盐城市“十五五”城市更新发展规划

（征求意见稿）

2026 年 9 月

目　录

一、总体要求 1
二、营造绿色生活，宜居空间品质提升行动 3
三、壮大发展动能，产业空间提质增效行动 5
四、汇聚青年创新，商办空间活力激发行动 6
五、彰显百河水韵，公共空间设施优化行动 8
六、活化盐渎文脉，历史文化保护传承行动 9
七、增强安全韧性，新型基础设施提升行动 11
八、赋能精细治理，数字化智慧化建设行动 14
九、强化分区统筹，县(市、区)及片区更新引导 16
十、健全保障体系，完善实施配套政策举措 21

城市更新是建设现代化人民城市的重要抓手，也是推动城市高质量发展、不断满足人民美好生活需要的重要举措。依据国务院《城市更新“十五五”规划》《中共中央办公厅国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》，以及《江苏省“十五五”城市更新专项规划》和《盐城市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，编制本规划。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，全面贯彻习近平总书记关于中央城市工作的重要论述，按照江苏省委城市工作会议和省城市更新工作会议要求，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务构建新发展格局。深度融入长三角一体化发展战略，坚定“向海图强、向绿而兴、向新转型”发展路径，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全，统筹增量管控与存量提质，系统推进生态修复、文脉传承、功能提质，健全可持续的城市更新体制机制，推动城市高质量更新、高水平运营、高效能治理。

紧扣盐城“国际湿地、沿海绿城、江淮门户”城市定位，**系统推进“更加绿色宜居、更具活力动力、更富水韵魅力”的盐城更新行动，纵深推进绿色低碳发展示范区提质升级，**

着力打造创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市盐城样本。

到2030年，盐城高质量实施城市更新行动取得明显成效，各县市区建成一批在全省全国具有示范影响力的更新片区与标杆项目，绿色低碳可持续的城市更新模式基本成熟。实现城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效的系统性突破；**展望2035年，**城市更新体制机制成熟定型，政策制度体系完备健全。依托高质量城市更新持续激活城市内生发展动能，绿色低碳示范引领效应全面彰显，现代化人民城市盐城样板建设取得标志性成果。

盐城市“十五五”城市更新主要指标表

序号	指标名称	2030年	指标属性
1	城市危旧房改造数量（套）	200	预期
2	新开工改造城镇老旧小区改造个数（个）	160	预期
3	住宅老旧电梯更新数量（台）	5000	预期
4	城中村改造数量（个）	3	预期
5	完整社区培育建设个数（个）	80	预期
6	老旧街区厂区改造提升数量（个）	25	预期
7	历史建筑修缮数量（处）	30	预期
8	新增及改建健身场地面积（公顷）	200	预期
9	城市公园绿地改造提升面积（公顷）	60	预期
10	城市基础设施生命线安全工程有效覆盖率（%）	85	预期
11	城市地下管网建设改造长度（公里）	2100	预期
12	既有建筑节能改造面积（万平方米）	50	预期
13	绿色电力占全社会用电量比例（%）	80	预期
14	城市运行管理服务平台覆盖率（%）	100	预期
15	城镇房屋基础信息数字化率（%）	>95	预期

二、营造绿色生活，宜居空间品质提升行动

（一）推动“老房子”改造成“好房子”

聚焦标准、设计、材料、建造、运维等环节，推进老旧住房分类更新改造。鼓励居民结合旧房装修开展局部升级改造，推广装配式装修、适老化改造等，实现户型优化和空间功能提升。加强沿海气候条件下围护结构的防盐雾和防潮处理，推动既有建筑节能改造。加快数字家庭技术研究和应用场景培育，提升日常居住的绿色低碳智慧体验。持续完善“好房子”建设制度保障，开展住房品质提升关键技术攻关。

专栏 1 好房子更新改造工程
聚焦老城区、老集镇等重点更新区域，根据居住主体需求，采取综合整治、抗震加固、拆除新建、原拆原建等不同方式分类推进老旧住房改造，优化住房产品设计，完善户型功能，消除安全隐患，促进节能降耗，同步结合实际需要推进适老适儿化改造、青年友好环境打造和数字家庭建设，全面提升既有住房品质。

