T

中 国 建 筑 学 会 标 准

T/ASC XX -20 XX

城市更新规划设计标准

Urban Regeneration Planning and Design Standards

（征求意见稿）

**202X－XX－XX 发布 202X－XX－XX 实施**

**中 国 建 筑 学 会 发布**

中国建筑学会标准

城市更新规划设计标准

Urban Regeneration Planning and Design Standards

**T/ASC XX-20XX**

批准单位：中国建筑学会

施行日期：20XX年X月X日

**202X 北 京**

**前 言**

本标准根据中国建筑学会《关于发布<2022年中国建筑学会标准编制计划（第一批）>的通知》（建会标〔2022〕14号）的要求，由中国建筑科学研究院有限公司、天津大学会同有关单位编制完成。

在本标准编制过程中，编制组广泛调查研究和总结了城市更新规划设计经验，参考了国内外有关标准，并在广泛征求意见基础上，对具体内容进行了反复讨论、协调和修改，最后经审查定稿。

本标准的主要技术内容是：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。

本标准由中国建筑学会负责管理，由中国建筑科学研究院有限公司负责具体技术内容的解释。执行过程中如有修改意见或建议，请寄送中国建筑科学研究院有限公司（地址：北京市朝阳区北三环东路30号；邮政编码：100013）。

本标准主编单位： 中国建筑科学研究院有限公司

天津大学

本标准参编单位： 清华大学建筑设计研究院有限公司

北大国土空间规划设计研究院（北京）有限责任公司

北京市建筑设计研究院股份有限公司

重庆市设计院有限公司

华东建筑设计研究院有限公司

北京建筑大学

上海同济城市规划设计研究院有限公司

东南大学建筑设计院

国家建筑工程技术研究中心

本标准主要起草人员：××× ××× ××× ×××

××× ××× ××× ×××

××× ××× ××× ×××

本标准（规范、规程）主要审查人员：××× ××× ××× ×××

××× ××× ××× ×××

**目 次**

[前 言 1](#_Toc166266504)

[1 总则 5](#_Toc166266505)

[2 术语 6](#_Toc166266506)

[3 基本规定 7](#_Toc166266507)

[3.1 规划体系 7](#_Toc166266508)

[3.2 规划衔接 7](#_Toc166266509)

[3.3 范围界定 8](#_Toc166266510)

[3.4 编制要求 9](#_Toc166266511)

[3.5 更新方式 9](#_Toc166266512)

[4 城市更新专项规划 11](#_Toc166266513)

[4.1 一般规定 11](#_Toc166266514)

[4.2 更新目标 11](#_Toc166266515)

[4.3 更新策略 12](#_Toc166266516)

[5 城市更新片区策划 14](#_Toc166266517)

[5.1 一般规定 14](#_Toc166266518)

[5.2 更新片区划定 14](#_Toc166266519)

[5.3 更新片区评估 15](#_Toc166266520)

[5.4 更新模式 16](#_Toc166266521)

[6 城市更新项目实施方案 18](#_Toc166266522)

[6.1 一般规定 18](#_Toc166266523)

[6.2 基础数据调查与问题诊断 18](#_Toc166266524)

[6.3 实施指引 18](#_Toc166266525)

[6.4 更新场景 19](#_Toc166266526)

[附录A 城市更新项目实施方案评价指标体系 21](#_Toc166266527)

[本标准用词说明 30](#_Toc166266528)

[引用标准名录 31](#_Toc166266529)

**Contents**

Preface 1

1 General provisions 5

2 Terminology 6

3 Basic regulations 7

3.1 Planning system 7

3.2 Planning connection 7

3.3 Scope definition 8

3.4 Preparation requirements 9

3.5 Update method 9

4 Urban urban regeneration specialized planning 11

4.1 General provisions 11

4.2 Updating target 11

4.3 Updating strategy 12

5 Urban regeneration area scheme 14

5.1 General provisions 14

5.2 Update the delineation of the area 14

5.3 Update area assessment 15

5.4 Update mode 16

6 urban regeneration project implementation scheme 18

6.1 General provisions 18

6.1 Basic data investigation and problem diagnosis 18

6.3 Implementation guidelines 18

6.4 urban regeneration scene 19

Appendix A Evaluation Index System for Urban Regeneration Project Implementation Plan 21

Wording instructions for this standard 30

List of Referenced Standards 31

# 1 总则

**1.0.1** 为推动城市更新行动，优化城市功能和空间布局，改善人居环境，激发城市活力，促进城市高质量发展，规范城市更新的规划、建设与管理，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于政府部门管理人员及参与城市更新的规划咨询、勘察设计、建设施工及运营管理等相关从业人员。

**1.0.3** 本标准在进行城市更新规划设计时应遵循政府引导、市场运作、规划统筹、节约集约、保障权益、公众参与的原则。

**1.0.4** 城市更新规划设计除应符合本标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

**2 术语**

**2.0.1** 城市更新 urban regeneration

在以城区为主的已建成或基本建成空间范围内持续完善功能结构、优化空间布局、提升空间品质的建设和治理活动。

**2.0.2** 更新对象 urban regeneration objects and areas

不适应城镇社会、经济、生活发展需求，需要优化提升、整治改造或再开发的各类片区、建构筑物、设施和空间。主要包括五类：即居住类、产业类、公共空间类、设施类、历史文化类。

**2.0.3** 更新项目 regeneration project

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。

**2.0.4** 更新片区 urban regeneration area

为统筹更新对象所在区域的规划要求和空间安排而划定的更新范围，覆盖了具有一定规模或集聚度的更新对象，具备城市更新价值进行资源整合和统筹的空间载体，是具有相对统一目标定位的城市功能片区。

**2.0.5** 城市更新专项规划 urban regeneration specialized planning

是市、县（区）为开展城市更新，制定的用于指导和部署城市更新总体工作的专项规划，需统筹城市资源，确定城市更新目标、更新策略、规划布局，并指引城市更新下一级规划的编制。

