

本溪市城市更新专项规划

Urban renewal planning of Benxi City

2024-2035

(征求意见稿)

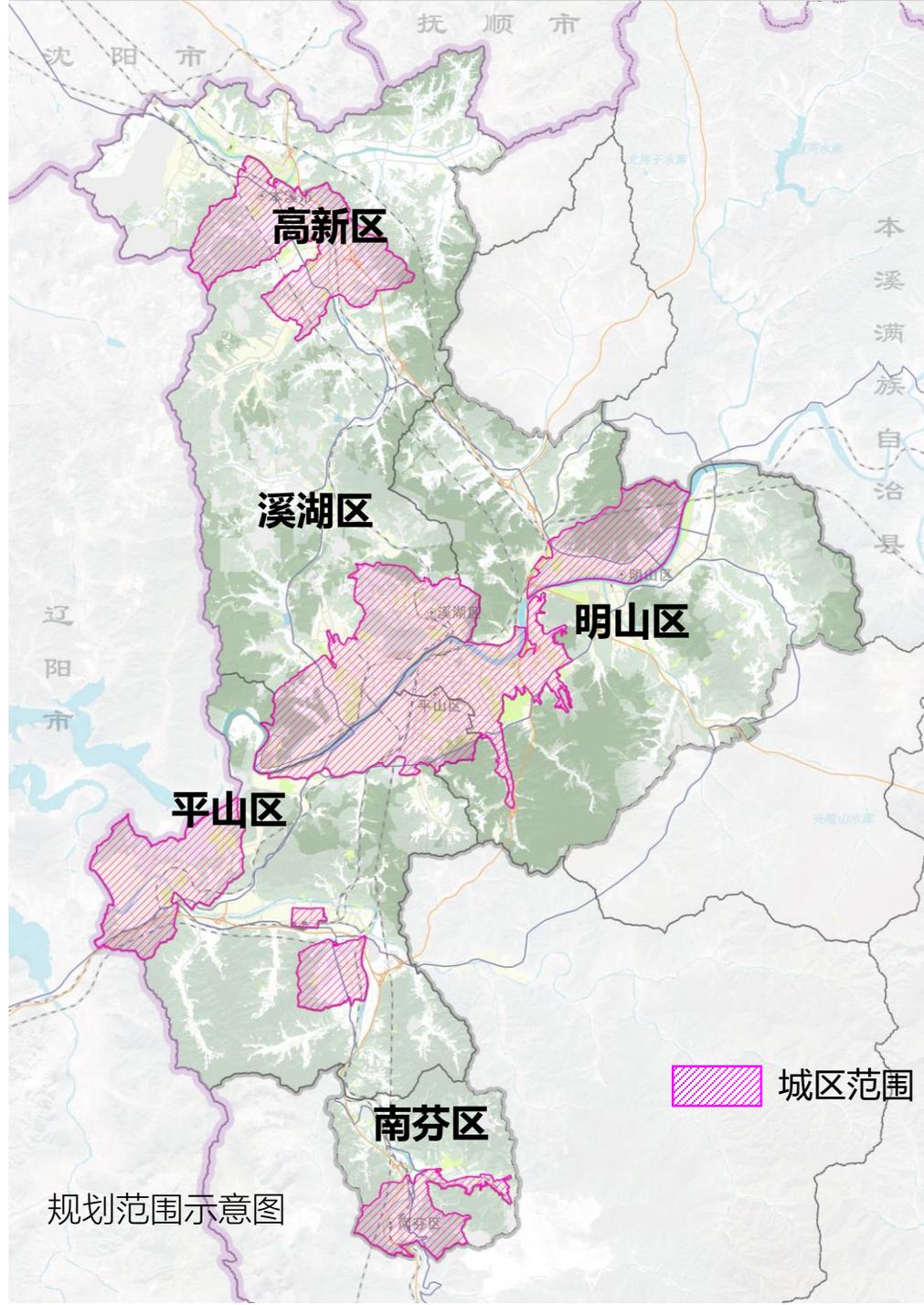
本溪市住房和城乡建设局
辽宁省城乡建设规划设计院有限责任公司
2025.05

■ 工作范围

规划范围与期限

- 规划范围：国土空间总体规划划定的本溪市中心城区。总面积约741.79平方公里。
- 本次规划主要以城区范围为主，总面积约159.10平方公里。
- 规划期限：2024-2035年。

备注：数据来源于本溪市国土空间总体规划



■ 工作背景

城市发展进入存量时代，实施城市更新行动是大势所趋

国家部署

- 2020年9月党的十九届五中全会**首次提出“实施城市更新行动”**
- 2024年7月国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》提出：**实施城市更新和安全韧性提升行动**为五大重点任务之一



辽宁先导

- 2020年12月，签订《住房和城乡建设部 辽宁省人民政府共建城市更新先导区合作框架协议》
- 《辽宁省城市更新条例》要求：**编制城市更新专项规划**，明确城市更新**总体目标、重点任务、实施策略和保障措施**等内容



本溪诉求

- 本溪市城镇化率达到**79.44%**，进入城市化的高级阶段，居全省前列
- 现在正面临**产业转型升级、城市设施的老化、人口流失**等诸多挑战，需要通过城市更新推动城市高质量发展，转变城市开发建设方式和经济增长方式



■ 工作背景

习近平总书记在辽考察指出：城市更新要因地制宜，同社区建设结合起来

- 2025年1月22日至24日，习近平总书记在辽宁考察时指出：城市更新要因地制宜，同社区建设结合起来，一切着眼于便民、利民、安民，特别要更好地关心呵护“一老一小”。体现了以人民为中心的发展思想，为新时代城市更新的指明方向。



习近平总书记在沈阳市考察



习近平总书记在本溪市考察调研

■ 工作背景

2025年1月3日，首场国务院常务会议召开，研究推进城市更新工作

定位：城市更新关系城市面貌和居住品质的提升，是扩大内需的重要抓手。

目标：要坚持问题导向和目标导向相结合，统筹推动**城市结构优化、功能完善、品质提升**，打造宜居、韧性、智慧城市。

重点：要加快推进城镇**老旧小区、街区、厂区和城中村**等改造，加强**城市基础设施建设改造**，完善城市功能，**修复城市生态系统**，保护和传承**城市历史文化**。

模式：要加强用地、资金等要素保障，盘活利用存量低效用地，**统筹用好财政、金融资源**，完善**市场化融资模式**，吸引**社会资本参与城市更新**。

机制：要支持各地因地制宜进行创新探索，建立健全**可持续的城市更新机制**，推动城市高质量发展。

■ 总体思路

本溪城市更新总体工作框架

第一阶段：哪里更新？

聚焦问题症结，摸清存量底盘

夯实基础：资料解读、部门访谈、公众调查、数据分析...

第二阶段：如何更新？

明确目标任务，统筹规划实施

项目为王：市区联动、项目库、行动计划...

第三阶段：怎样实施？

探索可持续更新模式

持续服务：项目策划，资金引入

本溪城市更新规划技术框架图

STEP 1 总结经验，回顾更新成就和不足

总结更新成就 + 查找更新问题 + 发展环境和趋势再认识

STEP 2 强化诊断，深挖城市问题和潜力

围绕**城市发展+城市治理**两条线索
以“**目标+问题**”导向，结合城市体检开展**城市更新诊断**
精准识别**城市问题**，深度挖掘**更新潜力**

现状底账梳理 + 城市体检衔接 + 城市问题图斑 + 更新潜力分析

STEP 3 抓住重点，明确目标愿景和策略

把握城市更新作为城市发展的**实施抓手**

衔接规划要求 + 明确更新目标 + 制定更新策略 + 制定更新策略

STEP 4 面向实施，统筹更新任务和行动

梳理重点任务 + 各区更新指引 + 更新项目库 + 制定近期行动计划

STEP 5 加强保障，创新更新政策和机制

更新体系建议 + 更新政策建议 + 更新管理和保障措施

一. 成就与问题

二. 目标与策略

三. 行动与任务

四. 实施与保障

■ 回顾更新成就

立足以人为本，推动“保障性更新”，改善民生福祉

- **老旧小区**：改造老旧小区**277个**，惠及居民**16.5万户**，面积1127万平方米，实现2000年之前建成老旧小区改造全覆盖，**提前完成老旧小区改造任务**。
- **社区服务**：建设完整社区**3个**（25年3个），城市社区养老服务设施**210家**，覆盖率达到**100%**，极大提升民生福祉。
- **生态环境**：提前完成废弃矿山复绿三年治理总任务13933亩，中心城区**主要河道已完成治理**，建设公园**16公顷**，极大改善城市环境品质。



合峰社区老旧小区改造



程家社区完整社区建设



太子河流域治理效果

■ 回顾更新成就

立足城市发展，推动“功能性更新”，提升城市竞争力

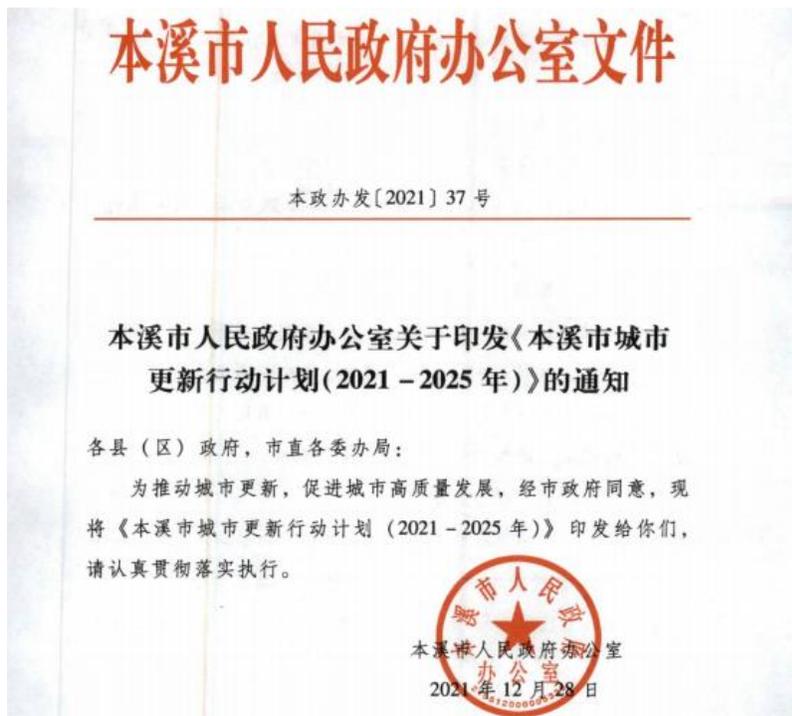
- **基础设施**：建成区内市政老旧燃气管网**314**公里，已全部实施更新改造，改造完成率为**100%**；累计改造排水管网**97**公里。
- 持续推进道路维修改造工程，修复更新道路**27**条，维修危桥**6**座。
- **文化魅力**：申报成功我省2024年唯一通过国家工业遗产材料审核的企业桓仁和禹电力，新增1处省级工业遗产。完成对本溪湖工业遗产群、桓仁八卦城核心保护区的修缮工程。8处历史建筑已完成挂牌保护，建立《历史建筑档案表》、《辽宁省历史建筑挂牌保护基础信息表》，历史建筑管理档案及挂牌保护工作台帐。



■ 回顾更新成就

立足精细治理，面向实施的更新制度体系不断完善

- 组织架构：以城市更新领导小组为主体的部门协同机制初步建立
- 政策机制：初步构建了城市更新政策体系，出台相关政策规范30余份，基本明确了更新的方向、目标和实施路径。



本溪市城市更新相关法规政策体系

文件类型	文件名	部门	时间
法规文件	本溪市红色资源保护和传承条例	本溪市人民代表大会常务委员会	2024
	本溪湖工业遗产群保护条例	本溪市人民代表大会常务委员会	2021
	本溪市中心城区山体保护条例	本溪市人民代表大会常务委员会	2021
	本溪市绿色矿山建设条例	本溪市人民代表大会常务委员会	2021
	本溪市生态立市条例	本溪市人民代表大会常务委员会	2020
政策规范	本溪市住宅专项维修资金管理辦法	本溪市人民政府	2020
	本溪市人民政府关于印发《本溪市空气质量持续改善行动实施方案》的通知	本溪市人民政府	2024
	本溪市人民政府关于做好第四次全国文物普查工作的通知	本溪市人民政府办公室	2024
	本溪市人民政府关于印发《在本溪全面振兴新突破三年行动中进一步保障和改善民生的实施方案》的通知	本溪市人民政府	2023
	本溪市人民政府关于印发全民健身实施计划（2021—2025年）的通知	本溪市人民政府	2022
	本溪市人民政府关于印发《本溪市“十四五”时期“一老一小”整体解决方案》的通知	本溪市人民政府	2023
	本溪市人民政府关于印发本溪市打赢蓝天保卫战三年行动方案（2018—2020年）的通知	本溪市人民政府	2019
	本溪市人民政府办公室关于印发本溪市2024年度国有建设用地供应计划的通知	本溪市人民政府办公室	2024
	本溪市人民政府办公室关于印发《2024年本溪市〈政府工作报告〉重点工作任务分解落实表》的通知	本溪市人民政府办公室	2024
	本溪市人民政府办公室关于印发本溪市推进重点领域盘活存量资产扩大有效投资实施方案的通知	本溪市人民政府办公室	2022
	本溪市人民政府办公室关于印发《本溪市城市更新行动计划（2021-2025年）》的通知	本溪市人民政府办公室	2021
	本溪市人民政府办公室关于印发《本溪市推动老工业城市工业遗产保护利用打造“生活秀带”工作方案》的通知	本溪市人民政府办公室	2021
	本溪市人民政府办公室关于印发《本溪市老旧小区改造项目及资金管理規定》的通知	本溪市人民政府办公室	2020
	本溪市人民政府办公室关于印发《本溪市资源型城市创新转型发展实施方案（2020—2022年）》的通知	本溪市人民政府办公室	2020
	本溪市人民政府办公室关于印发本溪市解决停车难行动计划三年工作方案的通知	本溪市人民政府办公室	2019
	本溪市人民政府办公室关于成立本溪市采用PPP模式盘活存量资产工作领导小组的通知	本溪市人民政府办公室	2019
	本溪市人民政府办公室关于印发本溪市非煤矿山综合治理专项行动等八个工作方案的通知	本溪市人民政府办公室	2019
	本溪市人民政府办公室关于印发本溪市既有住宅加装电梯实施方案（试行）的通知	本溪市人民政府办公室	2018
	本溪市人民政府办公厅关于印发本溪市早期棚改小区维修改造实施方案的通知	本溪市人民政府办公室	2018
	关于印发《本溪市城镇燃气领域安全生产大整治攻坚战工作方案》的通知	本溪市住房和城乡建设局	2023
关于立即开展全市城镇燃气安全隐患排查整治专项行动的通知	本溪市住房和城乡建设局	2023	
本溪市住房和城乡建设局关于加强老旧燃气、排水管网改造工作的通知	本溪市住房和城乡建设局	2023	
关于加强矿山生态保护与修复项目管理的通知（试行）本自然资办发〔2023〕1号	本溪市自然资源局	2023	
本溪市改造升级“老字号”、深度开发“原字号”、培育壮大“新字号”专项行动计划（2021—2023年）	本溪市工业和信息化局	2021	

更新问题总结

识别城市问题，梳理底图底数



部门访谈

调研走访住建、自资、发改、工信、商务、水务等六个部门



发改委

自资局



商务局

工信局



实地调研

于2024年9月，分为三组进行实地调研，为期4天



本溪市维修改造老旧小区项目数据库

序号	市州	区县	小区名称	计划年度	所属街道和社区	地址位置	涉及户数(户)	小区内户数(栋)	总建筑面积(万平方米)	建成时间
1	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处南地社区	平山区南地	418	7	1.5	1999
2	本溪	平山区	太平小区	2019年	南地办事处太平社区	平山区太平	302	2	1.1	1999
3	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	建设路	300	3	1.25	1987
4	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	建设路	317	3	0.85	1987
5	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	建设路	46	1	0.5	1987
6	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	265	12	0.8	1993
7	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	454	9	3.31	1979年
8	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	522	8	2	1999年
9	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	406	8	2	1999年
10	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	427	3	23	1999年
11	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	414	8	30	1999年
12	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	308	6	24	1999年
13	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	78	1	0.5	1987年
14	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	106	2	2	1994年
15	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	53	2	0.5	1994年
16	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	319	3	3	1994年
17	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	414	10	1.5	1979
18	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	81	12	4.2	1994年
19	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	161	13	4.3	1994年
20	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	109	8	3.5	1994年
21	本溪	平山区	建设小区	2019年	南地办事处	平山区建设路	202	51	5	1999年



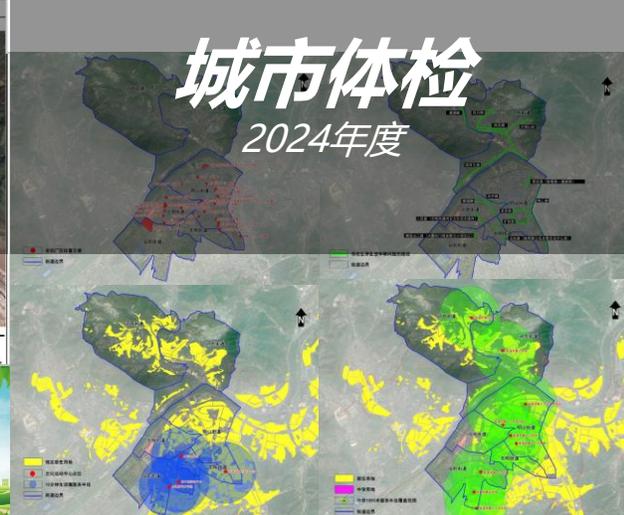
资料解读

共收集来自八个部门的65份资料



21050000000 本溪市城市体检报告
(2024年度)

中国华西工程设计建设有限公司
2024年8月



城市体检

2024年度

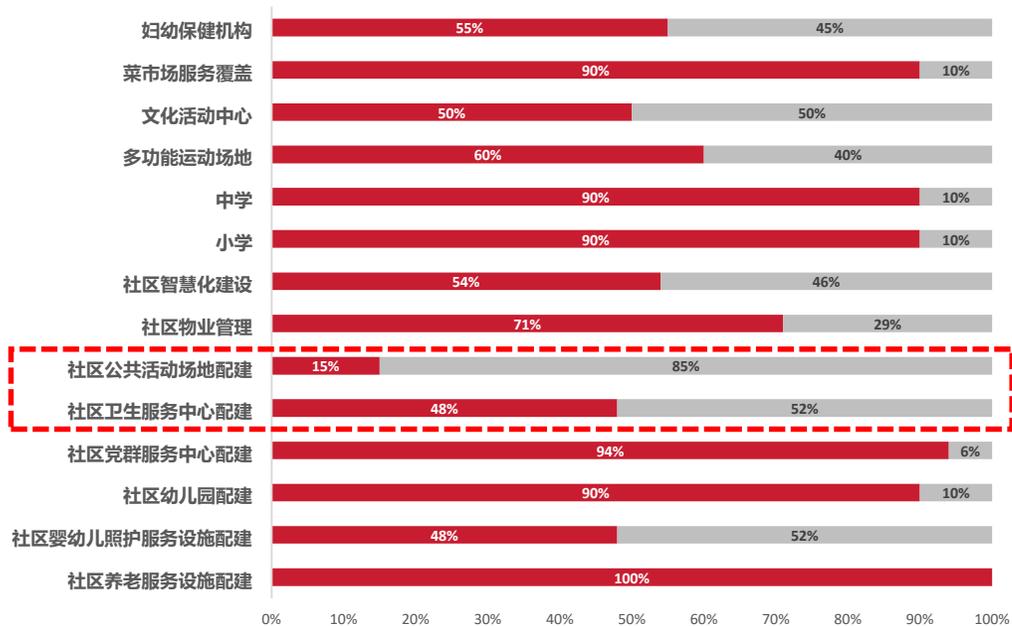
本溪市城市更新 七项核心问题

更新问题总结

问题一：民生设施有短板，基层治理待完善

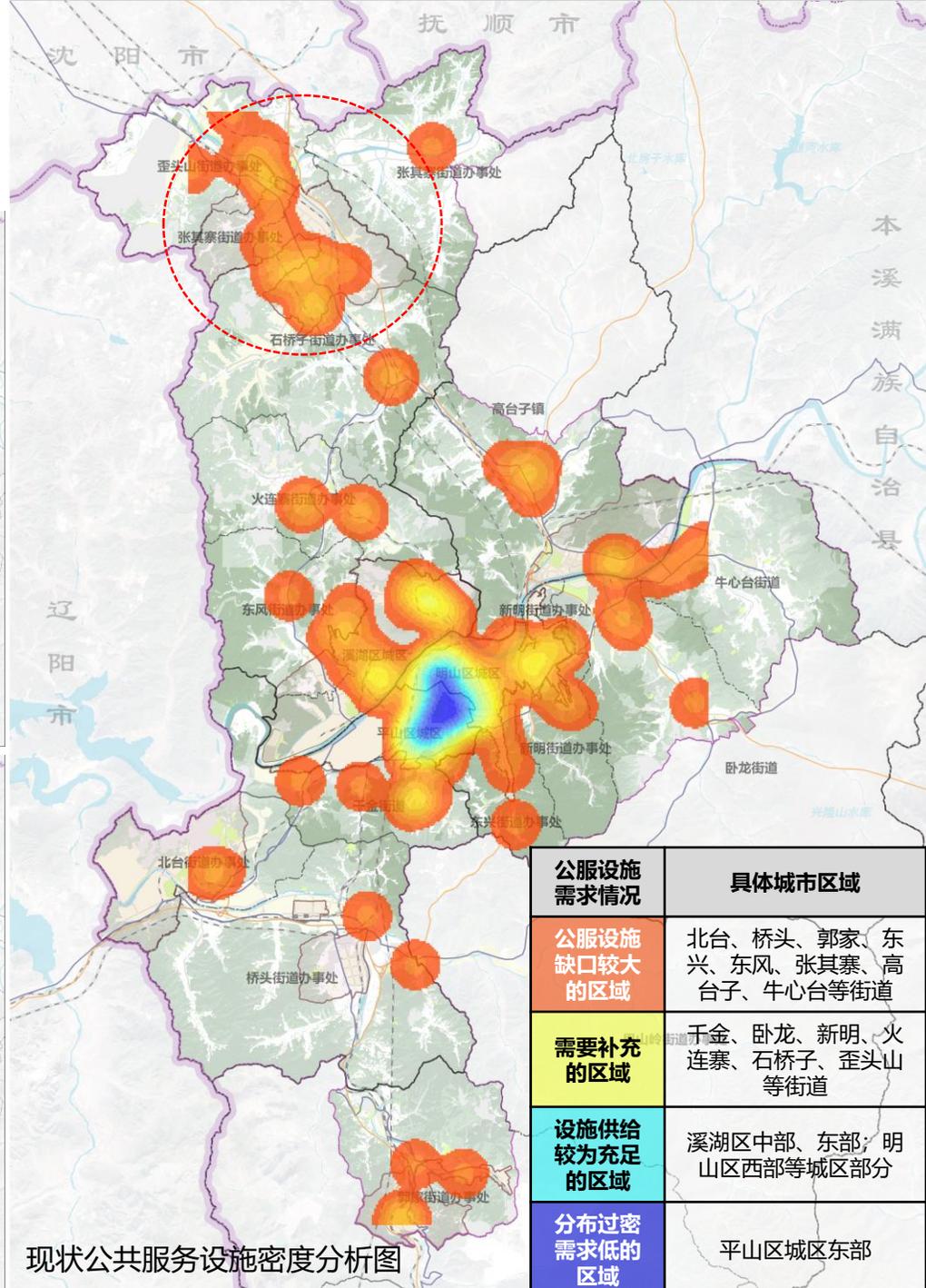
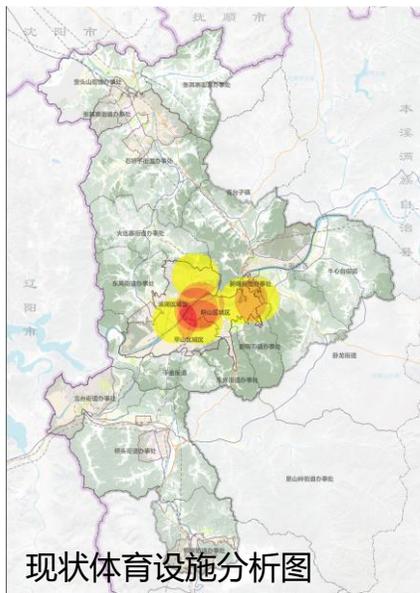
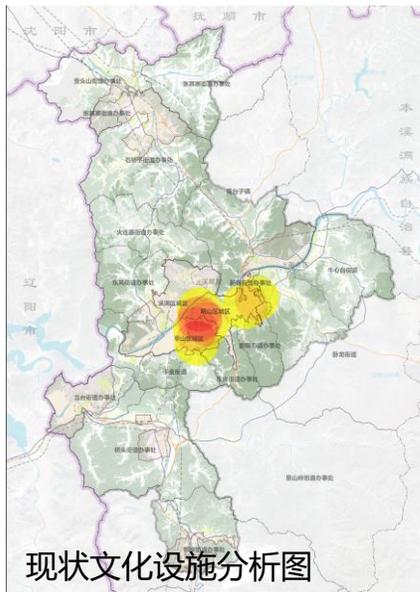
- 公共活动空间、文化医疗婴幼儿等服务设施满意度低
- 已改造完成的老旧小区未全部落实长效治理机制
- 外围街道设施短板问题突出、文体设施缺失

2024城市体检民生设施达标程度分析



数据来源：2024年本溪城市体检报告

■ 城市体检达标程度 ■ 城市体检不达标程度



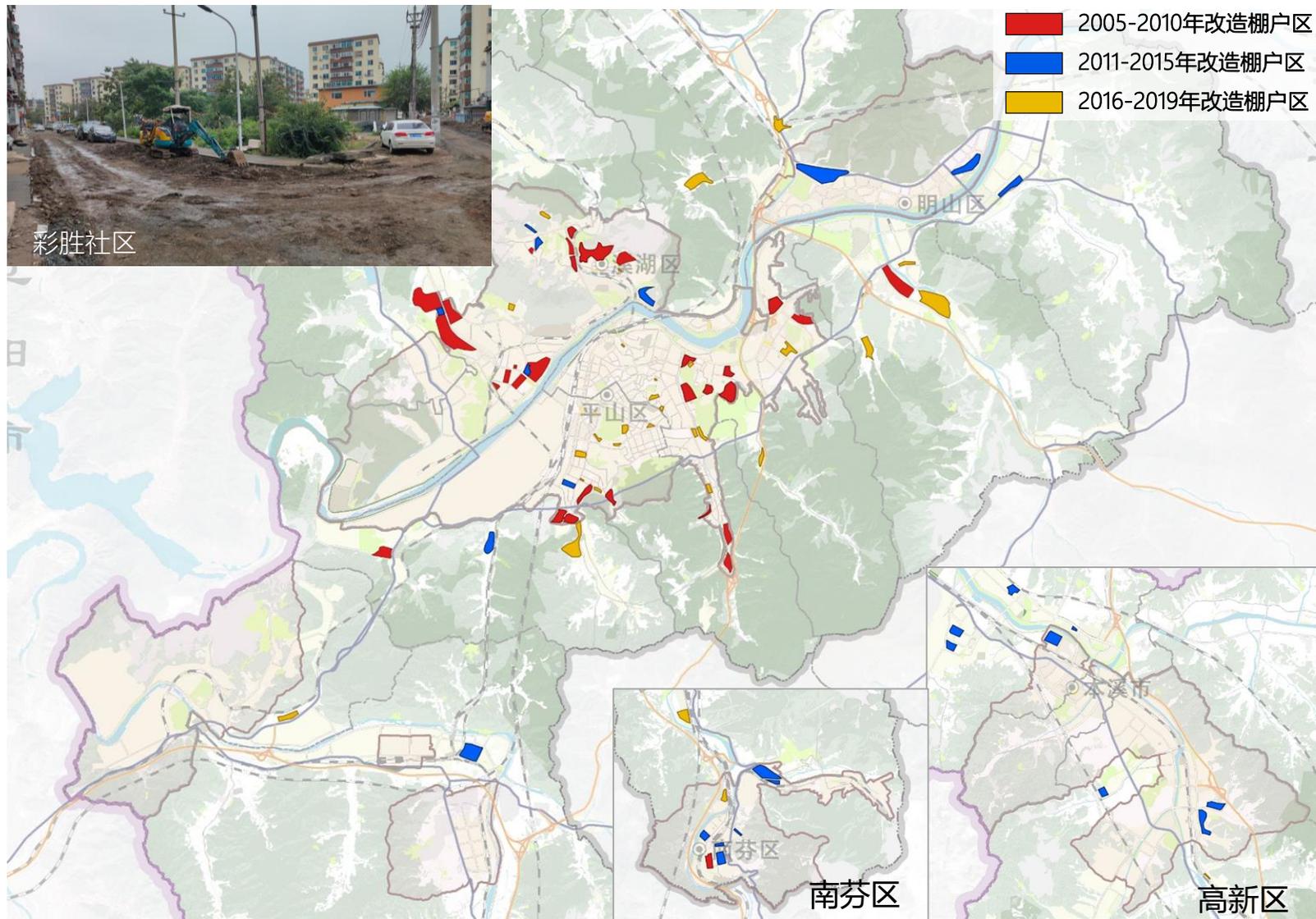
更新问题总结

问题一：民生设施有短板，基层治理待完善

- 棚户区、危旧房改造等问题需关注
- 城区各类棚户区改造共约**10.6万户**，其中2010年以前改造涉及**39个项目**，**5.7万户**。
- 通过排查城区存在**12栋C、D级危房**，均位于明山区，C级10栋，D级2栋。

表 2005-2019年本溪市各类棚户区改造统计表

改造年度	所在城区	改造项目数量 (个)	改造设计户数 (户)
2005-2010年度	平山区	5	10177
	明山区	10	18824
	溪湖区	23	26245
	南芬区	1	1548
	小计	39	56794
2011-2015年度	平山区	4	6899
	明山区	7	6203
	溪湖区	6	7749
	南芬区	13	3782
	高新区	11	4426
	小计	41	29059
2016-2019年度	平山区	17	5830
	明山区	31	8212
	溪湖区	10	2950
	南芬区	6	867
	高新区	7	2620
	小计	71	20479
合计		151	106332

