梅州市中心城区

老旧小区改造专项规划

SPECIAL PLAN FOR THE RECONSTRUCTION OF OLD RESIDENTIAL QUARTERS IN MEIZHOU CENTRAL CITY

征求意见稿

梅州市住房和城乡建设局

梅州市城市规划设计院有限公司

2021.09

前　　言

随着时代变迁和生活居住条件标准的提升，我国老旧小区、历史住宅群已经跟不上时代的需求，它们不但影响着老城区居民的生活，也在制约着城市的发展。

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作，习近平总书记多次作出重要指示批示，李克强总理在《政府工作报告》中亦作出明确部署。老旧小区改造是造福人民群众、满足人民群众对美好生活需要的重要民生工程，同时也是有效扩大内需，做好“六稳”工作，落实“六保”任务的重要发展工程。

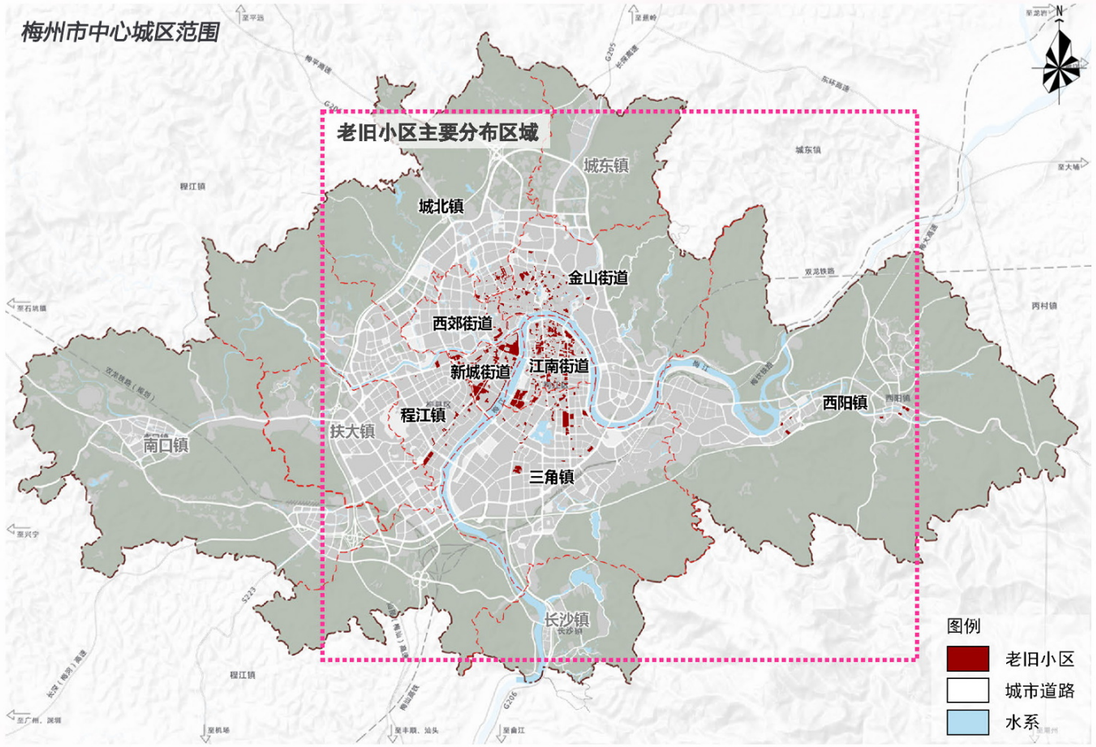
全面推进城镇老旧小区改造是深入贯彻落实以人民为中心发展思想的具体行动，对满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新改造和开发建设方式转型，促进经济高质量发展具有重要意义。

梅州市中心城区老旧小区改造专项规划

SPECIAL PLAN FOR THE RECONSTRUCTION OF OLD RESIDENTIAL QUARTERS IN MEIZHOU CENTRAL CITY

规划范围与期限

规划研究范围涉及梅州市中心城区376平方公里内，重点改造2000年（含）以前在城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）；在保障重点改造任务的前提下，可适当纳入2005年（含）以前建成的小区，但占比不得超过15%。规划期限为2020-2035年。



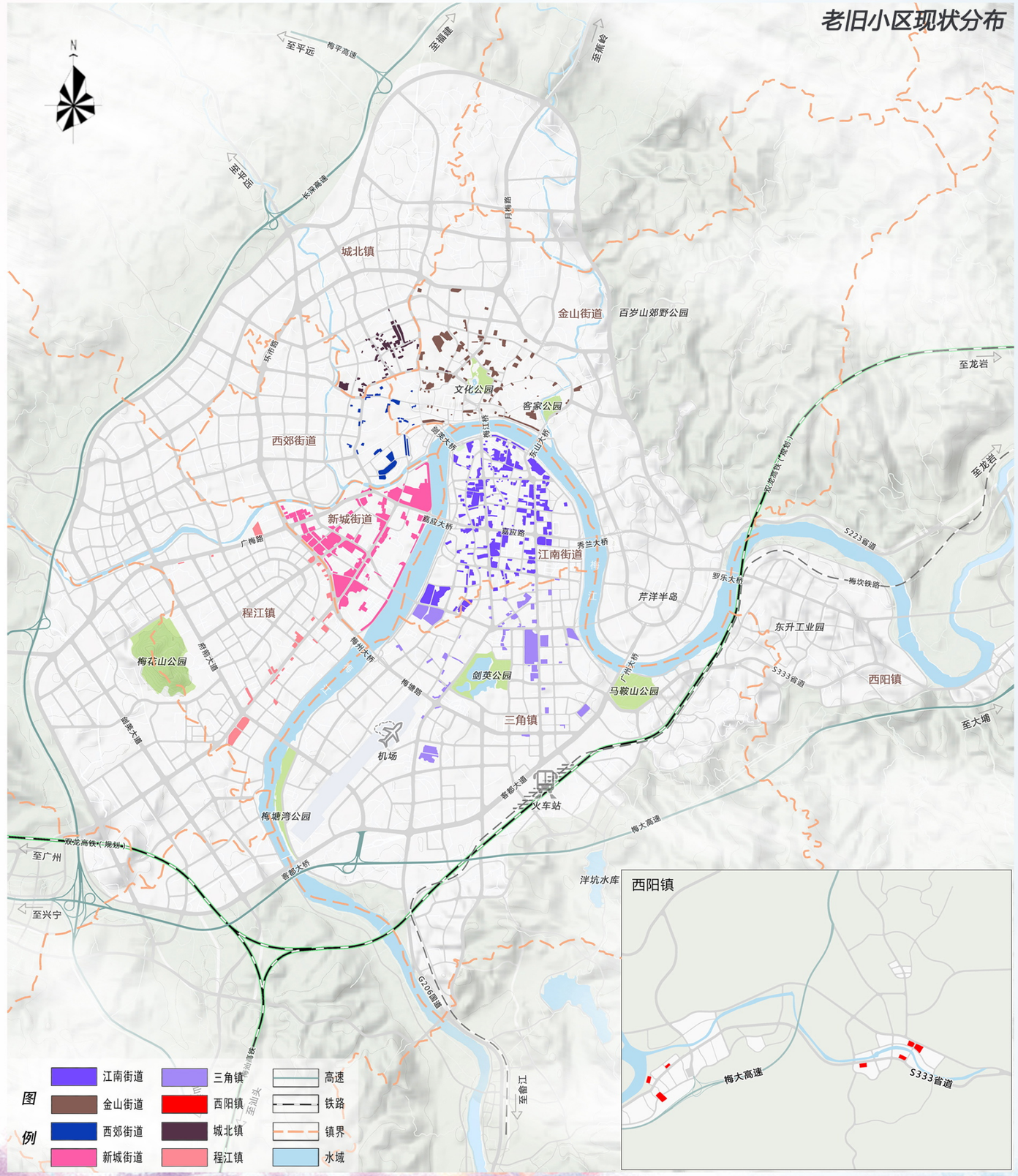
老旧小区现状情况

老旧小区建成时期约为1970年至2000年，具体建成年代分为：80年代以前、80至90年代、90年代至2000年，占比：80年代以前约2.99%、80至90年代约27.29%，90年代至2000年约69.72%。

80年代以前的小区以公房小区为主，建设年代久远，小区居住环境、基础设施、建筑结构等老化严重，存在一定安全隐患。90代以后，中心城区新建许多大型小区，此类小区居住环境良好，房屋结构稳定，基础设施相对完善。

梅州市中心城区2000年以前建成的城镇老旧小区现状情况表

序号	县区	所属街区	小区数量（个）	建成年份	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	户数（户）
1	梅江区	江南街道	319	2000年以前	1571296	1006	15529
2		三角镇	64	2000年以前	1378900	364	4756
3		西阳镇	6	2000年以前	43140	437	2002
4		金山街道	121	2000年以前	492210	407	6294
5		西郊街道	43	2000年以前	108500	191	2624
6		城北镇	119	2000年以前	218550	220	3490
7	梅县区	新城街道	163	2000年以前	1863950	825	13608
8		程江镇	37	2000年以前	298790	232	2667
合计			872		5975336	3682	50970

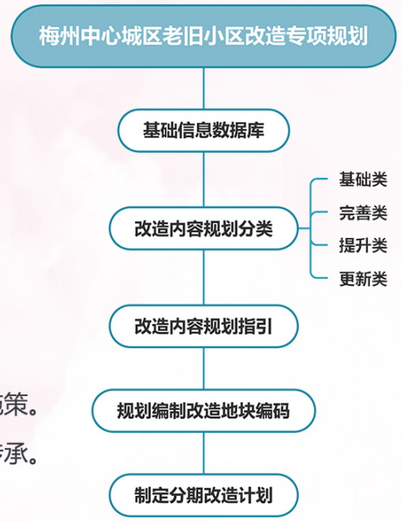


梅州市中心城区老旧小区改造专项规划

SPECIAL PLAN FOR THE RECONSTRUCTION OF OLD RESIDENTIAL QUARTERS IN MEIZHOU CENTRAL CITY

规划目的

落实国家、省、市保障民生的决策部署的要求，保障规划实施，切实做好梅州市中心城区老旧小区整治改造工作，结合梅州本地实际情况，制定专项规划，有效指导中心城区老旧小区的改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展。



规划原则

- 坚持以人为本，把握改造重点。
- 坚持因地制宜，做到精准施策。
- 坚持居民自愿，调动各方参与。
- 坚持保护优先，注重历史传承。
- 坚持建管并重，加强长效管理。

改造方式与内容

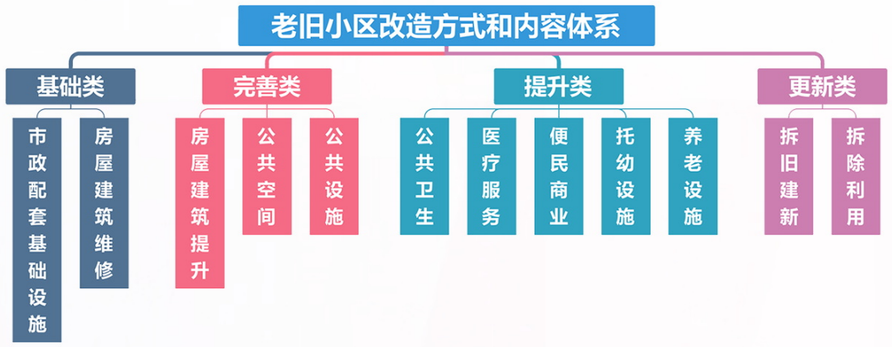
规划提出四大改造方式，共12大类改造内容。

1.基础类：为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内房屋建筑的屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。

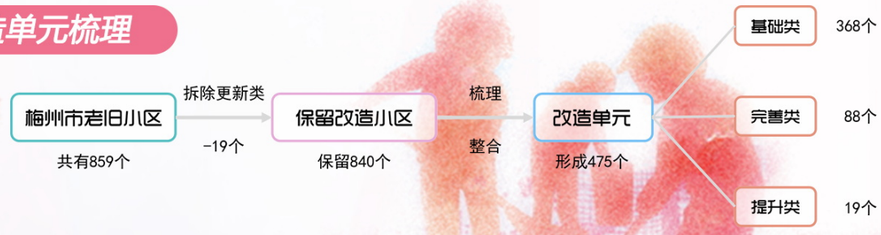
2.完善类：为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要涉及小区内公共空间、公共设施以及房屋建筑的设施完善。

3.提升类：为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共卫生设施、医疗服务设施、便民商业设施、托幼和养老设施。

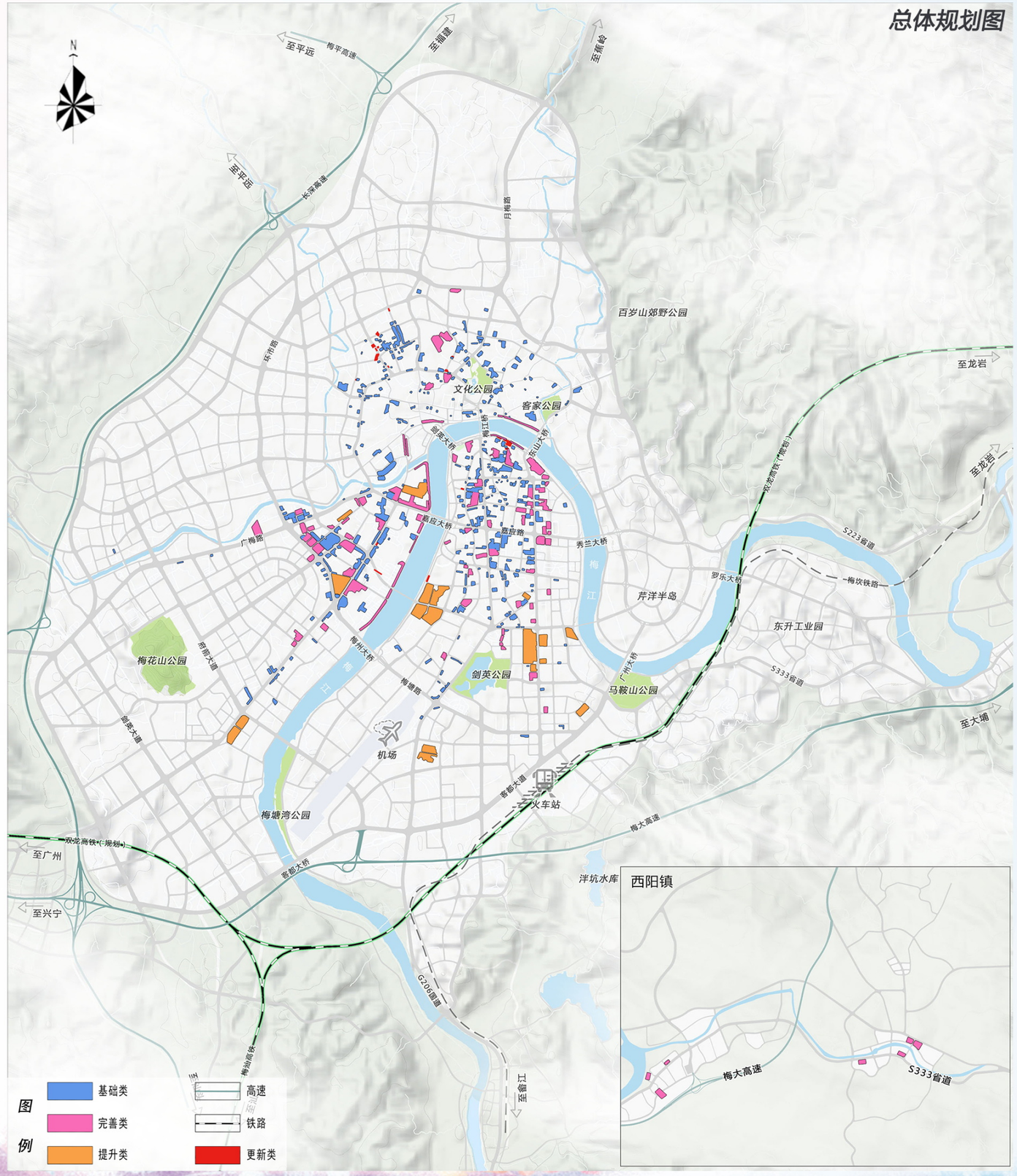
4.更新类：为城市更新改造建设而需要整体拆除利用、建新的内容，主要是涉及与已有规划项目改造、规划市政道路冲突的老旧小区。更新类老旧小区属整体拆除内容，不纳入改造单元规划。



改造单元梳理



结合各区老旧小区实际情况及城市发展，原则上以每个老旧小区为独立单元进行改造，鼓励以社区为单位，捆绑若干个相邻的老旧小区形成一个单元进行改造。



梅州市中心城区老旧小区改造专项规划

SPECIAL PLAN FOR THE RECONSTRUCTION OF OLD RESIDENTIAL QUARTERS IN MEIZHOU CENTRAL CITY

基础类

● 规划策略

夯基础

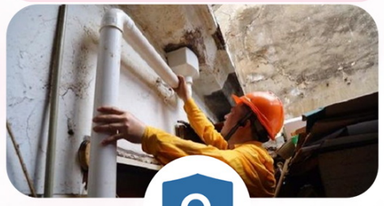
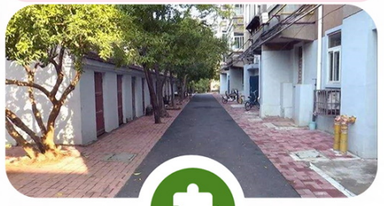
以改善小区居住质量为目标，按居住区基本规范对小区进行整治，达到基本居住舒适性、功能性、安全性等条件要求。

去隐患

对小区不合规范、存在安全隐患的建筑、设施、环境等进行整治改造，以满足小区基本的安全需求。

筑配套

立足小区及周边实际条件，完善提升小区缺失、老化、失效的基础设施，提升居民生活品质。

● 规划重点

房屋建筑+市政配套基础设施整治改造

房屋建筑：从安全性、美观性、实用性方面对现有建筑进行全方面整治改造，排除安全隐患，完善建筑配套设施，创造安全宜居空间。

市政配套基础设施：以规范性、实用性、功能性为核心，补齐完善小区公共设施，并对存在问题的公共设施进行整治改造，满足居民基本生活需求。

完善类

● 规划策略

补配套

补充完善老旧小区建筑配套设施与公共配套设施等，为小区居民创造更加方便、快捷的生活空间。

优环境

对小区内部及周边的环境要素，如小区出入口、健身休闲广场等进行美化提升，以改善生活环境，提升小区形象。

聚空间

整合小区及周边杂乱、闲置空间，构建丰富多样、功能完善的休闲活动空间，为居民创造更加舒适的环境空间。

● 规划重点

配套设施+环境空间完善建设

配套设施完善：对有条件的老旧小区进行建筑节能改造、加装电梯、完善停车设施、智能化系统等，方便居民日常生活，创造便捷宜居生活空间。

环境空间完善：整合老旧小区内部及周边空间环境，构建丰富多样、设施完备的休闲、健身活动空间，改善居民生活环境，提升小区形象，创造绿色宜居生活空间。

更新类

● 规划策略

1.拆除利用（与规划市政道路协调）

结合梅州市总规与控规，对位于规划市政道路上的老旧小区进行核对，此类小区拟于拆除，以便规划市政道路建设。

2.拆旧新建（与规划项目的协调）

对规划范围内已有规划或正在规划的项目进行梳理，此类项目为拆旧新建项目，促进城市更新。

以上所得，纳入更新类的老旧小区共有19个。

更新类老旧小区统计表

序号	县区	所属镇区/街道	小区数量（个）	小区名称
1	梅江区	江南街道	6	市食品宿舍、商务局宿舍小区、丽景苑--物资局宿舍小区、外经宿舍小区、工会小区、客新新村河堤小区
2		金山街道	3	梅州市煤炭局宿舍、物价局宿舍、煤炭局宿舍
3		城北镇	8	纸箱厂、县建宿舍、农械厂宿舍2栋、社企宿舍、梅县农械厂集资宿舍、县委宿舍（含松口水泥厂宿舍、梅县会议所宿舍、梅县上官塘宿舍）、食品宿舍2栋、公路局生活宿舍
4	梅县区	新城街道	2	雄风大厦、一横路住宅区
合计			19	

提升类

● 规划策略

增设施

根据小区周边配套设施分布情况，结合居民需求，增设相关服务设施，丰富社区配套设施供给结构。

提品质

在丰富社区配套设施的同时，以智能化、人性化、高端化为立足点，提高设施服务水平，提升居民生活品质。

● 规划重点

梅州市中心城区老旧小区改造专项规划

SPECIAL PLAN FOR THE RECONSTRUCTION OF OLD RESIDENTIAL QUARTERS IN MEIZHOU CENTRAL CITY

项目筛选原则

项目筛选原则应结合评价体系，通过对老旧小区建成时期、综合环境条件、市政配套设施条件、社区服务设施条件、居民改造意愿、政策环境等进行综合评价，筛选出优先改造的近期建设规划项目，逐步改善群众居住条件，有计划、有目的的推进老旧小区改造。

改造计划

【2020年-2025年】近期计划

通过老旧小区综合整治更新，实现房屋加固整齐、配套设施完善、环境整洁宜人、管理维护有序，全面提升老旧小区宜居水平。将金城花园、新洲路723地质队宿舍、凤尾园小区等较大规模老旧小区，列入2020年-2025年度老旧小区改造建设规划项目。2020年-2025年度规划改造老旧小区307个单元，占梅州市中心城区老旧小区单元总数量的64.63% 。

【2026—2030年】中期计划

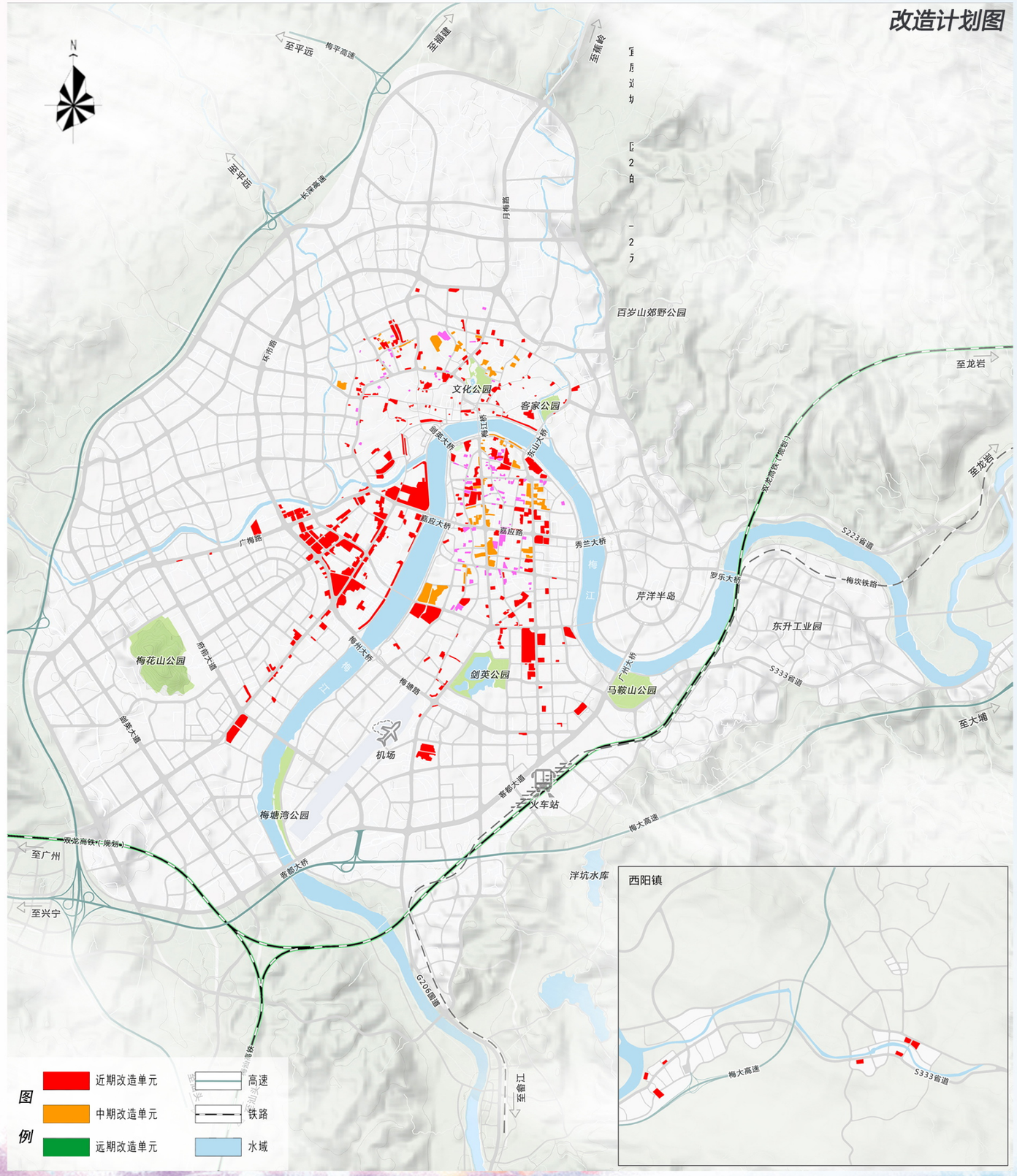
从片区相互联动、影响，及扩大改造效果的角度出发，2026—2030年老旧小区改造区域主要集中在目前已改造及2020年-2025年改造的片区周边。2026—2030年规划改造老旧小区单元约76个，约占梅州市中心城区老旧小区单元总数量的16%。

【2031—2035年】远期计划

继续强化对老旧小区的改造力度，稳步推进老旧小区改造工作。在2020年-2025年、2026—2030年老旧小区改造基本完成的情况下，将其余老旧小区列入2031—2035年老旧小区改造建设规划项目。2023-2025年度规划改造老旧小区单元约92个，约占梅州市中心城区老旧小区单元总数量的19.37%。

改造计划统计表

序号	县区	所属镇区/街道	改造单元数量（个）			
			2020-2025年	2026-2030年	2031-2035年	小计
1	梅江区	江南街道办	39	50	74	163
2		金山街道办	56	13	8	77
3		西郊街道办	21	0	5	26
4		三角镇	57	0	0	57
5		西阳镇	6	0	0	6
6		城北镇	21	13	5	39
7	梅县区	新城街道办	79	0	0	79
8		程江镇	28	0	0	28
合计			307	76	92	475



目录

CONTENTS

第一章　总则

1.1 规划背景

1.2 指导思想

1.3 规划目的

1.4 规划依据

1.5 规划范围与期限

1.6 规划技术路线

第二章　老旧小区现状情况

2.1 中心城区发展概况

2.2 老旧小区现状情况

2.3 相关规划衔接

第三章　老旧小区综合评价

3.1 评价体系构建

3.2 分类评价

3.3 评价结论

第四章　典型改造案例研究

4.1 改造案例

4.2 经验借鉴

第五章　总体规划

5.1 规划原则

5.2 改造方式与改造内容

5.3 分类总体规划

第六章　项目规划

6.1 基础类

6.2 设施类

6.3 功能类

6.4 更新类

第七章　近期建设规划

7.1 项目筛选原则

7.2 近期建设计划

第八章　实施保障措施及建议

8.1 建立领导组织机制

8.2 拓展资金筹措方式

8.3 实施差别奖励机制

8.4 落实分期建设计划

规划图纸、图则

PART

01

总 则

1.1 规划背景
1.2 指导思想
1.3 规划目的
1.4 规划依据
1.5 规划范围与期限
1.6 规划技术路线

1.1 规划背景

1.1.1 政策支持

2019年4月15日，住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅发布《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》，落实2019年《政府工作报告》有关部署，全面推进城镇老旧小区改造。

2019年6月19日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造，顺应群众期盼改善居住条件。会议认为，加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大民生工程和发展工程。

2019年7月1日，国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会，介绍推进城镇老旧小区改造工作的重点。

2020年4月，国务院常务会议上确定加大城镇老旧小区改造力度，会议指出，推进城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。**重点改造2000年底前建成的住宅区，将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，安排中央补助资金支持。**

2020年5月，广东省住房和城乡建设厅印发《广东省城镇老旧小区改造试点工作方案》，提出通过以广州、佛山、**梅州**和江门市作为试点，以六个机制方面形成较为成熟的工作成果，建立一套行之有效的政策制度和工作机制，为全省提供城镇老旧小区改造可复制可推广的经验。

2020年7月，国务院办公厅印发**《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》**要求按照党中央、国务院决策部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。**提出到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。**

1.1.2 梅州行动

2019年7月，梅江区老旧小区改造提升暨推广江南街道新时代“枫桥经验”座谈交流会在江南街道办举行。区领导，全区各级各部门要力争在3至5年时间内，完成梅江区老旧小区环境综合整治工作，并实现物业管理基本覆盖，切实改善老旧小区居民的生活环境和居住条件。

2019年8月，梅江区在江南街道梅龙社区举行“共同缔造幸福家园”老旧小区改造动员会，吹响全区老旧小区改造号角，打造共建共治共享的社会治理格局。

2020年5月，梅州市制定《梅州市城镇老旧小区改造试点工作方案》，提出重点探索建立“共同缔造”机制和存量资源整合利用机制，建立一套行之有效的政策制度和工作机制，切实改善城镇老旧小区居民的居住环境和生活品质，增强人民群众的获得感、幸福感和安全感，为全市提供城镇老旧小区改造可复制可推广的经验。同时在形成机制的基础上，优质高效建设一批试点项目。

至2020年6月，梅州市城镇老旧小区改造工作已启动23个项目（共涉及45个老旧小区，其中梅江区10个、梅县区13个、兴宁市5个、五华县8个、丰顺县2个、平远县1个、大埔县3个、蕉岭县3个），已完成梅江区新中苑小区（一期）改造，为全市首个老旧小区试点改造工作完成项目。初步形成《梅州市城镇老旧小区改造工作流程指引》，为梅州市的老旧小区改造工作提供了一个符合梅州情况的改造工作指引，更好地促进梅州市老旧小区改造工作的实施。

1.2 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、五中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好

1.3 规划目的

落实国家、省、市保障民生的决策部署的要求，保障规划实施，切实做好梅州市中心城区老旧小区整治改造工作，结合梅州本地实际情况，制定专项规划，有效指导中心城区老旧小区的改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展。

1.4 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》
2. 《城市居住区规划设计规范》
3. 《城市电力规划规范》
4. 《城市排水工程规划规范》
5. 《城镇燃气设计规范》
6. 《无障碍设计规范》
7. 《城市停车规划规范》
8. 《城镇道路路面设计规范》
9. 《建筑给排水设计规范》
10. 《老年人居住建设设计标准》
11. 《消防给水及消火栓系统技术规范》
12. 《民用建筑设计通则》
13. 《建筑设计防火规范》
14. 《梅州市城市总体规划》
15. 《梅州市历史文化名城保护规划》
16. 《梅州市城市地下综合管廊专项规划》
17. 《梅州市中心城区市政专项规划》
18. 《梅州市中心城区“三旧”改造专项规划》
19. 《关于规范编制梅州市“三旧”改造项目实施方案的通知》
20. 《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》
21. 其他有关的法律法规、规范标准、政策、规定等。

1.5 规划范围与期限

1.5.1 规划范围

规划研究范围涉及梅州市中心城区376平方公里内，重点改造2000年（含）以前在城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）；在保障重点改造任务的前提下，可适当纳入2005年（含）以前建成的小区，但占比不得超过15%。

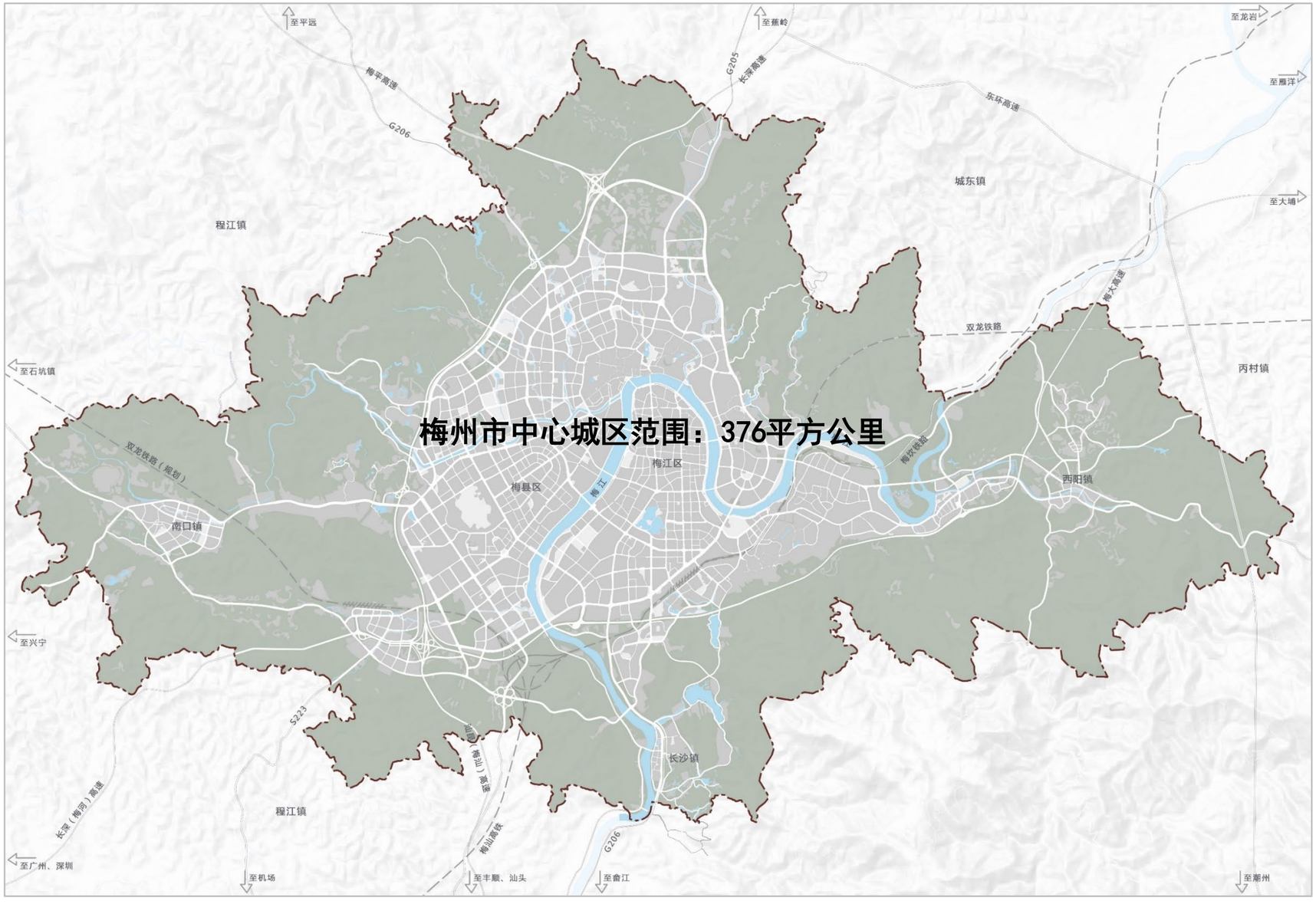
1.5.2 规划期限

规划衔接《梅州市国土空间总体规划》中的期末年限，本规划规划期限为2020-2035年，其中：

近期：2020-2025年

中期：2026-2030年

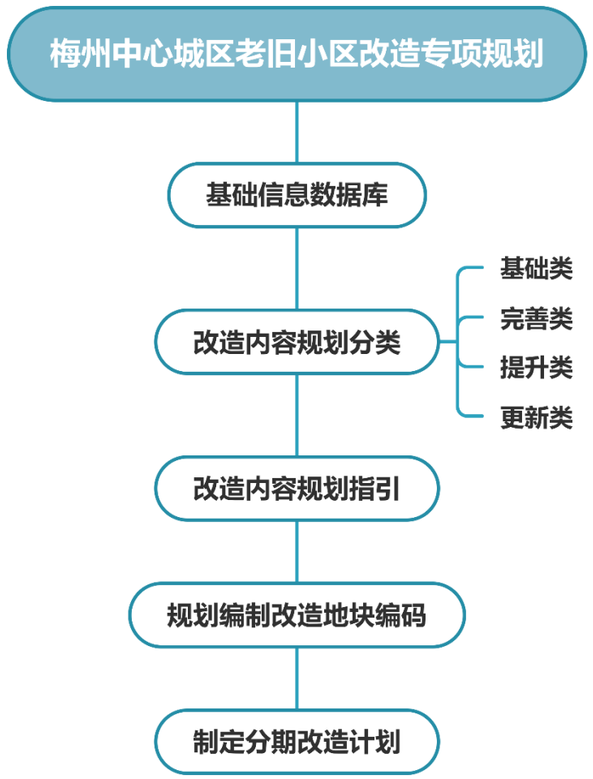
远期：2031-2035年



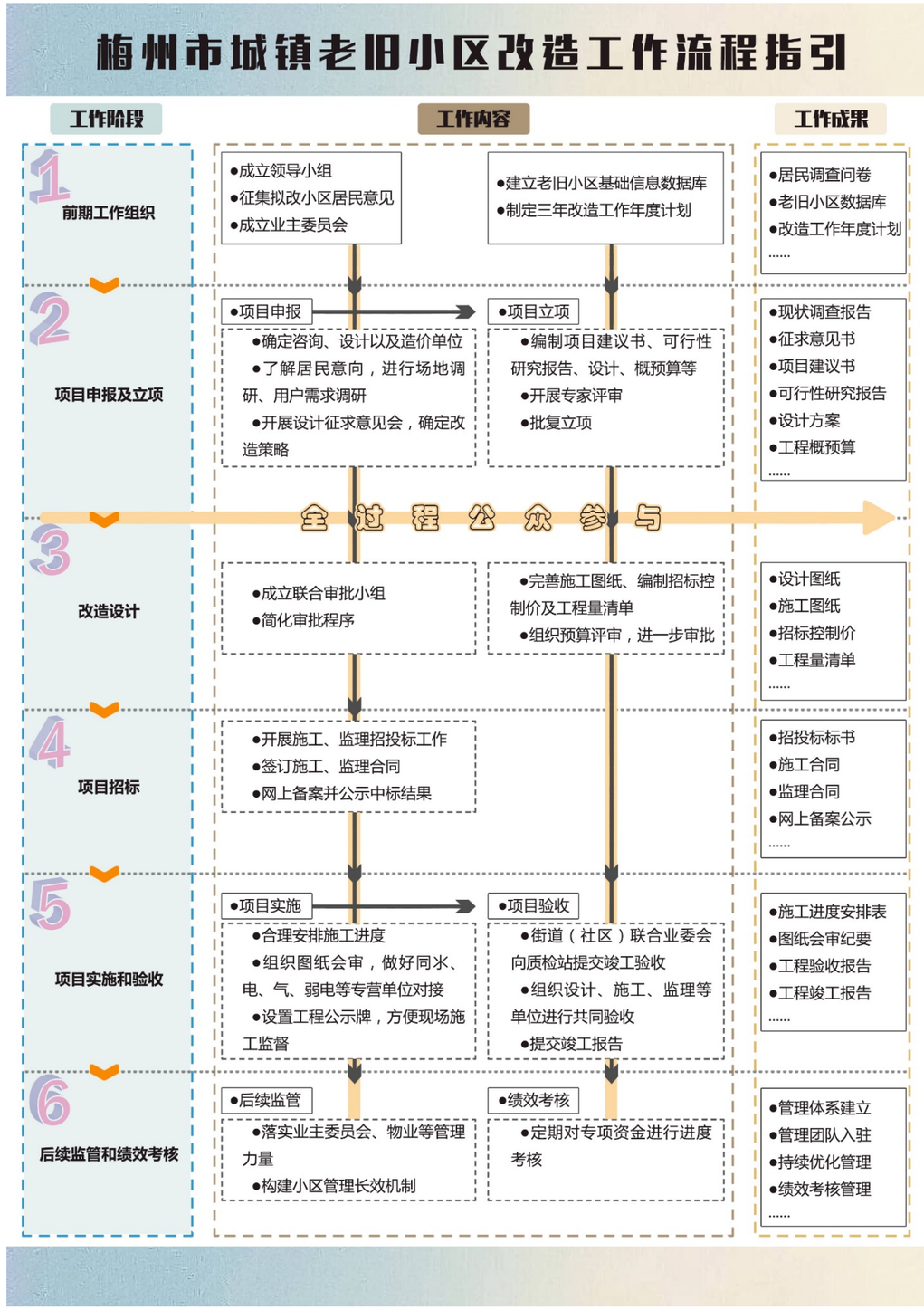
1.6 规划技术路线

《梅州市城镇老旧小区改造工作流程指引》重点围绕简化老旧小区改造项目审批办事流程，以加快开展老旧小区改造工作为目标，明确老旧小区改造工作的总流程（**前期工作组织、项目申报和立项、改造设计、项目招标、项目实施和验收、后续监管和绩效考核**）等内容。

本专项规划主要为建立梅州市中心城区老旧小区的基础信息数据库，对改造内容进行分类和规划指引，编制改造地块编码，制定分期改造计划，指导梅州市中心城区老旧小区的改造工作。



规划技术路线示意图



PART

02

老旧小区现状情况

2.1 中心城区发展概况
2.2 老旧小区现状情况
2.3 相关规划衔接

2.1 中心城区发展概况

2.1.1 区划人口

梅州市位于广东省粤东北地区，地处闽粤赣三省交界处，总面积约15876.06平方公里。梅州市中心城区由梅江区和梅县区两个市辖区组成，至2020年末，中心城区中，梅江区常住人口约43万人，梅县区常住人口约23万人。

2.1.2 地形地貌

梅州市中心城区处于梅江盆地，被梅江所环绕、横穿。中心城区四周丛山环抱，山峦起伏，地势由东南高，逐渐向东北、西北倾斜。

2.1.3 历史沿革

梅州具有五千年文明史：始于新石器时代；未建置前，属南海郡；建置始于五代十国时期，几经置废升降，先后称程乡县、敬州、梅州、嘉应州、兴梅专区、梅县专区、梅州市。

1988年，梅县市分为梅江区和梅县。梅县地区改为梅州市，7县1区（梅江区）。

1993年，梅州市人民政府批准实施建设梅县程江镇新县城。

2012年，省民政厅同意梅县西阳镇划归梅州市梅江区管辖。

2013年，将江南新城和梅县新城作为嘉应新区的核心区。梅州市撤梅县，设立梅县区。梅州市辖2个市辖区、5个县，代管1个县级市。梅江区辖长沙、三角、城北、西阳4个镇和江南、金山、西郊3个街道办事处。

2017年，梅县区设新城街道、扶大高新区管理委员会2个镇级建制单位和17个镇。

2000至2020年，梅州中心城区建设沿梅江两侧展开，城市空间发展基本遵循“南拓、西进、北优、东连”。

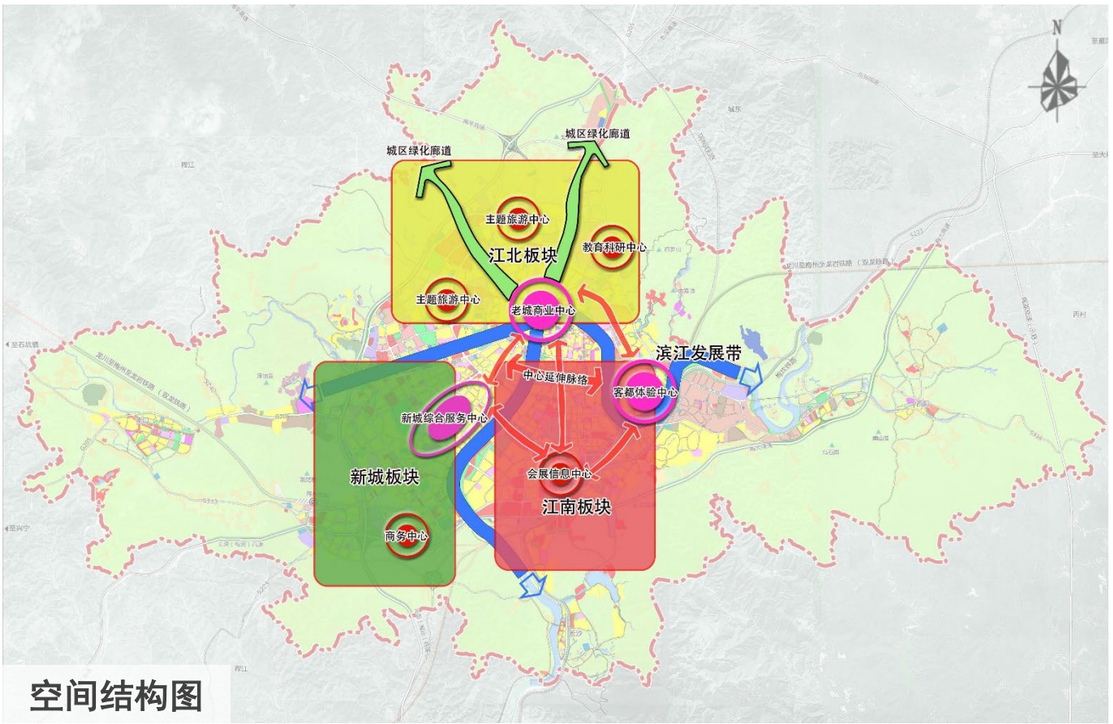
中心城区发展示意

2.1.4 城区现状建设情况

■ **“两河三片”空间结构成型，中心城区须进一步优化整合发展资源。**

随着梅县新城、江南新城的建设，中心城区发展空间得到全面扩张。形成以梅江、程江为界，江北片、梅县片及江南片构成的“两河三片”空间结构，整体以居住功能为主，城市功能有待完善。

城区周边涌现大量新的发展资源，如客天下景区、芹洋半岛、客家文化产业基地、时光梅州、梅州西站等。但各类资源发展与城区联系较弱，难以合力发挥最大效益，须进一步优化中心城区空间布局，整合周边发展资源，形成集约高效、布局合理、功能完善的中心城区空间发展格局。



