|  |  |
| --- | --- |
| ICS | 91.020 |
| CCS | P50/54 |

|  |
| --- |
| DB42 |

湖北省地方标准

DB42/T XXXX—XXXX

城市更新规划技术规程

Technical specification for urban renewal planning

XXXX - XX - XX发布

XXXX - XX - XX实施

|  |  |
| --- | --- |
| 湖北省住房和城乡建设厅 | 联合发布 |
| 湖北省市场监督管理局 |

目次

[前言 II](#_Toc152323242)

[1 范围 1](#_Toc152323243)

[2 规范性引用文件 1](#_Toc152323244)

[3 术语和定义 1](#_Toc152323245)

[4 总体要求 2](#_Toc152323246)

[4.1 规划定位 2](#_Toc152323247)

[4.2 规划任务 2](#_Toc152323248)

[4.3 编制原则 2](#_Toc152323249)

[4.4 规划范围 3](#_Toc152323250)

[4.5 规划期限 3](#_Toc152323251)

[4.6 编制主体 3](#_Toc152323252)

[4.7 编制依据 3](#_Toc152323253)

[4.8 编制方式 3](#_Toc152323254)

[4.9 编制程序 3](#_Toc152323255)

[5 准备工作 4](#_Toc152323256)

[5.1 开展现状调研与基础数据收集 4](#_Toc152323257)

[5.2 分析城市体检结果 4](#_Toc152323258)

[5.3 开展城市更新意愿调查 4](#_Toc152323259)

[6 编制内容 4](#_Toc152323260)

[6.1 现状分析 4](#_Toc152323261)

[6.2 城市更新目标 6](#_Toc152323262)

[6.3 城市更新策略 6](#_Toc152323263)

[6.4 城市更新单元指引 8](#_Toc152323264)

[6.5 城市更新项目库 9](#_Toc152323265)

[6.6 实施时序与年度实施计划 11](#_Toc152323266)

[7 成果要求 11](#_Toc152323267)

[7.1 成果形式 11](#_Toc152323268)

[7.2 规划文本 11](#_Toc152323269)

[7.3 规划图件 11](#_Toc152323270)

[7.4 数据库 11](#_Toc152323271)

[7.5 其他材料 12](#_Toc152323272)

[附录A （资料性） 城市更新规划成果参考模板 13](#_Toc152323273)

[参考文献 15](#_Toc152323274)

1. 前言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由湖北省住房和城乡建设厅提出并归口。

本文件起草单位：湖北省规划设计研究总院有限责任公司、湖北省标准化与质量研究院。

本文件主要起草人：位欣、郑重、陈涛、韩阳昱、黄婷婷、张媛、华振楠、吴思、万雯、刘晨阳。

本规程实施应用中的疑问，可咨询湖北省住房和城乡建设厅，联系电话：027-68873088，邮箱：mail.hbszjt.net.cn；对本文件的有关修改意见建议请反馈至湖北省规划设计研究总院有限责任公司，电话：027-87822213，[邮箱84487800@qq.com](mailto:邮箱84487800@qq.com)。

城市更新规划技术规程

* 1. 范围

本文件规定了城市更新规划的定位、任务、编制原则和程序、技术路线，以及规划方案编制和成果要求等主要内容。

本文件适用于湖北省地级市、县级市、县中心城区的城市更新规划编制工作，市辖区、中心城区以外的县级功能区可参照执行。本文件不适用于武汉市城市更新规划编制工作。

* 1. 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 19231 土地基本术语

GB/T 21010 土地利用现状分类

GB/T 39497 新型城镇化 品质城市评价指标体系

GB/T 41151 城市和社区可持续发展 城市描述性框架

GB 55035 城乡历史文化保护利用项目规范

DB42/T 2066 城市数字公共基础设施建设规范

* 1. 术语和定义

城市更新 urban renewal

城市更新是指在城市建成区持续开展改善城市空间形态和功能的活动。重点包括完善城市公共服务设施，补齐市政设施短板，促进产业转型升级，治理城市生态环境，保护历史文化资源，盘活利用存量资源，增强防灾减灾能力，完善交通功能等。