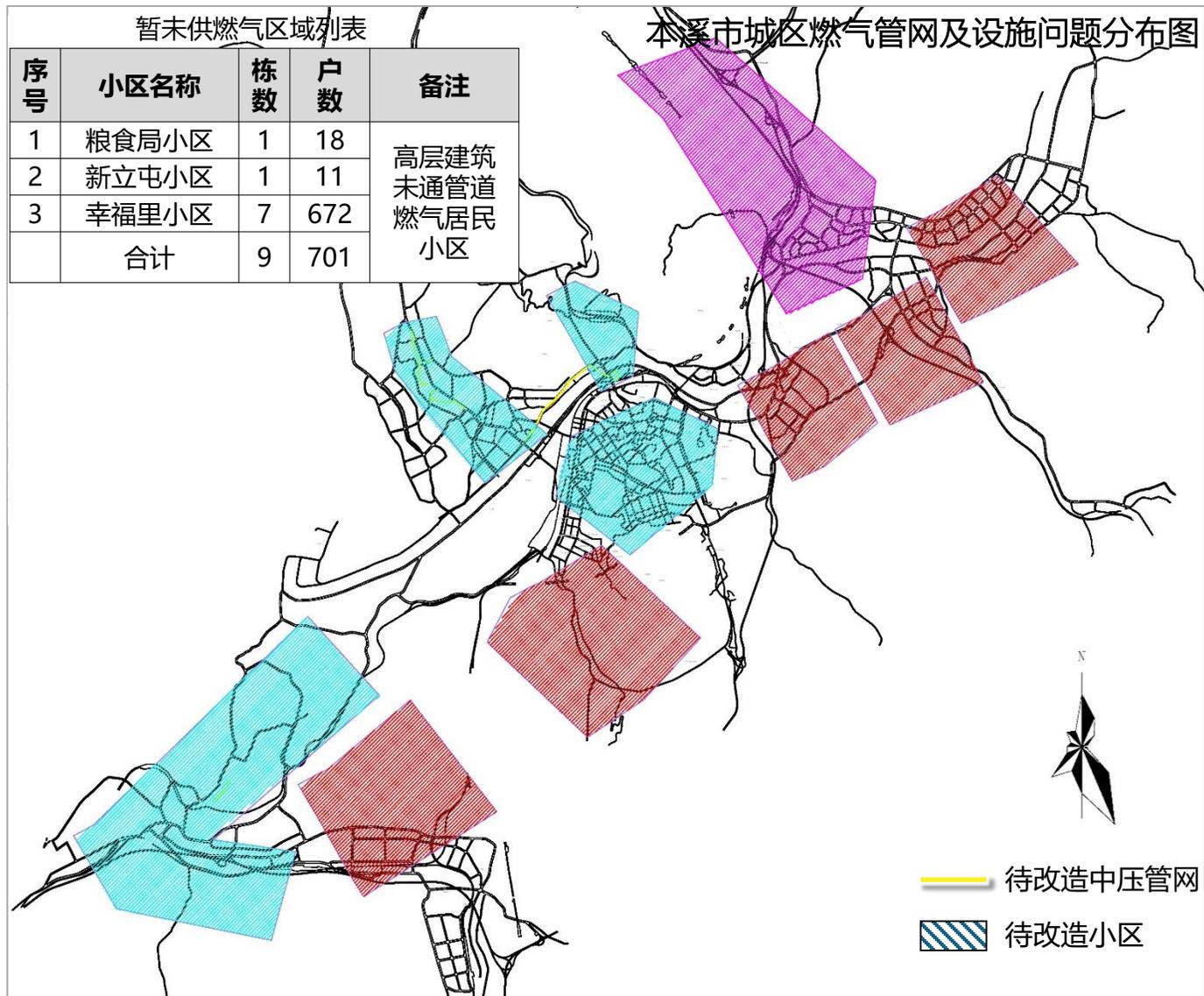
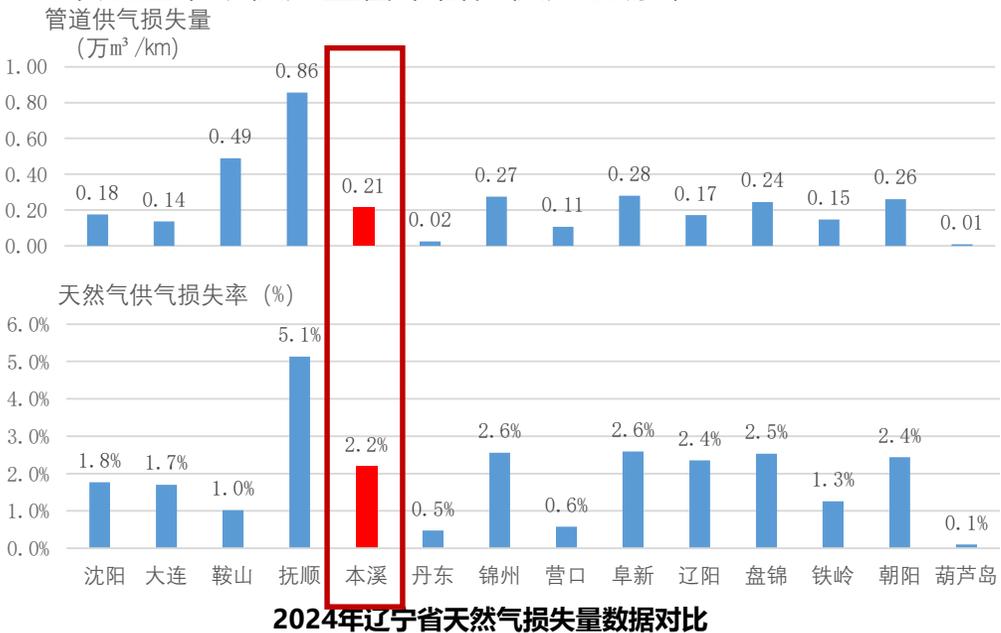


本溪市2005-2019年采煤沉陷治理、各类棚户区改造分布情况

更新问题总结

问题二：基础设施有隐患，城市韧性待提升

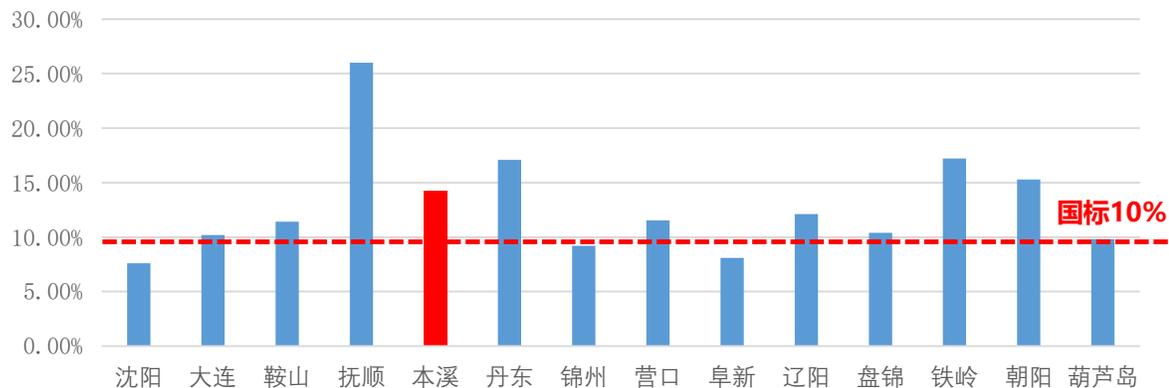
- 燃气管网部分区域老化严重，存在安全隐患
- 个别管道已运行超过20年，接近使用年限，存在漏气风险；
- 全市现有高层建筑1468栋，尚有147栋高层建筑（涉及1.02
- 供热管网存在老化、布局不合理、效率低等问题**
- 供热分区不合理，存在重叠、干扰情况，运行管理不便；
- 未建立市级供热监管平台；供热能源单一



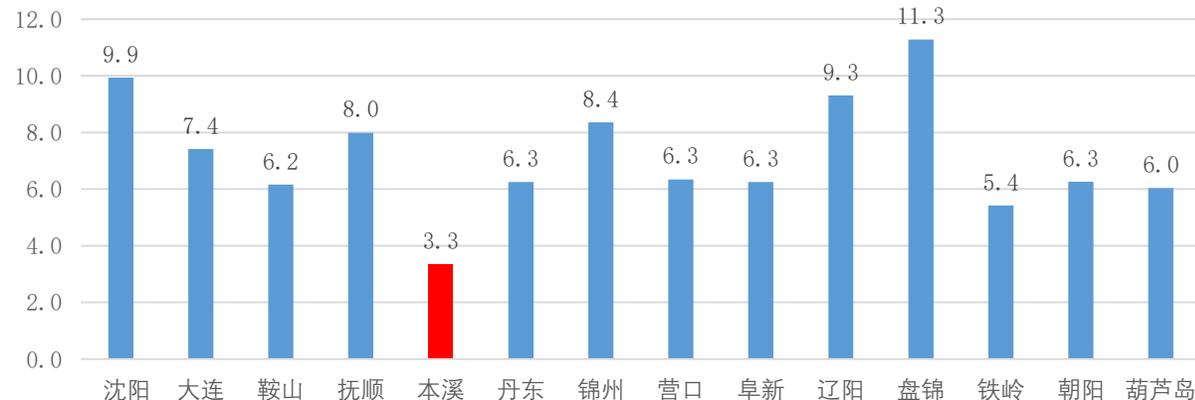
更新问题总结

问题二：基础设施有隐患，城市韧性待提升

- **供水管网存在老化腐朽、漏水风险**
 - 使用超过20年的铸铁管中，约**40%**存在不同程度的腐蚀、破损。
 - 约**30%**的老旧小区存在二次供水问题
- **城区排水管网密度不高、年久失修，存在淤堵、渗漏问题**
 - 中心城区现有市政排水管网**414.54公里**，近**80%**为上世纪90年代建设。经排查，存在结构性缺陷**7942处**，功能性缺陷**6923处**，管道处于超负荷运行，无法保障城市安全。
 - 中心城区雨污分流比例仅**25.08%**。
 - 城区存在积水点**22个**，其中严重易涝积水点**5个**，内涝高风险区**12处**。



2024年辽宁省公共供水管网漏损率

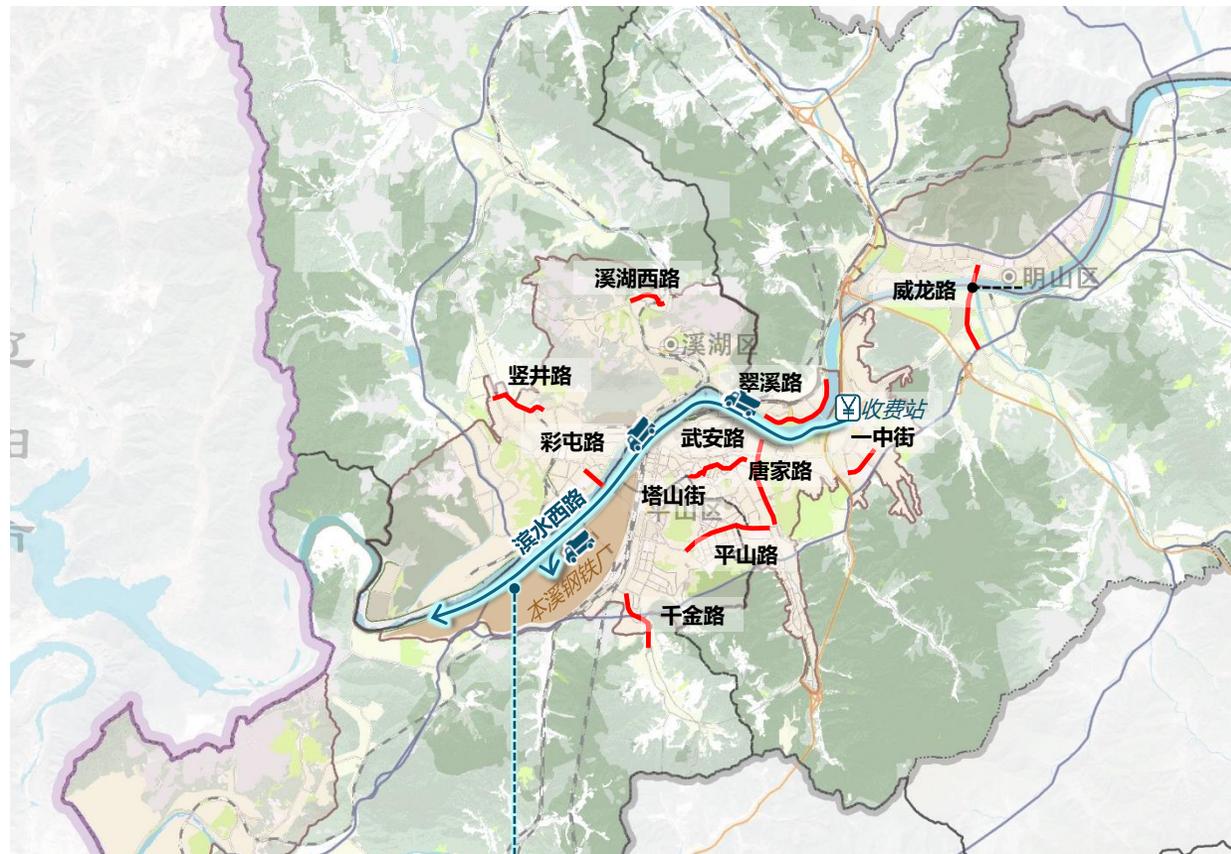


2024年辽宁省建成区排水管道密度情况

■ 更新问题总结

问题三：交通出行有瓶颈，停车困难待解决

- **城区路网结构待完善，道路品质待提升**
- 存在断头路，山体将城区分割严重，部分路面存在平整度差、破损严重、井盖下沉等问题
- 由于地形限制，大货车穿越城市核心滨水道路，对居民安全和城市风貌造成不良影响



永新社区周边路面破损情况



三江巷刀片厂周边路面情况较差



货车穿城割裂河城

— 路面破损路段
— 货车穿越路段
中心城区问题路段情况

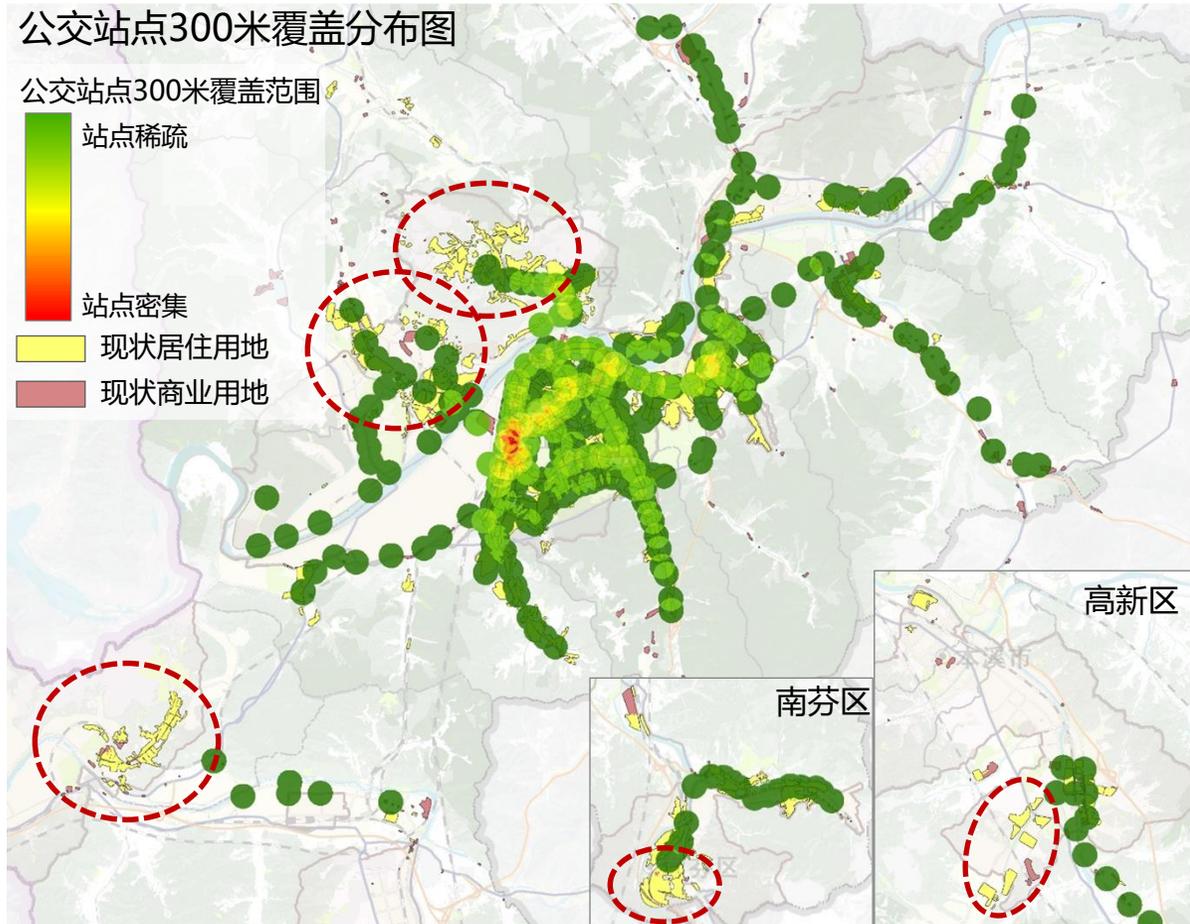
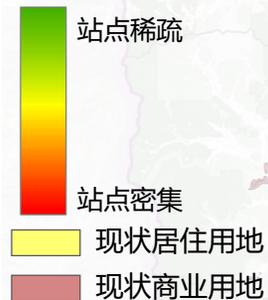
■ 更新问题总结

问题三：交通出行有瓶颈，停车困难待解决

- **公交覆盖率较高，但存在线路重复、站点分布不均，老城拥堵、新城覆盖不足，效率不高的问题**
- 目前本溪市拥有约44条公交线路，覆盖主城区及部分周边地区，老城区、站前片区站点较为密集，其余地区较为稀疏，三区站点300米覆盖率约为67.15%，南芬区约为42.23%；桥头片区西侧、溪湖区北侧、高新区西南侧有部分地区未被覆盖
- 由于地形限制，公交线路重复度过高，约一半的线路以站前片区为首末站，胜利路、峪明路、解放路上聚集了十多条公交线路

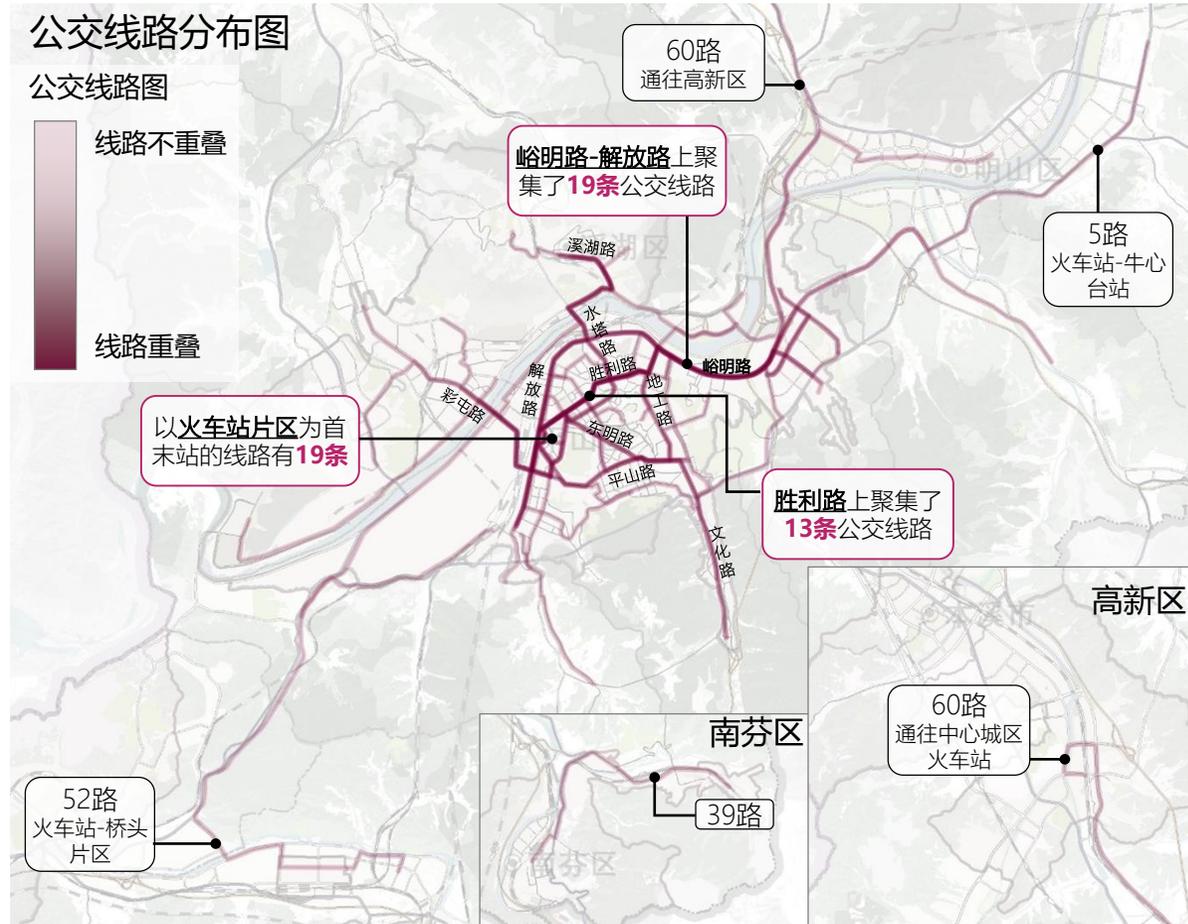
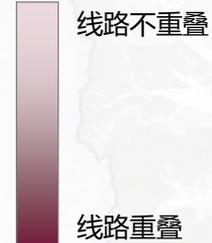
公交站点300米覆盖分布图

公交站点300米覆盖范围



公交线路分布图

公交线路图



更新问题总结

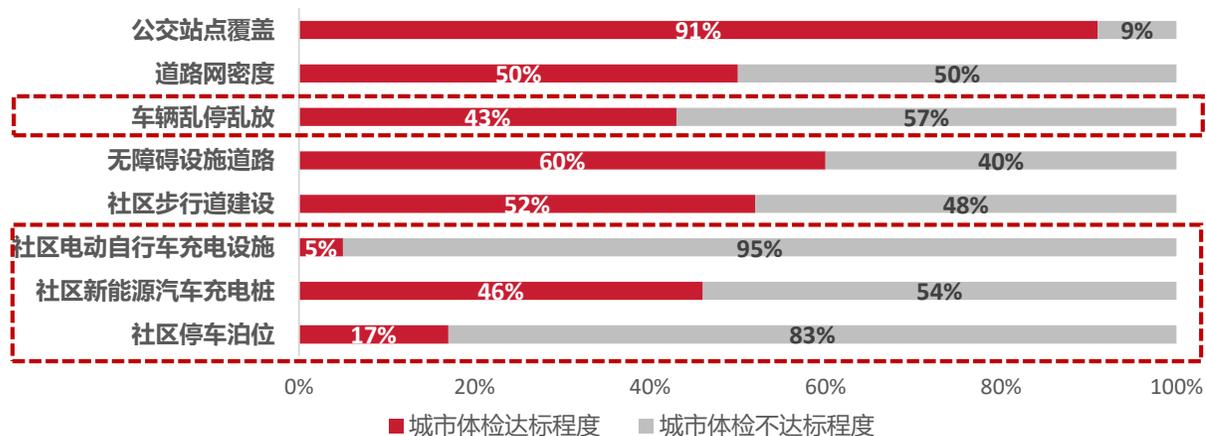
问题三：交通出行有瓶颈，停车困难待解决

- 停车配建无法匹配机动车的爆发式增长
- 约80%的社区存在停车缺口，沿街乱停乱放情况较明显。
- 站前地区、医院、商业街区等城市核心功能区缺口大，电动充电设施建设滞后。

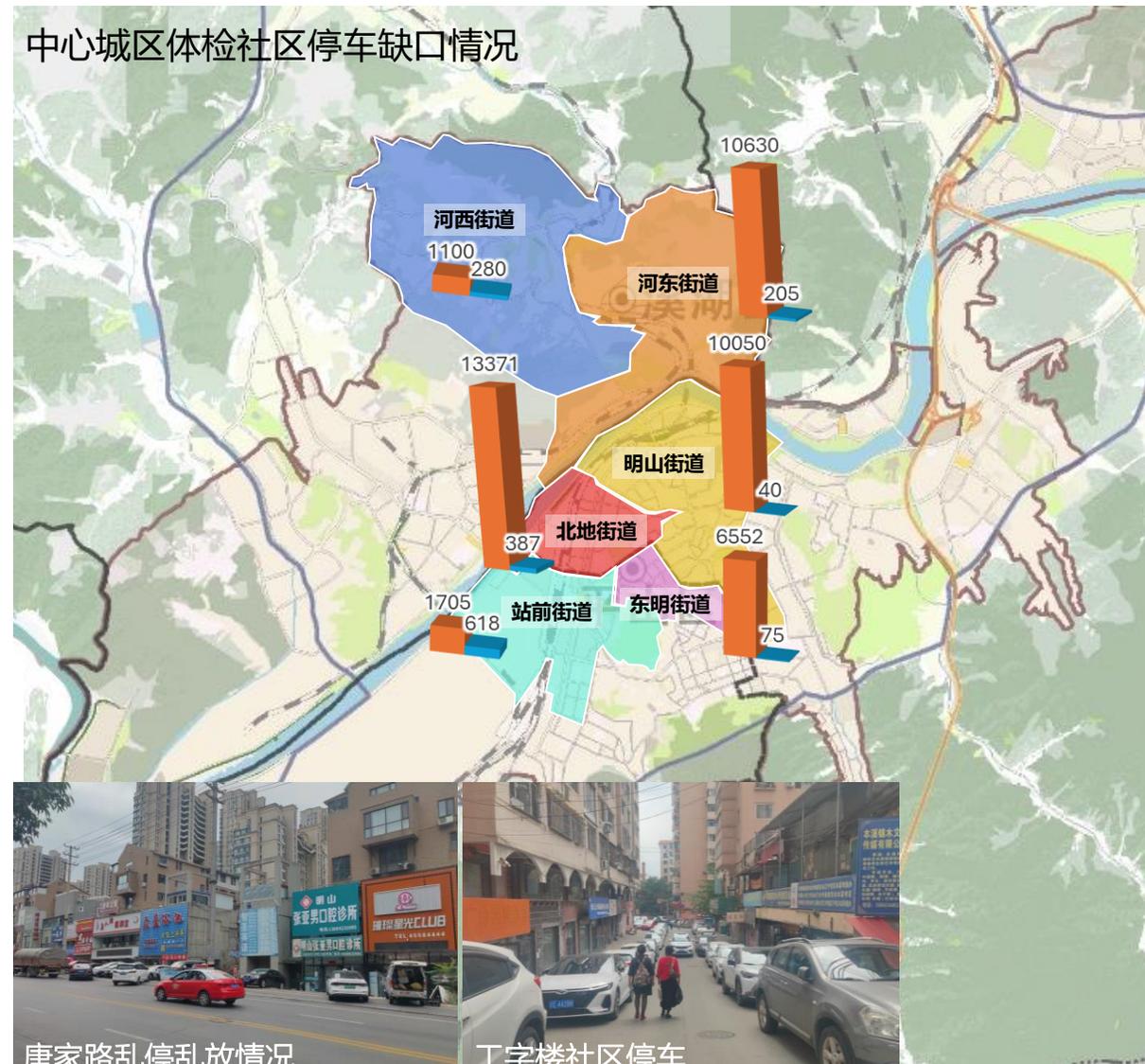
2024年城市体检抽查街道停车泊位缺口统计

街道名称	停车位缺口数 (个)	电车充电桩缺口数 (个)
北地街道	13371	387
河东街道	10630	205
明山街道	10050	40
东明街道	6552	75
站前街道	1705	618
河西街道	1100	280

2024城市体检交通设施满意度调查分析



中心城区体检社区停车缺口情况



唐家路乱停乱放情况

工字楼社区停车

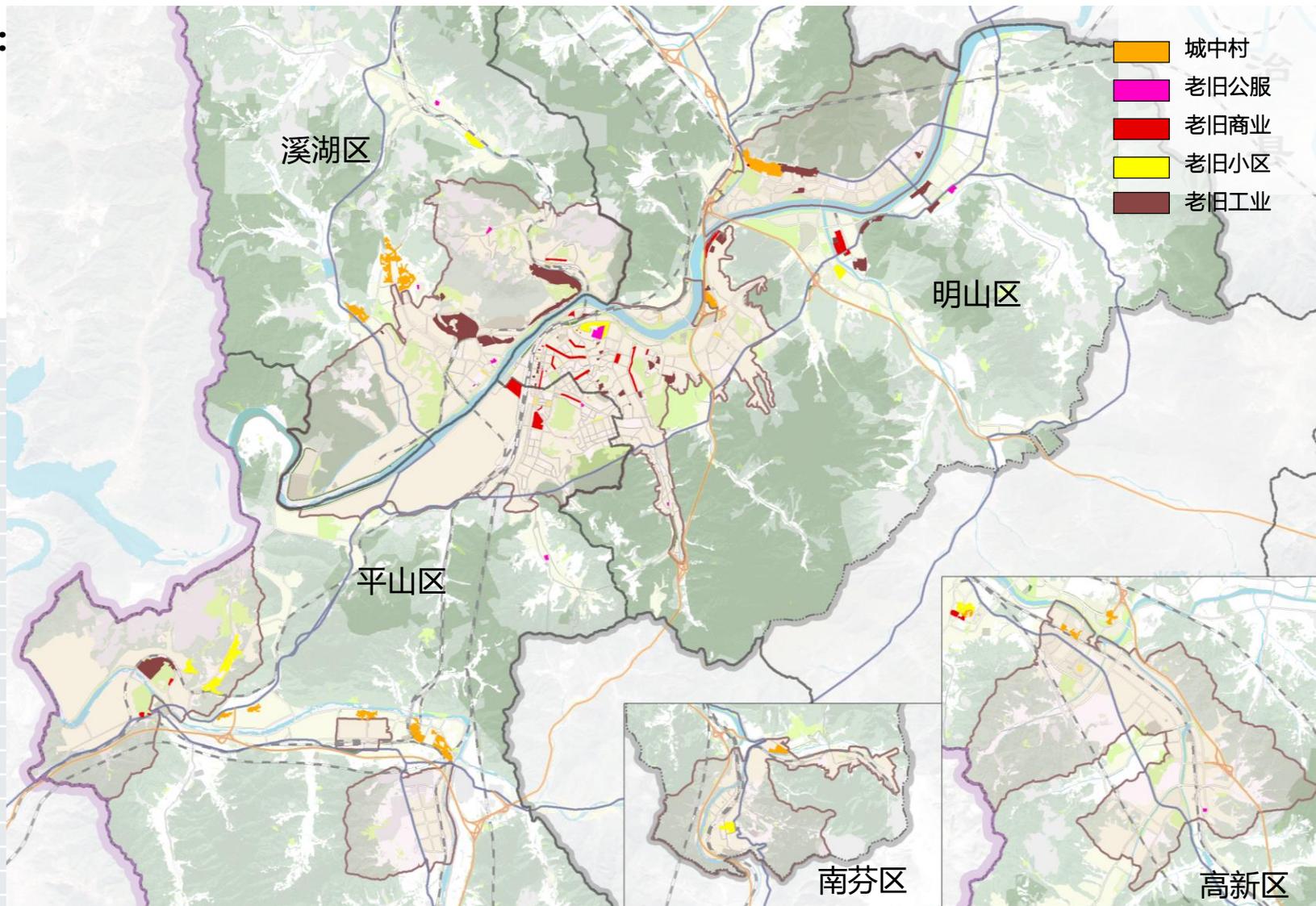
更新问题总结

问题四：存量资产规模大，城市动能待激发

存量资源用地209处，共561.17公顷，其中：

- 城中村用地72处，占地**149.23**公顷
- 老旧工业用地56处，占地**233.37**公顷
- 老旧公服用地15处，占地**17.85**公顷
- 老旧商业用地33处，占地**76.48**公顷
- 老旧小区用地33处，占地**84.22**公顷
- 闲置土地9处，占地**69.86**公顷

