

新疆维吾尔自治区城市更新技术导则

（试行）

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅

前 言

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的二十大精神，学习贯彻习近平总书记关于新疆工作的重要讲话重要指示批示精神和关于城市工作的重要论述，完整准确全面贯彻新时代党的治疆方略，落实党中央、国务院关于实施城市更新行动的决策部署，依据《住房城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》等要求，加强自治区城市更新技术体系的顶层设计，指导参与城市更新的各级主管部门、社会企业、技术人员在工作实践中科学、高效地推进城市更新工作，扎实有序推进自治区城市更新行动，参考国家和自治区的相关政策与技术标准规范，学习借鉴国内其他省份经验，结合新疆实际，在广泛征求各地、各部门意见的基础上，制定本导则。

本导则共分 8 章和 3 个附录，主要内容包括：总则、术语、基本要求、更新内容、分类更新重点和指引、专项技术指引、更新组织管理、更新实施保障机制等。

本导则由新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅负责管理，中国城市规划设计研究院具体解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送至新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅城市更新行动专班（地址：乌鲁木齐市中山路 462 号，邮政编码：830000）。

主 编 单 位：中国城市规划设计研究院

主要起草人：金 刚 李 岩 黄俊卿 程代君 吴 松
王刚刚 罗欣宇 段 选 蔡 磊 蔡诗华
曾小成

主要审查人：李宏斌 耿明杰 木塔力甫·艾力 陈 岗
王新宁 张 勇 王 新 杜宏茹 沈俊刚
张 恒 王 宁

目 次

1 总 则	1
2 术 语	2
3 基本要求	4
4 更新内容	8
4.1 既有建筑安全隐患整治	8
4.2 既有建筑改造利用	8
4.3 城镇老旧小区改造	9
4.4 完整居住社区建设	10
4.5 城中村改造	11
4.6 老旧街区、老旧厂区更新改造	12
4.7 城市功能完善	13
4.8 城市基础设施建设改造	14
4.9 城市基础设施生命线安全工程建设	17
4.10 城市道路交通优化	18
4.11 城市生态环境修复	19
4.12 保护传承城市历史文化	20
5 分类更新重点和指引	23
5.1 老旧居住区	23
5.2 老旧厂区	26
5.3 老旧商业区（市场）	30
5.4 历史文化区	33
5.5 公共空间	37
6 专项技术指引	40

6.1 绿色建筑	40
6.2 环境改造	41
6.3 道路交通	42
6.4 排水防涝	43
6.5 海绵城市	44
6.6 管线综合	45
6.7 消防安全	46
6.8 智慧应用	46
7 更新组织管理	48
8 更新实施保障机制	49
附录 A 用词说明.....	51
附录 B 引用标准名录.....	52
附录 C 参考文献.....	54

1 总 则

1.0.1 为贯彻落实党中央、国务院关于实施城市更新行动的决策部署，促进各城市空间结构调整优化、功能完善、品质提升，推动城市高质量发展，强化对城市更新行动的规划引领，规范各地城市更新相关规划编制工作，特编制本导则。

1.0.2 本导则适用于新疆维吾尔自治区行政区域内开展的城市更新活动。

1.0.3 编制的工作程序、内容及要求除遵循本导则外，还应同时符合现行国家及自治区有关法律法规、规范文件、技术标准。

2 术 语

2.0.1 城市更新 Urban Renewal

对城市建成区城市空间形态和功能进行的可持续性整治提升活动,是对空置、低效或现状功能与城市发展不协调的可利用建成区进行改造的过程,包括盘活利用存量资源,补齐市政设施短板,完善公共服务设施,促进产业转型升级,提升公共空间品质,保护历史文化资源,增强防灾减灾能力,完善交通功能等。

2.0.2 更新单元(片区) Urban Renewal Area

城市建成区内具备城市更新价值,并综合考虑未来发展需求、功能定位布局、存量资源统筹、公共要素配置等因素而划定的相对成片的区域。

2.0.3 老旧居住区 Old Residential Area

承载居民生活功能,在环境质量、公共服务设施、基础配套等方面亟需改善,由一个或多个城镇老旧小区、城中村、城中自建房区域及其周边商业和公共服务等配套功能区构成的复合区域。

2.0.4 老旧厂区 Obsolete Industrial Area

以工业用地或物流仓储用地为主,但随着城市功能格局优化及产业结构调整,需要进行转型升级的功能区。

2.0.5 老旧商业区(市场) Outdated Commercial District (Market)

以零售商业、消费娱乐、旅游休闲等功能为主,开发建设年代久远、功能和业态不适应于当前的消费休闲需求、环境品质不佳的城市功能区。

2.0.6 历史文化区 Historic and Cultural District

现存文物古迹、近现代史迹和历史建筑较为丰富,能够比较完整、真实地反映一定历史时期传统风貌或地方特色,具有较好的历史、文化、艺术等保护价值的区域。

2.0.7 公共空间 Urban Public Space

城市建成区内承载休闲游憩、运动、集散等公共活动功能，但公共设施服务能力弱，景观风貌缺失严重，难以满足居民日常活动需求的开敞空间，如老旧老化的公园、广场、运动场地、街道步道等开敞空间，以及立交桥下等可挖潜利用的空间。

2.0.8 更新项目 Urban Renewal Project

城市更新的最小实施单位，其范围的划定应综合考虑用地权属、实施主体等内容，可涉及单一类型或多种类型更新资源，通过功能引导、设施升级等方式推进项目更新。

2.0.9 更新资源 Urban Renewal Resources

空置低效或现状功能与城市发展阶段不匹配的，通过更新活动可消除设施破败、功能缺失、安全隐患等问题的建成区可利用土地及建筑物，或通过综合修复可提升服务功能及标准的城市公共服务设施、市政基础设施、公共活动空间等资源，以及其他具有更新必要或更新价值的城市资源。

3 基本要求

3.0.1 开展城市更新活动应遵循下列原则：

1 坚持以人民为中心。以补短板、强弱项、惠民生为出发点和落脚点，紧紧围绕人民最关心、最直接、最现实的利益问题，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，增强人民群众对城市发展的获得感和认同感。

2 坚持安全韧性。结合城市重大危险源空间分布和基础设施、房屋建筑等安全风险评估，加快老化市政管网更新改造和危旧房屋加固改造，科学控制安全防护距离，提升城市安全韧性水平。

3 坚持绿色发展。贯彻落实碳达峰碳中和目标要求，坚持生态优先、节约优先、保护优先，统筹推广绿色低碳建筑、打造绿色低碳社区、建设绿色低碳城市，加快转变城市建设运营方式，有效控制城乡建设领域碳排放。

4 坚持历史文化保护传承。在城市更新中加强历史文化保护传承，系统完整地保护好各类历史文化遗产。以铸牢中华民族共同体意识为主线，加强历史文化资源活化利用，挖掘和展示不同地域历史文化要素和内涵。

5 坚持内涵集约。坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，采取保护修缮、改造提升和拆旧建新等多种更新方式，合理确定“留改拆”比例，严格控制大规模拆除、大规模增建、大规模搬迁。

6 坚持因地制宜。立足自治区城市发展实际情况，做到尽力而为、量力而行，紧扣城市发展战略和功能定位，科学确定更新目标，合理制定更新任务。

3.0.2 开展城市更新活动包含下列更新方式：

1 保护修缮。主要应用于老旧居住区、历史文化区和公共空间，针对建设情况较好、公共服务设施配套齐全或具有历史文化保

护价值的建筑，保持建筑主体功能与结构特征不变，对建筑及其所在区域的公共服务设施、市政基础设施、公共空间等进行保护和修缮。

2 改造提升。主要应用于建筑质量较好、环境品质有待提升的老旧居住区、老旧厂区、老旧商业区（市场）等。重点对现有建筑、老旧市政基础设施及其周边环境进行局部改造，通过合理增加建筑规模、置换建筑功能、改造基础设施、整治环境品质等方式提升建筑使用功能和使用价值，促进人居环境改善提升。

3 拆除重建。主要应用于存在严重安全隐患、违法建设的不具有保护价值的更新对象。通过环境整治、改造提升无法消除其负面影响的，可按照相关规定拆除部分原有建筑，并按照规定重新建设，实现匹配城市发展需要的使用价值。

4 功能优化。主要应用于建筑质量较好、承载城市历史记忆、具有一定保护价值，但现状土地利用效率低、产出效益低的老旧厂区、老旧商业区（市场）等。依法依规按程序引导用地及建筑使用功能调整，鼓励对符合政策的公共设施类和产业类更新予以政策性支持。

5 生态修复。主要应用于城市河渠水系、荒山、荒漠化区域、地质灾害点、采煤塌陷区等对象或区域。通过修复整治生态环境、提高绿化水平等方式，提升城市生态环境综合承载力和空间环境品质。

3.0.3 开展城市更新活动应符合下列底线要求：

1 加强历史文化保护传承，不随意改老地名，不破坏老城区传统格局和街巷肌理，不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑，同时也要防止脱管失修、修而不用、长期闲置。

2 坚持尊重自然、顺应自然、保护自然，不破坏地形地貌，不随意伐移大树老树，不随意改变或侵占河湖水系。不破坏城镇绿洲生态环境和生态系统功能，严格保护地下及地表水资源。

3 坚持统筹发展和安全，把安全发展理念贯穿城市更新工作各领域、全过程，持续加大城镇危旧房改造和城市燃气管道等老化更新改造力度，确保城市生命线安全，坚决守住安全底线。

4 不得违反土地管理、环境保护等相关法律法规，确保城市更新过程合法、公正、透明。

3.0.4 可实施弹性管理包括下列情形：

1 更新总建筑面积不变、配套设施配建比例达到规范标准的条件下，符合下列情形之一时，可在单元（片区）或项目范围内实施建筑面积调校：（一）上位规划调整；（二）公益性设施建设需要；（三）更新主体意愿发生变化。

2 在城市更新实施过程中，经评估确需进行用地性质调整的，按照国家、自治区相关规定执行，并且优先考虑民生类项目。民生类项目的规划指标调整，在符合相关法定规划的要求下，可适当增加容积率、建筑密度，鼓励增加公益类公共服务设施。工业提升改造类项目，在符合相关法定规划的要求下，不改变用途、不延长土地使用年限，改造后允许适当合理增加容积率和建筑密度，促进工业用地提质增效。

3.0.5 更新流程应包含以下环节：

1 开展城市体检。城市体检是城市更新的基础，通过多维度评价识别当前城市发展的问题，并针对性地提出解决或优化治理的相关措施建议，是通过城市更新来补齐城市短板、解决“城市病”的一项最重要的基础性工作，是编制城市更新专项规划、单元（片区）策划、项目方案最重要的依据。

