金寨县城市更新专项规划

（2021-2035年）

（文本）

目 录

第一章 总则 1

第二章 规划目标 4

第三章 城市更新规划总体布局 5

第四章 城市更新分类指引 6

第五章 城市配套设施指引 12

第六章 城市更新片区指引 15

第七章 近期建设规划 21

第八章 规划实施保障 24

第九章 附则 27

第一章 总则

第 1 条 规划目的

为了统筹规划金寨县城区城市更新建设，挖掘用地潜力、拓展发展空间、优化城市结构、促进民生建设，加大产业结构调整力度、加速淘汰落后生产力、加快转变发展模式，实现“保增长、扩内需、抓创新、优结构、重民生”方针，贯彻落实国家、省、市关于部署城市更新的重点工作的一系列政策文件精神，特编制《金寨县城市更新专项规划（2021-2035 年）》（以下简称本规划）。

第 2 条 指导思想

全面贯彻党的二十大和十九届三中、四中、五中全会精神，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，认真贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，牢固树立“四个意识”，坚定“四个自信”，坚决做到“两个维护”，切实提高政治站位，认真贯彻落实党中央国务院决策部署，有效引导和有序推进全县城市更新工作，充分发挥城市更新在实施国土空间规划、加快促进产业转型升级和结构调整、改善城乡人居环境、完善城市功能、优化配置土地资源、保护与传承历史文脉等方面的重要作用，破解城市更新困难问题，切实改善城市面貌和提升城市竞争力。

第 3 条 规划依据

1、法律法规

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；

（3）《中华人民共和国文物保护法》（2015 年修订）；

（4）《安徽省城乡规划条例》（2011 年 3 月 1 日施行）。

2、标准规范

（1）《城市规划编制办法》（建设部 2006 年 4 月 1 日实施）；

（2）《省级国土空间规划成果数据汇交要求（试行）》（自然资办函〔2021〕983 号）；

（3）《省级国土空间规划编制指南（试行）》（自然资办发〔2020〕5 号）；

（4）《安徽省县级国土空间总体规划编制指南（试行）》；

（5）《安徽省国土空间专项规划衔接技术导则》（2022 年）；

（6）《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》（2021 年修订版）；

（7）国家、省、市相关部门规章及规范标准。

3、政策文件

（1）自然资源部办公厅《关于进一步加强国土空间规划“一张图“系统建设的通知》（自然资办发〔2022〕19 号）；

（2）《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》国发〔2016〕8 号；

（3）《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见》（国土资发 2016[147]号）；

（4）《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》建科规〔2020〕7 号；

（5）《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》国办发〔2020〕23 号；

（6）《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；

（7）《安徽省人民政府关于实施城市更新行动推动城市高质量发展实施方案的通知》皖政办〔2021〕13 号。

4、相关规划

（1）《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》；

（2）《金寨县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

（3）《金寨县城镇住房发展“十四五”规划》；

（4）《金寨史河老城区段水生态修复与水生态资源开发运营一体化项目规划及重点片区详细设计方案》；

（5）《金寨县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

（6）《金寨县城市体检报告（2020 年度》；

（7）《金寨县中心城区详规单元及成片开发单元划分专项规划（2022-2035 年）》

（8）其他相关规划。

第 4 条 规划范围

分为研究范围和规划范围两个层次。

研究范围为《金寨县国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的金寨县中心城区范围；规划范围为梅山老城、江店新城、经济开发区的建成区，面积约 19 平方公里。

第 5 条 规划期限

本规划期限与《金寨县国土空间总体规划（2021-2035 年）》保持一致，为 2021-2035 年。其中，近期为 2021-2025 年，远期为 2026-2035 年。

第 6 条 地位和作用

本规划重点对金寨县城区的城市更新重点片区控制与重点项目安排提出规划要求，是金寨县国土空间总体规划的重要组成部分，规划成果用以指导下一步控制性详细规划和修建性详细规划编制，与国土空间规划体系的法定规程全面对接。编制下层次单元规划、详细规划以及规划区内的各项城市更新建设活动，应符合本规划。

第二章 规划目标

第 7 条 规划目标

1、远期规划目标

至 2035 年，通过多元化的城市更新，全面改善旧住区的人居环境、旧厂区的生产环境、旧商业区的商业氛围，全域的历史文化资源和大型空间空间得到充分保护和活化利用，均衡化布局公共服务设施，完善市政、交通支撑体系，完成一批具有示范性的城市更新项目。使得金寨县城区城市结构、功能、布局进一步优化，城市开发建设方式全面转型，城市品质显著提升，“城市病”问题得到有效治理，城市治理体系和治理能力现代化基本实现，城市成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。

2、近期规划目标

至 2025 年，金寨县实施城市更新行动取得重要进展，城市更新体制机制和政策体系初步形成。

（1）金寨县中心城区范围内 22 处棚户区和城中村地块全部完成拆迁安置或改造，完成 20 个建于 2000 年之前的老旧小区改造；基本完成配套设施完善、环境综合整治；稳步推进旧住区生活环境质量提升，初步实现宜居城市建设目标。

（2）经济开发区完成 3-5 个旧厂区改造，为战略性新兴产业腾挪空间，带动产业结构调整，提升园区产业竞争力。

（3）完成 1-2 处旧商业区改造，其中，梅山老城要活化沿街商业利用，优化商圈形态，突出老城区历史特色；江店新城片区要通过文化创意街区等形式，提升商业资源集聚度，加强城市活跃度，营造生活多样性，提升城市商业氛围和活力。

（4）结合梅山老城重要节点和城市游览线路提升改造，完成城区范围内历史文化资源保护和提升；借助历史街区的文化符号、内涵和集体记忆，规划引导公共文化综合体建设，促进文化相关和物质空间的有效保护，提升城市形象品质。

（5）通过城市更新有效增加各类配套设施、公共绿地、开敞空间等公益性设施，初步形成高品质、高质量的宜居城市总体格局。

第三章 城市更新规划总体布局

第 8 条 单元划分

规划中心城区划为三个城市更新单元，分别为梅山老城片区、江店新城片区和经济开发区。梅山老城片区城市更新单元范围对应 A-01、A-02、A-03 详规单元；江店新城片区城市更新单元范围对应 B-01、B-02、B-03、B-04、B-05、B-06、B-07、B-08、B-09、B-10、B-11 详规单元；经济开发区城市更新单元范围对应 C-01、C-02、C-03、C-04、C-05、C-06、C-07、C-08、C-09、C-10、C-11、C-12、C-13、C-14 详规单元，见附表 1。

第 9 条 单元分区指引

1、梅山老城片区

有机疏散梅山老城区过于集中的人口和建筑密度，重点推进棚户区改造与老旧小区改造力度，做到坚持“完善配套，同步规划”，保障配套基础设施质量，强化金寨城市风貌特色。

2、江店新城片区

加强交通、教育、医疗等公共配套设施建设，提高新城区宜居程度，实施“强基补短板，完善城市功能，提升文明度”，充分发挥片区行政服务、文化教育、总部经济、主题公园、交通集散等功能。

3、经济开发区

加快南部、东部等城市组团的建设，串联与老城区联系，为老城现状居住用地的整改、置换、改善居住品质提供条件。实施“智汇时代城，聚集新产业”，发展以信息交流、综合服务、健康及新型战略产业、工业集聚功能为主的智慧新城。

第四章 城市更新分类指引

第 10 条旧住区更新指引

1、范围界定

（（1）金寨县城居住环境差的棚户区，包括建成区的城镇居住用地和城中村居住用地。

（2）《金寨县城市更新专项规划（2021-2035 年）》中确定需要更新的居住用地。

（3）建筑年代久远、存在安全隐患、各项配套设施缺乏的居住小区。

（4）为了满足城市发展需求，需要进行拆除或者搬迁的居住区。

（6）其他经研究，确需纳入城市更新范围内的旧住区。

金寨县中心城区纳入旧住区城市更新的共有 63 处，其中棚户区 22 处、老旧小区 41 处，更新面积约 155.75 公顷。

2、更新内容

（1）基础设施改造，包括供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信、fttp、常规架空线等基础设施的改造升级。

（2）公共服务设施改造，改造建设老年人设施、无障碍设施、停车库、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信报箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

（3）环境改造，对地面进行清洁处理以及修复破损的地面，拆除违法建设，恢复小区绿化带，提高绿化水平。

综合整治除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。

第 11 条旧厂区更新指引

1、范围界定

（1）城市建成区“退二进三”产业用地；

（2）《金寨县城市更新专项规划（2021-2035 年）》中确定不再作为工业用途的现状工业用地；

（3）国家《产业结构调整目录》规定的禁止类、淘汰类产业以及产业低端、使用效率低下的厂区；

（4）被列入《安全生产负面清单》、《生态环境准入负面清单》的产业项目或企业；

（5）现状旧厂区涉及工业遗产保护，或经第三方专业机构评估具有保留价值的，应当按规定保留使用；

（6）其他经研究，确需纳入城市更新范围内的旧厂区。

金寨县中心城区纳入旧厂区城市更新的共有 16 处，更新面积 110.84 公顷。

2、更新内容

（1）产业功能引导，以“定位明确、产业集聚、活力高效”为导向，通过引导产业转型升级、鼓励产业链培育、打造活力园区，推动传统厂区高质量转型发展。

淘汰或转移不符合城市功能定位的一般工业项目。

深度对接现状产业，推动产业互补、融合发展，培育互补产业链。

（2）文化记忆传承，以“传承创新、融合提升”为导向，充分维护金寨县“红军摇篮，将军故乡”的红色文化资源优势，传承和宣扬金寨县特色工业精神，激活老旧厂区的时代价值。

重点保护反映历史特定时期地域文化的旧厂区，保护对其产生重要影响的空间格局、道路肌理、结构样式等核心价值要素。

挖掘、保护、活化承载老旧厂区记忆的各类工业历史文化要素。

（3）厂房建筑更新，以“适用、经济、绿色、美观”为导向，推动工业建筑提质增效和转型利用，重塑现代化城市形象，为产业发展奠定基础。

优化空间载体，鼓励通过材料置换、构造改造和工艺升级等措施提升既有厂房的建筑性能。

鼓励在建筑材质、色彩、造型元素等方面，保留部分浅色外墙或金属墙面等工业立面元素，体现工业风貌特征。

（4）厂区环境提升，以完善城市功能为导向，优化旧厂区周边服务设施、交通条件、景观环境，构建配套完善、优质高效的设施体系，为留住各类人才和产业空间载体高效运作提供支撑。

优先完善周边配套功能，统筹增补欠账严重的公共服务设施、公用设施。

结合周边区域的现状交通需求以及更新后的交通增量，综合评估交通通行能力，提出整体交通优化措施。

通过物理、化学、生物等多元生态修复手段，推进旧厂区周边水、空间、土壤治理。

第 12 条旧商业区更新指引

1、范围界定

（1）《金寨县城市更新专项规划（2021-2035 年）》中确定不再作为商业用途的现状商业服务业用地；

（2）建筑外观破败、交通拥堵等严重影响城市环境的商业区；

（3）建筑结构受损或不满足防火防灾等安全要求的商业建筑；

（4）商业活力不足，客流稀疏，不适合作为商业用途的用地；

（5）其他经研究，确需纳入城市更新范围内的旧商业区。

金寨县中心城区纳入旧商业区城市更新的共有 35 处，更新面积约 30.45 公顷。

2、更新内容

（1）商业业态引导，引导区内商务楼宇、酒店等低效业态的转型升级，与区内商业业态激活联动。

鼓励商业与商务办公、酒店等功能相互融合形成活力。

鼓励利用广场、步行街等多业态复合空间布置早间临时市场、夜间特色集市、节假日节庆场地等。

强化商务办公与商业的交通与空间联系，重塑商务办公活力。

酒店功能转型应以层为单元，可调整为会议、文创、展示、培训、购物、旅

游服务等功能。

合理引导地下商业流线，提升地下商业活力。

在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房。

（2）商业建筑更新

延续原立面风貌特征、基本立面构成原则等，针对立面存在的问题进行更新改造。

使底层立面更加通透，提升展示性、互动性。

挖掘、保护、活化承载老旧厂区记忆的各类工业历史文化要素。

规整杂乱无序的广告店招，对广告店招的高度、大小、位置和形式等进行整体设计。

鼓励对公共建筑的屋顶进行公共化改造，植入公共活动功能。

优化空间载体，鼓励通过材料置换、构造改造和工艺升级等措施提升既有厂房的建筑性能。

整体规划夜景灯光，形成整体协调、层次丰富、含义隽永的建筑群体夜景灯光效果，提升商业区活力。

（3）商业环境提升

系统性提升商业区的标识系统、场地铺装、场地绿植、小品雕塑、室外装置、外摆空间、环境照明等，营造独具特色的商业区主题氛围。

鼓励在重要节点公共空间植入生态科普、文艺演出、潮流集会、节日展览等多样性、分时段的商业活动和公共活动功能，烘托商业区的文化特色。

第 13 条历史文化资源更新指引

1、范围界定

（1）国家级、省级、市级、县级文物保护单位；

（2）已登记的不可移动文物；

（3）历史建筑；

（4）具有历史文化特色的风貌环境；

（5）具有较好历史、文化、艺术等保护价值但未被认定的区域；

（6）其他经研究，确需纳入城市更新范围内的历史文化资源。

金寨县中心城区纳入历史文化资源城市更新的共有 8 处，更新面积约 12.89 公顷。

2、更新内容

（1）历史文化资源保护

已纳入保护名录的历史文化资源应按照保护规划的要求有序推进保护工作，其他有条件的历史文化资源应积极申报历史文化街区、传统风貌区、文物保护单位、历史建筑等。

应保护历史文化资源周边的历史肌理、历史街巷、传统格局、空间尺度、场地和景观特征等形态要素；以及古井、古桥、古树等环境要素。

保护历史建构筑物核心价值要素，对文物性的建构筑物应严格按照文物保护相关标准进行保护修缮。

（2）历史文化资源活化利用

充分挖掘历史文化资源所在区域的历史核心特质，提取街区内的文物建筑、历史建筑的核心历史价值要素，营造符合历史风貌观感氛围的建筑群形式与符号特征。

对历史文化资源范畴内的非文物建筑，经评估可进行适应性改造，用作纪念场馆、展览馆、博物馆、公共服务、旅游观光、休闲场所，发展文化创意、地方文化研究、办公设施、商业等适宜的功能，但应控制不同业态功能的比例和分布，避免过度商业开发。

通过活化、展示、表演等方式，传承非物质文化遗产，通过传统表演与现代技术相结合，多方式、多情景的演绎历史文化。

第 14 条重要公共空间更新指引

1、范围界定

（1）《金寨县城市更新专项规划（2021-2035 年）》中确定的影响城市空间布局结构的“一带两廊”，分别为以史河为依托的滨河空间景观带、依托龚岭和望儿山生态片区形成的两条城市生态廊道。

（2）其他城市结构性的绿地和水系所对应的绿线和蓝线区域；

（3）承担重要休闲游憩功能的城市公园；

（4）承担重要交通、集会、游憩、运动、纪念、商业等功能的城市广场；

（5）其他经研究，确需纳入城市更新范围内的重要公共空间。

金寨县中心城区纳入重要公共空间城市更新的共有 8 处，更新面积约 142.36 公顷。

2、更新内容

（1）生态修复

以“减量、留白、增绿”为导向，塑造彰显山水特色的公共空间，营造景观宜人、休闲活力、魅力特色的城市名片。

逐步将侵占“一带两廊”和结构性绿地的非生态功能转变为具有休闲游憩、文化展览等特色功能片区或特色节点。构建连续、多彩的城市生活服务功能带。

对生态被破坏的城市蓝线、绿线内的公共空间进行整治，对河道岸线进行生态化改造，恢复岸线自然净化功能。

公共空间周边应严控新建建筑高度，以低层、多层为主，保障公共空间的连续性、可达性和可视性。

（2）公园广场

以激发公共空间活力、联系社区生活为目标，遵循安全、舒适、多样的原则，整治和提升公园广场的空间环境，使其成为居民日常生活联系、游憩休闲的纽带。

结合老旧公园广场的空间环境、人文特色和使用需求，进行主题策划，加强公园广场的差异化、辨识度塑造，激发空间再生活力。鼓励在场地铺装、城市家具等方面融入文化元素。优化绿化空间布局，细化景观植被设计，形成疏密有致、开合有度的景观体系。

第五章 城市配套设施指引

第 15 条公共服务设施指引

1、文化设施

中心城区保留优化县级文化场馆 3 座，即县档案馆、历史文物馆和影剧院；规划县级文化场馆 8 座，包括县青少年活动中心（扩建）、县科技馆（扩建）、县博物馆（异地重建）、县文化中心（扩建）、图书信息大厦（新建）、县妇女儿童活动中心、老年活动中心和金寨县非遗传习基地；文化产业类园区 3 个，即玉佛公园、大别山艺术馆和鄂豫皖红军纪念园（含大别山•金寨国防和革命传统教育基地和革命博物馆异地重建项目）

金寨县中心城区形成以县图书馆、文化馆、艺术馆为主体、社区综合文化服务中心为补充的县城文化服务体系，配套建设 3-5 个城区文化活动广场，打造城区“15 分钟文化活动圈”。

2、教育设施

县城地区幼儿园达到 34 所。促进义务教育均衡发展，高标准、高质量普及九年义务教育，保障与人口增长趋势相匹配的学位规模，优化中小学布局。新建小学 4 所、初中 1 所、九年一贯制学校 2 所。推动普通高中多样化发展，推进普通高中规范化建设，调整优化普通高中布局，合理控制学校规模。重视特殊教育设施建设，加强县特殊教育学校建设，鼓励和支持各级各类学校接受有就学能力的残疾人随班就读。大力发展职业教育，促进安徽金寨技师学院（金寨职业学校）办成专科层次高等职业院校。

3、医疗设施

建设金寨县公共卫生综合实验楼。新建“二级甲等妇幼保健院”，着力打造全县妇女儿童保健中心。规划远期在现状医疗卫生设施资源的基础上扩建金寨县人民医院（老区）、金寨县中医院。

建立“城市-社区”二层医疗服务体系，完善基层医疗卫生机构服务能力，包括社区卫生服务中心、社区卫生服务站。新建的社区卫生服务中心规模不小于 1400 平方米，社区卫生服务站规模不小于 150 平方米。规划期城区现状提升 1

处、新建 1 处社区卫生服务中心、新建 16 处社区卫生服务站。

4、养老服务设施

到 2025 年，基本实现城乡社区托育机构全覆盖。

结合县中医医院建设康养院，床位数约为 500 张，建设成具有中医药特色的园林式、医养结合健康养老服务机构；在江店新城区建设养老服务中心，床位数达 500 张。各社区服务站建居家养老服务站，即社区日间照料服务中心，建筑面积原则上不少于 350 平方米。建设 1 处残疾人康复中心，规模不小于 50 床。结合社区卫生服务站建设残疾人日间照料服务点。在现有救助站的基础上，继续扩大社会救助设施的覆盖范围、在社区服务站建设社会救助点。结合流浪乞讨人员救助管理站扩建 1 处未成年人保护中心，建筑面积为 1500 平方米。

第 16 条市政基础设施指引

梅山水库附近新建金寨县二水厂，由新建水厂与梅山水厂联合供水至金寨县城区及经济开发区。以响洪甸水库为水源新建高铁站小型水厂。

继续修复现有排水管网，城市排水管网改造修复比例达到 100%。地势低洼区增加排涝泵站，设计标准满足 1-3 年一遇。

至 2025 年，新建 110KV 变电站 3 座，分别为三里井变、燕子河变、枣冲变；扩建 110KV 变电站 1 座，为郑岭变。至 2025 年，新建 35KV 变电站 3 座，分别为果子园变、吴店变、长岭变。为城区提供电力保障。

将西气东输天然气管线接入金寨城区，在江店新城白马峰路和金叶路交口以西设立天然气门站。按供气半径 0.5-1km 设立调压站，中低压调压站布局遵循尽量位于负荷中心。

规划在江店新城和经济开发区各建一处供热用地作为城区主要热源，满足民用和工业生产用热。其中经济开发区热电联产项目于 2025 年前完成。

规划在白马峰路北，江天路、天堂湖路之间建金寨县生活垃圾填埋场。城区保留现有垃圾转运站，新区建设同步配建垃圾转运站，新建垃圾转运站提倡压缩式、大型化。

第 17 条交通基础设施指引

1、对外交通设施

规划沪蓉高速公路在城区北部合六南通道(大别山路)处建设一高速下道口，以便加强金寨经济开发区与外界的联系。规划宣商高速金寨段。

推进沿江高铁金寨段项目、合康高铁金寨段项目、金寨高铁东站及综合交通枢纽项目。

2、城区道路网

规划完善“一纵三横”的城市快速通道结构及“五纵六横”的城市主干道结构，完善梅山-江店-经开区三个城市更新单元的道路线网。

（1）“一纵三横”的城市快速通道，包括： “一纵”—金家寨路； “三横”—大别山路、新江路（鲜花岭路）、金江大道（梅黄路）；

（2）“五纵六横” 的城市主干道，包括： “五纵”—金叶路、将军大道、梅山湖路、天堂湖路、江天路；“六横”—金刚台路、抱儿山路、白马峰路、悬剑山路、红军大道、站前路。

将梅山老城支路网重新梳理，主要为麻埠路、流波路、丁埠路、金寨路等，流波路与改建的 3 号桥形成直线型交通。

3、城市公共交通

各城市更新单元均增加路内外公共停车泊位供给，推荐城市各更新单元停车泊位数量如附表 2。

第六章 城市更新片区指引

第 18 条梅山老城片区更新指引

1、更新目标

通过城市更新，以提升老城区城市价值品质为核心，打造宜居、宜业、宜游的“红色城区”为目标。

梅山老城首先消除棚户区，致力于棚户区迁建、老旧小区、老旧商业区改造等民生工程，同时应站在宣扬红色历史文化的高度上逐渐强化生态功能、旅游功能和康养功能。

2、更新对象

梅山老城城市更新片区划分为 3 个更新单元，均为重点更新单元，片区总面积为约 145.84ha,其中更新用地规模总计约 109.63ha，旧住区约 90.62ha、旧商业约 5.74ha、文物古迹用地约 8.66ha、重要公共空间约 4.61ha。

（1）旧住区指引

提升观音冲路家属楼、丁埠路家属楼、南溪路家属楼、桑蚕办家属楼等老旧分散家属楼整体环境，统筹安排物业管理。重点推进老城区棚户区的安置改造，优化老城区的居住功能布局，激活旧住区的活力。

（2）旧商业指引

老城区旧商业更新，应该结合周边环境，因地制宜规划商业业态和规模，满足居民生活需求。重点打造史河西侧滨江商业群，提升滨江商业风貌，形成山水相依的老城滨江名片。

（3）历史文化资源指引

规划以红军广场为中心，结合泛纪念馆群，打造红色相关的该国教育及会议配信，借助互动投影等科技技术，让游客在乐趣中获得文化体验。

同时，将历史文化资融入旅游产品中，打造红色主题文创，主题餐厅等；融入茶文化、玉雕、剪纸、根艺等具有地方文化色彩的非遗文化资源，打造金寨独特的文创产品。

（4）重要公共空间指引

重点提升现状史河两岸的滨河景观，打造集旅游、观光和购物于一体的滨河两岸。推动以红军广场为首的公共空间的更新，完善广场配套设施，如座椅、无障碍服务设施等，提高公共空间的整体环境品质。同时，老城区需抓住零散的公共空间，提高居住环境。

（5）公共服务设施

1）文化设施

新建一批具有红色记忆、时代印记、脱贫攻坚成效特色的文化展览场所。具体项目有县科技馆扩建和数字化改造、革命博物馆新馆、脱贫攻坚纪念馆、希望工程纪念馆、淠史杭水利开放式博物馆群落等，并可根据实际情况结建一批具备文化展示功能的场所，如规划展示馆等。

青山社区、红村社区、潭湾社区党群服务中心结建党建文化宣传设施、社区图书馆等阅读空间等。

2）教育设施

扩建梅山一小，梅山幼儿园、修葺完善梅山第二幼儿园、梅山三小、金寨二中、金寨二小等原有校舍，于金江新城新建一处幼儿园，按照社区生活圈规范满足教育设施服务半径。

3）医疗设施

远期在现状医疗卫生设施资源的基础上扩建县人民医院老区。

继续完善青山社区、红村社区、潭湾社区卫生服务中心医疗服务水平。

4）养老服务设施

保留金寨县老年公寓，形成梅山镇区域化养老服务中心。

规划青山社区、红村社区、潭湾社区标准化居家养老服务中心建设项目。

（6）市政基础设施

规划梅山二水厂与现状水厂以梅山水库为水源联合供水至金寨县城区及经济开发区，将梅山水电站部分功能更新改造成为淠史杭水利开放式博物馆群落，强化升级县消防大队梅山消防站等级。

（7）交通基础设施

1）城区道路网

规划将梅山老城支路网重新梳理，流波路与改建的 3 号桥形成直线型交通。

道路尽量取直和贴近公共廊道，改造道路主要有麻埠路、流波路、丁埠路、金寨路等。

2）城市公共交通

规划保留梅山公交总站，完善其公交车换乘、停靠、充电桩、维保等配套服务设施，增加已有公交线路运营班次，适当增加部分旅游专线。

3）停车设施

规划保留现状老党校停车场、红军广场停车场等路外停车场，于金寨路、梅山宾馆、金寨汽车站等区域新增路外停车场。结合麻埠路、流波路、丁埠路、金寨路等支路改造，满足路内停车泊位需求。

第 19 条江店新城片区更新指引

1、更新目标

通过城市更新，以提高质量和完善功能为中心，建设成为“经济高质、城市高品、服务高效、社会优治、环境优美、民生优享‘六位一体’的品质江店“提供空间保障。

2、更新对象

江店新城城市更新片区划分为 11 个更新单元，其中县政府所在单元、桂花公园所在单元、金寨一中所在单元为重点更新单元，其他单元为一般更新单元。片区总面积为 335.67ha,其中更新用地规模总计约 184.50ha,旧住区约 55.59ha、旧商业区约 5.82a、重要公共空间约 118.86ha。

（1）旧住区指引

江店新城旧住区以老旧小区为主，区块划分较整，对老旧小区进行综合改造时，需要从室外环境、交通规划、配套设施、智能设备等视角，进行菜单式规划与选择，确保城建项目改造效果，顺应城市发展需求。重点推进世纪新城、上城、凤城、金府花园等小区的改造，配套完善相关服务设施，打造宜居的居住区。

（2）旧商业指引

重点更新改造映山红大道和将军大道交口东南侧大市场地块，原则上以综合整治为主，完善配套设施、增加公共空间、提升生活环境品质。适度考虑部分拆除重建，发展商业和居住功能。。

（3）重要公共空间指引

江店新城重要公共空间的改造以二龙岗公园、栖凤湖公园、桂花公园和木鱼山公园为主。结合周边环境，打造成为游栖功能突出、空间环境宜人、配套设施齐全、公共环境优美、空间富有吸引力的江店新城开敞区。

（4）公共服务设施

1）文化设施

以在原已建设施中升级改造数字图书馆、文化馆建设，干部学院红色文化建设等。

红星社区、朝阳社区、江店社区、新楼社区党群服务中心结建党建文化宣传设施、社区图书馆等阅读空间等。

2）教育设施

规划新城中学建成并投入使用，其他教育设施按要求进行义务教育智慧学校建设。

3）医疗设施

规划中医院进行感染科改建，远期在现状医疗卫生设施资源的基础上扩建，规划妇幼保健院建设计划生育服务中心，打造全县妇幼保健中心。

继续完善红星社区、朝阳社区、江店社区、新楼社区卫生服务中心医疗服务水平。

4）养老服务设施

规划远期于江店新城新建养老服务中心一处，形成江店新城区域化养老服务中心。

规划红星社区、朝阳社区、江店社区、新楼社区标准化居家养老服务中心建设项目。

（5）交通基础设施

规划保留现状二龙岗公园停车场、桂花公园停车场等路外停车场，于凤城公园、栖凤湖公园等区域新增路外停车场。于悬剑山路、梅山湖路等停车需求较大的区域新增路内停车泊位。

第 20 条经济开发区更新指引

1、更新目标

通过城市更新，以“产城互动、绿色发展”为导引，以“金寨创智之城”为总目标，引领产业和城市的转型升级，优化全区空间合理布局。

2、更新对象

经济开发区城市更新片区划分为 14 个更新单元，其中史河东侧北段 3 个单元为重点更新单元，其他单元为一般更新单元。片区总面积为 228.30ha,其中更新用地规模总计约 161.22ha，旧厂房约 110.84ha、旧商业约 21.95a。

（1）旧厂房指引

重点保障产能高的工业用地供给，包括新能源、新型材料、电子科技和绿色食品等的发展。重点改造经开区旧厂房，推进产业“退二进三”，采取拆除重建、综合整治、功能改变等多种更新方式，主要更新为商业办公、工业用地。

（2）旧商业指引

重点更新改造红军大道北侧和金寨路西侧商业地块，原则上以综合整治为主，完善配套设施、增加公共停车场、提升生活环境品质。

（3）公共服务设施

1）文化设施

龙岗社区、红石社区、司楼社区、郑岭社区党群服务中心结建党建文化宣传设施、社区图书馆等阅读空间等。

2）教育设施

安徽金寨技师学院（金寨职业学校）综合实训中心项目和应用型高等职业学院项目，办成专科层次高等职业院校。其他教育设施按要求进行义务教育智慧学校建设。

3）医疗设施

继续完善龙岗社区、红石社区、司楼社区、郑岭社区卫生服务中心医疗服务水平。

4）养老服务设施

规划龙岗社区、红石社区、司楼社区、郑岭社区标准化居家养老服务中心建设项目。

（4）市政基础设施

规划扩建 110KV 郑岭变；将西气东输天然气管线接入金寨城区，在江店新城区白马峰路和金叶路交口以西设立天然气门站；新建热电联产项目；在白马峰路北，江天路、天堂湖路之间建金寨县生活垃圾填埋场。

（5）交通基础设施

1）城区道路网

加快大别山路、金刚台路、抱儿山路建设，加强经济开发区与东部新城的联系。

2）城市公共交通

规划新建开顺公交首末站，配套换乘、停靠、充电桩、维保等配套服务设施，增加已有公交线路运营班次。

3）停车设施

于悬剑山路、响山寺路等停车需求较大的区域新增路内停车泊位。

第七章 近期建设规划

第 21 条近期建设主要内容

1、旧住区

（1）棚户区

至 2025 年，棚户区和城中村地块全部完成拆迁安置或改造，共 22 处。见附表 3.