城市更新规划 urban renewal planning

城市更新规划是指导和统筹城市更新工作的纲领性文件，为城市更新工作推进提供强有力的规划指引与管控约束，是城市更新项目实施方案编制、项目申报、审批及实施的主要依据。

城市更新单元 urban Renewal Unit

城市更新单元是指在保证基础设施和公共服务设施相对完整的前提下，按照相关技术规范，综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素，划定具有一定面积、相对成片的改造区域，作为城市更新规划、建设、监管的重要空间单位。

城市更新项目实施方案 Implementation Plan for Urban Renewal Projects

是城市更新项目在准备实施前应编制的技术文件，是后续办理规划、建设许可相关审批手续，以及签订项目实施监管协议的必要前提。

城市更新资源 urban renewal resources

指城市建成区内空置、低效或现状功能与城市发展不协调的可利用土地，实施更新后可消除安全隐患、功能缺失、风貌不佳等问题的老旧建筑，可补充完善、提高标准的市政设施和公共服务设施，可提升功能和品质的公共空间和自然生态空间，历史街巷、历史建筑等城市历史文化资源，以及其它具有更新必要性的城市资源。

城市更新对象 urban renewal objects

城市更新对象主要包括老旧小区（街区）、老旧村庄(城中村、绿中村、景中村)、老旧厂区、老旧商业区、历史文化区、公共空间等。

中心城区 downtown

国土空间总体规划中，根据实际和本地规划管理需求等划定的重点关注地区，一般包括城市建成区及规划扩展区域，如核心区、组团、县级重要产业园区等；一般不包括外围独立发展、零星散布的县城及镇的建成区。

* 1. 总体要求
     1. 规划定位

城市更新规划是国土空间规划体系的重要专项规划，是开展城市更新工作的专项指导文件，是编制城市更新项目实施方案的依据。经审批的城市更新规划应与城镇开发边界内详细规划衔接。

* + 1. 规划任务

城市更新规划的主要任务是：

1. 全面梳理城市更新资源和需求；
2. 明确城市更新工作目标；
3. 确定城市更新区域；
4. 划分城市更新单元；
5. 提出各城市更新单元更新策略，制定城市更新单元导则；
6. 建立城市更新项目库；
7. 提出规划实施措施；
8. 制定年度实施计划；
   * 1. 编制原则
        1. 以人为本、品质提升

贯彻以人民为中心的发展思想，坚持把改善民生作为实施城市更新的出发点和落脚点，优先保障公共要素，集中力量解决群众“急难愁盼”问题，推进系统化、动态化更新，改善人居环境。

* + - 1. 问题导向、精准施策

坚持“以城市体检发现问题、以城市更新治理问题”的工作模式，将城市更新与精细化治理相结合，激发城市活力，通过绣花式治理，促进城市可持续运营。

* + - 1. 因地制宜、科学适度

充分考虑城市发展阶段和本底特色，坚持审慎更新的理念，以保护传承、优化提升为主，拆旧建新为辅，严格控制大规模拆除、大规模增建、大规模搬迁。

* + - 1. 规划传导、有效衔接

落实经济社会发展规划、国土空间总体规划的要求，充分衔接城镇开发边界内的详细规划和相关职能部门编制的专项规划，明确衔接的政策、机制、路径保障，确保城市更新规划的可操作性、可持续性。

* + 1. 规划范围

国土空间总体规划中确定的中心城区范围。

* + 1. 规划期限

一般为5年，建议与国民经济和社会发展规划保持一致，年度实施计划应每年滚动修订。

* + 1. 编制主体

城市更新规划由市、县住房和城乡建设主管部门组织编制城市更新规划，会同同级相关部门协同推进具体编制工作。

* + 1. 编制依据

有关自然资源利用、保护与管理，国土空间规划的国家、地方法规法律法规，及相关政策文件。

* + 1. 编制方式

规划编制应坚持部门协同、专家领衔、公众参与的工作方式，建立重大问题决策机制。坚持开门编规划，建立全流程、多渠道的公众参与和社会协同机制，在规划编制过程中，广泛听取人民群众、相关部门和社会各界意见和需求。

