

汕尾市区“三旧”改造专项规划

(2021-2035 年)

【征求意见稿】

文本

汕尾市自然资源局

2022 年 7 月

目 录

第一章 总则	1
第 1 条 规划背景	1
第 2 条 规划范围	1
第 3 条 规划期限	1
第 4 条 改造对象	1
第 5 条 规划依据	2
第二章 “三旧”改造目标	4
第一节 改造目标	4
第 6 条 总体目标	4
第二节 改造策略	5
第 7 条 多元改造，系统提升	5
第 8 条 产业保障，提质增效	5
第 9 条 以人为本，改善民生	6
第三节 改造管控体系	6
第 10 条 总体格局	6
第 11 条 管控体系	7
第三章 改造分区与改造单元	8
第一节 改造分区与指引	8
第 12 条 分区划定原则	8
第 13 条 改造分区指引	9
第二节 改造单元	10
第 14 条 单元划定原则	10
第 15 条 改造单元划定	11
第四章 改造模式指引	12
第 16 条 改造模式类型	12
第 17 条 全面改造模式	12
第 18 条 微改造模式	13
第 19 条 混合改造模式	13
第五章 改造功能与开发强度指引	13
第一节 改造功能指引	13
第 20 条 功能传导原则	13
第 21 条 改造单元功能指引	14
第二节 开发强度控制指引	15
第 22 条 强度控制原则	15
第 23 条 全面改造强度控制指引	16
第 24 条 混合改造强度控制指引	16
第六章 设施空间配置与相关专项指引	17

第一节 设施空间配置指引	17
第 25 条 公共服务设施配置指引	17
第 26 条 市政设施配置指引	18
第 27 条 道路交通设施配置指引	18
第 28 条 公园绿地配置指引	19
第 29 条 规划设施捆绑建设	19
第二节 相关专项指引	20
第 30 条 城市设计指引	20
第 31 条 地下空间保护和利用指引	21
第 32 条 历史文化遗产保护指引	21
第七章 规划实施保障	22
第一节 近期实施计划	22
第 33 条 近期改造重点片区及项目	22
第二节 实施保障机制	22
第 34 条 政策保障体系	22
第 35 条 规划管控体系	23
第 36 条 公共参与机制	23
第 37 条 资金保障体系	23

第一章 总则

第1条 规划背景

为贯彻落实《广东国土资源厅关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（粤国土资规字（2018）3号）《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府（2021）279号）《汕尾市人民政府办公室关于印发<汕尾市“三旧”改造实施办法>的通知》（汕府办（2018）26号）《汕尾市自然资源局关于印发<汕尾市深入推进“三旧”改造三年行动方案（2020-2022年）>的通知》（汕自然资（2020）372号）等文件要求，统筹指导汕尾市区“三旧”改造工作有序开展，特编制本规划。

第2条 规划范围

本次规划范围为汕尾市区，包括城区和红海湾经济开发区，面积397平方公里。

第3条 规划期限

本次规划期限为2021-2035年。近期为2021-2025年，远期为2025-2035年。

第4条 改造对象

落实《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地

的若干意见》（粤府〔2009〕78号）《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）《汕尾市人民政府办公室关于印发<汕尾市“三旧”改造实施办法>的通知》（汕府办〔2018〕26号）《汕尾市人民政府办公室关于印发<汕尾市“三旧”改造地块标图建库申报管理规定>的通知》（汕府办〔2018〕32号）等文件要求，兼顾村镇工业集聚区升级改造、城镇低效用地再开发、城镇老旧小区改造等相关改造工作对象范围，本次汕尾市区“三旧”改造对象界定为已完成标图建库的“三旧”改造地块，共计307宗，面积1691公顷。其中，旧厂房改造地块124宗，面积314公顷；旧城镇改造地块101宗，面积809公顷；旧村庄改造地块82宗，面积568公顷。

第5条 规划依据

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- （3）《城市规划编制办法》（2006年）；
- （4）《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）；
- （5）《广东省住房和城乡建设厅 广东省国土资源厅关于开展“三旧”改造规划修编工作的通知》（粤建规函〔2014〕1972号）；
- （6）《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）；

(7) 《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》(粤国土资规〔2018〕3号);

(8) 《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》(粤府〔2019〕71号);

(9) 《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案(2019-2021年)》(粤自然资发〔2019〕42号);

(10) 《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》(粤府〔2021〕279号);

(11) 《广东省村镇工业集聚区升级改造攻坚战三年行动方案(2021-2023年)》(粤自然资发〔2021〕7号);

(12) 《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅关于进一步促进城镇老旧小区改造规范化提升质量和效果的通知》(粤建节函〔2022〕55号);

