

附 件

河南省城市更新单元（片区）体检 和策划方案编制审查规程 （试行）

河南省住房和城乡建设厅

河南省发展和改革委员会

河南省自然资源厅

2025 年 4 月

前 言

为深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，全面落实党中央、国务院和我省关于实施城市更新行动的决策部署，一体化推进城市体检和城市更新工作，科学指导城市更新单元（片区）体检和策划方案的编制和审查，扎实稳步实施城市更新，推动城市高质量发展，结合我省实际，制定本规程。

本规程共分4章，包括总则、工作流程、编制内容和成果。旨在策划方案编制中贯彻体检先行的工作要求，在城市更新单元（片区）层面将体检结果作为编制策划方案的依据和基础性工作，推动城市更新单元（片区）体检与策划在工作组织、工作周期、工作层次、范围划定、数据底账等方面一体化协同，促进策划方案和体检结论形成对应关系，统筹推进城市更新项目顺利落地。

本规程由河南省住房和城乡建设厅牵头，会同省发展和改革委员会、省自然资源厅组织制定，在《河南省城市更新规划编制导则（试行）》（豫建办〔2023〕236号）策划方案编制内容的基础上，充分对接了住房和城乡建设部、自然资源部等新发布的相关政策和技术文件要求，紧密结合了城市体检、策划方案编制技术方法的新变化和新特点，吸收借鉴了各地实践经验，广泛征求了有关部门、行业专家、平台

公司、规划设计单位等多方意见。

本规程执行过程中如有意见或建议，请反馈至河南省住房和城乡建设厅邮箱csyjzsjc@163.com，以供修订时参考。

本规程自发布之日起施行。

主编单位：

郑州市规划勘测设计研究院有限公司

参编单位：

河南省城乡规划设计研究总院股份有限公司

漯河勘测规划设计集团有限公司

河南省城市更新建设有限公司

郑州市城乡建设局

河南铁建投综合开发集团有限公司

郑州产城更新投资发展有限公司

主要起草人员：

朱珊珊 逯靖远 徐国亮 郭栋梁 张素丽 张春敏

王 玉 周 峰 杨红娟 巫丽娟 朱 波 杜景州

王刚亮 李小垒 张 涛 韩 冰 王振明 李新甫

詹 鑫 周 琦 任聪妍 亢胜浩 陈 成

目 录

第一章 总则	1
1.1 制定目的	1
1.2 制定依据	1
1.3 适用范围	3
1.4 编制组织	3
1.5 编制原则	4
1.6 名词解释	5
1.7 弹性管理	7
第二章 工作流程	8
2.1 更新单元（片区）体检	8
2.1.1 摸底调查	8
2.1.2 评估分析	8
2.2 更新单元（片区）策划	9
2.2.1 研判目标策略	9
2.2.2 方案编制	9
2.3 审查公示	9
2.4 审定备案	9
2.5 成果公告	10
2.6 数据入库	10
2.7 实施监督	10
第三章 编制内容	11
3.1 总述	11
3.1.1 工作背景	11
3.1.2 区位条件与范围划定	11
3.1.3 编制依据	11
3.1.4 编制原则	11
3.2 更新单元（片区）体检	11
3.2.1 采集数据资料	12
3.2.2 调查更新需求	14
3.2.3 构建指标体系	14

3.2.4	诊断问题短板	15
3.2.5	落实衔接规划要求	15
3.2.6	前期专项评估	15
3.2.7	体检结论	15
3.3	更新单元（片区）策划	16
3.3.1	目标定位	17
3.3.2	功能业态	17
3.3.3	资金平衡	18
3.3.4	更新策略	18
3.3.5	空间设计指引	18
3.3.6	更新内容和任务	20
3.3.7	更新项目谋划	23
3.3.8	要素统筹方案	23
3.3.9	实施保障措施	24
3.3.10	效益分析	25
3.4	专题分析	25
3.4.1	必选专题分析	25
3.4.2	有条件应选专题分析	26
3.4.3	专题研究	27
第四章	成果	28
4.1	成果组成	28
4.2	格式要求	28
附录 1:	工作流程图	29
附录 2:	居民意愿调查问卷库（参考）	30
附录 3:	更新单元（片区）体检指标库（参考）	35
附录 4:	更新单元（片区）体检和策划方案（参考模板）	43

第一章 总则

1.1 制定目的

为高质量开展城市更新行动，规范河南省城市更新单元（片区）体检和策划工作，编制本规程。

1.2 制定依据

（1）《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）

（2）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035远景目标纲要》

（3）《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）

（4）《中共中央办公厅 国务院办公厅关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》

（5）《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）

（6）《住房和城乡建设部关于全面开展城市体检工作的指导意见》（建科〔2023〕75号）

（7）《住房和城乡建设部办公厅关于深入开展2025年城市体检工作的通知》（建办科〔2025〕13号）

（8）《自然资源部办公厅关于印发〈支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）〉的通知》（自然资办发〔2023〕47号）

（9）《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）

（10）《中共河南省委 省政府关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》（豫发〔2020〕6号）

（11）《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

（12）《河南省人民政府关于印发<河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划>的通知》（豫政〔2021〕43号）

（13）《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）

（14）《河南省住房和城乡建设厅关于印发<河南省城市更新规划编制导则（试行）>的通知》（豫建办〔2023〕236号）

（15）《河南省城市更新领导小组办公室关于印发<河南省城市体检工作实施方案（试行）>的通知》（豫城市更新办〔2024〕4号）

（16）《河南省住房和城乡建设厅关于印发<河南省城市体检技术指南（2024版试行）>的通知》（豫建办〔2024〕111号）

（17）《河南省住房和城乡建设厅关于开展2025年度城市体检工作的通知》（豫建设计〔2025〕59号）

（18）《河南省自然资源厅办公室关于印发<河南省城镇控制性详细规划编制审批规程（试行）>的通知》（豫自然资源办发〔2023〕5号）

（19）《河南省自然资源厅办公室关于加快推进城镇详细规划工作的通知》（豫自然资源办发〔2024〕15号）

（20）《河南省自然资源厅办公室关于印发〈河南省城镇开发边界内详细规划单元划分指南（试行）〉的通知》（豫自然资办发〔2024〕20号）

（21）《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）

（22）其他国家、河南省有关法律法规、规范性文件、技术标准和规范

1.3 适用范围

本规程适用于河南省城市更新单元（片区）的体检和策划工作。

1.4 编制组织

（1）编制主体

城市更新单元（片区）体检和策划方案由市、县（市、区）人民政府指定城市更新主管部门或更新单元（片区）统筹主体等负责组织编制。各地相关部门、区、街道、社区等应配合城市单元（片区）体检和策划工作，并提供基础资料。

市、县（市、区）人民政府应建立城市更新单元（片区）统筹主体的遴选机制，明确统筹主体确定方式和权利义务。为增强方案的可实施性，更新单元（片区）统筹主体应参与单元（片区）体检和策划方案编制的全过程，按照规划统筹各利益主体更新意愿，达成共识，组织实施城市更新。

（2）编制单位

城市更新单元（片区）体检和策划方案应委托具备乙级以上城乡规划资质的单位承担编制工作。负责相关工作的专

业团队应当配备建筑、结构、市政、规划、地理、经济等领域的专业技术人员。对于涉及编制道路交通、产业发展、资金平衡、历史文化保护等专题研究报告的，应由具备相应专业技术的单位负责编制。

（3）编制要求

在方案编制过程中应以城市体检为基础，落实国土空间总体规划、城市更新专项规划及其他专项规划、城镇详细规划和相关政策要求，构建政府、平台公司、市场主体、物业权利人、居民等多方参与协商的议事平台和对话机制，结合城市更新单元（片区）策划方案的实施机制和市场需求，研究适配的规划、土地、金融等政策建议。

1.5 编制原则

（1）坚持问题导向，体检先行。充分结合各地城市体检工作，开展单元（片区）更新调查，摸清城市更新底图底数，查找群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。

（2）坚持需求导向，以人为本。聚焦群众急难愁盼，统筹考虑居民、管理主体、利益主体等多方诉求，城市更新实施时序优先考虑群众反映强烈的问题。

（3）坚持目标导向，规划统筹。落实国土空间总体规划、城市更新专项规划及其他专项规划、城镇详细规划和相关政策要求，以产城融合、职住平衡、生态宜居等为目标，查找影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项，对单元（片区）更新工作作出全面安排，统筹城市建设各类资源，系统谋划、整体提升。

（4）坚持结果导向，有序引导。将单元（片区）体检发

现的问题短板作为单元（片区）策划的重点，一体化推进城市体检和城市更新工作，明确更新单元（片区）更新任务，谋划生成更新项目，创新探索政策机制，把城市更新单元（片区）体检和策划方案作为更新项目生成的依据。

（5）坚持节约集约，功能复合。应坚持节约集约利用土地，将存量空间作为规划对象纳入规划范畴，提倡土地混合使用和空间功能复合，促进空间资源的高效利用。

（6）坚持生态优先，绿色低碳。应以生态优先和绿色发展为导向，充分体现人与自然的和谐发展，推进高质量发展，适应未来发展需要。

（7）坚持多方参与，合作共赢。维护资源资产权益，尊重合法权益，建立健全共商、共建、共治、共享的多方主体全过程、实质性、高效率的参与机制，充分发挥政府、市场和社会各方的积极性，促进合作共赢。

（8）坚持结合实际，因地制宜。结合不同地区城市发展阶段和不同更新对象的具体情况，充分发挥更新对象原有特色和优势，因地制宜、差异化确定更新对策和更新方式，高质量实施城市更新。

1.6 名词解释

（1）城市更新单元（片区）：指以存量资源更新、设施短板修补、空间环境品质提升、存量低效用地再开发利用为主的单元（片区）。

城市更新单元（片区）范围按照已批复的详细规划单元划分成果执行，老城区规模宜为 1-3 平方千米，新区规模宜为 2-5 平方千米；详细规划单元划分成果未批复的，更

新单元（片区）依据《河南省城镇开发边界内详细规划单元划分指南（试行）》，结合更新对象的规模、集聚度、土地权属以及统筹主体意愿等情况合理确定。

（2）更新对象：不适应城市社会、经济、生活发展需求，需要整治改善、改造提升或再开发的各类片区（包括街坊、街区、厂区、园区或地段、地区等）、建筑物、设施、开放空间等空间对象。

（3）更新单元（片区）体检：指为全面系统分析评估更新单元（片区）的人居环境建设情况，通过构建更新单元（片区）体检指标体系，采集数据资料，调查更新需求，诊断问题短板，进行多维度评价、主客观相结合的体检评估。