（二）持续推进老旧小区改造

按年限、分类有序推进城镇老旧小区改造。2000 年底前建成小区，推动应改尽改；2000-2005 年建成的小区，结合居民需求逐步改造。统筹推进管线更新和环境提升，因地制宜加装、更新电梯，完善停车、充电设施，推进适老化、适儿化改造。同步完善长效管理机制，引导专业化物业服务覆盖，发动居民参与维护管理。重点推进亭湖区毓龙、大洋、

五星、文峰等街道“双老型”小区(老旧小区、老龄化小区)更新与适老化改造。

专栏 2 城镇老旧小区改造工程
改造城镇老旧小区 160 个，实施既有多层住宅加装电梯和住宅老旧电梯更新。充分尊重居民意愿，优先实施安全隐患突出、设施缺失严重、群众改造诉求集中的小区。根据居住群体需求，分类推进适老化、低碳绿色、适儿化、青年友好等专项化改造，强化与物业服务质量提升、完整社区建设等工作联动，统筹补齐养老、托育、社区助餐等公共服务配套。

（三）因地制宜建设完整社区建设

按照“标杆引领、民生优先、精准适配”原则，全市培育建设完整社区 80 个。全龄友好社区配齐社区综合服务中心、卫生服务站、养老托育点、便民商业、文体场地、公共绿地等设施，营建儿童友好空间。老年友好社区加强无障碍与环境适老化改造；青年友好社区建设青年之家，配套共享办公、人才公寓、运动场地与创业服务平台；产业服务社区配套蓝领公寓与产业工人服务中心；绿色低碳社区重点推进建筑节能与海绵化改造，增补口袋公园，推广绿色出行。

专栏 3 完整社区建设工程
开展完整社区专项行动，到 2030 年全市培育建设完整社区 80 个。聚焦 “一老一小”补齐民生短板，盘活既有建筑、社区闲置存量空间，统筹推进一刻钟便民生活圈与城市社区嵌入式服务设施建设。通过功能置换、复合利用等途径，补齐养老、托育、便民商业、文体活动等公共服务供给弱项，积极探索设

施共建共用、服务互联共享。

三、壮大发展动能，产业空间提质增效行动

（一）推动工业集中区低效用地提质增效

分类施策盘活低效产业空间，优先落实工改工导向，有序推进工改科研、工改商、工改综合等多元路径开展产业空间更新。支持开展增容技改、归宗联合、探索“工业上楼”，提高开发强度和产出效益。优先保障主导产业、重大项目用地，推动产业集聚成链，实施省级以上开发区低效用地连片改造，整治工业集中区外零星工业用地，促进产业空间集约高效。

（二）完善产业园区科技创新与产业服务

依托老旧厂区、高校院所等资源增补科创载体，加大混合产业用地供给，支持工业用地兼容研发、中试、检测，鼓励工业、研发、公共服务配套垂直复合利用。以工业邻里中心为载体，集成服务街区、人才公寓等复合配套。健全用地弹性转换机制，为科创植入和产业创新提供支撑。

专栏 4 老旧厂区更新改造工程
推动盐城发电厂、盐城化纤厂、亭湖区东方红药厂、盐都飞亚机床厂、东台台城粮库周边厂区等老旧厂区更新改造，坚持保护遗存价值与功能重塑并举，因地制宜植入文创、科创、公共服务等功能，打造具有活力的城市新空间。

（三）高水平推进零碳园区建设

推进大丰港、滨海港、射阳港三大零碳园区提质，探索差异化“绿电+”路径，打造“绿电筑基、特色赋能、产业升级”模式。各县（市、区）选取 1-2 个基础较好的产业园区启动建设零碳园区。至 2030 年，省级以上开发区全部建成零碳园区，培育 30 家以上零碳工厂。

四、汇聚青年创新，商办空间活力激发行动

（一）推进老旧商业街区场景焕新

分类实施核心商业、传统街市、特色文化及老集镇商业街区更新，强化消费服务与文化体验，培育首店、首发、夜间经济，打造文商旅体展融合场景。统筹建筑前区、滨水与绿地空间贯通，增设休憩交往场地。优化步行、停车、货运交通，整治占道经营、架空线缆，更新沿街立面、店招照明与无障碍设施。推行策划- 建设- 招商- 运营一体化，增强街区活力与长效运营水平。