**2.0.6** 城市更新片区策划 urban regeneration area scheme

是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。

**2.0.7** 城市更新项目实施方案 urban regeneration project implementation scheme

是以城市更新项目为对象编制的实施方案，是对项目规划、建设、管理、运营等环节作出的具体部署，作为指导项目实施的重要依据。

**2.0.8** 更新场景urban regeneration scene

是指通过改造、新增各类提升生活舒适度的设施，在多样化的活动、复合型的功能中形成若干场景，这些场景可以作为一个整体场景，也可以是多个场景的交融，以呈现超越单纯物质更新的多样化应用场景和生活方式。

**2.0.8** 统筹主体 coordination subject

是片区内产权规模相对集中的物业权利人，或开发资质、经济实力、项目经验、规划设计和策划运营、商业信誉、公共关系处置等综合能力较为突出的专业企业或社会主体。

**2.0.8** 城市家具 urban furniture

在街道、广场、公园等城市公共空间中，为公众户外活动和城市管理服务的各类公共设施的总称。

**3 基本规定**

**3.1 规划体系**

**3.1.1** 应建立“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”的城市更新三级规划体系。

**3.1.2** 市人民政府应组织编制三级城市更新规划。

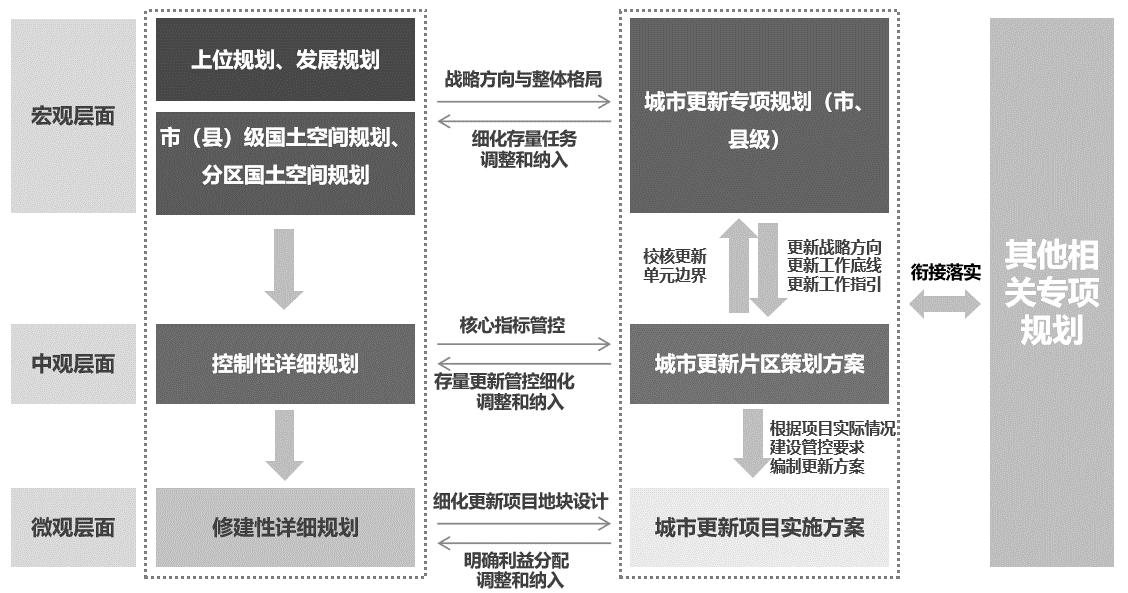
**3.1.3** 区（县）人民政府宜组织编制三级城市更新规划体系。可根据需要编制区（县）级城市更新专项规划，也可将城市更新专项规划和城市更新片区策划合并编制。

