

中山市老旧街区 改造建设指引

中山市住房和城乡建设局

2026年1月

中山市老旧街区改造建设指引

中山市住房和城乡建设局

2026 年 1 月

目录

一、总则.....	1
（一）编制背景.....	6
（二）工作目标.....	6
（三）编制依据.....	6
（四）适用对象.....	7
（五）适用范围.....	7
二、概念内涵.....	8
（一）相关定义.....	8
（二）功能属性.....	8
（三）改造对象.....	8
三、基本原则.....	8
（一）补齐短板，改善民生.....	8
（二）城市微改，有机更新.....	9
（三）文化保护，风貌延续.....	9
（四）综合开发、多元参与.....	9
四、改造内容.....	10
（一）按照改造需求分类.....	10
（二）改造内容清单.....	11
五、负面清单（政府资金建设）和社会资金导向.....	14
（一）政府资金投向禁止类项目.....	14
（二）政府资金使用支出范围限制.....	15

(三) 社会资金参与导向	16
六、 街区改造技术要求和主要内容	17
(一) 慢行优先的宜居街区	18
6.1.1 车行道改造	18
6.1.2 慢行道改造	19
6.1.3 道路附属设施改造	20
6.1.4 城镇老旧小区改造	22
6.1.6 建设管控要点	23
(二) 低碳高效的韧性街区	28
6.2.1 市政配套管线设施改造	28
6.2.2 街区照明设施	28
6.2.3 街区消防设施	29
6.2.4 街区缆线整治	30
6.2.5 街区环卫设施	31
6.2.6 海绵城市建设	32
6.2.7 建设管控要点	33
(三) 界面优美的美丽街区	39
6.3.1 建筑立面改造	39
6.3.2 门面招牌和橱窗改造	41
6.3.3 街巷围墙改造	43
6.3.4 外挂市政管线整理	45
6.3.5 城市家具配置	46

6.3.6 街区绿色空间改造	46
6.3.7 建设管控要点	48
(四) 多元复合的创新活力街区	51
6.4.1 公共空间改造利用	51
6.4.2 公共服务设施建设	52
6.4.3 街区功能与业态改造	54
6.4.4 建设管控要点	55
(五) 特色鲜明的文明街区	57
6.5.1 历史文化要素保护	58
6.5.2 特色主题街区改造	62
6.5.3 特色空间场景	63
6.5.4 建设管控要点	65
(六) 集约智能的智慧街区	69
6.6.1 便民服务智慧化	69
6.6.2 交通体系智慧化	70
6.6.3 绿色建筑智慧化	71
6.6.4 街道设施智慧化	72
6.6.5 建设管控要点	73
七、治理运营	78
(一) 街区治理	78
(二) 长效运营	79

附件：中山市老旧街区改造居民问卷调查表

一、总则

（一）编制背景

为贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》精神，全面响应坚持以人民为中心，全面践行人民城市理念，以及让城市更宜居、更韧性、更智慧的导向，有序推进我市老旧街区改造，指导各地规范开展老旧街区改造工作，解决老旧街区“改什么、怎么改”的问题，明确“建设管控要点”，结合我市实际，特制定本指引。

（二）工作目标

以持续推进城市更新、建设“好房子、好小区、好社区、好城区”为总体目标，有序引导改造潜力大、可行性高的老旧街区实施连片更新改造。通过补齐短板、提升品质、彰显特色，系统构建功能复合、特色鲜明、活力充沛、民生宜居、智慧高效、韧性发展的精品街区，积极探索未来社区建设模式。致力于为青年人拓展创新创业空间，为市民丰富多元消费场景，助力中山迈向未来城市。

（三）编制依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- 2.《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- 3.《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》；
- 4.《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动

的意见》；

5.《中共中央办公厅国务院办公厅关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（厅字〔2021〕36号）；

6.《住房和城乡建设部办公厅关于印发<城市更新行动2025年工作要点>的通知》；

7.《住房和城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）；

8.《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）；

9.《城市更新规划编制工作手册》

10.《广东省土地管理条例》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第113号）；

11.《中山市城市更新管理办法》

12.《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）。

13.《中山市历史文化名城保护规定》（2020年修正）；

（四）适用对象

各镇人民政府、街道（以下简称“镇街”）、社区居民委员会、参与老旧街区改造的建设单位、勘察设计单位、施工单位、监理单位、工程检测单位、金融机构、物业服务企业及其他相关单位。

（五）适用范围

本指引适用于全市老旧街区改造的可研、策划、方案设计、实施和运营管理等工作。

二、概念内涵

（一）相关定义

本指引所称老旧街区指城市建成区内，因建成年代较早、规划标准滞后而导致市政基础设施与公共服务设施不完善、公共空间品质低下、业态活力不足的集中连片区域，也包括历史文化街区、连片的历史建筑、侨房。主要尺度是由城市支路及以上道路或自然地界围合而成，由风貌相对老旧且功能较为落后的街道、住区、建筑等共同组成的城市片区，包括城市主次干道周边老旧街区。

（二）功能属性

老旧街区往往兼具居住、商业服务、文化展示、公共服务等多元复合功能，是承载城市发展记忆、展示中山特色与历史底蕴的重要载体，也是关联居民日常生活、维系社区邻里关系的复合型空间单元，具备社会交往、经济交换、文化传承和心理联结等属性。

（三）改造对象

重点针对城镇开发边界范围内存在建成年代较早、市政基础设施不完善、公共服务设施不配套、街区活力不足等情况的老旧街区进行改造。老旧街区是城市空间焕新、品质提升的重要区域，更是城市活力魅力营造和地方文化彰显的重要载体。

三、基本原则

（一）补齐短板，改善民生

优先解决城镇老旧街区中群众反映强烈的安全隐患、设施老化等问题。改造城镇老旧街区中的水、电、燃气等市政基础设施管网，完

善适老化、无障碍设施改造升级，补齐基础设施短板，全面提高老旧街区应对风险挑战的韧性。

鼓励有条件的街区，同步整合街区范围内老旧小区等改造资源和公共服务设施资源，对标广东省关于未来社区（完整社区）建设要求，建设市民生活便捷的老旧街区。

（二）城市微改，有机更新

采用微改造方式为主，避免大拆大建。精细识别街巷格局、空间尺度及特色建筑等记忆载体，精准保留骑楼、历史建筑、侨房、古树名木等在地文化符号，让城市记忆在更新中自然延续。通过风貌优化、绿化提升、设施升级等综合提升，系统提升街区品质，实现功能、风貌与文化的有机更新，打造兼具烟火气与人文温度的城市空间。

对于现状公共空间相对有限的老旧街区，在合理范畴内可采取少量拆除、改扩建以及适量新增建设等方式，扩宽堵点空间，增加养老、托育、文化、医疗、停车等公共服务空间和休憩、娱乐等户外活动空间，补齐民生短板，活化商业空间，建设宜居街区。

（三）文化保护，风貌延续

对城镇老旧街区中的历史建筑实施保护性修缮，延续街区文脉。采用传统工艺修复历史建筑，保留原貌。对具有历史文化价值和人文风貌特色的老旧街区，不拆真建假、不强制搬迁、不改变街巷格局。

（四）综合开发、多元参与

鼓励国有企业和社会企业作为实施主体参与城市更新，通过推进城镇老旧街区的片区综合开发，活化利用街区内的老旧闲置厂房、社

区楼宇等存量空间。结合氛围营造与文化塑造等软性提升措施，打造“一街一品、一街一景”的个性化街区风貌。积极引导和鼓励国有企业拓宽城市更新项目融资渠道，灵活运用“债贷联动”等多样化金融工具，形成“政府主导-国企操盘-市场运营”的可持续实施路径。建立健全政府、企业、居民三方协同机制，推动社会资本有序投入，实现共建共治共享。

四、改造内容

（一）按照改造需求分类

老旧街区改造按照改造内容与资金筹措方式，可分为基础完善类和特色类两类。基础完善类应做到“应改尽改、宜改则改”，主要由政府主导投入，鼓励有条件的街区积极引入社会资本参与；特色类则应结合街区本底特色与发展方向，以社会资本、企业资金投入为主，政府加强引导与规范，实现“因地制宜、适时改造”。

1、基础完善类改造项目：

以保障居民基本生活需求、补齐设施短板、提升人居环境为核心，主要包括道路及附属设施改造、市政基础设施完善（供水、排水、供电、弱电、供气、消防、照明、环卫等）、无障碍与适老化设施建设、公共活动空间优化、停车设施规整、建筑立面整治、绿色空间提升等内容。该类项目以政府投入为主，鼓励通过多种渠道筹集社会资金共同推进。

2、特色类改造项目：

以提升街区活力、彰显文化特色、推动智慧化发展方向，主要

包括特色街区打造、历史文化游线构建、文化标识系统建设、公共艺术场景营造、业态升级与功能复合等内容。该类项目以社会资本、企业资金投入为主，政府规划引导、政策支持与标准制定，确保改造方向与城市发展目标相一致。

（二）改造内容清单

本指引提供老旧街区改造“菜单式”改造内容清单。各老旧街区改造项目可在该清单基础上，充分结合各街区的实际情况、区位特征、建筑现状等实际情况，以及居民核心诉求进行动态优化，实现分类施策，采用多个组合，精准匹配不同街区的改造重点与实施路径。

表 1： 中山市老旧街区改造内容建议清单

改造内容			改造类型	
大类	改造项目	要素	基础完善类	特色类
街区宜居改造	老旧小区改造*	老旧小区基础设施改造	√	
		老旧小区公共空间改造	√	
		老旧小区周边设施改造	√	
		老旧住宅楼（连片）改造	√	
	危旧房改造	危旧住房改造、加固、重建	√	√
		老旧住宅楼原拆原建		√
	车行道改造	街区街巷路网改造	√	
		市政路网改造	√	
		小转弯半径改造	√	
	慢行道改造	非机动车道改造	√	
		人行道改造（含步道铺装）	√	
		慢行系统带引标识系统	√	
		沿街建筑后退空间改造	√	
	无障碍通道设施改造	无障碍通道设施改造	√	

改造内容			改造类型	
大类	改造项目	要素	基础完善类	特色类
	道路附属设施改造	市政杆件、箱体改造	√	
		过街设施改造	√	
	金角银边剩余空间利用	街区街角剩余闲置空间改造	√	
街区基础设施改造	市政配套管线设施改造	供水系统改造	√	
		排水残旧管网改造	√	
		雨污分流改造	√	
		供配电设施改造	√	
		充电基础设施建设	√	
		燃气管线整治和接入改造	√	
		电力线路整治	√	
		通信设施改造	√	
		通讯线路整治	√	
	街区照明设施改造	照明设施改造	√	
	街区消防设施改造	消防车通道整治	√	
		消防设施改造	√	
	街区缆线整治	三线整治	√	
		配套箱体改造	√	
	街区环卫设施改造	街区垃圾转运站改造	√	
		生活垃圾分类改造	√	
		环卫设施改造	√	
		公共厕所改造	√	
	海绵城市建设	海绵设施改造	√	
街区环境和空间	街区建筑立面改造	建筑立面修缮和改造	√	
	街巷围墙改造	围墙改造或拆除围墙	√	
	门面招牌橱窗改造	店招改造		√
		橱窗改造		√
	户外标识形态	建筑标识改造	√	

改造内容			改造类型	
大类	改造项目	要素	基础完善类	特色类
改造		公共标识改造	√	
	城市家具配置	城市家具新增和改造	√	
	街区绿色空间改造	既有植被改造提升	√	
		口袋公园与小微绿地	√	
		立体增绿		√
完整社区服务设施提升	公共空间改造利用	街区小广场、敞开空间改造	√	
		街区街角公园	√	
		体育公园/球场	√	
	公共服务设施建设 (完整社区)	新增停车设施或停车位规整	√	
		新增非机动车停车设施	√	
		新增长者饭堂、社区饭堂	√	
		新增或改造文化设施	√	
		新增或改造体育健身设施	√	
		新增或改造儿童游乐设施	√	
		增加机动车换乘设施	√	
		分散式便民服务设施	√	
		社区嵌入式服务设施	√	√
	街区功能与业态改造	沿街底商改造		√
		多元业态植入		√
		主题活动场所改造		√
		存量建筑商业活化运营		√
街区人文特色改造	历史文化要素保护	历史街区、历史建筑保护和修缮	√	
		历史建筑活化利用		√
		传统街巷修缮和活化利用		√
		传统民居修缮和活化利用		√
		古树名木保护与利用	√	
	特色主题街区改造	特色街区商业设施建设		√

改造内容			改造类型	
大类	改造项目	要素	基础完善类	特色类
		历史文化游线打造（活化运营）		√
	特色空间场景	文化特色标识		√
		文化氛围场景营造（老字号店铺、休闲设施、公共艺术品、特色铺装等）		√
街区智慧化改造	便民服务智慧化	社区综合服务智能化升级	√	
		物业管理数字化		√
		便民生活服务智慧化建设		√
	交通体系智慧化	停车设施智慧化改造		√
		公共交通服务智能化提升		√
	绿色建筑智慧化	建筑节能改造		√
		可再生能源利用		√
	街道设施智慧化	环卫设施智慧化升级	√	
		市政设施安全监测	√	
		无障碍设施智能化完善		√

