



烟台市城市更新专项规划

● URBAN REGENERATION PLANNING OF YANTAI ●

公示稿

中国城市规划设计研究院
烟台市建筑设计研究股份有限公司

总体技术框架

■ 主要工作内容

- 明确城市更新目标
(四个更：生态、宜居、创新、品质)
- 制定城市更新策略指引
(三类指引：系统指引、分类指引、分区指引)
- 确定市级重点更新项目
(六大行动计划，十二大试点项目)
- 创新试点项目政策保障
(结合试点项目，探索政策保障先试)





01

规划背景与现状分析

- 规划背景概述
- 现状底账梳理
- 更新潜力分析
- 主要问题解析



1. 规划背景概述

1.1 规划背景——国家层面：实施城市更新行动

- **“城市更新”进入中央政策文件，“城市更新”已成为新时期提升人居环境品质，推动城市高质量发展和开发建设方式转型的重要战略举措和抓手。**
- **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**



关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知

- (一) 严格控制大规模拆除。
- (二) 严格控制大规模增建。
- (三) 严格控制大规模搬迁。
- (四) 确保住房租赁市场供需平稳。
- (五) 保留利用既有建筑。
- (六) 保持老城格局尺度。
- (七) 延续城市特色风貌。



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

各省、自治区住房和城乡建设厅，北京市住房和城乡建设委，规划和自然资源局、城市管理委、水务局、交通委、园林绿化局、城市管理综合行政执法局，天津市住房和城乡建设委、规划和自然资源局、城市管理委、水务局，上海市住房和城乡建设管理委员会、规划和自然资源局、绿化和市容管理局、水务局，重庆市住房和城乡建设委员会、规划和自然资源局、城市管理局，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，海南省自然资源和规划厅、水务厅：

实施城市更新行动是党的十九届五中全会作出的重要决策部署，是国家“十四五”规划《纲要》明确的重大工程项目。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。近期，各地积极推动实施城市更新行动，但有些地方出现继续沿用过度的房地产开发建设方式、大拆大建、急功近利的倾向，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树，变相抬高房价，增加生活成本，产生了新的城市问题。为积极稳妥实施城市更新行动，防止大拆大建问题，现将有关事项通知如下：

一、坚持划定底线，防止城市更新变形走样

(一) 严格控制大规模拆除。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，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%，提倡分类审慎处置既有建筑，推行小规模、渐进式有机更新和微改造。倡导利用存量资源，鼓励对既有建筑保留修缮加固，改善设施设备，提高安全性、适用性和舒



1. 规划背景概述

1.1 规划背景——国家层面：全国城市更新试点

■ 住房和城乡建设部公布第一批试点城市——**烟台市**成为全国**第一批**城市更新试点城市

2021.11.04

● 试点目的

针对我国城市发展进入城市更新重要时期所**面临的突出问题**和**短板**，严格落实城市更新**底线要求**，转变城市开发建设方式，结合各地实际，因地制宜探索城市更新的**工作机制、实施模式、支持政策、技术方法和管理制度**，推动城市结构优化、功能完善和品质提升，形成**可复制、可推广的经验做法**，引导各地互学互鉴，科学有序实施城市更新行动。

● 试点内容

(一) 探索城市更新统筹谋划机制。 加强工作统筹，建立**健全政府统筹、条块协作、部门联动、分层落实**的工作机制。

(二) 探索城市更新可持续模式。 探索建立**政府引导、市场运作、公众参与**的可持续实施模式。

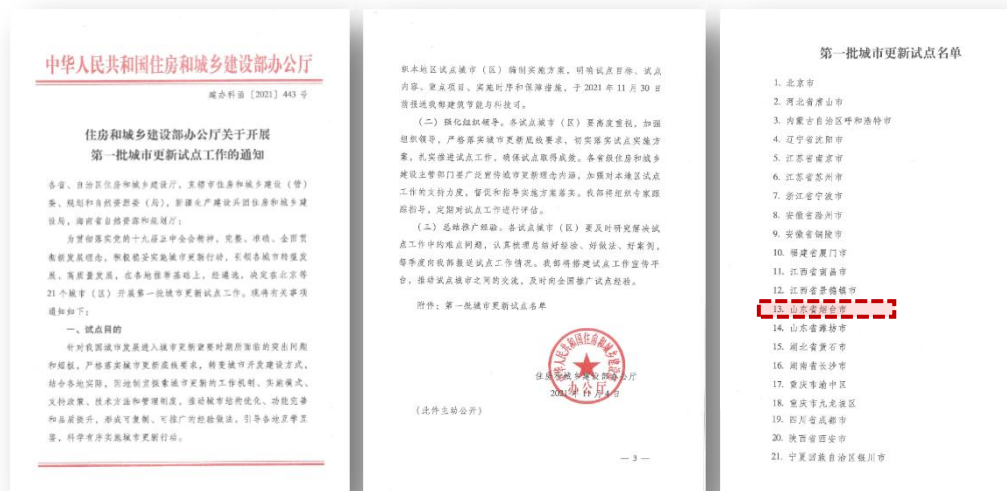
(三) 探索建立城市更新配套制度政策。 创新**土地、规划、建设、园林绿化、消防、不动产、产业、财税、金融**等相关配套政策

● 工作要求

(一) 编制实施方案。

(二) 强化组织领导。

(三) 总结推广经验



1. 规划背景概述

1.1 规划背景——省域及市级层面

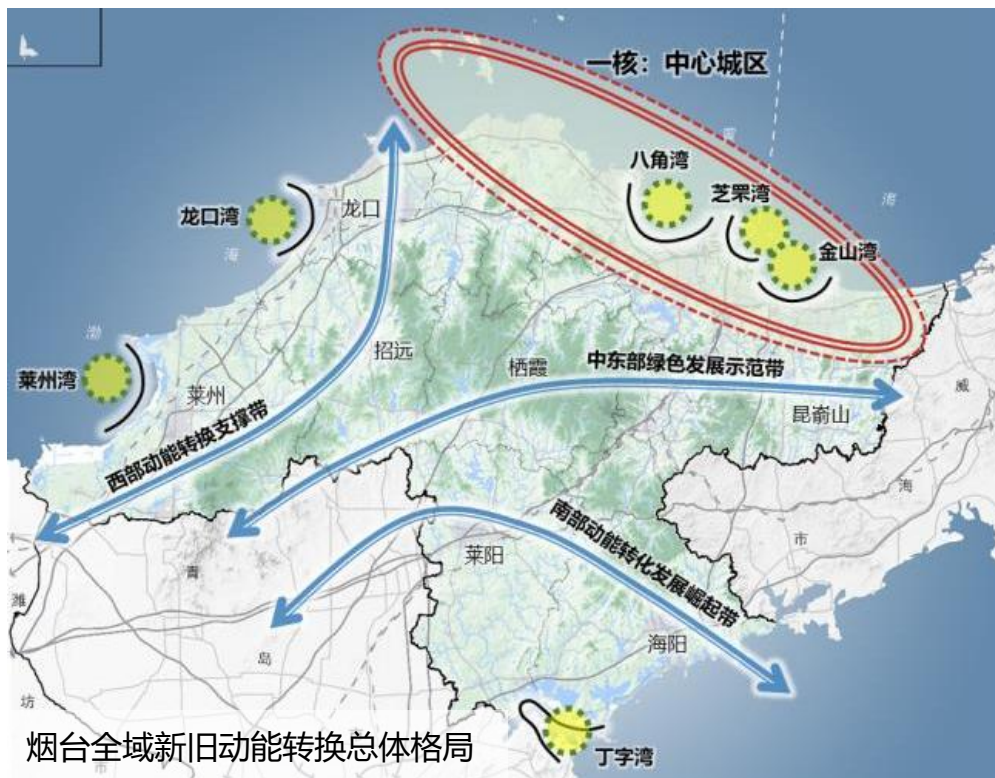
山东省的要求：打造**新旧动能转换**新样板

《山东省国土空间总体规划（2021-2035年）》

- 优化新旧动能转换空间布局，融合产业空间、创新空间和城市空间，形成以济南、青岛、**烟台**为主的引擎的新旧动能转换空间布局。

《山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案》

- 烟台：“一核引领、三带协同、六点突破”布局，一核为中心城区。



烟台市层面：中心城区“12335”建设任务和实施意见

包括“一核突破，两带提升，三环支撑，三港协同，五城驱动”五大任务，努力建设“活力之城、智慧之城、生态之城、幸福之城和世界级魅力港湾”。



其中“一核突破”指的是集中力量突破城市核心芝罘区。按照产城融合概念，将芝罘区建设成为最现代、最生态、最便利的核心城区。

1. 规划背景概述

1.1 规划背景——烟台市层面工作组织机制

建立“**市级出台政策、区级组织实施、工作专班调度督导**”机制

烟台市城市更新行动指挥部

指挥长	郑德雁	市委副书记、市长
副指挥长	于胜涛	市委常委、副市长
成员	市政府秘书长	市政府副秘书长
	市委宣传部副部长	市发展改革委副主任
	市公安局政委	市民政局局长
	市财政局局长	市自然资源和规划局局长
	市生态环境局局长	市住房和城乡建设局局长
	市城管局局长	市交通运输局副局长
	各区、市长	共30余政府部门领导

“突破芝罘”领导小组

组长	于胜涛	市委常委、副市长
副组长	孙颖	市政府副秘书长
	李良	芝罘区委书记
成员	宋军委	芝罘区区长
	田序润	市发展改革委副主任
	孙福勋	市财政局局长
	黄涛	市自然资源和规划局局长
	杨波	市住房和城乡建设局局长
	汪光祖	市城管局局长
	李永乐	蓝天集团董事长
	宋吉良	轨道交通集团董事长

