

DB61

陕西省地方标准

DB 61/ XXXXX—XXXX

城镇更新规划编制指南

Guidelines for Formulating Urban Regeneration Plans

点击此处添加与国际标准一致性程度的标识

(征求意见稿)

2025 年 6 月 6 日

XXXX – XX – XX 发布

XXXX – XX – XX 实施

发布

目 次

前 言 III

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 总则 2

 4.1 总体目标 2

 4.2 基本原则 2

5 工作方法 3

 5.1 规划层次 3

 5.2 编制组织 3

 5.3 编制方式 3

 5.4 编制程序 3

6 主要编制内容 4

 6.1 现状分析 4

 6.2 更新目标 4

 6.3 更新策略 5

 6.4 行动指引 5

 6.5 项目实施方案 6

 6.6 保障措施 7

7 技术要点 7

 7.1 开展调查评估 7

 7.2 梳理更新需求 9

 7.3 开展专题分析 10

 7.4 明确更新对策 10

 7.5 更新方式选择 12

 7.6 更新实施安排 12

8 成果要求 13

 8.1 成果形式 13

 8.2 规划文本 13

 8.3 规划图件 13

 8.4 数据库 13

 8.5 其他材料 13

附录 A（资料性附录） 城镇更新规划成果目录参考模板 14

附录 B（资料性附录） 城镇更新行动计划成果目录参考模板 18

附录 C（资料性附录） 城镇更新项目实施方案成果目录参考模板 23

前 言

为深入贯彻党的二十大精神，全面落实党中央、国务院关于实施城市更新行动的战略部署，依据《陕西省人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》（陕政发〔2021〕12号）和《陕西省城市体检评估技术导则（试行）》（陕建发〔2022〕35号），统筹推进关中平原城市群建设与黄河流域生态保护，积极稳妥实施城市更新行动，强化对城市更新行动的规划引领，规范城市更新规划编制工作，为指导全省各县（区）及重点镇全面开展更新工作，参照 GB/T1.1-2020《标准化工作导则第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定，编制本指南。

本指南对全省各县（区）、重点镇更新规划编制工作提出总体技术要求，各地可结合地方实际，制定实施细则适当补充、深化内容。

国家对于县（区）、重点镇更新工作另有规定的，从其规定。

主编技术单位：长安大学

参编技术单位：陕西省国土空间勘测规划院、陕西省城乡规划设计研究院、西安市城市规划设计研究院、西安建筑科技大学、西北大学
协编技术单位：

城镇更新规划编制指南

1 范围

本文件提供了城镇更新规划的定位、任务、编制原则和程序、技术路线，以及规划方案编制和成果要求等主要内容的编制指南。

本文件适用于陕西省区、县、重点镇的城镇更新规划编制工作，一般镇区也可参照执行；各地可结合实际，制定适合本地要求的操作细则，细化和补充相关内容要求。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

中办发〔2025〕号《中共中央办公厅国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》

陕政办发〔2024〕27号《陕西省人民政府办公厅关于印发贯彻〈深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划〉实施方案的通知》

陕政发〔2021〕12号《陕西省人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》

陕建发〔2022〕35号《陕西省城市体检评估技术导则（试行）》

3 术语和定义

3.1

城镇更新 urban regeneration

基于城镇居住环境改善、产业转型、功能提升、设施优化等原因，对旧居住用地、低效工矿仓储用地、低效商业服务业用地、旧基础设施用地、衰落的公共空间等进行保护控制、综合整治、改建完善、拆除重建等活动，是城镇可持续发展的调节过程。

3.2

城镇更新对象 urban regeneration objects

城镇开发边界内，经综合评定已不适应城镇社会、经济、生活发展需求，需要优化提升、整治改造或再开发的各类片区、建筑物、设施、开放空间等空间对象。

3.3

城镇更新专项 urban renewal special project

指城镇更新行动若干主要方面和重点领域的展开、深化和具体化，如：城镇生态修复和功能修补、历史文化保护、居住社区建设、新型城镇基础设施建设、城镇老旧小区改造、防洪排涝设施体系建设等；更新专项须符合城镇更新规划的总体要求，并与相关部门专业规划相衔接。

3.4

城镇更新区 urban regeneration area

城镇开发边界区内城镇更新对象集中分布，存在安全隐患、物质空间环境恶劣、城镇发展和设施配套需求迫切，以及需要系统推行功能、设施和品质提升的空间区域。从规划管理与更新实施需求出发，城镇更新区可划分为城镇更新规划单元和城镇更新实施单元两个层次。

3.5

城镇更新规划单元 urban regeneration planning unit

为统筹更新对象所在区域的规划要求和空间安排而划定的详细规划范围，覆盖了具有一定规模或集聚度的更新对象，是国土空间详细规划单元的一种类型。

3.6

城镇更新实施单元 urban regeneration implementation unit

在城镇更新实施阶段为确定更新实施项目的空间范围、地块规划管控指标和管控要求而确定的详细规划范围。一个更新规划单元可包含一个或多个更新实施单元，一个更新实施单元可包含多类更新对象或多个更新项目。

3.7

城镇更新项目实施方案 urban renewal project implementation scheme

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

4 总则

4.1 总体目标

坚持以满足人民群众日益增长的美好生活需要为根本目标，强化对城镇更新行动的规划引领：市中心区以品质提升和存量更新为重点，突出功能优化与历史活化；县建成区注重服务升级与短板补齐，推进设施完善及产城融合；镇区展现特色赋能与生态筑基，联动城乡功能营造宜居环境。通过聚焦核心引领、推进梯度更新，形成以“陕北地区生态修复与产业转型、关中地区文化活化与城乡融合、陕南地区生态优先与绿色循环”为特色的全域城镇更新格局，依法依规推进城镇更新提供指引。

4.2 基本原则

规划引领，统筹推进。发挥国土空间规划的纲领性作用，将其作为优化资源配置、指导开发保护活动的核心依据。加强规划对各专项方案的约束力，统筹城市更新全流程，实现有序有机更新。

问题导向，分类施策。以体检评估为基础，协调政府、社会、市场的多元诉求，以促进城镇有序建设与规范治理为目标，制定面向实施的规划设计方案，持续推动城镇有机更新，促进城镇全生命周期的可持续发展。

严守底线，保障安全。以资源安全为红线，落实国土空间管控要求，优先保障民生公益，补齐设施短板，强化生态修复与历史保护，持续提升城镇人居环境质量。

绿色低碳，生态优先。贯彻生态优先理念，促进人与自然和谐共生，以绿色发展推动城镇全面高质量发展建设，适应未来可持续发展需求。

节约集约，高效利用。强化土地节约集约利用，深挖存量资源潜力，推动混合开发和空间复合利用，提升城镇空间资源利用效率。

5 工作方法

5.1 规划层次

城镇更新规划编制根据实际需要一般分为两个类别：城镇更新规划与城镇更新项目实施方案。其中，区县应同步编制两个类别规划；重点镇或更新需求集中的镇区可以“项目”为主进行编制。