（2）老旧小区

至 2025 年，老旧小区共改造 20 个，分布在梅山老城区，以单位家属楼为主。见附表 4。

2、旧厂房

至 2025 年，旧厂房共改造 16 个。见附表 5。

3、旧商业区

至 2025 年，旧商业区共改造梅山老城区约 31 处约 5.74ha,江店新城一处为大市场用地，约 4.92ha。见附表 6。

4、历史文化资源

至 2025 年，近期更新红军广场和梅山水库周边的相对集中的历史风貌建筑，修缮建筑群，同时配套相关服务设施。将其融入全线红色旅游体系中，串联各个红色革命基地，打造城域的红色旅游线。见附表 7。

5、重要公共空间

至 2025 年，更新梅山老城区镇的公共开敞空间，包括红军广场、文体广场等公共空间，占地面积约 4.61ha。同时重点打造史河两岸滨江公园的开敞空间。见附表 8。

6、公共服务设施

（1）文化设施

1）红色文化保护传承。包括，国防和革命传统教育基地项目、金寨革命博物馆遗址重建项目、县国防教育和军事科普实践基地建设项目、红色文化演艺及体验中心项目、鄂豫皖红军纪念园项目、金寨干部学院红色文化建设项目、革命

烈士陵园环境提升项目。

2）公共文化建设。包括：7000 平方米的智慧图书馆项目、5000 平方米的文化馆项目；3000 平方米的美术馆项目、县青少年活动中心（扩建）、县科技馆（扩建）。

（2）教育设施

1）幼儿园

新建金江新城幼儿园，梅山幼儿园、梅山第二幼儿园维护改造项目。

2）小学

梅山镇一小扩建项目，梅山镇三小维护改造项目。

3）中学

新建新城中学。

4）职业学校

安徽金寨技师学院（金寨职业学校）应用型高等职业学院项目、金寨技师学院综合实训中心。

（3）医疗设施

人民医院传染病区建设项目、中医医院感染科改建项目、妇幼保健计划生育服务中心项目、妇幼保健计划生育服务中心项目。

（4）养老服务设施

城市综合养老服务中心项目，梅山镇、经开区 8 个社区居家养老服务中心项目。

7、市政基础设施

金寨县第二水厂项目。

至 2025 年，新建 110KV 变电站 3 座，分别为三里井变、燕子河变、枣冲变；扩建 110KV 变电站 1 座，为郑岭变。至 2025 年，新建 35KV 变电站 3 座，分别为果子园变、吴店变、长岭变。为城区提供电力保障。

经济开发区热电联产项目。

金寨县生活垃圾填埋场。

8、交通基础设施

（1）城市道路网

梅山老城支路网改造，包括麻埠路、流波路、丁埠路、金寨路等。

（2）城市公共交通

梅山公交总站配套服务设施。

（3）停车设施

老城区路内停车泊位，金寨路路外停车场、梅山宾馆路外停车场。

第八章 规划实施保障

第 22 条加强工作组织保障

成立金寨县城市更新工作领导小组，组长由县政府主要分管领导担任，以强化金寨县城市更新工作领导小组的职权，提高对全县更新改造工作的统筹和协调能力。领导小组成员由县住建局、县自规局、县发改委、县城管局、县卫健委、县教体局及其它相关部门分管负责人组成。领导小组负责协调全县城市更新工作，制定城市更新年度计划、审议城市更新规划建设方案，及对其它城市更新重大事项进行决策。规划建议领导小组办公室设在县住建局，牵头承担领导小组日常工作。

进一步明确县本级、经济开发区、镇、社区的城市更新工作事权，建立职能清晰、分工明确、权责一致的全县城市更新工作体制。

加强城市更新项目的信息化管理，以县国土空间规划“一张图”为基底，成立城市更新项目管理系统平台，将城市更新项目的计划、规划、申报、审批、实施、监管纳入一体化信息管理。同时将作为城市更新成效纳入至城市体检、评比考核、审计督查等的主要依据。

第 23 条健全更新管理机制

1、科学制定城市更新年度计划

以更新计划为抓手，对全县城市更新活动的规模和空间分布进行统筹，全面实现规划目标。本规划确定的近期建设规划，以及公共服务设施、市政基础设施、交通基础设施涉及的更新项目应优先纳入城市更新年度计划。金寨县城市更新工作领导小组应加强引导和统筹，大力推进。规划以外的项目经论证，确有更新必要性的，经审议批准后可纳入相应的更新单元中。

2、建立专项规划动态调整机制

因重大政策调整或重大设施、重大项目落地所带来的城市更新单元、近期项目的变化，应在专项规划中及时调整。专项规划应根据《金寨县城市更新专项规

划（2021-2035 年）》及其他联系紧密的专项规划进行动态调校

3、加大与总体规划、详细规划的衔接力度

城市用地、城市更新相关要求、城市更新单元范围的划定及更改要以《金寨县城市更新专项规划（2021-2035 年）》为依据，任何城市更新规划建设不得突破总体规划确定的约束性指标，专项规划的成果应符合《安徽省国土空间专项规划衔接技术导则》的要求，做到统一底图、统一标准、统一期限、统一平台。

城市更新专项规划不作为规划审批的依据，任何城市更新项目均以控制性详细规划为依据，不符合且未依法调整控制性详细规划的不得启动城市更新项目。城市更新专项规划的内容可纳入控制性详细规划或地块开发细则，作为项目建设和管理出具行政许可的依据。

第 24 条完善更新政策体系

1、健全权属、补偿相关政策

完善房屋确权相关政策，理顺土地权属关系，合理解决土地历史遗留问题，加快违法建筑处理，有序推进城市更新活动。尽快制定适应城市更新要求的城市房屋拆迁政策，确定拆迁补偿标准等相关政策。

2、研究鼓励综合整治、功能改变的配套政策

综合利用产权、年期、地价、规划、税收等手段，倡导以综合整治整治、功能改变为主复合式的城市更新，允许增加建筑面积与部分改扩建，鼓励新建或功能改变解决工业区配套不足的问题，通过加装电梯、修建连廊等多种手段，改善旧居住区生活环境，以达到投入小、实施快、成效高的目的，实现有机更新。

第 25 条保障更新资金来源

1、设立城市更新专项资金

每年从县土地出让金中安排一定比例资金，用于更新片区范围内政府负责的公共基础设施建设费用，老旧工业、老旧小区等综合整治与功能改变的资金扶持，以及城市更新的相关奖励与宣传等工作。

2、多渠道筹资

对于配套设施建设项目、历史文化资源更新项目、重要公共空间更新项目、

等，要采取增加财政补助、加大银行信贷支持、扩大债券融资。对于旧住区、旧厂区、旧商业区城市更新项目，要积极拓宽社会投资渠道，吸引社会资本参与、企业和群众自筹等办法筹集资金。

第 26 条强化实施评估机制

结合城市体检“一年一检查、五年一评估”的要求，追踪更新计划的整体落实情况，记录和评价重点更新项目的开展情况，定期对城市更新工作绩效进行评价与反馈，促进更新目标与配套管理制度的不断优化。同时对本规划确定的目标、策略和相关指标进行评估和调校。

建立城市更新的目标责任监督考核制度，按照城市更新的工作分工和进度要求，制定责权清晰的考核机制，定期检查监督，全面落实本规划的各项目标与要求。

第 27 条建立公众参与机制

建立共建共治共享的城市更新公众参与制度，将公众参与贯穿于政策制定、计划制定、规划编制、项目实施与运营的全过程，城市更新项目及涉及的控制性详细规划的调整均应依法征求利害关系人的意见并及时向社会公示。从而实现政府更新实施同社会调节、居民自治良性互动，建设人人有责、人人尽责、人人享有的社会治理共同体。

采用新闻媒体报道、公益广告等多种形式，向广大居民群众宣传全区城市更新相关政策；全面规范各部门的工作流程和运作模式，定期向公众发布全区城市更新实施情况，广泛接受社会监督。

第九章 附则

第 28 条规划成果

规划成果包括规划文本、附表、附图、空间矢量数据和编制说明五部分。经批准后的规划文本、附图和空间矢量数据具有同等法律效力。

第 29 条规划修改

本规划经批准实施后，不得擅自修改。确需修改的，应当符合《中华人民共和国城乡规划法》的规定。

第 30 条规划实施和解释权

本规划由金寨县人民政府组织实施，金寨县人民政府住房建设行政主管部门和城乡规划行政主管部门共同负责解释。

附表

附表 1 城市更新片区与中心城区详规单元划分关系表

城市更新片区	详规单元
梅山老城片区	A-01、A-02、A-03
江店新城片区	B-01、B-02、B-03、B-04、B-05、B-06、B-07、B-08、B-09、B-10、B-11
经济开发区	C-01、C-02、C-03、C-04、C-05、C-06、C-07、C-08、C-09、C-10、C-11、C-12、C-13、C-14

附表 2 路内外公共停车泊位供给表

分区名称	2025 年供给泊位		2035 年供给泊位	
	路外	路内	路外	路内
经济开发区城市更新片区	110	0	330	0
江店新城城市更新片区	1350	430	1900	790
梅山老城城市更新片区	1134	175	1334	225

附表 3 金寨县棚户区改造近期更新项目一览表

序号	棚户区/城中村名称	实物安置（户）					计划投资（万元）	改造时间（年）
		四至范围	安置房项目名称/地块	原地/异地安置	建设套数(套)	建筑总面积（㎡）		
1	金鑫公寓、水泥厂地块城市棚改项目	东至金鑫公寓、西至水泥厂、北至梅南路、南至山坡脚	梅园小区、客运西站	异地安置	282	28200	19740	2023
2	红三石嘴顺南干渠沿线村（含清水、徐冲)地块城中村改造项目	原原清水村辖区及徐冲村全部	清水河村居委会东侧	原地安置	629	62900	44030	2023
3	纸厂宿舍区、橡胶厂地块城市棚改项	东至橡胶厂、西至盼桥巷、南至	纸厂宿舍区、橡胶厂	原地安置	1800	180000	126000	2023

序号	棚户区/城中村名称	实物安置（户）					计划投资（万元）	改造时间（年）
		四至范围	安置房项目名称/地块	原地/异地安置	建设套数(套)	建筑总面积（㎡）		
	目（一期）	金江大道、北至史河南岸						
4	梅山老加油站地块城市棚改项目	东至山边、西至金寨一中、南至山边、北至金江大道	金寨一中、四号桥	异地安置	230	23000	16100	2023
5	金寨一中、四号桥地块城市棚改项目	东至金寨一中、西至四号桥东岸、南至山边、北至金江大道	金寨一中、四号桥	原地安置	500	50000	35000	2023
6	开顺沿金叶路地块改造项目	金叶路开顺段沿线	东部新城	异地安置	500	50000	35000	2023
7	江店鱼塘至大龚岭沿线地块城中村改造项目（二期）	黄林三岔路至梅山大龚岭脚下	梅山镇黄林地区	异地安置	475	47500	33250	2024
8	梅园小区、客运西站地块城市棚改项目一期（二期）	梅南路以北至山边，梅园小区以西至山边	梅山镇黄林地区	异地安置	639	63900	44730	2024
9	映山红宾馆、金孔雀地块城市棚改项目一期（二期）	史河路以东，梅南路以南至金孔雀，青年路以西	梅山镇黄林地区	异地安置	330	33000	23100	2024
10	电影公司、农机厂家属区地块城市棚改项目	2#桥至3#桥头之间，史河路以东，青年路以西	电影公司、农机厂家属区	原地安置	400	40000	28000	2024
11	麻埠路、水利局家属区地块城市棚改项目	双拥路以南，史河路以西，金寨路、南溪路	电影公司、农机厂家属区	异地安置	700	70000	49000	2024

序号	棚户区/城中村名称	实物安置（户）					计划投资（万元）	改造时间（年）
		四至范围	安置房项目名称/地块	原地/异地安置	建设套数(套)	建筑总面积（㎡）		
		以东，双河路以北						
12	小南京村 4A 景区地块城中村改造项目	小南京村全部，东至史河，北至长江河，南、西至村界	鲁上楼村	原地安置	540	54000	37800	2025
13	龙湾村长江河沿线地块城中村改造项目	长江河沿线龙湾村境内（部分）	龙湾村长江沿河线	原地安置	671	67100	46970	2025
14	三合村地块城中村改造项目	合武高速路以西三合村境内	三合村	原地安置	429	42900	30030	2025
15	新华书店宿舍楼、保健院地块城市棚改项目	观音冲路以南，南溪路以西至小庙山边	东部新城	异地安置	920	92000	64400	2025
16	梅山影剧院、县粮食局地块城市棚改项目	双拥路以南、观音路以北、金寨路、南溪路以西至山边	东部新城	异地安置	837	83700	58590	2025
17	开顺村沿金叶路外地块（含百禄桥村）城中村改造项目	沿金叶路两侧南至现代产业园，北至县界	东部新城	异地安置	749	74900	52430	2025
18	三湾村地块城中村改造项目	马店至三湾村部沿线	马店村	原地安置	715	71500	50050	2025
19	洪冲村库区沿线地块城中村改造项目	梅古路沿线，库区一线洪冲村境内	洪冲村库区沿线	原地安置	905	90500	63350	2025
20	梅山村近郊库区沿线地块城中村改造项目	西至金桃大桥，东、南至库区，北至老城区	东部新城	异地安置	480	48000	33600	2025
21	黄林街道以	西至史河东	梅山镇黄	原地安	399	39900	27930	2025

序号	棚户区/城中村名称	实物安置（户）					计划投资（万元）	改造时间（年）
		四至范围	安置房项目名称/地块	原地/异地安置	建设套数(套)	建筑总面积（㎡）		
	外地块城中村改造项目	岸，东至金叶路，南至灵山胜境，北至新江路	林地区	置				
22	船冲至火车站沿线外地块（含汪冲、马店)城中村改造项目	西北至沪蓉高速，东西至将军大道两侧，南至猴沟岭	梅山镇黄林地区	异地安置	750	75000	52500	2025

附表 4 金寨县老旧小区改造近期更新项目一览表

序号	名称	建设年代（年）	楼栋数（栋）	居民户数（户）	建筑面积(万平方米)
1	观音冲家属楼	1981-1990	10	160	1.25
2	丁埠路家属楼	1991-2000	3	60	0.59
3	南溪路家属楼	1991-2000	7	120	0.95
4	桑蚕办家属楼	1991-2000	3	48	0.46
5	缫丝厂家属区	1991-2000	7	71	0.52
6	农委家属楼	1991-2000	1	10	0.115
7	丝织一厂家属楼	1991-2000	7	128	1.21
8	邮政公寓楼	1991-2000	1	30	0.3
9	司法局楼	1991-2000	1	8	0.1
10	翡翠城	1991-2000	8	176	1.76
11	茶叶公司楼	1991-2000	2	26	0.4
12	老教委家属楼	1991-2000	1	16	0.2
13	国税局家属楼	1991-2000	1	16	0.2
14	种子公司家属楼	1991-2000	1	10	0.2
15	状元府小区	2001-2005	3	54	0.62
16	老县委宿舍楼	1981-1990	2	16	0.154
17	前进小区	1981-1990	21	322	2.42
18	迎宾小区	1981-1990	8	76	0.69
19	新园河畔	—	16	584	5.8
20	龙岗家园	—	25	596	7.2

附表 5 金寨县工业低效土地近期更新项目一览表

序号	土地使用权人	土地坐落	低效原因	面积（亩）

序号	土地使用权人	土地坐落	低效原因	面积（亩）
1	安徽红土地纺织有限公司	安徽省六安市金寨县现代产业园金叶路	半停产	122.58
2	金寨华西科技有限公司	现代产业园区金叶路与北五路交叉口东北角	停产	52.66
3	原恒丰纺织用地	金寨现代产业园曲河路以东、清水路以北	停产	401.2
4	金寨嘉悦塑胶有限公司	金寨县 S209 与北六路交叉路口往北约 160 米	容积率不达 1.0	52.81
5	金琅工艺品	产业园区江天路以东、江天云控项目以北区域	停产、容积率不达 1.0	33.12
6	凯元新材料项目用地	金寨现代产业园白马峰路北	停产	29.36
7	安徽富瑞塑业有限责任公司	金寨现代产业园曲河路以东、金刚台路以北	投资强度低、容积率不达 1.0	60.83
8	金寨好士德医用品有限公司	安徽省六安市金寨县现代产业园金叶路 3 号	停产	40.01
9	安徽康格林环保科技有限公司	金寨现代产业园白马峰路北	停产	43.32
10	安徽丽军针织服装有限公司	安徽省六安市金寨县现代产业园金叶路	半停产	61.05
11	大洋高科热能装备公司	金寨现代产业园曲河路以东、金刚台路以北	亩均效益较低	180.88
12	金寨县凯迪绿色能源开发有限公司	安徽省六安市金寨县金叶路东 100 米	停产	277.25
13	安徽阳光照明电器有限公司	金寨县现代产业园区梅山湖路阳光工业园	容积率不达 1.0	238.26
14	鸿阳新能源	安徽省六安市金寨县金叶路	停产、容积率不达 1.0	195.48

序号	土地使用权人	土地坐落	低效原因	面积（亩）
15	鸿福晶体	安徽省六安市金寨县金叶路	停产、容积率不达 1.0	195.98
16	安徽省竹茗农业开发有限公司	安徽省六安市金寨县 210 省道西 100 米	容积率不达 1.0、税收较低	15
合计				1999.79

附表 6 金寨县旧商业区近期更新项目一览表

序号	名称	改造原因	面积（公顷）
1	梅山镇沿街商业	建筑破败，与城市定位不符等	5.74
2	江店大市场	环境整治，业态更新等	4.92
合计			10.66

附表 7 金寨县历史文化资源近期更新项目一览表

序号	名称	保护范围	协调区范围	改造方式
1	金寨县革命烈士陵园	整个陵园	陵园及外延 100 米区域	
包含	革命烈士纪念塔			原址保护
	金寨县革命博物馆			重建新馆
	金寨县红军纪念堂			原址保护
	洪学智将军纪念碑			原址保护
	红军烈士墓园			原址保护
	红军广场			活化利用，文化植入
2	红 25 军军政机构旧址	墙基以外东、西各 20 米，南、北各 30 米。	保护范围外东、南、西、北各 50 米。	活化利用，参观游览

序号	名称	保护范围	协调区范围	改造方式
3	县供销社大楼	墙基外南 1 米，北 4 米，西 2 米，东 10 米。	保护范围外南、西各 30 米,北 50 米，东 60 米。	活化利用，增加文化功能
4	梅山水库工业遗产			活化利用，更新用地和建筑性质、增加文化功能，打湾史杭水利开放式博物馆群落
5	金寨县梅山水电站办公楼			
6	梅山宾馆			
7	梅山水电站小平楼			
8	金寨县老县委办公楼			

附表 8 金寨县重要公共空间近期更新项目一览表

序号	名称	改造方式
1	史河两岸梅山老城段	开敞空间塑造、景观视廊塑造、河岸保护、绿化、夜景照明等
2	红军广场	活化利用，文化植入
3	文体广场	文化展览、体育活动、集会表演等

图　纸

图纸目录

01-区位分析图

02-城区建设用地现状图

03-城市更新对象空间分布图

04-城市更新管控分区图

05-城区建设用地规划图

06-城市更新规划指引图

07-城市更新规划总体结构图

08-公共服务设施建设指引图

09-市政基础设施建设指引图

10-交通基础设施建设指引图

11-梅山镇老城区片区更新指引图

12-江店新城片区更新指引图

13-经济开发区片区更新指引图

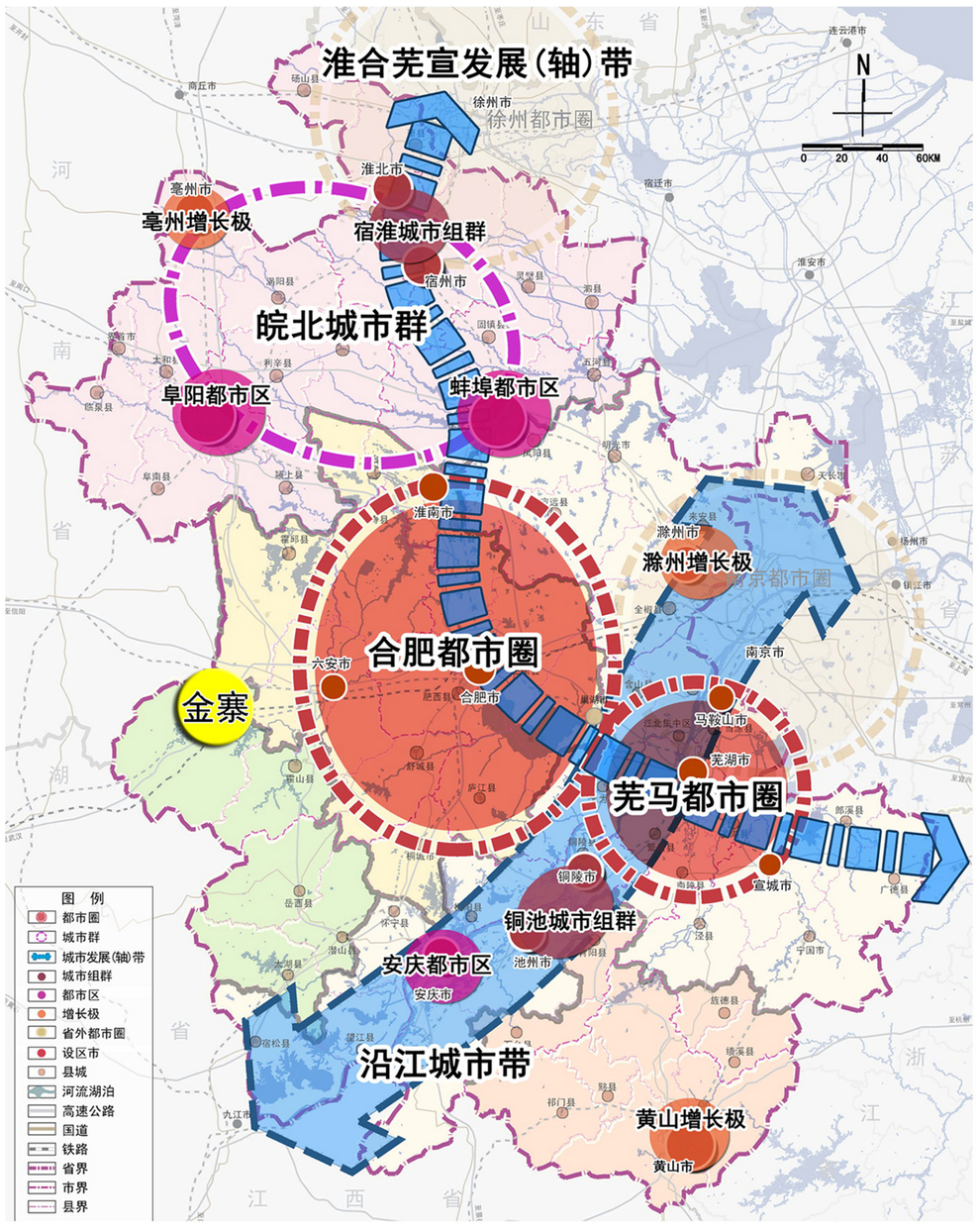
14-城市更新近期建设规划图

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

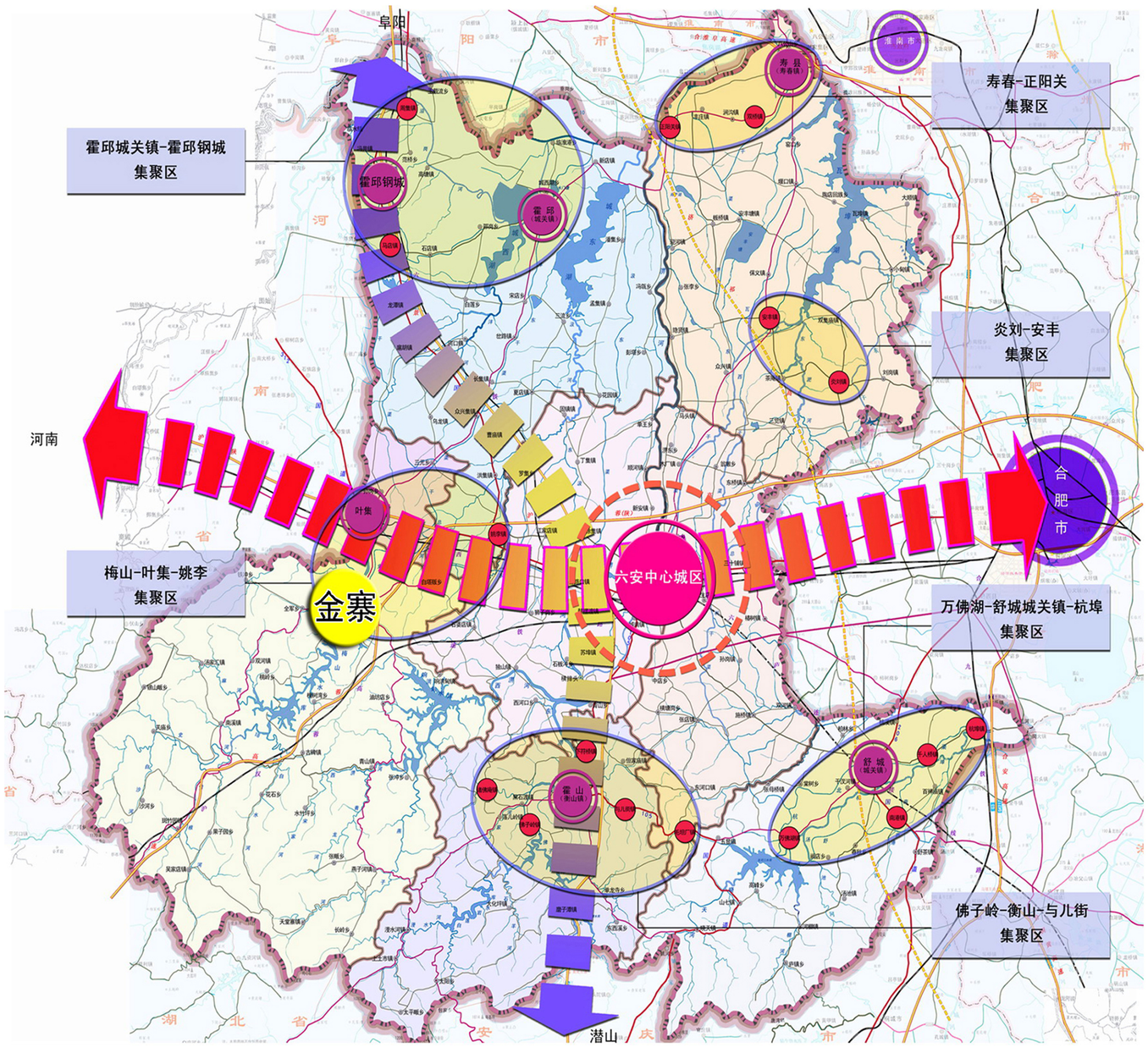
区位分析图



■ 金寨县在长三角的位置



■ 金寨县在安徽省的位置

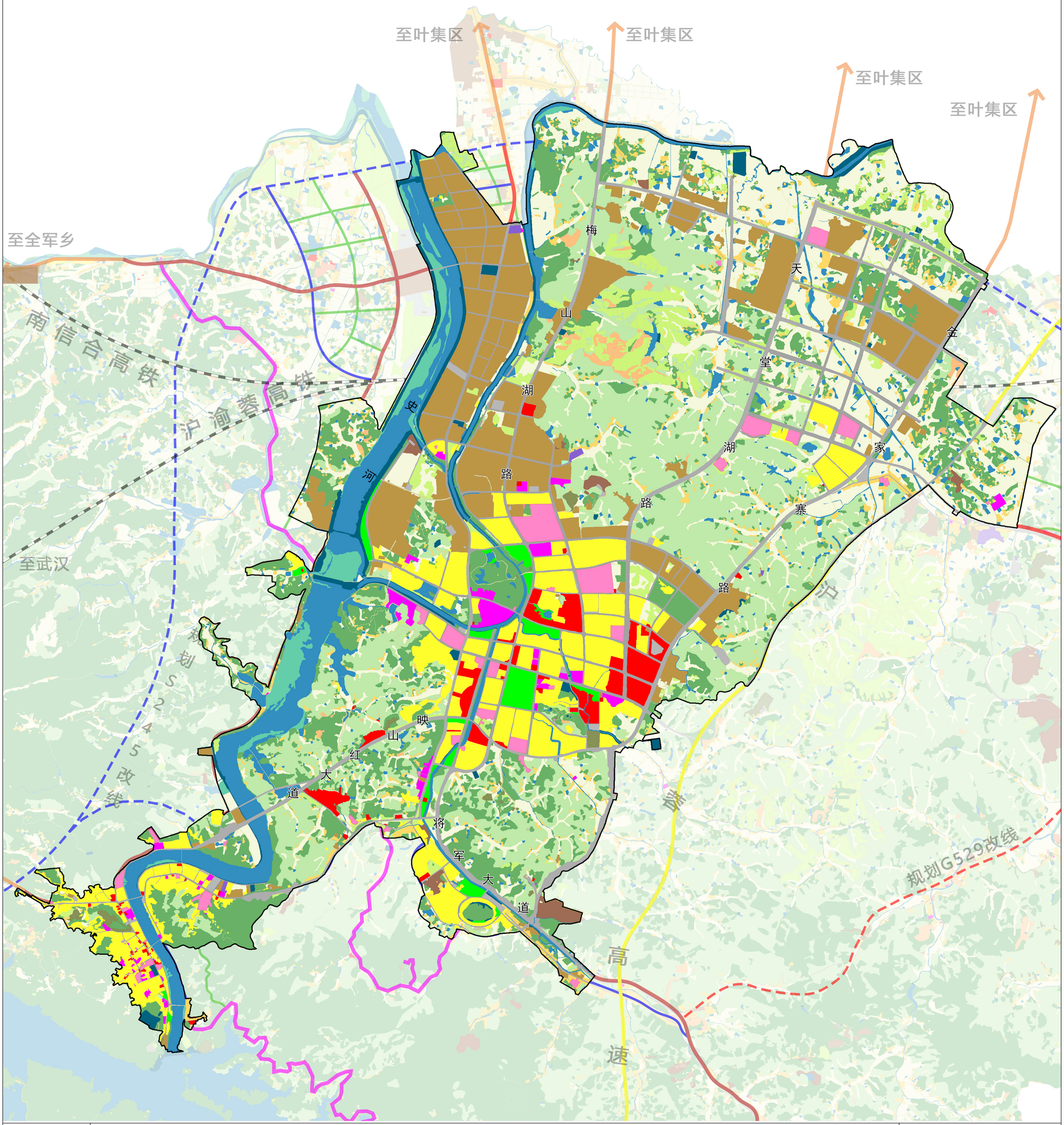


■ 金寨县在六安市的位置

金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022.11

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

城区建设用地现状图



图例				
	耕地	农村宅基地	社会福利用地	公用设施用地
	园地	机关团体用地	商业服务业用地	公园绿地
	林地	文化用地	工业用地	防护绿地
	草地	教育用地	陆地水域	广场用地
	农业设施建设用地	体育用地	仓储用地	特殊用地
	城镇住宅用地	医疗卫生用地	交通运输用地	留白用地

