白城市城市更新与住房和城市建设发展“十五五”规划（2026—2030年）
（征求意见稿）

白城市住房和城乡建设局

2026年10月

目录

一、规划背景 1

（一）规划范围及领域 1

（二）规划依据 1

（三）规划目的 2

二、城市体检 3

（一）住房与小区（社区）层级 3

（二）街区与城区层级 3

三、总体要求 5

四、重点任务 6

（一）“地下”维度，着力推进韧性城市建设 6

（二）“地面”维度，着力推进文明与创新城市建设 9

（三）“地上”维度，着力推进宜居与美丽城市建设 12

（四）“综合”维度，着力推进智慧城市建设 14

五、城更实施 16

（一）更新片区统筹划定 16

（二）更新片区功能定位 18

（三）更新片区实施要求 22

六、实施保障 24

（一）加强组织领导 24

（二）统筹有序推进 24

（三）健全工作机制 24

（四）强化用地保障 25
（五）完善监测评估 25
（六）夯实专项支撑 25

前言

住房和城市建设工作是经济社会发展的重要基础支撑和保障，是人民对未来美好生活向往的重要承载，是保障民生福祉的关键一环，具有重要的战略意义。

“十五五”时期是推动白城市高质量发展取得突破性进展的关键时期，是全面贯彻落实中央城市工作会议精神，进一步全面深化改革，争先进位、创新突破，推进城市更新行动的重要时段。

根据市委、市政府战略部署，统筹编制《白城市城市更新与住房和城市建设发展“十五五”规划》，作为白城市未来五年城市更新与住房和城市建设领域的纲领性文件，尤为重要，十分关键，意义重大。

一、规划背景

（一）规划范围及领域

本规划研究范围为白城市中心城区，包含洮北区、经济开发区，总面积187.84平方公里，其中城镇集中建成区面积48.8平方公里。

立足城市高质量发展总体要求，统筹谋划城市更新与住房城市建设领域发展重点及目标任务，系统推进城市基础设施更新、老旧小区改造、“四好”建设、住房保障体系完善、完整社区建设、城市安全生命线系统构建、城市治理能力提升、培育城市发展新动能、历史文化保护活化利用等重点工作，推动城市开发建设模式由“规模扩张”向内涵式高质量发展转型，持续优化城市功能品质、筑牢城市安全底线、改善人居环境、传承城市文脉，打造创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化城市。

（二）规划依据

1.《中华人民共和国城乡规划法》

2.《中华人民共和国土地管理法》

3.《关于全面推进美丽中国建设的意见》

4.《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》

5.《关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》

6.《关于持续推进城市更新行动的意见》

7.《关于在城市更新中防止大拆大建的通知》

8.《城市更新“十五五”规划》

9.《城市更新规划编制导则》

10.《城市住房发展规划和年度计划编制导则（试行）》

11.《吉林省城市更新及城市高质量发展“十五五”规划》

12.《美丽吉林建设规划纲要（2024—2035 年）》

13.《吉林省城市更新三年行动方案（2026—2028 年）》

14.《吉林省推进新型城市基础设施建设打造韧性城市三年行动方案（2026—2028 年）》

15.《省级专项规划编制实施规范（DB22/T3661-2024）》

16.《白城市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

17.《白城市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》

18.《2025 年白城市城市体检报告》

（三）规划目的

本规划贯彻落实中央、省委城市工作会议部署及白城市“一三三四”高质量发展战略，常态化推进城市更新各项工作。结合“十五五”时期城市建设发展新形势，立足白城市城市建设现状，坚持问题导向与目标牵引，梳理城市建设短板弱项，逐步补齐基础设施配套、人居环境品质、公共服务供给、完整社区建设、历史文化保护、城市智慧治理等重点领域发展的不足，实施推进白城市城市更新与住房和城市建设领域重点工作任务，谋划储备一批重点建设项目。明确城市更新工作思路、推进路径和实施重点，发挥规划引领和指导作用，有序统筹推进城市更新与城市建设各项工作，持续优化人居环境、提升城市品质。

二、城市体检

白城市严格遵循“先体检、后更新，无体检、不更新”工作原则，依托“体检发现问题、更新解决问题、评估反馈成效”闭环工作体系，围绕住房、小区（社区）、街区、城区完成了全域城市体检。