备注：（1）纳入街区范围内的老旧小区、城中村（规模较小）按照《中山市城镇老旧小区改造技术导则（修订）》《中山市城中村微改造先行先试工作指引》等文件要求进行改造。

（2）老旧小区*，本指引是指街区范围内的老旧小区，也包括失养失修失管、配套设施不完善、居民改造意愿强烈的2000年后建成有需要改造的（多业主）住宅楼。

五、负面清单（政府资金建设）和社会资金导向

（一）政府资金投向禁止类项目

本指引所指政府资金包括中央补助资金、中央预算内资金、超长期国债、地方政府专项债等各类财政性资金。在老旧街区改造中使用上述资金时，严禁投向以下项目类型：

1.形象工程与政绩工程

禁止建设脱离街区实际需求的巨型雕塑、过度化景观提升工程及超标准街区亮化项目；

不得打造脱离历史文脉和居民生活的“门墙亭廊栏”等纯景观类设施；

严禁以改造名义建设缺乏实用价值、仅用于展示的象征性项目。

严禁使用奢侈、高档装饰材料，不得建设违背正确社会价值观、内容庸俗的各类构筑物、建筑本体及景观小品。

2.楼堂馆所及违规办公设施

严禁新建、扩建或改建党政机关办公用房、培训中心等各类楼堂馆所项目；

不得将资金用于街区内办公设施的豪华装修或超标准配置。

3.商业性与竞争性领域项目

除保障性住房及土地储备外，严禁投向房地产开发项目；

不得支持主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施建设；

严禁将资金投入普通制造业、零售业等一般竞争性产业项目。

（二）政府资金使用支出范围限制

严禁将用于街区改造项目的政府资金用于经常性支出，包括发放工资、养老金、支付单位运行经费及债务利息等；

禁止挤占、截留、挪用资金，必须严格执行专户管理、专款专用制度。

鉴于老旧街区改造涉及多个方面，涵盖范围广，建议结合市与镇街财政管理体制，充分论证财政承受能力后，按照事权与支出责任相匹配原则，区分轻重缓急，合理计划项目推进时序。

严格按照勤俭节约、经济适用、简洁大方原则核定项目建设标准、等级和规模，避免大拆大改，杜绝过度设计、工程造价虚高。

（三）社会资金参与导向

在严格执行政府资金建设管控要点管理的基础上，鼓励社会资金按照“非禁即入”原则参与老旧街区改造，具体导向如下：

合规优先原则：社会资金参与的建设内容须符合国家法律法规、城乡规划、生态环保及安全质量等标准，不得突破相关管理要求。

领域开放导向：对于商业性、竞争性领域，如特色商业街区打造、文旅融合商业项目、非保障性租赁住房等，鼓励社会资金通过市场化方式投资建设。

多元合作支持：支持社会资金与政府资金形成协同，在政府资金保障基础设施、公共服务等公益性改造的基础上，引导社会资金参与街区商业运营、智慧化升级、特色业态培育等市场化项目。

权益保障机制：社会资金参与改造应遵循市场化规律，依法保障其投资收益权、经营自主权，营造公平竞争的市场环境，激发社会资本参与活力。

六、街区改造技术要求和主要内容

为科学有序推进我市老旧街区改造工作，在充分尊重各镇街资源禀赋、发展阶段与居民需求的基础上，鼓励因地制宜、分类施策，结合不同街区的现状条件与潜在优势，明确差异化的改造主题方向。改造工作应围绕街区空间与功能的核心维度系统展开，以精准投入实现特色彰显与品质提升的有机统一。

按照老旧街区所涉及的物理空间内容和功能需求，在谋划上应综合以下街区主要的技术要求和内容，多维度打造“**创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧**”的综合性街区：

通过老旧小区、老旧住宅楼改造和优化车行与慢行空间，街区金角银边剩余空间利用，可构建慢行优先的**宜居街区**；

通过系统提升市政基础设施如管线、照明、消防、环卫及海绵设施等，建设低碳高效的**韧性街区**；

通过整治建筑立面、规范店招标牌、整理管线、配置城市家具与绿色空间，将塑造界面优美的**美丽街区**；

通过建设完整社区，激活公共空间、完善服务设施、优化商业业态，打造多元复合的**创新活力街区**；

通过保护历史要素、打造主题场景、营造特色空间，能延续文脉，打造特色鲜明的**文明街区**；

通过推动服务、交通、建筑与设施的智慧化升级，将赋能集约智能的**智慧街区**。

各镇街应立足本区域实际，综合分析街区的现状短板、资源特色与发展需求，明确主次，形成独具特色且切实可行的改造路径，实现老旧街区的精准更新与可持续发展。

（一）慢行优先的宜居街区

老旧街区道路及附属空间改造需强调以人为本，将步行、非机动车和公共交通等慢速出行方式作为街区交通主体，构建社区生活、特色商业等不同类型的道路组成的慢行系统，致力形成张弛有度、疏密结合、层级分明的街区布局，努力营造连续、安全、便捷、舒适的慢行交通空间。

6.1.1 车行道改造

梳理街区内的交通网络系统，具备实施可行性的前提下适当打通瓶颈路，提升通行能力。具备一定历史风貌特色的街区应保留原有道路格局。街区内出现老旧破损的道路应予以整修。有条件的街区可结合整修工作开展小转弯半径改造，保障人车安全且增加街道慢行空间。有条件的车行空间可结合需求单独设置电动车专用道。



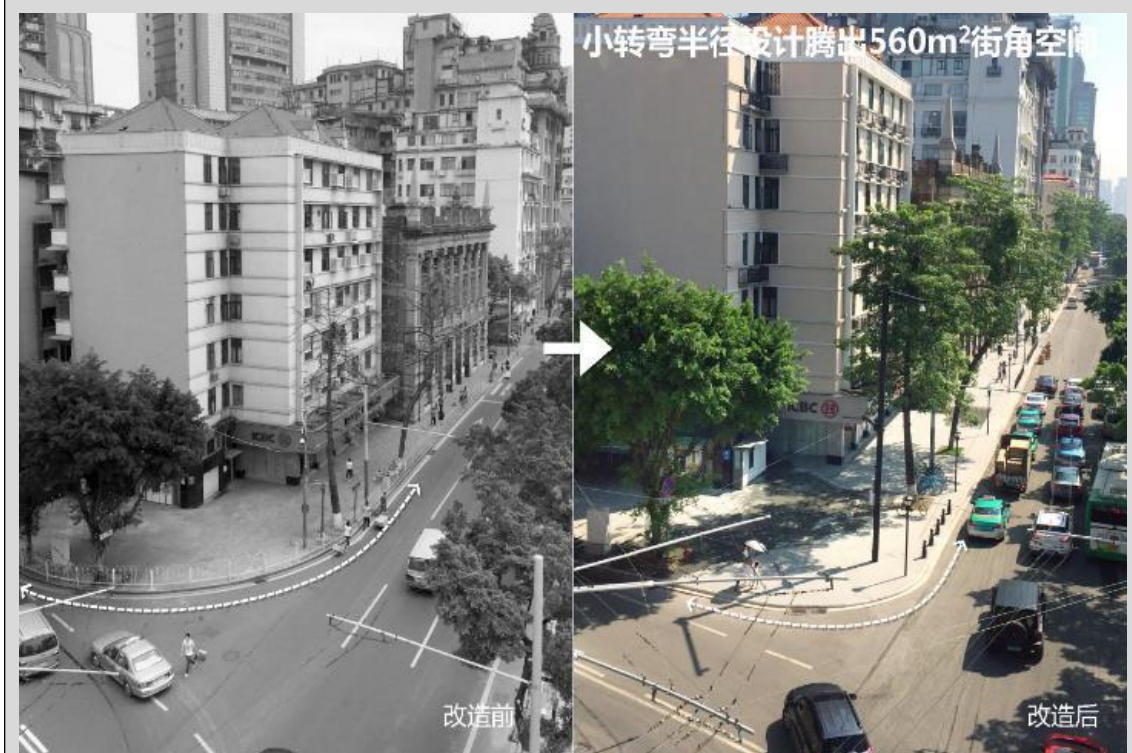
图：采用交通标线实施小转弯半径示意图



图：采用护柱实施小转弯半径示意图

专栏：广州西堤二马路老旧小区改造

广州西堤二马路老旧小区改造采取小转弯半径的方式，增加慢行空间，并且有效降低了机动车的车速，为街区提供了安全的街角空间。



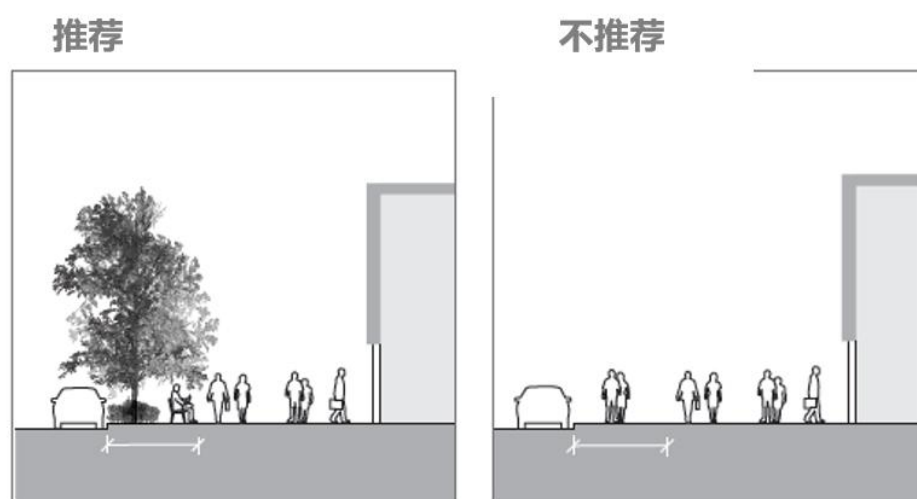
6.1.2 慢行道改造

老旧街区内一般情况下宜采用非机动车道与慢行步道共板方式设置，并通过采用物理、铺装等隔离手法进行区分，明确路权快慢分离。有条件的改造街区，可通过改造形成完整、通畅、便捷、安全的自行车交通网络。严禁占用非机动车道设置停车带。

非机动车道应通过地面标识等方式进行区分，提供清晰的导引系统。非机动车道建设需统筹慢行铺装和街道高程并配置车阻石等设施，保障步行空间宽敞、连续和舒适。根据停车需求设置非机动车停车设施，结合街道设施带，以小规模、高密度、安全性的原则设置划线、装置或电子定位等形式的非机动车停车区，停车区服务半径不宜大于 200 米。

老旧街区慢行步道需串联城市慢行系统形成慢行网络。人行道宽度应优先保障行人安全顺畅通行，人行道宽度一般不应低于 2 米，对于空间有限的人行道，可结合沿街建筑退距空间、道路绿化空间开展一体化打造，增加慢行空间，实现街道与建筑退界的融合。慢行步道需建设注重人性化，加强对无障碍设施的建设，保障特殊人群（老弱病残孕）的出行便利。部分特色街区可将通过步道与周边商业建筑步行空间连通、文化景观装饰、拍照打卡点设置等方式，增加慢行步道体验感，建设主题化的 citywalk 线路。

慢行步道铺装应满足行人行走的安全性、舒适性，铺装材料宜选用透水的环保材料，铺设尽量减少板材的二次切割。铺装主色调以贴近周边环境的色系为主，并与街区改造前的风格相协调。铺装样式可植入街区特色文化符号等元素。



图：利用设施带、绿化带合理设置人车分离缓冲区示意图

6.1.3 道路附属设施改造

各类沿道路设置的市政设施需采取归并、埋地或与道路绿化空间

合并设置等方式设置，市政杆件、箱体的设置，不得设置在道路空间以内。确需要设置在道路空间以内的市政杆件、箱体，应结合绿化带设置，不得占用人行道，且应采取相应美化措施。鼓励对现有交通、市政、景观设施进行有序整合，实行多杆合一、多箱并集，整合设施。道路、街巷等指示标牌可结合街区特色和文化要素，进行艺术化设计。

过街设施应体现人性化和舒适性的改造理念，提倡保障慢行空间的连续性，改善慢行环境和提升城市品质的原则。平面过街设施优先于立体过街设施。信号控制人行横道优先于无信号控制人行横道。

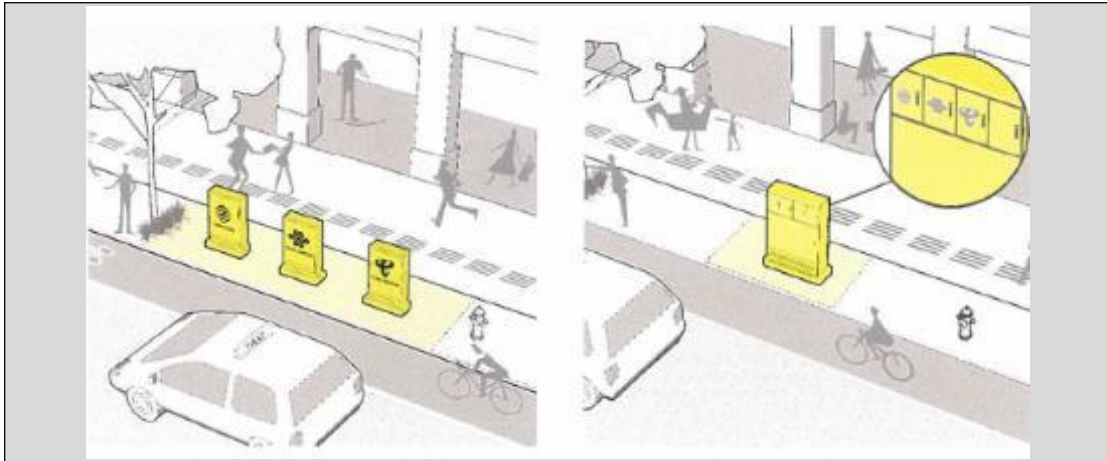
上述慢行道及道路附属设施等改造内容为指引性内容，具体改造过程中可参照《中山市城市家具设置管理导则》执行。

专栏：多杆合一、多箱并集

“多杆合一” 集中识别交通信息、提升街区空间秩序感、激活城市公共空间。



“多箱并集” 提高公共空间利用率、提升空间秩序感、促进改造前后街区风貌与整体的协调。



6.1.4 城镇老旧小区改造

老旧街区内城镇老旧小区的更新改造，包括建筑本体修缮、基础设施改造、服务设施提升等，具体参考《中山市城镇老旧小区改造技术导则》，对失养失修失管、配套设施不完善、居民改造意愿强烈的2000年后建成的有必要改造的（多业主）住宅楼也可纳入街区改造范围。

老旧小区改造工作可按照既有的政策指引进行，包括老旧小区基础设施改造、老旧小区公共空间改造、老旧小区周边设施改造、老旧住宅楼（连片）改造等。可根据实际情况探索老旧住宅楼的原拆原建。

