

济源市城市更新专项规划 (2021-2035年)



2024年6月

济源产城融合示范区自然资源和规划局

目录



1

项目背景与政策解读



2



规划任务与主要内容



3

规划实施与保障措施





01 项目背景与政策解读

推动城市更新的意义
城市更新工作的特点
济源市城市更新专项规划

1.1 推动城市更新的意义



必然要求

走出一条内涵集约式
高质量发展的新路



重要途径

形成经济增长点，培育发展
新动能，畅通国内大循环



有效途径

促进资本、土地等要素
进行优化再配置



重大举措

让人民群众生活得更方
便、更舒心、更美好

1.2 城市更新工作的特点

——城市更新是一项公共政策，政策属性非常强。

政治性 与 公共性

随着统治政治向治理政治的转化，公共政策也必须由**统治型**政策转变为**治理型**政策。

稳定性 与 动态性

在有效期内保持**有效性**和**权威性**，依据**政策环境、资源**和**效力**的变化而变化。

公平性 与 效率性

既要兼顾改造相关权益人的诉求和利益，又要保证改造工作能有效推进。

强制性 与 合法性

用地的合法性、合法权益面积的认定、改造程序的合法性

.....

1.3 济源市城市更新专项规划

——**总体思路**：依据《济源市人民政府关于推动城市更新实现高质量发展的实施意见（试行）》。

一个目标

创新性、高品质、现代化示范区

八大策略

城市
结构
重塑

土地
集约
利用

产业
空间
拓展

城市
功能
完善

运行
效率
提升

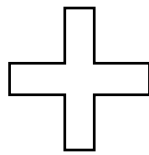
人居
环境
改善

历史
资源
活化

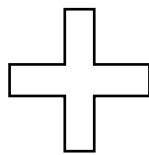
生态
环境
修复

三个转变

经济效益转向综合效益



开发模式转向运营模式



空间建设转向社会治理

四个类型

旧住宅区

以城镇老旧小区为主

旧工业区

土地绩效不高，产能落后，或搬迁停产、与规划定位不符的工业、仓储用地

旧商业区

历史文化街区、老旧商业街区

城中村

中心城区范围内的城中村

八大场景

城市功能的结构重塑

年轻友好的活力空间

迭代升级的产城融合

文化遗产的保护活化

交通引领的集约利用

以人为本的公益优先

生机盎然的公园城市

方便温馨的宜居社区



02 规划任务与主要内容

城市更新总体目标
更新的主导方向判断
城市更新方式类型
中心城区空间管控指引
分类指引

2.1 规划任务和主要内容

根据中央、部委及河南省的城市更新工作要求，结合城市更新发展趋势分析，研判济源市当前发展实际，对标借鉴国内城市更新规划编制和实施操作经验，确定本次规划**重点任务与主要内容**：

3

+

10

一 支撑济源市国土空间规划

- 1、相关规划实施评估
- 2、确定城市更新目标
- 3、识别城市更新区域
- 4、明确城市更新重点区域

二 指导济源市城市更新行动

- 5、提出城市更新实施策略
- 6、制定城市更新方式指引
- 7、制定城市更新分区指引
- 8、制定城市更新分类指引

三 提出济源市城市更新实施建议

- 9、代表性地块城市更新策略
- 10、近期重点工作与更新时序

2.2 城市更新总体目标

1

落实区域发展战略 优化城市空间格局



落实济源市国土空间保护开发格局，合理调配中心城区资源，积极融入郑州都市圈和黄河流域高质量发展大格局。

2

释放存量土地价值 推动产业转型升级



整合存量低效产业空间，实现低效用地再利用，释放土地价值，重塑产业发展新格局，促进新老城区均衡发展。

3

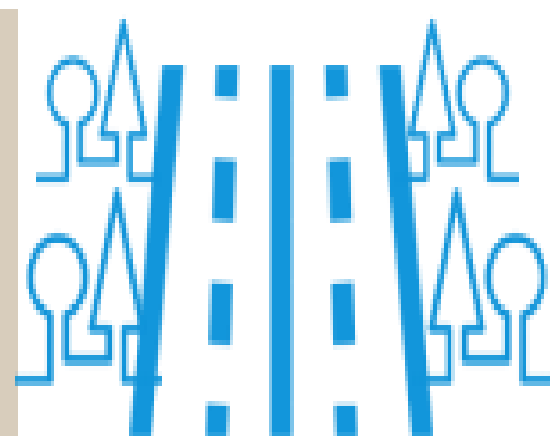
强化历史文化保护 彰显济源特色风貌



保护济源历史文化遗产及其历史环境的真实性、完整性，保护和延续济源历史城区与文化街区的总体格局与风貌。

4

促进民生福祉改善 提升城市治理水平



推进旧住宅区、旧工业区、旧商业区等改造，加快补齐基础设施短板，改善人居环境，提升城市治理科学化水平。

2.3 更新的主导方向判断

沁园街道

深入推进城市更新，提升城市整体形象

优化城市空间布局，改善城区人居环境，提升公共设施效能，提高城市颜值，推进城市净化、绿化、亮化、美化工程，强化城市行政文化服务中心，实现城市功能与品质实现明显提升。

