

安徽省城市更新技术导则

Technical Guidelines for Urban Renewal in Anhui Provinc

(征求意见稿)

组织单位：安徽省海绵城市建设协会

主编单位：安徽建筑大学、合肥市市政设计研究总院
有限公司、上海市城市建设设计研究总院
(集团)有限公司

前 言

为深入推进安徽省城市更新工作，根据安徽省住房和城乡建设厅有关要求，在总结分析各地城市更新实践经验和研究成果的基础上，安徽省海绵城市建设协会组织编制本导则。

本导则的主要内容：1 总则；2 引用规范性文件；3 术语和定义；4 基本规定；5 分类技术指引；6 更新技术要求；7 更新管理和实施保障；附录 技术文件模板。

本导则由安徽省住房和城乡建设厅负责管理，导则主编单位安徽建筑大学、合肥市市政设计研究总院有限公司和上海市城市建设设计研究总院（集团）有限公司负责具体技术内容的解释。各单位在执行过程中如有意见或建议，请寄送至安徽建筑大学环境与能源工程学院（地址：安徽省合肥市紫云路 292 号，邮编 230601）。

目 次

前 言	I
目 次	II
1 总则	1
2 引用规范性文件	2
3 术语和定义	3
4 基本规定	5
5 分类技术指引	9
5.1 老旧小区	9
5.2 老旧厂区	12
5.3 老旧商业区	13
5.4 历史文化区	17
5.5 公共空间	19
6 更新技术要求	23
6.1 城市体检	23
6.2 城市更新专项规划	24
6.3 更新单元（片区）策划方案	26
6.4 项目实施方案	30
7 更新管理和实施保障	32
7.1 组织管理	32
7.2 保障机制	32
附录 A 更新单元（片区）策划方案模板	35
附录 B 项目实施方案模板	38

1 总则

1.0.1 为贯彻落实国家关于实施城市更新行动的总体部署，指导全省城市更新工作的开展，推动城市高质量发展，编制本导则。

1.0.2 本导则以国家、安徽省有关法律法规以及安徽省人民政府办公厅《关于实施城市更新行动推动城市高质量发展的实施方案》（皖政办〔2021〕13号）等规范性文件为依据。

1.0.3 本导则适用于安徽省行政区域内的城市更新活动。

1.0.4 本导则可作为于安徽省城市更新策划咨询、勘察设计、建设施工、运营管理等指导依据。

2 引用规范性文件

- 1 《城市综合交通体系规划标准》 GB/T51328
- 2 《城镇内涝防治技术规范》 GB51222
- 3 《城市给水工程规划规范》 GB50282
- 4 《城市排水工程规划规范》 GB50318
- 5 《城市电力规划规范》 GB/T50293
- 6 《城市环境卫生设施规划标准》 GBT 50337
- 7 《城市居住区规划设计标准》 GB50180
- 8 《城市公共设施规划规范》 GB50442
- 9 《公园设计规范》 GB51192
- 10 《城市用地分类与规划建设用地标准》 GB50137
- 11 《城镇老年人设施规划规范》 GB50437
- 12 《无障碍设计规范》 GB50763
- 13 《城市消防规划规范》 GB51080
- 14 《历史文化名城保护规划标准》 GB/T50357
- 15 《城市绿地规划标准》 GB/T 51346
- 16 《城市绿地设计规范》 GB50420
- 17 《“十四五”公共服务规划》
- 18 《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》
- 19 《安徽省城市体检技术导则（试行）》
- 20 《安徽省无障碍环境建设导则》
- 21 《完整居住社区建设标准（试行）》
- 22 《安徽省城市市容环境综合治理导则（试行）》

3 术语和定义

3.0.1 城市更新 urban renewal

城市更新是对城市中的物质以及非物质要素进行整治提升及再次利用的活动，是推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变的主要方式。一般包括优化城市功能结构，盘活利用存量资源，补齐基础设施短板，完善公共服务设施，促进产业转型升级，增强防灾减灾能力，保护历史文化资源，推进生态修复，提升城市风貌，加强城市治理，提高居住品质等。

3.0.2 更新单元（片区） renewal unit (block)

更新单元（片区）是指城市建成区内具备城市更新价值，并在综合考虑安全、生活、生态、人文、生产、交通等因素的基础上，为便于统筹各类资源配置，实现单元（片区）可持续发展而划定的相对成片区域。根据实施主体、实施时序的不同，更新单元（片区）可以由单一或多个更新项目组合构成。

3.0.3 更新项目 renewal project

更新项目是城市更新的最小实施单位，其范围划定应综合考虑用地权属、实施主体等，可以涉及单一或多类更新资源，通过功能引导、建筑更新、设施提质、交通疏导、环境治理等方式，实现项目综合更新。

3.0.4 更新资源 renewal source

更新资源主要包括空置低效或现状功能与城市发展不协调的可利用建成区土地，以及实施更新后可消除和改善安全隐患、功能缺失、风貌不协调等问题的建（构）筑物，可补充完善的市政基础设施和公共服务设施，可提升品质的公共空间和自然生态环境以及其它具有更新必要性的物质和非物质城市资源。

3.0.5 更新要素 renewal element

更新要素是指更新单元（片区）及更新项目里涉及的相关更新资源在具体的更新改造过程中需要进行升级、改造和补充完善的具体内容。

3.0.6 片区策划方案 unit planning option

片区策划方案是指以城市更新专项规划和相关政策为指引，综合考虑未来发展定位、存量资源统筹、公共要素配置、空间布局完善等因素，确定更新总量控制、规划调整建议和原则、更新项目划定等相关内容的综合性方案，其成果用于政府决

策参考和指导项目实施方案编制。

3.0.7 项目实施方案 project implementation program

项目实施方案是指更新项目在立项前应编制的方案，重点确定规划调整、土地供应、环境影响评价、社会稳定风险评估、可行性研究、项目工程设计以及建设运营模式等内容，作为后续立项、环评、用地、规划等相关审批手续的重要依据。

4 基本规定

4.0.1 更新原则

1 坚持规划引领，系统推进。坚持无体检不更新，以城市体检评估结果为重要依据，紧密衔接国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，高起点确定城市发展定位，高标准谋划城市更新、编制城市更新专项规划。

2 坚持以人为本，改善民生。把补短板、强弱项、惠民生作为城市更新与品质提升的出发点和落脚点，推动成片连片更新，强化基础设施建设，完善公共服务配套，优化城市生态系统，提升城市智慧化水平，增强人民群众对城市发展的获得感和认同感。

3 坚持绿色发展，低碳高效。践行“碳达峰、碳中和”理念，统筹产业结构调整、污染治理、生态保护，盘活存量低效公共场所、公园、广场、绿道，推进绿色社区建设，推动形成绿色低碳的生产生活方式和城市建设运营模式。

4 坚持保护优先，塑造特色。坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，防止大拆大建，实现历史文化保护与城市更新协同发展。充分挖掘历史文化要素，强化历史文化遗产，突出城市人文特征，彰显城市文化内涵，建设各具特色的城市。

5 坚持因地制宜，因城施策。立足城市发展实际，紧扣城市发展战略和功能定位，合理制定更新方案，优先更新具有安全隐患的老旧城市建筑和设施，提升城市安全韧性和宜居宜业水平。

6 坚持政府推动，市场运作。强化政府对城市更新的政策引导、规划管控和要素保障，建立健全长效机制，整合资金、项目，协同推进城市更新工作。进一步优化营商环境，鼓励和支持各类投资主体通过公平、公开、公正的市场竞争参与城市更新。

4.0.2 更新要求

1 加强城镇老旧小区（街区）改造，优先对市政设施、公共服务设施等进行改造提升，完善街区功能，建设完整社区。

2 优化城市产业结构，重点盘活老旧厂区、老旧商业区等存量资源，推动产业

升级。

3 实施城市生态修复，重点对山水林湖草等资源进行保护。

4 强化历史文化保护，注重特色风貌与现代风格的融合，推动优秀传统文化融入生产生活。

5 推进新型城市基础设施建设，综合统筹地上地下空间利用，推动智慧应用。

6 加强绿色低碳理念的落实，推动绿色出行、绿色学校、绿色社区、绿色商场、绿色建筑的建设，促进城市绿色发展。

7 加强海绵城市、韧性城市建设，提高城市防灾减灾能力。

8 国家和本省规定的其他要求。

4.0.3 更新对象

更新对象主要包括老旧小区（街区）、老旧厂区、老旧商业区、历史文化区、公共空间。

4.0.4 更新方式

1 保护修缮。以延续历史文脉、消除安全隐患、完善使用功能为目标，对建筑及建筑所在区域的市政基础设施、公共服务设施、公共空间等进行保护、修缮、整治。

2 改造提升。在不拆除主体建筑的前提下，对现有建筑进行局部改造，通过少量增加用地或建筑规模等方式提升、完善建筑使用功能；对于老旧市政基础设施和低品质城市环境及公共空间，通过整改整治，促进人居环境改善提升。

