

重庆市城市更新技术导则

CHONG QING URBAN RENEWAL TECHNICAL GUIDANCE

(修订版)



重庆市住房和城乡建设委员会
二〇二六年四月

前言

为深入贯彻中央城市工作会议精神，全面落实《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》《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》部署，主动适应我国城镇化从快速增长期转向稳定发展期、城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主阶段的重大变化，特修订《重庆市城市更新技术导则》（以下简称《导则》），以推动重庆市城市更新实现高质量、内涵式、可持续发展。

本次《导则》修订按照住房和城乡建设部《城市更新规划编制导则》《城市更新规划编制工作手册》相关要求，结合重庆市近年来城市更新实践成效和经验总结，在延续《导则》核心理念与基本框架的基础上，紧扣城市高质量发展主线，聚焦创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧六大城市建设目标，系统优化顶层设计，进一步明确新时代城市更新的目标导向、规划编制方法、工作流程与实施机制，构建“城市体检—城市更新专项规划—城市更新片区策划—城市更新项目实施方案”的技术工作路径。修订后的《导则》共设总则、术语、基本规定、城市体检、城市更新专项规划、城市更新片区策划、城市更新项目实施方案七章，旨在为全市城市更新工作提供科学谋划、规范实施、高效推进的专业指引。

本导则由重庆市住房和城乡建设委员会负责管理，由重庆市城市管线综合管理事务中心负责指导实施与监督管理，重庆市设计院有限公司负责技术解释。在本导则执行过程中，请各单位注意收集资料，总结经验，并将有关意见和建议反馈给重庆市设计院有限公司（重庆市渝中区人和街31号，邮编：400015，电话：023-63853163，传真：023-63853163）。

本导则主编单位、参编单位、主要起草人和审查专家：

主编单位： 重庆市城市管线综合管理事务中心
重庆市设计院有限公司
中国城市规划设计研究院西部分院

参编单位： 重庆市规划设计研究院
中煤科工重庆设计研究院（集团）有限公司
中冶赛迪城市建设（重庆）有限公司
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司
重庆大学
四川大学
棧创科技（重庆）有限责任公司
筑福（北京）城市更新建设集团有限公司
第一太平戴维斯
重庆简繁商业管理有限公司
东原房地产开发集团有限公司
重庆北仓文化产业集团有限公司

主要起草人：唐小平、席红、邹家驹、刘建伟、胡文琦、刘江、陈涛、方小桃、蒋智、郑云、王文静、任晓蓉、严成银、余辉、刘冬旭、邓斌彬、朱宇、胡禄、刘洋、温愿、臧澄澄、熊芝锋、袁钊、宋剑、秦砚瑶、黄瓠、刘犇、赵炜、潘锋、许璐、贾少波、何雪云、史晓涵、吴朝勇、李绅、邓轩、黄超、李传波、王浩淼、李苹、张然、闫壮壮、王振、王笑来、王莹颖、夏启龙、高小钦、罗卫、廖黄凯、罗求生、聂愈人、唐坚、赵倩、刘清扬、周扬、胡艳妮

审查专家：蒲蔚然、陈纲、李向北、戴睿、尧雷

目录

第一章	总则.....	1
1.1	适用范围	1
1.2	适用对象	1
1.3	更新原则	1
第二章	术语.....	2
2.1	城市体检	2
2.2	城市更新专项规划	2
2.3	城市更新片区	2
2.4	城市更新片区策划	2
2.5	城市更新项目	3
2.6	城市更新项目实施方案	3
2.7	统筹主体	3
2.8	实施主体	3
第三章	基本规定.....	4
3.1	规划实施体系	4
3.2	片区更新	4
3.3	重点任务	4
3.4	更新方式	5
3.5	底线要求	6
3.6	数字更新	6
第四章	城市体检.....	7
4.1	一般规定	7
4.1.1	工作流程	7
4.1.2	体检范围	8
4.1.3	成果要求	8
4.1.4	体检期限	8

4.2	编制要点	8
4.2.1	建立指标体系	8
4.2.2	开展数据采集	8
4.2.3	摸排更新需求	8
4.2.4	全面查找问题	9
4.2.5	全面梳理资源	9
4.2.6	整治建议清单	9
4.2.7	更新潜力评价	9
4.3	城市体检推动城市更新技术指引	9
4.3.1	城市更新总体指引	9
4.3.2	更新片区画像指引	10
4.3.3	更新行动意见建议	10
第五章	城市更新专项规划	11
5.1	一般规定	11
5.1.1	工作流程	11
5.1.2	规划范围	12
5.1.3	成果要求	12
5.1.4	方案有效期	12
5.2	编制要点	12
5.2.1	深化城市体检结果	12
5.2.2	明确更新目标策略	12
5.2.3	强化城市设计引导	14
5.2.4	划定城市更新片区	15
5.2.5	明确更新片区分类	15
5.2.6	制定更新片区指引	16
5.2.7	拟定项目清单	17
5.3	片区分类更新技术指引	18
5.3.1	产业区聚能增效类	18
5.3.2	城市蓝绿空间扩量提质类	18
5.3.3	居住区综合改善类	19
5.3.4	文化传承及特色风貌塑造类	19

5.3.5 其他类	19
第六章 城市更新片区策划.....	20
6.1 一般规定	20
6.1.1 工作流程	20
6.1.2 片区范围	21
6.1.3 成果要求	21
6.1.4 方案有效期	21
6.2 编制要点	21
6.2.1 开展更新片区体检	21
6.2.2 划定片区更新格局	22
6.2.3 生成城市更新项目	23
6.2.4 开展重点专题分析	25
6.3 更新任务分类指引	25
6.3.1 既有建筑改造利用	25
6.3.2 城镇老旧小区整治改造	26
6.3.3 现代社区建设	26
6.3.4 老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造	26
6.3.5 完善城市功能	27
6.3.6 城市基础设施建设改造	27
6.3.7 修复城市生态系统	28
6.3.8 保护传承城市历史文化	28
第七章 城市更新项目实施方案.....	29
7.1 一般规定	29
7.1.1 工作流程	29
7.1.2 编制范围	30
7.1.3 成果要求	30
7.1.4 有效期限	30
7.2 编制要点	30
7.2.1 现状调查与意见征询	30
7.2.2 更新目标与更新方式	31
7.2.3 开展详细方案设计	31

7.2.4	制定产业策划方案	32
7.2.5	明确资金筹集方案	33
7.2.6	提出项目实施计划	33
7.3	项目专题分析	34
7.3.1	详细规划修改专题分析	34
7.3.2	地质灾害评估专题分析	34
7.3.3	社会稳定风险评估专题分析	34
7.3.4	环境影响评估专题分析	34
7.3.5	可行性研究专题分析	35
7.3.6	消防安全综合保障补充方案	35
7.3.7	管线更新方案	35
7.3.8	历史建筑活化利用方案	35
第八章	附件.....	36
附件 1	城市更新专项规划编制模板	36
附件 2	城市更新片区策划编制模板	39
附件 3	城市更新项目实施方案编制模板	43

第一章 总则

1.1 适用范围

本导则适用于本市行政区域内城市更新活动及管理工作。

1.2 适用对象

本导则适用于政府部门管理人员及参与城市更新的策划咨询、勘察设计、建设施工、运营管理及金融机构等相关从业人员。

1.3 更新原则

坚持以人为本、改善民生。坚持人民城市人民建、人民城市为人民，聚焦人民群众急难愁盼问题，完善公共服务配套、补齐基础设施短板，为人民群众创造更舒心、更便利的高品质生活空间。

坚持体检先行、成片推进。坚持无体检不更新，结合体检评估结果，衔接国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，完善“城市更新专项规划—片区策划—项目实施方案”规划实施体系，以片区更新推动城市高质量发展。

坚持多方参与、集约高效。坚持数字赋能城市规建运治一体化，构建“政府引导、市场运作、公众参与”的有效路径，合理平衡各方利益，鼓励存量土地混合开发、闲置空间复合利用，最大化提升资源利用效率和空间价值。

坚持底线管控、保护传承。坚持历史文化遗存保护、自然资源安全底线，以“留改拆增”并举、优先采用保留和改造方式，有效保护城市空间格局、街巷肌理、建筑风貌，鼓励小规模、渐进式有机更新，防止大拆大建。

坚持系统观念、统筹更新。坚持把城市作为有机生命体系统谋划，以全生命周期理念来推进城市更新，强化项目与规划联动、要素与资金保障，发挥稳增长、扩内需、惠民生的综合效能，让城市更宜居、更韧性、更智慧。

第二章 术语

2.1 城市体检

城市体检是指通过建立科学的指标体系，全面梳理更新资源、全面查找和统筹解决城市问题的工作手段，依托信息平台在数据汇集、诊断分析、监测评估等方面的作用，深入查找群众急难愁盼问题和影响城市竞争力、承载力、可持续发展的短板弱项，明确城市更新重点和更新对象。

2.2 城市更新专项规划

城市更新专项规划是对城市更新作出的综合性、系统性安排部署，承担战略引领功能，确定城市更新行动目标、重点任务、建设项目和实施时序。城市更新专项规划应当落实国民经济和社会发展规划，依据国土空间总体规划，与相关专项规划相衔接，作为城市更新项目实施、申请中央资金、专项债和城市更新项目贷款的依据。

2.3 城市更新片区

城市更新片区是指为便于统筹各类资源配置、平衡多方利益、优化功能布局、补齐公服配套，实现片区一体化更新及可持续发展而划定的城市更新活动相对成片连片的区域。

2.4 城市更新片区策划

城市更新片区策划是综合考虑片区功能业态优化、存量资源统筹、公共要素配置、空间布局完善、更新项目划定等的综合性策划方案。城市更新片区策划方案应当落实城市更新专项规划要求，发挥承上启下作用，与详细规划做好衔接，作为城市更新项目实施方案编制、制定和调整国土空间详细规划的参考依据。

2.5 城市更新项目

城市更新项目是城市更新的最小实施单位，由单一或多类更新对象组合构成，通过实施居住环境改善、商业活力激活、产业空间转型、生态修复治理、历史文化保护及基础设施升级等更新内容，实现项目综合更新。

2.6 城市更新项目实施方案

项目实施方案是以城市更新项目为对象编制的实施方案，对项目规划、建设、管理、运营等环节作出的具体安排，作为项目立项、环评、用地、规划等相关审批手续的依据。

2.7 统筹主体

统筹主体是指由市、区县（自治县）人民政府通过遴选、协商、联合、指定等方式确定的相关主体，负责开展更新片区内的城市更新活动，编制片区策划方案，提出国土空间详细规划优化建议，实施土地前期准备，配合归集产权，整合多方资源、招商引资等城市更新前期工作。

2.8 实施主体

实施主体是指由政府、物业权利人依法确定的相关主体，负责城市更新项目现状评估、实施方案编制、组织实施、后期运营等事项。鼓励具备规划设计、改造施工、物业管理、后期运营等能力的市场主体，作为实施主体依法参与城市更新活动。

第三章 基本规定

3.1 规划实施体系

坚持规划引领，构建“城市更新专项规划—片区策划—项目实施方案”三级规划实施体系，将更新规划成果纳入国土空间规划“一张图”实施管理。城市更新专项规划应依据国土空间总体规划，结合城市体检结果，明确更新目标、重点任务、片区划定、指引要求和项目清单。片区策划方案和项目实施方案中涉及空间利用的内容，应衔接国土空间详细规划，细化空间布局、功能引导和管控要求，实现从宏观目标到具体实施的逐级传导与落地。

