

汕头市中心城区“三旧”改造专项规划（修编）

文 本

目 录

第一章 总则 -----1

第二章 分类界定与现状分析 -----3

第三章 改造目标与改造方向 -----3

第四章 总体布局与用地规模 -----5

第一节 规划思路 -----5

第二节 用地规模 -----6

第三节 总体布局 -----8

第四节 改造功能区 -----9

第五章 建设强度分区及控制 -----11

第六章 道路交通规划 -----13

第七章 配套设施规划 -----14

第八章 城市设计与绿地开敞空间 -----17

第九章 文化保护系统规划 -----19

第十章 改造策略与改造模式 -----20

第十一章 分期建设与近期行动计划 -----24

第一节 分期建设 -----24

第二节 近期行动计划 -----25

第十二章 实施机制与实施建议 -----26

第一节 实施机制 -----26

第二节 实施建议 -----28

图 纸 目 录

中心城区总图：

- 图 1、区域分析图
- 图 2、中心城区“三旧”用地土地利用现状分布图（以土地利用现状为底图）
- 图 3、中心城区“三旧”用地现状分布图
- 图 4、中心城区“三旧”改造项目分类示意图（按项目类型划分）
- 图 5、中心城区“三旧”改造土地利用规划示意图（以土地利用总体规划为底图）
- 图 6、中心城区“三旧”改造总体用地布局规划图【改造地块】
- 图 7、中心城区“三旧”改造总体用地布局规划图【改造单元】
- 图 8、中心城区“三旧”改造功能分类示意图（按改造功能划分）
- 图 9、中心城区“三旧”改造用地强度分区图
- 图 10、中心城区“三旧”改造公共配套设施规划图
- 图 11、中心城区“三旧”改造道路交通规划图
- 图 12、中心城区“三旧”改造城市设计导引图
- 图 13、中心城区“三旧”改造绿地开敞空间规划图
- 图 14、中心城区“三旧”改造文保单位保护规划图
- 图 15、中心城区“三旧”改造文化保护系统规划图
- 图 16、中心城区“三旧”改造地块改造潜力示意图
- 图 17、中心城区近期行动计划示意图

金平区分图：

- 金 1、金平区“三旧”用地土地利用现状分布图（以土地利用现状为底图）
- 金 2、金平区“三旧”用地现状分布图
- 金 3、金平区“三旧”改造项目分类示意图
- 金 4、金平区“三旧”改造土地利用规划示意图（以土地利用总体规划为底图）
- 金 5、金平区“三旧”改造用地布局规划图【改造地块】
- 金 6、金平区“三旧”改造用地布局规划图【改造单元】

- 金 7、金平区“三旧”改造用地强度控制指引图
- 金 8、金平区“三旧”改造地块改造潜力示意图
- 金 9、金平区近期行动计划示意图

龙湖区分图：

- 龙 1、龙湖区“三旧”用地土地利用现状分布图（以土地利用现状为底图）
- 龙 2、龙湖区“三旧”用地现状分布图
- 龙 3、龙湖区“三旧”改造项目分类示意图
- 龙 4、龙湖区“三旧”改造土地利用规划示意图（以土地利用总体规划为底图）
- 龙 5、龙湖区“三旧”改造用地布局规划图【改造地块】
- 龙 6、龙湖区“三旧”改造用地布局规划图【改造单元】
- 龙 7、龙湖区“三旧”改造用地强度控制指引图
- 龙 8、龙湖区“三旧”改造地块改造潜力示意图
- 龙 9、龙湖区近期行动计划示意图

濠江区分图：

- 濠 1、濠江区“三旧”用地土地利用现状分布图（以土地利用现状为底图）
- 濠 2、濠江区“三旧”用地现状分布图
- 濠 3、濠江区“三旧”改造项目分类示意图
- 濠 4、濠江区“三旧”改造土地利用规划示意图（以土地利用总体规划为底图）
- 濠 5、濠江区“三旧”改造用地布局规划图【改造地块】
- 濠 6、濠江区“三旧”改造用地布局规划图【改造单元】
- 濠 7、濠江区“三旧”改造用地强度控制指引图
- 濠 8、濠江区“三旧”改造地块改造潜力示意图
- 濠 9、濠江区近期行动计划示意图

第一章 总则

第一条 规划背景

当前广东省正探索具有广东特色的新型城镇化道路和推进节约集约用地示范省建设，对“三旧”改造工作提出了新的要求。省住房和城乡建设厅与省国土资源厅提出，各市应在深入学习领会胡春华书记、朱小丹省长在全省城镇化工作会议上重要讲话精神的基础上，以促进城市转型升级和可持续发展为核心理念，充分评估上一轮三旧专项规划实施绩效，结合实际加快完成新一轮“三旧”改造规划的修编工作，并联合出台了《关于开展“三旧”改造规划修编的工作通知》（粤建规函〔2014〕1972号）。为此，汕头市积极响应相关文件的要求，结合汕头城市发展战略和“三旧”改造情况，汕头市城乡规划局组织开展《汕头市中心城区“三旧”改造专项规划（修编）》的编制工作。

第二条 规划依据

1、法律法规政策依据

编制本规划的上位法律、法规、政策依据包括：《中华人民共和国城乡规划法》；《城市规划编制办法》；《汕头经济特区城乡规划条例》、《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》、《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）；《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤府办〔2009〕122号）；《关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见》（粤建规函〔2011〕304号）；《广东省住房和城乡建设厅广东省国土资源局关于开展“三旧”改造规划修编工作的通知》（粤建规函〔2014〕1972号）；《转发省住建厅关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见的通知》（汕府办〔2011〕78号）；《关于印发汕头

市“三旧”改造项目申报审批操作办法（试行）等五个配套文件的通知》（汕府办〔2010〕158号）；《关于印发汕头市中心城区“三旧”改造项目公共服务设施配套规划实施细则（试行）等四个配套文件的通知》（汕府办〔2011〕47号）、《关于印发汕头市进一步加快推进“三旧”改造实施工作意见》（汕府〔2012〕75号）等，其中部分“三旧”改造相关政策文件处于动态修订过程中。

2、上层次规划依据

本次规划修编是在原经市政府批复的《汕头市中心城区“三旧”改造专项规划》的基础上，按照经省国土资源厅核查入库的汕头市金平区、龙湖区、濠江区2015年上半年“三旧”改造标图建库改造项目数据图件而编制的规划。本规划的上层次规划依据为：

以《汕头市城市总体规划（2002-2020）》、《汕头市土地利用总体规划（2006-2020）》、《汕头市城市总体规划（2002-2020，2013修改）》（报批稿2016.4）、《汕头市促进新型城镇化发展实施方案》、《汕头市中心城区扩容提质建设规划》、《汕头市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（草案）等近期开展的宏观层面规划为参考依据，并按《广东省住房和城乡建设厅广东省国土资源局关于开展“三旧”改造规划修编工作的通知》（粤建规函〔2014〕1972号）的文件精神，充分考虑适应汕头市“三旧”改造工作，提高“三旧”改造专项规划（修编）的前瞻性指导作用。

第三条 指导思想

本规划贯彻科学发展观，提高土地节约集约利用水平和产出效益，促进经济发展方式转变；实施可持续发展战略，拓展建设空间，保障发展用地；全面建设宜居城乡，提升城市品质，加快城市更新步伐；统筹城乡协调发展，加快新农村建设。

第四条 规划原则

实施“三旧”改造应当遵循“统一规划，连片改造；政府引导，市场运作；统筹兼顾，突出重点；近期控制，远期引导；公益为先，综合平衡”的原则。

第五条 规划目标

功能提升：把“三旧”改造与新型城镇化建设的结合起来，与城市扩容提质结合起来，与促进新兴产业发展、城市功能升级、新农村建设等结合起来，通过“三旧”改造，促进“内涵提升”、“产业升级”，实现城市更新。通过整治拆建以及公共服务设施的完善和提升，大幅改善人居环境，着力推进区域型公共服务设施建设，为现代服务业的发展和宜居城市的建设提供支撑条件，在“三旧”改造中加强历史文化遗产保护、塑造具有潮汕特色的城市风貌。

空间疏导：通过城市功能的优化布局以及交通设施和路网的有效疏导，实现土地等资源的集约、高效利用，充分利用良好的自然生态资源，实现生态效益的最大化，最大程度的发挥存量土地的价值，建设舒适宜居的生活环境。

第六条 规划重点

1、以“项目落地”为指导思想，合理调整改造规模。充分了解改造意愿，对上一轮“三旧”改造规划确定的“三旧”改造图斑进行梳理，重新整合和确定近期“三旧”改造的规模和范围，确保“三旧”改造的有序实施。

2、推进成片连片改造，提高改造综合效益。在有条件发展地区充分整合分散的土地资源，根据城市产业发展布局积极推动成片连片改造，提高改造综合效益。

3、明确改造政策分类，制定改造规划单元。根据改造项目特征对项目进

行政策分类；选择重点项目，统筹确定开发强度以及需配建的公共服务设施。

4、完善配套政策，探索创新的改造模式。在国家、省对棚户区改造的“资金政策”和对“三旧”改造“土地政策”框架下，对不同项目类型提出“三旧”改造模式建议，推动“三旧”项目由市场主导转变为政府主导、市场运作的方式。

第七条 规划范围

本次《汕头市中心城区“三旧”改造专项规划》（修编）的规划范围涵盖金平区、龙湖区和濠江区，总面积为483平方千米。规划对象为各区行政范围内列入2015年上半年“三旧”改造标图建库的改造项目。

第八条 规划期限

规划期限至2020年，规划期内若省、市颁布新的“三旧”改造相关政策，以最新的省、市有关政策文件为准。

第九条 规划实施要求

本规划是对中心城区“三旧”改造进行控制和引导的专项规划，对规划范围内“三旧”改造及建设起指导作用。规划期限内，凡在本规划范围内进行的各项“三旧”改造，应以本规划为指导；制订与“三旧”改造相关的实施意见或计划时，应与本规划协调。规划期限内，若编制本规划所依据的上层次规划或上位法规发生变化，则本规划须按相关规定进行调整。

第十条 规划成果内容

本规划包括文本、附表、图纸和说明书、附件；其中，文本、附表、图纸具有同等指导作用。

第十一条 规划生效时间

本规划按法定程序上报汕头市人民政府批准，自批准之日起生效。规划

具体细则由汕头市城乡规划局负责解释。

第二章 项目条件与分类界定

第十二条 分类界定

根据《广东省关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府[2009]78号）、《汕头市“三旧”改造工作实施意见》（汕府办[2010]12号）的相关规定，结合汕头市中心城区的实际情况，对本规划涉及的“旧城镇”、“旧厂房”、“旧村居（旧村庄）”分别界定如下：

旧城镇：本规划所指的“旧城镇”主要指中心城区范围内建于上世纪80年代及以前的具有改造要求的成片的旧住宅、旧商铺，或居住、商业、工业混合区。包括建筑结构简陋、外观环境差的危旧居民用房；建于上世纪80年代及以前的居住环境较差的旧民居、物业价值低于土地价值的旧商铺；外观破旧、效益低下的成片分布的居住、商业、工业混合区等。

旧厂房：本规划所指的“旧厂房”主要指中心城区范围内因功能置换或产业调整而搬迁、停产的工业项目所留下的旧厂房、旧仓库。包括推进“退二进三”的产业用地；国家产业政策规定的禁止类和淘汰类产业的用地；城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；不符合安全生产和环保要求的厂房用地。

旧村居（旧村庄）：本规划所指的“旧村居（旧村庄）”主要指中心城区规划区范围内的破旧“城中村”或村庄。包括建于上世纪80年代及以前的砖土结构建筑、不符合城市规划规范要求的旧村；大量用地被城市工业区、物流园等占据的园中村；因城市重大基础设施建设而须整体搬迁的村居；基础设施、公共服务设施匮乏，交通、消防、生态环境等严重滞后的，不再适宜生活居住，村民须逐步迁出或整体搬迁而形成的“空心村”。

第十三条 入库项目界定

根据汕头市人民政府办公室《关于印发汕头市“三旧”改造工作实施意见的通知》（汕府办[2010]12号），下列土地可列入汕头市中心城区“三旧”改造的用地范围：

- 1、城市市区“退二进三”产业用地；
- 2、城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；
- 3、国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业的原厂房用地；
- 4、不符合安全生产和环保要求的厂房（厂区）用地；
- 5、布局散乱、条件落后，规划确定改造的城镇、“城中村”和村庄；
- 6、列入国土资源部“万村土地整治”示范工程或列入我市村居整治的村庄。

第十四条 入库项目条件

根据汕头市人民政府办公室《关于印发汕头市“三旧”改造工作实施意见的通知》（汕府办[2010]12号），“三旧”改造项目的认定应同时符合以下条件：

- 1、改造项目用地符合汕头市土地利用总体规划、城乡规划、“三旧”改造规划、产业发展规划及环境保护要求，并列入年度实施计划；
- 2、改造项目用地在土地利用现状图或卫星影像图上显示为已有上盖建筑物的建设用地；
- 3、改造项目土地权属无争议，未被依法查封或以抵押等其他形式限制土地权利（抵押权人同意的除外）。

第三章 改造目标与改造方向

第十五条 中心城区改造目标

根据汕头市中心城区“北优、南拓、东扩、西联”空间发展战略及“三旧”改造的相关规定，结合实际情况，将中心城区“三旧”改造目标确定为：

通过全市“三旧”改造，盘活和释放存量土地，促进节约集约用地，推动产业转型升级和经济发展方式转变，切实改善人居环境和提升城市形象，完善城市功能和优化空间结构，主动传承历史文脉，促进汕头市经济、社会和环境等方面的全面改善，推动城市竞争力整体提升，为建设“潮人都会，精致汕头，滨海国际化山水人文都市”提供有力支撑。

旧城镇：承载着城市及片区的核心功能，同时集中了大量历史文化遗产和危破旧房，改造具有较强的环境效益和社会效益。应以保护历史文化遗产为基本前提，以提升城市服务功能和改善人居环境为首要目标，有计划地实施旧城镇改造，通过环境目标建设推动经济目标和社会目标的实现。

旧厂房：是全市传统工业发展的重要载体，改造具有较强的经济效益。应以提升土地使用效率、促进产业调整和转型升级、完善城市服务功能为主要目标，有计划地把零散分布的旧厂房改造整治成为布局合理、配套完善的现代产业和城市公共服务亮点地区，成为产业优化升级的重要载体以及城市延伸发展的重要组成部分。

旧村庄：改造具有重要的社会和环境效益。应以改善人居环境和提升土地使用效率为主要改造方向，有计划地将旧村庄改造为环境优美、功能配套完善的生活社区，成为承接城市延伸、构建“精致汕头”的重要组成部分。

第十六条 中心城区改造方向

根据汕头市的产业定位及城市定位，结合产业发展规划和城市总体规划，

将中心城区“三旧”改造方向确定为：

1、体现“精致汕头”发展要求

中心城区“三旧”改造应体现汕头作为“精致汕头”的发展要求，通过“三旧”改造，充分挖掘存量土地的利用潜力，拓展建设发展空间，加快城市更新步伐，统筹城乡协调发展；实施“新兴产业倍增计划、传统优势产业提升计划、现代服务业提速计划”等产业发展大计，促进产业结构调整升级；优化城市空间布局，完善城市综合服务功能。坚持宜工则工、宜商则商，优化城市功能和产业布局，提升城市形象。鼓励支持“三旧”改造项目发展高端服务业、商贸物流业、创意产业等可持续发展的新兴产业。

2、体现“滨海国际化山水人文都市”发展要求

中心城区“三旧”改造应体现汕头作为“滨海国际化山水人文都市”的发展要求，通过“三旧”改造，重点推进沿海、沿江、沿河片区生态环境的改善，提高城市景观和绿化水平；加强各级公共绿地的配建，促进城区绿地系统的完善和提升；强力推进示范项目的建设，塑造“城市名片”，加快“生态汕头”的建设。

3、体现“21 世纪海上丝绸之路重要门户”发展要求

中心城区“三旧”改造应体现汕头作为“21 世纪海上丝绸之路重要门户”的发展要求，通过“三旧”改造，积极推进东南沿海亿吨深水大港的建设，重点推进港区规划范围内旧村居的搬迁改造，加快港口配套道路涉及的旧城镇、旧厂房、旧村居改造，鼓励港口周边“三旧”用地改造发展港口配套服务设施。

4、体现“生态汕头”、“人文汕头”发展要求

中心城区“三旧”改造应体现汕头建设“海滨邹鲁、宜居城乡”的发展要求，通过“三旧”改造，促进旧城区交通压力的疏解，保护传统特色风貌，

整合并优化历史文化资源，融入先进的潮汕文化内涵，促进现代文化与传统文化的共荣；通过“三旧”改造，提升人居环境，改善交通环境，加强环境治理，强化公共安全保障，全面建设宜居城区，促进规划建设区范围外村居的宜居建设。