行政区	用地性质	数量	面积（公顷）	各区资源占比（%）
平山区	城中村	19	42.48	24.47
	老旧公服	4	1.90	
	老旧商业	9	26.72	
	老旧小区	13	30.68	
	闲置土地	2	35.52	
小计		47	137.29	
明山区	城中村	13	36.63	35.19
	老旧工业	47	85.42	
	老旧公服	4	10.67	
	老旧商业	20	43.06	
	老旧小区	5	0.52	
	闲置土地	3	21.18	
小计			197.47	
溪湖区	城中村	39	63.59	37.82
	老旧工业	7	117.27	
	老旧公服	4	2.91	
	老旧商业	4	6.71	
	老旧小区	9	8.59	
	闲置土地	4	13.16	
小计		67	212.23	
南芬区	城中村	1	6.53	2.52
	老旧小区	2	7.63	
小计		3	14.17	
合计		209	561.16	100.00

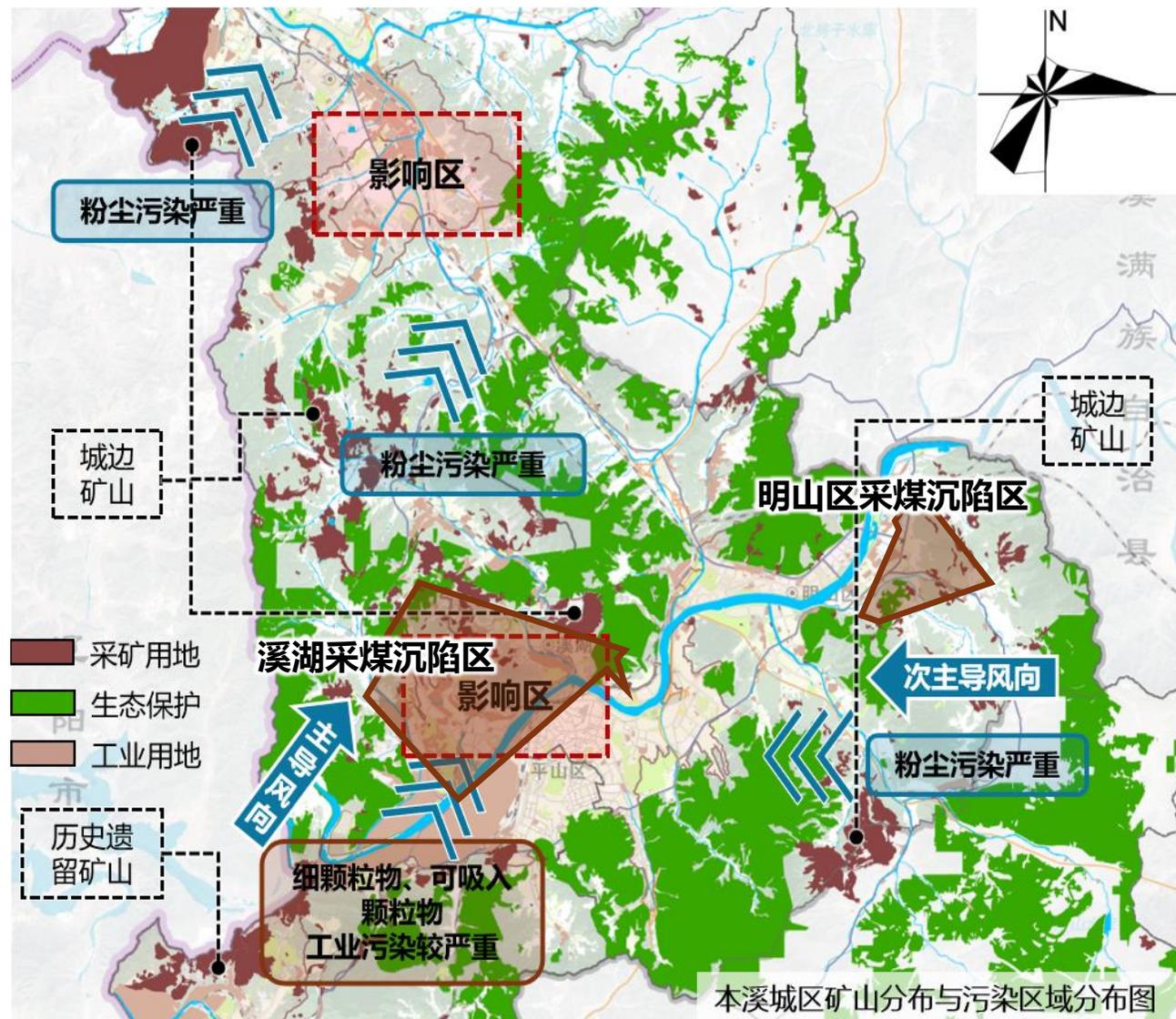


数据来源：发改委、自然资源局、国资委、国土空间总体规划、2024年本溪城市体检报告等提供数据资料

更新问题总结

问题五：生态环境需提升，山水特色不显著

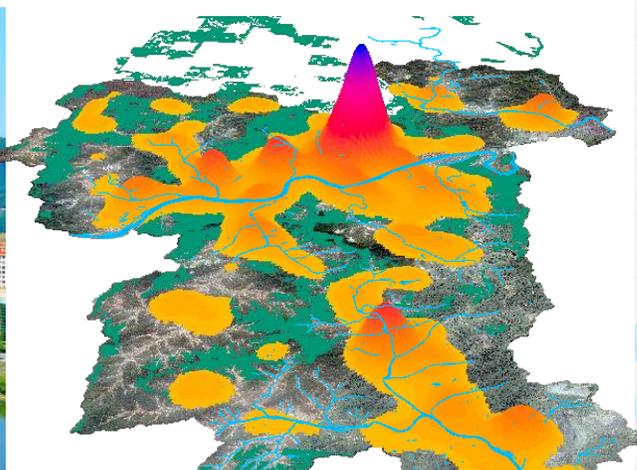
- **历史遗留矿山、城边矿等敏感区域需持续治理**
- 受城边矿影响可吸入颗粒物污染，溪湖区西南部受影响重，矿山修复模式单一，亟待探索“矿坑生态修复+”。
- **采煤沉陷区亟待持续治理**
- 溪湖区、明山区存在采煤沉陷区需持续治理
- **水系众多亟待系统化流域治理**
- 避免简单化建堤建坝的单一工程思维，结合周边用地提升流域功能，加强微小河流、沟渠的治理工作。



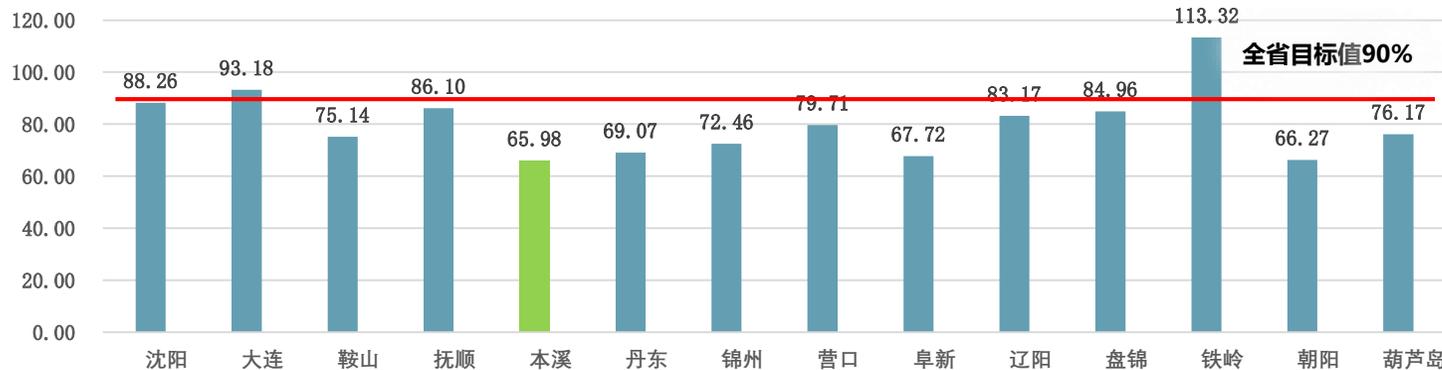
更新问题总结

问题五：生态环境需提升，山水特色不显著

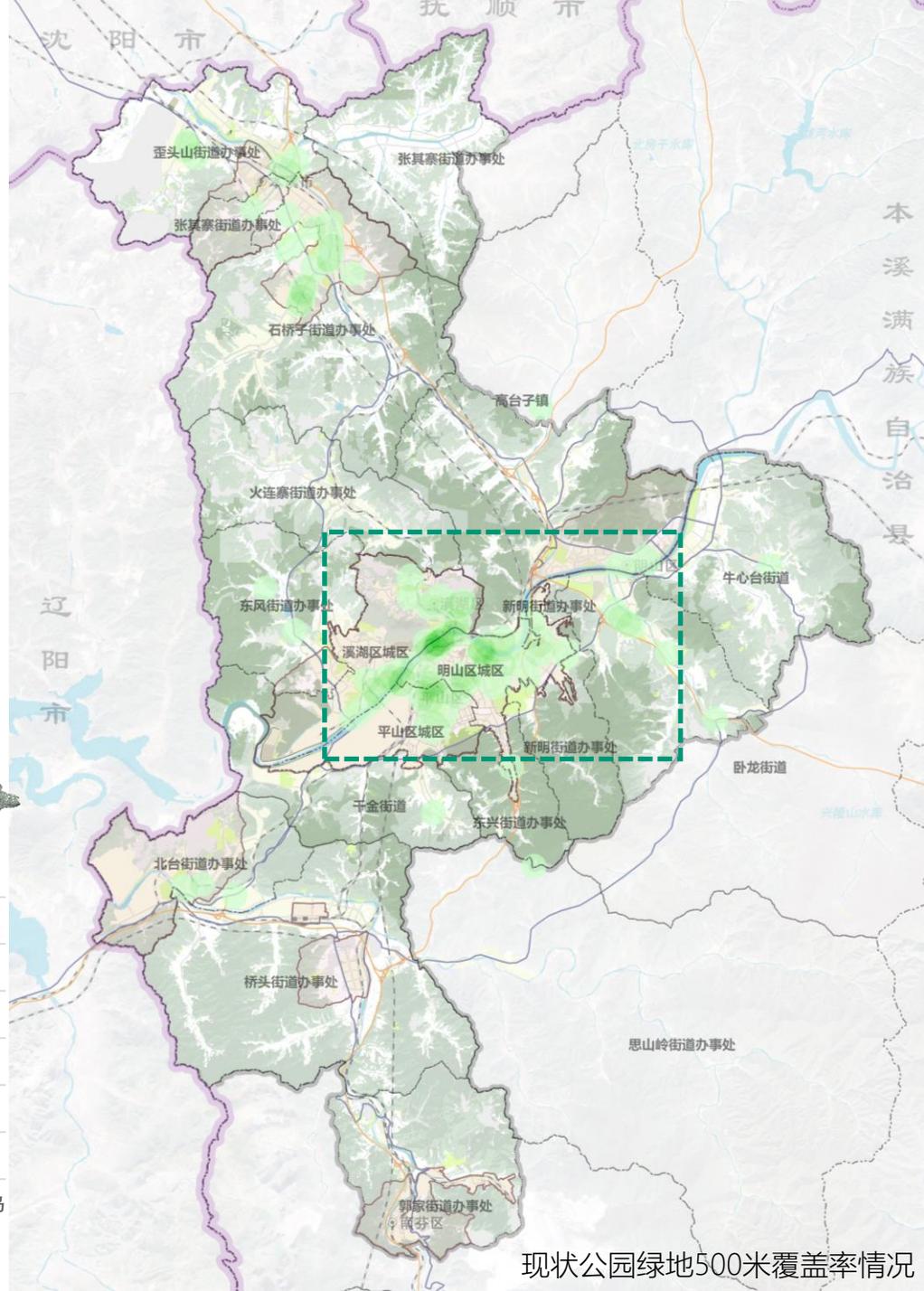
- 绿量较足而服务不均，水岸山边尚未形成活力核心
- 人均公园绿地**10.25m²/人**；公园绿地500米覆盖率**65.98%**（创城要求12m²，80%），公园基本集中在老城区，主题公园类型少。



城市居民活动热力值与山水空间关系



2024年辽宁省各地市公园绿化服务半径覆盖率



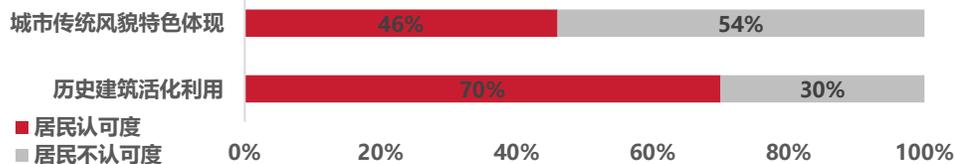
现状公园绿地500米覆盖率情况

更新问题总结

问题六：文化特色待挖掘，城市风貌待提升

- 招牌文化不显，资源利用不足
- 煤铁记忆、红色文化等本溪招牌文化在中心城区不显，历史文化资源挖掘利用不足，缺少文化感知空间载体和包装宣传。
- 城市风貌与文旅名城的发展目标有差距

2024城市体检历史文化要素居民满意度调查



■ 更新问题反思

问题七：反思更新工作尚存以下四个核心矛盾

➤ 更新工作缺乏统筹，规划引领有待加强

- 政府部门、企业、社会、居民等各方对城市更新的认识不一致。**片区整体更新的模式机制有待破题**，既有城市更新项目多为零星“盆景”，类型多样、情况复杂，所在街区实施统筹不强，功能完善提升有限，难以形成连片“风景”。

➤ 实施层面痛点突出，政策支撑有待完善

- 已有政策对**产权、规模、用途、配套**等关键问题支持不力，缺乏有效政策供给，政策之间相互支撑衔接不充分，难以形成合力，体现在建筑功能转变、用地功能兼容、地上地下空间统筹利用、地价和土地利用方式等方面。

➤ 社会资本积极性弱，可持续模式待探索

- 城市更新项目以**财政资金为主的投资特征突出**，社会资本参与积极性不强，金融财税的配套政策较为缺失。
- 更新项目财政投资项目比例极高

➤ 共治格局尚未形成，协同机制有待构建

- 城市更新权益主体众多，矛盾交错复杂，多元主体参与城市更新的**协同机制不完善**。
- 更新实施流程不畅，跨部门、跨主体协调难度大、周期长，基层工作统筹困难。

城市更新面临的问题小结

更新工作推进角度的四个反思

- 反思一：更新工作缺乏统筹，**规划引领**有待加强
- 反思二：实施层面痛点突出，**政策支撑**有待完善
- 反思三：社会资本积极性弱，**激励机制**有待探索
- 反思四：共治格局尚未形成，**协同机制**有待构建

城市更新建设角度面临的六个问题

- 问题一：**民生设施**有短板，基层治理待完善
- 问题二：**基础设施**有隐患，城市韧性待提升
- 问题三：**交通出行**有瓶颈，停车困难待解决
- 问题四：**存量资产**规模大，城市动能待激发
- 问题五：**生态环境**需提升，山水特色不显著
- 问题六：**文化特色**待挖掘，城市风貌待提升

一. 成就与问题

二. 目标与策略

三. 行动与任务

四. 实施与保障

■ 更新总体目标

承接省级相关规划对本溪的发展要求

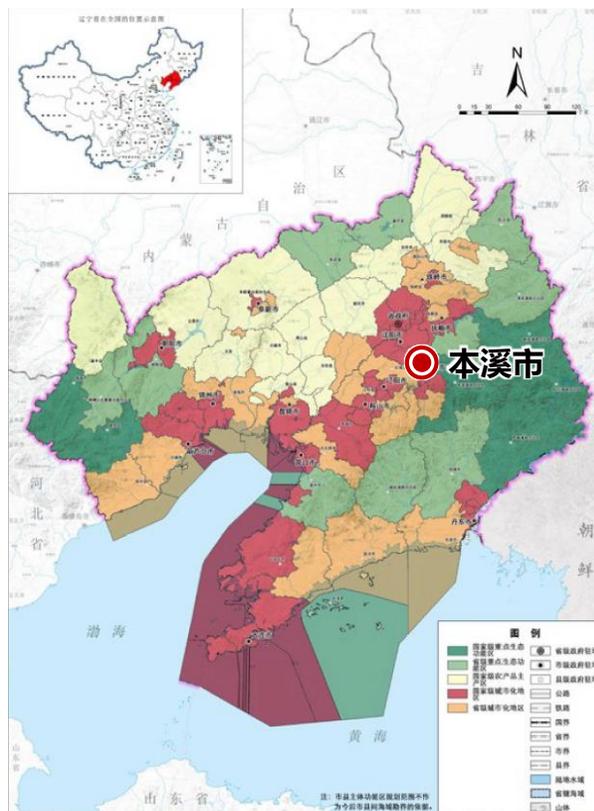
《辽宁省城市更新规划(2023-2035)》

更新目标：加强本溪湖工业遗产群的保护与利用，激发老城市新活力。立足“生态立市”战略，开展太子河城区段和城区周边山体生态修复工程，强化山水融城的生态格局。以微更新为主，持续推进口袋公园、活力街区打造，提升老城区环境品质和服务水平，将本溪打造成为**绿色生态、宜居宜游的文旅示范城市**。

《辽宁省国土空间规划(2020-2035)》

本溪定位：一般地级市、沈阳都市圈协同城市

重点任务	空间指引和示范项目
<p>基础任务</p> <p>(1) 强韧城市基础设施系统。完成易涝积水点消除工作，严守安全底线。进行排水管网空白区建设，探索再生水利用方式，提升供热网络保温能力。</p> <p>(2) 改善交通出行环境品质。实施桥梁建设与城市道路更新改造，启动维修滨河南路，新建改造10条城市道路。推动轻轨和慢行系统建设。研究利用人防工程缓解停车难问题。</p>	
<p>特色任务</p> <p>(1) 推进完整社区与活力街区建设。通过溪湖区彩进社区项目，重建熟人社会、推广两邻社区。</p> <p>(2) 盘活城市闲置存量资产。以本溪湖工业遗产群保护利用为切入，稳步推进“两高一低”老工业改造，活化利用本钢等“旧厂房”，为新兴产业和先进制造业预留空间。</p> <p>(3) 做好工业遗存保护和开发利用。推动本溪湖工业遗产博览园-文化创意区更新项目、本溪煤矿工业遗迹修缮利用工程建设。</p> <p>(4) 修复城市生态环境网络。推进绿色矿山建设工作，加强生态修复。充分利用太子河沿线，打造一河两岸生态经济带。</p>	

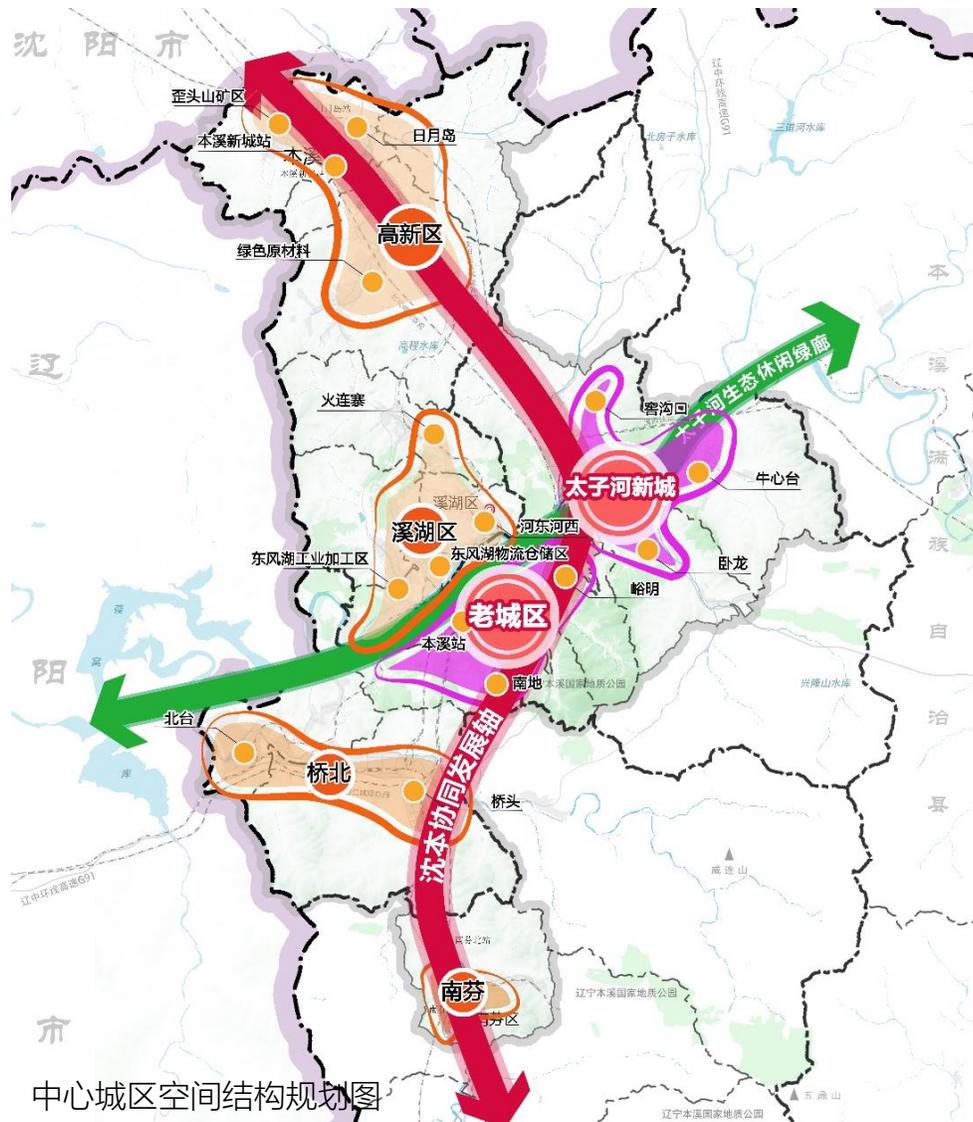


■ 更新总体目标

衔接《本溪市国土空间总体规划2021-2035年》

- **城市性质：**
- 国家钢铁及精深加工和生物医药产业基地
- 全国生态文明示范市
- **高品质山水旅游名城**

- **城市格局：**顺应城市**自然山水格局**，延续**组团布局**、**老城区功能疏解**、**集聚发展**的营城思路，打造“一轴一廊，双心四核”的城市空间结构，提升中心城区能级，突显本溪市在沈阳都市圈中地位。



中心城区空间结构规划图

更新总体目标

全面实施城市更新行动，
系统改善人居环境，完善城市功能、激发城市活力、提升城市品质，
建设有温度、有活力、有颜值的

山水间的花园城市 烟火里的幸福本溪

2030年：五年大变样

- **基本补齐功能短板：**老旧小区的房屋与基础设施安全得到完整保障，完整社区建设；市政基础设施系统基本完整，韧性水平显著提升；出行难、停车难问题基本解决。
- **城市活力显著提升：**存量资产盘活路径明晰，历史文化街区形成示范样板；建设便利的社区消费环境。
- **城市环境大幅改善：**重点完成存在隐患的城市生态节点修复以及河流岸线整治。

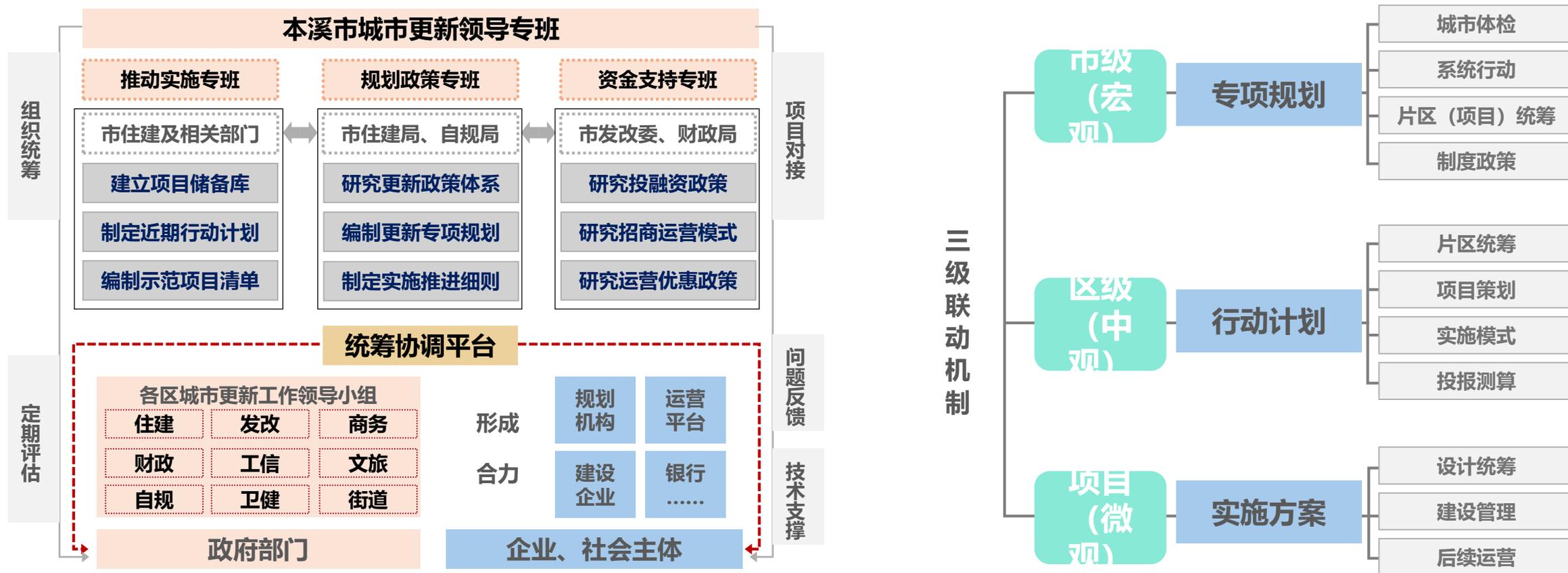
2035年：十年焕新颜

- **城市功能基本完善：**完整社区建设全面普及；新城建全面推进，市政基础设施体系智慧化水平大幅提升；绿色化交通体系基本形成；
- **城市活力大幅增强：**形成一批促进城市发展、具有区域影响力的活力消费街区、产业街区、文化街区；
- **环境品质整体提升：**城市绿化覆盖率全面提高，修复后的矿山、河流岸线融入城市，得到充分的活化利用。