（4）更新单元（片区）策划：指落实国土空间总体规划、城市更新专项规划及其他专项规划、城镇详细规划和相关政策要求，以更新单元（片区）体检为基础，确定单元（片区）目标策略、空间设计指引、要素统筹方案、实施保障措施等内容的综合性方案，其成果用于政府决策参考和指导城市更新项目实施方案编制。

（5）更新项目：是城市更新的最小实施单位，其范围划定应与统筹主体充分沟通对接，综合考虑用地权属、实施计划等，特殊情况下，根据实施城市更新的需要，一个更新项目也可以跨多个更新单元（片区）进行规划统筹。重点更新项目一般由上位规划确定或政府明确。

（6）更新单元（片区）统筹主体：统筹主体主要指市、县（市、区）政府，或政府通过公开比选（或指定方式）确定的平台公司等社会主体；确定的统筹主体应具备较强的策

划运营能力、经验丰富的公共关系处置能力、突出的商业信誉等条件，通过采取与物业权利人联营、合作、入股等多种方式，实现资源整合和权责明晰，推动项目高水平策划、专业化设计、市场化招商、企业化运营。在城市更新中统筹主体主要负责推动达成更新意愿、整合市场资源、推动项目统筹组合和更新项目实施等工作。更新单元（片区）统筹主体可以作为实施主体。

（7）城市更新项目实施方案：是以更新单元（片区）详细规划和策划方案等为依据编制，在更新项目立项前编制的方案。实施方案重点确定可行性研究、项目工程设计、投融资、建设时序及运营管理等内容，是对城市更新项目进行监督管理、政策支持的重要依据。

1.7 弹性管理

更新单元（片区）与更新项目边界重合的，可直接编制项目体检和实施方案，涵盖更新单元（片区）体检和策划方案内容。

独立实施的老旧小区改造项目、棚户区改造项目和历史风貌保护项目等，按照国家和我省现行规定实施，可参照本规程直接编制项目体检和实施方案。

第二章 工作流程

城市更新单元（片区）体检和策划方案编制流程主要包括更新单元（片区）体检、更新单元（片区）策划、审查公示、审定备案、成果公告、数据入库、实施监督七个部分，详见工作流程图（附录1）。

2.1 更新单元（片区）体检

2.1.1 摸底调查

（1）数据资料采集

通过收集多方基础资料，为更新单元（片区）体检和策划方案提供详实的数据基础。资料获取渠道包括管理部门、城市国土空间监测成果、社会大数据、卫星影像、现场踏勘等方式。

（2）意愿和需求调查

通过对居民、管理主体和利益主体等进行意愿和需求调查，梳理更新单元（片区）内多方主体的更新需求。

2.1.2 评估分析

（1）构建指标体系

为全面系统评估更新单元（片区）的城市人居环境建设情况，结合摸底调查，科学合理构建单元（片区）体检指标体系。

（2）诊断问题短板

分析论证更新单元（片区）体检的各项指标，制定客观、合理的评价标准，综合评价单元（片区）人居环境质量，查

找诊断存在问题。

（3）分析与评估

在上述工作基础上，通过落实衔接规划要求、开展专项评估等，多方面综合评述形成体检结论，主要包括识别更新潜力空间和整治建议清单。

2.2 更新单元（片区）策划

2.2.1 研判目标策略

基于体检结果，对更新单元（片区）进行价值研判，借鉴先进案例经验，提出单元（片区）目标定位与功能业态。兼顾问题导向和目标导向，回应体检发现的问题，通过资金平衡分析，提出支撑更新目标的更新策略。

2.2.2 方案编制

在符合城镇详细规划的前提下，结合更新目标和策略，形成更新单元（片区）策划方案，提出更新分类空间指引、更新内容和任务，谋划更新项目。拟定建设运营模式、土地储供方式、资金来源、支持政策建议等要素保障，支撑单元（片区）更新项目有序顺利落地。

2.3 审查公示

审查包括县（市、区）级政府组织的专家初审和市级城市更新主管部门组织的专家评审，专家初审和专家评审应由城市更新主管部门会同自然资源、发改等主管部门进行联合审查。各级审查后需按相关要求进行公示，公开征求社会公众、利益相关人意见。

2.4 审定备案

市级城市更新主管部门完成审查公示后，报本级城市人

民政府审定。

组织编制单位将通过审定的更新单元（片区）体检和策划方案，报市级城市更新主管部门备案。

2.5 成果公告

除依法不得公开的信息外，市、县（市、区）城市更新主管部门应当将审定的成果主要内容和图纸，在更新项目所在地现场、当地社区公示栏以及市、县（市、区）城市更新主管部门网站进行公告。

2.6 数据入库

市级城市更新主管部门应及时将更新单元（片区）体检和策划过程中的各类体检数据进行归纳整理，纳入城市更新基础信息资源库进行综合管理，形成共享与互动机制，促进体检平台的不断完善。

2.7 实施监督

市级城市更新主管部门负责做好全过程跟踪指导。河南省住房和城乡建设厅会同省发展和改革委员会、省自然资源厅对全省城市更新单元（片区）体检和策划工作进行监督和业务指导。

第三章 编制内容

3.1 总述

3.1.1 工作背景

说明更新单元（片区）体检和策划方案的编制背景，包括相关政策、相关规划要求、相关文件批示等，明确单元（片区）发展要求和更新必要性，并阐明工作开展情况。

3.1.2 区位条件与范围划定

说明更新单元（片区）的地理位置、交通情况等，简述其在区域中的功能、交通等方面的地位和作用。

明确更新单元（片区）范围划定依据、四至范围及用地规模。

3.1.3 编制依据

明确更新单元（片区）体检和策划方案编制应遵循的相关法律法规、规范标准、上位和相关规划、主要政策文件和相关文件批示等。

3.1.4 编制原则

结合更新单元（片区）实际，从发展背景、更新理念、更新内容、更新模式、更新效益等方面，明确方案编制应遵循的原则。

3.2 更新单元（片区）体检

更新单元（片区）体检需梳理现状概况，收集相关数据并对居民、管理主体和利益主体意愿等进行调查，根据单元（片区）的实际情况，建立体检指标体系，进行问题分析诊断，同时充分衔接相关规划，形成体检结论。

3.2.1 采集数据资料

对更新单元（片区）内的人口、用地、建筑、历史文化、产业状况、公共空间、公共设施、安全韧性、智慧管理等现状进行摸底和梳理，为单元（片区）体检和策划提供详实的数据基础。

（1）现状人口

梳理更新单元（片区）内现状人口总量、年龄结构、教育结构、职住情况等，为测算公共服务等各类设施的需求提供基础支撑。

（2）现状用地

梳理更新单元（片区）内现状用地性质、规模、构成、权属、开发强度、与城镇详细规划是否相符等信息，分析单元（片区）范围内土地闲置低效利用等情况，重点关注涉铁、涉军、涉央企等特殊地块用地情况，为存量空间挖潜等提供基础支撑。

（3）现状建筑

梳理更新单元（片区）内现状建筑建成年代、建筑质量、建筑高度、建筑密度、使用功能和利用效率等，重点关注危房、城中村情况，为识别建筑更新潜力提供基础支撑。

（4）历史文化

梳理更新单元（片区）内历史文化街区、历史地段、文保单位、历史建筑、传统风貌建筑、古树名木、非物质文化遗产等历史文化资源的现状及保护利用情况，为整体空间格局保护、历史文化资源活化利用等提供基础支撑。

（5）产业状况

梳理更新单元（片区）内的产业类型与构成，包括业态类型、分布情况、产业规模、经营情况等内容，为产业转型升级提供基础支撑。

（6）公共空间

梳理更新单元（片区）内的公园绿地、滨水空间、绿道、广场、活动场地等开敞空间的数量、面积、分布、使用情况、空间品质等现状情况，为构建公共空间网络提供基础支撑。

（7）公共设施

梳理更新单元（片区）内教育、养老、文化、体育、医疗卫生、社区服务、商业等各类公共服务设施的数量、面积、分布、质量、服务能力等现状情况，为增补公共服务设施提供基础支撑。

梳理更新单元（片区）内市政基础设施的类型、规模、数量、分布、服务能力和服务水平等现状情况，为提升市政基础设施服务能力提供基础支撑。

梳理更新单元（片区）内及周边交通影响区域的道路网络、公共交通、慢行交通及静态交通等系统的供给规模、运行服务情况，为优化提升交通系统提供基础支撑。

（8）安全韧性

梳理更新单元（片区）内海绵、排水防涝、消防、人防、地下空间、管廊、应急避难、无障碍等设施配置情况，为提高单元（片区）安全韧性水平提供基础支撑。

（9）智慧管理

梳理更新单元（片区）内智能市政、智慧社区、智慧城

管等智慧化城市治理能力不足的问题，为提高单元（片区）风险防控能力和精细化管理水平提供基础支撑。

3.2.2 调查更新需求

通过问卷调查、座谈、访谈等多种形式，了解居民、管理主体和利益主体对单元（片区）更新的意愿和诉求，形成需求清单和需求空间分布图。

（1）社区居民

对居民开展更新意愿问卷调查，可在本规程提供的居民意愿调查问卷库（附录2）中选取，了解居民对于公共设施、住房环境、基础设施、开敞空间、出行环境、街道品质等满意度和更新需求，了解居民最关心的更新改造内容，为更新方向和项目时序提供判断依据。

（2）管理主体

与城市更新相关部门等管理主体进行座谈，包括但不限于住建、自然资源和规划、城管等相关部门及街道、社区。重点了解更新单元（片区）的相关规划编制实施情况、城市建设基本情况、更新重点区域和重点工作、项目计划等内容，掌握主要存在的难点和堵点、资金平衡、更新模式等。

（3）利益主体

与更新单元（片区）内的利益主体进行座谈，主要包括产权主体、统筹主体等利益相关方。重点了解更新意愿、实施计划、运营模式、政策建议等内容。

3.2.3 构建指标体系

构建“国家基础指标+省级特色指标+地方特色指标”的更新单元（片区）体检指标体系，其中地方特色指标应结合

政府近期重点工作、单元（片区）实际情况和发展要求进行设置，也可在本规程提供的单元（片区）体检指标库（附录3）中选取。

3.2.4 诊断问题短板

对照更新单元（片区）体检的各项指标，按照定性定量、主观与客观相结合的原则分析论证，结合国省标准、规范导则和地方发展阶段，综合评价单元（片区）人居环境质量，查找诊断存在问题，形成问题清单和问题空间分布图。

做好问题分类，分层分级形成住房、小区（社区）和街区三个维度问题清单。问题清单包含体检指标、体检结果、存在问题等。

3.2.5 落实衔接规划要求

梳理国土空间总体规划、城市更新专项规划及其他专项规划、城镇详细规划等对更新单元（片区）的功能定位、规模指标、用地布局、公共设施、历史文化等管控要求，明确单元（片区）刚性规划管控要素，形成约束清单和上位规划衔接图。