空间结构图

■ **城市交通网络逐步完善，区域交通设施建设相对滞后。**

随着客都大桥、广州大桥等跨江桥梁的建设，中心城区形成“两环八射”的骨架路网结构。

目前全市出省通道多样化，铁路、高铁时速快、班次较充足，中心城区通往各县市的道路设施较完善，但交通承载力较低，机场发展落后于周边其他地区，限制了中心城区辐射带动作用。

■ **全市经济总体保持平稳运行、稳中有进、稳中向好的态势。**

2020年全市地区生产总值1207.98亿元，同比增长1.5%。三次产业结构比例为20.3：30.4：49.3。经济运行总体呈现向稳、向好的发展态势，以第一产业为主导的特色产业体系初步形成，农业稳步发展。

中心城区传统商业及休闲旅游业等服务业发展较快，第二产业基础相对薄弱，商贸物流、文化创意和科技研发等发展较缓，城区周边以电子信息和机械制造为主导的东升工业园、城东工业走廊等产业发展平台规模较小，尚未形成产业集群，发展相对平稳。

2.1 中心城区发展概况

■ **公共服务设施相对完善，部分公服空间布局有待提升**

中心城区现状教育设施、医疗设施、文化设施等公共服务设施主要沿梅江两岸江南街道、金山街道及新城街道集中分布，中心城区公共服务设施整体配置水平较高，公共服务设施相对完善。

但中心城区存在教育资源分布集中，小学学位紧张，妇幼保健院、专科医院建设相对不足，社会福利用地规模有待提升等问题，部分公服空间布局有待提升。

■ **人文景观资源丰富，客家文化氛围塑造有待提升**

梅州市拥有全国重点文物保护单位11处，国家级非物质文化遗产6项。其中，梅州市中心城区拥有全国重点文物保护单位1处。近年来，梅州一直致力于客家文化建设，对客家传统文化资源保护、开发利用不断完善，但客家文化氛围塑造有待提升。

梅州市中心城区

广州大桥

林风眠故居

人境庐

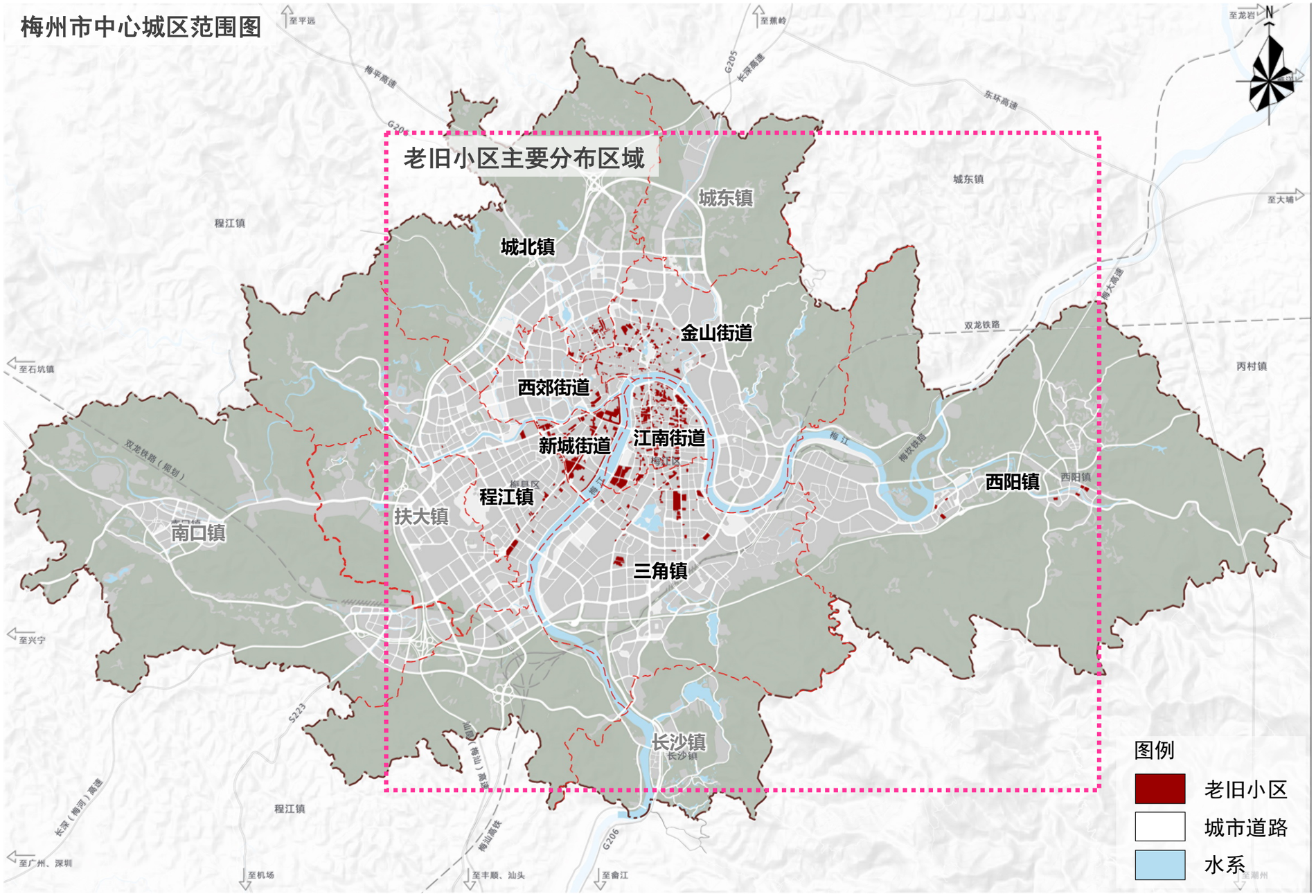
桥溪村古民居建筑群

2.2 老旧小区现状情况

2.2.1 小区分布

本次专项规划涉及的梅州市中心城区主要分布于**梅江区的江南街道、三角镇、西阳镇、金山街道、西郊街道和城北镇，梅县区的新城街道和程江镇。**

中心城区老旧小区建筑面积约为**5.97平方公里**。其中，梅江区老旧小区建筑面积约为3.81平方公里，梅县区老旧小区建筑面积约为2.16平方公里。



2.2 老旧小区现状情况

2.2.2 小区分布和数量

本次专项规划涉及梅州市中心城区现有老旧小区近**872个**。详见附表1（附表1：中心城区老旧小区现状统计表）。

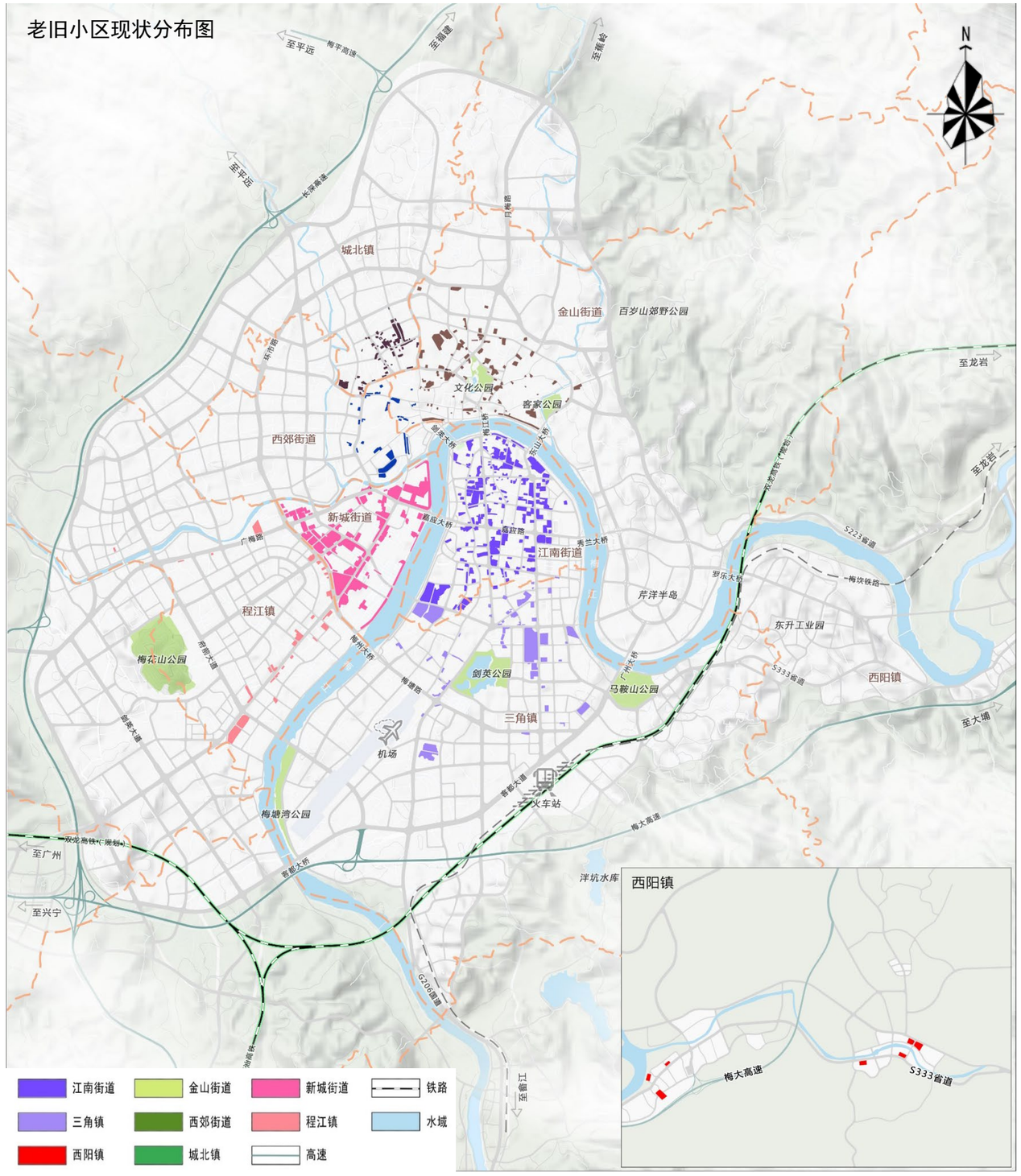
梅江区老街小区数量：672个

包括江南街道319个、三角镇64个、西阳镇6个、金山街道121个、西郊街道43个和城北镇119个；

梅县区老街小区数量：200个

包括新城街道163个（西桥社区29个、程江社区30个、锭子桥社区46个、华侨城社区26个、富贵社区32个）和程江镇37个。

小结：中心城区老旧小区主要分布于梅江两岸，主要集中在江南街道、金山街道、新城街道。



2.2.3 小区建成年代和现状情况

老旧小区建成时期约为1970年至2005年，具体建成年代分为：80年代以前、80至90年代、90年代以后，其中：80年代以前占比约2.99%，80至90年代占比约27.29%，90年代以后占比约69.72%。

80年代以前的小区以公房小区为主，建设年代久远，小区居住环境、基础设施、建筑结构等老化严重，存在一定安全隐患。90代以后，中心城区新建许多大型小区，此类小区居住环境良好，房屋结构稳定，基础设施相对完善。

■ **小区类型：**

小区类型包括公房小区、普通商品房等。

■ **小区年代统计表：**

老旧小区年代统计表

建成年代	县区	1≤栋数＜5	5≤栋数＜10	栋数≥10	合计（个）	占比（%）
80年代以前	梅江区	22	2	2	26	2.99
	梅县区	0	0	0		
80至90年代	梅江区	117	112	9	238	27.29
	梅县区	0	0	0		
90年代以后	梅江区	310	61	37	608	69.72
	梅县区	126	44	30		
合计（个）		575	219	78	872	100

■ **老旧小区现状表：**

梅州市中心城区老旧小区现状情况表

序号	县区	所属街区	小区数量（个）	建筑面积（平方米）	栋数/户数
1	梅江区	江南街道	319	1571296	1006栋/15529户
2		三角镇	64	1378900	364栋/4756户
3		西阳镇	6	43140	437栋/2002户
4		金山街道	121	492210	407栋/6294户
5		西郊街道	43	108500	191栋/2624户
6		城北镇	119	218550	220栋/3490户
7	梅县区	新城街道	163	1863950	825栋/13608户
8		程江镇	37	298790	232栋/2667户

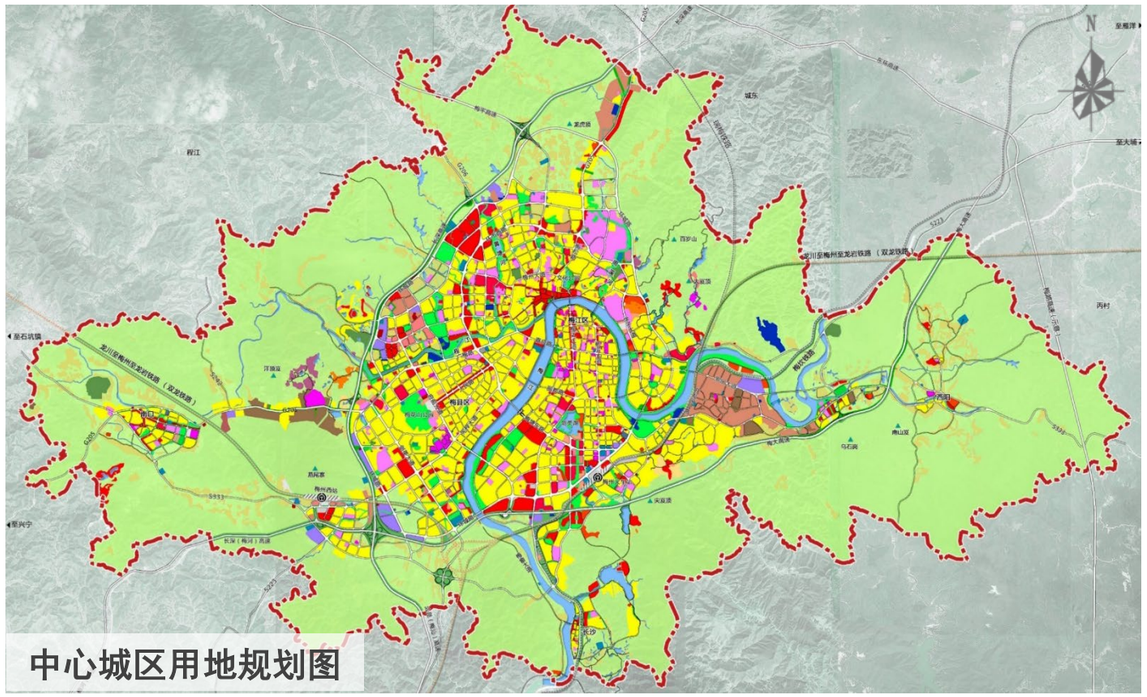
2.3 相关规划衔接

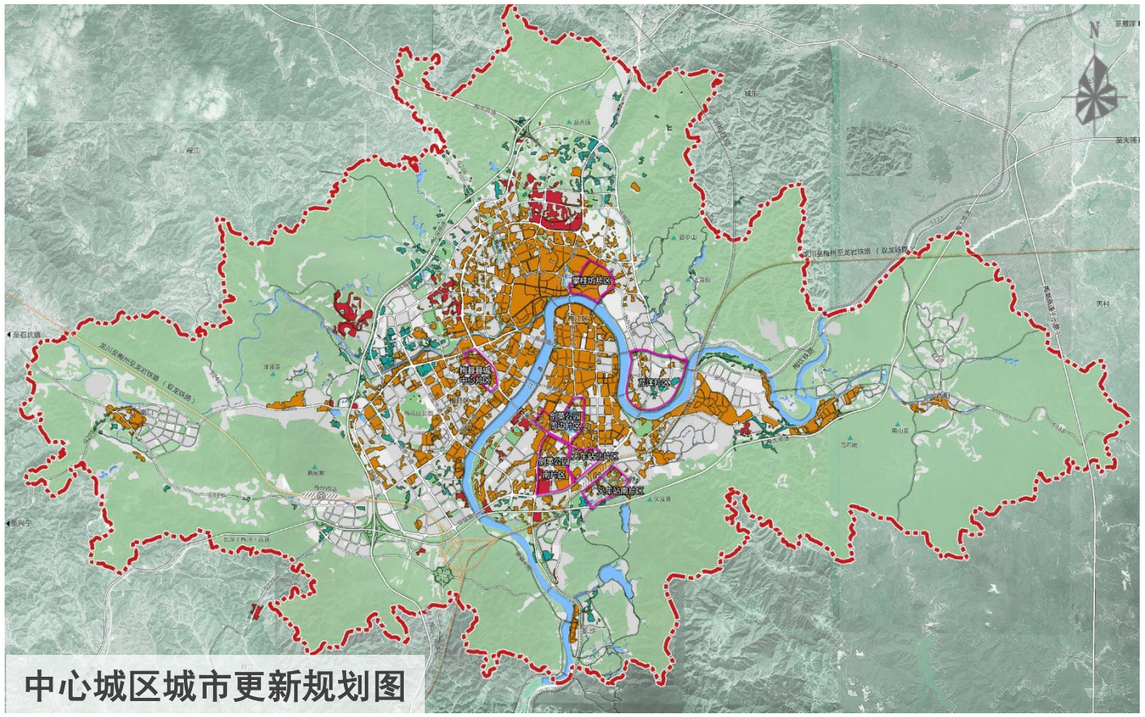
2.3.1 城市总体规划 ——《梅州市城市总体规划（2015-2030）》

城市性质：国家历史文化名城、世界客家文化中心、粤闽赣边区域性中心城市、山水宜居休闲城市。

- **中心城区用地范围：**依托现有城区，向南拓展至江南新城，向西拓展至梅县新城、南口片区，向东拓展至西阳片区，向北整合江北片区，面积为376平方公里。
- **人口规模：**规划2030年总人口为85至90万人，其中城镇人口83至87万人。
- **中心城区用地规模：**规划2030年城乡建设用地控制在110平方公里以内；城市建设用地控制在95平方公里以内，人均城市建设用地控制在110平方米以内。
- **中心城区规划结构：**以江为轴、以山为景，构建“一轴、一心、多组团”的山水生态城市空间格局。
- **城市更新目标：**将中心城区打造成为“特色宜居城市”，具体包括以下四个方面：保护山水文化，强化城市特色；优化城市功能，提升城市活力；释放空间资源，提高用地效益；完善配套设施，优化城市品质。

小结：本次梅州市中心城区老旧小区专项规划应以重新界定后的中心城区国土土地利用规划为依据，以梅江区、梅县区国土土地利用规划图（局部调整的地块以调整后为准）为基础，进一步做好相关区域的国土土地利用的衔接。


中心城区用地规划图


中心城区城市更新规划图

2.3.2 国土土地利用规划

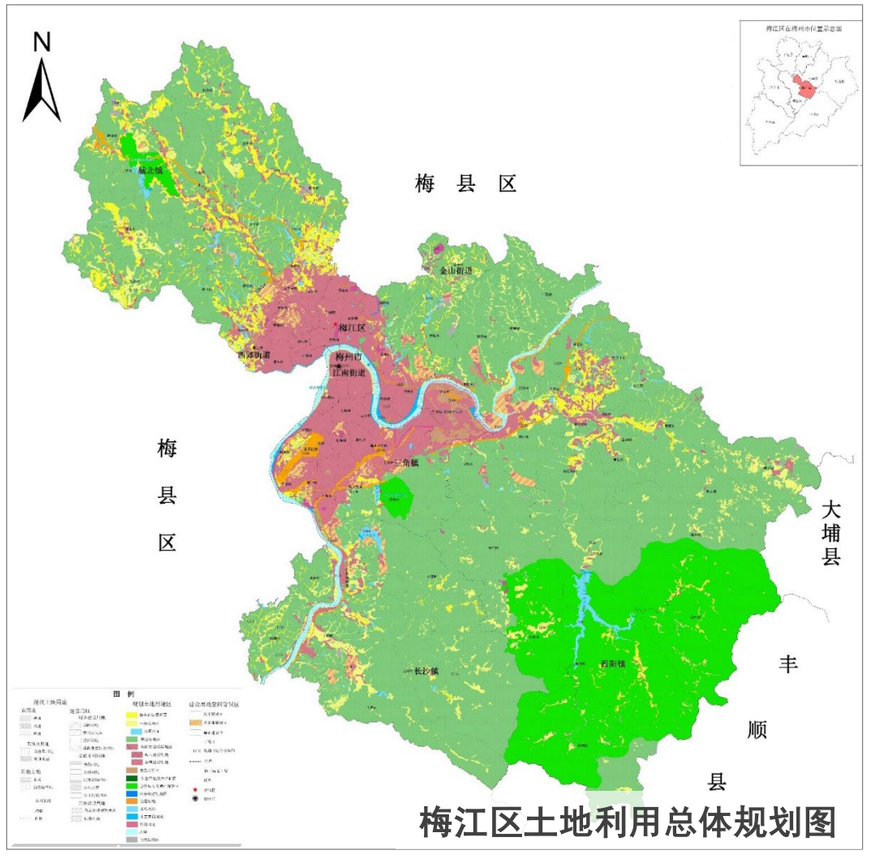
（1）《梅州市梅江区土地利用总体规划（2010-2020）》

- **规划范围：**梅江区辖区范围，土地总面积29797公顷。
- **规划期限：**2010-2020年，规划近期：2015年，远期：2020年。

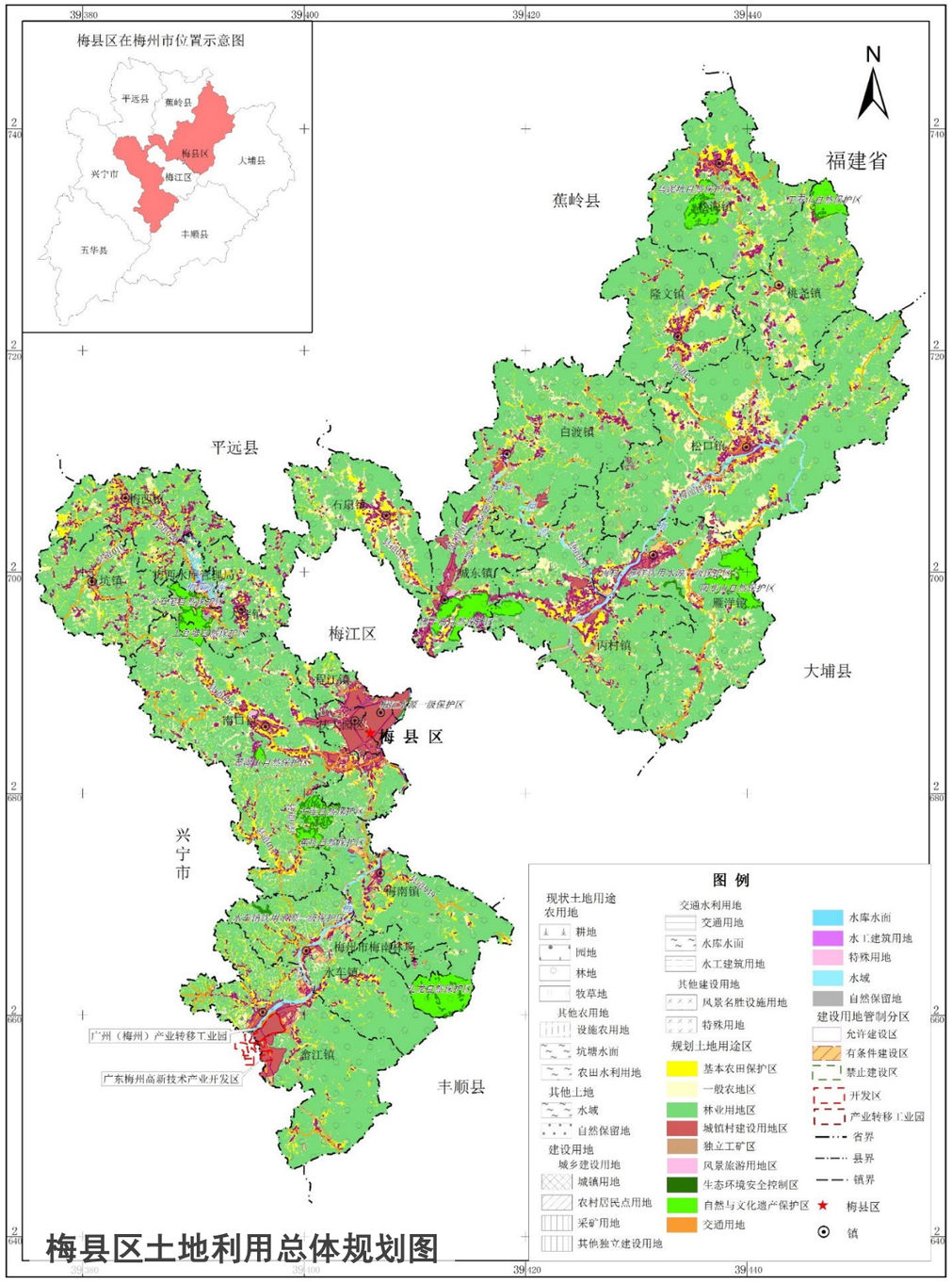
（2）《梅州市梅县区土地利用总体规划（2010-2020）》

- **规划范围：**梅县区辖区范围，土地总面积247688公顷。
- **规划期限：**2010-2020年，规划近期：2015年，远期：2020年。

小结：本次梅州市中心城区老旧小区专项规划应以重新界定后的中心城区国土土地利用规划为依据，以梅江区、梅县区国土土地利用规划图（局部调整的地块以调整后为准）为基础，进一步做好相关区域的国土土地利用的衔接。



梅江区土地利用总体规划图



梅县区土地利用总体规划图

2.3 相关规划衔接

2.3.3 中心城区控制性详细规划

随着《广东梅州嘉应新区及梅州市中心城区控制性详细规划全覆盖》编制工作的开展，2018年底已完成7个控规的批复，2019年已完成8个控规的批复，至今已批复的中心城区控规面积133.85平方公里。**江北历史街区及攀桂坊片区控规已经市城乡规划委员会审议通过，华侨城片区控规已完成编制公示等程序。**2020年正在编制南口片区、城东片区、西阳白宫片区、程江部分乡村用地控规。

■ **功能定位：**

城北城西片区：重点发展医疗健康、物流展贸、宜居社区等功能，未来打造成为梅州市江北新中心、山水宜居新城区、区域医疗健康基地。

教育片区：重点发展文化艺术、教育培训、文化旅游产业，未来打造成为梅州市市级文化艺术中心、区域教育示范高地、文化旅游产业基地。

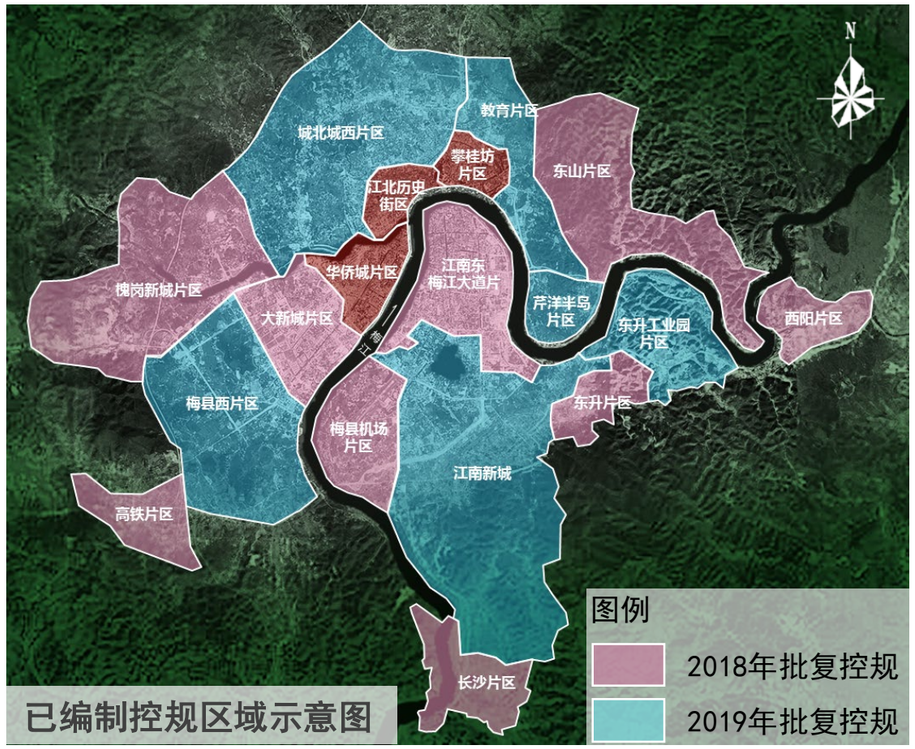
梅县新城：重点发展行政文化、商业商务、宜居社区、商贸物流、创意研发等产业，未来打造成为梅县行政文化中心、商业商务中心、生态宜居新城。

槐岗片区：城西职业教育基地、产学研一体示范区，以职业教育、都市型工业、科技研发为主，以旅游度假、生态居住及宜居村落为辅。

江南东、梅江大道片区：市级行政中心、江南综合服务核心区、滨江宜居城区。

江南新城：扩容提质最佳实践区，粤东地区总部经济区，世界客都文化休闲区，生态宜居低碳示范区。

芹洋半岛：集住宅、商业、办公、产业和休闲娱乐为一体的城市活力新区 、 新客家风貌展示区。



已编制控规区域示意图

小结：由于本次控规全覆盖编制时间与城市总规编制时间相近，其用地现状和城市发展机遇相当，因此，控规编制在功能定位上主要落实上层次规划对片区的发展要求，用地布局、道路系统及配套设施规划等方面尊重总规确定的框架要求、组团格局和指导意见，并按照国家、梅州相关标准及要求，对用地现状、权属及未来发展情况进一步调研深化，细化和完善各级各类居住、商业、生产及各类公共服务及基础设施布局，以适应和落实梅州未来城市发展，对本次老旧小区改造用地规划指导意义重大。

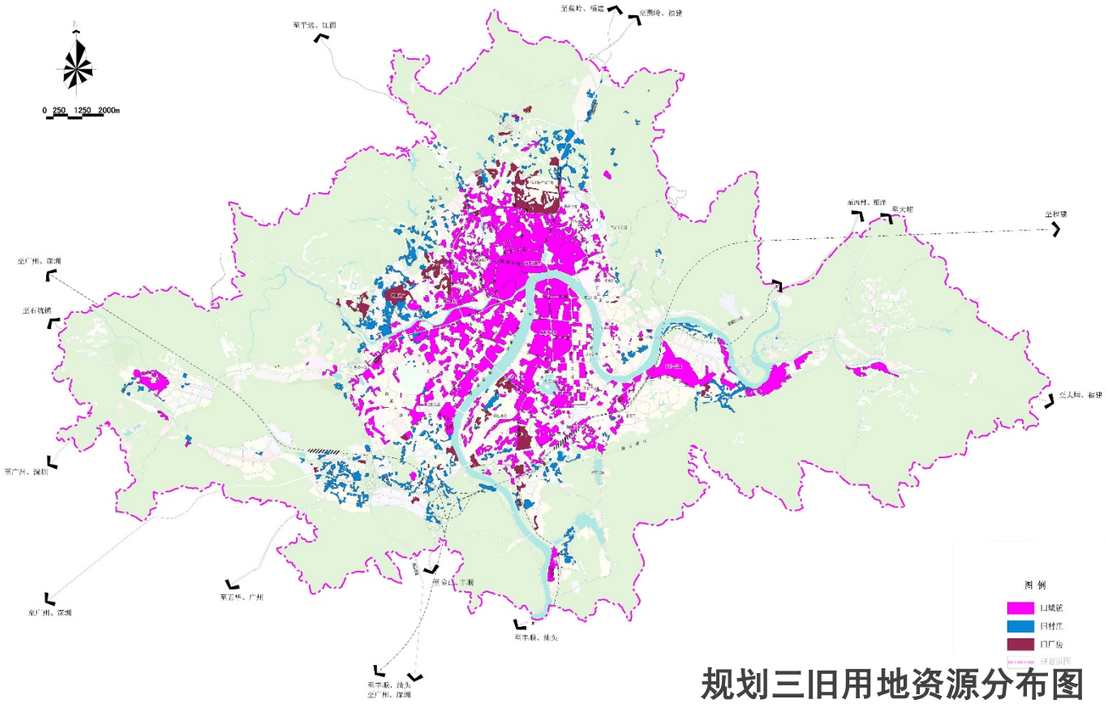
2.3 相关规划衔接

2.3.4 《梅州市中心城区“三旧”改造专项规划（2016-2020）》

规划区定位：国家历史文化名城、世界客家文化中心、粤闽赣边区域性中心城市、山水宜居休闲城市。

总体用地布局：结合改造目标与中心城区城市总体规划要求，确定规划区“三旧”改造的结构为：“一轴、一心、多组团”的山水生态城市空间格局。

小结：本次老旧小区专项规划应依托市中心城区“三旧”改造专项规划，以改善城市的人居环境，提升城市品质和形象为目标，进一步完善城市人文和生态环境优化、生活质量提升及基础设施布局。

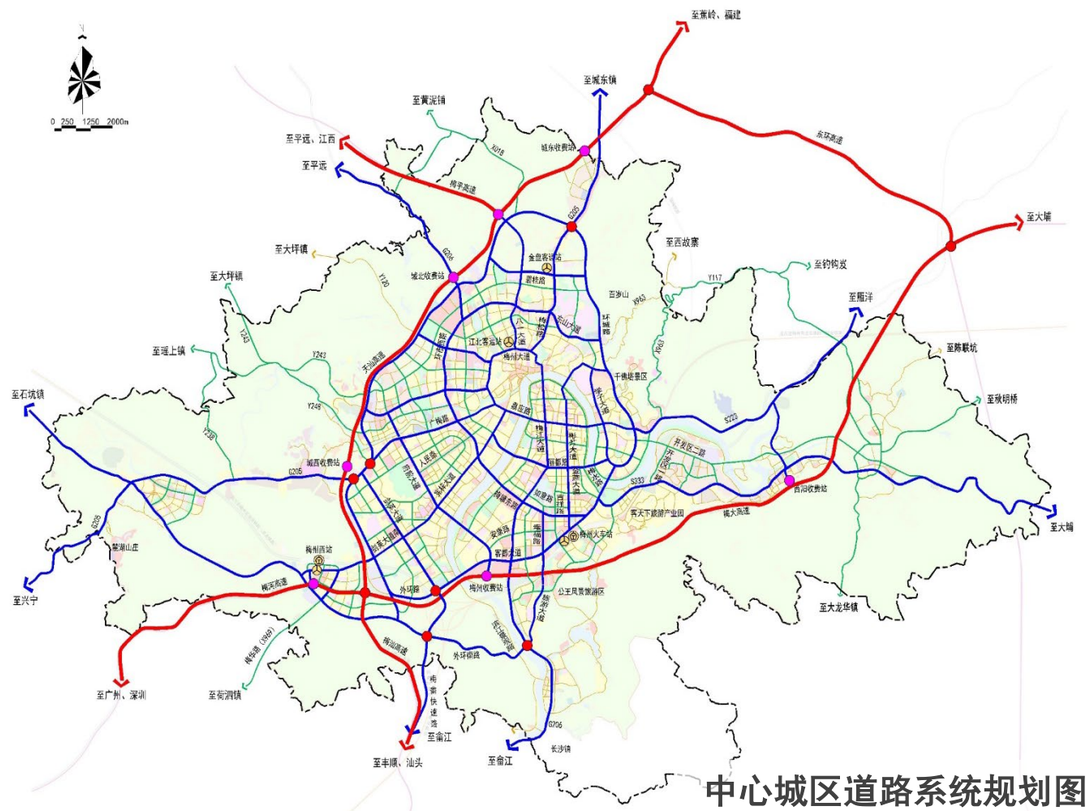


规划三旧用地资源分布图

2.3.5 《梅州市中心城区市政专项规划》

规划延续总规确定的“环状+放射骨架路网格局”，对总规部分道路等级进行了局部调整，对各级道路及交叉口控制方式、交通设施控制、给水、排水等专项规划控制进行了落实。市政专项规划以市政道路为主，包括给水、排水、防洪排涝、电力、通信、燃气、消防、环卫、交通、竖向、综合管廊等12项内容。

小结：本次老旧小区专项规划道路、环卫等其他基础设施的布局重点应参考市政专项规划。



中心城区道路系统规划图

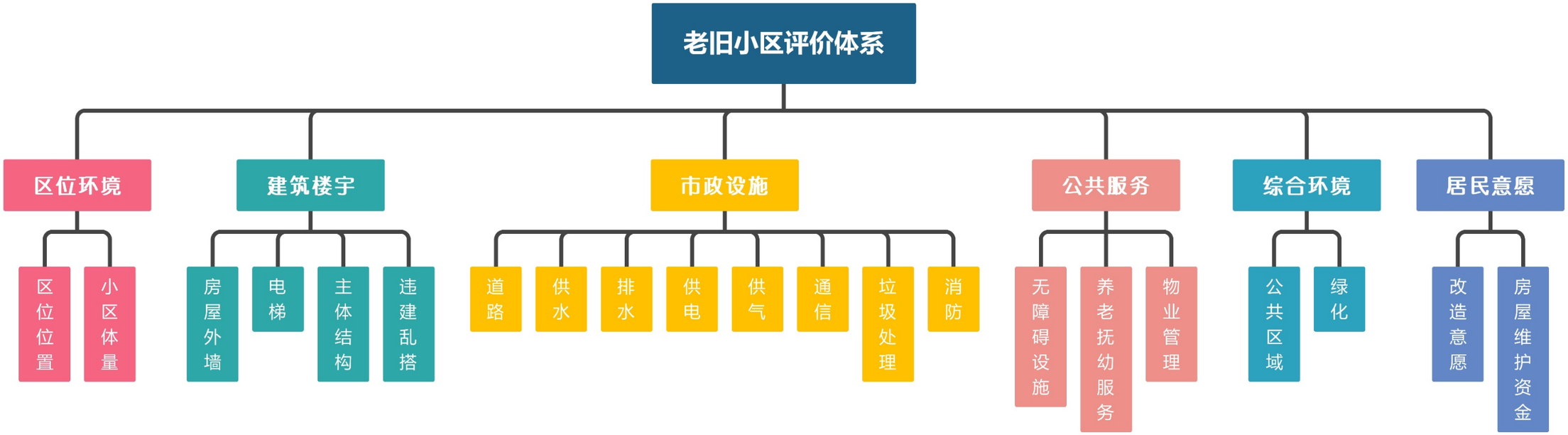
PART 03

老旧小区综合评价

3.1 评价体系构建
3.2 分类评价
3.3 评价结论

3.1 评价体系构建

建立老旧小区改造评价体系，通过区位环境条件、建筑楼宇条件、市政设施指标、公共服务设施、综合环境指标、居民意愿指标等因素进行综合评价，通过评价反映出老旧小区现状问题严重性、改造紧迫性、改造意愿导向等，为下一步改造工作提供时序及改造方向等指引内容。



3.2 分类评价

■ 3.2.1 分类评价类型

本次专项规划涉及的老旧小区从**区位环境、建筑楼宇、公共服务、市政设施、综合环境、居民意愿**这六个方面来进行分类评价，为项目整体改造计划和近期建设重点提供参考。

以下为现状各项问题的分类类型：

（1）区位环境包括区位位置、小区体量

■ 区位位置：靠近交通要道、远离交通要道。

■ 小区体量：小型小区（1≤栋数＜5）
中型小区（5≤栋数＜10）
大型小区（栋数≥10）

（2）建筑楼宇包括房屋外墙、电梯、主体结构、违建乱搭

■ 房屋外墙：钢筋裸露、外墙脱落危及行人、外墙空鼓存在安全隐患、外墙破损渗水、其他。

■ 电梯：无加装电梯、电梯老旧多次发生故障、电梯存在安全隐患、其他。

■ 主体结构：建筑结构不稳固、建筑结构较稳固、其他。

■ 违建乱搭：天台私搭乱建存在安全隐患、一楼业主占用公共面积建设小花园、其他。

（3）公共服务包括无障碍设施、养老抚幼服务、物业管理。

■ 无障碍设施：有无无障碍设施。

■ 养老抚幼服务：有无养老抚幼服务。

■ 物业管理：有无物业管理。

3.2 分类评价

■ 3.2.1 分类评价类型

（4）市政设施包括道路、供水、排水、供电、供气、通信、垃圾处理、消防

■ 道路：道路破旧、道路积水、道路狭窄、其他。

■ 供水：水压不足、水管锈烂老化、水质不达标、其他。

■ 排水：排水管破损、堵塞、雨污未分流、未分表到户、其他。

■ 供电：线路老旧、电压不足、经常性停电、表后线混乱、其他。

■ 供气：缺乏燃气管道、燃气管道老化存在安全隐患、其他。

■ 通信：缺乏通信管线、、三线混乱、其他。

■ 垃圾处理：垃圾无人处理、缺乏垃圾中转站、其他。

■ 消防：道路狭窄消防车无法通行、消防通道堆物积杂、消防栓老旧、缺水无法使用、其他。

（5）综合环境包括公共区域、绿化

■ 公共区域：有无公共活动区域。

■ 绿化：绿化面积不足、绿化无人打理杂草丛生、其他。

■ 停车空间：无机动车与非机动车停车位、机动车与非机动车停车位不足。

（6）居民意愿

■ 改造意愿：是否有改造意愿。

■ 房屋维护资金：有无缴交住宅专项维修资金或类似用于房屋维护资金。

■ 3.2.2 现状问题分类

梅州市中心城区老旧小区现状问题分类

序号	县区	所属街区	小区数量（个）	建筑面积（平方米）	栋数/户数	目前存在问题（项）																	
						有无物业管理	供水	排水	供电	供气	绿化	通信管线	违建乱搭	电梯	房屋外墙	消防	垃圾处理	道路	有无无障碍设施	有无养老抚幼服务	公共区域	有无违章加建导致主体结构存在隐患	有无缴交住宅专项维修资金或类似用于房屋维护资金
1	梅江区	江南街道	319	1571296	1006栋/15529户	无	水压不足、水管锈烂老化	非水管破损、堵塞、雨污未分流	线路老旧、电压不足、、表后线混乱	其他	绿化面积不足、绿化无人打理杂草丛生	三线混乱	存在部分乱搭乱建现象	无加装电梯	外墙脱落、外墙破损渗水	消防栓老旧、缺水无法使用	缺乏垃圾中转站	道路破旧、道路积水、道路狭窄	无	无	其他	由专业部门鉴定后才能做出结论	无
2		三角镇	64	1378900	364栋/4756户	无	水管锈烂老化	非水管破损、堵塞	线路老旧、表后线混乱	其他	绿化面积不足	三线混乱	存在部分乱搭乱建现象	无加装电梯	外墙脱落危及行人	消防栓老旧	缺乏垃圾中转站	道路破旧、道路积水、道路狭窄	无	无	其他	由专业部门鉴定后才能做出结论	无
3		西阳镇	6	43140	437栋/2002户	无	水压不足、水管锈烂老化	非水管破损、堵塞、雨污未分流、未分表到户	线路老旧、电压不足、表后线混乱	其他	绿化面积不足、绿化无人打理杂草丛生	三线混乱	存在部分乱搭乱建现象	无加装电梯	外墙脱落危及行人、外墙空鼓存在安全隐患、外墙破损渗水	道路狭窄消防车无法通行、消防通道堆物积杂、消防栓老旧、缺水无法使用	缺乏垃圾中转站	道路破旧、道路积水、道路狭窄	无	无	其他	无	无
4		金山街道	121	492210	407栋/6294户	无	水管锈烂老化、水质不达标	非水管破损、堵塞	线路老旧、表后线混乱	其他	绿化面积不足	三线混乱	存在部分乱搭乱建现象	无加装电梯	外墙脱落危及行人	消防栓老旧	缺乏垃圾中转站	道路破旧、道路积水、道路狭窄	无	无	其他	由专业部门鉴定后才能做出结论	无
5		西郊街道	43	108500	191栋/2624户	无	水管锈烂老化、水质不达标	非水管破损、堵塞	线路老旧、表后线混乱	其他	绿化面积不足	三线混乱	存在部分乱搭乱建现象	无加装电梯	外墙脱落危及行人	消防栓老旧	缺乏垃圾中转站	道路破旧、道路积水、道路狭窄	无	无	其他	由专业部门鉴定后才能做出结论	无
6		城北镇	119	218550	220栋/3490户	无	水压不足、水管锈烂老化	非水管破损、堵塞、雨污未分流	线路老旧、电压不足、、表后线混乱	其他	绿化面积不足、绿化无人打理杂草丛生	三线混乱	存在部分乱搭乱建现象	无加装电梯	外墙脱落、外墙破损渗水	消防通道堆物积杂、消防栓老旧	缺乏垃圾中转站	道路破旧、道路积水、道路狭窄	无	无	其他	由专业部门鉴定后才能做出结论	无
7	梅县区	新城街道	163	1863950	825栋/13608户	无	水压不足、水管锈烂	非水管破损、堵塞	线路老旧	缺乏燃气管道	无绿化、绿化无人打理杂草丛生	三线混乱	天台私搭乱建存在安全隐患	部分加装电梯，其余基本无加装电梯	其他	消防栓老旧、缺水无法使用	其他	道路破旧、道路积水、道路狭窄	无	无	无停车场地	无	无
8		程江镇	37	298790	232栋/2667户	无	水压不足、水管锈烂	非水管破损、堵塞	线路老旧	无安装燃气管道	绿化面积不足	三线混乱	天台私搭乱建存在安全隐患	无加装电梯	其他	消防栓老旧	其他	道路破旧	无	无	无停车场地	无	无