2 编制城市更新专项规划。城市更新专项规划是对城市更新工作的战略性、综合性安排部署，应与国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划以及其他相关专项规划充分衔接，并依据《自治区城市更新规划编制导则》进行编制。城市更新专项规划应包含下列内容：

1) 规划具体内容包括识别城市更新资源,提出更新目标、策略和重点任务,明确更新单元(片区)的范围和相关更新指引要求,以指导更新单元(片区)策划和更新项目方案的编制。

2) 城市在开展城市更新工作时可结合现状情况,依据《自治区城市更新规划编制导则》编制城市更新年度实施计划,细化落实城市更新专项规划相关内容,按照“规划项目化、项目清单化”原则,对年度城市更新项目进行统筹谋划和具体安排,梳理形成各类城市更新项目清单,制定城市更新年度目标指标、主要任务、重点项目等。

3 编制更新单元(片区)策划。更新单元(片区)策划以城市更新专项规划为基础编制,对于更新总量与需求尚不满足编制城市更新专项规划的城市可直接编制单元(片区)策划。更新单元(片区)策划编制应综合考虑单元(片区)未来发展定位、存量资源统筹、公共要素配置、空间布局完善等因素,制定包括控制更新总量、规划调整建议、更新项目划定等内容的综合性方案。

4 编制更新项目方案。更新项目方案以更新单元(片区)策划为基础,对于更新总量较小的区域,可直接编制更新项目方案。更新项目方案直接指导更新项目的落地实施,重点确定规划调整、土地供应、环境影响评价、社会稳定风险评估、可行性研究、项目工程设计以及建设运营模式等内容,作为后续立项、环评、用地、规划等相关审批手续的重要依据。各类城市更新项目的规划与实施应遵循国家、自治区的专项指南、导则、规范等要求,并以最新出台或修改的文件为准。

4 更新内容

4.1 既有建筑安全隐患整治

4.1.1 城镇危旧房改造可包含下列内容：

1 以城镇国有土地上C、D级危险住房和国有企事业单位非成套住房（无独立厨房、卫生间）为重点，按照需求和实际用途全面推进城镇危旧住房改造，确保及时消除安全隐患。

2 在充分摸清底数、建立工作台账基础上，按照“一户一策”原则制定科学合理、切实可行的危旧房改造方案，分类实施整治改造，对于鉴定为C级危险住房的，及时采取维修加固等措施消除安全隐患，对于鉴定为D级危险住房的，应立即停止使用并采取技术措施，确保不发生安全事故。

4.1.2 城市经营性自建房整治可包含下列内容：

1 重点整治用于生产、经营、服务等活动的城市居民自行组织建设的私有房屋（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）。

2 加快城市经营性自建房排查“回头看”和分类整治，对存在结构倒塌风险、危及公共安全的，采取停止使用、人员撤离等管控措施，该拆除的依法拆除；对存在设计施工缺陷的，通过除险加固、限制用途等方式处理；对一般性隐患立查立改，落实整改责任和措施。

4.2 既有建筑改造利用

4.2.1 既有建筑节能改造可包含下列内容：

1 推进既有居住建筑和公共建筑节能改造，以外围护节能改造、供热管网保温及智能调控改造为重点，提高建筑用能效率和室内舒适度。更新改造中应优先采用节能照明、节水器具等绿色产品和材料，提高既有建筑绿色化水平。

2 既有公共建筑进行改建、扩建和外部装饰装修时，鼓励同步开展相应节能绿色化改造。

4.2.2 存量房屋改造利用可包含下列内容：

1 充分挖掘老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等存量房屋的利用价值，因地制宜推动闲置建筑资源的转型升级、功能优化和提质增效。

2 根据建筑主导功能合理转换土地用途，完善设施设备，充分利用地下空间，积极发展文旅休闲、餐饮娱乐、文化展示、创意设计等新产业、新业态、新场景，以存量空间资源支撑增量产业发展。

4.3 城镇老旧小区改造

4.3.1 完善小区基础设施可包含下列内容：

1 统筹推进小区内道路、四类管网、架空线、二次供水、排水防涝、垃圾分类、供电、通信、照明等基础设施改造。具备燃气管道安装条件的老旧小区，应同步敷设地下燃气管道。整治空中飞线，按照相关规范规定做好安全防护。完善垃圾分类收集设施，设置废旧物品收集点，按需增补和改造公厕。

2 修复破损道路，增加公共停车空间，条件允许可建设立体停车场（库），规范停车管理，保证出行通畅、使用便利。路面改造优先使用渗水铺装材料，提高排涝能力。增补充电设施，同步升级扩容供电设施。

3 补齐消防设施短板，完善消防栓或消防水池，整治消防通道，确保畅通无阻。老旧小区宜设置视频监控、智能门禁等系统。

4 老旧小区宜配置火灾报警系统、车闸系统、智慧物业管理系统等，可建设智慧物业管理平台。

4.3.2 推进小区环境整治可包含下列内容：

1 推动公共空间改造，提升小区出入口、单元组团入口、活动广场及周边区域绿地景观环境，拆除占绿、毁绿的违章建筑，修整缺乏维护的杂乱绿地。裸土区域应采用“适地适树”原则合理补栽花草树木，鼓励利用小区场地高差和坡度地形，打造立体绿化等多级景观平台。

2 加强建筑修复，采用原有装饰材料和色彩修补破损严重、存在安全风险的围墙、大门、建筑楼外立面，完善建筑楼、单元、门牌、停车场、总平面示意图、安全警示牌、无障碍标识牌等配套服务设施，保证向导信息完整准确性。

4.4 完整居住社区建设

4.4.1 完善公共设施配置可包含下列内容：

1 以“一老一幼”设施建设为重点，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，加快补齐既有社区综合服务、养老、托育、卫生、停车等公共服务设施短板。

2 推动城市新建居住小区按标准配建市政配套基础设施、基本公共服务设施。鼓励利用小区公共用房等设置门房、物业服务用房、超市、便利店、餐饮、家政、诊所、理发、修理、快递、维修、洗衣等便民商业服务设施，为居民提供一站式服务。推进垃圾站、公共厕所等环卫设施布局优化。

3 按照“一杆多用、一箱多用”方式统筹公共标识、公告栏、电信箱、路灯、座椅等设施配置。

4.4.2 拓展公共活动空间可包含下列内容：

1 充分利用居住社区内空地、荒地及拆除违法建设腾空土地等配建设施，增加公共活动空间。强化互嵌式社区建设，拓展文化交往、休闲娱乐、运动健身等功能，促进社区居民交流交往交融。

2 鼓励利用社区绿地、街头巷尾、闲置空地等空间，因地制宜配置健身器材、健身步道、休息座椅、风雨连廊等设施以及儿童

游乐设施。鼓励应对冬季严寒的气候特点，配置社区暖屋、暖廊等室内公共空间。

4.4.3 健全社区治理机制可包含下列内容：

1 建立和完善基层党组织领导的社区治理机制，推进规划师、设计师、工程师进社区，引导居民全程参与。

2 对于涉及社区规模调整优化、社区服务设施建设改造、社区综合服务设施功能配置等关系群众切身利益的重大事项，应广泛听取群众意见建议。

3 开展城市管理进社区工作，有效对接群众需求，提高城市管理和服务水平。开展美好环境与幸福生活共同缔造活动，培育社区文化，凝聚社区共识，增强居民对社区的认同感、归属感。

4.5 城中村改造

4.5.1 识别主要问题，重点分析城中村房屋、消防等安全隐患，供水、供电、排水、供热、燃气、通信等市政基础设施短板，基础公共服务不足等核心痛点，以及土地权属复杂、改造资金缺口等实施难点。

4.5.2 实施差异化改造可包含下列内容：

1 根据居民诉求和城市发展需求，将城中村改造划分为基础保障类（消除安全隐患、改造老化管线）、功能完善类（补充公共服务设施、优化路网结构）和品质提升类（植入公共空间、推动产业升级），采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式，制定“一村一策”差异化改造方案。

2 根据改造的复杂程度和资金支持情况，优先推进以危房改造和市政基础设施升级为主的基础保障类改造，保障居住安全。

4.6 老旧街区、老旧厂区更新改造

4.6.1 商业街区更新可包含下列内容：

1 以地方传统巴扎、步行街为抓手，提升“烟火气”“文化味”，推进特色商业街区改造提升。更新改造一批“本地人常去、外地人必去”的特色商业街区，在传统餐饮、购物功能基础上，更新嵌入文化、旅游、住宿、娱乐等多功能业态，点亮夜间经济，拉动街区人文活力和经济活力，促进自治区文旅人气和消费动能提升。

2 对于承担商业服务功能的城市老旧生活性街区，针对其车辆无序停放、空间拥堵、通过性不强、体验性差等问题，以“绣花”功夫进行织补式更新改造，促进街区服务升级、配套完善、环境改善、活力提升，兼顾本地服务、文化旅游等多样化功能，更新打造尺度宜人、干净整洁、服务便捷的生活性服务街道。

4.6.2 低效工业园区改造提升可包含下列内容：

1 以更新促进传统老工业城市和资源型城市转型升级，引导城市建成区中心地区工业用地“退二进三”搬迁改造，整合空间资源优化利用，发展现代服务业等功能业态，补充教育、医疗、文化体育等公共服务设施，完善公园、游园等公共活动空间，打造娱乐休闲、文化旅游等新型服务业消费载体，提升城市发展能级和中心地区风貌形象，提高居民生活便利度，优化城市空间发展结构。

2 以大中城市闲置、低效工业园区为重点，推进低效工业用地再开发利用，提升工业用地开发利用强度和绩效，促进园区建设风貌持续改善，注入城市发展新动能。鼓励以市场化方式推动老厂区、旧厂房建筑及工业构筑物设施改造，植入文化创意、娱乐休闲、特色消费、“互联网+”等新业态、新功能，提升整体品质、激发城市活力。

4.7 城市功能完善

4.7.1 健全公共服务设施可包含下列内容：

1 建立健全“地（州、市）、县（市、区）、15分钟生活圈、10分钟生活圈、5分钟生活圈”五级城市公共服务设施体系，形成由教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利等构成的，类型全面、布局均衡的公共服务设施网络。

2 地（州、市）级公共服务设施以满足城市居民高层次公共服务需求、发挥区域辐射职能为目标，重点建设综合医院、专科医院、博物馆、科技馆、青少年活动中心、体育中心等能提供综合服务的大型功能设施，宜与市级行政中心、文化中心、商业中心等统筹安排、集中配置。