济水街道

改善老城环境面貌，推动历史街区复兴

重点提升城市公共服务设施，完善交通功能等，加强对片区内历史文化街区（宣化街-北街历史文化街区、文昌路-钟楼街历史文化街区）、历史建筑、传统风貌建筑等历史文化资源的保护和利用，发挥城市历史风貌的时代价值，推动片区高质量发展。

北海街道

突出济源历史文化，塑造城市魅力窗口

城市风貌和人文景观反映一座城市的人文精神、社会风貌，是展现城市魅力的主要窗口。对片区的文化遗产进行挖掘，保持城市的独特文化魅力，依托区域内济渎庙、原城遗址、延庆寺、奉仙观等独特的资源，通过创意元素的融入，让历史文化融入城市建设、风貌设计及人们的生活，延续片区文脉，优化空间资源配置，实现多业态发展。

天坛街道

盘活片区工业遗存，激发城市发展活力

用保护式更新的手段盘活低效用地，拓展项目落地空间，实现对闲置土地重新开发再利用，创造更多增量价值，激发城市活力，推动经济社会迈向高质量发展。

玉泉街道

调整优化产业结构，助力济源东区发展

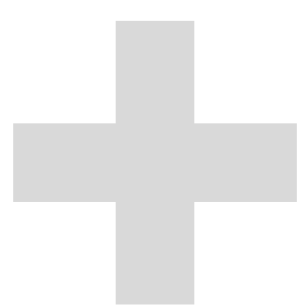
实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，促进产业互动协调发展，积极吸引高新产业落地，优化产业空间格局，推动产业转型升级，助力济源东区高质量发展。

2.4 城市更新方式类型

根据济源城市发展阶段与建设实际，城市更新方式主要包括**保护利用、综合整治、全面改造**等。

保护利用

- 在符合历史文化保护要求的前提下，对历史文化遗存和历史地区进行维护修缮、风貌恢复、活化利用的更新方式。
- 主要适用于济源中心城区建成区内的文物保护单位、历史建筑等历史文化遗存，以及历史文化街区、历史风貌区等历史地区。



综合整治

- 主要是综合运用“留、改、拆、补”等有机更新的手法，进行建筑维护、局部改扩建、功能优化、风貌提升、环境整治、公共服务设施和基础设施完善等建设活动的更新方式。
- 主要适用于济源中心城区建成区内使用功能、配套设施和人居环境需要完善提升的区域。



全面改造

- 根据城市发展需要，以拆除重建为主的更新方式，主要通过建筑物、构筑物及其他附着物的拆除清理、重新建设的方式进行改造。
- 主要适用于现状功能与城市发展定位不符、土地利用低效、配套设施缺失以及人居环境亟待提升，存在重大安全隐患，通过综合整治更新方式难以改善的地区。

