

汕头市城市更新专项规划 (2025-2035 年)

汕头市住房和城乡建设局

2026 年 9 月

目录

第一章 规划总论.....	1
第一条 指导思想.....	1
第二条 规划原则.....	1
第三条 规划范围.....	2
第四条 规划期限.....	2
第二章 城市概况及特征问题.....	3
第五条 城市概况.....	3
第六条 城市体检.....	3
第七条 问题识别.....	3
第三章 更新目标与战略.....	5
第八条 更新任务.....	5
第九条 更新目标.....	5
第十条 更新战略.....	5
第四章 系统更新方案.....	6
第十一条 推动既有建筑改造利用.....	6
第十二条 推动城镇老旧小区整治改造.....	8
第十三条 推动完整社区建设.....	8
第十四条 推动老旧街区、老旧厂区、城中村更新.....	9
第十五条 推动城市功能完善.....	9
第十六条 推动城市基础设施建设改造.....	11
第十七条 推动城市生态系统修复.....	12

第十八条 推动城市历史文化遗产保护	13
第五章 城市更新片区指引	15
第十九条 更新片区划分	15
第二十条 中心城区划分结果	15
第二十一条 中心城区分类指引	15
第二十三条 近期重点更新片区	18
第六章 城市设计指引	19
第二十四条 总体指引	19
第二十五条 分类指引	19
第七章 规划保障	21
第二十六条 组织保障	21
第二十七条 政策保障	22
第二十八条 资金保障	22
第二十九条 技术保障	22
第八章 项目库	24
第三十条 总体情况	24
第三十一条 项目库动态管理	24
附件：图集	25

第一章 规划总论

第一条 指导思想

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三中、四中全会精神，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。

第二条 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. 坚持系统思维

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。

第三条 规划范围

规划范围为汕头市中心城区，研究范围为汕头市全市。

第四条 规划期限

规划期限为 2025 年至 2035 年。其中近期至 2030 年，远期至 2035 年。

第二章 城市概况及特征问题

第五条 城市概况

汕头市是中国最早设立的四个经济特区之一，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。

汕头市背靠潮汕平原，面向南海，拥有长达 218 公里的海岸线，是中国拥有内海湾的城市之一。沿内海湾构筑了汕头湾区城市核心，也是城市更新重要区域。

汕头市是中国著名的侨乡之一。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。

第六条 城市体检

城市体检是开展城市更新规划的基础依据。本次规划以 2022 年以来的年度城市体检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，建立健全“发现问题—解决问题—巩固提升”的工作机制。

第七条 问题识别

1. 老旧社区居住品质差，改造缺口大。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。城中村存在公共服务设施落后，停车泊位不足，三线杂乱和治安问题。

2. 老旧街区商业活力差，人流量不足。大部分老旧商业步行街为“住宅底商”形式，业态大多为传统餐饮零售，商业规模较小，难以

吸引年轻人，且存在街区风貌杂乱，空间混乱无序，停车难等问题。

3.老旧厂区设施老化，效率低下。老旧厂区普遍存在结构老化、设施落后的问题，且生产效率及产值较低，亟需改造提升。

4.市政基础设施存在短板。市政基础设施建设存在老化、能力不足等问题。供水、污水、排水、燃气等市政设施及管网亟需改造提升，保障城市生命线安全。

5.公共服务配套设施不足。部分社区存在未达标配建养老服务设施、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、新能源汽车充电等问题。

6.历史建筑活化率不高。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等问题。

第三章 更新目标与战略

第八条 更新任务

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》，并结合实际更新需求，明确本次规划更新任务包括：加强既有建筑改造利用，推进城镇老旧小区整治改造，开展完整社区建设，推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造，完善城市功能，加强城市基础设施建设改造，修复城市生态系统，保护传承城市历史文化。

第九条 更新目标

规划提出以“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，对标国家建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧现代化人民城市总体导向，立足本地发展实际，构建“美丽宜居、安全韧性、绿色低碳、人文活力、创新智慧”的现代化人民城市，打造汕头城市更新样板的总体目标。

第十条 更新战略

结合更新规划编制要求及汕头市特点，本次规划提出六方面更新战略。一是推动老旧居住社区改造，改善城市人居环境；二是加强城市基础设施建设，提升城市韧性能力；三是完善社区公共服务配套设施，打造完整社区示范；四是统筹推进旧厂连片改造，释放产业新动能；五是加强历史建筑保护提升，赓续城市历史文脉；六是统筹山、水、城治理，修复城市生态系统。

