

临沂市城市更新专项规划
(2022-2035年)
文本

临沂市住房和城乡建设局

目 录

第一章 总则	1
第 1 条 指导思想	1
第 2 条 规划定位	1
第 3 条 规划依据	2
第 4 条 规划原则	4
第 5 条 更新方式	5
第 6 条 规划范围与期限	6
第二章 城市更新成效与问题	8
第 7 条 城市体检工作为基	8
第 8 条 多元更新项目实践	8
第 9 条 存量资源有待盘活	11
第 10 条 城市更新问题梳理	13
第三章 明确更新目标 落实规模任务	15
第 11 条 总体目标	15
第 12 条 规模目标	15

第 13 条 指标体系	16
第四章 坚持品质更新，谋划更新策略	18
第 14 条 传统商圈赋能提质，引领城市结构重塑	18
第 15 条 筑牢历史文化底线，传承彰显沂蒙文化	20
第 16 条 不断改善人居环境，缔造宜居生活空间	21
第 17 条 优化水城生态格局，共建绿色美丽家园	24
第 18 条 完善公共基础设施，打造安全韧性城市	26
第 19 条 创新社会治理模式，促进智慧城市建设	29
第五章 构建总体格局，强化分区指引	31
第 20 条 构建更新总体格局	31
第 21 条 兰山区指引	31
第 22 条 罗庄区指引	32
第 23 条 河东区指引	33
第 24 条 高新区指引	34
第 25 条 沂河新区指引	35
第六章 突出单元统筹，建立方法体系	36

第 26 条 更新单元划定原则	36
第 27 条 更新单元划定依据	37
第 28 条 更新单元划定情况	37
第 29 条 更新单元实施指引	38
第七章 强化工作组织，探索实施路径.....	40
第 30 条 构建适应常态化发展的规划管理体系.....	40
第 31 条 探索面向实施性工作的项目推进流程.....	41
第 32 条 梳理针对地方性问题的法规政策标准.....	43
第 33 条 提出适宜专门化管理的行政决策建议.....	44
第 34 条 探索保障全生命周期的资金监管办法.....	45
第八章 明确近期重点，科学管控节奏.....	46
第 35 条 明确更新时序计划	46
第 36 条 聚焦更新重点区域	46
第 37 条 推进更新项目实施	46
第 38 条 制定市级近期计划	47

第一章 总则

第1条 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深入落实国家、省市关于实施城市更新行动的决策部署，围绕市委市政府深化临沂“由大到强、由美到富、由新到精”转变，以建设区域性中心城市和提高发展活力为目标，锚定“走在前、进位次、提水平”，聚焦现代化强市“八大战略”和“大格局、大水面、大空间、大绿化”城市建设精髓，以人民为中心，发挥规划统筹引领作用，以高质量城市更新推动宜居、韧性、智慧城市建设，增强群众的获得感、幸福感、安全感。

第2条 规划定位

本规划是临沂市城市更新工作的纲领性文件，是国土空间规划体系的重要组成，是城市更新单元策划、城市更新年度实施计划、项目实施方案的重要遵循。向上衔接落实《临沂市国土空间总体规划（2021-2035年）》战略目标、空间格局、约束性指标要求，向下提出更新目标、资源规模、核心任务、工作组织建议等策略指引，以完成具有示范性的城市更新项目为抓手，逐步建立健全临沂市城市更新规划设计、建设实施、监督管理的政策体系，为建设大美临沂、健康临沂、时尚临沂、人文临沂、枢纽临沂、创新临沂提供强力支撑。

第3条 规划依据

(一) 法律、法规及标准规范

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- (3) 《中华人民共和国文物保护法》（2017年修正）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
- (5) 《临沂市城乡规划条例》（2016年）；
- (6) 《城市规划编制办法》（2006年）；
- (7) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- (8) 《城市用地分类与规划建设用地标准 GB50137-2011》；
- (9) 其他法律、法规及标准规范。

(二) 相关政策及规划文件

- (1) 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（厅字〔2021〕36号）
- (2) 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于推动城乡建设绿色发展的意见》
- (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）
- (5) 《住房和城乡建设部等部门关于印发绿色社区创建行动方案的通知》（建城〔2020〕68号）

- (6) 《住房和城乡建设部办公厅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》（建办科电〔2020〕34号）
- (7) 《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50号）
- (8) 《住房和城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）
- (9) 国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》
- (10) 山东省住房和城乡建设厅、山东省自然资源厅等9部门联合印发《关于推动城市片区综合更新改造的若干措施》
- (11) 山东省人民政府办公厅印发《山东省城市更新行动实施方案》
- (12) 《关于开展临沂中心城区城市更新的实施意见》
- (13) 《临沂市深入推进老旧小区改造实施方案》
- (14) 《临沂市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》
- (15) 《临沂革命老区振兴发展“十四五”规划》
- (16) 《临沂市国土空间总体规划（2021-2035）》
- (17) 《临沂历史文化名城保护规划》
- (18) 《临沂市王羲之故里历史文化街区保护规划》

- (19) 《临沂沂河新区发展规划》
- (20) 《临沂商城发展总体规划及空间布局规划（2018-2035年）》（征求意见稿）
- (21) 《临沂市绿地系统规划(2021-2035年)》(征求意见稿)
- (22) 《临沂市城市更新率先突破工作方案》
- (23) 其他相关国土空间规划、专项规划、相关文件。

第4条 规划原则

1、规划引领，单元统筹

将城市作为有机生命体整体谋划，有效衔接临沂市国土空间总体规划及各专项规划，识别更新资源，划定更新单元，以城市更新专项规划统筹更新项目实施。

2、以人为本，改善民生

从群众“急难愁盼”问题出发，鼓励腾退空间资源优先用于公共服务、市政基础、防灾减灾、公园绿地、保障性住房等民生设施建设，完善城市功能，补齐民生短板，改善人居环境。

3、保护优先，注重品质

注重历史文化、工业遗产保护，加强历史文化资源活化利用，彰显城市文化内涵。坚持“留改拆”并举，处理好城市开发与历史文化保护的关系，注重城市功能化、品质化、精细化更新。

4、政府引导，多方参与

坚持政府统筹，搭建实施平台，创新规划、土地、金融政策，

充分激发市场活力，引导多元主体、社会公众、多领域专业人士共同参与，实现合作共赢和共建共享。

5、近期先行，稳步推进

突出重点，统筹安排，聚焦瓶颈问题，大胆创新，积极探索新模式、新路径，形成成熟经验逐步推广，以试点项目为抓手，实现动态、可持续的有机更新。

第5条 更新方式

结合《临沂城市更新项目实施方案导则（暂行）》，以内涵集约、绿色发展为路径，坚持“留改拆”并举，应留尽留、应保尽保、量力而行，因地制宜采取保护修缮、综合整治、拆除重建或微更新四种改造方式。

1、保护修缮

在满足历史保护、文化传承要求的前提下，对具有历史文化价值的街区和建筑进行维护修缮、风貌恢复、活化利用的更新方式，实施功能优化、业态提升，严格控制新建、扩建、改建活动。主要适用于建成区内的文物保护单位、历史建筑、工业遗产等历史文化遗存，以及历史城区、历史文化街区、传统风貌区等历史地段。

2、综合整治

对具备改造条件的建筑物，在维持建筑主体结构和现状格局基本不变的前提下，进行建筑维护、局部改扩建、立面风貌提升、

环境与公共空间整治、既有建筑节能改造、公共服务设施和基础设施完善等建设活动的更新方式，促进人居环境改善提升。主要适用于建成区内基础设施老化、公共服务设施短缺、环境脏乱差或存在安全隐患等低品质区域。

