



# 槐荫区城市更新专项规划

(征求意见稿)

# CONTENTS

- 01 规划背景及经验
- 02 工作路径及重点
- 03 更新资源梳理
- 04 更新目标和策略
- 05 更新项目划定
- 06 更新单元划分引导
- 07 保障机制探索



# 1

## 规划背景及经验

- 1.1 城市更新背景
- 1.2 济南更新行动
- 1.3 槐荫区更新行动
- 1.4 国内经验借鉴

# 1.1 城市更新背景

## ■ 党中央、国务院高度重视，将城市更新上升为国家战略

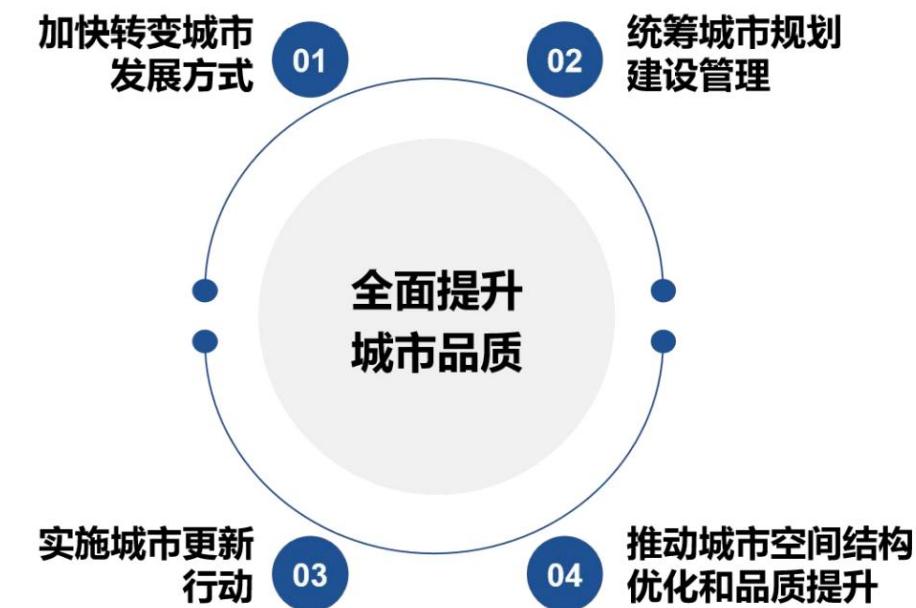
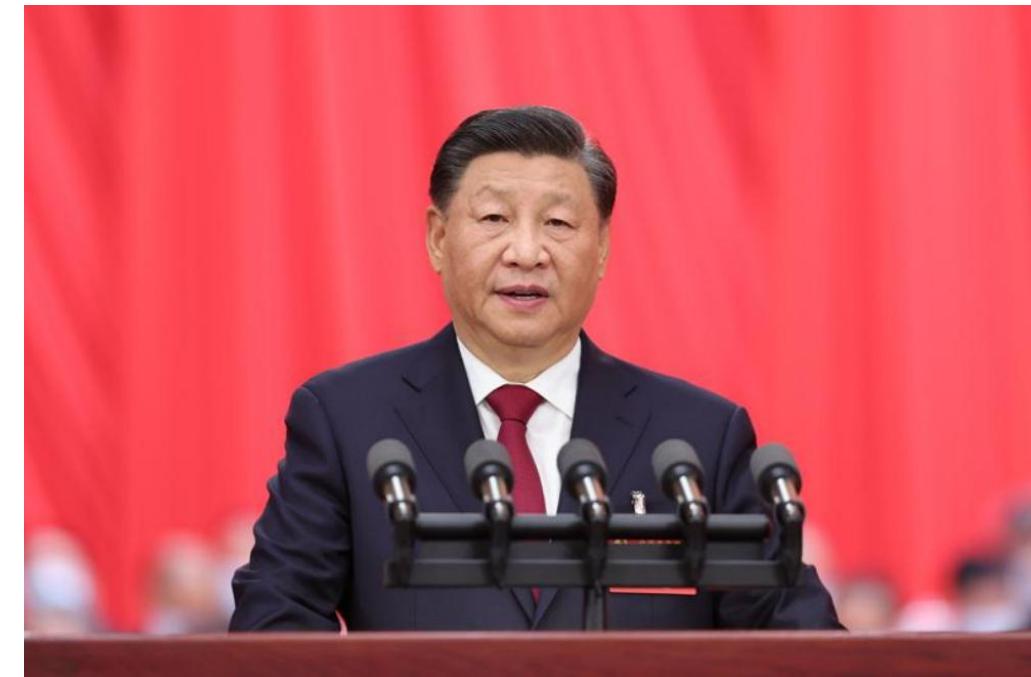
习近平总书记在中国共产党第二十次全国代表大会上的报告中提出：坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。

### ➤ 十四五规划中明确提出实施城市更新行动

加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。

### ➤ 住建部实施城市更新行动中要防止大拆大建

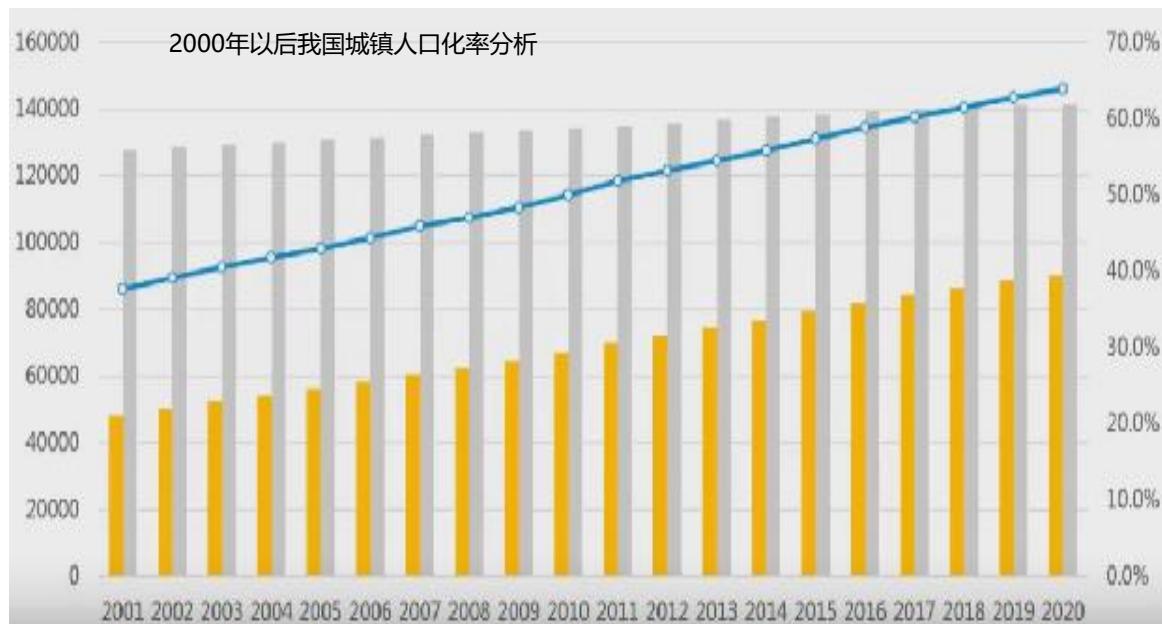
2021年8月31日，住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，明确了城市更新的重要底线，控制大规模拆除和大规模增建。



# 1.1 城市更新背景

## ■ 我国城市发展由外延扩张式向内涵、集约型高质量发展转变

- 2015年12月中央城市工作会议提出：“坚持集约发展，树立‘精明增长’、‘紧凑城市’理念，科学划定城市开发边界，推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变”。
- 我国新型城镇化建设取得阶段性成果，**2019年常住人口城镇化率60.6%，进入城市化中后期，标志着我国城市发展由增量扩张为主，转入存量更新为主的新阶段，倡导紧凑、集约、高效、可持续的城市发展模式。**
- 逐步缩紧的空间资源与城市谋求新一轮增长之间的矛盾下，摊大饼模式不再适用，只能从内部挖潜，因此**城市更新成为推动城市高质量发展的必然选择，将成为未来我国城市发展新常态。**



# 1.1 城市更新背景

## ■ 十四五规划明确提出实施城市更新行动

城市更新受到中央关注

- 2016年2月《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》提出加快城镇棚户区、城中村和危房改造。国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见中又明确要求：有序实施**城市修补和有机更新**。
- 2019年中央经济工作会议首次强调了“**城市更新**”这一概念，指出：加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。
- 2020年10月26日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第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》**明确提出实施城市更新行动**。
- 2021年3月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年计划和2035年远景目标纲要》出台，进一步**明确“实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升”**。



- 《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确指出要强化城市载体功能，实施城市更新行动，加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。
- 《济南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》2035年基本建成新时代现代化强省会的远景目标。要求城市十四五期间城市品质实现新跨越，城市功能布局更加优化，精细化智慧化管理水平持续提升，城市更新取得显著成效，人居环境大幅改善，公园数量达到1000个以上，泉城特色风貌更加彰显，公共服务设施不断完善，市民文明素质和社会文明程度全面提升。
- 《槐荫区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》目标提出城市建设管理取得新突破。城区功能布局更加优化，城市更新取得显著成效。创新城市更新政策和模式，支持开展适老化改造，推进老城区“退二进三”步伐，开启老楼宇、老商圈改造项目，重点实施外立面改造、内部提升、停车条件改善、亮灯工程、服务优化等项目。

# 1.1 城市更新背景

## ■ 政策要求

城市由“外延扩张”转为“内涵发展”，国家十四五规划明确提出“实施城市更新行动”。

“推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设。”

住建部63号文针对防止城市更新中的大拆大建提出了“2255”控制要求。

“更新单元（或片区）内拆除建筑面积不大于现状总面积的20%，拆建比不大于2，就近安置率不低于50%，城市住房租金年度涨幅不超过5%。”



6



# 1.2 济南更新行动

## ■ 政策要求

济南城市更新体系：2022年底《济南市城市更新专项规划(2021-2035年)》经市政府批复并公布，为全市城市更新工作明确了方向和思路。

### 济南市人民政府办公厅

济政办字〔2022〕58号

#### 济南市人民政府办公厅 关于印发济南市城市更新专项规划 (2021—2035年)的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

经市政府同意，现将《济南市城市更新专项规划（2021—2035年）》印发给你们，请认真组织实施。

济南市人民政府办公厅  
2022年12月5日

— 1 —

### 济南市人民政府

济政字〔2022〕80号

#### 济南市人民政府 印发关于加快实施城市更新 的政策措施的通知

各区县人民政府，市政府有关部门（单位）：

现将《关于加快实施城市更新的政策措施》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

济南市人民政府  
2022年12月5日

— 1 —

### 济南市城市更新工作领导小组文件

济更组字〔2022〕2号

#### 济南市城市更新工作领导小组 关于印发济南市城市更新行动实施方案 (2022—2025年)的通知

各区县人民政府，济南高新区管委会，市有关部门（单位）：

为加快推进全市城市更新工作，经市委、市政府同意，现将《济南市城市更新行动实施方案（2022—2025年）》印发给你们，请认真组织实施。

济南市城市更新工作领导小组  
2022年12月5日



（此件依申请公开）

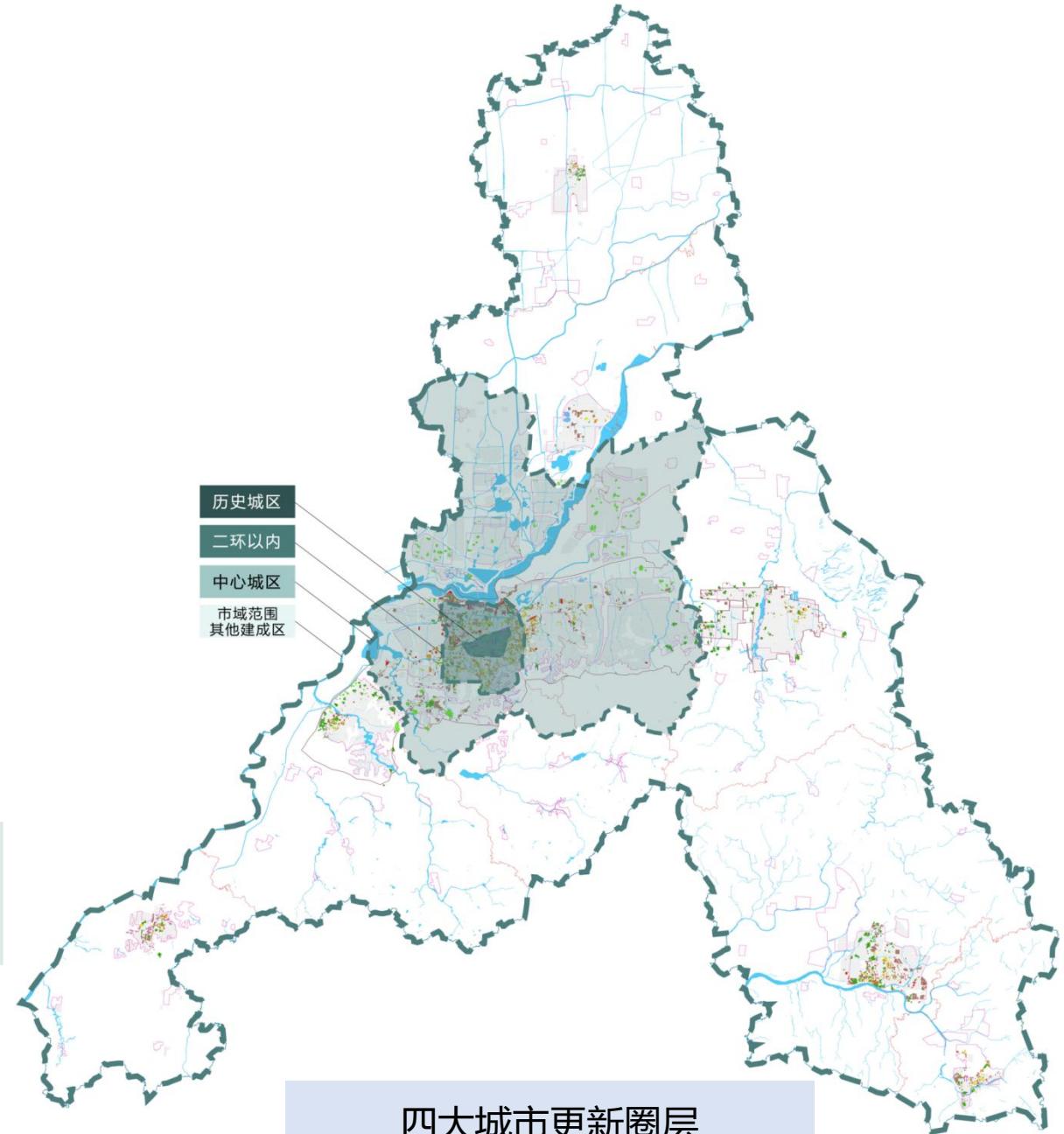
# 1.2 济南更新行动

## ■ 编制市级更新专项规划

2022年，《济南市城市更新专项规划》提出，构建“**历史城区**”“**二环以内**”“**中心城区**”“**市域范围内其他建成区**”四大更新圈层，其中第四圈层的重点是加大章丘、莱芜、钢城、济阳老城区内旧住区、旧村庄改造提升力度，推动旧工业厂区转型升级。

构建了“**1+4+N**”**更新资源体系**，作为实施更新行动的重要抓手。

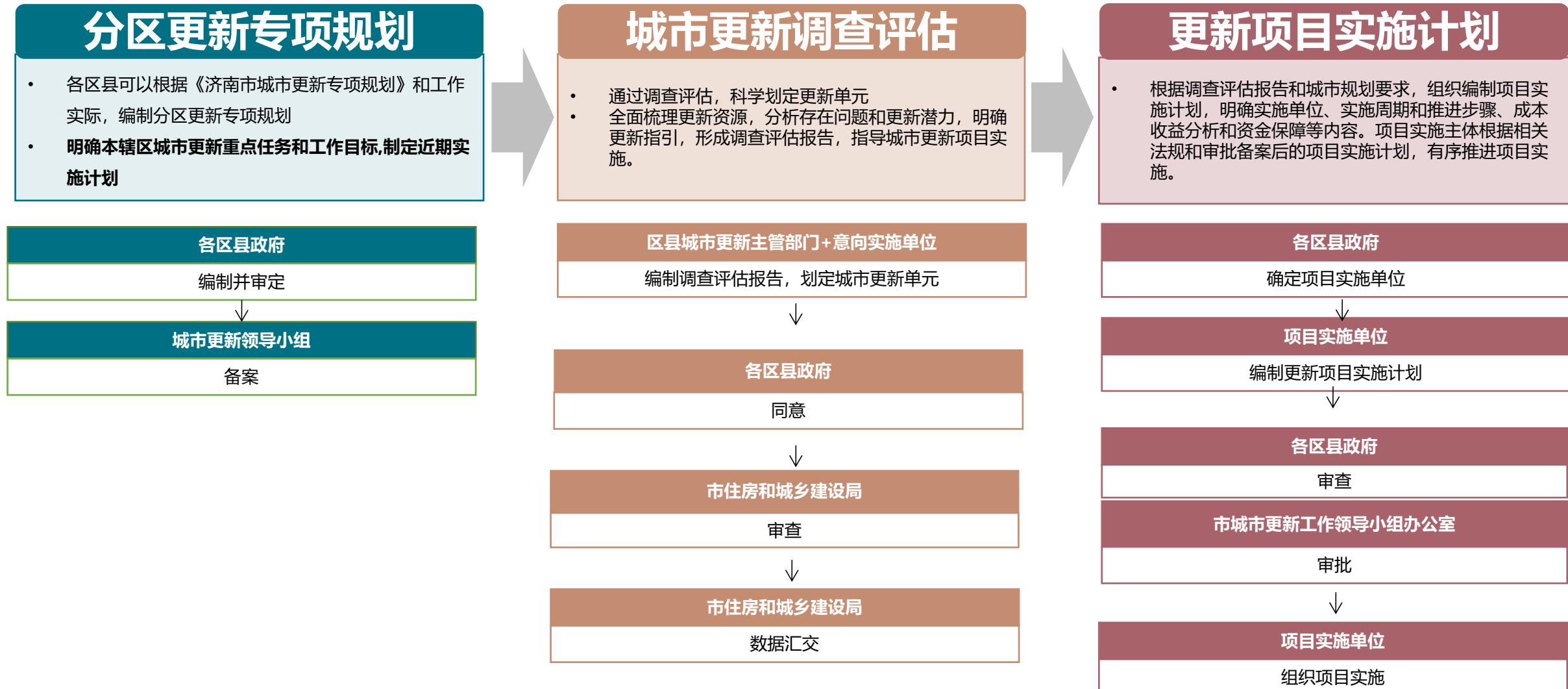
2021年11月，市政府提出：下一步的城市更新工作计划中应注重**一体规划、连片开发、分步实施、全局平衡**，培育形成一批标识性的景观步道、产业载体、人文空间。



# 1.2 济南更新行动

## ■ 政策要求

济南市层面：建立“分区更新专项规划—城市更新调查评估—更新项目实施计划”三级规划传导机制



# 1.2 济南更新行动

## ■ 编制市级更新专项规划

### 槐荫区更新重点及工作指引

#### 更新重点：

**推动产业提升**，为地区发展提供持久动力。  
**加快旧厂区、旧市场资源升级转型**，推进传统工业向新型工业迭代升级。

#### 更新重点区域：

**保护和复兴老商埠片区**。保护和修缮文保单位、历史建筑、特色老建筑，更新改造一般老旧建筑，拆除有碍风貌景观的建筑构筑物。引入新功能业态，打造特色活力街坊。结合更新增设中心广场、公共绿地等，提升空间品质。

**打造城市副中心片区**。加快腾退利用片区内旧厂区、旧市场及旧村庄等更新资源，统筹“学、研、产、城”整体布局，补充公共配套，提升城市建设水平。

**打造济齐湿地片区**。结合周边村落整治，完善公园配套设施。清理违建临建，整治环境景观。

**推进张庄路周边及小清河周边旧村庄改造**。整治居住环境，完善配套服务设施，小清河周边城中村改造注重生态保护。

| 区县  | 旧住区        |            |            |            | 旧村庄        | 旧厂区        | 旧市场        | 更新资源总量 |  |
|-----|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------|--|
|     | 老旧小区       |            | 棚户区        |            |            |            |            |        |  |
|     | 占地面积(平方公里) | 建筑面积(万平方米) | 占地面积(平方公里) | 建筑面积(万平方米) | 占地面积(平方公里) | 占地面积(平方公里) | 占地面积(平方公里) |        |  |
| 历下区 | 6.62       | 1408.56    | 0.07       | 5.4        | 0.19       | 0.34       | 0.21       | 7.43   |  |
| 市中区 | 6.93       | 1235.7     | 0.44       | 46         | 5.4        | 6.28       | 0.14       | 19.19  |  |
| 槐荫区 | 4.34       | 683.1      | 0.22       | 20         | 1.05       | 2.23       | 2.06       | 9.91   |  |
| 天桥区 | 4.86       | 1071.19    | 3.32       | 185.5      | 5.13       | 7.88       | 1.62       | 22.81  |  |
| 历城区 | 5.79       | 854.42     | 0.21       | 9          | 7.08       | 5.26       | 1.2        | 19.54  |  |
| 长清区 | 0.99       | 226.69     | 0.01       | 1          | 5.54       | 1.07       | 0.38       | 7.99   |  |
| 章丘区 | 1.13       | 309.69     | 0          | 0          | 6.54       | 2.75       | 0.22       | 10.64  |  |
| 济阳区 | 0.52       | 124.28     | 0          | 0          | 0.03       | 2.16       | 0.14       | 2.85   |  |
| 莱芜区 | 2.91       | 383.11     | 0.27       | 20         | 2.74       | 7.35       | 1.33       | 14.6   |  |
| 钢城区 | 1.57       | 22.96      | 0.15       | 13         | 0.9        | 1.19       | 0.37       | 4.18   |  |
| 平阴县 | 1.33       | 189.42     | 0.89       | 35         | 1.08       | 1.56       | 0.38       | 5.24   |  |
| 商河县 | 0.42       | 71.84      | 1.15       | 44         | 0.89       | 0.27       | 0.09       | 2.82   |  |
| 合计  | 37.41      | 6580.96    | 6.73       | 378.9      | 36.57      | 38.34      | 8.14       | 127.19 |  |

## 1.3 槐荫区更新行动

济南市  
层面

### 济南市城市更新专项规划



槐荫区  
层面

### 槐荫区城市更新专项规划



单元、项目层面  
(实施层面)

更新单元评估及  
实施方案 (计划)



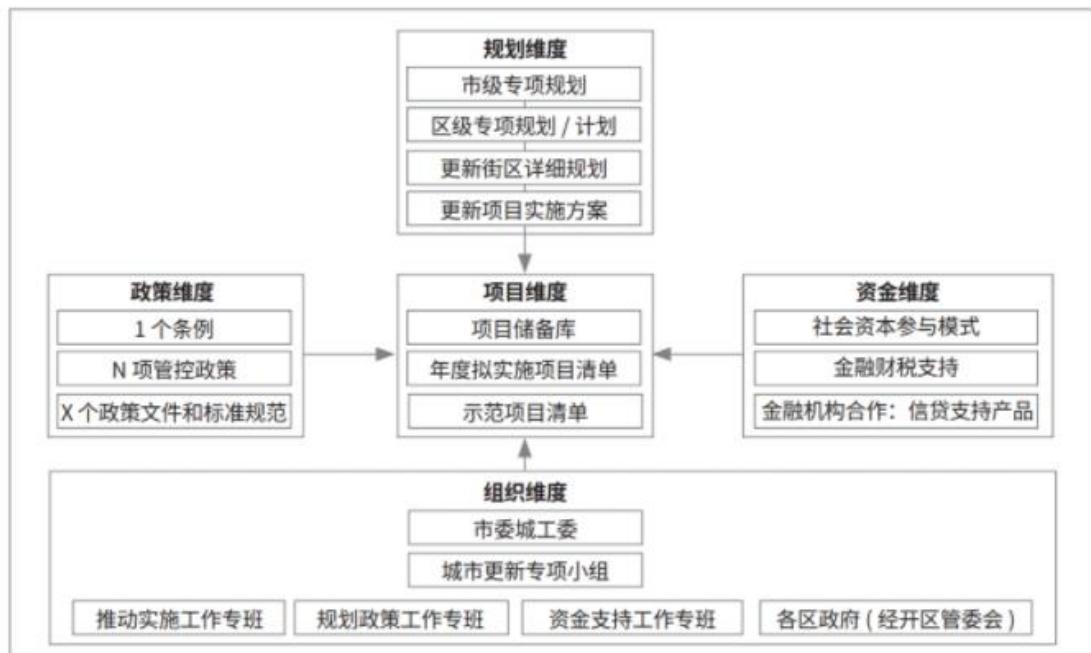
项目策划和  
规划调整



# 1.4 国内经验借鉴

## ■ 北京

2020年6月，北京市政府印发了《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》(京政办发〔2021〕10号)，作为市级层面的第一个指导性文件。在行动计划的指引下，构建起涉及规划、组织、政策、资金、项目的“五维框架”，完善市区两级、部门协同的组织保障。



制度优化策略：

推进更新立法顶层设计，加强操作性政策的供给

明确物业权利人的责任与义务，完善产权格局与争议解决机制

探索微利可持续盈利模式及社会资本参与更新的有效路径

完善实施组织保障，实施项目全生命周期管理

### ➤ 石景山区首钢老工业区更新改造

**创新“原汤化原食”土地政策实施路径：**制定实施首钢老工业区改造调整和建设发展意见；探索片区规划指标统筹实施方式；以首钢自主更新为主、市场化开发为辅，实施分区分片滚动开发，有力推动了区域集约高效联动开发。



# 1.4 国内经验借鉴

## ■ 成都市猛追湾、八里庄

### ➤ 成都市城市有机更新“五个一”机制：

一套政策体系：《成都市城市有机更新实施办法》

一个更新规划：《成都市“中优”区域城市更新总体规划》

一套工作机制：市统筹，区主体

一套市场化融资模式：“政府主导、国企搭台、市场运作”融资模式

一个专项资金：《成都市城市更新资金管理办法》



### ➤ 《成都市城市有机更新实施办法》

城市有机更新定义：

对建成区城市空间形态和功能进行整治、改善、优化，从而实现房屋使用、市政设施、公建配套等全面完善，产业结构、环境品质、文化传承等全面提升的建设活动。

基本原则：

保护优先、产业优先、生态优先

少拆多改、注重传承

政府引导、属地管理、市场运作

尊重公众意愿、推动城市持续更新



夜间经济：香香巷

# 1.4 国内经验借鉴

## ■ 成都市猛追湾、八里庄

### ➤ 猛追湾运用“EPC+O”模式塑造多元活力城市新场景

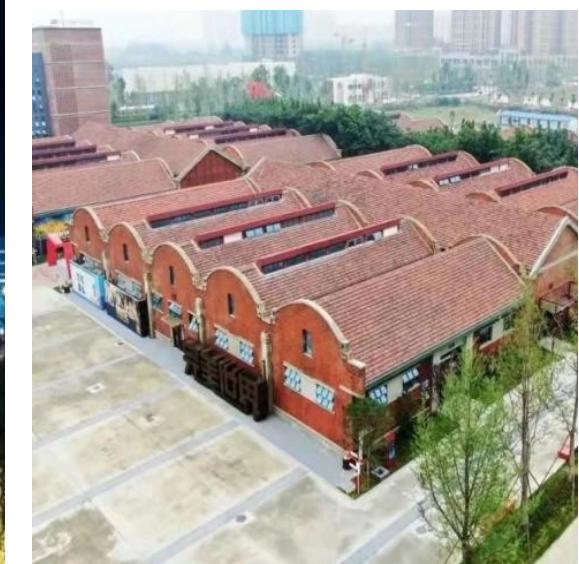
通过“EPC+O”实现了政府投资与市场化、专业化运营的有机结合。猛追湾是在全市范围内率先采取“设计、施工、运营（EPC+O）”新模式进行公开招投标的更新项目。猛追湾通过万科专业化运营，发挥生态和文态的双价值转化，拉动片区商铺增值高达40%。



### ➤ 八里庄工业遗址片区更新改造

融资模式：成都市首批获得国开行融资授信的更新项目之一，总投资80.28亿元，融资56亿元，已授信56亿元，发放贷款15亿元。

项目特色：项目以片区大量工业文化遗存为依托，通过“文创+”“园区+”发展思路，产业植入盘活工业文化。



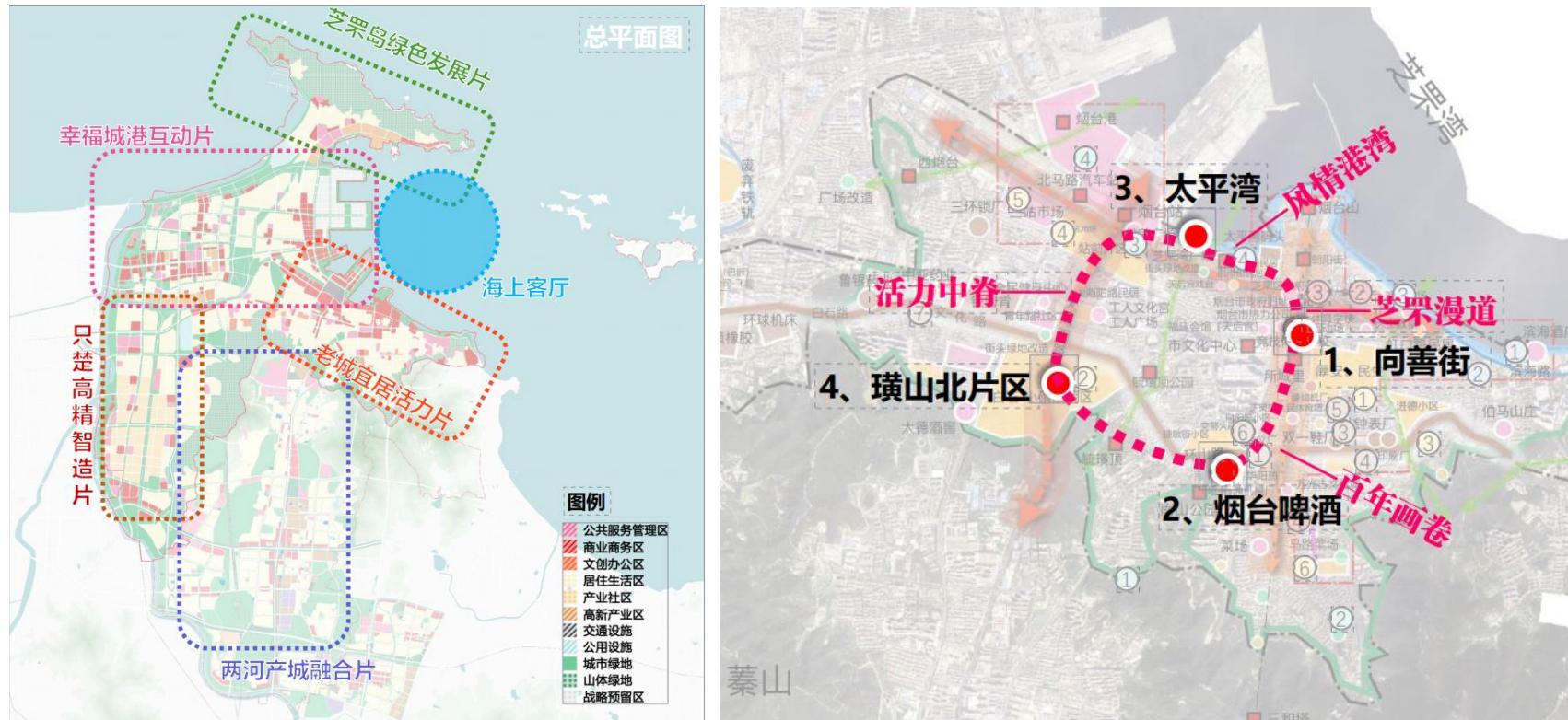
# 1.4 国内经验借鉴

## ■ 烟台市芝罘区

### ➤ 1+4的新老互动模式

1指的是新区“幸福港片区”，4指的是老城片区的四个更新项目，分别为“向善街、烟台啤酒、太平湾、璜山北片区”。

老城与新城联动更新，打造更完整的城市格局。





# 2

## 工作路径及重点

- 2.1 工作路径
- 2.2 工作重点

# 2.1 工作路径

## 一、摸清资源家底，梳理更新资源

- 全面摸清家底，以现状建设用地情况为基础，结合绩效评价、资源摸查等方法，梳理旧村庄、旧住区、旧厂房、旧市场及其他各类低效存量更新资源。**形成全区城市更新资源库。**

## 二、制定更新目标，研究更新策略

- 结合槐荫区十四五规划总体要求，研究确定槐荫区城市更新目标和规模。结合更新资源实际情况，以可实施为目的，创新“留改拆”更新运作方式。结合槐荫区更新资源的分布特点，在市级更新规划总体要求的基础上，**提出差异化的更新策略。**

## 三、提炼发展框架，明确更新重点

- 通过梳理槐荫区城市发展历程，结合国土空间总体规划，分析研究城市重点发展轴带，提炼槐荫区城市发展框架。梳理各类更新资源现状及规划要求，分析城市更新项目的实施性，明确近期更新重点项目片区。对影响城市发展框架和形象的重要节点和地块实施重点更新。**制定城市更新近期重点项目库。**

## 四、统筹区域发展，拟定更新单元

- 统筹槐荫区城市更新的区域发展和民生诉求，以更新资源评估为基础，以实施为导向，**科学划定全区更新单元**。对接国土空间规划**提出更新单元规划引导和更新指引**等内容。探索试点编制更新单元评估报告，树立评估报告样板。

## 五、注重任务分解，明确更新计划

- 结合现状更新需求和全区发展计划，以近期城市更新项目为抓手，**将近期（25年前）城市更新工作“项目化、清单化”**。按照先急后缓、分类推进、重在实施的原则，结合“十四五”期间城市更新阶段性目标，**制定全区城市更新的实施计划和年度计划。**

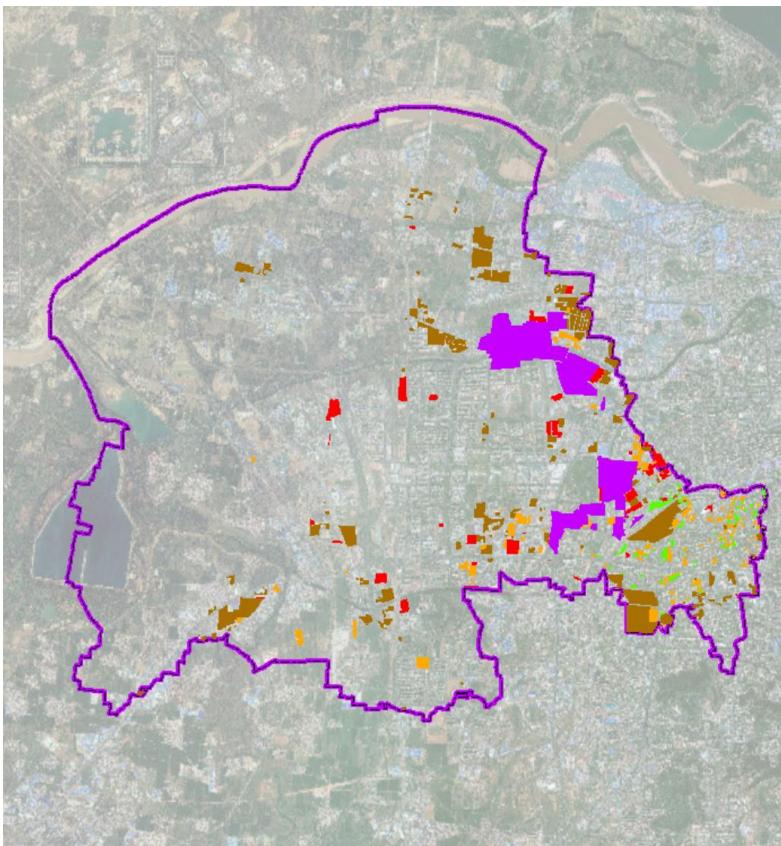
## 六、强化保障机制，提高项目收益

- 完善更新实施机制，结合重点更新片区及政府征收储备计划等，**探索规划调整、资金支持、实施保障等方面政策建议**。结合最新城市更新资金返还政策，加强各更新项目资金投资收益测算，最大程度争取项目融资与收益自我平衡。

## 2.2 工作重点

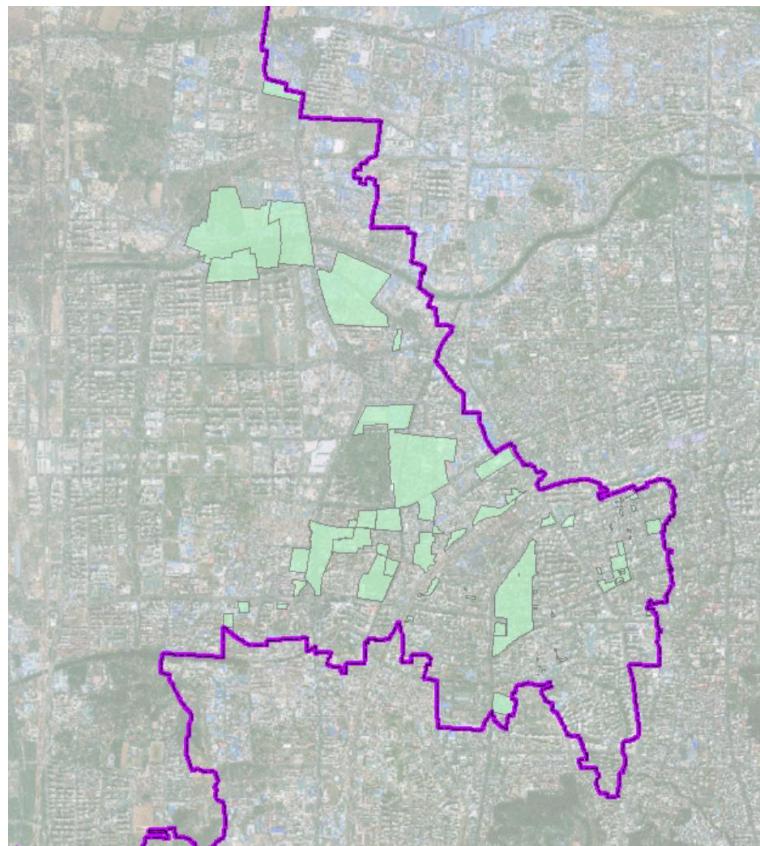
### 更新资源梳理

- 重点对槐荫区“四旧”更新资源进行梳理，摸清更新资源的规模与现状情况。



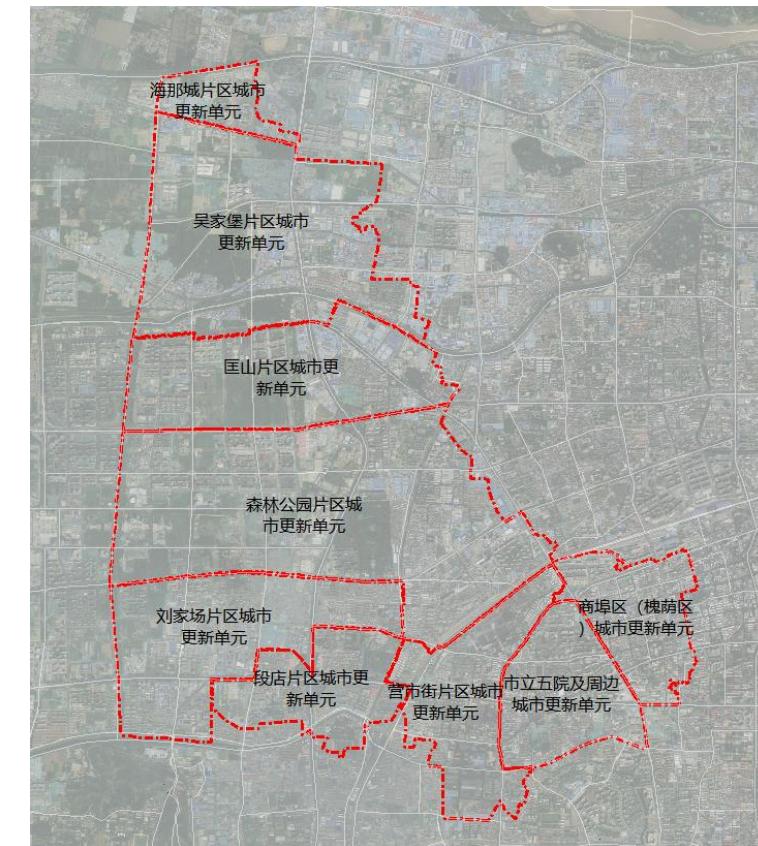
### 重点项目划定

- 根据更新资源和城市发展框架划定重点项目，梳理项目基本情况，为项目实施奠定研究基础。



### 更新单元划分

- 针对近期重点更新项目，根据济南市更新单元划定原则，划分城市更新单元，编制更新评估报告。





# 3

## 更新资源梳理

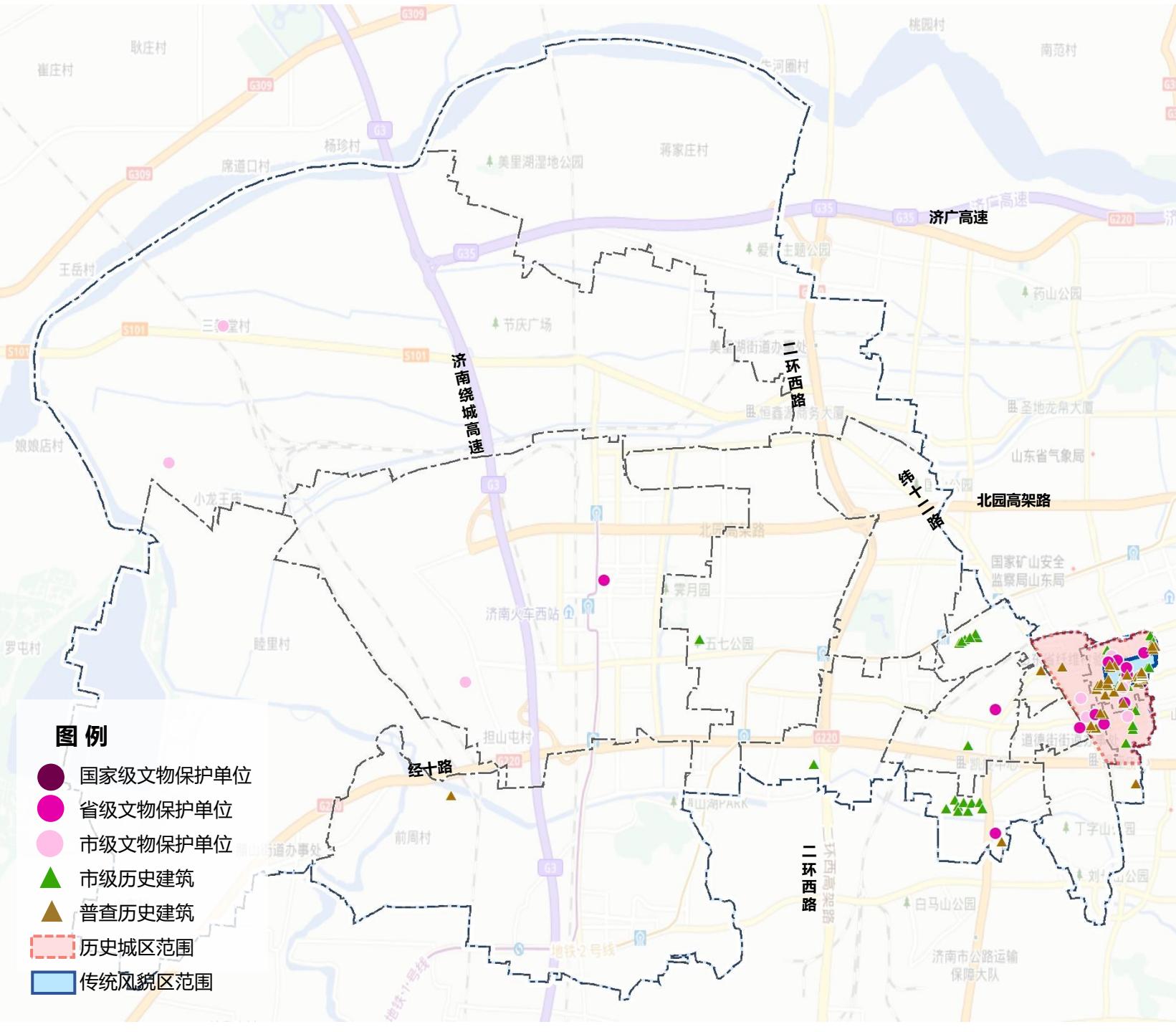
- 3.1 历史文化遗产
- 3.2 棚户区
- 3.3 城中村
- 3.4 旧厂区
- 3.5 旧市场
- 3.6 总结

# 3.1 历史文化遗产

## ■ 历史文化遗产分布情况

通过梳理，槐荫区范围内有历史城区1处；传统风貌区1处；文保单位23处，其中国家级文保单位1处，省级文保单位13处，市级文保单位9处；历史建筑73处，其中，市级历史建筑34处，普查历史建筑39处（其中，有1处为省级文保单位）。

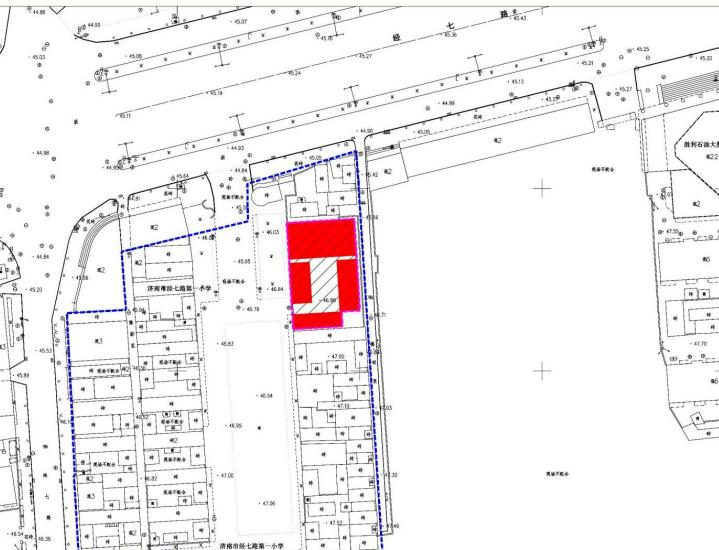
| 类型    | 数量(处)   | 备注                |
|-------|---------|-------------------|
| 历史城区  | 1       | 230公顷             |
| 传统风貌区 | 1       | 26公顷              |
| 其中    | 文保单位    | 23                |
|       | 国家级文保单位 | 1                 |
|       | 省级文保单位  | 13                |
| 其中    | 市级文保单位  | 9                 |
|       | 历史建筑    | 73                |
|       | 市级历史建筑  | 34                |
| 其中    | 普查历史建筑  | 39<br>其中：省级文保单位1处 |



# 3.1 历史文化遗产

## ■ 济南市经七路第一小学图书室、荣誉室

济南市首批历史建筑保护图则



图例：  
■ 建筑本体  
··· 保护范围  
··· 建设控制地带

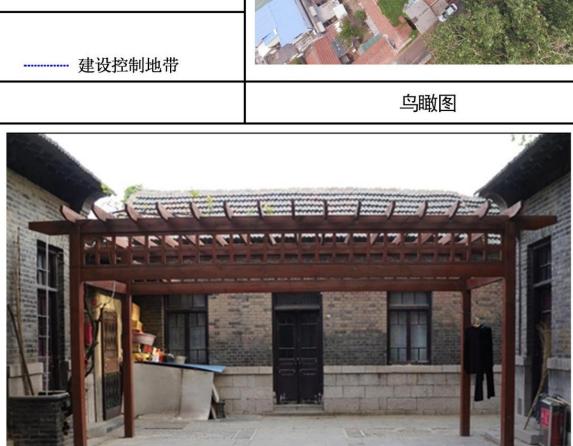
保护范围图



区位图



鸟瞰图



主体建筑风貌图

济南市经七路第一小学  
图书室、荣誉室 编号 JN-01-010

地址 槐荫区经七路568院内

区位 位于济南市槐荫区

年代 民国（1932年） 建筑风格 济南传统民居

保护类别  I类  II类

保护区划 保护范围面积553.3m<sup>2</sup>，建筑占地范围及庭院周边

建设控制地带 东为校园东墙，南为校园南墙，西为校园西墙，北为院落北墙

历史建筑构成 原有四合院院门所在位置在东南角，入口部分由门楼及影壁构成；合院南侧为倒座，东、西侧为厢房，倒座及厢房均为一层建筑；合院北侧为正房，正房坐北朝南，结合高差带有一层地下室；合院西墙西侧为所有者的私人花园，西南角有连接花园的出入口。

保护要求 列为核心价值要素的部位须严格执行保护要求，不得擅自拆除、移位。确需对核心价值要素进行调整时，均需上报主管部门进行审批。

建设管理规定 (1) 建设工程选址，应当尽可能避开历史建筑；因特殊情况不能避开的，应当尽可能实施原址保护。  
(2) 任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑。如确因特殊需要，必须对历史建筑进行迁移、拆除的，需依据《历史文化名城名镇名村保护条例》实施。

(3) 不得随意在保护范围内进行新建、扩建；确需增加历史建筑附属设施时，应当报市城乡规划主管部门会同市文物主管部门批准。新增附属设施不应影响历史建筑的整体风貌和历史空间识别，不得影响核心价值要素。

(4) 在建设控制范围内新建、扩建、改建建筑时，应当在高度、体量、色彩、立面、材质等方面与历史建筑相协调，不得采用饱和度特别高的颜色作为主要色调。不得改变建筑周围原有的空间景观特征，不得影响历史建筑的正常使用。

禁止使用功能  批发市场  
 加油加气站  
 对居住和公共环境有干扰、污染的企业  
 对居住和公共环境有干扰、污染的物流仓储设施  
 供水/供电/供热/燃气等供应设施  
 环卫、环保设施  
 生产和储存易爆易燃、放射性、毒害性、腐蚀性物品  
 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能

合理利用建议  在符合结构、消防等专业管理要求和不损坏历史建筑核心价值要素的前提下，可进行多种功能使用。

|      |  |  |  |  |
|------|--|--|--|--|
| 特色部位 |  |  |  |  |
|      |  |  |  |  |
| 特色装饰 |  |  |  |  |
|      |  |  |  |  |
| 特色构造 |  |  |  |  |
|      |  |  |  |  |
| 特色材料 |  |  |  |  |
|      |  |  |  |  |

# 3.1 历史文化遗产

## ■ 济南市老龄工作委员会办公室

济南市首批历史建筑保护图则



保护范围图



主体建筑风貌图



区位图



鸟瞰图

济南市老龄工作委员会办公室 编号 JN-01-011

地址 济南市槐荫区经一路170号

区位 位于济南市槐荫区

年代 建国初期 建筑风格 公共建筑

保护类别  I类  II类

保护区划 保护范围面积939.1m<sup>2</sup>, 建筑占地范围及庭院周边

建设控制地带 东: 历史建筑占地范围及其所围合院落南; 历史建筑占地范围及其所围合院落西; 历史建筑占地范围及其所围合院落北; 历史建筑占地范围及其所围合院落

历史建筑构成 建筑类型为此建筑现状风貌为蘑菇石勒脚、灰砖清水墙、简约歇山大红瓦屋面。建于建国初期，是20世纪50年代民族形式探索的产物，它不同于同时期其他“大屋顶”建筑，在设计中对屋顶进行了简化。这是在1955年“反浪费”运动背景下，为节约建筑成本、简化建筑装饰所采用的建筑处理手法。

保护要求 列为核心价值要素的部位须严格执行保护要求，不得擅自拆除、移位。确需对核心价值要素进行调整时，均需上报主管部门进行审批。

建设管理规定 (1) 建设工程选址，应当尽可能避开历史建筑；因特殊情况不能避开的，应当尽可能实施原址保护。

(2) 任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑。如确因特殊需要，必须对历史建筑进行迁移、拆除的，需依据《历史文化名城名镇名村保护条例》实施。

(3) 不得随意在保护范围内进行新建、扩建；确需增加历史建筑附属设施时，应当报市城乡规划主管部门会同市文物主管部门批准。新增附属设施不应影响历史建筑的整体风貌和历史空间识别，不得影响核心价值要素。

(4) 在建设控制范围内新建、扩建、改建建筑时，应当在高度、体量、色彩、立面、材质等方面与历史建筑相协调，不得采用饱和度特别高的颜色作为主要色调。不得改变建筑周围原有的空间景观特征，不得影响历史建筑的正常使用。

禁止使用功能  批发市场  
 加油加气站  
 对居住和公共环境有干扰、污染的企业  
 对居住和公共环境有干扰、污染的物流仓储设施  
 供水/供电/供热/燃气等供应设施  
 环卫、环保设施  
 生产和储存易燃、放射性、毒害性、腐蚀性物品  
 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能

合理利用建议  在符合结构、消防等专业管理要求和不损坏历史建筑核心价值要素的前提下，可进行多种功能使用。

|      |       |       |    |    |
|------|-------|-------|----|----|
| 特色部位 |       |       |    |    |
|      | 回纹雨棚  | 歇山屋顶  |    |    |
| 特色装饰 |       |       | 线角 | 屋檐 |
|      | 灰砖清水墙 | 蘑菇石勒脚 |    |    |
| 特色构造 |       |       |    |    |
|      | 屋面瓦   | 水刷石墙面 |    |    |
| 特色材料 |       |       |    |    |
|      |       |       |    |    |
| 歇山山墙 |       |       |    |    |

## 3.2 棚戸区

## ■ 棚户区分布情况

## 总量概况：

棚户区项目43个（93个地块），涉及户数9543户，建筑面积36.88万平米，用地面积33.73公顷（约505.95亩）。

## 分区概况：

槐荫区棚户区根据历史发展沿革，结合槐荫区棚户区分布特点将槐荫区棚户区分为两组范围：

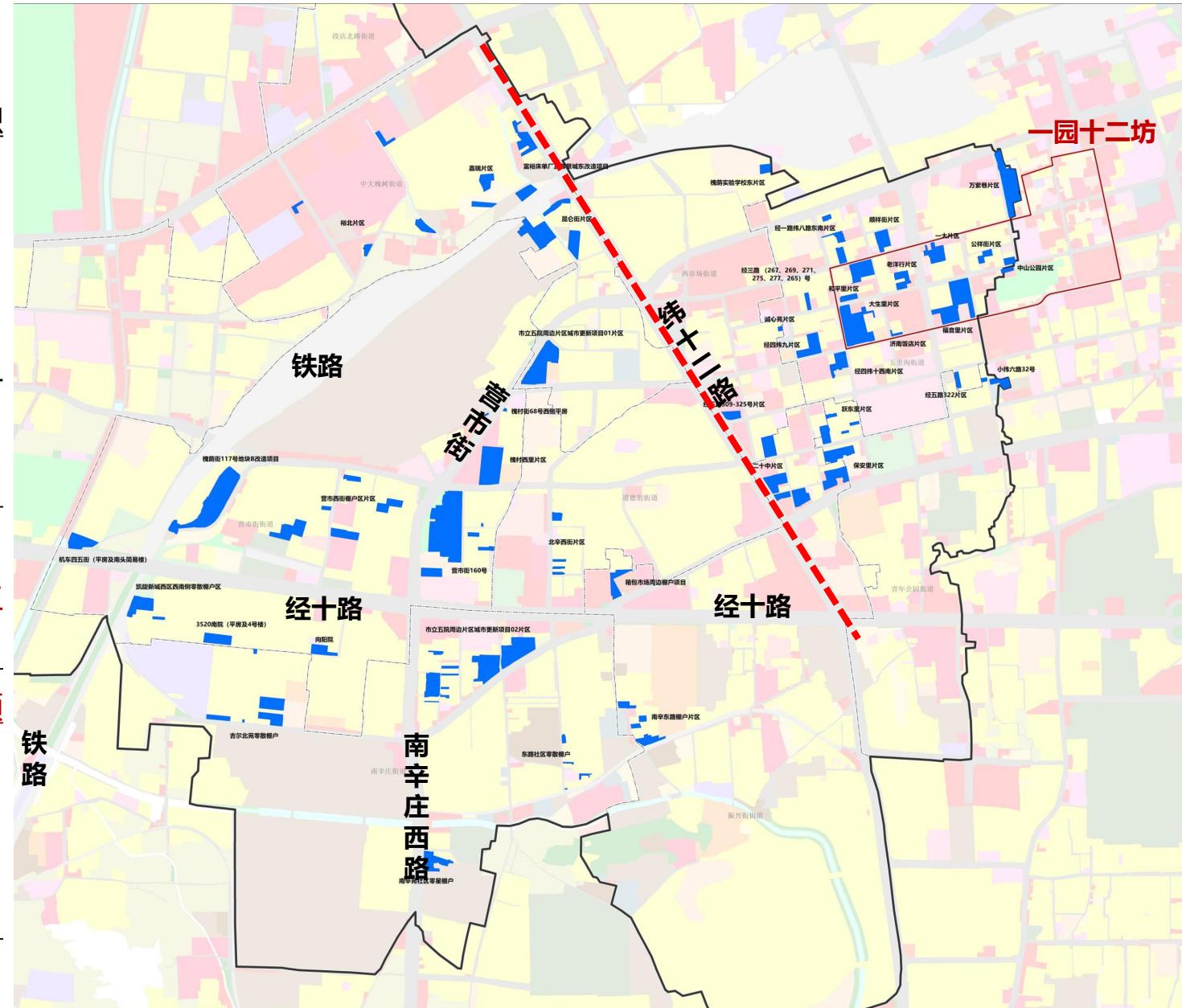
**1、纬十二路以东商埠区范围**——主要指胶济铁路以南、纬十二路以东、经七路以北的区域。

**棚户区项目22个，涉及户数2769户，建筑面积12.89万平米，用地面积12.13公顷（约181.89亩）。**

其中含有“一园十二坊”传统风貌区（纬八路、经四路、纬三路、经二路、万紫巷东街及通惠街围合区域）棚户区项目8个，涉及户数850户，建筑面积5.61万平米，用地面积5.04公顷（约75.6亩）。

**2、纬十二路以西至二环西路范围**——主要位于纬十二路以西经十路两侧、胶济铁路两侧。

**棚户区项目21个，涉及户数6774户，建筑面积23.99万平米，用地面积21.6公顷（约324.0亩）。**



## 3.2 棚戸区

## ■ 地块信息统计表架构

| 基本信息 |                  |          |                              | 用地信息     |     |                |                | 建筑信息                  |      |                  |                  | 规划指引    |        |  |      | 更新情况 |  |             |   |                      |             |  |        |                |                                     |
|------|------------------|----------|------------------------------|----------|-----|----------------|----------------|-----------------------|------|------------------|------------------|---------|--------|--|------|------|--|-------------|---|----------------------|-------------|--|--------|----------------|-------------------------------------|
| 序号   | 项目名称             | 所在片区     | 项目位置                         | 所在办事处    | 户数  | 提报占地<br>面积(公顷) | 梳理占地<br>面积(公顷) | 现状用地性质及面积(公顷)         | 土地权属 | 提报建筑面积<br>(万平方米) | 梳理建筑面积<br>(万平方米) | 房屋结构    | 房屋危险等级 | 历史建筑   | 建筑年代 | 建设强度 | 规划用地性质及面积(公顷)                                      | 规划配套设施      | 规划交通道路  | 控规指标                 | 保泉叠加密度和开挖深度 | 其他规划控制要素   | 村民改造意愿 | 更新方式           | 实施计划                                |
| 1    | 第一楼片区(和平里片区)     | 纬十二路以东片区 | 东至纬七路，西至纬八路，南至经三路，北至经二路      | 五里沟街道办事处 | 110 | 0.12           | 0.8            | 二类居住: 0.30; 三类居住: 0.5 | 7个   | 0.22             | 0.95             | 砖、混     |        | 纬七路17号传统民居(省直管房3)、经二路396、398号近现代建筑、经二路402号传统民居 |      |      | 商业: 0.16; 商务: 0.38; 广场: 0.10; 二类居住: 0.14; 道路: 0.03 | 广场用地 0.54ha | 经二路为城市支路，道路红线17米；经三路为城市支路，道路红线20米；经七路为城市支路，道路红线14米；纬八路为城市支路，道路红线12米；  | 商埠区控规对该片区不做开发强度等控制要求 | 无/无         | 一园十二坊街区保护规划中东北地块改建筑高度控制：18m；西南地块棚改西侧建筑高度控制：9m；西南地块棚改东侧建筑高度控制：18m |        | 保护改善、综合整治、拆除重建 | 结合群众意愿情况，多渠道筹措资金和安置房源；创新改造方式，探索更新模式 |
| 2    | 经五路南片区(经五路322片区) | 纬十二路以东片区 | 东至经五路320号，西至麦当劳，南至青年公园，北至经五路 | 五里沟街道办事处 | 27  | 0.03           | 0.12           | 二类居住: 0.12            | 2个   | 0.068            | 0.26             | 砖混平房和楼房 |        | 无  |      |      | 二类居住: 0.12   | 无           | 纬六路为城市主干路，道路红线35米；经五路为城市支路，道路红线17米；经六路为城市支路，道路红线17米；纬五路为城市支路，道路红线12米。 | 居住1.8                | 无/≤14m      | 该片区无高度控制要求   |        | 综合整治、拆除重建      | 结合群众意愿情况，多渠道筹措资金和安置房源；创新改造方式，探索更新模式 |
| 3    | 寿善里片区(经四纬九片区)    | 纬十二路以东片区 | 东至省建行宿舍，西至纬九路，南至经四路，北至电信局宿舍  | 五里沟街道办事处 | 75  | 0.411          | 0.56           | 三类居住: 0.5; 二类居住: 0.06 | 7个   | 0.31             | 0.47             | 砖混平房和楼房 |        | 纬八路96号传统民居、经四路503号传统民居、经四路487号传统民居、经四路519号传统民居 |      |      | 二类居住: 0.54; 道路: 0.02                               | 无           | 经三路为城市支路，道路红线20米；经四路为城市支路，道路红线18米；纬八路为城市支路，道路红线12米；纬九路为城市支路，道路红线14米；  | 居住2.0                | 无/无         | 该片区无高度控制要求   |        | 综合整治           | 结合群众意愿情况，多渠道筹措资金和安置房源；创新改造方式，探索更新模式 |

## 3.2 棚户区

### ■ 福音里片区

#### ➤ 现状概况

片区位于一园十二坊街区范围内，东侧紧邻中山公园片区，西侧紧邻济南饭店片区。片区东南角为省级文保单位、省级历史优秀建筑经四路基督教堂，具有鲜明西方宗教特色,经四路基督教堂及其周边传统民居，是济南宗教建筑发展演变的重要记忆载体和代表。片区现状功能为居住用地及宗教用地，住宅建筑为多层居民楼和平房，建筑年代久远，质量一般。

|               |   |
|---------------|---|
| 棚户区名称         | 福音里片区                                   |
| 所在片区          | 一园十二坊街区                                 |
| 具体位置          | 小纬六路以西，经四路以北，纬六路以东，经三路以南                |
| 所在办事处         | 五里沟街道办事处                                |
| 户数            | 227                                     |
| 提报占地面积(公顷)    | 0.96                                    |
| 占地面积(公顷)      | 1.51                                    |
| 现状用地性质和面积(公顷) | 商业：0.15；其他服务设施：0.09；二类居住：0.13；三类居住：1.14 |
| 土地权属          | 4个                                      |
| 提报建筑面积(万平方米)  | 0.62                                    |
| 建筑面积(万平方米)    | 1.40                                    |
| 房屋结构          | 砖混                                      |
| 历史建筑          | 小纬六路51号传统民居<br>经六路30号传统民居               |
| 建筑年代          | ——                                      |
| 建设强度          | ——                                      |



纬六路义生里38号传统民居



经六路30号传统民居



小纬六路51号传统民居

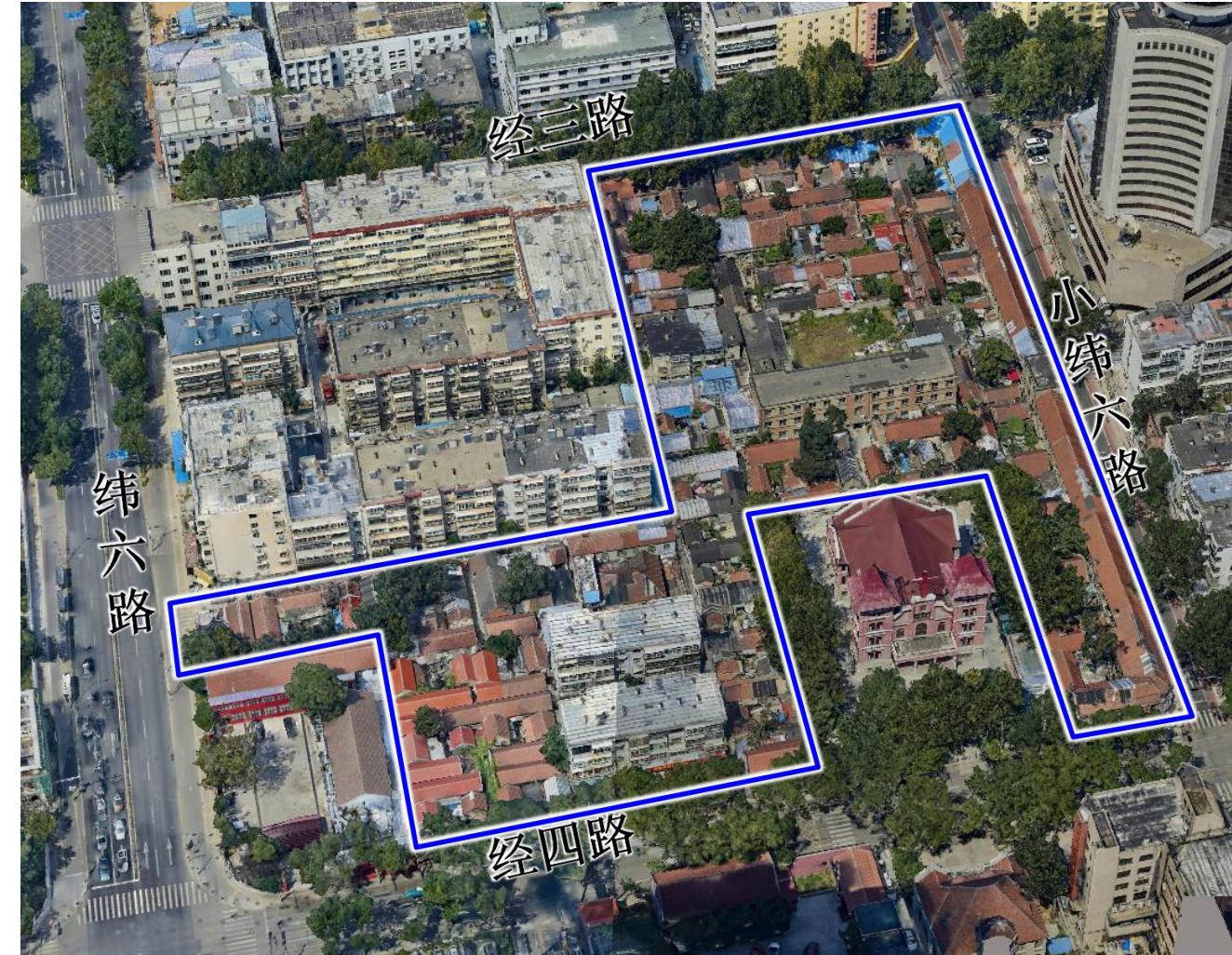
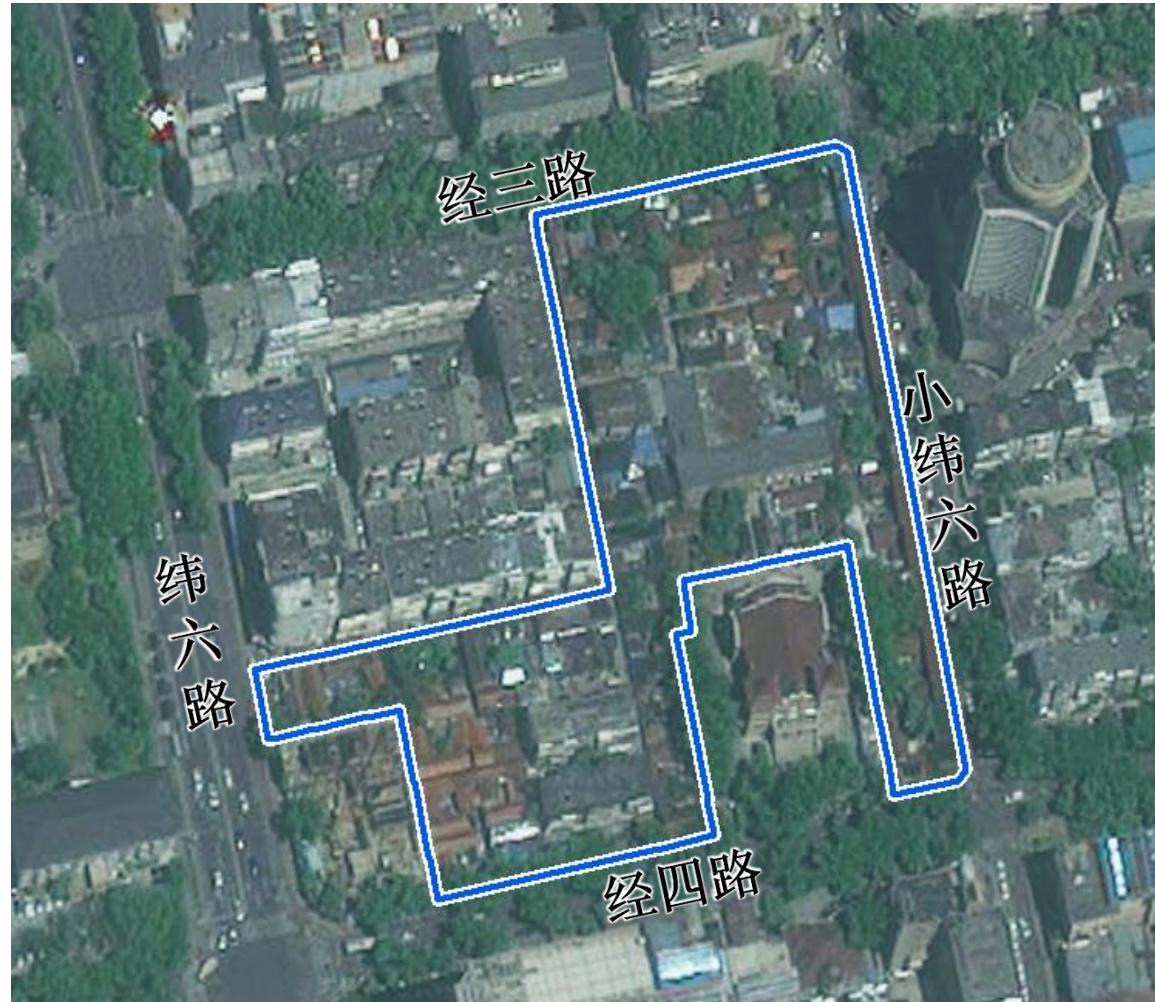


经四路基督教堂 (省级)