工作专班

综合服务保障组	政策研究组	项目推进组
---------	-------	-------

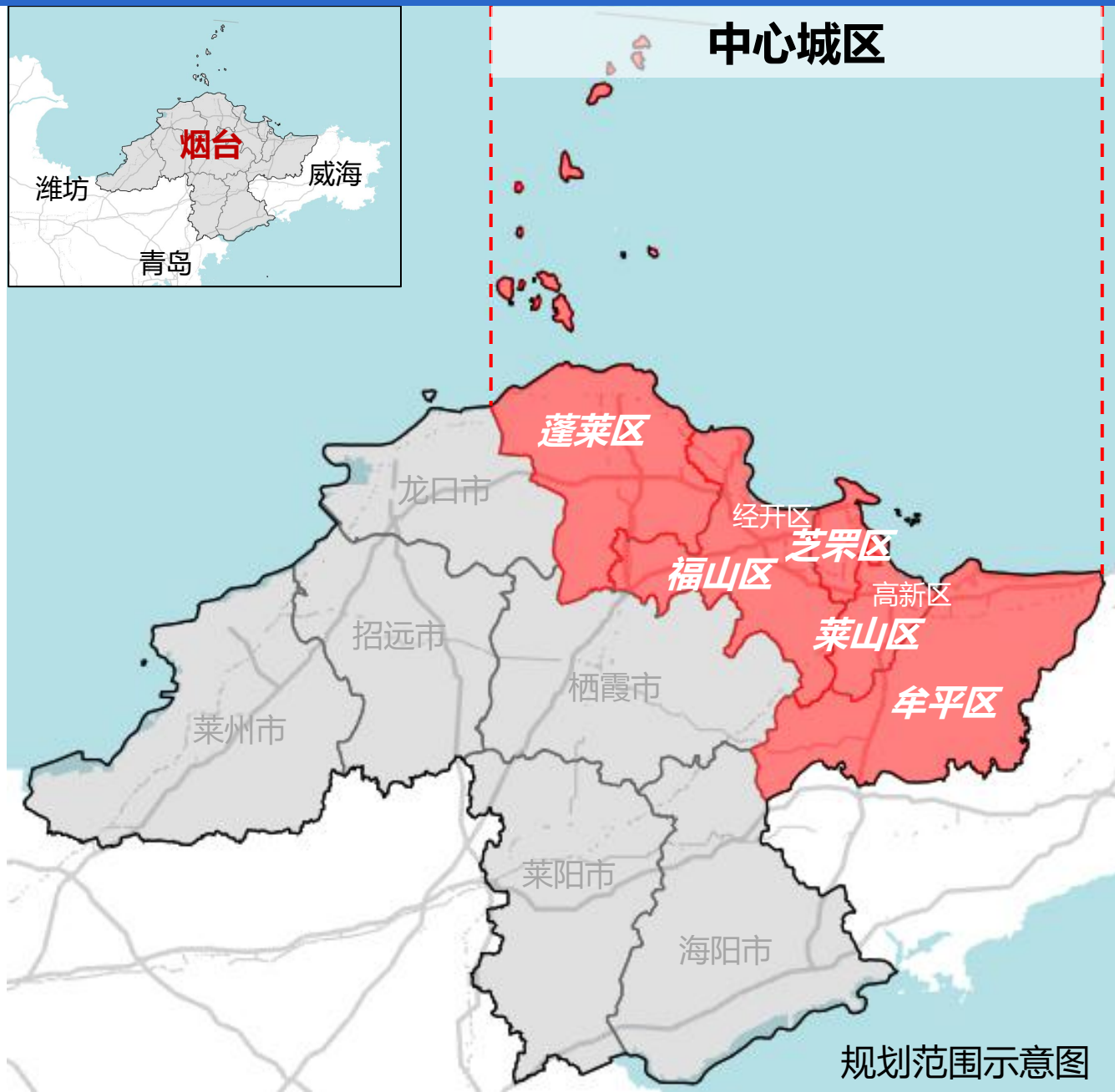
办公室

1. 规划背景概述

1.2 规划范围——中心城区

包括芝罘区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、福山区、莱山区、蓬莱区、牟平区在内的中心城区七区，总面积**3976平方公里**

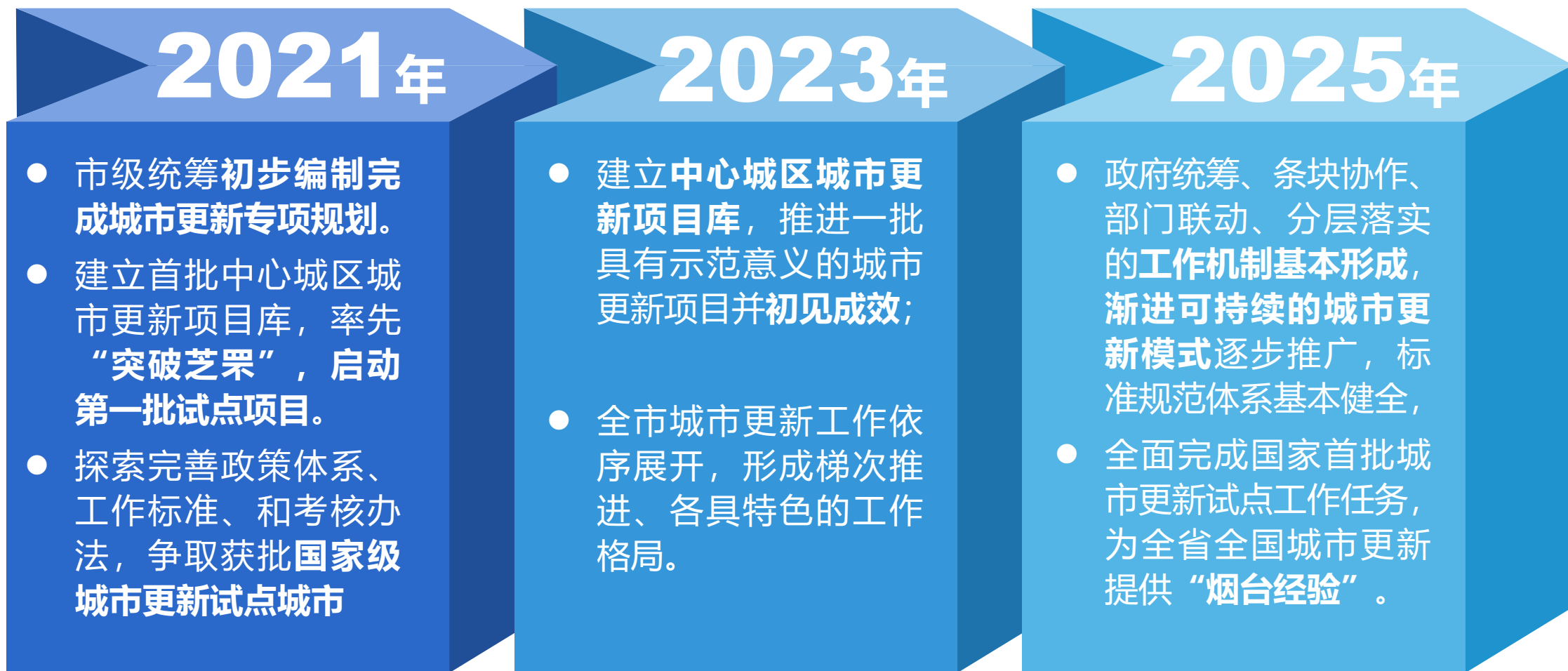
中心城区	辖区面积 (km ²)
芝罘区	179.2
经开区	360
福山区	705
高新区	98
莱山区	285.4
牟平区	1511
蓬莱区	1197.1
合计	3976



1. 规划背景概述

1.3 规划期限：2021-2025年。

按照“**一年打基础、两年可感知，五年见成效**”的要求逐步推进



1. 规划背景概述

1.4 规划原则

以人为本
生态优先

从人民群众最关心最直接最现实的问题出发，通过城市更新完善功能，补齐短板，保障和改善民生。践行生态文明理念，通过对山、海、河、岛等自然生态环境的修复，塑造山海相连、通山达海的城市空间格局。

规划引领
渐进更新

将城市更新作为落实城市规划建设的重要实施抓手，做到市级统筹、分区实施、突出重点、协调推进。聚焦主要城市问题，采取渐进式、可持续的城市更新方式，积极探索城市更新的新模式、新路径。

政府推动
市场运作

强化政府主导作用，加强规划管控，完善政策机制，做好服务保障。注重激发市场主体的投资活力和创新活力，鼓励和引导市场主体参与城市更新，形成多元化更新模式。

盘活资源
促进转型

激活闲置存量资产，促进经济要素集聚，激发产业活力，推动产业提档升级。坚持生态理念，整合资源配置，建设绿色低碳、智慧智能、安全韧性城市。

试点先行
稳步推进

按照试点探索、形成经验、以点带面、有序推进的工作思路，充分发挥试点项目的典型引领作用，积极稳妥地推动城市更新全面展开，着力增强城市更新工作的系统性、整体性、协同性。

1.5 规划依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修订版）
- (3) 《住房和城乡建设部办公厅关于开展第一批城市更新试点工作的通知》（建办科函〔2021〕443号）
- (4) 《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）
- (5) 《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）
- (6) 《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）
- (7) 《山东省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）
- (8) 《山东省人民政府办公厅关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》（鲁政办字〔2020〕28号）
- (9) 《烟台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）
- (10) 《烟台市城市总体规划（2011-2020年）（2015年修订）》
- (11) 《烟台市土地利用总体规划（2006-2020年）》
- (12) 《烟台市国土空间总体规划（2021-2035年）》（在编）
- (13) 《中心城区“12335”建设思路和实施意见》
- (14) 其他相关规划及标准