■ 四大更新策略

策略一：完善顶层设计，健全城市更新工作机制

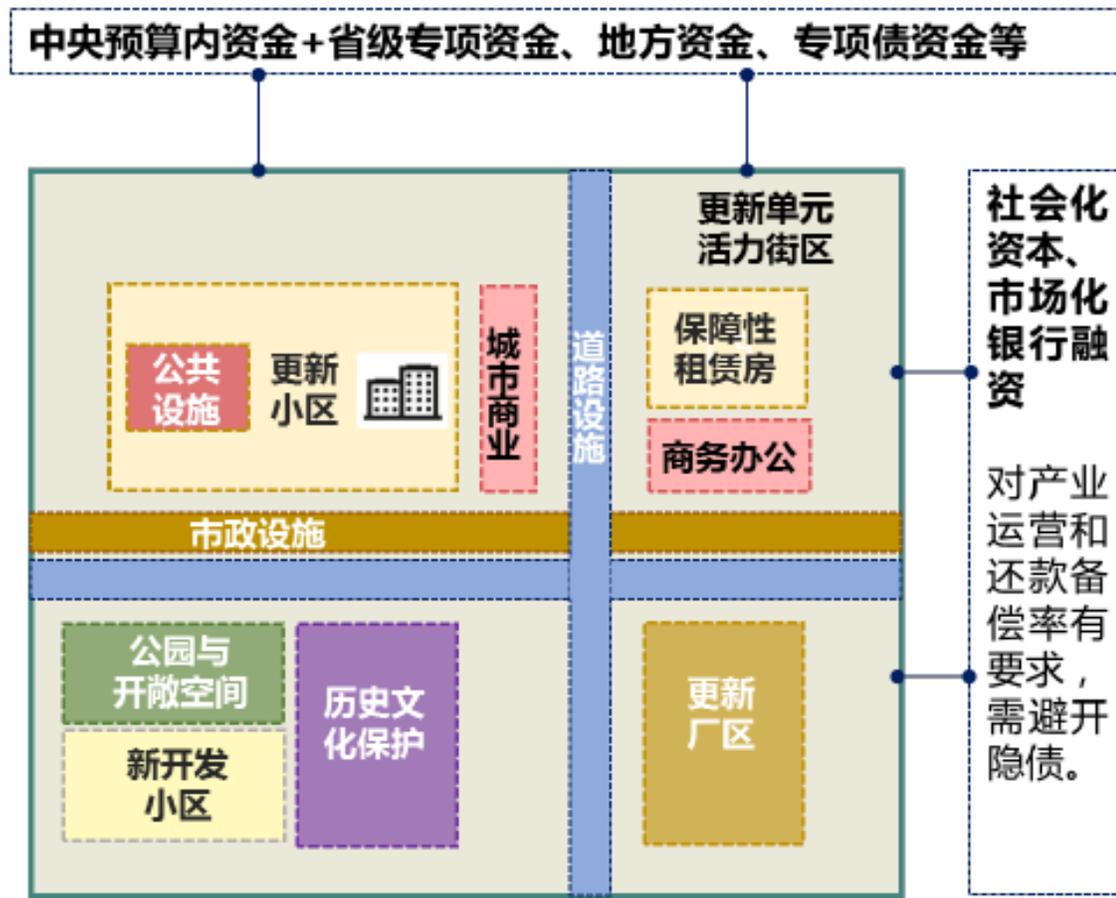
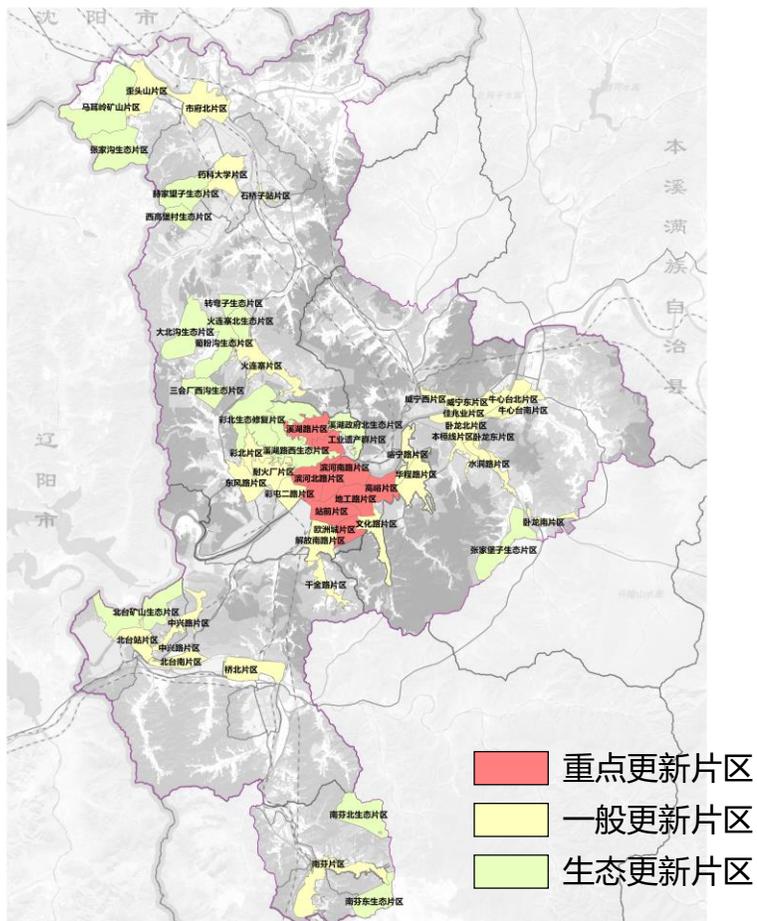
- 组织推进体系：建构城市更新体制机制，健全制度和标准体系，完善市级更新组织架构
- 规划管理体系：构建“专项规划-实施计划-实施方案”三级规划体系，以市级更新规划作为总领统筹、区级实施、项目落地



■ 四大更新策略

策略二：系统梳理任务，加强项目谋划的空间统筹

- 避免“破碎化、无序化”的城市更新，依据城市体检，系统梳理更新任务，统筹划定城市更新片区
- 空间片区统筹下的各类资源要素融合，包括**空间资产、各类资金和主体、更新项目、工程建设、运营管理**等



■ 四大更新策略

策略三：分类分区引导，明确城市更新任务方向

- **分类指引：**基于更新对象不同，开展分类更新工作指引
- **分区引导：**基于各个区、县现实问题和基础不同，差异明晰更新工作方向

老旧厂区

拆除重建

- **零散低效类：**城区中散乱分布的低效工业、老旧工厂
- **产业升级类：**位于产业园区中以“僵尸企业”为例的效益不佳的企业予以清退引入优质产业或新的功能如商办、科技研发



有机更新

- **工业遗产类：**具有本溪工业记忆与工业遗产价值的老旧厂区
- **盘整改造类：**用地内工厂分布杂乱私搭乱建现象严重，以局部拆除或改造腾出新的产业空间



综合整治

- **环境整治类：**对于城市环境及城市风貌影响较大的老旧厂区外部及周边进行整治,包括绿化, 街道改造等



老旧厂区更新指引示意

明山区更新指引

更新目标 打造高端装备制造，新材料、绿色建材生产基地
信息技术、服务产业新极核，山水宜居新标地

特色任务

- 1. 产业集聚发展，优化高端装备制造，推动新材料、绿色建材发展**
工业区整合优化，强化产业链接，打造高端制造集群，加快钢铁深加工、装备制造、汽车零部件等发展；发挥矿产优势，融入绿色理念，发展新材料、绿色建材
- 2. 发展信息技术，完善各类服务设施，打造本溪信息、公服、旅服极核**
大力发展数字经济等信息技术产业，更新低效用地，激活产业升级；多元化发展现代服务业，推进大型公服、商服建设；围绕太子河打造，市区东部旅游服务核心
- 3. 加快老旧小区改造，推进完整社区建设，将“山、水、城”融合发展**
加快区域内老旧小区改造，提升人居环境，补充设施短板，构建完整社区。将平顶山、凤凰山、太子河等生态资源融合与城区建设，打造环境友好，绿色宜居的城区

更新重点区域

更新区域	更新目标	更新方式
太子河明山区段	生态修复、完善太子河生态水长廊	完善提升、功能优化
威宁站城市入口	环境提升、闲置用地整治、提升城市形象	完善提升、功能优化



三家子采矿区	修复矿山生态系统	生态修复、完善提升
卧龙北滨河区	打造明山区城市新商业文化活动场所	综合改造、完善提升
新城体育区	提升体育场周边功能，打造体育核心	综合改造、完善提升
明山街道	明山街道改造升级，打造美好街区	综合改造、完善提升

分区城市更新指引示意

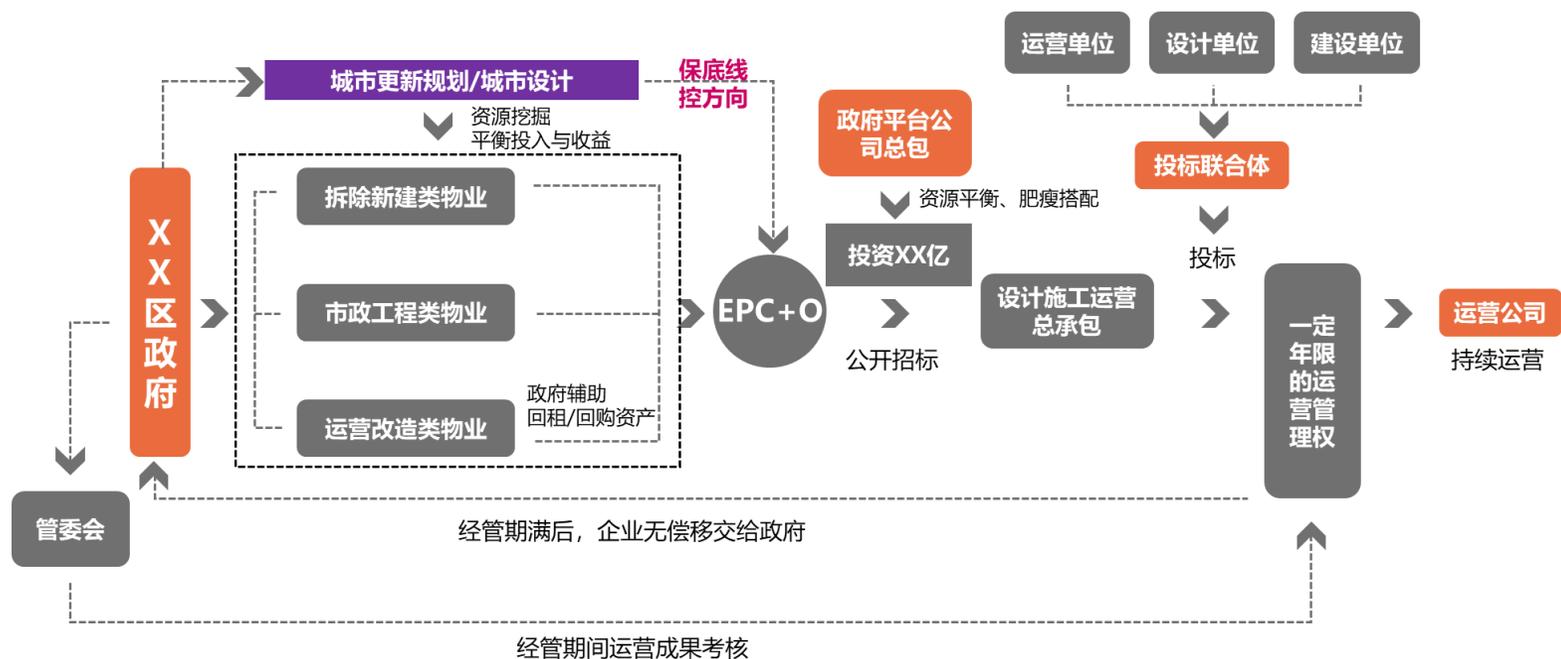
■ 四大更新策略

策略四：加强政策支撑，构建可持续城市更新模式

- **消除政策堵点**：加强部门统筹，完善政策机制设计，统筹**资金、土地、规划、审批**等政策设计，助推项目实施
- **提升造血能力**：推动**策划、规划、建设、管理、运营一体化**，以长期运营收益回补投入成本，打通“**资源-资产-资本**”全生命周期的更新实施路径



城市政策导向变化



“EPC+O” 策划、规划、建设、管理一体化模式

一. 成就与问题

二. 目标与策略

三. 行动与任务

四. 实施与保障

■ 七大更新行动

本溪市城市更新七大重点行动框架

综合评估

本溪高质量发展目标

宏观政策要求

本溪体检评估

更新工作成就与挑战

目标任务

山水间的花园城市 烟火里的幸福本溪

四大更新策略

完善顶层设计，健全城市更新工作机制

系统梳理任务，加强项目谋划的空间统筹

分类分区引导，明确城市更新任务方向

加强政策支撑，构建可持续城市更新模式

七个专项行动

和美街区缔造行动

基础设施强韧行动

交通出行改善行动

闲置资产盘活行动

生态环境修复行动

城市魅力彰显行动

保障安全底线
统筹服务增补
构建精细治理

守住安全底线
提升运行效率
智慧能力建设

增加设施供给
提升服务水平
实施精细治理

推进底账清查
分类引导盘活
加强政策支撑

修复工矿节点
整治河道岸线
织密城市绿网

重塑城市格局
传承文化记忆
构建感知体系

智慧城建赋能行动

推进数字化基础设施建设、搭建和应用CIM平台，实现智慧治理

和美街区缔造行动

行动思路：以街区为抓手，推动老旧小区、完整社区向生活型街区转变

- 问题：针对老旧小区多，棚户区改造遗留配套不足、设施老化、弃管失管等急难愁盼的基础民生问题
- 策略：通过“保底线-连街坊-塑邻里”，建立片区更新模式，从“单个改造”走向“连片更新”从“空间整治”走向“长效治理”



和美街区缔造行动

保底线：优先改造底线问题突出的连片社区

1. 建立安全底线要素项目库

满足设施完好安全、供给稳定的要求

(1) 市政基础设施更新维护

供水、排水、供电、供热、供气、电信、环卫、物防技防等

(2) 建筑本体改造安全提升

结构、消防、漏水、节能、整洁、防火、电梯维护及加装等

(3) 交通环境改造确保连续无障碍

消防、照明、无障碍等改造

2. 开展安全底线社区筛选

确保社区改造进度安排

数据采集

存量住房更新底数

建筑年代

建筑高度

叠加特征

分析依据

依据行业标准，结合“十五五”时期要求，倒推时间节点进行筛选

因子分析

建筑结构

外墙安全

设施安全

人工验核

消防、已改造情况等

改造社区更新工作底图

改造社区

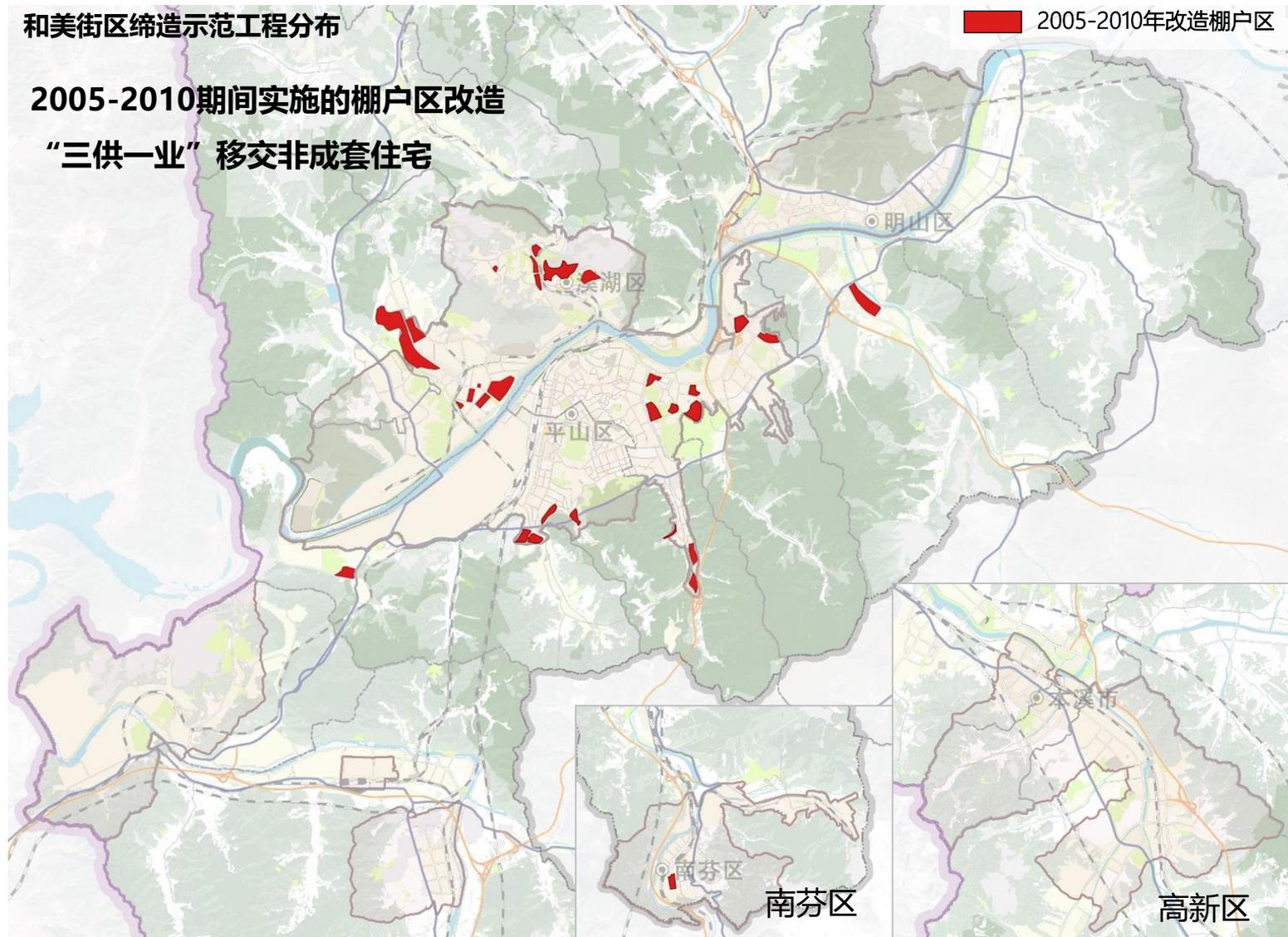
更新任务

和美街区缔造示范工程分布

2005-2010年改造棚户区

2005-2010期间实施的棚户区改造

“三供一业”移交非成套住宅



和美街区缔造行动

连街坊：连片统筹设施增补，利用街道底商完善服务设施

- 实施嵌入式社区工程，重点补齐社区养老服务、卫生服务设施和幼儿园短板



彩屯街道设施增补示意图



和美街区缔造行动

塑邻里：以大物业模式，破解治理难题，提高服务水平

大物业统筹，提高小区的管理水平

在街区模式下，逐渐引导物业公司，从小区的**小物业**逐渐走向**街区大物业统筹**，在统筹街区资源的同时，提高物业管理收益

党建引领，建设熟人自治组织

加强居民自组织的建设，利用社区资金组织多元社区活动，增加居民的**归属感和参与度**，形成两邻社区的正向循环

推进街道主体的试点示范模式

推进老旧小区、完整社区的**连片申报**、安全评估监管、**创新街区载体申报方式**、多元资金补贴

物业运营增值服务设施类型

增加服务类型	所需空间
停车设施、充电设施	停车场、车棚等
快递服务	快递柜、广告牌等
社区餐饮服务	社区食堂
文体活动服务	健身房、室内体育场等
社区商业设施	餐饮、商品、文创、居民服务等商铺
社区服务设施	养老中心、家政、社区团购等

彩屯街道大物业管理示意图



和美街区缔造行动

行动目标：兜牢民生安全底线，补齐基本服务最后“一公里”

和美街区缔造行动重点任务

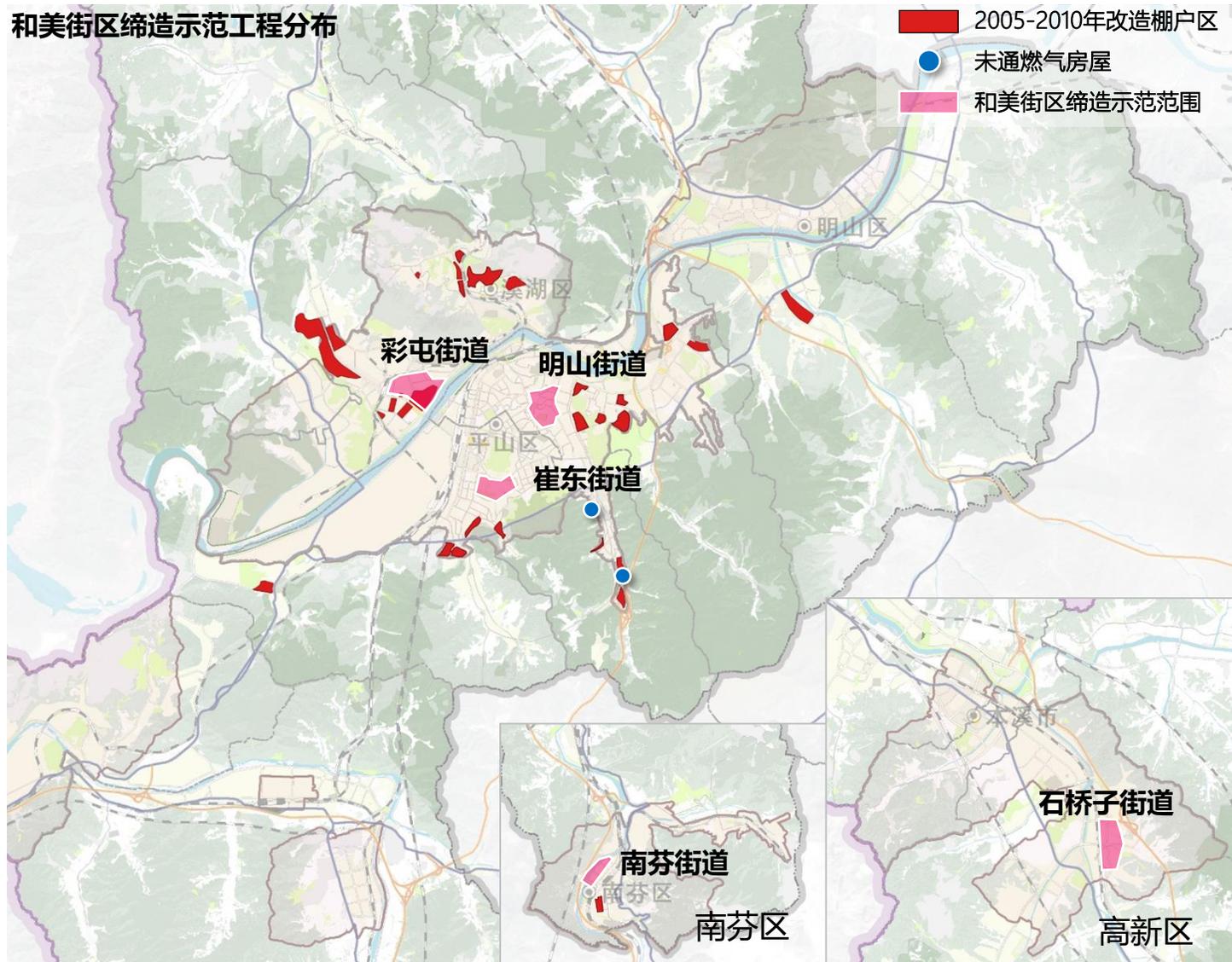
底线任务：涉及居民安全和基本服务保障的急难愁盼问题

重点工程	主要内容	备注
危旧房改造工程	结合2025年城市体检开展住房安全排查专项，重点关注预制板房、非成套住房的排查。	专项资金
	妥善处理14栋C、D级危房。利用公租房、保障性租赁住房等疏解住户，积极申请国家专项资金，对C、D级危房予以拆除重建或维修加固。	中央预算内资金支持
基础设施保障工程	解决9栋701户高层住宅未通管道燃气问题。	特别国债支持
	中高层老旧小区电梯加装项目。 部分社区供电设施承载能力不足问题。	
老旧小区改造提质工程	以提升居民生活品质为核心，全面改善小区基础设施。重点关注2010年以前棚户区改造社区的公共服务设施补短板 and 品质提升，重点补齐社区养老服务、卫生服务和幼托幼短板。	中央预算内资金支持

提质任务：持续改善人居环境和服务水平

重点工程	具体内容和目标	备注
和美街区缔造示范工程	2027年前，每个区建设1-2个和美街区示范街区，优先选取老旧小区集中连片，完整社区建设试点、人口密度大的街道和社区。建议选取彩屯街道、明山街道、崔东街道，2030完整社区覆盖率达到50%（省级目标45%）	大物业模式引入社会资本
	探索从设施补足、环境改善、社区治理一体化的街区缔造模式。 编制《本溪市和美街区建设导则》指导各区开展相关建设工作	

和美街区缔造示范工程分布



■ 基础设施强韧行动

行动思路：分层级推进基础设施更新，逐步实现基础设施现代化

守住安全底线

- 摸清地下管线底数识别
- 补齐基础设施短板弱项
- 识别和消除城市安全风险



地下管网普查

提升运行效率

- 识别系统运行效率提升障碍
- 提升基础设施运行效率，改善基础设施服务质量



供热设备更新

打造智慧能力

- 逐步开展基础设施智慧改造
- 建设智慧基础设施系统



数字基础设施

■ 基础设施强韧行动

守底线：消除基础设施安全隐患，补齐安全韧性短板

- **加强地下管线设施普查和监管：**聚焦**燃气、供水、排水、挡土墙**等重点领域，建设**地上地下基础设施数据库**，编制**风险清单**。
- **消除燃气安全隐患：**落实燃气网格管理制度，系统排查风险，消除安全隐患，谋划改造各类燃气管线约**592公里**，惠及**20.7万户**。
- **加快整治内涝积水点：**编制内涝治理“一点一策”，逐步消除城市内**19个**易涝积水点。
- **消除挡土墙安全隐患：**开展全市**2008处**挡土墙安全排查专项行动，启动改造**12处**存在安全隐患的挡土墙。



挡土墙景观化改造



燃气管网更新



积水点治理

■ 基础设施强韧行动

提效能：推动设备更新，提升设施运行效率，降低系统运行成本

- **着力供水管网和设备更新：**实施老旧供水设施更新改造，二次供水系统优化及远程信息调控；供水管网漏失率控制在10%以下（现状25%）。
- **加强排水管网提升改造：**消除污水收集空白区，逐步推进雨污分流，推进厂-网一体化系统管理；
- **全面提升供热效率：**推进供热管网和设备更新，加强供热管网保温，降低无效供热，新建小区及改造小区执行建筑保温要求。

类型	管线		设施
	类型	长度 (km)	
供水	供水管道DN63~DN200	38.56	137 个小区二次供水泵房改造
	地沟供水管道DN50~DN150	100.51	
	供水立管DN20~DN63	907.98	
	合计	1047.06	
排水	新建改造污水管渠	150.29	改造污水泵站2座 污水处理厂设备改造1座
	新建改造雨水管渠	647.11	
	雨污分流改造完成比例达到100%	-	
	合计	797.40	
供热	一次网改造	411.25	改造涉及小区129个
	二次网改造	1314.37	
	立杠改造	71.54	
	合计	1797.16	

各类管线和设施待改造清单

中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn

首页 > 政策 > 国务院政策文件库 > 国务院文件

索引号: 000014349/2024-00025
发文机关: 国务院
标题: 国务院关于印发《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》的通知
发文字号: 国发〔2024〕7号

主题分类: 工业、交通、机械制造与重工业
成文日期: 2024年03月07日
发布日期: 2024年03月13日

国务院关于印发《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》的通知
国发〔2024〕7号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：
现将《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

国务院
2024年3月7日

(此件公开发布)

明确推动新一轮大规模设备更新和消费品以旧换新的重要举措

■ 基础设施强韧行动

赋智慧：推进生命线安全工程建设，提升风险发现、防范、化解、管控能力

- **科学布设安全监测感知设备：**坚持“突出重点、急用先建、分步实施”，以中心城区、重要商业街区、重点场所为主，科学布设安全可靠、高效适用的物联智能感知设备。2028年实现**燃气风险管线智能感知设备**覆盖率达到**100%**。
- **提升远程监控能力：**对**供、排水泵站、天然气调压站**等关键节点实施远程监控改造，实现用户端信息远传；



物联智能感知设备



城市生命线安全监测平台示意图

■ 基础设施强韧行动

行动目的：消除城市安全隐患，提升城市韧性

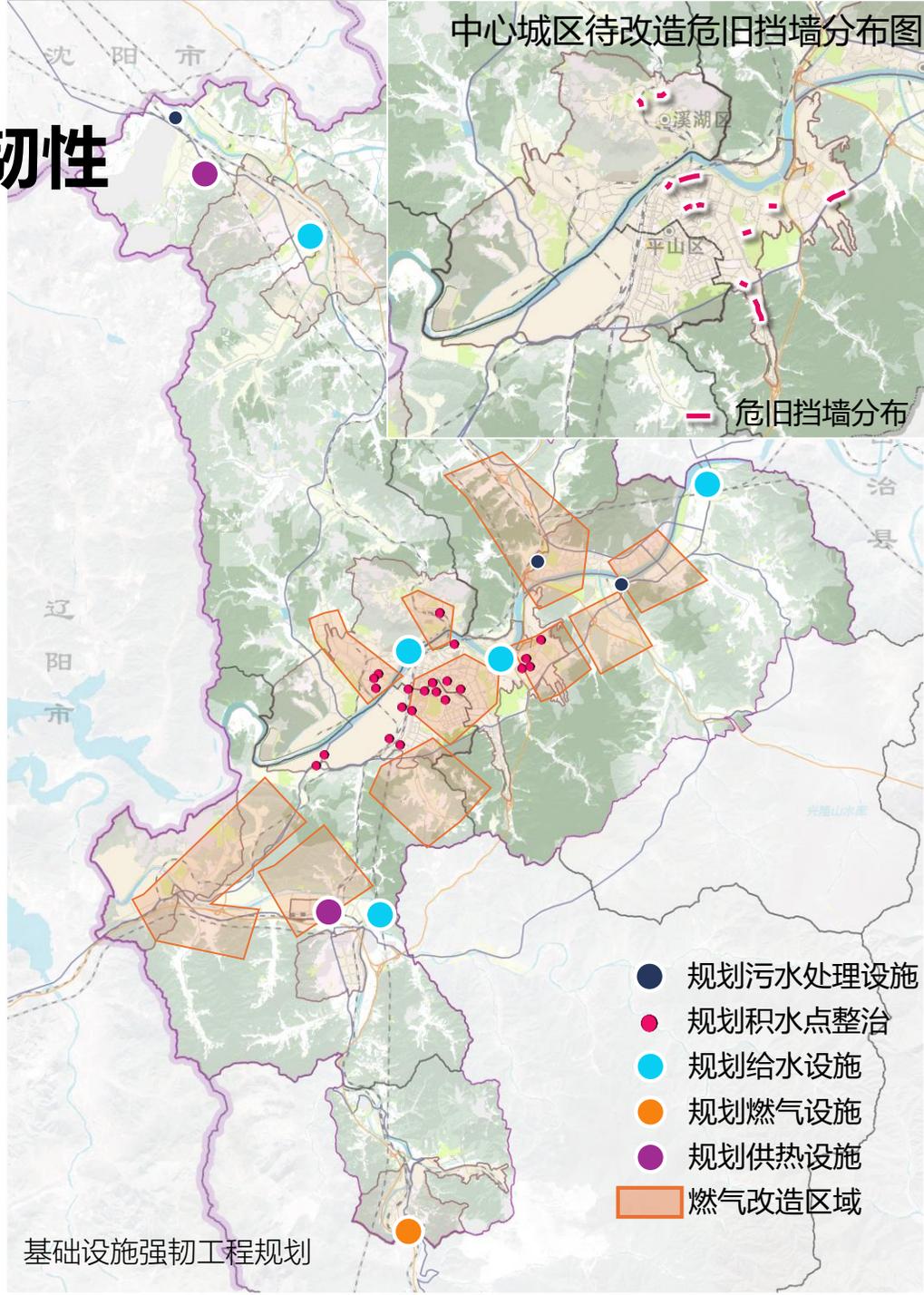
基础设施强韧行动重点任务

底线任务：涉及基础设施老化不足、城市安全隐患的问题

重点工程	主要内容	备注
地下管网及设施改造提升工程	补足城市燃气、供水、供热、排水等管网和设施老化有安全隐患、老旧小区、棚户区改造基础设施配套不完善等问题，改造燃气管网592公里、供水管网1047.06公里、排水管网797.40公里、供热管网1797.16公里	特别国债 地方专项债 中央预算内投资
城市安全能力建设工程	城市危桥质量检测、升级改造，城市防洪排涝等问题的处理，城市消防设施补足	中央预算内投资
	市政道路两侧、山体护坡、老旧社区中1228处挡土墙的风险检测监测和改造提升	与防洪排涝、老旧小区改造相结合