(13) 《汕尾市“三旧”改造实施办法》(汕府办〔2018〕26号);

(14) 《汕尾市自然资源局关于印发<汕尾市深入推进“三旧”改造三年行动方案(2020-2022年)>的通知》(汕自然资〔2020〕372号);

(15) 《汕尾市人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的实施意见》(汕府〔2021〕20号);

(16) 《汕尾市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

(17) 《汕尾市国土空间总体规划(2020-2035年)》(公示稿);

(18) 国家、省、市有关的其他法律法规、部门规章、政策文件及标准规范。

第二章 “三旧”改造目标

第一节 改造目标

第6条 总体目标

以支撑汕尾市“加快建设沿海经济带靓丽明珠”的目标愿景为导向，以“三旧”改造为抓手，盘活释放存量用地，合理配置土地资源，加快城市空间结构优化，促进产业转型升级，改善人居环境品质。到2035年，基本建立政策稳定、流程规范、体系完整的“三旧”改造长效发展制度，推进汕尾市区由“增量扩张”的粗放建设向“存量发掘”的精明增长转变。

(1) 提升综合实力，建设繁荣汕尾

拓展发展空间，完善城市功能。通过“三旧”改造加快盘活市区存量用地，释放潜在空间资源，拓展城市发展空间，推进城市重大产业平台、重要功能节点建设，完善城市公共服务设施配套，推动城市空间结构与功能优化升级，有效提高城市综合竞争实力。

(2) 提升产业动力，建设活力汕尾

优化产业载体，激发转型动能。“三旧”改造过程中加强旧厂房改造管控，重点优化产业园区布局，推动低效产业用地再开发，稳固产业空间平台基础，保障产业发展空间需求，加强创新型产业空间和

产业服务空间供给，助力产业转型升级与高质量发展。

(3) 提升生活品质，建设魅力汕尾

改善人居环境，营造特色空间。“三旧”改造过程中强调公共利益落实与人居环境改善，优先保障公益性项目用地需求，完善市区公共服务设施配套，强化市区作为中心城区的公共服务中心职能。鼓励通过“三旧”改造增加公共绿地和开敞空间，推进历史文化遗产保护和活化，强化城市景观特色、传承城市历史文脉。

第二节 改造策略

第7条 多元改造，系统提升

建立“三旧”改造分层体系，采取多元改造模式相结合的方式，因地制宜、因类施策，优化资源配置、促进产业升级、改善人居环境，打造宜居宜业宜游的幸福城市标杆。旧城镇强调社区微改造，重点完善老旧小区设施配套与建筑修缮，打造社区公共空间，营造高质量人文社区；旧村庄推进村庄整治提升，以环境整治与设施配套为主，引入商旅服务功能，助力乡村振兴发展；旧厂房坚持产业活化更新，以传统产业升级与新型产业置入相结合，推动建设现代化产业园区。

第8条 产业保障，提质增效

通过“三旧”改造，盘活存量低效用地，释放潜在发展空间，保障产业发展空间需求，有力支撑汕尾加快承接粤港澳大湾区产业转移。强调产业与商住并重，注重产业用地功能混合，引导旧厂改造高

效集约、工业用地功能复合、规划用途弹性兼容，联动园区打造汕尾市区高品质、高效率的产业生态链。

第9条 以人为本，改善民生

贯彻以人民为中心、坚持公共利益优先，以“三旧”改造为重要抓手，通过“分区-单元-用地”的传导体系，对接国土空间总体规划战略发展要求，衔接市县公共服务设施、基础设施等专项规划，保障配套设施供给规模，支撑构建优质均衡的公共服务体系，助力改善民生，全面增强人民获得感、幸福感。

第三节 改造管控体系

第10条 总体格局

通过“三旧”改造优化提升城市发展空间结构，构建“一带、两轴、三核、五片区”改造总体格局。

一带：即滨海品质发展带。依托滨海优质资源，通过“三旧”改造打造滨海高品质城市发展带。

两轴：即产业发展提升轴和城市综合完善轴。沿汕尾大道打造产业发展提升轴，推动沿线工业园区改造提升；沿香江大道、红海湾大道打造城市综合完善轴，促进城市功能完善与整体品质提升。

三核：即埔边产业提升核、新城潜力发展核和城区综合完善核。

五片区：即马官片区、红草片区、城区片区、新城片区和东部片区。

第11条 管控体系

以“点-线-面”相结合，形成结构化的“三旧”改造分层管控体系，实现汕尾市区“三旧”资源全覆盖和差异化分类管控。

(1) “点”状保留

“点”是指位于城镇开发边界外的“三旧”改造图斑，以及位于城镇开发边界内的“三旧”改造零散图斑¹。针对“点”状图斑规模较小、分布零散、动力不强等特征，采取以微改造为主的方式，基本保持现状建设格局，通过建筑修缮、环境整治、完善公共服务与市政基础设施等措施，优化提升资源综合品质，改善周边人居环境，提升城市服务功能。