3、拆除重建

根据城市发展需要，对成片的城中村、零星危房及低效用地等实施征收拆除，按照规划重新开发建设的更新方式。主要适用于存在重大安全隐患、现状功能与城市发展定位不符、建筑破败、用地低效、配套设施严重缺失以及人居环境亟待提升，通过其他方式难以改善的地区。

4、微更新

按照小规模、渐进式的城市更新理念，以群众需求和参与为导向，在不涉及用地性质、建筑高度或容积率改变的前提下，对城市品质不高、长期闲置、利用不足、功能不优的微型公共空间和老旧建筑进行改造提升，是对城市做微小修复、“绣花式”修补的一种更新方式。主要适用于现状配套与周围城市空间脱节的地段或社区，以较小的介入得到最佳的实际使用效果。

第6条 规划范围与期限

1、规划范围

规划范围：落实《临沂市国土空间总体规划(2021-2035年)》确定的中心城区范围，面积为728平方千米，其中主城区面积672

平方千米，外围组团面积 56 平方千米。

研究范围：覆盖临沂市 12 个县级行政区，分别是兰山、罗庄、河东 3 个区，郯城、兰陵、莒南、沂水、沂南、平邑、费县、蒙阴、临沭 9 个县，以及高新区、沂河新区、临港区 3 个开发区。总面积 17191.2 平方千米。

2、规划期限

规划期限为 2022 年至 2035 年，基期年为 2021 年，近期至 2025 年。

第二章 城市更新成效与问题

第7条 城市体检工作为基

2021年和2022年，临沂连续两年入选山东城市体检省级试点名单，并上报体检成果。

2021年形成“一表三单”的体检结果，其中，四项城市短板清单为“城市能级薄弱、创新实力不足、生态环境质量一般、生命线系统建设滞后”；五大城市问题清单为“高峰期交通拥堵严重、公共交通服务痛点、完整社区建设短板、公共服务设施软肋、文化保护传承瓶颈”。

2022年形成“I-II-III级”的城市建设治理清单，其中，I级问题清单为“高峰期交通拥堵严重、公共开敞空间分布不均，‘生命线’系统建设滞后”；II级提升清单为“生态环境质量一般、绿色低碳发展水平不高、城市吸引力不足”，III级强化清单为“完整社区建设进程缓慢、城市更新面临瓶颈、公共交通服务水平偏低”。

第8条 多元更新项目实践

1. 积极制定市级政策文件

近年，临沂市人民政府陆续出台了实施意见、用地支持、技术导则等方面的政策文件10余件，构建了“1+N”的城市更新政策体系，“1”即《关于开展临沂中心城区城市更新的实施意见》，

“N”为老旧小区改造、红色文化保护、土地政策、道路交通、商贸市场、土地储备等配套政策文件。

表 临沂市城市更新相关政策一览表

名称	时间	对象	主要内容
《临沂市老旧小区综合整治改造实施方案》	2016.04	老旧小区	明确改造范围、改造内容、资金来源、职责分工等。
《临沂市红色文化保护与传承条例》	2020.07	文化保护	以红色精神资源保护与传承为主题的地方性法规
《临沂市深入推进老旧小区改造实施方案》	2020.07	老旧小区	进一步明确了改造范围、内容、程序、方式、融资模式以及配套措施等内容。
《临沂市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》	2021.07	整体统筹	实施城市更新行动，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，完善公共服务设施。
《临沂市 2021 年城市体检评估工作实施方案》	2021.10	整体统筹	完成城市体检任务，探索建立城市体检长效工作机制。
《临沂中心城区交通拥堵治理工作实施方案》	2021.12	道路交通	缓解中心城区交通拥堵，提高城市道路交通建设和管理水平，全面改善我市道路交通运行环境。
《关于开展临沂中心城区城市更新的实施意见》	2022.01	整体统筹	明确了更新内容、更新重点、实施步骤、配套政策建议、保障措施等。
《临沂中心城区公园绿地建设实施方案》	2022.05	开敞空间	结合城市更新，预留公园绿地建设空间。以综合公园、口袋公园建设为重点，构建城市绿色空间大格局。
《临沂商城转型升级实施方案(2022—2026 年)》	2022.06	商贸市场	为深入贯彻落实“商贸物流首善战略”，推动“四个商城”建设，加快临沂商城转型升级。
《临沂市储备土地管护暂行办法(征求意见稿)》	2022.07	土地储备	包含储备土地管护利用方式、相关费用等。
《临沂中心城区城市更新的用地支持措施》	---	用地政策	对城市更新重点项目，可采取“一事一议”方式，从规划审批、土地供应、用地调整等方面给予政策支持。

《临沂城市更新项目实施 方案导则（暂行）》	2023.04	整体	规范和指导城市更新项目编制实施方案
--------------------------	---------	----	-------------------

2. 多元城市更新项目类型

棚户区改造营造和谐人居环境。自 2010 年以来，累计开工建设棚改安置房 27.58 万套、约 2881 万平方米，改善了约 80 万人的居住问题，“十三五”期间，建成 154653 套安置房。

旧厂改造导入文化创意产业。结合兰山区原盐业公司驻地的老旧仓库，2020 年由兰山区财金集团打造为 1972 创意产业园，着眼城市更新和创意经济，探索以“文化提升+产业再造+金融创新+长期运营”的多元组合，建设成集城市书房、艺术街区、创客基地于一体的高端文创产业园。

口袋公园共享绿色普惠。2021 年，中心城区新增口袋公园 40 个，总数达到 108 个，未来五年计划建设口袋公园 485 个，充分利用临近街道、靠近居民生活小区的边角地，通过精美设计，精心建设，精细管理，因地制宜打造一批兼具游憩、观赏、休闲、娱乐、健身等功能的城市开放空间，为市民提供就近的绿色活动场所。

老旧小区改造全面铺开。“十三五”期间，临沂市共完成改造老旧小区 677 个，1061.59 万平方米，惠及 10.81 万户，累计投入改造资金 5.38 亿元。2022 年，省住建厅下达老旧小区改造项目 297 个，涉及 311 个小区，36261 户，365.3 万平方米。

积极开展历史文化名城保护。2021 年 5 月，王羲之故里街区被认定为历史文化街区；2021 年 9 月临沂市第一批 12 处历史建

筑公示并挂牌；2022年《临沂市历史文化名城保护规划》《王羲之故里历史文化街区保护规划》批复实施。

商贸市场环境有序整治。兰山区共整改农贸市场20余处，积极整修、清洗市场路面，清运乱堆乱放的垃圾；铲除市场内及周边居民楼内的“牛皮癣”、污水，规整乱堆乱放杂物，拆除私占乱搭违章建筑；清理市场周边居民楼道杂物，统一整治旧自行车、旧家具、纸箱等侵占消防通道的杂物垃圾。

第9条 存量资源有待盘活

聚焦亟需改造及最具潜力的更新对象，构建“1+4+N”更新资源体系，结合第三次国土调查数据、卫星图片、城市体检问题清单、现场踏勘调研等基础，筛选确定中心城区更新资源总量为140.78平方千米。

（一）“1”即老旧商贸市场

指因产业调整、搬迁、运营不善、商业价值较低、功能亟待置换或提升的旧批发市场、低端专业市场、低端商贸物流市场等，如华丰鞋帽市场、兰田纺织品市场、华东机械车辆市场等。现状用地面积为10.93平方千米，占比为7.76%。

（二）“4”即老旧小区、老旧厂区、城中村、历史文化街区

（1）老旧小区，指单位制改革之前，由政府、单位出资建设的居住区，多数建成于2000年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。现状用地面积为22.98平