3.2.6 前期专项评估

结合更新单元（片区）实际需求，开展市政和交通基础设施、公共服务设施和资源环境等承载力评估，以及城市安全、历史文化、生态保护、社会稳定等风险影响评估和其他方面的专项评估。

3.2.7 体检结论

（1）更新潜力空间

通过评估分析以及对更新单元（片区）内的用地、建筑

和地下空间使用情况进行分析，识别单元（片区）内有必要更新和可利用的潜力空间，形成更新潜力空间分布图。

用地潜力分析：识别单元（片区）内存在安全隐患、人居环境不佳、空间利用效率低、亩均产值低、生产能耗高、零星闲置的潜力用地。包括但不限于潜力产业空间（工业、仓储、商务办公等）、潜力居住空间（城中村、危旧房等）、潜力公共空间（公园绿地、滨水空间等）、潜力人文空间（历史文化街区、历史地段、历史建筑等）等地块。

建筑潜力分析：识别单元（片区）内老旧楼宇、老旧厂房、老旧市场、老旧商业等空置率高、租金低、业态传统的建筑，以及危旧房、城中村及其他存在安全隐患的建筑。

地下空间潜力分析：主要考虑具有地下空间、地下工程安全隐患区域，以及存在设施老旧、功能单一、品质不佳等问题，亟需更新提升的地下空间。

（2）整治建议清单

综合分析需求清单、问题清单和约束清单，总结归纳单元（片区）的更新需求、重点问题、更新方向，形成整治建议清单。整治建议清单包含存在问题、整治建议、整治区域、整治类型、责任单位等。将问题分为限时解决和尽力解决两类，需要限时解决的问题主要涉及安全、健康以及群众反映强烈的突出问题；需要尽力解决的问题，坚持尽力而为、量力而行，在一定期限内补齐短板弱项。

3.3 更新单元（片区）策划

落实国土空间总体规划、城市更新专项规划及其他专项规划、城镇详细规划和相关政策要求，结合城市设计和体检

结论，提出目标定位和更新策略，形成指导城市更新实施的意向性空间设计指引。明确更新内容和任务，合理谋划城市更新项目，并提出要素统筹方案、实施保障措施和效益分析。

3.3.1 目标定位

（1）发展目标

根据新时期发展要求和社会经济发展需求，在落实上位规划要求的基础上，结合周边产业发展情况和更新单元（片区）资源禀赋特征，梳理单元（片区）与周边地区功能关系，提出单元（片区）发展目标。

（2）发展定位

综合考虑未来发展目标、存量资源统筹、公共要素配置、空间布局完善等因素，充分征求各方意见，确定单元（片区）发展定位。

3.3.2 功能业态

结合所在地区和自身资源禀赋条件，以及城市和周边区域的产业布局情况，依据相关规划和职能部门要求，加强与市场主体（运营主体）对接，深入开展业态和运营策划，从市场需求、市场容量、经济平衡等角度，合理测算各类业态功能及规模比例要求。

低效产业类更新应以产业转型和业态升级为目标，以功能复合、土地和建筑物利用提升为重点，业态更新应遵循以下原则：

（1）老旧楼宇与传统商圈更新

应注重保留特色业态、提升原业态、植入新业态、复合新功能，促进商业服务业和消费层级的多样化发展，推进服

务扩容、业态提升与功能复合，提升消费空间品质。

（2）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，合理增加产业及配套建筑容量，鼓励转型升级为新产业、新业态、新用途，鼓励开展新型产业用地类型探索，推进工业用地提质增效，促进新旧动能转换。合理配置一定比例的产业服务设施，促进产城融合。

3.3.3 资金平衡

按照“肥瘦搭配、远近结合”的原则，根据整治建议清单初步划分更新项目，初步确定单元（片区）内留、改、拆范围和规模，匡算拆迁与建设运营成本，开展较为详细的投资估算，分析收益来源，预估运营收益，进行盈亏平衡分析。

3.3.4 更新策略

在资金平衡测算基础上，结合体检结论、整治建议清单和发展目标，借鉴类似地区更新经验，结合单元（片区）实际，从优化结构、完善功能、提升品质等方面，提出针对性的更新策略。

3.3.5 空间设计指引

（1）城市风貌提升

落实单元详细规划和单元详细城市设计有关要求，结合更新单元（片区）发展定位、功能业态分析以及周边交通、景观要素等现状条件，对单元（片区）空间风貌提出设计指引，加强空间组织和空间形态引导，提升单元（片区）空间品质。提出单元（片区）建筑风貌提升方案，重点对沿街建筑及人群主要活动区域周边的建筑外立面进行风貌提升，建

筑体量、色彩、材质、风格应与城市及周边区域相协调，突出地域特色。

（2）产业空间落位

根据更新单元（片区）及周边地区的现有特色产业和功能，分析产业发展需求和供给潜力，依托单元（片区）产业发展专题分析（研究报告），将各类业态功能、产业服务配套等内容进行空间落位，推敲各类业态功能构成、布局及规模比例，提高产业与空间的适配性。

（3）公共空间挖潜

落实更新单元（片区）详细规划公园绿地、广场等公共空间要求，结合现状需要增补的公共空间，通过存量挖潜、复合利用，因地制宜地增加公共空间的数量和规模，优化和完善公共空间功能，营造舒适安全、富有特色和适应老年、儿童、青年等全龄活动需求、身心发展的公共活动空间。对公共开放通道、街道外摆区域范围、店铺招牌风格、街道家具样式等提出精细化管控引导；在单元（片区）内公共活动空间紧张的情况下，鼓励对学校操场错时共享使用。结合实际，运用城市设计手段，提升公共空间服务能力和服务品质。

（4）公共设施配置

结合公共服务设施承载力专项评估，分析更新后单元（片区）内的人口构成，结合更新需求、体检问题和更新策略，落实城镇单元详细规划中教育、养老、文化、体育、医疗卫生、社区服务、商业等公共服务设施配建要求。

公共服务设施应充分考虑既有建成环境条件和土地资源情况，因地制宜，注重集约和复合化建设。

（5）道路交通组织

结合交通设施承载力专项评估，合理组织更新单元（片区）内部交通和对外交通，建立用地功能与交通组织的有机联系，强化公共空间慢行可达性，提出机动车、非机动车及步行交通等交通组织优化方案，提升单元（片区）交通系统综合承载能力。

（6）市政设施修补

结合市政基础设施承载力专项评估，分析现状服务容量和能力，提出给排水、供电、通信、燃气、热力、环卫等设施的功能优化意向方案，补齐单元（片区）设施短板。

（7）地下空间利用

综合考虑更新单元（片区）内主导功能和开发强度等因素，兼顾防灾和人民防空等需要，鼓励在符合规范要求的情况下充分利用地下空间，加强地上地下空间的统筹建设和复合利用，提出使用功能和空间品质提升方案。

（8）安全韧性提高

提出更新单元（片区）城市安全韧性方案，推进海绵城市系统化建设、优化应急空间网络、提升建筑结构和消防安全、完善安全高效的基础设施建设，提高单元（片区）灾害防控能力和应急能力。

3.3.6 更新内容和任务

结合更新目标、更新策略和空间设计指引，按照“留、改、拆”的优先顺序，对更新单元（片区）的更新对象组合采用保护传承、整治改善、改造提升、再开发和微改造等更新方式，提出保护保留、整治改善、改造提升、拆除重建（含

复建和新建）等更新引导措施，明确更新内容和任务，形成更新分类统计表。

（1）居住区综合改善类

改善住房环境——针对住房安全隐患、居住空间老旧、风貌环境品质不佳等存在的问题，选取适当的更新方式，提出更新任务和更新引导措施。

建设完整社区——针对居住社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施、公共活动空间、物业管理和社区管理机制匮乏等问题，提出更新任务和更新引导措施。积极通过存量挖潜和扩容提质，盘活存量闲置和低效利用房屋和用地，补齐短板，鼓励功能相近的设施复合设置。

（2）产业聚能增效类

改造升级老旧楼宇与传统商圈——针对老旧楼宇软硬件品质不佳，传统商圈人流不足、功能单一、楼宇空置，特色街区功能同质化、街道活力不足等问题，提出更新任务和更新引导措施。业态更新引导措施应符合 3.3.2 功能业态相关要求和原则。

更新改造老旧厂房与低效园区——针对厂房老旧、空置、业态功能不适应以及产业用地土地利用强度低、经济效益不足、空间布局无序等问题，提出更新任务和更新引导措施。业态更新引导措施应符合 3.3.2 功能业态相关要求和原则。

（3）公共服务品质提升类

针对公共服务设施配套不足、公园绿地功能单一、体验不佳等问题，明确更新任务和更新引导措施；公共活动空间和重要滨水活动区，鼓励土地混合使用，通过多功能复合吸

引人口集聚，促进地区活力提升。鼓励学校操场在一定条件下对外共享使用，为居民业余生活的体育活动需求提供便利性。

（4）文化传承及特色风貌塑造类

针对文化挖掘不够深入、文化资源整合不足、历史文化街区和老旧街区私搭乱建、风貌破坏、建筑老化、功能空置、资源破坏、环境特色不足等问题，提出更新任务和更新引导措施。结合市场需求，在历史建筑保护和安全使用的基础上，强化对功能闲置空间的活化利用。

（5）基础设施提档升级类

提升交通体系——针对道路交通路网系统、公共交通体系、慢行交通网络、静态交通及充电设施等方面存在的问题和不足，提出更新任务和更新引导措施。交通设施的增补鼓励采取闲置空间更新利用、功能相近设施复合设置等方式。

完善市政系统——针对市政管网管线、市政设施配套等方面存在的问题和不足，选取相应的改造技术，制定补足、优化方案，提出更新任务和更新引导措施。

（6）城市安全韧性提升类

针对安全风险隐患问题，落实韧性城市建设要求，提出海绵城市、排水防涝、生命线工程、应急设施、道路无障碍设施等建设任务。

（7）绿色发展和生态修复类

针对建筑节能改造率低、绿色能源利用效率低、生态系统破坏等问题，选取相应的改造技术，制定补足、优化方案，提出更新任务和更新引导措施。

（8）智慧赋能管理类

针对风险防控能力和精细化管理水平不高，智能市政、智慧社区、智慧城管等智慧化城市治理能力不足的问题，提出更新任务和更新引导措施。

3.3.7 更新项目谋划

结合各类空间的更新内容，合理谋划城市更新项目，包括项目位置和计划实施内容，并进行项目归类，形成更新项目计划表。

3.3.8 要素统筹方案

（1）民生设施和公益性贡献

落实国土空间总体规划、城市更新专项规划及其他专项规划、城镇详细规划和相关政策要求，根据城市规划相关技术标准，充分对接更新主体意愿，阐述更新单元（片区）内的各项保障民生的设施和公益性贡献，提出容积率等指标核定的优化建议。民生设施包括为保障民生基本生活需求、补齐城市短板，在对周边不产生负面影响的前提下，实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全项目，以及老旧住宅成套化改造等项目；公益性贡献包括在规划条件之外多保留的不可移动文物和历史建筑、多无偿移交政府的公共服务设施等。