N

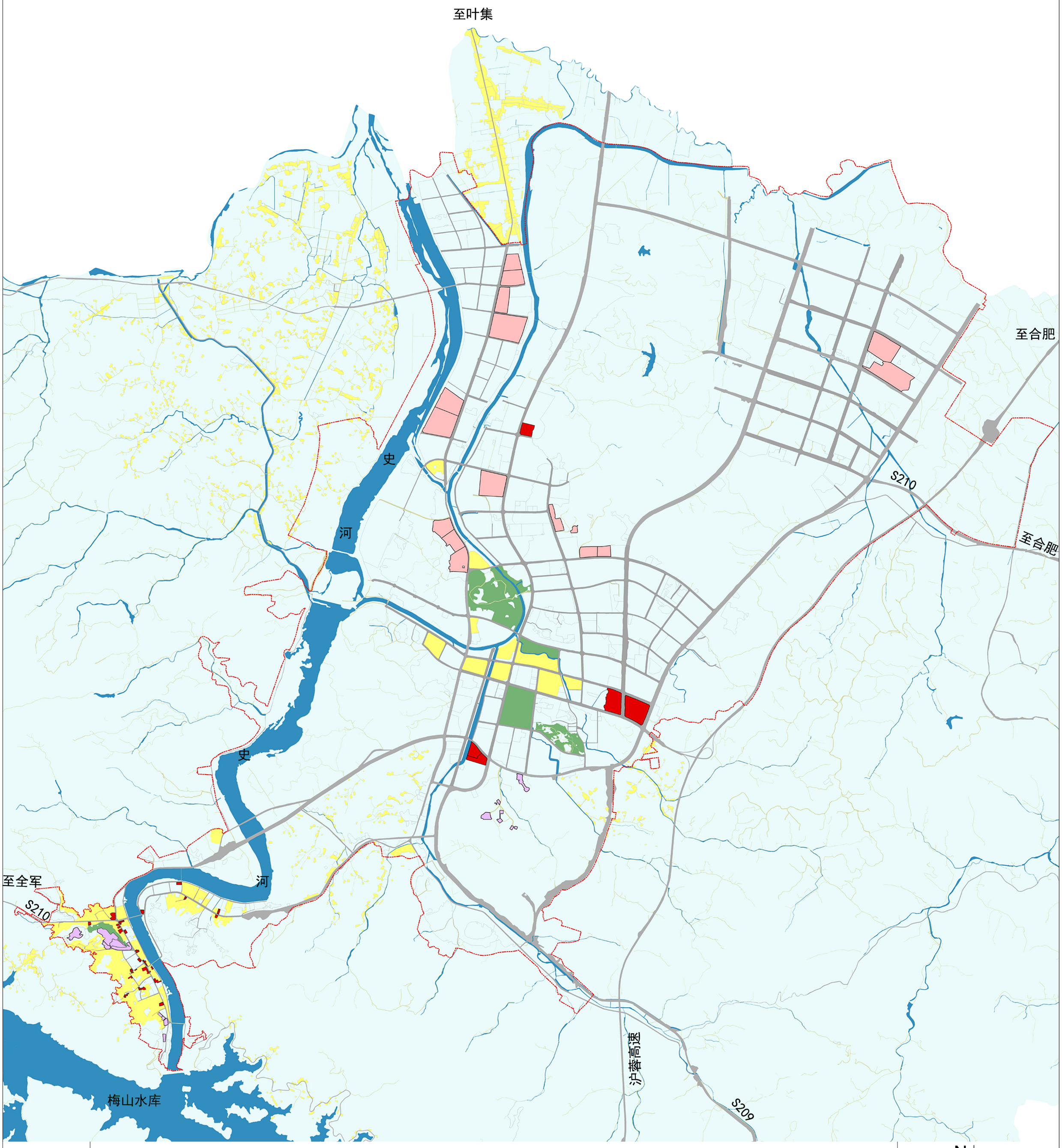
0 0.5 1 2 km

02

金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022.11

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

城市更新对象空间分布图



图例

- 旧住区
- 旧厂房
- 旧商业区
- 历史文化资源
- 公共空间
- 中心城区范围

N

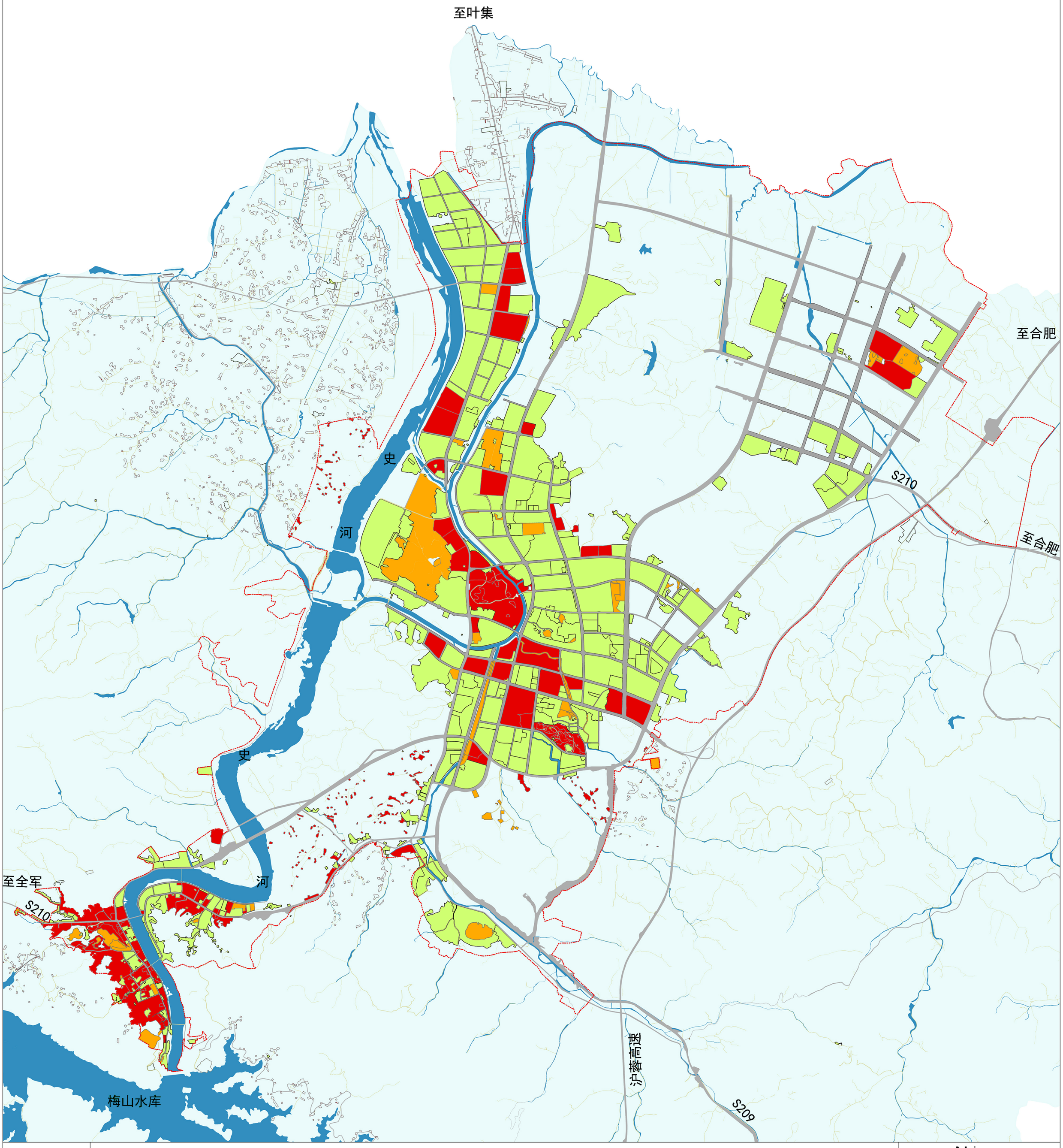
0 0.5 1 2 km

03

金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022. 11

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

城市更新管控分区图



图例

- 优先更新地区
- 一般更新地区
- 限制更新地区
- 中心城区范围

N

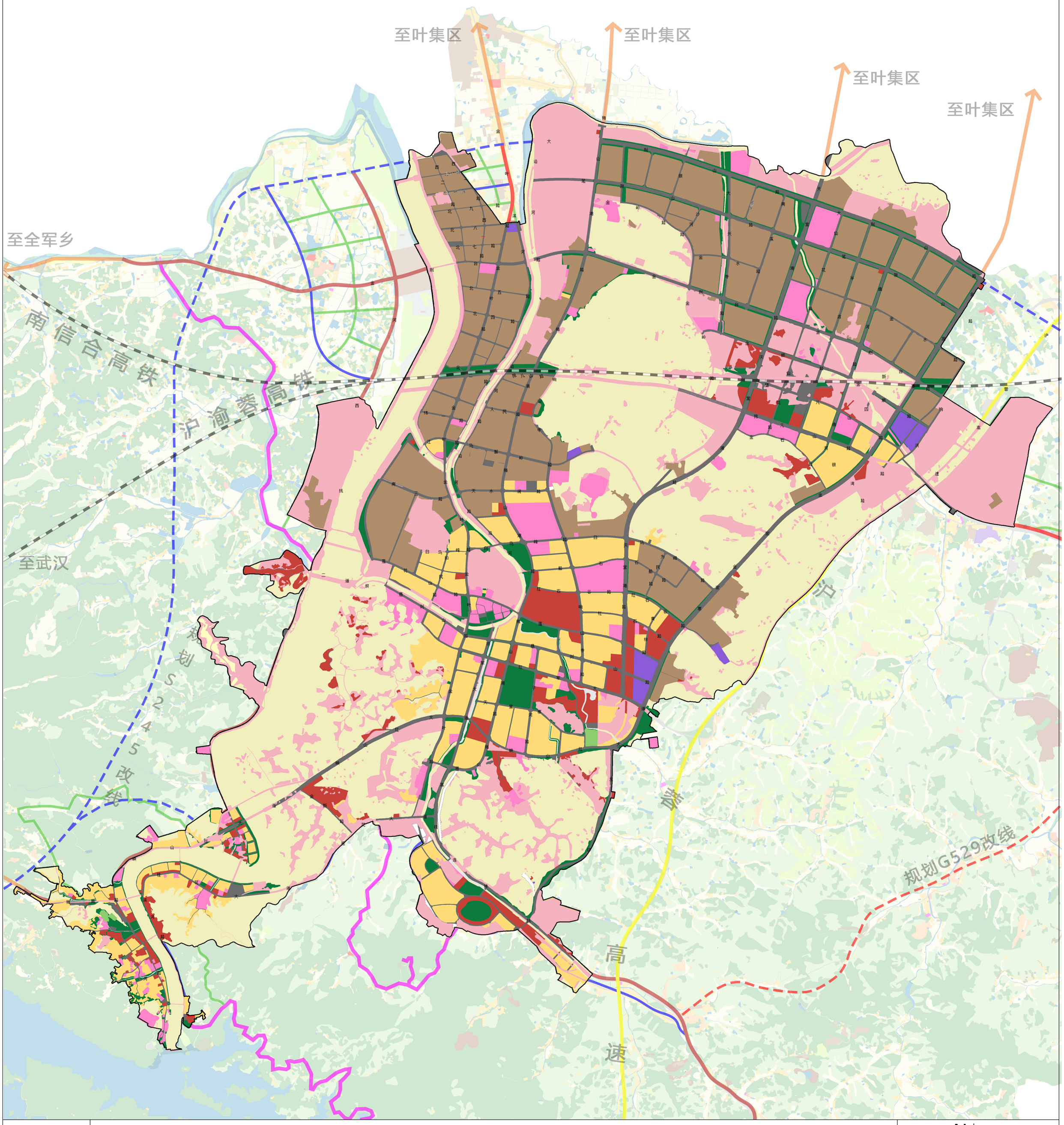
0 0.5 1 2 km

04

金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022.11

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

城区建设用地规划图



图例

- 中心城区范围
- 商业商务区
- 交通枢纽区
- 村庄建设区
- 农田保护区
- 工业发展区
- 战略预留区
- 一般农业区
- 居住生活区
- 物流仓储区
- 城镇弹性发展区
- 综合服务区
- 绿地休闲区
- 特别用途区

N

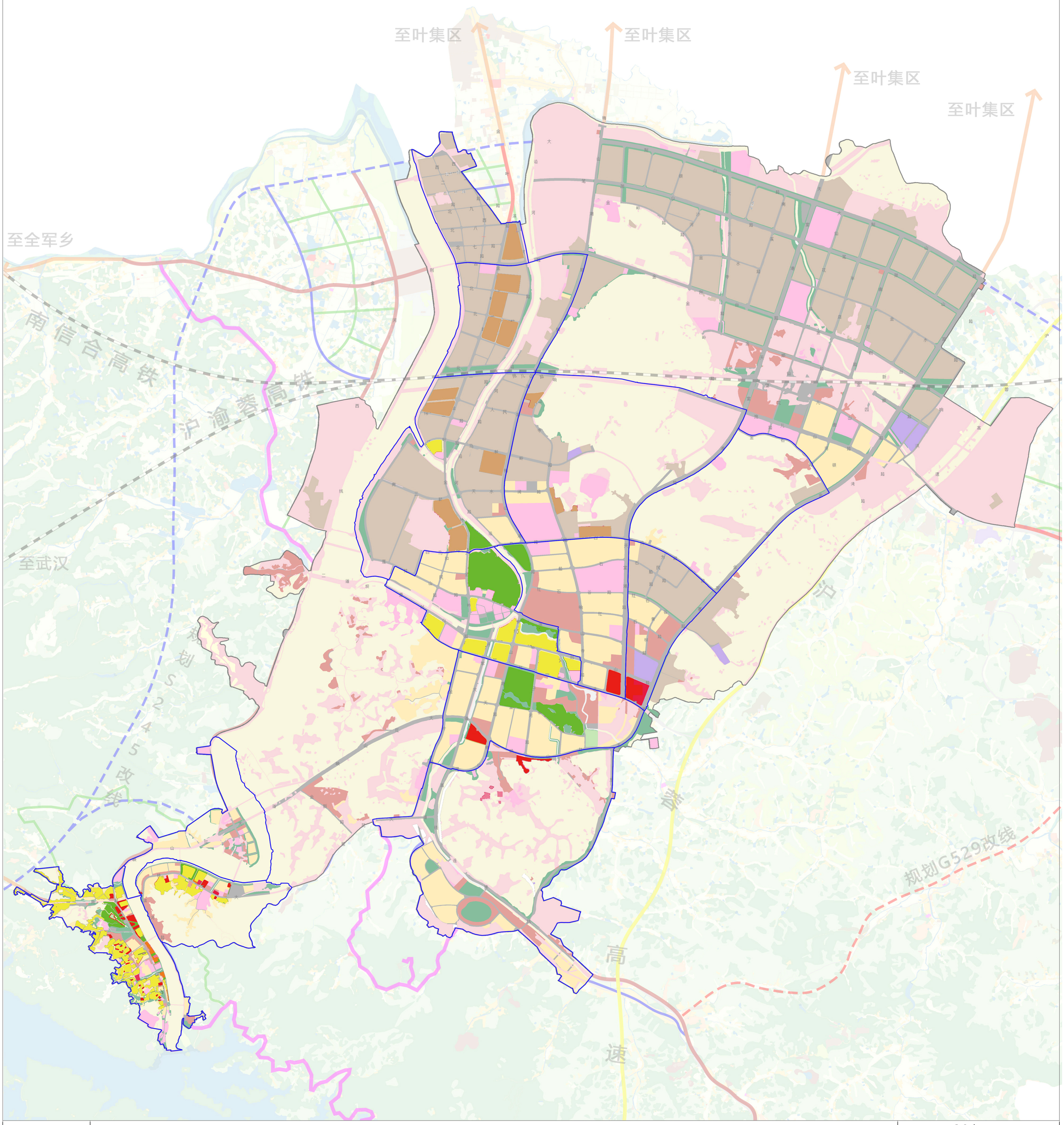
0 0.5 1 2 km

05

金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022.11

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

城市更新规划指引图

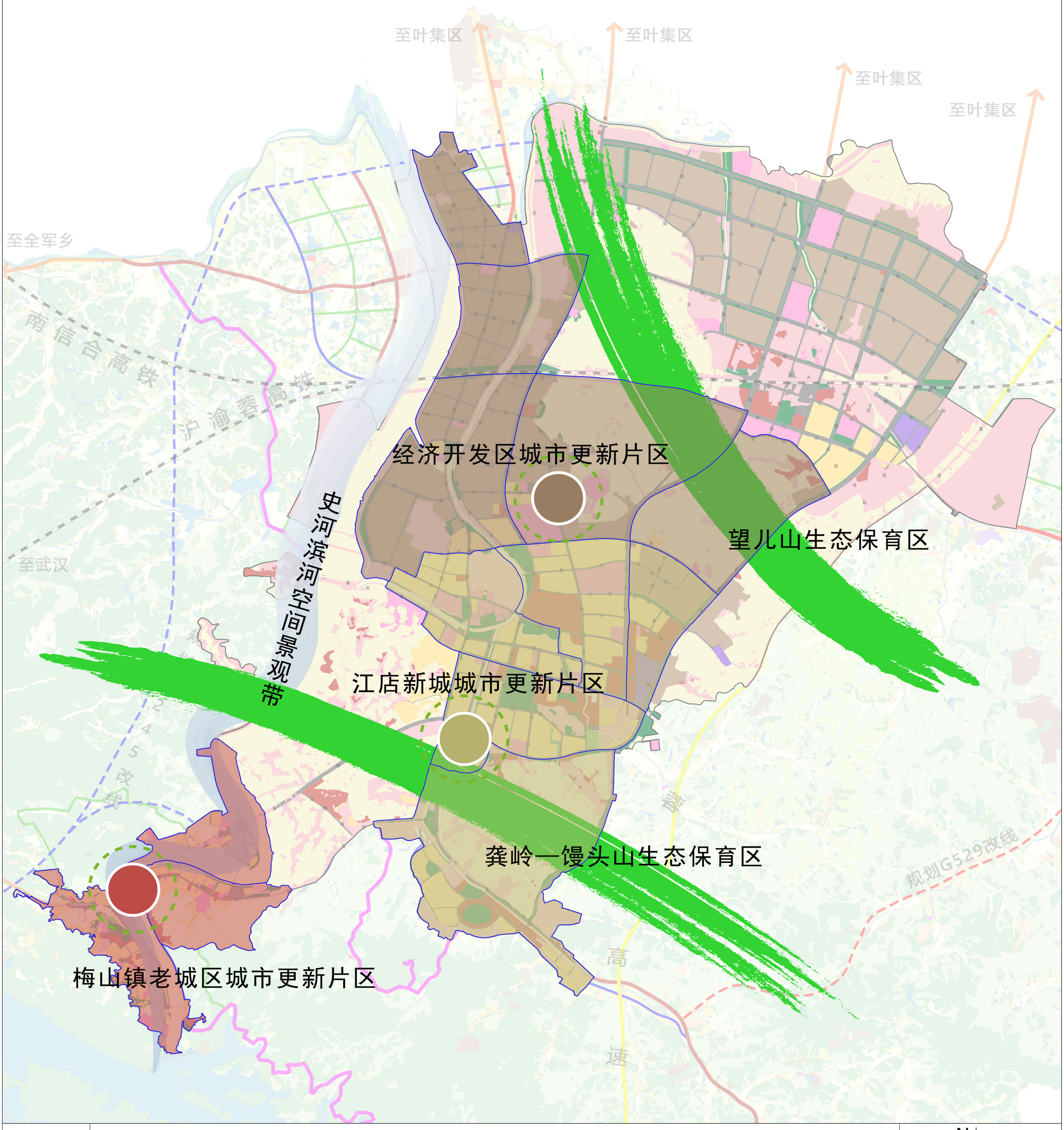


图例			
	城市更新重点区域界线	历史文化资源	N
	旧住区	重要公共空间	0 0.5 1 2 km
	旧厂区		
	旧商业区		

06	金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022. 11

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

城市更新规划总体结构图



图例

- 梅山镇老城区城市更新片区
- 江店新城城市更新片区
- 经济开发区城市更新片区

N

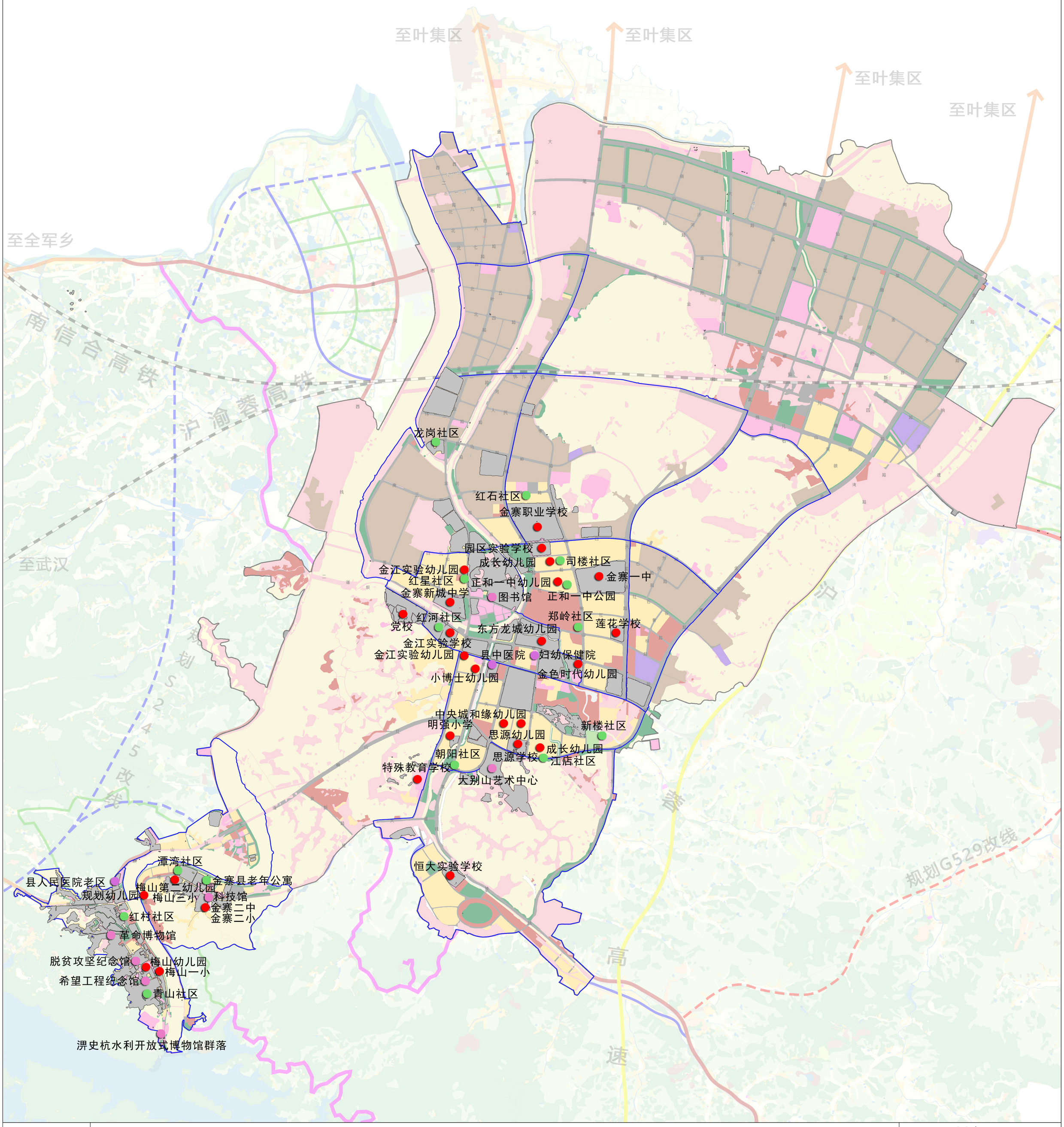
0 0.5 1 2 km

07

金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022. 11

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

公共服务设施建设指引图



图例

- 文化设施
- 教育设施
- 医疗设施
- 养老服务设施
- 城市更新对象
- 城市更新单元

N

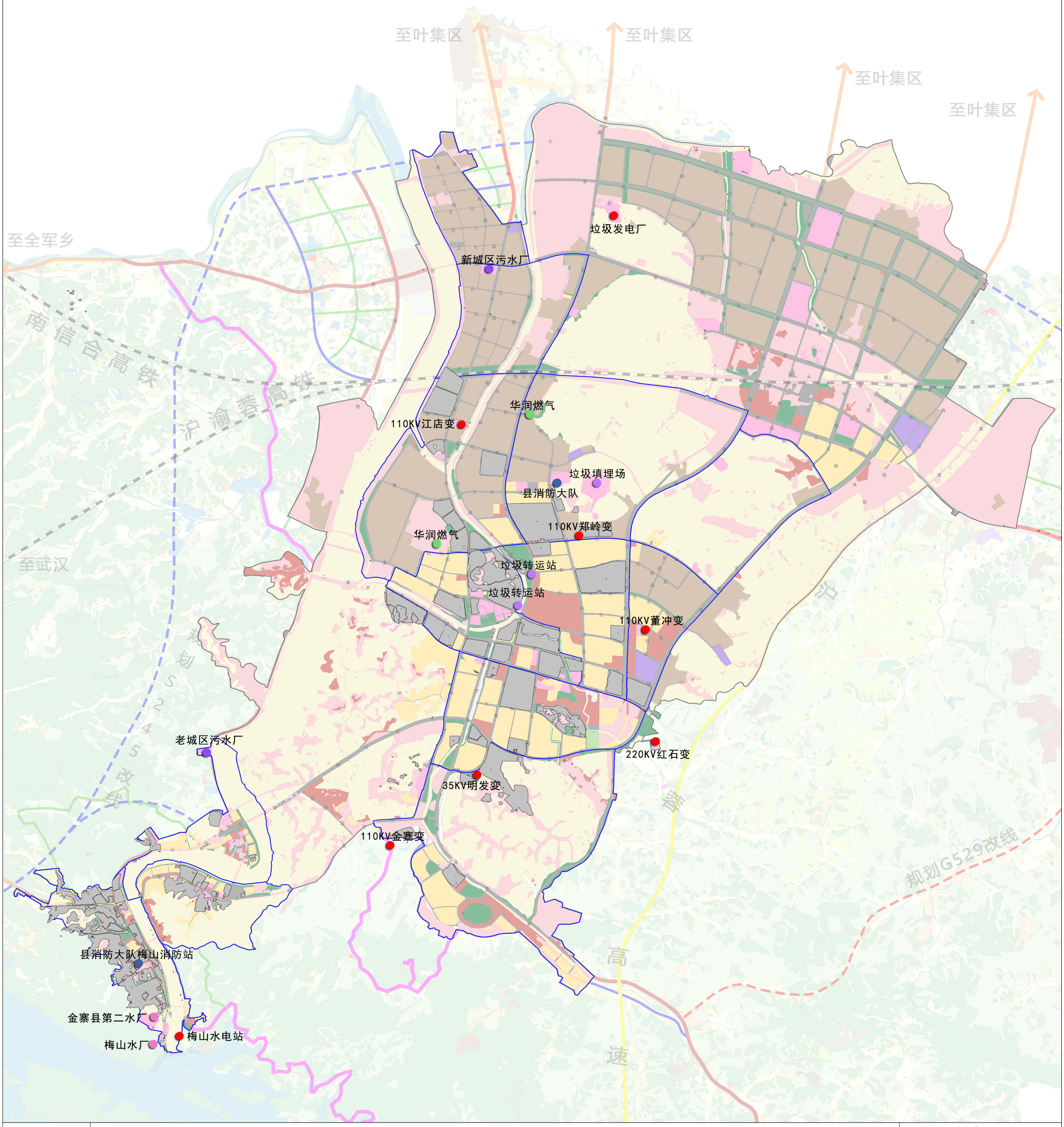
0 0.5 1 2 km

08

金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022. 11

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

市政基础设施建设指引图



图例			
	水厂	消防大队	
	污水处理厂	环卫设施	
	供电设施	城市更新对象	
	燃气公司	城市更新单元	

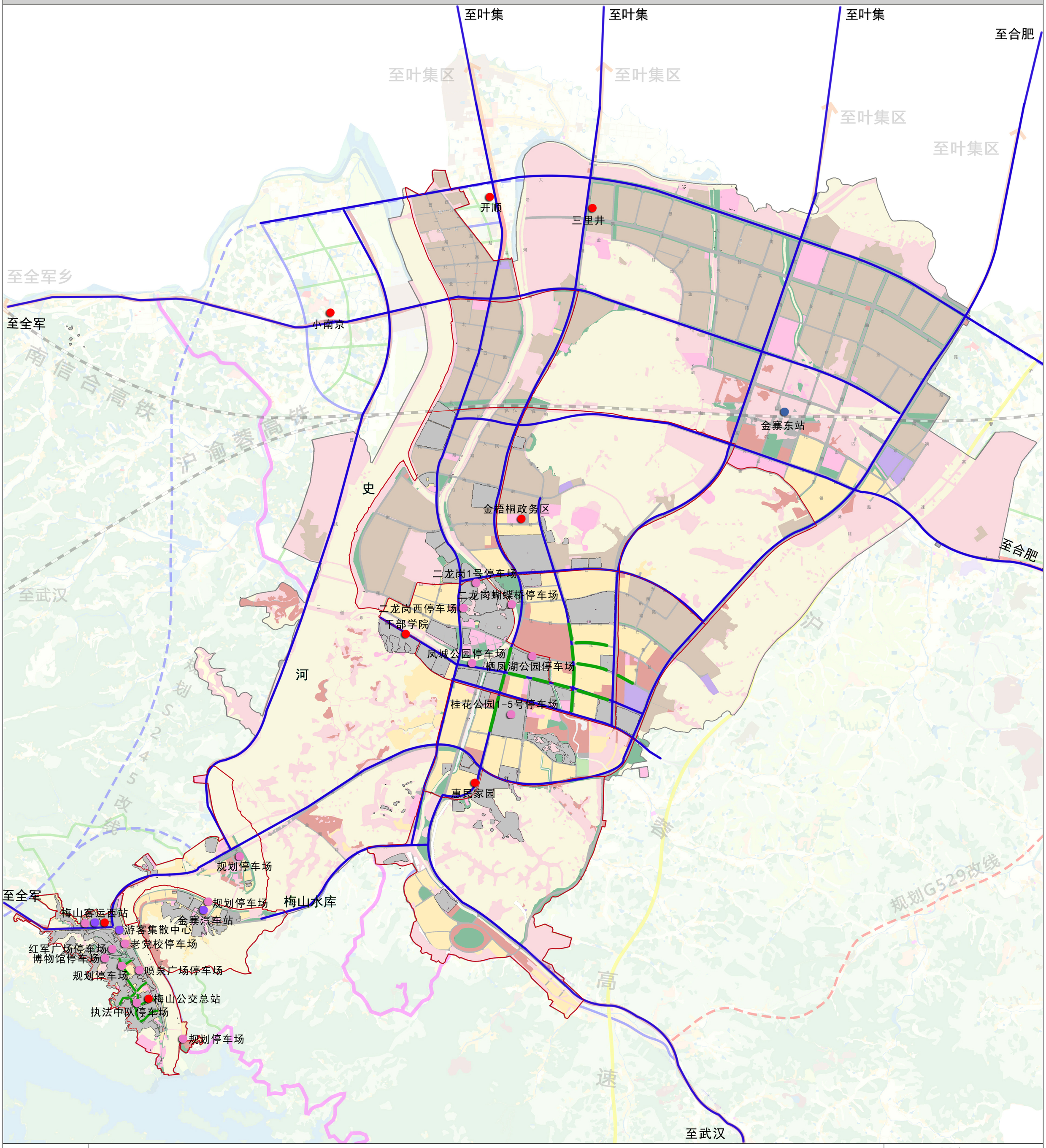
N

0 0.5 1 2 km

09	金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022. 11

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

交通基础设施建设指引图



图例			
	路外停车场	交通干线	
	客运站	路内停车带	
	铁路场站	城市更新对象	
	公交首末站	城市更新单元	

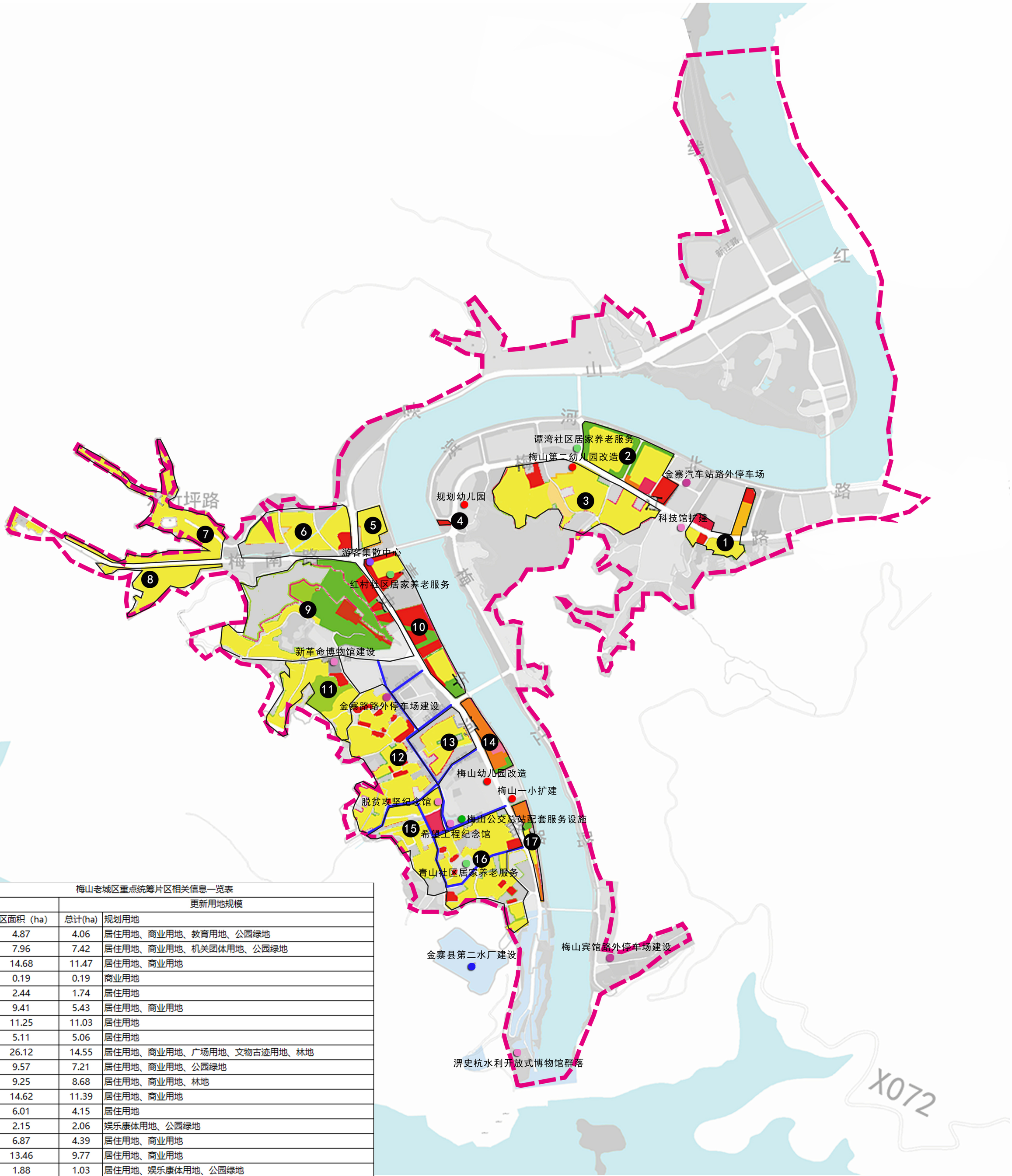
N

0 0.5 1 2 km

10	金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022. 11

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

梅山镇老城区片区更新指引图



梅山老城区重点统筹片区相关信息一览表

片区序号	片区面积（ha）	更新用地规模	
		总计(ha)	规划用地
1	4.87	4.06	居住用地、商业用地、教育用地、公园绿地
2	7.96	7.42	居住用地、商业用地、机关团体用地、公园绿地
3	14.68	11.47	居住用地、商业用地
4	0.19	0.19	商业用地
5	2.44	1.74	居住用地
6	9.41	5.43	居住用地、商业用地
7	11.25	11.03	居住用地
8	5.11	5.06	居住用地
9	26.12	14.55	居住用地、商业用地、广场用地、文物古迹用地、林地
10	9.57	7.21	居住用地、商业用地、公园绿地
11	9.25	8.68	居住用地、商业用地、林地
12	14.62	11.39	居住用地、商业用地
13	6.01	4.15	居住用地
14	2.15	2.06	娱乐康体用地、公园绿地
15	6.87	4.39	居住用地、商业用地
16	13.46	9.77	居住用地、商业用地
17	1.88	1.03	居住用地、娱乐康体用地、公园绿地