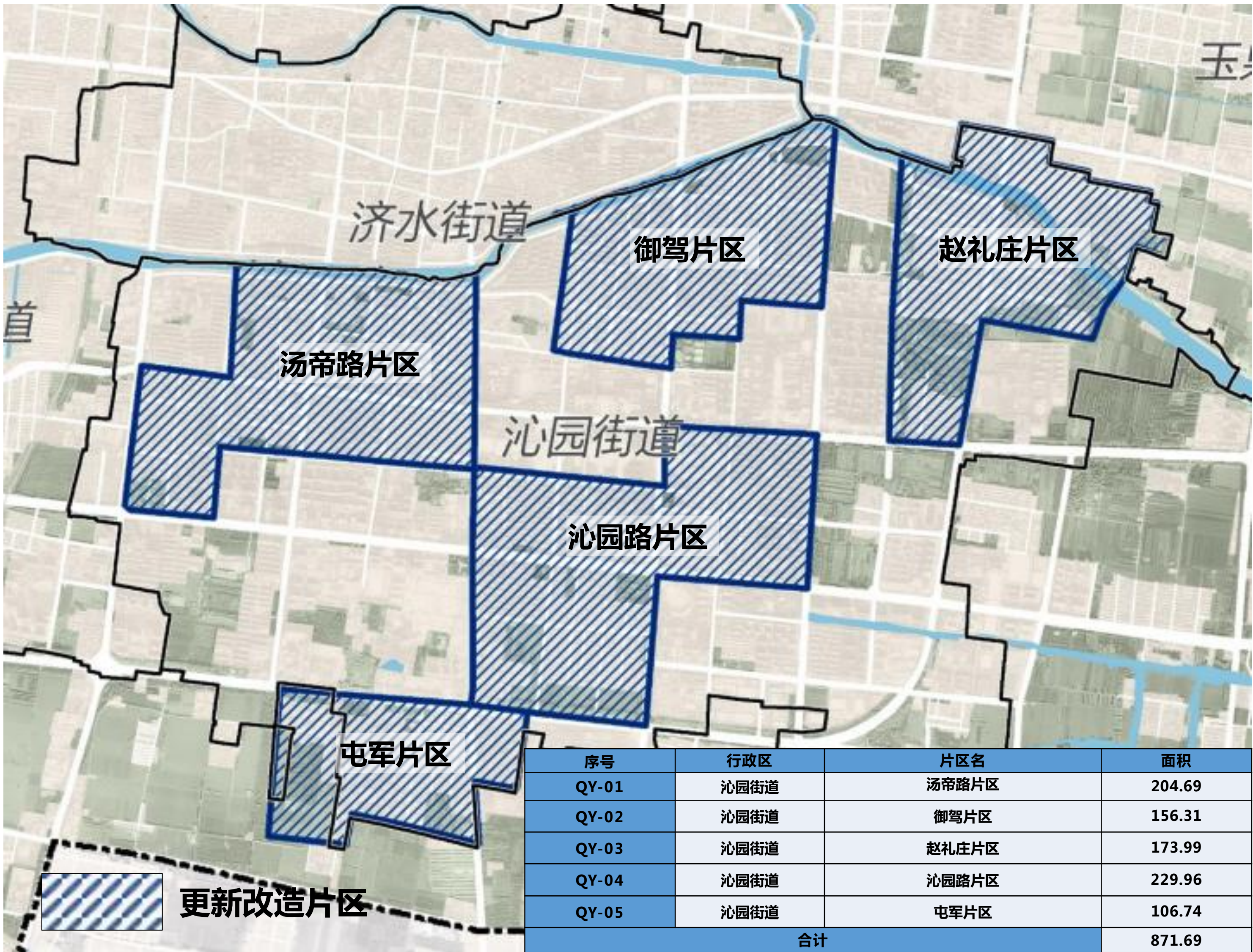
2.5 中心城区空间管控指引

——沁园街道

改造思路

深入推进城市更新，提升城市整体形象。

优化城市空间布局，改善城区人居环境，提升完善公共服务设施，提高城市颜值，推进城市绿化、亮化、美化工程，实现城市功能与品质实现明显提升。



改造重点

重点推进汤帝路片区、御驾片区、赵礼庄片区、沁园路片区、屯军片区的改造。增加社区卫生服务等设施，强化济源建筑风貌特色管控，推进设施完善，提升片区周边环境。合计重点改造片区面积约871.69公顷。

2.5 中心城区空间管控指引

——济水街道

改造思路

改善老城环境面貌，推动历史街区复兴。

重点提升城市公共服务设施，完善交通功能等，加强对片区内**历史文化街区**（宣化街-北街历史文化街区、文昌路钟楼街历史文化街区）、历史建筑、传统风貌建筑等历史文化资源的保护和利用，推动片区高质量发展。



改造重点

重点推动历史城区的保护与利用，保护原有建筑风貌；通过更新改造合理布置消防站、公共停车场等公共服务设施，增加公园绿地等开敞空间，打通断头路，提升道路的通达性。同时可通过举办特色节庆活动等方式弘扬传统文化。合计重点改造片区面积约414.93公顷。