3.2 片区更新

坚持“先体检、后更新”、“无体检、不更新”，以城市体检评估为基础，全面梳理问题短板和闲置资源。整体谋划、连片打造，统筹形态、业态、文态和神态，做好“点线面”结合，以点带面、串点成线、连线成面，推动城市内涵式发展。

加快商区、校区、院区、园区周边闲置商办楼宇盘活，通过空间复合利用，引入创新企业、研发机构和孵化平台，打造城市引领性创新活力中心；加快老旧厂房改造利用，着力培育嵌入式创新空间和微创新活力单元，构建更多受年轻人欢迎的生活、消费、文旅、创业新场景；加快整治背街小巷，引入文创、培训、演艺、茶咖等创新业态和特色活动，探索发展“老街巷+新经济”“老建筑+新消费”，创新发展“后巷经济”，打造“山城后巷”品牌。

3.3 重点任务

重点任务包括既有建筑改造，城镇老旧小区改造，现代社区建设，老旧街区、老旧厂区、城中村更新改造，城市功能完善，城市基础设施建设改造，城市蓝绿空间扩量提质，城市历史文化保护传承等。

(1) 既有建筑改造

包括城市C、D级危房改造、非成套住房改造、房屋抗震加固与节能适老化改造、低效闲置空间改造利用等工作内容。

(2) 城镇老旧小区改造

包括基础配套设施更新改造、房屋公共区域修缮改造、公共服务设施建设改造等工作内容。

(3) 现代社区建设

包括城市社区嵌入式服务设施建设、因地制宜补齐公共服务设施短板、优化综合服务设施布局等工作内容。

(4) 老旧街区、老旧厂区、城中村更新改造

包括老旧街区业态升级、工业遗产保护利用、城中村“一村一策”改造、低效厂区功能转换等工作内容。

(5) 城市功能完善

包括补齐民生服务设施短板、推进“平急两用”公共基础设施建设、完善医疗应急服务体系、适老化适儿化改造、无障碍环境建设、增加普惠托育和养老服务供给、建设全民健身场地设施、拓展公共文化空间等工作内容。

(6) 城市基础设施建设改造

包括城市地下管网更新、轨道交通提效、城市路网加密、公共消防设施补建、新型基础设施建设等工作内容。

(7) 城市蓝绿空间扩量提质

包括“两江四岸”整体提升、公园绿地环境提升、轨道站点与桥下空间整治、海绵城市建设等工作内容。

(8) 城市历史文化保护传承

包括历史城区整体保护、文化遗产修缮、非遗活态传承、历史建筑活化利用、工业遗产转型、红色文化挖掘、历史街区业态升级等工作内容。

3.4 更新方式

城市更新应坚持“留、改、拆、增”并举，以保留、利用和提升为主，优先采用微更新、渐进式改造方式。

“留”重在保护传承。对文物古迹、历史建筑、传统风貌区、工业遗产以及具

有地域特色和生活记忆的背街小巷等应保尽保，通过活化利用延续城市文脉和场所价值。

“改”重在功能提升。对老旧小区、闲置商办楼宇、老旧厂房及公共设施，在不破坏主体结构和整体风貌的前提下，实施局部修缮、功能调整、环境整治和设施完善，提高空间使用效率和品质。

“拆”重在守住安全底线。对存在严重安全隐患、年久失修且无修缮价值，或无法通过改造适应发展要求的建筑，依法依规予以拆除。对居住条件差、成套率低的老旧住宅，支持实施拆除重建，切实改善居民住房条件。

“增”重在补齐短板。围绕居民实际需求，合理增补社区服务设施、市政基础设施、公共消防设施、口袋公园、绿色空间和文化休闲节点，完善功能配套，提升人居环境质量。同时因地制宜植入创意办公、邻里集市、共享空间等经营性空间，激发社区活力，增强“造血功能”。

3.5 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，原则上除违法建筑和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。

3.6 数字更新

加快构建数据驱动、数字赋能的城市更新工作新方式。基于数字重庆 IRS 底座，以城市信息模型（CIM）平台为基础，全面整合城市规建运治全域多源数据，建立城市高质量数据集和可信数据空间，打造一体化数字孪生城市底座。推动“一模到底”，实现三维模型全量纳管、动态更新和“一体落图”。深化“一码通办”，实现一码溯源、一码调度、一码服务。支撑城市更新数据的一体化汇集、治理和赋能，实现城市更新工作全流程“一台作业”。

第四章 城市体检

4.1 一般规定

4.1.1 工作流程

城市体检由各区县人民政府（管委会）组织开展，住房城乡建设部门牵头，相关部门、街道、社区、小区物业与居民共同参与。城市体检成果报本级人民政府同意后，报上一级主管部门备案。

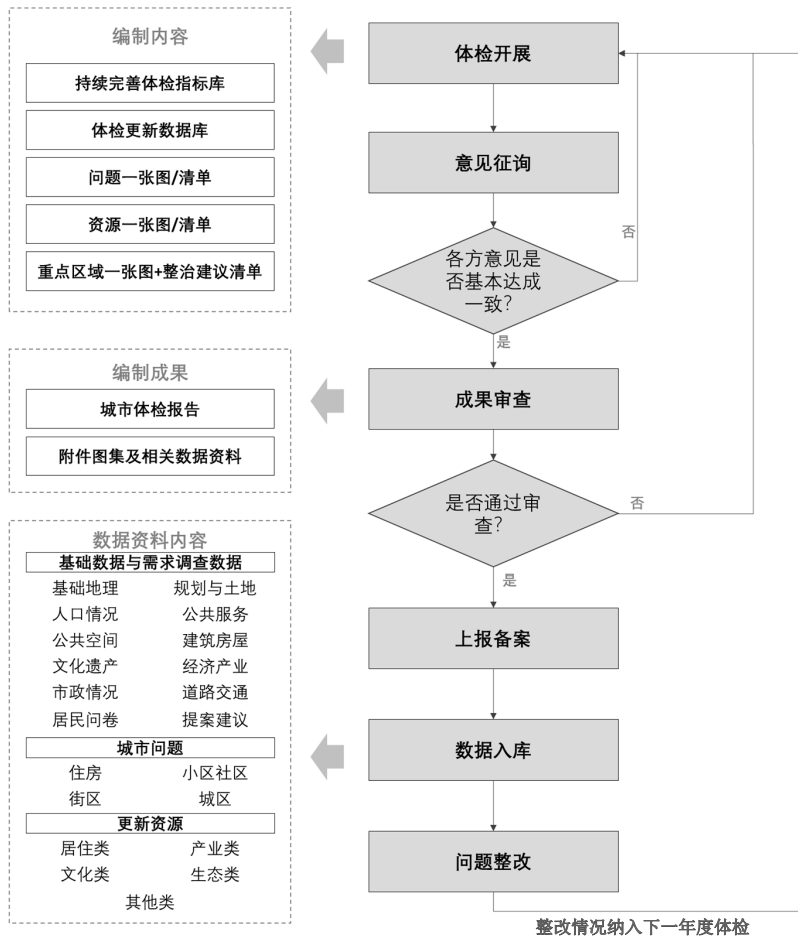


图1 城市体检工作流程图

4.1.2 体检范围

城市体检范围为城市建成区，部分体检指标可拓展到行政区范围。

4.1.3 成果要求

城市体检成果由城市体检报告、附件图集及相关数据资料组成。

城市体检报告包括体检指标分析、满意度分析、综合诊断、治理建议等。

附件图集及相关数据资料包括问题一张图、资源一张图、问题与资源清单等图纸矢量文件、图片文件、表格文件及相关数据。

4.1.4 体检期限

城市体检工作原则上应每年开展一次。

4.2 编制要点

4.2.1 建立指标体系

对城市发展定位、发展特色、基础条件、居民重点关切问题以及城市更新重点任务进行综合分析，围绕全面梳理问题短板和闲置资源，细化基础指标体检内容，增加特色指标，科学确定指标评价标准，建立以问题为导向、项目为牵引的城市体检指标体系。

4.2.2 开展数据采集

综合采用居民问卷调查等多种方式开展城市体检指标数据采集，充分利用全国自然灾害综合风险普查房屋建筑和市政设施调查、城市危旧房摸底调查、专业部门统计数据等既有数据资源，全面整合多源基础数据。

4.2.3 摸查更新需求

综合分析城市发展现状、阶段特征和社会经济等基础条件，采取基础资料收集、部门座谈、实地踏勘等多种方式开展现状调查，掌握相关主体对城市更新的需求。

4.2.4 全面查找问题

汇总城市体检各维度指标采集数据，分别建立住房及小区（社区）问题台账、街区问题台账，开展城区维度指标计算和评价。综合应用空间关联分析、结构性分析、时序性分析、主客观结合分析等方法，深入查找群众急难愁盼问题和影响城市竞争力、承载力、可持续发展的短板弱项。

4.2.5 全面梳理资源

聚焦居住、产业、历史文化、生态安全及其他类型的存量空间，围绕土地权属、历史地籍、交通设施、人口分布、经济产出等多个维度对存量资源开展系统梳理，全面掌握城市的存量资源总量、分布及基础特征，形成存量资源分布底图。

4.2.6 整治建议清单

按照轻重缓急的原则，对体检发现的问题与资源进行系统梳理、诊断分析，提出整治建议清单，分解整治任务，明确责任主体、整治措施和完成时限。

4.2.7 更新潜力评价

通过叠加主客观数据、开展专家研讨、进行现场踏勘等方式，综合问题类型、资源价值、更新需求，研判更新潜力，结合存量资源更新的可实施性、经济价值、公共效益等多个方面，综合研判各类存量资源的更新时序，明确城市更新重点和更新对象。

根据实际情况，可结合城市发展特征对影响城市的关键问题开展专题研究，包括区域人口、历史文化、经济产业、生态资源等。

4.3 城市体检推动城市更新技术指引

4.3.1 城市更新总体指引

综合城市空间格局演变、城市建设年代、城市问题类型、更新资源聚集情况，衔接国土空间功能定位与目标要求，结合“平急两用”公共基础设施建设、城市基础设施生命线安全工程、历史文化保护传承等专项体检，系统构建生态宜居、历史文化保护利用、产城融合、安全韧性、智慧高效等维度的城市画像，作为科学编制

城市更新专项规划的工作基础。

4.3.2 更新片区画像指引

整合人口、产业、用地、建筑等多源基础数据，叠加更新需求、城市问题、更新资源等各项体检成果，形成城市体检与城市更新基础数据库，综合利用人工智能、大数据、遥感影像、物联网等技术手段开展综合诊断，生成包含现状特征、目标定位、主要问题、主要资源等内容的片区画像，作为开展更新片区指引的工作基础。

4.3.3 更新行动意见建议

基于重点区域更新需求、问题、资源与潜力，按照“轻重缓急、量力而行”原则，根据问题严重程度、群众意愿强烈程度，明确片区内路网体系构建、存量闲置资产盘活、公共空间布局优化、老旧居住建筑更新等整治建议，作为规划策划方案编制与更新时序研判的工作基础。

第五章 城市更新专项规划

5.1 一般规定

5.1.1 工作流程

城市更新专项规划由住房城乡建设部门会同相关部门组织编制，报同级人民政府审批。城市更新专项规划报送审批前应当依法予以公告。城市更新专项规划因经济社会发展需要确需修改的，应当重新履行原审批程序。