3 生态修复。对城市受污染的河湖水系、地质灾害点、历史遗留矿山、沙漠化区域等，通过修复生态环境、提高绿色水平、实施差异化环境准入等方式，提升生态环境综合承载力和空间品质。

4 功能优化。对建筑质量较好，但经营低效的老旧厂区、老旧商业区等，依法依规按程序进行用地及建筑使用功能调整，对符合政策的公共设施类和产业类更新可予以政策性支持。

5 拆除重建。通过整治、改造无法消除负面影响的，可拆除部分原有建筑，并

按照规划重新建设，实现与城市发展相适应的新的合理使用。

4.0.5 更新流程

1 开展城市体检评估。城市体检是城市更新的依据，以建设宜居、绿色、韧性、智慧、人文城市为目标，通过综合评价城市发展建设状况，总结城市发展问题，有针对性地制定对策措施，是编制城市更新专项规划的重要依据。

2 编制城市更新专项规划。紧密衔接国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划和相关专项规划，科学确定城市更新行动的目标策略和重点任务，初步划定重点更新单元（片区），是政府指导实施城市更新行动以及审批、核准重大项目，安排政府投资和财政支出预算，制定相关政策的重要依据。

3 编制更新单元（片区）策划方案。综合考虑单元（片区）未来发展定位、存量资源统筹、公共要素配置、空间布局完善等因素，确定更新总量控制、规划调整建议和原则、更新项目划定等相关内容的综合性方案，是项目实施方案编制的重要依据。

4 编制更新项目实施方案。确定规划调整、土地供应、环境影响评价、社会稳定风险评估、可行性研究、项目工程设计以及建设运营模式等内容，作为后续立项、环评、用地、规划等相关审批手续的重要依据。

4.0.6 片区划分

更新单元（片区）的划定应充分尊重、顺应所在区域社会、经济、文化关系的延续性，结合城市体检结果、功能需求、更新类别等进行划定。应符合以下要求：

- 1 满足住房和城乡建设部对实施城市更新行动的各项要求；
- 2 尽量与街道管辖范围或国土空间详细规划单元范围保持一致；
- 3 保证基础设施和公共服务设施相对完整；
- 4 综合考虑土地、建筑、道路、河流等自然要素及产权边界等因素；

5 综合考虑更新资源相对聚集和城市可持续发展等需求，尽量符合成片连片等技术规范要求。重要的城市景观、城市道路、城市节点等特殊区域，可以围绕更新重点，合理划定单元（片区）范围，保证单元整体性。

4.0.7 底线要求

1 不得随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑，不破坏具有文化积淀的老城区、老街区的传统格局和肌理。

2 不得破坏地形地貌、自然山水格局，不得砍伐古树名木，不得擅自占用城市绿化用地，不得影响城市整体风貌。

3 对既有建筑以保留、修缮、利用为主，除违法建筑或经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不得大规模、成片集中拆除现状建筑。

4 须符合各级国土空间总体规划要求。

5 须符合生态保护和历史文化管控要求，符合各级历史文化名城名镇名村和历史文化街区的保护规划，符合传统村落保护发展规划。

6 须符合全省各城市规划建设管控要求。

5 分类技术指引

5.1 老旧小区

5.1.1 更新要素

老旧小区（街区）更新以“完善街区功能”与“提升街区品质”并重为导向，调动各方参与，坚持居民自愿，满足居民对美好生活的需求，通过各要素对老旧街区进行系统性的品质提升。

表 5.1.1 老旧小区(街区)更新要素及内容参考表

要素	分类	更新内容
功能引导	特色街区	产业结构、功能业态、新兴业态，传统业态等
	复合街区	产业结构、复合功能、多元业态等
	自主更新	居民参与、特色技能、共建共享等
建筑更新	街区风貌	整体风貌、建筑色彩、地域特色、空间品质等
	安全保障	外墙隐患、附属设施、结构隐患、消防隐患等
	建筑环境	公共空间，居住空间、生活设施等
道路交通	人行优先	空间尺度、路面维护、无障碍设计等
	公交导向	公共交通、公交接驳、标识与引导系统、智慧设施、舒适化设施等
	车行交通	交通组织、车道宽度、道路断面、共享街道、停车设施等
基础设施	公服设施	文化设施、体育设施、医疗设施、托幼设施、养老设施、共享设施等
	市政设施	市政管网、安防设施、排水设施、消防设施、电力设施、通信设施、照明设施等
	智慧提升	智慧平台、智慧生活、智慧政务、智慧养老、智慧门禁等
环境景观	活动空间	交往空间、街角口袋花园、社区共享农场等
	植被景观	古树名木，植物景观、多层次景观、古树名木等
	公共艺术	艺术作品、标识系统、家具小品等
文化记忆	历史信息	传统地名、节庆活动、民俗文化、传统艺术、传统工艺、名人轶事等
	风貌肌理	空间格局、街巷肌理、沿街风貌、色彩基调、历史建筑、老建筑、传统民居、老构建等
	睦邻文化	生活交往空间、邻里共享空间、社区活动等

5.1.2 更新内容

1 功能引导。以街区存量资源为空间载体，存续街区原有业态功能，通过延续

街区功能、构建复合街区、鼓励自主更新，打造山地特色的活力友好街区。延续街区原有肌理与功能布局，引导原住民参与街区产业结构、功能业态等软环境的更新迭代。塑造特色活力街区，培育新兴业态，根据街区功能定位，构建风景型街区、商业型街区、居住型街区等特色街区。梳理街区内空置物业和低效物业，整合存量资源，开展建筑复合化改造，布局人才公寓、商业办公等，吸引不同层次的人群进入，打造适度混合与和谐共处的多元街区。鼓励将商业经营功能由室内向背街小巷和街道中线延伸，提升街区整体活力。引导居民参与社区业态更新，发挥居民个人特殊技能，促进小而精、个性化、主题化的街区业态形成。鼓励采用“共享模式”对街区进行微更新，如共享书房、共享晾衣场、共享充电墙等。

2 建筑更新。兼顾街区民生福祉与城市发展，优化街区风貌，改善居住环境，增强居民的获得感、幸福感，营造美好生活。清理修复街区外立面，梳理规整附墙管线，保证整洁干净。街区建筑外立面的色彩、风格应与整体基色协调，宜选取当地特色材质、突出地域特色；鼓励结合人行视角与步行尺度，对街区首层立面及人群主要活动区域周边立面进行品质提升，打造宜人的街区空间，体现街区温度。消除街区安全隐患，保障居民生活安全。清理或修复存在安全隐患的建筑外墙，拆除或更换存在消防或安全隐患的建筑内外部公共附属设施，清理或拆除违法搭建的建(构)筑物，整治存在结构隐患的危房，加强消防防护，保障通道顺畅。清理整治建筑内外部公共空间，提升居民居住环境。清理修补地面、路面等，保持整洁美观；鼓励对街区建筑防水、保温性能进行改善，补充完善住房厨房及卫生间等功能空间，增加电梯、油烟分离、烟雾报警、智慧服务等生活设施，完善无障碍与适老化设施。

3 道路交通。街区交通出行应鼓励行人优先和公交导向，提高路网密度。在更新改造中应特别注重服务片区居民出行，为市民提供宜行、舒适、易达的街道空间，便利市民交往交流。尊重原有街巷空间尺度，适当增加人行空间尺度；鼓励将次要路口车行道路面抬高至人行道标高，强化无障碍设计，定期维护路面，提高步行连续和舒适性。加强轨交站点与街区出入口的衔接，提供清晰的标识与引导系统，充分改善“最后一公里”问题；注重公交站点智能化、人性化、舒适化设计，升级舒适化设施，提升出行舒适度。适当降低车道宽度，鼓励设置共享街道；鼓励充分结合现状闲置边角地、建筑等，增设平面、立体停车设施，合理设置分时段共享等停车设施。