（2）建设运营模式

充分对接统筹主体，说明政府、平台公司、市场等各类主体参与项目建设运营的合作方式；结合业态规划和不同的产业招商方向，拟定不同的运营模式，包含公共服务配套的运营及相关物业的管理，鼓励市场主体参与建设运营。

（3）土地储供建议

对涉及土地供应的更新对象，应说明土地利用现状、土地权属等情况，充分对接产权人意愿，根据相关政策，结合更新用地性质、公益性贡献等，提出土地收储和供应建议。

3.3.9 实施保障措施

从工作组织、实施计划、风险应对、资金保障、政策支撑等方面提出实施保障措施。

（1）工作组织

组织编制单位应建立多元主体全过程、实质性、高效率的参与机制，充分发挥政府、市场和社会各方的积极性，促进合作共赢，推进治理创新。

（2）实施计划

合理调配更新单元（片区）内存量空间资源，按照“民生先行、灵活分片、动态分期”的原则，提出捆绑实施策略，推进项目间利益统筹协调。涉及政策性住房配置、历史文化保护利用项目、老旧小区微改造项目组合实施的，应在利益协调和分期计划中优先安排。

（3）风险应对

全面考虑市场需求、政策法规、建设运营、社会稳定等各类风险因素，制定科学合理的风险应对计划和措施，确保项目顺利实施。

（4）资金保障

估算更新单元（片区）内政府财政、国有资本、民营资本的投资规模，分析融资结构，保障项目资金的平衡和可持续性。

(5) 政策支撑

根据支持城市更新的相关政策，结合更新单元（片区）方案的实施机制和市场需求，提出适配的财政、金融、建筑等方面的政策细化建议。

3.3.10 效益分析

开展更新单元（片区）的效益产出评估，综合考虑经济、社会、环境和人文等多维度效益。

经济效益包括促进产业发展、盘活存量资源、增加产业经营面积、促进经营收入与税收、新增就业岗位等；社会效益包括集约用地、改善交通、完善设施、民生意愿等；环境效益包括生态环境、卫生环境、安全环境等；人文效益包括历史文化资源保护利用及单元（片区）特色风貌塑造等。

3.4 专题分析

3.4.1 必选专题分析

(1) 道路交通专题分析。评价现状交通供给情况，结合更新单元（片区）更新规模预测交通需求，开展交通影响评估，对车行交通、公共交通、慢行交通、静态交通等方面提出相应的优化措施，优化细化道路系统结构和交通设施（包括公交、停车等）的种类、数量、分布和规模要求，制定交通组织和交通管理方案。

(2) 产业发展专题分析。依据国土空间总体规划、国民经济与社会发展规划、产业发展规划，结合更新单元（片区）主导功能和周边地区功能定位，评估单元（片区）产业发展现状、发展条件，分析产业市场发展需求和供给潜力，提出单元（片区）产业转型升级方向、门类选择与发展指引、产

业空间布局、产业空间规模、产业招引方案（含招引策略及预期成果）和产业运营方案（含产业运营策略及运营效益）等。

（3）资金平衡专题分析。估算更新单元（片区）内整治改善、改造提升、拆除重建（含复建和新建）等建筑总量，初步测算各项更新改造成本和征拆成本等。在策划方案基础上，分析收益来源，估算运营收益，对单元（片区）进行盈亏平衡分析。

3.4.2 有条件应选专题分析

涉及历史文化保护、地下空间开发、城市排水防涝、环境影响、社会稳定等重点区域，结合更新单元（片区）实际情况应开展相关专题分析。

（1）历史文化保护专题分析。明确更新单元（片区）历史文化发展特色，摸清单元（片区）历史文化资源底数，提出历史文化遗产保护策略、分类保护方法与措施，提出历史建筑等不可移动文物保护范围内的保护措施，在保护基础上进行活化利用的更新策略。确保单元（片区）内的历史文化要素得到有效保护、合理利用和永续传承。

（2）地下空间专题分析。综合考虑更新单元（片区）内地下空间安全韧性和使用情况，结合区位交通条件和单元（片区）实际需求，开展地下空间安全韧性评估、使用功能和空间品质提升策略研究，提出相应措施和提升方案。

（3）城市排水防涝专题分析。分析排水防涝及海绵城市现状情况，结合更新内容，提出排水防涝及海绵城市建设的合理化建议，明确排水防涝及海绵城市管控原则和要求。

（4）环境影响专题分析。分析更新单元（片区）所在区域环境特征，评估单元（片区）更新对区域自然、人工环境的影响，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等要求，提出改善区域环境的应对措施。

（5）社会稳定风险评估专题分析。依据相关政策、规划审批程序，结合现状实际，评价城市更新项目的合法性、自然和社会环境状况、利益相关方的意见和诉求、公众参与状况，评估策划方案对生态环境、社会经济的影响，重点分析查找各项风险因素，提出风险防范、化解措施和落实各项措施的责任主体和协助单位建议。

（6）其他专题分析。编制主体或编制单位认为需要增加的其他专题分析。例如，涉及安全设施的，可考虑设置交通标志、交通标线、防撞设施、隔离栅、视线诱导设施等专题分析；涉及智慧设施的，可考虑设置智能路灯、智能公共提示牌和智能引导指示牌等设施的专题分析。

3.4.3 专题研究

根据更新需求和更新复杂程度，针对以上专题分析涉及内容，组织编制单位可另行组织编制相关专题研究，研究报告作为策划方案成果的组成部分。

第四章 成果

4.1 成果组成

城市更新单元(片区)体检和策划方案成果应包括文本、表格、图集和附件,可参照本规程提供的参考模板(附录4),各部分内容构成符合下列要求:

(1) 文本主要内容应符合本规程第三章要求,采取图文并茂的形式编排,其他内容可由组织编制主体和编制单位自行增补。

(2) 表格和图集结合参考模板可根据实际需要增减。

(3) 附件包括专题研究报告(如有)和其他相关材料。其他相关材料包含编制过程说明,居民意愿调查原始样本,相关会议纪要,专家评审、部门审查意见和修改落实情况,公众参与情况和意见落实情况等相关材料。

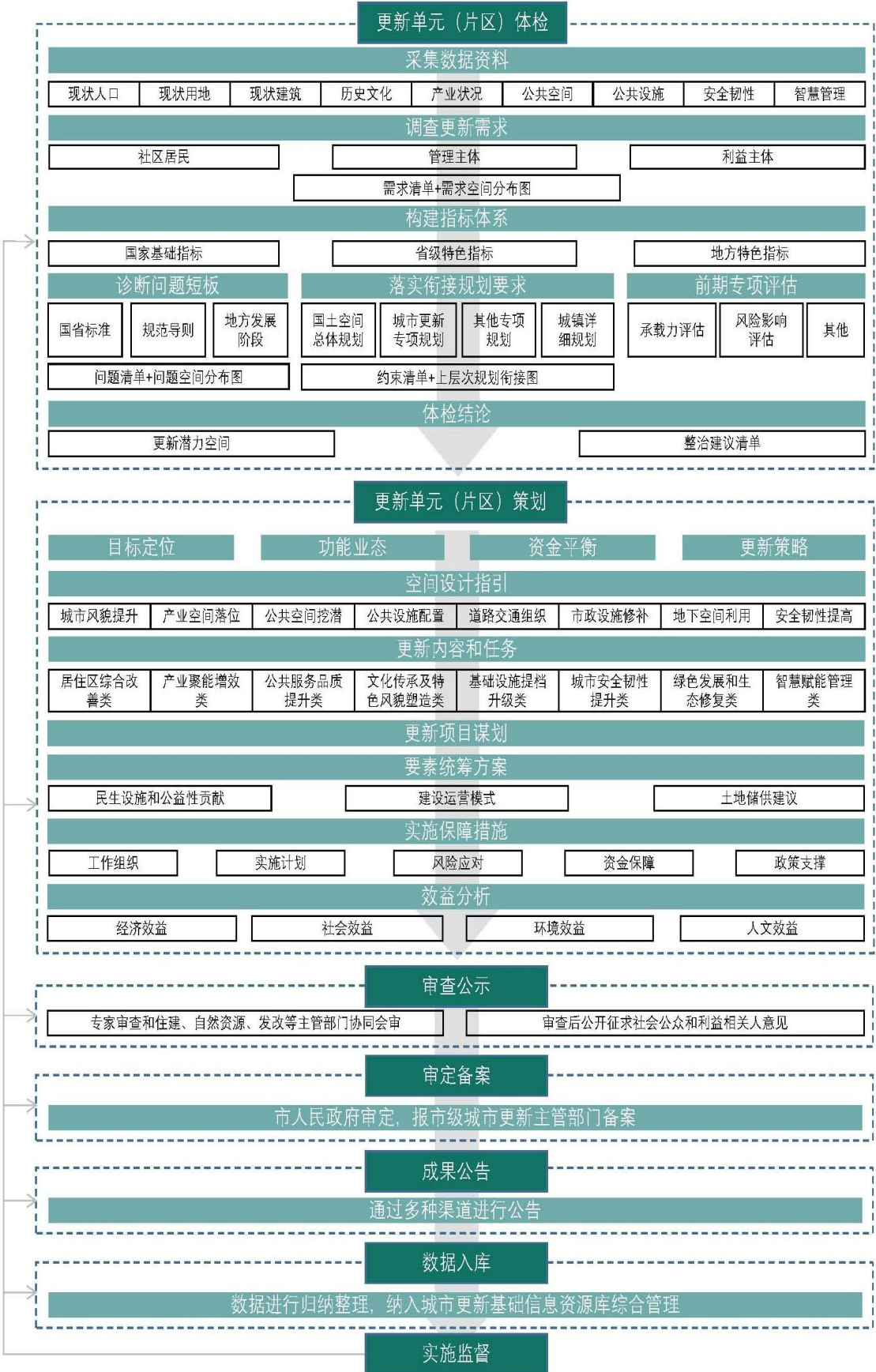
4.2 格式要求

城市更新单元(片区)体检和策划方案成果形式应包括纸质文档和电子文件,并符合下列要求:

(1) 纸质文档和电子文件均包括文本、表格、图集和附件,其中纸质图纸采用 A3 幅面。

(2) 文本、表格、附件采用 doc、wps 或 pdf 格式,图集采用 dwg 或 jpg 格式,矢量数据采用 2000 国家大地坐标系、1985 国家高程基准等,并应符合相关职能部门电子报批、管理、入库的格式要求。