2. 现状底账梳理

2.1 更新对象——底账梳理方式

老旧居住类 老旧厂区类



低效商贸类

其他更新类

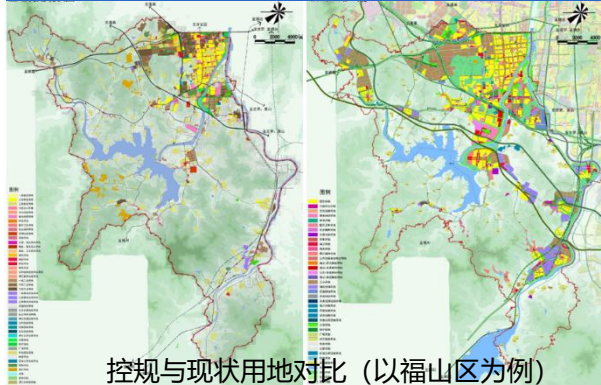


- 城市更新对象：四大类——老旧居住类、老旧厂区类、低效商贸类、其他更新类（历史文化片区、公共空间及公共设施）
- 城市更新底账综合梳理方式：五种方式

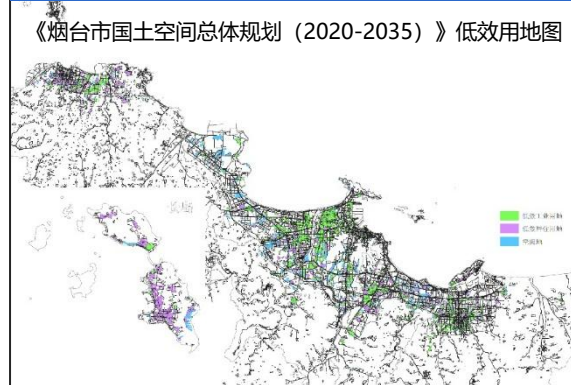
方式一：现场调研



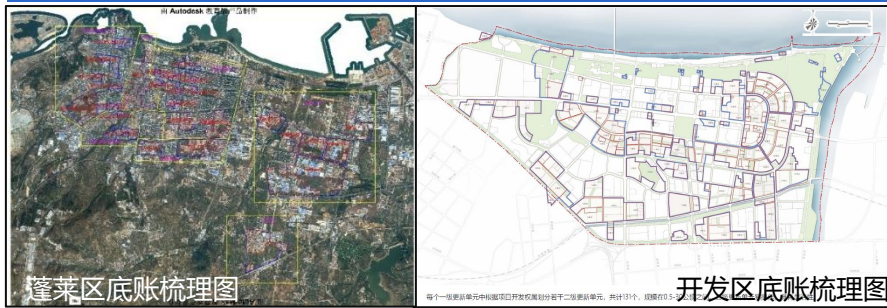
方式二：控规与现状用地对比



方式三：参考上位规划



方式四：参考部分分区底账梳理资料



方式五：对各区上报的城市更新项目进行空间落位

序号	项目名称	所在区	项目类型	空间落位
1	烟台莱山区老旧小区改造	莱山区	老旧小区改造	莱山区
2	烟台福山区老旧小区改造	福山区	老旧小区改造	福山区
3	烟台牟平区老旧小区改造	牟平区	老旧小区改造	牟平区
4	烟台开发区老旧小区改造	开发区	老旧小区改造	开发区
5	烟台蓬莱区老旧小区改造	蓬莱区	老旧小区改造	蓬莱区
6	烟台高新区老旧小区改造	高新区	老旧小区改造	高新区
7	烟台历史文化街区保护与更新	芝罘区	历史文化街区保护与更新	芝罘区
8	烟台公共空间提升工程	芝罘区	公共空间提升工程	芝罘区
9	烟台公共设施补短板工程	芝罘区	公共设施补短板工程	芝罘区
10	烟台老旧小区改造	莱山区	老旧小区改造	莱山区
11	烟台老旧小区改造	福山区	老旧小区改造	福山区
12	烟台老旧小区改造	牟平区	老旧小区改造	牟平区
13	烟台老旧小区改造	开发区	老旧小区改造	开发区
14	烟台老旧小区改造	蓬莱区	老旧小区改造	蓬莱区
15	烟台老旧小区改造	高新区	老旧小区改造	高新区
16	烟台历史文化街区保护与更新	芝罘区	历史文化街区保护与更新	芝罘区
17	烟台公共空间提升工程	芝罘区	公共空间提升工程	芝罘区
18	烟台公共设施补短板工程	芝罘区	公共设施补短板工程	芝罘区
19	烟台老旧小区改造	莱山区	老旧小区改造	莱山区
20	烟台老旧小区改造	福山区	老旧小区改造	福山区
21	烟台老旧小区改造	牟平区	老旧小区改造	牟平区
22	烟台老旧小区改造	开发区	老旧小区改造	开发区
23	烟台老旧小区改造	蓬莱区	老旧小区改造	蓬莱区
24	烟台老旧小区改造	高新区	老旧小区改造	高新区
25	烟台历史文化街区保护与更新	芝罘区	历史文化街区保护与更新	芝罘区
26	烟台公共空间提升工程	芝罘区	公共空间提升工程	芝罘区
27	烟台公共设施补短板工程	芝罘区	公共设施补短板工程	芝罘区
28	烟台老旧小区改造	莱山区	老旧小区改造	莱山区
29	烟台老旧小区改造	福山区	老旧小区改造	福山区
30	烟台老旧小区改造	牟平区	老旧小区改造	牟平区
31	烟台老旧小区改造	开发区	老旧小区改造	开发区
32	烟台老旧小区改造	蓬莱区	老旧小区改造	蓬莱区
33	烟台老旧小区改造	高新区	老旧小区改造	高新区
34	烟台历史文化街区保护与更新	芝罘区	历史文化街区保护与更新	芝罘区
35	烟台公共空间提升工程	芝罘区	公共空间提升工程	芝罘区
36	烟台公共设施补短板工程	芝罘区	公共设施补短板工程	芝罘区
37	烟台老旧小区改造	莱山区	老旧小区改造	莱山区
38	烟台老旧小区改造	福山区	老旧小区改造	福山区
39	烟台老旧小区改造	牟平区	老旧小区改造	牟平区
40	烟台老旧小区改造	开发区	老旧小区改造	开发区
41	烟台老旧小区改造	蓬莱区	老旧小区改造	蓬莱区
42	烟台老旧小区改造	高新区	老旧小区改造	高新区
43	烟台历史文化街区保护与更新	芝罘区	历史文化街区保护与更新	芝罘区
44	烟台公共空间提升工程	芝罘区	公共空间提升工程	芝罘区
45	烟台公共设施补短板工程	芝罘区	公共设施补短板工程	芝罘区
46	烟台老旧小区改造	莱山区	老旧小区改造	莱山区
47	烟台老旧小区改造	福山区	老旧小区改造	福山区
48	烟台老旧小区改造	牟平区	老旧小区改造	牟平区
49	烟台老旧小区改造	开发区	老旧小区改造	开发区
50	烟台老旧小区改造	蓬莱区	老旧小区改造	蓬莱区
51	烟台老旧小区改造	高新区	老旧小区改造	高新区
52	烟台历史文化街区保护与更新	芝罘区	历史文化街区保护与更新	芝罘区
53	烟台公共空间提升工程	芝罘区	公共空间提升工程	芝罘区
54	烟台公共设施补短板工程	芝罘区	公共设施补短板工程	芝罘区
55	烟台老旧小区改造	莱山区	老旧小区改造	莱山区
56	烟台老旧小区改造	福山区	老旧小区改造	福山区
57	烟台老旧小区改造	牟平区	老旧小区改造	牟平区
58	烟台老旧小区改造	开发区	老旧小区改造	开发区
59	烟台老旧小区改造	蓬莱区	老旧小区改造	蓬莱区
60	烟台老旧小区改造	高新区	老旧小区改造	高新区
61	烟台历史文化街区保护与更新	芝罘区	历史文化街区保护与更新	芝罘区
62	烟台公共空间提升工程	芝罘区	公共空间提升工程	芝罘区
63	烟台公共设施补短板工程	芝罘区	公共设施补短板工程	芝罘区
64	烟台老旧小区改造	莱山区	老旧小区改造	莱山区
65	烟台老旧小区改造	福山区	老旧小区改造	福山区
66	烟台老旧小区改造	牟平区	老旧小区改造	牟平区
67	烟台老旧小区改造	开发区	老旧小区改造	开发区
68	烟台老旧小区改造	蓬莱区	老旧小区改造	蓬莱区
69	烟台老旧小区改造	高新区	老旧小区改造	高新区
70	烟台历史文化街区保护与更新	芝罘区	历史文化街区保护与更新	芝罘区
71	烟台公共空间提升工程	芝罘区	公共空间提升工程	芝罘区
72	烟台公共设施补短板工程	芝罘区	公共设施补短板工程	芝罘区
73	烟台老旧小区改造	莱山区	老旧小区改造	莱山区
74	烟台老旧小区改造	福山区	老旧小区改造	福山区
75	烟台老旧小区改造	牟平区	老旧小区改造	牟平区
76	烟台老旧小区改造	开发区	老旧小区改造	开发区
77	烟台老旧小区改造	蓬莱区	老旧小区改造	蓬莱区
78	烟台老旧小区改造	高新区	老旧小区改造	高新区
79	烟台历史文化街区保护与更新	芝罘区	历史文化街区保护与更新	芝罘区
80	烟台公共空间提升工程	芝罘区	公共空间提升工程	芝罘区
81	烟台公共设施补短板工程	芝罘区	公共设施补短板工程	芝罘区
82	烟台老旧小区改造	莱山区	老旧小区改造	莱山区
83	烟台老旧小区改造	福山区	老旧小区改造	福山区
84	烟台老旧小区改造	牟平区	老旧小区改造	牟平区
85	烟台老旧小区改造	开发区	老旧小区改造	开发区
86	烟台老旧小区改造	蓬莱区	老旧小区改造	蓬莱区
87	烟台老旧小区改造	高新区	老旧小区改造	高新区
88	烟台历史文化街区保护与更新	芝罘区	历史文化街区保护与更新	芝罘区
89	烟台公共空间提升工程	芝罘区	公共空间提升工程	芝罘区
90	烟台公共设施补短板工程	芝罘区	公共设施补短板工程	芝罘区
91	烟台老旧小区改造	莱山区	老旧小区改造	莱山区
92	烟台老旧小区改造	福山区	老旧小区改造	福山区
93	烟台老旧小区改造	牟平区	老旧小区改造	牟平区
94	烟台老旧小区改造	开发区	老旧小区改造	开发区
95	烟台老旧小区改造	蓬莱区	老旧小区改造	蓬莱区
96	烟台老旧小区改造	高新区	老旧小区改造	高新区
97	烟台历史文化街区保护与更新	芝罘区	历史文化街区保护与更新	芝罘区
98	烟台公共空间提升工程	芝罘区	公共空间提升工程	芝罘区
99	烟台公共设施补短板工程	芝罘区	公共设施补短板工程	芝罘区
100	烟台老旧小区改造	莱山区	老旧小区改造	莱山区

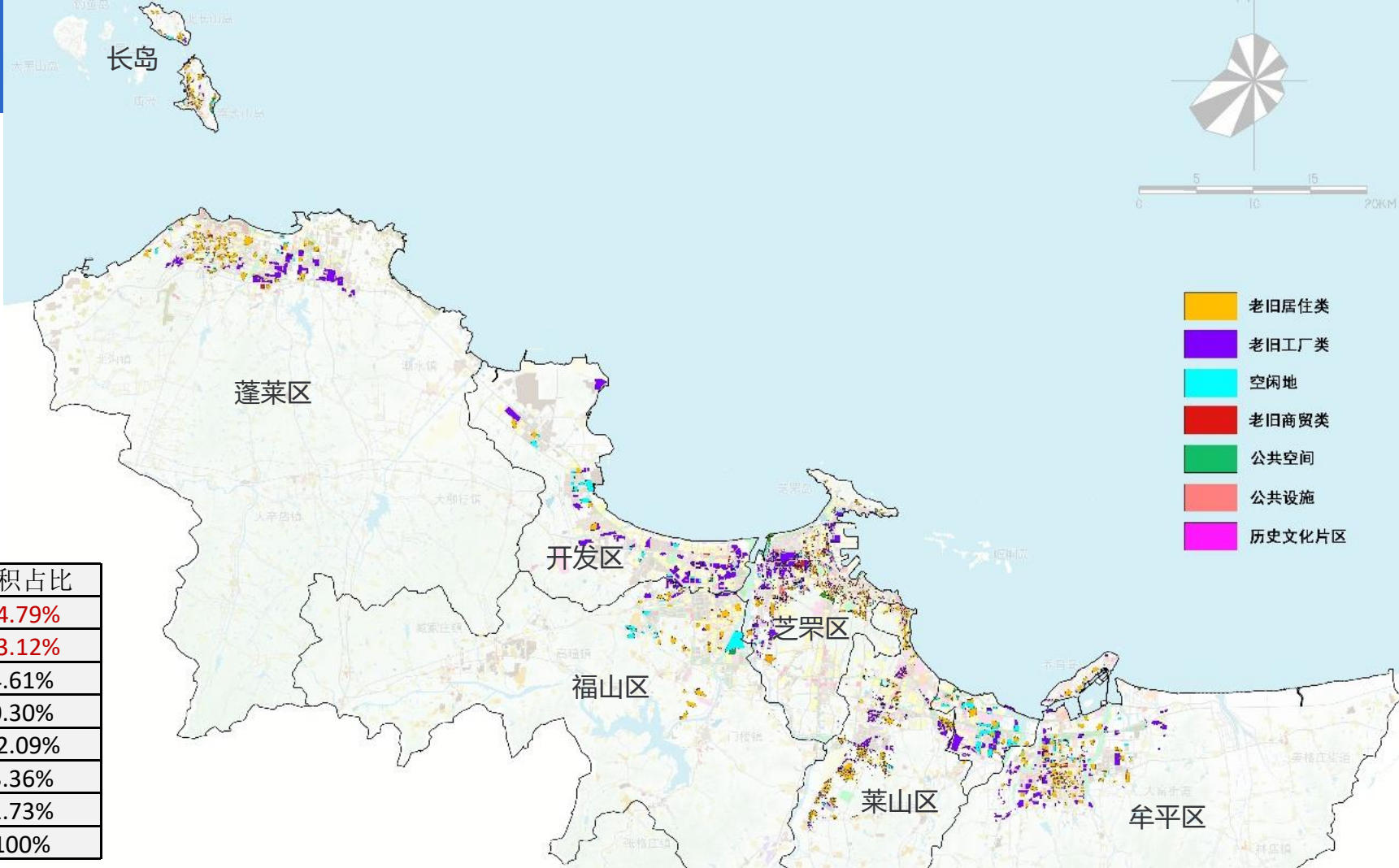
烟台市各区上报城市更新项目汇总 (部分)

2. 现状底账梳理

2.2 底账数据

本次现状底账梳理长岛，蓬莱区，开发区，福山区，芝罘区，莱山区，高新区和牟平区（地理位置从西到东）各类现状老旧/低效用地，包括老旧居住类，老旧工厂类，老旧商贸类，空闲地，公共设施，公共空间七大类，合计共**92.52km²**。

