

廊坊市城市更新规划 说明书

2024.09

目录

第1章 概述	1
1.1 规划背景	1
1.2 规划原则	5
1.3 规划依据	6
1.4 规划范围与期限	7
1.5 规划技术路线	9
第2章 现状综合分析	11
2.1 城市发展分析	11
2.2 相关规划解读	14
2.3 城市体检分析	24
2.4 更新需求分析	39
2.5 识别更新资源	48
2.6 综合分析评价	56
第3章 目标与策略	61
3.1 更新目标	61
3.2 更新策略	62
第4章 更新重点区域	65
4.1 划定原则	65
4.2 划定方法	65
4.3 划定重点区域	66
第5章 重点任务更新指引	68
5.1 生态绿色示范行动	68
5.2 产业优化升级行动	71
5.3 城市功能提升行动	73
5.4 智慧城建赋能行动	84
5.5 空间风貌提质行动	85
5.6 韧性基建提升行动	90
第6章 重点单元任务指引	92
6.1 更新单元划分	92
6.2 重点单元选取原则	93
6.3 划定重点单元	94
6.4 重点单元分类	95
6.5 重点单元更新指引	96
第7章 重点项目更新指引	106
7.1 城市更新项目清单	106
7.2 城市更新重点项目库	119
7.3 城市更新试点项目库	124
7.4 更新项目库动态管理机制	126

7.5 正负面清单	129
第 8 章 保障措施	133
8.1 规划管理体系	133
8.2 项目推进体系	136
8.3 政策标准体系	137
8.4 工作组织建议	141
8.5 近期工作建议	146

第1章 概述

1.1 规划背景

1.1.1 党中央：十四五规划提出城市更新行动是民生大事

2015年12月，中央城市工作会议上，习总书记提出“建立城市体检评估机制”的要求，要求提高城市的承载力和抵御自然灾害、防范风险的韧性，推进城市健康有序高质量发展，建立常态化的城市体检评估机制。2017年2月，习总书记在视察北京工作时讲话指出要建立城市体检评估机制，建设没有“城市病”的城市。

党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》首次提出“实施城市更新行动”，提出以高质量发展为目标，以满足人民宜居宜居为出发点和落脚点、以功能性改造为重点的工作要求，作为未来10多年我国拉动内需、促进消费、促进国内大循环及国内国外双循环的重要抓手。2023年3月，全国政府工作报告将“实施城市更新行动”列为扩大国内需求的首要工作。

习近平总书记指出“城市发展不能只考虑规模经济效益，必须把生态和安全放在更加突出的位置，统筹城市布局的经济需要、生活需要、生态需要、安全需要。要坚持以人民为中心的发展思想，坚持从社会全面进步和人的全面发展出发，在生态文明思想和总体国家安全观指导下制定城市发展规划，打造宜居城市、韧性城市、智能城市，建立高质量的城市生态系统和安全系统”。这就要求城市更新工作把生态和安全放在突出的位置。

1.1.2各部委：明确城市更新工作任务与要求

2020年，住建部提出坚定不移实施城市更新行动，通过城市体检识别问题，制定城市更新的方案计划。总体目标是建设宜居城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市、人文城市，不断提升城市人居环境质量、人民生活质量、城市竞争力，走出一条中国特色城市发展道路。主要任务包括：完善城市空间结构；实施城市生态修复和功能完善工程；强化历史文化保护，塑造城市风貌；加强居住社区建设；推进新型城市基础设施建设；加强城镇老旧小区改造；增强城市防洪排涝能力；推进以县城为重要载体的城镇化建设。

2021年，住建部印发《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》以保障城市更新行动健康开展，明确严格控制大规模拆除、严格控制大规模增建、严格控制大规模搬迁、确保住房租赁市场供需平稳（“2255”）等城市更新要求。

2023年7月，为深入贯彻落实党中央、国务院关于实施城市更新行动的决策部署，住房和城乡建设部印发《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（以下简称《通知》），加强对地方城市更新工作的指导，总结推广城市更新实践中形成的好经验好做法，对进一步做好城市更新工作提出具体要求，包括坚持城市体检先行、发挥城市更新规划统筹作用、强化精细化城市设计引导、创新城市更新可持续实施模式、明确城市更新底线要求等方面。

2023年11月，为推动支持城市更新的相关规划工作规范开展，自然资源部办公厅印发《支持城市更新的规划与土地政策指引》，将

城市更新要求融入国土空间规划体系，明确总体规划要提出城市更新目标和工作重点，详细规划要面向城市更新规划管理需求；针对城市更新特点，改进国土空间规划方法，做好体检评估、梳理更新需求和更新意愿、开展城市设计等专题研究等。

1.1.3 省政府：多措并举推动城市更新行动提质增效

2021年2月，河北省《政府工作报告》提出“开展城市更新行动和城市体检试点”。2021年，唐山、邢台、邯郸、迁安、黄骅、高阳、宁晋、鸡泽为省级城市体检试点，其中，唐山入选国家第一批城市更新试点。2022年，重点在各市（含定州、辛集市）和迁安市、黄骅市、高阳县、宁晋县、鸡泽县、正定县、馆陶县7个县级城市启动城市更新工作。唐山市作为第一批国家城市更新试点城市，其项目盈亏平衡机制、“城市更新+”模式、优化审批流程等经验做法，被住建部在全国推广。2023年，城市更新工作进一步向县城扩展，唐山入选全国深化城市体检工作制度机制试点。

河北省城市更新相关条例逐渐细化，规划、土地、实施、资金等支持性和指导性文件政策进一步落地，对地方城市更新的开展具有规范和指导的关键作用，同时总结推广城市更新实践中形成的好经验好做法，对进一步做好城市更新工作提出具体要求。2023年3月，河北省印发《河北省城市更新工作指南（试行）》《河北省城市更新专项规划编制导则》《河北省城市更新工作衡量标准（试行）》指导城市更新工作实施。2023年9月，《关于实施城市更新行动的指导意见》明确实施既有建筑更新改造、有序推进城镇老旧小区和城中村改

造、稳步开展完整社区建设、着力打造活力街区、大力完善城市功能和推进生态修复、统筹推进城市基础设施更新改造、加快推动数字化基础设施建设、全面推进城市生命线安全工程建设、保护传承历史文脉和塑造城市特色风貌等 9 项重点任务。

1.1.4 廊坊市：发展周期及更新需求驱动城市更新落地实施

廊坊市经济发展由“高速度”逐渐向“高质量”转化，城市发展已从增量时代进入存量时代，城市经济的发展与空间利用对城市功能提出新的更高的要求，城市更新工作成为城市管理及建设的有力抓手。2023 年 3 月，廊坊市政府工作报告提出创新城市规划建设管理运营模式，建设城市体检平台，编制城市更新专项规划。2023 年 8 月，成立以市政府主要领导为组长的市城市更新工作领导小组，市直有关部门、有关区政府（管委会）为小组成员单位，全面统筹城市体检和城市更新各项工作。2023 年 9 月，廊坊市成为国家 43 个低效用地再开发试点城市之一，对低效厂房、城中村等提出了更新要求，城市更新工作是统筹低效用地再开发工作的手段之一。2023 年 12 月，市政府印发《廊坊市城市更新实施办法（暂行）》明确了老旧小区改造类、活力街区打造类、既有建筑改造类、城市生态修复类、公共服务设施补短板类、基础设施更新改造类、新型城市基础设施建设类、特色风貌塑造类、城中村改造类、片区综合改造类为城市更新的主要范畴，并对更新方式、工作机制、规划内容、政策方向提出工作指引。

廊坊市处于存量发展阶段，土地供应愈加有限，空间承载力不断压缩，城中村历史遗留问题严峻、教育等配套设施压力持续加大，交

通、市政基础支撑能力承受考验，城市更新需求迫在眉睫。同时，在城市建设进程中，多元主体的复杂诉求相互交织，形成多组度的矛盾问题，如多元诉求和有限空间的矛盾、居民深度参与的现实需求、行动实施的资金平衡困难等，急需精心规划更新行动，推动城市的现实改善。

1.2 规划原则

1.2.1 规划引领、有效传导

衔接《廊坊市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《廊坊市国土空间总体规划(2021-2035年)》与各项专项规划，编制系统性的更新计划，明确政策、机制保障，确保城市更新专项规划的战略性和协调性、科学性与实施性。

1.2.2 片区统筹、保障民生

以更新片区为统筹，推动连片改造，鼓励腾退空间资源优先用于建设公共服务、市政基础、防灾减灾、公共绿地、公共活动场地等设施建设，补齐民生短板，完善城市功能。注重促进资本、土地等要素优化配置，促进产业转型升级，培育发展新动能，激发城市活力。

1.2.3 因地制宜、分类施策

坚持城市体检评估先行，按照城市空间布局、功能定位和资源禀赋，因地制宜、分类施策。针对不同更新改造对象，因地制宜地采取保护更新、优化改造、拆除重建等更新方式，指导不同类型城市更新活动开展。

1.2.4 坚守底线、突出品质

以不进行大拆大建、不破坏历史遗存、不损害公共利益为底线。注重城市功能完善和品质提升，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，不断提高城市的宜居性、包容度和承载力。

1.2.5 部门协同、项目推动

充分衔接各区及各部门相关重点工作，包括老旧小区改造、低效用地整治、棚户区改造、黑臭水体治理等，科学编制城市更新规划和计划，建立项目库，明确实施时序联动开展，形成合力推进的工作局面。以项目为抓手，实现动态、可持续的有机更新。

1.2.6 多方参与、共治共享

搭建“政府引导、市场运作、多方参与”的实施平台，充分发挥政府统筹引导作用，建立以区为主体、市区镇(街道)三级联动的城市更新工作机制。充分激发市场活力，调动不动产产权人、市场主体和社会力量等各方积极性，引导多元主体参与，实现合作共赢和共治共享。

1.3 规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)；

《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年修订)；

《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)；

《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》(建科〔2023〕30

号)；

《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》(自然资发〔2023〕171号)；

《支持城市更新的规划与土地政策指引》(自然资办发〔2023〕47号)；

《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)；

《关于实施城市更新行动的指导意见》(冀政办字〔2023〕114号)；

《河北省城市更新工作指南(试行)》(2023年)；

《河北省城市更新专项规划编制导则》(2023年)；

《河北省城市更新工作衡量标准(试行)》(2023年)；

《廊坊市城市更新实施办法(暂行)》(2023年)；

《廊坊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》(2021年)；

《廊坊市国土空间总体规划(2021-2035年)》(2023年)；

《2022年廊坊市城市体检报告》；

《2023年廊坊市城市体检报告》；

国家、河北省、廊坊市其他相关的法律、法规和规范。

1.4 规划范围与期限

1.4.1 规划范围

按照与国民经济和社会发展规划同步的要求,考虑到十四五规划期末临近,本次规划期限扩展到十五五期末,即基期年为2023年,

规划期限为 2023-2030 年，其中近期为 2024-2026 年。

1.4.2规划范围

在综合考虑城市体检范围、近期重点发展区的基础上，按照《城区范围确定规程》的城区确定规则，确定更新规划范围。

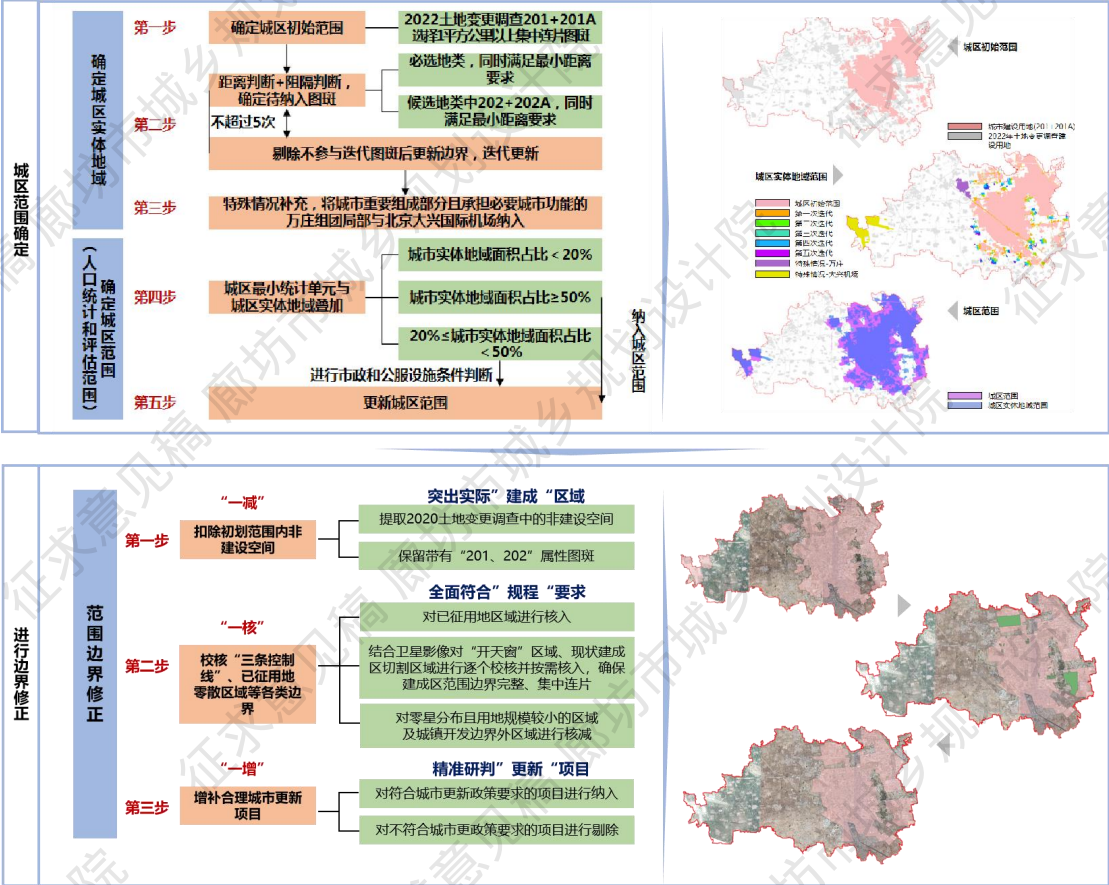


图 1-1 规划范围确定演化示意

规划范围东至广阳经开区东边界及京沪高速、西至龙河及自然公园界、南至南外环及把什营村庄以北、北至科技谷及廊坊经开区北边界，包含中心城区（广阳区、安次区、开发区）建成区及近期重点发展区，面积为 175 平方公里；重点单元共计 9 个，面积为 34.8 平方公里。

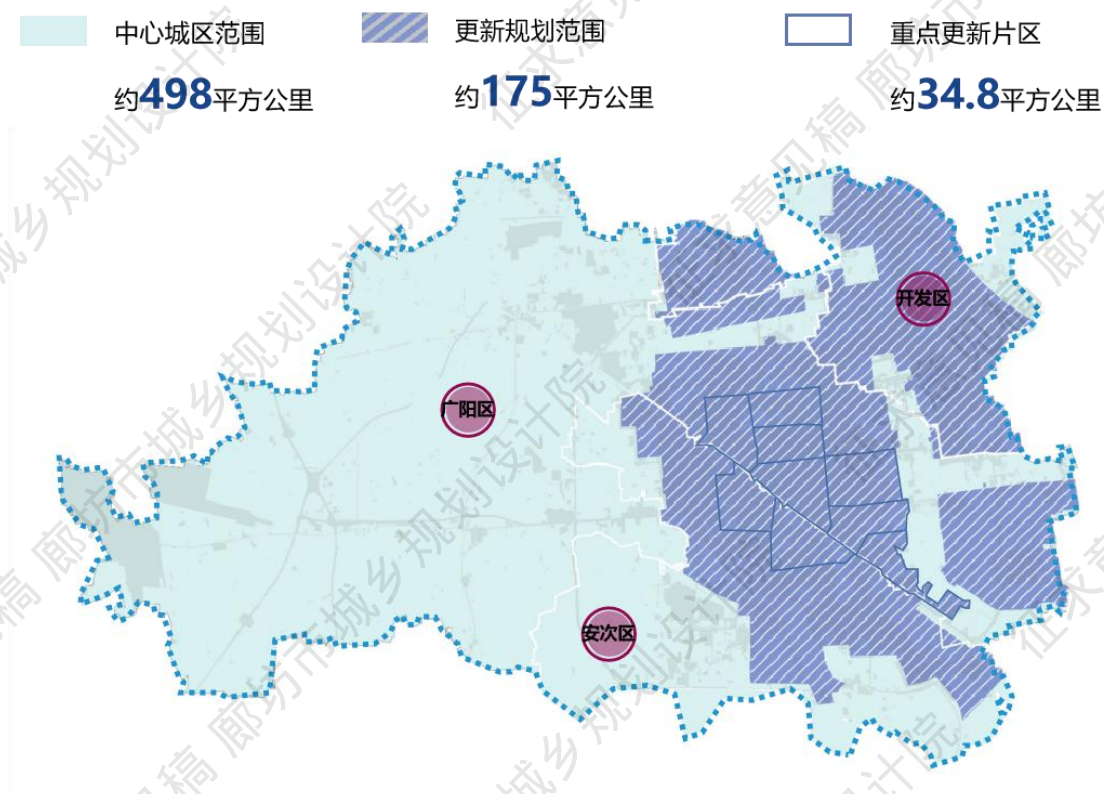


图 1-2 规划范围示意

1.5 规划技术路线

结合导则要求及廊坊实际需求，确定本次城市更新专项规划的技术路线和主要内容。

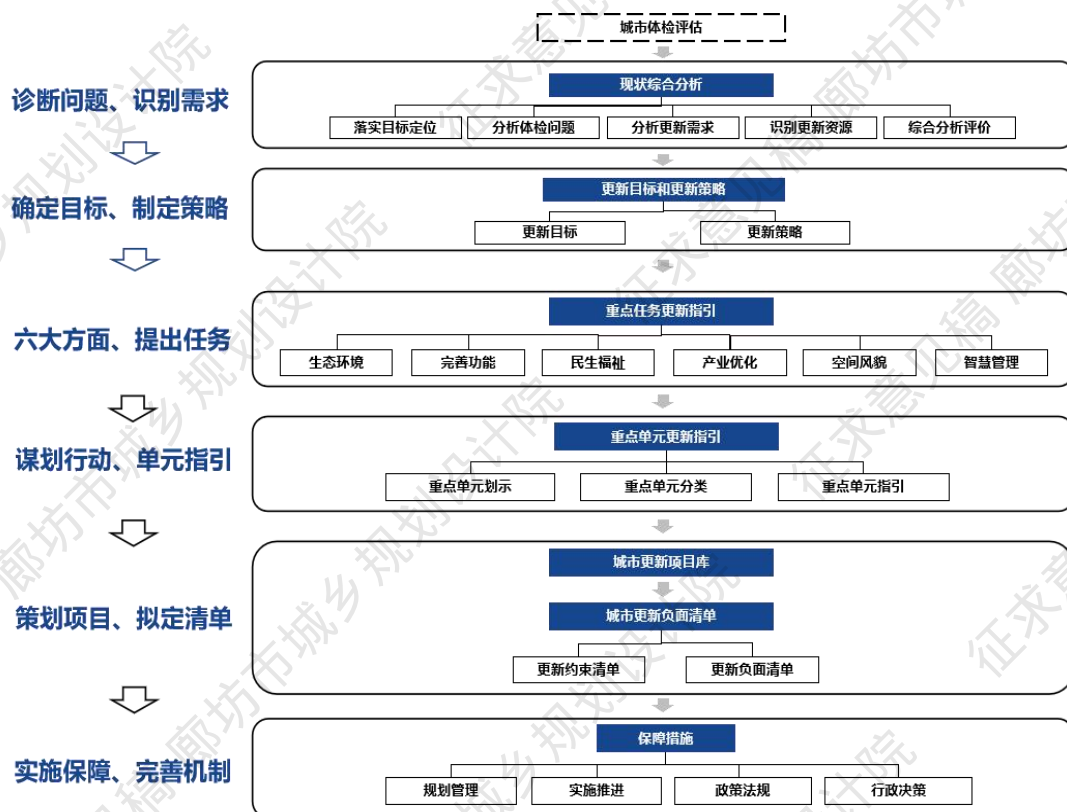


图 1-2 技术路线示意

第2章 现状综合分析

2.1 城市发展分析

2.1.1 优势与劣势

(1) 发展优势

空间区位优势突出。廊坊市背靠京津，面向雄安，地处北京、天津和河北雄安新区“黄金三角”核心腹地。全市铁路、高速、国省干道纵横交错，随着北京大兴国际机场平稳投运，临空经济区规划建设工作全面展开，自由贸易试验区大兴机场片区、北京大兴国际机场综合保税区正式挂牌，城市门户枢纽作用显著提升。

自然地理条件良好。廊坊市位于华北平原中东部、海河流域中下游，属暖温带大陆性季风气候，全市地势平坦开阔、水网纵横发达、气候四季分明、植被类型多样，为发展提供了良好基础。

空间环境持续改善。廊坊市环境治理力度不断加大，取得显著成效。2023 年全市 PM_{2.5} 平均浓度下降到 42 微克/立方米，优良天数 252 天；河道水生态环境明显改善，地下水水位止降回升；森林覆盖率稳步提升。

城市格局不断优化。廊坊市城区建设全面开花，形成了以中心组团、万庄组团、开发区组团为主的发展格局，逐渐趋近“一心、一环、三轴、四组团”的规划空间结构，城市功能和发展格局进一步完善。

历史文化特色突出。廊坊市历史悠久，史书记载黄帝制天下以立万国始经安墟，“安墟”即为今天的廊坊市安次区。1897 年京山铁路建成通车并在此设站，拉开城市近现代史序幕。受外部动力驱动影

响，廊坊中心城区形成组团式城市格局，环城绿带成为见证城市发展变迁的独有“印记”，是重要的城市空间特色。

(2) 发展劣势

区域协同水平不高。廊坊市在承接首都高端功能疏解方面的作用不强，吸引北京投资的领域主要集中在房地产、商务服务、一般制造和批发零售业，而科技服务、信息技术服务、研发和试验发展、高新技术产业等方面不突出。

节约集约用地水平不高。2023 年全市建设用地地均生产总值仅为 198.60 万元/公顷，低于全国平均水平，与区位价值不相匹配。村庄建设用地占比高，乡村地区人口流失但建设用地依然持续增长，土地闲置、利用粗放等问题突出。全市低效城镇用地较多，城镇建设用地效率仍有待提升。

公共服务与基础设施建设仍存短板。公共服务、市政与安全基础设施供给水平难以匹配人口快速增长需求。

空间治理能力偏弱。空间治理体系不够完善，空间治理能力有待提升；促进跨区域高效协同治理的手段不足，加快要素自由流动的政策机制有待完善；公共治理和市场调节尚未形成合力；城市空间精细治理能力明显不足。

2.1.2 机遇和挑战

(1) 发展机遇

1) 京津冀协同发展纵深推进和雄安新区加快建设

京津冀协同发展为廊坊市发展带来重大战略机遇。廊坊市拥有世

界独一无二的区位优势，全域都处在京津冀协同发展的核心区，承担着承接北京非首都功能疏解和推进交通、产业、生态协同发展率先突破的重要责任。随着北京城市副中心加快建设、北京大兴国际机场国际门户地位凸显、雄安新区规划建设全面提速，特别是轨道上的京津冀加快建设，让廊坊“区位+交通”的优势真正聚合凸显、变为现实，各种资源要素加速聚集。

2) 国家持续加大投资力度，完善基础设施和公共服务

国家加大政府投资为增强廊坊市综合承载力带来巨大机遇。“十四五”时期，国家将持续加大投资力度，不断完善基础设施和公共服务，有利于廊坊市抓住政策黄金窗口期，做好项目储备，积极争取中央和省级政策、资金支持，不断完善市政公用基础设施，着力解决教育、医疗、社会保障等公共服务领域短板问题，加快增强城区文体、商务等配套服务功能，提升城市品质。

(2) 面临挑战

1) 城市更新政策从“拆改建”到“留改拆”，国家政策不断转向

2020 年以前，城市主要以国有工矿棚户区改造、进棚户区（危旧房）改造、城中村改造为主。2020 年后，以“拆改建”为主的棚户区改造工作基本结束，进入老旧小区改造和城市更新的時代。2021 年住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，标志着我国城市更新政策进一步完善，明确了城市更新的四项底线要求，包括拆旧占比、拆建比、就地安置率、租金涨幅等具体数据，为城市更新提供了明确指导。

城市更新政策从“拆改建”到“留改拆”的转变，标志着城市更新工作更加科学化、集约化、绿色化、精细化。原有的更新模式难以为继，对地方政府、实施主体提出了新的资金平衡挑战；同时，推动城市经济、社会、民生、人文、生态等功能优化，对各地政府的工作机制提出了更高的要求。

2)从“土地依赖”到“地产降温”，要探索新的城市建设模式应对财政和资金平衡问题

中共中央政治局召开会议，要加强地方政府债务管理，严控新增隐性债务。2023年，廊坊市地方政府债务为1116.92亿，市本级地方政府债务447.56亿，广阳区最多，为106.48亿，难以延续原有城市建设方式。同时，自2020年廊坊市房地产降温，作为廊坊市主要财政收入来源的土地财政直转急下，城市更新作为存量提升背景下拓展政府财政收入方式之一，需做好长期谋划、资金支持、利益分配的顶层设计。

2.2 相关规划解读

2.2.1 廊坊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

做大做强城市经济中提出促进城市更新。精心做好城市设计，突出廊坊城市特色，优化城市空间形态与风貌，提升空间品质，深挖城市文化内涵，传承城市文脉，充分展现城市形象和品位，促进职住均衡发展，推进就业与居住空间的匹配与融合，确保以高水平规划引领城市高质量发展。推进城市更新行动，大力推进“口袋公园”建设，

持续完善城乡公园布局；推进城中村、棚户区、旧市场改造工程，完善基础设施和公共服务配套，引导发展社区便民服务；推进旧厂区、低效楼宇改造成为双创空间、新型产业空间；在城市滨水地区，改善空间环境品质，发展新型文旅商业消费聚集区。

2.2.2廊坊市国土空间总体规划（2021-2035 年）

(1) 国土空间发展目标

到 2025 年，国土空间开发保护格局不断优化。在京津协同发展上走在全省前列，重大国家战略落实落地获得突破性进展；耕地和永久基本农田得到有效保护，现代农业发展水平稳步提升；生态修复力度不断加大，生态系统稳定性显著增强；土地节约集约利用水平不断提升，资源要素配置更趋合理，区域发展落差逐步缩小；以国土空间规划为基础、统一用途管制为手段的空间治理体系基本形成，空间治理能力现代化水平显著提升。

到 2035 年，生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的国土空间格局基本形成。保障京津协同发展国家战略实施取得历史性成就，国土空间综合竞争力显著提升，粮食安全格局更加稳固，生态文明建设迈出重大步伐，以人为核心的新型城镇化建设取得重大成就，国土空间治理体系和治理能力现代化基本实现。京津冀城市群的现代化节点城市基本建成。

展望 2050 年，社会经济繁荣、宜居宜业宜游、开放创新包容、魅力特色彰显的美丽国土空间格局全面建成。成为富有竞争力和可持续发展的国土空间典范，为建设富强民主文明和谐美丽的社会主义现

代化强国、以中国式现代化推进中华民族伟大复兴贡献廊坊力量。

(2) 功能定位

将现代商贸物流、航空枢纽、科技孵化转化产业化、生态服务、文旅康养作为城市主导功能，形成配套完善的城市综合功能。

现代商贸物流功能。融入环首都高效物流圈建设，不断优化商贸物流产业结构，推动产业链高效集聚发展，构建背靠京津、辐射全国、链接全球的现代商贸物流体系。

航空枢纽功能。发挥临空经济区、自贸试验区、综合保税区三区叠加优势，协同首都国际交往中心建设，积极拓展适应空港门户地区发展需要的国际化现代化城市功能。

科技孵化转化产业化功能。以“京津研发、廊坊孵化转化产业化”为方向，推动区域产业链创新链深度融合，强化科技成果转化和产业化空间保障，支持高端高新产业发展。

生态服务功能。探索平原城市生态建设新模式，提升生态系统服务功能，把绿色发展作为高质量发展的普遍形态，广泛形成绿色生产生活方式。

文旅康养功能。提升城市公共服务能级，营造活力更强环境更美、幸福更满的高品质生活城市，切实增强人民的归属感，吸纳更多人才落户廊坊、服务廊坊。

(3) 中心城区建设目标

系统优化城市空间结构与功能布局，统筹各类建设用地空间配置，加强总体城市设计，提升城市空间综合价值，将廊坊中心城区建

设成为全市现代服务业与高新技术产业发展高地、人居环境高品质与城市治理现代化的样板区。

(4) 城市更新相关要求

1) 加强组团功能布局引导

提升中心片区综合服务功能。提升综合承载能力，补齐基础设施短板，强化都市楼宇经济发展。加强廊坊高铁站站前区城市更新，优化银河路、新华路及金光道两侧用地功能布局，形成城市综合服务中心。沿艺术大道、光明道、银河路等发展轴线强化公共服务功能集聚，打造重要功能节点。提升铁路以南地区的空间品质，加快推动滨水廊道、城市公园等建设。

2) 保障公共服务设施用地需求

以人民群众最关心的问题为导向，补齐公共服务设施短板，不断提高公共服务水平。优先保障市、区级重大公共服务设施建设用地需求，构建功能完备的公共服务设施体系；统筹推进社区生活圈建设，已建城区充分通过城市更新手段提升设施覆盖率，新建城区严格按照15分钟、10分钟、5分钟生活圈分级配置服务设施。

3) 营造高品质公园城市

织补街头绿地。充分利用城市三角地、存量空间，灵活布局多样化的街头绿地，提供较多的树荫和座椅，方便老人、儿童使用，老城区因地制宜开展口袋公园建设。

4) 打造综合商业网络

大力发展现代服务业，培育都市经济体系，推动“1+3+N”的三

级综合商业网络建设。立足廊坊国际空港门户建设，依托九州片区打造具有区域影响力的现代化商圈，布局面向机场客流、京津人群的“磁石性”高端商业、商务会展文体休闲类项目。发挥轨道枢纽带动效应、彰显龙河景观魅力，打造廊坊北站枢纽、廊坊站枢纽、龙河高新区三个市级综合商圈，布局大型商业综合体，积极拓展消费新业态，提升城市吸引力。结合城市组团布局，打造若干区级商业服务节点优化百货商场、购物中心等规划布局，建设改造提升商业街区、风情街、步行街，进一步挖掘内需潜力，激发城市活力。

5) 完善城市道路网系统

进一步提升城市机动化交通运行效率，补充城市组团间、组团内部干线道路，打通干线道路断头路。结合城市功能分区，统筹推进集散道路系统建设，支持城市中、短距离出行服务，保障步行、非机动车和城市街道活动空间。提升城市支路网密度，改善城市交通“微循环”，提升市民短距离出行便捷性，新建城市商业区街区尺度宜控制在 200 米以下、居住区街区尺度宜控制在 300 米以下、工业与物流产业街区尺度宜控制在 600 米以下。

(5) 划定城市更新重点区域

《廊坊市国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的更新潜力空间为 2900 公顷（预估数据），更新区域包含中心服务型更新区域、科研创新型更新区域、先进智造型更新区域、生活宜居型更新区域、绿色服务型更新区域。

中心服务型更新区域。分布在中心组团铁路站点附近街区，存量

资源主要为旧城镇和城中村、旧厂区。更新后空间重点支持城市中心功能拓展，发展商业、商务、办公等。适度采用整治提升方式更新存量资源，合理安置拆迁居民，促进区域功能转型升级，提高空间品质。

科研创新型更新区域。分布在大学城、科技谷、万庄等地区，存量资源主要为城中村、低效楼宇。更新后空间重点支持发展科技研发、创新服务等产业。鼓励通过微改造方式，改善研发、办公用地环境，补充人才住房和保障住房。

先进智造型更新区域。主要分布在廊坊经开区、广阳经开区、廊坊高新区(河北安次高新技术产业园)、龙河高新区等地区，存量资源主要为城中村、城郊村、旧厂区，更新后空间重点支持发展先进制造与科技研发产业。鼓励采用以功能转化为主的方式，将存量空间资源优先用于中试、研发、孵化和人才公寓等用地。

生活宜居型更新区域。主要分布在中心城区北面、东南侧和西侧部分街区，存量资源主要为城中村、旧城镇、旧市场。更新后空间重点支持居住条件改善，补缺服务设施。鼓励采用以整治提升为主的方式优化人居环境，增加基础教育、医疗、社区公园等用地。

绿色服务型更新区域。主要分布在绿环内部及周边地区，龙河等城市滨水地区，存量资源主要为城中村和城郊村。更新后空间重点支持完善城市蓝绿开敞空间，并拓展文旅服务功能。鼓励采用以整治提升为主的方式改善空间环境品质，植入文旅、特色商业等功能。

