



平顶山市城市更新导则

PING DING SHAN SHI CHENG SHI GENG XIN DAO ZE

(试行)

城市
更新



平顶山市住房和城乡建设局 河南城建学院

2025年9月

目录

CONTENTS

PART 01	总则.....	01
PART 02	老旧小区（社区）更新指引.....	07
PART 03	完整居住社区更新指引.....	33
PART 04	城中村、危旧房更新指引.....	41
PART 05	老旧商业区更新指引.....	49
PART 06	老旧厂区更新指引.....	64
PART 07	老旧街区更新指引.....	71
PART 08	独立工矿区更新指引.....	86
PART 09	其他专项更新指引.....	94
PART 10	附则.....	105

——老工业基地 资源型城市 城市更新 点亮新生活——

前 言

为了深入贯彻党的二十大和二十届历次全会、中央城市工作会议精神，全面落实党中央、国务院、住房和城乡建设部及河南省关于实施城市更新行动的决策部署和工作要求，顺应平顶山市作为老工业基地振兴和资源型城市转型的发展需求，紧扣“人民城市”理念，制定本导则。

本导则基于城市体检结果，针对老旧小区（社区）、完整社区、城中村（危旧房）、老旧商业区、老旧厂区、老旧街区、独立工矿区等不同更新类型，明确更新目标和方向、技术要求、行动措施，彰显各类更新项目的更新特色，提升城市更新的品质、效能及管理水平，推动形成“政府引导、市场运作、公众参与”的城市更新模式，助力城市实现“产业转型、功能完善、品质提升、文化传承”的目标，为建设“现代化新鹰城”提供坚实的技术支撑。

本导则由平顶山市住房和城乡建设局与河南城建学院联合编制。





01

总 则

编制目的和依据、编制原则、适用范围、
总体目标、实施路径

01-1 编制目的和依据



(一) 编制目的

为了深入推进以人为核心的新型城镇化，贯彻落实国家、省、市关于城市更新工作的整体部署，探索适合**工矿资源型城市转型发展的“政企联合”“矿城融合”城市更新模式**，明确从住房到小区、社区、街区、城区等不同尺度的城市更新要求，规范和引导城市更新项目实施，彰显平顶山市的地域特色，完善城市功能、提升城市品质、塑造城市特色，特制定本导则。

(二) 编制依据

(1) 国家层面政策

- 《住房城乡建设部办公厅关于印发城市更新规划编制导则的通知》
(建办科〔2025〕46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》(2025年5月2日)
- 《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)
-

(2) 河南省层面政策

- 《河南省自然资源厅河南省住房和城乡建设厅关于加快推进城镇低效用地再开发促进城市更新的通知》(豫自然资规〔2025〕4号)
- 《河南省城市更新设计技术指南(试行)》(豫建设计〔2024〕247号)
- 《河南省人民政府办公厅关于实施城市更新行动的指导意见》(豫政办〔2023〕51号)
- 《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》(豫政〔2021〕43号)
-

(3) 平顶山市层面政策与实践

- 《平顶山市城市更新实施办法(试行)》(平政办〔2024〕18号)
- 《平顶山城市更新专项规划(2022-2035年)》
- 《平顶山市国土空间总体规划(2021—2035年)》
-

01-2 编制原则

以政策为底线、以民生为核心、以特色为灵魂、以落地为目标、以经济为支撑，通过“政策引用—实施路径—地方案例”的三重维度，确保导则的可操作性与地方适应性，推动城市更新从“规模扩张”向“品质提升”转型。

(1) 坚持以人为本，民生优先。坚持以人民为中心贯穿城市更新全过程，聚焦急难愁盼问题，统筹推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设任务，补足基础功能，激活小微空间，强化韧性设施保障。

(2) 坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，推动有机更新。坚持底线思维，严格控制大规模拆除、增建、搬迁。鼓励采用“绣花”功夫进行修补式更新，并坚持低影响的更新建设模式，延续城市特色风貌。

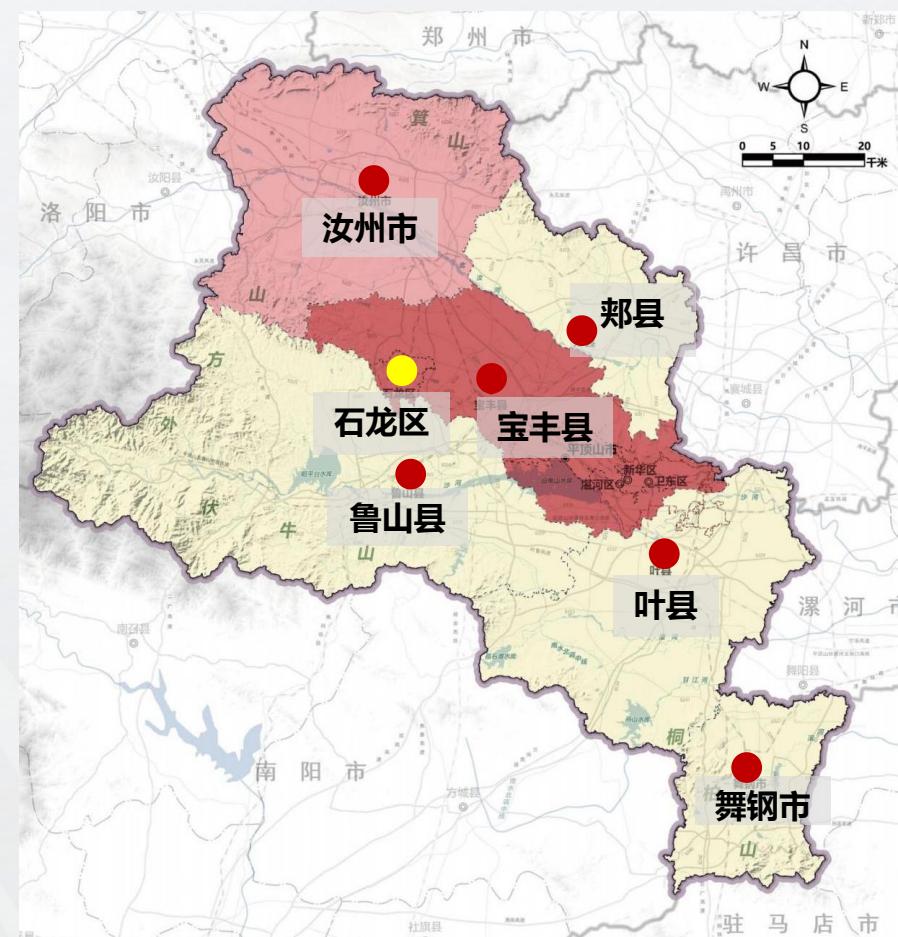
(3) 坚持文化传承，塑造城市特色。系统梳理平顶山市的地域文化资源，将文化元素转化为空间语言，并融入更新的全流程。通过传承地域文化，塑造具有“平顶山辨识度”的城市空间。

(4) 坚持经济可持续，探索经营模式。探索“政府引导+市场运作+公众参与”的可持续模式。在更新单元内，鼓励“居住+商业+文化”功能混合，提高空间的“使用效率”与“经济价值”；对改造后的项目，采用“长期运营”模式，通过“品牌化运营”提高收益，平衡改造投入。

02-平顶山市城市更新导则

01-3 使用范围

本导则适用于平顶山市中心城区（含新华区、卫东区、湛河区、石龙区、城乡一体化示范区和高新区）各城市更新单元、更新片区、更新项目的策划、设计及实施工作，县城可结合实际情况参照执行。



本导则所称的城市更新，是指对平顶山市建成区内城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，推动城市更新从“规模扩张”向“品质提升”转型。适用对象包括：**老旧小区（社区）更新、完整社区更新、城中村/危旧房更新、老旧商业区更新、老旧厂区更新、老旧街区更新、独立工矿区更新**等。



**老旧小区
(社区)**

01



**完整
社区**

02



**城中村
/危旧房**

03

城市更新

**老旧小区
商业区**

07



**老旧
厂区**

06



**老旧
街区**

05



04

独立工矿区

01-4 总体目标

提升城市居住环境、增强社区凝聚力、促进经济发展、保护文化遗产，提高城市的可持续性，创造一个创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化城市环境。

以平顶山市现状条件为基础，深入分析区域自然、历史、人文环境特征，依据自然环境特征和城市发展脉络，充分考虑居民的生活需求、出行便利、安全保障等因素，对全域全要素特色资源进行识别和评估，明确区域整体特色定位，优化空间和功能，打造具有独特风格和辨识度的城市空间。



01-5 实施路径





02

老旧小区（社区）更新指引

更新对象和更新要素、更新目标、更新行动措施

▶ 更新对象

主要包括2000年前建成的及部分不超过2005年底建成的确有更新需求的居住小区，例如失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。老旧小区（社区）更新鼓励老旧小区组团连片改造。



▶ 更新要素

老旧小区（社区）更新要素分为三部分，一是针对小区建筑，特别是居住建筑，从安全耐久、功能完善、绿色智能三方面开展更新设计引导。二是针对小区（社区）层面，从设施完善、环境宜居、管理健全三方面开展更新设计引导。三是强化风貌塑造，展现城市文化特色。

老旧小区（社区）更新重点聚焦“低效闲置的建筑空间、消极闲散的活动场地、杂乱无序的景观环境、老旧破损的服务设施”等空间要素，调动各方参与，坚持居民自愿，满足居民对美好生活的向往。

02-2 更新目标

更新目标分为**基础类、完善类、提升类**老旧小区。

- **基础类**改造重点在**市政配套基础设施、建筑物屋面、外墙、楼梯**；
- **完善类**改造重点在**环境及配套设施、建筑节能改造、加装电梯**；
- **提升类**改造重点在**公共服务设施、智慧化改造**。

按照尽力而为、量力而行原则，推进完善类和提升类改造，鼓励各区推行老旧小区完善类和提升类改造试点示范，开展适老化和无障碍改造，补充停车与上下楼设施，完善社区配套服务体系。完善细化改造内容引导要求，强化存量资源统筹利用，明确资源类型、利用方式、权益统筹、授权经营等，支持物业服务企业开展养老等专业化服务，建设功能完整、安全健康、舒适便利、智慧共享的可持续住区。



(一) 建筑

(1) 补消除安全隐患，完善居住功能

1) 重点对老旧小区梁、柱等建筑结构构件的可靠性、抗震性能，及对公共走道、建筑外立面、屋面等部位的非结构构件、设施的可靠性及消防安全等进行安全性评估。

2) 老旧小区建筑屋面存在漏水现象，应进行屋面防水改造，并应按现行行业标准，勘查渗漏部位及原因。应根据建筑功能和类别、防水等级和设防要求，制定修缮方案，并应在非雨季进行修缮。

3) 清理其它附着在建筑物本体及外立面存在安全隐患或影响美观的设施（自装遮阳蓬等）。

4) 应清理疏散通道，完善消防疏散标志标识等消防配套设施。



02-3 更新行动措施

(一) 建筑

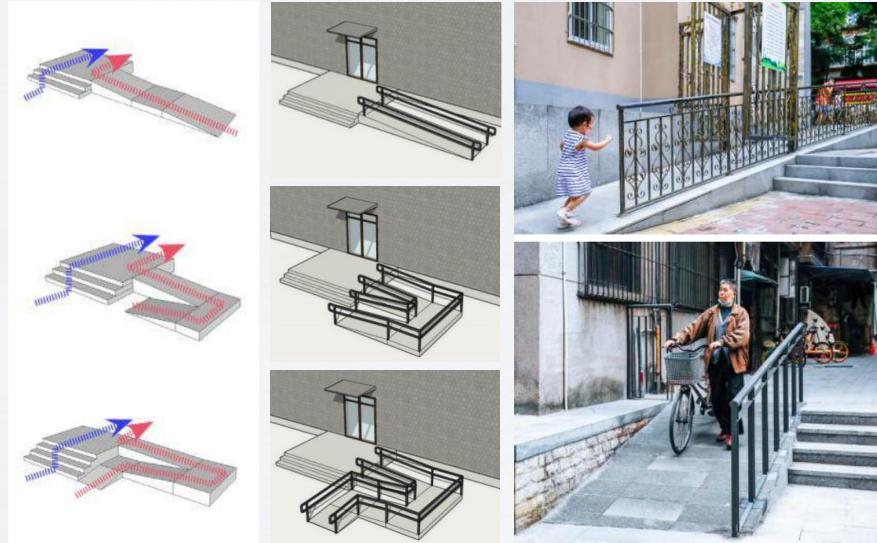
(1) 补消除安全隐患，完善居住功能

5) 既有建筑改造不改变使用功能的，应执行现行国家工程建设消防技术标准，受条件限制确有困难的，应不低于建成时的消防技术标准。

6) 外墙管线、空调室外机、防盗窗等附着物及各种孔洞应进行专项节点设计，燃气热水器的排气孔应进行防火设计。

7) 建筑出入口与室外地面上之间应增设无障碍坡道及扶手。营造全龄宜居住房。

8) 建筑公共区域采光改造宜充分利用自然光，人工照明作为辅助光源和夜间光源使用。



增设出入口无障碍设施



保障楼梯间消防通道畅通，整洁明亮

(一) 建筑

(1) 补消除安全隐患，完善居住功能

9) 楼梯间、前室、管道井等部位已损坏的防火门应维修。没有维修价值的防火门应更换，新更换防火门的耐火性能分类不应低于原防火门。防火门应向疏散方向开启，防火门关闭后应具有防烟性能。

10) 建筑加装电梯应遵循功能合理、结构安全、对环境影响最小的原则，并应符合下列规定：

- a. 不应降低其相邻的住宅、幼儿园、托儿所、老年人服务点、中小学教学楼的日照时数；
- b. 不应影响城镇老旧小区道路通行功能；
- c. 不应影响安全疏散功能，改造后住宅单元安全疏散出口的数量应符合现行国家标准。



更换防火门，保障耐火防烟性能



02-3 更新行动措施

(一) 建筑

(2) 绿色智能化改造，营造便捷高效低碳住房

1) 宜结合太阳能热水器和太阳能光伏统一设计、合理安装，采用一体化使用方式替代传统分散改造方式。

2) 夏热冬冷地区宜设置通风架空屋面，并宜在气候条件、屋顶荷载、防水性能、屋顶坡度、空间条件允许情况下，进行屋顶花园和立体绿化改造。

3) 建筑遮阳改造宜按照夏热冬冷地区，外墙、外窗宜有防西晒措施，如外墙增设反射隔热涂料、增设外遮阳措施、提高外窗玻璃遮阳系数等。当采用外遮阳技术时，应采取措施增强外遮阳装置与主体构造连接固定的可靠性。

4) 老旧小区外门窗改造宜综合考虑安全、采光、视野、隔声、遮阳、通风、气密性、水密性和节能要求，可采取外门窗替换措施。

光伏一体化设计



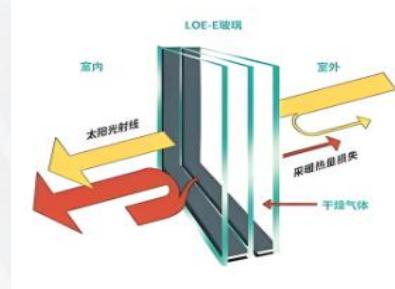
意向图

种植屋面改造



平顶山新华区老旧小区种植屋面改造

采用节能门窗



(一) 建筑

(3) 重塑建筑风貌，传承场所记忆

1) 可结合城市老旧小区整体景观与建筑风貌改造要求，对原建筑形式做相应改造。改造时，应遵循“以历史为主线；以建筑为载体；以承载活动为内核”的路线，使其形式、风格、色彩与整体风貌相协调。

2) 建筑立面防盗网、遮阳篷附加设施的设置应坚固结实，实用美观，安装可靠，符合城市公共安全和市容。环境管理的要求。并且能满足色彩样式与建筑统一的要求，满足消防逃生。如有安防系统，可取消防盗网。

