广州市城中村专项体检评估指标体系构建与评估模式

曾令婕，易思琼，邓昭华

[摘　要] 为落实党中央、国务院关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的决策部署，面对全面开展城市体检与城中村改造统筹规划的双重需求，广州市以往碎片式的基础数据调查与可行性研究等评估工作已难以提供精准、联动、系统的前期评估依据。在此背景下，开展城中村专项体检成为加强城中村改造整体谋划与精细化治理的必要手段。在论述城中村专项体检必要性与作用的基础上，通过构建分级分类、多元发展的城中村专项体检评估指标体系，设定统一的评估标准与细则，优化“市—区”两级工作组织机制与专项体检工作流程，并选取广州市海珠区典型城中村进行指标体系应用与评估模式实践，以期为其他城市开展城中村专项体检工作提供借鉴。

[关键词] 城中村专项体检；城市体检；指标体系；评估模式；工作流程

[文章编号]1006-0022(2025)06-0122-09　**[中图分类号]**TU984、F299.23　**[文献标志码]**B

[引文格式] 曾令婕，易思琼，邓昭华．广州市城中村专项体检评估指标体系构建与评估模式 [J]．规划师，2025(6)：122-130．

Construction and Evaluation Model of Special Physical Examination Evaluation Index System for Urban Villages in Guangzhou City/ZENG Lingjie, YI Siqiong, DENG Zhaohua

[Abstract] In order to implement the central government's decision and deployment to actively and steadily promote the transformation of urban villages in mega cities, and to meet the dual needs of comprehensive urban physical examination and coordinated planning for urban village transformation, the fragmented basic data investigation and feasibility study evaluation work in Guangzhou in the past have been difficult to provide accurate, coordinated, and systematic preliminary evaluation basis. In this context, special physical examination for urban villages has become a necessary means to strengthen the overall planning and refined management of urban village renovation. With a discussion on the necessity and role of special physical examinations in urban villages, a graded and diversified evaluation index system for special physical examinations in urban villages is established. It sets unified evaluation standards and rules, sorts out the "city-district" two-level work organization mechanism and optimizes the work process of special physical examinations in urban villages, and selects typical urban villages in Haizhu District, Guangzhou for the application and evaluation mode practice of the index system, in order to provide reference and guidance for other cities to carry out special physical examinations in urban villages.

[Keywords] special physical examination in urban village; urban examination; index system; evaluation mode; working procedure

0　引　言

城中村作为改革开放以来广州市经济社会快速发展所积累的历史遗留问题，已成为新时期城市治理的重要对象。为深入贯彻落实党中央、国务院关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的决策部署，落实《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》(以下简称《指导意见》) 的工作要求，在住房和城乡建设部全面开展城市体检工作的背景下，广州市急需针对城中村开展专项体检与针对性治理。

一方面，城市体检作为城市更新的前置工作，已成为城市更新与发展的重要推力，“无体检不更新，无体检不项目”已成为业界共识。2015 年，中央城市工作会议提出“建立城市体检评估机制”的要求；2017 年，住房和城乡建设部建立“一年一体检，五年一评估”的规划评估机制；2019 年，住房和城乡建设

[基金项目] 国家自然科学基金面上项目 (52478051)、广东省自然科学基金面上项目 (2022A1515011088)

[作者简介] **曾令婕**，硕士，助理工程师，现任职于广州市城市更新规划设计研究院有限公司。591132008@qq.com

易思琼，硕士，工程师，现任职于广州市城市更新规划设计研究院有限公司。

邓昭华，通信作者，博士，华南理工大学建筑学院副教授。dengzhaohua@scut.edu.cn

部在全国范围内选取样本城市推动城市体检工作，并逐步明确城市体检作为城市更新前置工作的要求，城市体检逐渐成为北京、上海、广州等多个城市的常态性治理手段[1]。近年来，全国地级及以上城市已全面开展城市体检工作，并逐步拓展至社区体检[2]、公园体检[3]等专项体检项目，进一步为城市扎实有序推进城市更新行动奠定了坚实的工作基础。

另一方面，城中村改造是实施城市更新行动的重要内容，开展城中村专项体检工作是广州市统筹推进城中村改造的关键步骤。目前，广州市共有城中村272个，常住人口达670万，这些城中村提供了全市31%的居住用地和13%的产业用地，成为破解城市二元结构的重要空间载体。2023—2024年，广州市相继印发《中共广州市委 广州市人民政府关于积极稳步推进城中村改造推动高质量发展的决定》《广州市人民政府办公厅关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》等文件，要求完善城市体检评估制度，开展城中村专项体检。此外，在全国首个城中村改造地方性法规——《广州市城中村改造条例》中提出，将城中村专项评估结果作为政府编制城中村改造计划的重要依据。

城中村是推动城市存量空间高质量发展与精细化治理的重要更新对象[4]。实现广州市城中村改造转型，需要对城中村开展更精细化的专项体检评估工作。目前，针对城中村专项体检的工作方法、评估模式、指标体系构建与成果应用较少，政、学、研各界基本处于起步阶段，急需展开系统性的探索与实践。本文以广州市为例，通过构建精细化的城中村专项体检评估指标体系，明确评估模式，并辅以具体案例进行说明，以期为开展城中村专项体检研究与实际工作提供借鉴。

1 广州市城中村专项体检的必要性与作用

城市体检是指对城市发展状态进行定期分析、评估、监测和反馈，旨在通过评估诊断“城市病”，开展城市治理，促进城市高质量发展[5]。城中村专项体检本质上是对城市体检的扩展与必要补充，是在其框架下以城中村为体检对象，查找现状问题与短板，以识别城中村改造时序、评估改造实施条件、制定针对性改造策略为目的，实现城中村改造项目全周期动态评估与监测，为城市有序推进城中村改造、提升城中村治理水平提供有力支持。

