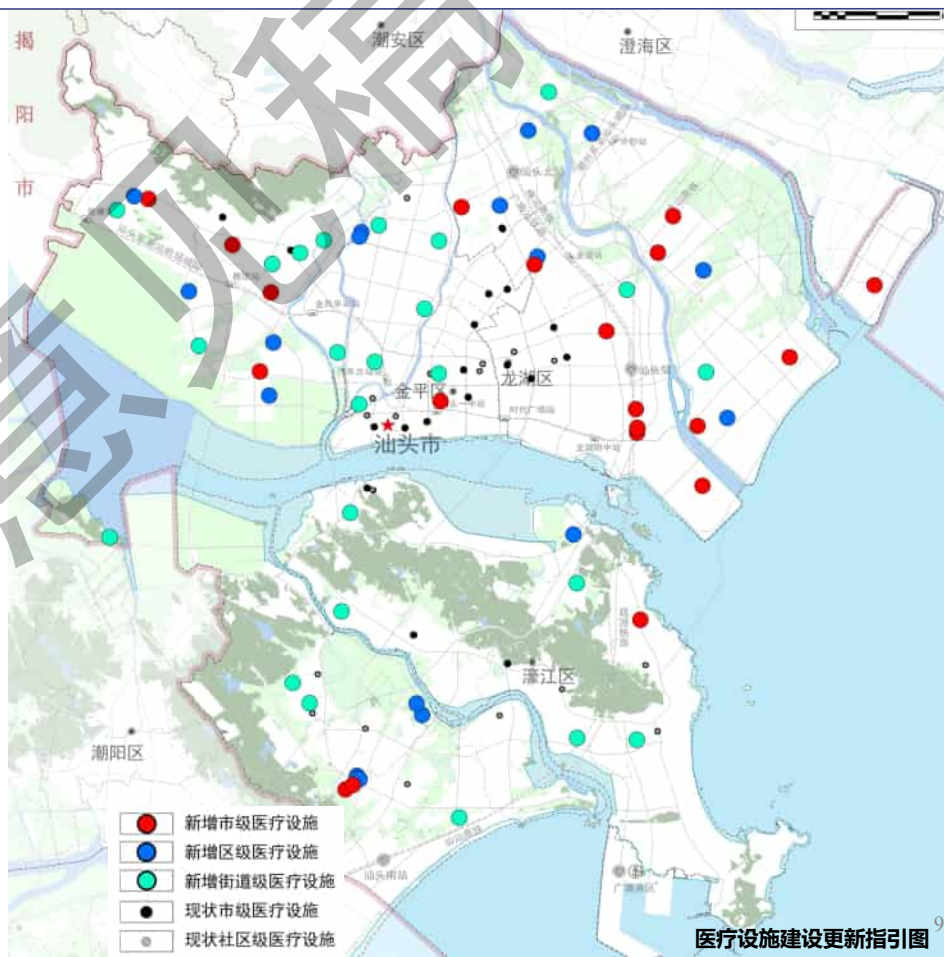
(3) 对现状二级老旧医疗设施改造提升，为居民提供高质量的基本医疗和公共卫生服务。



市区级医院 2公里范围分析图



社区卫生服务设施
步行 15分钟范围分析图



4.5完善城市功能方案

4.5.6 推进“平急两用”公共基础设施建设

1、规划建设一批医疗公卫设施、粮副食储备物流中心和集散中心。加强潮阳、潮南两区项目谋划，加快全市新批次项目上报。

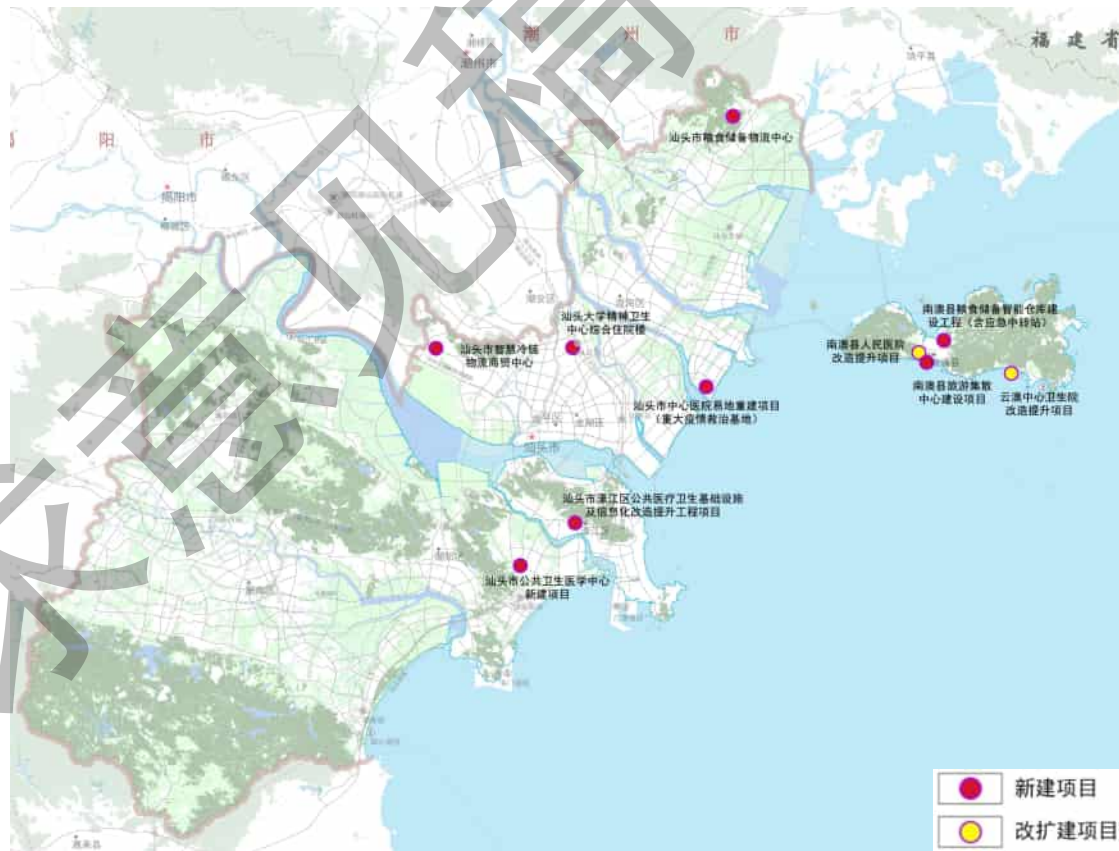
2、推进现有医疗公卫设施提升，完善粮副食和医疗储备物流中心布局建设，完善公园绿地、住宅等地下空间的平急转换建设。



医院



集散中心



平急两用设施建设更新指引图

4.5完善城市功能方案

4.5.7 建设更新公共空间体育设施，拓展新型文化空间

1、推进体育公园、街道级全民健身中心和健身广场建设与更新，推动全民健身与全民健康深度融合。

2、拓展滨海文化新空间，结合西堤公园、潮人码头、华侨公园、南滨公园、潮博馆等场所引入文艺汇演、汇展、社交等功能。



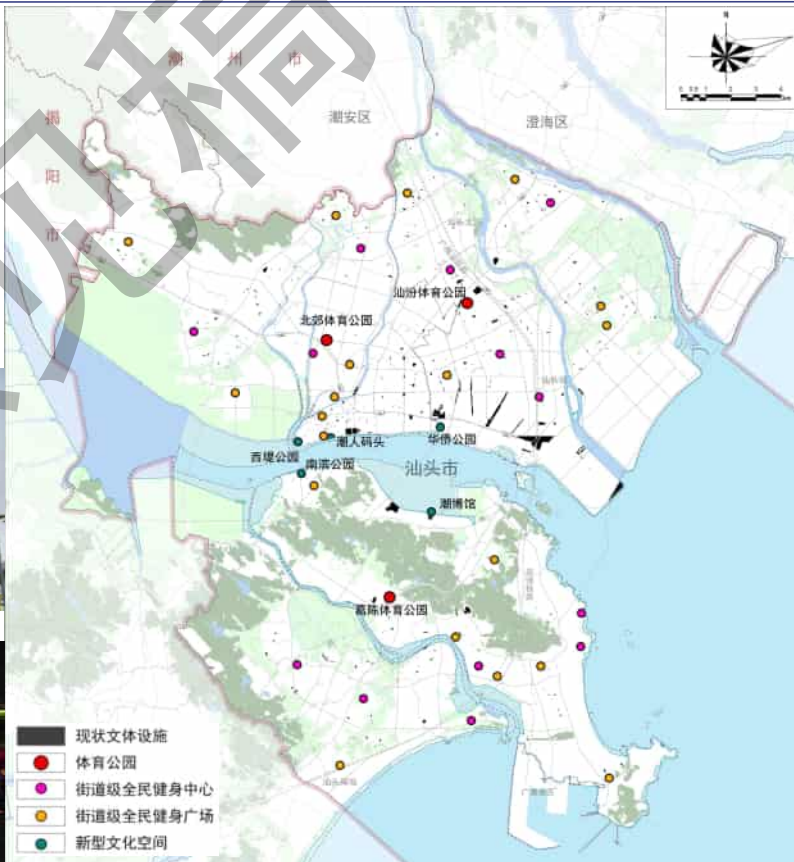
特色文艺汇演



公园广场 (体育)



公园广场（文化）



公共空间文体设施建设更新指引图

4.6 城市基础设施建设改造方案

4.6.1更新改造老旧市政管道，提升生命线工程安全

1、消除燃气安全隐患

- **燃气管道更新改造**：2026年底前，形成城镇燃气重大事故隐患动态清零的常态化机制，**各项风险隐患均整改到位**，燃气管网本质安全水平大幅提升，燃气场站风险评估等级均达标；
- **燃气安全检测监控**：强化**燃气泄漏智能化监控**，增设**智能感知设备**，其物联网设备应与主体设备同步设计、同步施工、同步验收、同步投入使用，严格落实管道安全监管巡查责任。



近期高压管线规划图



万吉输配系统中压管网示意图

2、给水管网更新改造

- **对现状老旧管网摸底**：对**金平区、龙湖区和濠江区**给水管网进行全面普查与管网检测，安装水质监测设备和泄漏检测系统，及时发现管道泄漏和水质异常并处理；
- **老旧小区供水管网改造**：通过增设社区泵房提升供水水压，同时对社区内早期建设的**老旧管网**实施更换；
- **提标改造供水设施**：完善供水管网设施，提升供水安全；



现状供水管网水力不良区域分布图



月浦水厂出厂连通干管工程管线线路示意图

4.6 城市基础设施建设改造方案

4.6.2更新改造老旧市政管道，提升生命线工程安全

3、提升污水收集处理系统效能

- **污水管网及设施建设改造：**近期结合“四洗”管道更新，完善现状及近期建设片区污水收集系统；远期结合城市发展布局，做到规划道路污水系统100%全覆盖；
- **清污分流提质增效建设：**对河水入侵、地下水入渗、雨水和山泉水入侵进行排查；黄眉围、东墩沟等污水主干管等河底污水主干管上岸；对龙珠 - 新溪污水系统等进行管网缺陷修复和混错接改造；对濠江城区等片区山泉水进行末端截留，防止进入污水系统；



龙湖沟以西片区污水主干管平面图



新津河以东片区雨污分流改造分布图

4、完善城市排水防涝体系

- **雨水行泄通道构建：**恢复现状箱涵雨水行泄通道，提高雨水干管排涝能力；
- **雨水削峰调蓄建设：**结合海绵城市建设，城市大型的绿地应具有调蓄削峰的功能，满足周边地块调蓄水量的需求；
- **排涝泵站改造和新建：**新建排涝泵站45座，重（扩）排涝泵站21座，满足各排区排涝能力；
- **防洪（潮）闸提升改造：**对存在问题涵闸进行修复改造，解决外水入侵问题；



中心城区北岸现状暗渠位置分布图



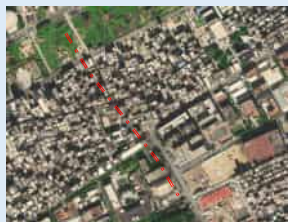
中心城区北岸修复涵闸分布图

4.6 城市基础设施建设改造方案

4.6.3完善城市交通路网，提升道路交通承载能力

1、优化建成区路网密度

- ✓ **加快规划道路建设、打通断头路**
- 提升道路网密度，优化路网结构。按照合理的路网结构对主干路进行提质扩容，补充次干路和支路，实施“断头路”“支小路”更新改造，畅通城市交通“微循环”



庐山北路



天山北路



南澳路



沿江路

2、完善公交走廊与站点建设

- ✓ **优化公交线网提升出行分担率**
- 强化延伸补充，贴近市民出行规律；建立无缝衔接、零距离换乘的公交体系，合理设置换乘枢纽
- ✓ **结合更新完善公交站点建设**
- 通过老旧小区改造或城市绿地功能调整，完善城市公共交通建设；至2035年中心城区公交站点300米覆盖率不低于70%



3、缓解城区停车矛盾

- ✓ **增加地上、地下停车泊位供应**
- 结合综合交通枢纽建设永久停车泊位
- 挖掘城市道路、广场、公园绿地以及公交场站等公共设施潜力，布局建设停车设施
- ✓ **鼓励停车资源共享**
- 鼓励商业设施、写字楼、旅游景区、体育场馆等停车设施在空闲时段向社会开放
- 鼓励居住社区错时向社会开放停车设施



核心限制区社会停车场选址布局图

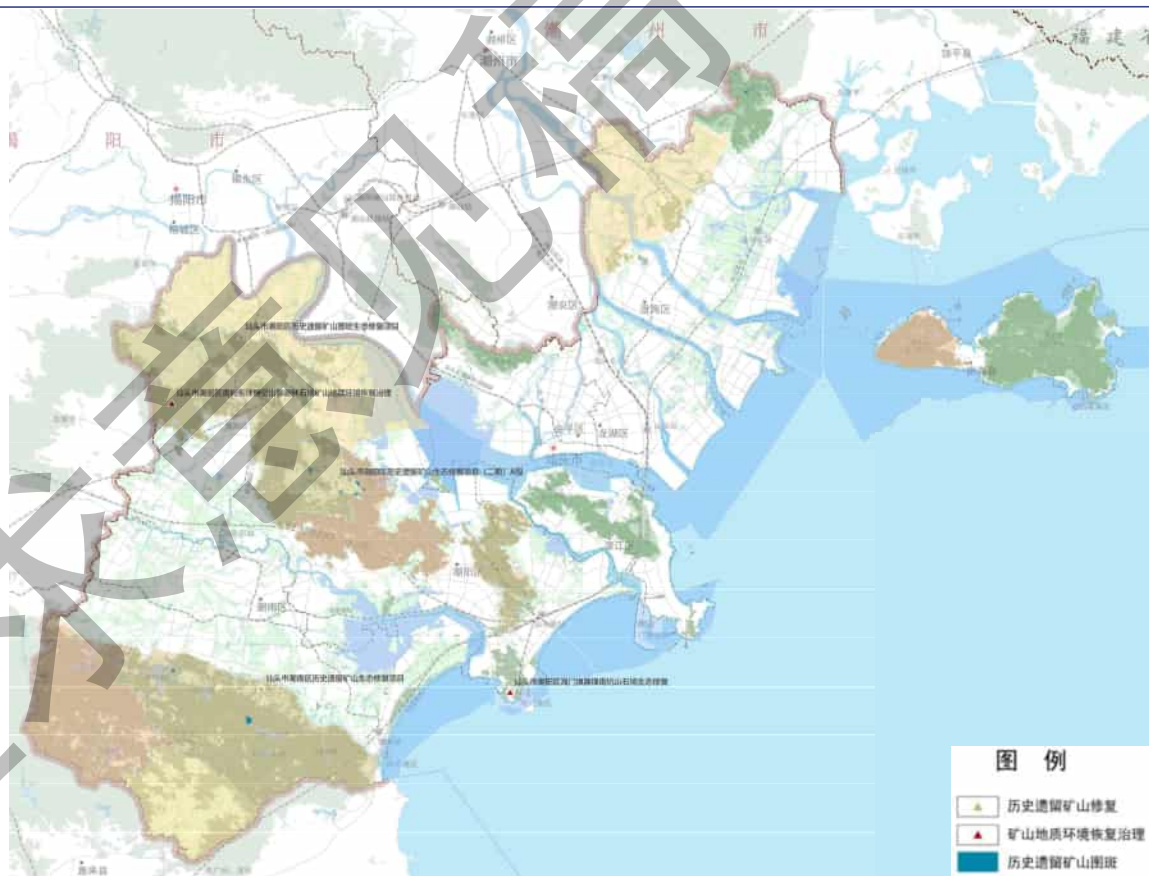
4.7城市生态系统修复方案

4.7.1 矿山生态修复

(1) 重点推进“三区两线”（包含重要自然保护区、景观区、居民集中生活区的周边和重要交通干线、河流湖泊直观可视范围）范围内的矿山的复垦、复绿治理工作

(2) 历史遗留矿山修复：主要对潮阳、潮南历史遗留矿山进行生态修复，开展植被恢复和山体修复，减少裸露地面，保障地质环境稳定。

(3) 矿山地质环境恢复修复：主要对潮阳区矿山、石场进行环境恢复治理和生态修复。围绕矿山地质灾害防治以及地形地貌景观和土地资源修复进行矿山治理，开展边坡复绿治理、场底恢复治理、消除治理区内地质灾害隐患。



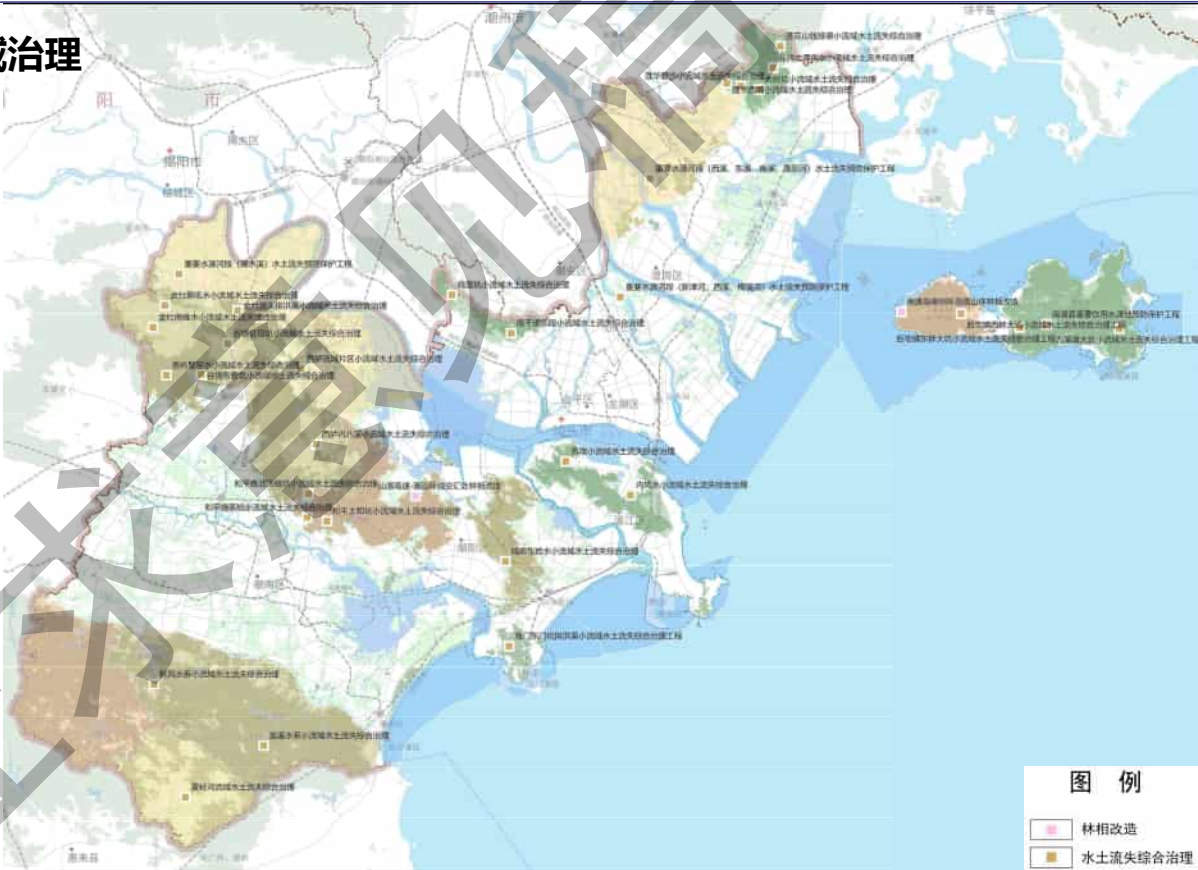
矿山生态修复重点工程项目布局图

4. 7城市生态系统修复方案

4.7.2 湿地保护、水土保持与生态流域治理

(1) 修复保护城市湿地：推进义丰溪河口、莲阳河口红树林湿地保护修复，优先保障湿地自然恢复的需求与能力，维系周边生态系统，保障自然修复。加强汕头牛田洋地方级湿地自然公园、汕头湿地地方级自然保护区、濠江红树林湿地保护管理，提升科研监测与公众教育功能。

(2) 推进水土保持和生态清洁小流域治理：全面实施水土保持综合治理，严禁陡坡垦殖和过度放牧，严禁乱砍滥伐树木。开展小流域水土流失治理，降低区域地质灾害风险，保障人民财产安全。



丘陵浅山生态屏障保护修复重点工程项目布局图

4.7城市生态系统修复方案

4.7.3 加强“城市绿色空间”建设，完善绿色生态空间保护

(1) 市域公园体系规划建设：构建完善“生态公园—城市公园—社区公园”的城乡公园体系，到2035年，规划自然公园9个，郊野公园不少于33个，城市公园不少于280个，口袋公园不少于1000个。

(2) 市域绿地景观风貌规划建设：构建“一湾三带、七区多心”的绿地景观风貌结构。突出亚热带海滨花园城市和山水园林城市特色，营造山、海、河、绿、城五者交融的“全生态系统”的公园城市和绿色生态城市。

(3) 市域绿道系统规划建设：构建“区域级绿道—城市级绿道—社区级绿道”三级绿道体系，以省立绿道为骨架、城市绿道为脉络、社区绿道为补充，建设宜居宜业、生态安全、休闲舒适的城乡环境，联通自然公园、郊野公园和城市公园等游憩绿道网络。



市域绿地景观风貌结构图

4.8城市历史文化遗产保护方案

4.8.1 主要问题与更新策略

(1) 城市体检主要问题

在城市历史文化遗产保护方面主要存在以下问题：

- ①存在闲置的历史建筑，占公布的历史建筑总数的38.9%，历史建筑活化利用、以用促保等方面存在问题。
- ②部分历史建筑存在场地环境安全隐患、结构体系安全隐患以及结构构件安全隐患等问题。
- ③存在待修缮保护的历史文化资源数量21处，需尽力推进修缮工作。

(2) 更新策略

- 强化文化挖掘保护，彰显汕头风貌特色。作好汕头非物质文化遗产的挖掘和利用，积极向外界宣传好汕头人文旅游资源，打造有汕头特色的文化旅游名片，深化汕头旅游品牌的精神内涵。
- 加强小公园历史文化街区及周边区域范围的危旧房拆除管理，不随意拆除具有保护价值的老建筑、古民居，禁止拆真建假。
- 建立以居民为主体的保护实施机制，推进历史文化街区修复和不可移动文物、历史建筑修缮，探索合理利用文化遗产的方式路径。



4.8城市历史文化遗产保护方案

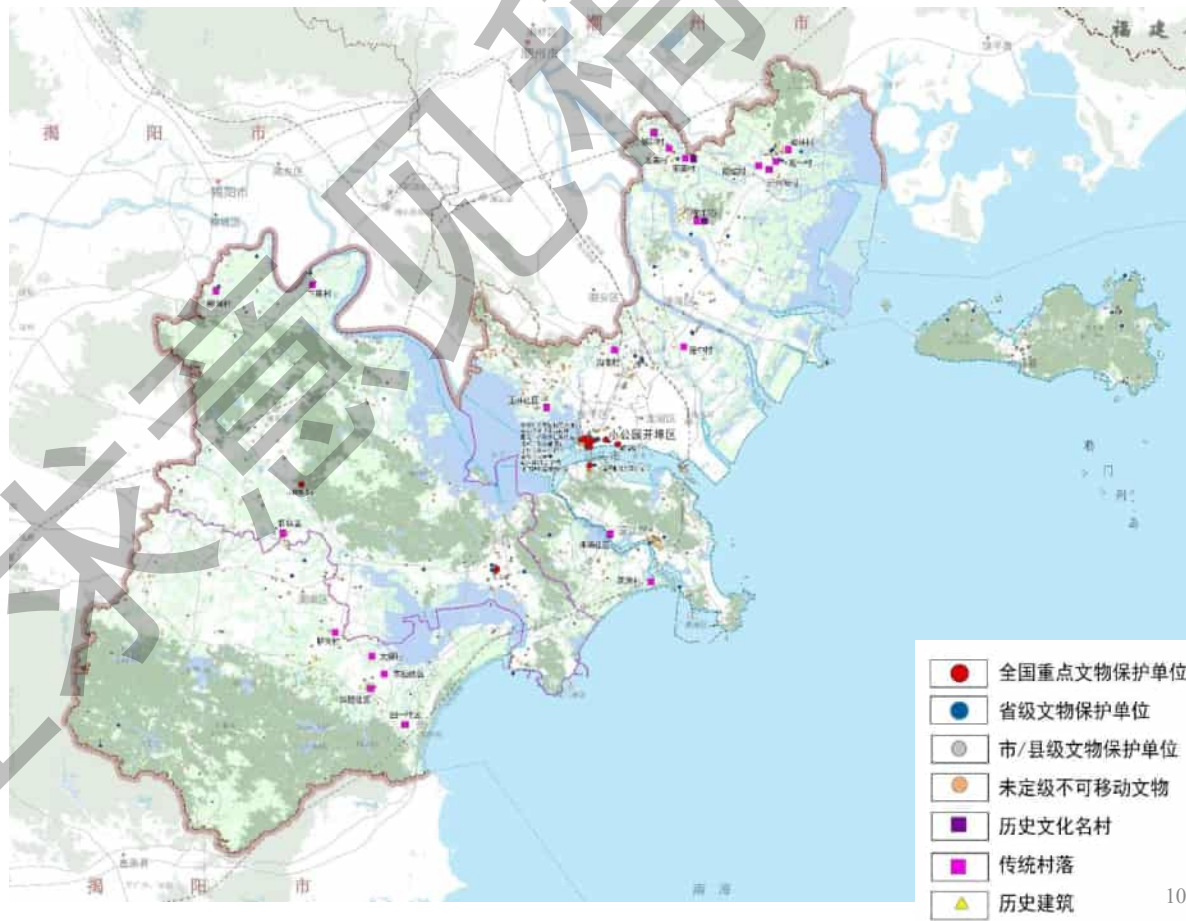
4.8.1开展城市历史文化资源预先调查

(1) 深入推进汕头市第四次文物普查工作

全市各区县联动普查复查“三普”已登记不可移动文物，确保实地调查工作质量。制定工作方案有序推进普查数据录入及上传。

(2) 加快构建多层次多要素的历史文化保护传承体系

以“保护历史文化遗存，延续城市历史文脉”为目标，加强涵盖“历史文化名城—历史文化街区—历史文化名镇名村—传统村落—不可移动文物—历史建筑—海丝文化遗产和南粤古驿道—非物质文化遗产—古树名木”历史文化资源要素的保护利用传承，加快构建城乡历史文化保护传承体系。

