

汕头市城中村改造专项规划（2025-2030 年）

汕头市住房和城乡建设局

二〇二五年十月

前言

随着我国新型城镇化战略的深入推进和高质量发展要求的全面落实，城中村作为伴随我国快速工业化、城市化进程的产物，城中村改造已成为优化城市空间格局、提升人居品质、推动城乡融合高质量发展的重要抓手。根据《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》《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》《广东省人民政府办公厅关于深入推进城中村改造工作的通知》（粤办函〔2024〕168号）

《汕头市人民政府办公室关于印发汕头市城中村改造整治工作方案的通知》（汕府办〔2024〕34号）对城中村改造提出了具体要求和工作部署。

汕头市城中村具有城乡融合、产村混杂的特点，普遍存在基础设施滞后、公共服务缺失、安全隐患突出、土地利用低效等问题，与人民群众对美好生活的向往和城市高质量发展的目标仍存在差距。为扎实推进“百县千镇万村高质量发展工程”、绿美广东生态建设，有力有序有效推进城中村改造整治工作，切实消除各类安全隐患，全面提升城市建设品质和治理水平，汕头市住房和城乡建设局组织编制了《汕头市城中村改造专项规划（2025-2030年）》（以下简称《专项规划》）。

《专项规划》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和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记视察广东、视察汕头重要讲话重要指示精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持以推动高质量发展为主线，按照“一年攻坚提升、三年显著变化、七年完成一轮改造”的目标任务，因地制宜采取整治

提升、拆整结合等多种方式，积极稳妥引导推进城中村改造，有效消除安全风险隐患，改造居住条件和生态环境，推动城中村与城市融合发展，整体实现产业形态优化、居住功能提升、城市文明跃升。

目 录

第一章 总则	- 1 -
1.1 规划背景	- 1 -
1.2 规划依据	- 4 -
1.3 规划定位	- 7 -
1.4 指导思想	- 7 -
1.5 规划原则	- 8 -
1.6 规划范围和期限	- 9 -
第二章 城中村底图底数	- 10 -
2.1 城中村概念内涵	- 10 -
2.2 城中村识别与底数	- 10 -
第三章 城中村体检与现状评价	- 15 -
3.1 体检框架	- 15 -
3.2 体检分析与评价	- 16 -
3.3 主要问题清单	- 19 -
3.4 体检评估	- 26 -
3.5 评估结论及建议	- 30 -
第四章 改造目标与策略	- 32 -
4.1 改造意愿与需求调查	- 32 -
4.2 改造目标	- 33 -
4.3 改造策略	- 35 -
4.4 改造高质量发展策略	- 37 -
第五章 改造建设标准与实施流程	- 40 -
5.1 改造建设标准	- 40 -
5.2 改造实施流程	- 70 -

第六章 改造实施计划	- 75 -
6.1 改造实施计划	- 75 -
6.2 重点实施项目	- 80 -
6.3 正负面清单	- 84 -
第七章 保障措施	- 86 -
7.1 组织保障	- 86 -
7.2 健全配套政策	- 88 -
7.3 多渠道筹集资金	- 88 -
7.4 加强宣传引导	- 88 -
第八章 附图	- 89 -
附图 1：汕头市城中村分布示意图	- 89 -
附图 2：汕头市城中村分类改造规划图	- 89 -
附图 3：汕头市城中村分重点改造规划图	- 89 -
附图 4：汕头市城中村实施时序规划图	- 89 -

第一章 总则

1.1 规划背景

为深入贯彻落实《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》《广东省人民政府办公厅关于深入推进城中村改造工作的通知》（粤办函〔2024〕168 号）的决策部署，汕头市立足广东省委“1310”具体工作部署和“百县千镇万村高质量发展工程”总体要求，结合《汕头市人民政府办公室关于印发汕头市城中村改造整治工作方案的通知》（汕府办〔2024〕34 号）工作精神，扎实推进“百县千镇万村高质量发展工程”、绿美广东生态建设，聚焦城市安全、人居环境改善和产业升级需求，有力有序有效推进城中村改造整治工作，切实消除各类安全隐患，全面提升城市建设品质和治理水平。

1.1.1 国家战略要求：积极推进城市更新行动与城中村改造

2025 年 5 月，《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》，提出：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，坚持稳中求进工作总基调，转变城市开发建设方式，建立可持续的城市更新模式和政策法规，大力实施城市更新，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。积极推进城中村改造，做好历史文化风貌保护前期工作，不搞大拆大建，“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，切实消除安全风险隐患，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。

1.1.2 省级战略部署：深入推进百县千镇万村高质量发展工程、城中村改造

1、2022 年 12 月，《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》，提出：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，深入贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，以推动高质量发展为主题，以乡村振兴战略、区域协调发展战略、主体功能区战略、新型城镇化战略为牵引，以城乡融合发展为主要途径，以构建城乡区域协调发展新格局为目标，壮大县域综合实力，全面推进乡村振兴，持续用力、久久为功，把县镇村发展的短板转化为广东高质量发展的潜力板，把深刻领悟“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”落实到具体行动上。

2、2023 年 6 月，广东省委提出“锚定一个目标，激活三大动力，奋力实现十大新突破”的“1310”重要战略部署，旨在推动广东省在新时代背景下实现高质量发展和现代化建设。其中，奋力实现十大新突破包括：实施“百县千镇万村高质量发展工程”，缩小城乡区域差距。

3、2024 年 6 月，《广东省人民政府办公厅关于深入推进城中村改造工作的通知》（粤办函〔2024〕168 号）提出：扎实推进“百县千镇万村高质量发展工程”、绿美广东生态建设，按照城市标准有力有序有效推进城中村改造，切实消除各类安全隐患，全面提升城市建设品质和治理水平。按照“一年攻坚提升、三年显著变化、七年完成一轮改造”的目标任务，积极稳步推进城中村改造。

1.1.3 市级工作部署：有力有序推进城中村改造

1、2024 年 9 月，《汕头市城中村改造整治工作方案》（汕府办〔2024〕34 号）明确提出：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和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记视察广东、视察汕头重要讲话重要指示精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持以推动高质量发展为主线，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式推进城中村改造，以消除城中村各类安全风险隐患为基点，全面改善居住条件和生态环境，推动城中村长效治理，城市高质量可持续发展，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

按照“一年攻坚提升、三年显著变化、七年完成一轮改造”的目标任务，积极稳妥推进城中村改造。到 2026 年底，整治提升类城中村改造基本完成，拆除新建类（含拆整结合类）城中村改造全部动工。到 2030 年底，实现“应整尽整”“应改尽改”“应拆尽拆”，城中村与城市融合发展，整体实现产业形态优化、居住功能提升、城市文明跃升。

2、2025 年 4 月，《汕头市城市基础设施更新改造重点领域实施方案》（2025-2027 年）明确提出：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”的现代化城市空间。近期，以补齐民生短板，消除安全隐患，完善基础设施，提升城市品质为重点任务；远期，以“保文化、强产业、优生态、惠民生”为核心，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，最终实现高质量发展与文化传承的双重目标。

近期聚焦老旧小区、城中村改造，提升城市宜居性。远期通过加

强前期市政基础设施普查、市政领域城市专项体检等各类成果运用，在摸清底数、识别现状、优先实施涉及公共安全和民生保障的老旧居住区宜居改造、城中村综合改造等基础类工程。

以水、电、路、气、信、邮、供热、消防、安防、生活垃圾分类等配套设施更新及小区内公共部位维修为重点，有序实施城镇房屋建筑更新改造和加固工程。对老旧小区环境及配套设施改造建设、建筑节能改造等；推进城中村改造采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境。

1.2 规划依据

1.2.1 国家层面

1、《自然资源部办公厅关于印发城中村改造国土空间规划政策指引》的通知（自然资办发〔2024〕30号）；

2、《住房和城乡建设部 财政部关于进一步做好城中村改造有关工作的通知》（建保〔2024〕81号）；

3、《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年5月2日）；

4、《自然资源部办公厅关于印发支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知（自然资办发〔2023〕47号）；

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》（中办发〔2021〕26号）；

6、《住房和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）；

7、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，2019年修正）；

8、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二

32 号，2019 年修正）；

9、《中华人民共和国消防法》；

10、《乡村全面振兴规划（2024—2027 年）》；

11、国家其他政策、法律法规。

1.2.2 广东省层面

1、《广东省人民政府办公厅关于深入推进城中村改造工作的通知》（粤办函〔2024〕168 号）；

2、《广东省城镇人居环境提升工作领导小组办公室关于印发〈广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）〉〈广东省城中村房屋及基础设施安全改造指引（试行）〉的函》（粤建节〔2024〕674 号）；

3、《广东省城镇人居环境提升工作领导小组办公室关于配合开展 2025 年符合条件城市的城中村改造项目更新片区第三方体检工作的通知》；

4、《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》（2022 年 12 月 8 日中国共产党广东省第十三届委员会第二次全体会议通过）；

5、《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（2021 年 1 月 17 日广东省人民政府令第 279 号公布自 2021 年 3 月 1 日起施行）；

6、《广东省自然资源厅关于印发新建居住项目电动自行车停放场所相规划配建指标的通知》（粤自然资管制〔2024〕1725 号）；

7、《广东省信息通信接入基础设施规划设计标准》（DBJ/T15-219-2021）；

8、《广东省通信线路整治实务指南》；

9、《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》；

10、广东省其他政策、法律法规。

1.2.3 汕头市层面

1、《汕头市人民政府办公室关于印发汕头市城中村改造整治工作方案的通知》（汕府办〔2024〕34 号）；

2、《汕头市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

3、《汕头市城镇建设专班关于贯彻落实“百县千镇万村高质量发展工程”建设高品质县镇村的实施方案》；

4、《汕头市人民政府关于印发汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定》的通知（汕府〔2024〕24 号）；

5、《汕头市人民政府关于印发汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造项目配套公共服务设施管理办法》的通知（汕府〔2024〕40 号）；

6、《汕头市人民政府关于印发汕头市保障性租赁住房认定办法（试行）的通知》（汕府〔2025〕26 号）；

7、《汕头市人民政府关于加强危险房屋管理的通告》（汕府〔2024〕44 号）；

8、《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定》（汕头市人民政府令第 182 号）；

9、《汕头经济特区城乡规划条例》（汕头市第十三届人民代表大会常务委员会公告第 20 号）；

10、《汕头经济特区消防条例》；

11、《汕头市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》；

12、《汕头市教育设施专项规划（2016-2030 年）》；

13、《汕头市城市绿地系统规划修编（2020-2035）》；

14、《汕头市海绵城市专项规划（2021-2035 年）》；

- 15、《汕头市污水专项规划（2020-2035）》；
- 16、《汕头市城市排水（雨水）防涝专项规划（2023-2035 年）》；
- 17、《汕头市 5G 通信基础设施规划（2021—2025 年）》；
- 18、《汕头市燃气专项规划（2016-2030 年）》；
- 19、《汕头市消防专项规划（2016-2030）》；
- 20、《汕头市违法建设分类处置指导意见》；
- 21、《汕头经济特区农村村民建设管理办法》；
- 22、汕头市其他政策、法律法规。

1.3 规划定位

本规划是汕头市国土空间规划体系的重要专项规划，衔接《汕头市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，明晰汕头市城中村的概念，划定城中村范围，提出改造范围、目标、规模、策略、标准、时序，引导城中村改造工作积极稳步开展，是汕头市城中村改造工作的规划依据。城中村改造下层次规划编制、改造项目实施等应符合本规划要求。

1.4 指导思想

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和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记视察广东、视察汕头重要讲话重要指示精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持以推动高质量发展为主线，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式推进城中村改造，以消除城中村各类安全风险隐患为基点，全面改善居住条件和生态环境，推动城中村长效治理，城市高质量可持续发展，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

1.5 规划原则

1.5.1 以人为本，安全筑基

坚持以人为本的根本原则，将人民安全放在首位，严格保障建筑安全、消防安全和公共安全，全面消除各类安全隐患。深入调研和广泛征求意见，充分尊重居民实际需求，优先解决居住环境改善、基础设施配套、公共服务提升等民生关切问题，注重保留村庄记忆和文化脉络，在空间布局、设施配置和时序上切实差异化改造，确保改造工作真正回应群众关切，让发展成果更多更公平惠及全体人民。

1.5.2 规划引领，全面覆盖

坚持以系统性思维统筹城中村改造全局，充分发挥规划的统筹引导作用，将符合认定标准的城中村全部纳入改造范围，确保“应整尽整、应改尽改、应拆尽拆”，实现空间全覆盖、实施全统筹管理，确保改造工作目标统一、标准一致、时序协调，形成整体推进、重点突破、全面提升的工作格局，为城中村改造提供清晰路径和长效保障，全面提升城市建设品质和可持续发展能力。

1.5.3 因地制宜，分类施策

坚持因地制宜，立足城中村资源禀赋、发展阶段和现实条件，分村定类、分类施策科学区分改造类型，分类有序实施城中村改造。从实际出发稳中求进、积极稳妥，具备条件的城中村实施拆除新建，不具备条件的城中村要以消除各类安全隐患为主，经常性开展整治提升任务。渐进式更新与系统性提升相结合，确保改造工作与村民需求、市场规律和城市发展相协调，实现社会效益、经济效益与生态效益的有机统一。

1.5.4 多元共治，共建共享

坚持共建共治共享，构建政府引导、市场运作、社会协同、公众

参与的良性治理格局，要健全政策引导和协调机制，统筹各方利益诉求，搭建多主体协商平台，鼓励企业、社会资本通过多种方式参与改造、运营和管理，激发市场活力，支持村民合作社、社区社会组织等主体深度参与，形成共建合力。同时，建立长效反馈机制，推动形成决策共谋、发展共建、成果共享的可持续治理模式。

1.5.5 量力而行，底线防控

坚持项目风险防范，统筹考虑项目成本、支出与收益的协调性，改造效益可持续，“尽力而为、量力而行”统筹推进城中村改造工作，保障城市发展、居民利益和财政负担之间的多维平衡，坚决守住不发生系统性风险的底线。将生态环境保护和群众利益保障作为不可逾越的底线，坚持生态环境不破坏、群众利益不受损，严格防范项目风险，确保工程质量和公共卫生安全。

1.6 规划范围和期限

1.6.1 规划范围

本次规划范围为汕头市行政辖区内识别界定的城中村，涉及包括金平区、龙湖区 12 个街道 22 个城中村（43 个社区），共约 10.042 平方公里。

1.6.2 规划期限

规划期限为 2025 至 2030 年。

第二章 城中村底图底数

2.1 城中村概念内涵

城中村是指城镇开发边界范围内，失去或基本失去耕地、实行村民自治和农村集体所有制、现状地类为建设用地的区域，包括集体土地已转为国有或已完成“村改居”，但原农村集体经济组织继受单位及原村民保留使用的非农用建设用地范围的区域。

城中村范围，包括上述区域内的宅基地、集体经营性建设用地，及其紧密相关的农村生产、生活服务设施和道路、市政、环卫等公共事业设施等附属设施用地等。

2.2 城中村识别与底数

根据《广东省人民政府办公厅关于深入推进城中村改造工作的通知》（粤办函〔2024〕168 号）《汕头市人民政府办公室关于印发汕头市城中村改造整治工作方案的通知》（汕府办〔2024〕34 号）有关城中村范围界定的要求，基于汕头市实际情况，共识别出汕头市城中村涉及包括金平区、龙湖区 12 个街道 22 个城中村（43 个社区），改造范围共计约 10.042 平方公里，户籍人口约 15.55 万，常住人口约 24.48 万、占全市常住人口约 4.39%。其中：

金平区：涉及 6 个街道 11 个城中村共 17 个社区，改造范围约 2.717 平方公里，户籍人口约 8.43 万，常住人口约 9.15 万、占全区常住人口约 11.85%。

龙湖区：涉及 6 个街道 11 个城中村共 26 个社区，改造范围约 7.325 平方公里，户籍人口约 7.12 万，常住人口约 15.33 万、占全区常住人口约 23.57%。