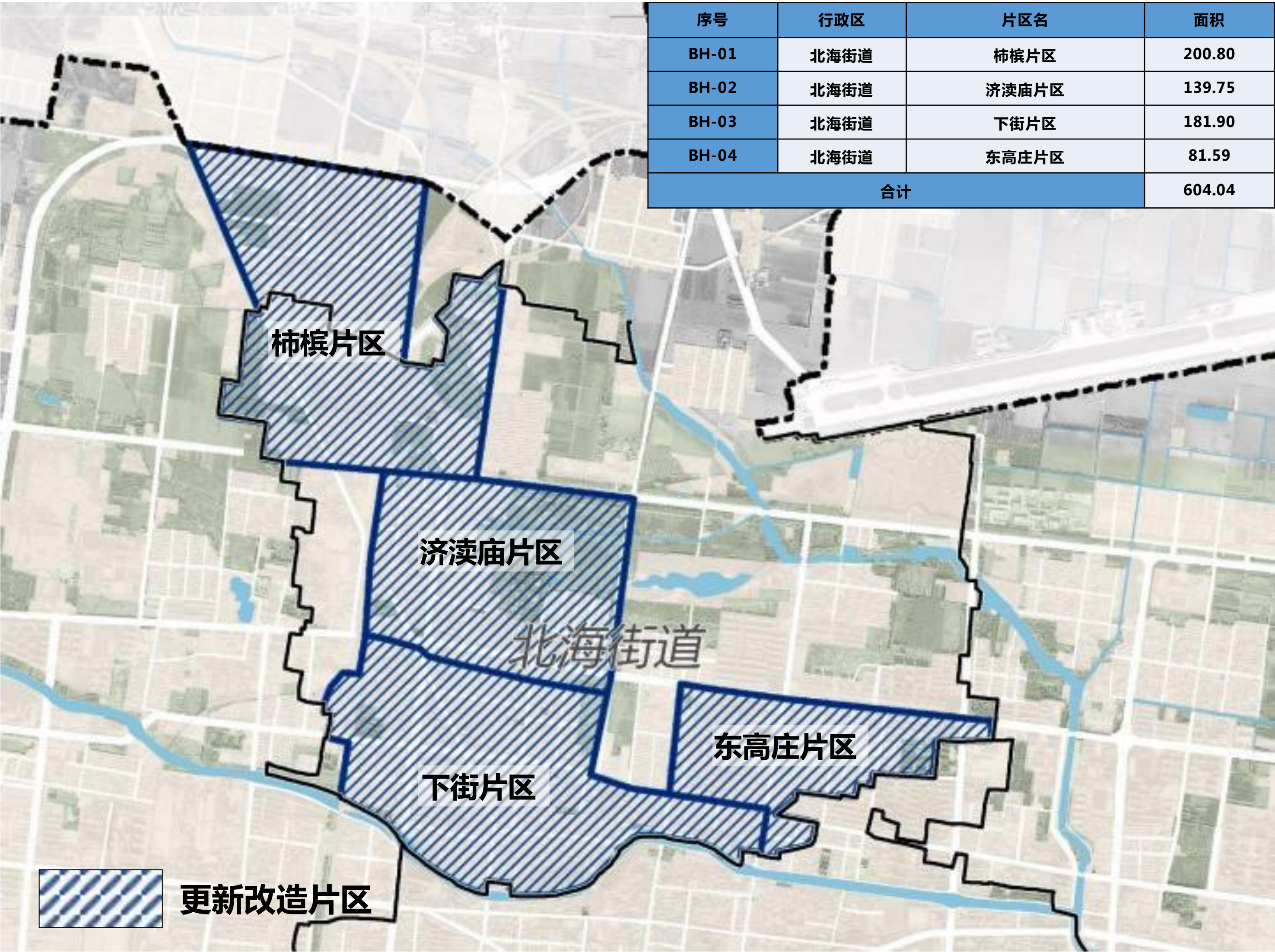
2.5 中心城区空间管控指引

——北海街道

改造思路

突出济源历史文化，塑造城市魅力窗口。

依托区域内济渎庙、原城遗址、延庆寺、奉仙观等独特的资源，通过创意元素的融入，让历史文化融入城市建设、风貌设计及人们的生活，延续片区文脉，优化空间资源配置，实现多业态发展。



改造重点

进一步助推城市发展格局的优化，推动地区经济整体提升。重点推进下街片区、济渎庙片区等片区的文化传承与利用。同时，增加社区卫生服务、各类型养老服务设施保障。合计重点改造片区面积约604.04公顷。