5.2 编制组织

城镇更新规划的编制工作应由区、县住房和城乡建设主管部门牵头统筹；城镇更新项目实施方案的编制应由各县、镇人民政府指定责任单位组织实施，可由相关职能机构、具备资质的专业单位等作为主体进行编制。

5.3 编制方式

城镇更新规划编制应坚持因地制宜、统筹协调、分类指导的工作方式。由政府主导，统筹自然资源、住房城乡建设等相关部门协同推进，构建“全过程、全方位”的多元参与机制，发挥多学科专家专业作用，广泛听取居民、社区和社会组织意见，注重更新实效与落地实施。

5.4 编制程序

5.4.1 识别需求与确立目标

以现状调查和城镇体检为基础，识别城镇发展瓶颈与关键问题，明确城镇更新的目标、策略和路径，突出系统性、可行性与实施性。

5.4.2 方案编制

城镇更新规划的编制应衔接相关规划和计划，明确重点更新片区、专项更新领域与重点项目的实施方向、优化策略与建设指引，为后续更新工作的开展提供统筹指导。

城镇更新项目实施方案的编制应衔接控规、城市设计等上位相关规划，综合考虑功能引导、房屋建筑、道路交通、基础设施等重要内容，宜明确项目功能定位、设计方案和利益平衡机制，并提出合理的投融资安排与项目推进计划。

5.4.3 多级联审与专家论证

住房城乡建设部门牵头组织，发展改革、自然资源等部门协同审查，形成跨部门联席会议制度；同步组建城乡规划、建筑设计、产业经济等多领域专家团队，开展规划技术审查与综合评估工作。

5.4.4 方案公示与意见征求

通过公示、座谈、网络问卷等方式，组织多轮公众参与与意见征求，重点听取街道社区、基层组织、业主代表与公众代表等多元主体的意见建议，公示时间不少于30天。

5.4.5 规划报批与成果公告

城镇更新规划编制成果应报同级市、县人民政府审批；城镇更新项目实施方案成果应由各区、县人民政府审批。其中，城镇更新关键试点的编制成果论证宜由省住房和城乡建设厅组织。

规划批复后，应按规定程序通过官方媒体、政府平台等依法公开编制成果。

6 主要编制内容

6.1 现状分析

6.1.1 区位条件

说明城镇区位条件，分析其在区域中功能、交通、环境等方面的地位和作用。

6.1.2 政策及相关规划分析

梳理国家与地方城镇更新政策及国民经济与社会发展规划、国土空间总体规划等相关规划，明确对本规划的要求及衔接要点。

6.1.3 更新意愿分析

基于更新意愿专项调查，评估居民、商户、产权单位、政府部门等多元主体对现状的满意度和更新改造的迫切需求，清晰反映不同区域、不同主体的核心诉求。

6.1.4 城镇体检分析

依据城镇体检评估技术路径与方法，充分整合城镇自体检报告、第三方专业体检成果及社会满意度调查数据。针对体检评估揭示出的城镇发展短板、结构性问题及各类“城市病”，进行系统性分析、科学化分类与空间化落位，评估问题的严重程度和影响范围，精准识别和界定城镇更新的重点对象与区域。

6.1.5 深化现状调查

采取基础资料收集、部门座谈、实地踏勘、问卷调查以及对标城镇横向比较等多种方式开展现状调查，全面掌握城镇更新行动需求。

6.1.6 主要问题诊断

综合城镇体检分析和深化现状调查结论，系统诊断城镇在规划、建设、管理各环节存在的主要瓶颈问题。

6.2 更新目标

6.2.1 总体目标

紧密对接国家、区域及地方相关上位规划对城镇发展的核心要求，结合城镇自身发展阶段与愿景，从空间优化、功能提升、环境改善、风貌塑造、社区营造、韧性保障六个方面提出城镇更新行动的**总体目标**。

6.2.2 阶段目标

依据城镇更新规划的近远期实施期限，结合城镇经济社会发展水平、资源禀赋和阶段性重点任务，将总体目标分解为分阶段目标。

6.3 更新策略

6.3.1 优化城镇空间结构

提出城镇更新空间总体框架，明确需重点强化的功能节点、更新片区及空间廊道，引导空间资源高效配置。

6.3.2 优化城镇产业布局

以产业动能转换与业态升级为导向，分类型制定策略。老旧厂区和产业园区更新应聚焦产业转型升级和发展新兴产业；老旧商业街区 and 传统商圈更新应注重特色商业保护与活力提升，推动消费空间品质升级与服务能级多元化。

6.3.3 修复城镇生态环境

识别需保护修复的生态本底，明确生态修复方式；梳理低效用地（分布，制定分类整治与再利用方案；强化生态空间与城镇公共空间的融合，提升环境品质与生态系统服务能力。

6.3.4 优化公共服务配置

提出城镇级公共服务设施布局优化方案，明确行政、文化、教育、医疗、体育、养老等设施的更新类型与空间落位，重点补足服务盲区，构建15分钟社区生活圈。

6.3.5 强化城镇特色风貌

识别城镇核心风貌要素的空间格局；划定重点风貌管控区，制定差异化保护与更新导则。

6.3.6 提升城镇交通水平

提出城镇交通体系优化策略，明确通过更新改造的城市道路、公共交通站点、停车场站等项目布局。

6.3.7 增强城镇安全韧性

充分考虑给水、排水、供电、环卫、消防、燃气、通信等设施的承载能力，提出解决各类市政基础设施供应不足、质量不高等问题的措施。

6.4 行动指引

6.4.1 更新单元划分

更新单元划定需基于城镇更新资源识别结论，与详细规划单元相衔接。综合考虑自然地理要素、行政管理边界、交通主干网络、重大公共服务设施布局以及重点更新区域分布等因素，划定空间实施范围。更新单元规模原则上控制在2-3平方公里，特殊地段可适当缩减但不得低于0.5平方公里。划定成果需明确单元数量、空间边界及单元编号。

6.4.2 单元更新内容

根据单元基础特征，分解落实各项城镇更新任务，主要包括：发展定位与主导功能、产业发展指引、土地利用规划方案、综合交通规划、公共服务设施与市政基础设施规划、历史文化遗产保护以及奖励指标等内容。

6.4.3 单元更新方式

根据单元特征采取差异化更新方式：老旧小区改造类以综合整治为主，重点消除危房隐患，完善15分钟社区生活圈服务设施，建立长效治理机制；城中村类坚持“留改拆”并举，通过拆危拆违与设施补缺改善人居环境，探索市场化运营模式；历史街区类注重文化基因传承，通过业态升级塑造精品街道与城市客厅；工业遗存类推动功能转换与生态修复，将工业锈带转型为创新空间或文化地标；其他类型根据片区发展特色、亮点，因案施策，提出主要任务和具体举措。

6.5 项目实施方案

6.5.1 项目策划

以专项更新行动和片区更新任务为纲领，运用体系化思维统筹近远期目标、责任主体、资金配置等要素，策划生成城镇更新重点项目。项目空间范围划定需综合考虑实施需求、经济效益、建设时序、规划道路衔接及控规地块完整性等核心要素，确保项目可落地性。