3) 对建筑立面新粉刷或修饰的外墙色彩、材质应与周边建筑与景观风貌相协调，不宜增加纯装饰性构件。新粉刷外墙涂料宜优先选用质感涂料。

4) 老旧小区楼、单元、门牌等相关标识设施宜结合小区整体改造，具有一定辨识度、文化特色。



平顶山市西市场街道红旗街社区



平顶山市宝丰县梅苑巷小区

建筑风貌与区域规划相协调



平顶山市平顶山沿河路社区



平顶山市湛北路街道文园社区



平顶山市卫东区民政小区

小区单元门牌美化

02-3 更新行动措施

(一) 建筑

(3) 重塑建筑风貌，传承场所记忆

5) 结合建筑造型，对敷设于建筑外墙的通信及有线广播电视等线路进行综合统筹改造，必要时可进行管线入楼改造。当改造或增设外墙雨水管、室外空调冷凝水立管、储水箱（桶）时，应结合立面修缮确定颜色及样式。

6) 空调室外机位改造时，布设位置宜整齐规范。不满足安全要求的空调室外机支架应进行更换或增设防护设施。设置装饰物时应考虑对设备热工性能的影响。

7) 楼道内墙与顶棚应平整洁净，饰面颜色宜以浅色、亮色为主，侧墙宜做耐污墙裙。



建筑外立面管线整治美化



空调室外机位美化

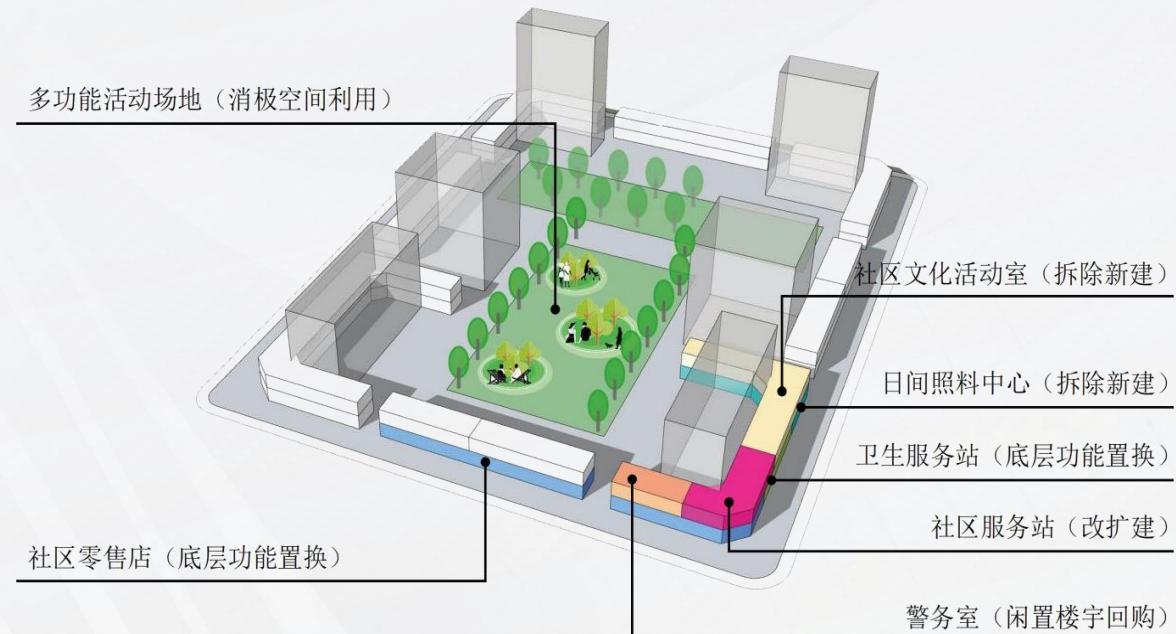


楼道整治

(二) 公共服务设施

(1) 补齐公共服务设施，引导集中设置

按照评估和完整社区配建要求，结合居民实际需求，对街道、社区范围内现状各项设施的布局、规模、数量、可达性、质量、景观环境等方面进行评估。针对现有基本生活服务和公共服务设施不足的，可通过对现有建筑底层功能置换、改扩建或者拆除新建、消极空间及零星用地立体利用、闲置楼宇回购等“微更新”方式进行增补；对无法通过“微更新”解决的，应结合周边储备用地进行规划预控，在拆旧建新项目中增加配建，填平补齐各项设施欠账。各项设施包括具有休息、游憩功能的多功能活动场地、社区文化活动室、日间照料中心、卫生服务站等，满足小区居民基本生活需求。



运用多种不同的更新手法，完善各项服务功能和设施示意图

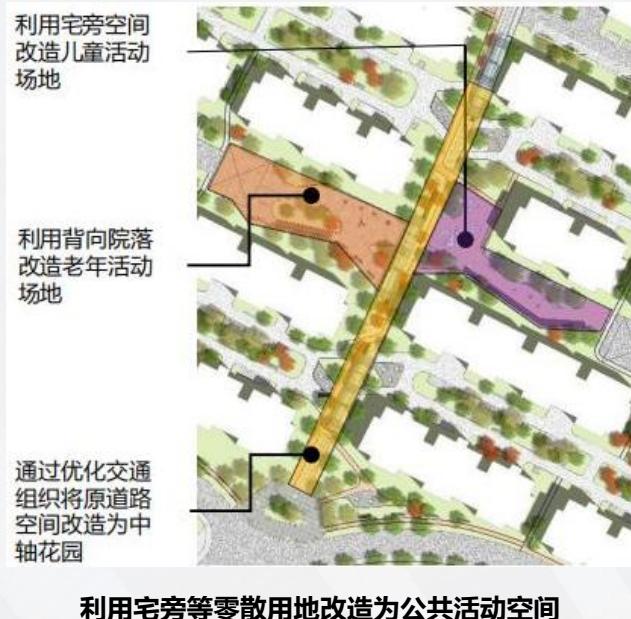
02-3 更新行动措施

(二) 公共服务设施

(2) 充分挖掘零散用地增设公共活动空间

充分利用院落背向空间、宅旁、边角畸零地改造为公共活动空间，改造后的活动广场、绿地应与步道系统衔接。

结合公共空间设置健身场地和设施，健身场地周边应合理布局绿化，降低噪音对居民影响，场地铺装应选用弹性缓冲材料。



(二) 公共服务设施

(2) 充分挖掘零散用地增设公共活动空间

提供老人、儿童活动场地。儿童活动场地应满足安全性、趣味性要求，老人活动场地应提供遮阳避雨设施。



某小区老年休闲场地改造：利用宅间空间改造为老人休闲交流场所，方便老人下楼活动，设置木质休息座椅及遮阴花架，利用低矮灌木绿化围合营造场所感。

02-3 更新行动措施

(二) 公共服务设施

(2) 充分挖掘零散用地增设公共活动空间

公共空间硬件设施应符合人性化要求，座椅应提供温暖的座面和靠背，花坛应避免尖锐的转角和边缘，高差处理衔接宜舒缓和防滑，同时选择安全经济、易维护的景观材料。



废旧轮胎制作的花坛



水泥混凝土圆角花坛

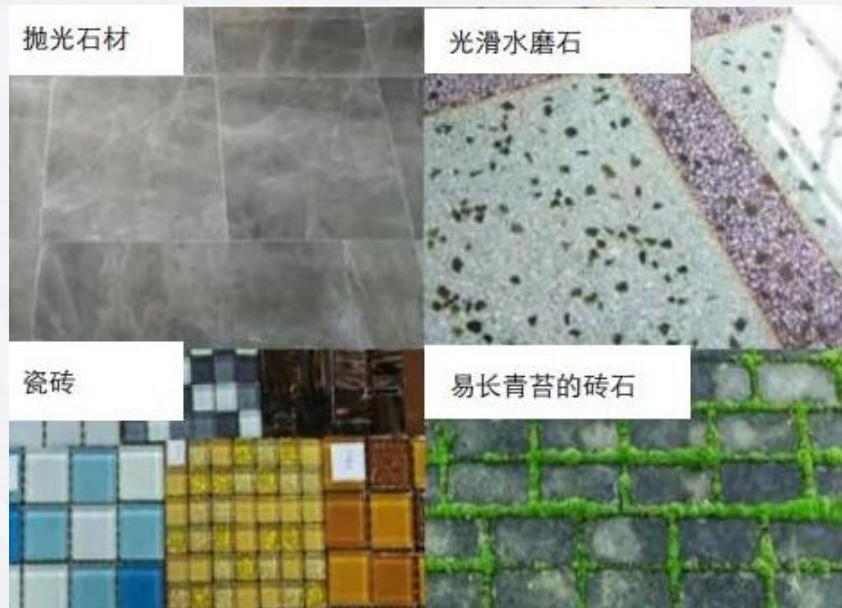
(二) 公共服务设施

(2) 充分挖掘零散用地增设公共活动空间

公共空间硬件设施应符合人性化要求，座椅应提供温暖的座面和靠背，花坛应避免尖锐的转角和边缘，高差处理衔接宜舒缓和防滑，同时选择安全经济、易维护的景观材料。



户外台阶应舒缓且设置警示条



避免使用的景观材料

02-3 更新行动措施

(二) 公共服务设施

(2) 充分挖掘零散用地增设公共活动空间

梳理小区内低效闲置空间（包括无绿化、无设施的边角零畸地块，设施陈旧简陋、难以使用的广场绿地，闲置的底层架空空间、公共建筑及其屋顶等），结合其位置、规模、形态等条件，合理利用，增加居民户外休闲活动场所。低效空间改造应征得周边居民及其他利益相关方的同意，不应对周边居民日常生活、通风、采光等带来负面影响。



某小区围墙沿线边角地改造：将原封闭实体围墙改成透绿铁格栅围墙，并与垂直绿化、宣传栏、信报箱、休憩、遮阴等设施一体化设计，成为一处休闲交往空间。

(二) 公共服务设施

(3) 完善充电场所及设施

改造中应结合小区实际情况，因地制宜的对其室外停车场和地下停车库配置或预留电动汽车充电桩。小区的电瓶车充电场所宜采用在室外独立设置的车棚。电瓶车不得在疏散通道、安全出口、楼梯间等公共区域停放或充电。非机动车充电设施应指定管理责任人，建成后可由物业公司或投资建设方代管。



小区公共充电桩

(4) 增建管理用房

对小区原有物业管理用房挪作他用的，恢复其原有用途。未设置物业管理用房、小区保安室（门卫室）的，可增建改造。



设置物业管理用房、小区保安室

02-3 更新行动措施

(二) 公共服务设施

(5) 增补快件箱、宣传栏等设施

维修、更新升级小区内破旧的信报箱，增设智能快件箱；信报箱、智能快件箱规格和设置应规范并方便居民使用。

宜在小区主入口或公共活动场地附近设置公共宣传设施。

应在公共区域的主要出入口、住宅出入口增设无障碍设施。宜增设总平面示意图、社区引导牌、道路引导指示牌、安全警示牌、楼栋号等标识，完善小区服务管理的标识系统。



加装智能快件箱



加装社区引导牌、公共宣传栏等

(二) 公共服务设施

(6) 加强消防设施改造

检查修缮、更换小区公共部分原有消防设施，并保证其完好、有效；如有缺失应及时补充完善。

原有消防水源不符合消防要求的，应通过改进局部给水管连接方式等措施使其满足国家规范要求。原有消防供水方式不满足要求的，应增设专用消防加压设施，建筑高度不大于27m的住宅，当设置室内消火栓时，可采用干式消防竖管。

按照相关标准清理疏通消防车道，确保符合原设计使用功能要求，高层住宅小区应确保消防车登高操作场地。



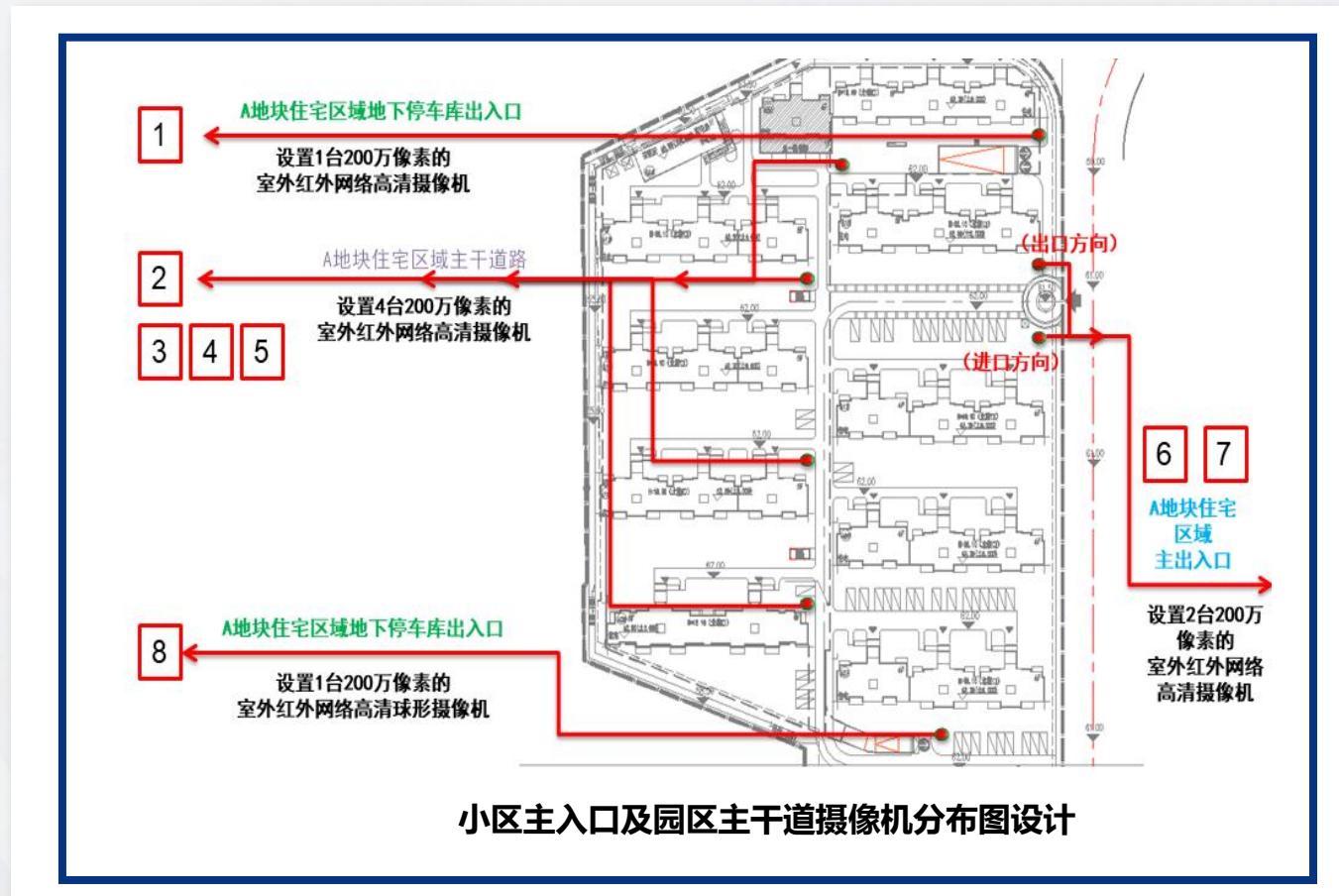
02-3 更新行动措施

(二) 公共服务设施

(7) 完善安防设施

有条件的老旧小区宜设置出入口控制系统（开放式小区除外）。小区出入口控制系统的设置，应不得影响外部城市道路的交通，且必须满足消防规定的紧急逃生时人员疏散的相关要求。

有条件的老旧小区宜设置视频安防监控系统。在小区主要出入口、小区周界、主要公共活动场所、重要通道、车辆集中停放区域、电梯（厅）等场所设置监控探头，进行有效的视频探测与监视，图像显示、记录与回放。



(三) 道路交通设施

通过完善旧城路网、优化步行体系、完善公共交通、补充停车设施等方式，解决出行难、停车难等问题。

(1) 完善次支路网

按照相关规划标准，完善区域次支路体系，打通断头路。空间局促的区域可利用防护绿地、宅间通道、小区及单位内部道路等，提升道路通达性；对重要路段、交通节点进行精细化交通组织及设计，通过整合出入口、渠化道路、增加待行区等方式提高现有道路通行效率，尽可能实现人车分流。