**3.2 规划衔接**

**3.2.1** 城市更新专项规划应以上位规划、发展规划、国土空间总体规划等为基础，与其他相关专项规划相互协同，并与详细规划做好衔接。

**3.2.2** 城市更新片区策划应落实城市更新专项规划相关要求，是城市更新年度计划编制的基础，是城市更新项目实施方案的指引及依据。城市更新片区策划经城市更新领导机构审定后，可通过法定程序对控制性详细规划进行调整优化。

**3.2.3** 城市更新项目实施方案是更新规划体系的底层环节及建设实施的重要抓手，应严格落实上位要求、精细指导地块开发及项目实施。



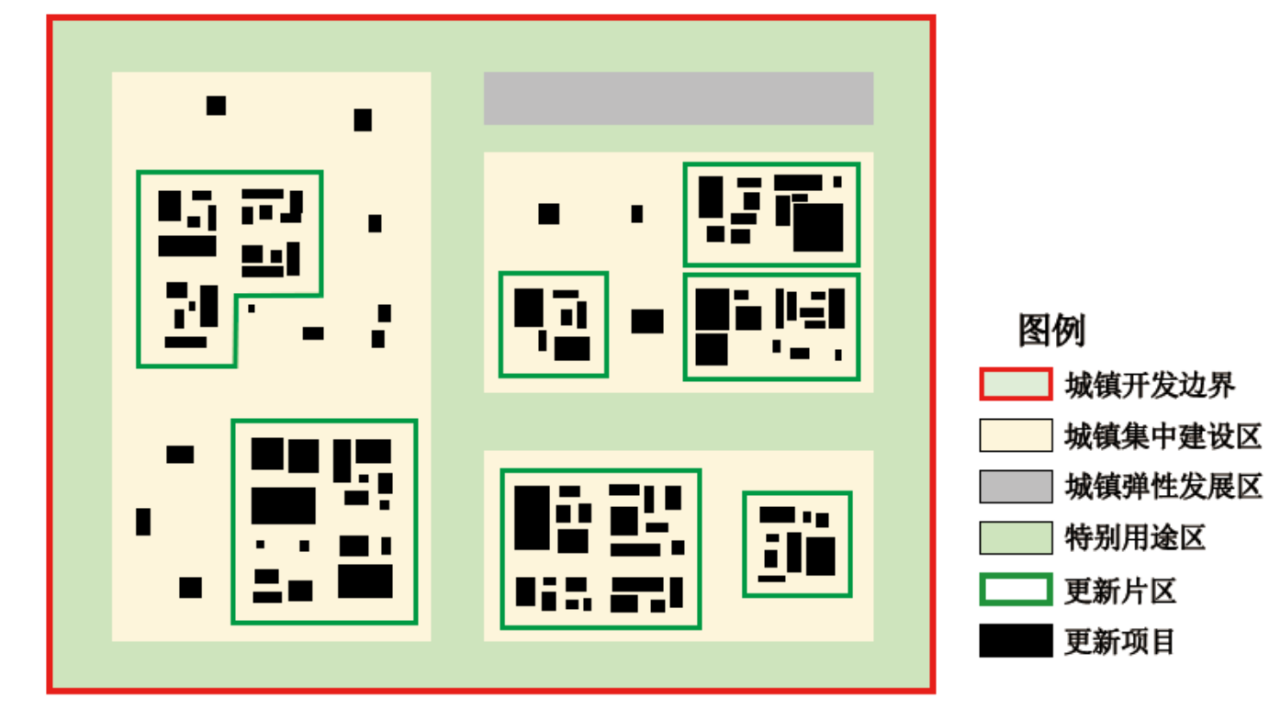
**图1 城市更新规划体系与相关规划衔接图**

**3.3 范围界定**

**3.3.1** 城市更新区范围应位于城镇开发边界以内，划分为更新项目、更新片区两个层次。

**3.3.2** 更新项目是由单一或多类更新对象组合构成。

**3.3.3** 更新片区由单个或多个更新项目组成，更新片区原则上不宜跨区（县）级行政区，如有特殊情况跨区（县）的，由上一级人民政府行政主管部门统筹划定。

****

**图2 城市更新规划范围界定图**

**3.4 编制要求**

**3.4.1** 应坚持“先体检、后更新”的原则，将城市体检作为各层级城市更新规划的前置和后评估条件。

**3.4.2** 应按照“留改拆”的优先顺序，严格控制大规模拆除、增建和搬迁。

**3.4.3** 应注重保护城市特色资源，延续和传承历史文化，塑造特色城市风貌，加强对文物古迹、历史建筑的保育、活化。

**3.4.4** 应优先保障城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。鼓励增加公共用地，节约集约利用土地。改善生态环境，鼓励节能减排，促进低碳绿色更新。

**3.4.5** 应从城市、街区、社区多层级推动全龄友好空间体系建设，注重建立健全覆盖全生命周期的服务体系和生活环境，以回应老年、儿童以及残障人士等不同群体对美好生活的需求和向往。

**3.4.6** 应将“人民至上”的安全韧性理念融入城市更新全过程，构建完善的综合防灾体系，推动“平急两用”公共基础设施建设。

**3.4.7** 应将智慧城市理念融入城市更新，提升城市服务智能化，优化资源配置，实现精细治理。

**3.4.8** 应充分开展土地、房屋、人口的现状数据调查，测算改造成本和权益面积，按照可实施和可持续发展的原则，科学合理设置规划建设总量。

**3.4.9** 应充分尊重相关权利人的合法权益，有效实现公众、权利人、参与城市更新的其他主体等各方利益的平衡。对于已编制控规、城市设计等规划的重点地区，尊重已批成果，加强规划协调。

**3.5 更新方式**

**3.5.1** 城市更新方式可分为保护修缮类、改造提升类、拆旧建新类三种。

**3.5.2** 对于具有历史文化保护价值的地段，在满足历史文化保护要求的前提下，可采取保护修缮类的更新方式，对其进行风貌保护、恢复、活化利用。

**3.5.3** 对于现状建设质量较好，具备改造条件的地段，宜采用改造提升类的更新方式，对现有建筑和公共空间进行整治改造，促进人居环境改善提升。

**3.5.4** 对于存在重大安全隐患或现状建筑使用功能明显不符合经济社会发展要求，且通过改造提升无法消除负面影响的，可采取拆旧建新的更新方式，将原有建筑物拆除，并按照规划用地条件进行重新建设。

**4 城市更新专项规划**

**4.1 一般规定**

**4.1.1** 城市更新专项规划应由市、县（区）住房与城乡建设部门、规划和自然资源部门或地方政府授权的其他职能部门组织编制，由市、县（区）级人民政府组织实施。

**4.1.2** 规划期限应与发展规划、国土空间总体规划等保持一致。

**4.1.3** 城市更新专项规划的规划范围应为行政辖区。

**4.1.4** 城市更新专项规划应重点对城镇开发边界内现状各类更新对象提出更新措施。

**4.1.5**  城市更新专项规划应根据更新目标、更新重点，制定近期重点项目库。

**4.1.6**  城市更新专项规划应对下一层级的城市更新工作提出指引，引导不同区域城市更新顺利开展。

**1** 应明确各区域更新对象的总规模，并对区域更新目标、更新重点、更新布局、更新策略提出可行性建议。

**2** 对涉及土地供应的更新片区，应对土地收储、整治及供应方式提出建议，应对土地承接方的基本要求和各类主体参与更新项目的合作方式予以引导。

**4.2 更新目标**

**4.2.1** 城市更新专项规划应结合城市发展定位，围绕建设绿色城市、韧性城市、宜居城市、人文城市、智能城市的目标提出城市更新目标。

**4.2.2** 城市更新专项规划应结合城市更新目标，制定可传导可量化的指标体系，保障城市更新专项规划落地实施。

**4.2.3** 城市更新专项规划在制定更新目标和指标体系时，应对上级和本级国土空间规划提出的相关要求予以落实，并对城市体检评估提出的主要问题予以回应。

**4.3 更新策略**

**4.3.1** 更新过程应坚持以人民为中心，从人民群众的根本利益出发，聚焦存量空间,加强规划统筹、加强地上地下空间统筹，推动城市环境品质、空间结构和功能效益的整体优化提升。

**4.3.2** 居住类更新对象应包含平房区、老旧小区、棚户区等类型，以完善住区功能与提升住区品质为导向。

**1** 应制定优化空间品质、改善环境风貌、消除安全隐患、补齐设施短板、传承社区记忆等方面的更新策略，对居住空间进行系统性品质提升。可探索将居住空间更新与保障性住房体系相结合的实施路径。