其中，**芝罘区的更新潜力最大**，占到了总量的**28%**，其次是**牟平区和蓬莱区**。



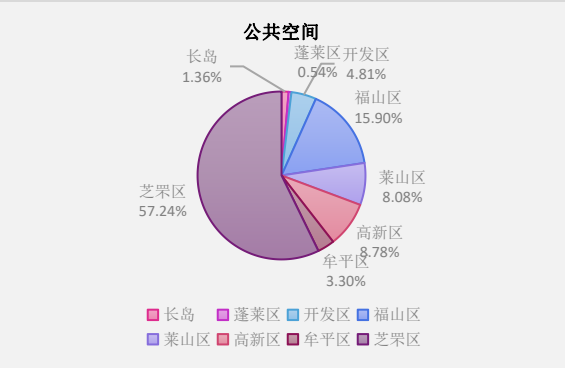
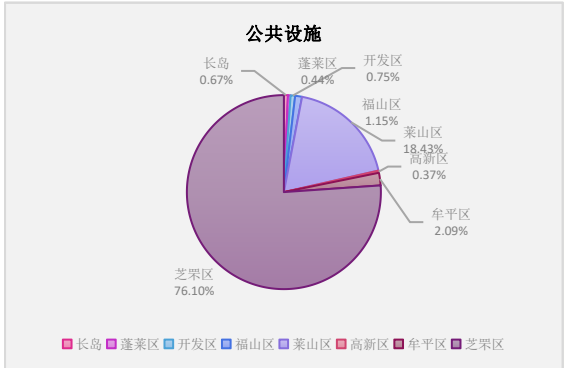
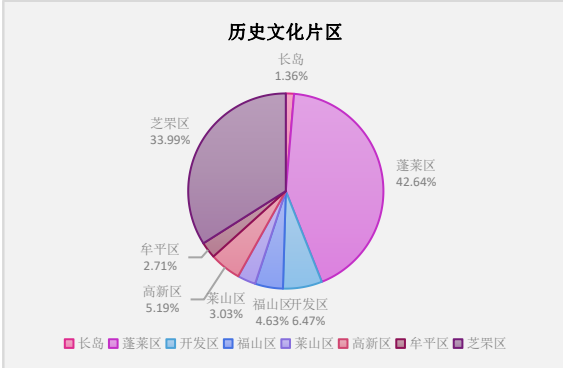
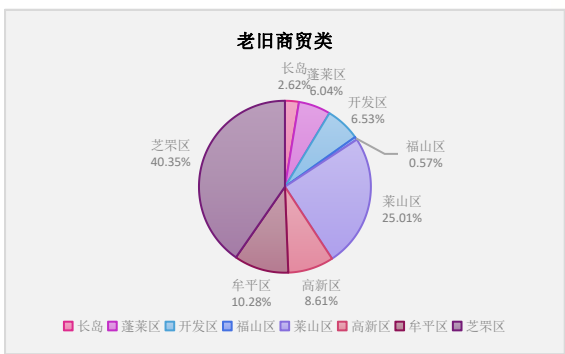
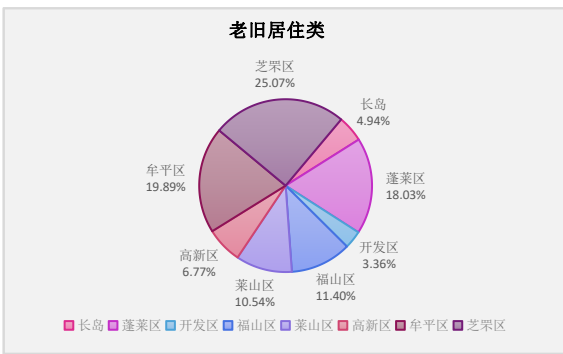
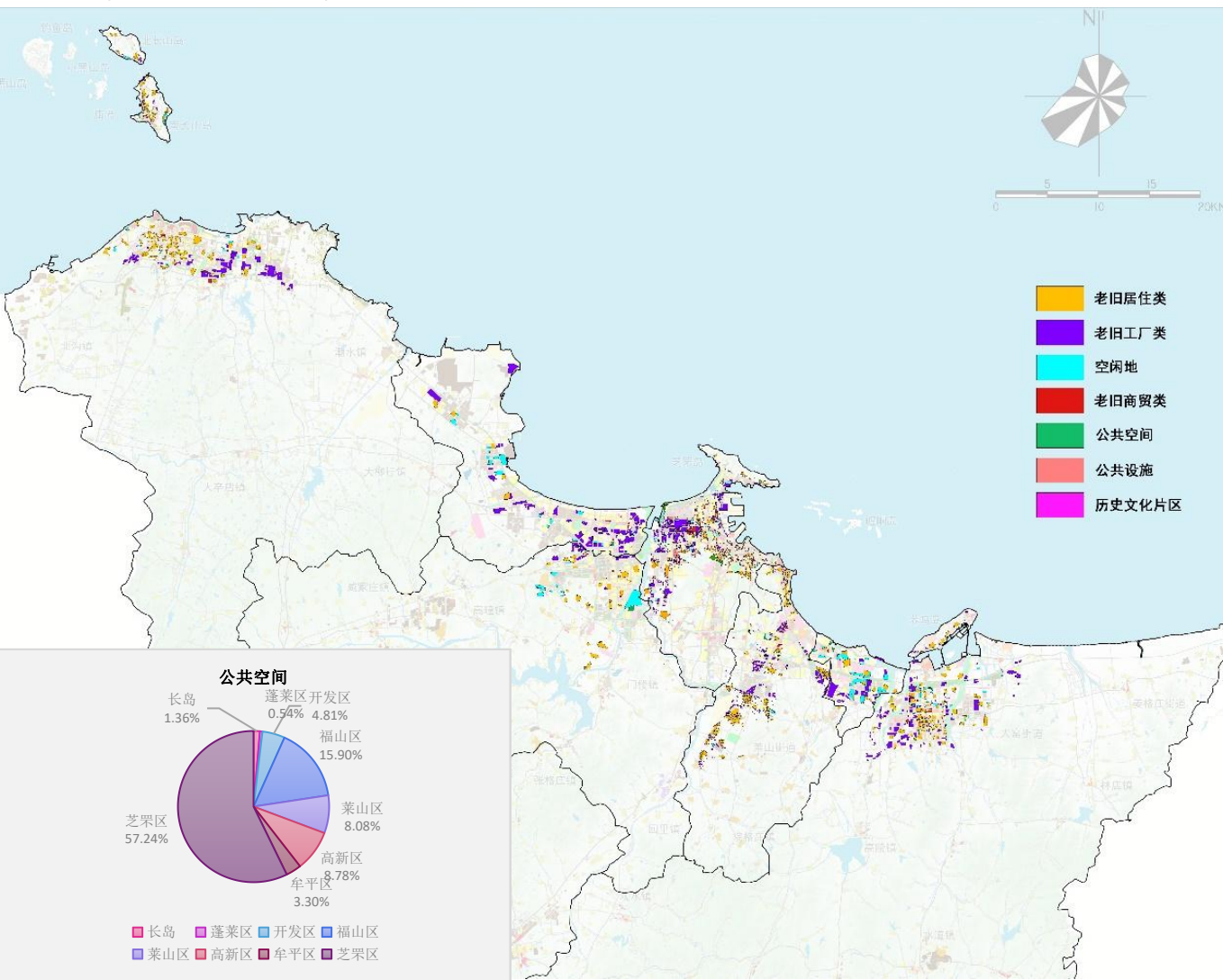
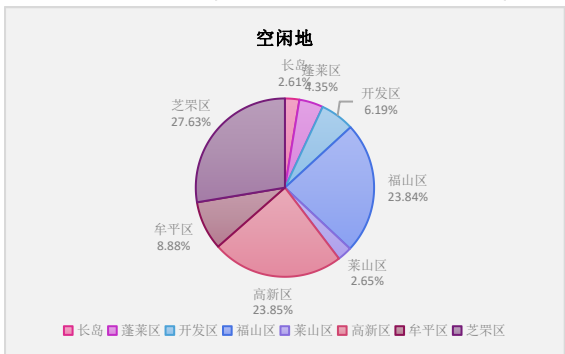
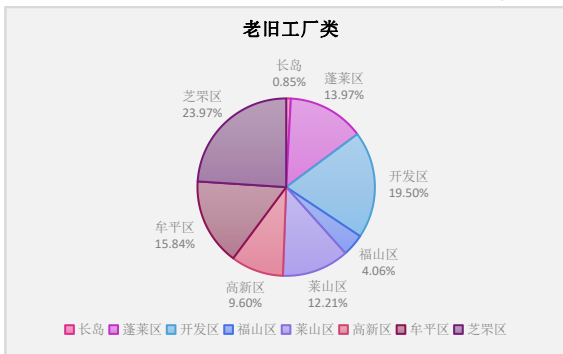
存量用地类型	合计面积 (m ²)	面积占比
老旧居住类	32189094.46	34.79%
老旧工厂类	39894968.81	43.12%
老旧商贸类	4265087.791	4.61%
历史文化片区	274309.7115	0.30%
空闲地	11186153.39	12.09%
公共设施	3110543.286	3.36%
公共空间	1603026.911	1.73%
合计	92523184.35	100%

用地类别	长岛	蓬莱区	开发区	福山区	莱山区	高新区	牟平区	芝罘区	用地面积合计 (m ²)
老旧居住类	1590371.92	5803667.491	1082037.039	3670712.287	3392360	2178948.5	6401143	8069854.224	32189094.46
老旧工厂类	339012.4306	5574931.083	7779238.693	1619553.145	4871300	3829810.371	6317896.038	9563227.05	39894968.81
老旧商贸类	111817.1486	257415.1112	278615.0105	24205.2538	1066900	367084.4602	438279.526	1720771.28	4265087.791
历史文化片区	3719.1944	116956.003	17749.7659	12697.8958	8299.4895	14229.7424	7420.6036	93237.01695	274309.7115
空闲地	291554.1454	487112.7528	692829.6428	2666833.753	296100	2668163.827	992977.9891	3090581.277	11186153.39
公共设施	20874.912	13720.8827	23241.8112	35684.715	573400	11392.0419	65158.9874	2367069.935	3110543.286
公共空间	21744.722	8629.1774	77161.4484	254916.6475	129500	140689.2552	52890.5197	917495.1403	1603026.911
合计	2379094.473	12262432.5	9950873.411	8284603.697	10337859.49	9210318.197	14275766.66	25822235.92	92523184.35

2. 现状底账梳理

2.2 底账数据

各个区老旧居住类，老旧工厂类，老旧商贸类，空闲地，公共设施，公共空间七大类更新底账统计情况。



3. 更新对象潜力分析

- 老旧厂区优先做（可行性高），老旧居住及公共空间重点做（民生迫切）
历史文化片区类选取示范项目做（特色突出）

	经济社会效益 5分=效益高	政策支撑性 5分=政策有支撑	操作难度 5分=可操作性高	更新方式
老旧厂区类	投入成本较低，经济社会收益高 (5)	国家到地方已有一定政策支撑 (5)	根据已出台政策文件，有转型路径可行 (5)	政府引导，市场参与，重点开展
老旧居住类	投入大，社会效益高/经济效益低 (4)	结合国家政策和试点要求，支撑性良好 (5)	涉及资金、民众参与等，操作难度大 (3)	政府主导，市场参与，依托支持性政策，重点开展
低效商贸类	投入成本和效益难以把控 (3)	市级政策有限支撑 (3)	地块小且散，涉及主体多 (4)	政府引导，市场主导更新，先行先试
其他更新类 (历史文化片区)	投入成本较高，经济社会收益高 (4)	国家到地方政策支持良好 (4)	多以政府主导，但涉及腾退、保护修缮、工程和管理难度较大 (3)	政府主导，市场参与，重点试点突破
其他更新类 (公共空间及公共设施)	投入大，社会效益高/经济效益低 (3)	市级政策支持 (5)	政府主导，保障公共利益，操作难度相对较低 (5)	政府主导，公共利益导向，改善民生

4. 主要问题分析

问卷调研结果

共设置18道问题，涉及生态环境、公服设施、交通、产业、公共空间、环境品质、建筑风貌等方面，共收回问卷2931份。

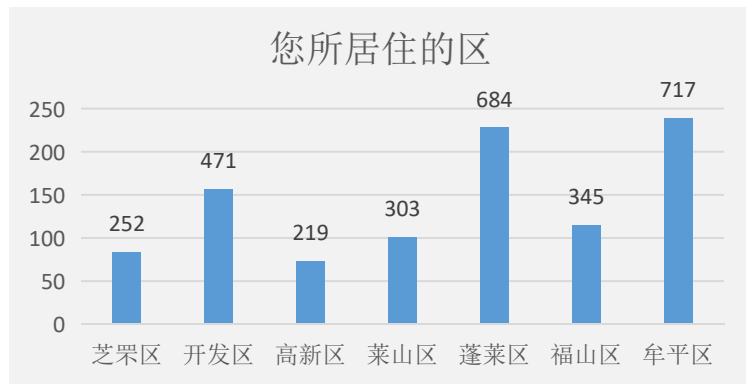
《烟台市城市更新专项规划》调查问卷

尊敬的市民：
您好，我市于2021年末启动烟台市城市更新试点工作，并开始《烟台市城市更新专项规划》的编制。从关怀市民生活的角度出发，为了给居住在烟台的市民提供舒适宜居的生活环境，激发城市活力，促进经济社会可持续高质量发展，特发此调查问卷，征求广大烟台市民的意见。多谢您的支持和配合！