附录 1: 工作流程图



附录 2：居民意愿调查问卷库（参考）

一、个人家庭属性		
1	您的性别	①男②女
2	您的年龄	①18-24 岁②25-34 岁③35-44 岁④45-59 岁⑤60-74 岁⑥75 岁及以上
3	您的学历	①小学及以下②初中/高中③大专④本科⑤研究生及以上
4	您的职业	①党政机关或事业人员②教育科研人员③企业员工④个体经营者⑤工人⑥商业/服务业员工⑦自由职业者⑧学生⑨离退休⑩待业
5	您的家庭年总收入约为（一起居住的家庭人口的总收入，包含工资和年底奖金分红等）	①5 万元以下②5-9.9 万元③10-19.9 万元④20-29.9 万元⑤30-49.9 万元⑥50 万元以上
6	您的家庭同住人数（含自己本人）	①1 ②2 ③3 ④4 ⑤5 ⑥6 ⑦7 人及以上
7	您与哪些家人同住（多选题）	①<3 岁儿童②3-6 岁幼儿园阶段儿童③6-18 岁的学龄儿童及青少年④19-59 岁的成年人⑤60-74 岁老人⑥75 岁及以上老人
8	您的户籍	①本地出生，本地户口②外地户口③外地出生，成年后取得本地户口④外国籍
二、个人住房及出行信息		
9	您本套住房产权是	①自有产权②租赁住房③租赁住房④单位提供住宿⑤借住⑥政府共有产权住房
10	您本套住房的人均居住面积是	①小于 10m ² ②10-19m ² ③20-29m ² ④30-39m ² ⑤40-49m ² ⑥50m ² 及以上
11	您的住房（楼栋）一共有多少层	①18 层及以上②7-17 层③4-6 层④2-3 层⑤1 层
12	您的住房大约是什么年代建成的	①1979 年及以前②1980 年-1989 年③1990 年-1999 年④2000 年-2009 年⑤2010 年-2019 年⑥2020 年及之后
13	您的家庭住房支出（房租和房贷）占家庭总收入的百分比	①0，没有住房支出②很少，10%及以下③11%-20%④21%-30%⑤31%-50%⑥50%以上

	14	您在现有住宅居住了多长时间	①1年以内②1-2年③3-4年④5-9年⑤10年及以上
	15	您在未来（3年内）是否有搬离现有住房的打算	①会②不确定③不会
	16	您日常出行主要采取的交通出行方式	①步行②自行车③电动自行车/摩托车④地铁或轻轨⑤公交车/单位班车⑥私家车/出租车或网约车
	17	您上下班路上单程花费的时间为多少分钟	①15分钟以内②15-29分钟③30-44分钟④45-59分钟⑤60分钟及以上⑥不需要通勤
三、以下问题请您对所居住的住宅楼栋进行评价			
住宅	18	据您所知，您所在住宅楼栋是否存在以下现象	①有住户拆除承重墙②有住户违规加盖③有住户私自改接燃气管道④其他-----⑤以上都没有⑥不了解
	19	您的住宅楼栋建筑是否经常需要修缮（如墙体裂缝、外墙漏水渗水等）	①每年需要修缮2-3次②每年需要修缮1次③隔几年需要修缮一次④不需要修缮⑤不了解
	20	您的住宅中楼道、通风道、排烟道等存在哪些安全隐患	①楼道有违规改造②楼道有严重的杂物堆积③烟道未正常使用④其他-----⑤没有安全隐患⑥不了解
	21	您家是否有独立的厨房或卫生间	①有厨房和卫生间②只有厨房③只有卫生间④厨房和卫生间都没有
	22	您房屋楼栋的排水、供热、供电、通信等管线管道的公共部分存在哪些问题	①水管老化破损、跑冒滴漏②下水道堵塞③暖气管道老化破损④电路老化⑤网络、电话线路老化⑥其他-----⑦没有问题⑧不了解
	23	您的住宅是否配置电梯	①建造时已配置电梯②建造时未配置但已加装电梯③建造时未配置且尚未加装电梯
	24	您的住宅是否安装节能设施（如墙体保温层、太阳能设备等）	①建造时已具备②建造时不具备但目前已经加装③建造时不具备且尚未加装④不了解
	25	您的住宅是否使用了以下智能产品	①生命安全类产品（如烟雾报警器、监控报警设备等）②生活便捷类产品（如楼宇对讲设备等）③健康舒适类产品（如智能电视、智能空调、智能门窗等）④其他-----⑤以上都没有

四、以下问题请您对所居住的小区/社区进行评价		
小区 (社区)	26 您所在社区的养老服务是否存在以下问题	①没有养老服务设施②缺少生活照料服务③缺少康复护理④缺少助餐助行服务⑤缺少上门照护服务⑥缺少文化娱乐服务⑦其他-----⑧不存在问题⑨不了解
	27 您所在社区的婴幼儿托育机构(含民营)是否存在以下问题	①缺少或没有托育机构②老师数量不足③收费过高④缺少专业资格认证⑤对幼儿照顾不周⑥其他-----⑦不存在问题⑧不了解
	28 您所在社区的幼儿园是否存在以下问题	①没有幼儿园②离家太远③老师数量不足④收费过高⑤教师对孩子照顾不周⑥缺乏利于孩子成长的环境⑦其他-----⑧不存在问题⑨不了解
	29 您周边的小学是否存在以下问题	①学位数量少②离家太远③老师数量不足④收费过高⑤教学质量偏低⑥校园环境不佳⑦其他-----⑧不存在问题⑨不了解
	30 您所在社区卫生服务中心是否存在以下问题	①药品种类不全②医疗设备不完备③就诊环境不舒适④开放时间短⑤缺少全科医生服务⑥缺少专科医生坐诊⑦不存在问题⑧不了解
	31 您家附近的菜市场\菜店\超市是否存在以下问题	①附近没有菜市场\菜店\超市②规模小、菜品种类少③缺少平价菜品④其他-----⑤不存在问题⑥不了解
	32 您所在小区停车是否存在以下问题	①停车位严重不足②乱停放现象多③其他-----④不存在问题⑤不了解
	33 您所在小区充电桩是否存在以下问题	①新能源汽车充电桩数量不足②电动自行车充电桩数量不足③充电收费高④充电桩不能正常使用⑤其他-----⑥不存在问题⑦不了解
	34 您所在社区的公共活动空间是否存在以下问题	①老年人户外休闲活动场所不足②缺少儿童户外休闲活动设施③缺少体育健身器材④公共活动空间的设施不能正常使用⑤其他⑥不存在问题⑦不了解
	35 您所在社区人行道是否存在以下问题	①被占用②雨后严重积水③部分路段没有人行道④路面破损⑤铺装不防滑⑥缺少路边坡道、盲道等无障碍设计⑦其他-----⑧不存在问题
	36 您所在小区垃圾分类管理是否存在以下问题	①缺少垃圾分类设备②没开展垃圾分类工作③没监督居民开展垃圾分类④其他-----⑤不存在问题
	37 您所在小区物业服务是否存在以下问题	①对房屋及配套公共设施的维修、养护、管理不到位②对居民报修、求助回应不及时③秩序维护混乱④卫生清洁不到位⑤缺乏与居民沟通⑥物业费用太高⑦物业服务态度不佳⑧没有专业化物业管理⑨其他-----⑩不存在问题

	38	您所在小区是否使用以下智能产品	①智能快递柜②智慧门禁③智能安防（实时监控等）④智慧电网、水网、气网和热网⑤其他-----⑥以上都没有
	39	您认为您所在小区的窨井盖是否存在以下问题	①缺失②移位③损失④其他-----
五、以下问题请您对所在更新单元（片区）（小区/社区外）进行评价			
片区	40	您周边的初中及高中是否存在以下问题	①学位数量少②离家太远③老师数量不足④收费过高⑤教学质量偏低⑥校园环境不佳⑦其他-----⑧不存在问题⑨不了解
	41	您所在片区周边的多功能运动场地是否存在以下问题	①场地面积或设施数量、类型不足②设施管理不规范③设施布局不合理④没有向公众开放⑤收费不合理⑥其他-----⑦不存在问题⑧不了解
	42	您所在片区周边的文化活动现场（图书室、青少年活动中心、老年活动中心、美术馆等）是否存在以下问题	①场地面积或设施数量、类型不足②设施管理不规范③设施布局不合理④没有向公众开放⑤其他-----⑥不存在问题⑦不了解
	43	您家所在片区周边的公园绿地是否存在以下问题	①场地面积不足②公园绿地维护管理不当③公园绿地布局不合理④其他-----⑤不存在问题⑥不了解
	44	您所在片区车辆停放管理是否存在以下问题	①机动车无序停放②电动车、自行车无序停放③废弃车、僵尸车占用车位④其他-----⑤不存在问题⑥不了解
	45	您所在片区（小区外）的环境卫生、绿化、秩序维护等管理是否到位	①绿化设施被占用及破坏②秩序混乱③卫生清理不及时④其他-----⑤不存在问题
	46	您所在片区是否存在以下影响您夜间独自外出活动的因素	①行人较少②路灯光线昏暗③缺少活动的空间和场所④其他-----⑤不存在以上因素，很安全⑥个人原因不喜欢夜间出行
	47	您所在片区的文体活动组织是否存在以下问题	①缺乏文体活动场所②文体活动场所被占用③文体设施损坏④缺少组织者或伙伴⑤其他-----⑥不存在问题⑦不了解
	48	您认为当前片区的商业类型	①较多，种类齐全，完全满足生活/购物需求②一般，基本满足生活/购物需求③较差，种类单一，无法满足生活/购物需求
	49	您认为公共交通站点设置是否方便	①很方便②比较方便③一般④不太方便⑤很不方便⑥不了解
	50	您认为周边的应急避难场所的布局、标识及宣传是否到位	①很到位②比较到位③一般④不太到位⑤缺失⑥不了解