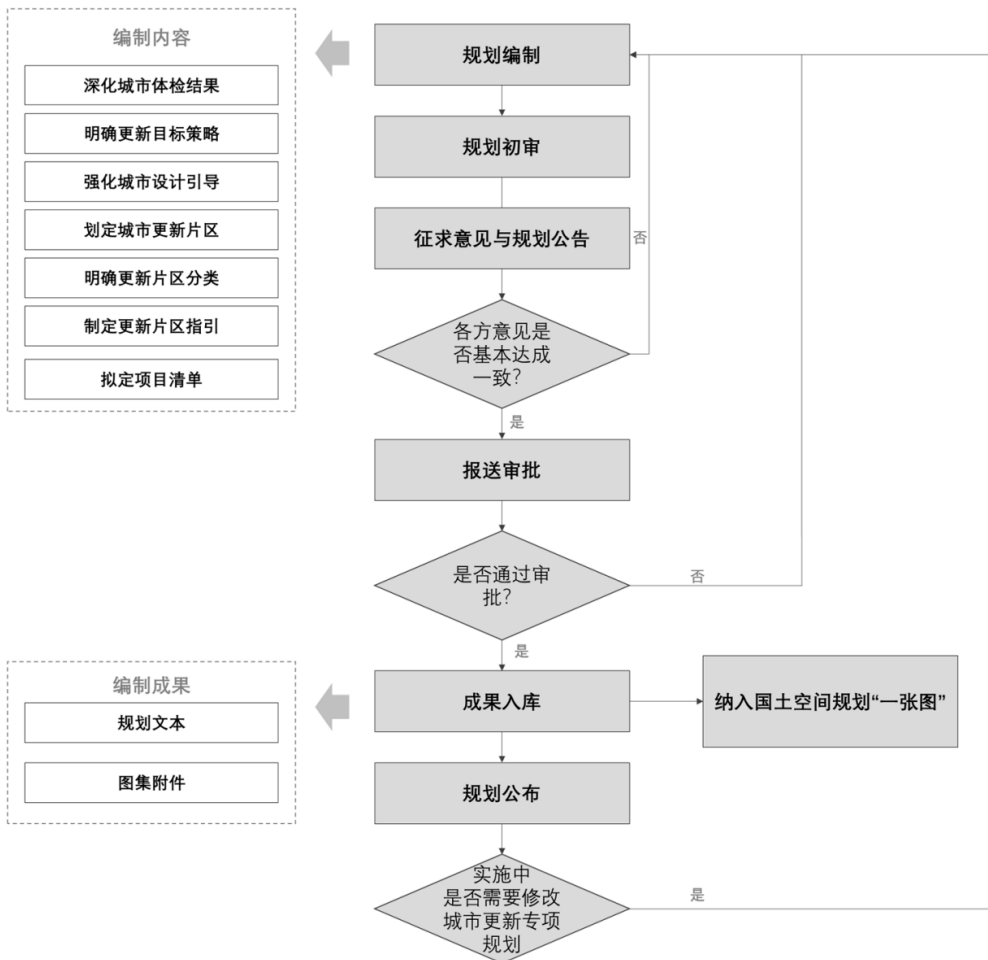


图2 城市更新专项规划工作流程图

5.1.2 规划范围

城市更新专项规划范围为城镇开发边界。

5.1.3 成果要求

城市更新专项规划编制成果应当包括规划文本、图集附件，详见“附件1. 城市更新专项规划编制模板”。

5.1.4 方案有效期

城市更新专项规划的期限为5年，与国民经济和社会发展规划期限保持一致。强化战略协同性，保障城市更新任务与经济社会发展目标相匹配。

5.2 编制要点

5.2.1 深化城市体检结果

(1) 补充开展现状分析。以城市体检结果为基础，通过资料收集、部门座谈、实地踏勘等多种方式补充开展现状调查，梳理相关政策与相关规划要求，掌握更新需求，研判城市发展现状、阶段特征和社会经济等基础条件。

(2) 深入开展相关专题研究。结合城市体检结果，深化重点问题分析，开展城市人口、历史文化经济产业发展、绿地系统、交通系统、公共空间系统、安全韧性等方面的专题研究。

(3) 研判更新潜力。依托城市体检初步分析，综合发展目标、发展阶段、相关规划政策要求及专题分析结论，深入研判更新潜力。

5.2.2 明确更新目标策略

(1) 更新目标

充分梳理从国家到地方层面的城市更新相关政策，依据国民经济和社会发展规划要求，衔接国土空间规划及相关专项工作，根据城市中长期发展需求，确定城市更新五年期的总体目标和年度工作目标。结合实际将目标分解为可量化、可考核的年度工作目标与指标，通过城市体检对城市更新实施成效进行定期评估。

（2）更新行动任务

落实上位要求与发展目标，结合城市体检形成的问题、资源与更新建议，围绕创新活力、居住品质、绿色生态、安全韧性、历史文化、智慧高效等方面，确定更新任务、规模与相关要求。

1) 创新活力

围绕城市空间布局优化、产业体系迭代升级、促进产城融合与职住平衡、闲置资产盘活利用、配套服务设施完善等方面，形成创新活力提升总体任务要求，明确老旧街区、老旧厂区等更新改造总体任务和更新规模。

2) 居住品质

围绕改善住宅建筑品质、优化住房多元供给、健全公共服务体系、提升公共活动空间等方面，形成居住品质提升总体行动要求，推进“楼道革命”“环境革命”“管理革命”，推动打造好房子、好小区。根据有更新需求的住房总量、安全隐患住房数量、未达标配建的各类设施数量等内容，提出城镇老旧小区与城中村改造、既有建筑改造利用、完整社区与现代社区建设的总体任务与更新规模。

3) 绿色生态

围绕蓝绿空间布局优化、全域景观格局完善、海绵城市建设等方面，形成生态保护总体行动要求，建设连续完整的城市绿色生态基础设施体系，推动减污、降碳、扩绿协同增效。根据城市生态敏感区、山体水系、蓝绿空间分布与数量等内容，提出城市绿色空间更新提质、城市生态修复的总体任务和更新规模。

4) 安全韧性

围绕地下管线管网和地下综合管廊建设改造、城镇燃气安全排查整治、高层建筑消防安全治理、小型消防站建设、市政供水管网及消火栓建设、城市基础设施生命线安全工程等，提高城市应对各类灾害风险预警防御水平和灾后快速恢复能力。根据城市基础设施体检评估结果与风险分布底数等，提出城市基础设施建设提档升级的总体任务和更新规模。

5) 历史文化

围绕保护城乡历史文化、塑造城市风貌特色、发展新型文化业态、促进文旅融合发展等方面，形成历史文化遗产与活化利用的总体行动要求，坚持应保尽保、以用促保，构建“点（历史文化资源）”“线（传统风貌道路、山城步道等）”“面（历史城区）”相互衔接融合的保护格局，实现从各类历史文化资源到全域人文环境的全面保护。根据资源保护不佳、空间低效闲置、风貌特色不显的历史文化资源

数量等内容，提出城市历史文化保护利用的总体任务和更新规模。

6) 智慧高效

围绕打造城市数字孪生系统、提升城市安全韧性水平和风险预警管控能力等方面，按照推进城市新型基础设施建设、实施智能化市政基础设施改造、推动实物更新与数字孪生结合等工作要求，提出城市“数字更新”的总体任务和更新规模。

5.2.3 强化城市设计引导

系统性分析现状资源分布、更新潜力、功能特征和历史文脉，运用城市设计手法，提出城市功能结构和空间形态优化要求，确定房屋、小区、社区、城区、城市的更新设计原则和视线通廊、特色风貌等城市设计引导要求，明确文化遗产保护与安全韧性等底线管控措施。

(1) 城市结构与形态优化

从城市更新总体目标出发，提出更新主导功能方向，补齐城市功能短板，引导存量空间功能转换与混合利用，强化核心节点空间标识性，优化居住、就业、服务、休闲等城市功能，促进产城融合、职住平衡。强化城市规划的管控和引导作用，针对城市不同功能片区、功能组团等提出主导功能方向，以传承历史文脉、遵循山水格局为原则，强化更新节点、功能片区、重要轴线的空间联系，构建彰显文脉、山水融城、均衡布局、功能有序、重点突出的城市更新空间形态。

(2) 不同层次设计引导要求

房屋层面，传承中华优秀建筑文化，应用创新理念和现代科技，保护传承山地特色建筑风貌，促进新建建筑、改扩建建筑与保护建筑的风貌协调。明确单体建筑形体、色彩、材质、第五立面等的控制与引导要求。

小区、社区层面，完善公共服务设施布局，推动设施的功能复合与共享，优化小区、社区的整体空间形态、建筑布局和风貌特色，加强地上地下空间的复合利用。强化公共空间营造，精细化景观环境设计，构建慢行空间网络，协同市政交通等工程建设，因地制宜利用消极邻避空间。

街区层面，构建城区公共开放空间网络，提升环境品质，加强交通可达性，鼓励复合利用，梳理重要节点、界面与特色街道等，提出设计控制要求。

城市层面，保护城市山水格局，传承城市历史文化与风貌特色，构建城市总体空间格局，识别城市特色风貌地区，保护强化城市核心景观，塑造城市天际线，控制城市重要景观眺望廊道，提出城市设计分区管控要求。

（3）底线管控措施

对生态廊道、滨江、临山、景观绿廊等结构性控制地区及有特殊控制要求的区域，提出底线管控措施，划定视线通廊控制范围，保障城市景观通透性与层次感。严格保护文化遗产本体及历史环境，明确保护重点，严格拆除管理，在老城区应采用低影响更新方式，保护传统格局和街巷肌理。

5.2.4 划定城市更新片区

根据城市更新目标任务与空间结构，结合国土空间规划管理单元、15分钟生活圈边界、存量资源摸排、更新潜力评估结果和更新需求分析，从紧迫程度、影响程度、重要程度等多因素综合研判，按照成片连片、规模适宜、利益平衡、边界协同、潜力导向5大原则，结合实际合理划定更新片区。

（1）成片连片。以道路网、河流、山体等现状地形地貌为基础，确保现有市政设施、公共服务设施、步行体系、更新资源与土地权属相对完整。对于城市景观、城市道路、更新节点、历史文化街区、传统风貌区、特色街巷等特殊区域，应完整划定为一个片区。

（2）规模适宜。片区面积以1-5平方公里为宜，根据片区实际情况可适当调整。

（3）利益平衡。充分征求政府部门、街道、社区及相关利益群体意见，重点划定有条件实现片区内或跨片区经济动态平衡的区域。

（4）边界协同。片区划定应综合考虑与行政管理边界、规划管控边界的协同关系，衔接建设完整社区、打造15分钟高品质生活服务圈、老旧街区改造等工作范围，尽量避免边界冲突。

（5）潜力导向。以更新潜力评估为依据，优先划定问题集中、资源集聚、紧迫性强、具备可持续运营条件的区域。

5.2.5 明确更新片区分类

（1）居住区综合改善类，针对老旧小区、现代社区、危旧住房、城中村、社区公共配套等，落实以居住品质提升、安全隐患消除、生活功能设施完善、基础设施建设改造为主的居住类城市更新片区。