3.3 评价结论

3.3.1 综合环境

中心城区老旧小区基本无物业单位管理，导致老旧小区综合环境普遍处于失养失修失管状态。

■ **现状问题：**

（1）老旧小区整体布局较为混乱，建筑密度偏高，容积率偏低，土地利用开发粗放低效。

（2）建筑外立面陈旧、房屋结构老化，部分小区建筑外墙有破损渗水情况。

（3）小区公共空间绿化面积不足，绿化环境无人打理，景观层次单一。

（4）部分小区存在违建乱搭现象，如：天台私搭乱建、一楼业主占用公共面积建设小花园等。

（5）大部分老旧小区无机动车与非机动车停车位。

（6）大部分老旧小区无健身设施、小区公园、小区广场等公共服务设施。

御花苑B座

宏业A4区

华林苑

3.3.2 市政配套设施

老旧小区的市政配套设施不符合新的市政配套设施规范，道路、供水、供电、电讯、排水、垃圾处理等市政设施配套老化、陈旧。

■ **现状问题：**

（1）道路：小区道路存在路面破旧积水、路幅狭窄等问题。

（2）供水排水：水压不足、供水管老化，排水管破损、堵塞。

（3）供电供气：供电线路老旧、表后线路杂乱，缺乏燃气管道。

（4）通信管线：三线混乱，线路杂乱。

（5）垃圾处理：无垃圾中转站，普通垃圾桶设置不符合垃圾分类标准。

（6）消防：大部分老旧小区存在无消防通道或消防通道狭窄、消防通道杂物堆积，消防车无法通行，消防栓老旧、缺水无法使用等问题，消防隐患严重。

香港花园6座

华丽苑

宏业A4区

永兴园

华富苑

3.3.3 社区服务设施

大部分老旧小区社区服务设施建设标准滞后于社会、经济发展和建设宜居城市的要求，社区服务设施不健全，缺乏无障碍、养老抚幼服务、公共活动场所等设施。

■ **现状问题：**

（1）大部分小区管理松散，小区人口密集、人员复杂，小区治安环境较差。

（2）无养老抚幼服务设施，无无障碍设施。

（3）缺乏公共活动场所。

3.3.4 小结

中心城区老旧小区普遍存在综合环境质量差、市政配套设施不齐全、社区服务设施不完善等问题。

大多数小区核心问题集中在基础设施不完善、无停车区域以及无健身设施和小区广场等公共服务设施。

根据小区现状问题特点，从居民生活需求角度出发，建议下一步老旧小区建设规划重点分为基础类、完善类、提升类、更新类。

吉祥花园

华中苑

交警宿舍

PART

04

典型改造案例研究

4.1 改造案例

4.2 经验借鉴

4.1 改造案例

4.1.1 基础类

基础类：为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。

案例：广州恩宁路永庆片区改造

改造思路：正视老城的边缘化处境，从产业业态上、生活内容上注入新活力，在设计上激发新活力。

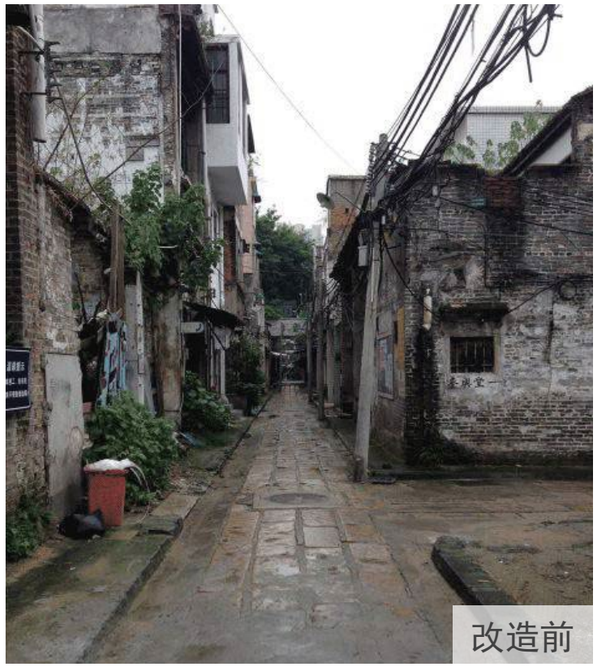
逐栋考察，统一评分，完善提升街区缺失、老化、失效的基础设施，提升居民生活品质，以原样修复、立面改造、结构重做等方式进行有机更新。

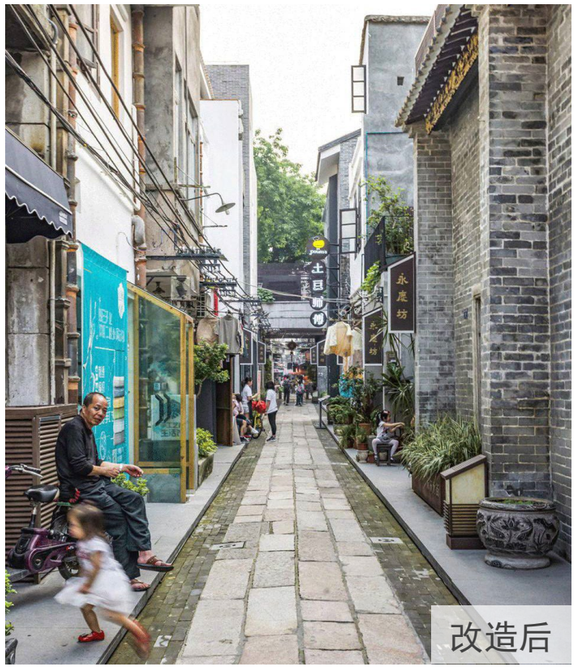
以不同方式改造建筑形态，营造街区中丰富且充满活力的商业空间和居住空间。

改造意义：

基础改造注重提升人居环境，保护文化遗产，促进城市活力，培育产业创新，政府引导，社会主体主导，业主自愿申报。

基础改造强调社会多元参与，以保留为主，实现人居环境、经济、产业、文化等综合协调。且以自愿申报为主，示范带动作用明显，模式更容易推广。


改造前


改造后

改造后

4.1.2 完善类

完善类：为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，指较少涉及住宅主体结构拆改，将居住环境改善与物业管理制度相结合，开展居住建筑和居住环境（市政、公服、安防、消防等）的改造与修缮，提升小区居住品质，改善建筑整体风貌，提高居民生活质量。

案例：深圳佳客里老旧公寓改造

改造思路：户与户之间隔墙运用红、黄、灰三种颜色点缀公寓外立面，公寓室内则通过研究人的生活习惯，在紧凑室内空间有序布置每一个生活功能。

公寓二层增设交流大厅、共享厨房、健身空间、屋顶篮球场室、外景观庭院等公共空间，外走廊公共空间则增添爬藤植物。

改善公寓居住条件，丰富居民公共生活，提升原有空间生活品质，创建一个多元、丰富的生活社区。

改造意义：

设施完善，有利于改善人居环境和居住条件，有利于城市有机更新，有利于提升城市形象和城市品质，有利于增强群众的获得感。

改造前

改造后

改造后

改造后

改造后

4.1.3 提升类

提升类：为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，是对城市旧社区中“失落的空间”的再思考与再创造。

案例：深圳蛇口东角头社区出入口改造

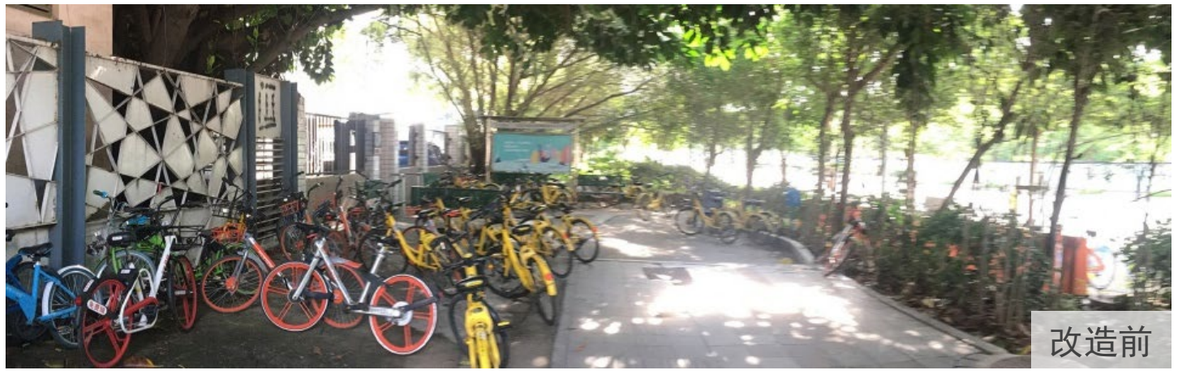
改造思路：社区是80年代初建设的旧小区，有非常多的老人与小孩，但却非常缺乏活动空间。

设计通过划分交通与停留的区域，利用现状小区围墙植入一条连续的折廊整合空间，围墙的边界固定折廊减少占地空间 ，通过折廊串联绿化空间，休息空间、刷卡进出口与社区宣传栏，形成从地面起伏到框架连续的线性空间。

设计改变了场地原本功能单纯一且封闭的角落空间，成为供邻里聊天、闲坐等候、儿童片刻玩耍，来往人群休息的公共开放空间。

改造意义：

通过功能置换，丰富改造措施，为旧小区注入新的生命力及价值。通过旧设施、建筑与新文化的结合，激发老社区活力，营造新旧社区公共空间。


改造前

改造后

改造后

4.2 经验借鉴

01 分类甄别，方式多样

根据不同老旧小区类型

因地制宜制定改造标准

合理选取不同改造方式

02 精细管理，长期有效

明确各类用地属性边界

划分权责明确责任主体

完善小区后续管理机制

03 多方合作，各取所长

争取社会公众广泛参与

引导相关部门积极投入

协同合作力求优劣互补

PART

05

总体规划

5.1 规划原则

5.2 改造方式与改造内容

5.3 分类总体规划

5.1 规划原则

坚持以人为本，把握改造重点。

从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

坚持因地制宜，做到精准施策。

科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标；合理制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。

坚持居民自愿，调动各方参与。

广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

坚持保护优先，注重历史传承。

兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。

坚持建管并重，加强长效管理。

以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

5.2 改造方式与改造内容

结合《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，针对梅州市老旧小区普遍存在的“**综合环境质量差、市政配套设施不齐全、社区服务设施不完善**”等问题，规划提出四大改造方式，共12大类别改造内容。

1. 基础类

为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是**市政配套基础设施改造提升以及小区内房屋建筑的屋面、外墙、楼梯等公共部位维修**等。

2. 完善类

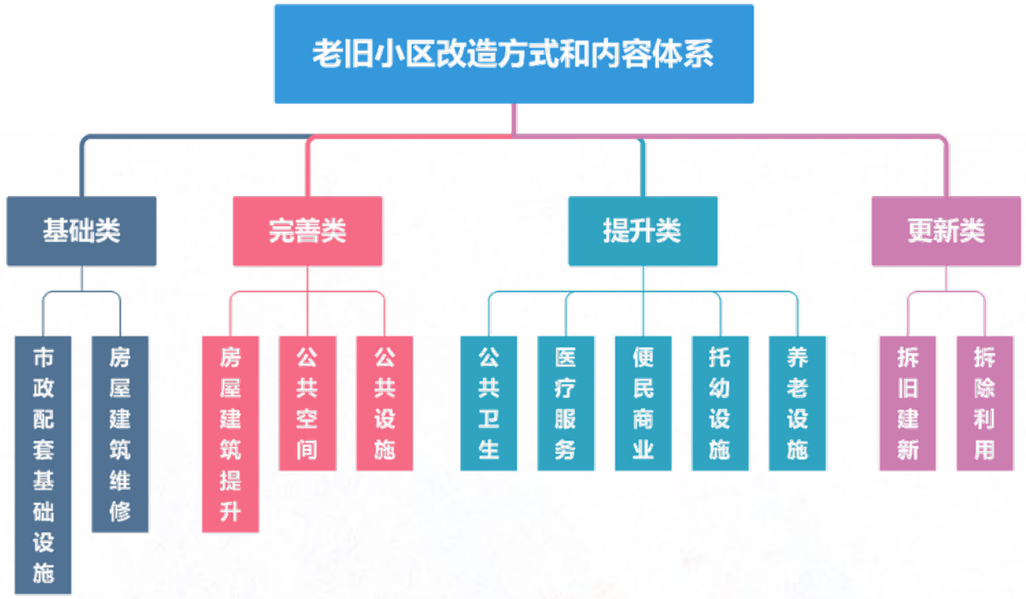
为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要涉及小区内**公共空间、公共设施以及房屋建筑的设施完善**。

3. 提升类

为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是**公共卫生设施、医疗服务设施、便民商业设施、托幼和养老设施**。

4. 更新类

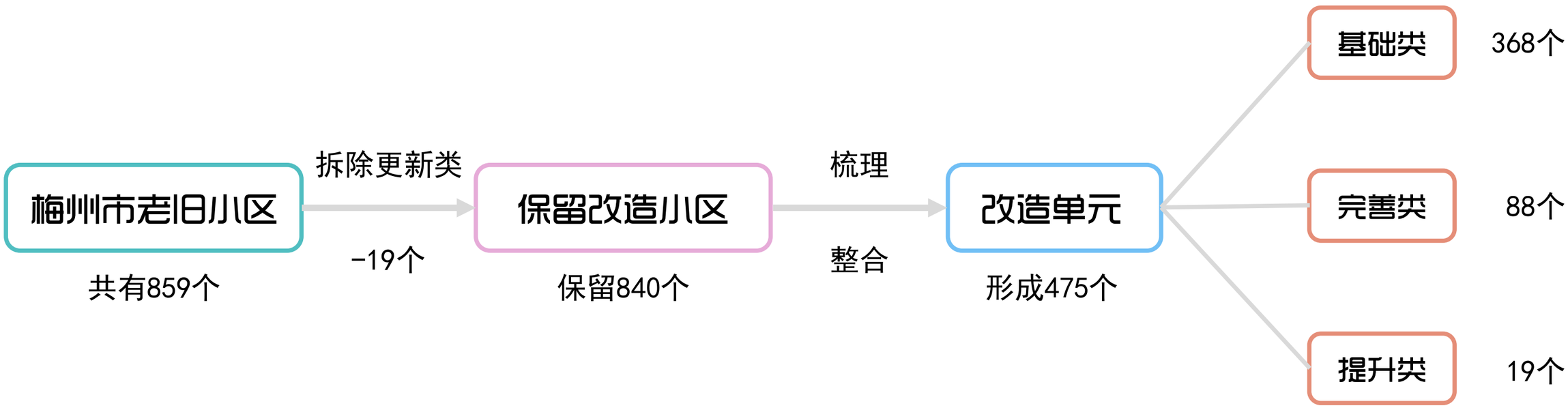
为城市更新改造建设而需要整体拆除利用、建新的内容，主要是**涉及与已有规划项目改造、规划市政道路冲突**的老旧小区。**更新类老旧小区属整体拆除内容，不纳入改造单元规划。**



5.3 分类总体规划

5.3.1 改造单元梳理

结合各区老旧小区实际情况及城市发展，原则上以每个老旧小区为独立单元进行改造，鼓励以社区为单位，捆绑若干个相邻的老旧小区形成一个单元进行改造。



梳理后的老旧小区改造单元共有475个，其中：

1. 基础类（368个）

纳入基础类改造单元的，主要是以建成年代较早、失养失修失管、市政配套基础设施残旧、房屋建筑较为破败的老旧小区。主要对各类市政设施和房屋设施进行基础改造，满足居民生活安全需要。

2. 完善类（88个）

纳入完善类改造单元的，主要是以环境及配套设施不完善、房屋建筑配套设施不齐全的老旧小区。主要为满足居民生活便利性和改善生活需求。

3. 提升类（19个）

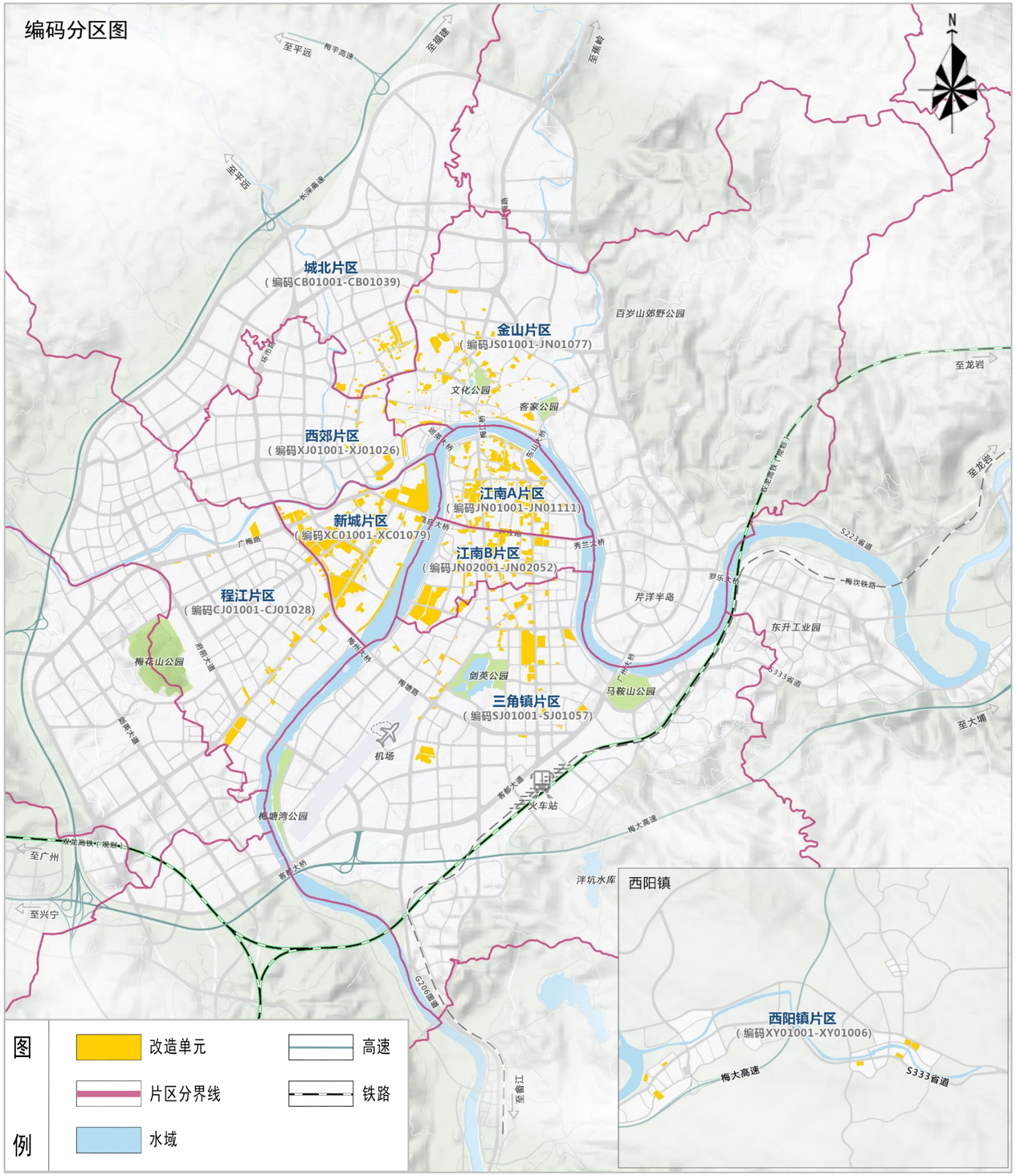
纳入提升类改造单元的，主要是市政和房屋建筑基础条件较好、小区较为完整的老旧小区。主要丰富社区服务供给、提升居民生活品质。

5.3.2 改造单元划分

以街道办和镇界为基础，结合改造单元的分布情况，将中心城区划分为9个改造片区，共有356个改造单元。其中大部分改造单元分布于江南、金山以及新城街道办，占改造单元数量的80%，为重点改造区域。

改造单元分布统计表

序号	改造片区	改造单元（个）	编码区间	备注
1	江南A片区	111	JN01001-JN01111	
2	江南B片区	52	JN02001-JN02052	
3	金山片区	77	JS01001-JS01077	
4	西郊片区	26	XJ01001-XJ01026	
5	新城片区	79	XC01001-XC01079	
6	三角镇片区	57	SJ01001-SJ01057	
7	西阳镇片区	6	XY01001-XY01006	
8	城北片区	39	CB01001-CB01039	
9	程江片区	28	CJ01001-CJ01028	
合计		475		



5.3 分类总体规划

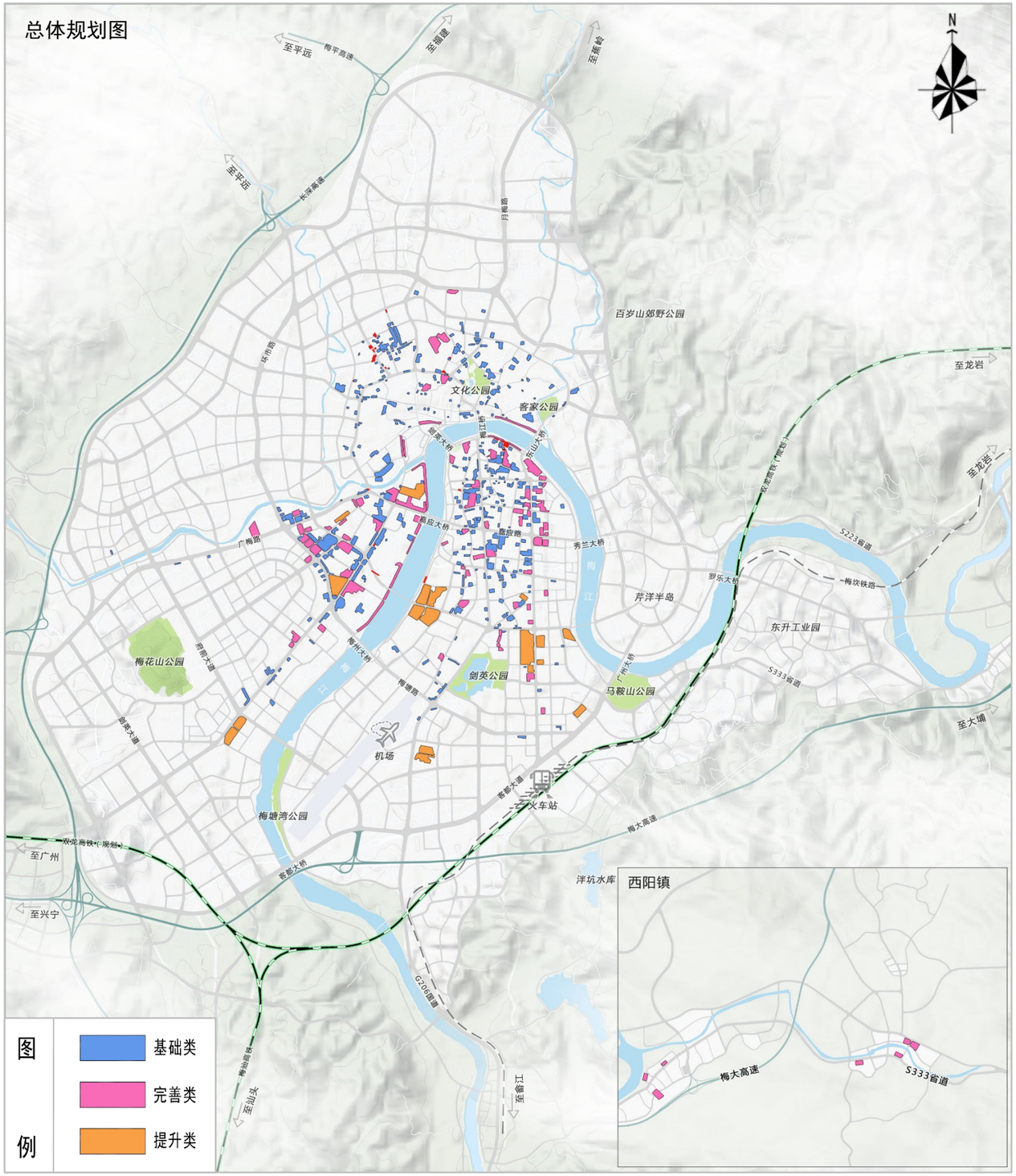
5.3.2 改造单元划分

提升类改造单元统计表

序号	县区	所属镇区/街道	编码	小区名称
1	梅江区	江南街道办	JN02031	客都新村C区
2			JN02032	电力新村
3		三角镇	SJ01003	金三角市场
4			SJ01019	客都新村D区
5			SJ01020	市教师村
6			SJ01021	金雁花园
7			SJ01039	梅园新村
8			SJ01041	梅园南小区、航运楼
9			SJ01045	南园小区
10			SJ01046	金鹏花园
11			SJ01050	金堡花园
12			SJ01053	金城花园
13			SJ01057	中环坜明移民区及七队
14	梅县区	新城街道办	XC01003	江畔花园A区、江畔花园B/C区
15			XC01031	凯富苑、兴都苑、鸿福花园、金利南苑
16			XC01073	香港花园B区
17		程江镇	CJ01026	天秀A区
18			CJ01027	天秀B区
19			CJ01028	府前花园

完善类改造单元统计表

序号	县区	所属镇区/街道	改造单元数量（个）
1	梅江区	江南街道办	33
2		金山街道办	7
3		西郊街道办	1
4		三角镇	13
5		西阳镇	6
6	梅县区	新城街道办	23
7		程江镇	5
合计			88



PART 06

项目规划

6.1 基础类
6.2 完善类
6.3 提升类
6.4 更新类

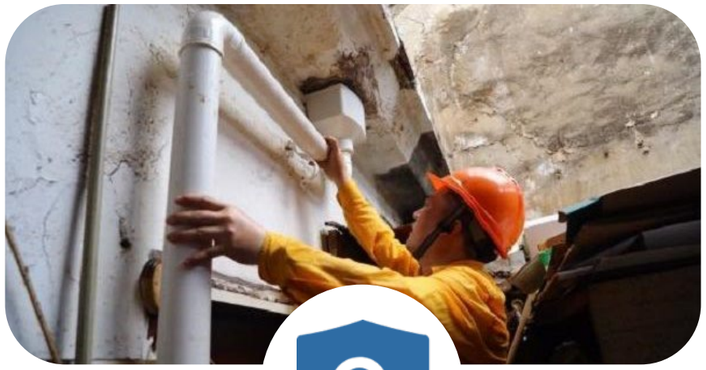
6.1.1 规划策略

夯基础、去隐患、筑配套

夯基础：以改善小区居住质量为目标，按居住区基本规范对小区进行整治，达到基本居住舒适性、功能性、安全性等条件要求。

去隐患：对小区不合规范、存在安全隐患的建筑、设施、环境等进行整治改造，以满足小区基本的安全需求。

筑配套：立足小区及周边实际条件，完善提升小区缺失、老化、失效的基础设施，提升居民生活品质。



6.1.2 规划重点

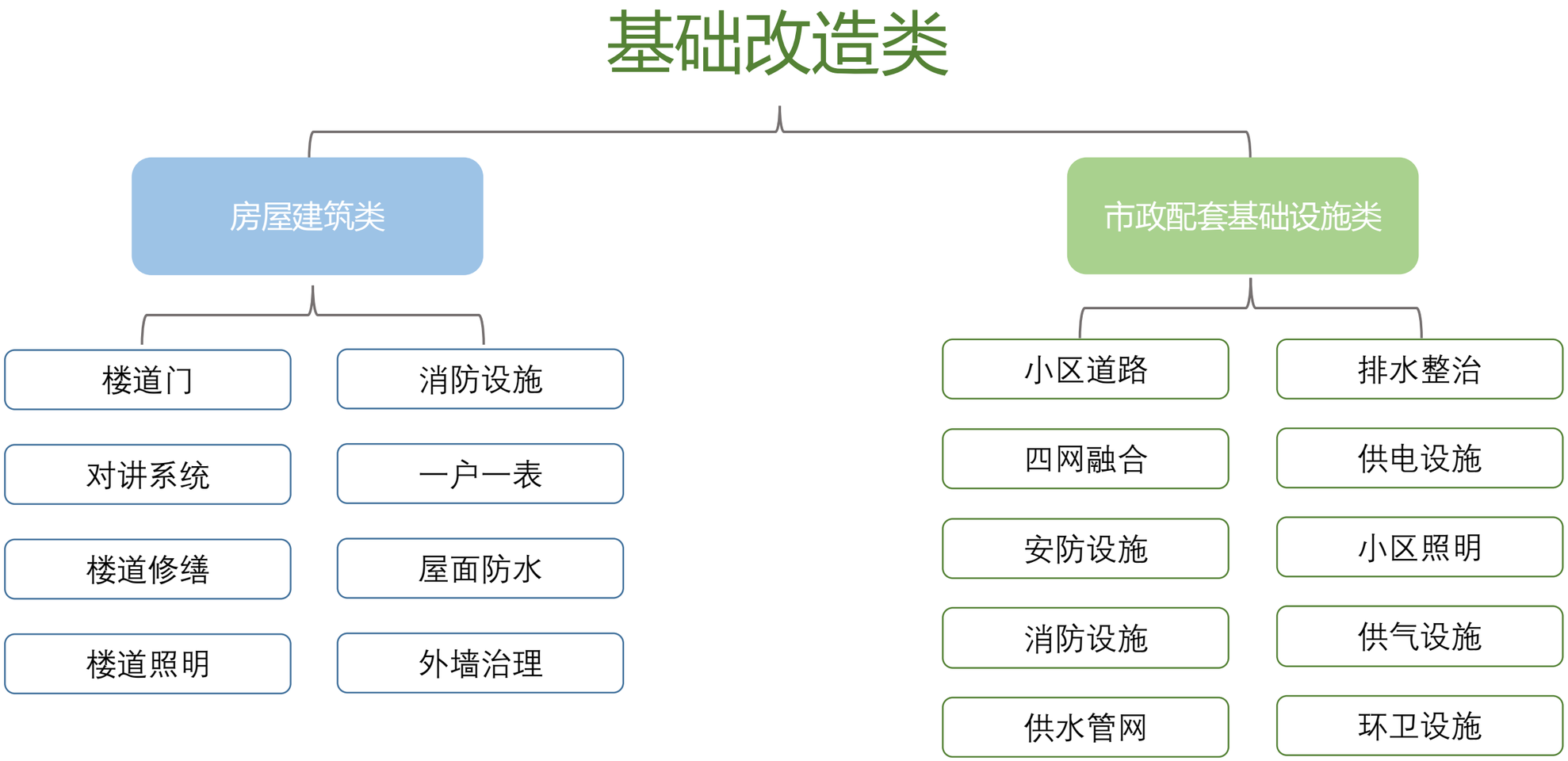
房屋建筑+市政配套基础设施整治改造

房屋建筑：从安全性、美观性、实用性方面对现有建筑进行全方面整治改造，排除安全隐患，完善建筑配套设施，创造安全宜居空间。

市政配套基础设施：以规范性、实用性、功能性为核心，补齐完善小区公共设施，并对存在问题的公共设施进行整治改造，满足居民基本生活需求。

6.1.2 规划重点

基础改造类项目主要目的是通过对老旧小区建筑及基础配套设施等要素按规范新建、修复、完善；对有条件的按现行规范改造的小区应尽可能的按规范改造，以满足居民基本生活及居住安全需求。主要包括以下**2个大类及18个小类**：



6.1.3 房屋建筑类

楼道门	对讲系统	楼道修缮	楼道照明	消防设施	一户一表	屋面防水	外墙治理

（1）规划目的

楼栋门缺失破损，进行维修或增添更换，对楼层公共空间进行管理，提升楼道入口安全性、通行性。

（2）规划依据

- 《楼寓对讲系统 第1部分：通用技术要求》
- 《控制网络HBES技术规范 住宅和楼宇控制系统》
- 《门牌、楼牌设置规范》

（3）总体要求

① 加强老旧小区的安全管理，安装智能刷卡门禁系统，做到单元住户封闭式自防。

② 大门样式的选择要结合小区的整体风貌，应尽量与整体环境统一。

③ 每个楼栋应普及安装楼门。

现状情况

整治意向

6.1.3 房屋建筑类

（4）设计要点

① 对现状较为完好的楼道门进行检查维修，对风貌及使用性较差的楼道门进行漆饰、修缮或更换。

② 改造及更改的楼栋门与小区风格协调统一。

③ 楼栋门可与单位楼牌号统一设计安装，加强楼栋的识别性。

（5）适用形式

楼道门	门廊、单元楼标识
适用于居民楼楼道入口，满足基本的楼道通行、安全要求	楼道大门及门廊整体风格应与建筑一致，同时完善单元楼标识

6.1.3 房屋建筑类

（1）规划目的

安装在住宅小区单元楼下，用图像和声音来识别来访客人，远程控制门锁、监控、安防报警及遇到紧急情况向管理中心求助，通过增设、维修或更换对讲系统，为居民提供切实的安全保障。

（2）规划依据

- 《楼寓对讲系统 第1部分：通用技术要求》
- 《控制网络HBES技术规范 住宅和楼宇控制系统》
- 《楼寓对讲系统及电控防盗门通用技术条件》

（3）总体要求

① 必须满足“安全可靠、经济有效、集中管理”的要求，优先选择耐用和兼容性高的产品类型。

② 结合互联网、移动设备、软件控制等新技术手段，打造智慧小区，方便居民使用。

现状情况

整治意向

6.1.3 房屋建筑类

（4）设计要点

① 确保配备基本的无线的楼宇对讲系统。

② 可对现有门禁系统大门加设刷卡门禁系统及视频系统，提升通行便捷性及通话可视性。

（5）适用形式

小型门禁对讲系统	独立门禁对讲系统
适用于各类型楼道入口，满足基本的门禁、对讲等要求	适用于有较大入口空间的楼道入口，门禁管理系统较为齐全完善

6.1.3 房屋建筑类

（1）规划目的

针对老旧小区建筑内公共楼道内部空间老化、墙面脱落、渗水等问题进行修整，在现状建筑结构基础上运用工程技术手段解决功能性问题，保证在一定年限内后续正常使用。改造包括楼梯扶手、踏步、墙面等。

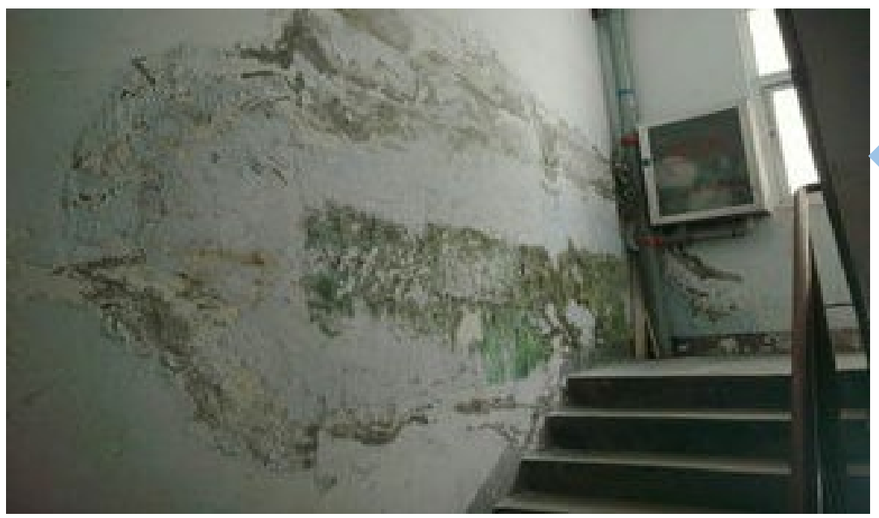
（2）规划依据

- 《民用建筑设计通则》
- 《无障碍设计规范》

（3）总体要求

① 满足防护安全和提升居民生活居住环境的要求。

② 根据现状具体情况对楼道内地面、墙面、管线等要素进行安全性、适用性量化评估，按评估结果保障楼道修缮工作的推进实施。



现状情况

整治意向

6.1.3 房屋建筑类

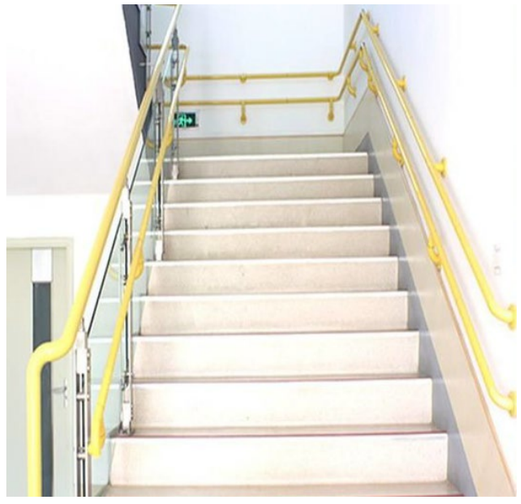
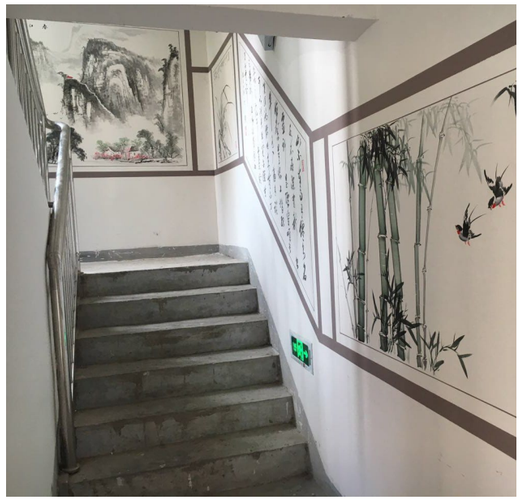
（4）设计要点

① 对松散的旧墙、楼栏板批荡铲除，进行粉刷翻新或瓷块铺贴。

② 按规范安装修复楼梯踏步、楼梯栏杆、栏板及扶手。

③ 规范整理楼道电力电信线路，各类管线入管入盒，按标准贴墙捆扎。

（5）适用形式

墙面、扶手、栏杆改造	踏步面、防滑条改造	加设楼层标识、安全通道指示灯	楼道墙装饰
适用于栏杆扶手破旧、墙面风貌较差的楼道，确保通行安全	适用于破损踏步面及防滑性较差的楼梯，确保通行安全	适用于无楼层标识及安全指示灯的楼道	适用于基础风貌较好的楼道，可通过绘画、摄影作品进行楼道的美化
		 	

6.1.3 房屋建筑类

（1）规划目的

多数老旧小区楼道内缺少照明设备或者照明昏暗，给居民上下楼带来不便，楼道照明给居民夜间使用带来严重不便的情况给予整治。

（2）规划依据

- 《住宅建筑电气设计规范》
- 《建筑照明设计标准》（ GB 50034-2004 ）
- 《用电安全导则》
- 《建筑设计防火规范》

（3）总体要求

① 按现行规范要求改造楼道照明以保证其照度符合要求。

② 优先选择节能灯具，耐久不易损坏。

现状情况

整治意向

6.1.3 房屋建筑类

（4）设计要点

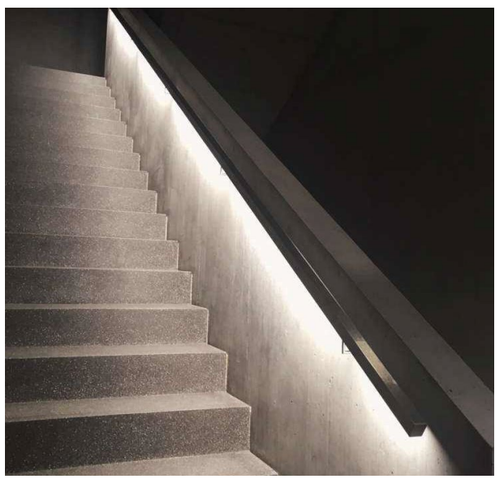
① 每层楼梯、走道、电梯间有基本功能照明，满足社区夜间出行基本照明要求。

② 有条件应设置消防应急照明。

③ 照明设计合理布线，便于施工，减少线路长度。

④ 对楼道内的照明线路要归并整理，采用直线槽和固定在楼板底部。

（5）适用形式

楼道照明	扶手照明	感应开关	应急照明灯
适用于楼梯、走道、电梯间基本的功能照明	适用于楼梯扶手，用于辅助照明	适用于楼梯、走道、电梯间，人到灯亮，人走灯熄，方便节能	适用于楼梯、走道、电梯间，用于提供人员疏散、保障安全或继续工作的照明
			

6.1.3 房屋建筑类

（1）规划目的

老旧居民楼消防设施升级改造，主要是按照统一的标准和规范修复消防设施，配齐消火栓、灭火器等消防 器材，疏通消防通道，接通消防用水，消除火灾隐患等问题。

（2）规划依据

- 《建筑设计防火规范》
- 《建筑灭火器配置设计规范》
- 《消防给水及消防栓系统技术规范》

（3）总体要求

① 对老旧小区消防设施的更新改造，应以实事求是原则，现规范不能满足情况下不能低于原建筑消防标准。

② 检查现有消防设施，保证火灾时可正常使用，更新修复老旧、损坏消防设施设备。

③ 对缺乏消防设计的老旧小区，有条件尽可能按标准配置消防设施并定期维护保养

现状情况

整治意向

6.1.3 房屋建筑类

（4）设计要点

① 高度超过21米的住宅按国家规范维修或完善室内消火栓系统。

② 拆除楼道内破损消防管及消防箱。

③ 新增或更换楼栋内的灭火器材，保持完好有效。

（5）适用形式

挂壁式消防栓	落地式消防栓	防火门	消防火灾报警设施
适用于走道、电梯间，放置位置明显，是基本的消防设施之一	适用于走道、电梯间，放置位置明显，是基本的消防设施之一	适用于封闭疏散楼梯及封闭电梯间，可在一定时间内阻止火势的蔓延，确保人员疏散	适用于楼梯、走道、电梯间，用于提供人员疏散、保障安全或继续工作的照明

6.1.3 房屋建筑类

（1）规划目的

一户一表就是由相关部门将计费水电表直接安装到每一户居民住宅，直接对每一户居民住宅抄表，避免邻里电费纠纷，避免盗窃水电行为，方便居民水电费缴费。通过老旧小区的水电“一户一表”，实施水电户表进行信息化管理。

（2）规划依据

- 《居民一户一表供电技术规定》
- 《物业管理条例》
- 《城镇一户一表改造的若干规定》

（3）总体要求

① 通过实现一户一表，进一步改善全市城区居民生活用电、用水质量，保证人身、供水、配电网系统安全， 满足居民日趋增长的用水、用电需求。

② 统一标准，合理规划，规范施工，分步实施，逐步推进。

小区电表

小区水表

6.1.3 房屋建筑类

（4）设计要点

① 对老旧小区水电已趋老化或已老化的主管线的清理更换，确保居民用电用水安全。

② 按相关部门和公司要求安装改造用电线路、水管、水电表，集中安装一户一表。

③ 对社区非标准一户一表计量装置及其相关设备进行改造更换。

（5）适用形式

智能电表	智能水表
电度表放置于公共楼道内外，且必须安装在电表箱，严禁使用木质和其他不符合规范要求的表箱	水表落地或放在公共楼道内外，条件许可的住户也可采取楼道直接进户等形式加以改造

6.1.3 房屋建筑类

（1）规划目的

屋面治理包含屋面渗水治理、隔热治理及铺装整治等，更换、修复屋面防水层、隔热层、铺装等材料，并对屋面存在违规搭建进行拆除整治。

（2）规划依据

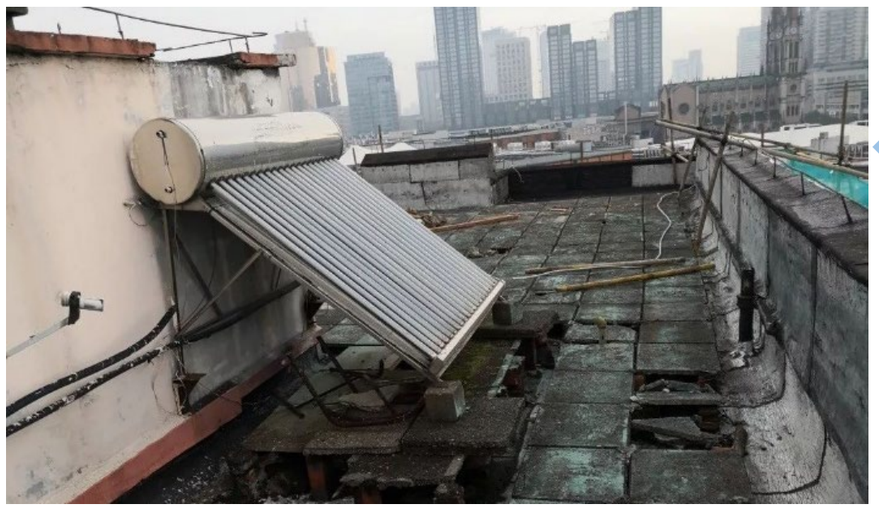
- 《屋面工程技术规范》
- 《屋面工程质量验收规范》
- 《建筑工程施工质量验收统一标准》

（3）总体要求

① 应结合实际情况按照施工工艺流程进行修缮，以达到使用要求。

② 宜结合建筑节能改造进行，宜选用平改坡方案。

③ 屋顶改造应符合《屋面工程技术规范》及《屋面工程质量验收规范》的规定项目。



现状情况

整治意向

6.1.3 房屋建筑类

（4）设计要点

① 对屋面存在违规搭建进行拆除整治。

② 屋顶老旧太阳能及老旧水箱以及其他杂物的整体搬离和改造，屋面天沟及落水口的清理及修复。

③ 屋顶安装的设施、设备应规范设置，并与屋面进行一体化设计。

④ 对存在渗漏、隔热差、铺装破损等问题的建筑物屋面，按规范进行修复完善。

（5）适用形式

屋面铺砖	屋面防水	屋面隔热	屋面瓦
适用于有铺装的屋面，修复或重新铺设铺砖，与原有风格保持一致	适用于存在渗漏的建筑物屋面，修复或重新铺设防水层	适用于隔热性较差的建筑屋面，修复或重新铺设隔热层	适用于建筑破损的瓦面，修复或重新铺设，与原有保持风格一致