结合交通微循环理念，优化小区交通流线，规范行车秩序，改善现状交通状况。道路系统宜按人车分流设置。场地道路及绿地中的园路宜与住宅建筑的主要出入口实现无障碍连通，转角处应采用圆弧处理。

优化路面铺装。小区道路出现坑洼、沉陷、破损等病害的应予以整修或翻建。小区道路改造优先选用沥青混凝土路面，房屋之间的道路宜选用透水砖铺装路面或透水混凝土路面。步行系统宜采用透水性

材料，铺装应稳固、平整、无积水。

完善无障碍设施，应设置连续人行通道通达各功能场所，宜设置坡道或无障碍提升设施。供老年人使用的设施宜沿人行通道布置。

道路交通改造后宜设置交通平面示意图。应在主要路口、消防通道、停车场、主要通道等位置设置明显的标线标识。标线标识位置应醒目且不得影响正常通行，内容精炼、清晰，便于记忆。

6.1.5 街区金角银边剩余空间利用

充分挖掘街区零散闲置空间，如建筑间隙、边角地、闲置绿地、桥下空间及架空层等，通过复合化、灵活化的设计提升空间使用效率。可结合居民需求，设置微型绿地、口袋公园、共享花园或休闲座椅区，增强街区交往功能；也可布局小型健身设施、儿童游乐场地或非机动车停放点，满足多样化生活需求。鼓励采用模块化、可移动的设施，便于根据使用需求灵活调整，实现“小而精、活而暖”的更新效果，全面提升街区的空间效能与生活品质。

6.1.6 建设管控要点

为进一步增强本指引可实施性与工具价值，本版块内容针对慢行交通改造常见的负面做法进行梳理，并通过实际照片辅助理解，以方便各方结合相关具体的实际问题进行参照阅读。

序号	建设管控要点
一	车行道改造
1	禁止改造道路打破原有街区的道路尺度
2	禁止车行道与慢行道混合设置
3	道路转弯半径在满足消防车基本通行（不小于 12m）的前提下，不宜设置

序号	建设管控要点
	过大。
二	慢行道改造
4	禁止占用非机动车道设置停车带
5	不应占用步行空间设置自行车道、非机动车慢行通道
6	人行道宽度不应低于 2m
三	道路附属设施改造
7	禁止在道路空间以内设置道路附属设施
8	相邻近的市政杆、箱不应分散设置
9	道路附属不应采用与周边环境难以协调的颜色或样式
四	城镇老旧小区改造
10	禁止道路交通标线标识设置在影响交通通行的区域
11	不宜使用不透水或渗水率低的材料进行人行道铺装

专栏：建设管控要点与改进建议专栏

一、车行道改造

① 禁止改造道路打破原有街区的道路尺度。特别是街区风貌较好或历史文化街区，应尊重原有街区道路的尺度，最大限度保持风貌的原真性。

② 禁止车行道与慢行道混合设置。车行道与慢行道应设置物理分割，无条件设置物理分割的应采用差异化铺装、路缘石高差等进行分割。

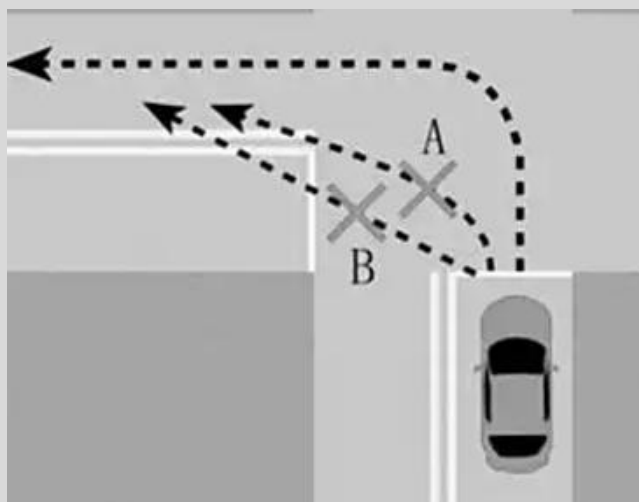
示例图：慢行道地面标识清晰，与车行道之间保持物理隔离，铺装连续。



示例图：慢行道未单独划分，行人、非机动车的与机动车存在路权冲突。



③ 道路转弯不应采用大转弯半径，支路之间的路口转弯半径不应大于 5m。小转弯半径可让机动车主动降速通过，提高路口安全性。



二、慢行道改造

④ 禁止占用非机动车道设置停车带。占用非机动车道设置停车设施，侵占了慢行空间，使慢行人员只能使用机动车通行空间，机非混行，增加了危险性。



⑤ 不应占用步行空间设置自行车道、非机动车慢行通道。



⑥ 人行道宽度不应低于 2m。为保障人行空间，提供舒适的步行体验，人行道宽度应设置为大于 2m。

三、道路附属设施改造

⑦ 禁止在道路空间以内设置道路附属设施。道路空间应优先用于机动车通行，保障交通的效率，道路附属设施应有序布置于道路空间以外。

⑧ 相邻近的市政杆、箱不应分散设置。



⑨ 道路附属不应采用与周边环境难以协调的颜色或样式。



四、城镇老旧小区改造

- ⑩ 禁止道路交通标线标识设置在影响交通通行的区域。



- ⑪ 不应使用不透水或渗水率低的材料进行人行道铺装。



（二）低碳高效的韧性街区

老旧街区改造过程中需对街区范围内市政基础设施建设情况进行全面摸查,对所涉及的市政基础设施不满足使用需求的应同步进行改造,改造过程中强调市政基础设施建设保障能力,建设低碳韧性的高效街区。

6.2.1 市政配套管线设施改造

市政配套管线设施改造过程中既有管线改造及新增管线,管线间距应满足《城市工程管线综合规划规范》(GB50289)相关要求。

应全面摸排改造范围内供水、排水、供电、供气、供热、通信等设施的状况,补齐短板,保障设施安全和正常运行。

供水系统应满足日常用水需求,不满足使用需求的管线及附属设施应更新改造。街区既有供水管网应与周边市政配套管网形成环状供水,提高供水安全可靠。推广使用节水型器具,在保障安全的前提下,因地制宜增设雨水回收利用系统等技术措施,鼓励利用收集的雨水或中水进行绿地浇灌、道路洒扫等。

不满足现行规范标准的排水管线,应结合防洪排涝规划,对现状管线翻建改造,降低内涝风险。

现状架空热力管线宜直埋敷设,拆除废弃架空热力管线。新建供热系统优先采用市政热源。

6.2.2 街区照明设施

街区内功能性照明设施应满足《城市照明管理规定》《城市道路照明设施养护维修服务规范》(DB37/T1173-2021)、《城市道路照

明设计标准》（CJJ 45）相关要求。

全面排查整治既有照明设施，检查处理、维修存在漏电等安全隐患的路灯接线、杆门等，更换出现故障和损坏的照明设施。街区内新增夜景照明设施应遮蔽处理，做到日间与夜间视觉环境的和谐统一。街区公共照明应采用 LED 等高效节能灯具，并推广采用分区、分时、感应控制的智能照明系统。

6.2.3 街区消防设施

街区内消防系统应保证能够正常运转，宜结合智慧街区建立消防预警系统。应整治占用消防通道、消防登高场地及消防车回车场等现象。街区内宜配置微型消防站，可参照相关建设标准和要求进行布设。

室外消火栓设置应满足《消防设施通用规范》（GB55036）要求。消火栓保护半径不应大于 150 米。原有消防水源不符合要求的，应予以整改。对现实情况无法满足 GB55036 要求的，可按照不低于建成时的相关标准整改。对涉及消防技术标准的情形，可按以下文件执行：

一、依据《广东省住房和城乡建设厅关于规范建设工程消防设计有关评审论证工作的通知》（粤建规范[2025]1 号），建设工程消防设计有关专家评审论证，包括下列情形：

（一）对于具有国家工程建设消防技术标准没有规定，消防设计文件拟采用的新技术、新工艺、新材料不符合国家工程建设消防技术标准规定，或者因保护利用历史建筑、历史文化街区需要确实无法满足国家工程建设消防技术标准要求情形的特殊建设工程，由省住房城乡建设厅组织专家进行的特殊消防设计评审；

(二) 对于建筑高度大于 250 米的民用建筑，由省住房城乡建设厅组织专家进行的防火设计加强性措施研究论证；

(三) 对于建设工程消防设计文件采用可能影响建设工程消防质量和安全，又没有国家工程建设消防技术标准的新技术、新材料，由省住房城乡建设厅组织的技术专家委员会审定。

二、适用消防技术标准的相关情形：

(一) 对消防设计审查验收手续完善的，可按照不低于建成时的相关标准整改；

(二) 依据《住房和城乡建设部办公厅关于做好建设工程消防设计审查验收工作的通知》（建办科〔2021〕31 号）规定：既有建筑改造利用不改变使用功能、不增加建筑面积的，宜执行现行国家工程建设消防技术标准，不得低于原建筑建成时的消防安全水平。

(三) 依据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》第四十三条规定，新颁布的国家工程建设消防技术标准实施之前，建设工程的消防设计已经依法审查合格的，按原审查意见的标准执行。

(四) 依据《住建部关于对经审查合格的施工图适用情况的函》（建法函〔2012〕163 号）、《广东省住房和城乡建设厅关于建设工程项目消防设计审查工作中适用规范标准问题的复函》等精神，未经依法审查合格，在新颁布的消防技术标准实施之前签订建设工程设计合同的，可以按照签订合同时的相关消防技术标准执行。

6.2.4 街区缆线整治

实施通信“联合管道”入地建设，上楼栋实施“多网合一”。空中低压电力、通信、有线电视、交警、治安监控、飞线等六种缆线应全部入地，不宜入地的应采取捆扎、扣盒等方式进行治理。空中缆线

及附属设施应完好，线杆、线箱应无松动、歪斜、不影响观瞻，线杆拉线牢固可靠。

不满足使用要求的检查井、地下缆线排管应进行修复，破损井盖应进行更换，统一井盖型式及标志。

接箱、箱变、光缆交接箱等露天箱体设施应由各产权单位进行维护，箱体设施应无破损、锈蚀现象、无安全隐患。

供电、通信管理部门宜对街区内有条件的零散箱体设施合建，无条件的箱体应统一梳理，排列整齐。

6.2.5 街区环卫设施

街区内环卫设施应方便居民使用，满足卫生环境和景观环境要求。垃圾转运点、垃圾收集容器、废物箱的设置应满足分类收集要求。

结合景观小品、宣传栏等加大垃圾分类宣传力度，提高居民垃圾分类意识。

垃圾收集站、垃圾转运站应设置于相对隐蔽处，方便垃圾外运且不得对周边环境产生影响。

现状废物箱、垃圾收集容器、垃圾收集站、垃圾转运站、公共厕所等环卫设施应保持整洁，不得污染环境；应定期维护和更新，确保设施完好，运转正常。垃圾收集设施应有分类投放标识，分类投放、分类收集。

街区内宜结合公共活动集中区域配套建设公共厕所、环卫工人休息站等设施，可结合街区内公共空间改造或公共服务设施建设一并配置。公共厕所建设应满足广东省关于公共厕所设计标准等相关要求，

按照《公共厕所运行管理规范》进行管理实施，重点关注提升男女厕位比例、无障碍设施建设等方面内容。

6.2.6 海绵城市建设

将海绵城市理念贯穿于老旧街区改造更新全过程，通过透水铺装、绿色屋顶、雨水收集利用等措施，实现雨水的自然积存、自然渗透、自然净化。鼓励人行道采用透水铺装，非机动车和机动车道可采用透水沥青路面或透水水泥混凝土路面，可在路侧绿地内设置雨水花园、下沉式绿地等设施。此外，可将街区公园绿地的排水系统引导汇入周边湖体，使其升级为区域的雨水调蓄核心。

专栏：海绵城市专栏

《中山市海绵城市建设技术导则（试行）》中
相关建设要求（部分）：

①广场、停车场、人行道及自行车道宜采用透水铺装。

②场地内道路、广场及建筑物周边绿地宜采用下沉式做法，引导周边雨水汇入绿地。

③屋顶坡度小于 15°的建筑宜采用绿色屋顶，无条件设置绿色屋顶的建筑宜采取其他源头减排设施收集消纳屋面雨水。

④场地内设计有景观水体的建筑与小区，其景观水体应兼有雨水调蓄功能，并设溢水口，超过设计标准的雨水排入雨水管网中。景观水体宜与湿地结合，成为具有雨水净化功能的设施。

中山市海绵城市建设技术导则
（试行）

中山市住房和城乡建设局
2023 年 10 月

- ⑤道路海绵城市建设应以内涝防治、面源污染控制为主，雨水调节和收集利用为辅。
- ⑥水系海绵城市建设应以防洪治涝、雨水调节、污染治理为主，并应尽可能收集处理城市建筑与小区、绿地与广场、城市道路与山体的径流。
- ⑦绿地与广场海绵城市建设应以消纳客水、面源污染控制、收集利用为主，并应尽可能收集处理周边硬化表面的径流

6.2.7 建设管控要点

为进一步增强本指引可实施性与工具价值，本版块内容针对常见的负面做法进行梳理，并通过实际照片辅助理解，以方便各方结合相关具体的实际问题进行参照阅读。

序号	建设管控要点
一	市政配套管线设施改造
1	禁止雨污管道混接、错接。
2	禁止不同管线水平或垂直安全间距不达标，或未采取有效保护措施。
3	避免管线井盖凸出或凹陷过多，影响行车安全和步行舒适度。
二	街区照明设施
4	禁止选用高能耗、高眩光灯具。
5	禁止照明设施线路私拉乱接，或存在裸露、老化等情况。
6	不应采用光线较暗的灯具，导致照明存在严重暗区、盲区，影响居民夜间出行安全。
7	避免照明设施与交通标志、监控设施、树木等相互遮挡，影响功能。
三	街区消防设施
8	禁止车辆、构筑物、杂物等长期占用、堵塞消防通道。
9	禁止在建筑疏散通道、安全出口违规加装防盗网或设置障碍物。
10	禁止在消火栓周边堆放物品，影响使用。
四	街区缆线整治
11	禁止通信、电力等缆线在空中无序搭挂、缠绕，出现“蜘蛛网”现象。
12	禁止各类缆线箱体随意悬挂或落地放置，影响安全和美观
13	不应直接沿建筑外墙明敷