第十七条 各区改造方向

1、金平区改造方向

金平区在保护历史风貌和城市肌理的前提下，推进老城区“退二进三”，实施小公园、乌桥岛等历史建筑、历史街区保护性改造，提升潮汕文化内涵，建设集商业休闲、文博创意、旅游服务、现代居住等功能为一体，富于潮汕文化特色的全市商业、行政和文化中心；依托广东以色列理工大学和汕头大学及现有工业基础，建设粤东地区科教研发、成果转化高地，打造粤东地区创新驱动重要引擎。

2、龙湖区改造方向

龙湖区以构建“三圈一园，二河一岛”格局为重点，建设以万象城为中心的商贸经济圈、以粤东物流新城为中心的产城经济圈、以火车站为中心的高铁经济圈以及龙东战略性新兴产业园，规划建设绿色新津河、外砂河沿河生态发展带，发展妈屿岛休闲旅游经济，打造现代服务业、先进制造业、战略性新兴产业竞先发展的粤东创业高地与绿色生态的粤东宜居高地。

3、濠江区改造方向

濠江区依托国际枢纽港、综合保税区、山水生态网络，重点发展现代临港产业、生态居住、滨海山地休闲旅游文化产业，建设粤东地区现代化滨海新城、先进制造业和港口物流中心，力争形成融山、海、江、城等“一湾两岸”城市形态，成为粤东西北地级市中心城区扩容提质的典范。

第四章 总体布局与用地规模

第一节 规划思路

第十八条 基本概念

1、改造地块。本规划所称的“改造地块”是指由中心城区各区（金平、龙湖、濠江）向市“三旧”改造办公室上报并经省标图建库审核的的改造项目用地界线所围合的用地范围。

2、改造单元。本规划所称的“改造单元”指的是为了更科学地指导和管理中心城区“三旧”改造项目，在各区（金平、龙湖、濠江）向市“三旧”改造办公室上报的改造项目用地界线的基础上，结合现状条件、周边环境，以及城市规划道路网格和土地利用的内在关联性，对分布于规划城市建设用地范围内的改造地块进行归宗、整合而确定的用地规模不小于5公顷的用地范围。

3、零星改造地块。本规划所称的“零星改造地块”是指分布于规划城市建设用地范围内、但位于本规划确定的“改造单元”之外的独立改造地块，用地规模小于3公顷。

第十九条 总体布局依据

本规划依据《汕头市城市总体规划（2002-2020，2013 修改）》（报批稿 2016.4）并结合城市发展需求进行总体用地布局。

第二十条 规划策略

1、完善城市功能，积极促进以“改造单元”整合改造项目

本规划提出，以“改造地块”作为项目申报、确权的基本单位；以“改造单元”作为城市规划控制引导的基本单位。“改造单元”是对“三旧”改造项目进行成片控制、成片引导的重要用地范围，是促进“三旧”项目规模化改造、确保城市功能得到有效提升的重要技术手段，必须积极促进以“改

造单元”整合推进改造项目的实施策略，通过编制下一层次的规划（控制性详细规划），积极引导“改造单元”范围内项目通过归宗、整合，实施成片改造。

2、建设宜居村庄，引导规划村镇建设用地的“旧村庄改造”。

对分布于规划村镇建设用地的“旧村庄改造”，本规划提出“适度开发、建设宜居村庄”的策略。通过下一层次的规划（村庄整治规划），积极引导分布于规划村镇建设用地的“旧村庄”通过实施科学的改造，推进村民住宅上楼、工业进园、商业入市，提高村庄土地使用效率，改善村庄生产条件和人居环境，建设“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的社会主义新农村，促进城乡和谐发展。

3、培育生态环境，控制规划建设用地外围的“旧村庄改造”。

对分布于规划城市建设用地和村镇建设用地范围外的“旧村庄改造”，本规划提出“限制开发、培育生态环境”的策略。该类“旧村庄”用地是中心城区外围开敞空间的重要构成，是城市生态环境的重要组成部分，除少量有特色、有条件的旅游资源可进行适当发展以外，应当严格控制此区域的开发，应限制村办工业发展，限定村居建设范围，促进村居向规划村镇建设用地集聚发展，确保该区域能够很好地承担农业基地、生态培育和旅游观光的功能。

4、强化历史文化保护利用，对历史文化要素进行有效保护和合理利用。

强化历史文化保护利用，认真开展“三旧”改造地块的历史文化遗存普查工作，特别是要对标图建库地块中的历史街区、不可移动文物、历史建筑等情况进行全面摸查。结合城乡规划、历史文化保护规划以及加强历史建筑保护工作的有关要求，加强对“三旧”改造中历史文化要素的有效保护和合理利用。保护汕头市优秀历史文化遗产，改善文物所处区域的生态环境和人

文环境，推进文化遗产融入城市发展，融入社区生活、融入经济建设和新农村建设。

第二节 用地规模

第二十一条 用地规模（标图建库）

根据省国土厅标图建库“三旧”项目数据（2015 年上半年）中心城区“三旧”项目总数合计为 962 宗，项目总用地约 72790.16 亩（4852.68 公顷）。其中：

- 1、金平区：“三旧”项目总数 456 宗，项目总用地为 29062.59 亩（1937.51 公顷）。
- 2、龙湖区：“三旧”项目总数 385 宗，项目总用地为 30287.00 亩（2019.13 公顷）。
- 3、濠江区：“三旧”项目总数 121 宗，项目总用地为 13440.57 亩（896.04 公顷）。

表 4—1 中心城区“三旧”改造标图建库数据现状用地构成表

序号	用地代码	用地类型	金平区		龙湖区		濠江区		中心城区	
			用地面积（公顷）	比例（%）	用地面积（公顷）	比例（%）	用地面积（公顷）	比例（%）	用地面积（公顷）	比例（%）
1	R	居住用地	632.53	32.65	171.18	8.48	219.91	24.54	1023.62	21.09
2	A	公共管理与公共服务设施用地	69.04	3.56	54.51	2.7	27.87	3.11	151.42	3.12
	A1	行政办公用地	22.25	1.15	17.53	0.87	3.22	0.36	43.00	
	A2	文化设施用地	2.39	0.12	2.00	0.10			4.39	
	A3	教育设施用地	33.41	1.72	31.39	1.55	21.82	2.43	86.62	
	A4	体育用地	3.65	0.19	0.44	0.02			4.09	
	A5	医疗卫生用地	2.36	0.12	2.33	0.12	0.07	53.85	4.76	
	A6	社会福利用地	1.42	0.07					1.42	
	A7	文物古迹用地	0.1	0.01	0.62	0.03	1.36	0.15	2.08	
	A9	宗教用地	3.46	0.18	0.2	0.01	1.4	0.16	5.06	
3	B	商业服务业设施用地	64.72	3.34	80.03	3.96	17.47	1.95	162.22	3.34
4	M	工业用地	500.47	25.83	458.28	22.7	61.21	6.83	1019.96	21.02

5	W	物流仓储用地	79.27	4.09	36.55	1.81			115.82	2.39
6	S	道路与交通设施用地	109.37	5.64	74.67	3.7	6.52	0.73	190.56	3.93
7	U	公用设施用地	17.54	0.91	24.74	1.23	1.21	0.14	43.49	0.9
8	G	绿地与广场用地	7.77	0.4	23.72	1.17	0.28	0.03	31.77	0.65
	G1	公共绿地	6.24	0.32	17.48	0.87			23.72	
	G2	防护绿地	1.53	0.08	6.24	0.31			7.77	
	G3	广场用地		0			0.28		0.28	
城市建设用地			1480.71	76.42	923.68	45.75	334.47	37.33	2738.86	56.44
9	H14	村庄建设用地	306.86	15.84	884.47	524.86	524.86	58.58	1716.19	35.37
10	H2	区域交通设施用地	6.49	0.33	183.36	9.08	0.13	0.01	189.98	3.91
11	H4	特殊用地	7.03	0.36	6.55	0.32			13.58	0.28
12	H5	采矿用地	5.73	0.3					5.73	0.12
13		区域物流仓储用地					0.85	0.09	0.85	0.02
总建设用地			1806.82	93.25	1998.06	98.96	860.31	96.01	4665.19	96.14
非建设用地			130.69	6.75	21.07	1.04	35.73	3.99	187.49	3.86
14	E1	水域	34.7	1.79	6.68	0.33	5.81	0.65	47.19	
15	E9	其他非建设用地 (生态绿地)	95.99	4.95	14.39	0.71	29.92	3.34	140.3	
规划区总用地			1937.51	100	2019.13	100	896.04	100	4852.68	100

备注：上表根据标图建库数据（2015 年上半年）进行统计

第二十二条 改造单元

本规划在“三旧”改造地块项目用地界线的基础上，将分布于中心城区规划城市建设用地范围内的改造地块整合为 150 个用地规模不小于 5 公顷的“改造单元”；其中，分布于金平区行政范围内的改造单元有 65 个、分布于龙湖区行政范围内的改造单元有 57 个、分布于濠江区行政范围内的改造单元有 28 个。按照改造单元划定控制的“三旧”改造总用地面积为 9342.89 公顷。

第三节 总体布局

第二十三条 空间布局

从重点改造区的空间分布来看，中心城区“三旧”改造单元形成“沿江河、临干道、环次中心”分布的相对成规模集聚的总体用地布局结构，即沿梅溪河两岸、沿西港河东岸、沿濠江两岸，临泰山路西侧沿线、临金凤—黄河—凤东路两侧沿线、临快速牛田洋快速通道东侧沿线、临安海路两侧沿线，

环绕旧城、鮑浦、新溪等片区中心的呈现“带状+块状”相对成规模集聚分布的总体空间结构。其中：

1、金平区：改造单元形成“五带九区若干片点”的总体用地布局结构，即沿内海湾北岸、沿梅溪河两岸分布、沿西港河东岸分布、沿金凤路西段两侧分布、沿牛田洋快速通道东侧分布的“五带”，以小公园开埠区、乌桥岛、东墩金砂片、岐山北片、光华片、广厦片、鮑浦旧镇区、鮑莲片、鮑江片为核心的“九区”，以及其他若干片点。

2、龙湖区：改造单元形成“四带六区若干片点”的总体用地布局结构，即沿内海湾北岸、沿泰山路西侧分布、沿黄河—凤东路两侧分布、沿金鸿公路两侧分布的“三带”，以龙湖工业区、珠港新城片、粤东物流新城片、周厝埕片、鸥汀片、新溪旧镇区、外砂旧镇区为核心的“七区”，以及其他若干片点。

3、濠江区：改造单元形成“两带七区若干片点”的总体用地布局结构，即沿濠江两岸分布、沿安海路两侧分布的“两带”，以濠江新城、濠城旧区、河浦片、广澳港、玉新片、马滘片、滨海片为核心的“七区”，以及其他若干片点。

第二十四条 用地构成

根据标图建库数据，中心城区“三旧”改造规划城市建设用地构成中，居住用地占 57.55%，公共服务设施用地占 6.03%，商业设施占 10.78%，工业仓储用地占 3.00%，道路与交通设施用地占 12.89%，公用设施用地占 1.45%，绿地占 7.55%。

根据《广东省城市控制性详细规划管理条例》、广东省住房和城乡建设厅《关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见》（粤建规函[2011]304 号）的有关规定，位于法定“三旧”改造控规规划范围内的“三旧”改造地

块，在实施改造时应以法定控规确定的内容为准。

表 4—2 汕头市中心城区“三旧”改造用地汇总表（标图建库改造地块）

		金平区		龙湖区		濠江区		中心城区	
用地代码	用地类型	用地面积（公顷）	比例（%）	用地面积（公顷）	比例（%）	用地面积（公顷）	比例（%）	用地面积（公顷）	比例（%）
R	居住用地	904.38	46.38	1013.3	50.18	441.24	49.24	2358.92	48.61
A	公共管理与公共服务设施用地	89.86	4.64	128.31	6.35	28.80	3.22	246.97	5.09
A	A1 行政办公用地	11.28	0.58	9.78	0.48	3.46	0.39	24.52	
	A2 文化设施用地	4.09	0.21	14.3	0.71	0.91	0.10	19.3	
	A3 教育设施用地	58.63	3.03	93.27	4.62	18.43	2.06	170.33	
	A4 体育用地	6.39	0.33	2.98	0.15			9.37	
	A5 医疗卫生用地	6.46	0.33	2.29	0.11	3.66	0.41	12.41	
	A6 社会福利用地	0.98	0.05			0.39	0.04	1.37	
	A7 文物古迹用地	0.44	0.02	4.75	0.24	1.60	0.18	6.79	
	A9 宗教用地	1.59	0.08	0.94	0.05	0.35	0.04	2.88	
B	商业服务业设施用地	114.55	5.91	279.95	13.86	47.26	5.27	441.76	9.1
M	工业用地	58.45	3.02	57.85	2.87	6.76	0.75	123.06	2.54
W	物流仓储用地	29.13	1.50	1.61	0.08			30.74	0.63
S	道路与交通设施用地	213.45	11.02	231.86	11.48	83.15	9.28	528.46	10.89
U	公用设施用地	19.18	0.99	37.3	1.85	3.00	0.33	59.48	1.23
G	绿地与广场用地	153.21	7.91	117.11	5.80	39.14	4.36	309.46	6.38
G	G1 公共绿地	127.44	6.58	60.33	2.99	20.99	2.34	208.76	
	G2 防护绿地	23.03	1.19	52.6	2.61	15.43	1.72	91.06	
	G3 广场用地	2.74	0.14	4.18	0.21	2.72	0.30	9.64	
H	城市建设用地	1582.21	81.66	1867.29	92.48	649.35	72.47	4098.85	84.47
H	H14 村庄建设用	296.04	15.28	33.11	1.64	188.60	21.05	517.75	10.67
	H2 区域交通设施用	1.08	0.06	34.75	1.72	22.80	2.54	58.63	1.21
	H3 区域公用设施用					0.16	0.02	0.16	0.01
	H4 特殊用地	6.25	0.32	11.33	0.56	0.05	0.01	17.63	0.36
W	物流仓储用地					4.18	0.47	4.18	0.08
	其他建设用	303.37	15.66	79.19	3.92	215.79	24.08	598.35	12.33
	总建设用	1885.58	97.32	1946.48	96.40	865.14	96.55	598.35	12.33
E	E1 水域	6.35	0.33	12.54	0.62	1.57	0.18	20.46	0.42
	E2 农林用地	19.78	1.02			0.54	0.06	20.32	0.42
	E9 其他非建设用	17.39	0.90	59.15	2.93	8.03	0.90	84.57	1.74
	储备用	8.41	0.43	0.96	0.05	20.76	2.32	30.13	0.62
	非建设用	51.93	2.68	72.65	3.60	10.14	3.45	155.48	3.2
	规划区总用	1937.51	100	2019.13	100	896.04	100.00	4852.68	100

备注：上表根据标图建库数据（2015 年上半年）进行统计，上层次规划指《汕头市城市总体规划（2002-2020，2013 修改）》（报批稿 2016 年 4 月）

第二十五条 分类用地布局

根据省国土厅标图建库“三旧”项目数据（2015 年上半年）中心城区“三旧”项目总数合计为 962 宗，项目总用地约 72790.16 亩（4852.68 公顷）。其中：按“旧城镇”类型上报的改造项目有 88 宗，用地面积为 4852.68 公顷；按“旧厂房”类型上报的改造项目有 487 宗，用地面积为 1606.95 公顷；按“旧村居”类型上报的改造项目有 387 宗，用地面积为 2831.33 公顷。其中：

金平区：“三旧”项目总数 456 宗，改造地块总用地面积为 29062.59 亩（1937.51 公顷）。其中，按“旧城镇”类型上报改造的有 58 宗，用地面积约 274.78 公顷；按“旧厂房”类型上报改造的有 275 宗，用地面积约 682.74 公顷；按“旧村居”类型上报改造的有 123 宗，用地面积约 979.99 公顷。

龙湖区：根据标图建库数据，龙湖区（包含高新区）“三旧”项目总数 385 宗，项目总用地为 30287.00 亩（2019.13 公顷）。“旧城镇”类型上报改造的有 19 宗，用地面积为 52.21 公顷；按“旧厂房”类型上报改造的有 200 宗，用地面积为 897.91 公顷；按“旧村居”类型上报改造的有 166 宗，用地面积为 1069.01 公顷。

濠江区：根据标图建库数据，濠江区“三旧”项目“三旧”项目总数 121 宗，项目总用地为 13440.57 亩（896.04 公顷）。其中，属于“旧城镇”改造的有 11 宗，用地面积为 87.40 公顷；属于“旧厂房”改造的有 12 宗，用地面积为 26.3 公顷；属于“旧村居”改造的有 98 宗，用地面积为 782.34 公顷。

第四节 改造功能区

第二十六条 改造功能区分类

本规划按改造功能将中心城区“三旧”改造用地分为“现代服务发展区、创意产业示范区、基础设施发展区、工业提升发展区、居住集约发展区、村庄整治发展区、历史街区保护区、生态环境完善区”八类功能改造区。