* + 1. 编制程序
       1. 方案编制

围绕现状分析、城市更新目标、城市更新策略、城市更新单元指引、城市更新项目库、实施时序与近期行动计划编制规划方案。

* + - 1. 征求意见

征求相关职能部门、街道办事处等意见，充分听取专家、公众等社会各界意见和建议，修改完善形成规划草案，进行规划公示。公示时间不少于30天。

* + - 1. 规划报批

规划成果经市、县住房和城乡建设主管部门审查通过后，报送本级规划委员会审议，报同级人民政府审批。规划成果审批前，应报同级自然资源和规划主管部门开展合规性审核。其中，国家、省级城市更新试点城市的规划方案论证须由省住房和城乡建设厅组织。

* + - 1. 成果公告

规划批复后，应按规定程序通过官方媒体发布规划成果公告。

* + - 1. 成果入库

规划批复后，应将成果矢量数据纳入本级国土空间总体规划“一张图”，实现统筹管理。

* 1. 准备工作
     1. 开展现状调研与基础数据收集

对城市中心城区范围内老旧小区、老旧厂区、老旧商业区、历史文化街区等区域开展实地调研和问卷调查；对住建、自规、发改、交通、文体、教育、医疗卫生、应急管理、城投公司等职能部门、机构进行走访或座谈，系统收集基础资料，深入了解更新需求。尽可能详细的收集中心城区范围内的人口、经济、产业、住房、文化遗产、公建配套、市政设施及城市绿地等现状基础数据，做实城市更新的规划调查基础。

* + 1. 分析城市体检结果

详细梳理城市自体检、第三方城市体检和社会满意度调查成果，针对城市体检评估反映的城市问题，系统分析、分类梳理，识别问题的空间分布和影响程度。

* + 1. 开展城市更新意愿调查

结合城市体检的社会满意度调查，通过多种方式同步开展面向城市更新的群众改造意愿、筹资能力等问卷调查，全面掌握城市更新行动需求。

* 1. 编制内容
     1. 现状分析
        1. 区位条件

说明城市区位条件，分析其在区域中功能、交通、环境等方面的地位和作用。

* + - 1. 政策及相关规划分析

梳理国家与地方城市更新政策及国民经济与社会发展规划、国土空间总体规划等相关规划，明确对本规划的要求及衔接要点。

* + - 1. 基本情况

分析中心城区人口、经济发展、土地、建筑、设施、历史文化资源、生态资源、街道及社区治理等方面的现状情况。

* + - 1. 更新意愿分析

结合城市更新意愿调查，评估各利益主体的满意度和更新需求，填写城市更新需求分析总结表（见表1）。

1. 城市更新需求分析总结表

| 序号 | 方向 | 公众诉求 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 生态宜居 | 诉求1 |
| 2 | 诉求2 |
| 3 | 诉求3 |
| 4 | 健康舒适 | 诉求1 |
| 5 | 诉求2 |
| 6 | 诉求3 |
| 7 | 安全韧性 | 诉求1 |
| 8 | 诉求2 |
| 9 | 诉求3 |
| 10 | 交通便捷 | 诉求1 |
| 11 | 诉求2 |
| 12 | 诉求3 |
| 13 | 风貌特色 | 诉求1 |
| 14 | 诉求2 |
| 15 | 诉求3 |
| 16 | 整洁有序 | 诉求1 |
| 17 | 诉求2 |
| 18 | 诉求3 |
| 19 | 多元包容 | 诉求1 |
| 20 | 诉求2 |
| 21 | 诉求3 |
| 22 | 创新活力 | 诉求1 |
| 23 | 诉求2 |
| 24 | 诉求3 |

* + - 1. 评估总结

结合城市体检总体评价中心城区建设特征、建设成效和主要问题，城市更新实施情况和重难点，填写城市体检分析总结表（见表2）。

1. 城市体检分析总结表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评价维度 | 自体检评价结果 | 社会满意度调查结果 | 一致性结论 | 不一致结论 |
| 1 | 生态宜居 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 2 | 健康舒适 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 3 | 安全韧性 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 4 | 交通便捷 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 5 | 风貌特色 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 6 | 整洁有序 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 7 | 多元包容 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 8 | 创新活力 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |

* + - 1. 更新资源识别

以基础数据调查为基础，从问题导向和目标导向两方面进行综合评估，识别土地、建筑、设施、公共空间等更新资源。将经调查分析后认为生活和生产环境不良、存在安全隐患、市政基础设施和公共服务设施不完善、对环境造成负面影响、城市活力不足、土地利用低效、土地用途和建筑物使用功能不符合城市功能布局和发展要求的片区、建筑物、设施和公共空间等空间对象优先确定为城市更新对象。

* + - 1. 更新范围划定

以更新资源识别结果为基础，结合国土空间总体规划中心城区城市更新重点区域，划定城市更新范围，填写城市更新重点区域调查表（见表3）。

1. 城市更新重点区域调查表

| 序号 | 位置 | 类型 | 主要问题 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | — | — | — |
| 2 | — | — | — |
| 3 | — | — | — |
| 4 | — | — | — |
| 5 | — | — | — |
| 6 | — | — | — |
| 7 | — | — | — |
| 8 | — | — | — |
| … | — | — | — |

* + 1. 城市更新目标
       1. 总体目标

依据相关上位规划，提出城市更新总体目标，分别从完善城市空间结构、城市生态修复和功能完善、城市特色风貌塑造、居住社区建设、新型城市基础设施建设、城镇老旧小区改造、城市安全韧性建设等提出通过城市更新应该达到的细化目标。

* + - 1. 阶段目标

根据规划近远期限，基于城市社会经济发展实际和阶段性发展目标，制定体现实施城市更新行动建设成效、可量化的指标。

* + - 1. 指标体系

基于现状发展实际、总体目标、阶段目标，构建体现实施城市更新行动建设成效、可量化的指标体系。

* + 1. 城市更新策略
       1. 优化城市空间结构

提出城市更新空间总体结构，明确需要通过城市更新重点打造或提升的功能节点、片区和空间廊道。

* + - 1. 优化城市产业布局

以产业转型和业态升级为目标，以功能复合、土地和建筑物利用效率提升为重点，老旧厂区和产业园区更新应聚焦产业转型升级和发展新兴产业，合理增加产业及配套建筑容量，鼓励转型升级为新产业、新业态、新用途，鼓励开展新型产业用地类型探索，推进工业用地提质增效促进新旧动能转换。合理配置一定比例的产业服务设施促进产城融合: 老旧商业街区和传统商圈更新应注重保留特色业态、提升原业态、植入新业态、复合新功能，促进商业服务业和消费层级的多样化发展，推进服务扩容、业态升级与功能复合，提升消费空间品质。

提出中心城区拟腾退老旧厂房、低效产业园区、传统商业设施等存量空间资源规模与分布，提出腾退空间功能布局及活化利用策略。

* + - 1. 修复城市生态环境

划定需要保护修复的城市山体、河湖水系控制范围，明确更新保护修复方式；挖掘并梳理可利用的城市废弃地、需要整治修复的城市污染土地分布，明确修复利用措施，在保护并修复生态系统功能的基础上着力提升城市公共空间的环境品质和生态服务功能。

因地制宜地增加公共空间的数量和规模，着力完善公共空间布局，优化公共空间功能，强化公共空间的慢行可达性，提升公共空间的服务辐射范围和服务品质。加强“口袋公园”、便民绿地建设，明确通过拆违建绿、破硬复绿、见缝插绿等方式新建、改建的“口袋公园”、便民绿地布局。

* + - 1. 优化公共服务配置

提出城市重大公共服务设施布局优化策略，明确新建、改建、扩建或置换的城市级行政、文化、教育、医疗、体育、养老等多类型服务设施类城市更新项目布局。

以建设“15分钟社区生活圈”为目标，重点改善居民住房条件，重点开展市政基础设施更新改造，重点完善公共空间和公共服务设施，重点保障生命安全通道畅通，合理解决停车难问题，明确需要通过城市更新新建、改建、扩建或置换的社区级公共服务设施布局及规模。明确需要进行社区物业服务升级的居住小区分布，提出物业服务升级原则和主要方式，切实提升社区宜居水平。

