

一体化推进 城市体检与城市更新

——广东省城市体检工作特色经验与成果转化案例集



广东省住房和城乡建设厅
广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司
2025年12月



前言

PREFACE

城市体检是践行人民城市理念、提高人民生活品质的重要举措，是实施城市更新行动、推动城市高质量发展的重要抓手，是推动改革创新、提高城市规划建设治理水平的有效方法。通过城市体检，聚焦解决群众急难愁盼问题和补齐城市建设发展短板弱项，有针对性地开展城市更新，整治体检问题，推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

2019年启动城市体检工作以来，广东省城市体检广度及深度逐步拓展延伸，是全国率先实现地级及以上城市体检“全覆盖”的省份之一，并于2024年在全国首批开展县城体检试点工作。各市积极探索，不断创新实践，建立健全“体检发现问题、更新解决问题、评估实施效果、推动巩固提升”的闭环工作机制，形成一系列工作特色经验与成果转化的典型案例。

为总结推广实践经验，特汇集特色经验与典型案例，为更高质量推进城市体检与更新工作提供参考。未来，广东省将以更高标准、更严要求、更实举措，一体化推进城市体检与城市更新工作，书写现代化人民城市建设的广东新篇章。

目录

CONTENTS

1 广东省城市体检工作简介

工作历程	01
工作模式	03
工作特色	04

2 城市体检工作特色经验

健全体检工作机制	05
优化体检评估方法	07
探索成果应用路径	09

3 体检成果转化典型案例

城镇老旧小区整治改造	11
城中村改造	15
完整社区创建	17
城市基础设施建设改造	19
城市生态系统修复	21
既有建筑改造利用	23
老旧街区更新改造	25
城市历史文化保护传承	27
城市功能完善	29