图例

- 重点统筹片区范围
- 重点统筹片区编号
- 文化设施更新项目
- 教育设施更新项目
- 养老服务设施更新项目
- 水厂更新项目
- 客运站更新项目
- 路外停车场更新项目
- 公交首末站更新项目
- 支路改造及路内停车泊位更新项目
- 梅山镇老城区城市更新单元界线

N

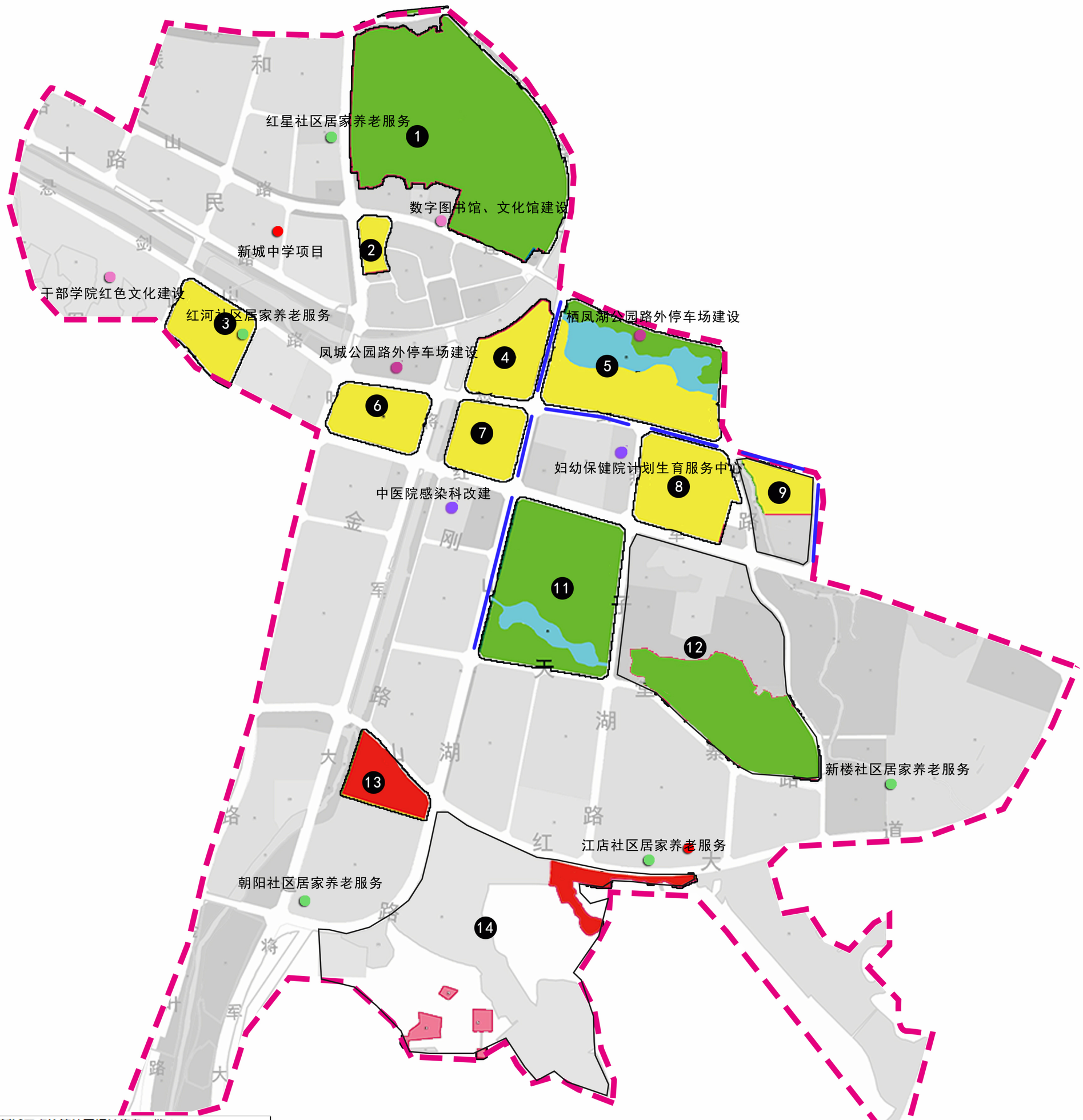
0 100 250 500M

11

金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022. 11

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

江店新城片区更新指引图



江店新城重点统筹片区相关信息一览表			
		更新用地规模	
片区序号	片区面积(ha)	总计（ha）	规划用地
1	46.95	46.95	公园绿地
2	1.74	1.74	居住用地
3	6.72	6.72	居住用地
4	6.58	6.58	居住用地
5	21.03	21.01	居住用地、公园绿地、水域
6	6.57	6.57	居住用地
7	6.08	6.08	居住用地
8	10.57	10.57	居住用地
9	7.95	3.41	居住用地
11	25.09	25.09	公园绿地、水域
12	40.21	40.21	公园绿地
13	4.92	4.92	商业用地
14	151.26	4.65	文化用地、商业用地

图例

- 重点统筹片区范围
- 重点统筹片区编号
- 文化设施更新项目
- 教育设施更新项目
- 养老服务设施更新项目
- 医疗设施更新项目
- 路外停车场更新项目
- 路内停车泊位更新项目
- 江店新城城市更新单元界线

N

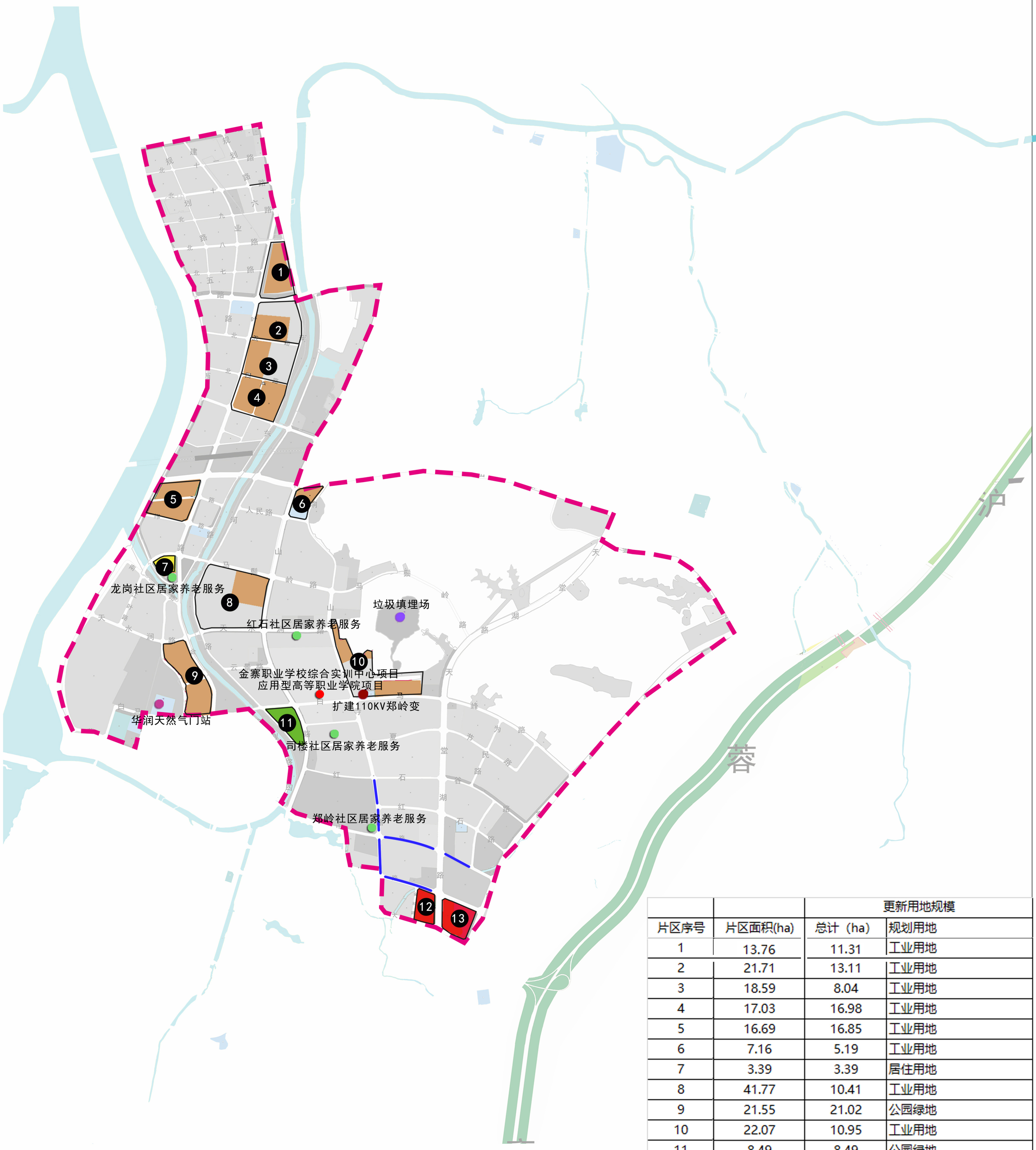
0 100 500M

250

金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022.11

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

经济开发区片区更新指引图



		更新用地规模	
片区序号	片区面积(ha)	总计（ha）	规划用地
1	13.76	11.31	工业用地
2	21.71	13.11	工业用地
3	18.59	8.04	工业用地
4	17.03	16.98	工业用地
5	16.69	16.85	工业用地
6	7.16	5.19	工业用地
7	3.39	3.39	居住用地
8	41.77	10.41	工业用地
9	21.55	21.02	公园绿地
10	22.07	10.95	工业用地
11	8.49	8.49	公园绿地
12	6.58	6.58	商业用地
13	10.84	10.65	商业用地

图例

- 重点统筹片区范围
- 重点统筹片区编号
- 文化设施更新项目
- 教育设施更新项目
- 养老服务设施更新项目
- 供电设施更新项目
- 环卫设施更新项目
- 路外停车场更新项目
- 公交首末站更新项目
- 路内停车泊位更新项目
- 经济开发区城市更新单元界线

N

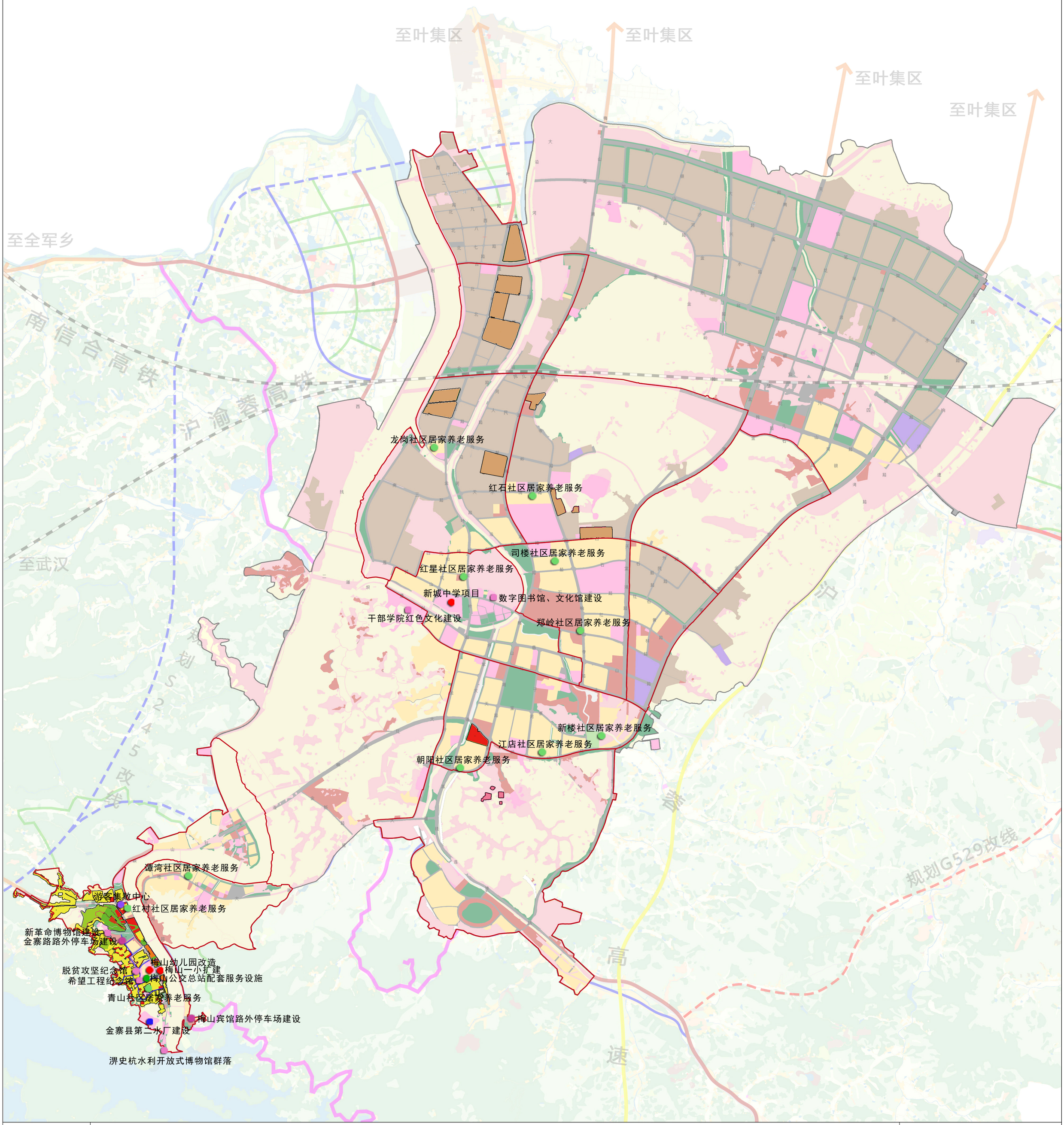
0 200 500 1000M

13

金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022. 11

金寨县城市更新专项规划（2021-2035年）

城市更新近期建设规划图



图例			
重点统筹片区范围	客运站更新项目	旧商业区	N
重点统筹片区编号	路外停车场更新项目	历史文化资源	
文化设施更新项目	公交首末站更新项目	重要公共空间	
教育设施更新项目	支路改造及路内停车泊位更新项目	城市更新单元界线	
养老服务设施更新项目	旧住区		0 0.5 1 2 km
水厂更新项目	旧厂区		

金寨县住房和城乡建设局　安徽省建筑设计研究总院股份有限公司　2022.11

编制说明

目 录

第一章 前 言 3
1.1 规划背景 3
1.2 规划目的 5
1.3 规划意义 6
1.4 规划期限 6
1.5 规划范围 6
1.6 指导思想 6
1.7 规划原则 7
1.8 规划依据 7
1.9 技术路线 9
第二章 上位规划及相关规划解读 11
2.1 金寨县国土空间总体规划（2021-2035年） 11
2.2 金寨县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要 13
2.3 金寨县城市体检报告 13
第三章 城市更新现状概况 16
3.1 金寨县现状概况 16
3.2 既往旧城改造与城市更新的历程与成效 18
第四章 城市更新规划建设案例研究 21
4.1 城市更新专项规划案例 21
4.2 城市更新建设案例 26
4.3 案例总结及经验借鉴 28
第五章 城市更新资源评价与选取 30
5.1 旧住区现状分析与评价 30
5.2 旧厂区现状分析与评价 33
5.3 旧商业区现状分析与评价 35
5.4 历史文化资源现状分析与评价 35
5.5 重要公共空间的分析与评价 37
第六章 城市更新规划目标 39
6.1 远期目标 39
6.2 近期目标 39

第七章 城市更新规划总体布局 40
7.1 城市更新规划片区划分 40
7.2 城市更新规划片区分区指引 40
第八章 城市更新分类指引 42
8.1 旧住区更新指引 42
8.2 旧厂区更新指引 43
8.3 旧商业区更新指引 46
8.4 历史文化资源更新指引 48
8.5 重要公共空间更新指引 50
第九章 城市配套设施指引 52
9.1 公共服务设施指引 52
9.2 市政基础设施指引 57
9.3 交通基础设施指引 59
第十章 城市更新片区指引 67
10.1 梅山老城片区更新指引 67
10.2 江店新城片区更新指引 70
10.3 经济开发区片区更新指引 72
第十一章 近期建设规划 75
第十二章 规划实施保障 85
12.1 加强工作组织保障 85
12.2 健全更新管理机制 85
12.3 完善更新政策体系 86
12.4 保障更新资金来源 86
12.5 强化实施评估机制 87
12.6 建立公众参与机制 87

第一章 前 言

1.1 规划背景

改革开放以来，我国城镇化建设发展成果显著，截止2020年，我国常住人口城镇化率达60%，已经步入城镇化较快发展的中后期。随着城镇化发展速度放缓，我国城市建设逐渐进入存量时代，城市由大规模增量发展转为存量提质改造和增量结构调整并重。

1.1.1 国家层面

1、党中央国务院要求推动城市更新工作高质量发展

2015年12月，习近平总书记在中央城市工作会议上提出“坚持集约发展，框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量”。

2020年11月，《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》指出要加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂房、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。2021年3月，《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二〇三五年远景目标纲要》发布，提出“加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。”首次明确了城市更新作为国家战略的重要作用地位。

2021年7月，《中共中央国务院关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》指出要推进城市品质提升，实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，合理确定城市规模、人口密度，优化城市布局，推动城市基础设施体系化网络化建设。

2、国家发改委将城市更新列为新型城镇化和城乡融合发展的重点任务

国家发改委在《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》中指出，要有序推进城市更新，加快改造城镇老旧小区，推进水电路气信等配套设施建设及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，有条件的加装电梯，力争改善840万户居民基本居住条件。更多采用市场化方式推进大城市老旧厂区改造，培

育新产业、发展新功能。因地制宜改造一批大型老旧街区和城中村。注重修缮改造既有建筑，防止大拆大建。

3、住建部不断加强城市更新建设中的规范性引导

2020年8月，住建部《关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护，坚决制止破坏行为的通知》指出推进历史文化街区划定和历史建筑确定工作，加强对城市更新改造项目的评估论证，加强对已经开工的城市更新改造项目开展自查，确保具有保护价值的城市片区和建筑得到有效保护，对发现的问题及时整改。

2021年8月，住建部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》指出各地应积极稳妥实施城市更新行动，防止沿用过度房地产化的开发建设模式，大拆大建，急功近利等问题。要求实施城市更新行动要顺应城市发展规律，尊重人民群众意愿，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，转变城市开发建设方式，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。

1.1.2 安徽省层面

1、安徽省政府提出城市更新目标和“十大工程”

2021年10月，安徽省人民政府印发《关于实施城市更新行动推动城市高质量发展实施方案的通知》指出到2025年，城市更新行动取得重要进展，城市更新体制机制和政策体系初步形成，城镇体系不断完善，城市结构、功能、布局逐步调整优化，城市开发建设方式加快转变；到2035年，城市更新行动取得显著成效，城市更新体制机制和政策体系基本建立，城镇体系更加健全，城市结构、功能、布局进一步优化，城市开发建设方式全面转型，城市品质显著提升，“城市病”问题得到有效治理。

城镇老旧小区改造工程、城镇棚户区改造工程、城市危旧房及老旧厂房改造提升工程、城市生态修复工程、城市功能完善工程、城市基础设施补短板工程、城市安全韧性建设工程、新城建提升工程、县城绿色低碳建设工程、城市风貌塑造和历史文化保护工程共十项城市更新行动被列为重点任务。

2、安徽省城市体检报告反映的问题作为实施城市更新的依据

《安徽省城市体检报告》反映了以下几个方面的问题：

城市宜居性不优。老旧小区改造比例不高，电梯加装进展缓慢。生活垃圾分类设施建设起步晚，设施覆盖率低，厨余垃圾收运体系还不够完善。

公共服务设施供给不足。特别是学前教育和医疗服务设施供给不足，入园难、就医难。

基础设施系统性不强。多数城市仍反映出行难、停车难问题；城市地下管网短板明显，排水管网达标率低，雨污分流任务重，全省污水处理厂进水浓度偏低；城市水气热等管网和窨井盖存在安全隐患，消防服务半径覆盖不能满足要求；公共充电桩、智慧管网等不能满足社会发展需要。

城市风貌特色不明显。全省“千城一面、万楼一貌”现象仍然较普遍，特色街区塑造远低于长三角地区，历史文化街区和历史建筑发掘保护不足。

1.1.3 金寨县层面

1、金寨县将提升县城的带动发展功能作为“十四五”重点任务

2021年8月，《金寨县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出健全以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，以解决城镇新居民住房、老城区危房户居民住房问题为重点，建立健全租购并举的住房供应体系和制度。

1.2 规划目的

《金寨县城市更新专项规划(2021-2035年）》遵从《城乡规划法》、《城市规划编制办法》等法律法规要求，规划内容与《安徽省国土空间专项规划衔接技术导则》相衔接，落实《金寨县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》、《金寨县国土空间总体规划（2021-2035年）》等上位规划的相关要求，深度融合《金寨史河老城区段水生态修复与水生态资源开发运营一体化项目规划及重点片区详细设计方案》等相关规划的内容安排，重点对金寨县城区的城市更新重点片区控制与重点项目安排提出规划要求。《金寨县城市更新专项规划》（2022-2035年）是金寨县国土空间总体规划的重要组成部分，规划成果用以指导下一步控制性详细规划和修建性详细规划编制，与国土空间规划体系的法定规程全面对接。

1.3 规划意义

《金寨县城市更新专项规划(2021-2035 年）》是贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，构建社会主义和谐社会的重要内容，同时也是落实国务院和安徽省部署城市更新的重点工作之一。全面推进城市更新，成为金寨县挖掘用地潜力、拓展发展空间、优化城市结构、促进民生建设的必然选择。同时，城市更新还将是金寨县加大产业结构调整力度、加速淘汰落后生产力、加快转变发展模式，实现“保增长、扩内需、抓创新、优结构、重民生”方针的重要抓手。

1.4 规划期限

本规划期限与《金寨县国土空间总体规划（2021-2035 年）》保持一致，为 2021-2035 年。其中，近期为 2021-2025 年，远期为 2026-2035 年。

1.5 规划范围

研究范围为《金寨县国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的金寨县中心城区范围；规划范围为梅山老城、江店新城、现代产业园的建成区，面积约 19 平方公里。

1.6 指导思想

全面贯彻党的二十大和十九届三中、四中、五中全会精神，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，认真贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，牢固树立“四个意识”，坚定“四个自信”，坚决做到“两个维护”，切实提高政治站位，认真贯彻落实党中央国务院决策部署，有效引导和有序推进全县城市更新工作，充分发挥城市更新在实施国土空间规划、加快促进产业转型升级和结构调整、改善城乡人居环境、完善城市功能、优化配置土地资源、保护与传承历史文脉等方面的重要作用，破解城市更新困难问题，切实改善城市面貌和提升城市竞争力，

1.7 规划原则

1、政府引导、规划先行

建立健全政府引导、多部门协同合作的工作机制，加强统筹协调，形成工作合力；坚持规划先行，对城市更新的区位、范围、规模、时序等进行统筹安排，确保城市更新工作的有序开展。

2、市场运作、因势利导

厘清政府与市场的关系，充分发挥市场在资源配置中的重要作用，鼓励业主、集体经济组织等市场主体和社会力量参与城市更新，形成多元化的城市更新改造模式，增强更新改造动力。

3、以人为本、共建共享

以人民的需求为根本，通过更新解决民生实际问题，鼓励和引导居民、企业、金融机构等不同主体参与城市更新。建立完善经济激励机制，协调好政府、市场、业主等各方利益，实现共同开发、利益共享；严格保护历史文化遗产、特色风貌和保障公益性用地，统筹安排产业用地，实现经济发展、民生改善、文化传承多赢。

4、因地制宜、规范运作

充分考虑经济社会发展水平、发展定位等，依据城市总体发展布局，合理确定城市更新方向和目标，分类实施，加强监管，保证城市更新工作规范运作、有序推进。

5、公众参与、平等协商

充分尊重各产权单位意愿，提高城市更新工作的公开性和透明度，保障业主的知情权、参与权、受益权；建立健全平等协商机制，妥善解决群众利益诉求，做到公平公正，实现和谐开发。

1.8 规划依据

1、法律法规

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；

（3）《中华人民共和国文物保护法》（2015 年修订）；

（4）《安徽省城乡规划条例》（2011 年 3 月 1 日施行）。

2、标准规范

（1）《城市规划编制办法》（建设部 2006 年 4 月 1 日实施）；

（2）《省级国土空间规划成果数据汇交要求（试行）》（自然资办函〔2021〕983 号）；

（3）《省级国土空间规划编制指南（试行）》（自然资办发〔2020〕5 号）；

（4）《安徽省县级国土空间总体规划编制指南（试行）》；

（5）《安徽省国土空间专项规划衔接技术导则》（2022 年）；

（6）《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》（2021 年修订版）；

（7）国家、省、市相关部门规章及规范标准。

3、政策文件

（1）自然资源部办公厅《关于进一步加强国土空间规划“一张图“系统建设的通知》（自然资办发〔2022〕19 号）；

（2）《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》国发〔2016〕8 号；

（3）《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见》（国土资发 2016[147]号）；

（4）《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》建科规〔2020〕7 号；

（5）《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》国办发〔2020〕23 号；

（6）《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；

（7）《安徽省人民政府关于实施城市更新行动推动城市高质量发展实施方案的通知》皖政办〔2021〕13 号。

4、相关规划

（1）《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》；

（2）《金寨县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

（3）《金寨县城镇住房发展“十四五”规划》；

（4）《金寨史河老城区段水生态修复与水生态资源开发运营一体化项目规划及重点片区详细设计方案》；

（5）《金寨县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

（6）《金寨县城市体检报告（2021 年度）》；

（7）《金寨县中心城区详规单元及成片开发单元划分专项规划（2022-2035 年）》

（8）其他相关规划。

1.9 技术路线

规划从分析金寨城区建设现状、金寨城区既往旧城改造与城市更新的历程与成效和借鉴国内外城市更新规划实践经验入手，并结合相关规划和实际建设的发展要求，聚焦旧住区、旧厂房、旧商业区、历史文化资源和重要公共空间五类城市更新对象。合理评价和预测未来金寨县城区的城市更新需求。依据《金寨县国土空间总体规划（2021-2035 年）》等相关规划的内容要求，对上述五类城市更新对象分别提出技术指引，划定城市更新单元并提出城市配套设施建设要求。最后在城市更新单元中分别提出更新指引，指导城市更新项目落地。.

