

城市更新

典型案例集

（第一批）

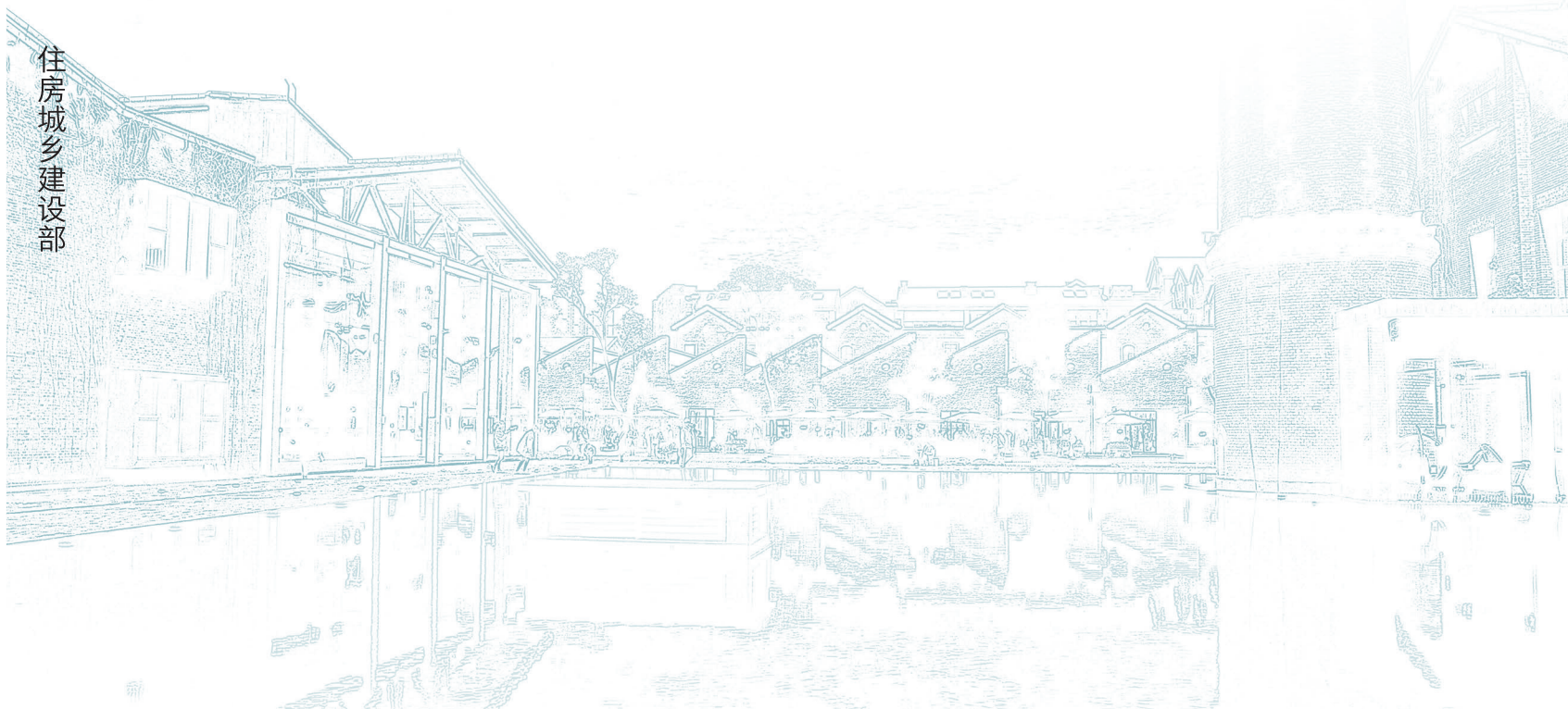
住房和城乡建设部

II

城市更新典型案例集

（第二批）

住房和城乡建设部



城市更新 典型案例集

【第二批】

II

CONTENTS

目 录

01 既有建筑改造类

- 002 北京市怀柔区金隅兴发老厂房改造科研楼项目
- 006 广西壮族自治区桂林市阳朔糖厂改造糖舍酒店项目
- 010 福建省莆田市湄洲岛既有建筑绿色化改造项目
- 014 贵州省贵阳市新华印刷厂危旧厂房提升改造项目
- 018 上海市静安区锦沧文华改建项目
- 022 广东省深圳市妇儿大厦改造项目

02 城镇老旧小区改造类

- 028 重庆市江北区塔坪片区老旧小区改造项目
- 032 北京市平谷区南小区等老旧小区综合整治项目
- 036 上海市徐汇区金牛花苑老旧小区改造项目
- 040 湖北省武汉市知音东苑老旧小区改造项目
- 044 湖南省长沙市百川里片区老旧小区改造项目

03 完整社区建设类

- 050 上海市长宁区江苏路完整社区建设项目
- 054 浙江省宁波市明珠完整社区建设项目
- 058 江苏省南通市南川园片区完整社区建设项目
- 062 福建省厦门市东荣完整社区建设项目
- 066 江西省九江市孙家垅完整社区建设项目

04 老旧街区改造类

- 072 四川省成都市玉林东路特色街区改造项目
- 076 江苏省无锡市蓝系列园区更新项目
- 080 贵州省贵阳市太平路街区改造提升项目
- 084 山东省威海市火炬八街更新改造项目
- 088 江苏省苏州市十全街片区综合更新提升项目

05 城市功能完善类

- 094 山东省济南市舜泰广场智慧停车项目
- 098 浙江省台州市官河古道项目
- 102 四川省成都市更新利用城市剩余空间打造“金角银边”系列工程
- 106 安徽省芜湖市人民城市驿站建设项目

06 城市基础设施改造类

- 112 重庆市渝中区解放碑地下环道城市更新项目
- 116 上海市内环高架设施提升及功能完善工程
- 120 浙江省杭州市基于CIM基础平台的城市地下隐患智防系统项目
- 124 广东省汕头市中心城区供水系统提压改造项目

07 城市生态修复类

- 130 北京市朝阳区亮马河文化经济带项目
- 134 广东省广州市海珠湿地高质量保护与发展项目
- 138 浙江省杭州市沿江景观带公园更新项目
- 142 山东省济南市“一城山色”生态修复项目
- 146 广西壮族自治区北海市滨海国家湿地公园（冯家江流域）水环境治理工程

08 历史文化遗产类

- 152 江西省吉安市永新古城保护更新项目
- 156 广东省广州市恩宁路历史文化街区保护提升项目
- 160 北京市西城区大栅栏观音寺片区“共生街区”起步区保护更新项目
- 164 江苏省南京市颐和路历史文化街区保护更新项目
- 168 重庆市南岸区重庆开埠遗址公园城市更新项目
- 172 浙江省湖州市小西街历史文化街区保护更新项目
- 176 山东省青岛市四方路历史文化街区保护更新项目

01 CHAPTER

既有建筑改造类

- 北京市怀柔区金隅兴发老厂房改造科研楼项目
- 广西壮族自治区桂林市阳朔糖厂改造糖舍酒店项目
- 福建省莆田市湄洲岛既有建筑绿色化改造项目
- 贵州省贵阳市新华印刷厂危旧厂房提升改造项目
- 上海市静安区锦沧文华改建项目
- 广东省深圳市妇儿大厦改造项目

北京市怀柔区 金隅兴发老厂房改造科研楼项目

所在区位：北京市怀柔科学城北部

项目规模：用地面积30.36公顷，总建筑面积21.47万平方米，地上建筑面积18.22万平方米，保留建筑面积7.95万平方米

总投资额：约40亿元，均由企业自筹

四至范围：东至厂区东侧二类文保建控地带边界，南至轨枕厂南侧边界，西至京加路，北至西河路南侧边界

起始时间：2020年12月开工，2024年12月竣工

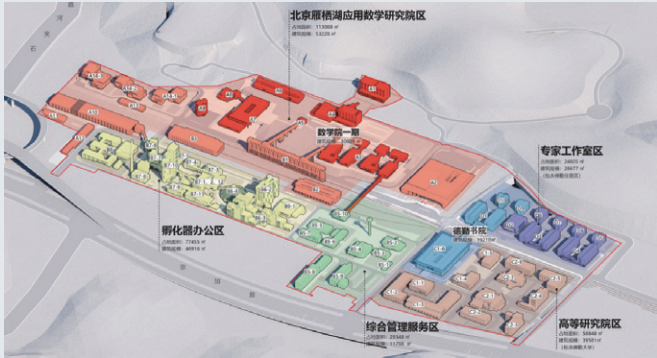


图1 项目四至范围



图2 金隅兴发地块科研楼及其附属设施实景

一、实施情况与成效

为贯彻京津冀协同发展国家战略，加快推动非首都功能疏解，2015年，北京市金隅兴发水泥厂主动停产，向科技研发、应用研究、高精尖产业积极转型升级，以“生态先行、自然修复、工业遗迹、活化再生、以人为本、品质可研”为目标，充分利用绿色、低碳、智慧技术，由国有企业主导实现存量资产盘活，尊重原水泥厂工业建筑风貌，打造绿色低碳智慧科技园区，实现产城融合与职住平衡，并将约107公顷的矿区打造为集交流展示、文化创意、公共服务于一体的怀柔科学城后花园。

带动怀柔科学城及周边区域经济、产业、科技发展。据测算，金隅兴发科技园年均经营总收入约2.6亿元，年均经营净收入1.4亿元。盘活闲置资产，由水泥厂区转型为应用研究及产业转化示范区，引入北京雁栖湖应用数学研究院、德勤书院等世界一流新型科研机构，构建了国际顶级科学家沟通交流平台，已成功举办2023年度、2024年度国际基础科学大会。

依托数据平台实现智慧管控。完成园区26栋建筑的98个楼层三维模型优化处理，实现金隅兴发科技园可视化图形信息网络使用。集成数据信息融合应用，实现园区集中管控的14个本地智能化子系统、2个云端智能化子系统、1035台各类设备、6522个数据信息点的可视化管控。

科技赋能绿色低碳改造。通过建筑及产业减碳、交通减碳、水资源处理减碳、固体废弃物处理减碳、道路照明减碳、可再生能源利用、生物固碳等方式有效降低了碳排放量，整体达到绿色建筑及低碳园区标准，园区整体碳排放量至少比北京市最低标准低10%。



图3 举办2024年度国际基础科学大会



图4 智慧管理平台

二、经验做法

活化工业建筑，自然人文相得益彰

充分尊重原水泥厂工业建筑整体风貌，保留、改造具有显著历史人文价值、典型工业符号特点的54栋建筑。采用“轻量化”设计手法，将新老建筑有机结合，整合保留建筑，以围合式布局为主，重点打造“十八仓”、“六筒仓”等有辨识度的工业遗迹。运用“低介入”设计理念，尽可能利用场地原有植物及景观要素，打造“自然生态+工业遗存”、“历史文化+科技创新”的长城智谷。从立面和屋面的材质、色调等多角度，呼应园区历史遗迹及自然脉络，采用素混凝土与红砖等原厂区典型符号，延续厂区独特的场所记忆。



图5 十八仓改造前后对比



图6 应用数学院改造前实景



图7 应用数学院改造后实景

优化建筑功能，满足新型业态需求

在考虑入驻机构功能需求的基础上，关注科学家及科研人员在工、工作、研究、生活等方面的特殊需求，建筑布局充分考虑后续使用者的日常习惯，对建筑舒适度和合理性进行优化设计。经过更新改造，

一批富有特色的工业文化遗产变身为现代化的科研设施，作为水泥工艺第一步骤处理设施的原矿粗碎车间改造为科学家工作室，中碎车间和集中控制室整合为科研楼和配套服务楼，展现出水泥厂的全新面貌。

探索前沿技术，打造绿色低碳建筑

构建资源节约型、环境友好型低碳结构体系，在保留原工业用房的基础上，采用高气密性、无热桥构造设计，应用高效能新风空调系统和光储直柔等创新技术，大幅降低建筑本体能源需求，优化能源供应方案。充分利用高性能围护结构等技术，园区内建设近零碳、超低能耗、绿建三星、LEED 铂金、WELL 铂金等绿色建筑，并结合物联网、建筑智能化、5G技术、智慧运维等科技手段，应用分层管理模式，打造集绿色、低碳于一体的智慧科技园区。

创新用地政策，构建多元运营模式

落实上位规划，项目地块由工业用地调整为研发设计用地（B23），国有企业通过协议出让方式取得建设用地使用权并实施改造。围绕北京雁栖湖应用数学研究院、德勤书院，以产业服务、运营为主体，以商旅、文旅度假为补充，以综合配套服务为保障，支持原始科技企业的创新发展及创新成果应用转化，构建多元运营模式。以实施主体的自有物业服务体系为依托，提供7×24一站式服务，充分利用园区智能化控制系统，提升物业服务效能。



图8 原水泥厂锅炉房改造为零碳建筑

广西壮族自治区桂林市 阳朔糖厂改造糖舍酒店项目

所在区位：桂林市阳朔县漓江边山坳处

项目规模：用地面积3.68公顷，总建筑面积1.68万平方米

总投资额：约2亿元，均为社会资本

四至范围：东北至阳二公路沿线，南至漓江沿岸50米范围处，西至山体退让线

起始时间：2015年5月开工，2018年9月竣工备案，2019年2月办理不动产证

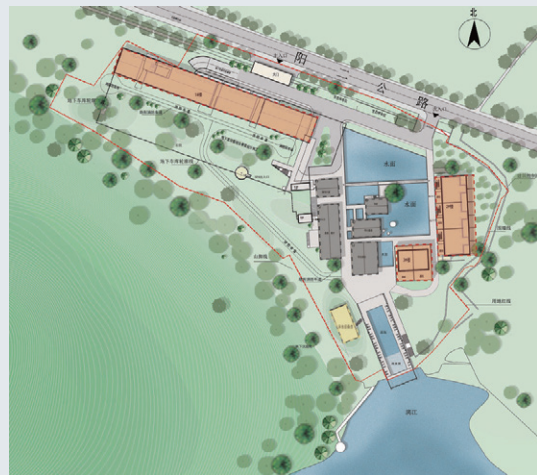


图1 项目四至范围



图3 游客参与糖舍酒店活动



图2 阳朔糖舍酒店实景

一、实施情况与成效

糖舍酒店曾是建于1969年的桂林市阳朔县国营糖厂，于1998年停产。2006年起，坚持“能保则保、能用则用”原则实施全面更新，土地用途变更为文化旅游综合用地，经十余年的保留建筑活化利用与特色IP打造，实现了从工业遗迹到现代酒店的华丽蜕变，重塑阳朔文化新名片。2020年起，糖舍在传统酒店运营模式中增加了丰富多彩的艺术文化活动，市场反响热烈，推动当地旅游业提质升级。

助力旅游业多元发展。糖舍酒店已成为全国乃至世界知名的度假酒店，入住率始终保持较高水平，酒店的改造和运营，使其成为独具魅力的旅游景点，吸引了大量游客体验、参观，带动了当地餐饮、住宿、交通等相关行业，以及观光旅游、民俗演艺、户外运动等沿江经济业态的蓬勃发展，形成良性循环。

成功打造文化IP。在改造中尽可能保留原有的工业遗产，融入“漓江山水”、“糖文化”等元素，频繁开展音乐、文艺驻地、展览等活动，专属音乐板块“糖Live”已举办近200场系列活动，“Aurua 艺文驻地计划”已迎来38批226位设计、建筑、戏剧、新媒体艺术等领域的创作者。每年的糖舍跨年艺文祭，点燃“火塔”，邀请国内外文化艺术行业重要嘉宾与糖舍宾客一起庆祝新年的到来。



图4 “糖Live”文化活动

二、经验做法

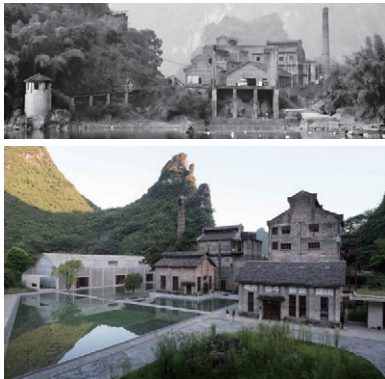


图5 糖舍酒店改造前后对比

创新供地方式，严格管控，保留老建筑根基

县人民政府在收回国有土地后，采取“收而不拆、人走房留”方式，将土地捆绑地上建构筑物一并出让，让原本可能被拆除或废弃的建筑成为具有潜在价值的资产。“刚弹”结合、科学管控片区风貌，为确保项目的整体协调性和视觉美观度，控制地块容积率<1.0，景观地段建筑限高2—3层，非景观地段允许局部5层且高度不超过16米，严格的设计边界和管控措施有效延续场地历史记忆、保护自然山水格局，奠定了糖舍酒店“小而精”的设计底色。传承本土文化独特性，阳朔糖厂承载了当地人的集体记忆，是地区历史和文化的见证，地名始终以“糖”字为核心，通过对地名文化的保护和管理，为文化印记的传承与弘扬打下坚实基础。

坚持精雕细琢，修旧如旧，焕发老建筑活力

秉承“自然之美、工业之美、建筑之美、残缺之美”的设计理念，场地布局强调空间秩序，让层峦叠嶂的群山与新老融合的建筑交相辉映，建筑设计注重风貌延续，用统一风貌的设计手法实现新老建筑之间、建筑与自然环境之间的和谐共生。

建筑材料突出在地性、本土化，为与桂北地区传统民居、原糖厂建筑相呼应，主客房楼外立面选用颗粒感较强的木纹清水混凝土，连廊花砖墙采用混凝土“回”字形砌块和当地石块混砌的方式，在保持材质肌理、垒砌逻辑与老建筑青砖一致的同时，现代构造技术赋予了建筑更为灵动和通透的视觉效果。



图6 阳朔糖厂保留的建筑实体

强化功能植入，打造IP，提升市场竞争力

保留原糖厂的桁架、烟囱、车间、锅炉房等建筑本体，以及“艰苦、奋斗、勤俭、建国”等时代标语，挖掘特色价值，植入全新功能，创造独特的视觉冲击和文化体验，原糖厂压榨车间转变为工业风酒吧，小锅炉房更新为集文创精品商店、阅览室于一体的文化空间，制炼车间焕新为画廊餐厅，桔水罐改造为水疗中心，高适配性、强针对性的全新业态植入，有效地将老建筑转化为具有现代商业氛围的活跃空间。激活文化潜力，在“糖Live”电音派对、“跨年艺文祭”等活动的基础上，跨界举办汽车、服装、奢侈品、美妆、婚礼等多领域超350场品牌和团队主题活动，打破传统酒店服务的隐形边界，为长期发展注入持久动力。糖舍酒店自主运营AURUA品牌，通过《AURUA PAPER》杂志、主题餐饮、休闲活动、创意周边等方式诠释其文化内涵，发挥品牌效应，提升旅游产品的吸引力与市场竞争力，让酒店成为兼具建筑博物馆、工业博物馆和艺术展览馆等多重功能的旅行目的地。



图7 糖舍酒店酒吧与文化空间

福建省莆田市 湄洲岛既有建筑绿色化改造项目

所在区位：莆田市湄洲岛

项目规模：实施改造总建筑面积 30.30 万平方米

总投资额：约 2.36 亿元，包括财政补助 0.36 亿元、企业投资 0.75 亿元、居民自筹 1.25 亿元

四至范围：全岛南北长 9.6 公里，东西宽 1.3 公里，海岸线长 30.4 公里

起始时间：2022 年 1 月开工，2024 年 8 月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 湄洲岛妈祖文化论坛会址改造后实景

一、实施情况与成效

湄洲岛陆域面积 14.35 平方公里，是海上妈祖的故乡，是国家 5A 级旅游景区和全国首批“和美海岛”。2022 年起，以打造“近零碳岛”为目标，在全岛范围开展既有建筑绿色化改造，湄洲岛妈祖文化论坛永久会址改造 48026 平方米、486 栋民宿改造 243000 平方米、污水处理厂改造 4678 平方米、既有建筑物光伏改造 7300 平方米。通过建立上下联动、多方参与的工作机制，集成应用绿色低碳技术产品，湄洲岛建筑风貌更加美丽，游客数量再创新高，可再生能源应用更加充分，建筑能效水平进一步提高，绿色低碳生活体验进一步丰富，岛民和游客的绿色低碳意识得到有效提升。

经济收益日渐增加，能源支出大幅减少。全岛风貌整体提升，带动了旅游业发展，岛民收入明显提高，仅民宿业年收入超 8 亿元。绿色化改造，节约了能源使用费用，通过使用空气源热泵，年节约电量 257.58 万千瓦时、年节约电费 128.79 万元，全电厨房用能成本缩减 3/4。在污水厂、停车场、客运码头等场所应用 2100 千瓦的太阳能光伏，年发电量约 273 万千瓦时、年节约电费 136.5 万元。

低碳场景不断丰富，近零碳岛逐步实现。实施既有建筑周边管网改造、污水厂绿色低碳改造，建设 163 公里污水管网，实现污水全收集、全处理、全回用，一年可节约用水 120 万吨以上，利用屋顶、处理池面加装的光伏，实现了污水厂全绿电运行。开展既有建筑光伏一体化改造，采用“光储直柔”技术，进行多领域电能替代，民宿空气能热水器覆盖率达 90%，电气化厨房覆盖率达 100%。提升既有建筑周边园林景观环境，全岛绿化率达 62.66%，2023 年实现减碳量 2.5 万吨，占全岛碳排放总量的 60%。



图3 湄洲岛民宿改造后实景



图4 遮阳光伏百叶与花朵风机



图5 绿色低碳改造后的中水处理站微电网

二、经验做法



图6 民宿建筑绿色化改造前后对比

完善机制，助力科学有序组织实施

建立上下联动工作机制，福建省住建厅、莆田市政府成立湄洲岛近零碳示范区工作专班，双方负责同志任双指挥长，设立现场指挥部和工作办公室，下设10个工作组推进具体工作。由福建省住建厅、省委台办、发改委、工信厅、交通厅、水利厅、农业农村厅、文旅厅和省国网电力公司9部门共同推动，集全省资源进行打造，从政策、人才、资金、技术等方面给予支持，推动全岛绿色化改造、用能结构转型。

共建共享，建立绿色低碳改造模式

坚持共同缔造，政府引导企业、岛民、游客及台湾同胞积极参与。政府出台湄洲岛《绿色低碳民宿创建导则》《民宿管理办法》《民宿星级评价管理办法》和建筑立面风貌建筑图集等技术文件，对既有建筑绿色化改造提出具体措施并严格执行，开展经营性自建房安全可靠鉴定，建立长效管理机制。与企业签订共建战略合作协议，引入多家大型央企参与共同建设，承租岛民的传统石构建筑、打造为绿色低碳民宿，探索出市场投资与经营回报相联动的实施模式。充分发挥民宿党支部、民宿协会的带动作用，引导岛民通过“政府少量补助+自主投资”的形式，开展既有建筑集中连片的绿色低碳改造，民宿协会整体打包产品在线上平台宣传销售，实现全民参与、共赢共利。鼓励台湾同胞以海峡两岸融合发展示范区建设为契机，积极上岛创业，引入台湾团队开展“乡建乡创”，共同打造近零碳和美海岛。

因地制宜，集成应用低碳技术产品

结合湄洲岛夏热冬暖、海岛气候的特点，充分利用风、光条件，因地制宜引入空气热源、光伏一体化、建筑遮阳、门窗节能、新型电力系统等20余项绿色低碳技术，使用花朵风机、光伏地砖、光伏百

叶窗、光伏幕墙、风光互补路灯等各类风电和光伏产品。结合妈祖文化和莆田民居建筑风格，在码头建筑和西环福道上建设BIPV彩色光伏，在全岛民宿改造中推广空气能热水器、全电厨房、智能家居等设施，系统提升建筑绿色低碳水平。

一网统管，加强数字赋能智慧管理

建设全岛双碳监测数字孪生平台，围绕房屋、交通、给排水、垃圾循环利用、新型电力系统、林木和海洋碳汇等领域进行全方位监测，充分利用智慧物联网平台，整合相关部门数据，实现规范采集、标准统一、实时更新、互联互通，打破不同部门间数据壁垒。推动用水、用电、用气信息共享，将该平台融入湄洲岛已有的“一网统管”大平台，将全岛既有建筑运行的用能和碳排放监测纳入日常集中管理，定期对高耗能建筑进行提醒，建立绿色低碳管理机制。



图7 风光互补路灯



图8 轮渡码头风雨廊的彩虹光伏



图9 湄洲岛生态双碳监测平台

贵州省贵阳市 新华印刷厂危旧厂房提升改造项目

所在区位：贵阳市云岩区历史城垣步道核心段

项目规模：总建筑面积3.65万平方米

总投资额：约1.8亿元，包括省级新型城镇化基金8000万元、银行贷款1.0亿元

四至范围：东至宝山北路，南至贵阳市药材公司，西至友谊小区，北至新印厂路

起始时间：2022年1月开工，2024年5月竣工并投入使用



图1 项目四至范围



图2 贵州新华印刷厂厂房改造后实景

一、实施情况与成效

项目位于贵阳市中心城区核心地段，周边交通便利、人口密集、文化氛围浓厚，作为始建于1950年的贵州新华印刷厂，承载了贵阳人半个多世纪以来的重要集体记忆，2019年新印厂搬迁，老厂房最终变成废弃的工业遗址。为盘活闲置国有资产、留住城市独特记忆、提升老城整体活力，云岩区落实国家政策，聚焦老厂房改造，秉持“尊重原有肌理、彰显功能特色”理念，重点依托5栋存量建筑，布局1个4D体验文化中心、2座特色展馆、3大主题空间，在历史印记、工业遗存中融入新功能、新空间、新环境。

实现良好的经济价值。形成3.65万平方米的产业承载空间，开业以来，最高日客流量达12.8万人次，日均客流量约3.5万人次，累计客流量突破300万人次。已签约首店8家、品牌商家106家，年租赁收入突破2700万元，预计园内商家年总营收超1亿元、新增税收330万元，有效拉高周边地块商业和住房资产价值。

凸显温暖的民生价值。拆除危旧厂房和老宿舍，消除了建筑安全隐患。打造梧桐大道、城市展厅、自习室等系列开敞空间，为群众提供了舒适的休闲体验。新增品质餐饮、休闲娱乐、文化艺术、日常消费等多业态商户，为1200余人提供了就业岗位。

凝聚厚重的文化价值。开展外立面改造、道路铺装、绿化花池改造，还原了梧桐树景地域特色。保留部分厂房结构、传统印刷设备等标志性元素，留住了老工业厂房的“骨骼”、贵阳工业文明的“标本”和深厚的城市记忆。

二、经验做法

高效合作，保障项目资金供应

积极探索“政府+省级国企+社会运营商”、“资产所有权+管理



图3 街区改造后商业氛围提升



图4 居民休闲场景

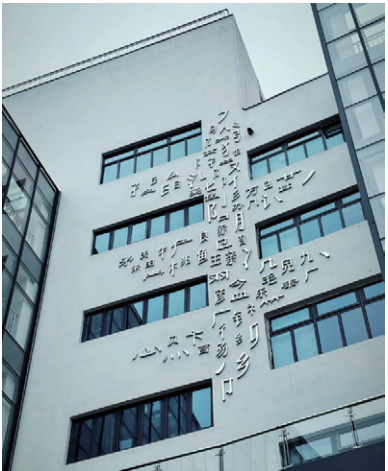


图5 改造后的外立面文化元素

权+运营权”、“公共价值+文化价值+商业价值”等共建共赢共享的有效路径，确保资金稳定供应。区属国有企业向贵州新华印刷厂借款作为启动资金，并争取省级新型城镇化基金、银行贷款共1.8亿元用于建设投资，改造完成后，权属仍属于新华印刷厂，实施主体获取20年经营权，与第三方专业机构合作运营，带来稳定持续的商业收益，平衡项目改造成本。

流程优化，助力闲置资产盘活

新华印刷厂原址产权建筑面积2.54万平方米，无产权建筑面积达0.99万平方米(含危房0.95万平方米)。针对占比28%的无证房难题，通过合法性认定的方式，给予微增容政策支持，拆除后重建1.11万平方米，盘活了闲置多年的老厂区、老厂房，实现了国有资产



图6 盘活闲置厂房

的保值、增值。竣工验收环节，联合消防、住建、规划等部门前置验收，针对土地及建筑使用性质变更、老旧国有资产确权登记、老旧工业厂房安全改造、公共建筑消防优化及验收等问题提出改进措施，确保项目顺利开业。

运营前置，加强政社企合作

区属国有企业作为实施主体，专门成立运营管理公司，全程参与业态谋划，在项目准备阶段充分考虑后续运营需求，在建设期间同步进行品牌招商，形成高效精准的开发机制。云岩区始终把市场逻辑放在首位，改变政府大包大揽的传统做法，遴选经验丰富的第三方商管企业参与项目运营，形成工作合力，不断升级产品和服务，使商业规划、品牌招引、运维管理一体推进。

模式创新，打造文旅消费高地

打破传统街区商业模式，除保留传统的零售、餐饮、办公功能外，打造个性鲜明的多元社交场所，推出定制版“新华书店”和共享自习室，引进春黔社、梅三易文化馆等丰富文化场景，成为一个既具烟火气，又有吸引力的时尚新秀场，激活商业流量。



图8 新商业模式激活街区流量



图7 改造前后对比

上海市静安区 锦沧文华改建项目

所在区位：上海市静安区南京西路商圈核心地段

项目规模：用地面积约0.5公顷，总建筑面积约7.1万平方米

总投资额：约18亿元，包括企业自有资金、银行贷款

四至范围：东至华业小区，南至沧州大楼，西至上海展览中心东北广场，北至南京西路

项目时间：2016年7月开工，2021年2月竣工，2022年8月全面营业

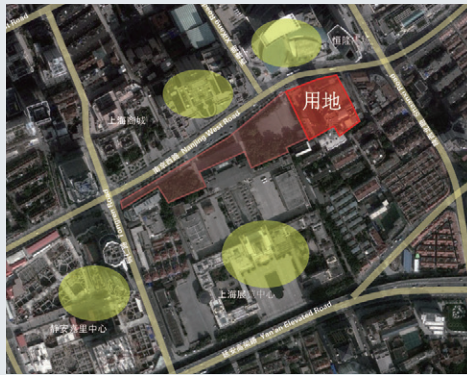


图1 项目四至范围



图2 锦沧文华改建后实景

一、实施情况与成效

锦沧文华广场前身是建于1900年的沧州饭店，曾接待过孙中山、胡适、泰戈尔等国内外知名人物。1990年，在沧州饭店原址上，建成五星级的锦沧文华大酒店，是静安区南京西路上一座重要地标。2016年起，这座上海市民记忆里时髦奢华象征的大酒店，开启了漫长的改造之路，经过原建筑功能调整、整体结构置换改造和地下室使用空间扩容，升级改造为集办公、时尚购物、文化体验、休闲娱乐于一体的“新·海派灵感生活目的地”。