专栏 5 老旧街区活力提升工程
推动亭湖建军路、盐都潘黄老街、经开区乌江路、东台鼓楼路、阜宁新盛街、滨海东坎老街等 15 个老旧商业街区更新改造，完善功能布局，补齐基础设施短板，统筹交通组织、建筑界面与公共空间提升。推进主题化、特色化微更新和微治理，发展首店经济、首发经济、夜间经济和文商旅体融合业态，创新沉浸式体验等多元消费场景，建立策划、建设、招商、运营一体化长效机制，打造一批精品街道、活力街区和特色商圈。

（二）推进低效商业载体功能提升

推进传统百货、商业综合体更新，优化动线、界面与公共空间，植入文演、休闲、亲子等体验业态。聚焦开放大道专业市场集群，完善交易、仓储、信息服务，规范停车物流，推动低效市场业态重构。消除结构消防隐患，更新机电、无障碍设施，盘活闲置楼层铺面补充社区及创业空间。到2030年，更新低效商业设施不少于20处。

（三）推动闲置商务楼宇创新提效

聚焦青年创业与产业服务，盘活富力、合景商务楼、环湖科创带、大数据产业园等载体，分类开展产权归集、分层改造、弹性分隔与功能转换。植入共享办公、众创孵化、文创业态，打造低成本创新空间。补齐消防、停车、无障碍等设施，完善节能改造、智能管理及路演会议配套。到2030年，盘活闲置商办楼宇30万平方米以上，闲置率降至35%以下。

专栏6 青年社区建设工程
分类推进OPC青年社区、高校院所及周边青年社区、城市核心区青年社区和园区型青年社区建设。依托盐城高新区、南海未来城、西伏河科创走廊、盐城经开区、盐城工学院周边等区域，盘活科技孵化器、众创空间、闲置商务楼宇、老厂房、老小区、老校区、老大院及低效产业用地，导入创新创业、休闲娱乐、社交运动等复合功能，完善青年公寓、共享办公及算力、数据、合规、金融、场景等一站式服务，鼓励国有企业和市场化主体参与适青化改造与市场化运营，打造一批“最懂年轻人”的青年社区。

五、彰显百河水韵，公共空间设施优化行动

（一）贯通蓝绿串联的公共空间网络

立足“百河之城”，提质滨水空间、赋能公园功能。至2030年，全市城市公园绿地改造提升面积60公顷。中心城区新改建公园15个、绿道25公里。升级串场河主轴，优化重点公园节点，打造水岸会客厅，贯通滨水绿道，构建亲水慢行网络。拓展“公园+”业态，引入社会资本专业运营。完善社区公园全龄配套，盘活边角绿地建设“小而美”游园。

专栏7 滨水空间活力提升工程
更新串场河滨水城市客厅，实施聚龙湖公园、南海公园、盐渎湿地公园、外滩阳台景观提升和业态焕新。打造通榆运河生态景观带、新洋港-蟒蛇河生态景观带，开展水污染防治和黑臭水体整治，加强河湖生态保护和修复，推动生态美丽河湖建设。中心城区贯通滨水绿道25公里，包括蟒蛇河南岸(小马沟-西环路)、蟒蛇河-新洋港北岸(青龙路-G204)、通榆河西岸(黄海路-大庆路)、串场河(皮岔河-北环路)、小洋河(潮声路-新洋港大桥)、大新河(串场河-青年路)、小新河(西环路-小马沟)。
专栏8 城市园林绿化惠民增效工程
推进城市公园、绿道、林荫路等提质，推动边角零地盘活、单位庭院绿地开放共享、门前屋后和街头巷尾环境改善、高架桥下闲置空间景观提升。推进公园适老适儿化改造、无障碍设施建设，开展“公园+”和公园绿地开放共享，举办“公园生活季”活动，探索公园可持续运维。至2030年，全市打造50

个“乐享园林”活力公共空间，中心城区新建改建城市公园 15 个、新建改建社区公园 20 个。

（二）织补全龄友好惠民设施

推进公共文化设施改造提质与内容迭代，升级市文化艺术中心等载体，塑造区域性文化地标；依托邻里中心、商圈、公园布局阅读、小剧场、文化驿站等小微文化空间。提升奥体中心等公共体育设施功能，推动业态融合发展，培育壮大赛事经济。健全 15 分钟便民生活圈，补齐社区卫生、养老托育民生设施短板，新改建全民健身场地 500 片。

（三）保护修复城市生态本底

开展人居环境综合整治与河湖生态修复，优化通榆河、新洋港水岸风貌，实施河道疏浚、水系连通，夯实滨水生态休闲基底。统筹城市水体治理与海绵城市建设，健全污水收集处理体系，协同推进蓝绿灰基础设施建设，化解城市内涝风险，修复水生态，构建良性水循环。