## 3.2 棚户区

### ■ 福音里片区

#### ➤ 现状概况



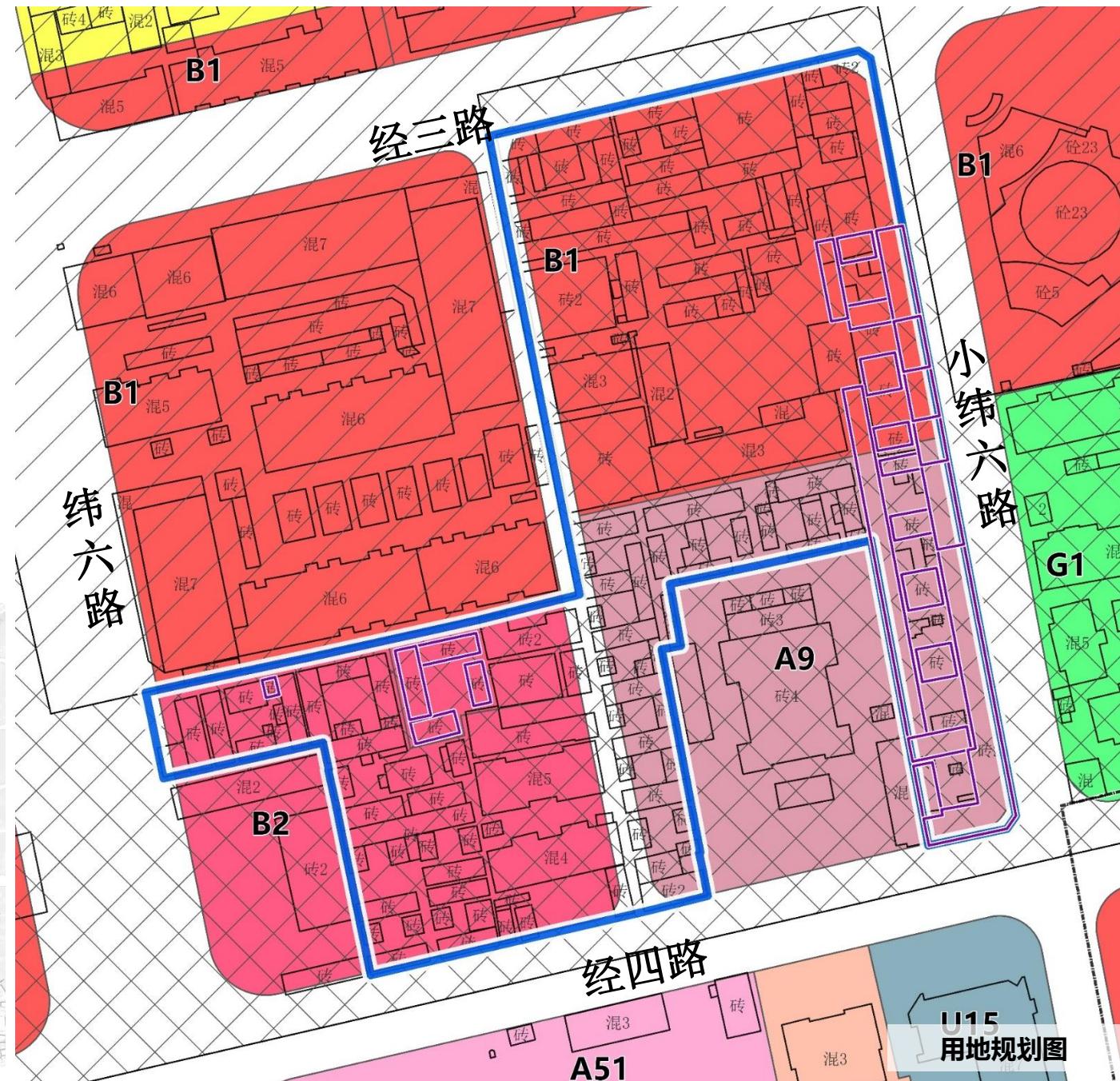
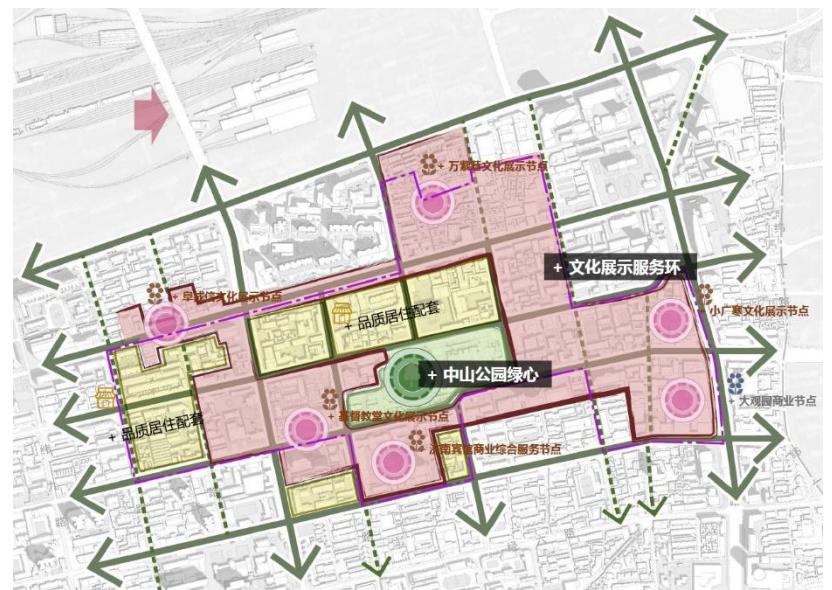
# 3.2 棚户区

## ■ 福音里片区

### ➤ 规划指引

| 棚户区名称          | 福音里片区   |
|----------------|---|
| 规划用地性质和面积 (公顷) | 宗教设施: 0.34; 商业: 0.64; 商务: 0.43; 道路: 0.10  |
| 规划配套设施         | —   |
| 规划交通路网         | 纬六路为城市主干路, 道路红线35米;<br>经三路为次干路, 道路红线17米;<br>经四路为经三路, 道路红线20米;<br>小纬六路为经三路, 道路红线12米。 |
| 控规指标           | 商埠区控规对该片区不做开发强度等控制要求  |
| 保泉叠加密度和开挖深度    | 无/无   |
| 高度控制           | 一园十二坊街区保护规划中<br>西北区域建筑高度控制: 18m<br>东部及南部区域建筑高度控制: 9m                                |

在一园十二坊片区“一心、一环、多节点”的空间格局中，本片区位于基督教堂文化展示节点。



## 3.2 棚户区

### ■ 福音里片区

#### ➤ 更新情况

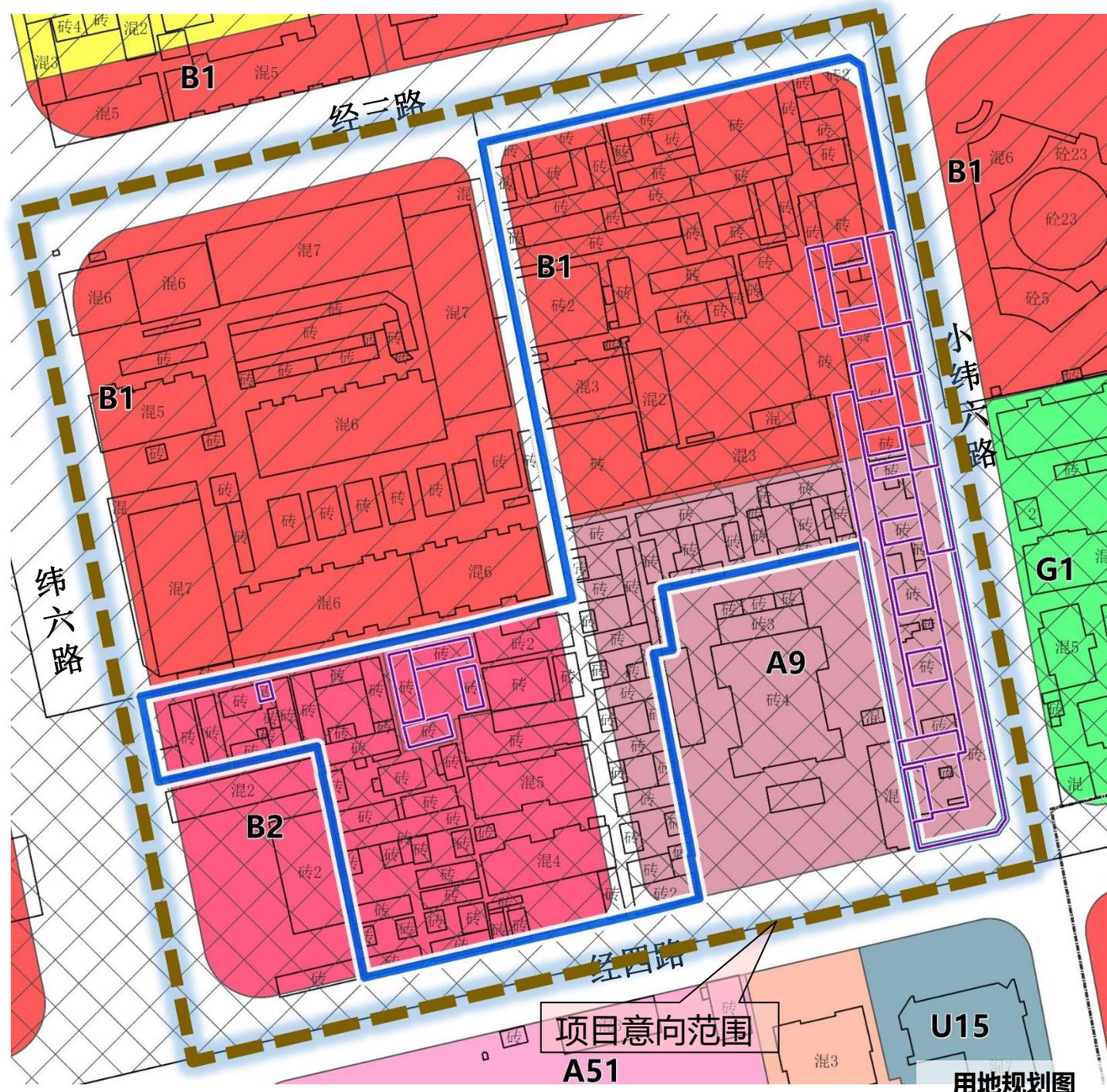
| 棚户区名称         | 福音里片区                               |
|---------------|-------------------------------------|
| 居民改造意愿        | 强烈                                  |
| 是否已纳入老旧小区改造计划 | —— (待补充)                            |
| 改造成本测算 (亿元)   | 3.36 (以市级项目实施情况为准)                  |
| 更新方式          | 保护改善、综合整治、拆除重建                      |
| 实施计划          | 结合群众意愿情况，多渠道筹措资金和安置房源；创新改造方式，探索更新模式 |

#### ➤ 更新说明

结合周边可更新区域策划形成独立更新项目。将现状基督教堂纳入整体项目中，发挥教会文化展示功能；将西南现状商业地块纳入项目中，可增加开发建设空间，利于塑造整体建筑风貌；西北部现状保留多层住宅片区通过老旧小区改造使空间和风貌与周边地区相协调。

注重对历史建筑资源保护，与周边特色资源结合。注重保留建筑的改造利用，避免大拆大建，落实一园十二坊街区保护要求，系统研究更新的功能、用地和设施。

重点确定实施主体、引入产业运营团队，通过一二级联动、区内统筹等方式平衡项目成本。



## 3.2 棚户区

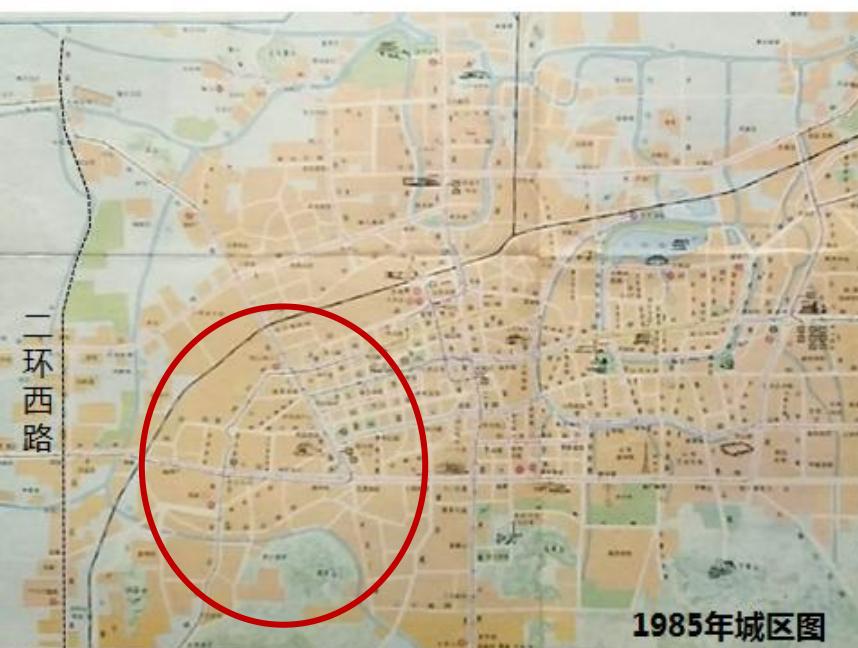
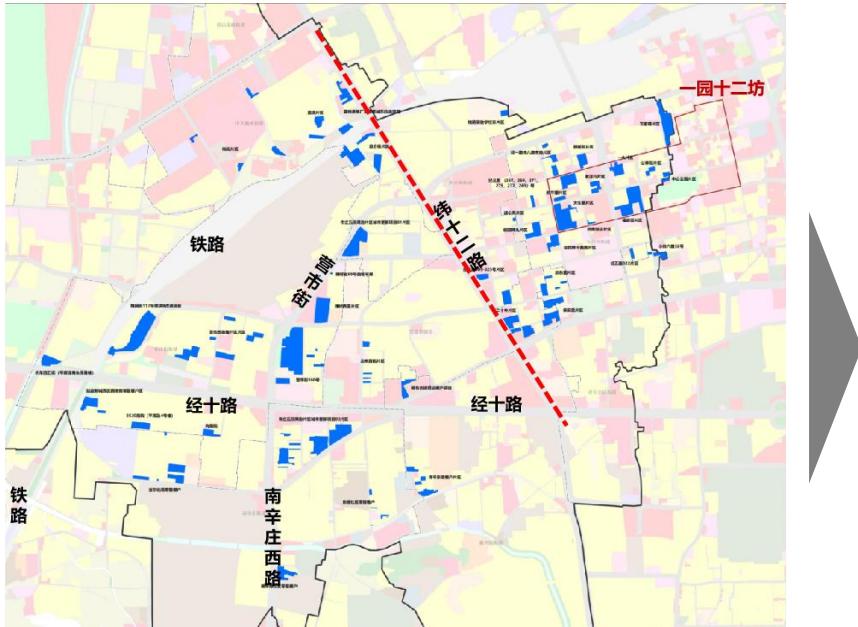
### ■ 小结

根据历史发展沿革，槐荫区棚户区资源均分布在城市建设发展较早的区域，与城市建设发展的进程有很强的关联性。

**从棚户区空间分布特征看，**棚户区规模普遍较小，零散分布，无大型集中连片的资源，不具备形成独立棚改项目的空间。

**从更新难度上来看，**棚户区内部存在**历史建筑与普通建筑混杂**的情况，且土地、建筑的**权属复杂**，对更新改造工作提出了更高的要求。

**未来应与周边其它更新资源或低效用地捆绑共同形成更新项目进行改造。**



# 3.3 城中村

## ■ 城中村分布情况

### 总量概况：

目前槐荫区现状建成区范围内除市级其它平台外，区级尚未完成的城中村有9个。村域占地面积210.48公顷，涉及户数4090户，建筑总面积：152.41万平米。

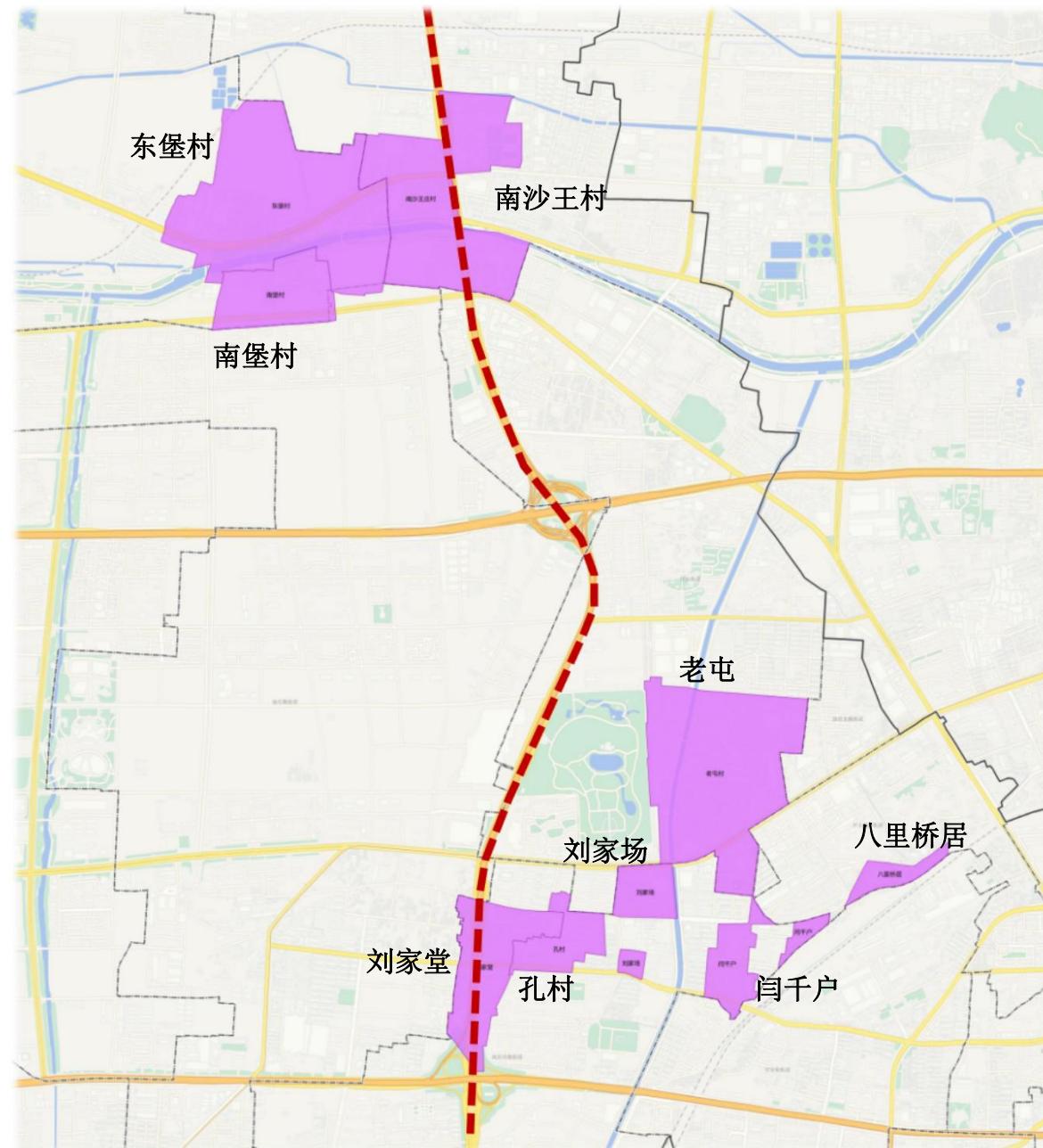
### 分区概况：

**1、二环西路以东范围**——共有6个，分别为刘家堂村、刘家场村、孔家村、闫千户村、老屯村和八里桥居。

村域总面积约为97.15公顷，涉及户数3273户、人口为10267人，建筑面积为65.92万平方米。

**2、二环西路以外范围**——共有3个。分别为南沙王庄村、东堡村和南堡村。

村域总面积约为113.33公顷，涉及户数817户、人口为3035人，建筑面积为86.49万平方米。



### 3.3 城中村

#### ■ 南沙王庄村

##### ➤ 现状概况

南沙王庄村村域面积共69.89公顷，旧村址及可改造区域集中在村域西部地区。小产权用地包含南沙佳苑小区、南沙小区西区。

村庄交通优势明显，紧邻二环西路高架（有济齐路上下桥口），济齐路、小清河北路城市主干路。村域南部有小清河，自然资源条件优越。

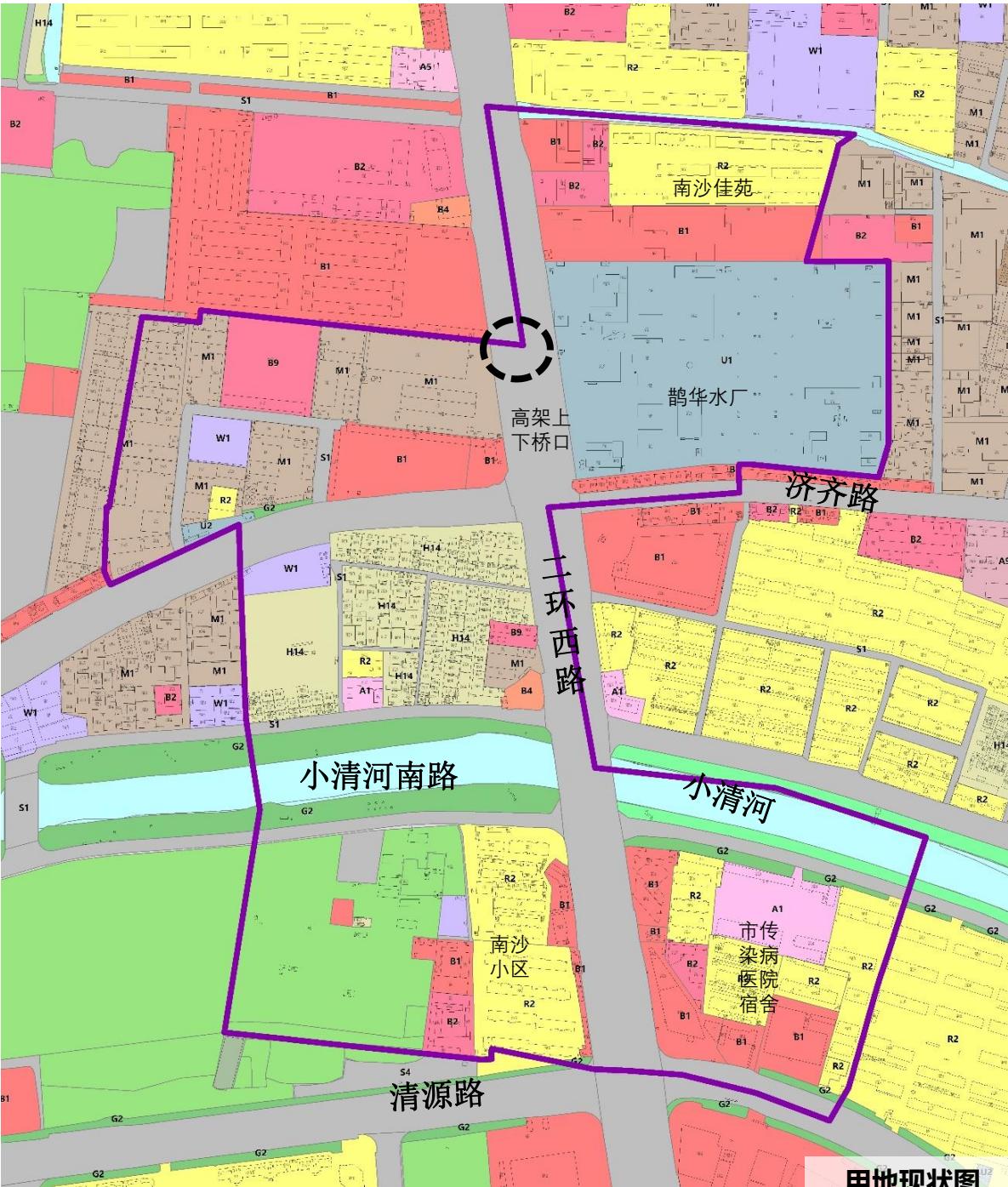
|               |   |
|---------------|---|
| 项目名称          | 南沙王庄村   |
| 所在片区          | 美里湖街道办  |
| 具体位置          | 二环西路以西，清源路以北  |
| 所在办事处         | 美里湖街道办  |
| 户数            | 234   |
| 人口数           | 980   |
| 提报占地面积（公顷）    | 31.33   |
| 占地面积（公顷）      | 69.89公顷   |
| 现状用地性质和面积（公顷） | 行政办公：1.52；商业商务：10.67；水域：3.99；公园绿地：5.88、工业用地：6.58；道路交通：12.20；防护绿地：2.67；二类居住用地：8.92；市政设施：10.14；物流用地：1.04；农林用地5.70；村庄用地：5.82；区域交通0.06； |
| 土地权属（提报）      | 国有120亩、集体350亩<br>其中小产权3.0公顷   |
| 土地权属          | 集体28.25公顷<br>国有41.64公顷<br>其中小产权3.0公顷  |
| 提报建筑面积（万平方米）  | 11.49   |
| 建筑面积（万平方米）    | 46.90   |
| 历史建筑          | 无   |
| 小产权房建筑面积      | 6.83  |



南沙佳苑



南沙小区

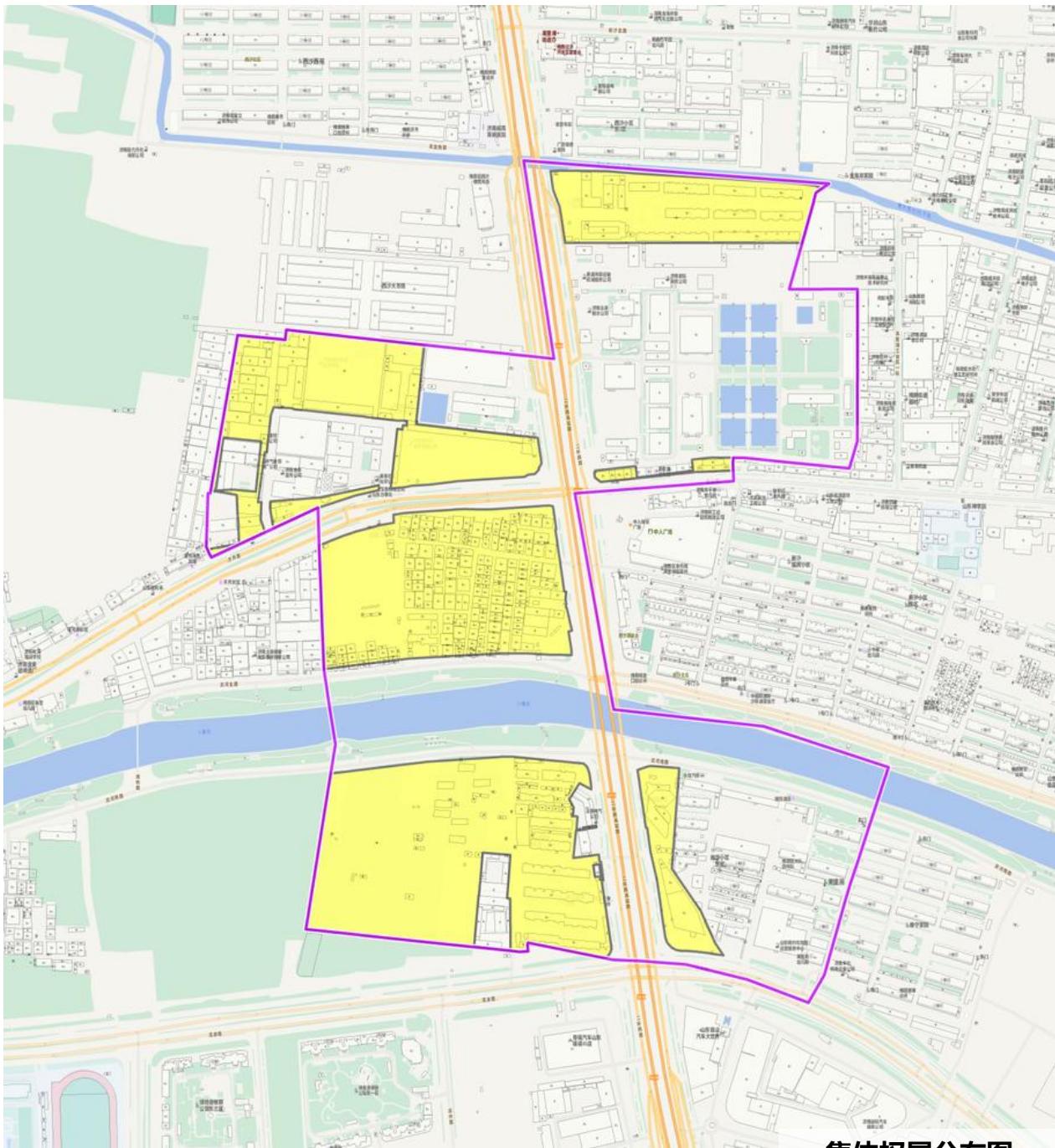
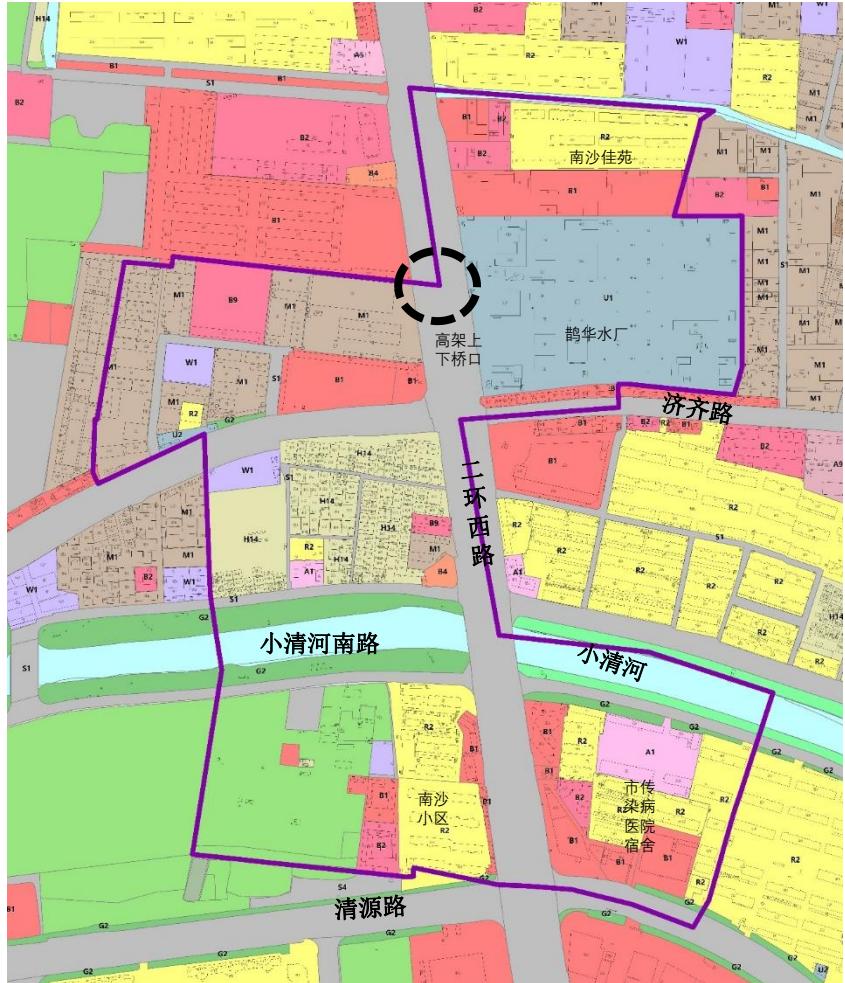


### 3.3 城中村

#### ■ 南沙王庄村

#### ➤ 现状概况

南沙王庄村集体土地主要集中在二环西路以西。

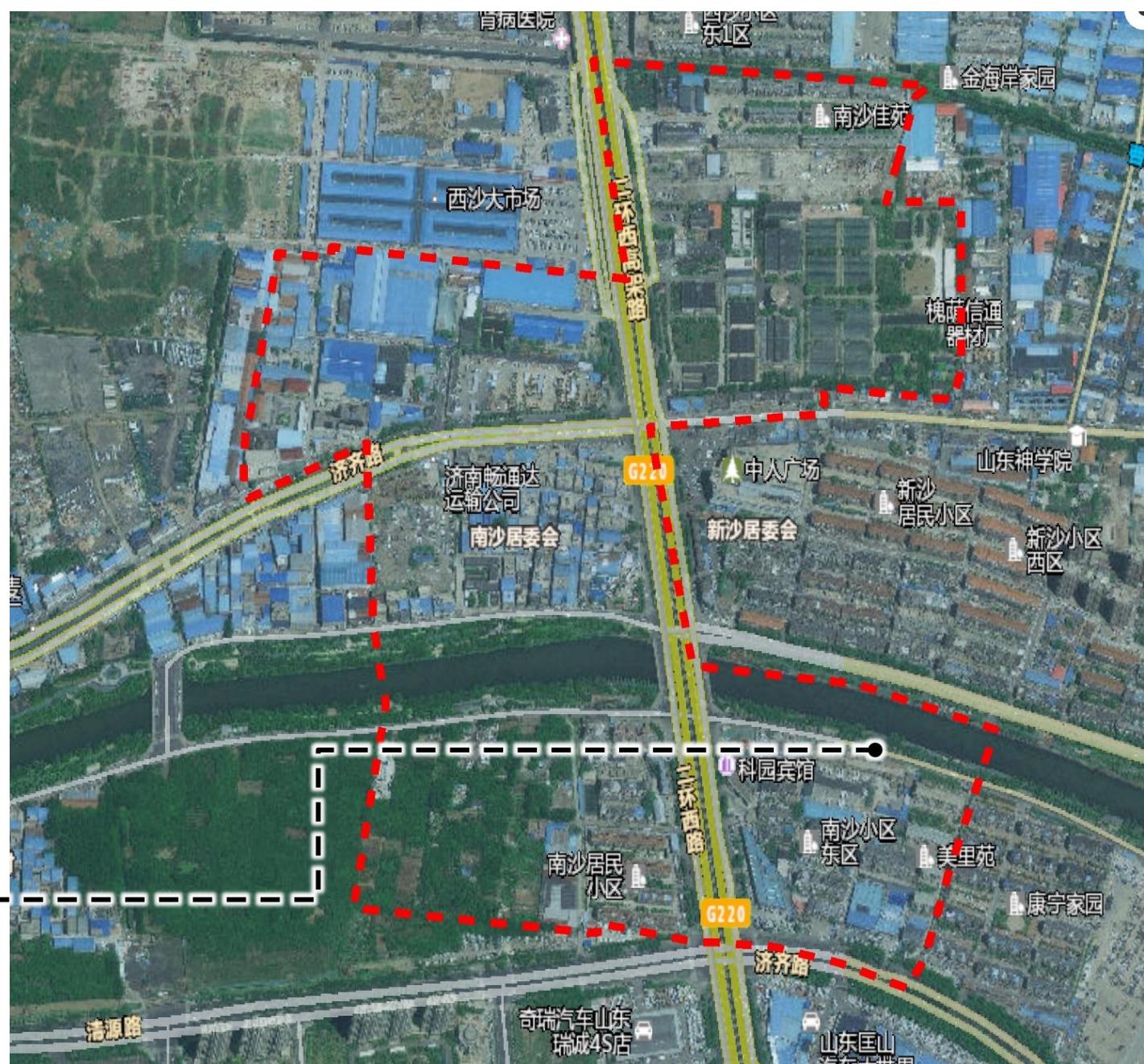


集体权属分布图

### 3.3 城中村

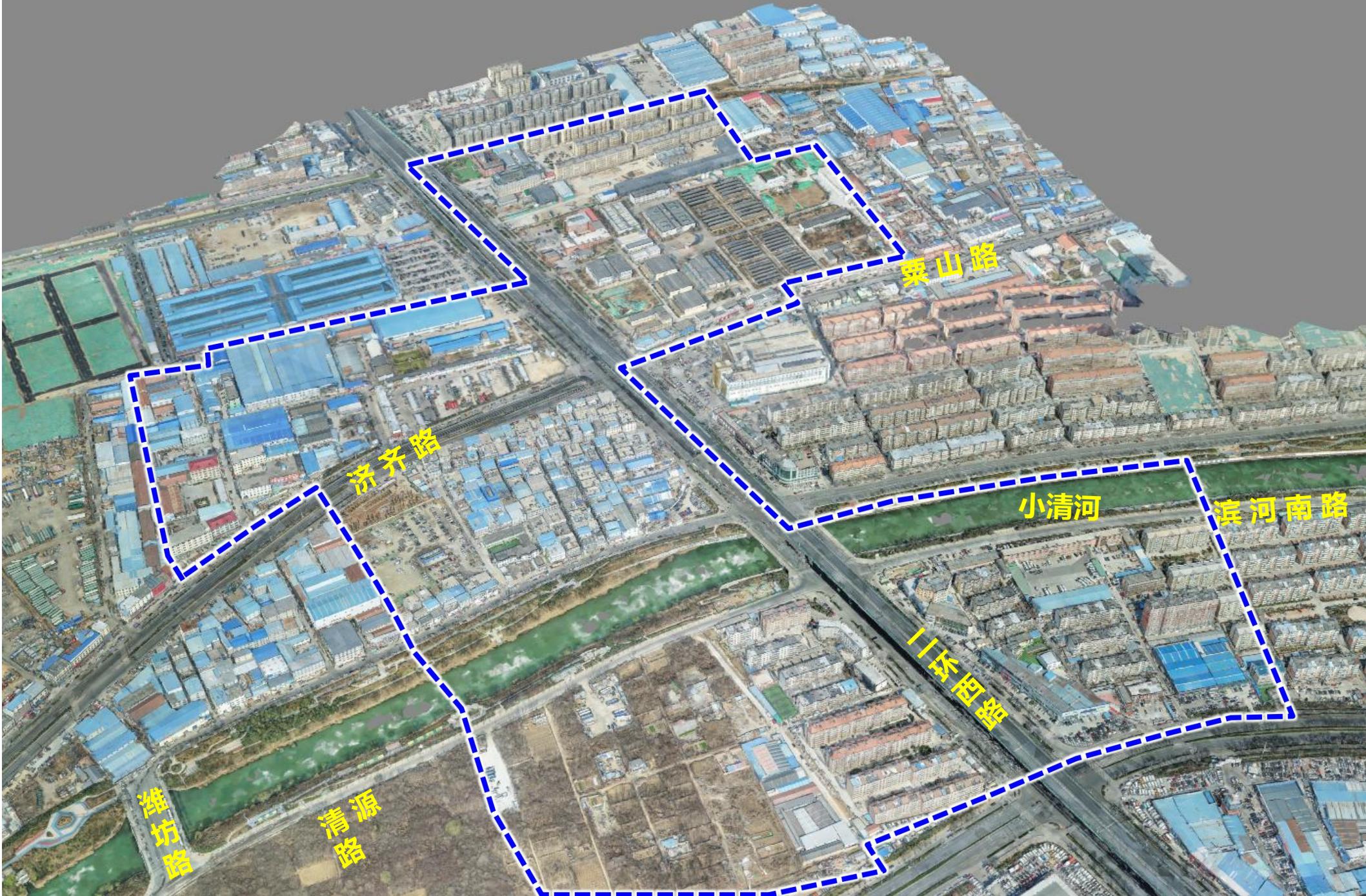
#### ■ 南沙王庄村

#### ➤ 现状概况



### 3.3 城中村

- 南沙王庄村
- 现状概况



### 3.3 城中村

#### ■ 南沙王庄村

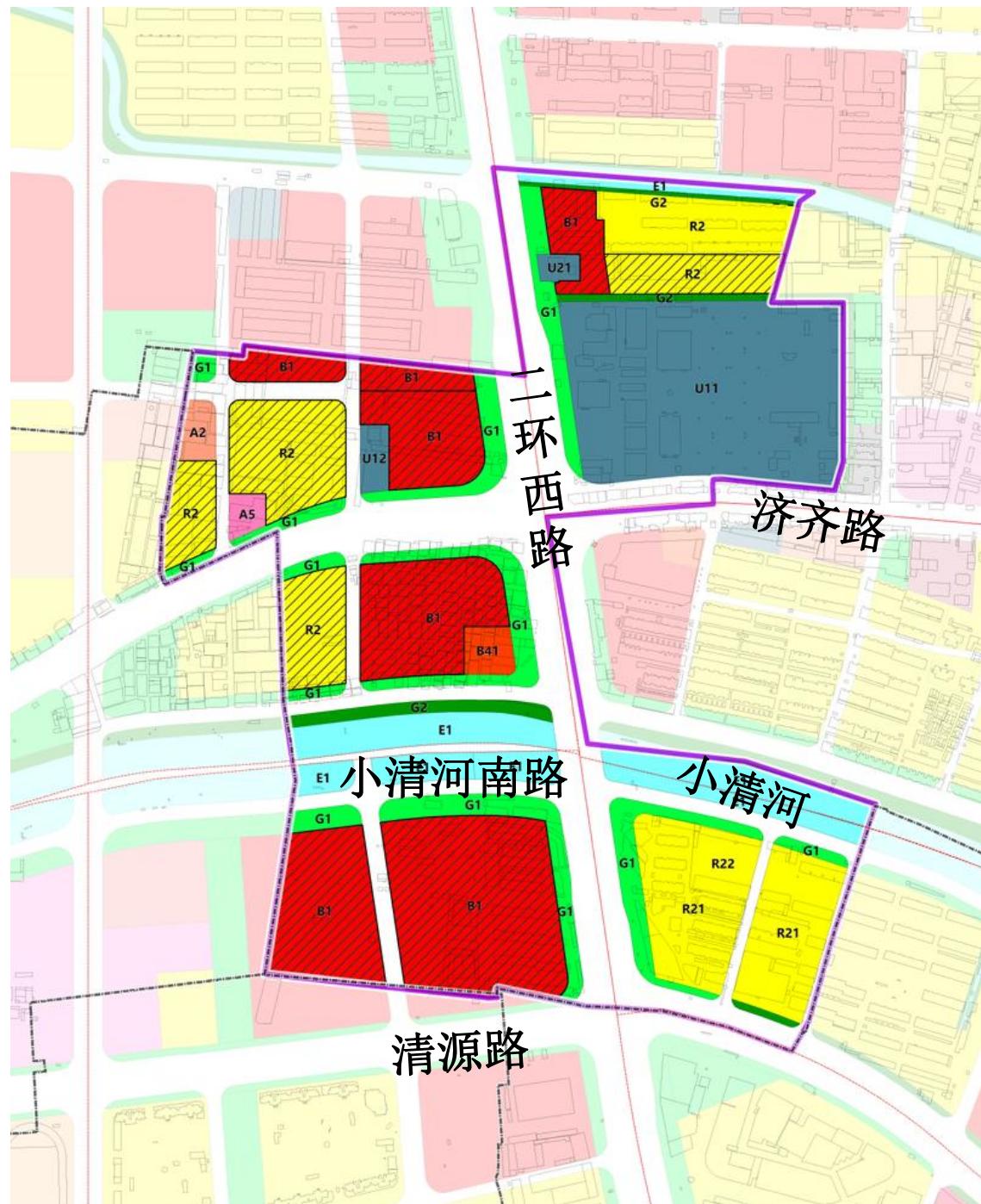
##### ➤ 规划指引

| 项目名称          | 南沙王庄村   |
|---------------|---|
| 规划用地性质和面积(公顷) | 公服设施: 0.70; 商业: 15.80; 水域: 5.74; 公园绿地: 6.49; 防护绿地: 1.34;<br>居住: 13.53; 公用设施: 10.0   |
| 规划配套设施        | 区级青少年活动中心 (1.31公顷)、社区级卫生服务中心 (0.28公顷)、鹊华水厂 (9.58公顷)、110KV变电站 (0.37公顷)、污水泵站 (0.22公顷)、加油加气站 (0.45公顷)  |
| 规划交通路网        | 二环西路高架为城市快速路, 红线宽度为60米; 济齐路为城市主干路, 红线宽度为50-64米; 清源路为主干路, 红线宽度为50米; 小清河北路为城市主干路, 红线宽度为12-30米   |
| 控规指标          | 美里湖片区 (BML-13) : 商业容积率4.0、居住容积率2.6; 药山片区 (CTS-10) : 商业容积率1.8、居住容积率2.9; 西客站片区 (Bxk-05) : 商业容积率4.0、居住容积率2.8; 八里桥片区 (Cbl-01) : 商业容积率2.7、居住容积率2.2 |
| 保泉叠加密度和开挖深度   | 无/无   |
| 其它控制要素        | 小清河两岸城市设计   |

##### ➤ 更新情况

| 项目名称          | 南沙王庄村   |
|---------------|---|
| 居民改造意愿        | 同意  |
| 安置、保障建筑面积     | 安置面积: 1.02万m <sup>2</sup> ; 保障面积: 0.65万m <sup>2</sup> ;<br><b>总安置、保障建筑面积: 1.67万m<sup>2</sup></b>    |
| 可改造用地面积 (经营性) | 居住用地面积9.67公顷、商业商务用地面积22.26公顷; <b>总可改造用地面积 (经营性) : 31.93公顷</b>                                       |
| 可改造建筑面积 (经营性) | 居住25.96万m <sup>2</sup> 、商业商务建筑面积76.59万m <sup>2</sup> ; <b>总可改造建筑面积 (经营性) : 102.55万m<sup>2</sup></b> |
| 改造成本测算 (亿元)   | /   |
| 更新方式          | 城中村改造   |
| 实施计划          | 区级平台与城建集团协商实施   |

➤ **更新说明:** 与东吴家堡、南吴家堡形成多村整合城中村改造项目。小清河以南商业居住混合用地建议统筹研判用地分割比例。



### 3.3 城中村

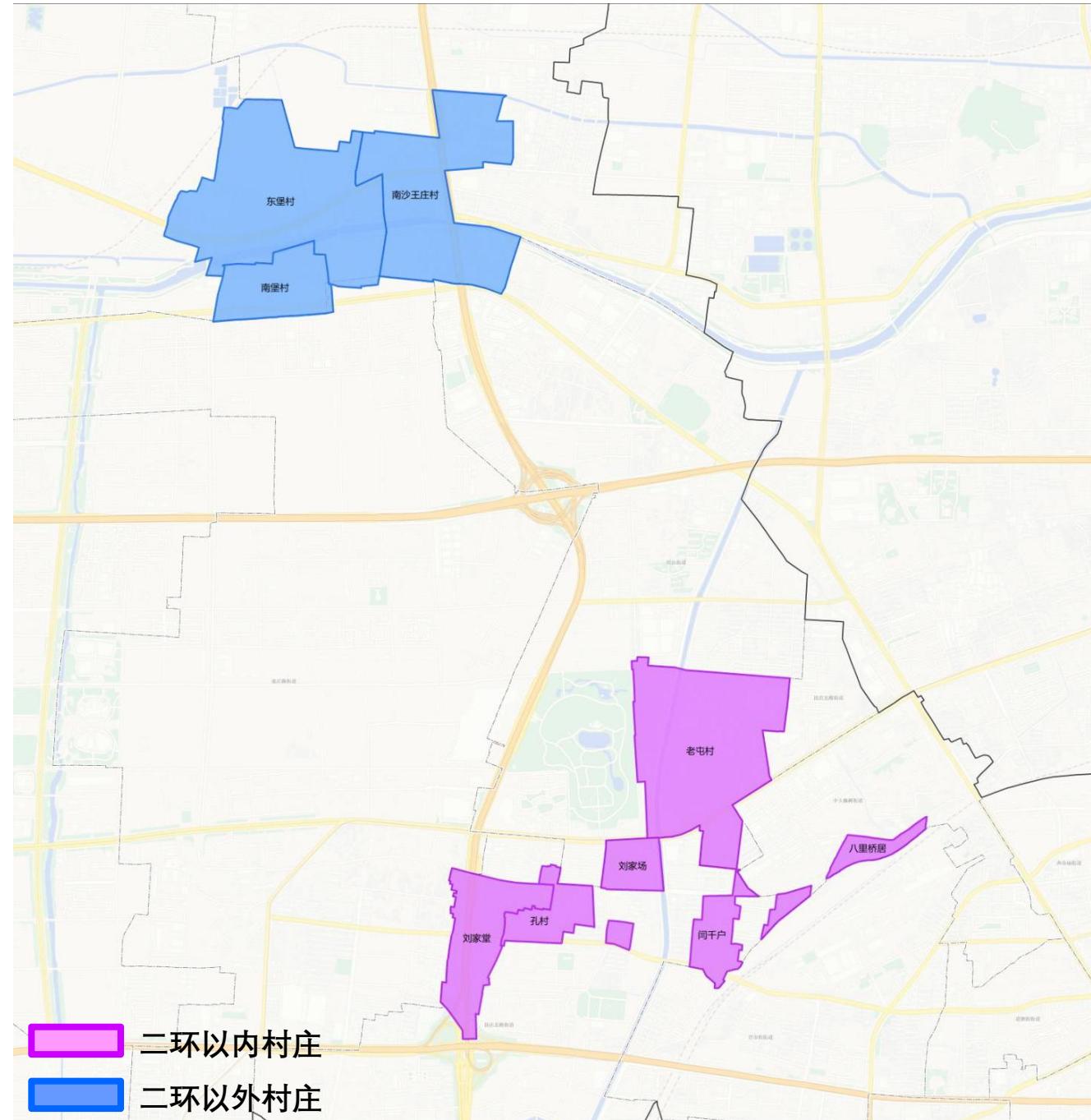
#### ■ 小结

从空间上看，槐荫区城中村规模大小不一，呈现连片分布的特征。

二环以外南吴家堡、东吴家堡、南沙王庄村周边建设较少，相对连片，**具备多村整合改造条件**。

二环以内的城中村存在建成度较高，改造资金需求量大，经营性用地少的问题，总体看规模小、成本高、平衡难。未来建议：

- **打破村域界线，全区统一集中进行房屋或货币安置，统一进行保障房建设和运营；剩余土地统一开发建设，充分发挥土地规模效益，强化产业空间承载力。**
- **打破传统土地财政平衡模式，探寻城中村综合整治的方式进行社区化改造。部分具备改造条件的居住空间可作为保障性住房。**



### 3.3 城中村

#### ■ 小结

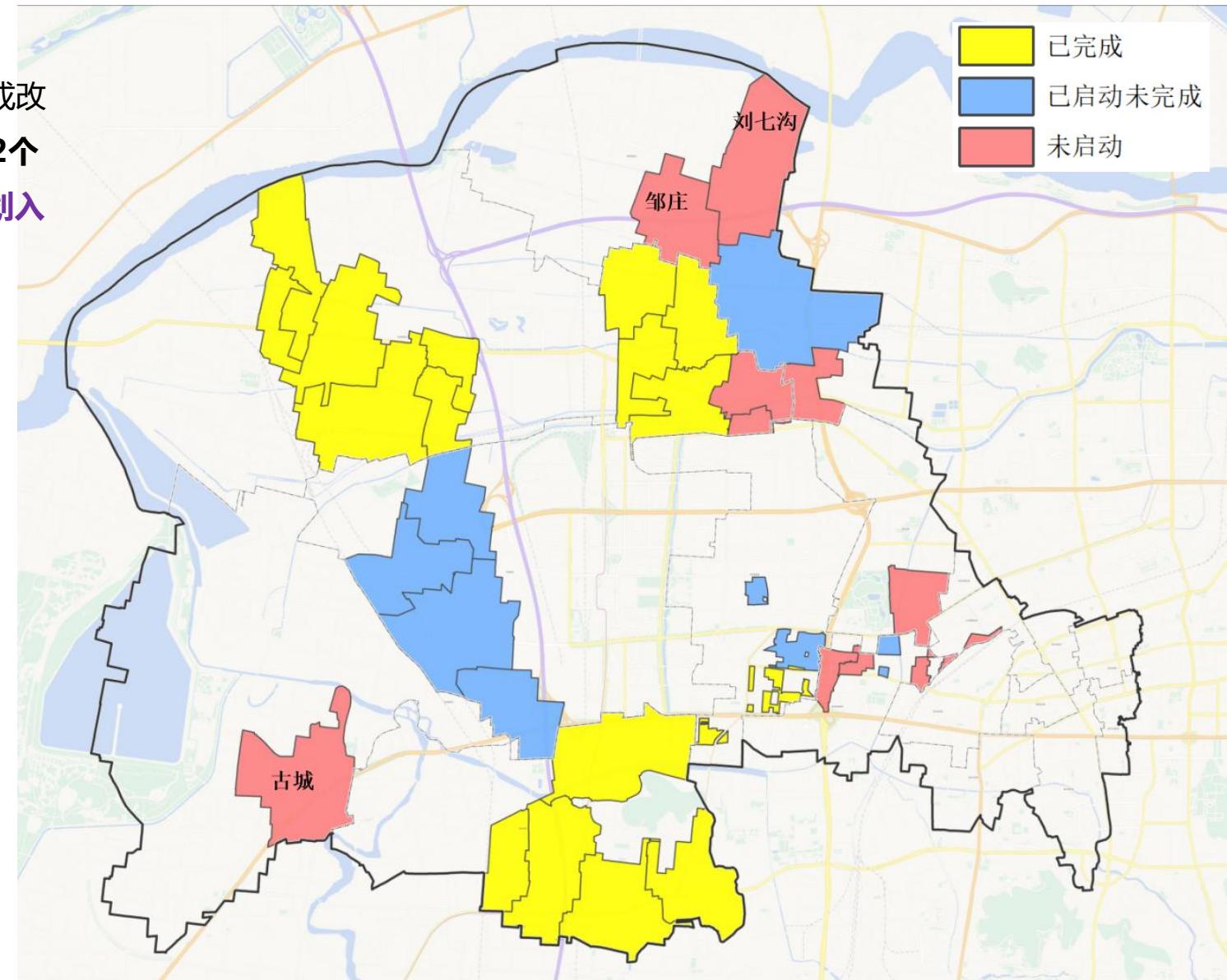
##### 总量概况：

目前槐荫区城镇开发边界涉及城中村34个，其中，已完成改造城中村16个、除市级其它平台之外，**区级未完成城中村12个**

**(其中，刘七沟、邹庄村、古城村等3个为城镇开发边界新划入的城中村，其余9个村庄为现状建成区范围内城中村。)**

| 城中村名称 | 推进状态   |
|-------|--------|
| 刘庄村   | 已完成    |
| 大杨庄   | 已完成    |
| 任庄    | 已完成    |
| 水屯村   | 已完成    |
| 王府村   | 已完成    |
| 张家庄村  | 已完成    |
| 陈家庄村  | 已完成    |
| 大高家庄村 | 已完成    |
| 东曹村   | 已完成    |
| 东赵家庄村 | 已完成    |
| 董家庄村  | 已完成    |
| 刘家庄村  | 已完成    |
| 棉花张庄村 | 已完成    |
| 石佛屯村  | 已完成    |
| 西吴家堡村 | 已完成    |
| 肖家屯村  | 已完成    |
| 坦山屯村  | 已启动未完成 |
| 张庄村   | 已启动未完成 |

| 城中村名称        | 推进状态          |
|--------------|---------------|
| 小金村          | 已启动未完成        |
| 孟王村          | 已启动未完成        |
| 油牌赵村         | 已启动未完成        |
| 西沙王庄村        | 已启动未完成        |
| <b>刘家场</b>   | <b>已启动未完成</b> |
| <b>八里桥居</b>  | <b>未启动</b>    |
| <b>刘家堂</b>   | <b>未启动</b>    |
| <b>闫干户村</b>  | <b>未启动</b>    |
| <b>孔家村</b>   | <b>未启动</b>    |
| <b>老屯村</b>   | <b>未启动</b>    |
| <b>南沙王庄村</b> | <b>未启动</b>    |
| <b>东堡村</b>   | <b>未启动</b>    |
| <b>南堡村</b>   | <b>未启动</b>    |
| <b>刘七沟</b>   | <b>未启动</b>    |
| <b>邹家庄</b>   | <b>未启动</b>    |
| <b>古城村</b>   | <b>未启动</b>    |



### 3.3 城中村

## ■ 小结

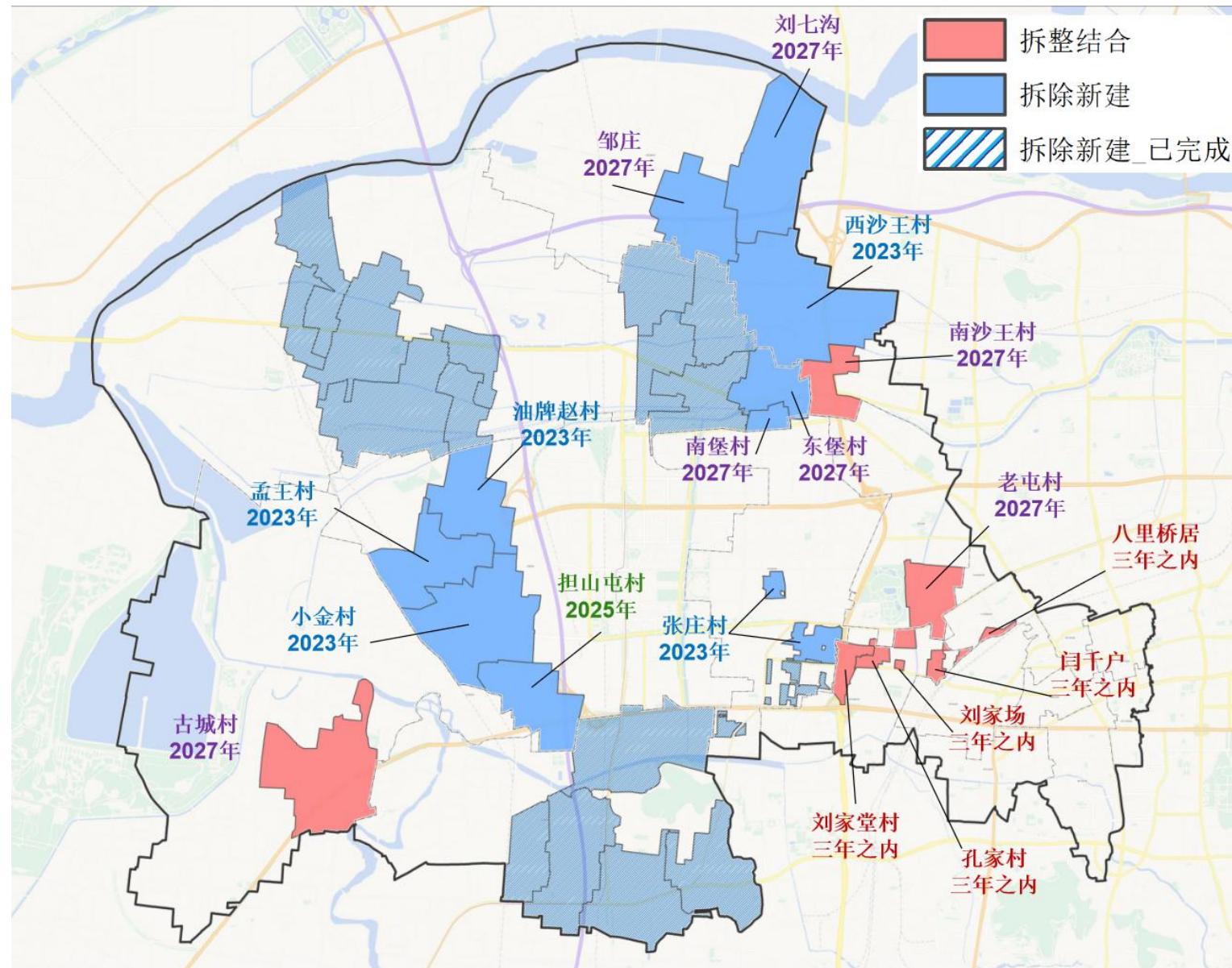
## 总量概况：

目前槐荫区城镇开发边界涉及城中村34个。

| 城中村名称 | 计划改造方式 | 计划改造时间 |
|-------|--------|--------|
| 刘庄村   | 拆除新建   | 已完成    |
| 大杨庄   | 拆除新建   | 已完成    |
| 任庄    | 拆除新建   | 已完成    |
| 水屯村   | 拆除新建   | 已完成    |
| 王府村   | 拆除新建   | 已完成    |
| 张家庄村  | 拆除新建   | 已完成    |
| 陈家庄村  | 拆除新建   | 已完成    |
| 大高家庄村 | 拆除新建   | 已完成    |
| 东曹村   | 拆除新建   | 已完成    |
| 东赵家庄村 | 拆除新建   | 已完成    |
| 董家庄村  | 拆除新建   | 已完成    |
| 刘家庄村  | 拆除新建   | 已完成    |
| 棉花张庄村 | 拆除新建   | 已完成    |
| 石佛屯村  | 拆除新建   | 已完成    |
| 西吴家堡村 | 拆除新建   | 已完成    |
| 肖家屯村  | 拆除新建   | 已完成    |
| 担山屯村  | 拆除新建   | 2025年  |
| 张庄村   | 拆除新建   | 2023年  |

| 城中村名称 | 计划改造方式 | 计划改造时间 |
|-------|--------|--------|
| 小金村   | 拆除新建   | 2023年  |
| 孟王村   | 拆除新建   | 2023年  |
| 油牌赵村  | 拆除新建   | 2023年  |
| 西沙王庄村 | 拆除新建   | 2023年  |
| 刘家场   | 拆整结合   | 2024年  |
| 八里桥居  | 拆整结合   | 2025年  |
| 刘家堂   | 拆整结合   | 2024年  |
| 闫千户村  | 拆整结合   | 2025年  |
| 孔家村   | 拆整结合   | 2024年  |
| 老屯村   | 拆整结合   | 2025年  |
| 南沙王庄村 | 拆整结合   | 2023年  |
| 东堡村   | 拆除新建   | 2023年  |
| 南堡村   | 拆除新建   | 2023年  |
| 刘七沟   | 拆除新建   | 2026年  |
| 邹家庄   | 拆除新建   | 2026年  |
| 古城村   | 拆整结合   | 2026年  |

- 按照“拆除新建、整治提升、拆整结合”结合项目分类推进。
  - 统筹周边棚户区、旧市场、旧厂区等更新资源统筹推进

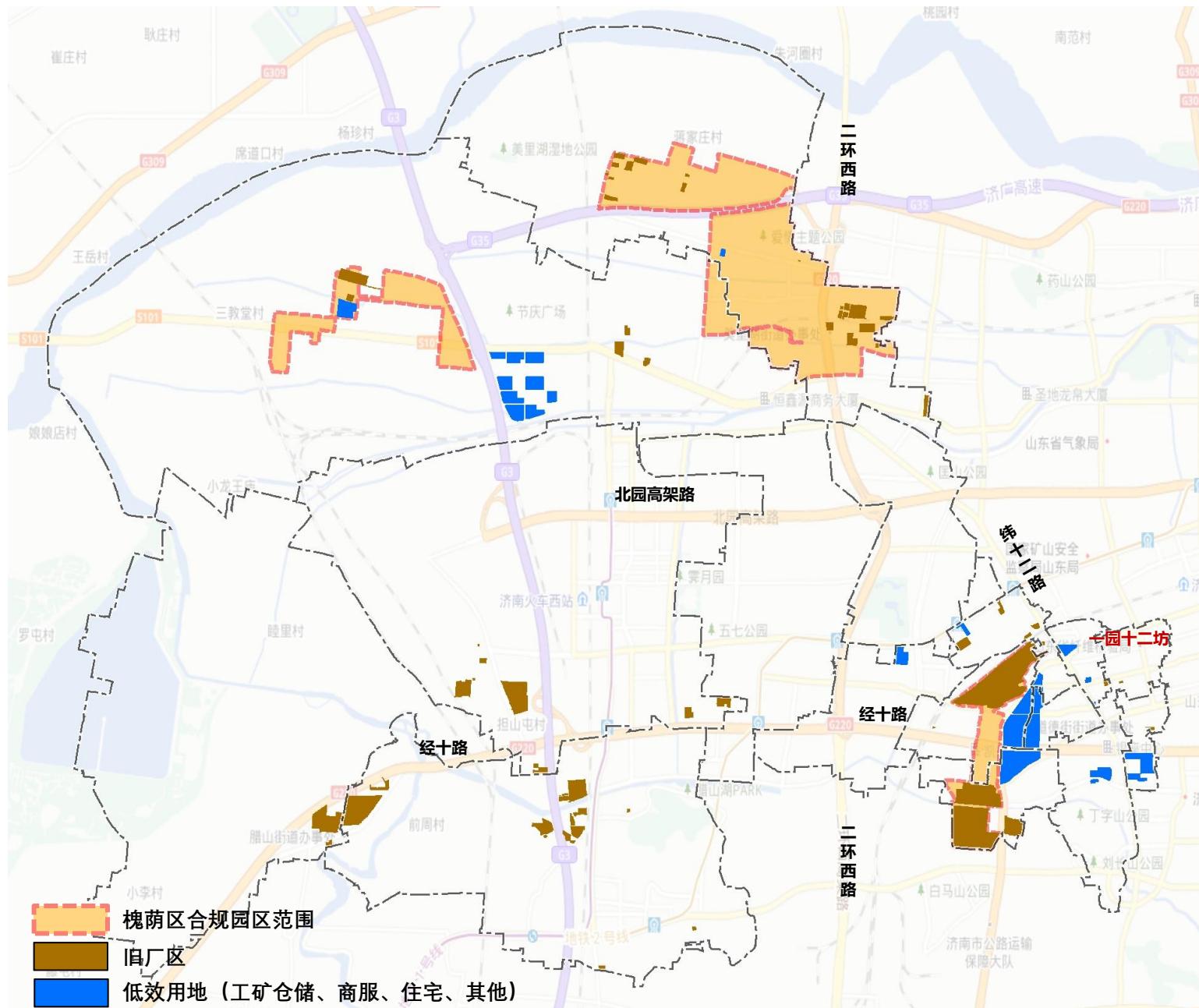


## 3.4 旧厂区

## ■ 旧厂区分布情况

通过规划梳理，槐荫区范围内共有旧厂区80个地块，涉及建筑面积137.66万平米，用地面积244.38公顷。

经筛查，旧厂区与低效用地不存在交集。



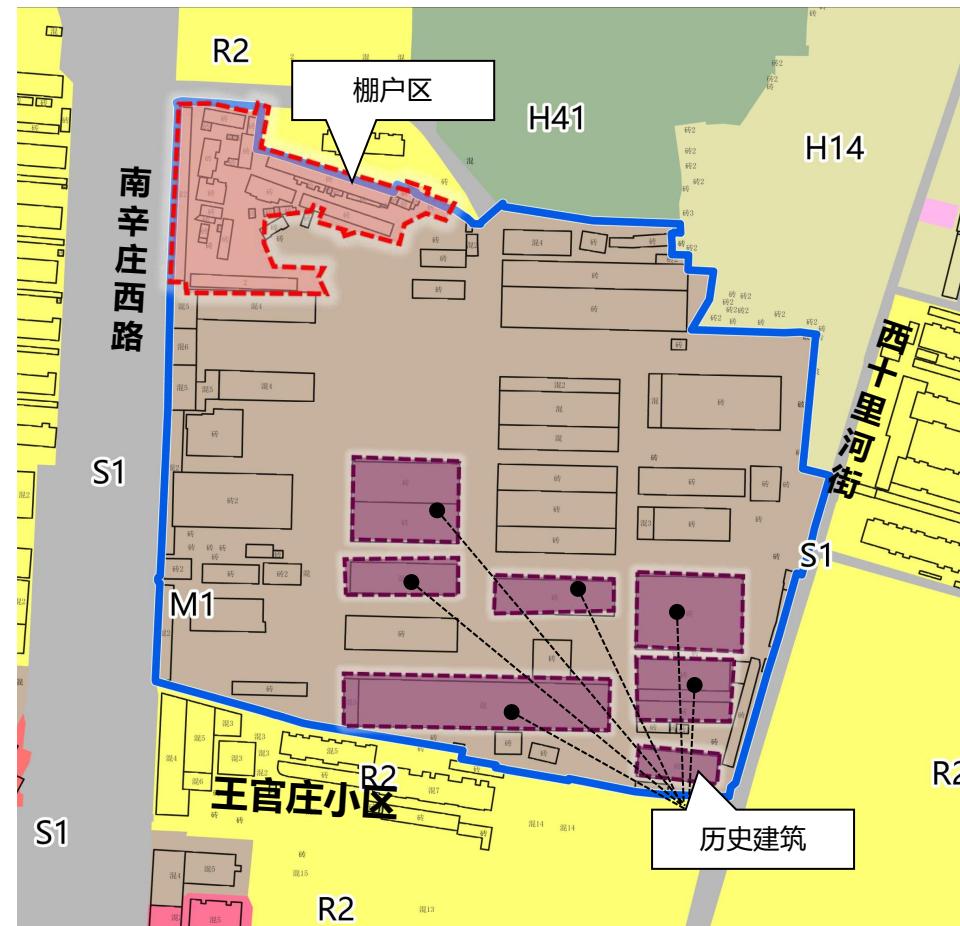
# 3.4 旧厂区

## ■ 试验机厂片区

### ➤ 现状概况

位于南辛庄西路以东，西十里河街以西，王官庄小区以北。现状功能为工业用地，建筑多为1层平方，少量多层建筑，建筑年代久远，质量一般。北部有小部分零星棚户区。

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| 旧厂区名称         | 济南试金集团有限公司               |
| 所在片区          | 王官庄片区                    |
| 具体位置          | 南辛庄西路以东，西十里河街以西，王官庄小区以北。 |
| 所在办事处         | 南辛庄街道办事处                 |
| 提报占地面积（公顷）    | 6.31                     |
| 占地面积（公顷）      | 7.1                      |
| 现状用地性质和面积（公顷） | 工业：7.1                   |
| 土地权属          | 1个                       |
| 提报建筑面积（万平方米）  | 3.05                     |
| 建筑面积（万平方米）    | 4.375                    |
| 房屋结构          | 砖、混                      |
| 历史建筑          | 7座厂房                     |
| 建筑年代          | 2000之前                   |
| 建设强度          | 0.6                      |



## 3.4 旧厂区

### ■ 试验机厂片区

#### ➤ 现状概况



# 3.4 旧厂区

## ■ 试验机厂片区

### ➤ 规划指引

| 旧厂区名称          | 试验机厂城市更新项目                                |
|----------------|---|
| 规划用地性质和面积 (公顷) | 公园绿地: 1.12; 二类居住: 5.97; 道路: 0.8; 商业: 0.06 |
| 规划配套设施         | -   |
| 规划交通路网         | 南辛庄西路55米, 其他次干路25-40米; 规划支路10-25米         |
| 控规指标           | 商业容积率: 3.0、居住容积率: 2.2                     |
| 保泉叠加密度和开挖深度    | 无/18m                                     |
| 高度控制           | 对地块建筑高度不做强制性要求                            |

### ➤ 更新情况

| 旧厂区名称        | 南沙王庄村     |
|--------------|-----------|
| 居民改造意愿       | 同意        |
| 是否已纳入十四五更新项目 | 是         |
| 更新方式         | 拆除重建/综合整治 |
| 实施计划         | 区级平台实施    |

### ➤ 更新说明

- 历史建筑、遗址公园周边建设管控要求需进一步衔接部门意见。
- 因历史建筑保护，无法按照控规控制指标实施的，探索进行开发权转移。
- 历史建筑改造后可作为项目配套设施及生活圈设施。