第二十七条 现代服务发展区

1、规划目标：依托“四个中心”建设，以“加快发展现代服务业”为目标，以“用地控制、鼓励兼容”为途径，积极发展现代物流、电子商务、现代金融、科技服务、信息服务、文化创意、总部经济等生产性服务业，积极发展旅游、健康、体育、养老等生活性服务业。

2、控制措施：在具备区位优势片区（珠港新城、粤东物流新城）规划公共设施集聚发展区，强化各类公共设施的集聚建设，培育形成综合配套服务区，优化城市中心体系结构，强化区域中心职能；在具备特有优势资源的片区（大学路南片区）依托“中以（汕头）科技创新合作区”和汕头大学的科研力量，重点发展高新技术、科技研发、创意加工等相关产业，以“高新技术研发基地、科技成果转化基地”两大基地建设，力争打造成为粤东地区创新驱动重要引擎。改造项目如涉及城市规划确定的公共设施用地，必须按规划确定的功能实施，以提升现代服务业发展水平；如涉及住宅开发的，鼓励兼容发展商业设施，以发展壮大传统服务业；如涉及城市规划确定的工业区用地，鼓励发展工业配套服务设施；如涉及港口周边发展用地的，鼓励发展港口配套服务设施。

3、空间分布：主要分布于金砂路、金凤路、大学路、泰山路、西堤路、达南路沿线、珠港新城、粤东物流新城、大学路以南片区，以及旧城、鮑浦、新溪等片区中心和各居住区级中心。

第二十八条 创意产业示范区

1、规划目标：以“培育发展创意产业”为目标，以“政府引导、资源配

置”为途径，积极发展具有较强创新能力和经济效益的创意产业，吸引相关文化创意设计方面的企业、提供高科技技术支持（如数字网络技术）的企业、国际化的策划推广和信息咨询等中介机构、从事文化创意产品生产的企业，以及在文化经营方面富有经验的经纪公司等相关企业群体进驻园区，构成立体的多重交织的产业链环，发展创意产业经济。

2、控制措施：在具备区位条件和发展潜力的片区如龙湖工业区、老城区、沟南村等规划创意产业园，形成创意产业集聚载体，建设创意产业集聚发展示范区。通过出台相关公共政策，引导具备相关发展条件的位于各改造片区的企业积极探索发展创意产业。

3、空间分布：主要分布于龙湖工业区、老城区、沟南村。

第二十九条 基础设施发展区

1、规划目标：以“改善交通环境”为目标，以“推进港口建设、改造主次干道”为途径，积极发展港口、道路、停车等基础设施建设，促进城市重大基础设施建设和城区道路交通环境改善。

2、控制措施：改造项目如涉及港口枢纽的，须全力配合推进广澳港基础设施建设，推进港区规划范围内旧村居的搬迁改造，加快港口周边配套道路的建设；如涉及规划高速公路、快速路的，须妥善控制预留用地，积极配合城市主干线路网建设；如涉及城区主次干道改造的，须按规划控制道路用地，鼓励项目先期对主次干道实施工程建设或拓宽改造；如涉及停车设施的，须按规划控制并建设社会公共停车场（库），其他项目须根据控制性详细规划配建社会公共停车位。加强城市基础设施的改造，在改造市政道路时应按《汕头市中心城区北城城市排水（雨水）防涝综合规划》的规划要求，增加城市排水系统及污水处理设施升级改造。

3、空间分布：主要分布于广澳港区、厦深铁路汕头段、跨牛田洋快速通

道、金凤高架桥工程，以及金砂路西延、天山路西延、泰山路北延、中山西路、金新北路、沿江东路（梅溪河）、潮州路、明珠路、鮀浦南北向次干道，嵩山路、庐山路、黄山路、黄河路东延、长江路东延、新津路、新津河南岸沿河道路、韶山路、龙江西路西延、凤东路、外砂南北向次干道、新溪南北向次干道，安海路、疏港大道、河中路北延、达南路、磊广路、沿江北路、沿江南路（濠江）等城区主次干道。另外开展11街区交通改造工程和金砂东路、护堤路、海滨路、珠池路、磊广路、东湖路、府前路等城市主次干道维修和改造工程。

第三十条 工业提升发展区

- 1、规划目标：以“发展新型工业”为目标，以“优化布局、集约用地”为途径，积极推进中心城区重点工业区的产业化和规模化建设，提高工业用地的集约利用水平，促进中心城区工业的节约发展、清洁发展、安全发展。
- 2、产业引导：提倡位于规划成片工业区的“旧厂房”改造建设现代厂房，发展电子信息、生物医药、光机电一体化、新材料、新能源等新型工业，或提升发展纺织服装、工艺玩具、化工塑料、食品加工等优势传统产业，提高企业规模水平和产业集中度。其中，金平区重点发展机械装备、印刷包装、生物医药、食品加工、精细化工，以及新材料、环保产品等新兴产业；龙湖区重点发展高新技术产业和电子信息、生物医药、装备制造等产业；濠江区重点发展新型材料、出口加工业，以及物流配送和运输业。

- 3、空间分布：金平工业园区、高新东区、龙盛工业区、万吉工业区、鮀西工业区、外砂工业区、三联工业区。

第三十一条 居住集约发展区

- 1、规划目标：以“建设宜居住区”为目标，以“提升环境、集约用地”为途径，积极促进城市规划明确为居住功能的“旧城镇”、“旧村居”、“旧

厂房”用地通过实施规模化的成片改造，建设宜居住区。

- 2、控制措施：通过充分挖掘存量土地的利用潜力，优化居住空间布局，提高居住配套水平，为城市中低收入家庭提供保障性住房和普通商品住房，为房地产市场提供充足的住宅用地供应，促进中心城区房地产市场的协调、健康发展。通过“三旧”改造而提供的住宅用地应满足新一轮总规对住宅用地的发展需求及今后住房建设规划中有关住房建设类型、住房套型结构的要求。

- 3、空间分布：主要分布于梅溪河两岸片区、旧城区、鮀浦片区、泰山路以西沿线片区、濠江两岸片区、外砂片区、新溪片区。

第三十二条 村庄整治发展区

- 1、规划目标：以以“美丽乡村，幸福村居”为目标，以“集聚发展、合理分区”为途径，积极引导分布于规划村镇建设用地的“旧村庄”通过实施科学合理的改造，形成合理的用地功能分区，改善村庄生产条件和人居环境；积极推进村民住宅上楼、工业进园、商业入市，提高村庄土地使用效率，建设“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的社会主义新农村。
- 2、控制重点：村庄整治发展区的改造应注重乡村自然环境和人文环境的保护及延续，引导改造建设的适度开发强度，协调好改造建设与周边生态开敞空间之间的关系。

- 3、空间分布：主要分布于中心城区建设边界外围区域，主要有金平区北部的沟南、山沟和金凤西路南侧牛田洋片区天港、玉井、大场、赖厝等村居；龙湖区外砂镇北部的大衙、金洲等村居；濠江区安海路东侧的华新、钱塘等村居。

第三十三条 历史文化保护街区

1、规划目标：以“保护历史文化遗产”为目标，以“延续文脉、保护风貌”为途径，对具有历史价值的历史街区进行保护性改造。

2、控制措施：重点建设小公园开埠区，延续开埠区在长期历史演变过程中形成的环形放射状路网格局、中西合璧的骑楼建筑群、多元复合的潮汕地缘文化等主要特征，对开埠区这一富有魅力的城市个性和地方文化的重要遗产进行保护性改造，建设集商业、文化、旅游、休闲等功能于一体的综合型步行街区，使之成为汕头这座近代城市作为“百载商埠”的标志性历史街区及地方传统文化特色保护区。

对中心城区各级文物保护单位及文物普查发现新线索的历史文化遗产和历史建筑进行保护，结合周边环境适当进行保护性综合利用，形成历史文化保护系统，成为建设城市文化、彰显地方魅力的重要载体。

3、空间分布：主要为小公园开埠区、达濠古城保护区及沟南、凤岗等历史文化名村。

第三十四条 生态环境完善区

1、规划目标：以“完善生态环境”为目标，以“培育维护、绿化美化”为途径，强化中心城区“一城两岸、江河交错”的自然地貌特征，维持城区建设边界的合理生长，修复与营造覆盖城区的绿色生态网络。

2、控制措施：建设边界内应以“绿化美化”为重点，推进沿海、沿江、沿河片区生态环境的改善，通过“绿满家园”行动，加强各级公共绿地的配建，辟地增绿、见缝插绿等提高建成区的绿地率，促进城区绿地系统的完善和提升，提高城市绿化和景观水平。建设边界外围应以“培育维护”为重点，严格控制此区域的开发，限制村办工业发展，限定村居建设范围，确保该区域能够很好地承担农业基地和生态培育的功能。

3、空间分布：构建以河流为主构建生态骨架廊道，包括外砂河、新津河、

梅溪河、西港河、榕江、濠江；线状、带状生态廊道包括沿鮀济南路、东厦-金凤-大学路、汕汾路、南滨路、磊广大道、河浦大道、沈海高速、广达大道、泰山路等沿路绿地。

第五章 建设强度分区及控制

第三十五条 控制目标

以“节约集约利用土地”为指导思想，以《汕头经济特区城乡城市规划管理技术规定》为依据，结合城市道路系统、城市景观和城市设计要求，对中心城区范围内“三旧”改造用地进行容积率、建筑强度的分区控制，形成开合有致、天际优美的城市格局，营造宜居舒适、集约有序的城市环境。

第三十六条 控制原则

本规划对改造单元进行专项规划层面的建设强度分区控制。为体现专项规划的宏观指导作用，本规划确定的建设强度分区标准采用上限最高值控制的形式，具体项目编制改造方案时依据的建设强度必须以下一层次法定规划或规定为准。改造单元应按本规划的要求编制控制性详细规划，建筑容量的确定要以经市规划委员会审议通过的控制性详细规划为依据。改造地块的建筑容量控制指标应结合现状情况、上盖建筑拆迁量、周边环境、区位条件、环境要求、土地价值等因素进行综合分析后，在本规划确定的区间值中确定。

第三十七条 分区标准

本次规划将“三旧”改造用地分为五类建设强度分区，并根据《汕头经济特区城乡城市规划管理技术规定》的有关规定，分别确定各类分区的容积率、建筑密度要求。五类分区为：一类强度区（为低强度区，容积率不大于 2.0，建筑密度不大于 30%）；二类强度区（为中强度区，容积率不大于 3.5，建筑密度不大于 25%）；三类强度区（为高强度区，容积率不大于 4.5，建筑密度

不大于 25%)；四类强度区（为工业、仓储用地的强度控制区，具体控制指标详见表 6-1）；特殊强度区（为适度建设控制区，适用于村镇建设用地）。

第三十八条 一类强度区

为低强度分区，以改造功能为公园绿地、基础设施、市政设施、教育设施的“三旧”用地为主。建设强度要求为：低层、多层控制区，容积率不大于 2.0，建筑密度不大于 30%。相关内容须符合《汕头经济特区城乡规划建设技术规定》或其他城乡规划建设技术规定的要求。

第三十九条 二类强度区

为中强度分区，以受机场航行净空要求限制或城市景观要求制约的，改造功能为居住、公共设施、现代化通用厂房的“三旧”用地为主。建设强度要求为：中高层、高层控制区，容积率不大于 3.5，建筑密度不大于 25%。相关内容须符合《汕头经济特区城乡规划建设技术规定》或其他城乡规划建设技术规定的要求。

第四十条 三类强度区

为高强度分区，以符合城市景观和用地集约发展要求的，改造功能为居住、公共设施的“三旧”用地为主。建设强度要求为：高层控制区，容积率不大于 4.5，建筑密度不大于 25%。相关内容须符合《汕头经济特区城乡规划建设技术规定》或其他城乡规划建设技术规定的要求。

第四十一条 四类强度区

为适度建设区，主要针对工业、仓储用地的强度控制分区。根据改造项目不同门类和性质，对应《汕头经济特区城乡规划建设技术规定》相关规定进行控制。

第四十二条 特殊强度区

为适度建设区，适用于分布在规划村镇建设用地的“三旧”改造用地。该类控制区应体现“适度开发”的规划要求，具体建设强度应根据地块所处区位条件和周边环境进行综合分析论证后确定，协调好地块与周边生态开敞空间之间的关系。相关内容须符合《汕头经济特区城乡规划建设技术规定》或其他城乡规划建设技术规定的要求。

第四十三条 限制建设区

为生态环境培育区，适用于分布在规划建设用地之外的“三旧”用地，规划确定为生态环境培育区，适用于生态绿地或生态敏感区，以及省级以上生态公益林、各级自然保护区、森林湿地公园等。该类控制区应体现“限制开发”的规划要求，严格控制此区域的开发，限制村办工业发展，限定村居建设范围，确保该区域能够很好地承担农业基地和生态培育的功能。

表 5-1 中心城区“三旧”改造建筑密度和容积率控制指标表

用地类别		建筑密度	容积率 FAR
住宅用地		≤30%	FAR≤2.0
		≤25%	2.0<FAR≤4.5
A1/A2/A4/A5/B1/B2/B3/B49/B9		≤50%	FAR≤2.5
		≤50%，其中主楼≤25%	2.5<FAR≤6.0
A3/A6		≤35%	FAR≤2.5
		≤35%，其中主楼≤25%	2.5<FAR≤6.0
R22	肉菜市场	≤50%	FAR≤2.0
	除肉菜市场外	≤30%	FAR≤2.0
S42		≤50%	FAR≤2.0
B41		按专业技术规范执行	
工业用地	一类工业	≥30%，≤60%	1.0<FAR≤4.0
物流仓储用地	物流仓库	≥30%，≤50%	1.0<FAR≤3.5

备注：表中控制指标根据《汕头经济特区城乡规划建设技术规定》进行控制

第六章 道路交通规划

第四十四条 规划目标

通过“三旧”改造落实城市总体规划、分区规划、各片区控制性详细规划确定的重要交通基础设施和道路网结构，推进重大基础设施建设，打通对城区交通造成瓶颈影响的主次干道，完善城市道路分级层次和各等级道路职能，加大力度推进与改善交通环境关系密切的改造单元建设，改善城区道路交通环境，为建设“宜居城区”提供硬件支撑。

第四十五条 规划策略

- 1、推进城市重大基础设施规划范围内的旧村居搬迁改造，重点加快广澳港区的建设进程，为货运北站和快速西环路的建设控制用地。
- 2、推进多年来因村居搬迁问题造成“断身路”的城市主次干道建设进程，重点打通对城区交通造成瓶颈影响的主次干道，促进公共交通发展。
- 3、加大改造用地的支路网密度，重点推进各居住片区的支路网建设，提高支路通行能力，从支路建设的层面解决居民“出行难”问题。
- 4、加大停车设施规划力度，推进社会公共停车场（库）的用地控制和建设进程，加强项目配建社会公共停车位的控制，“三旧”改造项目应按相关规定配建和增建停车场。

第四十六条 三旧改造涉及的对外交通

铁路建设：加快推进广梅汕铁路龙湖南至汕头段增建第二线及厦深高铁联络线汕头段、汕头疏港铁路、粤东城际轨道交通、汕头城市轨道交通工程I、II号线。

广澳港：加大港区规划范围内的旧村居搬迁改造力度，加快港口周边配套道路的建设，为建设“东南沿海亿吨深水大港”打好基础。

高速公路：汕湛高速公路汕头至揭西段、潮惠高速公路汕头段、揭惠高速公路汕头段、潮汕环线高速公路汕头段等高速公路。

牛田洋快速通道：加大牛田洋快速通道规划用地控制力度，促进快速通道规划用地范围内的旧村居改造，为建设“城市一环高速环路”打好基础。

交通枢纽：汕头火车站交通枢纽综合工程、潮阳综合客运站、潮南区粤运汽车客运站、澄海西华汽车客运站、濠江区达濠汽车客运站、濠江区滨海汽车综合客运站、广澳国际集装箱物流中心。

第四十七条 三旧改造涉及的主次干道

金平区：中山西路、金砂西路、天山北路、西堤路、金新北路、护堤路、沿江东路（梅溪河）、潮州路、明珠路、鮀浦南北向次干道等10条主次干道。

龙湖区：泰山南路、黄河路、龙江西路、新津路、嵩山路、庐山路、黄山路、珠峰路、凤东路、外砂南北向次干道、新溪南北向次干道等11条主次干道。

濠江区：安海路、河中路、达南路、磊广路、沿江北路（濠江）、沿江南路（濠江）等6条主次干道。

第四十八条 涉及主次干道建设的改造单元

本次“三旧”改造涉及中心城区主次干道改造的改造单元共61个。其中金平区涉及的改造单元有27个；龙湖区涉及的改造单元有21个；濠江区涉及的改造单元有13个。

表 6—1 中心城区“三旧”改造涉及的主次干道及改造单元

道路名称	涉及的改造单元
鮀浦南北向次干道	C-06、C-08、C-14、C-16、C-18
明珠路	A-05、A-06
中山西路	A-01
西堤路	A-01
金砂西路	A-05
潮州路	A-08、A-09、B-03、B-04、B-11、B-12、B-15