3 县（市、区）级公共服务设施重点建设高中、全民健身中心、综合公园、养老院、未成年人救助保护机构、救助管理站、殡仪馆、公益性公墓等能提供综合服务的中大型功能设施，宜集中布局和建设，形成区域公共活动中心。

4.7.2 营造品质公共空间可包含下列内容：

1 盘活存量低效公共场所、公园、广场等，通过美化人文景观、丰富景观内容、优化游览线路等方式提升市民活动空间品质，建设开放式游览景观带、景观片区。针对“三角地”“边角地”“畸零地”“裸露荒弃地”等空间进行微更新，积极打造街头小景。

2 系统性提升重点商业街区、历史街区等片区的标识系统、场地铺装、场地绿植、小品雕塑、室外装置、外摆空间、环境照明等，营造独具特色的主题氛围。

4.7.3 推进公共场所设施改造可包含下列内容：

1 以适应“一老一小”需求为导向，加强既有建筑、社区、公共设施等功能适配优化。结合完整居住社区建设在社区完善老年食堂、日间照料中心及儿童托管空间，推进文化中心、青少年活

动中心、图书馆等高等级公共设施嵌入多代共享功能，推进具有一定规模的游园、公园、广场等公共开敞空间配置完善全龄段健身器材，多途径推进适老化适儿化改造。

2 推进公共场所无障碍环境建设改造，打造安全、便捷、包容的无障碍环境。推进城市道路无障碍改造，构建连续完整的无障碍步行系统；以医院、交通枢纽等公共建筑，以及公园绿地等开敞空间为重点，通过改造坡道、加装电梯、设置无障碍通道、无障碍标识、无障碍厕所等无障碍设施完善以及无障碍环境改造，提升特殊群体出行的安全性和便利性。

4.8 城市基础设施建设改造

4.8.1 老化管网及设施设备更新改造可包含下列内容：

1 结合地下管线调查评估结果，实施城市（县城）老化燃气、供热、供水、排水“四类管线”改造，优先改造材质落后、使用年限较长、运行环境存在安全隐患、不符合相关标准规范，以及超设计年限、安全间距不足、经评估无法保障安全运行的老化隐患管道。

2 开展架空线缆下地或合杆整治，条件受限区域可建设缆线管沟，避免反复开挖、拉线；排查老化电力、通信线路风险隐患，清理老化废弃的通信管线，改造升级老化隐患电力线路。

3 更新老化破损、技术不达标、国家明令淘汰、存在安全隐患、能耗高的供水、供气、污水、供热、环卫等老化设施设备，具体名录以自治区发布为准。

4 更新改造使用的管材、线缆、设备等必须符合相关的国家标准、行业标准的规定，宜采用新设备、新材料、新工艺。

4.8.2 保障供水安全可包含下列内容：

1 单一水源城市应建设应急备用水源，供水企业应储备必要的应急物资。城市（县城）供水厂应提升检测能力以满足自治区要求。

2 升级改造设备老化、能耗高、水质不达标的二次供水设施，加强二次供水数字化监管，改造完成后宜移交属地供水企业统一运维管理。

3 综合采用老化管网更新改造、供水分区计量、管网压力调控、智慧化升级等手段，逐步降低城市（县城）公共供水管网漏损率。

4.8.3 污水处理提质增效可包含以下内容：

1 建设完善城中村、城乡结合部等污水管网，全面消除污水管网覆盖空白区。动态开展排水管网问题隐患排查，改造存在病害的、能力不足的排水管网及雨污混错接点。污水处理超负荷地区应新建或扩容污水处理厂，降雨期溢流严重的污水处理厂可建设应急调蓄池。城市污水收集处理宜采用“厂网一体化”运维模式。

2 可通过干化焚烧、固化填埋、建材利用、土地利用等方式，对污水处理中产生的污泥进行无害化、稳定化处置。

4.8.4 再生水利用可包含以下内容：

1 再生水可优先应用于工业生产、绿化及林地灌溉、道路冲洗、车辆冲洗、光伏板清洗、建筑施工等领域。城市（县城）建成区内可布局小型分散式再生水厂（站），有再生水利用条件的新、改建道路应配套建设市政再生水输配管网。具备再生水利用条件的新、改建建筑小区及公建等，宜建设再生水管网等设施，重点用于小区绿化灌溉等。

2 有条件地区可采用人工湿地、深度净化工程等措施，改善城镇污水处理厂出水水质。

3 可改造闲置水库、洼地等存蓄再生水。将现状水库改造为再生水储水库前，应进行充分论证。

4.8.5 推进清洁取暖宜符合下列要求：

1 城市（县城）城区应优先发展集中供暖，城镇集中供暖暂时难以覆盖的区域可实施各类分散式清洁供暖。城镇老旧小区改造、供热管网改造时宜同步开展供热分户计量工作。

2 基于当地资源禀赋，可在连片建筑中应用浅层地热能供暖、空气热能+电锅炉辅助供暖等方式。地热能开采过程中应加强监管，严禁污染地下水。

3 城市新建中低层住宅及酒店、学校、医院等有稳定热水需求的公共建筑，宜配置太阳能热水系统。

4.8.6 完善环卫设施可包含下列内容：

1 完善生活垃圾分类投放、收集设施，有条件的现状生活垃圾转运站可增设有有害垃圾暂存点和可回收物分拣设施，城市（县城）可建设可回收垃圾二次分选处理中心。升级改造老旧生活垃圾转运站，减少臭气、污水排放。

2 在70公里运输半径范围内、生活垃圾日清运量合计超过300吨的两个或以上城市（县城），宜联合建设生活垃圾焚烧发电设施。生活垃圾日清运量超过100吨的城市（县城）可开展小型焚烧设施试点示范，宜与符合条件的工业固废协同焚烧。餐厨垃圾资源化路径应根据产品销路确定，宜与其他有机可降解垃圾联合处理。

3 每个城市（县城）应至少建设1座建筑垃圾消纳场，并按需建设建筑垃圾资源化利用厂，实现建筑垃圾产消能力平衡。

4 商业区、居民区、旅游景区等人口密集区域及主要道路应加密公厕点位。增设固定公厕困难时，可利用社区绿地、交通消极空间等布局装配式公厕，有条件的便民警务站可在站外增加卫生间入口。新建、改建公厕应全部达到三类及以上标准，开展适老化、适幼化改造，宜配建第三卫生间，有条件的公厕可通过“+母婴室”“+休息区”“+服务站”等模式，打造便民综合服务体。公厕建设

改造中应加强新材料、新设备以及节能、节水、除臭、环保、智慧等新技术应用，推广“互联网+大数据+厕所”模式。

4.9 城市基础设施生命线安全工程建设

4.9.1 城市防灾减灾设施应符合下列要求：

1 以排水分区为单元实施排水能力达标改造，宜采用增设雨水算子、修复病害管道、增设排水通道、建设调蓄设施等方式，提升排水能力，保障排水防涝安全。雨污冒溢点、下穿立交、地下通道等关键节点应设置智能感知设备，加强监测预警和应急响应。内涝积水隐患较大、雨污冒溢严重的城市宜逐步建设独立雨水排水体系。加大海绵城市建设力度，公园绿地、道路广场、居住小区等应建设透水铺装、下凹式绿地等源头减排设施，促进雨雪水就地消纳。

2 新建建筑应严格按照规定的抗震设防烈度进行设防，重要公共建筑和生命线工程应按照不低于重点设防类的要求采取抗震设防措施。采用室外加固、消能减震、建筑隔震等技术对存在抗震安全隐患的既有建筑进行改造。更新区域涉及地震活动断层时，结合活动断层周边场地地震安全性评价，应按相关标准规范拆除坐落、跨越活动断层的建筑物。

4.9.2 城市基础设施生命线安全工程可包含下列内容：

1 实施燃气、桥隧、供水、排水、供热、综合管廊等城市基础设施生命线安全风险评估，对潜在风险进行辨识、分析和评价。识别基础设施生命线存在的风险源和风险点，应对风险发生的可能性和后果严重性进行定性分析或定量计算，辨别风险性质，确定风险等级，明确风险区域，摸清安全风险底数，形成城市生命线安全风险清单。

2 整合城市基础设施生命线工程安全领域分散独立、碎片化的感知资源，形成空间全域覆盖的物联智能感知体系。整合升级城

市基础设施生命线监管部门信息化系统，推动城市基础设施生命线安全工程“一网通管”，推进跨部门、跨区域、跨层级运用，形成常态化监测、动态化预警、精准化溯源、协同化处置等核心能力，管控燃气爆炸、城市内涝、供水爆管、管网冻裂、地下管线交互风险、桥梁倒塌、第三方施工、路面塌陷等城市基础设施生命线重大安全风险隐患。

4.10 城市道路交通优化

4.10.1 优化路网结构可包含下列内容：

1 优化主干路、次干路和支路等全体系城市路网系统，结合实际补充快速路等级的道路配置。推进微循环道路建设，加密次支道路，打通“丁字路”“断头路”等城市交通梗阻，拓宽“瓶颈路”，提升城市道路面积率和通行率。

2 通过优化平交路口和交叉口通行相位、设置车辆掉头开口及掉头车道等改造方式，完善现有交通节点。按照货运、通勤、生活、景观等不同功能，形成适宜的道路断面，确保通行舒适安全。

4.10.2 补充停车供给可包含下列内容：

1 结合城镇老旧小区、老旧工业区等更新改造，积极扩建、新建停车设施，增建一批停车楼、地下停车场，完善新能源充电设施建设。鼓励将具有改造条件的既有人防工程、闲置地块改造建设为公共停车场。

2 制定停车综合改善方案，通过挖掘停车潜力、规范停车秩序、优化交通组织等措施，有效缓解停车位供给不足的问题。

4.10.3 推进绿色交通可包含下列内容：

1 合理布局公交线路、站点，鼓励有条件的城市形成连续、成网的公交专用道。

2 构建完备的慢行交通路网，因地制宜推进绿道建设，打造舒适宜人的步行环境。规范设置非机动车停放点，完善行人过街设施，确保慢行空间连续、安全、符合无障碍要求。

3 推动交通绿色化建设，统筹布局公共充电站和新能源车充电桩。

4.10.4 交通设施管理可包含下列内容：

1 加强城市破损道路维护管理，修复破损和坑洼路面。加大城市交通拥堵治理力度，分析堵点特征、交通运行态势和拥堵成因，提出解决方案，保障交通高峰期的道路畅通。

2 严格规范机动车路内停车位设置，加强路内停车管理，提高道路通行能力。通过细化车道、渠化路口、优化信号配时等小调整微治理措施，优化交通节点与组织方式。细化道路两旁隔音带和绿化隔离带、路面铺装、照明设施和地下市政基础设施出入口改造和建设要求。