(6) 建设安全韧性城市

建立城市重大危险源台账和建设项目安全风险评估与论证机制。

近期启动中石化廊坊石油东库、荣利石油仓储公司、铭顺石油经贸有限公司搬迁计划；远期对黎明气体有限公司进行搬迁。中心城区原则上不再新增重大危险源企业。

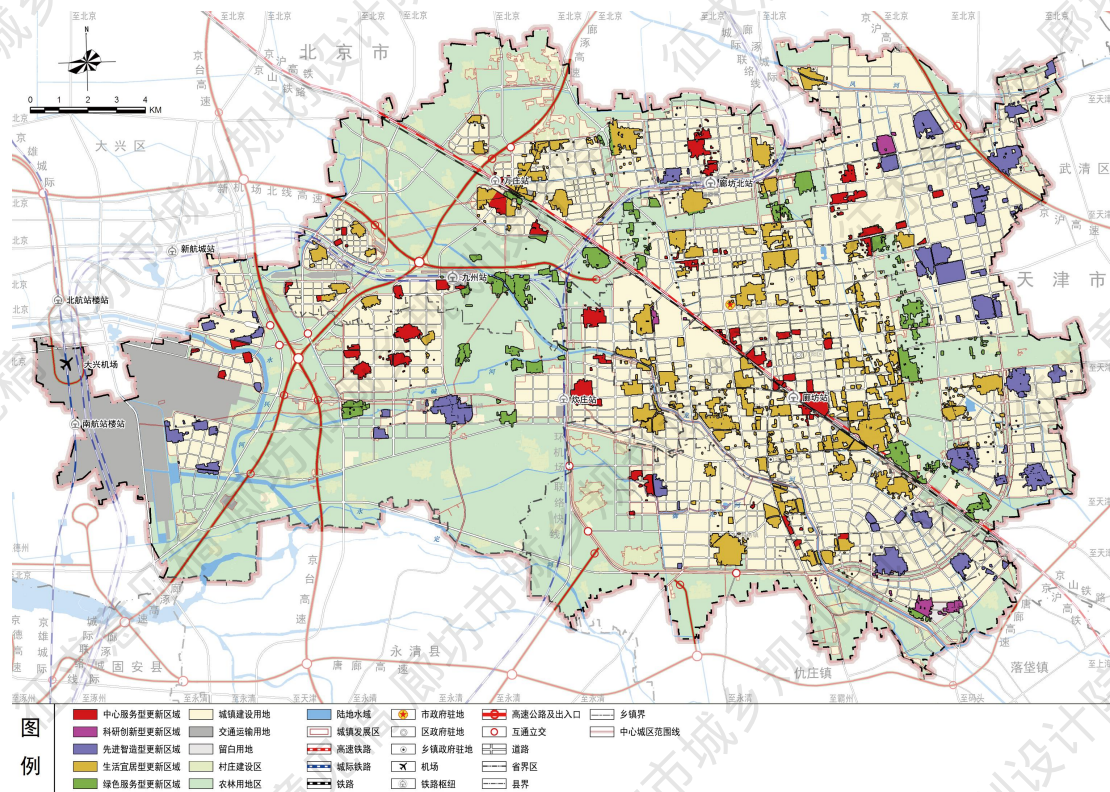


图 2-1 中心城区城市更新规划指引

2.2.3 廊坊市中心城区控制性详细规划（在编）

土地使用规划策略“绿城相融”中提出：用地挖潜，增加建成区公园绿地服务能力，提升服务水平。结合用地权属和城市更新空间，充分利用街道空间、边角用地建设 40 个街头绿地、口袋公园等，提升建成区公园服务能力，形成密集的小型生活圈公园。

组团片区发展指引中提出：中心片区重点优化万达商业区及周边地区的功能布局，推进廊坊高铁站站前片区的城市更新，完善公共空间环境，形成城市综合服务中心中心央活力区，增加复合功能，大力发展现代商业、商务办公、娱乐休闲等功能。

控制单元边界基本划定：廊坊市中心城区初步划定详细规划单元 100 个，其中城镇单元 76 个，乡村单元 3 个，郊野单元 21 个。将城镇地区单元(76 个)划分为三类，包含：整治更新类单元(以保留用地、低效用地再开发利用为主的存量空间)，共计 14 个；潜力更新类单元(主要以保留用地和低效用地再开发利用为主，具备更新潜力但尚未启动更新的单元)，共计 24 个；其余为新建类单元(以新增建设用地开发利用为主的增量空间)，共计 38 个。

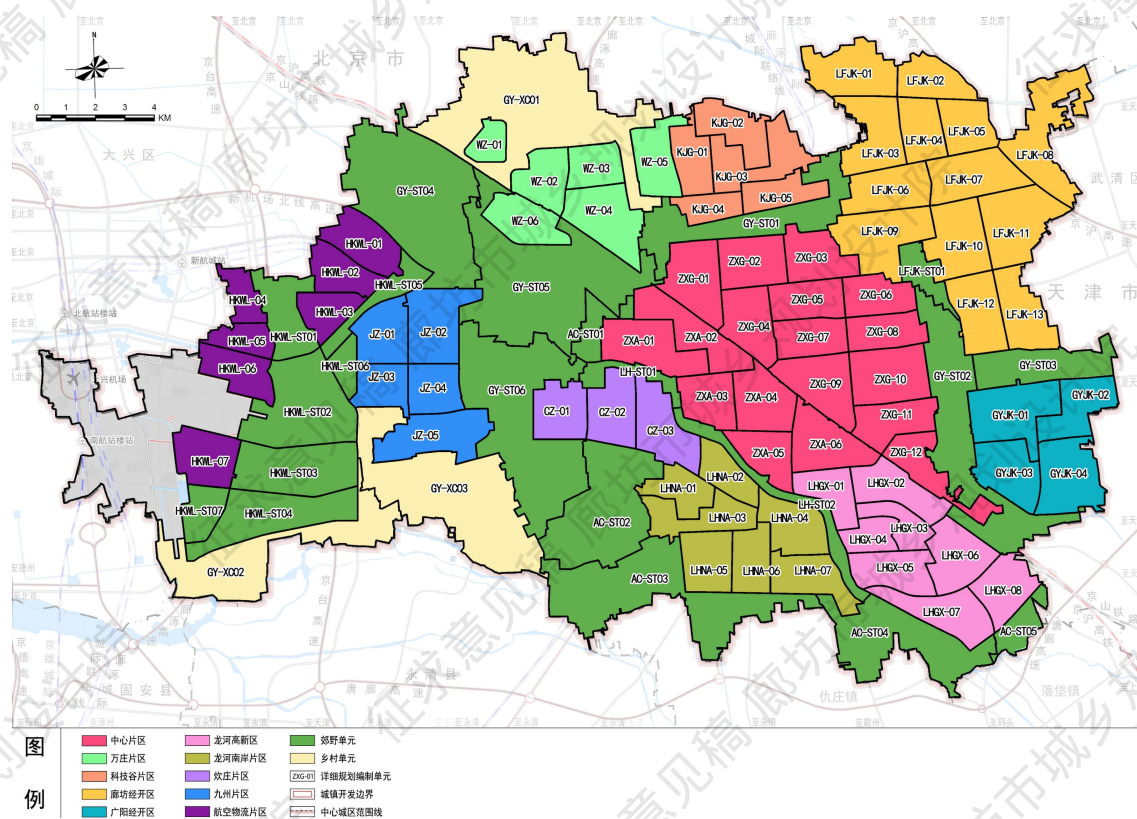


图 2-2 详细规划编制单元划定成果

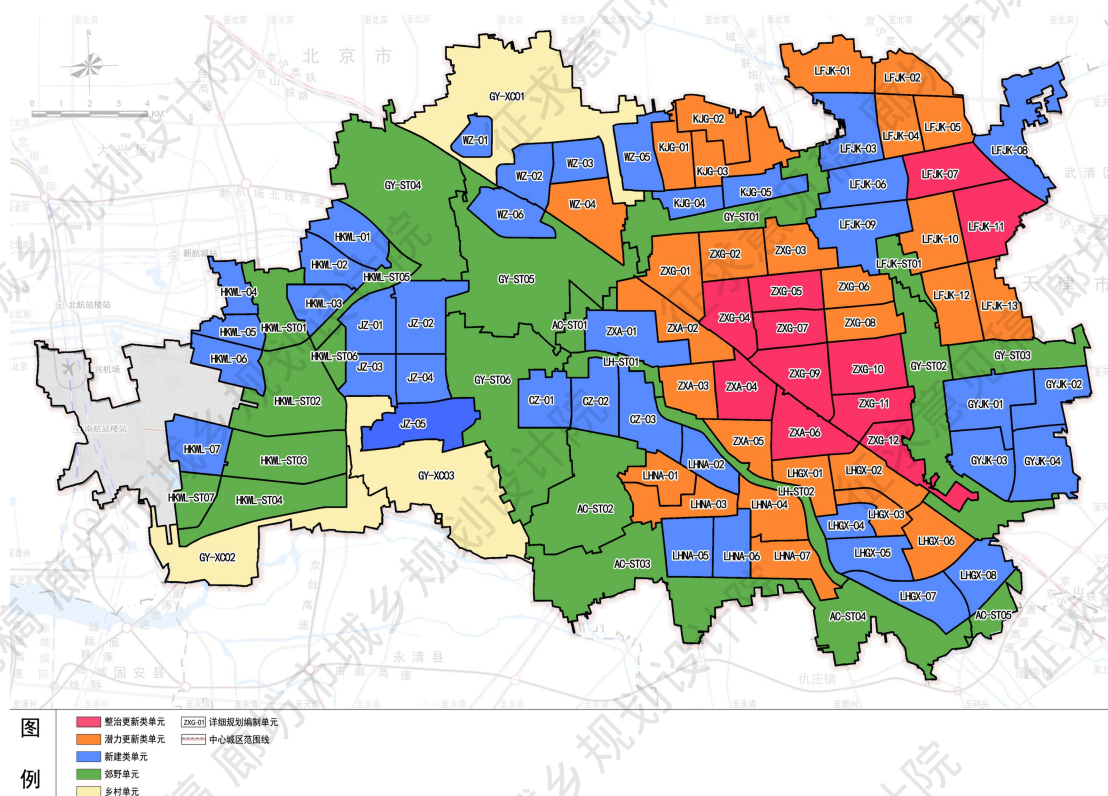


图 2-3 详细规划编制单元划定成果

2.2.4 廊坊市中心城区总体城市设计及重点片区设计（在编）

重点地区城市设计范围包含廊坊站中心片区，范围东至新开路、南至永华道、西至永兴路、北至金光道，面积约 4.5 平方公里。

功能上，通过优化南广场前功能布局，以老城区站点植入新兴业态，促进枢纽商业业态更新；同时，加强文化功能与商业功能的联通，打造 1 条 3 千米的“文化+商业”“文化+展览”“文化+办公”“文化+娱乐”“文化+公园”的体验走廊；除此之外，加强低效用地的功能置换与升级，集约节约利用土地，提升土地价值；开展老旧小区微更新行动，通过配套设施更新、楼本体更新、公共区域更新等策略，提升老旧小区环境及服务品质。

交通上，通过优化道路断面、打通断头路、增加支路交通等方式优化南广场区域通行条件；打通 2 条跨铁路连接线，提高跨铁路通道

效率；集散交通方面，通过改善进出站车行线路、增设停车场等方式重组进出站交通；同时，加强周边物业与站区的步行连接，优化韧性交通方案。

风貌上，结合城市印象区域增加公共绿地，分类进行街道整治与美化，同时，结合建筑功能特点优化建筑风貌。

2.2.5 规划要求综述

- (1) 落实涉及城市更新行动主旨的城市发展目标。
- (2) 衔接城市更新的重点区域与类型，包含铁路站点附近街区的棚户区 and 城中村、旧厂区，科技谷城中村、低效楼宇，廊坊经开区、龙河高新区的城中村、城郊村、旧厂区，中心城区北面、东南侧和西侧部分街区的城中村、棚户区、旧市场。
- (3) 落实城市更新的重点工作，包含中心片区综合服务功能提升、公共服务水平提升、零散用地向口袋公园转化、现代综合商业网络打造、城市道路网系统提升、城市重大危险源有序搬迁。

表 2-1 上位及相关规划涉及城市更新的近期重点任务清单

类型	序号	具体项目	项目目标	项目来源
建设项目	1	火车站南出入口交通整治及站前广场空间更新	优化站前交通	城市设计
	2	建设路南联工程	优化火车站片区交通	
	3	站前空中花园走廊建设	人车分流，优化站前交通	
	4	火车站西侧商务地块、火车站南侧商业设施、顺安市场片区更新重建项目	推动火车站南片区城市发展	
	5	廊坊北站片区整治更新，北站火车博物馆建设	空间品质提升	
	6	客运站搬迁，城市接驳站功能片区建设	城市功能提升	

	7	三角地文化休闲街建设	打造文化体验新场所	
	8	城市文化馆+廊坊故事公园+地道桥公园建设	打造门户文化窗口	
	9	钢材交易市场文化更新	打造廊坊城市更新典型示范	
	10	物流园区空间更新	推动传统物流业智慧转型	
	11	兴安及东安市场更新	推动城市低端市场改造升级	
	12	金三角小区、管道局片区社区更新	提升城市生活品质	
搬迁项目	13	中石化廊坊石油东库、荣利石油仓储公司、铭顺石油经贸有限公司	保障老城区安全	总规
系统性工作	14	范围内银河路，新开路，永华道，光明道，建设路街道美化工程	以环境景观整治，街道美化、慢行系统为建设重点，推动实施的重点项目	城市设计
	15	廊坊站周边区域内慢行绿道系统建设规划		
	16	标识系统与形象系统规划		
	17	40 个口袋公园建设工程	充分利用边角地，提升建成区公园服务能力	控规
建立机制	18	建立城市重大危险源台账和建设项目安全风险评估与论证机制	保障老城区安全	总规

2.3 城市体检分析

目前，廊坊市城市体检已开展第三年，城市建设取得了一定的成绩，但也存在较多问题。依据 2022 年度、2023 年度城市体检成果，综合考虑 2024 年度城市体检初步方案，分析城市发展所面临的主要问题。

2.3.1 一表四清单

主要包含城市体检成果综合诊断表、城市发展优势清单、城市发展短板清单、城市病清单、城市更新项目清单，除此之外，增加 2024

年度城市体检初步方案指标诊断表。

表 2-2 城市体检综合诊断表

分析视角	客观指标评价	主观指标评价	综合评价
生态宜居	区域开发强度（%）优 组团率（%）优 人口密度超过每平方公里 1.5 万人的城市建设用地占比（%）良 人口密度低于每平方公里 0.7 万人的城市建设用地占比（%）良 新建住宅建筑高度超过 80 米的数量（栋）优 城市生态走廊、生态间隔带内生态用地占比（%）良 生态、生活岸线占总岸线比例（%）优 新建绿色建筑中星级绿色建筑占比（%）差 新建建筑中装配式建筑比例（%）良 城市绿道服务半径覆盖率（%）优 公园绿化活动场地服务半径覆盖率（%）优 新建、改建绿地中乡土适生植物应用占比（%）优 城市功能区声环境质量监测点次达标率（%）优 空气质量优良天数比率（%）良 地表水达到或好于Ⅲ类水体比例（%）良 城市生活污水集中收集率（%）优 城市市政再生水利用率（%）优 城市生活垃圾资源化利用率（%）优 实施生活垃圾分类的住宅小区占比（%）优 建筑垃圾资源化利用率（%）差 常住人口增长率（%）优 劳动年龄人口平均受教育年限（年）优	开放空间可达性优 建筑层高适宜良 植物多样性优 人口密度大 绿色建筑差 空气污染良 噪音污染良 人口密度差	优秀
健康舒适	完整居住社区覆盖率（%）中 社区便民商业服务设施覆盖率（%）优 社区养老服务设施覆盖率（%）优 社区托育服务设施覆盖率（%）中 中学服务覆盖率（%）中 小学服务覆盖率（%）差 社区卫生服务中心门诊分担率（%）中 人均体育场地面积（平方米/人）良 绿色社区占比（%）优 社区低碳能源设施覆盖率（%）优	疫情防空优 商业便利性优 老旧小区改造水平良 中小学覆盖范围良 社区幼托设施良 社区卫生服务设施良 城市体育场地差	一般

	老旧小区改造完成率(%) 优 棚户区基本建成率(%) 优 城中村改造启动率(%) 优 新建住宅建筑密度超过30%的比例(%) 优 既有居住建筑节能改造占比(%) 差 既有公共建筑能耗强度同比降低(%) 中 既有住宅楼电梯加装率(%) 中 城镇居民家庭住房成套率(%) 优 15分钟就医圈覆盖率(%) 优 15分钟健身圈覆盖率(%) 良 医护比(%) 优 廊坊与北京天津等教师交流合作数量, 优	社区养老设施差 城市综合医院差	
安全韧性	城市道路交通事故万车死亡率(人/万车) 良 城市年自然灾害和安全事故死亡率(人/万人) 优 人均避难场所有效避难面积(平方米/人) 中 城市二级及以上医院覆盖率(%) 优 集中隔离房间储备比例(间/万人) 中 城市消防站覆盖率(%) 差 城市市政消火栓完好率(%) 中 城市公共供水管网漏损率(%) 优 自备井关停率(%) 优 城市信息模型(CIM)基础平台建设三维数据覆盖率(%) 优 市政管网管线智能化监测管理率(%) 优 城镇既有住宅加装燃气安全装置工作完成率(%) 优 消除严重影响生产生活秩序的易涝积水点数量比例(%) 优 城市可渗透地面面积比例(%) 差 雨水管网达标率(%) 差 雨水泵站达标率(%) 良 排涝河道治理完成率(%) 优 排水风险点积水自动监测和报警装置安装率(%) 良 地区供电容载比, 优 城市更新改造老旧燃气管道开工率(%) 优 热电联产供热占比(%) 中	道路交通安全良 消防安全差 城市排水差 紧急避难场所差 灾害应对良 河道整治良	一般
交通便捷	建成区高峰期平均机动车速度(公里/小时) 优 城市道路网密度(公里/平方公里) 良 城市常住人口平均单程通勤时间(分钟) 优 通勤距离小于5公里的人口比例(%) 优	停车便利性差 道路畅通性良 骑行环境良 公交换乘良	优秀

	专用自行车道密度（公里/平方公里）良 城市万人公交车拥有量（标台/万人）良 城市建成区公交站点 500 米覆盖率（%）优 城市机动车停车位供给总量与机动车保有量的比例（%）中 新能源车辆普及率（%）良 与京津国省干线公路网联通率（%）优		
风貌特色	当年获得国际国内各类建筑奖、文化奖的项目数量（个）良 万人城市文化建筑面积（平方米/万人）优 破坏历史风貌负面事件数量（个）优 历史文化街区、历史建筑挂牌率（%）优 历史建筑空置率（%）优 重点地区城市设计覆盖率（%）优	历史建筑修缮优 城市标志性建筑优 历史街区保护优 城市文化设施良	优秀
整洁有序	门前责任区制度履约率（%）优 街道立杆、空中线路规整性（%）优 街道车辆停放有序性（%）优 城市道路“水洗机扫”覆盖率（%）优 重要管网监测监控设备安装率（%）中 城市窨井盖完好率（%）优 实施物业管理的住宅小区占比（%）良 城市公厕设置密度（座/平方公里）良	公共厕所设置优 物业服务差 井盖管理良 空中景观良 街道整洁良 停车管理良 街道改造良	良好
多元包容	道路无障碍设施建设率（%）优 公共建筑无障碍设施建设率（%）优 新增保障性租赁住房套数占新增住房供应套数的比例（%）中 新市民、青年人保障性租赁住房覆盖率（%）中 居住在棚户区和城中村等非正规住房的人口数量占比（%）良 租住适当、安全、可承受住房的人口数量占比（%）中	城市房租良 无障碍设施良 盲道畅通性良 城市保障性住房良	一般
创新活力	旧房改造中，企业和居民参与率（%）中 房地产服务类行业增加值占房地产业增加值的比重（%）良 城市更新改造投资与固定资产投资的比值（%） 社区志愿者数量（人/万人）优 万人 5G 基站拥有量（个/万人）优 规上工业高新技术产业增加值占规上工业增加值比重（%）优 全社会研发经费投入增长（%）优 现代服务业增加值占第三产业比重（%）优 全市认定高新技术企业数量（家）良	通讯网络优	良好

表 2-3 城市发展优势清单

序号	指标名称	评价结果	优势原因
1	生态、生活岸线占总岸线比例 (%)	优	指标值 100%，远超过住建部城市体检评价标准为 $\geq 80\%$ 。
2	城市绿道服务半径覆盖率 (%)	优	指标值 65.60%，超过国家园林城市申报标准 ($\geq 60\%$) 为目标，应逐年提升。
3	新建、改建绿地中乡土适生植物应用占比 (%)	优	指标值 98.53%，远超过住建部城市体检评价标准，应逐年提高，到 2025 年 $\geq 80\%$ 。
4	常住人口增长率 (%)	优	2021 年全市常住人口较上年净增 5.2342 万人，全省唯一净增设区市。
5	万人城市文化建筑面积 (平方米/万人)	优	指标值 2707 平方米/万人，远超住建部标准 ≥ 1500 平方米/万人。
6	15 分钟就医圈覆盖率 (%)	优	提前实现国家卫健委提出的全国以县域为单位打造 15 分钟医疗卫生服务圈目标。

表 2-4 城市发展短板清单

序号	指标名称	评价结果	管理分类
1	新建绿色建筑中星级绿色建筑占比 (%)	差	红
2	建筑垃圾资源化利用率 (%)	差	红
3	完整居住社区覆盖率 (%)	中	白
4	社区托育服务设施覆盖率 (%)	中	黄
5	中学服务覆盖率 (%)	中	白
6	小学服务覆盖率 (%)	差	白
7	社区卫生服务中心门诊分担率 (%)	中	白
8	既有居住建筑节能改造占比 (%)	差	黄
9	既有公共建筑能耗强度同比降低 (%)	中	黄
10	既有住宅楼电梯加装率 (%)	中	红
11	人均避难场所有效避难面积 (平方米/人)	中	白
12	集中隔离房间储备比例 (间/万人)	中	白
13	城市消防站覆盖率 (%)	差	绿
14	城市市政消火栓完好率 (%)	中	红
15	城市可渗透地面面积比例 (%)	差	黄
16	雨水管网达标率 (%)	差	红
17	热电联产供热占比 (%)	中	白
18	城市机动车停车位供给总量与机动车保有量的比例 (%)	中	红

19	重要管网监测监控设备安装率 (%)	中	黄
20	新增保障性租赁住房套数占新增住房供应套数的比例 (%)	中	绿
21	新市民、青年人保障性租赁住房覆盖率 (%)	中	绿
22	租住适当、安全、可承受住房的人口数量占比	中	绿
23	旧房改造中,企业和居民参与率 (%)	中	绿

表 2-5 “城市病”清单

序号	城市病	治理措施
1	民生领域社区基层设施短板依旧不足。	编制托育、公共体育场地等专项规划。
2	城市安全韧性有待提升。	制定消防、排水防涝等实施方案。
3	城市交通供给服务水平有待提升。	落实道路工程实施方案
4	重要市政管网监测管理水平需提升。	加强污水、雨水管网的监测监控设备安装。
5	城市对弱势群体关注不够。	改善营商环境。加强对进城务工人员等群体的就业服务。

表 2-6 城市更新项目清单

城市更新重点领域	项目名称	项目内容
优化布局——完善城市空间结构	国土空间总体规划	编制 2021-2035 年国土空间总体规划
	专项规划	10 个领域的专项规划,《廊坊市中心城区消防专项规划(2022—2025 年)》、《廊坊市中心城区城市排水(雨水)防涝综合规划(2022-2035 年)》、《廊坊市中心城区海绵城市专项规划(2022-2035 年)》《廊坊市中心城区雨水泵站提标建设实施方案》、《廊坊市中心城区雨污分流实施方案》、《廊坊市中心城区源头海绵建设实施方案》、《廊坊市中心城区托育设施专项规划(2022—2025 年)》、《廊坊市中心城区公共体育设施专项规划(2022—2025 年)》、《廊坊市中心城区中小学设施专项规划(2022—2025 年)》
	综合客运枢纽	廊坊东站综合客运枢纽
	物流龙头企业总部	中通快递北方总部项目、申通北方总部项目、圆通北方总部基地二期三期项目、韵达北方总部项目
完善功能——实施	中小学建设	新建、改扩建学校 20 所、建筑面积 25.3 万平方米,增加学位 2.2 万个。

城市生态修复和功能完善工程	幼儿园建设	完成 25 所普惠性民办幼儿园的创建，全市普惠性幼儿园覆盖率达到 85% 以上，公办幼儿园占比达到 52% 以上。
	生态廊道建设	在龙河、旧天堂河两河交汇处打造城市绿心，集中展示廊坊绿色发展形象。留足城市河湖生态空间和防洪排涝空间，生态廊道净宽度不少于 100 米。
	城市更新行动	以廊坊北站、高铁站片区等项目为试点，逐步推进重点地区城市更新改造，在城市东、南方向建设大型综合公园或植物园。加强城市绿化等改造工作。建设“口袋公园”；打通断头路；打造开放式街道邻里空间。
提升品质——加强居住社区建设	健康廊坊专项行动	每个街道办事处设置 1 所社区卫生服务中心；人口大于 1 万的小区至少设置 1 所社区卫生服务站，人口小于 1 万的小区周围（步行 15 分钟内）要有诊所、医务所（室）、护理院等。
	医疗卫生机构建设	市妇幼保健院（儿童医院）及市中心血站迁建，推动市人民医院迁建、市中医医院改扩建、市第三人民医院改造和中国医学科学院肿瘤医院河北医院二期项目，谋划市精神专科医院新建项目。
	养老服务提质增能	实现全市街道社工站 100% 全覆盖。打造 1-2 家示范性居家养老服务中心。
	全民健身场地补短板	新建或改扩建体育公园、全民健身中心、公共体育场馆不少于 8 个，社会足球场不少于 52 片，实施乡镇（街道）全民健身场地设施补短板项目不少于 20 个，数字化升级改造公共体育场馆不少于 4 个。
	棚户区改造	广阳区 5 个，为东尖塔、南尖塔、南甸村、郭桑园、王寨小区。
	打造高水平对外开放精品窗口	办好 2023 年中国-廊坊国际经济贸易洽谈会。办好 2023 “一带一路”长城国际民间文化艺术节。
底线管控——增强城市安全韧性水平	城市设计	控制好景观生态廊道范围内开放强度、建筑高度、建筑色彩。
	消防基础设施建设	西昌南路消防救援站、九州镇特勤和战勤保障消防站、万庄消防救援站、临空经济区第一、第二、第五消防救援站、开发区科技谷纬三道消防救援站等 9 座消防站。
	内涝补短板	完善城市排水防涝工程体系。实施排水管网和泵站建设与改造。提升管网监测能力。增加排水风险点积水自动监测和报警装置安装。
	大气污染防治攻坚	对传统产业工艺装备实施高端化、智能化、绿色化改造，实施“千企绿色改造”工程。推进 5 大类 19 个

提高效能——推进新型城市基础设施建设、推进交通系统完善提升		行业改造升级和淘汰。
	水污染防治攻坚	启动凯发新泉污水处理厂(一期)提标改造工程。永定河主要支流水生态修复及水质保障二期工程、龙河河道生态管护工程(龙河沿岸及河道垃圾打捞、水面漂浮物清理)等。
	韧性城市建设	纬一路雨水泵站及配套管网工程等 9 项雨水工程
	交通便捷优质出行	2022 年在建道路工程 11 项，2023 年谋划道路工程 7 项，“十四五”期间急需实施的市政基础设施项目 24 项，一般项目 7 项。优化公交线路布局，增加公交专用道，加大城市公共交通停车场、首末站和港湾式停靠站等设施建设。
	高效数字交通行动	重点配合京雄、京德等高速上开展国家智慧公路试点工程建设。
	便捷通畅轨道网建设	推进北京平谷线（河北段）、雄安新区至北京大兴国际机场快线建设。
	特色智慧城市建设	加快智能化设施和智慧社区建设。推进城市交通智能管控，深化智能信号控制、停车管理、交通执法以及公共安全响应等工作。
转变方式——资源高效循环利用、创新驱动	创新研发平台建设	支持国内外知名企业和国家级科研院所、重点实验室来廊坊建设新型研发机构。
	培育创新企业行动	鼓励高校、科研院所、企业科技人员带技术、带成果、带项目兼职创办科技型中小企业。
	资源高效循环利用	开展重点行业绿色化改造和工业绿色转型升级，推进生活垃圾分类处理和资源化利用，形成绿色、低碳、循环的经济发展模式。
	提高城市活力	进一步加强对高校毕业生、进城务工人员等群体的就业服务。
	建设创新驱动先导城市	改革人才落户制度，实施人才安居工程，以人群需求为导向，完善相应的设施配套。

表 2-7 2024 年城市体检指标诊断表（初步方案）

住宅维度						
类型		整体结论	问题数量（栋）			集中区域
			广阳区	安次区	开发区	
安全耐久	住宅结构安全	不严重	163	17	14	新源道街道、解放道街道、光明西路街道、杨税务镇
	燃气安全隐患	不严重	83	20	0	新源道街道、解放道街道、永华道街道

	楼道安全隐患	突出	796	396	156	新源道街道、解放道街道、爱民东道街道、银河南路街道、杨税务镇、龙河高新区
	围护安全隐患	突出	765	234	94	新源道街道、解放道街道、爱民东道街道、北旺镇、永华道街道、杨税务镇
功能完备	非成套住宅数量	不突出	14	1	1	新源街道
	管线管道破损	突出	361	71	17	解放道街道、银河南路街道
	适老化改造的住宅数量	突出	725	118	7	解放道街道、光明西路街道、杨税务镇
	入户水质不达标	没有	0	0	0	——
绿色智能	需要进行节能改造的住宅	不突出	137	0	0	新源道街道、解放道街道、爱民东道街道
	需要进行数字化改造的住宅	严重、均衡	1006	408	223	新源道街道、解放道街道、永华道街道、光明西路街道、
社区（小区）维度						
类型		整体结论	问题数量（个）			问题集中区域
			广阳区	安次区	开发区	
设施完善	未达标配建的养老服务设施的小区数量	较好	1（8）	7（26）	0	光明西道街道、永华道街道、北史家务镇、廊坊龙河高新技术产业开发区、南尖塔镇
	未达标配建婴幼儿照护服务设施的小区数量	一般	47（340）	30（100）	2（6）	银河南路街道、光明西道街道、永华道街道、廊坊龙河高新技术产业开发区、杨税务镇、新开路街道、爱民东道街道、银河北路街道、南尖塔镇、北旺镇、新源道街道

	未达标配建幼儿园的小区数量	较好	13 (148)	25 (52)	3 (24)	银河南路街道、光明西道街道、永华道街道、北史家务镇、杨税务镇、新开路街道、爱民东道街道、银河北路街道、解放道街道、北旺镇、新源道街道
	小学学位缺口	很好	0	0	0	——
	停车泊位缺口数	一般	39 (203)	21 (52)	2(3)	银河南路街道、光明西道街道、永华道街道、北史家务镇、杨税务镇、廊坊龙河高新技术产业开发区、新开路街道、爱民东道街道、银河北路街道、南尖塔镇、解放道街道、北旺镇、新源道街道、云鹏道街道
	新能源汽车充电桩缺口数	一般	36 (126)	24 (69)	5(7)	银河南路街道、光明西道街道、永华道街道、杨税务镇、廊坊龙河高新技术产业开发区、新开路街道、爱民东道街道、银河北路街道、解放道街道、南尖塔镇、新源道街道、云鹏道街道、耀华道街道
	未配建电动自行车充电设施的小区数量	一般	42 (203)	23 (46)	4(5)	银河南路街道、光明西道街道、杨税务镇、廊坊龙河高新技术产业开发区、永华道街道、新开路街道、爱民东道街道、银河北路街道、解放道街道、南尖塔镇、北旺镇、新源道街道、云鹏道街道、耀华道街道
环境宜居	未达标配建公共活动场地的数量	较好	33 (144)	18 (40)	1(4)	银河南路街道、光明西道街道、永华道街道、北史家务镇、杨税务镇、廊坊龙河高新技术产业开发区、新开路街道、爱民东道街道、银河北路街道、解放道街道、新源道街道、云鹏道街道
	不达标步行道长度	很好	20 (59)	7 (14)	4(7)	银河南路街道、光明西道街道、永华道街道、杨税务镇、新开路街道、爱民东道街道、银河北路街道、解放道街道、南尖塔镇、新源道街道、云鹏道街道、耀华道街道

	未实施出 活垃圾分类的小区 数量	很好	0	0	0	
管理 健全	未实施物 业管理的小区数量	较好	35 (16 8)	9 (12)	2(2)	银河南路街道、光明西道街道、 永华道街道、新开路街道、爱 民东道街道、银河北路街道、 解放道街道、南尖塔镇、新源 道街道、北旺镇、云鹏道街道
	需要进行 智慧化改 造的小区 数量	较好	16 (14 7)	32 (44)	4(7)	银河南路街道、光明西道街道、 永华道街道、北史家务镇、杨 税务镇、廊坊龙河高新技术产 业开发区、新开路街道、爱民 东道街道、银河北路街道、解 放道街道、新源道街道、云鹏 道街道、南尖塔镇、新源道街 道、云鹏道街道、耀华道街道
街道维度						
类型			整体 结论	主要数值		
				广阳区	安次区	开发区
功能 完善	中学服务半径覆盖率（%）	——	62.81	57.96	16.15	
	未达标配建多功能运动场地的 数量占比（%）	——	25	33.87	6.90	
	未达标配建的文化活动中心数 量（个）	——	5	5	——	
	公园绿化活动场地服务半径覆 盖率（%）	——	76.26	59.47	44.32	
整洁 有序	存在乱停乱放车辆问题的道路 数量（条）	——	16	10	1	
特色 活力	需要更新改造的老旧商业街数 量（条）	——	0	0	0	
	需要更新改造的老旧厂区数量 （个）	——	0	0	0	
	需要更新改造的老旧街区数量 （个）	——	0	0	0	
城区维度						
类型			整体结论	数值		
生态 宜居	城市生活污水集中收集率（%）	很好	89.59			
	城市黑臭水体数量（条）	达标	0			
	城市绿道服务半径覆盖率（%）	较好	60.93			
	人均体育场地面积（平方米/人）	很好	8.09			