6.1.3 房屋建筑类

（1）规划目的

对破损、陈旧、风化严重的房屋外墙进行防渗、粉刷处理，达到防漏、美观效果。整修、更换破损落水管道，统一小区整体环境风貌。

（2）规划依据

- 《建筑外墙外保温系统修缮标准》
- 《民用建筑设计通则》
- 《建筑工程施工质量验收统一标准》

（3）总体要求

① 遵循安全、美观节能环保，与周边建筑环境相协调的原则。

② 位于传统街区的小区，外墙整治应保持有风貌特色，强化区域特色。

③ 建筑立面更新改造应注重小区整体形象特征，突出客家建筑外立面风格。

现状情况

整治意向

6.1.3 房屋建筑类

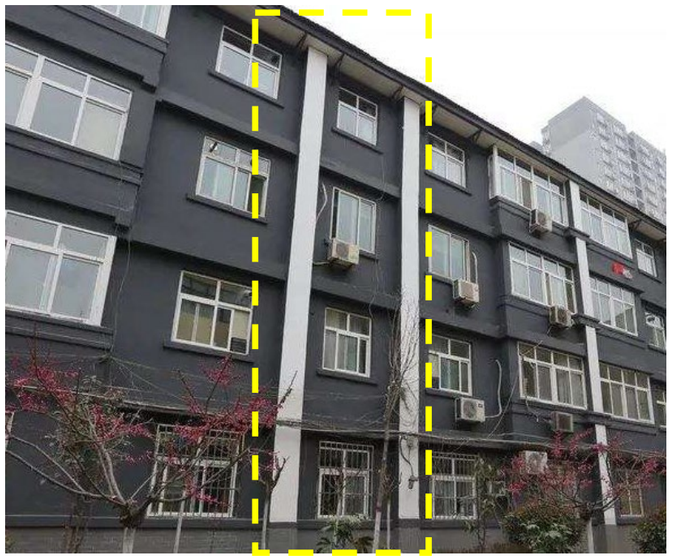
（4）设计要点

① 对残缺、脱落、破损的外墙进行局部修补。

② 外墙翻新小区建筑和整体环境要求进行粉刷类旧外墙翻新和外墙砖类、水刷石类立面清洗翻新。

③ 外墙饰面材料选择应采用节能、环保的建筑墙体饰面材料。

（5）适用形式

外墙刷漆与防护	外墙铺贴与防护	管道装饰
适用于无铺贴式建筑外墙，并对存在防水、隔热问题的外墙进行修复，风格颜色应与原先建筑颜色协调	适用于铺贴式建筑外墙，并对存在防水、隔热问题的外墙进行修复，风格颜色应与原先建筑颜色协调	适用于外置的建筑管道装饰，进行规整及包裹饰板，风格颜色应与原先建筑颜色协调
		

6.1.4 市政配套基础设施类

小区道路 | 四网融合 | 安防设施 | 消防设施 | 供水管网 | 排水整治 | 供电设施 | 小区照明 | 供气设施 | 环卫设施

（1）规划目的

承担社区内部交通联系及居民交往功能的道路。路面的稳定性、平整性、功能性、通畅性及通达性对社区出行的便利性及居住安全起到重要作用。

（2）规划依据

- 《城市居住区规划设计规范》
- 《城镇道路路面设计规范》
- 《城市道路路基设计规范》
- 《城市居住区规划设计规范》
- 《城镇道路交通规划设计规范》
- 《民用建筑设计通则》（GB 50352-2005）
- 《方便残疾人使用的城市道路和建筑物设计规范》
- 《无障碍设计规范》
- 《建筑设计防火规范》
- 《梅州市城乡环境综合整治工作实施方案》

（3）总体要求

① 对现状道路按规范改造到小区道路达基本标准。

② 重点拆除阻碍消防通道的违法建筑物、构筑物及设施，保证消防通道畅通。

③ 步行系统应连续、安全、符合无障碍要求，并应便捷连接公共交通站点。

④ 连接小区主要出入口、公共服务设施，有条件可连接各楼栋建筑，行程风雨步行系统。

⑤ 考虑到交通安全，应对机动车和行人路线进行分流。优化住区适老化步行空间和完善适老化人行设施。

⑥ 应保留和利用有历史文化价值的街道、延续原有的城市肌理。

⑦ 充分考虑具有不同程度生理伤残缺陷者和正常活动能力衰退者（如残疾人、老年人）群众的使用需求。

⑧ 修缮、配建无障碍设施，包括盲道、轮椅坡道及缘石坡道等。

6.1.4 市政配套基础设施类

小区道路 | 四网融合 | 安防设施 | 消防设施 | 供水管网 | 排水整治 | 供电设施 | 小区照明 | 供气设施 | 环卫设施

现状情况

整治意向

（4）设计要点

① 对小区破损路面修复或重新铺整，其面层、基层、垫层构造应根据道路性质的荷载要求进行设计。

② 对有条件的小区道路进行人车分流改造。

③ 可在道路两旁加设绿化带或对现状绿化带进行修复和整理。

④ “海绵化”技术与道路路面的技术结合，采用透水材料。

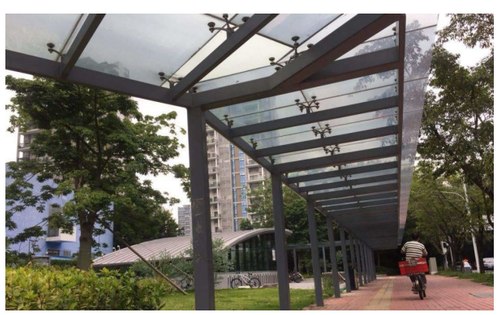
⑤ 开辟公共开敞空间，疏通内部街巷，完善步行网络，有条件可设置风雨连廊。

⑥ 道路及其附属设施色彩、材质等设计应与周边建筑环境相协调，形成整体统一的景观效果。

⑦ 按规范要求设置消防通道、无障碍通道，对无法满足现行规范的小区应符合原有建筑设计标准。

6.1.4 市政配套基础设施类

（5）适用形式

水泥路面	沥青路面	彩色沥青路面	铺装路面
适用于采用水泥路面的小区，对破损路面、路沿进行修复，完善道路划线及道路标识系统	适用于采用沥青路面、存在对外道路车行道的小区，对破损路面、路沿进行修复，完善道路划线及道路标识系统	适用于有活动空间的小区园路及停车位铺装，颜色风格与周边建筑相协调	适用于有活动空间的小区园路及停车位铺装，颜色风格与周边建筑相协调
盲道	**无障碍坡道**	**消防通道**	**风雨连廊**
适用于小区步行道路、广场，盲道设置应方便视力残疾者安全行走和顺利到达无障碍设施位置	适用于采用楼道入口、小区入口等有较高高差的区域，方便残疾人出行	按规范设置消防通道，小区建筑之间不应设置妨碍消防车作业的障碍物	适用于小区步行道、广场及各公共服务区域间的连接路段，方便行人出行
			

6.1.4 市政配套基础设施类

（1）规划目的

指针对老旧小区普遍存在的各类线路“蜘蛛网式”及火灾安全隐患等问题，用一根线路承载“互联网、广播电视网、电信网和电网”的业务需求。

（2）规划依据

- 《电力工程电缆设计规范》
- 《城市电力规划规范》
- 《城市工程管线综合规划》
- 《通讯线路工程设计规范》

（3）总体要求

① 由政府支持，加强供电局、通信运营商、有线电视运营商之间的合作，积极推进“四网融合”项目的建设，改善小区环境。

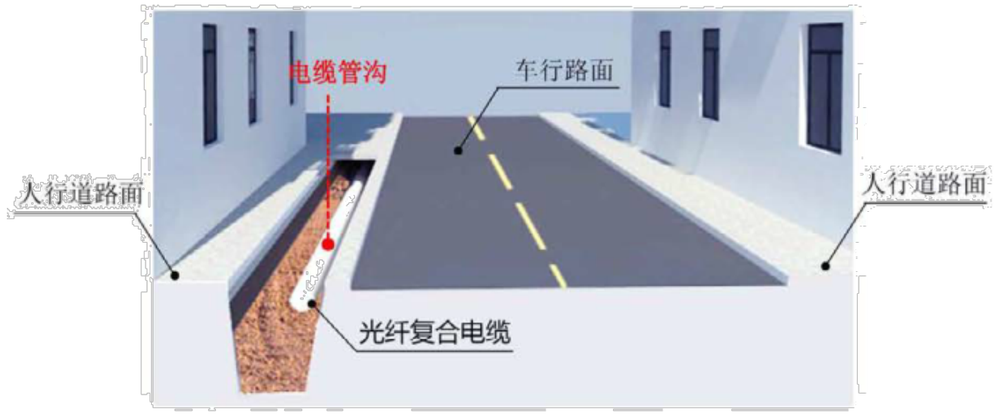
② 充分利用小区有限的地下管线资源，建设安全可靠的光纤复合电力配电网，解决网线“空中凌乱”的问题。

（4）设计要点

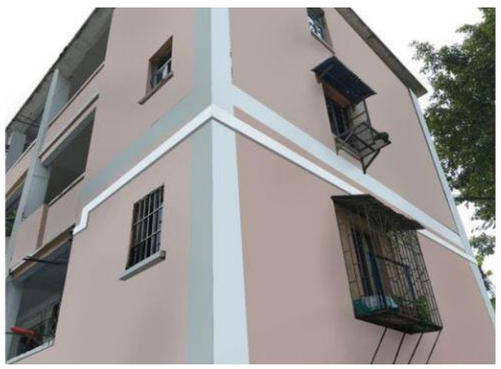
① 对有条件的老旧小区的电力网、互联网、电视网、电话网进行融合。

② 对有条件的老旧小区采用光纤复合电缆技术实现电力光纤入户。

（5）改造意向



改造前



改造后

6.1.4 市政配套基础设施类

（1）规划目的

改造完善升级包括小区内的数字视频安防监控系统、出入口控制系统和派出所集中应用系统，实现小区居民生活安全保障。

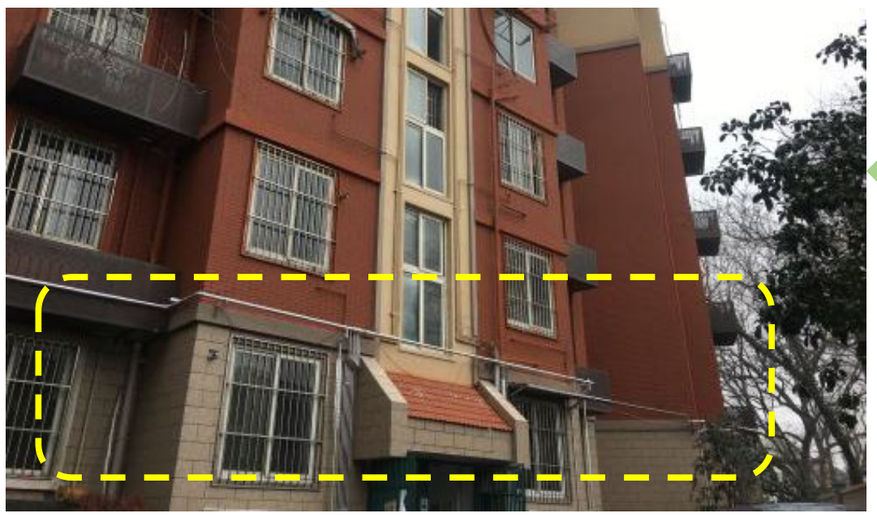
（2）规划依据

- 《安全防范工程技术规范》
- 《入侵报警系统工程设计规范》
- 《视频安防监控系统工程设计规范》

（3）总体要求

① 根据现状条件，进行安防系统和设施的维修或增设工程建设，应符合国家法规和国家现行工程建设标准及有关技术标准、规范和规定的要求。

② 小区安全技术防范系统应选用稳定可靠、成熟先进和优化集成的技术和设备。



现状情况

整治意向

6.1.4 市政配套基础设施类

（4）设计要点

① 安防设置根据实际情况考虑覆盖范围和防范系统。

② 小区原本有的设备和线路部分损坏，采用旧系统更换损坏部件或线路。

③ 老旧小区的大部门设备损坏或缺失，更换云对讲系统或更换智慧楼宇对讲系统进行升级改造。

④ 系统的防区应无盲区和死角，且应24小时设防。

（5）适用形式

监控系统	安全管理系统	报警系统
适用于小区楼道、大门入口及公共活动区域，覆盖视野盲区，做到24小时监控	适用于小区入口，设置保安监护亭、人车安防卡口等安全管理设施	适用于有围墙的小区，采用感应线缆或主动红外线对射器，布置于周界防范，以防范翻围墙和周边进入社区的非法入侵者

6.1.4 市政配套基础设施类

（1）规划目的

小区内火灾自动报警系统、室内消火栓、室外消火栓等固定设施，针对老旧小区的消防安全隐患进行增配灭火器，增设消火栓、火灾报警等装置和器材。

（2）规划依据

- 《建筑设计防火规范》
- 《建筑灭火器配置设计规范》
- 《消防给水及消防栓系统技术规范》

（3）总体要求

① 根据现状条件，维修或增设市政消防设施，满足小区消防安全需求。

② 消防设施位置要求醒目，设施应实用，易于居民操作。

现状情况

整治意向

6.1.4 市政配套基础设施类

（4）设计要点

① 维修完善小区主路和主要街巷消火栓，有条件的主街巷需设置市政消防栓，保护半径不应超过150m，间距不应大于120米。

② 室外消防栓距路边不应超过2m，距房屋外墙不宜小于5m。

③ 室外消火栓宜采用地上式消火栓，当采用地下式消火栓时，应有明显标志。

④ 更换老旧、过期的消防设施、灭火器材，保证完好有效。

⑤ 消防水源应改造满足国家规范要求。

⑥ 有条件可小区显眼位置设置微型消防站和消防应急车。

（5）适用形式

室外消防栓	消防工具柜	微型消防站、消防应急车
适用于室外，按规范检查、维修或新增消防栓，制定安放位置	适用于小区公共区域放置，同时对不能满足现行消防规范的区域进行消防设施补充	适用于有较大空间的小区，可小区显眼位置设置微型消防站和消防应急车

6.1.4 市政配套基础设施类

（1）规划目的

通过规划合理布局管网、用新型优质管材更新老旧管材等措施，改善供水水质、提高供水压力，实现管网循环供水。

（2）规划依据

- 《建筑给水排水设计规范》
- 《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）

（3）总体要求

① 重点排查老旧小区的给水管网，并及时进行维修和更新，达到供水管网无渗漏。

② 根据小区实际情况，合理选择管材和设备。

③ 结合老旧小区新的整治规划，便于实施，尽量与小区道路整体改造项目同步。

整治意向

整治意向

改造前

改造后

6.1.4 市政配套基础设施类

（4）设计要点

① 对残旧管网改造，将原使用的老化的熟铁、铸铁、镀锌等管材换成新型环保、抗腐蚀的管材。

② 采用智能水表、先进保温的技术进行智能管理。

③ 合理布置管线，符合安全距离规范。

④ 梳理地下设施管线敷设，统筹各管线的更换和敷设，遵循敷设原则。

⑤ 在市政管网水压不足时可采用无负压供水设备辅助供水。

（5）适用形式

供水管道	无负压供水设备
适用于老化破损供水管道修复更换，采用防腐性能强，使用寿命长，能承受相应地面荷载的新型管材	适用于水压较低的小区，直接与市政供水管网联接、在市政管网剩余压力基础上串联叠压供水

6.1.4 市政配套基础设施类

（1）规划目的

通过规划合理布局管网、用新型优质管材更新老旧管材等措施，改善供水水质、提高供水压力，实现管网循环供水。

（2）规划依据

- 《建筑给水排水设计规范》
- 《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）

（3）总体要求

① 重点排查老旧小区的给水管网，并及时进行维修和更新，达到供水管网无渗漏。

② 根据小区实际情况，合理选择管材和设备。

③ 结合老旧小区新的整治规划，便于实施，尽量与小区道路整体改造项目同步。

现状情况

整治意向

6.1.4 市政配套基础设施类

（4）设计要点

① 残旧管网改造，进行修复坍塌堵塞排水管道。

② 清理疏通排水管道，并制定定期清理疏通制度，减少管网淤积，保障排水通畅和安全。

③ 更换破损井盖、雨水口等设施。

④ 排水设施应与建筑和小区环境色彩风格相协调。

（5）适用形式

排水管道	井盖	景观化排水设施
适用于室外建筑、道路及低洼地块周边区域，按规范修复、新建排水管道、排水沟，对现状排水明沟加盖板	适用于用于遮盖道路深井，防止人或者物体坠落，修缮、更换小区破旧井盖，风格与建筑和小区环境色彩风格相协调	适用于排水设施与绿化设施衔接处，采用生态景观风格排水设施装饰，提升小区美化程度

6.1.4 市政配套基础设施类

（1）规划目的

从电源接入、电线线路、电压配电设施和用电信息采集、电箱等供电设施进行更新改造，改善老旧小区居民的用电安全环境，提升居民的生活水平。

（2）规划依据

- 《供配电系统设计规范》
- 《梅州市电力设施管理办法》
- 《用电安全导则》
- 《建筑设计防火规范》

（3）总体要求

① 结合原有供电方式，综合考虑小区居民未来用电需求。

② 满足小区居民用电可靠性和安全性。

③ 科学合理的配电布局，与小区整体风貌相协调。

④ 改造用户线路，集中安装一户一点表。

现状情况

整治意向

6.1.4 市政配套基础设施类

（4）设计要点

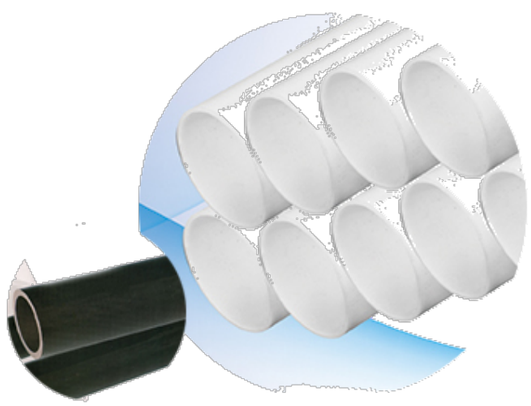
① 更换老旧供配电线路及配电装置。

② 维修小区变配电房、电箱等设施。

③ 满足老旧小区现状及用电发展需求，增容或更换变压器，预留满足中期发展电缆敷设接口。

④ 科学合理选择电气主接线和主要的电气设备。

（5）适用形式

变压器	配电箱、配电房防护	配电箱、配电房美化	电缆保护管
适用于用电需求较大的小区，增容或更换变压器	适用于配电箱、配电房周边防护，风格与建筑和小区环境色彩风格相协调	适用于配电箱、配电房周边美化，风格与建筑和小区环境色彩风格相协调	适用于小区通讯电缆与电力线交叉的地段，防止电力线发生断线造成短路事故
			

6.1.4 市政配套基础设施类

（1）规划目的

指对室外公共区域的照明设施的更新维修改造，包括道路照明、游园广场照明、小区盲区等。

（2）规划依据

- 01《城市道路照明设计标准》
- 02《民用建筑电气设计规范》
- 03 《建筑照明设计标准》
- 04 《梅州市电力设施管理办法》

（3）总体要求

提高道路照明装灯率，消除老旧小区照明盲区。根据小区实际情况，确定不同场地合理选用节能理想的照明灯，做到照明适度设计和统一规划，突出社区特色。

现状情况

整治意向

6.1.4 市政配套基础设施类

（4）设计要点

① 维修更换室外灯具，应具备防水、防喷、抗风、防火等特性，灯具的电器部分应防潮、防漏电和防雷击，线路和设备都应采用安全措施。

② 使用高效节能灯具产品和绿色生态能源。

③ 公共安全照明覆盖包括单元出入口、道路甬道、小区出入口、游园小岛、草地等。

④ 应急灯宜设在侧壁，满足人流疏散要求。

⑤ 道路照明应因地制宜，安装到合适的高度，方便通行和活动交流。

（5）适用形式

道路照明	景观、装饰照明	应急照明
适用于小区道路及公共区域照明，修缮或新增道路照明，提高小区照明覆盖率，灯具风格与建筑和小区环境色彩风格相协调	适用于小区道路及公共区域照明，修缮或新增景观装饰照明，美化小区照明景观及提供辅助照明，灯具风格与建筑和小区环境色彩风格相协调	适用于单元出口、小区出口、公共区域、疏散通道照明，修缮或新增应急照明设施

6.1.4 市政配套基础设施类

（1）规划目的

针对老旧小区供气现状，进行供气设备设施的改造提升，包括燃气设备、燃气管网、电气系统、泄漏报警装置等设施，确保居民燃气的安全使用。从气源到供气末端，各等级管线改造相结合。

（2）规划依据

- 01《城镇燃气规划规范》（GB / T 51098-2015）
- 02《输气管道工程设计规范》（ GB50251-2015 ）

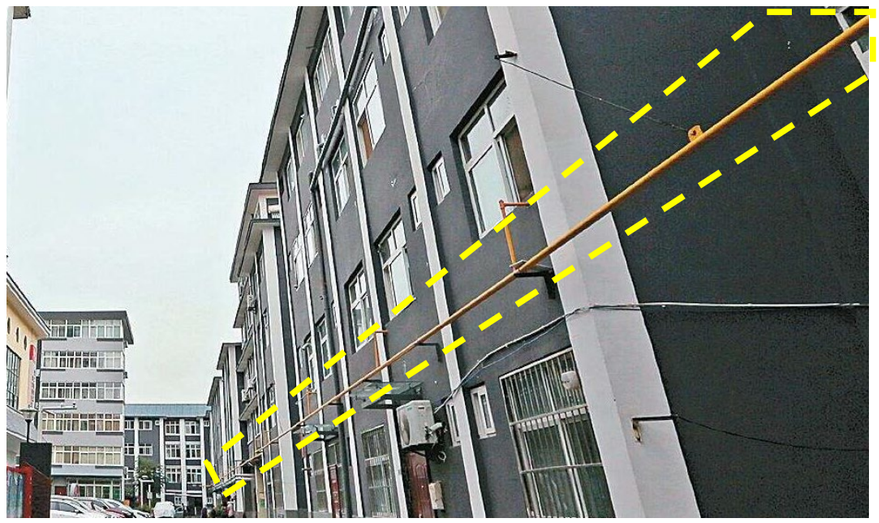
（3）总体要求

根据小区燃气现状和居民的需求情况，相应的更新改造燃气管道、设备和设施。

燃气管网系统的改造应切合小区的未来发展规划，要符合供气安全。

现状情况

整治意向



6.1.4 市政配套基础设施类

（4）设计要点

① 实现燃气小区全覆盖，符合管道燃气安装的小区，确保管到楼栋，盘管到户前。

② 避免小区内杂物堆放、临时建筑搭建骑压管道。

③ 将符合管道燃气安装条件但未安装的用户进行增补安装。

④ 更换老化、腐蚀的燃气管线、燃气装置，更换选用按照设计规范要求的管材、设备。

⑤ 更新、加装燃气报警器和燃气表。

（5）适用形式

燃气供气系统及管道	燃气表	燃气报警系统
安装于小区居民楼处，对有条件安装的小区普及安装天然气设施，并对已建燃气管道进行检查、修缮	一户一表，可采取楼道直接进户等形式加以改造，方便使用	适用于屋内使用燃气区域，防止发生爆炸、火灾、中毒事故

6.1.4 市政配套基础设施类

（1）规划目的

规范老旧小区垃圾收运点设置，环卫设施包括垃圾收运点、垃圾收集站及其围蔽设施等环境卫生设施。

（2）规划依据

- 《城市居住区规划设计规范》
- 《生活垃圾分类设施配置及作业规范》
- 《环境卫生设施设置标准》（CJJ 27-2012）
- 《梅州市城市市容和环境卫生管理条例》

（3）总体要求

① 必须按照国家有关标准、规范要求，高标准、特色化建设环卫设施，要有超前意识。

② 按相关规定和标准做好垃圾分类，做好资源回收利用，并做好垃圾分类宣传工作。

③ 统一规范垃圾收集点的围蔽设施建设，改善老旧小区的公共环境质量。

现状情况

整治意向

6.1.4 市政配套基础设施类

（4）设计要点

① 对原有影响环境的垃圾房、垃圾池进行拆除更换，修复、更换破损垃圾桶（箱）。

② 根据小区的实际空间大小完善垃圾收集点的形式，采用港湾式、封闭式和半封闭式进行布置，造型美观、固定设置、摆放整齐。

③ 场地应围蔽且地面硬底化，设置取水口。

④ 规划好废物运输路径和做好一定的气味处理与隔离。

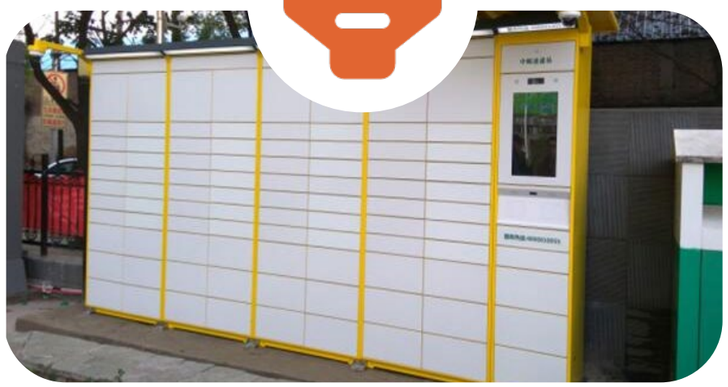
（5）适用形式

小型垃圾箱	垃圾分类箱	垃圾箱、垃圾房隔离
适用于道路及公共场所，设置简易小型垃圾箱，风格与建筑和小区环境色彩风格相协调	适用于小区垃圾收集点，完善做好小区垃圾分类设施，设置垃圾分类箱，风格与建筑和小区环境色彩风格相协调	适用于垃圾收集点、垃圾箱、垃圾房区域，设置风雨棚、绿化带等隔离设施，对气味进行一定的处理与隔离

6.2.1 规划策略

补配套、优环境、聚空间

补配套：补充完善老旧小区建筑配套设施与公共配套设施等，为小区居民创造更加方便、快捷的生活空间。



优环境：对小区内部及周边的环境要素，如小区出入口、健身休闲广场等进行美化提升，以改善居民生活环境，提升小区形象。

聚空间：整合小区及周边杂乱、闲置空间，构建丰富多样、功能完善的休闲活动空间，为居民创造更加舒适的环境空间。

6.2.2 规划重点

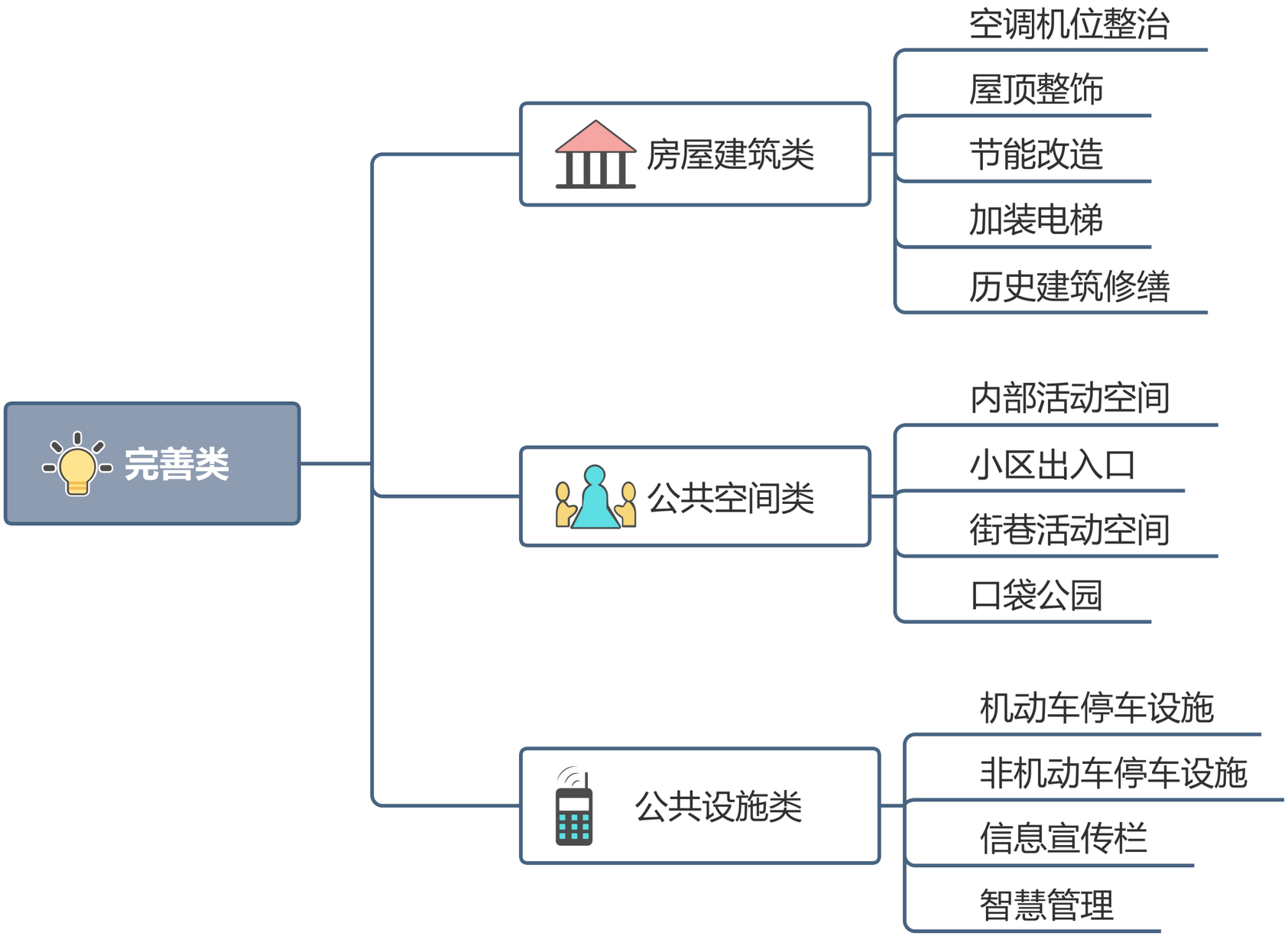
配套设施+环境空间完善建设

配套设施完善：完善建筑配套设施与公共设施，对有条件的老旧小区进行建筑节能改造、加装电梯、完善停车设施、智能化系统等，方便居民日常生活，创造便捷宜居生活空间。

环境空间完善：整合老旧小区内部及周边空间环境，构建丰富多样、设施完备的休闲、健身活动空间，改善居民生活环境，提升小区形象，创造绿色宜居生活空间。

6.2.2 规划重点

完善类改造项目主要目的是通过对老旧小区内部环境空间、配套设施等要素的补充完善，对有条件的小区进行建筑节能改造、加装电梯等，以达到满足居民生活便利、改善型生活需求的要求。主要包括了以下**3个大类及13个小类**：



6.2.3 房屋建筑类

空调机位整治 | 屋顶整饰 | 节能改造 | 加装电梯 | 历史建筑修缮

（1）规划目的

针对老旧小区大部分建筑缺乏专用的空调机位，室外机在建筑外墙上随意摆放，杂乱无意，并且缺乏统一组织冷凝水排放，对过往行人、居民造成干扰等现象进行集中整治，提升小区环境形象。

（2）规划依据

- 《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
- 《建筑外立面附加设施设置安全技术规程》

（3）总体要求

- 所有外墙悬挂物宜整体处理，做到安装整齐美观、形式一致。
- 金属空调机架与主体结构有可靠连接。
- 空调调机位的位置应满足空调室外机的安装及维修方便，室外机宜靠近窗洞设置。

现状情况

整治意向

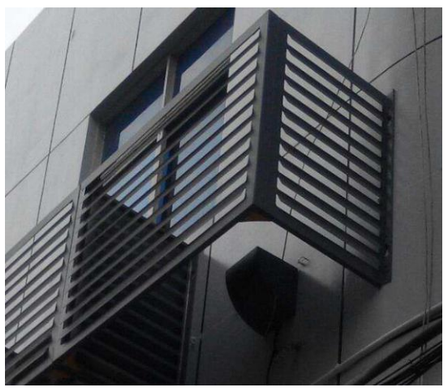
6.2.3 房屋建筑类

空调机位整治	屋顶整饰	节能改造	加装电梯	历史建筑修缮

（4）设计要点

- 空调室外机应统一规划设置，避免建筑立面混乱。
- 空调机位的设置应做到室内机的位置合理，空调冷媒管不能穿越客厅，卧室等主要空间。
- 空调机位的设置应满足空调室外机的安装及维修方便。
- 临街商铺要尽量将门店招牌位与空调外机的整合设计纳入立面设计的要素中。
- 室外机的细部设计应与应注意与住宅外立面结合，细部设计涉及外罩样式、材质、色彩等。

（5）适用形式



6.2.3 房屋建筑类

空调机位整治 | 屋顶整饰 | 节能改造 | 加装电梯 | 历史建筑修缮

（1）规划目的

针对老旧小区屋顶的乱搭乱建乱堆、闲置化、使用率低等问题进行屋顶活化利用，增加老旧小公共活动交流空间，并通过第五立面的美化，提升小区立体形象。

（2）规划依据

- 《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
- 《种植屋面工程技术规程》JGJ 155-2013
- 《屋面工程技术规范》GB 50345-2012

（3）总体要求

- 通过对第五立面的整饰，结合建筑现状特点，考虑小区整体风貌对屋面进行美化整饰，进行全方位的改造，让老旧小区重焕活力。
- 运用屋顶扩大公共活动范围，提高建筑空间使用效率，增加景观活动层次。

现状情况

整治意向

6.2.3 房屋建筑类

空调机位整治 | 屋顶整饰 | 节能改造 | 加装电梯 | 历史建筑修缮

（4）设计要点

- 屋顶装饰不可以夸大而忽略整体，应根据不同的建筑风格选择合适的屋顶装饰形态。
- 建筑屋面更新改造材料应优先选用对径流雨水水质无影响或影响低的外装饰材料，不宜采用具有污染的沥青油毡屋面。

（5）处理建议

- 运用屋顶创造出集交往、休闲、健身、游戏、娱乐等功能于一体的四季如春、充满浪漫色彩的屋顶“空中花园”。将居民的户外活动空间由地面延伸到屋顶。
- 充分注重楼体与屋顶的色彩搭配，营造活泼生动的建筑形象。在建筑材料的使用上，考虑建筑自身结构形式尽量选择轻质钢结构。
- 屋面采用保温隔热板及屋面种植绿化，减少通过屋面的热传递引起顶层室内温度升高， 减少空调负荷，达到节能和改善小区微气候的双重目的。

屋顶绿化

屋顶可食用化

屋顶能源化

6.2.3 房屋建筑类

空调机位整治	屋顶整饰	节能改造	加装电梯	历史建筑修缮

（1）规划目的

在保证老旧小区建筑的结构安全、室内环境和室内人员居住舒适度的前提下，对围护结构、用能设备和配套设施等采取节能技术措施，以降低建筑运行能耗，节约资源。

（2）规划依据

- 《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T 129-2012
- 《小水电电网节能改造工程技术规范》GB/T 50845-2013

（3）总体要求

- 节能改造工作应在结构安全的前提下开展，鼓励创新，结合节能、节水措施，采用如太阳能、雨水收集等节能新技术。
- 外窗节能改造优先采用窗扇改造措施，安装符合节能要求的窗扇，有条件保留原窗框。
- 屋面节能改造可采用平屋面加保温系统或平屋面改坡屋面，屋顶安装的设施设备应规范设置，并与屋面进行一体化设计。

现状情况

整治意向

6.2.3 房屋建筑类

空调机位整治	屋顶整饰	节能改造	加装电梯	历史建筑修缮

（4）设计要点

- 既有居住建筑在实施全面节能改造前，应先进行抗震、结构、防火等性能的评估，其主体结构的后续使用年限不应少于20年。有条件时，宜结合提高建筑的抗震、结构、防火等性能实施综合性改造。
- 实施部分节能改造的建筑，宜根据改造项目的具体情况，进行抗震、结构、防火等性能的评估以及改造后的使用年限进行判定。
- 既有居住建筑实施节能改造前，应先进行节能诊断，并根据节能诊断的结果，制定全面的或部分的节能改造方案。
- 既有居住建筑节能改造，应优先提高外窗的保温和遮阳性能、屋顶和西墙的保温隔热性能，并宜同时改善自然通风条件。
- 既有居住建筑外墙节能改造工程应优先选用安全、对居民干扰小、工期短、对环境污染小、施工工艺便捷的墙体保温技术，并宜减少湿作业施工。

（5）适用形式

建筑屋顶节能改造	建筑立面节能改造	节能电气设备
对既有建筑的屋顶架空隔热、装太阳能等技术减少能耗。	局部立面可运用外窗遮阳，更换高效节能窗，原则上不建议对外立面整体进行节能改造。	采用新风系统及其他节能型用电设备，提高能源利用效率。

6.2.3 房屋建筑类

空调机位整治	屋顶整饰	节能改造	加装电梯	历史建筑修缮

（1）规划目的

针对老旧小区居民楼无电梯，上下楼使用不便的现状，对满足加装电梯要求条件的老旧楼宇，鼓励居民积极参与电梯加装，以满足居民日益增长的美好生活需要，方便居民生活。

（2）规划依据

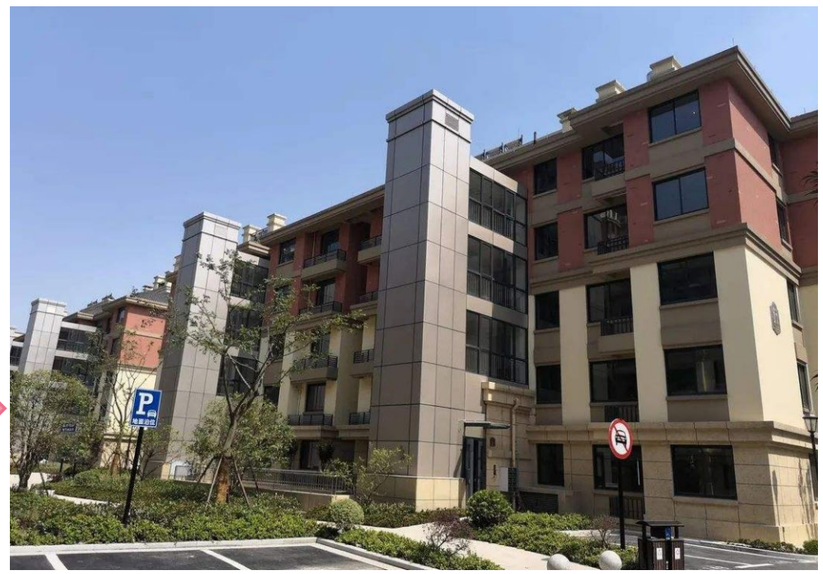
- 《安装于现有建筑物中的新电梯制造与安装安全规范》
- 《电梯安装验收规范》
- 《梅州市市辖区既有住宅增设电梯管理规定》

（3）总体要求

- 根据现状调研情况，合理确定电梯加装位置，选择电梯结构形式，减少对周边建筑、市政管线、出行道路的影响，方便居民出行。
- 涉及文物保护单位及其保护范围的加装电梯工程，须经文物部门审批同意。

现状情况

整治意向



6.2.3 房屋建筑类

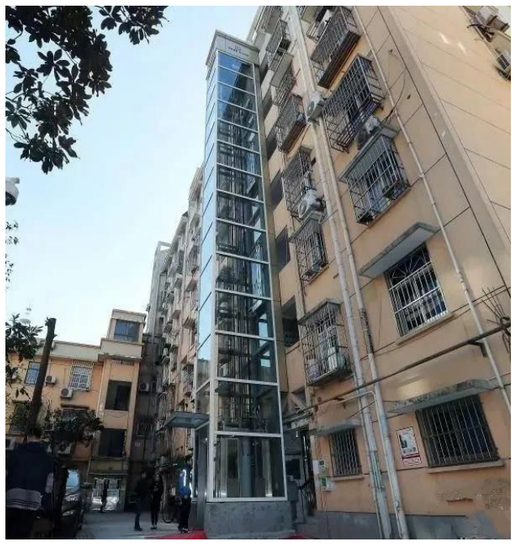
空调机位整治	屋顶整饰	节能改造	加装电梯	历史建筑修缮

（4）设计要点

- 设计方案以实用为原则，按照《梅州市市辖区既有住宅增设电梯管理规定》的要求，严格控制连廊、井道尺寸，尽量减少对本楼及周边建筑的消极影响。
- 既有住宅增设电梯后，其建筑间距、建筑日照、建筑使用功能、消防安全等应符合国家现行相关规范的要求。
- 增设电梯兼做消防电梯时，应满足消防电梯的有关规定。
- 电梯增设工程施工现场质量管理，应有相应的施工标准以及管理体系等考核制度。

（5）适用形式

电梯井道样式选择

钢筋混凝土井道	钢筋混凝土观光井道	钢结构井道	钢结构观光井道
			
根据现状条件选择井道电梯形式，场地紧张环境要求较高建议选择工期短、施工方便、外观整洁明亮的钢结构观光电梯。			

6.2.3 房屋建筑类

空调机位整治 | 屋顶整饰 | 节能改造 | 加装电梯 | 历史建筑修缮

（1）规划目的

针对老旧小区改造中涉及历史建筑及周边环境的保护及修缮问题，坚持规划先行，分类保护，修旧如旧，以保护促开发，实现可持续利用，以开发促保护，实施更有效的保护。

（2）规划依据

- 《历史文化名城名镇名村保护条例》
- 《梅州市保护历史建筑的实施意见》

（3）总体要求

- 对历史建筑外立面进行修复、保养、维护，尽可能还原历史真实原貌，使其历史风貌得以延续。工程范围主要包括文物本体外立面局部修复、门窗修整及复原、落水管修复、木构件修缮、金属防锈处理、室外构架拆除、管线规整以及周边违章搭建拆除等内容。
- 既要保护每个有价值的建筑单体，也要保护那些能体现客家历史建筑价值的整体格局与风貌，还要保护其相关的历史环境。

现状情况

整治意向

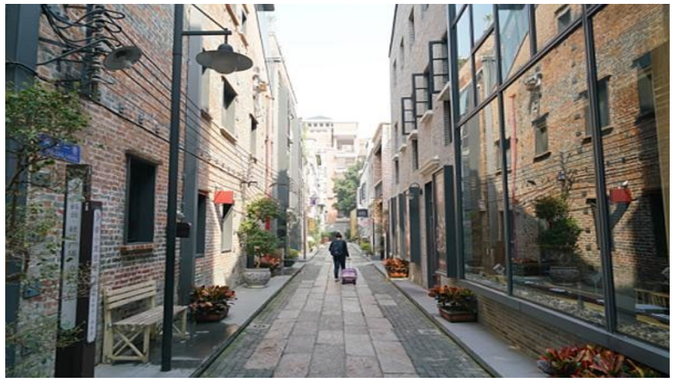
6.2.3 房屋建筑类

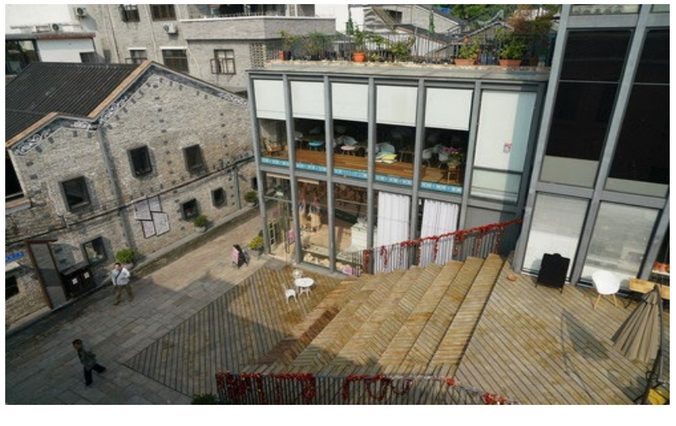
空调机位整治	屋顶整饰	节能改造	加装电梯	历史建筑修缮

（4）设计要点

- 严格遵循“真实性、完整性、可识别性以及最低限度干预”原则进行修缮设计、施工。不得改动任何有历史意义的遗存，包括:原有地形地貌、建筑平面布局、形制、造型、版式特征、艺术风格、建筑材料及工艺等。
- 慎重对待复原物件。对复原者，必须找足依据，对缺少依据者，只要无碍结构和使用功能，暂不作复原。对缺乏复原依据但历史上已做过“复原”，甚至与历史痕迹有冲突的“复原”，只要其具备保护功能，均考虑予以保留。

（5）改造案例





6.2.4 公共空间类

内部活动空间	小区出入口	街巷活动空间	口袋公园

（1）规划目的

根据老旧小区现状基础，在条件允许的情况下，对小区内部活动空间环境进行重新整合，构建丰富多样、设施完备的养生休闲、健身活动空间，以满足居民日常生活需求。

（2）规划依据

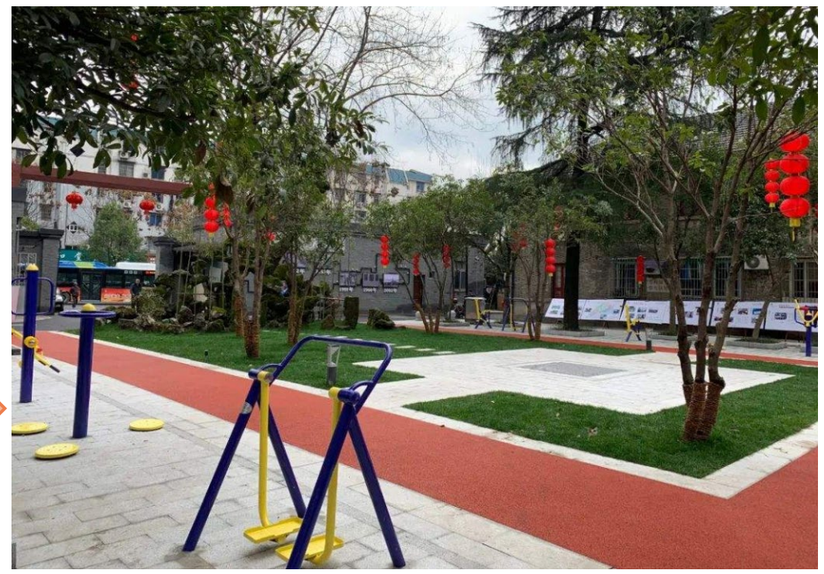
- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
- 《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019

（3）总体要求

- 文化性：注重本地文化的保护与发展，发掘自身的文化传统和历史渊源，并在此基础上创新创造。
- 多样性：公共活动空间考虑不同年龄段、不同时段的需求，注重公共活动空间的功能多样性。
- 领域性：对活动空间进行限定或暗示，墙体、绿篱、台阶坡道、铺地变化等，提高活动场所的归属感和凝聚力。