六、活化盐渎文脉，历史文化保护传承行动

（一）传承与活化历史城区、历史文化街区

加强历史文化名城、街区整体保护，健全历史文化遗产保护提前介入城市更新的保护机制和历史文化保护评估机制。活化瓢城历史城区，有机更新纯化路、珠溪古镇西南片等历史文化街区，坚持保护传承与活化利用相结合，挖掘时代记

忆、红色文化、海盐文化等特色资源节点，推动节点联动和场景营造。

专栏 9 瓢城历史城区活化工程
提升8条文化路径。包含建军路、解放北路、纯化路、县前街、板桥南巷、曹家巷、儒学街以及环瓢城沿线绿廊。 更新活化14处文化节点。包含建军路周边的盐阜商场、竹林大饭店、盐城电影院、电信大厦、电信塔、新四军重建军部纪念塔，儒学街周边的宋曹故居、陆公祠，纯化路周边的盐城宾馆、盐城游艺园旧址，解放北路周边的清真寺礼拜殿，环瓢城沿线绿廊周边的盐城故城遗址、瓜井、抗大五分校旧址。
专栏 10 历史文化街区保护利用工程
推进历史文化街区保护活化，传承历史文脉。其中，纯化路历史文化街区完整保护街巷肌理与传统建筑，推动精细化微改造与品质提升工程，打造集中彰显古瓢城千年城市底蕴的风貌核心展示区；珠溪古镇西南片历史文化街区重点打造集盐运文化展示、市井烟火存续、文商旅休闲于一体的活态街区。 鼓励有条件的县（市）结合历史文化名城申报和保护工作，同步申报历史文化街区，支持东台市顾家巷申报省级历史文化街区并开展街区保护利用。

（二）推动历史文化遗产的保护与利用

健全历史文化保护管理机制，探索构建历史文化标识空间体系。做好历史建筑保护活化，推动工业遗存保护修缮。坚持策划前置，以微更新、轻改造、功能新植入的方式，为老建筑赋能新业态、新功能、新生活场景。推动非遗传承空间融入文保单位、历史建筑及工业遗存活化利用场景。

（三）强化盐城城市特色风貌管理

以塑造“国际湿地、沿海绿城、江淮门户”现代化城市形象为目标，搭建“组团式、网络化、多中心”空间发展框架。分类引导历史人文、现代都市、科创产业、宜居生活特色风貌区建设；依托蟒蛇河-新洋港、串场河-通榆河、斗龙港水系打造三条景观视廊，完善城市门户、人文景观标志等空间标识体系，形成特色突出、系统完整的盐城城市风貌。

七、增强安全韧性，新型基础设施提升行动

（一）推进老旧市政基础设施改造

推进供水管网材质更新、二次供水设施改造和分区计量智慧管控体系建设，降低管网漏损。分年度、分路段推进排水管网新建改造与泵站设施升级。持续推进运行年限长、材质老化的燃气管网更新改造，加快燃气安全智慧监测体系建设。依托城市生命线安全监测平台，实现管网运行实时监控与智能预警，提升城市地下管网安全运行水平。

专栏 11 城市市政基础设施建设改造工程
全市建设改造地下管网 2100 公里，其中供水管网 600 公里，污水管网 900 公里，雨水管网 350 公里，燃气管网 250 公里。推进供水管网材质更新与分区计量智慧管控，加快燃气管网更新改造及泄漏监测终端网格化部署，实施市政道路排水管网新建改造与泵站升级，推进雨污分流改造与达标区建设，依托城市生命线平台实现管网实时监控与智能预警，提升地下管

网安全运行水平。

（二）提升城市交通服务水平

统筹推进次支路网完善与微循环改造，打通断头路和应急救援“生命通道”，提升无障碍服务水平，完善城市道路网体系。推进危旧桥梁改造，结合轨道及公交站点增补交通微枢纽，提升换乘便捷性。推进停车设施建设，系统梳理闲置空地、边角地、桥下空间等存量资源增补停车泊位，推动错时共享，拓展智慧停车平台应用，有效缓解停车供需矛盾。打造智慧示范街道，推动基础设施数字化、智能化升级，搭建数字孪生平台，实现交通运行状态实时感知与精准治理。

