

济宁市人民政府办公室

济政办字〔2024〕31号

济宁市人民政府办公室 关于印发济宁市城市更新行动实施方案的 通 知

各县（市、区）人民政府，济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区管委会，市直有关部门、单位：

《济宁市城市更新行动实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

济宁市人民政府办公室

2024年8月22日

（此件公开发布）

济宁市城市更新行动实施方案

为深入贯彻落实国家、省城市更新行动决策部署，积极有序推动城市功能完善、城市活力提升、人居环境改善，促进全市经济社会持续健康发展，结合我市实际，制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动服务和融入新发展格局，以城市更新引领城市开发建设方式转变，聚焦优化结构布局、提升功能品质、补齐设施短板、保护历史文化、彰显风貌特色、推进产城融合、促进房地产市场平稳健康发展等重点，走出一条集约型内涵式城市高质量发展新路径，不断提高城市环境质量、人民生活质量、城市竞争力，为奋力实现“跨入全省发展第一方阵、建设全国一流文化名城、打造美丽幸福典范城市”提供坚实支撑。

（二）工作目标。到 2025 年，建立健全城市更新规划、管理、政策及标准体系，建成一批特色鲜明、效果突出的城市更新项目，促进城市开发建设方式和经济增长方式转变，土地利用更加高效，城市人居环境持续改善，住房供应结构不断优化，历史文化保护传承更加有力，公共服务设施布局更加均衡，实现“盘

活存量用地、复兴运河文化、建设滨湖水城、打造焕新济宁”的更新目标。

（三）实施路径。

1. 坚持城市体检先行。坚持城市体检作为城市更新的前提，建立由政府主导、住房城乡建设部门牵头组织、各相关部门共同参与的工作机制，统筹抓好城市体检工作。坚持问题导向、目标导向、结果导向，以城市体检发现的问题短板作为城市更新的重点，一体推进城市体检和城市更新工作。

2. 发挥规划统筹作用。依据城市体检结果，编制城市更新专项规划和年度实施计划，结合国民经济和社会发展规划，系统谋划城市更新工作目标、重点任务和实施措施，划定城市更新单元，建立项目库，明确项目实施计划安排，统筹推动城市更新工作。

3. 强化城市设计引导。坚持城市设计作为城市更新的重要手段，完善城市设计管理制度，明确多尺度的设计要求，提出城市更新地块建设改造的设计条件，组织编制重点项目设计方案，规范和引导项目实施。统筹建设工程规划设计与质量安全管理，探索优化建设工程审批管理程序和技术措施，构建全生命周期管理制度，提升城市安全韧性和精细化治理水平。

4. 创新可持续实施模式。坚持政府引导、市场运作、公众参与，推动转变城市发展方式。加强存量资源统筹利用，用好用活存量土地利用方式和支持政策，建立房屋全生命周期安全管理长效机制。健全城市更新多元投融资机制，加大财政支持力度，创

新市场化投融资模式，拓宽城市更新资金渠道。建立政府、企业、产权人、群众等多主体参与机制，将公众参与贯穿于城市更新全过程，实现共建共治共享。建立城市更新制度机制，完善土地、财政、投融资等政策体系，因地制宜制定或修订地方标准规范。

5. 明确底线要求。以不破坏生态资源、不拆除历史遗存、不影响特色风貌、不损害公共利益为底线，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造，防止大拆大建。加大城镇危旧房屋改造和城市燃气管道等老化更新改造力度，确保城市生命线安全，坚决守住安全底线。

二、主要任务

（一）老旧片区综合改造工程

科学划定城市更新片区，系统整合各片区功能系统、空间布局，系统成片推进，有效提升城市功能融合、品质提升。以城市政府为主体，摸清需求，整合资源，采取拆除新建、整治提升、拆整结合三类方式，实行改造资金和规划指标全市统筹、土地资源区域统筹，坚持净地出让，稳步推进老旧厂房、老旧住区、老旧市场和危旧楼宇的更新工作。开工建设运河记忆、洸河印象等29个城市更新项目，2025年底建设完成太白路核心商圈城市更新项目。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局）

（二）老旧住区宜居改造工程

全面开展“基础类”老旧小区改造，加快推进“完善类”“提升类”老旧小区改造，坚持“问计于民、问需于民”的原则，“一

区一策”制定改造方案。加快补齐电动自行车及汽车充电设施、供电设施短板，同步实施适老化和无障碍设施改造，支持有条件的楼栋加装电梯。引导相邻小区及周边区域统筹规划、联动改造、设施共享。结合老旧小区改造，补齐既有居住社区设施短板，进一步提升现有住房居住品质。到 2025 年，完成 2000 年前建成的老旧小区改造。

充分尊重村民意愿，遵循城市发展战略要求，推动城中村更新工作。根据市场需求、村民意愿、政府财政状况，合理确定拆除重建、改造提升范围、规模和实施时序。到 2025 年，完成高刘屯村、祖营村等 8 个城中村改造项目。（责任单位：市住房城乡建设局、市能源局）