方千米，占比为 16.32%。

(2) 老旧厂区，指在国有或集体土地上建成较早、结构简易，用作工业生产、产品加工制造用房和直接为工业生产服务的附属设施，以及工业物资存储用房等，包括工业用地和仓储用地。现状用地面积为 38.37 平方千米，占比为 27.26%。

(3) 城中村，指在建成区内，土地未被征收或部分征收，原农村居民未转为或部分转为城镇户籍，仍然实行乡村行政建制，实行村两委管理的区域。现状用地面积为 67.94 平方千米，占比为 48.26%。

(4) 历史文化街区，指在建成区内，保存文物特别丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实地体现传统格局和历史风貌，并具有一定规模的区域。现状用地面积为 0.21 平方千米，占比为 0.15%。

(三) “N” 即其他类型

主要包括危旧楼宇、单位大院、烂尾楼、滨水活动空间、公共开敞空间等。其中，烂尾楼现状用地面积为 0.35 平方千米，占比为 0.25%。

表 中心城区更新资源总量统计表

更新对象	占地面积 (km ²)	占比 (%)	备注
老旧商贸市场	10.93	7.76	---
老旧小区	22.98	16.32	包含正在更新的小区
老旧厂区	38.37	27.26	---
城中村	67.94	48.26	包含棚户区、城边村

历史文化街区	0.21	0.15	王羲之故里历史文化街区
其他	0.35	0.25	烂尾楼
合计	140.78	100	——

第10条 城市更新问题梳理

结合城市体检及现状调研等基础分析，当前城市更新主要面临六个方面的问题。

1、产业空间支撑有待优化

老旧商贸市场、老旧厂区等产业空间主要有3个问题，一是存在建设强度与密度较低、建筑老化严重，质量和风貌较差的问题；二是现状规模较大，多与规划定位不符，未来改造、搬迁、转型任务重；三是对周边交通、居住生活造成一定干扰，存在一定安全隐患。

2、人居环境设施服务短板

一是15分钟生活圈覆盖率整体偏低，完整社区数量较少、建设滞后；二是社区卫生服务中心门诊分担率仅为6.7%，远低于23%的标准值，医疗服务品质有待提高；三是教育、养老、文化、体育等社区设施服务覆盖率不足，存在明显短板；四是公园绿化活动场地服务半径覆盖率为60.8%，低于90%的标准值，且以线性公园为主，块状绿地分布不均。

3、历史文化保护传承不足

一是历史文化街区保护修缮力度不足，仅1处历史文化街区，且保护修缮工作仍处于起步阶段；二是历史建筑修缮程度不高，

空置率约 25%，部分历史建筑未开展活化利用工作；三是城区历史遗存较少，缺少一个可以承载城市记忆、代表城市辉煌、体现城市特色的“文化地标”。

4、水环境及绿色发展水平一般

一是水环境质量明显下降，地表水达到或好于Ⅲ类水体的比例为 72.41%，较 2020 年下降 6.19 个百分点；二是水系贯通率为 89.5%，仍存在部分河道断点、河床干涸等情况，需对其进行河道疏浚和整治；三是星级绿色建筑推广不足，建筑节能改造进展缓慢，既有居住建筑节能改造面积占比仅为 5.04%，低于目标值；四是社区低碳能源设施覆盖率较低。

5、交通拥堵及安全韧性风险

一是交通供需总量失衡，汽车保有量全省第二，但路网密度仅为国家标准的 65%；二是城市安全设施不足，城市标准消防站及小型普通消防站覆盖率为 52.46%、城市二级及以上医院覆盖率仅为 71.82%，均未达到标准值；三是应急避难场所存在缺口，人均避难场所有效避难面积为 1.54 平方米/人，低于 2.0 平方米/人的标准值。

6、智慧城市建设水平不高

一是各部门数据的开放、共享、协同仍处于较低水平，数据安全界限尚不明确；二是城市市政管网管线智能化监测管理率不高，如排水管网监测监控覆盖率不足 30%。

第三章 明确更新目标 落实规模任务

第11条 总体目标

以“临商盛市、沂韵名城”为目标愿景，通过加快实施城市更新行动，进一步优化城市空间布局结构，促进土地高效利用，提升城市人居环境，实现公共服务设施更加均衡化布局，高品质打造“鲁南苏北地区中心城市、国家商贸物流枢纽、滨水宜居文化名城”。

第12条 规模目标

预计到2035年，通过单元整体更新，实现城市高质量发展、高品质建设。推动99个更新单元实施城市更新行动，涉及更新对象范围面积140.78平方千米。

通过对历史文化资源保护和修缮促进城市文脉延续，保留历史文化街区、历史风貌区传统街巷肌理。历史文化街区保护规模为0.21平方千米，主要对历史文化街道、历史地段、历史建筑和市级以上文物保护单位进行维护和修缮。

通过对老旧商贸市场、老旧小区、老旧工业厂区、城中村、烂尾楼等的改造、更新，对用地进行功能置换和调整，实现城市功能迭代和升级。城市建设用地图斑面积约140.57平方千米，其中，推进城中村全面改造约67.94平方千米，以拆除重建方式对低效存量用地进行再开发或对低效存量用地实施生态修复、土地

复垦；结合城市发展战略、重大基础设施布局，推进老旧工业厂区收储约 38.37 平方千米；老旧商贸市场改造规模约 10.93 平方千米，根据不同的区位和现状分别纳入保护修缮、综合整治、拆除重建中；老旧小区改造面积约 22.98 平方千米，以综合整治、微更新方式为主；其他更新对象约 0.35 平方千米，以综合整治、微更新方式为主。

第13条 指标体系

目标层	序号	指标名称	单位	目标值	特性	备注
宜居	1	人口密度低于每平方千米 0.7 万人的城市建设用地占比	%	≤10	预期性	
	2	公园绿化活动场地服务半径覆盖率	%	≥90.0	预期性	
	3	实施专业化物业管理的住宅小区占比	%	≥80	预期性	
	4	社区卫生服务中心门诊分担率	%	≥23	预期性	
	5	社区托育服务设施覆盖率	%	100.00	预期性	
	6	既有住宅楼电梯加装率	%	15.00	预期性	
	7	居住建筑节能标准	%	83.00	约束性	
	8	二星及以上绿色建筑占比	%	50.00	约束性	
	9	社区低碳能源设施覆盖率	%	每年提高 5%	预期性	
	10	既有居住建筑节能改造占比	%	每年 10%	约束性	
	11	旧房改造中，企业和居民参与率	%	逐年提高	预期性	
	12	居住在棚户区 and 城中村等非正规住房的人口数量占比	%	≤1	约束性	
韧性	13	人均应急避难场所有效避难面积	平方米	≥2.0	约束性	
	14	城市标准消防站及小型普通消防站覆盖率	%	≥90	约束性	
	15	历史文化街区保护修缮率	%	100.00	约束性	
	16	公交站点 500 米半径服务覆盖率	%	100.00	预期性	
	17	完整居住社区覆盖率	%	60.00	预期性	
	18	城市窨井盖完好率	%	100.00	约束性	
	19	高峰期平均机动车速度	公里/小时	≥35.00	约束性	
	20	水系贯通率	%	100.00	约束性	
	21	二级及以上医院覆盖率	%	100.00	约束性	
	22	中心城区海绵城市标准区域面积	平方千米	≥70	预期性	