4 基础设施。重点补齐各类基础设施，打造系统完整的街区生活圈，切实改善街区生活质量和群众的满意度。结合街区实际情况，统筹落实街区各类提升内容，补齐街区公共服务配套等短板；鼓励通过设施共享的方式，集成服务功能，形成街区共享客厅；结合街区人口情况，加强配套建设养老抚幼等服务设施，健全完善全龄友好公服体系，打造完整居住社区。梳理整治街区市政设施，对破损老化的给水、排水、电力、通信、燃气等市政管线设施及小区室外管线进行更换，对架空线路、明敷管线等进行整合、下地处理；对存在破裂、变形、堵塞、渗漏等缺陷的检查井、水篦子、生化池、化粪池、隔油池、泵站等排水与污水处理设施进行清掏、修复；完善街区公共照明设施，补充配套安防设施；完善消火栓、灭火器、消防管网、微型消防站等设施，实现街区消防设施的全覆盖。鼓励在街区中加强智慧平台建设，集成物业服务、智慧生活、智慧政务、智慧养老等功能，联动监控、门禁、生活终端等设备；结合积水易涝情况，增加积水点监测等设施，提升街区智能化水平。

5 环境景观。构建和谐优美生态环境，积极推动街区景观环境品质提升，营造人与人、人与自然和谐共生的美丽街区。梳理街区现状闲置地、边角空间，进行微改造，塑造社区交往空间、街角口袋花园、社区共享农场等社区公共空间，丰富社区交往场所，提升生活品质。保护现状古树名木，宜选用适应性、生态性、景观性较好的植物，营造与街区功能、活动与风貌特征相适应的生态景观，提升环境品质。鼓励设置公共艺术设施，彰显老旧街区人文风貌特色，提升环境艺术气质。精细化设计标识标牌、家具小品等景观要素，注重适老化、休闲性、观赏性，综合提升街区景观环境品质。

6 文化记忆。坚持以“人文传承、文化延续”为导向，守护传统市井街巷的历史记忆，营造风貌延续、乡愁浓厚、邻里和睦的街区人文氛围。注重对老旧街区内的非物质文化元素及其依存文化生态的延续与传承，挖掘梳理传统地名、节庆活动、民俗文化等文化元素，通过场所设计、功能植入等方式延续和丰富街区人文内涵。注重对老旧街区的格局风貌和街巷肌理的保存与修复，控制沿街风貌、色彩基调整体性协调，加强对历史建筑、老建筑、传统民居的保护、修缮、利用，延续传统风貌与历史功能。注重对老旧街区居民交往模式及传统邻里文化的重塑，优化及新建生活交往空间，创造可进入、可体验、可互动的邻里共享空间，策划丰富的社区活动，提升居民的社区归属感和情感共鸣。

5.2 老旧厂区

5.2.1 更新要素

老旧厂区更新以“功能升级”与“资源活化”为导向，盘活现有空间资源，挖掘老旧厂区文化要素，集聚新兴关联产业，实现产业转型升级和老旧厂区活化利用。

表 5.2.1 老旧厂区更新要素及内容参考表

更新类别	更新项目	更新内容
建筑本体	立面改造	外立面材质、色彩，屋面标识、灯光
	设备升级	楼梯、节能改造、更新和增设电梯、新风系统等
基础设施	市政设施	排水系统、给水系统、供热系统、污水处理、中水回用、固废处置、集中供热、消防设施、电力设施、通信设施、照明设施等
	新型设施	一体化信息服务站、产业服务平台、智慧园区、5G 基站网络设施
环境景观	公共空间	交流空间、室外健身活动场地等
	景观绿化	植物景观配置、花箱、花池等
	公共艺术	代表元素（标志性空间、构筑物等）、标识系统、雕塑、小品等
道路交通	道路停车	空间尺度、路面维护、道路绿化、步行系统、停车设施、无障碍使用改造、交通安全设施管理等
	智慧提升	智慧停车管理系统
功能升级	完善产业体系	引入现有产业的上下游产业
	产业更替	引入契合本底资源的新兴产业
机制完善	/	运营模式、人才/产业政策、办事机制等

5.2.2 更新内容

1 功能引导。淘汰或转移不符合所在城市功能定位的一般工业项目；结合老旧厂区发展定位与本底资源，推动产业互补、融合发展，培育互补产业链、新型服务业，推动老旧厂区复合高效化发展。借鉴国内园区发展新理念，精准对接产业人群的特征需求，策划职业交往、技能培训、休闲游憩等配套功能，增强对高端人才的吸引力。

2 建筑更新。对建筑及设备进行绿色改造升级，优先利用绿色低碳的新工艺、新技术，将传统高耗能、重污染的设备更换为能效达标、节能绿色的可再生能源设备。鼓励使用热回收系统、光伏等可再生能源设备，有效回收利用工业生产余废热。对建筑空间进行活化改造，通过隔层改造、增加连廊、电梯等措施，提升工业空间

活化利用价值。改造提升建筑风貌，通过建筑材质、色彩、造型元素等方面以及工业生产空间的保留与改造，延续工业风貌特征和工业空间特征。

3 交通改善。重点改造完善车行系统、慢行系统、交通服务站点、停车场地等方面，包括优化步行流线，拓宽道路，优化断面，减小路缘石转弯半径，优化渠化交叉口，采用降噪性、透水性好的透水混凝土、透水沥青、透水砖等进行路面改造，全面优化老旧厂区道路交通系统；完善交通标志、交通标线、交通监控、物理隔离等交通管理设施；畅通老旧厂区与周边城市街区的空间联系。

4 设施更新。从人的需求出发，补充完善教育文化、养老抚幼等公共服务设施的类型、数量、规模；从产业需求出发，结合产业定位，针对性地补充完善产业综合服务平台、共享会议室、小型孵化室等产业配套设施；从园区需求出发，更新改造水、电、路、气、讯、公交、排污等市政基础设施，鼓励建设地下综合管廊。

5 景观提升。通过物理、化学、生物等多元技术，有效改善工业区水、空气、土壤等质量，修复受损的山体、水体、废弃地，治理老旧厂区生态环境。活化利用标志性工业构筑物、植物、空间场所等景观资源和人文资源，配置与工业区文化底蕴相吻合的家具小品，彰显工业区地域文化，提升艺术氛围。

5.3 老旧商业区

5.3.1 更新要素

老旧商业区以“精准定位”为导向，优化商圈业态，突出商圈特色，提升商业资源集聚度，加强城市活跃度，营造生活多样性，保留未来可塑性，提升城市商业氛围和活力。

表 5.3.1 老旧商业区更新要素级内容参考表

要素	分类	更新内容
功能引导	差异发展	空间形态、商业定位、商业业态、商业主题、经营模式等
	多元业态	功能业态、特色品牌、消费场景等
	智慧服务	智能停车、智慧导购、精准营销、移动支付等
道路交通	商圈疏堵	道路分级、车道增加、车流限制、人流限制等
	公交接驳	公共交通、站点衔接、交通换乘等
	人车分流	交通衔接、过街天桥、地下通道、人行道改造、交通影响等
	停车控制	停车组织、公共停车空间、立体机械停车、新能源停车位等
	稳静化设计	道路开口数量控制、车道曲折化、铺装控制、交通管理设施等
基础设施	无障碍设施	无障碍步行系统、无障碍出入口、无障碍车位、无障碍厕所、残疾人服务设施等
	照明设施	灯光系统、店招店牌、橱窗照明、夜景灯饰工程等
	应急安全	应急避难场所、防疫设施、消防通道、消防安全设施、公共安全设备等
建筑更新	商业风貌	广告展示、灯光照明、商业形象、商业地标等
	消费场景	节点空间、特色场景、场景融合、消费体验等
	空间优化	空间通达、商业动线、空间适用、商业氛围等
	安全提升	应急疏散、建筑立面、消防设备、特种设备等
环境景观	主题营造	商圈特色、主题策划、辨识度塑等
	景观序列	景观节点、疏密有致、开合有度、视线廊道、界面通透等
	互动性景观	艺术化设计、互动设施、活力触媒等
文化记忆	商业形象	交易场所、标志性建（构）筑物、公共空间等
	商业氛围	挖掘文化资源、打造文化 IP 和商业 IP、策划展览展示、主题活动、街头表演等