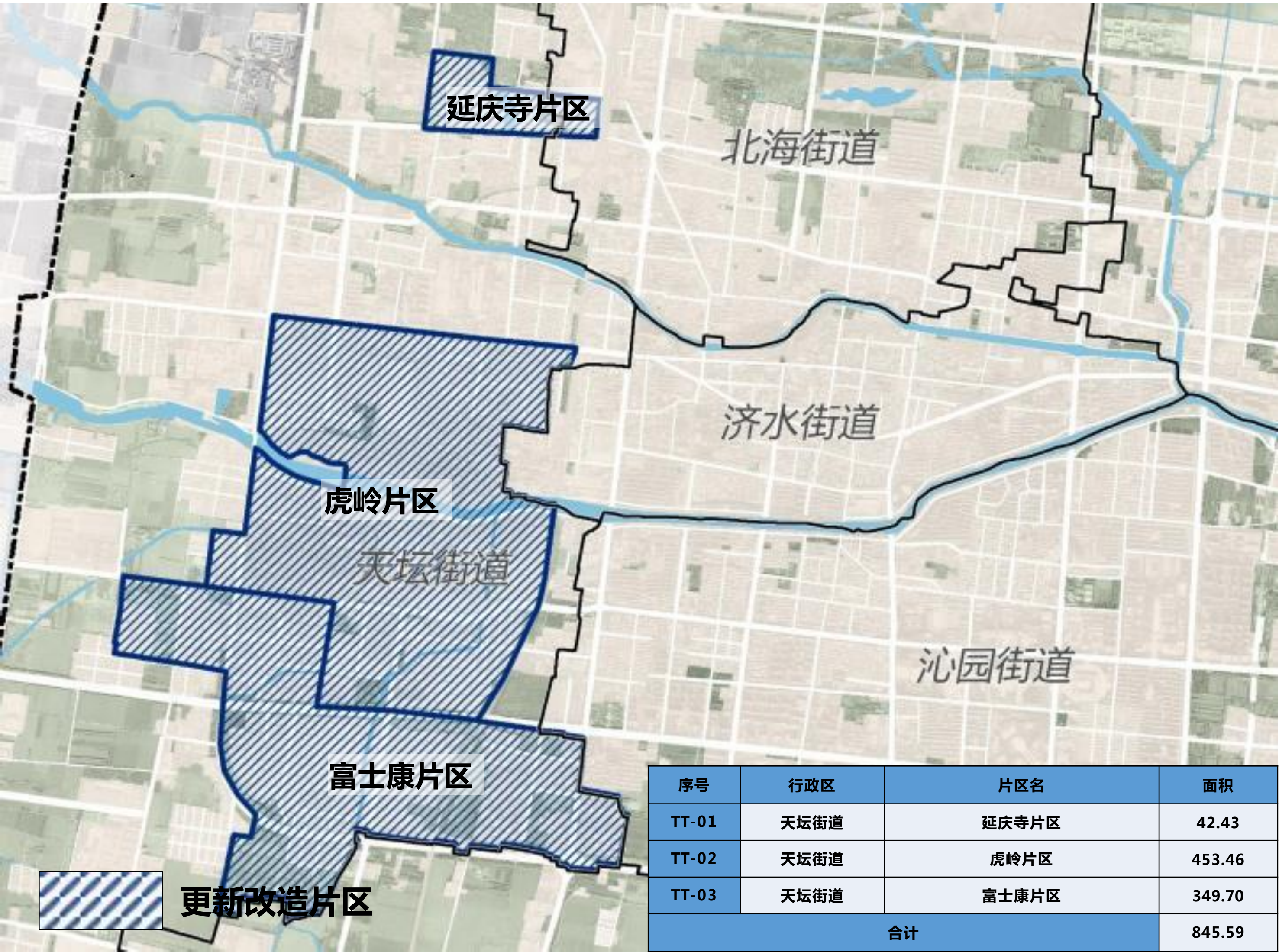
2.5 中心城区空间管控指引

——天坛街道

改造思路

盘活片区工业遗存，激发城市发展活力。

用保护式更新的手段盘活低效用地，拓展项目落地空间，实现对闲置土地重新开发再利用，创造更多增量价值，激发城市活力，推动经济社会迈向高质量发展。



改造重点

重点探索改造虎岭片区、富士康片区的升级改造，通过城市更新加大公配设施建设，一方面满足园区对生产性服务业的发展需求，另一方面也要满足员工的生活需求。加强工业文化资源的保护和活化利用，塑造城市特色风貌。增加医疗、消防等基础公共服务设施配套，积极探索旧城区延庆寺片区的更新改造保护。合计更新改造片区面积为845.59公顷。