现状情况

整治意向



6.2.4 公共空间类

内部活动空间	小区出入口	街巷活动空间	口袋公园

（4）设计要点

- 规划设计应从功能出发，为居民的使用提供方便和舒适的小空间，尽量将大型开敞广场化整为零。
- 规划应尽量满足小区的人车集散、社会交往、老人活动、儿童玩耍、休闲散步、娱乐健身等需求。
- 功能分区组合可根据小区具体条件，设计空地休闲区、绿地植被区、水池假山区、小品雕塑区、回廊座椅区等不同区域，共同构成层次丰富的活动空间。为儿童的娱乐游戏、青少年的运动健身、老年人的休闲舞蹈等不同活动提供场地，以满足不同年龄段居民的生活需求。

（5）改造案例

6.2.4 公共空间类

内部活动空间	小区出入口	街巷活动空间	口袋公园

（1）规划目的

小区出入口是小区与城市相连接的主要空间，是整个小区的门户和形象体现。规划旨在通过对老旧小区出入口空间的景观改造，提升小区整体形象。

（2）规划依据

- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
- 《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019

（3）总体要求

- 入口标识造型应保证入口处人车视野通畅、有条件的小区可人车分流进行一体化设计。
- 提倡多样化、艺术化的入口标识设计以提高识别性，不建议随意采用仿古牌坊形式。
- 对于有历史价值的入口牌坊应进行保护和修缮。

现状情况

整治意向

6.2.4 公共空间类

内部活动空间	小区出入口	街巷活动空间	口袋公园

（4）设计要点

- 入口标识造型应保证入口处人车视野通畅，位于转弯处的标识应设立在道路直线段，与转弯保持3m以上净距。
- 入口空间有限的小区，标识立柱在人视高度的最大宽度不应超过1.5m。有条件进行人车分流的小区，入口标识可人车分流进行一体化设计，人行通道宽度不小于1.2m。
- 入口标识形象应根据小区不同条件进行设计：
  ① 位于重要景区、历史建筑、历史街区周边的小区，按风格协调的原则考虑仿古牌坊式入口标识设计。
  ② 一般小区对于有一定历史价值的入口牌坊，应在原有入口牌坊上加以修缮复原，保留原有小区的历史文化感。
  ③ 的入口标识提倡多元化、艺术化设计，如简洁现代式入口、小区名石刻等，不建议随意采用复古形式。其形体、材质、细部色彩应与小区文化和周边城市风貌相适合。

6.2.4 公共空间类

内部活动空间	小区出入口	街巷活动空间	口袋公园

（1）规划目的

街巷活动空间是指当老旧小区内部规模较为有限时，利用小区周围街区公共空间，作为居民日常生活和社会生活的室外活动空间。包括街道、广场、街区绿地、体育场地等。在老旧小区改造规划中，应合理整合小区周边资源，为小区居民创造更加丰富的活动空间。

（2）规划依据

- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
- 《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019

（3）总体要求

- 文化性：注重本地文化的保护与发展，发掘自身的文化传统和历史渊源，并在此基础上创新创造。
- 多样性：公共活动空间考虑不同年龄段、不同时段的需求，注重公共活动空间的功能多样性。
- 因地制宜：针对街巷式小区空间有限的情况，需根据不同的现状制定不同的活动空间改造策略，达到空间的有效增补和优化利用。

现状情况

整治意向

6.2.4 公共空间类

内部活动空间	小区出入口	街巷活动空间	口袋公园

（4）特色街巷

根据现状小区周边环境情况，打造不同功能与性质的特色街巷活动空间。总体可将街巷空间三类，分别为休闲娱乐街巷、商业街巷、文化街巷。

- **休闲娱乐街巷：**以休闲休憩为主，根据现状条件配置娱乐健身设施，以丰富街区活动空间。

- **商业街巷：**利用老旧小区地段优势，结合周边商业街区，营造特色商业氛围。

- **文化街巷：**结合老旧小区及周围的文化背景，发掘历史文化，结合雕塑小品、绿化景观，打造特色文化街巷空间。

6.2.4 公共空间类

内部活动空间	小区出入口	街巷活动空间	口袋公园

（1）规划目的

口袋公园也称袖珍公园，指规模很小的城市开放空间，常呈斑块状散落或隐藏在城市结构中，为当地居民服务。城市中的各种小型绿地、小公园、街心花园、社区小型运动场所等都是身边常见的口袋公园。在老旧小区改造中，应合理整合小区周边资源，为小区居民创造更加舒适的生活空间。

（2）规划依据

- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
- 《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019

（3）总体要求

口袋公园具有选址灵活、面积小、离散性分布的特点，它们能见缝插针地大量出现在城市中，对于老旧小区活动空间增补具有重要的作用。因口袋公园往往插建于街角、宅旁等空间有限的区域，故需着重处理好绿化与建筑之间的关系，植物配置需避免对采光、通风的影响，并处理好场地高差等问题，做好老人、小孩等使用的安全措施。

现状情况

整治意向

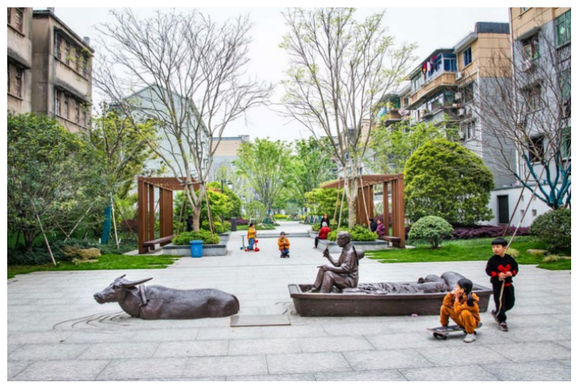
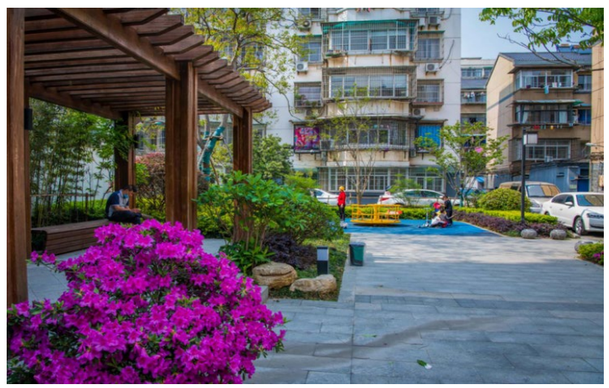
6.2.4 公共空间类

内部活动空间	小区出入口	街巷活动空间	口袋公园

（4）设计要点

- 根据小区及周边环境现状，充分利用现有空隙与边角地带，广种花草，实施“见缝插绿”。
- 绿化与建筑之间可通过对景与借景、隔景与障景、诱导与暗示、渗透与延伸、尺度与比例、质地与肌理等设计手法进行协调。
- 规划需注意尽量不产生或减少对居民现状交通通行的影响，便于小区居民使用。
- 注意人车分流，充分避免人行与车行相冲突。
- 场地内存在一定高差的平台、廊道等，需做好无障碍设施及围护措施。

（5）改造案例

6.2.5 公共设施类

机动车停车设施	非机动车停车设施	信息宣传栏	智慧管理设施

（1）规划目的

通过对老旧小区现状场地与设施的整理，对有条件的小区重新进行停车设施规划，结合周围绿化空间，提高小区整体环境水平。同时完善提升相关配套设施，如护角、减速带、标志标牌、智能道闸等，保障居民的日常生活需求。

（2）规划依据

- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
- 《城市停车规划规范》GB/T 51149-2016
- 《车库建筑设计规范》JGJ 100-2015

（3）总体要求

- 解决停车场地内的停车与行车通道的关系，及其与外部道路交通的关系，使车辆进出通畅、线路短截，避免车辆的交叉干扰。
- 根据现状具体情况利用各类可利用的平台、屋顶及墙面增加有效绿化率。

现状情况

整治意向

6.2.5 公共设施类

机动车停车设施	非机动车停车设施	信息宣传栏	智慧管理设施

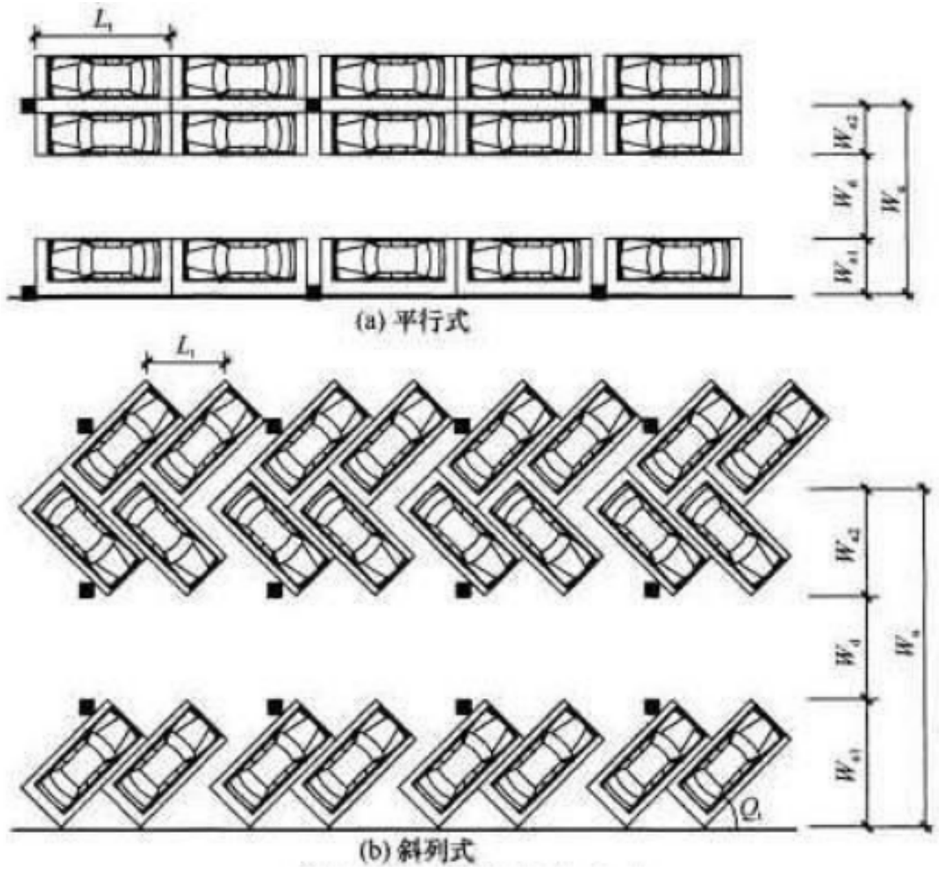
（4）设计要点

- 对需进行规划调整的既有停车位，应结合场地条件采取平行式、垂直式或斜列式等适宜的停车布置形式，明确划分用地界线，不挤占步行空间及活动场所。
- 对新增地面停车，宜结合小区绿化工程，采用生态铺装、通水铺装等铺地材质，以提升小区绿化，改善小区微环境。
- 当小区内的停车场地条件受限时，可考虑增设机械式立体停车库，但需减少对小区环境、居民生活的影响。
- 规划应考虑增设新能源汽车充电设施，鼓励居民使用新能源汽车。

（5）停车基本形式

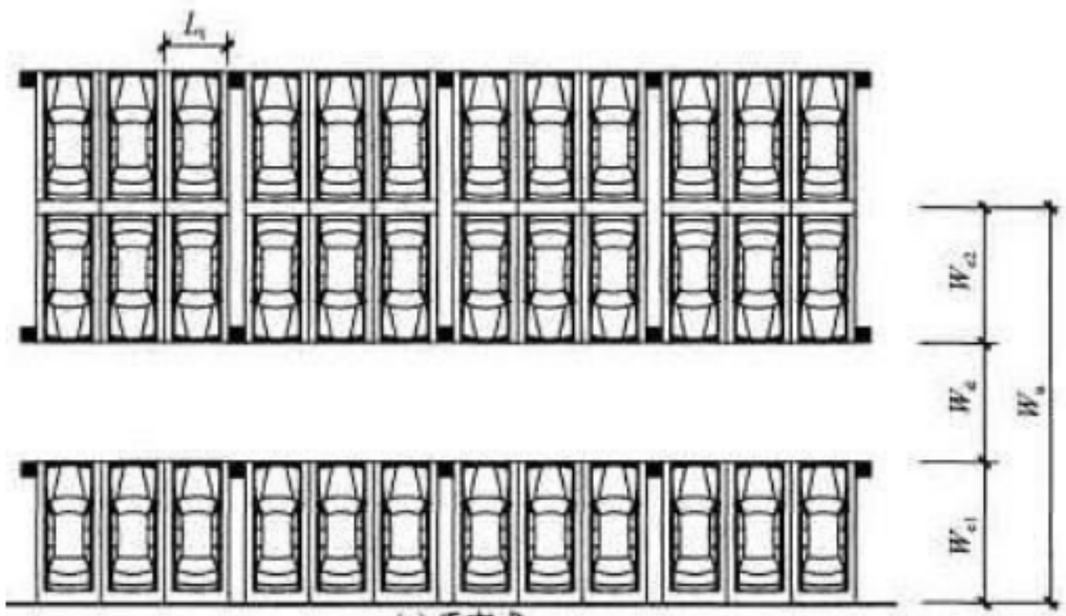
机动车停放的基本形式有垂直式、斜列式和平行式。

- **平行式：**平行停车方式车辆进、出车位更方便、安全，但每辆车因进出需要而占用的面积较大。
- **斜列式：**斜角停车时进、出车较方便，所需转弯半径较小，相应通道宽度面积较小，但进、出车只能沿一个固定方向，且停车位前后出现三角形面积，因而每辆车占用的面积较大。
- **垂直式：**垂直停车可以从两个方向进、出车，停放较方便，在几个停车方式中所占面积最小，但转弯半径要求较大，行车通道较宽。



6.2.5 公共设施类

机动车停车设施 | 非机动车停车设施 | 信息宣传栏 | 智慧管理设施



(c) 垂直式

小型车最小停车位、通（停）车道宽度表

停车方式			垂直通车道方向的最小停车位宽度（m）		平行通车道方向的最小停车位宽度 L_t（m）	通（停）车道最小宽度 W_d（m）
			W_{e1}	W_{e2}		
平行式		后退停车	2.4	2.1	6.0	3.8
斜列式	30°	前进(后退)停车	4.8	3.6	4.8	3.8
	45°	前进(后退)停车	5.5	4.6	3.4	3.8
	60°	前进停车	5.8	5.0	2.8	4.5
	60°	后退停车	5.8	5.0	2.8	4.2
垂直式		前进停车	5.3	5.1	2.4	9.0
		后退停车	5.3	5.1	2.4	5.5

（6）铺地与其他设施

生态停车位

停车位划线

充电桩

机械式停车位

6.2.5 公共设施类

机动车停车设施	非机动车停车设施	信息宣传栏	智慧管理设施

（1）规划目的

根据实地调研，现状老旧小区内非机动车停车设施多杂乱无序、乱搭乱建，影响居民通行以及小区景观。规划旨在通过对小区空间环境的重新梳理、更新，寻求更为合理、美观的非机动车停车设施布局。

（2）规划依据

- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
- 《城市停车规划规范》GB/T 51149-2016
- 《车库建筑设计规范》JGJ 100-2015

（3）总体要求

- 根据小区的规划布局形式、环境特点及用地的具体条件，采用集中为主，分散为辅的非机动车停车系统。
- 根据现状条件对已有非机动车停车场地进行调整与再利用规划，优化提升原有非机动车停车设施。

现状情况

整治意向

6.2.5 公共设施类

机动车停车设施	非机动车停车设施	信息宣传栏	智慧管理设施

（4）设计要点

- **露天非机动车停车区：**

  ① 非机动车停车区划线或固定装置的色彩，宜与小区整体的街道路面、周边建筑相协调。

  ② 非机动车固定装置可结合树池、座椅等景观设施设计。

- **非机动车停车棚：**

  ① 新建车棚不得影响周边居民住宅通风采光，宜采用轻型材质建造，色彩与周边建筑环境协调；

  ② 宜设置充电插座，停车棚出入口处安装电子监控。

（5）场地与其他设施

停车位划线

充电设施

固定装置

雨棚停车位

6.2.5 公共设施类

机动车停车设施	非机动车停车设施	信息宣传栏	智慧管理设施

（1）规划目的

针对现状老旧小区中信息公布栏、宣传栏存在的简陋、乱贴乱画等问题进行整治改造，以提升小区整体形象，满足居民日常生活需求。

（2）规划依据

- 《信息栏工程技术标准》JGJ/T424-2017
- 《公共信息导向系统导向要素的设计原则与要求》GB/T 20501-2013

（3）总体要求

- 信息栏设施的设置应符合相关规范的控制要求，合理布局、规范设置、便于识别，并应符合下列规定：不应妨碍行人和车辆的通行安全；不应影响居民的正常活动；不应影响小区景观和视觉环境。
- 信息栏设施应根据信息传达对象的活动习惯与使用便利，设置在公共服务设施及人流集中的路径与场地。
- 沿道路、街区设置的信息栏应满足安全视距的要求，不应设置在道路交叉口视距三角形区域内。

现状情况

整治意向

6.2.5 公共设施类

（4）设计要点

- 独立式信息栏应根据其规格和数量，设置相应的支撑体系，并应与地面连接牢固。
- 室外独立式信息栏设施不应利用行道树或损坏绿地，并应符合下列规定：不应依附于行道树设置；不应在道路绿化分隔带中设置。
- 附建式信息栏不得破坏被依附载体的整体效果，不得影响建（构）筑物安全，设置位置、形式、大小、色彩等应与被依附载体相协调。
- 信息宣传栏设置参考以下标准：

① 限制尺寸：长度不大于1.0m ，宽度不大于1.0m ，高度不大于2.2m；

② 最小清除路径：不应小于1.5m；

③ 应设置在人行道上，离人行道侧石40-80cm ，不占导盲带和轮椅通道，一般不设置在绿化带内。

（5）适用形式

挂式宣传栏

立式宣传栏

立式宣传栏（带雨棚）

6.2.5 公共设施类

机动车停车设施	非机动车停车设施	信息宣传栏	智慧管理设施

（1）规划目的

以信息化平台为依托，完善老旧小区公共服务体系为实体，产业集群为面，带动小区及周边的群众、组织及企业公共参与，资源共享，重塑充满生机及活力的智慧型老旧社区。

（2）总体要求

在老旧社区智慧管理设计时，以技术先进、系统使用、结构合理、产品主流、低成本、低维护量作为基本建设原则，来规划整个社区的智慧管理系统，达到全面改善居民的居家生活、社区服务、停车和安防问题，同时可以充分利用住户资源开展商业运营，使老旧社区变身成为智慧社区，焕发新的生机和活力。

（3）设计指引

智慧管理是充分利用数字化及相关计算机技术和手段，对城市基础设施与生活发展相关的各方面内容进行全方位的信息化处理和利用，具有对城市地理、资源、生态、环境、人口、经济、社会等复杂系统的数字网络化管理、服务与决策功能的信息体系。

现状情况

整治意向

6.2.5 公共设施类

机动车停车设施	非机动车停车设施	信息宣传栏	智慧管理设施

（4）设计要点

- **一卡通：**在用户使用同一张非接触感应卡，就能实现多种不同管理功能和用途，减少携带多张卡片的麻烦。
- **停车系统：**通过计算机、网络设备、车道管理设备搭建的一套对停车场车辆出入、场内车流引导、收取停车费进行管理的网络系统。
- **社区APP：**社区app是社区智能化最有效的管理方法：
  ① 可以更好的维持社区环境，发现社区脏乱等各种影响社区环境，发现一些违章建筑等，能及时整顿调整。
  ② 提供更好的便民服务，能够让他们第一时间了解到社区的最新资讯，通知等。
  ③ 促进社区居民关系，让社区居民建立更加和谐融洽的关系。
  ④ 方便物业管理并及时提供帮助。
- **快递设施：**将传统的小区居民基础设施信报箱进行升级，成为集收包裹、信件、报纸等为一体的智能信包箱。既避免了丢失快递、信件等麻烦，也方便用户随时提取。

一卡通

智能停车系统

社区APP

自助快递柜

6.3.1 规划策略

增配套、优服务、提品质

增配套：梳理周边配套设施情况，增加老旧小区各类配套设施配比，为社区居民创造更加丰富、完备的生活空间。

优服务：以人性化、多元化、智能化等为目标，优化老旧小区及周边的服务设施及系统，为社区居民提供更便利、便捷的生活条件。

提品质：根据相关规范要求，丰富老旧小区及周边配套设施种类，提高设施服务水平，提升社区居民生活品质。

6.3.2 规划重点

配套设施+服务系统优化配比

配套设施优化：结合现状及设施服务半径，优化配套服务设施配比，合理增加商业设施、公用设施等便民设施，方便居民日常生活，创造丰富、便捷的社区生活空间。

服务系统优化：根据实际情况及相关规范要求，对文化、幼托、养老等服务设施的规模、服务水平等进行合理优化，打造人性化、多元化、智能化的社区服务系统。

6.3.2 规划重点

提升类改造项目主要目的是根据对现状小区及周边区域配套设施、服务系统的梳理情况，从片区出发，统筹资源，合理增设配置各类服务设施，以达到丰富社区服务供给、提升居民生活品质的要求。主要包括了以下**六个方面**：

6.3.3 医疗服务设施

（1）规划目的

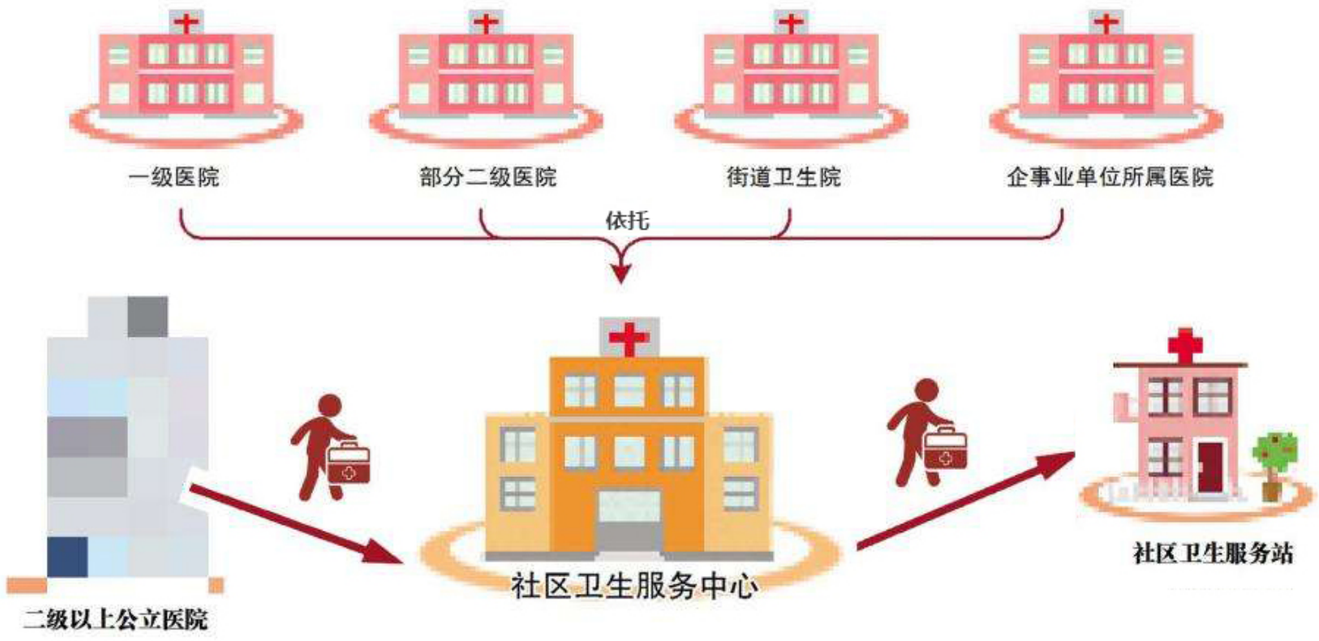
通过对老旧小区的现状摸查，结合周边设施基础，整合社区资源，建立健全完善社区医疗服务体系，包括社区卫生服务站、便民医疗服务平台、家庭病床、家庭医生全程服务、居民健康资料信息库等，以保障居民基本的卫生服务需求。

（2）规划依据

- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
- 《城市公共服务设施规划标准》GB 50442

（3）总体要求

- 社区卫生服务系统是按照国家医改规划而设立的非营利性基层医疗卫生服务机构，实行以健康为中心、家庭为单位、社区为半径、需求为导向的服务宗旨。
- 以解决社区主要卫生问题、满足基本卫生服务需求为目的，融预防、医疗、保健、康复、健康教育、计划生育技术服务功能等为一体的，有效、经济、方便、综合、连续的基层卫生服务。



6.3.3 医疗服务设施

（4）设计要点

- **社区卫生服务站：**
  ① 不独立占地，应安排在合并设置建筑的首层，设独立出入口。
  ② 服务人口为0.5～1.2万人，服务半径为300米，建筑面积为120～150平方米。
  ③ 遵循均衡配置、方便实用的原则。

- **家庭病床：**以家庭作为护理场所，选择适宜在家庭环境下进行医疗或康复的病种，让病人在熟悉的环境中接受医疗和护理，既有利于促进病员的康复，又可减轻家庭经济和人力负担。

- **便民医疗服务平台：**利用微信(小程序、公众号)平台统一入口，依托电子健康卡及居民身份信息统一认证，打通医保支付渠道，建立健全覆盖全市的互联网医院服务体系，复诊、慢病患者足不出户即可享受专业的诊疗服务，提高医疗服务效率。

- **居民健康资料信息库：**居民健康档案内容主要由个人基本信息、健康体检记录、重点人群健康管理及其他卫生服务记录组成。主要内容包括：个人健康档案、家庭健康档案和社区健康档案。

社区卫生服务站

医疗服务平台APP

电子健康档案

6.3.4 公共卫生设施

（1）规划目的

针对现状老旧小区及周边社区公共厕所、垃圾收集设施分布不合理等问题，合理配置、完善提升相关设施，为居民创造更为舒适的生活环境。

（2）规划依据

- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
- 《城市公共服务设施规划标准》GB 50442
- 《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337-2018

（3）总体要求

- 改造提升公共卫生设施，提升基础设施平均水平。
- 加强保洁人员规范管理，提高基础设施管理水平。
- 加强宣传教育工作，利用发放宣传资料、宣传窗、讲座等形式广泛宣传，并在设施周边位置设置温馨的文明提示牌、卫生宣传牌，引导群众讲究公共卫生、爱护公共卫生设施。

现状情况

提升意向

6.3.4 公共卫生设施

（4）设计要点

- **公共厕所：**
  ① 以附属式公共厕所为主，独立式公共厕所为辅，移动式公共厕所为补充。
  ② 节约用地，宜与其他环境卫生设施合建。
  ③ 设置间距宜为400～600米，设置密度按每平方千米规划3座～5座。
- **废物箱：**
  ① 城市核心功能区、市民活动聚集区等地区的主干路，人流量较大的次干路，人流活动密集的支路，以及沿线土地使用强度较高的快速路辅路设置间距为30m～100m。
  ② 宜采用分类收集的方式。
- **垃圾收集点：**
  ① 服务半径不宜超过70m，宜满足居民投放生活垃圾不穿越城市道路的要求。
  ② 肉菜市场及其他生活垃圾产量较大的场所附近应单独设置生活垃圾收集点。
  ③ 可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式。

独立式公厕

移动式公厕

废物箱

垃圾收集点

6.3.5 便民商业设施

（1）规划目的

针对现状老旧小区及周边社区商业形式杂乱、商业设施种类不齐等问题，按照服务半径要求，合理配置、完善提升便民商业设施，主要涵盖标准化菜市场、社区综合超市和社区便民店等三大类，为社区居民日常生活消费创造了更加快捷方便的购物环境。

（2）规划依据

- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
- 《社区商业设施设置与功能要求》SB/T 10455-2008

（3）总体要求

- 以“15分钟生活圈”为基础，均衡设置便民商业设施。
- 围绕群众的刚性消费需求，重点发展广大市民群众日常生活中必不可少的业态，方便社区居民日常生活，构建和谐社区。
- 明确社区商业功能定位、商业面积和形态模式，做到圈圈相连、环环相扣，为打造便利消费环境夯实基础。

现状情况

提升意向

6.3.5 便民商业设施

（4）设计要点

- 以邻里商业为基础，完善提升商业设施种类及业态。
- 商业设施的店招、店牌、灯光等形象设计宜与社区的建筑风格相协调。
- 便民商业设施在布局和设置时，应优选考虑必备型业种及业态的设置。

社区商业功能、业态组合表

分类	业态组合		
	功能定位	必备型业种及业态	选择型业种及业态
邻里商业	保障基本生活需求，提供必需生活服务	菜店、食杂店、报刊亭、餐饮店、理发店、维修、再生资源回收	超市、便利店、图书音像店、美容店、洗衣店、家庭服务等
居住区商业	满足日常生活必要的商品及便利服务	菜市场、超市、报刊亭、餐饮店、维修、美容美发店、洗衣店、再生资源回收、家庭服务、冲印店	便利店、药店、图书音像店、家庭服务、照相馆、洗浴、休闲、文化娱乐、医疗保健、房屋租赁等中介服务等
社区商业中心	满足日常生活综合需求，提供个性化消费和多元化服务	百货店、大型综合超市、便利店、药店、图书音像店、餐饮店、维修、美容美发店、洗衣店、沐浴、再生资源回收、家庭服务、照相馆	专卖店、专业店、旅馆、医疗保健、房屋租赁等中介服务、宠物服务、文化娱乐等

（5）商业设施形态

便利店

洗衣店

维修店

6.3.6 幼托设施

（1）规划目的

根据现状调研情况，大部分老旧小区位于老城区、旧开发区内，托幼设施较为落后，分布半径也不满足相关规范要求，规划从实际出发，完善提升设施相关配套，对有需求、有条件的社区按规范要求配置托幼设施，为社区家庭提供更加方便、安全的托幼服务。

（2）规划依据

- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
- 《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ 39-2016（2019年版）

（3）总体要求

- 明确市场准入的审批和管理、动态监督的主体，统一托幼机构建设、卫生、消防、食品安全、保育人员从业资质等标准，保障托幼服务行业有章可循、有规范可依。
- 整合社会资源，鼓励发展普惠性幼托服务，将托幼服务嵌入社区的中小型长期照看机构，为家庭提供就近方便、小型化、负担得起的托幼服务。
- 从机构设立、运营、人员配置等全方位设置标准，明确托幼机构营业范围，明确场地、设施设备、运营服务等内容。

现状情况

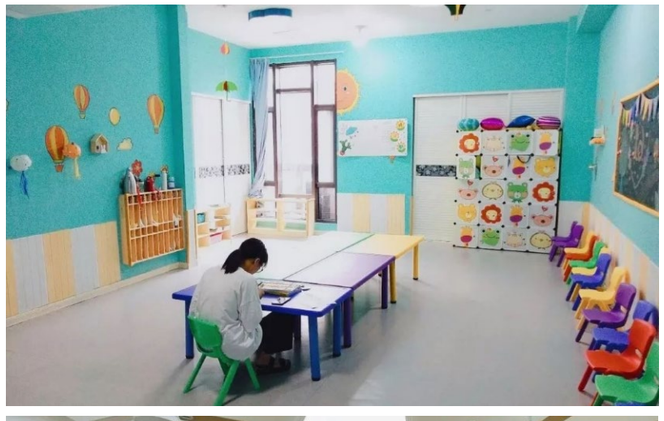
提升意向

6.3.6 幼托设施

（4）设计要点

- 托儿所、幼儿园的服务半径宜为300米。
- 应建设在日照充足、交通方便、场地平整、干燥、排水通畅、环境优美、基础完善的地段。
- 不应与大型公共娱乐场所、商场、批发市场等人流密集的场所相毗邻。
- 应远离各种污染源，并应符合国家现行有关卫生、防护标准的要求。

（5）托幼设施意向



室内活动空间

贴心服务模式

室外活动场所

6.3.7 养老设施

（1）规划目的

根据现状调研情况，老旧小区周边养老设施大部分存在配套设施落后、护理床位不足、布局不合理等问题，规划按照相关规范要求，完善提升养老设施相关配套，对有条件的社区增设养老设施，以满足日益增加的养老服务需求。

（2）规划依据

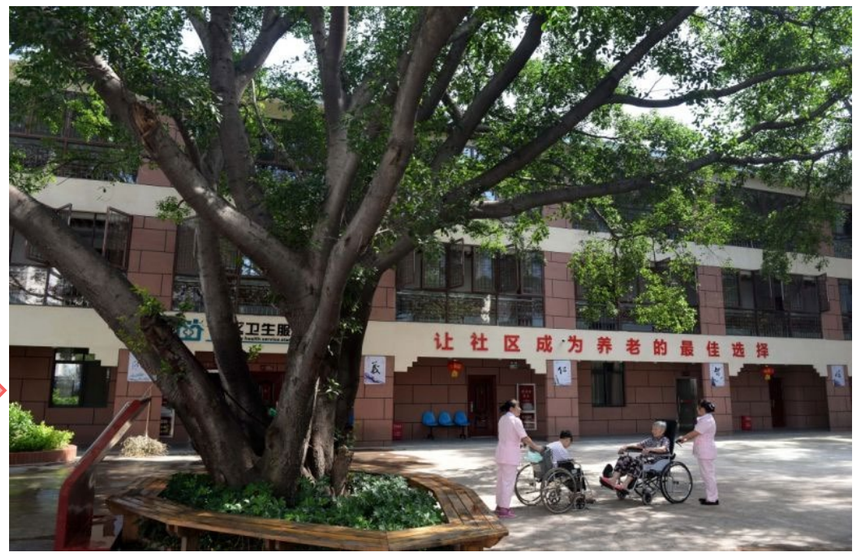
- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
- 《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ 450-2018

（3）总体要求

- 提升现状养老设施配套，合理设置老年人的生活服务、保健康复、娱乐及辅助用房等。
- 发展“复合型”模式养老设施，即指将养老服务设施与医疗、卫生、社区服务等可相容的功能设施复合集中建设的配置类型，便于节约土地、降低建设成本、提高服务质量和效益。
- 应当逐步完善医疗服务水平，以医养结合型养老机构为发展方向。

现状情况

提升意向



6.3.7 养老设施

（4）设计要点

- 城市社区养老服务设施服务半径以500米为宜。
- 道路系统应保证救护车辆能停靠在建筑的主要出入口处，且应与建筑的紧急送医通道相连。
- 养老设施内供老年人使用的场地及用房均应进行无障碍设计。
- 应设置老年人用房和管理服务用房，其中老年人用房包括生活用房、文娱与健身用房、康复与医疗用房。

（5）养老配套设施意向

棋牌室

图书室

康复室

活动室

书法室

疗养室

6.3.7 养老设施

（1）规划目的

通过现状调研发现，大部分老旧小区及周边社区中存在文化传承不足，社区文化缺失、文化宣传意识不到位等问题。规划以改造为契机，在满足老旧小区基础设施建设的同时，加强对历史文化风貌、建筑的保护建设，增强对党建文化、红色文化的弘扬宣传，让客家文化、红色文化得以发展传承，在城镇建设中焕发活力。

（2）规划依据

- 《梅州市保护历史建筑的实施意见》2015年
- 《城市公共服务设施规划标准》GB 50442

（3）总体要求

- 坚持规划先行，分类保护，以保护促开发，实现可持续利用，以开发促保护，实施更有效的保护。
- 既要保护每个有价值的建筑单体，也要保护那些能体现客家历史建筑价值的整体格局与风貌，还要保护其相关的历史环境。
- 要尊重历史、保存原貌、修旧如旧，切忌重新包装改建，破坏原有的历史信息。

提升前

提升后

6.3.7 养老设施

（4）设计要点

- **注重历史文化传承**：对涉及居住生活的一般问题，如建筑质量、结构、配套设施等，进行规范化改造；对社区内不同风貌类型的建筑设置针对性的改造内容，在社区居住条件改善的同时保留社区历史文化特色。

- **保持历史文化与物质需求平衡**：老旧小区是过去人们生活和居住的场所，记载着城镇街区的居住文化，尤其是历史文化街区，反映着城镇的自然历史演进。在老旧小区改造工作中追求历史文化与物质需求相平衡，也恰恰是城镇街区历史真实性的完美体现。

- **加强文化宣传建设**：有效利用社区公共活动场所、街区长廊，打造党建文化、红色文化宣传阵地，积极营造共同了解、共同学习的良好氛围，使文化建设工作展示出新的活力和面貌。

历史建筑保护

党建文化宣传

6.4 更新类

6.4.1 更新类老旧小区数量梳理

1. 拆除利用（与规划市政道路协调）

结合梅州市总规与控规，对位于规划市政道路上的老旧小区进行核对，此类小区拟于拆除，以便规划市政道路建设。

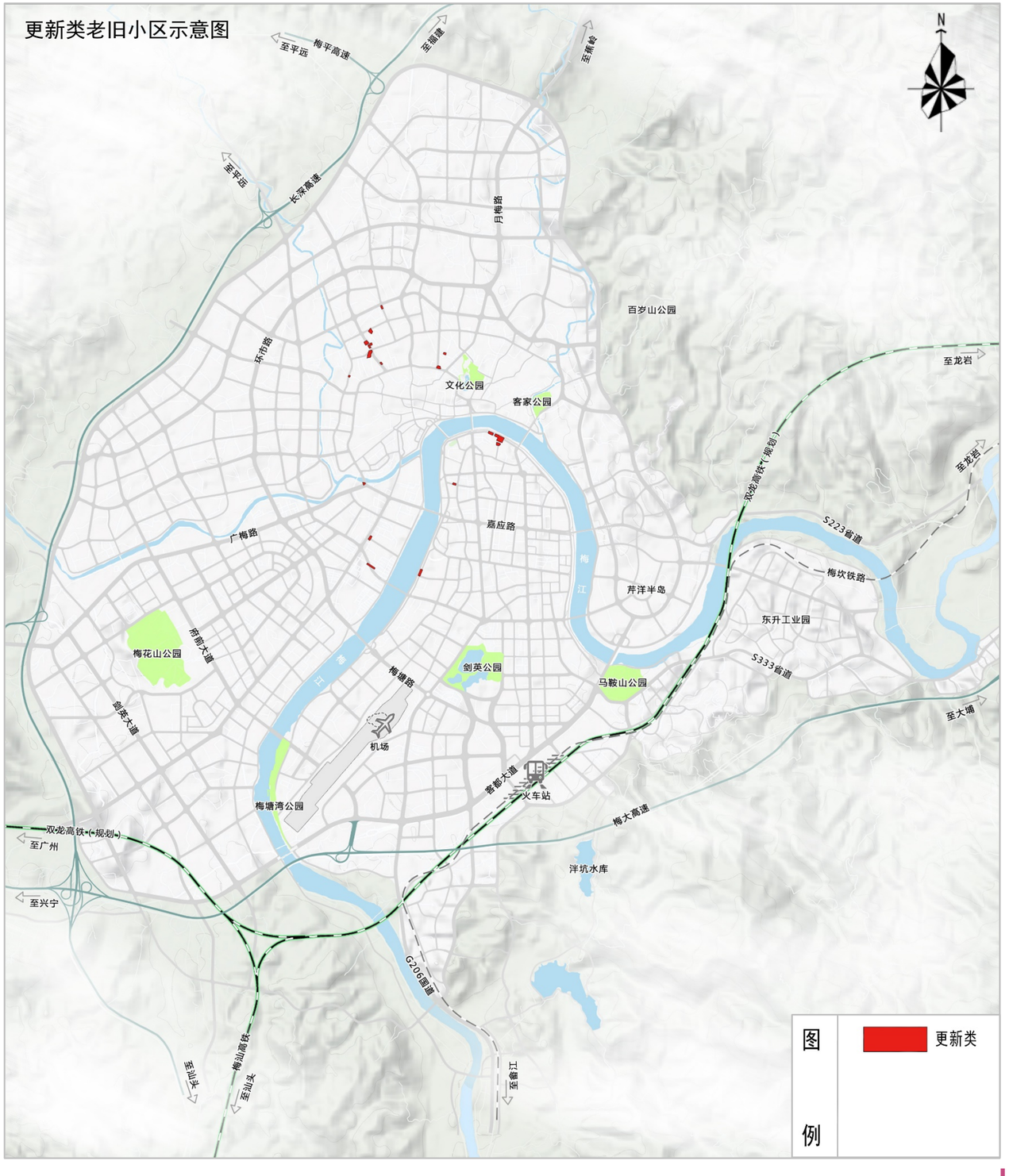
2. 拆旧新建（与规划项目的协调）

对规划范围内已有规划或正在规划的项目进行梳理，此类项目为拆旧新建项目，促进城市更新。

以上所得，**纳入更新类的老旧小区共有19个**。

更新类老旧小区统计表

序号	县区	所属镇区/街道	小区名称
1	梅江区	江南街道	市食品宿舍
2			商务局宿舍小区
3			丽景苑—物资局宿舍小区
4			外经宿舍小区
5			工会小区
6			客新新村河堤小区
7		金山街道	梅州市煤炭局宿舍
8			物价局宿舍
9			煤炭局宿舍
10		城北镇	纸箱厂
11			县建宿舍
12			农械厂宿舍2栋
13			社企宿舍
14			梅县农械厂集资宿舍
15			县委宿舍、松口水泥厂宿舍、梅县会议所宿舍、梅县上官塘宿舍
16			食品宿舍2栋
17			公路局生活宿舍
18	梅县区	新城街道	雄风大厦
19			一横路住宅区



PART 07

近期建设规划

7.1 项目筛选原则

7.2 近期建设计划

7.1 项目筛选原则

项目筛选原则应结合评价体系，通过对老旧小区建成时期、综合环境条件、市政配套设施条件、社区服务设施条件、居民改造意愿、政策环境等进行综合评价，筛选出优先改造的近期建设规划项目，逐步改善群众居住条件，有计划、有目的的推进老旧小区改造。

□ 建成时期：时间优先

本规划统计的老旧小区的建成年代可分为：80年代以前、80至90年代、90年代以后，其中80年代以前和80至90年代建成小区占比约2.99%和27.29%，90年代以后建成小区占比约69.72%，**建成时期较早的小区应优先建成时期较晚的小区改造。**

□ 综合环境：环境优先

本次专项规划对梅江区、梅县区近900个老旧小区进行筛选，统计老旧小区现状普遍存在问题，**对综合环境条件失养失修失管状况严重的小区进行优先改造。**

□ 市政设施：基础优先

排查老旧小区供水、供电、供气、通信等市政设施现状问题，结合新的市政配套设施规范，**对市政设施配套不完善、设施老旧、存在安全隐患的小区进行优先改造。**

□ 社区服务设施：服务优先

梅州市中心城区老旧小区基本无物业管理单位、无加装电梯，缺乏垃圾处理设施，大部分老旧小区无障碍、养老抚幼服务、公共活动场所等社区服务设施建设标准，滞后于社会经济发展和建设宜居城市的要求，**应对社区服务设施严重滞后、给居民生活带来不便的老旧小区进行优先改造。**

□ 居民改造意愿：意愿优先

老旧小区近期建设规划中，居民改造意愿尤为重要，在充分尊重居民意愿的前提下合理筛选老旧小区，**对居民改造意愿强烈的老旧小区进行优先改造。**

□ 风貌节点：区域优先

综合考虑城市界面、城市天际线，以及城市风貌管控等因素，**对城市主次干道沿线、沿江沿湖等风貌节点周边的老旧小区进行优先改造。**

□ 政策环境：政策优先

在已被相关政策、规划选定的改造对象中，选取梅州中心城区涉及到的老旧小区，**依据相关政策及法律法规，进行优先改造。**

7.2 近期建设计划

【2020年-2025年】近期计划

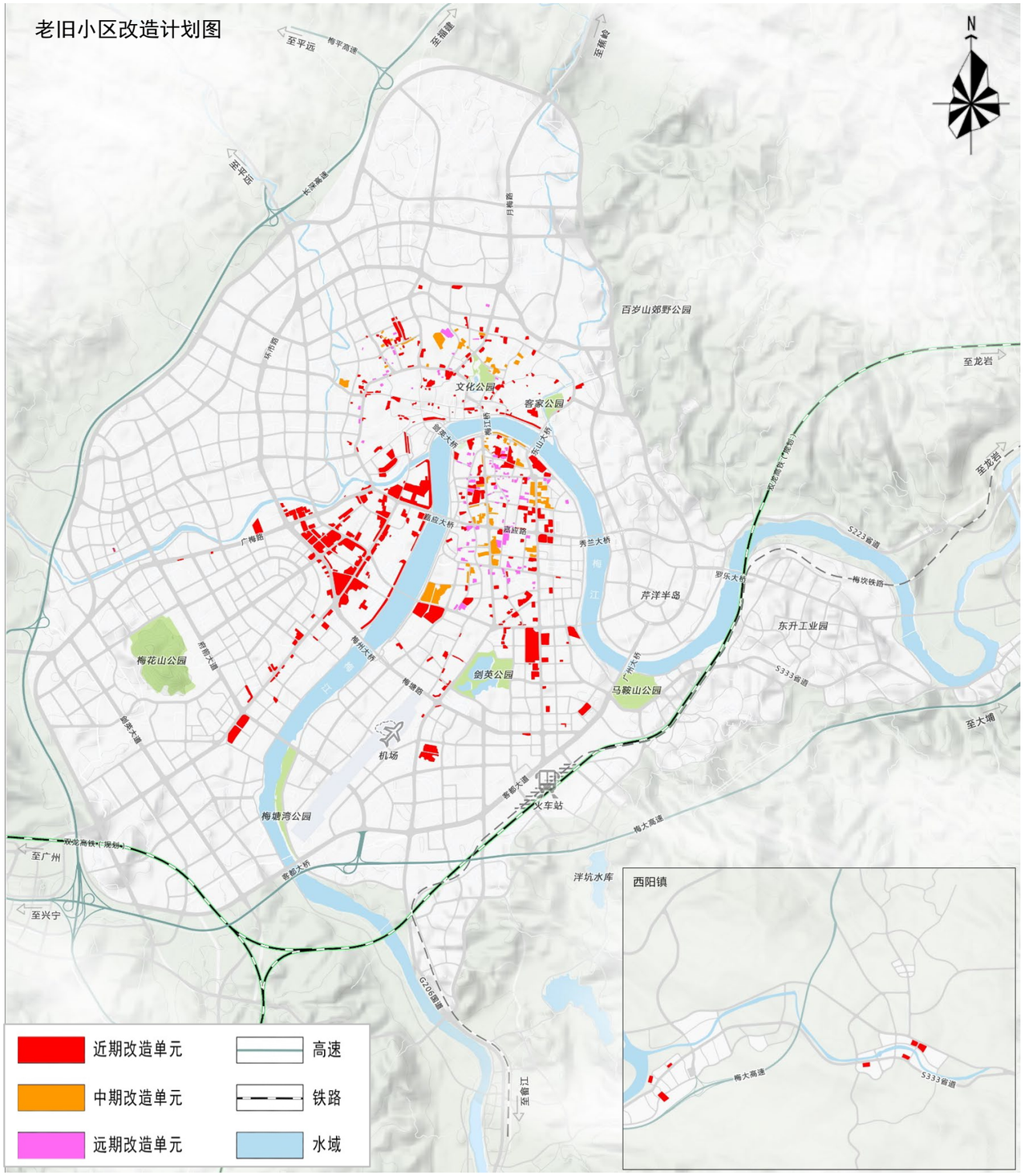
通过老旧小区综合整治更新，实现房屋加固整齐、配套设施完善、环境整洁宜人、管理维护有序，全面提升老旧小区宜居水平。将金城花园、新洲路723地质队宿舍、凤尾园小区等较大规模老旧小区，列入2020年-2025年度老旧小区改造建设规划项目。**2020年-2025年度规划改造老旧小区307个单元，**占梅州市中心城区老旧小区单元总数量的**64.63%。**

