

全面实施城市更新行动

推动城市高质量发展

聊城市住房和城乡建设局

2022.05

目录

CONTENTS



01 城市之因

02 更新之路

03 他山之石

04 聊城之道



第一部分 城市之困

1.1 城市发展存在的问题

城市是我国经济、政治、文化、社会等方面活动的中心，在党和国家工作全局中具有举足轻重的地位。

- 我国经济发展由高速增长阶段进入高质量发展阶段



- 过去“大量建设、大量消耗、大量排放”和过度房地产化的城市开发建设方式已经难以为继。



- 城市的整体性、系统性、宜居性、包容性和生长性不足，人居环境质量不高。



“城市病”问题突出

交通拥堵



环境污染



“困”之交通：通行不畅

- 城市缺乏快速路、大循环不畅。
- 市城区仍存在断头路，导致微循环不完善。
- 比如湖南路、昌润路等路段，高峰期交通经常堵塞。



“困”之基础设施：建设不完善

- 短板突出，制约了人居环境质量的提高。

部分路口、小区

• 地势低洼

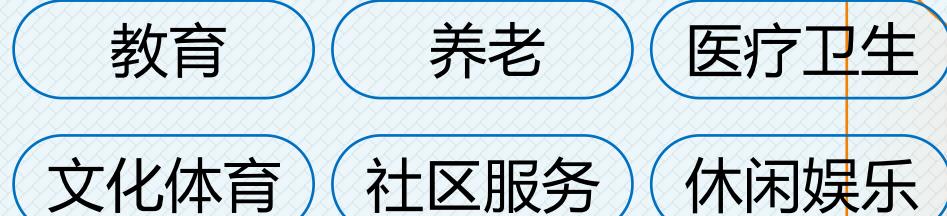
• 排水设施不完善

汛期
积水严重



“困”之公共服务：覆盖面不足

- 15分钟生活圈不完善



覆盖面不够
布局不优



“困”之历史文化：底蕴彰显不足



- 历史文化街区内部
- 运河沿线
- 东昌路沿线

建筑形式与色彩杂乱无章，与城市街道不协调。

运河文化、黄河文化底蕴彰显不足，特色文化传承有所缺失。

“困”之城市风格：美感不突出

城市特色风貌不佳

- 千篇一律，千楼一面，城市色彩不明显。
- 景观不理想，文化展示不充分。
- 广告牌匾，建筑立面没有特色、城市风貌不显著。



第二部分 更新之路

- 2.1 城市更新概念由来
- 2.2 城市更新发展历程
- 2.3 城市更新政策整理
- 2.4 城市更新项目分类

2.1 城市更新概念由来

深圳特区作为国内城市更新的先驱者，率先颁布了城市更新的政策

2009年

《深圳市城市更新办法》

首次提出了政策体制
的改革。

2015年

《广州市城市更新办法》及配套文件

2016年

《深圳市城市更新办法》(2016年11月修订)

不少学者也将深圳的城市更
新政策作为研究对象。

2.1 城市更新概念由来

● 城市更新探索和研究



概念

城市更新是针对城市中已经或即将面临衰落的区域、与周围地区在功能上产生明显冲突的区域，以及对整个城市结构的完善、功能的有效发挥和提升有较大影响的区域，通过综合运用**保护**、**修缮**、**整治**、**拆除重建**等**物质更新手段**及其他**非物质更新手段**，实现城市整体效益最大化。

对象

手段

目标

2.2城市更新发展历程

● 我国城市更新发展历程

1

旧城
改造阶段

(1949-1989)

2

城市更新
萌芽阶段

(1990-2007)

3

城市更新
探索阶段

(2008-2015)

4

城市更新
推广阶段

(2016至今)

阶段 1

旧城改造阶段



(1949年-1989年)

● 改革开放前

为摆脱旧中国遗留下来的贫穷落后状况,城市建设以生产性建设为主,大量生产性项目布置于城市新区,对旧城“充分利用,逐步改造”,同时增建一些最基本的市政设施,以解决最基本的生活问题,交通方面则仅限于修建和拓宽少数道路。**北京龙须沟整治、上海棚户区改造、南京秦淮河改造和南昌八一大道改造**等,都是当时卓有成效的改造工程。



阶段 1

旧城改造阶段

(1949年-1989年)



● 改革开放前

以北京龙须沟整治为例：龙须沟是当时北京地区最大的臭水沟，也是最大的贫民窟。

北京市政府针对这一问题，**1950年**春决定修建龙须沟下水道工程，按照当时的计算方法，投入了大概**700万斤**小米的资金，占全年卫生工程预算的**18%**。经过几个月后，龙须沟铺设了下水管线，沟上铺了柏油路，马路两边树起了路灯，这一带的居民从此用上了电灯、自来水。这是当时城市更新项目的主要代表。

2.2城市更新发展历程

阶段 1

旧城改造阶段



(1949年-1989年)

● 改革开放后

城市建设的重点转向还
清生活设施的欠账，提出了
旧城改造的概念，并多次召
开旧城改造经验交流会，鼓
励社会资金参与改造，旧城
改造在全国大范围推广开来。

提出“旧城改造”概念

1982年编制的《北京市城市建设总体规划方案》中，才提出了“旧城逐步改建、近郊调整配套、远郊积极发展”的建设方针，总体规划方案第一次把旧城改建与保护历史文化名城结合起来，“旧城改造”的概念建立。



召开旧城改造经验交流会，鼓励社会资金 参与改造

1984年在合肥召开了全国旧城改造经验交流会，确定利用经营方式吸引社会资金，加快旧城改造与建设按照城市规划成片进行改造的旧城改造核心思想。

1987年建设部在沈阳又一次召开了全国旧城改造经验交流会，对旧城改造规划和实施中面临的形式以及有关方针、政策、规划原则等问题进行交流和沟通，指导旧城改造实施。

两次会议对全国各地的城市更新改造工作起到了积极的推动作用，会议提出引入社会资金参与改造，并使旧城改造在全国大范围内推广开来。

并使旧城改造在全国大范围内推广开来。
会议提出引入社会资金参与改造，并使旧城改造在全国大范围内推广开来。

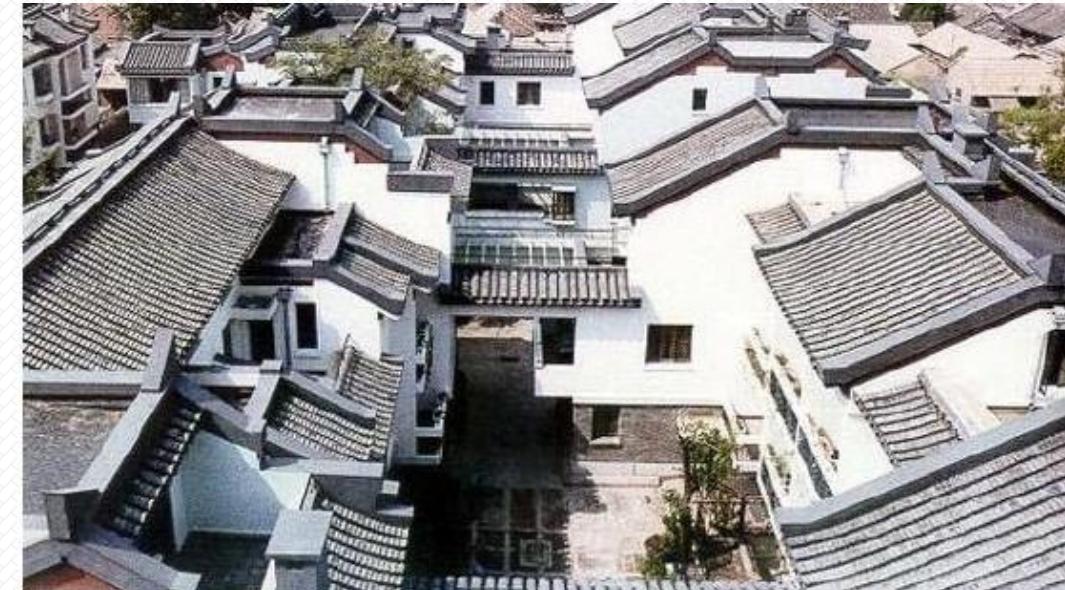
2.2城市更新发展历程

阶段 2

城市更新萌芽阶段 ◇

(1990年-2007年)