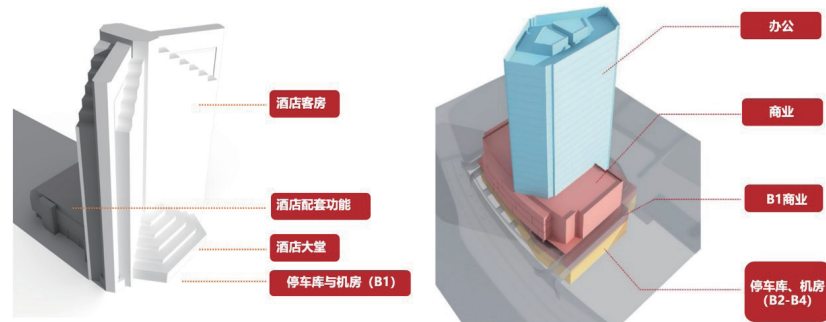


图3 改建前后功能布局对比

为南京西路商圈注入时代能量。提升结构安全程度，美化建筑立面，严格执行LEED CS金级和绿色二星建筑设计双认证标准，达到了甲级写字楼水平。依托区位优势，商业以时尚潮奢为主，与周边业态错位互补，以首店、旗舰店引领消费升级，办公楼及商铺出租率超90%，提升了南京西路地区高端楼宇的产出规模 and 经济效益。

铸就历久弥新的城市名片。锦沧文华大酒店是上海改革开放及城市国际化的缩影，承载了一代代上海市民的青春与回忆，锦沧文华更新改造具有重要的历史意义。改建后，整体提高了南京西路商业界面的连续性、公共空间的完整性，在改善城市绿化环境、优化交通系统等方面具有积极作用。



图4 业态差异化的潮奢首店

二、经验做法

适应功能迭代的设计策略

保留原锦沧文华大酒店城市历史记忆的同时，根据新的使用功能调整建筑外立面设计。为解决老建筑层高过低、空间狭窄等缺陷，将上部主楼的混凝土框架剪力墙结构置换为纯钢结构，在原建筑高度不变、建筑面积不变的前提下，优化层高，标准层高由3.2米增加至4.5米，满足南京西路商圈高端甲级写字楼的标准，楼层数由30层缩减至21层，优化标准层布局，平面形状由人字形改为五边形。针对地下空间利用不足的问题，在保持主楼形态的前提下，主楼以外的裙房部分地下室由地下1层增加至地下4层，全方位推动锦沧文华广场的功能转型。

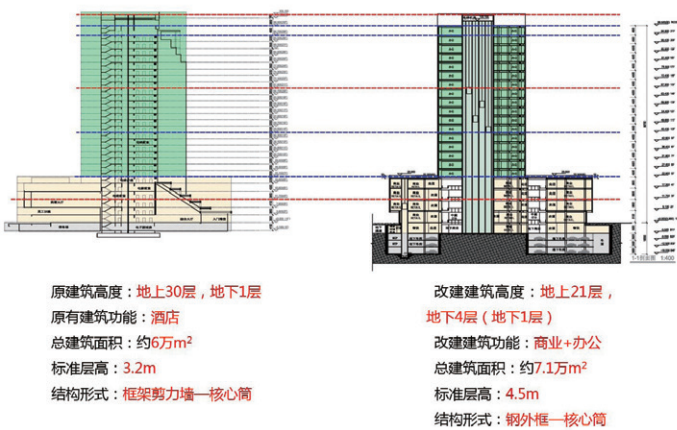


图5 改建前后剖面对比



图6 改建前后平面对比

高层塔楼改造的技术革新

既有高层建筑置换型结构改建与地下空间增层扩容同步实施，将老结构拆除和新结构建造穿插实施。采用BIM模型工序指导技术，搭建基于BIM模型设置的整体自动化监测平台，实时监控结构更新施工全流程并提供应急预案，通过BIM模型对新、旧结构的关键部件进行碰撞分析，确定需要拆除的部分，为保证改造后的建筑结构安

全，先加固保留部件、拆除老结构其余部分，再加建新结构的关键部件，直至整个结构体系形成。

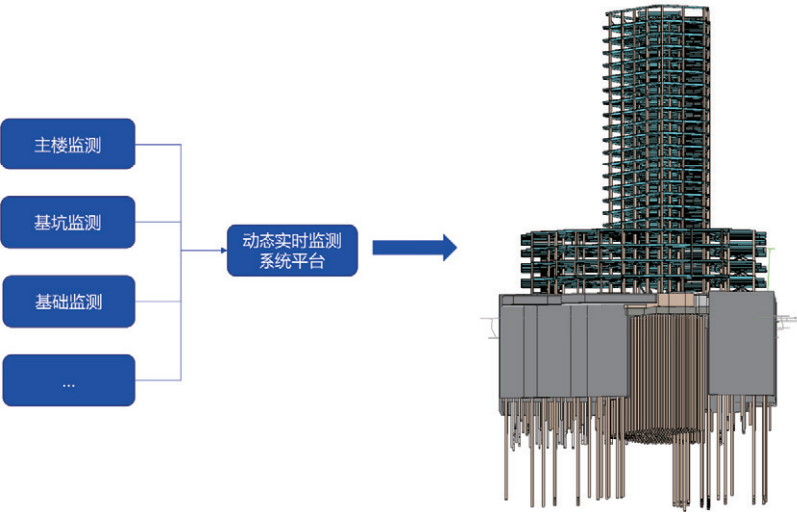


图7 施工全自动实时监测系统示意图



图8 施工监测内容与施工设备



图9 改造后办公区

民营企业主导的开发模式

采用地产开发模式，由产权主体实施改造，充分发挥民营企业在资金、管理及市场运营方面的优势，商业银行贷款是资金筹措的重要渠道之一，贷款支持用于项目的改造、建设和运营。制定科学合理的运营方案，通过精细化管理、成本控制、市场拓展等措施，提升整体运营效益，为项目提供稳定的现金流支撑。



图10 改造后商业区

广东省深圳市 妇儿大厦改造项目

所在区位：深圳市福田中心地段

项目规模：用地面积1.23公顷，总建筑面积5.79万平方米

总投资额：约3.88亿元，均为市属企业自筹资金

四至范围：东至怡枫园，南至天平大厦，西至景田路，北至莲花路

起始时间：2020年12月开工，2023年7月竣工

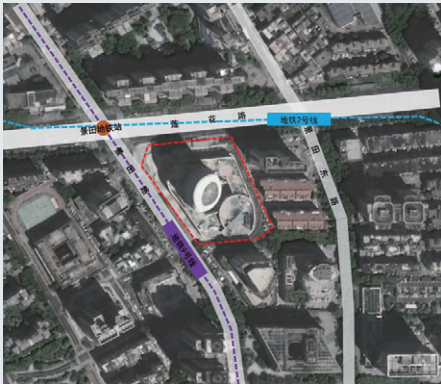


图1 项目四至范围



图2 深圳市妇儿大厦改造后实景

一、实施情况与成效

深圳市妇儿大厦建于90年代初，主楼29层、附楼5层、地下室2层。更新前，装修及管网设备老旧、部分楼层闲置已久、设施损坏，大楼业态布局不合理，公益功能较为分散且薄弱。2020年起，采用PPP实施模式、以绿色低碳集约方式对妇儿大厦进行改造，激活老建筑，发挥政府监管优势、市场专业优势，通过融合公共服务与商业运营，实现以更低成本、更高效率提供更高质量的妇儿公共服务，提升了建筑的安全性能、整体形象和使用功能，盘活了政府资产。



图3 儿童探索馆与妇儿剧场

实现经营可持续发展。截至目前，大厦整体开放率达88%、裙楼签约率91%、塔楼签约率55%。自营主力业态儿童探索馆运营出色，成为福田区儿童乐园人气榜第一，儿童友好酒店首月经营现金流回正，实现商业收益反哺公益的可持续发展，有效缓解财政支出压力。



图4 改造前后外景对比



图5 公共服务品牌矩阵

02 CHAPTER

城镇老旧小区改造类

- 重庆市江北区塔坪片区老旧小区改造项目
- 北京市平谷区南小区等老旧小区综合整治项目
- 上海市徐汇区金牛花苑老旧小区改造项目
- 湖北省武汉市知音东苑老旧小区改造项目
- 湖南省长沙市百川里片区老旧小区改造项目

重庆市江北区 塔坪片区老旧小区改造项目

所在区位：重庆市江北区观音桥街道

项目规模：用地面积约7.25公顷，总建筑面积约11.61万平方米

总投资额：约1.30亿元，包括中央财政支持0.20亿元、区级财政支持0.50亿元、社会投资0.60亿元

四至范围：东至建北一支路，南至观音桥东环路，西至兴塔路，北至北城天街

起始时间：2021年9月开工，2023年12月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 塔坪片区老旧小区改造后实景

一、实施情况与成效

小区建成于上世纪八九十年代，共涉及房屋44栋、单元72个，居民1487户、3227人。更新前的塔坪片区环境脏乱差、停车难、飞线纵横、污水外溢、楼道内堆满废弃家具，违章建筑约4000平方米，消防安全问题突出，仅经营七八家店铺，城市形象、生活品质与一路之隔的观音桥商圈存在巨大落差。2021年起，江北区树立“政府有为、市场有效、企业有利、百姓受益”的工作导向，坚持“可持续运营”的渐进式城市更新理念，推动塔坪片区焕新为城市现代化、发展多样化、治理精细化的三生新空间。改造完成后，“沉睡”老旧建筑被“唤醒”，背街小巷蝶变为潮流文创街区，城市空间焕然一新，成为江北区热门的高品质生活宜居地、新兴产业聚集地。

“脏乱差”变成“齐净美”。完成立面修缮、外墙面改造7.4万平方米，雨棚改造1.7万平方米，百叶改造0.7万平方米，规整线缆通信管道1.7千米，拆除室外架空及楼栋内线缆88.6千米，拆除违法建筑114处共计4000平方米。



图3 外立面修缮前后对比

激发老旧小区活力。打造长约1公里的青年时尚文化创意高地，社区内吸引咖啡精酿、新派餐饮、摄影体验等100家创新性店铺自发入驻，带动投资约4000万元，每日涌入数千名年轻人进店打卡。引导50余户小区居民自主更新，平均每户翻新改造投入5—8万元、配套家居消费1—2万元，改造后房屋租金翻番。



图4 塔坪片区文创街区街景



图5 改造后的“一米乐园”

实现完整可持续。新建2600平方米的社区综合服务站、建成20处邻里场景，补齐了社区配套设施短板。完成道路改造1.9万平方米，完善安防配套设施，合理安装40余处多杆合一智慧灯杆，建成20余处“一米”乐园、“口袋公园”，安装20套体育设施，新增40个停车位并做好消防安全管理，打造健康安居生活空间。

二、经验做法

坚持城市体检新机制，赋能城市更新

从“住房、小区、社区”三个维度，构建“基础+特色”双重体检指标体系，精准诊断城市“病因病点”，结合居民满意度调查，建立涵盖土地、建筑、文化资源等12类城市更新体检数据库，摸清城市现状问题及更新资源本底，同步搭建城市更新信息平台，实现全量全样的动态数据汇集。坚持“边检边改”，将居民改造意愿最强、呼声最高的飞线下地、隐患消除、雨污分流等事项作为主攻方向，经居民同意后推进实施，推动住宅改造、小微活动广场建设、社区食堂配建等多项更新措施，滚动编制更新任务清单，以项目化的方式，建档立项，逐个逐片挂图销号，助推城市更新项目转化生成。

探索物业模式新改革，实现长效治理

针对老旧小区边界模糊、与市政环境密不可分的普遍现状，改革优化管理范围，将住宅、社区商业、市政道路、街区纳入“大物业”范畴，引入物业服务公司打造“街区物业”模式，依托智慧物业系统提供集约化服务，涵盖市容环卫、绿化管护、停车管理、底商运营等新增管理服务事项，通过经营性空间利用、智慧停车管理、24小时社区热线服务，在不增加财政负担的同时实现物业公司正常运营，增强物业团队的自我“造血”能力。推动智慧物业与城市运行管理平台一体化，整合家政保洁、养老托育等社区到家服务，链接社区周边生活性服务业资源，建设社区智能感知设施，打破小区与街区服

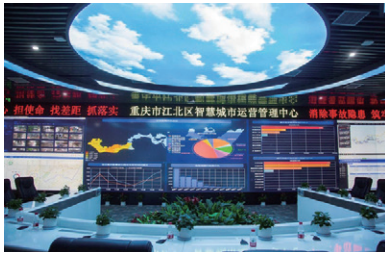


图6 城市运行管理服务平台

务的壁垒，不留死角盲区，确保物业全覆盖，实现精细化长效治理。

推动飞线整治新路径，确保有序实施

采用摸清问题、精准施策、改革创新、建章立制“四步工作法”，破解飞线顽疾，成立整治专班，协调群众工作，协同相关部门和通信运营商，实施“室外飞线下地、楼道飞线进盒”改造，包括建设完整的地下通信管道、建设统一的多网合一系统、拆除回收废旧线缆“三步走”，组建工程技术组下沉一线提供伴随式服务，确保方案有序实施。

建立底商整治新规则，促进商住融合

对社区闲置土地、资产进行全面调查摸底，吸引社会资本参与后续可运营资产的改造工作，推动商住一体化共享发展。新旧街区交融，一店一策整治提升原有业态，引导无证店铺合法经营，对扰民问题责令整改。跨部门改革审核制度，联动采用“备案制”审核“住改商”新机制。禁止重油重烟产业入驻，运用柔性精细的管理手法，以严格准入机制确保社区业态符合片区定位、群众意愿，实现创业者、居民和消费者的三赢。



图8 塔坪片区创客店铺



图7 飞线下地整治前后对比

北京市平谷区南小区等老旧小区综合整治项目

所在区位：北京市平谷区滨河街道、平谷镇

项目规模：用地面积约5.8公顷，总建筑面积约10.6万平方米

总投资额：约5028万元，包括市、区两级财政支持3388万元，市属国有企业投资1640万元

四至范围：东至城隍庙胡同，南至新平南路，西至文化南街，北至北斜街123号院

起始时间：2022年8月开工，2024年6月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 南小区改造后实景

一、实施情况与成效

南小区始建于上世纪80年代，是较早建成的一批职工家属楼，周边教育资源集中、生活配套完善，位于平谷区中心位置，见证了城市的发展与变迁，承载了几代平谷人的生活记忆。近年来，区域内人口老龄化程度逐步加剧，居民楼上下水堵塞、楼道环境脏乱差，小区配套设施、无障碍设施不足。2022年起，平谷区践行人民城市建设理念，选取南小区等5个小区、30栋楼，以及南小区锅炉房等存量资源作为整体，开展综合整治，解决群众关心的居住环境、社区服务等问题。改造后的老旧小区焕发新颜，满足了居民对于“好房子”的期许，打造的邻里配套设施已成为周边乃至整个平谷区居民休闲互动的热门场所。



图3 改造后的南小区锅炉房内外实景

微利模式激活区域经济，文化IP唤醒闲置空间。市属国企投资1640万元，共盘活南小区锅炉房、滨河街道原办公楼等低效闲置资产4781平方米，打造一体多能的嵌入式社区服务综合体，出租率达50%，实现微利可持续，拉动周边相关产业协同发展。打造“桃小平”、“桃小谷”IP形象，依托传统节日举办系列文化活动，吸引了大量居民和游客。

绣花功夫解决急难愁盼，品质焕新筑梦家园生活。开展楼本体厨房卫生间上下水改造，以及自行车棚改造、室外管线改造、景观小品提升等工作，直接惠及居民1586户，施划停车位、设置垃圾分类



图4 “桃小平”、“桃小谷”IP形象



图5 居民文化活动现场

投放区、翻新楼道并安装扶手，有效解决小区停车位紧缺、环境脏乱差等“急难愁盼”问题。

科技赋能点亮社区生活，零碳技术解锁绿色密码。在南小区锅炉房建筑墙面安装BIPV光伏幕墙，年发电量约4600千瓦时，实现公区照明自给自足，宣传近零碳理念。增设光伏座椅、光伏地砖、光伏遮阳伞、踩踏发电动感单车等景观小品，推动绿色低碳产品融入百姓日常生活。



图6 绿色低碳园区

二、经验做法

坚持“民生为大”，构建多方共商共建新格局

以党建为引领，政府、社会资本、居民组成“三方协商”，以居民需求为导向，坚持“自下而上、以需定项、补齐短板”原则，街道、社区联合社会企业挨家挨户征求居民意见，根据居民反馈形成改造方案，确保项目设计贴近民生需求，如引入居民急需的便民生鲜超市、补充缺乏的体育健身场所等，真正做到以群众为中心。

加强统筹规划，践行跨区域集约发展新策略

串联分散小区，打破单一小区改造局限，将滨河街道的南小区、平谷镇的城隍庙小区等5个分散小区纳入改造范围，同步实施各类基础设施、公共空间改造，避免重复施工、提高改造效率，提升整个区域基础设施的协调性和一致性。盘活存量资源，将南小区锅炉房改造为公共服务设施，引入超市、体育馆、专业养老服务机构等，满足小



图7 改造后的老旧小区健身设施

区及周边居民的购物、健身、文娱、托幼养老等多样化需求，实现区域公共服务设施共建共享。

引入社会资本，推进一体化运作新模式

采用“投资+设计+建设+运营”的一体化城市更新模式，形成“整体授权、分步实施、多点盈利”的市场化运作体系，充分发挥政府资金的引导作用，最大程度提升社会资本参与度，社会资本投资占比达33%，提高了改造效率和城市更新项目的可持续性，对于激发区域活力、拉动投资起到积极作用。

精准对接需求，激活区域经济发展新动能

采用“策划先行+招商先行”运营思路，启动设计方案前，提前多次走访属地办事处、小区及周边百姓，将社区短板、居民需求作为项目策划定位的“指南针”和“方向盘”，指导设计单位围绕功能定位开展建筑设计，最大限度避免重复拆改、装修浪费等情况。提前预热招商工作，会同属地办事处充分考察拟引入企业，顺利引进品牌企业落地平谷区，开工前，已有超50%的可经营面积按照前期策划定位达成合作意向，实现运营闭环，确保经济效益与社会效益双提升。



图8 邻里配套空间



图9 楼栋内无障碍改造后实景

上海市徐汇区 金牛花苑老旧小区改造项目

所在区位：上海市徐汇区漕河泾街道

项目规模：用地面积约3.77公顷，总建筑面积约6.31万平方米

总投资额：约1.25亿元，包括市级财政支持1873万元、区级财政支持8794万元、居民自筹1844万元

四至范围：东至龙川北路，西北至石龙路

起始时间：2021年12月开工，2024年4月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 金牛花苑小区改造后实景

一、实施情况与成效

金牛花苑小区建于1996年，共有多层住宅楼25栋、单元40个、居民1056户，其中60岁以上老人占比约50%。由于建成时间较早，存在房屋渗漏水、道路破损、基础设施老化、老年人上下楼困难等问题。为改善小区居住环境品质，徐汇区房管局协同街道，于2021年底启动规模化加装电梯工作、2022年启动老旧小区改造工作，坚持“片区化整街坊提升、全要素精品化修缮、全覆盖规模化加梯”三大原则，统筹推进房屋本体品质提升、小区违章整治、管道线路改造、环境设施提升、15分钟生活圈打造等工作。片区修缮改造后，获得了老百姓的高度评价认可。

全部加梯投用，居民生活便利。仅用1个多月就完成了首批16台电梯签约，11个月完成了全小区40台电梯100%筹资到位，22个月实现从征询到交付使用的规模化全覆盖，后期维护保养统一纳入物业管理，对居民更实惠、安全、省心。

整体风貌提升，功能设施完善。布局合理的成片化加梯工作，显著提升了小区的整体美观度，综合整治房屋单体、室外环境、附属设施，改造后建筑立面更加立体挺拔，片区风貌进一步协调，实施强电缆入地改造，小区面貌焕然一新。新增停车位193个，有效解决小区停车难矛盾，推动15分钟生活圈功能完善，改造老菜场、新建党群服务中心，覆盖周边7个居委会、17个居民小区，日均客流量1200余人次。



图3 加装电梯、改造提升小区大门



图4 改造提升小区外墙



图5 生活盒子改造前后对比

二、经验做法

沟通居民意见，协同共建共治

依托党建平台，建立小区“三驾马车”协商机制。区房管局协同街道成立项目组，开展便民服务咨询活动，确保居民诉求纳入加装电梯与楼道改造内容中。为开展加装电梯工作，成立临时党支部，引导居民党员加入加梯三人小组，积极宣传政策、及时处置问题，除申请使用上海市既有多层住宅加装电梯政府补贴资金（加梯施工金额的40%，最高不超过28万元，市、区两级各补贴50%）外，引导居民根据所在楼层确定分担比例出资建设。为开展强电入地施工，区房管局和街道统筹协调临时停车点，小区党总支和物业公司逐户上门与车主沟通，两天内基本完成小区430辆机动车的移车工作。为缓解小区物业运营压力，物业公司根据第三方专业评估报告，向业委会提交《调整物业费标准申请》，居委会、业委会通过多渠道摸底，听取居民意见建议，决定将服务收费标准由0.8元/平方米上调至1元/平方米，在业主大会获业主支持超83%，保障了更好的物业服务。

关怀居民生活，增进民生福祉

精细化施工，楼道内铺设防滑地砖、增加木质楼梯扶手，增设方通吊顶并将原本杂乱的管道藏入其中，更换老旧钢窗并加装防护栏杆，以细节体现人文关怀。为管理维护好更新成果，小区物业增加保洁、安保人员，将楼道保洁由“扫地”升级为“拖地”，在迷你花园等区域增设“宠物便便箱”，为养犬居民提供方便，共建美好居住环境。物业公司建立“满意物业”志愿者服务队，开展敬老扶贫帮扶工作，坚持为困难群体、孤寡独居老人服务上门，为高龄老人等重点群体提供暖心服务。

聚焦节能环保，做优绿色建筑

居委会用房改造，采用太阳能光伏板替代原架空隔热板，在维

持屋面隔热保温的基础上，转化太阳能，为小区路灯及附属用房小功率电器供电。房屋公共楼道灯具和室外照明路灯更换为声光控感应式节能LED灯，发光效率提升至原有白炽灯的5倍以上，有效降低灯具能耗、提高使用寿命，进一步减少小区用电消耗。室外活动广场改造，按照透水地面标准，采用彩色透水沥青对原有普通混凝土地面整体翻新，优化雨水排放路径，改善雨天积水情况。广场和周边的绿化带之间采用无侧石设计，可直排雨水灌溉绿化带内植物，提高雨水利用率。

强化过程监管，确保有序施工

凝聚区房管局、区规资局、区建管委、区市场监管局、区财政局、街道等各部门工作合力，给予加装电梯工作审批、监管、资金等方面支持。出台加梯“代为管线移位”政策，由区房管局统筹实施，跨前一步与水电煤等专业单位做好对接，实现对管线移位工程的全过程安全监管。区安质监站依据《上海市既有多层住宅加装电梯工程质量安全监督要点（试行）》监管施工过程，加强首次监督检查和告知，督促参建单位落实施工要求，确保施工安全。区市场监管局联合专业技术团队，对电梯特种设备的安装开工告知、安装监督检验、使用登记证办理进行全过程监管。街道增派监理，统一监督各施工队，加强安全把控，挖掘社区能人并成立居民电梯施工监督自治小组，加强协调监督，形成施工方、街道、居民三方良性沟通机制。



图6 房屋室内楼道改造前后对比



图7 附属用房改造前后对比



图8 室外活动场地改造前后对比

湖北省武汉市 知音东苑老旧小区改造项目

所在区位：武汉市汉阳区江汉二桥街道

项目规模：用地面积约10.08公顷，总建筑面积约10.06万平方米

总投资额：约1.91亿元，包括财政支持1.15亿元、区属国有企业投资0.76亿元

四至范围：东至知音东路，南至汉阳区玫瑰街，西至龙阳大道，北至琴台大道

起始时间：2023年2月开工，2024年12月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 知音东苑小区改造后实景

一、实施情况与成效

知音东苑建成于上世纪80年代，原由4个小区组成，共有居民楼39栋、2426户，小区内设有小学、幼儿园、集市、养老院等，人口密集、流动性大，日常活动人口达1万以上。改造前，居民出行难、停车难，房屋漏水、外墙脱落、水压不足、消防通道堵塞等问题突出。按照“先地下、后地面、再屋面”思路逐步推进老旧小区改造，2021年先期完成燃气改造和雨污分流改造，2023年进一步提档升级，户均投资约4.92万元，每平方米建筑面积投资约1187.17元，在解决水、电、气、路、消防、安防等基本民生问题基础上，补齐社区教育、养老、托幼、文体、停车等公共服务功能短板，实现美好环境与幸福生活共同缔造。

疏通居民生命通道，解决群众急难愁盼。拆除小区围墙430余米、违章建筑1.2万平方米，打通消防安全通道，小区道路由3.5米拓宽至7米，新建综合停车楼提供停车位401个，开辟空间建设便民停车场、增加地面车位230个。



图3 道路改造前后对比

拓展文体活动空间，激发全民健身活力。因地制宜建设文体活动广场，建设一处240平方米的灯光篮球场（半场），配建15部智慧娱乐健身设备，深受小区居民、学生欢迎。

回应“一老一小”关切，完善适老服务设施。补齐楼道灯702个、室外照明设施240个，对场地内有高差的部位添加无障碍坡道



图4 中心广场改造前后对比



图5 改造后的老年人活动场地

和扶手，解决老年人出行安全问题。安装楼梯间休息座椅1200个，改造公共活动场地，增设棋牌桌10套、休憩座椅80套，为老年人日常活动提供便利。

二、经验做法

加强政策支持，统筹多方资金

汉阳区政府为投资企业提供项目立项、土地利用、功能划分、产权分配、融资援助等多方面政策支持，采取会议纪要、部门联审、双方协议等方式优化审批服务，在政策和制度层面提供坚实保障。区委、区政府高度重视老旧小区拆违工作，并将其纳入年度绩效考核指标，拨出1000万元财政资金作为全区老旧小区改造专项拆违工作经费，为拆违工作提供资金支持。区住房和城市更新局作为牵头单位，会同区文旅局，向上争取100万元财政资金，支持文体设施建设。引入区属国有企业投资约7600余万元，采取“嵌入式”改造方式，新建集停车、康养、文体活动、社区服务等功能于一体的综合停车楼。



图6 新建的综合停车楼

注重商业运营，完善公共服务

对沿街26处商铺店面进行整体提升，打造统一规整的立面，与周边环境相协调，营造富有烟火气与城市味道的时代新街。在店铺内侧设置排烟道，防止餐饮油烟二次污染，对卫生不达标、经营不善、店主不愿配合改造的店面进行清退，并重新招商，配建超市、药店、蔬菜水果店等，形成较完善的商业业态，全方位服务居民群众。为实现老旧小区改造项目收益平衡，实施主体将综合停车楼商业部分整体打包，与专业运营公司签订10年合同，预计年收益204万元。

坚持党建引领，推动共同缔造

引导全民参与，激发小区党组织、业委会、物业公司、共建单位、志愿团队、社会组织、两长四员等治理力量，实现社区督办、团队领办、群众协办、合力破难。汉阳区老旧小区改造领导小组办公室与街道、社区紧密协作，按照项目踏勘、民意征询、方案见面会、联合审查、方案公示的“五步法”做好前期准备，优先考虑居民意见与需求，利用社区公众号、工作群帮助居民扫码了解改造方案，第一时间回应质疑，持续沟通、优化方案、促成共识，改造期间无群访群诉事件。坚持项目共管，发动群众自我管理、自我服务，如作为装修师傅的社区志愿者，利用业余时间参与旧改工作，以专业经验帮助监督施工，促进工程顺利进行。

强化物业管理，实现常治长效

加强设施建设，增设巡更、周界报警、常态化防疫、出入口智能道闸、门禁管理、可视对讲、信息发布等智能化设施，为物业企业进驻创造了条件。注重服务提升，引入国有公益性物业企业及时管理入驻，开发小区智慧物业管理平台和APP软件，进一步确保长效管理机制的有效实施。



图7 商业街整体提升后实景

湖南省长沙市 百川里片区老旧小区改造项目

所在区位：长沙市浏阳市淮川街道

项目规模：总建筑面积16.76万平方米

总投资额：约1.11亿元，包括中央财政补助2516.5万元、省级财政补助91.5万元、县级国有企业投资7600万元、居民自筹900万元

四至范围：东至金沙中路，南至浏阳河中路，西至西湖山公园

起始时间：2021年9月开工，2023年12月全面竣工

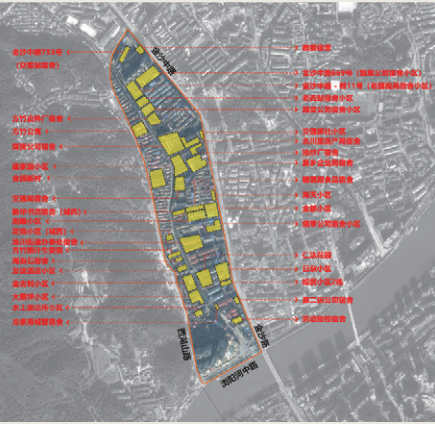


图1 项目四至范围



图3 新建的公共停车场



图2 百川里片区老旧小区改造后实景

一、实施情况与成效

百川里片区位于浏阳市老城区，历史文化底蕴深厚、人口密集，片区内房屋均建于上世纪八九十年代，普遍存在建筑破旧、线缆凌乱、路面破损、污水横流、配套功能缺失等问题。2021年起，以“改老城设施、引居民共建、畅山水通道、留人间烟火”的理念对片区内老旧小区实施更新改造，涉及小区36个、住宅楼81栋、居民1830户，以小投入促进大民生，打造全龄友好、宜居宜业的绿色社区，实现片区资源共享、人与自然和谐相处，居民幸福指数大幅提升。

提质基础，改善片区整体环境。畅通人行交通，拆除围墙670米，贯通健康步道600米。解决停车难问题，新建公共停车场3个，新增停车位411个。结合供排水改造，对弱电线路进行“多网合一”入地改造，确保地面5年内不开挖。实现消防、无障碍、照明、监控、门禁设施应改尽改，确保居住环境舒适、安全。

完善配套，优化片区共享资源。优化公共活动空间，投资4500余万元提质改造西湖山城市公园。增加健身场地，新建羽毛球场3个、篮球场3个、面积500平方米的口袋公园3个。盘活闲置资产，提升“一老一小”服务设施，完善生活配套设施，丰富公共资源，实现居民共享。



