

城市（县城）更新样板指引（修订）

一、总则

（一）适用范围

本指引基于 2021 年福建省城市建设品质提升工作组办公室印发的《老城更新设计与建设指引》《县城品质提升设计与建设指引》，结合 2021 年各地老城更新和县城品质提升工作总结经验，以及《2022 年全省城乡建设品质提升实施方案》相关要求修订而成，适用于指导各地开展城市（县城）更新工作，使用对象包括各级城市建设品质提升主管部门，城市更新主管部门及相关建设（代建）、设计等参建单位。

（二）目标定位

为有序推进全省城市（县城）更新工作，全力改善人居环境，助力城市（县城）高质量发展，特制定城市（县城）更新设计与建设指引。城市（县城）更新工作除遵循本指引外，尚应符合国家、行业和地方现行有关标准的规定。

（三）工作要求

1. 总体要求

（1）城市更加宜居

以“增进宜居、增强功能、增加便捷”为核心，凸显绿色低碳、高效智能更新导向，推进居住环境品质、市政服务设施、公共服务设施、出行环境四项任务，打造城市（县城）更新的“宜居”样板。

（2）城市更加韧性

以“锚定城市安全、增强健康舒适”为核心，树立“大健康、大卫生”理念，推进防灾抗灾能力、生态修复两项任务，打造城市（县城）更新的“韧性”样板。

（3）城市更具活力

以“高颜值、可漫步、具内涵、有生气”为核心，推进城市风貌塑造、公共空间拓展、文化遗产保护与利用、业态激活四项任务，打造城市（县城）更新的“活力”样板。

2. 样板项目要求

（1）项目选择

各设区市于中心城区或老县城中心地区选取一个相对完整、范围清晰、功能复合的老旧街区或片区单元（0.5-1 平方公里为宜），进行集中连片式的更新改造，打造老城（县城）更新样板工程，推动居住品质提升、基础设施完善、公共服务配套、区域生态修复、公共空间拓展、历史文化保护、工业遗产利用、城中村改造等方面城市更新，避免“插花式”地开展更新项目。同步鼓励样板所在的设区市中心城区或县城，开展城市更新或品质提升系统谋划，聚焦突出问题开展重点领域补短板，实现整体品质提升。

（2）工作流程

项目申报——现状评估——编制方案——项目实施——验收自评——年终考核

（3）建设内容

①开展老旧小区、棚户区改造，以完整社区要求补齐社区配套设施，提升社区管理治理能力。推动市政公用设施扩能升级，

完善市政管网设施，推进生活垃圾分类。加快公共服务设施补短板，优化道路交通与设施。

②开展安全隐患排查，强化城市防灾抗灾救灾空间保障和设施建设，提升城市应急响应能力和恢复能力。加快城市生态修复，开展黑臭水体与城市涝点治理。

③开展街景美化、净化、亮化，塑造干净整洁城市风貌。开展街头绿地和口袋公园建设。加强历史文化遗产保护与活化利用。保障民生服务，加快老旧业态提升，探索新经济赋能。

(4) 项目进度

明确城市（县城）更新 2-3 年工作目标，分年度抓好落实；2022 年底前形成可展示工作进展的区域。

二、工作内容

工作内容		具体要求	标准
城市更加宜居	居住环境品质	<ol style="list-style-type: none"> 1.老旧小区改造：参考《福建省老旧小区改造导则》推动老旧小区片区街区改造，重点解决用水、用电、用气、交通出行、消防等基本生活与安全问题，打通在卫生防疫、社区服务等服务群众的“最后一公里”。 2.“完整社区”打造：按照完整社区“六有”的标准，新建或存量用地置换补齐社区配套设施短板。 3.社区管理：对社区内无物业小区进行整治，由社区居委会通过招标选聘，引进物业管理服务。 4.背街小巷：按照“路平、墙美、灯亮、线齐、窗明”要求，改造背街小巷。 5.城中村、棚户区改造：加快推进城中村、棚户区改造，提升城市品质形象。 	基础项
		<ol style="list-style-type: none"> 1) “低碳社区”“绿色社区”：围绕绿色生态，对既有建筑开展节能改造。 2) 社区共商制度：定期开展社区成员代表会议，共同协商社区发展问题。 3) 智慧社区：推进社区各类服务设施数字化、智能化改造。 	提升项
	市政服务设施	<ol style="list-style-type: none"> 6.民生设施升级：完善升级给排水、燃气、通讯等保障民生需求的市政基础设施。 7.污水处理：加快雨污分流改造和清淤疏浚修复，管网更新修复，提高污水集中收集率。 8.生活垃圾分类：开展生活垃圾分类，健全分类体系，提高垃圾无害化处理。 	基础项