5.3.2 更新内容

1 功能引导。坚持“错位发展、业态创新、数字赋能”，通过采取产业差异化发

展、布局丰富多元业态、提供智慧品质服务等措施，综合提升老旧商业区的商业价值和商业活力。结合自身禀赋，综合考虑地理区位、地形地貌、历史风貌、旅游主题等因素，落实片区商业发展定位，从商业空间形态、商业业态、经营模式等多维度实现商圈差异化发展。合理植入都市旅游、酒店公寓、会议展示、休闲娱乐、体验式业态等多元特色功能业态，重点布局具有创新性和引领性的特色品牌，如品牌旗舰店、原创品牌概念店、定制店、新品首发体验店、中华老字号等。拓展消费需求，融合物质消费和精神消费，打造多元化消费场景。推动传统商业建设智慧商圈，应用互联网、物联网、大数据等信息技术，提供智能停车、智慧导购、精准营销、移动支付等智慧服务。

2 道路交通。通过疏堵促畅、供管结合、人车分流等多方式、多途径优化人车交通秩序，构建车畅其行、人畅其游的交通系统。完善道路分级，提高交通通行连续性，限制在快速路与主干道两侧设置吸引大量车流、人流的公共建筑物出入口。完善公共交通体系，加强慢行系统与地面公交、轨道交通等公交站点的衔接，鼓励通过 P+R、K+R 等方式实现公共交通与私人交通间换乘。完善行人及非机动车交通系统与主要商业区域、城市广场、交通枢纽的衔接，鼓励通过过街天桥、地下通道等形式，减少慢行交通与车行交通之间相互影响。结合大型商场、商圈交通枢纽、主要集散广场增设公共停车空间，因地制宜灵活选用停车组织方式，鼓励采用立体机械停车，集约用地。以稳静化为导向，合理控制商圈内部道路开口数量，鼓励通过车道曲折化、铺装控制、增设交通管理设施等方式，引导车辆减速行驶。

3 基础设施。优化消费服务水平，提升商业承载能力，促进商业区能级提升，为推动消费向体验化、品质化方向发展夯实基础。围绕建筑主要出入口、城市道路、广场、绿地等主要公共互动区域，设置连续性无障碍步行系统，完善无障碍出入口、无障碍车位、无障碍厕所等无障碍设施，加强人文关怀。统一规划商业圈内灯光系统，确保重点区域和人流聚集场所的照明和景观效果，鼓励设置橱窗照明并适当延长照明时间，鼓励设置夜景灯饰工程，营造商业氛围。补充完善商圈应急设施，结合同边广场、绿地、建筑物等组织设置应急避难场所，增设测温设施、临时医疗设施等防疫相关设施；补全公共消防基础设施，在人流密集处、易燃易爆危险点增设消火栓、微型消防站等消防安全设施，保障公共安全。

4 建筑更新。以消费载体更新迭代激发城市商业活力，推动建筑空间扩容提质，

营造特色商业氛围，构建新型消费场景，建设高品质、有特色、有活力的商业区。匹配商业定位，系统改造提升既有外立面，延续商业区历史发展代表性立面要素，鼓励将立面改造和灯光照明、广告展示、多媒体等科技化的表现手段结合，塑造新旧交融的商业形象，打造活力创新、魅力多元的商业地标。鼓励结合商业品牌定位，以集散广场、节点空间等人群活动空间为载体，塑造空间故事性，营造特色场景，通过主题串联，推动商业空间与特色场景相互融合，创造沉浸式消费场景，提升人群消费体验，集聚人气。统筹地下地上空间资源，串联步行系统、停车场、沿街建筑以及地铁站等，有效衔接商业、停车场与各种交通，增强商业空间通达性。优化提升内部商业动线，动线设置兼顾可见性和可达性，避免出现商业死角，降低顾客迷失感，营造充满活力的商业氛围。鼓励通过局部拆改，优化整合现有商业空间，适配新型消费场景植入需求，增强商业空间适用性。梳理整治商业区内外部空间，优化空间应急疏散动线，对立面局部破损等存在安全隐患的部位进行排危处理，核查修复消火栓系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统、消防电梯、防火卷帘、防火门等消防设施设备；加强电梯、扶梯等特种设备使用年限、维护状态的定期摸排，拆除更换存在事故隐患的特种设备。

5 环境景观。重点提升核心区景观节点，因地制宜策划景观主题，彰显区域特色，营造特色魅力、体验丰富的商业景观环境。充分结合老旧商业区的历史记忆、特色功能、空间特质，明确商业区特色，策划主题性景观场景，加强差异化、辨识度塑造，营造契合当下审美和功能需求的景观效果。结合功能动线，优化多层级的景观节点，充分结合空间尺度、步行流线、使用需求等，以点线面结合的景观植被形式合理划分空间，塑造具有连续性和节奏感，疏密有致、开合有度景观空间结构，加强视线廊道控制，体现商业景观节点的通透性展示，形成体验丰富、时空连续的景观序列。结合商业区风格与业态特色，提升雕塑小品、家具座椅、LOGO 标识等的景观元素的艺术化设计，鼓励增设互动性景观设施，适度结合声、光、电等新型技术，塑造空间场所的活力触媒，提升商圈魅力。

6 文化记忆。坚持“厚植本土、彰显特色”导向，充分挖掘和保护老旧商业历史文化资源和地域文化特色，创新文化表达形式，提升商业区品牌形象和人文内涵。保护修缮能够体现老旧商业区发展历程、交易方式、文化内涵的交易场所、标志性建（构）筑物、公共空间，注重与周边空间格局、建筑、景观绿化、城市家具、公

共空间、地方特色文化有机融合。挖掘新安江文化、淮河文化、长江文化、黄山文化、红色文化等特色文化资源，打造具有安徽特色的文化 IP、商业 IP，通过艺术设计、展览展示、主题活动、街头表演、数字孪生等形式，彰显商圈特色文化内涵。

5.4 历史文化区

5.4.1 更新要素

历史文化区更新以“保护传承”和“活化利用”为双重导向，在保护的基础上，完善功能业态和基础设施，优化空间形态，将其历史文化价值发挥至最大，高质量推动历史文化区的城市更新。

表 5.4.1 历史文化区更新要素及内容参考表

更新类别	更新项目	更新内容
建筑本体	整体风貌	传统风貌、历史传承等
	墙体结构	墙面修缮、材质、色彩，结构加固等
	设备升级	楼梯、节能改造、新风系统等
基础设施	市政设施	排水系统、给水系统、消防设施、电力设施、通信设施、照明设施等
	设施设备	文化设施、咨询问讯、环卫设施、智能报警、休憩设施、共享设施等
环境景观	整体空间	人文景观、历史风貌、节点改造等
	原样保护	古城门、古城墙、老码头、古桥、古树等
	景观绿化	植物景观配置、花箱、花池等
	公共艺术	文化记忆代表元素（标志性空间、构筑物等）、人文标识、雕塑、小品、景墙等
道路交通	街巷网络	道路格局、道路线形、道路密度、断面形式等路面维护、道路绿化、步行系统、停车设施、
	道路停车	无障碍使用改造、交通安全设施管理等
	智慧提升	智慧停车管理系统（智慧停车、智慧导览等）
功能引导	完善产业体系	原有历史文化相关的业态、新兴业态
机制完善	/	运营模式（原住民参与）、本土就业

5.4.2 更新内容

1 功能引导。发展新旧功能业态有机交融的“文化+”产业，延续历史文化区原有功能业态，鼓励原住民参与历史文化区的保护与建设，引导居民就地就业。挖掘、利用特色文化资源，保存原住民经营活动的同时，创新策划文化契合、适宜发展的产业谱系，禁止不适宜的商业开发。整合历史文化区微空间，更新改造旅游配套服务功能，包括文化展示、咨询问讯、旅游接待等，有条件的可进行旅游服务设施的数字化、智能化改造提升，全方位创新旅游体验。

2 建筑更新。排查历史建筑内外部空间安全隐患，加固整治存在结构隐患的房屋，规范梳理建筑外挂设施与牌匾店招等外墙设施，排除火灾隐患。延续当地建筑风貌特色，植入体现当地特征的建筑元素进行立面更新，促进新旧建筑在物质形态与精神象征上互通融合。严格控制新建、改建建筑的体量、高度、色彩、材质，建筑外挂设施应小型化、隐蔽化设置。活化利用建筑空间，严格控制建筑内部空间的分割利用和植入的新业态、新功能，保证建筑原有空间和历史文化的传承。