1 广东省城市体检工作简介

· 工作历程

2019年

● 广州市

作为全国11个试点城市之一，由住建部统一组织开展城市体检试点工作，在省内率先开展城市体检。

2020年

● 广州市

作为全国36个样本城市之一，在全国打造“广州样本”。

● 东莞市、四会市

作为省级城市体检试点城市，开展城市体检和第三方体检。

2021年

● 广州市、深圳市

作为59个国家样本城市之二，由住建部统一组织开展城市体检、第三方体检和社会满意度调查。

● 珠三角其他地市，汕头市、湛江市、四会市

按照省统一安排，开展城市体检。

● 粤东西北其他地市

按照省统一安排，开展安全韧性专项体检。

2022年

● 广州市、深圳市

由住建部统一组织开展城市体检、第三方体检和社会满意度调查。

● 珠三角其他地市，汕头市、湛江市、四会市

按照省统一安排，开展城市体检、第三方体检和社会满意度调查。

● 粤东西北其他地市

按照省统一安排，开展城市体检。

2023年

● 广州市、深圳市

由住建部统一组织开展城市体检、第三方体检和社会满意度调查。

● 其他地市、四会市

按照省统一安排，开展城市体检、第三方体检和社会满意度调查。

2024年

● 广州市、东莞市

由住建部统一组织开展城市体检。

● 其他地市、四会市

按照省统一安排，开展城市体检和第三方综合评价。

● 乐昌、鹤山、信宜、连州市和新丰县

作为县城体检试点，按照省统一安排开展县城体检。

2025年

● 广州市、东莞市

由住建部统一组织开展城市体检。

● 其他地市、四会市、高州市

按照省统一安排，开展城市体检、第三方体检和综合评价。

● 龙川、丰顺、德庆、饶平、五华、阳西县

作为县城体检试点，按照省统一安排开展县城体检。

1 广东省城市体检工作简介

· 工作模式



城市自体检

由各城市人民政府主导，住房城乡建设部门牵头，相关部门和各区共同参与。综合评价城市建设发展状况，查找群众急难愁盼问题，为城市治理提供科学依据。



第三方体检

由省住建厅组织技术团队在非国家样本城市开展，评估城市人居环境质量和城市体检工作成效，总结好经验好做法，支撑后续针对共性问题制定出台政策措施。



县城体检

由省住建厅组织技术团队在试点县（市）开展，结合省“百县千镇万村高质量发展工程”有关要求，综合评价县城建设发展状况，科学谋划可落地实施建设项目。



专项体检

相关部门要组织对城市基础设施生命线安全工程、公共服务设施、历史文化保护传承、足球场地设施等方面开展专项体检，聚焦重点领域谋划城市更新项目。

开展城市体检

- 加强组织领导
- 有序推进工作

查找问题短板

- 建立问题台账
- 制定问题清单

形成对策建议

- 明确整治措施
- 落实责任部门

生成储备项目

- 强化结果运用
- 谋划更新项目

评估治理效果

- 评估治理成效
- 识别长期问题
- 持续推进治理

推动项目实施

- 加强组织保障
- 鼓励多元参与
- 完善配套政策

制定实施方案

- 梳理项目现状
- 确定更新模式
- 设计更新方案

编制更新规划

- 明确总体目标
- 划定更新范围
- 拟定重点任务

· 工作特色

1 高位部署+技术保障，组织领导坚强

高位推动部署，省委、省政府高度重视，成立城镇人居环境提升工作领导小组，由省长任组长，统筹推进全省城市体检工作。**强化技术保障**，编制《城市体检工作指南》，组织技术培训，为各市开展工作提供指引。

2 创新指标+数据采集，工作方法灵活

完善指标体系，在住建部指标体系基础上，结合重点工作及往年体检突出问题，新增特色指标。**优化数据采集**，运用信息化手段优化数据采集方式，结合社会满意度调查广泛收集意见。

3 空间落位+片区体检，问题诊断有效

强化空间落位，梳理设施台账，建成城市体检空间数据库，精准定位问题。**开展片区体检**，对各市划定的更新片区开展专项体检，以空间可视化的形式诊断片区空间品质，辅助生成更新项目库。

4 监测评价+成果应用，治理机制健全

组织监测评价，组建城市体检专家指导组对各地市定期督导，跟踪评价城市自体检工作质量。**推进成果应用**，联动住建、发改、财政一体化推进城市体检与城市更新，统筹行业协会资源转化为体检智库，辅助支撑领导决策。

5 宣传普及+平台支撑，推广成效显著

加强宣传普及，通过多渠道媒体开展专题宣传，宣传广东历年城市体检工作开展情况与成效。**强化平台支撑**，完成省级城市体检信息平台建设，与部平台对接，实现体检数据“一次上报、多方共享”。

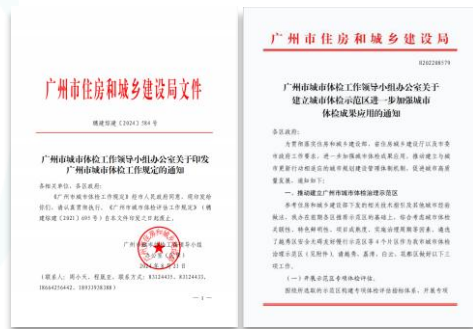
2 城市体检工作特色经验

01 健全体检工作机制

高位推动，全域覆盖。城市体检工作采用“上下联动、多方参与”的组织模式，省、市、区（县）、街道、社区五级联动，政府、专业技术机构、企业多方参与，通过明确各级职责分工，建立常态化沟通机制，确保体检工作全面覆盖、扎实推进，为城市治理和更新提供坚实基础。

广州市

成立广州市城市体检工作领导小组，体检工作实现11个区全覆盖。将城市体检工作机制纳入“十四五”规划纲要，印发《广州市城市体检工作规定》，探索城市体检与城市更新一体化推进的顶层设计。



韶关市

选取问题较为突出的社区开展回访，与社区书记、一线工作人员深入交流，现场倾听基层诉求，深挖问题存在的历史原因和现实困难，总结提炼共性问题，作为政府工作报告、民生实事建议的重要参考。



统筹落实，闭环管理。建立健全“体检发现问题、更新解决问题、评估实施效果、推动巩固提升”的闭环工作机制，通过持续跟踪评估成效，高效推动体检工作落地实施。印发城市体检与城市更新相关的工作指引、实施方案和技术规范，强化顶层设计和政策支撑，全面提升城市治理水平和人居环境品质。

东莞市

针对限时解决问题建立了红牌预警机制，向市直部门、各镇街派发红牌预警治理任务，提示相关部门、镇街对自身短板弱项重点关注、有针对性地限时整改，督促各项任务及时得到解决。