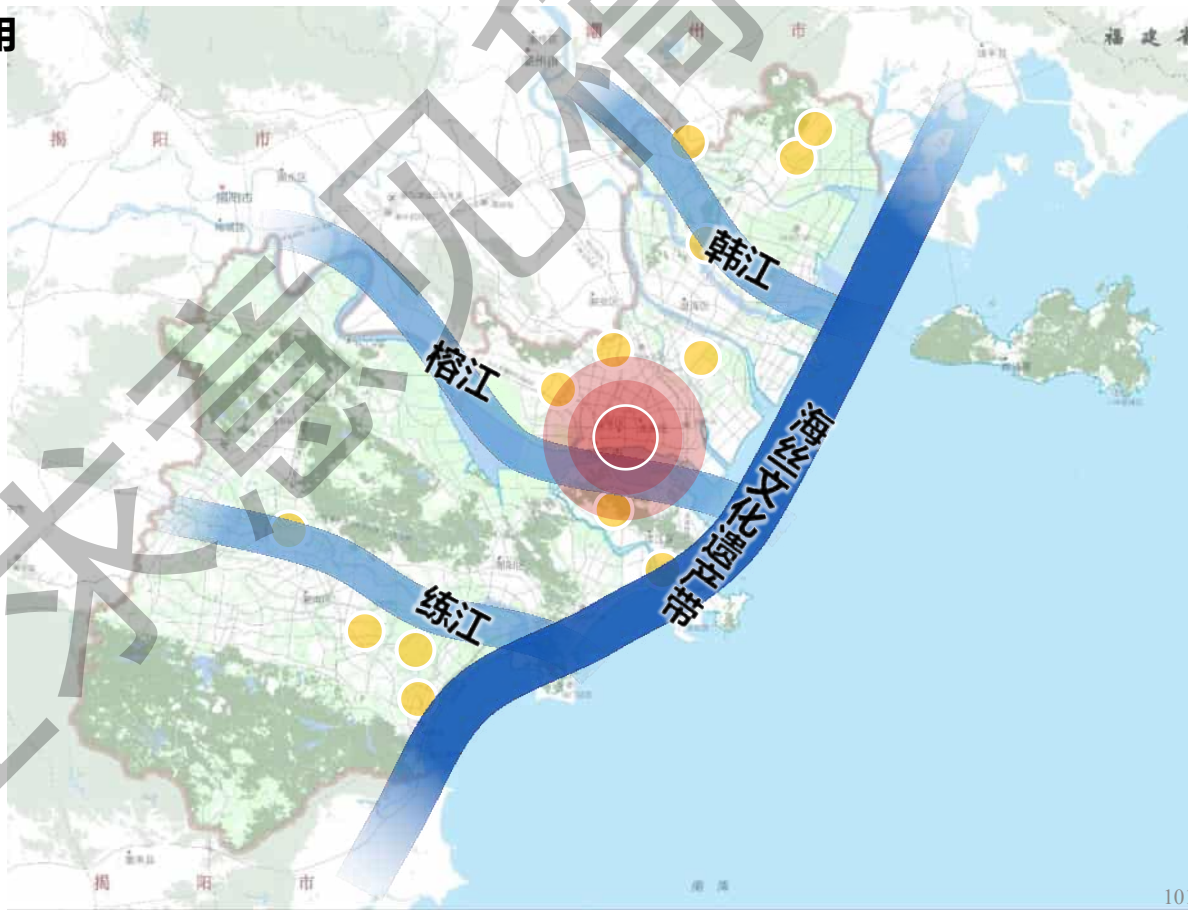


4.8城市历史文化遗产保护方案

4.8.2促进历史文化资源保护和活化利用

(1) 构建“三江一带、一心多节点”历史文化保护格局

保护汕头“三江汇海”传统格局，深入挖掘潮汕传统文化、海洋文化、侨乡文化、开埠文化和红色文化五大历史文化价值，以侨乡文化为引领推动各大文化价值深度融合，形成多维立体文化空间，构建以韩江、榕江、练江为历史文化遗产走廊，沿海岸线为海丝文化遗产带，历史城区为心，各层级历史文化街区、名镇、名村为节点的历史文化保护整体空间格局。



4. 8城市历史文化遗产保护方案

4.8.2促进历史文化资源保护和活化利用

(2) 推进历史文化遗产活化利用

加强小公园开埠区、达濠古城等历史文化资源的保护利用，推动优秀传统文化创造性转化、创新性发展，促进城乡历史文化和现代生活融合，让更多文物和文化遗产活起来，着力发展文化创意、传统文化研学、民俗体验、特色餐饮等精品项目，打造文化旅游特色产业。

复兴历史文化街区及历史文化名村，通过整体格局、风貌和空间肌理的保护传承，以“微更新、微改造”激发街区和村落的活力。加大文物开放力度，利用具备条件的文物建筑作为博物馆、陈列馆等公共文化设施。

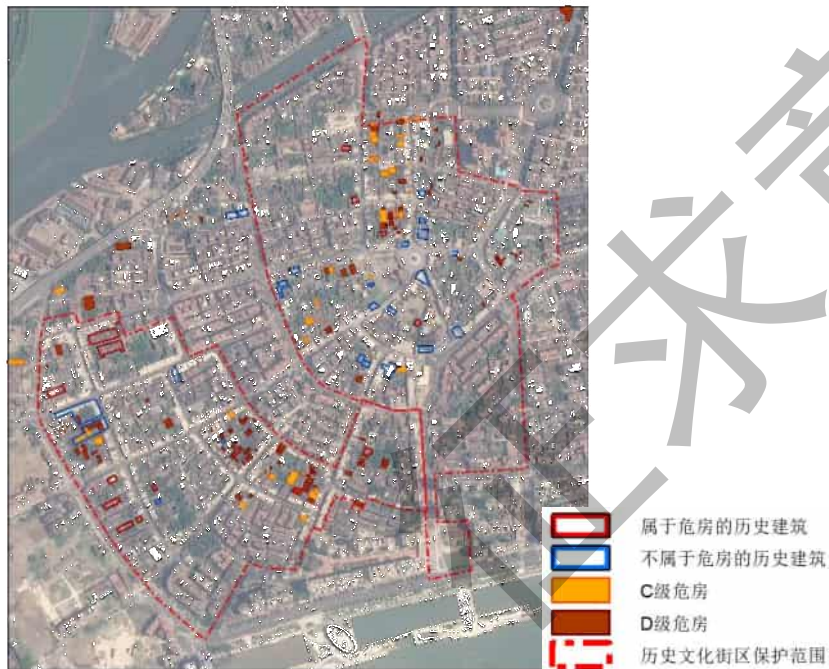


4. 8城市历史文化遗产保护方案

4.8.3重点推进小公园历史文化街区及周边的建筑修缮更新

(1) 加强危旧房拆除管理

加强小公园历史文化街区及周边区域范围的危旧房拆除管理，不随意拆除具有保护价值的老建筑、古民居，禁止拆真建假。



(2) 推进历史文化资源修复和活化

建立以居民为主体的保护实施机制，推进历史文化街区修复和不可移动文物、历史建筑修缮，探索合理利用文化遗产的方式路径。



SMEDI

5

城市更新单元指引

5.1 区域划分原则

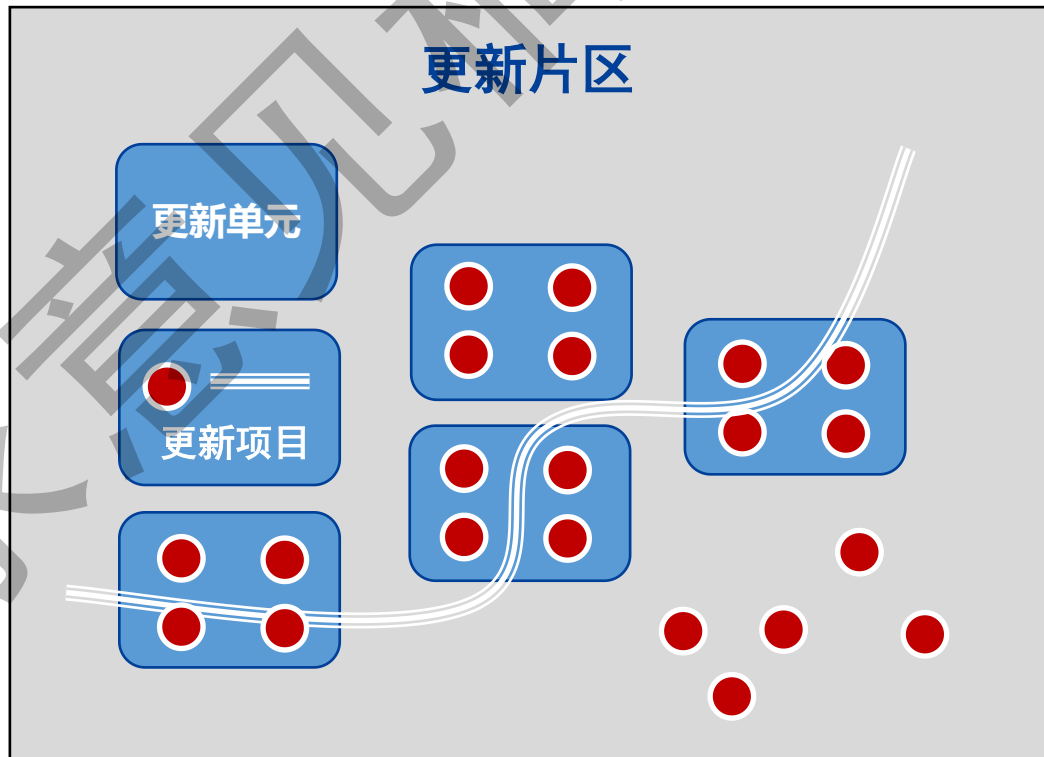
5.1.1 区域划分分级原则

按**更新片区**与**更新单元**两个层级划分。

(1) 在城市更新工作区域性识别中，需以划定的更新片区为基础范围，系统性开展更新单元的识别工作。后续中，**在更新片区内进行更新单元识别。**

(2) 在已识别的更新单元范围内，项目谋划工作需严格遵循城市体检结果和更新指引等核心依据，确保更新项目的科学性、合理性与可行性。**更新单元内将根据城市体检、更新指引等进行项目谋划。**

(3) 更新单元外零散更新项目、跨区域更新项目将列入更新片区进行总体统筹考虑。

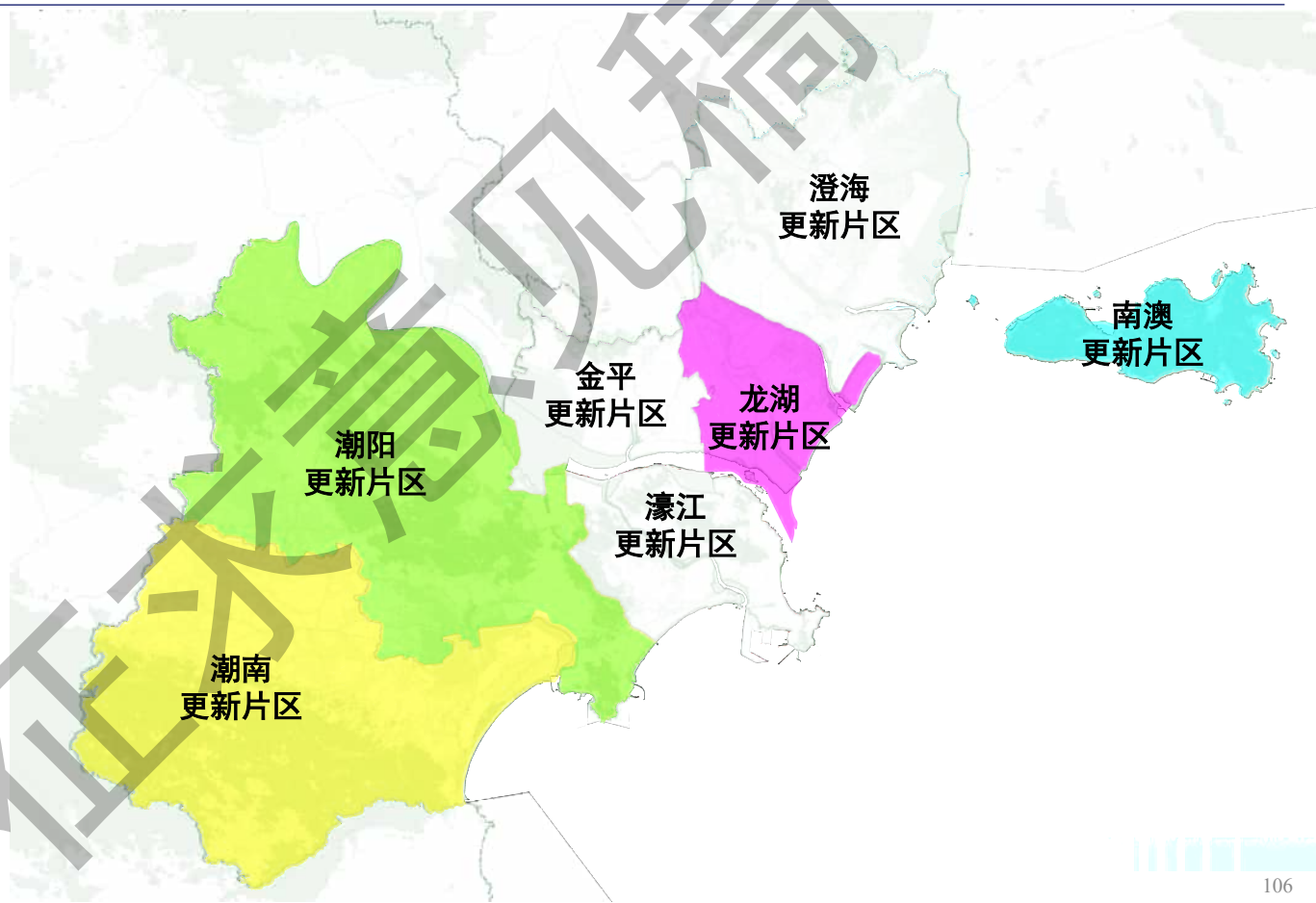


5.1 区域划分原则

5.1.2 更新片区划分

(1) 以行政区划为参考，划分为7个更新片区。分别为金平更新片区、龙湖更新片区、濠江更新片区、潮阳更新片区、潮南更新片区、澄海更新片区、南澳更新片区。

(2) 片区内主要项目为零散更新项目或涉及单元较多的区域性线性更新项目，需以区县为单元进行协调，如建设开发边界外生态修复项目、城市区域性道路更新、水体整治项目等。



5.1 区域划分原则

5.1.2 更新片区划分

1、划分范围：中心城区城镇开发边界内用地

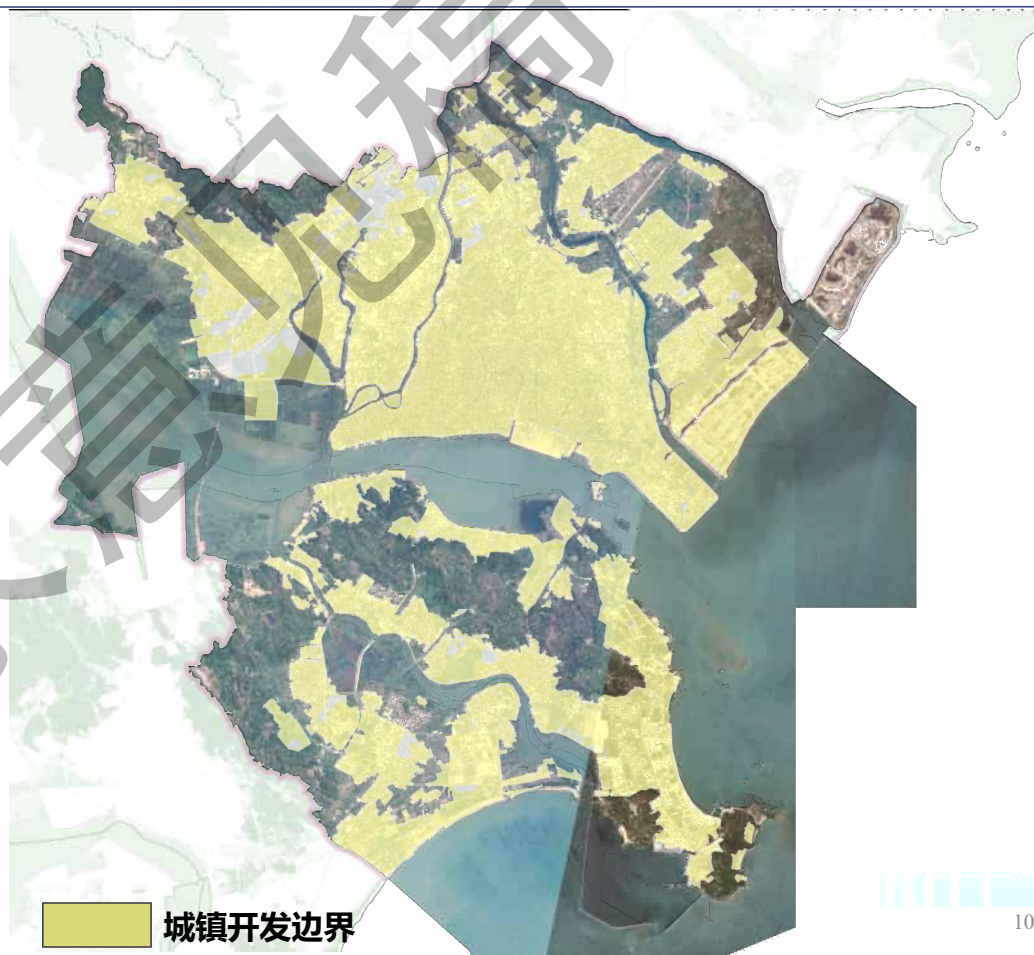
2、划分原则：

(1) 结合存量资源摸查、更新潜力评估、更新紧迫性及重要性等；

(2) 结合自然地貌、城市道路路网等现状要素，行政边界、控规编制单元等管理要素；

(3) 单元内需涵盖一个或多个城市更新项目，综合考虑单元内项目实施的经济性；

(4) 结合汕头现状，单元面积宜为1-3平方公里，不宜小于0.5平方公里。



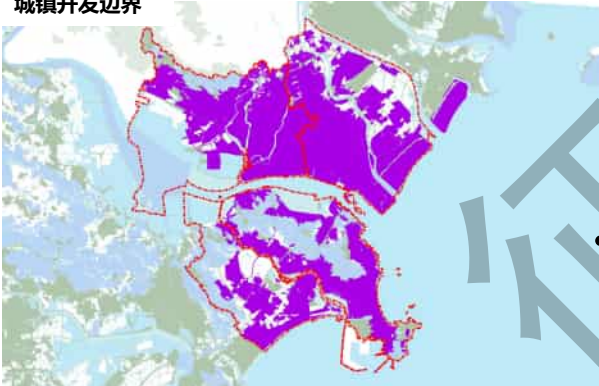
5.1 区域划分原则

5.1.2 更新片区划分

控规编制单元



城镇开发边界



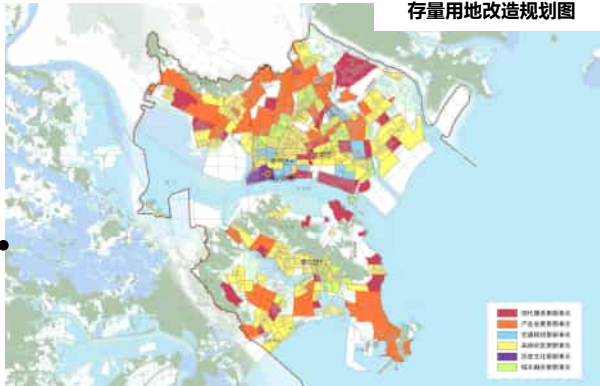
中心城区城市更新单元



现状用地布局



存量用地改造规划图



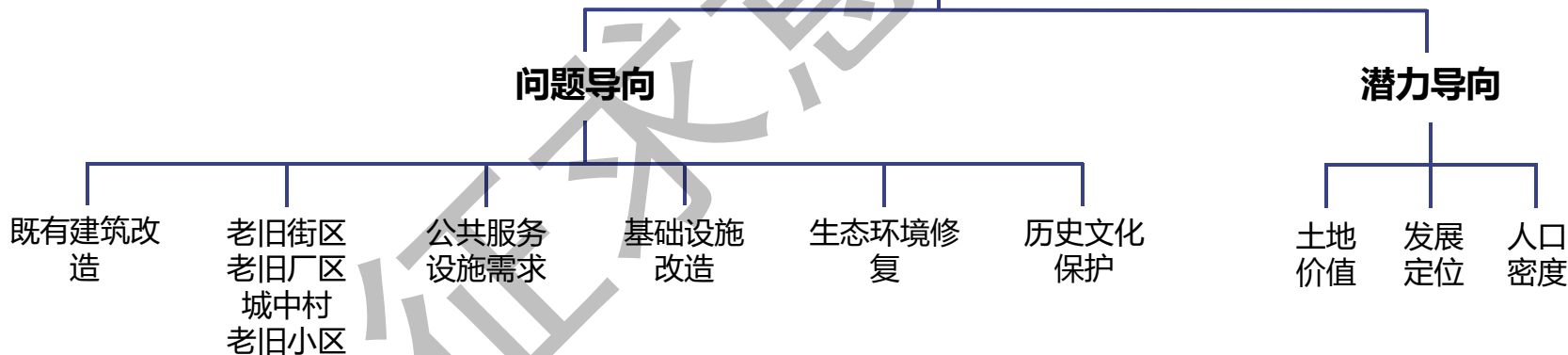
5.2更新空间价值分析

5.2.1更新空间价值分析

按照**问题导向**和**潜力导向**对中心城区进行**更新价值分析**

- (1) **问题导向**：以城市现状发展的7个主要更新问题进行评价
- (2) **潜力导向**：以城市规划发展的3个主要潜力目标进行评价

更新价值分析

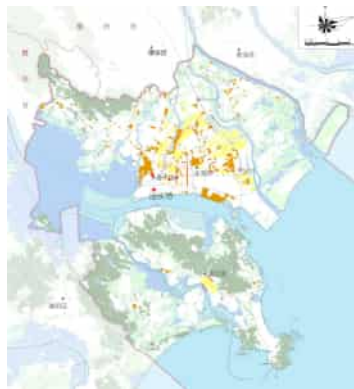


5.2更新空间价值分析

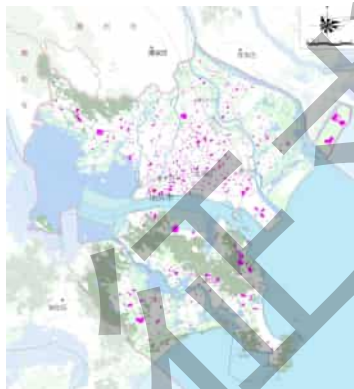
5.2.1更新空间价值分析

(1) 问题导向

通过对现状既有建筑、老旧小区、老旧街区厂区域中村、公共服务设施覆盖短板、基础设施改造项目、生态环境修复区域、历史文化保护对象等7类问题进行加权赋分计算，得出现状中心城区更新需求较大区域集中于金平区光华、岐山、广厦、东墩、金沙街道，龙湖区珠池、新津、龙祥街道和濠江区达濠街道。



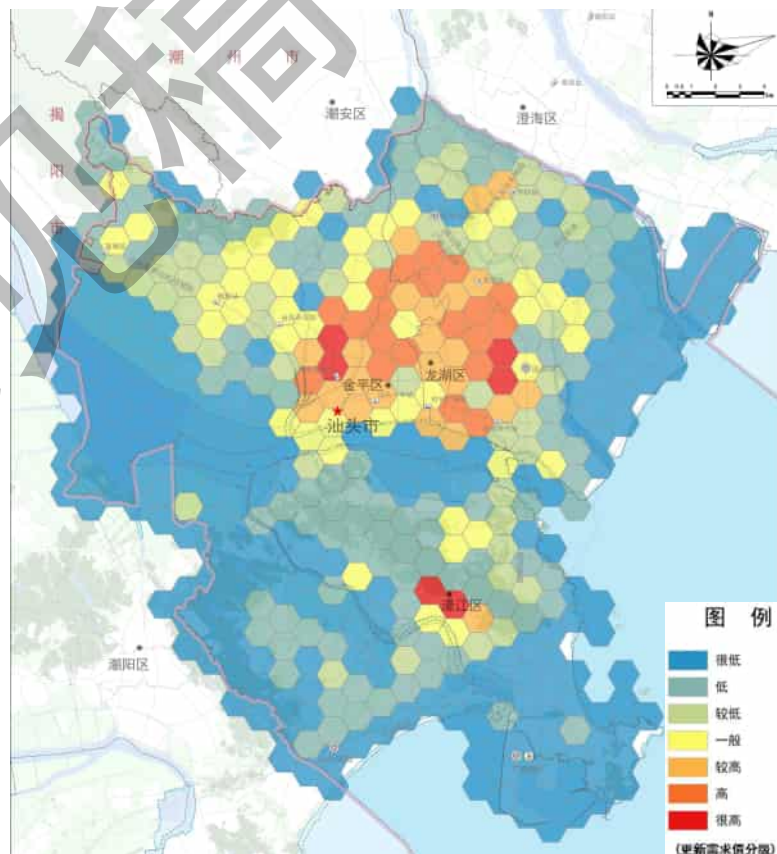
老旧街区厂区域中村



公共服务设施



历史文化保护



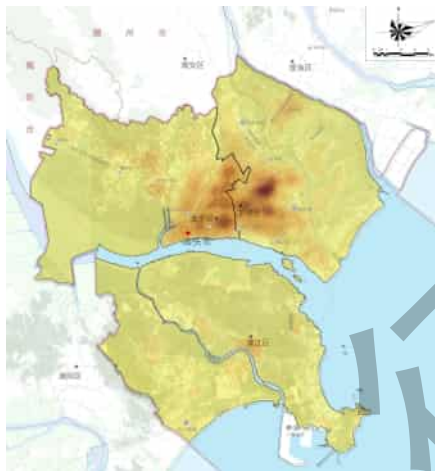
现状更新需求分析图

5.2更新空间价值分析

5.2.1更新空间价值分析

(2) 潜力导向

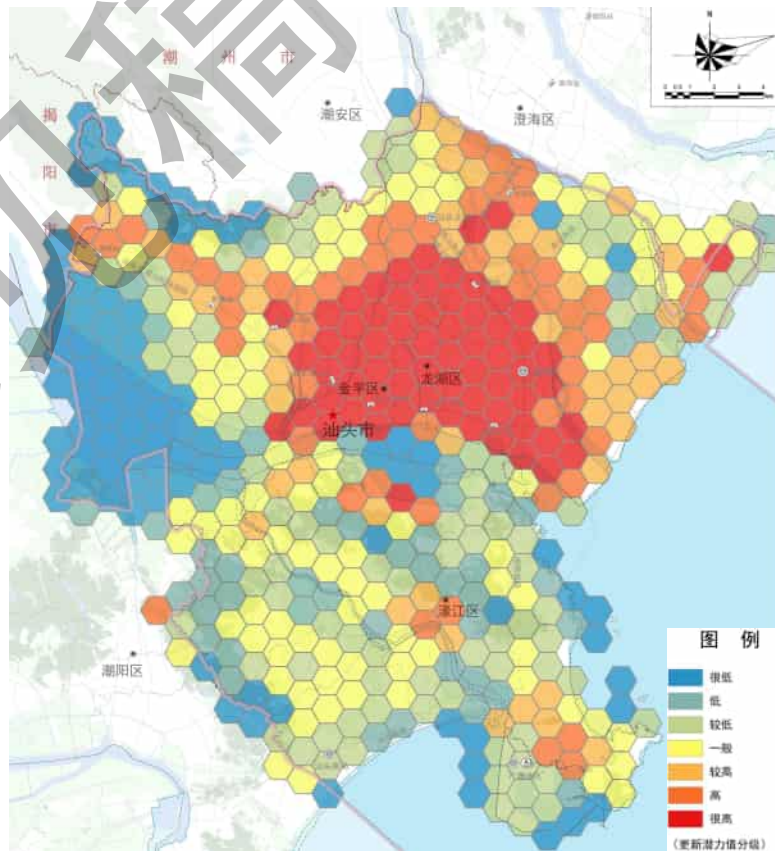
通过对土地价值、发展定位和人口密度3个指标进行加权赋分计算，得出现状中心城区的主要更新潜力集中于北岸核心区。此外，南滨片区、达濠片区、广澳片区、东海岸片区等在城市更新建设中也具有较高的价值潜力。



人口密度



总体空间结构规划



更新潜力分析图

5.2更新空间价值分析

5.2.1更新空间价值分析

结合问题导向与潜力分析，得出更新空间价值分布。

① 较高价值与高价值更新空间：

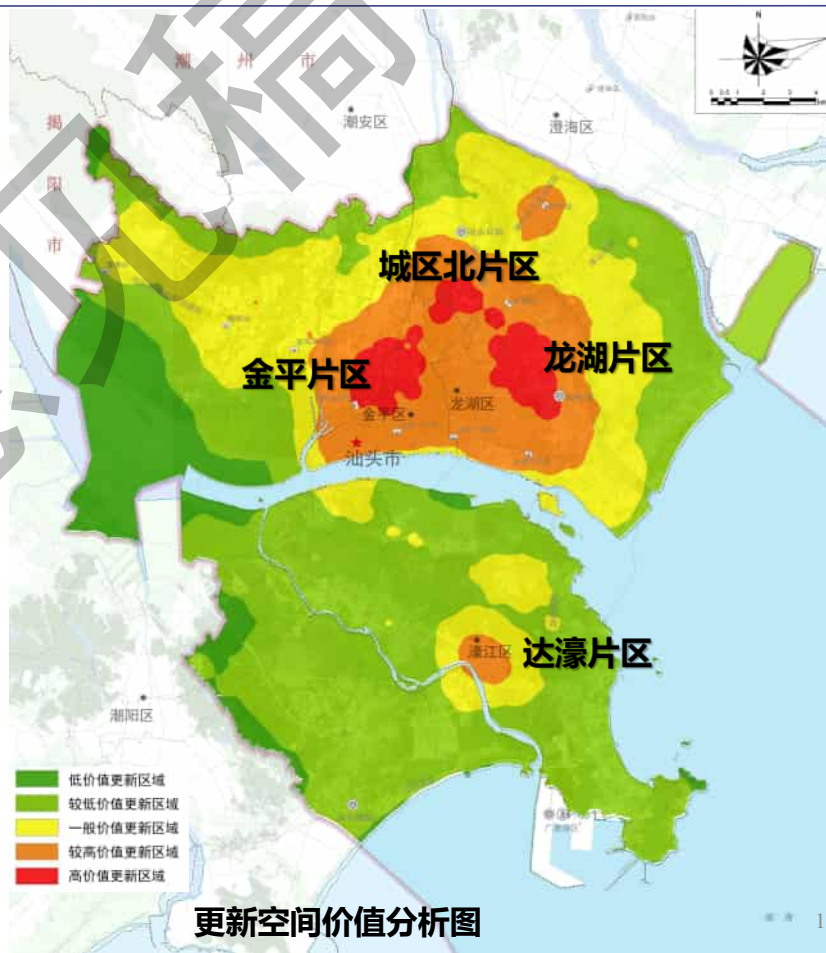
集中于中心城区北岸核心区域，其中金平区和龙湖区分别有一处连片区域具有高更新价值。

