

An aerial photograph of a city, likely Jinan, China, showing a dense urban area with numerous high-rise apartment buildings and commercial structures. A river flows through the city, and a large, green, forested mountain is visible in the foreground on the right. The sky is clear and blue.

槐荫区城市更新专项规划

济南市规划设计研究院

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

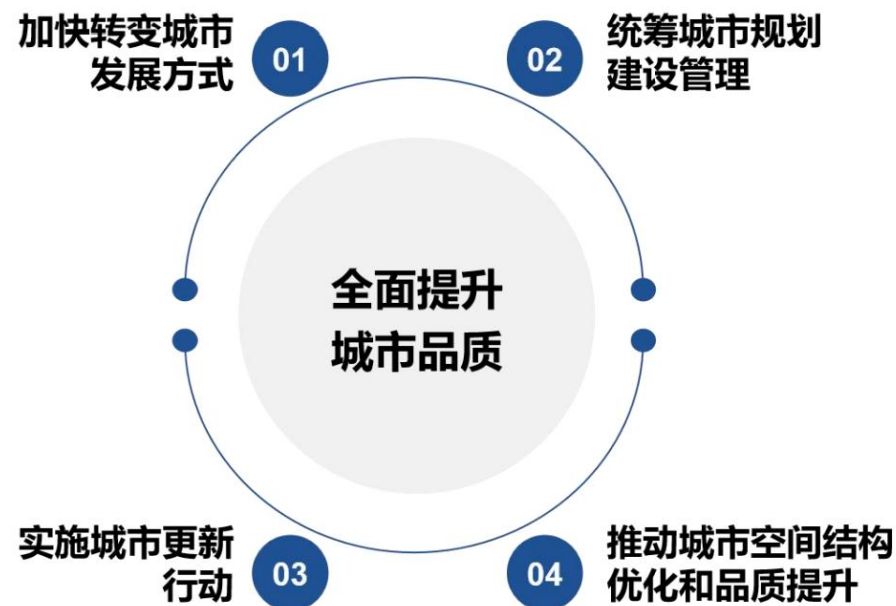
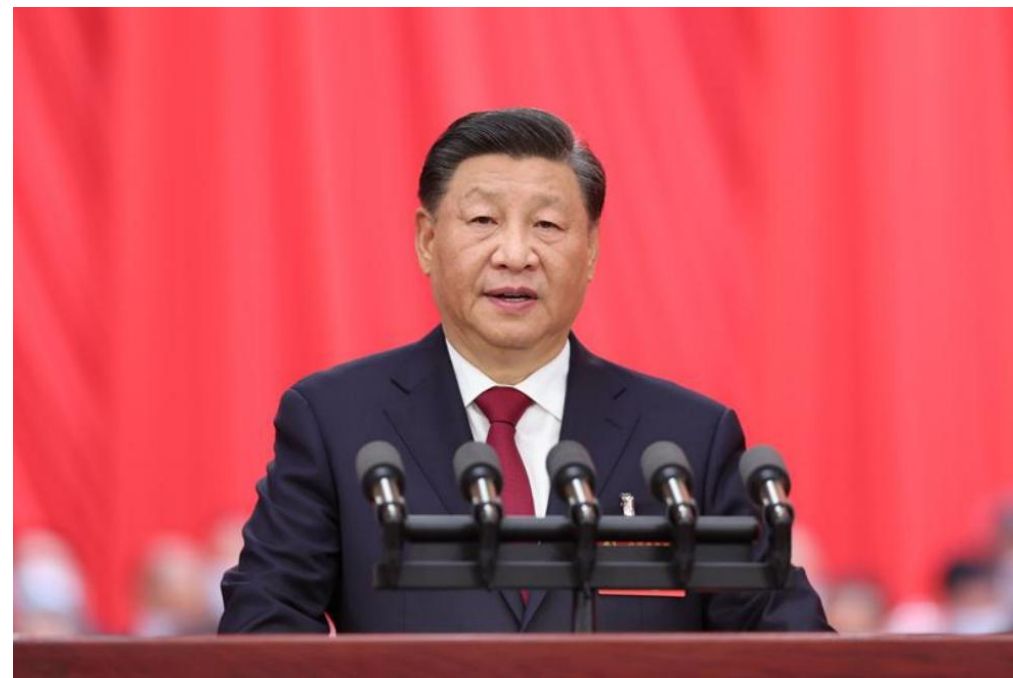
习近平总书记在中国共产党第二十次全国代表大会上的报告中提出：坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。

➤ 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

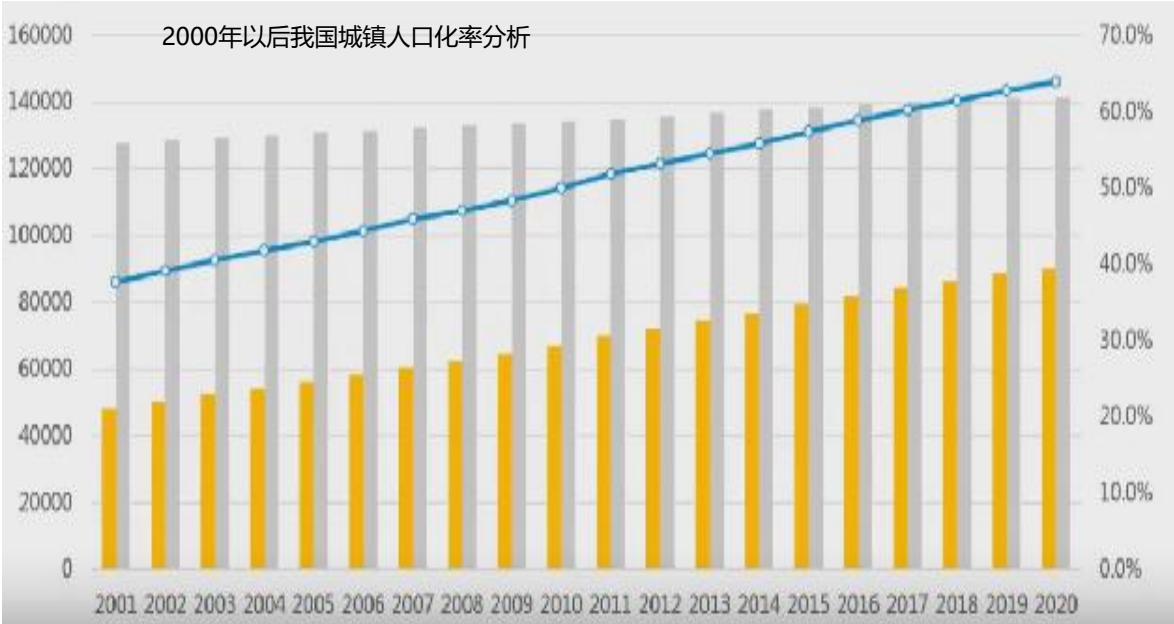
2021年8月31日，住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，明确了城市更新的重要底线，控制大规模拆除和大规模增建。



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%。”



1、严格控制大规模拆除

$\frac{\text{拆除建筑面积}}{\text{现状总建筑面积}} < 20\%$

2、严格控制大规模增建

$\frac{\text{新建建筑面积}}{\text{拆除建筑面积}} < 2$

3、严格控制大规模搬迁

就地、就近安置率 $> 50\%$

4、确保住房租赁市场供需平衡

住房租金年涨幅 $< 5\%$

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

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

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 9 日

(此件依申请公开)

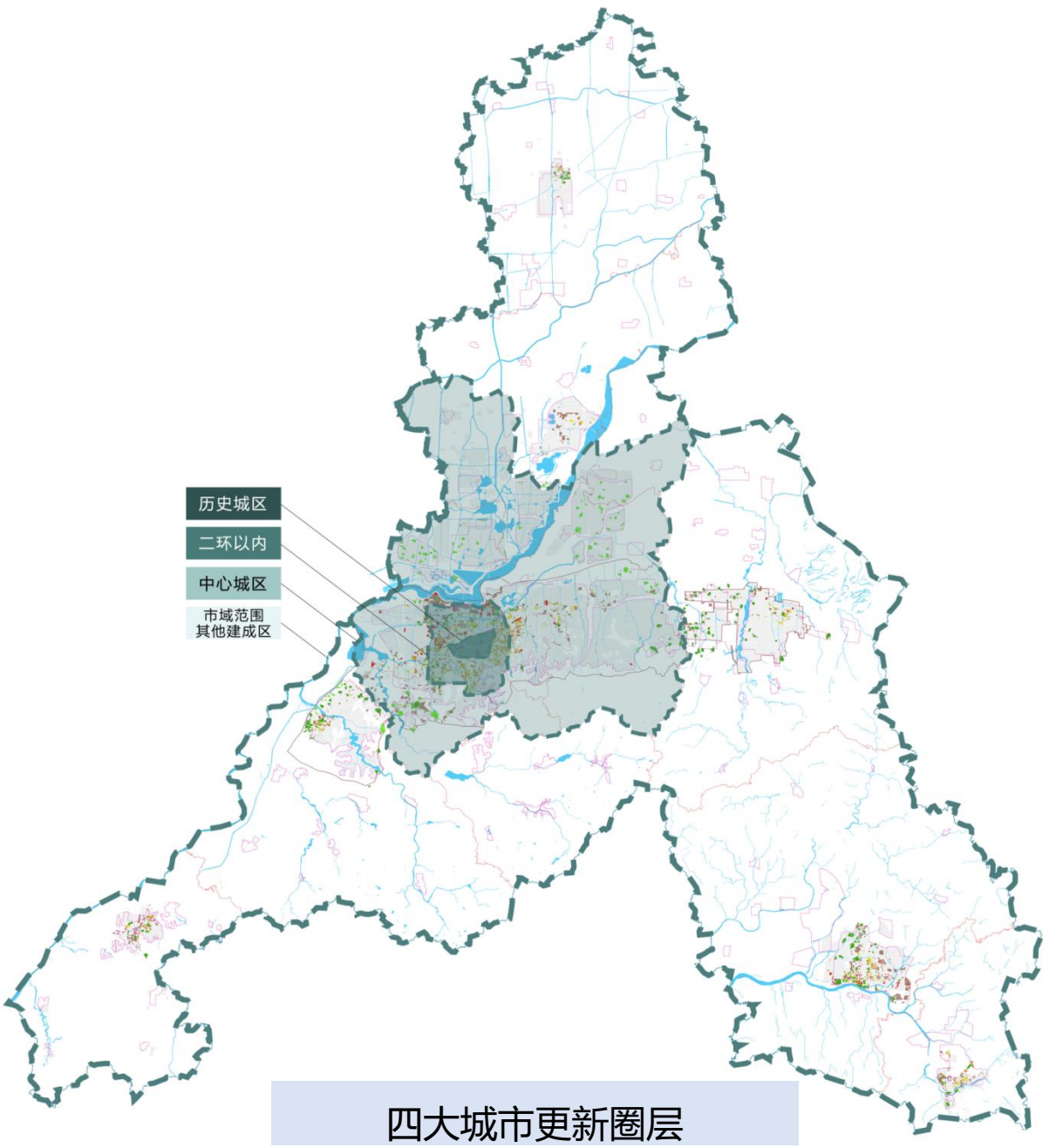
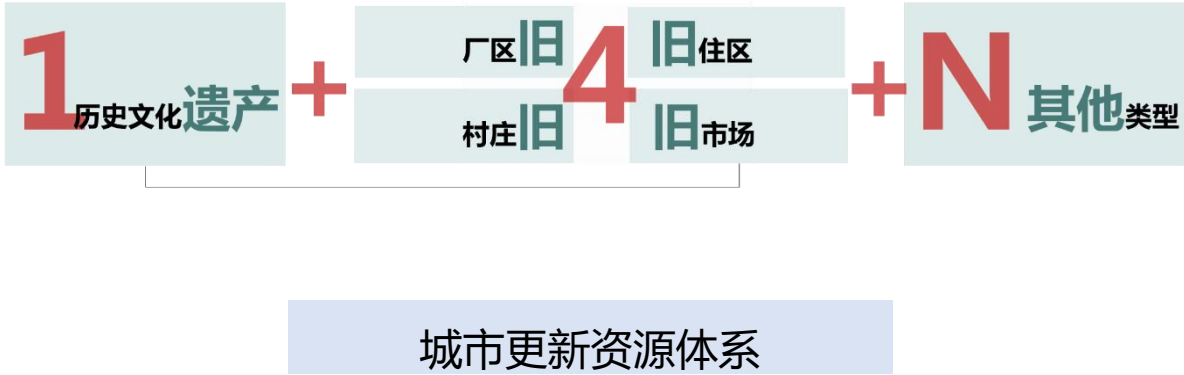
1.2 济南更新行动