老旧社区更新中完善道路，打通断头路示意图

02-3 更新行动措施

(三) 道路交通设施

(2) 强化“公交-步行”一体化，优化公交站点布局

贴近百姓需求，覆盖公交盲区，补充优化公交站点、公交首末站等，结合慢行系统规划，加强与老旧小区、公共设施的步行衔接，解决居民“最后500米”的出行问题。



结合步行系统设置公交站台，加强老旧小区与公共设施的步行衔接

(三) 道路交通设施

(3) 增补停车位及设施

多方式、贴近需求地补充停车设施。利用地下空间分层布置停车设施，在用地困难的旧城区，结合城市道路、广场、绿地、学校操场及公交站场等公共设施的地下空间布局社会公共停车场；鼓励社区、机关和企事业单位利用自有用地增加地上、地下和立体停车泊位；在周边地区结合新建、重建大中型项目超配停车设施。



利用闲置空间设置立体停车位



增加停车位绿化遮阴降温

02-3 更新行动措施

（四）景观绿化

老旧小区（社区）更新改造中的景观绿化应坚持生态优先、以人为本、因地制宜的原则，以完善绿地系统、提升环境品质、塑造特色风貌为目标，为居民创造优美、舒适、宜居的生活环境。

（1）系统构建与布局优化

——完善绿地系统。结合老旧小区（社区）空间布局，系统规划公共绿地、宅旁绿地、道路绿地与立体绿化，构建点、线、面相结合的网络化绿地系统，提高绿地服务半径覆盖率。

——活化消极空间。对小区（社区）内的边角地、闲置地、废弃地、宅间绿地及坡坎崖、挡墙等消极空间进行整治、修补和改造，通过微地形处理、绿化种植、设施植入等方式，将其转变为可供居民日常休闲、游憩、交流的口袋公园、小微绿地或社区花园。



某社区公共空间更新：项目场地的沿街界面多以老旧小区和单位围墙、沿街商铺等构成，可供居民活动和提供公共服务的空间较少。通过微更新改造，加强小微空间打造，将散布的各点位融入整体社区风貌，全局化整体提升社区公共界面。



平顶山市城乡一体化示范区 云朵口袋公园

(四) 景观绿化

(2) 功能提升与设施完善

——**满足全龄需求。**绿地内应合理配置满足儿童、青少年、成年人和老年人不同需求的设施。设置儿童游乐场（含沙坑、安全地垫等）、青少年运动场地（如篮球半场、乒乓球台）、老年健身区（配备适老健身器材）、阳光草坪、林下棋牌座凳等。

——**增加公共活动场地。**每个老旧小区（社区）更新应至少增加1处具有一定规模的公共活动场地，用地面积不宜小于150平方米。有条件的小区（社区）应参照完整社区标准，配建用地面积不小于800平方米的多功能运动场地。

——**完善服务设施。**结合绿地设置照明灯具、休闲座椅、果皮箱、标识标牌、无障碍设施等，提升环境的便利性与舒适度。



02-3 更新行动措施

(四) 景观绿化

(3) 植物配置与生态建设

——保留乡土特色。优先选用适应当地气候、耐粗放管理的乡土植物品种，保护小区（社区）内原有大树和古树名木，适度引进新优树种。注重乔、灌、草、藤的合理搭配，营造层次丰富、季相变化明显、具有地域特色的植物景观。

——体现生态理念。遵循绿色低碳的设计理念，优先选用低碳、生态的材料，合理利用场地原有材料。

鼓励在建筑墙面、围墙、棚架、屋顶等适宜区域进行立体绿化，增加绿量，改善微气候。

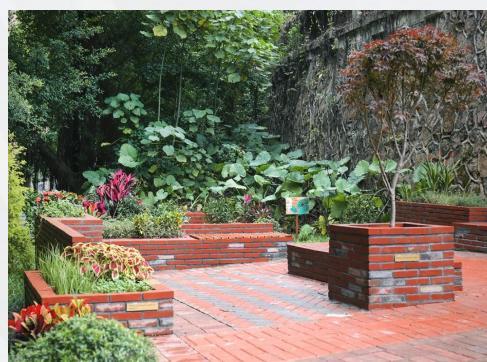
遵循海绵城市理念，采用下凹式绿地、雨水花园、植草沟、透水铺装等绿色技术措施，增强绿地的雨水渗、滞、蓄、净、用功能。



平顶山市新华区 胜利街



平顶山市新华区 幸福街社区



利用场地原有材料



下凹式绿地

(四) 景观绿化

(4) 文化融入与风貌营造

——**挖掘文化元素**。结合平顶山历史文化和社区自身记忆，将工业文化、诗词文化、民俗文化等元素通过景观小品、雕塑、景墙、铺装图案、文化宣传栏等形式融入绿地空间，讲好社区故事，提升文化内涵。



平顶山市新华区 体育路体西27号院：将平顶山市的主要道路、街道、景点以景观元素的形式呈现，通过老照片和文字展示体南农贸市场变迁史，体现社区的历史元素和文化记忆。



平顶山市湛河区 平高社区东院平高巷：将老旧墙面“换肤美颜”，对破损墙面进行修整，邀请创作人进行彩绘。暖心标语与蓝天绿草、银杏砖瓦、小动物等彩绘相映成趣。



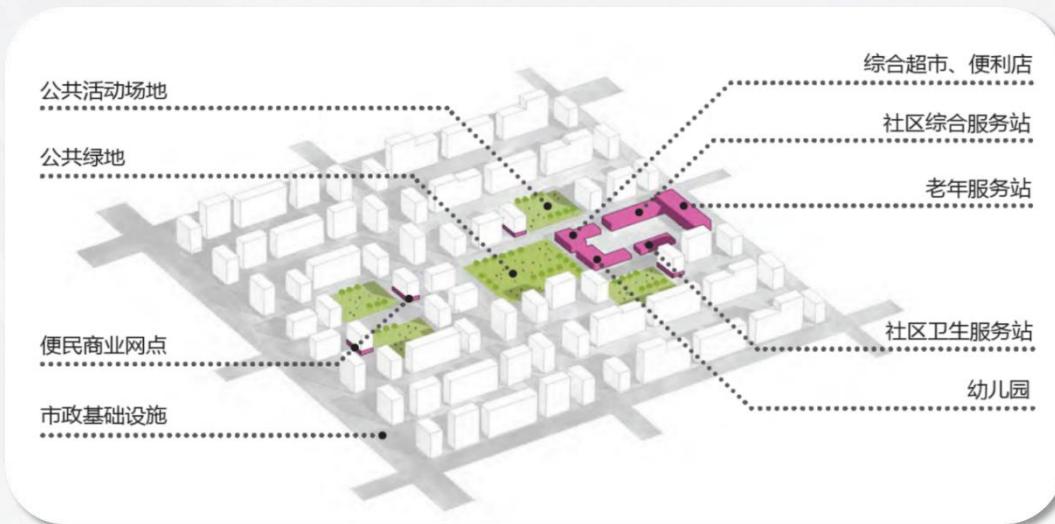
03

完整居住社区建设指引

范围界定、建设目标、建设行动措施

概念

本导则主要适用于**既有完整居住社区**，指在居民适宜步行范围内有**完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完善的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理**和**健全的社区管理机制**，且居民归属感、认同感较强的居住社区。



完整居住社区示意

03-1 范围界定

划分原则

(1) 以人口与服务半径为划分依据

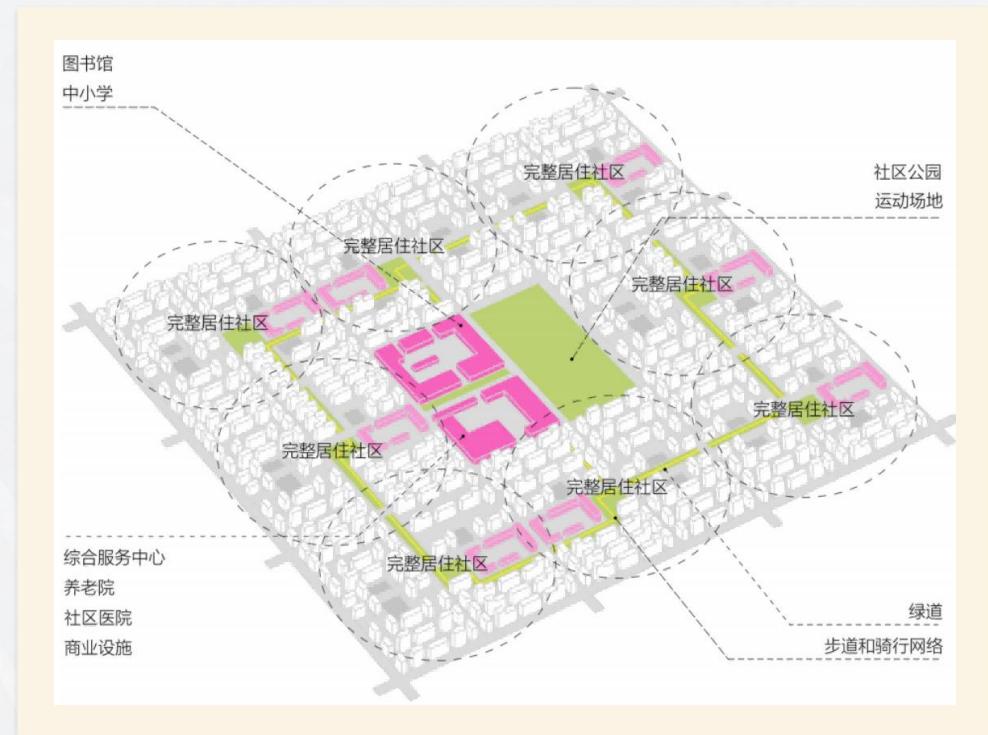
老城区社区规模控制在0.3—0.5万人，新建城区控制在0.5—1.2万人；以居民步行5—10分钟可达基本公共服务设施的生活圈为主要划分范围。

(2) 结合地形与塌陷区整治实施

根据煤矿塌陷区整治与土地复垦现状，优先在地质稳定、建设条件成熟区域划定社区边界；整治片区可分阶段补划。

(3) 以片区统筹优化设施布局

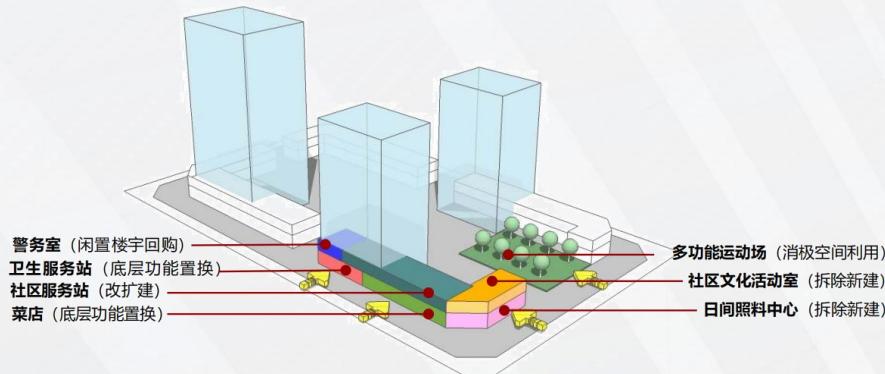
对邻近小规模社区实施连片整合，推动养老、托育、医疗等设施共建共享；对大规模社区按功能分区加密服务节点，确保设施配置均衡。



住建部《完整居住社区建设指南》十五分钟生活圈结构及配建设施示意图

按照《河南省完整居住社区建设指引》，以0.5~1.2万人口的居住区规模为完整社区单元，确定4类16项完整社区硬件设施建设指标（11项★为必选指标，可选指标根据实际按需配建），提出新建、既有社区分类建设改造要求。对于老旧小区（社区）更新而言，应与既有完整社区建设要求相吻合。

建设目标应以系统更新为主，完善基础设施和生活服务配套。通过整合低效用地、盘活闲置空间，完善基础设施和公共服务，优化环境品质与空间秩序，提升居民生活便利度，重点以改善煤矿区职工社区的整体宜居水平。



完整社区建设指标

设施	序号	建设指标
基本公共服务	1	社区综合服务站★
	2	老年服务站★
	3	社区卫生服务站★
	4	幼儿园
	5	托儿所
便民商业服务设施	6	综合超市★
	7	邮件和快件寄递服务设施★
	8	其他便民商业网点★
	9	社区食堂
市政配套基础设施	10	水、电、路、气、热、信等设施★
	11	停车及充电设施★
	12	无障碍设施★
	13	环境卫生设施★
	14	慢行系统
公共活动空间	15	公共活动场地★
	16	公共绿地

03-3 建设行动措施

(1) 优化用地结构与设施布局

推进社区用地集约高效利用，通过整合低效用地、盘活闲置空间，完善基础与公共服务设施体系。优化社区综合服务中心布局，整合儿童之家、文体活动室、社区食堂等功能空间，形成“强商业、补服务”的一体化运营格局。统筹利用地下空间和空场地，增设便民商业设施，提升生活便利度与土地利用效益。



平顶山市新华区 幸福街社区：社区建设老年服务站和便民生活圈，开设“幸福家”公益课堂，完善日常照料、文体活动与家庭教育服务，提升居民生活便利度和幸福感。

(2) 提升公共空间与景观品质

实施环境与绿化改造工程，新建活动广场和游园，优化公共绿地布局。完善健身设施与休闲座椅布置，优先考虑老年人活动需求。加强绿化补植与日常养护，营造舒适宜人的社区环境，提升居民交流与休闲空间品质。



平顶山市新华区幸福街社区：通过改造荒废土地建成“丰收园”“百花园”双子游园，联动平煤铁运处，硬化闲置土地2200m²，新增停车位90个，缓解居民“停车难”问题。公共空间利用率提升30%，充电、停车等民生痛点有效解决。



03-3 建设行动措施

(3) 强化基础设施与交通体系

组织管网、道路、照明等系统改造，完善雨污分流和地下设施，消除安全隐患；优化交通组织与慢行系统设计，增设步行通道和无障碍设施，建设连续、安全的出行网络，提升停车与出行秩序，保障社区基础设施安全与交通畅通。



将老旧外墙进行焕新，实现社区建筑立面整洁统一



硬化闲置土地，新增停车位，缓解居民“停车难”问题



对充电桩进行全覆盖，满足居民多元化充电需求

(4) 完善服务体系与共治机制

围绕“一老一小”需求，构建养老、托育、医疗、文体等综合服务体系。以党建为统领，社区、物业、业委会三方协同运作，并通过制度建设和积分激励广泛动员居民参与的综合性体系，旨在筑牢社区治理基础，提升居民幸福感。





04

城中村、危旧房更新指引

更新对象和更新要素、更新目标、

更新行动措施

▶ 更新对象

(一) 城中村

平顶山市城市更新专项规划中确定中心城区内集中连片的57个城中村，属于简易结构房屋较多、房屋密度较大、使用年限较久、房屋质量较差、安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等。

(二) 危旧房

本次城市更新改造对象的城市危旧房屋是指经专业机构评估认定为危旧房屋或疑似危旧房屋的建筑。以白龟湖水库周边、北部山区、铁路沿线和老城核心区为重点。

▶ 更新要素

更新要素针对**公共服务设施和便民商业**，通过梳理存量空间资源，合理布局，补齐公共服务短板；针对**市政设施**，提升道路和市政设施，保障消防和公共安全；针对**公共空间环境**，通过小规模、渐进的模式改造，增加公共开敞空间，提升城中村整体人居环境；针对**文脉及产业**，将历史文化元素、传统习俗融入到更新改造中，保护传承历史文化，引导产业发展。以**安全为底线、以保障为目标、以民生为重点**，将城中村建设成为宜居、宜业、和谐、智慧的特色城市空间。



04-2 更新目标

（一）城中村

对市建设重点片区的城中村，主要采取有机更新的方式进行更新，不进行短时间、大规模拆迁。严守安全底线，保障居住健康，注重文化传承和生态保护。统筹整合土地资源，拆除重大安全隐患，腾挪后的土地可用于增补公共空间和加强市政基础设施建设，根据现有区位条件和特质针对性引入产业。建设特色公共空间，改造街巷空间品质，提升居民生活品质。