【2026—2030年】中期计划

从片区相互联动、影响，及扩大改造效果的角度出发，2026—2030年老旧小区改造区域主要集中在目前已改造及2020年-2025年改造的片区周边。**2026—2030年规划改造老旧小区单元约76个，**约占梅州市中心城区老旧小区单元总数量的**16%。**

【2031—2035年】远期计划

继续强化对老旧小区的改造力度，稳步推进老旧小区改造工作。在2020年-2025年、2026—2030年老旧小区改造基本完成的情况下，将其余老旧小区列入2031—2035年老旧小区改造建设规划项目。**2023-2025年度规划改造老旧小区单元约92个，**约占梅州市中心城区老旧小区单元总数量的**19.37%。**



老旧小区近期建设计划表（梅江区）

序号	县区	所属镇区/街道	编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序
1	梅江区	江南街道办	JN01001	梅南大院	60000	9	完善类	2020-2025年
				劳动局、邮电局、新财政局宿舍、老财政局宿舍、税局宿舍	12000	5		
2			JN01002	新沙院	24000	10	完善类	
3			JN01009	市石油公司	2000	2	基础类	
4			JN01010	市中行宿舍	1280	1	基础类	
				区商业局宿舍	4000	3		
				百货宿舍	2800	1		
				饮服宿舍	1900	1		
5			JN01017	公安局宿舍	7500	7	完善类	
6			JN01019	水电宿舍	2000	3	基础类	
				建委宿舍	970	1		
7			JN01023	市农发行小区	2100	3	基础类	
8			JN01024	市防疫站小区	1800	4	基础类	
9			JN01027	粮油食出公司小区	7100	4	完善类	
				外贸公司宿舍小区	300	2		
				建材公司宿舍小区	900	4		
				市财政局宿舍小区	950	4		
				税局宿舍小区	1200	5		
				司法局宿舍小区	500	3		
				矿冶公司宿舍小区	850	4		
10			JN01034	建行宿舍	1600	3	基础类	
				三佳苑	3200	6		
				二轻宿舍	5000	5		
				华侨大厦、商业储运小区	5000	4		
				商业局、保险、环保局小区	1000	5		
11			JN01038	江南新村小区	10000	8	完善类	
				黄金小区	600	3		
12			JN01039	水运宿舍小区	600	1	完善类	
				老黄金花园a\b\c\d栋小区	1000	2		
				黄金花园小区	20000	15		
13			JN01040	市公安局13栋宿舍小区	1000	4	完善类	
				规划局宿舍小区	5800	3		
				民政局宿舍小区	1200	5		
				侨联宿舍小区	400	2		
14			JN01041	供电小区	4500	2	基础类	
15			JN01042	水厂小区	4000	2	基础类	
16			JN01045	市建小区	8500	5	基础类	
17			JN01046	大桥小区	400	2	基础类	
18	梅江区	江南街道办	JN01048	实验幼儿园宿舍	1296	1	基础类	2020-2025年
				市政法委宿舍	840	1		
				市农业局宿舍	2580	1		
				市外贸宿舍	1500	1		
				工会宿舍	1500	1		
19			JN01049	市农业、畜牧局宿舍	4800	3	完善类	
				县工行宿舍	7500	5		
				县工行宿舍	2000	5		
20			JN01053	景丽新村	3000	5	基础类	
				水产宿舍	2000	1		
21			JN01054	市统计局宿舍	6000	18	完善类	
				市计育宿舍				
				统计宿舍				
				市财办宿舍				
				市建委宿舍				
				县区经委宿舍				
				市经委宿舍				
				农办宿舍				
				金属宿舍				
				粮油宿舍				
				邮电宿舍				
				纺织宿舍				
				市财税宿舍				
				市委宿舍				
				三巷市计委				
				凤尾园三巷西小区				
22			JN01055	电子公司	13000	4	基础类	
				区食品宿舍	4500	2		
				市食品宿舍	1800	1		
23			JN01064	市法院小区	6000	4	基础类	
				大园法院宿舍	1200	4	基础类	
24			JN01075	粮食局小区	17000	6	基础类	
25			JN01090	房管局宿舍	5600	1	基础类	
				学艺路24号综合楼	4000	1		
				房管1栋	6000	2		
26			JN01094	市外贸局宿舍	2480	1	完善类	
				有色、金三桥宿舍	1000	3		
				乡镇企业局老宿舍	920	1		
				市中小型企业局　宿舍	2200	2		
				市检察院宿舍	7000	4		
27			JN01095	市人事局宿舍	1800	1	完善类	
				五矿宿舍	2100	1		
				市教育局宿舍	3000	3		
				新华书店小区	2600	4		
				卫生局宿舍	2100	1		

老旧小区近期建设计划表（梅江区）

序号	县区	所属镇区/街道	编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序
28	梅江区	江南街道办	JN01096	物资局+涤纶厂宿舍	4920	2	基础类	2020-2025年
				嘉应中路19号小区	1300	2		
				市建行宿舍	5800	2		
29			JN01097	1号文明小区	8000	4	基础类	
				老建行宿舍	1680	1		
				市政协宿舍	600	1		
30			JN01098	社区宿舍	800	1	完善类	
				青溪宿舍	3800	3		
				嘉宝宿舍	4540	1		
				国土局宿舍	3500	1		
31			JN01099	市物资宿舍	6500	2	基础类	
32			JN01108	内梅龙商城	12000	8	基础类	
				外梅龙商城	3000	4		
				园林宿舍	2000	2		
				免税小区	3000	1		
				货运大楼	3000	1		
				金雁宿舍	4800	2		
33			JN01109	金良新村	13320	9	完善类	
34			JN01110	邮电宿舍	10650	5	完善类	
35			JN01111	侨联宿舍	3000	3	完善类	
36			JN02002	市人民银行小区	3800	4	基础类	
				市政协小区	3800	6		
37			JN02012	中行小区	6500	3	基础类	
				区政府、物资局小区	6000	7		
38			JN02029	音像宿舍	2990	1	完善类	
				嘉城中心	10400	1		
				涤纶厂宿舍	20000	5		
				鸿运新村	18000	5		
39			JN02048	新中苑10栋城南开发小区	6500	4	基础类	
40		金山街道办	JS01001	市生资公司宿舍	4000	2	基础类	
41			JS01002	梨园新村小区	3600	2	基础类	
42			JS01003	市政小区	8000	3	基础类	
43			JS01004	市公路局小区	3800	2	基础类	
44			JS01005	市交通局宿舍	4100	2	基础类	
				粮转站宿舍	4000	2		
45			JS01006	广福宿舍	8200	3	基础类	
46			JS01007	齿轮厂	13500	7	基础类	
47			JS01009	烟厂宿舍（环城路）	4500	4	完善类	
48			JS01010	县建小区	3500	4	基础类	
49			JS01011	第三人民医院宿舍	8000	4	基础类	
50			JS01012	原县教育局宿舍	1500	1	基础类	
51	梅江区	金山街道办	JS01014	烧碱厂宿舍	4500	4	基础类	2020-2025年
52			JS01019	东厢新村	8200	22	基础类	
53			JS01023	武装部小区	11000	8	基础类	
54			JS01025	工商银行宿舍	4860	4	完善类	
				北门外汽车运输公司	500	4		
				金山花园	10000	5		
55			JS01026	908车队	8500	10	基础类	
56			JS01030	烟厂宿舍	2200	3	完善类	
				文保路解困房	1800	4		
57			JS01031	梅石路6号县公安局宿舍	3200	3	基础类	
58			JS01032	蓝屋巷解困房	1400	4	基础类	
59			JS01033	月宫巷套房	1500	2	基础类	
60			JS01034	文保路烟厂宿舍	16800	10	基础类	
61			JS01035	富兴楼.廉租房	3500	2	基础类	
62			JS01036	华侨戏院宿舍	1500	2	基础类	
63			JS01037	上石牌财政宿舍	5400	3	基础类	
64			JS01038	树湖坪	6200	5	完善类	
				金利来大街	5400	14		
				金利园生活区	11000	8		
65			JS01039	粮食局宿舍	5200	3	基础类	
66			JS01040	原人民医院宿舍	3200	1	基础类	
67			JS01041	装卸宿舍	1500	1	基础类	
68			JS01042	东门塘02、03、04、06栋	43000	16	基础类	
				梅县外经贸宿舍	4900	1		
69			JS01043	县供销宿舍	2000	1	基础类	
70			JS01044	盐业公司宿舍	1600	1	基础类	
71			JS01045	杨桃墩综合楼	2500	2	基础类	
72			JS01046	有色金属小区	13800	7	基础类	
				市供销社宿舍	11000	10	基础类	
73			JS01047	毕生小区	8000	3	基础类	
74			JS01048	海事局宿舍	2350	1	基础类	
75			JS01049	龙丰综合楼	7200	2	基础类	
76			JS01050	富乐小区	12000	8	基础类	
77			JS01051	金山街道办事处宿舍	5040	3	基础类	
78			JS01052	黄遵宪中学宿舍	3300	1	基础类	
79			JS01053	防疫站宿舍	3000	1	基础类	
80			JS01054	物资局宿舍	2500	2	基础类	
81			JS01055	梅磁宿舍	3500	2	基础类	
82			JS01056	二轻宿舍	4800	4	基础类	
83			JS01057	梅县建行宿舍	3100	2	基础类	
				东郊乡宿舍	4500	4		
				市供销社宿舍	4000	2		
84			JS01058	总工会宿舍	5100	2	基础类	
85			JS01059	梅州花园	25000	1	基础类	
86			JS01060	化建宿舍	9200	5	基础类	
87			JS01062	电机厂老宿舍	9200	5	基础类	
88			JS01066	生资宿舍	15000	2	基础类	
				排灌站	6200	5		
				梅县供电局宿舍	6200	6		

老旧小区近期建设计划表（梅江区）

序号	县区118	所属镇区/街道	编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序
89	梅江区119	金山街道办	JS01070	湾咀塘小区	8500	1	基础类	2020-2025年
				原农校教师宿舍	1800	1		
90			JS01072	硫铁矿宿舍	7500	6	基础类	
91			JS01073	梅花苑	5800	1	基础类	
92			JS01074	后巷小区	4800	23	完善类	
93			JS01075	水利枢纽宿舍	1600	1	基础类	
94			JS01076	冶金宿舍	1500	2	基础类	
95			JS01077	机床厂宿舍	3100	3	基础类	
96		西郊街道办	XJ01001	沙子墩民政宿舍	4800	2	基础类	
97			XJ01003	东风西郊小区	2700	1	基础类	
98			XJ01005	高峰新村ABC栋	6080	2	基础类	
99			XJ01006	县房管局宿舍	800	4	基础类	
100			XJ01008	金都新村	7800	5	基础类	
				金山村小区	3000	6	基础类	
101			XJ01009	农行宿舍	4800	2	基础类	
102			XJ01010	梅师附小教师宿舍	4400	3	基础类	
103			XJ01011	未名楼	4400	2	基础类	
104			XJ01012	财税宿舍	1200	2	基础类	
105			XJ01013	房管、县委宿舍	4600	3	基础类	
106			XJ01014	金宇贸易行综合大楼	2000	2	基础类	
107			XJ01015	五金、纺织、商业宿舍	8000	3	基础类	
108			XJ01018	后楼片、农行、水产宿舍	11000	2	基础类	
109			XJ01019	城西大道后座小区	8000	3	基础类	
110			XJ01020	梅县工业发展总公司宿舍（工贸宿舍）	4000	3	基础类	
111			XJ01021	三角塘住宅公司综合楼	8700	4	基础类	
112			XJ01022	城西大道小区	10000	5	基础类	
113			XJ01023	织带厂宿舍	2400	1	基础类	
114			XJ01024	小河唇工行宿舍	1400	1	基础类	
115			XJ01025	金利来大街小区坝园路片	39100	25	完善类	
				金利来大街小区梅瑶路片	34200	24		
116			XJ01026	金苑小区A、B、C、D区	60540	45	基础类	
117		城北镇	CB01001	老区办宿舍	6000	3	基础类	
				人行宿舍	1600	1	基础类	
				煤炭宿舍	5200	4	基础类	
				物资局宿舍	2000	1	基础类	
				印刷厂宿舍	6000	2	基础类	
				梅雁宿舍	2400	1	基础类	
				县工会宿舍1栋、2栋	3200	1	基础类	
				机电宿舍	3600	1	基础类	

序号	县区	所属镇区/街道	编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序
118	梅江区	城北镇	CB01003	环卫宿舍	3000	1	基础类	2020-2025年
				税务宿舍	2000	1	基础类	
119			CB01004	磁性厂宿舍	10000	2	基础类	
120			CB01005	外经宿舍	3600	2	基础类	
121			CB01006	计育宿舍	2220	1	基础类	
				卫生局宿舍	3600	3	基础类	
				民政局宿舍	2000	2	基础类	
122			CB01007	法院宿舍	2000	2	基础类	
				邮电局宿舍	3700	3	基础类	
123			CB01008	教师楼	1600	1	基础类	
124			CB01013	五洲新村	3300	2	基础类	
125			CB01016	工商局宿舍	1600	1	基础类	
126			CB01019	车站宿舍	5400	2	基础类	
127			CB01022	水利局宿舍	800	1	基础类	
128			CB01024	桥特宿舍	3760	5	基础类	
				外贸宿舍			基础类	
129			CB01025	科委宿舍			基础类	
130			CB01026	农委、水电宿舍	9360	10	基础类	
131			CB01027	百货宿舍			基础类	
				糖专宿舍			基础类	
132			CB01029	矿产、公路局宿舍生活小区	7930	7	基础类	
133			CB01031	汽修厂宿舍	6400	1	基础类	
134			CB01032	侨属宿舍	600	1	基础类	
				邮电宿舍	2000	1	基础类	
				嘉大宿舍	3000	2	基础类	
				税务宿舍	1400	1	基础类	
				外贸宿舍	2800	1	基础类	
				司法局宿舍3栋	1200	1	基础类	
				中行宿舍	900	1	基础类	
				地质队宿舍A栋	3600	1	基础类	
				地质队宿舍B栋	3600	1	基础类	
				县建宿舍A栋	3300	1	基础类	
				县建宿舍B栋	3300	1	基础类	
				城市建设发展公司	3600	6	基础类	
				生资、土产、供销宿舍	9000	1	基础类	
				梅石一巷1号	900	1	基础类	
135			CB01036	检察院宿舍	6400	3	基础类	
136			CB01037	副食品	2400	1	基础类	
				果品宿舍	5400	3	基础类	
				区政府宿舍	4200	1	基础类	
137			CB01039	石油公司宿舍	1200	1	基础类	
138		三角镇	SJ01001	土地储备中心宿舍	2000	1	基础类	
139			SJ01002	供电宿舍（96户）	11000	2	完善类	
				供电宿舍（80户）	9600	3		
140			SJ01003	金三角市场	81900	7	提升类	
141			SJ01004	华建市场小区	7000	8	基础类	
142			SJ01005	大坜村综合楼	5000	4	基础类	
143			SJ01006	长沙镇宿舍	11900	5	基础类	
144			SJ01007	宪中宿舍	9000	5	完善类	

老旧小区近期建设计划表（梅江区）

序号	县区	所属镇区/街道	编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序
145	梅江区	三角镇	SJ01008	农委宿舍	7400	3	完善类	2020-2025年
146			SJ01009	桂岭新村	6500	4	基础类	
147			SJ01010	华慧楼	3000	1	基础类	
148			SJ01011	和兴园	4000	2	基础类	
149			SJ01012	市检察院宿舍	10000	3	基础类	
150			SJ01013	法院宿舍	10000	2	基础类	
				矿产宿舍	5000	5	基础类	
151			SJ01014	铁路大厦	2300	4	完善类	
152			SJ01015	新塘管理处	2400	2	基础类	
153			SJ01016	华侨住宅开发区宿舍	3200	2	基础类	
154			SJ01017	兴华楼	3000	1	基础类	
				日月园	3000	2	基础类	
155			SJ01018	教师楼	7700	1	基础类	
156			SJ01019	客都新村D区	74000	17	提升类	
157			SJ01020	市教师村	26000	5	提升类	
158			SJ01021	金雁花园	20000	23	提升类	
159			SJ01022	储运宿舍	3000	1	基础类	
160			SJ01023	大桥宿舍	2300	3	基础类	
161			SJ01024	县气象局小区	——	2	基础类	
162			SJ01025	水研所宿舍	9100	6	完善类	
				农科所宿舍	13500	8	完善类	
163			SJ01026	华园小区	——	4	基础类	
164			SJ01027	合辰园	7800	4	基础类	
165			SJ01028	市建宿舍	1500	1	基础类	
166			SJ01029	动物防疫站宿舍	——	1	基础类	
167			SJ01030	运兴大厦	——	4	基础类	
168			SJ01031	华泰园	——	2	基础类	
169			SJ01032	福泰园	——	2	基础类	
170			SJ01033	雄风苑	2300	6	基础类	
171			SJ01034	梅花苑	13300	5	完善类	
172			SJ01035	嘉通综合楼	3300	1	基础类	
173			SJ01036	杜鹃苑	13500	4	完善类	
174			SJ01037	牡丹苑	8900	2	完善类	
175			SJ01038	审计苑	6000	3	完善类	
176			SJ01039	梅园新村	700000	48	提升类	
177			SJ01040	市场综合楼	700	1	基础类	
178			SJ01041	梅园南小区	7000	17	提升类	
				航运楼	1600	1	提升类	
179			SJ01042	仁和楼	2000	1	完善类	
				群福小区	3500	11	完善类	
180			SJ01043	万和苑	2000	——	完善类	
				嘉威楼	1500	1	完善类	
181			SJ01044	金桂楼周边梅园移民区	32000	——	完善类	
182			SJ01045	南园小区	40000	15	提升类	
183			SJ01046	金鹏花园	21000	15	提升类	
184			SJ01047	中国能建广电宿舍	1800	2	基础类	
185			SJ01048	蔬菜办宿舍	6800	1	基础类	
186			SJ01049	农行宿舍	6000	2	基础类	
187			SJ01050	金堡花园	3600	11	提升类	
188			SJ01051	仕业楼	4800	1	基础类	
189			SJ01052	农民街小区	4000	5	基础类	
190	梅江区	三角镇	SJ01053	金城花园	91200	20	提升类	2020-2025年
191			SJ01054	三角教师村	12000	8	基础类	
192			SJ01055	西氮生活区	5000	8	完善类	
193			SJ01056	长线局宿舍	3000	——	基础类	
194			SJ01057	中环坊明移民区及七队	20000	6	提升类	
195		西阳镇	XY01001	西阳氮肥厂福利区宿舍	17140	12	完善类	
196			XY01002	西阳社区老街	——	235	完善类	
197			XY01003	西阳供销社宿舍小区	5000	6	完善类	
198			XY01004	南山居民小区	——	10	完善类	
199			XY01005	白宫社区老街	——	150	完善类	
200			XY01006	白宫福利居民小区、灌口街居民小区、白宫供销社居民小区、白宫建设中路居民小区	11000	24	完善类	

老旧小区近期建设计划表（梅县区）

序号	县区	所属镇区/街道	编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序
1	梅县区	程江镇	CJ01001	槐岗教师宿舍	0.549	3	基础类	2020-2025年
2			CJ01002	恒兴楼	0.85	7		
3			CJ01003	西山综和楼	0.13	1		
4			CJ01004	金锭花园	2	26	完善类	
5			CJ01005	五洲花园	1.78	15		
6			CJ01006	毅新苑	0.8	4	基础类	
7			CJ01007	程江梯级水电厂综合楼	0.3	2		
8			CJ01008	晶淳水厂宿舍	0.32	2		
9			CJ01009	祥安楼（祥安商住楼）	0.35	3		
10			CJ01010	华龙小区	1.84	12		
11			CJ01011	昌盛大楼	0.42	2		
12			CJ01012	丽华苑	1.296	8		
				碧清楼	0.55	5		
				吉祥花园	0.765	6		
13			CJ01013	吉祥B区	1.93	11	完善类	
14			CJ01014	程苑小区	1.05	11	基础类	
15			CJ01015	腾飞南苑B	1.65	8	完善类	
				腾飞南苑C	1.061	6		
16			CJ01016	程苑楼	0.12	2	基础类	
				鸿华苑	0.2	2		
17			CJ01017	华龙东苑	1.5	7	完善类	
18			CJ01018	福星园	0.66	5	基础类	
19			CJ01019	程建大厦	0.16	2		
20			CJ01020	雅居园	0.33	6		
				桂花苑A区	0.312	2		
21			CJ01021	地税宿舍	0.2	2		
				颖华大厦	0.48	2		
22			CJ01022	华龙居梅新苑	1.08	8		
23			CJ01023	未来小区、南园	0.84	5		
24			CJ01024	县政府宿舍	0.936	6		
				兴城大厦	0.1	2		
				民政宿舍	0.06	1		
				物价局综合大楼	0.06	1		
25			CJ01025	程江电厂宿舍	0.26	6		
26			CJ01026	天秀A区	2.7	23	提升类	
27			CJ01027	天秀B区	2.02	16		
28			CJ01028	府前花园	0.22	2		
29		新城街道办	XC01001	沿江半岛一区	0.48	1	完善类	
				沿江半岛二区	0.96	2		
				沿江半岛三区	0.84	2		
				沿江半岛四区	1.20	2		
30			XC01002	嘉富大厦	0.68	1	基础类	
31			XC01003	江畔花园A区	0.92	3	提升类	
				江畔花园B、C区	1.20	6		
32			XC01004	嘉应西宏业	0.10	1	完善类	
				宏业B8区	0.84	1		
				宏业A1区（嘉应西1巷、西2巷）	3.00	25		
				宏业A2-3区	3.00	18		
				宏业A4区	3.90	23		

序号	县区	所属镇区/街道	编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序
33	梅县区	新城街道办	XC01005	梅荷一巷	0.10	2	基础类	2020-2025年
34			XC01006	西苑	1.30	3	完善类	
				交警宿舍	1.54	8		
				市场顶	1.58	4		
				宏业B8区	0.84	1		
35			XC01007	建委宿舍	0.98	8	基础类	
				市环卫宿舍	0.28	1		
36			XC01008	华兴宿舍	0.39	1		
37			XC01009	市政大厦	0.05	2		
				程江大厦	1.10	3		
38			XC01010	财政宿舍	0.08	2		
39			XC01011	广海大厦	0.70	4		
40			XC01012	海风苑	1.46	8	完善类	
				金华园	1.20	6		
41			XC01013	华慧苑	1.20	9	基础类	
				华慧邨	0.60	5		
				华林苑	1.59	12		
				华富苑	0.50	5		
				华丽苑	2.02	12		
				富都小区	2.10	12		
42			XC01014	御花苑C座	1.38	7		
43			XC01015	宏业B区	1.40	3		
				国税局宿舍	0.36	2		
44			XC01016	水厂宿舍	0.76	4		
45			XC01017	恒基广场	0.30	3	完善类	
46			XC01018	沿江金岸一区	0.70	1		
47			XC01019	华慧园	1.30	9	基础类	
48			XC01020	沿江金岸二区	1.20	1	完善类	
49			XC01021	四望嶂宿舍	0.42	2	基础类	
50			XC01022	梅瑶大厦	0.55	2		
				宝华苑	1.50	4		
51			XC01023	永兴东园	2.50	12		
52			XC01024	御花苑A座	1.20	8	完善类	
				御花苑B座	0.80	6		
				永兴园	1.01	4		
				鸿福苑	0.72	4		
53			XC01025	香港花园E座	1.92	12	基础类	
54			XC01026	国土宿舍	0.78	4		
				五洲苑	1.45	8		
55			XC01027	禧康园	0.40	1	完善类	
				大华花园	3.35	14		
56			XC01028	新世纪花园	1.13	5	基础类	
				福源楼	1.12	6		
				文彩楼	0.56	3		
57			XC01029	华龙南苑	0.50	5	完善类	
				腾飞南苑	0.50	5		
58			XC01030	华雄苑	2.50	8		
59			XC01031	凯富苑	1.18	6	提升类	
				兴都苑	1.15	11		
				鸿福花园	1.42	10		
				金利南苑	1.12	5		
60			XC01032	金富苑	1.30	6	完善类	

老旧小区近期建设计划表（梅县区）

序号	县区	所属镇区/街道	编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序
61	梅县区	新城街道办	XC01033	华发苑	0.33	1	基础类	2020-2025年
62			XC01034	华达楼	0.36	1		
63			XC01035	好景好运大厦	0.80	3		
64			XC01036	新侨大厦	0.27	4		
				金属大厦	0.28	1		
				怡迪苑26栋	0.40	1		
65			XC01037	怡雅园	1.00	17	完善类	
66			XC01038	保险公司宿舍	0.27	1	基础类	
				怡迪苑10栋	0.28	1		
				怡迪苑11栋	0.28	1		
				怡迪苑12栋	0.28	1		
				怡迪苑13栋	0.28	1		
				怡迪苑19栋	0.36	1		
67			XC01039	测报站	0.20	1		
68			XC01040	怡迪苑1.3栋	0.95	2		
				怡迪苑2.4栋	0.94	2		
				怡迪苑6.8栋	0.84	2		
				毅新大楼	0.39	1		
69			XC01041	怡泰园	1.00	4		
70			XC01042	宏兴花园北区	0.26	7	完善类	
				宏兴花园南区	0.22	7		
				宏兴南园	0.07	3		
				扶贵大夏	0.10	2		
71			XC01043	邮政宿舍小区	0.67	3		
72			XC01044	福源楼小区	0.45	1	基础类	
73			XC01045	中央大道D1区	0.65	2		
				中央大道D2区	0.63	2		
74			XC01046	福馨邨	0.16	7		
75			XC01047	永兴花园北区	0.60	4	完善类	
76			XC01048	永兴花园南区	0.78	4		
77			XC01049	富怡永光花园	6.30	31		
78			XC01050	华银苑	0.48	3	基础类	
79			XC01051	永兴南园A座	1.80	3		
				中央大道C3区	1.80	3		
80			XC01052	永兴南园F座	1.60	3		
				永兴南园F14栋	2.00	1		
				中央大道C2区	2.00	3		
81			XC01053	恒富苑	1.20	3		
				天富苑	2.00	5		
82			XC01054	华宝楼	0.50	1		
				中央大道A区	2.85	4		
				雄风花园	1.60	4		
				腾飞东苑	1.00	4		
83			XC01055	科技苑	5.20	13	完善类	
				腾飞苑	2.52	4		

序号	县区	所属镇区/街道	编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序
84	梅县区	新城街道办	XC01056	华龙苑	1.63	3	基础类	2020-2025年
85			XC01057	福龙苑	2.92	3		
86			XC01058	香港花园D区2座	1.68	1		
				香港花园D区3座	1.59	1		
87			XC01059	华怡苑	2.92	10		
				怡景苑	1.12	2		
				元云楼、耀元大厦、程江招待所	3.91	4		
88			XC01060	永发楼C及其巷道	0.60	2		
				交警宿舍	0.60	3		
89			XC01061	香港花园六座A	1.65	11		
90			XC01062	满堂红	3.50	17	完善类	
				花园洋房	1.40	3		
91			XC01063	香港花园一座	1.20	8	基础类	
92			XC01064	香港花园二座	1.06	4		
93			XC01065	香港花园三座	1.20	8		
94			XC01066	香港花园四座	1.12	4		
95			XC01067	香港花园五座	0.58	6		
96			XC01068	华银苑（华南大厦）	1.68	4		
97			XC01069	梅塘西路商住区	1.57	4		
98			XC01070	登科大楼	1.59	1		
99			XC01071	扶贵西路商住区	1.02	7		
100			XC01072	华中苑	2.50	15	完善类	
				华贵苑	3.54	13		
101			XC01073	香港花园B区	4.50	32	提升类	
102			XC01074	艺都苑	0.80	4	基础类	
103			XC01075	富贵花园A1—8栋	1.53	11	完善类	
				富贵花园A9栋	0.20	1		
				富贵花园A10栋	0.20	1		
				富贵花园A11栋	0.20	1		
				富贵花园A12栋	0.20	1		
				富贵花园A14栋	0.20	1		
				富贵花园A15栋	0.30	1		
				富贵花园A16栋	0.40	1		
				富贵花园二区	3.30	12		
				富贵花园E栋	0.48	1		
				富贵花园C3栋	0.40	2		
104			XC01076	扶外大厦	0.40	1	基础类	
				富贵苑	0.20	1		
				万顺楼	0.20	2		
				宝城商厦	0.70	7		
				华美苑	0.50	3		
				富贵雅苑	0.47	3		
				市场雅苑A	0.20	1		
				市场雅苑B	0.30	2		
				富贵花园A17栋	0.60	2		
				富贵花园A18栋	1.10	4		
				富贵花园A20栋	0.40	3		
105			XC01077	华虹园	0.80	5		
106			XC01078	侨新苑1栋	0.20	1		
				侨新苑2--3栋	0.60	2		
				侨新苑4栋	0.20	1		
				侨新苑5--6	0.90	2		
				侨新苑7--8栋	0.60	2		
				侨新苑8--9栋	0.80	1		
107			XC01079	状元楼46—67	3.00	22	完善类	

PART

08

实施保障措施及建议

8.1 建立组织保障机制
8.2 实施差别奖励机制
8.3 落实分期建设计划
8.4 宣传推广建设成果

7.1 建立组织保障机制

（1）完善领导制度，加强部门衔接

建立梅州市城镇老旧小区改造工作统筹协调机制。以市长为总协调，于市住房和城乡建设局下设办公室承担日常工作，由市直相关部门和各县（市、区）共同参与，加强各部门协调衔接，加强组织领导，加大协调力度，形成工作合力，高标准，严要求老旧小区改造建设工作。社区层面建立党建引领的基层治理机制。

（2）建立科学机制，形成工作统筹

建立专职工作专班、定期会商机制、信息报送机制和跟踪督办制度，各层面形成工作专班，办公室定期主持会商会议商议改造工作情况，建立完善日常巡查和月通报制度，建立常态化督导机制，对重点工作落实情况进行定期督促检查，通过协商制定了内容完整、切实可行的绿色社区创建工作计划并逐步推进实施。

（3）明确各方职责，优化考核体系

各市直部门和各县（市、区）人民政府职责分工明确，推进实施共同责任机制，逐年落实年度责任分工和工作要求，形成了多方参与的绿色社区创建工作机制，各县（市、区）人民政府承担属地主题管理责任，负责本行政辖区内老旧小区改造建设工作，并建立绩效评价体系，考核结果可作为地方党政领导干部综合考核评价的重要依据。

7.2 实施差别奖励机制

根据老旧小区分类及实施差别，对老旧小区改造专项规划，建立职能清晰、分工明确、权责一致的差别奖励机制，用于针对不同特点、不同类别的老旧小区制定改造工作指引。对老旧小区改造工作成效明显的社区开展激励支持，按年度向政府报送激励支持建议名单，并推荐激励支持建议名单。根据建设计划，每一年由组织对各社区上阶段工作考核，并坚持公开、公平、公正原则，从被改造小区单元中甄选出名额纳入奖励名单。

7.3 落实分期建设计划

突出重点，逐步实现老旧小区环境的改善和经济效益的提升，促进城市空间布局优化。从片区联动影响及扩大改造效果角度出发，将文保路烟厂宿舍、华龙小区、吉祥B区等较大规模老旧小区列入近期实施计划，执行五年改造项目库和计划表，按时按质按量完成五年建设计划。

7.4 宣传推广建设成果

（1）协同有关部门形成常态化的老旧小区改造专项规划宣传方案

协同体育、文化旅游、宣传等相关部门联合制定老旧小区改造专项规划宣传方案，积极向社会和公众宣传推广老旧小区改造建设工作。

（2）丰富老旧小区改造专项规划宣传形式

鼓励通过电视、电台、报纸、网络、移动传媒等渠道，组织开展问卷调查、现场咨询、公众论坛等公众咨询活动，增进公众对老旧小区改造专项规划建设工作的认识。

（3）加强宣传引导

试点先行，逐步推广，通过实际项目，以生动、直观的方式展示实施效果，并加强宣传引导，推广老旧小区改造建设实施。

PART

08

规划图纸、图则

梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

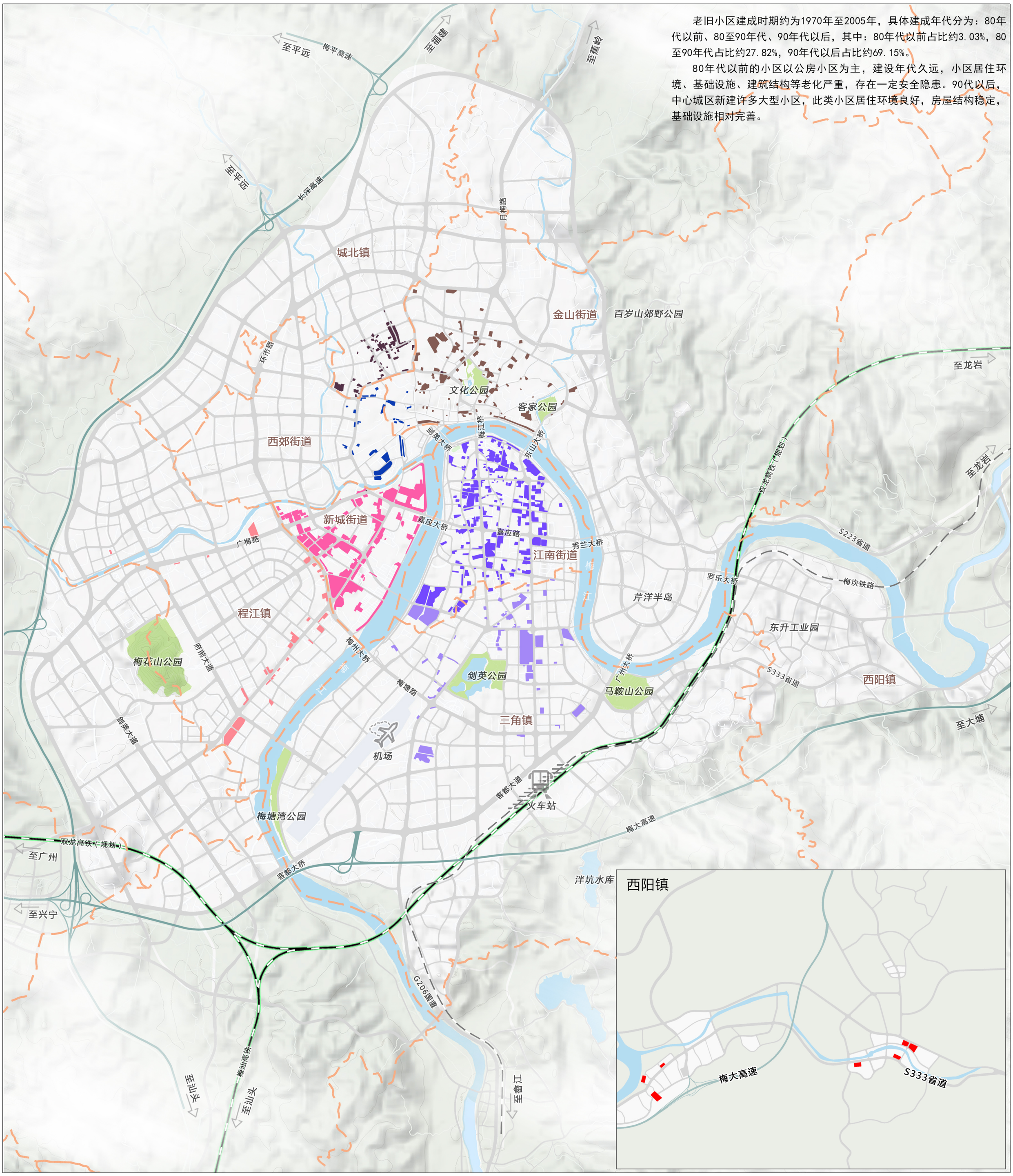
区位图 01

梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

老旧小区分布图 02

老旧小区建成时期约为1970年至2005年，具体建成年代分为：80年代以前、80至90年代、90年代以后，其中：80年代以前占比约3.03%，80至90年代占比约27.82%，90年代以后占比约69.15%。

80年代以前的小区以公房小区为主，建设年代久远，小区居住环境、基础设施、建筑结构等老化严重，存在一定安全隐患。90代以后，中心城区新建许多大型小区，此类小区居住环境良好，房屋结构稳定，基础设施相对完善。



图例

江南街道	三角镇	高速
金山街道	西阳镇	铁路
西郊街道	城北镇	镇界
新城街道	程江镇	水域

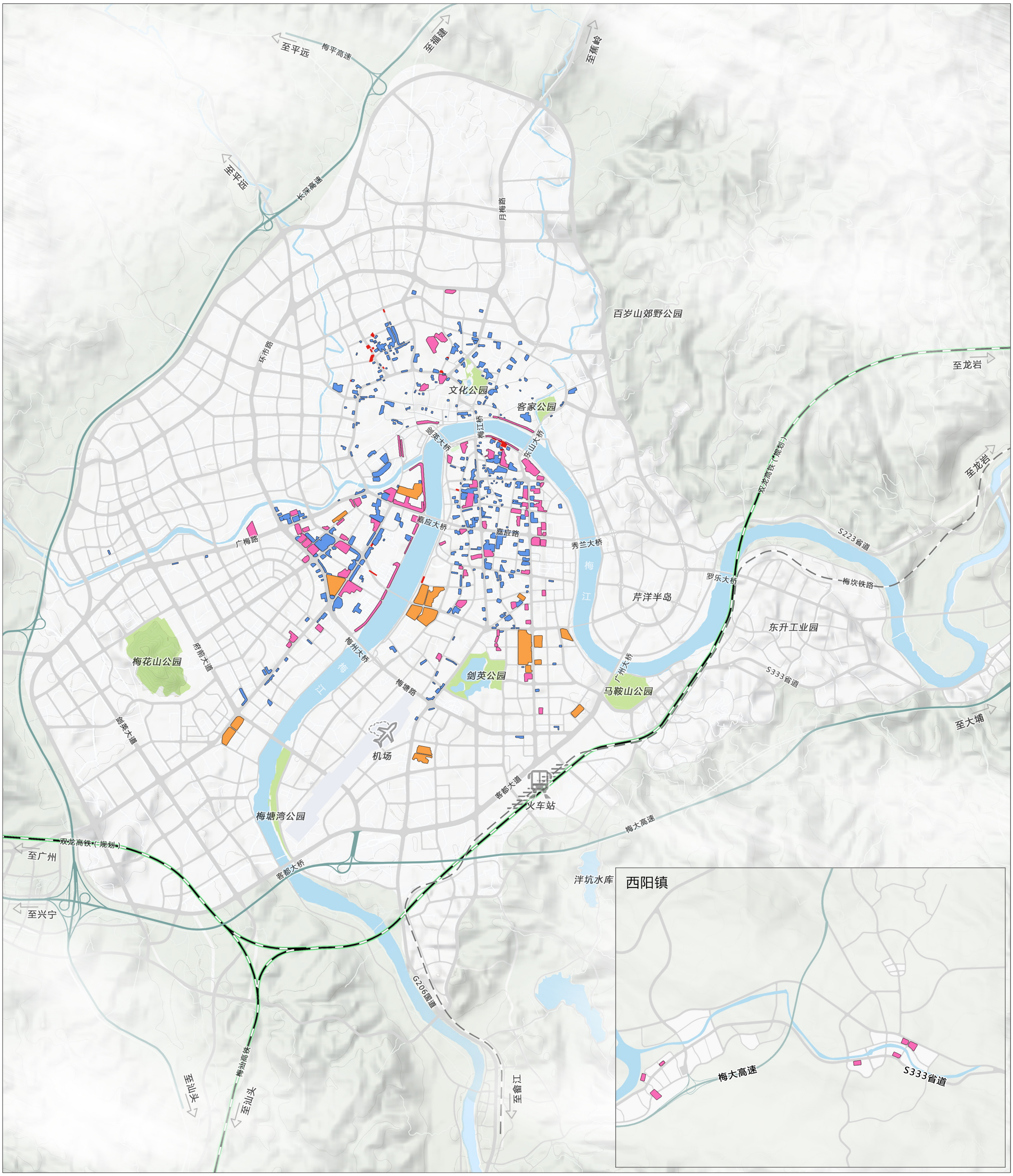
序号	所属街道	小区数量（个）	备注
1	江南街道	319	
2	三角镇	64	
3	西阳镇	6	
4	金山街道	121	
5	西郊街道	43	
6	城北镇	119	
7	新城街道	149	
8	程江镇	38	
合计		859	

N

0 500 1000 1500m

梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

总体规划图 03



图例

- 基础类
- 完善类
- 提升类
- 高速
- 铁路
- 更新类

序号	类别	改造单元（个）	备注
1	基础类	369	
2	完善类	88	
3	提升类	19	
合计		475	
序号	类别	改造小区（个）	备注
4	更新类	20	

N

0 500 1000 1500m

梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

改造计划图 04

【2020年-2025年】近期计划

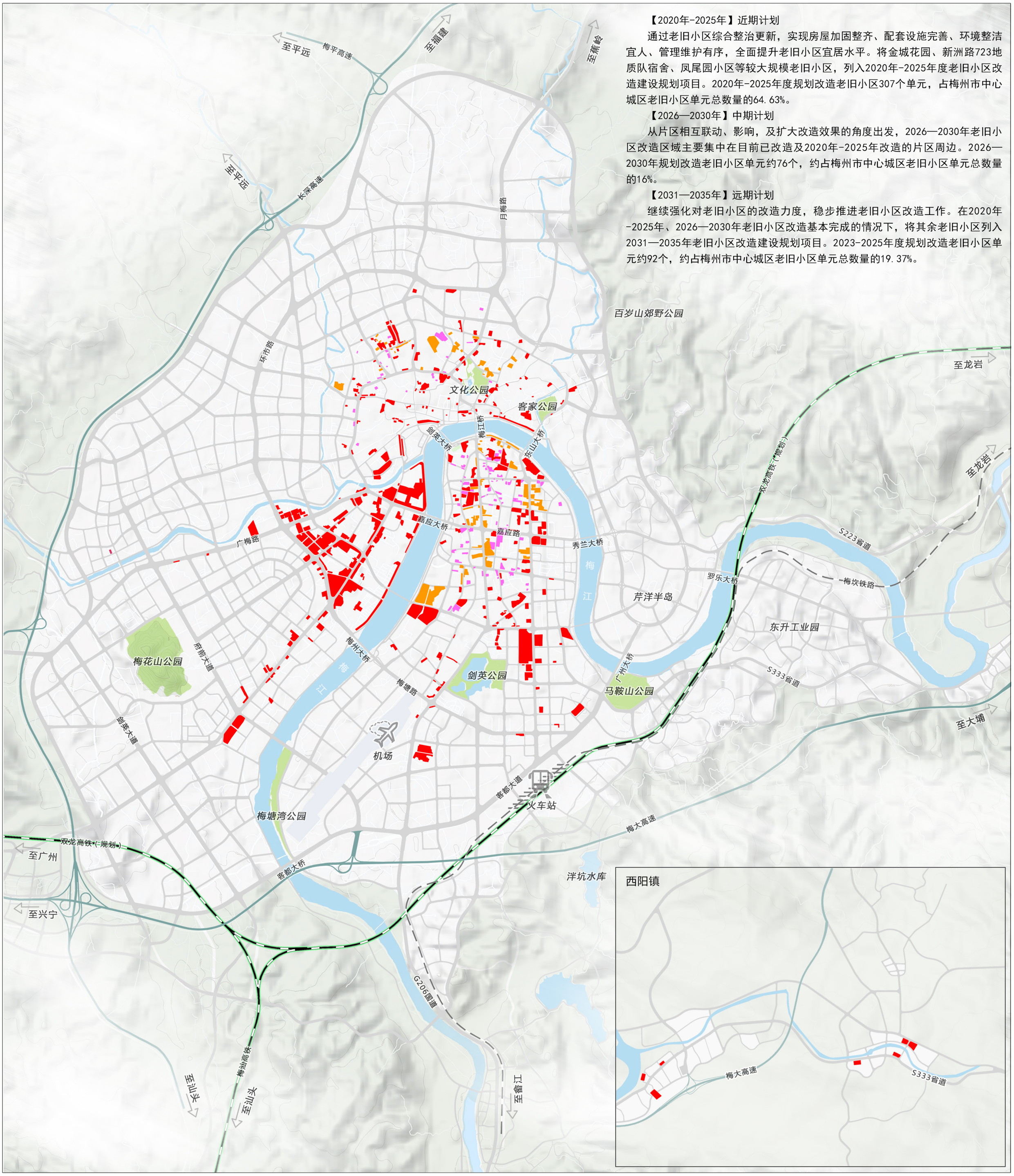
通过老旧小区综合整治更新，实现房屋加固整齐、配套设施完善、环境整洁宜人、管理维护有序，全面提升老旧小区宜居水平。将金城花园、新洲路723地质队宿舍、凤尾园小区等较大规模老旧小区，列入2020年-2025年度老旧小区改造建设规划项目。2020年-2025年度规划改造老旧小区307个单元，占梅州市中心城区老旧小区单元总数量的64.63%。