第四章 系统更新方案

第十一条 推动既有建筑改造利用

既有建筑可分为低质建筑、闲置建筑及一般建筑。低质建筑主要包括危旧房及存在安全隐患的建筑，主要改造方式为拆除或者加固；闲置建筑包括闲置的零散房屋及低效楼宇，重点推进活化利用；一般建筑可以从适老适儿化改造、节能改造、应急功能提升等方面对其进行改造提升。

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。重点推进金平区大华街道竞长社区，濠江区达濠社区、礐石社区危旧房改造。改造方式主要分为成片改造、集中安置、原址重建三类。

成片改造：针对片区分布较为集中的危房，在进行经济预平衡的前提下，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。

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。

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法律、法规规定及历史文化保护要求的前提下，允许房屋所有人按照规定申请原址、原面积、原高度、原使用性质重建。

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。

3. 积极盘活存量房屋

针对闲置零散房屋，结合完整社区建设、老旧小区改造，重点盘活闲置零散房屋资源，通过功能优化改造补充基层公共服务供给，优先将零散存量房屋转化为养老服务点、普惠托育园、社区诊所、文化活动室等设施，精准对接“一老一小”照护需求以及居民日常医疗、文化活动需求。

推动闲置楼宇复合化利用，打破单一功能局限，引入文体活动、医养照护等民生服务功能。鼓励依托楼宇开放公共区域及附属空间增设第三空间。

4. 统筹推进既有建筑节能改造

推动既有建筑节能改造。开展建筑外围结构隔热优化，外墙可采用反射隔热涂料或增设外隔热保温层，同时推广垂直绿化或通风隔热墙，减少太阳辐射热吸收。

推动可再生能源融入既有建筑，屋顶可安装太阳能光伏系统，优先满足公共区域用电。建筑外立面或遮阳棚可集成光伏组件，提高空间利用率，补充发电。

在空调与照明系统升级改造中，空调端优先替换为变频多联机（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。照明端则全面改用 LED 灯具，公共区域安装声光控或红外感应开关，通过智能感应实现“人在灯亮、人离灯熄”，进一步减少无效能耗。

5. 实施大型公共建筑应急功能提升改造

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，且在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，提升大型公共建筑平灾快速转换能力。

第十二条 推动城镇老旧小区整治改造

重点改造建成满 20 年、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城镇老旧小区。

分类推进城镇老旧小区改造。重点改造基础类，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，补充完善电动自行车停放点，显著改善居民基本居住条件。

第十三条 推动完整社区建设

按照《完整居住社区建设标准（试行）》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。结合《广东省未来社区（完整社区）建设试点工作方案》要求，结合完整社区建设情况，试点推进金平区金丰、陇头社区、龙湖区天禧社区、潮阳区上堡社区等未来社区建设。

第十四条 推动老旧街区、老旧厂区、城中村更新

1.提升老旧街区品质、强化特色与商圈功能打造

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。重点在华侨新村步行街、珠江路、龙眼-百花路等打造零售和美食多种业态复合的商业步行街。

2.推动老旧厂区连片更新，提质低效厂房利用

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、厂房和配套设施，植入新业态新功能。重点推进金平区光华、岐山、广厦片区，龙湖区龙湖工业园、泰山路西侧等片区更新。

3.城中村分片引导，拆整结合，综合治理

积极推进城中村整治改造，“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。分类重点推进金平、龙湖区 22 个城中村改造。

第十五条 推动城市功能完善

充分利用存量闲置房屋和低效用地，优先补齐民生领域公共服务短板，逐步建立健全多层级、全覆盖的公共服务网络。

1.完善养老设施体系建设

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。对未配建养老服务设施的社区，进行补充配套，包括磐石街道、马滘街道、玉新街道及新溪片区、塔岗围片区等；对已配建养老服务设施但未符合配置要求的社区，进行现状社区级养老设施升级，丰富社区养老服务功能，提升养老服务标准化智慧化水平。

2.完善幼儿园与托育机构覆盖

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。规划于金平区光华街道新乡社区、浮东片区、鮑浦片区、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。新增幼儿园宜增设托育功能，推动部分现状规模较小幼儿园向托育功能转型。

3.优化中小学覆盖区域

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。

4.增补医疗设施

规划“城市 15 分钟”医疗服务圈，建成市、区（县）、街道（乡镇）、社区四级疾控体系。优先在金平区、龙湖区未设置社区卫生服务中心的街道规划增补街道级医疗设施。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。