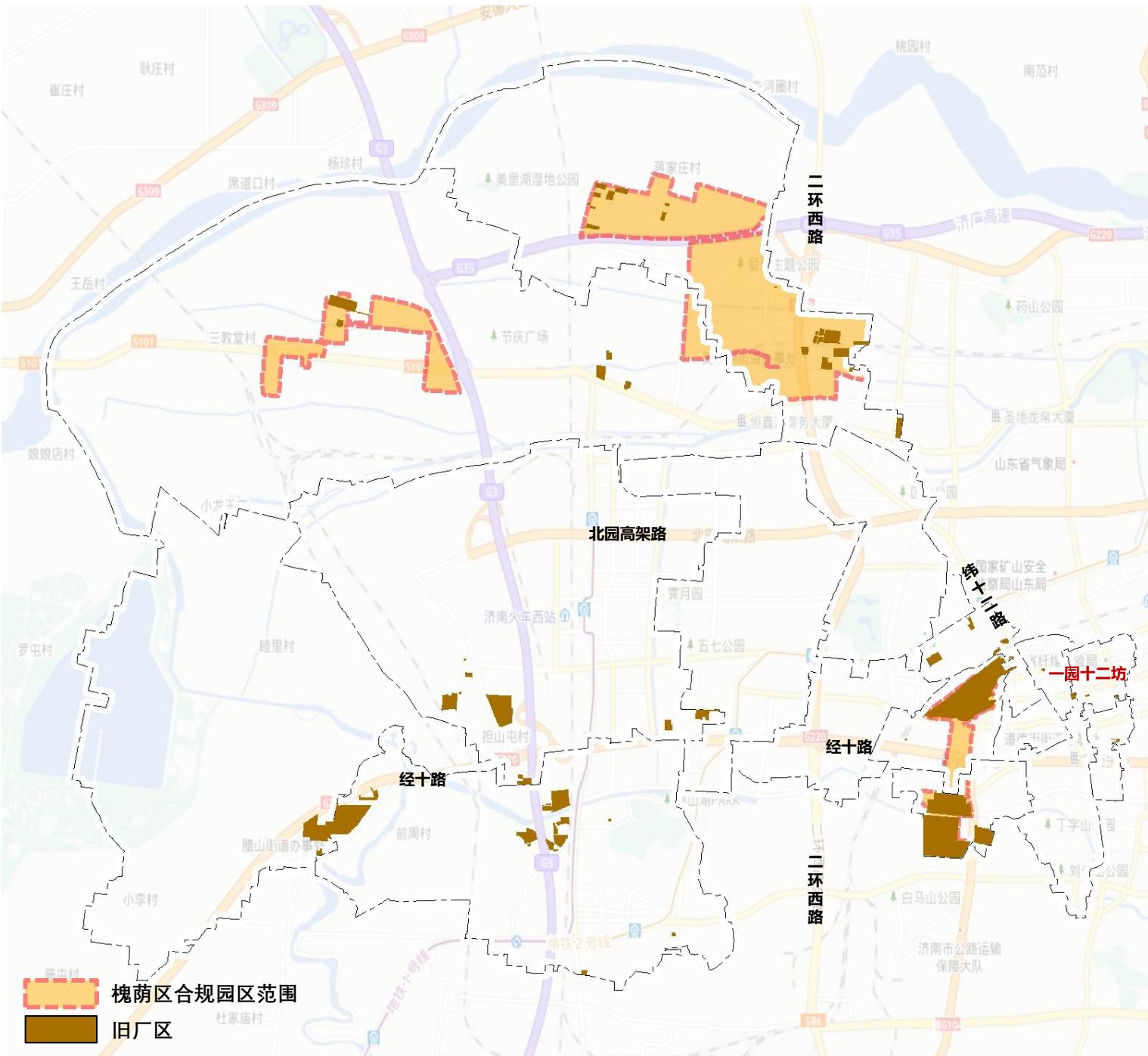
## 3.4 旧厂区

小结

从空间上看，槐荫区旧厂区零散分布，不集中，除几个大型企业外，其他厂区规模普遍较小，厂区空间品质较差，土地使用效率低。

**扩区调区范围内的旧厂区，具备保留价值的应用综合整治为主，部分零散、低效地块需统一改造优先发展制造业。**

**扩区调区范围外的旧厂区**，近期以综合整治为主，远期适时结合低效用地改造，优化产业升级空间载体。针对以加工为主连片分布的旧厂区，建议结合周边其他更新资源进行统筹改造。

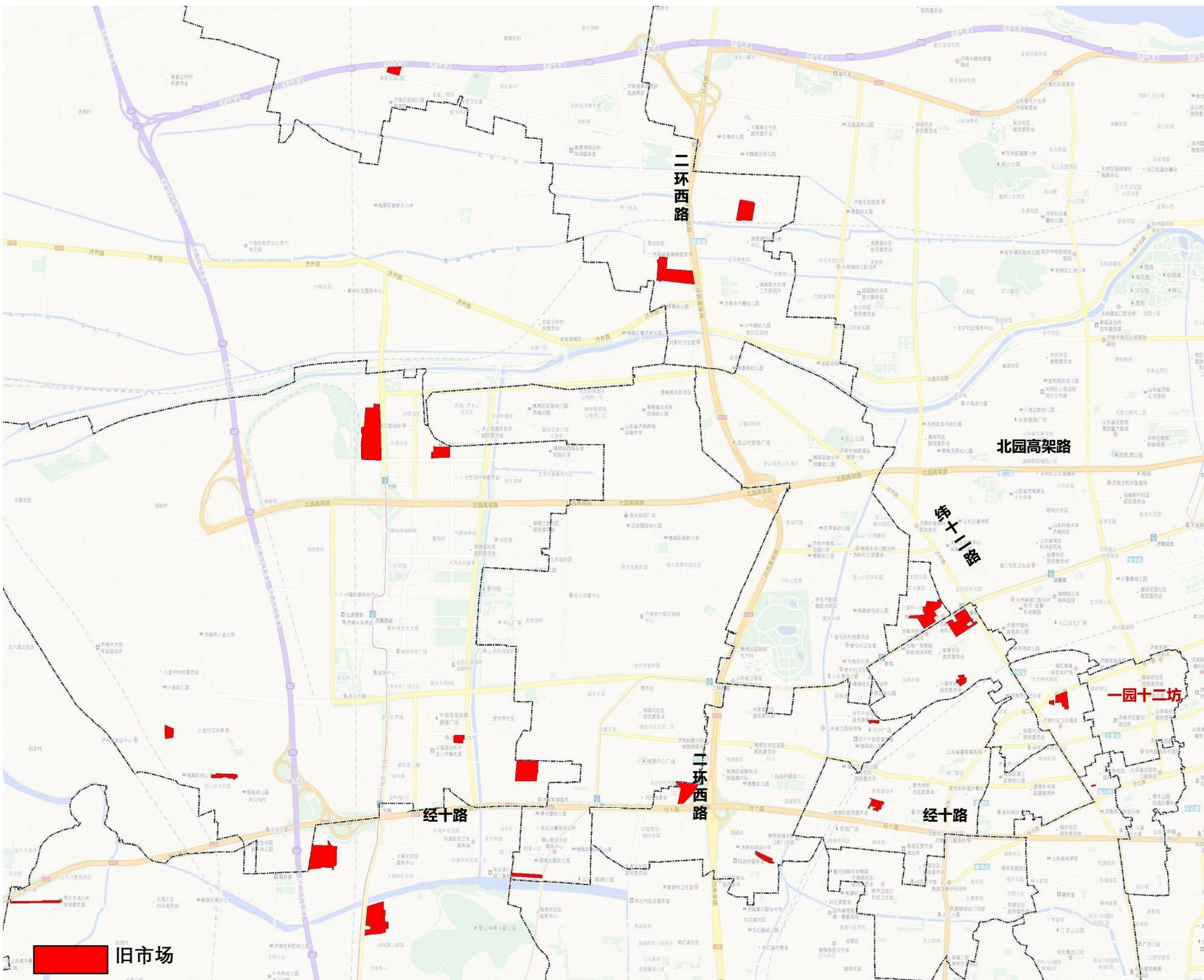


# 3.5 旧市场

## ■ 旧市场分布情况

通过梳理，槐荫区范围内共有旧市场26个，涉及建筑面积41.45万平方米，用地面积61.42公顷。

旧市场主要为零售批发市场、副食品市场等。



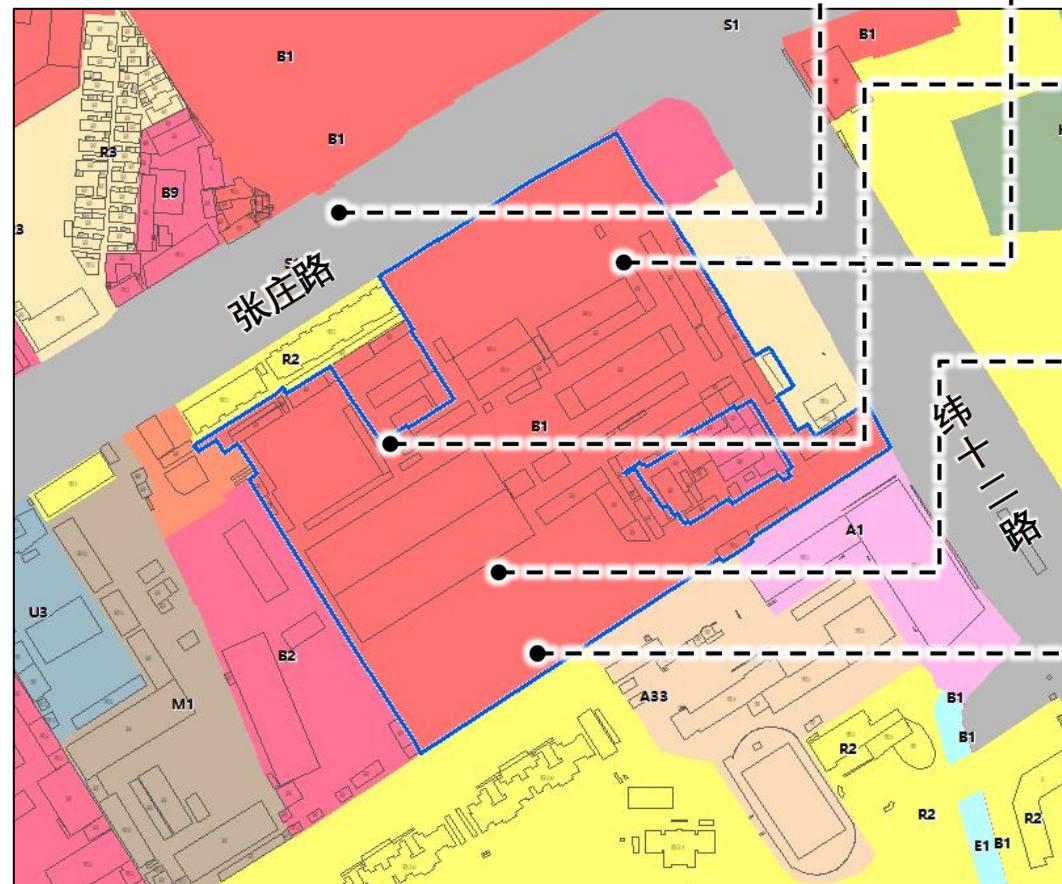
# 3.4 旧市场

## ■ 济南市八里桥蔬菜批发市场

### ➤ 现状概况

地块北邻张庄路，东临纬十二路，用地较为方正，市场整体建筑环境及质量较差，建筑密度低，利用率低，亟需更新。

|               |              |
|---------------|--------------|
| 旧市场名称         | 济南市八里桥蔬菜批发市场 |
| 所在片区          | 八里桥片区        |
| 具体位置          | 张庄路4号        |
| 所在办事处         | 中大槐树         |
| 户数            | -            |
| 提报占地面积（公顷）    | 2            |
| 占地面积（公顷）      | 4.08         |
| 现状用地性质和面积（公顷） | 商业用地：4.08    |
| 土地权属          | 国有用地         |
| 提报建筑面积（万平方米）  | 1.17         |
| 建筑面积（万平方米）    | 1.17         |
| 房屋结构          | 砖混结构         |
| 历史建筑          | ——           |
| 建筑年代          | 2000年以前      |
| 建设强度          | 0.29         |



### 3.4 旧市场

#### ■ 济南市八里桥蔬菜批发市场

##### ➤ 现状概况——三维影像



# 3.4 旧市场

## ■ 济南市八里桥蔬菜批发市场

### ➤ 规划指引

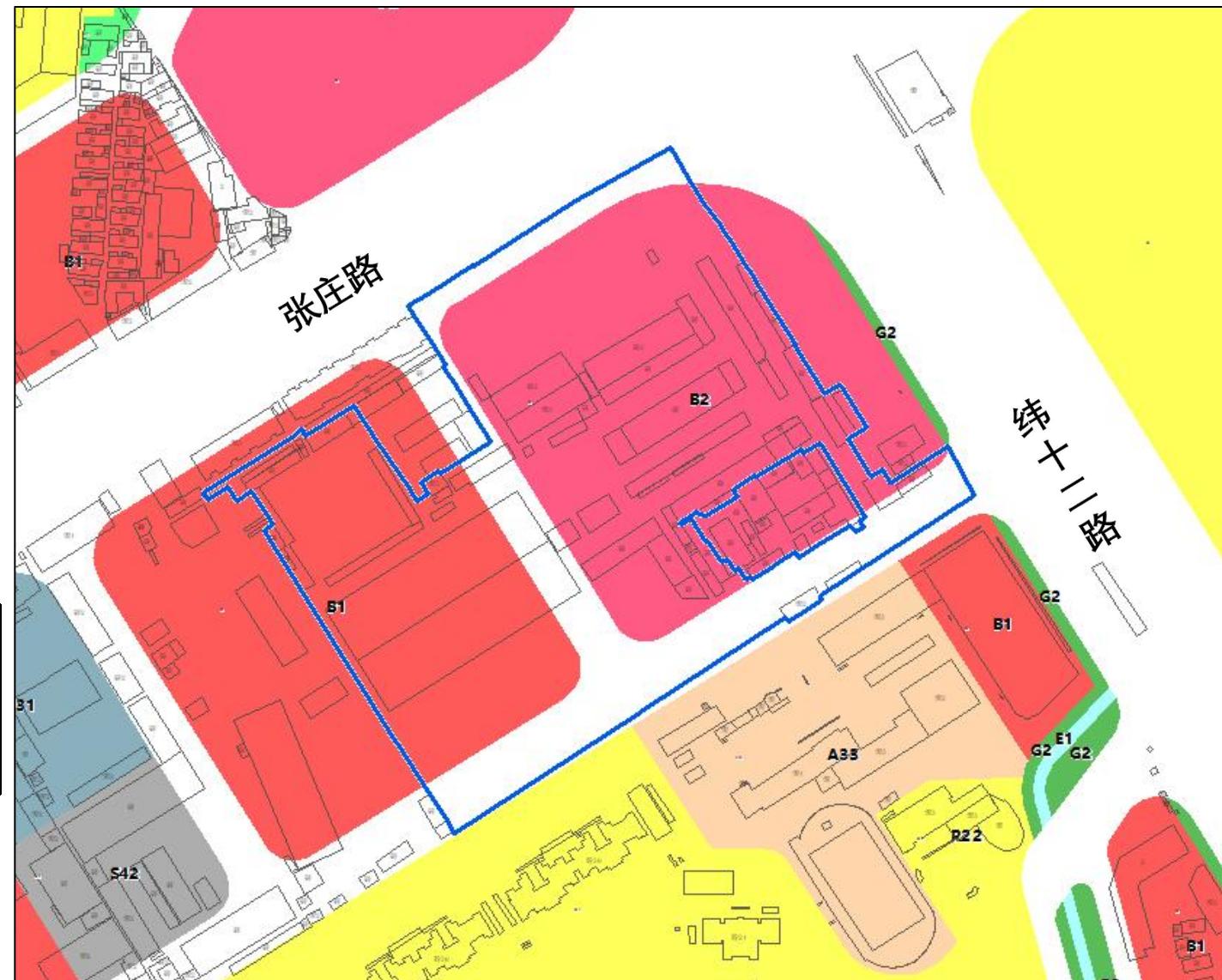
|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| 旧市场名称          | 济南市八里桥蔬菜批发市场                       |
| 规划用地性质和面积 (公顷) | 商业用地:1.21; 商务用地:1.92;<br>道路用地:0.95 |
| 规划配套设施         | —                                  |
| 规划交通路网         | 张庄路70米<br>纬十二路70米                  |
| 控规指标           | 商业容积率1.8                           |
| 保泉叠加密度和开挖深度    | 无/无                                |
| 高度控制           | /                                  |

### ➤ 更新情况

|              |              |
|--------------|--------------|
| 旧厂区名称        | 济南市八里桥蔬菜批发市场 |
| 改造意愿         | 同意           |
| 是否已纳入十四五更新项目 | 是            |
| 更新方式         | 拆除重建         |
| 实施计划         | 区级平台实施       |

### ➤ 更新说明

- 现状旧市场建设条件差，建议拆除重建；
- 结合周边地块及其他更新资源，打包形成城市更新项目；
- 根据规划用地属性进行商业商务开发，提升整体形象。



用地规划图

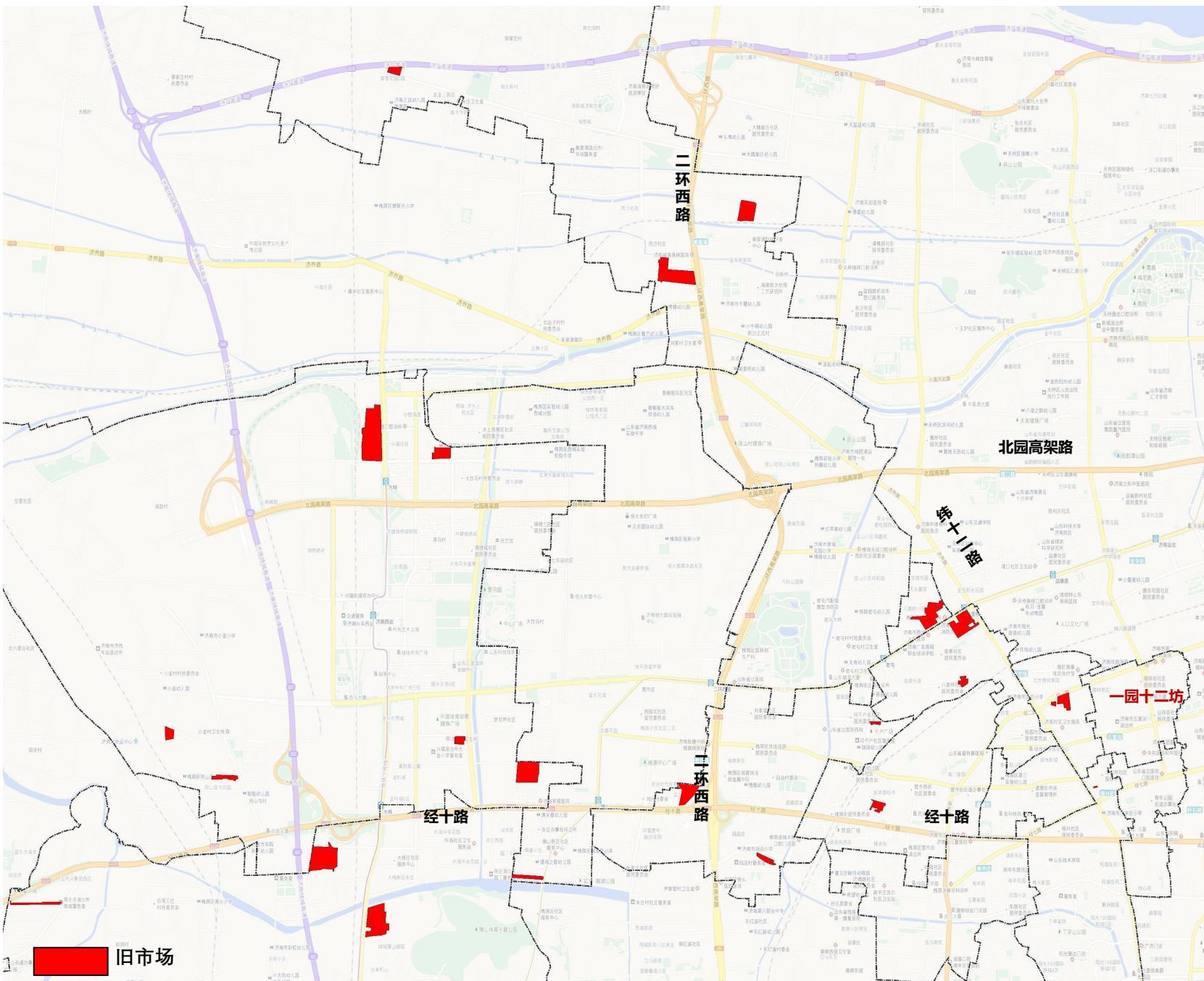
# 3.5 旧市场

## ■ 小结

从空间上看，**旧市场主要分布在主干路沿线**，市场规模较大且多为专业市场，服务区域较为固定，具有一定影响力。但**大部分市场位于城市建成区内**，人流货流量密集，对城市交通、周边设施、城市安全产生了巨大的压力。

从更新难度上来看，专业市场涉及的人员、商铺等因素较多，市场改造、搬迁对经营者收益影响大，因此经营者更新意愿低，更新工作推进有一定难度。

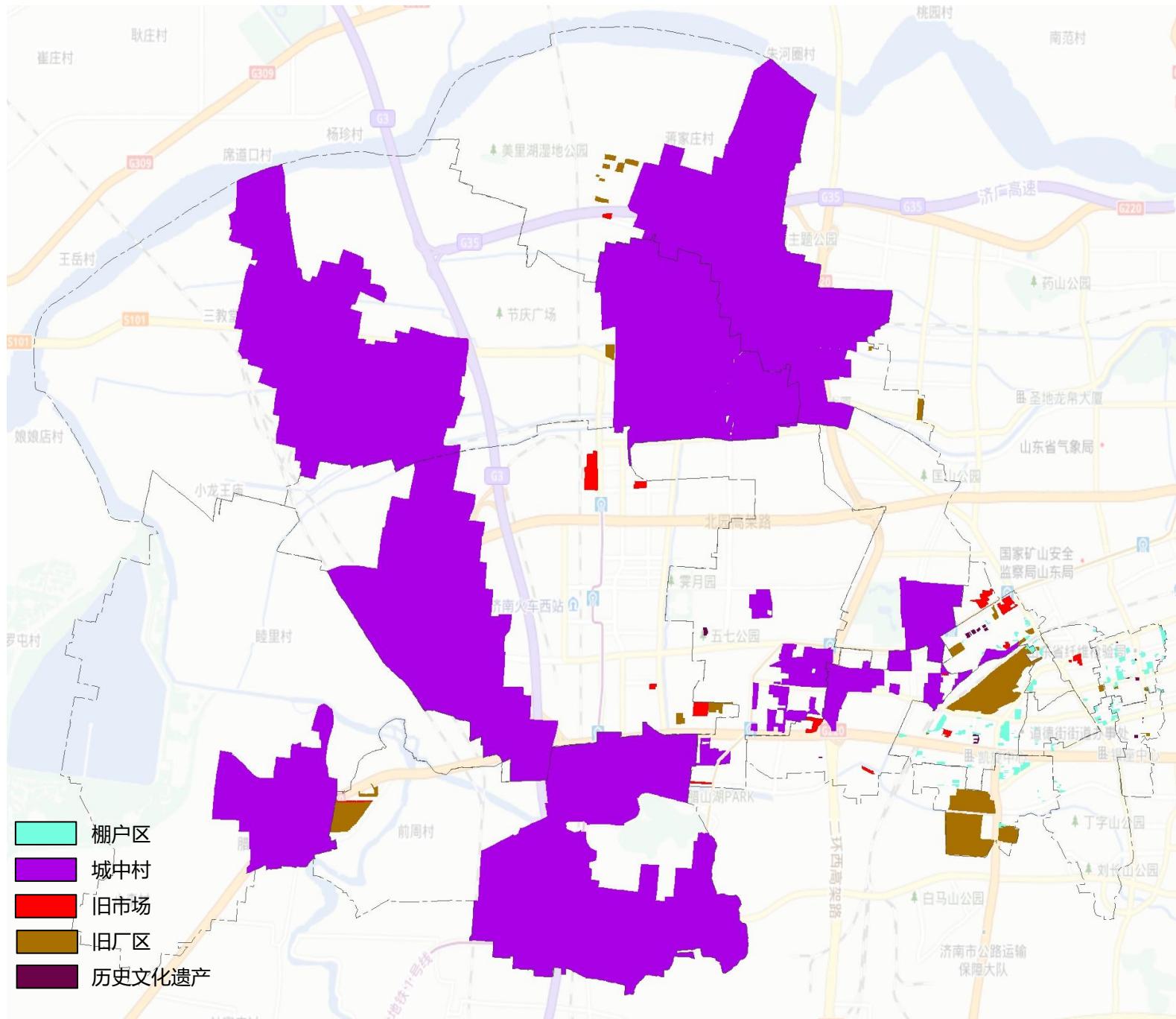
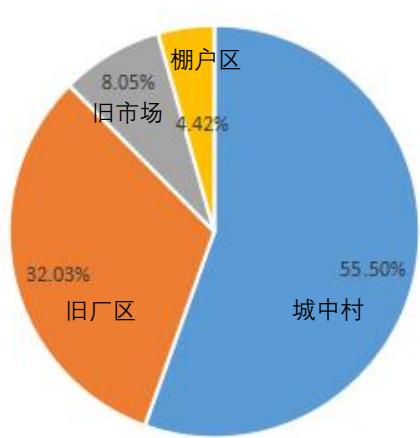
建议根据市场具体情况，一事一议，可采取逐步外迁腾退、原址升级改造的形式进行整体改造。



## 3.6 总结

从规模上看，城中村规模最大，用地面积提报面积为423.39公顷；旧厂区次之，用地面积244.38公顷；旧市场用地面积61.42公顷；棚户区用地面积33.73公顷。

- 棚户区集中在纬十二路两侧区域，更新意愿较强烈，改造后民生问题得到极大改善；
  - 城中村分布较为连片集中，更新改造后可提供一定的建设空间，但改造难度较大；
  - 旧厂区分布较为零散，更新改造后能够释放一定产业发展空间，对产业空间品质提升较为显著。
  - 旧市场多位于主干路沿线，改造后对城市形象风貌提升效果明显；





# 4

## 更新目标和策略

- 4.1 更新目标
- 4.2 更新策略

## 4.1 更新目标

# 新旧共生，有机更新

助力槐荫区建设济南西部  
**品质生态之城**

### 品质家园

新城区发展与老城  
区更新交相辉映

### 美丽家园

人与自然和谐共生

### 宜居家园

人人共建共享

## 4.2 更新策略

“留改拆”并举、以改为主，完善功能，提升品质

城中村

棚户区

旧市场

旧厂区

其他

重塑空间

分区域施策

释放发展空间

引导产业空间集聚

空间品质提升

塑造城市活力中心

提升生活环境品质

打造都市消费集群

促进新旧动能转换

历史建筑保护

- ✓ 拆改并举，整合土地资源
- ✓ 合理规划，保障并改善村民生活水平

- ✓ 历史城区外拆除重建
- ✓ 历史城区内改造他用
- ✓ 尊重居民安置意愿

- ✓ 引导传统市场外迁
- ✓ 推动市场转型，发展现代商业服务

- ✓ 引导企业向合规园区内集聚
- ✓ 整合产业空间，提升产业生产能级，提高土地利用效率

老旧小区综合整治

- ✓ 改造为主，倡导空间再利用
- ✓ 完善配套设施，改善民生



# 5

## 更新项目划定

- 5.1 发展框架
- 5.2 重点更新区域
- 5.3 “十四五” 更新项目（近期）

# 5.1 发展框架

槐荫区重点打造“两轴两带”城市发展框架

重点发展总部经济、智能科技、新兴金融、商务服务等业态，提升综合服务水平，形成新兴经济主导、双创活力迸发的TOD 中央商务轴。

完善生产性服务业和生活设施配套，提升产业发展能级，打造展现省会特色、融泉城风、显“西兴”魅力的城市发展景观轴。

二环西路隆起带

会展中心

经十路都市消费带

西客站央企总部城中央商务轴

经十路城市发展景观轴

槐荫区政府

腊山立交桥

西市场

和谐广场

市中区

大力发展商务会展、消费物流、现代金融、总部经济。打造辐射省会经济圈消费的产业隆起轴。

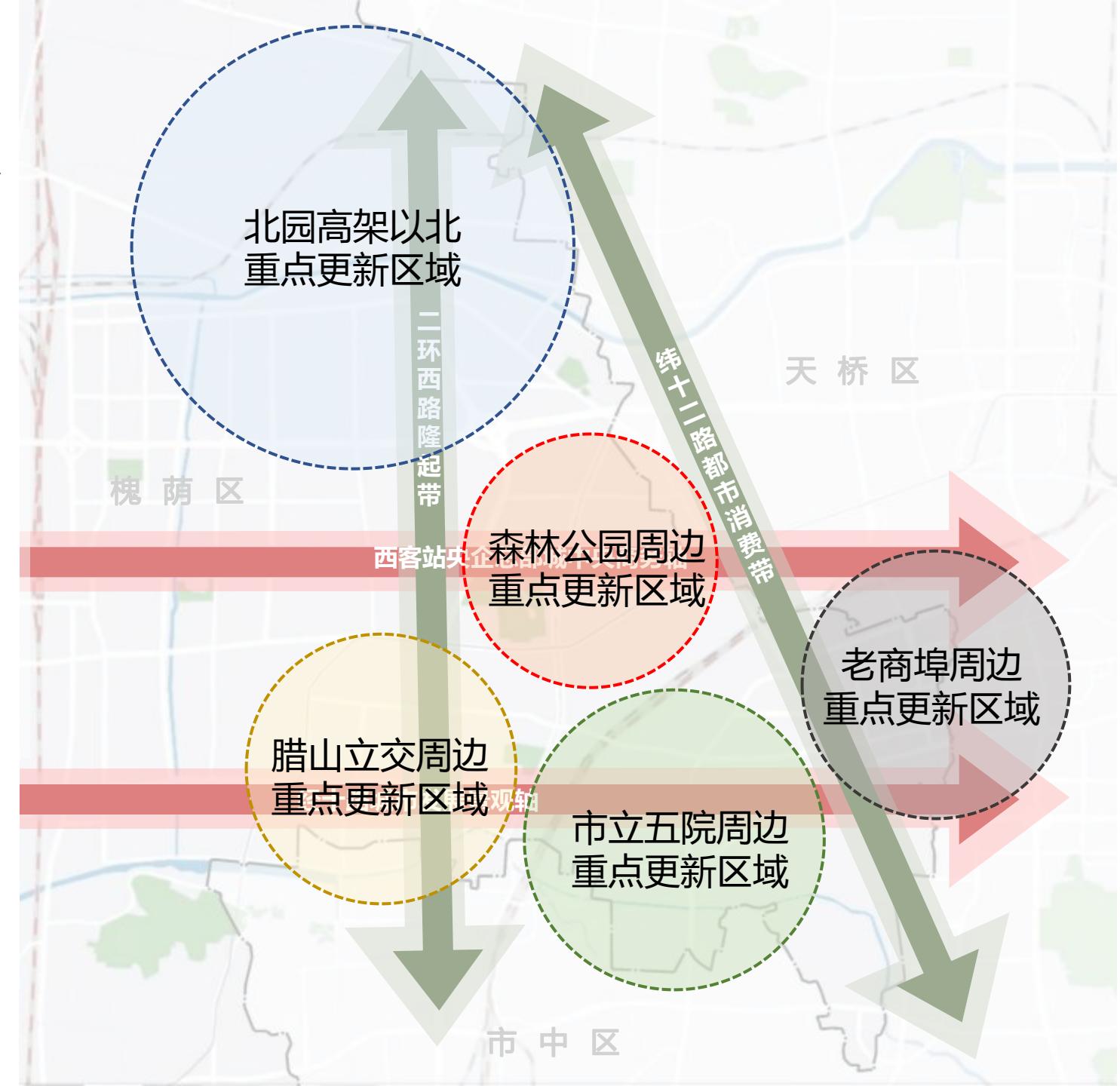
大力发展商务商贸、高端消费、现代金融等产业，打造济南西部都市消费带。

## 5.2 重点更新区域

依托槐荫区“两轴两带”城市发展框架，结合各类更新资源现状及规划要求，分析城市更新项目的实施性，明确近期更新重点项目区域。

本次专项规划划分**5**个重点更新区域，分别为：

- 一、北园高架以北重点更新区域**
- 二、森林公园周边重点更新区域**
- 三、腊山立交周边重点更新区域**
- 四、市立五院周边重点更新区域**
- 五、老商埠周边重点更新区域**



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 槐荫区“十四五”更新项目划定

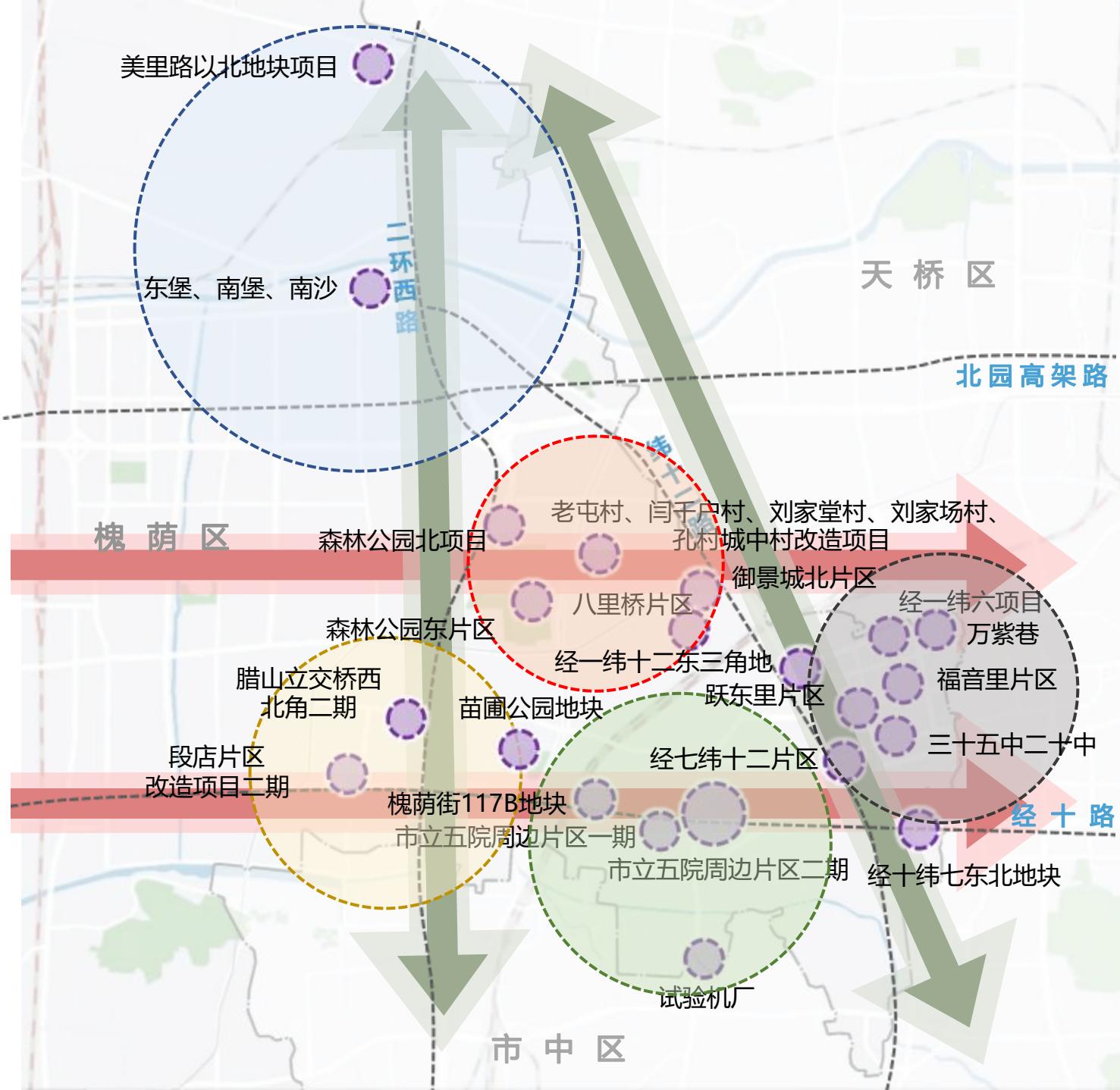
“十四五”期间，全区拟实施城市更新项目**24个**。

(其中包含1个零散棚户区项目汇总，1个老旧小区改造项目汇总)

| 改造涉及户数<br>(户) | 改造用地面积<br>(亩) | 改造建筑面积<br>(万m <sup>2</sup> ) |
|---------------|---------------|------------------------------|
| <b>47152</b>  | <b>8764</b>   | <b>504</b>                   |

| 土地出让收入<br>(亿元) | 项目资金需求总额<br>(亿元) | 盈亏情况<br>(亿元) |
|----------------|------------------|--------------|
| <b>219</b>     | <b>584</b>       | <b>-365</b>  |

对影响城市发展框架和形象的重要节点和地块实施重点更新。制定城市更新近期重点项目库。



# 5.3 “十四五” 更新项目

注：规划用地性质(亩)应以实测为准，土地出让收入(万元)应以实际挂牌成交价格为准，具体资金成本测算以实际项目实施阶段为准。

## ■ 济南市槐荫区“十四五”城市更新项目汇总表

| 序号 | 项目名称                               | 项目改造总量(户数)         | 占地面积(亩) | 建筑面积(平方米) | 规划用地性质(亩) |        |           |         |        | 土地出让收入(万元)                        | 项目资金需求总额(万元)      | 修改盈亏情况(万元)  |
|----|------------------------------------|--------------------|---------|-----------|-----------|--------|-----------|---------|--------|-----------------------------------|-------------------|-------------|
|    |                                    |                    |         |           | 居住用地      | 商业商务用地 | 学校等配套设施用地 | 道路用地    | 绿化用地   |                                   |                   |             |
| 1  | 槐荫街117B地块城市更新项目                    | 697                | 79.05   | 58800     | 42.6      | --     | 36.45     | --      | --     | 22663.2                           | 122487            | -99823.8    |
| 2  | 槐荫区市立五院周边片区城市更新项目一(轨道交通与公交枢纽综合体项目) | 469                | 40      | 30000     | --        | --     | 40        | --      | --     | 40764.36                          | 77614.98          | -36850.62   |
| 3  | 槐荫区市立五院周边片区城市更新项目二期                | 2000<br>(总户数5179户) | 942     | 371876    | 234.45    | 27.75  | 359.05    | 250     | 70.75  | 398096                            | 350000(总投资810000) | 48096       |
| 4  | 试验机厂城市更新项目                         | 97                 | 119.2   | 52400     | 61.48     | --     | 44.92     | --      | 12.8   | 55602.51                          | 171398            | -115795.49  |
| 5  | 段店片区改造项目二期                         | 387                | 306.86  | 15000     | 86.25     | 85.5   | 39        | --      | --     | 11650.08                          | 15000             | 96650.08    |
| 6  | 腊山立交桥西北角地块项目二期                     | 390                | 358     | 162951    | 89.7      | 53.45  | --        | 164.85  | 50     | 79869.92                          | 196423.87         | -116553.95  |
| 7  | 苗圃公园地块城市更新项目                       | 1040               | 170.5   | 96981     | 63.3      | --     | 82.65     | --      | 24.55  | 56399                             | 166646            | -110247     |
| 8  | 美里路以北地块项目                          | 9                  | 136.9   | 4027      | 28.4      | --     | --        | --      | 10.28  | 15107.74                          | 14731.96          | 375.78      |
| 9  | 东堡、南堡、南沙城市更新项目(市城建)                | 680                | 2120    | 538200    | 471       | 296    | 544       | 605     | 204    | 778855.76                         | 953029            | -174173.24  |
| 10 | 森林公园北城市更新项目                        | 400                | 380     | 182426    | 123.46    | 17.4   | 128.42    | 74.25   | 36.47  | 128181                            | 177532            | -49351      |
| 11 | 森林公园东片区城市更新项目                      | 500                | 221.25  | 177000    | --        | 7.5    | --        | --      | 166.65 | 85429.92                          | 47687             | 37742.92    |
| 12 | 老屯村、闫千户村、刘家堂村、刘家场村、孔村城中村改造项目       | 2774               | 1457.25 | 659200    | 502.62    | 71.4   | 77.34     | 353.56  | 25     | 323983.04                         | 2700000           | -2376016.96 |
| 13 | 八里桥片区城市更新项目                        | 585                | 98.25   | 66000     | --        | --     | 2.7       | 47.4    | 48.15  | 规划为绿地及道路,无产出                      | 122472.03         | -122472.03  |
| 14 | 御景城北片区城市更新项目                       | 190                | 128     | 46160     | --        | 82.65  | 20.25     | 25.1    | --     | 51357                             | 46363.96          | 4993.04     |
| 15 | 经一纬十二项目                            | 8                  | 32.7    | 20000     | --        | 11.35  | --        | --      | 4.35   | 7245.84                           | 58286             | -51040.16   |
| 16 | 跃东里片区城市更新项目                        | 109                | 7.5     | 4346      | 2.4       | --     | 4.95      | 0.15    | --     | 地块零散且面积较小,周边存在低矮楼房,不具备出让条件,建议综合整治 | 10703.85          | -10703.85   |
| 17 | 经一纬六西南角城市更新项目                      | 45                 | 12      | 6609      | --        | 3.01   | 8.99      | --      | --     | 1830.2                            | 15971.42          | -14141.22   |
| 18 | 万紫巷(槐荫区)城市更新项目(市城投)                | 304                | 18.45   | 18700     | --        | 9      | 9.45      | --      | --     | 地块内存在历史建筑,周边存在低矮楼房,不具备出让条件,建议综合整治 | 68897.89          | -68897.89   |
| 19 | 福音里片区城市更新项目(市城投)                   | 279                | 22.65   | 14000     | --        | 16.05  | 5.1       | 1.5     | --     | 地块内存在历史建筑,周边存在低矮楼房,不具备出让条件,建议综合整治 | 34765.24          | -34765.24   |
| 20 | 三十五中片区城市更新项目                       | 529                | 69.8    | 33033     | --        | --     | 24.9      | --      | --     | 规划为教育用地,无产出                       | 50700             | -50700      |
| 21 | 经七纬十二片区城市更新项目                      | 367                | 67.13   | 37000     | --        | 37.1   | --        | 25.53   | 4.5    | 19737.2                           | 34765.24          | -15028.04   |
| 22 | 经十纬七东北地块项目(国大太阳都市广场二期)             | 69                 | 5.1     | 8000      | 5.1       | --     | --        | --      | --     | 5814                              | 9963.79           | -4149.79    |
| 23 | 槐荫区零散棚户区改造项目                       | 3440               | 265.91  | 170866    | 101.61    | 67.65  | 28.2      | 30.81   | 16.95  | 6522.32                           | 371500            | -364977.68  |
| 24 | 老旧小区改造                             | 31784              | 1705.8  | 2268800   | --        | --     | --        | --      | --     | --                                | 19800             | -19800      |
| 合计 |                                    | 47152              | 8764.3  | 5042375   | 1812.37   | 785.81 | 1456.37   | 1578.15 | 674.45 | 2189109.09                        | 5836739.23        | -3647630.14 |

## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 搭乘“十四五”更新政策红利，加速推进城市更新进程

**一、发挥财政资金的引导作用。** 在一般公共预算、土地出让收入、政府债券等方面统筹安排资金,推动城市更新实施,重点用于公益类、民生类的城市更新项目。积极争取国家、省级棚户区改造、老旧小区改造等财政补助资金,用于城市更新。

**二、加大土地出让金支持力度。** 对列入《济南市城市更新行动实施方案

(2022-2025)》项目库的城市更新项目给予以下政策支持: 1.历史文化名城保护类城市更新项目,在扣除国家、省规定计提的专项资金后,剩余部分全部拨付区财政或相关市属国有企业。2.二环以内的棚户区、城中村类城市更新项目,在扣除国家、省和市级重大基础设施建设专项资金后,剩余部分全部拨付区财政或相关市属国有企业。2024年(含)之前完成征收拆迁且土地熟化成本超出土地出让收入的项目,市财政按不超过土地出让收入5%的比例予以奖补。3.对于其他城市更新项目,在扣除国家、省和市级重大基础设施建设专项资金、重大项目建设资金后,剩余部分全部拨付区财政或相关市属国有企业。

**三、推动成立城市更新基金。** 由相关市级投融资平台发起,吸引中央和省属施工类、投资类企业参与认筹,成立济南市城市更新基金,保障城市更新项目资本金需求,积极争取国家开发银行等政策型银行和商业银行城市更新信贷支持。

济南市人民政府

济政字〔2022〕80号

济南市人民政府  
印发关于加快实施城市更新  
的政策措施的通知

各区县人民政府,市政府有关部门(单位):

现将《关于加快实施城市更新的政策措施》印发给你们,请结合实际认真贯彻落实。

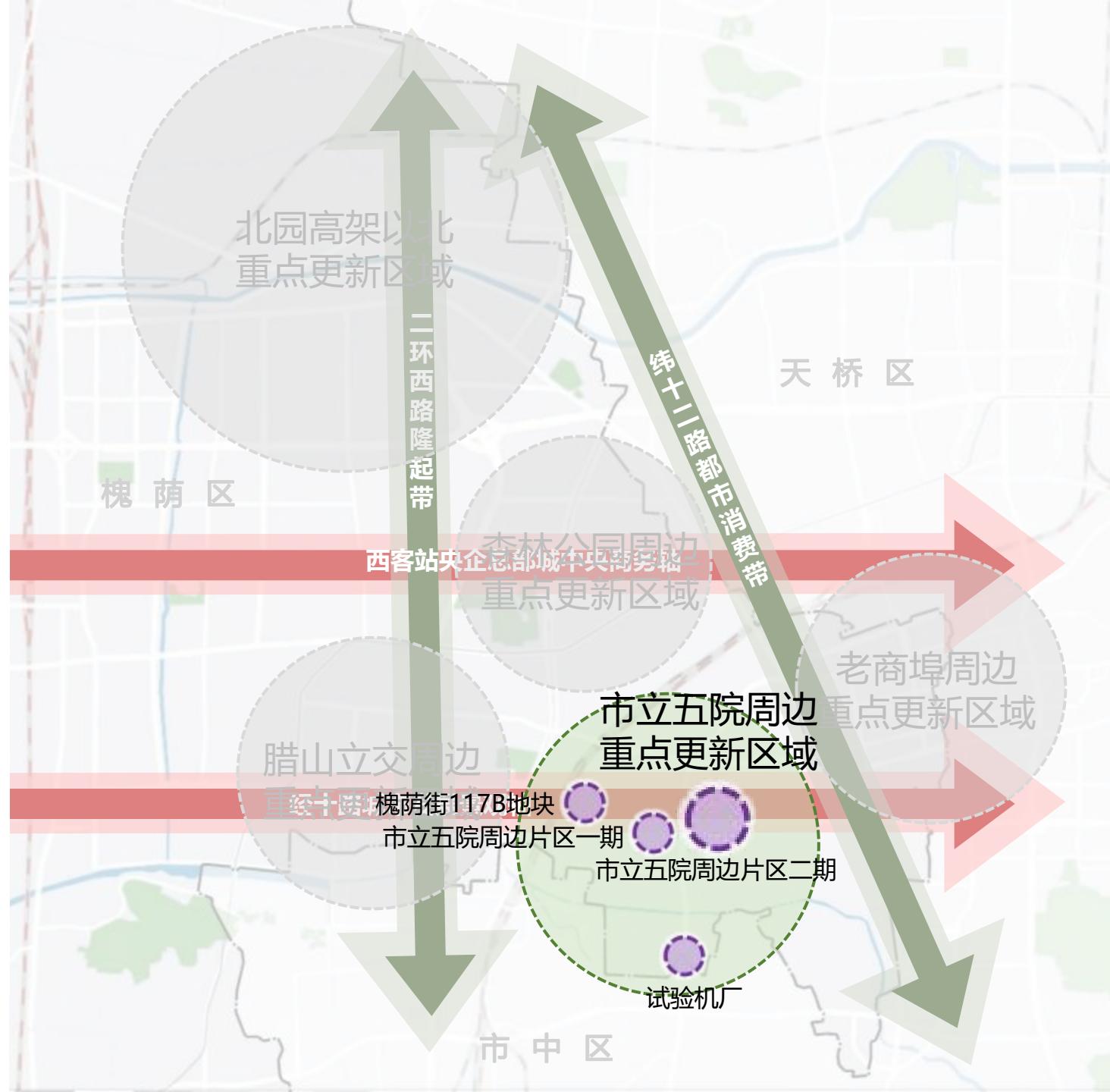
济南市人民政府  
2022年12月5日

# 5.3 “十四五” 更新项目

## 一、市立五院周边重点更新区域

| 序号 | 项目名称  | 项目改造总量<br>(户数)         | 占地面积<br>(亩) | 建筑面积<br>(平方米) |
|----|---|------------------------|-------------|---------------|
| 1  | 槐荫街117B地块城市更新项目                             | 697                    | 79.05       | 58800         |
| 2  | 槐荫区市立五院周边片区城市更新<br>项目一期<br>(轨道交通与公交枢纽综合体项目) | 469                    | 40.00       | 30000         |
| 3  | 槐荫区市立五院周边片区城市更新<br>项目二期                     | 2000<br>(总户数<br>5179户) | 942.00      | 371876        |
| 4  | 试验机厂城市更新项目                                  | 97                     | 119.20      | 52400         |

整体规划相对成熟，结合建设意向进行具体规划调整。现状评估和实施计划已编制完成。

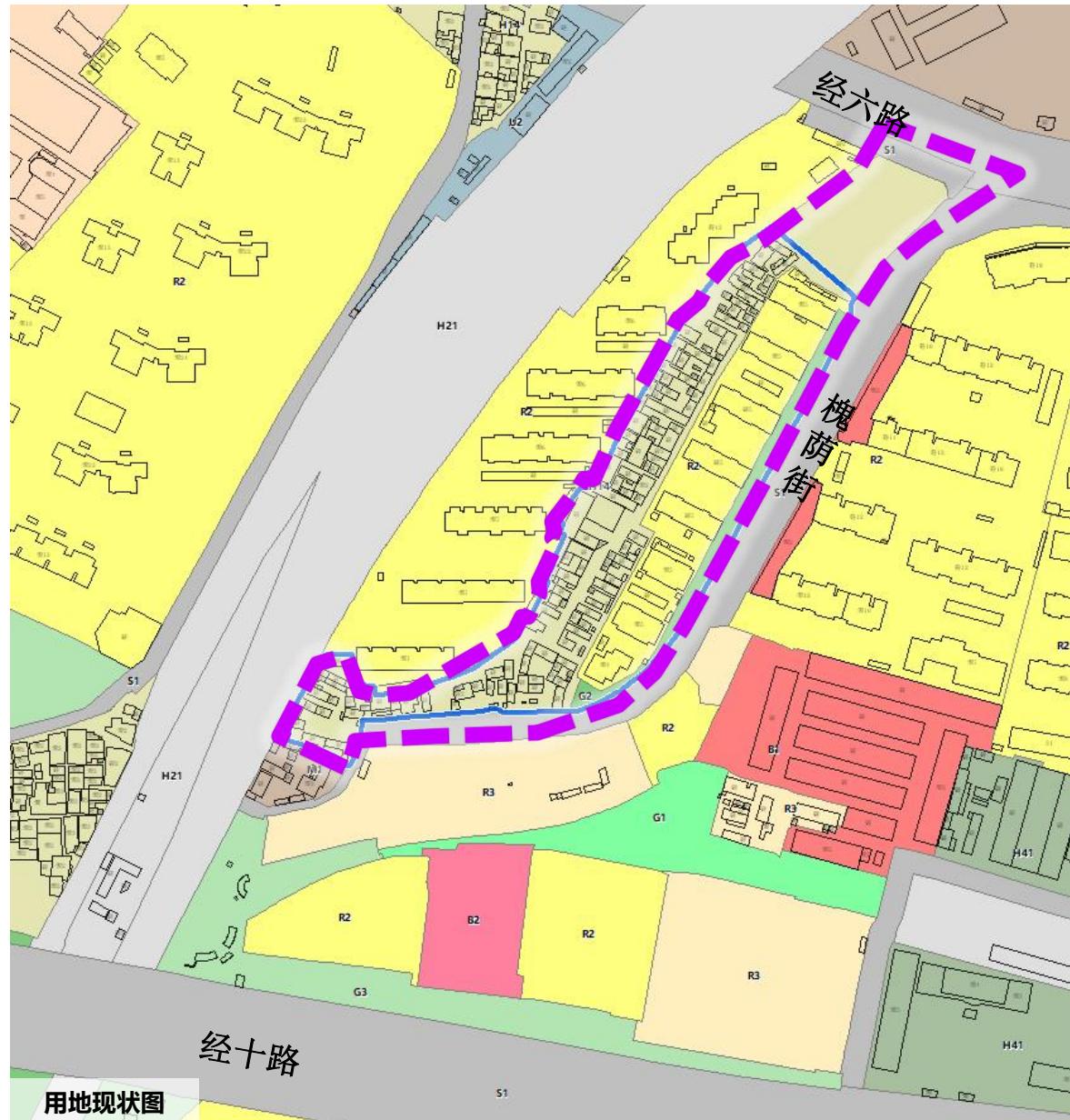
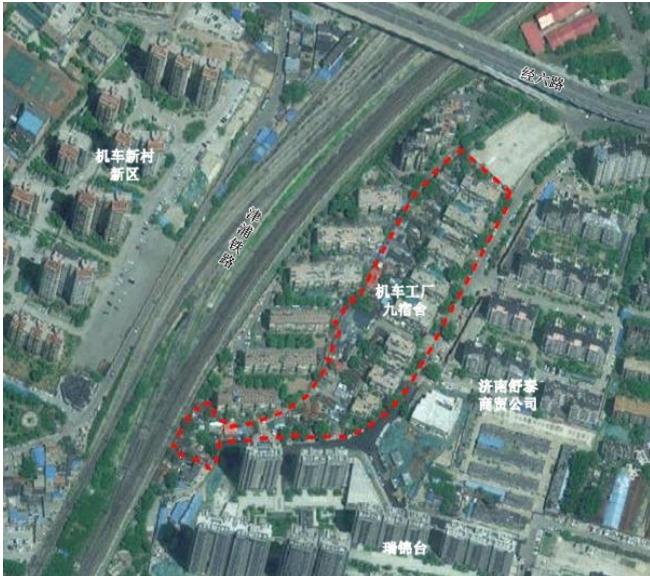


# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 1、槐荫街117B地块城市更新项目

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于经六路以南，槐荫街以西，用地面积约79.05亩，总户数约697户，建筑面积约5.88万平方米，熟化总投资约12.2亿元。
- 项目规划居住用地约42.6亩，全部用于回迁安置，按照53.2%进行返还计算，可返还土地出让金约2.3亿元，资金缺口10亿元。



## 5.3 “十四五”更新项目

### ■ 1、槐荫街117B地块城市更新项目

#### ➤ 项目规划情况——方案一

**规划建议1：以棚户区地块单独形成项目。**

建议规划用地结合十五分钟生活圈要求，通过策划方案具体确定幼儿园地块位置和规模。

**项目用地面积约：**2.98公顷（居住净用地面积1.76公顷）不含供电用地和0.26公顷6班幼儿园

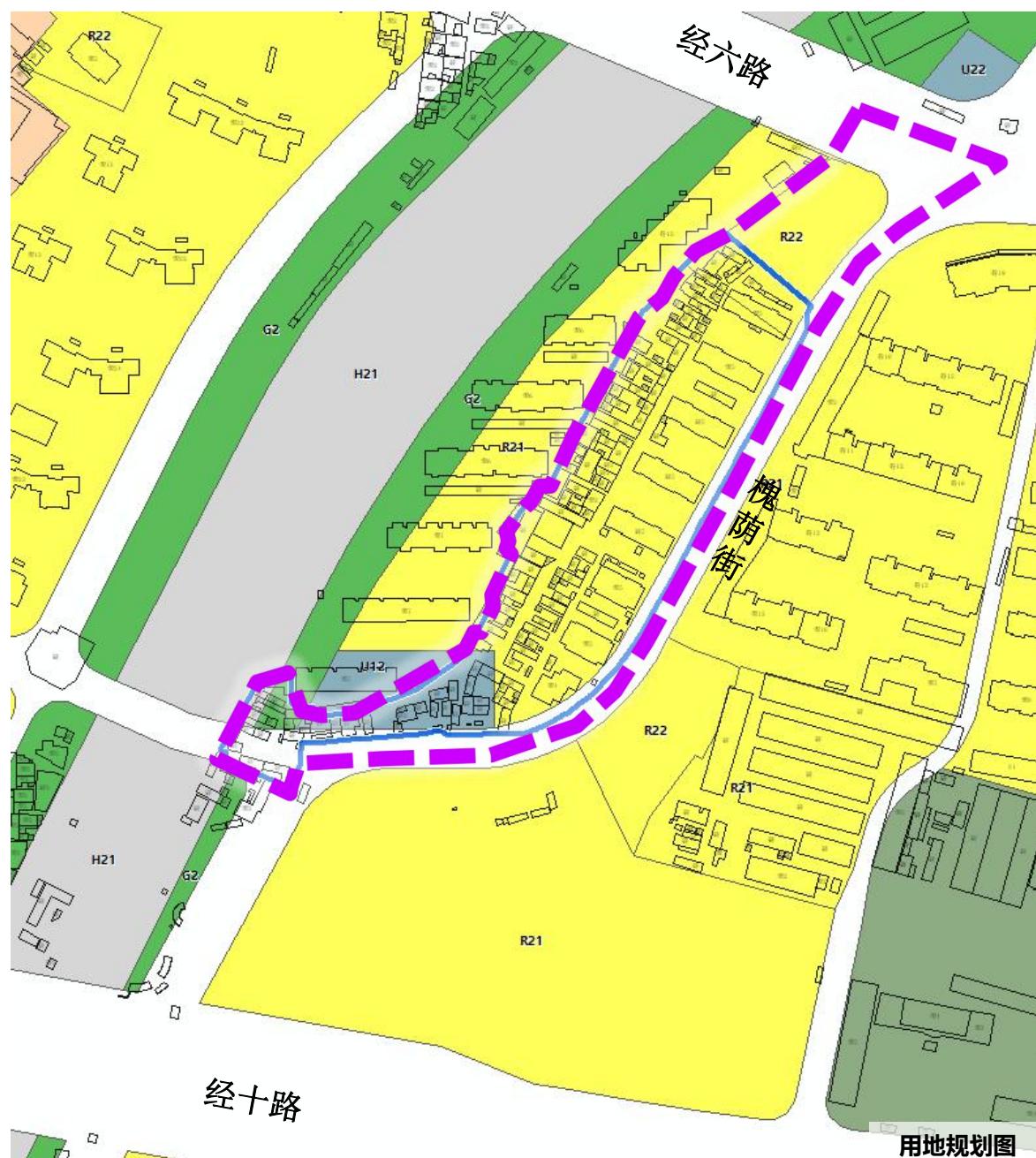
**控规基准容积率：**居住1.9

**可规划建筑面积约：**3.44万平米（不含幼托）

保留西侧铁路沿线小区，**总熟化成本约4.46亿元**（暂按50%安置进行计算），包含城市居民征收4.2亿元，基础设施建设0.22亿元（6班幼儿园建设费用）。

因为扣除安置用地后，基本无可出让地，按照自己拿地建设安置房进行计算，根据调整后的规划策划方案，可出让居住用地24亩，按照1000万元/亩价格出让，共收入约2.4亿元，参照济南市城市更新项目有关政策，扣除国家、省规定计提和出让业务费用后按照84%进行返还，可返还出让金约2.0亿元。**项目亏损2.46亿元。**

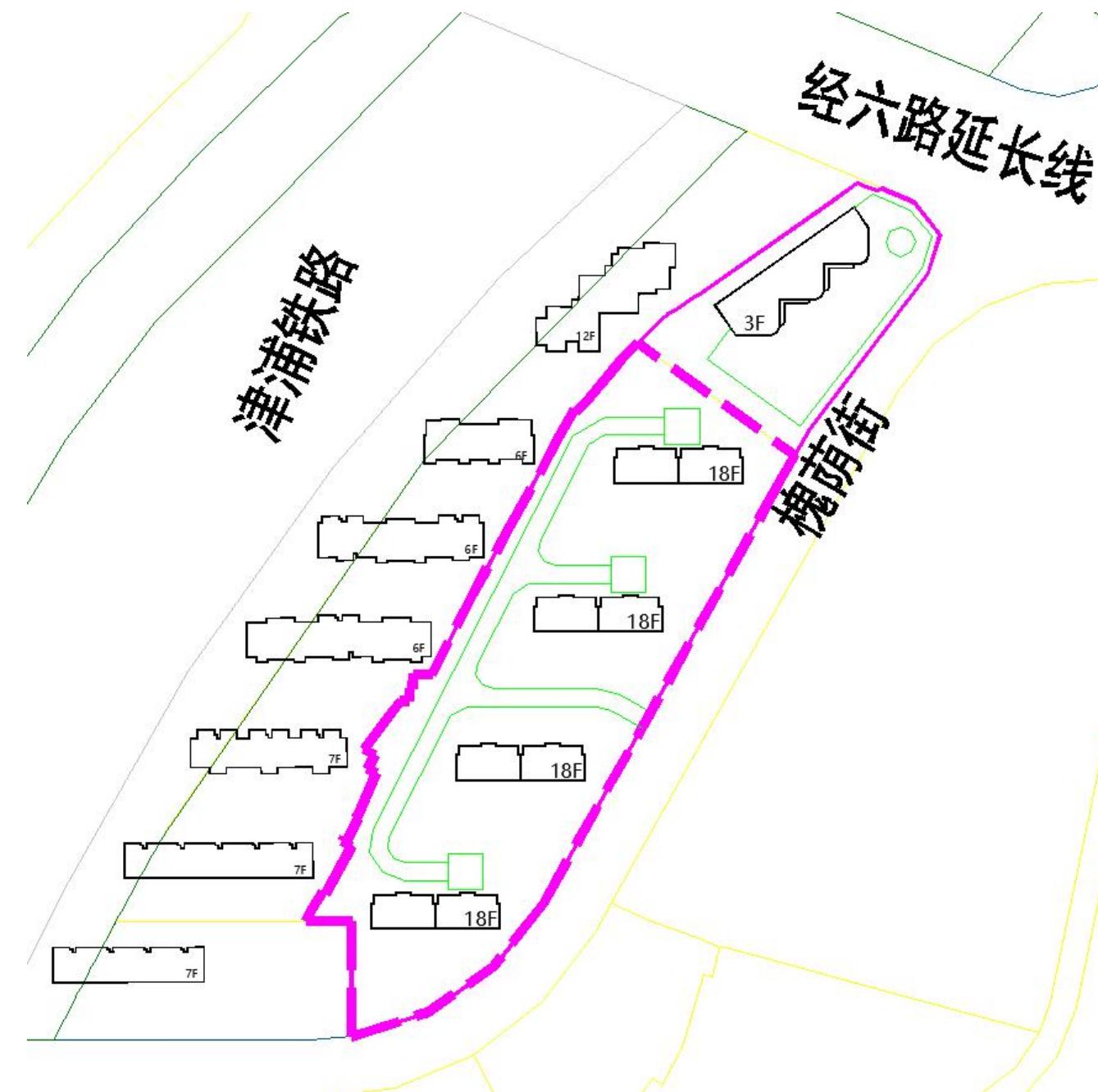
**存在问题：**规划范围西侧剩余居住用地面积较小，且地块狭窄，无法形成独立项目（规划主管部门意见）。



## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 1、槐荫街117B地块城市更新项目

#### ➤ 项目规划意向



## 5.3 “十四五”更新项目

### ■ 1、槐荫街117B地块城市更新项目

#### ➤ 项目规划意向——方案二

**规划建议2：与西侧现状地块一并形成更新改造项目。**

建议规划用地结合十五分钟生活圈要求，通过策划方案具体确定幼儿园地块位置和规模。

**项目用地面积约：**5.27公顷（居住净用地面积2.84公顷）不含供电用地0.36公顷和0.45公顷6班幼儿园

**控规基准容积率：**居住1.9

**可规划建设面积约：**5.40万平米（不含幼托）

全部拆除包含西侧铁路沿线小区，**总熟化成本约12.33亿元**（暂按50%安置进行计算），包含城市居民征收12亿元，基础设施建设0.32亿元（6班幼儿园以及供电设施建设费用）。

因为扣除安置用地后，基本无可出让地，按照自己拿地建设安置房进行计算，根据调整后的规划策划方案，可出让居住用地42.6亩，按照1000万元/亩价格出让，共收入约4.3亿元，参照济南市城市更新项目有关政策，扣除国家、省规定计提和出让业务费用后按照76%进行返还，**可返还出让金约3.2亿元。**

**存在问题：熟化成本高，投入产出严重不平衡。**

**建议：进一步对接项目实施范围**

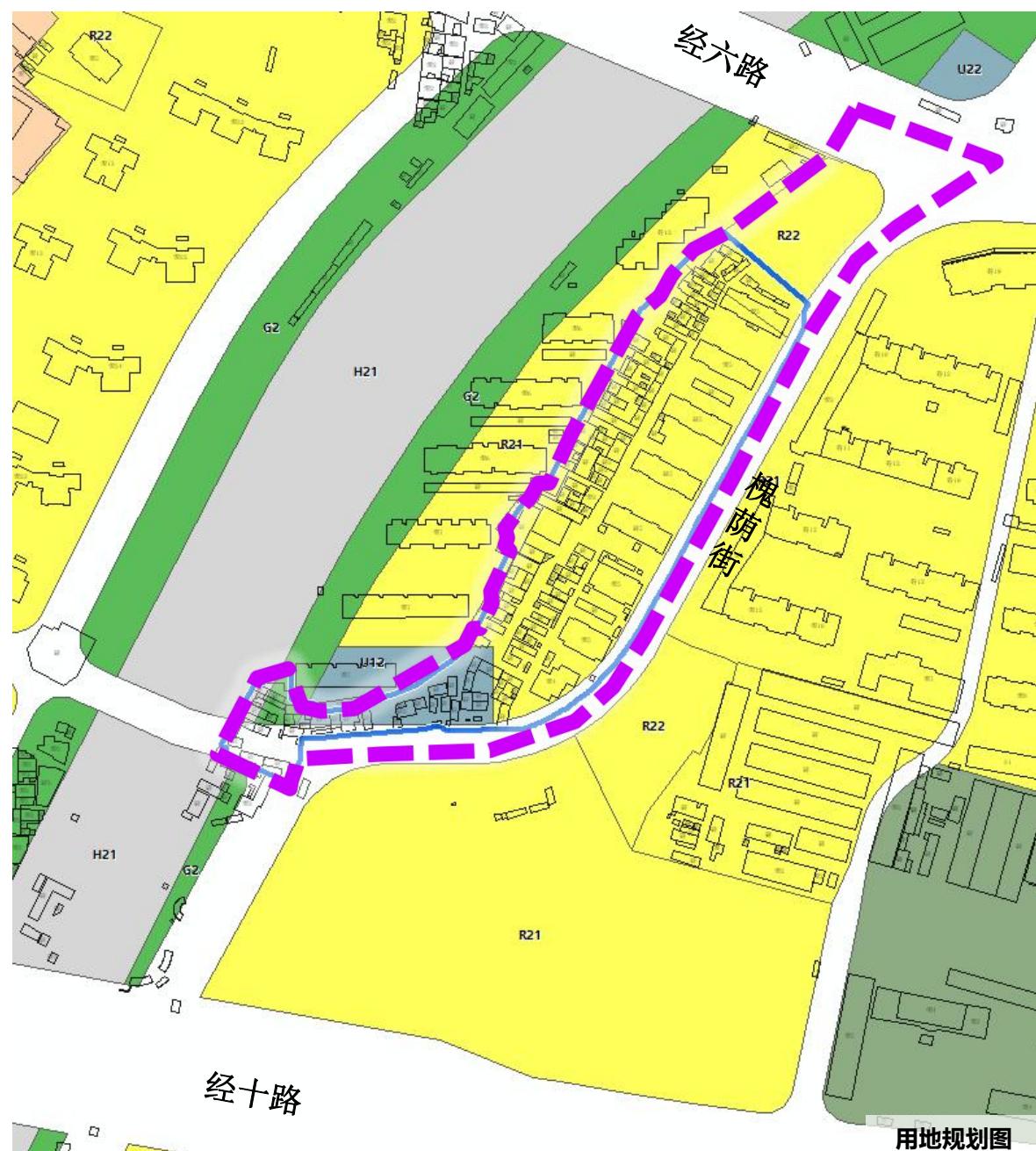


## 5.3 “十四五”更新项目

### ■ 1、槐荫街117B地块城市更新项目

#### ➤ 规划调整建议

- 建议进一步与规划主管部门对接，争取项目独立实施的规划保障。
- 按照方案一推进城市更新工作，根据二环以内棚户区城市更新出让金返还比例争取返还金额。

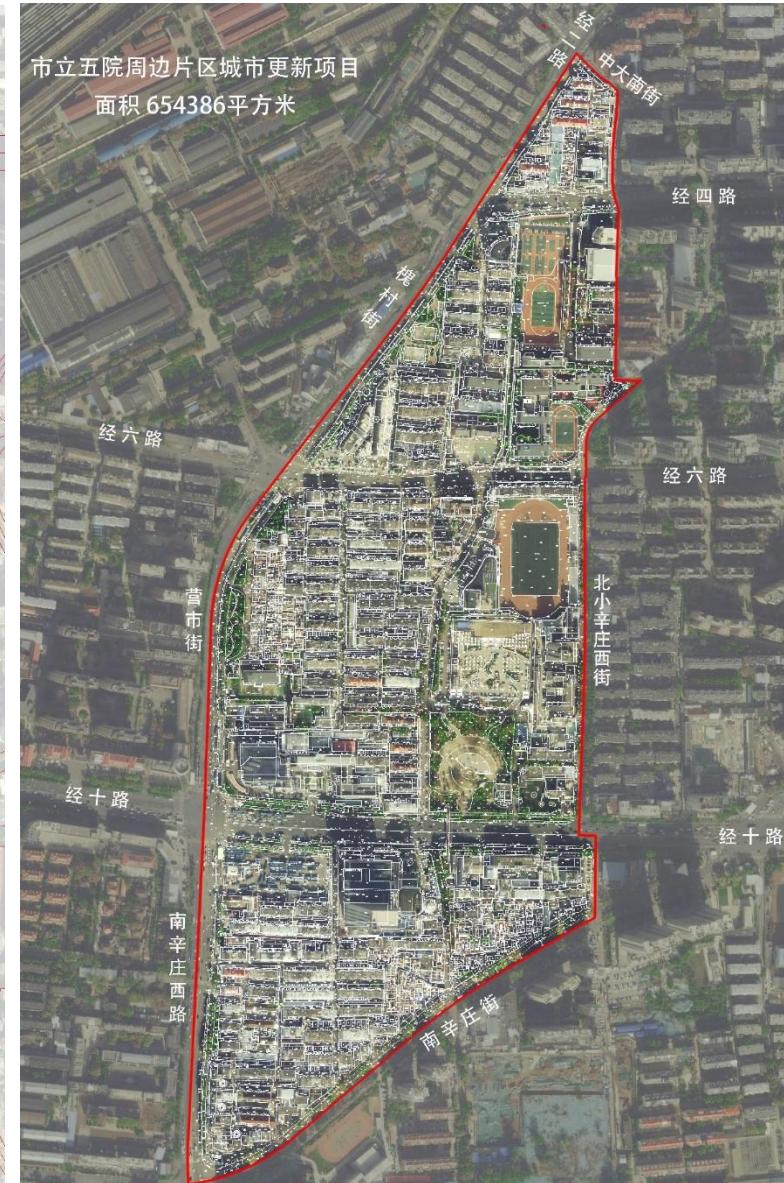


# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 2、槐荫区市立五院周边片区城市更新项目——总体情况

### ➤ 项目基本情况

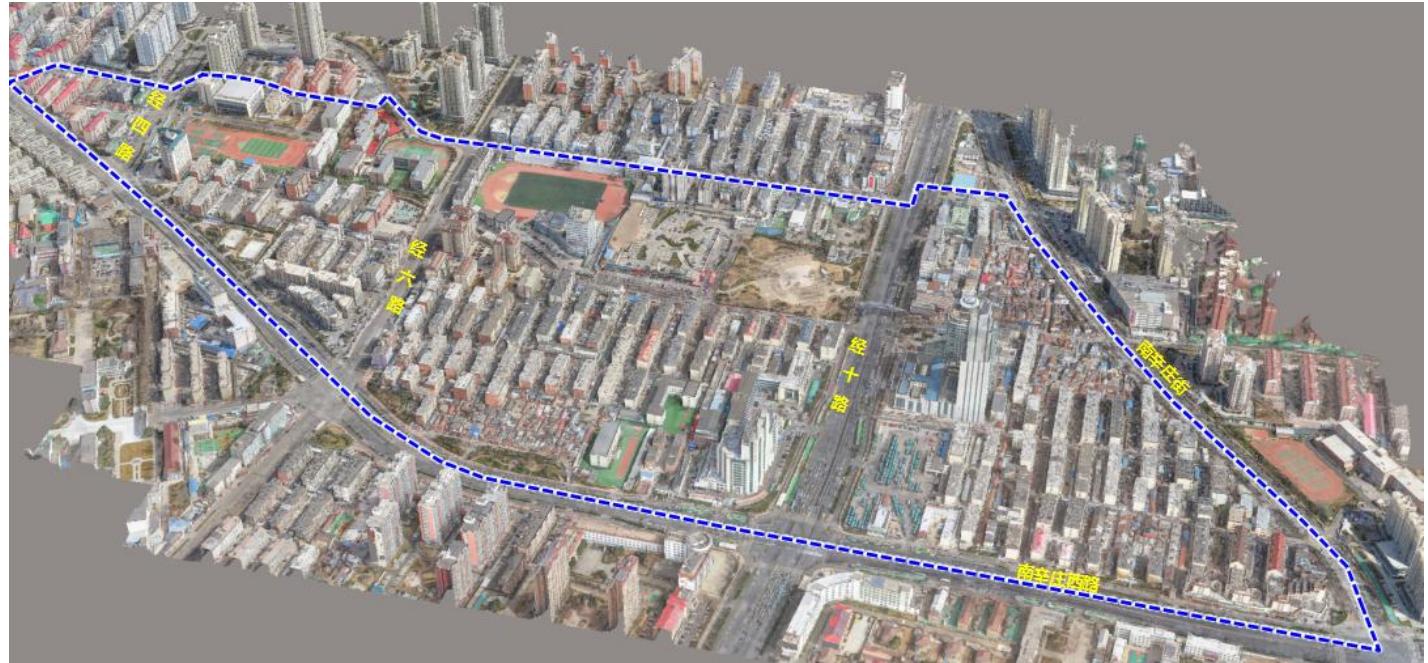
- 该项目为近期正在实施的城市更新项目。根据投资估算，本项目总投资约80.28亿元。其中，征收补偿费用约73.8亿元，基础设施建设费约2.7亿元，财务费用等约3.8亿元。