■ 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。

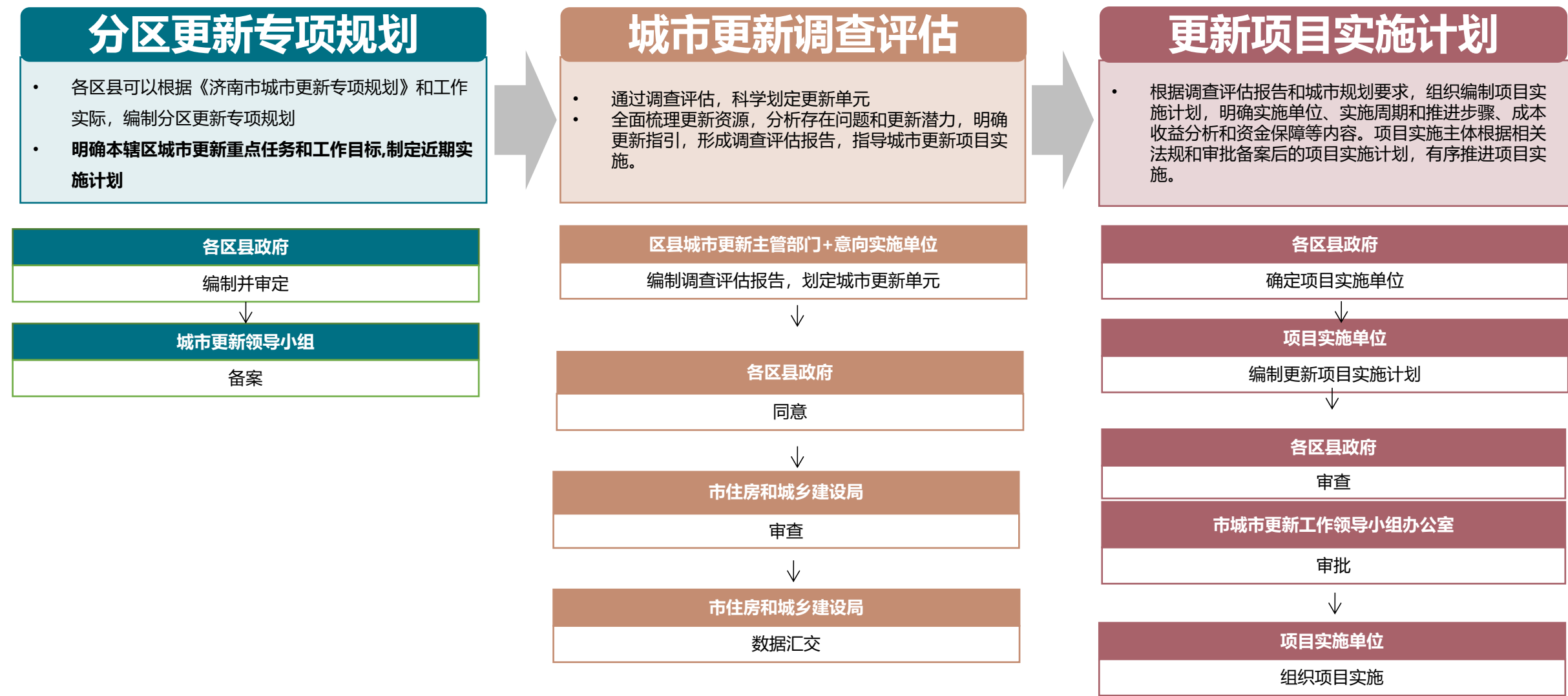
2021年11月，市政府提出：下一步的城市更新工作计划中应注重**一体规划、连片开发、分步实施、全局平衡**，培育形成一批标识性的景观步道、产业载体、人文空间。



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构物。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。

打造济南湿地片区。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)
	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)

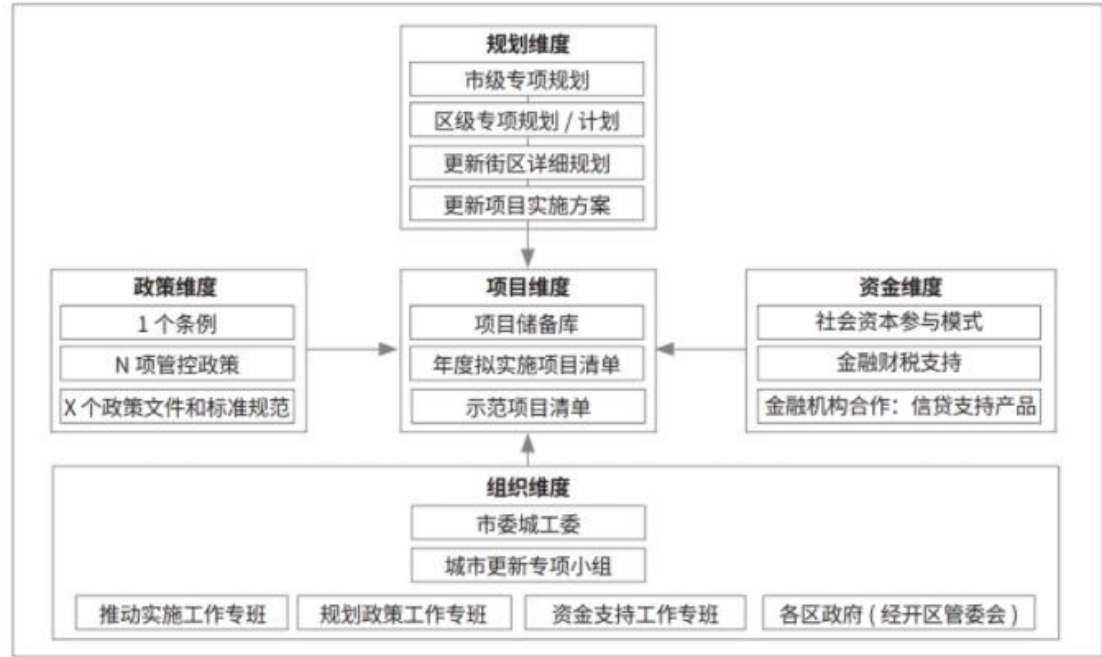
更新单元评估及
实施方案 (计划)

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、文化遗产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：香香港

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。



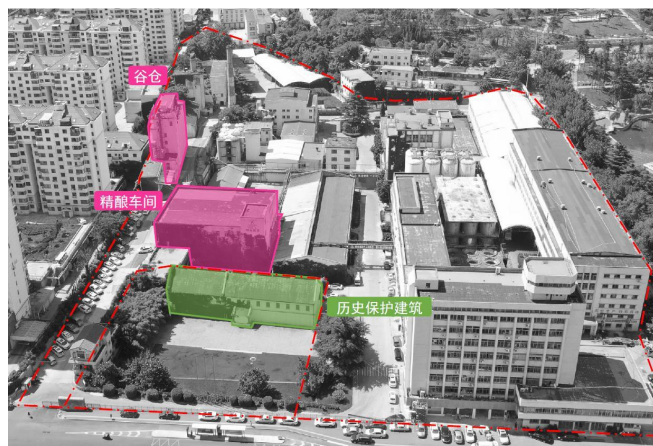
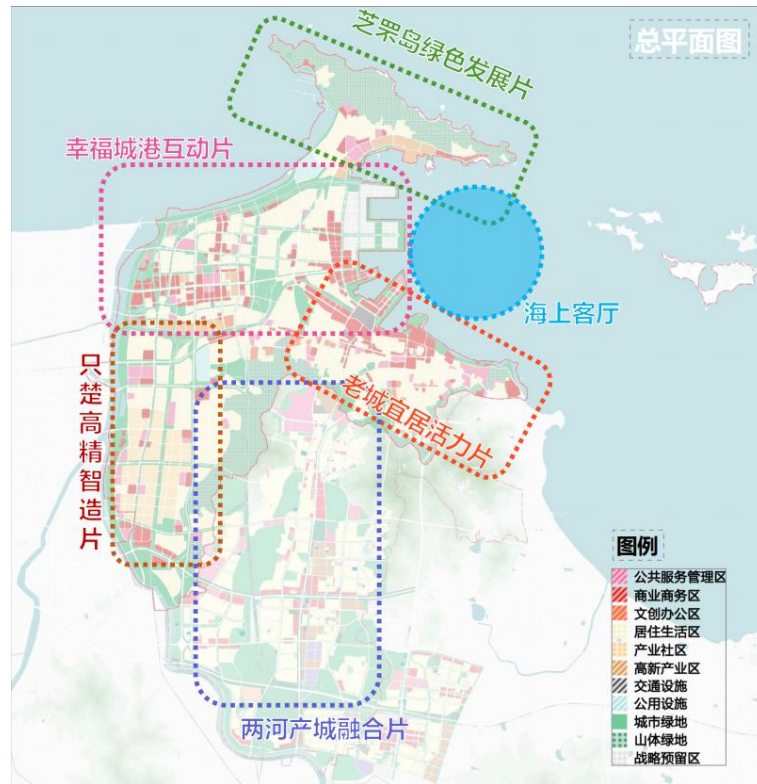
1.4 国内经验借鉴