智慧	23	城市更新数字化平台建设	有/无	有	约束性	
	24	重要管网监测监控覆盖率	%	95.00	预期性	
	25	市政管网管线智能化监测管理率	%	≥15%	约束性	
	26	城市信息模型（CIM）基础平台建设三维数据覆盖率	%	≥30%	预期性	
	27	智慧公厕占比	%	15.00	预期性	

第四章 坚持品质更新，谋划更新策略

第14条 传统商圈赋能提质，引领城市结构重塑

（一）商城提质升级行动

以“四个商城”为统领，以现代物流城建设为核心，推动“商仓流园”一体化发展。以体验化、数字化、特色化、社区化为导向，以华丰鞋帽市场、兰田纺织品市场、华东机械车辆市场等18个项目为试点，围绕业态品牌调整、空间品质提升、营销模式创新、交通组织优化等内容进行升级改造。

推进传统专业市场迭代升级，优先补充体验互动性强、充满活力的商业功能，完善商业配套设施，打造全业态、全渠道的新一代商贸市场，原则上不鼓励新增办公功能。商城核心区内的老旧商贸街区转型为步行商业街，老旧商场转型为综合商场、文化服务中心等等，使其重新焕发活力。如郑州华南城等商贸批发市场与万达签约，建设第四代万达广场项目。

鼓励功能混合，合理引导文化、旅游、体育、教育、健康、养老等功能与社区商业兼容，调整周边空间格局，疏导道路微循环，优化立面风貌和内部功能，创新供给方式，将农贸市场等商业设施与社区生活、传统文化融为一体，建设新型消费场景。

（二）盘活低效产业行动

落实工业控制线管控要求，协调好城市更新与工业控制线之间的关系。位于工业控制线以内的用地，原则上以工业发展为主

导，鼓励低效工业厂房实施“工改工”，提升工业用地使用效率；位于工业控制线以外的用地，结合国土空间总体规划，开展“工改居”“工改商”，采取疏解调迁、转型整治相结合的方式，调整为居住、商业、设施配套等功能，部分腾退用地可考虑留白增绿，进一步完善城市功能。

推进老旧厂区、低效产业园区、老旧街区、老旧低效楼宇提质增效，通过产业转型提质和老旧厂区腾退，打造活力园区，加快工业零星用地向园区集中。通过整治升级、拆建腾挪、功能调整等方式，引导低效产业用地转型升级、产业园区更新提效，以木业转型为突破，向临沂六大传统优势制造业、四大战略性新兴产业、三大现代服务业重点领域转型。

结合现状工业用地产出效率、开发建设、企业情况等进行综合判断，制定差异化用地分类管控策略。对建设条件较好的厂房，鼓励在符合规划、安全标准且不改变用途的前提下，通过厂房加层、厂区改造等途径，打造面向中小型企业低廉租赁厂房、众创空间及孵化器；针对现状建设情况较差、属于一般损坏、严重损坏、危险级别或已倒塌的旧厂房，采取拆除重建等全面改造方式；双管齐下推动老旧厂区“工改工”。

加强工业遗产普查认定工作，注重工业遗产保护利用。对于原址建筑经相关部门认定为工业遗产或经专家、机构评估认定具有遗产价值的老旧厂区，采取保护改善为主的更新方式。对工业遗产、重要厂房等建筑进行维护修缮、建设工业博物馆、工业展

览馆、工业主题公园等公益设施,发掘整理各类遗存,完善收藏、保护、研究、展示和教育功能。

制定正负面清单。零星分布的老旧厂区,原则上不应继续发展加工制造功能,鼓励其发展新基建,或向文化创意、健康养老、科技创新等功能转变,向服务城市功能定位、公共配套设施、市政基础设施、道路交通设施等功能转变,增加道路、绿地、广场、文化、体育、教育、应急避难场所等设施。

第15条 筑牢历史文化底线,传承彰显沂蒙文化

(一) 历史文化保护行动

严守历史文化街区保护控制线,保持临沂传统肌理格局完整性,形成“点一线一面”结合的展示体系;重点推进王羲之故里历史文化街区、庠门里传统风貌区、青龙河传统风貌区渐进式更新,围绕建筑主体加固修缮、沿街立面风貌整治、路面维修改造、完善配套基础设施、公共服务设施和消防安全设施等方面,修复和更新历史文化街区;重点发展特色文旅、文化体验、商贸服务功能,鼓励发展科普教育、文化创意办公、特色商住等功能,以用促保。

发挥王羲之故里、临沂文庙等重要文化节点的示范带头作用,积极开展临沂皮鞋厂的活化利用试点工程,有效降低历史建筑空置率。历史建筑活化利用策略,一是尽量保留历史建筑主体结构 and 外立面形式,避免大拆大建,整治翻新建筑内外空间,补齐设

施短板，恢复其原有的历史韵味，提高生活、工作、服务便利性；二是注重培育新文化、商业服务、休闲体验功能等多元业态，激活旧建筑生命力。

（二）城市品牌塑造行动

积极建设红色文化标志节点，弘扬沂蒙精神。以社区公园、游园为载体，广泛增加中心城区红色文化展示空间，形成以兰山区中心节点为核心的红色文化展示网络。依托解放路，打造革命星火之路，串联主要红色文化节点，组织游憩体验路径。

强化地标建筑建设，塑造精品文化品牌。全力擦亮书法广场、人民广场、广播电视塔、大剧院、王羲之故居等既有地标，积极推广水韵琅琊、1972 创意产业园、银雀山汉墓竹简博物馆、奥体中心等新地标。围绕“红都绿城、大美临沂”城市品牌，设计推广城市标识 LOGO，提炼城市精神。

重点打响“书法文化”特色品牌。进一步谋划开展文化节、书画大会、艺术展览等活动，依托 2024 年山东省旅游发展大会，开展形式多样的文化体验活动，引导和组织市民及游客走进图书馆、大剧院、博物馆、展览馆等文化设施，打响“中国书法名城”城市文化品牌。

第16条 不断改善人居环境，缔造宜居生活空间

（一）老旧小区改造行动

全面开展老旧小区“基础类”改造，加快推进“完善类”“提

升类”改造。以社区为单位，统筹各类设施，逐步从“单个小区改造”为主转变为“成片连片”改造。结合老旧小区改造，补齐既有居住社区设施短板，进一步提升现有住房居住品质。对拟改造老旧小区的建筑面积、基础环境、改造条件和违建情况等进行细致摸排并建立台账，以“先民生，后提升”为基准，合理确实老旧小区的更新内容。其中，2023年计划改造100个小区，2024年共改造152个小区。

结合《临沂市既有住宅加装电梯管理办法》《临沂市既有住宅加装电梯财政补助实施方案》等政策，积极推广老旧住宅楼加装电梯，进一步提高老旧小区电梯加装率。实施社区生活无障碍行动，推进无障碍坡道、无障碍护栏、无障碍公共厕所、无障碍信息服务平台、紧急呼叫系统、无障碍车位、低位服务台、爬楼机等设施建设，为社区居民营造舒适和谐的生活环境，扎实推进我市创建全国无障碍建设示范城市工作。

（二）城中村改造行动

城中村改造以完善功能、疏解人口、改善环境为重点，结合前后十片区内九个完整社区创建试点项目，优化空间结构、转换集体建设用地性质、系统改造提升基础设施和公共服务设施，统筹推进强弱电下地，配套建设社区便民中心、体育广场、文化设施、农贸市场、公园、停车场等居民生活服务设施。

对城市核心地段、门户节点、干路交叉口等区域，人居环境破败且具有较大安全隐患的城中村，采取拆除重建方式。注重生

态保护和文化遗产，整合土地资源，优先保障产业用地供给及重要设施建设。根据住房市场供求变化，动态调整实物安置和货币安置比例，促进保障和市场有机结合、动态互补，鼓励多种安置方式相结合。