6.5.2 项目必要性、可行性、合理性分析

从现状问题严重程度、紧迫程度、重要程度等方面开展必要性预论证分析，从建设内容与规模、投资计划与资金筹措、效益评估等方面开展可行性预论证分析，从国家及地方相关政策及相关规划、配套基础设施建设、公共利益贡献及城市更新示范等方面开展合理性预论证分析。

6.5.3 建立项目库

包括项目类型、项目分级、项目名称、项目位置、更新方式、建设规模、建设内容、前期业主或责任主体、投资估算、投融资方式、综合效益、实施年度等，形成城市更新项目汇总表，并制定项目实施计划。

对城镇更新项目进行分级分类入库，并以更新时序为主要依据纳入发改部门重大项目实施计划，保证项目实施。纳入城市更新项目库的项目，可按有关规定推进项目实施方案编制与报批、控制性详细规划调整、用地手续预审等相关工作。市、县城市更新主管部门应当依据年度城市体检评估结果，对城市更新项目实施情况进行跟踪评估，对更新项目库进行动态更新。

6.5.4 项目定位与方案设计

功能定位。依据城镇更新目标确定项目性质与核心功能。

更新策略。制定突出公益性、可持续性和地域特色的产业、空间、文化、生态综合策略。

规模管控。测算项目总建筑面积和保留、改造、拆除、新建的建筑面积，并应符合防止大拆大建的相关规定要求。

修详方案设计。包括但不限于以下内容：主要经济技术指标、总平面图、竖向设计、建筑设计、绿化景观设计、道路交通设计、服务设施布局规划以及海绵城市、消防、绿色建筑等设计专篇。具体参照相关技术标准。

控规调整建议。进一步增强规划包容性，对确需进行控规调整的用地提出规划优化方案，说明地块划分、用地性质、开发强度、公共服务设施、市政工程施工、道路交通系统、地下空间开发等控制要求。积极探索规划弹性指标设置，推动基于公共利益的混合用地。

6.6 保障措施

6.6.1 城镇统筹保障

针对城镇统筹层面，根据实际在建立健全政府统筹、条块协作、部门联动、分层落实的工作机制以及规划编制和传导、制定地方性法规等方面提出规划实施的保障措施要求和方向性建议，具体措施由相关部门制定。

6.6.2 片区实施保障

针对重要更新专项和重点更新片区实际情况，从健全机制、创新政策、技术支撑、评估监督等方面提出保障措施要求和方向性建议，具体措施由相关部门制定。

健全机制方面。探索政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式，建立存量用地兼容、建筑功能混合的审批绿色通道。

创新政策方面。制定土地整合置换、专项债券发行、社会资本引入等配套政策，形成财政-金融-土地政策工具箱；

技术支撑方面。编制既有建筑改造技术导则，建立更新项目审批标准化流程。

评估监督方面。将更新成效纳入城市高质量发展考核体系，建立审计问效与责任追溯机制。

6.6.3 项目更新保障措施

实施计划。制定包含土地供应、工程建设、运营招商等关键节点的实施计划表，明确责任主体与完成时限。

保障措施。由实施主体协同相关部门落实政策适用、资金筹措、技术应用等专项保障方案，建立问题协调解决机制。

7 技术要点

7.1 开展调查评估

7.1.1 调查对象和方式

调查对象宜包括建成区用地权属、建筑质量、基础设施、公共服务设施、历史文化遗产、生态环境等要素。可采用遥感解译、实地测绘、社会调查相结合的方式，重点收集国土三调、地籍数据、人口普查、环境监测等基础资料。

7.1.2 基础资料收集

基础资料收集应确保全面性、准确性、时效性，涵盖社会经济、城市规划建设管理等多个维度。主要包括以下内容：

（1）社会经济类资料

人口数据：常住人口、流动人口、人口年龄结构、就业结构等。

经济产业：GDP、产业结构（一、二、三产占比）、重点企业分布、就业岗位分布等。
社会发展：教育、医疗、养老等公共服务设施现状，居民收入水平、消费结构等。
土地利用与经济指标：地均GDP、固定资产投资、土地出让情况等。

（2）城市规划建设管理类资料

国土空间规划：城镇开发边界、生态保护红线、永久基本农田等管控要求。
控制性详细规划：用地性质、容积率、建筑密度、绿地率等规划指标。
专项规划：交通、市政、教育、医疗、绿地系统等专项规划数据。
既有城市更新规划：已批复的城市更新单元规划、历史街区保护规划等。
土地权属与供地情况：国有/集体土地分布、闲置低效用地、土地收储计划等。

（3）建成环境类资料

建筑数据：建筑年代、质量、高度、功能、产权信息。
基础设施：道路网络、公交站点、供水/排水/供电/燃气/通信等市政设施布局及运行状况。
公共服务设施：教育、医疗、文化、体育、养老等设施的分布与服务能力。
生态环境：绿地系统、水体、污染源、空气质量监测数据等。

（4）历史文化与风貌特色资料

文化遗产：文物保护单位、历史建筑、传统风貌区、非物质文化遗产等。
城市风貌：特色街区、建筑风格、景观廊道、视线通廊等。

（5）安全韧性类资料

地质灾害：滑坡、泥石流、地面沉降等风险点分布。
防洪排涝：内涝点、行洪通道、水库水位等数据。
消防与人防：消防站覆盖范围、应急避难场所分布等。

（6）政策法规与实施管理类资料

国家及地方政策：城市更新、老旧小区改造、历史保护等相关政策文件。
土地管理政策：征地补偿标准、城市更新激励政策。

（7）公众意见与社会调查

居民需求：问卷调查、社区座谈收集的更新意愿。
企业意见：市场主体对产业升级、商业环境改善的建议。

7.1.3 城镇体检评估指标体系

参考《陕西省推进县城建设补短板提品质实施方案》、《国土空间规划城市体检评估规程》、《住建部城市体检指标体系》等相关规程及内容，构建陕西城镇体检指标体系。指标体系应采用“共性指标+地域特色指标”的框架，结合住建部《城市体检评估技术指南》要求，并应针对陕北、关中、陕南不同区域特点制定差异化评价维度，如表1所示。

表 1 差异化评估示例

序号	地区	差异化需求	示例
1	陕北地区	生态修复需求	采空区治理、水土流失防治、防风固沙工程
2		产业转型需求	工矿废弃地再利用
3		文化延续需求	窑洞村落保护、红色文化展示区提升
4	关中地区	历史城区活化需求	党家村古建筑群微更新
5		产业升级需求	老旧工业区转型
6		基础设施优化需求	交通道路优化

7	陕南地区	防灾避险需求	山洪、滑坡治理，移民搬迁社区安全提升
8		生态保护需求	汉江水源地环境整治、生物多样性保护
9		旅游服务需求	古镇古村旅游配套升级、山地特色民宿改造