3 交通改善。尊重原有道路格局，严禁破坏历史文化区街巷肌理的道路建设，严格控制传统街巷空间尺度、道路宽度、断面形式等要素改造。优化街区步行空间，结合地形构建串联文化资源的步道系统，沿线配套休憩座椅、充电设施、直饮水等人性化配套设施，鼓励在人行主要出入口设置道桩等设施，实现人车分流。完善交通标志、交通标线、交通监控、物理隔离等交通管理设施。加强街区与城市主要功能区的交通联系，重点优化公共交通体系和配套设施。充分利用低效闲置空间，建立分散、小尺度的停车场，鼓励采用地下或区外停车的方式。

4 设施更新。梳理整治市政基础设施，在保护历史文化遗址的前提下，对破损老化的各类市政管线进行更新。推进历史文化区内城市排水防涝设施建设和易涝点改造，有条件的地区可以实施雨污分流，科学布局排水调蓄设施。对架空线路、明敷管线进行整合、入地处理，对存在消防隐患的空间进行更新改造，鼓励有条件的地区采用智能监测报警设施和适应历史文化区空间特点的消防设施。鼓励结合实际功能需求，增设公共厕所、游客中心、休憩设施等服务设施。根据功能空间的历史重要性，提高环卫设施、消防设施等配置标准。

5 景观提升。对历史遗址或具有历史人文价值的城门、古桥、古台阶、古树、大树等景观要素，要坚持原有景观结构、重要节点的原样保护和修复。优化景观体系，打造串联重要文化广场、重要建筑街巷的空间节点，沿线设置特色化、层次丰

富的绿化景观，配置植入具有历史文化元素的景墙、雕塑、小品、家具、标识系统等，构建系统化、主题鲜明的连续环境景观。整治广告招牌，统一铺装材质和颜色，形成风貌协调的历史文化区。

6 文化传承。整体保护历史文化区内的传统格局与历史风貌，包括空间尺度、街巷肌理、历史风貌等人文环境，以及与之相互依存的地形地貌、河湖水系等自然景观环境。通过“小规模、渐进式”的有机更新方式，修缮与复原损坏、异化或灭失的历史要素，整治不协调的建筑与景观。不得随意破坏历史建筑、老建筑、老围墙、老石阶、古树名木等历史环境要素。保护历史文化区内非物质文化遗存及与传统文化表现形式相关的实物和场所，包括传统地名、老字号、民间文学、传统工艺、民俗文化等非遗资源。鼓励通过场景重构、精细化设计城市家具、策划特色文化活动等形式，展示和传承历史文化，提升其社会功能和当代价值。

5.5 公共空间

5.5.1 更新要素

公共空间更新以“完善系统、提升品质、彰显特色”为导向，盘活存量低效公共场所，从市民需求、城市形象两方面着手，选取与市民日常活动便利性、舒适性，城市发展形象和生态需求紧密相关的要素，切实提升公共空间品质。

表 5.5.1 公共空间更新要素及内容参考表

要素	分类	更新内容
江岸空间	功能更新	滨江仓储物流、批发市场、货运码头、客运码头等
	生态修复	水体治理、河流整治、滨江消落带治理、滨江绿带修复、生态化改造、河岸改造等
	多元游憩	滨江开敞空间、港口陆域、公共活动空间等
	弹性利用	消落带滨水空间、重要节点、耐淹植被、耐淹材质，亲水活动空间等
	建设控制	严控新建建筑高度、严控住宅增量、开敞步行空间、建筑布局等
慢行系统	山城步道	步行网络、要素串联、便捷特色等
	滨水步道	连续步道、腹地联系、主题景观、立体空间节点等
	轨交便道	站点可达性、背街小巷、过街设施等
	友好学径	寓学于景、连续路径、等候区域、游憩空间、休息设施、主题标识等
公园广场	主题鲜明	主题策划、辨识度塑造、文化特色等
	景观提升	绿化空间、景观植被、空间划分、景观搭配等
	场所营造	铺装优化、公共艺术、多样空间、弹性使用、垂直绿化等
	设施完善	照明设施、安全监控、活动设施等
街道环境	步行有道	安全舒适、连续无障碍、断面优化、街道空间一体化设计等
	林荫街道	景观环境、本土树种、植物搭配、垂直绿化等
	活力街巷	商业外摆、界面通透、家具小品、艺术化设计、小微空间等
低效闲置空间	边角空间	边角用地、留白增绿、设施补足等
	桥下空间	绿化整治、场地增加、活动空间与设施增补等
	防空洞	保障人防、休闲纳凉、文化展示、特色商业等
	上盖利用	交通站场用地、复合功能、空间与设施增补等

5.5.2 更新主要内容

1 水岸空间

对生态被破坏的城市水体进行治理和河流整治。采用生态修复技术对受到破坏的滨水绿带，对混凝土堡坎、挡墙等进行生态化改造，恢复岸线自然净化功能。结合地形地貌、腹地功能、人文历史等条件，设置满足游憩、亲水、交流、健身等多种功能的公共活动空间，为市民提供丰富有趣的空间体验。

2 慢行系统

结合更新单元（片区）定位，塑造个性鲜明化、景观特色化、配套针对化的慢

行步道空间，如生态游憩步道、街巷生活步道、消费体验步道等。优化慢行系统流线、空间尺寸、景观绿化、配套设施，盘活慢行步道沿线的低效用地和闲置边角空间，完善休闲座椅、指示标识、照明等设施，整治步道铺装，塑造功能连续、景观优美、空间舒适且具有辨识度的慢行系统。

3 公园广场

以激发公共空间活力、联系社区生活为目标，遵循安全、舒适、多样的原则，整治提升公园广场的空间环境，使其成为居民日常生活联系的纽带。推广海绵型公园和绿地，消纳自身雨水，并为蓄滞周边区域雨水提供空间。结合不同人群、不同时段的空间使用需求，通过设施差异化配套、铺装差异化改造、个性化公共艺术植入等方式，提供主题多元、环境多变的场所空间。针对不同区段的公共开敞空间，完善夜间照明、安全监控等基础类设施，选择性增加休闲运动、观赏游憩、科普教育与儿童娱乐等活动类设施，创造全龄友好的公共空间。

4 街道环境

以安全街道、绿色街道、活力街道为目标，推动街道空间更新，发挥城市活力重要空间载体的作用，营造街道的生活气与归属感。贯彻人行优先理念，营造安全舒适、连续无障碍的步行空间。根据街道等级、区段与功能等因素，合理划分街道断面，整合布局街道设施，鼓励建筑前区与街道空间的一体化设计，充分保障人行空间的有效通行宽度。提升街道景观环境，打造舒适宜人的步行环境。鼓励塑造连续的林荫街道，林下绿化种植应做到高低搭配、起伏有致，并采用不同花色花期的植物相间配置，丰富植物景观层次。提倡增加商业外摆、优化界面通透性、艺术化设计家具小品等方式，激发街巷活力氛围。优化临街界面，合理划定外摆空间，提供交往场所；加强界面通透性，鼓励将封闭围墙换为通透式景观围栏，实现内外景观渗透；细化家具小品设计，结合历史人文特征，融入公共艺术作品，激发街巷活力氛围。

5 低效闲置空间

针对边角空间、桥下空间等低效闲置空间进行差异化的更新改造。边角空间方面，应梳理零星边角用地，结合活动和设施需求，鼓励留白增绿，为补齐体育运动、社区服务、停车等设施短板，提供空间载体。桥下空间方面，应对区位较偏、可达

性不佳、地形地貌条件复杂的桥下空间，建议以生态修复和简单的景观改造为主；对区位较好、交通便利、地形可利用度高的桥下空间，鼓励因地制宜进行空间改造，设置步行道、观景平台、运动健身场地等设施。

6 更新技术要求

6.1 城市体检

6.1.1 总体要求

城市体检是一项综合性工作。城市人民政府研究制定城市体检工作实施方案，明确部门工作分工、计划安排、保障措施等内容，委托专业的城市体检技术服务机构开展相应工作。城市体检工作应与城市更新行动统筹开展。

6.1.2 管理主体

各市人民政府是城市体检工作主体，应建立“一年一体检，五年一评估”的城市体检评估机制，指定相关主管部门负责辖区内城市体检工作的组织开展。省住房和城乡建设厅负责对各地城市体检工作进行指导。