5.推进“平急两用”公共基础设施建设

加快现有医疗公共卫生设施提档升级，优化粮副食品、医疗物资储备及物流中心布局与建设；推进公园绿地、住宅配套地下空间等平急转换功能改造提升，提升城市韧性安全水平。

6.建设更新公共空间体育设施

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。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。

第十六条 推动城市基础设施建设改造

1.燃气管网更新改造

推进城市燃气管道老化更新改造，逐年提高管道燃气普及率。加快形成城镇燃气重大事故隐患动态清零的常态化机制。同时强化燃气泄漏智能化监控，增设智能感知设备，其物联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。

2.给水管网更新改造

对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。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。

3.提升污水收集处理系统效能

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。对河水入侵、地下水入渗等问题进行排查，逐步推进黄厝围、东墩沟等河底污水主干管上岸等工程。

4.完善城市排水防涝体系

恢复现状箱涵雨水行泄通道，提高雨水干管排涝能力。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。对存在问题涵闸进行修复改造，解决外水入侵问题。

5.完善城市交通路网

加快实施道路改造升级、打通断头路。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，缓解城区停车矛盾。

第十七条 推动城市生态系统修复

1.矿山生态修复

重点推进“三区两线”范围内的矿山的复垦、复绿治理工作。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。对潮阳区矿山、石场进行环境恢复治理和生态修复。

2.湿地保护、水土保持与生态流域治理

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，维育周边生态系统，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。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。

3.加强“城市绿色空间”建设

以“绣花”理念推进城市更新。通过景观重构、功能植入、文化点缀，将闲置的桥下空间、废弃的街角地块、老旧的设施点位，转变为功能复合的活力场所，推动口袋公园和城市绿道建设。

第十八条 推动城市历史文化遗产保护

1. 构建多层次多要素的历史文化保护传承体系

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”历史文化资源要素保护利用传承，加快构建城乡历史文化保护传承体系。

2. 开展城市历史文化资源预先调查

对历史文化资源保护利用前，应进行相应资源预先调查，严格把控实地调查质量，组织专业力量核实文物的现存状况、保存环境及保护需求，确保普查信息真实准确。同时结合普查进度科学制定工作方案，明确数据录入标准与流程，有序推进普查信息的规范化录入、审核与系统上传，为后续文物保护规划制定、活化利用及管理工作夯实数据基础，切实保护好历史文化资源。

3. 促进历史文化资源保护和活化利用

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

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，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。

4. 重点推进小公园历史文化街区及周边的建筑修缮更新

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。

第五章 城市更新片区指引

第十九条 更新片区划分

1.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、控规编制片区等管理要素；

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

(4) 结合汕头现状，片区面积宜为 1-3 平方公里，不宜小于 0.5 平方公里。

2.划分范围

(1) 中心城区：中心城区城镇开发边界内用地

(2) 其他区（县）：中心城区以外区（县），结合城市体检问题及更新需求，提出区（县）重点更新区域指引。

第二十条 中心城区划分结果

中心城区共划分为 6 个类型共 91 个更新片区，其中居住更新片区 34 个，产业更新片区 29 个，交通市政更新片区 8 个，公共服务更新片区 14 个，历史文化更新片区 2 个，综合更新片区 4 个。

第二十一条 中心城区分类指引

1.居住更新片区

居住更新片区数量 34 个，功能定位为构建全龄友好、安全便利的宜居社区，更新目标为老旧小区基础类改造及城中村综合治理，更新方式包括留、改、拆、增并举（保留修缮为主）及城中村综合整治。片区更新内容主要为建筑本体改造，公共空间优化，社区公共服务完善等。

2.产业更新片区

产业更新片区数量 29 个，功能定位为培育新质生产力，更新目标为产业环境改善、存量厂房利用率提升及工业用地亩产值提升，更新方式包括拆旧建新、厂房与装备升级、土地功能转换与混合利用。片区更新内容主要包括拆除新建、厂房提质、基础设施、物流、能源、环境系统升级等。

3.交通市政更新片区

交通市政更新片区数量为 8 个，功能定位为构建现代化基础设施体系，更新目标为道路密度提升、市政设施功能完善，更新方式包括道路与市政设施新增、改扩建。片区更新内容主要为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、平急两用场所建设等。

4.公共服务更新片区

公共服务更新片区数量 14 个，功能定位为补齐民生短板，构建优质共享服务网络。片区更新目标包括提升教育、医疗、文体设施覆盖率。片区更新方式分别为存量建筑功能置换，新建街道、区级综合服务设施等。片区更新内容包括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，打造新型文化空间等。