【2026—2030年】中期计划

从片区相互联动、影响，及扩大改造效果的角度出发，2026—2030年老旧小区改造区域主要集中在目前已改造及2020年-2025年改造的片区周边。2026—2030年规划改造老旧小区单元约76个，约占梅州市中心城区老旧小区单元总数量的16%。

【2031—2035年】远期计划

继续强化对老旧小区的改造力度，稳步推进老旧小区改造工作。在2020年-2025年、2026—2030年老旧小区改造基本完成的情况下，将其余老旧小区列入2031—2035年老旧小区改造建设规划项目。2023-2025年度规划改造老旧小区单元约92个，约占梅州市中心城区老旧小区单元总数量的19.37%。



图例

近期改造单元	高速
中期改造单元	铁路
远期改造单元	水域

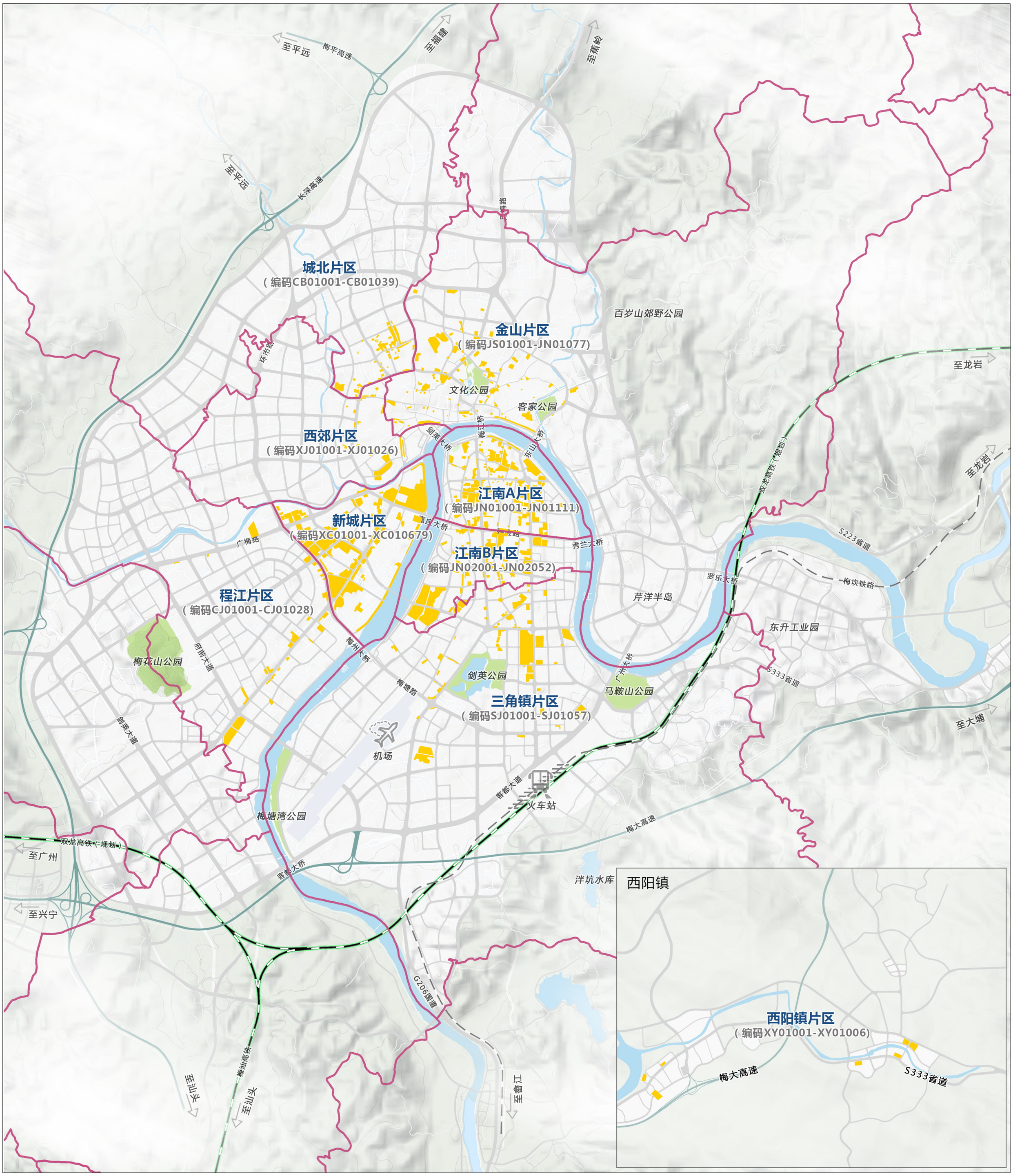
序号	建设时序	改造单元（个）	备注
1	近期	307	
2	中期	76	
3	远期	92	
合计		475	

N

0 500 1000 1500m

梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

编码分区图 05



图例

- 改造单元
- 片区分界线
- 水域
- 高速
- 铁路

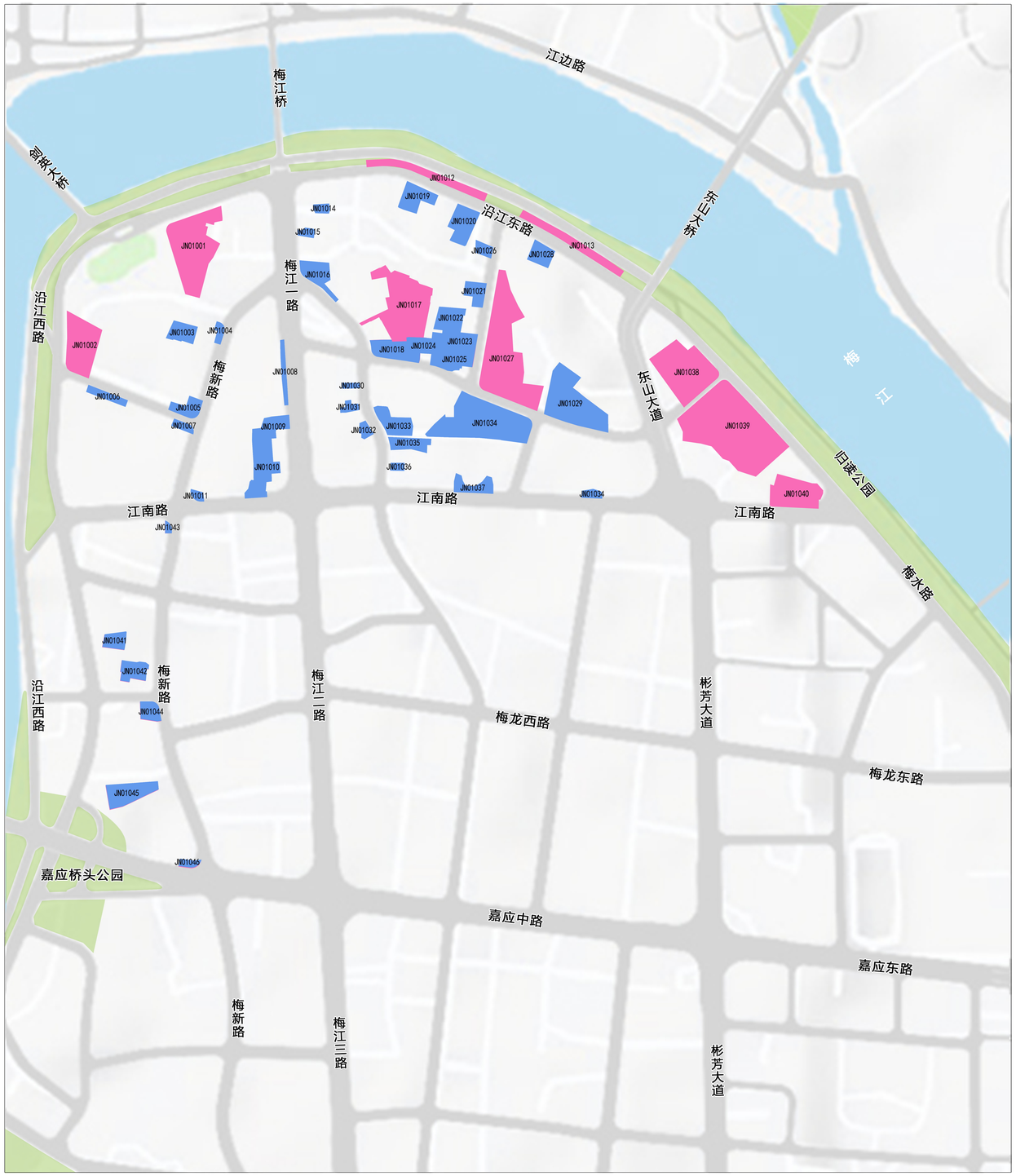
序号	改造片区	改造单元（个）	编码区间	备注
1	江南A片区	111	JN01001-JN01111	
2	江南B片区	52	JN02001-JN02052	
3	金山片区	77	JS01001-JS01077	
4	西郊片区	26	XJ01001-XJ01026	
5	新城片区	79	XC01001-XC01079	
6	三角镇片区	57	SJ01001-SJ01057	
7	西阳镇片区	6	XY01001-XY01006	
8	城北片区	39	CB01001-CB01039	
9	程江片区	28	CJ01001-CJ01028	
	合计	475		

N

0 500 1000 1500m

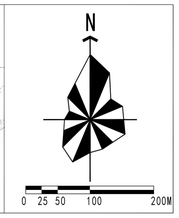
梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

规划编码图（江南A片区） 06



图例

基础类		JN01001	编码
完善类		城市道路	
提升类		水域	

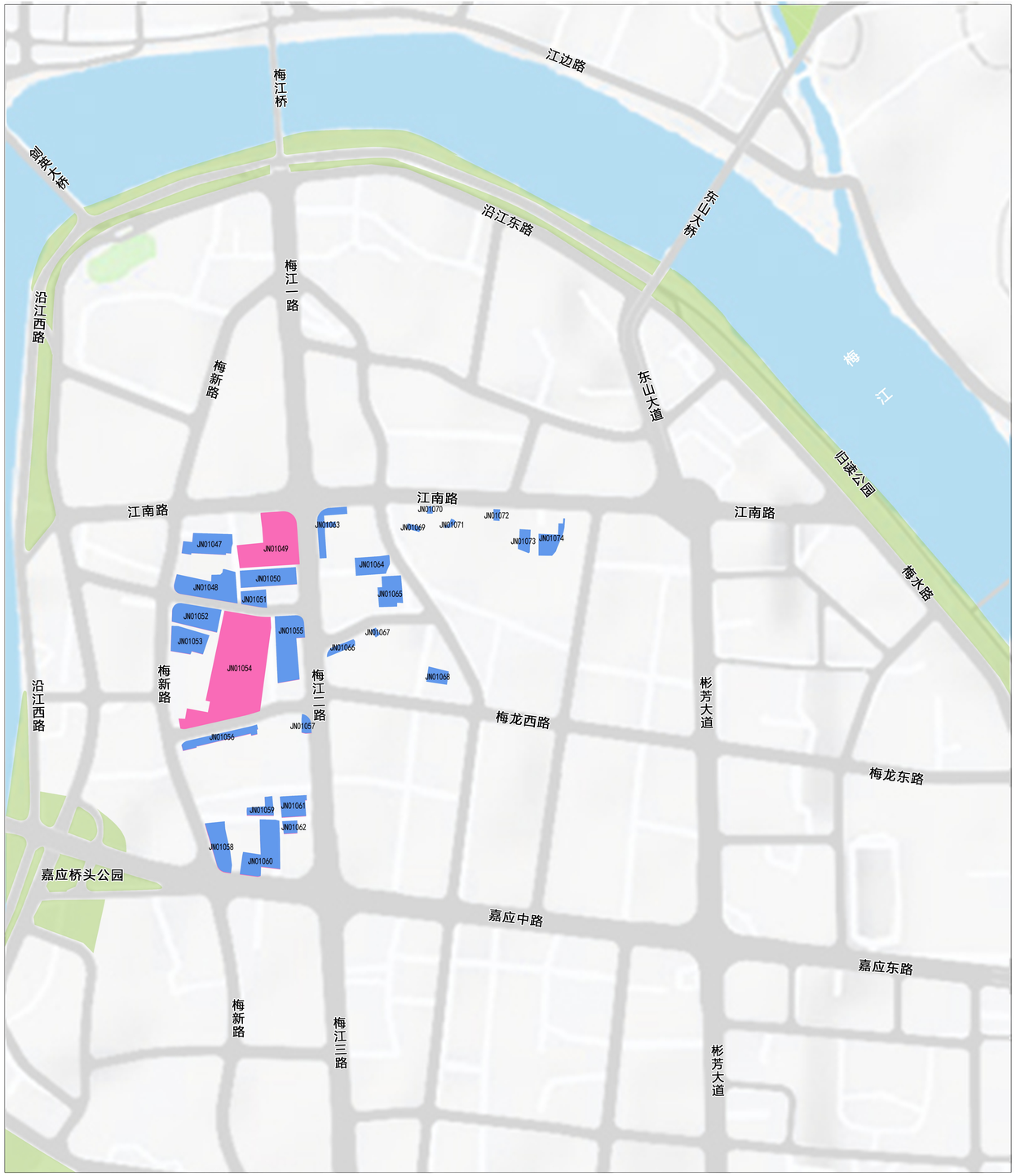


编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
JN01001	梅南大院	60000	9	完善类	2020-2025年	1260
	劳动局、邮电局、新财政局宿舍、老财政局宿舍、税局宿舍	12000	5			48
JN01002	新沙院	24000	10	完善类	2020-2025年	1892
JN01003	机关路13栋	800	1	基础类	2031-2035年	78
	机关路10栋	800	1			78
	机关路15栋	300	1			73
	机关路16栋	300	1			73
	机关路18栋	6000	2			200
JN01004	市外经贸宿舍	2000	2	基础类	2031-2035年	160
JN01005	华新居	8000	2	基础类	2031-2035年	220
	农业局宿舍	1200	1			82
JN01006	新县委常委楼	6000	4	基础类	2031-2035年	340
JN01007	老县委常委楼	1800	2	基础类	2031-2035年	158
JN01008	副食品、园林宿舍	2450	1	基础类	2026-2030年	94.5
	市劳服宿舍	2100	1			91
JN01009	市石油公司	2000	2	基础类	2020-2025年	55
JN01010	市中行宿舍	1280	1	基础类	2020-2025年	82.8
	区商业局宿舍	4000	3			37
	百货宿舍	2800	1			98
	饮服宿舍	1900	1			89
JN01011	市粮食宿舍	2480	1	基础类	2031-2035年	94.8
JN01012	滨江新村01-05栋	3500	5	完善类	2026-2030年	252.5
JN01013	滨江新村小区	2000	10	完善类	2026-2030年	430
JN01014	教育局宿舍	280	1	基础类	2026-2030年	72.8
JN01015	电信微波局小区	1300	1	基础类	2026-2030年	83
JN01016	警官宿舍	440	1	基础类	2026-2030年	74.4
	公安局宿舍	1700	3			227
JN01017	公安局宿舍	7500	7	完善类	2020-2025年	316
JN01018	市外贸宿舍	900	3	基础类	2031-2035年	219
	市科协宿舍	280	1			72.8
	市计里所小区	350	1			73.5
JN01019	水电宿舍	2000	3	基础类	2020-2025年	76
	建委宿舍	970	1			79.7
JN01020	日报社宿舍小区	2100	2	基础类	2026-2030年	161
JN01021	明月新村小区	850	4	基础类	2031-2035年	288.5
JN01022	日报社宿舍小区	900	1	基础类	2031-2035年	79
JN01023	市农发行小区	2100	3	基础类	2020-2025年	320
JN01024	市防疫站小区	1800	4	基础类	2020-2025年	310.2
JN01025	市经信小区	1700	3	基础类	2031-2035年	227
JN01026	友谊公司宿舍小区	400	2	基础类	2026-2030年	144
JN01027	粮油食出公司小区	7100	4	完善类	2020-2025年	109
	外贸公司宿舍小区	300	2			84.5
	建材公司宿舍小区	900	4			65
	市财政局宿舍小区	950	4			174.25
	税局宿舍小区	1200	5			218
	司法局宿舍小区	500	3			127.5
	矿冶公司宿舍小区	850	4			172.75

编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
JN01028	老财政局宿舍小区	650	3	基础类	2026-2030年	216.5
JN01029	环保公司宿舍小区	400	2	基础类	2026-2030年	144
	江南大厦小区	800	4			288
	石油公司宿舍小区	650	3			216.5
	糖专公司宿舍小区	500	2			145
	建行宿舍小区	900	4			289
JN01030	市二轻宿舍	300	2	基础类	2031-2035年	143
JN01031	机械供销，农机所	400	4	基础类	2031-2035年	284
JN01032	饮服、老农机小区	300	3	基础类	2031-2035年	213
	新农机、劳服小区	320	4			283.2
JN01033	东辰楼	3500	3	基础类	2031-2035年	245
	人行宿舍	1500	2			155
JN01034	建行宿舍	1600	3	基础类	2020-2025年	226
	三佳苑	3200	6			350
	二轻宿舍	5000	5			75
	华侨大厦、商业储运小区	5000	4			76
	商业局、保险、环保局小区	1000	5			360
JN01035	机械，五矿宿舍	300	5	基础类	2031-2035年	353
JN01036	纺织轻工宿舍	300	2	基础类	2031-2035年	143
JN01037	煤炭，教育局宿舍	300	3	基础类	2031-2035年	213
JN01038	江南新村小区	10000	8	完善类	2020-2025年	375
	黄金小区	600	3			300
JN01039	水运宿舍小区	600	1	完善类	2020-2025年	43
	老黄金花园a\b\c\d栋小区	1000	2			63
	黄金花园小区	20000	15			775
JN01040	市公安局13栋宿舍小区	1000	4	完善类	2020-2025年	90
	规划局宿舍小区	5800	3			228
	民政局宿舍小区	1200	5			63
	侨联宿舍小区	400	2			38
JN01041	供电小区	4500	2	基础类	2020-2025年	75
JN01042	水厂小区	4000	2	基础类	2020-2025年	70
JN01043	用电所小区	3360	2	基础类	2031-2035年	173.6
JN01044	宝通大厦小区	5400	2	基础类	2031-2035年	194
JN01045	市建小区	8500	5	基础类	2020-2025年	148
JN01046	大桥小区	400	2	基础类	2020-2025年	400
合计						17215.3

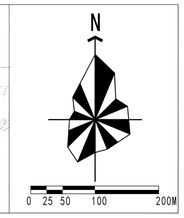
梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

规划编码图（江南A片区） 07



图例

	基础类	JN01001	编码
	完善类		城市道路
	提升类		水域

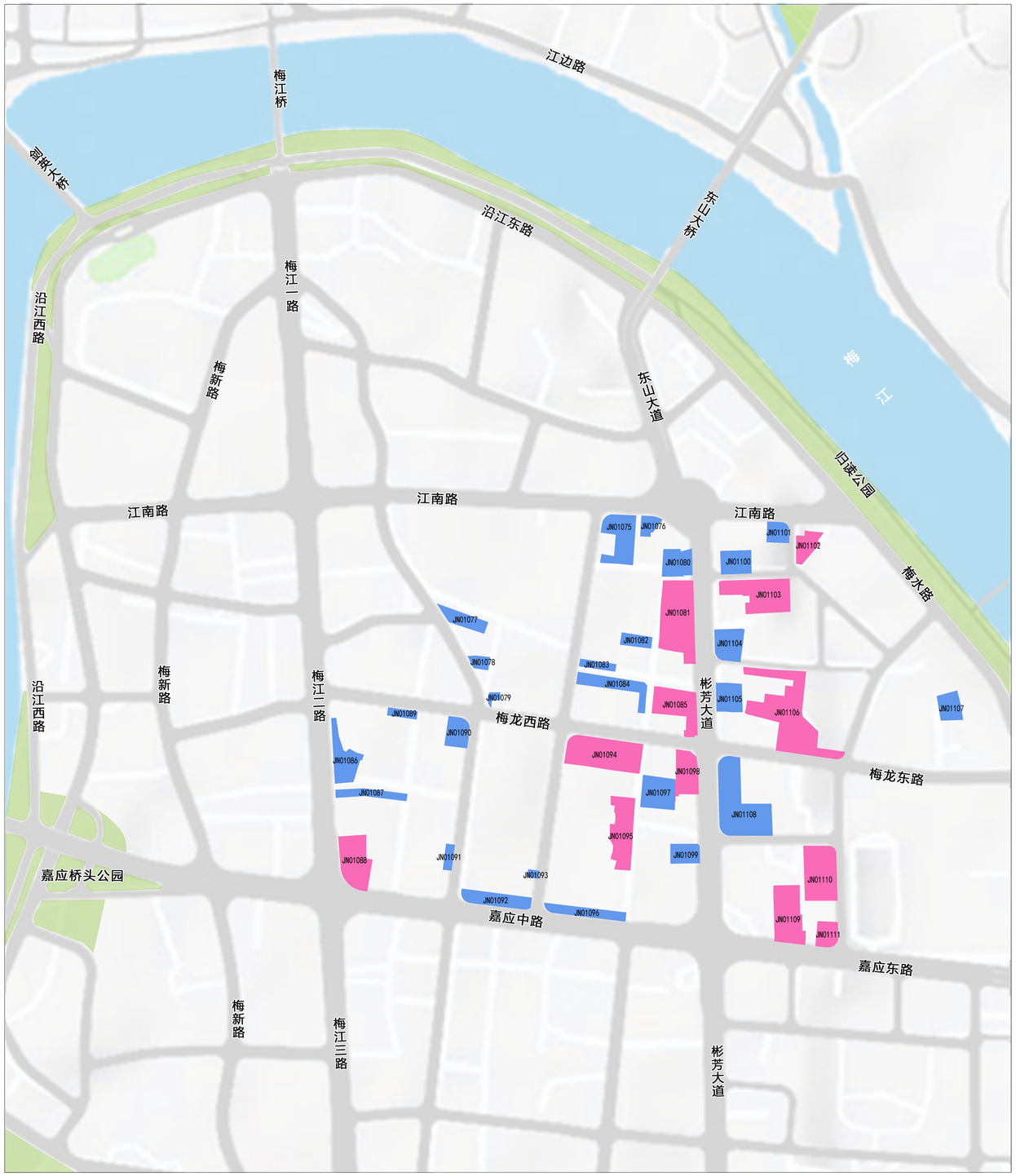


编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
JN01047	梅州市气象局宿舍	12140	4	基础类	2031-2035年	125
	市社保局宿舍	2280	1			92.8
	市粮贸宿舍	2560	1			95.6
JN01048	实验幼儿园宿舍	1296	1	基础类	2020-2025年	82.96
	市政法委宿舍	840	1			78.4
	市农业局宿舍	2580	1			95.8
	市外贸宿舍	1500	1			85
	工会宿舍	1500	1			200
JN01049	市农业、畜牧局宿舍	4800	3	完善类	2020-2025年	192
	县工行宿舍	7500	5			800
	县工行宿舍	2000	5			85
JN01050	百家乐小区	22000	1	基础类	2026-2030年	290
JN01051	电力宿舍	3660	2	基础类	2031-2035年	176.6
	卫生局宿舍	2000	1			90
JN01052	区科委A栋B栋	9000	1	基础类	2031-2035年	160
	市县区科委宿舍	3000	2			170
	市计委宿舍	750	1			77.5
JN01053	景丽新村	3000	5	基础类	2020-2025年	125
	水产宿舍	2000	1			90
JN01054	市统计局宿舍	6000	18	完善类	2020-2025年	650
	市计育宿舍					
	统计宿舍					
	市财办宿舍					
	市建委宿舍					
	县区经委宿舍					
	市经委宿舍					
	农办宿舍					
	金属宿舍					
	粮油宿舍					
	邮电宿舍					
	纺织宿舍					
	市财税宿舍					
	市委宿舍					
	三巷市计委					
	凤尾园三巷西小区					
JN01055	电子公司	13000	4	基础类	2020-2025年	185
	区食品宿舍	4500	2			185
	市食品宿舍	1800	1			88
JN01056	江南阁	15000	3	基础类	2026-2030年	360
JN01057	房地产开发公司宿舍	5000	1	基础类	2026-2030年	120
JN01058	新区检察院宿舍	3000	1	基础类	2026-2030年	100
	县区检察院宿舍	3000	1			100
	华南园小区	9200	5			442
JN01059	区公安分局宿舍	9000	2	基础类	2026-2030年	230

编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
JN01060	梅江区公安司法宿舍	8000	2	基础类	2026-2030年	220
	梅江法院宿舍	3000	1			100
	梅县法院宿舍	3000	1			100
	梅州市物价局宿舍	1250	1			82.5
JN01061	市物价局宿舍	1500	1	基础类	2026-2030年	85
	华桂苑	8800	3			298
JN01062	市工艺宿舍	3000	2	基础类	2026-2030年	170
	老市外贸宿舍	5000	1			120
JN01063	新华书店小区	3500	3	基础类	2026-2030年	245
	市涂沦丝厂、水产小区	5830	5			408.3
JN01064	市法院小区	6000	4	基础类	2020-2025年	340
	大园法院宿舍	1200	4	基础类		310.2
JN01065	百花洲影剧院小区	1650	1	基础类	2031-2035年	86.5
	市政府宿舍	2880	2			168.8
	市文化局宿舍	1320	1			83.2
JN01066	人民银行小区	4400	3	基础类	2031-2035年	254
JN01067	市中行小区	3120	1	基础类	2031-2035年	101.2
JN01068	区建委老宿舍	2100	2	基础类	2031-2035年	161
JN01069	市种子公司小区	1320	2	基础类	2031-2035年	153.2
JN01070	燃然料公司	2000	1	基础类	2031-2035年	90
JN01071	县教育局小区	800	1	基础类	2031-2035年	78
JN01072	市工行	1440	1	基础类	2031-2035年	84.4
JN01073	林业局小区	4290	3	基础类	2031-2035年	252.9
JN01074	用电所小区	3360	2	基础类	2031-2035年	173.6
	质检所小区	1200	1			82
合计						9819.46

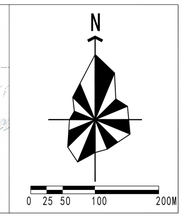
梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

规划编码图（江南A片区） 08



图例

	基础类	JN01001	编码
	完善类		城市道路
	提升类		水域

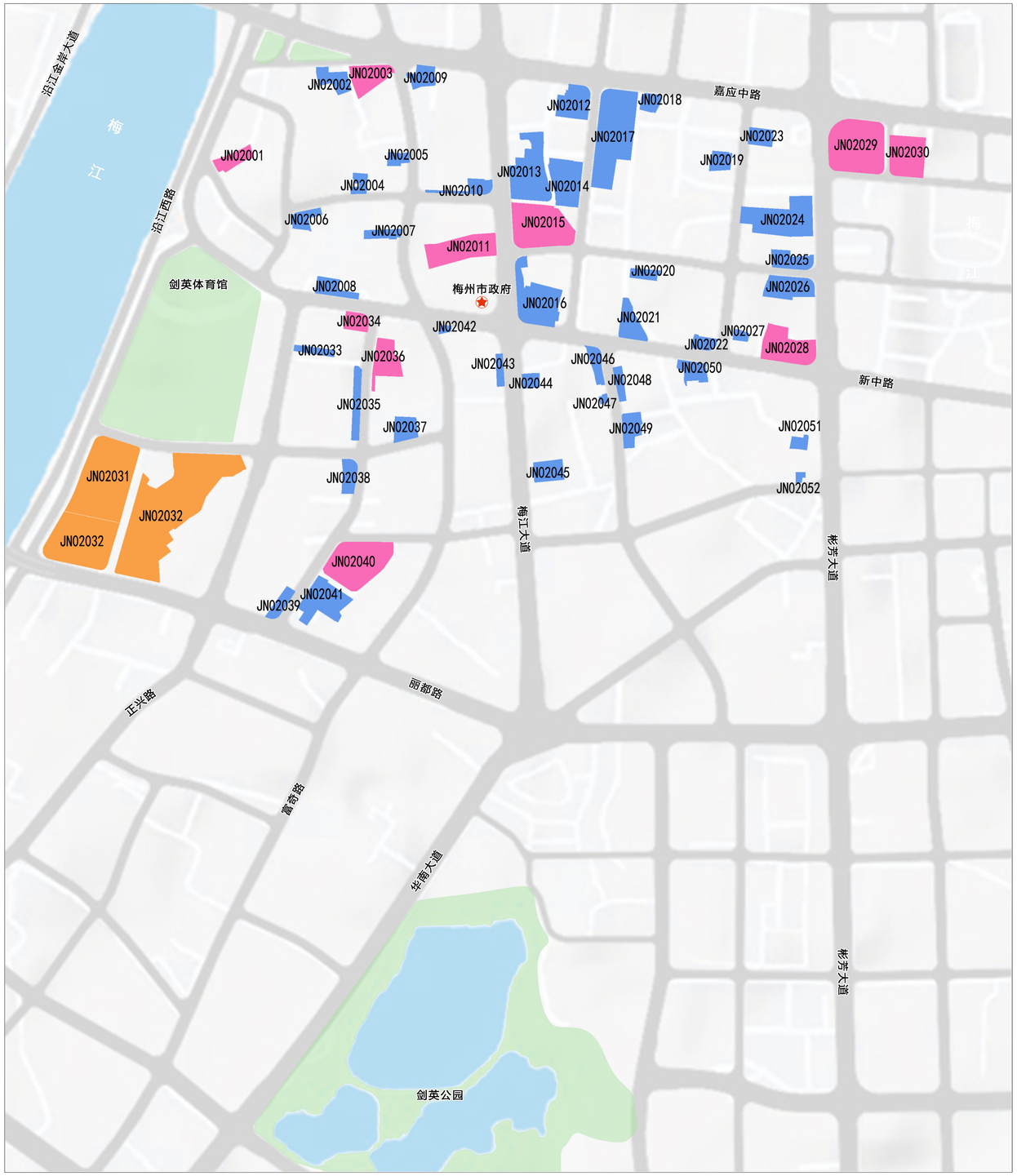


编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
JN01075	粮食局小区	17000	6	基础类	2020-2025年	228
JN01076	县交警、市建行小区	4560	2	基础类	2031-2035年	185.6
JN01077	市粮油食出	7040	4	基础类	2031-2035年	350.4
	粮油车队小区	1760	1		2031-2035年	87.6
JN01078	市农机公司小区	2200	2	基础类	2031-2035年	162
JN01079	市老干小区	1100	1	基础类	2031-2035年	81
JN01080	市汽配公司	1430	1	基础类	2026-2030年	84.3
	林产公司小区	4400	2			184
JN01081	市农委、柚果公司小区	3600	3	完善类	2026-2030年	174
	市国土宿舍	2400	2			116
	市石油液化汽、经委培训中心小区	8000	4			280
	松东楼小区	2640	2			119.6
	市电大	1200	1			58
JN01082	嘉应教育学院小区	120	2	基础类	2031-2035年	141.2
	电力宿舍	3360	2			173.6
JN01083	市供电局小区	2400	2	基础类	2031-2035年	112
JN01084	市文化局	3600	2	基础类	2031-2035年	176
	文联小区	1980	2			159.8
	旅游局宿舍	3600	2			176
	商住楼小区	2310	3			233.1
JN01085	市科协、科委小区	6720	6	完善类	2026-2030年	340.8
	市嘉宝、粤海小区	1440	4			181.6
	市木材公司小区	1080	2			96.2
	市物资建材小区	2400	2			116
JN01086	老江南派出所宿舍	2000	1	基础类	2026-2030年	90
	区财政宿舍	2220	1			92.2
	市设计院宿舍	2000	3			230
	市农房公司宿舍	1280	1			82.8
	市财办宿舍	3000	2			170
JN01087	鸿华厂宿舍	8400	1	基础类	2026-2030年	154
	制衣厂宿舍	1040	1			80.4
JN01088	正兴综合楼	1300	1	完善类	2026-2030年	59.5
	新市外贸宿舍	900	2			93.5
	天虹商场	6120	1			131.8
JN01089	丰华楼	5000	1	基础类	2031-2035年	120
JN01090	房管局宿舍	5600	1	基础类	2020-2025年	126
	学艺路24号综合楼	4000	1			110
	房管1栋	6000	2			85
JN01091	市工行宿舍	5300	2	基础类	2031-2035年	193
JN01092	福义苑	2250	1	基础类	2031-2035年	92.5
	市县区工行宿舍	6300	1			133
	外经贸宿舍	4000	1			110
JN01093	学艺中学宿舍	1300	1	基础类	2031-2035年	83

编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
JN01094	市外贸局宿舍	2480	1	完善类	2020-2025年	77.2
	有色、金三桥宿舍	1000	3			168
	乡镇企业局老宿舍	920	1			53.8
	市中小型企业局宿舍	2200	2			122
	市检察院宿舍	7000	4			85
JN01095	市人事局宿舍	1800	1	完善类	2020-2025年	40
	五矿宿舍	2100	1			24
	市教育局宿舍	3000	3			44
	新华书店小区	2600	4			75
	卫生局宿舍	2100	1			25
JN01096	物资局+涂纶厂宿舍	4920	2	基础类	2020-2025年	88
	嘉应中路19号小区	1300	2			28
	市建行宿舍	5800	2			150
JN01097	1号文明小区	8000	4	基础类	2020-2025年	237.6
	老建行宿舍	1680	1			20
	市政协宿舍	600	1			13
JN01098	社区宿舍	800	1	完善类	2020-2025年	30
	青溪宿舍	3800	3			110
	嘉宝宿舍	4540	1			108.1
	国土局宿舍	3500	1			60
JN01099	市物资宿舍	6500	2	基础类	2020-2025年	68
JN01100	陶瓷宿舍	3000	3	基础类	2026-2030年	240
	建行宿舍	8000	2			220
JN01101	工商局宿舍	1800	2	基础类	2031-2035年	158
JN01102	金石小区	4800	4	完善类	2031-2035年	232
JN01103	纺织宿舍	3000	2	完善类	2026-2030年	125
	外运宿舍	3000	1			85
	新南大院	9900	6			388.5
JN01104	新卓大厦	7000	4	基础类	2026-2030年	350
JN01105	金鹏雅苑	3800	3	基础类	2026-2030年	248
JN01106	阳光花园	6300	30	完善类	2026-2030年	1294.5
JN01107	卫生局宿舍	6600	4	基础类	2031-2035年	346
JN01108	内梅龙商城	12000	8	基础类	2020-2025年	1000
	外梅龙商城	3000	4			310
	园林宿舍	2000	2			160
	免税小区	3000	1			100
	货运大楼	3000	1			100
	金雁宿舍	4800	2			188
JN01109	金良新村	13320	9	完善类	2020-2025年	180
JN01110	邮电宿舍	10650	5	完善类	2020-2025年	190
JN01111	侨联宿舍	3000	3	完善类	2020-2025年	54
合计						13849.2

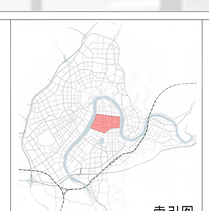
梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

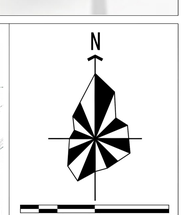
规划编码图（江南B片区）09



图例

基础类	JN02001 编码
完善类	城市道路
提升类	水域



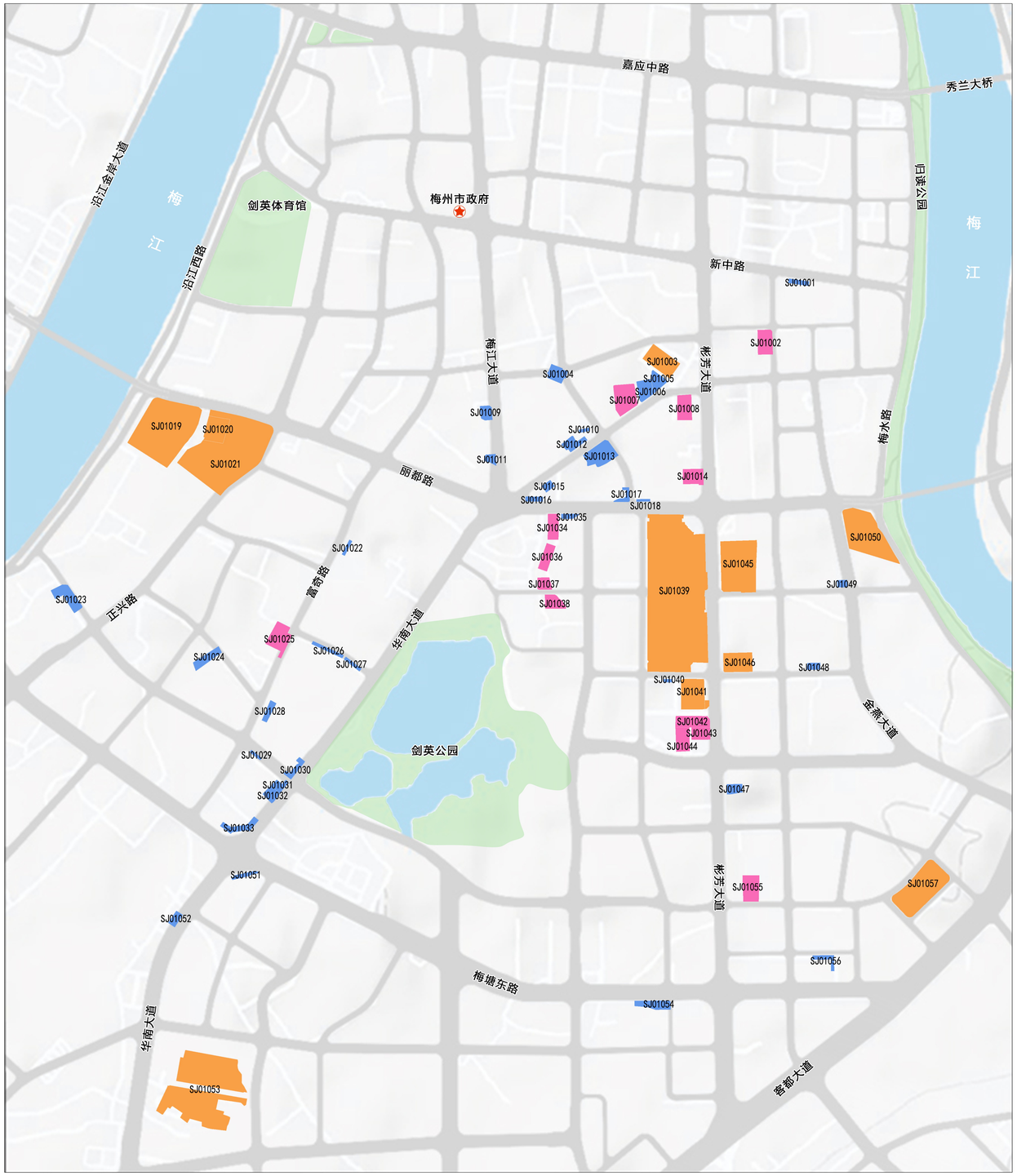


编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
JN02001	梅州水文小区	1000	4	完善类	2020-2025年	68
JN02002	市人民银行小区	3800	4	基础类	2020-2025年	318
	市政协小区	1000	2			200
JN02003	嘉运园、作新小学、市人大小区	13000	11	完善类	2031-2035年	635
JN02004	市商检、东中教师小区	3000	6	基础类	2031-2035年	450
JN02005	梯级小区	7800	6	基础类	2031-2035年	498
JN02006	市劳动局小区	5400	8	基础类	2031-2035年	614
JN02007	水利水电设计院小区	3200	6	基础类	2031-2035年	452
JN02008	市农业局、区农信社小区	8500	8	基础类	2031-2035年	645
JN02009	电子原件厂、运兴楼小区	4300	7	基础类	2031-2035年	533
	市外贸小区	4300	5			393
JN02010	新华楼、华新楼、金林小区	20000	16	基础类	2026-2030年	1320
JN02011	区财政局、原梅县国土局、司法局小区	4700	5	完善类	2026-2030年	270.5
JN02012	中行小区	6500	3	基础类	2020-2025年	275
	区政府、物资局小区	6000	7			350
JN02013	市国税小区	5400	3	基础类	2026-2030年	264
	国税小区	3960	2			179.6
	进口维修中心小区	12200	10			822
JN02014	梅江建筑工程小区	9000	5	基础类	2031-2035年	440
	新苑平安区、建委小区	12200	10			822
JN02015	市公共汽车小区	6000	4	完善类	2026-2030年	250
	环卫局小区	6500	7			377.5
JN02016	市监察局宿舍、路灯所宿舍	3960	3	基础类	2026-2030年	249.6
	进士楼小区	17000	10			870
JN02017	新中苑小区	58000	17	基础类	2031-2035年	1770
JN02018	供电小区	4500	2	基础类	2031-2035年	185
JN02019	龙坪新村小区	32000	13	基础类	2020-2025年	720
JN02020	进校小区	2500	2	基础类	2020-2025年	41
JN02021	发展行、市汽配厂、市政小区	9900	8	基础类	2031-2035年	659
JN02022	柚果小区	8500	4	基础类	2031-2035年	365
JN02023	梅州市财政局宿舍	3600	4	基础类	2031-2035年	316
JN02024	美好花园小区	18200	6	基础类	2026-2030年	602
	华山综合楼小区	3600	1			106
	县财政局小区	2000	1			90
	市化轻公司、市林业局小区	4900	2			189
JN02025	县林业局宿舍、市外经宿舍	7000	5	基础类	2026-2030年	420
JN02026	裕安大厦、涂纶厂宿舍	16000	5	基础类	2020-2025年	239
JN02027	人才交流中心小区	2300	1	基础类	2031-2035年	93
JN02028	检验检疫、海关小区	13500	7	完善类	2020-2025年	140
JN02029	音像宿舍	2990	1	完善类	2020-2025年	84.85
	嘉城中心	10400	1			900
	涂纶厂宿舍	9000	12			280
	鸿运新村	18000	5			470
JN02030	锦绣新村	9100	11	完善类	2020-2025年	288
JN02031	客都新村C区	54000	16	提升类	2026-2030年	1560
JN02032	电力新村	85000	30	提升类	2026-2030年	2600

编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
JN02033	嘉中路公安政法宿舍	1700	1	基础类	2031-2035年	87
	交警宿舍	4300	1			113
JN02034	华侨住宅小区	3000	1	完善类	2026-2030年	85
JN02035	工商行宿舍	6000	3	基础类	2026-2030年	270
	嘉应中学宿舍	2500	1			95
JN02036	正兴宿舍	5000	1	完善类	2026-2030年	115
	消防局宿舍	3000	1			85
	盐业宿舍	5800	1			127
JN02037	煤炭宿舍	300	3	基础类	2031-2035年	213
	教育局宿舍	7200	2			212
JN02038	师范宿舍	5800	3	基础类	2020-2025年	268
	梅师宿舍	8000	4			660
JN02039	新畜牧局宿舍	2600	1	基础类	2031-2035年	96
	君豪楼	5000	3			260
JN02040	教师新村小区	5000	24	完善类	2020-2025年	490
JN02041	艺梓楼等一排	7000	4	基础类	2031-2035年	350
	移民区	2400	4			304
	龙运新村	6000	4			340
JN02042	老畜牧宿舍	4800	1	基础类	2031-2035年	118
JN02043	新中城	5500	1	基础类	2031-2035年	125
	制药厂宿舍	2600	1			96
JN02044	三宝综合楼小区	3000	2	基础类	2031-2035年	170
JN02045	市药厂小区	15800	5	基础类	2020-2025年	195
JN02046	景和园安全小区	4800	3	基础类	2031-2035年	258
JN02047	建行小区	7200	2	基础类	2031-2035年	212
JN02048	新中苑10栋城南开发小区	6500	4	基础类	2020-2025年	345
JN02049	景福园小区	10800	5	基础类	2031-2035年	458
JN02050	新中嘉园小区	8400	4	基础类	2031-2035年	364
JN02051	长沙水泥厂、农服小区	25000	8	基础类	2031-2035年	810
JN02052	纪委小区	7000	3	基础类	2031-2035年	280
合计						31015.05

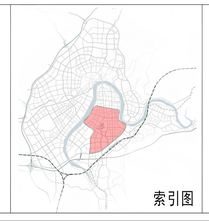
梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