■ 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。**

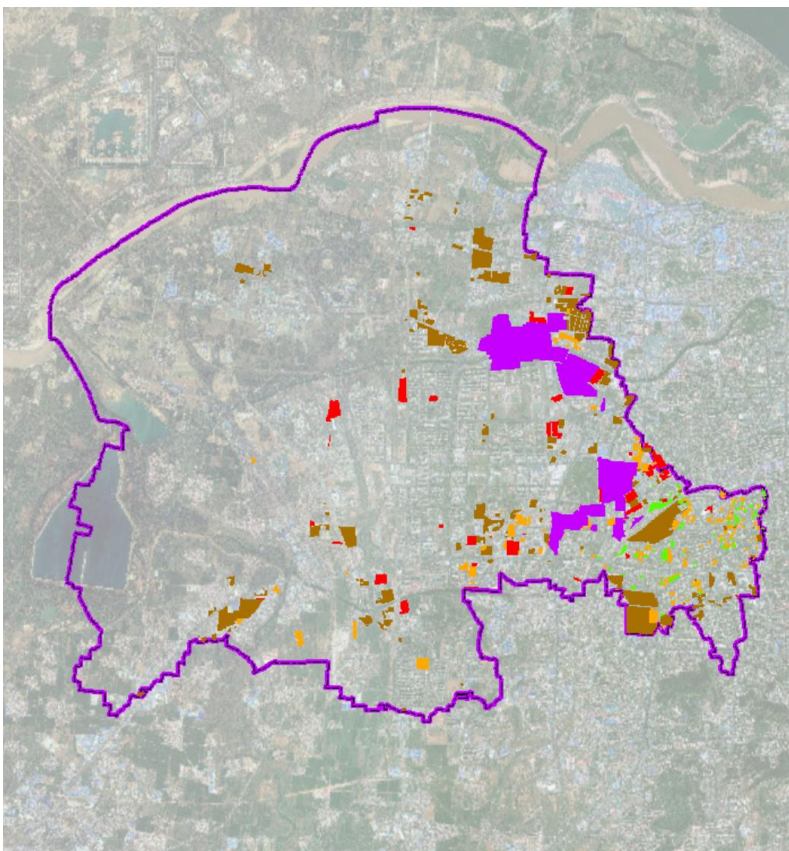
六、强化保障机制，提高项目收益

- 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

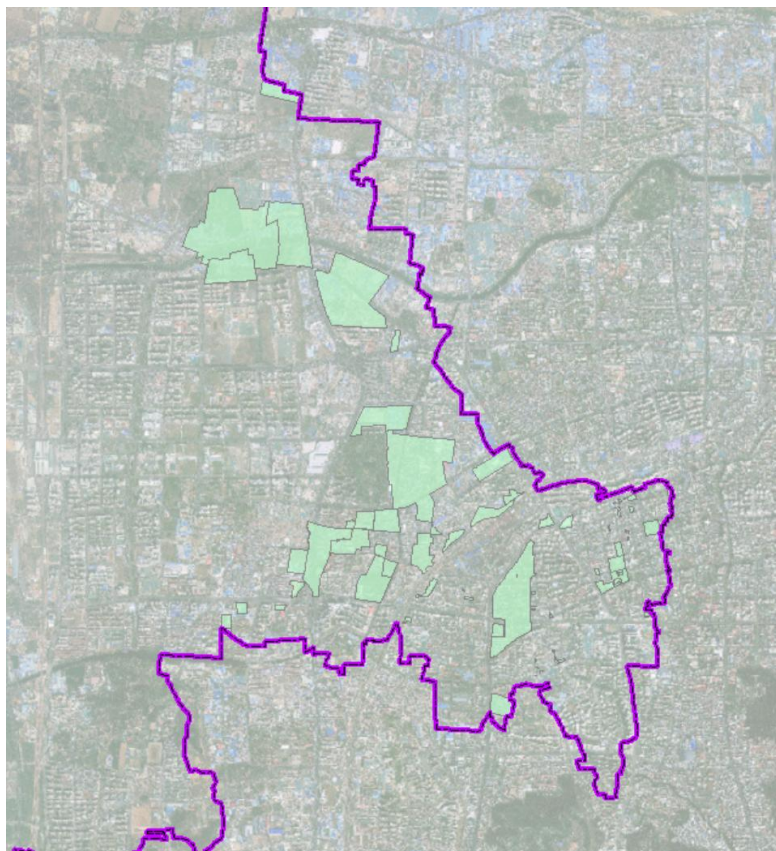
更新资源梳理

- 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。



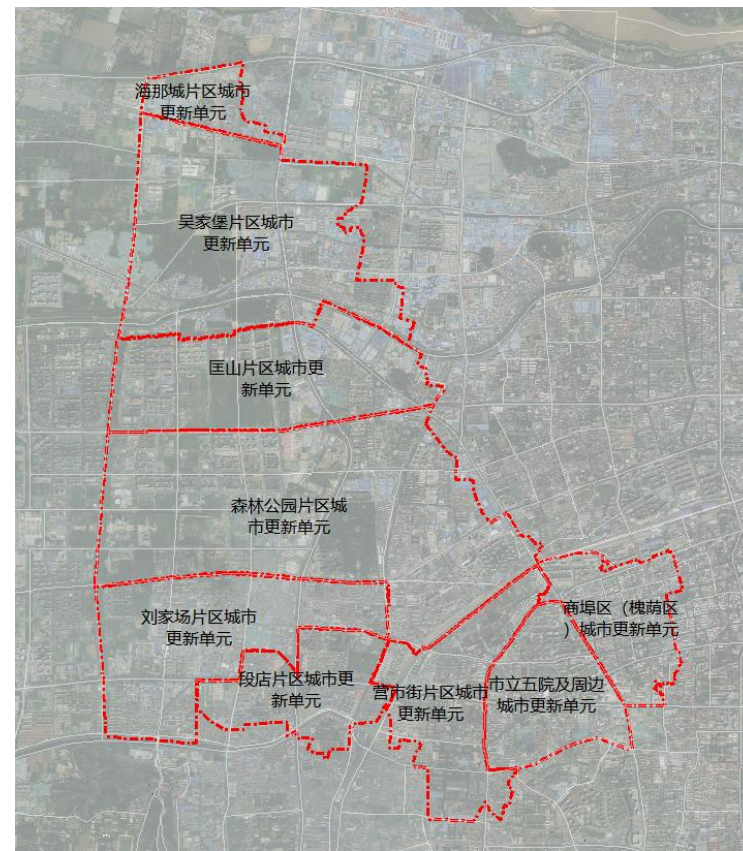
重点项目划定

- 根据更新资源和城市发展框架划定重点更新项目，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

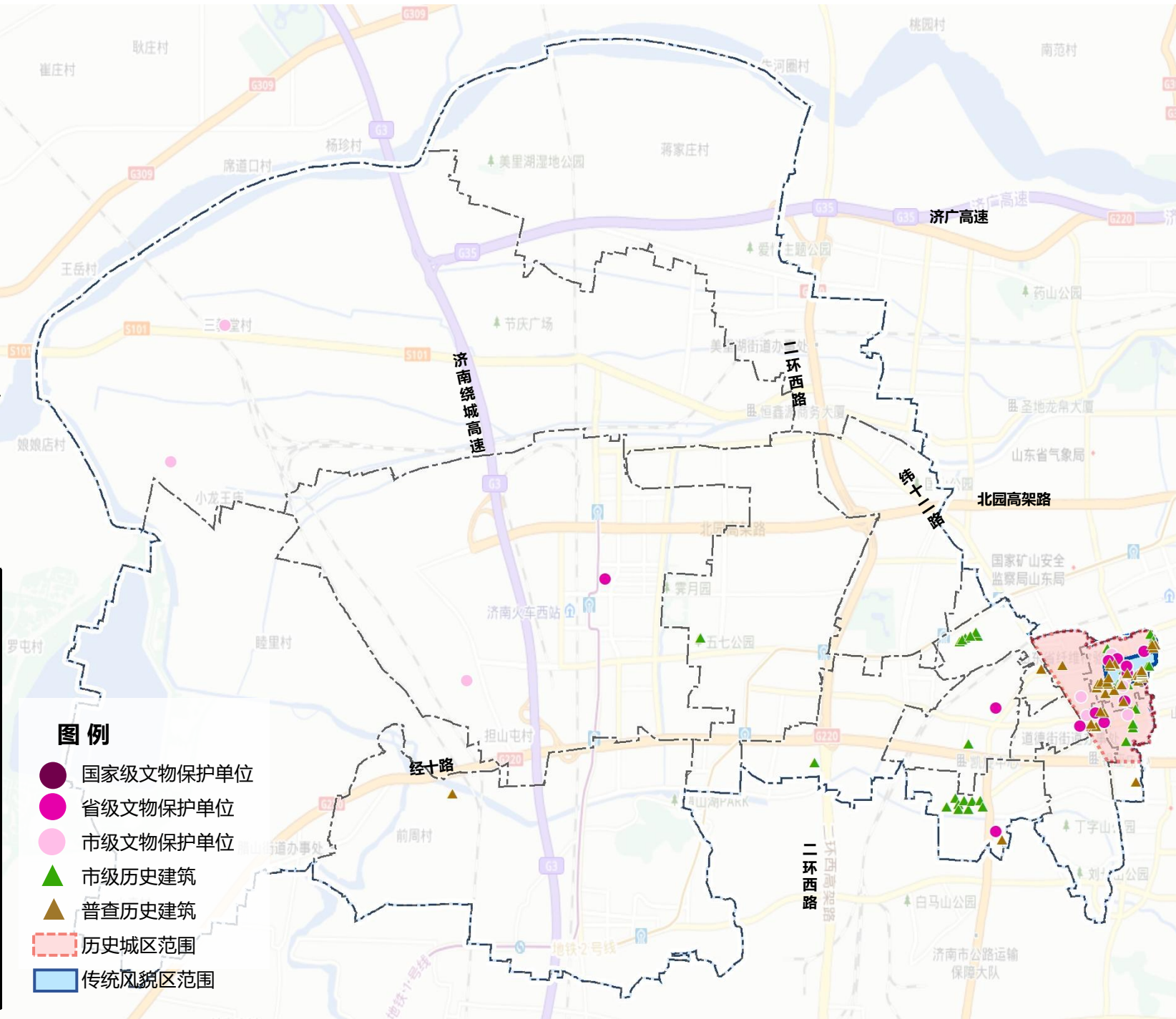
3.6 总结

3.1 历史文化遗产

■ 历史文化遗产分布情况

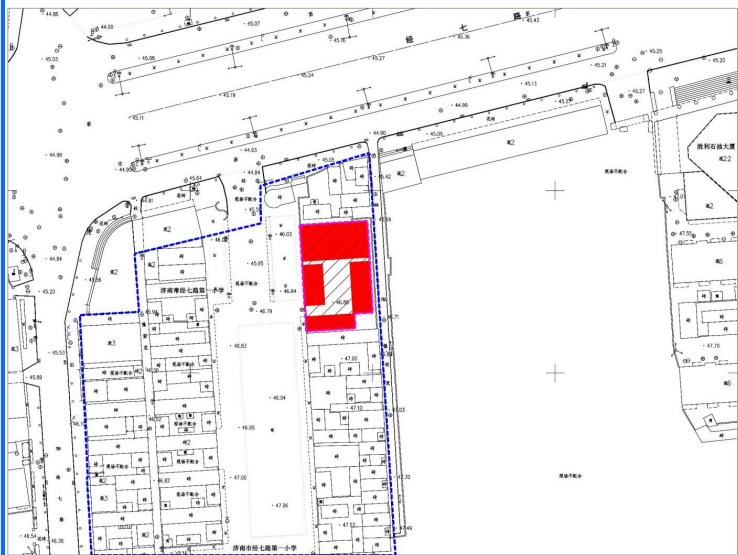
通过梳理，槐荫区范围内有历史城区1处；传统风貌区1处；
文保单位23处，其中国家级文保单位1处，省级文保单位13处，市级文保单位9处；
历史建筑73处，其中，市级历史建筑34处，普查历史建筑39处（其中，有1处为省级文保单位）。

类型		数量（处）	备注
历史城区		1	230公顷
传统风貌区		1	26公顷
文保单位		23	——
其中	国家级文保单位	1	——
	省级文保单位	13	——
	市级文保单位	9	——
历史建筑		73	——
其中	市级历史建筑	34	——
	普查历史建筑	39	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			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553.3m²，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擅自迁移、拆除历史建筑。如因特殊需要，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) 不得随意在建设控制范围内进行新建、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，不得采用饱和度和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 ☒ 生产和储存易燃易爆、放射性、有毒性、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保护历史建筑核心价值要素的前提下，可进行多种功能使用。				
图例： ■ 建筑本体 ■ 保护范围 —— 建设控制地带							
保护范围图							
鸟瞰图							
主体建筑风貌图							

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			济南市老龄工作委员会办公室		编号	JN-01-011		
 区位图			地址		济南市 槐荫区 经一路170号			
			区 位		位于济南市槐荫区			
 鸟瞰图			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939.1㎡，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					
 主体建筑风貌图			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、筒约歇山大红瓦屋面。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方法。				
				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。			
 主体建筑风貌图			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，不得采用饱和度和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 ☒ 生产和储存易燃易爆、放射性、毒性、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			
 主体建筑风貌图			合理利用建议	☒ 在符合结构、消防等专业管理要求和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。				
 主体建筑风貌图			特色部位					
				回纹雨棚	歇山屋顶			
 主体建筑风貌图			特色装饰			线角	屋檐	
				灰砖清水墙	蘑菇石勒脚			
 主体建筑风貌图			特色构造					
				屋面瓦	水刷石墙面			
 主体建筑风貌图			特色材料					
				歇山山墙				

3.2 棚户区

■ 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：

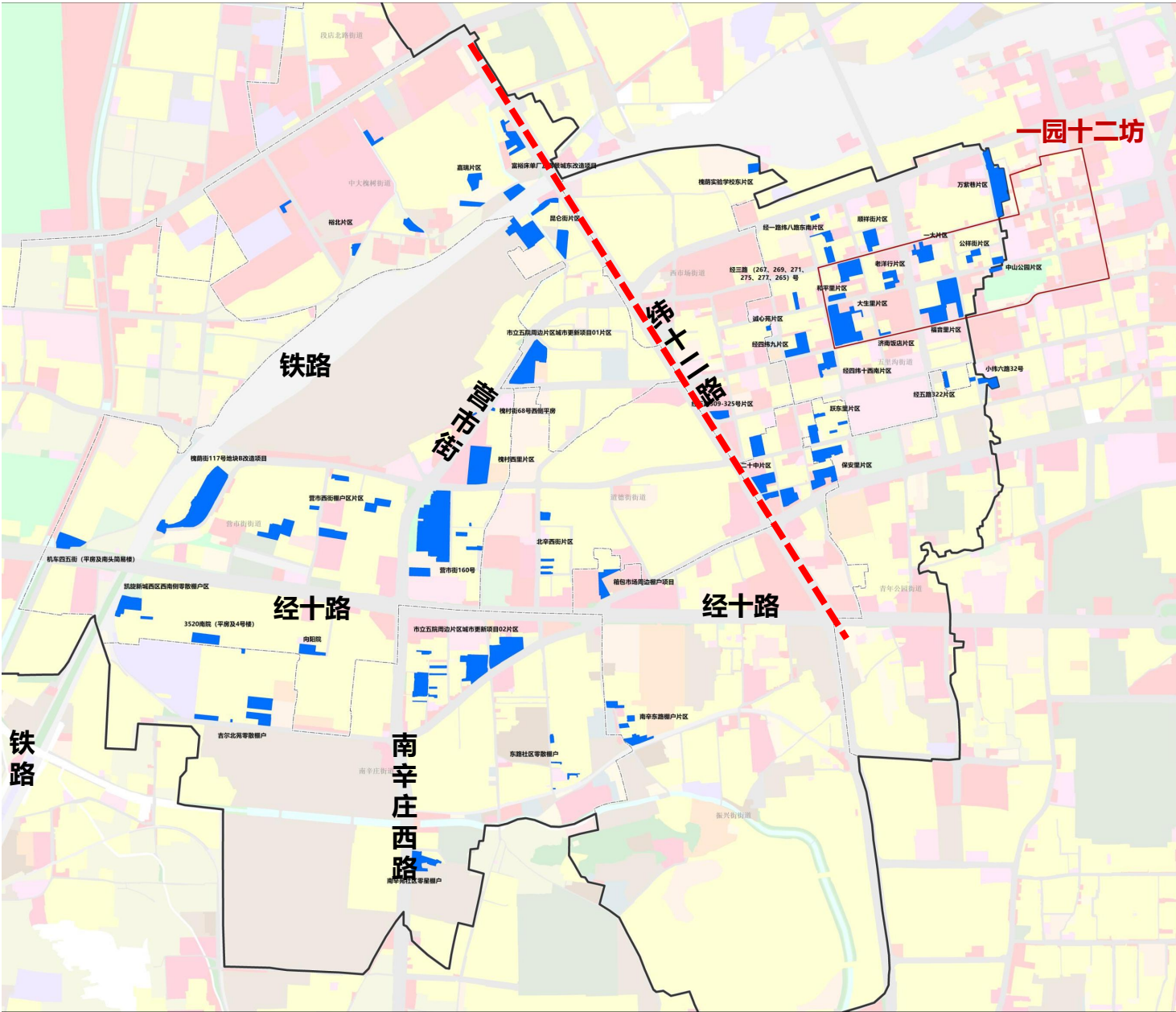
1、纬十二路以东商埠区范围——主要指胶济铁路以南、纬十二路以东、经七路以北的区域。