90年代以来,社会主义市场经济体制的确立和逐步完善,促进了我国城市经济的迅猛发展。土地有偿使用制和住房商品化改革,更促进了我国城市建设和房地产业的蓬勃发展,房地产开发成为城市更新的主导力量。



特征是：以房地产开发为主导,大规模、快速化,注重物质环境。

阶段 2

城市更新萌芽阶段 ◇

(1990年-2007年)

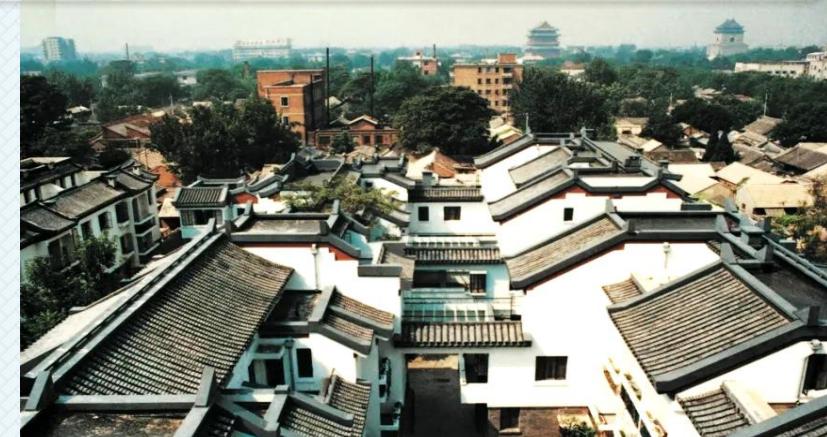


城市更新思想方面

两院院士、建筑学家吴良镛先生

提出“**有机更新论**”，推动了城市更新理念从“**大拆大建**”到“**有机更新**”的根本性转变。

以菊儿胡同改造为例，菊儿胡同位于南锣古巷东侧，是北京地区较大的住宅区，全长438米、200户人家，建筑密度高达83%，缺少配套设施，生活不便。吴良镛先生提出在保护传统的前提下，将楼房和四合院进行有机结合的理念，保护了北京旧城的肌理和有机秩序，获得“**世界人居奖**”。



阶段 2

城市更新萌芽阶段 ◇

(1990年-2007年)



在根据**吴良镛先生城市更新理念改造的新四合院**里，可以见到非常精美的中式石鼓、西方铁艺，虽然都是古典风格和灰色调，却打破了建筑的沉闷，使每一座建筑都有了自己的性格。

2.2城市更新发展历程

阶段 3

城市更新探索阶段 ◇

(2007年-2015年)

城市更新规模和方式发生转变，由大规模改造向注重细节的微改造转变。

第一部城市更新活动规章出台

2009年12月深圳颁布《深圳市城市更新办法》，是**全国第一部系统、规范的城市更新活动规章**，**《办法》提出了城市更新的概念与多种改造模式和方式，并实现了一系列重大突破**。一是解决了存量用地协议出让和更新单元范围内历史遗留用地产权处理问题，建立了利益共享机制;二是明确原权利人可以作为更新改造主体，改造项目无须由开发商实施，同时政府鼓励原权利人自行改造;三是确立深圳城市更新实行更新单元规划和年度计划管理制度，构建了更新单元规划、更新统筹地区规划到全市更新专项规划的城市更新规划体系，走在了全国前列。

阶段 4

城市更新经验推广阶段

(2016年至今)

城市更新制度化，各地纷纷成立城市更新局等专门机构，城市更新规划实施更有保障。

2.3 城市更新政策——国家政策

关于城市更新工作，中央和省相继出台了一系列政策文件，为我们做好城市更新工作提供了政策支持。



在国家政策方面

2015年中央城市工作会议，明确提出有序实施城市的修补和有机更新，解决老城区环境品质下降、空间秩序混乱、历史文化遗产损毁等问题，促进建筑物、街道立面、天际线、色彩和环境协调、优美。通过维护加固老建筑、改进利用旧厂房、完善基础设施等措施，恢复老城区功能和活力，也提出了要恢复城市自然生态，改变城市建设中过分追求高强度开发、高密度建设、大面积硬化的状况，让城市更自然，更生态，更有特色。

2.3 城市更新政策——国家政策



2020年，党的十九届五中全会：

《中共中央关于制定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的建议》

实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，促进房地产市场平稳健康发展，增加保障性住房供给，优化行政区划设置，建设现代化都市圈。



2.3 城市更新政策——国家政策



《实施城市更新行动》

——王蒙徽，2021年

实施城市更新行动**重要意义、目标任务和六个必须**等三个方面进行了阐述

城市更新行动的总体目标

- 建设宜居城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市、人文城市，不断提升城市人居环境质量、人民生活质量、城市竞争力，走出一条中国特色城市发展道路。

2.3 城市更新政策——国家政策



实施城市更新行动

——王蒙徽

城市更新八项具体任务

- 实施城市生态修复和功能完善工程；
- 强化历史文化保护，塑造城市风貌；
- 加强居住社区建设；
- 推进新型城市基础设施建设；
- 加强城镇老旧小区改造；
- 增强城市防洪排涝能力；
- 完善住房制度；
- 提高城市治理水平。

2.3 城市更新政策——国家政策



中华人民共和国中央人民政府

www.gov.cn

2021年11月

住建部发布了《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》

决定在北京等21个
城市开展第一批城市更
新试点，我省烟台、潍
坊入选。



2.3 城市更新政策——国家政策

● 山东省城市更新政策

- 2014年，济南首提“**城市更新**”，出台《济南市旧城更新专项规划》；
- 2016年，济南成立**城市更新局**；
- 2019年，省政府印发《**山东省城市品质提升三年行动方案**》；
- 2020年，省政府印发《**山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案**》；
- 2021年，山东省“十四五”规划提出以**城市更新行动为抓手**，全方位提升城市品质，满足人民群众对城市宜居生活的新期待。