（一）住房与小区（社区）层级

以楼栋和小区为基本单元开展逐栋逐区排查，结合社区人口结构、住宅建成年代等因素分析问题成因。结果显示，老城区住宅适老化设施不足、停车充电设施缺口等问题较为集中，反映出既有住宅在安全耐久和品质提升方面的历史欠账。问题集中在围护安全隐患最为突出，适老化改造需求迫切，管线管道老化问题集中，楼道安全隐患不容忽视，结构安全隐患需重点关注，节能和数字化改造需求同步存在。

（二）街区与城区层级

结合人口规模、开发强度等因素，重点评估街区公共服务设施配置和空间环境品质。结果显示，教育、绿化等设施在老城与新城片区之间存在结构性失衡，部分老旧生活街区的更新需求较为迫切。

从城市整体层面评估生态宜居、安全韧性、智慧治理等发展水平。结果显示，城市绿色生态、交通运行、历史文化保护等方面基础较好，但在公共文化设施供给、应急保障能力、智慧化治理等方面仍存在短板，需要在城市更新和建设中统筹解决。

综合分析研判，白城市城市建设问题呈现多层级交织、多维度叠加特征。微观层面存在住宅单体安全隐患、社区配套短板等问题；宏观层面存在城区规划不完善、全域治理薄弱等问题，这些问题一定程度制约了城市人居品质提升与安全稳定运行。

三、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面践行人民城市发展理念，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，严格落实中央、省委城市工作会议精神，纵深实施白城市“一三三四”高质量发展战略，结合城市发展实际与城市体检结果，统筹发展和安全，坚持目标牵引、分类施策、实事求是、量力而行。以城市高质量发展为核心，以城市内涵式提质为主线，以城市更新为抓手，围绕地下、地面、地上及综合治理四大维度，同步推进城市更新与常态化城市建设工作，持续完善城市功能、提升综合承载能力与精细化治理水平，夯实白城经济社会发展基础，稳步建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化城市。

四、重点任务

完整、准确、全面贯彻新发展理念，立足“疏朗通透、干净整洁、文明有序”的城市特色，有序推进城市体检，科学实施城市更新。

在城市建设方面，统筹“地下、地面、地上及综合”四个空间维度，稳步推进城镇老旧小区改造、城市低效用地盘活再开发、城市防洪排涝体系以及燃气、给排水、供热、地下综合管廊建设，全面补齐城市建设短板，整体提升城市建设品质。

在城市管理方面，深化城市精细化治理，完善城市管理综合执法体系，加快“智慧城管”建设，严格落实“街路长制”，持续优化民生问题快办机制，强化违法建设防控查处，加强市容秩序、占道经营等重点领域日常管控，提升依法行政水平，以“绣花”功夫改善城市人居环境。

（一）“地下”维度，着力推进韧性城市建设

1.燃气工程

具体目标：增加气源稳定性；管道燃气比例显著提高；提高天然气在一次能源消费中的比重；燃气安全治理向事前预防转型、实现老旧管网即增即改。

实施路径：实施既有燃气设施改造；对未使用管道燃气的小区、商业用户铺设管道；谋划上游燃气长输管道。

建设与更新重点：加快推进燃气智能安装改造和阀管灶改造工作。依托上级气源建设工程，谋划建设城南门站、城

西中高压调压站及配套高压管道，扩容珠江路 CNG 储配站（压缩天然气储配站）和 LNG 储配站（液化天然气储配站）。

专栏 1 燃气工程
重点谋划既有燃气设施改造、管道燃气普及完善、气源及其配套等项目。

2.雨水工程

具体目标：增强城市内涝防治能力；完善地下雨水管网。

实施路径：加强雨水管网和泵站建设改造，疏通水系和排水干渠，推进雨污分流和海绵城市建设。

建设与更新重点：依法加强排水防涝工程建设，构建“源头减排、管网排放、蓄排并举、超标应急”的城市排水防涝工程体系。开展城市积水点排查治理，加强雨水管网和泵站建设改造，开展排涝通道系统整治，疏通水系和排水干渠，稳妥推进雨污分流改造和海绵城市建设。完善排水防涝体系建设，推进排水设施提升改造，降低水环境污染风险，不断提高水环境质量。