6.1.3 工作内容

体检流程包括：指标体系确定、数据收集和社会满意度调查、分析诊断、对策建议。

1 指标体系确定。开展城市体检应坚持问题导向，合理确定指标体系。各市（县）可在基本指标体系基础上，结合自身实际情况，增加或细化体现地方特色的指标。

2 数据收集和社会满意度调查。收集政府部门年鉴、公告等数据；行业协会、研究机构等行业专业数据；手机信令、POIs、AOIs 等互联网大数据；遥感影像、现状调研等调查数据。通过线上问卷调查、线下走访座谈等形式，对不同职业、不同收入水平、不同年龄段的人群进行调查，全面了解居民反映的城市建设与管理相关问题和实际感受。

3 分析诊断。客观分析多源数据，综合主客观评价结果，找出存在的问题和短板。

4 对策建议。提出解决“城市病”的对策和建议，形成客观、全面的城市体检报告。

6.1.4 成果要求

城市体检报告最终成果形式为“113”。

“1”即 1 份城市体检报告（含社会满意度调查）；

“1”即 1 套城市体检分析图，具体包含但不限于城市建成区范围图、完整居住社区分布图、城市道路网密度图、公园绿化活动场地服务半径覆盖率、绿道服务半径覆盖率、城市消防站服务半径覆盖率图等；

“3”即 3 份城市体检清单，分别为城市体检指标评价清单，应明确指标数值（含分子分母）、指标来源、对标依据以及体检结果（优良中差）；城市体检“病灶”诊断清单，应重点针对评价为“中”“差”的指标，阐述主要问题，明确空间属性，空间属性应较为详实，以更新单元、社区或道路节点为基础；城市更新项目建议清单，应明确更新项目名称、建设内容、空间范围以及责任单位。

6.2 城市更新总体方案

6.2.1 总体要求

各市县要按照城市国土空间规划的有关要求，依据城市体检评估结果，结合更新需求和群众诉求，科学编制城市更新总体方案。城市更新总体方案要突出内涵集约、绿色低碳的发展路径，充分考虑人居环境改善、城市活力提升、历史文化保护等因素，统筹空间、资源、环境等要素，有针对性地提出城市更新行动的目标策略和重点任务。

6.2.2 编制和审批主体

市级城市更新总体方案由市城市更新工作领导小组负责组织编制，市人民政府审批，报省住房和城乡建设厅备案。各县（市、区）城市更新总体方案由县（市、区）城市更新工作主管部门负责组织编制，经本级人民政府审批，逐级报省住房和城乡建设厅备案。

6.2.3 工作内容

1 更新目标和发展格局。按照国土空间总体规划、国民经济和社会发展规划等上位规划对城市发展的要求，依托各地优势资源，依据城市发展定位，明确各市、县（区）城市更新目标和更新发展格局。

2 更新评估与单元（片区）划分。城市更新资源评估。在城市体检基础上，进一步筛选可更新资源，包括建筑物、土地、人口、交通、公共服务设施、环境设施、市政基础设施及社区关系等。结合遥感影像判读、更新需求对接和实地走访调研等，对结果进行优化完善，最终形成城市更新资源分布图和更新资源统计表。科学划分更新单元（片区）。以城市更新资源图为基础，充分考虑自然地物、权属信息、主干路网以及社区的人口结构、建设年代等，划定城市更新单元（片区），形成城市更新单元（片区）划分图。判定更新单元（片区）特征。依据更新资源类型，着眼于实现更新目标和功能定位，采用定量和定性相结合的方法科学判定更新单元（片区）特征，促进规划实施。将更新单元（片区）确定为人居环境提升型、工业转型升级型、城市活力提升型、历史文化保护型四类，并结合实际情况，形成城市更新特征分布图和分布表。

3 更新实施和策略引导。突出以人民为中心的价值观，根据不同更新类型、更新对象的特性和需求，有针对性地提出更新策略。在专项规划中统筹考虑安全韧性、宜居智慧等专项内容。

4 资金测算和时序安排。测算更新改造总账。结合更新资源分析，对全市更新改造成本与收益进行简单的初步估算。更新实施时序。根据更新目标，综合评估城市更新难度与潜力价值，按照先易后难的原则，在计划总量控制的前提下精准施策，形成近、中、远期更新实施时序，以及城市更新行动计划图。

5 更新保障措施。立足各市、县（市、区）实际，从组织、政策、机制、动态评估等方面分别提出具有针对性、可操作的保障措施。

6.2.4 成果要求

城市更新专项规划成果由规划文本、附表、图纸、说明书、矢量数据组成。矢量数据成果要求与文字说明及图纸、附表中的“图、文、数”三者保持一致。

（一）文本说明

采用 WORD 格式。

（二）规划图纸

采用 JPG 格式，分辨率要求在 300dpi 以上。比例尺原则上不小于 1/5000，规

划图纸至少应包括以下内容：

图 1 规划范围图

图 2 城市更新格局图

图 3 城市更新资源分布图

图 4 城市更新单元（片区）划分图

图 5 城市更新单元（片区）特征分布图

图 6 城市更新行动计划图

（三）表格

采用 excel 格式。具体应包括：

表 1 城市更新资源统计表

表 2 城市更新单元（片区）及特征统计表

表 3 五年城市更新行动计划清单

6.3 更新单元（片区）策划方案

6.3.1 总体要求

更新单元（片区）策划方案根据城市更新专项规划相关要求及城市体检成果的问题清单、整治清单，重点对单元内人口、公共配套、市政基础设施、产业、文化、生态、土地利用现状及权属、建筑用地性质与权属、更新意愿等相关数据进行分析，明确单元更新目标、更新方式、经济指标、实施计划、规划调整建议、土地与建筑功能调整等内容，并进行效益预测和专题分析。除此之外，突出公共性设施配置，如厕位、车位、床位（养老、福利）、口袋公园、健身设施等。

6.3.2 编制和审批主体

各县（市、区）是城市更新工作实施的主体，更新单元（片区）策划方案由各县（市、区）城市更新工作主管部门组织编制，经本级政府审批，报上一级城市更新工作主管部门备案。

6.3.3 工作内容

1 精确划定更新单元（片区）。在城市更新专项规划初步划定的更新单元（片区）基础上，按照第十四条和相关规定进一步校核，确定更新工作重点开展和实施的单元（片区）准确范围。

2 现状分析和更新资源识别。在城市体检成果基础上，进一步分析更新单元（片区）所在区位条件以及人口、经济发展、土地使用、现状建筑、公共设施和市政基础设施、历史文化资源、生态资源等现状情况，明确上位规划要求及不可改变的自然和人为条件限制，编制问题清单、优势清单和约束条件清单。同时，以调查为基础，从目标和问题两方面进行综合评估，识别更新资源。

3 确定更新目标和思路。根据专项规划要求和基础数据调查，结合区位条件、基本情况和更新资源，确定更新定位和发展目标，针对生活、产业、生态、文化、安全、交通等方面提出更新思路，明确主要更新任务，编制更新单元（片区）任务清单。

4 确定更新内容和规模。结合更新目标和更新思路，明确更新单元（片区）的更新方式和规模，说明主要更新内容，根据相关规定进一步明确更新规模上限。

5 提出规划调整建议。根据更新内容和规模，针对与现行控制性详细规划不一致的，研究论证控制性详细规划调整的必要性，对确需进行调整的用地提出规划调整建议。

6 更新项目划定和更新指引。项目划定：结合更新要求，合理划定片区内城市更新项目范围，一个更新单元（片区）内可以有一个或多个更新项目，项目可包含老旧小区、老旧厂区、老旧商业区、历史文化区等更新重点中的一类或多类。更新方式：结合更新单元（片区）和项目类型要求，明确更新方向和方式，确定项目更新总规模和“留、改、拆、建”分项规模，提出各类要素的更新指引。专题研究：根据项目类型和特征，提出实施方案阶段应该编制的专题分析，包括土地、金融等方面的政策研究。土地供应：对涉及土地供应的项目，应说明土地利用现状、土地权属等情况，提出土地收储整治及供应方式建议，明确土地承接方的基本要求。建设模式：说明各类主体参与项目建设的合作方式。资金估算：以更新规模为基础，做较为详细的资金投入和收益测算，前者主要包括在城市更新中的老旧房屋改造提升费用、小区改造提升费用、公共服务设施配套建设费用、市政基础设施配套建设费