图4 提质改造西湖山公园并增设健康步道



图5 增设口袋公园与篮球场



图6 增设邻里中心与老干部大学等设施



图7 增加农产品超市社区体验店



图8 老火车站改造为文创浏阳实验室

激发活力，促进片区业态发展。引入特色餐饮、农产品超市等多元业态，激发片区活力。加强老火车站历史建筑活化利用，打造城市发展记忆展厅，近三年接待游客超10万人次，促进片区旅游、服务业发展。

二、经验做法

坚持体检先行，精准施策确保质量

坚持一个标准抓“体检”，按照湖南省绿色完整居住社区创建标准，结合浏阳“一河诗画、满城烟花”的城市建设特色和千年古城历史保护要求，创新社区、小区维度的城市体检指标体系，全面摸排百川里片区内36个涉改老旧小区的基本情况、存在问题、群众改造意愿和筹资能力，并形成城市体检评估报告，为片区更新改造方案提供依据，实现精准施策，有效推动片区高质量更新改造。

创新实施主体，健全机制统筹推进

建立政府统筹调度，住保中心指导协调，国有企业牵头实施，住建、发改、财政等30余家成员单位协同推进的机制，强化部门协作、问题调度、督查督办。成立浏阳市城市更新公司作为实施主体，统筹整个片区的规划设计、资源集约，统一改造标准，并为项目提供资金支持。

强化党建引领，凝心聚力共建共治

推行“5+N”更新模式，“5”即市直各单位、街道党工委、社区党组织、小区党支部、微网格长，“N”即党员、退休干部职工、业主等多方社会力量，助力城镇老旧小区改造。改造前，采取“把话筒交给群众”、“民生吹哨+部门报道”等方式，共征集居民改造意见和建议140余条，并统一改造意愿。改造中，党员带头，邀请小区热心人士组建居民志愿服务小组，参与交通分流、矛盾化解、工程验收等工作，聘请工程师、设计师进小区，确保改造规范、安全、有序。改造后，由街道、社区引导36个小区成立业主委员会，各小区结合实际情况，分门别类选用聘请物业公司、业委会自治、社区综合代管等多种物业管理模式，鼓励居民交纳物业费和维修资金，推动老旧小区由“失管”到“共管”，巩固更新改造成果。

盘活闲置资源，多元筹资共担投入

将百川里片区闲置的0.67公顷边角地、2581平方米国有闲置资产划拨给城市更新公司，以租金收入、停车服务等特许经营权收入，平衡老旧小区改造投入，实现城市更新的良性循环和可持续发展。充分调动居民积极性，引导居民出资900万元，参与供水、供电“一户一表”，以及安装天然气、加装电梯等改造，实现改造资金合理共担。



图9 成立全省首家县级城市更新公司



图10 “把话筒交给群众”居民协商会议



图11 供电“一户一表”改造

03 CHAPTER

完整社区建设类

- 上海市长宁区江苏路完整社区建设项目
- 浙江省宁波市明珠完整社区建设项目
- 江苏省南通市南川园片区完整社区建设项目
- 福建省厦门市东荣完整社区建设项目
- 江西省九江市孙家垅完整社区建设项目

上海市长宁区 江苏路完整社区建设项目

所在区位：上海市长宁区江苏路街道

项目规模：用地面积约31.61公顷

总投资额：约3714万元，包括市区两级财政资金、社会资本和居民自筹资金

四至范围：东至江苏路，南至愚园路，西至安西路，北至长宁路

起始时间：2023年3月开工，2024年10月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 江苏路社区更新后街景

一、实施情况与成效

江苏路社区位于愚园路历史文化风貌区核心区，涉及岐山居委会、长新居委会、愚三居委会（部分），社区内居民约1.1万人，人口密集、建筑密度大，老弄堂、新式里弄、老式花园洋房较多，售后公房、商品房较少。近年来，居民普遍反映标准化菜场不足、停车充电难、上下楼难、房屋存在安全隐患、绿地空间稀缺等问题。2023年起，通过修形态、建业态、构生态、塑神态，焕新文创商办复合空间，吸引百余家特色小店入驻，让“烟火气”与“时尚范”共存、共享、共融；串联社区治理链条，引导居民自我管理、自我服务，建立人人议事、人人参与、人人联动的共建治理机制，实现社区生产、生活、生态“三生”融合。



图3 居民在改造后的健身广场活动

便利居民生活。共加装电梯18台，长新小区可加装门栋已全部实施完成。岐山村通过“一户一方案”，完成设施改造172个、房屋修缮4.8万平方米。挖掘社区空间潜力，新增充电桩563个，建设认知障碍赋能支持中心，开展各类助老惠老服务百余场，全年为老送餐59646份，依托“老伙伴结对”走访关爱44792人次，结合“老吾老计划”开设课程34场次，完成居家环境适老化改造37户。



图4 电梯加装与“美馨楼道”改造后实景



图5 特色裁缝店与故事商店



图6 岐山村生境花园

营造特色文旅。由点及面扮靓市容环境，美化社区环境，依托愚园路历史名人墙、钱学森旧居等红色地标，形成红色微旅游路线，举办钢琴音乐节、咖啡文化节、草坪音乐会等主题文旅活动，线上线下载参与人次逾百万，年均客流量约500万人次。

二、经验做法

功能复合，勾勒美好生活“新图景”

建设愚园路街区市民中心“一站式”综合服务载体，提供为老助餐、亲子互动、科普宣传、文娱活动等多元服务；建设长新美好社区生活服务中心，聚焦“一室多用、功能多样、服务多元”，涵盖党群家、联勤站、便利店、会客厅四大功能。强化“空间再生”与“内容复兴”，焕新商业复合空间，既保留便民服务，又引入时尚设计、广播电台、艺术展览等元素，跨界融合“商业+艺术”、“文化+艺术”、“旅游+艺术”，将街区高流量转化为发展正能量。新建岐山村生境花园，与周边社区花园、口袋公园等串联形成愚园路生境绿廊，江苏路社区联合周边学校资源，拓展“生境+”自然教育功能，设立自然科普教学点，生境花园建成至今，举办共建活动10场次，成立绿境灵志愿者服务团队，服务居民1000余人次。

数字赋能，书写智慧服务“新范式”

推进智能化服务，建设“愚园电台”，为居民提供社区资讯，为社区企业、沿街商铺提供产业信息，为红色故事、红色基因提供传播平台；建设岐山居委会城运工作站，加强市、区、街镇城运中心和居委城运工作站各级层面的数据互通，形成实时监测、智能预警、快速处置的闭环管理体系。做好“一网统管”3.0版系统衔接升级，建

立房屋全生命周期管理机制，监测房屋安全隐患情况，推动智慧物业建设，拓展智慧物业应用场景，上线“一码知小区”系统，实现物业服务功能再升级。

党建引领，弹好融合共治“新乐章”

健全社区治理机制，建立“区级指导、街道落实、社区实施、居民参与”的工作机制，自上而下推动实施。以“初心愚园”党建品牌为引领，推行弄长制，强化基层治理，充分运用“民事民提、民事民议、民事民决、民事民办、民事民评”工作法，促进社区更好开展居民议事工作。以“五社联动”重要机制为抓手，打造社区治理品牌“愚园·梦想家”，链接多元主体，联动区域资源，优化弄堂议事会和和美议事厅等平台载体，畅通“块长一弄长一楼组长”自治链条，形成社区治理的内在动力和发展能量。完善物业管理新机制，建立上下协调、齐抓共管的责任体系，规范业委会建设，加强物业党建联建共建，构建共同参与的社区治理框架。



图7 弄堂纳凉晚会与弄堂议事会

浙江省宁波市明珠完整社区建设项目

所在区位：宁波市高新区新明街道
项目规模：用地面积约1.12平方公里
总投资额：约3803万元，均为财政资金
四至范围：东至世纪大道，南至通途路，西至福明路，北至江南路
起始时间：2021年11月开工，2022年11月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 明珠社区更新后实景

一、实施情况与成效

明珠社区成立于2013年，涵盖银珠明园（安置房）、逸树园（商品房）等8个小区和近千家企业，居民4136户、9415人，小区类型多样，居民人口结构复杂、需求差异较大。经社区体检发现，社区便民设施和体育运动设施不足、小学距离较远接送不便、新小区邻里交往深度不足等问题突出。2021年起，明珠社区对标完整社区标准，按照“四好”要求，通过有限度改造、全方位补短，统筹提升人居环境、系统重塑功能空间、数智赋能公共服务，打造了一批百姓可感知、运营可持续、治理多元化的共富共享建设成果，为居民营造了放心、安心的幸福港湾。

完善服务便利居民生活。红领巾专线自2022年9月运行以来，接送小学生上下学超10万人次。社区食堂服务老年人超万人次、普通居民超21万人次。做优1.3万平方米的社区服务综合体，提供从“油盐酱醋茶”到“衣食住行闲”的一站式服务，累计组织各类活动超500场次，服务居民达1.2万人次。



图3 红领巾专线



图4 美好生活服务中心组织活动

智慧平台赋能社会和谐。社区智慧服务平台已有注册用户9600余人，居民端便民小程序上线80余个应用模块，访问总量突破170万次，解决群众吹哨事件300余件。共享法庭和调解驿站成功化解邻里矛盾760余件，居民投诉量减少50%以上。

专业运营提升经济效益。邻里中心自运营以来，各商铺营业总



图5 共享法庭与调解驿站

额约800万元/月，增加就业岗位100余个，已实现盈亏平衡。邻里中心还建设了屋顶光伏一体化系统，年发电量约12万千瓦时，有效节省开支。

二、经验做法

体检评估先行，充分了解社区需求

坚持城市体检评估先行，全面开展社区体检、闲置空间排摸和居民问卷调查。根据社区体检的问题清单和居民、办公、商户三类人群的需求清单，编制明珠社区更新改造方案，挖掘社区内闲置菜场改造为“若比邻里”一体化社区服务综合体，布局建设智慧卫生服务站、社区公园，设立老年学堂、青年夜校、青少年宫、社区食堂、共享厨房、屋顶农场等各类场景，紧扣适老、宜幼、利青的居民需求。



图6 若比邻里社区服务中心



图7 屋顶农场

专业运营前置，民营资本参与更新

引导民营企业参与，实施运营前置，让专业运营单位提前介入需求调研、项目谋划、方案设计，使公共设施的内部功能布局、动线设计，以及普惠性服务基础上的增值服务项目设置更加贴近居民需求，扩大公共服务覆盖面，扩大盈利空间。社区服务综合体委托专业第三方运营，统筹融合多方合作主体，对普惠服务、数字化服务、商业经营、社群组织等进行有序管理，建立友好商家联盟和积分商城，

确保服务有保障、更优质、可持续。社区食堂依托社会餐饮企业，立足公益性、兼顾市场化，既满足社区内老人的普惠性用餐及送餐需求，也兼顾普通家庭、“三高”人群的用餐需要，以民营资本主动参与实现社区运营可持续。

党建引领整合，构建多元共治格局

以党建为引领，整合“五社”力量，构建人人参与、齐心共建、协同治理的新格局。统筹党建联建单位36家、社区达人58人、志愿者900余人、社群社团47个，以公益创投、公益众筹等方式，实施亲子读书会等20余个公益项目。依托退休党员力量，建立共享法庭和调解驿站，化解邻里矛盾。

强化数字赋能，提供精准高效服务

开发社区智慧服务平台，汇集“人一房一物一事”关键数据，对高龄老人、低龄儿童、残疾人等六类重点服务人员进行标签化管理，提供个性化服务。根据社区公共服务内容、市场个性化供给情况和居民需求，开发涵盖活动报名、场馆预约、物业报修等高频事项的便民小程序应用模块80余个，通过平台对接、线上线下联动，提高了服务效能与供给精准度。



图8 明珠社区智慧服务平台



图9 明珠助手小程序

江苏省南通市 南川园片区完整社区建设项目

所在区位：南通市崇川区学田街道

项目规模：用地面积约0.80平方公里

总投资额：约1.19亿元，包括财政资金约1.18亿元、社会资本约0.01亿元

四至范围：东至南通科技职业技术学院，南至南川园一河，西至工农路，北至青年中路

起始时间：2023年3月开工，2024年11月竣工



图1 项目四至范围



图2 南川园片区更新后实景

一、实施情况与成效

南川园片区(含南川园社区、果园社区)下辖9个居民小区，共有住宅楼146栋、居民5405户、常住人口约1.4万人。片区内小区分别建成于2000年前后，均存在基础设施老化、停车难、私拉乱接、管网不畅等问题。2023年起，以“人人共享社区”为规划理念，围绕人的服务需求、人的生活品质、人的共享交流、人的相互合作四个维度，通过提升生态空间品质、完善公共服务设施、突出文化引领、创新社区治理等策略，引入社会资本，营造居住空间舒适宜人、服务设施便捷友好、管理模式科学长效的全龄“好通生活”，打造人人共享的完整社区。

建设面貌焕新、配套完善的“美居之家”。共完成旧改楼宇89栋，拆除外立面构筑物11323处、清除违建1050处，区域面貌焕然一新。完善城市配套，楼道口设置非机动车停车点327处、新增车棚65组，可满足1300辆电瓶车的充电需求，充电口与电瓶车保有量比例达1：1.7，建成汽车车位1850个，预埋充电线缆车位76个。

建设智慧管理、共治共享的“乐居之家”。应用“智慧社区”管理平台，布设可视对讲摄像头、感温摄像头、流速监测仪等感应设备，实现车辆停放、人群聚集、地下管网等方面的数据化管理。开发“我家南川园”小程序，设置“家长里短”、“家庭活动”、“家庭会议”



图3 智慧管理中心与智慧社区小程序



图4 智能垃圾分类设施

等模块，搭建社区信息发布、公共服务预约、志愿服务认领的互动平台，增强了社群意识和身份认同。

二、经验做法



图5 金鑫苑、南川园公共活动空间焕新

体检先行，精准施策

在南川园社区体检的基础上，推行“设计师进社区”活动，运用“居民议事堂”、“板凳会议”等多种形式让居民参与社区建设和治理，建立整治提升项目库。从群众最关心的环境、安全、秩序等问题着手，通过社区微更新方式，结合老旧小区改造、一刻钟便民生活圈建设、全龄友好建设、家政进社区、国球进社区、嵌入式服务设施建设等重点工作，补齐社区养老、托育、健身、便民商业、“小修小补”等设施短板，拓展家门口的绿色空间、文化空间，打造环境无障碍、信息无障碍、服务无障碍的示范工程。

社区统筹，市场运作

盘活社区各类公有资源，通过腾退、置换等方式加以整合，统筹优化功能布局，社区以场地“入股”方式，吸引民间资本参与，共建完整社区。通过“低偿+公益+市场”模式，与商圈党建联盟单位合作，建设社区食堂3间、日均用餐500人次。引进净菜超市，利用企业完善的冷链供应网，将南通54个村庄产出的优质新鲜蔬菜直供



图6 社区食堂与文化礼堂

社区居民。吸引智慧家政、健康养老等市场化项目，打造集城市书房、共享路演大厅等多功能于一体的社区综合服务中心，联合医学科研团队创立南川园社区控糖益生俱乐部。优化社企交互，加强商圈和小区联动，试行潮汐式停车，住宅小区提供日间职工车位，商务楼宇提供夜间居民车位。实行“志愿积分兑换”制度，可以兑实物、兑活动、兑打折，把商圈资源纳入基层治理大体系，以小投入撬动社会各界参与社区治理的大热情。

党建融合，长效治理

推动业委会、物管会全覆盖，实现多元共治，推选一批“四有”居民当选业委会委员，社区成立民办非企业性组织“物业服务社”，组建物业管理委员会，将物业管理工作纳入基层社区治理范畴，加强小区物业管理与基层党建、社区治理相融合。定期召开社区党委、社区居委会、物业服务社、邻里街坊代表的物业管理联席会议，围绕居民最关心的内容制定物业服务清单，实现共谋、共建、共管、共评、共享。物业服务社根据小区管理现状，在业委会授权下，将多个小区绿化管护、水电维修、管网疏通等专业事项统一打包团购服务，为居民争取最大利益，区域内物业服务企业互助共享、形成良性循环，物业费收缴率达100%。

五社联动，赋能增效

鼓励公众全过程参与社区治理，在社区党委引领下，发挥物业服务社的牵头作用，在社区网格员的带领下，凝聚业委会、爱鑫互助服务社、辖区企业单位的工作合力，解决社区居民的迫切问题，打造“五社联动”的南川园样板。健全社区治理机制，搭建协商议事平台、建设城管工作站，共同缔造，培育社区文化、凝聚社区共识，开展“完整社区”建设大家聊等活动；聘请社区能人智士为“社区规划师”，参与完整社区规划建设；成立南川园社区联谊会，发挥会员特长，开展公益普法、心理咨询等多元服务；设立群众接待点，聘请义务监督员全过程参与老旧小区改造，培育自下而上的社区内生力量。



图7 社区控糖益生俱乐部



图8 党建引领“六力共治”

福建省厦门市 东荣完整社区建设项目

所在区位：厦门市湖里区湖里街道

项目规模：用地面积约0.82平方公里

总投资额：约0.50亿元，包括财政出资0.38亿元、社会投资0.12亿元

四至范围：东至狐尾山公园，南临东渡社区，西至海山路，北至仙岳路

起始时间：2022年9月开工，2023年11月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 东荣社区更新后实景

一、实施情况与成效

东荣完整社区位于湖里区湖里街道西南侧，以上世纪八九十年代小区居多，近90%的小区无物业，居民以拆迁安置户、老港口建设者、返乡知青为主。社区整体呈现“三多两少”特点，即老旧小区多、老年人多、困难群体多，公建配套少、商业氛围少。2022年以来，东荣完整社区以建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标，改造范围包括东荣、东渡、金鼎3个社区，推行“EPC+O”模式，引进社会资本参与改造提升、物业服务、空间运营。“EPC”包括12个完整社区节点建设和25个老旧小区改造，涉及居民4789户、常住人口1.5万人、总建筑面积约31.32万平方米，“O”包括对28个无物业小区引入物业管理、对约2400平方米公房进行运营管理，有效实现了老旧区域基础设施更新、商业配套完善、环境景观优化及物业服务到位。

精准改造设施，便利居民生活。共改造沥青与塑胶路面10730平方米，铺设透水砖路面4420平方米，刷新外墙6145.2平方米，刷新楼道45533平方米，安装不锈钢栏杆约2836米，建设电动自行车棚15处，新增与更换路灯218个，更新消防管道约3296米，增配手提式干粉灭火器1300个，切实解决老旧小区基础薄弱、安全隐患突出等问题。因地制宜，利用闲置空间建设器械健身设施场地11处、儿童游乐设施场所4处、门球场2处、轮滑基地1处，东荣完整社区建设项目居民满意度达95%。



图3 东荣广场乐活健身区与儿童活动区

二、经验做法

市场运作，破解筹资难题

采用“EPC + O”统规分改模式，对项目改造工程设计、采购、施工和运营全流程整体发包，坚持运营前置，为28个无物业小区引

进优质物业管理服务，通过工程利润、公房运营利润平衡物业亏损，实现微利可持续长效运营。拓宽资金筹集渠道，建立政府、市场、居民多方共担机制，撬动社会资本超1200万元，打破单纯由政府财政兜底的局面。



图5 智联信通公司出资建设智慧灯杆

序 号	投资主体	万 元
1	市、区财政投入资金	4100
2	北京愿景集团	830
3	智联信通（厦门）数字科技有限公司	75
4	福建智涵信息科技有限公司	20
5	深圳市宝星通达科技有限公司	10
6	厦门元地球科技有限公司	3
7	三航小区居民自筹资金	47
8	东苑邨宿舍居民单位出资	8.5
9	海俱小区自筹	3
10	东兴小区自筹	16
11	“同心东渡人”成员单位及社会各界筹措改造经费	12

图4 东渡片区改造资金筹集清单（部分）

党建引领，形成工作合力

发挥党组织、党员作用，成立项目临时党支部，打破社区、小区界限，组建东荣完整社区党建聚能圈，将东荣社区党委、东渡社区党委、金鼎社区党委、运营公司党支部，以及13家小区（网格）党支部、13家共建单位党组织“圈”入其中，构建“1+4+N”基层区域化党建新格局。将街道、社区、建设单位的党员全部纳入，街道负责人任临时党支部书记，建立“区级统筹、街道主导、社区协调、居民议事、企业运作”的五方联动机制，成立东渡片区改造项目工作领导小组，推动项目改造及物业管理工作落实。



图7 同心东渡人成员单位捐资改造文化廊

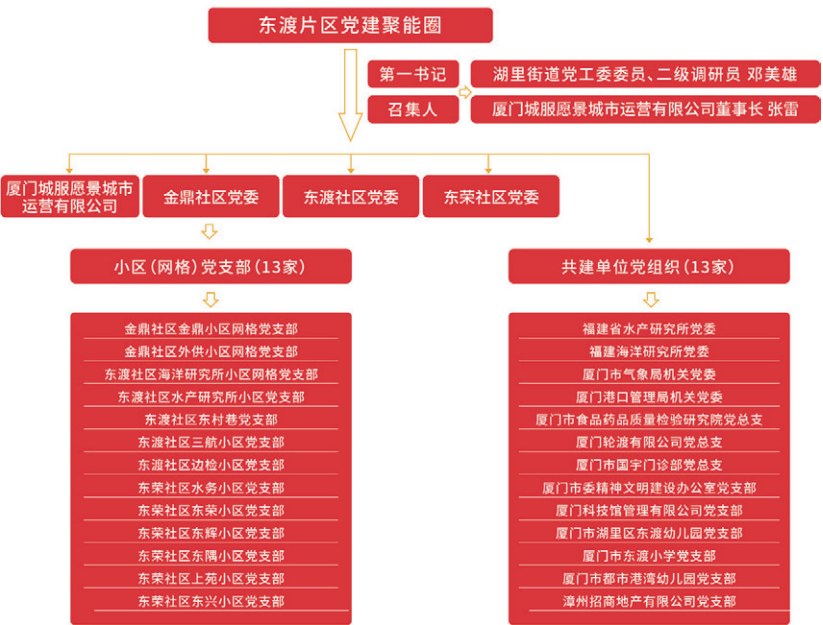


图8 东渡片区党建聚能圈组织架构

文化赋能，增加商业吸引

深入挖掘东渡片区传承千年的渡口文化、老建设者聚集的特区文化、热门取景地的影视文化，通过墙体彩绘、照片墙展示等形式促进文旅商融合。市属国有企业与社会企业成立合资公司，对2条商业街的16处公房、28个店面进行整体策划和运营，并利用闲置的800平方米山顶建筑打造“影视拍摄基地”，既能承接影视拍摄工作，又能接待游客打卡消费，增加商业吸引力。



图9 彩绘墙

科技添翼，助力管理升级

充分融入智慧建设理念，增设智能监控、智能门禁、智能烟感、智慧灯杆等智能设备，搭建一网统筹的“片区大脑”，提升片区治理效能、安防能力和服务能力。开发“城服近邻”小程序，提供物业费缴纳、报事报修、助老打车、送菜上门、陪伴陪诊等七大类掌上便民服务，开启7×24“云巡逻”服务，让群众幸福感、安全感在家门口得到升级。



图10 东渡片区文化旅游导览

- 所在区位：**九江市浔阳区人民路街道
- 项目规模：**用地面积约32公顷
- 总投资额：**约6120万元，包括财政补助、区属国有企业融资及其他社会投资
- 四至范围：**东至陆家垄路，南临电力公司，西起滨湖支路，北至庐山南路
- 起始时间：**2022年11月开工，2024年1月竣工

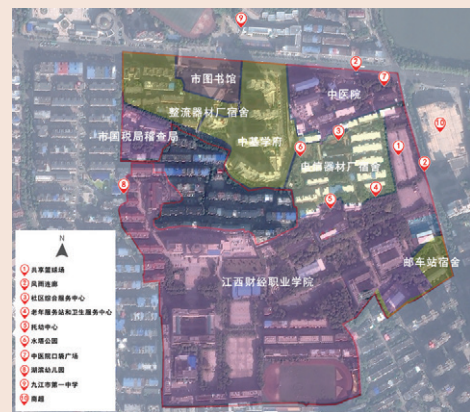


图1 项目四至范围



图2 孙家垅社区更新后实景

孙家垅完整社区位于九江市中心城区、浔阳区腹地，由电信器材厂宿舍、整流器厂宿舍、税务楼等11个小区组成，共49栋住宅楼、2738户居民。社区内建筑多为上世纪七八十年代的老房子、老旧失修，路面狭窄坑洼，公共绿地、活动场地、便民设施紧缺，虽周边教育、医疗资源密集，但未充分整合利用，随着经济社会发展，社区功能设施难以满足居民日益增长的生活需求。2022年起，对标完整社区建设“6个方面、20条标准”工作要求，“拆违、共建、补短”多措并举，创新建设模式、融资渠道、运营方式，撬动社会资源广泛参与社区共建、共治。更新后社区面貌焕然一新，风雨连廊、共享球场、老年服务中心等功能设施一应俱全，“书香孙家垅，最美上学路”的城市文化IP深入人心。

完善了服务阵地。新建1046平方米的托幼中心、设60个托位，为社区及周边婴幼儿提供托育照护、早期教育及家庭教育指导等服务；新建1370平方米的养老中心、设42张床位，为社区老人提供颐养、护理、康乐服务；新建可同时容纳40人就餐的“幸福食堂”，为社区老人、周边居民提供平价就餐和送餐服务。



图3 幸福食堂



图4 托幼中心



图5 水塔公园与共享球场

提升了环境品质。打开围墙、拆除违建，将临路绿地建设为1000余平方米的杏林文化小游园，将老水塔周边空地改造提升为1100平方米的水塔公园，链接周边资源、改造提升原江西财经职业



图6 “党的声音进万家”文艺演出活动

学院4400平方米的篮球场，配置篮球、羽毛球等球类运动场地，增加了社区绿地资源与户外休憩场地。

密切了社群关系。搭建市中医院“弘扬中医文化、促进全民健康”义诊服务阵地，建设市图书馆浔阳文化宣传阵地。开展“党的声音进万家”、“庆祝建军九十七周年”、“暑期少儿军训”等系列活动，缔造了和谐友善的社区社群关系。

二、经验做法

统筹共建，合力创建共享空间

按照产权与使用权分离的原则盘活闲置用地，有效利用江西财经职业学院宿舍区的闲置用地，新建老年服务站和托育中心，产权仍归学院所有，赋予街道不少于40年的使用权，解决养老、托育难题。活化既有建筑，将废弃多年的约600平方米国企仓库改造为邻里中心，解决社区办公用房短缺问题。开放共享空间，后退围墙、将风雨连廊步道由原来的2.5米拓宽至3.5米，改善居民的出行条件，开放周边医院内部绿地并打造小游园，增加社区绿色空间。

统筹渠道，精准整合项目资金

人民路街道牵头实施，整合多部门资金，确保项目运转。与城管部门合作，争取央企支持，用好三峡集团雨污分流改造资金，解决社区地下管网堵塞、雨污混排问题。协同住建部门，使用旧改资金，解决楼顶漏水、外墙渗水脱落、路面坑洼、管线杂乱等问题。引进市场化机构投资运营养老托幼设施，对接民政部门、卫健部门，争取养老、托育专项补贴资金，用于养老、托育中心的建设和运营。对于专项资金覆盖不到的部分，由市区两级政府提供支持，区里通过融资方式进行保障，市里采取先建后补政策，按实际改造户数每户1万元进行补贴，促进项目高效完成。



图7 新建老年服务站与托育中心

统筹联动，形成多元共治格局

社区与网格相结合，实施“1335”邻里互助网格管理新模式，建立以社区党委为统领，包挂联络员、专职网格员、志警助理员“三员”为支撑，单元楼长队、红色服务队、邻里调解队“三队”为辅助，社会资源为补充的高质量运行机制。市场化与公益化相结合，区属国有企业聘请专业团队进行社区运营管理，通过党建引领等方式引入物业服务，选定专业机构提供养老、托育服务，街道协调卫健、民政部门，加强对企业运营的监管和考核。基层组织与共建单位相结合，街道与江西财经职业学院、邮政集团九江分公司、九江市中医医院等单位共建，共享使用、协作维护便民设施；社区与团市委、市妇联、市图书馆等单位联动，开展多形式的便民、志愿服务活动，促进“硬件+软件”双提质。



图8 改造后的社区环境

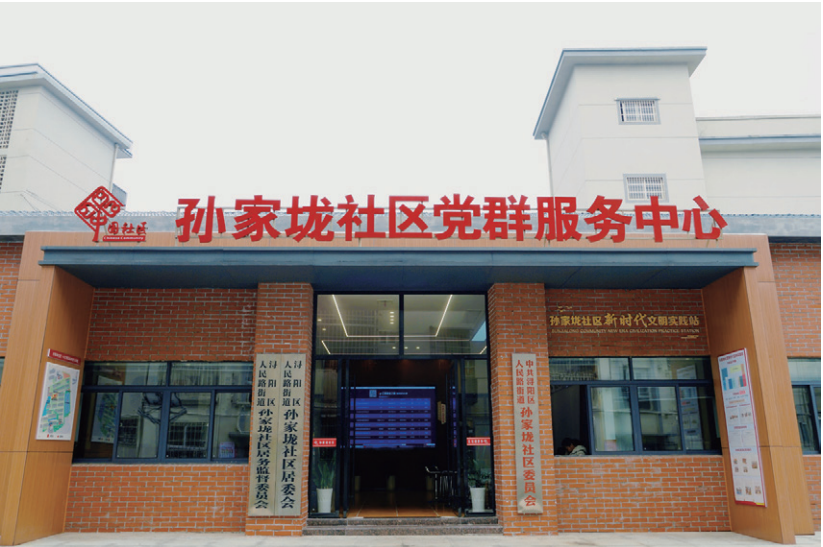


图9 改造后的孙家垅社区党群服务中心

04 CHAPTER

老旧街区改造类

- 四川省成都市玉林东路特色街区改造项目
- 江苏省无锡市蓝系列园区更新项目
- 贵州省贵阳市太平路街区改造提升项目
- 山东省威海市火炬八街更新改造项目
- 江苏省苏州市十全街片区综合更新提升项目

四川省成都市 玉林东路特色街区改造项目

所在区位：成都市武侯区玉林街道
项目规模：全长约800米，用地面积约1.60公顷
四至范围：东至人民南路四段，西至玉林北路
起始时间：2021年4月开工、11月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 玉林东路特色街区改造后实景