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 2、槐荫区市立五院周边片区城市更新项目——总体情况

### ➤ 项目基本情况



保留改造用地指标表

| 地块编号  | 用地性质 | 用地面积 (ha) | 原用地面积 (ha) | 现状建筑面积 (万m <sup>2</sup> ) | 权属                              | 备注   |
|-------|------|-----------|------------|---------------------------|---------------------------------|--|
| A-3   | A1   | 0.32      | 0.43       | 0.68                      | 济南市教育局                          | 其中拆除建筑面积为2011m <sup>2</sup> , 经四路扩宽用地面积减少  |
| A-4   | A1   | 0.43      | 0.45       | 1.15                      | 山东省畜牧兽医局                        | 其中拆除建筑面积为15m <sup>2</sup> , 经四路扩宽用地面积减少  |
| A-5   | A33  | 2.89      | 2.89       | 1.39                      | 济南市教育局                          |  |
| A-6   | A33  | 0.57      | 0.57       | 1.13                      | 济南市教育局                          |  |
| A-7   | G1   | 0.48      | 0.63       | 无                         |                                 | 部分用地用于居住区重建  |
| A-8   | B1   | 1.05      | 1.38       | 1.77                      | 济南市旧城改造投资运营有限公司<br>上海绿地(集团)有限公司 | 其中拆除建筑面积为456m <sup>2</sup> , 部分用地用于居住区重建   |
| A-9   | R22  | 0.54      | 0.53       | 0.37                      | 济南市教育局                          |  |
| A-10  | A33  | 1.29      | 1.29       | 0.96                      | 济南市教育局                          |  |
| B-3   | R2   | 1.29      | 1.29       | 2.96                      | 济南联华房地产开发有限公司                   |  |
| B-7   | A51  | 3.45      | 3.7        | 8.12                      | 济南市第五人民医院                       | 1.济南市儿童医院, 0.16ha, 保留建筑面积3616m <sup>2</sup> .<br>2.中国解放军济南军区空军装备部, 0.18ha, 拆除建筑面积为3589m <sup>2</sup> . |
| B-8   | A4   | 2.99      | 3.29       | 4.12                      | 济南市槐荫区建设委员会                     | 拆除建筑面积为23164m <sup>2</sup> , 其中边拆除住宅地块8187m <sup>2</sup><br>营市东街扩宽用地面积减少                               |
| B-9   | A6   | 0.25      | 0.25       | 0.82                      | 山东普利建设发展有限公司                    |  |
| B-10  | A6   | 0.91      | 0.87       | 2.01                      | 山东普利建设发展有限公司                    |  |
| B-11  | A2   | 1.05      | 1.07       | 1.10                      | 济南市槐荫区建设委员会                     |  |
| C-7保留 | A51  | 1.82      | 1.9        | 8.36                      | 济南市儿童医院                         | 拆除建筑面积347m <sup>2</sup> , 南辛庄中街扩宽用地面积减少  |
| 合计    |      | 19.33     | 20.54      | 34.94                     |                                 |  |
| M中居住  |      |           |            | 16.8                      | 47.61                           | 2.83   |

新建地块指标表

| 地块编号      | 用地性质 | 用地面积 (ha) | 拟建建筑面积 (万m <sup>2</sup> ) | 建筑限高 | 容积率   | 建筑密度 | 绿地率  | 停车率                               | 备注 (配套设施)  |
|-----------|------|-----------|---------------------------|------|-------|------|------|-----------------------------------|--|
| A-1       | R2   | 1.06      | 2.76                      | 80   | 2.60  | 20%  | 35%  | 100%                              | 按要求配建街坊绿地, 便民商业700m <sup>2</sup> .   |
| A-2       | R2   | 4.06      | 11.77                     | 80   | 2.90  | 20%  | 35%  | 100%                              | 按要求配建养老服务设施350m <sup>2</sup> , 配建社区服务站600m <sup>2</sup> , 便民商业1000m <sup>2</sup> |
| B-1       | R2   | 2.74      | 7.95                      | 80   | 2.90  | 20%  | 35%  | 100%                              | 按要求配建养老服务设施350m <sup>2</sup> , 便民商业1000m <sup>2</sup>                            |
| B-2       | R2   | 2.67      | 6.94                      | 80   | 2.60  | 20%  | 35%  | 100%                              | 配建社区服务站600m <sup>2</sup> , 街坊绿地, 便民商业等.  |
| B-4       | G1   | 0.41      | /                         | /    | /     | /    | 70%  | /                                 |  |
| B-5       | A33  | 1.96      | /                         | /    | /     | /    | 35%  | /                                 |  |
| B-6       | R22  | 0.65      | /                         | /    | /     | /    | 35%  | /                                 |  |
| B-12      | G1   | 3.84      | 2                         | 0.52 | /     | 70%  | 120% | 利用槐荫广场地下空间, 其中2.0平米用于商业, 其余用于地下停车 |  |
| C-1       | R2   | 3.61      | 10.47                     | 80   | 2.90  | 20%  | 35%  | 100%                              | 按要求配建养老服务设施400m <sup>2</sup> , 街坊绿地, 便民商业等.                                      |
| C-2       | R2   | 0.73      | 2.12                      | 80   | 2.90  | 20%  | 35%  | 100%                              | 配建社区服务站500m <sup>2</sup> 街坊绿地, 便民商业等.  |
| C-3       | R2   | 1.93      | 5.6                       | 80   | 2.90  | 20%  | 35%  | 100%                              | 按要求配建养老服务设施300m <sup>2</sup> , 街坊绿地, 便民商业等.                                      |
| C-4 S+R+B | 2.34 | 15.33     | 150                       | 6.55 | /     | 25%  | /    |                                   |  |
| C-5       | R22  | 0.28      | /                         | /    | /     | /    | 35%  | /                                 |  |
| C-6       | R22  | 0.47      | /                         | /    | /     | /    | 35%  | /                                 |  |
| C-7 新建    | A51  | 1.03      | /                         | /    | /     | /    | 35%  | 110%                              |  |
| C-8       | G1   | 0.47      | /                         | /    | /     | /    | 70%  | /                                 | 按照要求配建的绿地  |
| C-9       | B2   | 0.64      | 2.88                      | 100  | 4.50  | /    | 25%  | 120%                              |  |
| 合计        |      | 28.89     | 67.82                     | 2.35 |       |      |      |                                   |  |
| M中居住      |      |           |                           | 16.8 | 47.61 | 2.83 |      |                                   |  |



# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 2、槐荫区市立五院周边片区城市更新项目——项目一期（轨道交通与公交枢纽综合体项目）

### ➤ 项目基本情况

- 项目计划依托轨道交通4号线工程，在经十路以南市立五院公交场站地块 打造轨道交通与公交枢纽综合体项目。
- 项目净用地面积**32.25亩**， 计划征收公交场站及南侧9栋居民住宅楼，涉及居民约468户，国有土地一宗约22亩，拆迁建筑面积约3万平方米。
- 项目规划总建筑面积**约18.9万平方米**，由市轨道集团投资，济南城发国融城市更新有限公司作为熟化主体推进实施。



## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 2、槐荫区市立五院周边片区城市更新项目——项目一期（轨道交通与公交枢纽综合体项目）

#### ➤ 规划调整建议

计划将地块北侧调整为商业、居住与公共交通场站复合用地，调整幼托位置至地块东南角。（目前规划调整已公示）



批复版控制性详细规划



规划调整意向

# 5.3 “十四五” 更新项目

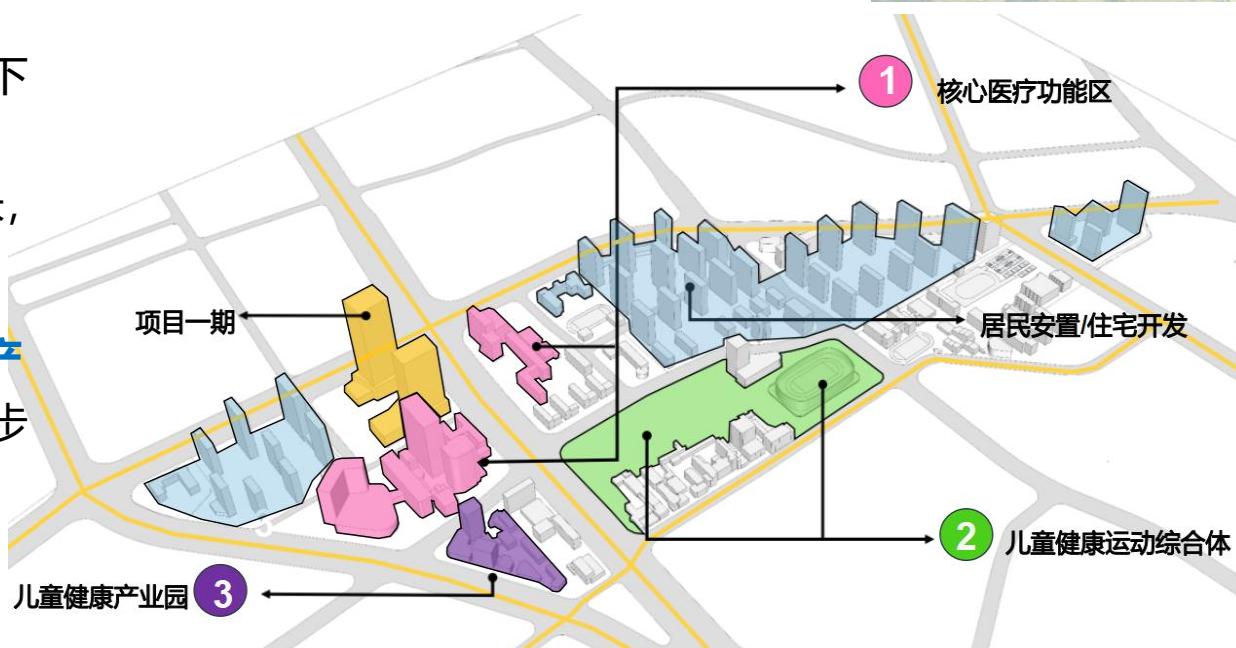
## ■ 3、槐荫区市立五院周边片区城市更新项目——项目二期

### ➤ 项目基本情况

- 项目规划研究范围东至北小辛庄西街、南至南辛庄街、西至营市街、北至中大南街，占地面积约942亩，项目范围内总户数约5179户，拟通过“留、改、拆”多措并举方式，积极稳妥实施城市有机更新。
- 采用“政府+社会资本”的合作方式，引入市场化主体，发挥各自优势，分工协作，共同推进。

### ➤ 项目进展情况

- 规划策划方面，计划先期启动研究范围内槐荫广场和体育场地下空间开发、营东小学以北棚户区以及儿童医院南侧和东南侧棚户区4个地块拆迁改造等工作，拆迁改造面积约37.19万平方米，1914户，总投资约81亿元，**2023年计划投资约15亿元**。
- 打造“核心医疗功能区、儿童健康运动综合体、儿童、健康产业园”三大功能板块，形成城市更新样板项目。目前已完成初步规划策划方案设计，正在与相关部门进行对接。
- 产业运营方面，目前正在结合规划策划意向和各功能板块定位，对项目先期启动地块的产业导入和后期运营方案进行研究。

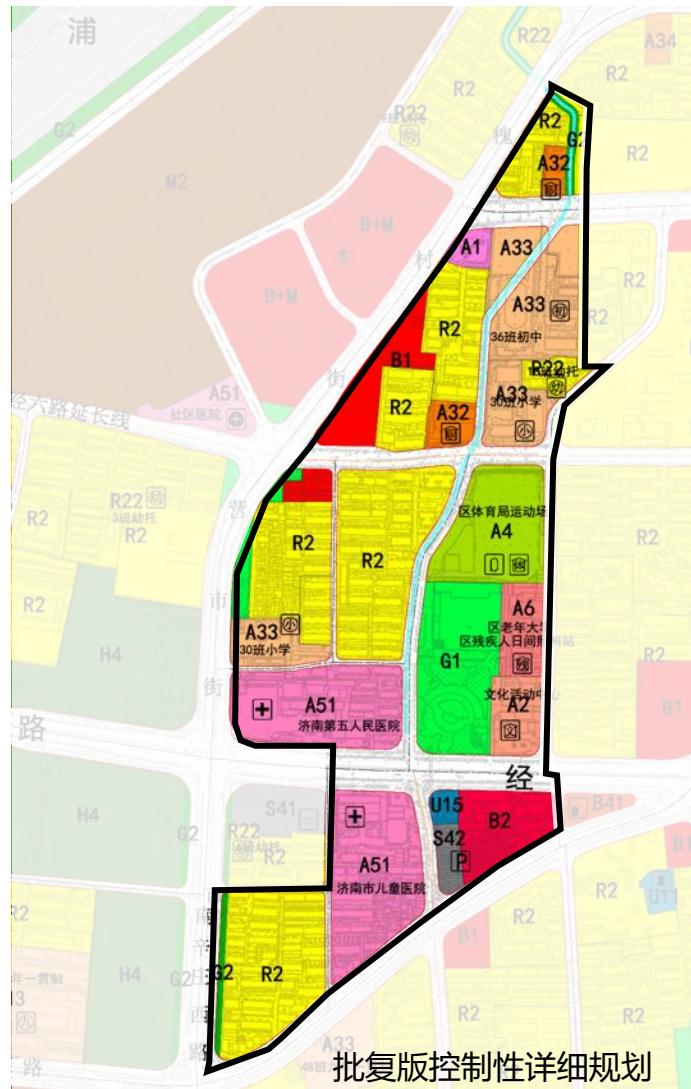


# 5.3 “十四五” 更新项目

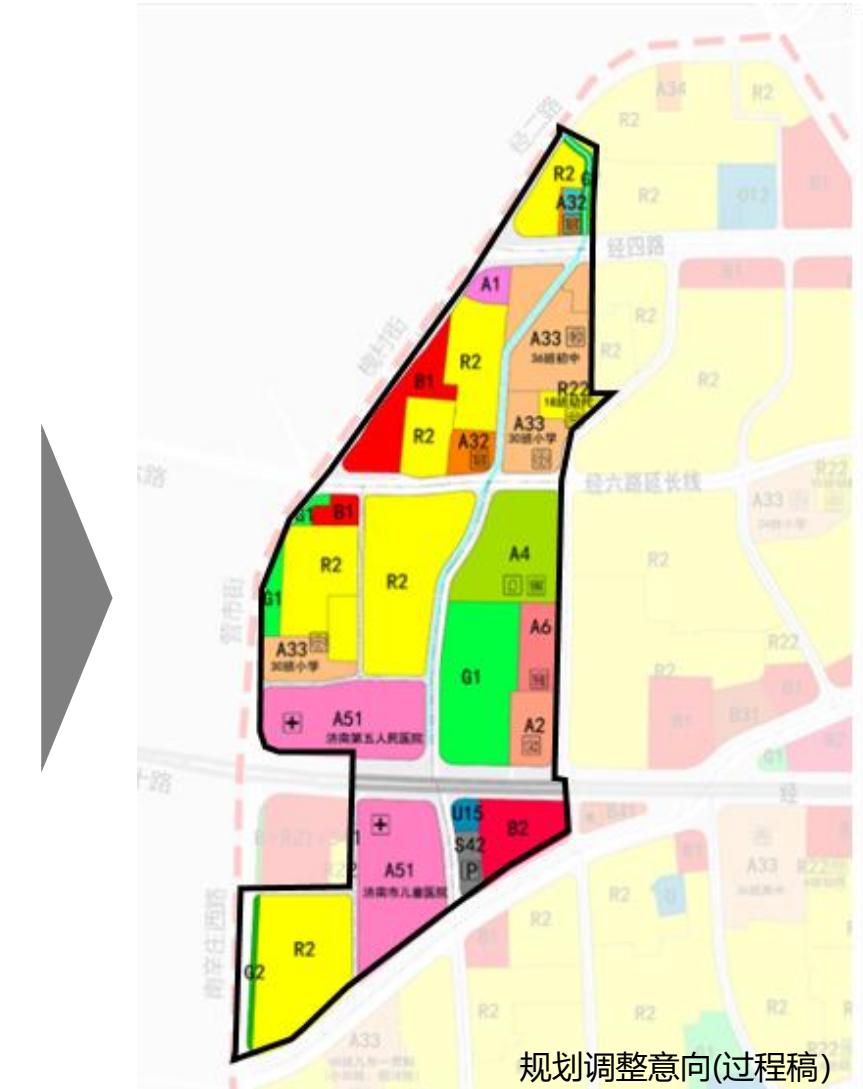
## ■ 3、槐荫区市立五院周边片区城市更新项目——项目二期

### ➤ 规划调整建议

项目二期结合建设实施方案明确调整内容。



批复版控制性详细规划



规划调整意向(过程稿)

# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 4、试验机厂城市更新项目

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于南辛庄西路以东，西十里河街以西， 用地面积**约 119.2 亩**，总户数约97户，建筑面积约5.2万平方米，熟化总投资**约4.2亿元**（暂未考虑文保单位和历史建筑保护及厂区职工安置补偿等潜在不可预见费用）， 暂按1700万元/亩价格出让，**可基本实现投入产出平衡。**

### ➤ 项目进展情况

- 近期已会同相关部门对接土地所有人，对项目有关规划、土地收储、项目运作等工作内容进行研究。

### ➤ 存在问题及下一步计划

- 土地所有权人对土地征收补偿期望较高，与评估收储补偿差距较大，暂未回复收储意见。
- 项目范围内存在历史普查建筑， 无法对其进行拆除，造成 项目可出让土地面积减小， 建议下一步对接相关主管部门，**研究历史普查建筑的处理措施。**

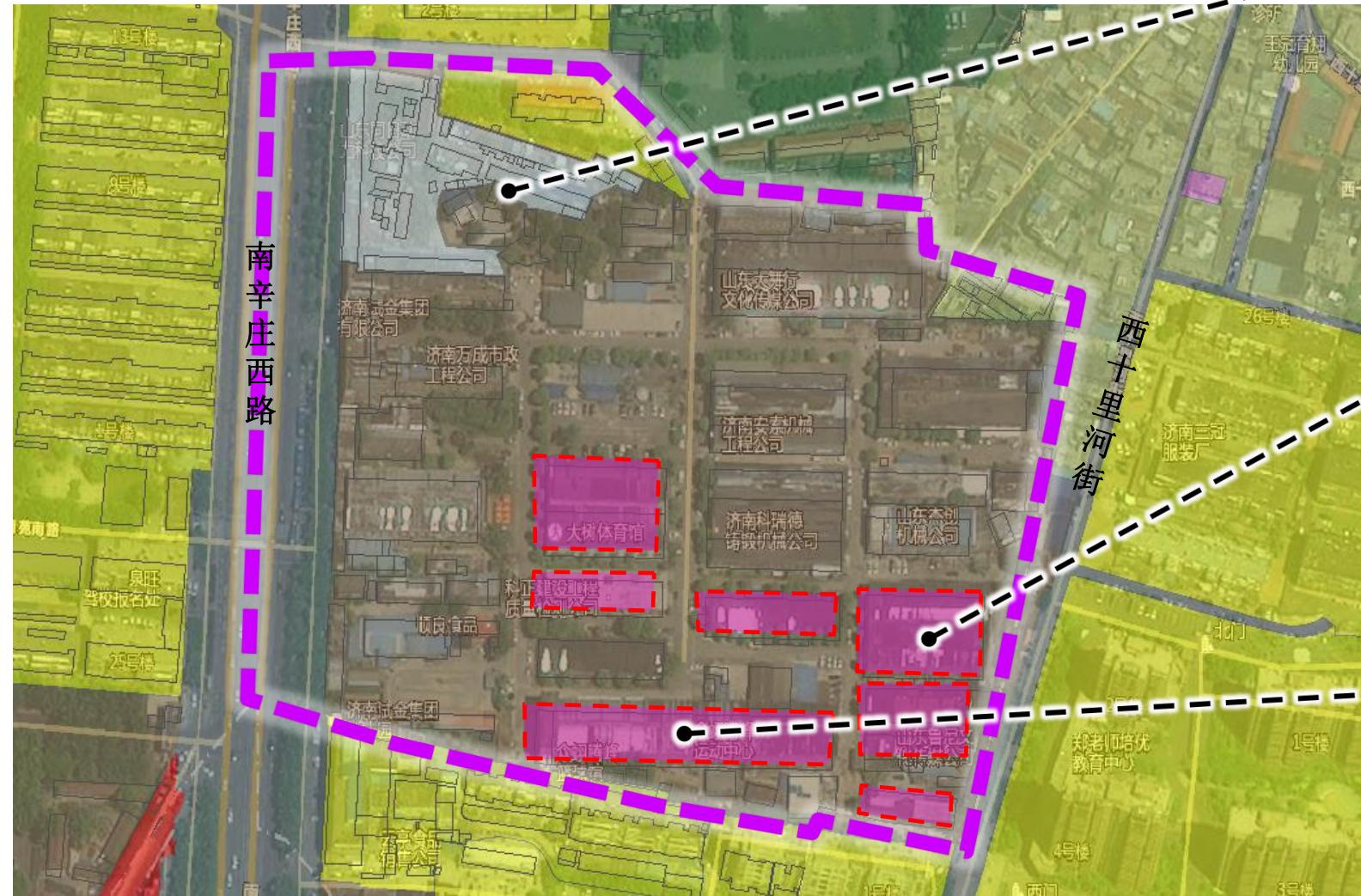


## 5.3 “十四五” 更新项目

琵琶山万人坑遗址（省级文保）

## ■ 4、试验机厂城市更新项目

## ➤ 项目基本情况



历史建筑



## 历史建筑



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 4、试验机厂城市更新项目

### ➤ 项目规划情况

系统研究区域路网组织。建议规划用地结合是十五分钟生活圈要求，通过策划方案具体确定配套设施位置和规模。

**项目用地面积约：7.95公顷（居住净用地面积5.97公顷）**

**控规基准容积率：居住2.2**

**可规划建设面积约：13.13万平米**

按照居住1500万元/亩的价格出让，出让收入13.5亿元，按照经营性用地58.8%进行返还，**收益约7.9亿元，成本4.17亿元，项目收益3.7亿元**（未考虑历史建筑对收益的影响，以及厂区职工安置补偿潜在不可预见费用）

**潜在企业职工补偿经济问题影响项目投资测算，较难平衡。**



# 5.3 “十四五” 更新项目

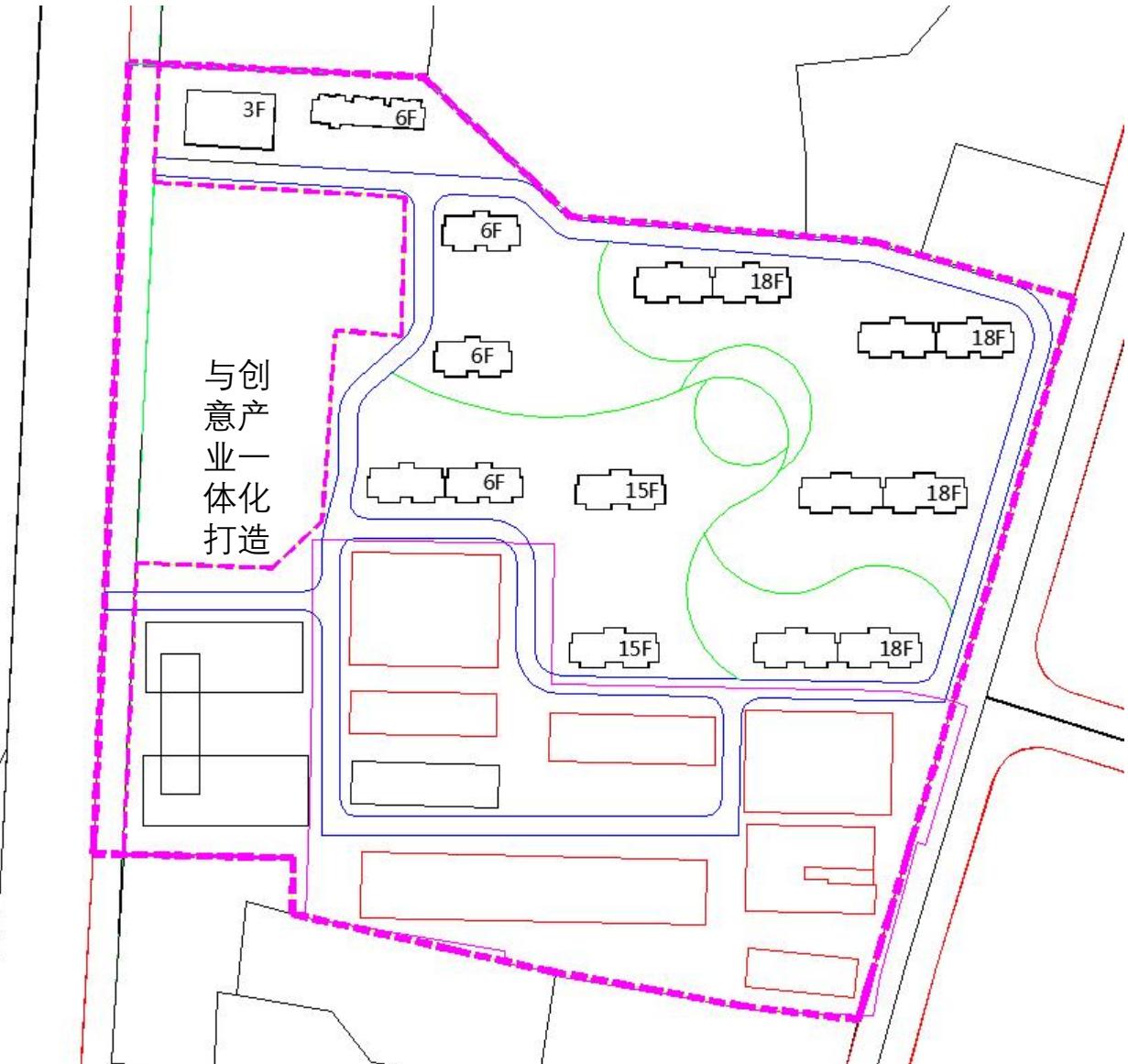
## ■ 4、试验机厂城市更新项目

### ➤ 项目规划意向

- 历史建筑改造后可作为项目配套设施及生活圈设施。
- 历史建筑、遗址公园周边建筑高度需进一步衔接部门意见。
- 因历史建筑保护，无法按照控规控制指标实施的，建议进行开发权转移。

### ➤ 项目规划意向

- 可进行地块划分，北部进行居住开发，南部结合工业遗产和公园绿地，挖掘文化价值，打造创意产业园。
- 通过方案征集，研究历史文保单位、历史建筑的综合利用，研判留改拆方案，具备申请国开行贷款项目条件。

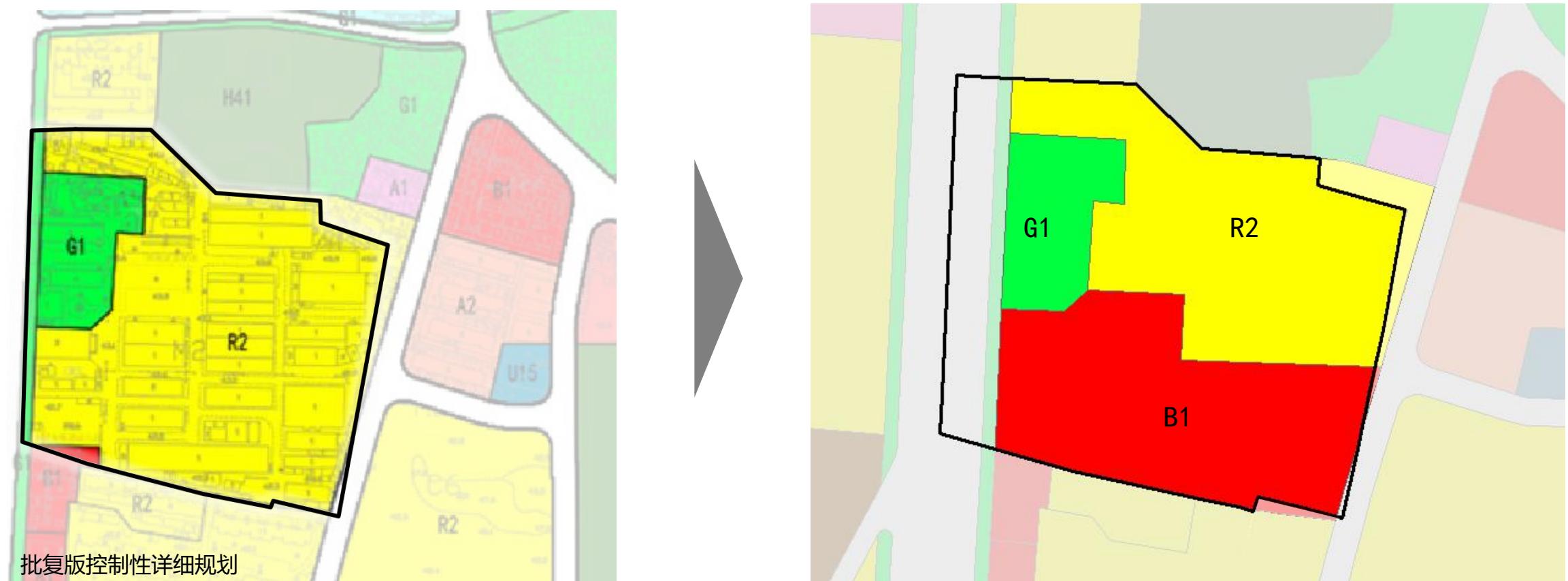


## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 4、试验机厂城市更新项目

#### ➤ 规划调整建议

建议将地块北侧保留居住用地性质，南侧历史建筑区域调整为商业用地。调整后，项目范围内规划居住用地面积约为3.11公顷，规划商业用地面积约为2.91公顷，规划公园绿地规模不变，约为0.85公顷。

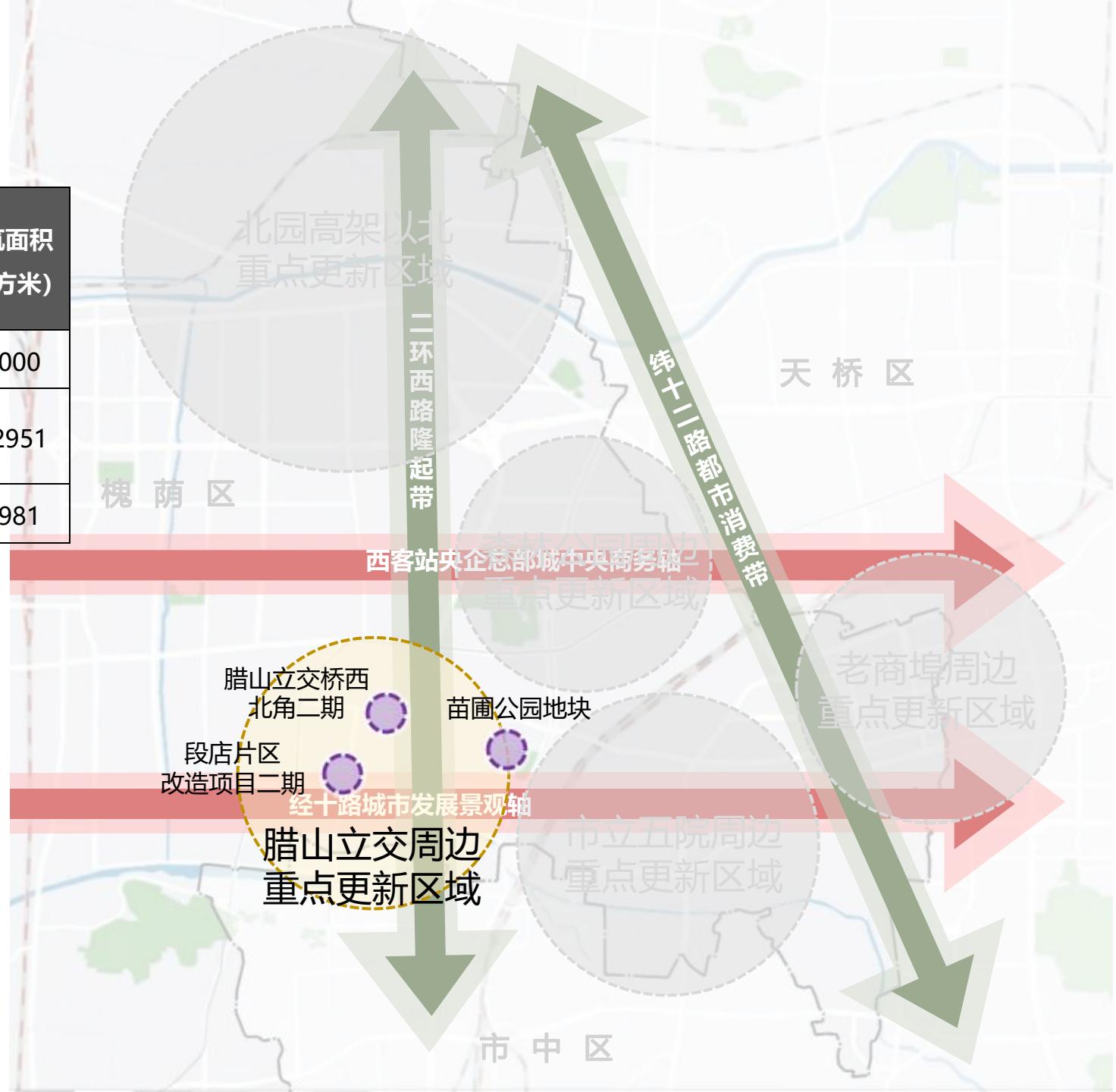


## 5.3 “十四五”更新项目

### 二、腊山立交周边重点更新区域

| 序号 | 项目名称           | 项目改造总量<br>(户数) | 占地面积<br>(亩) | 建筑面积<br>(平方米) |
|----|----------------|----------------|-------------|---------------|
| 5  | 段店片区改造项目二期     | 387            | 159.00      | 15000         |
| 6  | 腊山立交桥西北角地块项目二期 | 390            | 358.00      | 162951        |
| 7  | 苗圃公园地块城市更新项目   | 1040           | 170.50      | 96981         |

具备用地规划和规划意见基础，已编制现状评估报告和实施计划。



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 5、段店片区改造项目二期

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于腊山立交桥、经十路两侧，共包括6个地块，2023年计划出让土地5宗，共计122亩，其中B-1-3、B-6-1、C-2为居住地块，总面积约87亩；B-1-2、C-1为商业商务地块，总面积约35亩，预计出让价格500万元/亩。5宗土地预计土地出让总价款约8.7亿元。
- 段店酒水批发市场位于经六路以南、二环西路以西、经十西路以北、刘庄东街以东，总占地面积约37亩，涉及非住宅387户，征迁总建筑面积约1.5万平方米。项目熟化总投资约1.5亿元。



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 5、段店片区改造项目二期

- 段店酒水批发市场地块

### ➤ 项目基本情况

酒水批发市场占地面积约2.59公顷，现状以1层建筑和大棚为主，业态以酒水、茶叶、糖果批发为主。



用地现状图

# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 5、段店片区改造项目二期

### • 段店酒水批发市场地块

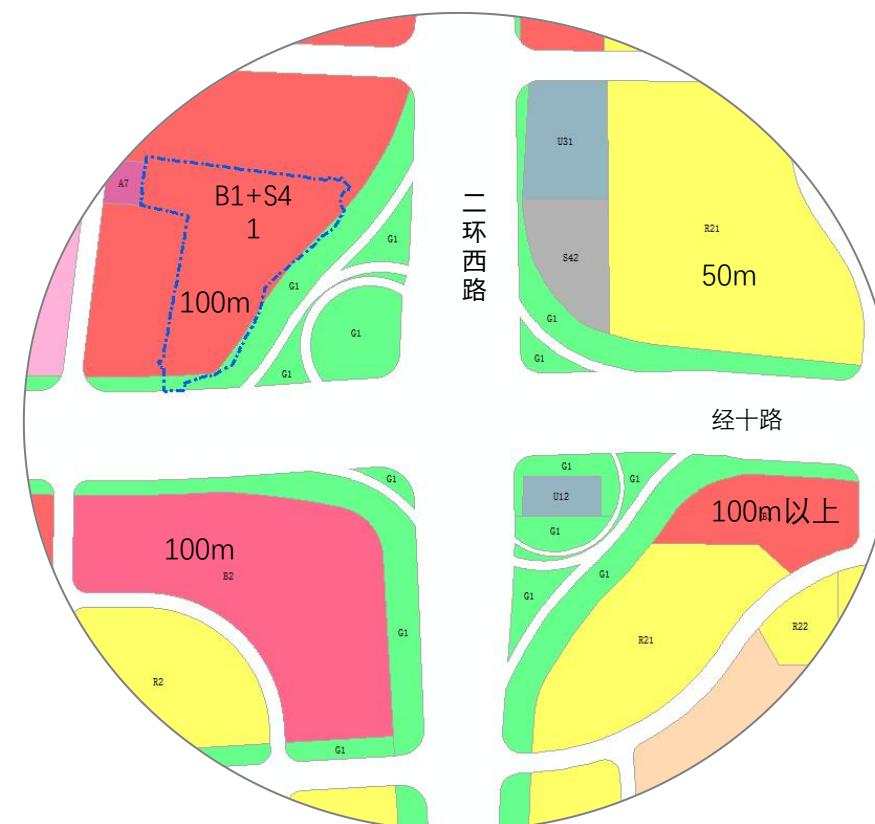
#### ➤ 项目规划意向

- 项目规划二环西路与经十路交叉口打造商业休闲节点。结合腊山立交的桥下空间，布局多功能开敞的室外场地，营建“城市客厅”。



#### ➤ 规划要求及建议

- 该地块规划用地性质为商业用地与公共交通场站用地复合用地。**统筹考虑城市轴线建筑高度控制。**
- 规划应充分考虑二环西路与经十路交叉口城市空间形象，**打造具有高识别度的城市景观节点。**



## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 5、段店片区改造项目二期

- 段店酒水批发市场地块

#### ➤ 经济测算

**酒水批发市场地块**总熟化费用约1.31亿元，包含国有企业收储费0.9亿元，集体土地补偿费用约0.28亿元，财务费约0.06亿元，不可预见费约0.06亿元。

根据调整后的规划策划方案，商业公交混合用地64.2亩，按照500万元/亩价格出让，共收入约1.8亿元，参照济南市城市更新项目有关政策，扣除国家、省规定计提和出让业务费用后按照76%进行返还，可返还出让金约1.4亿元。

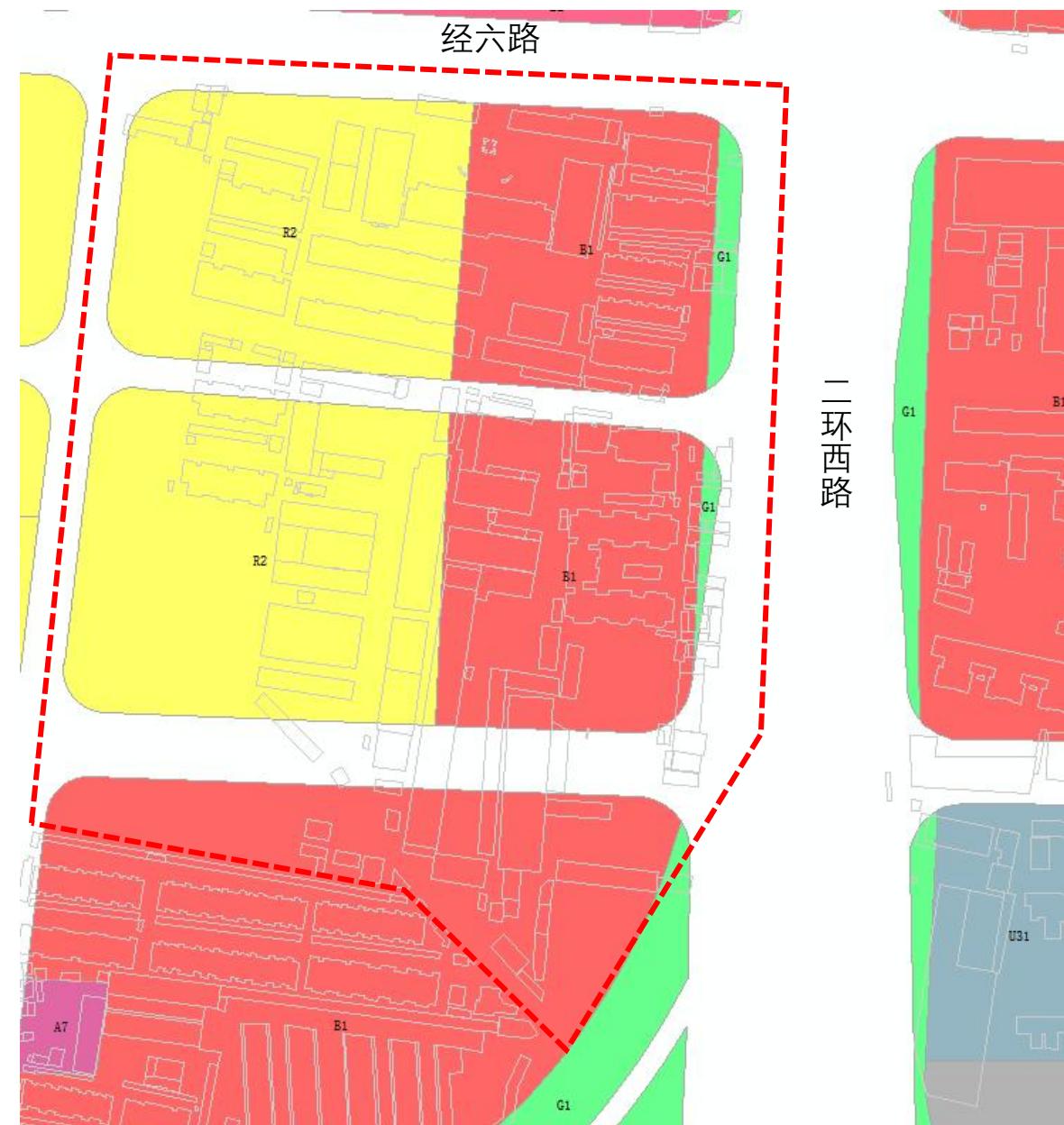


# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 6、腊山立交桥西北角地块项目二期

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于二环西路以西，经六路以南。项目用地面积**约358亩**，总户数约390户，建筑面积约16万平方米，项目熟化总投资**约19.64亿元**。
- 项目规划居住用地约89.7亩，商业用地约52.45亩，按照53.2%进行返还计算，可返还土地出让金约8.5亿元，**资金缺口约11.66亿元**。



# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 6、腊山立交桥西北角地块项目二期

### ➤ 规划调整建议

建议将控制性详细规划确定的混合用地进行居住和商业用地进一步拆分。深化规划策划确定容积率进行更新建设。

### ➤ 项目规划意向

- 北部地块将商业商务/居住混合用地进行拆分（居住建筑规模占30%），沿二环西路打造商业商务建筑界面。



意向示意方案

# 5.3 “十四五” 更新项目

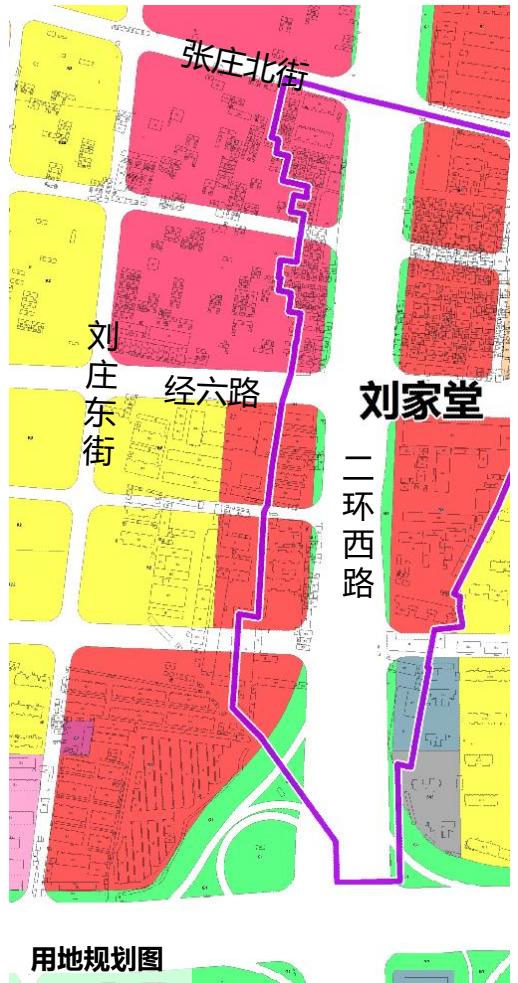
## ■ 小结

### ■ 腊山立交桥西北二环西路沿线地区改造思路

#### ➤ 项目基本情况

刘家堂村二环西路以西区域无法独立形成建设项目，需通过城中村改造收储后与西部张庄街道地块捆绑形成改造项目。

腊山立交西北二环西路西侧整体情况较为复杂，涉及部分城中村范围。涉及近远期不同项目，需整体统筹考虑更新改造思路



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 小结

### ■ 腊山立交桥西北二环西路沿线地区整体改造思路

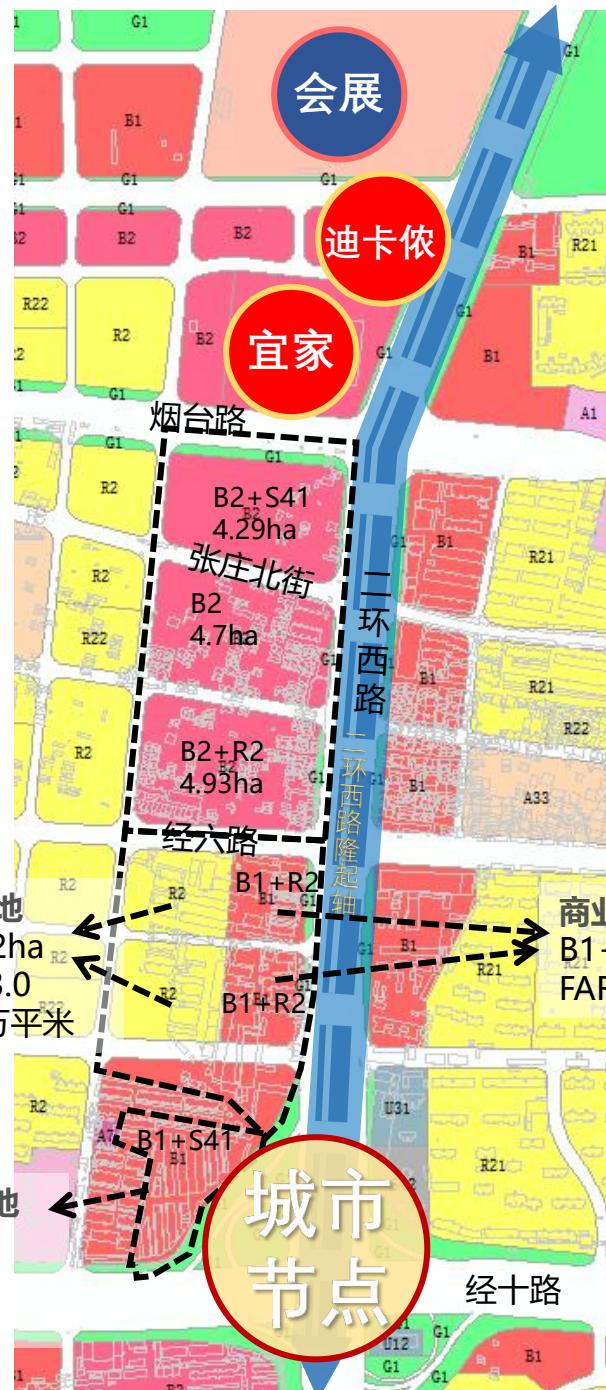
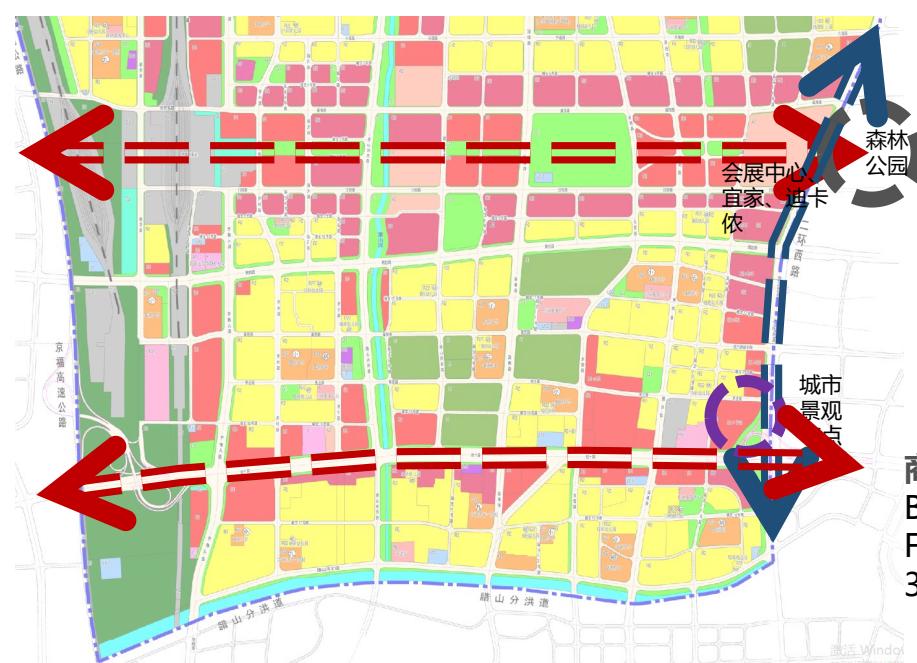
#### ➤ 规划要求及建议

- 规划应充分考虑二环西路西侧城市空间形象，妥善处理与经十路交叉口的城市形象节点。打造会展中心、迪卡侬、宜家向南连接经十路的发展隆起带。
- 打造连接西客站中轴线至经十路发展轴线的连接段

**阶段一：**范围以酒水市场（段店片区改造项目二期）作为二环西路沿线城市更新工作推进的试点和起点，初步形成城市形象节点；

**阶段二：**范围以经六路以南区域为主（腊山立交桥西北角地块项目二期），城市节点形象较为完整，初步形成城市重要区段形象。

**阶段三：**范围以烟台路以南区域为主，结合城中村改造范围，形成完整发展轴段。



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 7、花圃公园地块城市更新项目

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于经十路以北，段兴西路以西，经六路以南，总用地面积约**170.5亩**，总户数1040户，建筑面积约9.7万平方米，熟化总投资**约16.7亿元**。
- 项目范围内规划学校等配套设施用地约82.65亩，绿地约24.55亩，居住用地63.3亩，按照53.2%进行返还计算，可返还土地出让金约3.2亿元，**资金缺口约11.02亿元**。



# 5.3 “十四五” 更新项目

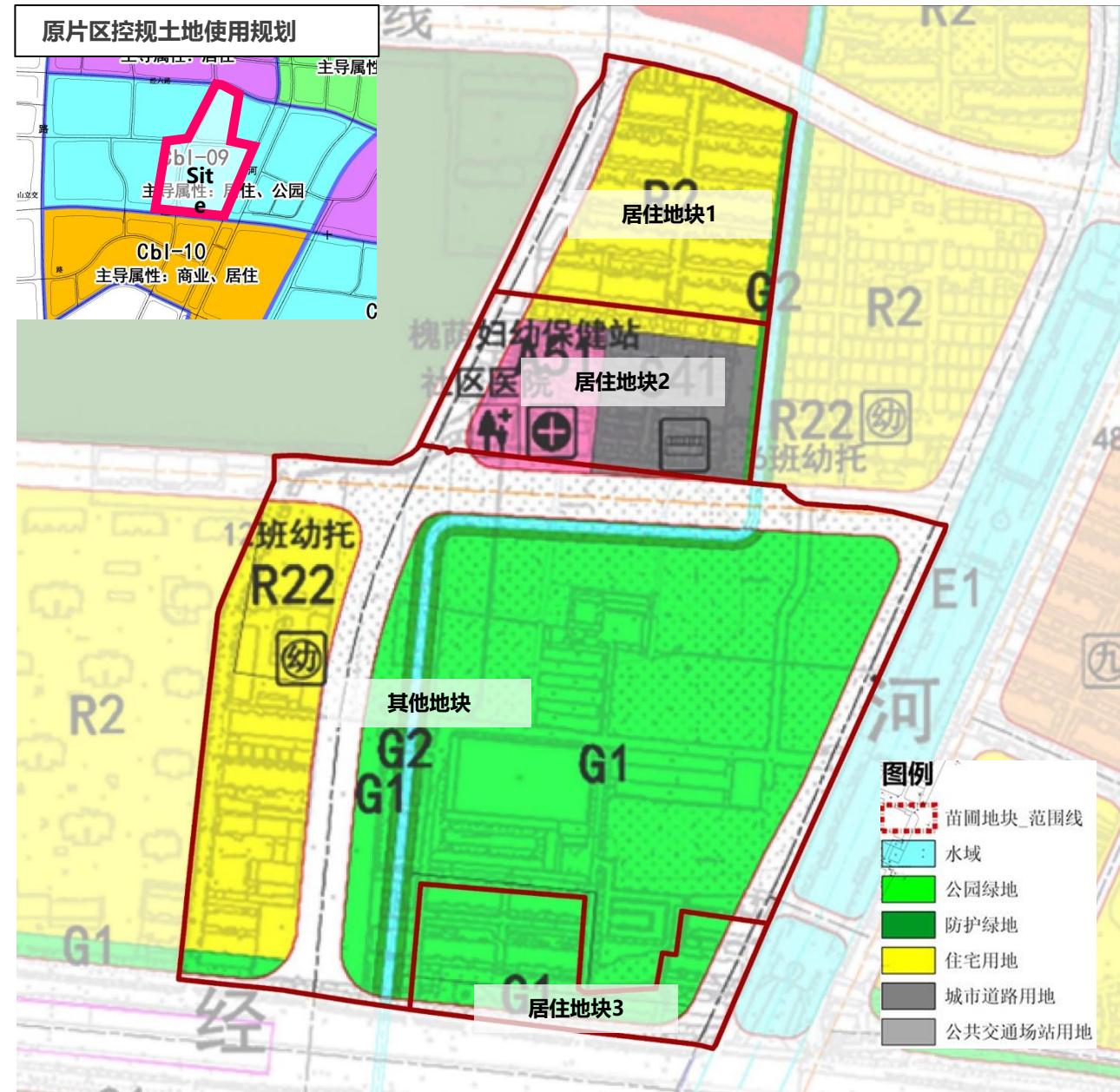
## ■ 7、花圃公园地块城市更新项目

### ➤ 项目规划情况

- 由于项目南邻轨道交通4号线，为支持公共交通设施建设，发挥济南中部城区与西部新城衔接处区位优势，结合实际情况及片区未来发展需要，拟对研究范围内规划用地性质进行调整。

原片区控规规划用地构成

| 用地性质           | 用地面积 (亩) | 基准容积率 |
|----------------|----------|-------|
| 公园绿地 (G1)      | 123.5    | —     |
| 医院用地 (A51)     | 10.4     | 1.1   |
| 公共交通设施用地 (S41) | 13.5     | —     |
| 二类居住用地 (R2)    | 62.3     | 2.1   |
| 城市道路用地 (S1)    | 72.5     | —     |
| 合计             | 282.2    |       |



# 5.3 “十四五”更新项目

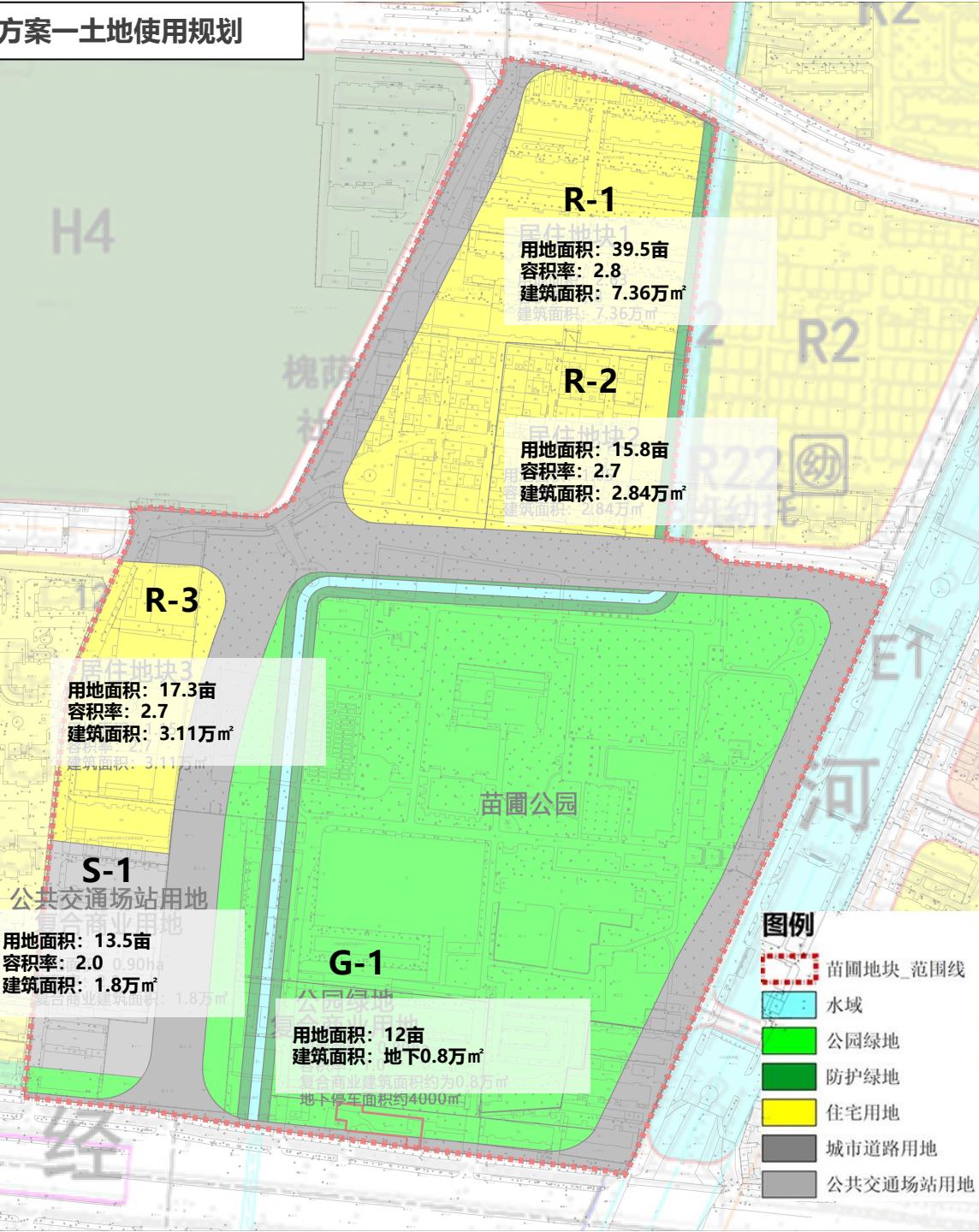
## ■ 7、花圃公园地块城市更新项目

### ➤ 项目规划情况——方案一

- 1、原规划妇幼保健站取消；
- 2、规划将公共交通场站调整至经十路沿线，用地面积不变；
- 3、二类居住用地增加至72.45亩；
- 4、结合苗圃公园复合设置地下社会停车场、下沉广场及部分配套商业。

调整后项目范围内规划居住用地72.45亩，公共交通场站13.5亩，公园绿地123.5亩。

| 地块编号 | 用地代码      | 用地面积(亩) | 地上容积率上限 | 地上建筑面积(万m <sup>2</sup> ) | 地下容积率上限 | 地下建筑面积(万m <sup>2</sup> ) | 地上建筑密度上限(%) | 建筑高度上限(m) | 停车率下限                 |
|------|-----------|---------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|-------------|-----------|-----------------------|
| R-1  | R2        | 39.5    | 2.8     | 7.36                     | 1.2     | —                        | 20          | 80        | 1.2个/户                |
| R-2  | R2        | 15.8    | 2.7     | 2.84                     | 1.2     | —                        | 20          | 80        | 1.2个/户                |
| R-3  | R2        | 17.3    | 2.7     | 3.11                     | 1.2     | —                        | 20          | 80        | 1.2个/户                |
| S-1  | S41+B1    | 13.5    | 2.0     | 1.8                      | 1.0     | —                        | 40          | 40        | 1个/100平方米建筑面积         |
| G-1  | G1+B1+S42 | 12.0    | —       | —                        | 2.0     | 0.8                      | -           | 24        | 商业设施不少于1个/100平方米建筑面积， |



# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 7、花圃公园地块城市更新项目

### ➤ 项目规划情况——方案一

方案一效果图



方案一总平面图



# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 7、花圃公园地块城市更新项目

### ➤ 项目规划情况——方案二

在方案一基础上，保留槐荫区机关宿舍，公交场站采用公园绿地地下建设。

调整后项目范围内规划居住用地45.6亩，公共交通场站复合商业用地12.9亩，公园绿地123.5亩。

| 地块编号 | 用地代码      | 用地面积(亩) | 地上容积率上限 | 地上建筑面积(万m <sup>2</sup> ) | 地下容积率上限 | 地下建筑面积(万m <sup>2</sup> ) | 地上建筑密度上限(%) | 建筑高度上限(m) | 停车率下限         |
|------|-----------|---------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|-------------|-----------|---------------|
| R-1  | R2        | 14.7    | 1.6     | 1.57                     | 1.2     | —                        | 30          | 80        | 1.2个/户        |
| R-2  | R2        | 30.9    | 2.7     | 5.56                     | 1.2     | —                        | 20          | 80        | 1.2个/户        |
| S-1  | S41+B1    | 12.9    | 2.0     | 0.86                     | 1.0     | —                        | 40          | 40        | 1个/100平方米建筑面积 |
| G-1  | G1+B1+S42 | 12.0    | —       | —                        | 2.0     | 0.8                      | -           | 24        | 1个/100平方米建筑面积 |



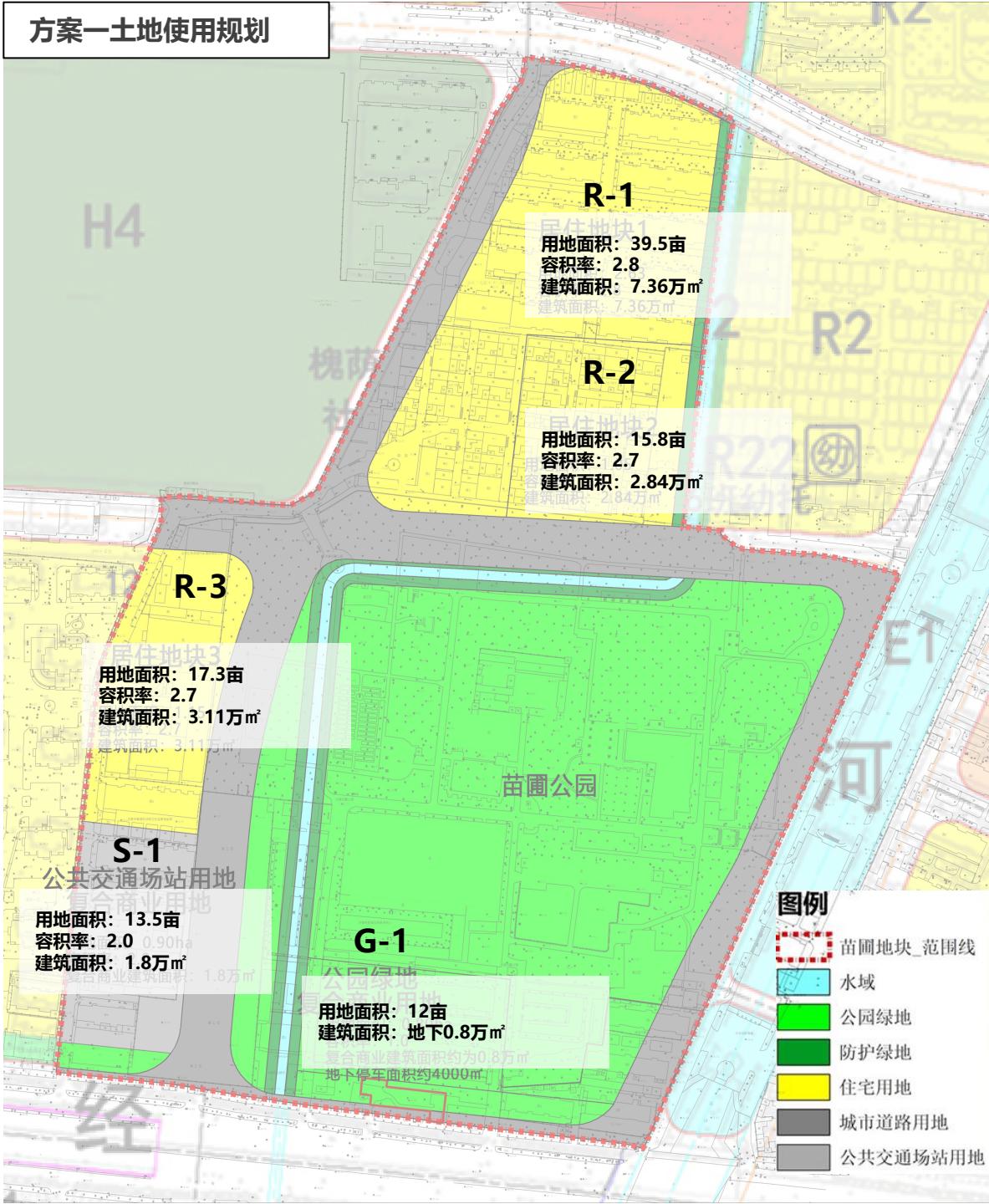
# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 7、花圃公园地块城市更新项目

### ➤ 投入产出分析——方案一

- 成本：熟化成本约16.6亿元。
- 产出：按照居住用地1300万元/亩出让，安置用地400万元/亩出让，交通混合用地约200万元/亩出让，土地出让收入约7.4亿元。按照76%进行返还，可返还出让金约5.6亿元，**项目亏损约11亿元**。

方案一土地使用规划



# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 7、花圃公园地块城市更新项目

### ➤ 投入产出分析——方案二

- 成本：熟化成本约8.14亿元。
- 产出：按照居住用地1300万元/亩出让，安置用地400万元/亩出让，交通混合用地约200万元/亩出让，土地出让收入约4.99亿元。按照76%进行返还，可返还出让金约3.79亿元，**项目亏损约4.35亿元。**



## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 7、花圃公园地块城市更新项目

#### ➤ 问题及建议

##### 1、尽快启动规划调整程序

针对本次规划策划方案的用地及指标调整，建议尽快征求规划等相关部门意见，履行规划调整程序。

##### 2、申请不再配建租赁住房

建议向市培育和发展住房租赁市场工作领导小组申请本项目不再配建租赁住房。

##### 3、按照城市更新项目争取政策支持

建议将本项目列入重点城市更新项目，土地出让金争取按照城市更新政策进行返还，用于本片区改造以及全区范围内的总体平衡。

##### 4、提高地下空间利用效率

建议与园林部门进行对接，研究地下空间开发利用的可能性。

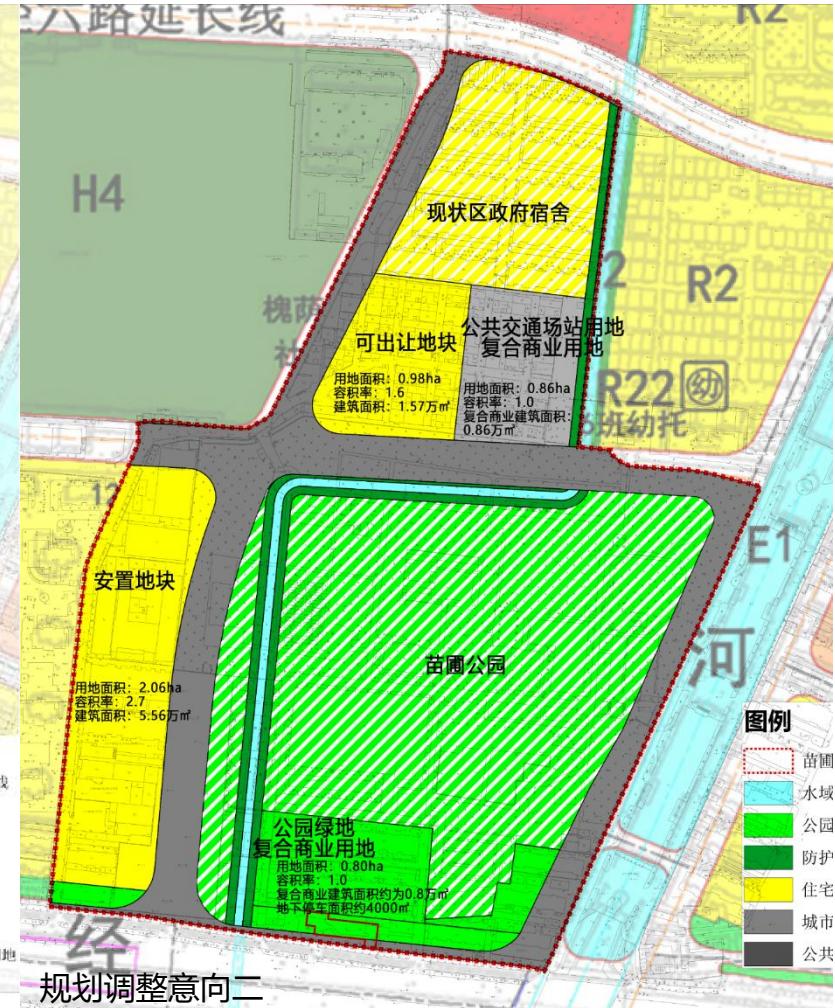
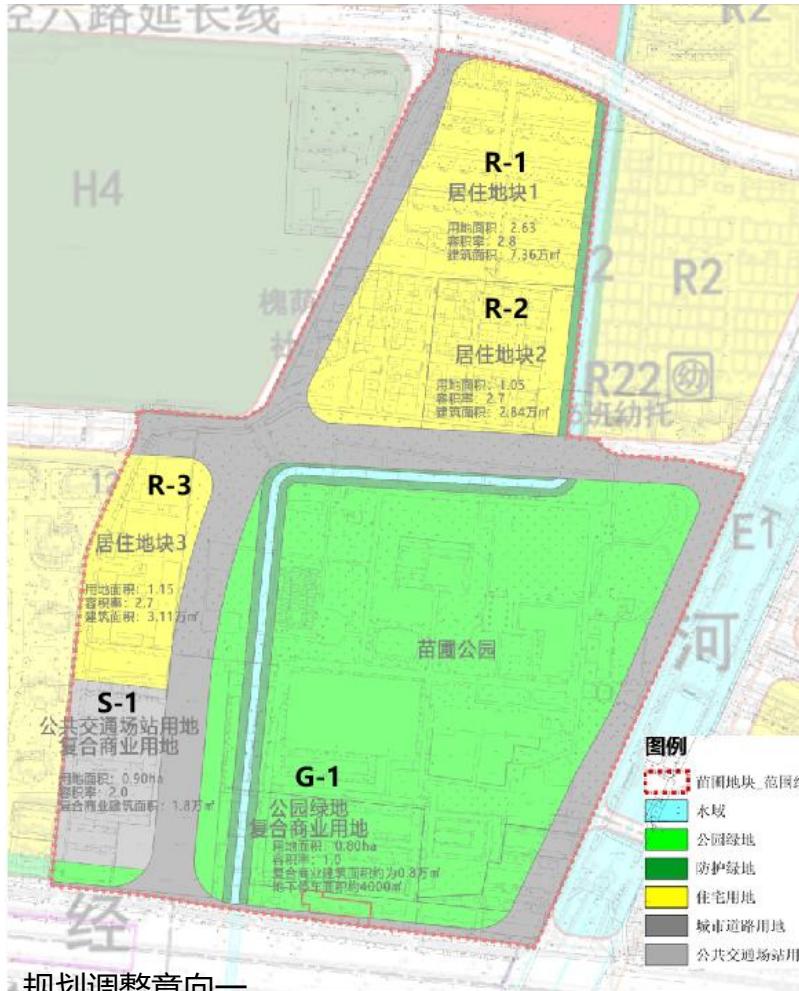
##### 5、进一步研究拆迁补偿政策