3 有条件的城市应推进城市交通智能化和信息化管理建设，鼓励对杆件和箱体开展整治工作，鼓励“一杆多用、一箱多用”，实现各类设施集约化、一体化布置。

4.11 城市生态环境修复

4.11.1 优化生态空间布局可包含下列内容：

1 坚持降碳、减污、扩绿、增长协同一体，全面推进生态优先、节约集约、绿色低碳发展。以修补城市功能为目标，加快城市周边山体、水体、湿地、沙漠和矿山的生态修复，优化城市生态空间布局。

2 充分利用城市内自然山体、河湖水系、交通和公用设施廊道、灌渠等要素推进城市绿道建设。合理利用生态防护绿地建设绿环、绿带、绿廊，实现城市内外绿地的有机串联，提升整体景观风貌，全面改善城市生态环境。

4.11.2 提升公园绿地服务水平可包含下列内容：

1 推进老旧公园提质改造，打造一批优质公园绿地，提高综合公园、社区公园、专类公园等公园绿地和广场绿地服务半径覆盖率。

2 通过规划控绿、拆违补绿、留白增绿、见缝插绿等方式，鼓励利用边角地、废弃地、闲置地等建设“口袋公园”“小游园”等休闲场地，实现“300米见绿、500米见园”目标。

3 引导城市道路两侧的公共空间开放，鼓励场院的通透式绿化与道路绿地相衔接。增设休憩、游玩、运动等设施，结合闲置开敞空间，形成健康、有温度的城市公园体系。

4.11.3 加强城市污染治理可包含下列内容：

1 加大城市水体污染治理力度，强化城市河湖监管，深入排查入河湖排污口，摸清底数，明确责任主体，开展集中整治，全面清理整顿河湖管理范围内乱占、乱采、乱堆、乱建等“四乱”问题。加强水体生态修复，增强河湖自净功能，推进初期雨水污染治理，全面消除城市黑臭水体。

2 加大大气污染治理力度，以钢铁、有色、建材、化工等行业为重点，实施节能降碳改造和污染物深度治理。推动工业园区能源系统整体优化和污染综合整治，着力提升工业园区节能环保水平。

3 加大城市土壤污染治理力度，严格城镇建设用地土壤污染风险管控和修复名录内地块的准入管理。推进涉重金属历史遗留问题排查与治理，推进历史遗留矿山生态修复和污染治理；通过施用改良剂、植物修复法、微生物修复法等多种手段，加快重金属污染治理。

4.12 保护传承城市历史文化

4.12.1 历史文化保护传承可包含下列内容：

1 建立健全自治区、地（州、市）、县（市、区）历史文化保护传承的三级管理体制，建立多部门联席会议制度。推进各县（市、区）持续开展城乡历史文化资源普查、认定、公布，延展普查年代，全面保护好中国古代、近现代历史文化遗产和当代重要建设成果，确保应留尽留、应保尽保。

2 加强对承载历史文化价值和地域特色的城镇、街区、地段、建筑、文物以及其他载体的系统研究，提出整体保护、原址保护等要求，明确以下更新保护重点：

1) 保护文物本体及其周边环境，加强预防性保护、日常保养和保护修缮。

2) 保护历史建筑和具有历史价值、文化内涵的优秀近现代建筑，重点保护体现其核心价值的外观、结构和构件等，及时加固修缮，消除安全隐患。

3) 保护能够真实反映一定历史时期传统风貌和民族、地方特色的历史地段和特色风貌街区。

4) 保护历史文化街区的历史肌理、历史街巷、空间尺度和景观环境，以及古井、古树等环境要素，整治不协调建筑和景观，延续历史风貌。

5) 保护历史文化名城、名镇、名村（传统村落）的传统格局、历史风貌、人文环境及其所依存的地形地貌、河湖水系等自然景观环境，注重整体保护，传承传统营建智慧。

4.12.2 历史文化遗产活化利用可包含下列内容：

1 挖掘和阐释中华优秀历史传统文化深层价值理念及其现代意义，将历史文化遗产融入现代生产生活。持续推进历史文化遗产甄别，合理推动历史建筑、工业遗产等历史文化遗产的活化利用，探索农业文化遗产、灌溉工程遗产保护与发展路径，促进非物质文化遗产合理利用。

2 应保障文物保护单位和历史建筑本体安全，并探索实施结构安全、消防安全及功能置换等相关措施，因地制宜推动历史文化遗产多种方式的活化利用，将弘扬中华优秀历史传统文化与践行社会主义核心价值观有机结合。对居住型历史文化街区，不得违背群众意愿搬空原住民进行商业、旅游开发。

5 分类更新重点和指引

5.1 老旧居住区

5.1.1 更新要素。以“完善居住功能”和“提升居住品质”为导向，以做好民意调查、尊重居民意愿为前提，合理选取城镇老旧小区更新要素，促进城镇老旧小区系统性的功能完善和品质提升，满足各族群众对美好生活的需求（更新要素及内容详见表5.1.1）。

表 5.1.1 老旧居住区更新要素分类及更新内容

要素分类		更新内容
建筑更新	性能提升	结构隐患、外墙隐患、保温、附属设施等
	立面改造	外墙、风貌、色彩等
	内部改造	燃气、供水、供热、排水、供电、通信等管线管道 人行走道、排风烟道、通风井道、垃圾通道、单元门等
基础设施	公服设施	社区综合服务设施、社区文化设施、养老设施、托幼设施、幼儿园、社区医疗卫生设施、社区食堂、便民蔬菜点等
	道路交通	道路：断头路、路面、无障碍设施等 设施：停车设施、电动车充电设施、标识指引、信号控制等
	市政设施	市政管网、电力设施、通信设施、排水设施、安防设施、消防设施等
	智慧提升	智慧平台、智慧生活、智慧政务、智慧养老、智慧门禁等
空间环境	活动空间	社区小游园、歌舞小广场、简易健身场地、社区活动室、体育活动场地等
	景观塑造	老树、植物景观、亮化照明等
	公共艺术	雕塑、标识系统、家具小品等

5.1.2 要素更新应符合下列要求：

1 建筑更新。重点保障民生福祉，保障人民群众居住安全，改善居住环境，增强居民的获得感、幸福感，营造和谐美好社区生活。具体包含以下内容：

- 1) 性能提升：**整治存在结构隐患的危房，清理或修复存在安全隐患的建筑外墙，改造存在漏水隐患的建筑屋顶，拆除或更换存在消防或安全隐患的建筑内外部公共附属设施，清理或拆除违法搭建的建（构）筑物，保障居民居住安全。推进既有建筑节能改造，结合城市气候区特点，采取外墙屋面保温隔热改造、更换外窗、增设遮阳等措施。
- 2) 立面改造：**甄别建筑风貌价值，开展立面风貌及色彩等改造。尊重自治区不同地域自然环境、经济条件及生产生活方式差异背景下形成的住宅建筑立面特色要素，避免立面改造对特色要素保留的破坏和影响。建筑外立面改造宜选取本土特色材质、突出地域特色，色彩和风格应与整体基色相协调；清理修复住宅建筑外立面，梳理规整附墙管线，保证整洁干净；鼓励结合人行视角与步行尺度，对临街首层住宅建筑立面及人群主要活动区域周边建筑立面重点进行品质提升，打造舒适宜人的住区空间环境。
- 3) 内部改造：**更新改造老化或有隐患的燃气、供水、供热、排水、供电、通信等管线管道，整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道、垃圾通道等；更新改造住宅建筑不具备御寒功能的单元门厅空间，完善楼梯无障碍与适老化设施，鼓励有条件的楼栋加装电梯，补充完善住房厨房及卫生间等功能空间，引导增加油烟分离、烟雾报警、智慧服务等生活设施。

2 基础设施。重点补齐各类基础设施，打造设施完善、生活便利的完整居住社区，全力改善人居环境，切实提升各族群众的生活质量和满意度。具体包含以下内容：

1) 公服设施：结合各小区实际情况，统筹落实各类提升内容，补齐小区公共服务配套短板；鼓励通过设施共享的方式，集成服务功能，形成小区共享客厅；结合小区及周边区域人口情况，加强养老、托幼等配套服务设施建设，健全完善全龄友好公服体系，打造完整居住社区。

2) 道路交通：清理修补破损地面、路面等，强化无障碍设计，定期维护路面，提高步行的连续性和舒适性；鼓励适当缩小车道宽度，适当增加人行空间，提升步行出行的舒适度；加强小区出入口与公交站点的衔接，提供清晰的标识与引导系统，改善“最后一公里”问题。充分结合现状闲置边角地、建筑等，增设平面、立体停车设施；创造条件利用小区外围公共场所，合理设置分时段、共享的停车设施；结合电动车使用需求，集中设置电动车车棚及充电设施。

3) 市政设施：梳理整治市政设施，对破损老化的给水、排水、电力、通信、燃气、供热等市政管线设施及小区室外管线进行更换，对架空线路、明敷管线等进行整合、下地处理；对存在破裂、变形、堵塞、渗漏等缺陷的检查井、水箅子、生化池、化粪池、隔油池、泵站等排水与污水处理设施进行清掏、修复；开展二次供水设施的更新及专业化接管；合理布局生活垃圾分类收集点、废旧物资收集点等；完善公共照明设施，补充配套安防设施；完善消防栓、灭火器、消防水池、消防泵、消防管网、微型消防站等设施，实现必需消防设施的全覆盖。

4) 智慧提升：鼓励加强智慧平台建设，联动监控、门禁、生活终端等设备，集成物业服务、智慧生活、智慧政务、智慧养老等功能。

3 空间环境。打造和谐优美的生态环境，清理、整治、提升建筑外部公共空间，提升居民居住环境品质。具体包含以下内容：

1) 活动空间：梳理更新范围内现状闲置地、边角空间，进行微改造，打造社区小游园、口袋花园，塑造社区公共交往空间，丰富社区交往场所，促进社区各族群众交流交往交融，共建和谐宜居社区。

2) 植被景观：保护现状古树名木，宜选用适应本土气候环境，抗逆性强、养护成本低，生态性、景观性较好的植物，营造与小区风貌特征相协调、相匹配的生态景观，提升环境品质。

3) 公共艺术：鼓励设置公共艺术设施，彰显地方人文风貌特色，提升人居环境艺术气质。关注标识标牌、家具小品等景观要素的精细化设计，综合考虑适老化适儿化、休闲性、观赏性，提升景观环境品位。

5.2 老旧厂区

5.2.1 更新要素。以“产业升级”与“资源活化”为导向，整治修复厂区生态环境，引导整合集聚创新要素和新消费功能，促进产业优化升级，推动工业遗产的保护与活化利用（更新要素及内容详见表5.2.1）。