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 棚户區

■ 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	提报占地面积（公顷）	梳理占地面积（公顷）	现状用地性质及面积（公顷）	土地权属	提报建筑面积（万平方米）	梳理建筑面积（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（省直统管房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；纬七路为城市支路，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棚改建筑高度控制：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

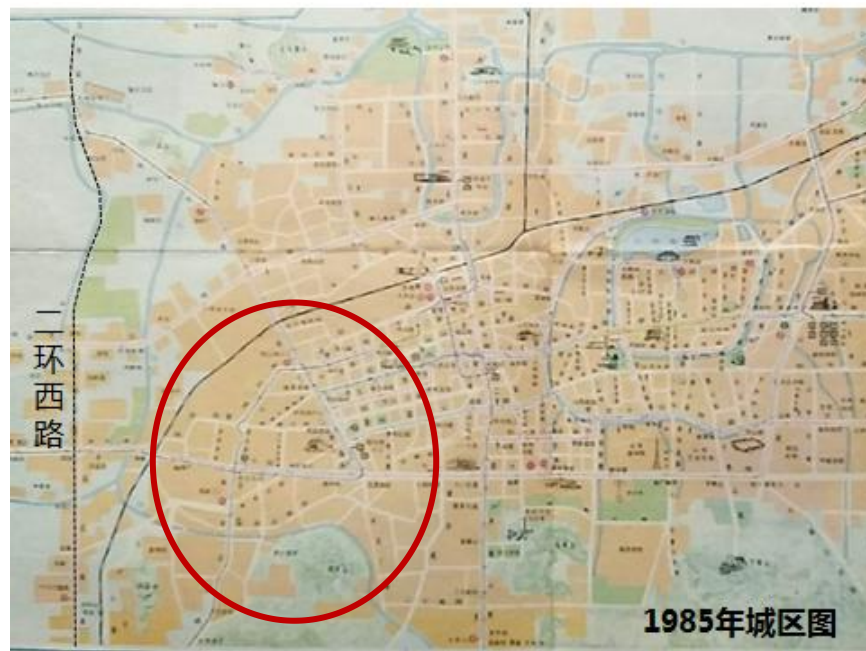
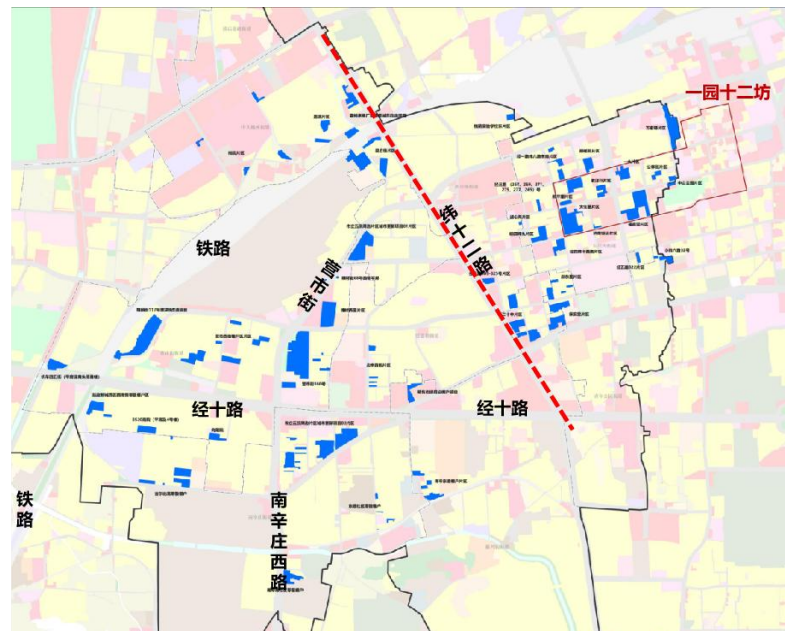
■ 小结