开展城中村专项体检是城中村改造前期调查评估中不可或缺的一环。在落实国家超大特大城市城中村改造战略的过程中，需进行更为深入的调查研究，以便进行针对性的制度设计与精细化的规划设计[6]。尽管广州市以往的基础数据调查、项目可行性研究等前期工作对城中村进行了现状分析与改造评估，但仍存在精细化程度不足、联动性不足、系统性不足等问题，难以有效解决城中村精细化治理中面临的短板与挑战。因此，开展城中村专项体检工作具有以下重要作用。

1.1 全面诊断现状突出问题，支撑城中村精细化治理

广州市当前的城中村评估工作精细化程度不足，多从项目改造的经济角度出发，尚未对城中村本身的突出问题进行客观剖析。基础数据调查与可行性研究是广州市城中村改造立项后开展的前期评估工作。基础数据调查以测绘城中村现状土地、房屋、人口等基本信息为主，可行性研究则侧重评估单个项目的实施性与经济平衡（表1），两者均缺乏对城中村内部安全底线、人居环境、资源环境承载力、生态环境及历史文化保护等要素的细致考量。

城中村是一个集“建设强度高”“环境恶化”“土地利用效率低下”等空间失衡问题于一体的复杂系统，需从整体上统筹考虑各类治理因素，进行针对性的诊断和综合治理。通过构建精细化的城中村专项体检评估指标体系，开展专项体检，能够优化基础数据调查与可行性研究的评估要素，客观、科学地从改造现状评估、改造条件分析、资源利用等多角度出发，深入诊断城中村自身的短板问题，量化其发展潜力，分析问题成因并明确治理清单，提供全要素、全过程、更精准、可量化的现状评估结果，以及针对性的诊断对策与建议，避免“头痛医头，脚痛医脚”的治理方式，最终通过精细化治理完成城中村改造系统工程。

1.2 深化城市体检工作机制，加强多级统筹关联

城中村专项体检作为城中村改造的前置环节，与城市体检及城市更新的关系相似，均需依托多层级、多部门的协

表1 广州市城中村基础数据调查与可行性研究工作内容

评估工作	评估内容	评估重点
基础数据调查	土地、房屋、人口、经济、产业、文化遗产、古树名木、公建配套及市政设施	城中村现状基础
可行性研究	项目规划分析、政策分析、改造思路分析、经济效益分析及风险分析	项目经济可实施性与经济平衡

同合作，实现对“城市病”的全面诊断。目前，广州市的城中村评估工作尚未在技术体系和工作机制上与城市体检实现有效衔接，未能促成城市多层级空间治理的联动效应。

广州市城市体检着眼于诊断城市层面的系统性问题，重点关注各项检查指标是否满足规范标准和建设要求，并据此得出评价结论，以确保城市发展目标的顺利实现，体现了自上而下的多层级传导。城中村专项体检则体现了自下而上的城中村改造整体统筹评估，针对城市体检尚未深入触及的城中村主要问题及发展矛盾，围绕“增进社会公共利益”的改造目标，深入分析城中村现状治理的难点。通过强化城市体检和城中村专项体检在技术体系与工作机制上的联动，城市体检可为城中村专项体检提供城市层面的上位规划指引，而城中村专项体检则可为城中村改造提供更为精准且丰富的改造建议及治理对策。两者相辅相成，形成了自上而下与自下而上相结合的多级统筹关联，从而有效引导多空间层级的城市治理，推动城市更新的协同联动。

1.3 加强体检成果转化应用，系统形成切实可行的项目库

当前广州市城中村项目涵盖多种状况，包括已批准实施方案且已开工、已批准实施方案但尚未开工、已编制实施方案但尚未获得批复、尚未编制实施方案等。由于尚未建立统一的评估指标体系及量化标准，现有的城中村评估工作难以基于问题导向和目标导向，形成全市层面的系统化项目评估成果体系，并实现评估成果的统一转化应用。这导致相关职能部门在编制城中村改造计划、制定政策时，缺乏充分的工作依据。

通过建立统一的评估指标体系和评估标准，开展城中村专项体检。一方面，统一识别各城中村改造项目的时序，论证其改造的可行性，形成广州市切实可行的城中村改造项目库，合理提出全市城中村改造的重点范围、改造目标、改造方式及改造任务的建议，并作为编制城中村改造中长期建设计划、年度计划及改造方案的基础，确保广州市城中村改造工作有序且高效推进；另一方面，将城中村专项体检评估与城中村改造相关的信息纳入广州市城中村改造督办信息系统，实现对改造项目的动态监测。

综上所述，城中村专项体检是基于城市体检的工作部署而展开的。通过城中村专项体检，可以优化广州市城中村改造前期的评估工作，深入剖析城中村现存问题及改造条件，与城市体检形成有效的城市更新联动，为编制城中村改造计划提供翔实的工作依据，实现对城中村改造及治理工作的有效提升及长效动态监测。

2 城中村专项体检评估指标体系构建

2.1 构建思路

在构建城中村专项体检评估指标体系的过程中，应参考广州市城市体检所采用的“目标核心要义—拆解维度—子项—指标”逐层分解传导的指标体系构建模式，围绕城中村专项体检的目标，科学划分评价维度，构建“评估维度 + 核心指标 + 精准性指标”的多层级评估指标体系框架。同时，结合城市现状问题、发展阶段和发展方式，依据可操作性、合理性与科学性 [7] 进行指标筛选，确保全面覆盖城中村存在的各类问题与短板。

2.2 精细化指标体系构建

2.2.1 评估维度划分

结合城中村改造的重点任务，以及“识别城中村改造项目时序、评估城中村项目改造条件、制定针对性改造策略”的城中村专项体检目标，对城中村专项体检评估指标体系维度进行合理划分 (图 1)。