其他一般地区的城中村，主要采取综合整治的方式进行更新。通过综合整治的方式消除安全隐患、完善公共服务设施配套和市政设施供给，增加公共休闲空间，提升生活空间品质。

（二）危旧房

危旧房以拆除重建类更新方式为主，有机更新类为辅进行更新。稳步推进生活空间更新提质，保障居住安全底线，改善市民居住条件，提升人居环境品质，共建舒适社区。

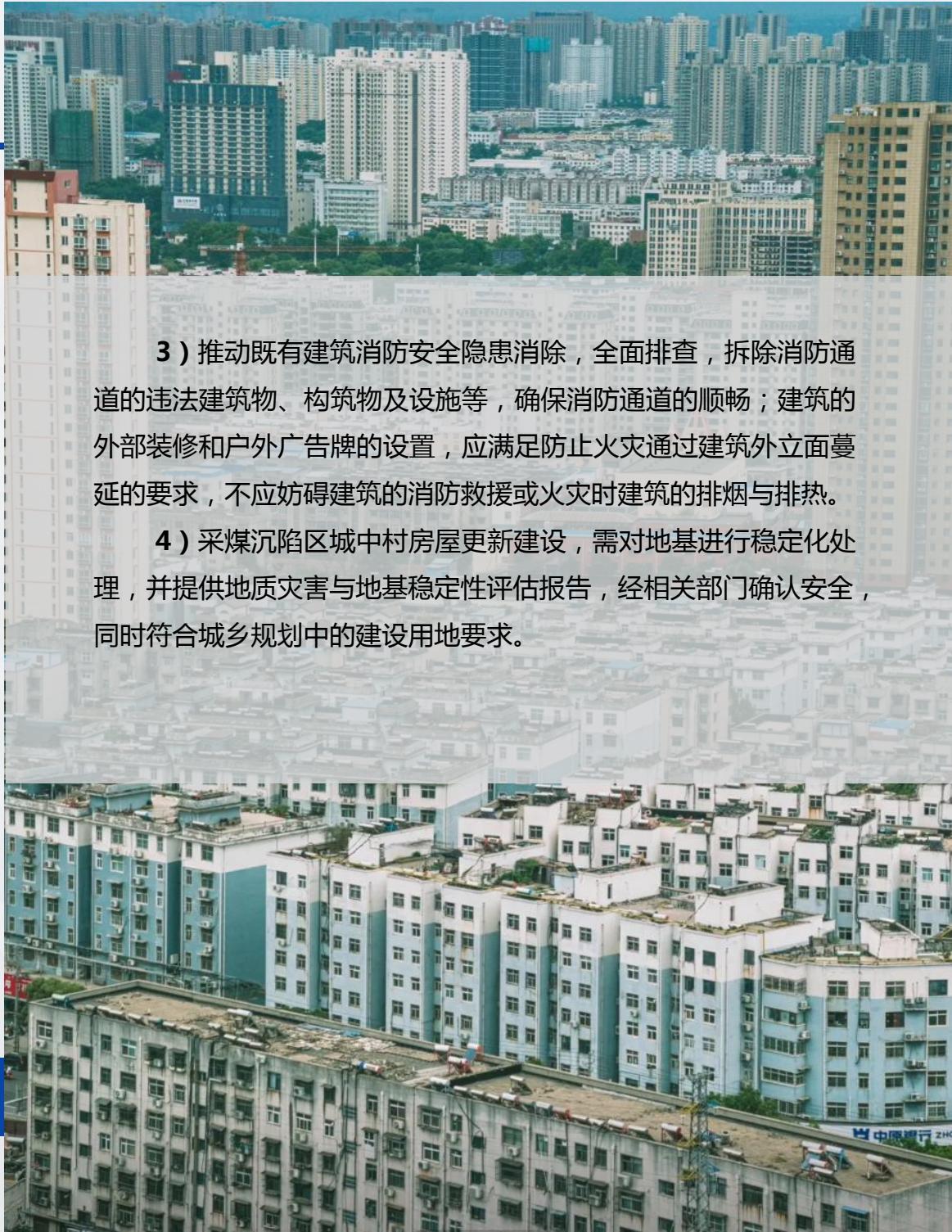


(一) 城中村

(1) 保障安全底线

1) 本导则面向的城中村主要指《平顶山市城市更新专项规划》中确定的保留类城中村，不进行短时间、大规模拆迁，更新以综合整治类及有机更新为主。

2) 除对危房和严重影响规划进行部分重建外，对有价值的建筑和街区进行保留改造，**以“一屋一策”的“微更新”为主，不进行大规模拆除**，并严禁以危险住房名义违法违规拆除历史建筑等。针对性地改善基础设施（水电、燃气、消防）、提升环境（立面整饰、三线入地、增加绿化）、活化公共空间、引入新业态。



04-3 更新行动措施

(2) 加强基础设施配套

1) 注意保留社区记忆。通过建立村史馆、保留地名、艺术创作（如壁画、雕塑）等方式，记录和展示社区的历史与文化，增强居民的归属感和认同感。

2) 增设交往活动空间。利用住宅边角地块、闲置或拆违后的空间，增加休闲交往场地；宜设置相关健身活动设施、休憩座椅等。

3) 梳理服务盲区和短板，补齐服务缺漏。针对全龄人口需求，提供多元化公共服务，完善提升养老抚幼、卫生医疗、生活消费、环境卫生等内容，构建15分钟便民生活圈。



深圳水围村更新改造：改造设计保持了原有的城市肌理、建筑结构及城中村特色的空间尺度，提升消防、市政配套设施并配备电梯，使其成为符合现代标准的宜居空间。项目以繁荣的“夜经济”，吸引了众多吃货和文艺小青年。



展现街区历史人文的景观小品



握手楼部分“一线天”里加入了电梯和连廊

(3) 完善公共服务职能

1) 需要建立良好的社区治理，加强党群建设、完善物业管理机制，确保更新成果的可持续性，防止环境倒退。

2) 对于执行现行规划、消防等技术标准确有困难的项目，允许采取适应性优化。例如，建筑间距、退距、停车位等指标可按不低于现状水平控制，但必须通过新技术、新材料等手段提高安全水平。



(4) 改善公共空间环境

合理规划和利用休闲空间，结合实际，增设或完善公共活动场地，宜配置健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及儿童娱乐设施；结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”、“袖珍公园”等，社区公共绿地应配备休憩设施，景观环境优美，体现文化内涵。



(5) “矿城融合” 特色风貌

尊重平顶山“工人城”老城格局，更新中注意保持工矿特色，延续历史肌理及传统风貌。



(二) 危旧房

(1) 合理确定“留改拆”对象

1) 委托具有相应资质能力的检测鉴定机构，依据相关规范、标准，对老旧小区建筑进行检测鉴定，并根据检测鉴定结果进行后续加固处理和施工。

2) 按“一幢一档、一户一表”原则，厘清危房的权属、现状、查明房屋使用情况和住户经济状况等自然情况，分类治理不同等级危旧房。



(2) 改善危旧房居住品质

1) 对具有一定修缮价值的A、B级旧房，采取“微更新”模式，鼓励政府支持下的“自主改造”，依法实施翻建，包括维修加固房屋结构、改善基础设施、提升环境等。

2) 对C级危房，进行加固及维修改善，并应明确改造后的用途、使用环境和加固设计工作年限。在加固设计工作年限内，未经技术鉴定或设计许可，不得改变加固后结构的用途和使用环境。

3) 对D级危房或需要彻底解决问题的建筑，采取拆除方式。提供以旧换新、货币化安置，按原有住房面积置换新房的实物补偿方式，以促进存量消化。





05

老旧商业区更新指引

更新对象和更新要素、更新目标、

更新行动措施

更新对象

对于在功能业态、交通通达、城市空间风貌等方面存在明显问题，已建成或基本建成的城市各级商业区中心及其周边区域，以及一些相对独立的商业街区建筑集群和闲置的、使用效率低下的商业商务楼宇，应当纳入更新对象。

更新要素

老旧商业区的更新要素包括功能定位、业态结构、交通通达、设施配套、空间品质。



平顶山火车站中心广场商圈改造示意图

05-2 更新目标

通过空间重塑、功能优化与文化特色打造，提升环境品质与商业活力，引入新业态，改善基础设施，增强步行体验，联动生态景观，强化文化标志，打造宜居宜业、充满魅力且可持续发展的城市活力中心，来满足市民体验式、交往式多元生活需求。



平顶山市文化宫社区黄金海岸CITY PARK商业街

(一) 传统商圈

(1) 优化业态结构，引导消费创新布局

1) 推动业态多元化发展

推动传统零售主导模式向体验式、服务型业态转型。优先发展区域性知名品牌和本土老字号特色店铺，腾退低端产业，适度引入消费门槛适中的首店经济业态。重点培育文创市集、工艺定制、减压疗愈、平价休闲餐饮等贴近大众生活的业态，合理控制高端品牌占比，增强商业多样性与可持续性。

2) 创新消费场景体验

鼓励发展科技体验馆、亲子娱乐、夜间市集等新型消费场景。利用商业外摆、闲置空间和地下区域，打造低成本、高参与度的消费环境。结合“夜购、夜食、夜游、夜娱”等主题，培育具有本土特色的夜间经济集聚区，提升商圈活力与资源利用效率。



平顶山市打造夜游、夜购、夜食的本土特色经济区

05-3 更新行动措施

(2) 完善功能布局，提升商业级能

1) 促进服务功能复合化

推动商业与社区服务、文化体育、便民政务等功能有机结合。增补百姓书房、运动场地、银行服务点、公交衔接等设施，提升商圈综合服务能力。结合老旧小区改造、街区微更新，实现商业与服务设施一体化布局，增强商圈社区黏性。



上海市百联西郊—“商业+体育”融合新体验

2) 深化本土特色营造

充分挖掘平顶山市的文化资源和产业特征，将本地符号融入商圈改造。打造主题商业街区和特色消费节点，培育具有本土辨识度的商业氛围。通过特色节庆活动和主题市集，形成趣味性强、可参与度高的消费体验。

3) 提升商业服务效能

结合商业发展实际，重点完善便民服务、休闲娱乐等功能。通过功能复合和空间优化，提升商圈整体服务效能。鼓励多功能复合型空间开发，增强商圈辐射力和服务能力，满足居民多元化消费需求。



“郑州市1948”本土特色文化主题街区

(3) 健全交通体系，优化消费出行环境

1) 优化交通网络组织

提升公共交通服务水平，加强公交接驳与换乘系统建设。通过提高次干路和支路密度，增强商业区交通可达性。科学组织交通流线，采取过境车辆分流、单向循环等措施，改善交通通行效率。结合人车分流设计，设置地下通道或过街天桥，保障行人安全与交通顺畅。改善交通线路组织，提高交通通行的连续性。

2) 构建连续慢行系统

优先保障商圈周边区域内步行和非机动车交通空间，拓展步道通行空间，提高步行网络密度和连贯性。通过改造人行道、增设休息设施等方式，提升慢行空间舒适性与安全性。建立与公共交通站点无缝衔接的慢行通道，鼓励绿色低碳出行方式，减少机动车交通干扰。

3) 加强停车设施管理

合理规划停车空间，采取立体停车、地下停车等集约化方式提高停车效率。在商圈周边设置清晰导引系统，划分专用到达线路。配套建设新能源车位，完善充电设施。通过智能停车管理系统，提高车位利用率和周转率，缓解停车压力。



人车分流适当设置过街天桥



划分慢行空间功能

05-3 更新行动措施

(4) 完善服务设施，营造全龄友好商圈

分期建设，复合利用，适老适幼，智慧服务。注重实用性与普惠性，通过系统性的设施完善，提升平顶山老旧商业区的服务品质和人文关怀水平。

1) 优化公共服务体系

结合商业区现状和人口结构特征，针对性增补公共服务设施。在商圈及周边区域合理布局党群服务站、平安工作站、小型文化馆、图书阅览室、便民驿站等设施，打造便民惠民的服务模式。

2) 提升市政设施品质

完善公共卫生设施，如公厕、母婴室和垃圾分类收集点。推进无障碍设施全覆盖，优化无障碍步行系统。融入海绵城市理念，采用透水铺装、生物滞留设施等低影响开发措施，提升商圈生态环境品质。

3) 强化安全保障

完善防灾设施设施，增强商圈应急安全能力。增设休憩设施和安防设备，营造安全舒适的全时段活动空间。



增设垃圾转运站



平顶山市和平路步行街夜景灯饰

(5) 提升空间品质，彰显地域风貌

1) 延续历史风貌特色

注重文脉延续与特色彰显。保护具有历史价值的传统建筑与街巷肌理；采用微改造方式，在建筑更新中融入地域文化元素，传承历史记忆，展现“中原煤城”独特风貌。

2) 优化建筑立面形象

立面改造应保留原有建筑特征，采用成本适中的材质和色彩提升商业氛围。鼓励体现商户特色的个性化改造。严格控制广告设置，禁止屋顶广告，确保建筑立面整洁协调。



商业立面融入地域文化

3) 增强商业界面活力

优先改造封闭界面为开放半室外空间，增加互动性与展示性。通过增设檐下空间、外摆区域等方式，塑造连续丰富的商业界面。底层界面以零售、餐饮等开放业态为主，提升商业活力。

4) 提升公共空间品质

充分利用闲置地和边角空间，增设休憩交流场所。采用本地建材和植物，营造宜人尺度的活动空间。注重无障碍设计，完善盲道系统和休息设施，提升空间舒适性。



在商业区增设休憩场所

05-3 更新行动措施

5) 完善夜景照明系统

优化照明系统设计，合理组织景观灯光、店招照明和夜景灯饰，兼顾功能与美观，提升夜间环境品质与安全感。

6) 创新屋顶空间利用

结合建筑造型选择合适的屋顶改造模式。有条件建筑可植入公共活动场地，融入休闲、餐饮等功能。整治杂乱屋顶，拆除违建，整合形体，增加绿植，优化色彩，提升"第五立面"品质。

7) 协调色彩体系

尊重城市底色，注重营造商业氛围，整体考虑周边环境，选择适合的色彩搭配。通过冷暖色搭配、对比色搭配、类似色搭配等方法达到平衡。利用色彩变化增强建筑立体感和商业氛围。



平顶山市和平路步行街特色店招照明



商业区建筑风貌色彩引导

(二) 老旧市场

(1) 更新业态

推动以零售为主的单一商业功能向融合销售、体验、休闲、文创、娱乐、定制、老字号文化等新型复合功能转变。对接国际国内知名品牌，积极引进品牌之家、旗舰店、直营店、概念店等新型业态，引入科技体验、文创活动和时尚互动的多元商业消费场景，实现多种业态有机衔接。



业态排布更注重服务，赋予邻里以朝气



平顶山王庄市场：增加美食业态，优化生鲜配比，向最具“烟火气”的业态结构组合靠拢。

05-3 更新行动措施

(二) 老旧市场

(2) 重塑建筑空间

可融入本地工业遗存，保留红砖、拱窗等历史肌理，植入文创市集、特色餐饮与社区服务功能。通过置入玻璃顶棚、开放中庭，提升空间通透性与舒适度。局部增设阶梯广场与外摆区，激发市场活力，打造集文化、消费、社交于一体的城市生活新地标。

(3) 改善交通组织，空间流线优化

市场不再只是“通道”，打通周边街巷，形成“环线式”慢行系统，设置可停留的骑楼/雨棚，融合街道与市场界面；市场内分区动线分明：鲜食、熟食、社交、仓储清晰规划。

明确“**好的流线 = 更高的逛感 + 更好的邻里交流**”的原则。



保留旧市场空间结构，结合新建商业体的现代立面设计，形成新旧交融的建筑语言。



通过统一导视和遮风避雨，提升停留时长与夜间消费。

(4) 完善和优化配套设施

完善市场周边公用市政配套设施，如公厕（增设第三卫生间）、垃圾收集点、母婴室等具备卫生功能的设施。完善消防安防系统，打造安全舒适、便捷现代的消费环境。改善市场内的通风、排水、照明等设施，提升市场环境的舒适度和安全性。

(5) 智慧化改造

利用信息技术，实现电子结算、智能监控、溯源系统等功能，提高市场运营效率。引入充电桩、免费Wi-Fi及智慧导览屏，提升便民服务与科技体验。



05-3 更新行动措施

(6) 保留城市记忆，突出文脉历史

保留旧有建筑有价值有特点的历史肌理，植入汝瓷、曲剧等本地非遗文化展演与体验空间。引入鲁山揽锅菜、郏县饸饹等特色美食工坊，打造集民俗市集、文化消费于一体的城市记忆客厅。