专栏 12 停车设施便利化和智慧化工程
统筹停车资源供给，在停车矛盾突出区域选址建设智能立体车库，利用老旧小区边角地设置潮汐车位，盘活桥下闲置空间增建公共停车设施，推动机关事业单位和国有企业停车设施错时共享。拓展“盐之 e 泊”智慧停车平台覆盖面，接入动态泊位信息，有效缓解停车供需矛盾。

（三）提升城市安全绿色韧性

筑牢房屋安全底线。健全房屋安全“体检、资金、保险”一体化保障体系，常态化排查隐患，分类实施改造，实现动态清零。推动“三项制度”试点，优化维修资金政策。每年开展消防快速处置队建设，配强高层建筑消防装备，配置新

能源灭火设施，规范电动车停放充电管理。

专栏 13 城市危旧房改造工程
对纳入全国城市危旧房改造系统的C、D级危房和非成套住房，建档立卡、精准到户并动态更新，分类施策采取自主更新、异地安置等多元方式等方式推进治理。D级危房动态清零，暂不具备条件拆除的，采取措施停止使用。C级危房以维修加固为重点，结合老旧小区基础类改造，同步消除管线消防隐患。非成套住宅改造以空间重组和设备集成等方式增建独立厨卫功能，连片区域统筹纳入城市更新储备项目整体推进。建立危房动态监测网络，定期巡检，新增隐患即时发现、即时处置。

全面推进基础设施生命线安全工程建设。开展城市基础设施普查，动态完善基础设施数据库，形成分级分类风险清单。建立健全“综合监管+智慧监测”运行体系，持续推进物联感知设备布设和更新，稳步提升燃气泄漏、供水爆管、城市内涝、桥梁倒塌、路面塌陷等场景应用效能。构建完善市县数据贯通、上下联动、业务协同工作机制。建立城市基础设施安全行业大模型及智能体。

专栏 14 城市基础设施生命线安全建设工程
持续加装更新城市排水、供水、燃气、桥梁等基础设施物联感知设备，形成分级分类风险清单，提升燃气泄漏、供水爆管、城市内涝、桥梁倒塌等场景预警与处置能力，推动生命线安全工程有效覆盖率达85%以上。加密布局消防站点，服务半径覆盖率达75%以上，统筹推进应急避难场所和平急两用设施建设。因地制宜推进海绵化改造，建成区75%以上面积达到海绵城

市建设要求。

提升城市综合防灾减灾能力。健全洪涝联排联调机制，动态治理低洼易涝积水点，因地制宜推进老城区域、老旧住区海绵城市建设。补足城市消防设施覆盖缺口。统筹推进应急避难场所建设，结合城市更新、公园绿地建设和闲置公共设施改造，推动避难场所同步建设。加快推进“平急两用”公共基础设施建设，提升城市整体防灾减灾能力。

推广绿电应用。产业园区依托零碳园区建设，推广绿电直供和源网荷储一体化，布局分布式光伏与储能设施，打造零碳园区标杆。核心商圈结合街区更新，推广绿色照明与低碳运维，营造绿色消费场景。结合老旧小区改造和完整社区建设，推进住宅屋顶光伏与充电桩配套，提升居民绿色用能体验。机关单位及公共场馆推行建筑节能降碳改造，发挥公共载体示范作用。

八、赋能精细治理，数字化智慧化建设行动

（一）提升既有房屋建筑智慧管理水平

在房屋建筑“一张图”归集建筑底数、装修改造、消防审验、巡查排查、安全评估、人防运维等全维度信息，结合城市建设与动态更新完善基础台账及隐患数据，丰富房屋安全数字化监管应用场景。推广智慧技术应用，持续提升物业

服务管理效能。

（二）完善城市融合感知体系建设

结合片区及老旧街区更新，集约布设感知基础设施，推行多杆合一，统筹布设交通、市政、生态、应急等物联网终端。打通跨部门数据壁垒，汇聚多领域监测信息，构建全域互联的一体化感知网络。推动感知数据接入城市数字孪生底座，实现动态监测、风险预警、智能处置，赋能精细化治理。

（三）升级城市运行管理服务平台

依托“数字盐城”建设基础，统筹市县两级城市运行管理服务平台提质扩能，丰富业务应用场景，实现城市运行实时监测、动态研判、统筹调度、监督考评，落实城市管理“一网统管”。推动平台下沉基层，接入社区智能感知终端，打通智慧社区、智慧物业、智慧安防的数据共享通道。