(2) “线”状引导

“线”是指滨海品质发展带、产业发展提升轴和城市综合完善轴等三条轴带。以轴带串联市区“三旧”改造资源，统筹资源配置、优化空间结构，率先推动沿线重点片区改造提升，打造高品质城市门户形象，打通高质量发展关键通道，支撑带动毗邻区域融合发展。滨海品质发展带重点落实海岸建筑退缩线等管控要求，优化滨海一线及环品清湖城镇景观风貌，突出海滨城市风貌特色；产业发展提升轴重点在汕尾大道沿线引入战略性新兴产业、现代服务业等产业资源，推动产业转型升级与高质量发展，提升城市核心景观界面；城市综合完善轴重在强化对红海湾大道、香江大道沿线第一圈层“三旧”改造地块内的建筑高度、密度、形态等关键性要素控制，依托重大公共服务设

¹ 零散图斑：以单个“三旧”改造地块图斑为中心，其周边100米范围内分布改造地块图斑数量少于2个，或300米范围内分布改造地块图斑数量少于3个，或多个改造地块图斑的连片面积小于500亩。

施建设，营造尺度宜人的公共开敞空间。

(3) “面”状管控

“面”是指位于城镇开发边界内的集中连片“三旧”改造图斑。针对“面”状改造资源，采取划定改造分区的方式，对其改造功能、改造方向等进行差异化分类指引，并通过进一步划定改造单元，强化规划实施传导，明确各单元的改造模式、改造功能及捆绑公共服务设施等管控要求。

第三章 改造分区与改造单元

第一节 改造分区与指引

第12条 分区划定原则

“三旧”改造分区划定遵循以下原则：

以市政路、已批控制性详细规划路网、河流山体等自然界线为依据划定边界，结合权属界线、海岸线建筑退缩线、行政区边界进行修正，形成相对规整的分区边界；

现状道路原则上以道路中心线为界，拟规划实施的道路以道路红线为界，纳入“三旧”改造区域范围；

确保分区内“三旧”改造资源集中连片，避免零散分布和碎片化，单个改造分区的面积原则上不低于30公顷且不超过200公顷。

第13条 改造分区指引

综合考虑区位条件、配套设施、自然人文资源等区域现状基础情况，以及城市未来发展定位与规划导向，根据“三旧”改造方向指引的差异性，提出划定产业保障区、人居品质提升区、历史文化与景观特色区、综合改造区共四类改造分区。汕尾市区划定四类改造分区共21个，面积2543.88公顷。

（1）产业保障区

以工业控制线为依据，优先将工业控制线范围内“三旧”改造地块图斑纳入产业保障区。汕尾市区共划定产业保障区2个，面积377.65公顷，主要分布于埔边工业园、信利工业园等区域。产业保障区改造方式以“工改工”为主，重点控制“工改居”、“工改商”比例，鼓励开展“工改M0”，以“三旧”改造为抓手加快完善产业配套，有效推动产业转型升级。

（2）人居品质提升区

衔接市区已批及在编控制性详细规划，将以居住和公共服务为主导功能的区域划入人居品质提升区。汕尾市区共划定人居品质提升区10个，面积1211.76公顷，主要分布于香洲、凤山、马官、田乾、遮浪街道以及捷胜镇、红草镇镇区等区域。人居品质提升区强调完善公共服务设施配套、改善公共开敞空间环境，鼓励通过局部拆建、采取设施捆绑的改造方式，有效落实控制性详细规划的公共服务设施、市政基础设施、公园绿地等有关建设要求，全面提高城市人居环境品质。

(3) 历史文化与景观特色区

结合历史文物保护单位及生态景观要素分布与管控要求，划定历史文化与景观特色区。汕尾市区共划定历史文化与景观特色区 2 个，面积 259.40 公顷，主要为汕尾市老城区范围和屿仔岛。历史文化与景观特色区通过开展历史文化资源和生态景观资源普查，识别重点历史建筑、文物遗迹和重要生态景观要素，采取保护为主、适度开发的改造方式，进一步完善区域公共服务配套，突出城市人文自然特色魅力。

(4) 综合改造区

在确保与生态保护红线、永久基本农田等底线要素不冲突的情况下，将区位条件优越且无特殊限制因素的区域纳入综合改造区。汕尾市区共划定综合改造区 7 个，面积 695.08 公顷，主要分布于金町湾滨海组团北部、滨海大道西段、新湖工业园及中央商务组团南部等区域。综合改造区允许通过开展“工改居”、“工改商”等改造方式，鼓励适当提高开发强度，并在落实控制性详细规划的公共服务设施建设要求基础上，进一步加强公共服务设施配套供给，全面提升城市公共服务水平，综合优化城市整体功能。