7.1.4 分析城镇体检结果

详细梳理城市自体检、第三方城市体检和社会满意度调查成果，针对城市体检评估反映的城市问题，系统分析、分类梳理，识别问题的空间分布和影响程度，如表2所示。

表 2 城镇体检分析总结表示例

序号	评价维度	自体检评价结果	社会满意度调查结果	一致性结论	不一致结论
1	空间结构	优/良/一般/差	优/良/一般/差	一致/较大差异/一般差异/完全不一致	不一致内容
2	产业布局				
3	生态环境				
4	公共设施				
5	特色风貌				
6	交通便捷				
7	安全韧性				

7.2 梳理更新需求

7.2.1 更新需求差异化

需求梳理可结合“三区三线”管控要求，关中地区应突出存量用地增效，陕北工矿城市关注产业转型空间适配，陕南山区城镇强化防灾韧性建设。

7.2.2 更新需求总结

结合城镇更新意愿调查，评估各利益主体的满意度和更新需求，填写城镇更新需求分析总结表（见表3）。

表 3 城市更新需求分析总结表示例

序号	方向	公众诉求
1	空间结构	诉求 1
2		诉求 2
3		诉求 3
4	产业布局	诉求 1
5		诉求 2
6		诉求 3
7	生态环境	诉求 1
8		诉求 2
9		诉求 3
10	公共设施	诉求 1
11		诉求 2
12		诉求 3

13	特色风貌	诉求 1
14		诉求 2
15		诉求 3
16	交通便捷	诉求 1
17		诉求 2
18		诉求 3
19	安全韧性	诉求 1
20		诉求 2
21		诉求 3

7.3 开展专题分析

根据陕西省地区差异，城市更新项目专题分析应包括历史文化保护、产业空间优化、安全韧性提升等内容

（1）历史文化保护专题

对具有保护意义、承载不同历史时期文化价值的历史文化资源进行梳理分析，明确保护对象和分布情况，提出对象分级和保护范围、建设控制范围，提出整体保护原则和重点任务，提出保护利用和更新实施的主要措施和相关管控要求。针对陕西省多元化的文化遗产特征，建议构建差异化保护技术体系。

（2）产业空间优化专题

城镇更新中的产业空间优化要注重提升土地利用效率。建议对现有产业用地进行全面评估，建立用地效益评价体系，重点盘活低效闲置用地。老旧工业区可结合区域产业发展方向，转型为研发中心、创新工场等新型产业空间。传统商业区要通过功能混合提升活力，在保留特色商业的同时引入文化、休闲等功能。对于区位优势但效益低下的仓储物流用地，可考虑改造为产业园或智慧仓储设施。产业更新要预留弹性发展空间，适应未来产业升级需求，同时完善周边生活服务配套，打造产城融合的新型产业社区。

（3）安全韧性提升专题

针对不同地区的灾害风险，采取针对性措施：陕北应重点防治黄土滑坡，在边坡地带加强监测，提前预警。陕南汉江沿线城市宜完善防洪设施，建设应急避难场所，确保洪水来临时群众安全转移。关中地区应提升应急场所、电网等“生命线”的抗灾能力，定期演练应急方案，保障城镇正常运转。

7.4 明确更新对策

更新对策制定宜遵循“问题—目标—策略”的技术逻辑。建议将国土空间规划确定的城镇开发边界作为空间约束条件，历史文化保护线、永久基本农田等作为刚性管控要素。陕北地区可构建“生态修复—产业置换—文化彰显”的协同更新路径，关中地区宜采用“功能重组—密度调节—网络连接”的优化策略，陕南城镇建议形成“避险安居—集约建设—特色营造”的实施框架。

7.4.1 陕北地区更新对策

陕北地区的城镇更新需要重点解决生态修复与产业转型的双重挑战。建议采取“生态筑基、产业赋能”的更新路径：

生态修复方面：优先推进采煤沉陷区综合治理，采用“工程措施+自然恢复”相结合的方式，对受损土地进行分级整治。比如在神木、府谷等矿区，可以实施“削坡填洼、植被恢复”的生态修复工程，同时配套建设光伏发电项目，实现生态效益与经济效益双赢。

产业转型方面：针对能源型城市特点，建议发展“能源+”复合产业。例如在榆林，可将部分工业遗址改造为能源科技展示中心，配套建设新能源研发基地；在延安，可结合红色旅游资源，打造“红色文化+生态农业”的特色产业链。

居住环境改善：对典型的窑洞民居区，应采取“保护性更新”策略，在保留传统风貌的同时，完善给排水、供暖等基础设施，提升居住舒适度。

7.4.2 关中地区更新对策

关中地区作为全省发展核心，更新工作应突出“品质提升、创新引领”：

历史城区更新：在历史文化片区，推行“微更新”模式。通过建筑立面整治、街巷环境提升、业态优化等措施，实现历史风貌保护与现代功能提升的平衡。

产业空间优化：依托秦创原创新平台，推动老旧工业园区转型升级。建议采取“腾笼换鸟”策略，将低效工业用地改造为研发中心或创新工场。

基础设施提升：重点完善轨道交通站点周边的慢行系统，构建“轨道+公交+慢行”的绿色交通网络。

7.4.3 陕南地区更新对策

陕南地区的更新应注重“安全为本、特色发展”：

防灾能力提升：针对山区特点，首先要完善地质灾害防治体系。在汉江沿岸城镇，要建设防洪堤与滞洪区相结合的综合防洪系统；在滑坡易发区，要建立“人防+技防”的监测预警网络。

特色产业培育：依托良好的生态环境，发展“生态+”特色产业。例如在汉中，可打造“茶园观光+养生产假”的文旅综合体；在安康，可发展“富硒农业+食品加工”的绿色产业链。

传统村落保护：对青木川等传统村落，要采取“修旧如旧”的更新方式，在保持原有风貌的基础上改善基础设施。可以发展民宿经济，让老房子焕发新活力。

7.4.4 重点更新片区划示

(1) 识别重点更新区域

结合陕西省三大区域特点，采取差异化识别策略：

陕北地区：重点识别工矿废弃地、采空沉降区、革命旧址周边等亟需更新的区域，优先考虑生态修复与红色文旅发展需求。

关中地区：聚焦历史城区、老旧厂区、轨道站点周边等区域，突出历史文化保护与产业升级需求。

陕南地区：重点关注地质灾害隐患区、移民搬迁社区、传统村落等区域，强化安全韧性提升与特色风貌保护。

(2) 选择重点更新片区

立足陕西发展实际，重点片区选择应体现：

陕北：优先选择神木—府谷能源转型示范区、延安红色文旅核心区等具有区域带动作用的片区。

关中：重点布局宝鸡历史文化节点、韩城古城等战略区域。

陕南：突出汉江沿岸防洪整治区、秦岭特色村落保护带等特色区域。

(3) 划示重点更新片区

结合陕西实际，提出以下划示要求：

规模控制：

关中核心区：1—3平方公里

陕北工矿城市：0.5—2平方公里

陕南山区城镇：0.3—1平方公里

边界划定：

历史城区：以完整历史风貌区为单元
工矿区域：以采空区治理范围为基准
传统村落：以自然村落边界为准

特色要求：
革命旧址周边：保持革命历史环境的完整性
秦岭保护区：严守生态保护红线
黄河沿岸：符合流域治理要求

4) 实施保障：
建立“一区一策”更新机制
配套省级财政专项支持
强化跨部门协同推进

注：具体划示应结合《陕西省国土空间规划》相关管控要求，并衔接黄河流域生态保护和高质量发展等国家战略实施。

7.5 更新方式选择

按照保留、改造、拆除等更新方式对陕西城镇现状进行空间梳理，分析陕西城镇的土地权属、建筑质量、建筑年限、居民诉求、产出效益等，精细化划定“留、改、拆”范围。将陕西城镇更新单元划分为三类：综合整治类更新单元、改建提升类更新单元、拆建项目类更新单元，如表4所示。