51	您所在片区的公共厕所是否存在以下问题	①公共厕所配建缺失或不足②维护管理不当③布局不合理④其他-----⑤不存在问题⑥不了解
52	您认为您所在片区的电力线缆、线杆是否存在以下问题（多选题）	①废弃线缆和立杆②线杆松动、断裂、歪斜等③路名牌、指路牌等立杆油漆剥落、断裂、倾斜、废弃等④路名牌、指路牌和交通标志牌等文字缺失、表述不规范⑤乱拉乱设空中电路（电线电缆等）、飞线充电、松散垮落、断股悬垂等现象⑥箱体损坏⑦其他-----
53	您所在的小区周边沿街店铺出租情况如何（多选题）	①沿街店铺基本全部出租②沿街店铺有少量空置③沿街店铺多数空置④小区周边没有沿街店铺⑤店铺业态能满足日常使用需求⑥店铺业态不能满足日常使用需求⑦其他-----
54	您认为小区周边厂房是否存在以下问题（多选题）	①没有问题②存在噪音等声污染问题③存在粉尘、烟尘等大气污染问题④存在污水乱排等废水污染问题⑤存在脏乱差问题⑥其他-----
六、请您对城市更新意愿进行评价		
55	您对所在片区的城市建设状况的满意度是	①很满意②比较满意③一般④不太满意⑤不满意
56	您是否支持所在片区进行城市更新	①很支持②比较支持③一般④不太支持⑤不支持
57	您认为周边区域城市更新应采取什么方式	①保护传承②整治改善③改造提升④再开发⑤微改造
58	若因公共利益或安全的需要，您是否愿意房屋被征收	①愿意②不愿意
59	若房屋征收，您愿意选择的补偿方式是	①货币补偿②产权调换
60	若采用货币补偿进行房屋征收，您的购房选择是	①不需要购房②自行购买③希望提供就近的商品房源
61	您认为所在片区的基础设施哪些方面需要改善（多选题）	①市政道路②排污排水系统③公共交通④文体设施⑤地下管道⑥环卫设施⑦其他-----
62	您认为所在片区最需要新增或改善的公共服务设施是（多选题）	①教育设施②医疗设施③文化设施④体育设施⑤养老设施⑥公共绿地⑦其他-----

附录 3：更新单元（片区）体检指标库（参考）

维度	序号	指标项	体检内容	指标类型
住房	安全耐久	01 (国家)	存在结构安全隐患的住宅数量（栋）	★必选
		02 (国家)	存在燃气安全隐患的住宅数量（栋）	★必选
		03 (国家)	存在楼道安全隐患的住宅数量（栋）	★必选
		04 (国家)	存在围护安全隐患的住宅数量（栋）	★必选
		05 (省级)	疑似城市 C、D 级危险住房数量（栋）	★必选
	06	2000 年前竣工尚未改造的老旧小区建筑面积（m ² ）	2000 年前竣工尚未改造的老旧小区建筑面积。	☆可选
	功能完备	07 (国家)	非成套住宅数量（栋）	★必选
		08 (国家)	存在管线管道破损的住宅数量（栋）	★必选

维度	序号	指标项	体检内容	指标类型
	09 (国家)	需要进行适老化改造的住宅数量(栋)	查找建成时未安装电梯的多层住宅中具备加装电梯条件、但尚未加装改造的问题。具备条件的,可按照《无障碍设计规范》、既有住宅适老化改造相关标准要求,查找住宅出入口、门厅等公用区域以及住宅户内适老设施建设短板。	★必选
	10 (省级)	集中供热未覆盖的小区数量(个)	根据《河南省集中供热管理试行办法》《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》等,调查尚未覆盖集中供热的小区数量,查找城市住房在采暖功能方面的差距和不足,评估居民在冬季的供暖需求和现有供暖方式的效率,以及可能的集中供热扩展计划。2025年,有热源保障的省辖市、县城集中供暖率分别达到90%、60%左右。(仅适用于集中供热的城市)。	★必选
绿色智能	11 (国家)	需要进行节能改造的住宅数量(栋)	按照《城乡建设领域碳达峰实施方案》要求,查找2000年以前建设的既有住宅中具备节能改造价值但尚未进行节能改造的住宅数量。	★必选
	12 (国家)	需要进行数字化改造的住宅数量(栋)	按照住房和城乡建设部等部门《关于加快发展数字家庭提高居住品质的指导意见》要求,查找既有住宅中网络基础设施、安防监测设备、高层住宅烟雾报警器等智能产品设置存在的问题。针对有需要的老年人、残疾人家庭,查找在健康管理、紧急呼叫等智能产品设置方面存在的问题。	★必选
小区(社区)	13 (国家)	未达标配建养老服务设施的小区数量(个)	按照《社区老年人日间照料中心建设标准》《完整居住社区建设标准(试行)》等要求,查找社区养老服务设施配建缺失,以及生活照料、康复护理、助餐助行、上门照护、文化娱乐等养老服务不健全的问题。	★必选
	14 (省级)	未达标配建养老服务设施的社区比例(%)	按照《社区老年人日间照料中心建设标准》《完整居住社区建设标准(试行)》等标准,查找社区养老服务设施配建缺失的社区比例。(备注:该指标可通过大数据分析、现场调研、行业主管部门提供等形式获取)	★必选
	15 (国家)	未达标配建婴幼儿照护服务设施的小区数量(个)	按照《托育机构设置标准(试行)》《完整居住社区建设标准(试行)》等要求,结合实际需求,查找婴幼儿照护服务设施配建缺失,以及对婴幼儿早期发展指导等照护服务不到位的问题。	★必选
	16 (省级)	未达标配建婴幼儿照护服务设施的社区比例(%)	按照《托育机构设置标准(试行)》《完整居住社区建设标准(试行)》等标准,查找婴幼儿照护服务设施配建缺失的社区比例。(备注:该指标可通过大数据分析、现场调研、行业主管部门提供等形式获取)	★必选

维度	序号	指标项	体检内容	指标类型
	17 (国家)	未达标配建幼儿园的 小区数量 (个)	按照《幼儿园建设标准》《完整居住社区建设标准 (试行)》等要求, 查找幼儿园配建缺失, 以及普惠性学前教育服务不到位的问题。	★必选
	18	幼儿园服务半径覆盖率 (%)	幼儿园 300m 服务范围覆盖的居住用地面积占总居住用地面积的百分比。	☆可选
	19	公办/普惠性民办幼儿园 园覆盖率 (%)	公办/普惠性民办幼儿园 300m 服务范围覆盖的居住用地面积占总居住用地面积的百分比。	☆可选
	20 (国家)	小学学位缺口数 (个)	以小学 500m 服务半径覆盖范围为原则, 查找小学学位供给与适龄儿童就近入学需求方面的差距和不足。	★必选
	21	小学服务半径覆盖率 (%)	调查分析小学 500m 服务半径覆盖的居住用地面积, 占总居住用地面积的百分比, 查找小学学位供给与适龄儿童就近入学需求方面的差距和不足。	☆可选
	22	公办小学服务半径覆盖率 (%)	公办小学 500m 服务范围覆盖的居住用地面积占总居住用地面积的百分比。	☆可选
	23 (国家)	停车泊位缺口数 (个)	按照《城市停车规划规范》《完整居住社区建设标准 (试行)》等要求, 查找现有停车泊位与居民停车需求的差距, 以及停车占用消防通道等方面的问题。	★必选
	24 (国家)	新能源汽车充电桩缺口数 (个)	按照《电动汽车分散充电设施工程技术标准》《完整居住社区建设标准 (试行)》等要求, 查找现有充电桩供给能力与小区居民新能源汽车充电需求的差距, 以及充电桩在安装、使用、运维过程中存在的问题。	★必选
	25 (国家)	未配建电动自行车充电设施的小区数量 (个)	按照国务院安委办《加强电动自行车全链条安全监管重点工作任务及分工方案》要求, 查找未配建电动自行车集中室外充电设施和停放场所, 以及乱拉飞线充电、安全防护设施配备和消防安全管理不到位等问题。	★必选
	26 (省级)	完整居住社区覆盖率 (%)	按照《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》《完整居住社区建设标准 (试行)》《完整居住社区建设指南》要求, 以“六有” (有完善的基本公共服务设施、有健全的便民商业服务设施、有完备的市政配套基础设施、有充足的公共活动空间、有全覆盖的物业服务、有健全的社区管理机制) 为目标, 查找达到要求的完整居住社区覆盖率。 (备注: 该指标可通过大数据分析、	★必选

维度	序号	指标项	体检内容	指标类型
			现场调研、行业主管部门提供等形式获取)	
	27	未达标配建健身设施的社区比例 (%)	按照《城市居住区规划设计标准》《河南省城镇控制性详细规划编制审批规程(试行)》等要求,查找社区健身场地、健身设施配建缺失、配建不足的社区比例。	★必选
	28	未达标配建小型便民商业的小区占比 (%)	按照《城市居住区规划设计标准》要求,查找未达标配建便民超市、便利店的小区占比。	★必选
	29	未达标配建快速递点的小区占比 (%)	按照《城市居住区规划设计标准》要求,查找未达标配建快速递点的小区占比。	★必选
	30 (国家)	未达标配建公共活动场地的社区数量 (个)	按照《城市居住区规划设计标准》《完整居住社区建设标准(试行)》等要求,查找公共活动场地、公共绿地面积不达标,配套的儿童娱乐、老年活动、体育健身等设施设备不充足或破损,不符合无障碍设计要求,以及存在私搭乱建等问题。	★必选
环境宜居		31 (国家)	不达标的步行道长度 (km)	★必选
管理健全	32 (国家)	未实施生活垃圾分类的小区数量 (个)	按照《住房和城乡建设部等部门《关于进一步推进生活垃圾分类工作的若干意见》要求,查找没有实行垃圾分类制度,未建立分类投放、分类收集、分类运输、分类处理系统等方面的问题。	★必选
	33 (国家)	未实施物业管理的小区数量 (个)	按照住房和城乡建设部等部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》要求,查找未实行小区物业管理,未建立所在街道党(工)委统一协调,相关部门联动执法,协调解决物业管理问题的工作机制,未建立矛盾纠纷调解机制等问题。	★必选
	34 (国家)	需要进行智慧化改造的小区数量 (个)	按照《关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》《关于深入推进智慧社区建设的意见》要求,查找未安装智能信包箱、智能快递柜、智能安防设施及系统建设不完善等问题。有条件的,查找智慧社区综合信息平台建设、公共服务信息化建设等方面的差距和不足。	★必选
	35 (省级)	微型消防站未达标配建的社区数量 (个)	依据《消防安全重点单位微型消防站建设标准(试行)》《社区微型消防站建设标准(试行)》,调查未按标准配备微型消防站的社区数量。查找社区微型消防站的人员配备、站房器材等方面存在的问题。	★必选