第二节 改造单元

第14条 单元划定原则

改造分区对其内部改造单元具有统筹协调、方向指引等作用，改造单元是落实改造模式、改造功能、开发强度指引等各项管控要求的

空间载体，是保障“三旧”改造规划实施与传导的有效抓手。改造单元划定遵循以下原则：

(1) 边界合理重衔接

单元范围原则上全部位于改造分区内；单元边界以权属界线为主，同时兼顾改造意向项目范围；单元原则上需衔接已批控制性详细规划的街坊划定范围；如需进一步细分的，须以控制性详细规划的道路为依据划分边界，且需符合单元规模要求。

(2) 规模适中有弹性

单元面积原则上不小于 10 公顷且不超过 33 公顷；考虑改造项目实际需求，可对改造单元范围进行弹性调整，将多个规模较小的改造单元合并为单个大型改造片区，单个大型改造片区面积不宜超过 100 公顷。

(3) 符合规划重统筹

除原控制性详细规划中规划为道路或公共设施用途之外的，其他可单独开发的未利用地及新增建设用地，原则上不纳入“三旧”改造单元范围；

改造单元划定需适度均衡各单元范围内已批控制性详细规划的公共服务、交通、市政等设施捆绑建设要求。

第15条 改造单元划定

根据划定原则，汕尾市区共划定改造单元 82 个，面积 1602.22 公顷。其中，产业保障区内包含改造单元 16 个，面积 261.45 公顷；

人居品质提升区内包含改造单元 35 个，面积 710.51 公顷；历史文化与景观特色区内包含改造单元 10 个，面积 194.56 公顷；综合改造区内包含改造单元 21 个，面积 435.70 公顷。

第四章 改造模式指引

第16条 改造模式类型

“三旧”改造模式包括全面改造、微改造和混合改造三种类型。全面改造模式是指采取以拆除重建为主的方式对“三旧”改造地块进行再开发；微改造模式是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，采取建筑物功能置换、整饰修缮及完善公共设施等方式对“三旧”改造地块进行综合整治；混合改造模式是指结合全面改造和微改造的手法，对“三旧”改造地块进行部分废旧建筑拆除重建，重要建筑局部拆建、整饰修缮及建筑物功能置换。为推进项目落地实施，汕尾市区“三旧”改造以混合改造模式为主。

第17条 全面改造模式

全面改造模式适用于能够显著优化城市空间结构、助力建设重点产业平台的改造价值高且难度小等重点地区，主要分布于中央商务组团、埔边工业园、和顺上村及美湖楼等区域。汕尾市区采取全面改造的单元共 11 个，面积 135.02 公顷。其中，产业保障区内采取全面改造的单元 3 个，面积 42.56 公顷；人居品质提升区内采取全面改造的单元 2 个，面积 13.54 公顷；综合改造区内采取全面改造的单元 6 个，

面积 78.92 公顷。

第18条 微改造模式

微改造模式适用于以保护与活化为主的老城区，主要分布于凤山街道、香洲街道等区域。汕尾市区采取微改造的单元共 10 个，面积 171.24 公顷。其中，产业保障区内采取微改造的单元 2 个，面积 44.48 公顷；人居品质提升区内采取微改造的单元 4 个，面积 59.17 公顷；历史保护与景观特色区内采取微改造的单元 4 个，面积 67.59 公顷。

第19条 混合改造模式

混合改造模式适用于以完善设施配套、提升综合品质为主的多数城市重要区域。汕尾市区采取混合改造的单元共 61 个，面积 1295.95 公顷。其中，产业保障区内采取混合改造的单元 11 个，面积 174.44 公顷；人居品质提升区内采取混合改造的单元 29 个，面积 637.76 公顷；历史保护与景观特色区内采取混合改造的单元 6 个，面积 126.98 公顷；综合改造区内采取混合改造的单元 15 个，面积 356.77 公顷。

第五章 改造功能与开发强度指引

第一节 改造功能指引

第20条 功能传导原则

以衔接相关规划要求、满足汕尾市区功能定位及发展需求为指

导，明确“三旧”改造单元功能传导原则。

(1) 已批控制性详细规划覆盖区域

针对已批控制性详细规划覆盖的重点功能区，改造单元的功能原则上以市政府批复的用地方案为准；

(2) 现行控制性详细规划覆盖区域

针对现行控制性详细规划覆盖的地区，若“三旧”改造地块属于规划确定的公共服务设施、市政公用设施、道路、绿地等公益性用地，在保障改造单元范围内有效落实规划公益性用地规模要求的基础上，可结合实际改造需求优化公益性用地空间布局；若“三旧”改造地块属于规划确定的其他经营性用地，则改造单元的功能应结合周边地区的主导功能及配套要求综合判定；