表 4 城镇更新项目更新方式参考

更新方式	定义内涵	土地或规划要求	适用对象
综合整治类	主要是综合运用“留、改、拆、补”的等有机更新的手法，通过建筑局部拆建、建筑物功能置换、保留修缮，完善基础设施和公共服务设施、城市风貌提升、环境整治、生态修复和既有建筑节能改造等方式，实现人居环境优化提升。	更新后的土地主体使用权、功能和用途可变或可不变。	生态修复、历史文化街区、棚户区改造、集中成片的危旧房改造、城中村改造、“街区”微改造等项目类型。
改建提升类	是指结合产业发展需求，对既有旧商业或旧工业用途的建筑物保留建筑物的原主体结构，只改变部分或者全部建筑物使用功能，但不改变土地使用权的权利主体和使用期限的城镇有机更新项目。	可以根据消除安全隐患、改善基础设施和公共服务设施的需要加建附属设施，并应当满足城市规划、环境保护、建筑设计、建筑节能及消防安全等规范的要求。	旧商业或旧工业用途的建筑物。
拆建项目类	是指以拆除重建为主的更新方式，主要指通过建筑物、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。	应当严格按照相关规划的规定实施。	历史文化价值较低的旧厂房、城中村等片区。

7.6 更新实施安排

在详细规划编制中，应立足陕西省情，按照“整体谋划、分区施策、同步推进”的原则开展城市更新工作。具体实施应结合《陕西省城镇更新条例》要求，应建立“年度计划—中期评估—动态调整”的工作机制，确保更新工作有序推进。

8 成果要求

8.1 成果形式

规划文本、规划图件、规划数据库、专题研究报告和其他材料。

8.2 规划文本

简明扼要地直接表述规划和方案结论，规定性强，采用标准化专业术语。章节内容包括总则、城镇更新范围、城镇更新工作目标、城镇更新策略、城镇更新单元指引、项目库与年度实施计划、规划实施保障等。

8.3 规划图件

包括区位图、现状综合评价图（集）、城镇更新资源分布图、城镇更新范围图、更新区土地利用现状图、更新区土地利用规划图、城镇更新单元划分图、城镇更新单元指引图（导则）、重点更新项目分布图、下一年度实施项目分布图等。

8.4 数据库

数据库是成果数据的电子形式，包括各类文字报告、图件及各类栅格和矢量数据、城镇更新项目库表格数据。

8.5 其他材料

包括规划编制过程中形成的工作报告、基础资料、会议纪要、部门意见、本级人民政府审查意见、专家评审意见、社会公示意见、其他需要具体说明的重要问题等。

附 录 A
(资料性附录)
城镇更新规划成果目录参考模板

《XX 县/镇城镇更新规划 文本》
编制大纲 (参考模板)

一、总则

明确城镇更新规划制定的指导思想、规划目的、规划原则、规划依据、规划范围与期限等总体要求。

二、现状问题

1、成绩经验。回顾城镇更新工作取得的成绩以及典型的经验做法。

2、问题需求。结合城镇体检评估、深化调查等，全面诊断城镇规划建设管理存在的关键问题短板，并分析深层次原因。

3、形势研判。结合相关规划，分析规划期内实施城镇更新行动面临的机遇与挑战。

三、目标策略

1、更新目标。提出规划期内城市更新目标和分目标，制定量化指标形成城镇更新规划指标表，填写《XX 县/镇城镇更新规划指标表》(附表A.1)。

2、更新策略。以问题导向、目标导向和需求导向相结合，因城施策制定整体城镇更新行动战略，提出城镇更新行动的纲领和核心方向，分类分区制定城镇更新规划策略。

四、主要任务

1、优化城镇空间结构。提出城镇更新空间总体结构，明确需要通过城镇更新重点打造或提升的功能节点、片区和空间廊道。

2、优化城镇产业布局。提出产业转型和业态升级目标，明确以功能复合、土地和建筑物利用效率提升为重点。

3、修复城镇生态环境。划定需要保护修复的山体、河湖水系控制范围，明确更新保护修复方式。

4、优化公共服务配置。提出城镇重大公共服务设施布局优化策略，明确新建、改建、扩建或置换的城市级行政、文化、教育、医疗、体育、养老等多类型服务设施类城镇更新项目局。

5、强化城镇特色风貌。明确城镇历史文脉、发展轴线和重要山川河流等各类风貌格局要素的空间分布和更新要求，明确城镇更新重点风貌控制区及管控要求。

6、提升城镇交通水平。提出城镇交通体系优化策略，明确通过更新改造的城市道路、公共交通站点、停车场站等项目布局。

7、增强城镇安全韧性。提出解决城市内涝、黑臭水体治理及建设海绵城市的措施，结合现有和规划建设的开敞空间及地下空间，明确避难场所优化布局方案，完善生命线应急保障系统。

五、行动指引

1、更新单元划分。确定城市更新单元数量，并明确单元编号。

2、单元更新内容。根据单元基础特征，分解落实各项城镇更新任务。

3、单元更新方式。针对城镇更新单元的区位、现状要素和建设情况，根据单元规模需要实施的更新内容，提出不同单元的更新方式建议。

六、保障措施

在工作机制、规划编制和传导、制定地方性法规等方面提出规划实施的保障措施要求和方向性建议，并明确具体措施制定的相关部门。

七、附表
附表 A.1 XX 县/镇城镇更新规划指标表

表 A.1 XX 县/镇城镇更新规划指标表

序号	目标	内容	指标名称	现状值	合理值	目标值
1	优化城镇空间 (3 项)	山水城格局	区域开发强度 (%)			
2		城市结构	*组团率 (%)			
3			城镇生态廊道达标率 (%)			
4	优化产业布局 (8 项)	产业用地效能	工业用地亩均 GDP (万元/亩)			
5			产业用地固定资产投资强度 (万元/公顷)			
6			闲置低效产业用地盘活率 (%)			
7			标准厂房利用率 (%)			
8		产业结构	战略性新兴产业用地占比 (%)			
9			生产性服务业用地年增长率 (%)			
10			园区主导产业集聚度			
10						
11	修复生态环境 (2 项)	生态修复	生态岸线率 (%)			
12			黑臭水体整治完成率 (%)			
13	优化公共服务配置 (10 项)	城镇市政基础设施	*城镇生活污水集中收集率 (%)			
14			燃气管道老化更新改造完成率 (%)			
15			电缆下地率 (%)			
16			通信电缆下地率 (%)			
17			公厕设置密度 (座/平方公里)			
18		城市公共服务设施	城镇二级及以上医院覆盖率 (%)			
19			医疗卫生设施千人指标床位数 (床/千人)			
20			*人均体育场地面积(平方米/人)			
21			城镇每千名老人拥有养老床位数 (床/千人)			
21						