* + - 1. 强化城市特色风貌

明确城市历史文脉、发展轴线和重要山川河流等各类风貌格局要素的空间分布和更新要求，明确城市更新重点风貌控制区及管控要求。

涉及到历史文化保护的市县，应充分对接历史城区、城市历史文化街区、历史建筑保护利用相关要求，明确更新范围和策略。

* + - 1. 提升城市交通水平

提出城市交通体系优化策略，明确通过更新改造的城市道路、公共交通站点、停车场站等项目布局。有高铁站、轨道交通站的城市应围绕站点周边交通组织和节点形象问题提出统筹更新策略。

* + - 1. 增强城市安全韧性

充分考虑给水、排水、供电、环卫、消防、燃气、通信等设施的承载能力，提出解决各类市政基础设施供应不足、质量不高等问题的措施。

建立多层级网格化防灾体系，提高通道设防等级，构建不同等级的疏散救援通道的联通网络。划分防灾分区，分层分类分级预留防灾避难空间和中长期安置重建空间。

提出解决城市内涝、黑臭水体治理及建设海绵城市的措施，人口密集区危化品生产企业及仓库搬迁调整方案，抗灾能力较弱的危旧建筑整改措施。

结合现有和规划建设的开敞空间及地下空间，明确避难场所优化布局方案，完善生命线应急保障系统。

* + - 1. 建设绿色低碳城市

优化能源结构，大力推广新能源交通系统，提出相关配套基础设施分布，明确在城市更新中新建、改建、扩建或迁址的新能源供应设施布局。

以不同的更新方式推行不同的低碳更新要求，在城市更新全过程贯彻低碳化的更新理念，发展低碳园区、建设低碳社区，明确绿建与低碳更新试点分布（单元或重点项目）和低碳策略。

明确践行绿色生活方式，创建节约型机关、绿色学校、绿色社区、等试点分布（单元或重点项目）。

* + 1. 城市更新单元指引
       1. 城市更新单元划分

以城市更新资源识别结果为基础，结合行政管理边界和水系、道路、廊道等自然地物，以及城市主次干道、重大公共服务设施、更新重点区域、重点项目分布等要素，与详细规划单元相衔接，按2-3平方公里的规模控制划定城市更新单元，特殊地段可适当缩小，原则上不低于0.5平方公里，确定城市更新单元数量，并明确单元编号。

* + - 1. 单元更新内容

根据单元基础特征，分解落实各项城市更新任务，主要包括：

1. 发展定位与主导功能：梳理城市更新单元与周边地区的功能关系，结合地区发展条件提出城市更新单元整体发展定位与更新目标，明确城市更新单元的主导功能。
2. 产业发展指引：涉及产业用地的单元，应提出产业转型升级方向、门类选择与发展指引提出产业空间布局，确定建设规模。如涉及已划定的工业产业区块调整的，应提出具体的调整和占补平衡方案。
3. 土地利用规划方案：提出空间结构与用地布局思路，明确土地利用规划方案。说明城市更新单元内土地整备的情况，涉及确需修改控制性详细规划的，应按照相关政策和文件要求，说明建设用地规模调入、调出情况；涉级农转用的，需明确农转用指标来源。说明单元内独立占地的公共服务设施、市政交通设施以及其他公益类设施用地、政府收储用地的处置情况。
4. 综合交通规划：衔接周边道路及交通设施规划，明确更新单元道路及各类交通设施优化方案。
5. 公共服务设施与市政基础设施规划：明确城市公共服务设施与市政基础设施的种类、数量分布和规模，落实海绵城市（含防洪排涝）的规划建设要求。
6. 历史文化遗产保护：落实历史文化保护的有关要求，针对城市更新单元范围内涉及的历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落以及不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑，以及其他确有保护价值的对象，明确保护要求，提出历史文化遗产保护与利用策略。
7. 奖励指标：为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，在对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约；在规划条件之外，对多保留不可移动文物和历史建筑、多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献，其建筑面积可按贡献的相应建筑面积补足；为满足安全、环保、无障碍标准等要求，对于增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等情形，其新增建筑量可不计入规划容积率。
   * + 1. 单元更新方式