表 2-1 汕头市城中村基础信息表

辖区	街道	城中村（社区）名称		行政区划代码	四至范围	城中村面积 （平方公里）	户数 （户）	户籍人口 （人）	常住人口 （人）
金平区	广厦街道	浮东村	浮东社区	440511005001	地处金平区广厦街道东北片	0.748	3408	12397	11317
		浮西村	浮西社区	440511005003	西北临梅溪河（韩江）与岐山街道隔溪相望，东北与兄弟居委浮东社区相隔，西南与经联社和龙兴开发的金禧花园比邻，西南同东墩街道华山北路、汕樟北路、凤凰山路（市塑料九厂）为界。	0.296	2357	8388	10300
	光华街道	新乡村	新乡社区	440511007002	东起新岐南路，西至潮汕路，南起新岐山路，北至金湖路。	0.248	1463	4796	6401
		杏花村	杏花社区	440511007001	杏花村六横巷 2-18 号（双号）；杏花村直巷 16 号。	0.008	17	60	32
	金砂街道	大窖村	大窖社区	440511008001	东起护堤路，西至大窖内格片，南起金湖路，北至竹堤路。	0.202	885	2889	5960
		金砂乡	东门社区	440511008005	东起金新南路，西至汕樟路，南至新美路，金沙路、北至金湖路。	0.321	5766	18992	19958
			南门社区						
			西门社区						
			北门社区						

辖区	街道	城中村（社区）名称		行政区划代码	四至范围	城中村面积 （平方公里）	户数 （户）	户籍人口 （人）	常住人口 （人）
金平区	东方街道	龙眼西村	东龙社区	440511005001	东临龙眼路，南临椰园片区，西临锦逸荣庭与东龙南一街，北临金砂路（金砂路 72-74 号）。	0.056	632	2259	2410
			东华社区						
		浔洄村	浔洄社区	440511005003	东至龙眼南路，西至飞厦直街，南至中山路，北至飞厦直街。	0.030	1325	5679	4219
	金东街道	北墩村	北墩社区	440511006001	东起南北沟，西至韩江，南起金丰路，北至金环北路。	0.333	3213	10493	12980
			金誉社区						
		南墩村	南墩社区	440511005003	东起东厦路，西至南北沟路，南起金湖路，北至金环北路。	0.395	4240	14915	15065
			金凤社区						
	石炮台街道	长厦村	长厦社区	440511015001	东起东厦路，西至金新路，南起中山路，北至长平路。	0.081	906	3470	2814
小计						2.717	24212	84338	91456
龙湖区	鸥汀街道	鸥汀上村	鸥上社区	440507005001	北靠万吉工业区，南邻汕樟北路，东至新津河，西隔鸥下社区相邻。	0.638	2101	9573	8576
		鸥汀下村	鸥下社区	440507005002	汕头市区东北部，南靠汕樟公路，西邻韩江，北接万吉。	1.204	2517	9975	8500

辖区	街道	城中村（社区）名称		行政区划代码	四至范围	城中村面积 （平方公里）	户数 （户）	户籍人口 （人）	常住人口 （人）
龙湖区	鸥汀街道	万石村	万石社区	440507005005	东临兴安路，西接万吉工业区，南邻吉贝社区，北接龙美社区。	0.303	542	2430	2600
	金霞街道	龙湖村	春湖社区	440507001	北至长江路，南至南湖街，西至华山路，东至天山南路。	0.236	677	2226	7023
			碧湖社区				504	1694	6318
			玉湖社区				522	1813	6220
	龙祥街道	夏桂埔村	夏桂埔社区	440507008008	东起比邻周厝埕社区，西与天山路接壤，北邻如龙居委接壤金桂园，南至浦江路。	0.929	1263	5701	20000
	龙腾街道	妈屿村	妈屿社区	440507013001	内湾湾出海口整个岛屿。	0.314	501	1973	871
	新津街道	陈厝合村	东和社区	440507004013	东至泰山路，南至长江路，西至嵩山路，北至龙新五街。	0.169	298	1420	5000
			东新社区	440507004011			713	2950	8650
			佳和社区	440507004012			255	1560	3554
			金和社区	440507004016			496	2868	4872
			南碧埗社区	440507004010			450	2642	7982
			南和社区	440507004014			385	2100	6100

辖区	街道	城中村（社区）名称		行政区划代码	四至范围	城中村面积 （平方公里）	户数 （户）	户籍人口 （人）	常住人口 （人）
龙湖区	新津街道	辛厝寮村	东龙社区	440507004004	东至玉山路，南至长江路，西至泰山路，北至汕北大道。	1.689	358	1829	7829
			高埕社区	440507004003			294	1620	3000
			金凤社区	440507004007			170	856	2000
			金港社区	440507004001			335	1796	3600
			金津社区	440507004006			114	578	1200
			金龙社区	440507004005			153	842	2350
			金泰社区	440507004009			232	809	789
			泽湖社区	440507004002			137	736	1200
			珠津社区	440507004008			143	800	400
	珠池街道	内充公村	南山社区	440507003020	东至永安社区，西至泰山路，南至长平路，北至金砂东路。	0.789	798	4659	17953
		外充公村	永安社区	440507003012	东临新津河，南临中阳大道，西临韶山路，北临金鸿公路。	0.875	1078	4114	5543
		广兴村	广兴社区	440507003004	东至广福街，西至广寿街，南至金砂东路，北至珠池路。	0.178	1080	3638	11190
小计						7.325	16116	71202	153320
合计						10.042	40328	155540	244776

若国家、省城中村划定标准调整或明确调整程序，本次规划确定的城中村范围按相关程序进行修改。

第三章 城中村体检与现状评价

3.1 体检框架

根据《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》《广东省城中村房屋及基础设施安全改造指引（试行）》《广东省城镇人居环境提升工作领导小组办公室关于配合开展 2025 年符合条件城市的城中村改造项目更新片区第三方体检工作的通知》等工作要求，结合汕头市城中村实际情况，构建十个维度、12 大项、32 小项的体检指标框架，系统调查城中村现状。

表 3-1 体检评估框架

十个维度	12 大项指标	32 小项指标
1、人口密度的合理性	(1) 城中村基本概况	① 城中村基本概况
2、土地利用集约性	(2) 土地利用情况	② 土地利用情况
3、基础设施的合理性	(3) 交通基础设施情况 (4) 市政公用设施情况	③ 道路设施 ④ 停车设施 ⑤ 充电设施 ⑥ 市政设施
4、公共服务设施的完善度	(5) 公共服务设施	⑦ 管理设施情况 ⑧ 教育设施情况 ⑨ 医疗卫生设施情况 ⑩ 便民服务设施情况 ⑪ 文体活动设施情况 ⑫ 社会福利设施情况
5、环境卫生整洁度	(6) 环境卫生设施	⑬ 环卫设施 ⑭ 公厕布局 ⑮ 照明设施
6、公共空间开放性	(7) 公共空间	⑯ 公共绿地 ⑰ 广场空间 ⑱ 设施小品
7、消防设施安全性	(8) 消防安全与防灾设施	⑲ 公共区域消防安全 ⑳ 小型或微型消防设施 ㉑ 自建房消防安全 ㉒ 电动自行车消防安全

十个维度	12 大项指标	32 小项指标
8、建筑风貌协调性	(9) 房屋建设情况 (10) 历史文化遗产	②③ 建筑整治 ②④ 街巷空间 ②⑤ 历史建筑风貌保护
9、村庄建设智慧化	(11) 智慧建设情况	②⑥ 智慧管网建设 ②⑦ 海绵城市设施 ②⑧ 装配式建筑 ②⑨ 光伏发电设施 ③⑩ 智慧设施
10、产业发展的可持续性	(12) 集体产业	③① 主导产业 ③② 集体收入

3.2 体检分析与评价

3.2.1 城中村基本情况

汕头市城中村涉及包括金平区、龙湖区 12 个街道 22 个城中村 43 个社区，总面积 10.042 平方千米，总户数约 40328 户，户籍人口数量总量约为 15.55 万人，常住人口数量约 24.48 万人，平均人口密度为 2.44 万人/平方公里。

3.2.2 土地利用情况

汕头市城中村的土地利用现状及主要问题如下：一是用地结构失衡，汕头市城中村建设用地主要以农村宅基地为主，公共服务设施、道路等用地及经营性用地的比例明显不足；二是社区服务设施用地及教育用地缺口较大，根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的要求，现状服务设施用地及教育用地占比远低于规范要求。三是土地闲置或低效利用现象突出，集体经营性用地尚有拓展空间。四是土地权属关系复杂，“亦农亦市”的双重属性影响土地流转和开发。五是部分村庄已与城市深度融合，导致土地利用管理与城市规划不协调，给城中村的整体改造和提升带来挑战。

3.2.3 房屋建设情况

汕头市城中村房屋以村民自建房为主，部分房屋兼具村民自建和租赁功能，局部自建房底层为经营性商铺，房屋总体建筑质量良好，但仍存在少数危房和结构安全隐患、违章搭建房屋等问题，另外，大部分村庄的建筑风貌协调性、广告招牌有序度较差。

3.2.4 交通基础设施

城中村现状道路状况良好，区间道路硬底化覆盖率高，道路基本达标，其中，大部分路段具备交通安全设施。现状主要存在以下问题：一是公交停靠方式滞后，大部分停靠站为非港湾式停靠站。二是范围内停车设施供需矛盾突出，公共停车场配置严重不足，三是非机动车充电设施缺口较大。四是缺乏统一的停车管理，违规占道、停车乱停乱放车辆问题严重，“飞线充电”情况时有发生。五是大部分城中村的学校门口及主干道缺少交通标识、标志，六是个别村庄内街小巷道路被侵占，难以满足消防车通行要求。

3.2.5 市政公用设施

城中村范围内已基本实现雨污分流，市政给水设施较为完善，消防设施完好且有效，仅个别村存在易涝积水点和管线管道破损问题，燃气管道覆盖率极低，村民日常生活以瓶装液化气为主；电力电信设施基本完善，光纤入户率较高，但现状“三线”整治完成比例较低，线路杂乱、私拉乱接现象突出，人口密集区域的 5G 信号覆盖不够完善。

3.2.6 消防安全与防灾设施

城中村生产经营“三小”场所（小档口、小作坊、小娱乐场所）较多，以村庄内街小巷出租经营的小作坊或小商铺为主，由于商铺和作坊人口较为密集、设施简陋，且部分场所存在消防安全不达标、消

防设施配备不足等问题，具有一定的消防安全隐患。

3.2.7 环境卫生设施

城中村现状公共厕所配置严重不足，千人拥有量仅 0.18 座（国家标准 0.8 座），且大部分设施老旧，普遍存在无障碍设施缺失、通风采光差等问题；垃圾转运站布局失衡，服务半径超标；生活垃圾投放点覆盖率较高，但个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，个别存在垃圾外溢、污水横流现象。

3.2.8 公共服务设施

城中村已配备了一定数量的社区综合服务站、老年服务站、卫生服务点、教育设施、文体活动设施及便民服务设施，但设施短缺和服务质量不高的问题较为突出。千人医疗床位数、幼儿园、中学学位均低于规范要求，老年活动中心和文化活动场地的覆盖率不足。同时，受“村界经济”影响，部分设施集中在集体经济强的村落（如龙湖陈厝合、金平南墩村），而老旧片区或历史已建成片区的服务设施老旧率以及服务盲区占比较高。

部分城中村（如杏花村、龙眼西村、浔洄村）等公共设施已被纳入城市统一体系，但公共服务水平却未充分衔接，现状服务设施与城市配套标准仍存在较大差距。

3.2.9 公共空间

现状公共空间严重不足，尤其是绿地、广场等休闲场所匮乏，人均活动面积低于规范要求；现状部分公共空间被违章建筑、杂物堆放侵占，导致村民的活动场所受限，此外，公共空间的管理和维护也存在不足，存在设施老化、破损严重、设施数量不足等问题，总体难以满足城中村的公共需求。

3.2.10 智慧建设情况

城中村在智慧路灯、智慧安防系统、出租屋管理系统及管网智能监控等方面建设不足，缺乏智能化管理和服务手段，在海绵化设施和装配式建筑的应用方面明显滞后。

3.2.11 历史文化遗存

现状城中村范围内有 2 处省级文物保护单位，17 处市县级文物保护单位、15 处风貌建筑以及祠堂、庙宇、伯公庙等传统文化建筑多宗，大部分建筑保护情况较好，个别历史风貌建筑由于年久失修的影响，面临被拆除或破坏的风险。

3.2.12 集体产业

城中村范围内缺乏主导产业，主要集体经济收入来源为房屋租赁、土地出租，经济活动单一，缺乏多样化产业支撑，集体经济收入较为薄弱。

3.3 主要问题清单

表 3-2 “一村一台账”问题清单

序号	城中村名称	主要存在问题
1	浮东村	1、局部区域功能退化，无法满足现代城市需求； 2、辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 3、危房数量较多，建筑风貌协调性较差； 4、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 5、未建设燃气管道； 6、消防车辆及消防栓设置不足； 7、健身器材设施少、场地小； 8、缺少老年服务设施用地、卫生服务用地及文化休闲场所； 9、绿化、广场等开放空间不足； 10、个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 11、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 12、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。

序号	城中村名称	主要存在问题
2	浮西村	1、区域交通流量较大，片区东西向通行能力受限； 2、辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 3、危房数量较多，建筑风貌协调性较差； 4、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 5、未建设燃气管道； 6、三小场所多，消防车辆及消防栓设施不足； 7、缺少卫生服务站、文化站点、邮件快递等服务设施用地； 8、绿化、广场等开放空间不足； 9、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 10、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。
3	新乡村	1、三线“整治比例”偏低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 2、部分排污管淤塞，雨天存在积水点； 3、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 4、未建设燃气管道； 5、建筑风貌协调性较差，； 6、消防车辆及消防栓设置不足； 7、缺少垃圾转运站和公厕等环境卫生设施； 8、缺乏老人服务站、文化站点及文化休闲场所； 9、绿化、广场等开放空间不足； 10、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 11、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。
4	杏花村	1、缺少发展空间，土地利用与城市发展协调性较差； 2、建筑设施老旧，未建立有效的物业管理机制； 3、缺少集体经济收入。
5	大窖村	1、三线“整治比例”偏低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 2、村庄少数危房和违章搭建建筑，建筑风貌协调性较差； 3、学校门口及主要道路缺少交通标志、标线； 4、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 5、未建设燃气管道； 6、消防栓设置不足、防灾避难场所缺失； 7、缺少垃圾转运站，垃圾分类投放点不足，垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 8、老年服务站未设床位； 9、缺少卫生服务站及文化站点等服务设施用地； 10、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后； 11、缺乏主导产业，集体收入较低。

序号	城中村名称	主要存在问题
6	金砂乡（含东门、南门、西门、北门社区）	1、三线“整治比例”偏低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象，5G 信号覆盖不完善； 2、建筑风貌协调性较差； 3、排污管不通，雨水水浸街； 4、消防栓设置不足； 5、健身器材设施少、场地小； 6、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 7、燃气管道覆盖率低； 8、存在部分危房需整治； 9、未设立卫生服务站、文化站点； 10、老年服务站床位不足； 11、个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 12、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 13、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。
7	龙眼西村（含东华、东龙社区）	1、三线“整治比例”偏低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 2、村庄少数危房和违章搭建建筑，建筑风貌协调性较差； 3、局部道路存在乱停乱放车辆的问题； 4、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 5、燃气管道覆盖率较低； 6、缺少发展空间，土地利用与城市发展协调性较差。
8	浔洄村	1、缺少发展空间，土地利用与城市发展协调性较差； 2、三线“整治比例”偏低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 3、部分排污管淤塞，雨天存在积水点； 4、缺少公共交通设施，局部道路存在乱停乱放车辆的问题； 5、未建设燃气管道； 6、建筑风貌协调性较差； 7、消防车辆及消防栓设置不足； 8、缺少卫生服务站、文化站点及综合超市等服务设施用地； 9、缺乏绿化、广场等开放空间； 10、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 11、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后； 12、缺乏主导产业，集体收入较低。
	北墩村（含北墩、金誉	1、三线“整治比例”偏低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 2、存在多处危房、违章搭建建筑和结构性存在安全隐患的建筑，需进行整治，建筑风貌协调性较差； 3、部分排污管淤塞，雨天存在积水点； 4、学校门口及主要道路缺少交通标志、标线，局部道路存在乱