22			*万人城镇文化建筑面积（平方米/万人）			
23	强化城镇特色风貌（5项）	特色风貌	*历史文化街区、历史建筑挂牌率（%）			
24		城镇风貌管理	城镇重点地段城镇设计覆盖率（%）			
25		历史文化保护	文物保护单位和登记不可移动文物利用（%）			
26			工业遗产利用率（%）			
27			*历史建筑空置率（%）			
28	提升城镇交通水平（4项）	城镇交通系统	*城镇道路网密度（公里/平方公里）			
29			*专用自行车道密度（公里/平方公里）			
30			公交站点覆盖率（%）			
31			停车泊位与小汽车拥有量的比例（%）			
32	增强城镇安全韧性（10项）	安全韧性	海绵城市建成区域达标率（%）			
33			防洪堤达标率（%）			
34			城镇内涝积水点密度（个/平方公里）			
35			*消除严重影响生产生活秩序的易涝积水点数量比例（%）			
36			*城镇标准消防站及小型普通消防站覆盖率（%）			
37			消火栓配置达标区域覆盖率（%）			
38			经营性自建房安全隐患整治率（%）			
39			*人均避难场所有效避难面积（平方米/人）			
40			人防警报设施覆盖率（%）			
41			燃气安全隐患整治率（%）			

- 填表说明：
- 1、可根据城镇实际情况，因案施策选取部分指标，或制定反映城镇发展特色、亮点的其它指标；
 - 2、带“*”标注指标名称为住建部城市体检评估指标；
 - 3、“现状值”“合理值”参照城镇体检评估成果。

《XX 县/镇城镇更新规划 图件》
目录（参考模板）

一、现状图

1、规划范围图。基于相关基础调查数据，标明本次规划的空间范围。

2、城镇体检成果分析图。城镇体检成果中反映优化城镇布局、完善产业布局、修复生态环境、强化特色风貌、提升交通水平、增强安全韧性等方面现状与分析评价的必要图件。

3、相关规划分析图。汇总国民经济和社会发展规划、国土空间规划、各相关专项规划中关于城市更新行动的主要图件。

二、规划图

1、城镇更新战略示意图。衔接国土空间规划，绘制城镇更新战略导向空间示意图，包括更新类型分区、重点片区、线性工程、重要节点等。

2、城镇更新规划图。绘制优化城镇布局、完善产业布局、修复生态环境、强化特色风貌、提升交通水平、增强安全韧性等方面主要规划内容的图件。

3、专项更新行动指引图。划示重要更新专项的空间范围或位置，标明专项的类型、名称和更新内容等。

4、片区更新行动指引图。划示重点更新片区的空间范围，标明片区名称和更新规模、功能定位等。

注：根据需要，可将若干张图件合并表达，也可以分为多张图件表达。

附 录 B
(资料性附录)
城镇更新行动计划成果目录参考模板

《XX 县/镇城镇更新行动计划 文本》
编制大纲(参考模板)

- 一、总则
- 明确城镇更新规划制定的指导思想、规划目的、规划原则、规划依据、规划范围与期限等总体要求。
- 二、城镇更新行动体检评估
- 1、专项更新行动体检评估。针对城镇更新行动重要专项，深入开展专项更新行动调查和评估，划定重要更新专项的范围界线或位置。
- 2、片区更新行动体检评估。综合片区指标体检、调查评估结论，总体说明片区在布局、功能、品质、底线、效能、方式等方面存在的问题，划定重点更新片区的范围界线。
- 3、问题和需求。形成问题和需求清单。填写《XX县/镇城镇更新规划中城镇更新行动计划任务清单》（附表B.1）、《XX县镇城镇更新行动计划问题和需求清单》（附表B.2）、《XX县/镇XX片区更新资源表》（附表B.3）。
- 三、目标策略
- 1、更新目标。因镇施策提出专项更新行动和片区更新行动的更新目标和内涵，并研究确定重点更新片区的功能定位。
- 2、更新指标。明确重要更新专项和重点更新片区的更新方式与更新规模等指标，明确重点更新片区的更新规模上限，填写《XX县/镇XX片区各类更新方式与规模统计表》（附表 B.4）。
- 四、专项更新行动主要任务
- 1、任务主题。聚焦展示更新理念、深化公众参与、提高社会认同等，分类谋划专项更新行动主题。
- 2、任务内容。围绕任务主题，结合《陕西省推进县城建设补短板提品质实施方案》的部署，分别提出各专项更新行动的更新目标、更新策略、具体举措等。
- 五、片区更新行动主要任务
- 落实片区空间布局，分别提出各重点更新片区的更新目标、更新策略、具体举措等，提出统筹政策、资金、管理等形成合力的综合性更新机制。
- 六、重点项目
- 1、项目策划。针对城镇更新行动计划的目标和任务，提出拟建设的重点支撑项目。重点说明重点项目策划的遴选原则、更新方式、功能业态、投资估算、投融资方式等，汇总策划的系列项目。
- 2、项目划分。合理提出城镇更新项目空间范围并进行项目归类。
- 3、重点项目入库。开展项目必要性、可行性、合理性预分析。研究论证控规调整的必要性，提出控规调整建议。将明确的城市更新重点项目汇总成表，制定重点项目的建设时序与分期计划。填写《XX县/镇城镇更新行动重点项目汇总表》（附表 B.5）。
- 4、重点项目指引。在城镇更新项目库基础上以图表形式完善项目建设范围、功能业态、建设效果意向等指引内容。（图表自拟）
- 七、保障措施
- 针对重要更新专项和重点更新片区实际情况，从健全机制、创新政策、技术支撑、评估监督等方面提出保障措施要求和方向性建议，并明确具体措施制定的相关部门。

- 八、附表
- 附表 B.1 XX 县/镇城市更新行动计划任务清单
- 附表 B.2 XX 县/镇城市更新行动计划问题和需求清单
- 附表 B.3 XX 县/镇 XX 片区更新资源表
- 附表 B.4 XX 县/镇 XX 片区各类更新方式与规模统计表
- 附表 B.5 XX 县/镇城市更新行动重点项目汇总表