	人均公共文化设施面积(平方米/人)	很好	0.63
	未达标配建的妇幼保健机构数量(个)	较好	1
	城市道路网密度(公里/平方公里)	很好	8.02
	新建绿色建筑中星级绿色建筑占比(%)	很好	93.10
	建筑垃圾资源化利用率(%)	一般	44.96
	新建口袋公园数量(个)	很好	10
	城市更新片区(单元)实施率(%)	较好	52.40
	完整居住社区覆盖率(%)	较好	39.70
	社区便民服务设施覆盖率(%)	很好	100
	人均预期寿命(岁)	很好	80.69
历史文化保护利用	历史文化街区、历史建筑挂牌建档率(%)	达标	100
	历史建筑空置率(%)	很好	0
	历史文化资源遭受破坏的负面事件数量(件)	达标	0
	私自拆除历史文化街区内建筑物、构筑物的数量(个)	达标	0
	当年各类保护对象增加数量(个)	很好	0
产城职住平衡	城市高峰期机动车平均速度(公里/小时)	很好	39.76
	年度保障性住房占比(%)	不足	3
	城中村改造完成率(%)	很好	100
安全韧性	房屋市政工程安全生产事故数(件)	达标	0
	严重易涝积水点(个)	很好	0
	应急供水保障率(%)	很好	106.25
	“平急两用”公共基础设施数量(个)	很好	36
	老旧燃气管网改造完成率(%)	很好	100
	城市消防站服务半径覆盖率(%)	不达标	55.40
	安全距离不达标的加油加气加氢站数量(个)	很好	0
	人均避难场所有效避难面积(平方米/人)	很好	2.01
智慧高效	城镇既有管道燃气用户安全装置加装率(%)	较好	98.27
	市政管网管线智能化监测管理率(%)	较好	指标数值:供水 100, 供热 100, 燃气 84.1, 排水:0
	高层建筑智能化火灾监测预警覆盖率(%)	较好	86.80

	城市信息模型基础平台建设三维数据覆盖率(%)	很好	100
	城市运行管理服务平台覆盖率(%)	很好	100
	城市重要管网监测监控覆盖率(%)	很好	100
创新活力	重点地区城市设计覆盖率(%)	很好	100

2.3.2 城市发展主要问题

基于以上“一表四清单”基础及 2024 年度城市体检指标诊断表（初步方案），总结出廊坊城市建设存在的主要问题如下：

（1）民生领域社区基层设施仍有短板，体育、文化、养老、教育设施供给仍需不断加大

建成区社区托育服务供给不足，未建托育设施的社区共计 79 个，涉及 446 个小区。中学布局覆盖率不足，建成区 14 个街道平均中学服务半径覆盖率为 48.85%。小学虽不存在学位缺口，但小学覆盖率需进一步提高。按照统计口径，虽然人均体育场地面积达到 8.09 平方米/人，但 9 成以上用地为非体育设施用地，体育设施用地缺口较大。文化设施方面，光明西道街道、龙河高新区以及永华道街道西部、爱民东道北部、新源道西北部以及南尖塔镇大部分区域、开发区均未配建文化活动中心。

（2）部分市区级设施缺项，整体品质及规模有待进一步提升

按照河北省《城乡公共服务设施配置和建设标准》（DB13（J）/T282-2018）对廊坊市市级公服设施设置种类及配建规模进行核查，发现缺乏科技馆、工人文化宫，医疗设施方面市人民医院、中医院用地规模不足。区级设施方面，三区存在问题不尽相同，缺口相对较大。文化设施方面，广阳区缺乏青少年宫，安次区缺乏文化馆和少年宫，

开发区缺乏图书馆、文化馆、青少年宫；体育设施方面，三区缺乏全民健身中心；医疗设施方面，安次区缺乏妇幼、中医院，开发区缺乏中医院、妇幼、疾病预防控制中心，广阳区缺乏中医院；部分设施规模不足。

(3) 停车不足问题相对凸显，城市交通供给服务水平有待提升。交通拥堵问题严重。主要体现在主城区与开发区职住不平衡产生的潮汐交通，引发骨干路网拥堵。同时，由于铁路沿线车道数不匹配，跨铁路节点车道数远小于铁路南北侧车道数，瓶颈路段易引发交通拥堵。主城区重大商业、枢纽周边路网密度等指标较差，供需失衡导致重大节点周边拥堵。

绿色交通有待提升。公交交通分担率有所不足，主要体现在公交站点覆盖率不足，服务水平较低；发车时间不稳定，等待时间较长；道路拥堵问题严重，公交运行时间较长。同时，慢行系统连通性不足，慢行路权不足及网络不完善，核心区部分路段机非混行严重；城市绿道建设缓慢，绿道长度较为不足。

停车系统供需失衡。停车缺口较大，建成区有停车泊位缺口的社区有 62 个，涉及 258 个小区。从建成区整体来看，机动车保有量与停车位比例 1:0.59，远低于规范 1:1.2 要求；路内停车比例出现倒挂严重；商业中心、医院、学校、枢纽等重要节点停车难问题突出。

充电设施有待进一步优化。新能源汽车充电桩方面，建成区有 63 个社区有新能源汽车充电桩缺口，涉及 202 个小区。电动自行车充电设施方面，有 69 个社区有电动自行车充电设施缺口，涉及 254

个小区，充电设施缺口较大。

(4) 消防救援、内涝安全等方面略有不足，城市安全韧性仍需不断提升

建成区消防站服务半径覆盖率不足，覆盖率为 55.4%，有待进一步提升。市政消火栓完好率 96.90%，城市可渗透地面面积比例 30.11%，雨水管网达标率 24.68%。雨水泵站达标率、排水风险点积水自动监测和报警装置安装率仍有较大提升空间。

(5) 部分设施超荷运行、管道存在安全隐患，基础设施提质升级空间较大

能源系统方面，部分现状 110kV 变电站重载运行。13 座 110kV 变电站中，路南站、薛营站、廊坊站、新源站、王常甫站、化营站、董常甫站等 7 座站负载率超过 80%。其中新源站、董常甫站、路南站等 3 座变电站负载率超过 100%，已过载运行。主城区铁路以北区域调峰热源缺失；广阳道、银河路、建设路等道路燃气管道运行年限超过 20 年，对城市安全造成隐患，需要进行更新改造。

排水系统方面，随着城区不断开发建设，廊坊铁路北污水处理厂、开发区第一污水处理厂等现状污水厂处理规模已经不满足使用需求，现状处于满负荷运行状态；廊坊市凯发新泉污水处理厂现状出水标准为一级 A 标准，随着环保要求不断提高，现状出水标准已经不满足当下环保要求；主城区局部排水管道由于建设年代久远，管径已不能满足现行标准，排水能力差；部分街巷存在雨水地面散排、雨污合流情况，雨季时易形成积水点。

(6) 智慧化管理水平有待加强，社区治理方式需要转变
排水设施的智能化检测率为 0%，是下一步重点工作方向。

社区治理方式需要转变。从指标分析来看，需要进行数字化改造的住宅及需要进行智慧化改造的小区数量较多。主要原因是智慧化社区建设主要以政府提供资金为主，作为辅助性社会组织及物业公司所提供的支持十分有限；其次是老旧小区中居民大多对此积极性不高。

(7) 居住区品质提升空间较大，重点针对安全耐久、功能完备、绿色智能等方面发力

存在楼道安全及围护安全隐患的小区数量较多，主要集中在新源道街道、解放道街道、爱民东道街道、北旺镇、永华道街道、银河南路街道、杨税务镇、龙河高新区。管线管道破损、适老化改造、需要进行数字化改造的住宅数量较多，主要集中在解放道街道、银河南路街道、光明西路街道、杨税务镇、新源道街道、永华道街道。

2.4 更新需求分析

2.4.1 社会满意度调查

(1) 社会问卷调查组织形式

1) 组织方式

由市县政府统筹推动，以社区(村)为单位邀请居民填写调查问卷。省级社会调查平台负责后台数据审核及数据处理等工作，定期通报整体数据采集进度；市县城市体检牵头部门负责宣传引导群众广泛参与，通报各街道、社区(村)数据采集、数据处理等工作进展情况，编写社会调查报告，确保本地城市体检社会调查工作有序推进。

2) 调查访谈对象

①稳定居住 6 个月以上(不包含短期停留或旅游、务工不足半年的居民)。

②年龄、性别分布要合理。应选年龄为 16 周岁以上常住居民，其中，16-30 周岁人群占比 30%左右；30-60 周岁人群占比 55%左右；60 周岁以上人群占比 15%左右，各年龄段的比例浮动不超过 5%。尽量和本城市真实人口结构接近，男女性别比例相当。

③不同职业、户籍和不同收入人群都要覆盖。涵盖政府工作人员、企事业单位工作人员、个体经营者、待业者等各行各业人员；包括流动人口、本地人口；覆盖低、中、高收入人群。

3) 指标体系设计

调查问卷主体分为住宅、小区（社区）、街区、城区四个维度，每个维度围绕各自的重点维度调查居民的人居环境评价。

表 2-8 调查问卷指标体系

维度	一级指标	二级指标	维度	一级指标	二级指标
住房 (8 项)	安全耐久	建筑安全	城区 (34 项)	生态宜居	水体污染
		燃气安全			空气污染
		楼道安全			绿道建设
	功能完备	住宅性能			体育场地
		管线管道			公共文化设施
		适老改造			老龄友好性
	绿色智能	节能改造			儿童友好性
		数字家庭			道路维护
小区 (社区) (13 项)	设施完善	养老服务设施			保障性租赁住房建设
		婴幼儿照护服务设施			住房压力
		幼儿园			公共交通站点
		小学			轨道站点
		社区卫生服务中心			妇幼保健机构

街区 (9项)	生活服务	生活设施	历史文化 保护利用	急诊就医
		停车设施		历史文化街区保护
		充电设施		历史建筑修复与利用
	环境宜居	公共活动空间		非物质文化遗产保护
		步行环境		传统风貌特色
		垃圾分类		传统文化活动
	管理健全	物业服务	产城融合 职住平衡	职住平衡/通勤
		智慧社区		新城内部生活方便性
	功能完善	中学		新城外部交通便利性
		多功能运动场地	安全韧性	道路通畅性
		文化活动中心		安全事故应对能力
		公园绿化活动场地		消防出警
	整洁有序	车辆停放		内涝积水
		门前责任制		排水防涝
		安全维护		应急避难场所
	特色活力	文体活动		应急信息公布
		商业活力	智慧高效	智慧交通
				智慧政务
				智慧医疗
				智慧科教
			多元包容	租房市场规范性

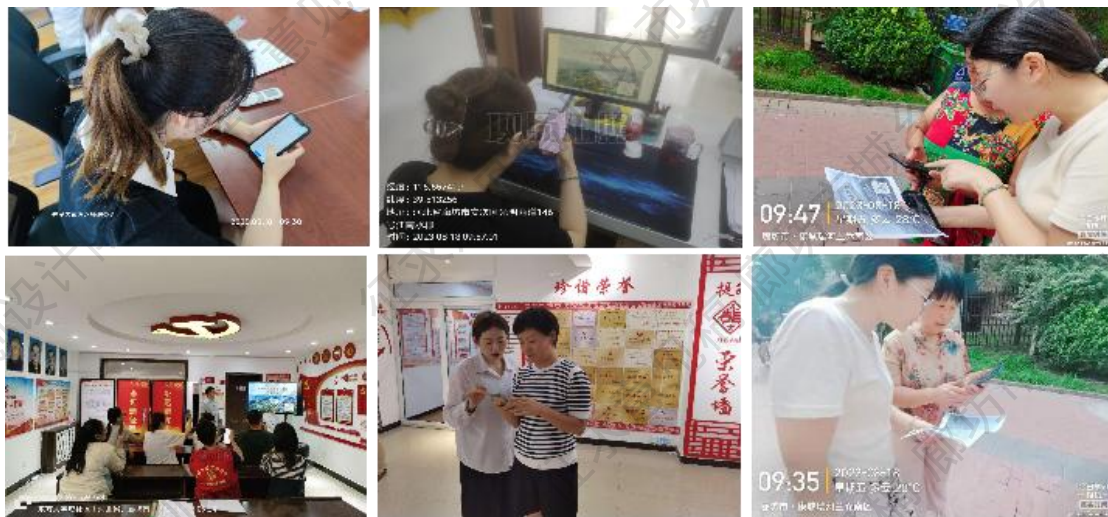


图 2-4 民众调研访谈照片

(2) 实地调研情况

针对城市体检反映的主要问题区域以及民众较为迫切需求的堵点进行了实地调研，判定养老、托育、停车、充电等设施缺口；小区

环境、管理方面以及公共服务设施缺口、街道环境整治、更新改造方面的问题。

(3) 主要结论

加强生态环境保护：增加绿地面积和森林覆盖率，推动植树造林活动，鼓励居民参与垃圾分类和环境保护宣传教育活动。

提升历史文化遗产保护利用水平：加大对历史建筑物的修缮和保护力度，例如恢复老城区的传统建筑风貌，保护和修复文化遗产。

促进产业发展和城市规划融合：为高新技术企业和创新型产业提供优惠政策和服务支持；城市规划注重产业布局和城市功能的有机结合。

提高公共安全水平：加强社区巡逻和治安管理，增加公共摄像头的覆盖范围，提高反应速度；开展防灾减灾教育宣传活动，提高居民的自我保护意识和应急能力。

推动智慧城市建设：推广智慧交通系统，例如通过智能交通信号控制优化道路交通流量；推行智能停车系统，方便市民找到合适的停车位。此外，建设智能公共服务平台，提供在线办事、信息查询等便民服务。

加强社会公平与包容：加大对教育资源的均衡分配，确保每个学生都能享受到良好的教育机会。鼓励企业提供多样化的就业岗位，并为弱势群体提供职业培训和就业支持。

2.4.2 政府工作诉求与工作部署

本次规划充分对接了市直部门及广阳政府区、安次区政府、开发

区管委会，对政府管理面临的问题、工作需求及近 5 年内重点任务部署进行梳理，收集到 35 条问题、27 条需求、33 项重点项目。

表 2-9 城市管理问题清单

类别		序号	存在问题
优化布局	优化产业布局	1	广阳区低效、闲置厂房 17 处，停滞项目 15 个
完善功能	完善公共服务设施	2	教育大校额问题：广阳区 7 所、安次区 10 所；广阳区、开发区部分区域教育资源分布不均
		3	教育：安次区教育土地征收难度较大
		4	医疗卫生：广阳区乡镇基层医疗机构房屋、设备老旧，面积较小，业务用房不足
		5	医疗卫生：安次区医院停车配建严重不足，亟需配建停车场
		6	医疗卫生：开发区社区服务中心和服务站普遍规模较小，未移交政府管理
		7	燃气、供水、排水等各类设施管道老化；安次主管网就近连接存在问题(如庭院式接入井无法就近接入小区)
	完善市政公用设施	8	环卫：安次区清运后端问题，垃圾产生较多时中转站内清运效率较低，导致小区内的垃圾清运也较慢
		9	环卫：开发区现状部分小区无垃圾中转站
		10	环卫：垃圾的回收利用率不高
		11	环卫：廊坊市存在 3 座垃圾转运站设备老旧影响正常垃圾转运工作
		12	供水：科技谷新建地表水厂，出水方向、出水管网管径涉及到改造
		13	热力：21 年供热配套项目现未纳入现版规划，是否可纳入城市更新规划
		14	再生水：存在再生水利用率不高的问题
		15	雨水：需更新排水专项规划
		16	供电：管网规划与变电站规划衔接存在问题
	完善道路系统	17	公交存在问题：资金流严重不足、日常经营举步维艰、CNG 与 LNG 车型面临报废亟待更新、自有场站少租赁费用高
		18	廊坊不具备慢行系统实施条件
		19	安次区已建成两所学校（29 小北侧正门、17 中银河二期南门）规划路未同步配建，影响出行，建议小区建设时与周边交通、设施配套兼并考虑
		20	广阳区交通堵点 53 个，安次区 17 个，开发区 9 个

		21	社会办停车场管理主体多且复杂，管理水平低，未建成停车场一体化管理系统和停车诱导系统
管控底线	管控安全韧性底线	22	市区行洪通道、承载渠道标准较低（大皮营引渠、新六干渠出现大面积塌方问题）
		23	广阳区市区主次干道易积水点 12 个；安次区积水点：老旧平房区，管网老旧设施不完善；存在新建市政道路越修越高、主管网高于次管网的问题，被动形成低洼点、雨水倒灌。开发区现存在局部积水点 2 个
		24	消防：消防安全治理体系不够健全；消防基础设施建设仍有短板；综合应急救援能力有待提升；公众消防安全素质依然较弱
提升品质	提升居住社区品质	25	老旧小区整体情况较差、更新空间较小、绿化关注度不高、建筑年代较老，设施完善建设难度较大
		26	老旧小区电梯安装：廊坊本地无电梯安装专项补贴，居民积极性不高；电梯建设无空间，且是否可承载新设备如电梯也存在问题；目前业主反对情况较多，街道和居委会发挥作用不明显
		27	老旧小区车位改造：规划车位存在与消防冲突的问题，可正规规划车位的不多
		28	每年均有老旧小区改造新标准新要求，已改建小区是否需要按照新要求更新
		29	匹配地未全部落实、建设用地指标问题、土地转征问题、项目周边基础设施建设滞后、拆迁遗留问题、棚户区改造审批时限过长、新政策落实问题
		30	屋顶绿化缺相关政策，现审批取消
	提升公共空间品质	31	公园设施老化破旧
		32	户外广告牌匾：编制户外广告设置管理总体规划缺乏资金支持，暂时无；缺乏强制措施导致不能高效管理；经济下行导致商户需求增多却无法解决；缺乏统一规范；安全隐患；材质设计更新较慢
提高效能	提高管理效能	33	对城市更新单元的目标定位、改造模式、规划指标公共配套、土地整备、经济测算、资金安排、实施周期等方面缺乏统筹安排
		34	重点项目：上位规划未批复，导致项目区域大部分地块控规存在不确定性，影响整体规划设计；廊坊市城市更新管理办法未颁布，导致项目不能列入市区及省级城市更新重点项目名录，影响项目银行贷款预期；房地产行业低迷，项目融资影响较大
转变方式	转变更新参与模式	35	资金来源、平衡问题（城中村改造、棚改、老旧小区改造、老旧管网改造、垃圾转运站提升改造等方面均存在资金问题

表 2-10 政府需求清单

类别	序号	需求建议
完善功能	1	医疗卫生：设备设施购进需求。参照《乡镇卫生院(社区卫生服务中心)服务能力标准》，并结合医疗机构业务开展情况配备所需设备。重点配备动态心电监测仪、动态血压监测仪、DR、生物安全柜等设备。南尖塔镇卫生院精神科被评为河北省特色专科，结合临床需求，需配备多普勒彩超，脑电图，脑 CT，心理评分系统等设备，北旺镇卫生院万庄镇卫生院 DR 老化，影响设备性能，需重新购置。
	2	医疗卫生：房屋建设需求。房屋老旧的基层医疗机构需将门诊及住院部内墙、地面、水暖电设施、外墙装饰、门窗、屋顶防水保温等重新装修，改造室外综合管网，如雨污水、生活供水、热力管线等。
	3	教育设施：教育设施用地落实难。学校建设项目的土地手续办理时间约占前期手续办理周期的一半时间以上，建议优先熟化急需建设的教育用地，预留建设用地指标确保教育用地具备基本建设条件，保障学校建设项目顺利实施。
	4	教育设施：配套教育设施规划建设移交。我区居住小区配套教育设施移交为毛坯房，不具备使用条件，移交后还需投入资金进行二次装修，既增加区级财政负担又延长投用时间。建议自规部门发布土地使用权出让公告时，应当将配套建设教育设施规划条件、建设标准、产权归属等内容，作为土地使用条件予以公布。
	5	教育设施：健全教育设施周边配套设施。教育设施周边配套道路未同步修建，影响学校使用。此外，与新建学校、幼儿园毗邻的主干道建议设置红绿灯、隔离栏、减速带等设施，保障学生安全通行。
	6	教育设施：优化学校建设项目审批程序。过来看，我区启动实施的市主城区学校建设项目办理周期长，建议统筹协调相关审批部门，进一步优化审批流程、缩减审批环节、压缩审批时限、提前介入审查，优先审批学校建设项目手续，保障学校建设项目顺利推进。
	7	再生水：建议再生水规划与生态、水系一起重点考虑；如在主干路园林绿化铺设形成系统的再生水管网。
管控底线	8	消防：持续实施打通消防生命通道工程，组织住宅小区和公共建筑的管理使用单位，按标准在消防车通道出入路口和路面及两侧施划醒目标志标线，设置警示标识标牌，引导车辆规范停放，防止消防车通道被占用、堵塞。
	9	消防：划拨专项资金，加大对老旧小区消防设施的升级改造和维护保养。

		10	消防：加强对电动自行车的规范停放充电管理。
		11	消防：已经建成区域缺配的消火栓以及消防站建议可以通过城市更新规划来改善。
提升品质	提升居住社区品质	12	旧改：之前是每个小区敲碎单独改，建议旧改棚改老旧小区一起以片区为单位整体改造。
		13	棚改：希望市级主管部门出台相关纾困政策，进一步加快棚改项目改造步伐。
	提升公共空间品质	14	尽快出台户外广告招牌设置规划。
提高效能	提高管理服务效能	15	重点项目：城市更新项目立项和入库明确具体立项和入库标准条件、报批流程、报送内容、市和区政府各部门(尤其是国土自规、住建)的分工职责与沟通机制(包括市区数据共享,例如国空数据、基础管网数据、河道绿地数据等)。
		16	重点项目：实施主体确认。明确招标方式、招标方案、招标保障金交付流程要求、项目开发协议签订、招标保证金与政府计提收益转换、政府计提收益比例,政府各部门的分工职责与沟通机制。
		17	重点项目：国有建设用地使用权出让城市更新拆迁补偿协议具体内容及分工、土地流转手续、以城市更新每宗地块为出让单位确定土地出让金及政府计提收益比例。
		18	重点项目：财政资金及政府产业基金支持政策对项目要求标准、支持力度、申请通道。
		19	重点项目：引导金融机构结合本地区城市更新建设特点,提供可落地的创新贷款品种。
		20	重点项目：建议结合现廊坊市已用政策(例如棚改)考量具体比例,城市更新政策的中心就是将过去的政策进行叠加,这样政府过会有例可循,投资人前期投入负担也相对较小。
		21	新老片区设施建设时依据标准不同,建议提及相关基础设施标准时明确新建区域、老城区的界定。
		22	规划务实,确保规划可落地实施。
		23	纳入初具规模城市更新特色街区或给定相关政策。
		24	制定城市更新规划。城市更新需要有明确的规划和目标,以确保更新的方向和效果。规划应该考虑城市的历史文化、环境等因素,同时也要考虑市民的需求和利益。
转变方式	转变更新参与模式	25	加强市民参与。城市更新不仅仅是政府的事情,市民也应该参与其中。政府应该加强与市民的沟通和合作,听取市民的意见和建议,以确保更新的方向和效果符合市民的需求利益。
		26	建议市里给定政策、示范、技术指导,明确城市更新方向;形成“规划——如何融资——介绍管理公司”一条龙指导支持。

		27	资金支持、融资渠道（是否可设立城市更新专项资金，如基础设施配套资金；在银行存项目维修资金，银行受益那城市更新时是否可与银行合作给出资金支持）。
--	--	----	---

表 2-11 政府项目谋划清单

类别		序号	项目名称
优化布局	优化蓝绿生态网络	1	永定长安城市更新项目
		2	高铁片区城市更新项目
		3	北站片区建设
		4	国贸文化创意小镇项目
完善功能	完善公共服务设施	5	安次区 5 所中小学校建设计划
		6	开发区筹备建设开发区一中、五小、二幼、六幼
		7	廊坊市精神病专科医院新建项目
		8	廊坊市卫生急救中心迁建项目
		9	廊坊市第三十八小学项目
		10	廊坊市第二十四中学项目
		11	广阳区阿尔卡迪亚足球场更新
		12	廊坊市中医医院院区改扩建项目
		13	廊坊市第六中学东校区项目
		14	廊坊市第三十二小学项目
		15	廊坊市第三人民医院院区改造项目
	完善市政公用设施	16	廊坊热电厂二期项目
		17	廊坊市城市燃气等老旧管网更新改造实施方案(2023-2025 年)
		18	主城区供热支管网建设规划
		19	廊坊市中心城区 3 座生活垃圾转运站提升改造
		20	12 条路供水管网建设
		21	地表水源（广阳水库）及新的地下水源的建设
		22	主干路园林绿化再生水厂管网系统规划
		23	2024 年廊坊市广阳区计划改造老旧燃气管道 20.355 公里；2025 年廊坊市广阳区计划改造老旧燃气管道 15.956 公里，厂站智能设施改造 103 处。
		24	花园道供热站花园道（九干渠至华祥路西段）高温水管网改造工程
	完善道路交通设施	25	道路建设改造：新华路、新开路
		26	科技谷周边、友谊路附近建设临时停车场
		27	华祥路（北凤道—翠青北道）、金源道（华祥路—创业路）排水改造工程
提升品质	提升居住社区品质	28	15 处城中村改造安置房建设工程
		29	主城区 38 个棚户区改造项目
		30	广阳区平房片区改造项目

质		31	居民小区计量及管网改造项目
		32	廊坊开发区停车场充电设施及社区充电设施统筹统建项目
	提升公共空间品质	33	2024 编制户外广告专项规划,2025 年启动户外广告专项整治行动,2026 年巩固上年度户外广告专项治理成果

政府管理问题集中在产业停滞、设施完善、交通拥堵与停车、生活品质等方面；需求集中在设施完善、管理效能等方面，重点项目集中在产业布局、功能完善、品质提升等方面。

2.5 识别更新资源

2.5.1 城市更新潜力空间

依据《廊坊市城市更新实施办法（暂行）》，梳理评估中心城区建成区及近期发展区域内经济社会发展和人居环境品质有待提升、公共服务设施和基础设施需要完善、现有土地用途和建筑物使用功能不符合城市发展要求、土地利用低效，以及在加强历史风貌保护、彰显人文魅力、丰富城市活力等方面需要改善及提升的区域，形成三类九项城市更新潜力空间。居住类包含老旧小区、棚户区、城中村三项内容；产业类包含低效工业仓储、老旧闲置商服、规划腾退工业仓储三项内容；公共类包含低效公服设施、低效市政设施、低效公园绿地三项内容。

居住类用地。老旧小区结合城市体检结论进行筛选；棚户区主要从建筑属性、棚改计划、土地使用三方面进行筛选；城中村结合《低效用地摸底调查与上图入库》结果进行筛选。

产业类用地。低效工业仓储在结合《低效用地摸底调查与上图入库》结果基础上，统筹考虑土地使用、经济产出两方面进行筛选。老

旧闲置商服在结合《低效用地摸底调查与上图入库》结果基础上，统筹考虑建筑属性、土地使用、商业服务三方面进行筛选。规划腾退工业仓储用地基于《廊坊市国土空间总体规划（2021-2035 年）》数据筛选出现状为工业仓储用地，规划为其他地类的用地。

公共类用地。低效公服设施及市政设施主要从土地使用、环境特征两方面进行筛选。低效公园绿地主要从交通情况、土地使用、环境特征三方面进行筛选。

按照以上原则对三类九项潜力空间进行筛选，其中，居住类共计 2323.1 公顷、产业类共计 1100.62 公顷、公共类共计 50.6 公顷。从规模上来看，更新潜力空间规模较国空总规增加 574 公顷，主要增加的区域为永定长安颐养片区、富士康低效厂房区域、董常甫等城中村拆迁未建区域。

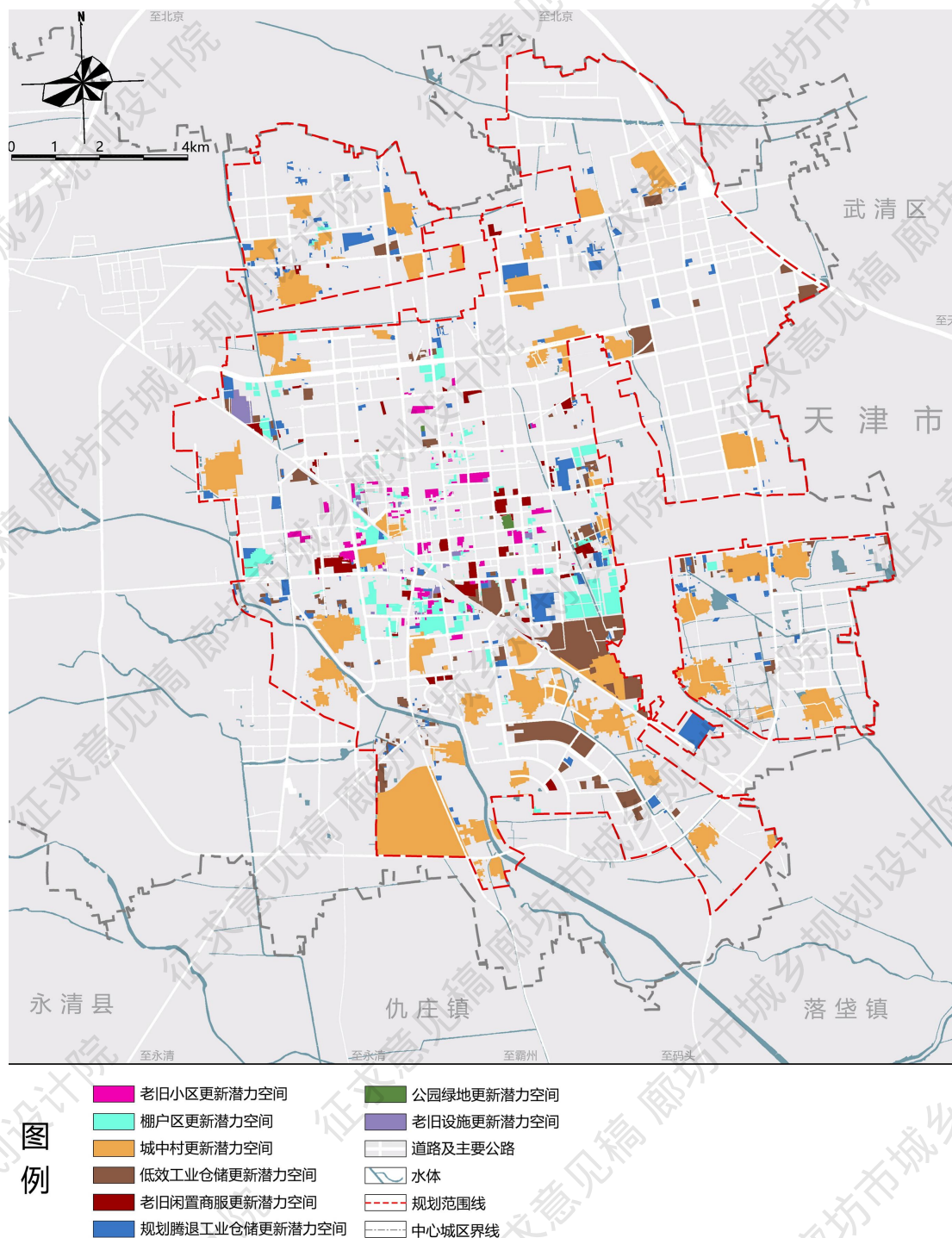


图 2-1 城市更新潜力空间分布

表 2-12 城市更新潜力空间分类统计

空间类型		分区	面积（公顷）	比例（%）
居住类	城中村更新潜力空间	安次区	893.03	25.70
		广阳区	530.23	15.26
		开发区	413.95	11.91
	老旧小区更新潜力空间	安次区	44.64	1.28

	棚户区更新潜力空间	广阳区	84.70	2.44
		安次区	146.76	4.22
		广阳区	204.81	5.90
		开发区	4.98	0.14
产业类	低效工业仓储更新潜力空间	安次区	180.82	5.20
		广阳区	328.77	9.46
		开发区	56.26	1.62
	老旧闲置商服更新潜力空间	安次区	44.54	1.28
		广阳区	121.03	3.48
	规划腾退工业仓储潜力空间	安次区	71.96	2.07
		广阳区	188.30	5.42
		开发区	108.94	3.14
公共类	老旧设施更新潜力空间	安次区	7.25	0.21
		广阳区	34.94	1.01
	公园绿地更新潜力空间	广阳区	8.41	0.24
总计			3474.32	100.00

2.5.2 城市更新资源分级

结合资源现状条件、更新急迫情况等，将上述更新潜力空间划分为基础级、提升级和特色级三级更新资源，其中：

基础级：现状条件较差，为满足城市功能完善、运行安全及居民生活基本需求亟待更新改造的资源，共计 479.52 公顷。

提升级：现状条件一般，通过完善设施功能、提高配套水平、改善空间环境等方式，满足城市功能提档升级及居民生活改善提升的更新资源，共计 2099.04 公顷。

特色级：现状具有一定特色优势或较大转型发展潜力，通过特色彰显、创新赋能、转型升级等方式，促进城市软实力和竞争力提升，能够发挥示范带动效应的更新资源，共计 895.77 公顷。