提质任务：推进设施智能化，提升基础设施效率和智慧化水平

重点工程	具体内容和目标	备注
城市基础设施效率提升工程	以“两新”政策为契机，重点解决城市供水、供热、燃气、供电等供设施陈旧，效率不高、供给能力不足的问题	特别国债 地方专项债 特许经营权
城市基础设施生命线安全工程	完善城市基础设施生命线安全工程建设、推进智慧水务、给水、燃气、供热管网智能化监测	特别国债
海绵城市建设工程	海绵城市建设全面铺开，把“渗、滞、蓄、净、用、排”等工程和生态环境保护措施融入城市建设全过程，提升城市韧性。	



基础设施强韧工程规划

- 规划污水处理设施
- 规划积水点整治
- 规划给水设施
- 规划燃气设施
- 规划供热设施
- 燃气改造区域

■ 交通出行改善行动

行动思路：提升交通治理水平，打造高品质出行环境

问题

对策

行动

路网瓶颈
停车矛盾

增加交通
设施供给

破除路网瓶颈，完善路网系统，打通断头路，疏解穿城大型货车；
增加停车供给，重点解决老旧小区等重点地区停车压力。

出行环境
品质不高

提升出行
环境品质

关注慢行交通，保障连续、安全、适老出行环境；
优化道路空间，提升出行体验，建设有活力的交通。

大型货车
穿越市区

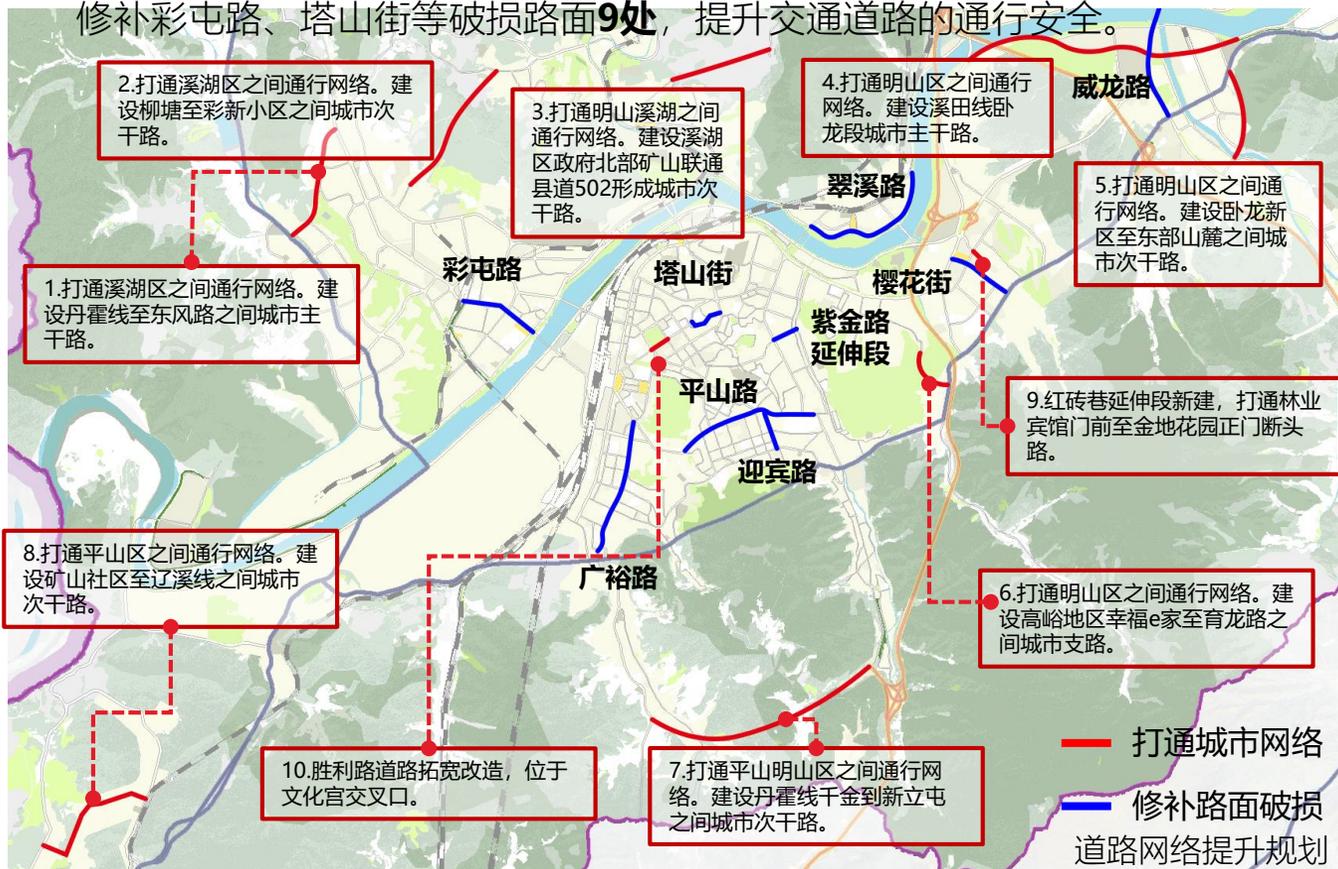
建设环路
疏解交通

完善市区周边环路，疏解市区交通压力；
制定相关管控规则，严格规范大货车进入市区。

交通出行改善行动

强供给：加强交通设施供给，缓解交通运行和停车供需矛盾

- 构建外围环路纾解穿城大型货车
- 通过丹霍线-郑三线-欢思线形成城市外环路，疏解滨河南路进出本钢的大型货车；
- 打通断头路，完善城区路网体系
- 打通明山-溪湖、溪田线卧龙段等城市断头路10处，提升各区间的纵向通行能力，修补彩屯路、塔山街等破损路面9处，提升交通道路的通行安全。

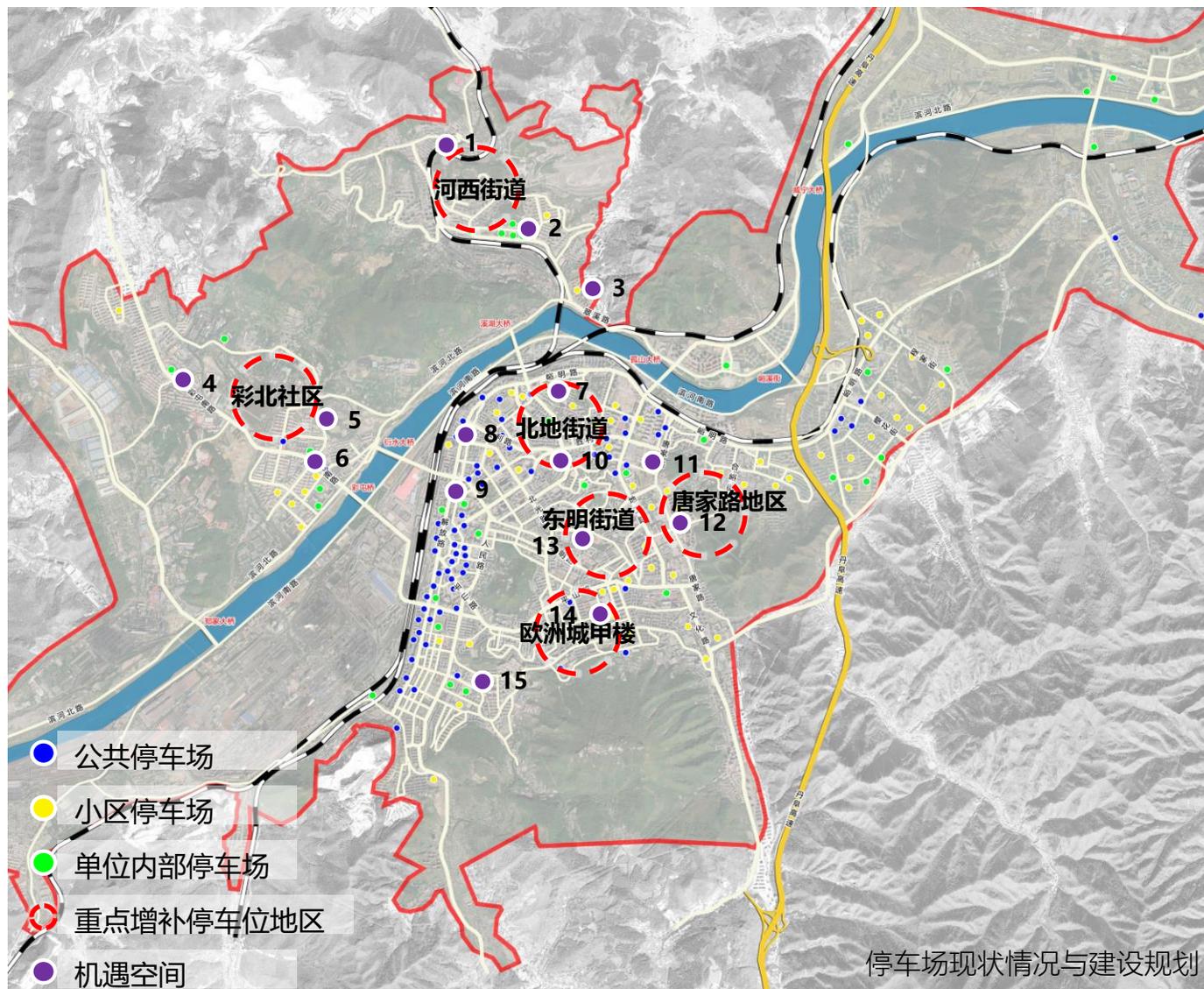


交通出行改善行动

强供给：加强交通设施供给，缓解交通运行和停车供需矛盾

- 采取多种方式增加停车位
- 闲置地块利用、平面改立体、地下人防工程改造、闲置建筑改造、路边施划停车位、公园绿地改造等，**推广工字楼等地区增加停车位的做法经验。**
- 优先补齐医院、学校等重点区域停车短板，鼓励机关、企事业单位通过错时共享弥补周边社区的停车缺口。

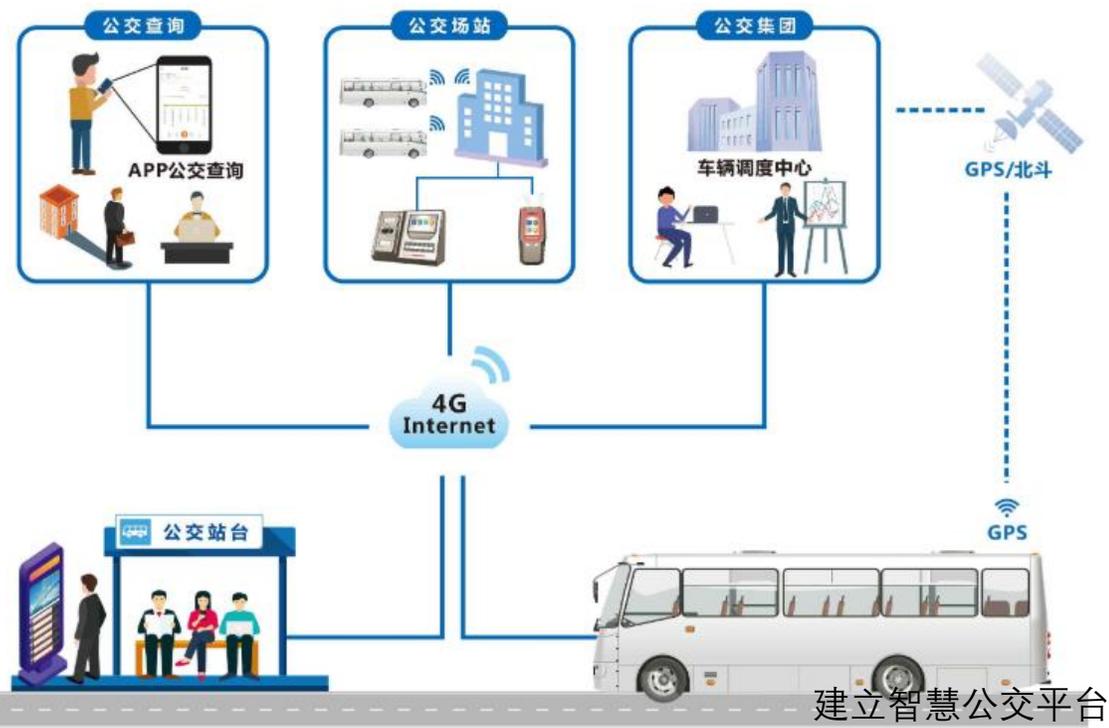
推广钢四中、工字楼地区增加立体停车场的成功经验



■ 交通出行改善行动

强供给：加强交通设施供给，缓解交通运行和停车供需矛盾

- **优化公交线路：**保留1-2条主干线覆盖主要通勤走廊，支线进行裁撤或改道，将重复率超过70%的支线调整为社区微循环线路，如仅服务居民区内部的线路，加强边缘区域公交覆盖；核心拥堵路段设置公交专用道，保障运行效率，提升公交准点率。
- **降低站点密度：**对火车站周边及核心路段300米内重叠率超过50%的站点进行物理整合，合并3-4个重复站点，并设置港湾站台。
- **开通定制化公交：**针对新城通勤需求开通定制公交，如“点对点”直达班车。
- **提升公交智能化水平：**建立智慧公交平台，实时信息共享，通过APP提供精准到站时间、拥挤度提示。



交通出行改善行动

提品质：开展背街小巷整治

整治原则

地上地下统筹

先地下，后地上，
避免重复挖掘

小区小巷统筹

老旧小区内外协调，做好
各项工程衔接

停车通行统筹

优化断面，统筹车位，打
通城市微循环

整治方式

“一拆”

拆除违建建筑

“五改”

道路路面改造、停车设施改造、架空线缆改造、沿街建（构）筑物外立面整改、户外广告及牌匾整改

“五提升”

老旧管网提升、慢行系统提升、交通设施提升、景观绿化提升、街区文化提升

整治时序

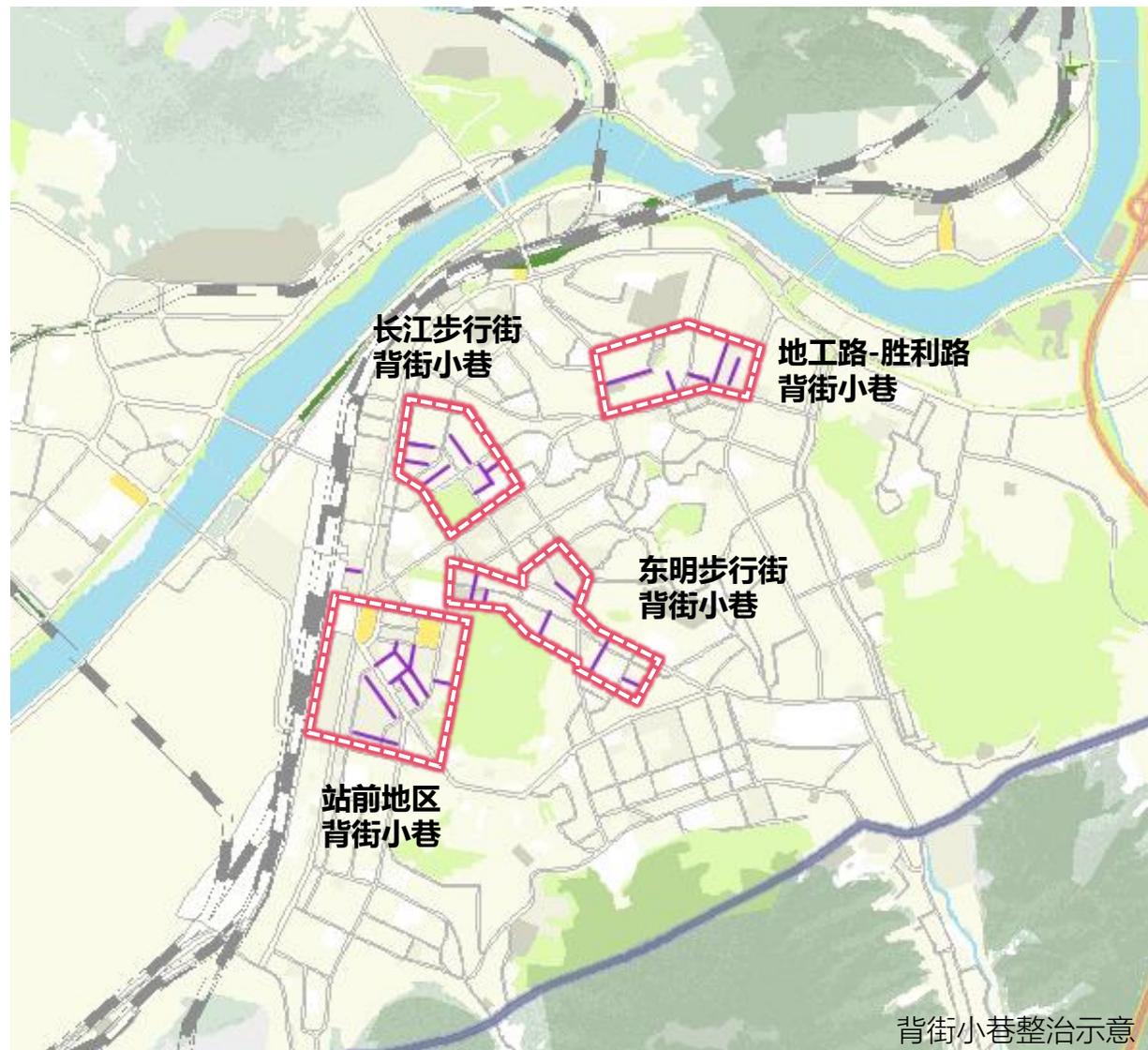
近期

城市核心区及2024年城市体检问题街巷为主要导向

+

远期

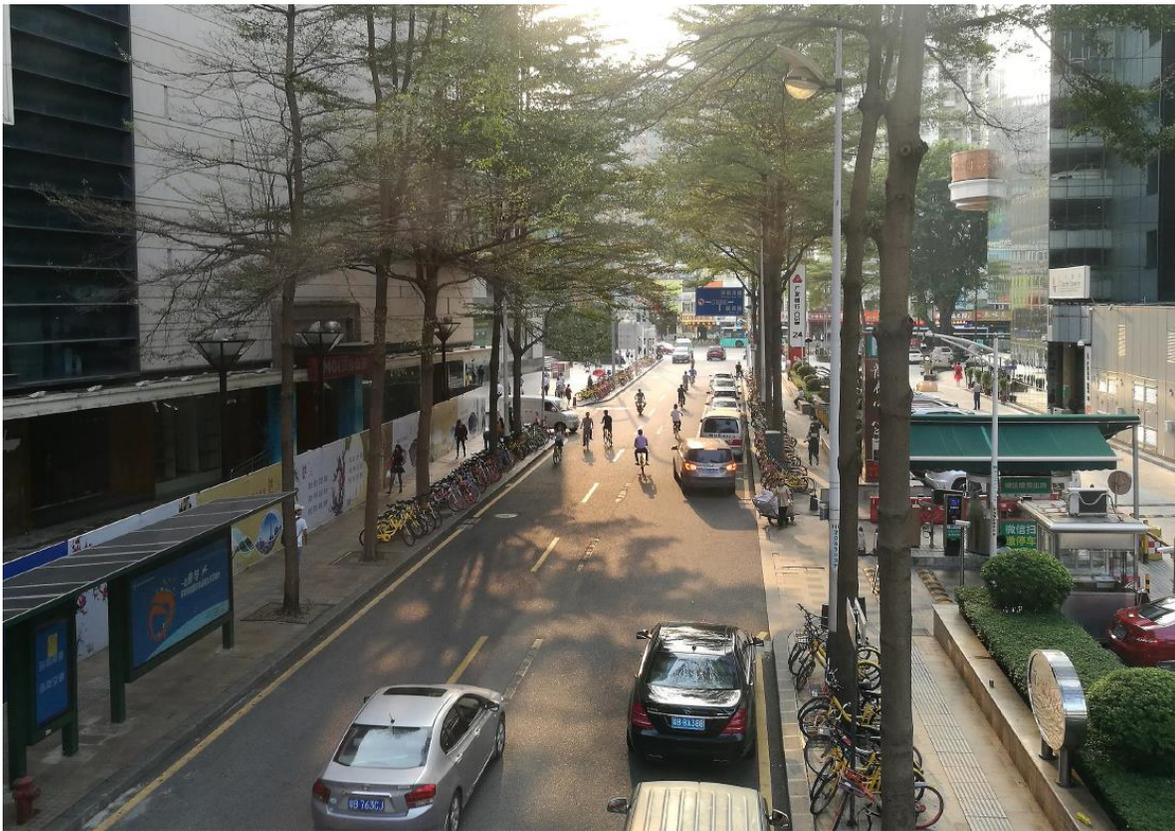
以未来三年城市体检结果为依据，进行全覆盖整治



交通出行改善行动

提品质：开展背街小巷整治工程

- “车行主导”向“慢行主导”转变
- “城市背街”向“生活街道”转变



交通出行改善行动

行动目标：完善道路交通体系，提升居民出行品质

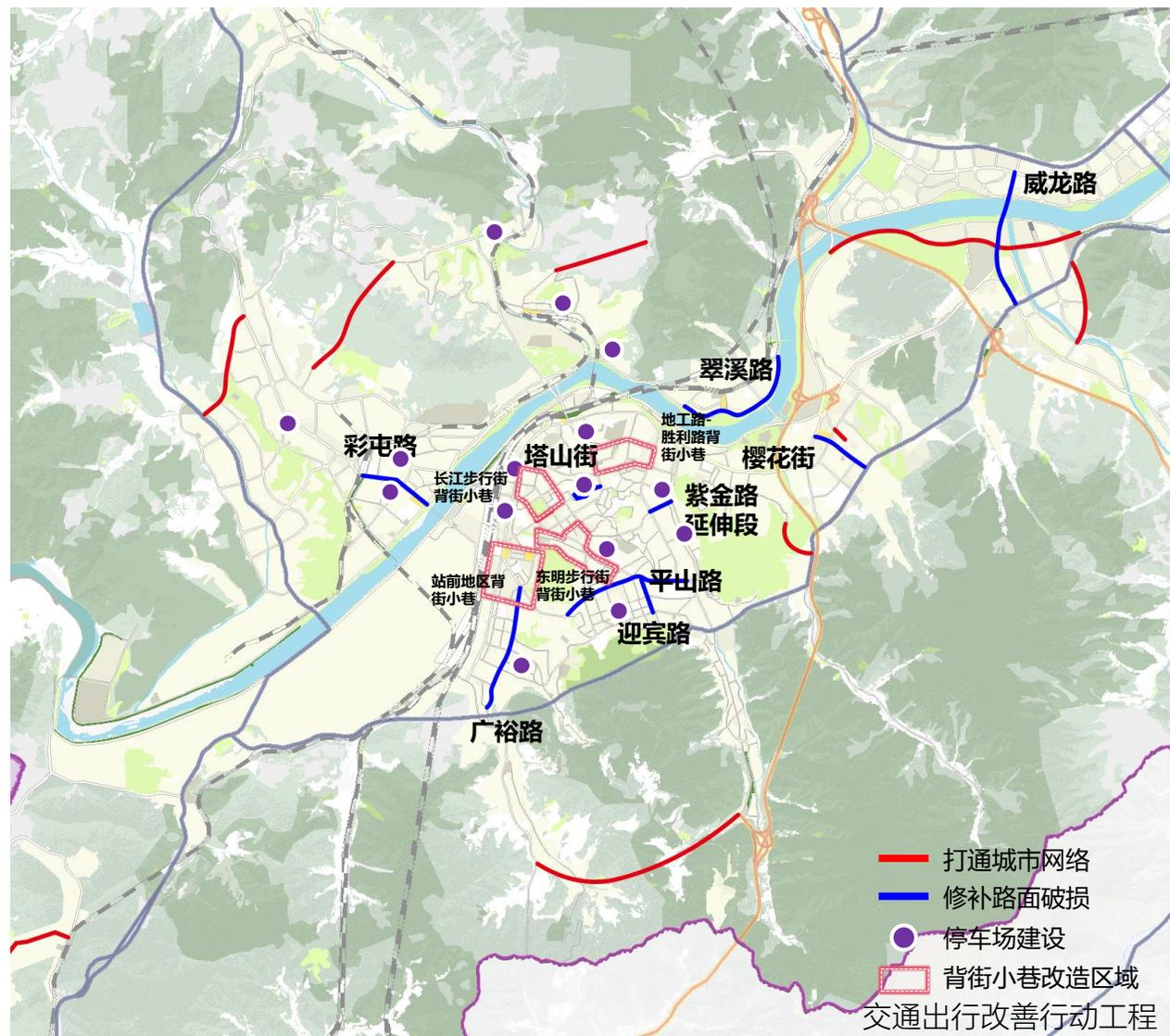
交通出行改善行动重点任务

底线任务：涉及交通安全、隐患排查等问题

重点工程	主要内容	备注
城市道路安全隐患检测及改造工程	对彩屯路、平山路、翠溪路、广裕路、威龙路、紫金路延伸段、迎宾路、塔山街、樱花街9条存在严重路面破损的道路进行大中修改造。	
市政道路维修养护工程	对育龙路、文化路、峪明路等20条主次干路进行道路塌陷检测，2024年已完成6条道路塌陷检测，2025年继续推进其余路段检测工作	
	以道路巡查问题台账为基础，结合市民反映的热点问题，对道路坑槽、破损、人行道板松动缺失、边石歪斜等病害进行维护	

提质任务：持续改善道路通行能力，提升出行便利度

重点工程	具体内容和目标	备注
城市更新示范路建设工程	挑选10条体现本溪城市特色的道路作为示范路。10条道路分别以生活型、商业型、景观型、交通型进行更新示范建设	
城区路网体系完善工程	红砖巷延伸段道路新建、胜利路（文化宫交叉口）道路拓宽改造	
	沈丹铁路线下行线华山街段下穿铁路地下桥涵建设	
	高峪地区至育龙路隧道、丹霍线千金到新立屯改扩建工程	
	通过建设控制点等方式改善大型货车穿越生活岸线等情况	
背街小巷整治工程	对站前地区、东明步行街、长江步行街、地工路-胜利路等城市重点地段背街小巷进行整治	
城区智慧停车及充电桩建设工程	通过路内整治、空间挖潜、停车共享、信息化建设等多向发力，优先补齐医院、学校等重点区域停车短板，充分利用商圈、办公场所的夜间富余停车泊位，错时共享弥补停车缺口	



■ 生态环境修复行动

行动思路：以“生态修复+” 构建可持续的生态修复模式

- **抓重点**：突出重点，优先推进敏感区域矿山生态修复和城市重点流域治理，消除城市的生态环境威胁
- **强协同**：加强采矿与生态修复的一体化、同步化；注重河流治理与城市更新（开发）的协同，提高效益
- **注业态**：结合生态修复项目培育商业业态，强化公共活动植入，让自然空间既能美起来，又能活起来
- **引资本**：多渠道争取资金，通过EOD、PPP等模式，提高社会资本和主体的参与度，提升可持续性

北京亮马河治理-以河流治理带动城市更新

河流以美丽带来活力和消费力，改造升级后，流域商业活跃度增长了32%



大孤山铁矿排岩场修复-以生态修复带动产业发展

鞍钢矿山生态园设置科普展示区、水果采摘区、蔬菜种植区、苗木培植区等业态



生态环境修复行动

修工矿：修复关键矿山节点，推进闲置矿区再生产

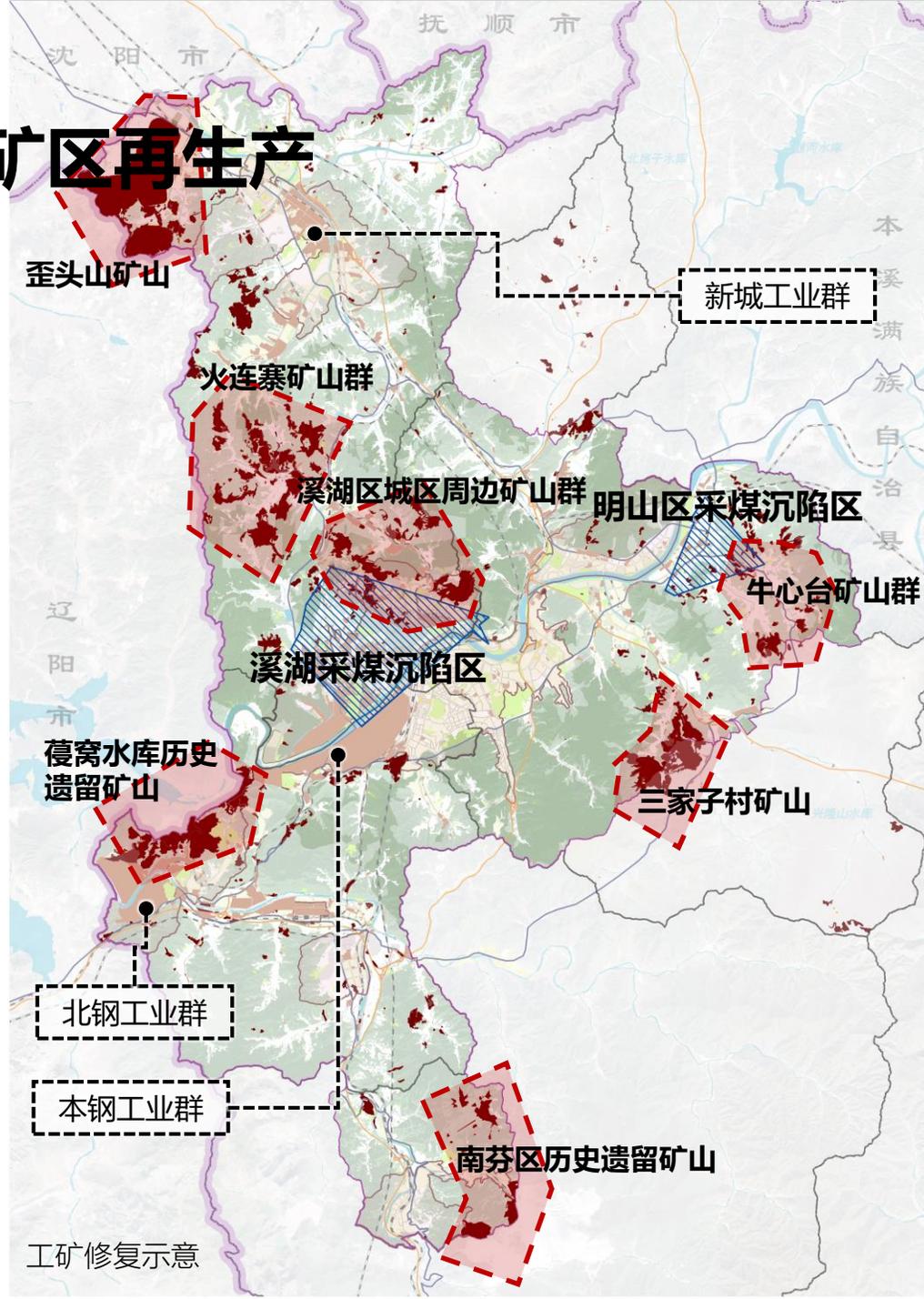
- 优先修复靠近城区、对周边住区环境影响更为直接的山体。加强工矿遗产产业化利用，结合大事件、文旅休闲、公共活动植入等让工矿焕发新活力
- 整治采空区，疏解住户，利用不宜建设的区域建设公共活动空间