(3) 现行控制性详细规划未覆盖区域

针对现行控制性详细规划尚未覆盖的地区，在国土空间规划编制过渡时期应结合已批的城市总体规划、土地利用总体规划、村庄规划等相关规划要求，衔接在编的国土空间总体规划内容，根据周边地区发展条件，综合确定改造单元功能。

第21条 改造单元功能指引

根据功能传导原则，按照主导功能将汕尾市区改造单元分为产业类、产城融合类、商业类、商住类、居住类、综合类共六种类型。其中，产业类单元 6 个，面积 119.90 公顷；产城融合类单元 5 个，面积 88.98 公顷；商业类单元 7 个，面积 91.77 公顷；商住类单元 23 个，

面积 431.18 公顷；居住类单元 12 个，面积 189.97 公顷；综合类单元 29 个，面积 680.41 公顷。

第二节 开发强度控制指引

第22条 强度控制原则

汕尾市区改造单元应遵循以下原则进行开发强度控制：

（1）衔接控制性详细规划

衔接汕尾市区现行控制性详细规划，落实开发强度管控要求，包括：《汕尾红海湾经济开发区田墘中心区控制性详细规划》《品清湖区域空间发展规划（控制性详细规划层面）》《汕尾品清西片区控制性详细规划》《汕尾市老城西片区控制性详细规划及城市研究》《汕尾市中央商务区控制性详细规划调整》《汕尾市马官组团组团控制性详细规划及城市研究》及其他现行控制性详细规划。

（2）分类计算

以汕尾市区各类用地现值楼面地价情况为基础，根据全面改造、混合改造模式两种类型的差异，校核单元拆迁成本，制定所对应的强度控制计算方法。

（3）总体平衡

在市区总体层面平衡拆迁成本，开发强度计算时考虑“完全就地改造”和“部分异地补偿”两种情况。对于无法就地满足新增设施的片区采取异地平衡。

(4) 合理合规

参考广东省各地市先进经验，依据汕尾市土地补偿、“三旧”改造土地出让金计收等相关政策，结合汕尾市现行控制性详细规划中对开发强度与基础设施承载力的要求，科学制定单元开发强度管控要求。

第23条 全面改造强度控制指引

针对全面改造模式，采用“计算用地开发成本-倒算用地成本容积率-对比控制性详细规划容积率-统筹平衡”的技术思路进行开发强度控制。以国家、省、市层面有关政策文件为依据，计算改造用地开发成本；结合拆迁成本、改造时现值楼面地价等参数，采用倒算容积率法计算改造用地成本容积率；通过对比成本容积率与控制性详细规划容积率，进一步校核调整改造用地容积率；将相关损失利益通过开发权如容积率、建筑面积等形式转移到指定可额外获得开发权的土地上，解决“三旧”改造项目资金筹措问题，统筹平衡改造项目成本与收益。

第24条 混合改造强度控制指引

针对混合改造模式，采用“计算用地开发成本-校核单元拆迁面积-倒算单元容积率-对比控制性详细规划容积率-统筹平衡”的技术思路进行开发强度控制。以国家、省、市层面有关政策文件为依据，计算改造用地开发成本；以改造分区为计算单位，分类统计混合改造单

元中落实基础设施建设所需拆迁的各类用地面积；结合拆迁成本、改造时现值楼面地价等参数，采用倒算容积率法以改造单元为单位计算其成本容积率；通过对比成本容积率与控制性详细规划容积率，进一步校核调整改造用地容积率；将相关损失利益通过开发权如容积率、建筑面积等形式转移到指定可额外获得开发权的土地上，解决“三旧”改造项目资金筹措问题，统筹平衡改造项目成本与收益。