**2** 应坚持以保留城市记忆为出发点，持续推进平房区保护性修缮、恢复性修建。宜对改善留驻居民住房和基础设施条件，推进平房住宅改造引导、功能有机更替、居民和谐共处提出具体更新策略。

**3** 应统筹推进老旧小区分类改造，提升居住品质，促进职住平衡。宜对房屋安全、建筑节能改造、全龄友好、无障碍改造、停车、公共空间改造、建筑内外市政管线改造提出具体更新策略。

**4** 应从安置房建设、市政基础设施完善等处着眼，对城镇棚户区改造收尾工作提出具体更新策略。

**4.3.3** 产业类更新对象包含老旧厂房、产业园区、老旧商圈及商场等类型，应以产业转型升级、资源活化利用为导向。

**1** 应分级分类确定老旧厂房的历史文化和时代价值，宜对推动工业遗产保护，合理利用老旧厂房适当补充公共服务设施、绿地与开敞空间提出具体更新策略。

**2** 应推进低效产业园区更新提效，促进传统产业转型升级。宜对构建完善的产业链、推动产业绿色化发展，实现资源高效集约利用提出具体更新策略。

**3**  应推进传统商圈及商场进行升级改造。宜对业态品牌调整、空间品质提升、营销模式创新、交通组织优化等内容提出具体更新策略。

**4.3.4** 公共空间类更新对象包含绿地与开敞空间、城市街道、城市特色景观风貌，应以完善系统、提升品质、彰显特色为导向。

**1** 应以构建城市蓝绿空间体系，激发城市空间活力和价值为着眼点，推动绿地与开敞空间更新和治理。宜对构建城市开敞空间体系，提升城市绿地、滨水地区的景观环境，提高各级公园绿地、小微绿地、附属绿地的品质和功能提出具体更新策略。

**2** 开展城市街道、建筑、城市家具等更新，应注重对整体城市特色景观风貌的打造。

**3** 公共空间更新可与城市应急避难场所建设相结合，强化空间韧性。

**4.3.5** 设施类更新对象包含交通、公共服务、市政等类型，应以“便捷高效”与“安全韧性”为导向。

**1** 道路交通应以实现安全、畅通、便捷、绿色、智慧出行为目标，对道路网络畅通、公共交通构建、步行系统建设、交通设施补充等提出具体更新策略。

**2** 公共服务设施应依据社区生活圈配置要求对教育、医疗、文化、体育、福利等设施提出具体更新策略。

**3** 市政基础设施应加强对现状管网的普查工作，针对设施缺乏、损坏、老旧等不同情况提出针对性更新策略。市政基础设施更新宜与城市防灾减灾相结合。

**4.3.6** 历史文化类以“风貌传承”与“保护利用”为导向。

**1** 应注重对具有一定历史、科学和艺术价值的遗存实施有机更新。宜对传统格局与历史风貌构建、历史环境要素保护修缮和活化利用、非物质文化遗产保护与传承、优秀传统文化承载空间制定具体更新策略。

**2** 历史文化类应注重完善功能业态、优化基础设施，保障原住民的生活需求。

**3** 历史文化类更新应注重整体保护与提升，并对建筑、风貌、环境等分别制定更新策略。

**4.3.7** 除居住类、产业类、公共空间类、设施类、历史文化类之外的其他类型，在更新过程中可结合实际、因地制宜制定更新策略。

**5 城市更新片区策划**

**5.1 一般规定**

**5.1.1** 城市更新片区策划应由市、县（区）住房与城乡建设部门、规划和自然资源部门或地方政府授权的其他职能部门组织编制，由市、县（区）级人民政府组织实施。

**5.1.2** 城市更新片区策划的统筹主体应为片区内产权规模相对集中的物业权利人，或开发资质、经济实力、项目经验、规划设计和策划运营、商业信誉、公共关系处置等综合能力较为突出的专业企业或社会主体。

**5.1.3** 城市更新片区策划应充分体现公共政策属性，在优先保障和鼓励增加城市基础设施和公共服务设施等公共利益前提下，有效实现各方利益的平衡，提高城市品质。

**5.1.4** 城市片区策划应在城市体检找问题的基础上，对片区实施更新的必要性和可行性进行深入评估。

**5.1.5** 城市更新片区策划应对片区内更新项目提出指引，合理划定城市更新项目并进行项目归类，明确项目范围、更新目标、更新方向、更新规模、投资估算等。

**5.2 更新片区划定**

**5.2.1** 城市更新片区划定应满足以下要求：

**1** 城市更新对象在更新片区内具有一定的聚集度；城市更新重点片区内的各类更新对象的占地面积不宜小于划定片区总占地面积的50%。

**2** 应位于统一的行政事权管理边界范围内，宜与法定规划的管理单元边界保持一致；

**3** 居住类地段宜以15分钟生活圈居住区规模作为更新片区考虑的最小占地规模；

**4** 应结合更新片区内相关权属人的改造意愿，符合成片连片和有关技术规范的要求，将无法独立更新用地、相邻非居住低效用地纳入片区，避免零散化、碎片化，应保证基础设施和公共服务设施相对完整，实现综合效益最大化。

**5.2.2** 有以下一种或多种情形的区域应划定城市更新片区：

**1** 更新对象所在的区域位置条件较好，对城镇未来空间格局影响较大；

**2** 历史文化资源丰富且具有传统风貌提升需求；

**3** 现状资源禀赋优异、有能级提升可能性的机遇区域；

**4** 公共要素稀缺或存在安全隐患的区域。

**5.3 更新片区评估**

**5.3.1** 在更新片区策划前期研究阶段，应依托城市体检报告、城市更新基础数据普查阶段的成果，对城市中特定区域或地块进行系统性评估，识别更新片区在城市更新过程中的需求、问题和潜力，评估片区更新的必要性和可行性。并应符合下列规定：

**1** 应统筹土地储备计划、城镇低效用地再开发专项规划、土地征收成片开发方案等，以宗地为单位，结合权属单位发展意向和居民意愿进行开发潜力评估，合理确定保留用地、更新用地、开发用地。