专栏 2 雨水工程
重点谋划区域雨水管网完善、区域排涝设施完善、既有管网能力增强改造等项目。

3.供热工程

具体目标：供热稳定性、管网运行能力进一步增强；推进“碳达峰”目标实现，推广可再生能源技术供热应用。

实施路径：管网改造更新与新建、可再生能源热源应用。

建设与更新重点：积极推进城市供热管网改造及供热管道老化更新改造，提高供热保障能力，提高清洁能源比例，提高城市供热服务质量，保障供热运行安全平稳。

专栏 3 供热工程
重点谋划区域管网完善、老旧管网更新改造与可再生能源供热应用推广等项目。

4.供水工程

具体目标：增强供水保障能力、供水效率、应急保障能力。

实施路径：建设多源互补格局、供水设施改造更新与建设、新增应急保障设施。

建设与更新重点：推进水源地规范化建设，力争城市饮用水水源地安全保障达标建设。加快地下水型饮用水水源补给区划定，强化地下水型饮用水水源地环境保护，加强城市应急备用水源建设。加快推进老旧供水管网、二次供水泵房及监控系统改造，提高入户水质，满足居民高品质供水需求，加强供水抢修能力建设，不断提高供水安全水平。

专栏 4 供水工程
重点谋划水源工程、供水管网及设施治理、供/输水管网完善、应急供水能力保障等项目。

5.污水工程

具体目标：持续深化城市水环境综合治理，进一步增强城市生活污水集中收集及处理效能；推动再生水利用率、污

泥无害化资源化处置能力显著提升，保障建制镇污水处理设施平稳运行。

实施路径：推动管网及设施诊断与改造，有序推进污水处理厂站新建、扩建，补齐污水收集管网短板，同步配套再生水输配管网，临近村屯联合建设一体化污水处理站。

建设与更新重点：加强污水基础设施建设改造，增强系统运行韧性，守牢安全生产底线。加快推动污水管网更新改造；加强再生水利用、污泥无害化处理和资源化利用设施建设改造；推进工业园区污水处理厂扩建；加快建立污水处理厂网一体建设运维机制；同时完善建制镇污水处理设施运行能力。

专栏 5 污水工程
重点谋划老旧管网及设施更新改造、重点厂站扩建/新建（含再生水生产设施）、设备更新改造、村镇污水处理等项目。

（二）“地面”维度，着力推进文明与创新城市建设

1.公共绿地

具体目标：围绕“构系统、强功能、健生态”有序推进“公园城市”理念与城市更新有机融合，不断提升公园质量、服务水平、服务半径覆盖率。“构系统”即构筑多层次、均衡覆盖的城市公园绿地系统；“强功能”即打造使用功能多元化的绿色空间；“健生态”即强化城市生态循环的绿色网络建设。

实施路径：推进城区留白增绿，实施小微绿地、“口袋

公园”、绿道等改造；推进使用场景的多元化建设，实施体育、冰雪运动场地及设施等增设与完善；关注“全龄友好”使用，尤其是“一老一小”重点人群设施配套，实施既有绿地增绿补绿；优化蓝绿空间布局，加强城市生态系统性修复。

建设与更新重点：立足公园城市建设，围绕功能、特色、活力等多个维度，完善公园建管机制，打造“一核两群、一环三轴、多点串联、以点带面”的公园城市空间格局。谋划建设市级公园、口袋公园、城市绿道等生态设施，构建文化元素更多、功能更完善的公园体系；开展“国球进公园”、体育运动中心建设、冰雪运动场地建设、公园挖潜增补等专项行动，逐步实现各级生活圈设施有序覆盖。推进城市绿道网络建设，完善城市步行和自行车等慢行服务体系。

逐步深化城市街路、城市出入口、公园广场实施增绿补绿，因地制宜增加城市雕塑、园林小品，展现城市良好风貌特色。推进水系周边、交通干道两侧、重点基础设施防护绿地建设，不断增加城市绿量，提高城市绿化覆盖率。

专栏 6 公共绿地
重点谋划绿地系统完善、既有绿地优化改造、一体化生态修复等项目。

2.历史文化

具体目标：强化历史建筑、古树名木的整体保护与活化利用，深挖红色历史文脉，塑造城市公共空间红色特色风貌；健全文化传承宣传体系，鼓励社区多元参与，实现历史文脉、

古树生态与城市生活有机融合。

实施路径：深耕红色历史文脉传承，推动红色文化元素与公园、街道等城市公共空间风貌深度融合；开展古树名木普查建档、修缮养护与常态化保护，结合景观提质打造特色生态历史风貌场景。推进历史文化街区活化升级，通过功能优化、业态植入、场景更新提升片区活力；统筹老城区、校园、医院、商业区等重点区域街道风貌整治提升，完善社区宣传站点、市级纪念馆等文化配套设施，筑牢历史文化保护传承体系、延续老城特色文脉。