序号	建设管控要点
五	街区环卫设施
14	不应在未充分评估场地条件的情况下随意设置垃圾收集点（站）。
15	不应采用未分类、标识不清的垃圾收集设施。
六	海绵城市建设
16	禁止大面积采用不透水铺装。
17	不应在未充分评估场地地质条件和竖向关系的情况下，盲目采用下凹式绿地、雨水花园等设施，导致内涝或积水。
18	不应选用不符合本地气候和土壤条件的植物，或是植物搭配过于复杂，导致海绵设施失效或维护成本过高。

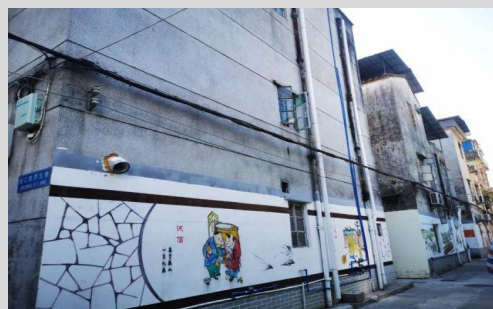
专栏：建设管控要点与改进建议专栏

一、市政配套管线设施改造

- ① 禁止雨污管道混接、错接。应采用雨污分流，严格验收，确保无混接、错接。



- ② 禁止不同管线水平或垂直安全间距不达标，或未采取有效保护措施。需严格遵守国家及地方关于管线安全间距的规范；在交叉或间距不足处，采用混凝土包裹、设置套管、架设隔板等有效保护措施。



- ③ 避免管线井盖凸出或凹陷过多，影响行车安全和步行舒适度。应在安装时精确控

制井盖标高，使其与路面平顺衔接；推广使用可调式防沉降井盖，并加强日常巡查，对不平整井盖及时调整或更换。



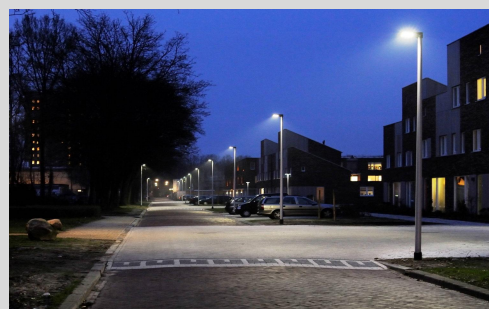
二、 街区照明设施

④ 禁止选用高能耗、高眩光灯具。宜优先选用 LED 等高效节能灯具；选择具有截光型或磨砂面罩等防眩光设计的灯具，控制光线投射角度，提高照明舒适度。

⑤ 禁止照明设施线路私拉乱接，或存在裸露、老化等情况。所有照明线路应穿管、入地或沿专用桥架规范敷设；建立定期检查维护制度，对老化、破损线路及时进行更换和绝缘处理。

⑥ 不应采用光线较暗的灯具，导致照明存在严重暗区、盲区，影响居民夜间出行安全。根据道路和场所的等级与功能，进行专业的照明设计，确保照度和均匀度达标；在拐角、台阶等易形成盲区的区域，增设辅助照明或定向投光。

⑦ 避免照明设施与交通标志、监控设施、树木等相互遮挡，影响功能。在规划设计阶段进行多部门协同和现场模拟，统筹安排各类设施的位置；定期修剪影响照明和监控的树木枝叶，确保其功能空间无遮挡。



三、 街区消防设施

⑧ 禁止车辆、构筑物、杂物等长期占用、堵塞消防通道。设置清晰的“消防通道，禁止占用”标识，并加强日常巡查与执法；利用物理隔离设施（如可升降路桩）防止车辆占用，并开展社区宣传，提高居民意识。



⑨ 禁止在建筑疏散通道、安全出口违规加装防盗网或设置障碍物。对既有违规防盗网和障碍物进行拆除或改造，更换为带逃生窗口的防盗网并确保其可从内部开启；加强消防安全检查，确保疏散通道畅通。



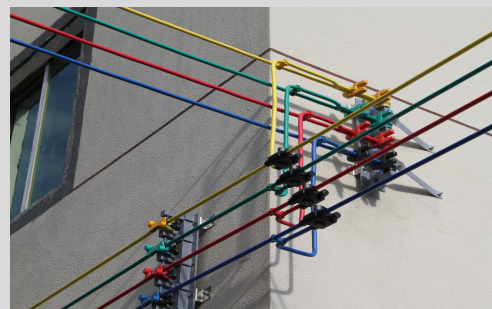
⑩ 禁止在消火栓周边堆放物品，影响使用。以消火栓为中心划定明显的禁放区域（如设置黄色警示线）；加强巡逻，及时清理周边杂物，并开展公众教育，说明其重要性。



四、 街区缆线整治

⑪ 禁止通信、电力等缆线在空中无序搭挂、缠绕，出现“蜘蛛网”现象。推进架空线入地改造工程；对暂时无法入地的线路，进行统一规整，捆扎、固定并采用同路径敷设，做到横平竖直、整齐美观。

⑫ 不应直接沿建筑外墙明敷。管线应优先采用预埋套管或设置专用垂直管井的方式敷设；如必须外敷，应规划设计统一的、与建筑立面颜色协调的线槽，并沿墙边、窗沿等隐蔽位置固定。



⑬ 禁止各类缆线箱体随意放置，影响安全和美观。对箱体进行统一规划，优先采用落地式并集中设置在绿化带或专用区域；对壁挂式箱体，应统一高度和样式，并做好美化遮挡。



五、 街区环卫设施

⑭ 不应在未充分评估场地条件的情况下随意设置垃圾收集点（站）。选址前需综合评估服务半径、交通流线、主导风向、对周边环境影响等因素；通过公示征求居民意见，

并配套建设排水、通风、除臭等设施。

⑮ 不应采用未分类、标识不清的垃圾收集设施。严格按照垃圾分类要求，配置分类清晰、图文并茂的收集容器；标识应耐用、醒目，并定期检查更新，确保信息准确无误。



六、 海绵城市建设

⑯ 禁止大面积采用不透水铺装，导致积水。推广使用透水砖、透水混凝土等海绵城市材料；在广场、停车场等区域，设计合理的排水坡度和雨水口，将地表径流引导至绿地或雨水收集设施。



⑰ 不应在未充分评估场地地质条件和竖向关系的情况下，盲目采用下凹式绿地、雨水花园等设施，导致内涝或积水。实施前必须进行地质勘察和场地高程分析，确保其位于汇水区域的合理位置；设置可靠的溢流设施，并与市政雨水管渠系统有效衔接，防止在极端降雨时失效。



⑱ 不应选用不符合本地气候和土壤条件的植物，或是植物搭配过于复杂，导致海绵设施失效或维护成本过高。优先选用适应当地环境、耐旱、耐涝的乡土植物；设计以功能性为导向的简约植物群落，降低维护需求，并确保植物根系能增强土壤的渗透性而非破坏设施结构。



（三）界面优美的美丽街区

统筹提升街巷两侧建筑立面风貌，通过规范建筑立面、商铺门面、广告招牌、店铺橱窗、街道围墙等，塑造层次鲜明、色彩融和、地域文化突出、具有历史底蕴和现代艺术格调的片区风貌。

6.3.1 建筑立面改造

在保持原有街区形态，原有建筑结构、材质的基础上，结合街区市民需求，进行外立面改造。将现代建筑风格、设计理念与优秀传统文化相统一，街区形象体现中山特色。同时建议提高街区开放性，促进街道界面的景观共享。

街区建筑立面风格：立面提升风格应保留和传承街道原有的建筑风格特征要素。

街区建筑色彩与材质：建筑色彩与材质处理在满足整体统一、耐看耐久的同时可采用辅助色和点缀色增加局部变化，避免单调，增加街区的可识别性，活跃空间。历史文化型街道建筑色彩与周边古庙宇、骑楼、老宅等传统建筑风格协调一致。

沿街建筑首层建筑：内部空间与外部场地、景观、设施宜进行一体化设计。沿街商业建筑应通过首层立面的通透性加强街道空间和建筑内部空间的联系，避免采用大面积实墙与高反光玻璃。

街区节点建筑：位于街角和道路对景位置的建筑或建筑局部应进行重点设计，强化街巷空间的识别性、引导性与美学品质。

街区建筑外挂装置（烟囱、空调、雨棚等）：沿街立面位置应进行隐蔽与美化装饰，管线不得外露。建筑雨棚不得影响行人通行，历史文化型街道宜采用符合街巷特色的雨棚。

专栏：文旅休闲街区案例

（1）中山市孙文西路步行街

位于中山市香山古城，以“抢救保护、活化利用、修旧如旧、修旧如初”原则修复历史建筑，还原青砖墙面、丝缝青砖等传统工艺，最大程度保留了骑楼天花、老招牌、标语等历史风貌，同时引入非遗巡游、国潮音乐会等文旅活动。集中体现了香山地区海洋文化、商业文化以及华侨文化的深厚积淀。



(2) 汕头市小公园开埠区旅游休闲街区

以 1934 年建成的中山纪念亭为核心，拥有大规模的放射状骑楼群，汇聚百货大楼、永平酒楼等历史建筑，以及潮汕文艺人才街、非遗大师工作室、老字号店铺，既是汕头近代城市建设的发祥地、城市文化活动中心、传统民俗文化的承载地，也是海内外潮人共同的精神家园。



6.3.2 门面招牌和橱窗改造

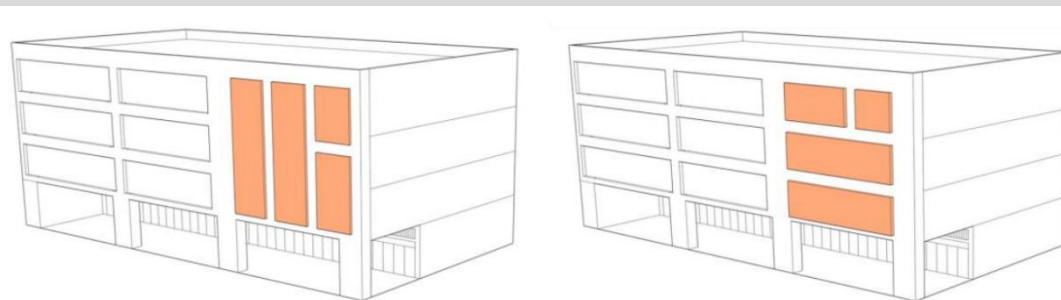
(1) 首层建筑设置户外广告、户外招牌、标语牌、画廊、橱窗等，应当安全、内容健康、外形美观。户外广告设施的设置位置、形

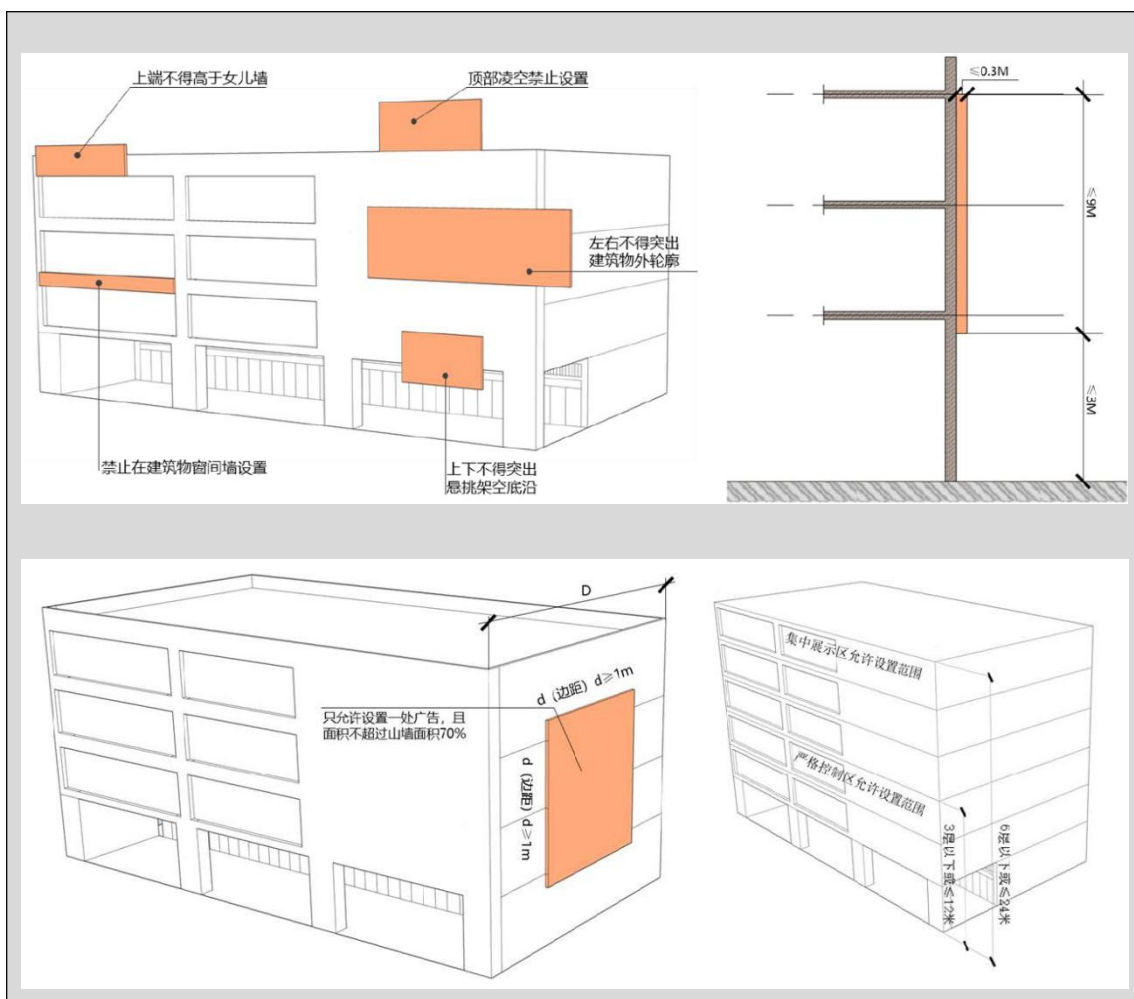
式、大小、色彩、图案和材质等须与建筑相协调，不得损害建筑物、街景和城市轮廓线的重要特征。

