

附件 1

城市更新行动（2026—2028 年）工作方案编制大纲

（参考）

总述。

一、基本情况

（一）摘要。

简述本市区位情况、经济社会、人口、用地、城市建设基本情况；已有的城市更新工作基础，形成的制度、机制、做法、经验等；实施城市更新行动拟解决的主要问题，破解的机制体制障碍；主要工作目标、绩效目标、实施期限、预期效果等；拟形成的工作机制，展示机制建设成效的重点样板片区、典型项目等。摘要部分不超过 1500 字。

（二）城市概况。

一是城市发展定位。如有习近平总书记考察调研或作出的重要指示批示、其他中央领导同志的指示批示要求请着重说明。**二是**城市区位、自然地理概况等。**三是**城市经济社会发展。简述城市人口社会经济状况、城市空间格局、土地利用现状等。**四是**城市基础设施概况。城市供水、污水、热力、垃圾等地上基础设施方面的情况，并与问题和需求分析前后呼应。**五是**城市产业类型、布局，地方政府财力、债务等方面的基本情况。

（三）工作基础。

本城市在城市更新工作中已有的基础和成效。**一是**已经建立的城市更新工作组织领导架构、部门职责分工、法律规章制度，

以及城市更新相关机制及实施情况等。**二是**城市更新改造情况，完整社区建设、历史文化街区等活化利用方面取得的成功经验。**三是**城市更新机制方面的工作基础，包括城市更新实施机制、城市体检评估制度、房屋全生命周期安全管理制度、居民小区调压调蓄（二次供水）设施专业化运维、城市污水收集处理统筹的建设运维模式和按效付费机制等。**四是**城市更新领域有亮点的特色做法、经验成效。不得含有涉密内容。

（四）主要问题和需求分析。

根据城市体检结果，围绕城市更新的主要领域，聚焦城市市政基础设施运行维护、二次供水专业化运维管理、生活污水收集处理效能、老旧片区功能和设施短板方面，针对制约城市高质量发展和人民群众急难愁盼问题、拉动消费需求潜力等进行需求分析。分析应重点突出、有定量化数据，描述主要问题的严重程度。

二、总体要求

（一）总体思路。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记关于城市建设的重要论述，全面落实党的二十大、二十届历次全会、中央城市工作会议、中央经济工作会议等精神，坚持人民城市理念，提出开展城市更新工作三年行动的总体思路，突出问题导向，体现整体性、系统性、创新性。

（二）基本原则。结合本城市特点，提出开展城市更新三年行动的基本原则。

（三）主要目标。包括总体目标、三年行动绩效目标、年度

目标 3 个部分。其中，**总体目标**：文字描述，突出问题导向，通过集中三年实施城市更新行动，预期实现的结果，兼顾定性和定量目标。**三年行动绩效目标**：填写具体指标表（样式见附件 2），围绕总体目标的要求，定量和定性相结合，作为总体目标实现程度的佐证和支撑。**2026—2028 年度目标**：将三年行动绩效目标分解到年度，列出绩效目标表。

三、实施内容

聚焦本城市人民群众身边的急难愁盼问题，注重机制创新，注重提振消费，注重投资于物和投资于人相结合，创新完善以需求为导向、以项目为牵引的城市更新体制机制，以重点样板片区建设探索可复制可推广的机制，以机制建设带动实施示范项目，彰显成效。

（一）重点样板片区建设。

优先考虑在老城区内划定一定区域集中实施改造建设项目，坚持问题导向，突出本城市特点，建设内容不必面面俱到，可围绕以下一个或多个领域谋划：

一是城市基础设施品质提升片区。重点针对地上市政基础设施“补短板、提质效”，可谋划城市供水系统、二次供水设施、老旧热力站、低效供热锅炉、垃圾填埋场生态修复治理、垃圾分类与转运处理设施、建筑垃圾治理设施、综合杆箱、停车设施、市政基础设施智能化和生命线安全工程等改造和建设项目。

二是完整社区与小区配套建设片区。围绕“好小区”“好社区”建设，实施完整社区建设扩面提质增效工程、居住小区设施

改造工程、老旧小区改造等，可谋划社区公共服务设施与便民商业服务设施建设改造、公共活动场地提升、居住区配套市政设施优化改造、智能化服务与设施设备建设、海绵化改造等项目。

三是历史文化街区活化利用片区。实施历史文化街区、既有公共建筑、公共空间等老旧片区（街区）更新改造和活化利用，可谋划保护修缮建筑、改善街区整体环境与风貌、提升基础设施和防灾设施水平、开展文化展示、智慧化管理等建设项目。

四是存量土地和闲置房屋市政设施利用片区。围绕提振消费需求，利用存量土地和闲置房屋市政设施，补齐民生领域公共服务设施短板，建设消费型基础设施等；以及各地因地制宜探索的具有地方特点、符合人民群众需求的各类项目建设。

（二）机制建设。

破解实施城市更新制度机制方面的堵点、卡点，推动有利于健康可持续发展的长效机制，可从以下方面谋划：

一是项目储备和生成机制。近远结合、系统谋划建设项目，城市更新项目谋划、储备、实施时序的方式，可形成的机制包括但不限于城市体检、城市更新专项规划—片区策划—项目实施方案的规划实施体系构建、房屋全生命周期安全管理、地下管线统筹、城市更新项目储备库建设、完整社区建设项目可研打包机制、建设成效后评估机制等。

二是资金安排筹措和行业发展长效机制。建立有利于统筹用好财政、金融资源等的机制。包括但不限于充分运用好国债资金、中央预算内投资、地方政府一般公共预算、地方政府专项债券、

其他政府性基金预算、国资预算等，最大程度发挥财政资金效能；探索优化金融机构信贷支持模式，鼓励社会资本进入；完整社区建设运营机制，鼓励地方国有平台、企业、社会力量等参与社区设计、建设、改造和运营；居民小区二次供水设施专业化服务机制、污水收集处理设施建设运维统筹长效机制、以污水收集效能提升为导向的按效付费机制等。

三是用地保障和审批机制。包括但不限于盘活利用存量低效用地、规划制度，以及适用于改造类项目的城市更新项目审批制度，有利于推动城市更新的法规制度和技术标准等。

四、效益分析

简要分析评估实施城市更新行动后的成效，可从社会效益、生态效益、经济效益等方面进行。

五、保障措施

从组织领导、政策保障、管理机制、资金筹措、后期管理等方面，说明拟采取的保障措施。

六、附件

（一）片区及项目清单

将重点样板片区及项目汇总后，形成三年建设任务清单（见附件3），明确主要内容、工程量、责任部门、实施地点、时序安排、资金来源、主要探索的机制等。

（二）重点样板片区布局图

包括城市布局现状图、重点样板片区范围图等，能够与重点样板片区清单一一对应。

（三）佐证材料

已发布的文件、各类支撑材料和佐证材料。