一、实施情况与成效

玉林东路特色街区是成都市老城区内，高端要素集聚、国际交流频繁、城市功能完善的特色片区之一，沿线共153家商铺，总营业面积9000余平方米，曾面临交通拥堵、基础设施老化、人居环境较差、年轻人大量流失、商业逐渐衰败、街区活力减弱等问题。2021年起，武侯区以“烟火玉林·优雅成都”为目标，坚持“党建引领、政府负责、社会协同、居民参与”的思路，从空间、内涵、功能、机制着手，实施“惠民、幸福、动力、颜值”四大工程，统筹推进“由街区打造带动社区治理、片区发展”的城市更新模式，焕新沿线商铺产业，促进历史文化遗存、烟火市井生活、时尚潮流街区交相融合，打造公园社区幸福生活新场景，创造“回归老城、更新老城、活化老城”的成功典范。

同步升级“面子里子”，焕新烟火市井新玉林。开街后，沿街商铺招商率100%、开业率100%，商铺坪效从原本600元/平方/月提升为2000元/平方/月，租金从原本60—80元/平方/月提升为150—180元/平方/月。更新两年后，玉林东路的人流量从约1万人/日升级到3—5万人/日，入店率提升近20倍，消费人群平均年龄从40—50岁迭代到30—35岁。全面更新了沿线商铺153家、调整业态品牌70余家，新旧业态功能互补与深度融合，呈现出国际化的新市井生活。

着重策划系列品牌活动，打造文化潮味新玉林。通过每年“玉林路民谣音乐季”、“玉林书拾”等线上和线下系列品牌文化活动，提升武侯玉林文化的知名度和美誉度，形成了“像成都人在玉林那样生活”的时代IP。2023年9月至今，新玉林民谣音乐季品牌演出举办92场次，现场观演67万人次。



图3 玉林东路改造前后街景对比



图4 打造公园社区幸福生活新场景



图5 2023年玉林东路举办首届玉林路民谣音乐季

二、经验做法

实施“五个一批”策略，助力业态持续焕新升级

新招一批时尚商铺，引进国际国内知名品牌、全国首店、创新和潮流品牌零售店。保留一批传统店面，尊重原有居民生活习惯，聚焦美发、茶楼等生活必需空间，留住生活气息。提升一批市井店铺，从功能升级、街道景观等多维度考量，改造可利用存量建筑，塑造具有烟火气的店面形象。搬迁一批陈旧商户，剔除五金日杂、公墓花圈等不适宜业态。挖潜一批新兴业态，引入创意设计、健康医美、展示展览等特色产业，促进业态升级迭代。通过实施“五个一批”的更新策略，腾笼换鸟植入新经济、新业态、新场景，塑造“国际范、成都味、最玉林”的消费地标。



图6 保留一批原有特色饮食商铺



图7 提升一批可利用的建筑本体

创新“O+EPC”更新模式，推进项目全周期投运维

按照“政府规划、市场主导、注重时序、资金平衡、专业运营”的开发思路及基本原则，采用“O+EPC”模式（O为运营），实现项目全生命周期高效管理。引入第三方专业运营团队，全周期参与管理项目实施和后期维护，充分调动街区产权业主和商户参与更新的积极性。强化专业运营前置，采用精细化服务管理，对现有商铺全面摸底研究，进行精准化招商、运营等相关政策指导，拓展新兴业态，针对引入的经营内容，因地制宜对店铺空间进行定制化改造。

成立街区发展联盟，实现街区共建共治共享

建立成都玉林特色商业街区共发展联盟，制定多业权街区管理办法《玉林东路公共空间部分物业管理服务方案》，提出环境卫生、安保秩序、基础工程、公共绿化、灯光色彩等管理措施，规范街区服务标准、营业标准、业态准入标准及租金水平、外摆要求等相关内容，建立一套完整的街区运营自检体系。联盟协助街道共同推进街区公共管理，积极参与街区店招统筹审核、证照办理指导、门前五包、

装修管理、安全检查等日常管理工作，为提升商家经营能力，已举办各类“商居联盟”活动近60场次，呈现出更和谐的商户邻里关系。



图8 街区共发展联盟首次筹备会



图9 联盟组织“社区与民宿”经验交流活动



图10 延续传统街巷风貌

江苏省无锡市 蓝系列园区更新项目

所在区位：无锡市锡山区东亭街道

项目规模：用地面积4.73公顷，总建筑面积超3.30万平方米

总投资额：约1.05亿元，均为企业自筹资金

四至范围：东至团结路，南至锡沪路，西至新光路，北至新云路

起始时间：一期（蓝·1956科技文化创业园）于2019年9月开工、2020年5月竣工，二期（蓝·1982数字文化设计园）于2021年9月开工、2022年3月竣工，三期（蓝湾1917文旅街区）于2022年6月开工、2023年5月竣工，至此项目全面正式开园



图1 项目一至三期四至范围

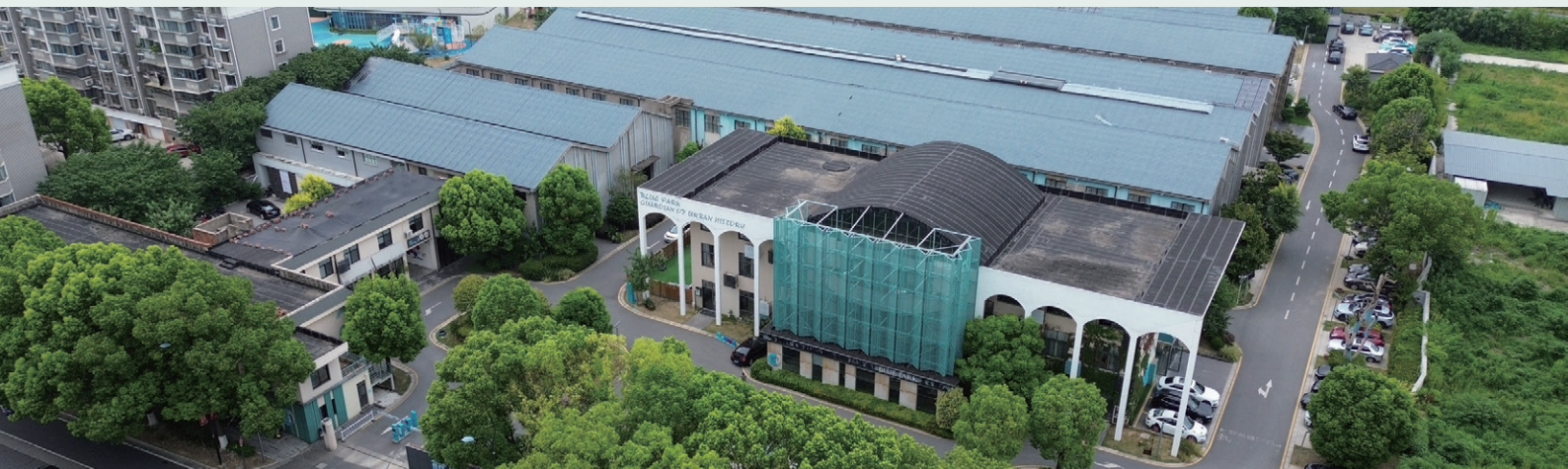


图2 蓝系列文化创业园实景

一、实施情况与成效

蓝系列项目原址为无锡市轻工冶炼厂、针织厂、五金厂等诞生于上世纪不同年代的工业遗存，以及部分废弃的供销社、蚕种场等老旧单体建筑和民居。2019年起，引导社会企业参与投资、改造、运营，采取片区统筹的更新方式，对存量资源进行统一规划、统一设计、统一实施，注重差异化、互补型、联动式的功能布置和业态选择，打造综合型产业园、数字文化产业聚集区、生活休闲文化商业街等不同功能板块，先后衍生蓝系列标志性项目，“退二进三”实现企业孵化和业态增值，变“存量空间”为“增量价值”。

强化业态集群共生，激发片区经济活力。老旧厂房实现华丽转身，蓝·1956科技文化创业园引进文化、科技类企业60余家，蓝·1982数字文化设计园引进设计、半导体企业25余家，蓝湾1917文旅街区引入商户20余家。2023年，园区营业收入超3000万元，贡献全口径税收1510万元。截至目前，整体出租率超90%，



图3 一、二、三期改造后实景



图4 园内引入的新质科技产业代表企业



图5 园内引入的文旅融合产业代表企业





图6 举办“酵母”系列文创市集

项目全面实现盈利运行，预计5—6年可收回成本。

打造优质IP品牌，实现商业文化流量共振。打造“蓝朵”园区共享服务空间，供初创团队和企业免费使用，并成为政府部门党建阵地。举办一站式互动主题活动，打造区域内城市节日市集龙头品牌，青年市场号召力极高，截至目前，市集汇聚潮流独立品牌500余个，吸引游客累计超500万人次。

二、经验做法

引入社会资本合作共赢

采用政府引导的“社会企业投资+运营”模式，民营企业100%自筹资金实施蓝系列园区整体改造，与厂区原产权人签订15年长期租赁合同，通过“租金+物业+增值服务+收益分成”的多元化盈利模式，实现产权人、运营者、政府管理方的合作共赢。依托“陪伴企业共同成长”理念，创立1亿元的蓝园乾汇基金，参与企业成长，支持中小企业转型升级、长久稳定经营，以企业服务收入、基金投资收入、投资参股收入、合作经营收入等方式丰富园区收入结构，激活发展动能。

注重运营前置更新理念

根据园区面积、楼栋层高、交通环境、周边配套等因素，拓展产业空间、丰富创业类型，设置三个差异化的产业园区赛道。坚持运营前置，施工根据后期招商运营业态定向改造，通过从内而外的设计，对既有建筑的屋面、梁柱、楼板、墙体等结构合理翻新加固，健全消防系统，实施用电扩容改造、雨污系统整治，增强存量资源的安全性、实用性。

突出降废节能技术应用

按照“无废城市”建设要求，从细微处入手，通过分类处理、再生利用、填充利用、创新设计等措施，强化建筑垃圾可持续循环利用



图7 蓝系列文化创意园局部有机更新

用，部分老旧物件变成雕塑、外摆等装饰构件，对于拆除的旧砖瓦，品相完整的用来砌墙、砌花池，品相较差的粉碎后变成沥青道路下的强化地基，全部实现了“改造垃圾不出园”。应用装配化施工技术，榫卯结构、艺术装置等建筑配件在尺寸确定后，由工厂预制，在现场快速组装，可减少湿作业和建筑垃圾，优化施工流程，降低能源消耗和废弃物产生。

构建企业服务信息平台

积极推进数字化转型，打造“蓝191”服务平台，构建“线上+线下”的管理服务模式，将财税、法务、金融、咨询等专业服务向线上端口集成，实现入驻企业一键触达、全链通服。加强对中小微企业的培育跟踪，在种子期、孵化期、加速期各环节，做好政企“桥梁”工作，与科技、人社等政府部门对接，将“好苗子”型企业纳入政府观测管理平台，通过不间断的监督、辅导及政策支持，加快中小微企业转型升级。组建园区新的社会阶层人士联谊会“蓝芯荟”，定期组织创业培训、风投路演、行业沙龙等活动，促进创业者交流和圈层建立。

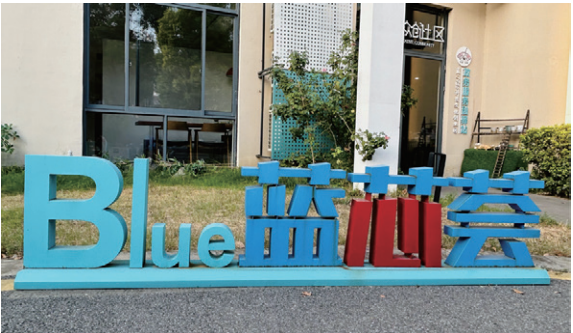


图8 创业园内政企共建阵地

贵州省贵阳市 太平路街区改造提升项目

所在区位：贵阳市云岩区喷水池商圈核心地段

项目规模：用地面积约4.59公顷，总建筑面积约24.41万平方米

总投资额：约4.98亿元，包括省级新型城镇化基金1.00亿元、贵州银行贷款2.90亿元、区属国有企业自筹1.08亿元

四至范围：东至中华中路，南至太平路，西至人民大道北段，北至延安中路

起始时间：2023年3月开工，2024年1月实现阶段性焕新并举行开街仪式



图1 项目四至范围



图2 太平路街区改造后实景

一、实施情况与成效

太平路街区位于贵阳市老城核心区，涉及居民628户，曾面临设施老化、环境欠佳、交通拥堵、建筑陈旧、业态单一等多重挑战，已被遮盖多年的贯城河于2019年被国家列为黑臭水体，曾经的“一品泉”消失，成为城市文化缺憾。为增强城市文化认同感、改善居民生活环境、提升城市形象、促进经济发展、激活片区闲置资产商业价值，2023年启动了太平路街区改造提升工程，采取“EPC+F+O”模式（F为融资，O为运营），充分利用老墙、老街、老巷等蕴含云岩文化的独特资源，打造专属旅游体验，以河为带，串联周边历史文化遗迹、商业街区，整体塑造贵阳特色城市文化空间。

生态河道景观恢复。2019年起，云岩区大力实施黑臭水体整治、中心城区污水治理等工程，巩固贯城河水质持续稳定达标。2023年，实施贯城河揭盖复涌工程，增加开敞河段182米，让贵阳市母亲河生机活力再现，并打造系列沿河景观节点，提升了城市整体美观度，增添了独特的自然景观和人文魅力。

文化记忆精彩复现。重塑龙井桥等沿河众多历史遗迹和文化景点，城市历史脉络更加清晰。在传承保护历史文化资源的基础上，对

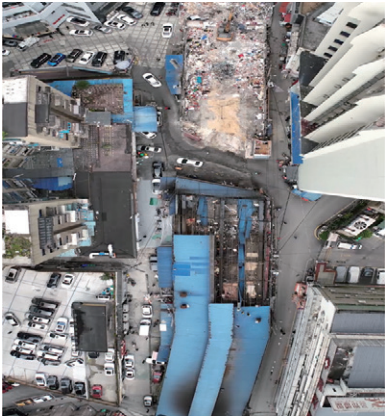


图3 贯城河揭盖前后对比



图4 龙井桥、北门城墙文化景点



图5 夏日举办活动现场



图6 太平路街区烟火气



图7 改造前后鸟瞰对比

多种业态进行组合分类，定义主题风格进行改造升级，融合现代国风、动漫、朋克等元素，至今共举办文化演绎、公益展出、IP市集、直播演绎等活动22场次。

经济活力价值提升。对原有170个传统业态商户进行产品升级和装饰更新，引进26个烟火气、潮流范、文化味共融共生的新消费品牌。街区整体出租率已达85.8%，国有资产首年总营收达3270万元，预计8年回收改造成本，2024年下半年日均客流量5.12万人次，同比增长13%。

二、经验做法

“政府基金+银行融资+企业自筹”破解融资难题

2021年起，贵州省委、省政府坚持市场化运作，创新设立规模为800亿元的“四化”及生态环保基金，其中，省级新型城镇化投资基金重点投向城市更新领域。本项目由区属国有企业融资建设，总投资4.98亿元，采取“收、租、引”的方式对优质资源进行整合，提高争资融资能力，通过申请省级新型城镇化投资基金1.00亿元、向贵州银行贷款2.90亿元、企业自筹1.08亿元，切实保障了项目建设资金。

“区属国企+运营团队+商业联盟”三方协同运管

围绕业态导入、运营管理、商户服务等内容，由区属国有企业通过购买服务的方式，引进专业公司负责招商运营、收缴租金、解决商户诉求，引进物业服务公司对街区物业进行管理维护，形成政府建、运营管、商户用的“交钥匙”运管模式。同时，引导15家商户，建立商户联盟，打通政商企沟通渠道，定期收集、反馈商户对街区运营的意见建议，不断提升街区管理运营水平。

“街道组织+商户需求+群众意愿”共建共治共享

以街区改造为契机，提升基层治理水平。改造前，街道工作人

员走街入户，就规划方案充分征求区域内商户、居民意见建议，并做好政策宣传、项目介绍、沟通解释等工作，共召开坝坝会、座谈会20余次，将收集到的各方意见融入规划设计方案，并经商户、群众都签字同意后再进场施工。改造中，组织商户成立“自管委”，充分尊重商户个性化需求，对个别特色店铺进行“一店一方案”改造设计，形成微更新的建筑景观节点，并邀请群众代表，对施工工艺、建设进度、工程质量等全程监督。改造后，邀请“自管委”、群众代表共同会商，建立健全管理制度，提高商户及群众的自我管理、自我服务、自我教育、自我监督能力，形成共建、共治、共享的治理格局。

“传统要素+现代技术+新型材料”新老风貌融合

围绕“竹、水、桥、楼”等文化要素，提炼竹纹砖、石笼花池、层檐叠屋景观墙等标识系统，选用本地青石板铺设滨河步道，利用拆除的河道盖板还原昔日的桥梁亭宇，重现老贵城河滨水场景。采用新型轻金属丝网工艺，点缀汉白玉栏杆，配合光电技术，1:1还原龙井桥等明朝时期风貌，让历史文化与现代文明交相辉映。



图8 改造前征询商户意见



图9 传统要素配合光电技术还原风貌

山东省威海市 火炬八街更新改造项目

所在区位：威海市火炬高技术产业开发区国际海水浴场西端

项目规模：全长约770米，用地面积约6公顷

总投资额：约1亿元，包括区属国有企业市场融资7000万元、业主自筹3000万元

四至范围：东临林海公园，南至文化西路，西至烟墩山，北面临海

起始时间：2022年2月开工，2024年9月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 火炬八街更新后实景

一、实施情况与成效

火炬八街原本是威海市一条普通的城市支路，沿街38栋建筑建于20世纪90年代，周边环境杂乱、临街私搭乱建、建筑外立面陈旧、配套设施不足、商业业态匮乏，严重影响了区域风貌。2022年，威海市以开展省级城市体检和城市更新“双试点”为契机，选取火炬八街更新项目先行先试，依托周边山、海、岛、礁、林等独特的自然景观条件，在保持原有特色和魅力的基础上，通过生态环境改造、景观设施提升、休闲空间打造、服务设施完善、管网配套以及智慧旅游建设等措施，整体提升街区品质。改造后的火炬八街风貌焕新、业态升级、人流量持续上涨，带动周边景区走红网络，助推旅游业“井喷式”增长。

激活经济发展新引擎。盘活原有闲置空间，引进主题酒店、特色演艺等项目，吸纳更多人群创业、就业，街区人流增加、商户增收。2023年，火炬八街共接待游客超1600万人次，日流量巅峰突破12万人次；2024年，游客数量同比增长17.8%，旅游收入同比增长15.6%，8家企业成功“升规纳统”，新成立5个月的旅游产业投资公司营收过千万，带动400多家商户、2000余人经营创业。



图4 引进新业态

丰富文旅产业新业态。依托火炬八街的自然之形、生态之美、建筑之异，实现文、旅、城、体、商深度融合，利用周末及节假日举办全民歌唱大赛、帆船公开赛、City Walk等文体活动，让游客及市民在欣赏美景的同时，感受更为深厚的文体魅力。



图3 火炬八街改造前后对比



图5 举办非遗传承活动和特色演艺

二、经验做法

坚持高站位，新政策支撑顺利实施

印发《威海市优化城市更新项目审批服务实施意见》，将更新项目中涉及的审批服务事项有效整合，优化审批流程，精简审批环节，建立快速审批机制，在工程审批系统增加城市更新审批模块，通过“智慧导服”，引导企业精准选择项目类型，相关审批材料在系统内共享，实现城市更新项目“一站式”全流程在线办理，保障火炬八街更新改造项目快速推进。



图6 首席街长授牌仪式

坚持强管理，新机制凝聚发展共同体

创新“协商会商、首席街长制、网格化管理、主理人机制”四项管理机制，凝聚各方力量，助力街区规范化、品牌化、一体化运营。协商会商方面，定期组织街区恳谈会，政府与业户面对面共商街区更新改造事项，对业户提出的意见建议，部门联动应答、快速决策落实，解决困难问题41件，商户自发成立民宿联盟、咖啡联盟、精致业态联合会等民间自治组织，推进各项问题解决。首席街长制方面，选聘具有专业素质的驻场设计师担任首席街长，密切关注街区商户、市民、游客和实施主体等多方需求，持续跟进项目设计、施工、业态引入和运营管理全过程，实行陪伴式微更新、微改造。网格化管理方面，设置10个网格片区、40个网格员，成立景区执法中队，定期组织市场监管、城市管理等部门开展联合执法，12345热线及信访投诉率同比降低30%。主理人机制方面，严格招商准入，建立以主理人为核心的业态运营机制，招募储备40名街区主理人，负责火炬八街业态布局、品牌引入和商业运营，推动一批成熟火热、具有威海特色的品牌落地，做到“一店一特色”。

坚持深运营，新业态增添街区烟火气

按照“政府引导、市场运作、专业运营、有机更新”的原则，创

新管理模式，以新业态丰富街区内涵，实现由“网红”变“长红”。成立区属国有企业作为项目的投资、运营主体，通过产权购买等方式对周边部分别墅、厂房等闲置资源进行权属归集，统一实施改造、招租、运营，采取自持物业、签约主理人、租金及流水分成等合作模式，以盈利资金持续反哺街区城市更新。坚持运营前置，根据需求引导业户确定经营业态，针对新业态开展街区改造设计，将游客、商户、青年学生等各类群体的意见建议融入街区改造方案和经营管理模式，引导38家人气店铺，投入3000余万元对店面形象、服务设施、产品供给等进行提档升级，全面优化商业服务品质。精细管理提供周到暖心服务，利用存量空间建设2.5万平方米的停车场，为游客提供便利的停车环境，设置志愿服务站点，常态化为游客提供道路指引、物品寄存、旅游导购等服务，公安、城管、环卫等实行“歇人不歇岗、岗位不断档”作业模式，成立错时执勤队伍，全时段、全方位为市民与游客提供保障。



图9 改造提升后的店面形象



图7 火炬八街停车场与音乐广场



图8 创意标识标牌提升街区形象

江苏省苏州市 十全街片区综合更新提升项目

所在区位：苏州市姑苏区古城东南部
项目规模：全长2004米，用地面积70.02公顷
总投资额：约1.01亿元，均为市级财政资金
四至范围：东至葑门安里桥堍，西至人民路三元坊口
起始时间：2024年4月开工，2024年9月全面竣工

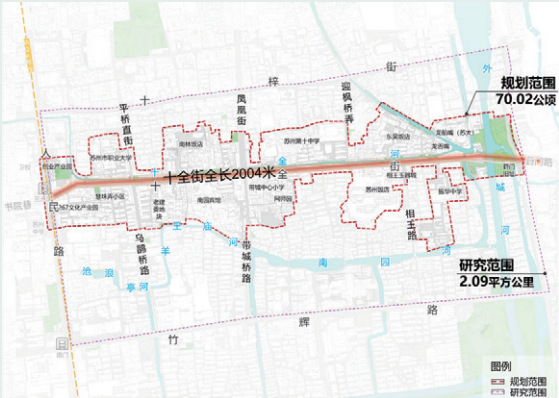


图1 项目四至范围



图2 十全街更新后实景

一、实施情况与成效

十全街是保持“两街夹一河”形制的特色古街，两公里沿线苏州园林、百年名校、外事宾馆、新潮商铺、传统民居众多，具有综合多元、开放包容和自我生长的特征，近年来，出现步行空间狭窄、公共空间缺乏、水街特色不显、部分资产低效闲置、古城街道活力不足等问题。2024年起，面对苏州提振经济、激发活力的现实需要，十全街以共生式可持续城市更新为理念，通过步行改善、文化赋能的空间改造，践行共同缔造、长效治理的工作路径，打造以人为本的古城保护更新街区。改造后的十全街焕然一新，行人络绎不绝，经济活力提升，文化影响增强，已成为苏州CITYWALK热门目的地和网红打卡地。

小微更新改造，赋能街道空间治理。清理占道设施、拓展步行空间，沿线3个路口减杆率66%，清理石球、电话亭等路障设施121处，取消南侧非机动车道、拓宽人行道至原绿化分隔带，从局部宽度不足0.3米拓宽至8米，形成复合型街道公共空间。挖潜沿线空间、疏解占道停车，路内因地制宜设置19处非机动车、5处公共自行车、3处共享单车港湾式停车泊位，周边设置7个非机动车停车场、1个可充电垂直循环式非机动车立体停车库，共提供720余个非机动车停车泊位，有效缓解停车难题，还更多空间于行人。

多元业态引流，激发综合消费活力。街道流量、经营时长、商户收入显著提升，周末高峰时期人流量翻3倍以上，街道夜间活力延长2小时，店铺客流量和营业额提升30%、部分增长50%以上。政府引导、撬动社会资源广泛持续投入，激发沿街约10%的店铺自发改造升级。



图3 全国首座非机动车立体停车库



图4 十全街步行空间改造前后对比



图5 商家改造后增强了观众互动



图6 闲置物业自主更新后的“乐村”



图7 低效办公区自主更新后的
产业园“M+驻这里”

二、经验做法

建立统筹机制，促进多元参与

坚持“政府管基本、市场做提升”，形成政府引导、多元社会主体广泛参与的更新模式。建立四方统筹的工作组织机制，由市区两级政府部门、市属国企、专家团队联合成立十全街综合整治提升工作专班，联动商户居民、撬动社会资源投入街道发展，引导社会力量参与更新过程、维护更新成果，发挥政府引领、社会参与、自主更新的协同效应。建立四级把控的设计管控制度，总师和技术专家组作为技术

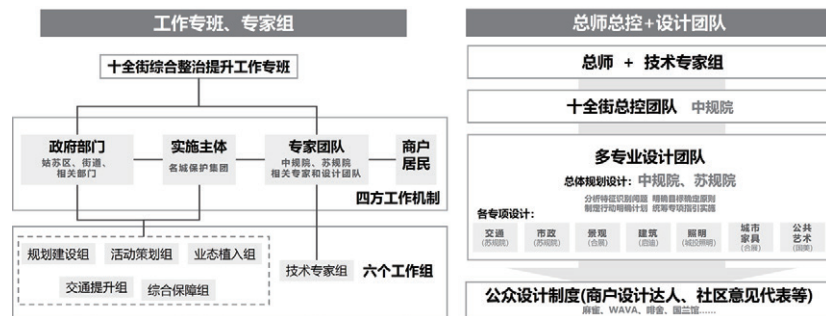


图8 四方统筹的工作组织机制和四级把控的设计管控制度

总把控、总控团队提供伴随式技术咨询，统筹协调多专业设计团队，引导商户设计达人、社区意见代表参与公众设计环节，形成“规划设计—工程施工—多元治理”全过程把控。

注重无感施工，确保稳步实施

坚持“无感施工”，采用轻干预、少扰动、微改造等方式，最小化施工影响。科学规划合理安排，建立十全街商圈联盟沟通群、热线电话等协商平台，反复征求意见、及时沟通引导，分区分时施工。文明施工抓好细节，夜间实施占道灯杆拆除、井盖更新、路面划线等低噪音工程，定制专用切割棚洒水喷雾降尘，间隔设置商户通道满足经营需求。践行轻量化设计，最小化改造工程、最大化实施成效精细化处理沿线196处台阶不平整问题，消除安全隐患。动态调整施工内容，针对现场巡查发现的空调冷凝管、雨水管滴水问题，梳理整改点位、精细化分类优化42处，解决路面积水痛点。整个施工过程实现不拆除一栋房屋、不动迁一户居民、不干扰一户店铺经营、不干涉机构正常办公。

开展共同缔造，实现长效治理

坚持“共同缔造”，建立“共设、共建、共治、共享”的街区长效治理机制与可持续更新模式。深化参与式治理，组织倡导商户居民发挥主人翁意识参与街区治理，从“政府要我做”转为“居民商户我要做”，推广门前三包及绿化认养。弹性引导街道风貌，鼓励引导商铺自主更新个性化发展，组织“2024美丽橱窗店招”评选活动，沿线49家商铺参与夜间店招橱窗亮化行动。街道联合商户联盟举办主题活动，充分挖掘十全街历史文化内涵，结合七夕、中秋、国庆等节庆举办“漫步十全·悦享古城”、“乐团快闪”等系列活动，促进街区迸发持续活力。



图9 无感施工方式



图10 门前三包和绿化认养活动

05 CHAPTER

城市功能完善类

- 山东省济南市舜泰广场智慧停车项目
- 浙江省台州市官河古道项目
- 四川省成都市更新利用城市剩余空间打造“金角银边”系列工程
- 安徽省芜湖市人民城市驿站建设项目

山东省济南市 舜泰广场智慧停车项目

所在区位：济南市高新区汉峪金谷商圈核心地段

项目规模：用地面积约2.48公顷

总投资额：约2.99亿元，均由区属国有企业自筹

四至范围：东至舜泰中路，南至舜泰路，西至舜泰西路，北至舜泰北路

起始时间：2021年11月开工，2023年5月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 舜泰广场停车项目地面实景

一、实施情况与成效

舜泰广场是济南市高新区科技产业和现代服务业发展最早且最为成熟的集中商务办公区，周边一公里内聚集大量办公人群。因建成时间较早，舜泰广场车流密度大、交通拥堵、停车缺口大，园区缺乏商业配套、休闲游憩空间，已严重影响园区营商环境，体育场地设施陈旧、功能单一、整体风貌较差，无法满足周边群众的运动需求。2021年起，以城市有机更新为导向实施舜泰广场改造，探索土地分层出让新模式，实现多业态有机融合，打造运动、商业、停车综合体。改造后，新增车位缓解了舜泰广场停车难题，解决了交通微循环不畅问题，充分挖掘综合体育公园地下存量空间，形成了品质商务餐饮街、潮流食集、时尚精品零售街三大片区，实现了垂直功能复合利用，完善了片区功能。

商业活力显著增强。充分利用地下空间，布局停车设施，提供1000余个机动车位和2500余个非机动车位，满足片区停车需求。改造前的体育场地，无经济效益、人流量约100—300人/天，改造后设立地下开放式商业街区，租金收益约1000万元/年、人流量约4000—6000人/天。

居民生活体验明显提升。原体育场地升级改造为体育公园，开发建设足球场、运动跑道、网球场、篮球场、羽毛球场等运动场地，为周边居民提供了全面的体育休闲平台。地上公共绿化部分，为市民提供了更加健康舒适的生活环境，提升居民的幸福感。

区域生态环境质量有效改善。结合海绵城市雨水花园实践，在场地周边种植多样化的植物，实现自然空间的连续性，促进雨水资源的利用和生态环境保护，减少了城市热岛效应，为创建更加绿色生态的城市作出了贡献。



图3 智慧停车场内实景



图4 地下开放式商业街区



图5 居民幸福感提升



图6 生态环境质量改善

二、经验做法

创新分层出让、复合建设的土地管理方式

结合周边实际情况，秉承土地集约利用原则，采用分层出让方式，优化资源配置，充分盘活利用地下空间。地上部分使用权仍按体育用途划拨给行业主管部门，区政府出资实施原体育场地改造，仍以运动功能为主导，复合建设休闲娱乐设施，增强社区活力和凝聚力。地下部分按商业用途挂牌出让给区属国有企业实施改造，创造出更多的有效利用空间，建设停车和商业设施，增强区域活力。