珠海市

坚持“体检+更新”衔接联动，印发《关于促进城市体检与城市更新工作有机衔接的函》《关于优化城市更新片区城市体检及既有建筑拆除评估论证工作的函》，强化城市体检对城市更新的支撑作用。



2 城市体检工作特色经验

02 优化体检评估方法

多源数据，数字赋能。运用信息化手段开展数据采集，同步开展社会满意度调查，精准查找人民群众急难愁盼问题。整合统计数据、部门行业数据、互联网大数据、专项调查数据及人工调查数据等多源数据，构建城市体检空间数据库，为科学决策和精准施策提供数据支撑。

东莞市

结合城中村改造工作，增加城中村维度体检，设置16项城中村体检指标。印发《东莞市城中村改造项目体检评估实施方案》《东莞市城中村自体检技术指南（2024版）》，推动建立城中村“体检—改造—监测评估”的常态化机制。



珠海市

对城市人群按年龄结构分类，面向青年、中年、老年群体分别聚焦就业环境、子女教育、养老服务核心关切；针对大学生、产业园区员工、出入境人群、游客、社区居民等五类特定人群开展针对性调查，真正反映“人民心声”。

青年人群	中年人群	老年人群
珠海就业难易程度	入学难易程度	城市文娱活动
办公场所环境及配套	子女上下学现状	就医便利程度
休闲活力	亲子互动	养老服务
风貌特色	生活成本	无障碍设施建设
创新活力	公服配套设施	公共交通便利性
保障房需求	通勤时长	生态宜居
生活成本	安全韧性	健康舒适
多元包容	整洁有序	幸福体验

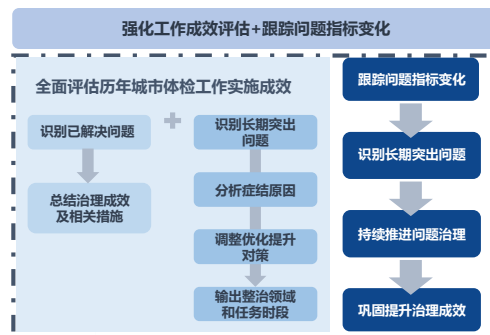
汕头市

在住房、小区（社区）、街区维度体检过程中，采用部门上报、多元对比、现场核实等手段，将公共服务设施、公园绿地、城市内涝积水点等问题指标进行空间落位，形成“体检问题一张图”，识别产生各类问题的深层次原因。



四会市

通过健康指数计算模型将指标数据进行综合分析，将数据结果进行空间落位，明确治理区域。创新建立指标变化趋势精准识别机制，结合历年体检指标数据，识别长期突出问题与症结原因，系统输出重点整治领域，并动态调整任务时段。



2 城市体检工作特色经验

03 探索成果应用路径

定向施策，高效整改。问题清单、整治建议清单分解落实到各级政府、市有关部门，明确整治措施和完成时限，其中需要限时解决的问题，大力推动立行立改、限时解决；其他尽力解决的问题，坚持尽力而为、量力而行，一年接着一年干，尽力补齐短板弱项，高效推进问题整改。

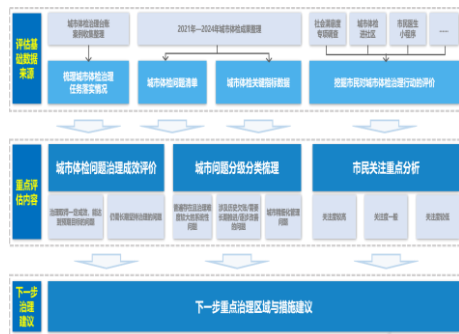
广州市

针对城市体检问题治理成效开展专项满意度调查，结合城市体检观察员反馈意见建议，定期开展跨年度、跨部门的城市问题治理评估，形成“城市体检治理台账”，向整治进度缓慢或未采取整治措施单位出具督办单，压茬推进问题解决。



惠州市

通过印发治理任务工作方案，明确各项城市问题的责任部门、具体措施与时间节点，定期汇总报送治理情况，确保各项任务有序落实。依托“市民医生”小程序，对群众切实关心的城市问题实行清单化管理，加强治理成效监测与跟踪。