用、交通设施完善建设费用等；结合建设模式，估算更新改造资金来源及后期收益。

7 实施保障和效益分析。制定建设时序和分期计划，包括建设范围、建设内容、时间安排、资金安排等内容，从管理机制、资金保障、工作组织、评估维护等方面明确保障措施。分析更新单元（片区）实施对社会、经济、环境、人文方面带来的复合效益。

8 其他。应针对以下内容进行专项研究：道路交通专项研究。结合交通需求预测，进行交通影响评估，对车行交通、公共交通、慢行交通等方面提出相应的优化措施。环境影响专项研究。分析评估对环境的影响，并对有影响的项目提出应对措施。社会稳定风险评估专项研究。分析更新对各方权益主体的影响，对可能产生的负面影响提出应对措施。海绵城市专项研究。分析海绵城市现状情况，结合更新内容，提出海绵城市建设的合理化建议，明确海绵城市管控原则和要求。结合现状特征和更新要素，涉及下列情形时，更新单元（片区）策划方案还应包含相应专项研究：涉及文保单位、历史建筑等历史文化要素的，应包含历史文化保护专项研究。明确历史文化特色，提出文物保护单位、历史建筑、历史文化街区等保护策略，落实各层次保护规划的保护范围、要求，提出保护与利用措施。涉及老旧厂区、老旧商业区转型升级的，应包含产业发展专项研究。涉及突破控制性详细规划建筑、人口总量的，应包含公共服务设施、市政基础设施、安全设施和智慧设施专项研究。涉及地下空间开发利用的，应包含地下空间专项研究。涉及安全设施的，可考虑设置交通标志、交通标线、防撞设施、隔离栅、视线诱导设施等专项研究。涉及智慧设施的，可考虑设置智能路灯、智能公共提示牌，智能引导指示牌等设施的专项研究。

6.3.4 成果要求

更新单元（片区）策划方案成果应包括方案文本、表格和图纸。

（一）文本

采用 WORD 格式。具体内容和格式要求见附录 B。

（二）表格

采用 excel 格式。具体应包括：

- 表 1 问题清单
- 表 2 优势清单
- 表 3 约束条件清单
- 表 4 更新资源表
- 表 5 任务清单
- 表 6 更新规模统计总表
- 表 7 保护修缮类更新规模统计表
- 表 8 改造提升类更新规模统计表
- 表 9 功能改变类更新规模统计表
- 表 10 拆除重建类更新规模统计表
- 表 11 更新内容统计表
- 表 12 更新项目建议表
- 表 13 规划调整建议表

（三）图纸

采用 JPG 格式，分辨率要求在 300dpi 以上。比例尺不小于 1/2000，规划图纸至少应包括以下内容：

- 图 1 更新单元（片区）区位图
- 图 2 用地范围图
- 图 3 土地利用现状图
- 图 4 用地权属图
- 图 5 综合现状分析图
- 图 6 更新资源分布图
- 图 7 更新方式分布图
- 图 8 更新项目划定示意图

图 9 更新策划方案总平面图

图 10 土地收储建议图

图 11 土地供应建议图

图 12 控制详细规划拟调整方案对比图

图 13 其他专项图纸

（四）矢量数据

结合各市、县（市、区）城市规划管理数据平台建设情况提出具体要求，满足图层逻辑一致性、坐标统一、编码清晰等相关要求。

6.4 项目实施方案

6.4.1 总体要求

更新项目实施方案在更新单元（片区）策划方案基础上，围绕更新主体实施可行性，广泛征求居民意见和权属主体更新意愿，进一步从实施操作角度细化落实更新方式、供地方式、投融资模式、可行性研究、建设运营方案、社会稳定风险评估等内容。

6.4.2 编制和审批主体

更新项目实施方案由前期业主负责编制，经多部门联合审查后，报县（市、区）城市更新工作主管部门审批。

6.4.3 工作内容

1 现状分析。在更新单元（片区）策划方案基础上，对项目区人口构成、更新意愿、土地权属及使用、建筑物数量和权属使用情况、设施规模和使用情况、产业业态分布及经营情况、文化资源规模和使用情况、生态资源规模和分布情况等进行分析，为项目实施和资金测算提供依据。

2 项目更新定位和规模。以项目功能提升优化为核心，提出项目定位，突出产业功能，体现项目特色。围绕更新资源，提出更新改造方式、措施和详细设计方案等内容，精确测算项目总建筑面积及保留建筑、改造建筑、拆除建筑和新建建筑的

建筑面积，详细测算拆留比、拆建比，符合策划方案和相关规定要求。

3 项目更新设计。项目更新设计包括但不限于以下内容：主要经济技术指标、总平面图、竖向设计、建筑设计、绿化景观设计、道路交通设计、服务设施布局规划以及海绵城市、消防、绿色节能等设计专篇。

4 规划调整和土地供应。规划调整。与现行控制性详细规划对比，提出规划优化方案，说明地块划分、用地性质、开发强度、公共服务设施、市政基础设施、道路交通、地下空间等控制要求。土地收储。包括土地现状及权属情况以及土地收储的实施主体、收储方式、收储单位、收储成本、整治费用、资金来源、操作流程、收储计划等内容。土地供应。包括土地现状、土地性质、规划指标以及土地供应和获取的主体、供应方式、供应计划等内容。利益平衡。对政府、集体、企业、居民等不同权益主体的经济利益进行精细测算，并提出经济利益平衡方案。安置补偿方案。提出在土地收储中居民的安置补偿方案，包括对象身份及数量、安置补偿标准、操作流程、资金规模及来源、补偿渠道等内容。

5 项目运营和投资测算。进一步明确各类主体参与项目的建设的合作关系及合作方式。对土地、建设、安装、管理、运营、财务、租赁、办公等费用进行详细测算，明确投资总额。对项目建设资金来源和使用进行说明，包括自有资金数量、融资渠道、融资方式、融资规模、担保主体、利息偿还、资金使用说明等。

6 项目实施计划与保障。提出项目的具体实施计划，包括土地供应、前期研究、工程设计、土建施工与安装、招商营销、竣工验收和试运营等工作的时间节点和分工安排，并提出实施主体及相关责任单位在政策运用、资金筹措和工作组织等方面采取的措施。分析项目实施对社会、经济、环境、人文等方面带来的复合效益。

7 专题分析。结合项目实际情况，在专项研究不能满足实际需求的情况下，针对环境影响、交通影响、安全影响、节能等方面内容进行单独的专题分析，形成专项报告。

6.4.4 成果要求

项目实施方案由文本、表格、图纸三部分组成，文本采用 WORD 格式。具体内容和格式要求见附录 B。其它成果要求参考项目可行性研究报告。

7 更新管理和实施保障

7.1 组织管理

7.1.1 组织领导

市、县（市、区）城市人民政府负责领导本行政区域内城市更新工作，明确各职能部门职责和任务分工，调动相关部门、基层组织等积极参与城市更新工作，并对所涉及的重大事项进行决策。

7.1.2 配套机制

建立健全政府统筹、条块协作、部门联动、分层落实的工作机制。各市城市更新工作领导小组应建立相应的联席工作机制，并会同住房和城乡建设、发展改革、财政、自然资源、生态环境、城市管理等部门，按照省城市更新工作要求，制定适合本地区的城市更新实施细则、技术规范、管理规程、配套政策等。各县（市、区）可根据当地城市更新实际情况和发展需求，制定本地化的城市更新具体措施，加强城市更新工作统筹协调。

7.1.3 监管要求

1 省人民政府相关职能部门根据职责分工对全省城市更新工作实施监管、评价和考核。

2 各市人民政府负责统筹本市行政区域内城市更新项目的监督管理，定期对下辖各县（市、区）的城市更新工作推进情况进行统筹指导、动态巡查抽查和考核。

7.1.4 公众参与

城市体检、城市更新专项规划和更新单元（片区）策划方案应当组织公众参与，征求各相关部门、社区、利益相关人和社会公众的意见，鼓励市民和社会各界专业人士参与城市更新工作，共同营造良好的城市更新社会氛围。

7.2 保障机制

7.2.1 搭建城市更新专业平台

在各地城市更新组织领导机构统一领导下，坚持市场导向、企业运作，发挥资源整合优势，构建智慧化城市更新专业平台，包括城市更新项目联动平台、城市更新项目交流平台、城市更新中介服务平台及城市更新信息发布平台，实现城市更新投融资、建设、运营等工作的统一管理、统一运营，协调位置相邻的单元（片区）进行连片更新，引导非盈利与盈利项目打包等，实现难以独立平衡的更新项目区域平衡，并通过多种方式组建市场化运作的项目公司实施具体项目。