护堤路	A-07、A-08、A-09、B-03、B-04、B-11、B-15
沿江东路	A-10、A-11、A-12、B-05、B-09
天山北路	B-04、B-06
金新北路	A-13、A-14、A-15、B-06、B-07
小计：金平区（10 条主次干道、涉及 27 个改造单元）	
黄河路	D-21
泰山南路	D-01
嵩山路	D-14、D-15、E-01、E-03、E-04、E-02
龙江西路	E-04
庐山路	D-05、D-16、D-17、D-18、E-02
黄山路	D-05、D-06、D-16、D-17
珠峰路	B-10、E-03
新津路	D-04、D-21
凤东路	G-07、G-08
新溪南北向次干道	G-03、G-05、G-07
外砂南北向次干道	F-09、F-05、F-08
小计：龙湖区（11 条主次干道、涉及 21 个改造单元）	
磊广路	H-07、H-08、H-09、H-10、H-11、H-12、H-13
沿江北路	H-12、H-13、H-19
沿江南路	H-17
河中路	H-17、H-18
达南路	H-12、H-13、H-17、H-18、H-26
安海路	H-23、H-24
小计：濠江区（6 条主次干道、涉及 13 个改造单元）	
合计：中心城区（27 条主次干道、涉及 61 个改造单元）	

第四十九条 公共交通及停车设施规划

所有“三旧”改造项目必须依据《汕头市公共交通运输规划》的相关规定，控制公交枢纽、首末站、公交车站等公共交通设施的用地；必须依据《汕头市中心城区停车专项规划（2007-2020）》的相关规定，控制社会公共停车场（库）的用地，按要求在规定的路段建设路边停车设施；必须依据《汕头市中心城区停车专项规划（2007-2020）》及市政府相关配套政策的规定，按要求配建服务于项目的停车位及服务于社会的公共停车位，合理设置停车场出入口。上述内容涉及相关职能的应按规定征求相关职能部门的意见。

第五十条 涉及道路的项目建设要求

对涉及总规确定的重大城市基础设施的“三旧”改造项目，应加强用地

控制，妥善解决相关问题，依法依规纳入土地储备，全力配合政府推动城市对外交通设施的建设进程。对涉及《汕头市中心城区“三旧”改造专项规划》确定的城市主次干道建设的“三旧”改造项目，应依法依规将相关道路用地纳入土地储备；也可采取一定的奖励措施，推动项目与城市道路实行捆绑建设。对涉及下一层次法定控制性详细规划确定的区间道路建设的“三旧”改造项目，应实行区间道路与项目同时报建、同时施工、同时竣工。另外，建议市政府出台相关政策文件，对必须在报建、选址阶段组织开展建设项目交通影响评价的“三旧”改造项目做出具体规定。

第五十一条 涉及道路的项目施工要求

严格执行市政府《关于将道路交通技术监控设施纳入道路新建、改建、扩建项目和加强对道路施工及临时占道作业交通安全管理的意见》（汕府办[2010]69号）的要求，对本规划改造涉及道路建设的项目，必须落实“新建、改建、扩建道路建设项目的交通安全设施，应当按国家标准与建设道路同时设计、同时施工、同时投入使用，安全设施投资应当纳入建设项目概算”的规定，按相关职能部门的要求加强对道路施工及临时占道作业的交通安全管理。

另外，“三旧”改造项目如涉及城市排水设施和城市水利工程设施的，应征求城市排水设施行政主管部门和水务部门的意见。

第五十二条 涉及城市地下管线的建设要求

“三旧”项目涉及城市道路的新建、改建、扩建，应当坚持“先地下，后地上”的施工原则，与随路地下管线建设同步规划、同步实施、协调建设、同步竣工。

第七章 配套设施规划

第五十三条 规划目标

通过“三旧”改造落实城市总体规划、分区规划、各片区控制性详细规划确定的各类配套设施，加快发展现代服务业、生产性服务业，发展壮大传统服务业、生活性服务业，加大力度推进各个与完善公共设施、市政设施关系密切的改造单元建设，加大对拟改造为居住的“三旧”用地配建设施的控制力度，优化城市空间布局，提升城市综合服务功能，为建设“宜居城区”提供完善的配套服务。

第五十四条 控制要求

1、改造项目必须按照汕头市中心城区“三旧”改造项目公共服务设施配套规划相关政策文件的规定进行配套设施控制。积极引导各类投资主体通过“三旧”改造加强对居住区级、小区级公益性配套设施的建设和改造，以提升居住配套设施的服务功能；合理控制并积极协调公益性居住配套设施与住宅开发规模之间的矛盾。

2、法定的控制性详细规划是落实“三旧”改造项目配套设施类型、规模、用地布局的重要手段。控规一经批准实施，必须严格依据控规对配套设施进行刚性控制，不得随意改变配套设施用地的规模和使用性质。

第五十五条 城市中心区建设

1、疏解老城区城市功能，合理调配空间资源

培育城市新的功能中心，疏解中心城区功能，从而做优做强中心城区。对老城区贯彻“控制、疏散、重构”方针，积极推进产业“优二进三”、转型升级，引导产业和人口有序疏解；实施小公园等历史风貌街区的保护性改造，向西联动汕大、牛田洋生态新城发展。同时通过珠港新城、东海岸新城

建设实现中心城区“东扩、北优”。统筹安排好新、老城区的规划建设，以优质的发展环境，培育壮大珠港新城、东海岸新城的金融商务、总部经济、文化创意、博览交易等高端服务业，建成创新型特区最具标志性的核心功能区。

2、多方共赢，有序推进核心区更新改造

结合汕头的实际情况和中心城区的发展要求，以政府为主导，以盘活城市资源、优化城市功能为目标，在现有 11 街区、小公园片区的基础上，重点选择现代服务业、公共服务、环境改造、历史街区保护等类型的改造项目。通过存量挖潜，拓展建设空间，保障发展用地，破解人多地少的资源紧约束条件，改善居民生活环境，提高土地使用效率。通过市场运作和公开规范的方式，强化市场配置土地，促进土地的高效利用，促进中心体系的快速成形。

第五十六条 公共设施规划

1、类型：公共设施包括市（区）级公共设施、市（区）级市政设施、市（区）级城市绿地、市（区）级交通及道路广场、居住配套设施。

2、规划技术思路

（1）依据城市总体规划、分区规划、已审批或已完成重要审查环节的各片区控制性详细规划确定“三旧”改造地块涉及的前四类配套设施（包括公共设施、市政设施、城市绿地、交通及道路广场）的类型及用地规模。

（2）根据居住区规范，结合地块的建设强度，确定“三旧”改造地块中居住用地应配建的居住配套设施的用地规模，以“满足自身配套需求，完善周边配套功能，提升周边环境品质”为宗旨，按比例相应配套公共设施，应配建居住配套设施用地规模及项目依据汕头市“三旧”改造项目公共服务设施配套规划相关规定，在下一层次规划中进行控制。

（3）具体“三旧”项目编制改造方案时依据的配建设施类型、规模、布

局等必须以经市规划委员会审议通过的控制性详细规划或规定为准。

3、空间分布：

公共设施：依据城镇常住人口空间分布特征和增长趋势,统筹布局教育、卫生、文化、体育和社会福利设施。合理配置中心城区和次中心城市的公共服务设施，强化城市社区公共服务体系建设，推进社区就业服务、社会保障服务、文化与体育健身、养老福利的改造升级。

公用设施及交通设施：市级和居住区级的公用设施及交通设施按城市总体规划 and 行业专项规划的布局进行控制；配套居住小区的公用设施及交通设施应结合服务人口合理确定规模，结合服务半径合理进行规划配套。

4、配置要求

本规划提出，对于下一层次控规确定为居住用地的改造地块，在编制控规时，应对改造地块和改造单元两个层面分别进行配套设施用地控制及类型引导。主要包括：按汕头市中心城区“三旧”改造项目公共服务设施配套规划相关政策文件的要求，结合规划确定的建设强度分区，确定“三旧”改造地块中居住用地应配建的居住配套设施的用地规模；结合改造单元范围内的用地布局，确定“三旧”改造单元中居住用地应配建的主要的独立占地的公益性居住配套设施类型。此外，为落实推广平价商店建设的要求，规划提出，在居住（小）区商业服务设施或肉菜市场中配置农副产品平价商店，并在“三旧”改造项目控制性详细规划、修建性详细规划中进行具体落实。

5、实施要求

改造项目必须按照汕头市中心城区“三旧”改造项目公共服务设施配套规划相关政策文件的规定进行配套设施控制，以公平、公正的原则对每一宗住宅开发地块应负担的公共服务设施进行有效控制，以切实达到通过“三旧”改造完善城市服务功能、提升宜居环境质量的目标。其中，按上述实施细则

的规定，“三旧”改造项目应贯彻“应配尽配”的原则予以配套完善，按项目开发强度对应配套设施用地比例履行公共服务配套责任。

法定的控制性详细规划是落实“三旧”改造项目配套设施类型、规模、用地布局的重要手段。控规一经批准实施，必须严格依据控规对配套设施进行刚性控制，不得随意改变配套设施用地的规模和使用性质。具体“三旧”改造住宅项目编制改造方案时依据的配建设施类型、规模、布局等必须以经法定程序审议通过的控制性详细规划或规定为准。

编制“三旧”改造单元控制性详细规划（或出具“三旧”改造地块规划设计条件）时必须在法定文件中对项目配建设施的建设方式进行明确规定。其中，配建设施由社会投资主体负责建设的，应明确配建设施必须与主体开发项目实行同时报建、同时建设、同时验收；配建设施由政府统一建设的，应予以明确规定，并由土地管理部门完善相关土地使用手续，纳入政府土地储备。应鼓励“三旧”改造项目按照法定控规的规定进行成片配套、成片改造。

第五十七条 保障性住房建设要求

1、商品房项目按一定比例配建廉租住房

“三旧”改造中的商品住宅项目，应按照市政府文件《汕头市“三旧”改造中推进廉租住房建设的意见》汕府〔2014〕71 号的规定,按可建住宅建筑面积(以下简称“可建面积”)配套廉租住房。属于政府主导的项目(危旧住房改造项目除外)，按可建面积的 2%配套；其余商品住宅项目均按可建面积 1%比例配套廉租住房。

2、配套要求

改造主体在编制“三旧”改造方案时，应根据项目用地规划条件，明确配套廉租住房的方式和用地;并在项目立项时一并申请配套廉租住房的方式。

商品住宅项目需配套廉租住房的，改造主体在建设工程开工前，应当与市房产管理部门签订《廉租住房配套协议书》，明确配套廉租住房的方式、地点、比例、套数、户型、面积、配套后按约定将廉租住房产权无偿移交给市房产管理部门，并由市房产管理部门负责安置和管理等事项。

第八章 城市设计与绿地开敞空间

第五十八条 城市设计控制目标

根据中心城区及金平、龙湖、濠江三区的实际情况和发展定位，以及各区“三旧”改造目标和改造方向，结合“三旧”改造的开放空间和公共绿地系统，针对重点地段提出维护主要公共空间环境和视觉景观控制的控制要求。

第五十九条 城市设计重点控制区

中心城区“三旧”改造用地城市设计重点控制“九带十六片区”。分别为内海湾北岸改造带、梅溪河沿岸改造带、西港河沿岸改造带、濠江沿岸改造带、金凤—大学路改造带、金砂—金鸿公路改造带、泰山路改造带、西环快速路改造带、安海路改造带等主要改造发展带等“九带”；旧城西城镇保育活化片、西港—光华城镇改造片、乌桥岛居住改造片、梅溪河西岸城镇改造片、梅溪河东岸城镇改造片、鮑浦城镇改造片、下蓬村居改造片、龙湖工业区创意产业片、粤东物流新城现代服务业改造片、珠港新城公建改造片、周厝埕村居改造片、新溪城镇改造片、外砂城镇改造片、濠江旧城镇改造片、三联—珠浦村居改造片、马滘村居改造片等“十六片区”。

第六十条 金平区控制要素

1、内海湾北岸改造带、梅溪河沿岸改造带、西港河沿岸改造带等汕头内海湾和河道两岸城市景观改造带，改造中应强化滨水绿地开放空间的整治，控制 20～50 米滨河绿地景观带，塑造优美的人居环境，重焕旧城魅力；同时

两岸大量的旧厂房通过“退二进三”，构筑金平区旧城区滨水绿带和生活住区，改造后增加城市公共活动空间，完善配套设施。

2、金凤路村居改造带、牛田洋快速通道城镇改造带属于城郊旧城镇改造区域，规划应结合旧城镇改造适度提高用地强度、集约使用土地；通过完善公共配套设施，强化城市次中心组团功能；对于带内大量的旧村庄改造，需要通过整治和提升整体人居环境，打造城郊区域活力，创造城市新的发展动力点。

3、小公园开埠区属于旧城镇保育活化类型，规划须对片区进行整体保育更新，建设综合有序、功能明确、环境优美的历史文化街区，重新焕发旧城魅力。

4、东墩—金砂居住改造片、岐山北改造片、光华居住改造片和广厦居住改造片属于旧厂房和城中村旧村居的改造类型，规划应通过旧厂房、旧村居的置换和改造，建成为城市新的高尚生活住区和滨水绿带开放空间，聚集人气，盘活土地，提升区域地位；结合几个片区滨水的区位优势，重点突出“水”与“城”的交融，通过“水”与“绿”的结合，将城市功能与自然河道有机结合，在改造中极力塑造滨水开放空间的魅力；完善配套设施，增加城市公共活动空间。

5、鮑莲村居改造片、鮑江村居改造片和鮑浦次中心居住改造片属于城郊旧城镇和旧村居改造类型，规划应注重项目改造的品质和发展方向，重视改造对片区整体效益的提升，塑造村居的新面貌；全面整治村居环境，梳理用地功能，完善配套设施和公共活动空间。

第六十一条 龙湖区控制要素

1、内海湾北岸改造带、泰山路改造带、黄河—凤东路改造带、金鸿公路改造带四条主要改造发展带都是与城市形象有关的重要的道路景观改造带，

随着城市中心的东移和海湾新区的建设，沿路周边片区已成为城市近期发展重点区域，改造中应注重环境要素和配套设施的控制，形成富有地缘特色的现代化城区；沿路各改造地块须完善道路系统和停车设施，减轻海滨路、泰山路和金鸿公路的交通压力，同时海滨路、泰山路和金鸿公路沿路开展城市景观绿带，形成连续开放的空间体系。

2、珠港新城、粤东物流新城、龙湖工业区创意产业片属于旧厂房、旧村居改造类型，规划应通过旧厂房和旧村居的置换或升级改造，盘活土地，支持发展新兴产业，建设成为城市创意产业区和公共设施集聚发展区，提升区域中心功能；按高标准建设配套设施和景观绿地，增加城市公共活动空间。

3、周厝埕村居改造片和下蓬村居改造片属于城郊型的村居改造类型，规划应结合城市产业的发展趋势进行旧村居改造，重视片区整体环境效益的提升，塑造村居新面貌；按高标准建设配套设施和景观绿地，增加城市公共活动空间。

4、新溪城镇改造片和外砂城镇改造片属于城郊旧城镇改造类型，外砂、新溪镇区是城市东延发展的主要拓展腹地，新建的住区体现现代居住生活风貌，重视配套设施和景观绿地的控制，增加城市公共活动空间。

第六十二条 濠江区控制要素

（1）濠江沿岸改造带属于江河两岸城市景观改造带，作为濠江区的重要景观界面和发展中心，规划应强化对滨水绿地开放空间的整治，控制 20～50 米滨河绿地景观带，塑造“一江两岸”的濠江沿岸优美人居环境。

（2）安海路改造带属于城市重要形象道路景观改造带，道路两侧改造项目应注重建筑体量、建筑风格和建筑色彩的协调和融合。

（3）濠江旧城镇改造片、三联一珠浦改造片和马滘村居改造片属于旧城镇、旧村居改造类型，作为濠江区的中心区域，充分利用濒临濠江的优势，

强化城市发展与江河的关系，水城交融；建筑空间设计上注意在高度、风格和色彩等方面突出和谐的地缘特色，塑造“现代化滨海新城”的形象。

（4）河浦村居改造片和玉新村居改造是城郊型旧村居改造类型，对于此类现状以务农为主的自然村居，改造中应注重全面整治村居环境，完善配套设施和公共活动空间；全面梳理村居理用地功能，集聚发展用地，重视片区整体效益的提升，塑造村居新面貌。