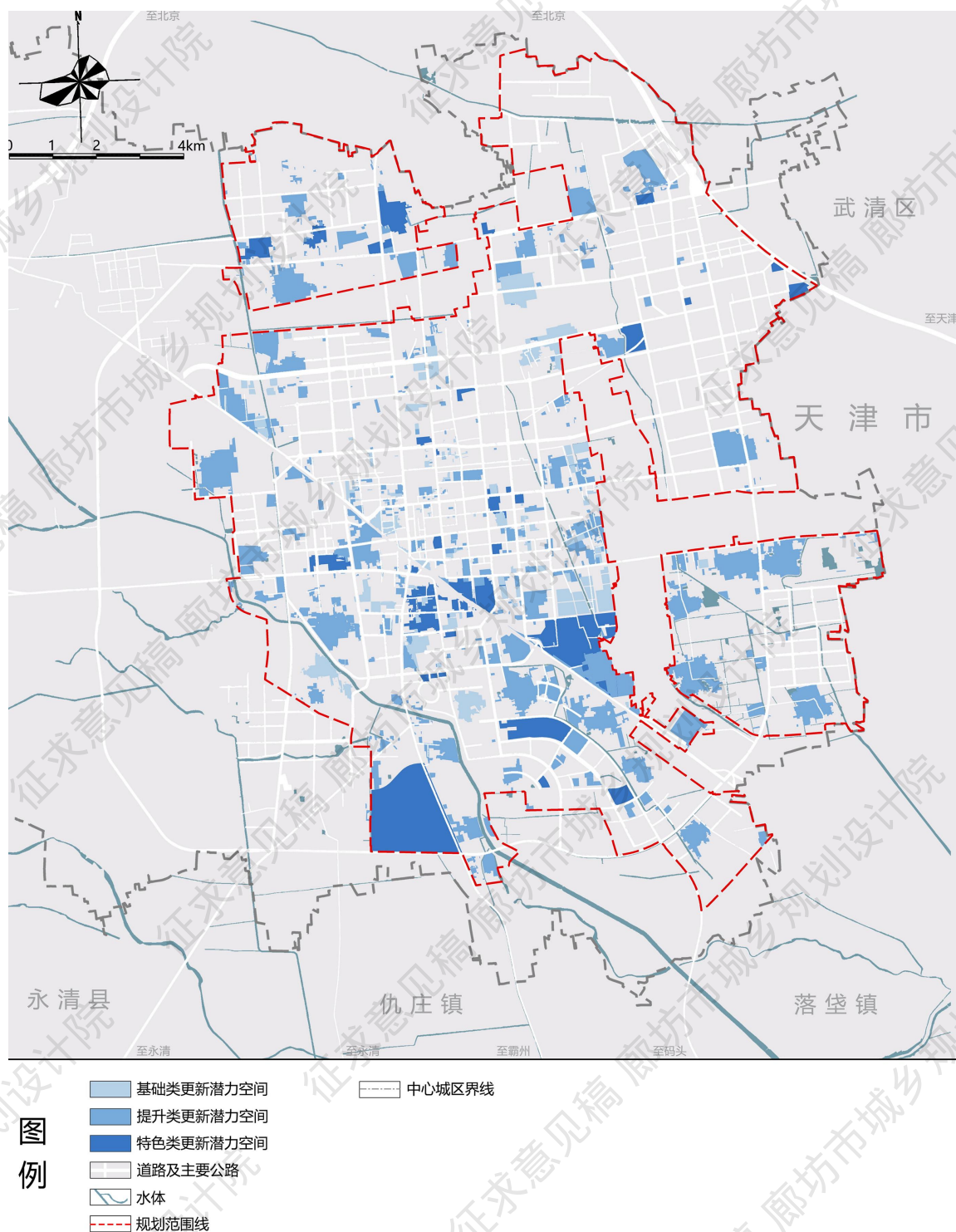


图 2-2 城市更新潜力空间分级分布

表 2-13 城市更新潜力空间分级统计

空间类型	分区	面积（公顷）	占比（%）
基础类更新潜力空间	安次区	127.14	3.66
	广阳区	238.86	6.87

	开发区	113.52	3.27
合计		479.52	13.80
提升类更新潜力空间	安次区	770.96	22.19
	广阳区	996.79	28.69
	开发区	331.29	9.54
合计		2099.04	60.42
特色类更新潜力空间	安次区	491.63	14.15
	广阳区	265.31	7.64
	开发区	138.82	4.00
合计		895.77	25.78
共计		3474.32	100.00

2.5.3 重点更新潜力空间

衔接重点工作计划，考虑城市更新能力，确定全部基础类、特色类及“启动易、见效快、成效大”的提升类空间作为 2030 年前更新重点对象，重点潜力空间规模为 1484.94 公顷，其中，广阳区 573.6 公顷、安次区 641.5 公顷、开发区 269.8 公顷。

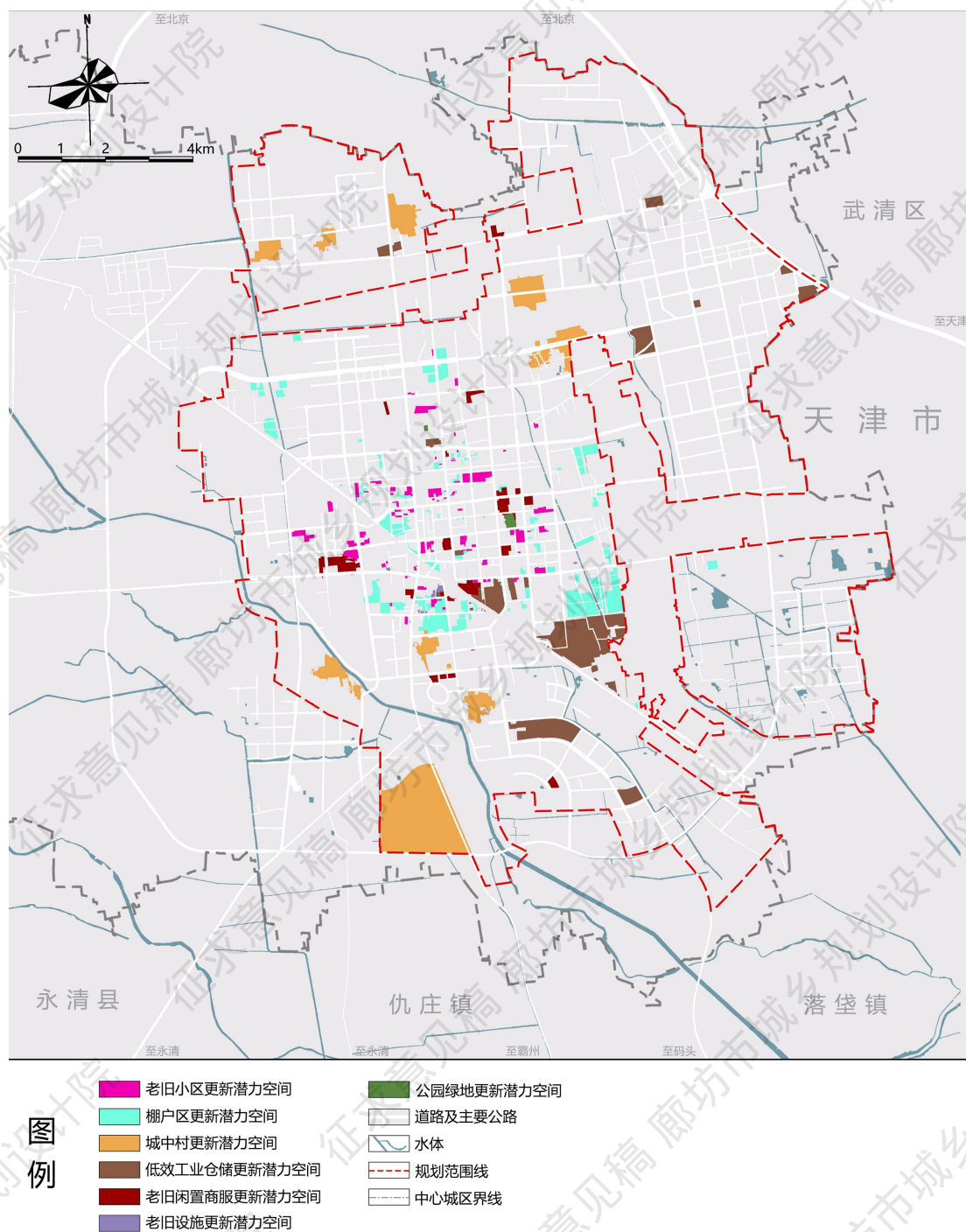


图 2-3 城市更新重点更新潜力空间分布

表 2-14 城市更新重点潜力空间统计

空间类型	分区	面积（公顷）	比例（%）
老旧小区更新潜力空间	安次区	36.73	2.47
	广阳区	84.70	5.70
	开发区	0.00	0.00
合计		121.43	8.18
棚户区更新潜力空间	广阳区	228.28	15.37

	安次区	75.62	5.09
	开发区	0.00	0.00
合计		303.90	20.47
城中村更新潜力空间	广阳区	0.00	0.00
	安次区	388.61	26.17
	开发区	196.08	13.20
合计		584.68	39.37
低效工业仓储更新潜力空间	广阳区	201.36	13.56
	安次区	93.29	6.28
	开发区	68.98	4.65
合计		363.63	24.49
老旧闲置商服更新潜力空间	广阳区	50.82	3.42
	安次区	42.68	2.87
	开发区	4.78	0.32
合计		98.28	6.62
老旧设施更新潜力空间	广阳区	0.00	0.00
	安次区	4.62	0.31
	开发区	0.00	0.00
合计		4.62	0.31
公园绿地更新潜力空间	广阳区	8.41	0.57
合计		8.41	0.57
总计		1484.94	100.00

本次城市更新规划对重点潜力空间提出任务指引，故对重点潜力空间进行特征分析，重点潜力空间呈现四大特点：

特征一：更新空间总体规模较大，且分布较为广泛、地块破碎。更新规模总量为 1484.9 公顷，规模较大，且三区均有分布。在铁路两侧、新朝阳周边形成高密度极点。外围更新潜力空间除城中村外分布散落，地面积较小。

特征二：各区更新潜力空间主导类型有所不同，更新规模差异较大。三区更新潜力空间主导类型不同，其中，广阳区以棚户区、工业物流、老旧小区、商业为主要更新对象；安次区城中村改造规模最大，其次是低效工业仓储、棚户区、商业；开发区以城中村、老旧厂房为

主。同时安次区更新规模最多，开发区更新规模最小。

特征三：全市居住类空间占比最高，居住功能与品质需大幅度提升。居住类空间包含老旧小区、城中村、棚户区，占到更新资源的68%，占比最大。老旧小区以90年代建设占比最高，缺乏停车场地。相关配套设施缺口较大，且面临的主要问题不尽相同；棚户区、城中村、平房片较多，且部分用地规模较小，难以有效利用。

特征四：土地效益低下，在地产业有待提质增效。低效厂房较多，且现状用地破碎，平均开发强度较低，更新改造有较大空间；存在大量停工企业旧厂房零散地块，用地集约度较低，亟待更新改造；较多低效工业地块无建筑物，造成用地浪费；在地产业以制造业为主，整体直接效益较低；当前旧厂房存在一定环境影响，更新改造有待提质增效。

2.6 综合分析评价

2.6.1 建设成效

廊坊市深入推进具有廊坊辨识度的更新项目，结合城镇老旧小区改造、海绵城市建设、滨水绿道建设、基础设施改造、重大设施迁改等工作，取得了阶段性成效。

老旧小区全面改造。自2017年开展老旧小区改造以来，完成了229个老旧小区的改造，涉及27896户居民，累计改造面积超过257万平方米。

基础设施提档升级。加强城市内涝系统化治理。新城区按照国家标准要求新建排水管网，老城区结合城市更新、旧城改造、道路大修

同步改造老旧管网和泵站。建立健全城区水系、排水管网与周边河渠的“联排联调”运行管理模式，防止外洪入城和沥水叠加造成不利影响。完成纬一路、新源道雨水泵站及配套管网工程建设。补齐水电气暖服务保障短板，按照《廊坊市城市燃气等老旧管网更新改造实施方案(2023-2025年)》老旧管网更新改造计划安排，滚动实施供水、排水、供热、燃气等老旧管网更新改造，管网累计改造总长度达 57.44 公里。

绿色空间品质提升。秉承以人民为中心的城市更新理念，将城市更新和人居环境改善、公共配套完善紧密结合，聚焦区域内小微公共空间品质提升，建设善颐园及 4 个口袋公园，凸显“小而精、小而美”。加快建设精品绿道，完成包含和平路林荫型绿道、光明西道城市社区型绿道等在内的 8 条绿道建设，总长度达 61 公里。

公共服务设施迁改。为促进优质医院建设，提升医疗设施服务品质，启动廊坊市人民医院迁建、廊坊市妇幼保健院（廊坊市儿童医院）迁建、廊坊市中心血站迁建等项目建设，新增床位 5200 床，有效缓解就医压力。

低效产业腾笼换鸟。廊坊市启动低效用地再开发摸底调查与上图入库工作，全面梳理广阳区、安次区、开发区低效用地。其中，新兴重工废旧厂区已完成“工改体”（SK 爆燃运动中心）项目，中国储运廊坊公司、河北省外运廊坊有限公司正在积极寻求再开发企业。

2.6.2 核心问题

基于以上需求调查、定性定量分析，廊坊市中心城区建成区存在

的主要问题体现在六大方面。

(1) 生态环境方面

城市公园绿地质量有待提升。公园用地侵占现象较为严重，部分公园绿地使用功能已改变，如儿童公园大部分已变为小商品市场，部分游园已成公共停车场等。自然公园、人民公园等存在绿地缺失、设施缺少、智能化水平低等问题。

社区级公园绿地覆盖率有待提高。三级生活圈绿地覆盖率不足，大学城、铁路与光明道交叉口东南区域较为缺乏。

滨水空间景观及水系水质有待提升。六干渠、凤河等水系水质较差且周边缺少景观化处理。

能源利用较为粗放，老旧小区建筑节能水平较低。

(2) 产业发展方面

低效空间潜力有待激发。廊坊经济活跃度高，产业用地规模大，但利用效率较低。城区万达明珠片区、火车站周边区域、新世纪步行街区域硬件设施老化，亟待激发传统商圈新活力。铁路站点附近街区、广阳道北侧传统产业地区亟需转型提质，低效闲置厂房亟待盘活。

(3) 宜居功能方面

社区服务设施有待补足。老旧小区改造以居住小区内的基础设施改造为主，完整居住社区覆盖率仍有差距。针对不同人群的分布特征，结合详细规划 15-10-5 分钟生活圈划定结果，开展各级生活圈设施服务覆盖率评价。大中型多功能运动场极度缺乏，各类设施各级生活圈均有不同程度缺失。

城中村、棚户区人居环境有待改善。城中村体量较大。沿铁路两侧、廊坊北站区、龙河园区内部存在较多的城中村，该类区域外来人口增长显著，但环卫、排水排污等基础设施滞后，内涝问题突出；部分房屋存破损严重，存在安全隐患。同时棚户区数量较多、规模较小，呈现散点分布，严重制约城市功能完善和城市能级提升。

城市断头路多、次支路网待优化。中心城区现状主干路网骨架基本成型，但次干路、支路不足，断头路、瓶颈路较多；部分道路交叉口通过能力弱，造成高峰期交通拥堵问题显著；城中村、老城区中支路狭窄、连通性差，消防车难以进入，机动车乱停乱放现象普遍。

城市基础设施支撑能力有待提升。城中村、老旧小区中电线露天乱拉问题普遍，存在一定的消防安全隐患；部分污水处理厂处于满负荷运行状态，难以支撑未来发展；现状给水、燃气、排水管道存在老旧破损、标准较低的问题，监测和预警系统有待完善。

市区级公共服务设施有待优化。按照《城乡公共服务设施配置和建设标准》（DB13（J）/T282-2018），廊坊市缺乏科技馆、工人文化宫等市级设施，区级文化、体育及医疗设施建设滞后。

（4）智慧管理方面

智慧城市建设有待提升。智慧城市虽有所建设，但智慧交通、智慧小区、智慧市政等方面建设滞后，尤其是排水管网监测系统，目前，排水设施的智能化监测率为0。

（5）空间品质方面

城市风貌与空间品质片区差异大。中心城区现状城市空间形态

散、城区高度失序、城市风貌杂乱等问题凸显。老城区建筑风格混搭，风貌均质且缺乏特色；新城区新建建筑与旧建筑风貌、体量差异大，显杂乱。户外广告形态各异，缺乏管理。

人文空间魅力有待挖掘。老三角地区文化底蕴深厚，但文化显示度和影响力不足。人文空间碎片化，文化活化利用不充分，以商业餐饮为主，且建筑空置率偏高、功能转型路径尚未清晰。

(6) 安全韧性方面

防涝设施有待进一步优化。市区行洪通道、承载渠道标准较低，主城区新六干渠、八干渠北段现状排涝流量小，部分边坡塌陷。存在现状水系部分节点排水受阻的问题，如现状大皮营引渠穿越铁路时过流断面变小，五干渠穿越南龙道时过流断面变小，影响水系正常行泄能力。同时，部分雨水泵站内水泵安装时间久远，经多年使用水泵产生老化，不能达到设计排水能力。监测和预警系统也不完善，监测和预警系统未实现全覆盖。

消防设施建设存在短板。部分小区消防门、灭火器、消防指示灯缺少或破损；开发区固定避难场所覆盖不足。

2.6.3更新方向

城市更新规划要落实规划要求、满足公众需求、衔接近期计划，以解决建成区存在的生态环境、宜居功能、产业发展、空间品质等四大问题为工作方向。通过确定更新目标、明确更新策略、开展更新行动、凝练更新项目等方式总体指导城市更新工作。

第3章 目标与策略

3.1 更新目标

本次规划对接落实《廊坊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》和《廊坊市国土空间总体规划（2021-2035年）》的发展目标，确立廊坊市城市更新战略目标任务，着力于回应人民群众对城市宜居生活的新期待。

3.1.1 总体目标

以建设人居环境高品质与城市治理现代化样板、高水平新旧动能转换先行城市为目标，探索多元化、渐进式、可持续的城市更新模式。坚持问题导向、需求导向、目标导向，综合考虑区域功能、布局结构、空间环境和三大设施支撑条件，从民生保障和环境改善为导向的社会性更新、经济复苏突破为导向的驱动性更新两条线索出发，构建“1+6”目标体系，促进城市高质量发展。

3.1.2 具体目标

生态环境更美。现有公园质量及公园覆盖率大幅度提高；滨水空间环境得到有效改善；能源利用方式实现转变；绿色基础设施启动建设。

产业转型更快。低效产业空间有效腾退；存量产业资源盘活和高效利用；特色街区活力复兴；新经济业态迅速崛起。

宜居生活更好。一刻钟生活圈覆盖率大幅度提升；各类设施短板有力改善；居住生活品质大幅度提升。

智慧管理更多。管网监测系统逐步建立；老旧小区智慧化管理水

平不断提升；城市管理与城市生活便捷性大幅度提高。

空间品质更高。历史文化得到有效保护；城市风貌大幅度改善；人居环境容貌品质全域提升。

安全韧性更强。城市内涝隐患点大幅度减少；基层消防治理体系逐步完善；城市综合防灾能力不断提升。

3.1.3 分期目标

至 2026 年，优先保障民生福祉类项目建设，序时推进存量赋能。重点针对基础设施、公服设施、安全设施、住房保障等开展城市更新工作，形成城市自驱更新的良性机制。城市的宜居度与居民满意度持续提高，城市更新工作机制和政策体系基本完善，城市更新工作有序推进。

至 2030 年，高质高效运营空间，加快推进存量驱动。加强城市结构、低效用地、绿色空间、历史文化等方面的更新工作，着重提供更加高效的产业空间载体，打造新经济支撑点，建成兼具品质生活与文化魅力、经济繁荣与智慧善治的现代化城市。全面形成政府引导、市场运作、公众参与的廊坊更新模式。

3.2 更新策略

结合城市更新目标、问题短板和更新需求，围绕生态环境、产业优化、宜居功能、智慧管理、空间品质、安全韧性六大方面提出“双促、双优、双控”的策略，营造六类场景，推进六大功能提升。

3.2.1 促进城市生态环境持续改善

以营造颜值更美的生态环境场景为目标，强化绿色空间的体系

性、连通性、开放性和功能性。落实国土空间规划要求，提高滨水空间景观及水系水质；针对现状公园绿地覆盖存在盲区、功能设施欠缺、绿道未成体系等问题，通过大型公园、城市绿道的建设，完善城区绿色空间网络体系；通过见缝插针、立体绿化等形式增绿补绿，补足老城片区绿化覆盖盲区。落实“碳中和”“碳达峰”要求，通过降低建筑能耗、转变能源利用方式、升级基础设施体系等方式，促进城市绿色低碳转型。

3.2.2 促进城市产业转型升级

以营造发展更快的产业转型场景为目标，推动低效用地提质增效，促进传统产业转型升级，探索低效用地创新赋能推广模式。塑造城市更新示范片区，以区域更新带动城市建设与经济发展转型。复兴传统商业街区，营造新消费场景和新经济模式，为城市发展注入新的活力。

3.2.3 优化提升城市公共服务水平

以营造服务更好的功能提升场景为目标，优化提升城市各类功能。结合更新补充市政、交通等设施短板，完善城市基础支撑体系，提升城市基础服务。针对现状各类公共服务设施质低、量缺、空间不足问题，根据居住用地布局，高标准配备各类公共服务设施，在老城片区通过存量资源的挖潜建设复合化的公共服务设施。推动老旧小区连片改造，提升居住品质。

3.2.4 优化提升城市智慧化管理水平

以营造应用更多的智慧科学场景为目标，提高城市管理与城市生

活便捷性。结合更新推动智慧城市建设，完善信息基础设施服务，以智慧赋能城市管理、提升社会治理水平，重点推进智慧城管、智慧管网、智慧交通、智慧小区工程建设。

3.2.5控制城市重点风貌区与文化遗产区管控

以营造人气更高的空间品质场景为目标，打造城市特色街区、门户地标等。落实总体城市设计中的重点管控要求，优化沿街建筑界面，建设安全有序慢行系统，加强城市家具、广告牌匾、市政设施、绿化广场等的更新引导。重点推动历史文化保护与城市更新相结合，延续传统城市格局和街巷风貌。

3.2.6控制城市安全韧性保障底线

以营造保障更强的安全韧性场景为目标，重点消除城市安全堵点。通过加快排涝设施建设、提高河道排涝能力、完善监测预警系统，多手段解决内涝易发区安全隐患。加大基层消防设施及有效避难场所建设，重点推进公共建筑应急功能改造与开敞空间平灾转换能力。

第4章 更新重点区域

4.1 划定原则

资源聚集度高。更新重点区域内的各类更新资源的用地面积占比较高。

区位条件优越。区域区位条件较好，位于城市发展重要战略空间，对城市未来空间格局影响较大。

更新需求迫切。历史文化资源丰富且亟需保护、物质空间环境恶劣、存在重大安全隐患、基础设施和公共服务设施需完善、城市形象和风貌特色亟待提升、现有土地用途和建筑物使用功能不符合城市发展要求等更新需求迫切的区域。

土地利用低效。低效的商业服务用地、工矿用地、仓储用地等利用效率较低区域。

统一行政边界。区域宜位于统一的行政事权管理边界范围内。

适宜区域规模。宜以 15 分钟社区生活圈规模作为更新重点区域的最小占地规模。

4.2 划定方法

更新资源调查分析。结合近期重点项目，开展详实的更新资源调查与分析研究，识别更新资源集聚区域。

相关规划分析研究。分析国土空间规划、总体城市设计等相关规划，识别未来城市重点空间节点。

更新需求多元问诊。深入基层调研了解政府、市场、百姓相关意见和建议，识别更新需求迫切区域。

体检成果转化分析。结合城市体检空间矢量数据分析研判城市问题的空间分布。

低效用地深入分析。结合城市低效用地，分析低效用地集中区域。

近期项目实施衔接。将列入近期实施重点更新项目的区域，优先考虑划为城市更新重点区域。

4.3 划定重点区域

综合考虑现状基础及近期实施重点，划定廊坊北站区域、永定长安片区 2 个近期实施重点区域和主城区更新资源集中区域为城市更新重点区域。重点区域面积为 71.52 平方公里。

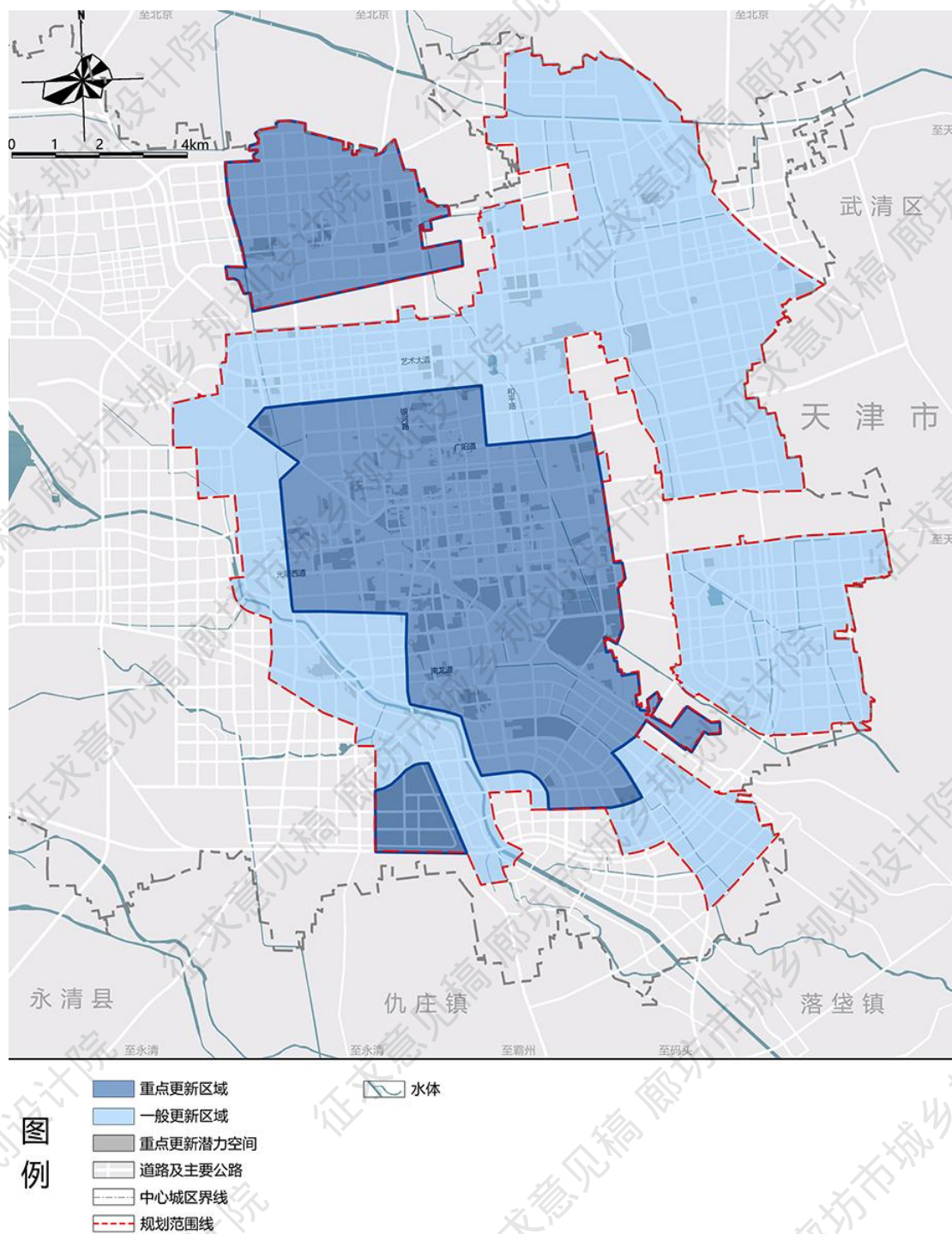


图 4-1 更新重点区域示意图

第5章 重点任务更新指引

以人民为中心，聚焦人民群众的生命安全和民生保障，不断实现人民群众对美好生活的向往，依据城市重点问题短板和问题优先级，围绕生态环境、产业优化、宜居功能、智慧管理、空间品质、安全韧性六方面提出“6+17”行动任务，筑牢廊坊市的基本民生保障，推动城市人居环境、功能布局和产业效能的全面提升。

5.1 生态绿色示范行动

5.1.1 魅力水脉营造

针对滨水空间景观及水系水质有待提升问题，通过构建城市水系生态廊道、建设生态岸线、提升河道水质等方式，完善城市蓝绿空间体系，激发城市滨水空间活力和价值。

构建城市水系生态廊道。落实《廊坊市国土空间总体规划（2021-2035年）》蓝线要求，衔接《廊永固地区绿色生态空间规划》《廊坊市中心城区总体城市设计及重点片区设计》等专项规划，构建龙河、凤河、大皮营引渠、五干渠、八干渠、九干渠等城市水系生态廊道，分级落实管控要求及业态内容。

提升滨水空间景观环境。加强水系互联互通，促进水系水体流动、水生植被恢复和局部水体循环。提高滨水空间开放度和亲水性，处理好蓝线、常水位线和亲水空间的关系，加强亲水空间和周边街道等空间的连通性。构建便捷完善的滨水设施，提供多元化的活动场地，丰富滨水空间功能。强调龙河及沿岸生态空间营造，提升城市主要河流的生态环境和景观风貌，提升与带动沿岸区域建设；注重亲水设计，

打造丰水期赏水、枯水期见绿的蓝绿生态景观。

提升河道水质。利用生物滞留设施、水体曝气、底泥控制等技术设施，显著改善城市水系生态。做好水体治理与管理齐抓并进工作，制定应急预案，在改善现有水体污染问题的同时，避免水环境突发事件发生，全方位保障城市水系生态。到 2030 年，城区水系水质达标率实现 100%。

5.1.2 公园绿地提升

针对现状公园绿地分布集中、覆盖有盲区，绿道建设未成体系等问题，通过大型公园、城市绿道的建设，完善城区蓝绿空间网络体系；通过“见缝插针”等形式增绿补绿，补足老城片区公共空间覆盖盲区。

利用现状条件见缝插针增绿补绿。整合利用城市零散闲地、边角碎地、街道转角空间与建筑退线空间，增补活力节点和小微绿色空间，规划期末，至少新增口袋公园 5 个。鼓励公共建筑前空间、商业建筑前附属绿地、适宜的道路附属绿地开放，配置游憩设施。2030 年，公园绿地覆盖率提升 4.41%。

补充生活圈级公园绿地。依据控规，结合城市生活圈级公园覆盖率不足短板区域，在大学城区域补充 1 处 15 分钟生活圈公园绿地，在北部新区、开发区、龙河园区各补充 1 处 10 分钟生活圈公园绿地。

改善老城片区公园绿地质量。做好自然公园、人民公园绿地的定期清理、植被维护和景观提升工作，适当在公园绿地内增补智能化、节能环保设施。结合居民的日常生活，增补居民日常活动场地、适老适幼的休闲设施，提升绿地和居民的互动性。重点解决儿童公园商业

侵占问题，整体优化儿童公园景观质量和功能。

推进老城片区三维立体绿化。拓展增绿方向，合理设置垂直绿化与屋顶绿化。重点鼓励万达、新朝阳等商业区合理设置垂直绿化、门前绿化、屋顶绿化，引导大型公共建筑和商业商务楼宇设置复合式屋顶花园和立体绿化。

5.1.3 低碳节能改造

按照“减量化、资源化”原则，落实“碳中和”“碳达峰”要求，以低碳技术带动城市基础设施体系的转型升级，建立智慧、绿色、低碳的市政设施体系。逐步推进老旧建筑节能改造，降低建筑能耗，提高可再生能源利用水平，将传统建筑转变为产能建筑，实现微能源社区创建。鼓励因地制宜发展分布式光伏发电，推动建筑光伏一体化改造设计。

既有建筑节能改造。依据《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》、河北省《既有建筑综合改造技术规程》要求，结合 2024 年度城市体检结果，重点针对新源道、解放道、爱民东道 3 个街道 137 栋具备节能改造价值但尚未进行节能改造的居住建筑，通过外墙屋面保温隔热改造、更换外窗、增设遮阳等措施降低能耗；推进太阳能热水系统建筑应用普及工作，实施太阳能热水系统与建筑一体化设计和施工等，对住宅建筑进行建筑节能改造。

转变能源利用方式。依据《河北省城乡建设领域碳达峰实施方案》以及《廊坊市中心城区综合能源专项规划》要求，优化城市能源结构，提高可再生能源利用水平。重点在更新项目中提高太阳能光伏、空气

源和地源热泵等可再生能源利用方式的应用比例。

提高管网利用效能。廊坊市主城区部分给排水管网存在漏损或结构性缺陷情况，降低了管网节水效能、排涝能力及污水收集率。在更新项目中采用管道修复技术对管道进行修复，提高管道运行能力，规划期末，完成银河路（北外环-北凤道）、东安路（北凤道-金光道）等 13 条病态管网改造。

5.2 产业优化升级行动

5.2.1 示范片区带动

按照“政策紧迫、更新需求迫切、动力较强、意愿积极”的原则，选取对提升城市经济、社会和环境等综合效益有重大影响的地区，划定城市更新重点片区，强化政府主导作用，鼓励其范围内实施集中连片更新，实现城市功能整体优化提升。选取永定长安颐养片区、高铁站综合服务片区、北站科创片区、新朝阳商业片区、廊坊中储文化产业片区、爆燃运动中心片区、东货场物流片区作为典型片区带动城市更新工作。

永定长安颐养片区：解决朱村、桃园、左奕、三家村、窑上、西张务等六村搬迁安置、推进永定河生态治理与修复，打造集健康、生态、教育、娱乐、居住于一体的民生新亮点。

高铁站综合服务片区：提升高铁片区形象、梳理改善城市功能、解决道路交通拥堵问题、实现精细化空间运营，打造生活中心、创新中心、实践样板。

北站科创片区：统筹后王各庄、小哲堡村、麻营村等三个村搬迁

安置、优化创新服务功能、彰显城市门户形象。

新朝阳商业片区：盘活周边低效商业、提升片区发展效能，打造商业体验中心、康养中心、健康产业中心。

廊坊中储文化产业片区：基于既有建筑进行改造，以“工改文”激活片区活力。

爆燃运动中心片区：基于既有建筑进行改造，以“工改体”激活片区活力。

东货场物流片区：引入运营公司，以“工改工”为基础，提升产业用地效率。

5.2.2 商业活力提升

充分挖潜存量资源，创造高效生产空间，引导优化产业布局，助力构建特色与活力兼备的现代化经济体系。

加快闲置楼宇盘活。围绕新动批红门服装城、中鼎大厦、新源天街等闲置商业楼宇进行盘活，明确功能调整导向，推动功能转换与兼容，结合楼宇周边环境整治，提升楼宇品质和发展效益。

推动商圈商场提质增效。推进传统商圈、商场以体验化、数字化、特色化、社区化为导向，围绕业态品牌调整、空间品质提升、营销模式创新等内容进行升级改造。合理引导文化、旅游、体育、教育、健康、养老等功能与商业兼容，创新供给方式，补齐服务短板。鼓励商业向周边纵深空间延伸，通过合理设置外摆、策划分时步行街、精细设计广告牌匾、灯光照明、艺术雕塑等形式，提升街区活力。优化商圈步行环境，合理组织大型项目万达明珠、新朝阳、万向城、嘉华港