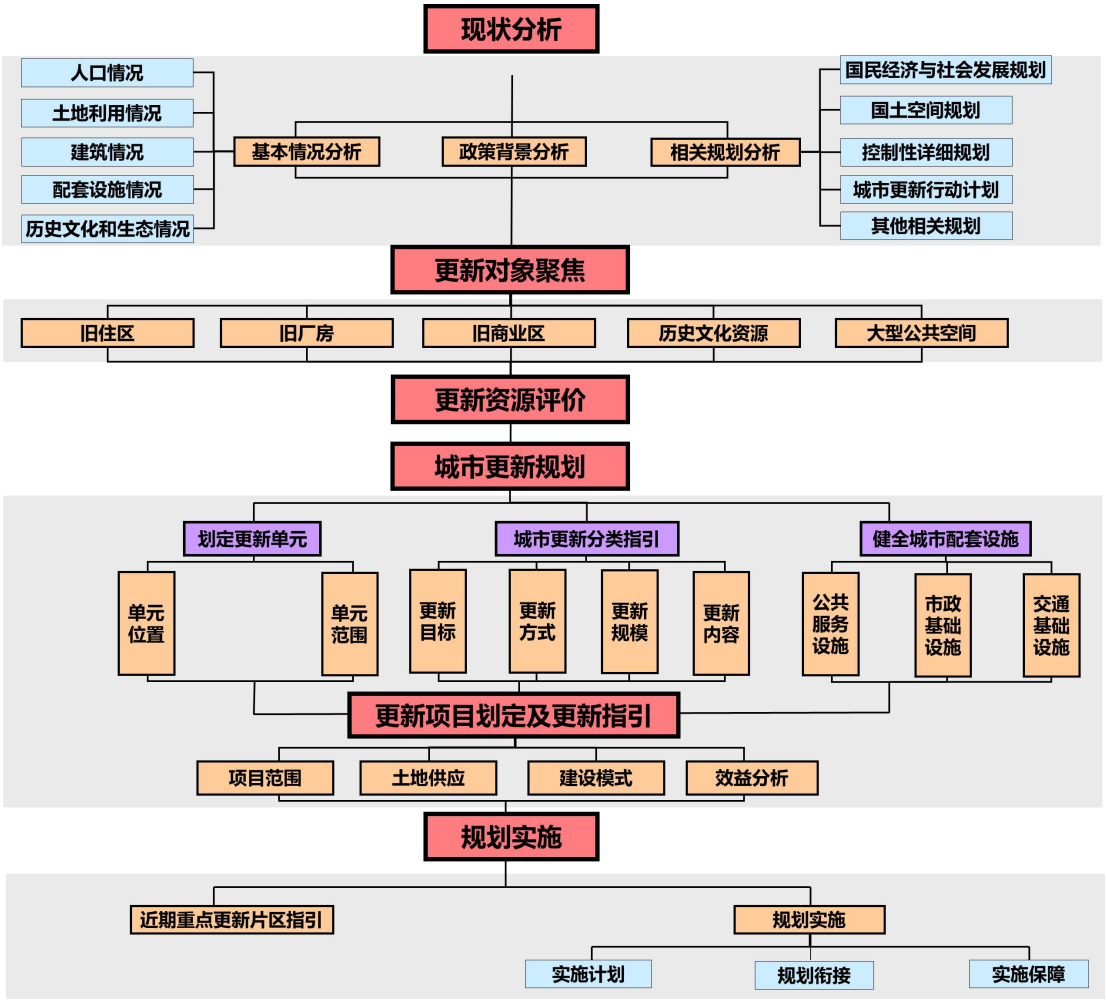


图 1-1 规划编制技术路线图

第二章 上位规划及相关规划解读

2.1 金寨县国土空间总体规划（2021-2035 年）

1、主要内容

（1）总体定位

县域总体定位：国家重点生态功能区、大别山革命老区核心区、全国红色文化旅游目的地和爱国主义教育基地、亚洲钼都、皖西地区新兴的现代加工制造业基地。

中心城区职能：中国红色文化旅游目的地和爱国主义教育基地，大别山区域综合旅游服务中心，以发展特色产业为主的现代化生态园林城市。

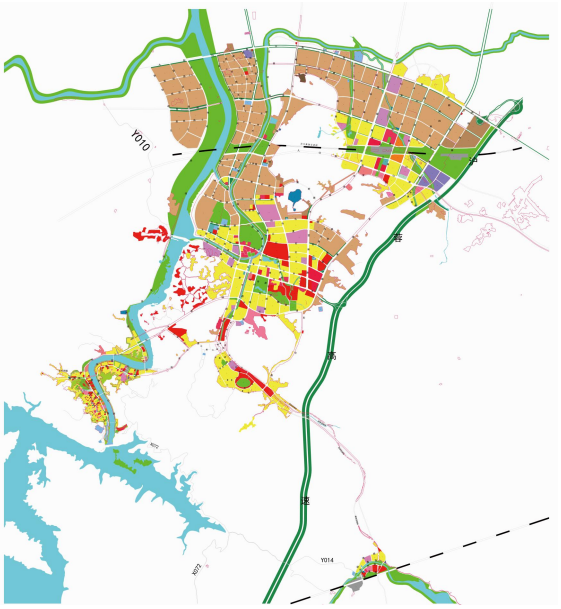


图 2-1 城区用地规划布局图

（2）空间策略

严守耕保红线，支持特色农业：落实粮食安全责任制，守牢耕地保护红线。

筑牢生态屏障，保障安全底线：按照节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，严守生态、水、耕地、能源等资源环境底线。

优化城镇体系，提高空间品质：优化城镇用地结构，促进要素向县城和重点镇集聚，培育若干资源禀赋高、产业基础强的重点镇。提高人居环境品质，保障宜居县城和美丽集镇建设空间需求。

升级旅游空间，转化生态价值：充分发挥红色文化、绿色生态、蓝色两湖资源优势，探索“生态+”“旅游+”特色化发展路径，实现差异化、品质化发展。

加强空间协同，促进区域协调：立足区位优势，深度融入长三角区域一体化、大别山革命老区共同振兴、合六经济走廊、淮河生态经济带建设和发展。

（3）中心城区空间布局结构

规划形成“一带、两廊、三片、四轴”的空间格局。

“一带”：以史河为依托的滨河空间景观带。以史河水域及两岸防护林带为景观主体，南连梅山水库风景区，形成集游览观光、休闲度假于一体多功能生态型的风景地带。

“两廊”：依托龚岭和望儿山生态片区形成的两条城市生态廊道。依托望儿山生态保育区所形成的江店新城组团与现代产业园组团之间的生态廊道；依托龚岭生态保育区所形成的江店新城组团与梅山老城组团之间的生态廊道。

“三片”：梅山老城组团、江店新城组团、现代产业园组团。梅山老城组团依托梅山老城区，进行更新改造，改善环境，完善功能，形成以商贸、文化娱乐、居住为主的城市综合区；江店新城组团依托江店新城区，着力于公共服务功能完善与提升，是城市未来发展的主要区域，承接老城区行政、文化、商贸、居住、交通等功能，形成以行政办公、文化娱乐、商业物流及居住为主的综合性、高品位的城市新区；现代产业园组团向东北跨越望儿山，坚持产城一体发展，形成以工业为主的综合新区。

“四轴”：南北向的两条城镇空间拓展轴、东西向两条产业发展轴。

2、对城市更新提出的相关要求

结合详细规划单元划分确定城市更新单元。结合自然地理分割、主干路网和生活圈布局，中心城区分类划定28个城市更新单元。其中重点更新单元9个，一般更新单元19个。

分区分类推进城市更新。结合金寨县实际，在金寨县中心城区内划定城市更新三大片区，分别是梅山老城片区、江店新城片区和经济开发区。。

梅山老城片区：有机疏散梅山老城区过于集中的人口，降低建筑密度，重点推进棚户区改造与老旧小区改造力度，坚持“完善配套，同步规划”，保障配套基础设施质量，强化金寨城市风貌特色。

江店新城片区：加强江店新城片区的交通、教育、医疗等公共配套设施建设，提高新城区宜居程度，实施“强基补短板，完善城市功能，提升文明度”，充分发挥片区行政服务、文化教育、总部经济、主题公园、交通集散等功能。

经济开发区：加快南部、东部等城市组团的建设，串联与老城区联系，为老

城现状居住用地的整改、置换、改善居住品质提供条件，实施“智汇时代城，聚集新产业”策略，发展以信息交流、综合服务、健康及新型战略产业、工业集聚功能为主的智慧新城。

2.2 金寨县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要

高质量推进东部新城建设。抢抓沿江高铁途经县城东部并设站的机遇，高起点规划建设东部新城，突出战新产业集聚、特色展销、科技孵化、总部经济等服务功能，推进产城一体。

有序推进梅山老城区改造。有序推进梅山老城棚户区和老旧小区改造，完善提升城市功能，突出红色观瞻、生态观光和商业配套，推动老城红色文脉与业态创新，促进金寨红色IP传承和升华，打造活力街区。

着力提升江店新城功能。立足金寨发展定位，进一步完善江店城区市政配套，加强学校、医院、体育等公共服务功能布局，推动生产型服务业和生活型服务业集聚。

推进开发区创新升级。坚持工业立区、融合带动、开放引领、创新驱动和绿色发展，大力推进经济开发区创新升级，创建省级高新技术园区。加快建设商贸物流园、电子商务园、高端商务区和休闲度假养老区。

2.3 金寨县城市体检报告

1、城市体检反映出的问题

《金寨县城市体检报告（2021年度）》在住区、厂房、商业区、历史文化资源、公共空间等维度反映了以下几个方面的问题：

城市既有住房改造进展缓慢。老旧小区改造率仅为44.73%，与国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》存在差距。棚户区改造率为16.09%，距离计划目标差距较大，低于同类型区县，距离国家部委和安徽省计划目标仍有较大进步空间。

公共服务设施建设完整度欠佳。金寨县完整社区建设尚处于起步阶段，目前建成区达到完整社区建设条件的社区数量仍为0个。城市二级及以上医院覆盖率

为52.85%，总体覆盖率不足，专业性人才较缺乏。

保障性住房覆盖率较低。金寨县住房保障覆盖率为2.29%，与国家、省政府有关文件规定要求（“十二五”期末全国保障性住房覆盖面达到20%）有差距。

生活交通便捷性有待提升。金寨县停车泊位与小汽车保有量的比例为0.82，较2020年有大幅度改善，但仍存在缺口，县城现有停车泊位相对紧张，尚未达到“一车一位”；公共停车场停车位提供率为5.08%，距省住建厅《关于统筹城市更新行动推动城市高质量发展的实施意见》（征求意见稿）提出的公共停车场提供的停车位占城市机动车停车位供给总量不低于15%的要求尚有差距；公共交通出行分担率仅为14.27%，低于国家标准中规定的中小城市不低于30.0%要求。

城市市政基础设施建设投入不足。城市慢行道密度过低，建设率为69.23%；城市生活垃圾分类设施覆盖率过低，仅为8.45%，城区仅有6个社区开展生活垃圾分类实施；城市市政污泥资源化利用率低，停留在初始处理阶段，没有进一步深化处理；城市厨余垃圾处理工作尚未开展；城市标准消防站及小型普通消防站覆盖率仅23.97%，5分钟可达范围未能全覆盖。

城市历史文化塑造有所欠缺。历史建筑活化利用率较低（63.63%），活化利用的历史建筑仅用于办公和商业，未形成服务于旅游、教育的特色体系。徽派等传统风貌建筑传承情况较差，城市特色街区和历史文化街区尚无，城市文化特色不够明显，与自身历史文化底蕴不相对应。

2、城市体检提出的对策建议

强化政策执行和规划引领，加大对老旧小区和棚户区改造的资金和人力投入，制定完备的整改方案和居民安置方案，对老旧小区改造和棚改项目实行月通报、季调度、重点项目实地督查制度，持续加快推进老旧小区改造和棚改建设。

尽快解决全县资源配置不均衡，加快实现全县医疗资源整合，高效推进集约型、综合型医疗设施配建，提高医疗资源总量，逐步形成以民意反馈为基准的医疗资源调整完善机制。

尽快针对城市和人口规模扩大、城市规划布局更新等问题调整城市公共交通关于场站建设、运营管理、计价标准等方面，逐步提高城市公共交通出行分担率。

充分挖掘辖区内历史文化资源，加快历史建筑的认定和保护工作。在保护的前提下，根据历史建筑的特点，用于纪念馆、展览馆，文化创意产业、文化研究

等多种场所，服务于历史文化教育、居民休闲和旅游资源开发，丰富城市文化内涵。抓住机遇，开展历史文化街区认定工作。通过红色民歌、革命戏剧、花灯舞蹈等多种特色文化的展示和交融，打造独特的历史文化街区，形成城市名片，扩大城市影响力。

第三章 城市更新现状概况

3.1 金寨县现状概况

3.1.1 地理区位

金寨县位于安徽省六安市西部，大别山腹地，地处三省七县交汇处。金寨县西、南两面与河南省、湖北省毗邻。金寨县距安徽省会合肥约120km，距离湖北省武汉市约200km，距离河南省会约400km。金寨县在地理空间区位具有一定的有优越性，与皖、豫、鄂三省空间联系较为便捷。

金寨县所属的六安市在多个城镇群的战略中均有占位。2009年，六安市成为合肥都市圈首批入选城市。2015年，国务院批复大别山革命老区振兴规划。六安市成为环大别山经济圈的重要支点。2018年，国务院批复淮河生态经济带。六安定位为中东部合作发展先行区。2019年，合六一体发展成为安徽省落实长三角一体化的重要举措中“一圈五区”的重要组成部分 。

3.1.2 行政区划

金寨县下辖12个镇、11个乡，另设有1个开发区：梅山镇、南溪镇、青山镇、天堂寨镇、汤家汇镇、响洪甸镇、斑竹园镇、古碑镇、燕子河镇、双河镇、吴家店镇、白塔畈镇、流波嶂镇、果子园乡、全军乡、关庙乡、长岭乡、铁冲乡、桃岭乡、沙河乡、花石乡、槐树湾乡、油坊店乡、现代产业园（经济开发区）。县政府所在地梅山镇。

3.1.3 自然条件

大别山山脉由西南向东北贯穿全境，地势自西南向东北方向呈阶梯状下降。千米以上的山峰有116 座。主峰天堂寨海拔高度1729.1m，最低处是白塔畈乡的灌口集，海拔仅59.5m，相对高差为1669.6m，具有明显垂直地势特征。境内河流属淮河水系，有史河、西淠河两大干流。梅山水库、响洪甸水库座落于中部。

3.1.4 生态环境

森林覆盖率高，生态环境省内前列：金寨县森林覆盖率超 70%，位于安徽省森林资源前列，森林资源量由北部丘陵岗地地区向南部山区呈增长趋势，燕子河镇、天堂寨镇林地面积最大，是金寨县重要的生态保育涵养区；空气质量良好，全县空气质量综合指数位居安徽省前列。

3.1.5 历史文化

在历史文化保护体系中，金寨县主要有传统村落、文物保护单位、历史建筑和非物质文化遗产四类，是皖鄂豫革命根据地的重要组成部分，现存革命文物是我省最丰富、最集中的县市。除皖南地区外传统村落数量最多的县：目前，金寨县拥有 5 个中国传统村落和 21 个省级传统村落，总数在全省拥有传统村落的 43 个县（市）中位列第八，前七位全部处于皖南地区。

省级以上文物保护单位数量省内前列，革命文物尤为突出：目前，金寨县拥有 104 处文物保护单位（8 处国家级，28 处省级，14 处市级，54 处县级）。省级以上文保单位数量在 61 个县（市）中位列第 9，在皖西地区位列第 1。其中，革命文物约 83 处，占全县文保单位到 80%。

3.1.6 社会经济

截至 2021 年末，金寨县户籍人口 67.8 万人，常住人口 49.65 万人。2021 年，金寨县实现地区生产总值 224.8 亿元，按可比价格计算，同比增长 10.3%。其中，第一产业完成增加值 27.0 亿元，同比增长 9.5%；第二产业完成增加值 100.4 万元，同比增长 9.9%；第三产业完成增加值 97.4 亿元，同比增长 10.8%。三次产业结构比 12.0：44.7：43.3。

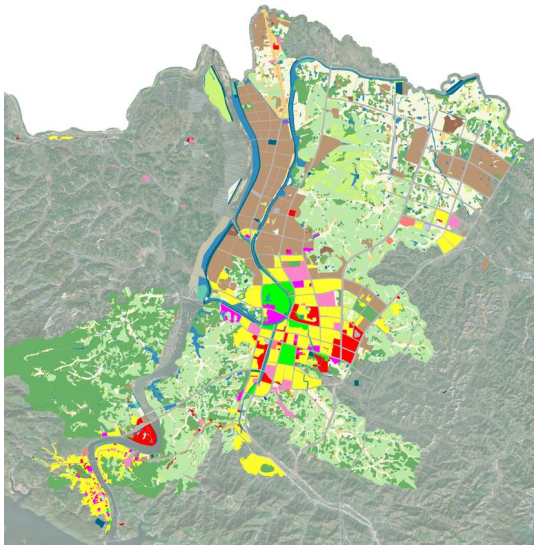


图 3-1 城区现状用地分布图

3.1.7 城市建设

截至2021年底金寨县城区现状建设用地总面积近23.1平方公里，现状建设用地主要为南部的梅山老城，中部的江店新城以及西北部的经济开发区。城区人口近20万人，常住人口城镇化率达48.1%。成功创建全国文明城市、卫生城市和园林县城。沿江高铁合武段、宣商高速金寨段、支线机场等重大交通项目前期工作加速推进，金寨站成为全省唯一开行2趟始发列车的县级火车站。新能源、电子信息、中医药大健康、纺织等支柱产业集聚发展，规模工业企业142家，战略性新兴产业、高新技术产业产值快速增长，成功创建“国家高比例可再生能源示范县”。 启动大湾、龙津溪地4A景区创建,天堂寨索道投入运营。大湾·慢谷幸福小镇、天堂寨服务业成功创建省级特色小镇和现代服务业集聚区。西茶谷主题公园入选中国最美茶园,金寨中医药大健康产业跻身全省首批27个县域特色产业集群。金寨500K输变电、乡镇自来水厂及管网配套等建成投运,金寨天然气管道全部建成,史河治理等开工建设,宣商高速金寨段等重大项目前期工作加快推进。

金寨县积极融入合肥都市圈、合六经济走廊，主动参与长三角一体化、淮河生态经济带和武汉城市圈区域合作，累计引进亿元以上重点项目250余个，总投资额近1200 亿元。

3.2 既往旧城改造与城市更新的历程与成效

旧城改造和城市更新,是一种将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区作必要的、有计划的改建活动，是对城市中某一衰落的区域进行拆迁、改造、和建设，以全新的城市功能替换功能性衰败的物质空间，使之重新发展和繁荣。

“十三五”期间，金寨县在住房和危旧厂房进行了改造，对于存在不适合城市发展的各种设施进行有计划的改建，以打造宜居、宜业、宜游的城市环境。

3.2.1 城市住房

1、棚户区改造有序进展，进步空间较大

金寨县对城区存在的居住环境差的棚户区进行更新改造，积极推进改造进程,其规划目标为:基本解决金寨县现有城镇中低收入住房困难家庭的住房问题，

主要为城镇棚户区及城中村居民。十三五”期间，金寨县棚户区改造目标任务为11836套,实际新建安置房屋8512套、回购4413套,总安置建筑面积约为1292500㎡，总投资约90.475 亿元。县城棚户区更新有序推进，基本实现了“十三五”期间的目标任务，城区危旧棚户区得到拆除，具民环境得到提升。

虽然金寨县棚户区改造率为60.9%，但是低于同类型区县，距离国家部委和安徽省计划目标仍有较大进步空间。同时，县城在建安置房方面，进度缓慢、建设速度明显低于征迁速度，过渡费用高、群众意见大。房源紧缺一直是影响回迁的难题，“人等房“现象较为严重。

2、老旧小区改造规模化，管理水平有待提高

“十三五”期间，金寨县以增进民生福祉为宗旨，积极推动建成区范围内危房普查、鉴定、改造等工作。县城稳步推进老旧小区电梯加装工作，认真贯彻落实省住建厅关于在城市老旧小区开展“适老化”改造的工作要求，持续强化政策指引和规划引领，已完成东方龙城、阳光小区、梅园小区等小区电梯加装工作。金寨县科学合理降低城市开发强度和人口密度,城市建成区内人口密度超过每平方公里1.5万人的地段总占地面积仅为0.8平方公里；严格按照国家、省有关政策规定和标准要求，严控新建住宅建筑密度，建成区内新建住宅的建筑密度均小于30%。

金寨县虽然在老旧小区上进行了很多改造工作，但是老旧小区改造率仅为19.35%，尚存一建公司宿舍楼、金孔雀周边宿舍楼、电影公司宿舍楼等50个老旧小区未完成改造，与国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》在差距。

现状老旧小区改造从建筑外墙、小区基础设施方面进行更新建设，但是由于规模分散，改造楼栋相对体量较小，公共服务设施缺乏统筹配置，改造小区管理水平有待进一步提高。

3.2.2 危旧厂房

金寨县对城市危旧房屋进行改造，消除年代久远的厂房的安全隐患，并建立健全全县危旧厂房信息实时更新机制；同时，全县各部门在危房旧厂房改造上形成合力，在规划、制度、资金上全力保障，确保了危房旧厂房改造项目顺利实施。

但现状危旧厂房占比依然很大，特别时容积率低，低效的工业厂房。

第四章　城市更新规划建设案例研究

4.1 城市更新专项规划案例

4.1.1 《佛山市城市更新专项规划（2016-2035年）》

1、城市更新目标

远期目标：

通过多元化的城市更新，逐步改善和优化城市空间布局结构，促进产业集群化发展和用地高效利用，全面改善旧城镇、旧村居的人居环境，均衡化布局公共服务设施，完成一批具有示范性的城市更新项目，为把佛山建设成为“先进制造基地、产业服务中心、岭南文化名城、美丽幸福家园”提供空间保障。

近期目标：

（1）全市更新规模约为30km2，其中，拆除重建规模为15km2。在拆除重建规模中应提供3km2的居住用地、5.25km2的工业用地、3km2的商业服务业用地、以及3.75km2的市政公用设施、道路广场、绿地等其他用地。

（2）到2020年城市更新固定资产投资（包括拆迁费用和直接投资）预计约2500亿元，拉动国民生产总值累计约4500亿元。

（3）全面完成中心城区旧村居改造；基本完成“1+2+5”组团内主要片区的旧村居配套设施完善、环境综合整治；稳步推进旧城镇生活环境质量提升，初步实现宜居城市建设目标。

（4）力争完成3-5个重点产业片区改造，为战略性新兴产业腾挪空间，带动产业结构调整，提升园区产业竞争力。

（5）完成2-3条成片岭南建筑的风貌街区；借助历史街区的文化符号、内涵和集体记忆，规划引导公共文化综合体建设，促进文化相关和物质空间的有效保护，提升城市形象品质。

（6）通过城市更新有效增加各类配套设施、公共绿地、开敞空间等公益性设施；通过城市更新持续稳定提供保障性住房，力争到2020年共计提供保障性住房31万 m2。

表 4-1 佛山市城市更新规划建设用地统计表

用地性质	规划规模(平方公里)	占城市建设用地比例(%)	占建设用地比例(%)
居住用地 R	128.1	27.8	24.4
公共管理与公共服务设施用地 A	26.4	5.7	5.0
商业服务业设施用地 B	64.6	14.0	12.3
商住混合用地 BR	7.3	1.6	1.4
工业用地 M	112.8	24.4	21.5
物流仓储用地 W	4.9	1.1	0.9
道路与交通设施用地 S	74.7	16.2	14.2
公用设施用地 U	3.0	0.6	0.6
绿地与广场用地 G	39.8	8.6	7.6
城市建设用地 H11	461.6	100.0	87.9
村庄建设用地 H14	59.3	——	11.3
区域交通设施用地 H2	0.8	——	0.2
区域公用设施用地 H3	0.1	——	0.0
特殊用地 H4	1.9	——	0.4
采矿用地 H5	0.6	——	0.1
其他建设用地 H9	0.9	——	0.2
建设用地 H	525.2	——	100.0

2、城市更新规划主要内容

优化城市布局结构。通过加快重点地区的成片改造、鼓励城市功能复合和空间集约利用，达到优化土地利用结构、提高土地利用效率、完善城市服务功能的目的。

提升民生幸福水平。加强危旧住房和棚户区改造、大力推进保障性住房建设、丰富商品房类型，优化城市住房结构和城市公共配套设施服务水平。

促进产业转型升级。大力推进旧厂房升级改造，促进产业集群化发展；配建创新型产业用房，扶持民营中小企业；加速产业配套建设、促进产城融合发展。

建设低碳绿色城市。加大历史文化资源保护、塑造城市特色风貌；严格控制生态控制区、水源保护区等重要功能区的更新行为。

基础设施系统更新。城市更新以重要交通工程同步建设；以基础设施制程能力作为城市更新规模和时序判断的重要依据。

3、城市更新分类指引

旧村居更新指引：旧村居以完善配套和改善环境为目标，拆除重建和综合整治兼顾，积极引导原农村集体经济组织发展转型升级，提高城市化建设质量。

旧厂房更新指引：旧厂房更新改造要以完善城市功能为目标，重点是推进产业“退二进三”及产业转型升级，规划功能在符合上层次规划前提下，统筹采取拆除重建、综合整治、功能改变等多种更新方式，为产业发展提供优质的物质空间。

旧城镇更新指引：旧城镇包括旧住宅区、工商住混合区等更新对象，其中，旧住宅区更新以优化居住环境与完善配套设施为目标，采取以综合整治为主的更新方式，审慎开展拆除重建；工商住混合区以实现多元化商业、居住等复合功能为目标，鼓励采取综合整治的更新方式。

4.1.2 《铜陵市城市更新专项规划（2021-2035年）》

1、城市更新目标

远期目标：

完成各类更新用地约31平方公里。通过多元化、系统性 的城市更新，逐步改善和优化城市空间功能布局，促进产业集群化发展和用地高效利用，全面改善旧城区的人居环境，均衡布局公共服务设施，大力提升基础设施支撑能力与城市安全保障能力，彰显历史文化地区魅力，完成一批具有示范性的城市更新项目，将铜陵建设成“宜居城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市、人文城市”。

近期目标：

（1）争取完成各类更新用地约17平方公里。

（2）争取完成2-3个重点产业片区改造，为战略性新兴产业腾挪空间，带动产业结构调整，提升园区竞争力；力争完成20个棚户区改造、126栋危房改造、79个老旧小区改造，初步实现宜居城市建设目标；力争完成2-3个街区风貌提升，打造1-2个历史风貌区，彰显城市品味和文化特色。

（3）通过城市更新有效增加道路交通设施、市政公用设施、公共服务设施等公益性项目，实现城市设施配套水平显著提升。

2、城市更新策略

（1）整体统筹，优化城市空间布局

强化多中心组团结构发展，积极引导重点区域更新。

（2）结构优化，提升产业发展质量

巩固产业空间基础，加强创新型产业空间供给，推动产城互促融合发展。

（3）配套完善，提高民生幸福水平

加大公共服务配套供给，提高住房保障力度，加强危旧房、棚户区排查改造。

（4）特色培育，塑造城市特色风貌

活化历史文化资源，研究特色小镇建设路径，提升城市环境景观品质。

（5）有机更新，倡导低碳绿色发展

树立有机更新理念，加强生态资源保护，倡导低碳更新。

（6）提高韧性，保障城市安全运行

加快完善综合交通系统，加快市政公用设施升级改造，逐步提升公共安全。

3、城市更新方式

城市更新包括拆除重建、综合整治两种方式。

（1）拆除重建：以拆为主，通过建筑物、构筑物及其他附着物的拆除清理、重新建设的方式进行改造。

（2）综合整治：以留和改为主，不改变建筑主体结构，包括局部加建，保持 原有功能或功能置换，进行环境提升；以整为主，对城市更新用地整治、拆旧，进行生态修复与环境治理等。

4.1.3 《渝北区（建成区）城市更新规划研究》

1、规划任务

（1）确立城市更新战略方向：集合城市资源、发展现状、上位规划以及主要更新对象特征，确立渝北区城市更新目标和战略方向。

（2）规划城市更新空间结构：对更新对象进行有效识别，根据更新对象特征、分布情况、实施方式综合分析，规划城市更新空间结构，明确重点更新地区。

（3）明确城市更新实施重点：根据主要更新对象的类型、数量、分布情况，结合城市资源要素，划定城市更新片区、划定重点更新项目，并提出更新实施指引。

（4）制定城市更新实施计划：以项目实施为抓手，分析重点更新项目的重要性和具备的更新实施条件，制定近中远期城市更新实施计划。

（5）提出城市更新保障机制：以重庆市级城市更新工作机制为指引，提出

符合渝北区城市更新实施的保障机制建议。

2、更新对象

2000年前建成的住宅小区，以及部分2000-2005年前建成，但老旧严重、设施缺乏、问题突出、改造意愿强烈的小区。

城市规划区内，由一个或若干工业或仓储物流用地组成，用地使用权登记超过8年或工业用房所有权登记超过6年，随着城市产业结构调整需要进行转型升级的城市功能区。

商业商务资源富集、集约化程度较高的传统商业商务核心区，是承载商流、物流、价值流和信息流的空间载体。以及除商圈以外的各类大型商业设施集中，商业体量总规模较大，商业项目建成时间较早，具有城市辐射影响力的商业片区。

保留遗存较为丰富，能够比较完整、真实地反映一定历史时期传统风貌或民族、地方特色，存有较多文物古迹、近现代史迹和历史建筑，并具有一定规模的地区，包含历史文化街区、传统风貌区等具有一定历史文化保护价值的区域。

控规公共服务设施用地，以及市、区、街道和社区级的医疗、养老、教育、文化等设施。

公园绿地、广场用地，公园绿地根据规模大小划分为居住区公园和综合公园。

征收拆迁用地、闲置用地和基于控规数据及各部门收集的公共服务设施项目识别出的现状与规划用途不匹配的地块。

3、更新策略与方式

盘活存量助推产业转型：充分发挥政策扶持优势，加强对闲置或低效的商业、工业建筑以及低效用地的盘活利用，尤其是针对老旧厂区和老旧商业区的整体更新，深入实施“腾笼换鸟”，因地制宜“变废为宝”，加快推进存量资源发展新产业、新经济，推动渝北区产业经济的转型升级。

全面提升人居环境质量：有针对性的加快实施老旧小区改造，提升住宅建筑品质，改善社区公共环境，完善基础配套设施。为居民创造和谐美好的高品质生活，有效提升人居环境质量和居民幸福感。

统筹配套公共服务设施：以人民为中心，从人民的实际需求出发，以完整社区和居住区生活圈的功能要求为指引，充分发挥建筑、土地的利用价值，高起点统筹建设一批教育、医疗、文化、体育、停车楼（场）等公共服务设施，深入推

进城市更新和品质提升。

优化城市空间结构体系：精心塑造城市空间形象，以临空经济示范区整体品质提升为引领，聚焦 10 大更新片区，统筹更新片区指引，通过各片区功能调整、改造提升、配套完善、风貌整治等方式，加快“四区”建设，提升都市风貌。

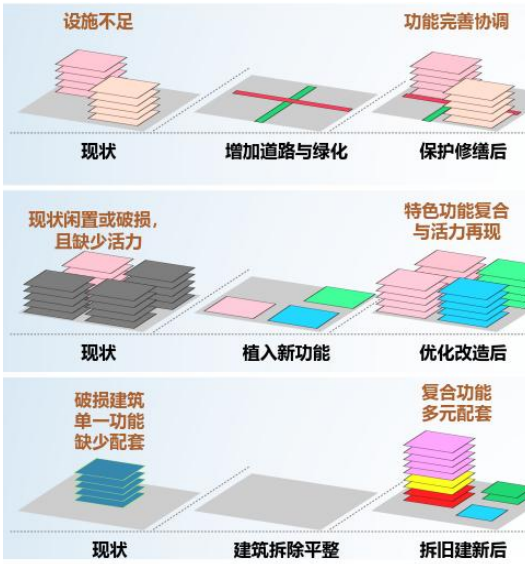


图 4-1 渝北区城市更新方式示意图

针对已公布为文物保护单位、登记为不可移动文物的建筑物和构筑物、历史建筑、具有地域特色的风貌建筑以及历史环境要素以保护修缮（留）为主。更新方式为对建筑物的结构进行安全性和耐久性加固改造，对建筑物外立面和内部以及建筑特色部位进行修缮，对历史环境要素进行维修维护。

针对老旧小区、存量建筑、公共服务设施、市政基础、城市环境及公共活动空间进行整改，所涉及的改造内容均不改变建筑主体结构和使用功能以优化改造（改）为主。更新方式为对建筑进行局部改建、功能转换、修缮翻新，以及对建筑所在区域进行空间格局优化、配套设施完善等建设活动，促进建筑优化利用和人居环境改善提升。

针对危旧建筑或危旧建筑分布相对集中的区域，闲置低效空地以拆旧建新（拆）为主，更新方式为采取建筑物、构筑物及其他附着物全面拆除清理、重新建设的方式进行改造。

4.2 城市更新建设案例

4.2.1 安徽省合肥市卫岗王卫片区更新“肥瘦搭配”模式

2022 年 12 月，住房和城乡建设部总结城市更新试点城市和各地经验做法，引发了《实施城市更新行动可复制经验做法清单（第一批）》，向全国推广。合肥探索的片区更新“肥瘦搭配”模式成功入选，卫岗王卫片区规划打造全市首个“TOD+城市更新”项目。

面对片区现状面临生态肌理断裂，功能结构待补，区域空间尺度失衡等问题。卫岗王卫片区充分利用市场化运作机制，指定区属国有企业为片区土地一级整理单位，将轨道 TOD 项目、片区安置房、公益性项目建设等作为土地上市条件，支持区属国有企业竞得二级土地开发权，确保片区更新改造后公共服务有提升、公共空间有增加、公共环境有改善。设计针对性提出三大策略，分别围绕生态、功能和城市公共空间等问题对片区进行优化提升，以专业性、开放性、创造性为前提条件，实现 TOD 一体化综合开发。

依据片区现状，将综合采用拆除重建、整治改造和保留保护等多种方式，建设高品质组团。一方面对上下卫、吴夹街等集中连片城中村区域实施征迁；另一方面，对老旧小区、沿街老旧建筑、破损道路和街头游园实施改造提升。此外，还将补齐公共服务设施短板，新建一批学校、卫生服务中心、绿地公园、安置房等。在卫岗王卫片区城市更新项目中，针对徽州大道与太湖路交口东南角区域的地块，将结合合肥轨道交通在建的 6 号线、8 号线徽州大道换乘站，规划打造全市首个“TOD 城市更新”项目。建成后，这里将成为合肥“站城一体化”的城市新标杆。

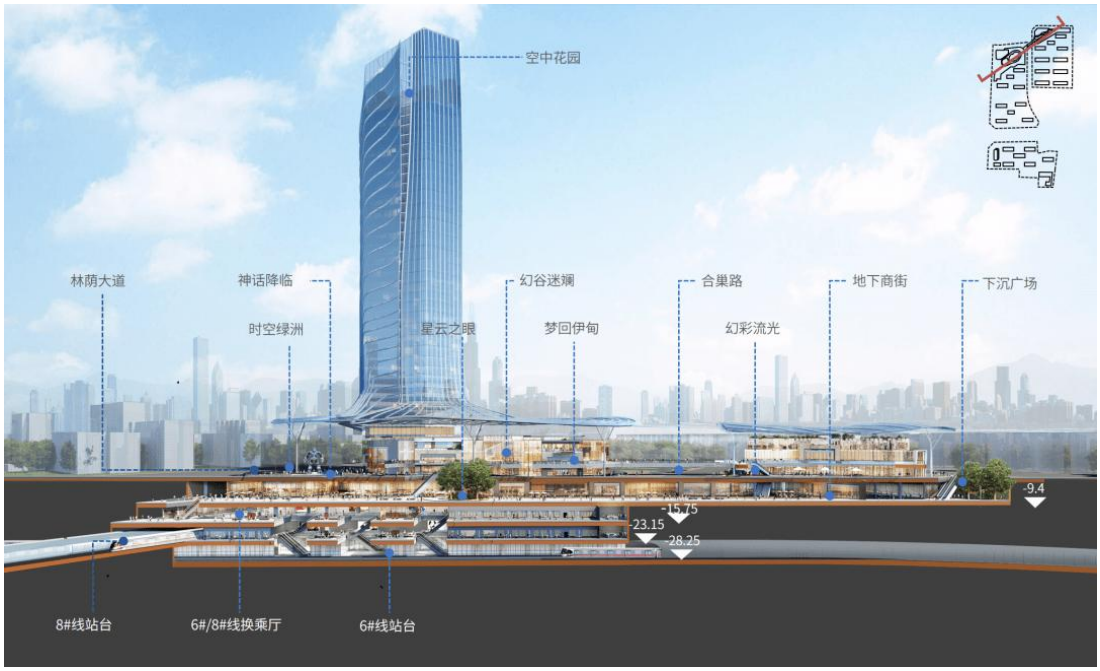


图 4-2 卫岗王卫片区 TOD 模式图

车站及正线上方建设街区商业，串联 1、2 号地块，打造多彩活力轴。沿徽州大道和合巢路分别设置生态景观带和配套服务带，形成片区的配套轴和城市生

态界面。沿规划轴线布置多个城市公共节点，打造城市“会客厅”。罗炳辉纪念公园结合下沉广场一体化打造，积极应对城市生态空间与公共空间，关注城市记忆。超高层塔楼置于用地北侧形成城市地标，住宅呈现西高东低的态势，以强有力的公共空间体系强化整个社区的空间秩序。