规划引领，推动更新。把城市体检作为实施城市更新行动、推动城市高质量发展的重要抓手，积极推动将体检问题作为城市更新工作重点，科学制定城市更新专项规划，做到资金和要素跟着项目走，项目跟着规划走，生成城市更新项目库，做实年度实施计划，有序推进城市更新项目实施。

佛山市

印发《佛山市城市更新工作实施方案》，明确“坚持城市体检先行，强化城市更新引导”，将城市体检治理对策纳入主要任务，与更新实施方案紧密衔接、互动推进。

坚持城市体检先行，强化城市更新引导	
开展城市体检	开展片区更新
城市设计引导	全生命周期管理
提升城市公共空间和设施，打造魅力城市空间	
历史文化保护	城市商圈提升
绿美佛山及城市公园绿化建设	道路空间品质提升
完善城乡基础设施，保障城市生命线安全	
平急两用设施建设	海绵城市建设
交通设施提升	市政管网设施优化
数字城市基础设施	
拓宽城市更新资金渠道，推动产业转型升级和乡村振兴	
多元融资机制	典型镇典型村更新
老旧工业园区改造升级攻坚	

茂名市

搭建城市体检可视化平台，通过对体检数据进行智能清洗与分析，实现城市体检结果“一屏通览”、城市体检报告一键生成、更新改造计划模拟、整改项目进展实时监测，及时掌握项目进度。



3 体检成果转化典型案例——城镇老旧小区整治改造

珠海

香洲区梅华街道新城市中心广场老旧小区改造项目

新城市中心广场小区位于珠海市香洲区香华路399号，建成于1995年，楼栋数28栋，居民户数663户，小区总用地面积约75000平方米。

体检发现的主要问题：停车位和电动汽车充电桩缺口大、管道老化、“三线”私拉乱接、公共服务设施配套不足、楼道安全隐患多、无障碍设施缺乏等。

• 特色做法

1

引导居民广泛参与

项目方案居民定，在项目谋划阶段，社区对居民改造意向和改造需求开展全面摸底调查；建设过程居民管，社区多次组织建设、设计、施工、监理、物业等单位开展“榕树下议事会”。

2

多元筹集改造资金

坚持多元投入，建立改造资金由政府、居民、社会合理共担机制，一是落实财政资金，积极申请中央财政补助资金；二是发动居民出资；三是引导社会投入，挖掘社会资源。

3

建立长效管理机制

坚持“当下改”与“长久管”相结合，实现“同步改造提升、同步服务提升、同步治理提升”，一是坚持社区规划先行，二是完善公共管理制度，三是落实后期管养资金。

• 治理成效

打造活力美满新空间，利用闲置用地新建两层“邻里客厅”，打造具备社区议事、养老托幼、健康医疗等多样化服务的新空间。重新规划小区公共活动空间，划分为亲子活动区、邻里活动区和共享活动区等。



建成设施完善新小区，利用闲散用地新增85个停车位并预留34个充电桩，有效缓解小区停车难、充电难问题；整治小区“三线”乱拉，完成雨污分流建设，对单元入口和楼道重新粉刷装饰，完善安防监控。



构建全龄友好新环境，在小区各单元出入口、广场、坡度较大的台阶等设置无障碍坡道28个；在老年人活动频繁的区域采用防滑、不积水的透水铺装，布置休憩座椅；结合停车场建设新增4个无障碍停车位。



3 体检成果转化典型案例——城镇老旧小区整治改造

茂名 城镇老旧小区改造 项目

化工厂小区、朝阳小区等729个老旧小区开展改造工作，改造内容包含增加停车位、建设新能源汽车充电桩、公共活动区域改造等。

体检发现的主要问题：一是车辆停放占用消防通道，二是公共活动空间不足，三是整体风貌破旧等。

• 特色做法

1

全过程高位统筹

住建部门领导高度重视老旧小区改造工作，建立“市级统筹、区级实施、街道落实”的三级管理体系，并指导小区重新成立业主委员会，多次召开业主大会，商讨改造事宜。

2

全过程公众参与

率先组建了“好心管家”“居民网格巡查队”“党日议事会”，创建党建引领居民自治的“网格微治理”模式，建设居民参与、居民尽责、居民共享的社区治理共同体。

3

全过程建设管理

市住建部门领导深入参与改造工作各个环节，精准核算项目成本、严密监控工程进度、严格把关施工质量，有效避免改造更新过程中各类潜在问题的发生。确保了工程建设在质量和效益方面实现“双丰收”。