建设与更新重点：拓展辽吉历史文化街区功能，用好辽吉省委旧址陈列馆、白城史馆等红色纪念地，丰富红色研学线路。遵循修旧如旧、最小干预原则，推进历史建筑活化利用，加强历史建筑及周边建筑风貌管控，打造标志性的红色旅游目的地。

专栏 7 历史文化
重点谋划历史建筑与街区保护利用、重点区域风貌改造与文化宣传场所/馆等项目。

3.道路工程

具体目标：强化道路维护标准；构建级配合理、功能完善、顺畅通达的路网体系；优化停车及能源供应设施布局。

实施路径：推进路网严重老化及破损路段修缮、完善洮北区道路基础设施、增加停车泊位与充电桩供给。

建设与更新重点：推进市政道路修缮工程，强化城市道

路交通运行基础，畅通断头路和瓶颈路段；优先打通各组团之间的区域联通道路，提高组团交通交互效率。坚持“小街区、密路网”的理念，适当增加低等级道路，改善区域道路“微循环”，提高道路网密度。

增加产城融合设施配套，实施经济开发区和老城区等道路基础设施建设。坚持公交优先，增加休憩设施，提高标识导引辨识度。

构建以配建停车为主、公共停车为辅、路内停车为补充的停车供应体系，加快推进老城区静态停车设施改造，适时取消对城市风貌产生不利影响的路内停车泊位，对慢行交通产生安全隐患的人行道停车泊位。积极推动政府、企事业单位的内部停车场在非工作时间向市民开放。

结合城市更新行动和智慧城市建设，加快重点场所充电桩、换电站等绿色交通基础设施建设，完善充电设施网络体系。

专栏 8 道路工程
重点谋划道路改造修缮、支撑产业发展道路系统完善、停车场及充电设施配套、交叉口通行能力优化等项目。

（三）“地上”维度，着力推进宜居与美丽城市建设

具体目标：以“一老一小”及无障碍需求群体为重点，进一步完善社区服务功能，推动老旧小区实现应改尽改，重点解决停车难、充电难，养老服务设施不足、儿童活动场地不够等群众急难愁盼问题；加大“好房子”供应，现有 C、D 级

危旧房更新改造任务基本完成，绿色建筑建造模式得到广泛应用，助力建筑业健康发展。

实施路径：建立城市危旧房动态核查鉴定机制，积极探索自主更新、原拆原建模式，有序推进现有C、D级危房改造，适时推进预制板房改造，完善社区服务功能进行完整社区建设，着眼节能降碳、循环高效、生态宜居，推进既有建筑节能改造；重点挖掘文化特色、完善公共服务设施覆盖、增强基础设施互联互通水平、强化现代科技与城市管理融合能力。

建设与更新重点：积极探索实施城市C、D级房屋“自主更新、原拆原建”模式，分批分步推进保障性住房、城中村、老旧小区、既有住宅加装电梯等更新改造工作；持续加强大跨度建筑、危旧房屋等精准化、专业化隐患排查整治；大力支持和引导建筑业企业拓展业务范围、领域，不断优化建筑业产业结构，完善建筑市场监管体系，净化建筑业市场环境。建立房地产要素联动新机制，坚持以人定房、以房定地、以房定钱，促进房地产供需平衡、市场稳定；坚持以需定购、以需定建，谋划好、发展好保障性租赁住房和配售型保障性住房；坚持好标准、好设计、好材料、好建造、好运维五要素推进“好房子”建设全链条提质，满足多层次住房需求。

推进城市一刻钟便民生活圈建设，完善百姓生活服务中心、社区交流休闲空间，提升“一老一小”、社区综合服务能

力，健全便民商业服务设施，提供面向城市周边地区、全市范围的高水平综合服务，推动完整社区示范样板建设取得成效。

专栏9 建筑与社区
重点谋划宜居改造、安全保障、功能完善、节能改造等项目。

（四）“综合”维度，着力推进智慧城市建设

具体目标：基本完成城市生命线系统搭建；水、气、热重要基础设施智慧化水平明显提高；城市风险防控和治理能力显著增强；新型基础设施服务能力大幅进步。力争实现新建基础设施的智能化设备与主体设备同步设计、同步实施、同步验收并投入使用。