4.2.2 安徽省铜陵市积极争取开发性金融机构支持

安徽省铜陵市积极争取开发性金融机构支持的城市更新做法亦入选住建部《实施城市更新行动可复制经验做法清单（第一批）》，向全国推广。

为稳住经济发展大盘，解决重大项目资本金到位难等问题，自国务院常务会议确定了政策性、开发性金融工具支持重大项目建设举措以来，铜陵市政务、市发改委会同各县区、有关部门积极主动对接省发改委、各开发性金融机构等，对照政策支持的八大基础设施投资领域，组织开展了多轮次项目梳理和储备，全力推进项目申报、审核和争取工作。

在城市更新方面，铜陵市政府与国家开发银行安徽省分行签订战略合作协议，获得对6个城市更新片区项目的一次性授信46.18亿元基准利率下浮贷款，贷款资金已到位13.3亿元，用于支持老旧城市改造提升、市政基础设施建设、生态环境治理、公共服务设施配套完善、历史风貌保护和文化传承等多个重点领域。

4.3 案例总结及经验借鉴

1、更新单元是城市更新规划的前提

城市更新单元是各城市编制和实施更新规划的基本单位。更新单元规模的大小可影响城市更新实施的效率。规划重应进一步明晰更新单元规划在城市规划体系中的定位。规定城市更新单元规划应在成果编制及管理等方面加强与《金寨县国土空间总体规划（2021-2035年）》以及对应的控制性详细规划成果的对接；同时，控规应对其规划范围内城市更新单元的划定提出相关指引。

2、分类指引是城市更新规划的途径

针对旧住区、旧厂房、旧商业区、历史文化资源、重要公共空间等，需要分类探讨城市更新资源，进行合理评价，得出因地制宜的城市更新思路。要求分类

审慎处置既有建筑，小规模、渐进式地有机更新和微改造，意在加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。

3、设施配套是城市更新规划的保障

多层级、全覆盖的公共服务、市政、交通设施的保障情况和保障潜力是评价城市更新资源的重要因素。首先分析该项目所在片区统筹规划、法定图则、专题研究等上位规划要求落实的公共配套设施。然后根据实际服务人口，结合服务半径，分析项目所在社区及相邻社区的公共配套设施缺口，“自下而上”的管控与“自上而下”的需求相结合，考虑公共配套设施的需求，补齐缺口，并着眼未来预留规划发展弹性。实现公共配套设施以社区为基础、并结合服务半径全覆盖的合理布局，健全公共配套设施空间。

第五章 城市更新资源评价与选取

5.1 旧住区现状分析与评价

现状旧住区主要分为棚户区和老旧小区。棚户区主要为居住环境差，存在很大安全隐患的居住区；老旧小区主要是年代久远，基础设施缺乏，配套设施不完善，急需改善居住环境的小区。

5.1.1 棚户区改造现状分析与评价

金寨县现状棚户区共22处，其中棚户区有10处，城中村12处，共改造户数为13880户，主要分布在梅山老城区，沿着主干路路两侧分布。

表5-1 金寨县中心城区现状棚户区一览表

序号	棚户区名称	项目类型	改造户数（户）
1	金鑫公寓、水泥厂地块城市棚改项目	棚户区	282
2	红三石嘴顺南干渠沿线村（含清水、徐冲）地块城中村改造项目	城中村	629
3	纸厂宿舍区、橡胶厂地块城市棚改项目（一期）	棚户区	1800
4	梅山老加油站地块城市棚改项目	棚户区	230
5	金寨一中、四号桥地块城市棚改项目	棚户区	500
6	开顺沿金叶路地块改造项目	城中村	500
7	江店鱼塘至大龚岭沿线地块城中村改造项目（二期）	城中村	475
8	梅园小区、客运西站地块城市棚改项目一期（二期）	棚户区	639
9	映山红宾馆、金孔雀地块城市棚改项目一期（二期）	棚户区	330
10	电影公司、农机厂家属区地块城市棚改项目	棚户区	400
11	麻埠路、水利局家属区地块城市棚改项目	棚户区	700
12	小南京村4A景区地块城中村改造项目	城中村	540
13	龙湾村长江河沿线地块城中村改造项目	城中村	671
14	三合村地块城中村改造项目	城中村	429
15	新华书店宿舍楼、保健院地块城市棚改项目	棚户区	920
16	梅山影剧院、县粮食局地块城市棚改项目	棚户区	837
17	开顺村沿金叶路外地块（含百禄桥村）城中村改造项目	城中村	749
18	三湾村地块城中村改造项目	城中村	715
19	洪冲村库区沿线地块城中村改造项目	城中村	905

序号	棚户区名称	项目类型	改造户数（户）
20	梅山村近郊库区沿线地块城中村改造项目	城中村	480
21	黄林街道以外地块城中村改造项目	城中村	399
22	船冲至火车站沿线外地块（含汪冲、马店）城中村改造项目	城中村	750

现状棚户区使用年限久远，房屋破损严重，居住化境差，需要进行更新建设.棚户区主要特征主要居住密度小，私搭乱建现象严重，同时棚户区改造也不能统一模式，应该因地制宜，改造和新建并举。



图 5-1 棚户区现状图

5.1.2 老旧小区改造现状分析与评价

金寨县现状老旧小区共 41 处，主要集中在梅山老城区年久失修区域，性质主要为机关单位家属楼及部分年代久远的小区。

表 5-2 金寨县中心城区老旧小区一览表

序号	名称	建设年代（年）	楼栋数（栋）	居民户数（户）	建筑面积（平方米）
1	观音冲家属楼	1981-1990	10	160	1.25
2	丁埠路家属楼	1991-2000	3	60	0.59
3	南溪路家属楼	1991-2000	7	120	0.95
4	桑蚕办家属楼	1991-2000	3	48	0.46
5	缫丝厂家属区	1991-2000	7	71	0.52
6	农委家属楼	1991-2000	1	10	0.115
7	丝织一厂家属楼	1991-2000	7	128	1.21
8	邮政公寓楼	1991-2000	1	30	0.3
9	司法局楼	1991-2000	1	8	0.1
10	翡翠城	1991-2000	8	176	1.76
11	茶叶公司楼	1991-2000	2	26	0.4
12	老教委家属楼	1991-2000	1	16	0.2
13	国税局家属楼	1991-2000	1	16	0.2

序号	名称	建设年代（年）	楼栋数（栋）	居民户数（户）	建筑面积（平方米）
14	种子公司家属楼	1991-2000	1	10	0.2
15	状元府小区	2001-2005	3	54	0.62
16	老县委宿舍楼	1981-1990	2	16	0.154
17	前进小区	1981-1990	21	322	2.42
18	迎宾小区	1981-1990	8	76	0.69
19	新园河畔	—	16	584	5.8
20	龙岗家园	—	25	596	7.2
21	上城	2012	10	146	2.86
22	金江西苑	2006	27	868	8.26
23	凤城	2009	24	972	13
24	金府花园	2010	31	734	11.9
25	龙城	2007	44	1262	16
26	世纪新城	2008	30	744	11.7
27	祥和家园	2002	38	1050	14.34
28	金色时代佳园	2008	18	628	8.5
29	大市场	2011	14	85	4.67
30	金都华城	2008	15	349	4.7
31	红都花园	2009	8	314	6.4
32	香江名都	2007	10	300	3.3
33	柳树新村	2009/2016	6	228	2.67
34	香山名都*	2006	11	222	2.6
35	郑岭新园*	—	12	382	4.7
36	梅园*	—	10	272	3.5
37	瑞祥*	—	7	276	3
38	阳光丽景*	—	15	438	3.5
39	金武小区*	—	—	—	—
40	香樟园*	—	—	—	—
41	欣鑫家园*	—	—	—	—
注：带*小区为改造过小区					

现状对于老旧小区主要以梅山镇单元家属楼为主，后期改造要统筹考虑，集散为整，统一配置相关服务设施，统一物业管理；现状江店新城范围较大的居住小区较为集中，改造时应从基础设施、市政设施等统一安排，包括外立面、适老化、消防规范等提高小区的设施水平。



图 5-2 单位家属楼外立面破损严重



图 5-3 单位家属楼现状环境

5.2 旧厂区现状分析与评价

旧厂区主要指容积率低，土地利用低效等的工业用地。金寨县城现状共有16 处工业厂房需进行更新，主要分布在产业园西部金叶路沿线。主要表现特征为，亩均效益低下，目前处于停产或者半停产状态。

表 5-3 金寨县工业低效土地现状一览表

序号	土地使用权人	土地坐落	低效原因	面积（亩）
1	安徽红土地纺织有限公司	安徽省六安市金寨县现代产业园金叶路	半停产	122.58
2	金寨华西科技有限公司	现代产业园区金叶路与北五路交叉口东北角	停产	52.66
3	原恒丰纺织用地	金寨现代产业园曲河路以东、清水路以北	停产	401.2

序号	土地使用权人	土地坐落	低效原因	面积（亩）
4	金寨嘉悦塑胶有限公司	金寨县S209与北六路交叉路口往北约160米	容积率不达1.0	52.81
5	金琅工艺品	产业园区江天路以东、江天云控项目以北区域	停产、容积率不达1.0	33.12
6	凯元新材料项目用地	金寨现代产业园白马峰路北	停产	29.36
7	安徽富瑞塑业有限责任公司	金寨现代产业园区曲河路以东、金刚台路以北	投资强度低、容积率不达1.0	60.83
8	金寨好士德医用品有限公司	安徽省六安市金寨县现代产业园金叶路3号	停产	40.01
9	安徽康格林环保科技有限公司	金寨现代产业园白马峰路北	停产	43.32
10	安徽丽军针织服装有限公司	安徽省六安市金寨县现代产业园金叶路	半停产	61.05
11	大洋高科热能装备公司	金寨现代产业园区曲河路以东、金刚台路以北	亩均效益较低	180.88
12	金寨县凯迪绿色能源开发有限公司	安徽省六安市金寨县金叶路东100米	停产	277.25
13	安徽阳光照明电器有限公司	金寨县现代产业园区梅山湖路阳光工业园	容积率不达1.0	238.26
14	鸿阳新能源	安徽省六安市金寨县金叶路	停产、容积率不达1.0	195.48
15	鸿福晶体	安徽省六安市金寨县金叶路	停产、容积率不达1.0	195.98
16	安徽省竹茗农业开发有限公司	安徽省六安市金寨县210省道西100米	容积率不达1.0、税收较低	15
合计				1999.79

现状旧厂房产能低效，无法满足县城发展需求。随着县城发展的需要，改变老旧工业厂房的功能结构、改造再利用土地性质以满足新的发展要求。现状老旧厂房主要分布在产业园区，应因地制宜指定工改策略，从不同的工业周边环境出

发，结合城市总体发展结构，转换土地功能，提升工业厂房用地效率。

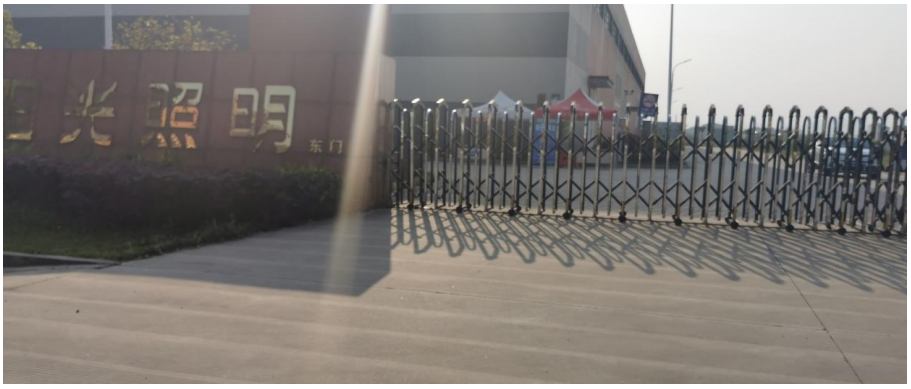


图 5-4 现状阳光照明电器有限公司

5.3 旧商业区现状分析与评价

金寨县城老旧商业区较少，主要为各类零散分布式的老旧商业片区。即各类大型商业设施集中，商业体量总规模较大，商业项目建成时间较早，具有城市辐射影响力的商业片区。对金寨县城老旧商业设施依照功能业态，经营情况，建筑情况，配套服务设施等四个方面进行综合分析，确定更新对象，并对更新对象进行归类。

金寨县城共有就商业 35 处，其中江店新城共有 1 处、现代产业园区共有 3 处、梅山镇共有 31 处，主要是老城区沿街分散的商业点，用地性质低效且和周边环境不符。商业设施主要分为专业市场、商业街、社区便民消费服务中心等类型，部分存在经营情况不佳、功能陈旧、配套不足、建筑质量不高等情况。如老城区滨江商业区，现状业态单一，配套设施水平较差，停车位紧缺，不能很好的服务居民。

旧商业区更新规划，应结合实际从整体进行考虑，结合人流量的分析，对于部分地段人流大的商业区，应丰富商业区的功能业态，结合周边环境进行外立面整治，同时完善停车场、无障碍设施等相关配套。

5.4 历史文化资源现状分析与评价

现状金寨是中国革命的重要策源地、人民军队的重要发源地、鄂豫皖革命根据地核心区，被誉为“红军摇篮、将军故乡”。城区主要历史文化资源有金寨县

革命烈士陵园、金寨县革命博物馆、25 军机构旧址、金寨县供销社大楼等。

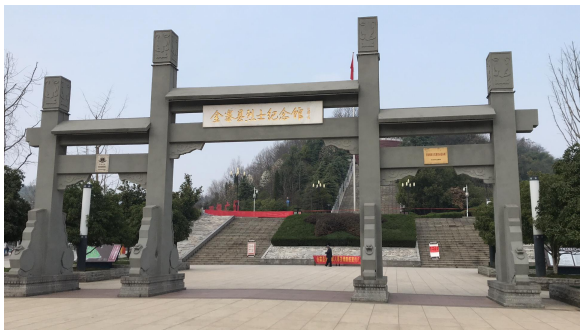


图 5-5 金寨县革命烈士陵园

现状梅山镇红军广场和梅山水库周边存在相对集中的历史建筑风貌，用途多为文化场馆、市政设施等，其中比较重要的是金寨县革命烈士陵园及红军广场景区。金寨县革命烈士陵园、红军广场占地面积 25 万平方米，是安徽省文物保护单位，全国重点烈士纪念物保护单位，全国爱国主义示范基地，全国红色旅游经典景区。但是现状历史建筑活化利用 2 个，但是仅用于办公和商业，未能融入金寨县域的旅游、教育的特色体系。



图 5-6 梅山水库和革命博物馆现状

表 5-4 金寨县中心城区历史文化资源一览表

序号	名称	等级
1	金寨县革命烈士陵园	省级文物保护单位
2	红 25 军军政机构旧址	县级文物保护单位
3	县供销社大楼	县级文物保护单位
4	梅山水库工业遗产	县级文物保护单位
5	金寨县梅山水电站办公楼	历史建筑

序号	名称	等级
6	梅山宾馆	历史建筑
7	梅山水电站小平楼	历史建筑
8	金寨县老县委办公楼	历史建筑

5.5 重要公共空间的分析与评价

金寨县重要公共空间一是史河沿岸的生态走廊；二是江店新城数个城市公园串联的绿色轴线，主要有二龙岗公园、栖凤湖公园、桂花公园、木鱼山公园、玉佛公园等；三是金寨城区环绕的山体构成的生态空间。

表 5-5 金寨县中心城区重要公共空间一览表

序号	公共空间名称	项目类型
1	史河沿岸	广场+公园
2	二龙岗公园	公园
3	栖凤湖公园	公园
4	桂花公园	广场+公园
5	木鱼山公园	公园
6	玉佛公园	公园
7	红军广场	广场
8	双拥广场	广场

现状以史河的生态廊道有防洪要求，沿线硬质驳岸较多，景观化驳岸较少，空间形象差，同时滨水空间的野趣性不足；梅山老城区绝大多数公共空间环境较差，并不能给居民来带良好的使用体验。靠近山体的区域分布极少，该区域公共空间可达性较低。



图 5-7 现状史河两岸现状

第六章 城市更新规划目标

6.1 远期目标

至2035年，通过多元化的城市更新，全面改善旧住区的人居环境、旧厂区的生产环境、旧商业区的商业氛围，全域的历史文化资源和重要公共空间得到充分保护和活化利用，均衡化布局公共服务设施，完善市政、交通支撑体系，完成一批具有示范性的城市更新项目。使得金寨县城区城市结构、功能、布局进一步优化，城市开发建设方式全面转型，城市品质显著提升，“城市病”问题得到有效治理，城市治理体系和治理能力现代化基本实现，城市成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。

6.2 近期目标

至2025年，金寨县实施城市更新行动取得重要进展，城市更新体制机制和政策体系初步形成。

（1）金寨县中心城区范围内22处棚户区和城中村地块全部完成拆迁安置或改造，完成20个建于2000年之前的老旧小区改造；基本完成配套设施完善、环境综合整治；稳步推进旧住区生活环境质量提升，初步实现宜居城市建设目标。

（2）经济开发区完成3-5个旧厂区改造，为战略性新兴产业腾挪空间，带动产业结构调整，提升园区产业竞争力。

（3）完成1-2处旧商业区改造，其中，梅山老城要活化沿街商业利用，优化商圈形态，突出老城区历史特色；江店新城片区要通过文化创意街区等形式，提升商业资源集聚度，加强城市活跃度，营造生活多样性，提升城市商业氛围和活力。

（4）结合梅山老城重要节点和城市游览线路提升改造，完成城区范围内历史文化资源保护和提升；借助历史街区的文化符号、内涵和集体记忆，规划引导公共文化综合体建设，促进文化相关和物质空间的有效保护，提升城市形象品质。

（5）通过城市更新有效增加各类配套设施、公共绿地、开敞空间等公益性设施，初步形成高品质、高质量的宜居城市总体格局。

第七章 城市更新规划总体布局

7.1 城市更新规划片区划分

根据金寨县国土空间总体规划（2021-2035）的中心城区空间布局结构以及对城市更新提出的相关要求，结合中心城区不同片区的实际情况和发展趋势，以及不同片区的产业结构、空间结构、建设年代、更新对象与需求、控规单元、自然要素、街道边界、用地权属等要素制定差异化的城市更新策略，以“统筹多元要素”为核心理念，将中心城区划为三个城市更新单元，分别为梅山老城片区、江店新城片区和经济开发区。梅山老城片区城市更新单元范围对应A-01、A-02、A-03详规单元；江店新城片区城市更新单元范围对应B-01、B-02、B-03、B-04、B-05、B-06、B-07、B-08、B-09、B-10、B-11详规单元；经济开发区城市更新单元范围对应C-01、C-02、C-03、C-04、C-05、C-06、C-07、C-08、C-09、C-10、C-11、C-12、C-13、C-14详规单元，

表7-1 城市更新单元与中心城区详规单元划分关系表

城市更新单元	详规单元
梅山老城片区	A-01、A-02、A-03
江店新城片区	B-01、B-02、B-03、B-04、B-05、B-06、B-07、B-08、B-09、B-10、B-11
经济开发区	C-01、C-02、C-03、C-04、C-05、C-06、C-07、C-08、C-09、C-10、C-11、C-12、C-13、C-14

7.2 城市更新规划片区分区指引

1、梅山老城片区

有机疏散梅山老城区过于集中的人口和建筑密度，重点推进棚户区改造与老旧小区改造力度，做到坚持“完善配套，同步规划”，保障配套基础设施质量，强化金寨城市风貌特色。

2、江店新城片区

加强交通、教育、医疗等公共配套设施建设，提高新城区宜居程度，实施“强基补短板，完善城市功能，提升文明度”，充分发挥片区行政服务、文化教育、总部经济、主题公园、交通集散等功能。

3、经济开发区

加快南部、东部等城市组团的建设，串联与老城区联系，为老城现状居住用地的整改、置换、改善居住品质提供条件。实施“智汇时代城，聚集新产业”，发展以信息交流、综合服务、健康及新型战略产业、工业集聚功能为主的智慧新城。

第八章 城市更新分类指引

8.1 旧住区更新指引

8.1.1 旧住区范围界定

本次纳入城市更新改造对象的旧住区主要为金寨县中心城区城市开发边界范围内，且目前居住环境差的居住用地，主要包括：

（1）金寨县城居住环境差的棚户区，包括建成区的城镇居住用地和城中村居住用地。

（2）《金寨县国土空间总体规划（2021-2035年）》中确定不再作为居住用途的现状居住用地；。

（3）建筑年代久远、存在安全隐患、各项配套设施缺乏的居住小区。

（4）为了满足城市发展需求，需要进行拆除或者搬迁的居住区。

（5）其他经研究，确需纳入城市更新范围内的旧住区。

金寨县中心城区纳入旧住区城市更新的共有63处，其中棚户区22处、老旧小区41处，更新面积约155.75公顷。

8.1.2 旧住区更新内容

旧厂区城市更新改造要以完善居住环境为目标，提高城市居民居住品质，统筹安排老旧住区的各项基础设施和管理方式。旧住区改造主要有基础设施改造、公共服务设施改造、环境改造。

1、基础设施改造

基础设施改造包括供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信、fttp、常规架空线等基础设施的改造升级。基础设施改造是小区改造的重点，只有各项基础设施完善，具民的居住生活才能得到保障。

2、公共服务设施改造

公共服务设施改造包括改造建设老年人设施、无障碍设施、停车库、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信报箱、文化休闲设施、体育健身设施、

物业用房等配套设施。

3、环境改造

对于老旧小区来说，环境也是改造的重中之重，整治小区及周边绿化，能够看起来比较干净整洁，对地面进行清洁处理以及修复破损的地面，拆除违法建设，恢复小区绿化带，提高绿化水平。

一个环境优美的生活空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。综合整治的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。

8.2 旧厂区更新指引

8.2.1 旧厂区范围界定

本次纳入城市更新改造对象的旧厂区主要为金寨县中心城区城市开发边界范围内，且目前已不符合城市发展要求的工业用地、仓储用地，主要包括：

（1）城市建成区“退二进三”产业用地；

（2）《金寨县国土空间总体规划（2021-2035年）》中确定不再作为工业用途的现状工业用地；

（3）国家《产业结构调整目录》规定的禁止类、淘汰类产业以及产业低端、使用效率低下的厂区；

（4）被列入《安全生产负面清单》、《生态环境准入负面清单》的产业项目或企业；

（5）现状旧厂区涉及工业遗产保护，或经第三方专业机构评估具有保留价值的，应当按规定保留使用；

（6）其他经研究，确需纳入城市更新范围内的旧厂区。

金寨县中心城区纳入旧厂区城市更新的共有16处，更新面积110.84公顷。

8.2.2 旧厂区更新内容

旧厂区城市更新改造要以完善城市功能为目标，重点是推进产业转型升级，规划功能在符合上层次规划前提下，统筹采取产业功能引导、文化记忆传承、厂

房建筑更新、厂区环境提升等多种城市更新方式，为产业发展提供优质的物质空间。

1、产业功能引导

以“定位明确、产业集聚、活力高效”为导向，通过引导产业转型升级、鼓励产业链培育、打造活力园区，推动传统厂区高质量转型发展。

淘汰或转移不符合城市功能定位的一般工业项目。按照总体规划部署，加快建设商贸物流园、电子商务园、高端商务区和休闲度假养老区。支持企业开展跨界合作，发展融资租赁、全生命周期管理、信息增值等信心服务产业，打造创新型智慧园区。鼓励利用存量土地房屋转型发展文化创意、健康养老、科技创新、保障性租赁租房等。

深度对接现状产业，推动产业互补、融合发展，培育互补产业链。围绕产业人群的特征需求，策划职业交往、技能培训等配套功能，增强对高端人才的吸引力。鼓励采取改造提升的方式对原有生产空间进行功能性改造，为配套业态提供功能载体。

2、文化记忆传承

以“传承创新、融合提升”为导向，充分维护金寨县“红军摇篮，将军故乡”的红色文化资源优势，传承和宣扬金寨县特色工业精神，激活老旧厂区的时代价值。

重点保护反映历史特定时期地域文化的旧厂区，保护对其产生重要影响的空间格局、道路肌理、结构样式等核心价值要素，结合更新后功能融合形成适宜的工业风貌。

应挖掘、保护、活化承载老旧厂区记忆的各类工业历史文化要素，主要包括：原厂区相关的名称、口号、历史轶事、语录、标语等非物质文化要素；承载原厂区美学价值、地域特征的景墙、雕 塑、龙门架、宣传印记、传送设施、生产器械等物质文化要素，合理进行活化利用，延续工业记忆、提升艺术氛围、激活时代价值。

3、厂房建筑更新

以“适用、经济、绿色、美观”为导向，推动工业建筑提质增效和转型利用，重塑现代化城市形象，为产业发展奠定基础。

优化空间载体，鼓励通过材料置换、构造改造和工艺升级等措施提升既有厂房的建筑性能；鼓励通过隔层改造、增加连廊、电梯等措施，对工业空间进行活化利用；对进行局部改造的部分，采取措施针对性加固既有结构。

鼓励在建筑材质、色彩、造型元素等方面，保留部分浅色外墙或金属墙面等工业立面元素，体现工业风貌特征；鼓励对气楼、通风器等屋面工业设备进行优化利用，对中转堆场、高大厂房等工业生产空间进行优化重构，延续工业空间特征。

4、厂区环境提升

以完善城市功能为导向，优化旧厂区周边服务设施、交通条件、景观环境，构建配套完善、优质高效的设施体系，为留住各类人才和产业空间载体高效运作提供支撑。

（1）优化服务设施

老旧厂区转型升级应当优先完善周边配套功能，统筹增补欠账严重的公共服务设施、公用设施， 如学校、幼儿园、医院、文化站、社区养老中心、公共停车楼等。设施的类型、数量、规模和服务半径应与改造提升功能定位相匹配，促进城市功能完善。

（2）优化交通条件

应结合周边区域的现状交通需求以及更新后的交通增量，综合评估交通通行能力，提出整体交通优化措施。

通过开放内部道路、新增次支道路，将区内交通融入城市路网，加强区域联通；通过在重要路段及交通节点合理增设车行辅道、车辆待行区，改善片区交通通行能力。

为满足厂区更新后的停车需求以及弥补周边区域停车位欠缺问题，可通过地面画线停车、建筑底层架空停车、增设停车楼及地下停车库等方式新增停车位；有条件的可利用周边桥下空间、防护绿地等增设停车位。

应营造独立、连续、有情景感的步行空间，减少车行干扰，提升步行体验；可以通过利用传输带、检修桥架、架空桁架等工业特色设施增加特色空中步道，形成立体多维的景观流线。

（3）优化景观环境

通过评估现状污染情况，通过物理、化学、生物等多元生态修复手段，推进旧厂区周边水、空间、土壤治理。加强厂区与周围环境的有机连接，消除城市生态体系断点。

保护、利用厂区内标志物、植物、工业景观和空间场所等有价值的景观资源，塑造彰显特色风貌、展现人文情怀的景观要素，实现历史与现代气息的交融。

鼓励利用多样化的公共艺术方式，对墙面和地面铺装进行装饰，利用厂区废弃材料进行二次创作；对家具小品进行创意造型、艺术性设计，增加特色夜景照明，彰显厂区地域文化、提升艺术氛围、突显景观特色。

8.3 旧商业区更新指引

8.3.1 旧商业区范围界定

本次纳入城市更新改造对象的旧商业区主要为金寨县中心城区城市开发边界范围内，且目前已不符合城市发展要求的商业服务业用地、商住用地，主要包括：

（1）《金寨县国土空间总体规划（2021-2035年）》中确定不再作为商业用途的现状商业服务业用地；

（2）建筑外观破败、交通拥堵等严重影响城市环境的商业区；

（3）建筑结构受损或不满足防火防灾等安全要求的商业建筑；

（4）商业活力不足，客流稀疏，不适合作为商业用途的用地；

（5）其他经研究，确需纳入城市更新范围内的旧商业区。

金寨县中心城区纳入旧商业区城市更新的共有35处，更新面积约30.45公顷。

8.3.2 旧商业区更新内容

旧商业区城市更新改造要以提升城市活力为目标，统筹采取商业业态引导、商业建筑更新、商业环境提升等多种城市更新方式。重点是优化商圈形态，突出商圈特色，提升商业资源集聚度，加强城市活跃度，营造生活多样性，提升城市商业氛围。

1、商业业态引导

应引导区内商务楼宇、酒店等低效业态的转型升级，与区内商业业态激活联动。

（1）商业功能融合。鼓励商业与商务办公、酒店等功能相互融合形成活力：如商业办公区、商业 酒店区、商业娱乐区、商业文化区的相互融合。

（2）全时服务。鼓励利用广场、步行街等多业态复合空间布置早间临时市场、夜间特色集市、节假日节庆场地等，在区内开展早+中+晚、平时+假期、随机+固态的多业态复合的7*24小时式全时服务。

（3）商务办公与商业融合。可通过增设楼梯、电梯、连廊等交通连接设施，或者植入公共功能、公共活动空间、屋顶平台共享空间等方式，强化商务办公与商业的交通与空间联系，重塑商务办公活力。

（4）酒店升级与商业融合。酒店规模应与商业区能级相匹配，对于通过评估需要进行功能更新的酒店，其酒店功能转型应以层为单元，可调整为会议、文创、展示、培训、购物、旅游服务等功能。

（5）激活地下商业。在商业区人流密集区域，可通过增设或扩大地下商业出入口、与周边地下车库连通，打开地下商业顶板形成下沉庭院与交通流线等方式，合理引导地下商业流线，提升地下商业活力。

（6）改建为保障性租赁住房。对闲置和低效利用的旧商业区存量写字楼等场所，经审批同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房。

2、商业建筑更新

（1）立面更新。商业区建筑立面更新，应延续原立面风貌特征、基本立面构成原则等，针对立面存在的问题进行更新改造，一般以清洗、修缮的更新方式为主，不得进行简单粗暴的大面积表皮化处理；对与周边环境特别突兀的立面应进行适当改造，并在造型、色彩、材质等方面与相邻周边建筑立面相互协调。

（2）底层造型。对于建筑底层过于封闭，开放性不强的区域，可通过增加开放性外廊、透明 玻璃橱窗、外摆空间等方式，使底层立面更加通透，提升展示性、互动性。

（3）店招设计。规整杂乱无序的广告店招，对广告店招的高度、大小、位置和形式等进行整体设计。应避免广告店招同质划一，宜形成各具特色、富于节

奏变化的广告店招组合形象，营造浓厚的商业氛围。

（4）建筑屋顶。鼓励对公共建筑的屋顶进行公共化改造，植入公共活动功能，如屋顶游乐园、屋顶眺望台等。拆除违法屋面设施、整合屋面形体、遮蔽混乱设备、优化屋顶色彩与铺装、增加屋顶绿植等方式美化建筑屋顶。

（5）照明设计。老旧商业区建筑应整体规划夜景灯光，形成整体协调、层次丰富、含义隽永的建筑群体夜景灯光效果，提升商业区活力。可结合建构筑物体型，对灯光进行整体设计并与周边联动打造，不宜采用单一的轮廓式灯光。

3、商业环境提升

（1）营造特色主题氛围。应系统性提升商业区的标识系统、场地铺装、场地绿植、小品雕塑、室外装置、外摆空间、环境照明等，营造独具特色的商业区主题氛围。应整体考虑城市家具的位置合理性、形式协调性

（2）植入公共活动。鼓励在重要节点公共空间植入生态科普、文艺演出、潮流集会、节日展览等多样性、分时段的商业活动和公共活动功能，烘托商业区的文化特色。

8.4 历史文化资源更新指引

8.4.1 历史文化资源范围界定

本次纳入城市更新改造对象的历史文化资源主要为金寨县中心城区或周边的：

（1）国家级、省级、市级、县级文物保护单位；

（2）已登记的不可移动文物；

（3）历史建筑；

（4）具有历史文化特色的风貌环境；

（5）具有较好历史、文化、艺术等保护价值但未被认定的区域；

（6）其他经研究，确需纳入城市更新范围内的历史文化资源。

金寨县中心城区纳入历史文化资源城市更新的共有8处，更新面积12.89公顷。

8.4.2 历史文化资源更新内容

历史文化资源更新以“风貌传承”、“保护利用”为导向，统筹采取历史文化资源保护和历史文化资源活化利用两种城市更新方式。注重历史文化传承，促进历史建筑保护修缮和活化利用，加强景观人文艺术表达，完善功能业态，优化基础设施，推动历史文化资源的有机更新。