② 一般价值更新空间：

集中在北岸核心区外围与达濠片区。

③ 低价值与较低价值空间：

集中于未建成区和濠江乡村地区。

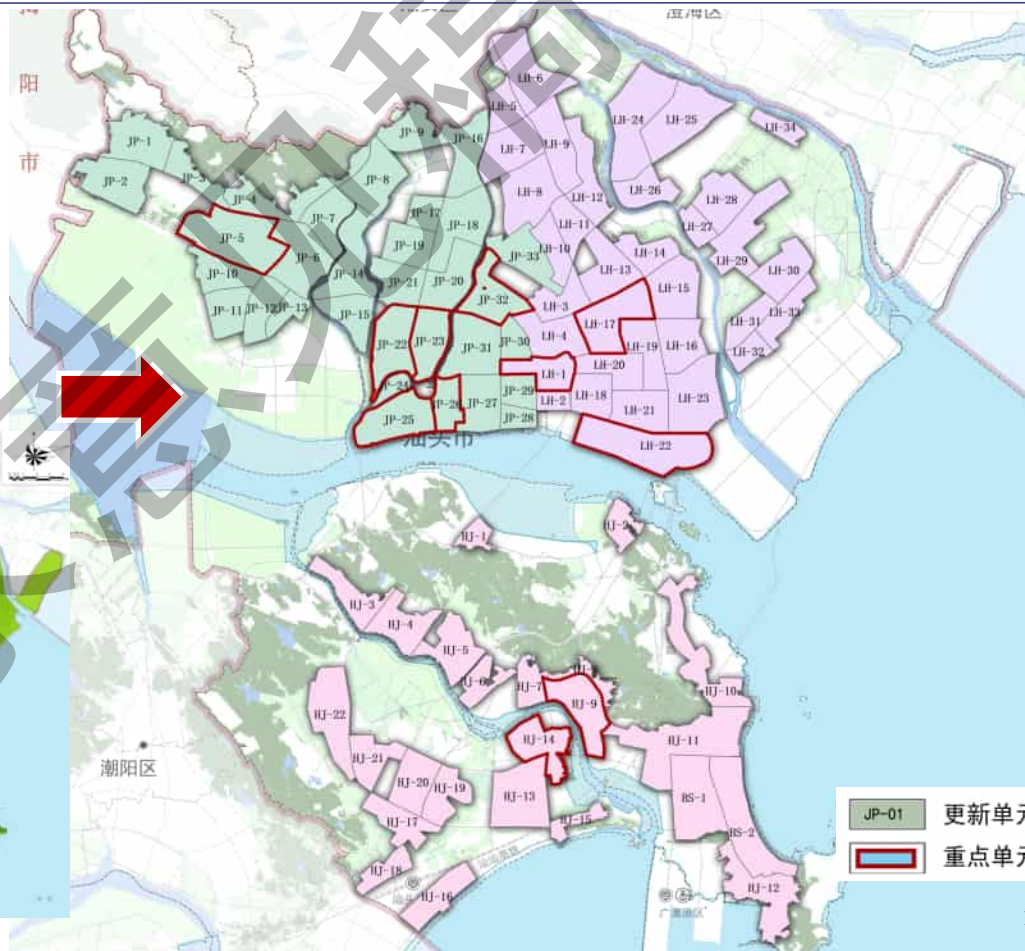
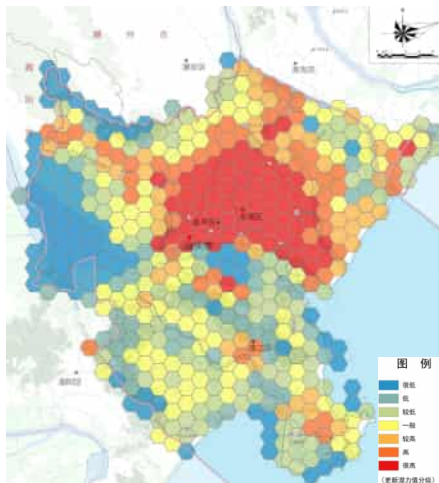


5.3更新单元划分

5.3.1重点单元识别

- 整体引领
- 片区统筹
- 因地制宜
- 有利实施

潜力 + 价值



5.3更新单元划分

5.3.2城市更新单元引导

分类原则：结合片区更新资源与更新目标
划分类别：

居住更新片区

产业更新片区

交通市政更新片区

公共服务更新片区

历史文化更新片区

综合更新片区

一级类别	一级权重	主要影响因素	影响权重	影响因素	优先对应项	系统方案指引项
既有房屋改造	0.18	老旧小区改造	0.054	功能性	居住更新片区	既有建筑改造利用方案；城镇老旧小区改造方案；完整社区建设方案；老旧街区、老旧厂区、城中村更新方案
		棚户区改造	0.045	经济性		
		危旧房改造	0.054	功能性		
		城中村改造	0.027	经济性		
产业升级需求	0.18	老旧厂房改造	0.108	经济性	产业更新片区	既有建筑改造利用方案；老旧街区、老旧厂区；城中村更新方案
		老旧商圈改造	0.072	经济性		
交通市政提升	0.16	道路设施（拥堵治理、断头路打通、城市道路改扩建等）提升	0.04	功能性	交通市政更新片区	城市基础设施建设改造方案
		交通设施（轨道、公交、停车等）提升	0.056	功能性		
		市政管网提升	0.04	功能性		
		环卫设施（垃圾收集、公厕）完善	0.024	功能性		
公共服务设施完善	0.16	医疗设施更新	0.056	功能性	公共服务更新片区	完善城市功能方案；既有建筑改造利用方案；完整社区建设方案
		教育设施更新	0.032	功能性		
		养老设施完善	0.048	功能性		
		体育文化设施配套	0.024	经济性		
历史文化保护	0.15	活化历史文化	0.075	经济性	历史文化更新片区	城市历史文化遗产保护方案
		改造历史特色街区	0.075	经济性		
绿色生态设施提升	0.06	公园设施完善	0.036	功能性	综合更新片区	城市生态系统修复方案、城市基础设施建设改造方案；老旧街区、老旧厂区、城中村更新方案
		绿色建筑更新	0.024	经济性		
安全设施完善	0.06	应急设施增补	0.024	功能性		
		内涝点整治	0.036	功能性		
城乡融合更新	0.05	乡镇融合更新	0.05	经济性		

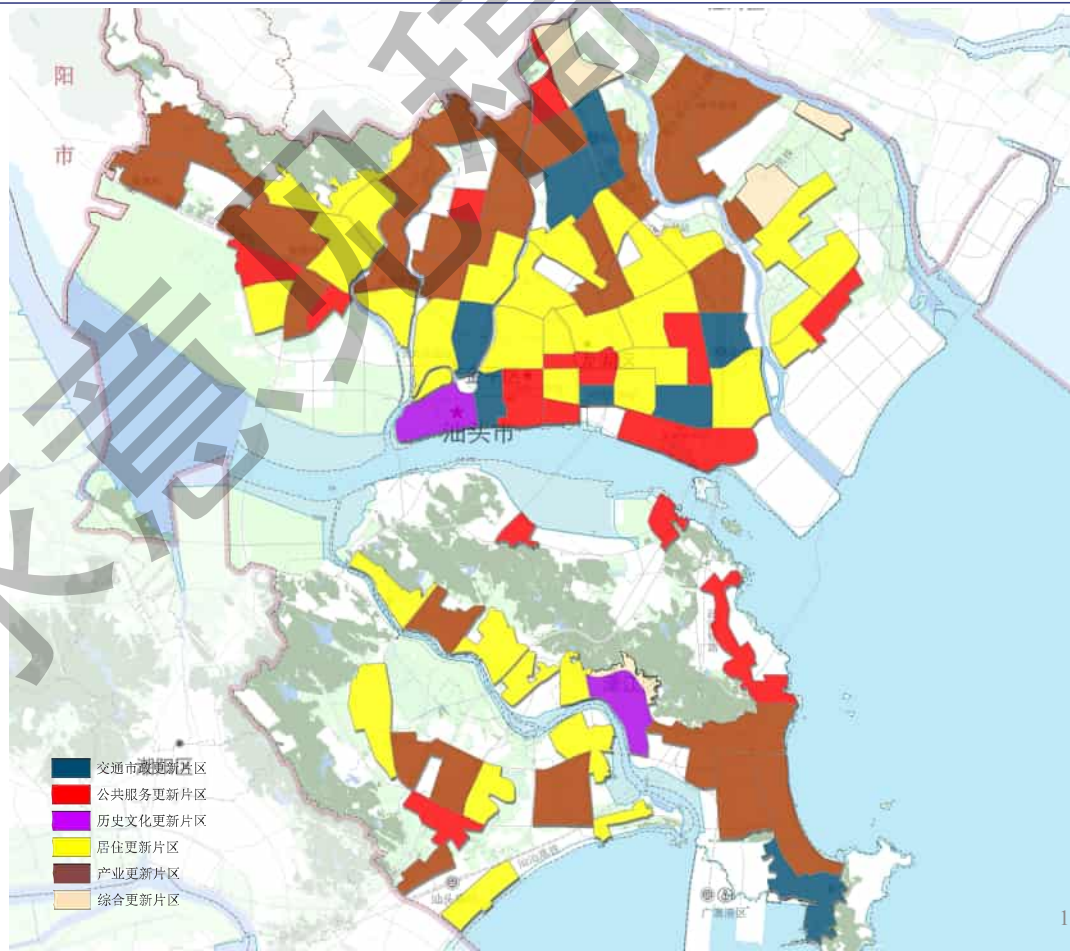
5.3更新单元划分

5.3.2更新单元分类

(1) 分类：结合片区的主要问题类型、规划功能和更新价值，划分6类更新单元类别：

- ①居住更新片区、②产业更新片区
- ③交通市政更新片区、④公共服务更新片区
- ⑤历史文化更新片区、⑥综合更新片区

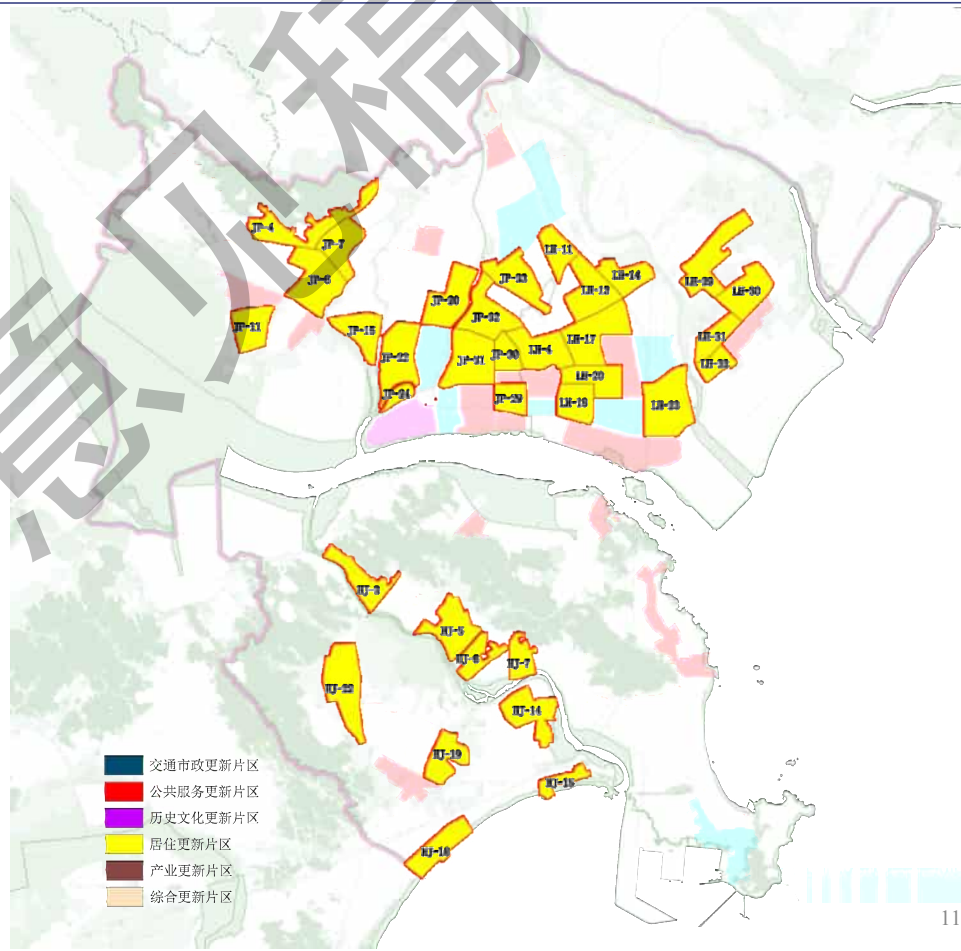
(2) 指引：对6个类型的单元进行更新方向指引规划，包括功能定位、更新目标、更新方式、更新内容、更新策略和重点任务等。



5.4更新单元指引

1、居住更新片区

- 片区数量：34处
- 功能定位：构建全龄友好、安全便利的宜居社区
- 更新目标：老旧小区基础类改造；城中村综合治理
- 更新方式：留、改、拆、增并举（保留修缮为主）；城中村综合整治
- 更新内容：建筑本体改造（房屋、管线、电梯）；公共空间优化（适老化、无障碍）；社区公共服务完善（便民商业等）
- 更新策略：推行“菜单式”改造（基础项+自选项）；建立物业管理模式
- 重点任务：老旧建筑更新；完整社区建设；社区机制建立



5.4更新单元指引

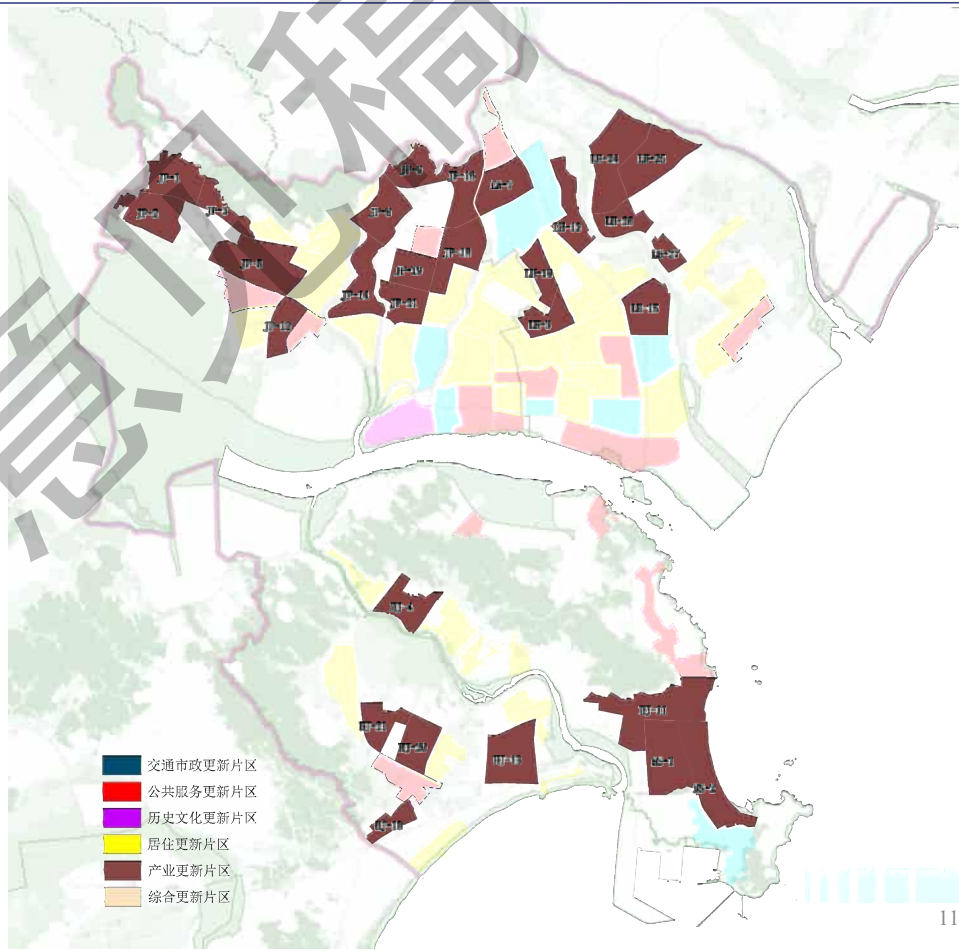
1、居住更新片区

编号	单元编号	类型	是否重点片	更新片区	涉及街道	城市更新强度	城市潜力强度	面积
1	JP-4	居住更新片区	是	金平更新片区	蛇江街道	3.95	1.73	2.493 平方千米
2	JP-6	居住更新片区		金平更新片区	蛇江街道、蛇莲街道	4.53	2.16	2.766 平方千米
3	JP-7	居住更新片区		金平更新片区	蛇江街道	4.33	1.92	1.735 平方千米
4	JP-11	居住更新片区		金平更新片区	蛇莲街道	3.37	1.45	1.588 平方千米
5	JP-15	居住更新片区		金平更新片区	蛇江街道	4.46	1.96	1.611 平方千米
6	JP-20	居住更新片区		金平更新片区	岐山街道	6.43	2.73	2.199 平方千米
7	JP-22	居住更新片区		金平更新片区	岐山街道、光华街道	6.37	2.47	2.499 平方千米
8	JP-24	居住更新片区		金平更新片区	乌桥街道	6.53	2.44	0.471 平方千米
9	JP-29	居住更新片区		金平更新片区	东方街道、金霞街道、石炮台街道	5.64	3.00	1.034 平方千米
10	JP-30	居住更新片区		金平更新片区	东墩街道、金砂街道、金霞街道、金霞街道	6.84	3.00	0.931 平方千米
11	JP-31	居住更新片区	是	金平更新片区	东墩街道、东方街道、金砂街道、金霞街道、石炮台街道	6.85	3.00	2.677 平方千米
12	JP-32	居住更新片区		金平更新片区	东墩街道、广厦街道、金霞街道	6.88	2.99	2.177 平方千米
13	LH-4	居住更新片区		龙湖更新片区	东墩街道、金霞街道、龙祥街道、新津街道、	6.49	3.00	2.082 平方千米
14	JP-33	居住更新片区		金平更新片区	广厦街道、金霞街道、龙祥街道、鸥汀街道	6.62	2.94	2.027 平方千米
15	LH-11	居住更新片区		龙湖更新片区	龙祥街道、鸥汀街道	7.12	2.85	1.253 平方千米
16	LH-13	居住更新片区		龙湖更新片区	龙祥街道、新津街道	6.87	2.98	2.240 平方千米
17	LH-14	居住更新片区		龙湖更新片区	龙祥街道、新津街道	6.59	2.75	1.378 平方千米
18	LH-17	居住更新片区	是	龙湖更新片区	龙祥街道、新津街道、珠池街道	6.93	3.00	2.771 平方千米
19	LH-18	居住更新片区		龙湖更新片区	珠池街道	6.50	3.00	1.495 平方千米
20	LH-20	居住更新片区		龙湖更新片区	珠池街道	6.44	3.00	1.682 平方千米
21	LH-23	居住更新片区		龙湖更新片区	新津街道、珠池街道	6.10	2.88	3.080 平方千米
22	LH-29	居住更新片区		龙湖更新片区	外砂街道、新溪街道	3.93	2.13	2.574 平方千米
23	LH-30	居住更新片区		龙湖更新片区	新溪街道	4.15	2.29	1.962 平方千米
24	LH-31	居住更新片区		龙湖更新片区	新溪街道	4.36	2.49	1.150 平方千米
25	LH-32	居住更新片区		龙湖更新片区	新溪街道	3.90	2.52	0.842 平方千米
26	HJ-3	居住更新片区	是	濠江更新片区	礐石街道	2.37	1.74	1.667 平方千米
27	HJ-5	居住更新片区		濠江更新片区	礐石街道	3.37	1.67	2.102 平方千米
28	HJ-6	居住更新片区		濠江更新片区	礐石街道	2.23	1.68	1.168 平方千米
29	HJ-7	居住更新片区		濠江更新片区	礐石街道、达濠街道	3.12	1.92	1.073 平方千米
30	HJ-14	居住更新片区		濠江更新片区	马滘街道	2.88	1.71	2.043 平方千米
31	HJ-15	居住更新片区		濠江更新片区	滨海街道、马滘街道	1.94	1.40	0.720 平方千米
32	HJ-16	居住更新片区		濠江更新片区	海门镇、滨海街道	2.00	1.40	1.740 平方千米
33	HJ-19	居住更新片区		濠江更新片区	滨海街道	2.73	1.70	1.567 平方千米
34	HJ-22	居住更新片区		濠江更新片区	河浦街道、玉新街道	2.85	1.66	2.891 平方千米

5.4更新单元指引

2、产业更新片区

- 片区数量：29处
- 功能定位：培育新质生产力，打造经济新载体
- 更新目标：产业环境改善；存量厂房利用率提升；工业用地亩产值提升
- 更新方式：拆旧建新；厂房与装备升级；土地功能转换与混合利用（研发、文创、M0等）
- 更新内容：拆除新建；厂房提质（高标厂房、实验室等）；基础设施、物流、能源、环境系统升级
- 更新策略：“以租代售”吸引初创企业；政企合作建立产业投资（改造）基金
- 重点任务：老旧厂区转型升级、创新创业空间培育、产业社区融合



5.4更新单元指引

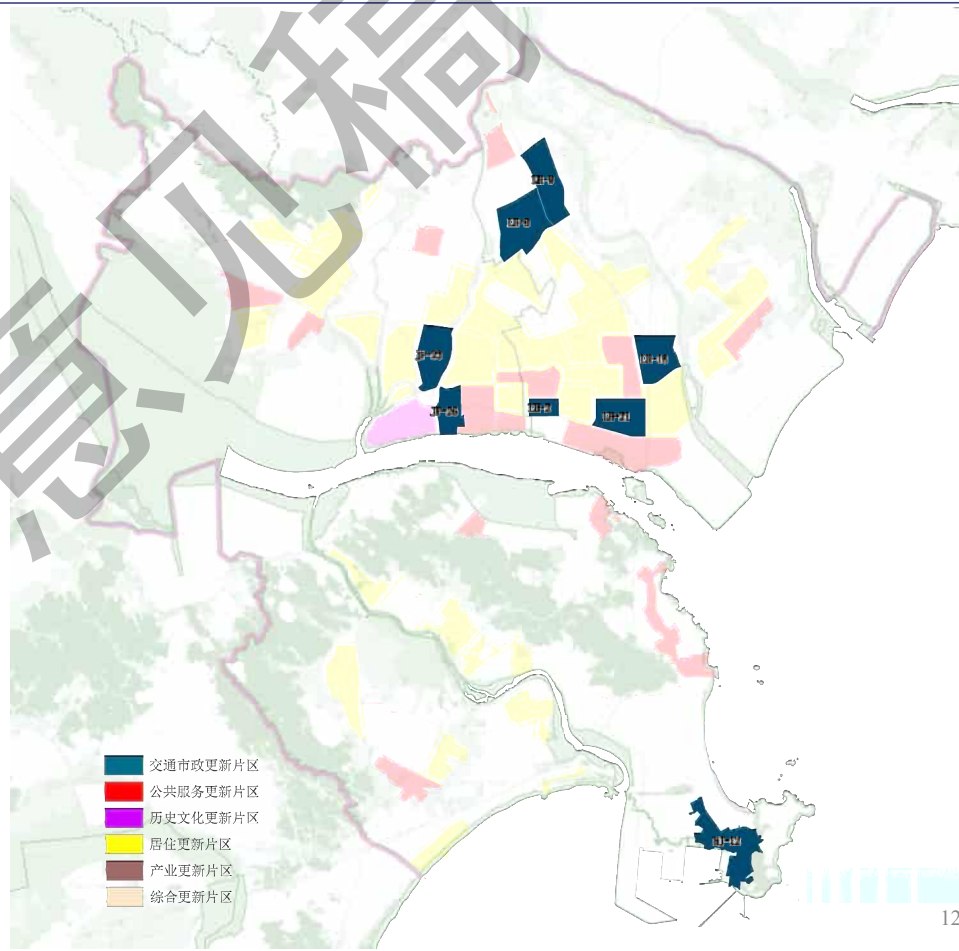
2、产业更新片区

编号	单元编号	类型	是否重点片	更新片区	涉及街道	城市更新强度	城市潜力强度	面积
1	JP-1	产业更新片区	是	金平更新片区	鮀莲街道	3.87	1.99	2.396 平方千米
2	JP-2	产业更新片区		金平更新片区	鮀莲街道	4.10	2.10	2.507 平方千米
3	JP-3	产业更新片区		金平更新片区	鮀江街道、鮀莲街道	3.72	1.95	1.339 平方千米
4	JP-5	产业更新片区		金平更新片区	鮀江街道、鮀莲街道	4.10	2.01	3.937 平方千米
5	JP-8	产业更新片区		金平更新片区	鮀江街道、月浦街道	3.17	1.52	2.339 平方千米
6	JP-9	产业更新片区		金平更新片区	月浦街道	3.27	1.47	1.739 平方千米
7	JP-12	产业更新片区		金平更新片区	鮀莲街道	3.92	1.72	1.537 平方千米
8	JP-14	产业更新片区		金平更新片区	鮀江街道	4.69	2.29	2.501 平方千米
9	JP-16	产业更新片区		金平更新片区	月浦街道	3.62	1.76	2.156 平方千米
10	JP-18	产业更新片区		金平更新片区	岐山街道、月浦街道	5.18	2.39	2.635 平方千米
11	JP-19	产业更新片区		金平更新片区	岐山街道、月浦街道	3.95	2.26	1.636 平方千米
12	JP-21	产业更新片区		金平更新片区	岐山街道	5.20	2.40	1.717 平方千米
13	LH-3	产业更新片区		龙湖更新片区	广厦街道、金霞街道、龙祥街道	6.13	3.00	1.491 平方千米
14	LH-7	产业更新片区		龙湖更新片区	鸥汀街道、月浦街道	5.06	2.27	2.272 平方千米
15	LH-10	产业更新片区		龙湖更新片区	广厦街道、龙祥街道、鸥汀街道	6.88	3.00	1.297 平方千米
16	LH-12	产业更新片区		龙湖更新片区	龙祥街道、鸥汀街道、外砂街道	4.69	2.26	2.061 平方千米
17	LH-15	产业更新片区		龙湖更新片区	龙祥街道、新津街道	6.43	2.91	2.409 平方千米
18	LH-24	产业更新片区		龙湖更新片区	外砂街道	5.09	2.32	3.891 平方千米
19	LH-25	产业更新片区		龙湖更新片区	外砂街道	4.96	2.39	3.161 平方千米
20	LH-26	产业更新片区		龙湖更新片区	外砂街道	4.07	2.17	1.495 平方千米
21	LH-27	产业更新片区		龙湖更新片区	新溪街道	4.50	2.27	0.820 平方千米
22	HJ-4	产业更新片区		濠江更新片区	礐石街道	2.18	1.60	1.955 平方千米
23	HJ-11	产业更新片区		濠江更新片区	广澳街道、达濠街道	2.55	1.45	4.668 平方千米
24	BS-1	产业更新片区		保税更新片区	广澳街道、达濠街道	2.25	1.70	3.254 平方千米
25	BS-2	产业更新片区		保税更新片区	广澳街道	2.52	1.86	3.443 平方千米
26	HJ-13	产业更新片区		濠江更新片区	滨海街道、马滘街道	2.94	1.60	3.085 平方千米
27	HJ-18	产业更新片区		濠江更新片区	海门镇、滨海街道	2.19	1.54	1.041 平方千米
28	HJ-20	产业更新片区		濠江更新片区	滨海街道、玉新街道	2.79	1.64	1.868 平方千米
29	HJ-21	产业更新片区		濠江更新片区	玉新街道	2.80	1.63	1.575 平方千米