（5）滨海村居改造片和广澳村居改造片属于广澳港和工业经济带发展范围内的旧村居改造，结合未来整体搬迁和功能置换的需要，改造上注重环境保护和景观美化的需求。

第六十三条 绿地开敞空间控制

围绕将汕头建设成为“滨海国际化山水人文都市”的发展目标，在“三旧”改造中应重点突出汕头作为“海滨邹鲁”的城市特色，突出汕头作为“国家园林城市”的景观质素，增加城市的绿色开放空间，对相关的绿地开敞空间进行合理控制，形成山、水、湾、海、岛融入城乡景观，形成具有汕头特色的滨海山水都市风貌形态；构建自然和人工空间和谐共存，构建天人合一的“生命共同体”、整体生态系统。与绿地开敞空间相关类型的改造地块主要按滨水景观绿地空间、公园绿化休闲空间、郊野生态绿色空间和城市游憩绿道网络四个类型进行控制。

1、滨水景观绿地空间

滨水景观绿地空间主要包括沿汕头内海湾、梅溪河、西港河、大港河、新津河和濠江等城市主要水体分布的绿地及开敞空间。充分利用旧厂房“退二进三”和产业升级优化的契机，强化滨水绿地开放空间的整治，变生产岸线为生活岸线，塑造滨水开放空间，增加城市公共活动空间，美化人居环境。

2、公园绿化休闲空间

主要包括“三旧”改造单元中的公园绿地，是城市绿地系统的核心部分和市民活动的重要场所。公园绿地设计着重彰显汕头城市地域文化特色，结合城市雕塑小品设置休闲活动设施，为市民创造宜人的绿色开敞空间；协调改造地块与公园绿地的空间关系。规划对西堤公园、七日红公园、石炮台公园等公园进行改造升级。

3、郊野生态绿色空间

主要分布于中心城区外围限制建设区。规划作为生态培育区进行控制，改造为郊野生态绿色公园和观光农业基地，成为区域、城市和城区组团间的绿色隔离带，为市民提供郊野绿色游憩休闲空间。

4、城市游憩绿道网络

对中心城区绿道建设空间进行预留控制。结合中心城区“三旧”改造地块，沿海湾、河滨、风景道路等自然和人工廊道规划控制城市游憩绿道网络，内设可供行人和骑车者进入的景观游憩线路，连接主要的公园、自然保护区、风景名胜區、历史古迹和城乡居住区等，为居民提供交流的空间场所，促进人际交往及社会和睦。

第九章 文化保护系统规划

第六十四条 传承潮汕文化，提升城市形象

在“三旧”改造中应传承潮汕文化，通过文化附加值的注入，营造鲜明的城市形象，凸显“全球潮人之都”的文化魅力潮汕文化。应挖掘利用历史文化资源，强化城市文化特色，构建潮汕文化地标。积极发展与文化相关的旅游、科研创意产业，进一步强化汕头作为潮汕文化中心城市的个性人文魅力。

第六十五条 规划目标

通过保护文物本体及其周围环境，保护汕头市优秀历史文化遗产，改善文物所处区域的生态环境和人文环境，推进文化遗产融入城市发展，融入社区生活、融入经济建设和新农村建设；带动周边城乡建设，提高群众的生活水平，实现旧城镇、旧厂房、旧村庄的有机更新，推进城乡经济社会的全面发展，带动城乡的产业转型，促进旅游、文化等相关产业的发展，为区域经济发展提供新的增长点。

第六十六条 控制原则

1、通过“三旧”改造单元控制性详细规划，着力使文物本体及其环境风貌得到有效保护和合理控制，使文化遗产保护与当地城乡基本建设相结合，挖掘和展示城市所蕴藏的独特历史文化内涵。

2、通过村庄整治规划，着力保护古村落的格局风貌，保护不同地域的文化特色，促进新农村建设，促进区域全面协调可持续发展。

3、在注重保护优秀历史文化遗产的同时，结合汕头的历史风貌及建筑风格，借鉴国内外成功经验，充分发挥历史建筑的展示、利用功能，加强文化遗产的综合利用保护。

4、加强对文化遗产的宣传及普及工作，主动争取全社会各方面对文化遗产保护的理解和支持，善于从各种利益的结合点上考虑问题，使文化遗产保护得到各级政府的重视和支持，得到广大群众的赞赏和拥护，得到社会各界的认可和肯定。

第六十七条 历史街区保护

1、小公园开埠区：是以小公园为核心、保存开埠期文物丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实体现开埠期历史文化风貌的区域，是汕头市“百载商埠”的历史见证，是富有魅力的城市文化的重要遗产。开埠区总用地面积 72.43 公顷，其中以文物建筑、历史风貌建筑、特色建筑及成片的风貌较

好的老建筑群组成的核心区用地面积 39.96 公顷；外围建设控制地带用地面积为 32.47 公顷。

开埠区目标定位为汕头城市发祥地，百载商埠历史见证，海内外潮人精神家园；以“延续文脉、保护风貌”为途径，延续片区在长期历史演变过程中形成的环形放射状路网格局、中西合璧的骑楼建筑群、多元复合的潮汕地缘文化等主要特征。加强开埠区整体保护和复兴力度，推动中山西路建设，提升整个片区的交通可达性及便捷性；以景观改造为触媒，植入特色城市功能；推动片区公共服务中心的建设，高品质的居住环境，带动片区改造更新。

2、达濠古城历史文化保护区：达濠古城建于 1717 年，是全国唯一保存最完好的袖珍古城。应以“延续文脉、保护风貌”为途径，保护达濠古城的东、西、北三面城墙，修缮东、西二城门，延续古城风貌，传承城市历史文脉和传统文化；完善古城的内部功能，实现古城从历史行政中心到现代文化旅游中心的性质转变，将达濠古城建设成为集文化、旅游、休闲功能于一体的具有幽古气息的历史保护区，成为全国知名的“袖珍古城”文化旅游胜地。

第六十八条 历史文化遗存保护

1、文物保护的项目改造要求：“三旧”改造项目中如涉及各级人民政府已公布的各类文物保护单位和已列入文物保护范围予以登记的不可移动文物点，以及各区县文化文物行政管理部门在第三次全国文物普查中新发现的不可移动文物点，应严格依照文物保护法规和国家、省“三普”工作要求进行规划保护，在对文物本体进行有效保护的前提下，建议将其用地列入整治型改造类型进行环境和绿地空间的整体改造，以形成历史文化保护系统，成为建设城市文化、彰显地方魅力的重要载体。

2、实施文物原址保护的项目建设要求

实施原址保护的，建设单位应当按相应的文物保护等级确定保护范围和措施，根据文物保护单位的级别报相应的文物行政主管部门批准，并将保护措施列入可行性研究报告或者设计任务书，在该片区报建时一同上报文化文物、城市规划等相关职能部门。

3、未能实施文物原址保护的项目建设要求

无法实施原址保护，必须迁移异地保护或者拆除的，必须严格执行《中华人民共和国文物保护法》及其《实施条例》和《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》的规定，上报上一级文物行政部门和人民政府审批。

4、保护措施

城乡规划部门优先组织相关单位编制“三旧”改造中涉及的重点文物保护单位的保护规划；同时结合近期正在开展的历史建筑普查，制定“三旧”改造中涉及历史建筑的保护规划。使保护建筑的本体及其环境风貌得到有效保护和合理控制，同时着力保护古村落的格局风貌，保护不同地域的文化特色，促进区域全面协调可持续发展。

充分发挥历史建筑的展示、利用功能，使文化遗产保护成为促进经济社会发展的积极力量，带动城乡的产业转型，促进旅游、文化等相关产业的发展，为区域经济发展提供新的增长点。

第十章 改造策略与改造模式

第一节 改造策略

第六十九条 改造类型

本规划将中心城区“三旧”改造类型分为新建型、改建型、整治型和限建型等四类。

1、**新建型**：为改造后用地性质和开发强度均有改变的类型。主要指根据上位规划要求，改造范围内的土地使用性质和开发强度都发生改变的类型。

2、**改建型**：为改造后用地性质不变、开发强度改变的类型。主要指规划地块在不改变用地性质的情况下，对原有建筑进行扩建、改建、加建，或拆除部分建筑、开发强度发生变化的类型。

3、**整治型**：为改造后用地性质和开发强度均不变的类型。主要指对具有历史保护价值的建筑、历史风貌保护街区，以及对位于城区外缘的村庄进行整治、修葺和维护，重点改善人居环境、完善配套设施设置的类型。

4、**限建型**：为改造后成为生态环境控制区的类型。主要指分布于中心城区边缘区域，按城市总体规划或分区规划的布局为非城市建设用地、非村镇建设用地的类型。

第七十条 新建型改造策略

改造项目在满足上层次规划和城市发展态势的基础上，通过土地性质的合理置换，提高用地的建设强度，使土地利用更高效、更集约，完善公共配套设施建设。

1、**新建型旧城镇**：规划建议通过强化城市文化设施建设、鼓励发展服务业，激活旧区活力，带动城市复兴，形成商务办公、居住服务和休闲旅游多功能混合的发展模式，使土地利用更高效，城市功能得到进一步完善。

2、**新建型旧厂房**：规划建议工业用地按造城市发展的需要和城市总体规划的要求，转变为居住、餐饮、文娱、公园等多元业态的公共服务和居住用地，增加用地开发强度，集约使用土地。本类型为汕头市中心城区数量最多的改造类型，在改造中要注重公共设施及公共开放空间的规划配套，从而改善提高城市的居住环境。

3、**新建型旧村居**：规划建议根据城市总体规划的要求，对城中村的旧村

用地部分或全部变为商业用地、居住用地等，按照城市住区的标准进行开发建设，提升公共服务设施、交通设施和市政设施的配套，降低建筑密度，增加用地开发强度。

第七十一条 改建型改造策略

改造项目在用地功能符合城市总体规划的情况下，通过增加部分用地开发强度，集约使用土地，提升人居环境和公共配套水平。

1、**改建型旧城镇**：规划建议通过适当提高整体改造开发强度，置换出部分的土地用于建设城市绿地、公园、广场和停车场，配套公共服务设施。

2、**改建型旧厂房**：规划建议在不改变用地性质的基础上以扩大原有工业规模为目标，建设现代化通用厂房，提高土地利用率和产出效益，完善配套设施，形成集约型的工业区。

3、**改建型旧村居**：规划建议按照就地改造的原则，在对住宅开发强度进行提高的同时，合理增加必要的基础设施和公共服务设施，优化居住环境。

第七十二条 整治型改造策略

改造项目在用地性质和整体强度不发生改变的情况下，只进行环境景观整治并适当配套相应的交通、市政和公共服务设施，主要包括历史建筑保护地块改造、工业厂房修缮提升、城区边缘村庄整治等。

1、**整治型旧城镇**：规划建议将旧城区置换出来的土地用于建设绿地、公园、广场和停车场，配套公共服务设施；根据实际情况，适当调整土地开发强度；将小公园开埠区等具有历史价值的地区，改造成集商业、娱乐、文化、展览为一体的商业休闲娱乐用地；同时保护历史街区内有价值的历史建筑与周边的历史风貌建筑群。

2、**整治型旧厂房**：规划建议根据城市建设的需要，对用地性质进行调整，将工业用地转变为绿地、居住用地、商业用地、科研教育用地等；保留旧厂

房的结构或机械设备，对产业类历史用地进行保护性再利用；改造空置的旧仓库、旧厂房为创意产业基地、博物馆、购物中心等设施。如在龙湖工业区、西港—光华片区等地开展文化创意产业。

3、整治型旧村居：规划建议在保持村庄用地性质不变的基础上通过村庄整治规划，优化基础设施建设和公共服务设施建设；同时整合村居土地，调整产业结构，结合村居原有乡村特色建筑，利用乡村丰富的生态、文化资源将旧村庄更新为文化创意或旅游产业用地。如在沟南村等村居开展文化创意、旅游产业。

第七十三条 限建型改造策略

主要为分布于中心城区边缘区域，按城市规划的布局为非城市建设用地、非村镇建设用地的区域。此类用地基本为旧村居改造，规划建议结合城市发展趋势，采用逐渐搬迁等方式将用地恢复为景观绿地、都市农业综合区和郊野开放公共空间等类型，以缓解城市环境压力、预留控制城市发展用地。

第七十四条 按改造政策分类的改造策略

1、功能提升型：对建筑密度大，建筑质量低，居住环境较差并与周围用地不协调，影响城市风貌的旧城整体拆建，部分局部拆建和保留更新改造，提升商贸档次。重点片区的旧城镇、旧厂房、旧村庄整治结合道路、滨水绿地等进行整治，改造成为居住环境优美、服务设施完善的居住社区、商业配套区。在保持原村庄特色空间和建筑文脉的前提下，以“抽疏”的方式进行改造，逐步降低旧村居内的建筑密度，更新和完善村内市政和公共服务设施，改善旧村居内部环境。

2、生态优化型：通过发展休闲旅游项目对生态景观周边地区的旧厂房进行改造；结合城市景观分布，将需要改造为景观节点的旧厂房进行生态景观

项目建设。涉及城市景观节点而又无法在近期推行拆除改造的旧村庄，应对建筑设施进行外部整饰。

3、基础建设型：完善路网布局，推进“断头路”的建设进程，重点打通对城区交通造成瓶颈影响的主次干道，促进公共交通发展。推进旧厂房改造，建设公园绿地、城市广场等市政公共服务设施，创建良好的城市公共开敞空间和市民活动场所。加快促进居住方式的城市化变革，旧村改造后重新建设的农民公寓等建筑，要统一规划、统一开发、统一建设，集中形成居住小区，按照城市规划标准配套较为完善的居住服务设施，引导人口有序聚集，优化用地布局。

4、历史文化型：在保证历史风貌与文物古迹保护的前提下，积极推动“建筑更新+功能置换商业运作”模式，实现历史街区空间价值的增值；改造中保护历史传统的街巷体系，延续城市肌理的同时要保留传统的生活模式。保护具有历史价值的工业厂房，以展示工业文化为主题，对旧厂房进行保护性开发。对于名村改造应保护原村庄的特色空间和建筑文脉等；要明确名村保护范围内基础设施的规划建设内容，切不可只重视历史建筑遗产的保护，而忽略居住生活环境的改善。

第二节 改造模式

第七十五条 改造模式分类

本规划将中心城区“三旧”改造模式分为政府主导型、政府与市场合作型、集体（或企业）主导型、集体与市场合作型等四种。

第七十六条 政府主导型

政府主导型模式为完全政府主导的改造模式，主要适用于旧城镇、旧厂房改造为城市公益型或成片经营型用地的改造项目。政府负责改造项目的拆迁补偿，投入资金进行土地整理，主导公益型建设或将经营型土地推向市场。

1、政府主导新建型项目：根据城市规划的功能布局，由政府主导对不适应城市发展要求的旧城镇或旧厂房用地进行改造，通过利用零散地块投资建设城市基础设施、公共服务设施、城市绿地等，满足地区设施承载力的需要；或通过经营策划、土地出让将成片的旧城镇、旧厂房用地推向市场。

2、政府主导改建型项目：政府主导拆迁补偿等工作，制定合理补偿标准，确保拆迁户的安置保障，统筹基础设施、公共服务设施的建设与资金投入，通过土地出让推向市场。

3、政府主导整治型项目：政府本着疏解旧城区人口压力、提升居民生活品质的目的，编制专门的历史街区保护规划，使新建筑的形式、色彩、层数和尺度与历史建筑保持协调统一，并监管保护范围内的房屋兴建和修缮。

4、政府主导限建型项目：政府主导安置、易址等工作，采用逐渐搬迁方式将用地恢复为区域绿地、农业用地等开敞空间，培育城市周边生态环境。

第七十七条 政府与市场合作型

政府与市场合作模式遵循“政府主导、公众参与、市场化运作”原则，改造项目引入社会资金进行市场化运作，政府前期负责拆迁补偿、土地整理等工作，后期进行政策指导和规范市场行为，该模式主要适用于旧城镇和旧厂房改造。该改造模式为汕头市中心城区要大力倡导的改造模式，加强政府在城市更新中的主导性，建立“三旧”改造地块的政府收购储备机制，提升城市品质和优化城市功能。

1、政府与市场合作新建型项目：以“政府主导、公众参与、市场化运作”

相结合的原则进行运作，可采用BOT等模式与开发商共同进行拆迁、土地整理与建设，引入市场资金促进产业结构升级和城市功能完善。政府实施过程中，应注意及时规范拆迁流程及操作方法，建立监督渠道。

2、政府与市场合作改建型项目：政府依据城市规划调整用地功能，引入社会资金参与土地前期整理，共同进行土地开发经营与管理。政府实施过程中，应注意合理制定开发强度，平衡改造收益，降低改造难度。

第七十八条 集体主导型

集体主导模式由基层集体或企业进行改造，政府负责协作或给予扶持政策，可采用集体主导的公益型改造或者集体成立公司的自主性改造两种方式，该模式适用于旧村居和旧厂房改造。