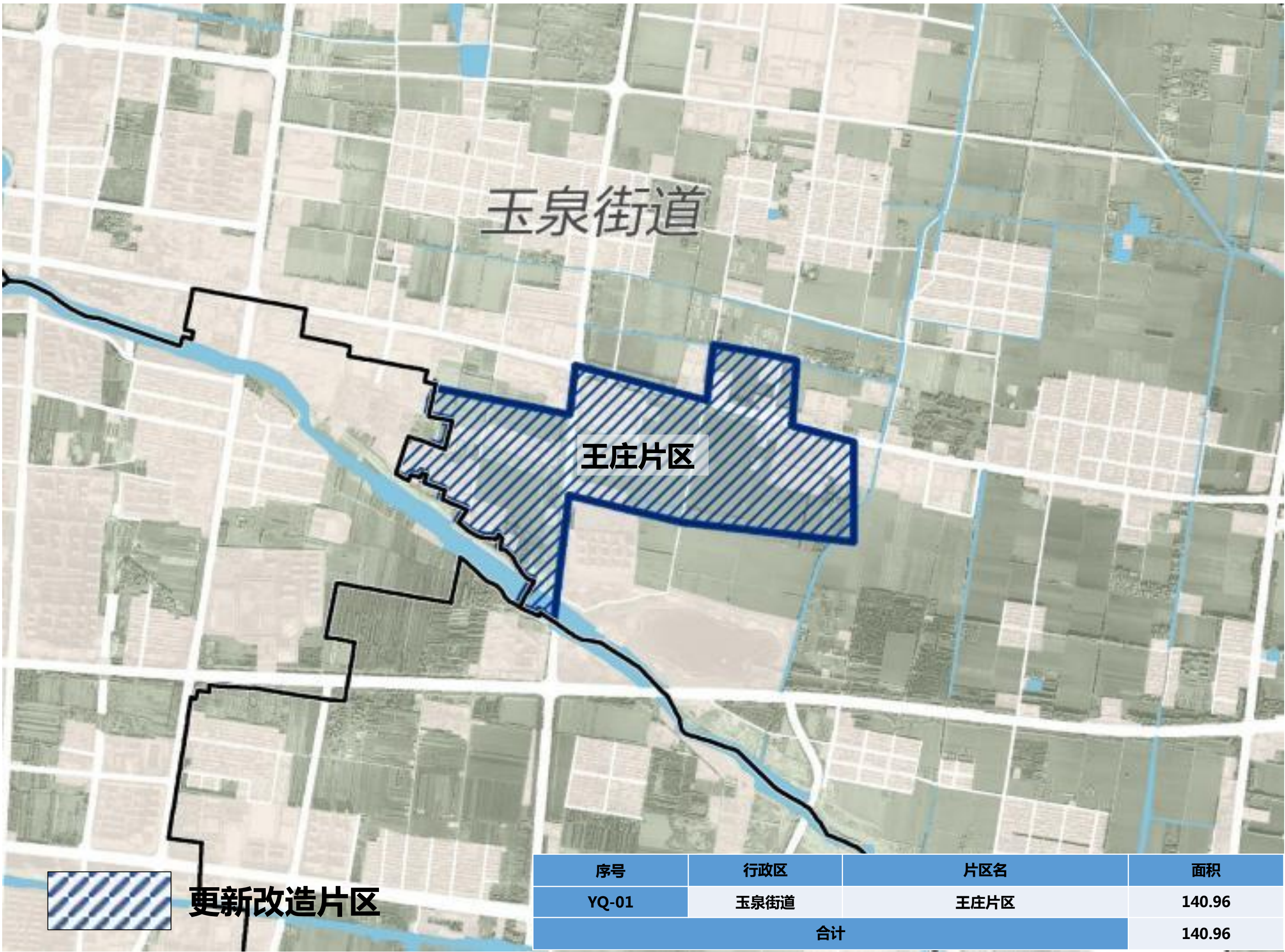
2.5 中心城区空间管控指引

——玉泉街道

改造思路

调整优化产业结构，助力济源东区发展。

实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，促进产业互动协调发展，积极吸引高新产业落地，优化产业空间格局，推动产业转型升级，助力济源东区高质量发展。



改造重点

重点推进王庄片区更新改造。增加社区卫生服务设施、城市绿化与开敞空间。同时，重点保障产业转型空间需要，推动新老城区均衡发展。合计重点改造地区面积约140.96公顷。

2.6 分类指引：旧住宅区

着力于解决人民群众急难愁盼，通过**渐进式**持续改造，逐步完善**十五分钟生活圈**，提升社区治理能级，让人民群众生活更方便、更温馨、更美好。

1.保障基础类需求

满足居民安全需要和基本生活需求。主要包括楼栋门、消防设施、排水管等市政配套基础设施升级，拆违、防水等建筑公共部位维修等。

2.满足完善类需求

满足居民生活便利需要和改善型生活需求。主要包括加装电梯，建筑节能改造，停车、适老设施、文体设施等环境及配套设施改造建设。

3.丰富提升类需求

丰富社区服务供给、提升居民生活品质。主要包括卫生服务站、幼儿园、养老、托幼、便民市场、社区食堂等公共服务设施配套建设。

4.推动社会综合治理能力提升

建立问题清单、项目清单；加强基层党组织建设、居民自治机制建设，引导社会资本参与，坚持建管并重，加强长效管理。

2.6 分类指引：旧商业区

旧商业街区采取以综合改造提升为主、全面改造为辅的更新方式。推动宣化街、关帝街、钟楼街等传统商业街区品质提升，以体验化、社区化为导向，围绕业态品牌调整、空间品质提升、交通组织优化等内容进行升级改造。

1.宣化街-北街改造提升指引

以精品百货、名牌服饰、黄金珠宝、数码产品为特色，发展新场景、新消费形式，结合个性化需求丰富体验类业态，激发传统商圈消费增长潜力。

2.关帝街改造提升指引

以日用小商品、休闲娱乐为特色，进一步突出文化主题，丰富创意性文化业态，鼓励开展夜间经济，与周边联动激活片区商圈发展活力。

3.文昌路-钟楼街改造提升指引

以古玩字画、舞台服饰、旅游工艺品为特色，鼓励发展首店经济，承办区域性消费与活动节事，提升济源旅游服务竞争力。

4.其他传统商业街区更新指引

以满足居民生活服务需求为基础，充分利用疏解腾退空间补充便民商业，鼓励功能混合，合理引导文化、教育、健康、养老等功能与商业兼容，完善15min便民生活圈。

2.6 分类指引：旧工业区

建筑结构完好的低效厂房以综合整治提升为主要更新方式，其他低效厂房以拆除重建的全面改造为主要方式。目的在于促进土地集约复合利用，挖掘提供充足的低成本产业发展空间，推动产业新旧动能转换。