2.4 城市更新项目分类

按改造程度划分

综合整治类

不改变建筑主体结构和使用功能

- 改善消防设施
- 改善基础设施和公共服务设施
- 改善沿街立面、环境整治
- 既有建筑节能改造

如东昌路转盘改造，市政府对面华夏银行改造等项目。

功能改变类

不改变土地使用权的权利主体和使用期限，保留建筑物的原主体结构

- 改变部分或者全部建筑物使用功能

如人民广场西邻的河姆渡大厦改造项目。

拆除重建类

- 可能改变土地使用权的权利主体
- 可能变更部分土地性质

如万达广场项目。

2.4 城市更新项目分类

按功能划分

1

棚户区改造

中远两湾城
从危棚简屋区到国
际化高端住宅区



2

历史文化街区改造

苏州平江历史街区
从老宅旧弄到历史
文化保护遗产区



3

老工业区改造

北京798
从老无线器材厂到
著名创业产业园



4

城市空间改造类

纽约高线公园
从废弃铁轨到城市
活力公园



2.4 城市更新项目分类

棚户区改造

棚户区改造的主要对象

城市中心的老居住区

城中村

老弄堂

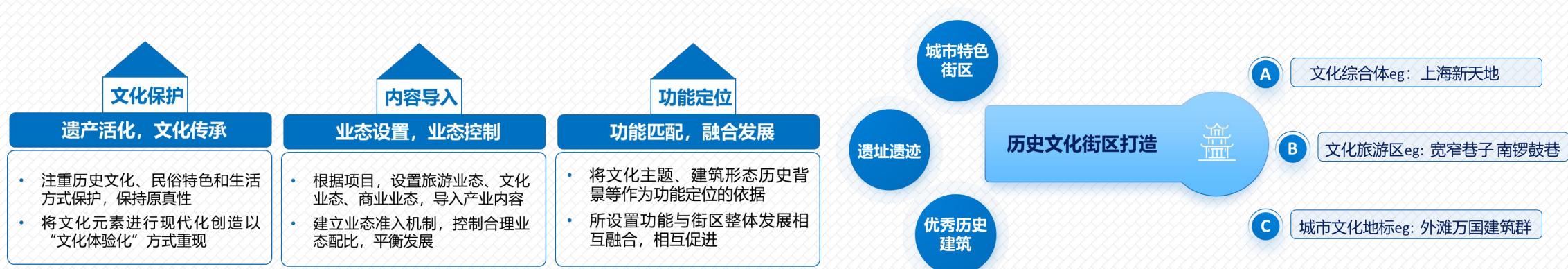


2.4 城市更新项目分类——按功能分类

历史文化街区改造的**主要对象**：包括城市特色街区、遗址遗迹、优秀历史建筑等；

通过文化保护、内容导入、功能定位三位一体的开发思考，解决历史文脉传承，文化品质提升，文化品牌打造，文化保护与商业开发平衡等方面问题。

成都宽窄巷子是历史文化街区改造的典型案例。

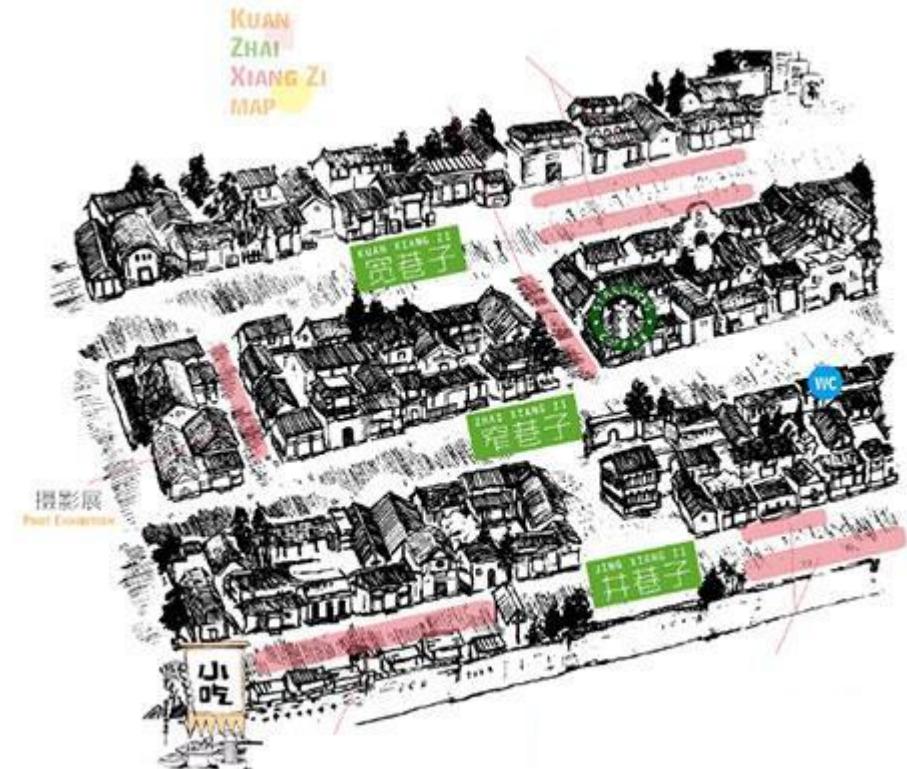


2.4 城市更新项目分类——按功能分类

历史文化街区改造—以四川成都宽窄巷子为例

基本情况：由三条平行排列的老式街道、45个明末清初风格四合院组成。

- 中国首个院落式情景消费体验区
- 宽巷子主题为“闲”，以中高端餐饮消费为主；
- 窄巷子主题为“慢”，以中高端休闲业态为主；
- 井巷子分配较为平均，以中低端为主。



2.4 城市更新项目分类——按功能分类

历史文化街区改造—以米市街、大小礼拜寺街为例

聊城目前正在积极推进米市街、大小礼拜寺街等历史文化街区更新改造

其中米市街以“重返米市街”为主题

- 利用各个特色打卡点吸引人流。
- 打造“两街”“四点”“六组团”的模式，成就全方位立体化米市街全新生态。



着力打造成为“沉浸生活体验式”街区



2.4 城市更新项目分类——按功能分类

历史文化街区改造—以道署东街为例

道署东街历史文化街区是山东省第二批省级历史文化街区

我们积极推进街区内历史建筑和文保单位的活化利用

- 聊城地委专署按照“聊城地委专署纪念馆+非遗文创体验区”的主题进行布局。
- 以红色教育、非物质文化遗产的展演、传承和体验基地为发展方向。



将其打造成红色教育和非遗文化展馆宣教区

2.4 城市更新项目分类——按功能分类

老工业区改造

改造对象主要是“旧厂”以及为工业生产服务的附属设施。

北京798厂

深圳正大城

2.4 城市更新项目分类——按功能分类

老工业区改造—以798北京艺术中心为例

北京798厂建于1952年，随着产业发展，厂区进行了合并，原有厂区废弃。从2001年开始，来自北京周边和北京以外的艺术家开始集聚798厂，他们充分利用原有厂房的风格，稍作装修和修饰，成为富有特色的艺术展示和创作空间。已经有近200家文化艺术机构进驻。



2.4 城市更新项目分类——按功能分类

老工业区改造—以深圳光明 勤诚达·正大城项目为例

◆ 典型的工改居城市更新项目

- 由于置业需求外溢，制造业运营成本增长，企业寻找机会退出深圳，以至于大量厂房空置，城市更新成为解决双方需求的最佳选择。经过更新，该地块改造为一个**82万m²**旗舰城市综合体，包括多元化商业中心及花园社区。



2.4 城市更新项目分类——按功能分类

聊城古城典型的**老工业厂房活化利用**案例

◆ 米市街老家具厂

- 初期是竹器生产合作社。
- 1961年迁于米市街段路东，以编制生产、生活用具为主，生产那个时期家中常用的篮子、筛子、扫帚、藤椅等。
- 1968年试产洗涤剂。
- 1972年又转产锅盖、风箱、蒸笼等炊具。
- 1979年更名“聊城县家具厂”，开始生产家具。
- 1998年停产空置。
- 2020年家具厂内部有4处房屋，被评为市级历史建筑。
- 2021年开始对老家具厂进行整治及活化利用。



目前已完成家具厂活化利用商业规划初稿，计划在家具厂运营咖啡厅、配饰花店等餐饮小食，桌游馆、摄影等休闲娱乐，图书礼品、手办、水吧等购物零售，从而达到提升古城业态效果。

2.4 城市更新项目分类——按功能分类

公共空间改造



城市河流水系

废弃公共设施工程



公共绿地



城市公园



2.4 城市更新项目分类——按功能分类

城市公共空间改造——以纽约高线公园为例

原来是一条铁路货运专用线，改造成了独具特色的空中花园走廊，已成为纽约的地标建筑。

- 高线公园(HighlinePark)成为纽约最受欢迎的景点之一，每年吸引游客500多万人；
- 位于纽约曼哈顿中城西侧，公园总长约2.4公里，距离地面约9.1米高，跨越22个街区；
- 从空中看，就像是曼哈顿岛一条美丽的绿色花边。