湾等商圈的通道和人流动线。

5.2.3 厂区活力提升

推动产业园区更新提质。根据园区内各宗地投资、地价、产出等情况，开展开发区、龙河园区的综合效益评估；针对地均收益不高、待转型升级的低效工业用地，分级分类推动“腾笼换鸟”；引导具有提质增效潜力的老旧厂房引入新基建、科技创新和高精尖产业、文化产业、现代服务业等新业态；围绕开发区、龙河产业定位，制定推动高新技术企业、创新型产业发展的支持政策。

鼓励老旧厂区更新改造。推进主城区老旧厂区更新改造，分级分类确定工业遗存的历史文化和时代价值，在保留仓储物流用地性质的前提下进行功能置换，实现工改新、工改商或工改公服。支持工业研发、工业创意、工业设计等新产业发展，出台相应政策提升改新产业用地容积率上限，明确工业楼宇以及配套办公、宿舍及小型商服等分割转让或出租的相关规定；利用工业房进行功能置换，发展商业购物以及办公等功能，出台相应政策允许工业厂房置换功能；利用工业厂房进行内部空间植入公共服务设施功能，出台相应政策允许工业厂房叠建公共服务功能。

5.3 城市功能提升行动

5.3.1 道路交通优化

针对现状城市道路交通拥堵、绿色交通有待提升、停车系统供需失衡问题，通过优化道路网体系，打通断头路、改善瓶颈路、优化交通拥堵点、加密次支路网、优化公交线路、优化停车供给模式等方式

缓解交通问题。

(1) 塑造便捷通畅、体系完善的道路网体系

以打造布局合理、功能清晰、高效运转的交通网络为目标，持续推进道路建设，完善主、次干路及支路体系；优化片区微循环，提高路网集散能力和交通可达性；提升重要道路交叉口的通行能力，保证整体交通运行效率。

完善路网结构，提升路网密度。完善快速路、主次干路、支路级配和结构，推动城市道路网结构优化，形成级配合理、接入顺畅的路网系统；城市更新规划期限内，共需建设配套道路包含经七路、纬二路、经十二路、经九路、纬三路、陵园南路、望林路、支路九、金星道、金星北道、金星南道、规划支路一、规划路一、规划二路、富康道、规划五路等道路，全长 18.6km，更新完成后，建成区路网密度可提升 $0.34\text{km}/\text{km}^2$ 。

解决道路交通短板问题。随城建计划配建城市道路，推进解决断头路、瓶颈路等短板问题道路。规划期间，改造汇源道（西昌路—艺惠路）、祥云北道（艺新路—兴盛路）、祥云南道（西昌路—兴盛路）、建设路（纬一路—汇源道）、汇源道（银河路—新华路）、祥云南道（银河路—新华路）、新源道（银河路—新华路）、东安路（祥云道—北凤道）、规划六路（新源道-金星南道）、瑞丰道（建设南路—五干渠）等 10 条断头路，全长 11.4km；改造古县路（隆福路-西昌路）、荣开路（爱民道-光明道）、裕华路（新世纪步行街-廊万路）、丰盛路（新世纪步行街-爱民道）、爱民道（和平路-东安路）、金光道（和

平路-东安路)、建国道(银河路-和平路)、建设路(解放道-铁路)等8条瓶颈路,全长9.8km;完善枣林路、常青路2条破损道路,全长3.3km。2030年,短板道路改造率实现100%。

(2) 构建高效公共交通网,形成多层次慢行服务网

完善公共交通。优化区域公交线网,提升公共交通可达性和整体服务水平,提高电动公交车辆和线路组织的整体运营能力。依托干线主干路,打造公交专用道,公交支线实现广覆盖。通过增设公交站点,补充公交线路,优化艺术大道、西昌路、永兴路、廊霸线4条公交线路,改善北部新区、安次工业园、铁路南侧区域公交线路不足问题;推进建成区内“四横三纵”公交专用道及银河路公交快线建设。2030年,建成区内公交线路优化完成率达到100%,公交专用道建设及公交快线建设完成率达到60%。

优化慢行服务网络。结合次支道路、公园及重要商业用地进行布局,形成建成区内的方格网结构慢行服务网及核心区多点状格局。建设9.9km龙河绿道,加强绿色生态建设,改善慢行交通道路10条,全长23.3km,解决部分路段机非冲突问题。2030年,城市绿道服务半径覆盖率提高5.6%

(3) 挖掘停车潜力,提高车位利用效率

多手段增加停车配给。重点针对27条乱停乱放车辆问题较为严重的道路,结合公共空间改造增设停车位推进停车位错时共享,倡导居住小区利用内部闲置空间建设立体停车设施,增加停车设施供给,减少乱停乱放,有效解决交通拥堵及交通事故频发等问题。

充分挖掘停车潜力。规划通过地上、地下及管理三方面充分挖掘停车潜力，提出独立占地立体停车场、绿地下设置兼容停车场、共享停车场三种解决途径。新建文明公园、瑞丰公园、阿尔卡迪亚、华夏奥韵 4 个地下停车场及保航停车小镇立体停车场，缓解建成区内停车压力，新增车位 1200 个左右。提高车位利用效率，全面推进学校、医院和商场等大型公共服务设施周边智慧停车系统建设，提升智慧交通建设水平。制定停车共享方案，实行万达片区共享停车试点，弥补停车难问题突出区域车位缺口，共享车位 600 个以上；建设市级停车管理服务平台，推进各类停车资源接入，实现全市停车资源信息动态统一调度和管理。通过更新行动，建成区停车缺口率降低约 0.4%。

推进新能源充电设施建设。开展智慧交通和智慧基础设施建设，统筹城市土地、电网等城市基础设施资源，实现传统加油站和充电桩(站)、加氢站等新能源补给基础设施的有序衔接、合理布局和协调发展。结合城市体检评估结果，在城市更新改造中重点针对未安装新能源汽车充电桩的小区，利用闲置用地增加电动汽车充换电设施，对配套市政电力设施进行适当增容，提高城市更新片区的整体交通基础设施韧性。254 个未配建电动自行车充电设施的小区中，针对有条件的住宅小区，结合实际设置电动自行车集中停放车棚及充电场所。

表 5-1 存在乱停乱放车辆问题的道路统计

区名称	街道名称	存在乱停乱放车辆问题的道路名称
广阳区	新源道街道	新民道
		广阳道
		建设路
	南尖塔镇	新源道
	爱民东道街道	新世纪

	银河北路街道	群安道
		永丰道
		建国道
		西后街
		迎春路
		文明路
		新华路
	解放道街道	华春里
		新世纪
		康庄道
安次区	新开路街道	金星道
	北旺镇	东华南路
		孝廉街
		爱民道
		荣开路
		育英路
		明昌路
		常青路
	永华道	永华道
		常青路
		育才路
	银河南路街道	顺安道
		瑞丰道
	北史家务镇	常盾路
开发区	开发区	汇源道

表 5-2 道路修建详细情况

序号	名称	道路名称	道路长度 (m)
1	陵园南路	/	553
2	经七路	/	1802
3	麦洼片区	规划二路（永华道—南龙道）	1354
4		规划支路一（银河南路—常甫路）	869
5		规划路一（永兴路向西 125 米）	125
6		富康道（永兴路—银河路）	1008
7	第十六中学 周边路网完 善工程	汇源道（新华路—新开路）	1089
8		建设路（纬一路—汇源道）	226
9		纬二路（新华路—建设路）	537
10	北部新区	汇源道（西昌路—艺惠路）	196

11	(银河路以西) 片区	祥云北道 (艺新路—兴盛路)	1025
12		祥云南道 (西昌路—兴盛路)	399
13		经九路 (祥云南道—纬三路)	211
14		纬三路 (经九路—丰盛路)	205
15	北部新区 (银河路以东) 片区	汇源道 (银河路—新华路)	761
16		纬二路 (银河路—新华路)	759
17		经十二路 (汇源道—艺术大道)	718
18		祥云南道 (银河路—新华路)	751
19	东部片区	规划六路 (北凤道—益民道)	5106
20		望林路 (爱民道—益民道)	2964
21		金星北道 (规划六路—望林路)	404
22		金星道 (和平路—望林路)	2040
23		金星南道 (和平路—望林路)	2057
24		支路九 (金星道—光明东道)	459
25	中所片区	瑞丰道 (建设南路—五千渠)	358
26		规划一路 (规划五路—南龙道)	789
27		瑞规划二路 (规划五路—铁路)	544
28		规划五路 (铁路—南龙道)	779
29	枣林路	/	2900
30	常青路	/	503
31	8 条瓶颈路	古县路 (隆福路—西昌路)	2045
32		荣开路 (爱民道—光明道)	1057
33		裕华路 (新世纪步行街—廊万路)	979
34		丰盛路 (新世纪步行街—爱民道)	816
35		爱民道 (和平路—东安路)	700
36		金光道 (和平路—东安路)	724
37		建国道 (银河路—和平路)	2476
38		建设路 (解放道—铁路)	1006
39	11 条慢行 改善道路	祥云北道 (兴盛路—银河路)	1874
40		祥云南道 (兴盛路—银河路)	1850
41		永兴路 (纬一路—北凤道)	1704
42		廊万路 (经十七路西—裕华路)	4528
43		丰盛路 (北凤道—广阳道)	1218
44		规划六路 (东安路南)	460
45		永华道 (永兴路西—规划三路)	2458
46		昌盛路 (常青路—银河路)	356
47		永兴路 (永华道—南龙道)	1492
48		瑞丰道 (南龙道—龙腾路)	3323
49		南龙道 (永兴路—和平路)	4121

5.3.2 市区公服提升

针对现状各类公共服务设施质低、量缺、空间不足，养老、托幼短板极为突出的问题，根据居住用地布局，高标准配备各类公共服务设施，深入挖掘存量资源、优化资源配置模式。市区级设施方面，按照“新城优先补足、老区依力更新”原则，在炊庄组团、万庄组团、开发区组团优先建设廊坊市人民医院迁建项目、廊坊市妇幼保健院（廊坊市儿童医院）迁建项目、廊坊市中心血站迁建项目、廊坊市第三人民医院院区改造项目、中国医学科学院肿瘤医院河北医院二期项目、廊坊市科技馆、工人文化宫等项目；在中心城区开展廊坊市中医医院院区扩建、廊坊市人民医院原址改建为廊坊市精神病专科医院及廊坊市卫生急救中心。新建区级设施，包括广阳全民健身中心、青少年宫；安次区全民健身中心、文化馆、青少年宫、安次区妇幼、中医院；开发区全民健身中心、图书馆、文化馆、青少年宫。2030年，市区级设施配置达标率 100%。

5.3.3 基础设施提升

坚持“统筹发展和安全、适度超前化配置、低碳绿色可持续”原则，统筹地上地下空间，有序开展城市架空管线入廊入地、雨污分流、老旧设施及管网改造工程系统提升基础设施水平。鼓励新型、生态化市政基础设施建设。

电力设施方面，新建南甸站、新华站、经开区 1#站、相士屯站 4 座 110kV 变电站及尖塔站 1 座 220kV 变电站，以缓解现状 13 座变电站过载运行问题。热力设施方面，自环城供热主管网建设分支管网替

代现有供热站，管道建设长度约 21 公里；对现状 11 座供热站内原址新建隔压站，并原址新建 3 座燃气调峰热源。燃气设施方面，对运行年限满 20 年，经评估存在安全隐患的钢质管道、聚乙烯(PE)管道以及运行年限不足 20 年，存在安全隐患，经评估无法通过落实管控措施保障安全的钢质管道、聚乙烯(PE)管道进行改造。电厂供热覆盖率可提升至 81%。

排水系统方面，提高管道设计标准。根据现行雨污水设计标准，对 6 条路段、全长约 4.6 公里建设标准低的老旧雨水管网进行改造，提升改造完成之后，管网重现期由一年一遇提高到两年一遇，提高了管网收集排放能力。完善市区排水系统，对现状 21 条路段、全长 3.2 公里的合流管道以及无管网街巷胡同进行更新改造，完善排水管网，工程完成后，市区内道路雨污分流达到全覆盖 100%。新增汇源道雨水泵站、益民道雨水泵站、北外环雨水泵站，完善区域排涝设施。污水处理厂扩容提质方面，结合污水水量，对廊坊市铁路北污水处理厂和开发区污水处理厂进行扩建；对廊坊市凯发新泉污水处理厂（一期）进行提标改造，改造后外排水质执行北京市地方标准《城镇污水处理厂水污染物排放标准》(DB11/890-2012) B 类标准。

5.3.4 居住品质提升

(1) 分类推进老旧小区及棚户区改造

1) 开展老旧小区改造

聚焦老旧小区更新改造工作，统筹推进老旧小区分类改造，提升居住品质，促进职住平衡。根据老旧小区现状条件将改造内容分为基

础类、完善类、提升类等三种类型。

重点推进老旧小区基础类改造。聚焦人民群众切身利益与迫切需求，以安全健康、设施完善、管理有序为目标，着力保障房屋安全，推进建筑结构加固、建筑细部改造、内部管网改造、楼梯修缮、增加电梯等改造措施。统筹配套各类设施、开展雨污分流改造、二次供水改造、推进完整社区建设，持续推动住宅节能改造,提升建筑性能,降低建筑能耗。从单个小区改造转变为成片连片改造，与相关专项规划衔接，因地制宜改造市政配套设施和公共服务设施。

推进老旧小区完善类和提升类改造。按照尽力而为、量力而行原则，推进完善类和提升类改造。注重适老化和无障碍改造，如加装电梯、公共环境适老化改造和无障碍环境建设等。构建完善的社区居家养老服务体系，支持社区嵌入式小微型、功能复合型养老服务设施建设。补充停车与上下楼设施，完善社区配套服务体系。细化改造内容引导要求，强化存量资源统筹利用。

促进老旧小区内外一体化提升。老旧小区改造同步统筹小区内、建筑内外市政管线改造，破解老旧小区管线拆改移难题，实现系统全面高效更新。规划期末，完成 86 个老旧小区改造工作，2000 年底前建成的老旧小区改造完成率 100%。

表 5-3 老旧小区三类重点改造内容

基础类	完善类	提升类
小区给水设施	绿化	社区综合服务设施
小区污水设施	照明设施	社区卫生服务站
小区雨水设施	停车场/充电设施	幼儿园

小区电力设施	电动自行车/充电设施	老年服务站
小区燃气设施	文化休闲设施（文化宣传栏、展示牌）	便民市场/超市
小区供热设施	体育健身设施（健身器材）	公共活动场地
小区生活垃圾回收设施	物业用房	
小区道路路面	智能快件箱	
消防灭火箱	加装电梯	
消防通道通畅		
建筑屋顶		
建筑墙面		
建筑楼梯		
建筑外墙保温		
建筑无障碍设施		
智能安防设施		

2) 推进棚户区改造

优先改造安全隐患较多和居民改造意愿较为强烈的棚户区。对于安全隐患较多的棚户区，采取拆除的方式进行改造，按照新的规划和用地条件重新建设，纳入棚户区改造大盘子统一安置。对于改造意愿强烈的棚户区，视资金能力与改造企业的引入情况，纳入片区综合改造。有序开展解放桥东西片区、同安里片区等棚户区改造工作。

加强具备商业基础棚户区的特色营造。对具备特色营造的棚户区，对标廊坊印象改造经验，由市政府出台政策，对运营模式及资金提供政策支持，并对运营企业引入、保护性修缮、恢复性修建等进行指引。对芳泽园小区北侧居住街区等进行特色营造。

推动棚户区民生改善和活力复兴。对现状基础较好的棚户区，逐步改善留驻居民住房和基础设施条件，保持老城格局尺度，延续城市特色风貌。

推动启动棚改项目“拔点”收尾和逐步“销账”。针对麦洼、麻营等停滞棚改项目，加强政策和工作机制创新，积极推动与央企、大型国企等合作，尽快实施项目建设，解决回迁难问题，保障民生、维护社会稳定。

(2) 基层公服提升

1) 老城区加强基本公共服务设施的补充

落实十五分钟生活圈建设要求，因地制宜加强基本民生服务保障，将综合更新腾退的空间优先用于补足城市公共服务设施，促进各类公共服务设施向多元共享转变，集约利用城市空间，逐步推动完整居住社区建设。重点补充完善 15 分钟生活圈设施，包含新增文化设施 10 处、体育设施 23 处、社区医疗设施 10 处、养老设施 12 处、中学 6 处（含 1 所规划建设学校）；结合财政能力，新增 38 个完整社区示范社区；新增小学 13 处（含 3 所规划建设学校）；新增类设施周边配套设，如道路、管网等，作为项目包由建设单位同步建设。对于已建设施，依力依法提升建设标准，具备就地扩建条件的设施（用地挖潜、依规扩容等），依据配建标准扩大规模；通过更新设备、功能补充等方式完善服务能力。规划期末，中学服务半径覆盖率提升 8.04%，小学服务半径覆盖率提升 18.27%。

2) 鼓励公共服务设施的复合供给

按照节约集约用地的原则，针对建设密度高、新增空间不足的老城区，结合微更新，利用功能置换等方式补充公共服务设施，推进复合型公共服务综合体建设。

利用存量资源补足公共服务短板。加强存量空间资源挖潜，鼓励将存量资源改造为公共服务设施和便民服务设施，结合居民的实际需求进行统筹利用。针对老城区建设密度较大的微更新片区，通过拆除D级危楼、违建建筑增设点状服务设施，完善片区功能，塑造片区活力。探索出台利用自建房出租、或改建配套公共服务设施的鼓励性政策。

建设“复合式”、“一站式”公共服务综合体。提高公共服务设施配置的适应性，结合需求动态优化。在满足设施服务半径且不相互干扰的前提下，鼓励使用性质相容的各类公共服务设施复合设置，推动公共服务设施效能提升。如充分利用公共活动空间和绿化空间增配公厕、小型充电桩、环境卫生设施等；挖掘地下空间潜在资源，结合周边运动场、居民活动空间等设置地下停车场；充分利用现状闲置建筑、现状底商等，补充社区食堂、文化活动室、公厕等功能，结合现状居委会、社区服务站等建设包含党群中心、文化、休闲、养老等在内的综合性的社区服务中心等。

5.4 智慧城建赋能行动

按照“民生为本、统筹集约”原则，从提升公众的获得感、体验感、幸福感和安全感角度出发，推动智慧赋能城市管理、交通智慧全链条、老旧小区智能化改造。整合、利用现有信息基础设施和数据资源体系，充分发挥现有资源的作用，避免重复建设。

开展城市CIM平台建设，智慧赋能城市管理。从“经济、生活、治理”全面推动全域数字化转型，完善信息基础设施服务，推进城市

信息模型(CIM)基础平台建设,打造智慧城市的三维数字底座,支持城市规划建设管理多场景应用。以新城建为基础,结合城市 CIM 基础平台,汇聚城市管理相关数据资源,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,对公共空间资源进行统一管理与评价。

倡导智慧低碳出行,交通全链条智慧化。打造新一代智能交通管控平台,整合交通运输领域的基础数据和动态监测数据,建立交通领域数据库,通过智能交通管控平台对公交、出租、停车等全行业状况进行实时监测和精细化管理。建设停车充电一体化管理平台,结合老旧小区改造、停车场建设、大型公共服务设施更新等项目,整合停车和充电两个业务,加强大数据应用,建立内部停车与充电一体化管理制度,推进智慧停车系统建设。

推动老旧小区智慧化改造,实现智慧社区管理。重点完善基础设施,加快网络基础设施建设,扩大物联基础设施建设,完善物业服务,提升物业管理服务水平,搭建智慧物业信息平台,加强治理能力,推进小区安防系统和网格治理体系建设,实现人员与机动车辆智能化管理、智能安保监控、智能家居服务、智能缴费、特殊人群关注等功能,满足物业服务不同场景要求。

5.5 空间风貌提质行动

5.5.1 文脉塑造提升

按照“挖潜塑造、保护活化”的原则,以城市生活文脉为线索复兴传统廊坊街区风貌,基于近代特色风貌街区对潜在文化空间进行特

色营造，保护与活化利用城区传统民居。

保护老三角地和火车站等承载廊坊历史记忆的老城片区，彰显老三角地在廊坊近现代历史发展中的重要地位。活化利用原点文化，重点修复并恢复两类历史遗迹，即东西南北四门、铁路天桥；保护历史格局，划定保护分区，保护东西、南北十字大街格局，将历史风貌重建区和毗邻保留区作为核心保护范围，将 1941 外墙范围作为建设控制地带，整体风貌进行协调统一。打造活力文化街坊，利用拆迁可建用地，通过引入文化科普、体验、休闲和创意等功能，包括三角地博物馆、民国主题商业街、书店照相馆、咖啡餐饮、酒吧茶社、民国服装定制、文化创意办公坊等一系列项目，建设“民国主题、廊坊特色”三角地时尚风情街区。加强铁路两侧景观整治和已建街区品质提升。

针对管道局片区、廊坊师专等近现代特色风貌区以微改造提升为主要更新方式，深度挖掘文化内涵、完善公共绿地体系。修复重要近代文化地标，拆除街巷违章搭建、质量风貌均较差的建筑，适度增加历史地标附近的公共空间，植入文化展览、旅游服务、科普教育等功能。完善给排水、电力、燃气、电信、环卫等基础设施，加强消防、防洪、避险疏散等防灾设施和公共安全设施建设，提升近现代风貌区人居环境和综合防灾能力。从路网的系统性改善入手，完善支路网微循环系统，采用精细化设计、错峰共享停车等措施，建立慢行友好的路网系统，提升公交服务水平，推动绿色交通落地。

针对新世纪商业街，结合已形成的休闲业态，引入高水平运营主体，以高水平的策划、设计、建设、运营一体化管理，围绕时尚休闲、

文创体验、创新创业三大主题，培育“新世界·活力街”品牌。通过环境综合整治，保护、恢复街区原有风貌。打造年轻友好街区，提供低成本创业、创新、生活空间，完善商业服务、创业指导、继续教育等配套服务设施，吸引年轻人回归特色街区，注入新的烟火气息。

5.5.2 风貌管控提升

按照“差异管控、重点突出、项目促进”的原则，统筹存量地区城市建筑布局、协调城市景观风貌，加强对城市空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性等方面的差异性管控，重点对城市公共空间和建筑形态提出精细化更新指引。

以打造特色片区、彰显城市魅力为目标，结合城市设计，划定九大特色风貌区。结合更新项目强化风貌特色，加强老城区建筑立面、城市家具、广告牌匾、市政设施等的更新设计引导，与城市风貌协调融合。

表 5-4 更新特色风貌区管控要求

风貌组团名称	管控要求要点
--------	--------

枢纽中央活力区	依托廊坊站和老城中心建设基础，强化枢纽对外展示和综合服务，通过城市更新、居业协同、品质营建，打造中央活力区。塑造现代精致、多元活力的枢纽门户景观风貌。 空间形态：整体疏密有致，文化商业以低层高密度、中小体量建筑组合形式为主，火车站周边商业商务以低密度中高层为主。 建筑设计：建筑风格采用现代与本土结合的手法，注重体量层级变化，同时，加强地标建筑的可识别性。 公共空间：围绕火车站周边形成开阔空间，并利用道路和铁路两侧绿地与周边功能板块形成连续开放的公共空间体系。新华路沿线通过对现状商务商业界面、前区公共空间的充分利用，塑造活力街道。 地下空间：火车站与周边建筑进行地上地下空间一体化设计。
行政商务区	以市级行政办公中心为基础，与北侧高铁站周边一体化设计，注重北边界和艺术大道两侧商务商业的打造。塑造国际品质、时代风采的现代都市景观风貌。 空间形态：韵律变化、紧凑高效的整体空间秩序，北边界以低密度中高层为主，艺术大道两侧以高密度中高层为主。 建筑设计：采用国际现代、简洁大气的建筑风格，强调南北轴线的空间塑造，注重对边界和沿街天际线的韵律塑造。 公共空间：充分与绿环链接渗透，点线面均衡布局，营造处处见绿的高品质环境；注重沿街空间活力的塑造，在建筑退线、贴现率和建筑前区空间和建筑界面进行统一打造。 地下空间：充分利用地下空间，并进行一体化设计。
文体旅游区	利用现状廊坊区域级文化设施和市级文体中心，结合绿环和高尔夫空间，与东侧会展共同打造文体旅游核心风貌区。塑造文化时尚、健康休闲的文体旅游景观风貌。 建筑设计：新建建筑体量、色彩、风格需与现状已建建筑进行统一协调。 公共空间：增加片区内部与绿环、高尔夫之间的景观和慢行联系，优化北广场和文化艺术公园内部的景观品质。
文娱会展休闲区	依托清华科技园、康养酒店、会展会议展览中心及大数据产业展示中心，通过生态串联，打造文娱会展休闲区。塑造国际风尚、自然生态的文旅休闲景观风貌。 空间形态：依托城市绿环，实现绿心融城；结合现状核心建筑组织布局，依托康养酒店发展康养娱乐片，选用低密度低层发展模式；依托会展中心发展会展体验片，选用高密度中低层发展模式；清华园周边地区发展城市娱乐片，选用中密度中高层的发展模式。 建筑设计：建筑选用国际现代，简洁大气的风格，，注重低碳生态化设计，与现状大型建筑及环境相协调。

	公共空间：结合城市绿环及建筑组织开敞空间，注重自然生态景观的营建，塑造生态活力空间。 地下空间：充分利用地下空间，结合地上建筑一体化设计。
近现代风貌区 (廊坊师专)	整体格局：保护并延续传统校园格局和形态，控制周边背景建筑高度，构建舒适合理的城市天际线； 景观环境：保护特色景观环境，并增加公共空间场地，提升环境品质； 风貌特色：新建建筑与学校原有建筑风格色彩统一。
近现代风貌区 (管道局片区)	整体格局：保护并延续传统大院空间肌理和街巷尺度， 空间尺度：新建区严格控制空间形态和尺度，与传统既有建筑相协调； 景观环境：保护特色景观环境，同时增加公共空间场地，提升环境景观品质； 风貌特色：划定历史风貌建筑予以保护，对有历史价值的建筑进行保护翻新，新建以近现代建筑风貌为主。
活力商业街区	功能业态：鼓励划分多样主题段落，通过引入国际品牌餐饮酒吧、艺术演艺、廊坊近现代文创体验、本土特色餐饮、创意休闲体验等多种业态，提升商业业态品质； 整体格局：保护并延续现状围合欧式建筑格局，拆除破坏格局肌理的乱建和临建建筑；空间尺度：严格控制空间形态和尺度，与既有建筑协调； 风貌特色：根据主题段落划分，鼓励采用多地域欧式建筑风格，提高多样性，避免审美单一性。
站城创服核心区	依托廊坊东站交通枢纽的带动作用，通过 TOD 开发模式，圈层式布局，构建集交通枢纽、科研创新，商务商业，文创娱乐及生态宜居为一体的站城创服中心，塑造清新现代，品质空间的智慧都市景观风貌。 空间形态：立体化，错落式布局，结合线性的绿化空间及开敞空间组织建筑；沿街宜形成连续完整的界面，界面宜有适当的凹凸进退，近人尺度的建筑宜通透，与环境为一体。 建筑设计：以现代简约风格为主，注重玻璃幕墙与实墙的虚实对比效果，注重建筑群体的组合效果，注重建筑立面表达，运用创新设计手法，创造生动丰富的立面表情。 公共空间：结合站前站后绿地广场空间与线性绿地空间，构建连续的线性开放空间，强化空间的轴线及序列感，结合两侧创服建筑，塑造开放活力空间。 地下空间：东站与周边核心服务建筑进行地上地下一体化设计，缓解交通，加强空间联系。

枢纽活力协调核心区	依托廊坊站和老城中心建设基础，强化枢纽对外展示和综合服务，通过城市更新、居业协同、品质营建，打造中央活力区。塑造现代精致、多元活力的枢纽门户景观风貌。 空间形态：以低层多层、大中体量建筑组合形式为主。 建筑设计：以商业建筑为主，采用现代简约的建筑风格，注重体量层级变化，同时，加强地标建筑的可识别性。 公共空间：围绕商业建筑临街设置公共开敞空间，满足居民生态健康的需求，传承秩序、活力等精神风貌。 地下空间：充分利用地下空间，并与地上建筑进行一体化设计。
------------------	--

5.6 韧性基建提升行动

5.6.1 防涝设施提升

按照“重点突破、预防并重”原则，分类增强城市安全保障能力。通过优化雨水分区、改善排水系统等方式，多手段解决内涝易发区安全隐患；引入海绵城市理念，对老旧小区、公共建筑、公园、绿地及市政道路进行海绵化改造。

加快排涝设施建设。结合廊坊市医院迁建、廊坊北站等区域开发建设计划，推进配套排水设施建设，避免产生区域积水问题，降低区域内涝风险。提高河道排涝能力，对新六干渠、八干渠北段河道实施扩挖改造、清淤调坡；对两岸边坡固化处理，实施绿化种植工程，修复生态环境；新建两座钢坝及附属提升泵站。对大皮营引渠穿越铁路，五干渠穿越南龙道位置现状方涵进行拓宽改造以满足流量要求。更新老化排涝设备，对现状泵站老化严重水泵或其他设备进行更换，保证正常排涝能力，确保区域排水安全。完善监测预警系统，在城区地道桥及9处内涝隐患点设置监测监控设备，完成后市区内下穿桥监测监控设备安装率100%。

5.6.2消防设施提升

提升消防设施保障水平，结合市政道路更新改造，依据规范要求，对缺建市政消防栓进行补充建设；结合老旧小区改造及城市体检评估，完善社区微型消防站建设，对照城市体检隐患通知单 21 个社区 387 栋楼中涉及的消防门、灭火器、消防指示灯缺失损坏等问题进行有效解决。提升城市应急避难能力，在开发区西南侧新建 1 处固定避难场所；推动大型公共建筑应急功能提升改造，提高公园绿地、广场等开敞空间平灾转换能力。

第6章 重点单元任务指引

6.1 更新单元划分

依据《支持城市更新的规划与土地政策指引》详细规划要面向城市更新的规划管理需求，详细规划应结合城市更新实施的特点，面向规划管理需求，将总体规划确定的强制性管控要求、引导措施和城市更新的规划目标，通过“更新规划单元”和“更新实施单元”两个层面分层落实到详细规划中。鉴于《深圳市城市更新实施办法》将“单元规划和法定图则进行衔接”、《上海市控规技术导则》将“城市更新融入控规管理规定”经验做法，基于廊坊市规划管理需求，本次城市更新专项规划将城市更新单元衔接控规编制单元，实现片区统筹、多维综合治理、平衡公众利益、强化落地实施。规划涉及46个完整控规单元、4个非完整单元，详见图6-1。

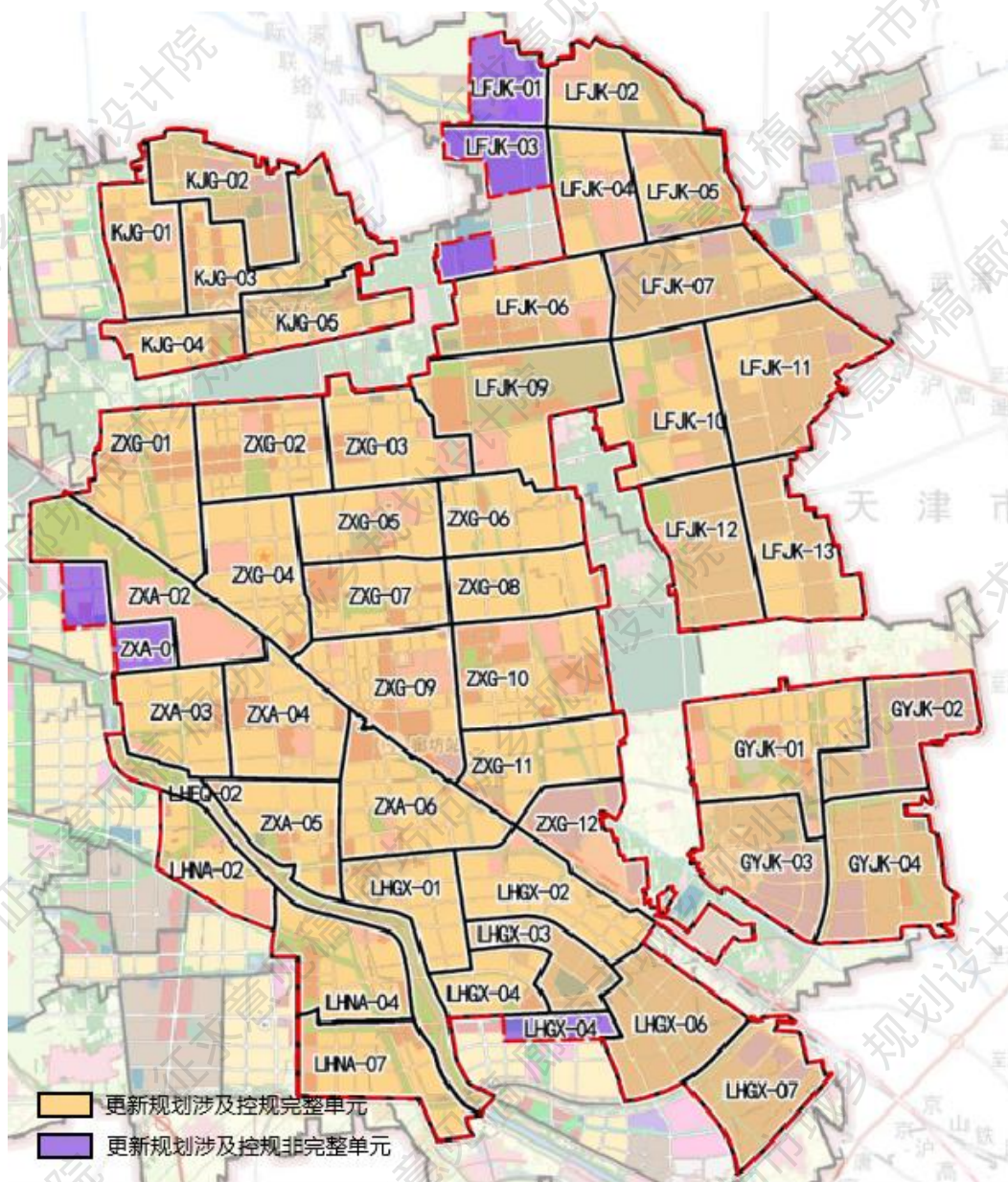


图 6-1 详细规划控制单元与更新范围衔接

6.2 重点单元选取原则

资源聚集度高。更新重点区域内的各类更新资源的用地面积占比较高。

区位条件优越。区域区位条件较好，位于城市发展重要战略空间，对城市未来空间格局影响较大。

更新需求迫切。历史文化资源丰富且亟需保护、物质空间环境恶

劣、存在重大安全隐患、基础设施和公共服务设施需完善、城市形象和风貌特色亟待提升、现有土地用途和建筑物使用功能不符合城市发展要求等更新需求迫切的区域。

土地利用低效。低效的商业服务用地、工矿用地、仓储用地等利用效率较低区域。

6.3 划定重点单元

综合考虑现状基础及近期实施重点，划定 9 个重点单元。为保障片区统筹的弹性，各重点单元在编制更新单元策划方案时，可根据统筹需求，在重点单元范围的基础上，按照就近统筹的原则增加统筹范围，增加的规模原则上不超过各重点单元总体规模的 20%。