表 5.2.1 老旧厂区更新要素分类及更新内容

要素分类		更新内容
功能引导	产业转型	淘汰低能低效产业，植入适应本底资源的新兴产业
	产业升级	延长产业链，引入现有产业的上下游高附加值产业
文化传承	资源活化	生产设施、储运设施、生活设施等
	工业风貌	空间格局、厂区肌理、结构样式、立面元素、风貌特征等

建筑更新	物质载体	外墙、结构、材质、建筑内部空间、楼梯、电梯等
	绿色低碳	建筑能耗、节能改造等
基础设施	道路交通	道路：断面改造、路面修复、步行系统、无障碍设施等 设施：交通标识、停车设施、智慧停车系统等
	市政设施	给水、排水、污水、电力、燃气、通讯、供热、照明等市政设施，消防设施等
	公服设施	结合产业转型升级需要的文化设施、体育设施、养老托幼等
空间环境	生态治理	污染治理、生态修复等
	场所塑造	标志性构筑物、工业遗迹、特色空间场所、植被资源等
	公共艺术	墙面地面装饰、艺术雕塑、夜景照明、标识系统等

5.2.2 要素更新应符合下列要求：

1 功能引导。以支撑城市功能定位，提升产业发展活力与效益为导向，植入新业态、新功能，引导产业转型、产业升级，盘活老旧厂区，促进城市低效存量空间品质提升，激发城市活力。具体包含以下内容：

1) 产业转型：淘汰或转移不符合老旧厂区所在区域功能定位的工业项目。鼓励以有机更新的方式利用存量土地转型发展文化创意、科技研发、“互联网+”、休闲消费等业态功能。支持企业开展跨界合作，发展融资租赁、信息增值等新型服务产业。

2) 产业升级：结合老旧厂区现状产业特点及厂区本底资源条件，针对性地补充完善产业综合服务平台、孵化器等产品配套设施，推动产业链延伸及产业融合发展，引导发展创意设计、在线服务等高附加值的服务环节。

2 文化传承。展现多元一体、兼容并蓄的中华文化，充分保护新疆在三线建设、屯垦戍边等重要历史阶段的工业文化精髓，激活老旧厂区的时代价值和精神。具体包含以下内容：

1) 资源活化：保护具有一定历史价值、社会价值和艺术价值的作坊、车间、厂房、管理和科研场所、矿区等生产储运设施，以及与之相关的生活设施和生产工具、机器设备、产品、档案等物质遗存。鼓励在保留其原有高度、体量的基础上采取结构改造、立面改造、艺术化创作等方式，合理进行活化利用，延续工业记忆、提升艺术氛围、激活时代价值。

2) 工业风貌：保留工业建筑整体框架，通过建筑材料、色彩、造型元素等要素改造提升工业建筑风貌，延续工业遗迹的风貌特征和空间特征。

3 建筑更新。推动老旧工业建筑提质增效和转型利用，引导绿色低碳发展，提供差异化、特色化的产业发展空间，塑造高品质的城市形象。具体包含以下内容：

1) 物质载体：对工业建筑内部空间进行活化改造，通过隔层改造、增加连廊、电梯等措施，提升工业空间的多元、复合利用价值。

2) 绿色低碳：进行建筑及设备的绿色改造升级，优先利用绿色低碳的新工艺、新技术，将传统高耗能、重污染的设备更换为能效达标、节能绿色的可再生能源设备。鼓励使用热回收系统，有效回收利用工业生产余废热。鼓励光伏等可再生能源设施在建筑节能改造中的利用。

4 基础设施。匹配老旧厂区功能定位需求，补充完善道路交通、市政设施和公共服务等设施配置，为老旧厂区功能运行以及人群需求提供重要支撑。具体包含以下内容：

1) 道路交通：重点加强车行、慢行、交通服务站点及停车场地等方面的交通体系更新，包括道路断面优化改造、路缘石半径改小、渠化交叉口改造、道路路面修补改造等。加强规模较大老旧厂区内部道路与外围道路的有机衔接，提升与城市空间的互动联系。

2) 市政设施：从产业发展需求出发，推进给排水、电力、燃气、供热、通讯、照明等市政基础设施的改造或建设。

3) 公服设施：围绕老旧厂区更新定位，以未来目标人群需求为导向，合理配套文化交往、体育运动、健康养老、休闲游憩等多元公共服务功能。鼓励以更新改造的方式对厂区生产空间进行功能性改造，为城市新增配套功能提供空间载体。

5 空间环境。落实污染防治、生态保护及环境风险防控等要求，保障厂区生态环境安全。充分保留并利用工业景观资源，营造特色空间场所，塑造彰显厂区工业文化特征的特色景观空间，提升空间环境品质和艺术品位。具体包含以下内容：

1) 生态治理：评估老旧厂区土地和环境污染情况，通过技术手段对厂区水、土壤等进行达标治理。对受损的山体、污染水体、废弃地等实施生态修复，消除生态问题隐患，提升生态环境质量。

2) 场所塑造：保护、利用厂区内标志性构筑物、植物、工业景观及空间场所等有价值的景观资源，塑造彰显厂区工业特征、富有艺术气质的特色景观空间和人文场景，营造特色空间场所，提升园区景观特质和环境调性。

3) 公共艺术：鼓励创新装饰墙面、地面铺装等区域。创作并配置与厂区文化底蕴相契合的家具小品，鼓励利用厂区废弃材料进行二次创作，打造个性化的雕塑和小品。适当增设特色夜景照明，提升厂区艺术氛围。

5.3 老旧商业区（市场）

5.3.1 更新要素。结合老旧商业区（市场）功能定位，突出商业特色方向，优化功能布局及商业业态构成，提高商业资源集聚能力，提升城市商业氛围和消费活力（更新要素及内容详见表5.3.1）。

表 5.3.1 老旧商业区（市场）更新要素分类及更新内容

要素分类		更新内容
功能引导	功能业态	商业主题、商业业态、商业模式、特色品牌、消费场景等
	智慧服务	智慧导购、移动支付等
建筑更新	风貌提升	立面材质、色彩、墙体广告、夜景灯饰等
	内部空间	店铺空间组织、商业动线、商业氛围等
	设备升级	楼梯、电梯、新风系统、节能改造等
基础设施	道路交通	组织：人车分流、道路断面改造、人行空间、地下通道、人行天桥等 设施：停车设施、新能源汽车充电停车位、立体机械停车设施等
	安全设施	应急避难场所、消防通道及设施、消防安全设施、公共安全设备等
	服务设施	智能化信息服务平台、无障碍厕所、无障碍设施等
空间环境	主题氛围	主题策划、特色场景、节点空间、广告牌展示等
	公共空间	活动广场、休憩场所、景观环境等
	公共艺术	标志性构筑物、家具小品、座椅、标识系统等

5.3.2 要素更新应符合下列要求：

1 功能引导。结合城市商业功能布局及分级分类定位，推进老旧商圈、商贸市场、商业中心、商业街道、主题特色街区等商业功能改造升级，匹配多元业态，引导服务智慧升级，重塑老旧商业区、市场的商业价值及城市活力。具体包含以下内容：

1) 功能业态：综合城市对外旅游服务及城市居民生活需要等多重需求，结合外来商旅人群、青年人群等新兴消费趋势，引导具有本土原创性和创新性的特色品牌布局，植入

都市文旅、酒店公寓、会议展示、休闲娱乐、体验式商业等多元特色业态。

2) 智慧服务：以互联网、物联网、大数据等信息技术推动商业智慧化升级，鼓励有条件的传统商业建设智慧商圈。

2 建筑更新。以消费空间载体更新激发城市商业活力，推动商业空间提质，打造新型消费场景，营造特色商业氛围，建设高品质、强特色的活力商业区。具体包含以下内容：

1) 风貌提升：保留提升商业区代表性构筑物要素，清理或修复存在安全隐患的建筑外墙及墙面构筑物，统一改造建筑外立面的材质、色彩、风格等，引导使用灯光设计、标志标识、多媒体科技化手段等方式，形成现代化、特色化的建筑风貌。

2) 内部空间：整合老旧商业区、市场等现有空置、低效空间资源，对建筑和功能进行复合化改造。鼓励通过建筑局部拆改，优化整合现有商业空间，适配新型消费场景植入需求。兼顾可见性和可达性，优化提升内部商业动线，避免出现商业死角，提升顾客方向感和购物体验感。

3) 设备升级：定期摸排电梯、扶梯等特种设备使用年限、维护状态，拆除更换存在事故隐患的相关设备。鼓励通过使用新能源设备等方式，推进大型商业建筑开展节能改造，鼓励有条件的实施新风系统改造。

3 基础设施。提升商业通达性，提升商业公共空间安全性和服务承载能力，夯实商业区向体验化、品质化方向能级提升的设施基础。具体包含以下内容：

1) 道路交通：统筹地上地下空间资源，以过街天桥、地下人行通道等方式串联步行系统、沿街商业建筑，加强商业空间与公交场站、停车场等各种交通场站的衔接，增强商业空间的通达性。鼓励停车位紧缺、有条件的商业区采用

立体机械停车，增加商业区的停车容量；设置新能源汽车停车位。

2) 安全设施：重点补充完善商圈应急设施。核查修复消火栓系统、防火卷帘、防火门等消防设施设备，排查人流密集处、易燃易爆危险点的消防设备隐患，做好修理与更换。灵活利用周边广场、绿地增加临时应急避难场所。

3) 服务设施：体现适应地域特殊气候及人文关怀，增设冬季暖屋、无障碍厕所、环卫工人休息室等设施，完善连续性无障碍步行系统、无障碍车位等无障碍设施。

4 空间环境。重点打造商业核心区景观节点，匹配商业定位和主要人群策划景观主题，营造特色化的魅力商业空间环境。具体包含以下内容：

1) 主题氛围：鼓励结合商业品牌定位，以集散广场、节点空间等人群活动空间为载体，创造沉浸式消费场景，通过主题串联，推动商业空间与特色场景相互融合，增加商业空间的多样性、连续性和故事感，提升人群消费体验，集聚商业人气。

2) 公共空间：适当拓展室内外公共活动空间，打造小广场、小游园、小场地，满足人群游憩需求，为品牌特色展销活动提供公共展示空间载体。因地制宜策划景观主题，重点提升核心区景观节点，营造特色魅力、体验丰富的商业景观。

3) 公共艺术：结合商业区主题风格与业态特色，提升雕塑小品、家具座椅、标识系统等景观元素的艺术化设计。有条件的商业区可运用科技手段，增设互动性娱乐设施和艺术性景观设施，加强夜景照明设计，提升商圈的个性化魅力。