表 B.1 XX 县/镇城镇更新规划中城市更新行动计划任务清单

类型	更新任务		更新项目包
布局	1		
	2		
产业	1		
	2		
生态	1		
	2		
服务	1		
	2		
特色	1		
	2		
交通	1		
	2		
韧性	1		
	2		
其他	1		
	2		

填表说明：

按照城镇更新行动内涵的几个方面，在“更新任务”中填写城镇更新规划中对专项更新行动和片区更新行动提出的更新目标、重点方向、主要内容以及项目包等要求。

表 B.2 XX 县/镇城镇更新更新行动计划问题和需求清单

类型	主要问题		更新需求
布局	1		
	2		
产业	1		
	2		
生态	1		
	2		
服务	1		
	2		

特色	1		
	2		
交通	1		
	2		
韧性	1		
	2		
其他	1		
	2		

填表说明：

按照城镇更新行动内涵的几个方面，在“主要问题”中根据更新专项和更新片区存在的实际问题进行分类、分区的总体阐述。

表 B.3 XX 县/镇 XX 片区更新资源表

序号	类型		资源数量	现状规模	现状使用情况
	大类	子类			
1	建筑	居住建筑		建筑面积 m²	
2		.....		建筑面积 m²	
3	设施	中小学		建筑面积 m²	
4		.....		建筑面积 m²	
5	空间	社区游园		建筑面积 m²	
6		.....		建筑面积 m²	
7	道路交通	停车场			
8		.....		
9	闲置土地				
其他		.....		

填表说明：

1、“大类”“子类”填写内容为示意，根据实际更新资源据实填写；

2、“使用情况”是对“子类”项更新资源现状的总体说明。

表 B.4 XX 县/镇 XX 片区各类更新方式与规模统计表

序号	项目名称	项目类型	现状建筑面积	主导更新方式	综合整治类建筑面积	改建提升类建筑面积	拆建项目类建筑面积	更新后总建筑面积	拆除比例	拆建比例	备注
1			m²		m²	m²	m²	m²	%	%	
2			m²		m²	m²	m²	m²	%	%	
3			m²		m²	m²	m²	m²	%	%	
4			m²		m²	m²	m²	m²	%	%	
5			m²		m²	m²	m²	m²	%	%	
6			m²		m²	m²	m²	m²	%	%	
合计			m²		m²	m²	m²	m²	%	%	

填表说明：
各类建筑面积、拆除比例、拆建比例参照之前各类表格填表方式填写。

表 B.5 XX 县/镇城镇更新行动重点项目汇总表

序号	任务类型	项目类型	项目分级	项目名称	项目位置	更新方式	建设规模	建设内容	责任主体	投资估算	投融资方式	综合效益	实施年度	备注
1	专项更新行动													
2														
3														
.....														
1	片区更新行动													
2														
3														
.....														
总计														

填表说明：

- 1、“项目类型”填写具体功能，可分为生态修复、居住、工业、商业办公、历史文化、公共空间、老 旧小区、城中村、交通设施、市政基础设施、安全韧性设施或其他更新类型。
- 2、“项目分级”填写项目重要程度，可分为重点项目、基础项目，其中设区市重点项目还可分为市级 重点项目、区级重点项目。
- 3、“更新方式 ”填写项目改造程度，可分为综合整治、功能改善、全面改造。
- 4、“投融资方式 ”填写项目资金来源，可分为政府投资、政府投资+社会资本、社会资本、政策支持+ 社会资本等。
- 5、“综合效益”填写项目建设后可能带来的经济效益、社会效益、生态效益等，并简述产生效益所需周期。

《XX 县/镇城镇更新行动计划 图件》
目录（参考模板）

一、现状图

- 1、相关要求分析图。综合相关规划、城镇更新规划指引分析。并标明重点更新片区在 区域中的地理位置，表达与周边地区的功能关系、交通联系、空间关系等内容。
- 2、城镇体检评估分析图。结合城镇体检评估成果，反映各重要更新专项现状与分析评价的必要图件。
- 3、专项范围或位置划定图。标明重要更新专项的范围界线或空间位置，涉及地块界线 或空间位置的控制点坐标。
- 4、片区更新行动指标体检分析图。基于片区更新行动指标体检，反映重点更新片区现 状与分析评价的必要图件。
- 5、片区更新行动调查评估分析图
 - 更新区土地利用现状图。结合最新现状地形图，标明片区现状各类用地实际用地功能，标明对应的用地性质代码、公共和市政配套设施等。
 - 现状综合评价图。标注及评价建筑、设施、道路交通、绿化景观、空间环境等现状 情况。
 - 城镇更新资源分布图。结合最新现状地形图，标明片区内可实施更新的土地、建筑、设施、公共空间等更新资源的分布情况。
 - 其他图件。
- 6、片区范围划定图。结合最新航空影像图、行政单元边界，通过线条、颜色填充、标注等方式，精准界定出所规划或研究片区在地理空间上的界限及控制点坐标。

二、规划图

- 1、更新区土地利用规划图。针对城镇更新区域制定的土地利用专项规划图纸，以优化土地资源配置、提升城镇功能、改善空间环境为目标，对更新区域内的土地用途、开发强度、空间布局等进行系统性规划和设计。
 - 2、专项更新行动指引图。结合专项更新行动任务主题和内容，分类绘制如道路交通设 施指引图、公共服务设施指引图等。
 - 3、片区更新行动总平面图。绘制重点更新片区总平面，标明主要更新内容和功能设施 的分布情况。
 - 4、城镇更新单元划分图。用明确的线条标注出每个城镇更新单元的用地边界，清晰界定该单元在空间上的范围。
 - 5、更新项目划分示意图。标明各城镇更新项目的范围、项目名称、更新资源等。
 - 6、更新项目分级分布图。标明重点项目、基础项目的空间分布。
 - 7、项目更新方式与规模分布图。标明重点项目综合整治、功能完善、全面改造等更新 方式的空间分布，以及各类更新方式的更新规模。
 - 8、项目更新功能分布图。标明重点项目的更新前功能类型和更新后功能类型。
 - 9、重点项目指引图。以图表形式（自拟）完善重点项目的建设范围、功能业态、建设 效果意向等。
 - 10、下一年度实施项目分布图。将一个地区在下一年度计划开展实施的各类项目，按照其地理位置等信息，精准标注在相应的区域地图上所形成的分布图，用于直观呈现项目的空间布局 和分布情况。
- 注：根据需要，可将若干张图件合并表达，也可以分为多张图件表达。

附 录 C
(资料性附录)

城镇更新项目实施方案成果目录参考模板

《XX 县/镇XX城镇更新项目实施方案 文本》
编制大纲（参考模板）

一、项目背景

说明城镇更新项目实施方案编制的背景、原则、依据、对象、范围等总体要求；说明城 市更新行动计划对本项目的要求，介绍行动计划的过程等情况。填写《XX 县/镇城镇更新行 动计划中XX城镇更新项目的任务清单》（附表C.1）。