专栏 15 城市运行管理服务平台体系完善工程
依托全市统一数字底座，融合城市信息模型（CIM）、建筑信息模型（BIM）和高精度时空大数据，持续完善城市运行管理服务平台。强化部门协同与市县联动数据汇聚共享，深化大数据、人工智能、物联网等前沿技术应用，拓展数据资源开发和多场景功能应用。深化平台向基层治理延伸，实现城市安全运行与精细化治理全域覆盖。到 2030 年，城市运行管理服务平台覆盖率达 100%。

九、强化分区统筹，县(市、区)及片区更新引导

（一）完善县市区的更新指引

东台市以建设“水城共融、文脉可读”现代化城市为目标，以何垛河腹地纵深更新、顾家巷人文街区活化、西溪文旅融合示范为重点抓手，统筹推进老旧小区连片改造与完整社区建设、低效商办楼宇转型、老旧厂区提能、滨水绿廊建设、基础设施提升等行动，全面打造水绿交融、古今辉映的城市更新样板。实施推进何垛河等更新片区，打造水绿交融、纵深激活、秀美宜居的更新示范。

建湖县以重塑“烟火传承、水乡宜居”的城市格局为目标，以老电影院活化利用、西塘河—神台河滨水空间提升、人民路-汇文路文化轴打造为重点抓手，统筹推进老旧住区更新、低效产业空间提质、滨水公共空间贯通与绿道网络建设、市政管网更新与排水防涝设施提标等行动，充分塑造里下河水乡特质与现代城市功能有机融合的新格局。实施推进城中等更新片区，打造老城文化复兴与滨水活力重塑的综合性活力片区。

射阳县以打造“湿地风情与老城烟火交相辉映”的现代化海滨湿地城市为目标，以发鸿片区完整社区建设、联创中心存量盘活、合德老街改造为重点抓手，统筹推进老旧住区更新与完整社区创建、老旧商业区提质与智慧街区建设、存

量文化空间活化、滨水绿带建设、生命线安全工程与水环境治理等行动，全面塑造全龄宜居、水绿共生的城市新风貌。实施推进双龙-发鸿更新片区等更新片区，成为完整社区建设示范与老城居住品质提升的综合性更新样板。

阜宁县以打造“水绿相依、古今相和、宜居宜业”的城市格局为目标，以庙湾古城与新盛街历史文化街区、射阳河生态景观带、城北老城片区更新为重点抓手，统筹推进宜居改善、商办活力激发、历史文化资源活化与文化节点串联、滨水生态景观带提升、排水防涝与内涝风险整治等行动，全面打造绿色赋能、幸福活力的城市更新实践区。实施推进城北老城片区等更新片区，实现文化彰显、功能完善与品质提升的有机统一。

滨海县以建设“河海相济、古今交融”的沿海城市为目标，以东坎老街改造、滨水空间提升、商圈功能升级为重点抓手，逐步推进老旧住区、公共配套、历史文化、滨河绿带、低效产业等空间的改造活化，加强城市生命线建设与易涝积水点治理，全面塑造老城文脉复兴与新城赋能协同的城市更新格局。实施推进响坎河沿线等更新片区，开展历史文化保护、滨水空间重塑与老旧住区焕新联动融合的系统性更新。

响水县以建设“老城底蕴与滨海风情交相辉映”的现代化城市为目标，以卫生巷完整社区建设、东方剧场活化利用、港城记忆片区保护提升为重点抓手，统筹推进老旧小区分类

更新、低效产业空间提质、历史文脉保护传承、基础设施韧性提升等行动，全面塑造海韵水乡、烟火老城的更新样板。实施推进卫生巷-东方剧场等更新片，以文化引擎驱动老城微更新，以完整社区建设为抓手提升生活品质，实现片区焕新。

大丰区以打造“滨水生态、海派风情、宜居福地”的城市副中心为目标，以幸福大街沿线综合更新、飞轮厂宿舍片区改造、常盐产业园产城融合为重点抓手，统筹推进老旧住区综合改造与完整社区创建、闲置商业资产功能转换与商业街区提档、存量产业空间升级与零碳园区建设、滨水空间提升与慢行系统完善、排水防涝设施与老旧管网更新。实施推进新村路片区、幸福大街沿线片区、二卯酉河南片区和常盐产业园片区等更新片区更新，推动建设水绿交织、主副协同的现代化城市副中心。