首先，为准确辨析城中村改造项目的轻重缓急，聚焦《指导意见》所指出的城中村突出问题，侧重考虑城中村群众的现实生活需求，设定分级指标维度，对城中村改造的紧迫性与必要性进行评估。

其次，为科学判断城中村是否具备改造实施条件，应根据城中村的经济条件、法制条件和社会条件这三方面的改造前提，设定分类指标维度，研判城中村采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种改造方式的可行性。

最后，在多元化治理的城市更新转型阶段，城中村作为城市建成区内重要的存量空间，仍发挥着积极作用 [8]。其不仅仅承担着城市生活、生产、文化、安全保障等重要功能，更是新市民获取保障性住房的关键载体 [9]，拥有丰富的产业发展 [10] 和深厚的历史文化底蕴。因此，需划分特色指标维度，细致辨析城中村自身的资源特性，以便制定针对性的改造策略，适应其未来发展方向。

2.2.2 核心指标与精准性指标设定

(1) 分级指标：改造紧迫性与必要性

城中村在安全底线管控、人居环境建设、社会治安治理等方面暴露出的问题与实际短板，是判断改造紧迫性的核心依据。该板块可整体划分为消防安全、灾害安全、房屋安全、生产安全、市政设施安全、基础服务设施、公共环境卫生、公共治安管理等八大核心指标。

①在消防安全方面，由于城中村火

灾风险高、防控能力薄弱，消防安全问题尤为突出，需重点从消防通道可达性、消防设施与管理、消防安全隐患情况等方面进行全面摸查与评估；②在灾害安全方面，自然灾害是城市安全韧性治理的关键内容，应结合自然灾害事故发生次数、应急避难场所等指标评估城中村的自然灾害安全状况；③在房屋安全方面，由于城中村乱搭乱建现象普遍，需根据建筑危房栋数占比评估城中村房屋现状安全；④在生产安全方面，城中村作为城市生产的重要空间，对其生产安全管理与生产污染治理的评估至关重要；⑤在市政设施安全方面，需重点关注城中村用水用电、燃气供应的规范性与安全性；⑥在基础服务设施方面，需重点关注教育及养老设施、医疗卫生设施、公共交通服务设施、停车设施是否满足居民需求；⑦在公共环境卫生方面，由于城中村条件限制，传染病暴发及流行风险较大，需高度重视自然水体、公共卫生环境等方面的卫生问题，并关注环卫队伍建设等；⑧在公共治安管理方面，由于城中村外来人口众多，异质性强，流动性高，需重点关注流动人口管理、刑事案件发生率、警务安保建设、安全技术防范系统设置等。

(2) 分类指标：改造可行性

评估城中村的现状建设强度与密度、规划意图、规划管控、改造意愿、用地条件等是否满足经济条件、法制条件、社会条件，是判断城中村采取何种改造方式的关键途径。

①在现状建设强度与密度方面，建设强度、法定手续不全的房屋建设量占比、人口密度是评估城中村改造能否实现经济平衡的重要指标；②在规划意图方面，重点评估城中村改造是否涉及并符合城市重点功能平台、重点片区及重大基础设施等的规划要求；③在规划管控方面，需充分考虑在历史文化保护、生态环境保护及其他特殊管控要求下，能否实现城中村改造的平衡；④在改造意愿方面，考虑到城中村改造需具备成熟的社会条件，因此应通过村民改造意愿摸查，深入了解村民的改造意愿；⑤在用地条件方面，鉴于当前城市新增建设用地资源紧张，权属混合程度、用地规模情况及用地指标情况是判断城中村是否具备拆除新建条件的重要前提。

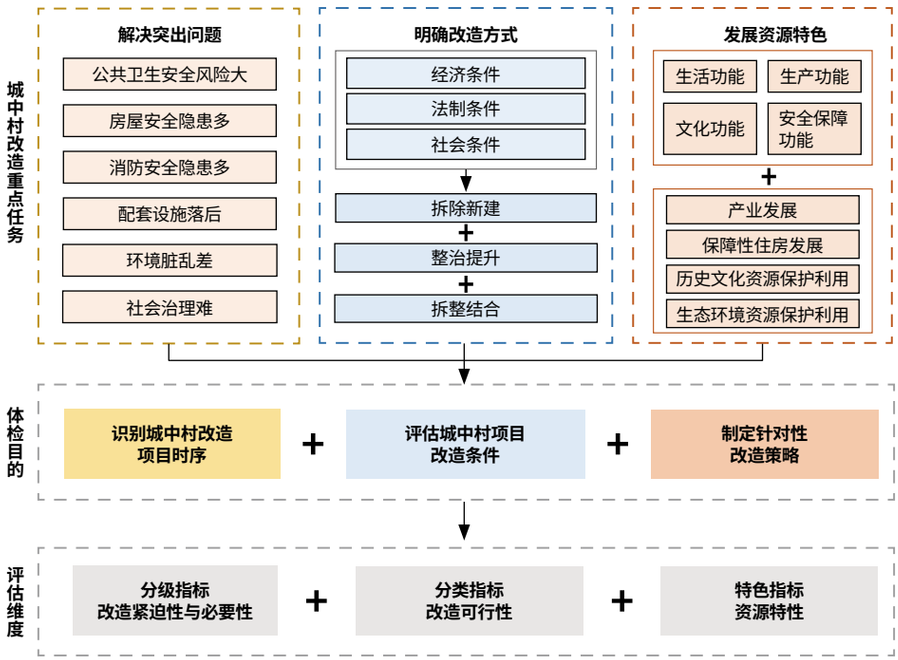

图 1　广州市城中村专项体检评估指标体系维度划分

(3) 特色指标：资源特性

广州市城中村资源特色突出，应从产业发展、保障性住房发展、历史文化资源保护利用、生态环境资源保护利用 4 个方面评估城中村的资源特性。

①在产业发展方面，城中村用地是广州市产业发展的重要载体，可以根据现状集体物业建设量占比、规上企业数量、村集体经济年收入 3 类指标，综合评估城中村改造后的产业发展潜力；②在保障性住房发展方面，资源区位优势、非户籍常住人口集聚、现状房屋出租率 3 类指标，是衡量城中村发展保障性住房可能性的关键因素；③在历史文化资源保护利用方面，根据历史文化保护对象数量、历史文化资源保护与利用情况，综合评估城中村在历史文化资源保护利用方面的成效；④在生态环境资源保护利用方面，重点根据生态环境保护与修复、生态资源开发与利用 2 类指标进行动态评估。