序号	城中村名称	主要存在问题
9	社区)	停乱放车辆的问题； 5、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 6、未建设燃气管道； 7、消防车辆及消防栓设置不足； 8、缺少老年服务站、卫生服务站、文化站点等服务设施用地； 9、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 10、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。
10	南墩村（含南墩、金凤社区）	1、三线“整治比例”偏低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 2、部分排污管淤塞，雨天存在积水点； 3、存在多处危房、违章搭建建筑和结构性存在安全隐患的建筑，需进行整治，建筑风貌协调性较差； 4、学校门口及主要道路缺少交通标志、标线，局部道路存在乱停乱放车辆的问题； 5、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 6、未建设燃气管道； 7、消防车辆及消防栓设置不足； 8、垃圾分类投放点不足，个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 9、缺少老年服务站、卫生服务站、文化站点等服务设施用地； 10、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 11、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。
11	长厦村	1、三线“整治比例”偏低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 2、存在多处危房及违章搭建建筑，建筑风貌协调性较差； 3、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 4、未建设燃气管道； 5、未设立老年服务站、卫生服务站、文化站点等服务设施用地； 6、绿化、广场等开放空间不足； 7、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后； 8、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统。
12	鸥汀上村	1、三线“整治比例”偏低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 2、排污管不通，雨天存在积水点； 3、消防设施不足； 4、健身器材设施少； 5、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 6、建筑外立面存在破损锈蚀情况，风貌协调性较差； 7、老年服务站床位不足；

序号	城中村名称	主要存在问题
		8、个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 9、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 10、缺少海绵化设施和装配式建筑等智能化运用。
13	鸥汀下村	1、三线“整治比例”偏低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 2、部分排污管淤塞，雨天存在积水点； 3、未建设燃气管道； 4、消防设施不足； 5、健身活动场地面积小，器械老化； 6、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 7、建筑外立面存在破损锈蚀情况，风貌协调性较差； 8、老年服务站床位不足； 9、个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 10、社区文化站点缺失、文化休闲场所面积小； 11、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 12、缺少海绵化设施和装配式建筑等智能化运用。
14	万石村	1、局部小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象，三线“整治比例”有待提升； 2、部分排污管淤塞，雨天存在积水点； 3、未建设燃气管道； 4、消防设施不足； 5、健身活动场地面积小，器械老化； 6、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 7、存在少数危房，建筑外立面存在破损锈蚀情况，风貌协调性较差； 8、老年服务站床位不足； 9、个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 10、社区文化站点缺失； 11、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 12、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。
15	龙湖村（含春湖、玉湖、碧湖社区）	1、三线“整治比例”较低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象，5G 信号覆盖不完善； 2、部分排污管淤塞、局部给水设施老化； 3、未建设燃气管道； 4、消防设施不足； 5、健身活动场地面积小，器械老化； 6、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 7、建筑外立面存在破损锈蚀情况，风貌协调性较差； 8、老年服务站床位不足； 9、个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 10、绿化、广场等开放空间不足；

序号	城中村名称	主要存在问题
		11、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 12、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。
16	夏桂埔村	1、三线“整治比例”偏低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 2、规划中链接城市主干道南北走向道路未建设贯通； 3、部分排污管淤塞； 4、未建设燃气管道； 5、消防设施不足； 6、健身活动场地面积小，器械老化； 7、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 8、建筑外立面存在破损锈蚀情况，风貌协调性较差； 9、缺少卫生服务点、社区文化站点缺失、文化休闲场所不足； 10、老年服务站床位不足； 11、个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 12、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 13、智慧路灯、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。
17	妈屿村	1、部分排污管淤塞； 2、燃气管网覆盖率不足； 3、消防设施不足； 4、卫生服务站无医护人员； 5、老年服务站床位不足； 6、个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 7、社区文化站点缺失、文化休闲场所不足； 8、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 9、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。
18	陈厝合村 （含东和、东新、佳和、金和、南碧埠、南和社区）	1、三线“整治比例”较低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象，5G 信号覆盖不完善； 2、排污管不通，雨天存在内涝、水浸街问题； 3、消防设施不足； 4、健身活动场地面积小，器械老化； 5、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 6、存在部分危房需整治，建筑外立面存在破损锈蚀情况，建筑风貌协调性较差； 7、老年服务站床位不足； 8、个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 9、社区文化站点缺失、文化休闲场所面积小； 10、绿化、广场等开放空间不足； 11、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 12、智慧路灯、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。

序号	城中村名称	主要存在问题
19	辛厝寮村 (含东龙、高埕、金凤、金港、金津、金龙、金泰、泽湖、珠津社区)	1、局部小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象，三线“整治比例”有待提升； 2、存在飞线充电问题； 3、排污管不通，雨天存在内涝、水浸街问题； 4、消防设施不足； 5、健身活动场地面积小，器械老化； 6、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 7、老厝区居住环境品质较差，老厝建筑存在病害问题； 8、建筑外立面存在破损锈蚀情况，建筑风貌协调性较差； 9、卫生服务点面积不足； 10、老年服务站床位不足； 11、个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 12、社区文化站点缺失、文化休闲场所面积小； 13、绿化、广场等开放空间不足； 14、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 15、智慧路灯、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。
20	内充公村	1、三线“整治比例”较低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 2、排污管不通，雨天存在内涝、水浸街问题； 3、消防设施不足； 4、健身活动场地面积小，器械老化； 5、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 6、存在部分危房需整治，建筑外立面存在破损锈蚀情况，建筑风貌协调性较差； 7、卫生服务点面积不足；老年服务站床位不足； 8、个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 9、社区文化站点缺失、文化休闲场所面积小； 10、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 11、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。
21	外充公村	1、三线“整治比例”较低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象； 2、存在飞线充电问题； 3、排污管不通，雨天存在内涝、水浸街问题； 4、消防设施不足； 5、健身活动场地面积小，器械老化； 6、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 7、建筑外立面存在破损锈蚀情况，建筑风貌协调性较差； 8、卫生服务点面积不足； 9、老年服务站床位不足； 10、个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 11、社区文化站点缺失、文化休闲场所面积小；

序号	城中村名称	主要存在问题
		12、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 13、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。
22	广兴村	1、三线“整治比例”较低，辖区小巷中存在通信缆线乱拉乱接现象，5G 信号覆盖不完善； 2、存在飞线充电问题； 3、排污管不通，雨天存在内涝、水浸街问题； 4、消防设施不足； 5、健身活动场地面积小，器械老化； 6、绿化、广场等开放空间不足； 7、缺少机动车/非机动车等停车设施和充电设施； 8、建筑外立面存在破损锈蚀情况，建筑风貌协调性较差； 9、卫生服务点面积不足； 10、老年服务站床位不足； 11、个别垃圾投放点分类投放容器设置不合理，存在卫生死角； 12、未建立出租屋管理系统、管网智能监控系统； 13、智慧路灯、光伏发电、海绵化设施和装配式建筑等智能化运用滞后。

3.4 体检评估

结合《广东省城镇人居环境提升工作领导小组办公室关于配合开展 2025 年符合条件城市的城中村改造项目更新片区第三方体检工作的通知》有关要求，以《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》《广东省城中村房屋及基础设施安全改造指引（试行）》的各项内容及相关规范要求为评价标准，按照基本达标、局部达标、不达标三种情形，对城中村体检情况进行综合评估。

表 3-3 体检评估情况表

序号	评价维度		评价标准	体检情况	达标情况
1	人口密度合理性	人口密度	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 2.0.2 城中村宜合理控制人口密度的指标要求。	本次改造人口密度为 2.44，符合 300 万以上的城市城中村人口密度不宜高于 3.18 万人/km ² 的指引要求。	基本达标

序号	评价维度		评价标准	体检情况	达标情况
2	土地利用集约性	土地利用情况	国土资源部《关于节约集约利用土地的规定》	部分村庄存在区域功能退化、闲置土地、产业用地低效等现象。	不达标
3	公共服务设施的完善度	管理设施	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 3.1 管理服务设施的指标要求。	除个别规模极小的城中村未设立综合服务站，其余村庄均已设立。个别综合服务站的的服务面积达不到规范要求。	局部达标
		教育设施	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 3.2 教育设施的指标要求。	城中村范围内已设置多所小学及幼儿园，但个别小学、幼儿园的教育设施覆盖面积未能达到规范的设置要求。	局部达标
		医疗卫生设施	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 3.3 医疗卫生设施的指引要求	仅有少部分村庄设置卫生服务站。部分村庄设立的卫生服务站面积少于 100 平方米。	不达标
		便民服务设施	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 3.4 便民服务设施的指标要求。	现有室内文体设施（包括图书阅览室、棋牌室，以及乒乓球、台球等室内体育场地）约 13 处，室外健身场地约 37 处，部分社区未达到覆盖要求。	不达标
		文体活动设施	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 3.5 文体活动设施的指标要求。	城中村范围内的肉菜市场、便利店等便民服务设施基本完善，但建设规模和邮件快件送达设施的设置达不到规范要求。	局部达标
		社会福利设施	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 3.6 社会福利设施的指标要求。	大部分村庄已配套老人服务设施，但老人服务设施规模未能达到规范要求，除老人服务设施外，青少年及儿童活动室缺失、儿童游戏场地设施及社工点的规模达不到规范要求。	局部达标

序号	评价维度		评价标准	体检情况	达标情况
4	基础设施的合理性	道路设施	《广东省城中村房屋及基础设施安全改造指引（试行）》中 4.1 道路系统的指标要求。	城中村内的主干路等路面宽度基本 ≥ 4 米。满足消防、救护、搬家等机动车辆的通行要求，道路建设达标率较高，但部分学校门口及主要道路缺少交通标志、标线。	局部达标
		停车设施	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 4.1 停车设施的指标要求。	城中村内部分村庄设有机动车停车设施及非机动车停车设施。非机动车停车设施基本符合规范要求。但部分村庄缺失停车设施，巷道两侧乱停乱放车辆问题突出。	局部达标
		充电设施	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 4.2 充电基础设施的指标要求。	大部分电动自行车充电车位配置比例未达到非机动车停车位的比例要求。	不达标
		市政设施	《广东省城中村房屋及基础设施安全改造指引（试行）》中有关市政设施的要求。	给排水、污水等市政设施基本符合改造要求，但城中村内无燃气供应设施、三线整治比例较低，网络覆盖不够全面。	局部达标
5	环境卫生整洁度	环卫设施	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 5.1 垃圾投放、收集与运输的指标要求。	基本每个村庄都设置有垃圾集中分类投放点，部分村庄分类投放容器设置不合理，个别垃圾投放点存在卫生死角问题。	局部达标
		公厕布局	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 5.2 公共厕所的指标要求。	基本每个村庄都至少设置了 1 处公共厕所。	基本达标
		照明设施	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 4.2 交通安全设施的指标要求。	城中村道路路灯普及率为 86%，基本达到规范要求。局部有待提升	基本达标
6	公共空间开放性	公共绿地	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 6.1 公共绿地的标准要求。	部分村庄设有公共绿地，部分村庄没有，城中村内部公园数量有限，且多以“口袋公园”为主。	局部达标

序号	评价维度		评价标准	体检情况	达标情况
6	公共空间开放性	广场空间	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 6.2 广场空间的指标要求。	部分村庄设有广场，部分村庄没有，配备有基础的运动设施，如健身器材、篮球场等，但设施相对简陋，缺乏维护。	局部达标
		设施小品	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 6.5 设施小品的指标要求。	每个村庄都设置有文化宣传栏。宣传栏设施符合规范要求。	基本达标
7	消防设施安全性	公共区域消防安全	《广东省城中村房屋及基础设施安全改造指引（试行）》中 3.1 公共区域消防安全的指标要求。	城中村改造范围内有多条主消防车道可通达各个防火组团，主消防车道与市政道路相连的出入口 ≥ 2 个，其他各项设施也符合规范要求。	基本达标
		小型或微型消防站	《广东省城中村房屋及基础设施安全改造指引（试行）》中 3.1 公共区域消防安全的指标要求。	每个村庄都配置有微型消防站，但消防站规模未能达到规范要求。	局部达标
		自建房消防安全	《广东省城中村房屋及基础设施安全改造指引（试行）》中 2.3 建筑日常管理。	城中村改造未经过专业设计和专业施工，未严格执行房屋质量安全强制性标准。未依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。	不达标
		电动自行车消防安全	《广东省城中村房屋及基础设施安全改造指引（试行）》中 3.4 电动自行车消防安全。	部分村庄已增设电动自行车停放充电场所，电动自行车停放充电场所选址、充电棚（库）和电池充电柜安装符合国家及地方标准规定。	局部达标
8	建筑风貌协调性	建筑整治	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 7.1 建筑整治的指标要求。	部分村庄对建筑立面进行整治提升，部分村庄没有。建筑之间的风貌难以统一。	局部达标
		街巷空间风貌	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 7.2 空间风貌的指标要求。	街巷路面基本干净整洁、无明显油污、污渍和垃圾；但屋前屋后、屋顶雨棚、墙根沟渠等部位存在积存垃圾现象，“三线”整治总体完成率只占 38%。	局部达标

序号	评价维度		评价标准	体检情况	达标情况
8	建筑风貌协调性	历史建筑风貌保护	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 7.2 历史建筑风貌保护的指标要求。	村庄内的历史建筑已划定保护范围，并按照相关法律法规和规划的要求进行修缮和保护。	基本达标
9	村庄建设智慧化	智慧管网建设	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 8.1 智慧管网的指标要求。	大部分城中村在社区居委内部已安装智慧安防系统，并部署多个智能监控设备。但出租屋管理系统，管网智能监控系统缺少。	局部达标
		海绵城市设施	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 8.2 海绵城市的指标要求。	未建设	不达标
		装配式建筑	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 8.3 装配式建筑的指标要求。	未建设	不达标
		光伏发电设施	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 8.4 光伏发电项目的指标要求。	少部分村庄能够利用建筑物屋顶设置光伏发电项目和利用光伏发电供路灯照明。	基本达标
		智慧设施	《广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》中 8.5 智慧设施的指标要求。	未建设	不达标
10	产业发展可持续性	主导产业	万石村在观赏鱼养殖、中草药种植上颇具特色，妈屿村及鸥汀上村主导文化特色旅游、其余村庄主要依靠房屋租赁、土地出租为主，总体缺乏特色产业支撑。		
		集体经济	集体经济收入较为薄弱。		

3.5 评估结论及建议

汕头市城中村现状在人口密度控制方面表现良好，但在土地利用集约性、公共服务设施完善度、基础设施完善性、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，以推动城中村与城市高质量融合发展。

第四章 改造目标与策略

4.1 改造意愿与需求调查

4.1.1 改造意愿

1、社区居委意愿：受访的所有社区居委都表示愿意纳入城中村改造。

2、社区居民意愿：超 85%的受访居民表示愿意纳入城中村改造，意愿度较高。

4.1.2 改造类型意愿

1、社区居委意愿

选择拆整结合类的社区居委有浮西村、浮东村。

选择整治提升类的社区居委有杏花村、新乡村、长厦村、金砂乡（含东门、南门、西门、北门社区）、大窖村、南墩村（含南墩、金凤社区）、北墩村（含北墩、金誉社区）、浔洄村、龙眼西村（含东华、东龙社区）、鸥汀上村、鸥汀下村、万石村、龙湖村（含春湖、玉湖、碧湖社区）、夏桂埔村、妈屿村、陈厝合村（含东和、东新、佳和、金和、南碧埠、南和社区）、辛厝寮村（含东龙、高埕、金凤、金港、金津、金龙、金泰、泽湖、珠津社区）、内充公村、外充公村、广兴村。

2、社区居民意愿

受访居民约 63%倾向选择整治提升类，受访居民约 16%偏向选择拆整结合类，受访居民约 21%倾向选择拆除新建类。

4.1.3 改造建设意愿需求

1、征地拆迁方面

近 95%的受访居民表示支持征地拆迁，倾向选择货币补偿、提供

安置房等安置补偿方式，多数居民倾向选择村集体自主开发的土地开发方式，希望拆除新建后主导功能为住宅。

2、改造建设需求

受访群众的迫切需求：建筑结构安全隐患治理、建筑消防安全技防改造、违章搭建拆除；车辆乱停乱放整治、交通安全设施完善、道路改造提升、停车充电设施完善；“三线”安全隐患整治、易涝点治理、管道管线破损修复、供水改造、燃气安全改造、环境卫生基础设施提质改造、卫生服务站改造建设、文体活动设施完善、社会福利设施完善，以及产业导入、基层组织治理等。