平顶山市汝瓷集



融入地方非遗工艺，建设美食街，共享厨房等便民服务区。



(7) 提升空间品质，加强商业风貌整体塑造

在保留有记忆有价值的物质空间，统一规划商铺店招、遮阳篷与外摆区，采用暖色调灯光与本地材质铺装，强化整体性。可通过玻璃顶棚连廊串联空间，植入绿植与水景软化环境，提升舒适度。专项设计照明系统，结合夜市灯光与文创墙绘塑造打卡点。同步引入传统老字号与时尚业态混搭，打造兼具工业怀旧感与现代活力的平顶山商业新地标。



平顶山维乐笑市集



口袋公园引入街区，用生活方式重新盘活市场

05-3 更新行动措施

(8) 营造场景，丰富消费体验

打造具有平顶山特色的主题场景，引入本地非遗互动体验，设置地方特色美食街区，结合露天电影、老照片展营造沉浸式特色消费氛围。定期举办文创夜市、手作节等主题活动，融合夜间灯光秀与墙体艺术投影，构建日夜联动的体验式消费空间，让传统市场成为文化体验与社交生活新据点。



平顶山王庄文创市集



打造集市烟火文化、便民服务为一体的创意街区，营造丰富场景。



06

老旧厂区更新指引

更新对象、更新要素、更新目标、
更新行动措施

06-1 更新对象

具有一定历史年限，在城市发展过程中逐渐失去原有生产功能，或生产效益低下、设施陈旧落后的工业厂区。包括厂区内的各类生产厂房和附属设施，以及厂区的外部空间环境。



平顶山市矿工英雄纪念碑的核心物项是矿工英雄纪念碑、李二银同志纪念馆。



宝丰酒传统酿造区及老酒库：核心物项是上世纪70年代传统酿造车间（发酵地缸、甑锅等）、上世纪70年代制曲车间（制曲楼、培曲楼、曲库）、上世纪50年代酒海陈酒库（荆条酒海、木制酒海等）、上世纪70年代地下储酒库（陶坛、荆条酒篓），宝丰酒传统酿造技艺及相关档案资料。

- ↑ 宝丰酒传统酿造区及老酒库、矿工英雄纪念碑两处遗存被认定为2023年省级工业遗产
- ← 平顶山矿务局2023年入选第三批中国工业遗产保护名录

五大要素：

(1) 建筑要素：包括厂区的建筑外观风貌、内部空间布局、及结构安全性等。需要对建筑进行全面的检测和评估，判断其是否具有保留价值。

(2) 空间要素：包括厂区的空间布局和外部环境等内容，涉及到厂区内的道路系统、广场空间、绿化景观等。

(3) 功能要素：需要综合分析城市发展的需求、厂区的区位优势、资源特色等要素，重新定位厂区的功能。可考虑的功能如创意产业园区、文化艺术中心、商业综合体、创新创业基地、住宅小区等，实现功能的**多元化和复合化**。

(4) 文化要素：包括厂区所承载的工业历史和城市文化记忆。要保护和利用厂区内的工业遗产，如生产设备、工艺流程、历史文献、标志性建筑等，通过展示、体验等方式，让人们了解和感受工业文化的魅力，赋予厂区新的文化内涵。

(5) 基础设施要素：包括给排水、供电、供暖、通信、消防等基础设施。老旧厂区的基础设施往往老化落后，无法满足新的使用需求。需要对这些设施进行升级改造，确保其安全、稳定、高效运行，为厂区的更新和发展提供保障。



06-3 更新目标

（1）功能提升

通过更新改造，使老旧厂区从传统的工业生产功能转变为适应现代城市发展需求的新功能，如商业、文化、创意、居住等，提高厂区的使用价值和经济效益，促进区域经济的发展。

（2）环境改善

改善老旧厂区的空间环境和生态环境，消除环境污染、安全隐患等问题，增加绿化面积，优化景观设计，营造舒适、美观、宜居的环境，提升区域的整体环境品质。

（3）文化传承

保护和传承老旧厂区的工业文化遗产，挖掘其历史价值和文化内涵，打造具有特色的工业文化地标，增强城市的文化认同感和归属感，丰富城市的文化多样性。

（4）活力激发

通过引入新的产业、业态和人群，激活老旧厂区的活力，使其成为城市发展的新亮点和增长点，带动周边区域的发展，促进城市的更新和转型。

（5）可持续发展

在更新过程中，注重资源的节约和循环利用，采用绿色、环保、节能的技术和材料，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一，确保老旧厂区的长期可持续发展。



平顶山市1957创意园：通过“工业遗存+文化创意”模式，从“工业锈带”到“生活秀带”

(1) 前期调研与规划设计

组织专业团队对老旧厂区进行全面的调研，包括建筑现状、基础设施、历史文化、周边环境、市场需求等方面，收集详细的资料和数据。根据调研结果，结合城市总体规划和相关政策要求，制定科学合理的更新规划设计方案，明确更新的目标、功能定位、空间布局、建筑改造方式等内容，并充分征求公众、专家和相关部门的意见和建议。

(2) 建筑改造与修缮

对于具有保留价值的建筑，按照“修旧如旧”的原则进行修缮和改造，保留其原有风貌和特色，同时对内部空间进行合理调整，以适应新的使用功能。对于需要拆除的建筑，按照相关规定进行拆除，并做好建筑垃圾的处理和回收利用。在建筑改造过程中，注重采用新技术、新材料，提高建筑的安全性、舒适性和节能性。



郑州市芝麻街1958双创园



河北省石钢工业遗址更新

06-4 更新行动措施

（3）基础设施升级改造

对厂区的给排水、供电、供暖、通信、消防等基础设施进行全面的升级改造，更换老化的管线和设备，建立完善的基础设施系统。同时，考虑引入智能化的管理系统，提高基础设施的运行效率和管理水平。

（4）空间环境营造

优化厂区的空间布局，重新规划道路系统，确保交通畅通；合理补充绿化景观和开放空间，鼓励通过用地置换的方式增加绿地、广场、应急避难场所等公共空间，营造通畅、立体的景观流线。增加休闲、娱乐、交流的场所；注重景观的层次感和趣味性，融入工业文化元素，营造具有特色的空间环境。



河北省石钢工业遗址更新

(5) 产业引入与培育

根据厂区的功能定位，引入科技研发、体育健身、文化创意、商业展览、养老服务、“互联网+”等产业，建设主题型文化创意和创新空间，打造特色街区、文化产业园区、科创园区和特色旅游休闲街区等，鼓励利用旧厂区补充城市文化体育、教育医疗、便民服务、托育养老等公共服务设施。

(6) 文化遗产保护与利用

深入挖掘有一定时代记忆的老旧厂区，通过建设工业博物馆、展览馆、文化墙等方式，展示工业历史和文化；组织开展工业文化体验活动，如工业旅游、主题展览等，让人们更好地了解和传承工业文化。保护以历史文化背景为载体的老旧厂房、烟囱、铁路轨道、古树名木等设施和景观，以及原厂区的传统工艺、生产流程、职工文化等非物质文化要素。增强城市人文体验，促进工业文化与城市文旅、商业融合发展。





07

老旧街区更新指引

更新对象、更新要素、更新目标、
更新行动措施

本导则所指的老旧街区更新对象，应依据《河南省城市更新设计技术指南（试行）》及《平顶山市城市更新专项规划》予以确定，主要包括：

（1）历史文化保护类街区：已纳入各级历史文化名城、名镇、名村保护规划的历史文化街区、历史文化风貌区、传统村落的核心保护范围和建设控制地带。

（2）具有特色价值的一般老旧街区：虽未纳入法定保护名录，但街巷格局、空间肌理、建筑风貌等具有一定时代特色和地方特征，能够体现平顶山工业历史、移民文化或传统生活气息，且居民更新意愿强烈的建成区。

（3）其他类型街区：与老旧小区、老旧厂区、老旧市场、老旧站场等更新项目毗邻融合，需进行一体化规划设计的城市街区。

遴选原则：更新对象的确定应坚持“**价值导向、问题导向、民意导向**”，优先对存在安全隐患、功能短板、环境脏乱差、但对传承中原文化、提升城市品质有重要意义的街区实施更新。

07-2 更新要素

老旧街区更新应系统把握以下核心要素，注重整体性、协同性：

(1) 文化传承要素：重点挖掘与保护黄河文化、中原文化、鹰城文化、工业文化相关联的历史遗存、历史建筑、传统街巷、古树名木、历史地名、非物质文化遗产等。

(2) 空间形态要素：保护延续传统的街巷肌理、尺度、走向和高差关系。管控建筑高度、体量、色彩和风貌，强化公共空间和节点设计，构建视线通廊。

(3) 功能业态要素：优化功能布局，补齐民生短板。在保护前提下，鼓励发展文化创意、旅游休闲、特色商业、公共服务的“+”融合业态，激发街区活力，避免过度商业化。**(4) 人居环境要素**：完善各类基础设施，包括供水、排水、供电、燃气、通信、环卫等市政设施，以及消防、安防、无障碍等安全设施。

(5) 绿色生态要素：落实海绵城市理念，采用透水铺装、下沉式绿地、雨水花园等。增补绿化景观，推行绿色建筑、节能改造，提升街区生态韧性。

(6) 社区治理要素：尊重并延续原有社会网络，保障原住民权益。构建包括政府、专家、产权人、使用人、市场主体等多方参与的共建共治共享机制。

通过科学有序的更新，将老旧街区打造成为：

(1) 传承鹰城文脉的“历史文化展示地”：保护与活化历史文化遗产，讲好“平顶山故事”，彰显“中原文化、工业名城”的独特魅力。

(2) 功能完善便捷的“完整社区样板区”：补齐教育、养老、医疗、停车等公共服务设施短板，构建“15分钟社区生活圈”，提升居民生活便利度。

(3) 绿色安全宜居的“人居环境典范区”：消除安全隐患，改善住房条件，增加绿色空间，建设低碳、韧性、智慧的现代化街区。

(4) 活力魅力彰显的“城市旅游目的地”：通过业态升级和环境营造，发展文旅休闲产业，形成新的消费增长点和城市名片。

(5) 共建共治共享的“社区治理示范区”：建立可持续的运营管理模式，推动公众参与，增强居民的获得感、幸福感、安全感。



平顶山市平棉路路口设计意向。入口采用传统坡屋顶与特色工业元素和符号的结合运用，在竹林背景及特色的锈板火车、齿轮的空间氛围渲染下，塑造出了具有时代感且工业文化底蕴浓厚的入口标志景观。



沿市政道路两侧墙面可布置神马铁路变迁历史，在城市发展当中的历史使命，让居民了解平顶山的经济发展和一路走过的那些岁月。不可磨灭的时光。

平顶山市平煤神马铁路线改造。保留城市记忆

07-4 更新行动措施

(1) 合理确定“留、改、拆”对象

针对各类建(构)筑物、设施等，坚持“**保护优先、少拆多改**”原则，合理确定“留、改、拆”对象。

保护：对不可移动文物、历史建筑、历史环境要素和具有保护价值的传统街巷、传统水系、空间肌理、工程设施等进行修缮、修复和合理利用，对具有保护价值的水系绿地进行修复。

保留：对地上地下的各类建筑、设施、空间及其功能和环境要素等有利用价值的对象保持现状。

整治：对地上地下的各类建筑、设施、空间、环境要素等形象和风貌不佳、品质不高、但有利用价值的对象，采用不涉及建筑规模增加的建筑外观、空间景观和环境提升的措施。

改建：对地上地下的各类建筑、设施、空间等形象和风貌不佳、品质不高、有一定利用价值、但需要进行空间和功能优化调整的对象，采用涉及外部造型和规模改变的改扩建以及建筑功能调整等措施。

拆除：对地上地下的各类建筑、设施、空间等存在重大安全隐患、严重影响历史风貌、无保护价值、无利用价值的对象，经论证后可以拆除。

新建：新建必要的建筑，塑造整体风貌。新建建筑应以必要的公共服务设施和基础设施功能为主。



郏县文庙：围绕郏县文庙、魁星楼等文物古迹，打造历史文化街区示范带，与郏县其他历史文化景点串联起来，形成特色文化旅游线路，力求在文旅融合中实现创新突破。

(2) 唤醒街区记忆

全面保护街区内的传统格局、街巷肌理、历史建筑以及古井、古桥、古树等历史环境要素，注重文明传承、文化延续、与古为新。

1) 空间格局

整体保护街区的传统空间格局，延续传统空间肌理，优化重要节点的视线通廊；保护建筑界面的连续性与天际线协调性，禁止大体量或高度不协调的建筑破坏天际线；保留传统街巷肌理、建筑尺度，保护街道空间的高宽比，新建、改建建筑维持原有建筑高度和尺度。



叶县县衙：明至清时期古建筑，第六批全国重点文物保护单位。叶县县衙建筑群落布局合理、规模宏大，整个修复工作严格按照修旧如旧的原则，较好地保留了明清风格。是目前国内保存最完整的古代衙署。

07-4 更新行动措施

2) 街巷肌理

尊重街巷原有肌理，修复传统的道路与铺装，调整与空间环境不协调的现代道路铺装；改造必要的广场、人行道、建筑前区等慢行空间；沿用街巷历史名称，发掘街巷故事，对关键历史节点进行重点设计和改造，展示历史文化，结合地域文化特色进行恰当的艺术化表达，彰显文化内涵。



成都宽窄巷子：注重街道肌理保护，通过疏通原有街巷网络 修复街区格局骨架 延续传统肌理。

3) 历史环境要素

保护古井、古桥、古树、挡土墙、台阶步道、排水沟渠、驳岸、护栏等历史环境要素，如更新改造中需要修缮，应采用原有或相似的工艺和材料，保持原有材质、色彩，严格限制与保护无关的其他建筑、构筑物建设。

4) 生活真实性延续

要留住街区的烟火气和人情味，尊重原住民安置意愿，不强制性搬迁，避免因原住民过多流失造成街区的空心化。切实改善原住民的生活条件，对于存在严重安全隐患的房屋建筑，鼓励按照原有建筑面积、高度、风貌进行原地翻建、自主更新；对于建筑质量尚可的房屋，建议通过保温防水防灾修缮、公共空间优化等措施，切实提高原住民生活品质。

鼓励原住民参与街区的保护与建设，引导居民就地就业，营造邻里和睦的街区人文氛围，居民就地、就近安置率不宜低于 50%。



叶县县衙明清街改造：保留原住民的社区结构与社区生活。

07-4 更新行动措施

(3) 延续特色风貌

通过建筑改造、景观场地更新、城市家具等方式，塑造具有浓郁黄河文化、中原文化特色的街区风貌，传承传统营建智慧。

1) 建筑保护修缮

加强预防性保护、日常保养和保护修缮，消除安全隐患。对历史建筑、传统风貌建筑的墙体、门窗、结构、装饰等体现历史文化价值的部分采用原材料、原工艺、原形制、原结构进行修缮、维护和加固。对有损价值要素的后期不当遮挡和损害的改动、加建部分，进行拆除并恢复原状。

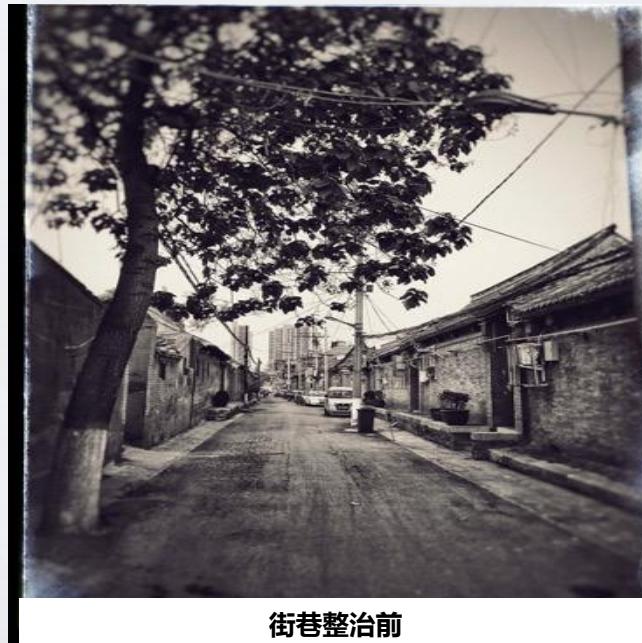


郏县文庙历史建筑修复：对原建筑形制、材料、工法等的全方位的保护性修缮。

2) 建筑风貌整治提升

针对建筑体量、高度、立面、色彩、屋顶形式等与整体风貌和环境不协调的建筑，采取改变立面形象与色彩材质、门窗样式、改造空调机架雨篷、添加坡屋顶、替换屋面材料等改造措施，进行外观整治，确保风貌一致协调。对质量较差的临时建筑和与传统风貌明显不协调的建筑，经论证后可以进行拆除。