江苏省第十一届园艺博览会工程

总占地面积345公顷，原场地内孔山、泥潭、太明湖三大露天矿场，以举办园艺博览会为契机，创新采用矿坑生态修复、精品园林打造、工业遗存活化相结合，打造集园林园艺展示、休闲体验、度假康养和会展等功能于一体的文化旅游目的地，实现了矿山治理的绿色、可持续发展。



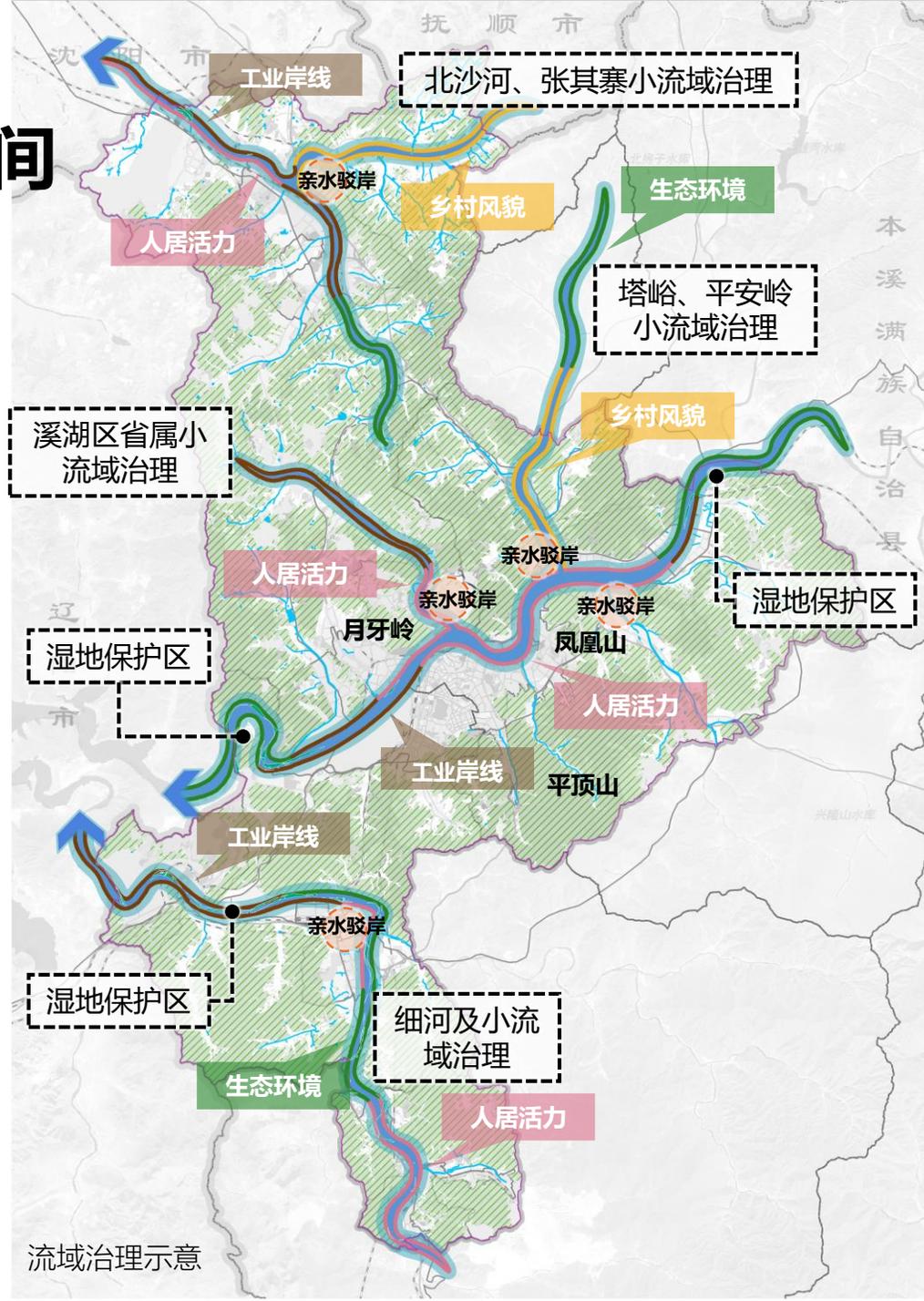
江苏省第十一届园艺博览会工程实景图



生态环境修复行动

治水脉：理水塑景融生活，营造水绿交互空间

- 以水润城，重点实施太子河城区段及小支流治理。
- 完善支流小流域治理，加强流域治理和城市更新（活力提升）相结合，打造城市亲水活力空间带。



生态环境修复行动

治水脉：理水塑景融生活，营造水绿交互空间

- **溪流复活计划**：让溪流成为链接山水的廊道，激发活力的锚点，讲述本溪故事的载体，彰显“**本色山水 溪迎天下**”的城市魅力
- 近期结合工业遗址群活化，重点打造**煤泥河休闲带**



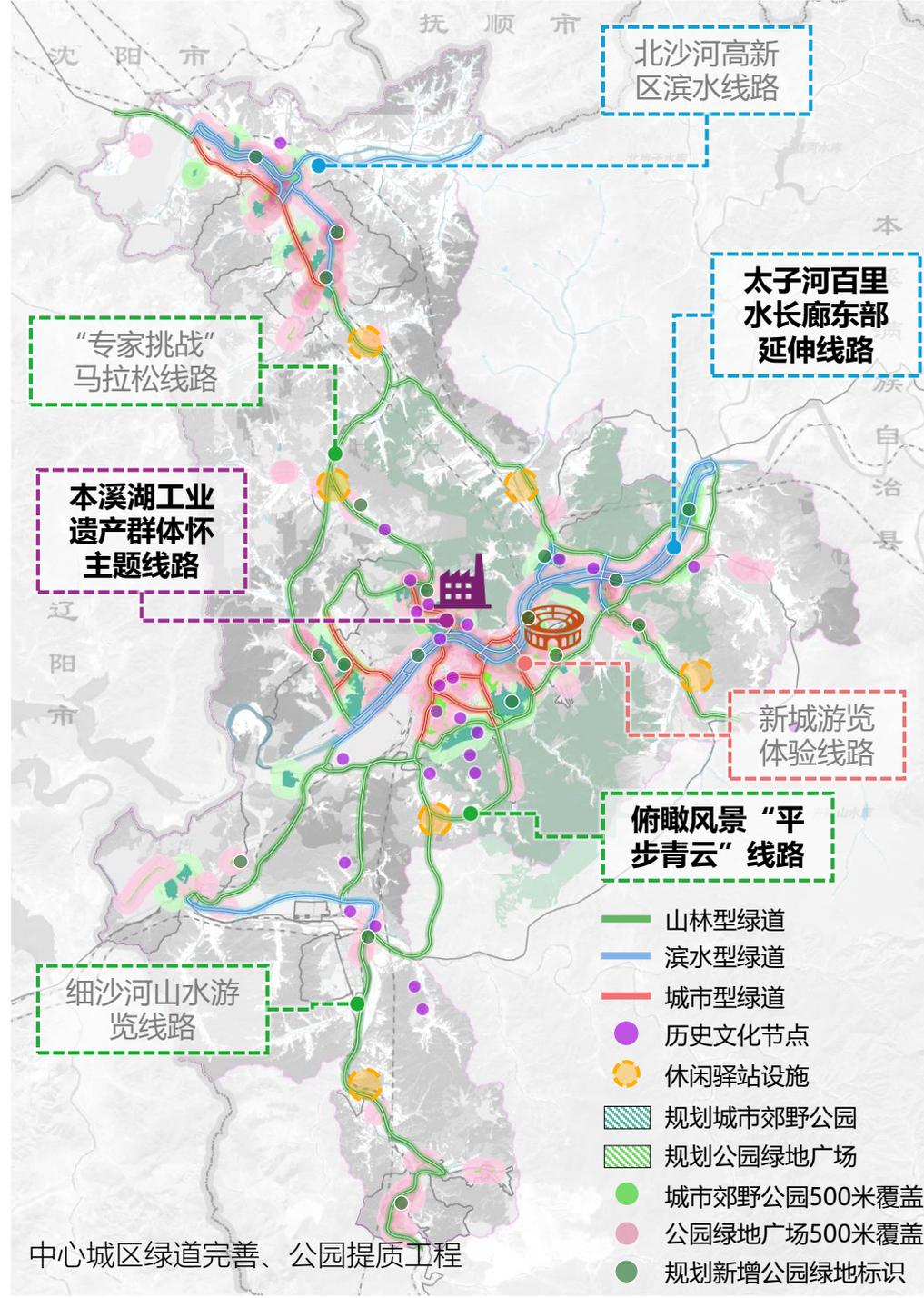
生态环境修复行动

织绿网：以山水绿道织补钢都绿楔网络

- 结合矿山、水系生态修复工程，增添13处城市公园，步行五分钟覆盖率由**58.2%**提升至**80%**
- 结合滨水慢道、防护绿地、公园绿地，**丰富城市绿道系统**。通过绿道串联各城区，形成城市活力空间带，本溪的“**珠联玉带**”
- 谋划沈本城际马拉松、自行车赛等活动

深圳“鹏城万里”城市多层次绿道体系

形成山、海、城市活力空间等多层次构成的绿道骨架系统，将山水观光、城市休闲体验与城市文化健康活动深度串联，打造活力空间绿道品牌



生态环境修复行动

行动目标：优化生态环境，提升城市品质

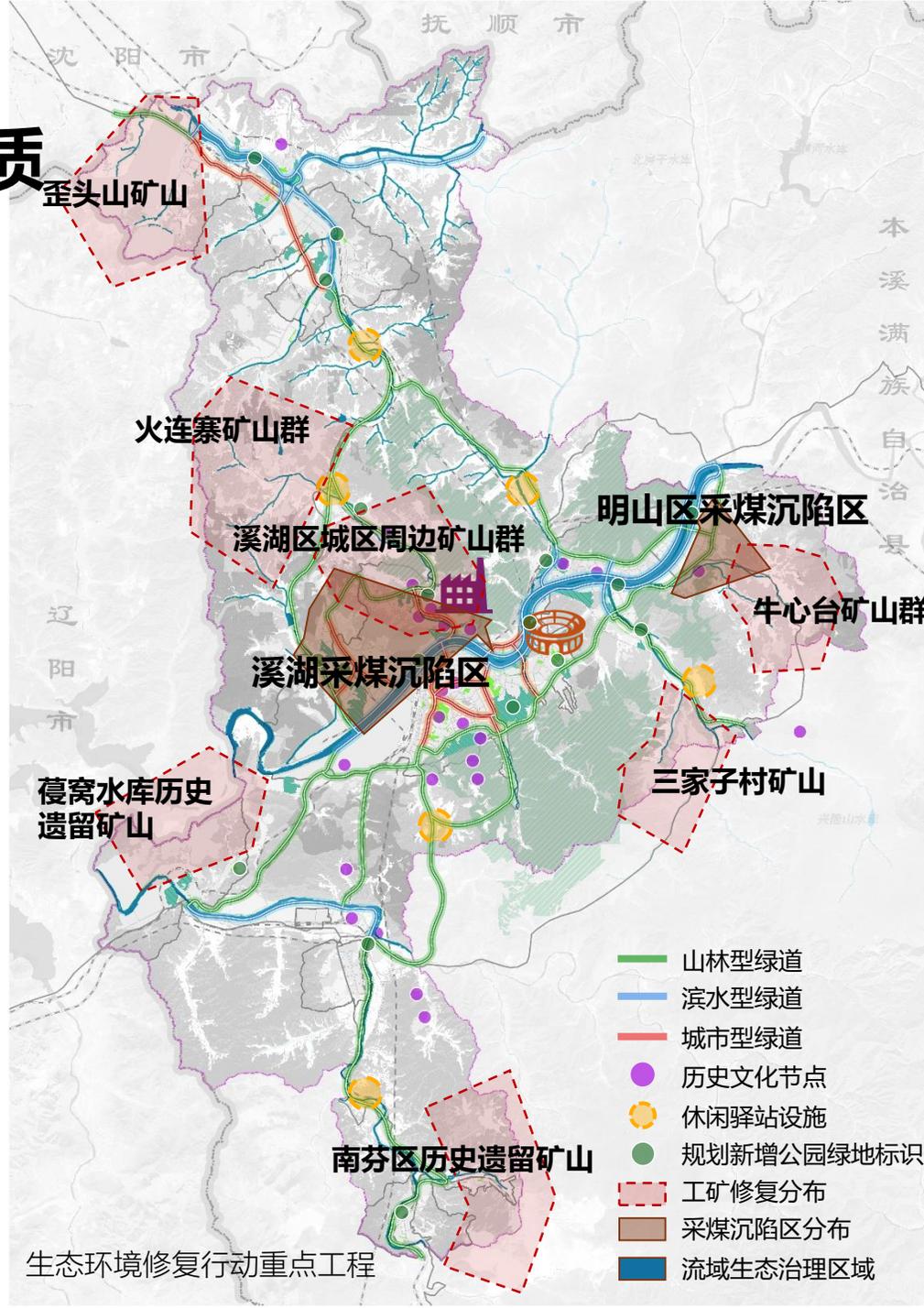
生态环境修复行动重点任务

底线任务：涉及生态环境安全、污染防治的问题

重点工程	主要内容	备注
矿山生态修复工程 (沉陷区治理)	覆窝水库周边历史遗留矿山、城区周边矿山持续治理修复，降低不良影响。开展采矿沉陷区的综合整治工作。	国家专项资金
流域生态修复工程	推动重要流域构建上下游贯通一体的生态环境治理体系，推进太子河流域水源涵养与生物多样性保护修复。推进北沙河、南沙河、细河、卧龙河等小流域水体连通和生态补水工程，保障河流水体连续性和生态流量。实施河道清淤、生态堤岸防护等水生态综合治理工程，确保水生态安全。	国家专项资金

提质任务：持续改善人居环境和服务水平

重点工程	具体内容和目标	备注
城市公园 建设工程	结合国土空间总体规划与城市更新，推进对空置地城市公园、口袋公园、郊野公园等持续建设。探索公园市场化运营项目的可能性。	社会资本引入
“山水连城”绿道 建设工程	结合现状路网体系，建设城市连续绿道系统。打造集运动、文化、休闲于一体的城市绿道，联通各城区与山水。重点建设遗址体怀、百里水廊、平步青云等主题线路。	
中心城区溪流 复活工程	溪流复活计划： 让溪流成为链接山水的廊道，激发活力的锚点，讲述本溪故事的载体，彰显“本色山水 溪迎天下”的城市魅力；近期结合工业遗址群活化，重点打造煤泥河休闲带	



■ 闲置资产盘活行动

行动思路：摸清底账，分类改造，优化政策，支撑“新质生产力”格局

推进底账清查

- **摸清闲置存量资产底账**
经营情况、产权分割、债权情况
- **推进清产核资和运营监管**
成立资本投资和运营公司，引导债务剥离
- **统筹谋划推进实施**
开展经济、产业、社会综合评估，统筹谋划更新区域、时序、模式

分类引导盘活

- **推进闲置房屋盘活**
利用闲置房屋补足设施短板
- **推进闲置楼宇盘活**
综合利用为思路，激发新型经济活力
- **推进老旧商业街区改造升级**
提升环境品质，更新业态
- **推进老旧厂区更新**
引导构建产业生态，提升产业经济效率

加强政策支持

- **正向激励**
用好现有政策、加强扶持力度、补充分类引导。对财政奖励、金融支持、政策支持等方面优化完善
- **反向约束**
提高持有成本，严格管控措施，引导市场化主体自由退出中

■ 闲置资产盘活行动

摸底账：建立城市闲置资产数据平台，多部门信息共享

- 政府主导，摸清闲置存量资产底账，搭建**空间资产管理平台**，实现资产**可视可控、信息穿透、一资一档**全息管理
- 国企牵头，推进清产核资和运营监管，通过收购、作价入股等方式，多部门共享信息，引导社会资本参与，推动资产盘活
- 现有更新图斑用地**209处**、低效用地**164处**、闲置土地**9处**、各类闲置楼宇**32处**



■ 闲置资产盘活行动

摸底账：建立城市闲置资产数据平台，多部门信息共享

内容列表

- 更新图斑分区
- 国空城市更新图斑
 - <其他所有值>
 - 闲置
 - 低效用地
 - 闲置土地
 - 闲置楼宇
- 国空城市更新图斑
 - <其他所有值>
 - 归纳
 - 城中村
 - 老旧公服
 - 老旧商业
 - 老旧小区
 - 老旧工业
- 现状公园广场补充后
- 商业用地
- 公服用地
- 水
- 行政界线
 - 市级行政区
 - 县级行政区
- 公园500覆盖分析
- 医院2000
- 文化2000
- 体育2000
- 社会福利2000
- 现状中学1000
- 现状小学500
- 核密度
- 中心城区公共服务设施(点)
- 连接公服点和面
 - <其他所有值>
 - GHZT
 - 10
 - 20
- 规划文教医服

识别

识别范围: <最顶部图层>

详规单元叠加中心城区街道
2090027130

位置: 41,563,962.577 4,574,723.242 米

字段	值
FID	181
Shape	面
FID_详规	0
YSIM	2090027130
YZQMC	本溪市
XXGHBZDYMC	大峪村产城融合单元
area	4.806612
FID_中心	0
YZQMC_1	明山区城区
SHAPE_Area	18119914.4673
重点	重点
类型	低效商业

表

国空城市更新图斑

FID	Shape *	Id	描述	面积	备注	闲置	闲置状	归纳
200	面	0	老旧小区	9.179813	火连寨富子新村(山地)	闲置土地	闲置土地	老旧小区
201	面	0	老旧小区	13.798912	本溪市明山区陈明路38	闲置土地	闲置土地	老旧小区
202	面	0	老旧小区	7.039115	本溪市明山区卧龙镇卧	闲置土地	闲置土地	老旧小区
203	面	9	老旧小区	6.77813	北营生活服务中心对面	闲置土地	闲置土地	老旧小区
204	面	10	老旧厂区	1.949916	彩北康宁医院东北侧	闲置土地	闲置土地	老旧工业
205	面	11	老旧公服	0.342094	新立屯加油站上	闲置土地	闲置土地	老旧公服
206	面	12	老旧公服	1.215398	溪湖柳塘社区下行50米	闲置土地	闲置土地	老旧公服
207	面	14	老旧厂区	28.741127	本溪市平山区北台镇	闲置土地	闲置土地	老旧工业
208	面	16	老旧公服	0.815601	溪湖区石桥上石村15-	闲置土地	闲置土地	老旧公服

(5 / 209 已选择)

中心城区规划用地用海 | 国空城市更新图斑 | 道路红线 | 详规单元 | 中心城区街道 | 详规单元叠加中心城区街道

识别了 1 个要素

■ 闲置资产盘活行动

谋项目：分类施策，提升资产多元价值

零散房屋

• 更新导向：补足设施短板

结合完整社区、美丽街区建设补充养老、医疗、文化、活动等设施



南京银城闲置房变养老公寓



广州路社区闲置房变文化驿站



南沙社区闲置房变医养中心



北京龙华社区闲置房改活动室

闲置楼宇

• 更新导向：激发新型经济活力

大型商业设施向文、体、旅设施转型，补足城市文体设施不足；

办公：打造功能复合的综合体



沈阳东舜百货改造成玖伍文化城，综合型文化商业项目



上海亚洲大厦增加剧场功能



杭州全程国际植入共享医疗

老旧商街

• 更新导向：提升老城区活力

焕新业态、打造主题IP、传播地方文化，提升环境品质、发展夜经济，城区内打造一条省级夜经济示范街区



威海·十二属相街：打造生肖ip，提升空间环境，焕发活力



吉安·能仁巷：打造国潮风元素，自创IP人物贯穿商业街区

优政策：用好政策工具、加强扶持力度、补充分类措施

正向激励为主

1 用好现有政策

《本溪市人民政府办公室关于印发本溪市推进重点领域盘活存量资产扩大有效投资实施方案的通知》（本政办发〔2022〕40号） 推进REITs发展、与社会资本合作

2 加强扶持力度

在地税留成返还、招商部门奖励、吸收创业奖励、补贴等方面可进一步探讨提升

3 补充分类措施

例：北京支持民间资本将存量设施资源改造为鼓励类文化设施，改造补贴为改造总投资的30%...，
根据闲置资产特征，针对性的对每类资产提出差别化的引导措施，产权处置办法

反向约束为辅

1 提高持有成本

差别化的用能、环保、金融服务、规划土地等

2 严格管控措施

严控股权交易和不动产转让，制定低效产业用地限制转让目录，严格管理项目准入

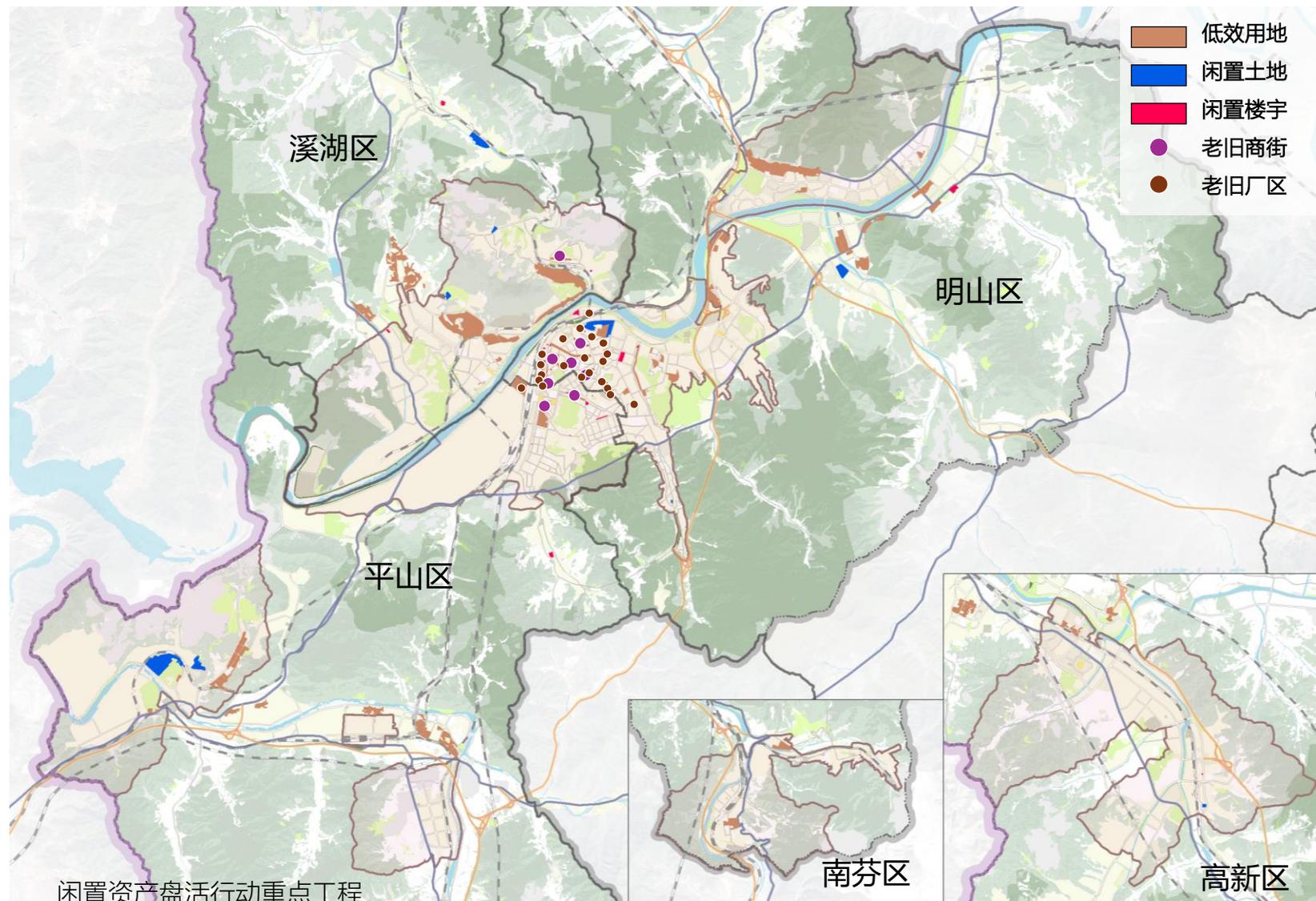
3 规范引导市场化自主退出

产权转让、节余土地分割转让或股权交易等方式

■ 闲置资产盘活行动

行动目的：促进空间资产高效利用，激发产业活力

闲置资产盘活行动重点任务		
提质任务：提高用地效率，激发产业活力		
重点工程	具体内容和目标	备注
闲置楼宇盘活工程	针对中心城区32栋闲置楼宇，对梳理出的闲置楼宇进行盘活利用考虑，积极考虑以闲置建筑补充基础设施与公共服务设施。	社会资本引入
闲置及低效用地盘活工程	对效益低于区域平均水平、存在环境安全隐患或闲置状态的城镇工业用地，实施功能提升、结构优化与价值重构的空间治理。	地方专项债
老旧商业街活力提升工程	对永丰、东明步行街，溪湖区早市，以及城市体检中提到的永利街、水塔路、永平华联、西芬路、长江、迎宾社区手机一条街、东明二马路、民主路二马路等8条老旧商业街区采用拆整结合的方式，改善老旧商业街区建筑风貌、植入新兴功能业态、布局设计创意公共空间等。	中央预算内资金
老旧厂区改造盘活工程	针对本溪市带式运输机清扫厂区、木器厂厂区等24个老旧厂区，建立产业发展正负面清单，促进存量空间提质增效。	



■ 城市魅力彰显行动

行动思路：系统性保护传承城市文化，擦亮钢都文化名片

- 充分发挥文化在**彰显历史底蕴、提升城市品味、展现传统风貌、优化空间品质、激发消费活力**等方面的重要作用，带动存量地区的活化更新。

塑格局

- 深入挖掘城市格局特征
- 系统性保护历史文化资源
- 构建城市魅力展示格局



本溪市全景图

显文脉

- 提升现有文化资源的品质
- 复兴消逝的文化记忆
- 打造围绕文化点位的展示片区



一号高炉

悦感知

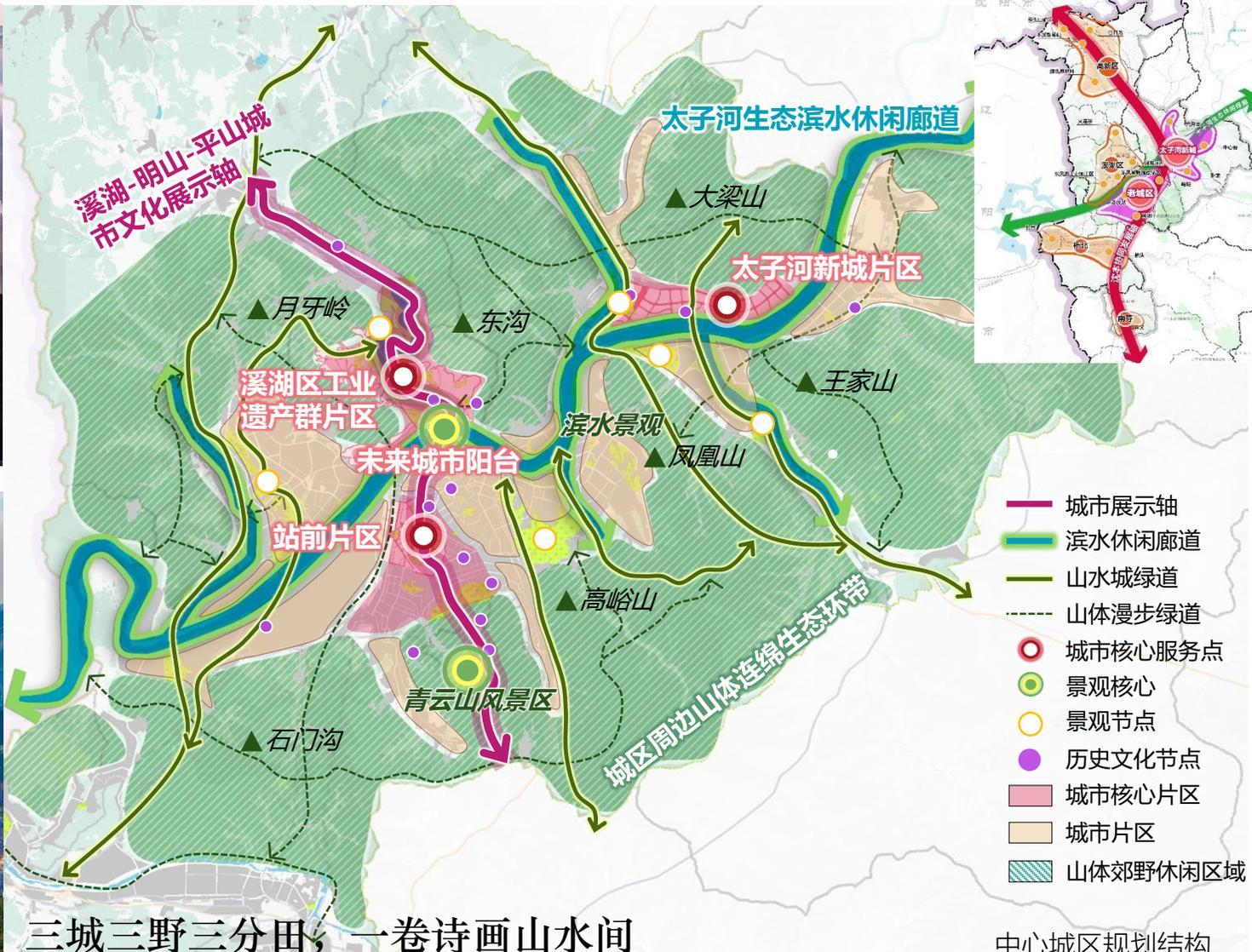
- 植入多元业态，营造文化场景
- 创新文化展示与传播模式
- 构建城市文化感知（游览）体系