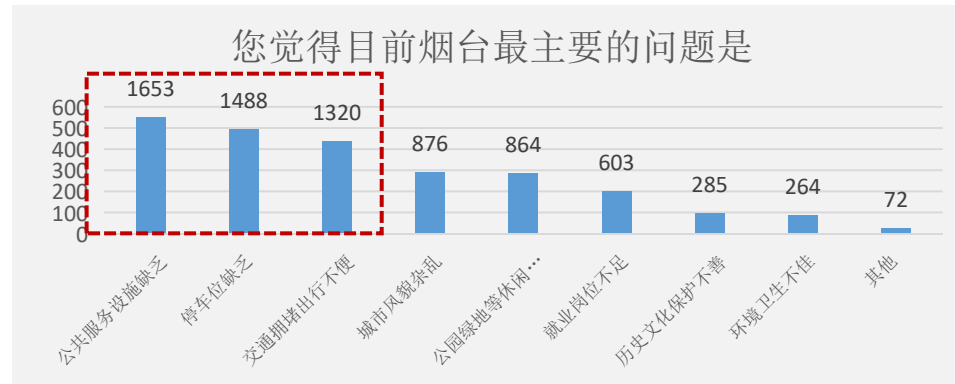
中国城市规划设计研究院
二零二一年十一月

* 1. 您所居住的区：

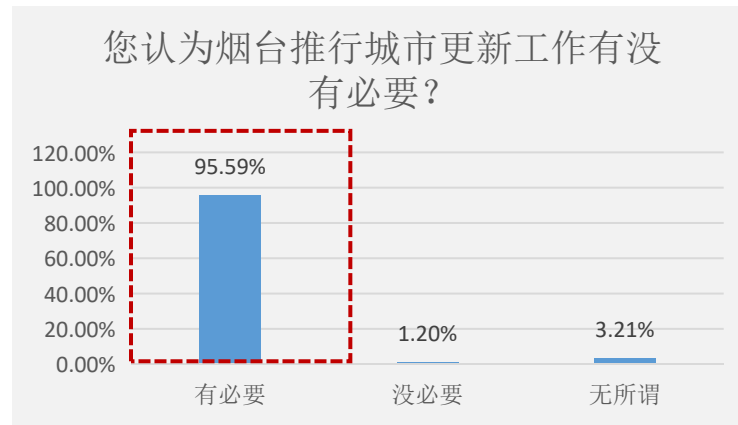
- 芝罘区
- 开发区
- 高新区
- 莱山区
- 蓬莱区



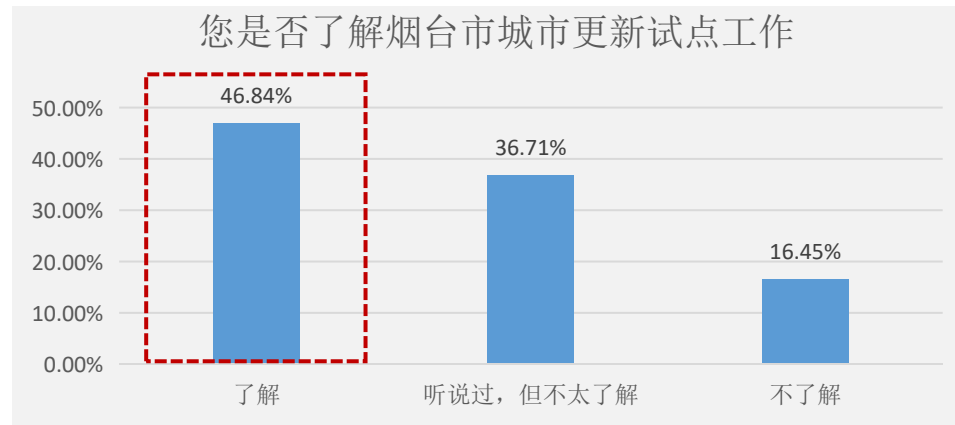
问卷来源覆盖中心城七区



公共服务、交通方面问题较大



城市更新工作十分有必要



约一半的居民了解城市更新试点工作

4. 主要问题分析

现状问题汇总

生态环境方面

1. 资源环境承载能力与发展诉求不匹配
2. 水体河流污染严重
3. 城市公共绿地不足
4. 海岸带开发有待提升

宜居功能方面

1. 土地利用低效
2. 道路系统不完整
3. 公共服务设施分布不均
4. 市政设施支撑不足

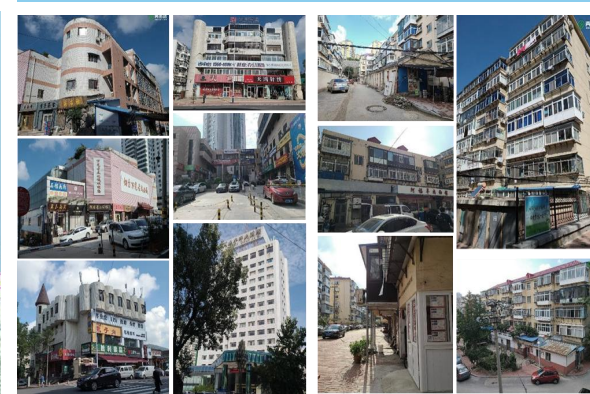
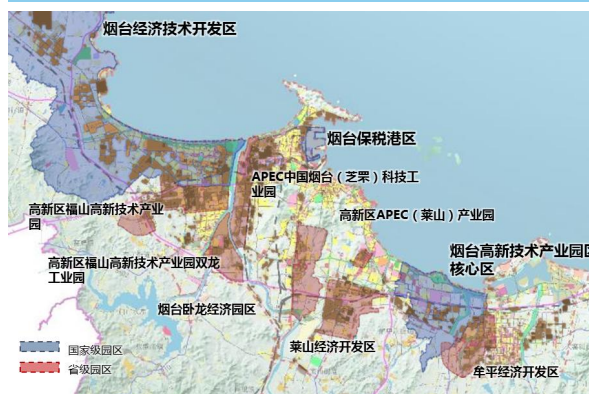
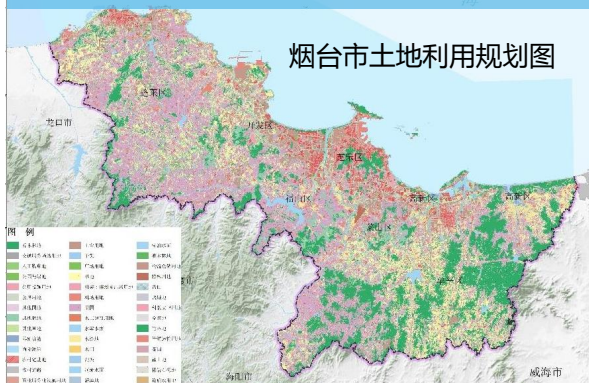
产业发展方面

1. 产业功能结构面临转型升级调整
2. 低效闲置产业用地亟待盘活利用
3. 层次偏低企业入园辐射带动力不强

空间品质方面

1. 公共空间匮乏，品质不佳
2. 城市视廊及观景点缺失，管控压力大
3. 建筑风貌凌乱，特色不突出

序号	河流名称	断面名称	控制区域	水质类别	河流状态
1	大沽河	马连庄	招远市	II类	
2	大沽夹河	新夹河大桥	福山区	--	断流
3	五龙河	桥头	莱阳市	IV类	
4	黄水河	烟滩路桥	龙口市	--	断流
5	辛安河	辛安河入海口	高新区	III类	
6	黄垒河	西庄	牟平区	III类	
7	平畅河	平畅河入海口	开发区	--	断流
8	龙山河	大皂孙家	蓬莱区	--	断流
9	东村河	东村河入海口	海阳市	--	断流
10	沁水河	烟威路桥	牟平区	--	断流
11	界河	界河入海口	招远市	III类	
12	汶汶河	后田	龙口市	IV类	



城市水体排污现象——勤河



	快速路	主干路	次干路	支路
里程 (公里)	-	529	360	627
密度 (公里/平方公里)	-	1.66	1.13	1.96
规范密度值	0.3-0.4	0.8-1.2	1.2-1.4	3-4