1、历史文化资源保护

（1）应报尽报。系统研究并挖掘历史文化资源的文化内涵，保护相应的空间格局及风貌特征，并在景观环境的塑造上予以充分呼应。已纳入保护名录的历史文化资源应按照保护规划的要求有序推进保护工作，其他有条件的历史文化资源应积极申报历史文化街区、传统风貌区、文物保护单位、历史建筑等。

（2）传统肌理保护。应保护历史文化资源周边的历史肌理、历史街巷、传统格局、空间尺度、场地和景观特征等形态要素；以及古井、古桥、古树等环境要素。保持并延续历史文化资源内已形成的人口构成和社区结构，优先保障原常住居民的居住权益并改善其居住条件，推动社区共同营造和文化传承工作，实现街区活态保护，促进混合型社区的可持续发展。

（3）历史建筑保护。保护历史建构筑物核心价值要素，对文物性的建构筑物应严格按照文物保护相关标准进行保护修缮；对于历史建筑应保留其历史核心价值要素，如具备保护价值的建筑主要外观、传统结构、历史符号、细部做法、立面材料等要素。

2、历史文化资源活化利用

（1）营造风貌建筑氛围。充分挖掘历史文化资源所在区域的历史核心特质，提取街区内的文物建筑、历史建筑的核心历史价值要素，营造符合历史风貌观感氛围的建筑群形式与符号特征。历史文化资源宜以步行交通为主，营造契合走街、串巷等街区记忆的游憩环境特质。地面铺装、景观设施、公共艺术、城市家具及标识标牌等宜采用与本地历史文化资源相关的主题，表达历史文化信息，体现所在历史文化街区特色。

（2）活化建筑资源。对历史文化资源范畴内的非文物建筑，经评估可进行适应性改造，用作纪念场馆、展览馆、博物馆、公共服务、旅游观光、休闲场所，发展文化创意、地方文化研究、办公设施、商业等适宜的功能，但应控制不同业

态功能的比例和分布，避免过度商业开发。结合街区内综合规划，并着重考虑原住民的生活配套需求与城市旅游、文化活动的公共管理需求，在必要区域新建或利用保留建筑改造为公共服务设施，如公共厕所、垃圾收集点、微型消防站、派出所、小型便民服务中心等。

（3）活化非物质资源。

通过活化、展示、表演等方式，传承非物质文化遗产，通过传统表演与现代技术相结合，多方式、多情景的演绎历史文化。

8.5 重要公共空间更新指引

8.5.1 重要公共空间范围界定

本次纳入城市更新改造对象的重要公共空间主要为金寨县中心城区城市开发边界范围内重要的，可承载游憩观光、运动休闲、交通集散等公共活动功能的空间场所，主要包括：

（1）《金寨县国土空间总体规划（2021-2035年）》中确定的影响城市空间布局结构的“一带两廊”，分别为以史河为依托的滨河空间景观带、依托龚岭和望儿山生态片区形成的两条城市生态廊道。

（2）其他城市结构性的绿地和水系所对应的绿线和蓝线区域；

（3）承担重要休闲游憩功能的城市公园；

（4）承担重要交通、集会、游憩、运动、纪念、商业等功能的城市广场；

（5）其他经研究，确需纳入城市更新范围内的重要公共空间。

金寨县中心城区纳入重要公共空间城市更新的共有8处，更新面积约142.36公顷。

8.5.2 重要公共空间更新内容

重要公共空间以“完善系统”、“提升品质”、“彰显特色”为导向，将公共空间与城市的功能、景观要素紧密联系，提升市民日常活动的便捷性和舒适性。

1、生态修复

以“减量、留白、增绿”为导向，塑造彰显山水特色的公共空间，营造景观宜人、休闲活力、魅力特色的城市名片。

逐步将侵占“一带两廊”和结构性绿地的非生态功能转变为具有休闲游憩、文化展览等特色功能片区或特色节点。构建连续、多彩的城市生活服务功能带。

对生态被破坏的城市蓝线、绿线内的公共空间进行整治，对河道岸线进行生态化改造，恢复岸线自然净化功能。

公共空间周边应严控新建建筑高度，以低层、多层为主，保障公共空间的连续性、可达性和可视性。

2、环境提升

以激发公共空间活力、联系社区生活为目标，遵循安全、舒适、多样的原则，整治和提升公园广场的空间环境，使其成为居民日常生活联系、游憩休闲的纽带。

结合老旧公园广场的空间环境、人文特色和使用需求，进行主题策划，加强公园广场的差异化、辨识度塑造，激发空间再生活力。鼓励在场地铺装、城市家具等方面融入文化元素。优化绿化空间布局，细化景观植被设计，形成疏密有致、开合有度的景观体系。

第九章 城市配套设施指引

9.1 公共服务设施指引

9.1.1 总体要求

坚持以人民为中心的发展思想，聚焦中心城区全域公共服务用地及设施，全面解决好中心城区市民生活息息相关的医疗、教育、养老、文化等问题，实现公共服务供给平衡和品质提升。

城市更新可根据实际需求，通过拆除重建、功能改变、综合整治、局部加建等方式完善配套设施，也可对既有配套设施进行挖潜改造，提高服务供给能力。

9.1.2 公共服务设施分布情况

1、总体分布情况

三调城区机关团体新闻出版用地和科教文卫用地总面积为192.78公顷，主要用于政府办公、科研、教育、文化、医院等。县级公共服务设施主要集中分布于江店新城，梅山老城有部分社区级公共服务设施处于闲置状态，经济开发区相对较缺乏公共服务设施。

2 文化设施分布情况

金寨县中心城区更新范围内的文化设施主要为县文化馆、县图书馆、县科技馆、革命博物馆、大别山艺术中心等。“十三五”期间，金寨县完成了县文化馆、图书馆改建，两馆面积均达到国家一级馆标准，县图书馆被评为国家一级馆；完成了梅山镇4个社区阅读空间、县城46个小区文化驿站的建设，丰富了文化设施体系。

3、教育设施分布情况

金寨县全县2022年有各级各类学校160所（另有教学点110所），其中职业学校1所，普通高中4所，九年一贯制学校（实验学校）32所，初级中学9所，小学35所，幼儿园78所，特殊教育学校1所。另有青少年活动中心1所。全县现有在校学生85032人，专任教师6438人，离退休教师2798人。中心城区更新范围内的教育设施主要有金寨职业学校、金寨一中、莲花学校、梅山一小二

小三小等。中心城区普惠性幼儿园18个，提供学位数6307个；非普惠性民办幼儿园2个，提供学位数717个。“十三五”期间，生均教学及辅助用房面积、生均体育运动场馆面积、生均教学仪器设备值、每百名学生拥有计算机台数、生均图书册数、师生比、生均高于规定学历教师数、生均中级及以上专业技术职务教师数达到义务教育基本均衡县要求。

表9-1 金寨县中心城区普惠性幼儿园

序号	名称	类型	在园人数（个）
1	金寨县梅山幼儿园	公办	434
2	金寨县梅山第二幼儿园	公办	334
3	金江实验幼儿园总园	公办	549
4	金江实验幼儿园明发分园	公办	219
5	金江实验幼儿园桂花苑分园	公办	179
6	金寨现代产业园区中心幼儿园（老园）	公办	103
7	金寨现代产业园区中心幼儿园（仙花园）	公办	266
8	成长幼儿园金园学府分园	公建民营	754
9	梅山镇金新幼儿园	公建民营	267
10	产业园区金色时代幼儿园（仙花园）	公建民营	274
11	金寨县思源幼儿园	公建民营	624
12	小南京幼儿园	公建民营	189
13	成长幼儿园御璟园	普惠民办	520
14	金寨县乐知源幼儿园	普惠民办	234
15	东方龙城幼儿园	普惠民办	382
16	产业园区金色时代幼儿园（时代佳园）	普惠民办	250
17	金寨县梅山镇小博士幼儿园	普惠民办	348
18	金寨县正和一中幼儿园	普惠民办	340
19	金寨县小汉顿幼儿园	非普惠民办	397
20	中央城和缘幼儿园	非普惠民办	320
合计			6983

4、医疗设施分布情况

金寨县中心城区现状综合医院为3家，其中2家位于城市更新单元内，分别为金寨县人民医院（老区）、金寨县中医院，城市综合医院覆盖率为57.4%，居民对于城市医院条件的总体满意度为56.65%。“十三五”期间，虽然全县医疗资源总量实现快速发展，医疗服务质量、公共卫生服务能力和群众满意度显著提升，但总体覆盖率仍然不足。同时，县级优质医疗服务资源依然不足，高等级的

综合性医疗服务机构和高质量人才短缺，城乡医疗卫生资源分配不均衡；优质医疗资源对农村及周边地区的辐射和带动能力不强。

表 9-2 金寨县中心城区综合医院、专科医院

序号	医院全称	所属辖区	医院等级和性质	医院地址
1	金寨县人民医院（老区）	梅山老城	二级甲等综合医院	新河南路与青年路交叉口之间，新河南路100号
2	金寨县人民医院（新区）	现代产业园	二级甲等综合医院	天堂湖路与抱儿山路交叉口
3	金寨县中医院	江店新城	三级甲等综合医院	红军大道与洪家河路交叉口，红军大道233号
4	金寨县白云康复医院	现代产业园	二级精神病专科医院	天堂湖路与金石路交口东南侧
5	金寨县妇幼保健院	江店新城	一级甲等妇幼保健院	金寨县梅山镇新城区燕子河路西侧

5、养老服务设施分布情况

金寨县中心城区现状养老服务机构为6家，其中5家位于城市更新单元内，分别为红村社区、金寨县老年公寓、正和一中公园、红星社区、江店社区。城市养老服务设施覆盖率为52.56%，处于较高的水平。“十三五”期间，城市社区养老服务设施已配建14329平方米，实施老年人居家适老化改造，对建成区内49户低收入困难群众中高龄、残疾老年人实施居家适老化改造，完成率100%；提升养老机构看管照护能力，目前，社会力量运营的养老机构床位数达5811张，内设医务室或护理站的150张床位以上的养老机构达4个。

表 9-3 金寨县养老服务设施

序号	养老机构名称	所属区县	地址
1	红村社区	金寨县	金寨县史河路红村社区居委会
2	金寨县老年公寓	金寨县	金寨县河滨路社会福利中心
3	正和一中公园	金寨县	金寨县江天路金寨一中对面
4	红星社区	金寨县	金寨县营房居委会
5	江店社区	金寨县	金寨县燕子河路江店社区居委会
6	金寨县光荣院	金寨县	金寨县抱儿山路

9.1.3 公共服务设施建设指引

1、文化设施建设指引

中心城区保留优化县级文化场馆3座，即县档案馆、历史文物馆和影剧院；规划县级文化场馆8座，包括县青少年活动中心（扩建）、县科技馆（扩建）、县博物馆（异地重建）、县文化中心（扩建）、图书信息大厦（新建）、县妇女儿童活动中心、老年活动中心和金寨县非遗传习基地；文化产业类园区3个，即玉佛公园、大别山艺术馆和鄂豫皖红军纪念园（含大别山•金寨国防和革命传统教育基地和革命博物馆异地重建项目）

金寨县中心城区形成以县图书馆、文化馆、艺术馆为主体、社区综合文化服务中心为补充的县城文化服务体系，配套建设3-5个城区文化活动广场，打造城区“15分钟文化活动圈”。推进文化产业及旅游服务设施建设。利用生态、文化旅游资源优势，大力推进具有公益性质的文化公园、文化休闲街区、文化产业园区发展，配置能够满足未来文化旅游发展的旅游基础服务设施。规划建设红色文化演艺及体验中心、大别山会展中心等文化项目。

其中，根据《金寨县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，近期重点任务如下：

（1）红色文化保护传承。包括，国防和革命传统教育基地项目、金寨革命博物馆遗址重建项目、县国防教育和军事科普实践基地建设项目、红色文化演艺及体验中心项目、鄂豫皖红军纪念园项目、金寨干部学院红色文化建设项目、革命烈士陵园环境提升项目。

（2）公共文化建设。包括：7000平方米的智慧图书馆项目、5000平方米的文化馆项目；3000平方米的美术馆项目、数字馆项目（含数字档案馆、史志馆、博物馆、规划馆）、科技馆项目、金寨文化艺术长廊项目、乡镇数字影院建设项目、城市空间阅读及24小时书屋项目等。

（3）传统文化传承保护。包括：数字非遗传承建设项目等。

（4）文化产业。包括：大别山•金寨国防和革命传统教育基地项目、金寨县文化旅游演出项目、金寨红色大舞台项目、《八月桂花香》大型实景演艺项目等。

2、教育设施建设指引

大力发展学前教育资源，建立政府主导、社会参与、公办民办并举的办园体制，通过新建幼儿园、接收城市小区配套幼儿园、资助利用国有资产和集体资产

举办具有公办性质幼儿园等措施，努力扩大公办学前教育资源，县城地区幼儿园达到34所。促进义务教育均衡发展，高标准、高质量普及九年义务教育，保障与人口增长趋势相匹配的学位规模，优化中小学布局。新建小学4所、初中1所、九年一贯制学校2所。推动普通高中多样化发展，推进普通高中规范化建设，调整优化普通高中布局，合理控制学校规模。重视特殊教育设施建设，加强县特殊教育学校建设，鼓励和支持各级各类学校接受有就学能力的残疾人随班就读。大力发展职业教育，促进安徽金寨技师学院（金寨职业学校）办成专科层次高等职业院校。

其中，根据《金寨县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，近期重点任务如下：

义务教育学校发展能力提升工程、义务教育智慧学校建设项目、普通高中教育学校发展能力提升工程、东部新城新时代精英学校项目、安徽金寨技师学院（金寨职业学校）应用型高等职业学院项目、金寨技师学院综合实训中心、汽车维修与销售专业、数控机械专业实训实习基地建设项目、农村学校教师周转宿舍建设项目。

3、医疗设施建设指引

合理规划和配置全县医疗卫生资源，将县疾控中心、卫生监督所、县妇幼保健院的公共卫生职能有机整合，建设金寨县公共卫生综合实验楼。新建“二级甲等妇幼保健院”，着力打造全县妇女儿童保健中心。规划远期在现状医疗卫生设施资源的基础上扩建金寨县人民医院（老区）、金寨县中医院。

建立“城市-社区”二层医疗服务体系，完善基层医疗卫生机构服务能力，包括社区卫生服务中心、社区卫生服务站。新建的社区卫生服务中心规模不小于1400平方米，社区卫生服务站规模不小于150平方米。规划期城区现状提升1处、新建1处社区卫生服务中心、新建16处社区卫生服务站。

其中，根据《金寨县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，近期重点任务如下：

大别山区域医疗中心项目、人民医院传染病区建设项目、中医医院感染科改建项目、妇幼保健计划生育服务中心项目、公共卫生应急防控能力提升项目。

4、养老服务设施建设指引

推动社会养老设施体系建设，构建融合医疗保健、康复养老产业链，打造大健康产业聚集基地，支持发展居家养老、社区综合服务、大众化集中养老等面向大众的健康养老服务产业。结合县中医医院建设康养院，床位数约为500张，建设成具有中医药特色的园林式、医养结合健康养老服务机构；在江店新城区建设养老服务中心，床位数达500张。各社区服务站建居家养老服务站，即社区日间照料服务中心，建筑面积原则上不少于350平方米。建设1处残疾人康复中心，规模不小于50床。结合社区卫生服务站建设残疾人日间照料服务点。在现有救助站的基础上，继续扩大社会救助设施的覆盖范围、在社区服务站建设社会救助点。结合流浪乞讨人员救助管理站扩建1处未成年人保护中心，建筑面积为1500平方米。到2025年，基本实现城乡社区托育机构全覆盖。

其中，根据《金寨县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，近期重点任务如下：

城市综合养老服务中心项目、县城乡老年人养护院项目、县城市社区康养中心项目、梅山镇区域化养老服务中心及标准化居家康养服务中心项目、新城区老年人活动中心项目、梅山镇、经开区8个社区居家养老服务中心项目。

9.2 市政基础设施指引

9.2.1 总体要求

通过空间腾挪与功能调整，保证大型市政设施的建设，通过更新项目推进近期建设规划中重大市政设施落地。以节约集约利用土地、保障公共安全为前提，积极探索市政设施附属建设的实施路径。

9.2.2 市政基础设施分布情况

梅山水库为现状梅山水厂水源，水量充沛、水质良好，能满足城市可持续发展需要，供水管网漏损率为9.2%，处于良好水平。

现状污水厂为新城区污水厂和老城区污水厂，排水体制采用“雨污分流，分区排水，污水集中处理，雨水就近分散”的原则。截至2020年金寨县已完成改造修复的城区排水管网长度为20千米，城市排水管网改造修复比例为80%。

现状主干电网结构为以现状220KV电力线路为骨架，110KV供电网络为重点

的“工字形”主干电网结构。包含220KV红石变、110KV江店变及相关输配电线路。

现状燃气由华润燃气有限公司提供，拥有天然气综合站1座、瓶组供气站1座，城市燃气管网82千米。2020年金寨建成区天然气储备量为15万立方米，在建9万立方米，日均消耗量为5.54万立方米。燃气供应量、储备量充足。

表9-4 金寨县储气/储油设施建设情况表

序号	项目名称	储气/储油规模（万立方米）	项目进展情况
1	华润综合站	12	已建成
2	华润加气站	3	已建成
3	华润综合站（3期）	9	在建
总计			24万立方米

金寨县中心城区现状有二级消防站1处，为金寨消防大队，小型消防站1处，为金寨消防大队梅山消防站，按照标准型普通消防站责任区面积不应大于7平方公里，小型普通消防站责任区面积不应大于4平方公里的标准，城市建成区消防站覆盖的建设用地面积为6.395平方公里，消防站服务半径覆盖率为26.43%。

表9-5 金寨县消防站分布表

序号	名称	地点	建成时间	投入时间	服务半径	占地面积	消防类别
1	金寨消防大队	江店镇江天路	2015.11	2015.12	4平方公里	6000平方米	二级站
2	金寨消防大队梅山消防站	梅山镇	1975.06	2020.12	2平方公里	556.59平方米	小型站

金寨县中心城区符合《城市公共厕所设计标准》的独立式公共厕所数量为104座，城市公厕设置密度为4.3座/平方公里。符合住房城乡建设部《城市环境卫生设施规划标准》、安徽省人民政府《关于进一步加强城市精细化管理工作的指导意见》的要求。

9.2.3 市政基础设施建设指引

由新建水厂与梅山水厂联合供水至金寨县城区及现代产业园。以响洪甸水库为水源新建高铁站小型水厂。

继续修复现有排水管网，城市排水管网改造修复比例达到100%。地势低洼区增加排涝泵站，设计标准满足1-3年一遇。

至2025年，新建110KV变电站3座，分别为三里井变、燕子河变、枣冲变；扩建110KV变电站1座，为郑岭变。至2025年，新建35KV变电站3座，分别为果子园变、吴店变、长岭变。为城区提供电力保障。

将西气东输天然气管线接入金寨城区，在江店新城区白马峰路和金叶路交口以西设立天然气门站。按供气半径0.5-1km设立调压站，中低压调压站布局遵循尽量位于负荷中心。

规划在江店新区和经济开发区各建一处供热用地作为城区主要热源，满足民用和工业生产用热。其中经济开开发区热电联产项目于2025年前完成。

规划在白马峰路北，江天路、天堂湖路之间建金寨县生活垃圾填埋场。城区保留现有垃圾转运站，新区建设同步配建垃圾转运站，新建垃圾转运站提倡压缩式、大型化。

9.3 交通基础设施指引

9.3.1 总体要求

为提升城市的区域辐射力和竞争力，城市更新中应结合大型交通设施的建设划定城市更新单元，并优先纳入更新计划。

城市更新单元规划编制中应优先纳入各类综合交通设施，确保综合交通设施的用地供给，并按照城市规划要求建设。更新改造应充分和城市交通设施衔接。

9.3.2 交通基础设施分布情况

1、对外交通设施分布情况

现状公路沪蓉高速及S210（合肥、六安方向）、S209（叶集方向）、高铁连接线是城区对外出入境主要方向。全军方向为城区对外出入境次要方向。公路场站为金寨客运总站和客运西站

现状铁路场站为金寨站，高速铁路为沪汉蓉线，普通铁路为合武线、宁西线。

2、城区道路网分布情况

金寨县中心城区城市更新规划研究范围内，道路网主要分布于梅山老城和江店新城两个组团，梅山老城区基本以现状梅南路和史河路、新河南路为主要道路，而江店新城区路网呈现“七横七纵”方格网形态。

七横 ：红军大道、悬剑山路、莲花山路、红石谷路、白马峰路、天水涧路、马鬃岭路；

七纵 ：金叶路、梅山湖路、燕子河路、江天路、天堂湖路、金家寨路。

高峰时间城市交通拥堵点密度为0.0416个/平方公里，城市堵点数量较少。

表9-6 江店新城区道路一览表

道路名称	起点-终点	道路长度	断面形式			红线宽度	备 注
			车行道宽	慢车道宽	人行道宽		
经二路	南起鲜花岭路北至白马峰路	1940	15	5×2	4.5×2	34	
纬九路	西起金叶路东至高速下道口	3168	23	4×2	5×2		
园区南路		360	14			14	
莲花山路	行政中心段	760	14	3.5×2		21	
行政中心路		1550	7—15			7—15	其中9#路长120m，宽15m
鲜花岭路	西起金叶路，北至经二路	580	14	3.5×2	3×2	27	
鲜花岭路延伸段	西起经二路，北至经六路	600	15	3.5×2	2.5×2	27	
金叶路	黄林至东干渠	3800	15			15	过境公路
	东干渠桥至二龙岗岭头	1100	15		2.5×2	20	
将军大道	金江桥头至鲜花岭路	1312	15	5×2		25	
江徐路	金叶路—安置三区	530	15		4.5×2	24	
悬剑山	金叶路—园区路	1780	15	5×2	5×2	35	过境公

道路名	起点-终点	道	断面形式			红线	备 注
路							路
经六路	金顾路至鲜花岭路延伸段	1570	14	4×2		22	
纬十路	经七路至经六路	741	9			9	
纬十二路	经七路至经六路	782	15			15	
经七路	纬九路至潘中河	390	7		1.5×2	10	
大别山路	响洪路至梅山湖路		12×2	7×2	4×2	60	
红军大道	沪蓉高速金寨出口至金叶路					46	
金江大道	金叶路至滨河北路		19		2.5×2	24	
金叶路	梅黄路至将军大道		20	4.5×2	3.5×2	36	
梅山湖路	将军大道至大别山路		16	5×2	3×2	40	
天堂湖路	将军大道至大别山路		12×2+10×2		4×2	62.5	
金家寨路	将军大道至大别山路		24	7×2	3×2	60	
金江桥		65	12		2×2	14	
洪家河桥	纬九路	32	23	4×2	4.5×2	40	
三岔河桥	纬九路	26	23	4×2	4.5×2	40	
东干渠桥	白马峰路	71	15		2.7×2	20.4	
三岔河桥	经二路	30	24		3×2	30	
洪家河桥	鲜花岭路	40	18		3×2	24	

表 9-7 梅山老城区道路一览表

道路名称	起点-终点	长度	断面形式			红线宽度	备 注
			车行道宽	慢车道宽	人行道宽		
史河路	供销大厦~电站老大门	1420	10.5	3.5×2		17.5	彩板人行道：5000m2
青山路	史河路边~小红星大门	199	9			9	
麻埠路	史河路边~金寨路边	184	9		2×2	13	

道路名称	起点-终点	长度	断面形式			红线宽度	备 注
			车行道宽	慢车道宽	人行道宽		
流波路	史河路边~金百公寓	305	10		3×2	16	
丁埠路	史河路边~粮食局	223	9.5		5×2	19.5	
双河路	史河路边~县委	340	6		2.5×2	11	
金寨路	工商所~茶叶公司	329	10		3×2	16	
南溪路	(1)工行~小岭头	335	9		3.5×2	16	
	(2)小岭头~县委	130	10			10	
红村路	小桥~干休所	190	8.4			8.4	
青年路	二号桥~新河南路	2250	4.5		2.5×2	9.5	含古柳巷
观音冲路	粮食局~观音冲口	360	6			6	
梅南路	新桥头~水泥厂	1050	12		4.5×2	21	过境公路
新河南路	(1)金林饭店~三角绿地	590	12		2×2	16	
	(2)三角绿地~神栗公司	1080	15			15	
梅江路	新大桥~老大桥	730	9			9	
金江大道	新桥头~大龚岭脚	1860	12.5	3×2		18.5	
河滨路	老桥头~电站	1080	7		1.5	8.5	
梅山大桥	(3#桥)	170	4.2		0.9×2	6	
史河大桥	(4#桥)	220	9		1.8×2	13.6	
新河南路桥	三角绿地至师范大门口	540	7.5		2	9.5	花岗岩人行道
5#桥		180	3			3	

3、城区公共交通分布情况

金寨县中心城区现状11条公交线路,站点139个,公交站点覆盖率为97.2%。整体运营情况良好。

表9-8 城区公交线路一览表

线路编号	线路名称	起点	终点	线路长度（km）
1	101路	梅山公交总站	金梧桐政务区	16.8
2	102路	梅山公交总站	金梧桐政务区	17.8
3	103路	梅山公交总站	开顺县界	23
4	104路	梅山客运西站	金寨火车站	19
5	105路	梅山公交总站	金梧桐政务区	18.5
6	201路	惠民家园	三里井	15

7	202路	惠民家园	嘉悦新能源	20
8	203路	洪管处	界牌	20
9	205路	惠民家园	小南京	15
10	206路	金梧桐政务区	金寨火车站	20
11	207路	干部学院	金寨火车站	15

4、停车设施分布情况

金寨县中心城区现状采用结建停车场为主，路外停车场为辅，路内泊位补充的停车设施供应体系。其中路外停车场共提供车位1021个，路内泊位共计1769个。城市停车泊位和小汽车保有量的比例为41.82%，停车难问题较突出。

表9-9 城区路外停车场一览表

序号	停车场名称	位置	停车位数量
1	执法中队停车场	金寨县梅山镇丁埠路	47
2	喷泉广场停车场	金寨县梅山镇史河路	44
3	博物馆停车场	金寨县梅山镇窑冲南巷路口	81
4	红军广场停车场	金寨县梅山镇双拥路	42
5	五金厂停车场	金寨县梅山镇史河路红军广场段	27
6	党校停车场	金寨县梅山镇史河路老党校段	133
7	凤城公园停车场	金寨县梅山镇悬剑山路	37
8	二龙岗西停车场	金寨县梅山镇金叶路	49
9	二龙岗1号停车场	金寨县梅山镇白马峰路二龙岗公园北门	61
10	二龙岗法治广场停车场	金寨县梅山镇白马峰路二龙岗公园二期	56
11	二龙岗蝴蝶桥停车场	金寨县梅山镇梅山湖路二龙岗公园东门	53
12	栖凤湖公园停车场	金寨县梅山镇莲花山路	48
13	桂花公园1号停车场	金寨县梅山镇天堂寨路桂花公园南门	72
14	桂花公园2号停车场	金寨县梅山镇梅山湖路	23

序号	停车场名称	位置	停车位数量
15	桂花公园3号停车场	金寨县梅山镇燕子河路	37
16	桂花公园4号停车场	金寨县梅山镇梅山湖路	20
17	桂花公园5号停车场	金寨县梅山镇燕子河路	22
18	火车站停车场	金寨县梅山镇火车站	280
19	戏园子停车场	金寨县梅山镇金寨路	49
20	西站停车场	金寨县梅山镇南溪路	20

表9-10 城区路内泊位一览表

路段名称	路段停车位数	路段停车场停车位数	路段无物业小区停车位数	合计停车位数
史河路	56	20	46	122
青年路	15	36	27	78
双河路	5	30	32	67
南溪路	12	25	56	93
观音冲路	26	35	6	67
丁埠路	0	0	8	8
流波路	5	20	0	25
金寨路	0	0	0	0
麻埠路	0	0	0	0
双拥路	30	10	0	40
新河南路	0	16	251	267
市场周边	93	0	0	93
梅江路	97	0	0	97

河滨路	18	0	0	18
金江大道	66	319	204	589
河滨路	109	0	0	109
梅南路	46	0	50	96
合计	578	511	680	1769

9.2.3 交通基础设施建设指引

1、对外交通设施建设指引

规划沪蓉高速公路在城区北部合六南通道（大别山路）处建设一高速下道口，以便加强金寨现代产业园与外界的联系。规划宣商高速金寨段。

推进沿江高铁金寨段项目、合康高铁金寨段项目、金寨高铁东站及综合交通枢纽项目。

2、城区道路网建设指引

规划完善“一纵三横”的城市快速通道结构及“五纵六横”的城市主干道结构，完善梅山-江店-经开区三个城市更新单元的道路线网。

（1）“一纵三横”的城市快速通道，包括： “一纵”—金家寨路； “三横”—大别山路、新江路（鲜花岭路）、金江大道（梅黄路）；

（2）“五纵六横” 的城市主干道，包括： “五纵”—金叶路、将军大道、梅山湖路、天堂湖路、江天路； “六横”—金刚台路、抱儿山路、白马峰路、悬剑山路、红军大道、站前路。

规划结合城市更新，将梅山老城支路网重新梳理，流波路与改建的 3 号桥形成直线型交通，避免了原来双 T 字交叉口给交通带来负面影响；摒弃了原有锐角交叉口和较多的 S 型道路，规划道路尽量取直和贴近公共廊道，使各地块

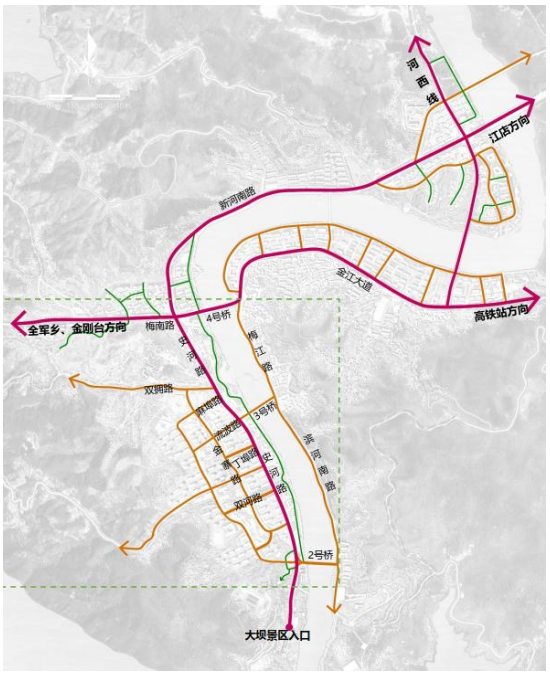


图 9-1 梅山老城支路改造示意图

具备更高的通达性，改造道路主要有麻埠路、流波路、丁埠路、金寨路等。

3、城市公共交通建设指引

规划形成以城市常规公交为主体，远期城市常规公交总体规模达到300标台，出租车和旅游公交为辅的多层次公共交通体系。规划新建7处城区公交服务站，包括为公交车换乘、停靠、充电桩、维保等配套服务设施。

4、停车设施建设指引

按照停车发展策略，结合各中区用地、区位、停车周转率等因素，推荐城市各更新单元停车泊位数量如下：

表9-11 路内外公共停车泊位供给表

分区名称	2025年供给泊位		2035年供给泊位	
	路外	路内	路外	路内
经济开发区城市更新单元	110	0	330	0
江店新城城市更新单元	1350	430	1900	790
梅山老城城市更新单元	1134	175	1334	225

根据停车管理的需要，路内停车场的设置应保证一定的规模，具体规模应结合道路的实际情况而定，并满足如下路内停车泊位设置准则的要求：

表9-12 设置路内停车场与道路宽度关系表

道路类别		道路宽度	路内停车场设置
道路	双向通行	12米以上	容许双侧停车
		8-12米	容许单侧停车
		不足8米	禁止停车
	单向通行	9米以上	容许单侧停车
		6-9米	容许单侧停车
		不足6米	禁止停车
弄巷		9米以上	容许双侧停车
		6-9米	容许单侧停车
		不足6米	禁止停车