5.4 历史文化区

5.4.1 更新要素。坚持保护优先原则，促进历史文化资源活化利用，完善功能业态，优化基础设施，加强景观环境的人文艺术表达，促进历史文化街区、历史建筑、红色遗迹等资源的保护修缮和活化利用，持续提升自治区城市的地域特征和文化品位（更新要素及内容详见表5.4.1）。

表 5.4.1 历史文化区更新要素分类及更新内容

要素分类		更新内容
功能引导	产业体系	现状功能业态、“文化+”新兴功能业态等
	配套功能	文化展示、旅游接待、咨询、休憩空间、智慧停车、智慧导览等
文化记忆	格局肌理	空间尺度、街巷肌理、天际轮廓线、地形地貌等
	物质要素	历史文化街区、历史建筑、红色遗迹、老建筑、坎儿井、名木、古树、大树等
	非遗传承	民俗文化、传统艺术、传统工艺、老字号、传统地名等
建筑更新	安全修缮	建筑评估、建筑修缮、结构加固、外挂隐患排除等
	风貌塑造	传统风貌、建筑高度、建筑体量、违建拆除、外挂设施、立面更新等
	活化利用	空间改造、功能调整、地下空间等
基础设施	道路交通	道路：路网格局、道路线形、消防通道、道路宽度、断面改造、慢行系统、路面维护等 设施：交通集散、停车设施、标识系统等
	市政设施	排水系统、给水系统、消防设施、电力设施、通信设施、照明设施、环卫设施等
空间环境	整体景观	人文景观、重要节点、空间整治、空间连续、空间协调、主题路径等
	景观绿化	树池、花箱、花池、植物景观配置等
	公共艺术	标志性构筑物、人文标识、雕塑、家具、小品等

5.4.2 要素更新应符合下列要求：

1 功能引导。坚持以用促保，匹配历史文化区本底资源条件，布局文化相关产业、升级文旅数字体验，携同原住民共生发展，促进历史文化资源在保护利用中活起来。具体包含以下内容：

1) 产业体系：延续历史文化区原有功能业态，保留原住民经营活动。挖掘、利用特色文化资源，创新策划新旧功能业态有机交融的“文化+”产业谱系，禁止不适宜的商业开发。鼓励原住民参与历史文化区的保护与建设，引导居民就地就业。

2) 配套功能：整合微空间，更新改造旅游配套服务功能，包括文化展示、旅游接待、咨询、休憩空间等。鼓励有条件的历史文化区进行旅游服务设施的数字化、智能化改造提升，创新智慧旅游体验。

2 文化记忆。注重文化延续、文明传承，全面保护历史文化区各类历史文化资源，为城市留下文化记忆。具体包含以下内容：

1) 格局肌理：强调对历史文化区内传统格局与历史风貌的整体性保护，包括空间尺度、街巷肌理、历史风貌等人文环境，以及与之相互依存的地形地貌、河湖水系等自然景观环境。

2) 物质要素：注重对历史文化区内文物保护单位、历史建筑、20世纪建筑遗产等文化遗产，以及坎儿井、名木、古树等历史环境要素的保护，不得随意破坏。合理采取传统工艺和新材料加强对历史建筑的保护、修缮、整饰，并通过“小规模、渐进式”的有机更新方式对不协调建筑与景观进行整治。

3) 非遗传承：保护历史文化区内非物质文化遗存及与传统文化表现形式相关的实物和场所，充分挖掘民俗文化、传统艺术、传统工艺、老字号、传统地名等本土特色非物质

文化遗产，通过场景重构、活动策划、展览布设等形式，加强非遗活态保护与传承，提升其服务当代的社会价值。

3 建筑更新。坚持有机更新，重点保护历史建筑和具有一定年代和保留价值的老建筑，延续传统建筑风貌，促进建筑活化利用，促进新老建筑的有机融合，延续城市文脉。具体包含以下内容：

1) 安全修缮：综合评估历史文化区现有历史建筑 and 老建筑，排查建筑内外部空间安全隐患，对存在结构隐患的房屋进行加固整治，规范梳理建筑外挂设施与牌匾店招等外墙设施，排除火灾隐患。

2) 风貌塑造：延续本土建筑风貌特色，提取能够体现地域特征的建筑元素进行立面更新，小型化、隐蔽化设置建筑外挂设施，降低对建筑的外立面风貌影响。严格控制新建建筑、改建建筑的体量、高度、色彩、材质，鼓励通过设计与建造新手法引导非保护建筑传承历史底蕴，促进新老建筑在物质形态上和精神象征上互通融合。

3) 活化利用：优先满足历史文化遗产保护要求，以价值评估和适应性评估为依据对既有建筑进行活化利用，严格管控建筑植入的新业态、新功能，促进历史文化保护传承。结合有条件的历史文化区，结合现状合理开发人防等存量地下空间。

4 基础设施。兼顾文化旅游与生活需求，修复和更新历史文化区配套基础设施，提高基础设施服务承载能力，支撑区域功能价值提升。具体包含以下内容：

1) 道路交通：尊重原有街巷道路格局，严禁道路建设破坏街巷肌理，允许结合传统街巷空间尺度对道路密度、道路宽度、断面形式等要素进行适用化调整，通过线形、宽度、界线、标高、断面形式等延续街巷肌理。优化街区步行空间，鼓励构建串联文化资源的连续步道系统，鼓励在人行

主要出入口设置道桩等设施，实现人车分流。完善交通标志、交通标线、交通监控、物理隔离等交通管理设施。加强街区与城市主要功能区的交通联系，重点优化公共交通体系和配套设施。充分利用低效闲置空间，建立分散的小规模停车场，鼓励采用地下停车或区外停车。

2) 市政设施：在不破坏、不影响历史文化区保护对象和风貌的基础上，对破损老化的各类市政管线进行替换更新，对存在消防隐患的空间进行更新改造，鼓励对架空线路、明敷管线进行整合、入地处理。按需适当提高环卫设施、消防设施等配置标准。

5 空间环境。加强历史景观要素体系的保护传承，凸显历史人文风貌特色，整体提升改善景观体系，塑造魅力宜游的品质空间环境。具体包含以下内容：

1) 整体景观：优化景观体系，打造串联重要文化广场、重要建筑街巷的空间节点，加强因违章搭建、占路设摊、乱堆乱停等行为而被侵占、破坏的公共空间整治，构建主题鲜明、干净整洁连续的景观环境。

2) 景观绿化：对历史遗址或具有历史人文价值的城墙、名木、古树、大树等景观要素，坚持原址原样保护和修复。匹配历史文化区风貌场景，合理花箱、花池和景观植物配置，设置特色化、层次丰富的绿化景观，提升空间环境的美学氛围。

3) 公共艺术：注重雕塑、小品、家具、标识系统等设施的精细化设计，鼓励结合地域文化特色进行恰当的艺术化表达，提升文化内涵。整治广告招牌，鼓励统一铺装材质和颜色，促进与历史文化区风貌相协调。

4) 历史文化区的更新应符合自治区《历史文化名城名镇和历史文化街区保护与更新技术导则（试行）》相关要求。

5.5 公共空间

5.5.1 更新要素。兼顾城市形象与居民需求，突出系统完善、品质提升、特色彰显，新增小微公共活动场地，盘活存量低效公共场所，提升各族群众日常活动交往的便捷性、舒适性、可达性，切实提升公共空间品质（更新要素及内容详见表5.5.1）。

表 5.5.1 公共空间更新要素分类及更新内容

要素分类		更新内容
公园广场	主题策划	功能类型、文化特色、辨识度塑造等
	场所营造	绿化空间、景观植被、景观搭配、铺装优化、公共艺术等
	设施设备	照明设施、安全监控、健身设施、文体设施、休憩设施、环卫设施、智能报警、共享设施等
慢行系统	街道空间	断面优化、人行道改造、路面维护、路面铺装、道路流线、连续无障碍设施等
	景观环境	道路绿化、景观植被、景观搭配等
	设施设备	休憩设施、照明设施、安全监控、环卫设施、家具小品、艺术化设计等
可挖潜公共空间	桥下空间	绿化美化、场地改造、设施增补等
	边角空间	口袋公园、便民绿地、设施增补等

5.5.2 要素更新应符合下列要求：

1 公园广场。以服务居民需求为主要导向，遵循安全、舒适、多样的原则，整治提升公园广场的空间环境，激发公共空间活力，使其成为各族群众日常生活联系的纽带。具体包含以下内容：

1) 主题策划：结合老旧公园广场人文特色、使用需求，进行文化艺术主题策划和冰雪等主题活动策划，加强公园广场的功能性、辨识度塑造，激发空间再生活力。鼓励充分利用场地铺装、小品雕塑、城市家具与标识系统等要素，加强公共空间的人文表达。

2) 场所营造：结合不同人群、不同时段的空间使用需求，通过配套设施差异化、铺装改造差异化、公共艺术植入个

性化等方式，提供多样化的场所空间，满足多元人群的使用需求。鼓励有条件的地区推广海绵型公园和绿地。

3) 设施设备：完善公共空间夜间照明、安全监控等基础类设施，按需增加休憩驿站、休闲运动、儿童娱乐等配套服务设施，有条件增设符合夜间经济需求的户外桌椅、便民摊点等设施。结合城市公共卫生应急设施建设，完善防疫和应急避难设施，支撑城市做好“平灾结合”。

2 慢行系统。坚持以人为本，推动街道空间更新，营造街道的生活气与归属感，打造安全街道、绿色街道、人气街道。具体包含以下内容：

1) 主题特色：充分考虑大部分城市夏热冬冷的气候特征，依托城市道路两侧线性绿地、生活性次干路、生活性支路人行道等空间，打造林下凉道；结合商业中心区、交通枢纽区等人流活动密集区域，打造地下通廊、空中暖廊等特色慢行路径。

2) 街道空间：综合街道等级、所在区位及街道周边主导功能等因素，优化慢行系统流线、优化街道断面、合理布局街道设施，充分保障人行空间的通行宽度。鼓励建筑前区与街道空间的一体化设计，营造安全、舒适、连续的步行空间。

3) 景观环境：考虑季节、气候等因素，优化慢行系统景观绿化，在近人空间适当加强景观化的植被配置。鼓励利用建筑、栏杆等空间或设施增加垂直绿化。盘活慢行步道沿线的低效用地和闲置边角空间，打造绿化空间。

