附件1

汕尾市人民政府关于推进城市有机更新

工作的实施意见（代拟稿）

为深入贯彻市委、市政府有关工作部署，加快城市有机更新，深入推进汕尾市老旧小区和城中村改造，优化城市环境、完善城市功能、提升城市品质、改善居住环境，促进城市的可持续发展，结合实际，制定如下实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想

**以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，**践行以人民为中心的发展理念，以提升居民生活品质为出发点和落脚点，把老旧小区和城中村改造作为城市有机更新的重要组成部分，结合未来社区建设和基层社会治理，积极推动老旧小区、城中村功能完善、空间挖潜和服务提升，稳妥有序、分层分类、因地制宜地推进城市有机更新工作，努力把汕尾建设成为沿海经济带的靓丽明珠。

（二）基本原则

坚持政府统筹和市场参与相结合，拉高城市标杆，构建系统性城市有机更新工作体系；坚持依法治理与文明共建，规划先行与建管并重，改革创新与传承保护；坚持以人为本，完善功能与宜居宜业，集约高效与安全便利相结合，补齐城市短板，实现市民生活更加方便舒心。

（三）工作目标

充分发挥政府指导作用、积极推进市场运作，通过综合整治、功能转变、拆除重建等方式，依据相关法律法规及城市规划，对城镇老旧小区、城中村等进行更新改造，以点带面提升城市功能、落实公共配套、促进集约用地，多途径、多渠道改善市民工作生活条件，切实增强群众的获得感、幸福感、安全感。到2022年，基本完成全市城镇老旧小区和城中村改造任务，形成小区长效管理、基层有序治理、城市有机更新的工作机制。

二、主要举措

（一）完善城市有机更新工作机制

 1.强化分类指导机制。根据城市空间形态和功能，按照综合整治类、功能改变类、拆除重建类和文化传承类等类别，推进城市有机更新工作。综合整治类以基础设施改善、公共空间治理、公共服务完善、生态环境提升为指引；功能改变类以促进产业优化和转型提升，更新并改变部分或全部建筑物使用功能为指引；拆除重建类以完善城市功能，改善城市面貌，提高土地利用效率为指引；文化传承类以保存修复并活化利用历史文化遗存、民俗文化遗产为指引。

 2.强化规划引领机制。以“城市有机更新单元”作为基本管理单位，明确规划管控要求，落实相关目标和责任。在“城市有机更新单元”基础上，各地必须科学制定城市有机更新的三年行动方案和年度计划，按照“更新一批、谋划一批、储备一批”要求，明确城市有机更新的重点区域及其更新方向、目标、时序、总体规模和更新策略，强化推进城市有机更新空间与时间上的衔接和融合。

 3.强化政策激励机制。研究出台城市有机更新暂行办法及实施细则，制订出台建筑后退空间处置权、低效用地评估标准、社区“15分钟生活圈”标准体系等配套政策，构建完善城市更新政策保障体系。

 4.强化长效运营机制。完善政府统筹“自上而下”重点片区和重大项目的管控机制，对照《汕尾市旧村庄改造实施办法》有关规定，建立社区和市场主体“自下而上”需求主导的更新申报机制，逐步理顺和优化相应的利益分配模式。通过开放市场吸引社会资本和民间资金参与城市有机更新，形成政府与市场协同联动机制，为城市有机更新工作提供长效动力。

（二）推进实施城市有机更新项目

 1.推进老旧小区微改造更新。按照“党建引领、试点先行、建管并举、共同缔造”的理念，稳步有序推进城镇老旧住宅小区改造工作。参照《广东省老旧小区改造技术导则》，研究制定汕尾市老旧住宅小区整治改造指南，确定菜单式改造内容和基本要求，供业主自主选择综合改造或微改造，加快实施老旧住宅小区房屋安全管理与维护、海绵化改造、完善养老设施、加装电梯、公共空间微更新、设施设备更新与维护等工作。推动社区“15分钟生活圈”建设，利用区域存量空间、低效空间进行功能更新、完善，从居住、就业、出行、服务、休闲等方面完善社区功能。

 2.推进“城中村”改造更新。以旧村庄的更新改造为抓手，以《汕尾市旧村庄改造实施办法》为指导，对人居环境、公共安全、社会治安等方面存在较多隐患的“城中村”进行拆除重建，实现提质增效、功能重塑。对具有地域特色和保护价值的“城中村”进行微更新，实现活化利用、功能再现。以成片旧（危）住宅区和城市建成区内城中村为改造重点，落实主体责任，强化项目策划和前期论证，加快推进已实施项目、地块出让和开发利用工作。