1.基础条件差的旧工业区

布局散乱、建筑危旧、基础设施不完善、环境恶劣、与城市功能不相符的低效厂房以拆除重建的全面改造为主要更新方式。

2.重点区域内的旧工业区

重点区域内旧工业区更新保障产业用地供给，落位城市重点产业项目和重大公共基础设施，建设产业园区（社区）。

3.其他区域内的旧工业区

其他区域内旧工业区以产业升级为主，保留工业用地性质，积极发展高端制造业，探索创新型运营模式，提高产出效益。

4.更新改造推进方式的多元化

采取政府统筹、龙头企业引领或者产权人自主更新的模式，建立健全园区与街道更新协商平台，统筹推动产业迭代升级。

2.6 分类指引：城中村

充分尊重村民意愿，遵循城市发展要求，推动整村更新；综合实现城市功能完善、民生保障、产业发展、地域文化传承等发展目标，建设功能复合、持续发展的城市社区。

1.完善城市功能

精准定位，服务片区，建设公共服务设施、城市商圈等公共中心，补齐城市公共服务短板；逐步整治人居环境。

2.保障产业空间

结合村集体经济发展用地，建设相对集中的产业社区，促进产城融合发展，为村集体持续发展提供产业基础。

3.传承地域文化

更新前全面梳理城中村内的历史文化、自然植被等特色资源，确定“留改拆”的具体范围，传承村庄地域文化特色。

4.提升生活品质

优先建设回迁安置用房，按照十五分钟生活圈的标准，建设完善居委教育、卫生、文化、养老、体育等配套设施。



03 规划实施与保障措施

近期重点工作
实施保障体系
规划管控体系
多元协商平台
机制保障体系

3.1 近期重点工作



- 系统推进旧住宅区改造，补齐水、电、通信、气、热、环卫及道路、停车、充电等设施短板。
- 到2025年基本完成2000年年底前建成且需要改造的旧住宅区改造任务。

积极推进旧住宅区 提升改造



- 充分利用闲置、低效用地支持科创企业发展，提升对高端产业和人才吸引力。
- 加强旧厂房、旧仓库等更新改造，引入科技研发、体育健身、养老服务、文化创意、“互联网+”等现代服务产业，增强城市活力。

加快改造旧工业区 促进产业创新发展



- 挖掘旧市场价值，补齐设施短板，改善内外环境，完善服务功能，打造便民场所。
- 推动旧商业区功能转换、产业转型、活力提升，引入新业态、新模式，打造一批具有地方特色的传统文化街、商业街等精品街区，促进“食购游文娱乐展”有机融合。

稳步推进旧商业区 改造升级



- 科学制定城中村年度实施计划，优先改造老城区内“脏乱差”的城中村。
- 推进济南新区等城市重点发展片区和城市更新重点片区的城中村改造，完善村内市政设施和公共服务设施配套，改善居住环境，为城市提供发展空间。