（2）产业区聚能增效类，针对老旧厂房、老旧低效楼宇、传统商业设施等，落实产业功能完善、利用效率提升为主的产业类城市更新片区。

（3）城市蓝绿空间扩量提质类，针对绿色空间、滨水空间、轨道交通沿线防

护绿地等，落实生态价值保护、“两江四岸”整体治理提升、“清水绿岸”治理提升、公园绿地环境提升、轨道站点与桥下空间整治、海绵城市建设的城市蓝绿生态空间保护修复类城市更新片区。

(4) 文化传承及特色风貌塑造类，针对文化遗产、历史建筑、历史街区等，开展历史城区整体保护、文化遗产修缮、非遗活态传承、历史建筑活化利用、工业遗产转型、红色文化挖掘、历史街区业态升级的文化与风貌类城市更新片区。

(5) 综合类，城市生产、生活、生态、文化等多功能混合的城市更新片区。

5.2.6 制定更新片区指引

(1) 片区分类指引

承接城市更新目标任务要求，依据片区现状功能、问题类型、资源潜力，提出片区更新方向指引、更新任务要求与负面清单管控等内容。

1)更新方向指引。立足“小尺度、渐进式、可持续”的有机更新理念，以居民需求、产业转型、文化传承和生态安全为不同片区的导向重点。居住区突出“好用、耐用、实用”，产业区注重集约高效与功能复合，文化区强调“以用促保、微改造活化”，生态区贯彻“近自然、易维护、可持续”原则，系统推进城市结构优化与品质提升。

2)更新任务要求。基于城市体检所识别的问题与资源潜力，分类实施更新任务。居住区重点推进住房安全改善、设施短板补齐与完整社区建设；产业区着力盘活低效空间、培育新动能并完善配套服务；文化区加强历史资源保护利用与文脉延续；生态区则开展生态修复、灾害治理和新型基础设施建设，构建安全韧性的城市环境。

3)负面清单管控。制定片区更新负面清单，包括“大拆大建、强制搬迁、过度房地产化”，引入“高污染、高噪音、同质化严重”的产业，随意拆除历史遗存、破坏地形地貌、植入不协调景观，“重地上轻地下、生态过度景观化”等，避免各类粗放式、破坏性更新行为。

(2) 片区详细指引

根据更新片区的资源禀赋特征与功能发展需要，提出片区的更新目标、更新规模、更新方式、更新内容、底线要求等，落实好城市更新规划重点任务和实施要求。详细指引需衔接相关规划要求，若需要调整相关规划，应在详细指引内容中注明规划调整意向。

1) 片区功能优化与更新目标引导。衔接城市中长期发展战略，统筹城市功能分工，依托产业基础、生态本底等资源禀赋与片区实际发展需求，明确城市更新片

区差异化更新方式与更新目标，确保片区更新方式与城市更新总体目标一致。

2) 片区更新任务传导。建立城市更新总体目标与片区实施任务的层级传导机制，将城市更新专项规划确定的重点任务分解至各片区。

3) 片区更新方式与内容引导。结合城市发展需求和现状基础条件，提出拆除重建、综合整治、保护活化等更新方式引导，细化公共空间提升、老旧小区改造、历史街区修缮等实施内容。

4) 重点项目指引。依据片区资源价值确定更新片区核心资源，细化生成重点项目清单，提出重点项目更新方向、更新任务、更新时序，列明适用的更新配套政策。

(3) 片区管控要求

严格落实城市更新专项规划和其他相关专项规划对底线管控的要求，对城市更新片区提出历史文化保护、海绵城市建设、防灾减灾等管控措施，不破坏地形地貌，不伐移老树和有乡土特点的现有树木，不挖山填湖，不随意改变或侵占河湖水系，排查整治安全隐患，防范应对城市运行中的风险挑战，提高城市安全韧性。本着“差异管控、疏密有度”的强度控制原则，充分协调相关规划，除生态廊道、滨河景观带等结构性控制地区及有特殊控制要求的区域以外，其他城市更新片区可结合实际更新需要，适度调整更新强度。

5.2.7 拟定项目清单

综合考虑目标要求、现状问题、潜力价值、实施条件等多方面因素，拟定城市更新项目清单，明确项目入库、出库的管理规则，确定项目名称、类型、规模和实施时序等。

(1) 分级分类拟定项目

以五年为周期筛选项目，制定分级分类评估体系，优先纳入民生短板补足、安全韧性提升、产业转型升级等项目，明确项目名称、类型、建设规模、实施时序及四至范围等，优先纳入实施主体明确、资金来源确定的项目。

(2) 加强项目清单管理

纳入清单管理的项目，需通过住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源、金融监管等多部门组成的联合审查，从合规性、必要性、可行性等维度进行综合评审。实施过程中定期评估项目进度、资金落实及社会效益情况。

(3) 建立动态调整机制

实施“年度评估+动态调整”，结合年度城市体检动态增补优先项目，对符合

民生急需、政策导向的项目开辟“绿色通道”，优先纳入项目清单。针对政策调整、市场变化等情况，及时优化项目实施时序。建立财政资金与项目库联动机制，根据项目成熟度合理分配资金，确保项目推进与规划目标、更新时序、片区发展需求协同。

5.3 片区分类更新技术指引

5.3.1 产业区聚能增效类

【转型升级老旧厂区】推动老旧厂区转型升级，消除厂区结构安全隐患；更新内部生产环境与设施设备，适配研发设计、智能制造、文化创意等新业态需求；活化利用工业遗产，导入文旅文创产业。

【提升老旧商贸街区】以营造新消费场景为核心导向，优化沿街立面与公共空间，植入艺术装置、互动媒体及休闲外摆，鼓励对街区空间进行主题化、情景化改造，引入策展型零售、沉浸式体验、首店经济等新模式新业态，打造夜间经济集聚区，推动高品质商圈建设。

【盘活低效商办楼宇】重点针对商业商务区、学校、医院等周边区域闲置低效商办楼宇，提升周边环境与配套，推动楼宇空间“绿色、智慧、融合”焕新，培育特色产业集群，打造城市引领性创新活力中心。

5.3.2 城市蓝绿空间扩量提质类

【完善城市绿地系统】完善城市绿地系统，利用“坡坎崖”闲置边角地增补城市公园、城市绿道等，构建“点一线一面”网络化蓝绿空间；融入海绵城市理念，应用透水铺装、下凹式绿地、雨水花园，增强雨水蓄滞与净化能力；围绕交通功能、风貌品质、综合服务提升轨道站场周边公共空间功能品质。

【修复城市生态系统】保护与修复江河岸线、湿地、湖泊及其他生态廊道，实施“两江四岸”与城市消落带生态治理，推动硬质岸线向自然生态岸线改造；实施受损山体、采煤沉陷区、隧道施工塌陷区综合治理，营建本土植物群落、恢复城市自然生境。

【巩固生态治理成效】落实城市空气治理、水源地保护、污染物治理等相关要求，倡导绿色低碳的生产生活方式；腾退高污染、高能耗产业用地，推动传统产业绿色升级；进行既有建筑节能改造，建设绿色建筑。

5.3.3 居住区综合改善类

【清除住房隐患】消除 C、D 级危房安全隐患，修补漏水屋面、脱落外墙，整改老旧楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道和消防设施等，完善楼栋无障碍设施，进行老旧住宅适老化改造、成套化改造等，满足改善性住房需求。

【完善基础配套】综合考虑山地城市居住小区特点，改造老旧居住区燃气、排水、供水、电力、通信等老化市政管网，完善环卫、消防、安防等基础设施，改造配套道路，增加公共活动场地、停车位、充电桩等供给，提升居住区基础保障能力。

【优化公共服务】按照现代社区、完整社区、15 分钟高品质生活服务圈等相关标准，鼓励通过建设嵌入式服务设施完善养老、托育、文体、医疗、应急消防等公共服务设施，满足居民多样化生活需求。

5.3.4 文化传承及特色风貌塑造类

【保护文化资源】深入调查历史文化街区、传统风貌区、历史文化名镇、不可移动文物、工业遗产、历史建筑、成渝古道等城市历史文化资源，严格落实相关保护规定，科学制定保护修缮方案。

【延续传统风貌】延续老街巷、老建筑、老构件、老树木等历史环境要素，保护崖、壁、坡、坎等特色地形地貌，严格管控新建建筑与周边历史风貌的协调性，营造具有地域特色的人文景观。

【创新活化利用】推动“文化+”商旅融合，丰富业态内容、拓展业态类型，发展旅游休闲、文化展示、文旅服务、数字经济等新兴业态，激活片区活力；利用重要历史文化场所，举办文化、节庆活动，增强文化认同感。

5.3.5 其他类

【统筹优化复合空间】整合利用城市地下人防空间、桥下空间及轨道站点周边闲置低效空间，完善交通衔接、通风采光、消防安全与无障碍设施，因地制宜配置便民商业、文体设施、社区服务、停车仓储等复合功能，营造新型复合空间。

【提档升级城市设施】推进城市基础设施生命线安全工程建设，加快老旧管线改造升级；强化城市自然灾害防治，统筹城市防洪体系和内涝治理；加强社会治安整体防控，切实维护城市公共安全。

【数字化智慧赋能】推进城市新型基础设施建设，实施智能化市政基础设施建设改造，推进街区、商圈、社区等城市微单元智能化改造升级，提升城市空间服务能级。

第六章 城市更新片区策划

6.1 一般规定

6.1.1 工作流程

城市更新片区策划由区县（自治县）住房城乡建设部门组织编制，经本级人民政府审定后，报市住房城乡建设部门备案；重点区域和跨区的片区策划，由市住房城乡建设部门组织编制，报市城市更新领导小组审定。