4.2 改造目标

城中村改造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，切实消除各类安全隐患，提升城市建设品质和治理水平，推动城中村长效治理，城市高质量可持续协调发展。

4.2.1 消除公共安全隐患

拆除乱搭乱建、解决危房问题，打通消防通道，完善消防救援设施，构建防洪排涝设施系统，切实消除公共卫生和城市安全风险隐患，提升城中村安全韧性。

4.2.2 完善基础配套设施

进一步完善给水、排水、供电、通信、燃气、消防等市政基础设施，相应配套建筑垃圾临时堆放点，改善人居环境品质，提高城中村发展基础承载力，解决末端管网老化问题。完善配套停车、教育、医疗、养老等公共服务设施，进一步提升城中村公共服务水平。

4.2.3 集约高效开发土地

坚持节约集约用地原则，通过连片开发、整体开发等拆除新建方

式，优化土地资源配置，盘活存量土地资源，高效集约利用土地，提升土地使用效益，提升城中村建设品质，推动城中村高质量发展。

4.2.4 优化产业整体形态

引导个体经营向企业化运作转型，推动传统产业从“散、乱、小”向“精、专、强”跃升，促进产业集聚和功能混合，通过推动“工改工”“工改商”等模式，结合城中村资源禀赋，发展特色经济和第三产业，优化产业整体形态，推动产业结构调整和转型升级。

4.2.5 加强历史文化保护

注重保护历史文化遗产，延续城市文脉。通过修缮历史建筑、保护传统风貌区等方式，将文化遗产融入社区生活和经济发展中。同时，挖掘乡土元素和人文历史特色，塑造具有地方特色的文化风貌。

4.2.6 夯实基层治理基础

提升基层治理能力，完善社区服务功能。通过整合改造区域内的公共设施，构建完善的市政基础设施体系，提高居民生活质量。加强社区管理和服务体系建设，推动居民自治和社会治理现代化，切实提高城中村治理水平。

4.2.7 城乡协调融合发展

注重保障居民权益，改善低收入群体的生活条件。通过完善住房保障和公共服务设施，实现改造成果惠及全体居民。同时，推动城乡公共服务一体化，缩小城乡发展差距。

4.2.8 生态可持续发展

注重生态环境保护，推进绿色低碳发展。通过生态修复和景观提升，构建宜居宜业的生态环境，改善城中村生态环境，推动实现经济效益、社会效益和生态效益的统一。

4.3 改造策略

4.3.1 分类改造

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：

1、拆整结合类改造城中村 2 个：浮西村、浮东村。

2、整治提升类改造城中村 20 个：杏花村、新乡村、长厦村、金砂乡（含东门、南门、西门、北门社区）、大窖村、南墩村（含南墩、金凤社区）、北墩村（含北墩、金誉社区）、浔洄村、龙眼西村（含东华、东龙社区）、鸥汀上村、鸥汀下村、万石村、龙湖村（含春湖、玉湖、碧湖社区）、夏桂埔村、妈屿村、陈厝合村（含东和、东新、佳和、金和、南碧埠、南和社区）、辛厝寮村（含东龙、高埕、金凤、金港、金津、金龙、金泰、泽湖、珠津社区）、内充公村、外充公村、广兴村。

表 4-1 城中村分类改造类型一览表

序号	城中村名称	改造类型
1	浮东村	拆整结合类
2	浮西村	拆整结合类
3	新乡村	整治提升类
4	杏花村	整治提升类
5	大窖村	整治提升类
6	金砂乡（含东门、南门、西门、北门社区）	整治提升类
7	龙眼西村（含东华、东龙社区）	整治提升类
8	浔洄村	整治提升类
9	北墩村（含北墩、金誉社区）	整治提升类

序号	城中村名称	改造类型
10	南墩村（含南墩、金凤社区）	整治提升类
11	长厦村	整治提升类
12	鸥汀上村	整治提升类
13	鸥汀下村	整治提升类
14	万石村	整治提升类
15	龙湖村（含春湖、玉湖、碧湖社区）	整治提升类
16	夏桂埔村	整治提升类
17	妈屿村	整治提升类
18	陈厝合村（含东和、东新、佳和、金和、南碧埠、南和社区）	整治提升类
19	辛厝寮村（含东龙、高埕、金凤、金港、金津、金龙、金泰、泽湖、珠津社区）	整治提升类
20	内充公村	整治提升类
21	外充公村	整治提升类
22	广兴村	整治提升类

上述为初步拟定的改造类型，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。若后续实施条件、意愿需求发生变化，需调整改造类型的，可视相关政策、程序进行调整。

4.3.2 分重点改造

根据《汕头市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，在城镇发展区与村庄建设区内划定重点改造区、一般改造区、限制改造区三类更新功能区，结合城中村与城市更新功能区关系，将城中村改造划为重点改造区、一般改造区进行差异化改造与资源配置。其中：

1、重点改造区：涉及内充公村（南片）、外充公村（东片）、

辛厝寮村（北片）、陈厝合村、夏桂埔村（中部）、鸥汀上村、鸥汀下村（东片）、龙眼西村、浔洄村、长厦村、杏花村、新乡村、金砂乡、大窖村、南墩村、北墩村、浮东村、浮西村（东片）等村。

2、一般改造区：涉及广兴村、龙湖村、万石村、妈屿村、内充公村（北片）、外充公村（西片）、辛厝寮村（南片）、夏桂埔村（外围片区）、鸥汀下村（西片）、浮西村（西片）等村。

4.3.3 融合联动改造

根据《汕头市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，按照城乡融合一体化发展思路，同步配套建设城中村直接关联城市道路基础设施，破解城中村与城乡贯通空间壁垒，推动城中村与城市“协同共进”高质量融合发展。

4.3.4 分时序改造

按照“一年攻坚提升、三年显著变化、七年完成一轮改造”的目标任务，积极稳妥推进城中村改造。到 2026 年年底，整治提升类城中村改造基本完成，拆除新建类(含拆整结合类)城中村改造全部动工，有效消除安全风险隐患，改造居住条件和生态环境，涌现出一些典型范例，形成可复制可推广经验。到 2030 年年底，实现“应整尽整”“应改尽改”“应拆尽拆”，城中村与城市融合发展，整体实现产业形态优化、居住功能提升、城市文明跃升。

4.4 改造高质量发展策略

4.4.1 强化基础设施支撑，释放城市发展新活力

优化路网结构畅通断头路、拓宽瓶颈路段、修缮破损路面，合理规划停车场与立体停车设施，优化公交线网提升覆盖率；推进市政设施现代化改造，保障水电气供应安全稳定，实现光纤入户与 5G 网络全域覆盖；加强房屋建筑全周期管理，严格规范自建房审批建设流程，

强化建筑结构安全监管；加强对自建房报建阶段的源头治理，对涉及生产经营功能的应当依法依规审查消防安全条件；强化消防设施配置、智能安防系统建设及应急避难场所布局，完善消防标识系统与应急疏散通道，提升城市安全韧性、民生服务水平和综合承载能力，为城市高质量发展注入新活力。

4.4.2 精雕细琢城市布局，释放发展潜力新动能

精雕细琢城市布局，科学规划用地明确功能分区，整合闲置土地、拆除违建以提升利用效率，拓展公共空间与绿地；优化交通网络布局，完善停车场、慢行系统及市政交通设施，强化秩序管理缓解拥堵；推动强化电动自行车集中停放、充电场地和设施建设工作；立足街头绿地、口袋公园等微景观建设，融合社区特色文化元素打造特色公共空间，以生态绿化提升环境品质，激发城市发展新动能。

4.4.3 优化突破产业结构，撬动城市高质量发展杠杆

整合分散空间、社区产业集聚区、盘活低效用地及“工改工”模式，实现土地集约利用与产业集群发展；依托社区优势拓展特色产业，优化突破产业结构，推动传统产业升级；推进产业与就业融合，以技能培训和岗位扩容促进居民就业增收，推动形成产业提质、空间增效、民生保障的城市高质量发展新格局，释放经济增长潜力。

4.4.4 筑牢基层治理根基，推动社会治理提质增效

筑牢基层治理根基需以党建引领为核心，强化基层党组织在城中村改造中的统筹作用，健全党建机制并激发党员先锋力量。推进治理能力现代化建设，探索推行“房东责任制+租户实名制”智慧化管理，实现流动人口“一码登记、动态监测”，融合信息化技术提升治理效能。建立安全隐患动态排查化解机制，健全政府、社区组织、企业、居民等多方参与的治理模式，实现基层消防安全网格化治理，社会治

理精准化与社会稳定双提升。

4.4.5 厚植历史文化底蕴，彰显城市风貌底蕴

以历史文脉保护与活化利用为主线，厚植城中村文化底蕴，留存街巷肌理与建筑风貌；深度挖掘潮汕侨乡文化、非遗技艺与民俗内涵，完善建设文化展馆、复现节庆活动、培育传承文化基因，增强居民认同感；探索推进文旅融合发展，活化利用古厝民居发展特色民宿与文创空间，推动历史文化与现代产业有机衔接，推动历史文脉传承与城市品质提升互促共进。

4.4.6 践行绿色发展理念，构建生态化动力体系

依法加强建筑垃圾管理，同时建筑材料优先使用建筑垃圾资源化再生产品；有力有序拆违增绿、土地集约利用，系统布局口袋公园、生态廊道与立体绿化，串联碎片化绿地构建“微循环”生态网络；推进海绵化更新改造，植入雨水花园、透水铺装等设施，联动地下管网升级打造“渗蓄滞净用排”一体化体系，实现雨水资源化利用与内涝防治协同增效。

第五章 改造建设标准与实施流程

5.1 改造建设标准

5.1.1 城中村改造类型

根据《党中央、国务院关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号）、《广东省人民政府办公厅关于深入推进城中村改造工作的通知》（粤办函〔2024〕168号）、《汕头市人民政府办公室关于印发汕头市城中村改造整治工作方案的通知》（汕府办〔2024〕34号）等有关要求，城中村改造类型细分为拆除新建、整治提升、拆整结合三类。

1、拆除新建类

对具备条件的城中村拆除全部或者大部分原有建筑物、构筑物及其他地上附着物，并按照城市标准规划、重新建设和管理的全面改造。

拆除新建类城中村，重点对其改造规模、改造时序、改造效果进行引导，使其与住房市场供应、改造紧迫程度、城市发展需要相契合。对于纳入拆除新建年度计划的拆除新建类城中村，应“先谋后动、动则必快、动则必成”，按照“依法征收、净地出让”的方式实施改造。

2、整治提升类

对不具备拆除新建条件的城中村，在维持现状建设格局基本不变的前提下，按照城市标准通过建筑局部拆建、功能改变、整饰修缮等微改造，消除安全隐患、完善公共设施、提高居住品质。

整治提升类城中村，除在维持现状建设格局基本不变的前提下经常性开展安全风险隐患排查整治、防控风险隐患外，应按照文明城市标准，通过环境品质提升、设施配套完善、历史文化活化、社会治理优化等方式对城中村进行综合整治。

3、拆整结合类

指拆除新建和整治提升相结合的混合改造。

拆整结合类城中村，重点在于合理确定拆除新建范围和整治提升范围，保障拆除新建与整治提升同步开展，避免出现“应拆未拆、应整未整”的问题。

5.1.2 拆除新建类建设标准

拆除新建类改造，重点考虑与周边建设用地的衔接，合理进行土地利用、公共服务设施、道路交通、市政设施、绿化与开敞空间等系统的规划。在消除消防、建筑等安全隐患的基础上，优先保障住房、教育、医疗等基本民生需求，完善基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施、公共活动空间、物业管理和健全的社区管理机制，建设居民归属感、认同感较强的完整社区。拆除新建类按照片区控制性详细规划进行建设，其中居住区应结合《住房和城乡建设部办公厅关于印发完整居住社区建设指南的通知》（建办科〔2021〕55号）有关要求和保障性住房配建要求实施。

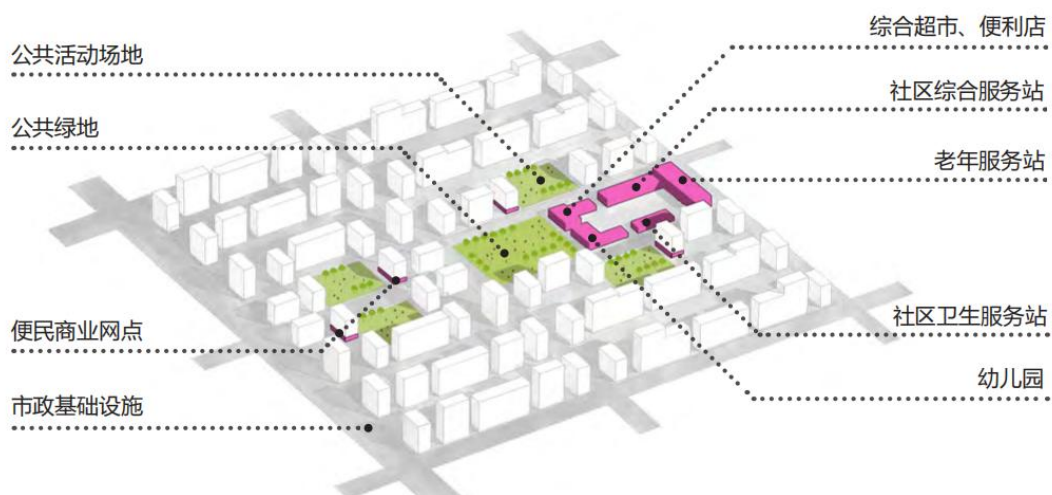


图 5-1 完整社区配套设施示意图

建设标准要求为基本公共服务设施完善、便民商业服务设施健全、市政配套基础设施完备、公共活动空间充足、物业管理全覆盖，以及

社区管理机制健全。

1、基本公共服务设施完善：包括一个社区综合服务站、一个幼儿园、一个托儿所、一个老年服务站和一个社区卫生服务站。

2、便民商业服务设施健全：包括一个综合超市、多个邮件和快件寄递服务设施以及其他便民商业网点。

3、市政配套基础设施完备：包括水、电、路、气、热、信等设施、停车及充电设施、慢行系统、消防车通道、无障碍设施和环境卫生设施。

4、公共活动空间充足：包括公共活动场地和公共绿地。

5、物业管理全覆盖：包括物业服务和物业管理服务平台。

6、社区管理机制健全：包括管理机制、综合管理服务和社区文化。

适用城中村：本规划预留拆除新建类建设标准，适用后期如有条件实施的城中村。

5.1.2.1 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。

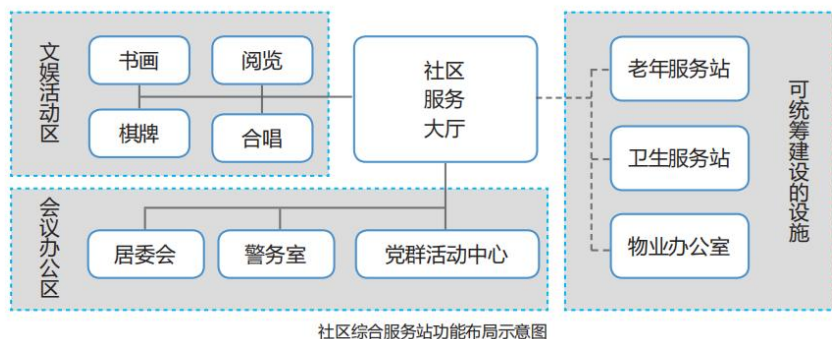
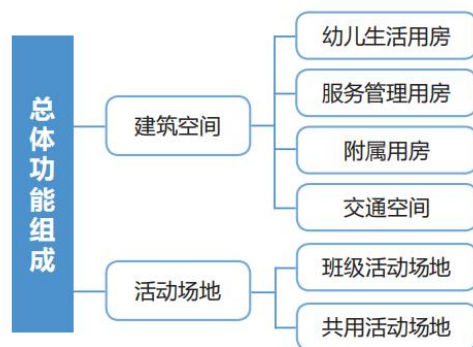