工作内容		具体要求	标准
		<p>4) 智能化改造: 实施智能化市政基础设施建设和改造, 如智慧水务、智能井盖等智能管控技术等。</p> <p>5) 数字化管理: 推动完成城市地下管网普查, 建立窨井盖档案库等, 建立可视化数字化系统。</p> <p>6) 新基建建设: 推进综合杆建设, 发展 5G 网络、数据中心等新型基础设施。</p>	提升项
	公共服务设施	9. 生活圈: 围绕社区生活圈构建, 完善文化、教育、体育、医疗卫生、养老、便民商业等服务设施。	基础项
		<p>7) 公服设施复合体: 利用低效用地置换改建为综合服务中心。</p> <p>8) 公服设施分时共享: 鼓励城区部分公服设施分时段共享使用。</p>	提升项
	出行环境	<p>10. 交通畅行: 开展断头路、道路微循环建设, 修复受损道路、完善交通标志、标线、栏杆、公交停靠站等配套交通基础设施。</p> <p>11. 完善停车设施: 合理施划公共停车泊位和充电设施, 加快公共停车场建设。</p> <p>12. 无障碍设施: 开展城市道路、广场公园、公共建筑、公共交通场站、公共停车场、居住区和居住建筑、历史文物保护建筑等七类场所的无障碍设施改造提升。</p>	基础项
		<p>9) “平改立”立体停车场: 鼓励有条件的场地设置立体停车场。</p> <p>10) 错时共享停车: 鼓励机关、企事业单位、住宅小区停车设施错时对外开放。</p> <p>11) 智慧停车: 构建“智慧停车管理系统”, 推进城区存量停车设施的智能化改造。</p> <p>12) 绿色出行: 开展人行道净化、自行车专用道建设、自行车停车设施补短板, 打造 1-2 个步行、半步行街区。</p>	提升项
城市更加韧性	防灾抗灾能力	<p>1. 强韧性设施建设: 加强安全隐患排查治理及强韧性基础设施建设 (包括防洪排涝、消防、抗震人防、物资保障仓库等)。</p> <p>2. 公共卫生防疫: 按照“平疫结合”要求优化部分社区公服设施和公共空间资源。</p> <p>3. 完善应急避难场所和通道: 利用空旷场地及地下空间, 完善分级分类疏散通道和避灾场所。</p>	基础项
		<p>1) 防疫防灾圈建设: 结合社区生活圈, 加强防疫防灾圈建设, 统筹考虑公共卫生事件、环境污染、洪水、内涝等主要灾害的防治要求。</p> <p>2) 微型消防站进社区: 推进微型消防站的建设进到社区进住区。</p>	提升项
	生态修复	<p>4. 黑臭水体治理: 开展内河河道清淤疏浚及黑臭河流治理, 开展滨水空间景观整治提升。</p> <p>5. 涝点治理: 全面排查易涝点分布, 开展内涝积水点整治。</p>	基础项
		3) 海绵化改造: 综合采取“渗滞蓄净用排”等举措推进海绵化改造和建设, 结合本地区地形地貌进行竖向设计, 逐步减少硬质铺装场地, 避免和解决内涝积水问题。	提升项