5.4更新单元指引

3、交通市政更新片区

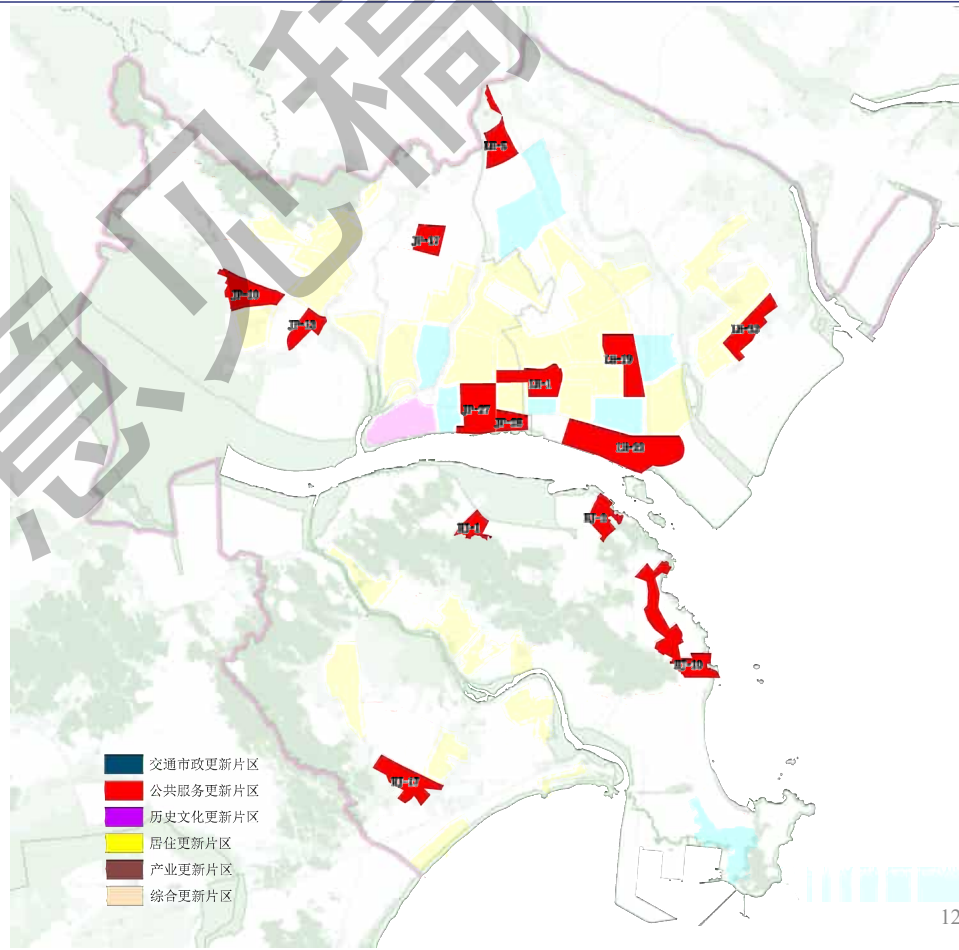
- 片区数量：8处
- 功能定位：提升城市韧性，构建现代化基础设施体系
- 更新目标：道路密度提升、市政设施功能完善
- 更新方式：道路与市政设施新增、改扩建
- 更新内容：交通系统完善干路网、慢行与停车设施建设；市政系统完善雨污管网和海绵城市建设；安全系统加强防洪排涝、平急两用场所建设
- 更新策略：同步交通与市政系统更新；建立道路与市政设施BIM数据库
- 重点任务：交通与市政基础设施建设和改造；智慧管理平台搭建



5.4更新单元指引

4、公共服务更新片区

- 片区数量：14处
- 功能定位：补齐民生短板，构建优质共享服务网络
- 更新目标：提升教育、医疗、文体设施覆盖率
- 更新方式：存量建筑功能置换；新建街道、区级综合服务设施
- 更新内容：加强托育设施建设和托幼设施提质转型；推进综合养老设施建设与社区养老服务提升；中小学提质、合并、新建；增加体育活动设施供给；打造新型文化空间。
- 更新策略：复合型公共服务中心建设；设施与人员资源整合（合并、跨社区、街道资源共享）
- 重点任务：补齐各类公服设施短板



5.4更新单元指引

3、交通市政更新片区

编号	单元编号	类型	是否重点片	更新片区	涉及街道	城市更新强度	城市潜力强度	面积
1	JP-23	交通市政更新片区	是	金平更新片区	岐山街道、金沙街道、光华街道	7.34	2.67	1.996 平方千米
2	JP-26	交通市政更新片区	是	金平更新片区	大华街道、金沙街道、石炮台街道	6.26	3.00	1.238 平方千米
3	LH-2	交通市政更新片区		龙湖更新片区	金霞街道、珠池街道	5.89	3.00	0.599 平方千米
4	LH-8	交通市政更新片区		龙湖更新片区	龙祥街道、鸥汀街道	6.34	2.59	2.758 平方千米
5	LH-9	交通市政更新片区		龙湖更新片区	龙祥街道、鸥汀街道	3.95	2.13	2.219 平方千米
6	LH-16	交通市政更新片区		龙湖更新片区	新津街道、珠池街道	6.70	2.74	1.883 平方千米
7	LH-21	交通市政更新片区		龙湖更新片区	珠池街道	6.08	2.95	1.950 平方千米
8	HJ-12	交通市政更新片区		濠江更新片区	广澳街道	2.79	2.15	2.903 平方千米

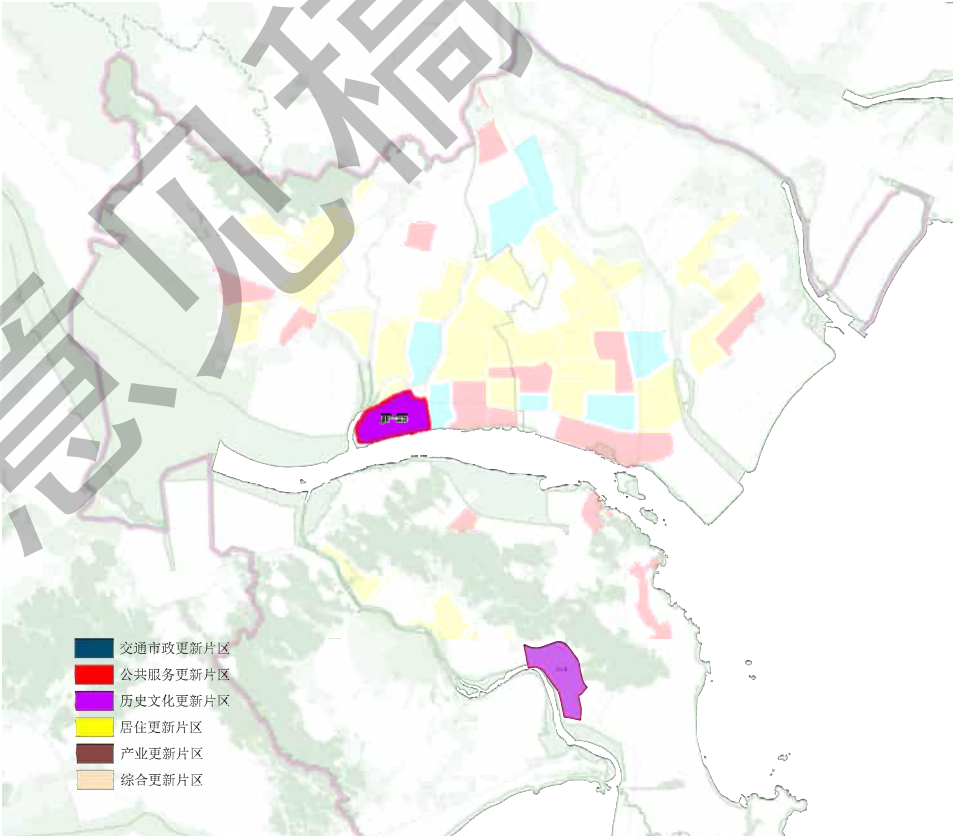
4、公共服务更新片区

编号	单元编号	类型	是否重点片	更新片区	涉及街道	城市更新强度	城市潜力强度	面积
1	JP-10	公共服务更新片区		金平更新片区	鮀莲街道	3.83	1.66	1.622 平方千米
2	JP-13	公共服务更新片区		金平更新片区	鮀莲街道、鮀江街道	3.33	2.20	0.881 平方千米
3	JP-17	公共服务更新片区		金平更新片区	月浦街道	3.19	1.92	0.918 平方千米
4	JP-27	公共服务更新片区		金平更新片区	大华街道、东方街道、金沙街道、石炮台街道	6.24	3.00	2.019 平方千米
5	JP-28	公共服务更新片区		金平更新片区	东方街道、金霞街道、石炮台街道	5.66	3.00	0.693 平方千米
6	LH-1	公共服务更新片区	是	龙湖更新片区	东方街道、金沙街道、金霞街道、金霞街道、石炮台街道	5.87	3.00	1.598 平方千米
7	LH-5	公共服务更新片区		龙湖更新片区	鸥汀街道、月浦街道	2.41	1.62	1.326 平方千米
8	LH-19	公共服务更新片区		龙湖更新片区	新津街道、珠池街道	7.59	2.94	1.827 平方千米
9	LH-22	公共服务更新片区	是	龙湖更新片区	珠池街道	5.39	2.62	4.135 平方千米
10	LH-33	公共服务更新片区		龙湖更新片区	新溪街道	4.03	2.28	1.410 平方千米
11	HJ-1	公共服务更新片区		濠江更新片区	礐石街道	3.34	2.34	0.668 平方千米
12	HJ-2	公共服务更新片区		濠江更新片区	礐石街道	2.01	1.35	0.971 平方千米
13	HJ-10	公共服务更新片区		濠江更新片区	广澳街道、达濠街道	3.05	1.54	2.910 平方千米
14	HJ-17	公共服务更新片区		濠江更新片区	滨海街道、玉新街道	2.58	1.70	1.663 平方千米

5. 4更新单元指引

5、历史文化更新片区

- 片区数量：2处
- 功能定位：保护与活化并重，延续城市文脉
- 更新目标：提升历史建筑活化利用率；提升文化业态吸引力与占比
- 更新方式：保护修缮、功能活化
- 更新内容：历史建筑修缮、街巷肌理修复；打造非遗和民俗活动空间；植入文化创意与特色商业
- 更新策略：建立分级保护名录；以用促保
- 重点任务：历史文化保护传承、特色风貌区打造、文化消费场景营造

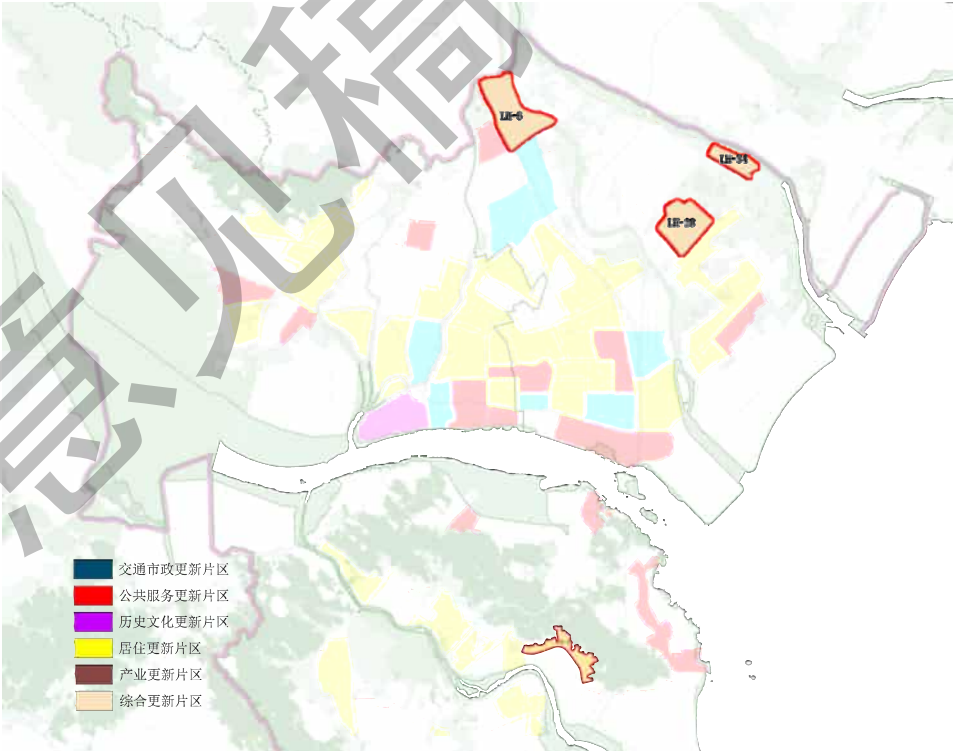


编号	单元编号	类型	是否重点片	更新片区	涉及街道	城市更新强度	城市潜力强度	面积
1	JP-25	历史文化更新片区	是	金平更新片区	大华街道、海安街道、同益街道、新福街道、永祥街道	5.91	2.91	2.628 平方千米
2	HJ-9	历史文化更新片区	是	濠江更新片区	达濠街道	6.09	2.21	2.442 平方千米

5.4更新单元指引

6、综合更新片区

- 片区数量：4处
- 功能定位：多元功能集成与融合发展
- 更新目标：土地集约利用率提升，多元功能融合
- 更新方式：留、改、拆、增并举；综合治理；产业融合
- 更新内容：老旧房屋更新；低效用地整理；加强公共服务设施建设；因地制宜融入发展产业
- 更新策略：优化用地功能混合布局；片区整体统筹更新与拆建
- 重点任务：老旧街区（村）改造；综合性公服设施建设；融合产业发展与空间



编号	单元编号	类型	是否重点片	更新片区	涉及街道	城市更新强度	城市潜力强度	面积
1	LH-6	综合更新片区		龙湖更新片区	鸥汀街道、外砂街道	2.71	1.55	2.792 平方千米
2	LH-28	综合更新片区		龙湖更新片区	新溪街道	3.69	2.20	2.003 平方千米
3	LH-34	综合更新片区		龙湖更新片区	外砂街道	3.28	1.57	0.808 平方千米
4	HJ-8	综合更新片区		濠江更新片区	达濠街道	6.47	2.04	0.679 平方千米

5. 5近期重点更新单元

1、重点更新片区

- 重点片区数量：11处
- 按片区分类：金平区6处，龙湖区3处，濠江区2处
- 按类型分类：居住更新片区4处，公共服务更新片区2处，交通市政更新片区2处，产业更新片区1处，历史文化更新片区2处。

编号	类型	更新片区	编号	面积	涉及街道
1	产业更新片区	金平更新片区	JP-5	3.937 平方千米	鮀江街道、鮀莲街道
2	居住更新片区	金平更新片区	JP-22	2.499 平方千米	岐山街道、光华街道
3	交通市政更新片区	金平更新片区	JP-23	1.996 平方千米	岐山街道、金沙街道、光华街道
4	历史文化更新片区	金平更新片区	JP-25	2.628 平方千米	大华街道、海安街道、同益街道、新福街道、永祥街道
5	交通市政更新片区	金平更新片区	JP-26	1.238 平方千米	大华街道、金沙街道、石炮台街道
6	居住更新片区	金平更新片区	JP-32	2.177 平方千米	东墩街道、广厦街道、金霞街道
7	公共服务更新片区	龙湖更新片区	LH-1	1.598 平方千米	东方街道、金沙街道、金厦街道、金霞街道、石炮台街道
8	居住更新片区	龙湖更新片区	LH-17	2.771 平方千米	龙祥街道、新津街道、珠池街道
9	公共服务更新片区	龙湖更新片区	LH-22	4.135 平方千米	珠池街道
10	历史文化更新片区	濠江更新片区	HJ-9	2.442 平方千米	达濠街道
11	居住更新片区	濠江更新片区	HJ-14	2.043 平方千米	马滘街道



5.5近期重点更新单元

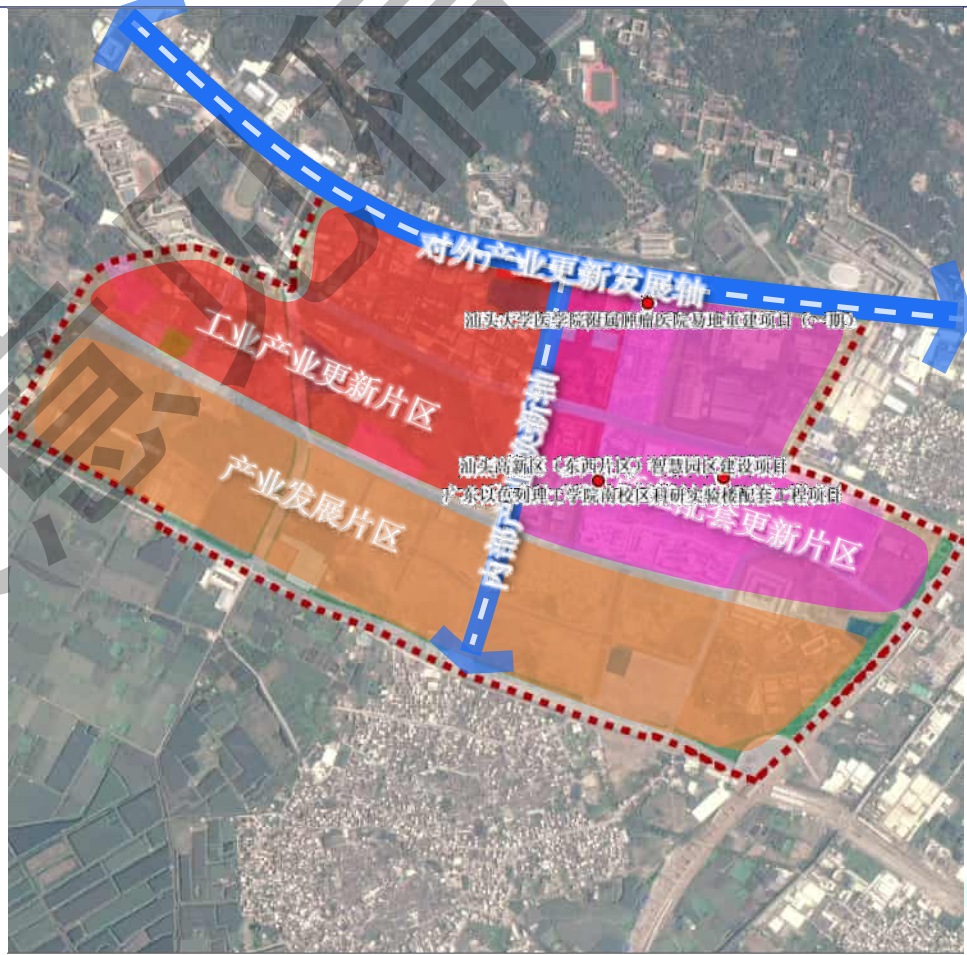
2、重点更新片区指引—金平更新片区

- 更新片区编号：JP-5
- 片区更新类型：产业更新片区
- 片区更新策略：两轴三区联动发展

两轴：利用大学路提升东西畅联的对外产业更新发展轴；
利用片区中部干道提质构建内部产业焕新轴

三区：西北侧以工业产业三旧更新为主，构建工业产业更新片；东北侧以提高片区公服设施、完善产业配套为主，构建产业配套更新片区；北侧更新发展带动南侧产业构建，形成产业发展片区。

- 近期重点项目：汕头大学医学院附属肿瘤医院易地重建项目（一期）、汕头高新区（东西片区）智慧园区建设项目、广东以色列理工学院南校区科研实验楼配套工程项目等。



5.5 近期重点更新单元

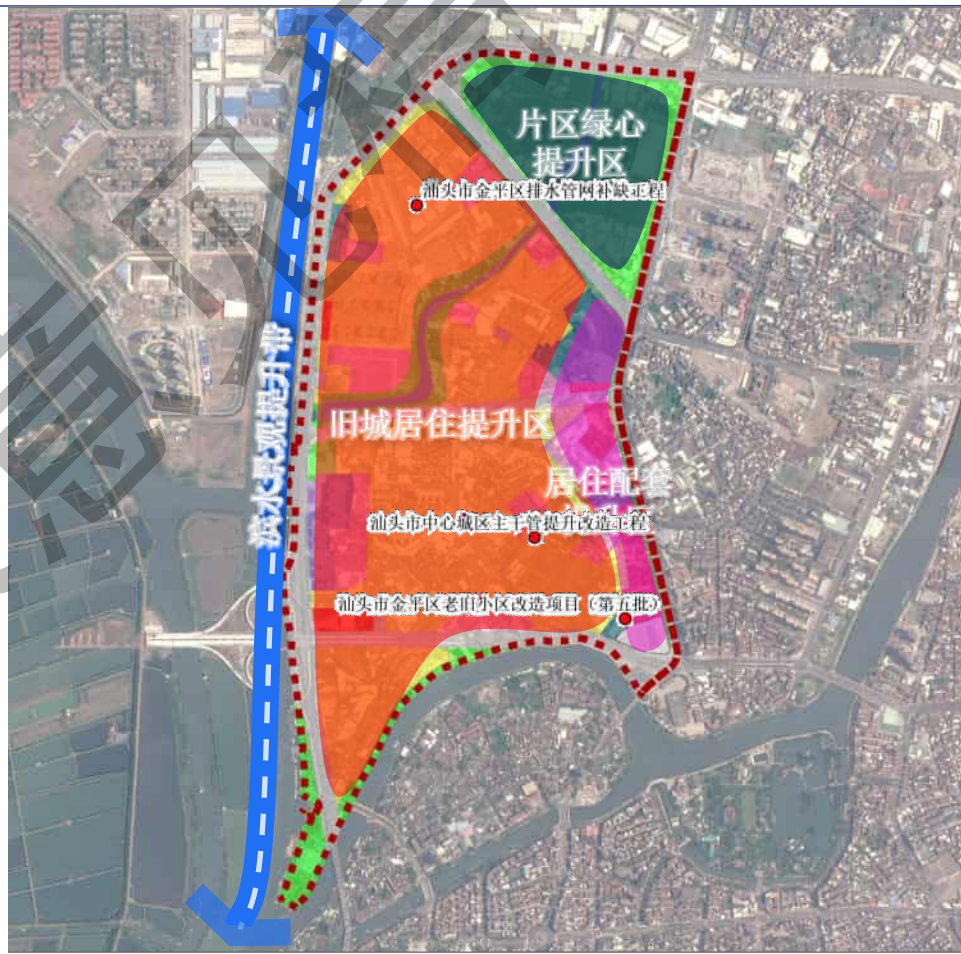
2、重点更新片区指引—金平更新片区

- 更新片区编号：JP-22
- 片区更新类型：居住更新片区
- 片区更新策略：一带三区联动发展

一带：依托西港河水系构建滨水景观提升带

三区：西侧以现有老旧居住群进行提质更新，创建旧城居住提升区；东侧沿潮汕路对现有居住配套进行功能升级，构建居住配套提升区；北侧在现有北郊公园基础上进行改造升级，构建片区绿心提升区。

- 近期重点项目：汕头市金平区排水管网补缺工程、汕头市中心城区主干管提升改造工程、汕头市金平区老旧小区改造项目（第五批）等。



5.5近期重点更新单元

2、重点更新片区指引—金平更新片区

- 更新片区编号：JP-23
 - 片区更新类型：市政交通更新片区
 - 片区更新策略：一带一轴三区联动发展
- 一带：依托梅溪河水系构建滨水景观提升带
- 一轴：依托金湖路西向连接产业空间及东向连接城市核心区构建产城联动发展带
- 三区：西侧以现有老旧居住群进行提质更新，创建旧城居住提升区；东侧沿梅溪湖对滨水区域进行整体更新提质，构建滨水景观休闲区；南侧结合现有客运站进行整体多功能复合更新，构建区域交通焕新区。
- 近期重点项目：汕头市金平区排水管网补缺工程、汕头市中心城区涵闸提升及改造工程、汕头市金平区老旧小区改造项目（第五批）、梅溪河景观提升工程等。



5.5近期重点更新单元

2、重点更新片区指引—金平更新片区

- 更新片区编号：JP-25
- 片区更新类型：历史文化更新片区
- 片区更新策略：两轴三区联动发展

两轴：依托海滨路构建滨海交通更新发展轴；依托招商路—民族路—潮汕路构建历史文化焕新发展轴。

三区：核心以小公园历史文化保护区为主题，对历史文化街区进行保护性更新，构建小公园文化保育更新片区；西侧围绕西堤公园构建西堤景观提升区；东侧以现有居住区为基础进行居住品质提升区。。

- 近期重点项目：汕头市小公园历史文化街区（顺昌街区）改造项目、汕头市小公园顺昌街区更新改造项目、汕头市小公园“铃木洋行”项目、苏州潮汕商会项目等。



5.5 近期重点更新单元

2、重点更新片区指引—金平更新片区

- 更新片区编号：JP-26
 - 片区更新类型：交通市政更新片区
 - 片区更新策略：一轴三区联动发展
- 一轴：依托海滨路构建海滨交通联通轴。
- 三区：北侧以对现有老旧居住群进行更新为主，构建居住品质提升片区，南侧依托小公园片区、内海湾滨海景观，构建公服配套更新片区；西侧围绕片区外城际轨道一中站投产后辐射作用进行居住、公服整体配套更新，打造城际联动更新片区。
- 近期重点项目：汕头市金平区老旧街区危旧房改造项目、汕头市金平区老旧小区改造项目（第五批）、汕头市老城开埠区排水管网建设及设施提升工程、城轨（汕头一中站）周边片区更新工程等。



5.5 近期重点更新单元

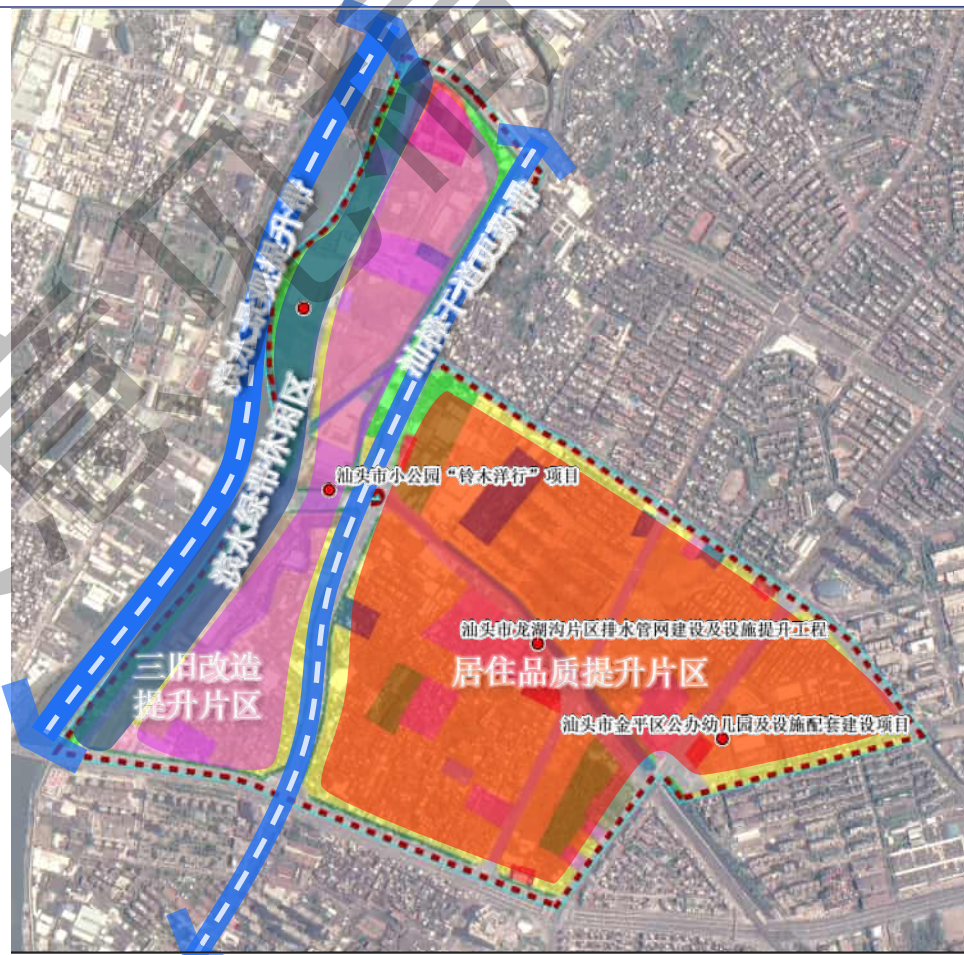
2、重点更新片区指引—金平更新片区

- 更新片区编号：JP-32
- 片区更新类型：居住更新片区
- 片区更新策略：两带三区联动发展

两带：依托梅溪河水系构建滨水景观提升轴，依托汕樟路城市南北向交通干道功能构建汕樟干道更新带。

三区：西侧沿梅溪湖对滨水区域进行整体更新提质，构建滨水景观休闲区，汕樟路以西区域围绕“三旧”改造进行整体提升，构建三旧改造提升片区；东侧对现有居住片区进行更新，构建居住品质提升区。

- 近期重点项目：汕头市小公园“铃木洋行”项目、汕头市龙湖沟片区排水管网建设及设施提升工程、汕头市中心城区涵闸提升及改造工程等。



5.5近期重点更新单元

2、重点更新片区指引—龙湖更新片区

- 更新片区编号：LH-1
- 片区更新类型：公共服务更新片区
- 片区更新策略：一轴三区联动发展

一轴：依托金环路城市核心南北通道，通过交通流量对沿线公服商业等进行带动提升，构建城市更新发展轴。

三区：东西两侧为对现有居住片区进行更新，构建居住品质提升区；中间区域为依托城市核心腹地对现有公共服务设施、商业商贸设施进行功能复合更新，提升片区效能，构建公服商业品质提升片区。