02 目标定位及更新策略

- 城市更新目标
- 总体工作思路
- 四大更新策略（系统更新指引）
- 分类更新指引



1. 更新目标定位

1.1 城市总体目标定位——烟台市国土空间总体规划（2021-2035）

城市愿景

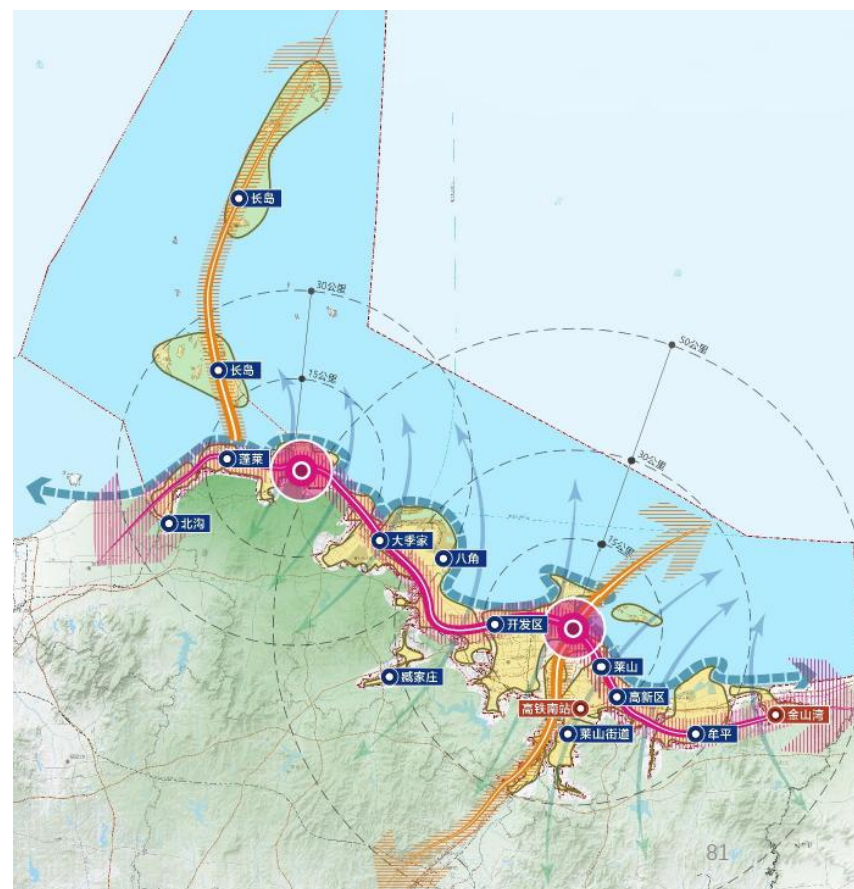
更具影响力的**现代化国际滨海城市**

城市性质：

- 一带一路战略支点
- 环渤海湾区新高地
- 国家海洋经济大市与制造业强市
- 国家历史文化名城
- 国家清洁能源示范城市
- 宜业宜居宜游的品质之城

城市职能：

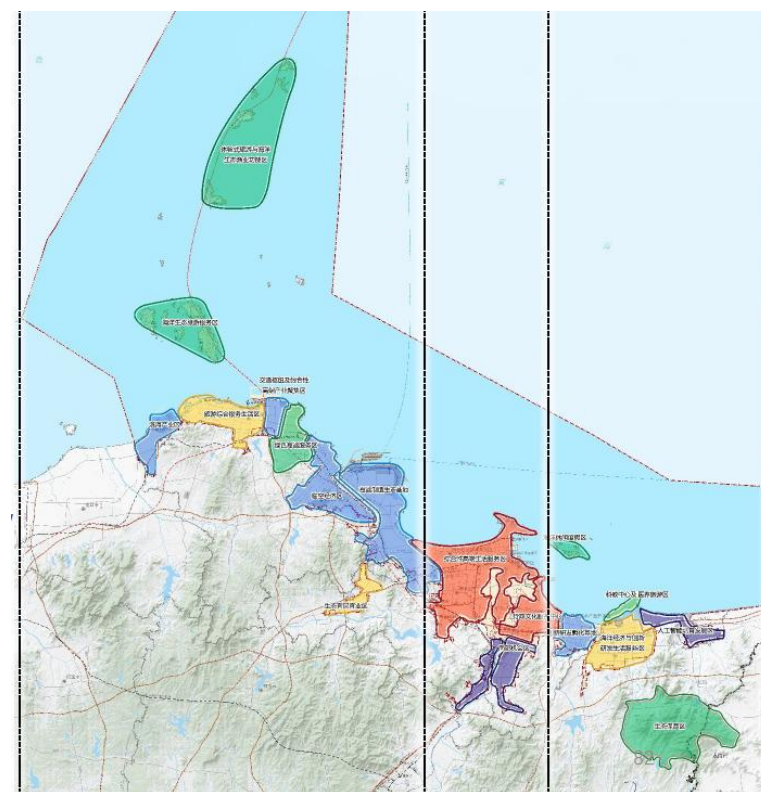
- 国际知名旅游目的地
- 东北亚重要的现代化交通物流枢纽
- 全国重要的海洋经济和先进制造业基地
- 山东半岛科技创新与现代服务中心



西翼板块

中部板块

东翼板块



1. 城市更新目标

以**城市更新行动为实施抓手**，结合城市问题，从**生态环境、城市功能、产业发展、空间风貌**进行系统改善，借助试点机遇，打造“**更美、更好、更强、更高**”的新烟台。

目标

生态环境更美

宜居生活更好

产业创新更强

空间品质更高

核心策略及系统指引

生态环境

改善

- 构筑生态空间体系
- 推进山海通廊建设
- 河道生态修复
- 公共绿地及绿道建设

宜居功能

完善

- 优化完善交通设施
- 优化完善市政设施
- 优化完善公服设施
- 推进美好社区创建
- 推进老旧小区改造

产业优化

升级

- 腾退低效产业、优化产业空间
- 工业遗产保护与利用
- 完善产业链与创新链
- 植入新经济、新业态、新场景，提升产业能级

空间品质

提质

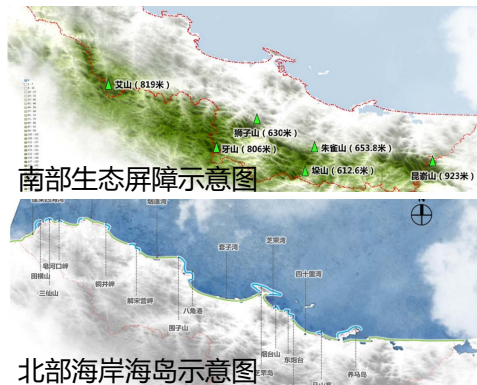
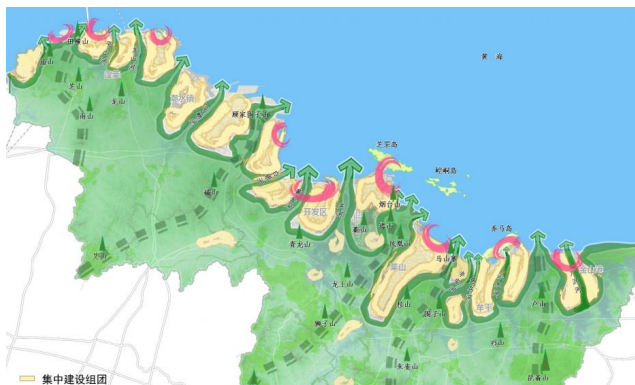
- 识别并更新重点片区（山海通廊区、历史人文区、都市中心区、缥缈湾岬区）
- 塑造山海视觉廊道
- 提升建筑风貌，鼓励绿色化改造

2. 四大更新策略——系统更新指引

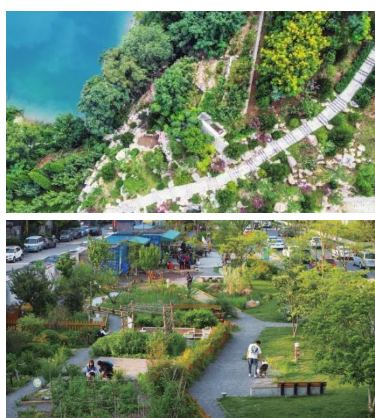
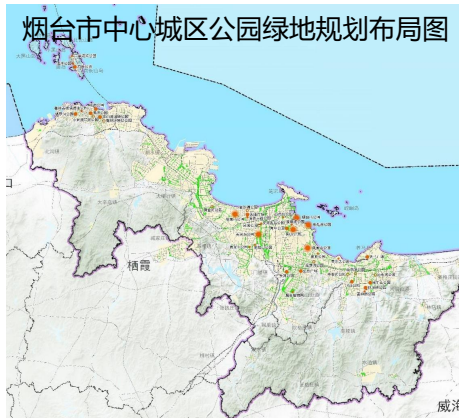
2.1 生态环境改善策略

1、构筑生态空间体系

构筑“一屏、一带、多廊、多点”的多层次、功能复合的生态空间体系，增强城市韧性。



3、公共绿地修补结合《烟台市国土空间总体规划（2019-2035）》、《烟台市中心城区山体绿地保护控制规划》要求，完善城市公园和口袋公园建设。



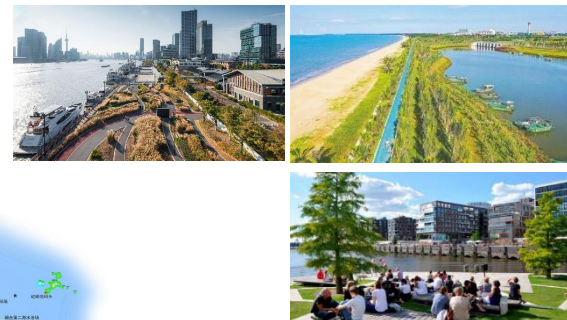
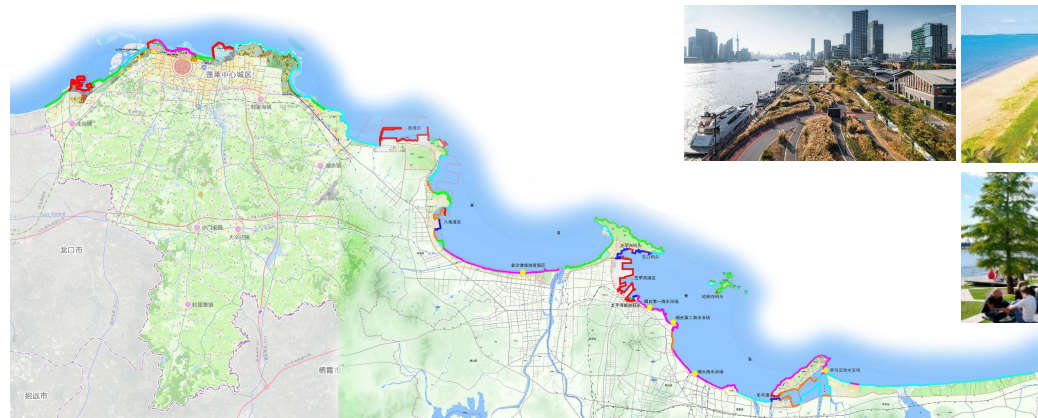
2、河道生态修复

针对包括夹河、画河、汉河、沁水河、鱼鸟河等9条河流环境整治项目，开展包括控源截污、联通水系、打开盖板、生态修复等一些列措施。



4、滨海岸线保护与利用

包括对自然岸线的生态涵养，对烟台港、芝罘岛码头等工业岸线的功能置换和空间优化，对滨海广场的生活性、旅游型岸线的提质升级等。



2. 四大更新策略——系统更新指引

2.2 宜居功能完善策略

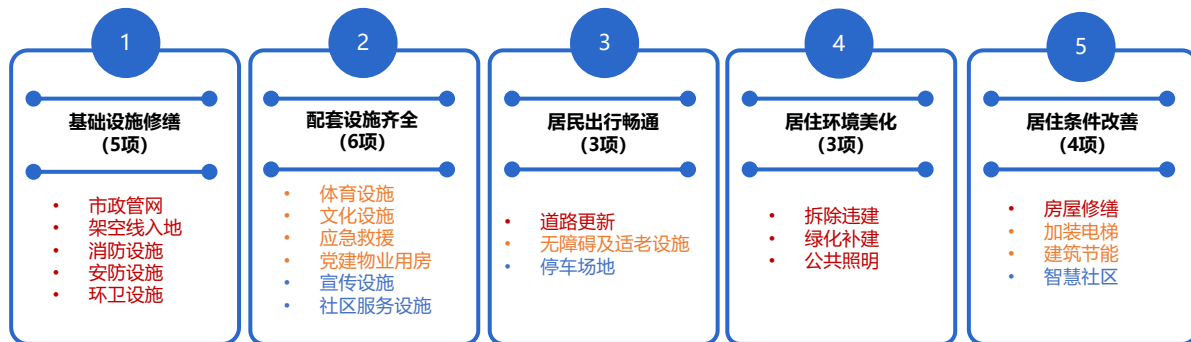
1、推进美好社区建设，构建完整社区

结合《烟台市美好社区创建试点工作方案（征求意见稿）》要求，开展美好社区创建工作。

- 完善社区功能**
补齐基础设施短板，增设基本公共服务设施，加快互联网、数字化运用。
- 确保出行便捷**
围绕美好社区居民出行、车辆通行以及物流配送等三方面交通服务需求。
- 提升安全韧性**
构建风险预警、风险防控、秩序平衡、危机后服务四维一体的社区韧性体系。
- 坚持绿色低碳**
打造社区多能协同低碳能源体系，实施既有居住建筑节能改造，构建分类分级水资源循环利用系统。
- 打造优美环境**
统筹做好社区绿化、照明、文化、体育、慢行等设施，营造邻里特色文化。
- 推行智慧治理**
以实现社区治理的网络化、智能化、人性化为目标，实现信息互联、智能管理、互助服务等智慧场景。

2、推进老旧小区改造

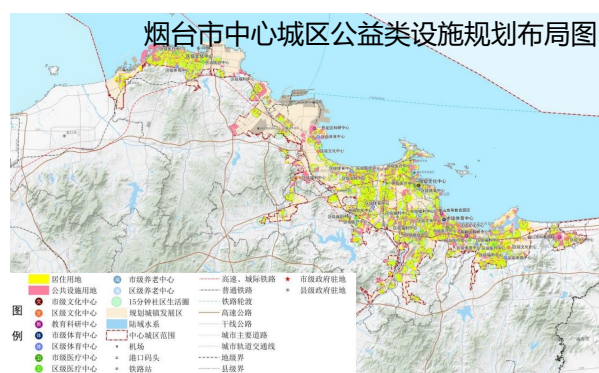
结合《烟台市老旧小区改造工作实施方案》、《山东省老旧小区改造提升技术导则》要求，开展老旧小区改造工作。



基础类 (10项) 提升类 (7项) 完善类 (4项)