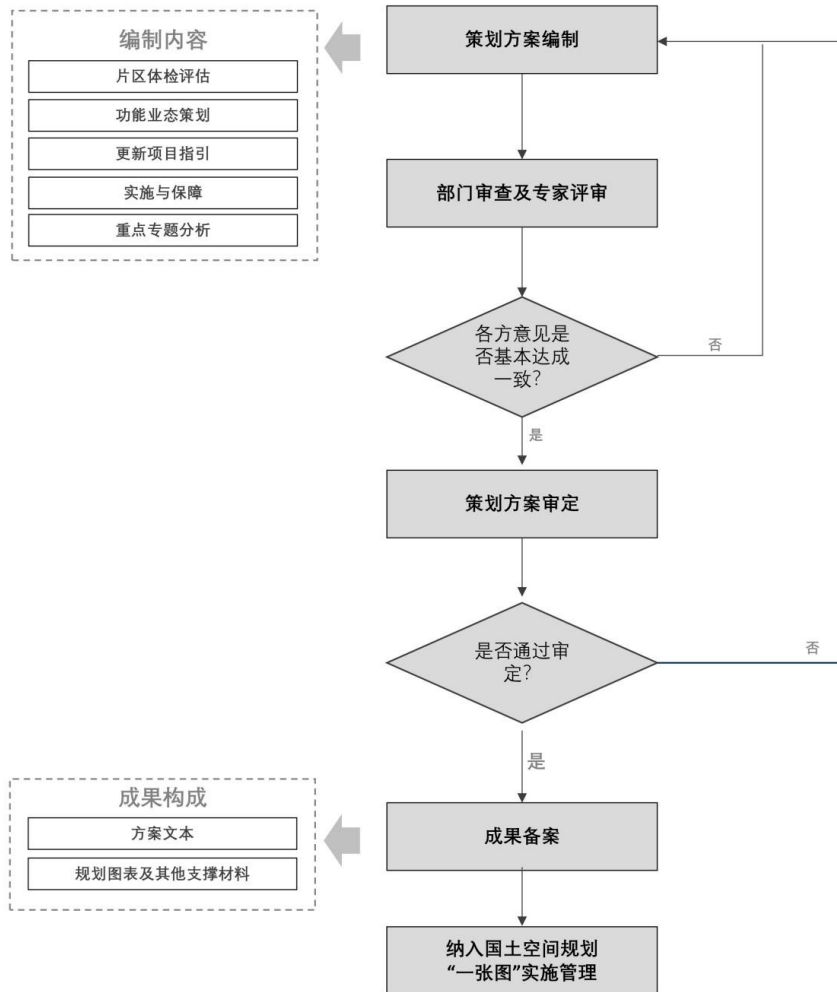


图3 城市更新片区策划工作流程图

6.1.2 片区范围

根据城市更新专项规划，结合土地权属、国土空间规划管理单元、15分钟高品质生活服务圈等边界，统筹考虑片区功能、项目实施计划等因素，综合核定片区范围。

6.1.3 成果要求

城市更新片区策划编制成果应当包括规划文本、规划图表及其他支撑材料。详见“附件2. 片区策划编制模板”。

6.1.4 方案有效期

城市更新片区策划方案的有效期限根据实际情况确定，兼顾实施灵活性与时效性，原则上不超过5年。

6.2 编制要点

6.2.1 开展更新片区体检

（1）构建片区体检指标体系

全面系统评估片区人居环境建设情况，查找片区问题短板与更新资源，深化以问题为导向、项目为牵引的城市体检指标体系。指标体系宜包括闲置资源盘活利用、新业态与新功能植入、产业转型升级、公共空间改造提升、专业化运营管理等内容。鼓励结合自身特色设置指标体系，体现片区差异化发展需求。

（2）体检数据采集

充分利用已有数据资源，综合运用手机信令获取、遥感影像识别、街镇报送、现场踏勘等方式，完善片区体检数据。

（3）更新诉求梳理

结合“市民医生”“三师进社区”等既有工作，通过问卷调查、座谈访谈等方式，梳理居民、政府、产权人、市场主体等各类利益相关方的更新意愿和诉求，形成意愿清单。

（4）全面查找片区问题

对照片区体检指标，重点围绕安全隐患、功能短板、产业能级等问题，对建筑、

设施、小区、街区等具体问题空间进行标图定点，形成问题清单。

（5）全面梳理更新资源

全面分析片区土地、建筑、生态、风貌等资源的分布特征和利用情况，重点梳理闲置商办楼宇、老旧厂房、储备用地、闲置零星地块、背街后巷等更新资源，对各类资源进行标图定点，形成资源清单。

（6）综合评估潜力价值

衔接片区所在区域相关规划功能定位，综合片区更新诉求、现状问题、更新资源、产权情况及实施可行性，综合评价片区更新潜力价值。

6.2.2 划定片区更新格局

（1）衔接更新规划

片区策划方案编制应当对城市更新专项规划提出的片区更新目标、更新方式、更新内容、底线要求等更新指引进行细化与落实。

（2）策划功能业态

在落实城市更新专项规划传导要求的基础上，结合片区实际情况，制定更新片区目标定位、主导功能和业态产业，提出功能转换、产业转型、活力提升要求，确定业态类型、规模以及提升策略。

【目标定位】围绕完善城市功能、发展新质生产力、打造消费新场景等方面，明确片区在区域发展中的差异化角色，提出合理的目标定位与主导功能。

【业态类型】结合城市和周边区域的产业布局情况，根据片区资源禀赋条件，开展业态策划研究，重点衔接城市产业升级需求，结合地方实际，优先布局科技创新、现代服务等产业，从社会需求、市场容量、经济平衡等角度提出各类功能业态及规模比例要求。

【提升策略】提出片区更新策略，包括引导更新片区功能转换，推动业态向创新、服务功能转型，培育符合城市未来发展方向的新兴业态，强化业态复合性与空间适配性。

（3）划定总体结构

按照“串点成线、集线成片、成片拓面、一次成型”思路，统筹形态、业态、文态和神态，挖掘新空间、塑造新场景、培育新业态、展示新形象。

1) **串点成线**：聚焦核心节点，构建功能联动脉络。以商业商务中心、传统风貌区、城市门户、城市地标、市民服务中心等关键功能节点为锚点，通过线性空间串联，

形成功能互补、活力贯通的“功能链”。

2) 集线成片：整合多元廊道，塑造功能复合单元。将滨江岸线、轨道风景线、入城大道、美丽廊道、山城步道、山城绿道、特色街巷等功能廊道整合为统一的功能片区。

3) 成片拓面：拓展更新辐射范围，实现全域协同提升。以重点更新区域为核心，带动周边区域联动更新，打造现代社区、15分钟高品质生活服务圈、历史文化街区等城市功能品质提升片区，形成“核心引领、多点支撑”的全域更新格局。

4) 一次成型：全周期统筹，确保更新品质与可持续性。从功能业态策划、空间设计到实施运营全周期一体化推进。

(4) 明确重点任务

针对群众急难愁盼问题，围绕更新总体目标定位、衔接功能业态提升策略，分类梳理片区更新重点任务，形成更新任务清单。

(5) 核算片区更新指标

根据片区更新内容，核算片区“留改拆增”更新规模。

在满足规划要求的前提下，允许适度增加建筑规模。对增加公共服务功能的城市更新项目，有条件的可给予建筑面积支持。城镇老旧住房拆除重建，地上建筑规模优化调整和非成套住宅改造涉及的厨房、卫生间、公共服务配套设施指标优化应参考相关政策执行。

在满足国土空间规划强制性内容前提下，经论证，符合相关规定的可以对建设规模进行挪移，严格按“增减同步”或“先拆除后增加”的时序实施。

6.2.3 生成城市更新项目

综合研判片区更新潜力、功能业态、设施和交通承载力等要素，提出更新模式和实施路径，确定更新项目，划定项目实施范围，提出片区内项目统筹实施、存量盘活等要求，明确政府、市场与居民之间合理共担的资金模式。

(1) 更新模式与实施路径

综合片区内产权状况、空间价值、实施成本等多要素，通过系统性评估与科学研判，综合确定合理的更新模式。

考虑片区内自然环境、人文特色、经济发展水平等因素，科学制定更新实施路径，鼓励采用微改造、渐进式更新等方式，保留片区历史记忆，推动空间品质提升。

鼓励运营前置，引入专业运营方提前介入功能业态策划；搭建协同工作平台，

由规划、建筑、经济、运营等专业人员组成联合团队，在功能业态、空间布局、经济性测算等方案生成关键环节协同谋划、相互校验，确保方案在空间、功能和经济上的统一性，强化项目可实施性。

（2）项目生成与实施范围划定

根据片区功能业态策划、更新实施策略，优先布局安全隐患消除、基础设施补短板、公共服务提质等民生类项目，稳步实施消防灭火救援能力提升、抗震加固、应急设施完善等安全类项目，有序推进产业载体升级、消费场景焕新等发展类项目。综合考虑项目及周边的空间关联性、产权边界、实施可行性等，合理划定项目实施范围。

（3）统筹实施要求

统筹更新片区内存量空间资源，打破单一项目独立运作模式，合理调配片区内更新资源，将功能互补、空间关联的项目有机组合，提出项目捆绑实施策略，协调项目实施主体间相关利益，综合测算项目收益，实现资源共享、成本共担，提升整体实施效益。

对于涉及保障性住房建设、历史文化保护利用、老旧小区改造等民生属性强、社会关注度高的项目，在组合实施时要优先满足居民对改善居住条件、保护社区记忆等诉求，在实施计划中予以优先安排。

（4）资金共担模式

按照“谁受益、谁负担”原则，明确公益性项目、经营性项目等不同类型的资金组合方式。公益性项目以政府财政投入为主，探索“公益+商业”的混合模式，周边配套适量商业设施，通过商业运营收益反哺项目建设与后期维护，减轻政府财政压力。经营性项目以市场融资为主，撬动社会资本参与，按照市场化原则进行收益分配，确保项目投资方获得合理回报。针对涉及住户改造的项目，可根据住户房屋面积、受益程度等因素，制定科学合理的分摊标准，构建资金共担机制。

（5）政策需求清单

梳理片区更新所需的规划、土地、审批、金融、财税等支持性政策条文，形成政策需求清单，作为部门联合审查的决策要点。

6.2.4 开展重点专题分析

城市更新片区涉及下列情形，应当开展相应的专题分析：

（1）涉及对现行详细规划进行修改的，应当开展详细规划修改专题分析，并提出具体的规划修改建议方案。

（2）涉及城市重要开敞空间、城市重要历史文化区域，对城市结构、空间风貌有重要影响的，应当开展重点地段城市设计专题分析，提出开发建设强度、空间形态、建筑风貌、公共空间、城市综合交通、市政基础设施、公共服务设施、历史文化保护、海绵城市等设计引导。

（3）涉及重点工业片区、商业商务核心区等产业转型升级的，应当开展产业升级专题分析。

（4）涉及文物保护单位及建设控制地带，经市政府核定公布的历史建筑、传统风貌区、未定级不可移动文物、古树名木及其他历史文化资源的，应开展历史文化保护专题分析。

（5）涉及商业中心、旅游景区、历史文化街区、学校医院周边等重点拥堵区域道路系统优化的，应当开展道路交通系统优化专题分析。

6.3 更新任务分类指引

6.3.1 既有建筑改造利用

拆除或加固城市C、D级危旧住房，推进非成套住房改造，鼓励采用加固、改建、重建、扩建等多种方式，切实消除房屋安全隐患。

对存在抗震安全隐患且具备加固价值的城镇房屋，按照相关技术标准要求进行维修加固，设计和施工应做到抗震安全、经济、合理、有效、实用。

提高既有建筑绿色化水平，选择适宜的绿色技术、工艺、设备，采用绿色建材和可循环、可再利用材料，对既有建筑的主体结构、用能系统、场地环境、室内环境等实施绿色改造。

加强老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等存量房屋改造利用，推动建筑功能转换和混合利用，根据建筑主导功能依法依规合理转换土地用途。

6.3.2 城镇老旧小区整治改造

摸清管网现状，推进管线改造提升和修补建设，更换陈年老化管网，保障小区供水、供电、供气安全，改善通讯网络覆盖短板。

梳理、整合闲置和低效存量资源，更新改造为基本公共服务设施或物业管理用房，增设基本公共服务设施、便民商业服务设施、社区服务站等，推行一站式便民服务。

支持有条件楼栋加装电梯，在满足现行安全技术规范和国家标准要求的基础上，提高住宅老旧电梯的安全性、可靠性和能效水平。

以“小切口、微改造”方式完善小区停车、充电、生活垃圾分类等配套基础设施，补齐社区食堂、养老、托育等“一老一小”公共服务设施短板，开展适老化、适儿化改造。同步完善小区长效管理机制，注重引导居民参与和监督。

6.3.3 现代社区建设

现代社区场景营造宜与“15分钟高品质生活服务圈”同步打造。围绕九大场景，优先补齐“一老一小”服务短板和社区党群服务中心、便民商业、运动健身场地、无障碍设施、停车场地等设施。

鼓励利用闲置空间，因地制宜增设快递员、网约配送员等新就业群体服务站点，提供休息、用餐、充电等服务。鼓励聚焦轨道站点、核心商圈等周边街区，塑造富有烟火气、人情味和幸福感的特色消费新场景。