（三）全龄友好建设行动

推进儿童友好型城市建设。增设“儿童活动娱乐场所”，加强公园、游乐场的适儿化改造；推行“儿童步行巴士”，提供更安全、更具活动趣味的通学路径；打造“儿童友好社区”，增设儿童书房、公共空间等设施，营造便捷、舒适的生活环境；助力“儿童规划师”培养，鼓励儿童参与城市和建设。

加快建设青年发展型城市。增加“青年普惠型设施”建设力度，提供更完善的保障，推进“主题活动公园建设”，提供多元化活动功能场所；建设“城市动感新地带”，布局酒吧、剧场、时尚运动场所，营造城市“打卡地”；丰富“城市演艺赛事活动”，叫响“多彩活力”城市品牌。

建设老年友好型城市。建立“一院一中心多站点”居家社区养老服务体系，探索设立“家庭照护床位”，引导建设养护型、护理型、认知障碍照护型等养老机构建设；发展城乡社区老年教育，推动公共设施适老化改造。

推动无障碍示范型城市建设，加强社区、公园、商业场所及重点公共建筑无障碍设施建设与改造，推进“无障碍电梯”“无障碍厕所”的完善力度；完善残疾人专用道、轮椅坡道、盲道的

建设，人行横道设有过街音响信号装置；加大对残障人士的关照力度，倡导“扶残助残”良好新风尚。

第17条 优化水城生态格局，共建绿色美丽家园

（一）水网修复改造行动

以水系治理实现水网贯通。科学谋划引水入城，实施青龙河、南涑河、李公河西支、葛沟、小埠东干渠等断点修复工程，**枋河-涑河、涑河-龙头沟、葛沟三干-黑河-沭河**等中心城区水系连通工程，将水系贯通率提高至95%以上，提高水体自净能力，进一步提升水环境质量。

持续改善**枋河、陷泥河、柳青河、南涑河**生态环境质量，在陷泥河南段、李公河及李公河西支、葛沟灌溉渠新增滨水绿地，对受到破坏的护岸、植被、水体进行整治，保障绿色海绵空间。因地制宜对河道、沟渠进行生态化、自然化、功能化改造，重新恢复其自然生态面貌。

（二）聚力营造绿色引领

创新“公园+”理念，引导综合公园与周边城市景观和功能的融合，在公园建设中同步融合“服务驿站、城市书房、体育运动、农贸市场、城市家具、雕塑小品、环卫设施、应急避险、林荫停车场和地下停车场”等配套设施，并进一步加强无障碍设计、儿童友好设计、节约型园林设计，通过科技手段提升管理效能和游憩体验，全方位提高公园绿地的便民服务水平。

结合现状地形，利用烂尾地块、低效用地，打造低成本景观公园，实现为建设地块的绿色利用。结合工业、仓储等旧改单元，集中增加公园绿地面积。近期，市内五区每年各建一处不低于 100 亩的综合公园，连建五年，建设口袋公园不少于 500 处，推进公园绿地建设大突破，打造“城市会客厅”，实现老城区公园绿地服务覆盖率大于 80%，新城区公园绿地覆盖率 100%。

在提升现状专类公园基础上，推出一批具有省内先进水平的专类主题公园，包括历史遗址公园、亲子乐园、科普教育、特色运动、主题文化等类别，打造类型丰富、品质一流的专类公园体系。到 2035 年，中心城区规划专类公园 33 个，其中保留提升现状主题公园 16 处，新增 17 处。

通过建设滨水绿道 12 条、沿路绿道 14 条，打通腹地公园与滨水空间等活力区域的慢行联系，形成城市服务型绿道网状结构，大幅提升城市绿道服务半径覆盖率。完善服务功能，规范设置厕所、座椅、垃圾箱、驿站等设施，合理配备户外健身场地设施，完善标识系统，提升绿道、廊道服务群众能力。

（三）绿色低碳发展行动

推进高星级绿色建筑、低碳社区建设。采用可降解建筑材料、屋顶光电技术等低碳手段推动低碳社区建设；加快超低能耗和近零能耗建筑示范，严格执行居住建筑节能 83%、公共建筑节能 72.5% 标准，积极发展超低能耗建筑。到 2025 年新开工装配式建筑占比 40% 以上，建筑垃圾资源化利用率达到 55%。到 2035 年，绿色建

筑一星级及以上标准进行规划建设的面积比例达到 85%以上。

加强城镇建筑领域节能。全面推进既有居住建筑绿色节能改造，以老旧小区为重点，对建筑、交通、照明、供热等基础设施进行节能升级改造；推广建筑与可再生能源利用深度融合，如新建居住建筑、公共建筑广泛应用可再生能源供热、水源热泵、空气源热泵等清洁取暖方式。

提倡多元化新能源应用途径。谋划面向辖区党政机关、国企事业单位以外各领域市场主体实施光伏项目建设，由点到面逐步推行光伏发电应用。鼓励“供电+能效服务”多站合一低碳示范项目推行实施，助力清洁能源广泛发展，其中“供电+能效服务”为集光伏电站、电动汽车充电站、储能站、5G 基站及彩虹驿站功能于一体的综合低碳项目。

第18条 完善公共基础设施，打造安全韧性城市

（一）道路提档升级行动

开展道路疏通整治工程，落实“街区制”标准，形成“快、主、次、支”立体高效衔接的路网系统，实施“断头路”“背街小巷”“支小路”的更新改造，新建、改造城市道路 150 公里以上，打通断头路不少于 50 条，包括温泉路、工业大道、汶河路、沂州路、通达路等，进一步提高城区路网密度，畅通道路微循环系统。加快通达南路、凤凰大街东延、汶河路、机场周边道路等项目建设，适时推进温泉路快速化改造，尽快构建完善“三环十

“五射”骨架路网。加快跨沱河及南北向城市通道、西安路和湖北路隧道等项目建设，解决跨河交通瓶颈难题。加强道路林荫化设计，提高道路绿化覆盖率水平，提升出行安全性和舒适性。

适度增加公共停车位供给，至 2025 年中心城区新增公共停车泊位 1 万个以上。推进停车位错时共享，鼓励住宅小区停车设施日间向周边商业、办公楼宇工作人员开放，商业、办公等停车设施夜间优惠向居民开放，政府机关、国有企事业单位要率先落实错时停车责任。倡导利用边角地、闲置地块建立停车楼、地下停车场、机械式立体停车设施，并按照一定比例配建电动汽车充电设施。鼓励更新片区内的公园绿地、市政交通等设施用地进行立体开发，增设公共停车功能。

（二）公共交通优先行动

完善绿色交通体系，实时优化调整公交线网、运营班次，倡导绿色低碳出行。至 2025 年，建成公交专用道 50 公里以上，弥补线网层级结构短板，使公交高峰平均运营速度提升 15%，增加定制公交、通勤公交、社区公交、mini 公交等不同类型，力争公交全方式出行分担率每年提升 2%~5%。

积极置换纯电动新能源公交车，提高纯电动公交车比例，进一步降低交通碳排放水平，加快推动绿色转型发展。有序增加公交车辆，到 2023 年力争新增车辆不低于 1000 辆，到 2025 年力争公交车辆总量不低于 4000 辆。

实施公交首末站和停车场站补足工程，推进地面公交场站的

规划建设，适时增容充电设备，提高电动公交车辆和线路组织的整体服务水平。探索公交站场复合利用，鼓励公交站场与商业办公等建筑合建。同时，在老城区结合改造，建设立体化、智慧化综合停车库、停车楼，解决公交车辆停车难问题。