1、集体主导新建型项目：政府对集体主导新建型改造项目应予以相关配套设施和政策的支持和引导，如引导集体利用村闲置地作为周转启动地块，建设公寓式新村，对迁出腾空的部分旧村实施拆迁，建设公寓式住宅等。

2、集体主导改建型项目：在符合城市总体规划、村集体经济实力较强的条件下，规划提倡由村集体统一改造的原则整体改造旧村居，在完善股权设置和股份分配的基础上，村民以其“宅基地”及其住房作价入股筹集改造资金参与整个开发，并按照商议的比例分红，保证村民长期收入。

3、集体主导整治型项目：在尊重村民意愿的基础上，村集体编制完善村庄整治规划和详细规划，指导建设村居的整体环境整治，可采用集体提供资金和村民自改相结合的模式进行改造整治。

第七十九条 集体与市场合作型

集体与市场合作模式由基层集体（企业）提供项目用地或采用村民土地入股形式，引入市场投资获得启动资金，与开发商共同改造旧村，享受利润分红。项目由开发商垫资建设。项目可利用集体经济的收益，开展村庄人居

环境整治，实现村级经济良性循环发展。该模式适用于旧村居改造和旧厂房改造。该形式为当前汕头市中心城区主要三旧改造模式。

1、集体与市场合作新建型项目：本形式的拆迁资金主要来源于市场，建议村集体以土地入股的形式与开发商共享建成后物业赢利的分红，由村集体与开发商共同运作危旧房拆迁与安置工作；项目运作后，利用集体经济的收益，可开展村庄人居环境整治，实现村级经济良性循环发展。

2、集体与市场合作改建型项目：建议以集体土地产权置换开发商改造物业，获得补偿与利润分红，改善村居生活环境，提高配套设施服务水平。

第十一章 分期建设与近期行动计划

第一节 分期建设

第八十条改造潜力分析

本次规划结合改造需求迫切性、改造动力分析等对“三旧”改造项目进行改造潜力分析。对改造潜力大的地块作为近期改造项目，而改造潜力小的地块建议在中远期实施。

中心城区“三旧”地块总数为 962 宗，改造潜力大的地块有 627 宗，总用地面积为 2405.14 公顷，改造潜力小的地块有 335 宗，总用地面积为 2447.54 公顷。其中：金平区改造潜力大的地块有 334 宗，总用地面积为 1049.32 公顷，改造潜力小的地块有 122 宗，总用地面积为 888.19 公顷；龙湖区改造潜力大的地块有 205 宗，总用地面积为 875.40 公顷，改造潜力小的地块有 180 宗，总用地面积为 1146.72 公顷；濠江区改造潜力大的地块有 88 宗，总用地面积为 483.42 公顷，改造潜力小的地块有 33 宗，总用地面积为 412.62 公顷。

第八十一条 近期改造

1、改造目标

近期（2015-2017 年）改造建设坚持“先易后难、突出重点、分步实施、扎实推进”的原则，选择改造条件好、群众意愿明确、基层领导班子团结的片点或项目先行启动改造，发挥示范带动作用，成熟一个、改造一个，集中力量启动一批“三旧”改造项目，有序推进重点改造区的“三旧”用地改造。

2、空间目标

重点推进梅溪河、大港河、濠江等江河沿岸片区，金凤—黄河路、大学路、泰山路等快速干道沿路的“三旧”用地改造，有序推进台商投资区、珠港新城等重点改造带和重点改造区的“三旧”用地改造，完善中心城区城市功能。

3、总量目标

中心城区近期计划完成或启动的改造项目为涉及三旧改造用地 259 宗，总用地为 1086.6 公顷（16299.02 亩）（详见附表二中心城区各区近期行动计划实施项目库），其中金平区 130 宗，用地面积为 434.08 公顷（6511.27 亩）；龙湖区 116 宗，用地面积为 588.97 公顷（8834.51 亩）；龙湖区 13 宗，用地面积为 64.55 公顷（953.24 亩）。

第八十二条 中远期改造（2017-2020 年，展望至 2030 年）

1、改造目标

中期为“三旧”项目改造建设全面铺开的阶段，务必确保改造项目严格按政策规范运作，按规划有序进行，在规划期内基本完成城市重点功能区的旧城镇成片改造、“城中村”全面改造工作以及不符合城乡规划的旧厂房搬迁改造工作。远期全面完成中心城区“三旧”改造任务，努力建设生产发展、生活富裕、生态良好、文化繁荣、社会和谐、人民群众充满幸福感的新汕头。

2、改造重点

注重实现速度与质量的全面提升，走内涵式发展道路，加强对土地投资强度和投入产出率等指标考核，提高土地利用效率。

与全市实施“扩容提质”战略相结合，全面实施“新兴产业倍增计划、传统优势产业提升计划、现代服务业提速计划”等产业发展大计，积极构建现代产业体系，大力推进产业转型升级，大力发展现代服务业，促进经济发展方式转变，实现产业结构明显优化，发展方式明显转变。

第二节 近期行动计划

第八十三条 编制目的及意义

为促进中心城区“三旧”改造的有序开展，加强对街区近期实施改造项目的规划控制和实施引导，为规划期内“三旧”改造提供示范、带动作用，本规划根据市“三旧”改造办公室和金平区、龙湖区、濠江区上报的各年度项目资料，结合本规划的有关内容和要求，编制中心城区“三旧”改造近期行动计划。

第八十四条 编制原则

1、重视改造意愿、把握市场需求。在统筹规划的基础上，把握市场需求，注重公众参与，选取改造意愿强烈、市场动力充足的项目列入近期行动计划，确保项目实施进程，为规划期内“三旧”改造起示范带动作用。

2、重点区域优先、塑造城市名片。在“三旧”改造重点区域中选取年度计划项目，推进城区沿河、沿江、沿干道区域，以及城区重要出入口片区的用地改造，提升城区整体形象，塑造优美的城市名片。

第八十五条 实施目标

1、改造目标

坚持“顺应市场、重视改造意愿；示范带动、重点区域优先”的原则，选择改造意愿强烈、市场动力充足、基层领导班子意见统一的项目先行启动改造，实行边实施改造、边总结经验的工作方法，发挥年度项目的示范带动作用，推进中心城区沿河、沿江、沿干道片区，以及城区重要出入口片区的“三旧”用地改造，提升中心城区整体形象。

2、空间目标

重点推进梅溪河、西港河、大港河、濠江等江河沿岸片区，金凤——黄河路、泰山路等快速干道沿路片区，以及磐石大桥北引桥片区、汕汾路入口片区等城区重要出入口区域的“三旧”用地改造，提升中心城区整体形象。

第八十六条 近期行动计划

1、重点项目

为各区近期重点建设项目，主要来源为各区年度计划的项目，共 220 宗，总用地为 1086.6 公顷（16299.02 亩）。其中金平区有项目 95 宗，用地面积为 434.08 公顷（6511.27 亩）；龙湖区有项目 116 宗，用地面积为 588.97 公顷（8834.51 亩）；濠江区有项目 9 宗，用地面积为 64.55 公顷（953.24 亩）。

中心城区近期行动计划实施项目在总宗数上以旧厂房为主，共有 148 宗，而旧村居有 54 宗，旧城镇有 18 宗；而在总用地上则以旧村庄最多，面积为 8817.64 亩，旧厂房用地为 4734.49 亩，旧城镇用地为 2746.89 亩。

表 11-1 中心城区近期行动计划实施项目

内容	金平区		龙湖区		濠江区		中心城区	
	数量 (宗)	用地面积 (亩)	数量 (宗)	用地面积 (亩)	数量 (宗)	用地面积 (亩)	数量 (宗)	用地面积 (亩)
旧厂房	68	2851.41	77	1802.66	3	80.42	148	4734.49
旧村庄	12	1030.89	36	6913.93	6	872.82	54	8817.64
旧城镇	15	2628.97	3	117.92			18	2746.89
重点项目	95	6511.27	116	8834.51	9	953.24	220	16299.02

2、重点片区

本次规划将 10 个近期涉及城市改造及更新的片区列为近期重点改造片区，通过自上而下、具针对性和选择性统筹谋划城市改造重点片区，弥补了自下而上选择“三旧”改造标图建库项目的功能性疏漏，提高“三旧”改造的系统性和完整性，全方位促进城市更新。

表 11-2 中心城区重点实施片区

序号	片区名称	用地面积 (公顷)	改造模式	控规编制 情况
1	龙湖工业区创意产业园	33.23	政府与市场合作型	在编控规
2	海滨文化主题公园	8.34	政府主导型	已编详规
3	小公园开埠区	72.43	政府主导型	在编保护规划
4	达濠古城历史文化保护区	1.4	政府主导型	已编详规
5	西港——光华片区	222.00	政府与市场合作型	已编控规
6	乌桥岛片区	47.38	政府与市场合作型	在编控规
7	梅溪河沿岸片区	330.83	政府与市场合作型	已编控规
8	珠港新城片区	3510	政府主导型	已编控规
9	粤东物流新城片区	1210	政府与市场合作型	在编控规
10	汕大智慧新城片区	295.66	政府与市场合作型	已编控规
合计（总用地面积）		5731.27		

第十二章 实施机制与实施建议

第一节 实施机制

第八十七条 促进“三旧”改造项目成片改造、整合改造的政策

首先，市、区“三旧”办在编制年度改造计划时要尽量鼓励联片整合改造，原则上改造地块规模不低于一定规模，在源头解决因改造地块小而无法配套的问题。同时鼓励旧厂房通过成片、连片改造连片改造，以减少环境保护距离不足问题。

另外，各级政府应加强各“三旧”改造项目的协调。各级政府就三旧改造项目所在街区所需的公建配套特别是中、小学校进行协调落实，积极协调各改造项目公建配套的共享共建，使较大型的配套项目能得到落实，在推进“三旧”改造的同时，完善整个片区的配套设施。

对于不能通过整合或共建方式建设的急需配套设施，建议由政府 within 片区内进行收储，主导建设。

第八十八条 完善“三旧”改造政策保障体系，动态修订“三旧”改造项目公共设施配套相关政策。

从 2009 年至今，我市出台了“三旧”改造相关配套性政策文件，扎实有效推进了我市“三旧”改造工作。随着汕头市中心城区“三旧”改造工作的推进，“三旧”改造工作出现了一些新的情况和问题困难，结合已颁发政策执行情况和实际问题，逐步深化和完善相关“三旧”改造配套文件。

2011 年 4 月，汕头市人民政府制定《汕头市中心城区“三旧”改造项目公共服务设施配套规划实施细则（试行）》，实施细则是汕头市“三旧”改造工作的重要政策依据，采用“公平公正，应配尽配”的方式，解决“三旧”改造中公共服务设施配套问题，在增加城市公共配套设施的同时，推动汕头

市“三旧”改造工作规范、有序的开展，但在实际操作中也存在一定的局限性。因此建议相关部门应在“预留配套设施用地比例和配套项目”和“提高应配尽配可操作性”等方面结合现状执行情况进行深化和完善，从而更好保障“三旧”改造中公共设施的配套和实施，

第八十九条 探索建立公益性配套设施由政府收储及建设的机制

探索建立政府收储的机制，城市基础设施、公共设施建设或实施城市规划进行旧城区改建需要使用土地的，应当按“应储尽储”的原则，建议由政府依法收回、收购土地使用权，对公益性配套设施和核心发展区、重点生态敏感地区等方面由政府统一收储，主导建设。

以下片区及项目建议由政府采用统一收储或由政府主导建设：

- 1、**城市重点功能区的核心发展区：**如珠港新城等片区；
- 2、**历史街区和文物保护单位：**小公园开埠区等历史街区和文物保护单位、历史建筑的保护和改造；
- 3、**重点生态敏感地区：**沿梅溪河、新津河沿河绿带以及内海湾滨海绿带等重点生态敏感地区；
- 4、**公益性配套设施：**包括市级公园绿地、公共服务设施、城市道路等；
- 5、**完善片区居住配套设施：**探索建立政府收储机制，不断完善片区的配套设施。如片区急需中、小学等教育设施的配套，但改造项目预留配套用地低于学校的用地需求，建议政府将对用地进行收储用于建设学校。

第九十条 推进“旧村庄”改造的政策及措施建议

汕头市的旧村居特别是“城中村”类改造项目面临着改造模式和村民意愿协调繁琐、房屋产权复杂、土地来源多元化，税费及搬迁补偿缺乏政策支持、改造时机把握与审批流程长之间的矛盾难以协调等问题，在推动过程中困难重重。

1、完善和简化审批流程

在实际运作中，旧村居改造特别是成片旧村的改造项目面临着改造模式、改造时机与审批流程长之间的矛盾难以协调等问题，在推动过程中困难重重。因此必须简化审批流程，建立结果可控的运行机制。建议在目前已出台政策的基础上，继续抓紧制订配套措施，确保整个工作流程环节明晰、程序顺畅、职责分明、结果可控，过程推进。

2、适当提高开发项目的容积率

成片旧村庄的改造在满足市政基础设施和公共服务设施支撑能力等前提下，适当提高开发项目的容积率。成片旧村庄的改造必须考虑拆迁补偿成本等经济因素，通过适当提高开发项目的容积率，使改造成本和效益达到基本平衡，使项目改造更具有市场动力。

3、大型基础设施应由政府主导建设

在成片旧村改造项目按居住区规范要求来规划设计，其配套比例比原设“三旧”

第九十一条 制定财政扶持和拓宽资金融资渠道

1、加强改造财政保障税费优惠扶持措施

探索“三旧”改造投融资机制，加强“三旧”改造中相关市政基础设施和公共服务设施建设等方面的投入，补助基本生态控制线、生态廊道和风景名胜保护区内的“三旧”改造项目为维护城市整体利益所造成的损失。

在市一级的权限范围内，对经批准的“三旧”改造项目实行适当的税费优惠政策，同时对改造项目土地的出让金纯收益依照有关规定专项用于支持企业发展和农村集体经济组织发展的专项资金。

2、通过激励政策吸引社会资本投资参与改造

通过政策的规范和引导，积极鼓励和吸引社会资金投入“三旧”改造，

构建多渠道筹措资金、多方共同参与改造的格局。对改造投资主体进行贷款融资的，以贴息的形式提供资金扶持。在拆迁阶段通过招标方式引入企业的，拆迁费用和合理利润可以作为征（收）地拆迁补偿成本从土地出让收入中支付。

3、政府通过捆绑开发方式进行城市公益项目改造

政府可以把市场项目和公益项目结合起来，把从市场开发项目中所获得的收益投入到公益项目的建设，用前者收益填补后者资金缺口。政府也可以探索引入市场主体参与由政府统一组织实施的“三旧”改造项目建设，以公开方式选择合作伙伴或土地使用权人，通过招标方式引入企业承担拆迁工作，或将拆迁及拟改造土地使用权以通过招标等方式确定土地使用权人。

3、通过银行融资平台筹措资金

政府向银行借贷保障拆迁资金来源，尝试由政府组织成立农村土地信用合作社，把农民的承包地、集体建设用地进行“零存整贷”，引入存贷机制，鼓励农民将承包土地经营权规范、有序地流转。

第九十二条 探索建立容积率奖励机制

为体现“完善城市功能、改善人居环境、提升城市形象”的规划宗旨，探索建立容积率奖励机制，对提供公共服务设施、市政基础设施等公益性设施，或提供城市公共空间、保障性住房、历史文物保护的“三旧”改造项目，在满足公共配套设施、公共空间用地安排并符合有关技术标准的前提下，探索建立“容积率奖励”政策来引导开发商进行公益性投资或进行规模化改造。同时，建议政府就奖励机制进行论证并出台相关实施细则，以“公开、公平、公正”为原则，探索建立健全容积率奖励的透明化管理和动态跟踪监督制度。

1、探索鼓励增配公益项目或搭配公共空间的容积率奖励机制。对愿意增

配公益性配套项目建设，或愿意捆绑搭配城市道路、城市公共开放空间建设，或愿意捆绑因历史街区保护需要而被限制开发的亏损项目建设的，可考虑给与一定幅度的容积率上浮奖励；对提供了相应鼓励内容，但城市规划确定不适合在改造地块内进行容积率奖励的（如旧城风貌保护范围、机场航行净空控制区等），建议视具体情况实行开发商名下异地转移，以充分实现土地资源的优化配置。

2、探索建立鼓励按法定规划进行成片规模化改造的容积率奖励机制。运用“容积率奖励”来引导开发商根据法定规划对梅溪河沿岸、西港—光华片、旧城区西片、濠江两岸等中心城区沿海、沿河、沿江片区进行成片规模化改造。对愿意按法定规划实施成片规模化改造的，可考虑给与一定幅度的容积率上浮奖励。若城市规划确定不适合在片区内进行容积率奖励的（如旧城风貌保护范围、机场航行净空控制区等），建议视具体情况实行开发商名下异地转移，以充分实现城市规划对重要城市空间的景观控制要求。