鼓励将基础物业、社区托育、居家养老、无忧学堂等社区公益性服务空间，与社区商业和物业经营等商业经营空间统筹整合运营。

6.3.4 老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造

系统改造老旧街区外立面，延续历史元素，结合灯光、广告、科技手段，塑造新旧交融形象，打造活力多元地标。

丰富老旧商业区业态，创新消费场景，植入旅游、酒店、会展、娱乐、体验等多元功能，引入创新品牌旗舰店、概念店、定制店、首发店、老字号等，积极盘活商区、校区、院区、园区周边闲置商办楼宇，打造城市创新活力中心。

市场化推动老旧厂区更新盘活和工业遗产保护利用，鼓励权属单位跨界合作，发展文创、科创等新型服务产业。

鼓励盘活存量空间发展文创、康养、科创等扶持产业。围绕产业人群需求，配

套职业交往、培训、休闲功能，吸引高端人才。

采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式实施城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生活环境。

6.3.5 完善城市功能

建设多层级、全覆盖的公共服务网络，充分利用存量闲置房屋和低效用地，优先补齐教育、医疗、养老、文化、体育等领域公共服务设施短板，满足人民群众生活需求。

增加普惠托育服务供给，构建“家庭—社区—机构”三级托育服务网络，推动存量建筑改造为社区普惠托育点，支持幼儿园开设托儿班，鼓励企事业单位设立员工子女托育中心。

加强公共场所适儿化改造，在商超、公园等区域增设母婴室、儿童安全活动区及无障碍通行设施。

结合存量建筑改造增设老年人日间照料中心，充分融合“医疗+养老”“餐饮+养老”等新模式，构建涵盖医养结合、老年助餐在内的兜底性、普惠型、多样化养老服务体系。

6.3.6 城市基础设施建设改造

统筹地下空间开发与管廊隐患排查，更新改造燃气、供排水、电力等各类老旧管网，健全运维机制；统筹推进公共消防设施建设改造，改善消防车通道和消防水源现状；结合道路改造分批建设智能缆线管廊，高风险区增设泄漏监测设备。

加密次支路网，打通断头路；拓展慢行空间，保障慢行系统连续性；落实人车分流，完善无障碍设施；停车泊位供需矛盾突出区域，经论证后可结合支路、生活性次干道路设置分时段划线停车位。

推动老旧公交站场设施改造，优化公交站点间距及智能设施，提升舒适性；完善“轨道+公交+步道”便捷通勤换乘系统，改善“最后一公里”通行，提升轨道交通分担率。围绕提升交通功能、风貌品质、综合服务等方面，推动轨道国有资产盘活、轨道客流提升、综合服务提质，以轨道站点支撑商区校区院区园区发展，建设轨道站场宜居宜业宜游城市空间。

实施供水改造，推行污水厂网一体化及雨污分流；合流制区增设截流设施，建设再生水处理站，采用热解碳化技术资源化处置污泥，构建整合水质监测与泵站调

控的智慧监管平台。

推进城市新型基础设施建设，实施智能化市政基础设施建设改造，推动实物更新与数字孪生有机结合，打造城市数字孪生系统。安装接入“水电气讯路桥隧轨”数字孪生和物联感知设备，提升城市安全韧性水平和风险预警管控能力。

6.3.7 修复城市生态系统

坚持治山、治水、治城一体推进，修复受损山体和采矿沉陷区；实施城市水环境、水生态、水资源综合治理，优化岸线及消落带功能，巩固城市黑臭水体治理成效；推进海绵城市建设，修复受污染建设用地。

合理布局城市绿环绿廊绿楔绿道，统筹布局城市阳台，优先在城市基础设施周边、居住区附近、桥下空间、闲置绿地、附属空间等区域建设口袋公园和运动场地。推进城市“增绿添园”“增花添彩”，建设山城绿道，打造“立体绿城”。

提质老旧城市公园，统筹无障碍设施、儿童游乐设施等建设，因地制宜完善公共停车位，补齐直饮水、公厕等服务设施，打造全龄友好公园。利用城市公园空闲地、草坪区或林下空间开展文体活动，促进开放共享。

6.3.8 保护传承城市历史文化

深入调查历史文化资源，摸清文化遗产资源底数，科学制定保护修缮方案，贯彻“先调查后更新”“先考古后出让”的保护前置机制。

延续历史文化区空间尺度、街巷肌理、历史风貌等人文环境，加强对受损、灭失历史要素的修缮与保护；严控老建筑拆除，杜绝拆真建假。

保护老围墙、老石阶、旧驳岸、古树名木等历史环境要素，不随意破坏建筑风貌、不砍古树老树；采取传统工艺和材料对历史建筑进行保护、修缮、整饰，整治不协调建筑与景观。

挖掘老建筑、老街巷、老地名的历史文化内涵，提炼传承城市记忆的文化符号，完善一体化文化标识及导视系统，延续历史文脉。

第七章 城市更新项目实施方案

7.1 一般规定

7.1.1 工作流程

项目实施方案由实施主体负责编制，经区县（自治县）人民政府审定后市住房城乡建设部门备案。重点项目实施方案审定前需征求市城市更新提升领导小组意见。

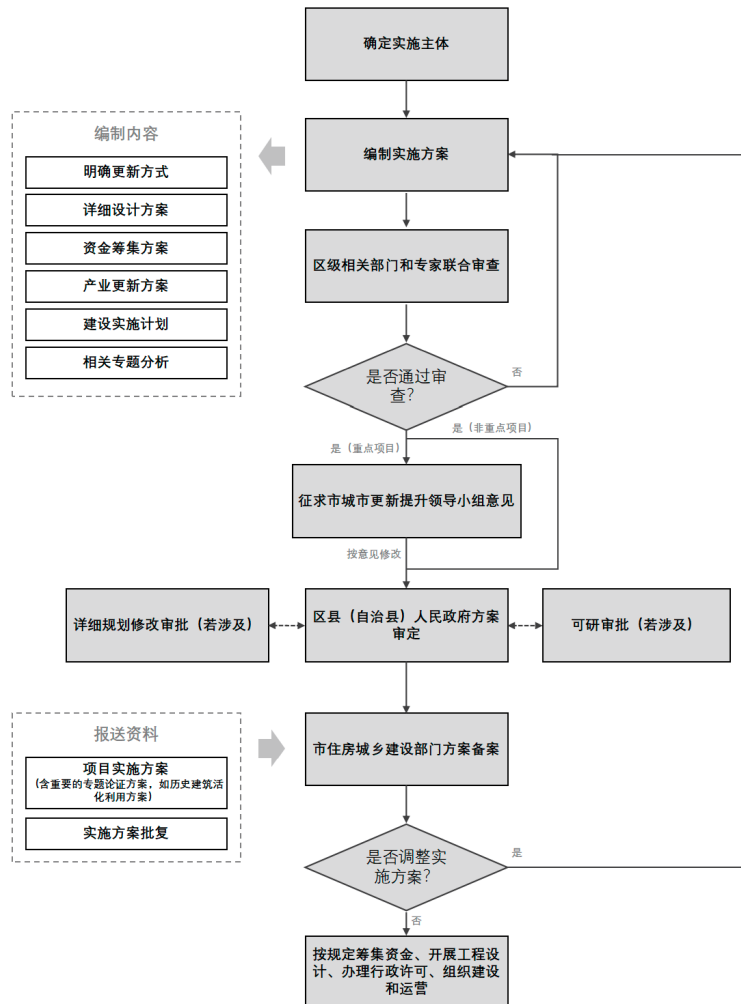


图4 城市更新项目实施方案工作流程图

7.1.2 编制范围

编制范围原则上为城市更新片区策划划定的单个或多个统筹实施的城市更新项目范围。

编制项目实施方案时，可根据用地权属的独立性、权属人更新意愿、项目实际需求、经济效益、实施时序、周边规划道路情况及国土空间详细规划地块完整性等因素对项目范围进行优化。

7.1.3 成果要求

项目实施方案的成果包括方案文本、重要图表和其他支撑材料。详见“附件3. 项目实施方案编制模板”。

7.1.4 有效期限

项目实施方案的有效期限为自批准之日起2年。

7.2 编制要点

7.2.1 现状调查与意见征询

(1) 衔接体检成果

项目实施方案应结合城市体检结果，依据体检诊断出的问题短板、安全隐患和更新资源等，确定项目更新任务。

(2) 进行调查评估

通过现场踏勘、问卷调查与资料查阅，对项目内及周边人口结构、土地利用、既有建筑、功能业态、历史文脉、设施载体、市政管线、空间环境等方面当前时效信息进行调查分析，明确现状特征与存在的问题。

(3) 梳理更新资源

深入调查既有建筑、闲置土地、公共设施、历史文化资源等的现状情况，统筹考量规划用途、改造条件和完善城市功能需要，综合评估其改造潜力以纳入更新资源。系统整理各类更新资源的类型、数量、规模、权属与使用情况。

(4) 征询更新需求

实施方案编制过程中应与产权所有人进行充分协商，广泛征询周边居民、市场

主体和其他利害关系人意见，精准了解更新需求，并将相关内容纳入更新任务。

7.2.2 更新目标与更新方式

(1) 提出功能定位

依据城市更新片区策划及相关规划，综合考量项目区位条件、资源本底、历史文化、功能业态与改造需求等要素，提出项目的总体功能与发展定位。

(2) 制定更新策略

围绕项目功能定位，突出公益性贡献、可持续模式和项目特色等，合理提出产业、设施、文化、生态等方面具体更新策略。

涉及产业转型升级的，应包括经济产出目标、产业准入方向、配套功能完善以及区域协同要求等。

涉及历史风貌保护利用的，应包括建筑风貌保护要求，处理好保护和利用的关系，提出保护利用措施。

涉及居住社区更新改造的，应包括居住社区的公共环境整治、配套设施完善、适老化改造等。

涉及公共服务设施改造的，鼓励开展存量空间复合利用、资源共享、弹性转换等。

涉及轨道站场更新改造的，应系统性提升轨道站场交通功能、风貌品质与综合服务功能等。交通功能提升方面，需通过增加出入口、建设换乘通道、增设扶梯与垂梯，以及完善周边道路、公交接驳与慢行系统来实现优化；风貌品质提升方面，重点优化站外装饰装修、文化墙及广告位等；综合服务功能提升方面，应同步优化标识导视系统，充分挖掘站点内外闲置空间的经营潜力。

(3) 确定更新方式

根据更新资源的利用价值与改造条件，考虑项目经济平衡，综合确定各更新资源的更新方式，明确项目保留、改造、拆除、新建的具体范围及规模。

7.2.3 开展详细方案设计

落实项目更新策略与更新方式，开展总平面、建筑、设施配套、场地环境、交通系统、地下空间利用、历史文化保护等详细设计，清晰表达更新改造前后的对比情况。

涉及详细规划修改的，应当按程序同步开展详细规划修改相关工作。

（1）建筑布局

优化建筑功能布局，结合项目需求植入多元复合功能；新建建筑需与周边既有建筑肌理相协调，延续街巷尺度、空间序列与院落组合形式，避免突兀的高度或体量变化；建筑风貌需与本土文化特征相融合，重要节点可采用现代设计手法实现新旧对话。