新增建筑物的体量、形态、色彩延续传统建筑风貌；建筑空调室外机和各类设备管线采取遮蔽、修饰等措施。



街巷整治前



街巷整治后

历史街区整治采用“修旧如旧、精雕细琢”的模式，充分挖掘古城文化内涵，打造成集文化休闲、传统民居展示、文创产业培育于一体的功能休闲带。

07-4 更新行动措施

3) 提升公共空间品质

保护、利用街区内原有的河湖水系、古树名木、空间场所等有价值的景观资源，结合空间尺度、步行流线、使用需求等，塑造具有连续性、疏密有致、开合有度的景观空间结构，加强景观节点的通透性展示。

利用街头拐角、空闲地等小微空间建设口袋公园、小型广场，增设文化设施、遮阴构筑物、座椅、亭廊等，不得建设与风貌特征不相符的大广场、大公园。

4) 城市家具

完善照明、座椅、垃圾桶、花箱、指示牌、信息服务、广告牌等“城市家具”的更新，同时通过调动造型、色彩、材料、工艺、装饰、图案等审美因素进行构思创意。



平顶山市火车站片区更新改造

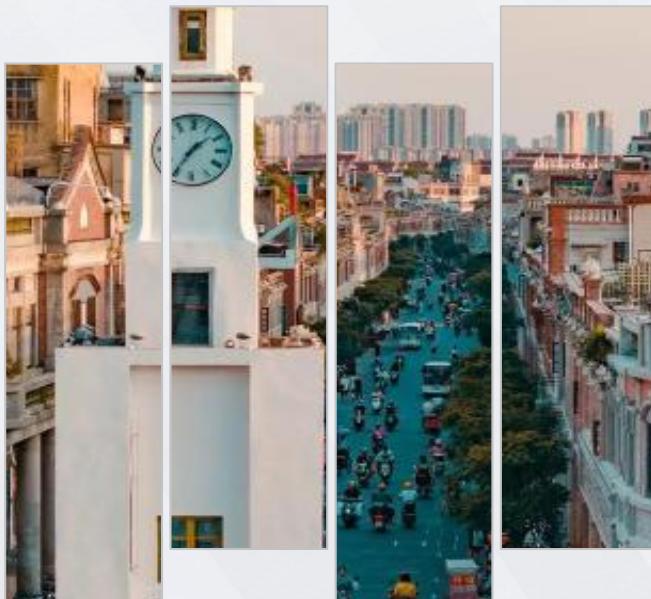
(4) 传承历史文脉

保护有历史价值的标识牌、门牌、街巷牌、牌匾和老字号招牌等；新增标识牌不得影响历史文化风貌、日常交通和消防安全，牌匾采用本地的传统牌匾风格或简洁、朴素的现代样式。

开展文化资源普查：建立历史文化资源清单和档案，实施分类、分级保护。

“微更新”式改造：采用“绣花”“织补”等手法，对历史建筑和传统风貌建筑进行修缮，严禁大拆大建、拆真建假。

文化场景营造：将文化元素融入街区环境，通过雕塑、墙绘、铺装、标识系统等，立体化讲述街区历史。鼓励设立小微博物馆、非遗工坊等。



福建省泉州市中山路历史文化街区：

依据史实和老照片，保留从唐宋至今各个历史时期的建筑空间特色、历史信息、细节特征和环境要素，体现了街区多元共存的风貌。搭建闽南建筑营造技艺传承平台，组织非遗传承人“师带徒”施工，在金鱼巷改造中使用了约2万件清代、民国时期的旧砖旧瓦旧构件，重现了出砖入石、蚝壳堆砌、石雕砖雕等18种闽南古建筑传统工艺，创新利用骑楼吊顶设置管线桥架，规整了原附着在骑楼立面上的各种强弱电线，再现了骑楼传统风貌，以“小而美”方式精耕“刺桐记忆”。



07-4 更新行动措施

(5) 优化与提升，完善配套设施

加强应急、消防安全、抗震防灾、避险疏散等应急工程建设和预案管理，综合运用人防、物防、技防等手段，提高街区的防灾减灾救灾能力。

1) 筑牢安全底线

针对街巷空间狭窄、风貌协调要求高等特点，可配备小型、适用的消防设施和装备，实现设施全覆盖；可引入“智慧消防”等基于物联网的消防监控管理平台，通过信息处理、数据挖掘和态势分析，为街区防火和救援提供信息支撑。

2) 改善交通系统

加强街区与外部区域的交通联系，优化公共交通线路走向与站点设置，鼓励公交站点与休息空间兼容布置；建设必要的停车场和停车设施，满足居民和游客停车需求。

构建慢行优先的街巷体系。通过周边地块共享、建设机械停车库等方式解决停车难题。严格限制机动车进入街区核心区域。

3) 市政设施提质

协同推进各类管线入地改造。完善消防供水、消防通道布局。推进垃圾分类收集和无害化处理。

4) 完善服务设施

因地制宜增补社区服务中心、日间照料中心、幼儿园、便利店、快递服务站等设施。鼓励既有建筑功能置换，用于公共服务。



南京老城南小西湖街区保护与再生项目：创新模式、突破常规，研发“微型综合管廊”。实现1-4米狭窄街巷的管线安全有序敷设，后续可通行检修，避免反复开挖，廊内左右管线不受土壤和地下水侵蚀，电力和燃气各设独立耳室。在狭窄巷内，提供完善的生活消防给水、雨污分流、排水、电力、信息、燃气系统，促进居民生活改善和街区功能复兴。

(6) 推进活化利用

在确保安全的前提下，鼓励利用历史建筑展示地方特色文化，制定正面和负面业态清单。鼓励引入文创、书店、咖啡馆、特色餐饮、民宿等符合街区调性的业态，控制低端批发、高噪高污业态。

开展下列保护性利用活动：

- 1) 设立博物馆、陈列馆、纪念馆；
- 2) 传统文化研究；
- 3) 与历史建筑功能相适应的演艺活动；
- 4) 开设与历史建筑功能相适应的文化书屋、传统商铺、民俗客栈；
- 5) 制作、展示、经营特色工艺品；
- 6) 建立研学基地；
- 7) 其他保护性利用活动。



郑州平等街非遗文创休闲街区：平等街在更新改造中植入新经济、新业态、新场景，将平等街从一条普通的小街道打造成融合传统与现代的“国潮街区”，在改善公共环境、解决民生问题的同时，将核雕、红泥堂泥塑、鸟虫篆综合体验馆等非遗项目和相关文创产业引入街区，打造成非遗文化一条街，让沉寂的历史文化街区真正“活”起来。

07-4 更新行动措施

(7) 品质赋能，绿色与智慧建设

海绵街区建设：广泛应用透水材料，建设生态排水设施，缓解内涝。利用公园绿地面积比例大：园林地形丰富、天然渗透力强的特征，在公园改造工程中运用海绵城市理念，通过增加绿化覆盖率、地面采用透水材质、建设蓄水集水设施，打造能吸水、蓄水、渗水、净水的“海绵体”。

节能低碳改造：对既有建筑进行节能改造，鼓励使用太阳能等可再生能源。

智慧街区建设：集成智慧安防、智慧停车、智慧灯杆、环境监测等功能，搭建社区智慧服务平台。

智慧文旅：利用大数据、人工智能、物联网等技术，推动文旅场景与数字技术对接，让更多文化、旅游体验通过数字化不断升级。





08

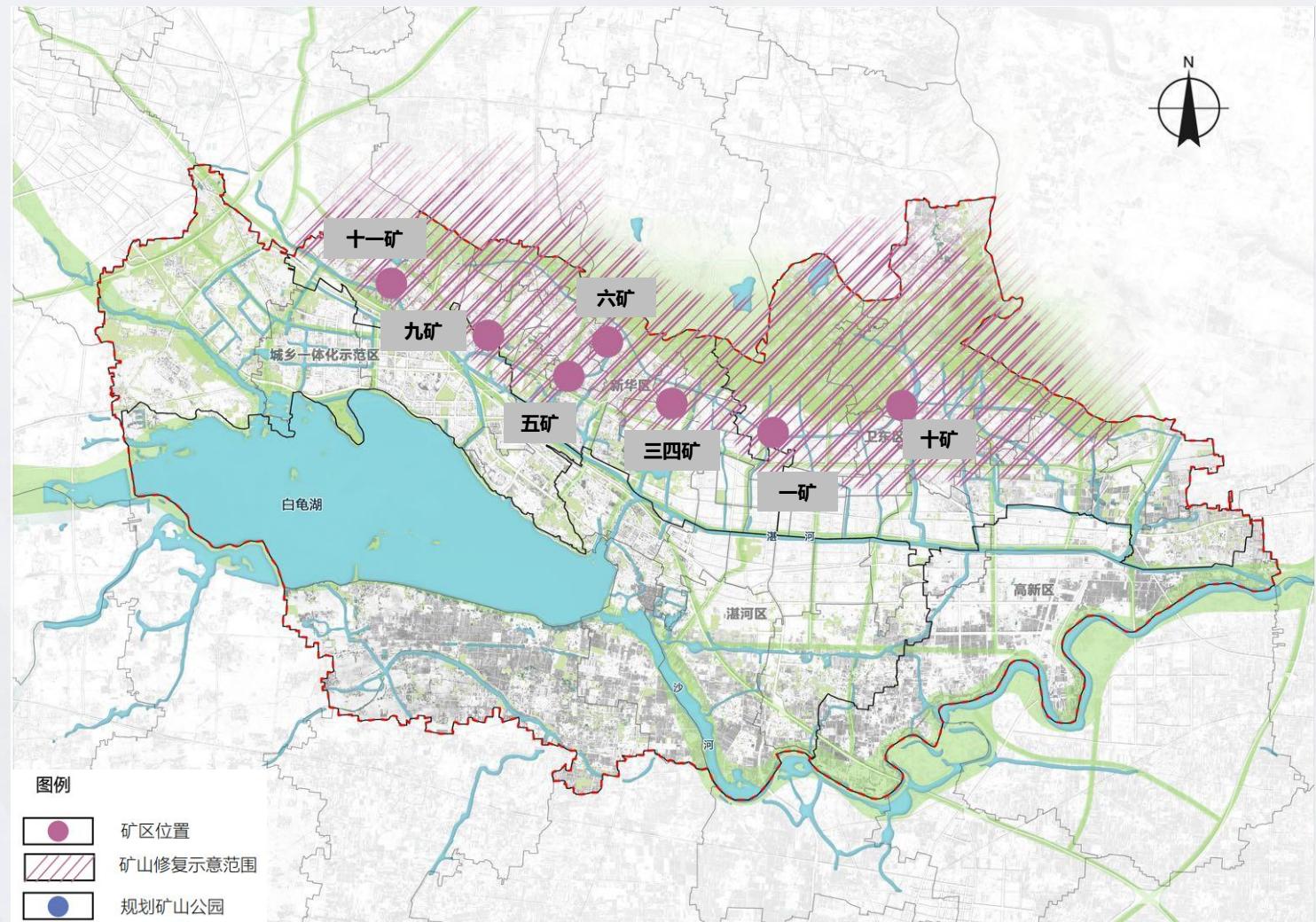
独立工矿区更新指引

范围界定、建设目标、建设行动措施

08-1 范围界定

本导则适用于独立工矿区整体更新及片区提升行动。

针对采矿塌陷区、露天采矿场、工业废弃物堆砌场等不同对象，分别采取地貌恢复、土壤结构改良、生态系统重建等手段。



独立工矿区遴选原则：

更新范围的确定应综合评估区域的产业发展基础、空间整合潜力、生态环境约束和基础设施承载能力；应注重更新单元的连续性与完整性，防止碎片化更新。对具备土地整合潜力、生态修复价值及社会经济综合效益的区域，应优先纳入更新范围，以确保独立工矿区更新实施具有可行性、效益性和可持续性。



08-2 建设目标

为推动独立工矿区由资源依赖型向生态复合型、功能复合型转变，本导则依据《河南省城市更新设计技术指南（试行）》和《平顶山市城市更新专项规划》，以“**生态修复优先、空间优化协同、产业转型引导、机制创新驱动**”为总体思路，统筹推进空间、生态、产业和社会更新，形成具有安全、宜居、可持续发展的新型工矿社区。

建设目标结合平顶山市城市总体规划及独立工矿区发展实际，统筹考虑生态修复、空间优化、产业转型和公共服务完善等多重需求。在实施过程中，将依托技术支撑与机制保障，推动工矿区更新与规划目标、社会需求和生态要求紧密衔接，形成可推广的更新实践经验。

具体建设目标：

- （1）统筹生态修复与建设用地拓展**：在保持生态安全底线的前提下，通过地质整治与生态补偿手段，释放安全可用建设空间。
- （2）推动产业与空间结构优化**：引导传统工业用地向新兴产业、公共服务、生态休闲等方向转型，促进产城融合。
- （3）完善基础设施与公共服务体系**：通过更新导则的统筹实施，提升独立工矿区居住环境质量和公共服务水平。

(1) 建立工程技术支撑与安全评估机制

- 1) 对存在地质隐患的独立工矿区，**实施动态监测与技术评估**，逐步推进安全整治。
- 2) **应积极采用地下注浆等工程技术手段增加建设用地规模**，如焦店镇通过地下注浆方式稳固地基、拓展安全可建空间。
- 3) **建立“技术储备—安全论证—建设用地释放”的工作闭环机制**，纳入更新导则的实时更新体系。



地下注浆等工程技术手段增加建设用地规模

08-3 建设行动措施

(2) 强化生态修复与空间再利用导向

1) 明确生态保护红线、地质安全控制线与建设边界，优先恢复受采煤塌陷影响区域的生态系统。

2) 推动“生态修复—功能转化—再利用”政策衔接，鼓励将废弃矿坑、塌陷地转化为湿地、绿廊和生态公园。



平顶山白鹭洲湿地公园：采用“文旅休闲+城市双修”模式，利用生态修复后的自然环境，打造户外运动基地和生态康养目的地。通过植入休闲商业、特色餐饮等功能，激发区域活力，实现生态效益与经济效益的双赢。整治过程中，自然湿地与人工湖有机结合，恢复了生态功能，吸引野生动物栖息，白鹭等鸟类数量显著增加，形成生态与景观兼具的城市湿地。

(3) 加强矿井闭坑闲置土地的挖掘和利用

1) 地下空间开发利用。遵循“安全优先、科学评估、功能适配、平战结合”原则，对矿井地下空间进行多层次、多功能开发。

2) 土地复合利用模式。推行“地上地下统筹、产业社区融合”的复合利用模式，更新强调整合性、功能混合与生态优先。



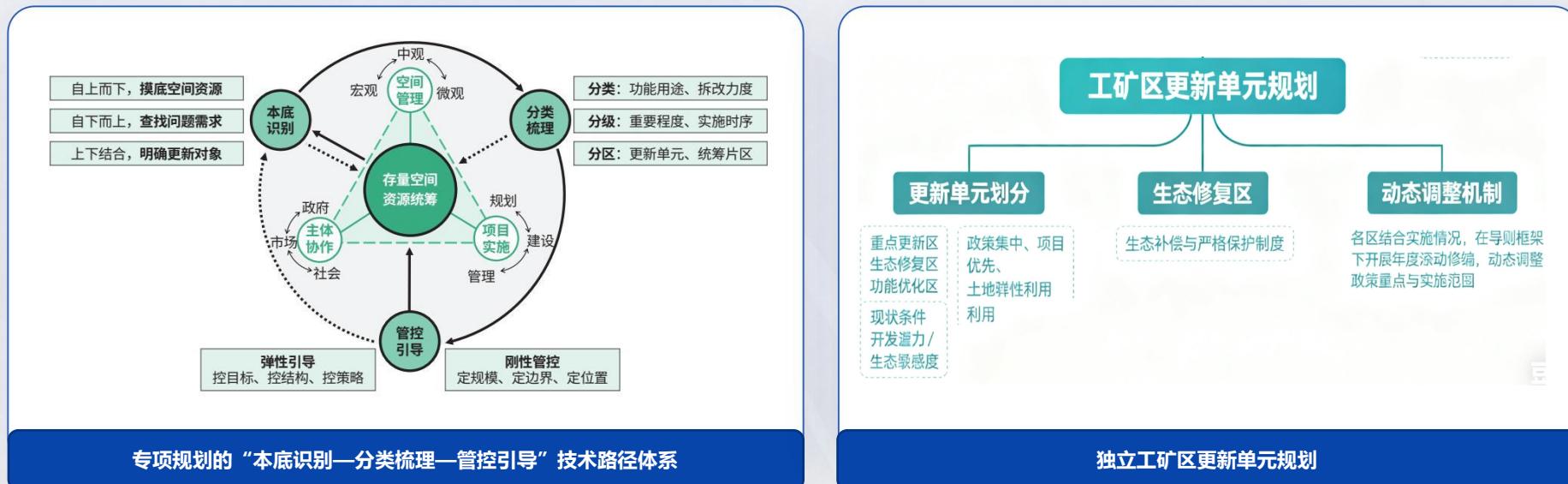
平顶山怡购城：采用“创新园区+活力社区”模式，对塌陷区进行地基加固，引入复合业态，打造以数字经济、科创研发、文化创意为主题的新型产业园区。