5.历史文化更新片区

历史文化更新片区数量为2个，功能定位为保护与活化片与延续城市文脉，更新目标为提升历史建筑活化利用率、文化业态吸引力与占比，更新方式包括保护修缮、功能活化等。片区更新内容分别为历史建筑修缮、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等。

6.综合更新片区

综合更新片区数量为4个，功能定位为多元功能集成与融合发展，更新目标为土地集约利用率提升。片区更新方式分别为留、改、拆、增并举，综合治理，产业融合。片区更新内容包括老旧房屋更新，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等。

第二十二条 其他区（县）更新指引

澄海区重点围绕老旧小区改造、市政基础设施提升、城市功能完善等推进澄海城区、岭海产业新城以及莲下城乡更新片区更新建设。

潮阳区重点围绕老旧小区改造、市政基础设施提升、护城河滨水空间修复等推进棉城核心城区、练江流域产业协同片区、榕江滨水安全韧性片区更新建设。

潮南区重点围绕市政基础设施安全韧性提升、生态系统修复等推进峡山中心城区、陈沙大道产业镇、井都滨海生态修复与临港通道片区更新建设。

南澳县重点围绕老旧街区改造、城市公共空间完善、生态系统修复等推进后宅县城、云澳镇片区更新建设。

第二十三条 近期重点更新片区

在城市更新片区基础上进行重点片区识别，主要为近期重点更新片区，共 11 个，按类型分类为居住更新片区 4 个，公共服务更新片区 2 个，交通市政更新片区 2 个，产业更新片区 1 个，历史文化更新片区 2 个。

第六章 城市设计指引

第二十四条 总体指引

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。

第二十五条 分类指引

1.风貌引导

城镇空间风貌引导包括构建更新属性城市地标，构建城市更新区域观赏眺望体系，构建城镇活力街道设计，构建城镇完整街区设计。

乡镇融合空间风貌引导包括完善现状农田景观格局，塑造潮汕传统的历史文化风貌乡村，城市绿化景观空间风貌引导。

2.设计引导

房屋层面对建筑面宽、建筑高度、建筑色彩、更新材质、第五立面、禁止设置内容等进行引导。

社区层面对蓝绿结合、医疗设施设置、教育设施设置、生活设施设置、交通设施设置、创新空间设置、绿色智能、低碳韧性、智慧配送等进行引导。

城区层面对小公园、达濠古城等历史文化风貌区管控指引，对综合更新区域、滨海居住更新区域等沿江滨海景观风貌区管控指引，对产业更新区域等产业风貌区管控指引。

城市层面应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。

第七章 规划保障

第二十六条 组织保障

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、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，结合需求开展城市体检、编制城市更新专项规划、城市更新实施方案、城市更新片区策划方案等。通过开展城市体检评估，建立发现问题、解决问题、评估效果、巩固提升的工作路径。

2. 构建完善的三级更新规划体系

建立完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”的规划实施体系。市级城市更新专项规划是全市总体层面的战略引导，主要明确更新改造的目标导向、更新任务、更新片区指引、行动计划等。区（县）结合需求单独编制城市更新规划，对本区域内进行资源摸底，在城市体检的基础上按照片区统筹改造目标与模式、总体更新规模、公益性设施等内容。更新片区策划（规划）方案落实市区城市更新专项规划要求，并与控制性详细规划做好衔接，主要内容包括片区体检、功能业态、更新项目、设计引导等。项目实施方案应落实城市更新片区策划要求、主要内容包括基础条件、更新方式、设计方案、资金测算、

运营模式等。

第二十七条 政策保障

制定完善城市更新相关制度，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要素等。

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。

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。

第二十八条 资金保障

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。积极用好包括城市更新中央预算内资金、超长期特别国债、基础设施 REITs、政策性金融贷款等多元化城市更新资金渠道。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。

第二十九条 技术保障

结合汕头城市更新项目特点与实际需求，针对城市更新实施内容，研究制定和完善城市更新相关技术标准与指引，指导项目实施。

构建居民共建的治理模式，强化街道（镇）党建引领，构建良性互动的治理体系。同时，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。

第八章 项目库

第三十条 总体情况

根据城市体检，围绕八大任务编制系统更新方案，通过与各区（县）和市各部门积极谋划，形成全市十五五城市更新项目 160 个，总投资约 618 亿元。

第三十一条 项目库动态管理

汕头市城市更新项目库由各区（县）、市各部门项目共同组成，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。

附件：图集

- 1.更新片区划分图
- 2.城市设计指引图
- 3.近期建设项目分布图