针对城市更新单元的区位、现状要素和建设情况，根据单元规模需要实施的更新内容，提出不同单元的更新方式建议。

* + - 1. 单元更新导则

将单元更新内容以图则形式确定，内容包括：

1. 城市更新单元发展定位与主导功能；
2. 新增、调整建设用地分布；
3. 底线控制要素：城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线，城市四线；
4. 历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑等核心保护范围、建设控制地带以及预先保护对象和古树名木的管控要求。
5. 城市更新单元拆迁量上限，拆建比上限，拟拆除地块规模、分布；
6. 公共服务设施与市政、交通设施规模下限、类型；
7. 公共绿地用地规模、分布；
8. 结合实际需要纳入的其他要求，填写城市更新单元规划汇总表（见表4）
9. 城市更新单元规划汇总表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 单元编号 | 位置 | 规模（ha） | 主导功能 | 单元发展定位 | 建设用地面积（ha） | 新增建设用地面积（ha） | 拟调整建设用地面积（ha） | 拟拆除地块面积（ha） | 利用闲置土地面积（ha） |
| 1 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 2 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 3 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 4 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 5 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 6 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 7 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 8 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 9 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 10 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 11 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 12 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 13 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| … | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |

* + 1. 城市更新项目库
       1. 城市更新项目库类型

对城市更新项目进行分级分类入库，并以更新时序为主要依据纳入发改部门重大项目实施计划，保证项目实施。纳入城市更新项目库的项目，可按有关规定推进项目实施方案编制与报批、控制性详细规划调整、用地手续预审等相关工作。市、县城市更新主管部门应当依据年度城市体检评估结果，对城市更新项目实施情况进行跟踪评估，对更新项目库进行动态更新。

纳入城市更新项目库的项目，应以列表形式明确项目位置、规模、拟拆迁量、拟新建量、投融资方式、安置方式、意向主体、计划实施时间等基本信息，填写城市更新项目汇总表（见表5）。

1. 城市更新项目汇总表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目类型 | 项目编号 | 项目位置 | 项目规模 | | 投融资方式 | 安置方式 | 意向主体 | 计划实施时间 |
| 拟拆迁量（m²） | 拟新建量（m²） |
| 1 | 居住类城市更新项目 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 2 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| … | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 6 | 产业类城市更新项目 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 7 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 8 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| … | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 10 | 设施类城市更新项目 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| … | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 14 | 公共空间类城市更新项目 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 15 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| … | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 17 | 历史文化保护利用类城市更新项目 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 18 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| … | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 22 | 区域综合性城市更新项目 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 23 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| … | — | — | — | — | — | — | — | — |

* + - 1. 居住类城市更新项目

以保障老旧平房院落、危旧楼房、老旧小区等房屋安全，城中村、绿中村、景中村、棚户区改造等提升居住品质为主的城市更新项目（不包括土地储备、房地产一级开发等项目）。

* + - 1. 产业类城市更新项目

以推动老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇、传统商业设施等存量空间资源提质增效为主的城市更新项目。

* + - 1. 设施类城市更新项目

以更新改造老旧市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，保障安全、补足短板为主的城市更新项目。

* + - 1. 公共空间类城市更新项目

以提升绿色空间、滨水空间、慢行系统等环境品质为主的公共空间类城市更新项目。

* + - 1. 历史文化保护利用类城市更新项目（如有）

以传承历史文化特色、保护利用城市历史文化街区和历史建筑为主的历史文化保护利用类城市更新项目。

* + - 1. 区域综合性城市更新项目

以统筹存量资源配置，优化城市空间结构和功能布局，实现片区可持续发展的综合性城市更新项目。

* + 1. 实施时序与年度实施计划

结合年度城市体检结果，综合评价更新单元实施的“轻重缓急”，细化明确更新单元推进顺序。以城市更新项目库为基础，将功能改造迫切、更新意愿强烈、严重影响城市形象、前期工作基本成熟的储备项目纳入城市更新年度实施计划，提出具体的年度任务目标，确定城市更新年度实施项目建设内容、时间安排、资金安排等内容，填写城市更新年度实施计划表（见表6）。