图 5-2 社区综合服务站功能布局示意图

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。



幼儿园功能组成示意图

图 5-3 幼儿园功能组成示意图

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。



图 5-4 幼儿园功能组成示意图

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,为生活不能完全自理的老年人、残疾人提供膳食供应、保健康复、交通

接送等日间服务。

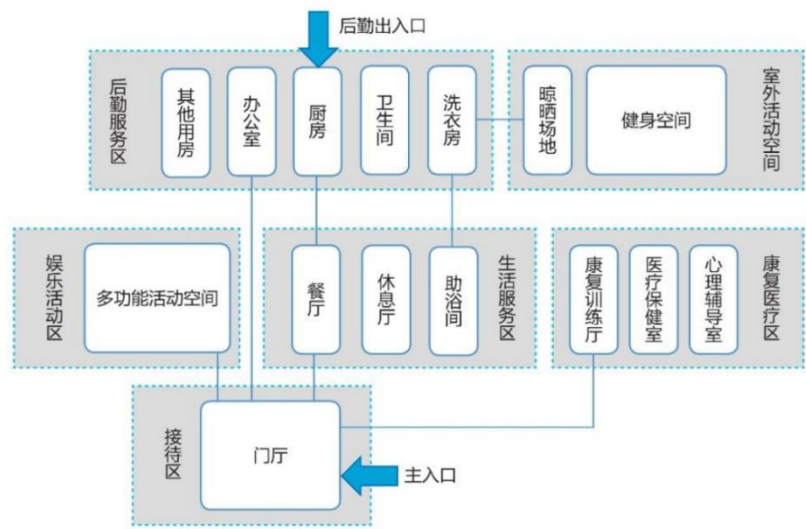


图 5-5 老年服务站功能组成示意图

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。

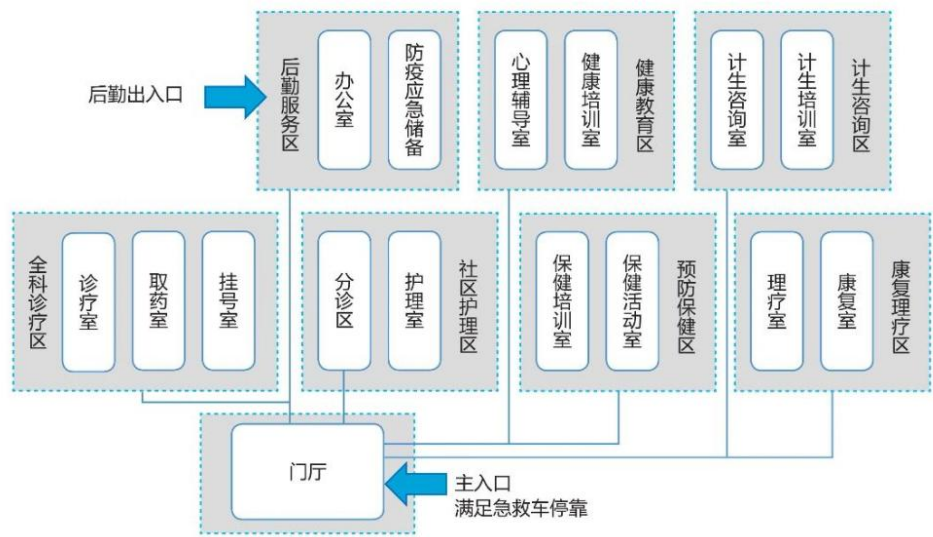


图 5-6 社区卫生服务站功能组成示意图

5.1.2.2 便民商业服务设施健全

1、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。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。



图 5-7 综合超市示意图

2、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，格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，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。

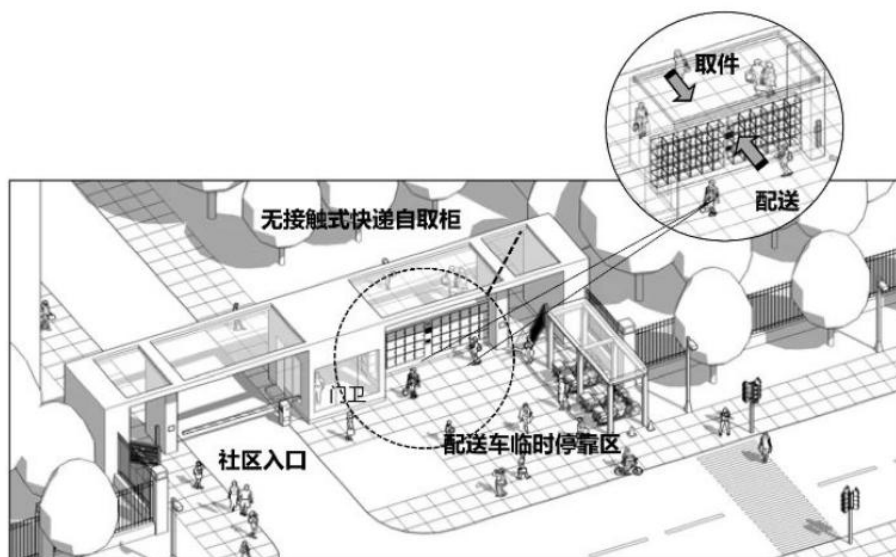


图 5-8 快递接收点示意图

3、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。

4、水、电、路、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、供给稳定等要求。实现光纤入户和多网融合，推动运行安全、5G 网络进社区，建设社区智能安防设施及系统，结合《汕头市 5G 通信基础设施规划（2021—2025 年）》，提前预留通信机房、基站等通信基础设施建设位置。



图 5-9 水电气等设施铺设示意图

5、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，建设电动车集中停放和充电场所，并做好消防安全管理。同时应按《广东省自然资源厅关于印发新建居住项目电动自行车停放场所规划配建指标的通知》（粤自然资管制〔2024〕1725 号）等相关要求进行合理规范设置。

6、慢行系统

建设连贯各类配套设施、公共活动空间与住宅的通行系统，与城

市通行系统相衔接，社区居民步行 10 分钟可以到达公交站点。

7、消防车通道

新建居住社区内应至少有 1 条主消防车道可通达各个防火组团，社区建筑组团之间宜以普通消防车道进行划分并沿组团边缘形成环道，通行消防车的道路中心线间的距离不宜大于 160 米。

8、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）。

9、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，同时根据城中村现状条件相应配套建筑垃圾临时堆放点。



图 5-10 卫生设施示意图

5.1.2.3 公共活动空间充足

1、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娱乐设施；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。

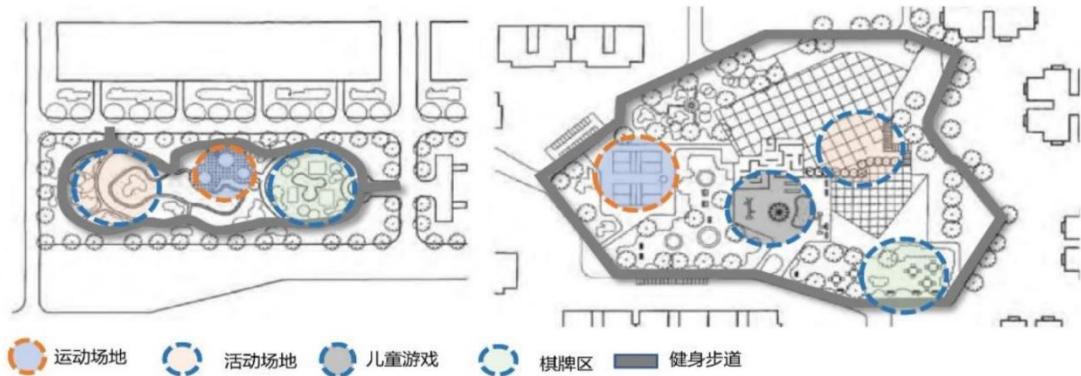


图 5-11 公共活动场地功能示意图

2、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% 的体育活动场地；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。

3、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。

4、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。

5.1.2.4 社区管理机制健全

1、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。推动城市管理进社区，将城市综合管理服务平台与物业管理服务平台相衔接，提高城市管理覆盖面。

2、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。

3、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。

5.1.3 整治提升类建设标准

整治提升类改造，统筹城中村生产、生活、生态空间，通过梳理存量空间资源，合理引导产业发展，布局公共服务设施、市政设施和便民商业，补齐公共服务短板，提升人居环境，增加公共敞开空间，提升道路和市政设施，消防、生产和公共安全，注重对街道、社区（村）历史文化的挖掘、保护和利用。按照《广东省城镇人居环境提升工作领导小组办公室关于印发广东省城中村人居环境品质改造提升指引（试行）》《广东省城中村房屋及基础设施安全改造指引（试行）》的函（粤建节〔2024〕674号）有关要求实施。

适用城中村：对照第四章 4.3 改造策略分类改造标准，涉及杏花村、新乡村、长厦村、金砂乡（含东门、南门、西门、北门社区）、大窖村、南墩村（含南墩、金凤社区）、北墩村（含北墩、金誉社区）、浔洄村、龙眼西村（含东华、东龙社区）、鸥汀上村、鸥汀下村、万石村、龙湖村（含春湖、玉湖、碧湖社区）、夏桂埔村、妈屿村、陈厝合村（含东和、东新、佳和、金和、南碧埠、南和社区）、辛厝寮村（含东龙、高埕、金凤、金港、金津、金龙、金泰、泽湖、珠津社

区）、内充公村、外充公村、广兴村等 20 个城中村。

5.1.3.1 房屋建筑安全

1、建筑安全排查

根据《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB 55021）、《既有建筑维护与改造通用规范》（GB 55022）的相关规定，定期开展金平区、龙湖区共 22 个城中村房屋安全隐患排查。全面摸清房屋基本情况，重点排查结构安全性、房屋建设合法合规性等内容，逐一归集排查信息。

2、建筑维护修缮

完全翻新	局部修补	立面清洗
 针对建筑年代较早的一批黄泥批荡墙体，采用全部铲除后重新水泥砂浆批荡，重新做外墙防水后面层涂刷。	 针对基础条件较好的建筑，仅出现局部面层破损，每栋建筑破损点在 3-5 处且每处面积不超过 0.5m²，建议局部进行修补。	 针对基础条件较好的建筑，面层基本完好，仅由于时间风化造成的老旧现象，考虑外墙清洗。

图 5-12 房屋维护修缮意向示意图

对发现存在安全隐患的房屋，应按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责、谁主管谁负责、谁审批谁负责”的原则进行周期性修缮，当发生危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况时，应立即通过排险、加固等措施实施应急抢险修缮，及时解除房屋险情。

3、建筑解危

对于 C 级、D 级城中村建筑危房应以翻建、征拆、加固、修缮为主；D 级建筑危房征拆后的场地可根据村庄实际需求，用于建设市政设施、社区（村）服务配套设施或社区（村）绿地等公共活动场地。

4、拆违整治

（1）重点整治堵塞消防车道及逃生通道、明显侵占已经形成的街道的违法建设、存在重大安全隐患的私搭乱建以及将原本作为厂房使用的建筑自发改造为居住功能。

（2）拆除违法建设后空间应作为市政设施、街巷空间拓宽或公共活动场地使用，并及时增绿美化，实现村容村貌的普遍改善、环境品质的有效提升和村庄安全的可靠保障。

5、建筑风貌管控

鼓励对城中村建筑外立面进行整治提升应与相关规划、设计指引、风貌要求保持一致，注重色彩搭配，保证与周边环境相协调。



图 5-13 建筑风貌管控效果示意图

6、户外广告和招牌设施整治

（1）户外广告和招牌设施设置应牢固可靠，不得影响机动车、非机动车、行人安全通行，同时不应影响灭火救援行动和人员逃生。广告和招牌设施建设应符合现行行业标准《城市户外广告和招牌设施技术标准》（CJJ/T 149）的有关规定。

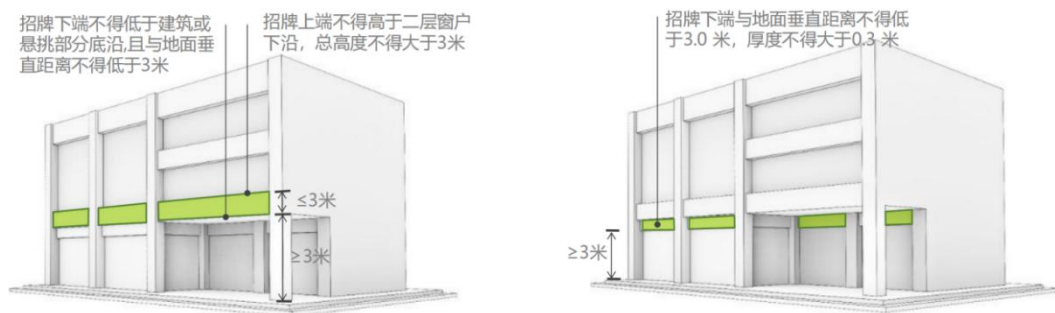


图 5-14 户外广告和招牌整治示意图

（2）宜遵守“一店一招、一单位一牌”的设置原则，可适当统

一规格尺寸或预留位置，颜色、材质、风格、大小及灯光宜结合建筑立面、周边环境进行差异化创意设计。

5.1.3.2 公共服务设施

1、管理服务设施

城中村应至少设置 1 处村综合服务站，每处建筑面积不宜少于 400 m²，应包含村民委员会、村民议事厅、物业服务用房等配套设施，宜与其他非独立占地的公共服务设施组合设置。

2、教育设施

城中村应至少设置 1 所幼儿园，若周边已有幼儿园能满足教育需求的，可不单独设置。新规划建设幼儿园应按照《幼儿园建设标准》（建发〔2016〕246 号）、《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ 39、《广东省幼儿园办园指南》（粤教基〔2023〕4 号）和绿色建筑标准等标准规范进行建设，符合工程建设强制性标准。

3、医疗卫生设施

城中村应至少设置 1 处卫生服务站，若城中村已设置卫生服务中心且实现医疗服务全覆盖，可不另外单独设置。

4、便民服务设施

（1）城中村内每 1 万~2 万人应设置 1 处肉菜市场（生鲜超市），每处建筑面积不宜少于 750 m²。

（2）城中村内每 1000 人~3000 人应设置 1 处便利店，每处建筑面积不宜少于 50 m²。

（3）城中村内宜设置其他便民商业网点，包括药店、理发店、洗衣店、维修点、家政服务等，服务半径不宜大于 300 米。

（4）城中村内每 1000 人~3000 人应设置 1 处邮件快件送达设施（包括智能快件箱或智能信包箱），人口规模少于 1000 人的也应

至少设置 1 处，每处面积不宜少于 15 m²。

（5）城中村内每 0.5 万~1 万人宜设置 1 处邮政快递末端综合服务站，每处建筑面积不宜少于 30 m²。

5、文体活动设施

（1）城中村内每 0.5 万~1 万人应设置 1 处室内文体设施、1 处室外健身场地，包括图书阅览室、棋牌室，以及乒乓球、台球等室内体育活动场地。

6、社会福利设施

（1）城中村应至少设置 1 处老人服务设施、1 处青少年及儿童活动室、1 处儿童游戏场地、1 处社工点。

5.1.3.3 道路系统提升

1、城中村道路提升

城中村间道路和村内主干路等主要道路路面宽度不宜小于 4 米，村内次干路等次要道路路面宽度不宜小于 2.5 米，路面宽度为单车道时，应根据实际情况设置错车道，应满足消防、救护、搬家、清运垃圾等机动车辆的通行要求，宅间道路路面宽度不宜大于 2.5 米，具体实施视城中村现状条件情况。