Before



After



多方合作

募款捐赠

招募会员

场地租赁

政府拨款

- | | | | | |
|------------|----------|----------------------------|--------------------|--------------|
| • 纽约艺术文化部门 | • 成立筹款团队 | • 会员会费 | • 45万美元/年 | • 政府拨款占总收入1% |
| • 大都会人寿基金 | • 雇佣专业团队 | • 提供服务: 杂志订阅、特别活动入场资格、植物认领 | • 针对商业、娱乐活动，收取租赁费用 | |
| • 可口可乐基金 | | | | |
| • 道明银行 | | | | |
| • 德意志银行 | | | | |

第三部分 他山之石

- 3.1 国外案例借鉴
- 3.2 国内案例借鉴

3.1 国外城市更新经验总结

● 国外城市更新经验总结—美国

美国：从“清除贫民窟”到“社区开发计划”，始终注重法律的指导

- 美国1974年通过了住宅与社区开发计划。在计划执行过程中通过法律将公众参与纳入进来，尽可能满足低收入者的合理要求，注重社区结构与城市历史的保护与提高，完成有史以来最大的城市更新项目。
- 纽约时代广场曾经是机动车拥堵的地段，通过改造扩增出一倍的公共空间，改造后的广场在中心区有2.5英亩的城市步道。每年平均游客达到4500万，这里是美国纽约到访人数最多的旅游目的地。

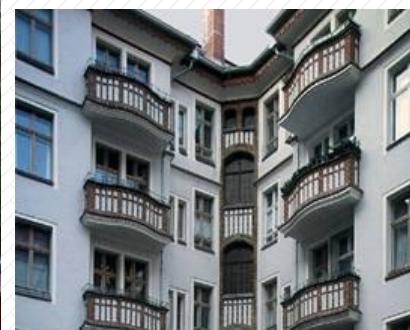


3.1 国外城市更新经验总结

● 国外城市更新经验总结—德国

德国：注重多方利益群体共同参与

- 70年代以后，从大拆大建转向“谨慎更新”的改造策略。



1977年进一步提出“社会规划”原则，更加明确政府部门、规划师、民间组织参与，还强调城市更新改造应当是在社会力量监督下的“持久性任务”。

3.1 国外城市更新经验总结

● 国外城市更新经验总结—法国巴黎

巴黎东区城市更新规划

巴黎市政府从20世纪70年代开始逐步实施巴黎东区发展计划，以改善普通市民的居住质量，其中包括城市公共空间的改善、绿化建设、住宅改造和开发等。在尊重其历史的基础上和谐发展，将其从土地利用规划的居住用地中独立出来，为之制定了特殊的土地利用规划，于1998年6月通过评审。

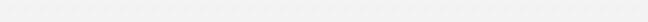
改造之前的情况

城市功能的变化



传统的住宅、商业和手工业逐渐被新的住宅和办公、艺术家的工作室、画廊、建筑师事务所、摄影师事务所、餐厅等其他的城市功能所取代。

城市功能的变化



传统活动正面临着逐渐消失的危险，有些新的建设破坏了街区环境，有些对值得保护的老建筑构成威胁。



3.2 国内城市更新经验总结

(1) 合肥 ——物质、功能、结构的综合更新

提出要为中心城区“正名”，通过**大力搬迁工业仓库**和**积极发展第三产业**，全面提高了旧城作为全市中心商务和行政经济中心的职能，恢复了其作为城市“心脏”的作用。在城市更新过程中，通过兴建大量的商业建筑，显著提高了旧城的商业中心地位。



3.2 国内城市更新经验总结

(2) 苏州 --以“疏”为主的古城保护典型

苏州是我国著名的江南水乡和园林城市,是极富特色的国家历史文化名城。

在经济高速发展的压力下,苏州古城遇到了:

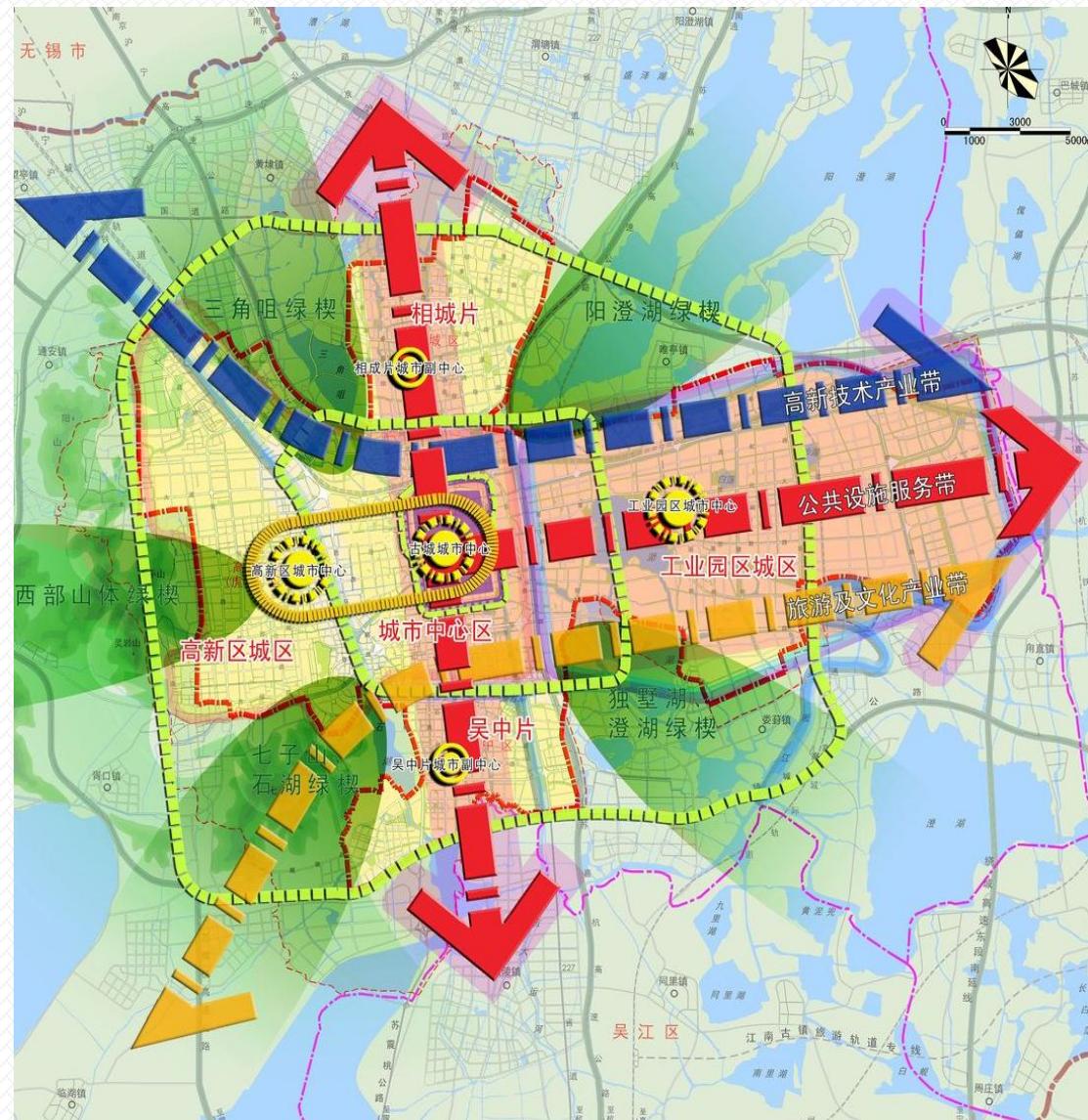
房屋破旧

交通拥挤

人口饱和

水系污染

苏州采用了“**跳出古城建新城**”的发展模式,在古城西侧开辟新区,并将政治、经济中心外迁至新区。之后,又在古城东侧开辟了新加坡工业园区,形成一体两翼的空间结构。