（2）户外广告设施的设置应注重昼夜景观协调，属同一形式多处设置的，应统一规格、材质，成组设置。具有光源性装置的户外广告应符合节能与生态环保的要求，且应符合《建筑照明设计规范》、《城市夜景照明设计规范》，避免对周边敏感目标造成不利影响。建议建筑风格高度相近区域内广告招牌统一规格高度，实现整体协调。重要城市节点区域应结合建筑风貌进行招牌店面特色化、个性化设计，突出商业氛围、提高街区品质。设置户外广告与招牌设施应当符合《中山市户外广告管理办法》。

专栏：广告与门牌设施设置示意

平行于建筑墙面的设施





(3) 街巷中如花店、书店、咖啡店、茶馆、品牌店等人流聚集性较强和较有特色的店铺,可结合商业立面一体化设置艺术设计、文化特色的橱窗,既增加街巷整体风貌的艺术性,还能激活街巷夜间活力,提升街巷安全性。橱窗广告展示内容仅限实物展示及创意造型展示。橱窗广告应设置于橱窗内侧,与橱窗玻璃距离应 $\geq 0.5\text{m}$ 。开放式橱窗,遮挡面积不超过橱窗玻璃面积的 60%位置。严格控制电子显示屏的使用,电子显示屏的面积应小于橱窗展示面积的 30%。

6.3.3 街巷围墙改造

通过拆除围墙一体化打造、半开敞围墙通透式艺术化改造和实体围墙美观化提升等形式,提升街段整体风貌。

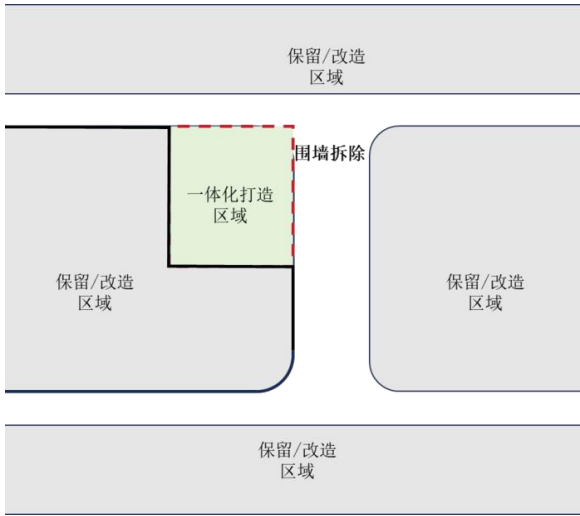
拆除围墙的，可以结合街道进行一体化设计，开发建筑退界空间形成一体化街巷，提升景观空间。

半开敞围墙的，根据街巷文化或环境特色，采用格栅、镂空、玻璃、围栏、洞窗等不阻挡视线的构造或材料，墙内外空间环境延伸、渗透、相互借景，保障子街巷围墙具有通透性、艺术性。

实体围墙的，可根据街巷文化或环境特色，采用墙体装饰、立体绿化、主题涂鸦等手法保障子街巷围墙具有一定的美观性，围墙装置可结合文化宣传、科普传播等需求打造，并与街道景观一体化设计。

采用绿色景观装饰围墙，应符合消防、交通、应急、园林等技术规范要求，起到保障围墙安全稳定，满足防护隔离的作用，同时体现地方特色。实体围墙采用立体绿化装饰时，在满足围墙荷载的基础上，墙体绿化面积占墙体面积的比例宜大于 50%。

表：各类围墙建设效果示意表

围墙类型	效果示意
拆除围墙一体化打造	

围墙类型	效果示意
半开敞围墙通透式艺术化改造	
实体围墙美观化提升	

6.3.4 外挂市政管线整理

为提升城市形象，提高城市整体美观度和精细化管理水平，应对街巷空中和墙面管线进行综合整治。对排列无序、乱拉乱搭、跨街连接、存在安全隐患等问题的各类空中和墙面管线，进行全面排查。对重要街巷的电力、管线箱进行美化和隐藏，有条件的街巷宜对架空管线下地整治。对没有管线下地条件的街巷，进行管线序化梳理整治，重点对架空管线予以规整。

6.3.5 城市家具配置

地面铺装、路缘石、公共标识、户外广告、电话亭、栏杆、小品以及街道家具应体现地域风貌和文化特色。根据不同街道功能特性，设置艺术美观、经济安全、功能实用的街道家具和铺装。营造舒适安全、活力多元的街道景观氛围。根据街道主题设置风格匹配的街道家具，形式应简洁精致、安全实用，颜色温馨素雅。鼓励充分利用拆除后满足使用要求的建材设置街道家具或还原街景。

6.3.6 街区绿色空间改造

街区内绿地应结合相邻用地性质、防护和景观要求进行设计，并应保证在路段内连续与完整的景观效果，发挥街道绿化遮阴、滤尘、减噪、美化等作用。改造过程中重点考虑绿化植物种植的经济可负担、维护便利等因素。

现有绿化的提升：在现有绿化绿地基础上，通过现有植物整理、重要节点筑景、丰富重要街段绿化层次等手法，对现有绿化进行维护提升。街区内现状的古树名木原则上应给予保留，可通过场地空间精细化设计给予利用。确需迁种的，需进行详细论证。如因客观条件确需将现有绿地功能改为其他用途，需在街区范围内另行增加绿地空间，做到“占补平衡”。

口袋公园与小微绿地的利用：活化利用街角、宅间空地、废弃地等“金边银角”，建设布局均衡、功能复合的口袋公园和小微绿地，为居民提供便捷的日常休闲与社交空间。

重要节点花境的打造：通过优化绿化色彩与优化关键节点花境，

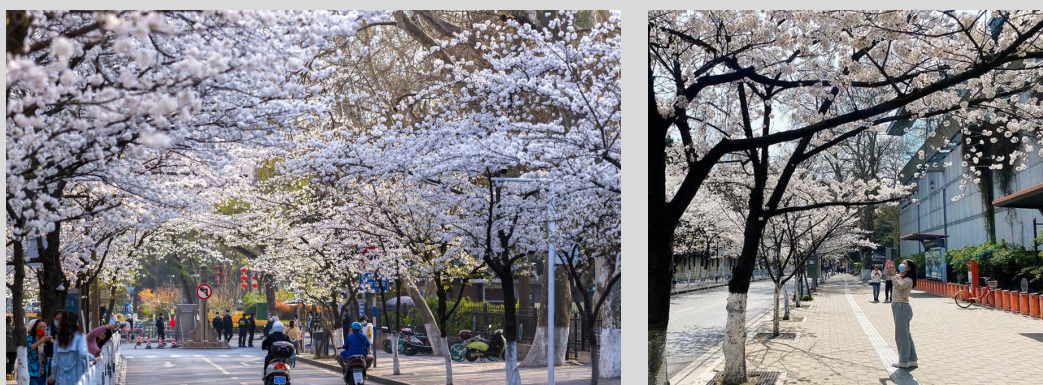
提升街巷的景观魅力与美誉度。

立体增绿：老旧街区改造原则上不做立体绿化，但在街巷绿化面积有限的情况下，可结合实际情况选择采用屋顶绿化、墙体绿化等方式，为街道增添立体绿色观赏界面。

乡土植物的应用：改造中应选择本土化、宜存活、景观佳的植物，降低维护难度、减少化学药剂使用，同时需注意植物组合的季相搭配，营造具有地域特色的植物景观。

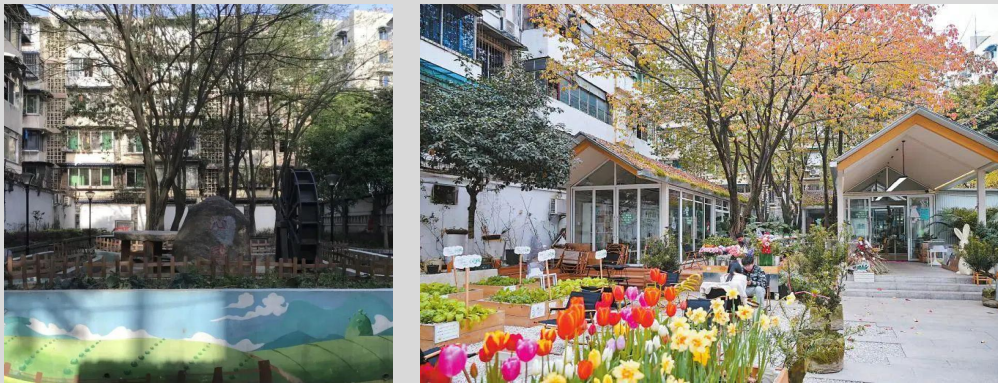
专栏：南京市与成都市关于绿色空间营造的相关案例

案例 1：南京市鸡鸣寺路，人行道两侧现存樱花上百株，街廓两侧种植高大茂密树种形成层次；人行道宽阔，步行空间舒适。



图：南京市鸡鸣寺路实景图

案例 2：成都市高新区芳草街街道蓓蕾西巷的院朵社区花园中心，曾经是一处废弃多年的空地，2018 年年中，该公共区域曾启动“社区农场”项目，但效果不佳，逐渐闲置。2022 年底，芳草街街道启动该点位“两拆一增”工作，通过多维增绿、场景赋能等路径，将此块低效用地转换成了社区金角银边共创空间。改造后的院朵社区花园中心，为社区居民提供了亲近自然、交流互动的空间，推动了社区园艺文化的发展。



图：院朵社区花园中心改造前后对比图

6.3.7 建设管控要点

为进一步增强本指引可实施性与工具价值,本版块内容针对常见的负面做法进行梳理,并通过实际照片辅助理解,以方便各方结合相关具体的实际问题进行参照阅读。

序号	建设管控要点
一	建筑立面改造
1	禁止建筑立面风格与原有建筑风格特征要素不协调。
2	禁止建筑立面风格杂乱无序。
二	门面招牌和橱窗改造
3	禁止设置屋顶广告。
4	禁止在建筑立柱上设置广告。
5	禁止设置窗户广告,包括窗间墙。
6	不得利用行道树、绿化带、道路分隔带,侵占、损毁绿地设置广告。
7	禁止损害建筑物、街景和城市轮廓线的重要特征。
三	街巷围墙改造
8	不得占用公共道路、巷道等公共区域,不得妨碍他人正常通行
9	禁止在历史文化街区、传统风貌建筑集中区域新建与历史风貌不协调的围墙。
10	镂空型围墙围挡禁止设置广告。
11	实体围墙围挡不应设置除统一规划的公益广告外的广告。
四	外挂市政管线与市政设施
12	禁止采用淘汰管材建设市政管线。
13	禁止市政管线在空中跨街连接。

序号	建设管控要点
五	城市家具配置
14	禁止占用人行道、盲道、非机动车道与车辆停车区等功能区域。
15	不应选用杂乱不一，互不协调的样式。
六	街区绿色空间改造
16	禁止种植根系深达市政管道埋设部位可能损坏管道本体及防腐层的植物。
17	不应大面积摆鲜花、造假山。
18	不应过分种植名贵苗木、大型行道树。

专栏：建设管控要点与改进建议专栏

一、建筑立面改造

① 禁止建筑立面风格杂乱无序。应保留和延续街道原有建筑风格特征要素，强调安全、美观，实现整体协调又富有变化。



二、门面招牌和橱窗改造

- ② 禁止设置屋顶广告。
- ③ 禁止在建筑立柱上设置广告。
- ④ 禁止设置窗户广告，包括窗间墙。
- ⑤ 不得利用行道树、绿化带、道路分隔带，侵占、损毁绿地设置广告。
- ⑥ 禁止损害建筑物、街景和城市轮廓线的重要特征。



三、街巷围墙改造

- ⑦ 禁止在历史文化街区、传统风貌建筑集中区域新建与历史风貌不协调的围墙。
- ⑧ 不得占用公共道路、巷道等公共区域，不得妨碍他人正常通行。



- ⑨ 镂空型围墙围挡禁止设置广告。实体围墙围挡不应设置除统一规划的公益广告外的广告。

四、外挂市政管线与市政设施

- ⑩ 禁止采用淘汰管材建设市政管线。针对老旧管线以及采用淘汰管材的管线进行更新改造，保障安全。
- ⑪ 禁止市政设施占用公共功能空间。管线不应在空中跨街连接，市政设施箱体不应占用人行道、盲道、停车区域。

五、城市家具配置

- ⑫ 城市家具禁止占用人行道、盲道、非机动车道与车辆停车区等公共功能区域。
- ⑬ 不应选用杂乱不一，互不协调的样式。对城市家具进行统一规划，划分城市家具

配置区域，协调城市环境风貌。



六、街区绿色空间改造

- ⑭ 禁止种植根系深达市政管道埋设部位可能损坏管道本体及防腐层的植物。
- ⑮ 不应大面积贴草皮、摆鲜花、造假山。
- ⑯ 不应过分种植名贵苗木、大型行道树。

（四）多元复合的创新活力街区

通过打造“完整社区”、“未来社区”，引入多元化的业态、开展公共空间改造提升，利用闲置资产物业增配各类公共服务设施，开展文化、体育、艺术等多种形式的主题活动策划，以可持续发展思维，塑造出具有生机、创新性和包容性的城市街区空间，提供开放、舒适、易达的空间环境，增进市民交往，提升城市公共生活体验。

6.4.1 公共空间改造利用

公共空间体系：老旧街区改造需结合街区土地资源、自然资源等建设“中心广场（公园）-片区小广场（小游园）—体育公园/球场—街巷广场绿地”等构成的公共开敞空间体系，为居民休闲提供户外空间场所。