平顶山市新华区曙光街街道李庄村平西南商贸中心：从昔日的采煤塌陷区到豫中平顶山市的核心商圈之一。

08-3 建设行动措施

(4) 建立分类更新与差异化管控机制

- 1) 根据工矿区现状条件、开发潜力与生态敏感度，划分**重点更新区、生态修复区、功能优化区**3类更新单元。
- 2) 对**重点更新区**实行“政策集中、项目优先、土地弹性利用”导向，对**生态修复区**实行**生态补偿与严格保护制度**。
- 3) 各区可结合实施情况，在导则框架下**开展年度滚动修编**，动态调整政策重点与实施范围。





09

其他专项更新指引

生态修复指引、背街小巷改造指引

城市照明指引、道路绿化设计指引

市政管网专项指引、排水安全专项指引

海绵城市专项指引、智慧城市专项指引

09-1 生态修复指引

加强生态环境保护，实现绿色低碳发展。重视平顶山北部山（矿）区和南部沙河流域生态示范区城市生态修复和矿山生态修复工作。依托“一山一湖伴两城，沙河北山联串新区”的总体格局，强化山水交融、自然共生的城市空间格局。

北部矿山：采用地貌重塑、土壤重构、植被恢复“三步法”进行矿区生态治理；建设矿山公园、生态廊道，植入休闲游憩功能等做法，对北部矿区采矿塌陷区、露天采矿场、工业废弃物堆砌场、山体破损区等开展系统性生态修复，针对不同对象采取对应修复利用方法，防止地质灾害蔓延。



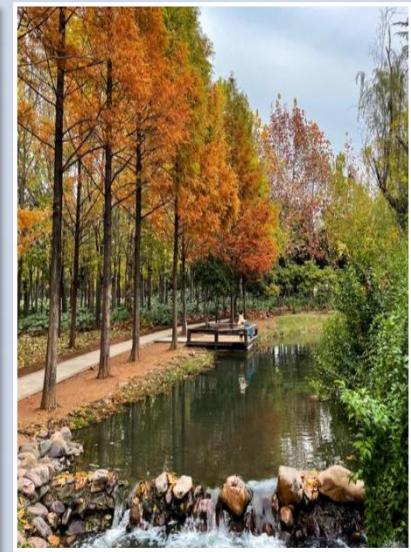
平顶山山顶公园：主要聚焦夜间登山照明、生态引水与环境整治三大痛点，围绕生态修复、文化融合和便民设施优化进行升级改造，打造北部山区“快进慢游深体验”旅游体系。



加强生态环境保护，实现绿色低碳发展。重视平顶山北部山（矿）区和南部沙河流域生态示范区城市生态修复和矿山生态修复工作。依托“一山一湖伴两城，沙河北山联串新区”的总体格局，强化山水交融、自然共生的城市空间格局。



平顶山市白龟湖湖岸生态会客厅：核心理念是**城湖共生、生态修复、功能重塑、活力激发**。项目对白龟湖畔约18.2万平方米区域进行系统性改造提升，涵盖生态修复、园路场地优化、景观节点打造等核心内容，不仅是环境的美化，更是城市空间功能的重构与升级。



09-1 生态修复指引

加强生态环境保护，实现绿色低碳发展。重视平顶山北部山（矿）区和南部沙河流域生态示范区城市生态修复和矿山生态修复工作。依托“一山一湖伴两城，沙河北山联串新区”的总体格局，强化山水交融、自然共生的城市空间格局。

绿化空间：构建“公园—绿道—口袋公园—小微空间”四级绿色空间体系，提升生态连通性。强化以服务社区的主要线性空间为依托构建社区级绿道和依托边角地、废弃地等建设的口袋公园、小游园的建设。



平顶山湛河体育公园：以“空间赋能、健康引领、智慧驱动”为核心，融合“体育+生态+智慧”理念，通过地上地下协同开发推动城市更新，被纳入平顶山市城市更新三年行动计划及“15分钟便民生活圈”建设。项目建成后可满足市民健身、赛事举办、休闲娱乐等多重需求，为市民健身、休闲提供便利，进一步推动全民健身与城市发展深度融合，为平顶山高质量发展注入新动能。

09-2 背街小巷改造指引

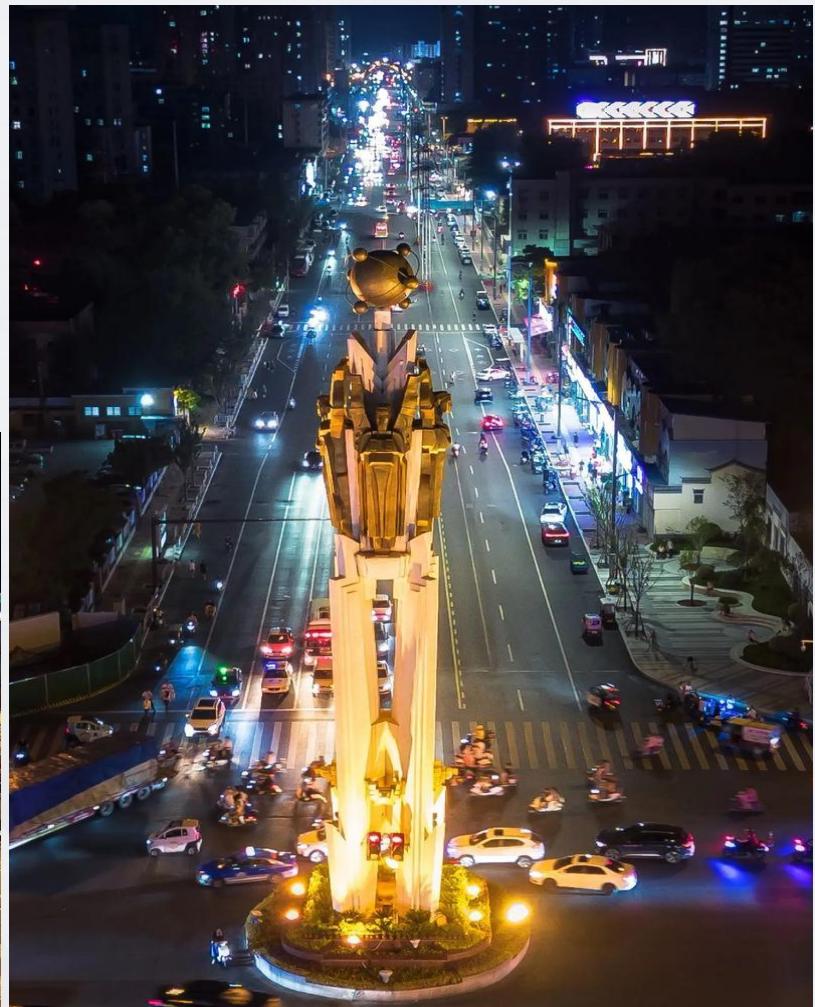
从群众最关心、最期待解决的问题入手，充分挖掘平顶山市背街小巷的文化底蕴和传统特色，结合整治改造工作，打造“路平水畅、墙美线齐、灯明街净、城绿巷通、文明有序”的城市背街小巷，进一步提高城市的人文魅力和宜居品质。

打造整洁靓丽、畅通有序、功能完善、
富有文化底蕴的特色小巷



09-3 城市照明指引

综合考虑生态保护、城市空间布局、公共中心功能、用地性质、山水格局、地域文化风貌等诸多要素对城市景观照明资源的需求，以提升平顶山城市吸引力为重要目标，丰富居民夜间生活为导向，遵循生态性、安全性、协调性等原则，综合设计平顶山市的功能性照明和景观性照明系统，并根据各结构要素的空间环境特征，提出相应夜景照明要求，实现“安全舒适、功能完善、景观优美、节能低碳、特色鲜明”的鹰城夜间环境。



09-4 道路绿化设计指引

城市道路一般分为快速路、主干路、次干路与支路四个等级，各级道路绿化要求为：快速路绿化以防护功能为主、兼顾绿化景观，宜与两侧景观相融合；主干路绿化应突出城市风貌、兼顾防护和生态要求，宜增强道路识别性，注重慢行交通的遮阴需求；次干路绿化应注重与街道景观和功能协调，保持慢行连续遮阴，绿化配置突出多层次和多样性；支路注重慢行交通的畅通、舒适和遮阴。



城市主干路绿化引导示意图



城市次干路绿化引导示意图



城市支路绿化引导示意图

09-5 市政管网专项指引

(1) 梳理与更新管线

梳理给水、污水、电力、通信、燃气、热力等各类市政管线的在用情况，对废弃管线予以清理，对破损老化或不符合现行相关标准的管线进行维修、更换，原则上不得增设架空管线。

在符合安全规范的前提下，信号灯、路灯、指示牌等立杆宜合并设置，有条件的可对架空管线入地。

(2) 维护设施

对市政箱柜进行集并，提高公共空间利用率，在满足使用功能的前提下，将数量、体积控制在最小，同时进行绿化遮挡或美化。

检查井井盖应有防盗、防沉降措施。排水检查井内应有防坠落措施，如加装防坠网或防护内盖。新建和改造街道的各类检查井盖应尽量于绿化带、人行道同一区域内集中布置，要做到避免盲道绕行和影响行人通行。

(3) 完善安全警示标识

变电箱、燃气调压箱周边应设置警示标识。

敷设燃气管道地段需设置燃气桩或地标等明显的标识。。



清理、理顺“空中蜘蛛网”



检查井防坠落设施



下井检查保持通风



下井检查保持通风

09-6 排水安全专项指引

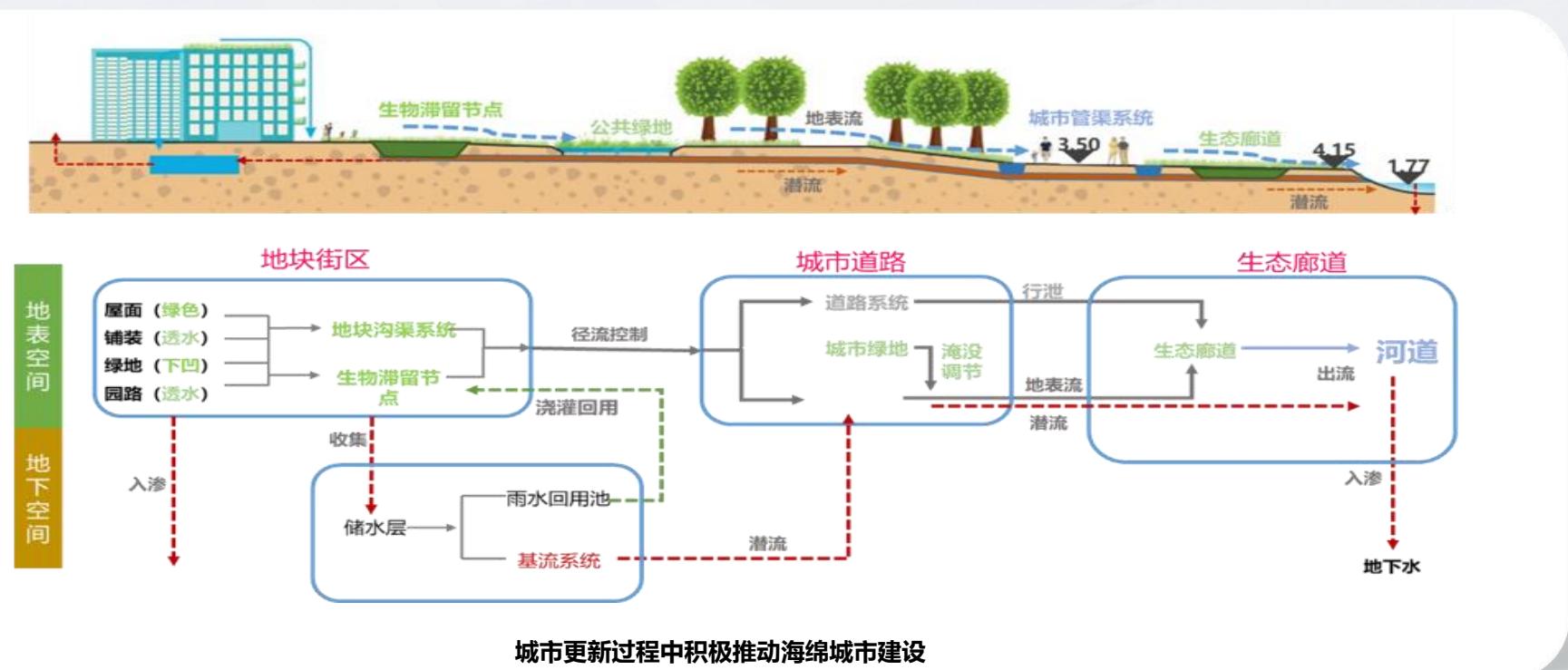


需以“雨水管控”为核心，结合海绵城市、绿地系统规划，通过“自然+人工”协同的雨洪削峰措施，强化雨水径流控制、雨污分流改造、河道消纳能力提升及生态防洪堤建设，减少城市内涝风险，提升排水系统韧性，推动城市从“工程治水”向“生态治水”转型，支撑城市高质量发展。

09-7 海绵城市专项指引

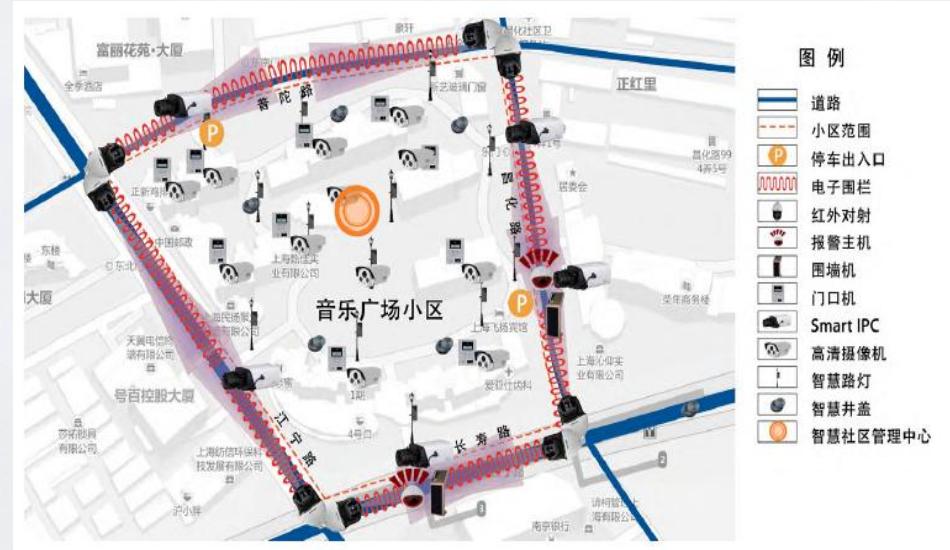
全面贯彻生态文明建设要求和海绵城市建设的理念，加强城市雨水径流源头控制和城市降雨面源污染控制，满足水生态全面修复、水环境显著改善、水资源集约利用、水安全充分保障等要求，合理制定以分散式源头生态控制技术为引导的开发模式，因地制宜地建设“渗、滞、蓄、净、用、排”等工程措施，保障低影响开发设施实施效果。