本溪湖火车站保护利用

■ 城市魅力彰显行动

塑格局：山城掩映、点块激活，强化本溪山水连城的魅力空间格局

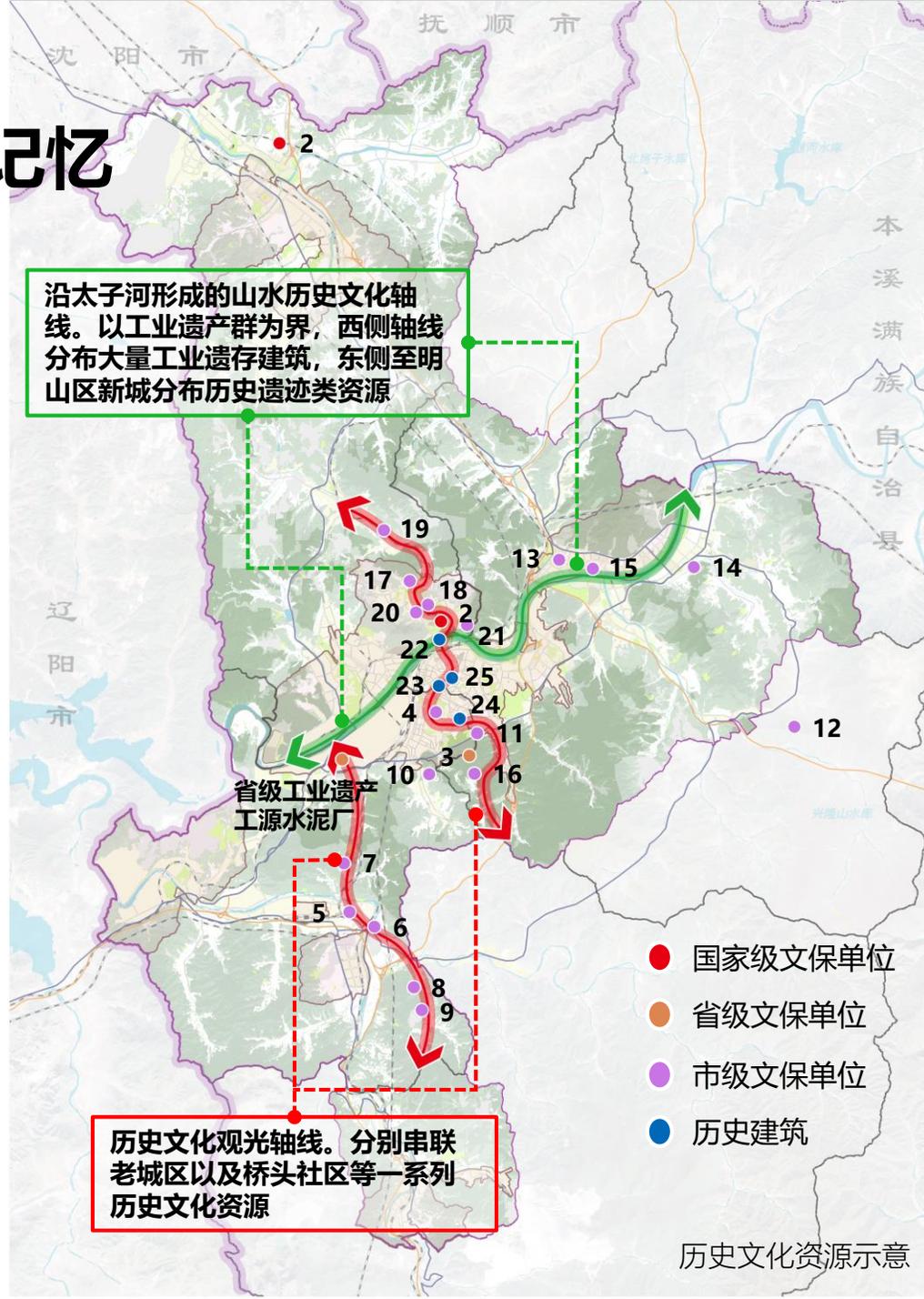


■ 城市魅力彰显行动

显文脉：活化历史文化资源，传承文化记忆

- 加快推进国家级省级历史文化名城申报工作
- 重点活化“一片、三轴、多点”的文化遗产资源
- 加强物质文化遗产与非物质文化遗产的有机结合，与市民生活、文创产业、特色商业相融合，推进文化地标建设。

序号	名称	级别	类型	行政辖区
1	本溪湖工业遗产群	国家级	文物保护单位	溪湖区
2	边牛山城址	国家级	文物保护单位	溪湖区
3	平顶山山城	省级	文物保护单位	明山区
4	望溪革命烈士纪念碑	市级	文物保护单位	平山区
5	桥头天主教堂	市级	文物保护单位	平山区
6	桥头水源地	市级	文物保护单位	平山区
7	金家沟军事阵地	市级	文物保护单位	平山区
8	小黄柏峪老坑	市级	文物保护单位	平山区
9	陈广庆墓园	市级	文物保护单位	平山区
10	平顶山碉堡群	市级	文物保护单位	明山区
11	平顶山碑林	市级	文物保护单位	明山区
12	窟窿山山城	市级	文物保护单位	明山区
13	咸宁宫遗址	市级	文物保护单位	明山区
14	王官冶铁遗址	市级	文物保护单位	明山区
15	鸽子洞洞穴墓地	市级	文物保护单位	明山区
16	平顶山龙坑凤坑	市级	文物保护单位	明山区
17	本溪湖慈航寺	市级	文物保护单位	溪湖区
18	藏龙庵	市级	文物保护单位	溪湖区
19	火连寨清真寺	市级	文物保护单位	溪湖区
20	本溪湖清真寺	市级	文物保护单位	溪湖区
21	炮台山碉堡群	市级	文物保护单位	溪湖区
22	溪湖大桥（下游一侧）	——	历史建筑	明山区、溪湖区
23	中共本溪市委办公楼	——	历史建筑	平山区
24	平山甲楼保留建筑	——	历史建筑	平山区
25	本溪水塔	——	建议纳入历史建筑	明山区



城市魅力彰显行动

悦感知：构建三条文化感知游线



7公里钢铁文化游线—钢铁是怎样炼成的？

30公里城市文化游线—本溪故事

城市阳台：凝望历史、城市瞭望台：望未来，生态立市，山水本溪

10公里滨水休闲游线—夜游太子河

■ 城市魅力彰显行动

行动目的：重点区域提升品质，打造魅力城市

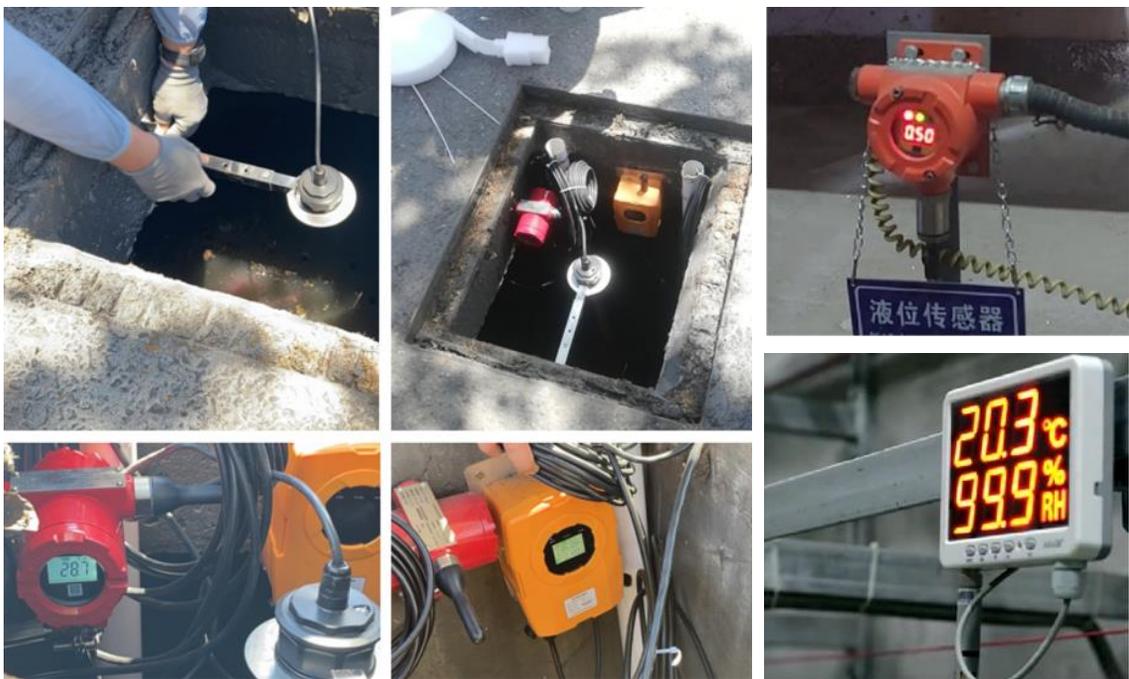
城市魅力彰显行动重点任务		
提质任务：持续改善人居环境和服务水平		
重点工程	具体内容和目标	备注
本溪湖工业遗产群活化改造工程	活化利用本溪湖工业遗产群，打造文化、工业艺术博物馆群，将工业文化与艺术、商业融合发展打造回民特色街区，对东侧矿坑进行生态治理，同时开展矿坑运动、酒店、游乐、露营等活动。打造本溪文旅新地标，树立辽宁更新新标杆，引领工业文化新潮流。	
站前地区城市风貌提升工程	以“老城新颜”为目标，盘活站前广场周边闲置建筑，改造提升主要道路的景观与沿线业态，开展“背街小巷”整治 打造连续、联通各商场及步行街的地下空间；提升永丰步行街业态，改善东明步行街环境品质 活化望溪公园周边地区立面整治，广告立牌支架等，改善城市核心区风貌。	
太子河沿线城市魅力提升	维护滨河绿道，完成滨河道两侧景观提升。设置5处桥身观景打卡点，体验不同河段山水景色，形成系列亲水公园，打造滨水活力场景，建设生活秀带、商业区、文化区、体育区等高吸引力地区。	
城市门户景观提升工程	改善高速收费站周边环境品质，打造入城生态景观带，提升城市第一印象。	
城区照明设施信息化提升改造工程	改造路灯11500盏，其中主干路智慧灯杆改造6217盏，次干路照明灯具改造5283盏；更换老旧、存在安全隐患的箱式变压器及配套设备119台；CIM+智慧平台系统工程包括智慧照明控制系统和可视化监控平台。	



■ 智慧城建赋能行动

行动思路：推进数字化基础设施建设，实现城市智慧化管理

- **构建信息通信网络基础设施系统**：全面推进5G建设；建立移动物联网综合体系；构建住建行业“一张网”
- **推动基础设施智能化建设和改造**：① 结合城市基础设施生命线安全工程，加大感知设施部署建设；② 推进智慧灯杆建设及示范项目建设；③ 推进城市道路基础设施智能感知设备布设，在中心城区开展应用
- **建设数字住建数据中心**：对住建领域业务数据进行归集、治理、加工和融合，共享信息资源，实现“数据通”



基础设施感知监控装置



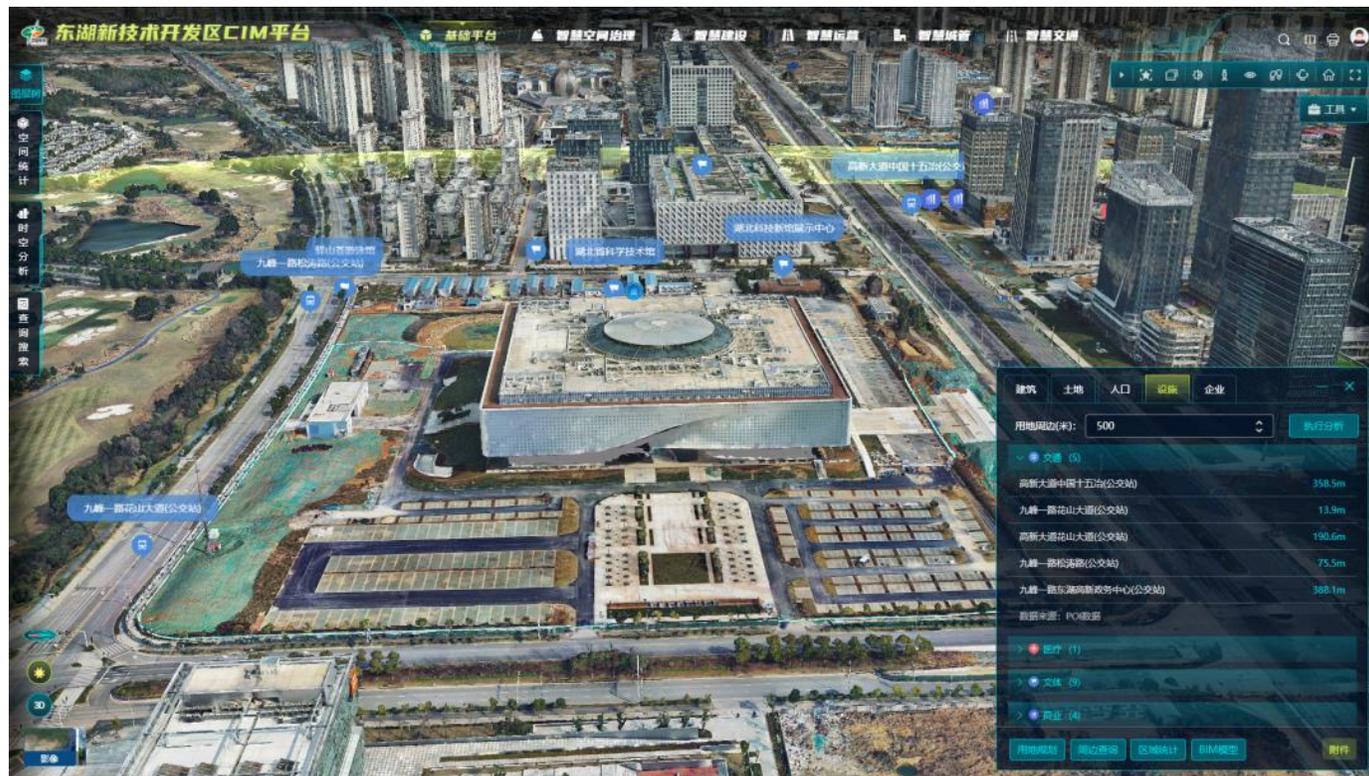
智慧灯杆

智慧城建赋能行动

重点项目：本溪市CIM平台建设工程

- 搭建城市信息模型基础平台，优先完善城市生命线安全工程监控系统建设
- 实现跨时期、跨部门的海量的数据加载融通整合与三维场景模拟呈现，从而统筹协调各类项目，构建**具有国内领先水平的“数字本溪”**应用场景。

序号	项目名
1	数据采集
2	数据建库
3	三维建模
4	平台部署
5	CIM基础平台管理
6	CIM-应用
7	业务系统集成
8	系统试运行
9	场景建设



CIM基础平台

■ 近期建设项目

搭建城市更新项目储备库：7大行动、23个重点工程、150+项具体项目

定位：承担城市更新项目的申报确认、谋划储备、协调推动、动态调整、信息查询等功能

生成：通过空间资产管理平台、城市更新社会团体等，采取线上线下多种方式广泛征集城市更新项目意愿和需求

编号	项目类型	工程类型	项目名称	项目概况	针对问题	主要更新内容	运作模式	所在地	责任部门	投资金额 (万元)	时序		
20	城市更新	本溪湖工业遗产群活化	本溪湖工业遗产群活化项目	活化利用本溪湖工业遗产群，并结合周边潜力地区开展改造提升行动	工业遗产群活化利用程度较低，主要为参观，无法形成本溪湖的文化新名片	盘活街道周边建筑，活化利用本溪湖工业遗产群，打造文化、工业艺术博物馆群，将工业文化与艺术、商业融合发展，打造回民特色街区。结合矿坑修复治理，开展矿坑游乐、露营活动	政府主导、市场参与	溪湖区	自资局、住建局、文旅局	—	2025-2035		
21			本溪湖工业遗产博览园一期工程	活化利用本溪湖工业遗产群，并结合周边潜力地区开展改造提升行动	工业遗产群活化利用程度较低，主要为参观，无法形成本溪湖的文化新名片	项目依托本溪湖工业遗产群核心保护文物，在一铁、二电区域打造集文化创意、休闲娱乐、商业配套于一体的城市生活功能区，包括钢铁主题公园建设、废弃泵房改造、配套设施建设等内容，项目占地10公顷。	地方政府债券&社会资本	溪湖区	自资局、住建局、文旅局	9700	2026		
22		站前地区城市风貌提升工程	站前地区风貌提升项目	提升站前地区城市风貌	城市中心区风貌不佳	对城市空间进行整治，包括路面、广告牌、街道环境品质等方面	政府主导、市场参与	平山区、明山区	住建局	—	2025-2035		
23		城市魅力彰显	太子河沿线城市魅力提升	太子河沿线魅力提升项目	统筹形成风格一致的滨河区城市风光、重点建设形成城市活力新场景	城市主要出入口沿线风貌较差，滨河区城市风光、重点建设形成城市活力新场景	结合自身结构特点和实际，打造具有城市特点和文化内涵的主题桥梁亮化体系，重建的孤山大桥也要一并考虑，为太子河城区段夜间景观增光添彩。	政府主导、市场参与	溪湖区、平山区、明山区、南芬区	自资局、住建局	—	2025-2035	
24				太子河城区段桥梁亮化项目	对包扩威龙桥、威宁桥、峪溪桥、溪湖老桥、新溪湖桥、衍水桥、彩屯桥、郑家桥8座跨河桥梁整治统筹考虑	滨河区亮化，城市景观不佳	结合自身结构特点和实际，打造具有城市特点和文化内涵的主题桥梁亮化体系，重建的孤山大桥也要一并考虑，为太子河城区段夜间景观增光添彩。	政府主导、市场参与	溪湖区、平山区、明山区	住建局、属地政府、开发企业	1000	2025	
25				太子河新城市民活动中心	明山区太子河新城	太子河沿线城市功能、魅力提升	太子河沿线城市功能、魅力提升	项目占地约20亩(13320万平方米)，建筑面积10000平方米，建筑物占地面积预计3500平方米。	专项资金&地方政府债券	明山区	住建局	6505	2025
26				“生活秀带”-滨水儿童活动主题公园项目	太子河北岸约18公顷钢渣坡进行生态护坡综合治理，结合“生活秀带”重点项目，打造滨水儿童活动主题公园	太子河北岸钢渣坡利用	太子河北岸钢渣坡利用	太子河北岸约18公顷钢渣坡进行生态护坡综合治理，结合“生活秀带”重点项目，打造滨水儿童活动主题公园。	政府主导、市场参与	溪湖区	自资局、住建局	5000	2026
27				彩屯桥匝道维修及互通建设工程	该项目需维修匝道长531米，维修内容包括裂缝维修、桥面铺装、混凝土表层等，新建防撞墙及泄水管，桥下联系路大修。	彩屯桥匝道维修以及互通	彩屯桥匝道维修以及互通	彩屯桥匝道维修以及互通	政府主导、市场参与	溪湖区	住建局	8538	2026
28				太子河新城滨河北路景观提升工程	包括滨河北路滨水绿化园林景观建设以及道路工程建设	太子河沿线景观提升	太子河沿线景观提升	太子河新城滨河北路景观提升工程，包括滨河北路滨水绿化园林景观建设以及道路工程建设，主要包含太子河堤坝改造、跨河人行桥、慢行系统、公园广场、绿化亮化及相关体育、游乐设施。道路工程建设，包含中桥一座、梁家大桥，长度6920米，红线宽度23米，道路用地面积15.9公顷。	社会资本&地方政府债券	溪湖区、平山区、明山区	住建局	31797	2027
29				太子河南两岸慢行系统贯通工程	通过慢行步道串联彩虹桥至峪溪桥南北两岸滨水空间，新建改建慢行步道12公里	太子河沿线慢行系统贯通	太子河沿线慢行系统贯通	太子河南两岸慢行系统贯通工程，通过慢行步道串联彩虹桥至峪溪桥南北两岸滨水空间，新建改建慢行步道12公里。	地方政府债券	溪湖区、平山区、明山区	住建局	3000	2027
30				枫叶广场滨水游园维修改造提升工程	对枫叶广场滨水游园进行维修改造	太子河沿线景观提升	太子河沿线景观提升	对枫叶广场滨水游园进行维修改造，提升现有滨水游园品质。	地方政府债券	明山区	住建局	1000	2027
31				原殡仪馆改造利用项目	项目占地2.15公顷，建设一座小型体育公园	存量空间利用、太子河沿线景观提升	存量空间利用、太子河沿线景观提升	原殡仪馆改造利用项目，项目占地2.15公顷，建设一座小型体育公园，包含足球场、笼式五人制足球场、篮球场等，以及配套的生态停车场、公共厕所等公共服务设施。	地方政府债券	明山区	住建局	1000	2027
32				爱之滩滨水游园维修改造提升工程	对现有爱之滩、太子丹滨水游园进行维修改造，项目占地6.5公顷	太子河沿线景观提升	太子河沿线景观提升	对现有爱之滩、太子丹滨水游园进行维修改造，项目占地6.5公顷，提升现有滨水游园品质。	地方政府债券	明山区	住建局	2500	2028
33				太子河城市文化公园项目	项目位于原东芬煤气大罐，用地面积1.5公顷	存量空间利用、太子河沿线景观提升	存量空间利用、太子河沿线景观提升	太子河城市文化公园项目，在嵌入一定面积文化设施的同时，城市文化公园还将配套建设文创产业设施、小型商业生活配套设施等，满足群众休闲娱乐需要。	社会资本&地方政府债券	明山区	住建局	3700	2028
34				太子河北岸滨河北路彩虹至林家段维修改造项目	其中彩虹至林家段长度6.4公里，红线宽度23米，排水长度6.4公里	太子河沿线景观提升	太子河沿线景观提升	太子河北岸滨河北路彩虹至林家段维修改造项目，其中彩虹至林家段长度6.4公里，红线宽度23米，排水长度6.4公里。	地方政府债券	溪湖区	住建局	10000	2030
35				万荣集市时尚风情街	项目位于李家山西北，滨河南路南侧	太子河沿线空间活化利用	太子河沿线空间活化利用	万荣集市时尚风情街，项目位于李家山西北，滨河南路南侧，最大限度发掘地域文化，汇集特色餐厅、特产店、城市文化手工艺品商店、民族服饰店等，形成购物、餐饮、娱乐为一体的特色街道。项目占地1.5公顷。	社会资本	明山区	住建局	5000	2030
36				城区段入太子河河口生态修复项目	对南沙河、大峪沟、舍金沟、张家河、溪湖沟、煤泥河等入太子河河口进行生态修复	太子河沿线生态修复、景观提升	太子河沿线生态修复、景观提升	城区段入太子河河口生态修复项目，对南沙河、大峪沟、舍金沟、张家河、溪湖沟、煤泥河等入太子河河口进行生态修复，采用生态浮岛、人工水下“挺水植物”群落等方式，改善河口水体水质，提升水体景观。	地方政府债券	溪湖区、平山区、明山区	水务局、住建局	3000	2030
37				牛心台大桥	桥梁连接梁家和牛心台地区	太子河沿线两岸通行能力	太子河沿线两岸通行能力	牛心台大桥，桥梁连接梁家和牛心台地区，桥长350米，桥梁宽20米，双向四车道。	政府主导、市场参与	明山区	住建局、交通局	7000	2030
38				天籁水岸	项目位于明山区牛心台地区，以天籁水岸为核心，打造集文化、休闲、娱乐、商业于一体的特色街区	太子河沿线空间活化利用	太子河沿线空间活化利用	天籁水岸，项目位于明山区牛心台地区，以天籁水岸为核心，打造集文化、休闲、娱乐、商业于一体的特色街区。	社会资本	明山区	住建局	35000	2030
39		闲置楼宇盘活工程	闲置楼宇盘活项目	针对中心城区大量闲置楼宇进行盘活利用	闲置楼宇影响城市活力	对梳理出的闲置楼宇进行盘活利用考虑，积极考虑以闲置建筑补充基础设施与公共服务设施	市场主导、社会企业参与自发改造	溪湖区、平山区、明山区	住建局、商务局	—	2025-2035		
40		闲置资产盘活	老旧商业街活力提升工程	永丰步行街提升项目	位于老城区核心地段，毗邻火车站，交通便利，存在大量闲置资产	大量闲置建筑、杂乱广告牌严重影响城市风貌	统筹提升永丰步行街地上地下建设情况，提升步行街内业态与广告招牌等外观风貌，活化利用闲置商场建筑	市场主导、社会企业参与自发改造	平山区	自资局、住建局、商务局	—	2025-2035	
41				早市提升项目	对现存本溪大型早市进行提升	早市环境待提升	扩大知名度，打造本溪早市ip，改善环境，提升购物消费体验	市场主导、社会企业参与自发改造	溪湖区、平山区、明山区	住建局、文旅局	—	2025-2035	

项目类型
项目名称
项目位置
项目概况
针对问题
更新内容
实施主体
投资概算
实施模式

优先安排争取政策性资金、享受相关优惠政策

一. 成就与问题

二. 目标与策略

三. 行动与任务

四. 实施与保障

■ 实施路径建议

以专项规划为引领，以更新片区为抓手实施城市更新行动

尊重事权

衔接行政边界
尊重事权范围

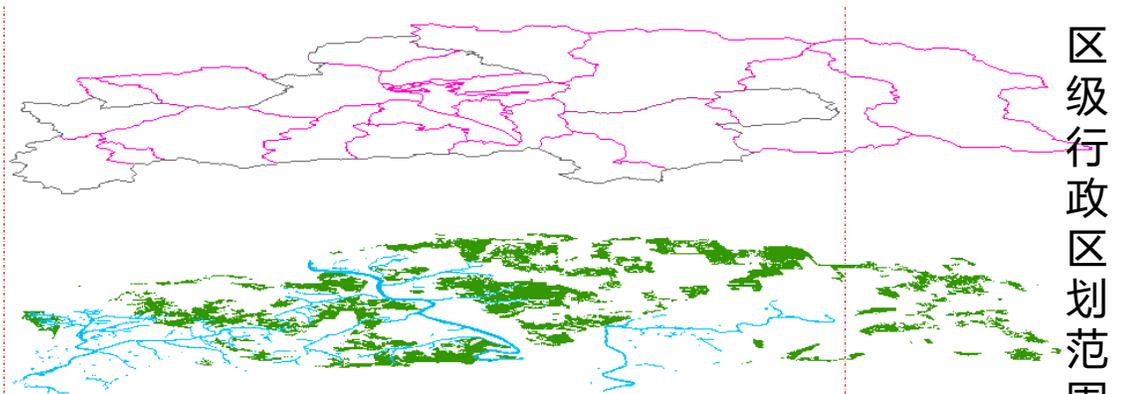
以连片划定为基础，遵循管理事权划分的范围进行调整，**原则上不突破区级、街道/镇级行政边界，不跨越管辖范围。**