3、探索建立健全容积率奖励的透明化管理和动态跟踪监督制度。容积率的上调标准必须实行透明化；对实行容积率奖励的建设项目必须进行登记并且审查是否符合容积率奖励的标准；对被奖励建设项目必须实行动态跟踪管理，已供地项目必须加大执法监察力度，规范了土地市场秩序，确保增配公益项目或捆绑搭配公共空间切实得到落实。

第九十三条 完善拆迁实施机制

严格拆迁许可制度，明确拆迁补偿方式。切实做到拆迁项目、拆迁程序、拆迁主体合法，补偿安置到位，加强对房屋拆迁单位及其工作人员的资格管理，严格执行有关法律法规和规定；加强对房屋拆迁估价机构及其工作人员的资格管理，估价机构要按照被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积及有关规定，合理确定市场评估价格，严禁违规高评低估。

第九十四条 完善公众参与制度

- 1、“三旧”改造项目涉及面广，在相关实施细则颁布前，应增强决策透明度和公众参与度，多方听取意见，促进行政决策的科学性和民主性。
- 2、相关规划草案在城市规划行政主管部门审查后应在媒体或网站上公示，征询公众意见，确保公众可以查询相关信息并提交意见。

第二节 实施建议

第九十五条 改造功能实施建议

为进一步发挥下一层次控制性详细规划具有的深入研究和程序规范的编制优势，本规划在上述“上层次规划依据”章节中提出改造地块功能的3个基本控制原则的基础上，对改造地块中不涉及总规强制性规定内容的用地，在优先考虑满足城市功能优化、城市环境品质提升的前提下，可在下一层次控规层面对该部分规划内容进行调整及深化研究，对此，本规划按改造类型分别提出以下3项实施建议：

- 1、城镇改造中，涉及02版总规一般性调整的用地，在对周边片区现状建设及发展需求进行充分论证的基础上，可采取用地性质兼容的方式，科学处理规划主导功能与实际需求功能的关系。其中，属于非公益性公共设施用地的，在对所在行政区该类用地的实际建设情况及用地需求进行充分分析的基础上，若地块周边已被成熟居住区包围的，原则上可适当兼容居住用地，着重完善片区配套功能并承担自身配套需求。
- 2、旧厂房改造中，涉及02版总规一般性调整的用地，可结合社会经济发展形势及周边用地建设情况进行论证，对用地功能进行优化调整。其中，位于成片工业园区内的改造地块，优先考虑按工业升级或工业转型进行改造，即原则上允许增加兼容商业金融用地性质。对于周边用地已被改造为其他功

能的旧厂房改造项目，在编制下一层次规划时，要充分考虑改造片区周边的现状，加快推进“退二进三”改造步伐，最大限度以联片改造的方式解决企业卫生防护距离不足的问题，营造“三旧”改造项目的良好环境。

- 3、村庄改造中，涉及02版总规外围村庄改造的，若新一轮土地利用总体规划已明确为“城镇用地”或“农村居民点用地”的，在满足重大城市基础设施用地、城市水源和河湖水系用地、重要绿地、自然与历史文化遗产保护用地要求并充分考虑城市景观要求的前提下，可结合旧村庄现状建设实际进行论证并实事求是地确定规划改造功能。

第九十六条 各区实施建议

1、金平区实施建议

- (1)重点推进内海湾北岸、梅溪河、西港河沿岸片区的“三旧”改造。通过光华、西港、梅溪河两岸片区旧厂房“退二进三”改造和旧城西片等旧城镇改造，建设滨水开放空间和高尚生活住区，塑造优美的人居环境，重新焕发旧城魅力，创造城市新名片。
- (2)强化旧城、鮑浦次中心功能的提升。鮑浦片、旧城次中心的改造重点应通过提高用地强度集约使用土地，完善公共配套设施，强化鮑浦、旧城作为城市次中心的功能，带动周边片区发展。
- (3)鼓励对西港—光华片、梅溪河两岸片区等大片改造区域进行捆绑开发，实现规模化改造。土地权属人发生改变的捆绑改造项目，由政府与开发商通过协议方式，减少土地出让金和其他相关费用，通过土地收益一定的百分比支付拆迁补偿。

2、龙湖区实施建议

- (1)强化11街区及周边片区中心功能提升，主要开展华润万象城等综合体的建设。

（2）推进“退二进三”重点区域的规模化改造。龙湖工业区、珠港新城和粤东物流新城等改造片区是因城市发展需要而须实现“退二进三”的重点改造区域，鼓励对上述改造区域按规划定位实施规模化改造，支持发展新兴产业。其中，龙湖工业区规划定位为创意产业示范区；珠港新城规划定位为公共设施集聚发展区，粤东物流新城规划定位为现代服务业集聚发展区。

（3）控制重要快速干道两侧的景观绿带。城市快速路两侧改造地块须加大景观控制力度，泰山路和金鸿公路两侧各控制 10~30 米城市景观绿带，减轻泰山路和金鸿公路的交通压力，同时完善道路系统和停车设施，形成连续开放的空间体系。

（4）积极配合推进东海岸片区周边片区的改造。随着海湾新区的实施和城市建设东拓的趋势，泰山路西侧沿路片区和东海岸新城北沿区域将是城市近期发展重点片区，相关项目改造中应注重环境要素和配套设施的控制，形成富有地缘特色的现代城区。

3、濠江区实施建议

（1）重点推进濠江“一江两岸”片区的改造。濠江“一江两岸”片区拥有独特的自然环境优势，是濠江区近期的重点发展区域，应充分强化新城与江河的关系，形成水城交融的滨海新城的形象；强化滨水绿地开放空间的整治，控制 20~50 米滨河绿地景观带，塑造优美人居环境，创造城市新名片。

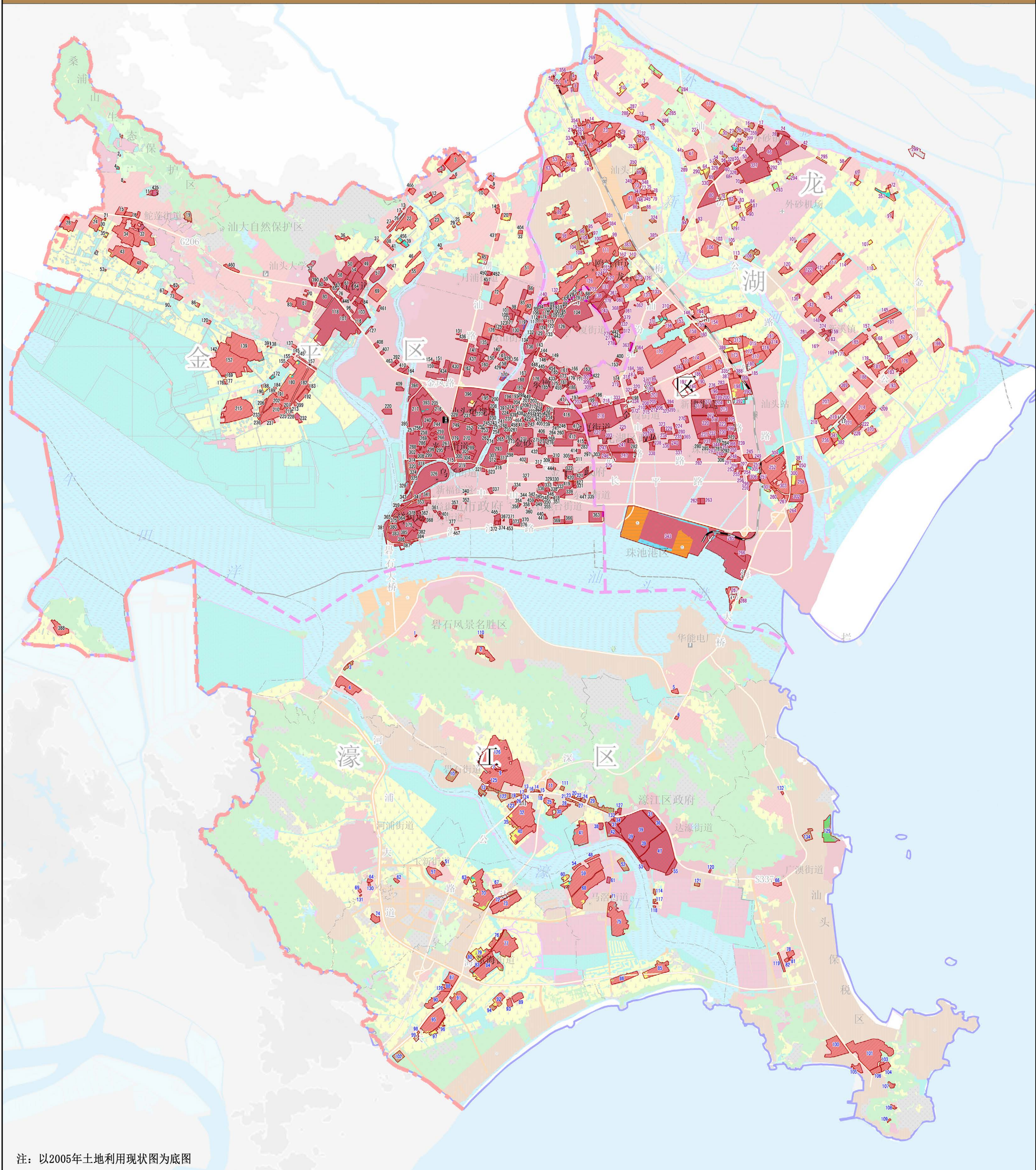
（2）加大力度推进重点基础设施范围内的改造。根据城市发展的需要，广澳港和广澳物流园区域内的滨海村居改造片和广澳村居改造片须循序渐进地进行功能置换和搬迁改造，其中，属集体建设用地转变用地性质的，建议在符合城乡总体规划和土地利用总体规划的基础上，简化相关程序。