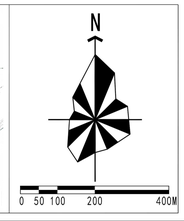
规划编码图（三角镇）10



图例

- 基础类
- 完善类
- 提升类
- SJ01001 编码
- 城市道路
- 水域





编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
SJ01001	土地储备中心宿舍	2000	1	基础类	2020-2025年	80
SJ01002	供电宿舍（96户）	11000	2	完善类	2020-2025年	160
	供电宿舍（80户）	9600	3		2020-2025年	160
SJ01003	金三角市场	81900	7	提升类	2020-2025年	560
SJ01004	华建市场小区	7000	8	基础类	2020-2025年	630
SJ01005	大坜村综合楼	5000	4	基础类	2020-2025年	160
SJ01006	长沙镇宿舍	11900	5	基础类	2020-2025年	400
SJ01007	宪中宿舍	9000	5	完善类	2020-2025年	400
SJ01008	农委宿舍	7400	3	完善类	2020-2025年	240
SJ01009	桂岭新村	6500	4	基础类	2020-2025年	160
SJ01010	华慧楼	3000	1	基础类	2020-2025年	80
SJ01011	和兴园	4000	2	基础类	2020-2025年	160
SJ01012	市检察院宿舍	10000	3	基础类	2020-2025年	310
SJ01013	法院宿舍	10000	2	基础类	2020-2025年	240
	矿产宿舍	5000	5	基础类	2020-2025年	400
SJ01014	铁路大厦	2300	4	完善类	2020-2025年	320
SJ01015	新塘管理处	2400	2	基础类	2020-2025年	80
SJ01016	华侨住宅开发区宿舍	3200	2	基础类	2020-2025年	80
SJ01017	兴华楼	3000	1	基础类	2020-2025年	80
	日月园	3000	2	基础类	2020-2025年	160
SJ01018	教师楼	7700	1	基础类	2020-2025年	80
SJ01019	客都新村D区	74000	17	提升类	2020-2025年	840
SJ01020	市教师村	26000	5	提升类	2020-2025年	400
SJ01021	金雁花园	20000	23	提升类	2020-2025年	640
SJ01022	储运宿舍	3000	1	基础类	2020-2025年	80
SJ01023	大桥宿舍	2300	3	基础类	2020-2025年	240
SJ01024	县气象局小区	——	2	基础类	2020-2025年	80
SJ01025	水研所宿舍	9100	6	完善类	2020-2025年	300
	农科所宿舍	13500	8	完善类	2020-2025年	400
SJ01026	华园小区	——	4	基础类	2020-2025年	160
SJ01027	合辰园	7800	4	基础类	2020-2025年	160
SJ01028	市建宿舍	1500	1	基础类	2020-2025年	80
SJ01029	动物防疫站宿舍	——	1	基础类	2020-2025年	80
SJ01030	运兴大厦	——	4	基础类	2020-2025年	80
SJ01031	华泰园	——	2	基础类	2020-2025年	80
SJ01032	福泰园	——	2	基础类	2020-2025年	80
SJ01033	雄风苑	2300	6	基础类	2020-2025年	240
SJ01034	梅花苑	13300	5	完善类	2020-2025年	400
SJ01035	嘉通综合楼	3300	1	基础类	2020-2025年	80
SJ01036	杜鹃苑	13500	4	完善类	2020-2025年	320
SJ01037	牡丹苑	8900	2	完善类	2020-2025年	160
SJ01038	审计苑	6000	3	完善类	2020-2025年	160
SJ01039	梅园新村	700000	48	提升类	2020-2025年	3840
SJ01040	市场综合楼	700	1	基础类	2020-2025年	80
SJ01041	梅园南小区	7000	17	提升类	2020-2025年	1120
	航运楼	1600	1	提升类	2020-2025年	80
SJ01042	仁和楼	2000	1	完善类	2020-2025年	80
	群福小区	3500	11	完善类	2020-2025年	400
SJ01043	万和苑	2000	——	完善类	2020-2025年	80
	嘉威楼	1500	1	完善类	2020-2025年	80
SJ01044	金桂楼周边梅园移民区	32000	——	完善类	2020-2025年	80
SJ01045	南园小区	40000	15	提升类	2020-2026年	650
SJ01046	金鹏花园	21000	15	提升类	2020-2027年	600
SJ01047	中国能建广电宿舍	1800	2	基础类	2020-2025年	160
SJ01048	蔬菜办宿舍	6800	1	基础类	2020-2025年	80
SJ01049	农行宿舍	6000	2	基础类	2020-2025年	160
SJ01050	金堡花园	3600	11	提升类	2020-2025年	880
SJ01051	仕业楼	4800	1	基础类	2020-2025年	80
SJ01052	农民街小区	4000	5	基础类	2020-2025年	160
SJ01053	金城花园	91200	20	提升类	2020-2025年	1600
SJ01054	三角教师村	12000	8	基础类	2020-2025年	640
SJ01055	西氮生活区	5000	8	完善类	2020-2025年	640
SJ01056	长线局宿舍	3000	——	基础类	2020-2025年	160
SJ01057	中环坜明移民区及七队	20000	6	提升类	2020-2025年	480
合计						22130

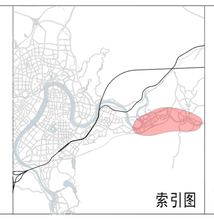
梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

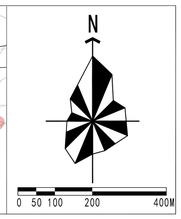
规划编码图（西阳镇）11

编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
XY01001	西阳氮肥厂福利区宿舍	17140	12	完善类	2020-2025年	1286.85
XY01002	西阳社区老街	——	235	完善类	2020-2025年	430
XY01003	西阳供销社宿舍小区	5000	6	完善类	2020-2025年	500
XY01004	南山居民小区	——	10	完善类	2020-2025年	120
XY01005	白宫社区老街	——	150	完善类	2020-2025年	900
XY01006	白宫福利居民小区、灌口街居民小区、白宫供销社居民小区、白宫建设中路居民小区	11000	24	完善类	2020-2025年	2500
合计						5736.85

图例

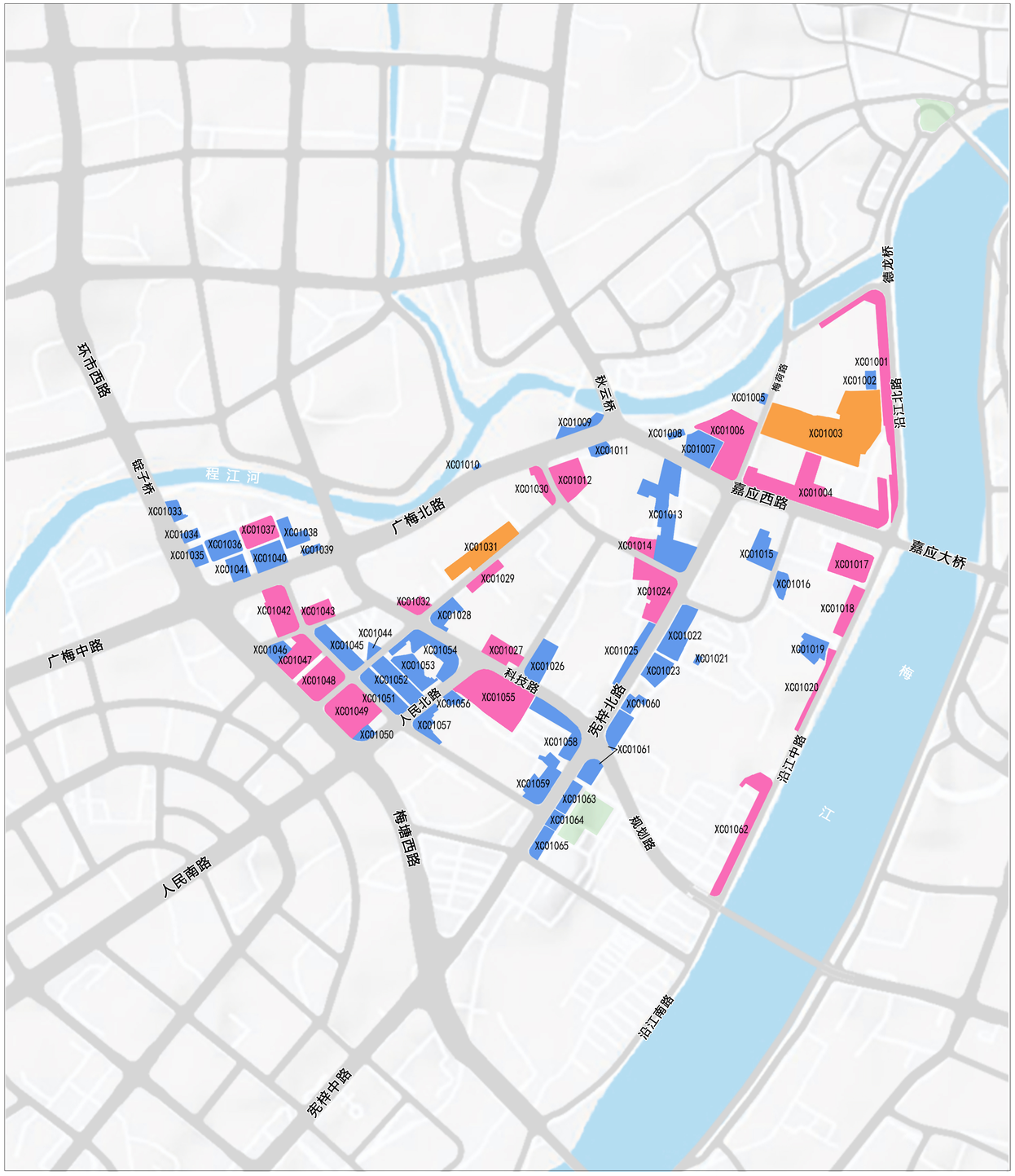
- 基础类
- 完善类
- 提升类
- SJ01001 编码
- 城市道路
- 水域





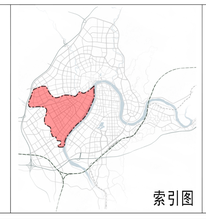
梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

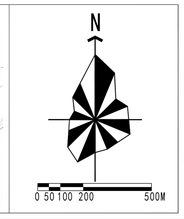
规划编码图（新城片区） 12



图例

- 基础类
- 完善类
- 提升类
- CJ01001 编码
- 城市道路
- 水域



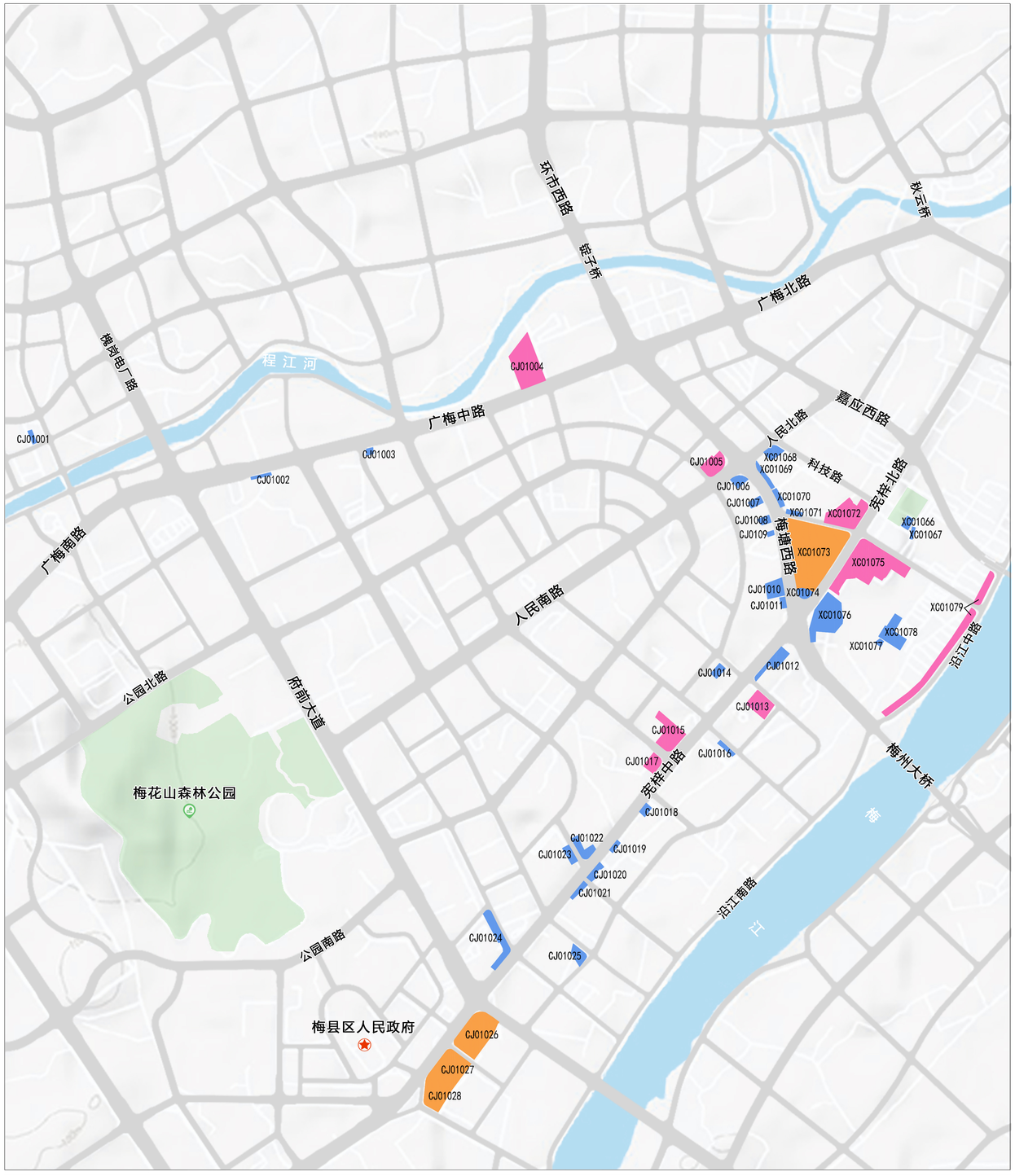


编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
XC01001	沿江半岛一区	0.48	1	完善类	2020-2025年	84.00
	沿江半岛二区	0.96	2			192.00
	沿江半岛三区	0.84	2			168.00
	沿江半岛四区	1.20	2			240.00
XC01002	嘉富大厦	0.68	1	基础类		136.00
XC01003	江畔花园A区	0.92	3	提升类		137.16
	江畔花园B、C区	1.20	6			178.91
XC01004	嘉应西宏业	0.10	1	完善类		14.91
	宏业A1区（嘉应西1巷、西2巷）	3.00	25			534.00
	宏业A2-3区	3.00	18			310.88
	宏业A4区	3.90	23			276.74
XC01005	梅荷一巷	0.10	2	基础类		14.91
XC01006	西苑	1.30	3	完善类		193.82
	交警宿舍	1.54	8			229.60
	市场顶	1.58	4			235.56
	宏业B8区	0.84	1			125.24
XC01007	建委宿舍	0.98	8	基础类		82.08
	市环卫宿舍	0.28	1			41.75
XC01008	华兴宿舍	0.39	1			58.14
XC01009	市政大厦	0.05	2			116.00
	程江大厦	1.10	3			60.00
XC01010	财政宿舍	0.08	2			70.00
XC01011	广海大厦	0.70	4			90.00
XC01012	海风苑	1.46	8	完善类		192.00
	金华园	1.20	6			160.00
XC01013	华慧苑	1.20	9	基础类		280.00
	华慧邨	0.60	5			130.00
	华林苑	1.59	12			284.00
	华富苑	0.50	5			108.00
	华丽苑	2.02	12			307.05
	富都小区	2.10	12			296.00
XC01014	御花苑C座	1.38	7			112.00
XC01015	宏业B区	1.40	3			102.64
	国税局宿舍	0.36	2			72.00
XC01016	水厂宿舍	0.76	4			152.00
XC01017	恒基广场	0.30	3	完善类		212.00
XC01018	沿江金岸一区	0.70	1			144.00
XC01019	华慧园	1.30	9	基础类		442.00
XC01020	沿江金岸二区	1.20	1	完善类		280.00
XC01021	四望嶂宿舍	0.42	2	基础类		64.00
XC01022	梅瑶大厦	0.55	2			180.00
	宝华苑	1.50	4			240.00
XC01023	永兴东园	2.50	12			312.00
XC01024	御花苑A座	1.20	8	完善类		204.00
	御花苑B座	0.80	6			132.00
	永兴园	1.01	4			144.00
	鸿福苑	0.72	4			94.00
XC01025	香港花园B座	1.92	12	基础类		284.00
XC01026	国土宿舍	0.78	4			96.00
	五洲苑	1.45	8			200.00
XC01027	禧康园	0.40	1	完善类		48.00
	大华花园	3.35	14			408.00
XC01028	新世纪花园	1.13	5	基础类		116.00
	福源楼	1.12	6			124.00
	文彩楼	0.56	3			68.00
XC01029	华龙南苑	0.50	5	完善类		80.00
	腾飞南苑	0.50	5			80.00
XC01030	华雄苑	2.50	8			416.00
XC01031	凯富苑	1.18	6	提升类		144.00
	兴都苑	1.15	11			256.00
	鸿福花园	1.42	10			266.00
	金利南苑	1.12	5			140.00
XC01032	金富苑	1.30	6	完善类		144.00

编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
XC01033	华发苑	0.33	1	基础类	2020-2025年	90.00
XC01034	华达楼	0.36	1			60.00
XC01035	好景好运大厦	0.80	3			148.00
XC01036	新侨大厦	0.27	4			88.00
	金属大厦	0.28	1			20.00
	怡迪苑26栋	0.40	1			120.00
XC01037	怡雅园	1.00	17	完善类		96.00
XC01038	保险公司宿舍	0.27	1	基础类		54.00
	怡迪苑10栋	0.28	1			24.00
	怡迪苑11栋	0.28	1			36.00
	怡迪苑12栋	0.28	1			36.00
	怡迪苑13栋	0.28	1			56.00
	怡迪苑19栋	0.36	1			72.00
XC01039	测报站	0.20	1			18.00
XC01040	怡迪苑1.3栋	0.95	2			248.97
	怡迪苑2.4栋	0.94	2			250.27
	怡迪苑6.8栋	0.84	2			220.73
	毅新大楼	0.39	1			114.67
XC01041	怡泰园	1.00	4			208.00
XC01042	宏兴花园北区	0.26	7	完善类		196.00
	宏兴花园南区	0.22	7			140.00
	宏兴南园	0.07	3			60.00
	扶贵大夏	0.10	2			64.00
XC01043	邮政宿舍小区	0.67	3			144.00
XC01044	福源楼小区	0.45	1	基础类		84
XC01045	中央大道D1区	0.65	2			216.00
	中央大道D2区	0.63	2			140.00
XC01046	福馨邨	0.16	7			168.00
XC01047	永兴花园北区	0.60	4	完善类		298.00
XC01048	永兴花园南区	0.78	4			408.00
XC01049	富怡永光花园	6.30	31			700.00
XC01050	华银苑	0.48	3	基础类		120.00
XC01051	永兴南园A座	1.80	3			146.00
	中央大道C3区	1.80	3			192.00
XC01052	永兴南园F座	1.60	3			176.00
	永兴南园F14栋	2.00	1			24.00
	中央大道C2区	2.00	3			274.00
XC01053	恒富苑	1.20	3			142.00
	天富苑	2.00	5			290.00
XC01054	华宝楼	0.50	1			60.00
	中央大道A区	2.85	4			250.00
	雄风花园	1.60	4			170.00
	腾飞东苑	1.00	4			116.00
XC01055	科技苑	5.20	13	完善类		796.00
	腾飞苑	2.52	4			216.00
XC01056	华龙苑	1.63	3	基础类		124.00
XC01057	福龙苑	2.92	3			220.00
XC01058	香港花园D区2座	1.68	1			132.00
	香港花园D区3座	1.59	1			156.00
XC01059	华怡苑	2.92	10			296.66
	怡景苑	1.12	2			96.00
	元云楼、耀元大厦、程江招待所	3.91	4			344.00
XC01060	永发楼C及其巷道	0.60	2			96.00
	交警宿舍	0.60	3			84.00
XC01061	香港花园六座	3.30	11			209.07
XC01062	满堂红	3.50	17	完善类		460.00
	花园洋房	1.40	3			106.00
XC01063	香港花园一座	1.20	8	基础类		121.92
XC01064	香港花园二座	1.06	4			107.69
XC01065	香港花园三座	1.20	8			121.92
XC01066	香港花园四座	1.12	4			113.79
合计						21299.08

梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

规划编码图（新城片区、程江镇片区） 13

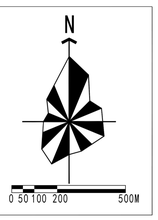


编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
XC01067	香港花园五座	0.58	6	基础类	2020-2025年	58.93
XC01068	华银苑（华南大厦）	1.68	4			146
XC01069	梅塘西路商住区	1.57	4			100.00
XC01070	登科大楼	1.59	1			120.00
XC01071	扶贵西路商住区	1.02	7			130.00
XC01072	华中苑	2.50	15	完善类		253.99
	华贵苑	3.54	13			359.66
XC01073	香港花园B区	4.50	32	提升类		676.15
XC01074	艺都苑	0.80	4	基础类		124.00
XC01075	富贵花园A1--8栋	1.53	11	完善类		229.89
	富贵花园A9栋	0.20	1			30.05
	富贵花园A10栋	0.20	1			30.05
	富贵花园A11栋	0.20	1			30.05
	富贵花园A12栋	0.20	1			30.05
	富贵花园A14栋	0.20	1			30.05
	富贵花园A15栋	0.30	1			45.08
	富贵花园A16栋	0.40	1			60.10
	富贵花园二区	3.30	12			741.00
	富贵花园E栋	0.48	1			72.12
	富贵花园C3栋	0.40	2			60.10
XC01076	扶外大厦	0.40	1	基础类		60.10
	富贵苑	0.20	1			30.05
	万顺楼	0.20	2			30.05
	宝城商厦	0.70	7			108.00
	华美苑	0.50	3			84.00
	富贵雅苑	0.47	3			82.00
	市场雅苑A	0.20	1			48.00
	市场雅苑B	0.30	2			45.08
	富贵花园A17栋	0.60	2			90.15
	富贵花园A18栋	1.10	4			165.28
	富贵花园A20栋	0.40	3			60.10
XC01077	华虹园	0.80	5			126.00
XC01078	侨新苑1栋	0.20	1			28.00
	侨新苑2--3栋	0.60	2			56.00
	侨新苑4栋	0.20	1			30.00
	侨新苑5--6	0.90	2			154.00
	侨新苑7--8栋	0.60	2			98.00
	侨新苑8--9栋	0.80	1			126.00
XC01079	状元楼46--67	3.00	22	完善类		440.00
合计						5188.08

编码	小区名称	建筑面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
CJ01001	槐岗教师宿舍	0.549	3	基础类	2020-2025年	16.16
CJ01002	恒兴楼	0.85	7			86
CJ01003	西山综和楼	0.13	1			9.86
CJ01004	金锭花园	2	26	完善类		231
CJ01005	五洲花园	1.78	15			165
CJ01006	毅新苑	0.8	4	基础类		95
CJ01007	程江梯级水电厂综合楼	0.3	2			71
CJ01008	晶淳水厂宿舍	0.32	2			104.18
CJ01009	祥安楼（祥安商住楼）	0.35	3			63
CJ01010	华龙小区	1.84	12			54.15
CJ01011	昌盛大楼	0.42	2			12.36
CJ01012	丽华苑	1.296	8			38.14
	碧清楼	0.55	5			16.19
	吉祥花园	0.765	6			22.52
CJ01013	吉祥B区	1.93	11	完善类		56.80
CJ01014	程苑小区	1.05	11	基础类		156
CJ01015	腾飞南苑B	1.65	8	完善类		198
	腾飞南苑C	1.061	6			145
CJ01016	程苑楼	0.12	2	基础类		48
	鸿华苑	0.2	2			31
CJ01017	华龙东苑	1.5	7	完善类		167
CJ01018	福星园	0.66	5	基础类		73
CJ01019	程建大厦	0.16	2			57.47
CJ01020	雅居园	0.33	6			118.52
	桂花苑A区	0.312	2			112.06
CJ01021	地税宿舍	0.2	2			71.83
	颖华大厦	0.48	2			172.40
CJ01022	华龙居梅新苑	1.08	8			124
CJ01023	未来小区、南园	0.84	5			116
CJ01024	县政府宿舍	0.936	6			142
	兴城大厦	0.1	2			51
	民政宿舍	0.06	1			10.88
	物价局综合大楼	0.06	1			35
CJ01025	程江电厂宿舍	0.26	6			80.72
CJ01026	天秀A区	2.7	23	提升类		172
CJ01027	天秀B区	2.02	16			151
CJ01028	府前花园	0.22	2			169.28
合计						3443.52

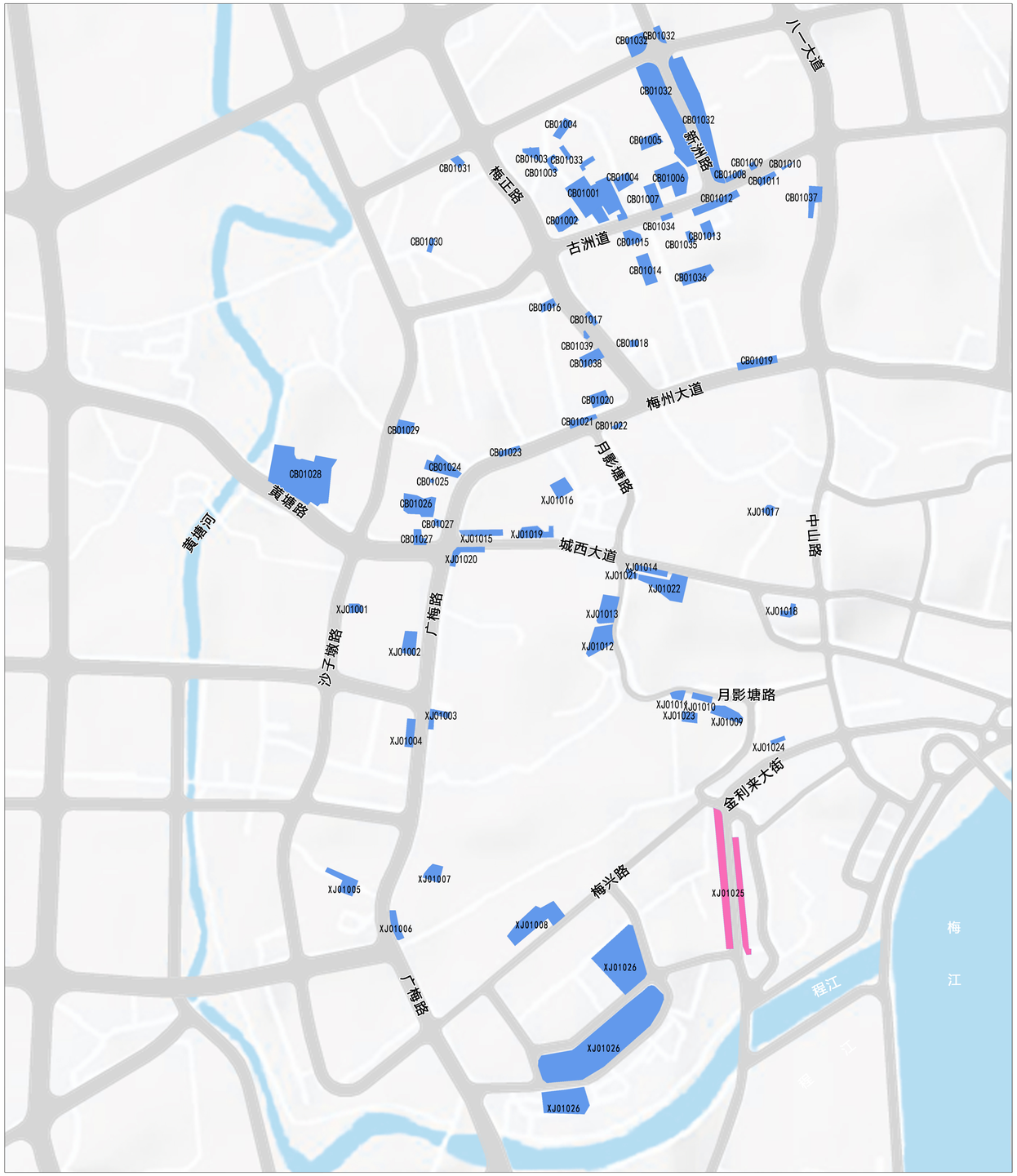
图例

- 基础类
- 完善类
- 提升类
- CJ01001 编码
- 城市道路
- 水域



梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

规划编码图（城北、西郊片区） 14



图例

- 基础类
- 完善类
- 城市道路
- 水域
- XJ 01001 编码

N

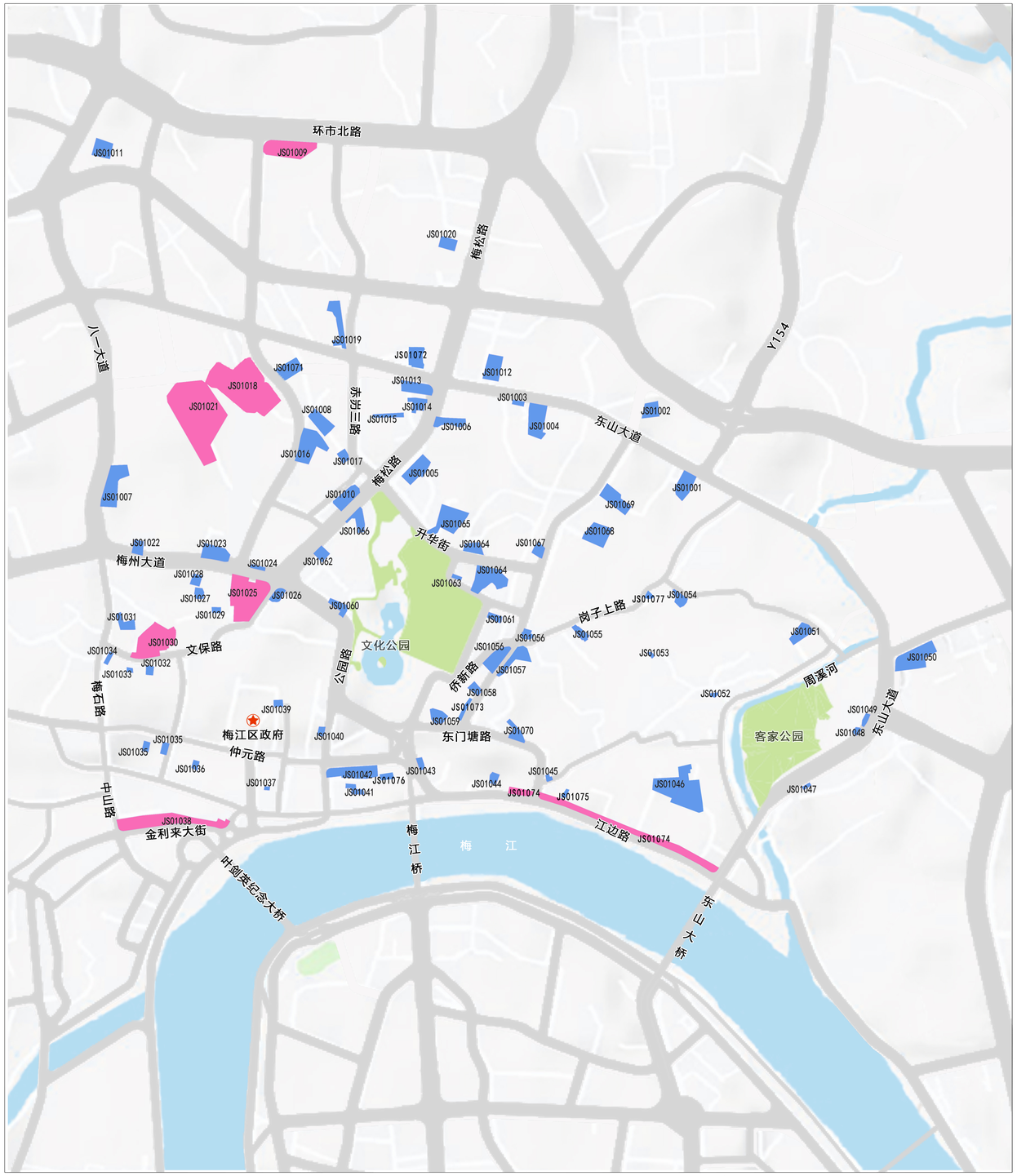
编号	小区名称	面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
CB01001	老区办宿舍	6000	3	基础类	2026-2030年	270
	人行宿舍	1600	1	基础类	2026-2030年	86
	煤炭宿舍	5200	4	基础类	2026-2030年	332
	物资局宿舍	2000	1	基础类	2020-2025年	120
	印刷厂宿舍	6000	2	基础类	2026-2030年	200
	梅雁宿舍	2400	1	基础类	2020-2025年	185
	县工会宿舍1栋、2栋	3200	1	基础类	2020-2025年	185
	机电宿舍	3600	1	基础类	2026-2030年	106
CB01002	计委宿舍	2000	2	基础类	2026-2030年	160
CB01003	环卫宿舍	3000	1	基础类	2031-2035年	100
	税务宿舍	2000	1	基础类	2020-2025年	100
CB01004	磁性厂宿舍	10000	2	基础类	2026-2030年	240
CB01005	外经宿舍	3600	2	基础类	2031-2035年	176
CB01006	计育宿舍	2220	1	基础类	2026-2030年	92.2
	卫生局宿舍	3600	3	基础类	2020-2025年	150
	民政局宿舍	2000	2	基础类	2026-2030年	160
CB01007	法院宿舍	2000	2	基础类	2026-2030年	160
	邮电局宿舍	3700	3	基础类	2020-2025年	160
CB01008	教师楼	1600	1	基础类	2020-2025年	86
CB01009	司法局宿舍1栋	1600	1	基础类	2026-2030年	86
CB01010	古洲路44,46号	2000	1	基础类	2026-2030年	90
CB01011	石油公司宿舍	1000	1	基础类	2026-2030年	80
CB01012	商业局宿舍	1250	1	基础类	2026-2030年	82.5
	工商行宿舍	2600	3	基础类		236
	人民银行宿舍	1000	1	基础类		80
	保险宿舍	1600	2	基础类		156
	药品宿舍	800	1	基础类		78
	县委宿舍	1000	1	基础类	2031-2035年	80
CB01013	五洲新村	3300	2	基础类	2020-2025年	150
CB01014	五金交化宿舍	1800	1	基础类	2031-2035年	88
	五金交电宿舍	1500	1	基础类		85
CB01015	司法局宿舍2栋	1200	1	基础类	2031-2035年	82
	中行宿舍	900	1	基础类	2031-2035年	79
CB01016	工商局宿舍	1600	1	基础类	2020-2025年	100
CB01017	玻璃厂宿舍3栋	7000	3	基础类	2031-2035年	280
CB01018	公路局宿舍2栋	1600	2	基础类	2031-2035年	156
CB01019	车站宿舍	5400	2	基础类	2020-2025年	380
CB01020	种子公司宿舍2栋	2000	2	基础类	2031-2035年	160
CB01021	梅县建设银行宿	1200	1	基础类	2031-2035年	82
	鱼苗场宿舍2栋	2700	2	基础类	2031-2035年	167
CB01022	水利局宿舍	800	1	基础类	2020-2025年	
CB01023	梅州监狱宿舍3栋	5400	3	基础类	2031-2035年	
CB01024	桥特宿舍	3760	5	基础类	2020-2025年	387.6
	外贸宿舍			基础类		
CB01025	科委宿舍			基础类		
CB01026	农委、水电宿舍	9360	10	基础类	2020-2025年	793.6
CB01027	百货宿舍			基础类	2020-2025年	
	糖专宿舍			基础类		0
CB01028	东六巷宿舍	4430	15	基础类	2026-2030年	1094.3
	东七巷宿舍			基础类		0
CB01029	矿产、公路局宿舍生活小区	7930	7	基础类	2020-2025年	569.3
CB01030	农械厂宿舍	2500	1	基础类	2031-2035年	95
CB01031	汽修厂宿舍	6400	1	基础类	2020-2025年	134
CB01032	侨属宿舍	600	1	基础类		76
	邮电宿舍	2000	1	基础类		90
	嘉大宿舍	3000	2	基础类		170
	税务宿舍	1400	1	基础类		100
	外贸宿舍	2800	1	基础类		98
	司法局宿舍3栋	1200	1	基础类		82
	中行宿舍	900	1	基础类		79

编号	小区名称	面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
CB01032	地质队宿舍B栋	3600	1	基础类		160
	县建宿舍A栋	3300	1	基础类		185
	县建宿舍B栋	3300	1	基础类		185
	城市建设发展公司	3600	6	基础类		500
	生资、土产、供销宿舍	9000	1	基础类		160
	梅石一巷1号	900	1	基础类		79
CB01033	劳服宿舍	3300	4	基础类	2026-2030年	313
CB01034	财办宿舍	1000	1	基础类	2026-2030年	80
CB01035	金属宿舍	900	1	基础类	2026-2030年	79
CB01036	检察院宿舍	6400	3	基础类	2020-2025年	180
CB01037	副食品	2400	1	基础类	2020-2025年	94
	果品宿舍	5400	3	基础类	2020-2025年	220
	华兴宿舍	1000	1	基础类	2026-2030年	80
	区政府宿舍	4200	1	基础类	2020-2025年	180
CB01038	李屋塘面宿舍（石结塘三巷）	4200	1	基础类	2026-2030年	112
CB01039	石油公司宿舍	1200	1	基础类	2020-2025年	100
合计						12471.5

编码	小区名称	面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
XJ01001	沙子墩民政宿舍	4800	2	基础类	2020-2025年	160
XJ01002	沙子墩煤气公司宿舍	6000	5		2031-2035年	410
XJ01003	东风西郊小区	2700	1		2020-2025年	97
	东风水泥厂宿舍	4000	8		2031-2035年	600
XJ01004	广梅路西郊综合楼	7200	2		2031-2035年	212
XJ01005	高峰新村ABC栋	6080	2		2020-2025年	300
XJ01006	县房管局宿舍	800	4		2020-2025年	100
	矿产大楼	500	1		2031-2035年	75
XJ01007	县木材公司宿舍	600	3		2031-2035年	216
XJ01008	金都新村	7800	5		2020-2025年	200
	金山村小区	3000	6			200
XJ01009	农行宿舍	4800	2		2020-2025年	160
XJ01010	梅师附小教师宿舍	4400	3		2020-2025年	100
XJ01011	未名楼	4400	2		2020-2025年	100
XJ01012	财税宿舍	1200	2		2020-2025年	80
XJ01013	房管、县委宿舍	4600	3		2020-2025年	100
XJ01014	金宇贸易行综合大楼	2000	2		2020-2025年	120
XJ01015	五金、纺织、商业宿舍	8000	3		2020-2025年	200
XJ01016	邮电宿舍	5600	2		2031-2035年	196
XJ01017	拔俊路工商局宿舍（2栋）	2600	2		2031-2035年	166
XJ01018	后楼片、农行、水产宿舍	11000	2		2020-2025年	200
XJ01019	城西大道后座小区	8000	3		2020-2025年	290
XJ01020	梅县工业发展总公司宿舍（工贸宿舍）	4000	3		2020-2025年	100
XJ01021	三角塘住宅公司综合楼	8700	4		2020-2025年	200
XJ01022	城西大道小区	10000	5		2020-2025年	450
XJ01023	织带厂宿舍	2400	1		2020-2025年	80
XJ01024	小河唇工行宿舍	1400	1		2020-2025年	84
XJ01025	金利来大街小区坝园路片	39100	25	完善类	2020-2025年	600
	金利来大街小区梅瑶路片	34200	24		2020-2025年	500
XJ01026	金苑小区A、B、C、D区	60540	45	基础类	2020-2025年	1725
合计						8021

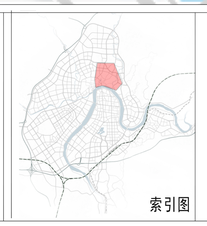
梅州中心城区老旧小区改造专项规划(2020-2035)

规划编码图（金山街道片区） 15



图例

- 基础类
- 完善类
- 城市道路
- 水域
- JS01001 编码



N

0 50 100 200 400M

编号	小区名称	面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
JS01001	市生资公司宿舍	4000	2	基础类	2020-2025年	180
JS01002	梨园新村小区	3600	2	基础类	2020-2025年	176
JS01003	市政小区	8000	3	基础类	2020-2025年	290
JS01004	市公路局小区	3800	2	基础类	2020-2025年	178
JS01005	市交通局宿舍	4100	2	基础类	2020-2025年	181
	粮转站宿舍	4000	2			180
JS01006	广福宿舍	8200	3	基础类	2020-2025年	292
JS01007	齿轮厂	13500	7	基础类	2020-2025年	170
JS01008	公路局宿舍	5000	3	基础类	2026-2030年	260
JS01009	烟厂宿舍（环城路）	4500	4	完善类	2020-2025年	250
JS01010	县建小区	3500	4	基础类	2020-2025年	210
	区建行宿舍	2000	2		2026-2030年	160
JS01011	第三人民医院宿舍	2100	4	基础类	2020-2025年	105
JS01012	原县教育局宿舍	1500	1	基础类	2020-2025年	85
JS01013	东厢市场宿舍	4900	4	基础类	2026-2030年	329
JS01014	烧碱厂宿舍	4500	4	基础类	2020-2025年	45
JS01015	县公安局宿舍	3000	2	基础类	2031-2035年	170
JS01016	烟厂仓库宿舍	15000	6	基础类	2026-2030年	570
JS01017	面粉厂宿舍	2500	3	基础类	2026-2030年	235
JS01018	教师村	11200	8	完善类	2031-2035年	2000
JS01019	东厢新村	8200	22	基础类	2020-2025年	375
JS01020	工业学校宿舍	5700	2	基础类	2031-2035年	197
JS01021	大修厂宿舍	1900	4	完善类	2026-2030年	445
JS01022	银行老证券宿舍	2600	2	基础类	2026-2030年	166
JS01023	武装部小区	11000	8	基础类	2020-2025年	150
JS01024	县粮食局宿舍	3000	3	基础类	2031-2035年	240
JS01025	工商银行宿舍	4860	4	完善类	2020-2025年	889
	北门外汽车运输公司	500	4			235
	金山花园	10000	5			1700
JS01026	908车队	8500	10	基础类	2020-2025年	150
JS01027	北仓巷航运局宿舍	1500	2	基础类	2031-2035年	155
JS01028	北仓巷粮食局宿舍	1960	2	基础类	2031-2035年	159.6
	北仓巷煤炭局宿舍	3200	4			312
JS01029	北门外法院、交通局宿舍	2500	2	基础类	2031-2035年	165
JS01030	烟厂宿舍	2200	3	完善类	2020-2025年	220
	文保路解困房	1800	4			430
JS01031	梅石路6号县公安局宿舍	3200	3	基础类	2020-2025年	242
JS01032	蓝屋巷解困房	1400	4	基础类	2020-2025年	294
JS01033	月宫巷套房	1500	2	基础类	2020-2025年	155
JS01034	文保路烟厂宿舍	16800	10	基础类	2020-2025年	230
JS01035	富兴楼.廉租房	3500	2	基础类	2020-2025年	175
JS01036	华侨戏院宿舍	1500	2	基础类	2020-2025年	155
JS01037	上石牌财政宿舍	5400	3	基础类	2020-2025年	264
JS01038	树湖坪	6200	5	完善类	2020-2025年	100
	金利来大街	5400	14			280
	金利园生活区	11000	8			100
JS01039	粮食局宿舍	5200	3	基础类	2020-2025年	262
JS01040	原人民医院宿舍	3200	1	基础类	2020-2025年	102
JS01041	装卸宿舍	1500	1	基础类	2020-2025年	85

编号	小区名称	面积（平方米）	栋数（栋）	重点改造内容	建设时序	改造资金（万元）
JS01042	东门塘02、03、04、06栋	43000	16	基础类	2020-2025年	1550
	梅县外经贸宿舍	4900	1			119
JS01043	县供销宿舍	2000	1	基础类	2020-2025年	152
JS01044	盐业公司宿舍	1600	1	基础类	2020-2025年	86
JS01045	杨桃墩综合楼	2500	2	基础类	2020-2025年	197
JS01046	有色金属小区	13800	7	基础类	2020-2025年	160
	市供销社宿舍	11000	10	基础类	2020-2025年	265
JS01047	毕生小区	8000	3	基础类	2020-2025年	290
JS01048	海事局宿舍	2350	1	基础类	2020-2025年	94
JS01049	龙丰综合楼	7200	2	基础类	2020-2025年	212
JS01050	富乐小区	12000	8	基础类	2020-2025年	680
JS01051	金山街道办事处宿舍	5040	3	基础类	2020-2025年	25
JS01052	黄遵宪中学宿舍	3300	1	基础类	2020-2025年	103
JS01053	防疫站宿舍	3000	1	基础类	2020-2025年	35
JS01054	物资局宿舍	2500	2	基础类	2020-2025年	50
JS01055	梅磁宿舍	3500	2	基础类	2020-2025年	47.5
JS01056	二轻宿舍	4800	4	基础类	2020-2025年	100
	税所宿舍	1200	1	基础类	2031-2035年	82
JS01057	梅县建行宿舍	3100	2	基础类	2020-2025年	85
	东郊乡宿舍	4500	4			60
	市供销社宿舍	4000	2			180
JS01058	总工会宿舍	5100	2	基础类	2020-2025年	80
JS01059	梅州花园	25000	1	基础类	2020-2025年	300
JS01060	化建宿舍	9200	5	基础类	2020-2025年	140
JS01061	市体委	1500	1	基础类	2031-2035年	85
JS01062	电机厂老宿舍	9200	5	基础类	2020-2025年	140
JS01063	汉剧院	8000	4	基础类	2026-2030年	360
JS01064	梅县电影公司	2500	1	基础类	2026-2030年	95
	市山歌	5500	4	基础类		335
JS01065	梅州市广电局宿舍	9600	3	基础类	2026-2030年	306
JS01066	生资宿舍	15000	2	基础类	2020-2025年	160
	排灌站	6200	5			120
	梅县供电局宿舍	6200	6			110
JS01067	侨新楼	2500	2	基础类	2026-2030年	165
JS01068	侨缘苑	12000	5	基础类	2026-2030年	470
JS01069	东郊乡烟草宿舍	2900	2	基础类	2026-2030年	150
JS01070	湾咀塘小区	8500	1	基础类	2020-2025年	155
	原农校教师宿舍	1800	1			88
JS01071	运输配件公司宿舍	3700	4	基础类	2026-2030年	317
JS01072	硫铁矿宿舍	7500	6	基础类	2020-2025年	90
JS01073	梅花苑	5800	1	基础类	2020-2025年	167.5
JS01074	后巷小区	4800	23	完善类	2020-2025年	805
JS01075	水利枢纽宿舍	1600	1	基础类	2020-2025年	70
JS01076	冶金宿舍	1500	2	基础类	2020-2025年	160
JS01077	机床厂宿舍	3100	3	基础类	2020-2025年	53
合计						19582