- 近期重点项目：汕头市龙湖人民医院住院综合楼改扩建工程、龙湖区“十五五”城镇老旧小区改造项目、汕头市龙湖沟片区排水管网建设及设施提升工程等。



5.5 近期重点更新单元

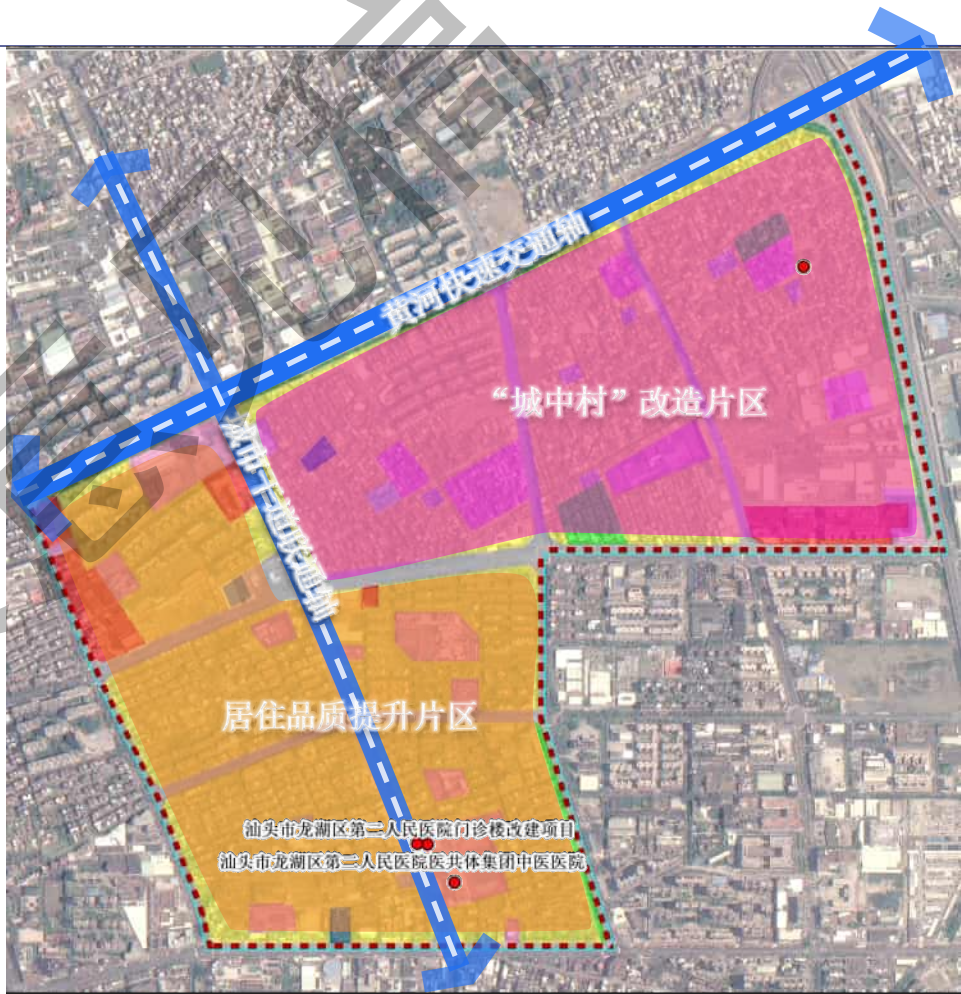
2、重点更新片区指引—龙湖更新片区

- 更新片区编号：LH-17
- 片区更新类型：居住更新片区
- 片区更新策略：双轴双区联动发展

双轴：依托黄河快速路城市内环交通效能，赋能片区更新改造，构建黄河快速交通轴；依托嵩山路城市南北干道交通效能，构架城市干道联通轴。。

双区：东侧为对现有居住片区进行更新，构建居住品质提升区；西侧为对陈厝合城中村进行改造，形成建“城中村”改造片区。

- 近期重点项目：城中村综合改造工程、汕头市龙湖区老旧小区改造项目、汕头市龙湖区第二人民医院医共体集团中医医院、汕头市龙湖区第二人民医院门诊楼改建项目等。



5.5 近期重点更新单元

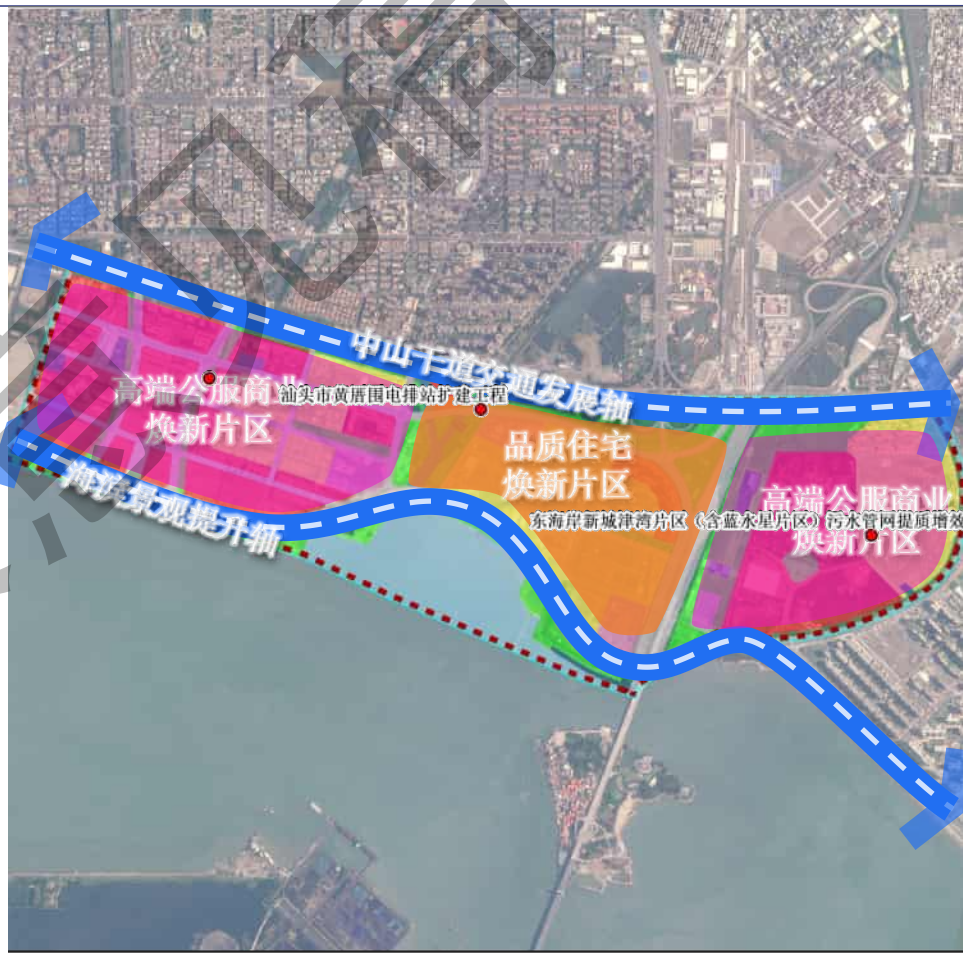
2、重点更新片区指引—龙湖更新片区

- 更新片区编号：LH-22
- 片区更新类型：公共服务更新片区
- 片区更新策略：双轴三区联动发展

双轴：依托中山路城市内环交通效能，赋能片区品质更新改造，构建中山干道交通发展轴；依托海滨路内海湾景观优势，构架海滨景观提升轴。

三区：东西两翼进行整体功能更新，打造高端公服商业焕新片区；中部进行整体居住功能更新构建，打造品质住宅焕新片区。

- 近期重点项目：汕头市黄厝围电排站扩建工程、东海岸新城津湾片区（含蓝水星片区）污水管网提质增效项目等。



5.5重点更新单元指引

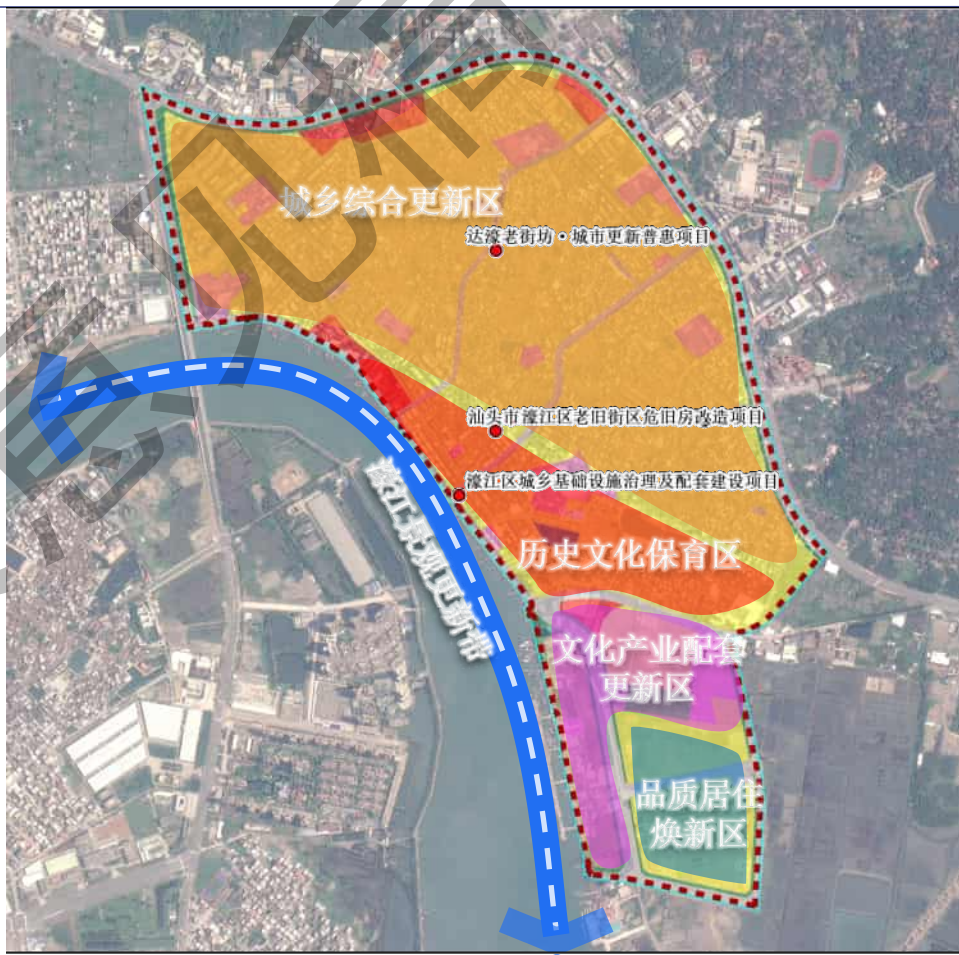
2、重点更新片区指引—濠江更新片区

- 更新片区编号：HJ-9
- 片区更新类型：历史文化更新片区
- 片区更新策略：一带四区联动发展

一带：依托濠江滨江景观特点，构架濠江景观更新带。

四区：北侧以城乡居民生活需求为主，对其市政、公服、教育、医疗等进行综合更新，形成城乡综合更新区；中部对濠江古城进行保护及更新，形成历史文化保育区；西南侧围绕现有产业配套设施进行提质升级，形成文化产业配套更新区；南侧围绕提高现有用地使用效能，打造品质居住焕新区。

- 近期重点项目：达濠老街坊·城市更新普惠项目、濠江老旧街区危旧房改造项目、濠江城乡基础设施治理及配套建设项目、达濠古城历史文化保护工程等。



5.5近期重点更新单元

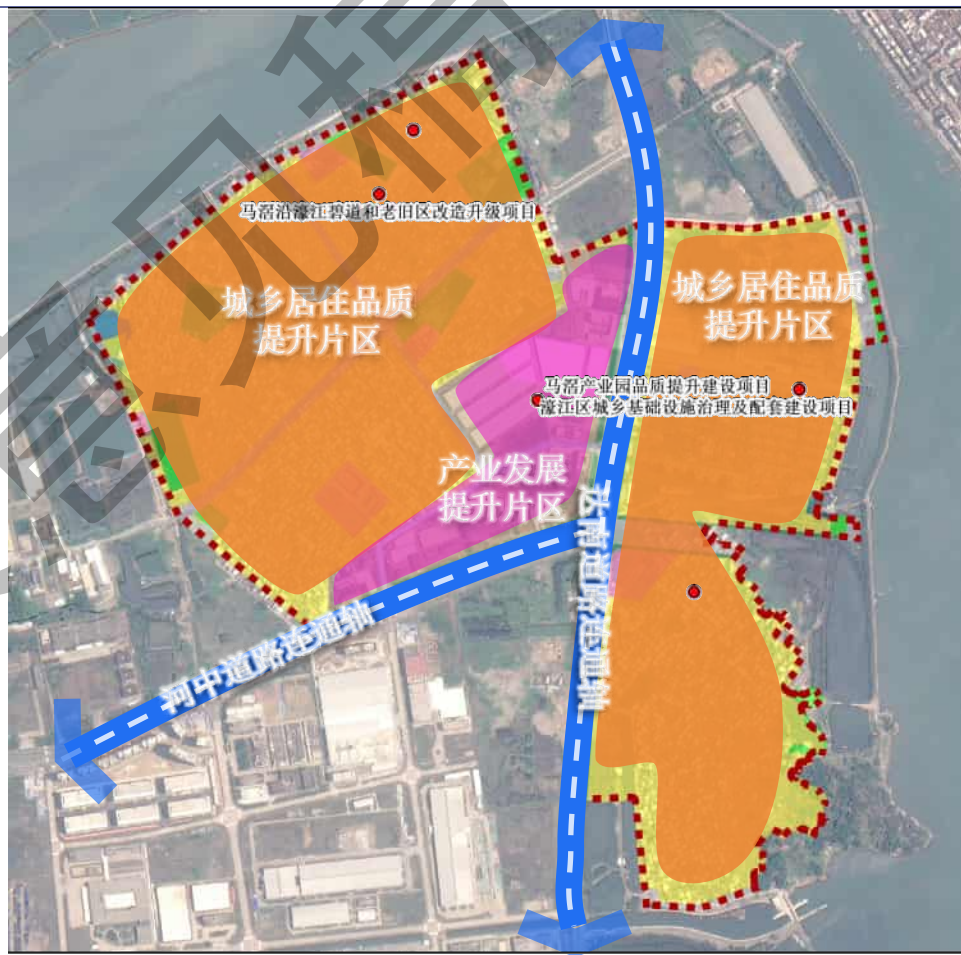
2、重点更新片区指引—濠江更新片区

- 更新片区编号：HJ-14
- 片区更新类型：居住更新片区
- 片区更新策略：双轴三区联动发展

双轴：依托南北向达南路、西向河中路对外交通作用，沿线优先打造，构建河中道路连通轴、达南道路连通轴。

三区：东西两侧以城乡居民生活需求为主，对其居住生活功能进行优先提升，形成城乡居住品质提升片区；中部依托南侧濠江产业园对外辐射作用，对其进行产业更新，提高产出效能，形成产业发展提升片区。

- 近期重点项目：马滂沿濠江碧道和老旧区改造升级项目、马滂产业园品质提升建设项目、马滂街道“三海”环村路基础设施及公共服务配套提升项目、濠江区城乡基础设施治理及配套建设项目、马滂街道雨污水管改造项目等。



6

城市设计指引

6.1 总体引导

1、城市设计形态格局

基于对汕头的空间原型研判与本底资源禀赋梳理，结合汕头空间保护与城市更新格局，整合山、水、海湾及岛等自然空间要素，提出汕头城市更新中城市设计总体形态格局——**山海连四脉，潮水汇三江，城央拥内湾，陆岛两相望。**

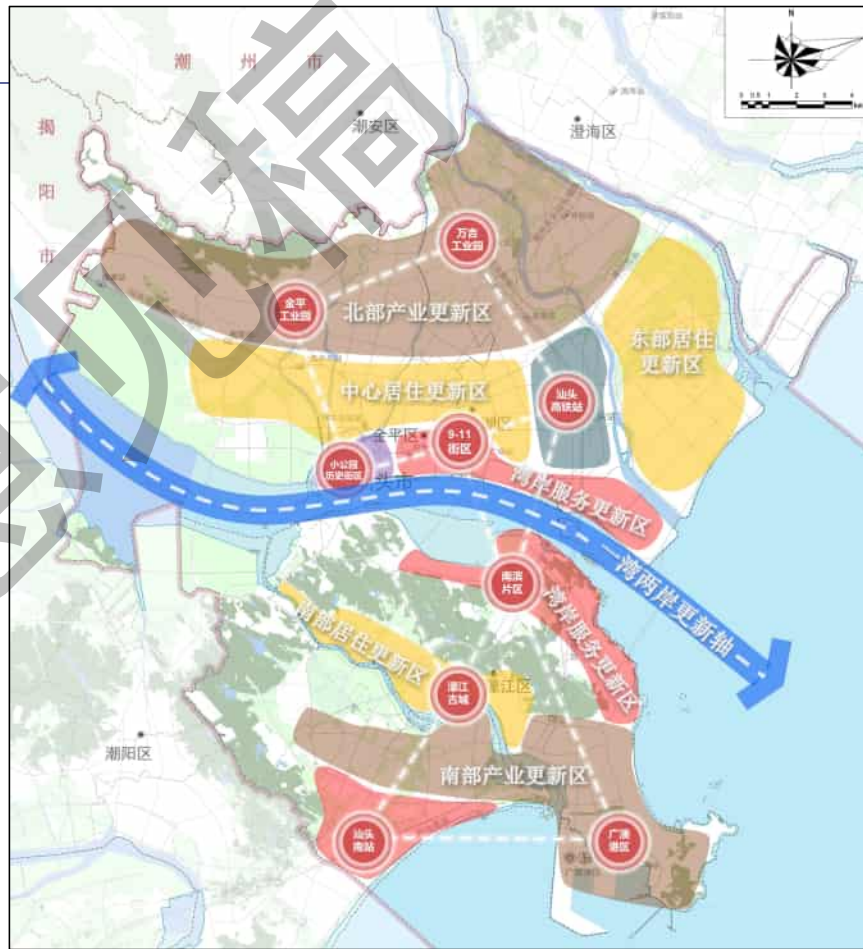


6.1 总体引导

2、城市设计空间结构指引

基于总体形态格局，本次对汕头中心城区城市更新规划提出**“一轴两岸多区多节点”**的总体城市设计框架。

- 一轴：一湾两岸更新轴，重点围绕内海湾风貌及南北湾岸更新片区特点进行城市设计。
- 两岸：内海湾为划界南北两岸，其中北岸为金平更新片区、龙湖更新片区，南岸为濠江更新片区。
- 多区：北岸为北部产业更新区、中心居住更新区、东部居住更新区、汕头站市政交通更新区、历史文化更新区、湾岸服务更新区；南岸为南部产业更新区、湾岸服务更新区、南部居住更新区。
- 多节点：中心城区城市更新重要节点，包括金平工业园、万吉工业园、汕头高铁站、9-11街区（万象城片区）、小公园历史文化街区、南滨节点、濠江古城、广澳港区、汕头南站。节点周边城市更新区结合节点风貌进行考虑。



中心城区城市设计指引图

6.1 总体引导

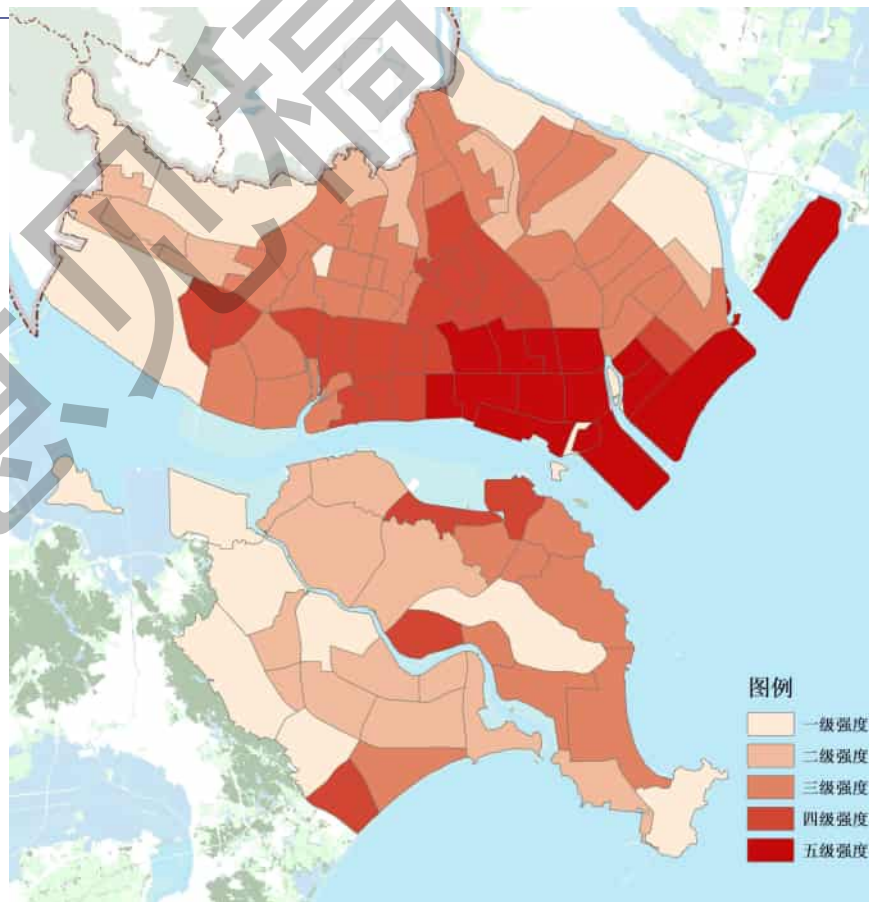
3、城市更新开发强度管控

在汕头市的城市更新进程中，于中心城区层面的平均容积率实施上限控制举措，并且划定出五级强度分区，需在城市设计及详细规划阶段加以具体落实。

五级强度：对于像“一湾两岸”所在的城市中心区域、汕头站高铁商务区、汕头角以及华侨试验区等这类中心商务区，还有交通条件颇为便利的地区，鉴于其土地具备较高价值，会适当提高这些区域的开发强度，以此更好地发挥土地价值，契合城市发展重点布局。

三级—四级强度：着重加强对内海湾、濠江、新津河两岸地区的建设管控，进一步优化沿江的建设用地结构。除了少数作为滨水地标节点的区域之外，要降低滨水第一层街区的开发强度，保障滨水区域的景观协调性与生态适宜性。

一级—二级强度：小公园开埠区这样承载着深厚历史文化底蕴、拥有风景名胜以及生态景观品质较高的区域，适当降低其开发强度，以保护好这些珍贵的文化与生态资源，留存城市记忆与特色风貌。



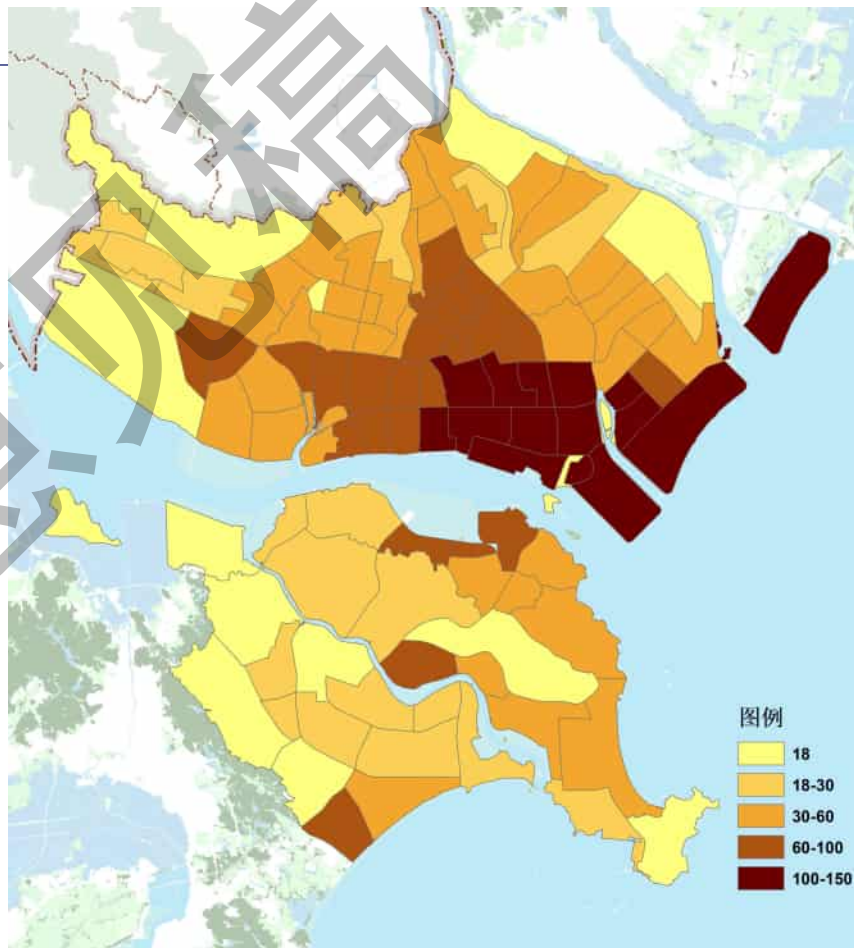
开发强度指引

6.1 总体引导

4、城市更新高度分区管控

基于汕头城区高度现状条件，城市更新设计宜按以下四种分区进行高度管控区。

- 历史地区：彰显汕头历史文化特质的空间地区。
- 重点地区：对外展示汕头当代与未来城市空间形态的主体，包含城市级中心地区及滨海地区。
- 标识地区：体现汕头主要城市特色的空间地区，包含片区级中心地区及主要河道沿岸地区。
- 一般地区：体现汕头空间“本底”的基础空间区域，包含一般城镇优化片区及山前片区。



城市更新高度管控

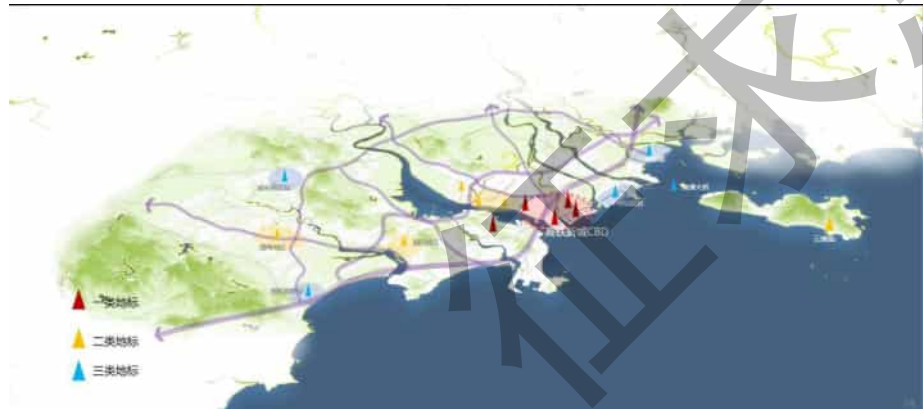
6.2风貌引导

1、城镇空间风貌引导

- 构建更新属性城市地标

在城市更新城市设计中打造特征鲜明的地标形象区，地标集聚的区域与散点之间呼应，增强视线、游线、空间上的联系，地标系统的轴线和散点形成网络化的整体联系。

规划构建汕头三类地标体系，一类地标体系为城市核心更新区、自然要素集聚更新区、制高点。二类地标体系为城市次级门户更新区、其他重点更新地区。三类地标体系为城市一般更新



城市地标体系规划图

- 构建城市更新区域观赏眺望体系

在城市更新集中区中结合片区主要更新人物，塑造空间丰富的多级眺望系统，营造观城、看海、望山的眺望系统

规划构建汕头两级视廊体系。一级视廊体系为从礐石山眺望内海湾北岸及华侨试验区的视廊群；从小北山、桑浦山眺望内海湾、牛田洋湿地的视廊群。二级视廊体系为从城市其它山体制高点眺望城市的视廊。



观赏眺望体系规划图

6.2风貌引导

1、城镇空间风貌引导

- 构建城镇活力街道设计

城市更新中活力街道设计主要为林荫景观街及城区活力主街。城市林荫道主要选取景观绿视较好的快速路，建议关注道路绿化，道路红线外侧 5-30m 控制为绿地，绿化连续度 > 90%，提升优化车行景观，重点打造街道景观韵律。



林荫景观街示意图

活力街道选取商业活力集中的街道。城市设计中关注商业更新后活力体现，更新中可将道路红线外侧 30m 控制为商业用地，控制建筑贴线率 > 90%，加强公交站点覆盖，保证慢行宽度及连续度，行道树覆盖率 > 90%，提高步行景观及文化性，注重景观韵律，充分考虑文化设施的分布。



活力主街示意图

6.2风貌引导

1、城镇空间风貌引导

● 构建城镇完整街区设计

划定示范区，打造 15 分钟社区生活圈，布局便捷可达的公共服务设施，完善 15 分钟生活圈覆盖率 90%，构建舒适、友好、安全的社区生活圈，建立配套齐全、功能完善、布局合理、使用便利的公共服务设施体系。

“5分钟”可达公共服务设施

5分钟生活圈步行可达距离200-300米，服务人口3000-5000人，在5分钟圈层上尽量布局幼儿园、养老设施以及菜场等老人儿童使用度较高的设施。

文化	教育	体育	卫生	商业	养老
—	幼儿园	健身点	—	生活服务中心 (便利店、理发店、早餐店、生鲜市场)	老年活动室 (棋牌室、活动室、图书阅览室)