（三）老旧厂区（建筑）转型提质工程

按照上位规划，采取综合整治或拆除重建的方式推动老旧厂区产业转型升级。实施建筑空间盘活行动和产业转型增效行动，持续开展城镇低效用地摸底调查更新，推进低效用地再利用、引导产业园区更新提效，向济宁七大先进制造业、六大现代服务业、五大传统产业领域转型，完善济宁产业体系。活化利用历史建筑、工业遗产等历史文化资源，提升街区风貌、优化商业转型、引入新潮业态，打造一批特色街区，让老街区“活起来”，培育经济新增长点。加快推进心心酒业更新项目、科苑新城更新项目等产业空间提质增效项目。

加强对工业遗存以及工业建筑、工业设备、厂址、生产工艺

等工业文化资源保护和开发利用。开展工业遗产调查、评估，积极推荐企业申报国家级、省级工业遗产。（责任单位：市自然资源和规划局、市工业和信息化局、市住房城乡建设局、市民政局、市文化和旅游局、市行政审批服务局）

（四）公共服务设施补短板工程

优化公共服务设施布局，用好存量房屋资源，对高频次公共服务设施，适度减小规模、均衡布点。按照完整居住社区建设标准，优化社区生活服务网络，打造一刻钟便民生活圈。到 2025 年，新建京杭智慧农产品批发市场等 21 处一刻钟便民生活市场，改造提升东发农贸市场、红星农贸市场等 29 处老旧市场。

加强养老服务设施建设，新建城镇居住区按照每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区养老服务用房，每处建筑面积不得少于 200 平方米，护理型床位占比达到 60%，街道综合养老服务中心覆盖率、社区养老服务设施配建率达到 100%。

优化教育资源布局，大力推动义务教育优质均衡和学前教育普及普惠。到 2025 年，教育资源配置差距进一步缩小，学前教育公办率达到 75%，普惠率达到 95%。

加快建设普惠托育服务体系，到 2025 年，每千人口拥有 3 岁以下婴幼儿托位数达到 5.13 个。推动社区卫生服务机构标准化建设，按服务人口数量确定社区卫生服务中心建设规模。加强公共健身设施建设，落实新建居住区室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配建公共健身设

施。（责任单位：市商务局、市民政局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市卫生健康委、市教育局、市体育局、市行政审批服务局）

（五）市政公用设施网建设工程

完善城市骨架路网，织补城市肌理，优化干支路级配，打通断头路、疏通瓶颈路，积极推进快速路建设。强化市政基础设施和城市地下空间利用一体化实施，因地制宜建设综合管廊。到2025年，完成共青团路北延、站前路东西延（一期）等7个道路工程项目。

大力发展停车楼、地下停车场、机械停车库等集约化停车设施，结合城市更新完善停车设施供给，补齐历史停车配建短板。到2025年，完成人民医院东院区升级改造、兴唐大桥东（中海城小区南）、皇营路东社区公园停车场等5处停车场项目。

巩固城市排水“两个清零、一个提标”工作效果，在已实现城市建成区整县（市、区）制雨污合流管网全部清零的基础上，持续开展城市黑臭水体常态化排查整治，保持城市建成区黑臭水体动态清零；强化城市污水处理厂运营监管，确保城市污水处理厂出水水质稳定达标。

积极发展城市热源供应多能互补系统，加大漏损严重、热损较大的管网和二次管网改造力度。加强生活垃圾分类宣传，配齐分类投放、收运和处理设施，到2025年，城市建成区居民小区基本建立分类系统，城市生活垃圾回收利用率达到35%以上。（责

责任单位：市住房城乡建设局、市城乡水务局、市城市管理局、市生态环境局）

（六）公共空间营建提升工程

通过公共空间管控，改善城市空间品质。基于功能和景观特点，对公共空间进行分类引导与管控，提升各级公共空间功能和品质。加强城市设计和风貌管控，加强建筑设计管理，建筑形体、色彩、体量、高度等应符合城市设计要求。到 2025 年，更新片区城市设计应编尽编。

强化城市绿线、古树名木、原有绿地保护，修复城市滨水岸线，加强乡土植物应用，打造开敞蓝绿空间。到 2025 年，开展洸府河、蓼河等 9 个生态提升项目。

积极推动公园城市建设，合理布局综合性公园、专类公园、社区公园，建设一批居民身边小而美的口袋公园、小微绿地、绿色驿站，实现“推窗见绿、步行入园”。到 2025 年，全市新建 100 处口袋公园。加强城市绿道网络体系建设，争取获得山东省最美绿道称号。到 2025 年，全市建成绿道 300 公里。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市城市管理局、市行政审批服务局）

（七）历史文化保护传承工程

加快构建多层次多要素的历史文化保护传承体系，做到空间全覆盖、要素全囊括。落实历史文化名城、街区保护规划要求，保护范围内各项建设活动要符合保护规划管控要求，坚决避免破