3.2 国内城市更新经验总结

(3) 广州荔湾区永庆坊 ——历史文化街区微改造项目的代表



广州在不改变城市肌理的前提下

- 实现社区历史文脉延续和环境优化以及产业综合活力的有机提升
- 促进微改造更新社区居民自治的形成
- 营造出可持续更新的社区

这种“微改造”的案例在延续历史文脉、重构产业结构方面具有重要的参考意义，具有较高的可行性。

3.2 国内城市更新经验总结

(4) 中山岐江公园 ——成功而富有创意的工业废弃地更新案例

旧工业厂房是城市更新的主要对象之一，工业企业搬迁之后腾挪出的厂房如何进行再利用是一个值得关注和思考的问题，而中山市在国内首先做出了突破性的尝试。改革开放后，中山市老城区的功能发生了巨大变化，城市空间结构也因此急需调整，岐江公园项目应运而生，其目标是在一块废弃的工业厂房上打造一个极富特色的城市公园。岐江公园的建设充分保留了原造船厂的部分遗留设施和设备，如铁轨、吊车等，并对其进行了适当的修饰性改造，让人们永远记住中山市造船业的辉煌历史。该设计获得“**全美景观设计荣誉大奖**”。



3.2 国内城市更新经验总结

(5) 北京 --探索了城市更新中老旧小区改造的“劲松模式”



劲松小区始建于20世纪70年代末,楼龄超过40年,居民**3605户**,其中老年人口占比超**36%**。

改造前

该小区配套服务项目不全、室外管线老化、停车管理无序、线缆凌乱、养老设施不足,物业管理缺乏。

劲松社区创新投融资机制,运用市场化方式吸引社会机构参与小区更新和物业管理。同时,将劲松小区作为先行试点由社会机构投入改造,通过基础物业费、配套商业用房租金收入、停车费用及街道补贴(主要是垃圾收缴费用),企业的投资利润达到6%—8%,使企业在多种渠道中实现一定期限内投资回报的平衡,形成社会机构对城市老旧小区改造介入的吸引点。

第四部分 聊城之道

- 4.1 聊城市城市更新简介
- 4.2 试点片区城市更新
- 4.3 经验总结

4.1 聊城市城市更新简介

2014.11

市政府制定《聊城市2014—2017年棚户区改造规划》、《聊城市棚户区改造安置房建设实施方案(2013—2015)》，明确工作目标和实施步骤，对所有保障性安居工程项目统一规划把关，严格审批。

2020.05

市住建局联合15部门印发《聊城市城市品质提升三年行动方案（2020-2022年）》，进一步明确了城市品质提升的主要内容和保障措施。

2020.09

市政府印发《聊城市老旧小区改造工作实施方案》，按照改造类型分为基础类改造、完善类改造、提升类改造。

4.1 聊城市城市更新简介

2021年

市政府工作报告明确提出，深入推进新型城镇化，实施城市更新行动，注重内涵发展，加快建设有高度、有厚度、有温度的江北水城·运河古都。

2022.02

聊城市第十四次党代会提出，高品位推进城市更新。加强城市风貌设计，打造一批艺术性、功能性俱佳的城市地标。实施市城区主干道绿色低碳改造提升，打造多元融合的水城特色轴线。打通“断头路”、拓宽“卡脖子”路桥，建设一批公共停车位、过街天桥、地下通道。统筹推进地下综合管廊建设，全面完成雨污分流工程，实现“小雨不积水、大雨不内涝”。抓好棚户区、老旧小区改造工作。

2022年

市政府工作报告提出，要提升城市功能品质。开展城市风貌设计，突出城市美学，彰显城市气质。系统推进城市更新，加快实施东昌路绿色低碳改造升级，打造多元融合的水城特色轴线。

4.1 聊城市城市更新简介

近年来我市选取了以下片区作为城市更新的试点



4.2 试点片区城市更新—运河片区

公共空间改造

创建多种形态的公共空间

- 沿运河构建主要开放空间节点、次要开放空间节点，形成滨河开放空间体系，放大滨水空间价值。
- 打造街道公共空间，提供休闲活动场所。识别可改造街角空间，建设口袋公园。





融合运河文化、蓝绿空间的高品质城市生活片区。

4.2 试点片区城市更新—九州洼片区

高新区

智慧

健康

活力

将试点片区创建为
以智慧、健康、活力为特色，和谐宜居的城市示范片区



4.2 试点片区城市更新—九州洼片区

空间策略-创建点、线、面多种形态组合的公共空间

■ 点空间：小区内部绿地

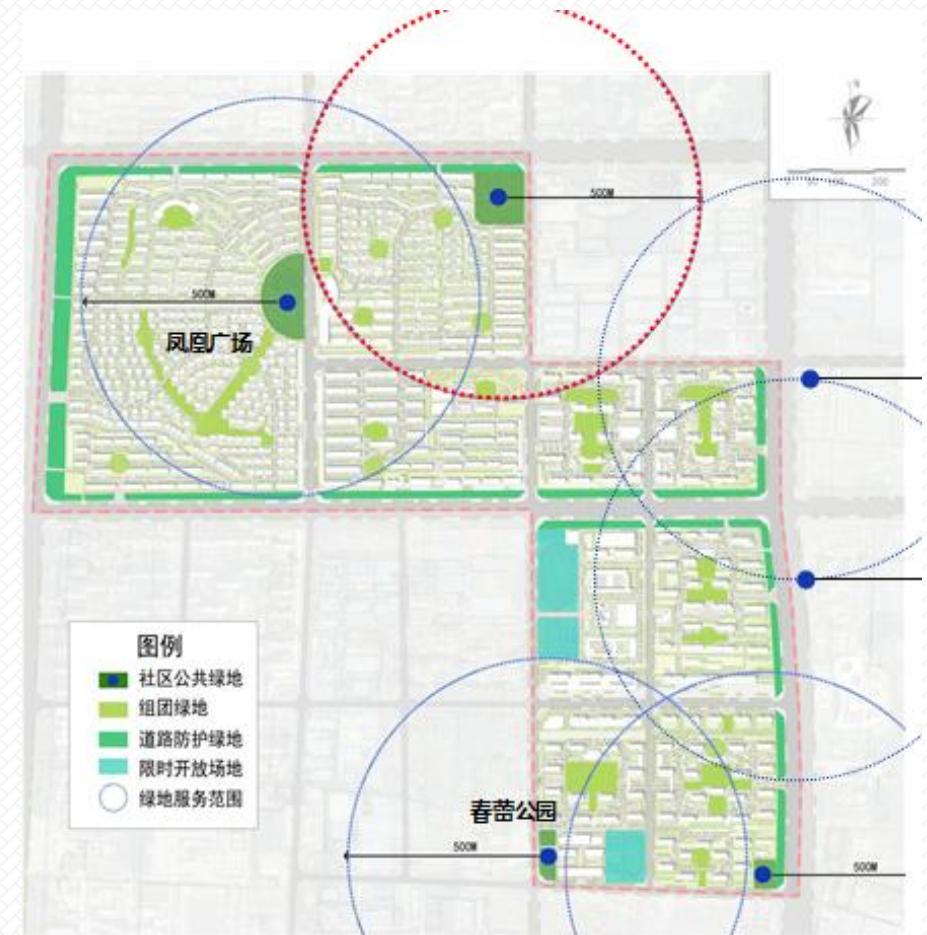
对小区内部住宅旁绿地进行整治改造。

■ 线空间：依托主要道路及绿化带形成良好的街道空间

依托长江路、光岳路、中华路绿化带形成带状休闲空间。

■ 面空间：依托成规模公共绿地形成良好的绿地空间

现状有凤凰广场、春蕾公园2处公园绿地。综合分析现状公园绿地及居住用地的布局情况，为了满足500米服务半径覆盖率要求，规划在片区东北角地块新建1处公园，作为社区公园，服务周边居住小区及人群。