“10分钟”可达公共服务设施

10分钟生活圈步行可达距离500米，服务人口1.5万人。

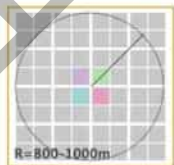
文化	教育	体育	卫生	商业	养老
文化活动室 (棋牌室、阅览室)	小学	居民健身设施 (步行10分钟可达)	卫生服务站	社区食堂 公共菜场	日间照料中心 (日间照料、棋牌、健身、老年大学等)



“15分钟”可达公共服务设施

15分钟生活圈步行可达距离800-1000米，服务人口5万人。

文化	教育	体育	卫生	商业	养老
社区文化活动中心 (棋牌室、阅览室)	中学	综合健身房 游泳池、运动场 (步行15分钟可达)	社区卫生中心	—	—



“职商休教医”五元共生示意图

6.2风貌引导

2、乡镇融合空间风貌引导

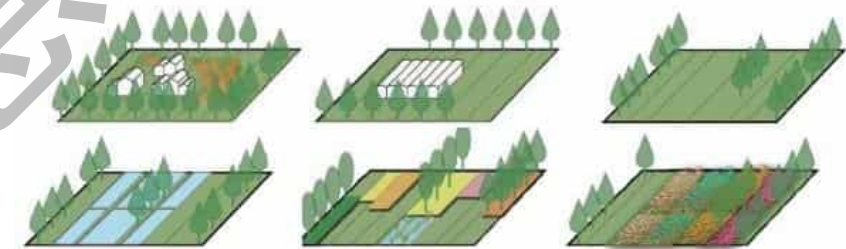
● 完善现状农田景观格局

城市更新区中农田区域，通过斑块整治及廊道提质完善现状农田景观格局，对其廊道提质。采用高低错落的乔灌木配置方式，避免遮挡景观视线。

农田风貌要素



城市更新区域内应通过农田景观进行城市设计，通过观赏效果、节点营造、活动策划等方式提升农田景观丰富程度及趣味体验，合理规划农作物的行距、品种、色彩及栽植模式，适当引入图案式农田种植引入图案式农田景观，对农田斑块的图案形状、色彩、品种进行有计划的控制。



通过规划形成的不同农田模式



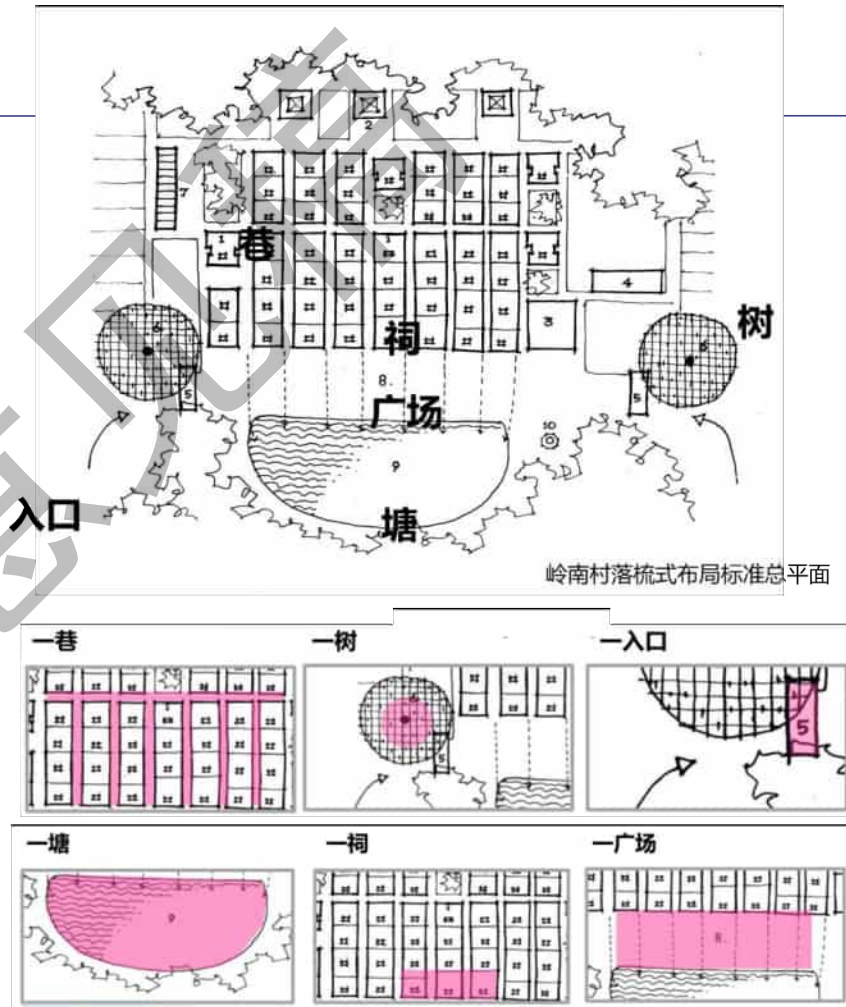
6.2风貌引导

2、乡镇融合空间风貌引导

- 塑造潮汕传统的历史文化风貌乡村

城市更新区中传统潮汕民居坐落部分，如沟南许地等，应延续传统“梳式”肌理，传承“六个一”的潮汕建筑特色空间要素。建筑群朝向河涌或池塘，重点塑造“一塘、一祠、一广场；一巷、一树、一入口”的特色城乡交融空间。

- 一塘（风水塘）：生态修复，景观美化
- 一祠（祠堂）：修旧如旧，凸显传统民居特色
- 一广场（文化广场）：功能复合，增强景观性
- 一巷：营造尺度宜人，遮阳透水，通行有趣的巷道
- 一树：塑造宜人舒适、遮荫纳凉的榕荫广场
- 一入口：打造标识明显，文化特色的村庄入口



6.2风貌引导

3、城市绿化景观空间风貌引导

- 由人文建构筑物构成的一次景观面：包括建筑立面、道路、活动广场、基础设施等。
- 由绿化景观构成的二次景观面：包括宅前屋后绿化、滨水绿化、道路和节点绿化等。
- 由山体林相景观构成的三次景观面：包括原生山体植被群落、风景林等。



6.3设计引导要求

1、房屋层面

建筑面宽：应当根据建筑物所在地区的实际情况控制，避免因面宽过大形成屏风效应。建筑高度 ≤ 24 米时，最大面宽宜 ≤ 80 米； $24\text{米}\leq$ 建筑高度 ≤ 60 米时，最大面宽宜 ≤ 70 米；建筑高度 > 60 米时，最大面宽宜 ≤ 60 米。自然景观资源相邻地区及重要的公共空间相邻地区，应当严格控制建筑物的面宽。

建筑高度：城市沿海、沿河、自然山体前沿地区，建筑物高度应当与背景天际线、轮廓线相协调，符合城市设计的高度控制要求。与文物保护单位、历史风貌建筑、风景名胜区相邻的各类建（构）筑物更新设计，其建筑高度必须符合文物古迹和历史风貌建筑保护的有关规定，并按相关保护规划执行。

建筑色彩：建筑立面及色彩应当进行多方案比较，与用地周边建筑及空间环境相协调。



6.3设计引导要求

1、房屋层面

更新材质：建筑外立面的施工应当采用安全、耐久、绿色的外装饰材料，并采取抗震、防脱落的技术措施和施工工艺。建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或者抛光金属板等材料。

第五立面：更新设计中应当综合考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等各种功能需要，统一设计和利用。低层、多层建筑第五立面宜采用坡屋面或者屋顶绿化设计。原设置在屋顶的设备应当严格控制高度并结合屋面形式进行遮掩。

禁止设置内容：屋面不得设置广告，不得设置铁架、网架等用于标识单位名称。屋顶不得设置构架、飘板或者梁柱体系，禁止屋顶乱搭盖。

立面更新示意图



屋顶绿化示意图



6.3设计引导要求

1、房屋层面

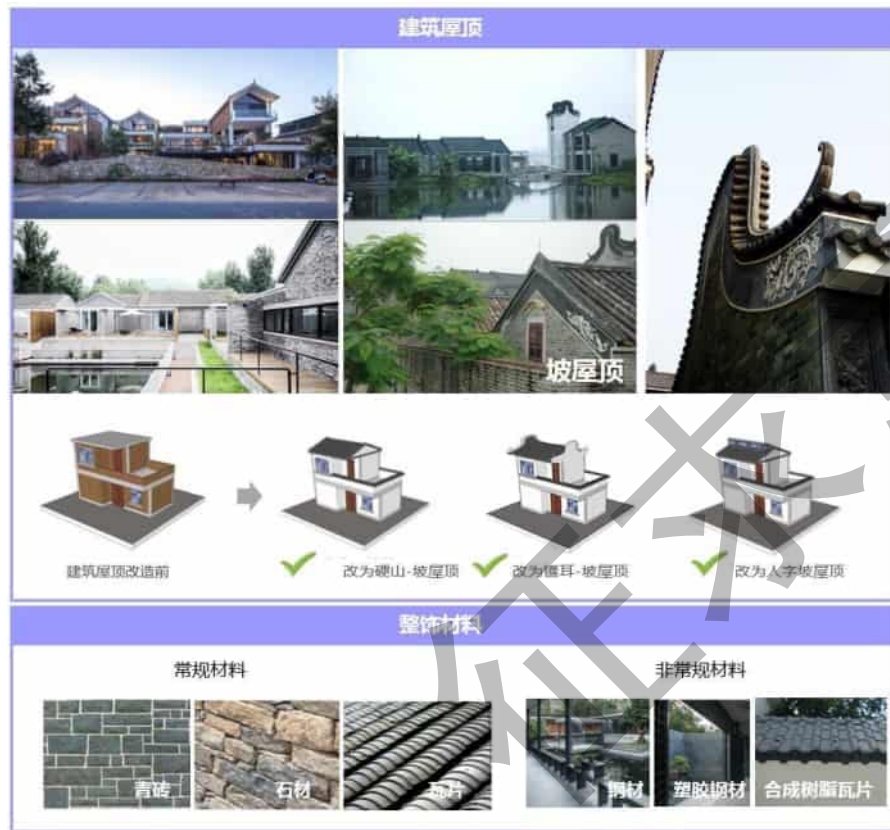
打造新旧协调的潮汕文化建筑风貌。从建筑风格、建筑色彩、建筑装饰、建筑高度、建筑屋顶、地面铺装、文化符号等方面协调统一建筑风貌，新旧协调，体现特色与整体性。

- 建筑风格：保留传统风貌，宜选岭南传统建筑风格。
- 建筑色彩：宜体现传统历史风貌特色，选用深灰色、浅灰色为主要色调，褐色、白色、砖红色等作为点缀。
- 建筑装饰：宜从历史建筑提取建筑和文化元素，采用相同相近材质，采用青砖、瓦片、木材进行立面设计，局部可以用瓷砖、石材等进行点缀。
- 建筑高度：层数应当不超过 3 层，3 层部分建筑高度应当不大于 11 米，设梯间和功能用房的建筑高度应当不大于 14 米。历史建筑周边的新建建筑高度与其相近，应超过历史建筑 2 层。



6.3设计引导要求

1、房屋层面



6.3设计引导要求

2、社区层面

蓝绿结合：遵循更新空间开放、复合，增补社区尺度适宜公园，以慢行系统串联各类空间，形成点、线、面系统。

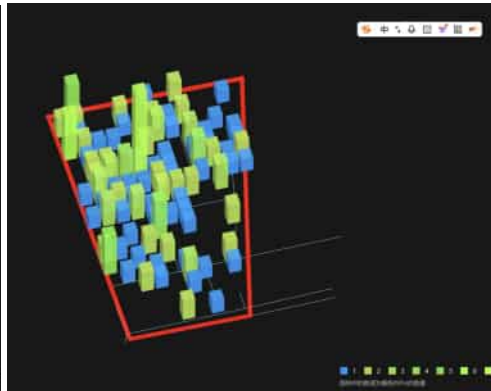
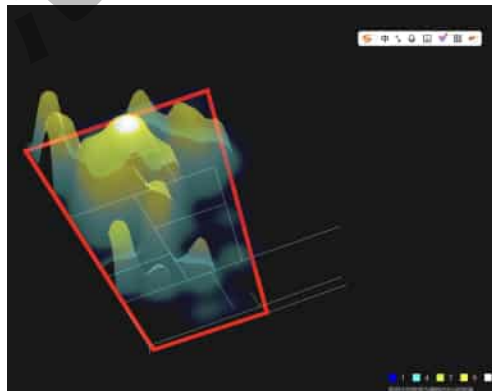
医疗设施：提升社区卫生服务中心门诊等医疗设施、医疗服务功能布置，加强医疗服务进社区，做好远程医疗服务。

教育设施：推进普惠托幼一体发展，完善托育园、幼儿园、儿童之家等在社区尺度设计中的布置。

生活设施：推动社区商业服务布置，丰富社区生活设施，发展社区生活设施数字化，提高社区居民场景智慧化交互。

交通设施：做好片区交通完善，做好慢行设施等动态交通设施及停车场等静态交通设施空间布置。

碧霞社区



6.3设计引导要求

2、社区层面

创新空间：业态活力强社区，设计时应围绕创新人群休闲娱乐、交往互动需求，进行建筑内外整体考虑，做好建筑更新主体内外融合、多样复合的创新交流场所。

绿色智能：在社区建筑更新设计中，应在社区维度综合考虑片区性绿色设施加布置，以面带点布置智慧数字设施，提高社区安全性，提高一老一小数字化服务。

低碳韧性：社区城市设计中应考虑片区雨洪管理，从屋顶、楼层、里面、公园等高中低多维度考虑海绵设施布置。

智慧配送：建设智慧快递系统，无人机物流节点等，按需布置智慧化物流交互节点，探索社区设计中智慧配送空间布局形态。

空间复合利用



社区智慧物流配送



6.3设计引导要求

3、城区层面

● 公共门户风貌区管控指引

主要范围为市、区两级公共空间地区，包括交通市政更新片区（如汕头高铁站、潮阳站、潮南站、汕头南站等）、公共服务更新片区（如华侨文化交流中心、中山公园等），塑造与提升城市片区公共门户形象，整体以简洁明快的冷灰为主色调，色彩明亮淡雅，以人为本，营造宜人的街道空间，加强心理认同体现各自组团鲜明的特征。

- 塑造与片区风貌相匹配的门户景观
- 建设兼具品质和活力的公共建筑周边地区
- 打造活力共享的城市公园广场建设

汕头高铁站节点城市设计效果图



华侨文化交流中心节点城市设计效果图



6.3设计引导要求

3、城区层面

- 历史文化风貌区管控指引
主要范围为小公园、达濠古城等历史文化地区。
- 历史风貌：重点保护历史风貌范围内的空间格局、历史风貌、传统街巷、历史水系、视线通廊、古城轮廓灯，恰当处理保护与发展的关系，疏解与历史城区冲突的部分现代化职能和交通流量。
- 风貌协调：凸显汕头的城市价值与特色，延续空间特色及街巷肌理，尊重文脉肌理，延续现有建筑尺度，与环境协调统一。
- 建筑风格：建筑风格进行严格控制，建筑风格与周边历史环境、建筑风格相统一，融入地方特色。
- 高度控制：保护重点文物及主要观景点、传统街巷的建筑高度。
- 5) 建筑色彩：以灰白色调为主，延续原有色彩，辅以暖色系列，形成冷暖变化，局部点缀较亮的色彩，烘托历史街区气氛，商业街区可选用较丰富的色彩。



小公园节点城市设计效果图

6.3设计引导要求

3、城区层面

- 沿江滨海景观风貌区管控指引

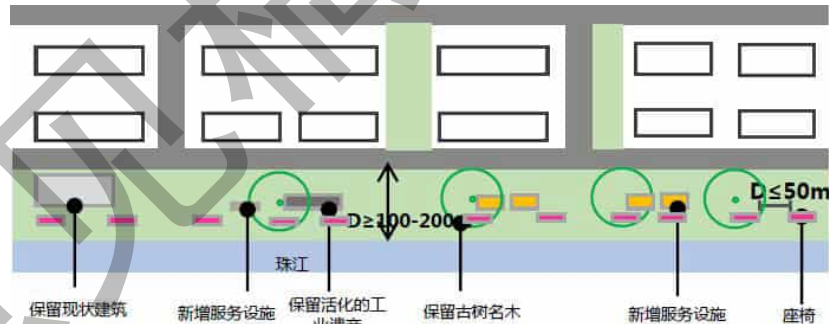
主要范围主要包括综合更新区域、滨海居住更新区域。

▶沿江特色风貌：对标世界名河，提高汕头韩江、榕江、练江水系景观与城市的融合性，展现潮汕特色的滨水画卷、文化活力的滨江长廊、国际品质的中心形象。

▶滨海特色：利用滨海开阔空间，公共空间与建筑和谐共融，塑造特色鲜明、生态宜人的滨海门户。

▶公共空间：保护海洋生态环境同时注重滨海公共空间的打造，丰富滨海空间功能，预留通海了那个岛，便捷到达滨海公共空间。

▶建筑风格：一线滨海地区限制居住建筑，鼓励增加公共建筑及公共空间，打造滨海前低后高、起伏有序的天际线，注重重要滨海视点可见的重点建筑形态打造。



梅溪河节点城市设计效果图



6.3设计引导要求

3、城区层面

- 产业风貌区管控指引

主要范围主要包括产业更新区域。

产业建筑风貌：不同类型的产业片区应展现出相应的产业风貌如高新区建筑外观可采用简洁、流畅的现代风格，搭配智能化设施，体现科技感与创新活力；传统产业升级片区，如澄海玩具产业片区可保留部分原有工业建筑的结构和符号，展示产业的传承与创新。

街道风貌管控：产业片区内街道更新应注重与汕头滨水风貌相协调，街道设计应简洁明快，合理布置交通设施、市政设施，满足“三新两特一大”产业发展升级需求，如设置具有潮汕文化元素的路灯、垃圾桶等。

公共空间风貌：在产业园区内，建设口袋公园、绿地等公共空间，增加绿化覆盖率，改善生态环境。公共空间的设计应注重功能复合性，融入文化、娱乐、休闲等功能，如设置文化宣传栏、健身设施等，满足不同人群的需求，提升公共空间的活力和吸引力。

金平工业园节点城市设计效果图



潮南纺织片区节点城市设计效果图



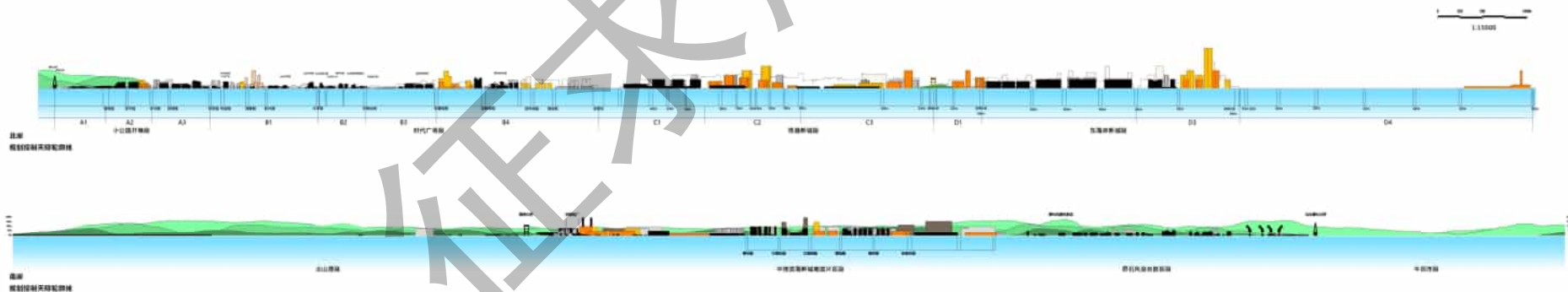
6.3设计引导要求

4、城市层面

立足城市维度宏观层面，把保护城市的山水格局放在重要位置，城市更新中应承载着城市记忆与历史文化，保留汕头百年商埠、滨海城市、潮汕文化等独特风貌。

构建起契合汕头市发展的城市总体空间格局，识别出彰显城市独特韵味的特色风貌地区，同时进一步强化城市核心景观，使其成为展现城市形象的标志性所在。

对城市天际线进行整体考虑，结合现有建筑及城市整体规划进行高低错落、富有韵律的城市更新设计，严格控制城市中重要的景观眺望廊道，保障其视野的开阔性与景观的协调性，让市民和游客能够从最佳视角领略城市之美。



6.4底线管控

1、城市蓝线

汕头中心城区划定城市蓝线75.33平方公里，在城市更新设计中应确保规划范围内划定面积不减少，可对具体边界进行微调，并进行论证及征求相关主管部门意见。

2、城市绿线

汕头中心城区划定城市绿线34.37平方公里，其中划定绿线10.79平方公里、预控绿线23.58平方公里。划定绿线实行刚性管控，在城市更新设计中应确保其不受侵占，预控绿线实行弹性管控，在遵守规模不减的情况下，可对具体边界进行微调，并进行论证及征求相关主管部门意见。

3、城市紫线

汕头中心城区划定城市紫线0.78平方公里，为小公园历史文化街区，在城市设计内容中应落实，线内建设活动按相关法律法规、政策文件以及实际情况执行。

4、城市黄线

汕头中心城区划定黄线13.68平方公里、管线345.80公里。城市黄线实行弹性管控，在城市更新设计中可根据具体项目进行微调。



中心城区城市四线控制图

7

规划保障

7.1 组织保障

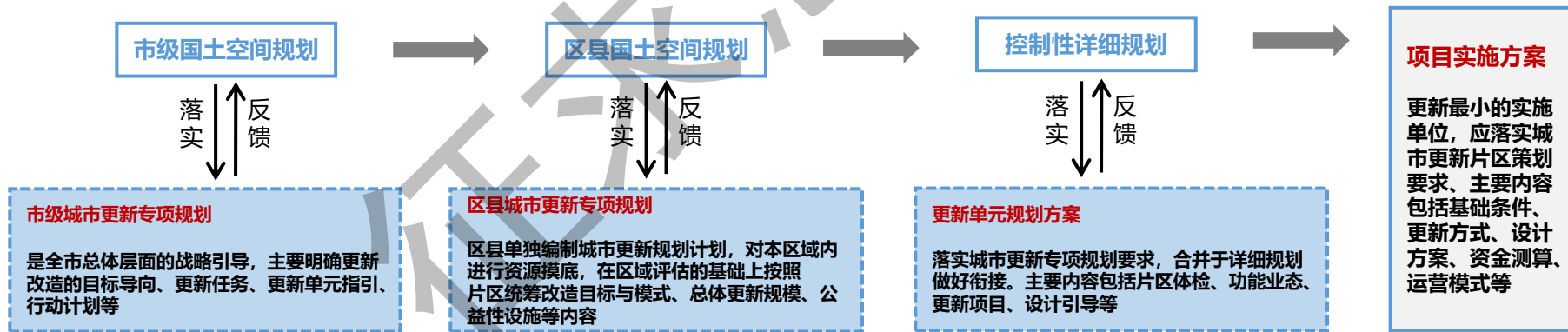
7.1.1 建立市-区两级统筹推进机制

市级层面强化顶层设计，建立健全统筹协调机制。牵头编制城市更新行动计划、年度更新项目计划编排、城市更新示范城市申报等；牵头编制城市更新相关技术文件，完善城市更新技术体系，指导全市城市更新工作。

区（县）层面落实主体责任，建立健全推进实施机制。负责指导全区城市更新工作，落实市级城市更新专项规划，结合需求编制城市更新专项规划、城市更新实施方案等，对辖区内城市更新资源进行摸底，在区域评估的基础上按照片区统筹改造目标与模式、总体更新规模、更新时序等内容。

7.1.2 构建完善的三级更新规划体系

在与现行法定规划体系衔接的基础上，构建完善的三级城市更新规划体系。



7.2政策保障

7.2.1完善城市更新政策制度体系

制定城市更新管理办法。通过制度性文件明确汕头市城市更新的适用范围、基本原则、工作要求、各级政府职责、政策机制、参与主体职责及保障措施等。

制定城市更新行动方案。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》，根据广东省住建厅要求，结合汕头市实际及近期重点任务，制定城市更新行动方案，明确部门职责、工作目标、工作任务等，切实推进城市更新项目实施。

制定配套政策文件。完善土地、审批、金融、公众参与等配套政策，保障更新项目落地。

配套政策	主要内容
土地政策	<ul style="list-style-type: none">探索闲置土地盘活利用、低效用地再开发机制，鼓励原国有土地使用权人自行或以转让、入股、联营等方式更新改造等；探索用地兼容和灵活供地机制，探索土地在年限年期、兼容利用、复合利用等方面的激励政策。丰富供地方式。探索特定地区、重点项目优先组合供地，涉及历史风貌保护和重点产业区域调整转型等情形的，探索组合供应土地。
审批政策	<ul style="list-style-type: none">探索城市更新项目建设工程联审联批程序，可结合本地实际，在满足上位法规允许范围内，简化审批材料、缩减审批时限、优化审批环节，提高审批效能；对既有建筑发展符合国家、省和地方支持的新业态、新产业、新商业的，支持地方在满足相关规范的前提下，实行用途兼容使用等。
金融政策	<ul style="list-style-type: none">探索特许经营支持。针对基础设施、公共空间等地区中有经营性收益的城市更新项目，鼓励采用特许经营等形式推动政府和社会资本合作。
公众参与	<ul style="list-style-type: none">完善城市更新实施项目公众参与机制，保障公众知情权、参与权、表达权和监督权。以人为本制定项目设计方案，探索弹性管理、尊重多元主体公共利益。

7.3 资金保障

7.3.1 建立多元化、多层级的资金投入机制

在更新项目资金筹措方式中，坚持政府、国有企业及市场主体等多元化参与的资金筹措模式，实现项目自身收支平衡。结合不同更新单元或更新项目类型的实施需求，推动建立以政府投入为引导，社会投入为主体的多元化筹资体系。

积极探索包括城市更新专项基金、国有企业及市场主体参与等多样化投融资模式；充分发挥企业的市场主体地位，鼓励以市场化运作的更新实施模式，积极探索包括PPP 模式、EPC+O模式以及政府引导+社会资本+产权所有者共同参与的市场化投融资模式。

- ✓ 对于市场化程度较高、经营属性较强的，要进一步充分发挥**市场机制作用**；
- ✓ 对于回报水平适中、社会资本具有投资意愿的领域，要充分发挥政府和社会资本合作新机制、**基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）**等作用。
- ✓ 鼓励各地充分挖掘项目价值，探索创新城市更新模式，对投融资模式创新性强、有较好示范性的项目，中央投资将优先予以支持。
- ✓ **积极探索政府引导、市场运作、全社会参与的可持续城市更新投融资模式**，鼓励民营企业参与基础设施和公用事业特许经营，吸引社会资本、社区、居民等各方面积极参与到城市更新工作中来。

7.4技术保障

7.4.1完善本地技术标准规范

优化适应城市更新的技术标准。研究建立适用于存量更新改造的标准规范体系。探索在保障公共安全、满足片区整体需求的前提下，针对无法达到现行标准和规范的情形，以不低于现状条件为底线进行更新。

结合城市更新项目特点与实际需求，制定和完善城市更新技术标准与指引。针对城市更新实施内容，重点研究制定老旧小区改造、完整社区建设、历史建筑保护、历史街区提升、口袋公园设计等技术标准，指导项目实施。

7.4.2构建“多元共治”更新模式

构建居民共建的治理模式，强化街道乡镇党建引领，构建良性互动的治理体系。充分发挥基层党组织作用，组织动员物业服务企业、业主委员会、小区业主和居民中的党员参与社区更新改造。坚持居民主体地位，促进政策传导与居民需求有机结合，激发居民参与城市更新的主动性和积极性。

发挥专业团队支持作用，引入专家智库和专业服务力量，鼓励规划、建筑、运营、法律等领域的专家参与城市更新。同时，鼓励群团组织、志愿者团队、非政府组织等参与更新改造和运营。如探索建立“社区规划师”制度，通过社区规划师全周期、全方位参与社区调查、技术服务、跟踪实施、公众参与等工作，强化基层专业技术对城市更新的支持。