**2** 应明确更新项目用地现状权益状况，包括用地内权益主体的类型、数量、空间分布特征等，分析评估现状权益分布对更新项目的空间布局、交通组织、地块划分、合宗开发、权利与责任分配等产生的影响。

**3** 应说明更新改造适用的相关政策，包括适用地价标准；贡献用地的规模和比例；保障性住房和创新型产业用房配建比例；政府参与溢价分成比例等，分析评估这一特定政策背景对更新单元用地性质、开发强度、拆建比等产生的影响。

**4** 应评估社会效益，分析策划方案对更新片区道路交通提升、人居环境优化的效益影响。

**5** 应评估经济效益，核准片区用地楼面地价，估算征收拆建成本、出让金计收、融资总量、利益分配方案、片区平衡情况，更新后片区发展的经济预估、税收总量预测及更新后产业发展情况等内容。

**5.3.2** 应根据现状调研及评估结果，得出更新的原则和建议。包括片区内各建筑项目拆改留建议清单、功能改造建议、人均面积改善建议、配套设施及市政设施片区统筹建议、片区风貌特征保留及更新建议、交通统筹优化建议、公共空间统筹优化建议、运营管理建议、资金及实施计划建议等。

**5.3.3** 统筹主体可按需开展城市设计、产业转型升级、市政基础设施与公共服务设施、交通影响评价等专题研究。

**5.4 更新模式**

**5.4.1** 应明确片区内居住类、产业类、公共空间类、设施类、历史文化类更新对象资金来源与收益平衡等关键环节，采用多元化投资和创新融资机制，结合政策引导和市场化运作进行城市更新。

**5.4.2** 居住类更新对象

**1** 自筹资金或合作投资模式。应结合政府补助、居民自筹资金以及社会资本的参与，形成多元化的投资结构。包括政府与社会资本合作项目、跨片区组合开发以及企业社会责任项目，旨在分散风险并集合各方资源共同推进老旧小区的更新改造。

**2** 经营性收益平衡模式。宜对小区资源进行有效管理和商业化运作，以确保持续的运营收入。通过在老旧小区内开发经营性设施，如停车场、商铺、广告位等，以及利用小区内的其他潜在盈利点，如新能源汽车充电桩、5G灯杆等，实现资金的自我平衡。

**3** 创新融资与服务模式。可探索包括成立社区更新基金、资产证券化在内的创新融资方式，以及市场化服务运营机制，如功能置换服务、远程预约服务等。减少合作成本、运营成本和改造代价，提高资金使用效率和项目吸引力，促进小区的可持续发展。

**5.4.3** 产业类更新对象

**1** 市场参与与资源整合模式。应通过引入多元市场主体参与园区的建设和运营，利用社会资本和专业机构的资源和经验，提升项目整体效率和活力。结合土地和资产管理，如产权分割、存量土地改造，优化资源配置，提高资产利用率。

**2** 融资创新与政策激励模式。宜利用多样化的融资渠道，包括债券发行、上市融资、资产证券化等，以及通过政府和社会资本合作模式，吸引更多资金支持项目开发。实施财政奖补、税收优惠等政策激励，降低企业负担，提高社会资本的参与积极性。

**3** 服务提升与运营效率模式。可建立综合服务平台，提供全方位服务，包括行政审批优化、人才引进、招商创新等，以提升园区服务质量和运营效率。通过滚动开发策略，实现项目阶段性资金平衡，以及通过土地运作创新，如土地置换和协议出让，进一步盘活土地资源。

**5.4.4** 公共空间类更新对象

**1** 政府与社会资本合作模式。宜结合政府的政策支持和资金补助，以及社会资本的专业管理和资金投入，通过公私合作等方式共同推进公共空间的更新与运营，实现风险共担和利益共享。

**2** 商业化运营与社区参与模式。宜通过在公共空间内举办商业活动、提供增值服务等方式获取运营收入，同时鼓励社区居民和利益相关者的参与，形成共治共享的治理机制，提高公共空间的社会效益。

**3** 综合开发与科技应用模式。宜利用公共空间周边的土地进行综合开发，形成经济圈，并通过数字化和科技手段提高运营效率，降低成本。注重长期运营和品牌建设，实现公共空间的可持续发展。

**5.4.5** 设施类更新对象

**1** 合作投资与服务收费模式。应结合政府与私营部门的合作，共同投资建设和运营设施，并通过向用户收取服务费用来回收成本和实现盈利，并探索广告、品牌合作等多元化收益方式。

**2** 金融创新与综合开发模式。宜利用资产证券化、发行债券等金融工具拓宽融资渠道，通过设施周边的综合开发和相关服务，拓展增加收入来源。

**5.4.6** 历史文化类更新对象

**1** 保护性活化与持续运营模式。应注重历史文化街区的原真性保护和活化利用，通过渐进式更新和社区参与，推动街区内的业态转型和文化元素的现代表达。宜采用数字化管理提高运营效率，确保街区的长期健康发展，维护历史街区的文化特色和社会价值。

**2** 综合开发与金融创新模式。宜结合政府与社会资本合作、资产证券化、REITs等金融工具，以及业态升级和文旅融合策略，通过多元化投资和创新融资机制，实现历史文化街区的保护性开发和商业活化。

**6 城市更新项目实施方案**

**6.1 一般规定**

**6.1.1** 城市更新项目实施方案由各县（区）人民政府指定的机构或物业权利人等作为主体组织编制并实施。

**6.1.2** 城市更新项目实施范围应在更新项目空间范围的基础上，根据现状土地与建筑物、各类设施、公共空间等的核查结果，充分考虑用地权属的独立性、权属人更新意愿，划定项目的实施范围界线。

**6.1.4** 城市更新项目实施方案应落实城市更新专项规划和片区策划提出的要求和指引，在现状调查分析和广泛征求居民意见的基础上，综合考虑功能引导、房屋建筑、道路交通、基础设施、历史文化、环境景观等重要内容，明确项目功能定位，进行修详方案设计并衔接控规要求，提出项目利益平衡方案，制定项目实施计划。