稳慎推进城中村 更新改造

3.2 实施保障体系

□贯彻全生命周期实施保障的理念，建立空间、治理、实施、政策等四个维度的实施保障体系。

国土空间规划
三级三类四体系

多元协商平台
政府、企业、产权人、
专家、公众



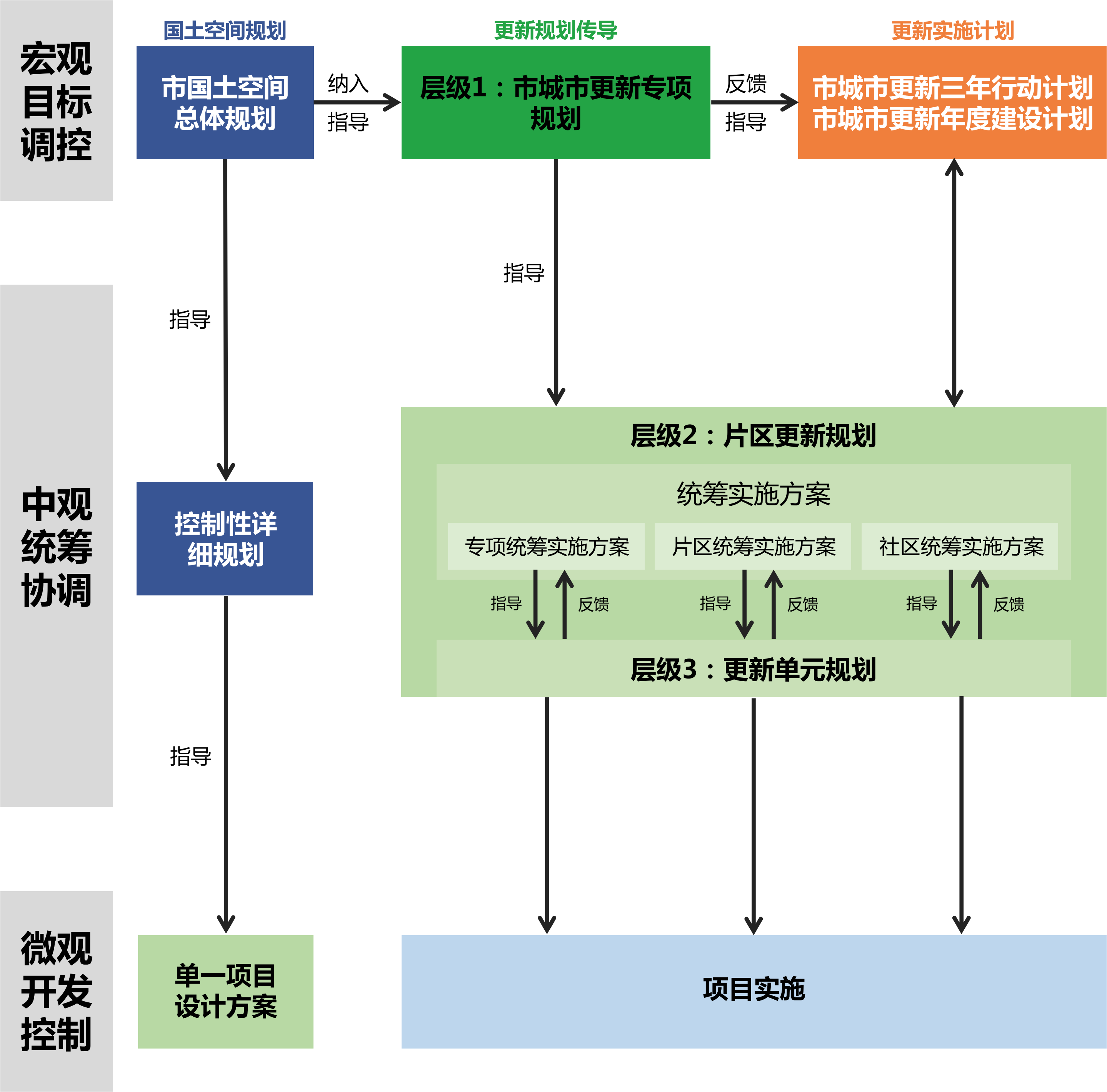
统筹实施体系
专项一片区一社区

政策法规体系
分类管理 规划管理
土地利用 操作流程
技术标准 资金筹措

3.3 规划管控体系

构建“三个层次”更新规划管控体系。

强化城市更新“政府主导”的统筹力度，规划提出构建“城市更新专项规划-片区更新规划-更新单元规划”的三层次管控体系，建立从宏观目标调控、中观统筹协调到微观开发控制的管理机制，全面加强更新统筹力度。



3.4 多元协商平台

□实现多元协商的社会治理全覆盖，提供一站式的城市更新治理。

政府协同统筹更新
完善政策机制

建立全生命周期
公众参与机制

充分发挥专家的
技术领衔作用

确立产权人的更新
主体责任和全力

激发企业参与城市
更新的积极性



实现责任规划师的
技术服务全覆盖

3.5 机制保障体系

建立体检机制

- 全面开展城市体检，聚焦短板弱项，针对存在的“城市病”提出“诊疗”方案，为城市更新提供决策依据。以评估治理效果为导向，**建立“一年一体检、五年一评估”的常态化体检评估机制。**
- 结合国土空间规划实施、防灾减灾、生态环境保护、传统文化传承等增加体检指标，丰富城市体检技术体系，增强城市体检的针对性。

建立奖惩机制

- 创新奖励机制，由城市更新工作领导小组办公室，根据任务完成情况建立奖励机制，奖励具体承担攻坚任务的各开发区管理办公室、镇人民政府、街道办事处等主要责任单位。
- 对承担工作进展缓慢、拖拉的，由市城市更新工作领导小组办公室通过提醒、通报等形式，督促加快开展工作，逾期无法完成任务的，由城市更新工作领导小组对主要负责人进行约谈。

土地政策支持

- 支持城市更新实施主体以划拨、出让、租赁等方式依法办理用地手续，代建公共服务设施产权移交政府有关部门的以划拨方式办理用地手续。
- 公共服务设施以协议或其他有偿使用方式办理用地手续，可采取带方案公开招拍挂方式出让土地。

土地政策支持

- 开辟城市更新项目绿色通道，精简项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。
- 对城市更新重点项目，可采取“一事一议”方式，从项目审批、土地供应、用地调整、方案制定、资源配给、财政等方面给予重点支持，更好保障项目落地。

3.5 机制保障体系

□创新融资机制。

充分发挥市场作用，汇聚资本力量，探索建立多元化、可持续的城市更新资金保障和实施机制。

多渠道 开展融资

- 支持有良好现金流和收益支撑的城市更新经营性资产证券化，盘活存量资产。
- 支持城市更新投资主体企业积极利用资本市场，广泛利用公司债、中期票据、私募债等工具进行融资，提高直接融资比重。
- 鼓励企业在国内外发行债券。积极开展可转换债券项目、股权质押等多种融资方式试点。积极争取国家政策性贷款和资金，降低贷款利率水平和资本金设置条件。
- 支持城市更新融资用于项目前期征迁、后续建设等环节。设立城市更新基金。
- 在国家政策支持的前提下，探索利用一定比例政府专项债券资金增加项目资本金，发挥好政府专项债券资金的引导、撬动作用。

积极争取 资金支持

- 实行市级统筹，积极争取中央、省补助资金支持。充分发挥财政资金撬动作用，整合城镇老旧小区改造、棚户区改造、保障性租赁住房等专项财政资金统筹用于城市更新。