3、优化完善公服设施，构建市和社区两级公共服务体系

构建市和社区两级公共服务体系，通过城市更新和功能修补，补足公共服务设施短板，包括文、教、体、卫、养老、商服等。



县(市)级公共服务设施内容	
分类	设施内容
行政办公	市政府及主要行政管理单位
商业金融服务设施	大型综合超市、购物中心、大型旅馆及餐馆、美容、摄影等休闲娱乐设施，大型银行、保险、证券公司等金融设施
文化娱乐设施	文化馆、图书馆、展览馆等
体育设施	综合体育场馆、体育公园、游泳馆等
医疗设施	大型综合医院
教育设施	高等教育设施包括职业技术教育学校、成人教育机构、专业培训机构等；基础教育设施包括小学、幼儿园、初中、高中

镇级公共服务设施内容	
分类	设施内容
医疗设施	中小型综合医院(含社区卫生服务单位)
文化设施	文化活动中心、小型图书馆、影院、书店
体育设施	体育活动中心、小型健身场馆
社会福利与保障设施	社会福利院(含福利性老人公寓)
行政办公设施	工商、税务、公安、市场管理等派出机构、社区服务中心等
商业金融服务设施	超市、菜场、餐馆、小型服务设施、银行等金融设施
教育设施	小学、幼儿园、初中、高中等基础教育设施

4、统筹地上地下，优化完善交通设施、市政设施

优化和改善交通设施、市政设施。交通包括多种措施制堵缓堵，改善停车；市政设施方面，地面空间与地下空间统筹考虑，强调补齐市政设施短板、鼓励新型、生态化市政基础设施建设。



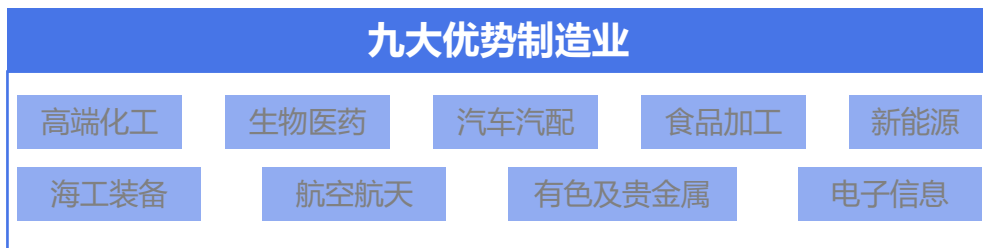
2. 四大更新策略——系统更新指引

2.3 产业优化升级策略

1、腾退低效产业，优化产业发展空间

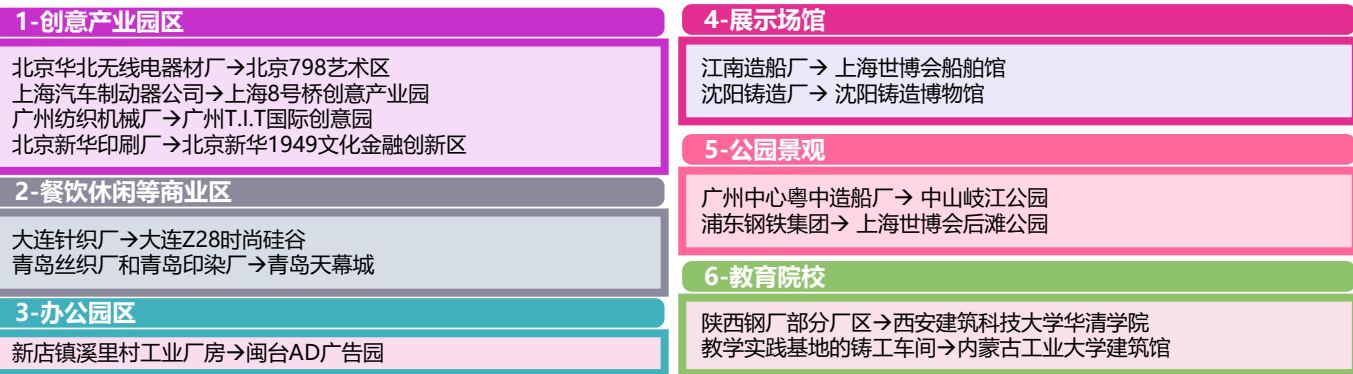
按照《烟台市城镇低效用地再开发实施意见》、《烟台市烂尾工程及闲置厂房专项整治三年行动方案》要求，识别、疏解腾退低效用地。通过低效用地再利用，完善烟台市产业体系。

产业体系规划（参考烟台市“十四五”规划纲要）



2、工业遗产保护与利用

重点保护厂区工业格局、与生产密切相关的厂区环境、生产流线、生产建筑、附属设施以及近当代生产活动的历史记忆。



3、植入新经济、新业态、新场景，提升产业能级

依托当地文化资源、特色资源以及区位优势，植入特色新兴业态、新经济、新场景，提升产业能级。

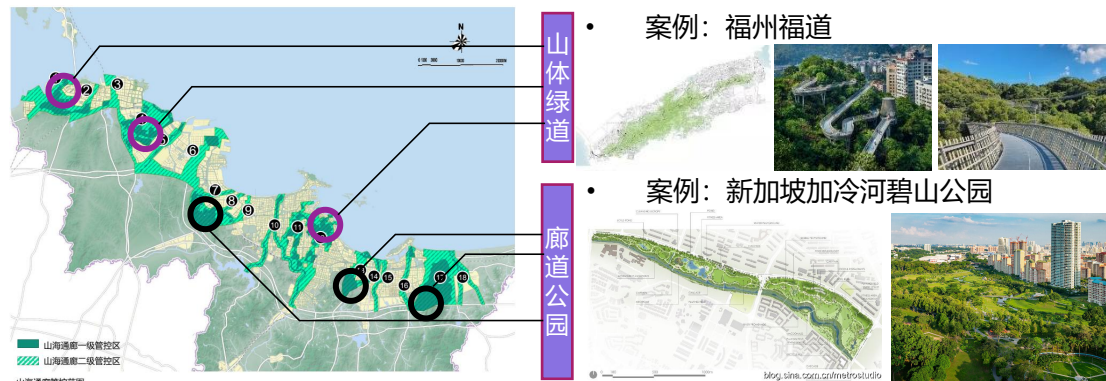


2. 四大更新策略——系统更新指引

2.4 空间品质提升策略

1、打造山海通廊魅力地区

结合烟台特色山海资源，打造山海通廊魅力地区，进行山体绿道、森林公园、体育公园、郊野公园等设施建设。



3、塑造山海视觉廊道，谋划重点风貌展示区

识别重要视觉廊道、重要风貌展示区；打通视觉廊道，提升廊道周边风貌；提升重要风貌展示区空间品质



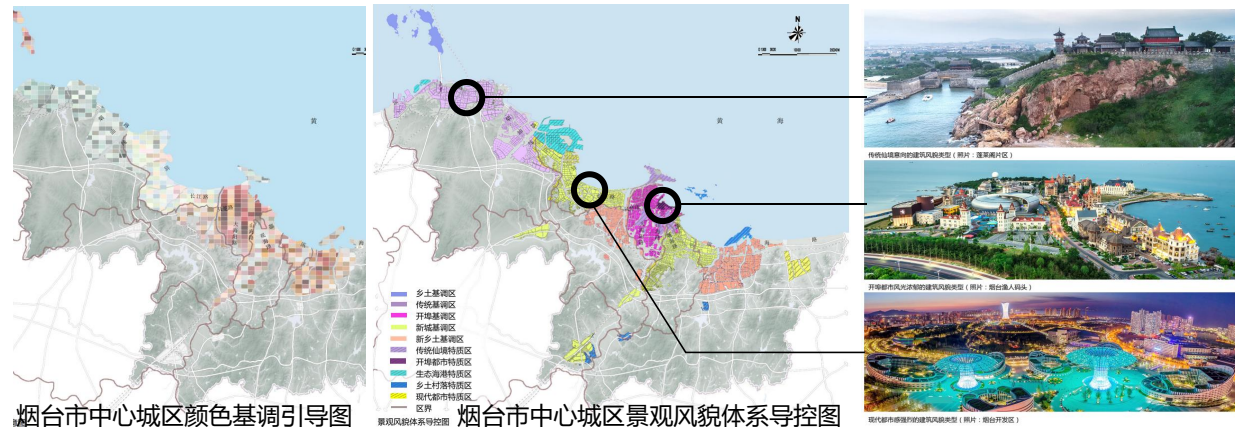
2、推进历史文化遗产展示，串联历史文化线路

烟台市国家历史文化名城，历史文化资源非常丰富，包括五个遗产集中区、三条遗产主题展示线路。



4、提升建筑风貌，鼓励绿色化改造

针对建筑屋顶、立面、底部等部分，按照《烟台市总体城市设计导则》对老旧建筑进行改造，实现建筑风貌整体协调，提升城市形象。



3. 分类更新指引

■ 针对五大类更新对象，提出分类型更新指引。

老旧厂区类

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、创新创业、商务办公等功能 。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、商服等项目，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，在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。



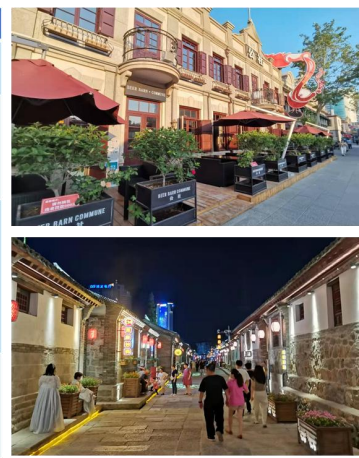
老旧居住类

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“美好社区” ，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单元 。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 综合提升与拆改更新 相结合的方式推进常态化更新。基础相对较好的地块通过综合提升的方式持续优化片区级公共服务设施的供给。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 。对通过折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。



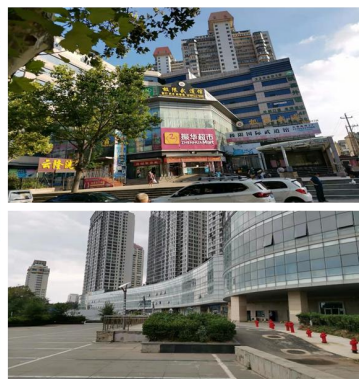
历史文化片区类

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。



低效商贸类

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 的方向发展，通过对周边的功能业态的摸底，明确功能定位及服务能级，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。



公共空间设施类

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。





03 行动计划及试点项目

- 各区项目汇总
- 项目筛选标准
- 六大行动计划
- 近期重点项目
- 2022试点项目

1. 项目筛选标准

1.1 市级层面——确定市级统筹的近三年城市更新项目

■ 项目生成与筛选原则

- 一、**市民有需要** (切实满足市民诉求)
- 二、**经济有拉动** (践行新旧动能转换)
- 三、**各类出示范** (打造各类示范项目)
(生态、功能、民生、文化、产业、智慧)
- 四、**各区有抓手** (统筹各区实施抓手)
- 五、**近期出成效** (近期体现实施成效)

烟台市城市更新项目汇总

(各区、各部门, 共416项)

五大选取原则

市民有需要

经济有带动

各类出示范

各区有特色

近期出成效

烟台市城市更新三年行动计划

(市级近期重点更新项目30项)



2. 试点项目生成

■ 全国城市更新试点工作要求

近期城市更新重点项目（30个）

市级引导
正常推进

试点项目选取原则

启动易

稳 

选取更新潜力大，基础好，近期容易启动的更新项目

见效快

准 

谋划近两年可快速见成效，并且体现烟台试点示范意义的项目

成效大

爆 

聚焦空间爆点最集中、价值优势最明显的项目集中发力

具有全国示范意义的
城市更新试点项目（12个）

市级统筹
跟踪指导

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

建办新镇〔2021〕44号

住房和城乡建设部办公厅关于开展 第一批城市更新试点工作的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、规划和自然资源委（局），新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，海南省自然资源厅：