图 5-15 道路断面示意图

2、道路井盖修复



图 5-16 井盖修复改造效果示意图

道路出现破损、龟裂、坑槽、沉陷等影响正常使用的问题，应按照国家现行行业标准《城镇道路养护技术规范》（CJJ 36）的要求修复，采取防盗、防坠落措施。

3、停车配套

（1）机动车停车配套，有拆除新建地块的城中村，宜结合新建建筑和公共绿地新建地下停车库（含机械式停车库），无拆除新建条件、空间紧张的城中村宜与周边对外开放停车场统筹分时使用，机动车停车可结合实际情况增设充电桩等设施，村庄停车位可因地制宜按 0.5-1 车位/户进行配置。



图 5-17 公共停车位示意图



图 5-18 停车楼示意图

（2）电动自行车停车配套，电动车充电站应设置在村庄出入口及主要街巷周边，充分利用村庄边角用地，并满足消防间距要求。电动车充电站占地面积 50-150 平方米（停放 20-60 辆电动车），同时应按《广东省自然资源厅关于印发新建居住项目电动自行车停放场所规划配建指标的通知》（粤自然资管制〔2024〕1725 号）等相关要求进行合理规范设置。



图 5-19 电动自行车停靠点示意图

4、交通安全设施

（1）城中村道路与公路、城市干路网连接时，应优化完善平面交叉路口的交通标志、标线和防护设施，主要道路应确保交通标志和标线完成率达到 100%；应在城中村出入口、主要道路设置限速标，设置限制速度、注意行人等标志及减速坎、减速丘等减速设施，并配合划定人行横道线。

（2）通行车辆的主要村道、学校门口增加“违法停车抓拍设备”。

（3）主要村道与公路、城市干道连接处应设置让行标志标线、凸反光镜、警示桩、黄闪警示及交通监控设施；行人横过公路或城市干道需求较大的人行横道处应设置信号灯及交通监控设备。

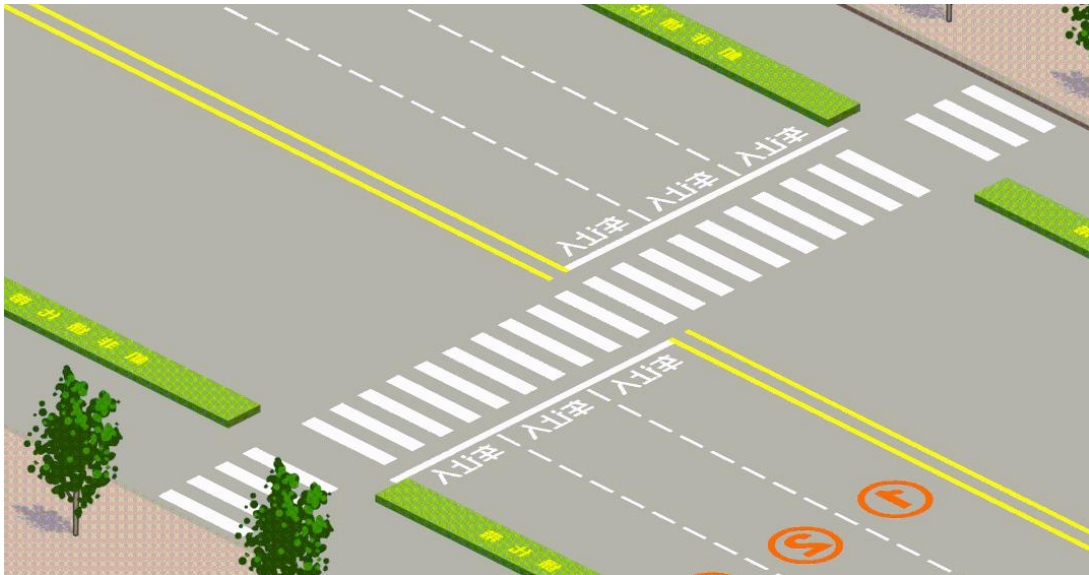


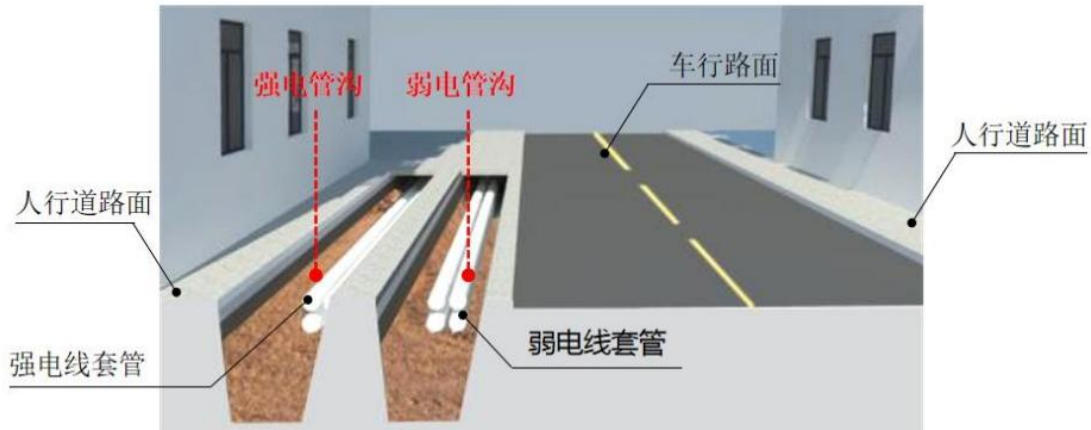
图 5-20 交通安全设施示意图

5.1.3.4 市政设施提升

1、缆线（三线）下地

在满足安全要求条件下，且现场条件允许，应统一规划、共沟敷设，统一落地实施，合理利用地下管位空间，避免反复开挖。结合远期规划及道路空间条件，可考虑采用微型管廊建设；管沟、管线设置应符合现行国家标准《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289）、《城市电力规划规范》（GB/T 50293）、《电力工程电缆设计规范》

（GB 50217）等的相关规定。



- 强电线、弱电线分别套管下地。

图 5-21 三线下地示意图

2、缆线（三线）规整

整治城中村违章乱架现象，清理户外架空线缆、废弃线路杆等，按照“强弱分离”原则，提前做好三线整治公共路由规划建设，规范传输线缆架设，规整各管线间的水平净距、垂直净距，提高安全性能。



图 5-22 三线规整示意图

3、新建、扩建配电设施

参照《汕头市 5G 通信基础设施规划（2021—2025 年）》，鼓励城中村建设电力共享站房、建设标准化通信机房，优先在新建社区服

务中心、学校、农贸市场等公共建筑配套建设，并纳入地块规划条件审查范围；其中配电站面积不小于 85 平方米，通信接入机房建筑面积不小于 20 平方米，当采用箱式设备时，各类箱体应使用紧凑型设备一并建设，建议采用四合一箱规整弱电缆线，电力机房、通信机房分别设立独立机房门进出。

（1）鼓励推进集中供水设施建设，统筹推进集中供水设施及配套管网建设，最大化普及市政自来水，统一纳入城镇供水系统。集中式给水工程配水管网的供水水压应符合用户接管点处的最小服务水头。水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》（GB 5749）的相关规定。

（2）对城中村水表进行改造，做到“一户一表”，由自来水公司统一管理，保证规范计量收费。

（3）对于现状公共供水或自建设施供水能力已无法满足水压、水量实际需求的城中村地区，应按照各市的二次供水管理办法的相关规定建设二次供水设施。

（4）在满足生活用水的前提下，应为村镇工业集聚区的企业用水创造条件，及时更换老化设施、升级增压设备，满足生产对水压、水质的需求。

5、排水设施改造

排水管网宜进行雨污分流改造，排水量包括污水量和雨水量，污水量包括生活污水量及生产废水量，雨水量可参照城市所在地的设计标准进行计算。



图 5-23 雨污分流示意图

6、燃气供应管道

针对城中村现状建设条件，应及时开展城中村老化燃气管线改造，城中村用气量应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》（GB 50028）的相关规定，保证燃气供应满足使用需求。

7、环卫设施

每 150~200 户应设置 1 处生活垃圾集中分类投放点，根据《汕头市餐饮机构等 11 类主要场所生活垃圾分类工作指引》等相关要求设置分类收集桶，依据实际情况增设相应容量的厨余垃圾桶、其他垃圾桶，宜采用密闭式垃圾收集设施，地面宜进行硬化，并定期清洗；垃圾分类投放点应均衡布局，宜以网格为单位设置 1-2 个投放点；当设置 3 个及以上的投放点时，其投放点的间距应大于 100 米。



图 5-24 生活垃圾分类投放点示意图

8、公厕布局

每个城中村应至少设置 1 处公共厕所，有条件的村庄宜设置至少 3 处公共厕所，公厕宜设置在主要街道、公共场所、餐饮商业周边，可采用可移动式公厕。



图 5-25 公厕示意图

9、照明设施

（1）城中村道路应在主要道路两侧、出入口设置道路照明设施，主要道路路灯普及率达到 80%以上，次要道路及宅间道路可根据需要设置；

（2）道路照明宜优先采用太阳能 LED 光源，灯具应满足现行国家标准《LED 城市道路照明应用技术要求》（GB/T 31832）和现行广东省标准《道路照明工程技术规范》（DBJ/T 15-242）的有关规定。

5.1.3.5 消防安全设施

1、公共区域消防安全

城中村改造范围内应至少有 1 条主消防车道可通达各个防火组团，城中村改造范围内组团之间宜以普通消防车道进行划分并沿组团边缘形成环道，通行消防车的道路中心线间的距离不宜大于 160 米。消防车道设置需满足宽度 4 米，高度 4 米，且转弯处需满足消防车最小转弯半径要求，当条件受限无法按普通消防车道划分及设置环道时，

应通过设置微型消防车道、步行救援通道等方式灵活补救，在城中村各巷道口增设巷道口室内消火栓箱（箱内管道连接市政管网），并在箱内配齐水枪及水带等。

2、设置小型或微型消防站

微型消防站应满足现行广东省标准《广东省社区（村）微型消防站建设标准（试行）》一类微型消防站的相关规定，且建筑面积不应小于 80 m²，消防车停车场地不宜小于 6 m²，应组建专职（或兼职）消防队，配备“小、灵、巧”的消防车辆，配齐消防器材，满足处置初期火灾的需要。



图 5-26 微型消防站示意图

3、生产经营场所消防安全

（1）民用建筑、民用地下建筑不得用于生产、储存易燃易爆化学物品。

（2）居住用途的建筑禁止设置现行国家标准《建筑设计防火规范》（GB 50016）中火灾危险性分类里的甲、乙类物品的商店、作坊和储藏间。

（3）对已建成的严重影响城市消防安全的工厂、仓库，应纳入改造规划，并分别采取限期搬迁、改变使用性质、限制生产或储存化学物品种类和数量等措施，消除不安全因素。

4、自建房消防安全

（1）定期清理庭院、建筑附近、走道、疏散楼梯、墙体、木楼地板、靠近电源火源附近堆放或悬挂的易燃可燃物与垃圾。

（2）拆除存在火灾隐患的临建物、隔断物。

（3）当与相邻建筑防火间距不满足现行国家规范时，位于相邻墙面仅用于采光的窗户建议使用固定防火窗，需要日常开启的窗户建议使用火灾时可自行关闭的防火窗。

（4）对原有耐火等级不满足要求的部位、构件（例如木构件、木门窗、木楼板、木楼梯等等），涂刷饰面型防火涂料。

（5）使用燃气的场所需满足现行国家标准《城镇燃气设计规范》（GB 50028）、《城镇燃气技术规范》（GB 50494）的相关规定。

（6）严禁住宿与生产储存经营场所合用；确需合用的，应严格按照现行消防技术标准规范要求严格落实防火分隔、分别设置独立安全出口、消防设施和器材配备等内容。

5、电动自行车消防安全

城中村改造应根据需要选择合适位置增设电动自行车停放充电场所，电动自行车停放充电场所选址、充电棚（库）和电池充电柜安装应符合国家及地方标准有关规定，并采取防雷、防风、防雨、排水、防火等安全防护措施，合理利用巷道增设电动车智能充电设施。

5.1.3.6 公共空间环境提升

1、公共绿地

鼓励充分利用城中村闲置地、边角地及危房征拆后形成的空地建设口袋广场，将休闲健身、衣物晾晒等社区（村）居民使用需求与景观设计有机结合；根据用地的规模、形态、位置确定口袋广场的功能定位。



图 5-27 公共绿地空间提升示意图

2、运动场所

（1）运动设施应考虑城中村的使用人群，注重实用性，可配置健身器材、健身步道、休息座椅等运动、休闲设施以及滑梯、沙坑等儿童娱乐设施；充分利用城中村边角地布置活动场地，可设置户外乒乓球台和适合老年人及适宜全人群体育运动的健身器材。鼓励结合村居街巷或环村道路建设有特色的跑步道。



图 5-28 运动场所示意图

3、街巷空间风貌

（1）城中村街巷环境整治的风格和基调宜顺应和延续原有街巷的走向和空间尺度，结合历史沿革、文化传统、地域特征和民族习俗确定。

（2）街巷路面应保持干净整洁、无明显油污、污渍和垃圾；屋前屋后、屋顶雨棚、墙根沟渠等部位无积存垃圾，绿化带、花池无明显垃圾杂物。

（3）对于沿街巷新建、改建建（构）筑物，应对其高度、体量、材质、色彩等方面进行限控，宜选用地方材料，采用当地传统形式与色彩；历史文化街区周边街道、广场、公园等街巷空间的地面铺装应在形式、色彩、材料等方面进行协调，宜就地取材，营造城中村的本土风格，具备条件时可恢复历史原样或采用适当方式传达历史信息。

（4）应保持两侧居住建筑院落的视线通透，宜采用本土自然材料建造围墙，围墙高度宜控制在人视线以下。

（5）应优化“三线”布局，采取捆扎、套管、装饰性遮挡等措施对“三线”进行规整，消除低开松垮线缆，整治线缆架设形态，保证管线横平竖直、整齐划一，标识清晰、符合规整美观的要求。

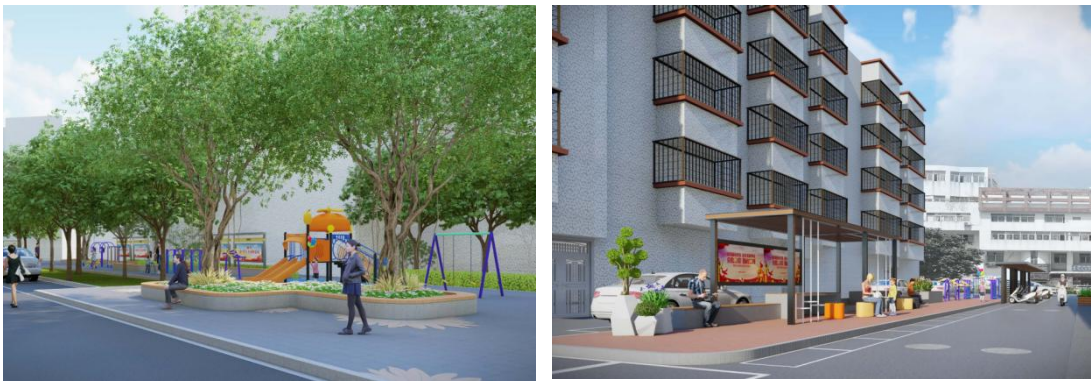


图 5-29 街巷空间风貌提升示意图

5.1.3.7 环境氛围

在不影响使用功能的前提下，提倡结合城中村在地文化特色，在公共区域通过室外彩绘、设置文化展示背景墙等方式进行美化，提升公共区域的文化性、艺术性和美观性的同时，还可作为爱国教育、党建宣传、文明创建、城中村特色文化、城中村名片等的公益性宣传载体。



图 5-30 环境氛围提升示意图

5.1.3.8 文化传承

1、历史文化资源保护

（1）历史建筑应按照《历史文化名城名镇名村保护条例》《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》（粤建节〔2021〕165 号）、《汕头历史建筑修缮维护利用规划指引》及有关规定进行保护与修缮，包括建筑高度控制、历史建筑结构修缮、沿街历史建筑外立面细节（屋面、门、窗、墙体等）修缮等，宜将历史建筑改造为公共服务设施或结合周边环境改造为公共空间。保护范围内的其他建筑整治应按照与历史建筑“风貌协调、风格统一、色调一致”的要求，对墙面、墙裙、窗套、阳台等部位进行整饰。