（三）市政设施补足行动

系统化全域推进海绵示范城市建设。充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，城区整体基本实现 30 年一遇内涝防治标准，着力提升城市防洪排涝能力，确保城市安全运行。老城区结合城市更新项目，采用“+海绵”模式，改善人居环境，全面推进前后十片区海绵化改造，开展 7 大类 155 个项目，总投资 61.39 亿元，建成标准区域大于 75 平方千米；新建改造排水管网 300 公里，全面消除内涝积水点。

排水系统效能提升。完成合流制区域雨污分流改造、分流制区域雨污混错接改造，对城区所有污水管网、污水检查井、雨水井等开展全面清淤，修复老旧破损污水管网，减少污水管网中雨水、河水、地下水等外水入渗入侵量，提升污水处理厂进水 BOD 浓度、城市生活污水集中收集效能。

进一步加强应急避难场所、标准消防站等设施建设，提升应急处置能力。加快推进应急避难场所建设，分级分类建设四类应急避难场所，逐步实现人均避难场所面积不低于 2 平方米的建设目标。到 2025 年，新建消防站 7 个；到 2030 年，累计新建消防站 15 个。针对商业密集区、耐火等级低的建筑密集区、老城区、

历史地段，以及现有消防救援力量难以及时到达的区域，采取新建、改建、配建、租赁等方法，灵活建设小型消防站。

对城区内的燃气、桥梁等重要设施开展风险评估，如加强燃气“灶管阀”等产品质量安全监管，开展餐饮服务单位安装燃气泄漏报警器专项检查，建设气瓶充装单位充装信息平台，提升燃气气瓶充装信息化监管水平。加大公用行业运行监管，强化安全管理。通过数字化、信息化、智慧化手段，搭建城市运行管理平台，着重提高重要管网监测覆盖率，实时监测城市基础设施运行情况，不断提高城市保障能力。

第19条 创新社会治理模式，促进智慧城市建设

（一）多元治理探索行动

充分发挥基层党组织作用，加强街道、社区党组织对物业服务企业、业主委员会的指导和引领作用，提高专业化物业覆盖率水平，推广红色物业、智慧物业建设。坚持建设与管理并重，设立社区党员议事会或小区党支部，逐步建立“基层党组织+业主委员会+物业服务管理公司”的多主体小区共管联席会议制度，组织动员不同群体中的党员积极参与居住社区更新改造，引导居民依法履行职责。

在城市更新项目实施过程中，促进自上而下的政策传导要求与自下而上的需求主导进程有机结合，落实“社区规划师”“乡村规划师”制度，加强宣传动员，激发居民参与改造的积极性和

主动性。广泛征求居民意见，按照“谁受益、谁出资”原则，引导居民合理承担改造费用，并将征询意见结果作为申报、实施等审查流程的重要依据。

（二）数字平台建设行动

建设数字化平台，以“与金融机构横向融合、对项目建设管理部门纵向贯通”的理念，打造城市更新项目全生命周期管理平台。整合政银企等资源，以数字化平台为载体，构建项目申请、项目监管、金融服务、政策服务、项目验收、项目运营服务等全生命周期的决策辅助分析体系。

开展城市 CIM 平台建设，推进基础数据底座建设。建设集感知、分析、服务、指挥、监察等为一体的，覆盖市区镇街三级的城市综合管理服务平台（CIM），加载相关应用场景，比如 CIM+城市更新、CIM+智慧园区等。“智慧住建”将进一步加强住建系统数据开放共享利用，实现住建统筹管理一体化、数据资源一体化、数据服务一体化、安全保障一体化。

第五章 构建总体格局，强化分区指引

第20条 构建更新总体格局

强化轴带空间引领，按照城市发展方向、近期重点项目，引导优质要素向试点片区集聚，通过商城转型升级、水系生态修复、生活服务配套等不同主题轴带，串联城市主要更新区域，引领城市有机更新。

培育“两核多点”的更新增长引擎，构建“一带两轴”的更新发展轴带，引入高端要素，打造“西联商贸、东拓新区、北强新城、南优产业、中兴老城”的总体发展格局，形成发展新动能，推动临沂高质量发展。其中，“一带”为北京路有机更新示范带；

“两轴”分别是通达路生活发展轴、温泉路产业升级轴；“两核”为历史城区复兴核和工业遗产示范核；“多点”主要为城市更新增长极，根据现状更新对象梳理后划定的多个重点更新节点。

第21条 兰山区指引

（一）更新重点

加强历史文化保护工作，优化历史文化街区空间布局，彰显古城特色风貌；摸清更新底数，建立分期实施方案，促进老旧市场转型升级；注重民生改善，补齐服务设施短板，提高居民生活品质。

（二）更新对象

兰山区的更新规模最大，占地为 42.83 平方千米，占中心城区更新总量的 30.40%。历史文化街区、老旧商贸更新资源最突出，历史城区、传统风貌建设控制地带均在兰山区，城中村、老旧小区规模占比较高，老旧商贸市场规模为中心城区最大。

（三）更新重点地区

（1）古城片区：结合历史文化片区的主导功能开展微更新改造，优化街区功能，提升街区活力。

（2）商埠片区：完善交通功能，引入新功能业态，营造商贸城市新形象。

（3）涑河片区：推动片区内老旧小区整治、旧村庄改造工作，落实建设完整居住社区，拆除沿河违建，打造靓丽岸线。

第22条 罗庄区指引

（一）更新重点

挖掘工业遗产价值，加强工业遗产保护。推动产业转型升级，提升产业层级和环境品质；推动旧村庄改造工作，结合城市更新建设安置房和保障房；提升城市交通通达能力，完善城市服务水平，提升城市整体环境。

（二）更新对象

罗庄区的更新规模占地为 30.83 平方千米，占中心城区更新总量的 21.87%。城中村、老旧厂区更新资源占比最高，城中村占比约 52%、老旧厂区占比约 27.5%。

（三）更新重点地区

（1）老城片区：加快对城中村进行拆迁安置，按照用地规划开发建设。

（2）工业片区：以工业控制线为界，分类推进老旧厂区更新行动，加快旧厂区转型升级，盘活低效工业用地。

（3）临河片区：结合周边旧村庄改造，完善配套设施建设，清理违建、临建，整治环境景观。

（4）城郊片区：综合整治为主，补足配套设施、停车设施和绿化设施。

第23条 河东区指引

（一）更新重点

推动产业升级、绿色发展，建设现代化产业强区；推动空港新城建设，完善城市功能，提高城市能级；推进民生改善工作，提高居民生活品质。

（二）更新对象

河东区更新规模占地为 18.38 平方千米，占中心城区更新总量的 13.04%。以城中村、老旧厂区为主，其中老旧厂区更新资源占比约 40%，城中村占比约 44%。