实施路径：开展城市基础设施普查，推进智能化市政基础设施建设和改造，行业管理及城市信息模型平台建设，低空经济所需新型基础设施建设。

建设与更新重点：深入开展市政基础设施普查，建立数据库和动态实时更新机制，推进现有管网设施智能化改造。

推动智慧交通建设，以改善城市出行，建设城市道路、建筑和公共设施融合感知体系。加快完善城市物流、交通运输、停车设施智能化改造，助力城市精细化管理。

支持居民小区建设智慧住区，集成物联网、大数据、人工智能技术，将智能家居与住宅深度融合。引导开展智慧安防、智慧物业、智慧社区等与居民生活息息相关的日常生活

的智慧化改造，推动全屋智能。

建立房屋全生命周期安全管理制度，建立房屋建筑数字化档案，对重点建筑加设安全监控感知系统，实时监控房屋安全。建立应纳尽纳、功能完备、信息准确的城市房屋建筑综合管理平台，提高房屋建筑安全防护性能，遏制安全事故发生。

通过城市数字平台建设，实现信息互联互通。建设汇聚基础地理信息、房屋建筑信息、交通市政基础设施、安全防护设施、指挥管理等相关信息数据于一体的城市智慧信息平台。通过新技术的模拟预测，科学判定城市建设薄弱点和发展重点，为城市发展建设的决策提供参考和依据。

专栏 10 智慧城市
重点谋划城市生命线工程、基础设施智慧化改造、城市智慧平台建设、低空经济配套新型基础设施等项目。

五、城更实施

严格以国土空间总体规划为城市更新工作基本依据，对接各类专项规划要求，确保各项工作衔接顺畅、统筹推进。依托城市体检成果，梳理城市民生配套不足、安全隐患突出、空间功能不完善等现状问题，结合区域存量资源条件、现状功能布局、行政管辖边界、自然地理条件等实际情况，合理划分城市更新片区。结合城市中长期发展目标、区域资源承载条件以及项目分期建设实际，明确各更新片区的布局、规模与功能定位，稳步推进城市更新各项工作落地实施。