8

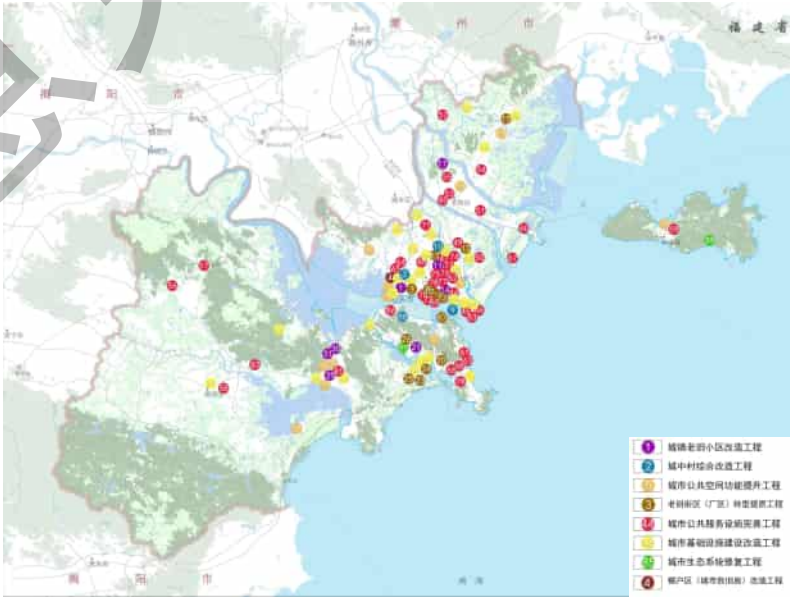
项目库

8.1 总体情况

结合各区县上报项目及城市更新基础设施重点领域实施方案与地下管网实施方案编制成果，经梳理，全市十五五期间计划实施城市更新项目113个，总投资约536亿。其中城镇老旧小区改造工程8个，总投资37.8亿元；城中村综合改造工程5个，总投资61.9亿元；棚户区（城市危旧房）改造工程2个，71.84亿元；城市基础设施建设改造工程29个，总投资107.30亿元；城市公共空间功能提升工程12个，总投资27.2亿元；城市公共服务设施完善工程41个，总投资188.3亿元；老旧街区（厂区）转型提质工程14个，总投资40.9亿元；城市生态系统修复工程2个，总投资1.3亿元。

项目类型及投资情况

项目类型	项目数量	项目投资（亿元）	投资比例
城镇老旧小区改造工程	8	37.8	7.05%
城中村综合改造工程	5	61.9	11.54%
棚户区（城市危旧房）改造工程	2	71.84	13.39%
城市基础设施建设改造工程	29	107.30	20.00%
城市公共空间功能提升工程	12	27.2	5.07%
城市公共服务设施完善工程	41	188.3	35.10%
老旧街区（厂区）转型提质工程	14	40.9	7.62%
城市生态系统修复工程	2	1.3	0.24%
合计	113	536	/



项目分布图

8.2 项目库动态调整机制

汕头市城市更新项目由各市、区（县）项目库共同组成，包括储备项目库和实施项目库。项目库实行动态管理，储备项目具备实施条件后应调整为实施项目，并按相关规定纳入城市更新计划管理。

符合以下条件的城市更新项目，可以申请纳入储备项目库管理：（1）属于《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》明确的项目类型及省、市、县（市、区）人民政府确定的其他城市更新行动，符合相关国土空间规划，符合国家及本市城市更新法律法规和政策要求，符合区域发展定位；（2）项目统筹主体或实施主体明确；（3）有明确的更新目标，完成资金匡算。

储备项目取得实施主体确认，规划、功能业态及监管要求等基本明确，经行业主管部门认定具备实施条件的，由各县（市、区）牵头单位将项目调整至实施项目库进行管理，并及时报送市住房和城乡建设局入库。

入库管理：市、区（县）城市更新主管部门对项目入库必要信息进行把关，行业主管部门应做好配合，及时提供完整、准确的项目信息。经审查，项目符合入库条件的，市、区（县）项目库管理单位要审核数据之间的逻辑关系，按照相关管理规定及时报送市住房和城乡建设局入库，并对上报数据的真实性和准确性审核把关，做到应统尽统、不重不漏，坚决防范统计造假、弄虚作假。

出库管理：（1）自动退出。项目竣工且验收合格满一年后，由项目库管理单位将其移出项目库。（2）申请退出。实施主体或统筹主体可自愿申请退出，申请单位提交说明文件，经城市更新主管部门审核认定后由项目库管理单位将其移出项目库。（3）强制退出。已入库项目若存在不符合实施条件、未按期推进、违反相关法律法规等，经核实后由项目库管理单位强制退出。

8.3 项目库一览表

序号	项目名称	项目所在区县	项目类型	主要建设内容及规模	实施主体	项目总投资(万元)	建设周期	
							(计划)开工时间	计划完成时间
1	汕头市金平区老旧小区改造项目(第五批)	金平区	城镇老旧小区改造工程	项目涉及8个街道130个小区,楼栋数1079栋,户数31884户,改造建筑面积约250.31万平方米。改造内容主要包括雨污分流改造、供水管网改造、供电设施改造、三线整治、小区道路整治、停车设施整治、交通组织优化、垃圾分类与环卫设施改造、楼梯公共部位改造、给水立管规范、增设空调冷凝水排水立管、照明设施改造、公共空间改造、绿化环境整治、建筑外立面修补、楼道内照明改造、楼道内线缆整治、无障碍及适老化设施改造、服务设施提升等内容。	金平区住建局	47,826.00	2024年2月	2026年12月
2	汕头市金平区城中村改造建设项目(一期)	金平区	城中村综合改造工程	项目建设地点位于石炮台、金砂、东方、光华、广厦、金东等6个街道11个城中村。项目涉及用地面积约4.874万平方米,户数约2.235万户、户籍人口约8.9万人、常住人口约9.6万人。项目采用整治提升类、拆整结合类和拆除新建类方式,建设内容主要包括雨污分流、内涝治理、消防安全、三线整治、环境卫生、道路交通、照明设施、智慧安防等基础设施整治改造。配套建设道路基础设施长度约750米,以及全面改造地块面积约114.12亩,完善配套保障住房等服务设施面积约13.39万平方米。同时改造建设社会停车场设施、公共活动空间等。	汕头市金平区住房和城乡建设局	206246.58	2023年12月	2027年4月
3	汕头市金平区老旧小区危旧房改造项目	金平区	棚户区(城市危旧房)改造工程	项目涉及危旧房2746宗、户数3195户,建筑面积约34.29万平方米,其中:C级危旧房448宗、建筑面积约7.48万平方米,D级危旧房2037宗、建筑面积约22.57万平方米。项目将分期进行建设,主要建设内容为视情进行加固(或更换)建筑构件、完善使用功能和配套设施、强化安全防护措施或翻建等改造,其中对具备成片改造条件的,按照“成带、成片、成圈”的原则,以统收(租)统管模式进行连片集中整体改造,涉及改造面积约20.15万平方米。	金平区更新局	119846	2025年8月	2030年7月
4	汕头市鸟桥岛棚户区改造项目	金平区	棚户区(城市危旧房)改造工程	项目主要内容分为棚户区征收及异地安置区建设两部分。棚户区改造范围为金平区鸟桥岛,住宅约5779户,征收总用地面积约525.45亩;异地安置区建设即在西港—光华片区分期新建安置房7738套,并同步规划体育广场、幼儿园、市政道路、中小学等公建配套设施。其中:1.安置区配套工程—市政道路:投资估算金额4019万元,其中,市政道路一期规划建设5条市政道路,总长度约1859米;市政道路二期规划建设2条市政道路,总长度约517米。2.安置区配套工程—中小学:投资估算金额10992万元,总建筑面积29296.18平方米,规划建设1栋6层36班小学及1栋6层18班中学。	金平区更新局	598600	2018年	2027年
5	汕头市博物馆中央空调系统更新(节能)改造项目	金平区	城市公共空间功能提升工程	汕头市博物馆现有中央空调系统设备况:2套冷水机组及配套的4台水泵控制阀门系统、配电箱含楼层配电箱系统。末端83台风机系统从投入运行至今已超过20年时间,系统老化严重、故障多、能耗高,日常工作运行存在较大安全隐患。为确保场馆正常运转,拟对现有中央空调系统更新为节能系统。项目2024年5月已按照《汕头市住房和城乡建设局关于开展建筑节能设备和建筑构件更新改造统计工作的函》有关要求进行了填报。	汕头市文化广电旅游体育局	433.64	2025年	2026年
6	广东省文物保护单位单柱式社台湾银行汕头支行旧址修缮工程项目	金平区	城市公共空间功能提升工程	(1)该房屋第二、三层现钢筋砼楼板能承受的最大板面活荷载值为3.5KN/m²,但同时必须对首层钢筋砼柱作加固处理。 (2)对纵向承载力不足以及钢筋锈蚀、数量、间距不满足规范要求的情况进行加固处理;对开裂的钢筋砼梁应采取措施进行加固补强处理;对截面尺寸不满足规范要求的情况对钢筋砼柱以及端部未设置箍筋加密区不满足抗震要求的框架柱、梁进行加固处理;对抗震承载力不满足规范要求的情况墙体进行加固处理;对抹灰层渗水、脱落的墙体应进行维修处理;做好房屋的维护保养工作,定期进行房屋安全检查。 基于以上房屋安全鉴定单位的意见,为排除安全隐患,确保保留旧址房屋安全,急需对旧址进行整体修缮,以策安全。	汕头市文化广电旅游体育局	296.2	2025年	2025年
7	汕头市博物馆玻璃幕墙更新(光伏玻璃)改造项目	金平区	城市公共空间功能提升工程	玻璃幕墙面积约2100平方米,使用年限已近30年,玻璃已出现老化、退化现象,存在安全隐患。拟使用光伏玻璃对超过设计使用年限的玻璃幕墙进行更新改造。	汕头市文化广电旅游体育局	450	2025年	2025年
8	新建汕头至汕尾铁路汕头站房、雨棚及相关工程二期	龙湖区	城市公共空间功能提升工程	二期工程是对汕头站既有站房的更新改造。汕头站按总规模11台24线设计(其中汕汕高铁场4台9线、普速场4台10线、粤东城际场3台5线),新建汕头站按高架候车室设计,站房建筑面积调整为100000平方米(含汕汕铁路78800平方米、粤东城际铁路配套工程21200平方米),同时建设高架旅客通道和城市通廊50560平方米,配套改造汕头站既有站房66490平方米(其中西站房两侧侧线改造工程56400平方米,客运服务升级改造工程10090平方米)。	市投控集团	200000	2025年	2027年
9	汕头市龙湖区龙腾街道妈屿岛特色渔村基础设施项目(一期)	龙湖区	城中村综合改造工程	建设内容包括给水改造工程、排水改造工程、新建游客服务中心、外立面彩绘美化、居民区三线整治、道路改造、停车场改造等。	龙腾街道办事处	2040.75	2024年9月	2025年9月
10	汕头市龙湖区龙祥街道城中村改造项目	龙湖区	城中村综合改造工程	1、庐山路(浦江路-汕汾路)为城市次干路,道路总长度1400m,道路红线宽度30m。2、夏桂埔片区道路基础设施整治提升,夏桂埔社区主次干路三线落地。3、周厝埔片区道路基础设施提升等。	龙祥街道办事处	33769.89	2025年	2025年
11	龙湖区“十五五”城镇老旧小区改造项目	龙湖区	城镇老旧小区改造工程	将进一步开展2000年底前建成的老旧小区以及部分2000至2010年前建成的老旧小区进行摸查和居民征询工作,对符合改造要求且居民有改造意愿的小区实施改造,推动实施龙湖区“十五五”城镇老旧小区改造项目。	龙湖区住建局	102500	2026年	2030年
12	新溪老街旧区转型提质项目	龙湖区	老街区(厂区)转型提质工程	重点提升改造四新路、东直路、戏院南街等主干道,通过拓宽原有道路宽度、路面黑化、增设交通标识与信号灯、明晰人车流线、三线整治等。	新溪街道办事处	30000	2025年	2027年
13	汕头市龙湖工业区基础设施项目一期(金阳工改项目)	龙湖区	老街区(厂区)转型提质工程	规划拟建设两栋高科技厂房1(15层)、高科技厂房2(15层),一栋厂区行政办公及生活服务配套楼(20层)。	广东省汕头特建集团有限公司	35186	2023年5月	2025年12月
14	汕头市龙湖区老旧小区改造项目	龙湖区	城镇老旧小区改造工程	项目涉及小区数46个、451栋、15877户、惠及约41598人,改造住宅建筑面积181.43万平方米。建设内容主要包括雨污分流改造、供水管网改造、燃气设施改造、供电设施改造、架空三线整治、小区道路整治、停车设施整治、交通组织优化、垃圾分类与环卫设施改造、楼梯公共部位改造、照明设施改造、公共空间改造等。	汕头市龙湖区住房和城乡建设局	51866	2022年6月	2026年12月
15	汕头市澄海区樟林古港文旅建设项目	澄海区	老街区(厂区)转型提质工程	项目建设范围约31.4公顷,建设内容主要包括樟林古港环境提升工程、潮侨文化设施提升、桥梁工程、给排水工程以及电气工程本次实施一期项目建设。一期建设内容包括以下内容:古建筑(文物)的保育活化修缮工程;建筑改造工程;环境提升工程;新建建筑工程;海丝展览馆及游客服务中心室内装修工程、展陈工程;桥梁工程;市政工程。	汕头市澄海区东里镇人民政府	43388.97	2025年10月	2027年8月
16	澄海区垃圾收转运设施改扩建项目	澄海区	城市基础设施建设改造工程	澄海区垃圾收转运设施改扩建项目,项目具体内容如下: (一)对15座垃圾压缩站进行改扩建修缮提质,增设垃圾分类相关场所设备,提升澄海区环卫转运设施的环境和运作水平; (二)对15台勾臂车设备及配套的压缩箱体进行更新升级,配备2台应急自压缩垃圾转运车,提升垃圾转运效率效果; (三)更换渣华、广益、昆美、程美等15座转运站的垃圾压缩设备,提升转运能力; (四)打造渣华示范转运站,提升整站的转运能力,配置相关环保除臭设施。	汕头市澄海区城市管理和综合执法局	4899.74	2025年4月	2025年12月

8.3 项目库一览表

序号	项目名称	项目所在区县	项目类型	主要建设内容及规模	实施主体	项目总投资（万元）	建设周期	
							（计划）开工时间	计划完成时间
17	广东省汕头市澄海区城镇老旧小区改造项目	澄海区	城镇老旧小区改造工程	建设内容：主要包括雨污分流改造、供水管网改造、燃气设施改造、供电设施改造、架空三线整治、小区道路整治、停车设施整治、交通组织优化、垃圾分类与环卫设施改造、楼梯公共部位改造、照明设施改造、公共空间改造、绿化环境整治、建筑外立面修补、无障碍及适老化设施改造、服务设施提升等内容。 汕头市澄海区城镇老旧小区改造项目共涉及3个街道、45个小区（均为2000年底前建成，其中凤翔街道涉及16个广益街道7个、澄华街道22个）、总栋数410栋、户数12184户，改造住宅建筑面积约109.7054万平方米，2022年至2025年分四年逐步实施。2022和2023年度任务已竣工验收备案。2024年度改造任务涉及3个街道、21个小区（澄华街道14个、广益街道6个、凤翔街道1个）、总栋数111栋、户数3614户，改造住宅建筑面积约32.4395万平方米。该项目于2024年7月开工，预计于2025年7月完工。 2025年度改造任务涉及2个街道、7个小区（凤翔街道4个、澄华街道3个）、总栋数72栋、户数1942户，改造住宅建筑面积约16.7052万平方米。该项目预计于2025年4月开工，年度完工。	澄海区住房和城乡建设局	28920	2022年5月	2025年12月
18	澄海区道路照明设施综合升级改造项目	澄海区	城市公共空间功能提升工程	澄海区道路照明设施综合升级改造项目，项目具体内容如下： （一）道路照明设施更新改造： 1.城区路灯改造：对澄园步行街（澄园区间）、中山中路（凤翔路-河东路）、凤新一路（莱美路-河东路）、红头船公园外围（国道324-外砂老桥）、凤新二路（莱美路-河东路）等道路实施路灯改造，计划改造337支灯杆、355套LED灯具。 2.城区路灯灯具改造：对老兴华路（文冠路-澄江路）广益路西（龙峰路-国道324）、广益路东（振兴路-外环西）等62条道路及片区路灯实施灯具改造，计划改造2055套LED灯具。 （二）智能照明监控系统升级改造： 对现有智能照明监控系统进行全面智能化、数字化升级改造计划完成75台智能终端的二期建设。 （三）照明电线漏电安全监测管理系统： 新增142台漏电监测终端、照明电线漏电安全监测管理系统。	汕头市澄海区城市管理和综合执法局	1551.92	2025年12月	2026年12月
19	汕头市澄海区溪南镇外农村下社文化公园二期景观提升建设（社区体育公园）	澄海区	城市公共空间功能提升工程	设规模约5680平方米，建设内容：绿化、排水、园建、照明。	汕头市澄海区溪南镇外农村村委会	200	2025年	2025年
20	达濠老街坊·城市更新首惠项目	濠江区	老旧小区（厂区）转型提质工程	对老旧小区进行直居改造（含历史风貌修复）、闲置老厝改造利用、老旧小区外立面修缮、屋顶防水隔热层改造、楼道照明及无障碍设施升级；沿街商铺风貌统一改造、闲置物业盘活、建筑分布式光伏试点、三线（电力/通信/广电）入地整治、海丝文化主题墙绘等；嵌入式养老托幼设施、安防监控系统覆盖、社区智慧管理平台建设等智能化改造。	达濠街道	50000	计划于2027年下半年启动	计划2028年完工
21	汕头市濠江区“十五五”批次老旧小区改造项目	濠江区	城镇老旧小区改造工程	改造内容包括市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，供水、排水、供电、弱电、道路、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信改造。	濠江区住建局	10000	计划于2026年下半年启动	计划2028年完工
22	马滘沿濠江碧道和老旧区改造升级项目	濠江区	城市公共空间功能提升工程	从海门社区碧道为起点，一路延伸至东西峙。沿碧道周边打造若干开放式口袋公园，环境品质提升。沿凤岗山规划建设一条线道，连接凤岗湿地公园和凤岗大闸。对凤岗大闸到东西峙堤岸路面进行硬化改造、加装路灯。对碧道沿途的海光达马渡口、凤岗大闸避风塘、南山石码头升级改造。对避风塘现状进行改扩建，周边增加园路、休闲设施。对海星、海光、海明、和社、马岛及大众路北侧片区老旧小区区域进行建筑外立面、房前屋后空地进行风貌提升和三线整治、拆旧、增设口袋公园。	马滘街道	23000	计划于2027年下半年启动	计划2028年完工
23	马滘产业园品质提升建设项目	濠江区	老旧小区（厂区）转型提质工程	计划对产业园区通过规划调整、土地性质调整等方式，对原有低效厂房进行升级改造。进一步盘活集体用地，并新建完善提升园区内的基础设施，持续推进“工改工”，引进符合园区产业发展方向的企业入驻，实现产业流型升级。	马滘街道	20000	计划于2027年下半年启动	计划2028年完工
24	马滘街道“三海”环村路基础设施及公共服务配套提升项目	濠江区	老旧小区（厂区）转型提质工程	对海光至海星环村路之间的田新路进行改扩建，对田新路、环村路路面加铺沥青路面，对沿路周边建筑外立面、房前屋后空地进行风貌提升和三线整治、拆旧、加装路灯、配套建设充电桩，建设口袋公园、街心公园。改造提升马滘街道中心幼儿园，对幼儿园园舍建筑物、运动场、教学设备等配套设施进行升级改造。	马滘街道	10000	计划于2027年下半年启动	计划2028年完工
25	濠江区城乡基础设施治理及配套建设项目	濠江区	城市基础设施建设改造工程	全区七个街道及教育系统雨污分流改造，建设雨污管网约219公里，构建智慧排水信息化系统，对排水管网进行摸查和清疏、管网缺陷修复及错混接改造，碧石海旁路、马滘及五一社区内涝点整治、磊广大道上游污水管道建设、坑内水库排洪沟下游管道建设、河道清淤、达濠街道渠箱清污分流及其他配套建设项目。	濠江区城管局	78361.7	2024年3月	2027年12月
26	碧石老街坊·城市更新首惠项目	濠江区	老旧小区（厂区）转型提质工程	对老旧小区进行直居改造（含历史风貌修复）、闲置老厝改造利用、老旧小区外立面修缮、屋顶防水隔热层改造、楼道照明及无障碍设施升级；主要包含：石街道珠园居住楼提升改造、龙洲土头“三旧”改造、珠浦社区联泰路（珠浦医院至西片公园路段）升级改造、珠浦工业区老旧厂房升级改造、红星社区整村提质升级改造。	碧石街道	39900	2025年10月	2027年12月
27	马滘街道雨污水管改造项目	濠江区	城市基础设施建设改造工程	对和社、凤岗、海光、海星老片区开展雨污分流整治，将原有的雨污合流管道改造为分流制，各自采用独立的管道系统进行排放，以减少污水处理厂负荷、防止水体污染、缓解内涝。	马滘街道	3000	计划于2027年下半年启动	计划2028年完工
28	汕头市潮阳区城镇老旧小区改造项目	潮阳区	城镇老旧小区改造工程	本项目主要针对2000年前建成、失修失修失管市政配套设施不完善的住宅小区进行改造。改造范围包括汕头市潮阳区3个街道，分为79个片区进行连片改造，共计改造城镇老旧小区122个，老旧居住住宅楼920栋，惠及居民33223户，约143000人口项目内容包括雨污分流改造约211.58km、供水管网改造约647.64km、三线下地或规整约1927.87km、破坝道路重建约53.18万㎡、新增或规整停车位约3160个、新能源充电桩约1185个、交通组织优化、公共活动空间改造、垃圾分类等。	汕头市潮阳区住房和城乡建设局	99648.16	2023年10月	2025年12月
29	汕头市潮阳区“十五五”城镇老旧小区改造提升（一期）	潮阳区	城镇老旧小区改造工程	涉及文光街道辖下60个小区，楼栋数200栋、居民户数6707户，改造住宅建筑面积约63.67万平方米。建设内容包括雨污分流改造、供水管网改造、三线下地或规整、建筑外墙修补、破损道路重建、停车位规整、交通组织优化、公共照明改造、公共活动空间改造、绿化改造、垃圾分类等。	汕头市潮阳区住房和城乡建设局	23474.5	2026年10月	2027年12月

8.3 项目库一览表

序号	项目名称	项目所在区县	项目类型	主要建设内容及规模	实施主体	项目总投资 (万元)	建设周期	
							(计划)开工时间	计划完成时间
30	汕头市潮阳区“十五五”城镇老旧小区改造项目（二期）	潮阳区	城镇老旧小区改造工程	涉及城南街道、棉北街道2个街道33个小区，楼栋数129栋、居民户数3980户，改造住宅建筑面积约42.09万平方米。建设内容包括雨污分流改造、供水管网改造、三线地下或规整、破损外墙修补、破损道路重建、停车位规整、交通组织优化、公共照明改造、公共活动空间改造、绿化改造、垃圾分类等。	汕头市潮阳区住房和城乡建设局	13930	2027年10月	2028年12月
31	潮阳区垃圾收转运设施改扩建项目	潮阳区	城市基础设施建设改造工程	潮阳垃圾收转运设施改扩建项目，项目具体内容如下： (一) 对21座垃圾压缩站进行改造，建修堤坝，增设垃圾分类相关场所设备，提升潮阳区环卫转运设施的环境和运作水平； (二) 对30台勾车设备及配套的压缩箱体进行更新升级，配备应急自压罐垃圾转运车，提升垃圾转运效率效果。	汕头市潮阳区城市管理和综合执法局	4500	2025年9月	2026年12月
32	汕头市潮阳区练江片污水管道清淤检测修复及混接改造工程	潮阳区	城市基础设施建设改造工程	项目拟分两期实施：一期开展中心城区四个街道市政老旧污水管普查、清淤检测修复工作，长约88km，污水管混接点进行改造，对市政管网查漏补缺，新建约3公里市政污水管网，并对现有智慧排水监测系统系统进行提升建设。二期开展饶饶、黄岭、和平、铜孟练江片四个镇市政老旧污水管普查、清淤检测修复工作，长约443km，污水管混接点进行改造，对市政管网查漏补缺，新建约5公里市政污水管网，并对现有智慧排水监测系统进行提升建设。	潮阳区城市管理和综合执法局	61500	2026年10月	2029年10月
33	潮阳城区路网提升更新项目	潮阳区	城市基础设施建设改造工程	潮阳城区路网提升更新项目，项目具体内容如下： 对23条市政道路路网开展提升更新，包括1.提升改造现状板块破损、塌陷的沥青路面及混凝土路面进行，对现状完好的水泥路面的道路提升改造铺设沥青路面；2.重新提升改造破损人行道道砖，统一铺装样式；3.修复破损的非机动车道及重新划设交通标线。综合提升城市道路交通功能。	汕头市潮阳区城市管理和综合执法局	53893.08	2026年3月	2027年12月
34	潮阳城区老旧农贸市场升级改造项目	潮阳区	城市公共空间功能提升工程	建设内容:拟对全区7个老旧国有农贸市场的土建装修、排水排污、管道电气、消防等设施进行升级改造，占地面积28102平方米，其中:东门市场8906平方米、西门市场987平方米、北新市场2150平方米、南门市场2773平方米、龙光市场2004平方米、福仓市场6282平方米和波美市场5000平方米。	潮阳区市场物业管理中心	11241	2026年6月	2027年12月
35	汕头市潮阳区汽车客运站升级改造建设项目	潮阳区	城市公共空间功能提升工程	本项目包括3个子项目： 1、潮阳汽车客运站升级改造，主要建设内容包括拆除汽修厂区域原有的单层混凝土车库以及其他简易钢结构棚架；新建物流中心；新建单层钢结构修车库；原汽修厂区域地坪改造；客运站候车停车场地坪改造及划线；汽车站客运大堂首层大堂展示厅室内装饰改造；办公楼外立面改造；改造场内的电线电缆以及给排水管道的迁改。2、关埠镇迁管所改造，主要建设内容包括建筑正外立面提升；前广场地面清洗与停车位划线设计；首层关埠镇乡镇运输服务站整体提升设计；首层室内客货部改造；内部停车区改造。3、金灶镇乡镇运输服务站改造建设，主要建设内容是利用原金运客运站，对原建筑物结合实际进行改建。	汕头市潮阳汽车运输总公司	3000	2025年8月	2027年9月
36	汕头市潮阳区体育馆群综合更新改造及智能化升级项目	潮阳区	城市公共空间功能提升工程	对潮阳体育馆进行功能提升改造，包括屋面、外墙、门窗等进行修缮改造，消防系统、排水系统、智能化系统等配套功能提升改造;对体育中心的综合体育馆进行智能化功能提升以及对现有的游泳池升级改造为恒温游泳池。	汕头市潮阳区体育发展中心	15000	2026年3月	2027年8月
37	南澳县应急物资中转站项目	南澳县	城市公共空间功能提升工程	南澳县应急物资中转站项目内容包括南澳海岛应急物资储备仓库及南澳应急物资中转接驳站两部分：1.南澳海岛应急物资储备仓库部分，规划用地面积9064.10平方米，规划总建筑面积5417.63平方米，建设两座两层的应急物资储备库，实施边坡防护、高压线路迁改及道路、绿化等其他配套设施；2.应急物资中转接驳站部分主要包括建设消杀区、中转区、临储区、综合服务等功能用房及其他配套设施。	南澳县粮食和物资储备局	11252.25	2025年1月	2026年12月
38	汕头高新区（东西片区）智慧园区建设项目	汕头高新区	城市公共空间功能提升工程	围绕科技智慧园区建设定位，对东西片区智能化进行提质升级，建设内容主要包括建设全域智联服务监控系统60套、新能源电动车停靠点20个、公共充电桩20套、充电桩500个，以及完善智慧管理系统、智慧消防应用、智慧系统、安全管理与监控等设施；同时配套建设智能停车服务设施建筑面积约6300平方米及屋顶光伏设施面积1600平方米。基地场地基础设施建设面积约1.162万平方米。	汕头高新技术产业开发区公用事业服务中心	5966.25	2026年	2028年
39	潮南区峡山乡村振兴示范带—道路提升工程建设项目	潮南区	城市基础设施建设改造工程	对峡山街道共计42条路进行升级改造，道路总长35769米，主要为路面整体柏油化、对老化破损路面进行修复，对道路周边环境进行综合整治，新建交通工程以及路边网格停车场等。	潮南区峡山街道办事处	43417.21	2025年2月	2026年12月
40	汕头市澄海区城区老旧供水管网改造工程项目	澄海区	城市基础设施建设改造工程	本项目改造内容主要包括澄海区城区管网改造和智慧水务两部分：管网改造分为道路配水管改造及片区给水管网改造，改造共13条路，新建配水干管DN300-DN600约15km，对改造范围内片区予以重新布置配水管网及水表，本次改造共14个片区，改造户数共19234户，新建配水管DN50-DN300约105km，智慧水务包括324个涵洞、至凤东路片区实行分区计量、中心城区现状市政消防栓（共2474套）改造，为智能消防栓以及构建智慧水务信息化平台实行信息化管理。	澄海区益民水务有限公司	24904.68	2025年12月	2028年6月
41	汕头市澄海区城乡供水一体化建设工程	澄海区	城市基础设施建设改造工程	一、前期建设内容 (1) 易址重建澄海第一水厂，设计规模为20万m³/d； (2) 随澄海第一水厂易址重建扩建配套新建供水管道，配套新建供水管道DN400~DN1200约50.65km。 二、二期建设内容： 随澄海第一水厂易址重建扩建配套进一步完善中心城区供水管网。配套新建供水管道DN400~DN1000约20.12km。 三、三期建设内容： (1) 扩建东部水厂，扩建10万m³/d生产工艺并对水厂现有设备升级改造。 (2) 扩建连下水厂，在原址扩建10万m³/d生产工艺。 (3) 综合考虑一体化布局，改造管道并敷设新供水管道打通供水瓶颈，形成各区域互联互通新建管道DN600~DN1200约55.05km。	澄海区益民水务有限公司	209709.46	2025年12月	2031年2月
42	广东汕头幼儿师范高等专科学校配套实验幼儿园建设项目	龙湖区	城市公共服务设施完善工程	新建教学楼1栋，综合楼1栋和地下室	广东汕头幼儿师范高等专科学校	6961	2024年	2026年
43	汕头东海岸高级中学（暂定名）项目	华侨新区	城市公共服务设施完善工程	建设教学楼、综合楼、体艺楼、宿舍楼。拟建设配套高端数字化校园	广东爱心实业有限公司	88000	2024年	2027年
44	东海岸新城津湾A02-05地块配建小学项目	华侨新区	城市公共服务设施完善工程	建设教学楼3幢，综合办公楼1幢，门房1幢，局部地下室1层等	广东爱心实业有限公司	14000	2024年	2027年
45	汕头育能实验学校教师宿舍楼新建项目	金平区	城市公共服务设施完善工程	建设一幢14层教师宿舍楼，配置相关设备	汕头经济特区联发企业集团有限公司	5000	2025年	2025年