最终，城中村专项体检指标体系可划分为改造紧迫性与必要性分级、改造可行性分类、资源特性评价三大评价维度，涵盖 17 项一级核心指标 (图 2)。

2.3　评估标准及细则制定

为全面客观地对广州市城中村进行体检评估，以定量与定性相结合为原则，综合确定各指标评估标准及细则。在整体逻辑上，优先参照广东省及各地市相关标准，结合国家统一标准、历年广州市城市体检报告的相关数据以及满意度评分，综合确定指标的定量评估标准。

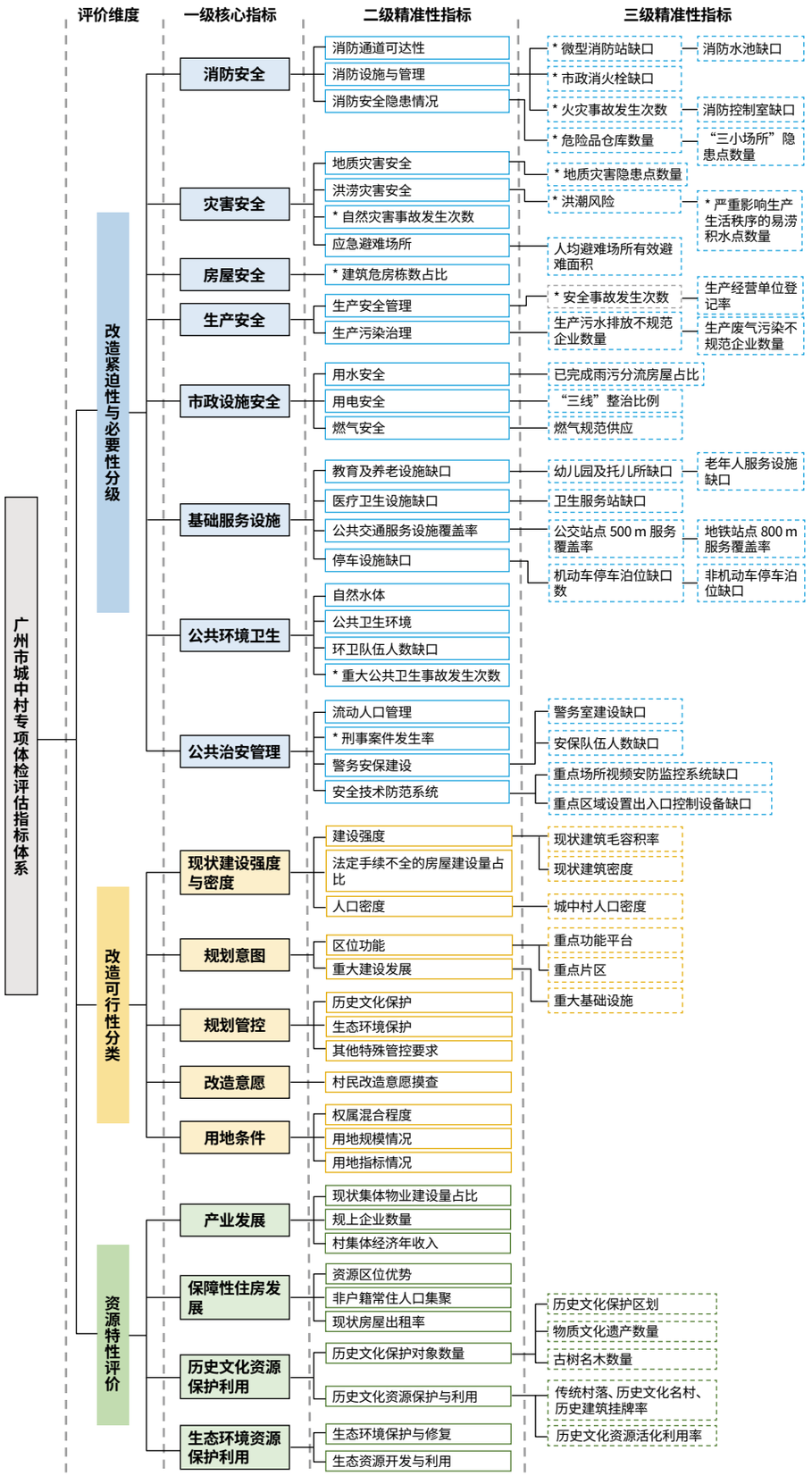

图 2　广州市城中村专项体检评估指标体系

注：“*”表示“一票否决”类指标。

同时，以相关政策性文件、发展目标、上层规划等工作基础作为定性评估细则的参考依据。为避免主观因素影响指标设定的合理性，结合预调研结果完善具体评分标准，并征求多方意见，开展专家评审，形成最终评估标准与细则。