• 治理成效

小区内道路焕然一新。改造前小区道路普遍存在路面破损、坑洼不平等问题，给出行带来诸多不便。改造工程对破损路面进行了修复，铺设了沥青混凝土，并完善排水系统，有效解决积水问题。



建立历史建筑特色文化品牌，吸引大批游客前来游玩，2024年上半年吸引约31.4万人次，直接带动消费约4000万元，拉动社会消费约3亿元。



小区公共活动空间得到优化。部分老旧小区原有文体设施陈旧、破损，缺少供居民休闲的活动设施。改造后新增多功能健身器材、篮球场、儿童游乐设施等，满足不同年龄段居民多样化需求。



3 体检成果转化典型案例——城中村改造

广州 罗冲围片区城中村 改造项目

罗冲围片区位于珠江西航道东岸，毗邻广州白云站、白云湖数字科技城，总面积约22.8平方公里。其中主要以松溪片区为首开区，实施范围213.15公顷。

体检发现的主要问题：一是产业规模大但产值贡献少，现状产业载体与科技新兴企业的空间需求不符。二是房屋质量差、公建配套设施缺乏、公共空间稀缺以及交通网络不发达。

• 特色做法

1

创新“联审联动”机制，加速片区更新

按“政府统筹，公益先行”原则梳理片区实施项目计划，省市各级会议按照基本建设程序，采取联审决策和联合审批方式通过首期首开工程清单，加速项目落地，打通“方案联审、决策联动”新路径。

2

破解“财政投资、资金闭环”难题

项目积极申报专项借款，于2024年1月成功落地全国首笔专项借款，首先开展安置区的建设，并整理融资地块以保证项目滚动的资金流，配合闭环资金管理系统与CIM智慧管控平台，提升资金使用透明度。

3

精准过渡安置，确保产业平稳衔接

对于规模化产业集群，通过就近腾挪聚集经营，保障商户资源不丢失；对于现状发展较好产业，通过微改造等优化产业载体实现原址升级；对于需外迁部分功能的产业，提前做好区域对接工作。

• 治理成效

在全市四大重点片区中第一个启动安置房建设，先行建设首开安置区，用地面积约6万平方米，规划建设20万平方米安置房，提前兑现对群众美好生活的承诺。



依托华为广州研发中心龙头带动，片区已整备70万㎡高品质产业空间，原摩配批发市场商户平稳转移至松北工业园，为打造千亿级智能汽车产业集群腾出空间，实现从“低端制造”到“创新高地”的蜕变。



启动区规划公服配套设施约57万平方米，将新增三甲医院、优质学校、文化馆等设施12处，实现“生活、生产、生态”的三生融合，有效提升经济效益、社会效益、环境效益，为广州市高质量发展蓄势赋能。



3 体检成果转化典型案例——完整社区创建

深圳 福田区益田社区完整社区建设项目

益田社区位于深圳市福田区福保街道，是深圳最早建成的小区之一。社区以多层和小高层为主，共109栋。

体检发现的主要问题：公共绿地环境差、部分公园品质欠佳、公共活动空间不足且利用率低、适老化设施不完善、缺少停车与充电设施，社区智能化设施有待提升等。

• 特色做法

1

多元化社区体检方式

采用“自下而上”的方式开展社区体检。线上开展问卷调查征集居民诉求，线下“面对面”宣讲听取居民改造意愿。

2

创新提出八大生活场景

创新提出基础场景、邻里场景、历史记忆场景、健康生活场景、特色消费场景、产业场景、智慧场景、低碳场景。

3

创新提出“三进机制”

政府牵头内部整合各类政策资源，积极推进“三进社区”机制，即建筑企业进街道、“三师”进社区、装修单位进小区。

4

可持续创新资金筹措模式

充分利用政府投资项目撬动居民、企业共同出资，实现了政府、居民、社会三方出资共同完成完整社区的建设。

5

坚持党建引领

社区党委利用党建摆摊等形式听取群众意见，解决社区居民难题。居民自发进行公益活动，引导居民共同制定邻里公约。

• 治理成效

适老化改造成效显著，停车充电问题逐步解决。通过建设无障碍坡道、楼道扶手、既有住宅加装电梯等适老化改造，规整既有停车位、新增智能充电桩等设施。停车位新增200个，其中公共充电车位新增30个。