8.3 项目库一览表

序号	项目名称	项目所在区县	项目类型	主要建设内容及规模	实施主体	项目总投资（万元）	建设周期	
							(计划)开工时间	计划完成时间
46	汕头市金平区公办幼儿园及设施配套建设项目	金平区	城市公共服务设施完善工程	新建新世界家私城片区三旧项目等3所配套幼儿园；对金平区长兴苑幼儿园等14所幼儿园进行园舍修缮改造提升	金平区教育局	16409	2025年	2026年
47	汕头市龙湖区新阳小学工程	龙湖区	城市公共服务设施完善工程	建设36个教学班，配套规范的功能场室和教育设备	龙湖区新溪街道办事处	10902	2023年	2025年
48	汕头市龙湖区学前教育补短板工程项目	龙湖区	城市公共服务设施完善工程	新建幼儿园，设置班级57个，升级改造辖区内部分幼儿园配套设施	龙湖区教育局	27010	2024年	2026年
49	汕头市澄海区凤新工业园区配套小学（凤翔中心小学外埔分校）	澄海区	城市公共服务设施完善工程	建设一座公办完全小学，包括教学楼、办公综合楼、学校运动场地等配套附属工程和公共工程等	澄海区凤翔街道办事处	7930	2023年	2025年
50	汕头市澄海明城华侨小学易地搬迁建设项目	澄海区	城市公共服务设施完善工程	新建1幢4层综合教学楼、室外田径场、足球场、篮球场等	澄海区隆都镇后溪经济联合社	3993	2024年	2025年
51	汕头市澄海澄华中学生宿舍楼建设项目	澄海区	城市公共服务设施完善工程	新建2栋学生宿舍楼，配套师生食堂及其他附属设施	汕头市澄海澄华中学	10262	2025年	2027年
52	汕头市澄海永新小学新建工程	澄海区	城市公共服务设施完善工程	包括3栋教学楼（含1座礼堂）、1栋行政楼及配套附属用房和设施等	澄海区莲上镇永新经济联合社	13687	2025年	2026年
53	广东省汕头市澄海区科创园附属教育配套设施建设项目	澄海区	城市公共服务设施完善工程	包括教学楼、实验楼、宿舍楼、体育馆及其它配套设施，配套建设红线内道路与广场、绿化、围墙以及配套安全设施、安防管理系统等	澄海区广益街道办事处	27854	2023年	2025年
54	汕头市潮阳区谷饶镇东明小学升级改造工程	潮阳区	城市公共服务设施完善工程	拟拆除原有老旧校舍，重新建设一栋5层教学楼及一栋门房，配套建设配电房、地下水池及泵房等	潮阳区谷饶镇东明经济联合社	3680	2025年	2025年
55	51所学校扩容提质建设项目	潮南区	城市公共服务设施完善工程	陈店中学等51所学校改、扩校舍，维修改造校舍及校园配套设施项目	田心中学、陈店中学、雷岭中学、沙溪小学、港头初级中学等51所学校	8129	2023年	2025年
56	汕头市潮南区科利园实验学校新建项目	潮南区	城市公共服务设施完善工程	规划设计为民办全日制普通高中学校，配备各类教室、教师办公室、学生宿舍、教师宿舍等	汕头市潮南区金培教育咨询服务服务有限公司	21600	2025年	2026年
57	南澳中学新建（学生宿舍食堂及科创楼项目）	南澳县	城市公共服务设施完善工程	项目分三期实施，建设学生宿舍楼、食堂、设备机房、科创楼等	南澳县教育局	9862	2025年	2026年
58	汕头市鮀滨职业技术学校新校区项目	澄海区	城市公共服务设施完善工程	建设门楼、教学实训楼、图书综合楼等	汕头市鮀滨职业技术学校	88273	2025年	2027年
59	广东汕头幼儿师范高等专科学校二期工程项目	濠江区	城市公共服务设施完善工程	新建宿舍楼、教学实训、艺体馆及其他附属配套	广东汕头幼儿师范高等专科学校	63892	2024年	2026年
60	汕头市林百欣科技技术中等专业学校职业技能实训基地续建工程项目	龙湖区	城市公共服务设施完善工程	对职业技能实训基地及配套建设工程(学生宿舍)项目进行装修	汕头市林百欣科技技术中等专业学校	6840	2025年	2026年
61	汕头技师学院职业技能实训基地及配套设施续建工程项目	濠江区	城市公共服务设施完善工程	新建实训楼，分别为教学实训楼、设计实训楼、烹饪实训楼、信息工程实训楼和商贸实训楼；并建设项目配套工程	汕头技师学院	33257	2023年	2026年
62	汕头大学教学实验楼建设项目	金平区	城市公共服务设施完善工程	项目建设内容为1栋教学实验楼，分为A、B、C三区。计容建筑面积为16327.57平方米，不计容建筑面积为3623.65平方米	汕头大学	13347	2024年	2026年
63	广东以色列理工学院南校区科研实验楼配套工程项目	金平区	城市公共服务设施完善工程	对南校区科研实验楼一、二层及裙楼区域的通用实验室（主要作为机械 engineering 实验室、生物技术与食品工程实验室）进行内部装修并配套相关设备系统	汕头市政府投资项目代建管理中心	6591	2025年	2026年
64	汕头市公共卫生医学中心新建项目配套工程	濠江区	城市公共服务设施完善工程	临床中心供电容量为31700kVA，由四路10kV电源供电；疾控中心供电容量为7200kVA	汕头市第三人民医院	3839	2025年	2025年
65	汕头市中心医院易地重建项目（重大疫情救治基地）	澄海区	城市公共服务设施完善工程	规划总用地面积为197.77亩，总建筑面积约54.2万平方米，规划床位3000张	汕头市中心医院	461838	2020年	2025年
66	汕头市公共卫生医学中心新建项目	濠江区	城市公共服务设施完善工程	包括公共卫生临床中心、疾病预防控制中心、卫生应急物资储备中心、公共卫生培训中心等	汕头市第三人民医院	334273	2020年	2026年
67	汕头市第二人民医院改扩建住院综合大楼（应急大楼）建设项目	金平区	城市公共服务设施完善工程	地下设两层车库，顶层设置直升机停机坪；设置住院病区、药房、学术厅等用房	汕头市政府投资项目代建管理中心	39754	2021年	2025年
68	汕头市第二人民医院应急医院升级改造项目	金平区	城市公共服务设施完善工程	升级改造粤东紧急医学救援基地、医院临床教学基地（学术交流中心）、影像中心、发热门诊、AB座用房；改造和升级配套设施；建设停车楼	汕头市第二人民医院	5182	2023年	2025年
69	汕头大学精神卫生中心综合住院楼项目	龙湖区	城市公共服务设施完善工程	地下二层，地上十五层，本项目另将现有已建建筑4200平方米改造为住院部，改建传染病床位150张	汕头大学精神卫生中心	36655	2022年	2025年
70	汕头大学医学院附属肿瘤医院易地重建项目（一期）	金平区	城市公共服务设施完善工程	建设门诊楼、住院及医技楼、放射及核医学楼、能源中心、地下室疏散梯等	汕头大学医学院附属肿瘤医院	137063	2019年	2025年

8.3 项目库一览表

序号	项目名称	项目所在区县	项目类型	主要建设内容及规模	实施主体	项目总投资（万元）	建设周期	
							(计划)开工时间	计划完成时间
71	汕头市金平区中医医院住院大楼改造工程及配套项目	金平区	城市公共服务设施完善工程	包括装饰工程、安装工程、污水处理、室外配套等，并配套医疗设备设施，办公设备等	金平区中医医院、金平区政府投资项目代建中心	15488	2023年	2025年
72	汕头市金平区医疗卫生综合服务提升及配套项目	金平区	城市公共服务设施完善工程	对区人民医院等12家区属医疗单位的医疗服务设施、临床科室、病房、医技及其他业务用房等进行综合改造提升	金平区卫健局	35427	2025年	2026年
73	汕头市龙湖人民医院住院综合楼改扩建工程	龙湖区	城市公共服务设施完善工程	拆除原有院内康复楼、附属楼旧建筑物，新建住院综合楼	汕头市龙湖人民医院	13957	2023年	2025年
74	汕头市龙湖区第二人民医院医共体集团中医医院	龙湖区	城市公共服务设施完善工程	包括第三人民医院加挂中医医院建设项目、外砂社区医院升级改造项目、新溪社区医院住院大楼病房修缮工程等子项目	龙湖区第二人民医院医共体集团	31640	2023年	2026年
75	汕头市龙湖区第二人民医院门诊楼改建项目	龙湖区	城市公共服务设施完善工程	拆除现有门诊楼，新建一栋13层门诊楼，配套西药房、中药房、B超、心电图、碎石室、检验中心、PCR实验室、导医服务中心等	龙湖区第二人民医院	10524	2025年	2026年
76	龙湖区第二人民医院医共体集团建设项目	龙湖区	城市公共服务设施完善工程	包括龙湖区龙腾街道社区卫生服务中心修缮项目、龙湖区新津街道社区卫生服务中心修缮项目、龙湖区第二人民医院住院楼修缮项目	龙湖区第二人民医院医共体集团建设项目	19358	2025年	2028年
77	汕头市濠江区公共卫生基础设施及信息化改造提升工程项目	濠江区	城市公共服务设施完善工程	新建医疗卫生服务设施，建设内容包括建筑装饰、安装工程、市政管网配套工程、医疗设备设施采购等	濠江区卫生健康局	27854	2021年	2026年
78	汕头市澄海区人民医院康复综合楼建设项目	澄海区	城市公共服务设施完善工程	建设康复综合楼，着重实现医院康复、医技、科研、教学等	汕头市澄海区人民医院	69187	2023年	2026年
79	汕头市潮阳区中医院异地新建提升工程	潮阳区	城市公共服务设施完善工程	主要建设地下室工程、地下室装修工程、地上结构工程、室内装修工程、外立面及屋架、空调通风工程、医疗器械设备等	潮阳区中医院	34614	2023年	2025年
80	汕头市潮阳区大峰医院一期改扩建项目	潮阳区	城市公共服务设施完善工程	规划建设外科住院楼、传染病楼、科研综合楼、地下室停车场及配套工程	汕头市潮阳区大峰医院	107281	2024年	2026年
81	汕头市托育综合服务中心建设项目	龙湖区	城市公共服务设施完善工程	建设一座托育综合服务中心，其他为配套建筑，包括设备用房及门卫室等	汕头市政府投资项目代建管理中心	6634	2025年	2027年
82	汕头市濠江区磊口、棉花海堤达标加固工程	濠江区	城市基础设施建设改造工程	按生态海堤建设标准，对濠江东岸磊口段2.74公里、西岸棉花段0.87公里标海堤按100年一遇防潮（洪）标准进行达标加固，建设小型穿堤涵闸4座、小型排涝泵站2座，配套堤后抢险道路，修整沿堤排涝渠道，使濠江东西岸达标海堤全线闭合，捍卫濠江东西岸约30万居民和汕山高铁、沈海高速、汕湛高速等重要交通基础设施安全，补齐区域防潮短板。	汕头市濠江区乡村振兴战略发展中心	17400	2026年	
83	珠浦社区大沟古北段（白沙至变电站路口）整治项目	濠江区	城市生态系统修复工程	项目长约 650 米，宽约 9 米。建设内容包括沟底清理杂草及污泥，沟底砼硬底化，铺设碎石过滤层，沟两侧增加钢筋混凝土挡土墙等其他配套设施。	礐石街道珠浦经联社	784	2029年	
84	环礐石山人文国际社区项目（红光红旗社区连片打造项目）	濠江区	城市公共服务设施完善工程	立足于环礐石山区域，以“一环、三组团”的空间结构将红旗、红光、礐星、红串串联起来，通过带状公园建设，打造21个项目，建设竹山塘乡野营地，引入文化创意、亲子游乐等新兴产业与乡村公共服务和文旅新业态兼容，建设项目17个，打造红光开埠风情创意村。	礐石街道红旗经联社、红光经联社、礐石社区居委会	5000	2027年	
85	澳头社区老村活化提升项目项目	濠江区	老旧街区（厂区）转型提质工程	对澳头社区的基础设施、公共服务设施和老厝宅风貌进行整体提升，提升澳头国际海员俱乐部、老粮站建筑风貌、数字游民公社、狮山榕树公园、澳头海鲜美食街区，形成集民宿、餐饮、旅游为一体的文旅产业区域。	中铁十六局	2300	2025年	2026年
86	红星社区整村三旧改造项目	濠江区	城中村综合改造工程	根据南滨片区新城规划和建设需要，实施红星社区整村改造。改造面积 368.79亩,按容积率 4.5规划建设安置区、商住区、学校、市场、道路、绿化供电供水、排水排污等相关配套建设。	礐石街道红星经联社、汕头市联泰南区房地产有限公司	300000	2029年	
87	汕头市南澳县生活垃圾填埋场生态治理工程	南澳县	城市生态系统修复工程	治理南澳县生活垃圾填埋场，通过好氧稳定化、筛分减量的方式，对原有垃圾进行开挖、分选、处置，彻底解决区域污染问题，预计处理垃圾量约 26 万立方米;对清运后的垃圾填埋场实施土壤修复、回填、绿化等修复工程，预计回填土方量5.2 万立方米，恢复绿化面积 36.3亩。	南澳县住房和城乡建设管理局	12000	2026年1月	2027年6月
88	汕头市小公园“铃木洋行”项目	金平区	老旧街区（厂区）转型提质工程	推进铃木洋行和公平厂周边街区改造，通过“微改造、精提升”的方式，在保留“铃木洋行”旧址城市记忆的同时，吸引融入艺术空间、民间收藏馆、精品民国风酒店、影评会等商业业态及创意元素，着力塑造出一个集餐饮、娱乐、文化、艺术、音乐等文旅创新综合体。预计改造场地面积2.5万平方米；改造建筑面积约1.5万平方米	汕头市旅游投资有限公司	63396	2026年6月	2028年6月
89	苏州潮汕商会项目	金平区	老旧街区（厂区）转型提质工程	项目位于番客街居平路25-27号南侧，定位为苏州潮汕商会文化展示平台，主要功能包括苏州丝绸文化展示及产品售卖、商会历史文化展览、苏州及潮州茶点美食品鉴及戏曲欣赏体验、商会文化交流及办公接待、露天茶咖。项目总占地面积约1188.12平方米，总建筑面积约4591.69平方米	汕头市旅游投资有限公司	12836	2026年6月	2028年6月
90	西堤路（镇邦路-潮安街）建筑外立面改造及风貌提升项目	金平区	老旧街区（厂区）转型提质工程	项目总占地6673.08平方米，建筑总面积21082.8平方米，计划对西堤路（镇邦路-潮安街）路段建筑及街道进行风貌提升改造	汕头市旅游投资有限公司	44757	2026年12月	2028年12月
91	南平路、镇邦路两侧风貌提升项目	金平区	老旧街区（厂区）转型提质工程	项目总占地2614.62平方米，建筑总面积8123.89平方米，计划对南平路、镇邦路两侧风貌提升项目	汕头市旅游投资有限公司	22883	2026年12月	2028年12月

8.3 项目库一览表

序号	项目名称	项目所在区县	项目类型	主要建设内容及规模	实施主体	项目总投资（万元）	建设周期	
							(计划)开工时间	计划完成时间
92	汕头市中心城区主干管提升改造工程	金平区、龙湖区	城市基础设施建设改造工程	1.泰山路（汕樟路至海河路）DN1000供水管道（总长2.2公里，内衬DN1000砼管长度约1.8公里）主供水管段内衬不锈钢修复； 2.大学路（安梅公路-金环西路）供水管道（总长1.6公里，其中内衬DN1000砼管115米、DN1200砼管1150米）主供水管段内衬不锈钢修复； 3.光华路（潮汕路-西港路）供水管道（总长1.5公里）供水管段内衬不锈钢修复。	汕头市粤海水务有限公司	8000	2027年9月	2030年12月
93	汕头市中心城区老旧给水管网更新改造工程	金平区、龙湖区	城市基础设施建设改造工程	老旧小区改造工程改造给水管网；管网使用年限久，漏损较高，年度分片计划改造；设置区域一体化加压泵房，提高居民用水服务。共涉及户数约9.7万户，加压泵房60座	汕头市粤海水务有限公司	30000	2026年9月	2035年12月
94	汕头市中心城区涵闸提升及改造工程	金平区、龙湖区	城市基础设施建设改造工程	一是对梅溪河沿线及环马桥岛片区的涵闸渗漏进行修复、改造，闸后管渠渗漏进行修复，连接箱涵进行清污分流；二是对中心城区北岸四沟片区的涵闸进行电气化、自动化改造，闸后管渠渗漏进行修复；三是对涵闸沿线绿地及公共设施升级改造。绿地区域海绵化改造3500平方米	汕头市城市管理和综合执法局	14825.7	2023年	2025年
95	汕头市中心城区北岸“四洗”专项治理（二期）项目	金平区、龙湖区	城市基础设施建设改造工程	(1) 对245.91km市政排水管网进行清淤及封堵、降水等预处理，使排水管道满足检测条件。(2) 排水管道检测，采用CCTV/OV等检测手段对245.91km市政排水管网进行缺陷检测，同步查明管网错混接情况，并对排水管线数据进行修补。(3) 管道缺陷非开挖修复：针对可采用非开挖修复手段修复的排水管网缺陷进行修复。(4) 泰山路（松江路~汕樟路）进行错混接改造。	汕头市城市排水有限公司	3877.37	2025年	2026年
96	汕头市杏花泵站、金砂电排站改扩建项目	金平区	城市基础设施建设改造工程	1.现状杏花泵站原状改造，现状规模：1.58m³/s，改扩建规模6m³/s 2.现状金砂泵站拆除及新建，规模15.0m³/s，配套新建DN2200管道30m，闸门1座，以及工程范围内的征地	汕头市城市管理和综合执法局	2272.04	2023年	2025年
97	汕头市西片区排水管网更新改造及系统提质增效建设项目	金平区	城市基础设施建设改造工程	1.开展片区市政道路排水管网完善工程，建设雨污水管约27.5km。2.对现状北轴3号泵站及雨水分流改造。	汕头市城市管理和综合执法局	20000	2025年	2027年
98	汕头市老城开埠区排水管网建设及设施提升工程	金平区	城市基础设施建设改造工程	(一) 已分流市属道路接驳管完善工程，针对中山路、外马路、金砂路等4条已建污水主管的行属道路进行排口接驳完善，建设DN300-DN800污水管，总长10.8km； (二) 市属道路雨污分流改造工程：针对27条市属道路实施雨污分流改造，建设DN300-DN800污水管合计44.5km； (三) 市属道路洗管洗井及缺陷修复：对片区内排水系统进行“洗管、洗井”，修复及原位更新重建存在结构性和功能缺陷的排水管道，检测管道总长33.5km； (四) 污水泵站提升改造工程：取消四码头一体化污水处理设施，改造为四码头污水提升泵站，将小公园开埠区污水管沿韩堤路收集提升至利安泵站；对现状合流泵站进行分流改造，包括利安泵站、东厦泵站的改造； (五) 社会公共设施配套升级及改造：建设智慧停车位1157个、充电桩600个、LED大型广告牌20处，智慧灯杆122处。	汕头市城市管理和综合执法局	66737.49	2024年	2027年
99	汕头市金平区排水管网补缺工程	金平区	城市基础设施建设改造工程	工程建设内容包括：①开展排水管网摸底工作。②补齐雨水设施短板并消除内涝积水。③现状已分流管道路沿线排水单元的雨污接驳完善。④金平区排水设施（如涵洞、水渠、槽槽、应急抢险设施等）更新。⑤推进智慧排水系统建设	汕头市金平区人民政府	100000	2024年	2027年
100	新津水厂污泥处理改造工程	龙湖区	城市基础设施建设改造工程	新建两座反冲洗回用水池，一座排泥水调节池，一座污泥浓缩池，一座污泥平衡池及一座脱水机房。改造厂区排污系统，重敷厂区堵塞雨水管道以实现排水的顺畅收集，并新建污水管实现雨污分流。	汕头市粤海水务有限公司	6500	2027年6月	2028年12月
101	汕头市月浦水厂DN1600出厂连通管工程	龙湖区	城市基础设施建设改造工程	本工程为月浦水厂南侧接驳至新津水厂DN1600出厂管道。管道总长约4.67km，其中开挖段总长约3.98km，顶管段总长约0.69km。	汕头市粤海水务有限公司	15000	2029年12月	2030年12月
102	汕头市黄厝围电排站扩建工程	龙湖区	城市基础设施建设改造工程	原站的扩建规模为50m³/s。主要建设内容：拆除现状电排站，在港区建设洪下游新建泵站及闸站，闸站与泵站采用合建建设，位于河道河域范围内。原站设5个廊道，同时新建一个两廊道的闸站。主泵房采用钢筋砼结构，泵房内装有5台机组，总容量3500kW。水上构筑物外观尺寸约49.6x42.3m（含泵房、闸站、廊道及操作平台），利用泵站东侧的三角配套建设绿地公园，配建园路、大型广告位、商业使用功能区及停车位、管理用房、公共厕所等。	汕头市城市管理和综合执法局	14688.7	2024年	2025年
103	汕头市中心城区（三沟片区）排水系统提质增效建设及市政设施升级改造改造工程	龙湖区	城市基础设施建设改造工程	1.改造北部东岸排洪通道1.68km，管径DN1500-2000；2.改造中部原有向东岸排洪通道1.43km，管径DN8002000*2000，及配套泵站；3.改造西南部向南岸排洪通道2.48km，管径DN1500-2000*2000，及配套泵站；4.新建水系统联通通道0.27km，管径5000*2000；5.实施黄厝围沟污水主干管上岸，管径d1000-1500，总长约3.38km；6.完善片区污水管网，管径DN400~600，总长约8.45km；对80.7km市政道路两侧排水单元进行接驳改造；并对现状排水管网进行清淤检测及缺陷修复。5.配套市政服务设施。开展海绵化改造工程，改造面积2.31公顷；龙珠水质净化厂中水回用系统建设工程（0.25万m³/d），配套建设回用水管网1.1km；	汕头市城市管理和综合执法局	64772.6	2025年	2027年
104	汕头市龙湖沟片区排水管网建设及设施提升工程	龙湖区	城市基础设施建设改造工程	1.已分流市政道路接驳完善工程建设管长7.3km；废除东墩沟两岸包封管1275m；龙湖沟沿线51座U岸岸并改造。2.市政道路雨污分流改造完善一是对14条未雨污分流的市政道路进行改造，管长25.36km。二是排洪通道建设及内涝点治理工程，雨水通道改造3.2km；3.现状雨污水管网及市政道路排水单元接驳完善。4.市政道路洗管洗井及管道修复工程，涉及管道长度67km。5.公共设施配套升级改造改造工程。一是智慧停车位1789个、充电桩400个智慧灯杆37处；二是北轴污水处理厂中水回用系统；三是绿地海绵化改造	汕头市城市管理和综合执法局	58865.21	2024年	2026年
105	汕头市龙湖区排水防涝系统改造及配套设施建设项目	龙湖区	城市基础设施建设改造工程	项目建设内容包括鑫霞、珠池、新津、龙祥、鹤汀、龙腾6个街道排水管网完善、现状管网修复及整改、内涝点综合整治及配套设施的建设，海绵化设施建设工程。智慧城市管理系统建设工程及其他社会配套设施等，共补齐完善市政雨污水管网约21.79公里，新建接驳管约17.57公里，接入对应排水系统的单元个数合计502个，区属道路现状管网清淤约15万立方米、缺陷修复约20461处、错混接整改约1782处。区属道路内涝点综合治理：新建泵闸9座，改造双舱联合式雨水口270座，新建排水管长约9800米。	汕头市龙湖区人民政府	83780	2023年	2025年

8.3 项目库一览表

序号	项目名称	项目所在区县	项目类型	主要建设内容及规模	实施主体	项目总投资（万元）	建设周期	
							（计划）开工时间	计划完成时间
106	汕头市龙湖区新津河以东片区排水管网系统建设项目	龙湖区	城市基础设施建设改造工程	洗管洗井（含清淤）管网总长度约214公里，清淤量约12000m，整改错混接点约1500处、缺陷8000处，新建雨、污水管网约65.45公里，增设一体化强排泵站、溢电及防倒灌设施约各4座，区管道路沿线建设智慧停车位约400个及充电桩约200个，并配建光伏及分散储能设施、建设LED大型广告牌约110处，小型广告牌（含垃圾箱）约60处	汕头市龙湖区人民政府	37003.5	2025年	2027年
107	东海岸新城津湾片区（含蓝水星片区）污水管网提质增效项目	龙湖区	城市基础设施建设改造工程	污水管网全线清通共约30km，泰星路污水管网错混接改造提升增效。	华侨试验区公用事业服务中心	5000	2025年	2026年
108	汕头市南区污水处理厂过江管维护项目	濠江区	城市基础设施建设改造工程	主要对过江管段两根D820mmx10mm钢管进行修复，长度共约1100米；更换过江管套管中电气系统、照明系统和通风系统；维修更换机房配套设施及闸阀。	汕头市城市管理和综合执法局	986.16	2024年	2025年
109	东海岸新城津湾片区排水排涝能力提升项目	华侨试验区	城市基础设施建设改造工程	雨水管网全线清通共约48km，津湾片区内河涌清淤约8万m3	华侨试验区公用事业服务中心	8000	2025年	2026年
110	汕头市金平区防灾减灾能力提升项目	金平区	城市基础设施建设改造工程	项目涉及区、街道两级应急管理体系及防灾减灾能力提升建设，建设内容主要包括:(1)区级应急指挥中心建设，改造建设总面积约703.89平方米;(2)区级综合性应急避难所改造，改造面积约1895平方米;(3)森林防灭火基础设施，涉及消防管网长度120公里、泵房10处、消防水箱及蓄水池约80处;(4)消防救援基础设施，涉及改造消防救援设施面积约2000平方米，增设防盜窗逃生口及简易喷淋约2万个，完善配套相关应急救援装备器材及设备设施等;(5)防灾减灾科普教育实训基地建设，建设面积约500平方米;(6)区城市基层应急能力提升，涉及改造建设消防管网长度约249.06公里、微型消防站约121个、应急物资储备等设施约7500平方米，以及停车场消防规范化改造面积约28300平方米等。	汕头市金平区应急管理局	31100	2025年	2028年
111	汕头市龙湖区农村人居环境整治项目	龙湖区	城中村综合改造工程	项目覆盖全区10个涉农街道共78个村(涉农社区)。项目建设内容主要包括乡村道路硬化建设及道路配套设施建设300000平方米、沿途绿化亮化工程71000平方米、乡村风貌提升工程580000平方米、卫生公厕等基础设施建设配套项目28500平方米。	汕头市龙湖区乡村振兴发展中心	77938	2022年	2027年
112	汕头市小公园历史文化街区（顺昌街区）改造项目	金平区	老旧街区（厂区）转型提质工程	1、重点建筑活化利用，总建筑面积约 5056.5 平方米； 2、街区景观风貌打造，包括对主要街道和广场、庭院进行景观、灯光、标识、城市家具美陈景观风貌整体打造； 3、市政配套管线工程，包括一轴三街十二巷，改造长度约969.71米	汕头市旅游投资有限公司	6062	2023年7月	2025年12月
113	汕头市小公园顺昌街区更新改造项目	金平区	老旧街区（厂区）转型提质工程	本项工程主要针对于顺昌街区区内 2023 年后新统购的私产、无法收购的私产、混合产权建筑分类整治重点活化，同时对一期范围以外的历史街区风貌、公用设施工程进行优化提升。项目实施后预计更新改造物业总建筑面积约 17327.21 m²，涉及 177 栋建筑（按门牌号计 184处）。具体建设内容及规模如下： 1、重点建筑活化利用针对不同的物业类型及性质，本次更新改造工程重点建筑的活化利用分为保护修缮、修缮更新、保留整治三类工程。 2、历史街区风貌提升 3、公用设施完善升级	汕头市旅游投资有限公司	28531.15	2026年6月	2028年6月