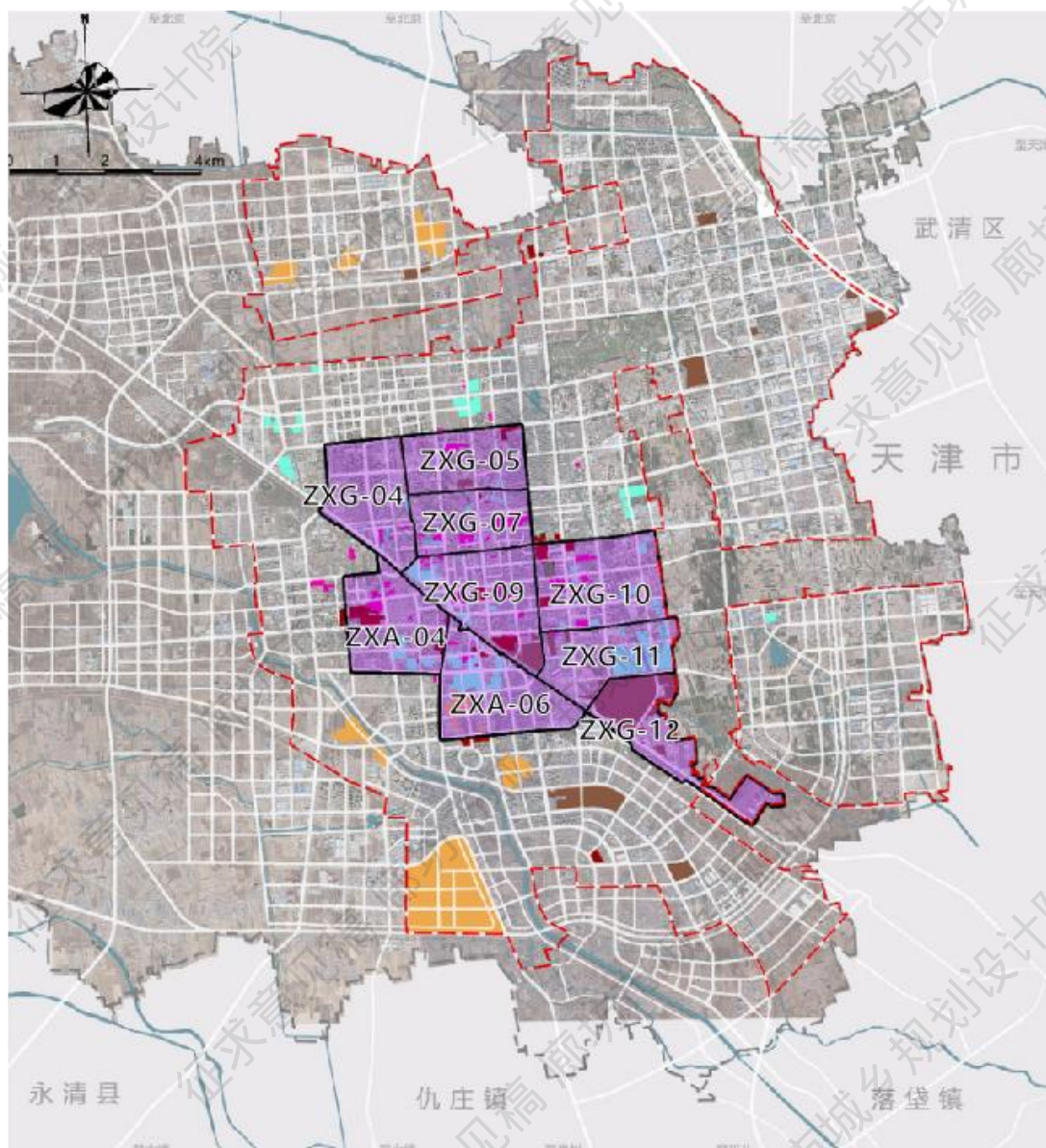


图 6-2 重点更新单元分布

6.4 重点单元分类

根据更新单元内主导更新类型，将重点单元划分为居住、产业、商业、综合服务 4 种类型。其中居住主导类有 4 个，重点改善住房条件，补充公服短板，推动一刻钟生活圈、完整社区建设。有计划推动棚户区改造；商业主导类有 1 个，重点推进商业商务提质增效，带动周边区域联动发展，满足现代服务业发展需求；产业主导类有 1 个，重点推动产业园区低效空间“腾龙换鸟”，发展科技创新与高端制造；

综合服务类有 3 个，重点推动片区生活与服务、生活与商业同步更新改造，推动功能混合，提升街区活力。

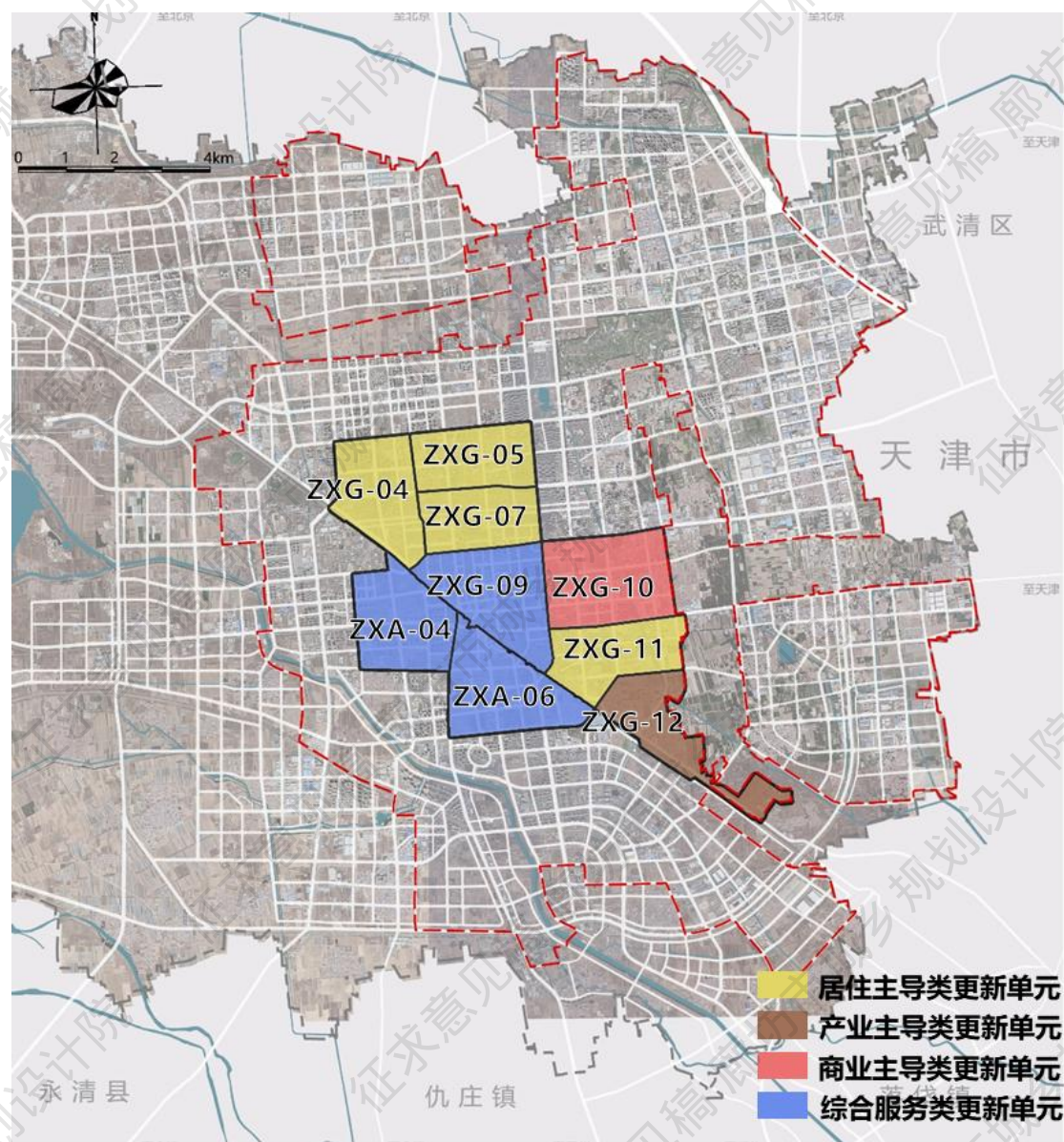


图 6-3 重点单元分类

6.5 重点单元更新指引

从全市一盘棋统筹推动的角度，盘定重点更新单元更新潜力空间、存在的城市问题、主要功能定位、底线保障内容、更新工作任务、重点更新项目等内容，作为开展更新实施方案编制的基本依据。

表 6-1 重点更新单元任务指引

编号	潜力空间类型	主要问题	主要功能定位	更新传导底线	单元更新指引	主要项目
Z X G - 0 4	老旧小区 5.11 公顷； 棚户区 11.92 公顷； 总计 17.03 公顷。	1、老旧小区、危旧平房较多； 2、第七、八大街资源利用率低； 3、商业环境业态活力不足； 4、存在部分闲置建筑、空地； 5、排水系统老旧、道路交通瓶颈。	高品质宜居生活区	补充大型多功能运动场 1 处，面积 3150 平方米以上。	建筑更新：对东葛胡同、裕民里、福顺里、裕华小区、裕北里、广阳道南侧棚户区、第八大街南外街部分平房开展建筑评估和民意调查，对已不能满足正常使用的、面临坍塌的老旧危房及拆迁同意率达 60%以上的进行拆除；区域内质量较好的建筑采用建筑加固、立面更新的方式进行修缮，并统一立面风格。 历史风貌建筑资源提升：资源主要集中在新世纪七、八大街，基于商业街整体品质较好，建议结合现状基础，以创新创业为主题，补充培训、健身、社区文化活动、菜场便利店、理发药店等生活型商业服务业态，为周边居住提供就业空间和生活服务配套。 老旧小区改造：开展向平里小区、裕华路粮食局宿舍、德安里老旧小区、振财小区、实业小区、锦盛园基础调研及民意调查，按照问题优先级、民众意向优先级完善基础配套，提升人居环境。 闲置建筑、空地盘活利用：裕华路西侧长城焊接公司、紫光楼北侧印刷厂根据建筑自身条件，拆除或修缮，转化功能盘活利用；永兴路东侧、廊万路东北侧闲置空地可结合需求，建设公园或补充公共服务设施，丰富区域功能。居住区内闲置空地可结合社区环境，打造社区休闲空间。 提升业态活力与商业环境：将区域内传统商业转型升级，优化老旧商业区商业，突出老旧商业区特色。对商业周边道路、基础设施等进行升级改造提升商业环境氛围，激发商业活力。 基础设施更新：更新向平里西侧街巷排水系统。 道路系统更新：解决裕华路（新世纪步行街-爱民道）、丰盛路（新世纪步行街-爱民道）瓶颈路问题。 公服设施更新：利用闲置土地、老旧厂房等更新资源，充分考虑设施规模、服务半径，补充养老院、社区卫生服务中心、文化活动中心；现有公共服	1、新世纪七、八大街功能提升 2、裕北里、东葛胡同、福顺里、裕华小区危旧平房改造 3、向平里小区、裕华路粮食局宿舍、德安里老旧小区连片改造 4、振财小区、实业小区老旧小区连片改造 5、曙光小区改造 6、向平里西侧街巷排水系统 7、范围内裕华路、丰盛路瓶颈路改造

					务设施依力依法开展标准化、智能化更新改造。	
Z X G - 0 5	低效工业 5.33 公顷； 老旧闲置商 服 10.1 公 顷； 老旧小区 6.91 公顷； 绿地 1.14 公顷； 棚户区 0.68 公顷； 总计 24.16 公顷。	1、低效商业 较多； 2、棚户区较 多且相对零 散。	低效 用地 活力 提升 示范 区、城 市宜 居生 活区	补充 1 处卫 生服务中 心，面积 1420 平方米 以上。	老旧小区：完善 3531 老旧小区基础配套，提升人居环境。 低效工业：结合新兴重机废旧工厂，原有厂区运用部分拆建、改建相结合的方式优化空间结构，注入新元素、植入新功能，盘活闲置工厂。 棚户区：对新民片区危旧平房区进行改造。 低效商业：从商圈产业定位、运营方式等方面入手，制定新动批闲置商业盘活利用方案，引入运营主体，通过产业错位发展、优质服务吸引优质资源落地等方式，推动商圈业态焕新升级；重点加强汽配城环境整治，拆除违法建筑和私搭乱建，修复破损地面、完善交通组织，增加绿化、停车场，加强建筑立面整治和店招统一化设计等。强化汽配城运营管理。	1、新动批商业盘活 2、3531 老旧小区改造 3、新民片区危旧平房区改造 4、新兴重机废旧工厂盘活利用 5、配城环境整治
Z X G - 0 7	老旧闲置商 服 0.8 公 顷； 老旧小区 29.2 公顷； 棚户区 11.27 公顷； 总计 41.27 公顷。	1、老旧小区 较多； 2、棚户区、 平房区较多 且相对分散； 3、人民公园 景观系统缺 失、公共互动 设施缺乏； 4、新世纪商 业街风貌及 运营有待提 升；	城市 宜居 生活 区、特 色商 业综 合消 费区	补充大型多 功能运动场 1 处，面积 3150 平方米 以上； 补充口袋公 园 1 处，面 积 400 平方 米以上； 新增小学 1 处。	建筑更新：对爱华胡同、计生局宿舍、建工里、紫光楼北侧住宅及印刷厂平房、洁净里、蔬菜公司宿舍、康荣里平房开展建筑评估和民意调查，对已不能满足正常使用的、面临坍塌的老旧危房及拆迁同意率达 60%以上的进行拆除；区域内质量较好的建筑采用建筑加固、立面更新的方式进行修缮，并统一立面风格。 风貌建筑资源提升：基于第六大街商业街整体品质较好，建议结合现状基础，以创新创业为主题，补充培训、健身、社区文化活动、菜场便利店、理发药店等生活型商业服务业态，为周边居住提供就业空间和生活服务配套。新世纪商业街第五大街，与人民公园充分融合一体化设计，在现状基础上以综合购物中心和创意休闲体验为主题，增加中高端亲子休闲娱乐业态。新世纪商业街第四大街，将廊坊本土的民俗、美食、音乐等非物质文化遗产，与新时代需求融合，打造集廊坊近现代文创体验、本土特色餐饮、本地品牌商业等业态为一体的综合型商街。新世纪商业街第三大街，基于	1、锦绣园、福兴里连片改造 2、南安华里、北安华里连片改造 3、集宁小区、和风里改造 4、康庄东、西小区连片改造 5、丰盛楼、曙光小区、和风里、政府小二楼、久安里、康健里、金海公寓、城建里、春明里老旧小区改造 6、紫光楼北侧住宅及印刷厂平房、洁净里、蔬菜公司

		5、十小大班额问题。		现状基础饮食、教育等主要业态，明确街区主题。按照原有建设风格，通过外立面重新粉刷，并进行细节改造，保证建筑品质；通过划定不同段落欧式风格，增加观赏性和趣味性；增加南北向入口，加强与周边的联系和交通可达性。内部公共空间重新改造，局部采用半地下空间，打造富有变化的公园式体验商街品质，并保证慢行空间的连续性。 老旧小区改造：开展福兴里、锦盛园、丰盛楼老旧小区、曙光小区、北安华里、南安华里老旧小区、集宁小区、和风里、政府小二楼、久安里、康健里、康庄小区西区、金海公寓、城建里、春明里、康庄小区东区等老旧小区基础调研及民意调查，按照问题优先级、民众意向优先级完善基础配套，提升人居环境，根据现实情况开展连片改造。 公园绿地更新：针对景观系统缺失、公共互动设施缺乏等问题，优化乔木、灌木、地被植被，增加休息坐凳、健身广场、儿童活动场地等设施；加强海绵城市建设，因地制宜配套建设雨水、滞渗、收集利用等削峰调蓄设施，增加下凹式绿地、植草沟、人工湿地、可渗透路面、砂石地面和自然地面以及透水性广场。 提升业态活力与商业环境：将区域内传统商业转型升级，优化老旧商业区商业，突出老旧商业区特色。对商业周边道路、基础设施等进行升级改造，提升商业环境氛围，激发商业活力。盘活中鼎大厦。 危旧平房改造：将广播楼北侧危旧平房进行拆除，腾退区域改造为口袋公园，增加城市绿量。 街区整体优化：发挥“廊坊印象”品牌效应，加强业态引导，增加街区小品设置，如座椅、花箱、小品、灯饰等增加商业氛围，对部分破碎地面、墙面进行修复。 公服设施更新：对现有公共服务设施依力开展标准化、智能化更新改造；进一步解决十小大班额问题，平衡教育需求、优化教育资源。 基础设施更新：更新荣福道、富华路、康福道街巷排水系统，对爱民东道（银河北路—新华路）建设时间较长路段的排水管网进行提升改造，避免产生区域积水和污水外溢问题。	宿舍危旧平房改造 7、聚众里、烟草宿舍连片改造 8、中鼎大厦商业盘活 9、广播楼北侧危旧平房改建口袋公园 10、富华路、康福道街巷排水系统更新 11、荣福道街巷、爱民东道（银河北路—新华路）排水系统更新
--	--	------------	--	--	---

Z X G - 0 9	低效工业 32.25 公顷； 老旧设施 2.35 公顷； 老旧闲置商 服 18.5 公 顷； 老旧小区 19.24 公顷； 绿地 0.15 公顷； 棚户区 31.67 公顷； 总计 104.15 公顷。	1、低效商业 较多； 2、棚户区、 危旧平房较 多； 3、闲置厂房 较多； 4、用地功能 混乱； 5、传统街区 未发挥文化 引领作用； 6、市医院用 地紧张。	城市 综合 核心 服务 区	补充大型多 功能运动场 1 处，面积 3150 平方米 以上； 补充口袋公 园 1 处，面 积 400 平方 米以上； 新增小学 1 处。	老旧小区改造：开展正隆家园、大官庄小区北侧老旧小区、大官庄政府 1 号楼及 2 号楼改造、安次区农行家属小区、利民里、金三角小区、金光里、新天地综合楼、群华里、万众里小区、管道局第三生活区东区、解放道清河街小区、光明东道 11 号、地勘院宿舍等老旧小区基础调研及民意调查，按照问题优先级、民众意向优先级完善基础配套，提升人居环境。针对管道局第三生活区东区现代特色风貌区，结合老旧小区改造重点加强公共绿地体系、文化地标创建工作。 历史记忆活化：挖掘历史，传承文化，通过对三角地街区的改造升级和文化遗产保护，充分展示廊坊原点文化。修复并恢复两类历史遗迹（东西南北四门+铁路天桥）；重点对有特色的、有历史意义的传统建筑，按照原材料、原工艺、原形制、原风貌要求进行修缮，保护传统建筑和院落，延续空间肌理；打造活力文化街坊，利用拆迁可建用地，通过引入文化科普、体验、休闲和创意等功能，包括三角地博物馆、书店照相馆、咖啡餐饮、酒吧茶社、民国服装定制、文化创意办公坊等一系列项目，建设三角地时尚风情街区；加强铁路两侧景观整治，增加街角绿地类公共空间。 建筑更新：对大官庄城中村、陵园西危旧平房区、解放桥桥西危旧平房区、解放桥桥东危旧平房区、光辉里危旧平房区、群华里危旧平房区、津元里危旧平房进行拆迁改造，按照控制性详细规划落实用地性质及相关管控要求。针对永定里胡同危旧平房区、万众里危旧平房区、贸源里危旧平房区、勘测楼危旧平房区等较小地块，进行拆除，改造为大型多功能运动场地及口袋公园。 街区整体优化：挖掘历史，传承文化，通过对原有北站街区改造升级和文化遗产保护，充分展示廊坊老城历史风貌，延续历史记忆和空间肌理，活化利用廊坊北站城市文化品牌。重点提升北站广场两侧现有商业、商务用地业态活力与商业环境，结合铁路站点周边业态设置规律，强化住宿、餐饮、零售等业态；对商业周边道路、基础设施等进行升级改造，提升商业环境氛围，激发商业活力。 提升业态活力与商业环境：将区域内传统商业转型升级，优化老旧商业区商业，突出老旧商业区特色。对商业周边道路、基础设施等进行升级改造	1、正隆家园、大官庄小区北侧老旧小区、大官庄政府 1 号楼及 2 号楼老旧小区连片改造 2、安次区农行家属小区、利民里老旧小区连片改造 3、大官庄城中村改造 4、三角地原点文化片区整治 5、解放桥桥西、东危旧平房区拆迁改造 6、金三角小区改造 7、陵园西危旧平房区拆迁改造 8、廊坊北站街区改造升级 9、金光里老旧小区改造 10、新天地综合楼改造 11、群华里、万众里小区连片改造 12、光辉里危旧平房区、群华里危旧平房区拆迁改造 13、廊坊市人民医院搬迁 14、永定里胡同危旧平房区、万众里危旧平房区拆迁改造大型多功能运动场地 15、贸源里危旧平房区、勘测楼危旧平房区拆迁改造口袋公园 16、东安市场业态活力提升
----------------------------	---	--	---------------------------	---	---	---

				提升商业环境氛围，激发商业活力。重点加强东安市场环境整治，拆除违法建筑和私搭乱建，修复破损地面、完善交通组织，增加绿化、停车场，加强建筑立面整治和店招统一化设计等，引入市场运营公司，明确市场业态，加强东安市场运营管理。优化钢材市场内部分区，明确办公区、存储区、交易区等功能；优化内部交通组织，补充各类设施；结合东侧廊坊中储文化产业园，打造钢材文化体验片区。 街区环境优化：拆除安次区农行家属小区等老旧小区周边临建，通过增加绿化、小品，统一店招等方式美化街区环境。 闲置工厂盘活：活化利用农标普瑞纳（廊坊）饲料有限公司，植入新经济、新业态、新场景，打造创新创业中心。 提升业态活力与商业环境：文化园区打造：基于现有中储文化产业园古玩城、花鸟城基础，依托中国储运股份有限公司厂房基础，打造集古玩交流交易、文化跳蚤市场、亲子互动、电子竞技体育、传统演出演艺、文化不夜城等为一体的大型园区。 公共服务设施优化：搬迁廊坊市人民医院，计划 2025 年底前完成搬迁。搬迁后原有医疗卫生用地改建为廊坊市精神病专科医院、廊坊市卫生急救中心。 基础设施更新：近期更新得胜路街巷排水系统，远期结合大官庄城中村改造时序进一步优化；完善清河街、万方街、维明街、开平街、长安小区街巷排水系统进行更新；对文明路（金光道-解放道）、建国道（银河北路-新华路）老旧排水管网进行改造；对文明路（金光道-解放道）、解放道（银河北路-新华路）、对解放道（新华路-新开路）雨水管道管径进行优化。 交通设施优化：整治廊坊汽车客运站建筑风貌，提升车站形象。整合周边商业服务业设施及绿地广场等，优化步行系统交通组织。持续完善客运站服务，完善各类服务体系和配套设施，搭建智能旅客引导系统，提升智慧服务水平。解决建国道（银河北路-新开路）瓶颈路问题。	与商业环境整治 17、光明东道 11 号、地勘院宿舍老旧小区改造 18、钢材市场商业环境优化及文化更新 19、中储文化产业园二期 20、津元里平房改造 21、农标普瑞纳（廊坊）饲料闲置厂房文创功能转化 22、建国道（银河北路-新开路）瓶颈路改造 23、文明路（金光道-解放道）、建国道（银河北路-新开路）老旧排水管网改造、雨水管道管径提升 24、长安小区街巷排水系统进行更新 25、清河街、万方街、维明街、开平街街巷排水系统更新
--	--	--	--	---	--

Z X G — 1 0	老旧闲置商服 20.18 公顷； 老旧小区 18.95 公顷； 绿地 7.12 公顷； 棚户区 23.54 公顷； 总计 69.79 公顷。	1、老旧小区较多,改造进度缓慢； 2、平房区较为零散； 3、商业业态活力不足； 4、公园绿地品质较低。	商业综合消费区、城市宜居生活区	补充口袋公园 1 处,面积 400 平方米以上； 补充文化活动中心 1 处,面积 3000 平方米以上； 补充养老院 1 处,面积 3500 平方米以上； 补充大型多功能运动场 1 处,面积 3150 平方米以上。	老旧小区改造：开展朝晖里华航小区、志强里小区、物资楼、安装公司家属楼基础调研及民意调查，按照问题优先级、民众意向优先级完善基础配套，提升人居环境。结合体检问题，开展林园里、建国里、解放道纺织楼老旧小区改造，并配合所属社区进行适老化、节能化、数字化改造，如进行消防安全出口指示灯修补增设、外墙装饰材料和保温材料改造、给水、供暖、电力电信等破损管线修补、电梯安装、养老服务设施、婴幼儿照护服务设施配建、扩大幼儿园面积、实施垃圾分类、增设智能快递柜等。 危旧平房改造：将新开路办事处北侧危旧平房进行拆除，腾退区域改造为大型多功能运动场地，设置篮球、排球、5 人足球场地等。将东小区危旧平房区进行拆除，拆除后用地用于街道办事处或派出所建设。将六中危旧平房区、外贸危旧平房区进行拆除，拆除后用地用于扩建第六中学。将木材危旧平房区进行拆除，用于扩建第六中学及建设大型多功能运动场。 建筑更新：对同安里区域平房、裕北里危旧平房区、王寨新村平房、金苑巷、东新里危旧平房区进行拆迁改造，盘活城市存量用地，打造连片更新的典范，裕北里危旧平房区拆建后改建公共停车场。 棚户区改造：通过引入大型央企，解决陈桑园西口棚户区改造融资困难问题，保障民生、维护社会稳定。 老旧厂房腾退：拆除建国道烟草楼东侧仓库、安装公司，纳入周边裕北里危旧平房区、王寨新村平房片区改造。 公园绿地更新：整体优化儿童乐园，清退儿童乐园与公园主题无关的商业业态；加强绿化植被种植，绿地率不低于 65%，园区内植物群落类型级分布要符合儿童乐园建设主题；公园内不得修建与儿童性质无关的、单纯以盈利为目的的建筑。加强儿童游乐设施建设；加强海绵城市建设，因地制宜配套建设雨水、滞渗、收集利用等削峰调蓄设施，增加下凹式绿地、植草沟、人工湿地、可渗透路面、砂石地面和自然地面以及透水性广场。 街区整体优化：新朝阳西侧废弃老旧小区进行拆迁改造，依据控制性详细规划，改造为商业用地，融入新朝阳一期、二期，打造区域级综合商业体验中心。 商业环境优化：针对永丰道南侧老旧商业用地、娱乐康体用地，优化建筑	1、新朝阳西侧废弃老旧小区进行拆迁改造 2、优化儿童乐园绿化更新及商业业态优化 3、特价商城商业业态及周边环境优化改造 4、新开路办事处北侧危旧平房拆除改建大型多功能运动场 5、金苑巷、东新里危旧平房区拆迁改造 6、朝晖里华航小区改造 7、东小区危旧平房区拆除改建行政办公用地 8、同安里区域平房拆迁改造 9、林园里、建国里、解放道纺织楼老旧小区改造 10、新源天街闲置商业盘活 11、志强里小区老旧小区改造 12、物资楼老旧小区改造 13、安装公司家属楼老旧小区改造 14、六中危旧平房区、外贸危旧平房区拆除 15、木材危旧平房区拆除 16、第六中学扩建 17、裕北里危旧平房区、建
----------------------------	---	---	------------------------	---	---	---

					风貌及主营业态，突出老旧商业区特色。对商业周边道路、基础设施等进行升级改造，提升商业环境氛围，激发商业活力。重点对特价商城及周边区域进行升级改造，突出家居建材商业业态，清退无关产业业态。美化建筑立面，统一或规范店招样式、色彩等，提升街区风貌。持续完善街区服务，完善各类服务体系和配套设施，搭建智能停车引导系统和智慧商圈平台，提升智慧服务水平。 提升业态活力与商业环境：围绕“文旅商融合发展”思路，从商圈产业定位、运营方式等方面入手，制定新源天街闲置商业盘活利用方案，通过产业错位发展、优质服务吸引优质资源落地等方式，推动商圈业态焕新升级，着力打造集商业、文化、购物、餐饮于一体，时尚活力、品质高尚、独具韵味的商业地标。 基础设施更新：完善春阳路、建国西里、建国东里街巷排水系统；对解放道（新开路-和平路）雨水管道管径进行优化。 道路系统更新：解决建国道（新开路-和平路）瓶颈路问题。	国道烟草楼东侧仓库片区改造 18、王寨新村平房、安装公司片区改造 19、公共停车场建设 20、春阳路、建国西里、建国东里街巷排水系统更新 21、解放道（新开路-和平路）雨水管道管径优化 22、建国道（新开路-和平路）瓶颈路
Z X G — 1 1	低效工业 14.56 公顷； 老旧小区 0.86 公顷； 棚户区 80.41 公顷； 总计 95.82 公顷；	1、闲置厂房较多； 2、危旧平房区较多且较为分散； 3、存在大量城中村改造停滞用地。	城市宜居生活区、厂区活力提升示范区	补充口袋公园 1 处，面积 400 平方米以上； 补充中学 1 处； 补充文化活动中心 1 处，面积 3000 平方米以上； 补充养老院 1 处，面积 3500 平方米以上；	老旧小区改造：开展光明东里小区基础调研及民意调查，按照问题优先级、民众意向优先级完善基础配套，提升人居环境。 建筑更新：对建工南里、金龙胡同危旧平房区、新兰胡同进行拆迁改造。 棚户区改造：通过引入大型央企，解决许各庄、李庄棚户区改造融资困难问题，保障民生、维护社会稳定。 低效商业用地再开发：对和平路与金星道交叉口西北侧、金龙胡同西侧低效商业用地进行拆除，鼓励与临近建工南里、金龙胡同进行连片开发。 闲置工业厂房盘活：鼓励老旧厂区重点发展文化创意、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。重点对河北外运廊坊公司厂房进行改造，聚焦年轻文化打造的产商住融合社区，以精准服务年轻群体的产业、商业和居住场景与体验，形成城市的年轻地标。重点发展酒吧餐饮、休闲娱乐、运动健娱、文化展演、品质餐饮等业态。	1、光明东里小区改造 2、建工南里及夹层商业连片改造 3、新兰胡同及南侧废弃工业用地连片改造 4、河北外运廊坊公司厂房盘活 5、许各庄改造项目 6、李庄改造项目

				补充大型多功能运动场1处，面积3150平方米以上。		
Z X G - 1 2	低效工业 145.77公顷； 棚户区1.0公顷； 总计146.77公顷。	低效厂房较多	高效综合物流园区		建筑更新：对电控厂危旧平房区进行拆迁。 低效产业用地升级：以产业升级为目标，规划功能在符合控规或其它上层次规划要求的前提下，统筹运用拆除重建、综合整治等更新方式，为产业发展提供优质的空间载体。重点针对东货场区域，以片区开发为手段，鼓励引入外部运营主体，通过“工改新”“工改商”等方式实现闲置厂房活化利用。	1、电控厂危旧平房区拆迁 2、东货场片区成片改造
Z X A - 0 4	老旧设施 1.08公顷； 老旧闲置商服23.81公顷； 老旧小区 16.26公顷； 棚户区 20.16公顷； 总计61.31公顷。	1、老旧小区、棚户区较多； 2、商业环境业态活力不足； 3、存在部分闲置建筑、空地； 4、排水系统老旧； 5、五小大班额； 6、安次区医院停车困难。	综合提升样板区、城市宜居生活区	补充大型多功能运动场1处，面积3150平方米以上； 新增小学1处。	老旧小区改造：开展德源小区、长春里宿舍、南苑里小区基础调研及民意调查，按照问题优先级、民众意向优先级完善基础配套，提升人居环境。结合体检问题，开展永鸿小区、兴盛新区老旧小区连片改造，着重对兴盛小区、一建宿舍楼、福利厂宿舍楼物业管理专业化、楼道安全隐患进行排查改造。并结合所属社区楼道安全隐患、社区养老服务设施婴幼儿照护服务设施、幼儿园、社区卫生服务中心缺失、未实行垃圾分类、管线管道破损等问题，进行基础配套完善，人居环境提升。 街区整体优化：对育华东里、春光里、春园里平房等进行保留性更新。针对春晖里、春意里、春风里等具有人文特色的街区，以综合整治为主进行保育、活化与复兴，保留传统街区肌理和生活特色，并鼓励与旅游开发进行有机结合。建筑质量存在重大安全隐患的建筑及临时建筑、违法建筑进行拆除；区域内质量较好的建筑采用建筑加固、立面更新的方式进行修缮，并统一立面风格；对破损道路进行修复；结合闲置空地增加绿化；加强消防、防洪、避险疏散等防灾设施和公共安全设施建设。 提升业态活力与商业环境：将区域内传统商业转型升级，优化老旧商业区商业，突出老旧商业区特色。对商业周边道路、基础设施等进行升级改造提升商业环境氛围，激发商业活力。重点加强兴安市场环境整治，拆除违	1、永鸿小区、兴盛新区老旧小区连片改造 2、育华东里、春光里、春园里平房综合整治 3、德源小区、长春里宿舍老旧小区连片改造 4、南苑里小区改造 5、春晖里、春意里、春风里及周边低效商业综合整治与文化+活化利用 6、光明西道与跃华路交叉口东北侧临时停车场 7、一建宿舍楼老旧小区改造 8、福利厂宿舍老旧小区改造 9、兴安市场综合整治