**6.2 基础数据调查与问题诊断**

**6.2.1** 更新项目数据调查应在《城市更新片区评估报告》的基础上，完成项目范围内的基础地理信息、土地与规划、房屋建筑、人口情况、公共服务设施、公共空间、经济产业、历史文化遗产、道路交通和市政设施等数据资料的调查，为项目实施方案编制提供有效的数据支撑。

**6.2.2** 通过定性分析与定量分析相结合的方式，对项目范围内具备的优势条件、限制条件、存在问题等进行梳理总结。诊断过程可参照《城市更新片区评估报告》和《场景评价指标体系》。

**6.3 实施指引**

**6.3.1** 应明确政府、居民、企业、产权单位的权责界限，共同承担更新改造投入，实现项目运营资金总体平衡。

**6.3.2** 应对土地、建设、安装、管理、运营、财务等各类主要费用进行详细估算，明确投资总额，涉及拆迁的提出安置补偿方案。

**6.3.3** 应提出项目建设运营模式，预估项目经济、社会、环境、其他等综合效益。

**6.3.4** 应对政府、集体、企业、居民等不同权益主体的经济利益进行测算并提出经济利益平衡方案。

**6.3.5** 应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。

**6.3.6** 应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。

**6.3.7** 应监督项目实施进度，确保项目按计划推进。定期评估项目效果，包括经济效益、社会效益和环境效益。根据评估结果，持续优化运营管理方式。

**6.3.8** 应建立有效的沟通机制，确保与政府、投资者、社区居民和其他利益相关者的沟通畅通。保持项目信息的透明度，及时公开项目进展和重要决策。

**6.4 更新场景**

**6.2.1** 应以“场景营城”的方式进行系统性城市更新，构建建筑，交通，服务，公共空间，产业，市政，安全，管理八大更新场景。

**6.2.2** 更新项目实施应选取一个或多个更新场景开展城市更新建设和治理活动。

**6.2.3** 更新项目实施应以更新场景建立指标体系，衡量和指导城市更新项目的实施有效性，并与城市更新专项规划提出的更新目标相衔接。

**1** 建筑场景：涉及现有建筑环境的改造、再利用和重新规划。应提升建筑质量和功能性，增强城市美观度和居住品质。注重推广TOD开发模式，探索容积率弹性管理，鼓励高强度复合开发，强调绿色建筑和智能化建筑的设计。

**2** 交通场景：关注城市交通系统的优化。应提高交通效率，减少拥堵，提升交通安全，增强城市环境的可持续性和居民的生活质量。注重发展多模式交通系统，整合公共交通、非机动车道和步行空间，通过智慧交通技术优化交通流。

**3** 服务场景：关注城市提供公共服务和商业服务的能力和效率。应提升城市居民的生活质量，增强社区的活力和吸引力，促进城市的经济和社会发展。注重综合考虑市民的多元需求，提供一站式生活服务，健康与养老服务，便捷商业与零售等。

**4** 公共空间场景：关注城市公共领域的改造和提升。应提高城市居民的生活质量，增强社区的活力，促进人们的社交互动和休闲活动。注重打造绿色、开放的公共空间，鼓励建设社区公园、屋顶花园等，设计多功能公共空间。

**5** 产业场景：关注城市产业结构的调整和优化，以及产业空间的更新和再利用。应促进城市经济的转型升级，增加就业机会，提升城市的竞争力和可持续发展能力。注重支持新兴产业和高科技企业的成长，优化建设产业集聚区，搭建社区“双创”空间。

**6** 市政场景：关注城市基础设施的提升和优化。应确保城市基础设施的现代化和高效运行，满足居民的基本生活需求。注重加强市政基础设施建设，优化市政设施布局，推广智慧城市技术。

**7** 安全场景：关注于提升城市的安全性能。应确保居民的生命财产安全和社会的稳定。注重强化基础设施安全，提升应急管理能力，推广社区警务和居民参与的安全治理模式。

**8** 治理场景：关注于城市管理和治理的优化。应提高城市管理水平和效率，增强城市的可持续性，提升居民的生活质量。注重优化城市规划、建设运维、社区治理、环境保护、公共安全、智慧管理等方面。

**6.2.4** 八大场景的评价指标体系是更新项目在实施层面重要的评价指标，并应符合表A.0.1的要求。

# 附录A 城市更新项目实施方案评价指标体系

**A. 0. 1** 城市更新项目实施方案八大场景的评价指标体系应符合表A.0.1的要求

**表A. 0. 1 城市更新项目实施方案评价指标体系表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 一级指标 | 二级指标 | 指标内容 | 指标依据 |
| 1 | 建筑场景 | 面貌提升 | 1.修补性城市设计推动建筑风貌及公共空间品质提升；  2.注重历史记忆的活态保留传承；  3.基于地方风貌基底与城市肌理，建立完整风貌控制体系；  4.加强个性与文化的自然凸显，提高公共空间/商圈的视觉吸引力和体验质量。 |  |
| 2 | 绿色建筑 | 竣工民用建筑中绿色建筑2025年达到100%；  二星级及以上绿色建筑全覆盖。 | 住房城乡建设部《关于开展2022年城市体检工作的通知》中生态宜居类导向指标。  《绿色建筑评价标准》（GB/T50378） |
| 3 | CIM数字化  建设平台应用 | 1.建立统一的社区数字化信息平台，实现社区规划设计、建设施工、运营管理全生命周期智慧管理；  2.CIM 平台功能向城区拓展，运用到城区的联片开发建设。 |  |
| 4 | 空间集约开发 | TOD 导向开发强度梯级分布、“疏密有致”空间布局、功能复合、地上地下综合利用，与地下管廊集约规划布局建设相衔接。 |  |
| 5 | 装配式建筑与装修一体化 | 1.应用装配式建筑（含内装），装配率达到地方先进水平；  2.应用绿色建材；  3.采用建筑装修一体化和标准化设计，提供模块化户型组合和菜单式个性装修等定制服务。 |  |
| 6 | 交通场景 | 城市道路网密度（公里/平方公里） | 1.因地制宜控制社区支路网覆盖密度，新建城区≥8公里/平方公里。  主城区≥7 公里/平方公里；  2.城市道路间距不超过300m，宜为150m-300m，打通社区内外道路，提高出行便捷性。 | 2022《城市体检指标体系》 |
| 7 | 停车及充电  设施 | 1.新建居住社区按照不低于1车位/户配建机动车停车位，100%停车位建设充电设施或者预留建设安装条件。  2.既有居住社区统筹空间资源和管理措施，协调解决停车问题，防止乱停车和占用消防通道现象。利用社区周边公建配套，实施错时停车、共享停车提高车位。  3.建设非机动车停车棚、停放架等设施。  4.具备条件的居住社区，建设电动车集中停放和充电场所，并做好消防安全管理。  5.实行充电车位分时共享机制，满足无固定停车位用户需要。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈；建办科〔2021〕55号《完整居住社区建设指南》 |