街区中心广场（公园）：单个街区（社区）宜通过现状改造提升、

土地盘整新增等多种方式建设 1 处街区（社区）中心广场（绿地），作为街区最主要的公共空间场所，是街区组织策划活动、居民交流休憩的主要场所。广场可设置包括舞台、健身场地、文化角、儿童游戏设施等配套设施。

片区小广场（小游园）：可结合老旧小区改造、住区庭院空间、小型公园等打造片区级的公共空间场所，公共空间内可结合街区特色文化配置各类家具产品，为片区提供休憩空间。

体育公园/球场：通过现状场地改造提升、闲置用地盘活等方式，增设体育公园或球场，可配置篮球场、羽毛球场、乒乓球场、健身路径等使用频率较高的运动设施，有条件的地区可搭配简易遮阳棚，为周边居民提供就近便捷的运动场所。

街巷广场绿地：结合街头巷尾开敞空间、各类公共服务设施附属空间以及古树、古桥、古井等各类要素，因地制宜随机设置，满足行人休憩需求，促进社会交往。

在上述公共空间内，在不影响正常使用的情况下，可结合周边环境和文化元素进行艺术化提升，赋予公共空间趣味性和活力。

6.4.2 公共服务设施建设

改造前应摸清街区各类公共服务设施情况，梳理需改造街区内可盘活的闲置房屋、空闲用地、低效利用的公共设施等存量资源，利用街区内存量资源通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式合理规划、配建公共服务设施。

社区嵌入式服务中心：老旧街区宜设置社区综合服务站，建筑面

积以 800 平方米为宜，社区综合服务站内部应设置社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心等各类社区级服务设施。有条件的街区，宜将社区服务中心与社区广场、公园等公共开敞空间一体化布置。

分散式便民服务设施：根据街区居民和人群需求，在街巷节点、小游园、小区出入口等位置设置具有共享、售卖、旧物回收等功能的便民设施。鼓励合理利用街道两侧绿带、小广场、建筑首层等空间设置弹性便民服务点。

文化类服务设施：街区改造可结合闲置用房、祠堂等存量资源以及闲置用地等开敞空间改造或新建文化类服务设施，设置村史馆、图书室、历史文化展览室、座谈室等学习、娱乐空间。改造或新建过程中应充分挖掘街区特色历史文化资源，形成其特有的文化和艺术符号，通过融合提升进一步保护宣传。

体育类服务设施：老旧街区改造应结合公共空间配置各类体育健身设施，健身活动应与空间场地大小相协调，健身器材的设置应符合国家相关标准要求，铺装场地应满足易清洗、耐磨、防滑、环保等要求，休息区宜种植遮阳乔木，并设置适量的座椅。因地制宜结合各类基础条件和居民意愿有针对性的配建全龄友好的体育健身设施，加强适老化及适儿化改造。

停车设施：改造中充分利用空置公共用地、桥下空间等建设停车场（库），缓解老旧街区停车难问题。鼓励社会资本参与、居民集资新建地下停车场（库）。条件成熟地区可将停车场与光伏发电等清洁

能源结合，并配置一定比例的充电桩停车位数量。通过市场引入充换电设备或配建非机动车充电车棚，为街区提供便利的充换电服务。

6.4.3 街区功能与业态改造

沿街底商改造：通过街道整治丰富街道原有的底商业态，提升业态品质，打造多元化、品质化的新消费场景，为街道注入新的活力。

多元业态植入：鼓励植入当地富有艺术文化特色的民宿、美食、酒吧、文创等产业，吸引游人观光消费，提升街巷业态活力。鼓励在街巷中进行业态复合利用，集商业、休闲、文化、艺术、体育运动于一体，形成复合型业态布局。

主题活动场所改造：利用现有空置建筑或社区中心，建设社区美学、艺术馆等带有本地记忆和印记的展览性公共空间。推进街区功能由单一的生活功能转变为多元活力的文化旅游功能，如利用街区入口，设置地面小景；利用闲置墙面、围栏、地面等空间，增加艺术性布景。

专栏：香山古城活力街区建设案例

香山古城活力街区建设以孙文西路步行街为核心，通过“修旧如旧”的改造理念和多元业态融合，实现了历史风貌保护与现代活力结合。以下是具体建设措施：

1.基础设施升级。项目通过更新市政设施，完成地下管网改造、消防通道疏通及防火分区划分，消除危房隐患，为街区注入现代功能支撑。采用“小单元渐进式微改造”模式，通过公房示范带动私房修缮，确保历史建筑安全稳固。

2.业态创新融合。引入文化展示、大师工作坊、传统茶肆、高端民宿、非遗体验等新业态，并开发夜间文旅活动（夜游、夜宴、夜购等），打造沉浸式体验场景。

<p>3.历史基因激活。以香山文化（开放包容、敢为人先）为核心，通过修复南洋骑楼建筑群、复原历史商业场景（如民国主题民宿、老字号餐饮），保留宋城墙、侨房群等遗存，形成“活的”历史文化街区。</p> <p>4.政策支持保障。作为中山市“百千万工程”重点项目，该工程获市政府专项资金支持，并通过成立国资主导的运营管理公司，实现“固本强基”与“活化利用”双轮驱动。</p>

6.4.4 建设管控要点	
序号	建设管控要点
一	公共空间
1	避免拆除具有历史价值的老建筑、古树，破坏湿地、绿地等自然景观。
2	避免建设大量华而不实的装饰性设施，缺乏休闲、健身、儿童游乐等实用功能区域。
3	避免公共空间荒废闲置，出现环境脏乱、杂物堆积等情况。
二	公共服务设施
4	禁止重表面改造轻功能补足，忽视排水、燃气等老旧管线更换，遗留安全隐患。
5	不得未优先配建养老、托育、助餐等群众急需设施，导致“一老一小”需求无法满足。
6	避免公共厕所、垃圾转运等设施选址不合理，或建设标准不符合无障碍要求。
7	不应未统筹电力、通信等专业单位施工，导致反复开挖路面、扰民。
三	街区功能与业态
8	禁止大规模、成片集中拆除现状建筑。
9	禁止强制性搬迁居民，改变原有社会结构。
10	禁止搬空原住民进行商业化开发，引入大规模工业生产或易燃易爆物品存储业态。
11	避免业态同质化严重，挤压便民商铺等本土生活服务业态生存空间。

专栏：建设管控要点与改进建议专栏
<p>① 公共空间</p> <p>避免公共空间荒废闲置，出现环境脏乱、杂物堆积等情况。</p>

示例图：桥下空间环境脏乱差



改进建议：利用桥下闲置空间打造社区公园



② 公共服务设施

避免出现休闲、健身、儿童游乐等设施缺乏维护的情况。

示例图：体育健身设施失修、破损



改进建议：梳理存量资源，合理规划、配建公共服务设施。

示例图：结合公共空间建设体育健身设施



③ 街区功能与业态

避免底层商业同质化严重，导致街区缺乏活力。

示例图：底层商业缺乏特色，且建筑物与地面的材质因年代久远而显沉闷与混杂



改进建议：通过整治沿街底商以丰富提升业态、打造新消费场景，植入本地艺术文化特色产业并推动业态复合利用。

示例图：改造沿街商铺，视觉设计中采用时尚活力的色彩风格



（五）特色鲜明的文明街区

老旧街区更新需注重挖掘街区人文历史内涵，坚持高水平保护与

精细化活化利用并重，用设计的语言讲好老街故事，充分利用老墙、老街、老巷等文化资源要素，将文化符号和曲艺表演等嵌入潮流商业和空间场景，通过墙绘艺术再现市井生活场景，实现历史文化与现代生活交相辉映，让历史记忆转化为各类人群有共情、能体验、愿消费的当代场景。

6.5.1 历史文化要素保护

历史信息应保尽保。在项目可研阶段，按规定开展历史文化资源调查评价，摸清历史文化资源现状。对老旧街区内的历史街区、历史建筑、侨房、传统街巷肌理、不可移动文物、红色革命遗址以及古树名木等历史文化遗产进行全面普查并建档保护，严格依据国家、省市历史文化保护相关法律法规和政策规定，衔接历史文化名城、名镇和名村以及历史城区等相关的保护规划，落实保护要求、明确保护措施，办理有关审批审查手续，并在合法合规的前提下合理利用。针对非物质文化遗产与一般历史文化遗存，鼓励通过活态传承和有机更新进行活化利用。

历史传统街巷：延续历史传统街巷空间肌理特征，如延续原有的道路网络、街巷尺度、空间形态，有条件可恢复具有重要价值的历史街巷，临街建筑风貌、高度、色彩保持原貌。

历史文化街区：老旧街区内涉及历史文化街区的，衔接保护规划，严格落实历史街区核心保护范围、建设控制地带保护和管控要求。对历史文化街区周边街道界面、广场、公园等空间应在形式、风格、色彩、材料等方面与传统风貌相协调。改造内容涉及历史文化名城、名

镇和名村以及历史城区的，应符合相关保护与管控要求。

历史建筑与传统民居：对历史建筑、侨房遵循“修旧如旧”原则，保留原有风貌、结构和工艺，避免过度改造或破坏，内部可适度改造以满足现代使用需求，如增设消防设施、优化通风采光。鼓励延续历史建筑原有使用功能，结合街区内各类文化功能设施实际需求，对具备条件、符合群众意愿的历史建筑，支持在符合保护规划的前提下植入公共文化功能，如历史文化展馆、陈列馆、非遗工坊、社区书屋等公共文化设施；确需植入商业功能的，需控制好商业面积，且业态需与历史文化氛围匹配，谨慎引入酒吧、电竞馆等喧闹业态，具体参照相关规定执行。

古树名木与大树：在街区改造中，需对古树名木以及其保护范围（即古树投影范围外扩5米）内生境环境进行改造的，需按照《古树名木保护条例》《广东省森林保护管理条例》《中山市古树名木保护管理办法》等相关法律法规要求，通过专章论述必要性和唯一性论证，并对古树本体及周边的保护、环境改良工作提出相关措施。相关设计应充分预留保护空间范围，并增加包括座椅、铺装在内的公共空间设计，如围绕古树打造“古树文化小广场”（如设置古树铭牌，标注树龄、品种及历史故事）。

专栏：广州恩宁路“永庆大街”变身“永庆坊”

恩宁路位于广州荔湾区西关老城的心脏地带，诞生于1931年，18m宽，1000m，整齐延续的骑楼街、丰富多样的文物古迹、完好保存的旧城生活风貌使得这里被称为“广州最美老街”。这里有着浓郁的特色文化和民俗风情，街区内部还有八和会馆、李小龙祖居、詹天佑故居以及传统民居等历史建筑。



设计理念：为了保护西关历史文化，延续街区的文化生态。恩宁路永庆片区在设计层面上遵循“修旧如旧，建新如故”的理念，采用的是“微改造”模式，同时植入新的空间形态，创造丰富的空间体验，形成一个体验型、生活型的创意社区。

空间肌理：永庆坊微改造保留了原有的“一纵两横”街区格局和岭南传统民居的空间肌理。其中，“一纵”为永庆大街，微改造以其为主要展示面，布置特色商业，引导人流进入；“两横”为永庆一巷和永庆二巷，微改造保留原有历史文化建筑，植入公共建筑及少量商业。

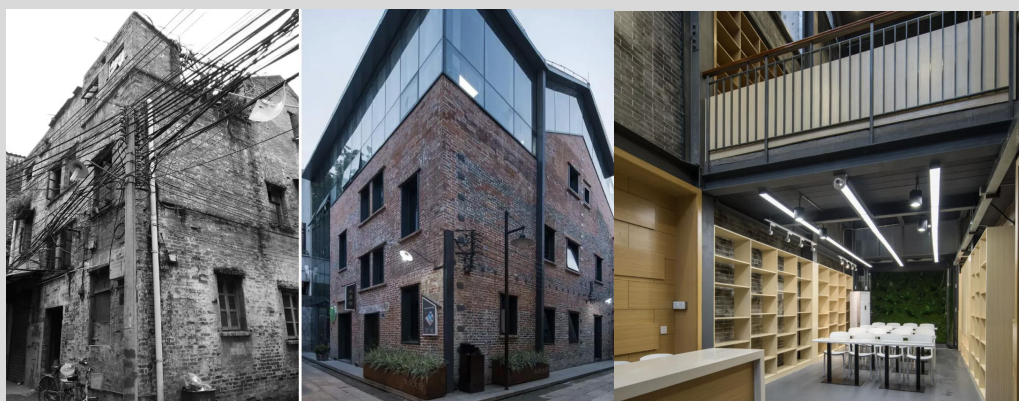


特色空间：打造了“社”、“塾”、“云”三个特色空间。“社”采用全新的幕墙建筑设计，3 个小玻璃个体组合，削弱新建筑的体量感。局部利用原建筑的旧红砖，还原对旧场所的记忆；尽可能保留珍贵的户外活动空间。“塾”建筑本身由 3 栋红砖房组成，改造的切入方式是尝试寻求一种中间状态，将钢结构的植入转化为呈现历史质感和历史场景的载体，尽可能地弱化新的元素，新旧结构与空间形成了强烈的对比。“云”这座建筑本身是片区中历史最为悠久的，该建筑整体现状破坏较为严重，屋面腐朽坍塌严重，已是危房，需要空心回填及结构补强，在旧砖墙的围合空间中，置入全新的钢结构体系，构建全新的屋面系统，新建屋面保留不同历史时期形成的折叠屋面的特色。



图：“社”、“塾”、“云”建筑分布图

图：“社”的改造前后对比图



图：“社”的改造前后对比图



图：“云”的改造前后对比图

文保建筑：永庆坊片区内有八和会馆、李小龙故居、詹天佑故居等文物保护单位。对于历史建筑，一是对结构进行加强加固；二是沿袭传统工艺，修复瓦屋面、青砖墙、红砖墙、灰雕、彩塑等传统元素，再现建筑传统风貌；三是修缮后，利用该场地举办具有西关特色的公共文化活动，以点带面，激发片区活力。