社区服务设施得以完善。将住宅楼首层约19000平方米的架空区域进行翻新、修缮，将第110栋的架空层闲置空间（约350平方米）改造成社区共享会客厅供居民日常活动使用。



空间环境品质得以提升。对儿童友好乐园、美好公园以及同龄树童趣口袋公园等户外绿化空间进行品质提升，利用闲置空间改造成儿童游玩探险的口袋公园，改造提升面积约20000平方米。



3 体检成果转化典型案例——城市基础设施建设改造

东莞 石鼓社区改造项目

石鼓社区位于东莞市的南城街道西南部，距离东莞市行政中心仅7公里，交通网络发达，公路、轻轨、城际线路纵横交错，地理位置优越。

体检发现的主要问题：一是三线整治未到位，二是车位供给不足，三是机非混行，四是公共活动场地质量待提高，五是建筑风貌不佳，六是便民设施不足。

• 特色做法

1

分类施策完善农房风貌

坚持“统一规划、统一风格”，倾听居民意愿，结合村庄传统风貌特征，融入莞邑本土文化元素，打造具有莞邑特色风貌的民居建筑。因户施策制定改造方案，争取以最少成本达到最佳效果。

2

优化资金来源

对于街道和社区共同投资项目，提前谈拢资金筹措问题，明确街道、社区按1:1比例分担，市级补助资金全部给予社区。鼓励社会捐赠，以节省资金审批拨付手续，提高项目推进效率。

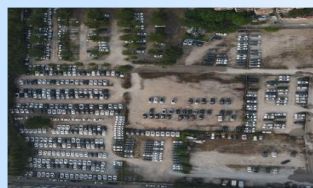
3

提升“软件”服务水平

实施乡村治理数字化工程，建设数字化社区智慧指挥中心，推进党建引领基层治理创新，探索建立党员联户机制和乡村治理现代化，以“一网格一样板区域”打造石鼓五星示范网格。

• 治理成效

优化交通管理，建设道路闸机优化社区停车策略，划分非机动车道保证行车安全。启动石富花园东侧停车场项目，拟建设620个停车位的光伏车棚，解决外来车辆较多、车位供给不足的问题。



启动南城滨河路交通与空间综合改造工程（石鼓段），增设步行道，打造亲水碧道，串联文化小公园、运动健身点等，提高居民生活品质。



完成外立面整治，采用贴近社区文化风貌的设计，系统整治建筑风貌不佳、屋顶外墙破损及管线杂乱等问题，实现功能修复与风貌提升相统一，全面改善社区居住环境。



3 体检成果转化典型案例——城市生态系统修复

佛山 南海区文翰湖公园 海绵城市改造项目

文翰湖公园位于佛山市樁尾撬水道两岸，是三龙湾南海片区的区域调蓄湖和核心生态空间。

体检发现的主要问题：一是樁尾撬水道及周边河涌形成的水系存在漂浮物多且水质较差，水环境亟待整治提升；二是周边存在多个易涝积水点，需要结合佛山市海绵城市建设进行专项提升。

• 特色做法

1

增设净水设施，构建净水生态体系

将存在水体问题的河涌接入文翰湖的生态系统，促进内外河涌贯通，形成“畅流活水”。公园改造中构建了湖体、净水池、荷塘湿地、雨水花园等多层次的水体，并针对水体恶臭问题在公园中选种芦苇、香蒲、苦草等“特效”植物，实现水体净化。

2

公园建设兼顾净水、调蓄与景观功能

将河岸原本的“陡坡驳岸”变为“台地花园”。适应不同的洪水位的三级台地，拓宽7-35米的河道行洪空间，创造多样的活动场所，为所有进入河道的径流提供净化功能，每个梯级通过下沉式绿地初次净化，在沿岸湿地再次净化，最终流入河道。