图7 地上体育空间



图8 地下商业空间入口

构建部门协作、技术支持的工作组织机制

建立跨部门协作机制，由政府主导，联合审批服务、规划建设、城市管理、交通管理等多部门针对项目分层出让、周边交通微循环进行沟通协调，确保项目从规划到实施各阶段的政策支持和资源整合。深化前期市场调研，准确把握目标群体的实际需求、未来市场的发展方向，使规划设计更加贴近用户。加强技术团队辅助决策，组建由城市规划、交通管理、景观环境等领域专家参与的技术咨询团队，提供专业的建议和指导，确保项目的科学性和前瞻性，避免实施中的潜在风险。

综合信息模型、智慧管理的多元技术应用

应用建筑信息模型（BIM）技术，通过数字化手段实现信息的全面管理，提高工作效率。引入智慧停车系统，包括车牌识别、自动导航停车、电子支付等功能，通过大数据、云计算等技术手段对停车需求进行预测，合理安排车位，减少寻找车位的时间，提高停车场的运营效率，实现了停车资源的实时监控和智能调度。

探索委托管理、自持运营的资金平衡模式

地上运动场地由行业主管部门委托专业第三方体育运营单位统筹管理，地下商业及停车由区属国有企业自持运营管理，产权期内收益平衡建设期成本。作为车位单体确权的智慧立体停车场，可将车位出售以迅速回笼资金，也可依托停车及商业等多种经营手段实现资金平衡，既保障项目的可实施性，又为开发企业积累了优质资产。



图9 智慧立体停车场

浙江省台州市 官河古道项目

所在区位：台州市环黄岩老城区

项目规模：全长约5.6公里，用地面积约32公顷

总投资额：约8亿元，包括省发行黄岩区官河古道专项债券6亿元、水利等方面的专项补助资金1250万元，其余为区级财政资金

四至范围：沿永宁江、东官河、南官河、西江河，结合两岸重要公共空间统筹实施

起始时间：2020年5月开工，2022年12月全面竣工

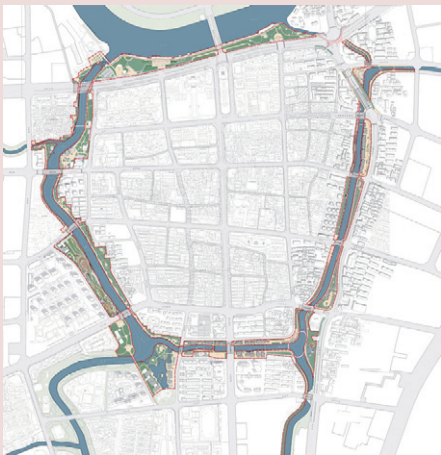


图1 项目四至范围



图2 官河古道更新后实景

一、实施情况与成效

黄岩老城护城河由“一江三河”围合成环，是塑造老城“江南龟城格局”的重要水系框架，也是承载历史上水运商贸“官河文化”的核心载体。随着城镇化推进，护城河沿线空间逐渐被各类开发建设占据，以老旧住宅、危旧房、零散低效厂房为主，滨水岸线分割，整体功能单一，河道局部淤积、水环境不佳，呈现风貌老旧破败、消极无活力的景象。2020年起，为改善生态环境，保护历史文化，优化空间布局，完善城市服务功能，按照“水清可观、岸绿可游、街繁可贸”总体思路，通过建设城市慢行绿环、完善基础配套设施、加强水环境治理和沿线景观绿化、打造官河古道文化商圈等方式，建设了一个集文化遗产、休闲游憩、观光旅游、夜间经济于一体的“扁平化城市综合体”，为经济发展注入新活力。

经济成效突出，消费场景展现。为城市构建新消费场景，共招引70多家商户入驻，提供820多个就业岗位，节假日人流量突破10万人次/日，商圈业态的注入激活了消费引擎、成为青年发展型城区的重要支撑。



图3 官河水街市集与音乐节

生态成效凸显，安全韧性提升。联通了多条水系，让黄岩的绿道网络四通八达，重拾“浙东小运河”繁华场景，水质从Ⅴ类提升至Ⅲ类，永宁江、西江河水系的的城市防洪排涝标准分别达到50年、20年一遇。

社会成效显著，文化魅力彰显。沿线打造4个主题公园，弘扬



图4 官河古道元宇宙街区夜景



图5 西江河生态绿廊

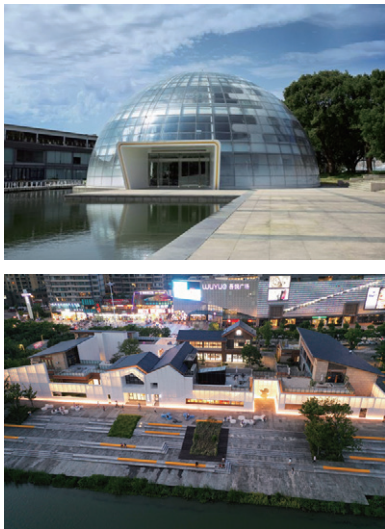


图6 永宁幸福科学馆与朵云书院

当地特色产业和传统文化，开发利用8处桥下空间，建设13个口袋公园，形成新的文化展示区和休憩驿站，打造“宋韵黄岩”标志性工程，为老百姓提供茶余饭后社交的公共空间。补充永宁幸福科学馆、朵云书院等公共服务设施，通过增设天桥电梯、拓宽道路、增加停车位、新建5G站点等方式推进中心城区基础设施完善。

二、经验做法

坚持高位推动，汇聚统筹推进“向心力”

成立以区委书记、区长任双组长的官河古道建设领导小组，内设综合协调、政策处理、项目建设、文化宣传、工程督导五个小组，破解项目政策堵点多、审批程序复杂等问题，结合涉及拆迁的居民需求，采用“先安后拆”模式，调剂房源先行安置，减轻工作阻力。制定详细工作计划，定期深入项目现场，检查工程进度与质量，建立项目问题清单，明确责任人和办结期限，加强部门沟通协调，水利和自规部门充分配合，融合蓝线、绿线管控空间进行合并建设，强化空间复合利用，克服老城区腹地局促问题。

多方筹措资金，搭好保障建设“蓄水池”

申请浙江省发行的官河古道项目专项债券6亿元，并积极争取水利等各部门的专项补助资金，详细制定资金使用计划，突出重点、统筹调度、及时拨付，确保“好钢用在刀刃上”。从设计起融入资金自平衡理念，充分挖掘存量资源，设置相应的配套商业设施和停车场等经营性空间，实现“以园养园”的目的，为项目的可持续运营提供保障。

过程设计引领，构筑技术统筹“大框架”

聘请历史、文化、景观等方面的专家指导方案设计和实施，在建设过程中即知即改，保障项目实施品质。坚持“保护第一、传承优先”原则，重塑官河古道沿线文化风貌，提炼宋韵文化、水利文化、

名人文化等文化基因融入场地建设，秉持“保护性修缮、恢复性修建”理念，对孔庙等17处历史古迹进行整体修缮并活化利用，成为千年永宁的展示窗口。注重交通设计实现绿环贯通，通过建设过街天桥、跨水人行桥等交通设施，利用桥下空间，打破传统道路限制，实现整体贯通和无障碍通达。

注重运营前置，探索项目实施“新模式”

在初步方案阶段即招引第三方运营团队，招商运营和项目建设于2020年同步开启，调查百姓需求，统一策划、全程参与商业建筑建设和老水厂改造工作，将设计施工与招商需求相结合，充分发挥异形建筑独特个性，满足不同业态在建筑空间布局和功能使用上的多样化要求。制定招商政策，优化营商环境，商铺培育期进行30%—40%的房租减免，实现可持续经营发展。



图7 官河古道橘源桥



图8 老水厂文创园

四川省成都市 更新利用城市剩余空间打造“金角银边”系列工程

所在区位：成都市中心城区、城市新区
项目规模：三年完成632处点位建设
总投资额：约3.16亿元，包括财政补贴2.21亿元、社会投资0.95亿元
起始时间：2021年1月开工，2023年12月完工



图1 更新利用城市剩余空间打造“金角银边”系列工程实景

一、实施情况与成效

为推动公园城市示范区建设，积极探索精细化空间治理模式，成都市以提升城市建成区中未充分利用、缺乏合理规划的城市剩余空间效能为抓手，挖掘桥下、街旁、地下、基础设施周边、屋顶、滨河、低效用地7类空间，紧扣幸福美好生活十大工程，顺应市民对幸福美好生活的新期待、新向往，进行“金角银边”打造。坚持“一切有空间的地方皆可停留、一切能停留的地方皆能交往、一切有交往的地方皆有效益”的理念，将每一处剩余空间的价值最大化，通过场景植入、设施升级、功能叠加、社区融合等系列措施，2021—2023年期间，12个中心城区、3个城市新区共完成632处城市剩余空间整治提升，成为供市民休闲、娱乐、交往的高品质空间。



图2 温江区游家渡运动空间更新前后对比

多业态丰富社区消费场景。激发小店经济、夜市经济、周末经济，高新区引导街道与本土精酿啤酒生产商合作，对原有垃圾存放空间进行提升，植入消费体验场景，迅速成为居民喜爱的场所及网红拍摄打卡地，带动周边社区经济。

多手段彰显社会综合效益。多维度增绿增景，改善了城市空间环境，因地制宜配置便民设施，提供了多样化公益服务，与社区、街道、社会团体合作开展各类主题活动，丰富了市民的多元生活体验，金牛区抚琴街道将社区老旧广场改造成邻里会客厅，让居民走出楼

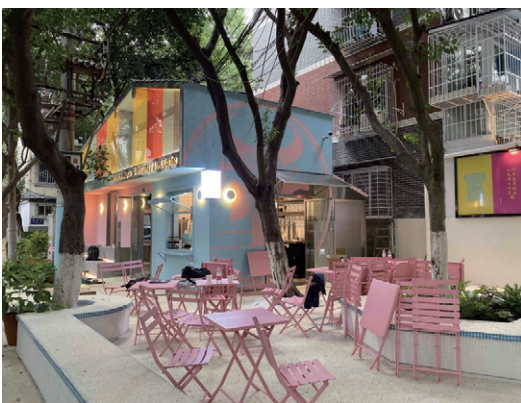


图3 高新区牛啤堂会客厅



图4 金牛区抚琴邻里会客厅开展活动

房，来到庭院里、树荫下，拉家常、看节目，为街区生活带来了烟火气息。

多载体延续城市文脉记忆。保留和修复文化公共空间，武侯区卧龙巷通过对武侯祠、锦里等在地文化元素的提炼运用，将街区历史融入墙体立面打造，创新性地把原有古旧墙面改造为风铃墙，彰显三国文化。

二、经验做法

立足持续发展，系统构建体系

建立政策支持体系，印发《成都市更新利用城市剩余空间打造“金角银边”三年行动方案》，确立部门牵头、市区联动、共同推进的工作机制，从空间用地、资金支持、审批服务、共建共享四个方面搭建“金角银边”激励政策体系。完善技术支撑体系，发布《成都市“中优”区域城市剩余空间更新规划设计导则》《成都市公园城市“回家的路”金角银边景观建设指引（试行）》《公园城市“金角银边”场景营造指南》等技术文件，结合既有城市建筑风貌提升、家门口运动空间设置等专项导则，形成“1+N”技术支撑体系。探索建设运维体系，改变以政府为主导的投资建设方式，创新“经营权有偿使用”、

“以用代管”等模式，印发《关于“金角银边”业态场景植入涉及商业业态相关证照办理的指导意见》，激励多元市场主体参与建设运营，共同探索可持续更新模式。

聚焦人际互动，留存城市温度

需求驱动，通过调查问卷、征求意见等方式，了解市民“15分钟生活圈”的实际问题和需求，因地制宜配置小型、多样、便民的文体、医疗等公益设施，提供多元业态服务满足市民需求。文化承载，注重保留和修复文化元素，充分挖掘在地文化，培育特色文化品牌，传承历史文脉和城市记忆，围绕节庆、赛事、活动等主题，构建具有鲜明特色和文化价值的公共空间，将文化消费场景融入“金角银边”。精细管理，将“金角银边”绿化空间纳入社区公园分级管理，对消费场景空间，采用有偿使用、协议补偿等方式将日常管护交由使用方承担。选聘“市民园长”、“市民监督员”参与维护，实现“金角银边”空间的共建共享。

协同多元参与，推动共建共享

全域统筹，联动规划、住建、城管、水务等部门，指导成都各区（市）县，梳理辖区内的七类城市剩余空间，有计划、分步骤推进空间改造，为居民提供更多高品质的公共交往空间，充分释放空间潜能。牵线搭桥，主动吸纳社会投资，推动社会力量深度参与“金角银边”点位的建设与运营，将公共服务与商业功能有机结合，提升空间的运营效能，激发社区经济活力，实现社会效益与经济效益双赢。共建共享，加强与街道、社区、社会团体合作，将“金角银边”打造成可供市民交流互动的公共空间，营造贴近生活的服务场景，鼓励社区、企业和社会组织开展丰富多彩的文化、科普、体育等主题活动，进一步提升空间的服务效能。



图5 部分技术支撑导则指引



图6 T立方篮球公园举办社区篮球比赛

安徽省芜湖市 人民城市驿站建设项目

所在区位：全市城区部分公厕、停用垃圾转运站、公园配套用房

项目规模：42座人民城市驿站，总建筑面积约4440平方米

总投资额：约482.29万元，均由财政资金保障

起始时间：2022年1月开工，2022年建成25座、2023年建成11座、2024年建成6座，累计建成42座

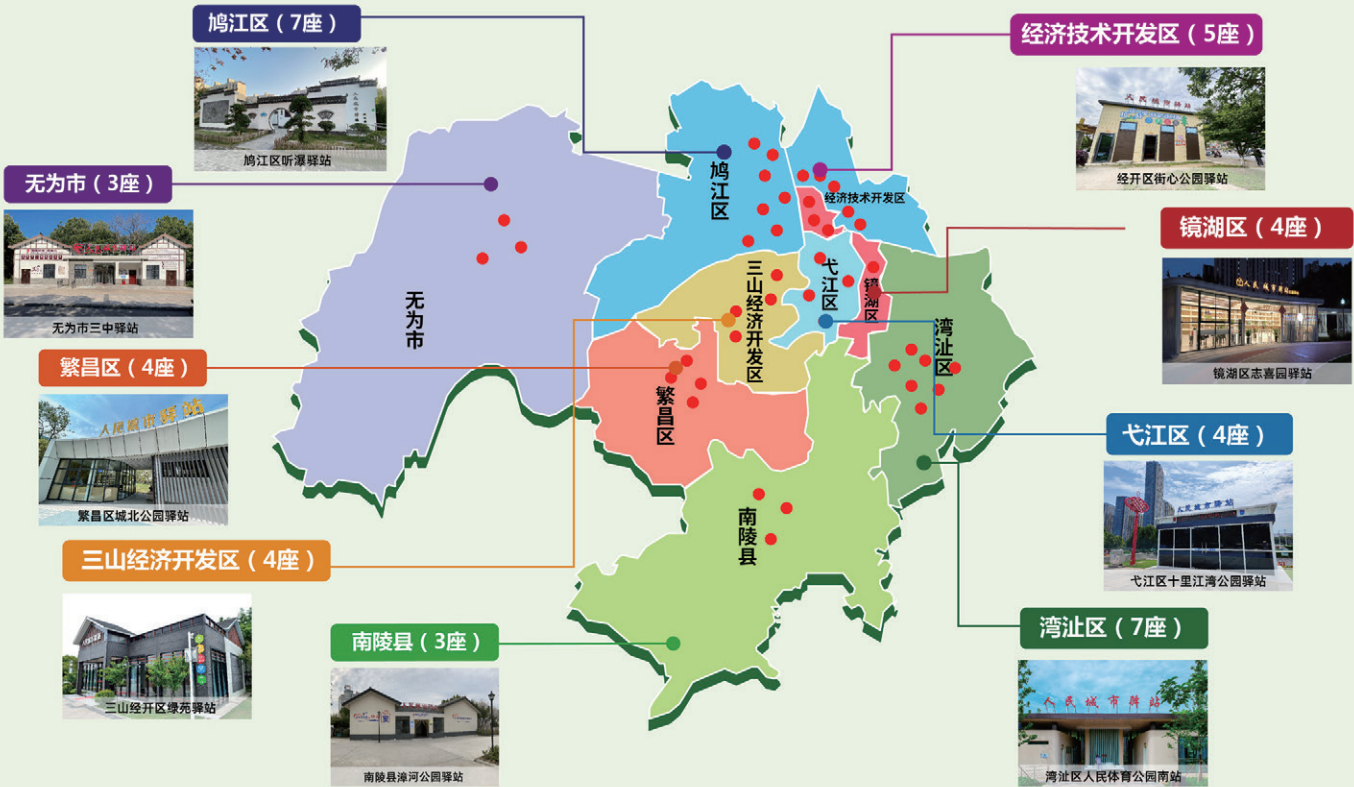


图1 芜湖市人民城市驿站建设项目分布情况

一、实施情况与成效

芜湖市深入践行人民城市建设理念，让“处处围绕人、时时为了人、真正服务人”成为城市发展最鲜明的底色。2022年起，为着力解决环卫工人、外卖人员、快递小哥等户外工作者吃饭难、喝水难、如厕难、休息难等问题，创新打造“人民城市驿站”品牌，建设集用餐、休息、阅读、应急于一体的公共空间，累计建成并开放42座，真正实现“小而美”、“惠而实”。目前，芜湖市人民城市驿站打通服务群众的“最后一米”，已成为户外工作者的“暖心窝”，老百姓家门口的好去处。

服务多元群体，共促民生福祉。“小空间”释放“大温暖”，为户外劳动者提供日常服务保障，为周边居民、学生、老年人提供暖心便利。截至目前，42座人民城市驿站累计服务市民群众100万余人次，定期开展“春送祝福”、“夏送清凉”、“秋送助学”、“冬送温暖”等活动120余场次，其中，20座驿站引入“修配补”小微便民功能，服务群众8万余人次，15座驿站在中高考期间为考生、家长提供充电、纳凉等服务，累计服务5万余人次，部分驿站为工会、社区、学校提供公共场所，开展宣传、爱心、志愿等各类活动。



图2 绿苑、志喜园人民城市驿站外观



图3 在驿站开展“秋送助学”活动与志愿服务活动

二、经验做法

科学选址，实效便民

遵照“就近就便，简洁实用”原则，在统筹考虑群众需求以及现有公厕、停用垃圾转运站、公园配套用房等设施基础上，合理布局“人民城市驿站”点位，提升设施利用率。42座人民城市驿站中，有31座依托公厕、停用垃圾转运站选址在居民小区、商业中心周边，其余11座位于公园（口袋公园）等人流较大的区域，方便户外工作者休憩、市民歇脚，让群众感受到更多、更直接、更实在的获得感、幸福感。



图4 公园人民城市驿站内外实景



图5 黄山中路垃圾转运站改造为人民城市驿站

盘活资源，集约高效

按照“改造为主、新建为辅、利旧用旧”要求，秉承“致广大而尽精微”的工作理念，整合资源、改造提升，以小投入发挥大效益，打造形式多样、亮点突出、功能丰富、人民满意的“小而美”城市驿站，42座人民城市驿站中，最小的驿站面积仅为15平方米，最大的不超过260平方米，平均每座驿站改造费用34万元，最少的仅投入3万元。投入虽少，每座驿站均按标准配备补给、休息、阅读、应急医疗服务等基础区域，部分驿站还结合周边环境对外观进行提升，打造徽派、现代、园林等不同风格的驿站，提升城市品质。

规范管理，服务长效

明确有统一标识、有固定场所、有完善设施、有规范制度“四有”标准，从制度层面强化驿站建设、运行、管理。市、区两级城管部门定期对驿站建设管理情况进行检查，“面对面”指导、“手把手”整改问题110余个。按照“服务规范化、管理标准化”要求，合理确定服务管理主体，最大限度节约财政资金，对停用转运站改造的驿站，综合保洁面积、服务范围、服务内容等采购需求，采取购买服务方式引入市场化企业进行管理；对公厕配套用房改造的驿站，采取“以厕养站”模式，将驿站管理服务纳入公厕市场化运维范畴；对公

园配套用房改造的驿站，采取国有企业代管模式，提高管理效率，实现长效管理。

搭建平台，丰富成效

建立“驿站搭台、服务登台”机制，“小驿站”服务“大民生”，树立服务品牌，依托人民城市驿站平台，不断延伸服务触手。联动组织部、总工会、民政局等部门，整合行业资源，拓展宣传教育、议事协商和服务群众等功能，组织部完善先锋驿站体系，开展系列党建服务活动，总工会整合驿站资源，开展公益服务进驿站系列活动，民政部门利用驿站开展流浪救助活动，强化基层治理。截至目前，全市驿站共配备120余名驿站服务人员，设置意见箱、意见簿，吸纳群众关于管理、服务方面的意见并及时改进，有效提升管理服务水平。



图6 外卖员、环卫工人在驿站休憩



图7 配备驿站服务人员

芜湖市人民城市驿站一览表（42座）

属地	名称	位置	属地	名称	位置
无为市（2座）	三中驿站	滨河路三中旁	湾沚区（7座）	湾沚大道驿站	湾沚大道高铁站附近
	城南公园驿站	比亚迪大道城南公园公厕内		湾石路驿站	湾石路加油站旁
南陵县（3座）	城北二期驿站	环城北路城墙遗址二期公园内		荆龙驿站	荆龙通道内
	漳河公园驿站	籍山大道与通济路漳河公园内		人民体育公园南站	沿河路人民体育公园公厕南侧
	金色水岸二期驿站	惠民路与环城北路交口口袋园内		人民体育公园北站	沿河路人民体育公园公厕北侧
镜湖区（4座）	黄山中路驿站	黄山中路九莲塘公园旁	繁昌区（4座）	瑞坤园驿站	湾石路瑞坤园附近
	天门山东路驿站	天门山东路蓝湖郡对面		安定东路驿站	安定东路停车场旁
	陶沟驿站	滨江路滨江公园入口处		金峨站驿站	金峨路鑫盛菜市场旁
弋江区（4座）	志喜园驿站	北京路与弋江路交叉路口处（芜小园·志喜园内）		环城西路驿站	繁昌区环城西路230号
	南塘湖路驿站	南塘湖路与马仁山路交叉口	三山经济开发区（4座）	城北公园驿站	五华山路与龙亭中路交叉口
	听雨轩驿站	中山南路与马仁山路交叉口		绿苑驿站	天成路与峨山西路交叉口
	新弋江桥驿站	环城东路向阳小区北50米		大桥服务区驿站	长江大桥公路桥有限公司广场内
鸠江区（7座）	十里江湾公园驿站	堤顶路与大工山路交叉路口	经济技术开发区（7座）	茶苑驿站	峨桥镇经十二路东侧
	观岚驿站	涌金路与鸠江北路交叉口		保定新城驿站	保定街道社区卫生服务中心对面
	保利驿站	天门山东路十里书院旁		街心公园驿站	万春规划路街心公园
	听瀑驿站	神山路与天池路交叉口		三十三中驿站	千岛湖路BOBO城东门东侧
	海晏驿站	神山路与海晏路交叉口		武夷山路驿站	武夷山路信德半岛小区西侧
	鸠苑驿站	外环南路与弋江路交叉路口		滨水路驿站	江北集中产业区滨水路
	涌金湖驿站	涌金路与融悦路交叉口（涌金湖公园内）		银湖公园驿站	越秀路7号银湖公园东公厕旁
湾沚区（7座）	雕塑公园驿站	鸠江北路雕塑公园东门		浦江路驿站	浦江路与裕安路交叉口西侧
	春江路驿站	春江路中房沚津府对面		大圣路驿站	千岛湖路大圣小区北侧

06 CHAPTER

城市基础设施改造类

- 重庆市渝中区解放碑地下环道城市更新项目
- 上海市内环高架设施提升及功能完善工程
- 浙江省杭州市基于CIM基础平台的城市地下隐患智防系统项目
- 广东省汕头市中心城区供水系统提压改造项目

重庆市渝中区 解放碑地下环道城市更新项目

所在区位：重庆市渝中区解放碑商圈核心区

项目规模：全长约7.5公里，包括主通道2.8公里、支洞及连接道约4.7公里

总投资额：约22.56亿元，均为区级财政资金

四至范围：东至两江桥，南至长滨路，西至北区路，北至嘉滨路

起始时间：2009年3月开工，2023年7月全面竣工并开通试运行

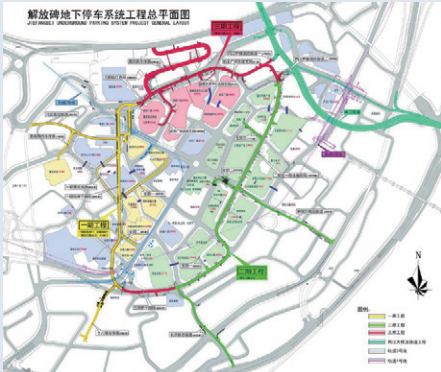


图1 项目四至范围



图2 解放碑地下环道实景

一、实施情况与成效

解放碑商圈位于渝中半岛中心地带，是重庆市发展最成熟的商业区，因地形高差限制、开发空间局限，其路网连通性较差、南北向联通缺乏、道路宽度较窄，造成局部路段和节点拥堵严重，加之停车泊位供给不足、停车库（场）分散，高峰期行车难、停车难问题突出。为缓解区域地面交通压力，均衡路网交通流量，提高地下停车系统的利用率和周转率，充分利用地下空间，开展解放碑地下环道建设，以“一环七射多连通”的交通布局，结合管理统一、技术先进、运行高效的地下停车系统，极大提升区域交通运行效能。

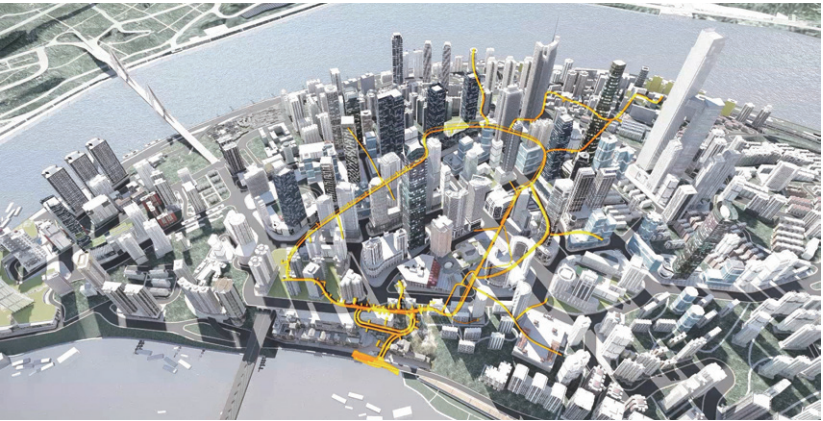


图3 解放碑地下环道规划鸟瞰

实现互联互通，解决交通瓶颈。周边区域的车辆可经地下环道到达解放碑，实现地下交通与地上交通互联互通，环道分流地面20%—40%车流量，减轻主要进出道路的交通节点压力。提升停车效率，为动态、静态交通提供保障，促进节假日交通管控优化提升。

优化人防工程，强化平急两用。环道连接片区地下人防工程，并将部分人防工程改扩建为环道车道和停车库，增加人防工程体量，提升人防工程的等级和规模，补充完善片区“平急两用”公共基础设施。三期为人民防空交通干道，防护等级5级、防化等级丁级，有效提升重庆市主城的总体防护水平。



图4 地下人防工程改扩建后实景

突破技术难关，打造行业典范。建设过程中不断进行科研攻关，项目获得专利授权36项(其中发明专利5项)，工法5项、科研成果《城市核心商圈暗挖立体交通网工程施工技术研究》鉴定为国际领先水平。

二、经验做法

统筹地上地下，构建山地城市多层交通体系

突破空间限制、提高土地利用率，打破中心城区建成区建筑密度大、地面腾挪空间不足的局限，依托山地优势，充分利用地下空间，建设地下交通环道，构建多层交通系统，增加解放碑核心区车流动线，打通地面地下交通组织联系，合理分摊地面交通流量，提升区域交通通行效率。整合片区停车资源、构建停车引导系统，连接解放碑核心区域不同标高、不同规模的28个地下车库近2.3万个车位，最大限度发挥既有车库的集约效应，提升停车效率、实现车位共享，提高区域可达性和便利性，服务解放碑商圈的提质扩容。



图5 解放碑地下环道沙盘



图6 以交通调度监测提升交通效率

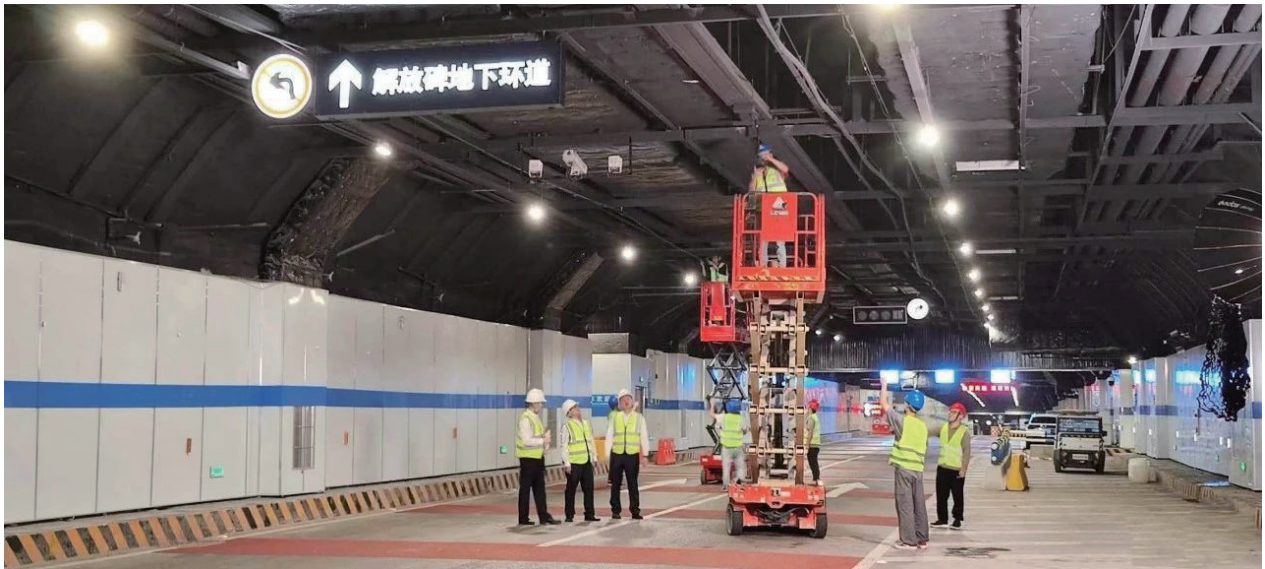


图7 5G+北斗导航设备安装现场

强化科技赋能，创建地下空间精准导航模式

攻坚精准导航，联合专业机构研究开发“5G+北斗”精准导航系统，在地下环道现场部署5G基站和室内模拟卫星，与北斗卫星导航系统进一步深度融合、优势互补，精准导航系统贯穿应用于解放碑地下环道，确保导航信号连续稳定，实现精准识别并定位隧道内外、地面地下，导航秒停秒启、精准分层，极大提高使用便捷性。