（2）交通系统

优化道路结构体系，在条件允许时可合理调整或增设地块出入口、加宽路幅、实行人车分流；应明确应急疏散通道，保证消防车道有合理净宽和转弯半径；开展停车需求与缺口测算，充分利用闲置空间、地下空间增设停车位。涉及轨道站场提升的，应包含增加轨道出入口、实施轨道换乘通道建设、新增扶梯垂梯，以及完善周边配套道路、公交接驳、慢行系统等。

（3）设施配套

明确新增和改造设施的类型、规模、位置等内容；涉及老旧小区和老旧街区改造的，应优先补齐社区服务设施短板；涉及排水设施改造的，应按雨污分流原则制定改造方案。

（4）场地环境

利用边角地、插花地等增加公共绿地；结合历史文脉、场地生态和居民需求确定景观功能主题，明确导视系统、活动设施、无障碍设施、海绵城市设施、植物配置等建设要求；选择适应本地气候及土壤条件的植物品种，提高乡土植物应用水平。

7.2.4 制定产业策划方案

深入剖析项目资源本底与相关产业生态链条，明确产业更新目标、空间落位、导入计划与运营模式。强调因地制宜、特色发展，充分发挥区域产业基础、历史文脉、区位交通与人才资源等优势，塑造具有市场竞争力和持续活力的产业发展格局。

（1）招商运营前置

产业策划方案编制应充分开展市场调研，加强对接潜在运营企业、行业协会、投资机构等，征求与吸纳意向运营主体对业态组合、空间体量、上下游配套、运营服务等方面的需求。鼓励引入产业运营企业共同参与项目实施方案编制。

（2）产业更新目标

明确项目主导产业、辅助产业和配套产业，形成清晰的产业（业态）生态链条或图谱。设定可量化评估的产业发展目标，包括但不限于产值规模、税收贡献、就

业岗位数量等。结合项目类型与区域导向，可设立特色化指标，如文化 IP 数量、夜间经济活力指数、相关活动举办频次等。目标设定宜分阶段明确，并与区域产业发展规划相衔接。

（3）产业空间落位

明确各类产业（业态）的空间布局、规模配比和建筑形态要求。遵循产业生态逻辑，将关联度高、产业链上下游关系紧密的业态与企业进行集中布局。倡导功能复合，优化产业空间与文化、居住及公共服务空间的衔接，通过功能叠加激发区域全时活力。

（4）产业导入计划

制定分阶段、可操作的产业导入与培育计划。明确资源投放时序，提出针对性的招商策略和目标企业清单，并匹配相应的产业扶持政策、租金优惠方案和服务配套建议等。前期应重点引入与项目主导产业方向一致、具有较强带动效应与成长性的企业。后期围绕主导产业人群需求与服务缺口，合理配置生活服务类业态，提升项目整体服务能力。

7.2.5 明确资金筹集方案

测算项目更新改造和运营等各项费用，提出项目资金方案，明确项目资金来源、筹措方式。预估项目投资回报和收益，确保风险可控、财务可持续。

（1）经济测算

对项目涉及的土地、建设、安装、管理、运营、财务等主要投资成本进行测算。明确项目经济收益来源，预估项目的资金回报方式和收益水平，测算项目现金流量、投资回收期、内部收益率等经济指标。

（2）资金筹集

统筹考虑各级财政安排的城市更新资金、融资资金、市场主体资金、权利人自筹资金和其他符合规定的资金投入城市更新项目，提出各类资金的规模占比与使用方向。

7.2.6 提出项目实施计划

遵循公共利益优先和利益平衡原则，与土地储备、供应等计划相协调，拟定项目实施计划。涉及分期实施的，宜将公益性内容安排在首期交付使用。

7.3 项目专题分析

涉及详细规划修改、地灾评估、社会稳定风险评估、环境影响评价、可行性研究、消防安全论证等专项许可与审批的项目，应将相关专题内容纳入项目实施方案。需进行联合审查的项目，上述相关内容应编制专题报告，形成“多案合一”方案。

7.3.1 详细规划修改专题分析

涉及详细规划修改的，应详细说明修改前后的地块划分、用地性质、开发强度、公共服务设施、市政基础设施及管线、道路交通系统、地下空间开发等控制要求。因社会经济发展确需修改的文化、教育、体育、卫生、公共绿地、广场、公共安全设施等用地，应在满足其相应服务半径及技术规范要求的前提下另择用地等量置换。必要时，应开展城市配套设施承载能力论证、城市交通影响论证、城市环境影响论证、城市设计及景观影响论证、对周边其他业主或已实施项目影响论证等。

7.3.2 地质灾害评估专题分析

涉及地质灾害评估的，应按《地质灾害危险性评估规范》（GB/T 40112）要求，在项目实施方案内说明地质灾害评估工作级别。条件允许时，应预测城市更新项目在建设过程中和建成后可能引发或遭受的地质灾害，分析项目内及周边现状或潜在的地质灾害的危险性、工程建设引发地质灾害的危险性、建设工程可能遭受地质灾害的危险性，提出地质灾害危险性综合分区评估及防治措施等。

7.3.3 社会稳定风险评估专题分析

涉及社会稳定风险评估的，应在项目实施方案内说明项目的风险等级。分析对居民、就业人群、企业主等各方利益群体的影响，针对有可能发生的不稳定因素提出应对措施。

7.3.4 环境影响评估专题分析

涉及环评审批的，应结合项目的更新方式、更新内容以及功能变化等因素，分析评估项目对环境的影响，包括环境现状调查与评价、环境影响预测与评估、环境风险评价等内容，对自身及周边环境有影响的应提出环境保护措施。

7.3.5 可行性研究专题分析

涉及可行性研究报告审批的，应根据设计方案、经济测算、资金筹集和实施计划等内容，开展项目可行性分析，包括经济可行性分析、社会效益分析、风险评价分析等内容。

7.3.6 消防安全综合保障补充方案

因受区域、建筑本身以及市政基础设施等条件限制，对满足现行国家和我市工程建设消防技术标准确有困难的，可根据现状和改造后的建筑规模、使用功能、火灾危险性等因素编制消防安全综合保障补充方案，运用消防安全工程学原理，采取综合保障技术措施和安全管理措施，通过先进、适用的分析工具和方法验证，达到现行国家工程建设消防技术标准强制性条文规定的目标、功能和性能，并满足灭火救援的相关要求。消防安全综合保障补充方案的编制与审查方法另行规定。

7.3.7 管线更新方案

涉及管线更新改造的，应结合地下管线实测资料和管线专项规划，制定管线更新方案，明确改造管线类型、管径、走向、敷设方式、保护措施、综合管线横断面等内容，协调与其他管线及建筑物的空间关系。

7.3.8 历史建筑活化利用方案

涉及历史建筑活化利用的，应提出历史建筑的活化利用目标、功能定位、利用方式、业态策划及运营管理措施，明确保护与利用协调要求，确保历史建筑合理利用，延续文脉，提升活力。改造面积大于1公顷的老街区、老厂区等历史文化区改造项目或涉及5栋以上具有保护价值建筑的项目，需开展历史文化资源调查，组织专家开展评估论证，评估论证结果向市住房和城乡建设部门报告备案。

第八章 附件

附件 1 城市更新专项规划编制模板

XX 区（县）城市更新专项规划 文本

第一章 总 则

说明规划背景、规划目的、指导思想、规划依据、基本原则、规划范围和期限等。

第二章 城市体检

说明城市体检发现的短板弱项、存量资源、更新潜力综合评估结论等。

第三章 规划目标

说明五年期总体目标及可量化、可考核的年度工作目标。

第四章 重点任务

分条说明创新活力、宜居品质、绿色生态、安全韧性、历史文化、智慧高效等更新任务、行动策略及相关要求。

第五章 城市设计指引

说明城市功能结构与空间形态优化要求，确定房屋、小区、社区、城区、城市的更新设计原则和视线通廊、特色风貌等城市设计引导要求，明确文化遗产保护、海绵城市建设、安全韧性等管控措施。

第六章 更新片区指引

阐述更新片区划定情况，明确更新片区分布、规模、类型等，分类进行指引。针对有需要的重点片区，应结合重点片区城市设计，明确各片区的功能定位、更新规模、更新方式、更新内容、底线要求、重点项目及配套政策等。其中涉及规划调整的需单独说明。

第七章 城市更新项目清单

列明项目名称、类型、规模、四至范围及实施时序，说明项目管理与调整规则。

第八章 保障措施

提出工作组织管理架构、公众参与、资金保障、实施计划等相关措施。列明土地、财税、金融、审批等配套支持政策建议。

附表 1 更新片区指引表

附表 2 更新项目清单计划表

表 1 更新片区指引一览表

更新片区名称	占地面积(公顷)	主要资源	主要问题	主导功能	更新指引

表 2 更新项目实施计划表

更新片区名称	项目名称	任务类型	用地面积(公顷)	估算投资	更新方式	更新内容	实施时序	备注

XX 区（县）城市更新专项规划 图集

规划图表是规划文本的空间化、可视化表达，需与文本内容一一对应，应包括规划范围图、更新对象分布图、相关规划分析、更新任务规划图、城市设计引导图、更新片区划分图、更新片区分类指引、更新项目实施计划表等。

电子数据成果的文本正文采用 word 格式或 pdf 格式。图纸采用 jpg 格式，图纸比例宜采用 1:2000-1:10000，图纸目录和表达内容可根据需要拆分与增减。

（一）现状图

（1）规划范围图。基于相关基础调查数据，标明本次规划的空间范围。

（2）更新对象分布图。基于存量资源摸排结果，分类标注更新对象，直观反映城市更新的重点区域。

（3）相关规划分析图。汇总国民经济和社会发展规划、国土空间规划及各相关专项规划中关于城市更新的主要图件。

（二）规划图

（1）更新任务规划图。将城市更新重点任务落位至空间，标注各任务的实施范围与空间布局。

（2）城市设计引导图。以图示形式表达视线通廊、重要景观节点、绿地系统与开敞空间、特色风貌交通走廊、文化遗产保护、安全韧性等城市设计管控要求。

（3）城市更新片区划分图。划示更新片区的空间范围，标注更新片区区位、边界、类型。

（4）城市更新片区指引图。按照更新规划确定的片区分类，形成分类指引图纸与表格。标注重点更新片区位置范围、功能导向、控制性要求及引导性要求。

（5）其他更新规划研究内容形成的图纸与表格。

XX 区（县）城市更新专项规划 附件支撑材料

主要包括城市体检报告、城市设计相关成果、专题研究、会议纪要、部门意见、专家论证意见等。

附件 2 城市更新片区策划编制模板

XX 片区策划方案

一、区位和策划背景

1. 策划背景

梳理国家和地方城市更新政策，说明更新背景。

2. 上位规划解读

梳理国民经济和社会发展规划、国土空间规划、城市更新专项规划等相关规划对本片区更新的更新指引与相关要求。

3. 区位条件

说明更新片区的位置、范围、在区域中的功能定位和作用，阐述片区更新必要性。

二、片区体检评估

1. 城市体检衔接

衔接城市体检成果，将问题清单、资源清单、整治建议清单等作为重点调查核查、评估内容。

2. 更新诉求

通过问卷调查、座谈访谈等方式，梳理居民、政府、原产权人、市场主体等各类利益相关方的更新意愿和诉求，形成更新意愿清单。

3. 片区问题

按照定性与定量、主观与客观相结合的原则分析论证综合评价片区范围内的城市人居环境质量，查找问题楼栋、老旧小区、公共服务设施、道路交通、市政设施等方面的问题，形成问题清单，并进行标图定点。