遵循先绿色后灰色和先地上后地下、尊重更新地块本底条件。一般采用高位花坛、雨水罐、透水停车场、生态树池、植草沟、下凹式绿地、雨水花园等微小的分散式处理模式。



鼓励在城市更新中加强智慧平台建设，集成智慧生活、智慧交通等功能，充分运用物联网、云计算、人工智能、自动控制、移动互联网等现代电子信息技术，提升城市智能化水平。

小区智慧社区总体空间改造：关注九大系统，即：机动车进出自动识别收费系统、非机动车进出自动感应系统、电子围栏系统、智能门禁系统、智能可视对讲系统、智能视频监控系统、智能家居改造系统（包括智能烟感、燃气监测与老人腕表等可选功能）、基础设施改造系统（智慧路灯和智能井盖等工程）及智慧社区政务管理系统。





10

附 则

准入条件、城市更新实施模式、机制保障

准入条件

城市更新项目应符合以下条件：

- (1) 项目实施应符合批准的国土空间总体规划 “三区三线” 管控要求的；
- (2) 项目实施范围应在批准的城市更新规划确定的更新区域内。暂未纳入城市更新规划的，但确有更新改造必要的，可按照 “一事一议” 的原则组织论证，经审查同意的，可以参照城市更新项目相关规定执行。
- (3) 项目实施应不破坏地形地貌、自然山水格局、传统格局和历史文脉、历史建筑和传统民居，不能砍伐古树名木、且不会影响城市整体风貌。
- (4) 项目实施应符合平顶山市各区（县）城市规划建设管控要求。
- (5) 原则上不得将建成时间未超过10年的建筑纳入城市更新项目范围。

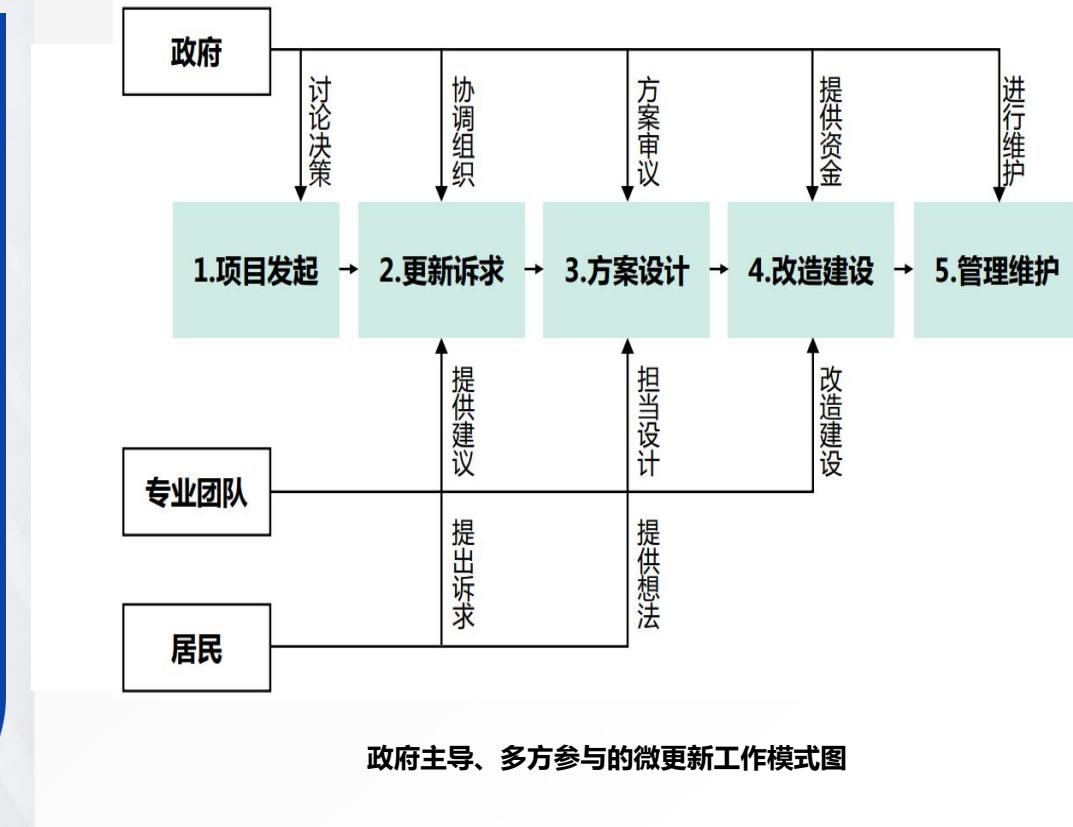


10-2 城市更新实施模式

坚持人民城市人民建，人民城市为人民，以居民需求为导向，充分发挥政府统筹引导作用，激发市场活力，鼓励居民自主更新，调动社会力量的积极性，探索社会共创路径。

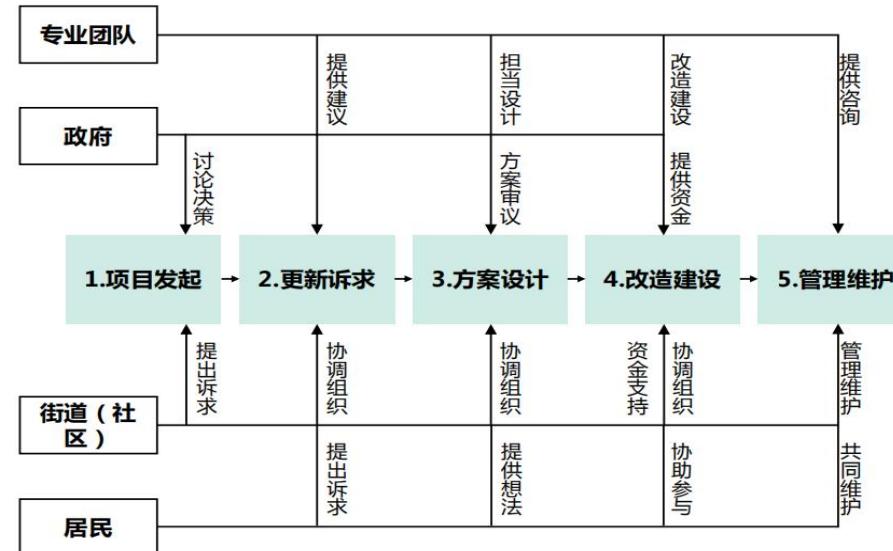
模式一：政府主导、多方参与

由政府相关部门牵头，发起项目，协调组织，进行方案审议，提供资金、并进行后期的管理维护；由专业团队结合居民意见进行方案设计。政府在此过程中探索角色转变，从以往的强势主导变为寻求合作，专业团队进入到设计和建设过程中，居民也获得了提供想法的机会。在这个过程中，三者共同获益，政府实现了提升环境品质的目标，专业团队获得了技能实践的机会，居民获得了更优质的活动空间。



模式二：基层主导、社区共治

由政府相关部门牵头，发起项目，协助指导，对方案进行审议，提供必要的项目资金扶持；街道（社区）进行整体统筹，全过程协调组织，提供资金支持，居民全程参与更新方案的设计与建设，同时引入多元资金支持，并进行后期运营、管理及维护工作；专业团队提供建议、方案设计与改造建设。基层政府扮演协调组织者的角色，为全过程提供支持；居民则是更新过程中的主要参与者，推动营造和管理维护，实现社区共治。

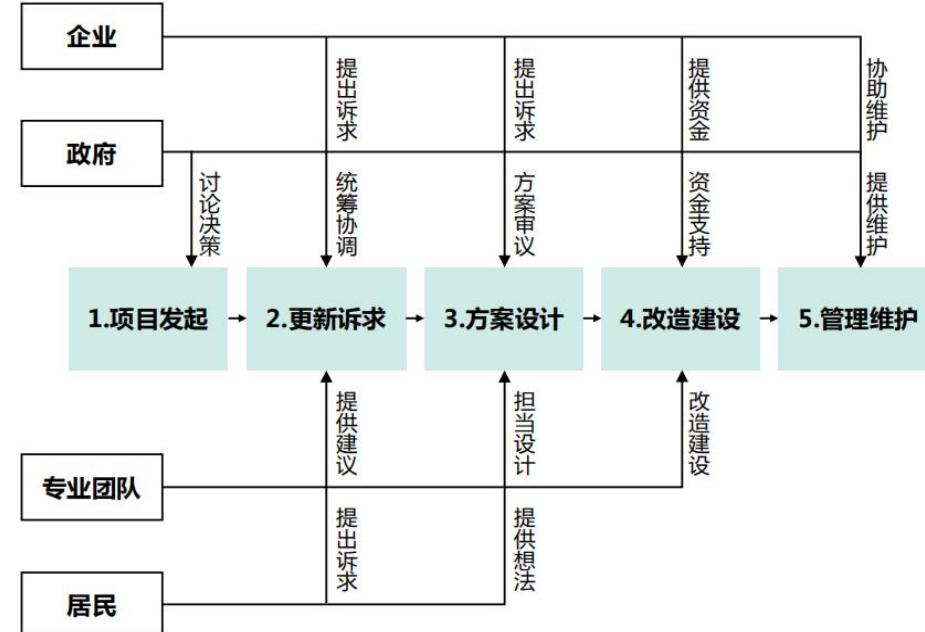


基层主导、社区共治的微更新工作模式图

10-2 城市更新实施模式

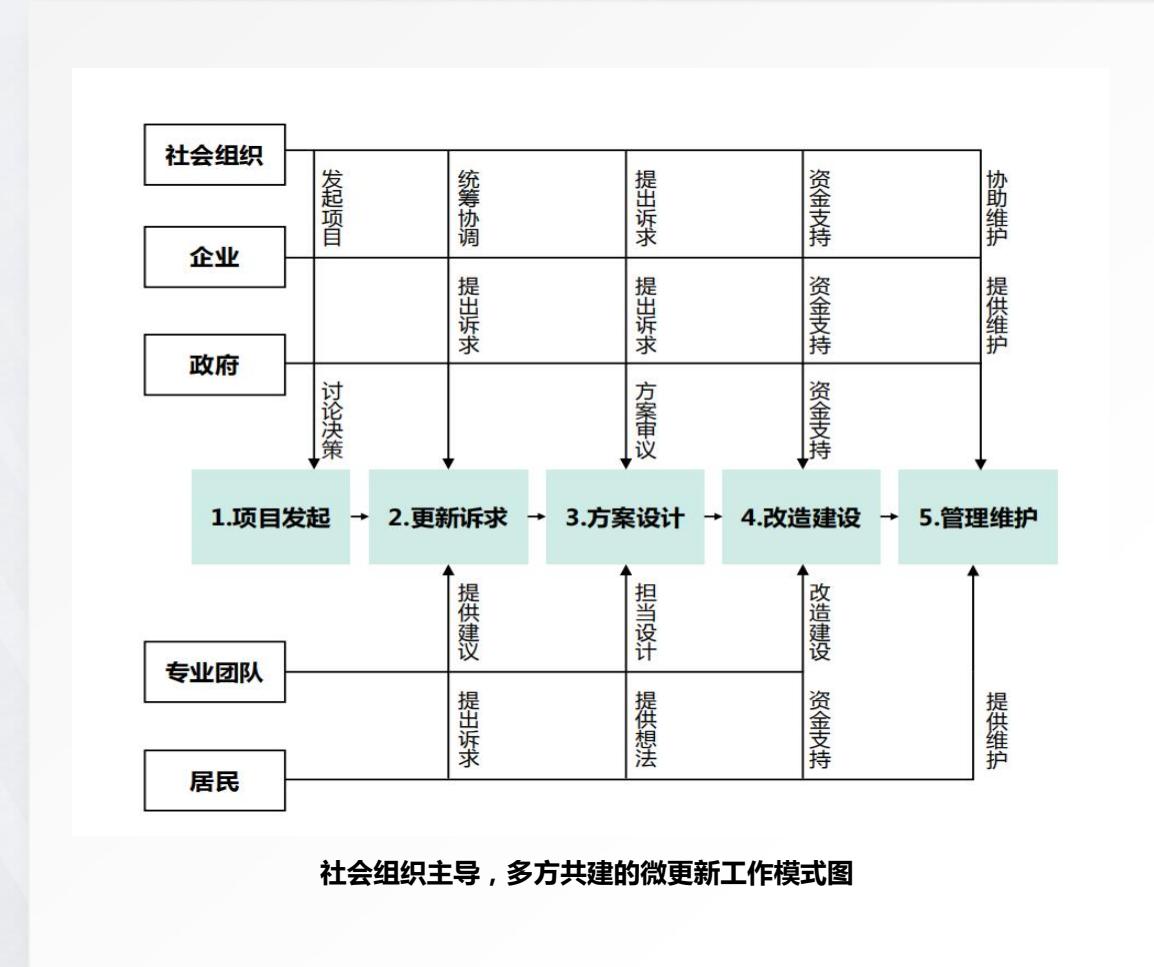
模式三：政府引导、企业参与

由政府发起更新项目，搭建企业认证平台，将有信誉、社会责任心、影响力、管理规范的企业组织纳入进来，改变以往完全由政府主导建设公共环境改造模式，依据公共环境提升类型的不同，将企业组织有机融入到其中，出资改造（运营、维护）并通过运营获得经济效益或通过提高知名度获得社会效益等方式得到回报，形成“政府引导、多方参与、共同受益”的合作共赢的可持续更新发展模式。



模式四：社会组织主导，多方共建

由社会组织发起更新项目并谋求政府、企业、专业团队和居民的支持，进行整体统筹、资金募集和全过程协调组织；政府提供政策和资金扶持；企业提供部分资金并通过运营获得经济效益或通过提高知名度获得社会效益等方式得到回报；专业团队提供技术支持；居民全程参与更新方案的设计与建设，同时提供部分资金支持，并进行后期运营、管理及维护工作，通过多方合作从而实现社区共建共治。



10-3 机制保障

(1) 营商机制

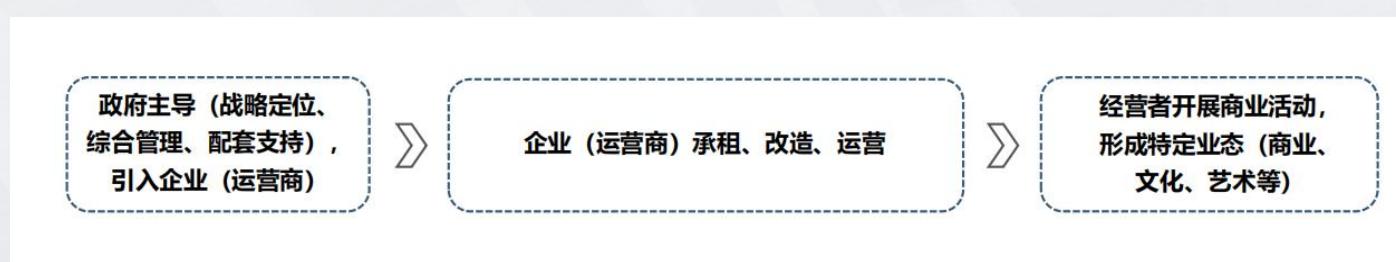
挖掘更新项目内部及周边存量资源，增设可经营的设施和场地等，通过“建设+运营”或“建设+服务”等一体化市场运作模式，企业或其他社会组织等在运营或服务收益中实现资金平衡。或者企业或其他社会组织等不参与前期更新改造，仅参与项目运营维护阶段，通过对经营场地的“承租+改造+运营”等方式获得收益。



街道长者饭堂



结合养老服务设置长者饭堂



城市公共空间营商机制实施示意图



为行动不便的老人提供送餐服务

(2) 激励机制

街道社区带领公众积极参与活动城市更新工作，收获劳动体验和果实，后期社会组织可通过组织活动、培训获得收益，旨在提升驻地居民社会素质与参与意识。

(3) 维护机制

针对社区空间微更新，坚持“谁主张、谁负责、谁受益”的原则。

建立以党员干部、社区志愿者、居民为主体的志愿服务团体，通过建立“社区公约”、开展“我爱社区”等自治行动，加强监督和志愿服务工作。



小区志愿者进行环境清理



小区物业与居民座谈会



小区志愿团队开展志愿活动



以物业公司为主体，通过后续的物业管理、服务的使用者付费、政府补贴、商业收费等多种渠道，保障后期维护的可持续性，鼓励暂无物业公司的社区引入相关管理企业。