（一）更新片区划定范围

1.划定标准

更新片区划定须符合以下四项标准：

功能关联：依据产业、居住、服务、生态等功能协同需求进行划定，保障片区内功能互补与资源高效配置，避免更新碎片化。

空间完整：以主干路网、河流水系、绿地廊道等显著地理要素为边界，确保空间相对完整、规模适度，并尽量保持行政单元完整。

问题统一：将更新需求类型相似、核心任务趋同的区域划入同一片区，形成“一片区一主题”，便于精准制定更新策略。

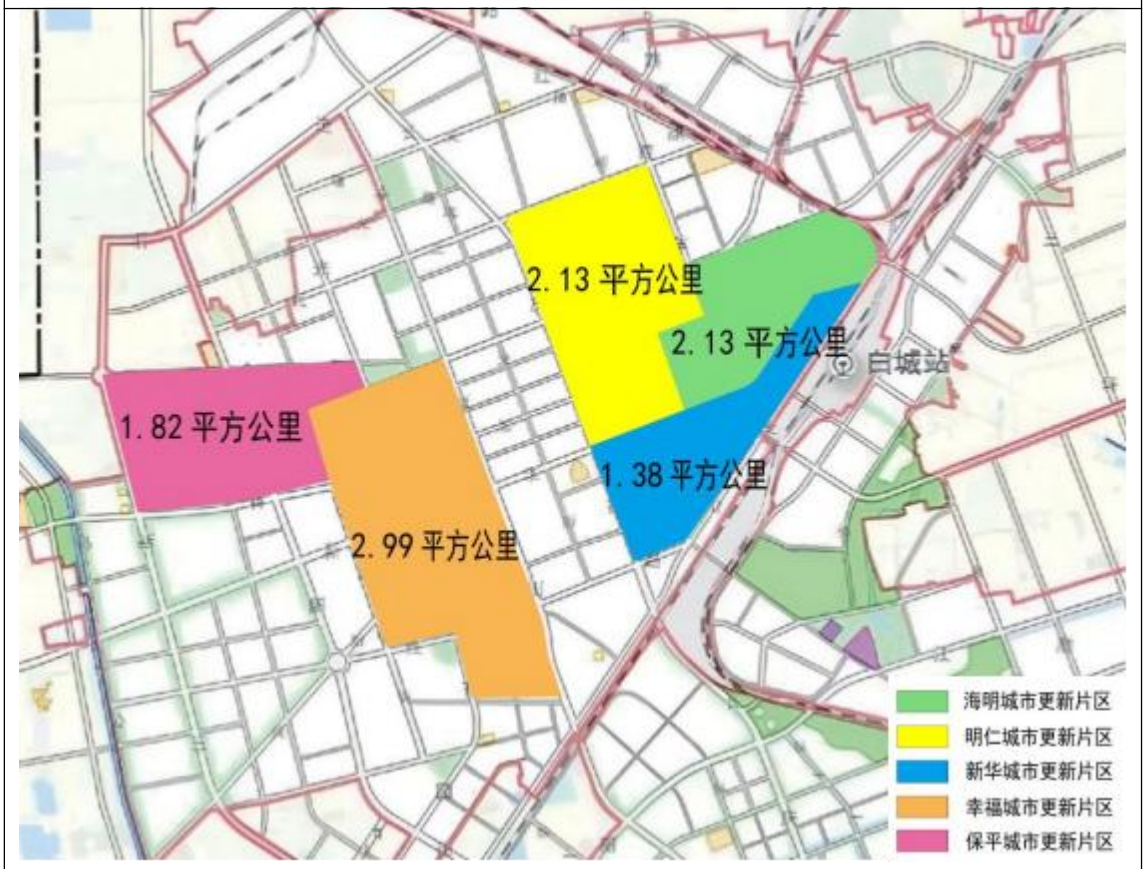
实施可行：综合评估资金保障、居民意愿、项目成熟度及政策支持等条件，优先划定近期实施条件成熟、示范带动

效应强的片区。

2.片区划定与分类

全市共划定5个城市更新重点片区，涵盖居住改善、综合更新两类，实现对核心存量更新空间的有效覆盖。居住改善类包括海明更新片区、明仁更新片区、幸福更新片区，综合更新类包括新华更新片区、保平更新片区。

专栏11 城市更新片区划分图



片区类别	片区名称	四至范围	面积（平方千米）
居住改善类	海明更新片区	东至红旗街，西临明仁街与青年街，北抵庆学路北铁路线，南至新华路、朝阳	1.37

		路及强大路区域	
	明仁更新片区	东至青年北大街，西至长庆南街，南至新华东大路，北至民主东路	2.13
	幸福更新片区	东至幸福街，西至图乌公路，南邻昌盛街，北靠中兴路	2.99
综合更新类	新华更新片区	东至强大路，西至长庆南街，北接新华东大路，南达辽北路	1.38
	保平更新片区	东至幸福街，西至图乌公路，北起三合路，南至棉纺路	1.82

（二）更新片区功能定位

依据各片区资源禀赋、核心问题与发展阶段，赋予明确战略定位与重点任务。

1.海明更新片区

战略定位及更新导向：以老旧小区综合改造为核心抓手，筑牢居住安全底线，统筹建筑本体整治、市政设施更新、公共空间提质，系统提升片区宜居品质，着力打造全龄友好型居住片区。项目突出“微改造、精提升”实施理念，以居民实际需求为核心，严守不大拆大建原则，保护延续老城原有空间格局与街巷肌理；采取小尺度精细化整治优化公共活动空间，补齐便民配套设施，优先落地群众急难愁盼项目，推动有温度、可实施的社区更新。

专栏 12-1 海明片区重点任务
计划实施海兴社区，民福社区，解放社区等老旧小区综合改造，配套布设新能源汽车充电桩；建设口袋公园、配套停车泊位；同步实施供水管网、二次供水设备更新及水表出户改造，靶向补齐片区停车供给不足、休闲开敞空间匮乏、供水设施老化等突出民生短板。

2.明仁更新片区

战略定位及更新导向：聚焦片区内老旧小区，开展系统化综合改造，筑牢居住安全底线，统筹房屋本体整治、市政设施更新、公共配套提质，全面提升片区居住环境品质与配套服务供给能力。坚持“补齐短板、保障基本”改造导向，落实老旧小区“应改尽改”工作要求，优先整治安全隐患、补齐配套缺口，解决群众急难愁盼问题，切实增强居民居住安全感、获得感与满意度。