二、现状分析

- 1、范围及区位。说明更新项目占地范围，结合区位和交通分析其功能及发展优劣势。
- 2、基础调查。对人口、土地、建筑、设施、业态、文化、生态七类对象的基础调查数据和居民需求进行分析，在分析过程中需将定量和定性分析进行结合。
- 3、分析总结。说明项目内存在的主要问题和具备的优势资源条件，明确提出城镇更新行动计划和相关规划要求等方面的限制内容。填写《XX 县/镇XX城镇更新项目问题和需求清单》（附表C.2）。

三、功能定位

- 1、项目更新定位与策略。以城镇更新行动计划更新目标为指引，提出项目功能定位；合理提出产业、土地、建筑、设施、文化、生态等方面具体更新策略。
- 2、项目更新内容与规模。明确更新资源，根据项目定位对项目的建筑、空间及周边环境进行功能业态适配；测算项目总建筑面积和保留、改造、拆除、新建的建筑面积。填写填写《XX 县/镇XX城镇更新项目更新资源表》（附表C.3）、《XX 县/镇XX城镇更新项目更新方式与规模统计表》（附表C.4）。

四、修详方案

- 1、修详方案设计。通过设计展现项目更新内容及效果，达到规划调整深度，包括但不限于以下内容；设计理念、总平面图设计、建筑设计、效果图和其它设计等。
- 2、控规调整建议。详细说明控规调整的对象和内容、方式。

五、利益平衡

- 1、投资估算。测算项目更新建设的明细内容及总体资金量，对项目的建设资金来源和使用进行说明。详细说明安置补偿和利益平衡的处理方式和措施。
- 2、效益评估。说明项目的运营模式，对项目更新产生的经济、社会等效益进行评估。
- 3、经济利益平衡方案。对政府、集体、企业、居民等不同权益主体的经济利益进行测算并提出经济利益平衡方案。

六、实施保障

- 1、实施计划。提出项目的具体实施计划，包括土地供应、前期研究、工程设计、土建施工与安装、招商营销、竣工验收和试运营等工作的时间节点和分工安排。
- 2、实施保障。提出实施主体及相关责任单位在政策使用、资金、技术、组织、工作机制等方面采取的保障措施。

七、附 表

附表 C.1 XX 县/镇城镇更新行动计划中XX 城镇更新项目的任务清单
附表 C.2 XX 县/镇 XX 城镇更新项目问题和需求清单
附表 C.3 XX 县/镇 XX 城镇更新项目更新资源表
附表 C.4 XX 县/镇 XX 城镇更新项目更新方式与规模统计表

表 C.1 XX 县/镇城镇更新行动计划中 XX 城镇更新项目的任务清单

类型	更新任务	
发展定位与主导功能	1	
	2	
产业发展指引	1	
	2	
土地利用规划方案	1	
	2	
综合交通规划	1	
	2	
公共服务设施与市政基础设施规划	1	
	2	
奖励指标	1	
	2	
其它	1	
	2	

填表说明：

按照城镇更新行动内涵的几个方面，在“更新任务”中填写城镇更新行动计划中对本项目提出的更新任务内容。

表 C.2 XX 县/镇XX 城镇更新项目问题和需求清单

类型	主要问题		更新需求
产业功能	1		
	2		
建筑情况	1		

	2		
道路交通	1		
	2		
基础设施	1		
	2		
景观环境	1		
	2		
文化记忆	1		
	2		
其它	1		
	2		

填表说明：
按照功能分类，在“主要问题”中根据项目存在的实际问题进行分类、分项的总体阐述。

表 C.3 XX 县/镇XX 城镇更新项目更新资源表

序号	类型		资源数量	现状规模	现状使用情况
	大类	子类			
1	建筑	居住建筑	处	建筑面积 m²	
2		.....	处	建筑面积 m²	
3	设施	中小学	个	建筑面积 m²	
4		.....	个	建筑面积 m²	
5	空间	社区游园	个	占地面积 m²	
6		.....	个	占地面积 m²	
7	道路交通	停车场	个	占地面积 m²	
8		.....	个		
9	闲置土地		处	处	
其它		.....	处	处	

填表说明：
1、“大类 ” “子类 ” 填写内容为示意，根据实际更新资源据实填写；
2、“使用情况 ” 是对“子类 ” 项更新资源现状的总体说明。

表 C.4 XX 县/镇 XX 城镇更新项目更新方式与规模统计表

序号	类型		占地面积	现状建筑面积	主导更新方式	保留建筑面积	改造建筑面积	拆除建筑面积	更新后总建筑面积	拆除比例	拆建比例	备注
1	建筑类	厂房	m²	m²		m²	m²	m²	m²	%	%	
2		住宅	m²	m²		m²	m²	m²	m²	%	%	
3		商业	m²	m²		m²	m²	m²	m²	%	%	
4	闲置土地		m²	m²		m²	m²	m²	m²	%	%	
合计				m²		m²	m²	m²	m²	%	%	
序号	类型					实施前规模			实施后规模			备注
1	非建筑类		道路									
2			.....								

填表说明：
各类建筑面积、拆除比例、拆建比例参照之前各类表格填表方式填写。

《XX 县/镇 XX 城镇更新项目实施方案 图件》
目录（参考模板）

一、现状图

- 1、项目区位图。标明城镇更新项目在行政区和更新项目的地理位置，表达与周边地区的功能关系、交通联系、空间关系等内容。
- 2、范围界线图。结合最新航空影像图，标明项目范围界线，涉及的行政单元边界，重要城市基础设施、公共服务设施。
- 3、土地利用现状图。结合最新现状地形图，标明项目现状各类用地实际用地功能，标明对应的用地性质代码、公共和市政配套设施等。
- 4、土地权属情况图。依据土地核查结果，标明项目内所有用地边界、土地权属性质、土地权属或实际占用单位。标示土地权属，包括国有用地、集体用地、留用地、历史遗留用地以及权属不清晰且未完善征转手续的用地等。
- 5、综合现状分析图。包括建筑（包括年代、结构、功能等）、公共设施、道路交通、绿化景观（尤其是须保留的树木）、空间环境等分析图，标注位置、统计数量并进行分析评价。
- 6、更新资源分布图。结合最新现状地形图，标明项目内可实施更新的土地、建筑、设施、道路、公共空间、历史文化等更新资源的分布情况。

二、规划图

- 1、更新总平面图。绘制彩色总平面，标明主要更新内容和功能设施的分布情况。
- 2、项目设计图。表达项目设计构思与设想的整体空间鸟瞰图、重要节点空间效果图、单体建筑效果图、单体建筑平面图等。
- 3、更新方式分布图。结合最新现状地形图，标明项目内涉及土地、建筑、设施、道路、公共空间等更新资源的分布情况。用不同颜色的图例标明留、改、拆的不同更新方式。
- 4、控规调整相关图件。包括控规调整前后对比图、相应附属技术指标，以及涉及规划调整所必须的专项图件。
- 5、各类专项设计图。如道路交通规划设计图、公共服务设施规划设计图、市政设施规划设计图等。

注：根据需要，可将若干张图件合并表达，也可以分为多张图件表达。