7.2.2 建立动态项目储备库

按照“实施一批、储备一批、谋划一批”的城市更新项目分阶段管理原则，建立城市更新动态项目储备库。定期对项目推进情况进行清查管理，结合前期项目计划和项目实施情况，对纳入储备库的城市更新项目进行动态管理，使项目计划管理灵活可控，确保城市更新工作有序推进，促进城市存量建设用地盘活与新增建设用地开发相协调，实现有序更新、有机更新和有效更新。

7.2.3 构建项目实施平衡机制

综合考虑政府、社群和企业的需求，通过就地平衡、异地平衡、当期平衡、动态平衡、综合平衡、政策平衡等多种方式，制定项目实施平衡方案，通过城市更新完善有关政策规定，优化安置房、保租房等城市更新项目建设机制和供地模式。根据项目实际需求，可联合多个项目同步推进城市更新，统筹实现项目平衡，达到多赢的局面。

7.2.4 多渠道筹措更新资金

1 积极申请财政资金。充分发挥财政资金的撬动作用，整合利用城镇老旧小区改造、棚户区改造、保障性租赁住房、排水防涝等专项资金，统筹推进城市更新。符合专项债券发行条件的，可在政府债券额度内申请发行地方政府专项债券，加大政府专项债券对城市更新的支持。鼓励各级政府盘活存量资产，筹措资金用于城市更新项目。

2 引导社会资本投入。放大财政资金的杠杆效应，撬动和吸引区内外城投类国有企业、房地产开发公司、施工类企业等各类社会资本积极投入到城市更新项目建设中。拓展社会资本投入渠道，优化政府和社会资本合作模式，根据不同主体的特

性，引导社会资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与城市更新，投资城市更新项目或周边公共设施建设，加大社会资本投入力度。

3 物业权利人自筹资金。建立政府指导、街道办事处统筹、居民委员会、社会单位、居民共同参与的“五方联动”工作平台，鼓励业主、物业使用人（包括承租人、借用人及其他取得物业使用权的人）和物业管理人出资进行改造。由社会单位和居民共同约定出资比例，政府、街道办事处和居民委员会给予部分补贴，共同选择第三方公司作为实施和运营方来具体操作。

4 市场化融资资金。市场化融资模式主要包括银行贷款、非标融资、债券资金、城市更新基金、REITs 等。支持银行机构参与城市更新，鼓励引导政策性银行发放政策性贷款；鼓励银行机构创新城市更新金融产品，简化审批流程，结合实际扩大城市更新企业的授信范围，完善相关工作机制。支持各类金融机构结合各自职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，做好城市更新资金支持工作，在风险可控、商业可持续前提下，依法合规对实施城市更新的企业和项目提供多种形式的资金支持，缓解城市更新资金困难。

附录 A 更新单元（片区）策划方案模板

一、区位和策划背景

1 区位条件

说明位置、范围，以及在区域中的地位和作用。

2 策划背景

说明编制背景、工作部署、编制依据，阐述更新必要性及相关规划要求。

二、单元（片区）现状

1 基本情况

说明范围内人口、经济发展、土地、建筑、基础设施、历史文化、生态等现状情况。

2 更新意愿

阐述各利益主体的满意度和更新需求。

3 分析总结

对生活、生产、生态、人文、安全、交通等方面存在的主要问题进行总体说明，明确在产业、土地、建筑、设施、文化、生态等方面具有的优势条件和资源以及上位规划要求、不可改变的自然和人为条件限制内容。

三、更新资源识别

说明土地、建筑、设施、公共空间等更新资源的规模、分布、现状使用等情况。

四、单元（片区）更新指引

1 更新目标

阐述功能定位与发展目标。

2 更新思路

提出生活、产业、生态、文化、安全、交通等方面的更新思路。

3 更新内容与规模

说明更新方式、更新规模及更新内容。

4 规划调整建议

研究论证国土空间详细规划调整必要性，提出详细的规划调整建议，并说明规划条件的主要变化情况和土地利用的计划安排。

5 更新项目划分

根据更新内容和更新规模合理划分更新项目并进行项目归类。更新项目划定后，结合项目的实际情况分配单元（片区）任务清单中的更新任务。

五、更新项目指引

1 更新项目范围

说明各个更新项目的规模及具体范围。

2 更新方向

结合更新任务，对各个项目的更新方向及主要更新内容进行简要说明。

3 更新方式

说明项目更新总规模及“留、改、拆、建”规模，提出更新指标弹性管理要求。

4 土地收储建议

提出土地收储整治内容和措施建议。

5 土地供应建议

提出土地供应方式的内容和措施建议。

6 建设模式

说明合理的建设模式。

7 投资估算

估算项目主要更新改造成本。

六、实施计划

制定建设时序与分期计划，包括建设范围、建设内容、时间安排、资金安排等。

七、实施保障

包括管理机制、资金保障、工作组织等。

八、效益分析

对更新产生的社会、经济、环境、人文等效益进行分析。

九、专项研究

- 1 道路交通专题分析
- 2 环境影响专题分析
- 3 社会稳定风险评估专题分析
- 4 海绵城市专题分析
- 5 历史文化保护专题分析
- 6 产业发展专题分析（针对老旧厂区、老旧商业区更新单元）
- 7 公共服务设施和市政基础设施专题分析
- 8 地下空间专题分析

附录 B 项目实施方案模板

一、项目背景

说明项目实施方案编制的背景，包括市级城市更新专项规划、区级城市更新专项规划、片区更新策划等上位指引，说明本区对本项目更新工作的要求，介绍方案编制的过程等情况。

二、项目现状

1 范围及区位

说明更新项目占地范围，结合区位和交通分析其功能及发展优劣势。

2 基础调查

对人口、土地、建筑、设施、业态、文化、生态七类对象的基础调查数据和居民需求进行分析，在分析过程中需将定量和定性分析进行结合。

3 分析总结

说明项目内存在的主要问题和具备的优势资源条件，明确提出片区策划和相关上位规划要求等方面的限制内容。填写《项目问题清单》、《项目优势清单》、《项目约束条件清单》。

三、项目定位

以片区策划更新目标为指引，提出项目功能、性质的总体定位，充分回应片区策划对本项目的更新任务要求。

四、更新策略

以基础数据调查和项目主要问题出发，提出项目公共性优先，兼顾公益性和经济性提出项目的具体更新策略。

五、更新资源

明确更新资源，统计其类型、数量、规模、权属、现状功能及分布情况的信息。

六、更新内容

根据项目定位，对项目的建筑、空间及周边环境进行功能适配。

七、更新规模

以保护修缮类、改造提升类、拆旧建新类进行分类和汇总数据统计。

八、项目更新设计

通过设计展现项目更新内容及效果，达到规划调整深度，包括但不限于以下内容:设计理念、总平面图设计、建筑设计、效果图和其它设计等。

九、规划调整

详细说明规划调整的对象和内容、方式。

十、土地收储

详细说明土地收储整治内容和措施。

十一、土地供应

详细说明土地供应方式的内容和措施。

十二、补偿安置及利益平衡

详细说明安置补偿和利益平衡的处理方式和措施。

十三、投资估算

测算项目更新建设的明细内容及总体资金量。

十四、投融资模式

对项目的建设资金来源和使用进行说明。

十五、建设模式

说明项目的建设模式，可通过技术流程图表达，重点阐述模式优越性。

十六、运营模式

说明项目的运营模式，可通过技术流程图表达，重点阐述模式优越性。

十七、综合效益评估

对项目更新产生的经济、社会等效益进行评估。

十八、实施计划

提出项目细化到月为单位的具体实施计划，包括项目规划调整、方案设计、施工图设计、开工、竣工、招商、开业等工作时间节点和分工安排。

十九、实施保障

实施主体为推进工作在资金、技术、资源、组织、工作机制等方面提出的工作说明。

二十、专题分析

- 1) 环境影响专题分析
- 2) 历史文化保护专题分析
- 3) 社会稳定风险评估分析
- 4) 海绵城市专题分析
- 5) 产业发展专题分析
- 6) 公共服务设施和市政基础设施专题分析
- 7) 地下空间专题分析
- 8) 道路交通专题分析