具体评估标准如下：①每项分级指标的评分结果分为达标、基本达标、不达标 3 类。当指标完全符合评估标准时视为达标，符合部分必要标准时视为基本达标，其余情况为不达标。分级指标整体达标个数可作为城中村改造紧迫度分级的依据，达标个数越少，改造紧迫程度的等级越高。具体可分为“建议列入远期改造或不纳入改造计划”“建议纳入中远期改造计划”“建议纳入近期改造计划，需尽快改造”3 个等级。同时，设置与城中村安全底线保障相关的“一票否决”类指标，当其不达标个数过多时，则将该城中村直接列为“建议纳入近期改造计划，需尽快改造”级别。②每项分类指标均为建议性指标，结合城中村自身情况，每项指标均对改造方式提出拆除新建、整治提升或拆整结合的建议。根据统计较多的指标建议，综合确定改造方式。③每项特色指标均为量化指标，通过指标分数的累计，分数越高的部分表明城中村该特性越为显著。特色指标维度为明确城中村发展方向提供了重要参考。

3　广州市城中村专项体检评估模式

3.1　“市—区”两级工作组织机制

借鉴城市体检中政府领导、多方协同参与的工作机制[11]，城中村专项体检工作的组织机制需满足统筹协同、信息通达、沟通协洽、督办指导等要求，以实现跨层级、跨部门的业务协同与工作调度。

在整体工作机制架构上，由城市体检工作领导小组下设城中村专项体检工作组，并沿用既有的工作组织架构，由市住房和城乡建设局主持，相关市职能部门提供指导，各区政府牵头，各区相关单位配合开展城中村专项体检工作。同时，设置各区联络员，负责信息的上传下达 (图 3)。为强化技术支撑，提升体检工作的公正性与科学性，第三方体检机构、专家及公众等多元主体应参与体检实施过程，共同完成数据采集、问题识别、体检评价、成果审核论证与应用等工作。

在体检实施过程中，市级城中村专项体检工作组负责整体统筹和定期督查，指导各区城中村专项体检工作的组织与实施；专项体检工作组成员由涉及相关指标的市级单位组成，指导各区进行数据采集，确保指标数据及体检结论的科学性。在区级层面，各区政府提供人员支持，配合城中村专项体检工作组完成实施工作，并指定联系人负责数据汇总、体检实施情况报送等传达工作。最终，经过多轮意见征求和专家评审校正，形成多方认可且标准一致的城中村专项体检成果后，由市住房和城乡建设局完成年度专项体检工作总结。

3.2　城中村专项体检评估工作流程

当前城中村专项体检评估仍处于初步探索阶段。通过梳理工作流程，可以有效提升调研的可预见性、数据的准确性及沟通的高效性，从而顺利推进专项体检工作，确保高质量的体检成果。通过总结以往城市体检评估的工作经验，形成了“制定总体工作方案—开展数据信息采集—指标分析评价—形成体检成果—强化成果应用”的工作流程 (图 4)。

(1) 制定总体工作方案。该阶段重点梳理专项体检工作的背景、总体要求，明确工作目标、工作范围、组织架构、任务清单、进度计划、保障措施及相关的体检填报模板等内容，完成体检工作的前置设计。

(2) 开展数据信息采集。该阶段由市住房和城乡建设局发布体检工作方案，相关市职能部门根据分工要求，由各区政府牵头，各区相关部门开展数据收集。技术服务工作组明确体检内容与数据填报模板，并向各区联系人提供提资清单及各城中村体检范围。通过“基础数据库—政府部门数据—时空大数据—社会调查数据—现场踏勘”等多视角数据采集方式，全面摸查体检指标数据与社会满意度，并完成信息来源梳理与系统分析。

(3) 指标分析评价。该阶段对照广州市规划指标和现状，对体检指标数据进行全面、客观的分析评价。通过指标数据分析，充分论证城中村的改造紧迫性与必要性、改造可行性及多元发展方向，明确问题清单与成因，提出相应的城中村治理和改造对策。此外，还可衍生城中村消防安全整治提升、公共环境改善、产业策划升级等专题研究。

(4) 形成体检成果。该阶段对体检成果进行意见征求、成果文件范式统一整合与输出。此过程中应广泛征求相关职能部门与村民代表的意见，组织专家进行成果评审，按照相关规范和规定编制“体检信息一览表 + 问题治理台账 + 满意度调查 + 专项体检报告 + 专题研究报告”等成果体系文件与图集，并进行文件命名、图表编号等范式统一，最终公示体检成果。

(5) 强化成果应用。该阶段应实施对城中村体检项目的全周期动态跟踪监测，持续强化体检成果应用。通过建设城中村专项体检评估管理信息平台，将体检信息纳入广州市城中村改造督办信息系