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。

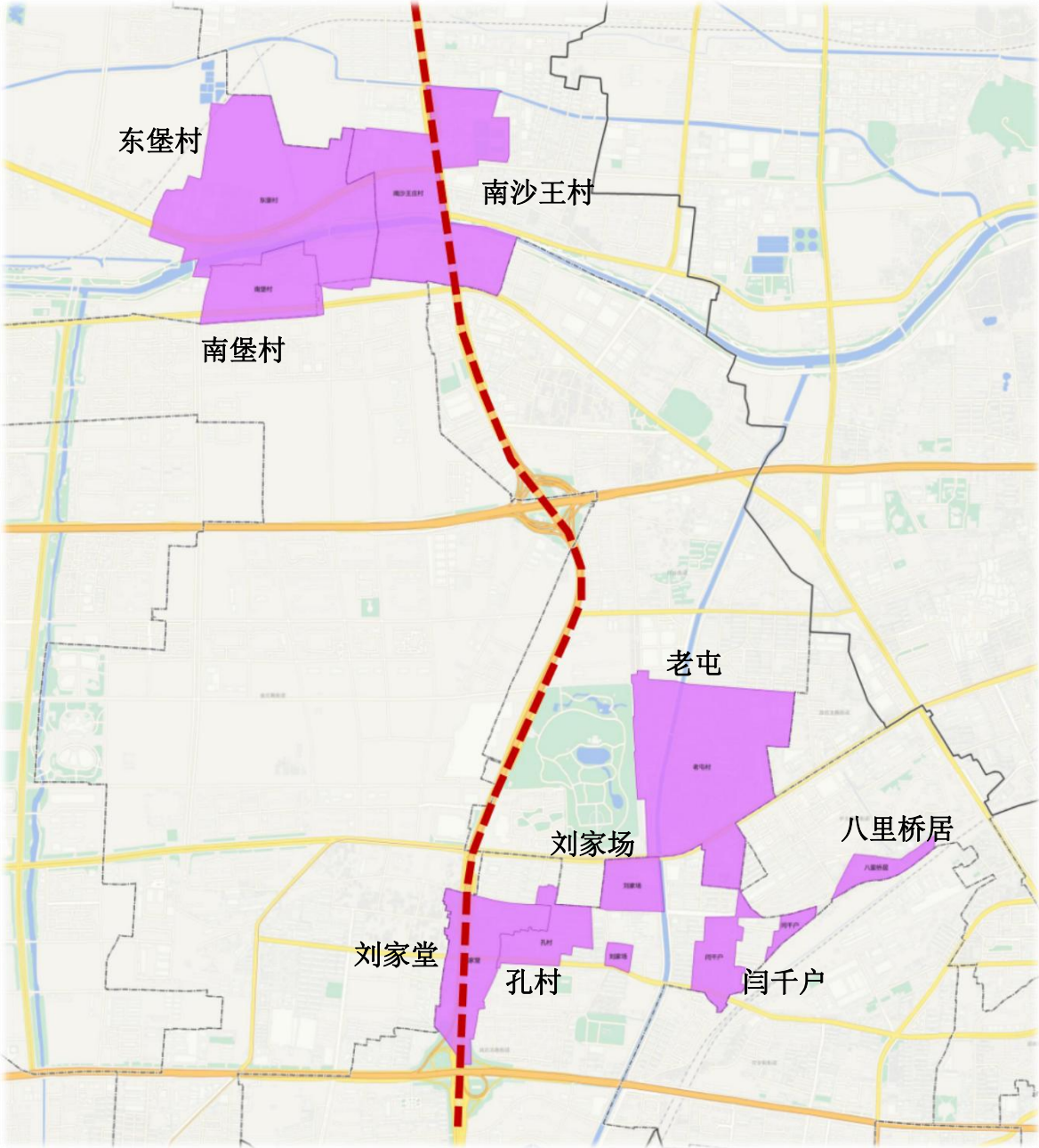
分区概况：

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

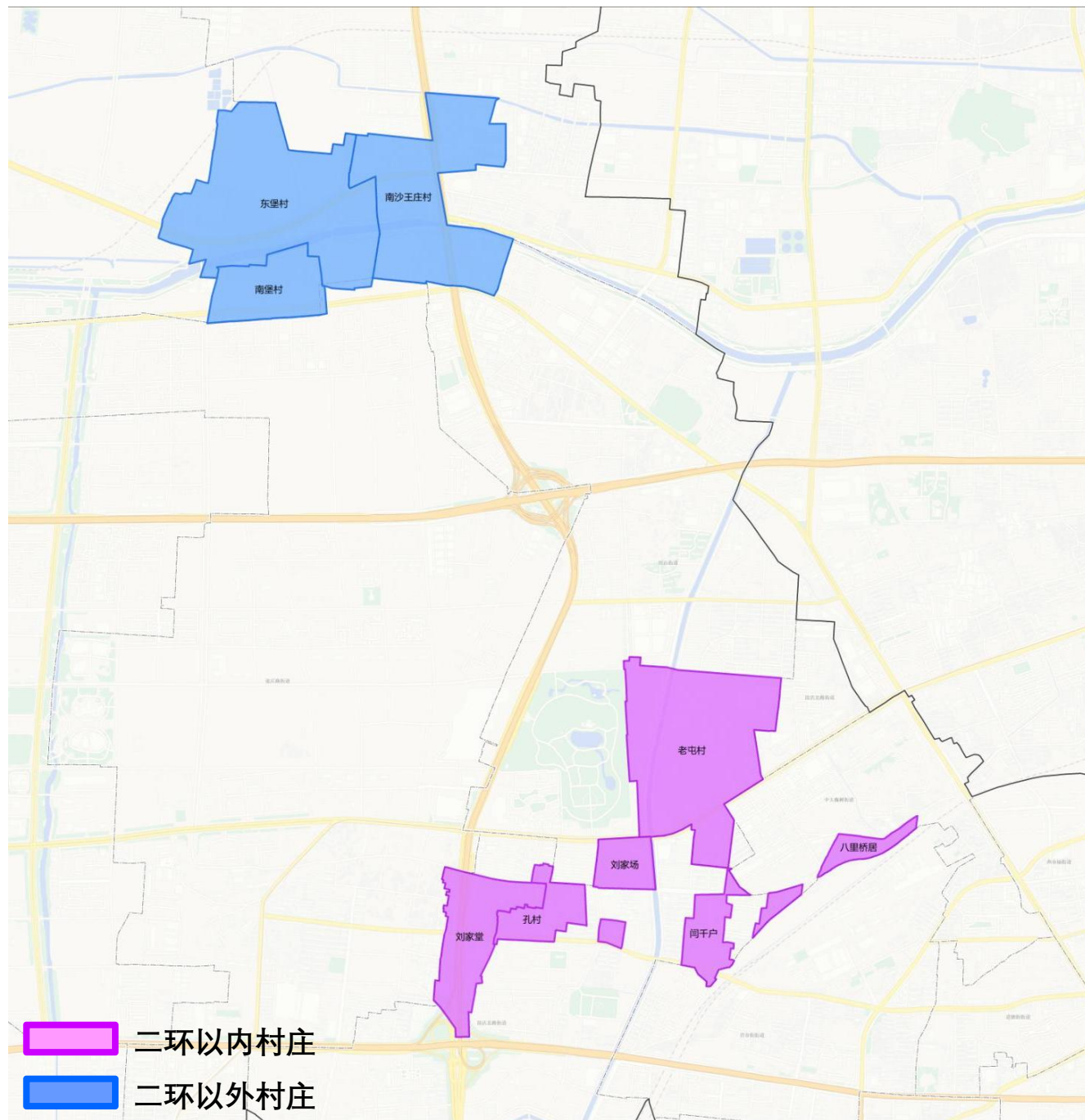
■ 小结

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

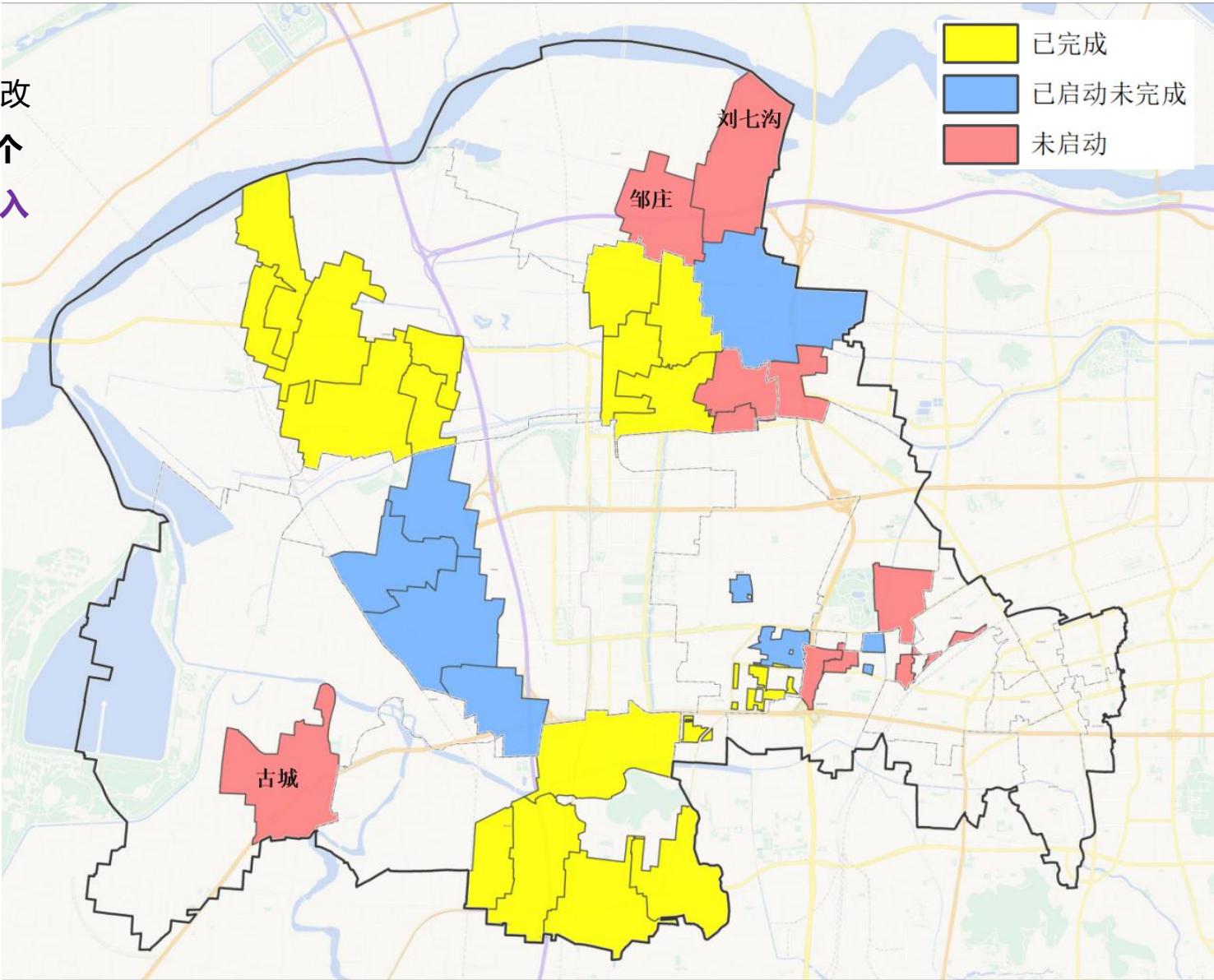
■ 小结

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
担山屯村	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
刘家场	已启动未完成
八里桥居	未启动
刘家堂	未启动
闫干户村	未启动
孔家村	未启动
老屯村	未启动
南沙王庄村	未启动
东堡村	未启动
南堡村	未启动
刘七沟	未启动
邹家庄	未启动
古城村	未启动



3.3 城中村

■ 小结

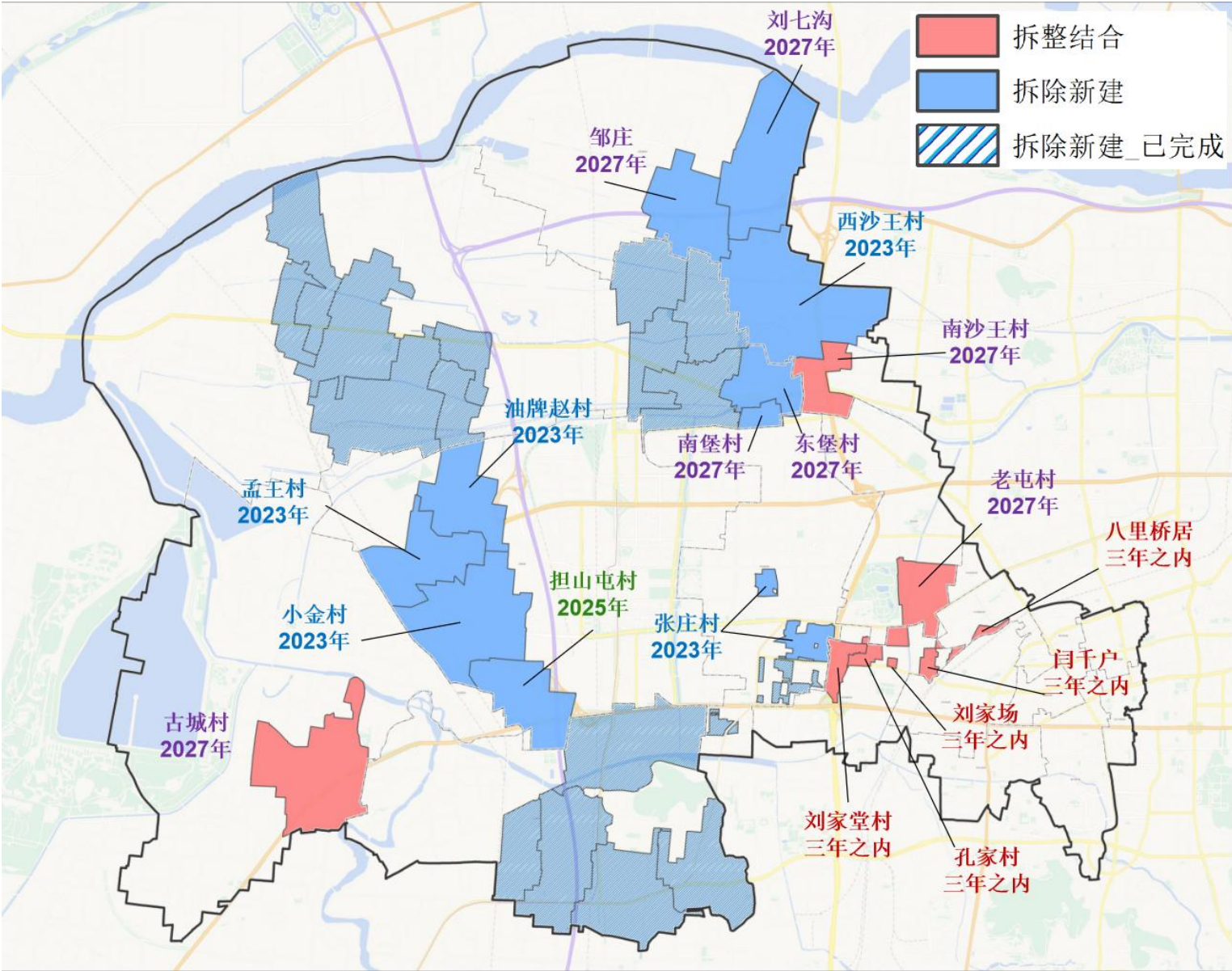
总量概况：

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

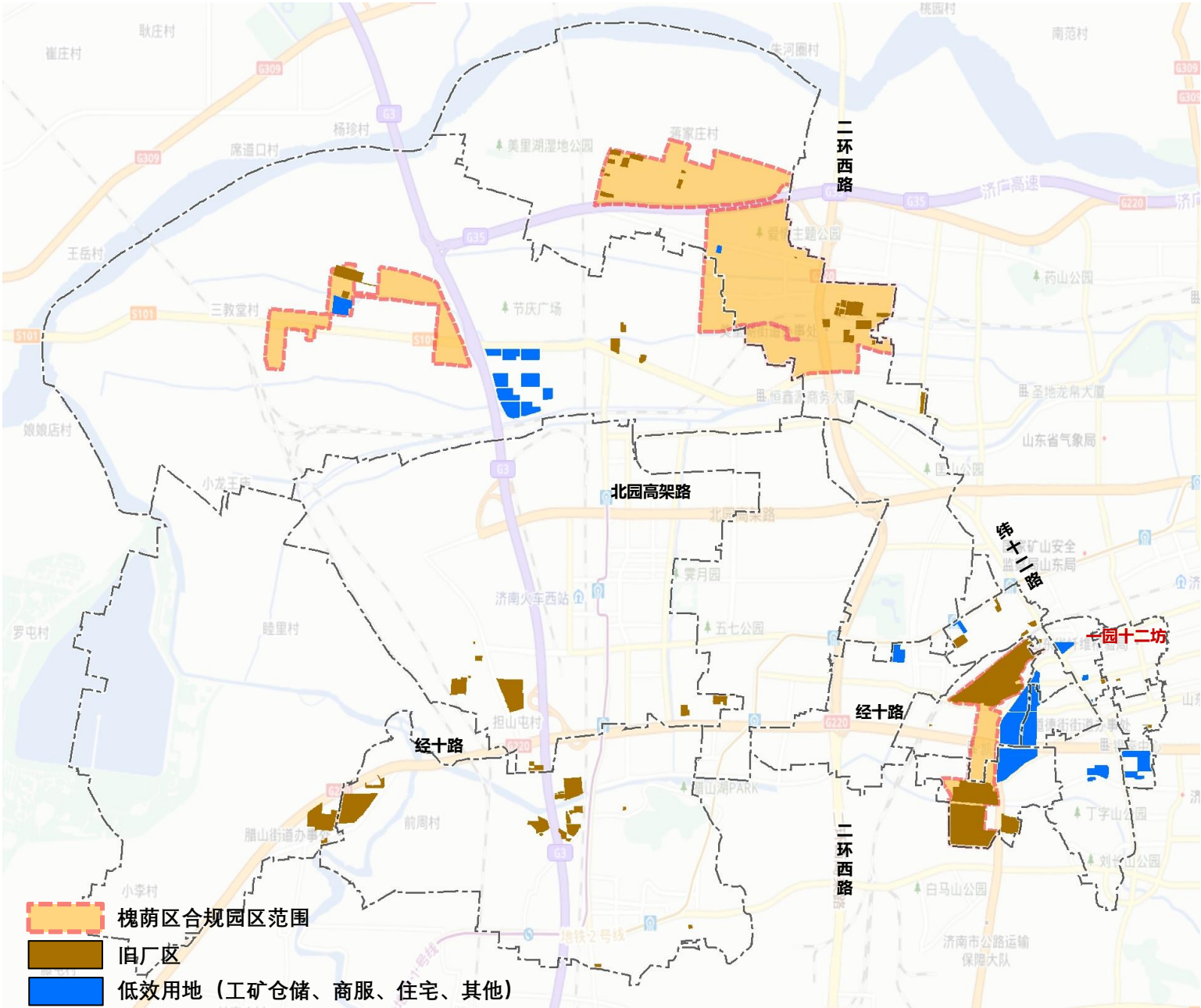
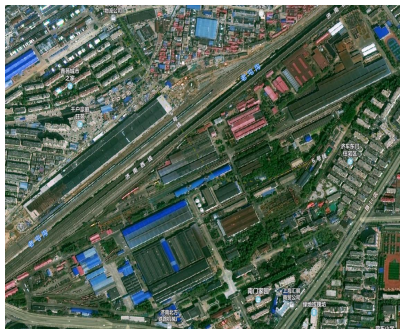


3.4 旧厂区

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。

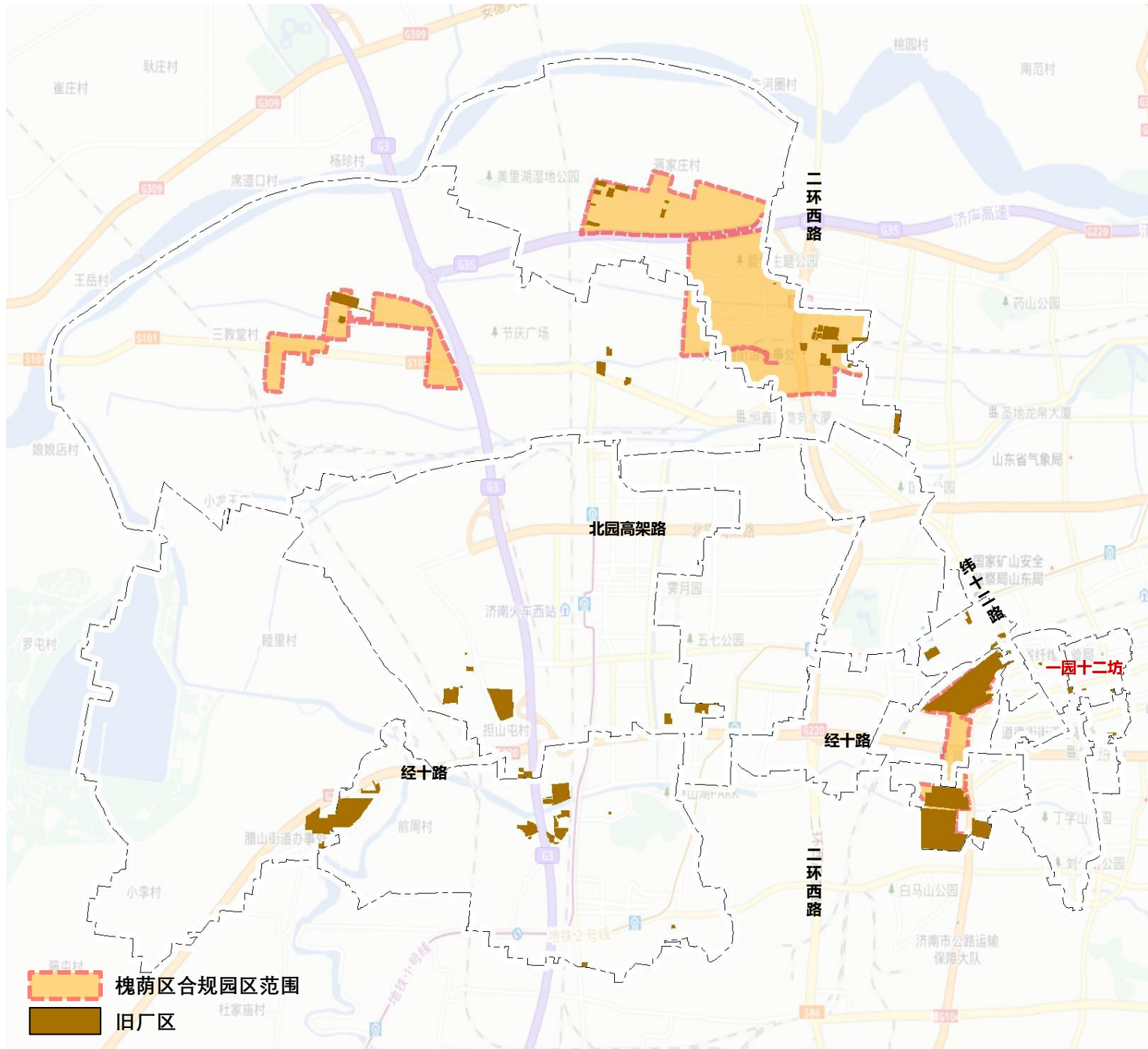


■ 小结

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，具备保留价值的应以综合整治为主，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。