4.2 试点片区城市更新—九州洼片区



4.2 试点片区城市更新—北关街片区

传承文化脉络、加强商业运营指引，通过3-5年的时间，将北关街打造成为

聊城“老字号”店铺为核心，多元复合的餐饮零售新街区

百年北关的核心引领和文化记忆承载地

立面改造

- 新增立面造型的原则为增加建筑体量感以和色彩丰富感，提高现状街道的品质感和趣味性。

更新材料选用

- 立面改造，建筑本身主要以材料更新为主。
- 材料主要选用白色真石漆和部分有色真石漆。

细节处理

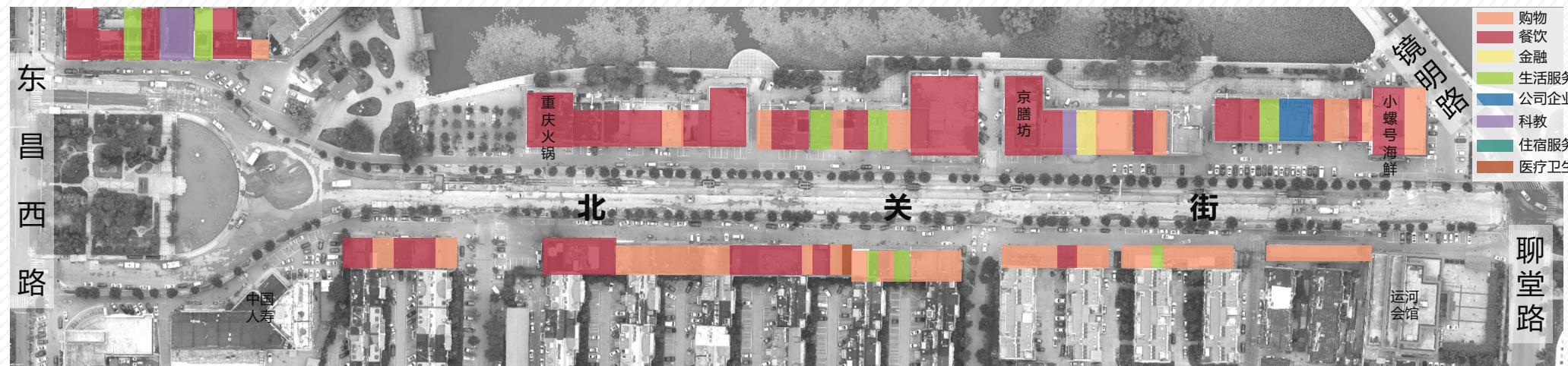
- 在功能上兼顾解决烟道、空调外机、燃气管道等管线外露以及门窗风格杂乱、不统一、破损等问题。

4.2 试点片区城市更新—北关街片区



针对特定产业的**税收减免**

入驻商家的**门槛控制**



北关街作为**古城的北门户**
是古城区域重要的**对外交通出入口**
我们首先考虑的是**街道安全与舒适**
将人与人的距离营造的更近一些
将商业经营与景观设计有机结合
让建筑有记忆、景观有特色

街道有传承

4.2 试点片区城市更新—北关街片区

改造后部分效果展示



4.2 试点片区城市更新—状元街历史文化街区

对历史建筑和文保单位进行维护修缮

原聊城锻压机械厂



原聊城市实验小学



省立第三师范附属小学礼堂



改造后



改造后



改造后



在此基础上进一步策划推进活化利用，实现“**以用促保**”。

4.2 试点片区城市更新—东关街片区

- 东关街是聊城运河文化重要的载体，以东关街为中心形成南北两个历史街区，历史遗存、文化脉络在米市街与大小礼拜寺街区共存，**东关街**正是这两个历史街区的**核心配套区**和**公共中心**。
- 东关街的整体提升是一个系统性的保护更新项目，以东关街保护更新项目为切入点，对米市街、大小礼拜寺街区的整体保护方案进行探索研究，对重点更新区域研究修缮与整治工程，对历史街区的居民提出城市更新社区营造路径。

以**保护**为核心、以**建筑风貌**、**景观提升**、**基础设施**、**社区营造**、**业态提升**等为支撑。

4.2 试点片区城市更新—东关街片区

古与今的故事：“古今交‘会’”（一轴三区一环）

以古色为轴，以时光通廊、东关旧事、市井故事为三区，构筑传统与现代的交融。

一轴：以古色为基，时间为轴，项目自东向西从新到古，构建时光穿行隧道。

三区：沿时光之轴，从古至今，东关旧事，市井故事，古今交会。

一环：从时光之门，一来一往，环在关市井生活。

时光之门——明清牌坊



4.2 试点片区城市更新—东关街片区

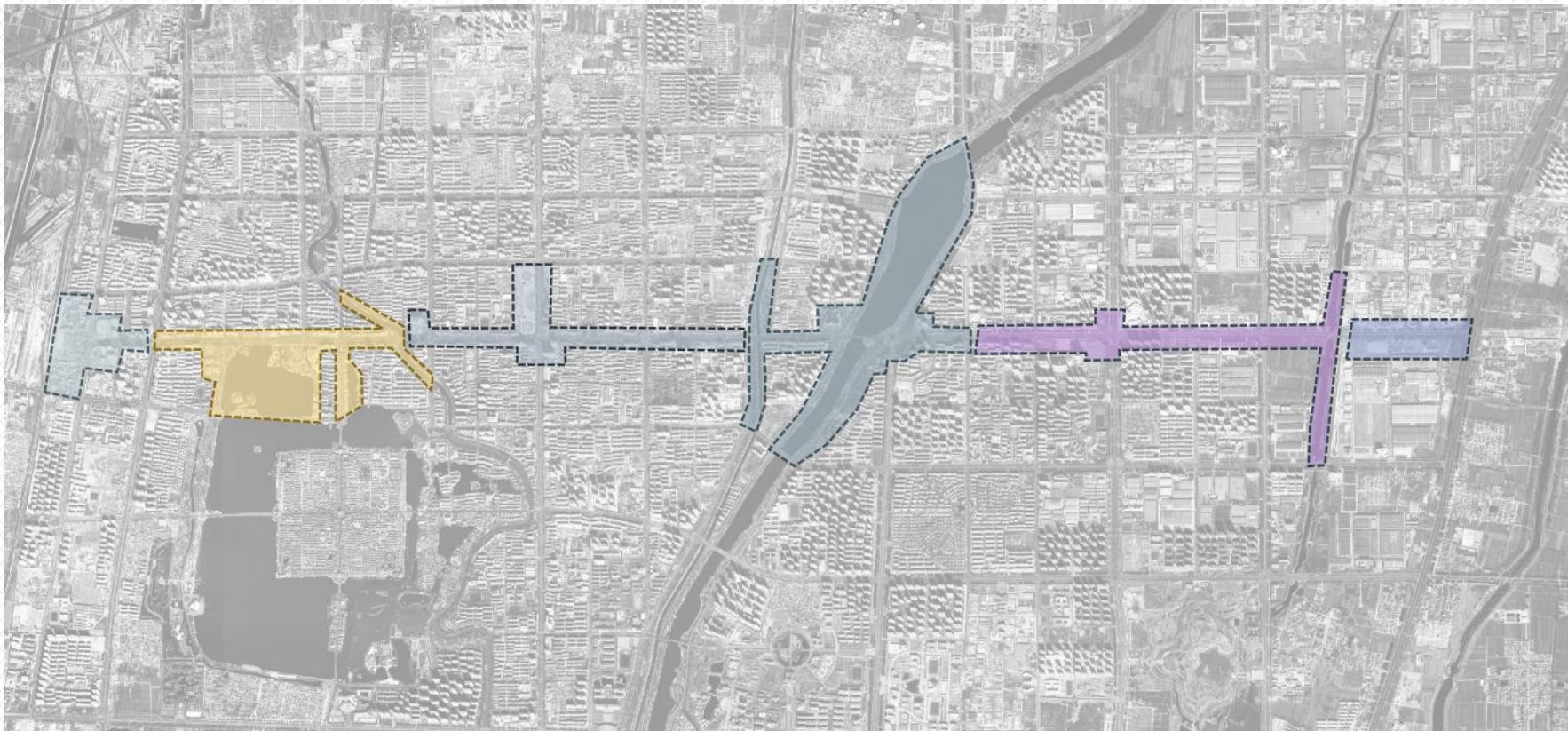
改造效果图



4.2 试点片区城市更新—东昌路城市更新改造

一条东昌路，半部发展史。东昌路见证了聊城市的发展变迁，已成为集政治、经济、文化、商业等功能于一体的城市主轴，是展现我市城市形象的重要窗口。实施东昌路城市更新改造是推动城市高质量发展，不断提升城市人居环境、人民生活质量和城市竞争力的必然要求。