					法建筑和私搭乱建，修复破损地面、完善交通组织，增加绿化、停车场，加强建筑立面整治和店招统一化设计等。引入市场运营公司，明确市场业态，加强兴安市场运营管理。 公服设施更新：进一步解决五小大班额问题，平衡教育需求、优化教育资源；针对安次区医院停车位配建不足问题，利用光明西道与跃华路交叉口东北侧空地修建临时停车场，缓解近期停车难问题。 基础设施更新：对永光小巷、顺安街街巷排水系统进行更新。	10、永光小巷、顺安街街巷排水系统更新
Z X A - 0 6	城中村 21.94 公顷； 低效工业 9.12 公顷； 老旧设施 4.62 公顷； 老旧闲置商 服 2.59 公 顷； 老旧小区 16.78 公顷； 棚户区 55.46 公顷； 总计 110.51 公顷。	1、交通拥堵严重； 2、老旧小区、棚户区较多； 3、光明桥割裂城市空间且周边空间未利用； 4、站前商业低效利用、业态较为低端； 5、城中村改造停滞项目较多。	站前商业服务及宜居生活区	补充大型多功能运动场 1 处，面积 3150 平方米以上； 新增小学 1 处。	老旧小区改造：开展顺安楼、煤炭五部综合楼、富强小区、畜牧局家属楼基础调研及民意调查，按照问题优先级、民众意向优先级完善基础配套，提升人居环境；结合体检问题，对创新里南小区、亿合家园小区、顺安小区、钢厂宿舍、东苑小区进行楼道安全隐患排查改造。 棚户区改造：推动永华道北侧及西区、开源里夹缝区、水务局交通宿舍、庆云里、钢兴里棚户区改造。 城中村改造：通过引入大型央企，解决麦洼、前进及北史家务城中村改造融资困难问题，保障民生、维护社会稳定。 片区成片开发：结合片区内老旧商业、老旧厂房、空闲地及华丰里、钢盛里、东苑小区西侧平房等棚户区，导入核心产业业态，重点发展集中商业、健康休闲、会展酒店、生态智慧社区、商务办公等功能，实现圈层式布局，打造活力商业动线。通过增加过街点，提升可达性，强化光明桥两侧城市功能的衔接；优化光明桥下环境，创造新的公共空间，为周边提供户外活动空间。加强廊坊站城市活力门厅建设，在满足人流集散同时，植入零售商业、城市文化展示、活力交往、绿色休闲等功能，提升活力；提升廊坊站周边公交、出租车组织，缓解廊坊站南广场拥堵现象，在满足规划要求的前提下，进一步挖掘停车空间。	1、高铁站成片开发 2、创新里南小区、亿合家园小区、顺安楼老旧小区连片改造 3、顺安小区、富强小区连片改造 4、煤炭五部综合楼老旧小区改造 5、钢厂宿舍老旧小区改造 6、东苑小区老旧小区改造 7、畜牧局家属楼老旧小区改造 8、麦洼改造项目 9、前进城中村改造 10、北史家务城中村改造

第7章 重点项目更新指引

围绕城市更新目标，按照“任务项目化、项目清单化”总体要求，基于生态绿色、产业优化、城市功能、智慧城建、空间风貌、安全韧性等六方面更新任务，按照行动计划梳理分解城市更新专项规划任务清单。参照《烟台市城市更新专项规划》“近三年城市更新项目库+城市更新试点项目”工作经验，构建“更新项目清单+重点项目库+试点项目库”2库1清单项目机制。

7.1 城市更新项目清单

城市更新项目清单指基于城市更新专项规划，梳理分解更新任务形成的城市更新项目清单。为政府指导实施城市更新行动提供依据，是列入重点项目库的基础库源。

本次城市更新专项规划提出“6+17+226”的项目清单。

表 7-1 城市更新专项规划项目清单

行动类别		行动指引	序号	更新项目	所属部门
生态绿色示范行动 (20)	魅力水脉营造	水质修复	1	六干渠水质修复	广阳区
			2	八干渠水质修复	
			3	大皮营干渠水质修复	广安区、安次区、开发区
			4	五干渠联通与水质修复	广安区、安次区
			5	九干渠水质修复	广阳区、开发区
			6	凤河水系修复	开发区
		水系综合治理	7	龙河综合治理工程	安次区
	公园绿地提升	见缝插针增绿补绿	8	5 个口袋公园建设	广阳区
		补充生活圈公园	9	1 个 10 分钟生活圈公园	
		公园绿地质量改善	10	人民公园优化	
			11	儿童公园优化	
			12	自然公园优化	安次区
		三维立体绿化	13	万达（广阳）、新朝阳开放绿化建设	广阳区
			14	万达（安次）	安次区
		补充生活圈公园	15	1 个十分钟生活圈公园	
			16	1 个 15 分钟生活圈公园+1 个十分钟生活圈公园	开发区

	低碳节能提升	既有建筑节能改造	17	朝晖里、志强小区、冶炼厂家属院、三五三一小区等 4 个小区改造工程	广阳区
			18	创新里南、煤炭五部、钢厂宿舍、顺安小区（1-4 号楼）、水务局宿舍、福利厂宿舍、一建宿舍、植物油厂楼房、常春里宿舍、南苑里等 10 个小区改造工程	安次区
		提高管网利用效能	19	银河路、新开路等 13 条道路节水改造	广阳区
			20	西昌路、常甫路等 2 条道路节水改造	安次区
产业优化升级行动 (29)	片区示范提升	片区示范提升	1	新朝阳商业片区	广阳区
			2	廊坊中储文化产业片区	
			3	爆燃运动中心片区	
			4	东货场物流片区盘活	
			5	永定长安颐养片区	安次区
			6	高铁站综合服务片区	
			7	光明商务岛	
			8	北站科创片区	开发区
	商业活力提升	商业活力提升	9	新动批红门服装城盘活	广阳区
			10	金象大厦盘活	
			11	新源天街盘活	
			12	恒大天筑盘活	
			13	中鼎大厦	
			14	乐晟广场盘活	
			15	特价商城商业业态及周边环境优化改造	
			16	钢材市场商业环境优化及文化更新	

			17	汽配城综合整治	安次区
			18	东安市场业态活力提升与商业环境整治	
			19	兴安市场综合整治	
			20	龙河创新中心盘活	
	厂房活力提升	厂房活力提升	21	农标普瑞纳（廊坊）饲料闲置厂房文创功能转化	广阳区
			22	河北外运廊坊公司厂房盘活	
			23	明珠仓库	
			24	管道局矿区闲置厂房活化利用	
			25	富士康低效用地再盘活	安次区
			26	创新孵化园	
			27	常青路与辛庄道交叉口两侧低效物流仓储用地腾退	
			28	龙河园区综合效益评估	
			29	开发区综合效益评估	开发区
城市功能提升行动 (151)	道路系统提升	完善路网结构	1	第十六中学周边路网完善工程[汇源道（新华路—新开路）道路工程、建设路（纬一路—汇源道）道路工程、纬二路（新华路—建设路）道路工程]	广阳区
			2	北部新区（银河路以西）片区断头路工程[汇源道（西昌路—艺惠路）道路工程、祥云北道（艺新路—兴盛路）道路工程、祥云南道（西昌路—兴盛路）道路工程、经九路（祥云南道—纬三路）道路工程、纬三路（经九路—丰盛路）道路工程]	
			3	北部新区（银河路以东）片区断头路工程[汇源道（银河路—新华路）道路工程、纬二路（银河路—新华路）道路工程、经十二路（汇源道—艺术大道）道路工程、祥云南道（银河路—新华路）道路工程]	

			4	东部片区断头路工程[规划六路（北凤道—益民道）道路工程、望林路（爱民道—益民道）道路工程、金星北道（规划六路—望林路）道路工程、金星道（和平路—望林路）道路工程、金星南道（和平路—望林路）道路工程、支路九（金星道—光明东道）]	
			5	中所片区断头路工程[瑞丰道（建设南路—五千渠）道路工程、规划一路（规划五路—南龙道）道路工程、规划二路（规划五路—铁路）道路工程、规划五路（铁路—南龙道）道路工程]	
			6	枣林路	
			7	新建麦洼片区路网[规划二路（永华道—南龙道）道路工程、规划支路一（银河南路—常甫路）道路工程、规划路一（永兴路向西 125 米）、富康道（永兴路—银河路）道路工程]	安次区
			8	新建陵园南路	
			9	常青路	
			10	新建经七路	开发区
		解决道路短板问题	11	荣开路（爱民道—光明道）瓶颈路	广阳区
			12	裕华路（新世纪步行街—廊万路）瓶颈路	
			13	丰盛路（新世纪步行街—爱民道）瓶颈路	
			14	爱民道（和平路—东安路）瓶颈路	
			15	金光道（和平路—东安路）瓶颈路	
			16	建国道（银河路—和平路）瓶颈路	
			17	建设路（解放道—铁路）瓶颈路	
			18	古县路（隆福路—西昌路）瓶颈路	安次区
		公交线路优化	19	艺术大道公交线路优化	广阳区
			20	西昌路公交线路优化	安次区

			21	永兴路公交线路优化	开发区
			22	华祥路公交线路优化	
			23	银河路公交快线建设	
		慢行服务网优化	24	祥云北道（兴盛路-银河路）慢行改善道路	广阳区
			25	祥云南道（兴盛路-银河路）慢行改善道路	
			26	永兴路（纬一路-北凤道）慢行改善道路	
			27	廊万路（经十七路西-裕华路）慢行改善道路	
			28	丰盛路（北凤道-广阳道）慢行改善道路	
			29	规划六路（东安路南）慢行改善道路	
			30	永华道（永兴路西-规划三路）慢行改善道路	安次区
			31	昌盛路（常青路-银河路）慢行改善道路	
			32	永兴路（永华道-南龙道）慢行改善道路	
			33	瑞丰道（南龙道-龙腾路）慢行改善道路	
			34	南龙道（永兴路-和平路）慢行改善道路	
		提高停车利用效率	35	龙河绿道建设	广阳区
			36	华夏奥韵地下停车场建设	
			37	阿尔卡迪亚地下停车场建设	
			38	文明公园地下停车场建设	
			39	万达片区共享停车试点	
市区公服提升	新城补足提升		40	瑞丰公园地下停车场建设	安次区
			41	廊坊市人民医院迁建项目	广阳区
			42	廊坊市妇幼保健院（廊坊市儿童医院）迁建项目	

廊坊市中心血站迁建项目 廊坊市第三人民医院院区改造项目 廊坊市科技馆新建 工人文化宫新建 中国医学科学院肿瘤医院河北医院二期项目 廊坊市中医医院院区改扩建 廊坊市精神病专科医院、廊坊市卫生急救中心（廊坊市人民医院原址改建） 广阳全民健身中心新建 广阳区青少年宫新建 广阳中医院新建（市妇幼原址改建） 安次区全民健身中心新建 安次区文化馆新建 安次区青少年宫新建 安次区妇幼新建 中医院新建 全民健身中心新建 新建 110kV 南甸站 新建 110kV 新华站 新建经开区 1#110kV 站 新建尖塔站 220kV 变电站 新华路、西昌路环城供热主管网分支管网建设 3 处供热站内原址新建隔压站	老城更新提升	43	廊坊市中心血站迁建项目	开发区	
		44	廊坊市第三人民医院院区改造项目		
		45	廊坊市科技馆新建		
		46	工人文化宫新建		
		47	中国医学科学院肿瘤医院河北医院二期项目		
	老城更新提升	48	廊坊市中医医院院区改扩建	广阳区	
		49	廊坊市精神病专科医院、廊坊市卫生急救中心（廊坊市人民医院原址改建）		
		50	广阳全民健身中心新建		
		51	广阳区青少年宫新建		
		52	广阳中医院新建（市妇幼原址改建）		
		老城更新提升	53	安次区全民健身中心新建	安次区
			54	安次区文化馆新建	
			55	安次区青少年宫新建	
			56	安次区妇幼新建	
			57	中医院新建	
		基础设施提升	58	全民健身中心新建	开发区
	能源设施提升		59	新建 110kV 南甸站	广阳区
			60	新建 110kV 新华站	
			61	新建经开区 1#110kV 站	
			62	新建尖塔站 220kV 变电站	
			63	新华路、西昌路环城供热主管网分支管网建设	
			64	3 处供热站内原址新建隔压站	

			65	原址新建 3 座燃气调峰热源	安次区
			66	永兴道环城供热主管网分支管网建设	
			67	荣开路环城供热主管网分支管网建设	
			68	新建相士屯站 110kV 变电站	
			69	6 处供热站内原址新建隔压站	
			70	西昌路、纬一道、经八路环城供热主管网分支管网建设	开发区
			71	玉泉路、金源道环城供热主管网分支管网建设	
			72	一号路环城供热主管网分支管网建设	
			73	2 处供热站内原址新建隔压站	
		排水能力提升	74	向平里街巷排水改造	广阳区
			75	得胜路街巷排水改造	
			76	华春里街巷排水改造	
			77	荣福道、富华路、康福道街巷排水改造	
			78	胜利路、新意街、新春路、康宁道街巷排水改造	
			79	长安里、清河街、开平街、万方街、维明街街巷排水改造	
			80	春阳里、建国西里、建国东里街巷排水改造	
			81	新华路（北凤道-广阳道）老旧排水管网改造	
			82	东安路（北凤道-广阳道）老旧排水管网改造	
			83	爱民道（银河北路-新华路）老旧排水管网改造	
			84	文明路（金光道-解放道）、建国道（银河北路-新华路）老旧排水管网改造	
			85	光明东道（新开路-和平路）老旧排水管网改造	
			86	永光小巷街巷排水改造	安次区

	居住品质提升	老旧小区改造	87	顺安街、清源东街街巷排水改造	广阳区
			88	朝晖里、志强小区、冶炼厂家属院、三五三一小区等 4 个小区改造工程	
			89	开发楼、和风里、久安里、广阳区老干部局宿舍楼、万众里小区、城建里小区、春明里、园林小区、大官庄 2 号楼、利民里、实业小区、大官庄政府 1 号楼及 2 号楼等 12 个小区改造工程	
			90	物资楼、海关宿舍、安装公司家属楼、康健楼、政府小二楼、金海公寓、群华里、永鸿小区、康庄小区西区、康庄小区东区、师范学院学苑二区、烟草宿舍、向平里、新天地综合楼等 14 个小区改造工程	
			91	曙光小区、锦盛园、北安华里、文苑小区等 4 个小区改造工程	
			92	新儒苑小区、永兴别墅、天园公寓、永兴南区等 4 个小区改造工程	
			93	创新里南、煤炭五部、钢厂宿舍、顺安小区（1-4 号楼）、水务局宿舍、福利厂宿舍、一建宿舍、植物油厂楼房、常春里宿舍、南苑里等 10 个小区改造工程	安次区
			94	前锋小区、顺安楼、富强小区、金光里小区、水厂宿舍楼、畜牧局家属院、龙芳宿舍、畜牧局综合楼等 8 个小区改造工程	
			95	新苑小区、振财小区、南安华里、丰盛楼、福兴里、聚贤楼、交警宿舍、波尔多等 8 个小区改造工程	
			96	德源小区、兴盛新区、亿合家园小区、永兴北区等 4 个小区改造工程	
		棚户区改造	97	88 个平方片区改造（建议平房片区分期、分包改造）	广阳区
			98	许各庄棚改项目	
			99	东户屯南口棚改项目	
			100	陈桑园西口棚改项目	

			101	李庄棚改项目	
			102	东尖塔棚改项目	
			103	南尖塔棚改项目	
			104	和平花园历史遗留项目	
			105	八大街南外街历史遗留项目	
			106	天泰人和历史遗留项目	
			107	郭桑园历史遗留项目	
		安次区	108	育华东里、春光里、春园里平房综合整治。	
			109	春晖里、春意里、春风里及周边低效商业综合整治与文化+活化利用；	
			110	3532 小区西侧平房区拆迁改	
			111	后南昌村棚户区改造	
			112	前进片区棚户区改造	
			113	永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造	
			114	钢兴里及庆云里棚户区改造	
		开发区	115	大长亭棚户区改造	
			116	娄庄棚户区改造	
			117	韩盛营棚户区改造	
			118	梨园棚户区改造	
			119	下庄头棚户区改造	
			120	麻营棚户区改造	
			121	西柏棚户区改造	
		基层公服提升	122	小哲堡棚户区改造	
			123	3 个文化活动中心新建（15 分钟生活圈设施）	
					广阳区

			124	9 个大型多功能运动场新建（15 分钟生活圈设施）	
			125	1 个社区卫生服务中心建设（15 分钟生活圈设施）	
			126	3 个养老院建设（15 分钟生活圈设施）	
			127	第三十二小学新建	
			128	新建小学二	
			129	新建小学三	
			130	新建小学四	
			131	新建小学五	
			132	新增 18 个完整社区建设	安次区
			133	5 个文化活动中心新建	
			134	8 个大型多功能运动场新建（15 分钟生活圈设施）	
			135	5 个社区卫生服务中心建设（15 分钟生活圈设施）	
			136	4 个养老院建设（15 分钟生活圈设施）	
			137	第四中学南校区新建	
			138	第三十六小学	
			139	第三十五小学	
			140	新建小学六	
			141	新建小学七	
			142	新建小学八	
			143	新增 15 个完整社区建设	开发区
			144	2 个文化活动中心新建	
			145	6 个大型多功能运动场新建（15 分钟生活圈设施）	
			146	4 个社区卫生服务中心建设（15 分钟生活圈设施）	

			147	5 个养老院建设（15 分钟生活圈设施）	
			148	北站中学新建	
			149	创业路东中学新建	
			150	新建小学一	
			151	新增 5 个完整社区建设	
智慧城 建赋能 行动 (4)	城市管理提升		1	监测系统安装建立	广阳区、安次 区、开发区
			2	推进 CIM 平台建设	
	智慧交通管理		3	打造新一代智能交通管控平台	
	智慧小区建设		4	老旧小区智慧化改造	
空间风 貌提质 行动 (14)	文脉塑造提升	文脉塑造提升	1	三角地原点文化片区整治	广阳区
			2	廊坊北站街区改造升级	
			3	管道局片区改造提升	
			4	廊坊师专片区改造提升	
			5	新世纪步行街整体整治	
	风貌管控提升	风貌管控提升	6	行政商务区风貌管控	广阳区、安次 区
			7	文化旅游区风貌管控	
			8	管道局片区风貌管控	安次区
			9	活力商业街区风貌管控	
			10	枢纽中央活力区风貌管控	开发区
			11	廊坊师专风貌管控	
			12	枢纽活力协调核心区	
			13	文娱会展休闲区风貌管控	

			14	站城创服核心区风貌管控	
韧性基础设施提升行动 (8)	安全设施提升	排涝能力提升	1	廊坊市医院迁建项目排涝管网及排涝设施建设	广阳区
			2	新六干渠、八干渠北段优化	
			3	大皮营引渠穿越铁路位置现状方涵进行拓宽改造	
			4	廊坊东站项目排涝管网及排涝设施建设	
			5	五千渠穿越南龙道位置现状方涵进行拓宽改造	
			6	9处城区地道桥及内涝隐患点设置监测监控设备	广阳区、安次区
		消防设施提升	7	开发区西南侧新建1处固定避难场所	开发区
			8	社区微型消防站建设	广阳区、安次区、开发区

7.2 城市更新重点项目库

按照“市民有需要、经济有拉动、各类出示范、各区有抓手、近期出成效”原则，选取规划期内启动实施的项目，形成城市更新重点项目库，其中广阳区 56 项、安次区 38 项、开发区 11 项。库内项目享受廊坊市城市更新“1+N”政策支持。

参照合肥市城市更新“肥瘦搭配、以丰补欠”工作经验，廊坊市城市更新重点项目库将创新“肥瘦搭配”方式，形成“收益库+公益库+财政库”3 库合一模式，采取“1 带N”灵活组合打包更新项目。

收益库基于释放经营性地块（商业地产、商业地块）、稳定营收等角度，以组合方式出让，通过经营性地块的开发利润和商业项目的长效运营收益，弥补支出性成本，主要包括成片开发项目、城中村（棚户区）改造项目、稳定运营项目；公益库体现公益性，主要包含改善城市环境类、列入政府计划但缺乏资金类、提升居民生活品质类、与开发类项目关联度较高类等；财政库主要为履行政府职责、完善城市功能型项目，主要包括成熟类项目、与开发企业关联度低项目、涉及城市安全类等项目。

表 7-2 广阳区重点项目库

序号	类型	项目任务	项目来源	启动时间	完成时间
1	收益库	新朝阳商业片区（含乐昇广场、特价商城整治）	片区示范提升	2025	2028
2		廊坊中储文化产业片区		2024	2024
3		东货场物流片区盘活		2025	2030
4		新动批红门服装城盘活	商业活力提升	2025	2028
5		恒大天筑盘活		2025	2028
6		中鼎大厦		2025	2028
7		新源天街盘活		2025	2028

8		农标普瑞纳（廊坊）饲料闲置厂房文创功能转化	厂区活力提升	2026	2028
9		河北外运廊坊公司厂房盘活		2024	2026
10		明珠仓库		2024	2028
11		6+4 棚改项目（许各庄棚改、东户屯南口棚改、陈桑园西口棚改、李庄棚改、东尖塔棚改、南尖塔棚改、和平花园历史遗留、天泰人和历史遗留、郭桑园历史遗留、八大街南外街历史遗留）	居住品质提升	2024	2028
12		三角地原点文化片区整治	文脉塑造提升	2025	——
13	公益库	第十六中学周边路网完善工程[汇源道（新华路—新开路）道路工程、建设路（纬一路—汇源道）道路工程、纬二路（新华路—建设路）道路工程]	道路系统提升	2024	2025
14		北部新区（银河路以西）片区断头路工程[汇源道（西昌路—艺惠路）道路工程、祥云北道（艺新路—兴盛路）道路工程、祥云南道（西昌路—兴盛路）道路工程、经九路（祥云南道—纬三路）道路工程、纬三路（经九路—丰盛路）道路工程]		2027	2028
15		北部新区（银河路以东）片区断头路工程[汇源道（银河路—新华路）道路工程、纬二路（银河路—新华路）道路工程、经十二路（汇源道—艺术大道）道路工程、祥云南道（银河路—新华路）道路工程]		2027	2028
16		东部片区断头路工程[规划六路（北凤道—益民道）道路工程、望林路（爱民道—益民道）道路工程、金星北道（规划六路—望林路）道路工程、金星道（和平路—望林路）道路工程、金星南道（和平路—望林路）道路工程、支路九（金星道—光明东道）]		2026	2027
17		枣林路		2026	2027
18		裕华路（新世纪步行街—廊万路）、丰盛路瓶颈路		2026	2027
19		爱民道（和平路—东安路）、金光道（和平路—东安路）瓶颈路		2026	2027
20		建国道（银河路—和平路）、建设路（解放道—铁路）瓶颈路		2026	2027
21		祥云北道（兴盛路—银河路）、祥云南道（兴盛路—银河路）、永兴路（纬一路—北凤道）慢行改善道路		2025	2026
22		廊万路（经十七路西—裕华路）慢行改善道路		2025	2026
23		丰盛路（北凤道—广阳道）慢行改善道路		2025	2026
24		规划六路（东安路南）慢行改善道路		2025	2026

25		向平里、得胜路、华春里街巷排水改造		2025	2025
26		荣福道、富华路、康福道街巷排水改造		2025	2025
27		胜利路、新意街、新春路、康宁道街巷排水改造	基础设施提升	2025	2025
28		长安里、清河街、开平街、万方街、维明街街巷排水改造		2026	2026
29		春阳里、建国西里、建国东里街巷排水改造		2026	2026
30		第三十二小学新建	基层公服提升	在建	2025
31		新世纪步行街整体整治	文脉塑造提升	2025	2028
32		88 个片区改造		2024	2028
33		开发楼、和风里、久安里、广阳区老干部局宿舍楼、万众里小区、城建里小区、春明里、园林小区、大官庄 2 号楼、利民里、实业小区、大官庄政府 1 号楼及 2 号楼等 12 个小区改造工程	居住品质提升	2026	2026
34		物资楼、海关宿舍、安装公司家属楼、康健楼、政府小二楼、金海公寓、群华里、永鸿小区、康庄小区西区、康庄小区东区、师范学院学苑二区、烟草宿舍、向平里、新天地综合楼等 14 个小区改造工程		2025	2025
35		曙光小区、锦盛园、北安华里、文苑小区等 4 个小区改造工程		2027	2027
36		艺术大道公交线路优化	道路系统提升	2025	2025
37		华夏奥韵地下停车场建设		在建	2024
38		阿尔卡迪亚地下停车场建设		在建	2024
39		文明公园地下停车场建设		在建	2024
40		廊坊市人民医院迁建项目		在建	2025
41		廊坊市妇幼保健院（廊坊市儿童医院）、廊坊市中心血站迁建迁建项目		在建	2025
42		廊坊市第三人民医院院区改造项目	市区公服提升	2024	2025
43		廊坊市中医医院院区改扩建		2024	2026
44	财政库	廊坊市医院迁建项目排涝管网及排涝设施建设		2024	2025
45		廊坊市精神病专科医院、廊坊市卫生急救中心（廊坊市人民医院原址改建）		2025	2028
46		新建 110kV 新华站	基础设施提升	2025	2027
47		新建 110kV 南甸站		2025	2027
48		新建经开区 1#110kV 站		2026	2030
49		新建尖塔站 220kV 变电站		2026	2030
50		新华路、西昌路环城供热主管网分支管网建设		2025	2027
51		3 处供热站内原址新建隔压站		2026	2030
52		原址新建 3 座燃气调峰热源		2025	2027

53	朝晖里、志强小区、冶炼厂家属院、三五三一小区等4个小区改造工程	居住品质提升	2024	2024
54	新六干渠、八干渠北段优化	基础设施提升	2025	2026
55	大皮营引渠穿越铁路位置现状方涵进行拓宽改造		2024	2024
56	银河路公交快线建设	道路系统提升	2025	2025

表 7-3 安次区重点项目库

序号	类型	项目任务	项目来源	启动时间	完成时间
1	收益库	后南昌村棚户区改造	居住品质提升	2024	2026
2		前进片区棚户区改造		2024	2026
3		永华道北侧及开源里夹缝区棚户区改造		2024	2026
4		董常甫棚户区改造		2025	2028
5		钢兴里及庆云里棚户区改造		2024	2026
6		富士康低效用地再盘活	厂区活力提升	2026	2030
7		创新孵化园		2026	2030
8		光明商务岛	片区示范提升	2025	2030
9		永定长安颐养片区		2024	——
10		高铁站综合服务片区		2027	——
11	公益库	中所片区断头路工程[瑞丰道（建设南路—五千渠）道路工程、规划一路（规划五路—南龙道）道路工程、规划二路（规划五路—铁路）道路工程、规划五路（铁路—南龙道）道路工程]	道路系统提升	2026	2027
12		新建麦洼片区路网[规划二路（永华道—南龙道）道路工程、规划支路一（银河南路—常甫路）道路工程、规划路一（永兴路向西125米）、富康道（永兴路—银河路）道路工程]	基础设施提升	2025	2026
13		常青路		2025	2026
14		古县路（隆福路-西昌路）瓶颈路		2026	2027
15		荣开路（爱民道-光明道）瓶颈路		2026	2027
16		永华道（永兴路西-规划三路）慢行改善道路		2025	2026
17		永兴路（永华道-南龙道）慢行改善道路		2025	2026
18		瑞丰道（南龙道-龙腾路）慢行改善道路		2025	2026
19		南龙道（永兴路-和平路）慢行改善道路		2025	2026
20		永光小巷、顺安街、清源东街街	基础设施提	2025	2025

		巷排水改造	升		
21		第四中学南校区新建	居住品质提升	2026	2026
22		第三十六小学		2026	2026
23		第三十五小学		2027	2027
24		龙河绿道建设	道路系统提升	2025	2027
25		前锋小区、顺安楼、富强小区、金光里小区、水厂宿舍楼、畜牧局家属院、龙芳宿舍、畜牧局综合楼等8个小区改造工程	居住品质提升	2026	2026
26		新苑小区、振财小区、南安华里、丰盛楼、福兴里、聚贤楼、交警宿舍、波尔多等8个小区改造工程		2025	2025
27		德源小区、兴盛新区、亿合家园小区、永兴北区等4个小区改造工程		2027	2027
28		新儒苑小区、永兴别墅、天园公寓、永兴南区等4个小区改造工程		2028	2028
29	财政库	创新里南、煤炭五部、钢厂宿舍、顺安小区（1-4号楼）、水务局宿舍、福利厂宿舍、一建宿舍、植物油厂楼房、常春里宿舍、南苑里等10个小区改造工程	居住品质提升	2024	2024
30		瑞丰公园地下停车场建设	道路系统提升	在建	2024
31		新建陵园南路		2024	2024
32		西昌路公交线路优化		2025	2025
33		永兴路公交线路优化		2025	2025
34		廊坊东站项目排涝管网及排涝设施建设	基础设施提升	2024	2025
35		五千渠穿越南龙道位置现状方涵进行拓宽改造		2026	2027
36		新建相士屯站110kV变电站		2026	2030
37		6处供热站内原址新建隔压站		2025	2026
38		银河路公交快线建设	道路系统提升	2025	2025

表 7-4 开发区重点项目库

序号	类型	项目任务	项目来源	启动时间	完成时间
1	收益库	北站科创片区	片区示范提升	2024	——
2		娄庄棚户区改造	居住品质提升	在建	2026
3		韩盛营棚户区改造		在建	2026

4		梨园棚户区改造	道路系统提升	在建	2026
5		保航停车小镇立体停车场建设		在建	2024
6		科技谷综合车场		2024	2025
7	财政库	开发区西南侧新建1处固定避难场所	消防设施提升	2024	2025
8		中国医学科学院肿瘤医院河北医院二期项目	市区公服提升	2024	2026
9		新建经七路	道路系统提升	2025	2026
11		银河路公交快线建设	道路系统提升	2025	2025
10		2处供热站内原址新建隔压站	基础设施提升	2025	2027

7.3 城市更新试点项目库

按照“启动易、见效快、成效大”原则，选取重点项目库内项目，作为廊坊市城市更新试点项目。试点项目在享受廊坊市城市更新“1+N”政策支持基础上，可争取省级支持。

表 7-5 城市更新专项规划试点项目库

序号	名称	主要内容	项目来源	建设主体	启动时间	完成时间	所属区域
1	新源天街盘活	从商圈产业定位、运营方式等方面入手，制定新源天街闲置商业盘活利用方案，通过产业错位发展、优质服务吸引优质资源落地等方式，推动商圈业态焕新升级，着力打造集商业、文化、购物、餐饮于一体，时尚活力、品质高尚、独具韵味的商业地标。	收益库	中国商恒实业发展集团有限公司	2025	2028	广阳区
2	河北廊坊公司厂房盘活	聚焦年轻文化打造的产商住融合社区，以精准服务年轻群体的产业、商业和居住场景与体验，形成城市的年轻地标。重点发展酒吧餐饮、休闲娱乐、运动健娱、文化展演、品质餐饮等业态。	收益库	福建领秀集团	2024	2026	
3	6+4 棚改项目	（许各庄棚改、东户屯南口棚改、陈桑园西口棚改、李庄棚改、东尖塔棚改、南尖塔棚改、和平花园历史遗留、天泰人和历史遗留、郭桑园历史遗留、八大街南外街历史遗留）	收益库	中国二十冶集团有限公司	2024	2027	

4	新世纪步行街整治	优化业态、设施更新、建筑风格统一、增设绿化、整体运营等	公益库	——	2025	2028	
5	88个片区改造（先期3个平房区）	解放桥桥西危旧平房区、解放桥桥东危旧平房区、同安里危旧平房区拆迁改造	公益库	——	2024	2028	
6	4个老旧小区改造工程	朝晖里、志强小区、冶炼厂家属院、三五三一小区等4个老旧小区院内路面更新、雨水管道、污水管道更新	财政库	广阳区住建局	2024	2024	
7	新朝阳商业片区	打造京津冀区域级综合商业体验中心，拓展康养、健康产业	收益库	廊坊市新朝阳购物中心有限公司	2025	2028	
8	永定长安颐养片区	解决北小营及永定河道六村搬迁安置、推进永定河生态治理与修复，打造集健康、生态、教育、娱乐、居住于一体的民生新亮点。	收益库	——	2024	——	
9	龙河绿道建设	9900米	公益库	——	2025	2027	安次区
10	10个老旧小区改造工程	创新里南、煤炭五部、钢厂宿舍、顺安小区（1-4号楼）、水务局宿舍、福利厂宿舍、一建宿舍、植物油厂楼房、常春里宿舍、南苑里等10个老旧小区雨污管网改造、道路修缮、屋面防水、楼体修缮粉刷、照明设施、消防设施等	财政库	安次区住建局	2024	2024	
11	三角地文区点片整治	保护传统建筑和院落，延续空间肌理；打造活力文化街坊，利用拆迁可建用地，通过引入文化科普、体验、休闲和创意等功能，包括三角地博物馆、书店照相馆、咖啡餐饮、酒吧茶社、民国服装定制、文化创意办公坊等一系列项目，建设三角地时尚风情街区；加强铁路两侧景观整治，增加街角绿地类公共空间。	收益库	——	2025	——	广阳区、安次区

12	保航停车场建设	14043 m ² , 467 车位	收益库	廊坊保航智能停车管理有限公司	在建	2024	开 发 区
13	北站科创片区	统筹三个村搬迁安置、优化创新服务功能、彰显城市门户形象。	收益库	中化和平（廊坊）城市开发有限责任公司	2024	——	