维度	序号	指标项	体检内容	指标类型
功能完善	36 (省级)	需要进行地下空间排水防涝改造的小区数量(个)	按照《河南省城市建(构)筑物地下空间排水防涝改造技术指导意见》要求,城市建(构)筑物地下空间排水防涝改造内容主要包括抬高出入口高程、设置出入口遮雨措施、排水沟、防淹门、防汛挡板或防汛沙袋等防止涝水进入措施,地下空间重要设施设备迁移改造或防涝加固。调查需要进行地下空间排水防涝改造的小区数量,查找小区排水防涝方面存在的问题。	★必选
		未实施物业管理的的小区占比(%)	按照住房城乡建设等部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》要求,查找未实行小区物业管理的的小区占比。(备注:该指标可通过大数据分析、现场调研、行业主管部门提供等形式获取)	★必选
	38 (国家)	中学服务半径覆盖率(%)	调查分析中学1km服务半径覆盖的居住用地面积,占总居住用地面积的百分比,查找中学学位供给与适龄青少年就近入学需求方面的差距和不足。	★必选
	39	公办中学覆盖率(%)	调查分析公办中学1km服务半径覆盖的居住用地面积,占总居住用地面积的百分比。	☆可选
	40 (国家)	未标配建的多功能运动场地数量(个)	按照《城市社区多功能公共运动场配置要求》《城市居住区规划设计标准》要求,查找多功能运动场地配建缺失,或场地面积不足、设施设备不完善、布局不均衡,以及没有向公众开放等问题。	★必选
	41 (国家)	未标配建的文化活动中心数量(个)	按照《城市居住区规划设计标准》要求,查找文化活动中心配建缺失,或文化活动中心面积不足,青少年和老年活动设施、儿童之家服务功能不完善,布局不均衡,以及没有向公众开放等问题。	★必选
	42	基层医疗卫生设施(中心、站)覆盖率(%)	按照《城市居住区规划设计标准》要求,查找基层医疗卫生设施(中心、站)服务范围覆盖的居住用地面积占总居住用地面积的百分比。	★必选
	43	未标配建的养老院数量(个)	按照《城市居住区规划设计标准》《河南省“十四五”老龄事业发展规划》《关于促进养老托育服务健康发展的实施意见》《河南省城镇控制性详细规划编制审批规程(试行)》等要求,查找养老老院配建缺失、面积不足、设施及服务功能不完善等问题。	★必选
	44 (国家)	公园绿化活动场地服务半径覆盖率(%)	按照“300m见绿,500m见园”以及公园绿地面积标准要求,调查分析公园绿化活动场地服务半径覆盖的居住用地面积,占居住用地总面积的百分比,查找公园绿化活动场地布局不均衡、面积不达标等问题。	★必选
	45 (省级)	菜市场(农贸市场、生鲜超市)覆盖率(%)	按照商务部办公厅等11部门印发的《城市一刻钟便民生活圈建设指南》要求,调查菜市场(农贸市场、生鲜超市)1000m服务半径覆盖的居住用地面积,占总居住用地面积的百分比,查找居民生活便利性需求方面的差距和不足。	★必选

维度	序号	指标项	体检内容	指标类型
	46 (省级)	电动汽车公共充电桩 (站) 1km、2km 覆盖 率 (%)	依据《河南省人民政府办公厅关于印发河南省加快电动汽车充电基础设施建设若干政策的通知》(豫政办〔2020〕30号)等文件,到2025年,郑州、洛阳都市圈公共充电桩与电动汽车比例达到国内先进水平,城市核心区公共充电设施服务半径小于1km;其他省辖市和济源示范区城市核心区公共充电设施服务半径小于2km。调查分析城市电动汽车公共充电基础设施服务半径覆盖范围,查找电动汽车公共充电基础设施服务供给与实际需求方面的差距和不足。	★ 必选
	47	公共停车场利用率 (%)	公共停车场日间/夜间平均停车数量与停车场车位数量的百分比,包含公共建筑配建停车场、道路泊位、公共停车场/楼。	☆ 可选
	48	公共停车场充电设施 配置比例 (%)	配置充电设施的停车位与公共停车场停车位数量的百分比。	☆ 可选
	49	公交站点覆盖率 (%)	公交站 500m 服务半径覆盖的建设用地面积与用地总面积的百分比。	☆ 可选
	50	城市道路网密度 (km/km ²)	依据《城市综合交通体系规划标准》(GB/T 51328-2018)中不同功能区的路网密度推荐值,调查分析单元(片区)的城市道路长度(包括快速路、主干路、次干路及支路)与用地面积的比,查找道路交通建设方面存在的差距和问题。	☆ 可选
	51 (省级 城区)	无障碍设施建设存在 的问题	按照《无障碍设计规范》(GB 50763-2022)及《住房城乡建设部办公厅关于进一步加强城市无障碍建设工作的通知》要求,摸清无障碍通行设施及无障碍厕所等服务设施底数,排查无障碍设施存在的问题和短板,建立问题清单。	★ 必选
	52	5G 基站占比 (%)	调查 5G 基站数量占总基站数量的百分比。	☆ 可选
	53 (国家 城区)	社区易涝积水点数量 (个)	调查现存严重影响生产生活秩序的易涝积水点数量,查找排水防涝工程建设方面的差距和问题。	★ 必选
	54	可渗透地面面积比例 (%)	具有渗透能力的地表面积(含水域)占总面积的百分比。	☆ 可选
	55	排水系统待改造区域 面积占比 (%)	污水直排和雨污合流区域面积占总面积的百分比。	☆ 可选
安全韧性				

维度	序号	指标项	体检内容	指标类型
	56	市政消火栓完好率(%)	按照《河南省“十四五”消防事业发展规划》要求,调查分析市政消火栓功能完好数量占市政消火栓数量的百分比,查找市政消火栓在建设维护方面的差距和不足。	★必选
	57	人均避难场所有效避难面积(m ² /人)	按照《防灾避难场所设计规范(2021年版)》(GB 51143-2015)《城市社区应急避难场所建设标准》(JB 180-2017)的要求,调查分析人均避难场所有效避难面积,查找应急避难场所规模、布局及配套设施等方面存在的差距和问题。	☆可选
整洁有序	58 (国家)	存在乱停乱放车辆问题的道路数量(条)	按照《城市市容市貌干净整洁有序安全标准(试行)》要求,查找街道上机动车、非机动车无序停放、占用绿化带和人行道的的问题。	★必选
	59 (国家)	需要更新改造的老旧商业街区数量(个)	查找老旧商业街区在购物、娱乐、旅游、文化等多功能业态集聚、公共空间塑造、步行环境整治、特色化品牌化服务等方面的问题与短板。	★必选
特色活力	60 (国家)	需要更新改造的老旧厂区数量(个)	查找老旧厂区在闲置资源盘活利用、新业态新功能植入、产业转型升级以及专业化运营管理等方	★必选
	61 (国家)	需要更新改造的老旧生活街区数量(个)	查找老旧生活街区在既有建筑保留利用、公共服务设施配置、基础设施更新改造、文化记忆塑造以及功能转换、活力提升等方面存在的问题、短板和潜力。	★必选
	62 (省级)	特色活力指数	特色活力指数由夜间活力占比、街道业态多样性指数组成。夜间活力占比是运用手机信令大数据、位置服务大数据等,调查每年四个时间点(6月任一工作日和周末,12月任一工作日和周末),20点(晚8点)到凌晨1点的定位总人数占全天定位总人数的比值;街道业态多样化是基于兴趣点(POI)数据和实地调研数据,调查单元(片区)的典型特色街道的业态类别和占比,查找单元(片区)的活动分布和产业结构的差距和不足。(各地也可结合实际用文字进行描述)	★必选
	63	低效闲置土地面积占比(%)	各类低效用地(边角地、夹心地、插花地、批而未供土地、闲置土地等)的面积之和占总用地面积的百分比。	★必选
	64	商业商办建筑空置率(%)	空置的商业商办建筑面积占商业商办总建筑面积的百分比。	★必选

维度	序号	指标项	体检内容	指标类型
历史文化保护利用	65	商业商办建筑单位面积租金（元/m ² ）	商业商办建筑单位面积租金总和占商业商办总建筑面积的比例。	☆可选
	66	工业仓储建筑空置率（%）	空置的工业仓储建筑面积占工业仓储总建筑面积的百分比。	★必选
	67	工业仓储用地单位产出情况（万元/hm ² ）	工业仓储用地地均年产值或税收。	☆可选
	68	工业仓储单位面积用地生产能耗情况（万元/hm ² ）	工业仓储用地地均年用电、用水费用。	☆可选
	69 （国家 城区）	历史建筑空置率（%）	调查闲置半年以上的历史建筑数量，占公布的历史建筑总数的百分比，查找城市历史建筑活化利用、以用促保等方面存在的问题。	★必选
	70 （省级 城区）	历史街区活力指数	历史街区活力指数由历史文化片区中发生的节庆活动数量、实际服务人口等构成，查找历史文化片区中文化保护利用的效率、强度等方面问题。（仅适用于有历史街区的单元（片区），可结合实际用文字进行描述）	★必选
	71	文保单位、历史建筑保护修缮率（%）	近5年开展保护修缮项目的文保单位、历史建筑数量，占文保单位、历史建筑总量的百分比。	☆可选
问题整理	72	城市体检涉及本单元的问题整治完成率（%）	对照上一年度城市体检发现的问题，梳理涉及本单元的体检问题整治情况，针对限时解决和尽力解决的问题，分别调查已完成整治的数量占应整治数量的百分比。	★必选

注：上表中标注“国家”和“省级”指标源自国家和河南省城市体检相关文件，后续国家、河南省另有规定的，从其规定；其他指标可结合地方实际灵活选择和增补。以上指标体检范围为更新单元（片区）层面。

附录 4：更新单元（片区）体检和策划方案（参考模板）

一、文本

1. 总述

1.1 项目背景

阐述项目编制背景和更新的必要性，说明地方相关工作部署、上位及相关规划和政策要求、相关文件批示等内容，分析研判更新单元（片区）发展要求。

1.2 编制过程

阐述方案委托部门和编制单位、统筹主体的情况，纳入项目储备库和项目库情况，专家评审、相关部门审查、利害关系人意见、公示等意见征求情况和意见落实情况。

1.3 区位和范围

1.3.1 区位分析

阐述更新单元（片区）的地理位置以及在区域中的地位和作用。

1.3.2 单元（片区）范围

阐述更新单元（片区）四至及规模。

1.4 编制依据

明确城市更新单元（片区）体检和策划方案编制应遵循的相关法律法规、规范标准、上位和相关规划、主要政策文件和相关文件批示等。

1.5 编制原则

结合更新单元（片区）实际，从发展背景、更新理念、更新内容、更新模式、更新效益等方面，明确方案编制原则。

2. 更新单元（片区）体检

2.1 现状概况

阐述更新单元（片区）内的现状人口、用地、建筑、历史文化、产业状况、公共空间、公共设施、基础设施、安全韧性、智慧管理等现状情况。

2.2 意愿调查

通过问卷调查、座谈、访谈等多种形式，了解居民、管理主体和利益主体对单元（片区）更新的意愿和诉求，形成需求清单和需求空间分布图。

2.3 指标体系

在本规程更新单元（片区）体检指标库基础上，结合项目实际情况，构建更新单元（片区）体检指标体系，说明指标选择的原则和理由。

2.4 问题诊断

对照城市单元（片区）体检的各项指标，综合评价更新单元（片区）人居环境质量，查找诊断存在问题，形成问题清单和问题空间分布图。

2.5 规划落实衔接

梳理更新单元（片区）刚性管控要素，阐述国土空间总体规划、城市更新专项规划及其他专项规划、城镇详细规划等对更新单元（片区）的管控要求，形成约束清单和上位规划衔接图。