第六章 设施空间配置与相关专项指引

第一节 设施空间配置指引

第25条 公共服务设施配置指引

(1) 基本原则

衔接汕尾市区控制性详细规划拼合方案，以改造单元为载体，在开展“三旧”改造时，优先落实控制性详细规划中规划未建的公共服务设施。

(2) 优化策略

优化现有设施：全面评估现状设施资源，对现状公共服务设施进行布局优化和功能置换。

开展承载力研究：在编制改造单元规划、改造实施方案时，开展公共服务设施承载力研究。

合理新增设施：参考设施承载力研究结果，结合实际设施需求缺口，合理新增各类公共服务设施。

第26条 市政设施配置指引

(1) 基本原则

衔接汕尾市区控制性详细规划拼合方案，以改造单元为载体，在开展“三旧”改造时，优先落实控制性详细规划中规划未建的市政设施。

(2) 优化策略

优化现有设施：全面评估现状设施资源，对现状市政设施进行布局优化和功能置换。

开展承载力研究：在编制改造单元规划、改造实施方案时，开展市政基础设施承载力研究。

合理新增设施：参考设施承载力研究结果，结合实际设施需求缺口，合理新增各类市政基础设施。

提升设施保障能力：科学规划建设符合“三旧”改造地区实际需求的给水、排水、供电、燃气、环卫、消防等市政基础设施体系。

第27条 道路交通设施配置指引

(1) 基本原则

衔接汕尾市区控制性详细规划拼合方案，以改造单元为载体，在开展“三旧”改造时，优先落实控制性详细规划中规划未建的道路交通设施。

(2) 优化策略

优化现有道路：全面评估现状道路条件，优化现状道路红线宽度、

断面形式等。

开展承载力研究：在编制改造单元规划、改造实施方案时，开展道路交通设施承载力研究。

补充加密支路网：参考设施承载力研究结果，结合实际需求，合理新增道路设施，加密支路网。

第28条 公园绿地配置指引

(1) 基本原则

衔接汕尾市区控制性详细规划拼合方案，以改造单元为载体，在开展“三旧”改造时，优先落实控制性详细规划中规划未建的公园绿地。

(2) 优化策略

坚持生态优先：兼顾生态保护和城市发展，通过“三旧”改造优化公园绿地格局，保障城市开敞空间的连续性和完整性。

开展承载力研究：在编制改造单元规划、改造实施方案时，开展公园绿地承载力研究。

建立城市公园绿地体系：建立“市级-区级-社区级”城市公园绿地体系，注重增加街角公园、口袋公园等社区级公园。

第29条 规划设施捆绑建设

衔接汕尾市区控制性详细规划拼合方案，以“三旧”改造单元为载体，采取单元捆绑的方式落实控制性详细规划的设施建设要求。

(1) 产业保障区

产业保障区共有改造单元 16 个，其中 11 个单元需进行设施捆绑建设，包括：新建道路 21 条，新增公园 2 处。

(2) 人居品质提升区

人居品质提升区共有改造 35 个，其中 27 个单元需进行设施捆绑建设，包括：新建道路 68 条，新增小学 1 处，新增中学 1 处，新增公园 7 处。

(3) 历史文化与景观特色区

历史文化与景观特色区共有改造单元 10 个，其中 5 个单元需进行设施捆绑建设，包括：新建道路 7 条，新增医院 1 处，新增小学 1 处，新增中学 1 处，新增公园 1 处。

(4) 综合改造区

综合改造区共有改造单元 21 个，其中 20 个单元需进行设施捆绑建设，包括：新建道路 51 条，新增医院 1 处，新增中小学 2 处，新增公园 1 处。

第二节 相关专项指引

第30条 城市设计指引

结合汕尾市区的开放空间、重点地区情况，针对沿海、沿山、城市发展重要界面及门户风貌、绿地景观等重要景观节点，提出维护主要公共空间环境质量和视觉景观控制的原则要求。

城市发展重要风貌界面：强化对沿线第一圈层“三旧”改造地块

内的建筑风貌进行控制，体现汕尾城市滨海、现代化景观特色。

沿山重要风貌界面：强化对沿山第一圈层建筑高度、密度等关键性要素控制，打造与山体协调的城市天际线。

沿海重要风貌界面：强化对沿海第一圈层建筑高度、密度等关键性要素控制，总体遵循前低后高，降低贴线率的原则。

老城重要风貌界面：强化对老城传统风貌和建筑高度的控制，保护传统街巷尺度和空间格局。

门户风貌控制区：强化控制区门户风貌形象，展现汕尾特色，打造城市形象品牌。

绿地景观节点：强化绿地景观节点风貌，注重绿色生态的设计手法，美化城市形象。

第31条 地下空间保护和利用指引

衔接《汕尾市区地下空间开发利用总体规划（2020-2035年）》（征求意见稿）相关管控内容和指引。以“三旧”改造单元为基础，分层管控地下空间开发利用强度，近期主要以一层、二层地下为主，远期部分重点地区地下空间开发利用达三层及以下。

第32条 历史文化遗产保护指引

汕尾市区所涉及的历史文物保护单位主要为省级古建文物坎下城城墙、市级文物凤山祖庙及县级文物普照寺。历史文化遗产保护应遵循以下原则：

协调保护与发展的平衡。树立“保护也是发展，在发展中保护”的理念，重视历史文化遗产的整体保护。同时，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。