建议结合相关政策，研究确定研究范围内国有土地上未完成房产确权登记住宅楼征收补偿标准。

# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 7、花圃公园地块城市更新项目

➤ 规划调整建议 综合考虑城市更新工作推进进度，建议进一步优化两个规划方案，明确控规调整意向。

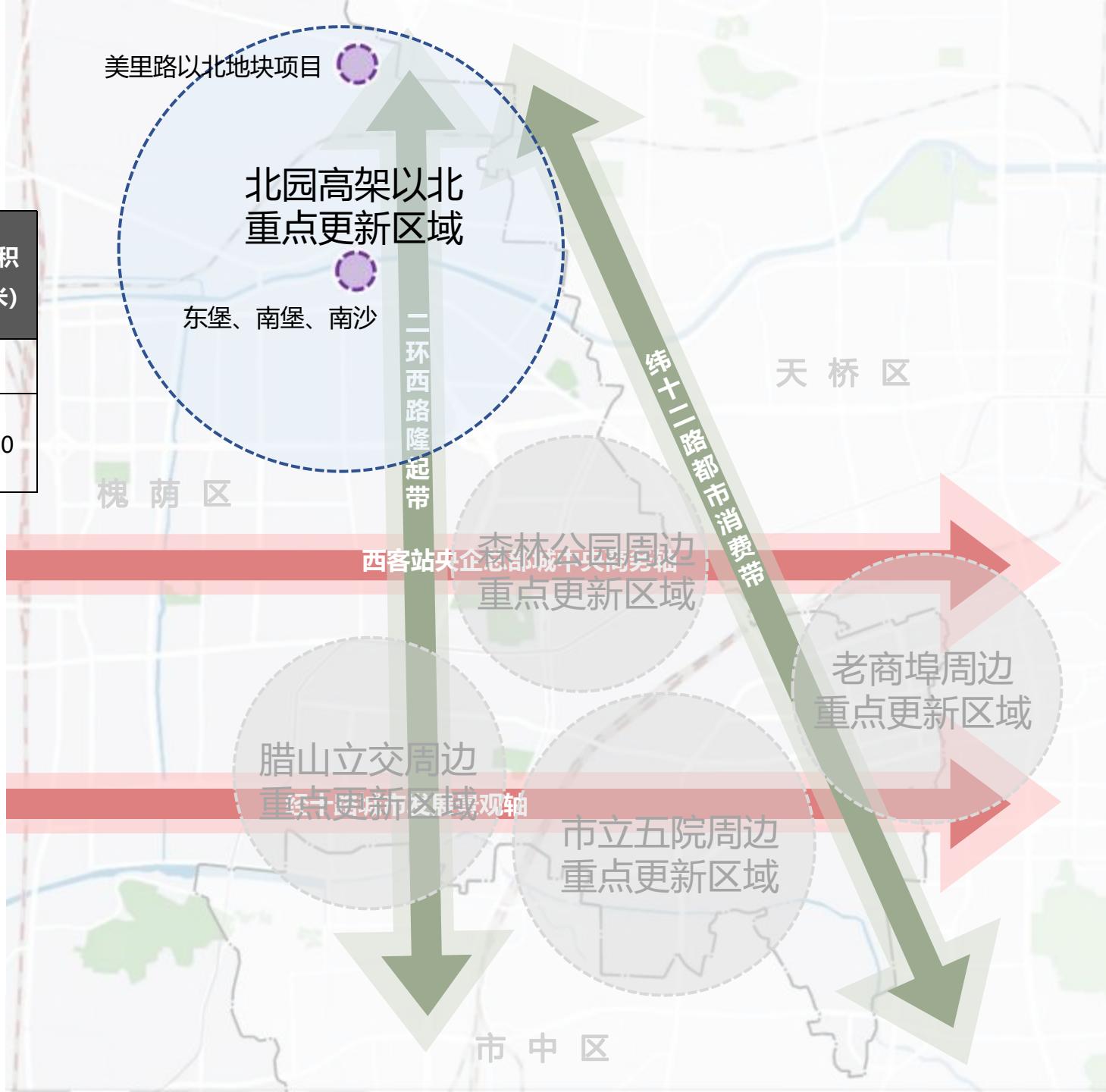


## 5.3 “十四五” 更新项目

### 三、北园高架以北重点更新区域

| 序号 | 项目名称                    | 项目改造总量<br>(户数) | 占地面积<br>(亩) | 建筑面积<br>(平方米) |
|----|-------------------------|----------------|-------------|---------------|
| 8  | 美里路以北地块项目               | 9              | 136.90      | 4027          |
| 9  | 东堡、南堡、南沙城市更新项目<br>(市城建) | 680            | 2120.00     | 538200        |

以相对集中的城中村为主，具备一定改造条件，需与市级平台协商，确定牵头平台，通过引入实施主体，针对性优化用地布局。



# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 8、美里路以北地块项目

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于二环西路以西，美里路以北，槐荫-天桥区界以南，海宁皮革城以东，占地面积**约136.9亩**。
- 计划近期出让东侧规划居住地块，用地面积**约28亩**，原为济南重联汽车销售有限公司国有土地，已完成收储，预计出让价格1100万元/亩，预计土地出让总价款**约1.51亿元**。
- 目前已**完成规划策划方案编制申请规划意见**，下一步将**会同区投促、国土等部门加大招商推介力度，做好挂牌出让准备工作**。

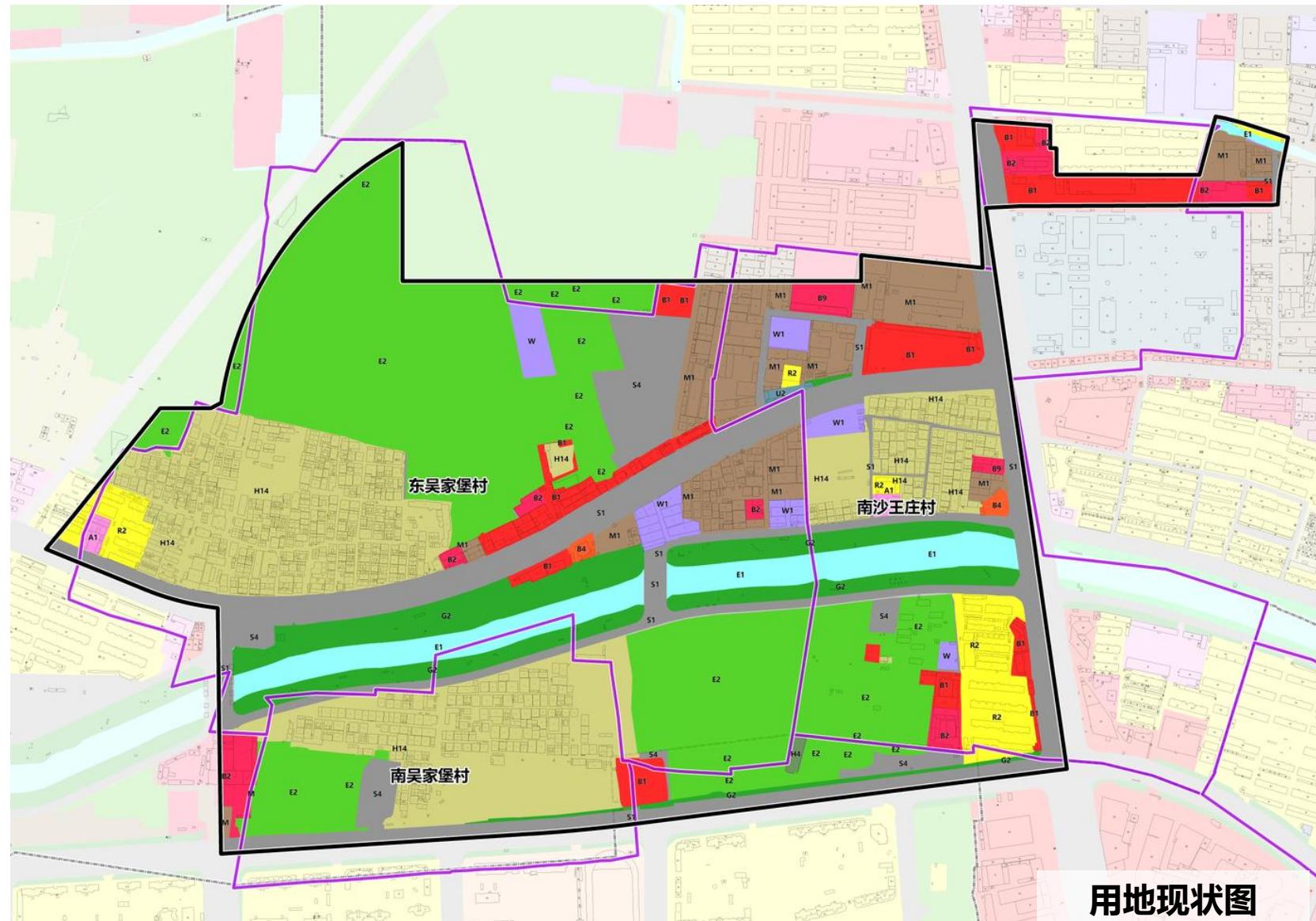


# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 9、东堡、南堡、南沙城市更新项目（市城建）

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于二环西路以西，总用地面积**约113.33公顷**，村民总户数约817户，建筑面积约53.8万平方米，熟化总投资**约95.30亿元**。
- 项目范围内规划居住用地约471亩，商业用地约296亩，按照68%进行返还计算，可返还土地出让金约63.8亿元，**资金缺口约17.42亿元**。
- 吴家堡三村具备整体统一改造条件，现状小产权房较少，除老村址外，二环西路以西地区现状建设较少。



# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 9、东堡、南堡、南沙城市更新项目（市城建）

### ➤ 项目规划情况

规划落实西客站04街区控规设施调整方案。

调整南沙商住混合用地。

规划居住和商业商务总用地规模约：

居住42.26ha

商业商务12.12ha

规划居住和商业总建筑规模约：

居住112.51万平方米

商业商务46.39万平方米

**难点：运作主体需与城建集团协商，结合生活圈统筹分析，提高城中村改造的可行性。**

项目总投入约88亿元，

项目总收入约61.74亿元。亏损约26.26亿元。



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 9、东堡、南堡、南沙城市更新项目（市城建）

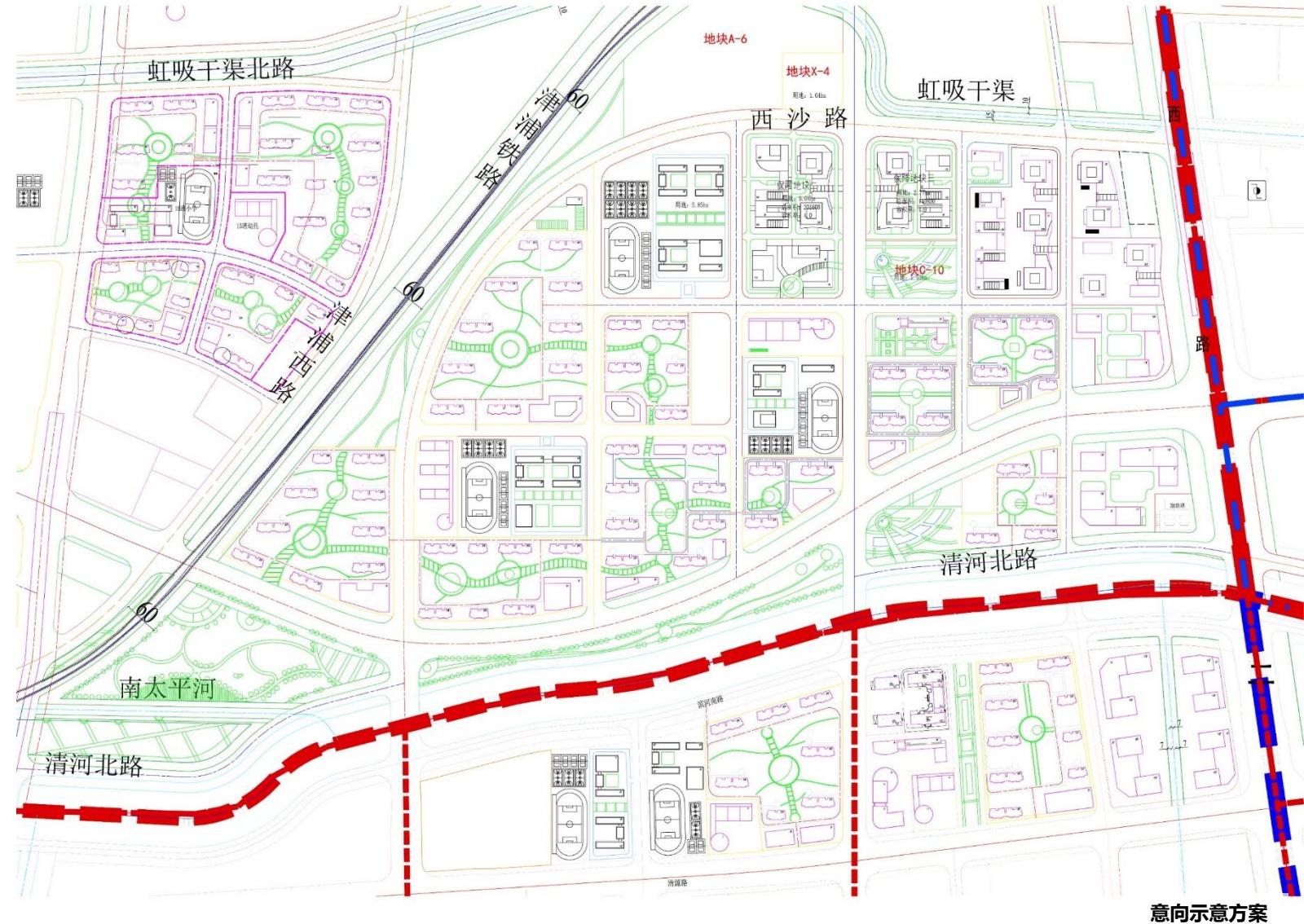
### ➤ 问题及建议

#### (1) 建议协商明确实施主体

由区域投或城建集团负责实施推进。

#### (2) 统筹研究规划方案

对三村及周边区域范围内的设施、用地、指标等内容进行统筹研究。

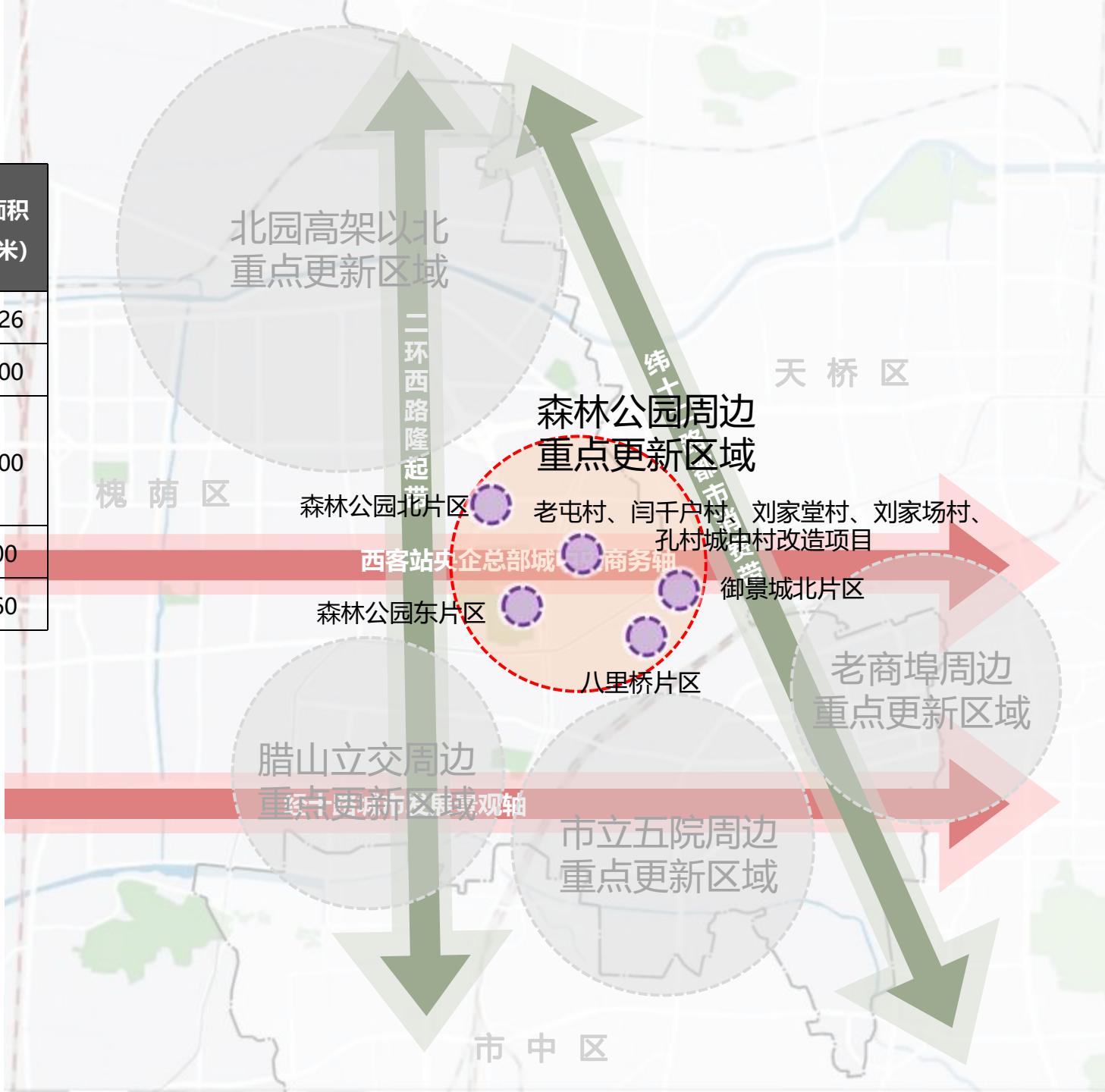


## 5.3 “十四五” 更新项目

### 四、森林公园周边重点更新区域

| 序号 | 项目名称                                   | 项目改造总量<br>(户数) | 占地面积<br>(亩) | 建筑面积<br>(平方米) |
|----|--|----------------|-------------|---------------|
| 10 | 森林公园北城市更新项目                            | 400            | 380.00      | 182426        |
| 11 | 森林公园东片区城市更新项目                          | 500            | 221.25      | 177000        |
| 12 | 老屯村、闫千户村、刘家堂村、刘家场村、孔村城中村改造项目（老屯村、闫千户村） | 2744           | 1457.25     | 659200        |
| 13 | 八里桥片区城市更新项目                            | 585            | 98.25       | 66000         |
| 14 | 御景城北片区城市更新项目                           | 190            | 128.00      | 46160         |

以分布相对集中的城中村为主，改造成本较高；整体缺乏经营性用地，收益难以平衡。需探索创新政策制度保障。



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 10、森林公园北城市更新项目

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于二环西路以东，幸福街以南，兴济河以西，森林公园以北，用地面积约380亩，总户数约400户，建筑面积约18.24万平方米，熟化总投资约17.75亿元。
- 项目规划居住用地约91.1亩，居住、商业混合用地约32.2亩，商业用地约17.4亩，按照53.2%进行返还计算，可返还土地出让金约8.9亿元，资金缺口约4.94亿元。

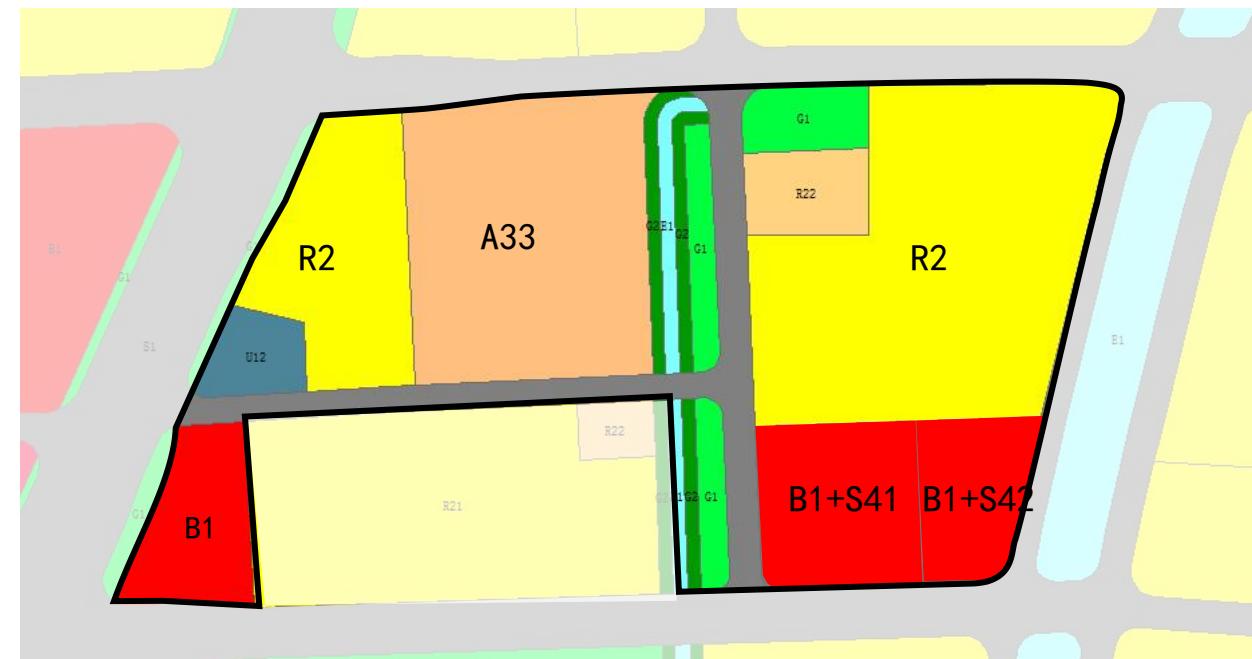


## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 10、森林公园北城市更新项目

#### ➤ 规划调整建议

为提高土地使用效率，建议将地块内原交通场站用地调整为商业与公共交通场站用地复合用地、商业与社会停车场用地复合用地。调整后用地面积不变。



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 11、森林公园东片区城市更新项目

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于张庄路以北，兴济河以西，森林公园以东，现状为老屯汽配城和农贸市场。项目用地面积约221.2亩，总户数约500户，建筑面积约17.7万平方米，熟化总投资约4.8亿元。
- 项目规划绿地约166.65亩，加油加气站用地约7.5亩，可返还土地出让金约1亿元，盈利约3.8亿元。拟将部分绿地调整为居住用地平衡土地熟化成本。



# 5.3 “十四五”更新项目

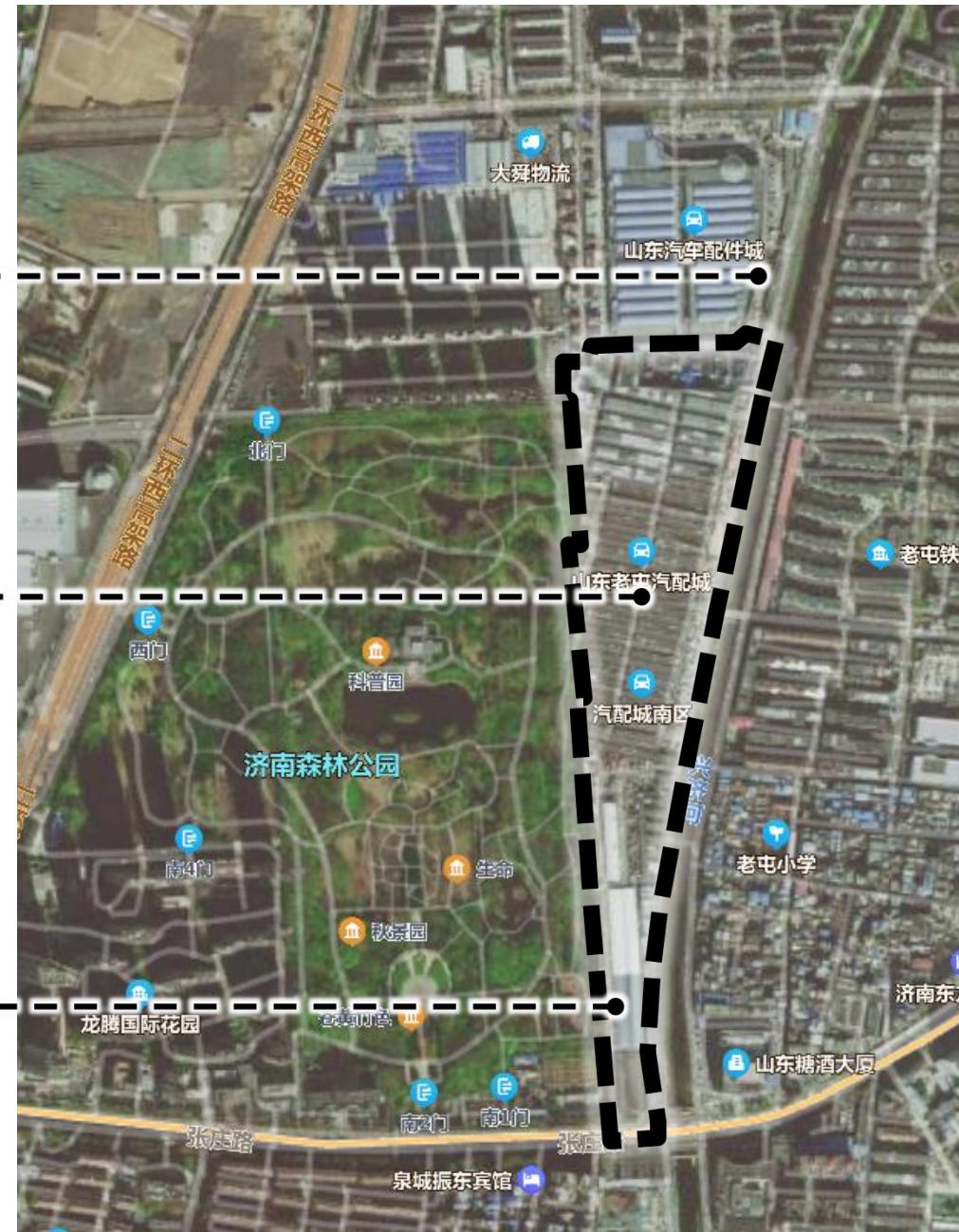
## ■ 11、森林公园东片区城市更新项目

### ➤ 项目基本情况

需拆除建筑面积约18.53万平方

米，其中：

- 集体土地约221.25亩，现状主要为老屯村汽配城、农贸市场等非住宅建筑，需拆除建筑面积约17.7万平方米；
- 国有土地约15亩，需拆除建筑面积0.83万平方米。



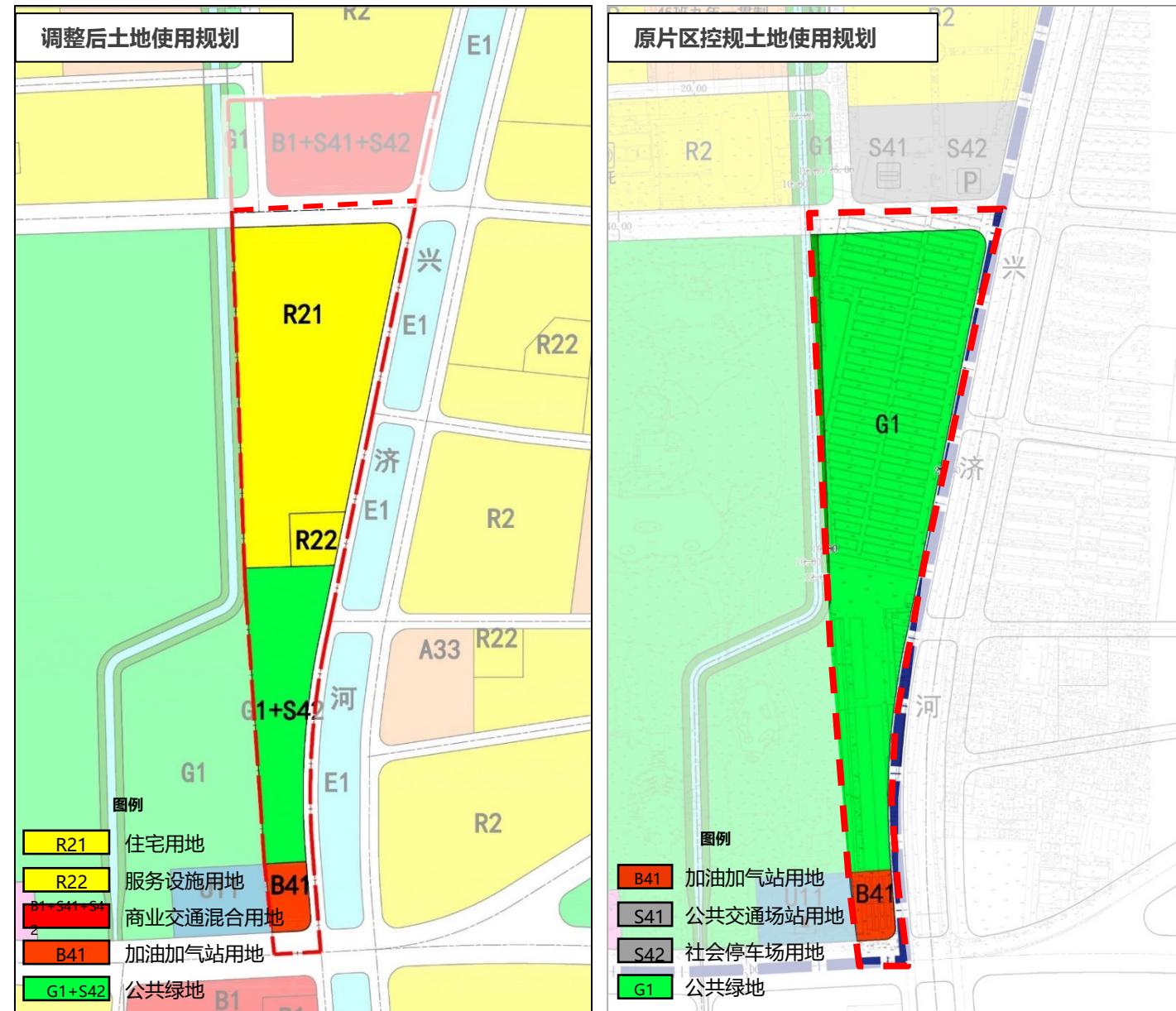
## 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 11、森林公园东片区城市更新项目

## ➤ 项目规划情况——方案一

根据现八里桥与道德街片区控制性详细规划，项目范围内规划用地性质为公共绿地166.65亩、加油加气站用地7.5亩。为进一步提高土地利用效率，实现项目投入产出平衡，计划在片区控规的基础上，考虑将部分公共绿地调整成居住用地，剩余公共绿地复合利用。

方案一：将公共绿地调整为绿地交通混合用地46.05亩、住宅用地113.4亩、幼托用地7.05亩，加油加气站用地7.5亩。



## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 11、森林公园东片区城市更新项目

#### ➤ 项目规划情况——方案一



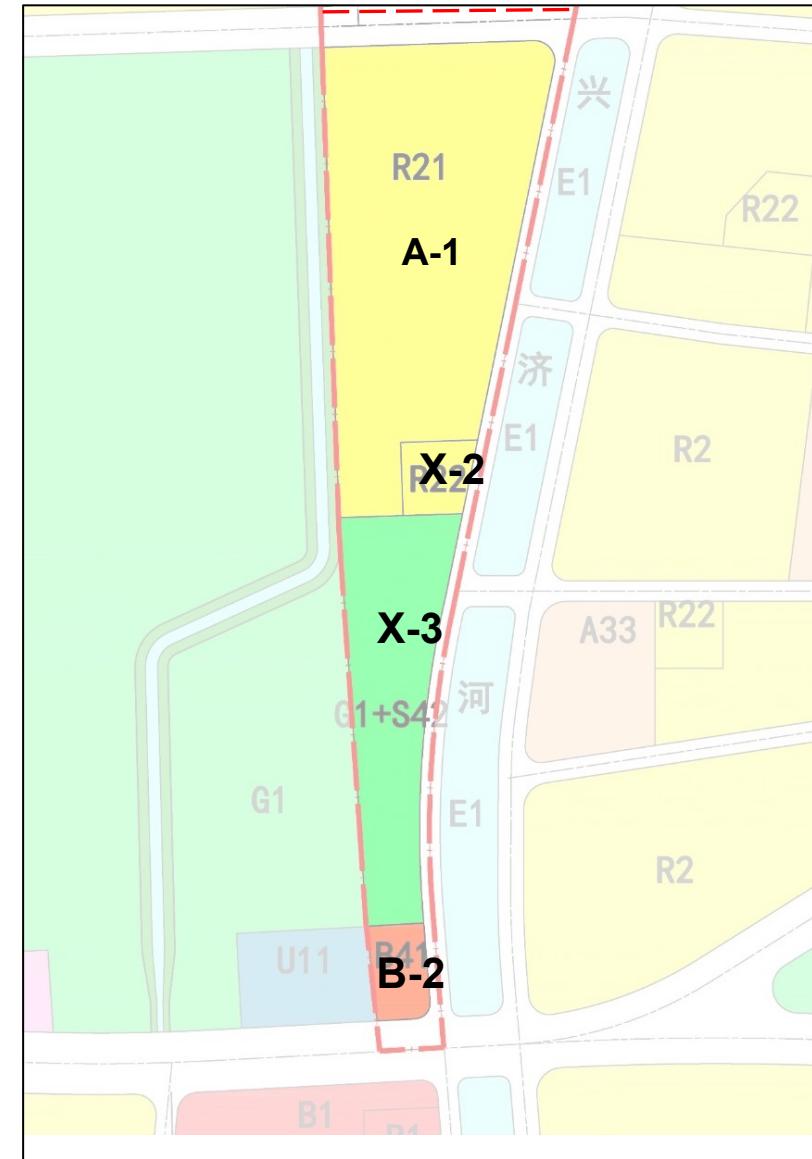
# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 11、森林公园东片区城市更新项目

### ➤ 项目规划情况——方案一

| 地块<br>编号 | 用地<br>代码    | 控制性指标            |                 |                             |             |                             |   | 引导性指标                   |                       |                                 |
|----------|-------------|------------------|-----------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|---|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|
|          |             | 用地面<br>积<br>(公顷) | 地上容积<br>率上<br>限 | 地上建筑<br>面积<br>(万<br>$m^2$ ) | 地上容积<br>率上限 | 地下建筑<br>面积<br>(万<br>$m^2$ ) | 配建设施  | 地上建<br>筑密度<br>上限<br>(%) | 建筑高<br>度上<br>限<br>(米) | 停<br>车率<br>下限                   |
| A-1      | R21         | 7.56             | 1.60            | 12.10                       | 1.00        | 7.56                        | 一处建筑面积不小于300 $m^2$ 的社区养老服务设施；一处建筑面积不小于600平方米的室内副食品市场；须按《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)要求配建居民日常生活所需的公共服务设施及中水等设施。 | 28                      | 36                    | 1.0车位<br>/100 $m^2$<br>建筑面<br>积 |
| X-2      | R22         | 0.47             | —               | —                           | —           | —                           | 6班幼托一处  | —                       | —                     | —                               |
| X-3      | G1 +<br>S42 | 3.07             | —               | —                           | —           | —                           | 配建社会停车场一处   | —                       | —                     | —                               |
| B-2      | B41         | 0.50             | —               | —                           | —           | —                           | —   | —                       | —                     | —                               |

注：绿地率须满足《济南市城市绿化条例》及其实施细则要求。



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 11、森林公园东片区城市更新项目

### ➤ 项目规划情况——方案二

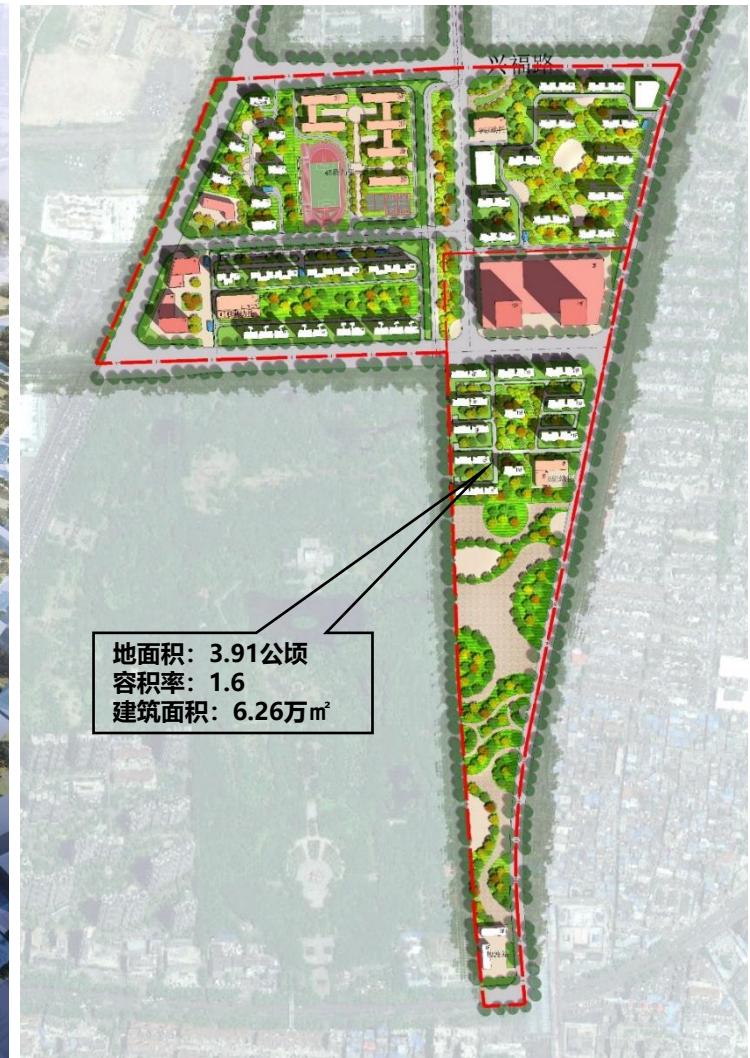
方案二：将公共绿地调整为绿地交通混合用地100.95亩、住宅用地58.65亩、幼托用地7.05亩，加油加气站用地7.5亩。



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 11、森林公园东片区城市更新项目

### ➤ 项目规划情况——方案二



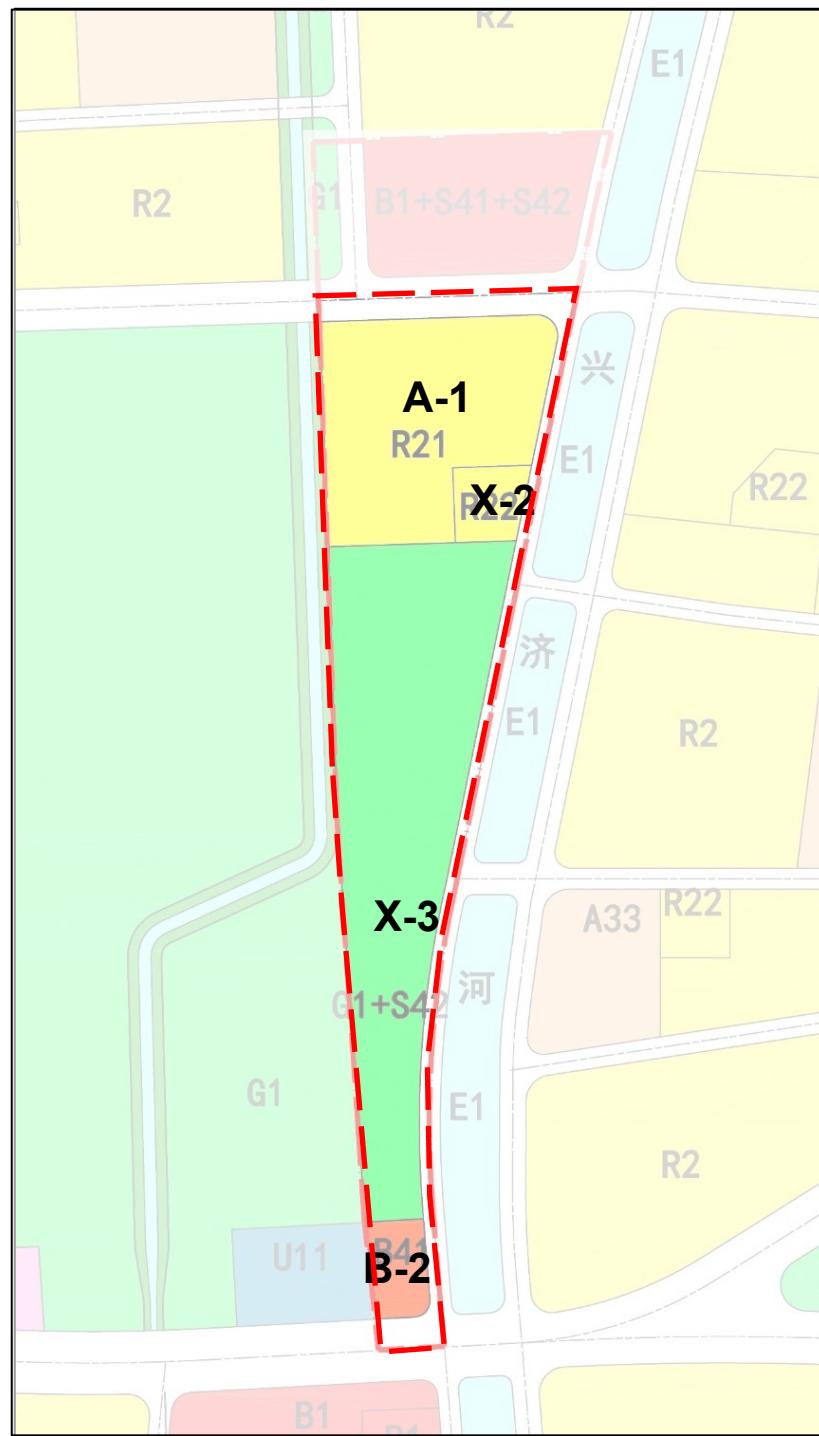
## 5.3 “十四五”更新项目

### ■ 11、森林公园东片区城市更新项目

#### ➤ 项目规划情况——方案二

| 地块编号 | 用地代码   | 控制性指标    |         |                          |         |                          |  | 引导性指标       |           |                              |
|------|--------|----------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|--|-------------|-----------|------------------------------|
|      |        | 用地面积(公顷) | 地上容积率上限 | 地上建筑面积(万m <sup>2</sup> ) | 地下容积率上限 | 地下建筑面积(万m <sup>2</sup> ) | 配建设施   | 地上建筑密度上限(%) | 建筑高度上限(米) | 停车率下限                        |
| A-1  | R21    | 3.91     | 1.60    | 6.26                     | 1.00    | 3.91                     | 须按《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)要求配建居民日常生活所需的公共服务设施及中水等设施。 | 28          | 36        | 1.0车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 |
| X-2  | R22    | 0.47     | —       | —                        | —       | —                        | 6班幼托一处   | —           | —         | —                            |
| X-3  | G1+S42 | 6.73     | —       | —                        | —       | —                        | 配建社会停车场一处  | —           | —         | —                            |
| B-2  | B41    | 0.50     | —       | —                        | —       | —                        | —  | —           | —         | —                            |

注：绿地率须满足《济南市城市绿化条例》及其实施细则要求。



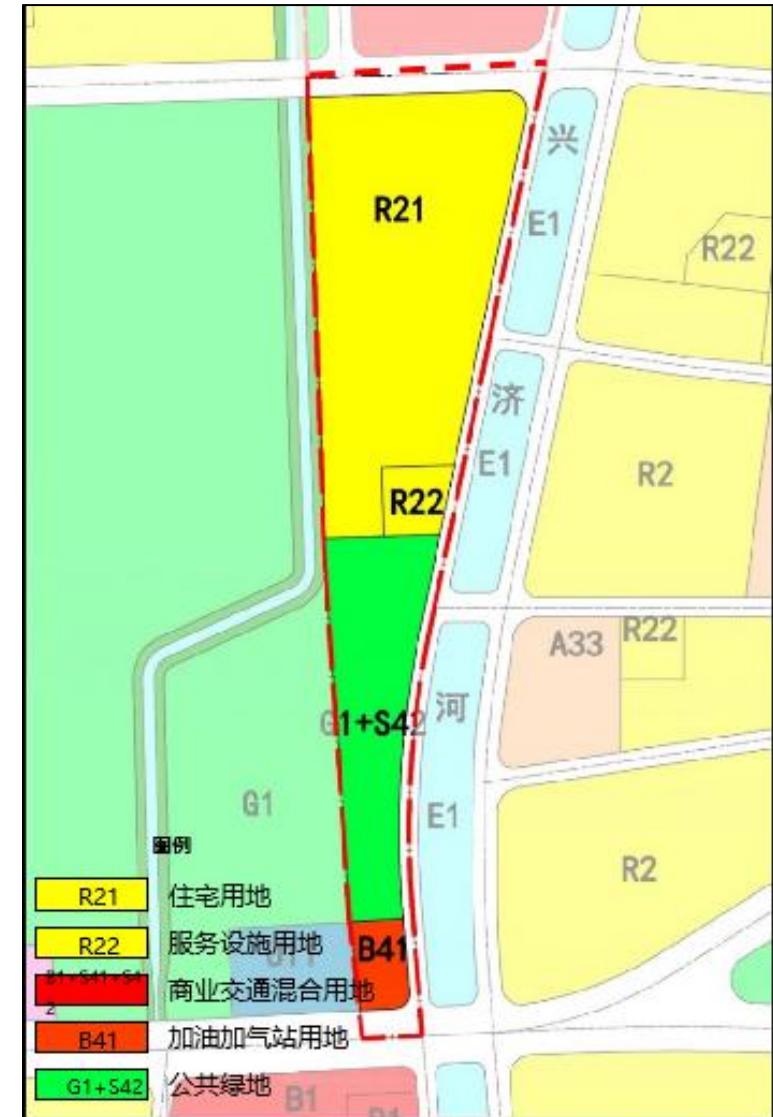
## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 11、森林公园东片区城市更新项目

#### ➤ 投入产出测算——方案一

**方案一：**总熟化成本约4.77亿元，包括集体土地征收费用及地上物拆迁补偿费用约3.12亿元，国有土地收储费用约0.64亿元，基础设施建设费用约0.39亿元，其他费用约0.62亿元。

根据规划策划方案，可出让居住用地113.4亩，加油加气站用地7.5亩。居住用地按照1200万元/亩，加油加气站用地按照2000万元/亩价格出让，土地出让收入共计约15.20亿元。参照济南市城市更新项目有关政策，土地出让金在扣除国家、省规定计提和出让业务费用后全部返还，返还比例约76%计算，可返还出让金约11.5亿元。



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 11、森林公园东片区城市更新项目

### ➤ 投入产出测算——方案二

**方案二：**总熟化成本约4.98亿元，包括集体土地征收费用及地上物拆迁补偿费用约3.12亿元，国有土地收储费用约0.64亿元，基础设施建设费用约0.57亿元，其他费用约0.65亿元。

根据规划策划方案，可出让居住用地58.65亩，加油加气站用地7.5亩。居住用地按照1200万元/亩，加油加气站用地按照2000万元/亩价格出让，土地出让收入共计约8.5亿元。参照济南市城市更新项目有关政策，土地出让金在扣除国家、省规定计提和出让业务费用后全部返还，返还比例约76%计算，可返还出让金约6.5亿元。



## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 11、森林公园东片区城市更新项目

#### ➤ 问题及建议

**1、规划调整需衔接国土总规调整。**本次规划策划方案涉及城市总规强制性绿地调整，需先在济南市国土空间总体规划层面进行调整，然后再履行控规相应调整程序。

**2、建议申请不再配建租赁住房。**根据《关于印发济南市国有建设用地租赁住房和运营管理暂行办法（试行）的通知》（济政办发〔2020〕11号），本项目调整后的居住用地应按照不小于地上建筑面积10%的比例配建租赁住房，为保障项目投入产出平衡，建议向市培育和发展住房租赁市场工作领导小组申请本项目不再配建租赁住房。

**3、建议按照城市更新项目争取政策支持。**该片区现状为老屯汽配城，是老屯村集体经济主要来源之一，拆迁后村集体收入损失较大，建议将本项目列入重点城市更新项目，争取按照城市更新政策，土地出让金在扣除按国家、省规定计提的专项资金后，全部返还，用于本片区改造以及全区范围内的总体平衡。

**4、提高地下空间利用效率。**在保证地面绿化及开敞空间服务水平基础上，充分利用公园绿地的地下空间，可通过分层出让，增加商业和停车等配套设施，满足公园设施短板，增加土地出让收入。

**5、整体规划，分期实施。**北侧商业交通混合用地涉及部分现状山东汽配城用地，未来可结合山东汽配城更新改造项目一并实施。

# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 11、森林公园东片区城市更新项目

### ➤ 规划调整建议

综合考虑规划调整可行性，建议根据方案一进行规划用地调整。调整后，规划居住用地面积约7.56公顷，规划公园绿地与社会停车场复合用地面积约3.07公顷，规划加油加气站用地约0.50公顷。

通过专项规划项目梳理研究，目前本项目用地调整方案正在衔接市级国土空间总体规划，争取在总规层面保障好项目实施。



批复版控制性详细规划



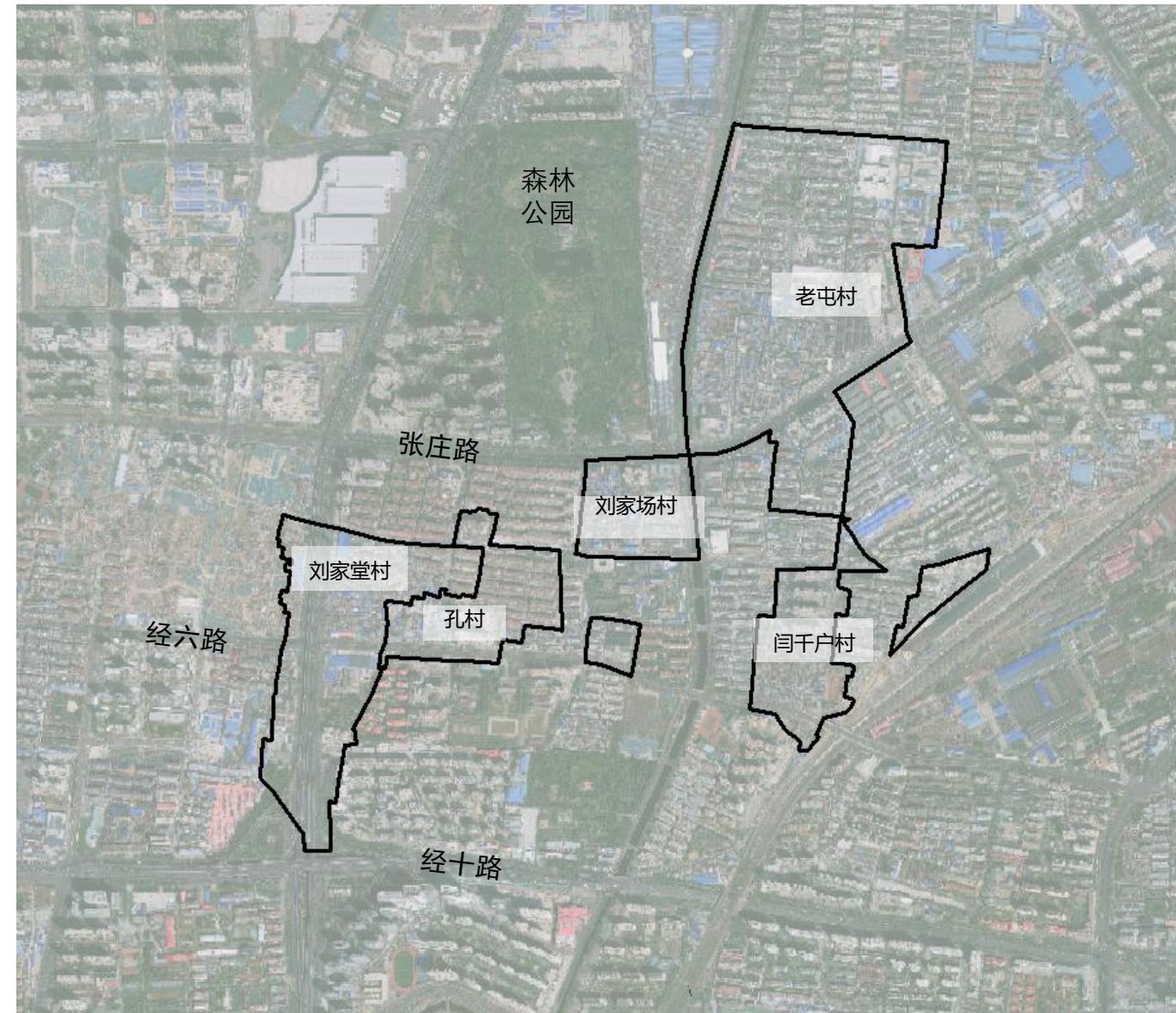
规划调整意向

## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 12、老屯村、闫千户村、刘家堂村、刘家场村、孔村城中村改造项目

#### ➤ 项目基本情况

- 十四五期间拟实施老屯村、闫千户村、刘家堂村、刘家场村、孔村5个城中村改造项目，总户数约2744户，占地面积约**1457.25亩**，建筑面积约65.92万平方米。按照相关政策要求进行计算，熟化总投资**约270亿元**。



## 5.3 “十四五” 更新项目

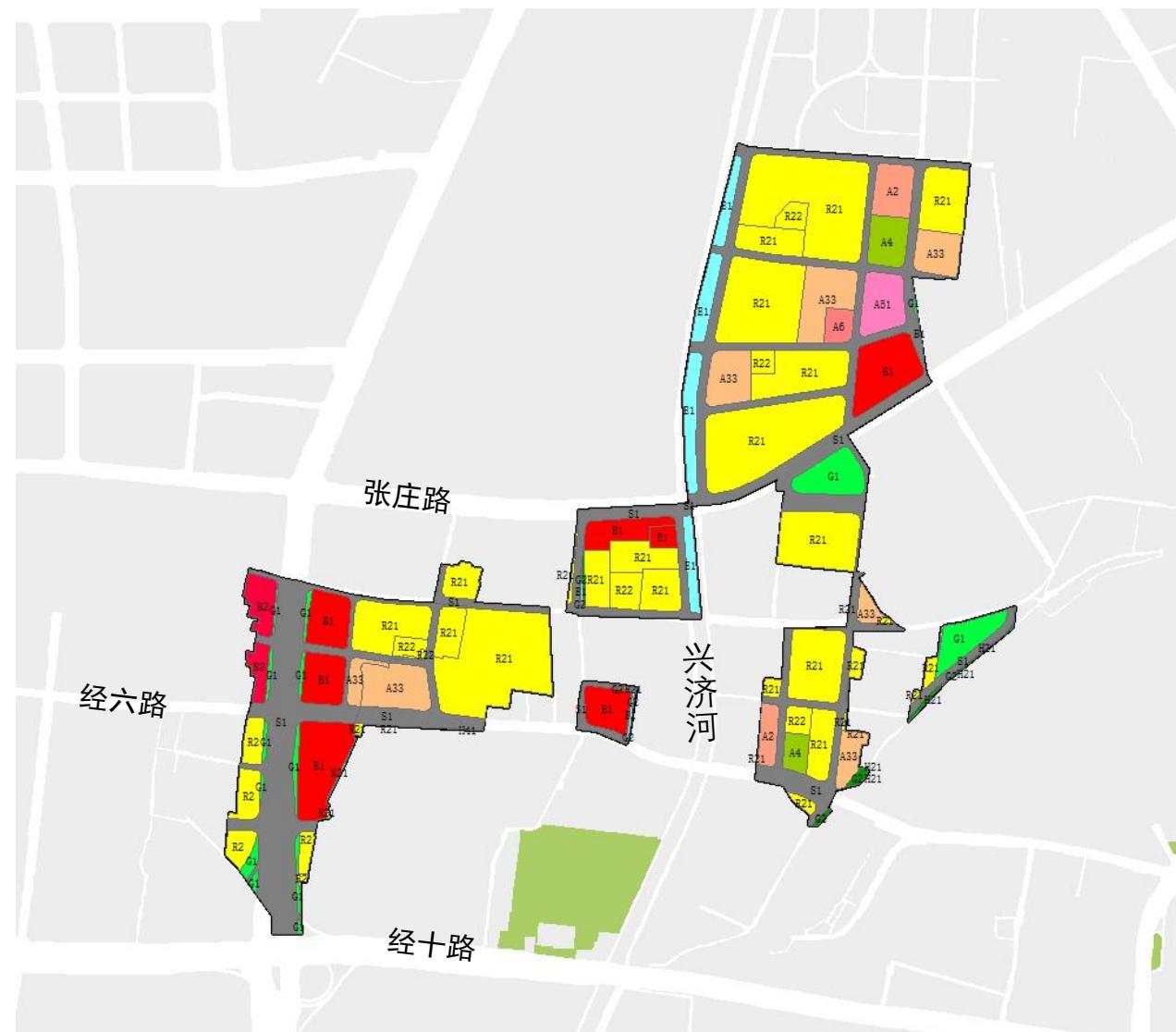
#### ■ 12、老屯村、闫干户村、刘家堂村、刘家场村、孔村城中村改造项目

## ➤ 项目规划情况

- 项目规划居住用地约502.62亩，商业用地约71.4亩，按照68%返还比例计算，可返还土地出让金约32亿元，**资金缺口约238亿元。**
  - 为提高项目收益，建议尽快进行规划策划，适当调整用地布局。

## ➤ 规划建议

- 探索规划保障具体措施。为提高项目收益，建议尽快进行规划策划，适当调整用地布局。
  - 探索城中村整治的政策创新。

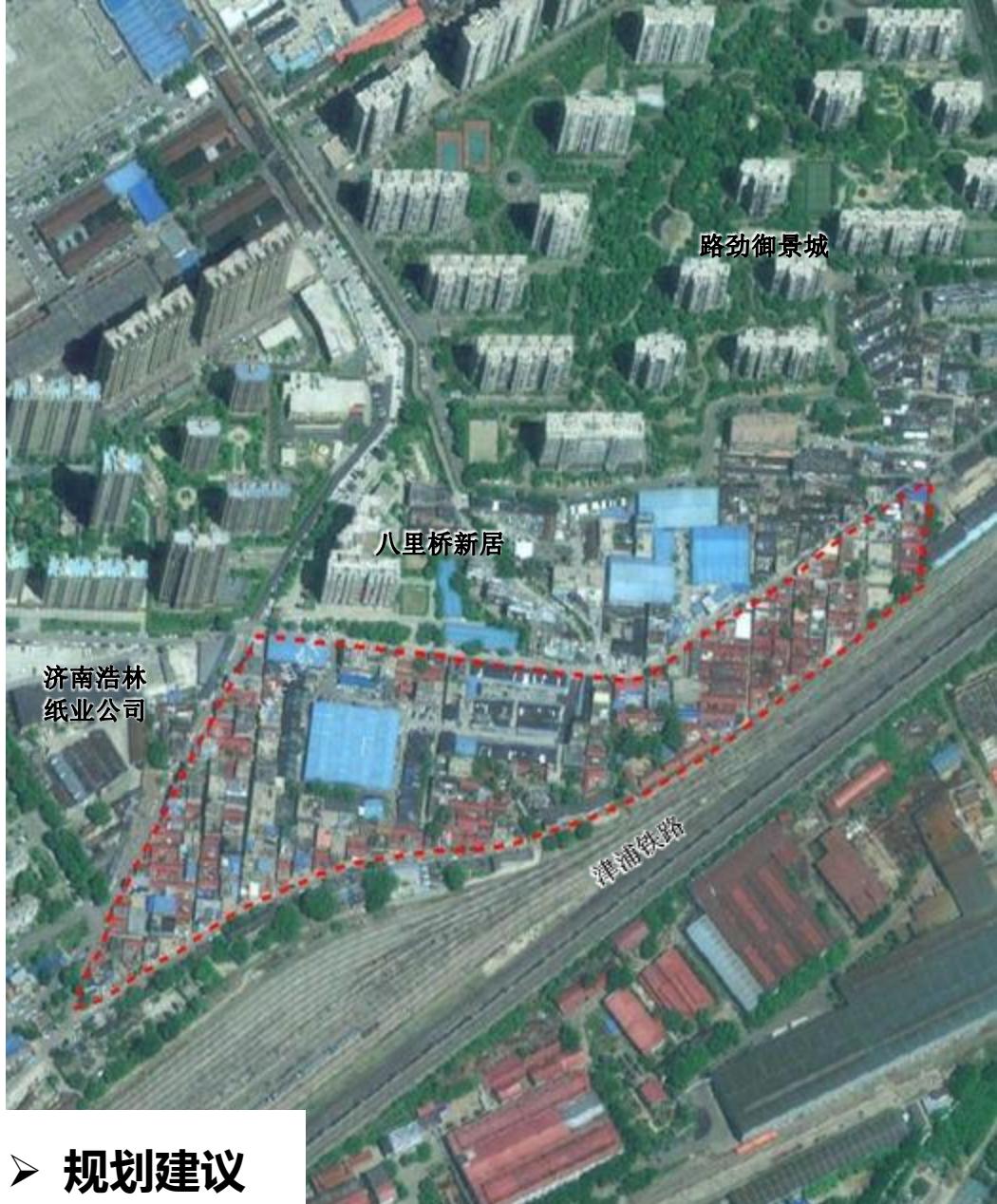


# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 13、八里桥片区城市更新项目

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于津浦铁路以北。项目总用地面积约98.3亩，总户数585户，建筑面积约 6.6万平方米，熟化总投资约12.25亿元。
- 规划为道路用地、公园绿地和铁路防护绿地，项目无产出。



### ➤ 规划建议

- 探索市级项目捆绑政策
- 争取区级其它重点项目特定资金补偿政策填补

# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 14、御景城北片区城市更新项目

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于张庄路以南，纬十二路以西，用地面积**约128亩**，总户数约190户，建筑面积约4.6万平方米，熟化总投资**约4.6亿元**。
- 项目范围内规划商业用地约**82.6亩**，暂按800万元/亩价格出让，可基本实现投入产出平衡。

### ➤ 项目基本情况

- 目前已完成初步摸底调查与经济测算工作，前期与上海裕增隆、中拓控股、新城控股等意向开发、运营企业对接，**研究产业导入、招商运营等工作**。



## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 14、御景城北片区城市更新项目

#### ➤ 项目基本情况

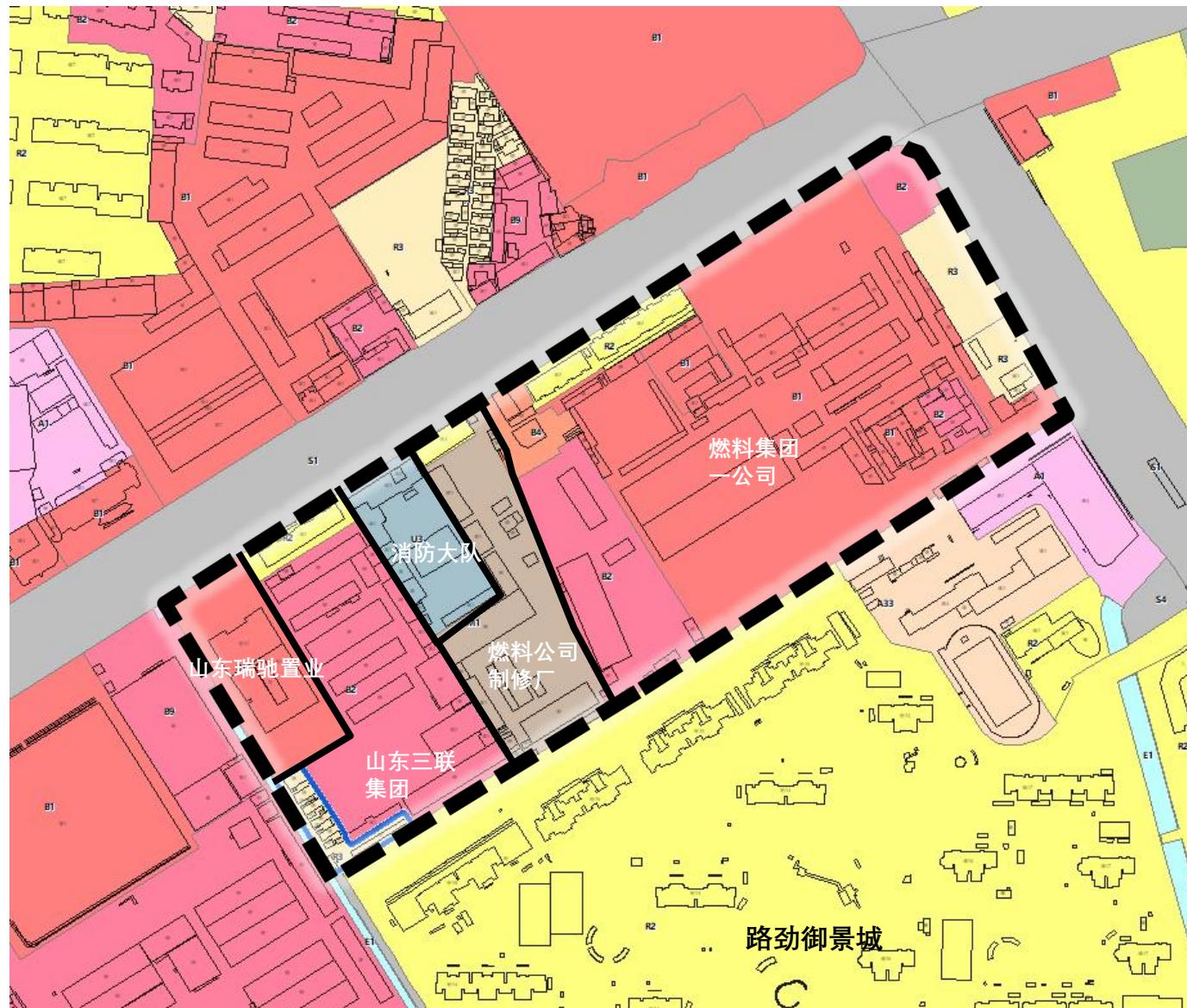


## 5.3 “十四五”更新项目

### ■ 14、御景城北片区城市更新项目

#### ➤ 项目基本情况——用地权属

- 项目拟拆除国有单位三家，约128亩，拆除建筑面积约3.74万平方米，分别为：
- 济南燃料集团一公司，用地面积约82亩，建筑面积约20500平方米（包含八里桥蔬菜市场30亩，建筑面积约1.9万平方米）；
- 济南燃料集团制修厂用地面积约19亩，建筑面积约9500平方米；
- 山东三联集团用地面积约27亩，建筑面积约7400平方米。项目拟拆除住宅楼3栋，约187户，建筑面积约8759.89平方米。



# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 14、御景城北片区城市更新项目

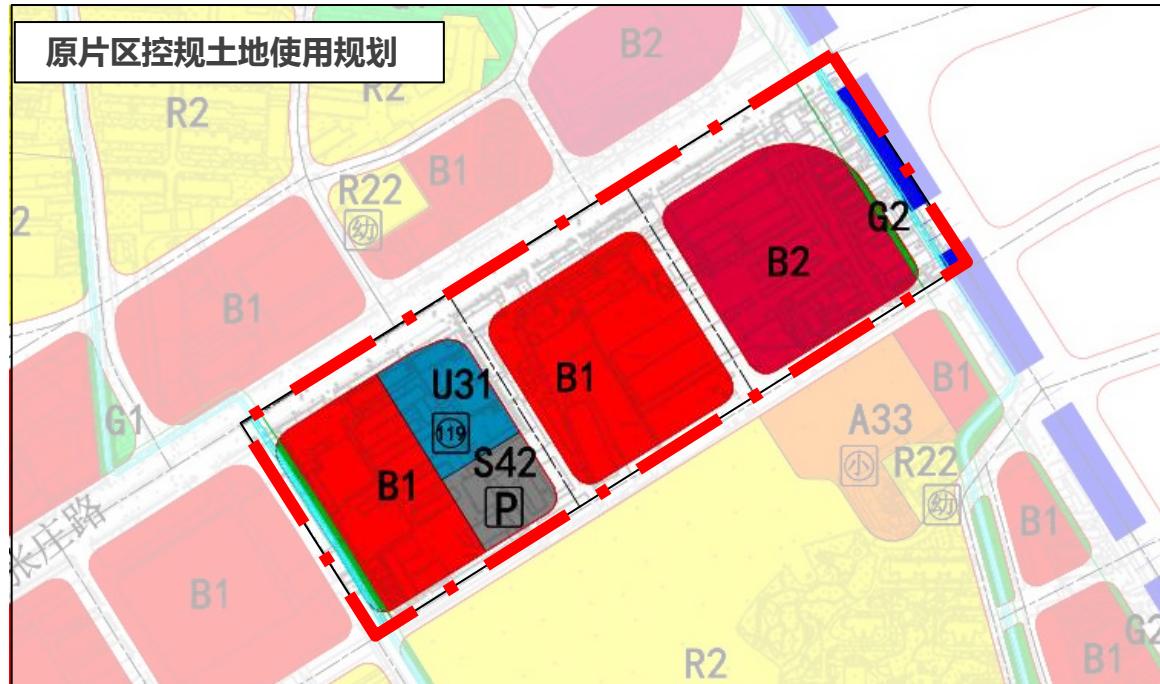
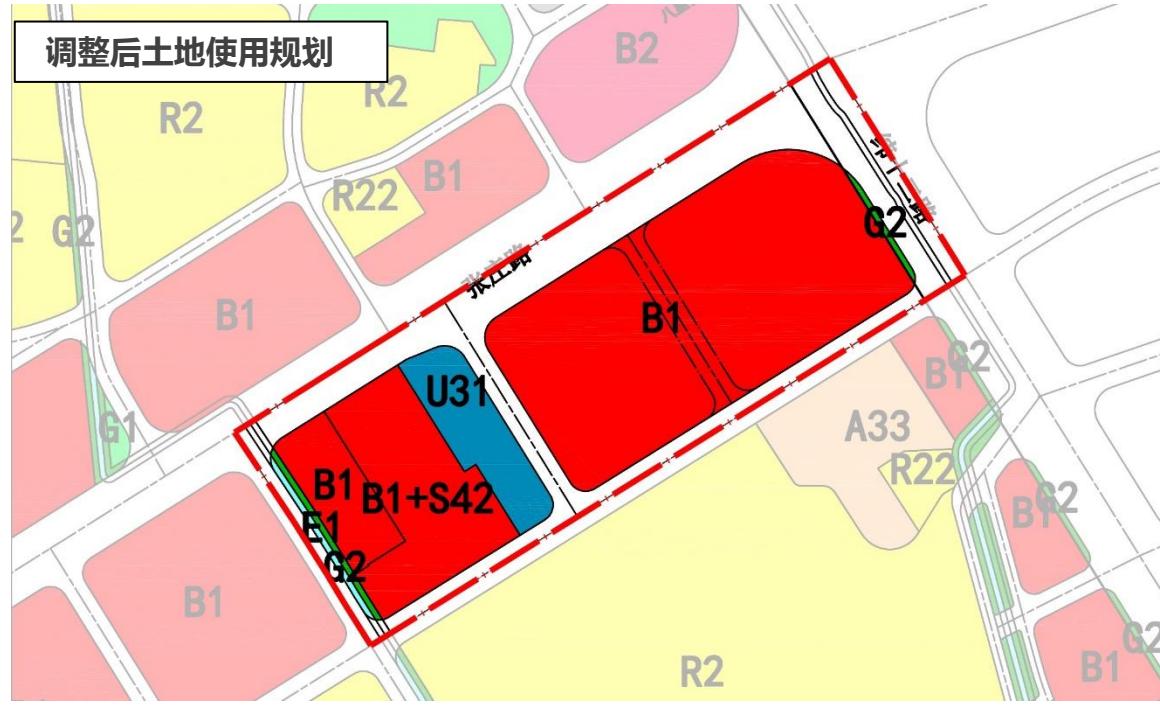
### ➤ 项目规划情况

根据现八里桥与道德街片区控制性详细规划，项目范围内规划商业用地64.95亩、商务用地38.4亩、消防设施用地12亩、社会停车场用地8.25亩。

为进一步提高项目实施可行性，拟在该片区控制性详细规划的基础上：

- 优化消防设施用地范围；
- 在商业商务用地内复合设置社会停车场用（利用地下空间）；
- 其次是将商业设施用地与商务设施用地之间的城市道路调整为虚线道路，为后期策划提供更多弹性空间。