• 治理成效

公园改造通过系统化海绵设施与生态修复联动，实现河湖水体环境整体跃升。园内多层次海绵景观水体与打通后的河涌网络形成动态循环系统，显著增强水体自流交换与自净能力。



文翰湖公园通过“工程措施+生态措施”，融入大量海绵元素。北侧公园调蓄湖通过内河涌和节制闸与樁尾撬水道相连通，周边地块雨水就近汇入水系，兼具滞纳、调蓄、净化雨水功能，缓解区域排涝压力。



樁尾撬水道依托生态护岸的植物屏障与人工湿地的深度处理，汛期水质稳定达到地表水Ⅲ类标准以上，溶解氧含量显著提升，水体透明度与生态健康度持续改善，将防灾滞蓄设施转化为可感知的滨水景观。



3 体检成果转化典型案例——既有建筑改造利用

深圳 妇儿大厦改造项目

深圳妇儿大厦建于90年代初，用地面积1.23公顷，总建筑面积5.79万平方米（含地下室），主楼29层、附楼5层、地下室2层。

体检发现的主要问题：装修及管网设备老旧、部分楼层闲置已久、设施损坏，大楼业态布局不合理，工艺功能较为分散且薄弱等。

• 特色做法

1

绿色低碳，盘活存量资产

保留约80%原结构，减少数万吨碳排放；外立面增设彩色遮阳网格，降低热增益并自然通风；把停车庭院改为开放公共空间，引入地铁通道，引导绿色出行，实现低成本、低能耗的绿色化改造。

2

创新管理，提升服务供给

秉持“有为政府”与“有效市场”有机结合，采用PPP模式，发挥业主单位市妇联的职能优势、实施机构市PPP中心的专业优势，社会资本方的市场优势，多方协同，共同保障项目可持续发展。

3

创新商业模式，增强造血能力

创新采用分类回报模式，以“使用者付费”推动项目自我造血，并通过自营、联营、合营及房租租金等拓展收入来源。融合公共服务与商业运营，提升项目品质与服务供给能力。

4

激活社会资本，优化服务供给

创新功能业态，融合公共服务与特色IP资源，设置系列亲子互动体验空间，包括儿童探索馆、图画书博物馆、儿童友好客房等，并推出面向不同群体的剧场，多元业态丰富妇女儿童服务内容。

• 治理成效

实现经营可持续发展。截至目前，大厦整体开放率达88%、裙楼签约率94%、塔楼签约率74%。自营主力业态儿童探索馆运营出色，成为福田区儿童乐园人气榜首；儿童友好套房持续保持高入住率。项目运营首年即实现现金流回正，推动商业收益有效反哺公益，形成良性循环。



丰富妇儿领域的公共服务与文化供给。聚焦妇女、儿童及家庭需求，围绕“Security、Health、Energy”主题，开展公教、展演、市集、社群、阅读等公共服务活动1146场次，共吸引约1219万人次到访，日均客流约13500人次，为妇女儿童家庭提供权益保障、健康引导、赋能支持、展示交流等公共服务，丰富了文化内涵和消费供给，推动妇儿领域的文化交流与创新发展。



3 体检成果转化典型案例——老旧街区更新改造

梅州

嘉应古城历史文化街区保护提升项目

项目位于梅州市梅江区江北老城区，紧邻梅江区政府，项目总投资37916万元，建设规模约18.92公顷。

体检发现的主要问题：一是完成历史建筑及空间改造活化项目数量较少，空间活力不足，缺少吸引力；二是基础设施亟待升级，以匹配社会发展需求。

• 特色做法

1

高位推动专班专职

省住建厅、省发改委、梅州市委、市政府及市相关职能部门多次亲临现场指导工作，同时设立专班，具体负责落实日常工作。

2

摸实家底标图建库

聘请第三方的测绘公司，对5街20巷内权属清晰的所有公产房进行详细的测绘摸底，对留、改、拆三类建筑进行造册登记，建立台账。

3

群策合力抢抓机遇

省商务厅发挥对口帮扶优势，推动项目落实和资金申报。抢抓国家启动文化保护传承利用工程项目储备库动态调整工作的机遇。

4

全盘统筹降本增效

围绕“大保护、微改造、激活力”理念，采用“EPC+O”模式，项目从设计到运营的全过程管理通过一体化运作。

• 治理成效

保护街区风貌，促进文化传承。对凌风东西路两旁骑楼外立面、屋面进行修缮，改造面积约18000平方米。



旅游吸引力提升，激活城市经济业态。项目成为梅州重要的文化旅游目的地，吸引来自全国各地游客参加系列活动。根据2025年移动五大数据报告，嘉应古城吸引全市近35%游客，排名第一。