坚持“保护为先，改造为次”的原则。在“三旧”改造中优先保护具有自然、历史、文化、美学价值的物质和非物质文化遗产，做到能保则保。

第七章 规划实施保障

第一节 近期实施计划

第33条 近期改造重点片区及项目

综合意向项目、改造价值、实施难度等因素，汕尾市区“三旧”改造近期重点片区共9个，涉及改造单元18个，面积272.66公顷。其中，混合改造单元10个，面积181.01公顷；全面改造单元8个，面积91.65公顷。汕尾市区“三旧”改造近期重点项目共16个，面积40.53公顷。

第二节 实施保障机制

第34条 政策保障体系

完善“三旧”改造配套政策。在《汕尾市人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的实施意见（汕府（2021）20号）》的指导下，尽快出台相关的“三旧”改造系列配套政策文件，

解决制约现阶段“三旧”改造工作推进的重大问题，明确“三旧”改造从策划到实施的全套流程和要求，完善改造地块强度管理指引和容积率审查技术指引。

强化“三旧”改造政策激励机制。强化“三旧”改造中产业升级、人居环境改善、历史文化保护等方面的政策激励机制，激励原权利人集合物权，整体开发，进一步完善土地二次开发工作机制，加快盘活存量土地资源。

第35条 规划管控体系

强化规划的引领和控制作用。建立“专项规划-年度实施计划-三旧改造单元规划-实施方案”的“三旧”改造规划管控体系，促进“三旧”改造长效运作的系统性机制形成，注重“三旧”改造工作的整体性和前瞻性。处理好“三旧”改造规划与控制性详细规划的关系，明确“三旧”改造项目涉及对控制性详细规划修改的程序和措施，加强规划的可操作性。

第36条 公共参与机制

建立互动开放的“三旧”改造公众参与制度，将公众参与贯穿于政策与计划制定、规划编制、项目实施与监管的全过程，形成多方互动、和谐共赢的社会参与机制。

第37条 资金保障体系

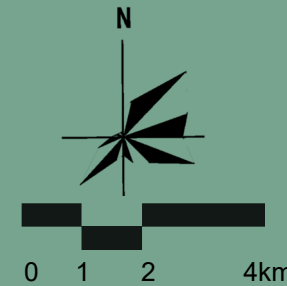
探索“三旧”改造投融资机制。从全区层面进行统筹平衡，探索

设立“三旧改造专项资金”等改造投融资机制，制定“三旧”改造专项资金运作机制，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，补偿为了维护城市整体利益而造成经济损失的“三旧”改造项目。

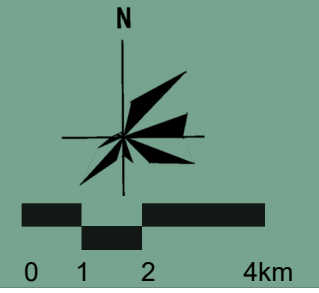
打通多元参与改造新路径。通过政策的规范和引导，积极鼓励和吸引社会资金投入“三旧”改造，加快打通多渠道筹措资金、多方共同参与的“三旧”改造新路径。