（三）更新重点地区

（1）商务商业中心片区：结合商务商业中心的主导功能开展更新改造，优化商业辐射功能，提升商务中心服务带动。

(2) 九曲片区：完善片区功能，金融服务、商务办公、品质居住引入新功能业态，营造商贸城市新形象。

(3) 太平片区：推动片区内城中村改造工作，落实建设完整居住社区，打造区域旅游休闲、文化创新中心。

第24条 高新区指引

(一) 更新重点

整合传统工业区、零散工业区，盘活低效用地，为高端新兴产业发展提供空间载体；推动产业升级转型，推动工业功能转换，打造创新制造高地。

(二) 更新对象

高新区的更新占地规模为 18.08 平方千米，占中心城区更新总量的 12.83%。以城中村、老旧厂区为主，老旧厂区占比约 51%，城中村占比约 37%。

(三) 更新重点地区

(1) 传统产业片区：推动既有产业园的提质增效，推动传统制造业转型升级，推动西外环路、铁路两侧旧村庄腾退，保障产业用地及相关服务配套设施供给。

(2) 科技商务片区：加快对村民进行拆迁安置，强化科技引领创新，促进商务区功能提升。

(3) 高新产业片区：疏解调迁一般制造业，积极发展高端制造业及新兴产业。

第25条 沂河新区指引

（一）更新重点

重点推进高铁新城、国际生命健康城、东部生态城等区域城中村改造，加快科创城、凤凰新城等片区产业优化升级，建设“蓝绿融城新门户、革命老区新地标”。

（二）更新对象

沂河新区更新占地规模为 30.81 平方千米，占中心城区更新总量的 21.86%。以城中村为主，其中城中村更新对象为全市最多，面积达到 22.04 平方千米。

（三）更新重点地区

（1）高铁片区：重点进行城中村改造、低效用地综合整治，加快高铁新城建设。

（2）空港商务片区：加快推动空港商务片区建设，完善相关配套设施，构筑现代空港总部新高地、时尚空港消费新中心。

（3）现代产业片区：加快推进周边旧村庄改造工作，实施“退城入园”，强化科技引领创新，提升产业能级。

第六章 突出单元统筹，建立方法体系

坚持规划引领，合理划定城市更新单元，依托更新单元策划、街区控规、项目实施方案，建立城市更新方法体系，探索研究城市更新统筹“片区化”与城市更新单元“项目化”相结合的更新方式，充分整合零散土地资源，统筹连片城市更新项目有序实施，形成“规划指导策划、策划转换行动、行动推进项目”的城市更新实施框架，有序推进“市级统筹、区级实施”新模式。

第26条 更新单元划定原则

1、除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新项目原址内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%。

2、除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，原则上城市更新项目原址内拆建比不应大于 2。

3、尊重居民安置意愿，鼓励以就地、就近安置为主，改善居住条件，保持邻里关系和社会结构，城市更新项目原址内居民就地、就近安置率不宜低于 50%。

4、完善公共服务和基础设施，改善公共环境，消除安全隐患，同步做好保障性租赁住房建设，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题，城市住房租金年度涨幅不超过 5%。

第27条 更新单元划定依据

（一）与总体规划、控制性详细规划相结合

依据城市更新专项规划、上位国土空间总体规划和相关控制性详细规划，将区域综合性更新项目或者多个城市更新项目，划定为一个城市更新实施单元，统一规划、统筹实施。

（二）保证更新项目的完整性

考虑城市更新项目片区的完整性，城市更新项目整体统筹性，更新单元的用地规模一般为 1-5 平方千米，包括一个或多个城市更新项目。

（三）保证基础设施和公共服务设施相对完整性

城市更新单元综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素，保证城市基础设施和公共服务设施相对完整，并且相对成片连片。

（四）不突破区县行政边界

更新单元的划定以更新资源的判定与梳理为基础，遵循管理事权划分的要求，原则上不突破区县行政边界，在连片划定的基础上，可综合考虑规划要求、现状肌理、空间尺度、实施要求、产业需求、财政收支、自然地貌等因素。

第28条 更新单元划定情况

本规划，中心城区共划定 99 个潜在更新单元、涉及 19 个街

道办，单元划定总规模为 412.91 平方千米。其中，纳入潜在更新单元内的更新资源共 110 平方千米，占总更新资源的 81%。

第29条 更新单元实施指引

（一）以更新单元为基础开展城市体检

围绕各项体检指标，综合利用空间大数据、新技术等手段，统筹各部门的统计数据和第三方机构现场调查情况，对城市更新单元进行客观评价；并结合社会居民满意度调查等方式进行主观评价。通过分析地区各要素建设状况、开展居民意愿调查、梳理现状问题及实际需求，提出城市更新实施范围、城市更新的模式和更新要求清单等意见形成体检报告。

（二）采用“刚弹结合”的管控方式

在规划统筹上，强调“刚弹结合”。在刚性管控方面，严格落实上位规划、技术规范等管控要求，确保详细规划主导功能不变、公共配套设施类别及用地面积不减少，落实市级交通、市政等专项规划确定的重大基础设施。在弹性优化方面，各区可充分发挥主观能动性，以实施为导向，对地块位置、地块界线、用地性质（含兼容性）、地块规划指标、支路线位和宽度、配套设施布局等内容进一步细化，同步对城市设计等内容进行深化。

（三）充分征求居民及权利人意见

发挥街道、乡镇和社区的作用，组织居民、实施主体、管理部门等多方协同参与，借助社区规划师、乡村规划师的“伴随式”

服务，充分盘点更新单元中的文化、人口、空间、设施等资源，形成地区画像，摸底居民、辖区单位、物业权利人等各主体的核心诉求，形成需求清单和愿景清单。

（四）明确四大设计核心任务

以更新单元为管理城市更新活动的基本单位，从更新资源摸底与评估、更新改造潜力与价值、更新主要方式与重点、更新任务统筹与计划四个方面明确核心设计任务指引，确定项目基本情况、主导功能、更新方式、管控要求，提出重点带动性项目、政策符合性分析、公益性用地移交要求等重要内容，有效指导下层次规划编制和统筹项目推进实施。

第七章 强化工作组织，探索实施路径

积极探索政策创新突破，以规划管理、项目推进、政策法规、行政决策、资金监管五大体系搭建工作组织框架，充分释放政策红利，有力推进实施城市更新行动。

第30条 构建适应常态化发展的规划管理体系

（一）构建三级城市更新规划体系

按照国土空间规划体系和省级政策要求，临沂市探索构建“城市更新专项规划-城市更新单元策划-更新项目实施方案”三级城市更新规划体系，衔接不同层级的国土空间规划，建立更新规划传导实施路径，保障国土空间规划目标的实现和城市更新的实施。

1、**区县城市更新专项规划**。各区县可根据本规划和工作实际，编制区县城市更新专项规划，明确本辖区内城市更新目标、功能结构、规划布局、更新片区、建设指引、规划管理、土地管理、确权登记等，制定年度实施计划。区县城市更新专项规划由区县政府审定通过后报市城市更新工作领导小组办公室备案。

2、**城市更新单元策划**。落实国土空间规划、国民经济和社会发展规划，有效衔接街区、地块详细规划以及工信、环保、公服、交通、产业等相关专项规划要求，根据城市更新专项规划相关要求，结合城市体检，充分运用基础数据调查成果形成片区问题清单、优势清单、约束条件清单和任务清单，明确片区发展目标、

产业定位、更新方式、经济指标、实施计划、规划调整建议，强化资源整合、区域统筹，以成片连片策划的思路，统筹推进生活、产业、生态、人文、安全、交通功能完善。

3、更新项目实施方案。根据区域发展需求及各项规划要求，由项目实施主体编制项目实施方案。实施方案主要包括项目概况、规划条件、设计方案、土地利用方式、投融资方案、基础和公共服务设施配置、产业引入和运营收入指标、税收情况、运营管理和项目建设计划、资金安排等内容。

（二）与法定规划充分衔接

规划传导方面，市城市更新专项规划与市国土空间总体规划相互反馈，区（市）城市更新专项规划与区国土空间分区规划相互反馈，市-区（市）城市更新规划指导城市更新单元策划和更新项目实施方案编制，城市更新单元策划与控制性详细规划相互反馈，项目实施方案有效落实控制线详细规划要求。