坏性建设。到 2025 年，历史文化保护传承体系初步构建，历史文化遗产基本做到应保尽保，历史建筑挂牌率、测绘建档率动态维持 100%。

在严格保护的基础上，活化利用历史建筑、工业遗产等历史文化资源，讲好孔孟文化、运河文化故事，培育济宁文化品牌，激发老城活力，打造魅力历史名城。到 2025 年，完成竹竿巷历史文化街区、铁塔寺—太白楼街区等历史资源传承活化提升。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市文化和旅游局、市行政审批服务局）

（八）建筑领域节能降碳工程

结合冬季清洁取暖、老旧小区改造等，统筹推进既有居住建筑节能改造。以机关办公建筑、大型公共建筑等为重点，采取合同能源管理等模式，稳步实施公共建筑节能改造。优化建筑用能结构，加快太阳能、地热能、生物质能、空气能等清洁能源建筑应用。积极推广绿色建造、智能建造等绿色低碳建造方式，强化建筑垃圾全过程管理，提升资源化利用水平，大力发展以装配式建筑为主要内容的新型建筑工业化。到 2025 年，绿色建筑占城镇新竣工民用建筑比例达到 100%，城镇建筑可再生能源替代常规能源消耗比例达到 10%，新开工装配式建筑占新建建筑比例达到 40%以上。（责任单位：市住房城乡建设局、市能源局）

（九）城市安全韧性增强工程

加强城市治理中的风险防控，综合提升城市安全韧性。严格

执行建设工程抗震设防设计标准，落实超限高层建筑工程抗震设防审查制度。推进自建房安全隐患排查整治，突出城乡结合部、城中村等重点区域，建立台账、分类整治。提高城市更新改造中建设工程的本质消防安全水平，注重消防设计质量、建筑材料防火性能管控和设施设备系统功能，落实建设工程消防设计审查验收制度。加强消防站点、水源等消防安全设施建设和维护，规划建设特勤消防站、普通消防站、小型和微型消防站。到 2025 年，建设完成 63 个消防站点。

推进燃气管道老化更新改造，按时间节点实现“四个全面更新改造、两个应改尽改”目标。到 2025 年，对所有发现安全隐患的管道做到应改尽改。加快不达标雨水管道扩容改造，新建雨水管道应按标准上限值设计，系统化推进海绵城市建设，实施易涝点整治。到 2025 年，中心城区建成海绵城市标准区域不低于 140 平方公里。（责任单位：市住房城乡建设局、市地震局、市消防救援支队）

（十）智慧化改造提升工程

推进通信网络、基础算力、智能终端等信息基础设施建设，完成市级“城市大脑”与省“一网统揽”综合慧治平台互联互通。建成不少于 320 个基础型及以上的智慧社区，智慧社区覆盖率达到 90%以上；新型智慧城市建设覆盖率达到 100%；市本级和 60%县（市）达到四星级以上新型智慧城市。（责任单位：市住房城乡建设局、市大数据局、市城市管理局）

三、保障措施

（一）加强组织领导。建立市县城市更新行动协调机制和相应的管理制度，凝聚市县两级政府合力，强化对城市更新行动领导，明确相关部门职责分工，制定年度工作计划，协调推进城市更新行动，加快城市更新项目建设。

（二）健全制度机制。开展城市体检，形成“一年一体检，五年一评估”机制。加快城市更新专项规划编制，明确城市更新任务目标、重点内容、实施策略和路径措施。开展城市更新示范项目评选，发挥示范引领作用，提升项目实施水平。积极探索创新与我市特点相适应的城市更新政策措施、机制模式、技术方法，规范城市更新项目管理。

（三）强化政策支持。积极对接省有关部门制定的土地、规划、建设、财政、行政审批、金融、不动产登记等政策措施，努力争取要素保障，开拓融资渠道。吸引房地产业、建筑业、设计咨询业以及平台公司等市场主体参与城市更新，通过市县、政企、项目联动，推动“资金、资产、资源”要素统筹，推动行业转型发展。

（四）开展监督管理。加大对城市更新项目监督管理力度，实行“一月一调度，一季一排名”，并适时组织开展现场动态巡查抽查，建立台账式管理制度，及时了解项目进度、督促项目严格按照方案实施，定期通报城市更新工作创新举措、重点项目进展、财政资金使用进度、更新成效及经验等内容，确保掌握项目进展情况，及时了解项目存在的问题，探索监督管理模式与长效

管理机制。

（五）广泛宣传引导。将共建共治共享理念贯穿城市更新全过程，加大相关政策宣传和业务培训，营造良好氛围。建立城市更新项目专家提前介入制度，鼓励设计师、建筑师深入基层一线，发挥专业技术人员在公众沟通、专业服务、技术咨询等方面作用。完善信息公开制度，做好政策解读，及时回应群众关切，全面引导公众参与、支持城市更新工作。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院，济宁军分区。

济宁市人民政府办公室

2024年8月22日印发