附图

汕尾市区“三旧”改造专项规划（2021-2035年）



汕尾市区“三旧”改造专项规划（2021-2035年）



图例

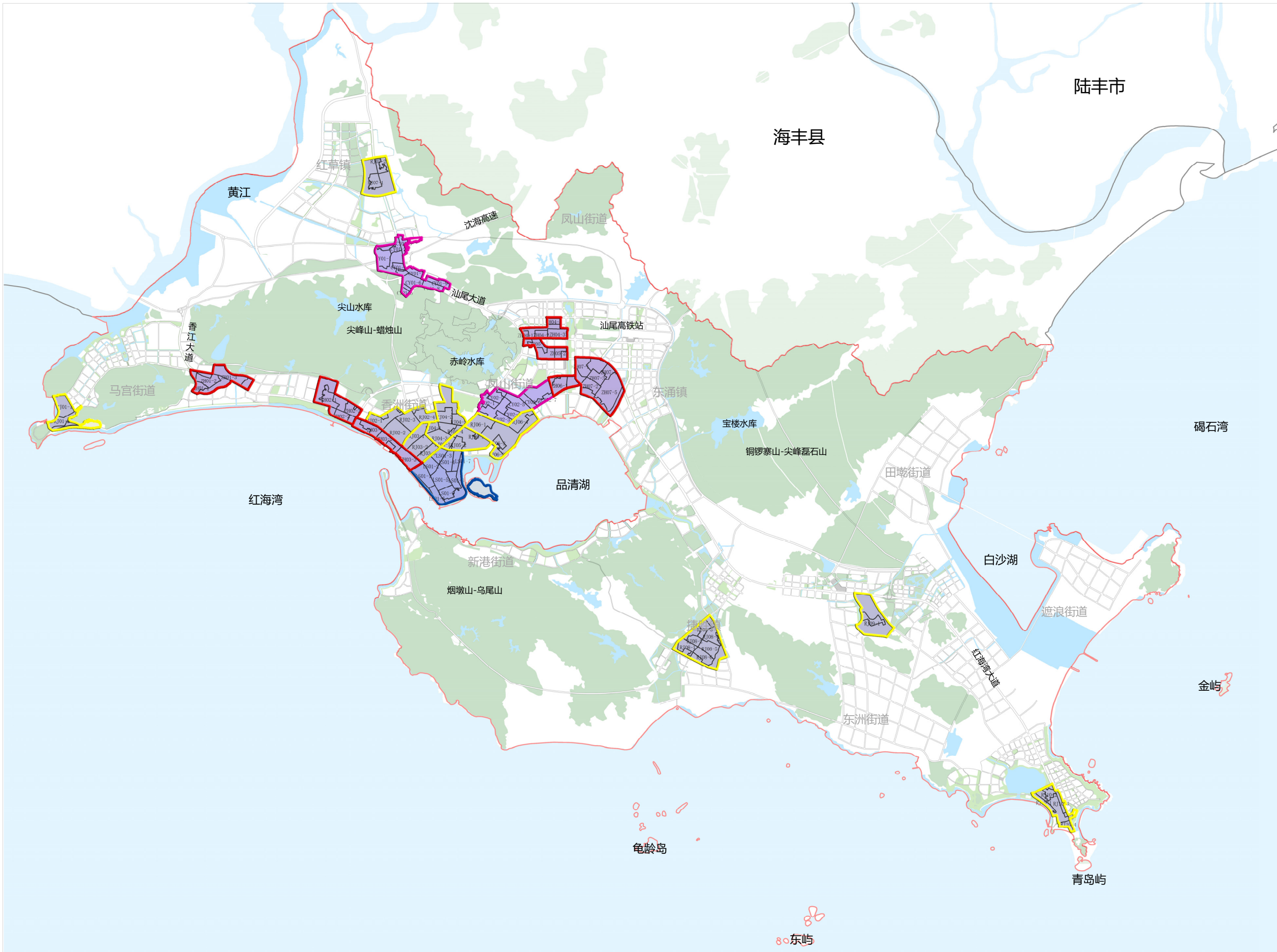
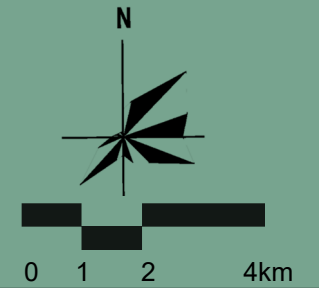
- 综合改造区
- 历史文化与景观特色区
- 人居品质提升区
- 产业保障区
- “三旧”改造标图建库



改造分区一览表

分区编号	改造分区	面积 (公顷)	位置
CY01	产业保障区	183.41	埔边工业园
CY02	产业保障区	194.24	信利工业园
LS01	历史文化与景观特色区	225.05	老城区范围
LS02	历史文化与景观特色区	34.34	屿仔岛
RJ01	人居品质提升区	83.99	马宫街道
RJ02	人居品质提升区	153.11	香洲街道东部
RJ03	人居品质提升区	86.91	香洲街道东部
RJ04	人居品质提升区	143.33	香洲街道东部
RJ05	人居品质提升区	81.37	凤山街道南部
RJ06	人居品质提升区	178.90	凤山街道南部
RJ07	人居品质提升区	116.21	红草镇
RJ08	人居品质提升区	172.02	捷胜镇
RJ09	人居品质提升区	108.29	田墘街道
RJ10	人居品质提升区	87.62	遮浪街道
ZH01	综合改造区	109.19	金町湾滨海组团北部
ZH02	综合改造区	116.93	滨海大道西段
ZH03	综合改造区	93.65	滨海大道西段
ZH04	综合改造区	68.43	新湖工业园
ZH05	综合改造区	58.74	新湖工业园
ZH06	综合改造区	42.47	中央商务组团南部
ZH07	综合改造区	205.67	中央商务组团南部

汕尾市区“三旧”改造专项规划（2021-2035年）



图例

- 综合改造区
- 历史文化与景观特色区
- 人居品质提升区
- 产业保障区
- 三旧改造单元
- “三旧”改造标图建库

改造分区	改造单元个数
产业保障区	16
综合改造区	21
历史文化与景观特色区	10
人居品质提升区	35