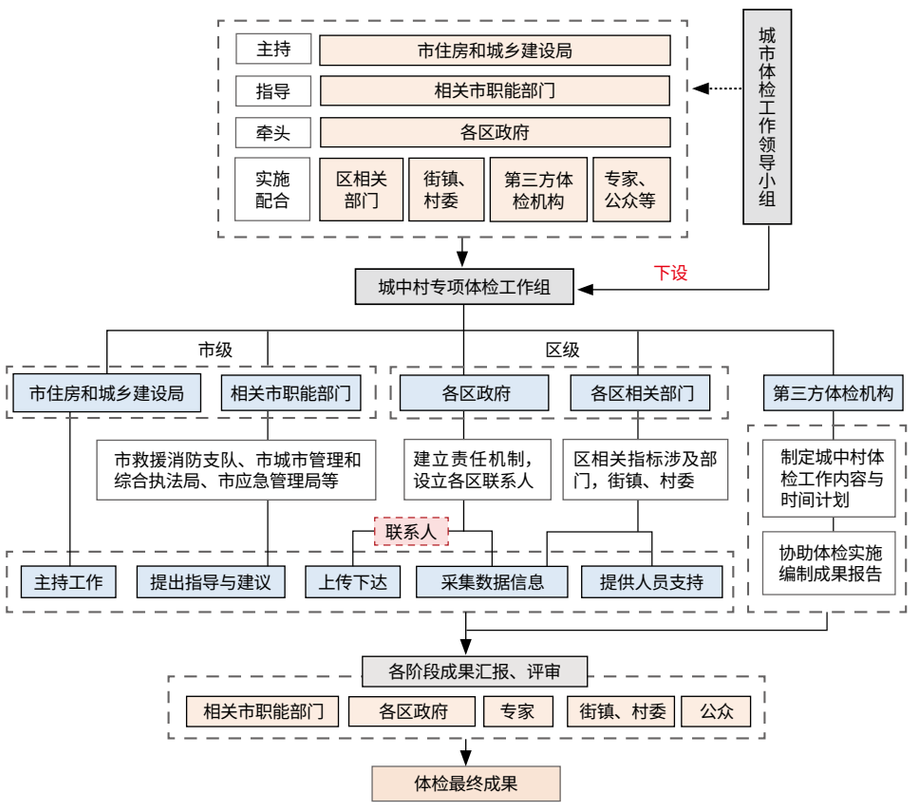

图 3　城中村专项体检工作机制

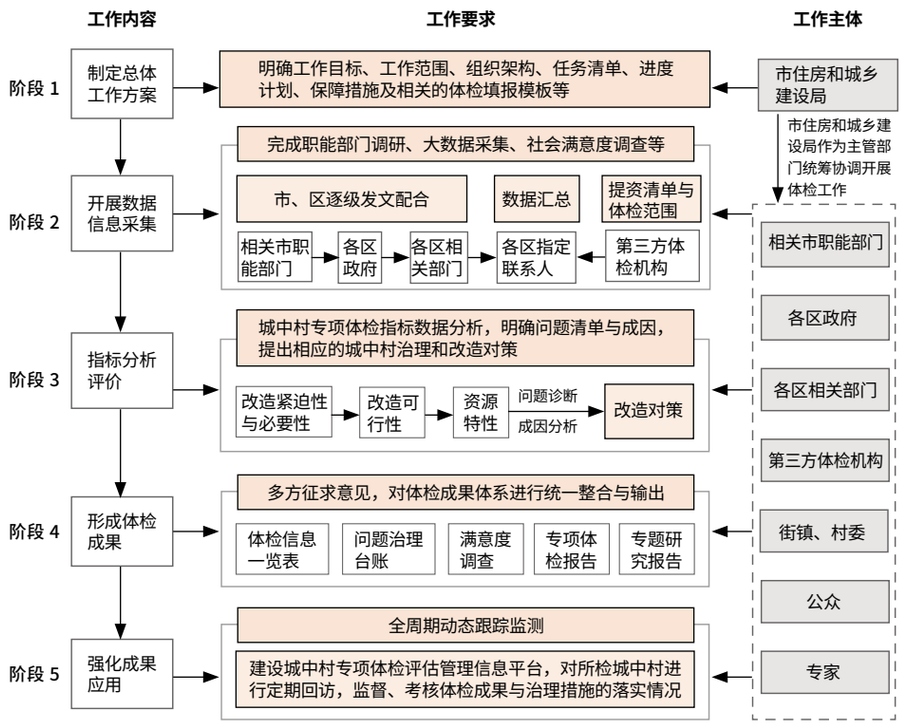

图 4　城中村专项体检评估工作流程

统，加强体检评估数据的统一汇集、综合分析、监测预警和工作调度，并定期回访体检成果与治理措施的落实情况，实现“数据采集、诊断分析、更新管理、评估跟踪”的全流程动态跟踪监测。

4　广州市海珠区某城中村专项体检实践

4.1　案例背景

海珠区某城中村 (以下简称“A 村”) 位于广州市海珠区中大国际创新生态谷地段，现状建筑功能混杂、密度高，周边开发程度较高，且 4 条轨道交通在此交汇，具备城中村的典型特征。A 村体检范围约为 101.38 hm^2，常住人口达 4.75 万，户籍人口为 7 270 人。该村改造项目规模庞大，持续时间长，长时间的物业清退导致原有租户大量流失，村集体经济受到严重冲击。改造主体的频繁更换进一步导致改造进度停滞不前，迫切需要通过全面的城中村专项体检评估，明确近期现状问题与远期发展方向，以持续推动系统化、精细化的城中村更新改造工作。

通过对 A 村进行“指标体系应用—体检成果输出—成果应用转换”的评估模式实践，完成 A 村年度专项体检。首先，利用评估指标开展“改造时序—改造方式—发展方向”的综合评估；其次，根据指标评估结果构建体检成果体系；最后，针对体检成果进行实际城中村治理与改造的转化应用。

4.2　指标体系应用

在完成前期政府动员、联系人名单建立等协调统筹工作后，通过“技术单位 + 基层单位 + 市、区职能部门”的多方合作模式，高效推进指标数据收集。随后，依次完成“预调研数据摸查—实地调查与座谈—职能部门分类补充”的多轮体检数据补充工作，系统地对多源数据进行信息梳理与核查。最终，汇总指标数据，并对照评估标准进行分解测算与分析，成功完成分级分类、多元发展的指标体系应用。

4.2.1　改造必要性与紧迫性指标应用

通过分析各项指标是否满足评估标准，判定各指标是否达标。以 A 村消防安全为例，在消防可达性方面，A 村当前的主消防通道长约 12.5 km，能够通达各消防组团，但与市政道路相连的出入口少于 2 个，且无法形成环路，仅满足部分消防规定，因此消防通道可达性判定为基本达标。在消防设施与管理方面，经消防部门统计，各消防设施均无缺口且符合消防规定，但近 3 年年均火灾事故发生次数为 15 次，该指标视为不达标。在消防安全隐患情况方面，A 村现状体检范围内无“三小场所”隐患点及危险品仓库，两项指标均达标。