2.6 前期专项评估

结合更新单元（片区）实际需求，开展市政交通基础设

施、公共服务设施和资源环境等承载力评估，加强城市安全、历史文化、生态保护、社会稳定等方面的风险影响评估。根据更新的需要可同时开展其他方面的专项评估。

2.7 体检结论

2.7.1 更新潜力空间

分析更新单元（片区）内用地、建筑、地下空间使用情况，识别更新单元（片区）内有必要更新和可利用的更新潜力空间，形成更新潜力空间分布图。

2.7.2 整治建议清单

综合分析问题清单、需求清单和约束清单，总结归纳更新单元（片区）的重点问题、更新方向和更新需求，形成整治建议清单。

3. 更新单元（片区）策划

3.1 目标定位

结合城市体检结论，依据社会经济发展需求与上位规划要求，结合周边区域功能定位和本单元（片区）资源禀赋，统筹更新发展需求，提出更新单元（片区）的发展目标与发展定位。

3.2 功能业态

涉及产业聚能增效的城市更新单元（片区），通过市场调研、业态和运营策划等，明确服务客群，确定更新单元（片区）内的业态定位，分析各类业态的规模和比例要求。

3.3 资金平衡

根据整治建议清单初步划分更新项目，进行盈亏平衡分

析。

3.4 更新策略

在资金平衡测算基础上，初步确定更新单元（片区）内留、改、拆范围，结合发展目标和体检问题，借鉴相关更新经验，结合更新单元（片区）实际，分类型提出更新策略。

3.5 空间设计指引

提出城市风貌提升、产业空间落位、公共空间挖潜、公共设施配置、道路交通组织、市政设施修补、地下空间利用、安全韧性提高等方面的空间设计指引。

3.6 更新内容和任务

提出保护保留、整治改善、改造提升、拆除重建（含复建和新建）等更新引导措施，明确更新内容和任务，形成更新分类统计表。

3.7 更新项目谋划

合理谋划城市更新项目，明确项目位置和计划实施内容，并进行项目归类，形成更新项目计划表。

3.8 要素统筹

阐述保障民生的设施和公益性贡献，包括设施类型、数量、分布和规模。充分对接统筹主体意愿，制定合理的建设运营模式，提出土地储供建议。

3.9 实施保障

从工作组织、实施计划、风险应对、资金保障、政策支撑等方面，提出更新单元（片区）的实施保障措施。

3.10 效益分析

对更新产生的社会、经济、环境、人文等效益进行分析。

4. 专题分析

开展道路交通、产业发展、资金平衡专题分析，结合实际情况开展其他专题分析和专题研究报告。

二、表格

表 1 更新单元（片区）体检需求清单

表 2 更新单元（片区）体检问题清单

表 3 更新单元（片区）体检约束清单

表 4 更新单元（片区）体检整治建议清单统计表

表 5 保护保留类规模统计表

表 6 整治改善类更新规模统计表

表 7 改造提升类更新规模统计表

表 8 拆除重建类更新规模统计表

表 9 更新项目计划表

（具体附后）

三、图集

图 1 区位和单元（片区）范围图：区位图标明更新单元（片区）在城市行政区域内或中心城区的地理位置、表达与周边地区的功能关系、交通联系等内容；单元（片区）范围标明更新单元（片区）范围线、街道管理边界、重要城市基础设施、公共服务设施等。

图 2 土地利用现状图：结合最新现状地形图，标明更新单元（片区）内现状用地实际用地功能、用地边界、土地权

属性质、土地权属或实际占用单位等。

图 3 需求空间分布图：将需求清单进行空间可视化。标明更新单元（片区）内居民、管理主体和利益主体对单元（片区）更新的意愿、诉求内容和空间位置等。

图 4 问题空间分布图：将问题清单进行空间可视化。标明更新单元（片区）体检查找的城市问题和空间位置等。

图 5 上位规划衔接图：对约束清单内容进行空间可视化。可多图展示或结合各现行规划审批顺序以及需执行情况，进行多规拼合，表达各现行规划对更新单元（片区）关于用地性质、开发强度、公共服务设施及市政基础设施等刚性管控要求。

图 6 更新潜力空间分布图：标明更新单元（片区）内有必要更新和可利用的更新潜力空间，包括用地、建筑和地下空间等更新资源。

图 7 更新方式指引图：标明更新单元（片区）内保护保留、整治改善、改造提升、拆除重建等更新方式的空间分布。

图 8 产业布局图：主要表达各类产业空间分布和业态类型。

图 9 空间形态示意图：表达设计构思与设想的整体空间鸟瞰图、重要节点空间效果图等。

图 10 其他专项图纸：根据更新单元（片区）情况补充专项图纸，如更新总平面图、更新项目谋划示意图、土地储备建议图、公共服务设施配置图、道路交通组织和市政设施修补图等。

备注：以上图纸可根据更新单元（片区）情况酌情增减。

四、附件

附件 1：专题研究报告

（根据项目需求和更新复杂程度，组织编制单位可另行编制专题研究报告。）

附件 2：其他相关材料

- 1.必要的编制过程说明
- 2.居民意愿调查原始样本
- 3.相关会议纪要
- 4.专家评审意见和修改落实情况
- 5.部门审查意见和修改落实情况
- 6.公众参与情况和意见落实情况
- 7.其他有关材料

表 1 更新单元（片区）体检需求清单

表格：

类型	序号	更新需求
居民	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
		
管理主体	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
		
利益主体	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
		

填表说明：在“更新需求”中分项整理居民、管理主体和利益主体的更新需求。

表 2 更新单元（片区）体检问题清单

维度	序号	指标项	体检结果	存在问题
住房	1			
	2			
	3			
	4			
				
小区、社区	1			
	2			
	3			
	4			
				
街区	1			
	2			
	3			
	4			
				

填表说明：按照不同维度，在“指标项、体检结果、存在问题”中分项整理相关内容，体检结果可包括达标和未达标等情形，未达标的提出存在问题。

表 3 更新单元（片区）体检约束清单

上位规划	序号	约束内容
国土空间 总体规划	1	
	2	
	3	
	4	
		
专项规划	1	
	2	
	3	
	4	
		
城镇 详细规划	1	
	2	
	3	
	4	
		

填表说明：在“约束内容”中结合上位规划要求填写约束的具体内容，并结合相关分析评估阐述无法落实或难以落实的内容，为下一步规划修改提供参考。

表 4 更新单元（片区）体检整治建议清单统计表

维度	序号	存在问题	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
住房	1				☐ 限时解决 ☒ 尽力解决	☐ xx 市直部门 ☐ xx 区政府或部门 ☒ xx 街道
	2					
	3					
						
小区、社区	1					
	2					
	3					
						
街区	1					
	2					
	3					
						

填表说明：整治类型中应明确该项为限时解决或尽力解决，责任单位结合地方管理要求沟通确定。

表 5 保护保留类规模统计表

类型		保留规模	保留说明
大类	子类		
建（构）筑物类	居住建筑		
	商业建筑		
	历史建筑		
	工业建筑		
	… …		
合计			/

填表说明：本表“大类”“子类”填写内容为示意，根据实际更新资源填写；“保留规模”按照实际规模填写，以“m”为单位；“保留说明”是对“子类”保留内容的说明。

表 6 整治改善类更新规模统计表

类型		更新规模		更新说明
大类	子类	更新前规模	更新后规模	
建筑类	居住建筑			
	商业建筑			
	历史建筑			
	… …			
	合计			/
非建筑类	公共空间			
	步行道路			
	排污管线			
	… …			

填表说明：

1. 本表“大类”“子类”填写内容为示意，根据实际更新资源填写；“更新规模”按照各类型实际规模或长度等填写，以“m”或“m”为单位；“更新说明”是对更新内容的总体说明。

2. “整治改善类”更新包括整治改善和微改造等情形，主要针对建设情况较好、公共服务设施配套较齐全或具有历史文化保护价值的集中连片区域和建筑物，以延续历史文脉、消除安全隐患、完善使用功能为目标，在不改变建筑主体结构、重要饰面材料、建筑整体风貌和城市肌理的前提下，对建筑及建筑所在区域的市政基础设施、公共服务设施、公共空间等进行保护、修缮、整治。

表 7 改造提升类更新规模统计表

类型		更新规模		更新说明
大类	子类	更新前规模	更新后规模	
建筑类	居住建筑			
	商业建筑			
	历史建筑			
				
	合计			/
非建筑类	公共空间			
	步行道路			
	排污管线			
				

填表说明:

1. 本表“大类”子类”填写内容为示意, 根据实际更新资源填写; “更新规模”按照各类型实际规模或长度等填写, 以“m²”或“m”为单位; “更新说明”是对更新内容的总体说明。

2. 改造提升类主要针对建筑质量较好、设施环境有待提升的老旧小区、老旧商业区、厂区等。对于具备改造条件的建筑物, 在不拆除主体建筑的前提下, 对现有建筑进行局部改造, 通过少量增加用地或建筑规模等方式提升、完善或改变建筑使用功能; 对于老旧市政基础设施和低品质城市环境及公共空间, 通过整改整治, 促进人居环境改善提升。

表 8 拆除重建类更新规模统计表

序号	实施对象	拆除				新建				更新说明
		用地性质	建筑权属	占地面积	建筑面积	用地性质	建筑权属	占地面积	建筑面积	
1	建筑 1									
2	建筑 2									
3										
4	闲置空地 1									
5	闲置空地 2									
6										
合计		/	/			/	/			/

填表说明:

1. “实施对象”填写可以是对象身份、位置、范围等, 如“XX 社区东侧 3 栋居住建筑”或“XX 道路旁闲置空地”。

2. “拆除”中“建筑权属”填写目前建筑产权人名称或身份, 如“XX 企业”或“居民私权”, “新建”中“建筑权属”填写新建后建筑产权人名称或身份, 如“XX 企业”或“XX 单位”, 若前后权属关系未发生变化, 两栏“拆除”和“新建”中的“占地面积”和“建筑面积”, 按照实际面积填写, 以“m²”为单位。

3. “更新说明”重点说明实施对象的现状问题, 阐述拆除新建必要性和拆除新建的实施内容。

表 9 更新项目计划表

更新任务类型	项目序号	项目名称	项目位置	项目实施内容
居住区综合改善类	1			
	2			
产业聚能增效类	1			
	2			
公共服务品质提升类	1			
	2			
文化传承及特色风貌塑造类	1			
	2			
基础设施提档升级类	1			
	2			
城市安全韧性提升类	1			
	2			
绿色发展和生态修复类	1			
	2			
智慧赋能管理类	1			
	2			