| 8 | 慢行系统 | 1.建设联贯各类配套设施、公共活动空间与住宅的慢行系统，与城市慢行系统相衔接；  2. 低碳出行，减少汽车交通，社区各地块主要人行出入口到达公共交通站的步行距离不大于 500米；社区各地块主要人行出入口到达轨道交通站点的步行距离不超过 800 米。；  3.社区内部封闭式管理，空间实现人车分流。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈；建办科〔2021〕55号《完整居住社区建设指南》（有删减）；自然资源部《社区生活圈规划技术指南》 |
| 9 | 服务场景 | 社区综合  服务站 | 建筑面积以800平方米为宜，设置社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心等。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
| 10 | 老年  服务站 | 在有条件的地方，按照人均用地不低于0.1平方米的标准配建或设置养老服务设施用房。 | 建办城〔2023〕26号《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》 |
| 11 | 1.与社区综合服务站统筹建设，为老年人、残疾人提供居家日间生活辅助照料、助餐、保健、文化娱乐等服务。2.具备条件的居住社区，可以建设1个建筑面积不小于350平方米的老年人日间照料中心，为生活不能完全自理的老年人、残疾人提供膳食供应、保健康复、交通接送等日间服务。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
| 12 | 托儿所 | 1.建筑面积不小于200平方米，为0-3岁婴幼儿提供安全可靠的托育服务；  2.可以结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
| 13 | 社区卫生  服务站 | 建筑面积不小于120平方米，提供预防、医疗、计生、康复、防疫等服务。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
| 14 | 综合超市 | 1.建筑面积不小于300平方米，提供蔬菜、水果、生鲜、日常生活用品等销售服务。  2.城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，可以建设2—3个50—100平方米的便利店提供相应服务。  3. 鼓励通过一店多能等形式，配建社区超市、便民商业综合体、便民服务点、快递末端综合服务站等。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈；商务部流通发展司《城市一刻钟便民生活圈建设指南》 |
| 15 | 多个邮件和快件寄递服务设施 | 1.建设多组智能信包箱、智能快递箱，提供邮件快件收寄、投递服务，格口数量为社区日均投递量的1-1.3倍；  2.新建居住社区应建设使用面积不小于15平方米的邮政快递末端综合服务站；  3.城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，因地制宜建设邮政快递末端综合服务站。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
| 16 | 其他便民  商业网点 | 建设理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店等便民商业网点。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
| 17 | 物业服务 | 1.鼓励引入专业化物业服务，暂不具备条件的，通过社区托管、社会组织代管或居民自管等方式，提高物业管理覆盖率。  2.新建居住社区按照不低于物业总建筑面积2‰比例且不低于50平方米配置物业管理用房；  3.既有居住社区因地制宜配置物业管理用房。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
| 18 | 公共空间场景 | 公共活动场地 | 1.至少有一片公共活动场地（含室外综合健身场地），用地面积不小于150平方米，配置健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及沙坑等儿童娱乐设施；  2.新建居住社区建设一片不小于800平方米的多功能运动场地，配置5人制足球、篮球、排球、乒乓球、门球等球类场地，在紧急情况下可以转换为应急避难场所。  3.既有居住社区要因地制宜改造宅间绿地、空地等，增加公共活动场地；  4.引进优质市场主体，实现健身场所可持续运营。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈；  建科〔2021〕63号 《城市社区足球场地设施建设技术指南》 |
| 19 | 公共绿地 | 1.至少有一片开放的公共绿地。新建居住社区至少建设一个不小于4000平方米的社区游园，设置10%—15%的体育活动场地；  2.既有居住社区应结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”“袖珍公园”等。  3.社区公共绿地应配备休憩设施，景观环境优美，体现文化内涵，在紧急情况下可转换为应急避难场所。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
|  |  | 1.公共绿地应符合各级生活圈配套公共绿地指标的规定。  2.当条件确实无法满足时，可采取多点分布以及立体绿化等方式改善居住环境，但人均公共绿地面积不低于相应控制指标的70%。 | 《城市居住区规划设计标准》GB50180 |
| 20 | 健身点 | 分散化、就近的小型健身活动场地。  1.服务半径不宜大于300m；  2.用地面积不宜小于150㎡；  3.老年人户外活动场地应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所；  4.广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。 | 《城市居住区规划设计标准》GB50180,5分钟生活圈 |
| 21 | 蓝绿空间修复与功能提升 | 1. 遵循“减量、留白、增绿”的原则,塑造彰显蓝绿空间特色的公共空间。  2.对生态被破坏的城市山体和水体进行治理、整治，恢复其自然净化功能。  3.鼓励逐步将蓝绿空间内的老旧功能区转变为文化展览、特色商业等特色功能片区或特色节点。  4.蓝绿空间周边地带控制新建建筑高度，鼓励建设公共类建筑，居住与商业类建筑应以低层、多层为主。 |  |
|  |  |  |  |
| 22 | 产业场景 | 商圈业态升级 | 1.拓展升级商业、办公建筑功能，发展文化观演、艺术展示、休闲体验、运动娱乐等服务功能；  2.促进商圈功能向周边延伸，有条件的区域引导打造特色街区。 |  |