盐都区以建设“传统风韵与现代活力交融并蓄”的品质城区为目标，以潘黄老集镇渐进式微更新、大吉发电厂工业遗产活化、渎上老西门省级试点为重点抓手，统筹推进老集镇微更新与地下管网综合改造、低效工业用地功能转换与存量空间盘活、闲置楼宇功能转换与人才公寓配套、城市生命线安全工程建设与监测设施加密。实施推进东升社区片区、悦达纺织科技工业园片区、西南现代物流园片区、青年路南-冈沟河西片区、潘黄老集镇片区、盐城高新区片区等更新片区，全面塑造水乡风韵、产城融合的城市更新样板。

亭湖区以建设“老城底蕴与时代活力相融共生”的城市核心区为目标，以建军路商圈盘活、纯化路历史街区保护、新四军纪念馆红色文化为重点抓手，统筹推进老旧住区连片更新与完整社区建设、低效工业用地更新与老旧厂区功能置换、老旧商业街区改造与闲置商办楼宇盘活、历史文化资源保护修缮与特色文化传承、老旧管网更新与易涝积水点整治。实施推进建军路品质生活片区、民安路片区、新洋港沿岸工业遗存片区、串场河-新洋路片区、建军路商圈片区、建军路红色文化片区、朝阳片区、盐城工学院片区、南洋老集镇片区等更新片区，全面塑造瓢城古韵、水岸新景的更新样板。

盐城经济技术开发区以打造“产城一体、职住平衡”的现代化产业新城为目标，以悦达科创园存量楼宇功能转换、步凤老集镇有机更新、岷江路工业邻里中心收尾运营为重点抓手，统筹推进老旧住区更新与老集镇有机更新、产业配套完善与商业活力激发、雨水管网更新改造与闸站改建。实施推进新都路南-盐渎路北片区、盐渎路南-赣江路北片区、步凤镇老集镇片区等更新片区，全面塑造产业兴城与宜居生活协同并进的城市更新样板。

盐南高新技术开发区以建设“面向青年、面向未来”的活力科创之城为目标，以西伏河科创走廊存量更新、珠溪古镇可持续运营、新河商业街活力提升为重点抓手，统筹推进老旧住区综合改造与青年友好型公共空间建设、存量科创载

体功能升级与创新创业孵化、历史文化资源活化利用与非遗体验业态植入、存量厂区更新与科创配套完善。实施推进新河商业街片区、伍佑珠溪古镇片区等更新片区，全面塑造科创引领、宜居提质的城市更新样板。

（二）更新片区划定与分类指引

坚持问题、目标、实施和治理导向，划示更新片区 24 个、约 52.8 平方公里，优先推进需求迫切、资源集中、实施条件成熟的区域。片区原则上不突破详细规划单元边界，具体范围在片区策划阶段优化。分类推进宜居空间品质提升、产业空间提质增效、商办空间活力激发、公共空间优化、历史文化保护传承和综合提升，分别突出民生补短板、产业集约增效、消费创新赋能、蓝绿空间贯通、文脉保护活化和多功能统筹，推动公益与经营项目组合实施。

（三）建立市县联动的更新项目库

依据更新底账、更新规划和更新行动任务，建立全市统一管理、市县分级负责的“储备库-实施库”两级项目库。储备库负责项目前期谋划培育，实施库负责条件成熟项目推进。建立“常态申报-评估准入-滚动实施-动态退出”管理机制，每年第四季度从储备库中筛选下一年度具备实施条件的项目，经评估合格后转入实施库，同步纳入年度实施计划，形成“有进有出、滚动实施”的良性循环，实现项目全生命周期

可追溯管理。

十、健全保障体系，完善实施配套政策举措

（一）构建层级传导的更新规划实施体系

建立“专项规划-片区策划-项目实施方案”三级规划实施传导体系，做好与国土空间总体规划、详细规划有效衔接协同。强化专项规划的引领性指导性，突出年度计划对更新行动和项目的细化统筹，发挥片区策划在资源配置、多方利益平衡上的统筹作用；项目实施方案严格落实上位规划要求，细化更新内容、设计方案、建设计划、资金统筹、产权办理及运营模式，作为项目落地实施的重要依据。