站前商务区段 东昌湖古城文化区段 城市主中心区段 市民文化休闲区段 城市东部副中心区段 汽车特色工业产销区段



4.2 试点片区城市更新—东昌路城市更新改造

东昌路东起东外环，西至站前街，全长11.6公里，更新改造计划从**地块更新**、**建筑绿色低碳改造**、**街道环境整治**三个方面统筹考虑。



4.2 试点片区城市更新—东昌路城市更新改造

- 以**问题**为导向，针对现状点线面存在的问题，提出解决方案，实现提升宜居环境品质的目标；
- 远期基于城市定位，以**目标**为导向，实现塑造特色城市风貌的目标；
- 以**结果**为导向实现工作的实效性。

通过问题、目标和结果三导向，实现片区的渐进式更新。采用**全民、全过程公众参与**的形式，积极推动东昌路改造提升，打造多元融合的城市发展主轴。

4.3 经验总结

下一步

将有序推进我市城市更新，建设多元融合的水城特色轴线，打造**有高度、有厚度、有温度的城市。**

目前

除聊城市城区选取了几个城市更新片区，各县区也进行了积极探索。

临清、高唐积极申报了省级城市更新试点



4.3 经验总结

关于做好我市城市更新工作的几点思考:

“一核驱动”

以中心城区为核心

“两点先行”

推动临清和高唐两个省级试点先行

“三大理念”

倡导绿色、低碳、科技三大发展理念；

“四个方位”

从功能、生态、文化、产业四个方位入手

“五条原则”

一体化统筹推进原则、立体化有序实施原则、整体化分类推进原则
人性化全民参与原则、多元化有机更新原则

“六项重点任务”

1. 推进老旧小区改造 2. 老旧厂区、老旧楼宇改造 3. 老旧街区改造
4. 提升城市风貌 5. 加强历史文化保护 6. 完善基础设施建设

4.3 经验总结——“五条原则”

1. 一体化统筹推进原则

统筹推进城市更新规划体系的构建，对**城市建筑高度、开发强度、天际线控制、开敞空间系统、建筑色彩、城市交通、地下空间、重要节点**等方面进行全方位指引，为城市更新工作的实施提供保障。



4.3 经验总结——“五条原则”

2.立体化有序实施原则

坚持地下、地面、地上综合更新：

01

集约发展地下空间，主要包括地下交通、地下人防工程（战时城市），地下排水设施及管线设施、综合管廊建设等。

02

优化布局地面资源，主要包括立体交通、海绵城市、口袋公园、社区功能服务设施。

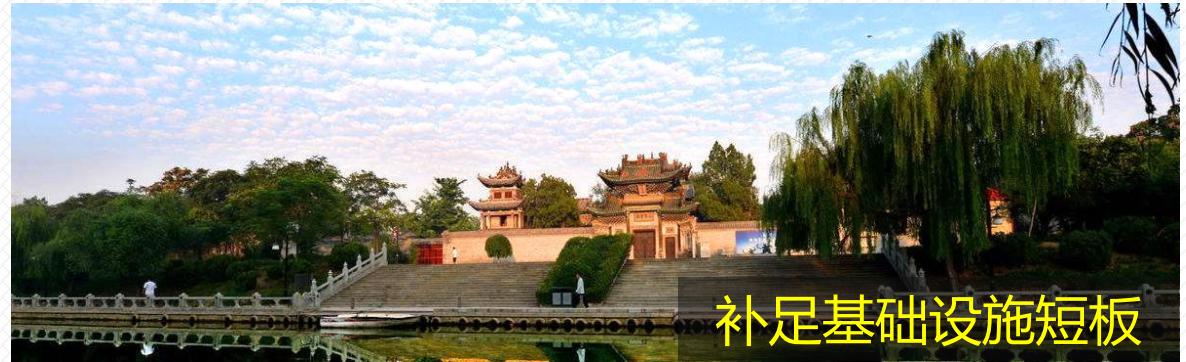
03

精心打造地上设施，主要包括建筑物的色彩、天际线，城市元素和特色风貌等。

4.3 经验总结——“五条原则”

3.整体化分类推进原则

从**城市尺度**而言，补足城市基础设施短板，完善和提升城市功能；保护具有历史文化价值的街区，塑造城市特色风貌。从**街道和社区层面**而言，完善社区生活圈建设，加大老旧小区改造，改善周边环境。



4.3 经验总结——“五条原则”

4. 人性化全民参与原则

探索全民参与的工作机制，坚持从问题入手，以解决问题为目的，针对不同群体的需求，动员社会主体广泛参与，打好“**民生牌**”和“**民心牌**”。

引导全民、全过程公众参与

运河片区城市设计既是技术层面的实践活动，更是多方统筹协调下的社会实践过程。



4.3 经验总结——“五条原则”

5.多元化有机更新原则

因地制宜，因势利导，运用整治、改善、修补、修复、保存、保护以及再生等多种方式进行综合性的更新改造，实现**社会、经济、生态、文化多维价值的协调统一**。



提升与整合

——基于现状与既定规划的整合提升

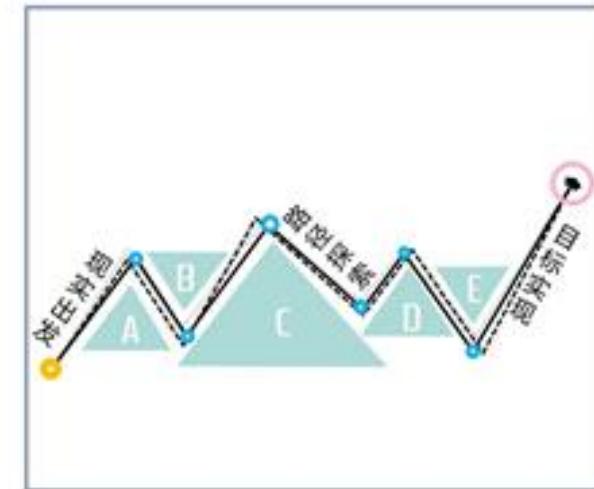
基于对现有发展脉络的研究及既有相关规划的解读，同时积极回应新时期国家、省市对高新区的发展要求而进行的提升规划设计。



需求与追求

——基于转型发展的内生需求与空间品质理想追求

高新区片区的城市设计不仅需要完善既有生态、生活服务等基本需求，同时应充分考虑高新人才的集聚要素，实现片区活力激发、品质提升的理想追求，塑造高新区形象名片。



实施与路径

——基于行动逻辑下的路径研究

本次规划应用动态的眼光去谋划动力，行动的逻辑去规划路径，有的放矢。

4.3 经验总结——“六项具体任务”

1.推进老旧小区改造

“十四五”期间，在确保完成2000年前建成的老旧小区改造基础上，力争完成2005年前建成老旧小区改造任务，大约涉及**2437**栋楼、**8.4**万户居民。老旧小区改造按照“一小区一方案”的原则，给予群众更多自主选择权，努力寻求各方满意的相对最优方案。