| 23 | 盘活利用 | 1.合理转换建筑功能。优先用于增补城市、区域和社区级公共服务设施、公共空间；  2.推进闲置、低效楼宇改造提升和功能置换。 |  |
| 24 | 增补产业配置 | 活化利用工业遗存，植入城市交往、展览展示、科创 |  |
| 25 | 新型产业 | 1.推动低效产业用地向新型产业用地转型；  2.引导传统制造业向高端智造转型。 |  |
| 26 | 人才社区 | 1.与新型产业相结合，通过城中村改造新建迁建房、人才公寓等形式，多业态打造融社交、分享、创业等服务功能为一体的人才主题社区；  2.多举措引进各类人才，提供高品质的住宅保障；  3.建立个性化、有针对性的社区创业激励机制。 |  |
| 27 | 职住平衡 | 1.规模在100公顷以上的，采用就业-居住比率，即在给定的地域范围内的就业岗位数量与家庭数量之比，比值宜处于0.8-1.2之间。  2.有双职工家庭的，根据其数量进行修正。 |  |
| 28 | 完善交通 | 1.强化TOD建设，推进站城一体化设计；  2.构建商圈立体步行体系，优化公共交通站点与广场步行街、商业综合体、办公建筑的步行联系；  3.织补路网密度，促进通行便利性。 |  |
| 29 | 商圈形象提升 | 参见建筑场景，面貌提升条款。 |  |
| 30 | 市政场景 | 水、电、气、路、热、信等设施完备 | 1.建设供水、排水、供电、道路、供气、供热（集中供热地区）、通信等设施，达到设施完好、运行安全、供给稳定等要求；  2.实现光纤入户和多网融合，推动5G网络进社区；  3.建设社区智能安防设施及系统；  4.对老旧社区，增容改造供电设施，增加电网容量，逐步满足小区安装充电基础设施条件。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
| 31 | 停车及充电  设施 | 1.新建居住社区按照不低于1车位/户配建机动车停车位，100%停车位建设充电设施或者预留建设安装条件；  2.既有居住社区统筹空间资源和管理措施，协调解决停车问题，防止乱停车和占用消防通道现象；  3.建设非机动车停车棚、停放架等设施。具备条件的居住社区，建设电动车集中停放和充电场所，并做好消防安全管理。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
| 32 | 无障碍设施 | 1.住宅和公共建筑出入口设置轮椅坡道和扶手，公共活动场地、道路等户外环境建设符合无障碍设计要求；  2.具备条件的居住社区，实施加装电梯等适老化改造；  3.对有条件的服务设施，设置低位服务柜台、信息屏幕显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所（厕位）。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
| 33 | 环境  卫生设施 | 1.实行生活垃圾分类，设置多处垃圾分类收集点，新建居住社区宜建设一个用地面积不小于120平方米的生活垃圾收集站；  2.建设一个建筑面积不小于30平方米的公共厕所，城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，可以采用集成箱体式公共厕所。 |  |
| 34 | 安全场景 | 人均避难  场所 | 市辖区建成区内应急避难场所有效避难面积与常住人口的比值，≥2平方米/人。 | 2022《城市体检指标体系》 |
| 35 | 定期评估 | 更新片区应遵循TD/T 1063-2021《国土空间规划城市体检评估规程》标准，对城市的各个重要组成部分进行定期评估。 |  |
| 36 | 平急转化 | 1.宜建立由枢纽—节点—应急流动构成的韧性城市公共空间平急转化体系；  2.完善应急空间网络，对低效空间更新改造，结合公园、绿地、广场等开敞空间和体育场馆等公共设施，提出网络化、分布式的应急避难场所、疏散通道的布局要求；  3.优化平急两用公服设施建设，以社区生活圈为基础构建城市健康安全单元。 |  |
| 37 | 海绵城市 | 推进海绵城市建设，有条件的遵循《海绵城市建设技术指南》《海绵城市建设评价标准》对建筑与小区、城市道路、城市绿地与广场、城市水系的建设要求，充分发挥城市绿地、道路、水系对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用。 |  |
| 38 | 抗震加固 | 提高建筑防灾安全性能，全面排查房屋设施抗震性能，推进现有不达标房屋设施抗震加固改造，加强高层建筑防火灭火设施建设，有序提升重要文物建筑和文物保护单位的抗震、防火等性能。 |  |
| 39 | 管理场景 | 管理机制 | 建立“党委领导、政府组织、业主参与、企业服务”的居住社区管理机制。推动城市管理进社区，将城市综合管理服务平台与物业管理服务平台相衔接，提高城市管理覆盖面。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
| 40 | 综合管理服务 | 1.依法依规查处私搭乱建等违法违规行为；  2.组织引导居民参与社区环境整治、生活垃圾分类等活动。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
| 41 | 物业管理  服务平台 | 建立物业管理服务平台，推动物业服务企业发展线上线下社区服务业，实现数字化、智能化、精细化管理和服务。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |
| 42 | 城市信息型（CIM)基础平台建成三维数据覆盖率（%） | 市辖区建成区内CIM 基础平台汇聚的三维数据投影面积，占建成区面积的比值。直辖市、省会城市和计划单列市≥60%；地级市≥30%。 | 2022《城市体检指标体系》 |
| 43 | 社区文化 | 举办文化活动，制定发布社区居民公约，营造富有特色的社区文化。 | 建科规〔2020〕7号 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》5-10分钟生活圈 |

**本标准用词说明**

**1**　　为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

**1)**　表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

**2)**　表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

**3)**　表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

**4)**　表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

**2**　　条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

**引用标准名录**