（2）传统民居建筑修缮应在维护其原有主体结构外部风貌不变的前提下，进行维护加固，并在空间尺度、形态、风格等方面与原建筑相协调；新增加的通风等设施应在外部采用传统材料进行装饰或遮蔽。

（3）城中村中非保护性民居、公共建筑、公共空间的整治，以及其他建设的发展，应传承所在地的乡土特色，在建设选址、空间布局、建筑形态与风貌、建造方式、环境景观等方面应遵循当地文化习俗，符合当地居民的生活方式和居住习惯，且宜优先选用本土材料，节能生态。

2、历史建筑风貌保护

应划定城中村建筑风貌重点管控区，保护和延续村庄的传统空间格局和整体脉络，保护传统建筑周边环境（地形地貌、历史风貌）；以保护群体建筑形成的整体景观和环境风貌为主，严格控制村庄内新建建筑的高度、体量、色彩等要素；村庄内整体建筑风貌应与汕头市划定的片区主导建筑风格相协调；文物、历史建筑保护：村庄内的不可移动文物、历史建筑应划定保护范围，按照相关法律法规、保护规划的要求进行修缮。

3、非遗传承

推动非物质文化遗产传承发展，推进乡村振兴人文传承。对濒临消失、活态传承较为困难的非物质文化遗产代表性项目实行抢救性保护；对受众较为广泛、活态传承基础较好的非物质文化遗产代表性项目实行传承性保护；对具有生产性技艺和社会需求，能够借助生产、流通、销售等手段转化为文化产品的非物质文化遗产代表性项目实行生产性保护；可利用带有文化记忆的历史场所，适度更新改造、扩大空间、配置绿化，使之成为农耕文化、节庆活动、民俗工艺的核心展示空间；结合公共建筑与公共空间，营造展现民风民俗、民间艺术等非物质文化遗产活动的重要场所；因地制宜地进行适度旅游开发，定期有序地举办个性化的文化活动。

4、节点打造

（1）利用地域特色建筑、历史记忆或时代特色建筑、历史意义构筑物等打造特色建（构）筑物节点；对特色建（构）筑物的本体及附属景观环境进行保护，修缮维护应采用乡土材料，其周边建筑应与其相互协调；鼓励结合村庄特色，活化利用特色建筑，植入养老服务、文化活动、村庄历史展示等新的业态，传承文脉的同时发展城中村产

业。

（2）延续村庄传统格局，禁止大挖大填，应利用村庄自然地形地貌、水系形态、古树名木等自然景观资源打造“一村一景”的公共活动及休憩空间。

（3）打造具有红色文化、特区精神等特色文化传承的城中村，应以村庄公共空间为主要载体，在道路及广场铺装、构筑物、展示墙、景观小品、标识系统等的设计中，运用特色文化元素，打造具有高度识别性和引导性的特色文化 IP。对外衔接周边其他代表性特色文化资源，以点串线，打造特色文化精品游线，彰显村庄特色。

5.1.3.9 社会治理

1、管理单元

结合道路及现有物理网格分区划定城中村管理单元，管理单元边界上的原有通道原则上全部封闭管理，只保留主入口、应急出入口和内部弹性口，采用常态化管理与应急处置相结合的方式，平时主入口、应急出入口和内部弹性口对外开放，应急状态下，对外仅保留主入口并设检查点，封闭应急出入口，内部弹性口部分封闭，部分开放但设检查点并仅供社区（村）居民出入。

2、服务平台

建立一村一物业管理服务平台探索，负责城中村安防、秩序维护、设施维护、绿地管养、停车管理、消防安全巡查检查等职能，并发展线上线下服务，实现数字化、智能化、精细化管理和服务，鼓励引入专业化物业服务；暂不具备条件的，通过社区（村）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，鼓励建设城中村智慧平台设施及系统，保障城中村安全。



图 5-31 基层治理体系示意图

5.1.3.10 智慧设施建设

1、智慧管理设施

通过增设城中村智慧设施、搭建智慧管理平台、引进智慧服务、小场所配备联网式感烟报警探测器、智慧消防车通道占用监测、燃气报警检测等措施，推动城中村智慧化建设，加强监管，改善城中村智慧服务和管理。



图 5-32 智慧社区管理系统功能示意图

2、海绵城市设施

（1）实施雨水源头减排工程，积极落实“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，建设改造后的雨水径流峰值和径流量不应增大。

（2）提高硬化地面中可渗透面积比例，因地制宜使用透水性铺装，增加下沉式绿地、植草沟、人工湿地、砂石地面和自然地面等软性透水地面，建设绿色屋顶、旱溪、干湿塘等滞水渗水设施。

（3）鼓励配套建设节水设施，绿化灌溉采用节水灌溉形式，优先使用再生水、雨水等非常规水源。

（4）城中村海绵城市建设应符合《海绵城市建设评价标准》（GB/T 51345）、《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建》《汕头市人民政府关于印发汕头市海绵城市规划建设管理办法的通知》（汕府〔2021〕32 号）的有关规定。

3、光伏发电设施

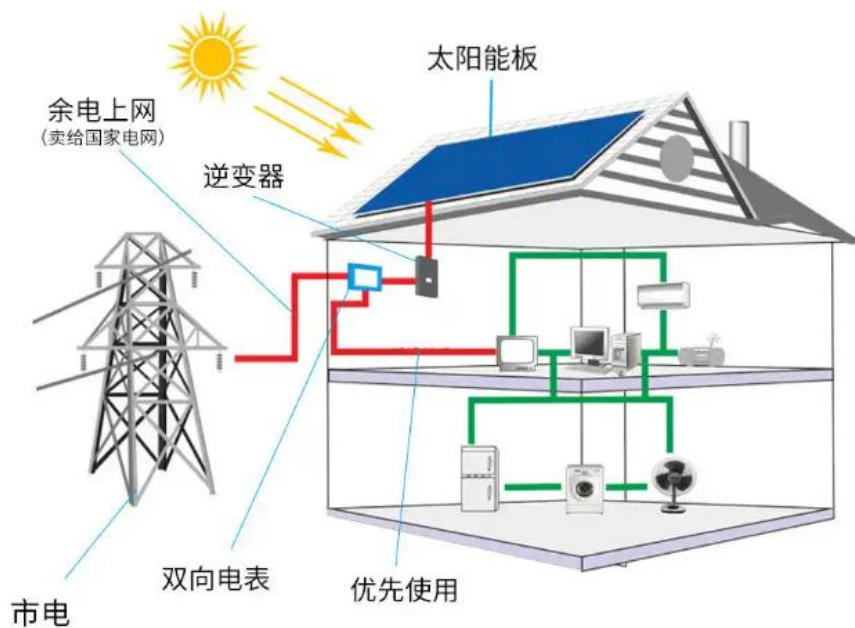


图 5-33 光伏发电原理示意图

鼓励利用公共建筑以及住宅等建筑物屋顶或其他适宜场地建设分布式光伏发电项目，鼓励利用光伏发电供路灯照明、智慧灯杆用电，光伏发电项目建设应符合现行国家标准《建筑光伏系统应用技术标准》

（GB/T51368）的有关规定。

4、装配式建筑

鼓励城中村新建、改建建（构）筑物建设采用装配式建筑工艺，装配式建筑应符合现行国家标准《装配式建筑评价标准》（GB/T51129）或广东省标准《广东省装配式建筑评价标准》（DBJ/T15-163）或各市装配式建筑评价标准的有关规定。装配式建筑消防安全应符合现行国家标准《建筑防火通用规范》（GB 55037）和《建筑内部装修设计防火规范》（GB 50222）的有关规定。

5、智慧管网监测系统建设

鼓励城中村市政管道进行智慧化改造建设，在供水、排水、燃气、消防栓等管道的重要节点、关键部位同步安装智能化感知设备，进一步完善智能监控系统、流量监测，实现智慧运行。

5.1.4 拆整结合类建设标准

拆整结合类改造，应科学划定整治提升与拆除新建的实施范围，在整治提升类城中村的基础上将部分改造意愿大、有拆迁整合条件的区域划入实施范围。拆整结合类城中村以整治提升为主，拆除新建为辅，拆除后新建建筑原则上以公共服务设施、居住住房和商业、办公等经营性用房为主，结合项目实际情况，参照 5.1.2 拆除新建类建设标准、5.1.3 整治提升类建设标准实施。

适用城中村：对照第四章 4.3 改造策略分类改造标准，涉及浮西村、浮东村等 2 个城中村。

5.2 改造实施流程

5.2.1 拆除新建类（含拆整结合类）改造实施流程

5.2.1.1 基础信息台账建立

组织开展基础信息台账摸底建册工作，明确城中村改造范围内土

地、房屋、人口、产业、文化遗存、古树名木等基础信息。可采用“多部门协同+第三方专业机构”模式，整合自然资源、住建、文化等部门数据，搭建城中村动态更新的大数据平台，建立“调查-公示-复核”闭环流程，为后续编制拆除新建分级方案和风险防控预案奠定基础。

5.2.1.2 改造意愿征集和项目可行性研究

根据城中村改造专项规划划定拆除新建类城中村改造项目范围，组织开展物业权利人改造意愿征集和可行性研究工作。

结合政策规范与实际操作要点，构建系统化、透明化的征集机制，意愿征集对象应为房屋产权人、实际控制人、村集体及长期租户，通过设立社区工作站登记点，网格员入户访谈、听证会与公众代表协商，微信扫码问卷调查等多路径进行改造意愿征集。

对拟实施的城中村改造项目，重点开展改造成本测算、项目盈亏平衡及可行性论证，同步开展社会稳定风险评估等前置工作，在此基础上完成可行性研究报告立项审批程序。

5.2.1.3 城中村改造年度计划

组织开展编制拆除新建类城中村改造年度计划，依据国土空间规划划定改造实施片区，明确重点项目和项目实施时序，编制项目年度计划，纳入城市更新项目储备库，并实施动态、联动管理。

5.2.1.4 城中村改造项目实施方案

组织开展编制城中村改造项目实施方案，明确项目拆除新建范围、现状情况、上层次规划要求、改造单元规划方案、搬迁补偿方案、土地整理方案、资金平衡方案、前期服务商公开选择方案、工作计划、保障措施等内容。以城中村改造专项规划为基础，按照因地制宜、分类施策的原则制定“一村一方案”或“一项目一方案”。

5.2.1.5 城中村改造单元规划

组织开展编制拆除新建类城中村改造单元规划，结合项目实施方案，明确范围内的地块划分规划功能、控制指标、空间形态、公共服务设施、城市基础设施等内容。

5.2.1.6 搬迁补偿和安置

组织开展编制城中村改造项目土地房屋征收补偿工作，办理集体土地征收补偿、国有土地上房屋征收、收回国有建设用地使用权流程中的相关审核手续。根据土地征收相关规定，开展村集体四议两公开、土地征收预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征收补偿方案、听证会、征收补偿登记、安置协议签订、征收公告等程序，探索谋划“依法征收+净地出让”改造模式，建立“指挥部+公司”工作模式。

5.2.1.7 土地清理与收储

土地涉及土壤污染、文物遗存、矿产压覆、地质灾害风险等情形时，区政府负责开展核查、评估和治理等工作，也可依据项目实施协议约定由前期服务商开展相关工作，完成清场拆平和道路、供水等通平后，形成净地入库。

5.2.1.8 用地出让及开发建设

涉及产业用地可依法采用带设计方案出让等公开出让方式确定土地受让方，由土地受让方实施开发建设。可将回迁安置要求作为土地出让条件纳入土地供应方案，土地受用地出让及开发建设方完成土地开发后将安置房移交区政府，由区政府实施回迁安置。

推动现阶段适合国企介入的整个城中村改造或部分区域改造项目，探索推进国企或国企与社会资本合作实施改造新模式。

加强城中村改造项目资金保障，鼓励积极通过多渠道筹措改造资金。鼓励银行金融机构按照市场化、法治化原则提供城中村改造银行贷款。鼓励社会资本参与整治提升类改造，建立政府与原村集体经济

组织继受单位及物业权利人社会力量改造资金共担机制。

5.2.2 整治提升类改造实施流程

5.2.2.1 基础信息台账

制定城中村综合信息调研台账，开展城中村专项体检，明确改造范围、人口结构、建筑状况、土地权属、交通基础设施、市政公用设施、公共服务设施及经济业态等现状信息；排查评估基础信息台账现状房屋结构、消防、供用电、燃气等安全风险隐患，梳理城中村综合治理既有工作成果及存在问题；建立形成城中村基础信息台账，录入城中村改造信息系统并动态更新。

5.2.2.2 编制规划与立项

按照城中村整治提升技术标准指引，结合综合提升、产业配套、特色发展、控制引导、基本保障等相关要求，确定房屋结构、消防、供用电、燃气等安全风险隐患治理内容，明确公共配套、道路交通、卫生环境、公共空间品质、历史文化保护等方面需完善或提升的具体内容及方式，测算改造资金需求、来源及平衡方案，做好项目预算，立项报批工作。

5.2.2.3 设计与实施

组织开展项目方案设计工作，组织征求公众意见；开展初步设计、施工图设计等工作；划定改造空间范围，确定房屋安全、消防、供用电、燃气等安全风险隐患规划治理标准，明确公共配套、道路交通、卫生环境、公共空间品质、历史文化保护等方面提升标准，提出实施策略、措施及要求，明确改造实施计划和改造规模。

5.2.2.4 长效管理

建立城中村物业管理体系，维护改造后社区环境，探索村民参与分红、集体资产运营等可持续模式。由相关部门牵头常态化开展整治

提升，可依法选择具备相关经验的企业作为项目实施主体。加强城中村整治提升与房屋租赁管理、自建房安全整治、消防安全排查等工作深度联动，强化出租人主体责任，严控存在各类安全风险隐患、水电气网加价乱收费、环境脏乱差的城中村出租房屋，建立租赁房屋分类分级管理制度。鼓励生活服务、公益慈善、救助帮扶和居民互助等各类专业社会组织向城中村延伸服务，引导城中村居民广泛参与社区共建。

通过“规划-治理-保障”三位一体体系，推动城中村从“空间改造”向“治理升级”转型，实现“住有安居、业有扶持、文有传承”的可持续发展目标。

第六章 改造实施计划

6.1 改造实施计划

按照“一年攻坚提升、三年显著变化、七年完成一轮改造”的目标任务，积极稳妥推进城中村改造。

到 2026 年底，整治提升类城中村改造基本完成，拆整结合类城中村改造全部动工，有效消除安全风险隐患，改造居住条件和生态环境，涌现出一些典型范例，形成可复制可推广经验。

到 2030 年底，实现“应整尽整”“应改尽改”“应拆尽拆”，城中村与城市融合发展，整体实现产业形态优化、居住功能提升、城市文明跃升。结合城中村实际情况、实施条件、改造意愿，改造实施计划拟定如下：

6.1.1 拆整结合类

涉及浮东村、浮西村等 2 个城中村，争取在条件成熟时优先启动，争取于 2030 年完成。

6.1.2 整治提升类

按轻重缓急、实施条件和改造意愿程度，拟分批次先后启动实施。

1、重点改造区城中村

涉及新乡村、杏花村、大窖村、金砂乡、龙眼西村、浔洄村、北墩村、南墩村、长厦村、鸥汀上村、鸥汀下村、夏桂埔村、陈厝合村、辛厝寮村、内充公村、外充公村等 16 个城中村，争取在条件成熟时优先启动，争取于 2026 年完成。

2、一般改造区城中村

涉及万石村、龙湖村、妈屿村、广兴村等 4 个城中村，计划于 2026 年开工，争取于 2027 年完成。

表 6-1 改造内容及实施时序计划表

序号	城中村名称	改造类型	改造内容	实施时序
1	浮东村	拆整结合	主要包括拆迁、三旧改造、三线整治、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、房屋修缮、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、燃气管道、消防设施、公共服务设施、公共空间营造提升、环境卫生设施、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等，以及拆除新建类内容。	2025-2030 年，其中：2027 年底前完成整治提升类内容；2030 年前完成拆除新建类内容
2	浮西村	拆整结合	主要包括拆迁、道路基础设施、三线整治、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、房屋修缮、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、燃气管道、消防设施、公共服务设施、公共空间营造提升、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等，以及拆除新建类内容。	2025-2030 年，其中：2027 年底前完成整治提升类内容；2030 年前完成拆除新建类内容
3	新乡村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、燃气管道、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、消防设施、环境卫生设施、公共服务设施、公共空间营造提升、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年
4	杏花村	整治提升	主要包括三线整治、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、消防设施、环境卫生设施、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年
5	大窖村	整治提升	主要包括三线整治、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、房屋修缮、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、燃气管道、消防设施、环境卫生设施、公共服务设施、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年