1. 城市更新年度实施计划表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 重点项目名称 | 建设内容 | 计划开工时间 | 计划验收时间 | 计划投资（万元） | 启动资金（万元） | 资金来源 |
| 1 | — | — | — | — | — | — | — |
| 2 | — | — | — | — | — | — | — |
| 3 | — | — | — | — | — | — | — |
| 4 | — | — | — | — | — | — | — |
| 5 | — | — | — | — | — | — | — |
| 6 | — | — | — | — | — | — | — |
| 7 | — | — | — | — | — | — | — |
| 8 | — | — | — | — | — | — | — |
| 9 | — | — | — | — | — | — | — |
| 10 | — | — | — | — | — | — | — |
| 11 | — | — | — | — | — | — | — |
| … | — | — | — | — | — | — | — |

* 1. 成果要求
     1. 成果形式

规划文本、规划图件、规划数据库、专题研究报告和其他材料。

* + 1. 规划文本

简明扼要地直接表述规划和方案结论，规定性强，措词准确规范。章节内容包括总则、城市更新范围、城市更新工作目标、城市更新策略、城市更新单元指引、项目库与年度实施计划、规划实施保障等。

* + 1. 规划图件

包括区位图、现状综合评价图（集）、城市更新资源分布图、城市更新范围图、更新区土地利用现状图、更新区土地利用规划图、城市更新单元划分图、城市更新单元指引图（导则）、重点更新项目分布图、下一年度实施项目分布图等。

* + 1. 数据库

数据库是成果数据的电子形式，包括各类文字报告、图件及各类栅格和矢量数据、城市更新项目库表格数据。

* + 1. 其他材料

包括规划编制过程中形成的工作报告、基础资料、会议纪要、部门意见、本级人民政府审查意见、专家评审意见、社会公示意见、其他需要具体说明的重要问题等。

2. （资料性）  
   城市更新规划成果参考模板

图A.1，图A.2给出了城市更新规划文本和图件参考模板。

* 1. 《XX市/县城市更新规划》文本参考模板

1. 总则

明确城市更新规划编制的规划目的、规划原则、规划依据、规划范围与期限等总体要求。

1. 城市更新范围

结合更新意愿分析、城市体检分析与城市更新资源识别结论，划定城市更新范围，形成城市更新重点区域调查表。

1. 城市更新工作目标

提出城市更新总体目标、阶段目标，构建城市更新规划指标体系。

1. 城市更新策略

问题导向、目标导向结合，因城施策制定城市更新策略。

1. 城市更新单元指引

科学划分城市更新单元，落实城市更新任务，编制城市更新单元指引，主要包括：

1. 发展定位与主导功能
2. 产业发展指引
3. 土地利用规划方案
4. 综合交通规划
5. 公共服务设施与市政基础设施规划
6. 历史文化遗产保护
7. 奖励指标

汇总形成城市更新单元规划汇总表。

1. 城市更新项目库与年度实施计划

对城市更新项目进行分级分类，形成城市更新项目库。

以城市更新项目库为基础，制定城市更新年度实施计划，提出具体的年度任务目标，确定城市更新年度实施项目建设内容、时间安排、资金安排等内容，形成城市更新年度实施计划表。

1. 规划实施保障

明确城市更新规划传导机制、提出规划实施的保障措施要求和方向性建议，并明确具体保障性措施制定的相关部门。

* 1. 《XX市/县城市更新规划》图件参考模板

1. 区位图
2. 现状综合评价图（集）
3. 城市更新资源分布图
4. 城市更新范围图
5. 更新区土地利用现状图
6. 更新区土地利用规划图
7. 城市更新单元划分图
8. 城市更新单元指引图（导则）
9. 重点更新项目分布图

注：根据需要，可将若干张图件合并表达，也可以分为多张图件表达。

参考文献

[1] 建科〔2023〕30号 住房城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知

[2] 建办科〔2021〕55号 住房和城乡建设部办公厅关于印发完整居住社区建设指南的通知

[3] 厅头〔2022〕1741号 关于印发《湖北省城市更新工作指引(试行)》的通知