积极推进“**红色物业**”建设，对于老旧小区实行物业管理全覆盖，打通服务群众“最后一公里”，努力实现“**缴费积极-服务优良**”的良性循环。针对目前老龄化问题，结合老旧小区改造工作，**改造和建设小区及周边适老设施、无障碍设施、文化休闲设施、体育健身设施**，**推动加装电梯、无障碍环境建设**，方便老年人出行、参与社会活动。

4.3 经验总结——“六项具体任务”

2. 老旧厂区、老旧楼宇改造



- 利用老旧厂房、老旧楼宇发展新型基础设施、现代服务业等国家、省市支持的产业业态；
- 鼓励利用老旧厂房、老旧楼宇等补充公共服务设施；
- 鼓励老工业厂区通过更新改造或用地置换的方式实施规划，增加道路、绿地、广场、应急避难场所等设施。

4.3 经验总结——“六项具体任务”

3.老旧街区改造

坚持以改善群众住房条件为出发点和落脚点，严格界定棚户区改造范围，优先改造集中成片、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的项目。

全面落实工程质量责任制，加强工程质量安全管理，提升棚改安置工程品质，主动接受社会和群众监督。

在实施城市更新和棚户区改造过程中，保护好历史文化街区和历史建筑，加强公共服务设施和街区民居的保护修缮，留住城市记忆，重塑城市活力。

4.3 经验总结——“六项具体任务”

4.提升城市风貌

依托我市江北水城特色，做好城、湖、河等不同的城市形象设计，统筹协调城市形态格局、建筑风貌、街道立面、天际线、楼际线及色彩。

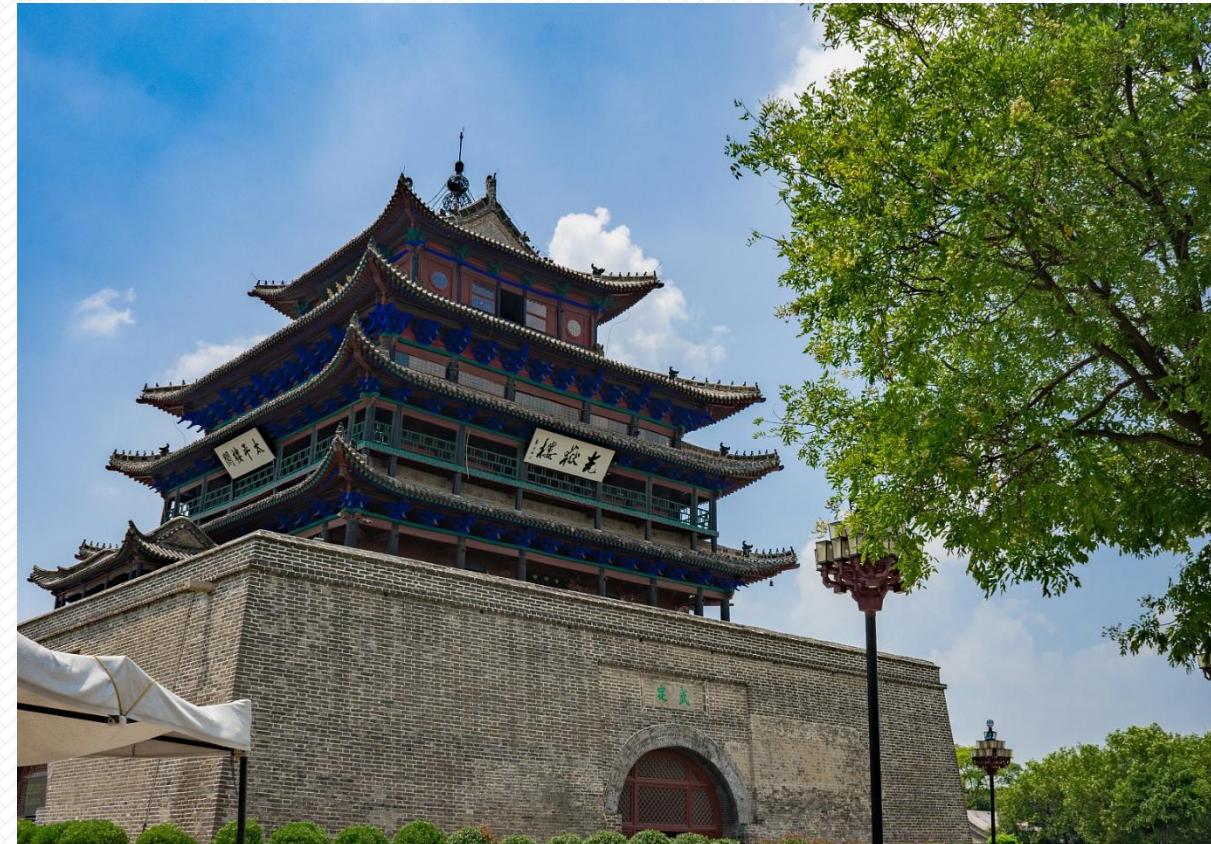
确定城市色彩，合理确定建筑外立面色彩之间的比例关系。通过加强公共空间界面管控，塑造各具特色和层次丰富、疏密有致、高低错落、整洁干净的城市空间形态。



4.3 经验总结——“六项具体任务”

5. 加强历史文化保护

做好古城区业态调整和功能转化，恢复古城的居住功能和有机更新，**保护好古城人文元素和“烟火气”**。加强历史文化街区和历史建筑保护工作。目前我市有保护价值的历史建筑**166**处，历史文化街区**7**处，在做好环境提升、文化植入和基础设施改善的同时，通过修缮维护等方式，用“绣花”功夫让历史建筑焕发新生，使历史街区成为宜居宜业的场所和承载城市记忆、乡愁、文脉的载体。



4.3 经验总结——“六项具体任务”

6.完善基础设施建设

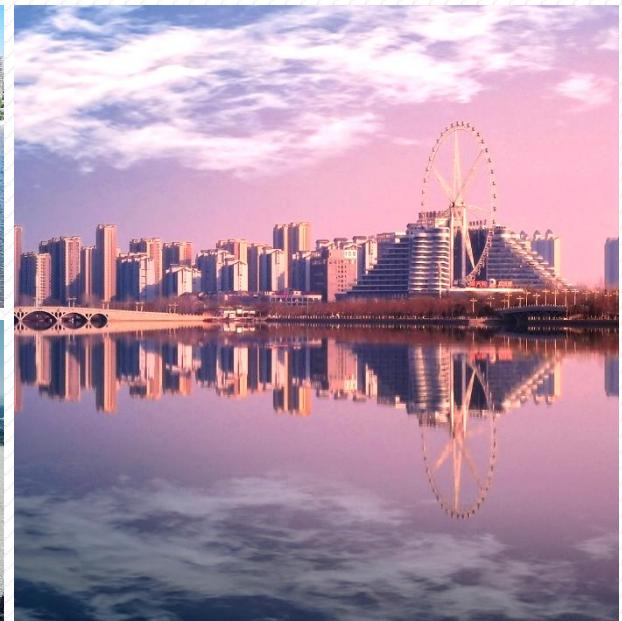
补足城市基础设施短板，加快推进**路桥、雨污分流项目**等基础设施建设，加强各类生活服务设施建设，增加公共活动空间，完善和提升城市功能。

修复城市生态，加快**公园绿地**建设。通过**新建增绿、拆违补绿、破硬植绿、留白添绿**等方式，千方百计扩大城市绿地面积和绿量，同时配套建设好绿道、林下休闲空间、健身器材等服务设施，扩大生态修复功能效应，进一步彰显蓝绿交织的水城品质。



4.3 经验总结

我们将抱定“咬定青山不放松”的信念，“逆风前行不畏难”的执着，“创新引领不停步”的韧劲，深入开展城市更新行动，推进城市品质提升，不断满足人民群众对高品质生活质量的需求，为建设社会主义现代化新聊城作出积极贡献。



谢谢大家

聊城市住房和城乡建设局

2022.05