创新施工技术，探索复杂环境精细施工方法

加强实体试验论证，以交通为载体，进行消防安全性能评估、火灾实体试验、交通预测分析、结构安全等大量论证工作，科学开展施工作业。采用先进施工工艺，攻克既有隧道结构暗挖进洞施工、临近环境敏感性建筑的地下工程微振动控制爆破、超浅埋大断面城市隧道群施工、超近距小半径螺旋式双连拱隧道施工等技术难题，确保施工过程安全可控。



图8 火灾实体试验现场

上海市内环高架设施提升及功能完善工程

所在区位：上海市杨浦区、虹口区
项目规模：全长约5.3公里
总投资额：约3.97亿元，均为市级城市维护专项资金
四至范围：东至周家嘴路，西至中山北一路
起始时间：2022年8月开工，2024年1月完工



图1 项目四至范围



图2 内环高架（政本路—周家嘴路）改造后实景

一、实施情况与成效

上海内环高架路，全长47.7公里，其中31公里长的浦西段投入使用已达30年，长时间的运行导致高架桥梁结构设施日趋老化、病害增多、维修量不断上升，高架智能设施设备和环境景观也亟须升级改造。“内环年轻化”项目以“人民城市”共建共享为理念，创新城市基础设施低影响更新建造的新模式，结合机械化、装配化、智能化等新技术，采用快速构件修复、整体更新、拓宽改造等成套解决方案，以科技创新为城市更新赋能。高标准、高质量地完成高架道路的全面革新，实现了从硬件设施到服务功能的全方位飞跃。



图3 内环高架更新前后对比

消除内环高架安全隐患，连续施工节约成本。全面处理结构病害，提升结构耐久性和安全性，结构整体技术评价提升至A类。现状防撞墙的高度从85厘米提升至100厘米，防撞等级提升至SA级，保障了行车安全。新建防撞墙采用预制构件，保证了施工质量，花箱采用顶置式，提高了桥下空间安全性。结合新技术实现桥梁结构安全情况、高架桥面的实时监控，确保了高架运行安全。示范段连续施工，效率是周末施工的3倍以上，同时降低了施工费用，节省总投资约20%。

形成基础设施改造样板，践行“人民城市”理念。采用新型环保降噪伸缩缝，降低噪音6—8分贝，更换老旧声屏障，保证了隔声效



图4 内环高架防撞墙吊装现场

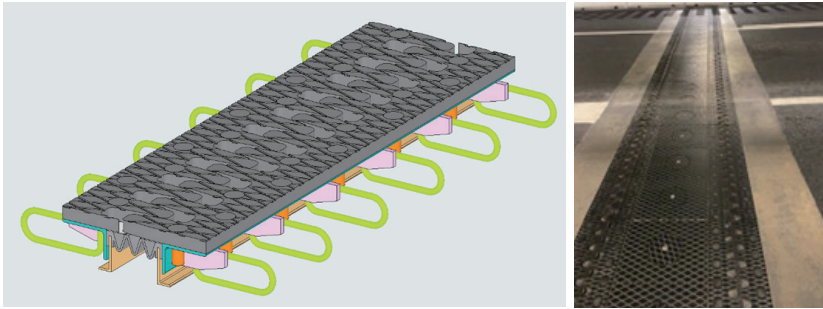


图5 新型环保降噪伸缩缝建模及实景

果满足要求。营造了靓丽的城市风景线，改造后桥上设施焕然一新、富有韵律，结合桥下空间改造、美丽街区等项目，建设了各具特色、环境友好、设施丰富、活泼有趣的市民休憩娱乐空间。

二、经验做法

党建引领，部门协调共建

上海市道运中心主动谋划，牵头组织施工方、设计方、监理方、属地街道、交警等相关单位组建党建联盟，设立临时党支部，推动党建与业务工作有机融合，临时党支部还专门成立了党员志愿者队伍，对施工敏感位置的小区进行挨家挨户慰问安抚，获得小区居民的理解、支持与配合。市道运中心凝聚各方合力推动更新改造，项目研究阶段，积极听取高架设施管理部门、交通部门、养护单位、综合管理中心、附近街道等各部门意见，创新超大城市治理新路径；工程建设中，协调属地交通管理部门，同步实施桥上设施改造和桥下景观提升，打造精细化利用的开放式桥下空间。

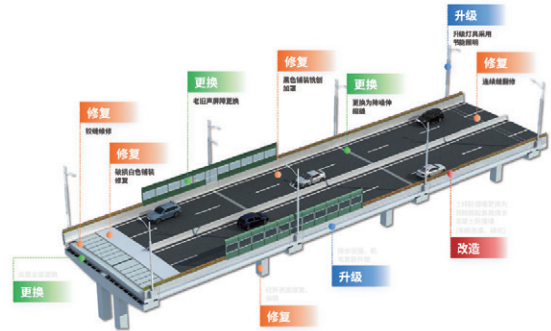


图6 作业内容示意图

多措并举，降低施工影响

施工前，为降低对交通的影响，协同交警部门，在统计数据、流量预测的支撑下开展工序施工模拟和交通组织研究，优化交通组织

方案。施工中，为确保白天的开放交通状态和通行车道数不变，对水射流机器人进行小型化改造，施工占道宽度缩小至1.5米，将需占道施工的作业内容集中安排在深夜23时封闭交通后进行；降低施工噪声影响，在机器设备外设置喷涂阻尼吸声材料的隔声罩，尽可能将产生噪音的工序安排在周末、白天进行；注重绿色环保施工，研制一体式施工平台对产生的废水进行回收处理，废水经过沉淀处理后可作为施工用水循环使用，既防止污水废料飞溅桥下，又减少水资源浪费。

科技赋能，智慧施工管养

智慧化拆除更换，采用带防撞墙板梁整体拆装、预制节段防撞墙安装等系列高效率施工技术，应用绳锯切割结合高压水射流破除的新工法，在破除既有防撞墙的同时，可完整保留桥梁的预埋钢筋，提升新防撞墙与老桥结构的连接性能，节省实施成本；采用三维点云扫描设备及工艺，保证防撞墙安装后线形数据的高精度；新防撞墙采用结构装饰一体预制、拼装法施工，墙身采用高强清水 C50 混凝土，并在其外侧涂装高分子自洁饰面，提升后续养护效率。智慧化管理养护，搭建桥梁健康监测系统，通过传感器动态掌握桥梁结构受力情况，实现健康状况预警，增设分区段控制的高架花箱绿化滴灌系统，实时监测土壤水分、气象等数据，自动浇水施肥。



图7 夜间封道后施工作业



图8 小型化、低噪声水射流机器人应用

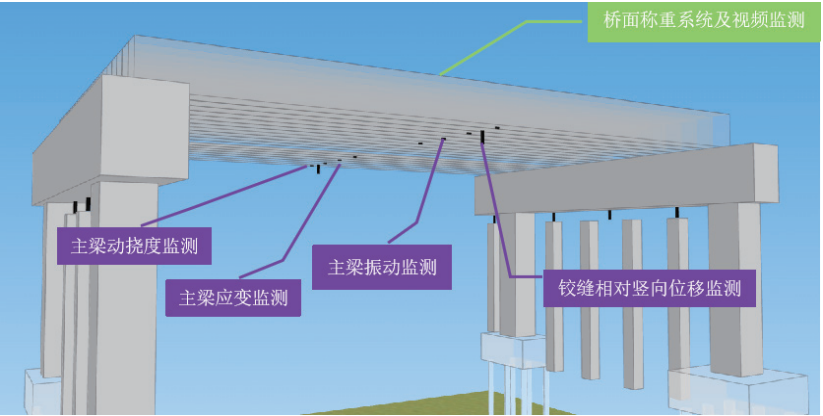


图9 内环高架健康监测示意图

浙江省杭州市 基于CIM基础平台的城市地下隐患智防系统项目

项目规模：约893.25平方公里
总投资额：约0.6亿元，均为财政资金
四至范围：杭州市十个城区的建成区
起始时间：2021年6月启动，2022年12月建成

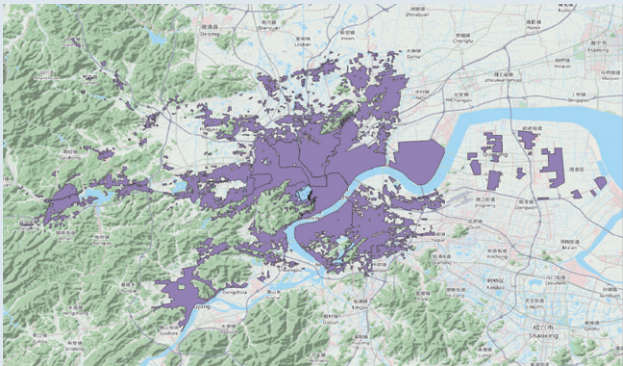


图1 项目四至范围



图2 杭州市城市地下隐患智防系统主页面

一、实施情况与成效

道路塌陷成因复杂且难防难治，在当前全方位埋设感知设备监测成本过高、技术不成熟的背景下，城市建设管理各部门面临着地下家底不清楚、隐患成因不清楚、如何防治不清楚三大问题。2021年起，杭州市针对以上问题，按照“隐患产生—因素分解—数据汇集—算法集成—状态标识—职责分解—组织架构—协同处置”的思路，基于杭州市城市信息模型（CIM）基础平台建设，探索城市地下隐患智防场景应用，系统性重塑地下隐患防治管理工作，推进城市新型基础设施建设，数字化赋能城市更新。

完善CIM基础平台，夯实空间底座。基本建成覆盖全市域的三三维空间数字底座，已汇集全市域1.6万平方公里地表影像模型、主城区1200平方公里白模，以及全市域1162万条统一地址库、23万个城市部件等数据，实现与省级平台联动，并可与市规资、公安、城管等部门数据共享。

构建道路塌陷因子数据库，实现全量归集。城市地下隐患智防系统已建立超1100平方公里的地质体三维模型和实景三维模型，收集5410公里主次干道相关专题数据，以及617个在建基坑工程、29167.39公里各类管线、6800公里城管已检测道路、719处地下市政设施等基础数据，为道路塌陷治理提供可靠数据支撑。

降低道路塌陷发生频率，保障道路安全。依托道路塌陷风险评估模型算法及智能决策技术，对729个高、中风险点实施了6.4万次闭环处

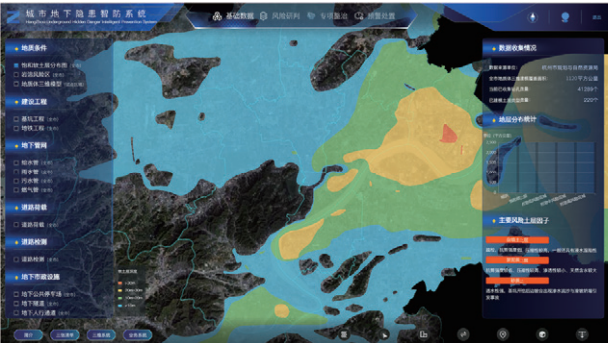


图3 饱和软土层分布可视化展示

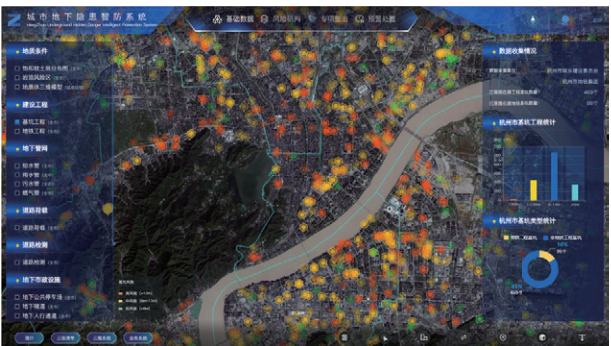


图4 基坑工程分布可视化展示



图5 已检查道路和病害体分布可视化展示

置，消除或降级291个高、中风险点，有效提升地下隐患防范和监管效能。至今共收集39起杭州市道路塌陷事件，事件数量随应用覆盖面扩大逐年递减。2023年初，制作250条亚运会保障道路的专项图层，完成了1510次闭环管控，保障亚运会道路安全。

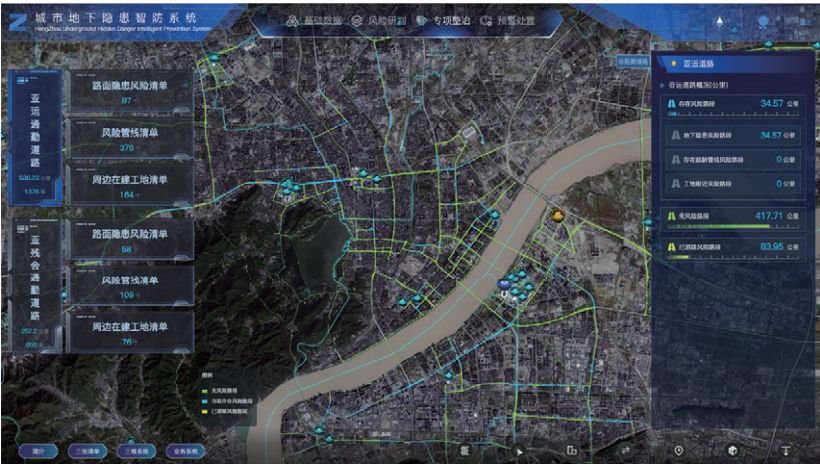


图6 亚运专项整治展示

二、经验做法

加强制度引领

发布《地下隐患智防应用系统工作风险管理闭环暂行措施清单》、《城市道路地下隐患总体治理实施意见》、《杭州城市信息模型CIM交付数据规范》等指导性文件和技术规范，高站位指引城市CIM基础信息平台建设。构建“数据归集—指标计算—闭环处置”的基本工作流程，制定闭环措施清单，分解隐患因子、明确单位职责、个人一键直达，要求每类隐患的每项处置措施有频次、有动作、有结果，实现清单化管理。

勾勒地下空间底图

利用城市数据模型，汇集住建、规资、交警、城管、管线、地铁等各领域与地下隐患形成相关的信息，如地质条件、道路条件、深

基坑、地下管线、重载车规定线路等静态数据，以及探地雷达、地铁盾构作业传感器等动态监测数据，在符合保密要求和数据安全的前提下，分门别类对数据进行标准化加工，形成地下家底一张图。

搭建风险分析模型

邀请专家团队，结合理论研究、现场监测进行反复推演，建立综合风险分析模型和算法，计算路面安全指数，以红、黄、绿标识出高、中、低风险区域，直观展示为路面塌陷风险一张图。针对单个风险事件，提供风险评估信息可视化功能，通过风险评估表揭示风险成因，在资源图层上实现风险点周边的影响要素分析。在三维辅助研判能力支撑下，系统提供各区道路塌陷风险评估结果总览、风险模型模拟预测、风险历史查看等功能。

强化部门协同

横向整合住建、规资、城管等行业部门，以及城投、地铁等建设单位，动态监管隐患部位；纵向与区、县（市）、街道建立“风险信息标识—预案即时推送—隐患监管处置”的反馈机制。针对高中风险路段，制定结构化防治清单，建立“横向到边、纵向到底”的多部门协同处置流程。聚焦道路塌陷防控，以浙政钉数字平台为载体，建立“系统平台统一、信息交互统一、权限管理统一、处置流程统一”的管理机制，将原本涉及多个职能部门、产权单位的相关业务工作，整合为一个业务处置流程。



图7 单个道路网格风险研判结果展示

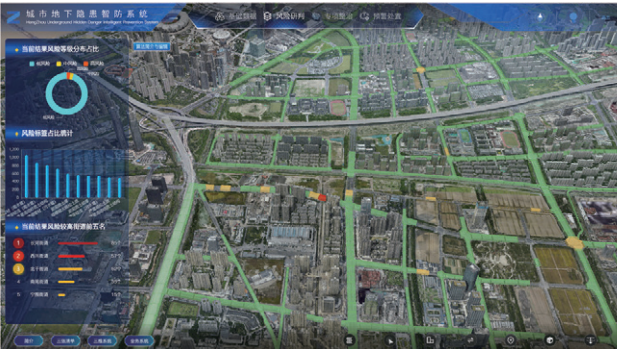


图8 风险研判结果总览



图9 风险处置情况展示

广东省汕头市 中心城区供水系统提压改造项目

所在区位：汕头市金平区、龙湖区的老旧住宅区

项目规模：新增地下管网约155公里，修复钢筋混凝土供水干管约21公里

总投资额：约7.93亿元，包括市属国有企业出资7.08亿元、市级财政支持0.85亿元

四至范围：金平区、龙湖区的局部低压区域

起始时间：2021年3月开工，2022年10月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 改造后新表组实景

一、实施情况与成效

汕头市中心城区由市属国有企业直接供水，服务居民42万户，由于市政供水压力不足、部分老旧小区缺乏集中加压设施等原因，导致部分居住在5层以上的用户需自行安装“小水泵”提升水压，增加居民经济负担，产生水泵老化、噪音扰民等问题，以及电线私拉乱接等安全隐患。2021年起，汕头市积极回应群众改善水压的诉求，开展中心城区市政供水系统提压改造、用户表后立管规范化整改等工作，通过改造部分市政供水干管和社区管网、配建社区泵房等方式提升老旧小区供水压力，惠及中心城区居民29万户。

实现水压提升，改善居民用水体验。市政服务水压提升至24米，满足用户接管点处服务水头28米的要求，并对6.2万户存在立管老旧问题的用户进行规范化改造，有效改善了居民的用水体验和生活质量。

消除安全隐患，提升城市形象。取消小水泵，消除因水压不足带来的安全隐患，减少漏损率，推动建设“节水型城市”。规范化运营管理，整治供水设施乱搭乱建现象，改善建筑立面景观，提升城市整体形象。



图3 小水泵存在安全隐患

二、经验做法

普遍提升市政供水压力

结合水厂出厂水压、小区内服务水压、供水管网系统等现实情况，考虑实际施工难度及投资情况，综合确定实施方案。改造优化四座水厂及区域送水泵房设备，针对原有市政服务水压难以达到24米要求的情况，提高出厂扬程。对建设时间久远、耐压能力低的钢筋混凝土供水主管进行修复，采用内衬不锈钢工艺，改造近年漏损较频繁的21公里管道，满足市政水压提升的要求，降低爆管事故率。

按需实施社区加压改造

在低压区域社区新建叠压泵房，经多方协调、重重筛选，由街道和社区共同确定叠压泵房位置，每座泵房占地约25平方米、服务1500—2500户居民，利用社区公用用地，对交通基本不造成影响，保障39座新建社区叠压泵房的快速实施。实施社区埋地管网改造，降低接入社区叠压泵房后水压提升的爆管风险，降低管网漏损率。



图4 新建社区叠压泵房



图5 改造优化水厂泵房

“政企合作+业主自愿”协同推进

市政府成立专门的建设工作领导小组，各部门协同配合，统筹

指导项目建设工作。汕头市属国有企业出资实施改造，并获得30年特许经营权，推进该项惠民工程顺利实施。在确保项目工程质量和规范管理的前提下，加强市、区各有关部门和市民群众的支持协作，坚持政府主导、业主自愿，注重广泛宣传，及时公开公示。

全程统筹加强建设管理

实施前，按照技术标准编制项目建设方案，确保技术可行、经济合理。实施中，结合各区域供水水压和供水管网运行情况，合理制定建设计划，对供水压力较低、管网建成时间较长、群众反映强烈的片区优先改造；加强工地管控和文明施工，保证居民正常生活用水，减少对群众生活的影响。项目建设完成后，区域性加压泵站和社区加压泵房统一由汕头市属国有企业实行专业化、规范化维修养护。



图6 与当地居委会共同进行泵房选址



图7 管道施工实景

07 CHAPTER

城市生态修复类

- 北京市朝阳区亮马河文化经济带项目
- 广东省广州市海珠湿地高质量保护与发展项目
- 浙江省杭州市沿江景观带公园更新项目
- 山东省济南市“一城山色”生态修复项目
- 广西壮族自治区北海市滨海国家湿地公园（冯家江流域）水环境治理工程

北京市朝阳区 亮马河文化经济带项目

所在区位：北京市朝阳区东三环至东四环

项目规模：用地面积约421.05公顷

四至范围：东至东四环、石佛营西路，南至朝阳北路、朝阳公园路、亮马河南路，西至左家庄，北至新源南路、亮马桥路

起始时间：2019年3月开工，2020年8月实现阶段性焕新并向市民开放



图1 项目四至范围



图2 亮马河实景

一、实施情况与成效

亮马河全长9.3公里，是大运河文化带的重要组成部分，见证了北京的城市发展，1999—2019年，随着沿岸饭店、商城以及第二、第三使馆区的相继建成，亮马河治污和环境提升工作逐步开展，但仍存在沿岸商业背河经营、岸上空间多主体分割管理、市民沿河通行困难等诸多问题。2019年起，朝阳区以河道复兴带动城市更新，还河于城、还河于民，通过实施岸线整治、桥梁改造、慢行连通、景观亮化、河湖贯通、旅游通航六大工程，为市民、游客提供了滨河公园休闲空间和沉浸式水岸体验空间，成为国际旅游消费及商文旅体健产业融合发展的两张“金名片”。

有效改善周边环境。打造了约80万平方米的河滨公园，实现了18公里滨水绿道的全面贯通，营造了适宜的区域小气候，打造群众手可及的门前“绿水青山”，为现代化城市生活注入了生态气息。

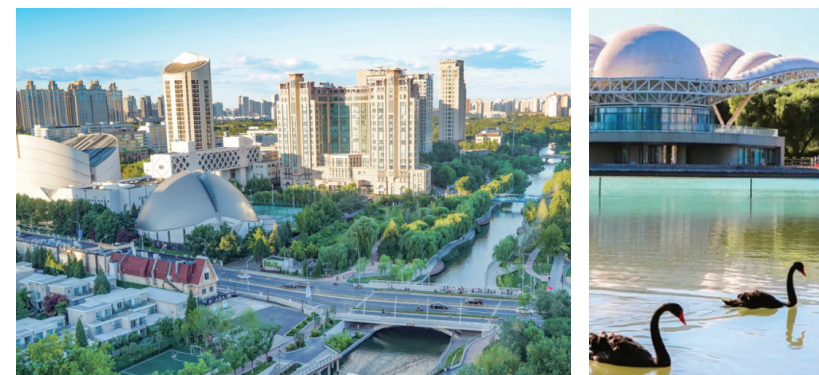


图3 改善后的河滨生态环境

推动“夜游+”业务模式拓展。亮马河国际风情水岸串联起周边多个商圈、景点，形成“食、游、购、娱、体、展、演”多重消费场景。现有商户700余家，80%以上的商家全年营业到22点，夜间营业面积达12万平方米，夜间日均客流量超1万人次。



图4 亮马河水岸多重消费场景



图5 亮马河水岸举办多样文娱活动



图6 亮马河商业联盟成立仪式

促进文化传播交流。每年打造4场常态化节事活动、100余场品牌联合活动及特色主题活动，讲好中国故事的同时，促进国际文化与国潮文化传播交流，提升了外籍友人对中国的文化认同，为中外文化文明交流互鉴搭建了新平台。

二、经验做法

党建引领聚合力

按照“政府+企业”共商、共治、共建、共管、共享、共赢的工作理念，积极调动河道周边企业、居民等社会力量，形成多方参与机制，创建23家知名商业品牌组成亮马河商业联盟。坚持党建引领，区国资委党委牵头，成立亮马河商业联盟党建协调委员会，5个属地党工委、政府相关职能部门支持协调，朝阳区属国有企业党委负责日常协调，构建酒店、餐饮、商业商圈、物业、文化、外资企业及“朝阳群众”七大专委会共同参与的党建工作格局，各方积极配合实施沿线空间腾退，推动商圈治理。

场景营造展新颜

充分借鉴国内外城市景观河道治理经验，综合水面、岸上立体空间，创新拓展河道空间复合功能，与时俱进融入科技智慧元素，打造现代化河道体系和智慧感知系统，构建丰富多彩的景观场景。根据两岸城市功能，布置“生活休闲水岸、国际交往水岸、商业活力水岸、自然生态水岸”四大主题段落，沿线布有谐趣园、浪潮广场、命运共同体广场等多个景观节点，充分展现新时代改革开放成果和河道治理新面貌。

市场化运营增效益

构建“政府指导、国有企业重点参与、社会资本积极介入、游客及居民广泛参与”的市场化运作模式，区属国企根据商业化运营的策

划方案，导入重大文旅项目，优化提升水岸节点商业，举办高频次、品牌化的文娱活动，推动亮马河水岸经济消费规模持续扩大，通过周边消费、场地收入，实现建设成本的逐步回收。

生态导向促发展

将“花园城市”理念融入亮马河生态治理，充分整合“水、城、景、文、游”五个系统，以水为魂、以绿为底、蓝绿交织，为居民打造优美安全的“亲水、近水、乐水”开放水岸。按照用生态办法解决生态问题的治水原则，河道两侧退地还河，恢复滨水地带，通过对滨水空间的最大化功能发挥和资源利用，实现河道的功能优化和滨水上下游的整体可持续发展。



图7 市场化运营吸引国际品牌活动



图8 亮马河特色夜游场景



图9 生态治理成效

广东省广州市 海珠湿地高质量保护与发展项目

所在区位：广州市海珠区东南部

项目规模：用地面积约34平方公里

总投资额：湿地内投资约4亿元、湿地周边投资约100亿元，包括政府投入、企业投资

四至范围：东至官洲水道，南至珠江后航道，西至东晓南路，北至黄埔涌

起始时间：2019年1月开工，2024年12月阶段性竣工



图1 项目四至范围



图2 海珠湿地实景

一、实施情况与成效

海珠湿地生态资源丰富，被誉为“广州绿心”，湿地周边海丝文化与岭南水乡文化两脉汇聚，是集生态价值、文化底蕴、空间优势与产业发展于一体的价值富集区域。然而，长期以来湿地发展遭受旧村、旧厂的重重围困，湿地综合效益难以充分释放。2019年起，统筹实施11平方公里海珠湿地及23平方公里周边地区的更新改造，重点处理“生态与价值、保护与发展、局部与整体、管控与营建”四大关系，使得海珠湿地生态功能进一步完善，鱼、虫、鸟生物多样性大大增加，形成充满魅力的四时花景，有力激活周边高质量绿色街区，带动周边区域整体价值提升。

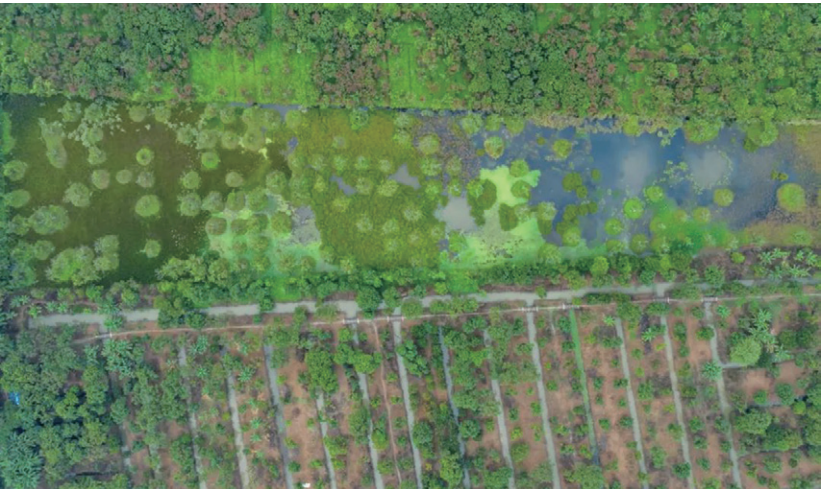


图3 广东海珠高畦深沟农业文化遗产

促进生态环境品质改善和生物多样性提升。湿地内水质基本从劣Ⅴ类提升到Ⅲ类，部分指标达到Ⅱ类标准，对珠江水质净化作用明显；充分发挥“城市绿肺”功能，缓解热岛效应，湿地周边PM2.5平均浓度为25微克/立方米，比全市平均水平低20%左右。目前，海珠湿地鸟类从72种增至201种，昆虫类从66种增至832种，鱼类从36种增至64种，成为名副其实的生物乐园。



图4 海珠湿地稻田改造前后对比



图5 湿地周边的互联网与数字经济企业



图6 湿地自然教育教材走进中小学课堂



图7 海珠湿地垛基果林

持续带动周边产业转型升级。充分发挥超大城市核心区的生态价值“虹吸效应”，吸引50多家互联网、数字经济企业在湿地周边汇聚，联动琶洲人工智能与数字经济试验区，打造万亿级产业集群，带动周边地区GDP至少提高4倍。

为市民提供城市绿色生态客厅。近五年来，开展精品自然教育课程及大型科普活动共3000余场次，参与者达200万人次。多年来累积接待游客6000余万人次，形成以高品质生态环境带动生态旅游，再以生态旅游消费反哺生态保护建设的良性循环。

二、经验做法

“小流域、多生境”，协同湿地内外蓝绿生境网络

围绕湿地所在城市小流域，以水流过程为立足点，利用DEM、水文数据，识别河流水系廊道，构建湿地水生态网络，通过“生态修复+硬件提升”方式，恢复河涌湿地潮汐水动力，连通湿地内外网络。遵循“微改造、少干预”原则，重点开展四类生境修复：保护垛基果林湿地，将陡坎直涌式的果林“潮道”改善为缓坡曲岸，将单一果林变为“四季百果林”；建设潮汐鱼田湿地，将人行“耕道”变为生物生存的“鱼道”与“森林道”；修复浅滩水鸟湿地，基于水鸟行为模式营建高潮位栖息地，将湿地浮岛提升为“水鸟乐园”；推动垛基果林向高等级、复杂化的森林湿地演替，形成都市森林“碳中和”库，成为永续调节城市热岛、内涝、污染问题的生态稳定器。