为贯彻落实党的十九届五中全会精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，积极稳妥实施城市更新行动，引领各城市转型发展、高质量发展，在各地积极探索基础上，经遴选，决定在北京等21个城市（区）开展第一批城市更新试点工作。现将有关事项通知如下：

一、试点目的

针对我国城市发展进入城市更新重要时期所面临的突出问题，积极探索城市更新新模式，转变城市更新建设方式，符合各地实际，因地制宜探索城市更新的工作机制、实施模式、支持政策、技术方法和管理制度，推动城市更新优化、功能完善和品质提升，形成可复制、可推广的经验做法，引导各地互学互鉴，科学有序实施城市更新行动。

第一批城市更新试点名单

1. 北京市
2. 河北省唐山市
3. 内蒙古自治区呼和浩特市
4. 辽宁省沈阳市
5. 山东省青岛市
6. 山东省烟台市
7. 浙江省宁波市
8. 安徽省合肥市
9. 安徽省铜陵市
10. 福建省厦门市
11. 江西省南昌市
12. 江西省景德镇市
13. 江苏省南京市
14. 江苏省苏州市
15. 湖南省长沙市
16. 湖南省岳阳市
17. 重庆市渝中区
18. 重庆市九龙坡区
19. 四川省成都市
20. 陕西省西安市
21. 宁夏回族自治区银川市

- 2021年11月4日，住房和城乡建设部公布**第一批**城市更新试点城市，**烟台**位列其中。
- 试点时限：第一批试点自2021年11月开始，**为期2年**。
- 试点内容：
（一）探索城市更新**统筹谋划机制**。（二）探索城市更新**可持续模式**。（三）探索建立城市更新**配套制度政策**。

2. 试点项目生成

■ 如何体现烟台市城市更新试点的特色？

试点的**共性**和**个性**

- **共性**：对城市各系统要素的更新和提升
包括生态、功能、交通、市政、品质、民生、管理……
- **个性**：抓**特色化、个性化的亮点项目**

■ 如何抓体现烟台特色的亮点项目？

- **独特的山海环境** (山海相连的山体步道，滨海带提升)
- **独有的城市文化** (登州古城、朝阳所城、牟氏庄园)
- **特色的城市空间** 城市中轴格局 (登州古城、芝罘区等)
- **特色的更新类型** (老港区更新、近代工业遗产厂区更新)
- **特色的专项行动** (美好社区创建)
- **特色的运作模式** (运、维、管一体化)

住建部：七个方面推动城市更新行动



一是健全体系。加快构建国家城市体系，明确不同城市战略定位和核心功能，促进区域协调发展。同时，根据我国的城市化特点，推进以县城为重要载体的城市化建设，推动县城绿色低碳建设，使返乡农民回得去、进城农民留得住。

二是优化布局。核心就是协调山、水、城关系，调整城市空间、用地、产业结构，推动城市组团式发展，开展城市生态修复，促进城市与自然融合共生。

三是完善功能。加快城市基础设施和公共服务设施更新改造，完善城市交通系统，提升城市服务和安全韧性水平。

四是管控底线。对城市规模、密度、强度、特色风貌、安全韧性等划定底线，限制城市无限扩张，严格管控建设超高层建筑，防止大拆大建。

五是提升品质。加强城乡历史文化保护和城市风貌管理，加强城镇老旧小区改造和完整居住社区建设，推进城市适老化建设改造和既有建筑改造，满足人民高品质生活需要。

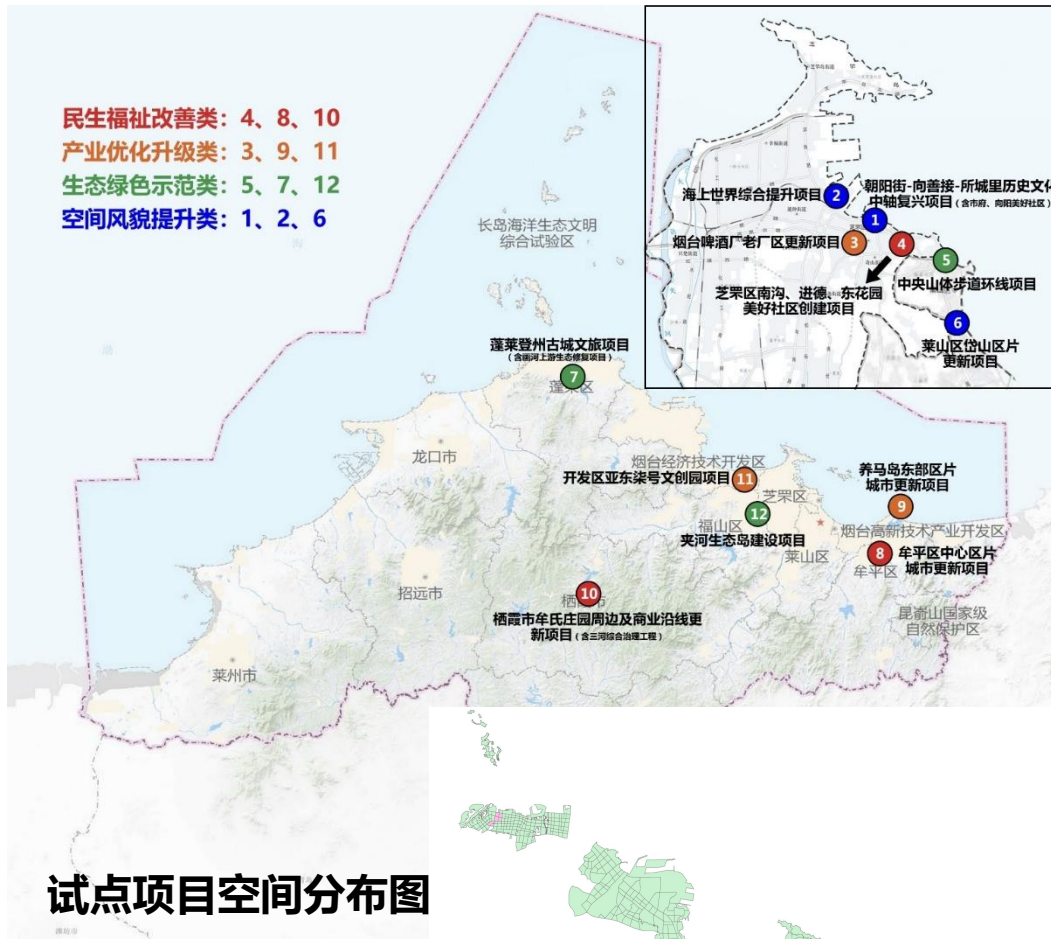
六是提高效能。充分运用新一代信息技术，加快新型城市基础设施建设，推进智能市政、智慧社区、智能建造、智慧城管，提升城市运行管理效能和服务水平。

七是转变方式。落实城乡建设领域碳达峰碳中和目标任务，转变由房地产主导的增量建设方式，探索政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式。

3. 烟台市市级统筹试点项目解析

市级统筹指导，区市主抓落实，明确责任主体，合力协同推进。

	城市更新试点项目 (全国试点示范)	项目类型	所在区
1	朝阳街—向善街—所城里历史文化中轴复兴项目 (含市府、向阳美好社区)	空间风貌提质类 民生福祉改善类	芝罘区
2	海上世界综合更新提升项目	城市功能提升类 空间风貌提质类	芝罘区
3	环山路百年工业走廊提升改造项目	产业优化升级类	芝罘区
4	芝罘区南沟、进德、东花园美好社区创建项目	民生福祉改善类	芝罘区
5	中央山体步道环线项目	生态绿色示范类	芝罘区、莱山区
6	莱山区岱山区片更新项目	空间风貌提质类	莱山区
7	蓬莱登州古城文旅项目 (含画河上游生态修复项目)	产业优化升级类 生态绿色示范类	蓬莱区
8	牟平区中心区片城市更新项目	城市功能提升类 民生福祉改善类	牟平市
9	养马岛东部区片城市更新项目	产业优化升级类	牟平区
10	栖霞市牟氏庄园周边及商业街沿线更新项目 (含三河综合治理工程)	产业优化升级类 空间风貌提质类 生态绿色示范类	栖霞市
11	开发区亚东柒号文创园项目	产业优化升级类	开发区
12	夹河生态岛建设项目	生态绿色示范类	芝罘区、福山区



试点项目所在国土空间规划管理单元



04 政策机制和实施保障

- 规划管理体系建议
- 项目推进流程建议
- 政策法规体系建议
- 行政决策体系建议



城市更新工作机制框架——四大体系

规划管理体系

构建
适应**常态化**更新工
作的
规划管理体系

核心重点——体系建构

- 构建适应常态化更新的规划管理体系
- 承上启下的规划传导以及如何和法定规划相衔接

实施推进体系

探索
面向**实施性**更新工
作的
项目推进流程

重点——流程建构

- 烟台市常态化、可持续的更新操作方式与流程
- 搭建“1+4”的更新实施推进框架和过程监管体系

政策法规体系

梳理
针对**烟台市**现实问
题的
法规政策标准

建议——配套政策

- 结合烟台现状问题和其他城市案例借鉴，对支持城市更新的法规政策、技术标准 and 地方政策提出建议

行政决策体系

提出
适宜**专门化**管理需
要的
行政决策建议

建议——行政决策

- 结合烟台实际，从分区层面对全市建立地方专门化的管理机构 and 行政决策体系提出建议

城市更新工作机制 近期主要工作

■ 规划管理体系方面：

1. 构建适应常态化更新工作的规划管理体系

在确保市、区（市）两级城市更新专项规划与烟台市国土空间总体规划以及相关专项规划充分衔接的基础上，**逐步构建城市更新规划管理体系**，确保城市更新工作有规可循。

■ 实施推进流程方面

2. 建立市区两级城市体检工作机制。

把城市体检作为统筹城市规划建设管理、推进实施城市更新行动的重要基础。按照“市级统筹，分区实施”的思路和原则，研究出台《**烟台市2022年城市体检工作方案**》，全面启动城市体检工作。

3. 全面规范城市更新项目实施流程。

研究制定《**烟台市城市更新项目实施细则**》，建立市级负责统筹指引、区级负责组织实施、实施主体负责全生命周期管理的城市更新项目规划建设闭合管理机制，确保项目建得成、管得好和长受益。

4. 建立健全信息报送及督导考核机制。

充分发挥城市更新行动办公室协调督导作用，紧紧围绕住建部试点城市任务和市挂图作战有关目标要求，在将城市更新重点工作纳入挂图作战体系，**建立“蓝黄红”三色管理督查机制**。

城市更新工作机制 近期主要工作

■ 政策法规体系方面：

5. 开展城市更新相关专项规划和专题研究。

编制《烟台市城市更新与历史文化保护协调规划》、《烟台市城市更新（老旧住区）公共服务设施布点规划》、《烟台市市域乡村风貌规划》等专项规划及专项研究。

6. 构建城市更新相关技术标准和技术导则。

按照“分区引导、分类施策”的差异化更新策略，着力构建完善的城市更新专项规划引导下的城市更新分项行动标准、导则及相关技术指引体系。2022年底前完成《烟台市城市更新技术导则》等。

7. 不断强化分类项目实施政策支持。

以《“突破芝罘”城市更新配套政策》为基础，重点围绕城市更新项目实施过程中的政策难点、堵点问题，进一步细化和研究制定涵盖土地、规划、建设、财税、金融、审批、监管等各专项政策规定。

■ 行政决策体系方面：

8. 建立多元参与决策工作机制。

落实责任规划师制度，充实城市更新专家库，搭建完善由市民、实施主体、专家团队等共同参与、辅助行政决策的工作机制，落实试点项目环评工作机制，确保城市更新行动决策科学、民主和有效。

9. 不断完善市指挥部工作制度和试点项目责任规划师制度。

紧紧围绕城市更新行动职责，研究制定《市城市更新行动指挥部工作制度》，进一步健全指挥部会议、办公室会议、联络员、专家论证、督查落实、信息管理等工作制度，以及确保市指挥部各项决策科学有序和落地落实。