6.5.2 特色主题街区改造

深度挖潜人文特质，锚定“一街区一特色”主题。街区主题应结合街区所在区域的历史文化，民俗非遗，产业特色，名人事迹，美食特色，红色文化，地理风貌禀赋等进行深度挖掘和提炼，精准定位街区主题，再通过微改造手法将主题融入空间与业态，避免“千街一面”，确保每个老旧街区均有清晰的人文标识，塑造一批具有中山特色的人文街区。

对于侨乡根脉突出的区域，街区主题应紧扣侨乡文化进行深度挖掘，街区主题需紧扣“侨乡记忆”深度挖潜，重点挖掘侨商创业史、侨乡生活习俗（如侨乡宴席、侨批文化）、中西合璧建筑故事等；对工业根基厚的区域，街区主题可结合工业记忆、产业发展历程等进行挖掘，塑造工业风特色街区；对民俗与非遗富集区域，街区主题可以

从“非遗活态传承”方面进行塑造；对主导（特色）产业突出的区域，街区主题可结合产业进行设计。

打造特色人文路径：聚焦街区主题特色，例如以历史文脉、传统工艺、民俗记忆等作为叙事主题，以慢行体验为纽带，规划连贯的街区特色人文游览路径，将街区历史建筑、古桥、古树、骑楼、老字号、开敞空间、文化场所等关键节点进行有机串联，并通过合理的空间布局、场景设计、城市家具配置以及完善的导视系统引导游客，达成“步移景异”的叙事体验，彰显街区人文特色亮点。特色人文路径设计遵循“肌理优先”，沿街区原有街巷脉络布线，兼顾游览与生活通行，避免切割街区空间。

6.5.3 特色空间场景

用好“绣花针功夫”，营造街区特色空间场景。以街道空间为载体，围绕街区人文特色，通过改造提升一批老字号，打造一批独具特色的休闲设施、公共艺术品、景观标识、特色铺装等环境要素，强化人文要素和特色文化主题在街道空间中的表达，构建“可阅读、可感知、可欣赏、可参与、可消费”的特色空间场景。

老字号店铺：结合街区历史文脉与民生需求，改造提升一批老字号，让老字号成为街区的人文标识与“文化体验站”。

休闲设施：在座椅、廊亭等休闲设施设计中融入文化内涵的展示，多方式的传达文化感知。

公共艺术品：通过公共艺术品的布置，塑造历史故事场景，展现民间艺术的风俗生活体验，通过富有冲击力的雕塑小品激发创意活

动，引导大众的美学品位。

文化氛围：通过利用老墙、老物件、老建筑材料，如石头、瓦片、麻石等，用艺术化手法营造空间文化氛围。

景观标识：通过导视牌、文化展牌等丰富多样的景观标识，传达街区历史文化渊源、介绍民俗文化和生活的发展历程，促进创意文化的碰撞、推广和营销。

特色铺装：提取特色文化元素，以图形、符号、文字等形式展示在地面铺装，展现城市的文化与活力。

专栏：特色人文街区改造案例——杭州市小河直街

小河直街成功打造了独特的文化 IP，凸显了运河文化的特质。作为“最后的运河人家”，小河直街以其市井生活与烟火气为独特定位，成功吸引了大量游客的目光。历史文化街区应深入挖掘自身的特色文化，面向新时代年轻消费者，通过文化 IP 的打造来传承和弘扬自身的文化特质，以吸引更多游客的关注和喜爱。

小河直街历史文化街区坐落于京杭大运河、西塘河、余杭塘河三河交汇处，是大运河文化与江南生活风貌交融的核心展示窗口，承载了从南宋沿河集市萌芽、明清市井繁华到近现代商贸变迁的千年记忆。街区深度挖掘运河文化以“运河人家”为特色主题，精心打造“一街一品”，整合漕运历史、传统手工艺及市井生活，打造“活着的运河文化样本”。小河直街不仅成功还原了历史韵味，还彰显了杭州运河文化的独特魅力，街区延续“枕河而居、沿河成市”的传统，保留“下店上宅”式建筑结构，通过茶馆、酱园、运河游船等业态，复原运河市井生活场景，让游客沉浸式体验千年运河文化。



塑造特色场景：街区还护好运河基因，让旧民俗焕发新光彩，深挖戏曲文化、酱文化、宋韵茶艺等运河文化底蕴，鼓励老字号嵌入街区经营，并结合传统节日开展特色民俗活动。此外，街区还引好文化活水，让老街区释放新活力，招引文化艺术名人入驻，累计吸引了150余家文创企业入驻扎根，进一步提升了街区的文化内涵和品牌影响力。

以“运河人家”为特色：街区坚持“修旧如旧、整旧如新”的原则，深度挖掘运河文化以“运河人家”为特色，最大限度还原了“运河人家”的市井生态。通过空间整治、管线梳理等措施，保留了清末民初的建筑元素，优化了绿化景观，呈现出典型的江南水乡民居特色。此外，街区还提升基础设施，改善电力和排污系统，推出特色健康服务，并恢复了河埠头功能，梳理非物质文化遗产，连续举办多年的小河重阳宴，成为展现运河沿岸居民生活习俗的“开放的街区式博物馆”。



文创IP塑造：通过举办一系列丰富多彩的文化艺术活动和节日庆典，如小河茶研会、小河集市日等，进一步挖掘了街区的“烟火味”，并成功打造了多个网红打卡点。同时，街区积极引入有影响力的文化名人和艺术家，通过设立工作室、举办展览等形式，不断提升街区的文化内涵和品牌影响力，避免了“千街一面”的同质化现象，成功激活了街区的“流量密码”。

打造“一街一品”：小河直街深入挖掘并展示了其独特的历史文化资源，如传统建筑、手工艺和民间艺术，这些元素共同构成了小河直街独有的市井烟火气和江南水乡原生态生活风貌。通过精心打造“一街一品”，小河直街不仅成功还原了历史韵味，还彰显了杭州运河文化的独特魅力，使街区成为大运河文化带上一颗璀璨的明珠。



6.5.4 建设管控要点

结合国家、省市历史文化保护相关法律法规以及相关政策，老旧小区改造在人文特色保护方面需重点规避以下负面行为：

分类	建设管控要点
一、	历史文化要素保护
1	在历史文化街区、历史文化名镇、历史文化村、历史风貌区和历史建筑的核心保护范围内，不得进行与保护无关的建设活动，但新建、扩建必要基础设施和公益性公共服务设施除外，且新建项目需依法审批；（《中山市历史文化名城保护规定》）

2	在历史文化街区、历史文化名镇、历史文化村、历史风貌区和历史建筑的建设控制地带内进行新建、扩建、改建活动的，应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求，在高度、体量、色彩等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。（《中山市历史文化名城保护规定》）
3	禁止成片拆除历史文化街区核心保护范围内建筑（国家《历史文化名城名镇名村保护条例》）；
4	历史建筑应当实施原址保护，任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑；任何单位和个人不得擅自设置、移动、涂改或者损毁保护标志。（《中山市历史文化名城保护规定》）
5	历史城区内文物古迹严格按照各自保护规划的要求从严进行高度控制，其中，历史建筑按《中山市紫线控制规划》从严进行高度控制。（《中山市历史文化名城保护规定》）
6	禁止破坏历史建筑结构安全（如拆除承重墙）；禁止擅自改变街巷传统尺度与肌理（如填埋河涌、侵占骑楼廊道）。（《中山市历史文化名城保护规定》）
7	禁止迁移、砍伐古树名木以及市树凤凰木、古荔枝树等标志性植被（中山市林业局名录）；（《中山市古树名木保护管理规定》）
8	禁止拆除建成 30 年以上、具有群体心理认同感的建筑（如宗祠、骑楼），对涉及 5 栋以上保护价值建筑的项目需省级备案。（《广东省历史文化名城名镇名村保护条例》）
二、	街区特色主题
9	街区主题避免同质化与虚假化，禁止盲目引入与街区在地文化无关联的主题。如侨乡街区强行植入西北窑洞文化、工业街区硬套江南园林主题。
三、	特色空间场景
10	禁止文化元素符号滥用与错配，如岭南建筑使用巴蜀民居建筑元素符号，工业主题街区悬挂传统红灯笼。
11	禁止违背居民意愿搬空原住民进行纯商业化开发导致社区文化断层。
四、	产业业态引入
12	禁止引入高污染产业（如化工、印染）、大型仓储物流；
13	禁止将原居住功能主导区域转为纯商业用地（省住建厅“三不五严禁”要求）。
14	禁止大规模单一商业化（如连片开发夜市大排档、酒吧街）；
15	禁止大量本地老字号被连锁商铺取代。
16	在历史街区核心保护区禁止引入酒吧、电竞馆以及与历史文化无关联的（如非遗街区引入重型机械销售店、日式店。）

17	历史建筑确需植入商业功能的，需控制好商业面积，具体参照相关规定执行，且业态需与历史文化氛围匹配，禁止引入酒吧、电竞馆等喧闹业态。
----	--

专栏：特色人文街区建设管控要点（部分示例）

1、历史建筑应当实施原址保护，任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑。



图：某地历史建筑被拆除

2、禁止文化元素符号滥用与错配，如岭南建筑使用巴蜀民居建筑元素符号，工业主题街区悬挂传统红灯笼。



图：巴蜀民居



图：传统红灯笼

3、在历史街区核心保护区禁止引入酒吧、电竞馆以及与历史文化无关联的（如非遗街区引入重型机械销售店、日式店）



图：日式店

图：重型机械销售店



图：电竞电



图：酒吧

4、任何单位和个人不得擅自设置、移动、涂改或者损毁保护标志。



图：因擅自设置保护标志行为被拆除

5、禁止违背居民意愿搬空原住居民进行纯商业化开发导致社区文化断层



图：大量民居被拆除迁移

（六）集约智能的智慧街区

立足老旧街区实际情况，坚持"以人为本、科技赋能、集约高效、安全便民"的发展理念，充分利用现有设施设备资源，通过智能化技术手段对老旧街区进行升级改造，提升街区基础设施智能化水平、公共服务数字化能力和社会治理精细化程度。

6.6.1 便民服务智慧化

社区综合服务智能化升级：通过对党群服务中心、卫生站等社区服务机构进行数字化改造，配备智能服务终端，实现政务服务、生活服务、社区管理等功能集成。重点建设"一网通办"业务办理系统，支持自助终端、手机 APP 等多渠道办理。同时建立远程视频会议系统，提供在线咨询、远程医疗等服务，并构建服务数据分析平台，通过数据驱动优化服务流程，实现精准化、个性化服务供给

物业管理数字化体系建设：对门禁系统进行智能化改造，安装人脸识别和智能刷卡设备，实现人员精准管理。建设设备监控系统，对电梯、水泵等重要设备进行实时监测，通过传感器实现故障预警。开发数字报修平台，支持居民手机在线报修和进度跟踪，同时建设物业收费管理系统，支持多种支付方式，提高管理效率。

便民生活服务智慧化建设：建设街区信息发布系统，在主要出入口设置电子显示屏实时推送信息，开发社区微信公众号提供移动端服务。合理设置智能快递柜和共享服务设施，配置便民查询终端提供公交、医疗等信息查询。实现公共 WiFi 网络全覆盖，缩小数字鸿沟，为居民提供便捷高效的数字化生活体验。

6.6.2 交通体系智慧化

停车设施智慧化改造：安装车位检测器实时监测占用情况，设置引导屏辅助快速停车。建设车牌识别自动收费系统，支持无感支付。开发停车共享 APP 整合周边资源，实现车位预约查询功能，合理规划建设电动汽车充电桩

专栏：苏州十全街

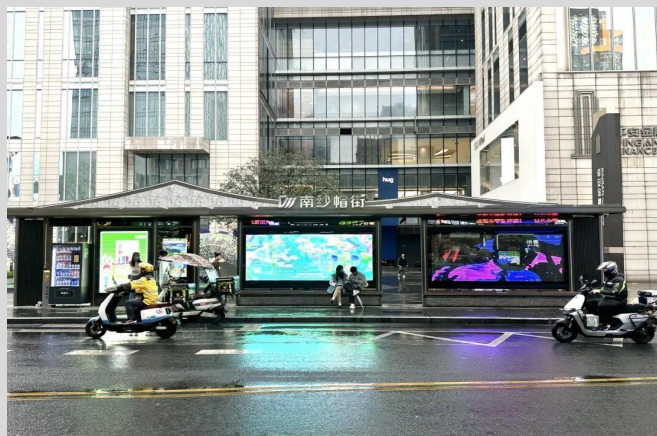
苏州古城核心区百年历史名街十全街，承载吴地市井文化基因，为破解“人车争路、商居混行”困局街区启用了国内首座带充电功能的垂直循环式电瓶车立体停车库，实现了接电充电全自动化，骑车、停车“小烦恼”一体解决。



公共交通服务智能化提升：改造公交站台配备电子显示屏实时显示到站信息，设置 USB 充电接口等便民设施。建设公交调度优化系统，根据客流调整发车间隔。开发多模式交通换乘指引系统，整合各类出行方式提供最优方案。

专栏：成都市南纱帽街智慧候车亭

成都南纱帽街智慧候车亭于 2024 年投用，亭内配备 LED 显示屏，实时显示公交到站时间、车辆拥挤度及周边地图。座椅旁设无线充电区，支持手机快速补电，顶部遮阳



棚与全玻璃幕墙设计兼顾实用性与现代美感。作为成都首批智慧候车亭试点，通过智能系统提升出行效率，成为城市智慧化与便民服务的标杆场景。

慢行系统品质提升：实施非机动车道智能化改造，安装隔离设施，设置专用信号灯，保障骑行安全。在主要路口安装非机动车违章抓拍系统，规范行驶秩序。构建共享单车停放管理系统，在街区出入口设置停放点，通过电子围栏技术规范停放秩序。

6.6.3 绿色建筑智慧化

建筑节能改造：鼓励对街区内既有建筑进行节能改造，重点提升外墙、屋顶、门窗等围护结构的保温隔热性能，降低建筑采暖和制冷能耗。

可再生能源利用：在安全和技术可行的前提下，鼓励在建筑屋顶、立面等区域安装太阳能光伏系统，优先用于公共照明、电梯等公共设施。鼓励使用太阳能热水器。



图：屋顶光伏示意图

绿色建材与本地材料的使用：在改造和修缮中，提倡使用绿色、可再生的建筑材料和本地生产的建材，减少运输过程中的碳排放和材料的环境足迹。鼓励使用装配式建筑，鼓励采用先进技术、标准、工艺、设备、材料和管理措施等方式，开展绿色策划、实施绿色设计、推广绿色施工，推进建筑垃圾源头减量。