第31条 探索面向实施性工作的项目推进流程

以申报城市更新年度计划、申报城市更新单元策划、实施主体确认及建设、动态监督管理四大环节构建全流程的更新项目管理体系，临沂城市更新实行更新单元策划和年度计划管理制度，城市更新单元策划是管理城市更新活动的基本依据。

1、加强城市更新年度计划申报制度。明确年度计划的申报和审批流程，适度从严完善申报条件。以各区（管委）为主体制定

城市更新实施年度计划，明确行动计划的责任单位与更新项目的实施主体，报市城市更新工作领导小组办公室汇总形成全市城市更新年度计划，指导城市更新实施。未纳入年度实施计划的项目，可由区城市更新主管部门拟定申报指引，报送市城市更新工作领导小组办公室审批、公示、实施。申报指引应包括申报表、更新单元范围图纸、现状权属、前期研究报告、改造意愿书、相关照片等事项。

2、实施城市更新单元策划申报制度。规范城市更新单元策划的申报、审查程序，坚持全市统一政策、统一标准、统一流程、统一时限的原则。更新单元经审批列入计划并完成土地、建筑物信息核查后，可由申报主体委托具备相应资质的机构编制城市更新单元策划方案，报送市城市更新工作领导小组办公室审批、公示、实施。

3、明确更新实施主体类型及责任。城市更新实施主体由区政府按程序确定，报市城市更新工作领导小组办公室备案。城市更新项目产权清晰的，产权单位可申请作为实施主体，也可申请以协议、作价出资（入股）等方式委托专业机构作为实施主体；产权关系复杂的，由区政府依法确定实施主体。实施主体主要负责编制上报规划方案、产权归集、办理审批手续、组织实施、建设管理、不动产登记、移交等工作。

4、注重动态监督管理与绩效考核。加强更新项目的动态监管，建立常态化的城市更新年度评估和计划清理机制，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，区政府按规定对符合清理条件的项目采取调出措施，促进更新目标与配套管理制度的不断优化。

第32条 梳理针对地方性问题的法规政策标准

健全城市更新政策支撑体系，借鉴北京、重庆、广州等城市先进的更新政策体系，构建适用于临沂城市更新的“1+1+N”政策体系，制定涵盖法规、政策、操作流程、技术标准等多层次、覆盖全生命周期的城市更新政策包，结合实践过程中的各类问题，采用小快灵形式补充开展城市更新工作的核心文件，加强政策支撑的弹性、可操作性和适应性。

“1”是加快推动《临沂市城市更新条例》的制定与立法。通过积极推进城市更新立法工作，及时总结临沂地方实践经验并将其规范化、制度化，出台适应临沂实际的地方性法规，为城市更新顺利实施提供更可靠的法律保障。

“1”是制定出台《临沂城市更新管理办法》。根据城市发展需求以及城市更新的实施评估情况，启动《临沂城市更新管理办法》《临沂城市更新管理办法实施细则》的制定，进一步明确城市更新的工作原则、工作机制、规范编制和项目实施等制度要求，推动城市更新工作在全市的全面实施。

“N”是加强更新配套政策研究。研究制定关于更新对象分类

管理办法、规划管理、土地利用政策、操作流程、技术标准、资金筹措等方面的系列配套政策文件，例如城市更新规划设计导则、拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定、城市更新管理操作规程、城市更新审批操作流程指引、基础数据调查评估办法等。

第33条 提出适宜专门化管理的行政决策建议

1、建立地方专门化的管理机构，加强城市更新领导力量。充分发挥市城市更新工作领导小组办公室的统筹协调作用，探索建立实施推进专班、规划政策专班及资金支持专班，研究制定相关政策法律、管理办法，进一步明确市、区、镇街三级城市更新工作部门事权，建立职能清晰、分工明确、权责一致的全市城市更新工作机制。强化市级城市更新工作领导小组的职权，提高对全更新改造工作的统筹和协调能力。积极谋划市、区两级城市更新局的建设，规范市、区城市更新管理的程序及边界。

2、制定正负面清单支撑政府决策。聚焦实施主体核查、负面清单核查、权利人意愿核查、规划符合性审查、项目周边情况审查等，建立“负面影响审查+优先推进审查”的评价机制，即城市更新主管部门在受理城市更新年度计划和更新单元策划方案申报后，先组织开展负面影响审查，项目存在负面影响情况的，暂缓推进，负面影响消除后可再次申报；项目不存在负面影响情况的，由主管部门组织开展优先推进审查。

第34条 探索保障全生命周期的资金监管办法

1、**多渠道筹资，加强更新资金保障。**积极争取国家、省级相关财政奖补资金，加大市、区两级财政投入力度，充分利用政府专项债券、政策性贷款等资金渠道。鼓励市场主体参与，完善社会资金参与城市更新的收益保障机制。鼓励物业权利人、原产权单位自筹资金用于更新改造。积极探索项目市场化融资方式和资金平衡方式，探索设立城市更新专项基金，加强与国家政策性银行、商业银行等金融机构合作，推出利率、期限、担保都适用的金融产品。

2、**成立城市更新改造资金监管领导小组。**建立由政府主管部门牵头，纪检监察、发改、财政、审计、属地街道（乡镇）、企业代表、社区居民代表参与的联席会议制度，加强政府部门间和各出资方代表的沟通协商，加强对城市更新专项资金分配使用、资金拨付的监督检查，实行资金使用事前、事中、事后的全过程监管。投资人征迁资金、项目保证金足额留存及专户管理封闭运行，杜绝项目资金互相拆借使用等情况。

第八章 明确近期重点，科学管控节奏

坚持“清单化管理、项目化推进”的方式，聚焦“满足市民期盼、促进产业转型、突出示范引领、各区易于操作、近期能见实效”筛选原则，加强项目谋划，明确近期行动计划，建立城市更新动态项目库，持续滚动推进。

重点推动老城范围内城市更新，分区分类推进老旧商贸市场、老旧小区、老旧厂区、城中村、历史街区更新，明确各类更新资源的工作任务和工作重点，形成近期行动的“一张图、一张表、一平台”，实行清单化管理，保障城市更新项目有序开展。

第35条 明确更新时序计划

2023 年为试点示范阶段，2024-2025 年为重点推动阶段，2026-2035 年为全面铺开阶段。

第36条 聚焦更新重点区域

“十四五”期间，聚焦 20 个城市更新近期更新单元（详见附表 1），形成各区的主要更新资源及任务台账，发挥市辖区、街道、乡镇对于存量更新的统筹作用。规划远期目标至 2035 年，完成中心城区 99 个更新单元的更新任务。

第37条 推进更新项目实施

按照老旧商贸市场、老旧小区、老旧厂区、城中村、历史街

区、烂尾楼及其他等项目类型，充分对接国家、省级十大重点工作任务和临沂市城市建设发展重点，形成临沂城市更新 6 大核心任务、15 项更新行动、428 个更新项目库，并进一步明确各区“十四五”时期重点项目（详见附表 2）。在更新项目推进过程中，坚持规划引领、分类施策，积极吸引社会资本参与，加强试点案例的宣传推广，以点带面、打造样板、形成经验，建设一批可复制、可推广的更新案例指引。

第38条 制定市级近期计划

坚持“聚焦急难愁盼、示范带动引领、各区特色挖掘、近期有效实施”原则，制定市级近期重点项目库，共包括历史文化、工业遗产、老旧厂区、老旧商贸市场、老旧小区、城中村、生态修复、安全韧性、其他等类型在内的 30 个项目（详见附表 3），加强市级统筹指导，区级、镇街主抓落实，明确责任主体，合力协同推进。