4) 设施设备：优化慢行系统配套设施，完善休闲座椅、指示标识、夜间照明等设施，整治步道铺装，强化无障碍改造及防滑改造，塑造有径、有景、有辨识度的慢行系统。

3 可挖潜公共空间。识别城市建成区边角用地及低效利用空间，结合所在区域功能需求，精细化挖掘利用潜在空间资源，补足城市公共活动空间与设施短板。具体包含以下内容：

- 1) 桥下空间：**重点在公共空间场地缺乏的大城市老城区，挖掘区位较好、面积适宜、具有较高可利用度的桥下空间，因地制宜进行空间改造，重点补充公共停车设施，对部分适宜活动的桥下空间进行景观化改造，打造公共活动场地。
- 2) 边角空间：**梳理城市建成区零星边角用地，结合周边地区居民活动和设施需求，鼓励留白增绿，建设口袋公园、便民绿地，为体育运动、社区服务、停车等设施短板提供空间载体。

6 专 项 技 术 指 引

6.1 绿色建筑

6.1.1 建筑节能提升宜符合下列要求：

1 新建：应按国家和自治区建筑节能强制性标准和建设主管部门管理要求执行。大型公共建筑和政府投资公益性建筑的绿色标准要求应从严确定，政府投资或以政府投资为主的公共建筑、社会投资建筑面积2万平方米及以上的大型公共建筑应按照不低于一星级绿色建筑标准要求建设。新建、改建、扩建民用建筑及工业建筑应执行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》《建筑环境通用规范》，同时应执行自治区绿色建筑设计标准相关内容。

2 改造提升：结合城镇老旧小区、老旧商业区（市场）、老旧厂区改造等城市更新，推进既有建筑实施遮阳系统、屋顶绿化、室内外环境、可再生能源利用、围护结构改造、供热计量改造等绿色化改造技术措施。应选择适宜的绿色技术、工艺、设备，采用绿色建材和可循环、可再利用材料实施绿色改造，鼓励新材料、新技术应用创新使用，全面推进节能低碳绿色建筑发展。

6.1.2 装配式建筑推广宜符合下列要求：

1 新建：应按自治区现行装配式政策与建设主管部门管理要求执行。在政府投资的公共建筑、民用建筑和房地产开发项目中大力推广装配式建筑，在供地方案或土地出让合同中明确装配式建筑实施要求的均采用装配式建筑，应严格执行装配式建筑实施要求。鼓励更新业态为工业与物流仓储类的项目采用装配式建造技术。引导在装配式建筑中推广BIM技术和EPC模式，降低建造成本，助推装配式建筑一体化、高品质发展。

2 改造提升：结合改造方式与建筑本体情况，鼓励在外立面提升、内部空间改造、主体结构加固、设备管线整治等方面实施更

新过程中，采用内隔墙非砌筑、装配式内装、干式工法等装配式建造技术。

6.2 环境改造

6.2.1 无障碍改造应符合下列要求：

1 设施建设：城市更新实施中的新建、改建、扩建道路、公共建筑、公共交通设施、居住建筑、居住区，应按无障碍设施工程建设标准执行，配备无障碍设施，逐步完善无障碍服务功能，适应残疾人等社会成员通行的需要。

2 重点空间：优先在特殊教育、康复、社会福利等机构，文化、体育、医疗卫生、交通运输、商业、旅游等公共服务场所，开展无障碍设施改造，包括畅通连续无障碍通道、设置无障碍厕所、建设无障碍活动场地等。

6.2.2 适老化改造应符合下列要求：

1 改造对象：结合城市更新项目实施，重点在公共服务设施、道路空间、公园绿地、居住社区四类空间开展适老化改造。

2 改造内容：各类公共服务设施应满足老年友好空间建设要求，有条件的鼓励建设老年大学，组织开展老年人文体活动，并鼓励以街道为主体，推进老年教育机构覆盖，实现智慧助老。道路空间应提升老年步行出行的便捷性和舒适性。公园绿地宜增设适宜老年活动、休息的游憩休闲设施。居住社区应改善提升安养环境，通过加装电梯、嵌入社区养老服务设施、新增社区食堂或助餐点、新增认知障碍照护床位、完善慢行系统等方式，推进适老化改造。引导紧急求助、一键报警、断水电等应急智能装置在住宅建筑更新中的推广覆盖。

6.2.3 适儿化改造应符合下列要求：

1 改造对象：在城市更新项目实施中，重点推进公共服务设施、道路空间、公园绿地三类空间的适儿化改造，重点强化校外活动场所、游憩设施两类场所设施的建设增补。

2 改造内容：各类公共服务设施应满足儿童友好空间建设要求。道路空间应提升儿童步行、自行车出行的安全性、便捷性和舒适性。公园绿地宜增设适宜儿童使用的活动场地，并配置游憩设施，城市绿道适儿化改造应加强安全防护设施的建设和改造。严格按照国家相关标准规范要求，降低各类空间环境中的潜在风险，完善儿童群体密集场所的标识系统和安保功能，营建保障儿童安全的成长环境。

6.3 道路交通

6.3.1 改善车行服务应符合下列要求：

1 完善路网：填补更新片区道路基础设施短板，加密次支道路，促进路网密度指标不低于所在县（市）该类功能区的平均水平。打通“断头路”，畅通微循环，提升路网综合承载能力。

2 公共交通：加大公交枢纽站、首末站、公交停车场等基础设施建设。合理控制城镇公交站点站距，公交站距不宜大于500米；优化提升站点设施，结合地域气候环境应加强智能化、人性化、舒适化的设计。加强站点与周边公共服务设施、公共开放空间的衔接转换，充分改善“最后一公里”问题。

3 车道尺度：合理控制机动车道尺度，适当拓展慢行空间，保障交通、活动、管理等功能需求。道路断面改造时，大型车和小型车道宽度可采用3.0米，特殊情况下小型车道宽度可采用2.8米，交叉口的进口道可采用2.8米。

4 停车设施：停车供需矛盾突出地区可采用分时段停车、地下停车、停车楼等方式优化停车系统，停车位设置标准参照城市停车规划等相关规范要求执行。有条件的支路和生活性次干路可设

置路内机动车停车位，满足临时停车需求；主干路、非生活性次干路、具备救灾和应急疏散功能的道路上不应设置路内停车位。

6.3.2 提升慢行品质宜符合下列要求：

1 畅通连续：采取多种方式，充分保障慢行交通通行路权，慢行空间应畅通连续，避免出现断点，形成连续、通畅的慢行网络。

2 过街设施：以人行横道、人行天桥、人行地道等方式合理设置过街设施，根据行人过街的行为心理需求合理控制过街设施间距，方便行人就近过街。医院、学校、商业区等人员来往密集场所区域道路，应结合用地条件规划建设人行天桥或地下通道。人行过街设施与公交车站、医院及学校等公共建筑人行主出入口、商业区出入口的距离不宜大于100米。

3 空间尺度：应优先保障人行空间尺度，人行道总宽度不宜小于4米，条件受限时最小宽度设置不应小于2米，条件具备时应适当加大人行空间尺度。

4 安全舒适：可通过隔离桩、绿化带、地面标识等方式实现人车分离，强化慢行空间的无障碍设计、照明设计和铺装设计，打造安全、舒适的慢行空间。

6.4 排水防涝

6.4.1 冒溢积水点整治可包含以下内容：

1 开展冒溢及易涝点成因分析，制定“一点一策”整治方案。

2 利用自然洼地、沟、塘、渠和景观水体等调蓄雨水，通过竖向设计营造雨水滞蓄空间，可在人口和建筑物密集、地上空间紧张地区建设地下雨水调蓄设施。

3 道路下穿通道等易积水点宜安装水位、视频监控等物联监测设施。

6.4.2 管网更新改造。排查排水管网结构性及功能性缺陷，对管道老化破损、管径偏小、断头管网问题进行整治，更换破损井盖、修复沉降井盖，清理排水管网淤积，消除排水安全隐患。

6.4.3 雨污分流宜符合下列要求：

1 拟实施雨污分流改造区域，应按照先下游后上游、先主干后支路、先道路后单位及小区的原则，分批、分期、分区域实施，减少雨污混接，逐步推进地块内部管网、出户管及支线管网连接处、临街门面等建筑源头管网及市政管网的雨污分流改造，原有雨污合流管网在清淤、疏通后可作为雨水管，并新建污水管道。

2 暂不具备改造条件的地区，针对易涝积水及冒溢等重点区域，可采用扩大排水管径、增加排水管道、建设应急调蓄设施等方式，提高雨水排放能力，降低城市内涝风险。

6.5 海绵城市

6.5.1 建筑与小区宜符合下列要求：

1 小区内部可因地制宜建设下沉式绿地、透水路面、透水停车场等。有机更新类建筑小区，现状绿地为下沉式的，宜通过路侧开口等微改造方式，将小区内机动车道、人行道、停车场等硬质地面雨水引入下沉式绿地内净化渗滞；现状绿地不是下沉式的，宜微改造为下沉式绿地。拆除重建类小区，宜结合绿地空间建设下沉式绿地、植草沟等设施。

2 通过建筑屋面雨水立管断接改造，将屋面雨水优先引入下沉式绿地等。小区内道路竖向应高出下沉式绿地50毫米以上，下沉式绿地下沉深度宜为50毫米~300毫米。

6.5.2 城市道路宜符合下列要求：

1 道路绿化带及毗邻道路的市政绿地可采用下沉式绿地、植草沟、下沉式树池等设计形式，通过降低绿化带标高、增加路缘石

开口等方式将道路径流引到绿地空间。道路海绵设计中应与道路景观设计充分协调。

2 高架下绿化带宜采用下沉式绿地形式。城区内已建下穿式立交桥、低洼地等严重积水点的改造,应充分利用周边现有绿地空间,建设具有滞蓄、渗透功能的海绵设施。通过改造雨落管将高架桥面雨水引入海绵设施。

3 机动车道不得采用透水路面。当人行道、非机动车道采用透水铺装形式时,应采用结构性透水铺装(如缝隙透水砖),不宜采用材料性透水铺装。含融雪剂的融雪水应弃流,禁止汇入道路绿地内。

6.5.3 城市绿地与广场宜符合下列要求:

1 城市绿地与广场宜利用透水铺装、下沉式绿地、植草沟等小型、分散式低影响开发设施消纳内部雨水。

2 含融雪剂的融雪水应弃流,禁止汇入城市绿地内。

6.6 管线综合

6.6.1 管线改造宜符合下列要求:

1 更新地区新建电力、通信等线路应采用地下方式敷设。有下地条件的现状架空线应同步下地,清理废弃架空线缆。不具备下地条件时,可采取桥架(槽盒或套管)、外墙敷设、线杆等方式进行有序规整,应满足安全美观要求,提升安全水平,改善城市风貌。