落实“先体检、后更新”工作机制，以城市体检排查短板作为更新谋划源头，构建“体检识别问题-生成更新项目-组织实施建设-绩效评估反馈”闭环链条，推动体检成果与更新规划、项目库联动落地。健全城市更新统筹调度和联席会商机制，构建市级统筹、部门联动、分级落实的工作模式。

（二）完善法规标准技术支撑

有序推进盐城市城市更新立法相关工作，构建适配存量更新的制度规则。系统梳理现行工程建设领域规范标准，推动新编、修订、废止不适应城市更新的技术条款，补齐存量更新制度短板。

坚守安全发展底线，坚持“改善向好、安全兜底”原则，

结合居住、工业、商办等不同建筑类型，区分拆除重建、改扩建、微更新等实施模式，细化消防、结构安全、抗震、节能、人防等技术管控要点。建立用好城市更新专家智库，为存量更新项目技术论证、方案审查提供专业技术支撑，破解既有建筑改造规范适用难题。

（三）完善更新政策工具包

优化规划管理。严守国土空间用途管制底线，制定存量建设用地功能转型负面清单，科学管控产、住、商功能适度兼容，坚决守住绿地、公共服务等公益用地底线。增强控制性详细规划弹性适应性，健全规划动态维护调整机制；对落实公共民生贡献的更新项目依规实施容积率奖励，探索容积率指标跨片区流转、异地平衡路径。

完善土地与产权政策供给。灵活运用划拨、出让、租赁、作价出资（入股）保障项目落地。明确用地兼容、混合开发管控清单，用好存量用地过渡期政策，规范既有建筑、闲置土地临时功能变更管理，明确过渡期续期条件、土地收益征管要求。老城更新、文化保护、产业转型片区可实施组合供地，优化工商业用地续期管理，化解产权历史遗留问题，提升不动产登记服务效能。

精简优化建设审批流程。压减存量更新项目审批要件与环节，严守结构、消防安全刚性底线。微改造、既有建筑活

化项目实施日照、消防、人防差异化审查；主体结构改动的改扩建项目，须开展专项技术论证并出具结构安全意见。严格落实控规修改法定程序，片区策划、实施方案仅作为技术研究支撑，不可替代法定规划审批。推行打包立项、并联审批、联合审图、联合验收，提升存量项目审批效能。

健全多元创新金融财税政策。积极争取中央专项资金、超长期国债、国省级更新资金支持。深化政策性银行合作，用好“城新贷”，推广债贷联动，拓展股权、资产证券化、REITs 等融资渠道。坚持“资金跟着项目走”，统筹财政金融资源，重点投向老旧住区、历史文化、公共空间等更新领域。强化项目现金流、偿债能力监测，做好风险防控，构建可持续投融资模式。

（四）健全共建共治共享协同更新机制

坚持政府引导、市场主体、居民参与，鼓励推动片区统筹综合更新。优先实施公共空间、市政基础设施、核心功能片区更新改造，以公共投入撬动社会资本参与。全面盘活国有闲置土地、厂房、楼宇，推动国有存量资产盘活利用，实现国有资产保值增值。

积极引导社会资本深度参与，支持市场主体通过资产收购、存量盘活、轻资产运营、资本导入、专业运维等多元模式参与城市更新。搭建政府、社会资本、产权权利人三方协

同平台，统筹配套建设、改造运营、产权协调等工作。

充分调动产权主体自主更新积极性，完善老旧小区、老旧厂区自主更新配套支持政策，健全政府、市场、产权人合理共担的资金分担机制。

深化基层协同共治，建立街道搭台、社区协作、专业力量支持、社会公众参与的基层更新治理机制，探索由社区规划师、责任建筑师提供决策咨询和“陪伴式”服务，推行责任规划师、建筑师、评估师制度，引导市民共同缔造美好家园。

（五）构建全生命周期评估与闭环监管机制

建立城市更新项目综合评估制度。围绕实施绩效、建设进度、经济运行平衡、群众社会满意度等维度开展实施后综合评价，根据评估结果动态优化项目实施路径、政策举措。将综合效益突出、可复制可推广的项目，纳入盐城市城市更新典型经验清单，及时总结提炼、示范推广。

建立项目全过程闭环监管机制。建立储备库-实施库两级城市更新项目库，实行“分类入库、分级管理、滚动更新、动态维护”管理模式，入库项目依规享受配套政策。更新主管部门联合多行业主管部门实施全流程监管，严守防止大拆大建规定，不满足底线管控的项目不予入库。