第十章 城市更新片区指引

10.1 梅山老城片区更新指引

城市更新过程中，梅山老城首先消除棚户区，致力于棚户区迁建、老旧小区、老旧商业区改造等民生工程，同时应站在宣扬红色历史文化的高度上逐渐强化生态功能、旅游功能和康养功能，成为金寨县城市名片和红色文化旅游目的地。

10.1.1 更新目标

通过城市更新，以提升老城区城市价值品质为核心，打造宜居、宜业、宜游的“红色城区”为目标。主要是更新旧住区、旧商业和历史文化资源，同时配套相关公共服务设施和市政基础设施，完善旧城区功能，提高城区环境。

10.1.2 更新对象

梅山老城城市更新单元划分为17个更新片区，片区总面积为145.84ha,其中更新用地规模总计约109.63ha，旧住区约90.62ha、旧商业约5.74ha、文物古迹用地约8.66ha、重要公共空间约4.61ha。

10.1.3 旧住区指引

按照“政府主导、市场运作、以人为本、全面改造、统筹规划、分步实施”的原则，逐步推进老城区旧住区的改造规划，落实各级改造责任，深入细致做好群众宣传工作。

提升观音冲路家属楼、丁埠路家属楼、南溪路家属楼、桑蚕办家属楼等老旧分散家属楼整体环境，统筹安排物业管理。重点推进老城区棚户区的安置改造，优化老城区的居住功能布局，激活旧住区的活力。

10.1.4 旧商业指引

旧商业改造主要是以提升城市活力为目标，统筹采取商业业态引导、商业建筑更新、商业环境提升等多种城市更新方式。老城区旧商业更新，应该结合周边环境，因地制宜规划商业业态和规模，满足居民生活需求。

梅山老城区重点打造史河西侧滨江商业群，提升滨江商业风貌，形成山水相

依的老城滨江名片。

10.1.5 历史文化资源指引

梅山老城区现状历史文化资源主要是红军广场和梅山水库相对集中的历史风貌建筑。规划以红军广场为中心，结合泛纪念馆群，打造红色相关的爱国主义教育基地，借助互动投影等科技技术，让游客在乐趣中获得文化体验。

同时，将历史文化资融入旅游产品中，打造红色主题文创，主题餐厅等；融入茶文化、玉雕、剪纸、根艺等具有地方文化色彩的非遗文化资源，打造金寨独特的文创产品。

10.1.6 重要公共空间指引

重点提升现状史河两岸的滨河景观，打造集旅游、观光和购物于一体的滨河两岸。推动以红军广场为首的公共空间的更新，完善广场配套设施，如座椅、无障碍服务设施等，提高公共空间的整体环境品质。同时，老城区需抓住零散的公共空间，提高居住环境。

10.1.7 公共服务设施

1、文化设施

梅山老城片区文化设施分为区域级和社区级两个层次。

区域级文化设施在城市更新中应有所增加，目的是顺应红色文化旅游目的地的区域职能，新建一批具有红色记忆、时代印记、脱贫攻坚成效特色的文化展览场所。具体项目有县科技馆扩建和数字化改造、革命博物馆新馆、脱贫攻坚纪念馆、希望工程纪念馆、淠史杭水利开放式博物馆群落等，并可根据实际情况结建一批具备文化展示功能的场所，如规划展示馆等。

社区级文化设施主要为青山社区、红村社区、潭湾社区党群服务中心结建的党建文化宣传设施、社区图书馆等阅读空间等。

2、教育设施

梅山老城片区教育设施均以学前教育、义务教育为主，结合城市更新修葺、改建、扩建原有教育设施。具体项目有梅山一小扩建，梅山幼儿园、梅山第二幼儿园、梅山三小、金寨二中、金寨二小等原有校舍修葺完善，于金江新城新建一

处幼儿园，按照社区生活圈规范满足教育设施服务半径。

3、医疗设施

梅山老城片区医疗设施分为县级和社区级两个层次。

县级医疗设施主要为县人民医院老区，规划远期在现状医疗卫生设施资源的基础上扩建。

社区级医疗设施主要为青山社区、红村社区、潭湾社区卫生服务中心，规划继续完善社区医疗服务水平，使其成为融预防、医疗、保健、康复、健康教育、计划生育技术服务功能等为一体的，有效、经济、方便、综合、连续的基层卫生服务机构。

4、养老服务设施

梅山老城养老服务设施分为县级和社区级两个层次。

县级养老服务设施主要为金寨县老年公寓，规划予以保留，形成梅山镇区域化养老服务中心。

社区级医疗设施主要为规划青山社区、红村社区、潭湾社区标准化居家养老服务中心建设项目，满足《金寨县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》提出的2025年基本实现城乡社区托育机构全覆盖的战略目标。

10.1.8 市政基础设施

梅山老城市政基础设施主要为梅山水厂和梅山水电站、县消防大队梅山消防站等。规划梅山二水厂与现状水厂以梅山水库为水源联合供水至金寨县城区及现代产业园，将梅山水电站部分功能更新改造成为淠史杭水利开放式博物馆群落，强化升级县消防大队梅山消防站等级。

10.1.9 交通基础设施

1、城区道路网

梅山老城内梅南路、映山红大道和史河路为具有集散功能的次干路，其余道路均为生活性支路。规划将梅山老城支路网重新梳理，流波路与改建的3号桥形成直线型交通，避免了原来双T字交叉口给交通带来负面影响；摒弃了原有锐角交叉口和较多的S型道路，规划道路尽量取直和贴近公共廊道，使各地块具备更高的通达性，改造道路主要有麻埠路、流波路、丁埠路、金寨路等。

2、城市公共交通

城市公共交通和梅山老城和江店新城、经济开发区联系的主要纽带，规划保留梅山公交总站，完善其公交车换乘、停靠、充电桩、维保等配套服务设施，增加已有公交线路运营班次，适当增加部分旅游专线。

3、停车设施

为应对旅游改造带来的游客停车需求，规划保留现状老党校停车场、红军广场停车场等路外停车场，于金寨路、梅山宾馆、金寨汽车站等区域新增路外停车场。结合麻埠路、流波路、丁埠路、金寨路等支路改造，满足路内停车泊位需求。其他区域在满足道路红线宽度和交通影响评价的前提下也可适当增加路内停车泊位。

10.2 江店新城片区更新指引

江店新城始建于2005年前后，于“十二五”到“十三五”时期逐步完善，建筑质量相对较好、配套设施相对较完善。江店新城城市更新的重点在于继续完善公共服务功能，落实十四五规划纲要指定的重点项目，成为金寨县宜居、宜业的综合服务片区。

10.2.1 更新目标

通过城市更新，以提高质量和完善功能为中心，把中心城区区建设成为“经济高质、城市高品、服务高效、社会优治、环境优美、民生优享‘六位一体’的品质江店“提供空间保障。

10.1.2 更新对象

江店新城城市更新单元划分为14个更新片区，片区总面积约为335.67ha，其中更新用地规模总计约184.50ha，旧住区约55.59ha、旧商业区约5.82a、重要公共空间约118.86ha。公共空间更新占比约64.42%。

10.2.3 旧住区指引

为适应新发展阶段高质量发展要求，建设宜居、绿色、韧性、智慧、人文城市，改善金寨县江店新城老旧小区居民的生活环境和居住条件，增强其获得感、

幸福感和安全感，有序开展金寨县老旧小区改造。

江店新城旧住区以老旧小区为主，区块划分较整，对老旧小区进行综合改造时，需要从室外环境、交通规划、配套设施、智能设备等视角，进行菜单式规划与选择，确保城建项目改造效果，顺应城市发展需求。重点推进世纪新城、上城、凤城、金府花园等小区的改造，配套完善相关服务设施，打造宜居的居住区。

10.2.4 旧商业指引

重点更新改造映山红大道和将军大道交口东南侧大市场地块，原则上以综合整治为主，完善配套设施、增加公共空间、提升生活环境品质。适度考虑部分拆除重建，发展商业和居住功能。

10.2.5 重要公共空间指引

江店新城重要公共空间的改造以二龙岗公园、栖凤湖公园、桂花公园和木鱼山公园为主。结合周边环境，打造成为游栖功能突出、空间环境宜人、配套设施齐全、公共环境优美、空间富有吸引力的江店新城开敞区。

10.2.6 公共服务设施

1、文化设施

江店新城片区文化设施分为县级和社区级两个层次。

县级文化设施以在原已建设施中升级改造为主，具体项目有数字图书馆、文化馆建设，干部学院红色文化建设等。

社区级文化设施主要为红星社区、朝阳社区、江店社区、新楼社区党群服务中心结建的党建文化宣传设施、社区图书馆等阅读空间等。

2、教育设施

江店新城片区现状教育设施在服务半径和教学设施等方面均相对完善，规划新城中学建成并投入使用，其他教育设施按要求进行义务教育智慧学校建设。

3、医疗设施

江店新城片区医疗设施分为县级和社区级两个层次。

县级医疗设施主要为县中医院、县妇幼保健院，规划中医院进行感染科改建，远期在现状医疗卫生设施资源的基础上扩建，规划妇幼保健院建设计划生育服务

中心，打造全县妇幼保健中心。

社区级医疗设施主要为红星社区、朝阳社区、江店社区、新楼社区卫生服务中心，规划继续完善社区医疗服务水平，补缺失补短板，建立“城市-社区”二层医疗服务体系，完善基层医疗卫生机构服务能力。

4、养老服务设施

江店新城养老服务设施分为县级和社区级两个层次。

县级养老服务设施主要为规划远期于江店新城新建养老服务中心一处，形成江店新城区域化养老服务中心。

社区级医疗设施主要为规划红星社区、朝阳社区、江店社区、新楼社区标准化居家养老服务中心建设项目，满足《金寨县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》提出的2025年基本实现城乡社区托育机构全覆盖的战略目标。

10.2.7 市政基础设施

本规划对江店新城片区市政基础设施无特别要求。

10.2.8 交通基础设施

1、停车设施

规划保留现状二龙岗公园停车场、桂花公园停车场等路外停车场，于凤城公园、栖凤湖公园等区域新增路外停车场。于悬剑山路、梅山湖路等停车需求较大的区域新增路内停车泊位。其他区域在满足道路红线宽度和交通影响评价的前提下也可适当增加路内停车泊位。

10.3 经济开发区更新指引

通过城市更新，以“产城互动、绿色发展”为导引，以“金寨创智之城”为总目标，引领产业和城市的转型升级，优化全区空间合理布局。推动基础设施有序建设以提高工业质量为中心，把经济开发区建设成为“高效、复合“的产业园区。

10.3.1 更新目标

通过城市更新，以“产城互动、绿色发展”为导引，以“金寨创智之城”为

总目标，引领产业和城市的转型升级，优化全区空间合理布局。推动基础设施有序建设以提高工业质量为中心，把经济开发区建设成为“高效、复合“的产业园区。

10.3.2 更新对象

经济开发区城市更新单元划分为16个更新片区，片区总面积为228.30ha，其中更新用地规模总计约161.22ha，旧厂房约110.84ha、旧商业约21.95a。旧厂房更新占比约68.75%。

10.3.3 旧厂房指引

经济开发区产业发展保护区用地规模不应小于110.854ha。重点保障产能高的工业用地供给，包括新能源、新型材料、电子科技和绿色食品等的发展。重点改造经开区旧厂房，推进产业“退二进三”，采取拆除重建、综合整治、功能改变等多种更新方式，主要更新为商业办公、工业用地。

10.3.4 旧商业指引

重点更新改造红军大道北侧和金寨路西侧商业地块，原则上以综合整治为主，完善配套设施、增加公共停车场、提升生活环境品质。

10.3.5 公共服务设施

1、文化设施

经济开发区社区级文化设施主要为龙岗社区、红石社区、司楼社区、郑岭社区党群服务中心结建的党建文化宣传设施、社区图书馆等阅读空间等。

2、教育设施

安徽金寨技师学院（金寨职业学校）综合实训中心项目和应用型高等职业学院项目，办成专科层次高等职业院校。其他教育设施按要求进行义务教育智慧学校建设。

3、医疗设施

经济开发区社区级医疗设施主要为龙岗社区、红石社区、司楼社区、郑岭社区卫生服务中心，规划继续完善社区医疗服务水平，使其成为融预防、医疗、保健、康复、健康教育、计划生育技术服务功能等为一体的，有效、经济、方便、

综合、连续的基层卫生服务机构。

4、养老服务设施

经济开发区社区级医疗设施主要为规划龙岗社区、红石社区、司楼社区、郑岭社区标准化居家养老服务中心建设项目，满足《金寨县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》提出的2025年基本实现城乡社区托育机构全覆盖的战略目标。

10.1.6 市政基础设施

为满足居民生活以及保证工业园区未来生产，规划扩建110KV郑岭变；将西气东输天然气管线接入金寨城区，在江店新城区白马峰路和金叶路交口以西设立天然气门站；新建热电联产项目；在白马峰路北，江天路、天堂湖路之间建金寨县生活垃圾填埋场。

10.1.7 交通基础设施

1、城区道路网

加快大别山路、金刚台路、抱儿山路建设，加强经济开发区与东部新城的联系。

2、城市公共交通

规划新建开顺公交首末站，配套换乘、停靠、充电桩、维保等配套服务设施，增加已有公交线路运营班次。

3、停车设施

于悬剑山路、响山寺路等停车需求较大的区域新增路内停车泊位。其他区域在满足道路红线宽度和交通影响评价的前提下也可适当增加路内停车泊位。

第十一章 近期建设规划

确定近期建设内容应遵循以下原则：

（1）与《金寨县国土空间总体规划（2021-2035年）》相关要求相适应；

（2）与城市国民经济和社会发展计划相协调，符合资源、环境、财力的实际条件，并能适应市场经济发展的要求；

（3）处理好近期建设与长远发展，经济发展与资源环境条件的关系，注重生态环境保护和历史文化遗产的保护，实施可持续发展战略；

（4）坚持为最广大人民群众服务的原则，深入贯彻住建部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》等相关城市更新文件精神要求，维护公共利益，完善城市综合服务功能，改善人居环境。

结合总体规划和“十四五”规划纲要的要求，确定金寨县城市更新近期建设范围为梅山老城城市更新单元，城市更新重点区域为红军广场—老县委—梅山水电站的中央综合服务走廊。江店新城、经济开发区城市更新单元中迫切需要转型升级的旧厂区、旧商业区以及重点民生项目、基础设施项目亦可纳入城市更新近期建设范围中。

11.1 旧住区

1、棚户区

至2025年，金寨县中心城区范围内的棚户区和城中村地块全部完成拆迁安置或改造，共22处，拆迁安置或改造套数共13880套，同步配建相关的基础设施，使约4.6万人的居住和生活条件得到改善。

表11-1 金寨县棚户区改造近期更新项目一览表

序号	棚户区/城中村名称	实物安置（户）					计划投资（万元）	改造时间（年）
		四至范围	安置房项目名称/地块	原地/异地安置	建设套数(套)	建筑总面积（㎡）		
1	金鑫公寓、水泥厂地块城市棚改项目	东至金鑫公寓、西至水泥厂、北至梅南路、南至山坡脚	梅园小区、客运西站	异地安置	282	28200	19740	2023

序号	棚户区/城中村名称	实物安置（户）					计划投资（万元）	改造时间（年）
		四至范围	安置房项目名称/地块	原地/异地安置	建设套数(套)	建筑总面积（㎡）		
2	红三石嘴顺南干渠沿线村(含清水、徐冲)地块城中村改造项目	原原清水村辖区及徐冲村全部	清水河村居委会东侧	原地安置	629	62900	44030	2023
3	纸厂宿舍区、橡胶厂地块城市棚改项目（一期）	东至橡胶厂、西至盼桥巷、南至金江大道、北至史河南岸	纸厂宿舍区、橡胶厂	原地安置	1800	180000	126000	2023
4	梅山老加油站地块城市棚改项目	东至山边、西至金寨一中、南至山边、北至金江大道	金寨一中、四号桥	异地安置	230	23000	16100	2023
5	金寨一中、四号桥地块城市棚改项目	东至金寨一中、西至四号桥东岸、南至山边、北至金江大道	金寨一中、四号桥	原地安置	500	50000	35000	2023
6	开顺沿金叶路地块改造项目	金叶路开顺段沿线	东部新城	异地安置	500	50000	35000	2023
7	江店鱼塘至大龚岭沿线地块城中村改造项目(二期)	黄林三岔路至梅山大龚岭脚下	梅山镇黄林地区	异地安置	475	47500	33250	2024
8	梅园小区、客运西站地块城市棚改项目一期（二期）	梅南路以北至山边，梅园小区以西至山边	梅山镇黄林地区	异地安置	639	63900	44730	2024
9	映山红宾馆、金孔雀地块城市	史河路以东，梅南路以南至金孔雀，青年	梅山镇黄林地区	异地安置	330	33000	23100	2024

序号	棚户区/城中村名称	实物安置（户）					计划投资（万元）	改造时间（年）
		四至范围	安置房项目名称/地块	原地/异地安置	建设套数(套)	建筑总面积（㎡）		
	棚改项目一期（二期）	路以西						
10	电影公司、农机厂家属区地块城市棚改项目	2#桥至3#桥头之间，史河路以东，青年路以西	电影公司、农机厂家属区	原地安置	400	40000	28000	2024
11	麻埠路、水利局家属区地块城市棚改项目	双拥路以南，史河路以西，金寨路、南溪路以东，双河路以北	电影公司、农机厂家属区	异地安置	700	70000	49000	2024
12	小南京村4A景区地块城中村改造项目	小南京村全部，东至史河，北至长江河，南、西至村界	鲁上楼村	原地安置	540	54000	37800	2025
13	龙湾村长江河沿线地块城中村改造项目	长江河沿线龙湾村境内（部分）	龙湾村长江沿河线	原地安置	671	67100	46970	2025
14	三合村地块城中村改造项目	合武高速路以西三合村境内	三合村	原地安置	429	42900	30030	2025
15	新华书店宿舍楼、保健院地块城市棚改项目	观音冲路以南，南溪路以西至小庙山边	东部新城	异地安置	920	92000	64400	2025
16	梅山影剧院、县粮食局地块城市棚改项目	双拥路以南、观音路以北、金寨路、南溪路以西至山边	东部新城	异地安置	837	83700	58590	2025
17	开顺村沿金叶路外地块（含百禄桥村）城	沿金叶路两侧南至现代产业园区，北至县界	东部新城	异地安置	749	74900	52430	2025

序号	棚户区/城中村名称	实物安置（户）					计划投资（万元）	改造时间（年）
		四至范围	安置房项目名称/地块	原地/异地安置	建设套数(套)	建筑总面积（㎡）		
	中村改造项目							
18	三湾村地块城中村改造项目	马店至三湾村部沿线	马店村	原地安置	715	71500	50050	2025
19	洪冲村库区沿线地块城中村改造项目	梅古路沿线，库区一线洪冲村境内	洪冲村库区沿线	原地安置	905	90500	63350	2025
20	梅山村近郊库区沿线地块城中村改造项目	西至金桃大桥，东、南至库区，北至老城区	东部新城	异地安置	480	48000	33600	2025
21	黄林街道以外地块城中村改造项目	西至史河东岸，东至金叶路，南至灵山胜境，北至新江路	梅山镇黄林地区	原地安置	399	39900	27930	2025
22	船冲至火车站沿线外地块（含汪冲、马店）城中村改造项目	西北至沪蓉高速，东西至将军大道两侧，南至猴沟岭	梅山镇黄林地区	异地安置	750	75000	52500	2025

2、老旧小区改造

至2025年，老旧小区共改造20个，建设年代主要为2000年之前，分布在梅山老城区，以单位家属楼为主。

表11-2 金寨县老旧小区改造近期更新项目一览表

序号	名称	建设年代（年）	楼栋数（栋）	居民户数（户）	建筑面积(万平方米)
1	观音冲家属楼	1981-1990	10	160	1.25
2	丁埠路家属楼	1991-2000	3	60	0.59
3	南溪路家属楼	1991-2000	7	120	0.95
4	桑蚕办家属楼	1991-2000	3	48	0.46
5	缫丝厂家属区	1991-2000	7	71	0.52
6	农委家属楼	1991-2000	1	10	0.115

序号	名称	建设年代（年）	楼栋数（栋）	居民户数（户）	建筑面积（万平方米）
7	丝织一厂家属楼	1991-2000	7	128	1.21
8	邮政公寓楼	1991-2000	1	30	0.3
9	司法局楼	1991-2000	1	8	0.1
10	翡翠城	1991-2000	8	176	1.76
11	茶叶公司楼	1991-2000	2	26	0.4
12	老教委家属楼	1991-2000	1	16	0.2
13	国税局家属楼	1991-2000	1	16	0.2
14	种子公司家属楼	1991-2000	1	10	0.2
15	状元府小区	2001-2005	3	54	0.62
16	老县委宿舍楼	1981-1990	2	16	0.154
17	前进小区	1981-1990	21	322	2.42
18	迎宾小区	1981-1990	8	76	0.69
19	新园河畔	—	16	584	5.8
20	龙岗家园	—	25	596	7.2

11.2 旧厂区

至2025年，旧厂区共改造16个，主要是经济开发区中土地利用低效等的工业用地，主要分布在开发区的西侧金叶路沿线。通过体质增量和腾笼换鸟方式更新低效的工业用地。

表5-3 金寨县工业低效土地近期更新项目一览表

序号	土地使用权人	土地坐落	低效原因	面积（亩）
1	安徽红土地纺织有限公司	安徽省六安市金寨县现代产业园金叶路	半停产	122.58
2	金寨华西科技有限公司	现代产业园区金叶路与北五路交叉口东北角	停产	52.66
3	原恒丰纺织用地	金寨现代产业园曲河路以东、清水路以北	停产	401.2
4	金寨嘉悦塑胶有限公司	金寨县S209与北六路交叉路口往北约160米	容积率不达1.0	52.81
5	金琅工艺品	产业园区江天路以东、江天云控项目以北区域	停产、容积率不达1.0	33.12

序号	土地使用权人	土地坐落	低效原因	面积（亩）
6	凯元新材料项目用地	金寨现代产业园白马峰路北	停产	29.36
7	安徽富瑞塑业有限责任公司	金寨现代产业园区曲河路以东、金刚台路以北	投资强度低、容积率不达1.0	60.83
8	金寨好士德医用品有限公司	安徽省六安市金寨县现代产业园金叶路3号	停产	40.01
9	安徽康格林环保科技有限公司	金寨现代产业园白马峰路北	停产	43.32
10	安徽丽军针织服装有限公司	安徽省六安市金寨县现代产业园金叶路	半停产	61.05
11	大洋高科热能装备公司	金寨现代产业园区曲河路以东、金刚台路以北	亩均效益较低	180.88
12	金寨县凯迪绿色能源开发有限公司	安徽省六安市金寨县金叶路东100米	停产	277.25
13	安徽阳光照明电器有限公司	金寨县现代产业园区梅山湖路阳光工业园	容积率不达1.0	238.26
14	鸿阳新能源	安徽省六安市金寨县金叶路	停产、容积率不达1.0	195.48
15	鸿福晶体	安徽省六安市金寨县金叶路	停产、容积率不达1.0	195.98
16	安徽省竹茗农业开发有限公司	安徽省六安市金寨县210省道西100米	容积率不达1.0、税收较低	15
合计				1999.79

11.3 旧商业区

至2025年，旧商业区共改造梅山老城区约31处约5.74ha,江店新城一处为批发市场用地，约4.92ha。梅山老城区商业改造结合史河两岸景观风貌，丰富业态功能，提高服务。

表5-4 金寨县旧商业区近期更新项目一览表

序号	名称	改造原因	面积（公顷）

序号	名称	改造原因	面积（公顷）
1	梅山镇沿街商业	建筑破败，与城市定位不符等	5.74
2	江店大市场	环境整治，业态更新等	4.92
合计			10.66

11.4 历史文化资源

至2025年，近期更新红军广场和梅山水库周边的相对集中的历史风貌建筑，修缮建筑群，同时配套相关服务设施。将其融入全线红色旅游体系中，串联各个红色革命基地，打造城域的红色旅游线。

表5-5 金寨县历史文化资源近期更新项目一览表

序号	名称	保护范围	协调区范围	改造方式
1	金寨县革命烈士陵园	整个陵园	陵园及外延100米区域	
包含	革命烈士纪念塔			原址保护
	金寨县革命博物馆			重建新馆
	金寨县红军纪念堂			原址保护
	洪学智将军纪念碑			原址保护
	红军烈士墓园			原址保护
	红军广场			活化利用，文化植入
2	红25军军政机构旧址	墙基以外东、西各20米，南、北各30米。	保护范围外东、南、西、北各50米。	活化利用，参观游览
3	县供销社大楼	墙基外南1米，北4米，西2米，东10米。	保护范围外南、西各30米,北50米，东60米。	活化利用，增加文化功能
4	梅山水库工业遗产			活化利用，更新用地和建筑性质、增加文

序号	名称	保护范围	协调区范围	改造方式
5	金寨县梅山水电站办公楼			化功能，打湮史杭水利开放式博物馆群落
6	梅山宾馆			
7	梅山水电站小平楼			
8	金寨县老县委办公楼			

11.5 重要公共空间

至2025年，更新梅山老城区的公共开敞空间，包括红军广场、文体广场等公共空间，占地面积约4.61ha。同时重点打造史河两岸滨江公园的开敞空间，更新现状旧住区和旧商业区的功能，复合利用滨江地块，提高滨江空间的品质和环境。

表5-6 金寨县重要公共空间近期更新项目一览表

序号	名称	改造方式
1	史河两岸梅山老城段	开敞空间塑造、景观视廊塑造、河岸保护、绿化、夜景照明等
2	红军广场	活化利用，文化植入
3	文体广场	文化展览、体育活动、集会表演等

11.6 公共服务设施

1、文化设施

（1）红色文化保护传承。包括，国防和革命传统教育基地项目、金寨革命博物馆遗址重建项目、县国防教育和军事科普实践基地建设项目、红色文化演艺及体验中心项目、鄂豫皖红军纪念园项目、金寨干部学院红色文化建设项目、革命烈士陵园环境提升项目。

（2）公共文化建设。包括：7000平方米的智慧图书馆项目、5000平方米的文化馆项目；3000平方米的美术馆项目、县青少年活动中心（扩建）、县科技

馆（扩建）。

2、教育设施

（1）幼儿园

新建金江新城幼儿园，梅山幼儿园、梅山第二幼儿园维护改造项目。

（2）小学

梅山镇一小扩建项目，梅山镇三小维护改造项目。

（3）中学

新建新城中学。

（4）职业学校

安徽金寨技师学院（金寨职业学校）应用型高等职业学院项目、金寨技师学院综合实训中心。

3、医疗设施

人民医院传染病区建设项目、中医医院感染科改建项目、妇幼保健计划生育服务中心项目、妇幼保健计划生育服务中心项目。

4、养老服务设施

城市综合养老服务中心项目，梅山镇、经开区8个社区居家养老服务中心项目。

11.7 市政基础设施

金寨县第二水厂项目。

至2025年，新建110KV变电站3座，分别为三里井变、燕子河变、枣冲变；扩建110KV变电站1座，为郑岭变。至2025年，新建35KV变电站3座，分别为果子园变、吴店变、长岭变。为城区提供电力保障。

经济开发区热电联产项目。

金寨县生活垃圾填埋场。

11.8 交通基础设施

1、城市道路网

梅山老城支路网改造，包括麻埠路、流波路、丁埠路、金寨路等。

2、城市公共交通

梅山公交总站配套服务设施。

3、停车设施

老城区路内停车泊位，金寨路路外停车场、梅山宾馆路外停车场、金寨汽车站路外停车场。

第十二章 规划实施保障

12.1 加强工作组织保障

成立金寨县城市更新工作领导小组，组长由县政府主要分管领导担任，以强化金寨县城市更新工作领导小组的职权，提高对全县更新改造工作的统筹和协调能力。领导小组成员由县住建局、县自规局、县发改委、县城管局、县卫健委、县教体局及其它相关部门分管负责人组成。领导小组负责协调全县城市更新工作，制定城市更新年度计划、审议城市更新规划建设方案，及对其它城市更新重大事项进行决策。规划建议领导小组办公室设在县住建局，牵头承担领导小组日常工作。

进一步明确县本级、经济开发区、镇、社区的城市更新工作事权，建立职能清晰、分工明确、权责一致的全县城市更新工作体制。

加强城市更新项目的信息化管理，以县国土空间规划“一张图”为基底，成立城市更新项目管理系统平台，将城市更新项目的计划、规划、申报、审批、实施、监管纳入一体化信息管理。同时将作为城市更新成效纳入至城市体检、评比考核、审计督查等的主要依据。

12.2 健全更新管理机制

1、科学制定城市更新年度计划

以更新计划为抓手，对全县城市更新活动的规模和空间分布进行统筹，全面实现规划目标。本规划确定的近期建设规划，以及公共服务设施、市政基础设施、交通基础设施涉及的更新项目应优先纳入城市更新年度计划。金寨县城市更新工作领导小组应加强引导和统筹，大力推进。规划以外的项目经论证，确有更新必要性的，经审议批准后可纳入相应的更新单元中。

2、建立专项规划动态调整机制

因重大政策调整或重大设施、重大项目落地所带来的城市更新单元、近期项目的变化，应在专项规划中及时调整。专项规划应根据《金寨县国土空间总体规划（2021-2035年）》及其他联系紧密的专项规划进行动态调校

3、加大与总体规划、详细规划的衔接力度

城市用地、城市更新相关要求、城市更新单元范围的划定及更改要以《金寨县国土空间总体规划（2021-2035年）》为依据，任何城市更新规划建设不得突破总体规划确定的约束性指标，专项规划的成果应符合《安徽省国土空间专项规划衔接技术导则》的要求，做到统一底图、统一标准、统一期限、统一平台。

城市更新专项规划不作为规划审批的依据，任何城市更新项目均以控制性详细规划为依据，不符合且未依法调整控制性详细规划的不得启动城市更新项目。城市更新专项规划的内容可纳入控制性详细规划或地块开发细则，作为项目建设和管理出具行政许可的依据。

12.3 完善更新政策体系

1、健全权属、补偿相关政策

完善房屋确权相关政策，理顺土地权属关系，合理解决土地历史遗留问题，加快违法建筑处理，有序推进城市更新活动。尽快制定适应城市更新要求的城市房屋拆迁政策，确定拆迁补偿标准等相关政策。

2、研究鼓励综合整治、功能改变的配套政策

综合利用产权、年期、地价、规划、税收等手段，倡导以综合整治整治、功能改变为主复合式的城市更新，允许增加建筑面积与部分改扩建，鼓励新建或功能改变解决工业区配套不足的问题，通过加装电梯、修建连廊等多种手段，改善旧居住区生活环境，以达到投入小、实施快、成效高的目的，实现有机更新。

12.4 保障更新资金来源

1、设立城市更新专项资金

每年从县土地出让金中安排一定比例资金，用于更新片区范围内政府负责的公共基础设施建设费用，老旧工业、老旧小区等综合整治与功能改变的资金扶持，以及城市更新的相关奖励与宣传等工作。

2、多渠道筹资

对于配套设施建设项目、历史文化资源更新项目、重要公共空间更新项目、

等，要采取增加财政补助、加大银行信贷支持、扩大债券融资。对于旧住区、旧厂区、旧商业区城市更新项目，要积极拓宽社会投资渠道，吸引社会资本参与、企业和群众自筹等办法筹集资金。

12.5 强化实施评估机制

结合城市体检“一年一检查、五年一评估”的要求，追踪更新计划的整体落实情况，记录和评价重点更新项目的开展情况，定期对城市更新工作绩效进行评价与反馈，促进更新目标与配套管理制度的不断优化。同时对本规划确定的目标、策略和相关指标进行评估和调校。

建立城市更新的目标责任监督考核制度，按照城市更新的工作分工和进度要求，制定责权清晰的考核机制，定期检查监督，全面落实本规划的各项目标与要求。

12.6 建立公众参与机制

建立共建共治共享的城市更新公众参与制度，将公众参与贯穿于政策制定、计划制定、规划编制、项目实施与运营的全过程，城市更新项目及涉及的控制性详细规划的调整均应依法征求利害关系人的意见并及时向社会公示。从而实现政府更新实施同社会调节、居民自治良性互动，建设人人有责、人人尽责、人人享有的社会治理共同体。

采用新闻媒体报道、公益广告等多种形式，向广大居民群众宣传全区城市更新相关政策；全面规范各部门的工作流程和运作模式，定期向公众发布全区城市更新实施情况，广泛接受社会监督。