2 架空线入地应优先利用已有管孔,共享地下空间资源。无管孔资源或现有管孔资源不足时,可采用地下管沟、微型管廊、缆线管沟等方式统筹各类管线敷设。

6.6.2 杆箱整治宜符合下列要求:

1 增设的各类杆件、箱体宜采用综合杆、综合机箱,引导“一杆多用、一箱多用”,实现各类设施集约化、一体化布置。

2 综合杆、箱应采用新材料、新工艺,降低杆件和箱体体积,实现设施轻巧、搭载方便。综合杆、箱的高度、样式及色彩等应与城市风貌和周边环境相协调,且满足行业标准、功能需求和安全可靠的要求。

6.7 消防安全

6.7.1 消防设施更新改造应符合下列要求:

1 应结合城镇老旧小区实际情况,合理增设微型消防站,拆除侵占消防通道、消防登高面和作业场地的建构筑物 and 停车位。完善室外消火栓设置,确保每幢建筑都在其保护半径以内,室外消火栓主出水口应朝向消防车道,便于消防车取水。

2 超过7层的单元式住宅,超过6层的塔式住宅、通廊式住宅、底层设有商业网点的单元式住宅及所有的高层住宅应设置室内消火栓系统。水泵接合器应设在消防车便于操作的地点,距水泵接合器15~40米范围内应设置室外消火栓。

6.7.2 既有建筑应结合改造消除消防安全隐患,根据建筑物的使用功能、空间与平面特征和使用人员的特点,因地制宜提高建筑主要构件的耐火性能,加强防火分隔,增加疏散设施,提高消防设施的可靠性和有效性。

6.8 智慧应用

6.8.1 智慧建筑可包含以下内容:

1 涉及改造提升的建筑,应在基础设施更新和集成化管理方面进行智能化建设,可在安全防范、设施设备管理、消防设施管理方面加强智慧化管控,建设集成管理与服务平台,整合物业数字化管理、设施设备数字化管理、可视化管理及应用服务提供等。

2 涉及拆旧建新的建筑，应结合项目实际情况，可利用生物识别进出管理、高空抛物视频监控、地下管网数字化管理、消防设施监控、消防通道监控等智慧化措施推进智慧化建设，并应符合现行标准与规范要求。

6.8.2 推广智慧场景应用可包含以下内容：

1 公共空间：涉及公共空间改造的，可在公园、广场等区域提供智慧导览、无人车、智慧步道、智慧公厕等智慧应用，结合声光效果、灯光呼吸效果、交互式设备等提升科技感形象，促进居民交往，增强居民获得感和体验感。

2 商业服务：有条件的老旧商业区可采用智慧化的技术措施，在公共停车场（库）和商业街区采用停车引导、反向寻车、客流量统计分析、人员轨迹分析、智慧驿站、智慧垃圾桶、智慧路灯等智慧措施，提供精准营销和消费引导等全新体验，打造智慧商业。

3 历史人文展示：历史文化区的更新项目中，鼓励以“美化、亮化、文化”为基础，对传统文化及特色街区文化进行数字化转化与开发，利用数字影音、AR/VR模拟技术、交互式设备等，演绎和展示城市发展及历史文化，将文化与景观进行融合，彰显人文底蕴，提升城市魅力。

7 更新组织管理

7.0.1 组织领导。各地加快建立健全城市政府主导、住房城乡建设部门牵头，相关部门共同参与的统筹协调组织机制，对城市更新工作涉及的重大事项进行决策。

7.0.2 配套机制。各地加强开展城市更新领域制度研究，健全城市规划建设治理和房屋管理配套制度。自治州、设区的市要充分运用地方立法权，推进城市更新领域相关立法，建立健全合理、高效的城市更新法治体系。根据城市更新工作需要，适时修订地方标准，鼓励制定相关团体标准，为城市更新提供标准支撑。

7.0.3 公众参与。城市更新专项规划、城市更新单元（片区）策划、城市更新项目方案应当组织公众参与，征求各相关部门、利益相关人和社会公众的意见，鼓励市民和社会各界专业人士参与城市更新工作，共同营造良好的城市更新社会氛围。

8 更新实施保障机制

8.0.1 建立城市更新动态重点项目库。按照“实施一批、储备一批、谋划一批”的城市更新项目分阶段管理原则，建立城市更新动态项目储备库。定期对项目推进情况进行清查管理，结合前期项目计划和项目实施情况，对纳入储备库的城市更新项目进行动态管理，使项目计划管理灵活可控，确保城市更新工作有序推进，促进城市存量建设用地盘活与新增建设用地开发相协调，实现有序更新、有机更新和有效更新。

8.0.2 建立项目实施平衡机制。综合考虑政府、社群和企业的需求，通过就地平衡、异地平衡、当期平衡、动态平衡、综合平衡、政策平衡等多种方式，制定项目实施平衡方案，通过城市更新完善有关政策规定，优化安置房、保租房等城市更新项目建设机制和供地模式。根据项目实际需求，可联合多个项目同步推进城市更新。

8.0.3 筹措城市更新资金包含以下渠道：

1 积极申请财政资金。拓宽财政资金来源与用途，利用各部门城镇老旧小区改造、城中村改造等支持政策，统筹实施城市更新项目。

2 吸引社会资本参与。拓展社会资本投入渠道，优化政府和社会资本合作模式，根据不同主体的特性，引导社会资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与城市更新，投资城市更新项目或周边公共设施建设，加大社会资本投入力度。

3 引导物业权利人自筹资金。鼓励业主、物业使用人（包括承租人、借用人以及其他取得物业使用权的人）和物业管理人共同出资进行改造。多方相关权利主体共同约定出资比例，共同选择第三方公司实施更新改造和管理运营。

4 探索市场化融资模式。市场化融资模式主要包括银行贷款、非标融资、债券资金、城市更新基金、REITs等。支持银行机构参

与城市更新，鼓励引导政策性银行发放政策性贷款；鼓励银行机构创新城市更新金融产品，简化审批流程，结合实际扩大城市更新企业的授信范围，完善相关工作机制。支持各类金融机构结合职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，依法合规对实施城市更新的企业和项目提供多种形式的资金支持，缓解城市更新资金困难。

附录 A 用词说明

A.0.1 为便于在执行本导则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1 表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

2 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

3 表示允许稍有选择，有条件许可时首应这样做的用词：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

4 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

A.0.2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为“应符合……要求”或“应按……执行”。

附录 B 引用标准名录

- 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018
- 《中小学体育器材和场地》GB/T19851-2005
- 《城市社区体育设施技术要求》JG/T191-2006
- 《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125-2016)
- 《城市给水工程规划规范》GB50282
- 《室外给水设计标准》GB50013
- 《室外排水设计标准》GB50014
- 《城市污水再生利用 工业用水水质》GB/T 19923
- 《海绵城市建设技术标准》DG/TJ 08-2298
- 《城镇供水管网漏损控制及评定标准》CJJ92
- 《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》GB50400
- 《城市供热规划规范》GB/T51074
- 《城镇燃气规划规范》GB/T51098
- 《城市环境卫生设施规划规范》GB50337
- 《城市工程管线综合规划规范》GB50289
- 《居民住宅小区电力配置规范》GB/T 36040
- 《城市公共厕所设计标准》CJJ14
- 《建筑抗震设计标准》GB50011
- 《建筑防火设计规范》GB50016
- 《新疆清洁供暖系统应用技术导则》
- 《海绵城市建设技术指南》(试行)
- 《自治区智慧市政建设导则》(试行)

《自治区老旧小区改造工程建设技术导则（试行）》
《自治区智慧社区（小区）建设技术导则（试行）》
《自治区城市综合管理服务平台建设导则（试行）》
《完整居住社区建设指南》（2021 年）

附录 C 参考文献

《国务院办公厅关于印发全国自建房安全专项整治工作方案的通知》（国办发明电〔2022〕10号）

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）

《中共中央办公厅 国务院办公厅关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》（2024年）

国务院办公厅转发国家发展改革委等部门《关于加快推进城镇环境基础设施建设指导意见》的通知（国办函〔2022〕7号）

《住房和城乡建设部关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》（建规〔2017〕59号）

《住房和城乡建设部办公厅 民政部办公厅关于开展完整社区建设试点工作的通知》（建办科〔2022〕48号）

《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）

《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）

《关于推进污水资源化利用的指导意见》（发改环资〔2021〕13号）

《住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 国家疾病预防控制局综合司关于加强城市供水安全保障工作的通知》（建办城〔2022〕41号）

《住房和城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）

国家发展改革委 住房城乡建设部 自然资源部关于印发《城

市社区嵌入式服务设施建设导则(试行)》的通知(发改社会〔2024〕5号)

住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 国家疾病预防控制中心综合司《关于加强城市供水安全保障工作的通知》(建办城〔2022〕41号)

国家发展和改革委员会《关于推进污水资源化利用的指导意见》(发改环资〔2021〕13号)

《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》

新疆维吾尔自治区党委办公厅 自治区人民政府办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见》

《新疆维吾尔自治区城镇生活垃圾管理条例》

《新疆维吾尔自治区城市供热供水供气管理办法》

《新疆维吾尔自治区城镇建筑垃圾管理办法》

《自治区城市基础设施生命线安全工程建设行动方案》

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅关于印发《自治区住房城乡建设领域推进海绵城市建设工作方案》的通知(新建城函〔2018〕197号)

新疆维吾尔自治区人民政府办公厅《关于加强城镇污水再生利用工作的指导意见》(新政办发〔2019〕119号)

新疆住房和城乡建设厅等《关于加强自治区城镇污水处理厂污泥处理处置工作的指导意见》(新建城〔2020〕27号)

新疆住房和城乡建设厅等关于印发《关于进一步推进自治区生活垃圾分类工作的实施意见》的通知(新建城〔2021〕43号)

新疆维吾尔自治区人民政府关于印发《自治区城市燃气管道等老化更新改造实施方案(2023-2025年)》的通知(新政办发〔2023〕

17 号)

新疆维吾尔自治区人民政府关于印发《自治区推动大规模设备更新和消费品以旧换新实施方案》的通知(新政发(2024)27 号)

新疆维吾尔自治区人民政府办公厅关于印发《加快构建自治区高质量充电基础设施体系的实施方案》的通知(新政办发(2024)37 号)

《自治区城镇供水设施建设及水质安全保障能力建设“十四五”规划(修订版)》

《自治区城镇污水处理及再生利用设施建设“十四五”规划(修订版)》

《自治区城镇供热及清洁供暖设施建设“十四五”规划(修订)》

《自治区城乡生活垃圾无害化处理及资源化利用设施建设“十四五”规划(修订版)》