中山市城中村微改造先行先试工作指引

为深入贯彻落实党中央、国务院关于实施城市更新行动的决策部署及省委省政府工作安排，积极稳妥推进我市城中村微改造工作，有效解决城中村基础设施配套不足、环境品质不高、安全隐患突出等问题，积极探索破解瓶颈制约，推进体制机制改革创新，全面提升城市建设品质和治理水平，推动新型城镇化建设和经济社会高质量发展，制定本工作指引。

一、总则

本指引主要为指导各街道先行先试开展城中村微改造建设，明确可研、立项和方案设计等前期工作方向，提出城中村微改造内容和方向提出的工作指引，在后期国家和省出台具体城中村微改造技术导则后可适时修订。对于城中村综合整治类的要求和部门职责分工，以中山市城中村改造工作专班或相关市工作方案为准。

二、工作范畴

（一） 城中村是指位于城市建成区中或紧邻城市建成区、土地性质以集体土地为主的成片连片建成区域。

（二）城中村微改造是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，以提升功能、完善公共设施等方式对城中村进行设施配套以及环境整治等工作。

（三）已标图入库纳入近期建设规划中的，有计划实行“全面改造”和“混合改造”的城中村，不纳入城中村微改造范围。

三、工作任务

全面摸清全市城中村底数，建立城中村微改造储备项目库，基本明确各村改造方向和目标，组织重点地区城中村改造项目先行，积极探索改造实施路径，不断健全改造工作机制，基本确立改造政策体系框架。基本确定市、镇财政，村集体（社区），专营企业各方出资责任。2024年开工改造不少于3个试点项目。

四、工作目标

确定城中村微改造的试点项目，积极申请上级资金，结合省、市改造标准体系和配套政策要求，拟定微改造试点实施方案，推进试点工作，打造微改造示范样本，以点带面形成一批可复制、可推广的城市微改造新方法、新路径。

五、改造原则

循序渐进实施改造。结合本地经济条件和社会发展水平，尊重村民意愿，因地制宜、量力而行、循序渐进推进“城中村”微改造，优先解决“城中村”涉及的安全隐患等底线性问题，包括燃气、消防、水电、安防等底线性改造内容。同时积极推动村容村貌、公益性场地场所、社区治安管理、产业发展等内容的改造或治理。

六、改造内容

运用“绣花”功夫做细“织补”式微改造。依托良好的基础攻坚克难，主动谋划城中村微改造先行先试，打造出中山样板，在全省发挥示范带动作用。

城中村微改造的改造内容分为底线类、宜居类。**底线类的改造内容**，包括供水、排水、燃气、道路、消防、安防、环卫等市政基础和公共服务设施老化更新改造，做到应改尽改。**宜居类的改造内容**，包括老幼基础服务、文体医疗生活配套设施、开敞空间、公益性场地场所、街路巷命名、标准地址编制及门牌装订等，要在尊重村民和居民意愿的前提下，做到宜改即改。

（一）重点改造底线类设施

1.补齐城中村短板。推动城中村“三线”规整（下地）和电力线路的规整；因地制宜推行雨污分流，推进污水管网支管到户，实现村内排水系统与市政排水管网有效衔接；规整和增设停车位；合理设置充电桩设备或规划预留位置；完善室外消防栓、微型（临时）消防站等室外消防设施，保障消防通道畅通；完善公共休闲场地，改善荒废绿化带，美化环境。

2.完善公共基础设施。推动城中村道路、人行安全设施、无障碍设施等基础设施改造；推进燃气管道建设；维修或增设城中村公共照明设施；完善垃圾分类收集、公厕等环卫配套设施建设改造；有条件增设老幼娱乐设施、国球设施等。

3.加强城中村公共安全设施。对设置在入口、主要道路、边缘位置的破损围墙进行修缮加固；对有外墙脱落、空鼓等安全隐患的建筑立面进行解危修缮；对有坠落隐患的破旧广告牌等进行拆除或维修；对临空、临河涌边防护不足的加强维护措施；有序推进安防系统智慧化建设，设置智能安全系统（摄像头、智能门禁）。

（二）完善宜居类改造，提升环境品质

有条件的可进一步完善宜居类改造内容，提升村民（居民）生活品质，完善养老、托育、邮政快递末端等服务设施；鼓励整合利用存量空间资源，完善社区管理用房、文化活动室、社区健康服务中心等社区级公共配套设施及便民服务点；鼓励在符合资金使用规定条件下，对进行市场邻街、主要村道两侧的建筑首层脏乱差的立面进行改造提升；深入挖掘城中村本土优秀文化，鼓励采用引进文旅、创意、新零售、餐饮等业态和功能，以合理多元利用方式促进历史文化资源富集城中村的历史文化保护传承与活化利用。在具体实施上积极多渠道筹措各种专项资金，争取同步施工。

七、治理提升

在完成底线类改造的基础上，各职能部门和属地街道、村集体等部门按各自职能分工，共享共治，完善社会治理水平，积极推进城市管理和产业升级，多措并举推动综合治理。

八、工作统筹

（一）加强统筹协调。市住房城乡建设作为城中村微改造统筹部门，镇街作为改造项目实施主体，相关部门建立工作推进机制。住房城乡建设主管部门主要负责底线类设施改造提升。宜居类、综合治理类、产业提升类等改造和治理工作由市和镇街各相关部门按职责负责。

（二）强化工作协同。结合市、镇街实际，利用好“三旧”改造、完整居住社区建设、绿色社区创建、创文创卫等政策红利，鼓励混合改造，相关工作协同部署，整体推进。

（三）积极筹措资金。积极申请专项债券，拓宽改造资金来源渠道，兼顾诉求、平衡利益，建立多元化融资机制。城中村改造中的养老、文化、教育、体育、卫生健康、商业服务、金融邮电等公共服务设施建设或综合整治，可统筹相关领域专项资金支持。