“双容量、多圈层”，创新湿地城市发展梯度指引

定底线，基于承载力底线核定、“智慧湿地”集成管理、碳汇测算评估等手段，框定湿地旅游及城镇开发“双容量”。优格局，塑造立体多维、舒缓过渡的湿地城市形态，以林冠线不可视原则为主要基准，分层分段精细化管控空间界面，通过高质量绿色街区“通则指引”+各街区“图则导控”，实现街区双重管控。强链接，构建快达漫

游网络，匹配湿地城市不同圈层功能需求，在湿地内打造4类生态探索路径，形成60千米的国家植物园展示界面，在湿地周边打造总长32千米的百年林荫大道，定义清晰的实体保护边界，营建共享、融合、防护三类功能界面；在湿地外打造3类24条链接城市与林荫大道的慢行通道，提升湿地步行可达性。



图8 海珠湿地水鸟乐园

“渐进式、多主体”，形成共建共治共享更新模式

采用“渐进式”缔造理念，多措并举持续更新，提升环湿地保护与发展内核，2000年起，通过划定果树保护区、创新“只征不转”政策、出台湿地保护规定、纳入中国重要农遗名单、认定国际重要湿地等措施，实现了海珠湿地“留下来、征过来、好上来、美起来”的蜕变过程。采用“多元化”缔造方式，成立“原住民+政府+设计师+市民”的海珠湿地生态保护联盟，政府聘请了最有场地归属感的200余名湿地原住农民作为生态专家，参与湿地生态保育与修复，实现城央农遗活态传承，住建、生态、规资等多部门全过程协同，规划、景观、建筑多专业联合精细化把控，鼓励市民参与维护果林，增益水稻田，共建绿色湿地。

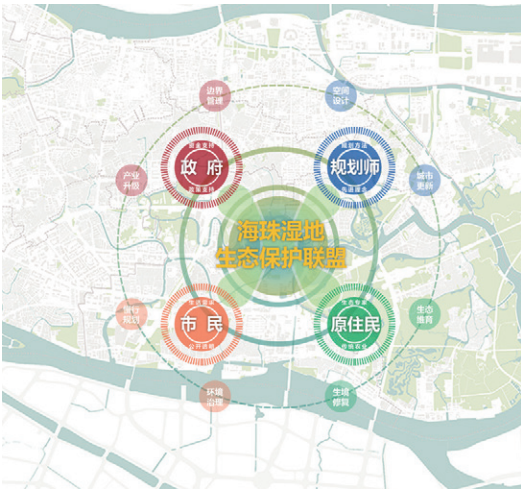


图9 海珠湿地生态保护联盟模式图

浙江省杭州市 沿江景观带公园更新项目

所在区位：杭州市滨江区钱塘江南岸
项目规模：全长约12公里，用地面积约67.29公顷
总投资额：约10.5亿元，均由区属国有企业自筹
四至范围：东至七甲闸，南至闻涛路，西至东信大道西，北至钱塘江
起始时间：2021年6月开工，2022年12月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 杭州市沿江景观带公园实景

一、实施情况与成效

更新前，杭州市沿江景观带公园绿地亲民性、通透性较差，绿化景观杂乱，配套设施单一，整体景观较为传统，缺乏特色亮点。2021年起，滨江区围绕迎亚运、全民健身两大主题，聚焦“一老一小一青年”的实际需求，以“城市切片、超级海塘、橙蓝丝带、便民驿站、健身公园、智慧滨江”六大板块为核心，实施沿江漫步道、景观步行桥、公园、驿站改造提升，沿江城市界面有效改善，全线涵盖文化艺术、商业配套、体育运动、亲子休闲、萌宠生活等多元功能，便民、利民、惠民基础服务设施配套进一步完善，实现从“亚运会”到“亚运惠”，成为了功能丰富、融入市民生活的绿色休闲廊道和国际公共滨水空间。

优化生态环境，提升滨水景观性。全新打造6个自然景观公园，打通20余条腹地通道，增加多处景观节点，景观（绿植）系统整体种类丰富，季节性强，沿江区域景观性显著提升。



图3 提升后的滨水生态环境

完善设施配套，增强沿江便民性。完善嵌入式体育场地设施，结合智慧跑道、智慧灯杆、智能AI、智能夜游等元素，对沿江的跑步道、骑行道、漫步道全面提升改造，构建4.5公里的“橙蓝丝带”慢行系统。全新打造多功能运动公园1个、专业运动公园1个、综合性运动公园1个，新增儿童设施节点10余处，新建、改造便民驿站共12座，提高了设施便民性，满足全龄段居住生活、文体休闲的多元需求。



图4 沿江运动公园

实施安澜提标，加强防洪安全性。结合彩色艺术混凝土消浪平台，将七甲闸至萧山排灌站约4.5公里的海塘标高提升至10.3米，该段环杭州湾海塘防御标准从100年提升至300年一遇，有效提升沿江区域的洪水防护和治理水平。

二、经验做法

聚焦“海塘安澜”，重塑岸线系统

以海塘安澜提标作为切入点，把水利需求转化为惠民有利条件，以“构筑一条城市性、人文性、生态性、智慧性、在地性、前瞻性相融合的钱塘江新水岸”为目标，打造九园十五节点的空间格局。坚持从“亚运”到“亚运+”，串联17.4公里没有围墙的城市运动体验带，从“安全”到“安全+”，构筑一座复合多种功能与多样活动的滨江超级新海塘，从“日常”到“日常+”，营造一组缝合滨水公共空间与腹地的多主题城市切片。

采用“新技术”，强化数智赋能

以“保障亚运、优质安全、技术领先、争创一流”为原则，施工中积极推广高耐久性混凝土应用、高性能钢材应用、钢结构滑移顶（提）升施工、索结构应用、封闭降水及水收集综合利用等10余项建筑业新技术，部分桥梁建设采用桥梁顶推工艺等，点线结合、分段



图5 海塘安澜工程建成后实景



图6 沿江智慧步道平台与智能设备

实施，确保尽早还景于民。结合“互联网+”思维，运用物联网、大数据、云计算等新一代信息技术，构建沿江区域智慧大脑控制中心，围绕城市生态、娱乐游憩、文化承载、商业经营等多维度，数字化、精细化表达全龄人群需求，专业化、智能化管理多元功能业态。



图7 沿江驿站“云渡驿”

强化“自造血”，激发经济活力

区属国有企业作为实施主体，以市场化方式盘活存量资源，根据500米服务半径原则，改造提升沿江驿站6个、新建6个，均已完成招租并陆续开业运营，引入咖啡、餐饮、书吧等多元业态，形成沿江商业氛围，以租金反哺更新投入。推动文旅体融合发展，打造最美、最长的沿江景观公园，满足周边居民需求，丰富为民服务设施，串联文化、旅游、体育资源，通过马拉松、樱花跑等各项体育活动，以大文化构建大服务，进一步提升产业附加值，促进文旅消费，带动“美丽经济”增长。



图8 樱花跑与马拉松活动

山东省济南市 “一城山色”生态修复项目

所在区位：以济南市绕城高速以内及周边山体为主
项目规模：修复提升总面积约6055.20公顷
总投资额：约41.96亿元，包括财政投入、社会投资
四至范围：东至京沪高速，南至济南绕城高速，西至京台高速，北至济广高速
起始时间：2016年2月开工，2023年12月竣工

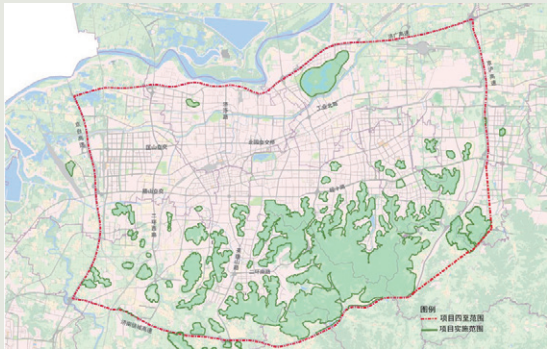


图1 项目四至范围



图2 “一城山色”生态修复项目建成实景

一、实施情况与成效

济南市全域共有872座山体，其中98座位于绕城高速以内，城市与山体有机融合，形成了独特的“一城山色”景象。随着城市经济社会的快速发展，部分山体的生态系统和地貌特征遭到不同程度的破坏，城市发展山体保护之间的矛盾日益凸显。近年来，聚焦城市特色生态本底，将生态修复与功能提升相结合，以新发展理念破解城市治理难题，实施山体生态修复及绿化提升、废弃矿山生态修复、山体公园建设、山林绿道建设四类山体生态修复系列工程467个，实现了环境保护与民生福祉、绿色发展与城市品质的深度融合。

城市生态环境明显改善。山体绿化提升、废弃矿山修复面积达4720.71公顷，形成了健康的森林群落，创建了多层次的林相季相变化，提高了山林生态系统的稳定性。新增绿地与森林在净化空气、降低污染、碳汇等方面效果显著，预计每年新增森林资源固碳量16万吨，2023年，PM2.5浓度年均38微克/立方米，较“十三五”末改善22.4%。



图3 大千佛山风景区绿道

建设成果惠及广大群众。将原本环境状况不佳的山体打造成63处山体公园、绿化面积1334.49公顷，连通山林绿道300公里。2024年，举办登山健步走、环保净山、山林文体、自然科普、生活市集等活动90余场次，累计吸引登山人数达757万人次。



图4 卧牛山生态修复前后对比



图5 “一城山色”登山活动



图6 游客与松鼠互动

旅游业健康快速发展。积极推动“公园+”战略实施，提升了城市文化旅游资源的丰富度和独特性，拉动酒店、餐饮、交通等相关服务业发展，增加了旅游收入。

二、经验做法

优化财政资金配置，撬动社会资本参与

坚持政府主导、市场参与。以财政投入为主，对具有重大意义和广泛社会影响力的项目给予市级财政重点保障，优化“区筹市补”机制，设置专项资金奖补政策，调动各区县的积极性。引入社会资本，借助龙头企业的带动效应，成功推动小姑山、龙凤山等多个山体公园的建设与运营，实现了经济效益与生态效益的双重提升。

遵循系统推进策略，结合现状分类施策

采取“废弃矿山治理+山体绿化提升”一体化修复模式，在修复受损山体、恢复生态功能的同时，增设步行道、健身区、休憩广场等公共服务设施，满足市民休闲娱乐需求。拆除违章建筑，实施生态恢复，以重塑场地自然风貌为目标，通过地形整理、交通梳理、绿化营造等手段，提升景区品质，实现“显山露水，还绿于民”。对“渣



图7 龙鼎大道南首渣土山绿化改造提升

土山”进行绿化改造提升，通过场地安全排险、就地土方平衡、缓坡地形营造、绿化种植等措施进行改造提升，重塑四季常绿、成片有型、与周边山体相融一体的自然地貌。构建互联互通的山林绿道网络，巧妙利用现有资源，将原有山林防火车道改造升级为一级绿道，将林间小径、游步道资源整合优化为二级绿道，架设生态廊桥，为动物迁徙觅食提供生境纽带，对被分割的山体区域进行生态缝合。



图8 佛慧山生态廊桥与自然观察径

发挥成果资源优势，加快生态价值转换

充分发挥山体公园、山林绿道等资源优势，组织开展“一城山色”系列活动，联合体育部门在山体公园举办“一城山色”登山活动；依托“我爱泉城”APP，组织登山爱好者登山打卡，提供线下护照签章服务；依据每季度登山打卡网络统计数据，开展“登山达人”评选活动；成立“一城山色”山友志愿者联盟，开展系列公益活动，与city walk志愿团队合作，登山时收集垃圾，保护山林环境。充分利用山体公园丰富的动植物资源和景区优势，开展“一城山色”研学系列活动；联合市摄影家协会，开展“一城山色”山体公园摄影短视频大赛；依托市风景园林协会等，开展“一城山色”征文比赛。打造文化IP，设计制作“一城山色”及山体公园徽章等相关文创产品，“一城山色”已成为济南生态文明建设的新名片。

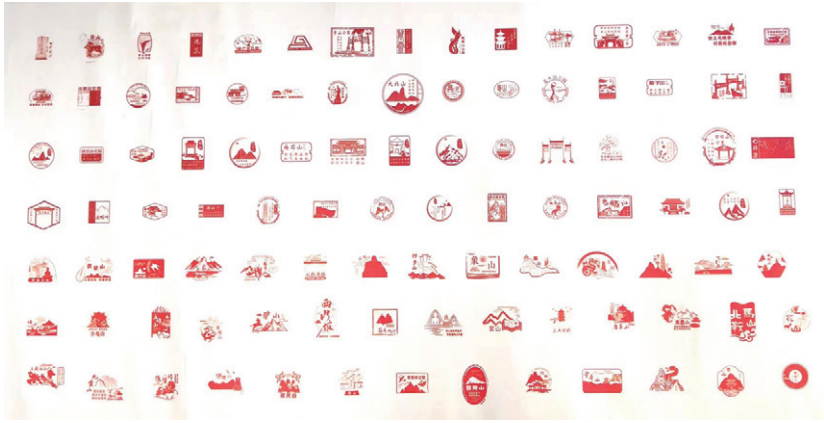


图9 100座山体特色印章



图10 “一城山色”LOGO

广西壮族自治区北海市 滨海国家湿地公园（冯家江流域）水环境治理工程

所在区位：北海市海城区、银海区

项目规模：全长16.9公里，用地面积390.54公顷

总投资额：约24.8亿元，包括国家蓝色海湾整治资金1.62亿元、其余为社会投资

四至范围：北至北海大道、南至冯家江大桥，包括冯家江流域及三江明渠、铁路明渠、鲤鱼地水库

起始时间：2018年12月开工，2020年12月竣工，2021年1月开园运营



图1 项目四至范围



图2 北海市滨海国家湿地公园（冯家江流域）实景

一、实施情况与成效

冯家江是贯通北海市城区与北部湾海域的生态绿廊，承载着行洪调蓄、孕育近海生物的重要生态功能。由于历史原因，冯家江流域范围内原有2000亩虾塘、363个雨污直排口、24个养殖场，围塘养殖、污水直排，造成冯家江水环境恶化，水质长期为劣Ⅴ类，3000亩红树林生态系统衰退、生物多样性下降，生态形势非常严峻。2018年起，通过控源截污、内源治理、智慧水务等八项工程，实施渠、库、江、滩、海等多元素生态修复，推动生态环境与经济社会发展和谐共生。

碧水重生，水质跃升新台阶。彻底消除沿线363个直排口污染源，每年减少污水排放1650万吨、消减污染物1366吨，处理后的再生水为湿地生态补水，水质由劣Ⅴ类提升为达到或优于准Ⅳ类地表水标准，过去五年，北海市近岸海域海水水质优良率超95%。

生物多样，湿地焕发新生机。自主培育南方碱蓬、阔苞菊等耐盐碱性滨海植物，种植地被植物93种、乔灌木98种、水生植物37种。治理后的湿地吸引了众多鸟类及其他野生动植物回归，2024年累计监测到鸟类239种，比2017年增加了103种，包括世界极危鸟类勺嘴鹬、国家保护鸟类黑翅鸢等珍稀物种，沿岸滩涂的底栖生物种类从66种增至208种，包括中华鲎、绿海龟等海洋珍稀动物。



图4 滨海湿地生物多样性恢复

商旅融合，业态展现新风貌。塑造了展示生态文明建设成就的重要窗口，年入园游客量达30万人次，累计接待国内外参观考察团



图3 渠、库、江、滩治理后实景

420批次。促进银滩片区商住、文娱产业综合发展，带动土地增值超200亿元，后期旅游收入、投资收入可增长约1000万元。

防洪排涝，城市筑牢新防线。治理后，三江明渠、铁路明渠与冯家江干流均满足30年一遇防洪标准，有效提升工程区海岸防灾减灾能力。

二、经验做法

政府引领，社会资本共同治理

政府与社会资本合作，采用设计—建设—融资—运营—移交的PPP模式，由政府出资代表与多家国企组成联合体，负责项目的设计、建设、投融资、运营维护等工作，合作期17年。北海市积极推进蓝色海湾项目和冯家江海岸带综合治理，成功申报2019年蓝色海湾整治行动，获得中央蓝色海湾整治行动专项资金约1.62亿元。项目采用“可行性缺口补助+使用者付费”方式获得合理回报，运营期间北海市政府按年支付服务费，实施主体商业经营公园停车场、水上娱乐、广告等使用者付费项目，收益反哺更新投入的同时，也为广大市民和游客带来舒适、便捷的体验。

精准施策，截污治污系统推进

控源截污，沿江埋设约30公里截污管线，控制点源和面源污染，将收集到的污水输送到污水处理厂及再生水厂进行深度处理。内源整治，清除排水口及河道污染严重的淤泥约54万立方米，拆除河坝、管涵等阻水构筑物，畅通水系，减轻水体内源污染。再生水资源利用，建设日处理量为5.5万立方米的再生水厂，通过补水管线将再生水输送到上游，补充河道和湿塘的生态需水量，提高“两渠一库一江”生态系统自愈能力。深度净化，再生水通过沿线水库、河道及湿地坑塘的深度自然净化，进一步提升水质，保障水体达到或优于准Ⅳ类地表水的标准。



图5 大冠沙再生水厂

因地制宜，原位推动生态重建

渠的生态修复，通过拆除上游三江明渠两岸违章建筑，保留原有长势良好的乔木，补植过滤植被，形成植被过滤带系统，增强沿线生态功能。库的生态修复，连通水库周边坑塘，改造为鸟类栖息“洲岛”，陆域部分种植本地树种，与水生植物共同形成具有水质净化功能的“地上绿毯”、“水下森林”。江的生态修复，结合海绵城市理念，以“留形态、换功能”方式，拆除虾塘原有水泥护砌，采用生态防渗材料，配置沉水植物，增强其涵养水源、调节水量、净化水质的功能，使虾塘实现雨水自然积存、自然渗透、自然净化，促进水资源循环利用。



图6 控源截污后将虾塘改造成生态湿地塘

智慧水务，全过程自动化管理

构建智慧管控平台，利用“互联网+”技术，实时监测及运行管控，形成生产工艺控制、运行维护管理、运行风险预判、智能辅助决策的自动化管理模式。集成GIS全维信息，实现对水资源的全过程监控、预测、调度和优化，通过对截流设施设备精准的智慧化控制，高效应对海水涨退等不同工况，有效缓解城市内涝、截流初期雨水，防止海水进入截污管道，提高运营质量和效率，降低运营成本和管理风险。



图7 智慧水务管控平台

08 CHAPTER

历史文化遗产类

- 江西省吉安市永新古城保护更新项目
- 广东省广州市恩宁路历史文化街区保护提升项目
- 北京市西城区大栅栏观音寺片区“共生街区”起步区保护更新项目
- 江苏省南京市颐和路历史文化街区保护更新项目
- 重庆市南岸区重庆开埠遗址公园城市更新项目
- 浙江省湖州市小西街历史文化街区保护更新项目
- 山东省青岛市四方路历史文化街区保护更新项目

江西省吉安市 永新古城保护更新项目

所在区位：吉安市永新县

项目规模：核心区面积16.2公顷

总投资额：约1.57亿元，包括政府财政资金8100万元、专项债券3600万元、金融机构贷款4000万元

四至范围：东至人民医院西侧内部路，南至禾河北路，西至城南南路，北至禾川东大街

起始时间：2019年5月开工，2021年4月主街取得阶段性焕新并开街运营，2023年2月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 永新古城更新后实景

一、实施情况与成效

永新古城内历史文化资源丰富，包括全国重点文物保护单位2处、省级文物保护单位1处、县级文物保护单位1处、已公布挂牌历史建筑42处，较好地保留着传统生产、生活样态，是永新传统格局、历史风貌、乡愁记忆和红色文化的重要承载地。2019年起，采用小尺度、渐进式、微改造模式对永新古城实施更新，开展市政基础设施提升、街巷环境整治和立面改造、建筑分类保护修复、业态植入、口袋花园建设等工作，推动功能完善、品质提升，使永新古城成为吉安市乃至江西省的传统文化保护展示窗口。

显著提升文创旅游收入。政府搭台，有序引导市场力量，引入新业态，组织工作营、设计周、生活节等多种活动，旅游收入逐年提升。2024年，接待游客36万人次，旅游收入达3800万元，古城文创收入超1800万元，古城内设有60余个流动摊位，为100多人提供了就业岗位。

延续传统社会关系网络。保留原住民800余户，加固普通居民楼650栋、约19.5万平方米，延续传统街道格局，完成了3条主要街巷的品质提升工作，整治沿街一进院落建筑约3.9万平方米，延续古城传统风貌，保留传统生产、生活关系网络。

焕活古城多元文化价值。不拆一砖一瓦，保留文化底蕴，修缮具有保护价值的建筑51栋、约2.4万平方米，整个老街的文物建筑、历史建筑、工业遗产等有效利用率达90%以上。以市场化方式对永新的红色文化、书法艺术、非物质文化遗产等元素进行整合，增添“古味”，形成了古城“新客厅”、红色文化“展览所”，让居民和游客切身感受到古城的温度、文化的厚度。



图3 更新后热闹夜景



图4 幸福街上历史建筑更新前后对比



图5 古城内营造多元业态空间



图6 大师工作营

多专业融合，建立统筹谋划机制

2019年，永新县启动了“重见永新·共同缔造”古城保护与再生计划，搭建高规格、跨领域的大师工作营，将规划、策划、景观、文化、运营等多项工作于同一平台推进，以“大师面对面”方式，对项目定位、业态布局、风格把控等进行高标准规划设计。大师工作营充分考虑永新习俗、居民喜好、建设条件等具体情况，对古城整体、南门老街以及多个节点进行全方位规划策划和重点设计，形成了适应永新实际的顶层设计方案。

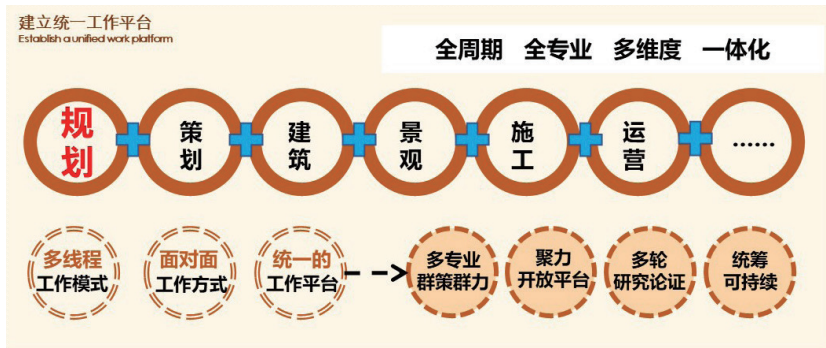


图7 规划为先导、多专业跨界融合的工作模式

把准症结，创新“针灸式”改造模式

采取“针灸式改造、点式切入”的微更新思路，通过刺激局部激活整体，遵循保护更新四“不”原则，即建筑产权基本不动、空间肌理基本不改、原有居民基本不迁、社会网络基本不变，以满足“人”的需求为关键目标，找出病灶，对症“下针”。挖掘文化，唤起历史记忆，优化功能，改善人的生活，植入业态，激发人的参与，建立以居民为主体的保护更新长效机制。

“政策引导+市场运作”，提供要素保障

政府在市政设施、公共服务、老城管理等方面先行投入，改善



图8 利用废弃地建设经济协会服务站

提升街区基础设施，制定投资、纳税、租赁、人才等方面优惠政策，通过免征行政事业收费、降低企业经营性收费等方式，激发市场主体更新活力。大力推进投融资体制改革，县政府设立城市更新专项资金，组建融资平台，争取政府专项债券，引导社会资本参与，近年来，通过“向上争、银行融、社会投”等方式，永新县城市更新项目融资共计33亿元，为永新古城更新提供持续性的资金支持。

引入社会资本，保留城市温度

坚持市场化运作，建立可行性收益回报、可持续开发建设的多元主体运维模式，地方国有企业与社会资本合资成立运营管理公司，给予店铺设计、招商引资、项目建设、活动策划、品牌宣传等方面支持政策，每月按照约定举办活动的商户可享受租金减免优惠，充分激发了居民和商户的自主更新积极性。保留提升古城内自发形成的“地摊经济”、“夜市经济”，允许在不占消防通道等应急场所的前提下，在指定时间和划定路段内，从事夜市烧烤、文创产品、农副产品、生活日用品销售等经营活动，为古城增添了浓浓的“烟火气”。

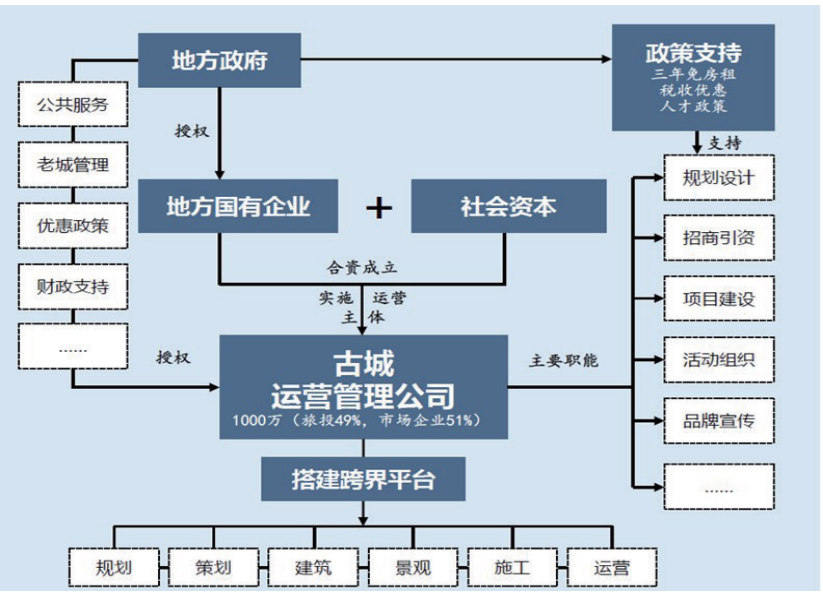


图9 引入社会资本的路径示意



图10 幸福街更新后改善居民生活环境

广东省广州市 恩宁路历史文化街区保护提升项目

所在区位：广州市荔湾区

项目规模：用地面积约11.37公顷

总投资额：约11.3亿元，一期8000万元、二期10.5亿元，包括财政资金、社会资本

四至范围：东至多宝路，西南至恩宁路，北至宝华路

起始时间：一期2016年竣工并向社会开放，二期2019年3月开工、同年10月示范区竣工、2020年8月非遗街区开街

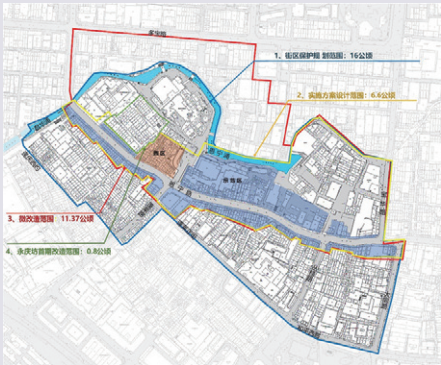


图1 项目四至范围



图2 恩宁路历史文化街区更新实景图

一、实施情况与成效

恩宁路骑楼街诞生于1931年，被誉为“广州最美老街”，恩宁路历史文化街区是粤剧、武术与传统手工艺的传承地，也曾是广州市危旧房最集中的区域之一，亟须修缮维护及更新改造。2016年起，深入探索微改造“绣花功夫”，通过街区保护规划、试点实施方案、房屋修缮方案、产业运营策划“四位一体”实现全流程历史街区保护利用，完成640余米长的恩宁路骑楼街修缮活化、500米长的恩宁涌景观提升、约5.5万平方米建筑物的修缮提升，在保留传统业态、遵循整体风貌的基础上积极引入新业态，老街区既保留了老西关的乡土文化韵味，又能迎合当下年轻人的兴趣喜好。

带动老城商业价值提升。永庆坊一期投入运营后，吸引了近60家精品民宿、创意轻食、文化传媒等方面商户和企业，创造就业岗位约150个，间接带动经济产值约50亿元，为街区注入新活力，月均流量约20万人次。二期可新增就业岗位约1300个，带动经济收益过百亿。2024年截至10月底，整个街区客流量共计1689万人次。



图3 春节灯会与夜间集市

推动居住环境品质提升。为约1263户居民提供房屋置换、修缮等系列帮扶措施，涉及私房修缮面积约9.75万平方米，切实改善了当地居民的居住品质、提高了老旧建筑的结构和消防安全等级。新增约9000平方米的公共活动空间，切实改善民生。

成为广州历史文化保护传承新名片。举办表演艺术月活动，让



图4 恩宁路白天与夜晚街景



图5 免费惠民演出

粤剧、舞蹈等艺术文化融入市民与游客生活，形成保护历史文化的社会共识。永庆坊荔湾城市记忆馆自2023年8月开馆以来，已有超100万人次入场参观，亲身感受荔湾两千多年的历史文化、岭南风情和红色印记。

二、经验做法

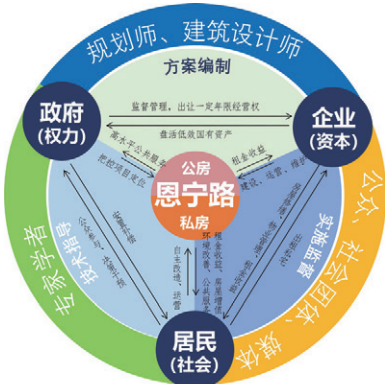


图6 恩宁路项目关系组织示意图

引导社会企业长租改造运营
针对街区复杂的历史情况，厘清多元主体责任，构建“政府主导、企业运作、多方参与，利益共享”机制。政府解决前期用地征迁、保护利用管控等相关问题，采用BOT模式引入社会企业参与投资、建设、运营，拓宽保护利用的资金渠道，出租国有土地（资产）解决盘活难题，实现所有权与经营权分离。创新多元产权结构与复杂土地模式下的街区保护活化路径，改变一般土地财政的思维方式，盘活国有资产，从一次性收益转变为长期收益，通过产业注入与提升，实现国有资产的增值保值，全面提升社会、经济与文化效益。

注入传统文化修补地区功能
政府制定功能业态规划与产业正负面清单，鼓励建筑空间的多功能混合使用。在实施阶段，以企业运营激发街区活力，以“文化引领、甄选高品质、做强夜经济”为原则，紧扣粤韵芳华、岭南匠艺的街区特色，坚持传统与创新相结合，引入连锁或本土特色品牌百余个。联合市、区两级文化部门，邀请10位国、省、市级的广彩、广绣、醒狮、古琴等领域的非物质文化遗产传承人，合力打造“广州非遗街区”，传承焕新历史文化。