 3. 推进低效空间更新。以旧厂房、旧市场、旧楼宇的更新改造为抓手，对不符合城市功能品质要求的旧厂房、旧市场、旧楼宇进行拆除重建，实现提质增效、功能重塑。对具有地域特色和保护价值的旧厂房、旧市场、旧楼宇进行微更新，实现活化利用、功能再现。

 4.推进交通轴线更新。坚持“基础设施为导向的城市空间开发模式（XOD）+政府和社会资本合作（PPP)”发展理念，在城市快速路和城市主干道等重要交通轴线沿线及周边，规划建设一批城市有机更新单元，放大“交通、产业、空间”三大要素叠加效应，提高城市土地资产附加值和综合效益，将城市主要通道打造成为宜居宜业、特色鲜明的产业带、文化带和景观带。根据交通轴线的功能定位、文化积淀、商业业态等，重点对海滨大道西段、汕尾大道、香江大道、汕可路、汕遮路等城市主干道进行综合整治，并融入设施景观化、城市绿道、海绵城市等理念，更新城市家具、修补城市功能、治理城市内涝、缓解城市拥堵，同步推进道路两侧街区更新改造，促进商业业态升级和整体环境提升。

 5.推进文化遗存更新保护。发掘并凸显汕尾城市特有的地域环境、文化特色和建筑风格，充分展现潮汕、客家等岭南文化传统，根据国家相关法律法规要求，梳理、抢救具有地方传统的特色街区、公共建筑、产业遗存和风貌道路，统筹推进历史街区、历史地段和历史建筑等历史文化遗存的更新保护工作。通过坎下城修缮、市区三马路民国时期风貌遗存保护、海丰红宫红场旧址保护节点展示等，保护和强化历史街区空间形态。通过道路微改造、景观小品、历史信息指示系统、历史建筑活化利用等方式，推进文化建设和历史风貌街区环境整治改造。注重澎湃故居、方饭亭、玄武山等代表性历史地段的特色文脉基因更新保护。加强历史建筑的保护和管理，兼顾保护和利用、功能开发和历史传承的有机结合，形成历史建筑长效管理机制。

6.推进城市绿色更新。结合“五城联创”工作，在城市更新过程中全面落实“绿水青山就是金山银山”的理念，将城市更新与城市“双修”相结合，保护“山海湖城”独具多样性的生态资源禀赋，促进城市生产、生活、生态空间有机融合。鼓励在城市更新项目中增加公共绿地、开放空间，发展装配式建筑，全面推广绿色建筑。开展海绵城市和生态修复专项工作，加快金台山公园、青山仔公园、明城公园、明珠岛（屿仔岛）公园、凤山公园、慈云公园、大鹏山公园等城市景观提升工程建设，并在老城区建设一批街头公园，实现“300米见绿，500米见园”的目标。

三、保障措施

（一）加强组织领导

 成立以市政府主要领导为组长，相关市直部门和各县（市、区）人民政府（管委会）主要负责同志为成员的汕尾市城市有机更新工作领导小组，加强对全市城市更新工作的指导,领导小组下设办公室在市住建局，负责日常统筹协调工作。各县（市、区）要成立相应的工作机构，建立推进机制。

（二）强化统筹协调

领导小组要加强政策规定、标准规范的制订，完善审批制度，简化办事程序，积极推行发改、自然资源、住房城乡建设等部门并联审批。完善管理机制，强化政府制定规划、计划和房屋征收方案的主导作用。组织推进试点项目，对各县（市、区）的城市有机更新工作开展统筹指导、协调推进和监督考核。各县（市、区）政府为责任主体，负责本区域城市有机更新工作的具体组织实施。

（三）完善资金保障。

 建立健全城市有机更新资金多元筹措机制。坚持“谁受益、谁出资”原则，通过居民合理出资、政府给予财政资金补贴支持、管线单位全力支持、社会力量以市场化方式参与、金融机构可持续方式支持等方式，多渠道筹措城市有机更新改造资金。

（四）注重宣传引导

充分借助各种传播媒体力量，全面系统宣传城市有机更新理念和加快城更新的重要意义，努力营造关心、支持城市有机更新工作的良好社会氛围，积极引导市场主体和社会资金参与，提高城市有机更新工作的公众参与度和社会共识，确保城市更新工作健康有序发展。

 汕尾市人民政府

 2020年7月 日