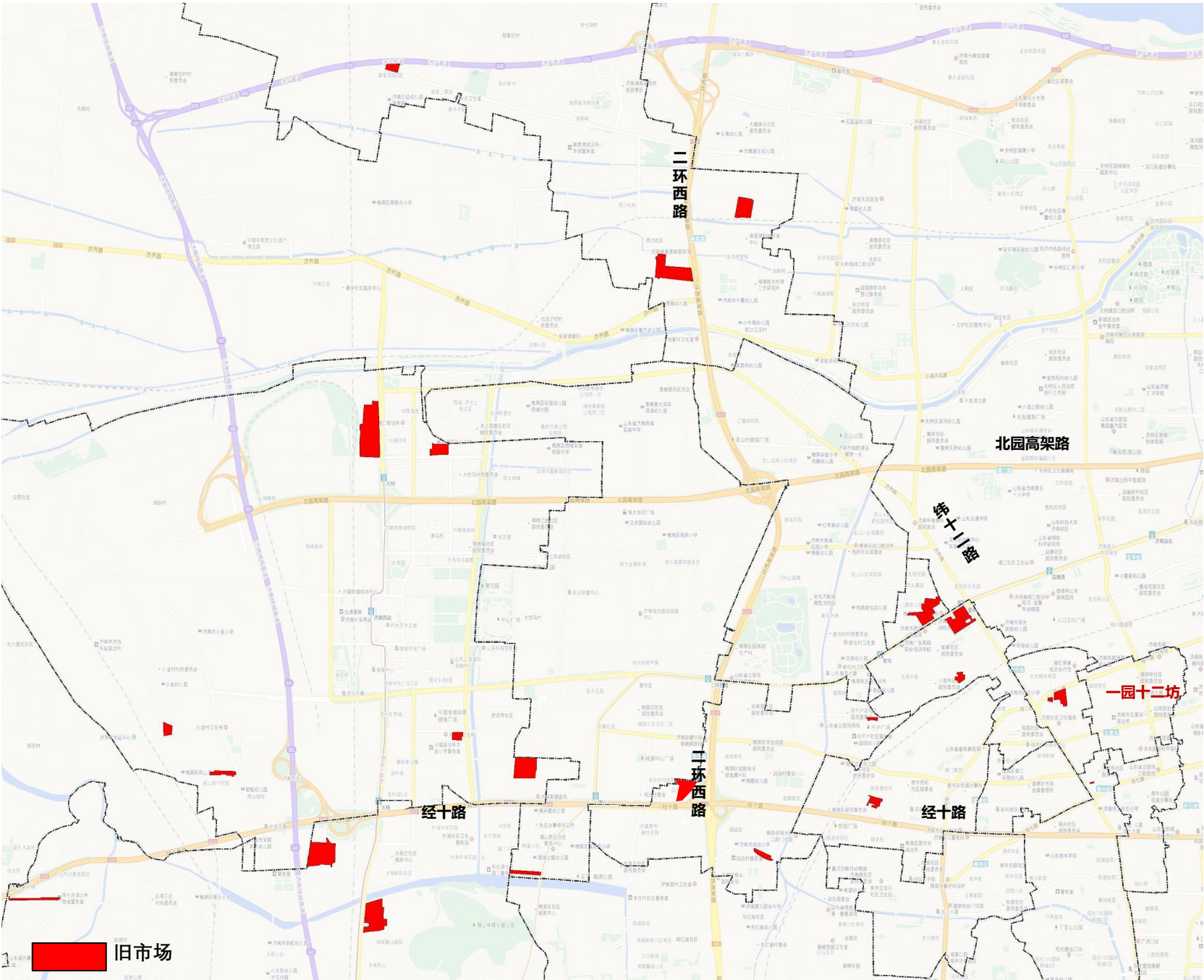


3.5 旧市场

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。



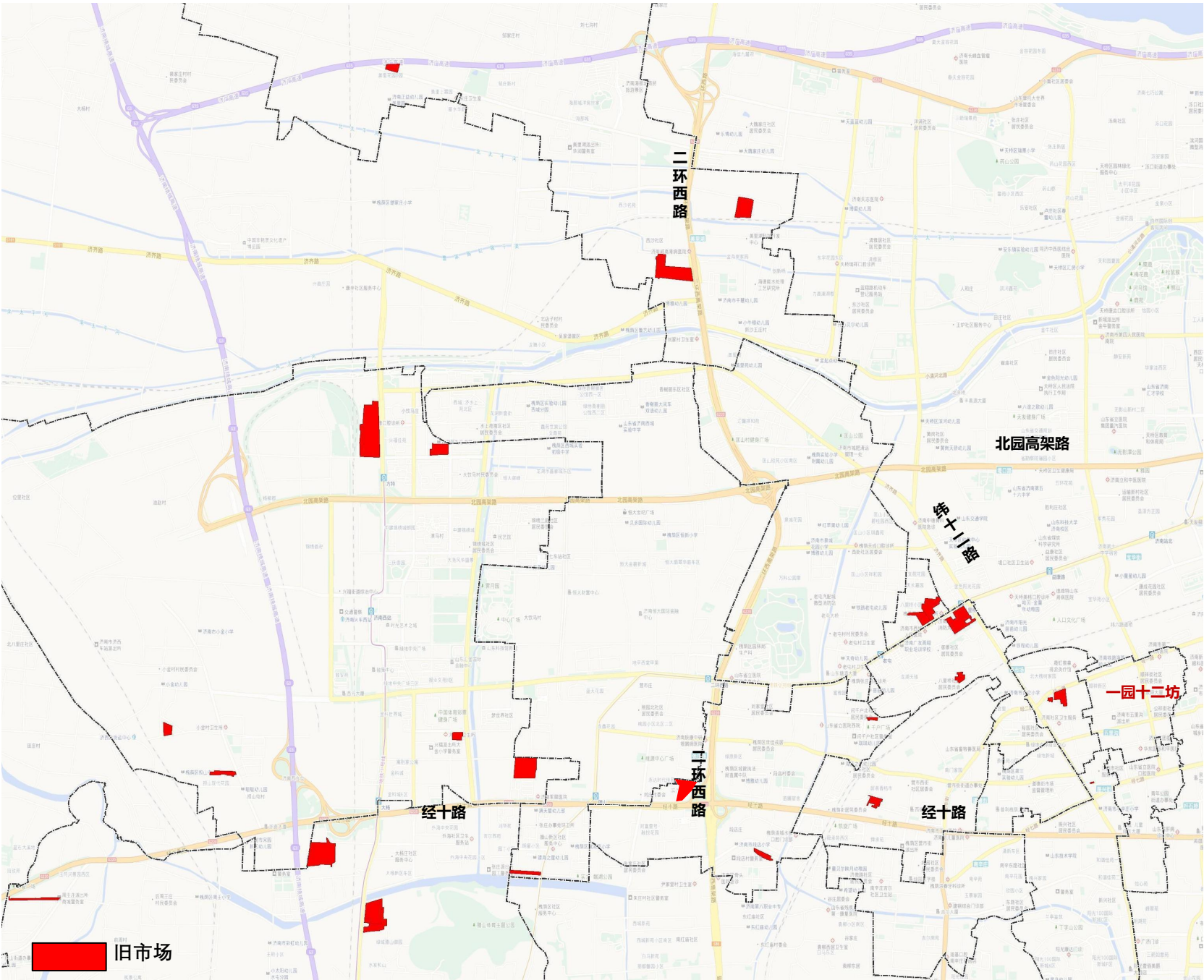
3.5 旧市场

■ 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。

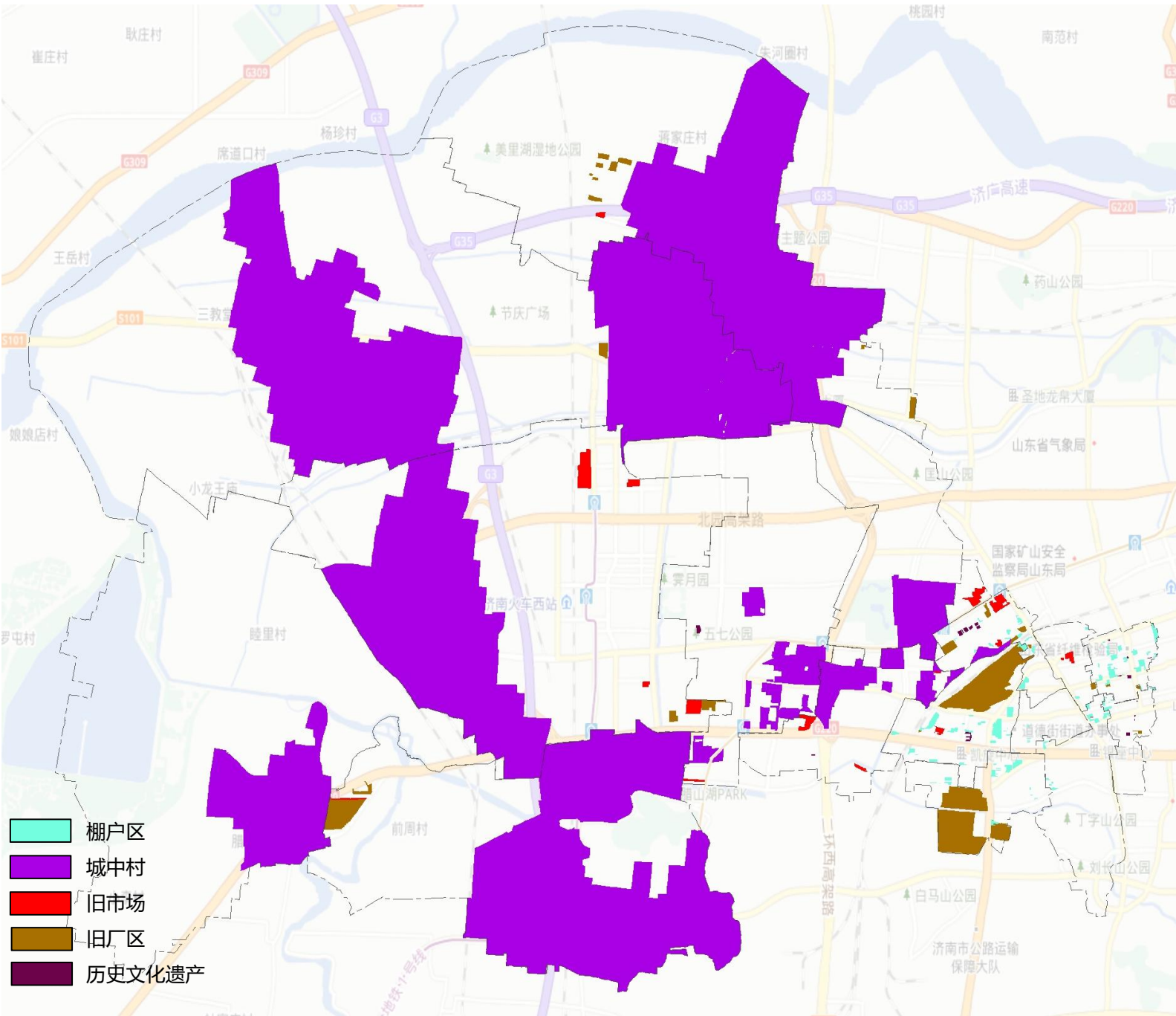
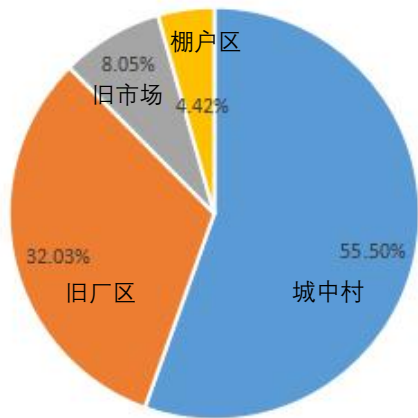
建议根据市场具体情况，一事一议，可采取逐步外迁腾退、原址升级改造的形式进行整体改造。