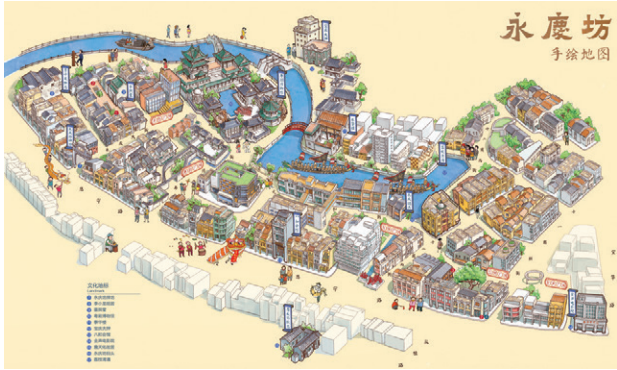


图7 恩宁路街区手绘图

融合现代适应性改造优化人居环境
延续传统居住功能并改善环境，提升街区公共服务水平，维护在地居民的社群关系，突出“留人、留形、留神韵”，力求“见人、见物、见生活”。开展三线下地、雨污分流、四网融合改造，以及居民房屋修缮、门窗更换、外立面提升等工作，提高人居环境品质，搭建智慧消防系统，解决历史城区消防问题，进行产业培育，促进地区内新旧文化融合，实现不同年龄层、不同收入群体以及居民与访客之间的和谐共生。



图8 居民房屋立面修缮与门窗更换

探索参与式设计方法制度化实践
成立“共同缔造”委员会，由政府代表、专业技术代表、社区社工、居民代表、商户代表、媒体代表等多方组成，制定“共同缔造”工作方案。通过社区工作坊、入户访谈、主题座谈等形式开展广泛的公众参与，实现规划建设的多主体协商，促进社区空间环境共建共治。针对恩宁路骑楼街逐栋制作立面控制手册，与沿线商户积极沟通、讲解改造方案，结合商户需求制定个性化的骑楼改造方案，共建共享，提升街区品质。



图9 改造后的骑楼立面

北京市西城区 大栅栏观音寺片区“共生街区”起步区保护更新项目

所在区位：北京市西城区

项目规模：用地面积6883平方米

总投资额：约3.86亿元，包括市区两级财政支持1.47亿元、区属国有企业出资2.15亿元、社会投资0.23亿元、居民自筹100万元

四至范围：东至煤市街，南至五道街、铁树斜街及沿街建筑，西至南新华街，北至琉璃厂东街，包括姚江胡同共生街区、樱桃121共生街区及铁树斜街82、86共生街区

起始时间：2022年10月开工，2024年5月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 姚江胡同更新后实景

一、实施情况与成效

2020年10月，北京市启动观音寺片区申请式退租工作，历史文化街区腾退疏解后，仍有大量居民在原地生活，存在区域市政配套及生活配套不完善、零散资产管理及利用难度大、街区可持续管理及共建机制未形成等问题。区属国有企业作为实施主体，围绕老城保护和民生改善两大任务，提出“共生街区”理念，大栅栏观音寺片区“共生街区”起步区注重整合空间资产，以整院带零散，以共生带纵深，提升资产利用价值，实现片区化运营，解决大杂院面临的众多难题。

提高资产利用率。打破院落权属界线，合理贯通院落空间，提高资产商业经营价值，樱桃121片区资产利用率由19%提升至91%，经营面积从280平方米提升至1100平方米。目前，共生街区起步区已100%完成招商运营。

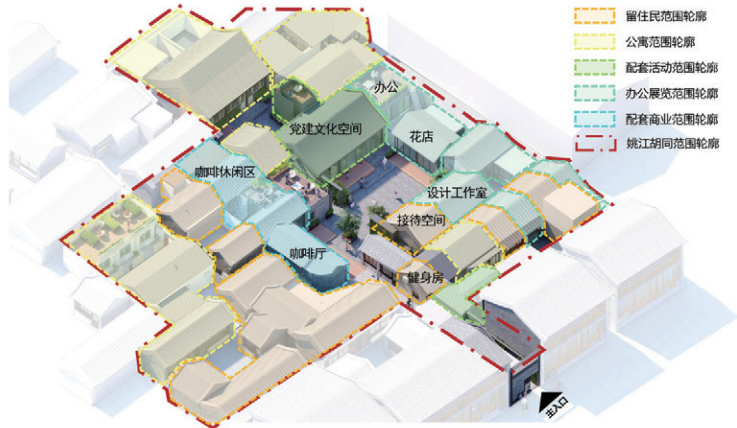


图3 姚江胡同共生街区院落功能转换

改善人居环境品质。以打造“人民所需要的高品质空间”为初心，开展低洼院治理、风貌提升、业态植入、街区管理、民生改善等工作，提升了居民的生活质量，丰富了片区休闲业态，改善了公共空间品质。姚江胡同保留12户，已有9户在室内安装了卫生间，接入新做的小市政系统。



图4 姚江胡同下沉院改造前后对比



图5 传统手工制作亲子活动



图6 人才公寓



图7 餐饮、办公等业态

促进街区文化传承与创新。充分利用“党建+文化+运营”的融合发展模式，截至目前，姚江党建文化空间已举办文化讲座5场、研学讲座4场、传统手工制作6场、街区文化交流8场，为共生街区铸魂。

二、经验做法

创新更新模式，搭建共建平台

提出共生街区更新模式，小规模、渐进式、可持续，将片区划分为若干个共生街区单元，针对人才公寓、商铺等不同空间需求，确定合作运营主体和运营模式，政府、实施主体、社会资本、居民多方联动，共建、共治、共享。实施主体下设街区管理部门，实现老城物业进院管理，实施主体、运营方及居民三方共同履行各方职责，遵守保护街区管理制定的相关公约。坚持党建引领、搭建共建平台，姚江胡同设置党建文化空间，依托主题党日、社区共建、读书会等活动，与街道、社区、在地企业和片区居民联合构建互融更强、底蕴更浓的“党建+文化+生活”的共享空间，为街区后续运营提供强大后盾力量。

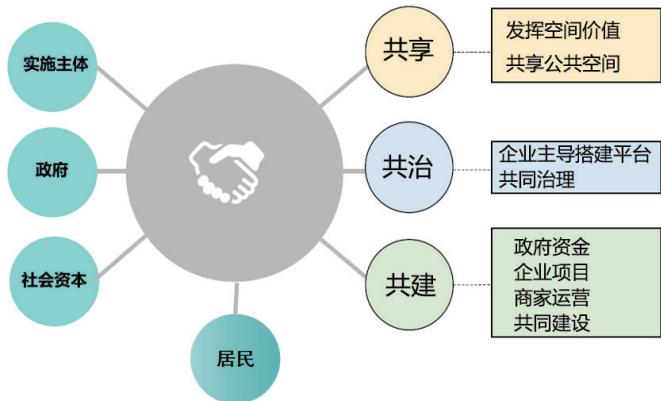


图8 多方共治示意图

整合空间资源，激活片区活力

以资产价值最大化为目标，推进类整院、微社区建设，打破权

属界线、重组空间、整合资源，实现功能互补、互联互通、生活空间改善提升、生产空间提质增效，加强腾退后资产的可持续运营和街区智慧化管理，与在地居民友好协商，实现商居分治、共建共享，新老居民和谐共生。推进精准点状退租，姚江胡同针对因特殊原因未能实现退租的核心位置房屋，由实施主体联合街道、区房管局、区建委等部门，就居民顾虑问题面对面深入沟通，介绍政策标准和共生街区规划，最终获得了居民的理解与支持，完成17.73平方米的精准点状退租，助力公共空间关键节点的精彩呈现，激活整体片区2070平方米的空间活力。

恢复传统风貌，优化空间品质

落实老城保护要求，最大限度恢复历史街区传统风貌，广泛收集老照片、查阅文献，尽可能多地了解历史文化信息，为街区立面修缮及院落风貌保护提供依据，对片区内与老城风貌保护相冲突的屋面、立面进行保护性修缮和恢复性修建。完善公共服务设施，秉持“功能优先”理念，建设尺度亲切、实用有趣的公共空间，将散布于片区内的小微空间改造为开放、多元的积极空间，充分利用腾退边角地补充非机动车停车、健身、休憩等设施短板，形成一批与古都风貌相协调、与群众需求相适应的公共活动场所。

补齐设施短板，提升安全韧性

多技术手段更新改造公共区域老旧市政基础设施，针对低洼院问题，组织行业专家开展专题讨论，利用雨污水双层同位技术、固定吸管集中化粪池技术、院落高低雨水分流蓄排技术，成功解决雨天低洼院内积水问题与居民厕所入户难题，极大地改善了居民的生活质量和人居环境。提升历史文化街区防火防灾水平，在片区院落之间增加1至1.5米宽的内部贯通路径，提升消防救援、应急救援救灾可达性，缩短应急救援时间，增强应对突发事件能力，完善片区应急救援机制。



图9 北京市委网信办主办“漫游南中轴，老城展新颜”活动



图10 花店商户利用下沉广场举办花艺活动

江苏省南京市 颐和路历史文化街区保护更新项目

所在区位：南京市鼓楼区

项目规模：总用地面积约35公顷，拟新增开放院落79处、用地面积约8.8公顷、总建筑面积约7.2万平方米

总投资额：约142亿元，包括市属国有企业自筹32亿元、国家开发银行授信110亿元

四至范围：东至宁海路，南至北京西路，西至西康路，北至江苏路

起始时间：2019年开工，现已完成街区内10处单体院落、2个片区的保护利用工作



图1 项目四至范围



图2 颐和路历史文化街区更新后实景

一、实施情况与成效

颐和路历史文化街区是南京市规模最大、密度最高、保护最好的民国住宅集聚区，共13个片区、285处院落，包含24处大使馆旧址、8处公使馆旧址、9处“一带一路”国家使领馆旧址，有着较强的历史文化影响力。街区拟新增开放79处院落，遵循保护性开发原则，以文化为肌理、以产业为核心、以空间为载体，延续城市历史文脉，以有效的修缮保护、业态规划和产业导入，激活区域更新、推动产业升级，在保持街区历史风貌的基础上实现功能品质的提升与改变。

创新业态，释放街区活力。11片区作为复兴启动示范区，国际高端品牌占比达22%，江苏首店品牌占比达83%。11-1片区自2021年底开街以来，以“地域特色+文化元素”为方向，成功策划“山海颐和”艺术季等各类活动30余场次，总客流量逾百万人次。

融合发展，推动文化艺术共生。13-1片区打造集创新展示、访客服务等多功能于一体的数字化展示中心“颐和路数字展示馆”，展馆自2023年8月底运营以来，举办艺术展览10场、文化讲座5场、发布活动3场，承办了“光阴里的建筑”学术论坛、第五届“蓝星球”科幻电影周等省市级重大活动。



图3 街区历史资源分布



图4 “漫步颐和”秋日限定艺术生活会



图5 颐和路数字展示馆



图6 展馆举办“光阴里的建筑”学术论坛

二、经验做法



图7 “一轴五区”的业态规划格局

以科学规划为引领，系统推进城市更新工作

成立由专家、教授，以及市规划局、鼓楼区政府、实施主体的主要负责同志组成的总设计师五人小组，把关街区规划设计等工作，联合院士大师团队和国际顶尖咨询机构制定复兴计划、业态策划方案、核心品牌策划方案等。实施主体由区政府与市属国企共同出资成立，负责历史文化街区保护利用综合开发服务，依托历史文化资源禀赋，按照“高端、艺术、时尚”定位引入多元业态，承办公共活动，推动城市文化创新，驱动区域可持续发展。

以新旧共生为格局，让历史环境适应性再生

遵循“修旧如故、与古为新”的原则，通过院落联通、街廓回归、空间彰显等手法实现存量空间的贯通与更新，破解原有独立院落相对封闭、“有街无路”的困境；开展环境综合整治工作，对街区重要节点空间和立面、路面进行改造提升，提高文物遗产的显示度与协调性。以“整体性、真实性、最小干预性、可识别性、可逆性”为理念，拆除破坏院落布局完整性、合理性的后期加建部分，设置隐蔽钢圈梁加固建筑结构，提高保留建筑的稳定性和抗震性；保留木楼梯、窗户、阳台栏杆、檩条、屋架等文物建筑的特征要素，进行1：1定制化手工修复；清水外墙的修复工序包括凿除附加面层、打磨、修



图8 宁海路46号修缮前后对比



图9 宁海路52-1号修缮前后对比

补、开缝、勾缝、清洗、排盐、喷涂憎水剂等工序，恢复风貌；沿街围墙的修复结合历史图纸与现状勘察结果，重塑颐和路片区特色城市界面；引入新技术应用并增设相关设备，在还原文物建筑历史肌理的同时，满足现代人群使用需求。

以数字技术为手段，加快智慧街区建设进程

为满足街区智慧化管理、数字化展示等需求，搭建颐和路街区信息化平台，深度融合数字孪生、物联网、人工智能、移动应用等多项技术，高精度还原街区样貌，打造1:1还原的三维模型，基于物联网，实现街区水、电、消防、广播、视频监控等数据的全面感知与采集。人工智能构建街区管理中枢，实现街区能源可视化、安防可视化、客流可视化与管理智能化，探索科技创新与历史文化深度融合应用。

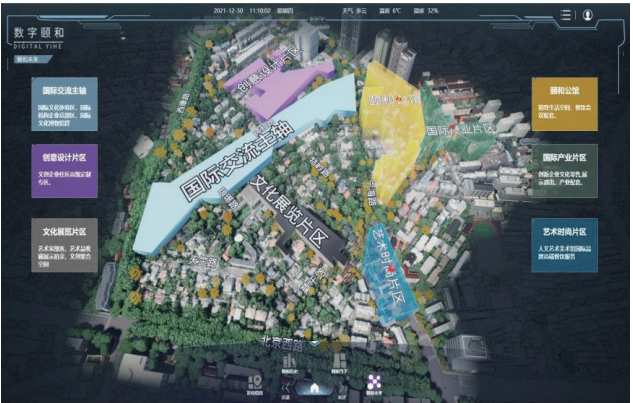


图10 数字颐和信息化平台

以破局消防为契机，填补历史街区政策空白

为解决历史文化街区内建筑耐火等级低、防火间距不足、消防车道不畅通、消防给水系统不完善等消防问题，实施主体委托专业单位编制防火安全保障方案，通过合理划分开放院落防火分区、建筑内部木梯下方设置复合防火隔层、配备适应道路肌理的小型消防车等手段，有针对性地强化防火措施。针对街区内无法执行现行国家工程建设消防技术标准的问题，2021年12月，市建委、市规资局以颐和路街区消防改造项目为样本，印发《南京市历史文化保护对象防火安全保障方案的衔接办法》，明确了历史文化保护地段建筑开展更新改造工程，确实无法满足现行国家工程建设消防技术标准要求的，可编制保护对象防火安全保障方案作为历史建筑消防审验依据，填补了政策空白。

重庆市南岸区 重庆开埠遗址公园城市更新项目

所在区位：重庆市南岸区

项目规模：用地面积4.47公顷，总建筑面积2.35万平方米

总投资额：约4.84亿元，包括企业自筹3.28亿元、市级财政支持1.56亿元

四至范围：东至上新街，南至滨山大道，西至南滨路，北至龙门路

起始时间：2020年10月开工，2023年6月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 重庆开埠遗址公园更新后实景



图3 遗址公园改造前后对比

一、实施情况与成效

重庆开埠遗址公园位于城市两江四岸核心区域，更新前，建筑界面较差、植被杂乱无序、道路通行不便，经体检发现，所在片区的社区共同体建设落后，空间功能单一、活力不足，特色匮乏、文脉标识模糊。2020年起，市属运营管理企业以“保护修缮+公共服务+活动策划”更新方式，保护修缮立德乐洋行旧址群内8处文保建筑、2处优秀历史建筑，复建7栋老旧建筑，并增补公共配套建筑、整治公园环境、改善基础设施，引入研学培训、特色餐饮、文化创意、艺术集市等新业态，精心打造集博物馆、社区商业、文化公园于一体的复合型城市公园。开园以来，其独特的地理位置和丰富的历史内涵吸引了大量游客，公园的建成补齐了老旧社区公共设施短板，对周边小区环境提升和商业发展产生了积极的带动作用。

有效盘活国有资产，提供新消费场景。2023年9月开街前已实现100%招租，招租率、租金分别比同片区传统商业中心高出40%、150%，助力社区的低收入人群在家门口就业，老铺子焕发新活力。

有机活化历史资源，打造城市新地标。让历史遗迹变成时尚文旅打卡地、新兴产业聚集地、历史文脉传承地，居住环境大幅提升，建设文化艺术中心、青少年活动空间、开放景观阳台等设施丰富公共文化生活，结合新潮业态，累计提供研学、运动、艺术活动等公共服务约3000余次，吸引游客200万人次，片区人气、活力逐步提升。



图4 遗址公园夜景



图5 遗址公园夜经济



图6 利用道路下部消极空间打造青少年活动中心

二、经验做法

“城市体检找问题、片区策划定目标”的更新思路

片区围绕功能完善统筹、产业发展引领、更新资源整合、拆建规模控制等四大目标，制定生活、产业、人文、生态、安全五大体检维度，针对辖区坡高路陡平地少、老旧建筑散居集中、历史文化建筑存量多的特征，制定专项更新指标30余项，深入开展体检。充分发挥党组织优势，召开商户行业会、居民院坝会、企业座谈会、“三师”研讨会等，经研判、汇总，梳理成资源、需求、项目“三张体检清单”，针对发现的突出问题，通过产业、生活、文化、生态等层面的复合式更新，对内明确补齐公共服务短板、提升人居环境、推动社区共建共治的智治目标，对外明确提升城市风貌展示、历史文脉保护赓续、旅游体验服务等功能于一体的更新目标。



图7 新旧邻里茶话会



图8 三师进社区研讨活动

“政府引导、国企实施、多方联动”的更新模式

市政府给予更新指导，提供土地、资产、政策等方面支持，市属运营管理企业负责项目的投资、建设、管理、招商、运营和维护一体化运作，建立集政府、企业、商家于一体的“更新联盟”。街道、社区及企业的党组织牵头，带动居民及商户深度参与、自主更新、创业营商，创造更多长期就业机会，极大地激发了片区活力，高效助力

南岸区文商旅融合发展。针对文物修缮、历史建筑保护、建筑复建等多种监管主体，加强部门沟通，明确文物和历史建筑验收、产权证办理等问题的解决思路，通过对修缮后的文物建筑、历史建筑进行结构安全鉴定、消防安全评估、房屋面积测绘，按照两证遗留处理方式办理产权证。

“文物修复、产业注入、市场运作”的运营方式

顺应原始地形地貌，合理划分功能分区，利用灰塑、卷草龙纹镂空砖雕、非遗竹编等传统工艺，对文保建筑进行修葺和空间创意改造，通过现代设计演绎崭新体验，保留历史建筑、老黄葛树、老银杏树等，建设重庆开埠历史陈列馆、立德乐洋行旧址等体验区，打造融合山、水、城、文、桥景观的开放城市景观阳台8000平方米，成为观望城市恢宏景致、记载市民生活方式的舞台。创立文创品牌“开埠开物”、IP形象“东西雪狮”，开发创意生活、箱包服饰、文具办公、节庆好礼四大类文创产品。注重消费分层，面向片区居民，补齐公共服务短板，建设多个特色公共空间，全面提升人居环境；面向城市游客，强化文化体验，打造开埠历史展示空间，创新城市文化名片；面向消费人群，引进中高端品牌，吸引城市高净值人群到访，引入新业态，实现以产业反哺保护、以综合运营收入反哺公益投资的综合目标。



图9 非遗竹编



图10 “东西雪狮”IP



图11 立德乐洋行旧址1号楼修缮前后对比

浙江省湖州市 小西街历史文化街区保护更新项目

所在区位：湖州市吴兴区

项目规模：全长约555米，用地面积约17.68公顷

总投资额：约6.5亿元，包括中央及省级补贴近0.1亿元、
财政拨款约1.6亿元、企业投资约4.8亿元

四至范围：东至劳动南路，南至小西街、所前西街，西至环
城西路，北至勤劳街

起始时间：2022年2月开工，2024年12月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 小西街历史文化街区更新后实景

一、实施情况与成效

小西街历史文化街区是湖州市井生活的代表地，分为小西街片区和状元街片区，内有省、市级文保单位6处，历史建筑13处，传统风貌建筑20余处。多年来，因缺少有效保护更新，街区内存在建筑质量老旧、基础设施落后、生活配套不足、环境卫生脏乱、当地居民生活条件恶劣等问题。2010年起，持续开展小西街历史文化街区保护修缮、业态植入等工作，推动街区向文物保护、文化展示、商业、居住为一体的城市复合功能区转变。2022—2024年，开展新一轮“微改精提”，对街区整体实施城乡风貌保护提升，设施更加完善，业态更加丰富，服务品质进一步升级。

整体保护成效显著。保护修缮了各类建筑700余处（建筑面积达3.7万平方米）、历史街巷20余条、河道驳岸近1公里，保护修复了古埠头、古桥、古树、古井等历史环境要素100余处。



图3 街区整体保护修缮前后对比

居住条件明显改善。改造供水、供电、通信、消防管线近3公里，新敷设污水、燃气管线近2公里，让街区居民彻底摆脱缺少独立卫生间、缺乏燃气安全供应的窘境。拆除各类违法建筑近1500平方米，利用腾退的空地增设公共服务设施和绿化广场近2000平方米，街区内人均居住面积提升至45平方米。

业态活力大幅增强。共引入近10种、20余项时尚新业态，吸引年轻创客200余人、各类文创公司100余个，2019—2023年文创



图4 城市书房内景

企业经营收入年均超1000万元，已成为年轻人的集聚地和创业谷。
2023年共接待游客近100万人次，创造旅游收入近500万元。



图5 小西街巷弄与城市书房

二、经验做法

从“规划先行”到“政策保障”，树立正确的保护理念

规划先行，编制《小西街历史文化街区保护规划》、《小西街历史文化街区修建性详细规划》及相关设计方案，在深化、细化实施方案的基础上启动保护修缮，出台《湖州市区历史文化街区与历史建筑保护管理办法》、《小西街原住民搬迁或临时过渡办法》等配套政策，保障修缮工作顺利开展。保留浓郁市井气息，“留改拆”并举实施整体性保护修缮工程，保留“河一房一路”传统肌理，在不改变建筑外观的前提下，对街区内47栋单体历史建筑和传统民居院落进行修



图6 民居修缮中保留原状原物

缮，在建筑内部增设厨房、卫生间等生活设施，彰显历史风貌格局的同时，也满足原住民生活所需。

从“全面铺开”到“绣花功夫”，培养江南民居修缮专业队

选择具有代表性的传统建筑作为“样板房”保护修缮试点，对其梁架结构、墙体地面、装饰构件、配套设施等修缮内容反复打磨推敲，历经3轮修改完善，最终在专家一致认可并对外公示后进行推广。遵照不同的现实状况与规划要求，以建筑、院落、街巷为单位逐个推进实施，实现一栋一设计、一院一方案。组织古建、文物等方面的专家成立街区保护修缮管委会，对街区修缮施工工艺、结构样式、材料选择等方面进行全程把脉，尽可能多保留原状原物，尽可能多采用传统工法，通过修缮工法的长期、高标准实践，锻炼培养了一支江南民居修缮专业队伍。

从“老字号”到“时尚态”，培育休闲文创多元业态

引入专业运营团队、民间资本，采用“老街当代化、创意产业化、酒店艺术化、资源综合化”的运营模式，植入城市书房、创客驿站、美术馆、手作生活坊等大量新业态，系统构建街区文旅产业生态圈，社区与商业交织共生，让游客沉浸式体验江南水乡生活。成功举办“小西街创意生活市集”、“小西街音乐会”等活动，街区的时尚活力与人气指数持续提升。



图7 创意生活市集

从“零基础”到“全覆盖”，打造智慧历史文化街区

借助数字化技术，大力提升街区智慧管理水平。在智慧消防方面，通过物联系统，实时采集数据、异常主动预警，入户安装智慧烟感消防预警设施315处，实现火灾报警系统100%全覆盖，将数据接入市远程监控系统中心，进一步补全街区消防短板。同步实行24小时街区安保巡逻制，分别设立物业服务中心及党群服务中心，提高街区安全系数和应急处理能力。

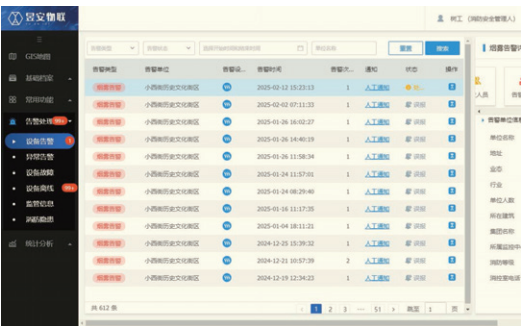


图8 实时火灾预警监控

山东省青岛市 四方路历史文化街区保护更新项目

所在区位：青岛市市北区

项目规模：用地面积约16公顷，总建筑面积约9.5万平方米

总投资额：约6.82亿元，包括地方政府专项债券4.71亿元、区属国有企业自筹资金2.11亿元

四至范围：东至聊城路，南至四方路、禹城路，西至中山路，北至沧口路

起始时间：2019年12月开工，2023年9月全面竣工



图1 项目四至范围



图2 四方路历史文化街区更新后实景

一、实施情况与成效

四方路历史文化街区（建于1897—1914年）是青岛开埠之地、主城发展之源，街区内的里院建筑群是东西方建筑理念融合的产物，是青岛地域性传统民居的典型代表。项目包括风貌保护建筑106栋、里院建筑89处，是青岛市现存数量最多、保留最完整、单体面积最大的里院群落。经岁月洗礼，街区所在的西部老城区逐渐衰败，原住民流失、居住空间拥挤、建筑破旧、风貌混乱。2019年起，分三期对街区内历史风貌建筑进行保护修缮，本着“以人为本、修旧如旧”的基本原则，拆除公共区域私搭乱建，恢复老建筑原有形制，对道路实施步行化改造，配齐水电气暖等现代化基础配套，吸引百余家各类商户入驻，环境品质、街区活力显著提升，已成为市民及游客体验青岛闲适文化的必到之地。

保留城市历史肌理。保护和延续四方路街区的道路网格、院落布局 and 建筑形式，对街区内106栋历史风貌建筑逐一编制保护更新方案，完成9.5万平方米建筑保护修缮工作。

完善公共配套设施。综合整治提升道路18条，拆除筒子楼释放城市空间，新建街角广场2处。补足配齐文旅配套设施，共设置各类导览标识牌282块、游客服务中心3处、旅游厕所5处、共享公厕38处，配建大型停车场2处、新增停车泊位855个。



图3 里院记忆博物馆



图4 配置游客服务中心与停车场



图5 街区多元业态吸引游客



图6 城市更新指挥部会议

激活街区经济活力。丰富街区特色餐饮、文创产品、精品住宿等多种业态，新增店铺100余家，签约面积64933.35平方米、签约率达80%以上。2024年销售额突破亿元，春节期间营业额约1776.41万元，较去年同比增加900%，带动周边超700人就业。

二、经验做法

“指挥部+政府部门+国有企业”的工作模式

成立市、区两级历史城区保护更新指挥部，“一办四线”实体化运行，即指挥部办公室一个，项目建设、产业招商、文史挖掘、活动宣传四条工作线，建立日报告、周例会、月调度等机制，解决历史城区保护利用的关键问题。面对保护修缮前期投入资金大、回报周期长、社会企业意向低等困难，区属国企全链条承接、打通堵点，搭建“指挥部+政府部门+国有企业”管理体制，以时间换空间，以长期运营推动国有资产保值增值，平衡项目成本。

“规划引导+价值评估+传统工艺”的修缮措施

规划设计层面，建立以《青岛历史文化名城保护规划》、《青岛市城市风貌保护规划》为主干的“2+N”特色保护规划体系，全面完成

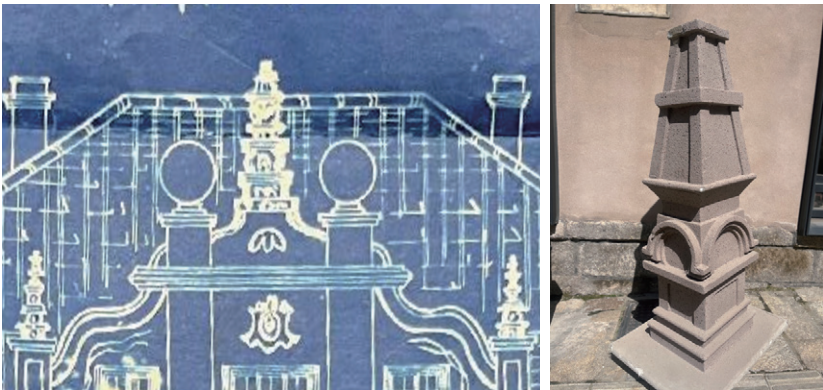


图7 按照图纸复原重要建筑构件

街区产业策划、城市更新综合规划、修建性详细规划设计，为历史城区更新、历史建筑保护修缮和活化利用提供了重要引导。建筑保护层面，建立风貌建筑分级评估体系，对建（构）筑物的历史价值、社会价值、艺术价值、科学价值、保存状态和建筑安全评价六项内容开展评估，明确价值保护要素类别、保护原则、修缮措施、维护管理建议等；编制工艺图鉴和标准化图册，采用传统材料，传承局部修缮、原状整修、重点修复等8项传统工艺，参照历史图纸，对建筑重要历史构件数字建模并进行1：1复制，保留建筑的历史记录和时间痕迹。

“政策支持+主题策划+智慧平台”的运营管理

发布支持商贸、文旅产业集聚的专项政策，助力街区商户安心运营。按照“产业定位先行、保护修缮在后”原则，引入专业策划团队，成立历史城区招商工作领导小组，主动“走出去”招商，建立商户集体晨会制度，在运营推广等方面给予精准有力支持，促成商户异业合作。围绕老城复兴和里院文化主题，突出“日逛夜游”的旅游属性，精心做好节会活动策划，打造“串里+逛院”的沉浸式里院生活体验区。建设智慧化管理平台，内容涵盖智慧街区运营、街区安防、AI智能分析、物联智能感知、视频直播等先进技术，上线运行智慧街区、BIM等数字化信息系统，全面提升街区“物管+商管”的智能化、标准化水平。

“文件指引+完善设施+宣传教育”的消防策略

市住建局出台《青岛市历史城区保护更新项目消防设计指引》，解决历史建筑的消防难题，强调改造的适应性、落地性、可操作性。利用街区广场地下空间设置消防水池、消防水泵房，在一般建筑屋顶设置消防水箱，对市政道路进行改造，铺设消防管网及其他管道，完善整体消防环状系统，增设建筑喷淋及消火栓系统，满足多样性业态的要求。定期组织防灾宣传教育，设置24小时流动巡查岗位，全面消除安全隐患，提高防灾减灾能力。



图8 智慧化管理平台界面



图9 街区日常管理与消防演练