序号	城中村名称	改造类型	改造内容	实施时序
6	金砂乡	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、消防设施、公共服务设施、公共空间营造提升、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、燃气管道、空调排水管、房屋修缮、环境卫生设施、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年
7	龙眼西村	整治提升	主要包括三线整治、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、房屋修缮、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、消防设施、燃气管道等内容。	2025-2026 年
8	浔洄村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、燃气管道、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、消防设施、公共服务设施、公共空间营造提升、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年
9	北墩村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、房屋修缮、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、燃气管道、消防设施、公共服务设施、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年
10	南墩村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、房屋修缮、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、燃气管道、消防设施、环境卫生设施、公共服务设施、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年

序号	城中村名称	改造类型	改造内容	实施时序
11	长厦村	整治提升	主要包括三线整治、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、房屋修缮、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、消防设施、燃气管道、公共服务设施、公共空间营造提升、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年
12	鸥汀上村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、消防设施、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、公共服务设施、环境卫生设施、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年
13	鸥汀下村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、燃气管道、消防设施、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、公共服务设施、公共空间营造提升、环境卫生设施、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年
14	万石村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、燃气管道、消防设施、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、房屋修缮、环境卫生设施、公共服务设施、公共空间营造提升、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2026-2027 年

序号	城中村名称	改造类型	改造内容	实施时序
15	龙湖村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、燃气管道、消防设施、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、环境卫生设施、公共服务设施、公共空间营造提升、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2026-2027 年
16	夏桂埔村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、燃气管道、消防设施、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、房屋修缮、公共服务设施、公共空间营造提升、环境卫生设施、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年
17	妈屿村	整治提升	主要包括排水设施改造、燃气管道、消防设施、环境卫生设施、公共服务设施、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2026-2027 年
18	陈厝合村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、消防设施、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、房屋修缮、环境卫生设施、公共服务设施、公共空间营造提升、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年
19	辛厝寮村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、消防设施、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、房屋修缮、环境卫生设施、公共服务设施、公共空间营造提升、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年

序号	城中村名称	改造类型	改造内容	实施时序
20	内充公村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、消防设施、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、房屋修缮、环境卫生设施、公共服务设施、公共空间营造提升、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年
21	外充公村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、消防设施、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、环境卫生设施、公共服务设施、公共空间营造提升、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2025-2026 年
22	广兴村	整治提升	主要包括三线整治、排水设施改造、消防设施、完善交通标志、标线及划线停车、消防车通道标识化、电动自行车集中停放、充电设施、空调排水管、沿街广告牌整治提升、沿街首层立面粉刷、环境卫生设施、公共服务设施、公共空间营造提升、出租屋管理系统、照明设施改造、安防监控、智慧共享系统等内容。	2026-2027 年

各个城中村具体改造内容以进一步梳理形成的项目为准，随报送年度改造计划及时动态更新。

随着城中村改造工作的深入推进，涌现出一些典型范例，形成可复制可推广经验，应实现“应整尽整”“应改尽改”“应拆尽拆”，全面推动城中村与城市融合发展。

6.2 重点实施项目

根据汕头市相关在建、拟建工程项目，拟定重点实施项目为 5 个，

覆盖 22 个城中村。围绕城中村改造目标任务和实施计划，结合实施情况和迫切需求，由区、街道、社区居委进一步梳理形成项目库，并动态更新列入全国城中村改造信息系统。

表 6-2 重点实施项目情况表

序号	项目名称	实施主体	建设内容及规模	预计投资 (万元)	建设计划	融资方式	所涉及城 中村名称
1	汕头市金平区城中村改造建设项目（一期）	汕头市金平区住房和城乡建设局	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 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、消防安全三线规整、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 万平方米，同时改造建设社会停车设施、公共活动空间等。	206246	2025-2027	地方政府专项债券、地方财政、中央预算内投资、省级补助资金等	南墩村、北墩村、浔洄村、龙眼西村、金砂乡、大窖村、浮东村、浮西村、新乡村、杏花村、长厦村
2	汕头市金平区防灾减灾能力提升项目	汕头市金平区应急管理局	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、增设防盗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。	31100	2025-2028	地方政府专项债券、超长期国债、地方财政等	南墩村、北墩村、浔洄村、龙眼西村、金砂乡、大窖村、浮东村、浮西村、新乡村、杏花村、长厦村

序号	项目名称	实施主体	建设内容及规模	预计投资 (万元)	建设计划	融资方式	所涉及城中村名称
3	汕头市龙湖区龙祥街道城中村改造项目	汕头市龙湖区龙祥街道办事处	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、周厝埕片区道路基础设施提升等。	33769	2025-2027	地方政府专项债券、中央预算内投资、省级补助等	夏桂埔村
4	汕头市龙湖区农村人居环境整治项目	汕头市龙湖区乡村振兴发展中心	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底化建设及道路配套建设 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。	77938	2022-2027	地方政府专项债券、地方财政等	龙湖村、夏桂埔村、鸥汀上村、鸥汀下村、万石村、辛厝寮村、陈厝合村、妈屿村、内充公村、外充公村、广兴村
5	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）	汕头市龙湖区龙腾街道办事处	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。	2040	2024-2025	地方政府专项债券、中央预算内投资、省级补助资金等	妈屿村

6.3 正负面清单

通过建立城中村改造正负面清单管理机制，明确城中村改造方式。

6.3.1 正面清单

6.3.1.1 改造类型正面清单

符合下列情形宜采用拆除新建、拆整结合类改造。

- 1、有利于“十四五”“十五五”规划等市、区近期发展重点项目推进；
- 2、有利于促进历史文化保护和提升中心城区核心区能级；
- 3、有利于广东省域副中心城市、粤东中心城市、构建“汕潮揭都市圈”、“工业立市、产业强市”、建设高水平全国性综合交通枢纽、打造现代化沿海经济带重要发展极等城市战略发展区域建设；
- 4、有利于市级或区级重点功能片区建设。
- 5、有利于汕头市枢纽门户、城市交通路网建设。

6.3.1.2 实施项目正面清单（优先支持类）

- 1、纳入城中村改造年度改造计划的项目；
- 2、国家、省、市重点项目；
- 3、获得中央预算内投资、财政补助、专项债券资金的项目；
- 4、资金平衡较好的项目；
- 5、产业导入项目；
- 6、民生急需项目；
- 7、群众改造意愿超 90%的项目。

6.3.2 负面清单

6.3.2.1 改造类型负面清单

涉及下列情形的原则上不应采用拆除新建和拆整结合类改造。

- 1、不符合国土空间总体规划“三区三线”管控要求；

2、不符合国土空间总体规划“城市四线”、工业用地控制线管控要求；

3、不符合历史文化名镇和名村、历史建筑等历史保护规划，不符合传统村落保护发展规划及各类自然保护地规划，不符合古树名木保护管理要求；

4、面积小且分布零散、土地整合难度大；

5、不位于中心城区、城市战略发展区域、重点功能片区；

6、其他不符合城市规划建设管理要求的情况。

6.3.2.2 实施项目负面清单

1、无序扩张：擅自突破城镇开发边界、侵占生态保护红线的项目；未取得规划许可的“插花式”开发等无序扩张类项目；

2、涉及拆除市级以上文保单位、历史建筑，在核心保护区内新建超高层建筑或现代风格楼宇等破坏历史风貌的项目；

3、未签订安置协议、群众改造支持度低的项目。

第七章 保障措施

7.1 组织保障

住房和城乡建设部门：负责围绕好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设目标，具体协调、指导、监督城中村改造推进工作，制定城中村改造政策，做好城中村改造项目涉及的建设管理和信息化建设工作。

发展和改革部门：负责指导城中村改造项目立项工作；统筹指导通过争取中央资金、申请地方政府专项债券支持符合条件的城中村改造项目；指导供电部门做好城中村公共区域供用电安全等工作。

工业和信息化部门：负责指导城中村通信线路整治等工作。

公安部门：负责推进城中村社会治安、交通秩序综合整治工作；推动城中村公共区域治安复杂场所和道路平安视频监控等安防设备改造及补点建设，整合系统资源，提升城中村治理安防智能化应用水平。

财政部门：督促指导项目单位加强项目风险防范，做好项目成本、收益及借、用、还、资金平衡，防止新增隐性债务；积极对接国家开发银行、农业发展银行等金融政策支持单位，协助配合申请融资；指导加强资金监管、规范使用；会同发展改革部门指导符合条件的城中村改造项目申请地方政府专项债券。

自然资源部门：牵头负责指导国有企业谋划“依法征收+净地出让”类城中村改造项目；编制城中村片区的区域控制性详细规划；认真梳理“三旧”改造项目中涉及城中村范围内的改造项目情况，积极推进改造。

水务部门：指导供水企业做好城中村公共供水设施运行管理、维

护、更新。

文化广电旅游体育部门：统筹指导城中村公共文化体育设施配套和文物保护工作，配合做好城中村三线改造工作。

卫生健康部门：统筹指导城中村公共卫生相关业务和医疗卫生机构监督管理等工作。

国资委：加强协调对接，指导下属国有企业积极主动参与城中村改造项目的谋划和实施工作。

市场监管部门：按照现行的水电气网等相关价格收费政策，查处违规加价行为；统筹组织做好城中村食品安全监管工作。

城管部门：依职责统筹开展城中村违法建设治理工作，负责指导城中村环境卫生和市容“六乱”等方面的整治工作；指导城中村排水管网的建设及管理，内涝整治。

消防救援部门：依职责指导推动城中村消防安全综合治理工作，指导属地政府完善城中村消防基础设施建设；牵头推动开展电动自行车安全隐患全链条整治工作，指导强化电动自行车集中停放、充电场地和设施建设工作。

通信建设管理部门：协助指导各基础电信运营企业开展城中村通信线路整治工作。

供电部门：负责做好城中村公用供电设施设备改造的建设管理和维护等工作；负责做好城中村公共区域供用电安全等工作。

各基础电信运营企业：负责做好城中村信息基础设施建设管理和维护等工作；负责开展城中村通信线路整治工作。

街道办事处：配合组织协调实施城中村改造，包括土地房屋征收、安置房分配、社会稳定等工作；推动社区居委会参与群众宣传、意见收集、维稳工作；配合城中村改造补偿安置协议的签订及安置的组织

实施；配合协调解决改造过程中出现的矛盾和问题等。

社区居委会：组织居民参与改造方案的制定、配合施工、监督后续管理，参与改造效果的评价和反馈；帮助社区居民了解和反映改造需求，动员居民有序参与改造工作；参与公共环境管理和社区治理等。

7.2 健全配套政策

结合实际工作推进情况，系统研究制定加强历史文化风貌保护、集体土地违法用地和违章建筑处置、确定建设保障性住房比例等城中村改造配套政策，切实规范城中村改造工作，高效推动城中村改造项目落地实施。

7.3 多渠道筹集资金

加强城中村改造项目资金保障，通过积极申请政策性银行专项借款，申报地方政府专项债券等方式筹措改造资金。鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款专款专用、封闭管理。鼓励和支持社会资本参与整治提升类改造，建立政府与原农村集体经济组织继受单位及物业权利人、社会力量改造资金共担机制。引导管线单位出资参与改造。

7.4 加强宣传引导

加强政策宣传解读、示范引领和舆论引导，推广城中村改造优秀项目、典型案例的好经验、好做法和创造性实践，营造积极稳步推进城中村改造的良好氛围。强化信息互动传递，引导市民群众正确认识、支持城中村改造，提升群众参与度、获得感，确保改造工作平稳有序推进。

第八章 附图

附图 1：汕头市城中村分布示意图

附图 2：汕头市城中村分类改造规划图

附图 3：汕头市城中村分重点改造规划图

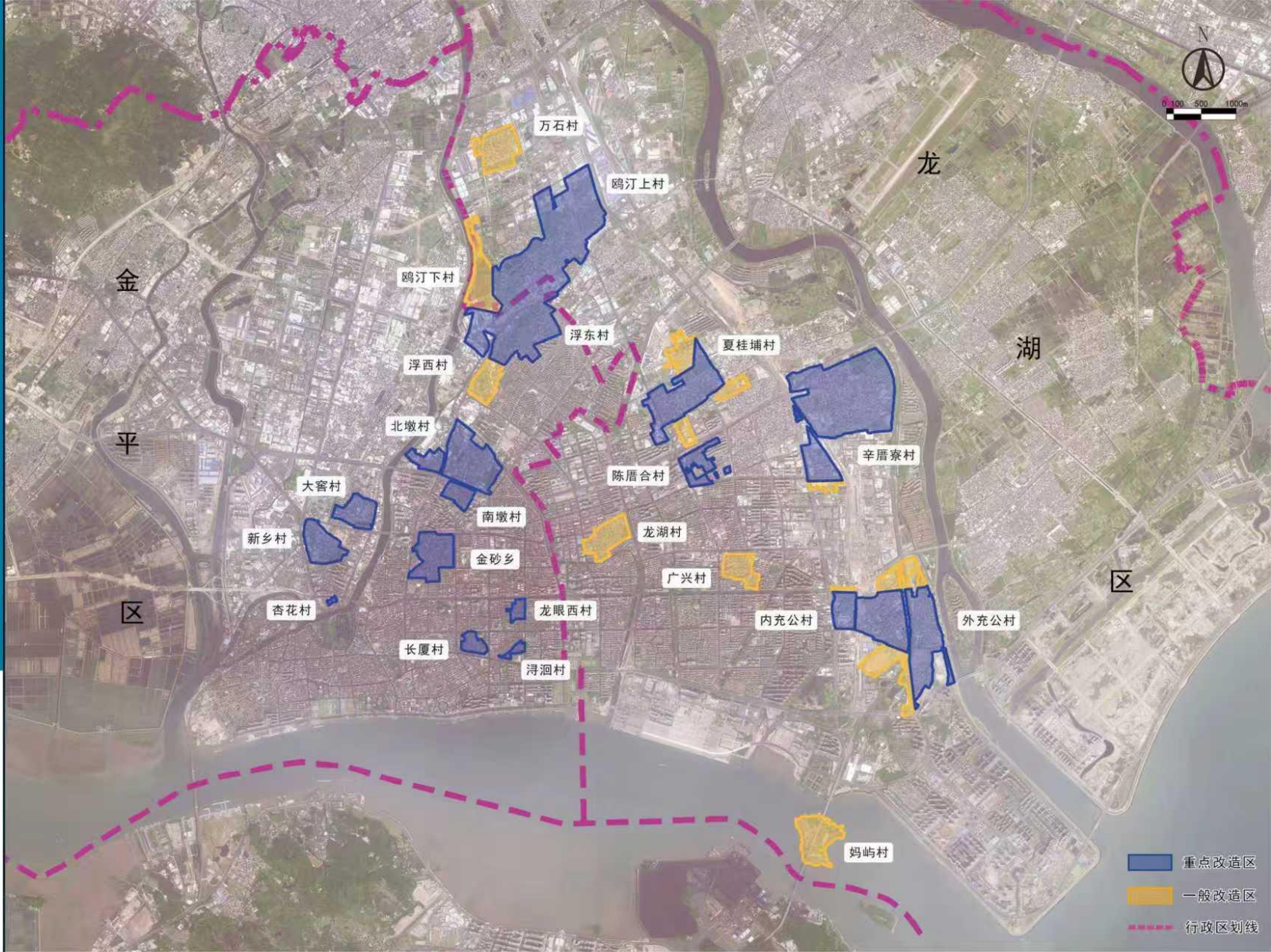
附图 4：汕头市城中村实施时序规划图



汕头市城中村改造专项规划（2025-2030年）

分类改造规划图





汕头市城中村改造专项规划（2025-2030年）

实施时序规划图