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



重塑空间

塑造城市活力中心

- ✓ 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

分区域施策

提升生活环境品质

- ✓ 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

释放发展空间

打造都市消费集群

- ✓ 引导传统市场外迁
- ✓ 推动市场转型，发展现代商业服务

引导产业空间集聚

促进新旧动能转换

- ✓ 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

空间品质提升

历史建筑保护

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。

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

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。

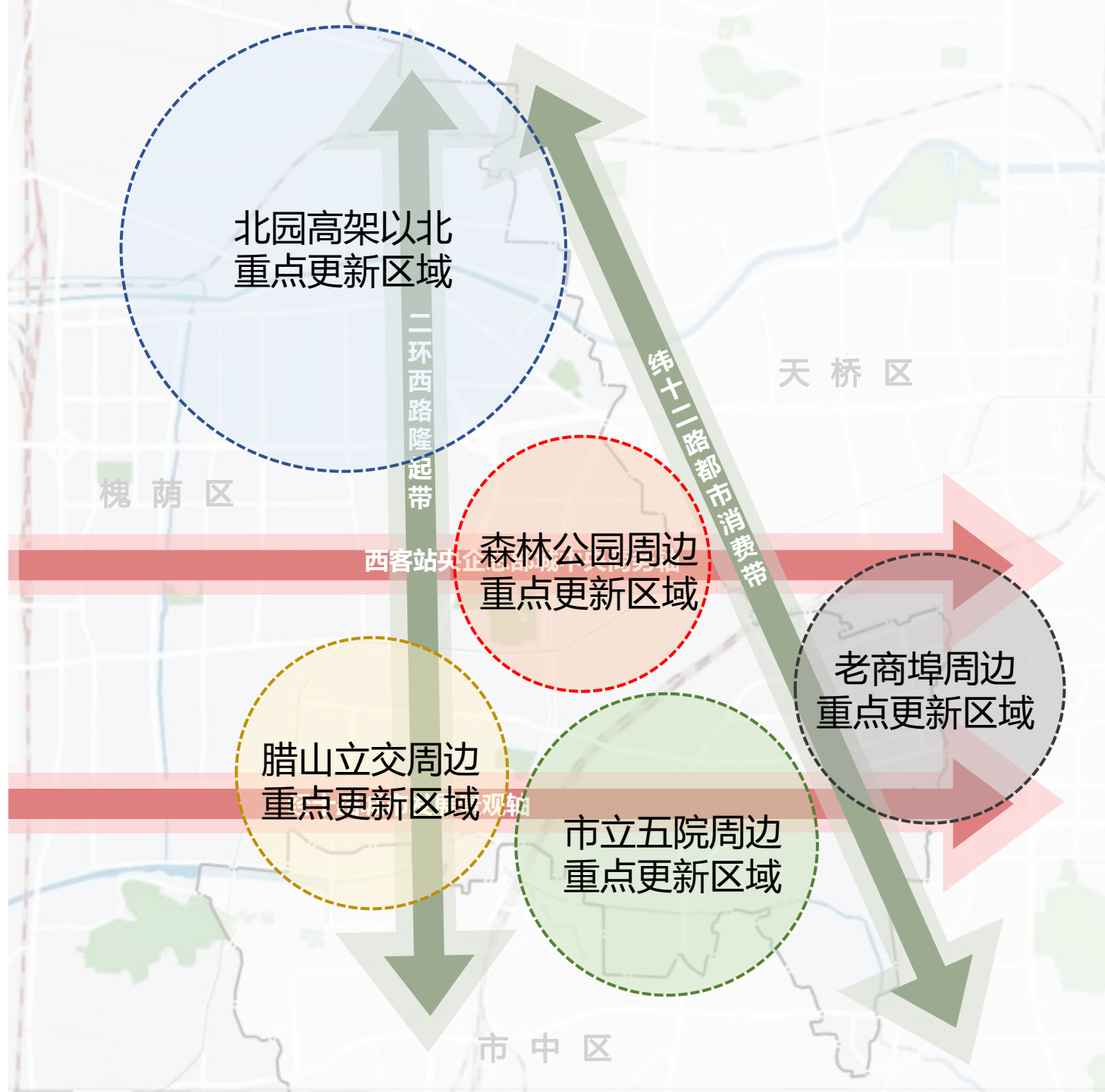


5.2 重点更新区域

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



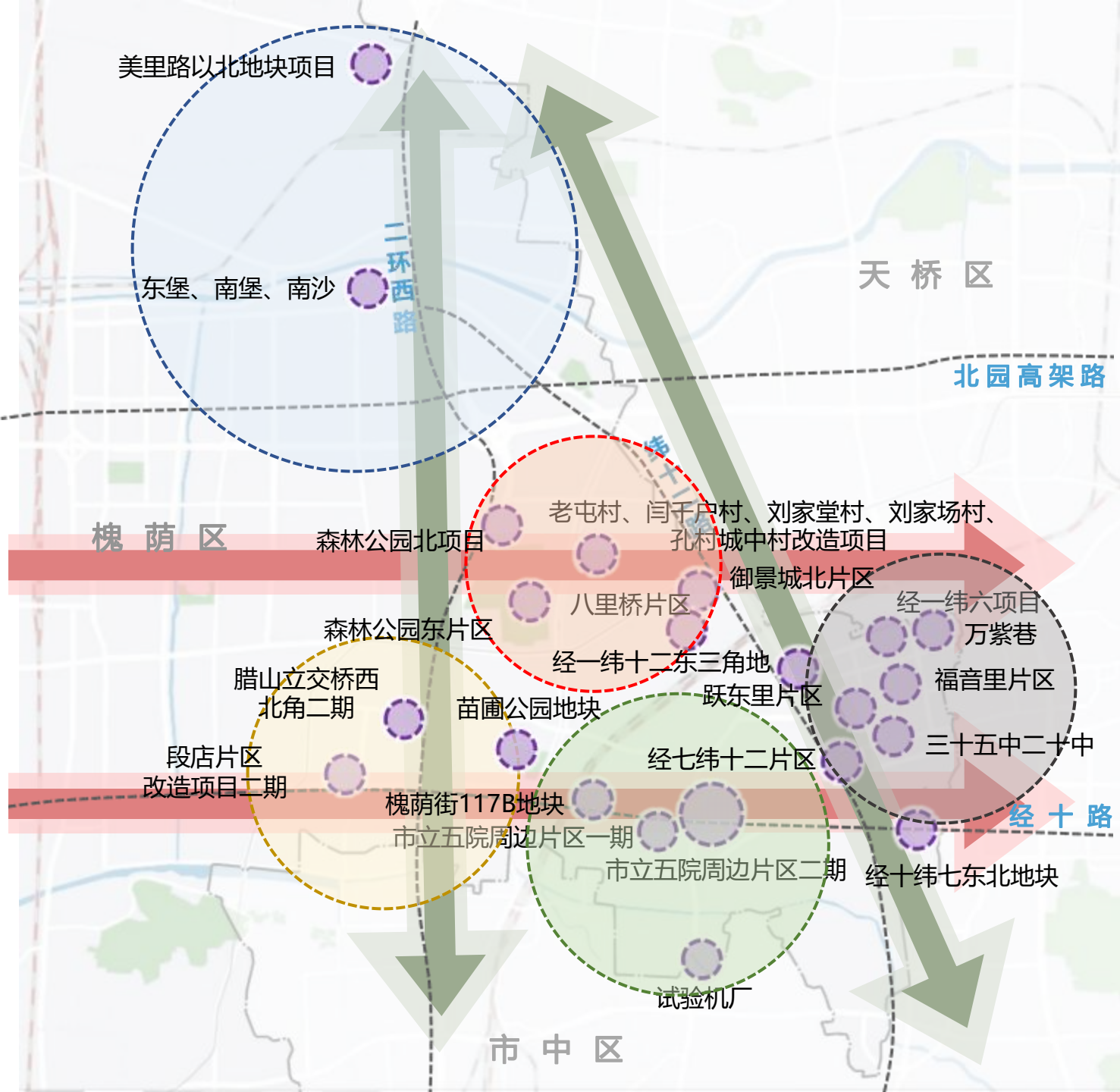
5.3 “十四五”更新项目

■ 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 (户)	改造用地面积 (亩)	改造建筑面积 (万㎡)
47152	8764	504
土地出让收入 (亿元)	项目资金需求总额 (亿元)	盈亏情况 (亿元)
219	584	-365

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）				
					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	--	--
2	槐荫区市立五院周边片区城市更新项目一（轨道交通与交通枢纽综合体项目）	469	40	30000	--	--	40	--	--
3	槐荫区市立五院周边片区城市更新项目二期	2000 (总户数5179户)	942	371876	234.45	27.75	359.05	250	70.75
4	试验机厂城市更新项目	97	119.2	52400	61.48	--	44.92	--	12.8
5	段店片区改造项目二期	387	306.86	15000	86.25	85.5	39	--	--
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
7	苗圃公园地块城市更新项目	1040	170.5	96981	63.3	--	82.65	--	24.55
8	美里路以北地块项目	9	136.9	4027	28.4	--	--	--	10.28
9	东堡、南堡、南沙城市更新项目（市城建）	680	2120	538200	471	296	544	605	204
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
11	森林公园东片区城市更新项目	500	221.25	177000	--	7.5	--	--	166.65
12	老屯村、杨庄村、闫千户村、刘家堂村、刘家场村、孔村城中村改造项目	2774	1281.75	659200	502.62	71.4	77.34	353.56	25
13	八里桥片区城市更新项目	585	98.25	66000	--	--	2.7	47.4	48.15
14	御景城北片区城市更新项目	190	128	46160	--	82.65	20.25	25.1	--
15	经一纬十二项目	8	32.7	20000	--	11.35	--	--	4.35
16	跃东里片区城市更新项目	109	7.5	4346	2.4	--	4.95	0.15	--
17	经一纬六西南角城市更新项目	45	12	6609	--	3.01	8.99	--	--
18	万紫巷（槐荫区）城市更新项目（市城投）	304	18.45	18700	--	9	9.45	--	--
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	--
20	三十五中片区城市更新项目	529	69.8	33033	--	--	24.9	--	--
21	经七纬十二片区城市更新项目	367	67.13	37000	--	37.1	--	25.53	4.5
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	--	--	--	--
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
24	老旧小区改造	31784	1705.8	2268800	--	--	--	--	--
合计		47152	8588.8	5042375	1812.37	785.81	1456.37	1578.15	674.45

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。

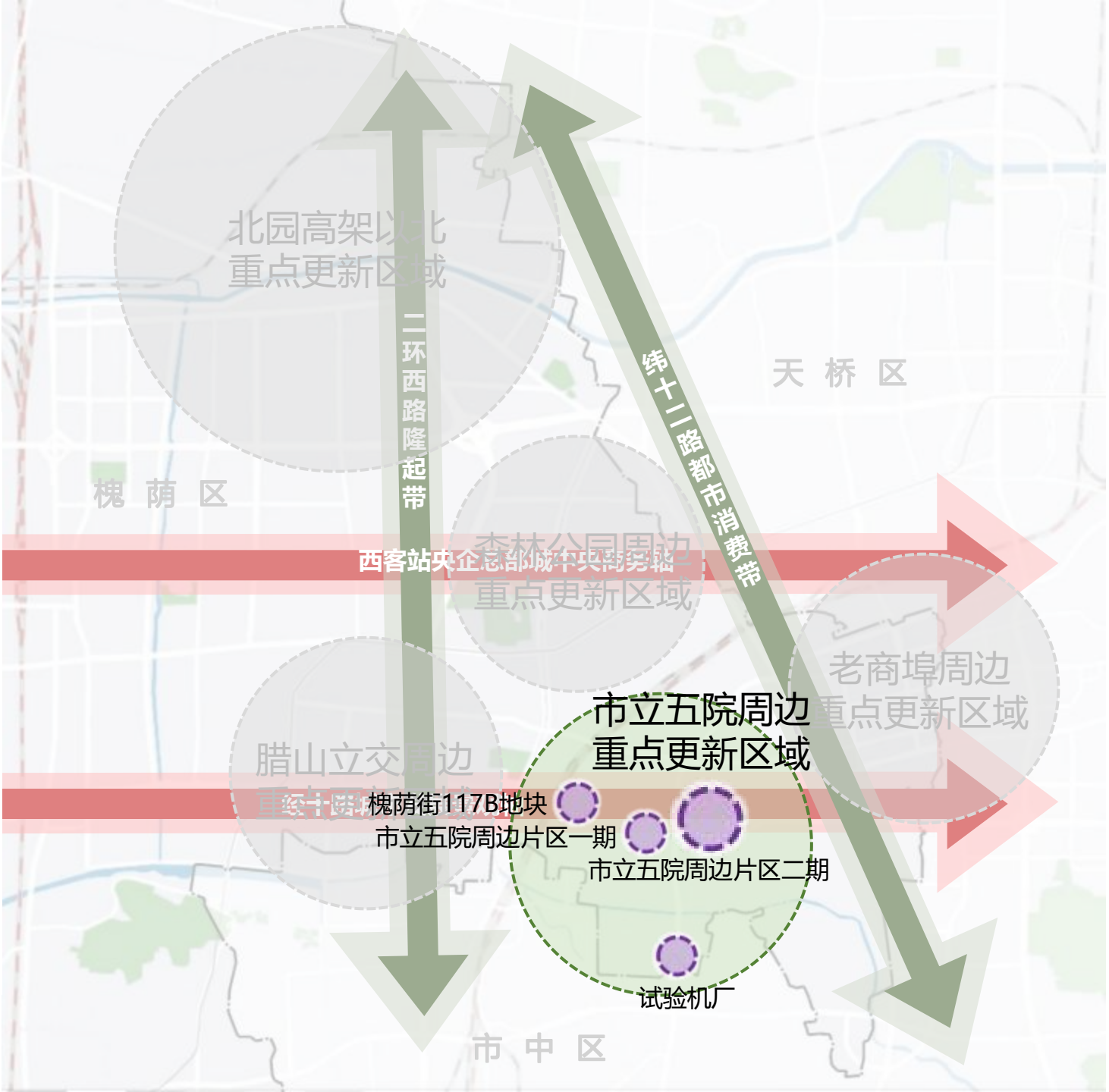
济南市人民政府
2022年12月5日

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 (户数)	占地面积 (亩)	建筑面积 (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项目一期 (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项目二期	2000 (总户数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。