工作内容		具体要求	标准
城市更具活力	城市风貌塑造	1.立面美化：逐步翻新、粉刷、维修沿街老旧楼体，定期清洗、粉刷建（构）筑物外立面，整治街头户外广告牌匾。 2.街道净化：拆除重要道路、公共空间等景观敏感区的违法建（构）筑物，开展清牌、清杆、清箱工作，加快管线入地，解决城市“蜘蛛网”。 3.夜景亮化：采用节能环保绿色照明，完善街道亮化设施，确保亮灯率达标，重要节点、桥梁、河道、绿地等要达到景观照明效果。	基础项
		1) 建筑乱象治理：贯彻落实“适用、经济、绿色、美观”新时期建筑方针，治理“贪大、媚洋、求怪”等建筑乱象。	提升项
	公共空间拓展	4.街角广场或口袋公园：新建、改建或优化1个以上街角广场或口袋公园。 5.儿童老年活动场地：新建、改建或优化1个以上儿童老年活动场地。	基础项
		2) 竖向添绿：开展立体绿化，推进“屋顶、空中、立面”立体绿化体系。 3) 特色步道：结合“福道”“碧道”要求新建、改建或优化1-2条滨水步道或特色街道。	提升项
	文化遗产保护与利用	6.文化遗产保护：加强历史街区、传统建筑、古树名木和红色资源、工业遗产等保护管理与保护性修复。 7.文化特色展示：推动城市优秀传统文化进街头、进绿地、进商圈、进市民家门口，结合建筑立面整治、城市家具、标志等建设，融入地域文化元素，留存社区记忆与传统文脉。	基础项
		4) 文化庆典策划：文旅融合，积极推动非遗与演艺、节庆、会展等多种形式相结合，突破传统展陈方式的局限。	提升项
	业态激活	8.业态提质：复兴名店老字号等传统商业业态，推进传统业态、商圈提档升级、老旧楼宇改造。	基础项
		5) 文化创意街区：新建、改建或优化1个文化街区或创意街区。 6) 夜色经济示范：新建、改建或优化1-2个夜色经济体验示范街区。 7) 植入新业态：引入文创等各类消费新业态。	提升项

注：1. 一级指标分城市更加宜居、城市更加韧性、城市更具活力3个方面。
2. 基础项、提升项分别按一级指标下的项数进行编号。

三、实施成效评判标准

评价指标	评价内容	评价标准
基本指标 (40%)	工作机制建立	1.层级分明、职责明确、部门协同的工作机制。 2.各级领导研究推动工作情况。 3.贯彻共同缔造理念，推动市民广泛参与，应有相应视频、照片或文字等记录。 4.形成大师领衔的专家咨询工作机制，培育专业技术服务团队，试行责任规划师制度。 5.定期开展实施评估工作，客观评价规划实施取得的进展成效以及过程中出现的问题，提出改进规划实施的对策建议。
	样板项目选择	1.项目选址是否符合样板选取要求。 2.项目多样性与综合度（包括老旧小区、棚改区、城中村、历史街区、传统商业街区、老旧厂区等更新类型）。 3.项目实施难度（由专家结合各市县实际情况、样板项目基础进行打分）。
	更新方案编制	1.结合建设条件和区域特点，分析现场存在问题。 2.提升措施系统性、针对性。 3.分年度实施计划。
	样板特色总结	1.总结工作成效与亮点。 2.可推广的设计理念、思路和工作方法。
	完成基础要求	更加宜居：按完成情况分档。基础项12项工作，完成9项以上（含9项），一档；完成6项（含6项）以上，9项以下，二档；完成3项（含3项）以上，6项以下，三档；完成3项以下，四档。
		更加韧性：按完成情况分档。基础项5项工作，完成4项以上（含4项），一档；完成3项，二档；完成1-2项，三档；未完成，四档。
更具活力：按完成情况分档。基础项8项工作，完成6项以上（含6项），一档；完成4项（含4项）以上，7项以下，二档；完成2项（含2项）以上，4项以下，三档；完成2项以下，四档。		
实施效果 (40%)	总体实施效果	1.本年度实施项目总体建设效果，按照年度提升效果，酌情考虑增加难度系数（实施前无基础1.0-1.2）。 2.项目现场实施质量。 3.在“宜居、韧性、活力”某一类型具有突出成效。 4.提升类选项完成情况。
	投资与进度	1.投资达到年度计划80%。 2.建设进度达到年度计划80%。 注：投资度和建设进度评分可依据城市经济发展水平评估成效，酌情考虑调整系数（城市经济水平较低的项目取1.0-1.2）。
	分类工作质量	1.项目管理工作质量。 2.项目设计工作质量。 注：根据在规划、建设、管理不同阶段的落实情况进行评价，提供项目规划设计文件、施工内业资料、现场前后对比照片、后期管理文件等佐证材料。
创新指标 (20%)	工作组织	提供编制创新工作总结、照片等佐证材料
	运营机制	
	政策制度	
	各类获奖情况	
	其他高标准、新理念、新技术等创新情况	