6.6.4 街道设施智慧化

环卫设施智慧化升级：在街区改造中对有条件的地区，对生活垃圾收集点、垃圾屋（棚）开展智慧化升级，如增加智慧监控、臭气监测等功能，并与生活垃圾处理全流程平台进行对接。

市政设施安全监测：建立市政设施电子档案，实现数字化管理。对现有井盖进行智能化改造，安装位移传感器和身份标识芯片。建设给排水管网监测系统，在关键节点安装流量计、压力传感器等设备，实时监测管网流量、压力、水质等参数。建设电力设施安全监控系统，对配电房、电线杆等进行实时监测，监测设备温度、电流、电压等参

数，及时发现故障，预防电气火灾。

无障碍设施智能化完善：对现有盲道进行智能化改造，安装触觉引导砖和语音提示装置，为视障人士提供出行指引服务。对居民楼内电梯进行无障碍改造，安装语音播报系统，配备盲文按钮和紧急呼叫装置，提升使用便利性。在街区公共区域安装语音提示设施，为特殊群体提供安全提醒。

专栏：杭州西湖湖滨步行街-融于街区环境的“云上”步行街区智慧终端设施

集成应用 5G 技术、大数据、人工智能技术的智慧终端设施与步行街区环境相融合，规划智慧终端设施的配置布局，并与垃圾桶、标识和广告等进行整合设计，完成了智慧灯杆、智慧导览屏和云上直播间的外观设计。智慧灯杆集调光、监控、紧急呼叫等功能于一体，可实时播报信息、疏导人流；智慧导览屏动态更新停车、公交、餐饮等实用信息，还为残障人士提供无障碍查询服务。



6.6.5 建设管控要点

序号	建设管控要点
一	便民服务智慧化
1	智能服务终端（如政务/生活服务终端）功能残缺、长期故障，无法正常办理业务或查询信息。

序号	建设管控要点
3	未对电梯、水泵等关键设备设置实时监测或故障预警，仅在设备停运后才排查问题。
二	交通体系智慧化
5	应通过电子围栏规范共享单车停放，可智能监控汽车占消防通道、人行道（占用宽度超 1.5 米）。
6	非机动车道未设置隔离设施、无专用信号灯，或隔离设施破损，导致机非混行。
三	绿色建筑智慧化
7	既有建筑节能改造仅做外墙粉刷，未实质提升外墙、屋顶、门窗的保温隔热性能。
8	在建筑屋顶安装太阳能光伏系统前未评估承重，导致建筑结构隐患。
9	禁止屋顶太阳能光伏设备无序安装，破坏建筑屋顶整体形态。
10	不应选用与建筑风格（如老旧街区坡屋顶、青砖灰瓦风格）不协调的光伏板（如亮面银色、异形尺寸），形成视觉突兀。
11	不应在历史建筑、风貌建筑屋顶安装光伏设备时，遮挡屋脊、瓦当、雕花等特色构件，或破坏屋顶原有肌理。
四	街道设施智慧化
12	盲道智能化改造后触觉引导砖凸起高度不足 5mm、语音提示装置音量低于 60 分贝，无法为视障人士提供指引。
13	居民楼电梯无障碍改造未安装语音播报或盲文按钮，视障人士无法独立使用。

专栏：建设管控要点与改进建议专栏

一、便民服务智慧化

① 禁止智能服务终端（如政务/生活服务终端）功能残缺、长期故障，无法正常办理业务或查询信息。每周对智能服务终端进行 1 次功能检测，确保政务办理、生活缴费等核心功能可用；建立“1 小时响应、24 小时维修”机制，故障终端优先替换备用设备。

② 不应未对电梯、水泵等关键设备设置实时监测或故障预警，仅在设备停运后才排查问题。为电梯加装振动、温度传感器，为水泵加装压力、流量传感器，数据实时上传监控平台；设置三级预警（轻微异常、中度异常、严重异常），预警后 1 小时内派维保人员现场核查。

③ 避免街区信息发布系统（电子屏）更新间隔超 24 小时，或推送错误信息（如公交、医疗信息）。建立信息审核机制，公交、医疗等关键信息需与对应部门同步校验，避免错误。

二、 交通体系智慧化

① 不得在电子围栏外停放共享单车，车辆不得乱停占用消防通道或人行道（占用宽度超 1.5 米）。在街区出入口、人行道边缘划定共享单车电子围栏，未停入围栏的车辆无法锁车并收取调度费；每日早晚高峰安排 2 次巡查，清理违规停放车辆，确保消防通道、人行道畅通。



三、 绿色建筑智慧化

① 禁止既有建筑节能改造仅做表面处理，未实质提升外墙、屋顶、门窗的保温隔热性能。改造前检测建筑围护结构热工性能，外墙采用保温砂浆、屋顶加装保温板、门窗更换为断桥铝中空玻璃；改造后验收保温性能，确保采暖/制冷能耗降低 30%以上。

② 禁止屋顶太阳能光伏设备无序安装，光伏板排列偏差超 5cm、突出屋顶高度超 30cm，破坏建筑屋顶整体形态。安装前出具光伏设备布局方案，明确光伏板排列间距、安装高度，坡屋顶贴合屋面，保持视觉整洁

③ 不应选用与建筑风格不协调的光伏板，或在风貌建筑屋顶安装时遮挡特色构件。

老旧街区优先选用深色（深灰、墨绿）、哑光面光伏板，匹配砖瓦色调；历史建筑屋顶安装前需做风貌评估，避开屋脊、雕花等特色构件，必要时采用“定制化异形光伏板”贴合屋顶曲线；光伏支架采用隐藏式设计，减少对屋顶肌理的破坏。

④ 不应在建筑屋顶安装太阳能光伏系统前未评估承重，导致建筑结构隐患。安装前由专业机构检测屋顶承重，承重不足的屋顶采用轻质光伏组件；光伏支架与屋顶结构可靠连接，避免台风等极端天气导致组件脱落。

负面清单



光伏板结构裸露，方向凌乱

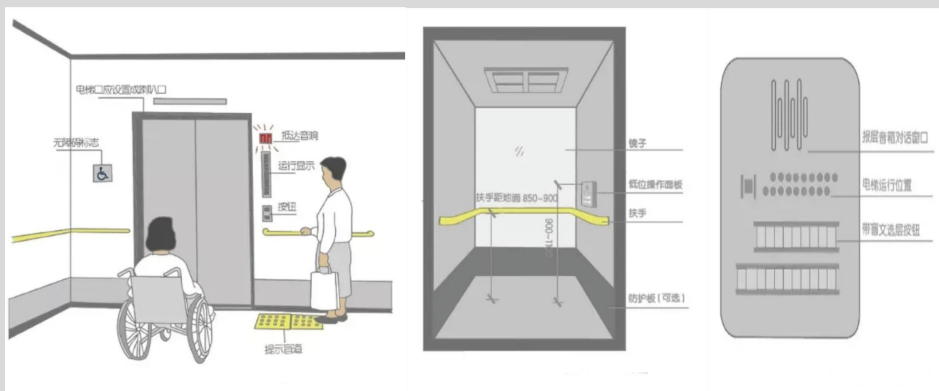


未能与周边建筑风貌协调

四、街道设施智慧化

① 不应居民楼电梯无障碍改造未安装语音播报或盲文按钮，导致视障人士无法独立

使用。电梯加装语音播报系统（播报楼层、开关门状态，音量 60-80 分贝），轿厢内按钮增加盲文标识（字符凸起高度 $\geq 0.5\text{mm}$ ）；改造后邀请视障居民测试，根据反馈调整语音语速、盲文清晰度，确保使用便捷性。



图：候梯厅无障碍设施

图：无障碍电梯轿厢

图：无障碍电梯低位选层装置

七、治理运营

（一）街区治理

1. 建立居民议事会与多方协同机制。建立由社区居民、商户代表、物业公司及街道办事处等多方主体共同参与的街区议事协商平台，通过民主协商，化解矛盾、凝聚共识。

2. 门前三包与街长制。发动街巷群众、商户共同参与到街区的城市管理。

绿色生活倡导。通过分享会、自然教育课堂等方式，培养公众的绿色低碳意识，倡导节约用电、节约用水、绿色出行、减少一次性用品使用等低碳健康的生活方式。

公众参与机制。建立贯穿规划、设计、建设、维护全过程的公众参与机制，听取居民、商户意见，提升公众归属感与幸福感。

绿色文化培育。积极探索激励机制，如定期评选“绿色家庭”、“低碳达人”、“最美阳台”，通过表彰先进，激发居民的参与热情和荣誉感。此外，可鼓励沿街商户参与“绿色门店”创建，减少一次性用品提供、落实“光盘行动”、美化门店环境，形成商居共治的良好氛围。

3. 实施公共空间微更新。针对街区内的闲置地、边角地、消极空间等进行小而精、低成本的改造提升。利用拆违腾退或闲置的空地，建设“口袋公园”、社区花园、儿童游乐场或休憩座椅区。对老旧围墙进行艺术彩绘，对昏暗角落进行灯光亮化。

4. 培育社区社会组织。支持和培育本地的志愿者团队、商户业

委会等社区社会组织。推动多元参与、融合共治的形式，建立党组织领导下的居民委员会、商户业委会和物业公司三方联动机制；同时借助多样平台大力推进医护人员等专业人才进社区，壮大志愿者队伍，共建美好社区。

5.定期对街区秩序整治。定期组织志愿者对街区景观风貌、出摊占道、车辆乱停、环境卫生、广告店招、消防安全等进行秩序整治。

6. 搭建智慧街区管理平台。运用数字化、信息化手段，提升街区治理的效率和精细化水平，建立统一的街区管理信息系统，整合市政设施、市容环境、消防安全、车辆停放等数据。

（二）长效运营

1.确立多元协同的运营主体与治理机制。通过优化改善运营模式、引入优质运营主体、打造丰富运营活动；建立由街道、社区、运营方、商户、居民代表等组成的“街区共治委员会”，明确议事规则和决策流程，确保各方诉求有渠道表达，利益能得到平衡，街区改造成效评估并实现长期动态优化。

2.探索改造资金多渠道筹集路径。结合老旧街区改造内容领域，积极申请城市更新及其相关领域各类政策性资金支持，用好政策性金融工具，通过“债贷结合”等方式撬动更多资金投入老旧街区改造，实现“资金拼盘”。鼓励各镇街积极引入国企、平台公司以及社会企业参与老旧街区改造实施和运营管理。制定相关政策细则，引导商户、居民出资参与老旧街区改造，实现“共资共建共享”。

3.构建可持续的资金保障与盈利模式。探索市场化盈利模式，鼓

励运营方挖掘街区的“造血功能”，打造 IP 与品牌、提升空间价值、公共商业反哺；落实项目资金平衡责任，按照市场化、法治化原则，统筹利用各方面资金资源，构建好政府、市场与住户之间的资金共担机制。

4.推行精细化的日常运维管理。数字化智慧管理，建立街区基础信息数据库和数字化管理平台，应用智慧系统进行安防监控、人流统计、停车引导、能耗管理、事件应急处理等，提升管理效率；弹性化空间管控，对街巷、广场、庭院等公共空间制定灵活的使用规则，允许在特定时段、特定区域进行外摆、举办市集等活动，同时确保活动结束后环境迅速恢复。

5.建立监测评估与动态调整机制。根据评估结果和反馈意见，及时调整运营策略、活动计划、管理规则和业态构成，实现街区的“有机更新”和“与时俱进”。

附件：

中山市老旧街区改造居民问卷调查表

总体情况					
问卷人姓名		联系方式		性别	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
详细地址					
在本区域居住 工作情况	<input type="checkbox"/> 常驻 <input type="checkbox"/> 租住 <input type="checkbox"/> 工作 <input type="checkbox"/> 其他_____		已居住时长	年	
本区域 共居人构成	18 岁以下_____人 18-60 岁_____人 60 岁以上_____人				
是否同意 实施改造	<input type="checkbox"/> 同意改造 <input type="checkbox"/> 不同意改造 <input type="checkbox"/> 无所谓				
改造内容					
类别	项目		希望改造 (√)	其他意见	
街区宜居改造	老旧小区和周边配套改造				
	破旧道路改造				
	非机动车道、人行道改造				
	增加停车位或停车位规整				
	道路交通设施整治				
	市政配套的供水、排水、电、 燃气、通信管线设施改造				
街区基础设施 改造	街区照明设施改造（路灯等）				
	街区消防设施改造				
	街区缆线（三线）整治				
	街区环卫设施改造（垃圾房、 公共厕所等）				
	增加汽车或电动自行车充电 桩				
	修复破损排污排水管网				
	浸水雨涝黑点整治				
街区环境和空	街巷建筑立面改造				

间改造	街巷围墙改造或拆除		
	荒废绿化整治和改造		
	公共休闲场地改造		
	街区口袋公园、绿地改造		
完整社区 公共设施提升	小广场、球场等新增或改造		
	体育健身设施新增或改造		
	公共书房、阅览室新增或改造		
	增加小型儿童活动设施场地		
	增加长者饭堂、社区饭堂和养老服务设施		
街区人文特色改造	历史文化要素保护和宣传		
街区智慧化改造	便民服务智慧化		
	交通体系智慧化		
	绿色建筑智慧化		
	街道设施智慧化		
其他意见			
出资意见	在老旧街区改造中，如涉及到业主本人的临街商铺、房屋等自有物业，为达到风貌环境和营商环境整体提升，您 是否愿意出资 对自身商铺房屋的外立面、橱窗、招牌等做一定的提升？_____		
调查单位	____镇街 _____单位/社区	居民（签字）：	
		日期：_____年_____月_____日	
温馨提示：本问卷仅作为了解和收集居民朋友对街区改造的需求分析之用。			