提升基础设施，对凌风东西路等5条街巷进行管线改造约8700平方米；重新布局元城广场，增加水景休憩设施；改造华侨戏院停车场为智慧立体停车，新增80多个车位。



3 体检成果转化典型案例——城市历史文化保护传承

中山 沙涌历史文化街区 改造项目

项目位于南区街道东北部，北至恒美大街-拱北大街-横岭大街，南至恒洋路，西至园美新街，东至上塘涌，占地面积约31公顷。村内有不可移动文物及历史建筑17处、侨房93间。

体检发现的主要问题：一是历史建筑空置，二是公共活动空间不足、停车泊位不足，三是住宅存在结构安全隐患。

• 特色做法

1

注重人居环境改善

对荒废侨房进行修缮整治，通过“见缝插绿”的方式增加街区绿化，打造美丽庭院，推进“四小园”建设。整治广告牌、违建，修补地面，统一整理排水管道、人行道、沥青砼路面、店招、指引标识等。

2

活化利用历史建筑

完善支持历史建筑保护修缮和活化利用的政策和业务指引。以街区历史建筑、不可移动文物等为载体，打造文教宣传场所，其中沙涌先施学校旧址被活化利用为幼儿园，马公纪念堂、沙涌学校旧址、沙涌华侨医院旧址等已改造为热门景点。

• 治理成效

完成街区改造修缮建筑面积约20000平方米，修缮和活化利用历史建筑及不可移动文物17处，新增香山书房等文化设施3处、中山市五星级“香山长者饭堂”1处；拆除风貌不协调且危旧的老建筑。



打通消防通道3条；增加公共开敞空间，新建5个口袋公园；优化路边停车位管理，增设1处停车场，增加公共停车位230个；街区主街地面、建筑外立面整治和街灯亮化、路面标识改造提升等工程基本完工，街区的整体风貌、人居环境、管理水平都得到了系统的改善和提升。



活化利用21座侨房，植入现代服务业功能，打造沙涌文化创意产业基地及网红打卡地标，引入优质文旅项目，初步构建文旅产业生态圈，提升街区形象，激发区域活力。



3 体检成果转化典型案例——城市功能完善

广州 荔湾区闪电熊足球 公园建设项目

闪电熊足球公园位于广州市荔湾区花地大道北285号之二，占地8000m²。

体检发现的主要问题：一是广州市人均体育场地面积低于全国平均水平；二是全市人均足球场地不足1块/万人，足球场地服务半径覆盖率不足、复合利用率低、多功能综合足球场地建设不足。

特色做法

1

注重经济效益与社会效益的平衡

高峰时段通过有偿租赁的方式满足场地建设、维护、租金等支出要求。闲置时段通过开放部分设施，满足周边社区居民的需求，推动体育场地回归到服务社会的属性。

2

以“泛运动场”的理念开展设施运营

通过开展亲子运动会、团建、板球、飞盘等多样性运动项目，丰富场地的经营范围，在满足市民对大型运动场需求的基础上，极大提高了场地的使用率，从而增加效益。

3

强化与周边公共服务设施的联动

助力广州市充分落实国家、省、市提出的保障中小学生每天综合体育活动时间不低于两小时的要求，与荔湾区内部分学校签订“共享运动场”协议，免费提供闲置场地，帮助学校解决场地不足的问题。

治理成效

实现闲置空间的活化利用，提高足球场地供给。通过将闲置空地改造为闪电熊足球公园，提升了空间使用效率。作为荔湾区体育发展中心、群众公益社区活动中心，服务于辖区所有足球爱好者。



助力足球文化普及，推动后备人才培养。作为广州市市队共建基地，与广州市足协签订战略合作协议，利用自有场地组建广州市市队预备队；作为荔湾区区队训练基地，承接教练员培训班、裁判员培训班等职能。



推动全民健身战略落地。一是与区内6所小学签订场地资源公益使用协议，让学校共享场馆的便利；二是作为广州市校园足球联盟战略合作基地，承办广州市校园足球联盟“青苗杯”系列赛事的筹备、主办事宜。