专栏 12-2 明仁片区重点任务
推进片区老旧小区综合整治，重点实施基础设施管网更新、建筑屋顶防水修缮、新能源充电设施布设、适老化及无障碍改造等工程；同步实施市政道路修缮工程，优化片区道路交通条件，补齐完善生活服务配套，切实改善人居条件，提升居民居住舒适度。

3.幸福更新片区

战略定位及更新导向：以人居品质提升为核心抓手，立足片区产业发展格局，统筹老旧小区综合更新与生活配套提

质，精准匹配产业人口居住需求，优化职住空间布局，打造宜居舒适、配套完善、职住平衡的品质居住片区。坚持“全龄适配、智慧赋能”核心导向，推动住宅硬件品质与社区配套服务双向升级，兼顾老年群体适老需求、居民智慧生活体验及产业人口配套诉求；系统整合片区公共服务与休闲资源，构建便捷完善的15分钟便民生活圈，促进片区人居提质与职住融合发展。

专栏12-3 幸福片区重点任务
计划实施光明社区，花园社区，237社区等老旧小区综合改造；系统性推进供水管网更新、二次供水设备升级及水表出户改造，夯实市政供水安全保障；同步落地小区适老化及无障碍改造、智慧化设施建设，补齐公共活动场地、体育健身设施等民生短板，全方位优化居住环境，切实适配本地居民及周边产业就业人群居住生活需求。

4.新华更新片区

战略定位及更新导向：统筹历史文化遗产保护传承与城市功能提质升级，兼顾风貌管控、民生保障与安全韧性建设，打造历史风貌留存与现代生活适配共生共荣的城市综合片区。严格恪守“保护优先、以用促保”原则，严守历史风貌管控底线，在做好历史遗存修缮保护、推动文化活态传承的基础上，逐步补齐市政基础设施短板、改善群众居住条件，实现历史文化保护传承与民生品质提升协同共赢。

专栏 12-4 新华更新片区重点任务
推进辽吉历史文化街区活化利用；修缮保护铁路文化宫、给水站水塔等重点历史建筑；统筹实施街区基础设施更新、街巷环境整治、业态功能优化、道路交通系统提升；同步开展供水管网及二次供水设备升级改造，推进供热管网更新改造，强化片区供热保障能力，提升历史片区安全韧性水平与居民生活便捷度。

5.保平更新片区

战略定位及更新导向：统筹老旧小区综合改造、生态绿化提质与便民服务升级，盘活片区存量低效闲置空间，补齐市政设施、生态环境、社区治理短板，打造生态优美、设施完善、服务便民、治理有序的生态宜居综合生活片区。坚持生态提质、民生增效双向发力，依托存量空间资源开展边角地增绿补绿、微空间再造，拓展生态休闲载体；同步升级市政配套设施，健全社区便民服务与治理体系，实现生态环境、基础保障、民生服务多维提升。

专栏 12-5 保平更新片区重点任务
计划实施阳光社区，保平社区，经纬社区等老旧小区综合更新改造；盘活城市边角闲置用地，建设口袋公园，打造小微绿地，拓展居民休闲活动空间；推进片区供热管网更新改造，强化民生供热保障；完善区域生活垃圾分类收运处置体系，推动规范化物业管理有序覆盖，提升片区人居环境与基层治理水平。

（三）更新片区实施要求

1.实施路径

一是明确统筹主体，摸清资产任务。坚持市区两级政府主导，择优选取市场主体、平台公司或联合体作为片区统筹主体，赋予方案编制、资源整合、项目统筹等核心职能。统筹主体系统摸排片区资产底数，厘清产权现状、资源禀赋与发展潜力，结合城市体检成果，精准对接隐患整治、民生补短板等更新任务，构建“资产-任务-路径”闭环管理体系。

二是因地制宜施策，盘活存量资源。结合片区实际差异化选用更新模式，鼓励产权人通过作价入股、产权归集等方式参与更新运营；支持市场主体以长租、并购等方式盘活闲置资产，适配区域功能发展需求。健全资产管控与定价机制，平衡公益属性与经济效益，充分调动各方参与建设的积极性。

三是统筹财务平衡，拓宽资金渠道。项目前期科学编制整体资金平衡方案，依托财政资金、专项债、政策性补助保障公益类项目落地。联动金融机构开发专属信贷产品，整合产业基金、社会资本，引导产权人自筹参与，构建“政府引导、市场主导、社会参与”的多元投融资体系，保障项目可持续运营。