汇总分级指标维度的指标达标情况，A 村整体达标项共 21.5 项，包含 19 项达标、5 项基本达标 (每项基本达标计为 0.5 项达标)、14 项不达标，且在“一票否决”类指标中，火灾事故发生次数、严重影响生产生活秩序的易涝积水点数量、洪潮风险和重大公共卫生事故发生次数 4 项均未达标，该村在改造必要性与紧迫性分级上被划分为“建议纳入近期改造计划，需尽快改造”。

4.2.2　改造可行性指标应用

通过分析各项指标是否满足评估标准，确定各指标建议的改造方式。以 A 村现状建设强度与密度为例，在建设强度方面，该村现状毛容积率为 1.7，低于 2.5 的标准，而现状建筑密度为 55.93%，超过 50%的标准，后者达到建议可拆除新建的评估标准；在法定手续不全的房屋栋数占比方面，该项指标数

据为 1.91%，建议该村结合其他指标情况综合确定改造方式；在人口密度方面，该项指标数据为 4.7 万人 /km^2，远高于 1.54 万人 /km^2 的标准，建议采用拆除新建的改造方式。汇总分类维度所有指标的评估结果，共有 8 项指标建议采用拆除新建的方式，因此 A 村通过拆除新建进行改造的可行性较大。

4.2.3 资源特性指标应用

通过分析各项指标满足得分标准的情况，确定各指标的详细得分。以 A 村历史文化资源保护利用为例，在历史文化保护对象数量方面，该村体检范围未涉及历史文化保护区划，仅拥有 2 处区级不可移动文物和 2 棵二级古树，该板块指标得分总计为 2 分；在历史文化资源保护利用方面，该村传统村落、历史文化名村、历史建筑挂牌率达到 100%，范围内的历史建筑均被用作居民公共活动室，该项指标得分总计为 2 分。汇总特色指标得分情况 (图 5)，A 村产业发展指标得分最高，为 15 分，由此得出 A 村的发展方向应以产业发展为主，并辅以保障性住房发展。

4.3 体检成果输出

通过对 A 村的专项体检评估，可构建年度 A 村体检成果体系，该体系主要包括两大部分：一是《广州市海珠区 A 村专项体检报告》。该报告在形式上分为简本与详本两种版本。简本主要涵盖城中村基本信息、主要存在问题及成因、分级分类与资源特性诊断结论及建议等内容，便于多方人员快速浏览及各层级部门汇报总结；详本则在简本基础上进一步扩展各项指标分析、公众满意度分析、专项体检结果等详细内容，为城市体检评估提供可量化、可视化的基础数据。二是《广州市海珠区 A 村专项体检成果附件》。成果附件应包括报告图册、表格、文档、矢量图件、图片等各类成果，并进行统一命名与归档 (表 2)。

4.4 成果应用转换

针对案例城中村专项体检成果，可将其应用于城中村近期精细化治理与远期项目库建设两方面。一方面，针对 A 村在年度专项体检评估中暴露的问题与短板，整理重点优化指标，提出近期整治提升的精细化治理对策，切实解决群众急难愁盼问题 (图 6)；另一方面，建议以 A 村为范例，持续在区级、市级层面开展城中村专项体检，并将体检信息纳入广州市城中村改造督办信息系统，构建改造紧迫性与必要性分级、改造方式分类、特色发展方向等数据库，进一步梳理城中村年度治理问题台账，开展问题治理成效监测，推动实施有针对性的城中村改造及治理工作，不断完善“体检—提升—再体检—再提升”的工作机制。

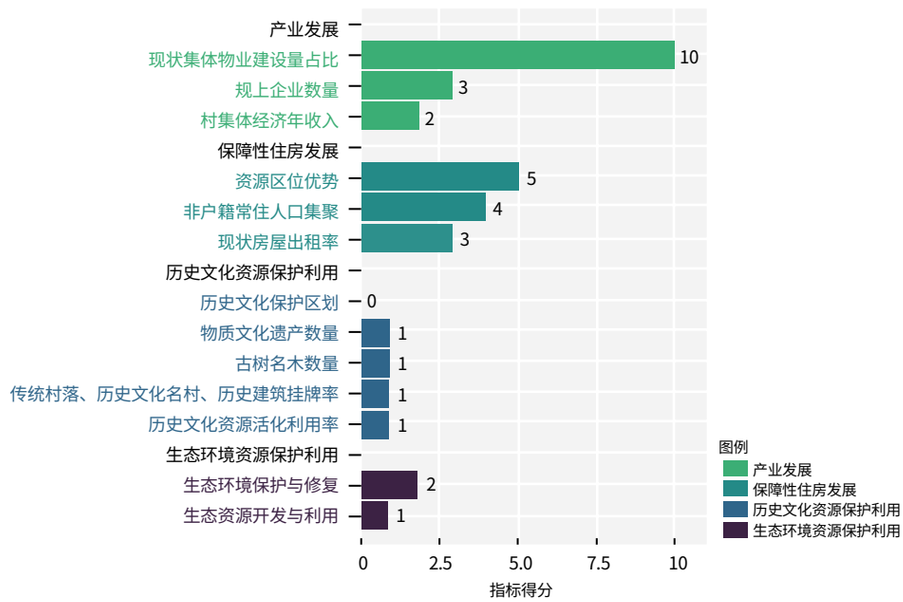

图 5 A 村资源特性指标评估得分

表 2 广州市海珠区 A 村专项体检成果附件清单

成果形式	成果名称	内容
报告图册	《城中村专项体检报告》	包括城中村专项体检信息卡、总体结论、改造必要性与紧迫性诊断、改造可行性诊断、资源特性诊断、对策与建议等内容
表格	《城中村专项体检信息一览表》	包括城中村专项体检各指标数据、分解数据、体检结果等内容
	《城中村社会满意度统计表》	包括城中村专项体检满意度调查问卷发放情况统计表与评分排序表
文档	《城中村问题治理台账与改造意见文册》	包括本年度城中村专项体检突出问题总结，并提出针对性的治理对策与行动建议
矢量图件	《城中村专项体检分析图》	包括消防安全、洪涝安全、基础服务设施、区位条件等指标评价分析图
图片	《城中村专项体检现场照片》	包括现场照片及现场调研工作照