根据调整后的规划策划方案，**项目规划商业商务用地92.7亩、商业交通混合用地24.3亩、消防设施用地12亩。**



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 14、御景城北片区城市更新项目

### ➤ 项目规划情况



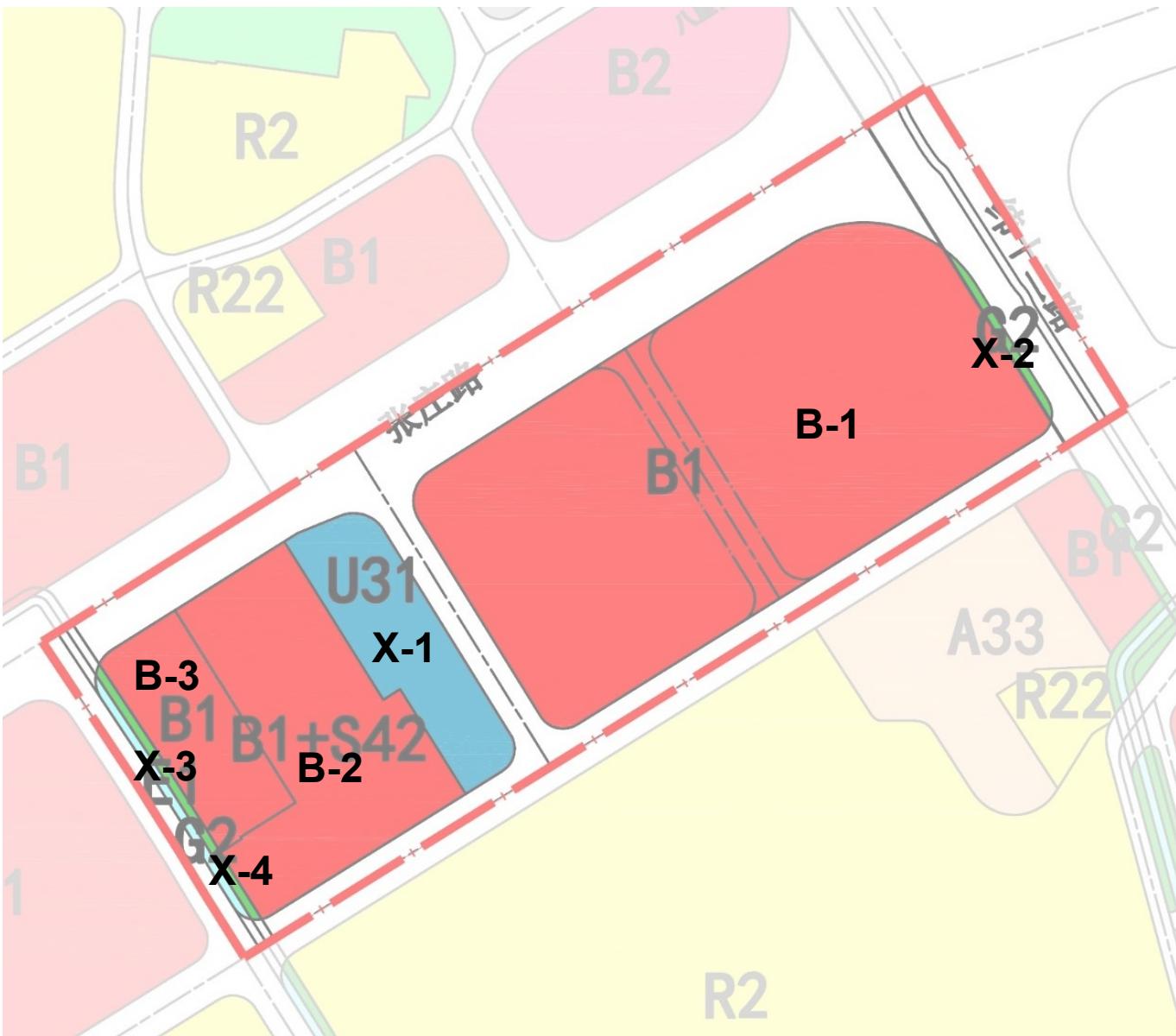
## 5.3 “十四五”更新项目

### ■ 14、御景城北片区城市更新项目

#### ➤ 项目规划情况

| 地块<br>编号 | 用地<br>代码 | 控制性指标            |             |                                  |                 |                                  |                              | 引导性指标                   |                       |                                      |
|----------|----------|------------------|-------------|----------------------------------|-----------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
|          |          | 用地<br>面积<br>(公顷) | 地上容积率<br>上限 | 地上建<br>筑面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 地下容<br>积率上<br>限 | 地下建<br>筑面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 配建设施                         | 地上建筑<br>密度上<br>限<br>(%) | 建筑<br>高度上<br>限<br>(米) | 停车率<br>下限                            |
| B-1      | B1       | 5.51             | 3.50        | 19.29                            | 2.00            | 11.02                            | —                            | 55                      | 120                   | 1.1车位<br>/100m <sup>2</sup> 建<br>筑面积 |
| X-1      | U31      | 0.80             | —           | —                                | —               | —                                | —                            | —                       | —                     | —                                    |
| B-2      | B1+S42   | 1.62             | 3.50        | 5.67                             | 2.50            | 4.05                             | 结建一处停<br>车位不少于220个<br>的社会停车场 | 45                      | 100                   | 1.1车位<br>/100m <sup>2</sup> 建<br>筑面积 |
| B-3      | B1       | 0.67             | 按现状保留控制     |                                  |                 |                                  |                              |                         |                       |                                      |
| X-2      | G2       | 0.05             | —           | —                                | —               | —                                | —                            | —                       | —                     | —                                    |
| X-3      | G2       | 0.08             | —           | —                                | —               | —                                | —                            | —                       | —                     | —                                    |
| X-4      | E1       | 0.09             | —           | —                                | —               | —                                | —                            | —                       | —                     | —                                    |

注：绿地率须满足《济南市城市绿化条例》及其实施细则要求。



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 14、御景城北片区城市更新项目

### ➤ 投入产出测算

鉴于该片区现状用地权属较为复杂，可考虑分期实施，计划先期对项目东侧济南燃料集团一公司进行征收拆迁，一期实施，引爆该片区后续开发。

经初步测算，**项目一期**总熟化成本约2.7亿元，包含济南燃料集团一公司收储费用约1.5亿元，城市居民征迁费用约1.1亿元，基础设施建设费用约485万元。根据规划策划方案，项目一期可出让商业用地44.85亩，按照700万元/亩价格出让，土地出让收入约3.1亿元。参照济南市城市更新项目有关政策，土地出让金在扣除国家、省规定计提和出让业务费用后全部返还，返还比例约76%计算，可返还出让金约2.4亿元。**项目亏损约0.3亿元**。

**项目二期**总熟化成本约1.95亿元，包含国有收储费用约0.9亿元，城市居民征迁费用约1亿元。根据规划策划方案，项目二期可出让商业用地37.8亩，商业停车混合用地24.3亩。按照商业用地700万元/亩价格出让，商业停车混合用地400万元/亩价格出让，土地出让收入约3.6亿元。参照济南市城市更新项目有关政策，土地出让金在扣除国家、省规定计提和出让业务费用后全部返还，返还比例约76%计算，可返还出让金约2.75亿元。项目盈利约0.8亿元。

综上所述，项目总体熟化成本约4.65亿元，土地出让完成后，可返还土地出让金约5.15亿元，项目总体可盈利约0.5亿元。



## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 14、御景城北片区城市更新项目

#### ➤ 问题及建议

**1、建议申请不再向轨道集团移交商业用房。**根据我市支持轨道交通建设的有关政策，在邻近轨道交通站点的商业地块内，需按建筑面积的10%比例无偿向济南轨道交通集团移交商业用房使用。为保障项目投入产出平衡，减轻后续开发压力，建议向市政府申请本项目不再向轨道交通集团无偿移交商业用房。

**2、建议按照城市更新项目争取政策支持。**为实现项目投入产出平衡，建议将本项目列入重点城市更新项目，争取按照城市更新政策，土地出让金在扣除按国家、省规定计提的专项资金后全部返还，用于本片区改造以及全区范围内的总体平衡。

**3、建议明确业态定位后，尽快启动规划调整程序。**

在用地布局优化后，调整了消防设施用地，复合设置了社会停车场，项目规划商业商务用地92.7亩、商业交通混合用地24.3亩、消防设施用地12亩。建议尽快征求规划等相关部门意见，履行规划调整程序。

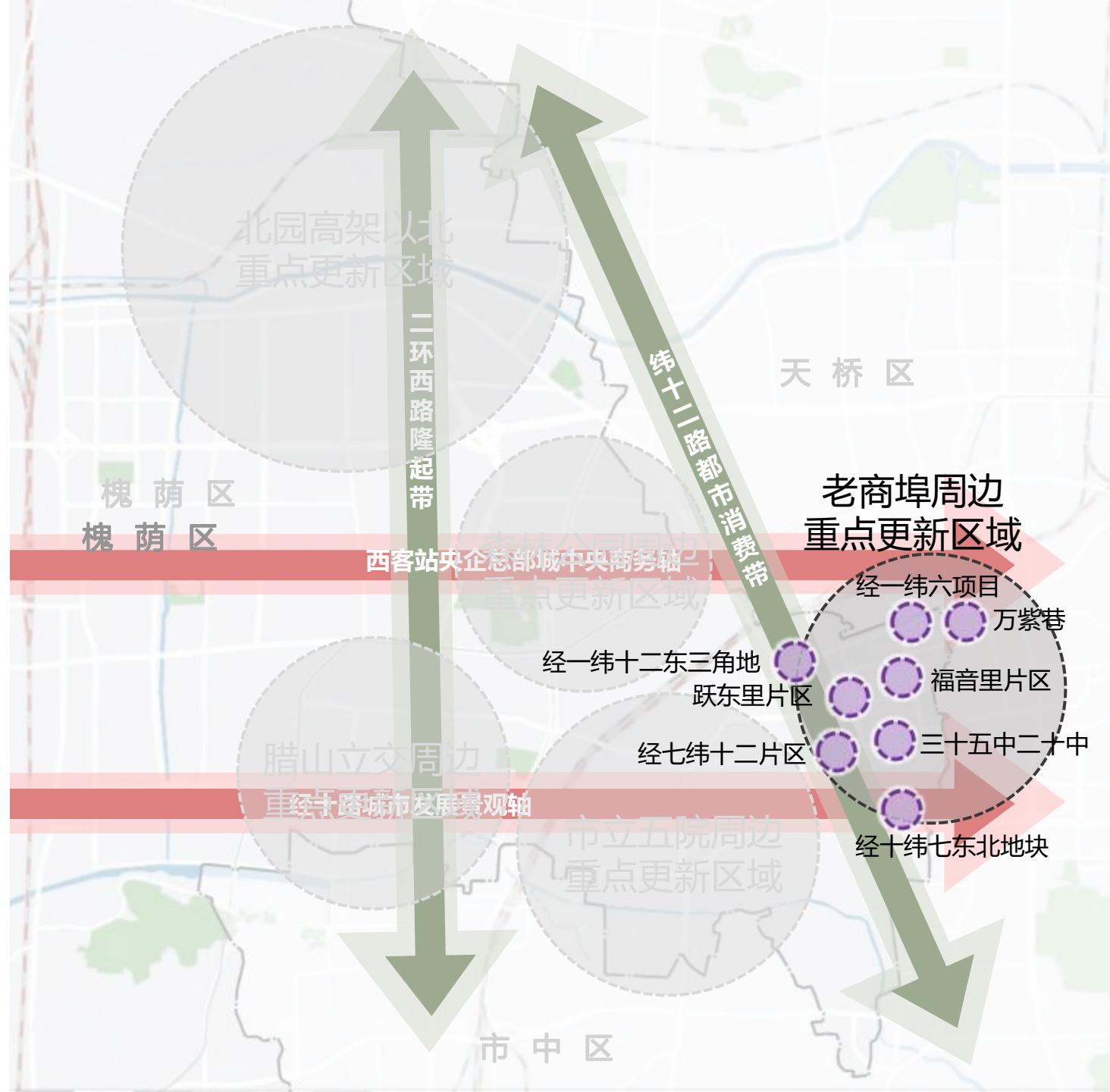


## 5.3 “十四五” 更新项目

### 五、老商埠周边重点更新区域

| 序号 | 项目名称                       | 项目改造总量<br>(户数) | 占地面积<br>(亩) | 建筑面积<br>(平方米) |
|----|----------------------------|----------------|-------------|---------------|
| 15 | 经一纬十二项目                    | 8              | 32.70       | 20000         |
| 16 | 跃东里片区城市更新项目                | 109            | 7.50        | 4346          |
| 17 | 经一纬六西南角城市更新项目              | 45             | 12.00       | 6609          |
| 18 | 万紫巷(槐荫区)城市更新项目<br>(市城投)    | 304            | 18.45       | 18700         |
| 19 | 福音里片区城市更新项目(市城投)           | 279            | 22.65       | 14000         |
| 20 | 三十五中片区城市更新项目               | 529            | 69.80       | 33033         |
| 21 | 经七纬十二片区城市更新项目              | 367            | 67.13       | 37000         |
| 22 | 经十纬七东北地块项目<br>(国大太阳都市广场二期) | 69             | 5.10        | 8000          |
| 合计 |                            | 23583          | 6735.14     | 2800875       |

历史文化资源集聚度最高，受保护要素的限制，改造难度较大，因该区域为市级平台熟化范围，建议由市平台牵头，制定具体改造计划。



# 5.3 “十四五”更新项目

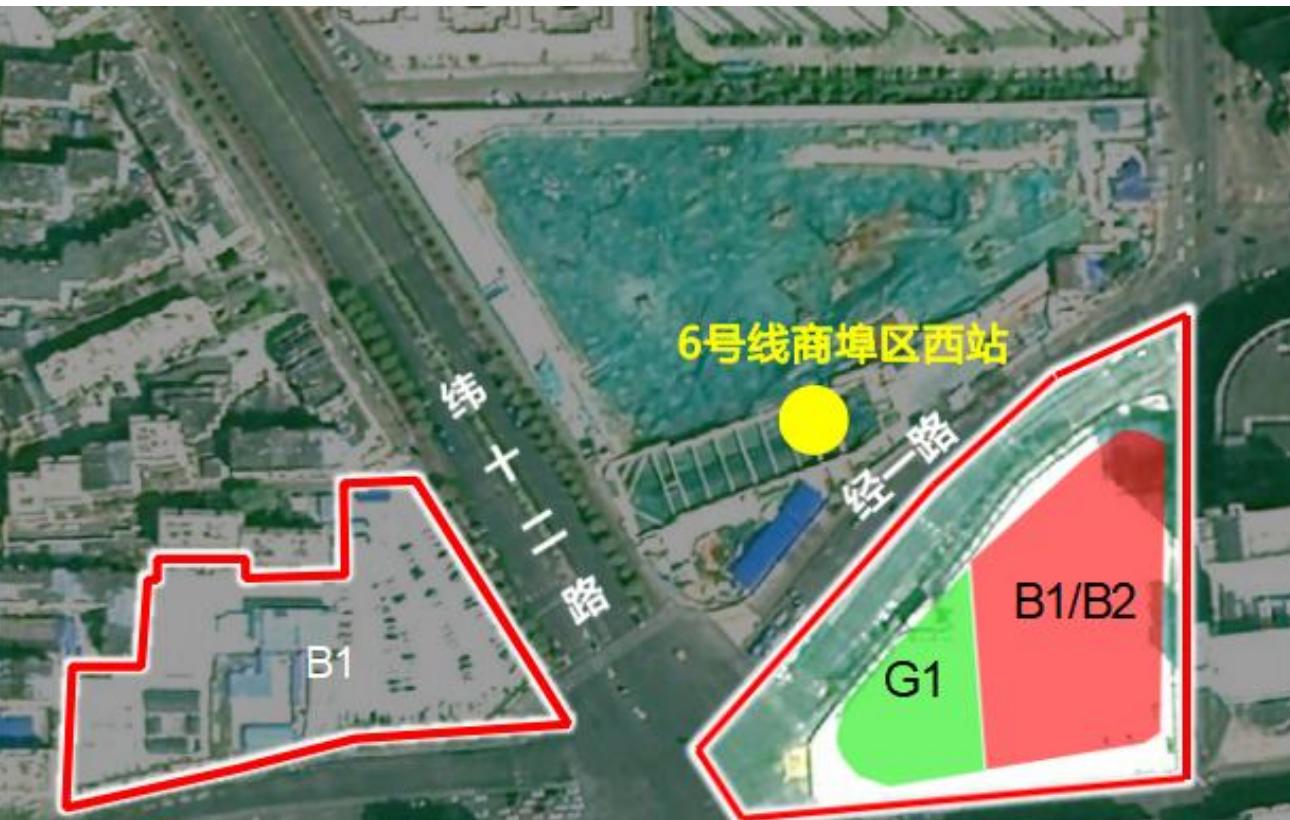
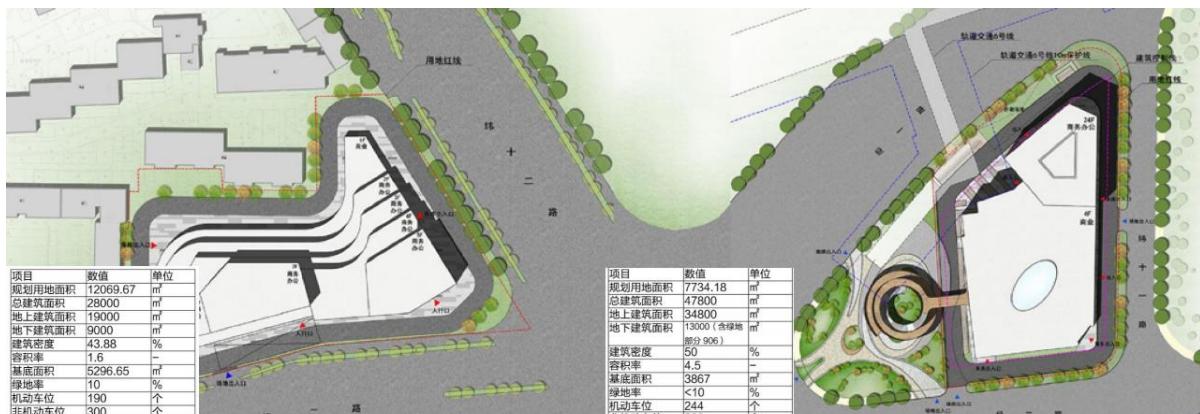
## ■ 15、经一纬十二项目

### ➤ 项目基本情况

- 本项目为2018年省级棚改项目，位于纬十二路两侧，规划净用地面积**约32.7亩**，规划用地性质为商业商务用地。  
**目前暂作为临时停车场运营管理。**

### ➤ 项目进展情况

- 规划策划方面，前期已结合项目地块内轨道交通6号线商埠西站出入口，**完成项目初步规划策划方案编制**。
- 资金筹措方面，目前已申请政府专项债**4亿元**。同时，前期与意向开发、运营企业对接，研究**产业导入、招商运营**等工作。



**西北角地块**  
规划用地性质：商业用地  
用地面积：18亩

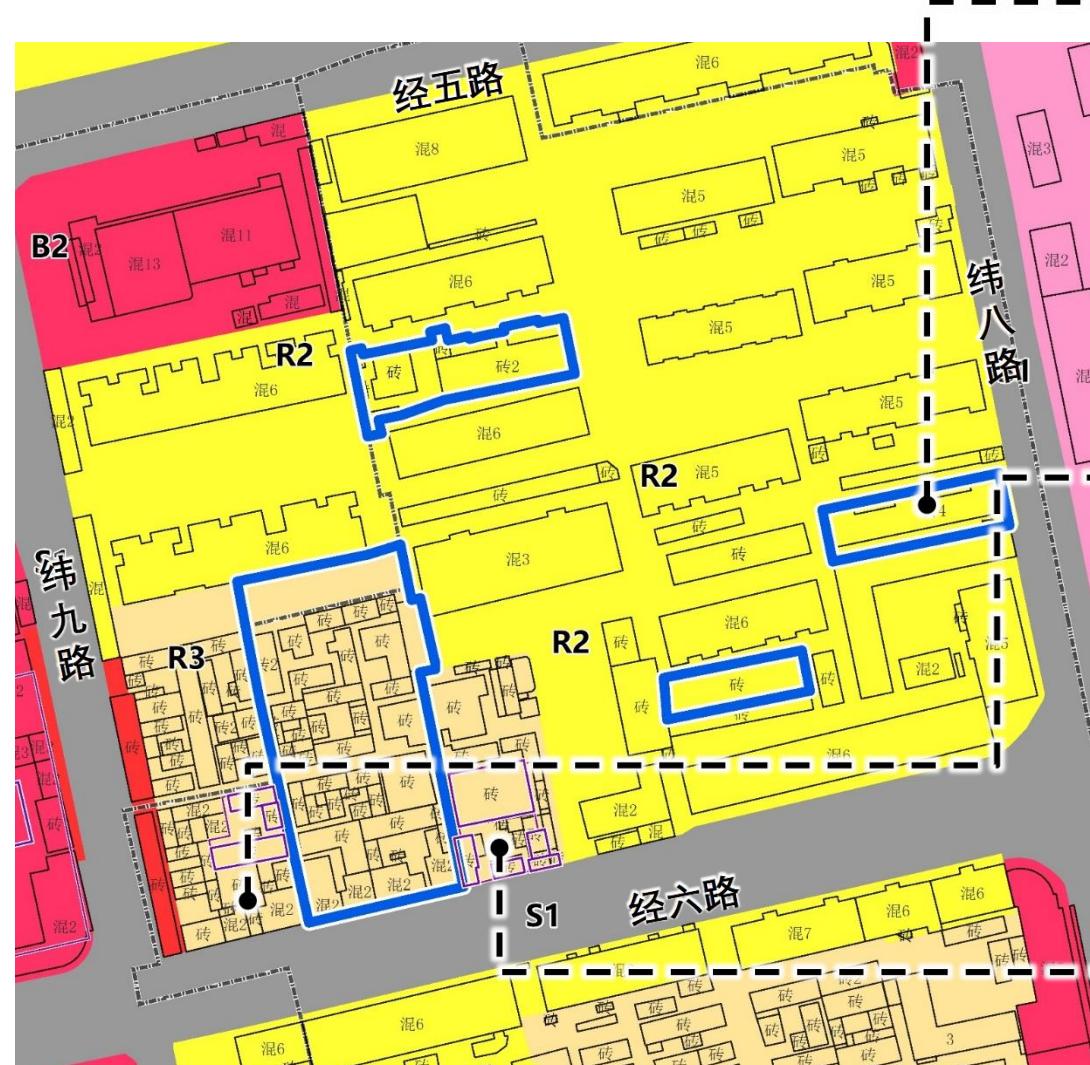
**东三角地块**  
规划公园绿地用地面积：4.5亩  
规划商业用地面积：11.5亩

# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 16、跃东里片区城市更新项目

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于商埠区范围内，经六路以北，纬九路以东，现状主要为多层平房及住宅楼之间的零散棚户区。
- **用地面积约7.5亩，总户数约109户，建筑面积约0.4万平方米，熟化总投资约1.07亿元。** 因地块零散且面积较小，受周边低矮楼房影响较大，暂不具备出让条件。
- 片区东侧紧邻山东省立医院，东南侧为槐荫广场，包含一处历史建筑经六路185号传统民居，现状功能为居住用地，主要为西南角地块的多层平房及住宅楼之间的零散棚户区，建筑质量较差。

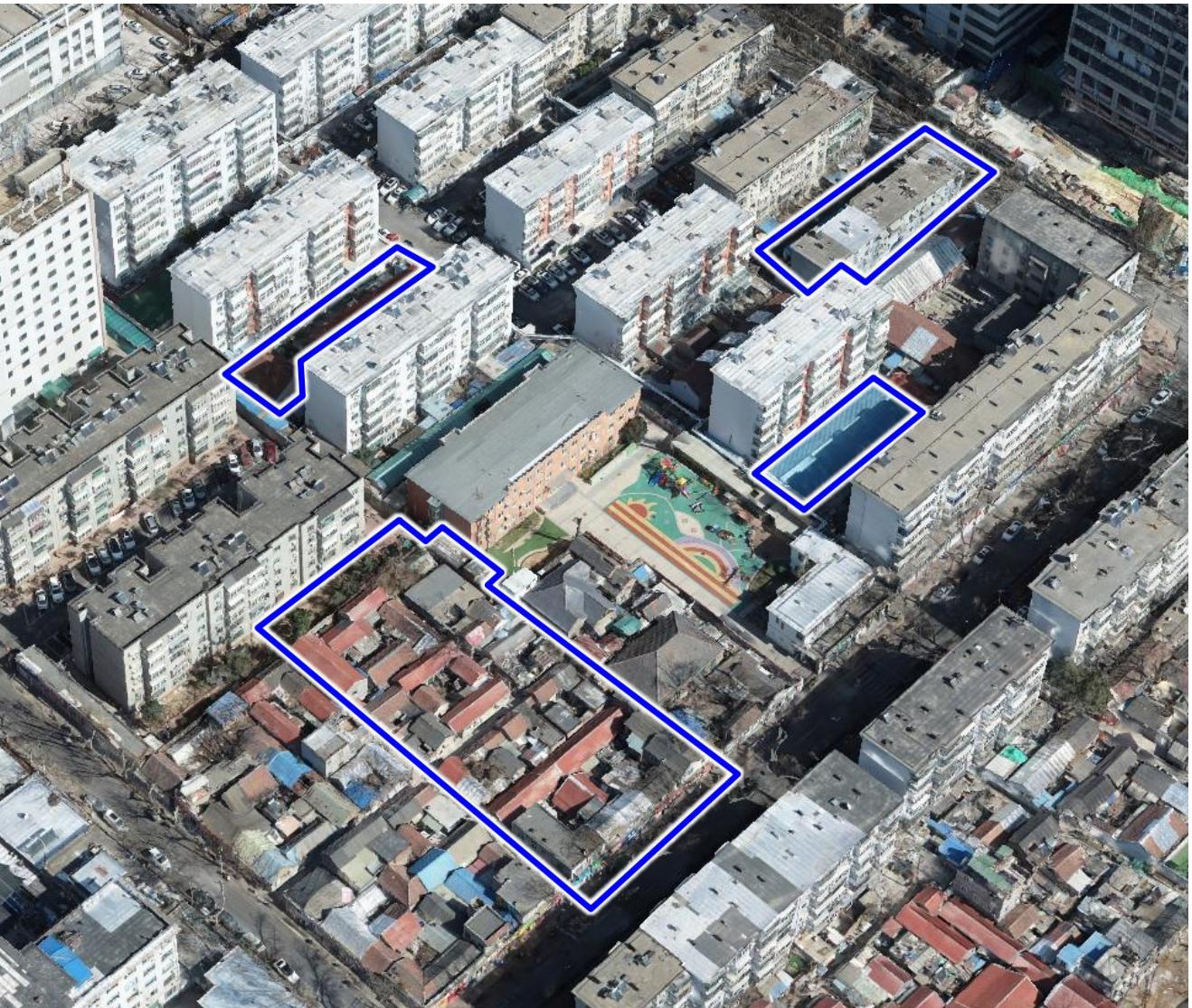


经六路185号传统民居

## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 16、跃东里片区城市更新项目

#### ➤ 项目基本情况

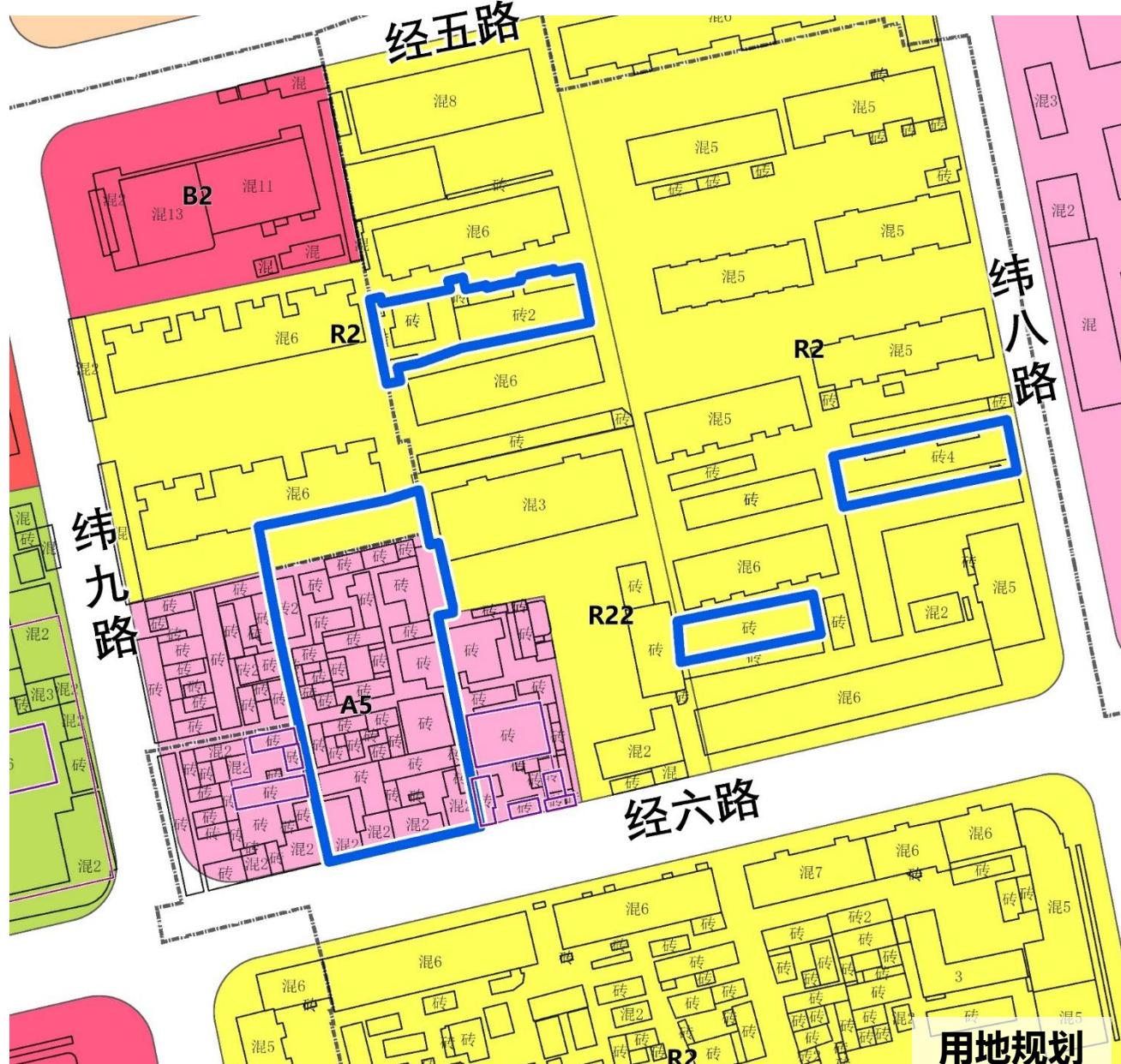


# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 16、跃东里片区城市更新项目

### ➤ 项目规划情况及建议

- 西南地块近期房屋征而不拆，修缮改造，植入现代服务业功能。**远期按照控规建设社区卫生服务中心**，注重历史建筑利用。
- 其余零散地块结合周边小区一同进行小区整治，拆除多层住宅楼之间底层平房，增加绿化开敞空间，改善居民生活品质。



## 5.3 “十四五” 更新项目

#### ■ 17、经一纬六西南角城市更新项目

## ➤ 项目现状情况

- 经一纬六西南地块位于五里沟街道办事处，经一路以南，纬六路以西。轨道交通集团计划在本地块内建设轨道交通6号线经一纬六站点及变电站，**占地面积约12亩**，现状总建筑面积约6608.57平方米。



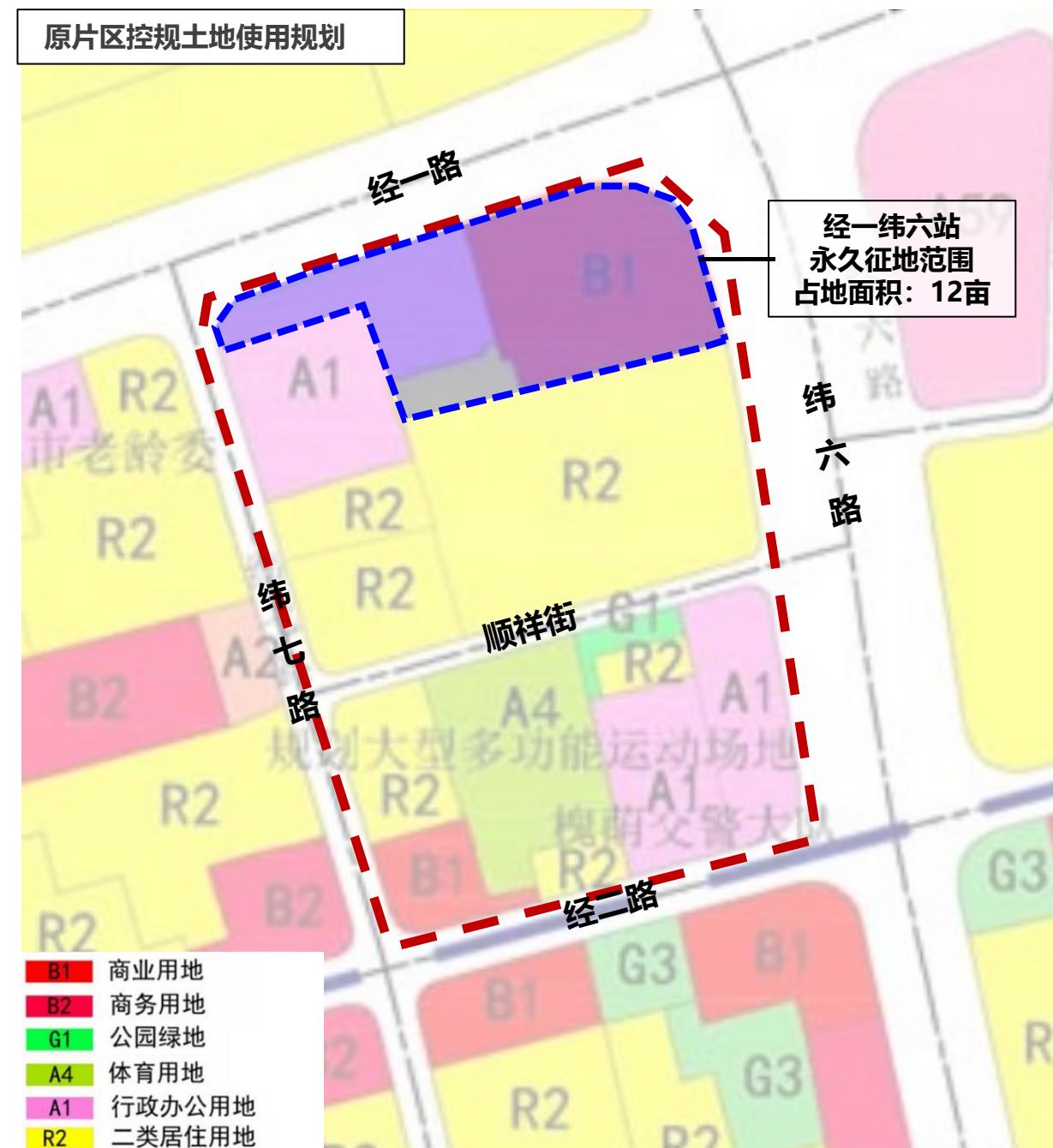
## 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 17、经一纬六西南角城市更新项目

## ➤ 项目规划情况

- 根据商埠片区控制性详细规划，项目范围内规划为行政办公用地、商业用地。因轨道交通6号线建设需求，需永久占用北侧地块商业用地作为变电站使用场地，且无法在上方建设构筑物。结合轨道交通规划用地性质调整，计划对周边地块统一进行规划策划研究。

## 原片区控规土地使用规划



# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 17、经一纬六西南角城市更新项目

### ➤ 项目规划方案一

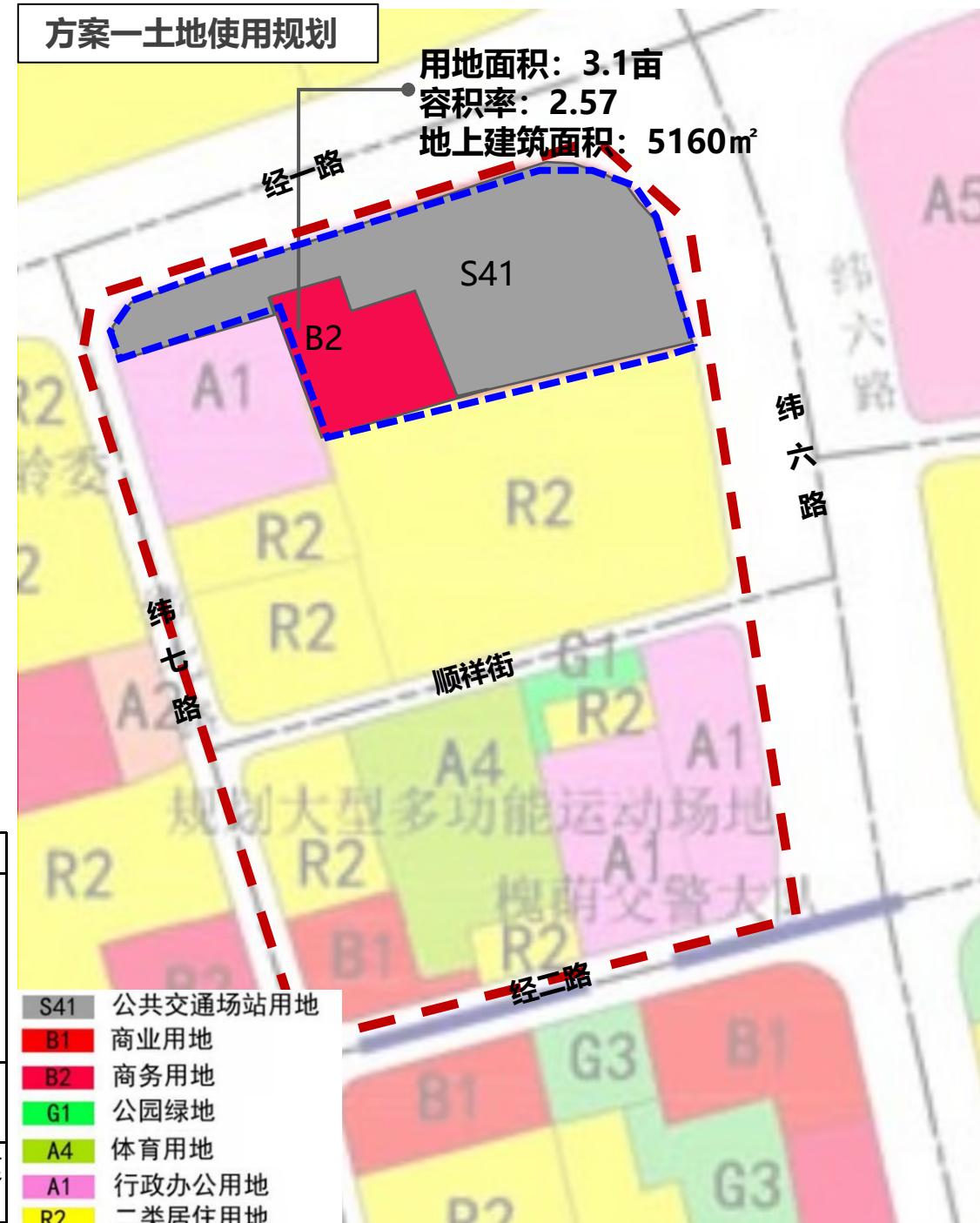
- 研究范围包括轨道交通6号线站点及变电站用地范围。计划将项目东北角轨道交通6号线变电站场地调整为交通场站用地（S4），西侧地块调整为商务用地（B2），商业用地面积3亩，并提高容积率。

#### • 投入产出情况

成本：熟化成本约1.6亿元（按照全部货币补偿），该范围位于轨道交通6号线站点及变电站用地范围内，由轨道交通集团负责投资熟化。

产出：由于商业地块面积较小，且被轨道交通用地遮挡，暂不具备出让条件，因此本次测算未计算产出情况。

| 地块编号 | 控制性指标 |         |         |                         |         |                         | 引导性指标       |           |                              |
|------|-------|---------|---------|-------------------------|---------|-------------------------|-------------|-----------|------------------------------|
|      | 用地代码  | 用地面积(亩) | 地上容积率上限 | 地上建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 地下容积率上限 | 地下建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 地上建筑密度上限(%) | 建筑高度上限(米) | 停车率下限                        |
| 地块一  | S41   | 8.9     | —       | —                       | —       | —                       | 60          | 40        | —                            |
| 地块二  | B2    | 3.1     | 2.6     | 5160                    | 2.0     | 1840                    | 60          | 70        | 1.0车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 |



## 5.3 “十四五”更新项目

### ■ 17、经一纬六西南角城市更新项目

#### ➤ 项目规划方案一

方案一总平面图



方案一效果图



## 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 17、经一纬六西南角城市更新项目

## ➤ 项目规划方案二

- 究范围包括轨道交通6号线站点及变电站用地范围、立佳置业地块。计划将项目东北角轨道交通6号线变电站场地调整为交通场站用地（S4），西侧地块与立佳置业地块调整为商务用地（B2），合计商务用地面积7.57亩，并将容积率调整至4.6。

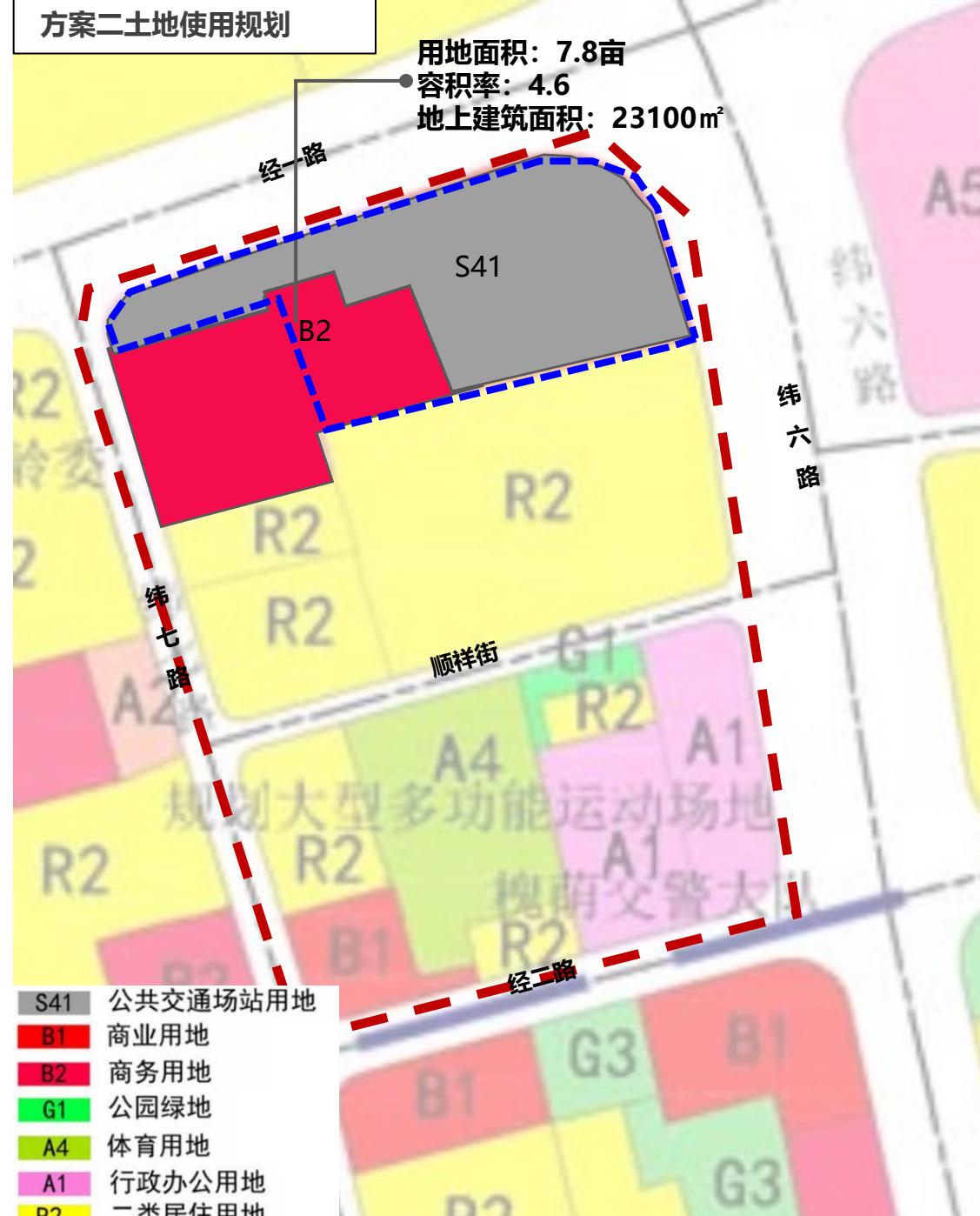
## • 投入产出情况

成本：熟化成本约2.48亿元。

产出：商业用地按照700万元/亩价格出让，共收入约0.53亿元。按照76%进行返还，可返还出让金约0.4亿元。

**盈利情况：项目亏损约2.08亿元。**

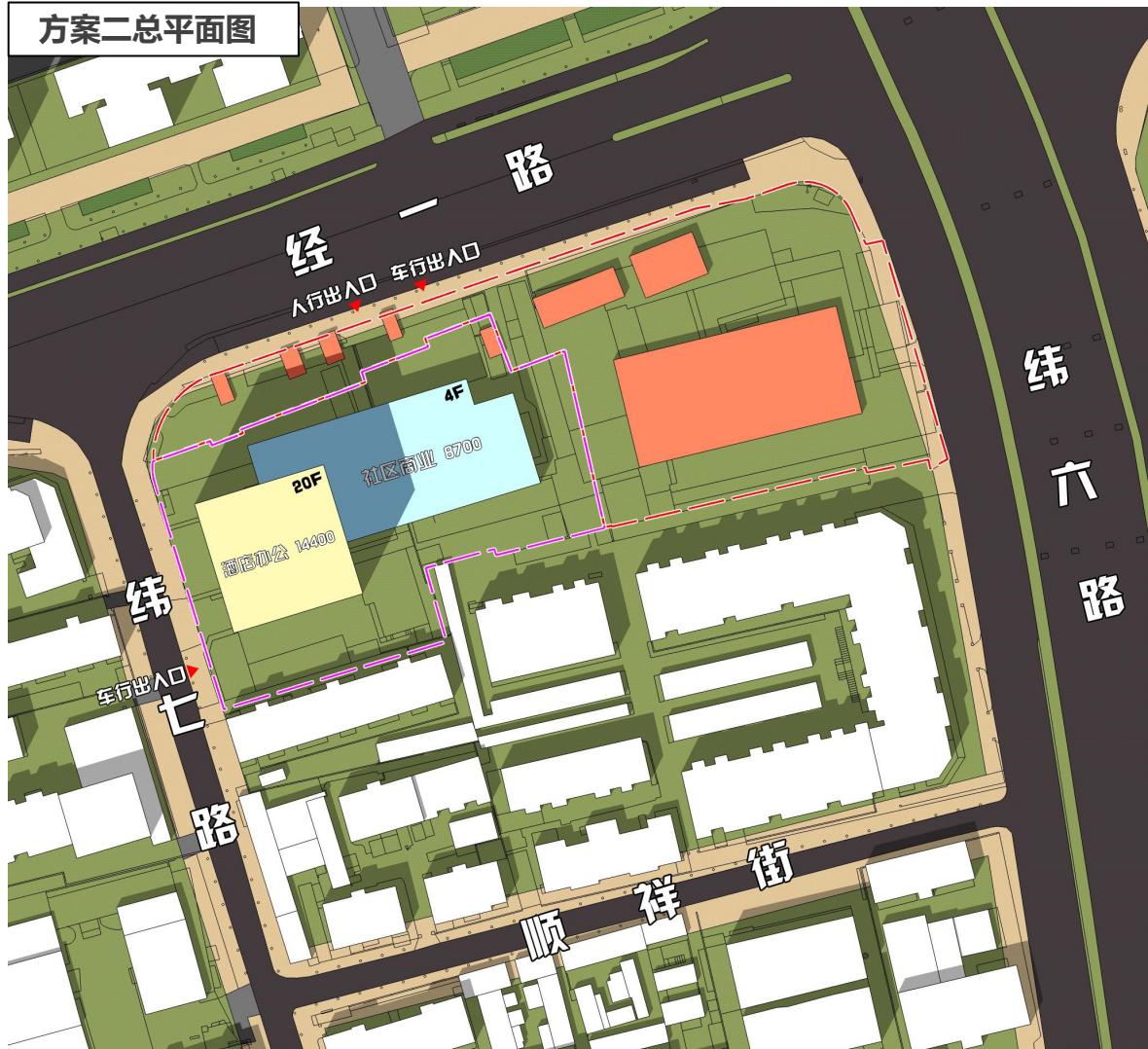
|      | 控制性指标 |         |         |                          |         |                          | 引导性指标       |           |                              |
|------|-------|---------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|-------------|-----------|------------------------------|
| 地块编号 | 用地代码  | 用地面积(亩) | 地上容积率上限 | 地上建筑面积(万m <sup>2</sup> ) | 地下容积率上限 | 地下建筑面积(万m <sup>2</sup> ) | 地上建筑密度上限(%) | 建筑高度上限(米) | 停车率下限                        |
| 地块一  | S4    | 8.9     | —       | —                        | —       | —                        | 60          | 40        | —                            |
| 地块二  | B2    | 7.8     | 4.6     | 2.3                      | 2.4     | 1.1                      | 60          | 120       | 1.0车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 |



## 5.3 “十四五”更新项目

### ■ 17、经一纬六西南角城市更新项目

#### ➤ 项目规划方案二



## 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 17、经一纬六西南角城市更新项目

## ➤ 项目规划方案三

- 研究范围包括经一路以南、纬六路以西、顺祥街以北、纬七路以东整个地块。计划将项目东北角轨道交通6号线变电站场地调整为交通场站用地（S4），西侧地块与立佳置业地块调整为商务用地（B2）合计商务用地面积7.57亩，并将容积率调整至4.6；南侧居住用地性质保持B2居住用地不变，用地面积约18.6亩。

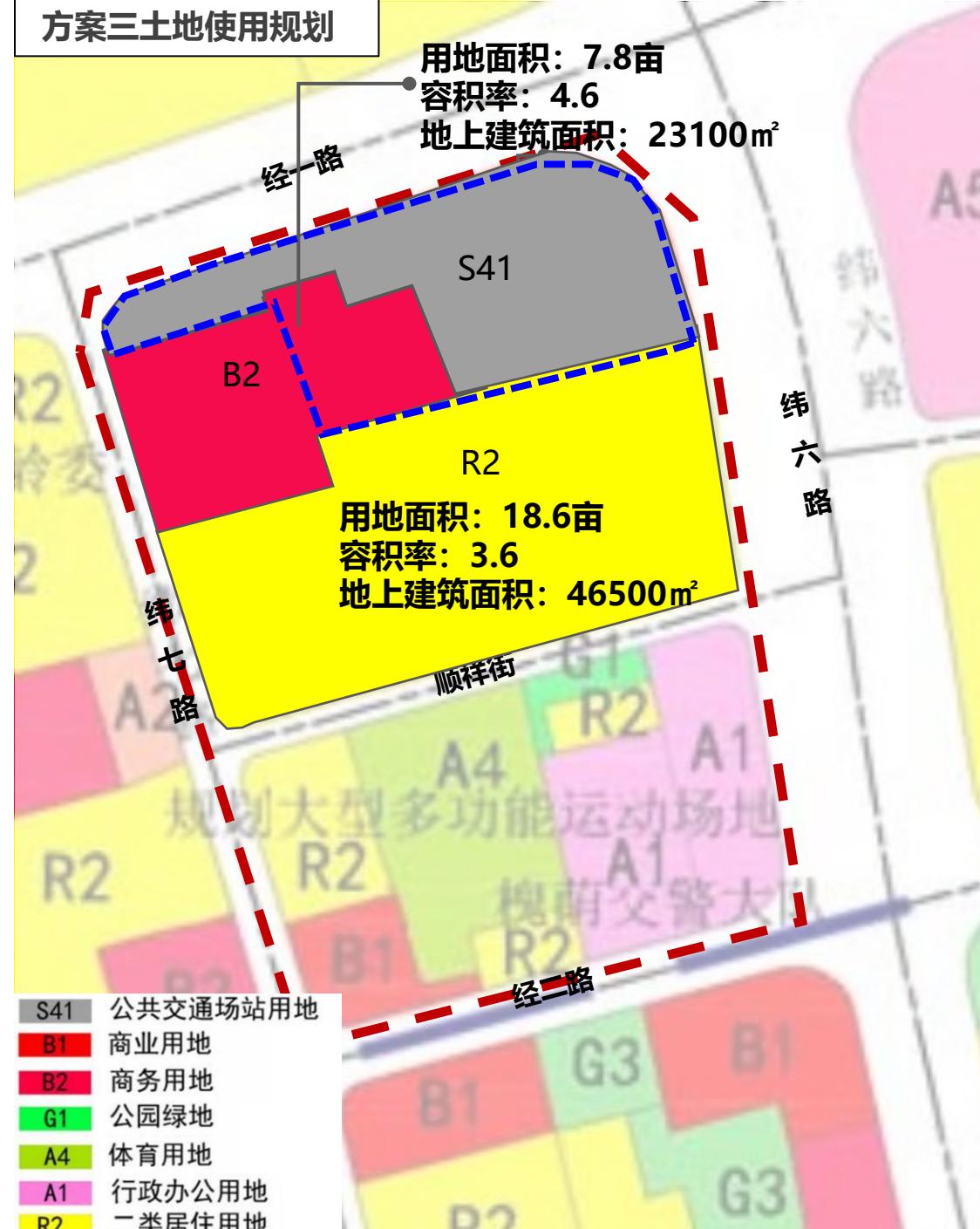
#### • 投入产出情况

成本：熟化成本约8.76亿元。

产出：按照居住用地1500万元/亩，商业用地700万元/亩价格出让，共收入约3.3亿元。按照76%进行返还，可返还出让金约2.52亿元。

**盈利情况：项目亏损6.24亿元。**

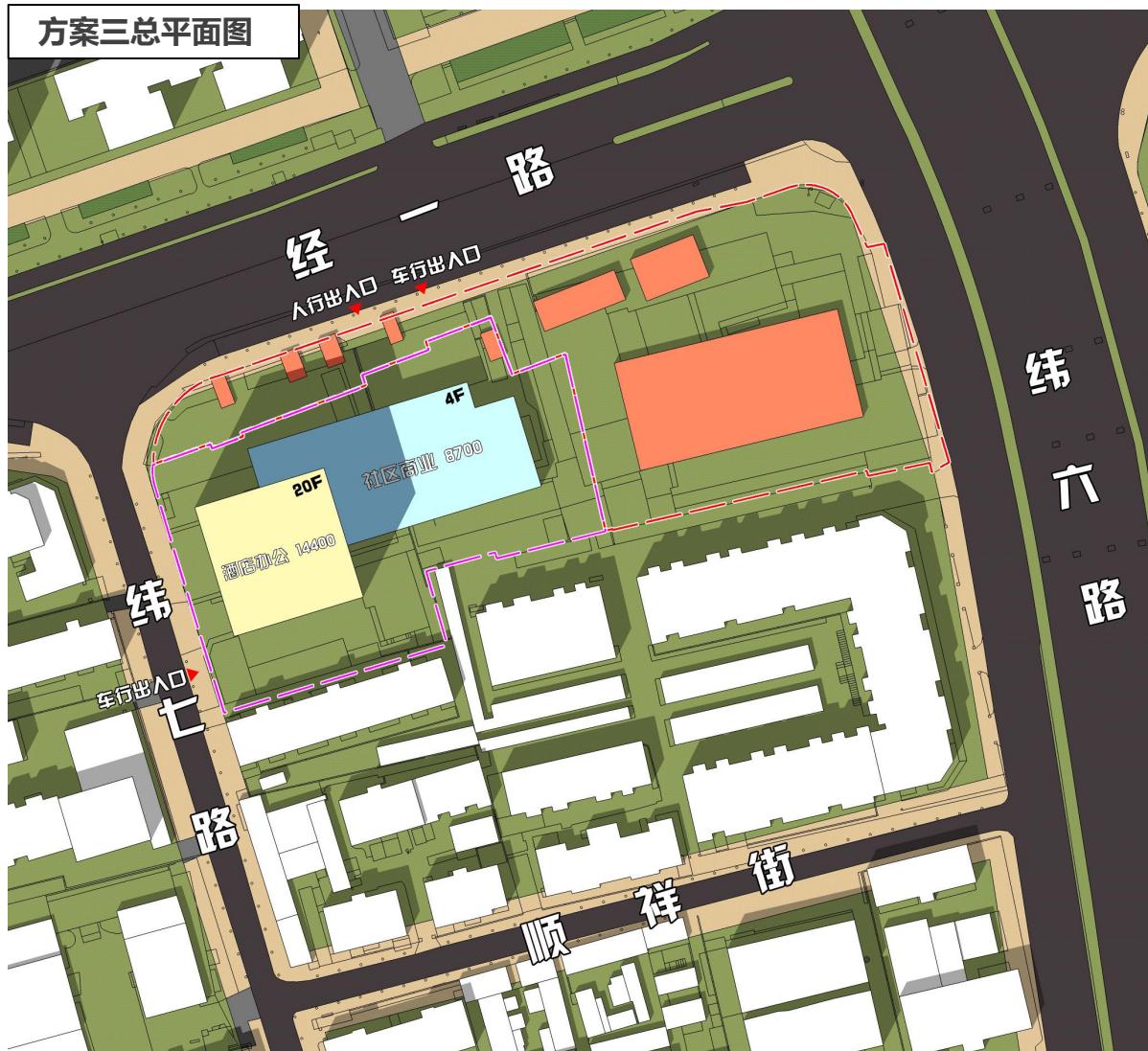
| 地块编号 | 控制性指标 |         |         |                          |         |                          | 引导性指标       |           |                              |
|------|-------|---------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|-------------|-----------|------------------------------|
|      | 用地代码  | 用地面积(亩) | 地上容积率上限 | 地上建筑面积(万m <sup>2</sup> ) | 地下容积率上限 | 地上建筑面积(万m <sup>2</sup> ) | 地上建筑密度上限(%) | 建筑高度上限(米) | 停车率下限                        |
| 地块一  | S4    | 8.9     | —       | —                        | —       | —                        | 60          | 40        | —                            |
| 地块二  | B2    | 7.8     | 4.6     | 2.3                      | 2.4     | 1.1                      | 60          | 120       | 1.0车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 |
| 地块三  | R2    | 18.6    | 3.6     | 4.7                      | 1.6     | 1.7                      | 50          | 80        | 1.0车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 |



## 5.3 “十四五”更新项目

### ■ 17、经一纬六西南角城市更新项目

#### ➤ 项目规划方案三



## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 17、经一纬六西南角城市更新项目

#### ➤ 项目规划方案四

- 研究范围包括经一路以南、纬六路以西、顺祥街以北、纬七路以东整个地块。计划将项目东北角轨道交通6号线变电站场地调整为交通场站用地（S4），西侧地块与立佳置业地块调整为商务用地（B2）合计商务用地面积7.57亩，并将容积率调整至4.6；南侧居住用地性质保持B2居住用地不变，用地面积约18.6亩。

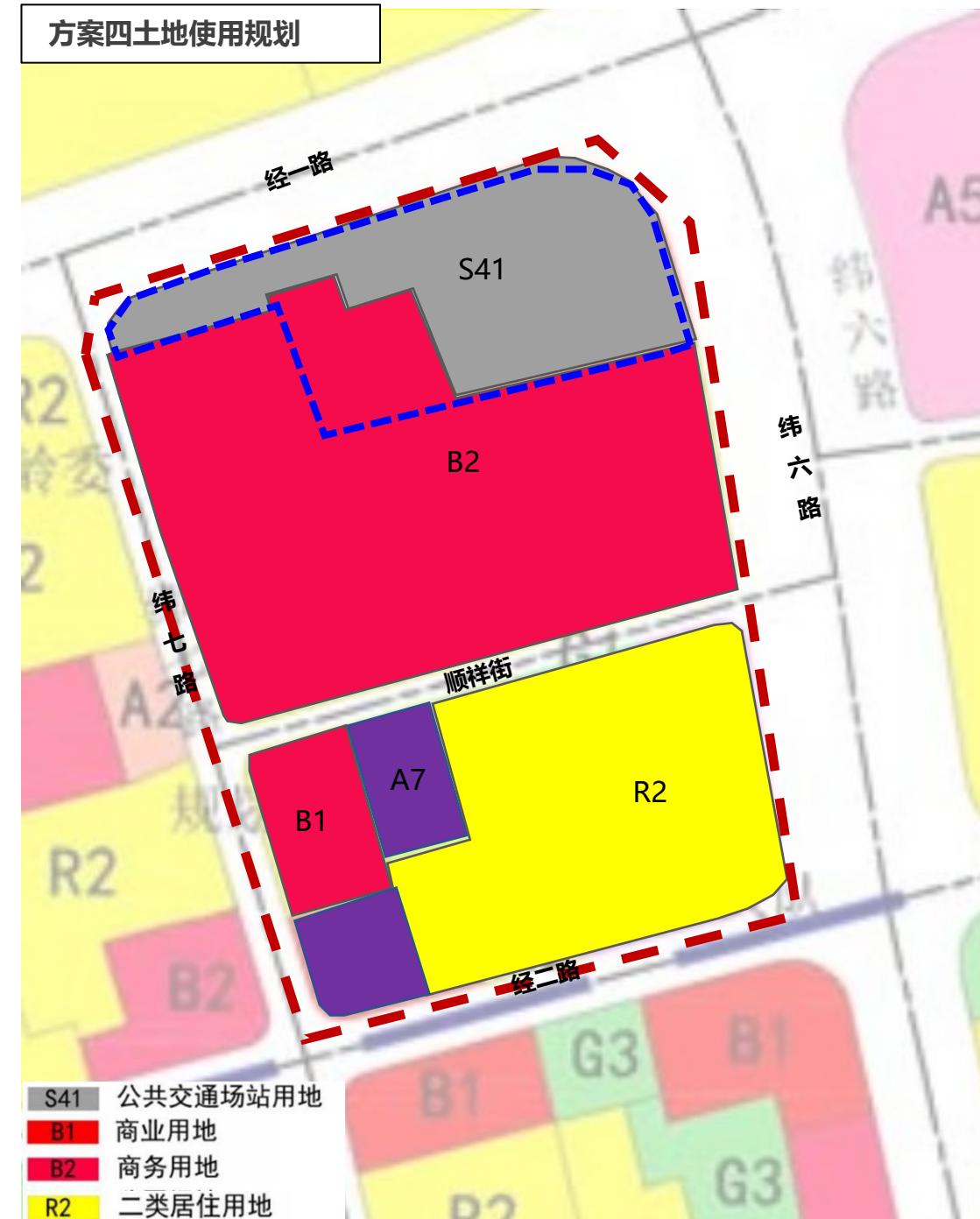
#### • 投入产出情况

成本：熟化成本约12.33亿元。

产出：按照居住用地500万元/亩价格，商业用地700万元/亩价格出让，共收入约4.23亿元。按照76%进行返还，可返还出让金约3.21亿元。

盈利情况：**项目亏损9.12亿元。**

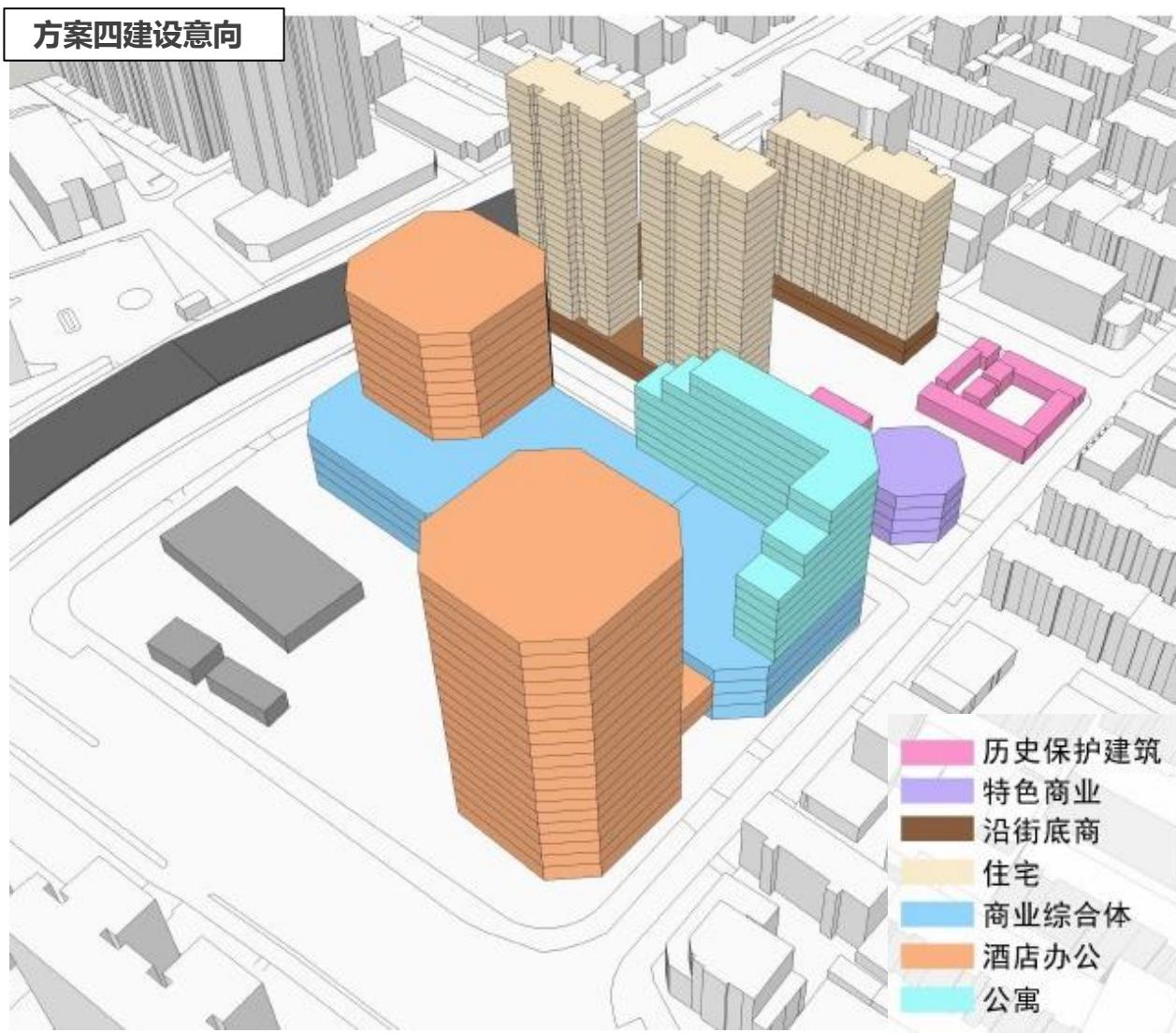
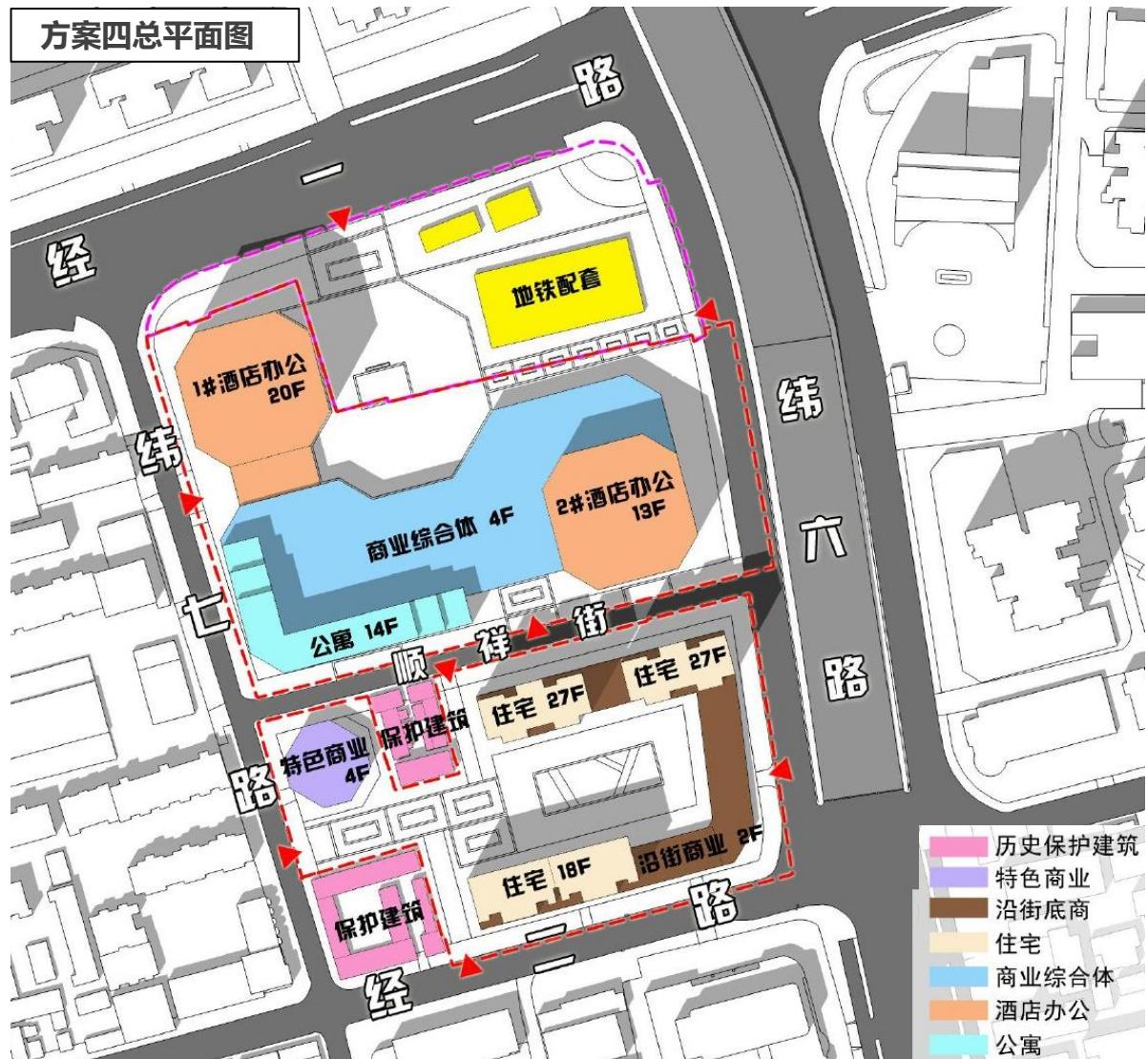
方案四土地使用规划



## 5.3 “十四五”更新项目

### ■ 17、经一纬六西南角城市更新项目

#### ➤ 项目规划方案四



## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 17、经一纬六西南角城市更新项目

#### ➤ 规划调整建议

##### 1、依托轨道交通资源优势，合理确定实施范围，深化方案设计

结合经一纬六地铁站建设，进一步明确项目实施范围，深化方案设计。

##### 2、尽快启动规划调整程序

针对本次规划策划方案的用地及指标调整，征求规划等相关部门意见，履行规划调整程序。

##### 3、申请不再向轨道集团移交商业用房

建议向市政府申请本项目不再向轨道交通集团无偿移交商业用房。

##### 4、按照城市更新项目争取政策支持

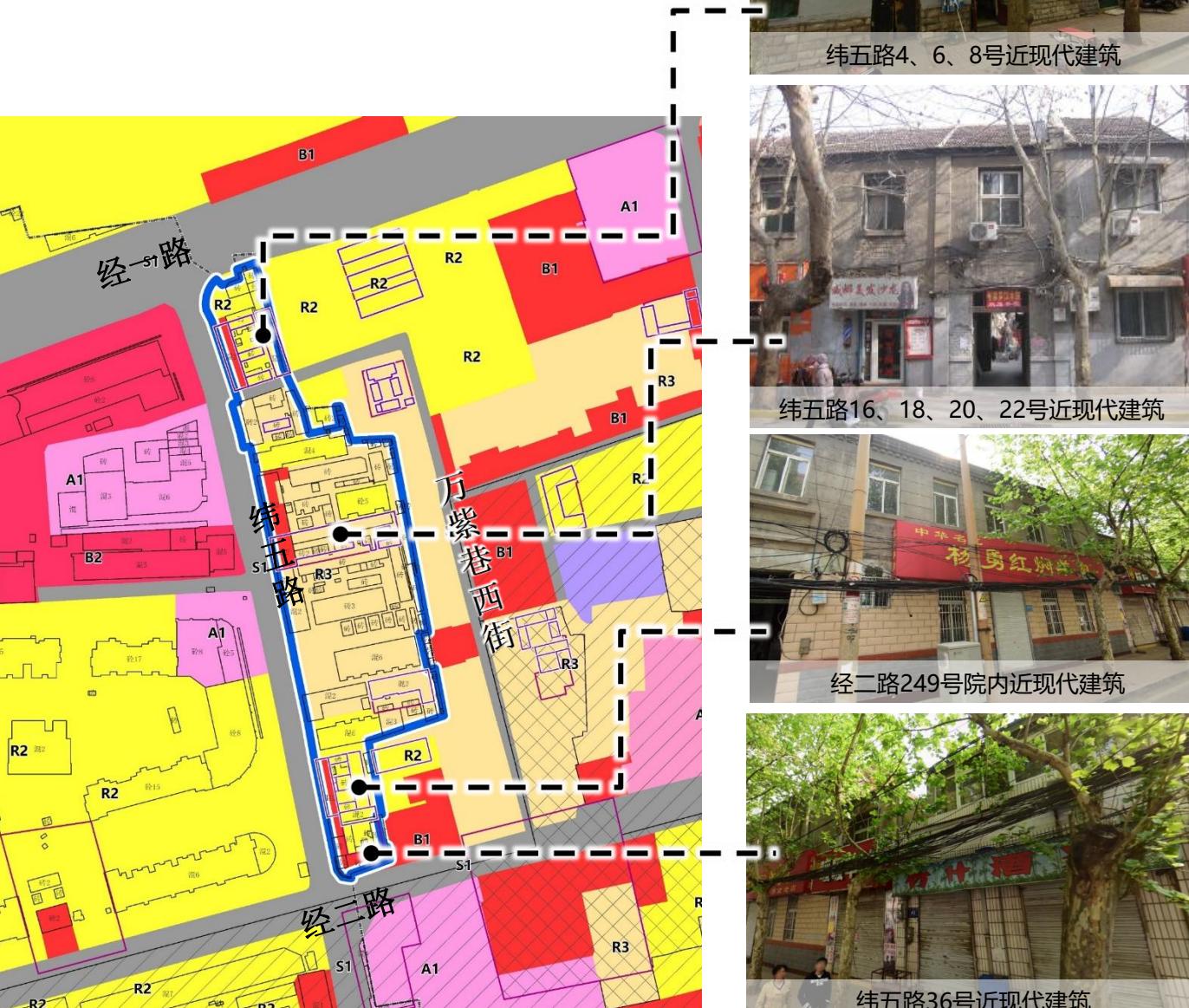
建议将本项目列入重点城市更新项目，土地出让金争取按照城市更新政策进行返还，用于本片区改造以及全区范围内的总体平衡。对于全部返还后仍不能平衡的部分，计划纳入全区总体平衡范围。

# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 18、万紫巷（槐荫区）城市更新项目（市城投）

### ➤ 项目基本情况

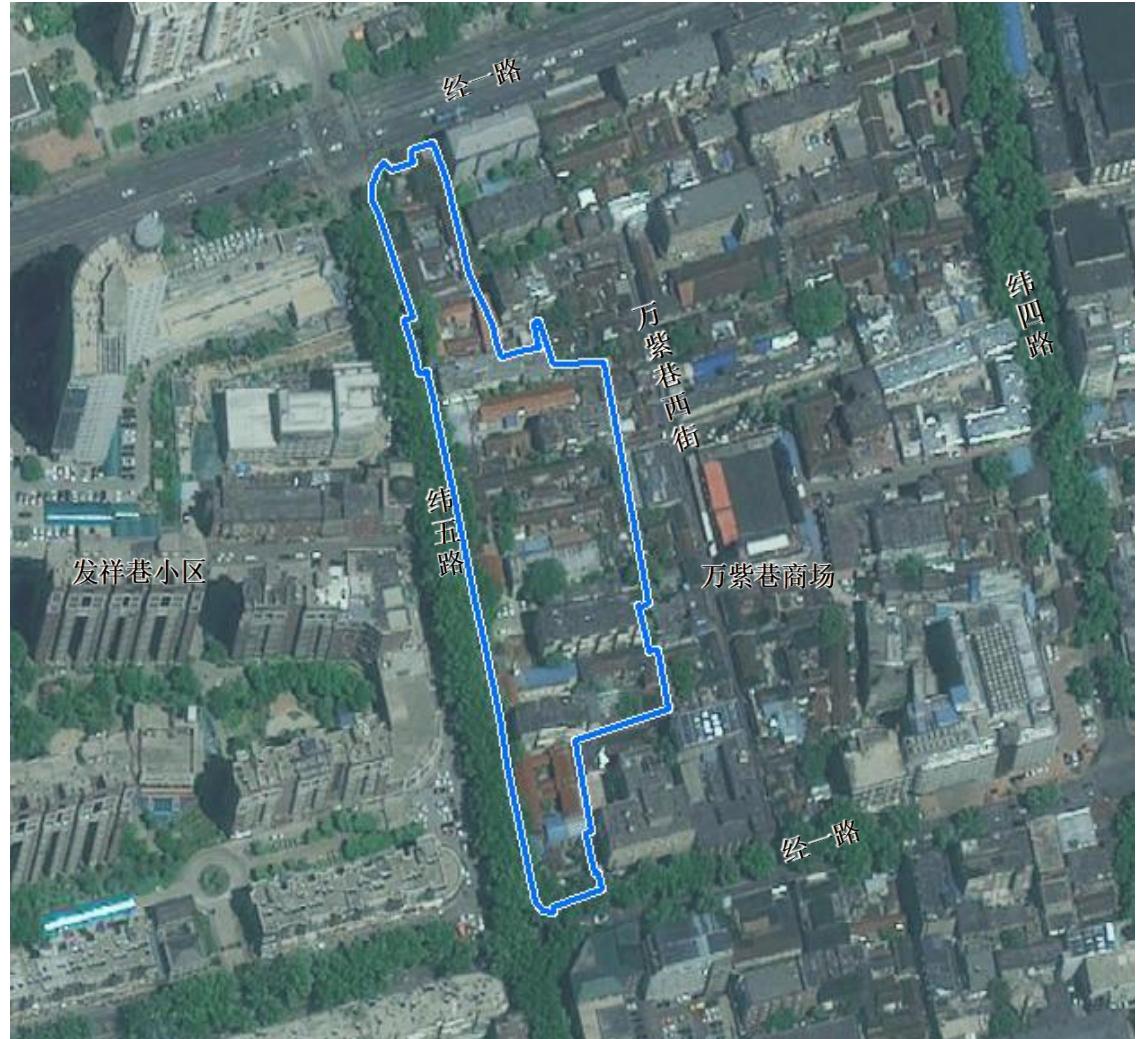
- 项目位于商埠区范围内，纬五路以东，经一路以南，万紫巷西街以西，经二路以北，项目实施主体为市城投集团。
- 项目用地面积**约18.5亩**，**总户数304户**，**建筑面积1.8万平方米**，**熟化总投资约7亿元**。
- 项目范围内规划商业用地约9亩，配套设施用地约9.5亩。建议结合市中区实施范围，由市级统筹片区规划方案统一实施。



## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 18、万紫巷（槐荫区）城市更新项目（市城投）

#### ➤ 项目基本情况



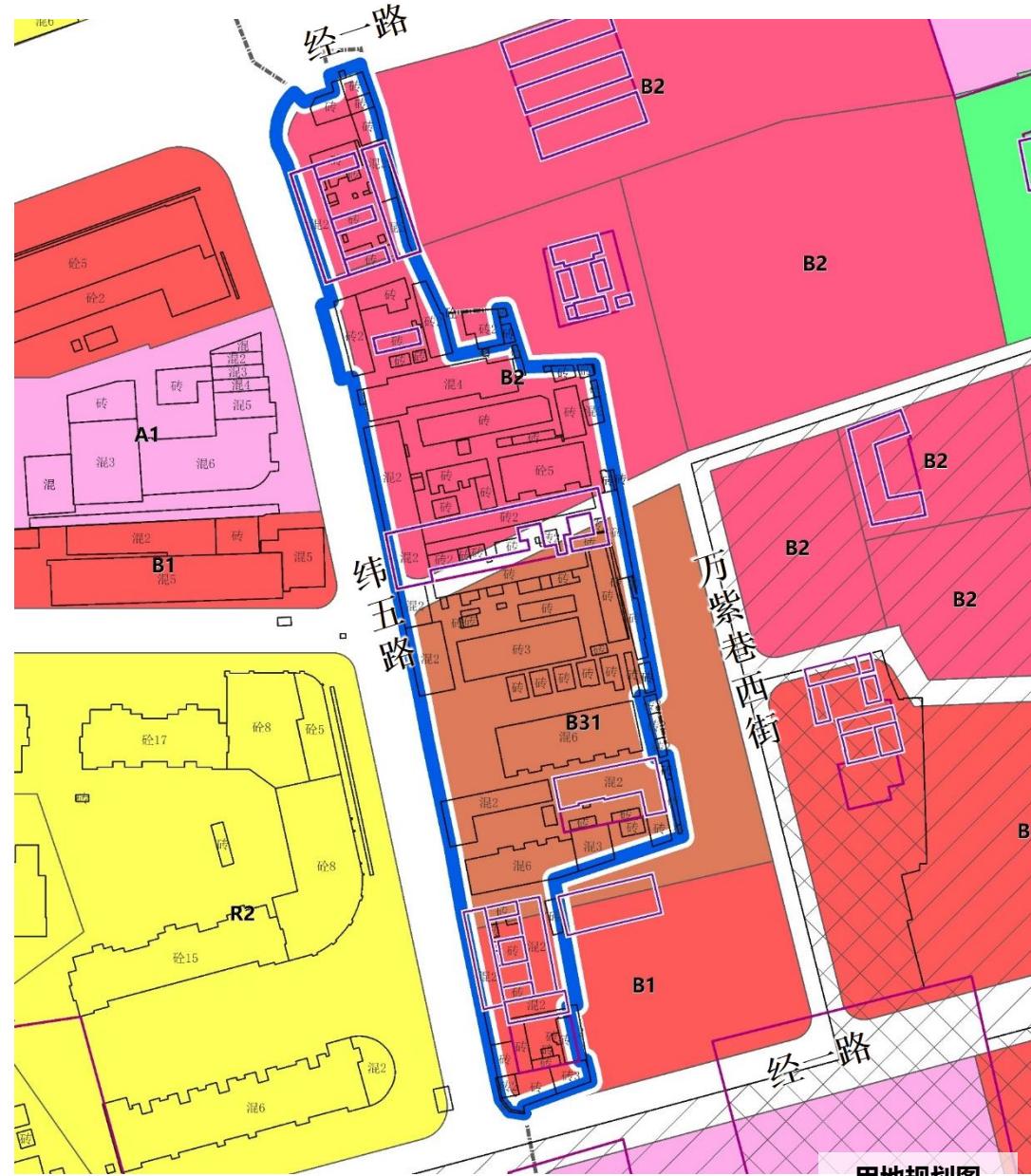
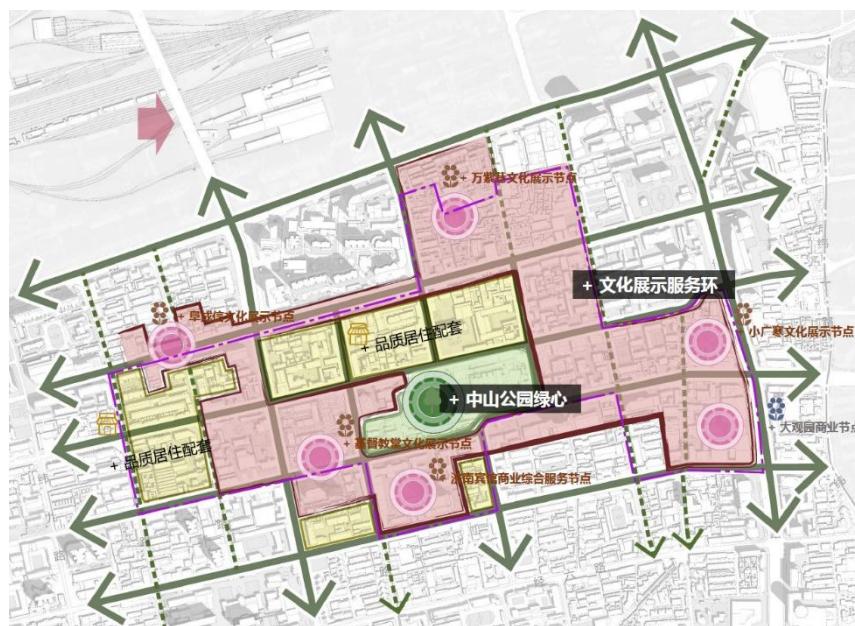
## 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 18、万紫巷（槐荫区）城市更新项目（市城投）

## ➤ 项目规划情况

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>项目名称</b>          | 万紫巷（槐荫区）城市更新项目（市城投）  |
| <b>规划用地性质和面积（公顷）</b> | 商业：0.11；商务：0.49；娱乐用地：0.53  |
| <b>规划配套设施</b>        | 无  |
| <b>规划交通路网</b>        | 经一路为城市主干路，道路红线40米；<br>经二路为城市支路，道路红线17米；<br>纬四路为城市支路，道路红线13米；<br>纬五路为城市支路，道路红线12米；<br>万紫巷西街（东西段），道路红线7米<br>万紫巷西街（南北段），道路红线9米。 |
| <b>控规指标</b>          | 万紫巷西街以南无开发强度等控制要求；<br>万紫巷西街以区域北商业用地容积率3.5  |
| <b>保泉叠加密度和开挖深度</b>   | 无/无  |
| <b>高度控制</b>          | 该片区无高度控制要求   |

在“一心、一环、多节点”的空间格局中，本片区位于万紫巷文化展示节点。



# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 18、万紫巷（槐荫区）城市更新项目（市城投）

### ➤ 项目更新情况

| 棚户区名称         | 万紫巷片区                               |
|---------------|-------------------------------------|
| 居民改造意愿        | ——                                  |
| 是否已纳入老旧小区改造计划 | ——                                  |
| 改造成本测算（亿元）    | ——                                  |
| 更新方式          | 综合整治                                |
| 实施计划          | 结合群众意愿情况，多渠道筹措资金和安置房源；创新改造方式，探索更新模式 |

### 更新指引：

结合万紫巷片区东部万紫巷商场及周边可更新区域策划

**形成独立更新项目。**范围：北至经一路、南至经二路、西至纬五路、东至纬四路。

**按照市级统筹（市城投负责）万紫巷片区“留、改、拆”**

**规划方案实施。**



## 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 19、福音里片区城市更新项目（市城投）

## ➤ 项目基本情况

- 项目位于商埠区范围内，纬六路以东，经三路以南，小纬六路以西，经四路以北，项目实施主体为市城投集团。
  - 项目用地面积约22.7亩，总户数279户，建筑面积1.4万平方米，熟化总投资约3.48亿元。
  - 项目范围内规划商业用地约16亩，配套设施用地约5亩。建议结合周边历史建筑资源，综合运用拆迁、改造等方式，实现城市有机更新。



## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 19、福音里片区城市更新项目（市城投）

#### ➤ 项目意向方案

- 功能定位：商埠文化服务精品街坊
- 产业功能：以博物馆、企业会馆、办公、文化、商业服务、酒店等为主。
- 注重塑造城市敞开空间，充分利用地下空间解决停车需求。受“一园十二坊”保护规划要求，整体项目范围建筑高度控制在9m以下，因此整体风貌以院落实建筑空间为主。

保留建筑规模：9191 $m^2$

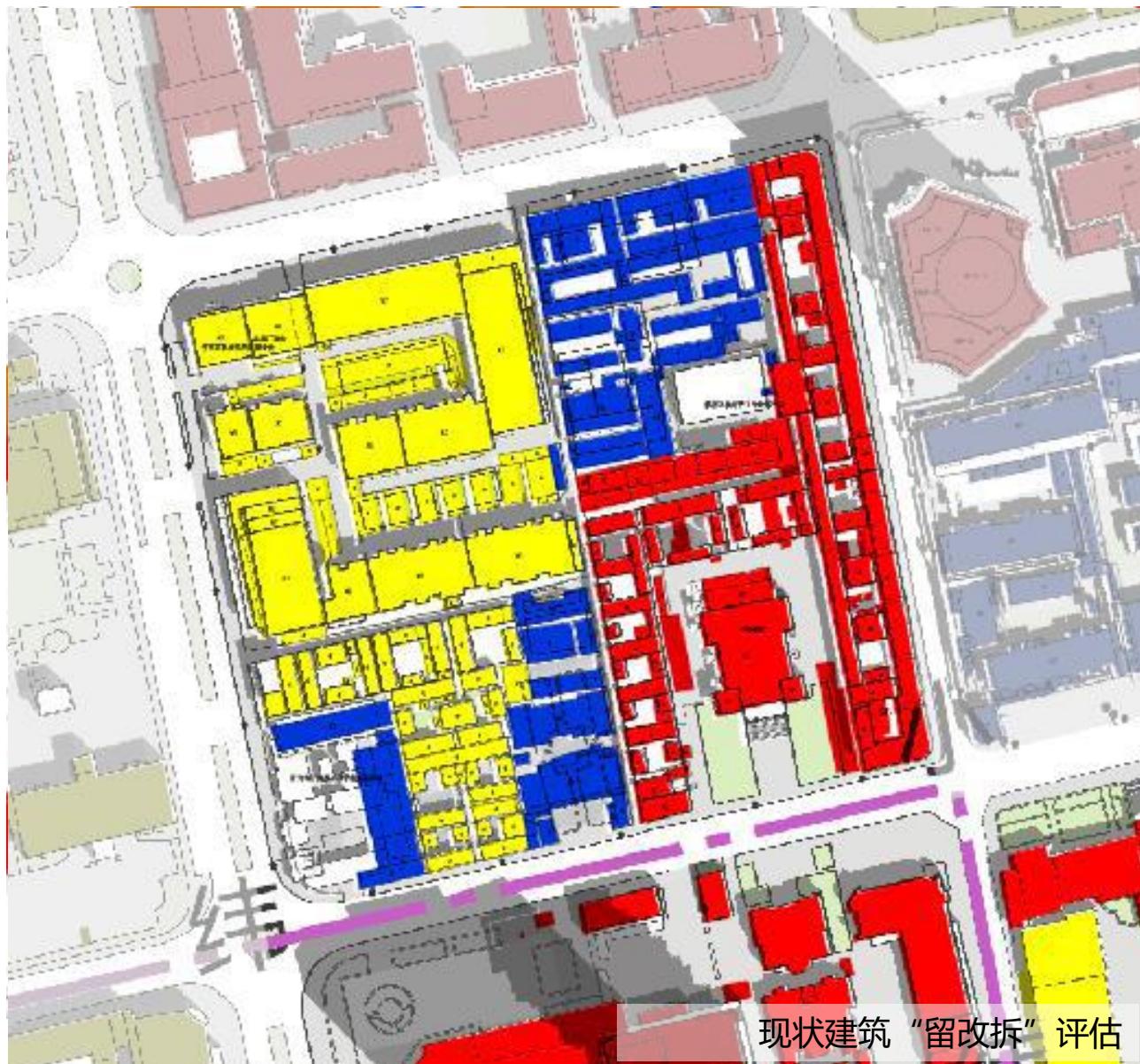
具体分类需结合实施

改造建筑规模：29276 $m^2$

方案最终确定

拆除建筑规模：7433 $m^2$

经测算，福音里项目基本为城市居民，整体征收安置成本约2.3亿元



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 19、福音里片区城市更新项目（市城投）

### ➤ 项目规划意向

**问题及建议：建  
议由前期确定的  
市级实施主体  
(城投集团) 负  
责推进实施，槐  
荫区配合征收拆  
迁工作**

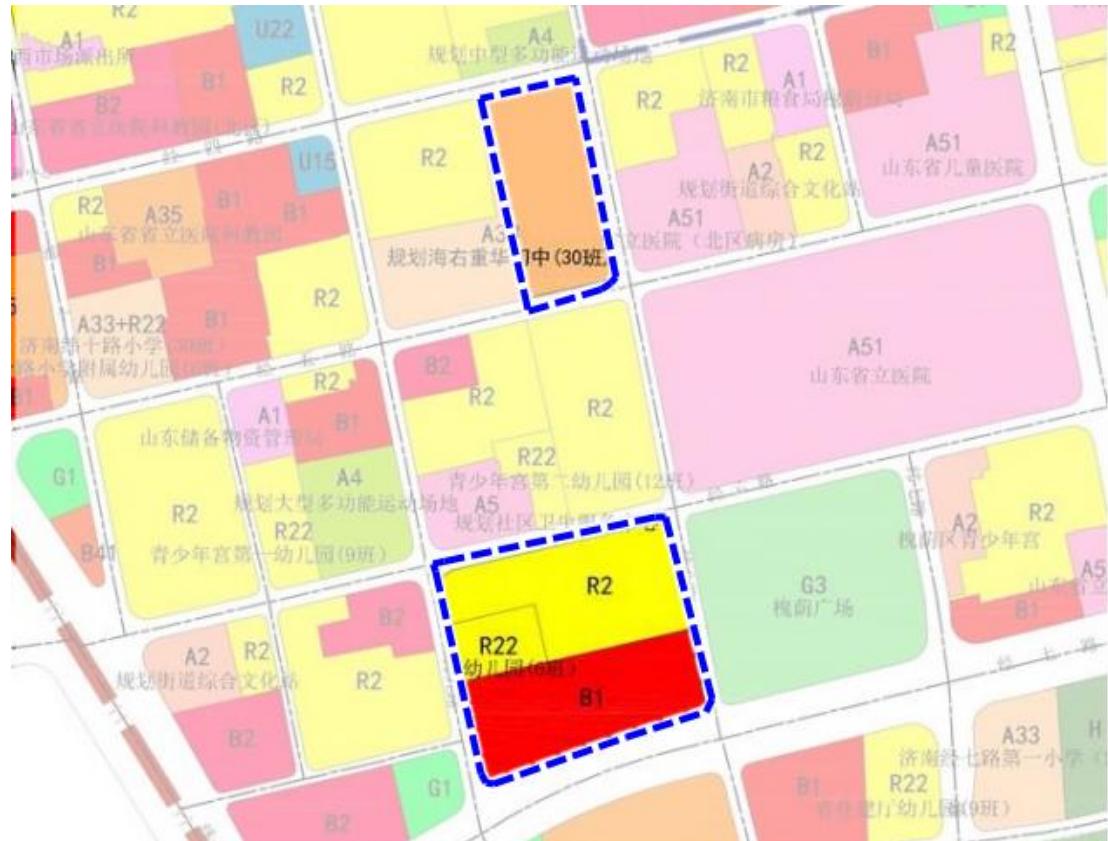


# 5.3 “十四五”更新项目

## ■ 20、三十五中片区城市更新项目

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于商埠区范围内，经五路以北，纬八路以西，经四路以南，用地面 约69.8亩，总户数约529户，建筑面积约3.3万平方米，熟化总投资约5亿元。

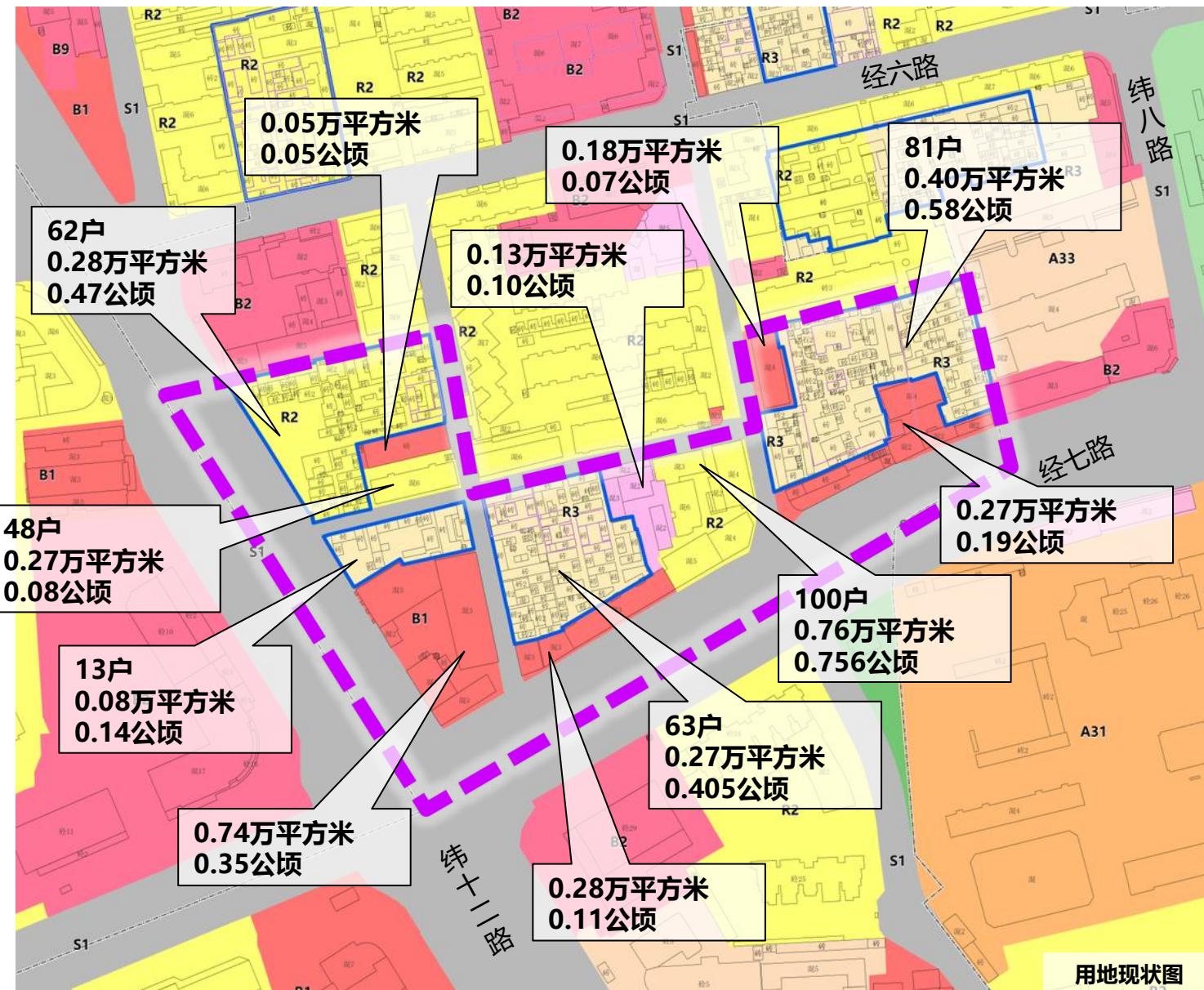


# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 21、经七纬十二片区城市更新项目

### ➤ 项目基本情况

- 项目位于商埠区范围内，经七路以北，纬十二路以东，用地面积约67.1亩，总户数约367户，建筑面积约3.7万平方米，熟化总投资约3.48亿元。
- 项目范围内规划商业用地约37.1亩，按照53.2%进行返还计算，可返还土地出让金约2亿元，资金缺口约1.5亿元。
- 该项目涉及二十中、保安里片区棚户区的部分地块均位于振兴街道，且位于纬十二路与经七路城市重要交叉口。是城市重要的形象展示节点。



## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 21、经七纬十二片区城市更新项目

#### ➤ 项目基本情况



# 5.3 “十四五” 更新项目

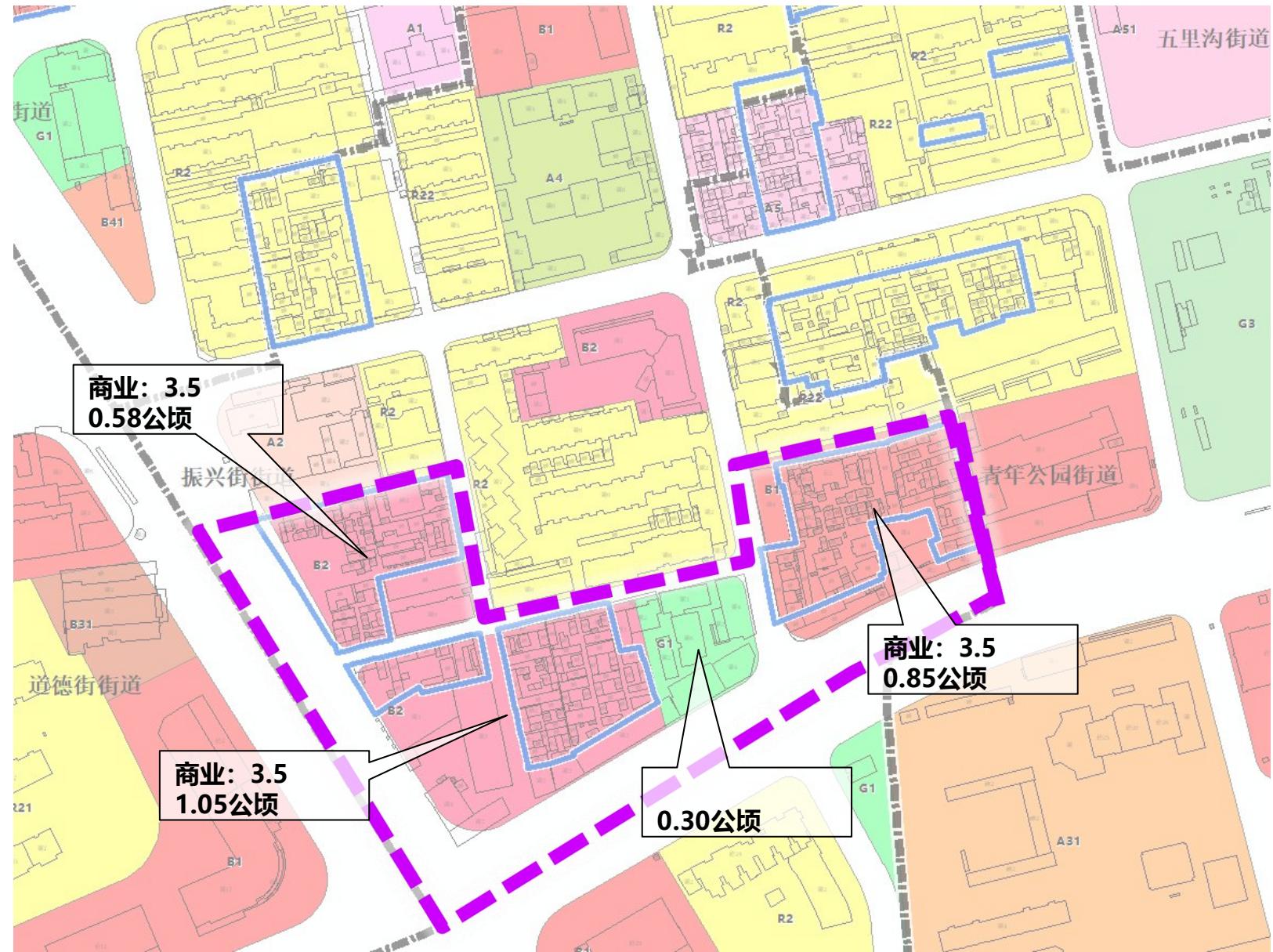
## ■ 21、经七纬十二片区城市更新项目

### ➤ 项目规划情况

- 本项目片区位于商埠区范围内，整体可改造空间较多，且含有较多文保单位。
- 建议统一运作，作为市级“中优”重点城市更新项目，申请国开行贷款，统一引入运营团队。
- 围绕纬十二路都市消费带，打造精品亮点项目。

**建议：**

- (1) 投资规模较大，建议市级运作主体参与（在市城投熟化区范围内）。**
- (2) 统一引入运营团队，结合产业运营和策划，统筹片区“留、改、拆”方案，一二级联动测算项目成本和收益**



# 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 22、经十纬七东北地块项目（国大太阳都市广场二期）

### ➤ 项目基本情况

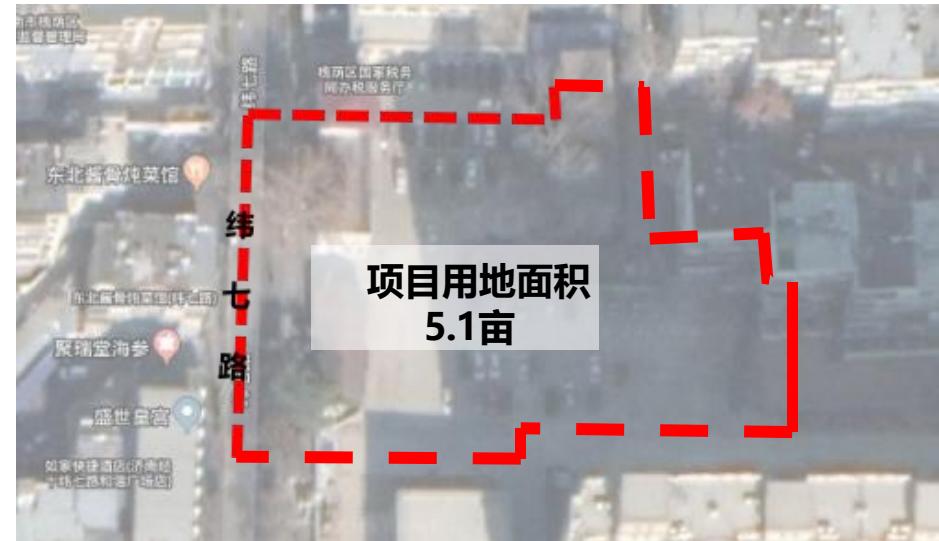
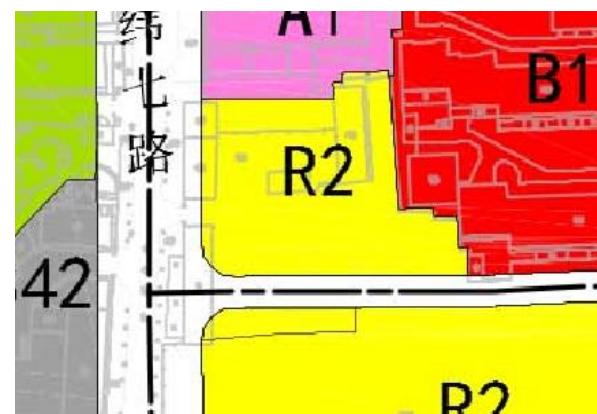
- 项目位于经十路以北，纬七路以东，为前期遗留的多年信访项目，规划用地面积**5.1亩**，涉及居民住宅67户，非住宅2户。项目已取得规划条件，**2022年11月24日再次发布征收冻结通告**。

### ➤ 项目进展情况

- 由区国有资产运营有限公司作为项目熟化实施主体与区自然资源局、济南市税务局签订协议，约定济南市税务局不再主张土地的补偿款，并配合完成土地收储及产权注销等手续办理工作，**目前协议正在签订中**。

### ➤ 项目规划情况

- 项目依据批复控制性详细规划及规划意见确定的居住用地性质以及容积率进行建设。

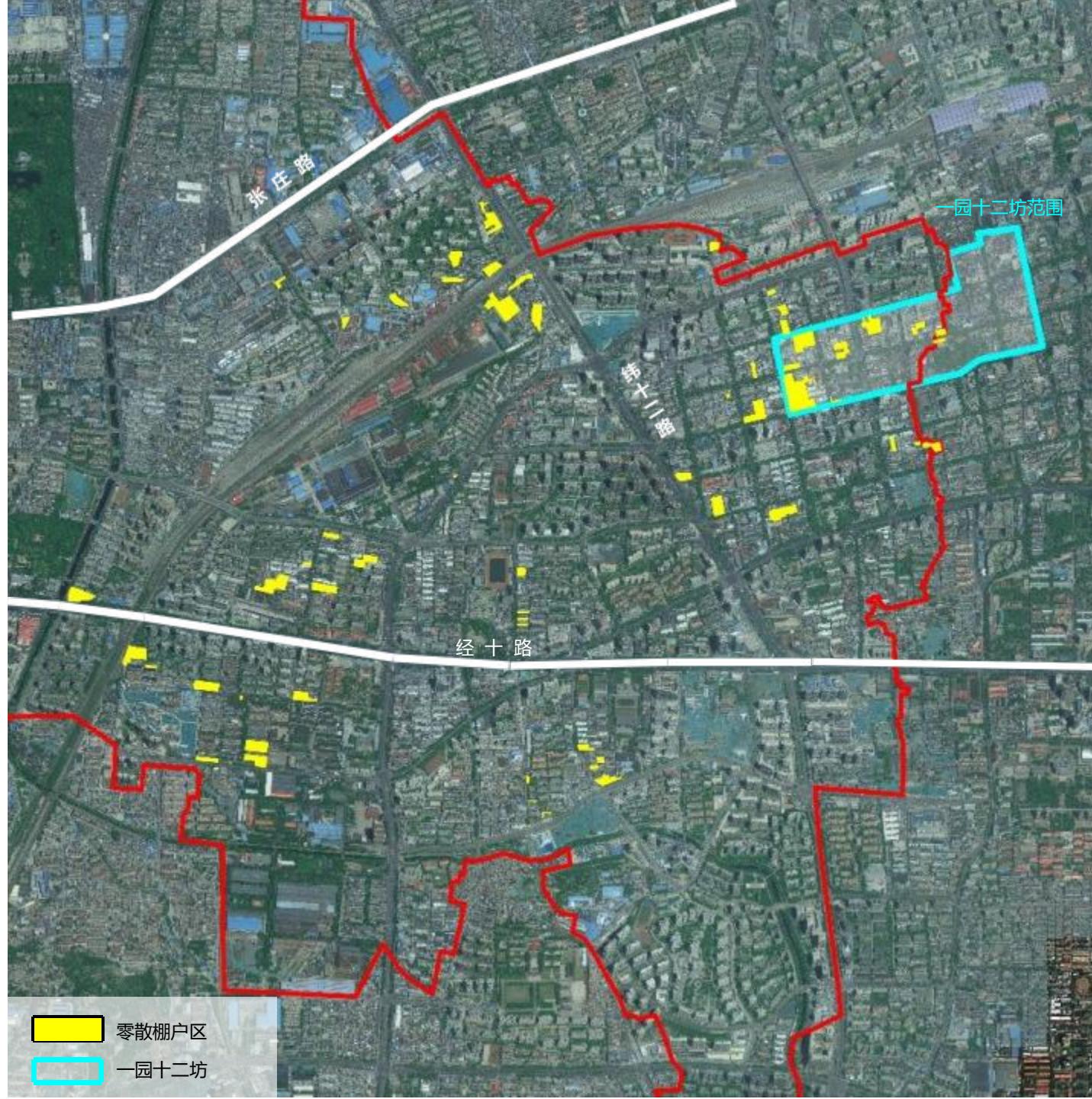


## 5.3 “十四五” 更新项目

### ■ 23、槐荫区零散棚户区改造项目

#### ➤ 项目基本情况

- 十四五期间拟实施大生里、和平里、老洋行片区等31个零散棚户区改造项目，总户数约3440户，占地面积**约266亩**，拆迁 改造建筑面积约17.1万平方米，熟化总投资**约37亿元**。
- 因各项目用地零散且土地面积较小，**大部分项目不具备出让条件**，可出让土地面积较少，按53.2%返还比例计算，可返还土地出让金约0.7亿元，**资金缺口约36.5亿元**。

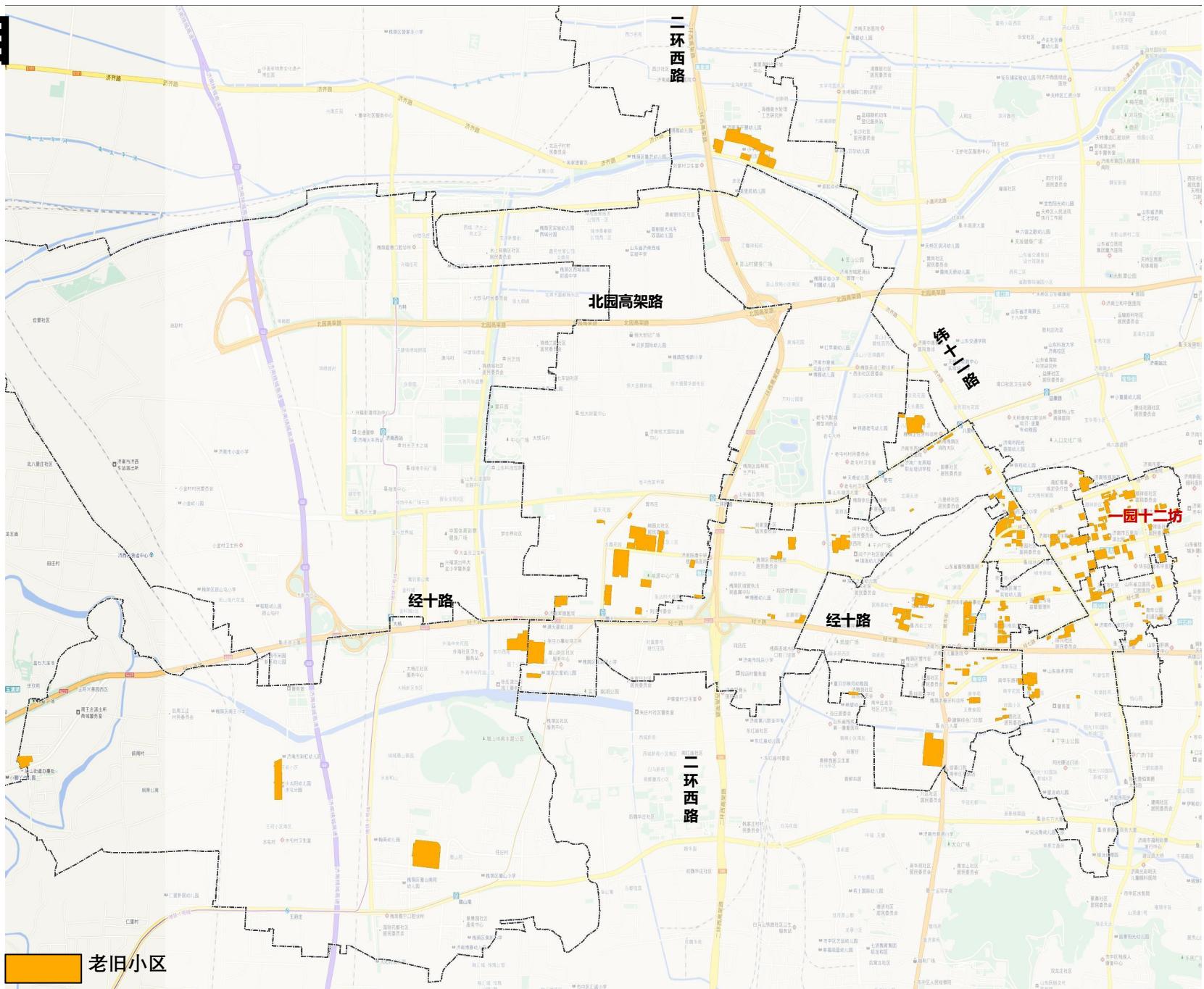


## 5.3 “十四五” 更新项目

## ■ 24、老旧小区改造

## ➤ 项目基本情况

通过规划梳理，槐荫区范围内共有老旧小区223个，涉及户数31784户，  
建筑面积226.88万平米，用地面积  
113.72公顷。





# 6

## 更新单元划分引导

- 6.1 城市更新单元划分引导
- 6.2 近期更新单元规划梳理
- 6.3 城市更新单元调查评估工作指引

# 6.1 城市更新单元划分引导

## ■ 城市更新单元划分原则

界线

主干路、河流、铁路、村界等交通和自然要素

控规

控制性详细规划确定的街区边界

项目

十四五项目边界、启动时间、实施要求等

指标

初步测算指标满足政策要求

城市更新单元一般2-5平方公里，原则可根据实际情况适当突破，若无特殊情况和项目需求，原则不突破

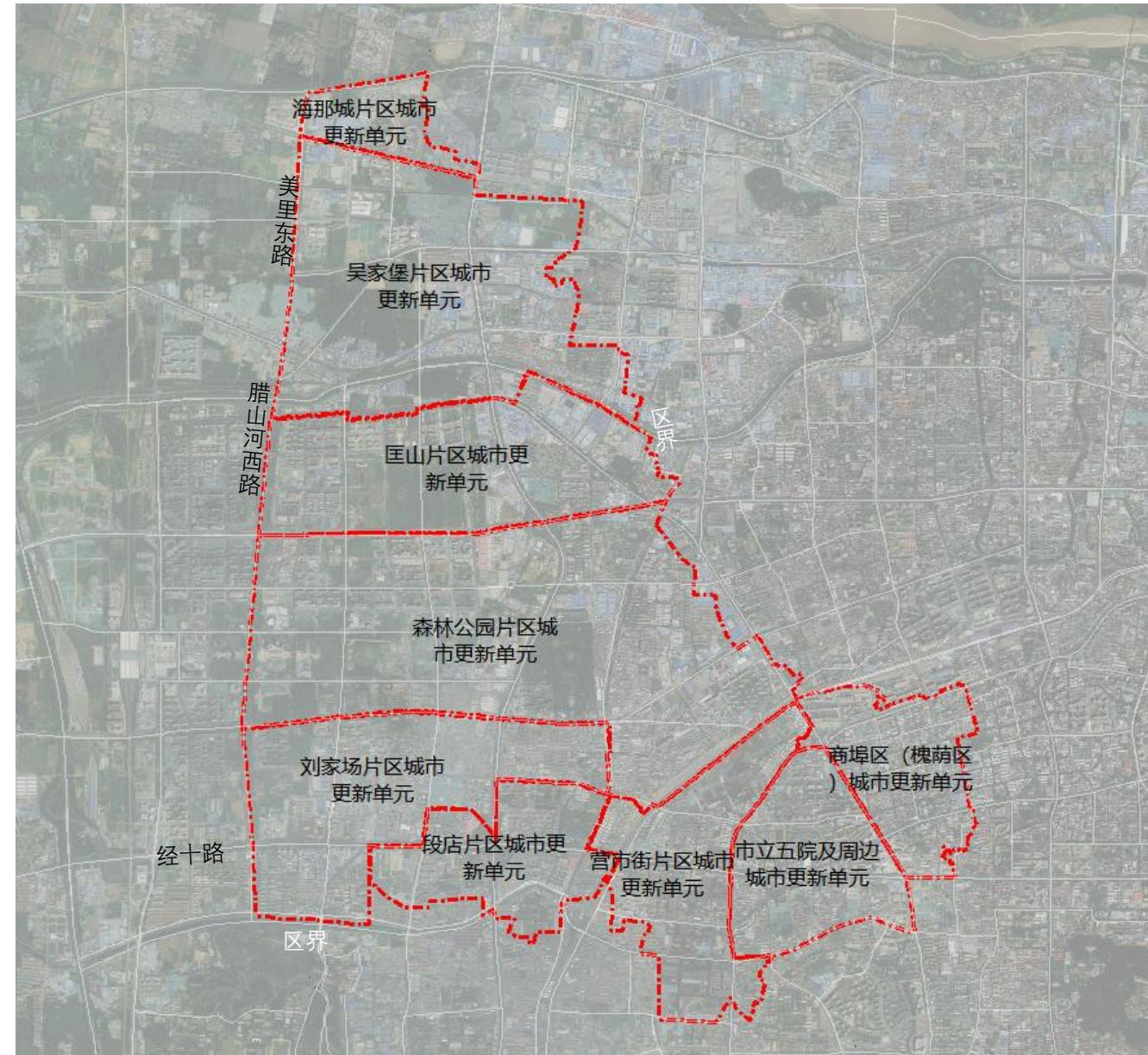
村界：十四五期间不准备启动的城中村改造项目，尽量不与其他十四五项目划入同一更新单元

# 6.1 城市更新单元划分引导

## ■ 更新单元划分方案

在槐荫区美里东路-腊山河西路以东区域，划分9个城市更新单元。总占地面积39.28平方公里。

| 序号 | 单元名称           | 单元面积（平方公里） |
|----|----------------|------------|
| 1  | 段店片区城市更新单元     | 2.48       |
| 2  | 市立五院及周边城市更新单元  | 2.65       |
| 3  | 商埠区（槐荫区）城市更新单元 | 2.3        |
| 4  | 营市街片区城市更新单元    | 3.23       |
| 5  | 森林公园片区城市更新单元   | 10.64      |
| 6  | 刘家场片区城市更新单元    | 4.81       |
| 7  | 匡山片区城市更新单元     | 4.92       |
| 8  | 吴家堡片区城市更新单元    | 7.28       |
| 9  | 海那城片区城市更新单元    | 0.97       |
| 合计 |                | 39.28      |



# 6.1 城市更新单元划分引导

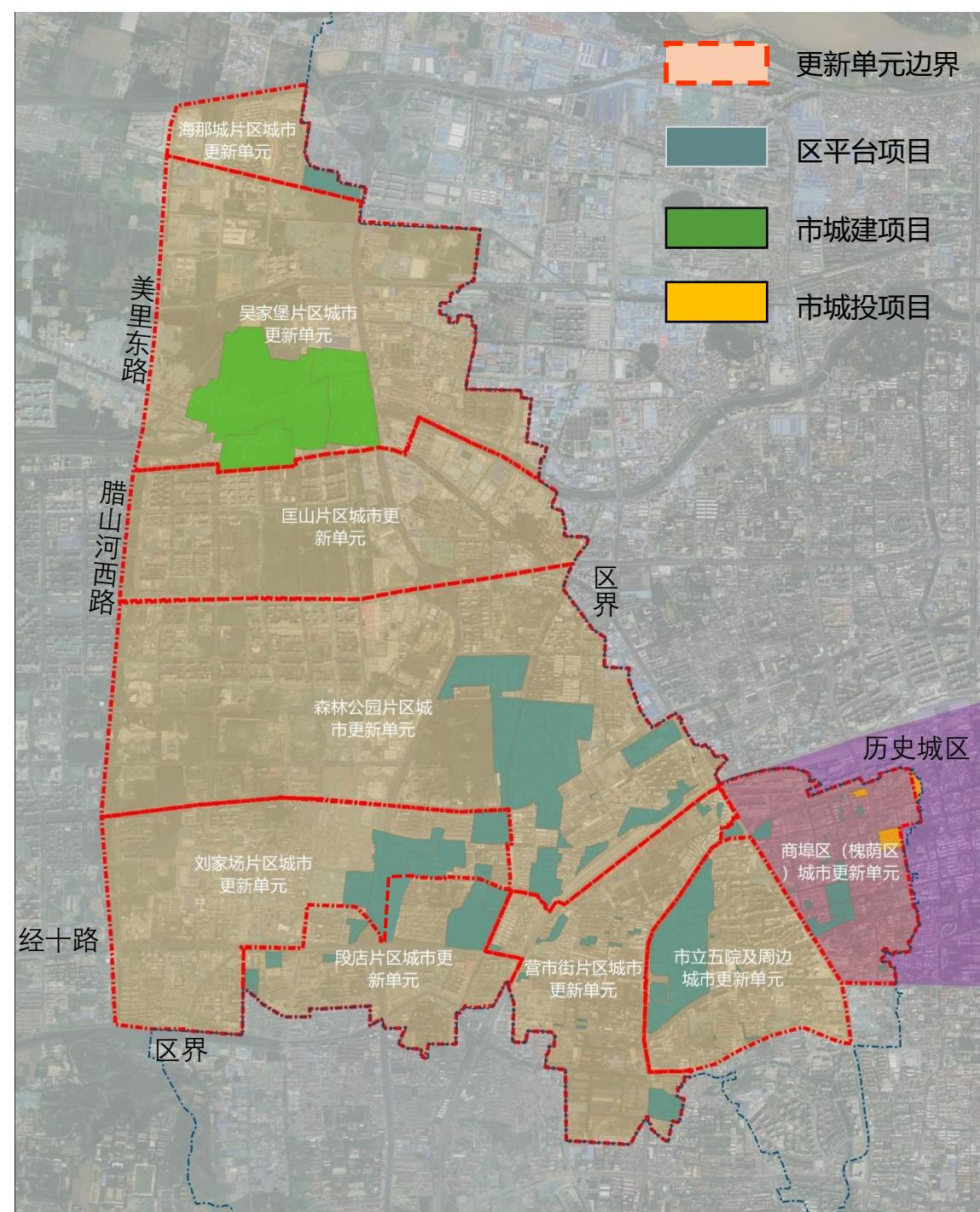
## ■ 更新单元十四五项目分布——按实施平台统计

城市更新单元范围及规模均满足济南市城市更新相关政策要求，9个城市更新单元所涉及的计划十四五期间城市更新项目分布情况如下：

| 序号 | 单元名称           | 项目统计  |       |       |    |    | 备注      |
|----|----------------|-------|-------|-------|----|----|---------|
|    |                | 区平台项目 | 市城建项目 | 市城投项目 | 其他 | 合计 |         |
| 1  | 段店片区城市更新单元     | 2     |       |       |    | 2  |         |
| 2  | 市立五院及周边城市更新单元  | 3     |       |       |    | 3  |         |
| 3  | 商埠区（槐荫区）城市更新单元 | 5     |       | 3     |    | 8  |         |
| 4  | 营市街片区城市更新单元    | 3     |       |       |    | 3  |         |
| 5  | 森林公园片区城市更新单元   | 6     |       |       |    | 6  |         |
| 6  | 刘家场片区城市更新单元    | 2     |       |       |    | 2  |         |
| 7  | 匡山片区城市更新单元     | 0     |       |       | 1  | 1  | 匡山城中村改造 |
| 8  | 吴家堡片区城市更新单元    |       | 1     |       |    | 1  |         |
| 9  | 海那城片区城市更新单元    | 1     |       |       |    | 1  |         |
| 合计 |                | 22    | 1     | 3     | 1  | 27 |         |

注：1. 十四五期间老旧小区改造范围不体现在图片中。

2. 森林公园片区、营市街片区、市立五院及周边、商埠区（槐荫区）四个单元均涉及“槐荫区零散棚户区改造项目”；森林公园片区、刘家场片区两个单元涉及“老屯村、闫千户村、刘家堂村、刘家场村、孔村城中村改造项目”。

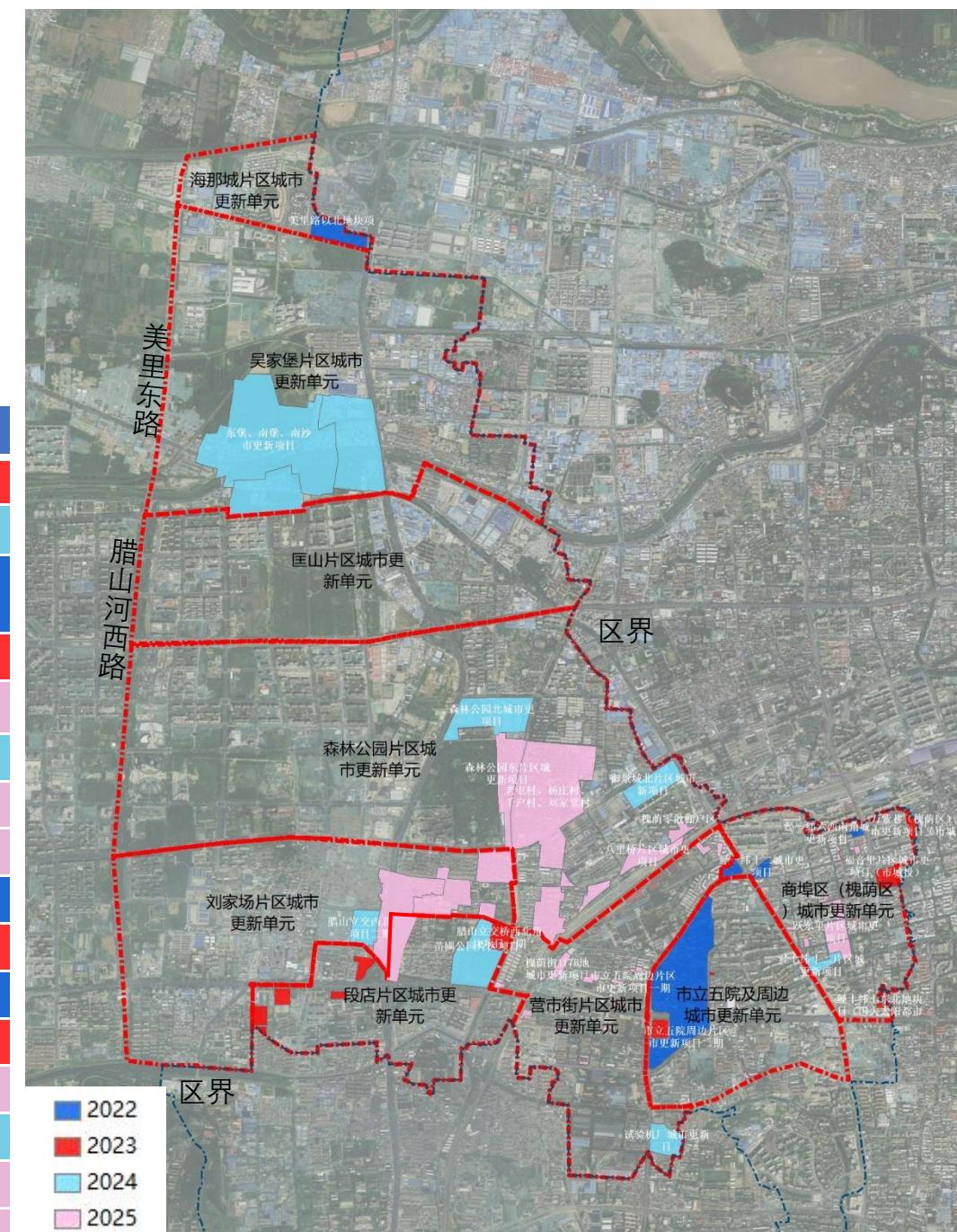


# 6.1 城市更新单元划分引导

## ■ 更新单元十四五项目分布——按项目实施时序统计

各城市更新单元所含十四五实施城市更新项目情况如下表所示，经初步分析，目前实施进度较为急迫的项目主要分布在段店片区城市更新单元、商埠区（槐荫区）城市更新单元、市立五院及周边城市更新单元、海那城片区城市更新单元。

| 更新单元名称         | 项目名称                                | 计划启动时间 |
|----------------|-------------------------------------|--------|
| 段店片区城市更新单元     | 段店片区改造项目二期                          | 2023   |
|                | 花圃公园片区项目                            | 2024   |
| 市立五院及周边城市更新单元  | 槐荫区市立五院周边片区城市更新项目一期（轨道交通与公共枢纽综合体项目） | 2022   |
|                | 槐荫区市立五院周边片区城市更新项目二期                 | 2023   |
| 商埠区（槐荫区）城市更新单元 | 槐荫区零散棚户区改造项目                        | 2025   |
|                | 经七纬十二片区城市更新项目                       | 2024   |
|                | 三十五中片区城市更新项目                        | 2025   |
|                | 跃东里片区城市更新项目                         | 2025   |
|                | 经一纬十二城市更新项目                         | 2022   |
|                | 福音里片区城市更新项目（市城投）                    | 2023   |
|                | 经一纬六西南角城市更新项目                       | 2022   |
|                | 万紫巷（槐荫区）城市更新项目（市城投）                 | 2023   |
| 营市街片区城市更新单元    | 槐荫区零散棚户区改造项目                        | 2025   |
|                | 试验机厂城市更新项目                          | 2024   |
|                | 槐荫街117B地块城市更新项目                     | 2025   |
|                | 槐荫区零散棚户区改造项目                        | 2025   |

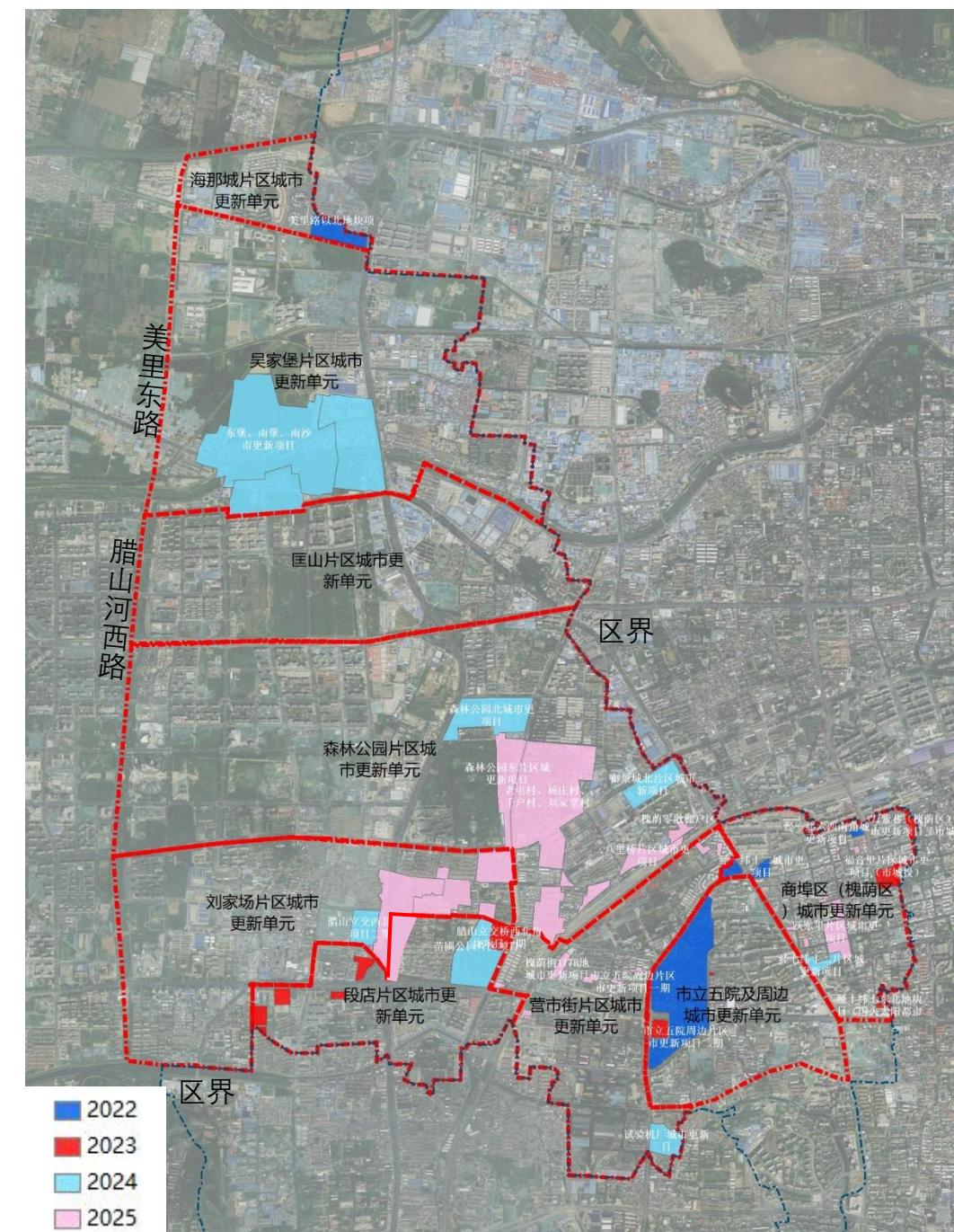


# 6.1 城市更新单元划分引导

## ■ 更新单元十四五项目分布——按项目实施时序统计

各城市更新单元所含十四五实施城市更新项目情况如下表所示，经初步分析，目前实施进度较为急迫的项目主要分布在段店片区城市更新单元、市立五院及周边城市更新单元、商埠区（槐荫区）城市更新单元、海那城片区城市更新单元。

| 更新单元名称       | 项目名称   | 计划启动时间 |
|--------------|--|--------|
| 森林公园片区城市更新单元 | 八里桥片区城市更新项目                                    | 2025   |
|              | 老屯村、闫千户村、刘家堂村、刘家场村、孔村城中村改造项目<br>(老屯村、闫千户村)     | 2025   |
|              | 森林公园北城市更新项目                                    | 2024   |
|              | 森林公园东片区城市更新项目                                  | 2025   |
|              | 御景城北片区城市更新项目                                   | 2024   |
| 刘家场片区城市更新单元  | 槐荫区零散棚户区改造项目                                   | 2025   |
|              | 腊山立交桥西北角地块项目二期                                 | 2024   |
| 吴家堡片区城市更新单元  | 老屯村、闫千户村、刘家堂村、刘家场村、孔村城中村改造项目<br>(刘家堂村、刘家场村、孔村) | 2024   |
|              | 东堡、南堡、南沙城市更新项目                                 | 2024   |
| 海那城片区城市更新单元  | 美里路以北地块项目                                      | 2022   |



# 6.2 近期更新单元规划梳理

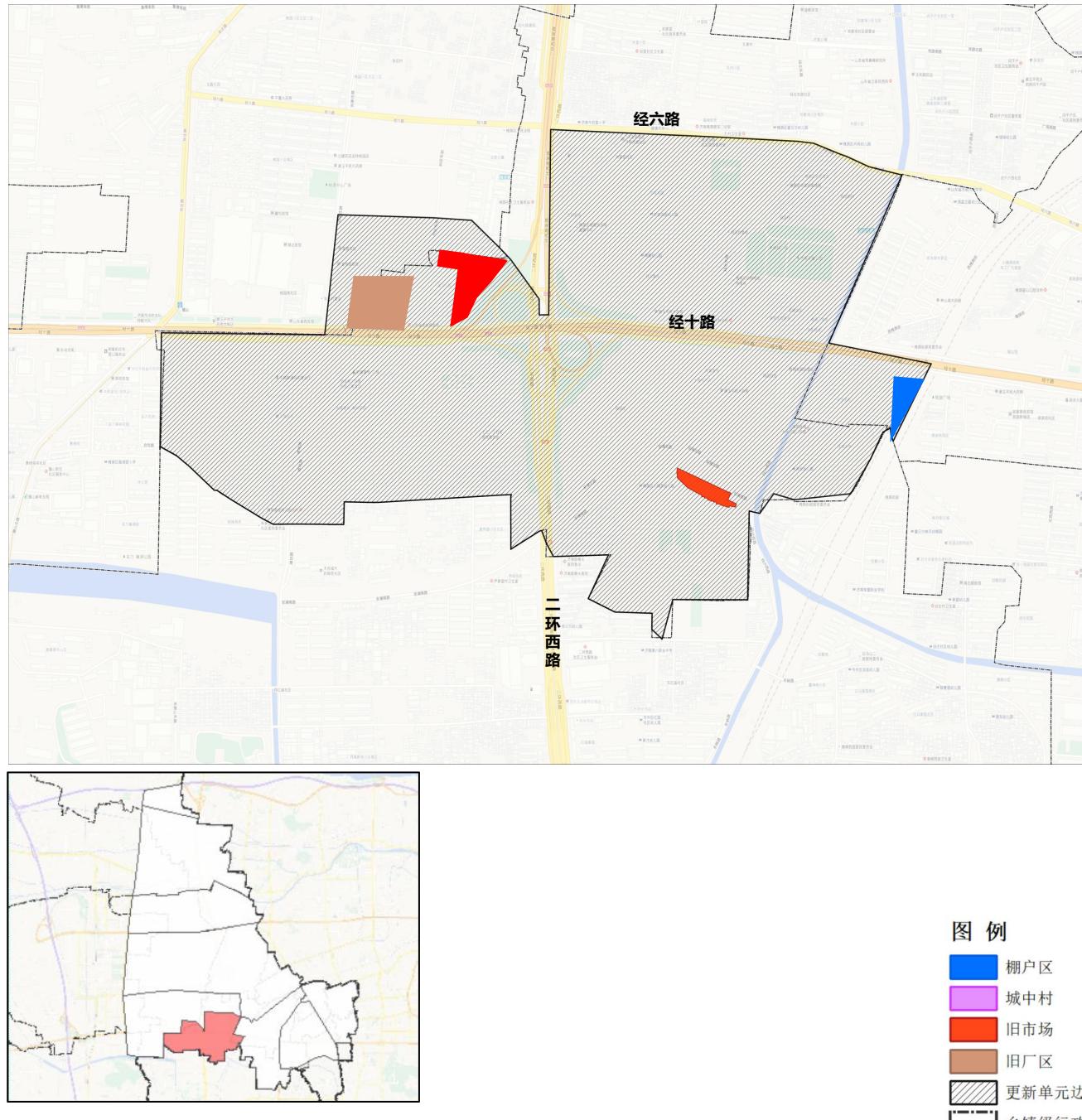
## ■ 1、段店片区城市更新单元

### ➤ 单元内更新资源情况

本更新单元位于槐荫区更新单元最南端，单元面积约247.88公顷。单元范围内共有城市更新资源3类，涉及旧市场2处，占地规模共计3.48公顷（52.2亩），旧厂区1处，占地规模共计2.25公顷（33.75亩），棚户区1处，占地规模0.39公顷（5.85）亩。

| 序号 | 更新单元名称     | 更新单元面积（公顷） | 更新资源规模（公顷） | 备注  |
|----|------------|------------|------------|---|
| 1  | 段店片区城市更新单元 | 247.88     | 6.12       | 旧市场2处：段店海鲜市场、酒水市场<br>旧厂区1处：散热器厂<br>棚户区1处：铁配路居民区 |

- ✓ 更新单元内有多处空闲地，为段店城中村剩余地块。
- ✓ 由于老旧小区建筑分布较零碎，在下一次更新单元调查评估中体现。



## 6.2 近期更新单元规划梳理

### ■ 1、段店片区城市更新单元

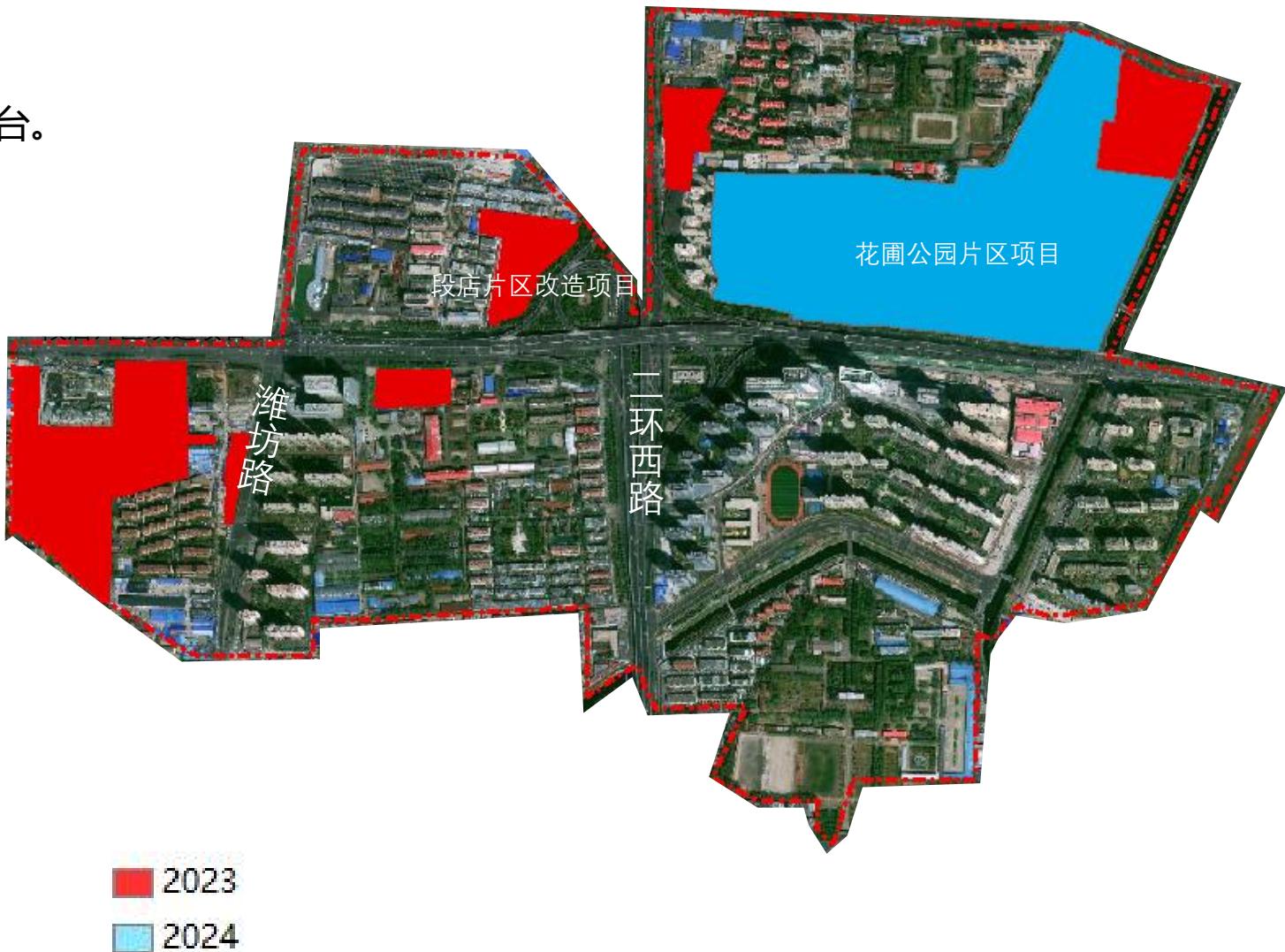
#### ➤ 单元内更新项目情况

共包含2个近期城市更新项目，实施单位均为区平台。

| 更新单元名称     | 项目名称       | 计划启动时间 |
|------------|------------|--------|
| 段店片区城市更新单元 | 段店片区改造项目二期 | 2023   |
|            | 花圃公园片区项目   | 2024   |