四是严守规划底线，聚焦民生生态。严格对标国土空间规划，优先推进住宅安全整治、市政管网改造、养老托育配套等民生工程，坚守生态保护、历史文化传承底线。差异化推进片区更新，历史片区坚持修旧如旧、活化利用，普通片

区强化风貌管控，推广绿色建造、海绵城市技术，实现更新建设与生态、文化协同发展。

五是动态协同推进，健全长效运维。建立市区联动、部门协同的动态推进机制，定期调度项目进展，动态优化实施路径与建设时序。项目完工后，完善市政设施、公共配套长效运维机制，明确管护责任与资金来源，推动社区治理、物业服务、业态运营一体化发展。

2.实施时序

严格遵循“先易后难、先急后缓”原则，依托城市体检短板清单，优先推进安全治理、民生配套、基础设施改造项目，分步开展城市风貌与品质提升工程。

近期攻坚阶段（2026—2028 年）：本阶段聚焦城市安全底线与民生急难愁盼，实行分片分批、差异化攻坚更新。2026 年率先启动整改建筑安全隐患、实施 2005 年老旧小区改造、供热管网升级；2027 年接续启动历史风貌保护，统筹文脉传承与民生保障，同步开展建筑修缮、道路管网提质，补齐养老、便民商业等核心配套短板，盘活片区存量闲置空间。2028 年生态绿地提质，优化公共空间与基础配套，增补小微绿地，保留社区原生肌理、打造全龄友好基底，补齐便民服务短板，立足产城融合、职住平衡，完善产业人口刚需配套，夯实宜居宜业基础。实现五大片区基础更新攻坚目标。

远期提质阶段（2029—2030 年）：本阶段依托前期更新成效，由基础补短板转向全域功能提质、特色塑造与智慧升

级，实现各片区差异化高质量发展。优化公共空间与全龄友好配套，推进老旧社区微更新改造；整合各类资源、完善服务与治理体系，建设设施完备、服务优质的完整社区；深化职住融合发展，推进智慧社区建设，迭代适配产业人口的高品质生活配套；深度活化历史红色资源，培育文旅休闲业态，构建风貌留存与现代活力共生的特色片区；优化区域生态绿化、提升市政韧性与基层治理水平，打造生态宜居、治理有序的综合生活片区。通过分片提质，实现空间、交通、管网、风貌多方位升级，打造宜居、韧性、智慧的高质量城市更新片区。

六、实施保障

（一）加强组织领导。坚持党建引领，将党的领导贯穿规划实施全过程，健全权责清晰、统筹高效的工作机制，压实建设工作任务。建强城市建设工作队伍，规范依法履职流程，强化宣传引导，凝聚全民共建共享合力，保障规划落地实施、一张蓝图干到底。

（二）统筹有序推进。按照分类分时、轻重缓急原则推进项目建设，结合资金安排科学制定年度实施计划。健全部门协同、督查考核机制，细化任务分工、压实岗位责任。统筹各类专项资金，盘活存量资源、拓宽投融资渠道、引入社会资本，组建专家支撑团队，强化资金、人才要素保障。

（三）健全工作机制。构建需求导向、项目牵引的城市更新工作体系，依托常态化城市体检建立闭环整改提升机制。

依托国土空间规划与体检成果，完善层级化实施体系，明确更新目标、重点任务、项目清单及实施时序，规范项目落地流程。

（四）强化用地保障。落实土地要素跟着项目走原则，健全国土空间用途管制制度，统筹新增与存量建设用地。规范用地开发、用途转换及管控政策，完善低效闲置用地盘活、闲置土地收回机制，优化用地激励政策，重点保障保障性住房、产业发展及公共服务配套用地需求。

（五）完善监测评估。常态化开展年度体检监测、中期评估与总结评估，动态排查整改发展短板。结合城市发展形势变化，依规动态优化规划内容与实施举措，保障规划精准适配城市发展需求。

（六）夯实专项支撑。优化项目打包立项、并联审批服务，完善存量更新用地适配政策。统筹各类资金、创新投融资模式，撬动社会资本参与。依托 CIM 平台搭建数字化监管体系，实现项目全流程管控。畅通多元参与渠道，规范改造后设施管护机制、落实运维资金，杜绝重建轻管问题。