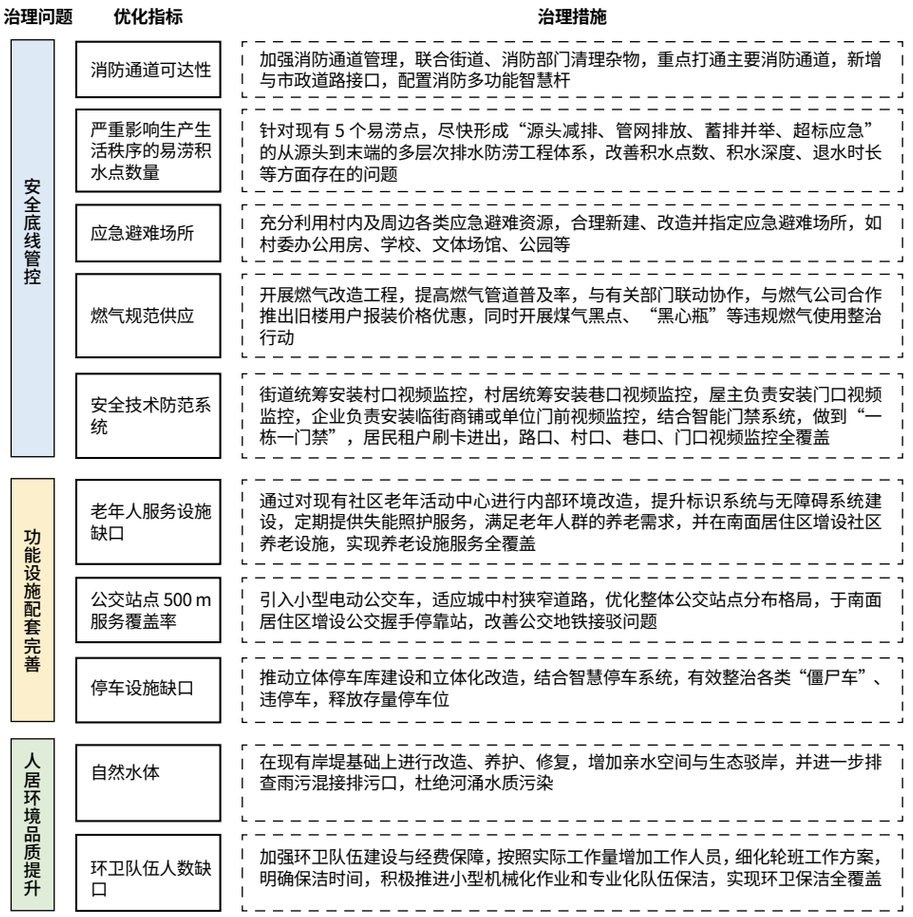

图 6　A 村近期突出问题治理措施

5　结束语

通过构建广州市城中村专项体检评估指标体系，明确其评估模式，有助于将体检结果作为城中村改造的重要依据。通过专项体检发现问题、治理问题，持续完善广州市城中村专项体检技术体系与工作机制，并实现系统化、标准化管理，为广州市城中村改造的规划布局与精细化治理提供重要技术支撑。然而，仍需完善以下三点：一是持续更新优化体检评估指标体系，根据体检工作推进的实际情况，不断对指标进行优化调整，选择适用于不同地区城中村的体检指标体系；二是加强与城市体检指标技术体系的协同，全面推动数据与成果的应用共享，构建多级联动统筹的城市综合体检技术体系；三是构建城中村专项体检与城市更新的衔接机制，完善体检制度建设，鼓励将专项体检相关事项纳入广州市现行城市更新相关政策法规和技术标准体系，一体化推进城市更新与城中村专项体检工作。

[参考文献]

[1] 李昊，徐辉，翟健，等．面向高品质城市人居环境建设的城市体检探索：以海口城市体检为例 [J]．城市发展研究，2021(5)：70-76，101.
[2] 张乐敏，张若曦，黄宇轩，等．面向完整社区的城市体检评估指标体系构建与实践 [J]．规划师，2022(3)：45-52.
[3] 金贤锋，姜紫薇，杨任飞，等．公园城市专项体检的内容与技术框架研究 [J]．规划师，2024(2)：82-88.
[4] 曾鹏，任晓桐，李晋轩．精细化治理视角下城中村更新困境的应对策略 [J]．现代城市研究，2022(12)：52-58.
[5] 张文忠，何炬，谌丽．面向高质量发展的中国城市体检方法体系探讨 [J]．地理科学，2021(1)：1-12.
[6] 叶裕民，田光明，仝德．中国式现代化与超大特大城市城中村改造 [J]．规划师，2024(3)：152-159.
[7] 詹美旭，魏宗财，王建军，等．面向国土空间安全的城市体检评估方法及治理策略：以广州为例 [J]．自然资源学报，2021(9)：2382-2393.
[8] 刘强，王勇，周凯琦．逆转与嬗变：城中村认知与改造研究演进 [J]．现代城市研究，2019(8)：41-48.
[9] 叶裕民，张理政，孙玥，等．破解城中村更新和新市民住房“孪生难题”的联动机制研究：以广州市为例 [J]．中国人民大学学报，2020(2)：14-28.
[10] 窦飞宇，汪进新，周玉国．广州市城中村集体物业产业转型发展策略 [J]．规划师，2023(5)：131-136.
[11] 陈力，韩昊英，张耘逸．基于多部门协同的城市体检效用提升路径探索研究 [J]．城乡规划，2023(5)：86-92，105.

[收稿日期]2024-07-09；
[修回日期]2024-09-24