#### ➤ 更新单元工作指引

更新单元内重点为旧市场、段店剩余地块、花圃公园片区改造。下一次更新单元评估工作需重点研究留改拆地块，统筹拆建比及建设规模。



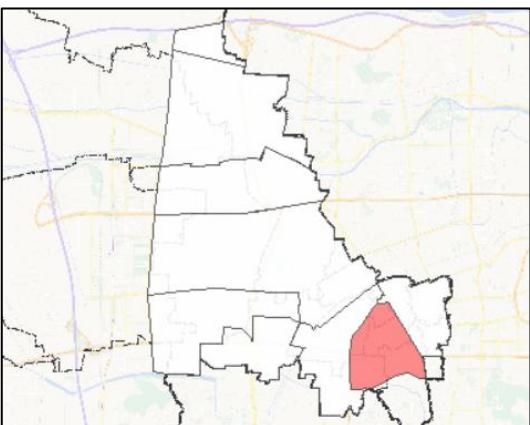
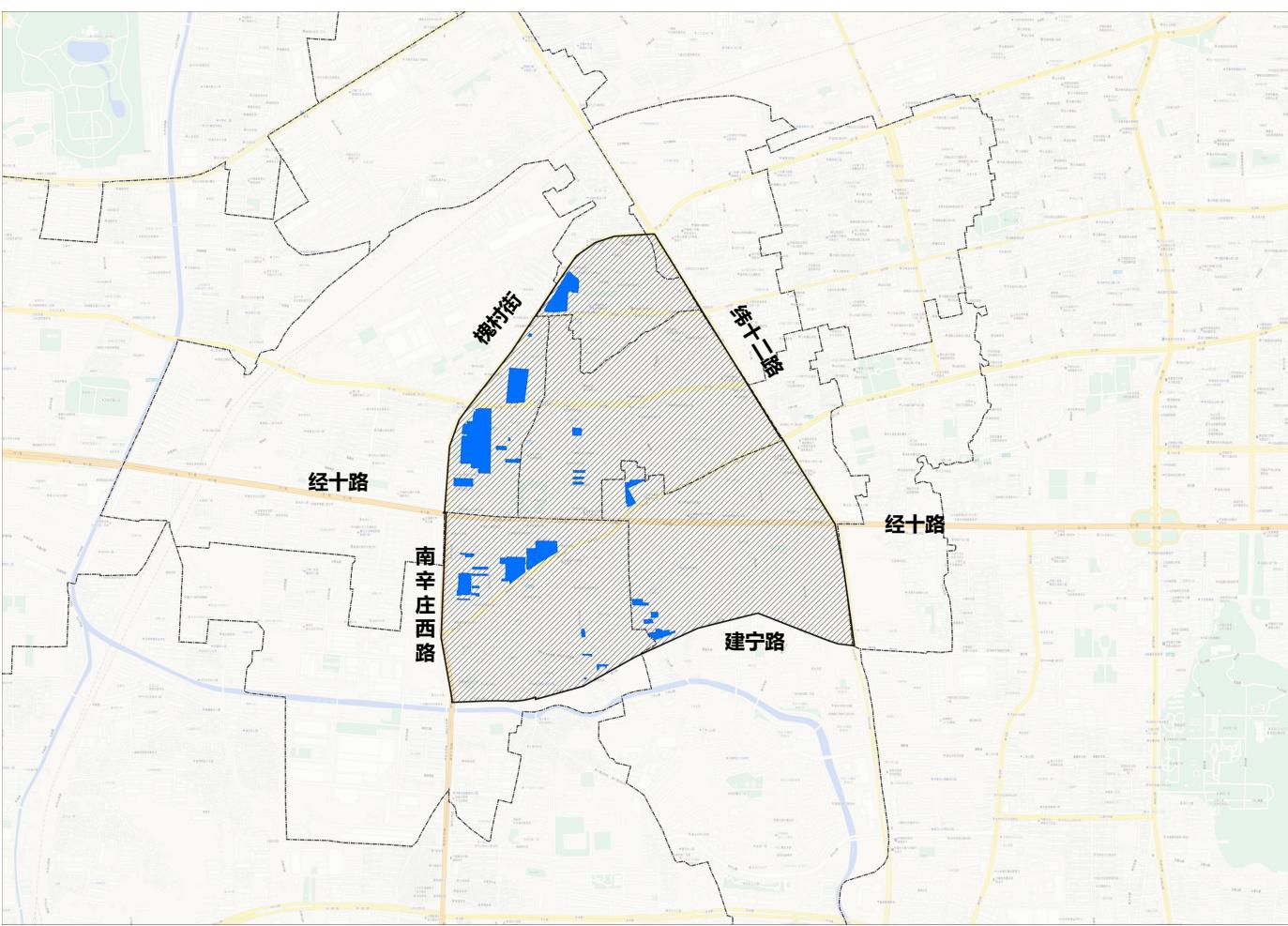
## 6.2 近期更新单元规划梳理

### ■ 2、市立五院及周边城市更新单元

#### ➤ 单元内更新资源情况

本更新单元位于槐荫区更新单元东南端，建宁路以北，纬十二路以西，单元面积约265.44公顷。单元范围内共有城市更新资源1类，涉及棚户区9处，占地规模共计10.66公顷（159.9亩）。

| 序号 | 更新单元名称        | 更新单元面积（公顷） | 更新资源规模（公顷） | 备注    |
|----|---------------|------------|------------|-------|
| 7  | 市立五院及周边城市更新单元 | 265.44     | 10.66      | 棚户区9处 |



图例

- 棚户区
- 城中村
- 旧市场
- 旧厂区
- 更新单元边界
- 乡镇级行政区

## 6.2 近期更新单元规划梳理

### ■ 2、市立五院及周边城市更新单元

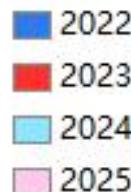
#### ➤ 单元内更新项目情况

共包含2个城市更新项目，实施单位为区平台。

| 更新单元名称        | 项目名称                                    | 计划启动时间 |
|---------------|---|--------|
| 市立五院及周边城市更新单元 | 槐荫区市立五院周边片区城市更新项目一期<br>(轨道交通与公共枢纽综合体项目) | 2022   |
|               | 槐荫区市立五院周边片区城市更新项目二期                     | 2023   |

#### ➤ 更新单元工作指引

**更新单元重点工作为棚户区、老旧小区改造。**结合城市更新单元调查评估报告明确项目推进计划。近期以现状评估报告及项目实施计划为主。



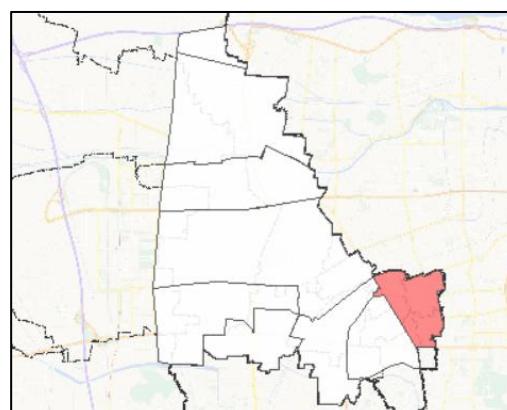
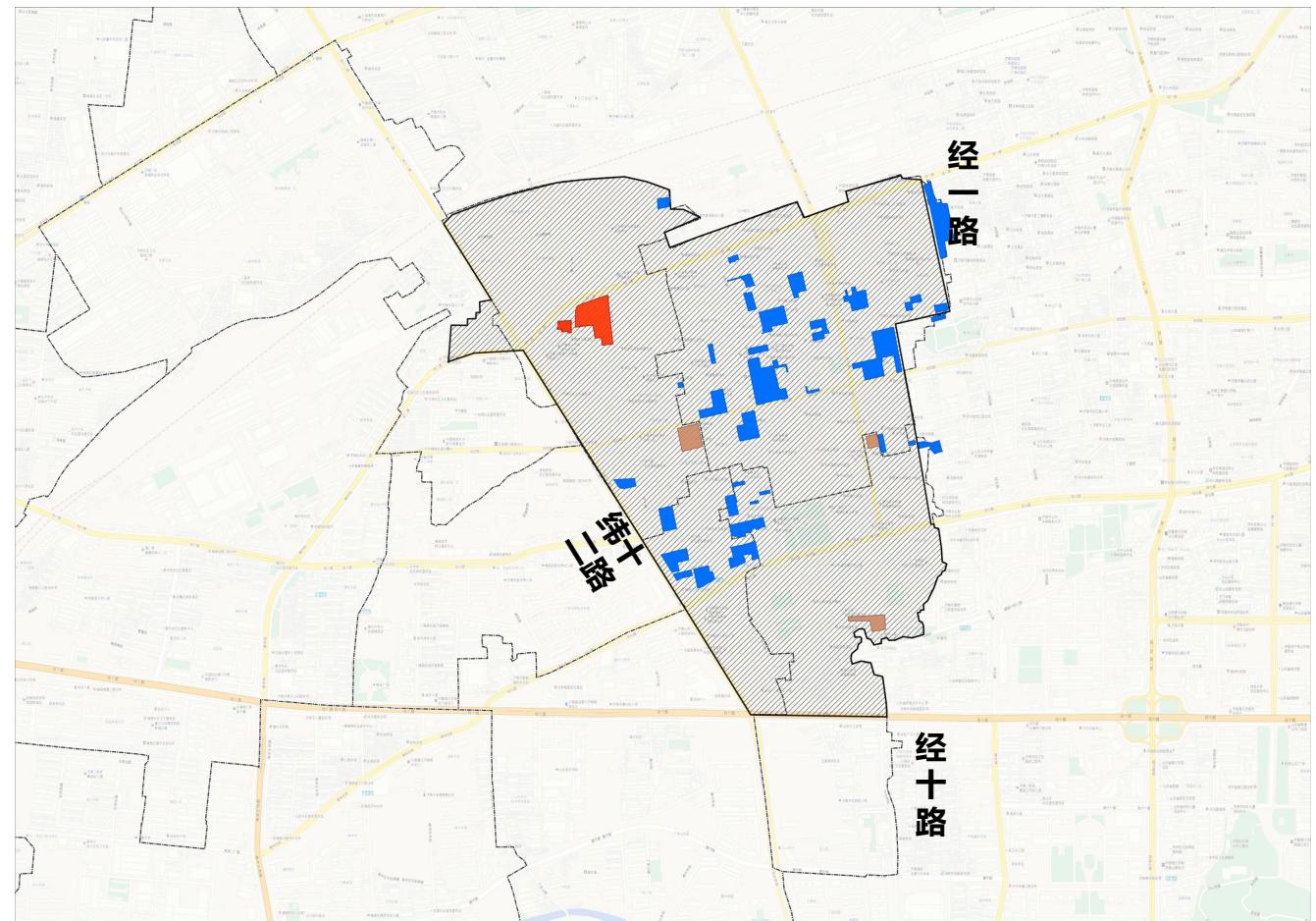
## 6.2 近期更新单元规划梳理

### ■ 3、商埠区（槐荫区）城市更新单元

#### ➤ 单元内更新资源情况

本更新单元位于槐荫区更新单元最东端，经十路以北，纬十二路以东，单元面积约230.27公顷。单元范围内共有城市更新资源3类，涉及旧厂区4处，旧市场2处，棚户区22处，占地规模共计15.35公顷（230.25亩）。

| 序号 | 更新单元名称         | 更新单元面积（公顷） | 更新资源规模（公顷） | 备注                 |
|----|----------------|------------|------------|--------------------|
| 2  | 商埠区（槐荫区）城市更新单元 | 230.27     | 15.35      | 旧厂区4处，旧市场2处，棚户区22处 |



图例

- █ 棚户区
- █ 城中村
- █ 旧市场
- █ 旧厂区
- 更新单元边界
- 乡镇级行政区

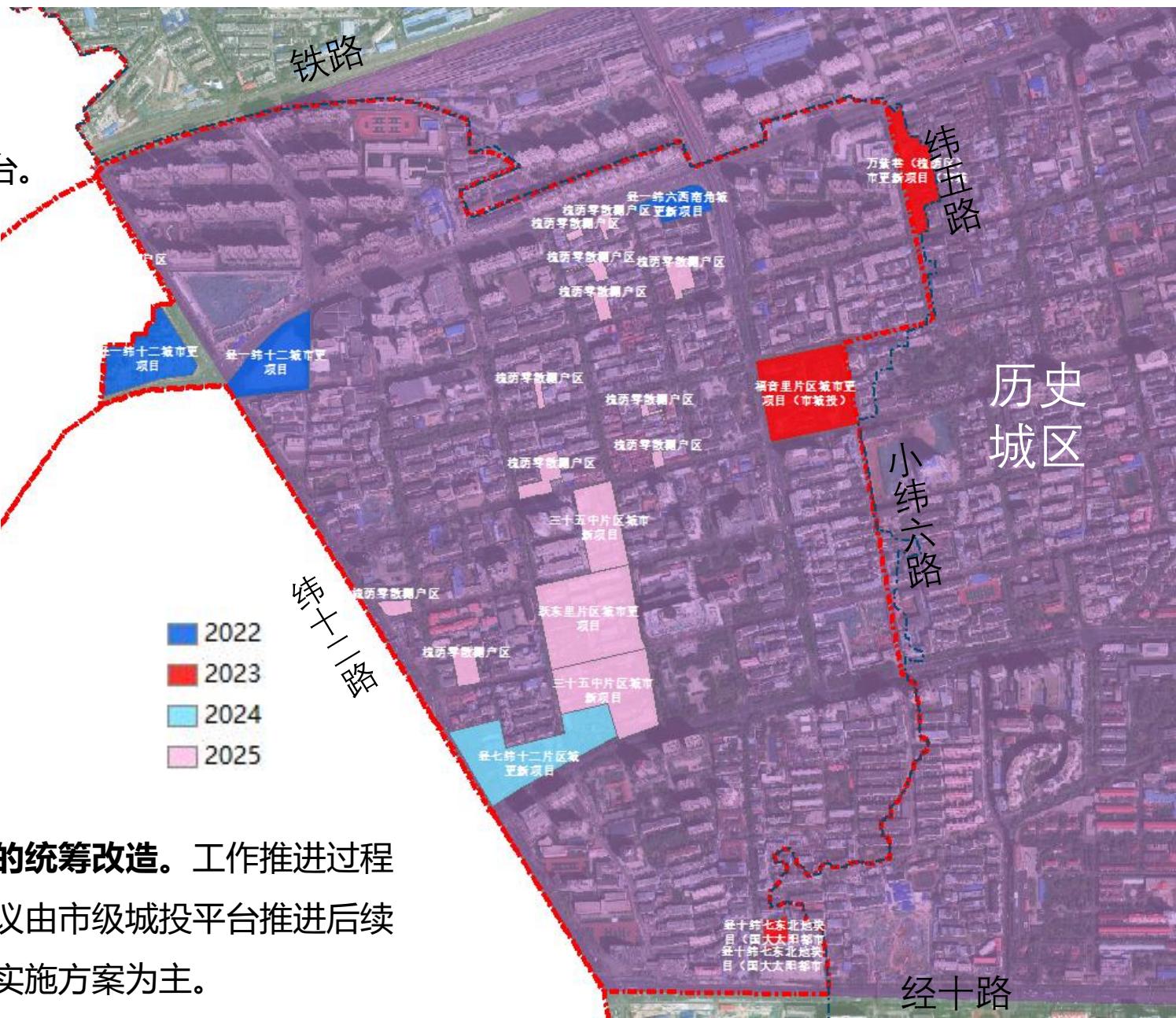
## 6.2 近期更新单元规划梳理

### ■ 3、商埠区（槐荫区）城市更新单元

#### ➤ 单元内更新项目情况

共包含8个城市更新项目，实施单位为市城投、区平台。

| 更新单元名称         | 项目名称                | 计划启动时间 |
|----------------|---------------------|--------|
| 商埠区（槐荫区）城市更新单元 | 经七纬十二片区城市更新项目       | 2024   |
|                | 三十五中片区城市更新项目        | 2025   |
|                | 跃东里片区城市更新项目         | 2025   |
|                | 经一纬十二城市更新项目         | 2022   |
|                | 福音里片区城市更新项目（市城投）    | 2023   |
|                | 经一纬六西南角城市更新项目       | 2022   |
|                | 万紫巷（槐荫区）城市更新项目（市城投） | 2023   |
|                | 槐荫区零散棚户区改造项目        | 2025   |



#### ➤ 更新单元工作指引

更新单元重点考虑历史文化资源、棚户区、旧市场的统筹改造。工作推进过程中应严格遵守济南市历史城区内相关政策要求。建议由市级城投平台推进后续规划调整和单元评估等工作。我区以编制本区项目实施方案为主。

## 6.2 近期更新单元规划梳理

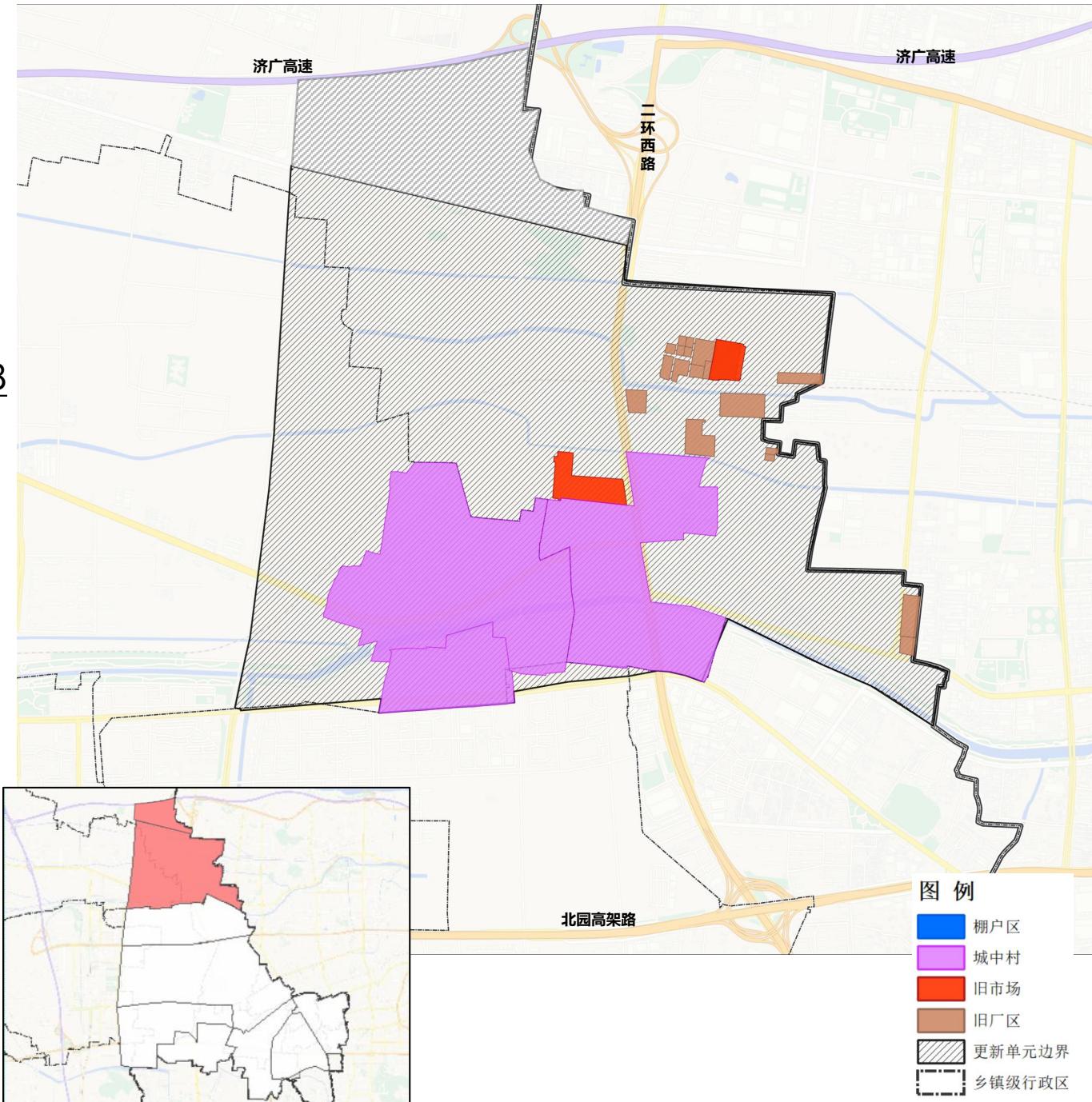
- 4、吴家堡片区城市更新单元
- 5、海那城片区城市更新单元

### ➤ 单元内更新资源情况

吴家堡片区更新单元位于槐荫区更新单元北部，济广高速以南，二环西路穿越，单元面积约727.81公顷。单元范围内共有城市更新资源3类，涉及旧厂区18处、旧市场2处和城中村3处，占地规模共计212.89公顷（3188.35亩）。

海那城片区更新单元面积约96.75公顷。

| 序号 | 更新单元名称      | 更新单元面积（公顷） | 更新资源规模（公顷） | 备注                 |
|----|-------------|------------|------------|--------------------|
| 4  | 吴家堡片区城市更新单元 | 727.81     | 212.89     | 旧厂区18处、旧市场2处、城中村3处 |
| 5  | 海那城片区城市更新单元 | 96.75      | /          | /                  |



## 6.2 近期更新单元规划梳理

- 4、吴家堡片区城市更新单元
- 5、海那城片区城市更新单元

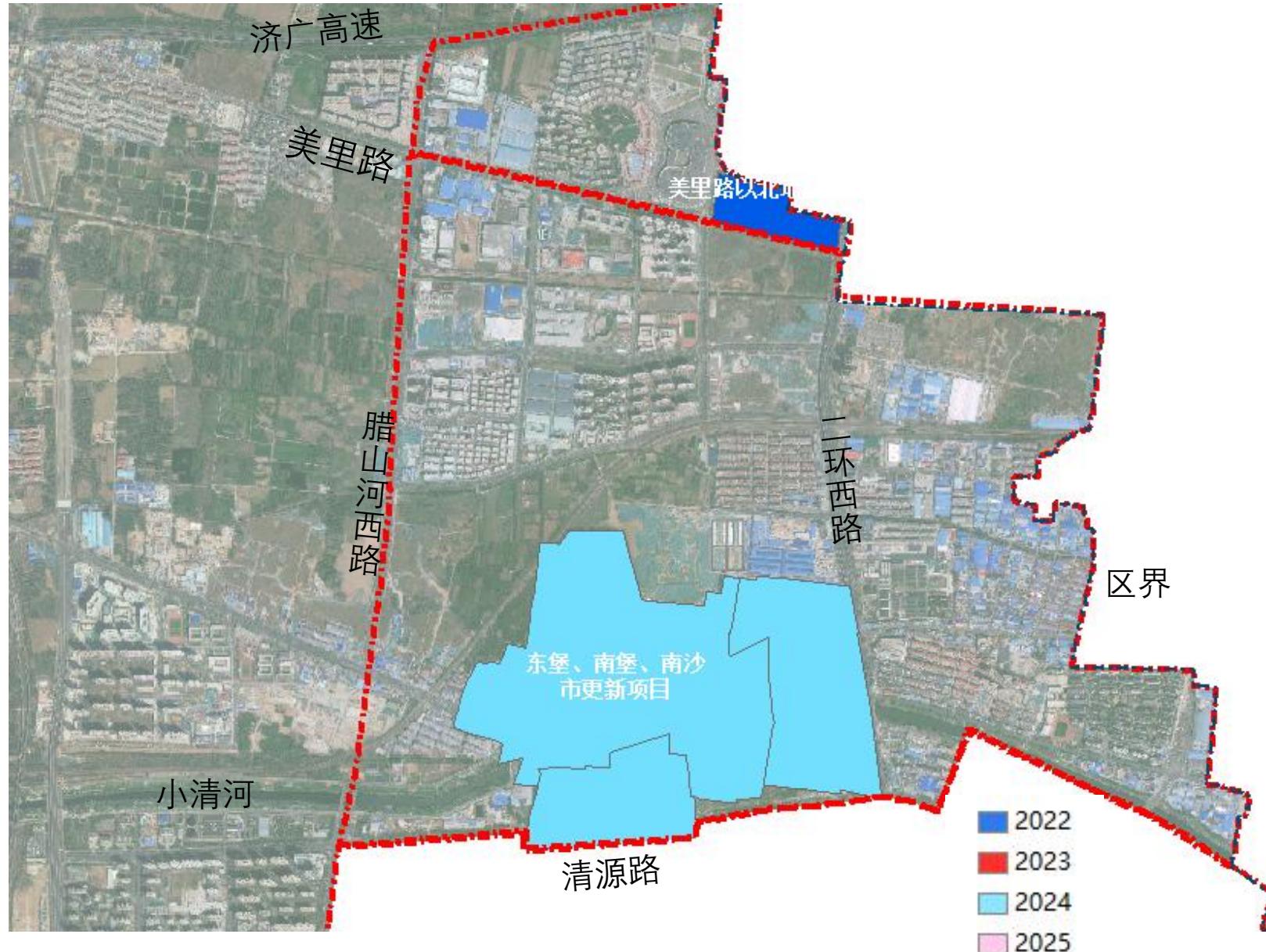
### ➤ 单元内更新项目情况

- 吴家堡片区城市更新单元共包含1个城市更新项目，实施单位为市城建。
- 海那城片区城市更新单元共包含1个城市更新项目，实施单位为区平台。

| 更新单元名称      | 项目名称           | 计划启动时间 |
|-------------|----------------|--------|
| 吴家堡片区城市更新单元 | 东堡、南堡、南沙城市更新项目 | 2024   |
| 海那城片区城市更新单元 | 美里路以北地块项目      | 2022   |

### ➤ 更新单元工作指引

**更新单元重点工作为旧村庄改造。**建议尽快明确实施主体，明确城中村改造方式以及村民安置办法。推进相关规划策划和用地调整工作。



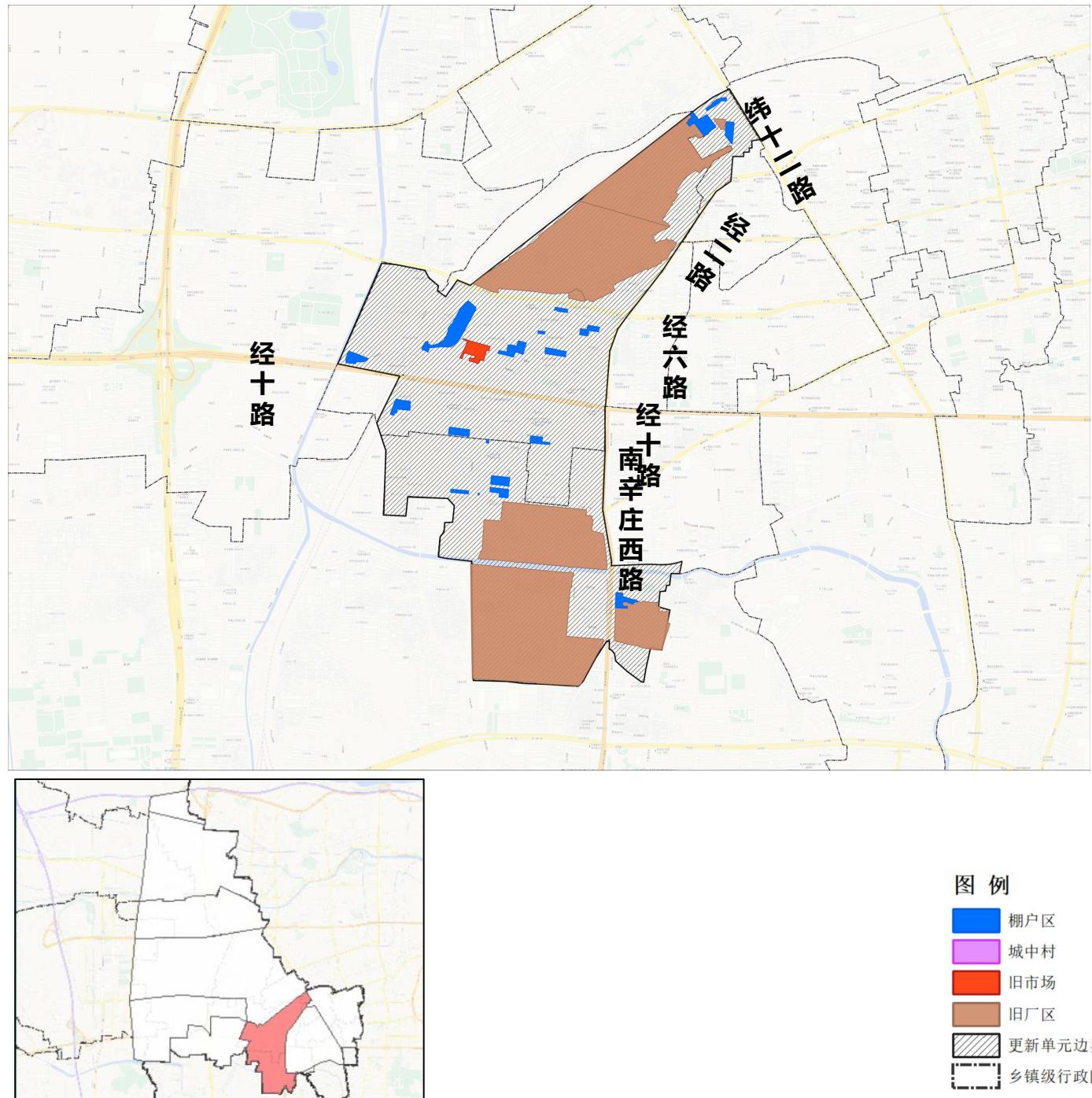
## 6.2 近期更新单元规划梳理

### ■ 6、营市街片区城市更新单元

#### ➤ 单元内更新资源情况

本更新单元位于槐荫区更新单元东南部，纬十二路以西南，南辛庄西路以西，单元面积约322.86公顷。单元范围内共有城市更新资源3类，涉及旧厂区6处、棚户区9处、旧市场1处，占地规模共计126.35公顷（1.278亩）。

| 序号 | 更新单元名称      | 更新单元面积（公顷） | 更新资源规模（公顷） | 备注                |
|----|-------------|------------|------------|-------------------|
| 4  | 营市街片区城市更新单元 | 322.86     | 126.35     | 旧厂区6处、棚户区9处、旧市场1处 |



## 6.2 近期更新单元规划梳理

### ■ 6、营市街片区城市更新单元

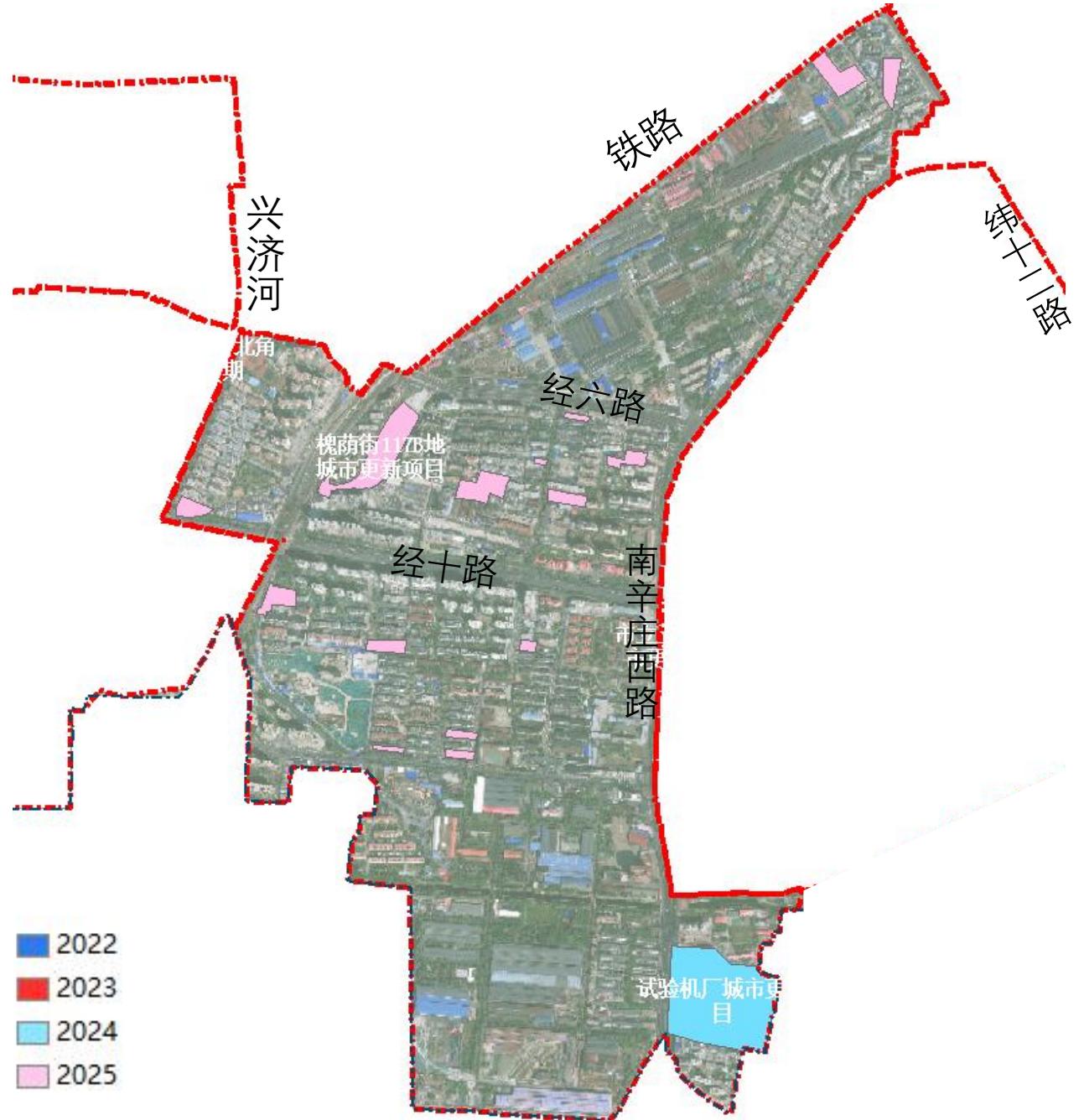
#### ➤ 单元内更新项目情况

共包含3个城市更新项目，实施单位均为区平台。

| 更新单元名称      | 项目名称            | 计划启动时间 |
|-------------|-----------------|--------|
| 营市街片区城市更新单元 | 试验机厂城市更新项目      | 2024   |
|             | 槐荫街117B地块城市更新项目 | 2025   |
|             | 槐荫区零散棚户区改造项目    | 2025   |

#### ➤ 更新单元工作指引

**更新单元工作重点为棚户区、旧厂区改造。**以试验机厂更新项目为带动，完善规划策划及用地调整方案。改造过程中应注意零散棚户区的地块整合，符合市级针对棚户区资源土地出让金返还的政策要求。一地一议的研究零散棚户区地块的规划方案。



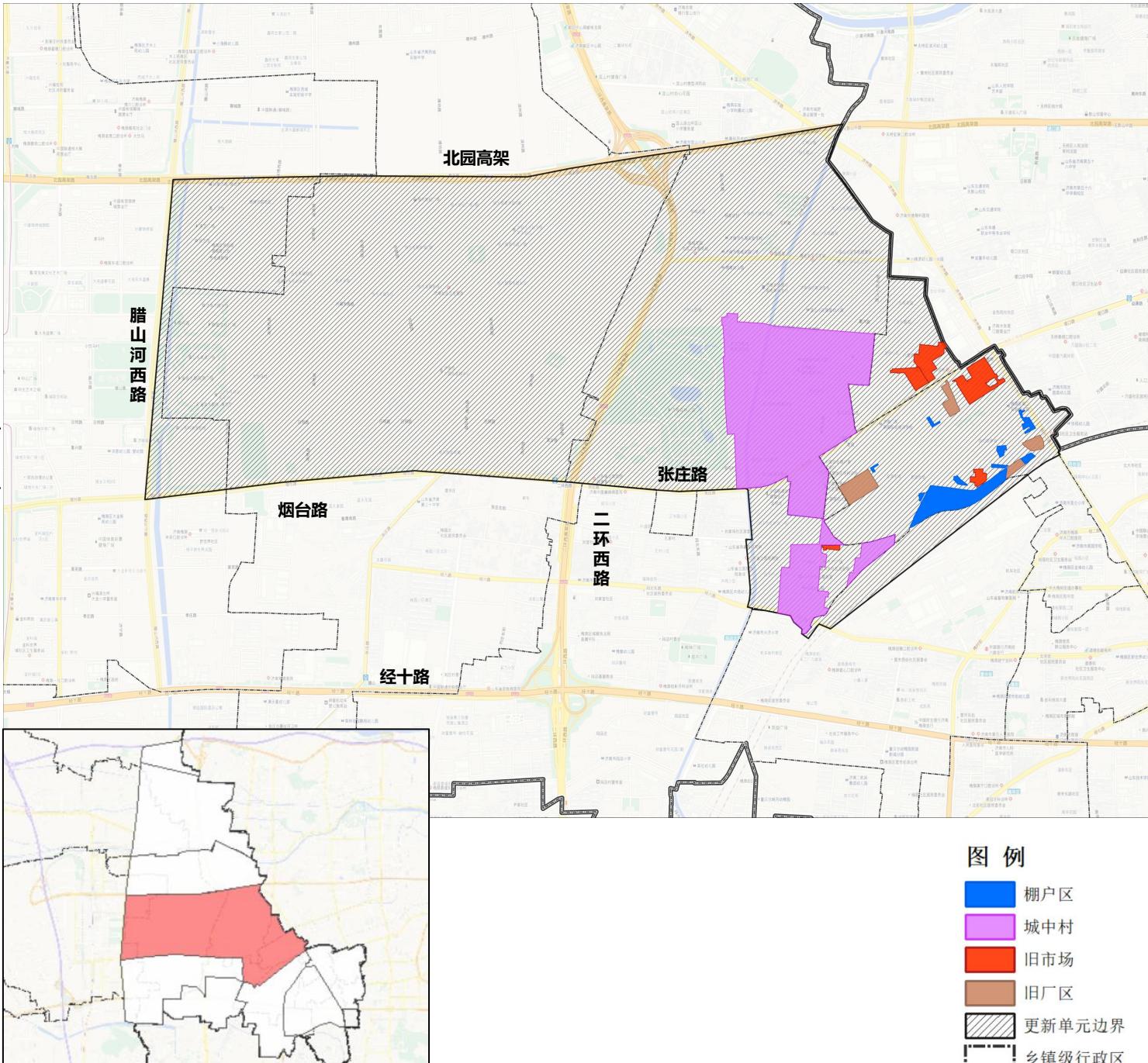
## 6.2 近期更新单元规划梳理

### ■ 7、森林公园片区城市更新单元

#### ➤ 单元内更新资源情况

本更新单元位于槐荫区更新单元中部，北园高架以南，腊山河西路以东，烟台路和张庄路以北，单元面积约1064.10公顷。单元范围内共有城市更新资源4类，涉及棚户区4处、城中村2处、旧市场5处、旧厂区4处，占地规模共计119.05公顷（1785.75亩）。

| 序号 | 更新单元名称        | 更新单元面积（公顷） | 更新资源规模（公顷） | 备注                      |
|----|---------------|------------|------------|-------------------------|
| 5  | 森林公园片区域城市更新单元 | 1064.1     | 119.05     | 旧厂区4处、旧市场5处、城中村2处、棚户区4处 |



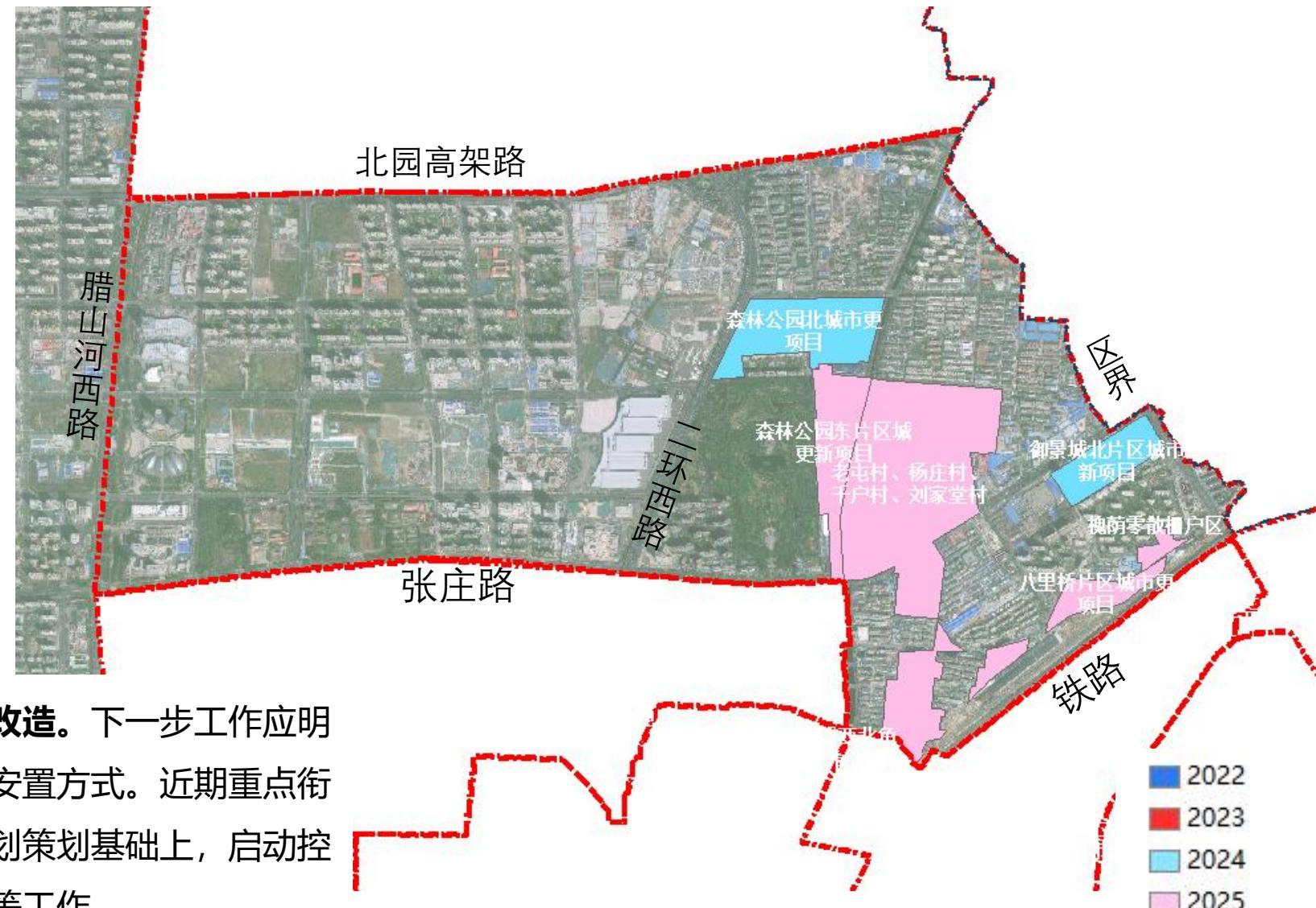
# 6.2 近期更新单元规划梳理

## ■ 7、森林公园片区城市更新单元

### ➤ 单元内更新项目情况

共包含6个城市更新项目，实施单位为区平台。

| 更新单元名称       | 项目名称                                   | 计划启动时间 |
|--------------|--|--------|
| 森林公园片区城市更新单元 | 八里桥片区城市更新项目                            | 2025   |
|              | 老屯村、闫千户村、刘家堂村、刘家场村、孔村城中村改造项目（老屯村、闫千户村） | 2025   |
|              | 森林公园北城市更新项目                            | 2024   |
|              | 森林公园东片区城市更新项目                          | 2025   |
|              | 御景城北片区城市更新项目                           | 2024   |
|              | 槐荫区零散棚户区改造项目                           | 2025   |



### ➤ 更新单元工作指引

**更新单元重点工作为城中村、旧市场、棚户区改造。**下一步工作应明确多个城中村改造方式（整合或单村）及居民安置方式。近期重点衔接国土空间总体规划进行绿地优化。在前期规划策划基础上，启动控规调整程序。申请规划意见后，启动单元评估等工作。

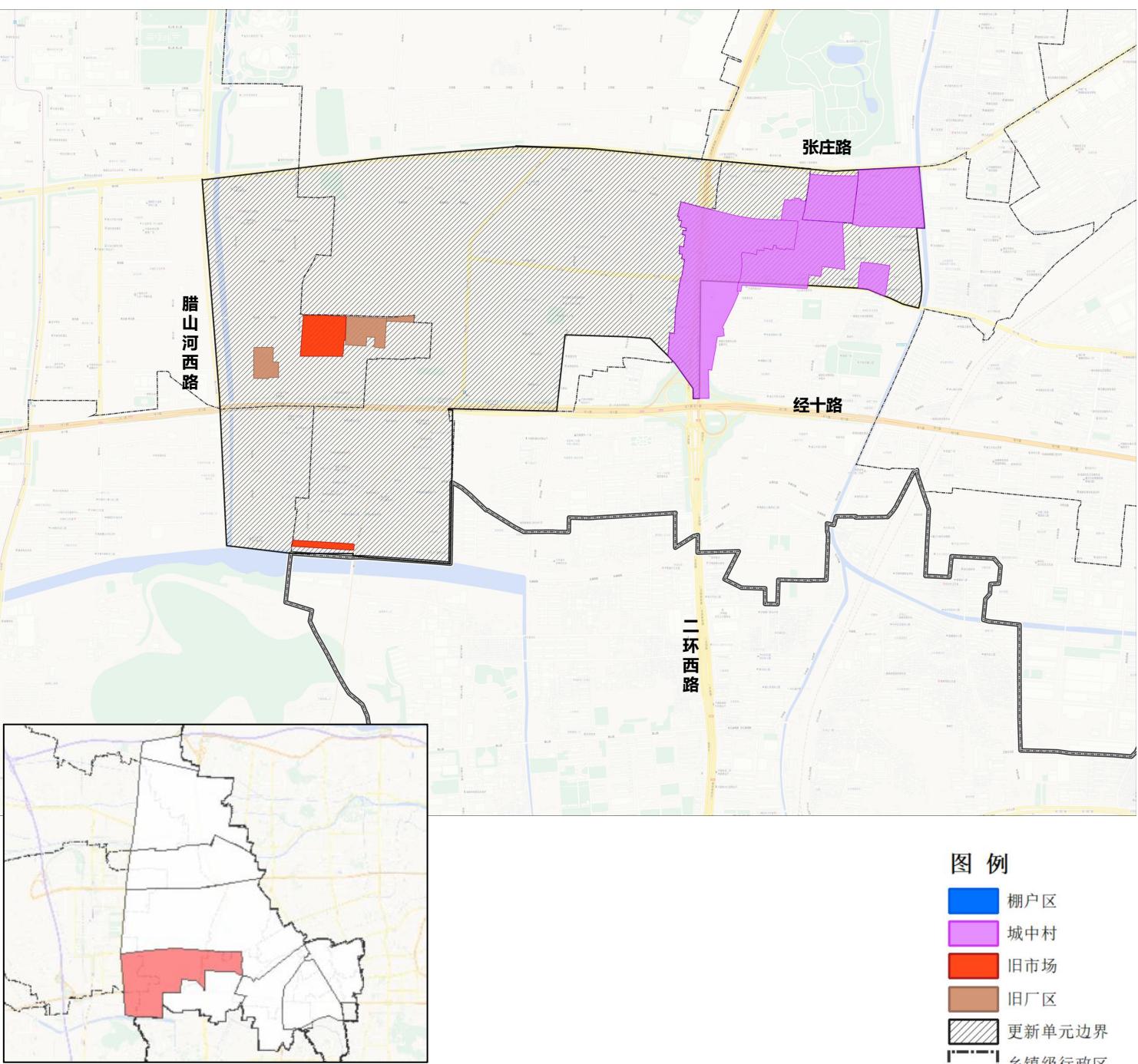
## 6.2 近期更新单元规划梳理

### ■ 8、刘家场片区城市更新单元

#### ➤ 单元内更新资源情况

本更新单元位于槐荫区更新单元的南端，张庄路以南，腊山河西路以东，单元面积约481.13公顷。单元范围内共有城市更新资源3类，涉及城中村4处，旧市场2处，旧厂区3处，占地规模共计73.54公顷（1103.05亩）。

| 序号 | 更新单元名称      | 更新单元面积（公顷） | 更新资源规模（公顷） | 备注                |
|----|-------------|------------|------------|-------------------|
| 6  | 刘家场片区城市更新单元 | 481.13     | 73.54      | 城中村4处，旧市场2处，旧厂区3处 |



## 6.2 近期更新单元规划梳理

### ■ 8、刘家场片区城市更新单元

#### ➤ 单元内更新项目情况

共包含2个城市更新项目，实施单

位为区平台。

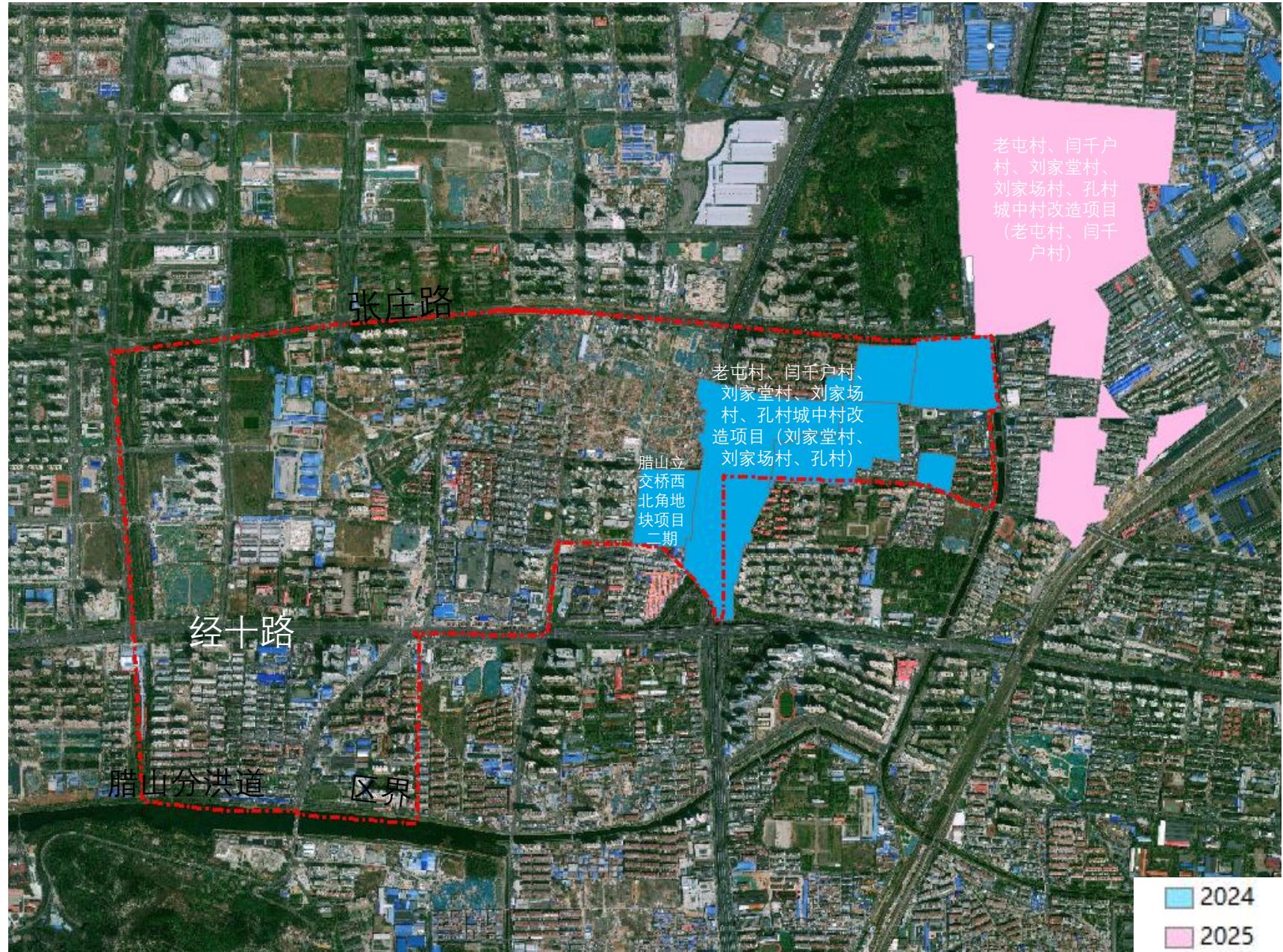
| 更新单元名称      | 项目名称                                       | 计划启动时间 |
|-------------|--|--------|
| 刘家场片区城市更新单元 | 腊山立交桥西北角地块项目二期                             | 2024   |
|             | 老屯村、闫千户村、刘家堂村、刘家场村、孔村城中村改造项目（刘家堂村、刘家场村、孔村） | 2024   |

#### ➤ 更新单元工作指引

**更新单元重点工作为老屯等村城中村改造。**

下一步工作应明确多个城中村改造方式  
(整合或单村) 及居民安置方式，衔接市级城中村整治的相关政策机制。

近期建议尽快启动编制策划方案明确控规用地调整意向。



# 6.3 城市更新单元调查评估工作指引

## ■ 城市更新单元调查评估主要内容

### 1、单元现状分析

对单元内的用地现状、人口结构、产业业态、建筑空间、城市安全、生态环境品质等现状要素进行分析。

### 2、更新资源识别

明确单元内更新的主要内容，并在分区更新专项的基础上对其更新内容进行分类。

### 3、更新指引

基于调查结果，提出更新单元更新工作目标，明确更新思路。确定更新单元内“留改拆”区域范围，明确不同改造区域的工作重点及建设内容。

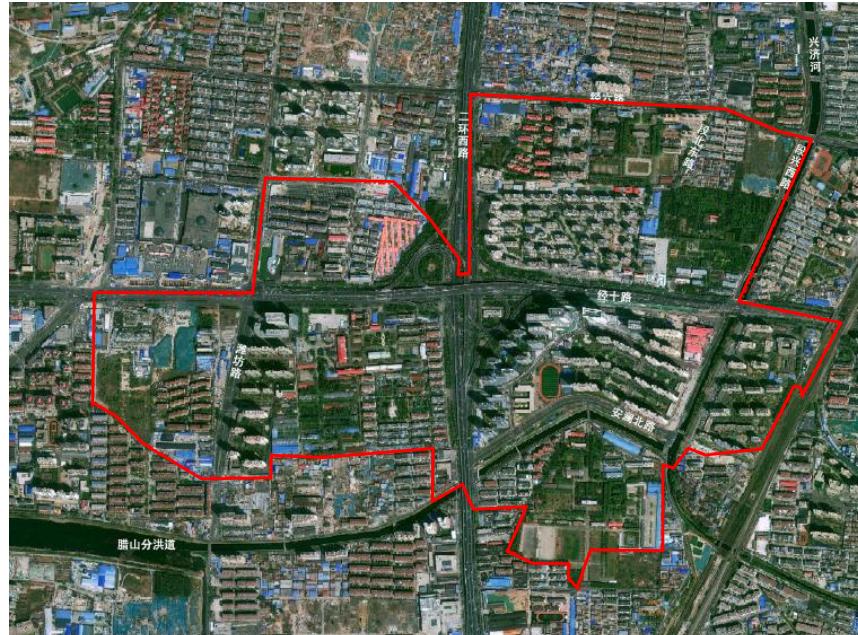
### 4、划定更新项目

对单元内需要进行更新改造的空间进行分类打包，形成更新项目，明确项目实施时序。

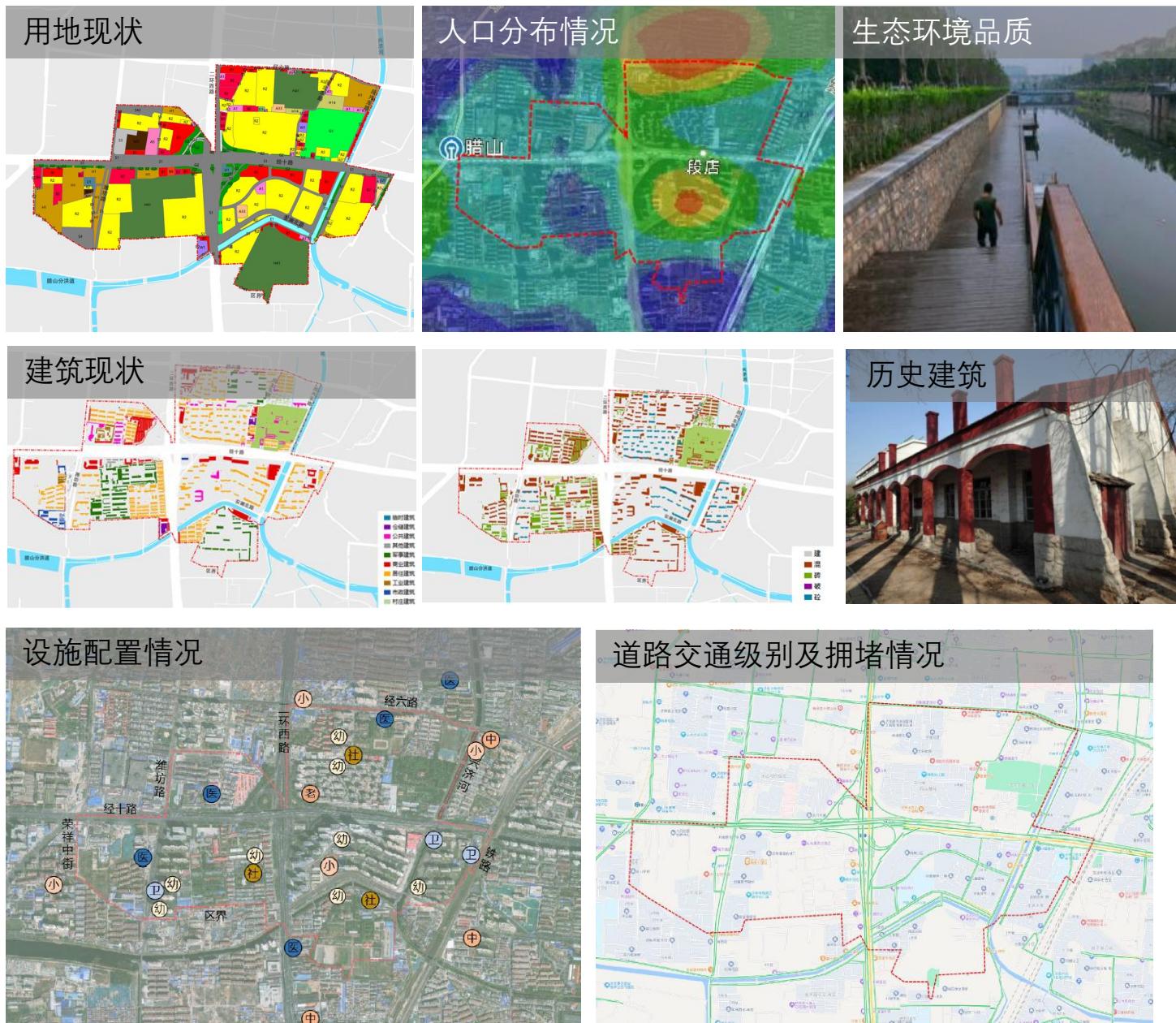
## 6.3 城市更新单元调查评估工作指引

## ■ 示例：段店片区城市更新单元调查评估报告

## 明确更新单元范围



现状调查评估



## 6.3 城市更新单元调查评估工作指引

## ■ 示例：段店片区城市更新单元调查评估报告

## 更新资源识别



| 类型   | 建筑面积<br>(万平方米) | 户数(户) | 用地面积<br>(公顷) |
|------|----------------|-------|--------------|
| 旧住区  | 28.68          | 2681  | 16.44        |
| 旧市场  | 3.96           | /     | 4.50         |
| 旧厂区  | 1.21           | /     | 2.20         |
| 旧村庄  | 1.50           |       | 14.42        |
| 其他资源 | 2.62           | /     | 14.98        |
| 合计   | 37.97          | 2681  | 54.22        |

旧市场



旧村庄



老旧小区



其他更新资源



## 6.3 城市更新单元调查评估工作指引

## ■ 示例：段店片区城市更新单元调查评估报告

提出更新目标，更新思路

## 确定“留改拆”区域

明确更新内容

## 更新目标：

- ✓ 济南中心城区西部重要的城市门户形象区域
  - ✓ 城市高品质空间示范区

## 更新思路：

- ✓ 产业--增加空间载体，引入新型产业
  - ✓ 交通--TOD综合开发
  - ✓ 风貌--城市形象节点
  - ✓ 文化--培育特色产业，完善配套设施
  - ✓ 等



| 用地更新分类 | 用地面积 (ha) | 占比 (%)  | 建筑更新分类 | 建筑面积 (万m <sup>2</sup> ) | 占比 (%) |
|--------|-----------|---------|--------|-------------------------|--------|
| 保留用地   | 202.35    | 81.63%  | 保留建筑   | 256.99                  | 87.11% |
| 改造用地   | 14.49     | 5.85%   | 改造建筑   | 18.26                   | 6.19%  |
| 拆除用地   | 31.04     | 12.52%  | 拆除建筑   | 19.63                   | 6.66%  |
| 总计     | 247.88    | 100.00% | 总计     | 294.88                  | 100%   |



厂区改造意向图



用块布局引导图

# 6.3 城市更新单元调查评估工作指引

## ■ 示例：段店片区城市更新单元调查评估报告

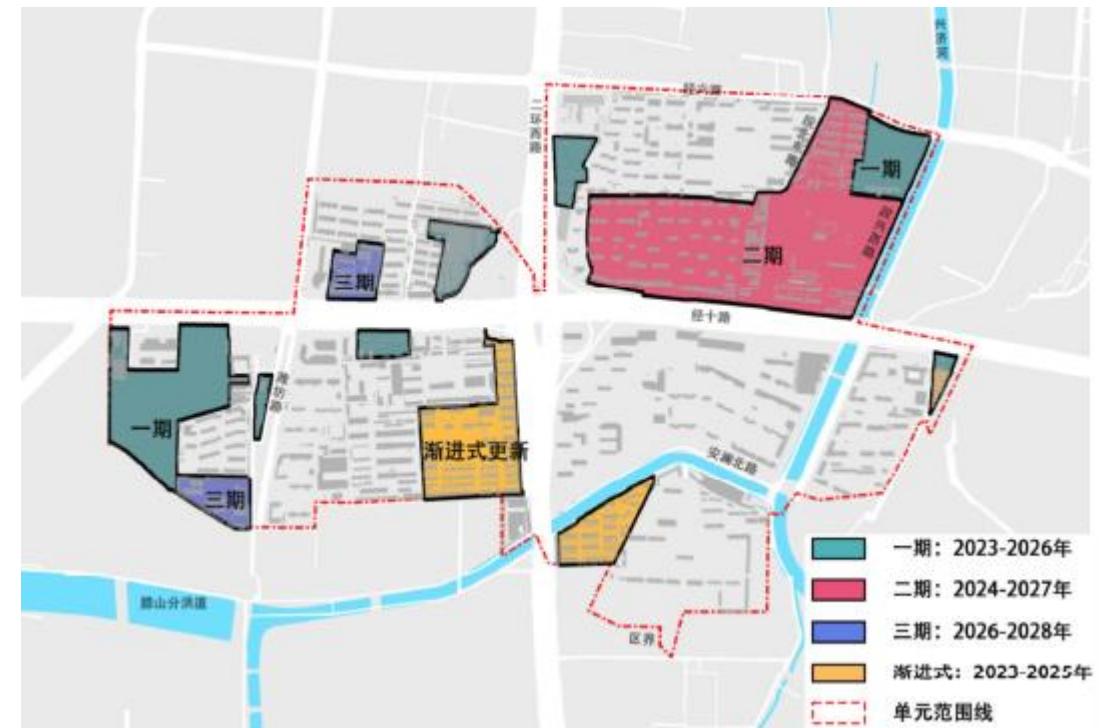
### 划定城市更新项目

根据更新资源类型、熟化主体、权属边界等要素，将更新单元内资源划分为6大更新项目。



### 合理安排实施时序

根据更新项目区位、“留改拆建”规模、实施项目计划等，将6大更新项目划分为3个实施阶段。



# 6.3 城市更新单元调查评估工作指引

## ■ 示例：段店片区城市更新单元调查评估报告

### 更新项目库

- 明确更新项目类型
- 明确更新项目“留-改-拆-建”规模
- 明确更新项目实施内容、实施周期
- 预估更新项目所需投资金额

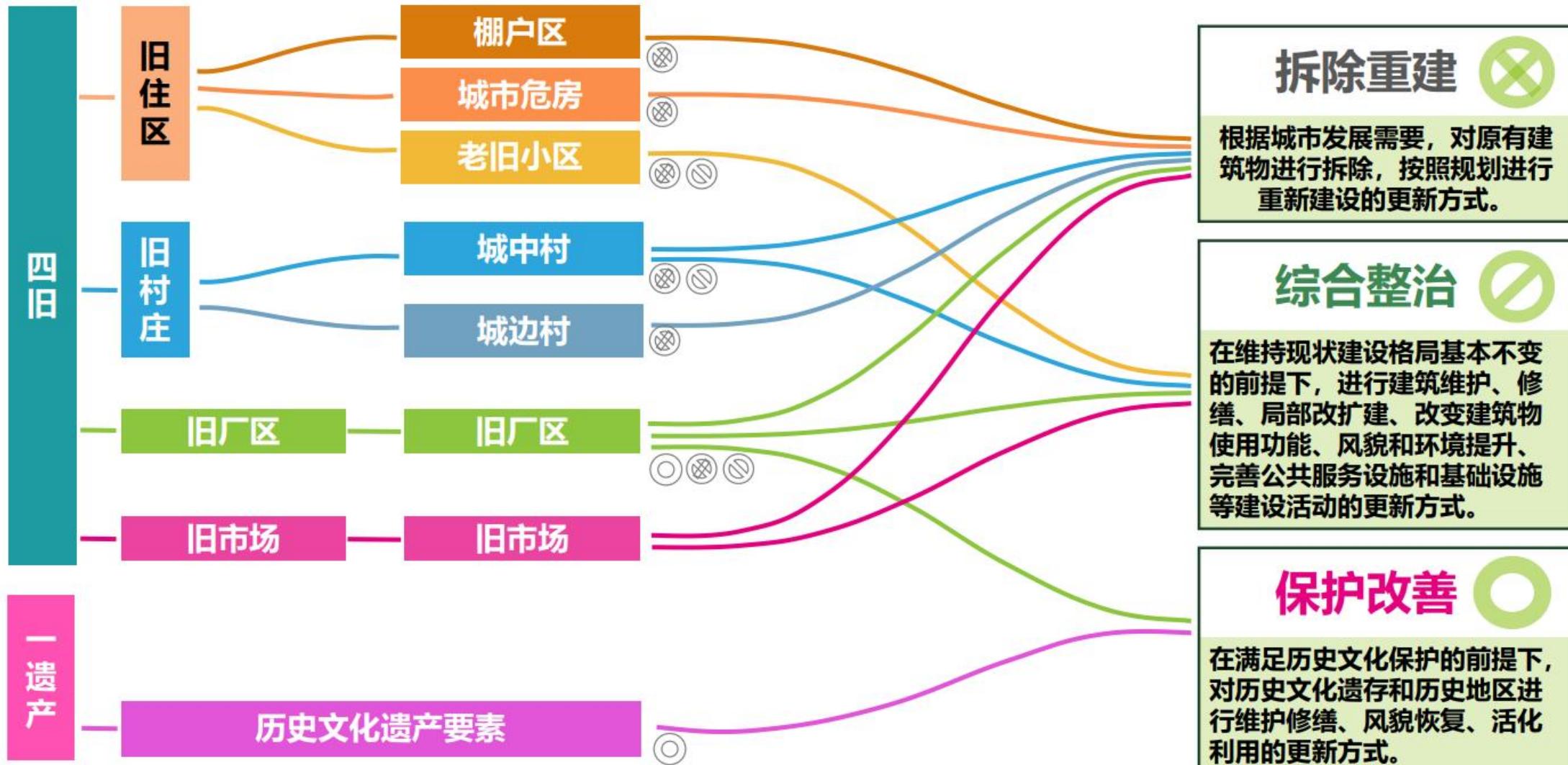
### 保障机制

- 工作统筹：槐荫区住建局统筹城市更新工作
- 实施协调：“政府-平台-居民”协调机制
- 工作监督：成立城市更新工作监督小组
- 资金保障：由各项目实施单位筹集并合理使用

| 类别          | 项目名称                  | 现状建筑面积（万平方米） | 保留建筑面积（万平方米） | 整治建筑面积（万平方米） | 拆除重建建筑面积（万平方米） |       | 用地面积（公顷） | 实施内容              | 实施周期        | 投资金额（万元） |
|-------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|-------|----------|-------------------|-------------|----------|
|             |                       |              |              |              | 拆除             | 新建    |          |                   |             |          |
| 旧商业、旧住宅区、其他 | 段店片区改造项目二期剩余地块        | 6.39         | 1.79         | 0.42         | 4.18           | 29.84 | 16.41    | 拆除旧商业旧住宅区，新建商业和住宅 | 2023年-2026年 | 414582   |
| 旧村庄、其他      | 段店片区改造项目二期(段店村二环西路以东) | 0.69         | 0            | 0.04         | 0.65           | 4.79  | 4.04     | 新建居住小区、整治         | 2023年-2026年 | 78500    |
| 旧住宅区、旧村庄、其他 | 花圃公园片区项目              | 44.73        | 31.52        | 0.15         | 13.06          | 4.39  | 31.62    | 拆除旧村庄、新建住宅、整治公园   | 2024年-2027年 | 160000   |
| 棚户区、旧住宅区    | 段店片区旧住宅区改造项目          | 16.96        | 0.30         | 16.15        | 0.51           | 0     | 12.86    | 拆除棚户区修建公园，改造老旧小区  | 2023年-2025年 | 4900     |
| 旧厂区         | 槐荫散热器厂改造项目            | 1.50         | 0            | 1.50         | 0              | 0     | 2.25     | 旧厂区改造             | 2026年-2028年 | 32000    |
| 其他          | 段店南学校建设项目建设           | 1.23         | 0            | 0            | 1.23           | /     | 2.52     | 拆除停车场建设小学         | 2026年       | 1700     |
| 合计          |                       | 71.50        | 33.61        | 18.26        | 19.63          | 39.02 | 69.71    |                   |             | 691682   |

## 6.3 城市更新单元调查评估工作指引

坚持‘留改拆’并举，综合运用保护改善、综合整治和拆除重建三种方式，实现可持续发展。





# 7

## 保障机制探索

- 7.1 政策保障机制
- 7.2 服务保障机制

# 7.1 政策保障机制

## 1、规划类政策

### ➤ 容积率奖励政策

- 在规划可承载条件下，对超出规定提供公共服务设施用地的，可给予容积率奖励。
- 将风貌保护对象或工业遗产纳入更新范围的项目，可给予建筑面积奖励。

### ➤ 促进公共服务设施时空多元共享（设施混合设置和标准折减）

- 在保障生活圈配套设施服务水平不变的前提下，优化设施配置规模和布局。
- 除基础教育等独立性较强的设施外，体育、文化、绿地等使用性质相容的公共服务设施可混合布置。
- 在满足相关规范的前提下，可在商业、商务办公建筑内安排文化、体育、教育、医疗、社会福利等功能。
- 参考停车配置标准，划定城市更新设施配置折减区域，研究设施配置折减标准。

### ➤ 开发权转移政策

- 因历史风貌保护需要，难以按照已批规划容量实施的项目，允许开发权转移，并优先在临近地块和本行政区内平衡。

### ➤ 完善危房翻建、改建、扩建政策

- 优化审批程序。简化审批前置要件，压缩审批时间。
- 放宽建设规模。具备条件的危房可适当增加建筑规模，非成套住宅按照成套住宅设计，可适当增加厨房、卫浴面积。

### ➤ 放宽城市更新项目建设标准要求

- 在按照现行技术规范进行管控的基础上，进行城市更新项目建设的，在满足消防等安全要求并征询相关权利人意见后，部分地块的绿地率、建筑密度、建筑退界和间距、机动车出入口等可按不低于现状水平控制。

# 7.1 政策保障机制

## 2、资金保障类政策

### ➤ 加大财政资金投入

- 充分发挥财政资金激励引导作用，推动实施城市更新。财政资金优先用于公共利益类、民生类的城市更新项目。
- 积极争取国家、省级相关奖补资金，加大市、区两级财政投入力度。
- 充分利用政府专项债券、政策性贷款等资金渠道。
- 完善城市更新财政资金管理办法，进一步明确用于城市更新的财政资金来源渠道、使用方向和审批流程。
- 实行差异化的土地出让金返还政策。经认定的城市更新项目，取得的市、区两级全部土地出让收入，在扣除按国家、省规定计提的专项资金后，全部返还用于平衡片区改造投入。

### ➤ 鼓励市场主体参与

- 完善社会资本参与城市更新的收益保障机制，创新政府与社会资本合作的城市更新实施模式。
- 鼓励市、区级功能性国企承担辖区内城市更新工作。
- 研究使用城市更新政策性贷款、专项债券、PPP等多元灵活的融资工具。

### ➤ 优化资金平衡模式

- 统筹全市城市更新项目，统筹短期与长期、静态与动态、整体与局部的关系，采取多类型更新项目组合、跨区捆绑组合等模式，实现整体资金平衡。
- 用地性质调整需补缴土地价款的，可分期缴纳，首次缴纳比例不低于50%，分期缴纳的最长期限不超过1年。

### ➤ 设立城市更新基金和历史建筑保护专项资金

- 以大型国有企业为出资主体，积极吸引银行、其他国有企业、民营企业参与，成立市级城市更新基金，未来用于拆迁安置、土地整治、复建工程等全周期城市更新项目。
- 专项资金用于历史建筑的日常保养、修缮维护。对于保护责任人承担历史建筑修缮项目确有困难的，可申请专项资金补贴。

# 7.1 政策保障机制

## 3、实施保障类政策

### ➤ 明确城市更新市区联动、以区为主的实施机制

- 在市政府领导下，由区政府作为实施主体，承担辖区内城市更新改造任务，统一组织项目包装策划，统一推进实施。

### ➤ 强化征收拆迁及安置房源管理

- 根据城市更新项目类型，科学制定房屋征收差异化标准，加强对居民合法权利的保障。
- 建立全市“安置房源管理平台”，统一调配各类安置房源，提高安置房源统筹使用效率。
- 调整优化城中村生活保障房政策。

### ➤ 完善相关审批程序

- 研究完善重大更新项目的实施方案备案、审批路径程序，加强市级主管部门对方案编制的指导，提升方案备案和论证工作效率。

### ➤ 探索申请式腾退、换租、改善政策

- 研究制定历史文化街区内平房申请式腾退、换租及申请式改善政策。盘活房屋资源，改善居民居住条件。

### ➤ 探索出台城中村综合整治政策。

- 研究将具备一定空间基础，无法进行拆除重建的村庄，采取综合整治的相关支持政策。

## 7.2 服务保障机制

### ■ 济南市规划设计研究院服务保障



槐荫区城市  
更新专项规  
划编制

更新单元评  
估报告编制

项目库维护  
及管理

提供专业技  
术咨询团队  
名单

项目备案全  
程参与

银行贷款全  
程跟踪