4. 更新资源

梳理片区范围内商业商办、历史文化、绿色生态、公共服务及其他低效闲置资源，形成更新资源清单，并进行标图定点。

三、功能业态策划

1. 更新目标定位

阐述片区更新目标与功能定位。

2. 空间功能结构

划定重要节点、重点轴线及各功能片区总体空间布局。

3. 片区产业策划

围绕总体目标定位与总体功能结构，结合周边区域的产业布局情况，根据片区资源禀赋条件，开展业态策划研究，重点衔接城市产业升级需求，结合地方实际优先布局科技创新、现代服务等产业，从社会需求、市场容量、经济平衡等角度提出各类功能业态及规模比例要求。

4. 更新策略与任务

坚持目标导向和问题导向相结合原则，针对性提出片区更新策略，并形成更新任务清单。

5. 更新方式与规模

明确“留拆改增”更新区域，量化更新规模及指标。

四、更新项目指引

1. 更新项目划分

综合考虑空间关联性、产权边界、实施可行性等，合理划定项目实施范围。

2. 更新方向

说明项目更新思路、总体目标、功能业态等内容。

3. 更新方式

说明项目更新总规模并核算“留拆改增”指标。

4. 更新内容

说明更新项目子工程构成及具体更新改造内容。

5. 实施模式与利用平衡

提出土地收储及供应建议模式、建设运营模式，测算投资及收益情况，提出资金筹措方案、利益平衡方案。

五、实施与保障

1. 实施计划

制定分期实施计划，明确各更新子项目具体实施时间及资金安排，形成《更新项目汇总表》。

2. 实施保障

提出片区更新保障措施，梳理片区更新所需的规划、土地、审批、金融、财税

等支持性政策条文，形成政策需求清单。

3. 效益分析

对片区更新产生的社会、经济、生态等效益进行分析评价。其中，社会效益重点评估民生服务改善、历史文脉传承、公共空间品质提升等公共利益总体成效；经济效益重点评估功能业态升级对就业岗位、固定资产投资等核心指标的长期拉动效应，兼顾社会资本收益与政府财政可持续性平衡。

六、专题分析

1. 详细规划修改专题分析（若涉及）

包括现状评估、调整必要性论证、建议修改方案等内容。

2. 城市设计专题分析（若涉及）

包括开发建设强度、空间形态、建筑风貌、公共空间、城市综合交通、市政基础设施、公共服务设施、历史文化保护等设计引导。

3. 产业升级专题分析（若涉及）

包括现状产业诊断、宏观趋势与区域机遇、产业定位与业态策划、实施路径与招商策略等内容。

4. 历史文化保护专题分析（若涉及）

包括资源价值评估、保护层级与范围划定、保护技术要求、活化利用策略等内容。历史文化资源应重点对改造面积大于1公顷或涉及5栋以上具有保护价值建筑的项目进行评估论证。

5. 道路交通系统优化专题分析（若涉及）

包括现状交通评估、交通需求预测、优化方案设计、交通组织与管理等内容。

6. 海绵城市专题分析（若涉及）

包括片区海绵城市现状分析，结合片区更新内容，提出海绵城市管控原则和要求，明确海绵城市建设方案。

七、重要图表

包括但不限于更新潜力分析图、功能业态策划图、更新方式规划图、更新片区设计图、更新项目分布图、更新项目汇总表等。

1. 更新潜力分析图。以图示形式标注片区内建筑现状、人口分布、公共服务设施等，叠加历史文化资源、存量资源分布等要素，直观展示更新资源分布和潜力情况。

2. 功能业态策划图。划定总体空间结构，标注主要功能及业态类型，明确各

类功能的规模与比例。

3. 更新方式规划图。区分“留改拆增”等更新方式，标注不同更新方式的实施范围与边界。

4. 更新片区设计图。以城市设计导则形式表达公共空间、开发强度、交通组织、海绵城市、市政设施等设计要求标注历史文化保护范围与特色风貌管控线。

5. 更新项目分布图。以图表形式将策划生成的更新项目空间落位，标注项目名称、类型、实施范围及与周边设施的捆绑关系。

6. 更新项目汇总表。以表格形式列明项目名称、类型、更新模式、实施范围、投资估算、资金来源及实施计划等。

八、其他支撑材料

其他支撑材料是片区策划的过程性依据与技术支撑，需完整留存并作为规划实施的参考，包括意见征求情况、评审意见等。

附件3 城市更新项目实施方案编制模板

XX 项目实施方案

一、项目背景

说明国家及地方层面城市更新相关政策；说明国民经济和社会发展规划、国土空间规划、产业发展规划、城市更新专项规划、城市更新片区策划等项目提出的要求与指引。

二、项目现状

1. 区位分析

说明项目地理位置和占地范围，分析其在区域中的功能地位和作用。

2. 本底分析

对项目内人口、土地、建筑、设施、业态、文化、生态等本底情况和城市体检结果进行分析，说明相关权利人的更新意愿与诉求。

3. 分析总结

说明项目存在的主要问题和具备的优势条件。

三、更新定位与策略

1. 功能定位

说明项目功能性质的总体定位。

2. 更新策略

说明产业、土地、建筑、设施、文化、生态等方面具体更新策略。

3. 更新资源

说明更新资源类型、数量、规模、权属、现状功能及分布情况。

4. 更新方式与规模

说明项目总建筑面积和保留、改造、拆除、新建的建筑面积，计算拆除比、拆建比。

四、详细方案设计

结合更新项目的功能定位与策划，开展方案设计，包括主要经济技术指标、总平面设计、竖向设计、建筑设计、绿化景观设计等，细化市政工程管线规划设计和管线综合方案、历史文化保护方案、消防设施布局方案、绿色建筑方案等。

1. 总平面设计。包括场地分析与整合、功能布局规划、空间形态塑造、出入口与流线组织等。

2. 建筑设计，包括建筑形态设计、建筑功能与空间设计、建筑结构与材料选择和建筑节能设计等。

3. 设施设计，包括给水、排水、电力、通信、燃气等市政基础设施设计，消防设施、安防设施、防洪排涝、海绵城市设施等安全防护设施设计。

4. 交通设计，包括道路系统规划、交通组织设计、公共交通设计等。

5. 地下空间设计，包括地下空间功能规划、地下空间布局设计、地下空间结构设计、地下空间设备设计等。

6. 历史保护设计，包括历史建筑评估与修复、历史街区风貌保护、历史文化传承与利用、保护规划与管理等。

五、产业更新方案

1. 产业更新目标

说明项目的主导产业、辅助产业和配套产业，形成产业（业态）生态链条或图谱，设定产值规模、税收贡献、就业岗位数量等目标指标。

2. 产业空间落位

说明各类产业（业态）的空间布局、规模配比和建筑空间要求。

3. 产业导入计划

制定产业导入与培育计划，说明资源投放时序，提出招商策略和目标企业清单，匹配相应的产业扶持政策、租金优惠方案和服务配套建议等。

4. 运营模式

制定项目可持续运营模式，说明运营主体、资产管理、收益分配、各方权利义务和运营监管要求等。

六、资金筹集方案

测算项目更新改造和运营维护各项费用，明确项目资金来源和筹措方式，预估项目投资回报和收益。

1. 项目投资测算

对城市更新项目全过程实施过程中的土地、建设、运营、维护、安置补偿等各类费用进行详细估算，明确投资总额。

土地费用估算，包括地价、土地补偿费等。

建设费用估算，包括建安成本、配套设施费用等。

运营费用估算，包括日常运营成本、营销费用等。

维护费用估算，包括设施维护费用、环境维护费用等。

安置补偿费用，包括拆迁补偿费用、过渡安置费用、其他补偿费用等。

2. 收益测算

说明项目收益来源，包括租赁收益、服务收益、销售收益等。结合项目建设运营模式，预估项目的资金回报方式和收益水平，测算项目现金流量、投资回收期、内部收益率等经济指标。

3. 资金筹资方式

说明资金来源渠道、各类资金投入占比和使用方向等。

七、建设计划

1. 建设模式

说明项目的建设模式，可通过技术流程图表达，重点阐述模式优势。

2. 实施计划

说明项目具体实施计划，包括产权归集、土地供应、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。

八、保障措施

提出实施主体及相关责任单位在政策使用、资金、技术、组织、工作机制等方面采取的保障措施。

九、专题分析

1. 详细规划修改专题分析（若涉及）

编制规划修改前后对比图，说明修改前后的地块编码、地块面积、用地性质、开发强度、公共服务设施、市政工程设施、道路交通系统、地下空间开发等控制要求。

2. 地灾评估专题分析（若涉及）

涉及地质灾害评估的，说明地质灾害评估等级。

3. 社会稳定风险评估专题分析（若涉及）

说明项目的风险等级，针对可能发生的不稳定因素提出应对措施。

4. 环境影响评估专题分析（若涉及）

说明项目对环境的影响，包括环境现状调查与评价、环境影响预测与评估、环境风险评价等内容，对自身及周边环境有影响的提出环境保护措施。

5. 可行性研究专题分析（若涉及）

结合项目现金流量、投资回收期、内部收益率等指标测算，说明项目的经济可

行性、社会效益、风险评价等内容，总结作出项目可行性研判。

6. 消防安全综合保障补充方案（若涉及）

将消防安全综合保障补充方案纳入项目实施方案。消防安全综合保障补充方案的编制与审查方法另行规定。

7. 管线更新方案（若涉及）

说明改造管线类型、管径、走向、敷设方式、保护措施、综合管线横断面等内容。

8. 历史建筑活化利用方案（若涉及）

说明历史建筑的活化利用目标、功能定位、利用方式、业态策划及运营管理措施等内容。改造面积大于1公顷的老街区、老厂区等历史文化区改造项目或涉及5栋以上具有保护价值建筑的项目，需说明历史文化资源调查情况和专家评估论证情况。

十、重要图表

包括综合现状图、历史文化资源调查评估图、更新实施方式图、项目设计方案图（1套）、资金测算表五部分。

1. 综合现状图。包括建筑（年代、结构、功能等）、公共设施、道路交通、绿化景观（尤其是须保留的树木）、空间环境等分析图，标注位置、统计数量。

2. 历史文化资源调查评估图。标注项目内历史文化资源的历史价值等级、建筑风貌评估等级、空间格局特征等。

3. 更新实施方式图。标注项目内涉及土地、建筑、设施、道路、公共空间等更新资源的分布情况。用不同颜色的图例标明留、改、拆的不同更新方式。

4. 项目设计方案图。包括更新总平面图、项目设计图、规划调整相关图件、各类专项设计图等内容。更新总平面图为彩色总平面，标明主要更新内容和功能设施的分布情况。项目设计图表达项目设计构思与设想的整体空间鸟瞰图、重要节点空间效果图、单体建筑效果图、单体建筑平面图等。规划调整相关图件包括规划调整前后对比图、相应附属技术指标。

5. 资金测算表。以表格形式列明更新改造和运营等各项费用、项目资金来源和筹措方式、项目投资回报和收益等。

十一、其他支撑材料

包括需同步“并联审查”的相关专题研究报告和各相关方在项目实施方案编制过程中的参与情况，如物业权利人意见、潜在运营主体意见、专家评审意见、“三师”意见等。



Chongqing
Urban
Renewal

重庆城市更新