7.4 更新项目库动态管理机制

7.4.1 项目库清退机制

(1) 区政府（管委会）认为项目已不具备实施条件或不再作为城市更新项目实施，确需退出项目库的，向城市更新领导小组申请并提供相关说明文件，作为项目退出依据；

(2) 纳入项目库 3 年内无实质进展的，由城市更新领导小组牵头征求区政府（管委会）意见后退出项目库；

(3) 已办理施工许可或获得城市更新相关投融资或完成土地供应的项目，原则上不得退出项目库；确需退出的，应报请市政府批准同意；

(4) 已出库项目库原则上 2 年内不得再申请纳入项目库。

7.4.2 项目库准入机制

(1) 城市更新项目清单内项目可经城市更新领导小组同意后直接转入重点项目库。

(2)城市更新项目清单外项目，各区人民政府可根据实际需要，对具备实施条件的城市更新项目申请入库。

1) 项目入库条件

项目类别：城市更新项目由老旧小区、老旧街区、老旧工业区、老旧商业区、历史文化区、公共空间等单一或多种类别组合而成，通过完善城市生活、产业、生态、人文、安全功能，实现更新片区空间形态和功能的综合更新提升。

项目计划：运用城市体检工具开展辖区基础数据调查，识别更新元素。依据基础数据调查结果，科学划定更新片区，编制片区策划方案，生成一个或多个城市更新项目，制定项目计划，其中，居民更新意愿比较强烈、条件比较成熟、财力可承受的项目可先行申报入库。

底线要求：在开展片区策划和生成项目时应满足以下要求：

不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑，不破坏老城区传统格局和街巷肌理。

不随意砍伐大树老树，保护老城区自然山水环境，保留城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等“基因”。

严格控制大规模拆除、增建和搬迁，原则上城市更新片区内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%，拆建比不应大于 2，居民就地、就近安置率不宜低于 50%；在合理划分片区且满足上述定量指标要求的前提下，方可对片区内具体更新项目的上述指标实施适度的弹性管控。

满足国家和市委市政府关于实施城市更新行动的其他要求。

2) 项目申报入库

市住建局牵头开展城市更新项目常态化申报入库工作。各区政府（管委会）是城市更新项目的申报主体。项目申报采用函件申报形式，由各区政府（管委会）编制项目申报函件，包括但不限于片区策划方案编制审批情况、底线指标落实情况、项目计划安排、本次拟申报项目概况等内容，并附经区城市更新领导机构审批通过的片区策划方案、廊坊市城市更新项目申报表等报市住建局。市住房城乡建设委会同相关市级部门原则上在 7 个工作日内完成申报项目审查，在报请市城市更新领导小组同意后纳入廊坊市城市更新项目库。具体入库流程由市住建局确定。

3) 项目监督管理

市住建局负责统筹本市城市更新项目的监督管理，协调相关市级部门按照各自职能职责负责行业监管。各区政府（管委会）是本辖区城市更新项目监督管理的责任主体，负责辖区内城市更新项目的具体监督管理工作，并与项目实施主体签订项目监管协议。项目实施主体按照签订的项目监管协议约定，履行接受监管的义务。

各区政府（管委会）可定期采取会议调度、现场查勘等方式，掌握项目实时动态，针对监管中发现的进度严重滞后、资金长期闲置、更新内容发生较大变化等问题，及时督促项目实施主体限时整改。涉及违反“防止大拆大建”相关要求、违规砍伐移栽古树大树等重大问题的，请第一时间报市住局。同时，市住建局将会同市级相关部门积极配合区政府（管委会）加强统筹协调，把准工作重点和节点，精准

有序做好要素保障，实现项目推进与服务保障同步。

7.5 正负面清单

依据《河北省城市更新工作指南（试行）》《河北省城市更新专项规划编制导则》《廊坊市城市更新实施办法（暂行）》，紧扣新版总规和发展实际，结合城市体检成果，聚焦城市建成区存量空间资源提质增效，制定城市更新约束清单和负面清单两类清单，推动城市更新良性发展。

7.5.1 约束清单

(1) 严格控制大规模拆建

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%；严格控制老城区改扩建、新建建筑规模和建设强度，原则上更新单元（片区）或项目内拆建比不宜大于 2。

(2) 严格控制大规模搬迁

不大规模、强制性搬迁居民，改变社会人口结构，割断人、地和文化的关系。居民就地、就近安置率不宜低于 50%。

(3) 确保住房租赁市场供需平稳

不短时间、大规模拆迁城中村等城市连片旧区，防止出现住房租赁市场供需失衡加剧新市民、低收入困难群众租房困难，城市住房租金年度涨幅不超过 5%。

(4) 延续城市特色风貌

不破坏地形地貌和自然山水格局、不损坏城市公园、绿廊绿道、生态隔离带等生态基础设施，不伐移老树和有乡土特点的现有树木，

不挖山填湖，不随意改变或侵占河湖水系，不随意改建具有历史价值的公园，不随意改老地名。

不破坏老城区传统格局和街巷肌理，不随意拉直拓宽道路，不修大马路、建大广场；严禁随意迁移、拆除具有保护价值的老建筑和传统民居，不脱管失修、长期闲置，禁止拆真建假、以假乱真。

加强建筑设计管理，严格管理超大体量公共建筑、超高层建筑和重点地段建筑等城市重大项目，严禁建筑抄袭、模仿、山寨行为。

对涉及老街区、老厂区、老建筑的城市更新改造项目，要预先进行历史文化资源调查，组织专家开展评估论证。

(5) 加强建筑规划建设管理

建立既有建筑的拆除管理制度。对符合城市规划和工程建设标准，在合理使用寿命内的公共建筑，除公共利益需要外，不得随意拆除。

对不得不拆除的重要既有建筑，应坚持先评估、后公示、再决策的程序，组织城市规划、建筑等领域专家对拟拆除的建筑进行评估论证，广泛听取民众意见。

一般不得新建超高层住宅。

严格控制生态敏感、自然景观等重点地段的高层建筑建设，不在老城旧城开发强度较高、人口密集、交通拥堵地段新建超高层建筑。

7.5.2 负面清单

对应实际城市建成区域，针对老旧小区、老旧厂区、老旧街区等不同的现状问题和资源禀赋，分类提出规划指引，制定负面清单。

(1) 老旧小区的城市更新负面清单

将不符合当地城镇老旧小区改造对象条件的小区纳入改造计划。

对于在老旧管线等市政配套基础设施、小区内建筑物本体公共部位、建筑节能改造以及公共区域无障碍设施、适老化改造、适儿化改造等方面存在短板的小区，未将相关设施短板纳入改造方案。

对于群众意愿强烈的停车、加装电梯、充电、安防、照明、智能信包箱及快件箱等完善类短板的小区，相关内容未纳入改造方案。

对群众意愿强烈的体育健身以及养老、托育等提升类设施短板的小区，未将相关设施短板纳入改造方案，未通过改造、新建、租赁、购买等方式在片区层面统筹补齐。

不能转变为严重影响小区安全的功能，包括易燃易爆产品及危化品的生产、加工、存储等。

住宅建筑不能改为有噪声、光、油烟污染问题，严重影响小区环境的功能。

(2) 老旧街区的城市更新负面清单

破坏老城区传统格局和街巷肌理，随意拉直拓宽道路，修大马路、建大广场。

进行违反保护规划的更新建设活动，引进有环境污染、消防隐患的业态和功能。

基础类改造项目改造内容不全，片面追求景观效果。

以城镇老旧小区改造为名，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树。随意改建具有历史价值的公园，随意更改老地名。

(3) 老旧厂区的城市更新负面清单

工业园区外零星分布的旧工业用地及用房、旧仓储物流等老旧厂区，继续发展加工制造功能；

引进有环境污染、安全隐患的业态和功能的业态；

不得引入造成周边城市交通负荷超载的功能业态。

(4) 实施层面的城市更新负面清单

确定年度改造计划未从当地实际出发，尽力而为、量力而行，层层下指标、搞“一刀切”，超过当地资金筹集能力、组织实施能力，盲目举债铺摊子、增加政府隐性债务。

年度改造计划未与水电气热信等相关专营设施增设或改造计划有效衔接，改造计划缺乏统筹谋划，部分小区存在重复开挖、反复施工等问题。

改造方案未征求小区居民及物业服务企业等单位的意见，未公示或参与率、同意率未达到规定比率。

改造方案未经住建、自规、发改、财政、城管等部门及管线单位联合审查。

违章建筑等未按规定进行拆除整治。

当年完工项目群众满意度低于规定。

第8章 保障措施

依据《廊坊市城市更新实施办法（暂行）》《廊坊市城市更新工作方案》，基于廊坊市工作实际，本次规划建议城市更新工作构建适应常态化更新工作的规划管理体系、探索面向实施性更新工作的项目推进流程、梳理针对廊坊市现实问题的法规政策标准、提出适宜专门化管理需要的工作组织方式。

8.1 规划管理体系

8.1.1 案例借鉴

(1) 深圳福田区建立“区级一片区级-更新单元”三级管控体系

为了避免城市更新持续碎片化、打补丁的改造方式，福田区开展了区更新统筹规划编制工作。区更新统筹规划是以城市更新为切入点、多规融合为要求的区综合类规划。规划需要衔接城市总体规划、市更新专项规划等上位规划，又要落实区“十三五”规划、公共服务设施、交通、市政等专项规划内容。作为区级层面更新规划层次，搭建了从总规层面、深圳市城市更新专项规划向详规层面更新单元规划的传导平台。对于重点区域且市场改造意愿较为集中的地区，为更好地实现资源整合，促进地区性的整体潜力激发以及最大化土地价值，还应增加片区更新统筹规划，为福田区建立“全区一片区-更新单元”的三级管控体系。

(2) 与法定图则衔接

区级更新统筹规划尊重法定图则对现有格局、公共利益的要求，同时基于更新增量提出完善设施和品质化建设的导控，对下层次片区

更新规划和更新单元规划提出要求。区级更新统筹规划所指导的下层次更新规划在提取控制引导内容后，结合项目实际情况充分论证，成果以个案覆盖或局部修编形式，对法定图则内容进行补充和完善。

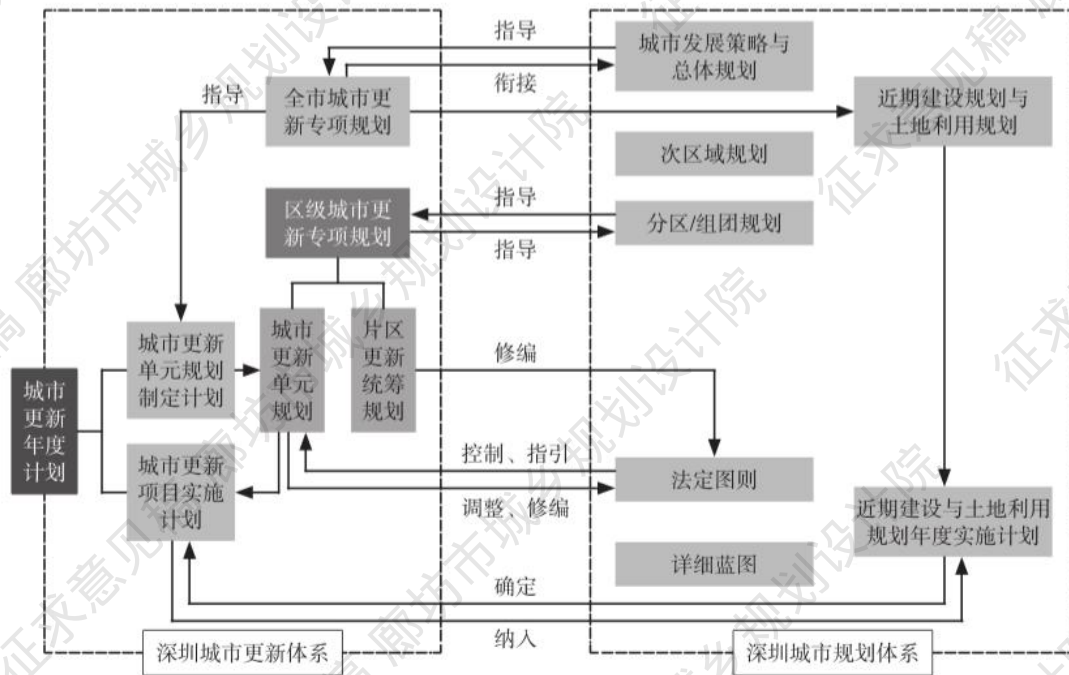


图 8-1 福田区三级更新规划管控体系与深圳市更新规划体系以及城市规划体系的衔接示意

8.1.2 廊坊市规划管理体系

依据《河北省城市更新工作指南》《廊坊市城市更新实施办法（暂行）》，结合廊坊城市更新工作需求，参照深圳经验，构建精细化管控体系与衔接体系。

(1) 规划管控体系

构建“专项规划-单元策划-实施方案”三级更新规划体系。其中，专项规划是更新规划的顶层设计，发挥战略统筹作用，重点剖析城市问题、摸查更新底数、明确工作目标、提出工作指引、划定重点单元、

提炼更新项目、明确保障机制，主要指市级城市更新专项规划，广阳区、安次区、开发区可根据实际工作需求开展本区域内城市更新专项规划。更新单元统筹方案发挥协调作用，由广阳区、安次区、开发区政府（管委会）统筹工作，详细做好基础数据调查、梳理评测既有建筑状况、全面调查公众意愿、算好拆建底账、明确目标定位、做好片区策划、打包具体项目、确定更新模式、规划建设方案、进行经济测算、明确资金来源、制定实施计划等内容。更新单元可单独，也可多单元统筹编制。项目实施方案根据具体需求，适时启动编制工作，其中打包项目需划定统筹片区并开展片区更新实施方案，指导项目建设。

(2) 规划衔接体系

专项规划落实国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划要求，衔接各类专项规划近期诉求。单元更新统筹规划在单元边界、用地性质、管控要求等方面落实单元层面详细规划要求，并根据自身建设情况，提出单元层级详细规划修编诉求。项目实施方案需要重点衔接街区层面详细规划，城市更新打包项目要在同一街区内进行统筹，在落实街区边界、用地性质、管控要求等内容的基础上，根据自身建设情况，提出街区层面详细规划修编诉求。

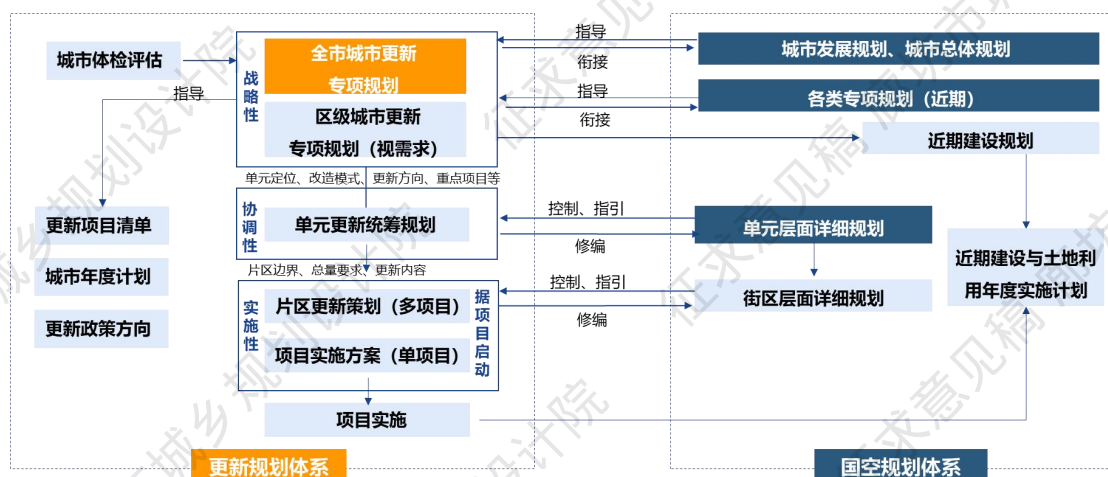


图 8-2 廊坊市城市更新规划体系与衔接体系示意

8.2 项目推进体系

8.2.1 案例借鉴

广东省根据城市更细类型，分类制定了报批流程细则，包括旧村庄全面改造、片区策划方案（含控规调整方案）、旧村庄微改造、旧厂房自行改造、旧厂房政府收储、旧厂房政府收储与自行改造结合、旧城镇全面改造、旧城镇微改造、村级工业园改造等 9 类推进流程细则。流程明确各类型、各阶段主要工作、实施主体、时间要求等内容。

8.2.2 廊坊市项目推进流程

依据《河北省城市更新工作指南》《廊坊市城市更新实施办法（暂行）》，结合廊坊城市更新工作需求，参照广东经验，针对片区策划方案、村庄改造（全面改造、微改造）项目、旧厂房（自改造、政府收储）项目、棚户区（全面改造、微改造）项目分类制定项目推进流程，明确更新实施推进框架，建立常态化、可持续的更新操作方式与流程。具体流程需由相关部门进行确定。

8.3 政策标准体系

8.3.1 案例借鉴

(1) 唐山市政策法规经验

唐山市强调“规划引领、标准先行”，组织编制《唐山市“十四五”城市更新专项规划》，在顶层设计方面给予城市更新工作指导，从更新功能、更新强度、空间管控、专项控制以及近期重点工作与更新时序等方面全方位布局城市更新工作。配套编制《唐山市城市更新试点工作实施方案》，研究制定《唐山市城市更新实施办法(暂行)》《唐山市城市更新融资实施方案》《唐山市城市更新中规划管理、土地利用和不动产登记工作配套政策》《唐山市城市更新财政资金管理暂行办法》《唐山市城市更新模拟征收协议搬迁指导意见》《唐山市城市更新项目审批流程及标准》等规范标准，并结合体制机制建设完成《唐山市城市更新基金设立方案》《唐山市城市更新基金管理暂行办法》等，形成一套科学实用的技术标准方案，有力推进城市更新工作，提升城市精细化、高效化治理水平。

表 8-1 政策制度、技术标准编制清单

综合类	
1	《唐山市城市更新实施办法（暂行）》
2	《唐山市城市更新试点工作实施方案》
3	《唐山市城市更新融资实施方案》
4	《唐山市历史建筑和历史文化街区保护办法》
5	《唐山市社会投资新建工业项目“拿地即开工”审批改革实施方案》
规划政策类	
1	《唐山市城市更新中规划管理、土地利用和不动产登记工作配套政策》
2	《关于加强城市居住社区非经营性公共设施规划建设管理工作的意见》
流程、建设管理类	
1	《唐山市城市更新项目审批流程及标准》

2	《唐山市城市更新模拟征收协议搬迁指导意见》
3	《唐山市城市更新项目管理办法》
4	《唐山市防灾减灾救灾条例》
5	《关于促进陶瓷产业转型升级高质量发展的若干政策措施》
6	《唐山市进一步规范文化市场综合行政执法工作实施方案》
7	《唐山市关于推动城市停车设施加快发展的实施方案》
资金保障类	
1	《唐山市城市更新财政资金管理方法》
2	《唐山市城市更新项目资金管理办法》
3	《唐山市城市更新基金设立方案》
4	《唐山市城市更新基金管理暂行方法》

(2) 北京市政策体系经验

北京市采取整体策划配政策的方式，强化政策创新，由相关部门制定规划及土地、管理、资金等方面的政策。

表 8-2 北京市政策制度、技术标准编制清单

序号	规划策略	政策名称	主责部门(建议)	政策类型
1	利用闲置	利用社区闲置用房补充民生短板的相关政策	住建委	规划及土地政策
2	改造低效	关于支持现状楼宇建设公共服务设施的相关政策	发改委、住建委	
3	扩容设施	现状公服设施扩容提质相关政策	规自委、教委、卫计委、文委、体委、民政局等	
4	开放屋顶	关于鼓励公共建筑开放屋顶空间提供公共服务的相关政策	住建委	
5	盘活地下	关于利用地下空间补充配套服务功能的相关政策	住建委、民防局	
6	生态复合	关于支持生态空间建设郊野公园的相关政策	园林局、农委	
7	三维增绿	关于促进更新地区多途径提高绿化效果的相关政策	园林局	
8	楼宇提质	关于促进楼宇自主升级改造的相关政策	规自委、发改委、财政局	
9	功能混合	关于划定公共事务用地的相关政策	规自委	
10		关于鼓励公园绿地兼容停车功能的相关政策	园林局、城管委	
11		关于鼓励公园绿地兼容体育设施	园林局、体育局	

		的相关政策		
12	绿化提质	促进老旧小区内部环境提升的相关政策	住建委	
13	其他	关于一道绿隔地区超转人员安置办法的相关政策	民政局、人社局、规自委	
14		关于劳动力安置用地的实施政策	发改委、规自委	
15		零星土地更新利用的相关政策	规自委	
16	开放街区	关于促进封闭社区适度开放内部道路改善区域交通的相关政策	城管委	
17	分时停车	关于鼓励停车设施错时共享的相关政策	城管委	管理政策
18	错时共享	关于鼓励企事业单位文体设施向社会开放的相关政策	教委、文委、体委、园林局、发改委	
19	异地平衡	关于利用轨道微中心平衡资金的相关政策	发改委、规自委	资金政策
20	其他	公共要素类街区更新项目的资金相关政策	财政局	

8.3.2 廊坊市政策标准清单

廊坊市依据《河北省城市更新工作指南》《廊坊市城市更新实施办法（暂行）》，参照唐山市政策清单及北京市“行动清单+政策清单”模式，基于廊坊市工作实际，梳理城市更新政策清单。

表 8-3 廊坊市政策制度、技术标准编制清单

序号	行动策略	政策名称	主要内容	负责部门
1	片区示范提升	城市更新项目整合捆绑实施规则和路径等政策	明确项目实施捆绑的原则、捆绑方式及相关支持政策	市住建局 市财政局
2		拆除重建类城市更新项目用地审批规定	明确政策适用范围、审批职权、审批范围、申请材料、审批条件、用地审批时限和程序等内容。	市行政审批局
3	商业活力提升	关于支持低效楼宇改造提升的若干措施	明确支持对象、改造要求、扶持内容、扶持金额等内容。	市发改委 市财政局
4		传统商圈改造升级相关支持政策	研究制定传统商圈改造促进商业消费升级和加快形成新业态、新消费模式的相关支持政策,扩大传统商场“一店一策”改造升级试点	市发改委 市财政局

			范围,加快推进改造提升工程。	
5	厂房活力提升	促进低效工业用地企业提质增效的政策措施	制定重组增效、工业上楼、国有企业参与(不限于以上方面)等方面激励政策。	市自规局
6	道路交通提升	关于鼓励公园绿地兼容停车功能的相关政策	明确兼容停车场公园绿地的标准、方式、支持政策等内容	市园林局 市综合执法局
7		关于鼓励停车设施错时共享的相关政策	明确工作原则、共享类型、收费标准、共享协议等内容	市综合执法局
8	基层公服提升	利用社区闲置用房补充民生短板的相关政策	明确闲置用房补充短板的类型、支持政策、审批程序等	市规划局 市住建局
9	市区公服提升	关于支持现状楼宇建设公共服务设施的相关政策	明确改造适用范围、改造情形、实施主体、审批手续、支持政策等	市规划局 市住建局
10	市区公服提升	现状公服设施扩容提质相关政策	明确扩容提质的类型、标准、政策支持、资金支持、审批流程、工作流程等	市住建局 市行政审批局 市财政局
11	居住品质提升	老旧小区综合整治引入社会资本的指导意见	明确参与改造的方式及内容、引入程序、策划方案要求、权利义务等内容。	市住建局 市财政局
12		棚户区(危房区)、老旧小区改造(留、改、拆)认定标准及改造政策	明确建筑结构、建筑密度、设施功能、使用年限等方面的认定标准,明确各类改造政策	市住建局
13	公园绿化提升	关于促进更新地区多途径提高绿化效果的相关政策	明确提高绿化效果途径、各类途径的支撑政策	市园林局
14	强化经营	补充三大设施的容积率奖励与转移政策	明确容积概念,细化奖励情形,完善旧村、密度分区未覆盖地区的测算规则,明确城市更新项目规划容积调整适用的条件及审批程序等	市自规局
15	多元共治	城市更新项目实施细则	明确不同类型城市更新项目的工作流程,包括申报、方案编制、审批、实施等不同阶段各部门职责、材料要求、时间要求等内容。	市住建局
16		城市更新项目库	明确城市更新管理项目库牵	市住建局

		管理办法	头部门、储备项目库管理、项目库管理、项目库退出管理机制等内容。	
17		城市更新项目土地出让价款计收规则	明确不同类型城市更新项目土地出让价款计收标准。	市行政审批局
18		城市更新不动产登记工作的若干措施	分类明确不动产登记细则，如协议搬迁类、房屋征收类、房屋买卖类、资产划转类、股份合作类、分割合并类等。	市不动产登记中心
19		城市更新财政资金管理暂行办法	明确财政部门、建设行政主管部门、行政审批部门关于资金的管理分工，明确资金使用范围、支持方式、申请及拨付程序、绩效管理和监督细则等内容。	市财政局
20		城市更新单元实施方案编制办法	明确单元划定的原则、单元实施方案的主要内容、城市更新单元实施方案审查上报流程等内容。	市住建局 市自规局
21		简化城市更新项目审批手续的若干措施	明确各类项目审批流程、创新审批模式、加强审批权下放等内容。	市行政审批局

8.4 工作组织建议

依托基层治理，搭建多元协商平台，协同政府、市场、公众，构建城市更新组织体系。坚持政府引导，发挥政府的引领和带动作用；坚持市场主体，发挥市场对资源配置的决定性作用；坚持公众参与，形成多元共治的城市更新格局；加强技术支撑，发挥专家智库和社会机构的作用。

8.4.1 政府引导，构建以点带面撬动模式

完善政府统筹引领和平台搭建的职能，发挥政府投资项目对城市更新的撬动模式，为各方力量参与城市更新指明方向。重点从保障民生安全底线出发，以政府投入公共空间整治、轨道建设、重大项目建

设等多种方式撬动多元资本参与，以点带面，统筹推动地区更新。

（1）以空间环境整治为触媒，撬动社会资本参与更新

通过疏解整治促提升行动提升空间环境品质，带动区域整体性城市更新同步实施。拓展公共活动空间，增加公共服务设施提升街道环境品质，因地制宜打造口袋公园、滨水空间，优化慢行系统，提高公共空间的可达性和利用率。推广“廊坊印象”改造经验，将街区建设和商业提升有机整合，更新市政设施、增加共享公共空间，推动业态优化带动下的沿街界面品质提升，推动“商业办公”与“街道空间”的融合，变背街小巷为活力街巷，实现街区整体环境提档升级增值。挖掘文化内涵，让公共空间成为传承历史文脉、彰显文化特征、提升文化品位的城市橱窗。

（2）以重大项目建设为龙头，统筹周边地区城市更新

结合大型公共文体设施、公共活动中心、公共空间等重大项目建设，推动周边地区老旧楼宇与传统商圈、老旧厂房与低效产业园区提质增效，促进区域整体功能和环境品质提升。梳理重大项目周边地区城市发展需求，摸清周边地区配套设施短板，研判存量资源更新改造的可能性，提出更新改造的范围和内容，借助城市重大项目建设的机遇统筹推进周边地区城市更新。

8.4.2 市场主体，畅通企业多方参与渠道

充分发挥市场机制作用，切实算好城市更新资金账、讲清城市更新收益账，特别是给群众带来的收益，充分调动各方参与积极性，畅通社会资本参与路径，鼓励资信实力强的企业和主体积极参与城市更

新，深化微利可持续和成本分担机制，形成多元化更新模式。以市场为主体，发挥国企引领作用，联合市属国企、央企和社会机构等共同成立城市更新联盟，通过举办城市更新论坛和召开项目推介会推进社会主体共商共议，参与城市更新。

（1）多种形式盘活国有资产，发挥国企带动作用

针对不同类型国有企业，鼓励多元的国有资产盘活利用。鼓励国企从市场端进入参与城市更新，多种形式盘活沉淀国有资产鼓励国企带头构建公平公开的市场竞争机制，引入市场主体实施城市更新，探索形成国企与多元社会主体合作的实施模式。建立国企与属地政府自有房屋土地台账信息共享机制，有序推动闲置房产、低效用地等资源盘活利用，更好提升民生服务保障水平。鼓励国企统筹自身资产，主动与各区发展规划对接。加强对国企土地和房屋资源的管理和使用评估，建立年度评估机制。鼓励国企将低效利用的产业用地优先用于科技创新和高精尖产业项目。规范利用国企自有土地，加强政策性住房保障和改善民生。

（2）畅通多种渠道更新路径，激活市场主体活力

鼓励市场主体以自有资产盘活、重资产收购、轻资产运营、更新资本引入等多种渠道开展城市更新，激活存量资产经济价值。加大城市更新领域的投资力度，鼓励多种市场化合作模式并存，实现低效资产提升成为运营型高效资产，实物资产升级成为金融型资产。鼓励用好资产证券化工具，打通“投资-运营-退出-再投资”的完整链条，形成良性投资循环，激发市场主体投资活力。鼓励市场主体加强腾退

空间和老旧楼宇改造利用,促进高精尖产业发展。鼓励市场主体以多种方式参与老旧小区改造,包括提供专业化物业服务、改造+运营+物业”作为实施主体参与等途径。

鼓励市场主体充分挖潜低效自有资产,通过腾挪、置换、整合等方式,推动自有资产升级转型,发展国家及本市支持的新产业新业态及相关配套功能。鼓励市场主体通过存量资产的功能转型和设计提升,提升物业价值后销售或持有运营实现资金平衡,针对项目前期资金需求量大特点,加强长效低息金融信贷政策支持,鼓励市场主体通过合作、租赁等途径开展存量资产的轻资产运营,通过专业化运营提升资产品质和盈利能力,实现可持续增长,针对项目筹备、建设、运营各阶段的融资需求特点,加强全生命周期配套金融政策支持。鼓励市场主体积极与城市更新基金等外部资本合作,培育基金助力的城市更新模式,推进存量资产高效盘活。

8.4.3居民参与,培育基层共同缔造精神

加强街道乡镇党建引领基层治理,改造前问需于民、形成共识,改造中间计于民、达成共建,改造后问效于民、实现共赢,构建综合协同、良性互动的城市更新治理体系。

(1) 党建引领基层治理,政府引导社会共建

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。做实做强基层党支部,设立社区党员议事会或小区党支部,组织动员业主委员会、物业服务企业、小区业主和居民等不同群体中的党员积极参与居住社区更新改造,完善

基层党组织负责人联系协调机制。充分发挥居民中党代表、人大代表、政协委员、党员及其他优秀分子的组织、宣传、凝聚、服务群众带头作用,引导居民依法履行职责。

(2) 居民自愿有序推进,群众工作贯穿始终

坚持居民主体地位,广泛开展“美好幸福生活共同缔造”活动。培育居民家园意识,调动内在积极性。以居民需求意见为导向,加强宣传动员,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,激发居民参与改造的主动性和积极性。以全市老旧小区综合整治实施进度安排为基础,优先对居民改造意愿强参与积极性高的老旧小区实施改造,以“任务制”与“申报制”相结合的方式推进老旧小区改造。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。

8.4.4 社会支持,搭建专家组织智库平台

有效整合多方社会力量,推进跨专业、跨行业的沟通交流,培育在地协作力量,共同处理社区公共事务。搭建专家学者智库平台,鼓励社会团体共同参与更新,作为政府与居民间和谐沟通的纽带,整合多元利益需求,凝聚社区发展共识,提升社区治理能力。

(1) 搭建专家组织平台共谋发展

汇集专家学者搭建智库平台,发挥责任规划师、建筑师专业技术特长。邀请高校教授、设计院专家和艺术家为城市更新出谋划策,通过大师做小品、大师做更新等方式打造城市更新示范案例,探索形成高精尖智库支撑、公众全面参与的城市更新工作模式。鼓励责任规划

师、建筑师等各类专家参与城市更新,发挥其对属地更新建设项目熟悉、群众基础扎实和专业技术强的优势,深入调研与收集评估社区需求,开展更新实施的前期研究,落实规划设计要求,全程跟踪服务项目实施,监督项目后期运营维护,促进资源配置和服务投入与居民迫切需求之间实现更好的匹配,统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等多主体共同推进更新改造。

(2) 培育社会机构增强社会韧性

鼓励群团组织、社区志愿者团队、专业社工机构、非政府组织等社会团体和基金会共同参与城市更新改造和运营管理,给予陪伴式技术支持。结合日本大手町地区都市再生经验,通过整合周边资源,多方统筹更新时序和整体利益,依托社会组织提供专业咨询、人员培训与志愿服务,组织开展空间更新再利用、文化特色营造等社区营造活动,依托在地项目的持续推进,进行长期扎根实践,吸引公众参与运营,提升社区自治水平,增强居民归属感与凝聚力。社会机构作为链接基层政府与实施主体等更广泛社会群体之间不可或缺的社会力量,将各级政府、社区组织和公众协同起来,增强社会韧性。

8.5 近期工作建议

8.5.1 构建适应常态化更新工作的规划管理体系

加速批复城市更新专项规划,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。

8.5.2 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，继续推动2024年城市体检工作。

8.5.3全面规范城市更新项目实施流程

研究制定《廊坊市城市更新项目实施细则》，明确工作流程，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环管理机制，确保项目建得成、管得好和长受益。

8.5.4开展城市更新相关专项规划和专题研究编制

针对完整社区、老旧管网等重点问题开展《廊坊市完整社区专项规划》《燃气老旧管网信息普查》等专项规划及专题工作。

8.5.5不断强化分类项目实施政策支撑

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、监管等各项政策规定。

8.5.6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，确保城市更新行动决策科学、民主和有效。

8.5.7不断完善市指挥部工作制度

紧紧围绕城市更新行动职责，研究制定《廊坊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，确保市指挥部各项决策科

学有序和落地落实。

8.5.8启动城市更新示范项目

广阳区、安次区、开发区结合自身建设需求，启动 1-2 个城市更新示范项目。