区、街道级行政边界

原则上不跨越

自然环境要素

修正边界



区级行政区划范围

衔接边界

衔接相关边界
确保科学完整

参考详规单元范围，具体边界划定衔接规划道路、现状存量要素整理结果等，**确保边界科学完整。**

详规单元

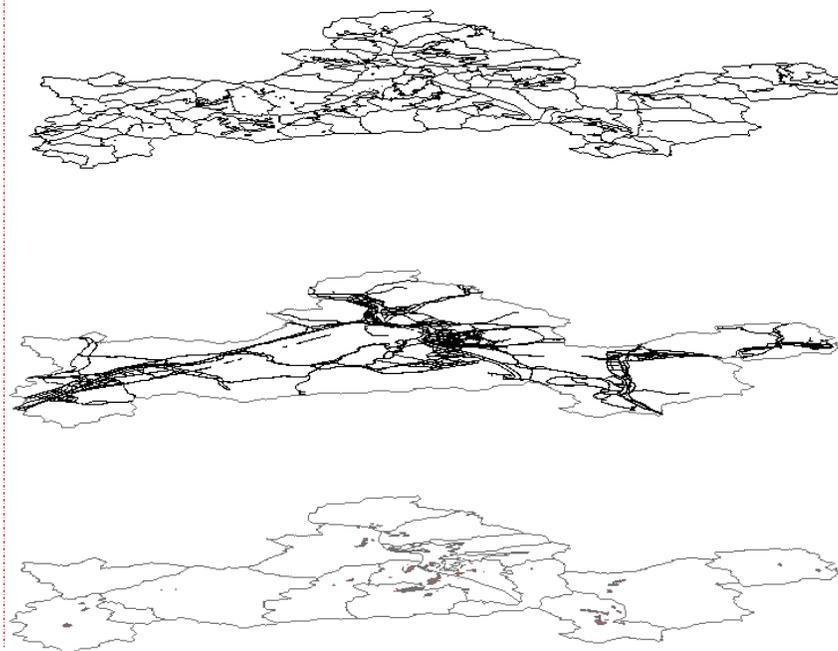
工作基础

规划道路

修正边界

更新资源整理结果

修正边界



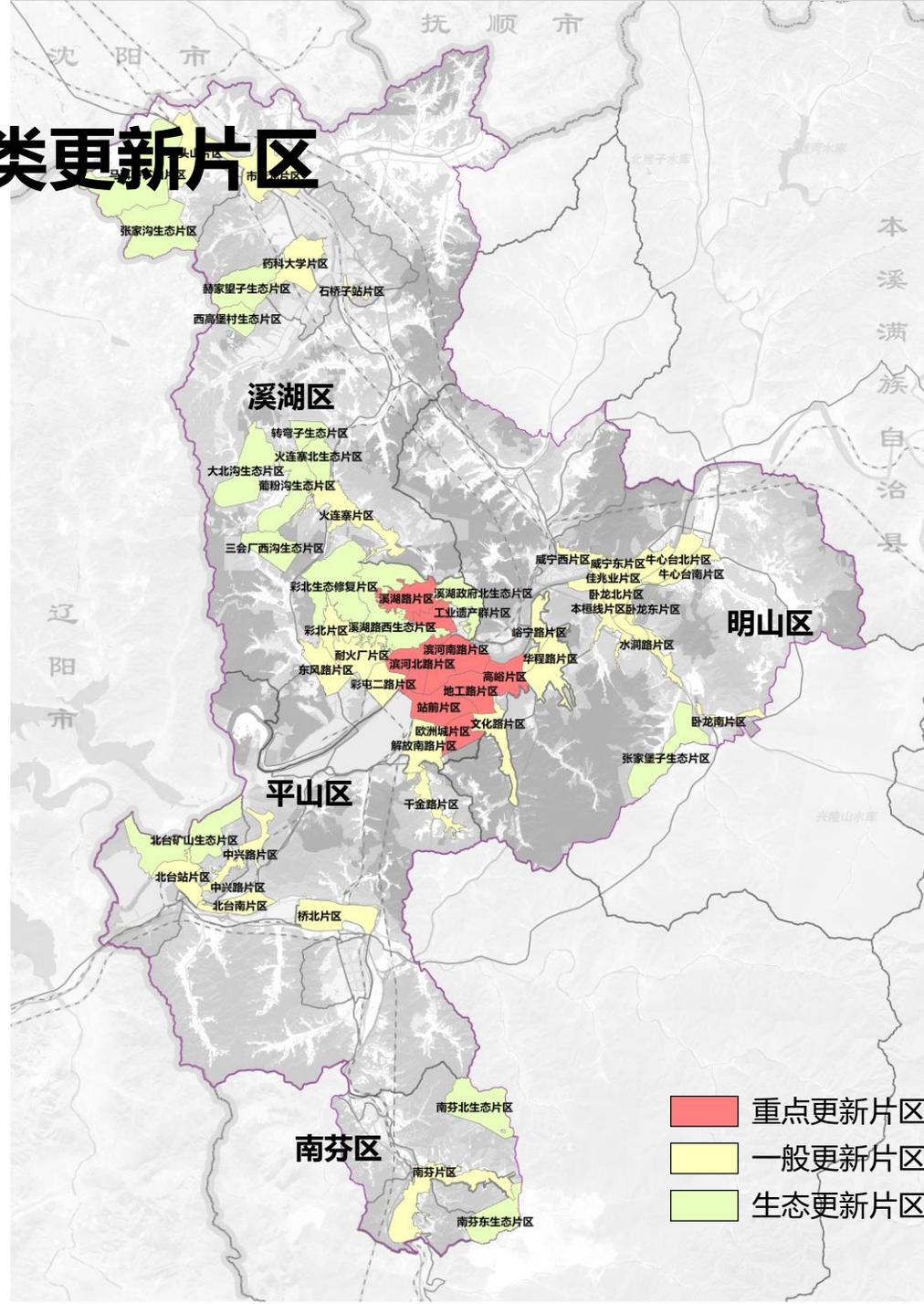
中心城区划定范围

■ 实施路径建议

划定重点更新、一般更新、生态修复三类更新片区

- 共划定更新片区55个，共148.70平方公里
- 片区规模：2~5平方公里为主
- **重点更新片区**：规模较大、服务和产业设施核心区域，历史文化资源集中区域，对全市具有重大战略意义和典型示范作用，对全市城市结构和功能产生重大影响的更新片区，以站前地区、本溪湖工业遗产群为代表。由市级统筹管理，属地区政府组织实施。
- **一般更新片区**：更新资源较集中，存在大量老旧居住区、厂房的地区，以卧龙街道等为代表。属地区政府统筹管理组织实施，向市政府报备。
- **生态修复片区**：以西部矿山生态修复为主的更新片区，歪头山矿坑为代表。需结合现实因素，实现多元主体共治，由央地共同推进项目实施。

更新片区类型	数量	总面积 (km ²)
重点更新片区	9	19.78
一般更新片区	30	63.83
生态修复片区	16	65.09
总计	55	148.70

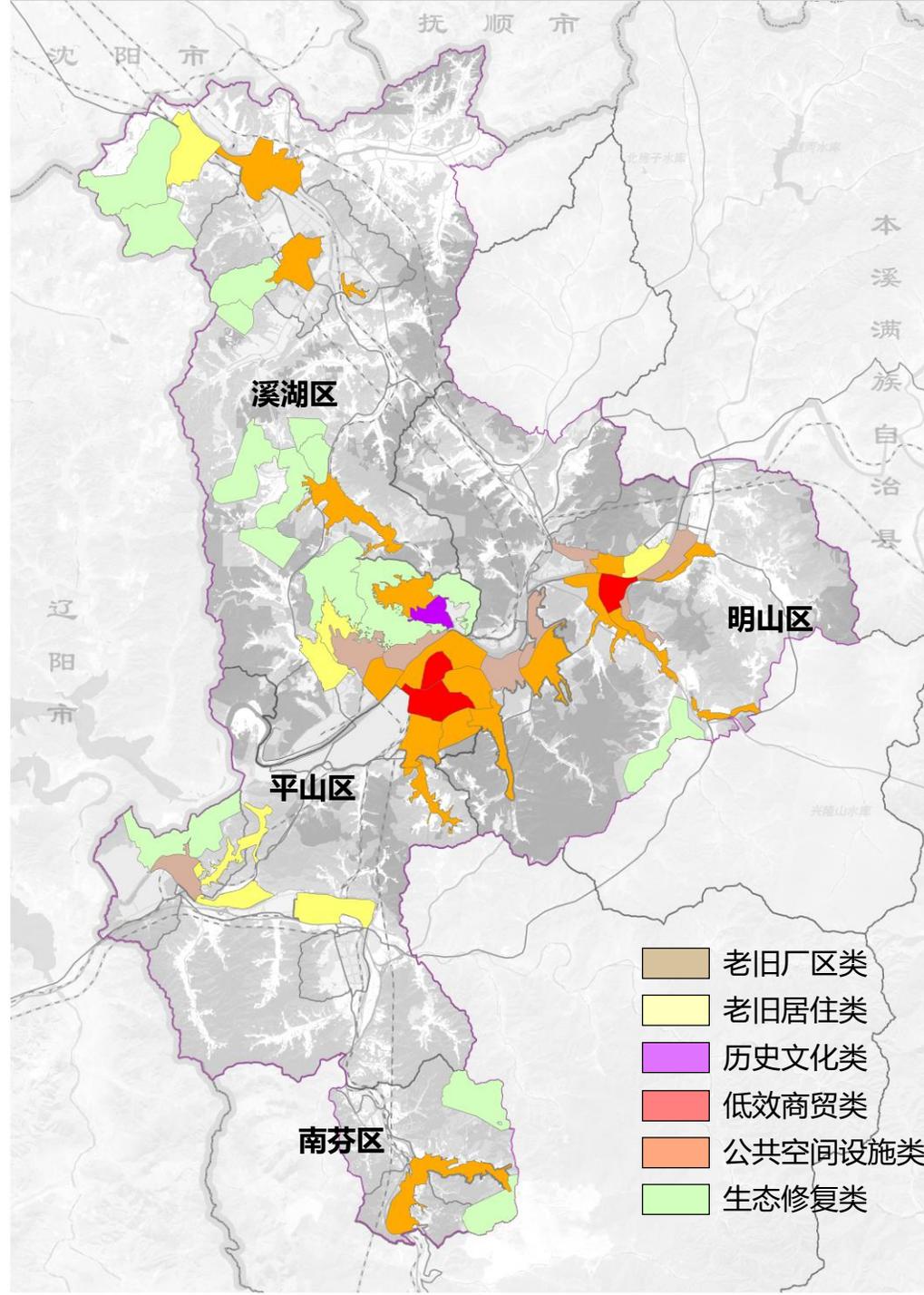


■ 更新潜力分析

六大更新分类指引

- 针对更新片区中主要更新对象，将片区进行六大类型分类：
老旧厂区类、老旧居住类、历史文化类、低效商贸类、公共空间设施类、生态修复类。

片区类型	数量	总面积 (km ²)
老旧厂区类	8	14.15
老旧居住类	8	17.36
历史文化片区类	1	1.37
低效商贸类	3	5.84
公共空间设施类	19	44.87
生态修复类	16	65.09
总计	55	148.70



分类技术指引

六大更新片区类型进行分类指引

- 对不同分类片区在**主导功能、更新策略、用地管理、政策配套**等方面提出指导要求

老旧小区（街区）类更新指引

引导内容	引导细则
主导功能	老旧居住类更新工作的重点是结合老旧小区改造 创建“完整社区” ，以“美好生活、美好人文、美好治理、美好未来”为目标，构建 功能完善、环境优美、出行便捷、绿色低碳、安全韧性、智慧治理 六大宜居标准的城市功能片区。补强生活公共服务功能和公共活动空间，形成舒适、友好、安全的社区生活氛围。
更新策略	片区内主要通过 完善提升与拆改更新 相结合的方式推进常态化更新。基础相对较好的地块通过完善提升的方式持续优化片区级公共设施的供给。基础相对较差的地块通过部分拆改予以更新。依据人口结构和不同的社区类型，精准化、差异化配置适老、宜幼、符合年轻人需求的公共设施与开敞空间。适时选取重点片区推进美好社区的试点示范。
用地管理	鼓励市场主体通过更新折让抵偿出让金的方式供给片区所需的公共服务设施。 鼓励政策性基金、市场主体广泛参与老旧小区改造与公服设施更新 。对通过捐让公共空间与公服设施转变用地属性的更新项目在政策允许下可免征土地出让金。
政策配套	逐步完善“文、教、体、卫、养”等方面的配置标准。适时引入国际化、高质量的公服设施落位并予以便利支撑，适当降低老旧小区更新改造的基本议事与集体决策门槛



历史文化片区类更新指引

引导内容	引导细则
主导功能	鼓励在保护和尊重历史文化资源的基础上，结合历史文化片区的微更新改造，重点发展 特色文旅、文化创意、商贸服务 功能。
更新策略	历史文化片区采取 保护改善为主的微更新方式 ，保护历史文化街区内文化遗产及历史环境的真实性、完整性，继承和弘扬民族与地方优秀文化。在 明确历史文化保护底线的基础上 ，多措并举改善 历史街区居住环境，消除安全隐患，改善基础设施，完善公共服务设施 。
用地管理	引入社会力量和资本，加强历史文化资源和历史建筑活化利用。对国有历史建筑， 通过公开招标等方式选择符合要求的单位和个人进行出租或出让 ，给予减免国有历史建筑租金、放宽国有历史建筑承租年限等优惠政策鼓励社会参与保护工作。 非国有历史建筑以收购、产权置换等方式鼓励、支持保护责任人通过功能置换、兼容使用、经营权转让、合作入股等多种形式促进其活化利用 。
政策配套	建立全民参与的历史建筑活化利用平台 ，引导公众关注和参与历史建筑保护利用。进一步完善历史文化街区保护与活化利用机制，在资金筹措、腾退与安置、长效保护等方面形成一批政策制度，建立完善成熟的历史街区保护利用政策体系。



老旧厂区类更新指引

引导内容	引导细则
主导功能	鼓励老旧厂区类更新重点片区内重点发展 文化创意、健康养老、科技创新 等功能。引导片区内存量工业用地和旧厂房、厂区发展文化创意产业，与工业遗产及特色资源深度融合发展
更新策略	优先利用片区内低效工业用地进行更新开发 。鼓励零星地块的自主更新用足5年过渡期政策转变用地属性优先发展文创相关功能，鼓励通过片区整体转型的方式对更新潜力相对集中的片区进行整体盘活与转型利用，引导文创功能在空间上适当集聚连片， 推动文化创意产业集群化发展 。
用地管理	对利用低效工业用地进行更新开发的文创、科创等项目，在过渡期内须 逐步转变用地属性，按新的规划用途实行全生命周期的出让管理 。对利用存量建筑进行再开发的项目，过渡期内免于征收相关土地收益，鼓励市场主体利用闲置低效空间改造为停车场、口袋公园、艺术广场等公服设施。
政策配套	逐步完善适应存量建筑更新的消防、抗震等相关审核与标准体系 ，逐步明确5年过渡期联席评估制度的相关流程与准入标准。逐步推出按年征收土地收益的出让金规则和鼓励市场主体参与的金融财税支持制度。



公共空间设施类更新指引

引导内容	引导细则
主导功能	鼓励政府主导对 城市绿地公共空间以及公共设施 提质升级，结合周边公共服务配套情况，以及居民实际需求，明确场地功能，提升空间品质，完善设施配套，满足市民宜居生活服务的需求。
更新策略	整理片区内闲置、剩余空间结合周边环境，结合空置、剩余空间，植入交流场所、游憩场所等，优化空间资源，完善公共空间体系、提升公共空间品质。
用地管理	整合空间资源 ，建议对违建建筑、封闭闲置公园、街角空间等 闲置低效空间进行整理 ，根据规划引导，打造不同类型的公共活动空间
政策配套	建立 政府主导、全民参与的公共空间及公共设施活化利用平台 ，引导公众关注和参与公共空间及公共设施保护利用



老旧商业区类更新指引

引导内容	引导细则
主导功能	鼓励低效商贸类更新重点片区重点发展 高品质、时尚化、特色化便利化的商贸服务功能，激活“夜间经济”，构建多元消费场景 。
更新策略	根据低效商贸片区的空间资源禀赋不同，引导低效商贸 分级分类开展更新 。对于集中连片区域，建议朝着 集约化、多元化、特色化 的方向发展通过对周边的功能业态的摸底，明确功能定位以及服务能级，有针对性的开展业态以及空间升级，对于较为分散的低效商贸区，建议发展便利消费，满足周边居民日常购物需求。
用地管理	对利用低效商贸存量建筑进行更新改造的商贸类项目， 在过渡期内减免征收相关税收 ，鼓励市场主体利用闲置低效空间改造为停车场、口袋公园、艺术广场等公服设施。
政策配套	逐步完善适应存量建筑更新的消防、抗震等相关审核与标准体系 ，逐步明确5年过渡期联席评估制度的相关流程与准入标准。



生态修复类更新指引

引导内容	引导细则
主导功能	鼓励对 河流水体、山体、矿坑等生态空间进行修复、保护、利用 ，结合生态功能、景观营造、场景赋能等，打造生态友好、丰富多样、主题鲜明的生态游览区。
更新策略	对河流水域内的 水体水质、生物多样性、两岸绿化等进行重点修复治理 。对生态被破坏的 山体进行治理，开展植被修复 ，整治周边乱占、乱堆等行为。采用生态修复技术对矿坑进行生态化改造， 恢复矿坑生态功能 ，着重边坡治理、尾矿治理、土壤治理、植被修复、矿山水资源的修复、微生物修复。
用地管理	结合专项规划确定的范围界限及生态需求有必要纳入的修复范围进行用地整理 ，结合工业文化、生态景观，运动休闲等打造不同主题场景。
政策配套	建立 政府主导、全民参与的生态修复、利用平台 ，引导公众关注、社会资本参与修复和利用，完善生态体系、丰富自然景观节点。



■ 更新保障体系

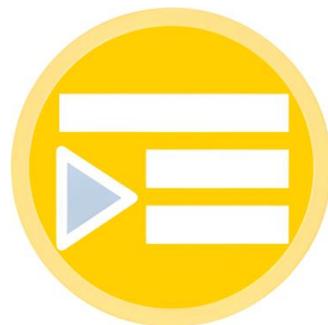
构建以“政策+组织+技术+资金”为体系，落实更新策略与行动



政策法规



组织架构



技术编制



资金保障



确保更新体系“有依据”

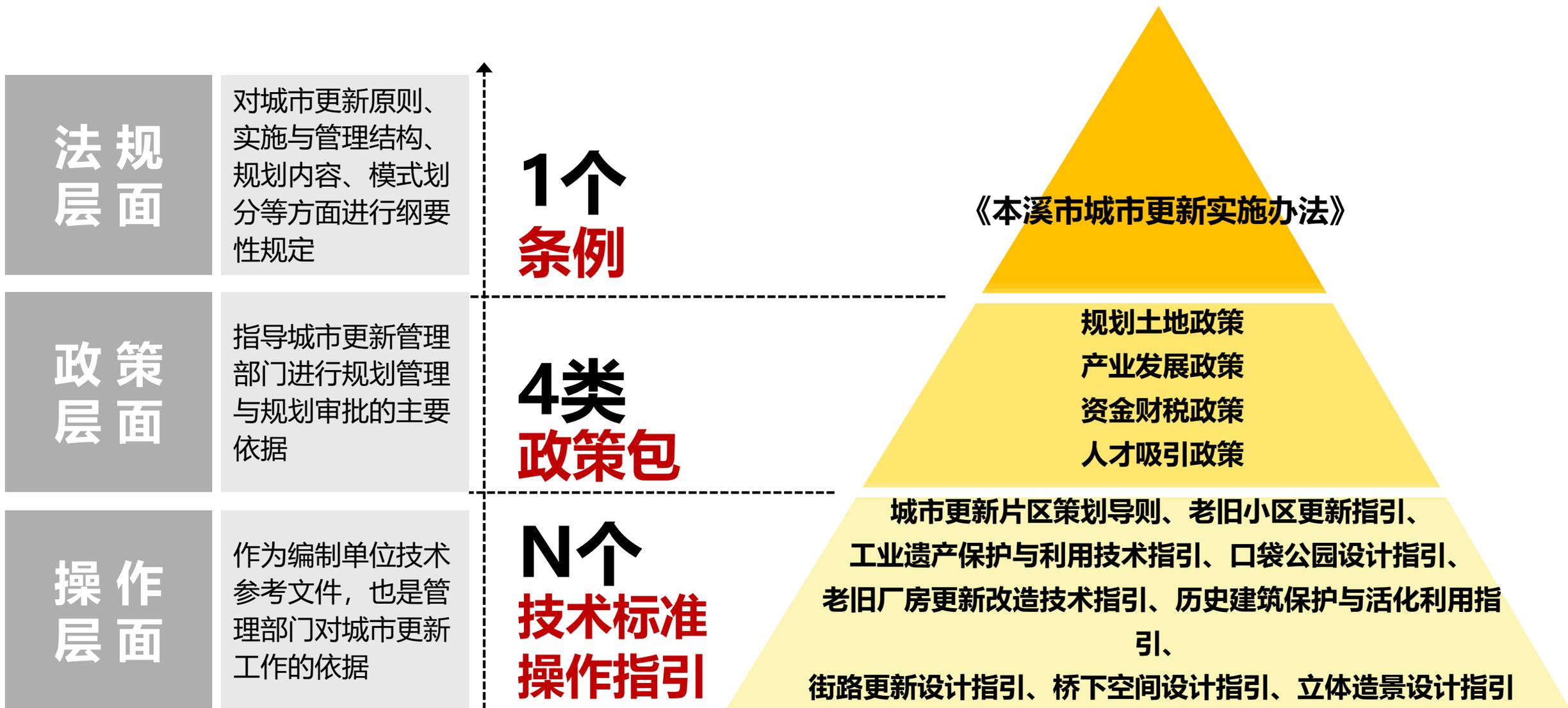
实现更新技术“可管控”

确保更新实施“有统筹”

保障更新资金“可落实”

■ 更新保障体系

政策法规:形成“1+4+N”政策体系保障



政策法规：四类政策工具包构建城市更新政策体系四梁底柱

规土政策工具包

1. 建立针对小微更新、综合改造、拆旧建新不同情况的**规划审批制度**。
2. 保障公共利益前提下，探索**城市用地使用兼容和转换政策、容积率转移和奖励政策**。
3. 健全城市更新项目**协议出让、带方案出让、分层出让**等创新模式。
4. 健全更新中的**产权交易制度**，例如产权退出、使用权租赁、产权细分与整合等。

产业政策工具包

1. 对不同更新片区的资源特征，制定**产业准入正负面清单**。
2. 鼓励利用存量土地或房产转型，优先发展**科技创新、文化创意、体验旅游、健康医养**等产业。
3. **发挥本溪工业遗存资源优势**，通过M0、双创等政策推动功能创新、空间重组，实现工业遗存再生。
4. 在城市更新过程中**严守产业红线**，不得侵占重要工业项目工地、不得侵占生态和基本农业用地。

资金政策工具包

1. 争取**国家开发银行等政策性金融支持**，探索**空间增值的回收制度**。
2. 鼓励支持**社会资本参与城市更新**。

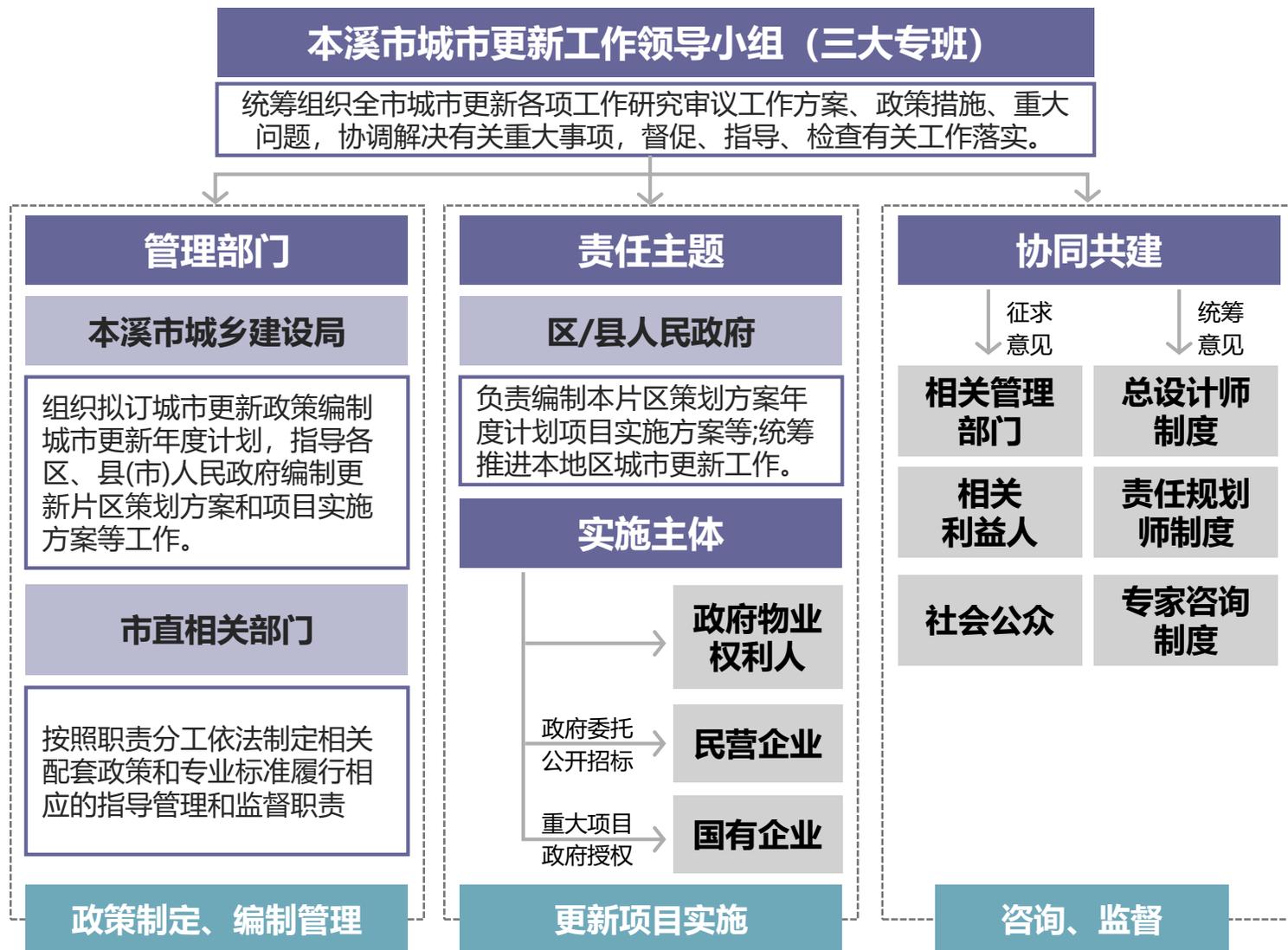
人才政策工具包

1. 完善相应人才福利政策，包含生活补贴、住房补助、创业扶持等，吸引优秀年轻人才、专业人才来本溪。
2. 发挥**总建筑师和社区责任规划师**咨询把关、沟通推动和宣传引导作用，凝聚居民共同愿景，打通从规划编制到实施全流程参与路径。
3. 建立本溪城市更新**优秀设计团队准入和评选制度**。
4. 建立多学科领域的**本溪城市更新专家库**，推进城市更**新技术创新平台建设**。

■ 更新保障体系

构建由政府管理部门、实施主体、社会公众共同缔造的更新组织体系

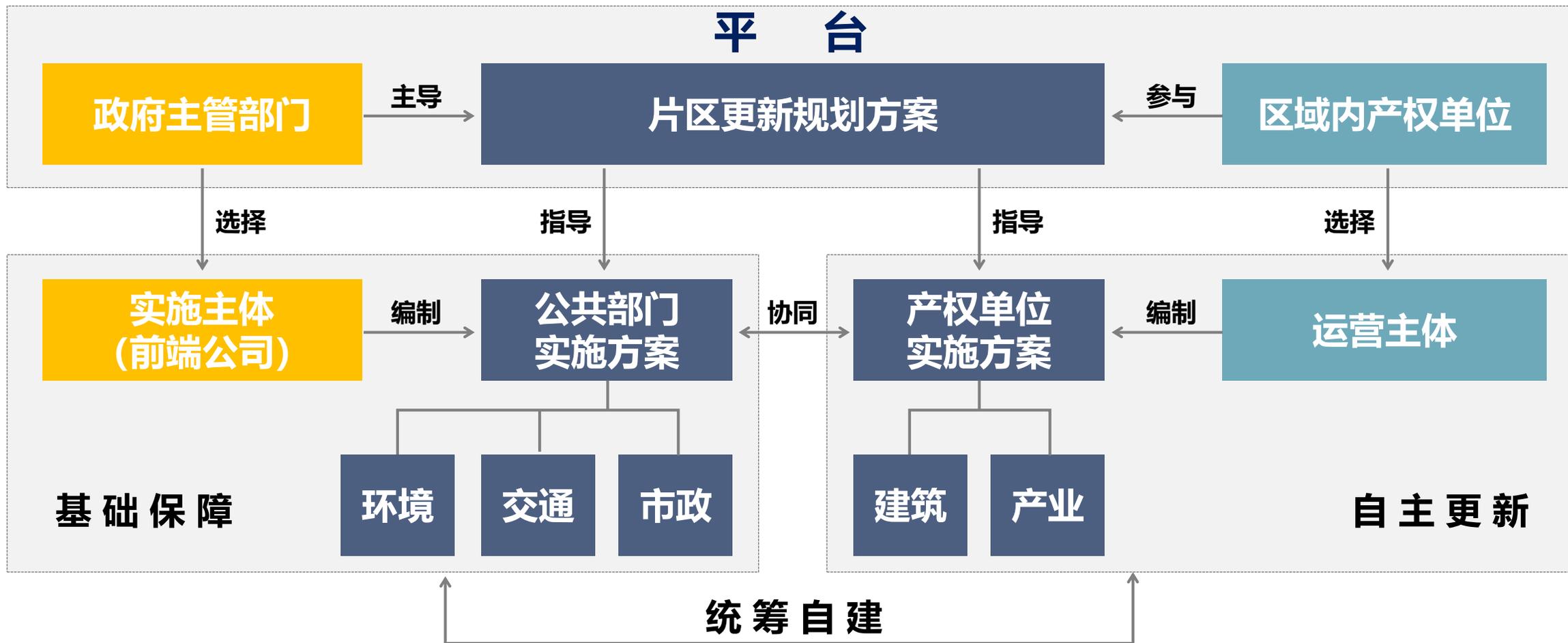
- 以**城市更新市级工作领导小组**为统筹，明确发改、规土、建设、文保等部门职责；设立区、县领导小组，**编制年度计划**。
- 探索推行“**责任规划师**”制度，问计于民、问需于民、问效于民，确保规划可落地可操作、可实施。
- 以**全生命周期管理统筹**城市更新相关规划、建设、管理全过程，建立贯穿事前、事中、事后的管理闭环，



■ 更新保障体系

构建由政府管理部门、实施主体、社会公众共同缔造的更新组织体系

- 政府发挥主导作用，**搭建市场平台**，给予各类主体参与城市更新的平等机会
- 重点更新区应实现**更新规划全覆盖**，鼓励产权主体依据整体规划开展自主更新



■ 更新保障体系

技术编制：构建“专规（计划）-片区-项目”三级更新传导体系



■ 更新保障体系

资金保障：形成多元供给的资金保障

- 充分发挥政府财政引导倾斜，拓展资金渠道，形成整体打包、项目统筹、综合平衡的市场化运作模式

政府财政倾斜

积极争取中央、省部财政补助

围绕项目引进、配套建设等城市更新的重点工作和重点环节积极对接中央、省市关于老旧小区、老旧厂房、城市基础设施政策措施，**积极争取中央、省部城市更新资金等政策性资金支持，并加快落实金融奖补政策。**

老旧小区、公园绿地、
城市基础设施

金融扶持

深化对接国家金融机构

深化与**国开行政策性金融机构**以及**建设银行、中国银行**对接争取城市改造项目专项融资。

培育本地国企与市场主体平台

鼓励本地国企通过**合作经营、参股投资、承接建设**等方式畅通参与城市更新路径。

使用于具备收益条件的更新项目

专项投资

设立城市更新专项投资基金

探索设立城市更新专项投资基金，着力引进战略投资，吸引市场、民间资金参与更新建设

引入龙头企业和运营主体

支持社会各方参与城市更新的政策制定，加快建立**微利可持续的利益平衡和成本分担机制**