（3）积极探索政府与市场投资主体的大规模合作改造。鼓励社会资本参与改造。坚持“政府主导、市场参与”，因地制宜运用各种改造模式。政府

有针对性的给予利息补贴、出让地价款和相关税费的鼓励政策。

（全文完）

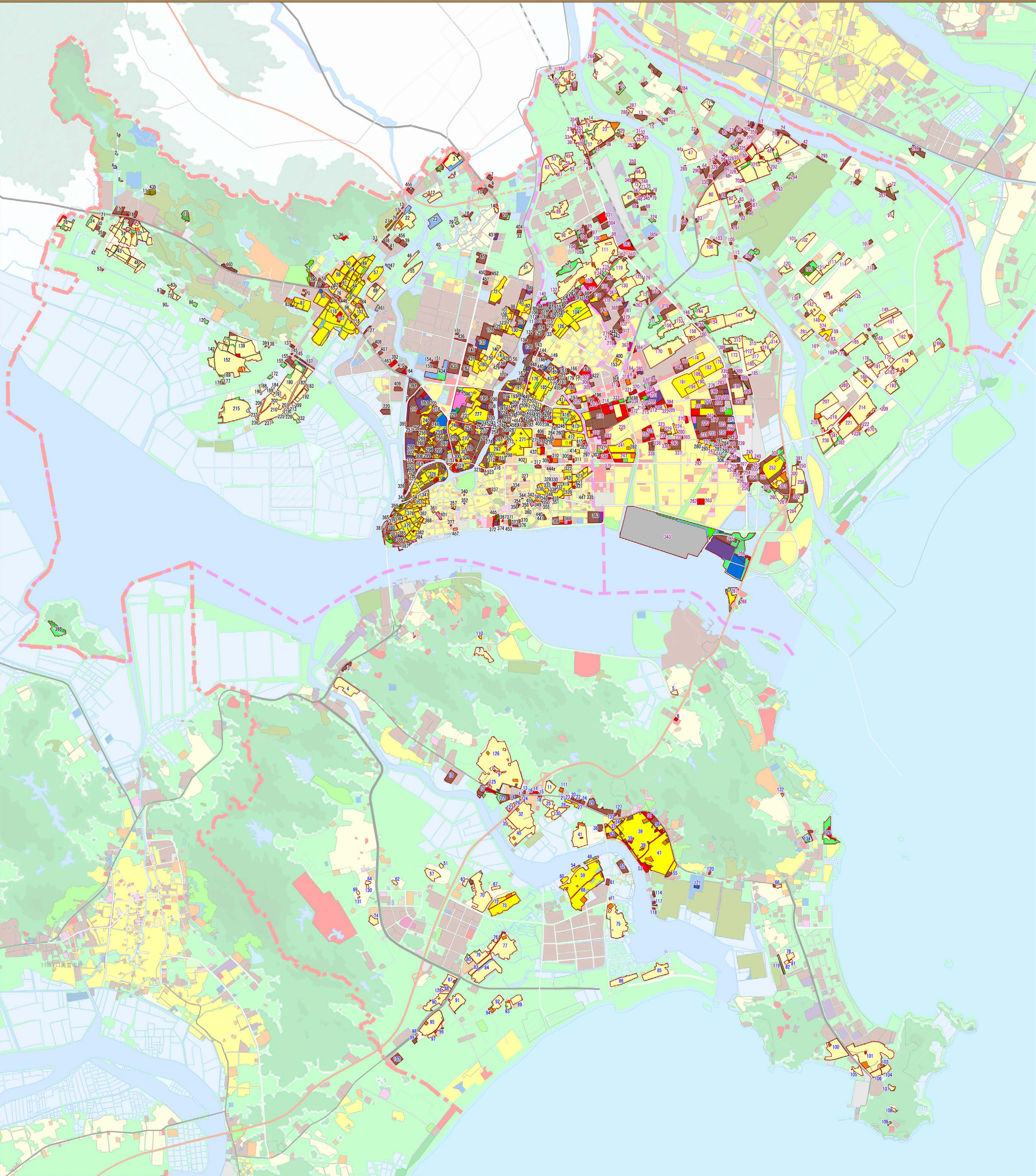
汕头市中心城区“三旧”改造专项规划（修编）



注：以2005年土地利用现状图为底图



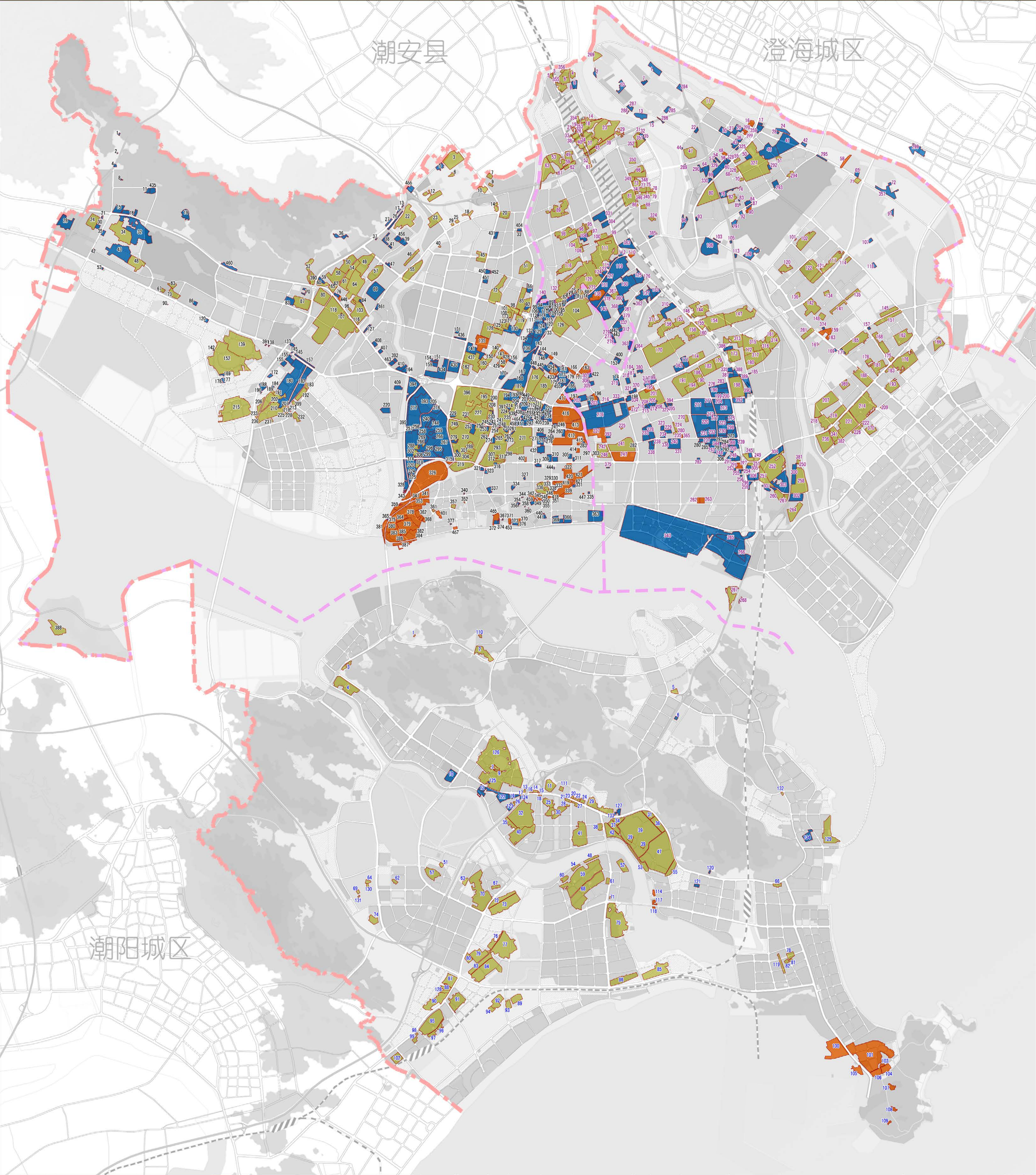
汕头市中心城区“三旧”改造专项规划（修编）



图例

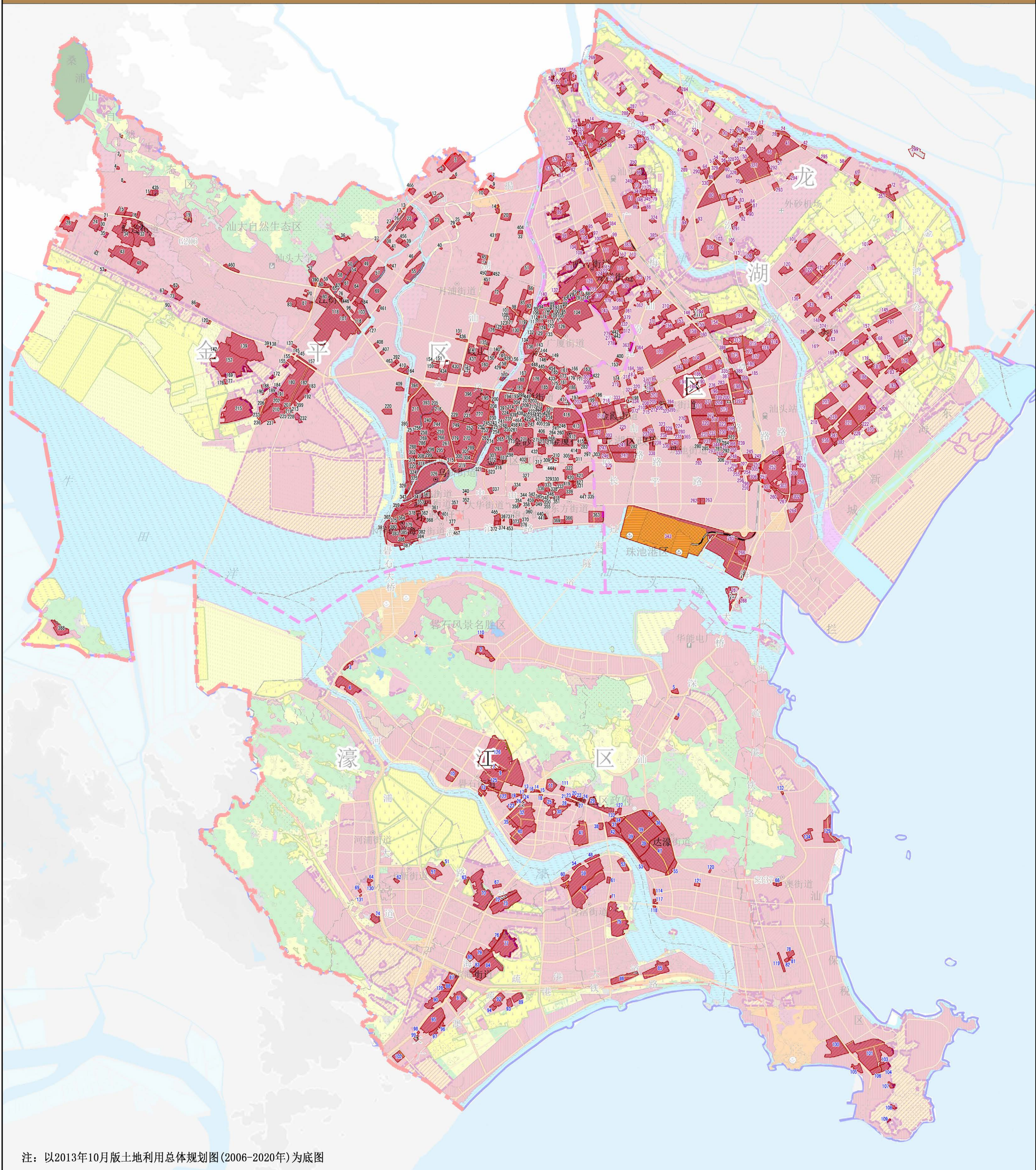
- | | | | | |
|--------|-----------|----------|---------|---------------|
| 居住用地 | 外事用地 | 防护绿地 | 其他建设用地 | 村庄道路 |
| 行政办公用地 | 宗教用地 | 广场用地 | 水域 | 区界 |
| 文化设施用地 | 商业服务业设施用地 | 村庄建设用地 | 其他非建设用地 | 中心城区范围 |
| 教育科研用地 | 工业用地 | 已批未建用地 | 山体 | “三旧”用地界线 |
| 体育用地 | 物流仓储用地 | 区域交通设施用地 | 高速公路 | 363 金平区改造地块编码 |
| 医疗卫生用地 | 道路与交通设施用地 | 区域公用设施用地 | 铁路 | 262 龙湖区改造地块编码 |
| 社会福利用地 | 公用设施用地 | 特殊用地 | 国、省道 | 110 濠江区改造地块编码 |
| 文物古迹用地 | 公园绿地 | 采矿用地 | 城镇道路 | |

汕头市中心城区“三旧”改造专项规划（修编）



- 图例
- “三旧”用地界线
 - 363 金平区改造地块编码
 - 262 龙湖区改造地块编码
 - 110 濠江区改造地块编码
 - 旧厂房
 - 旧城镇
 - 旧村居

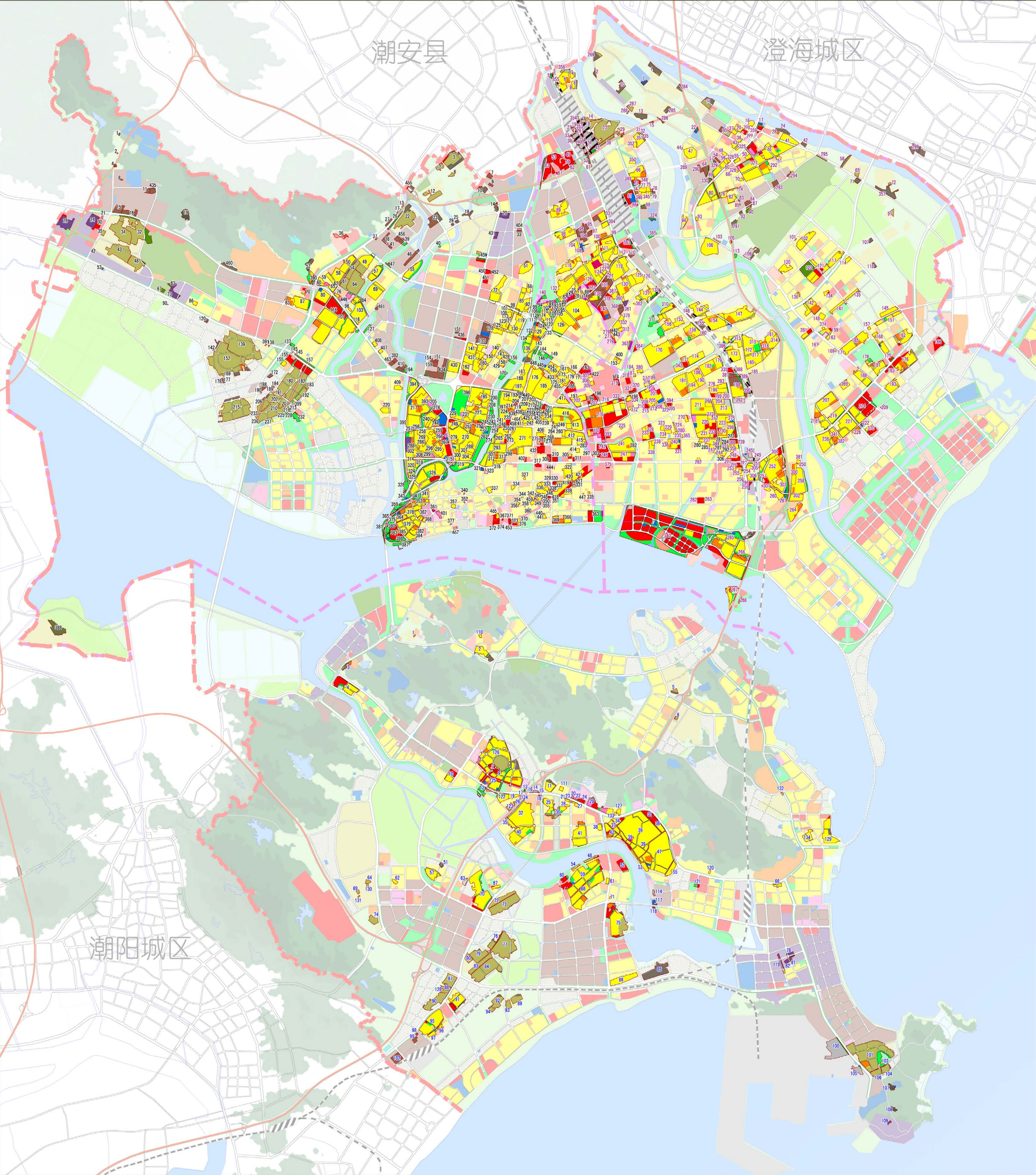
汕头市中心城区“三旧”改造专项规划（修编）



注：以2013年10月版土地利用总体规划图(2006-2020年)为底图



汕头市中心城区“三旧”改造专项规划（修编）



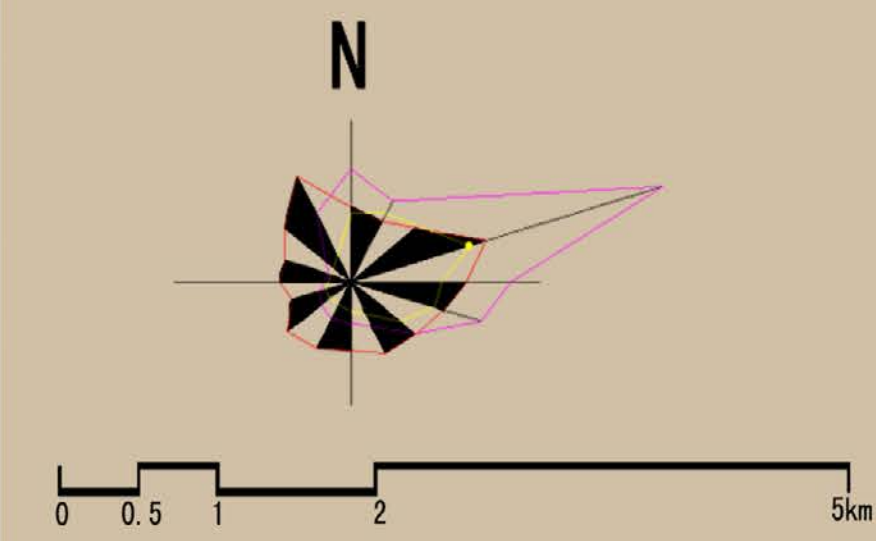
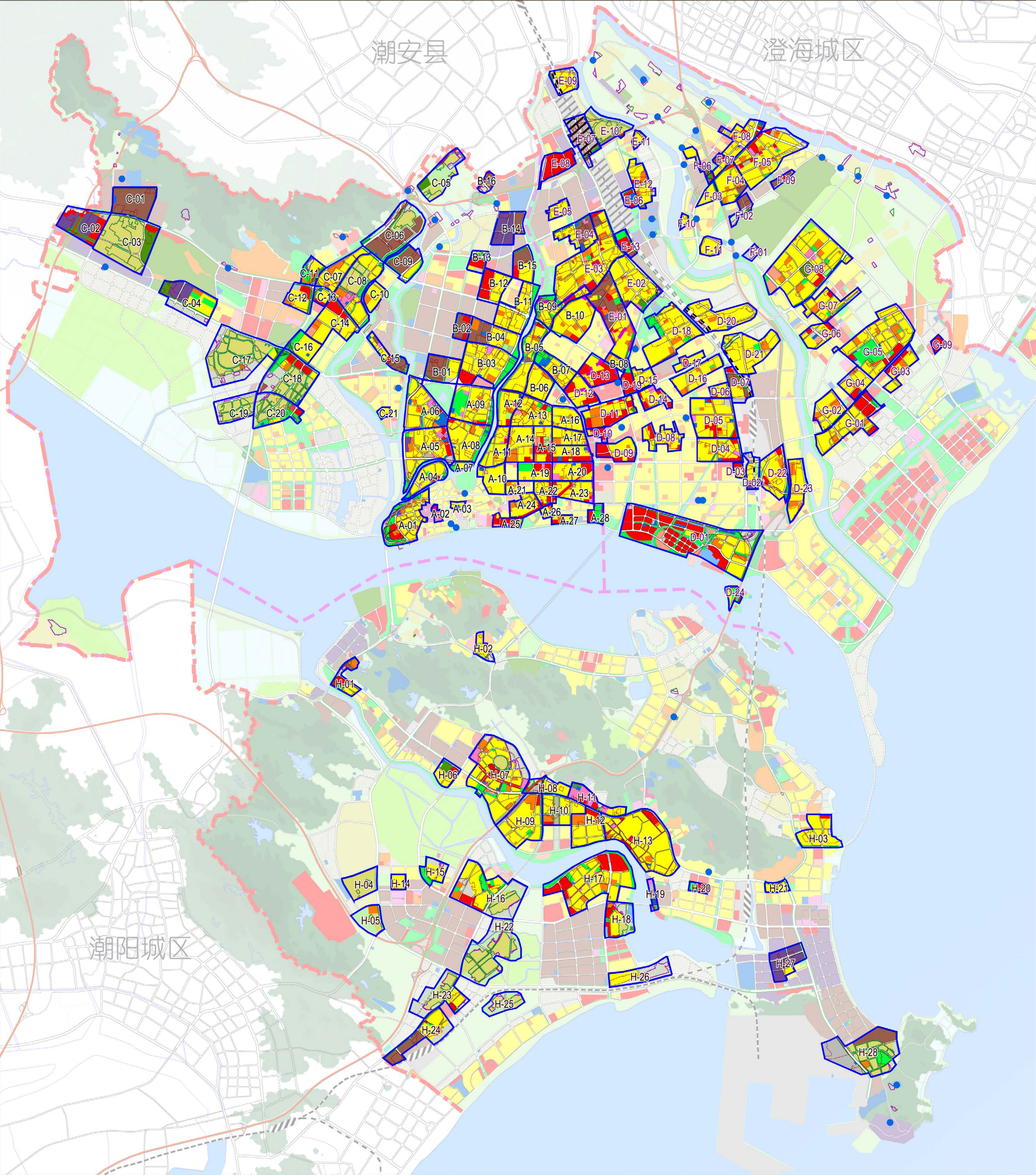
N

0 0.5 1 2 5km

图例

居住用地	外事用地	防护绿地	储备用地	中心城区范围
行政办公用地	宗教用地	广场用地	水域	“三旧”用地界线
文化设施用地	商业服务业设施用地	村庄建设用地	基本农田集中区	363 金平区改造地块编码
教育科研用地	工业用地	区域交通设施用地	山体	262 龙湖区改造地块编码
体育用地	物流仓储用地	区域公用设施用地	其他非建设用地	110 濠江区改造地块编码
医疗卫生用地	道路与交通设施用地	特殊用地	高压线	分布于规划村镇建设用地上的“三旧”用地
社会福利用地	公用设施用地	采矿用地	乡村道路	分布于规划建设用地之外的“三旧”用地
文物古迹用地	公园绿地	其他建设用地	市、区界	

汕头市中心城区“三旧”改造专项规划（修编）



图例	居住用地	外事用地	防护绿地	储备用地	中心城区范围	分布于规划村镇建设 用地上的“三旧”用地
	行政办公用地	宗教用地	广场用地	水域	“三旧”改造用地界线	分布于规划建设用 地之外的“三旧”用地
	文化设施用地	商业服务业设施用地	村庄建设用地	基本农田集中区	“三旧”改造单元界线	
	教育科研用地	工业用地	区域交通设施用地	山体	A-01 金平区改造单元编码	
	体育用地	物流仓储用地	区域公用设施用地	其他非建设用地	G-01 龙湖区改造单元编码	
	医疗卫生用地	道路与交通设施用地	特殊用地	高压线	H-01 濠江区改造单元编码	
	社会福利用地	公用设施用地	采矿用地	乡村道路	零星地块	
	文物古迹用地	公园绿地	其他建设用地	市、区界		