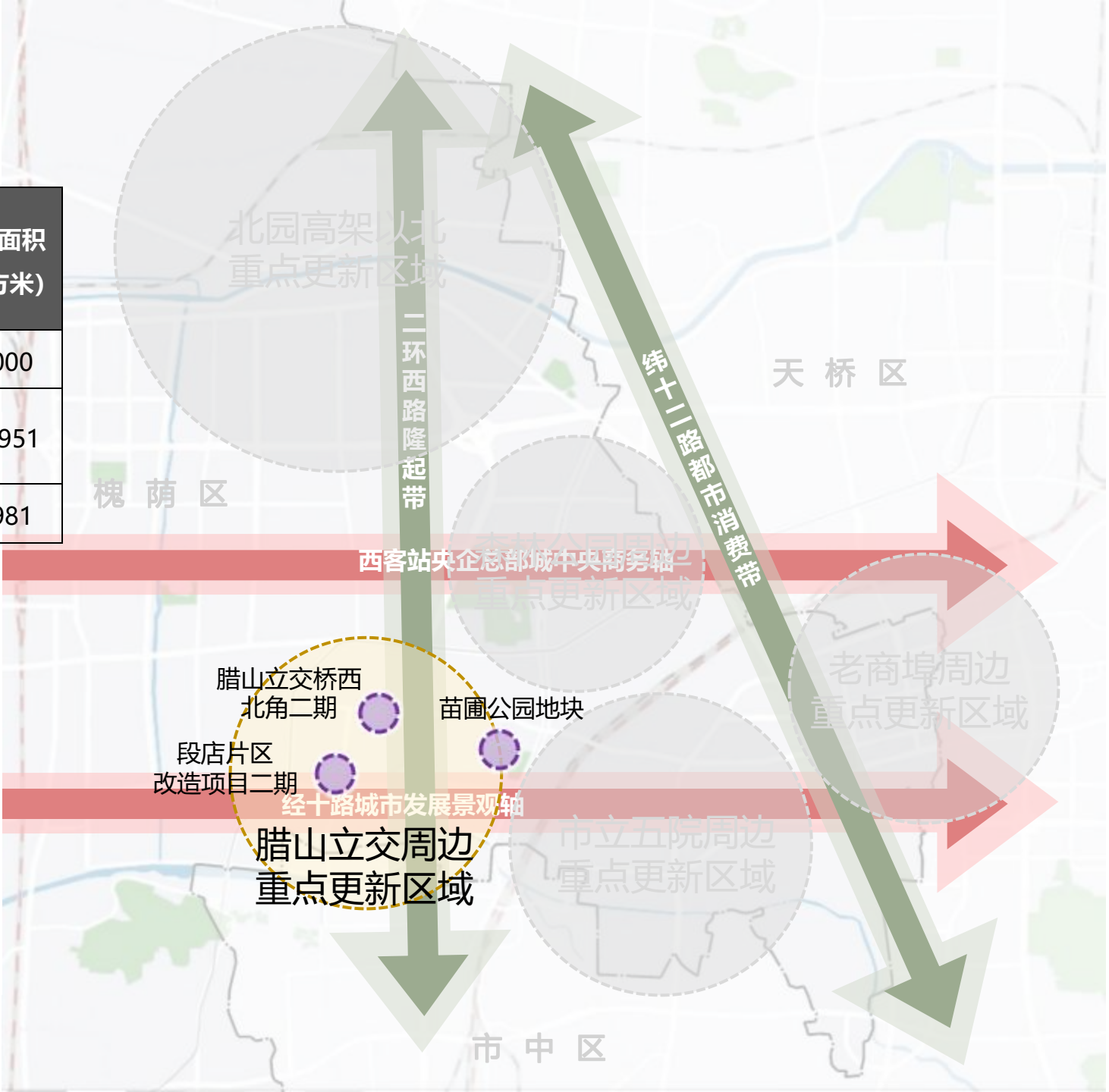


5.3 “十四五”更新项目

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 (户数)	占地面积 (亩)	建筑面积 (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。

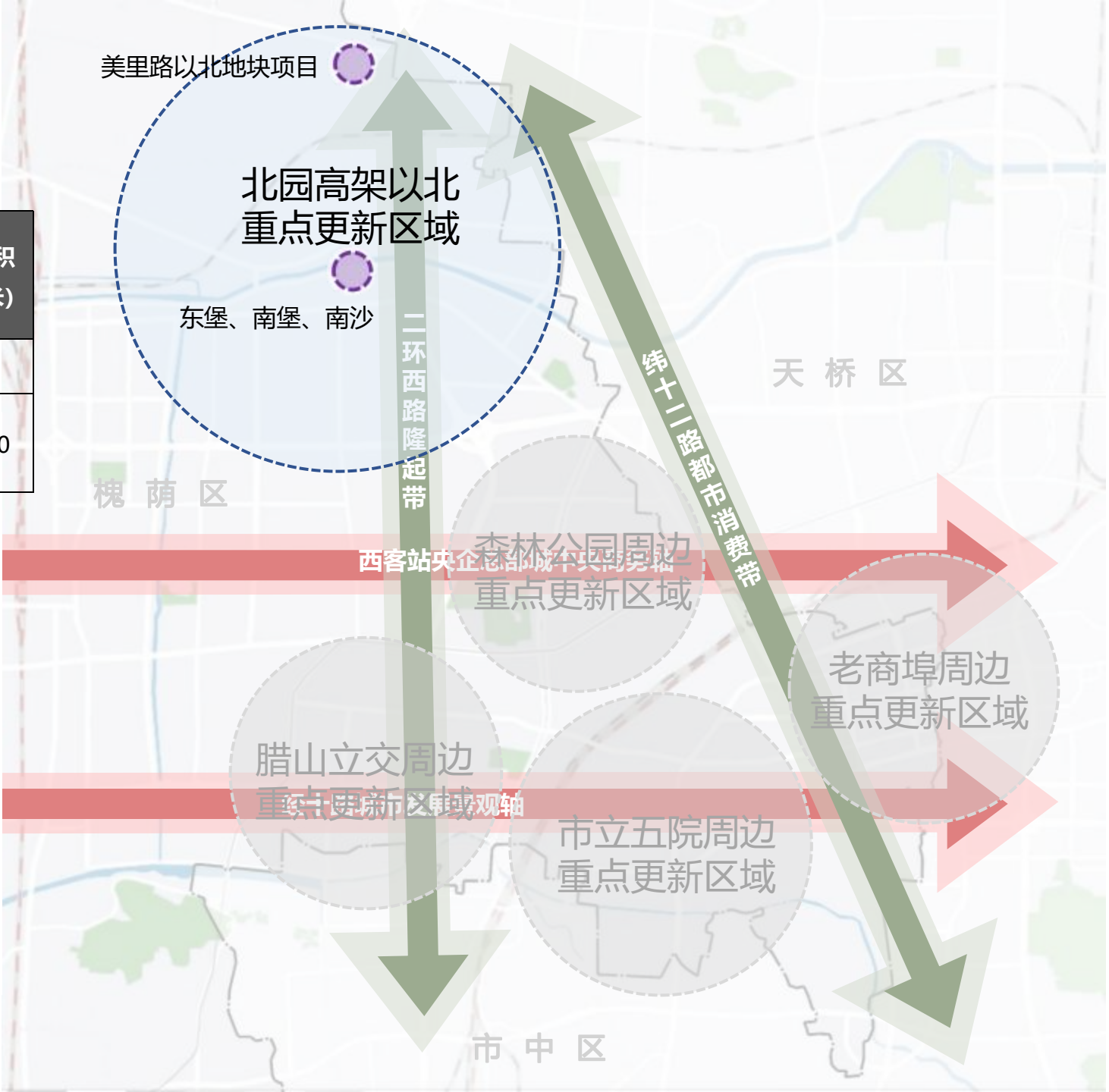


5.3 “十四五” 更新项目

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 (户数)	占地面积 (亩)	建筑面积 (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 (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。

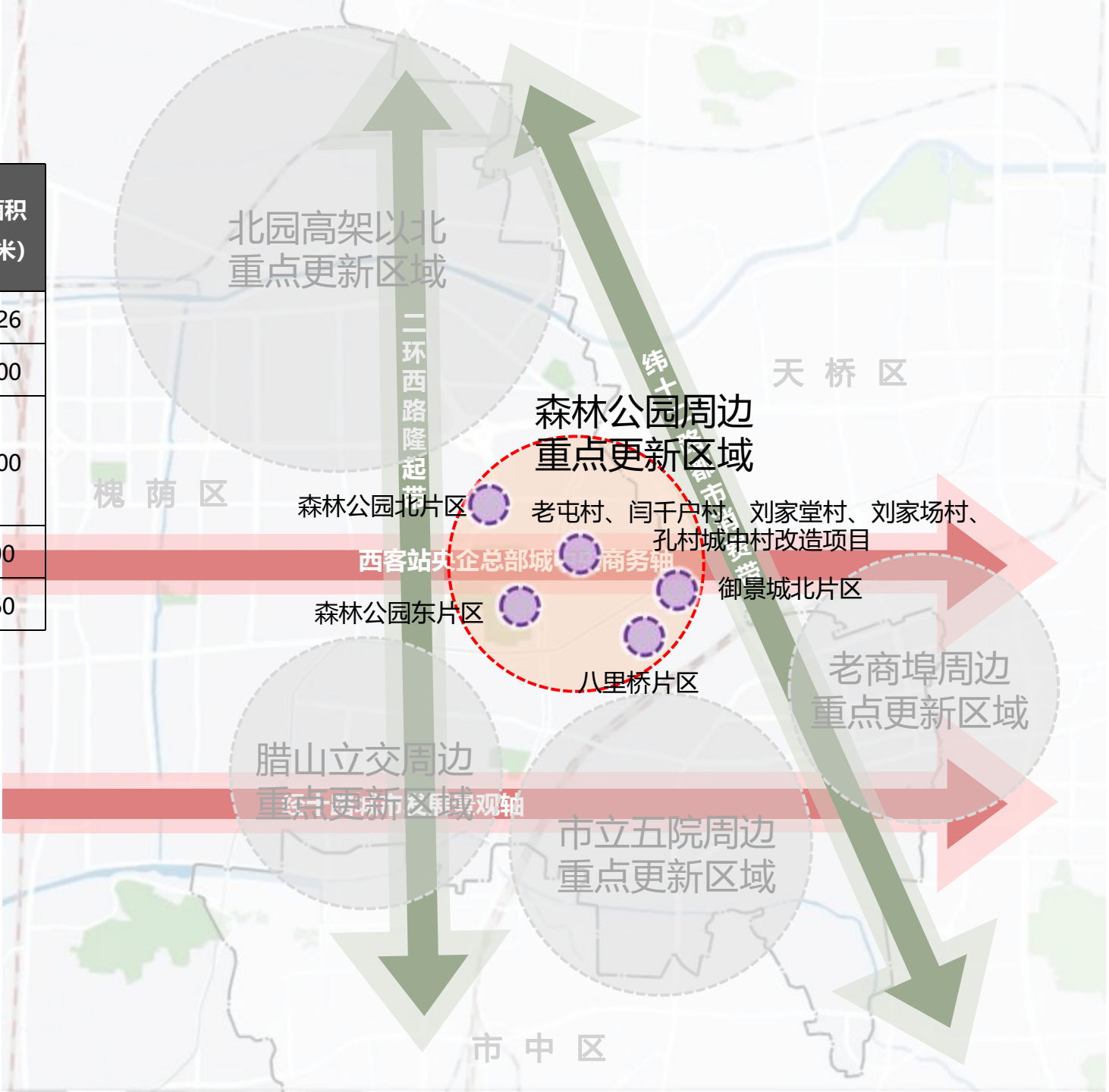


5.3 “十四五”更新项目

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 (户数)	占地面积 (亩)	建筑面积 (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。

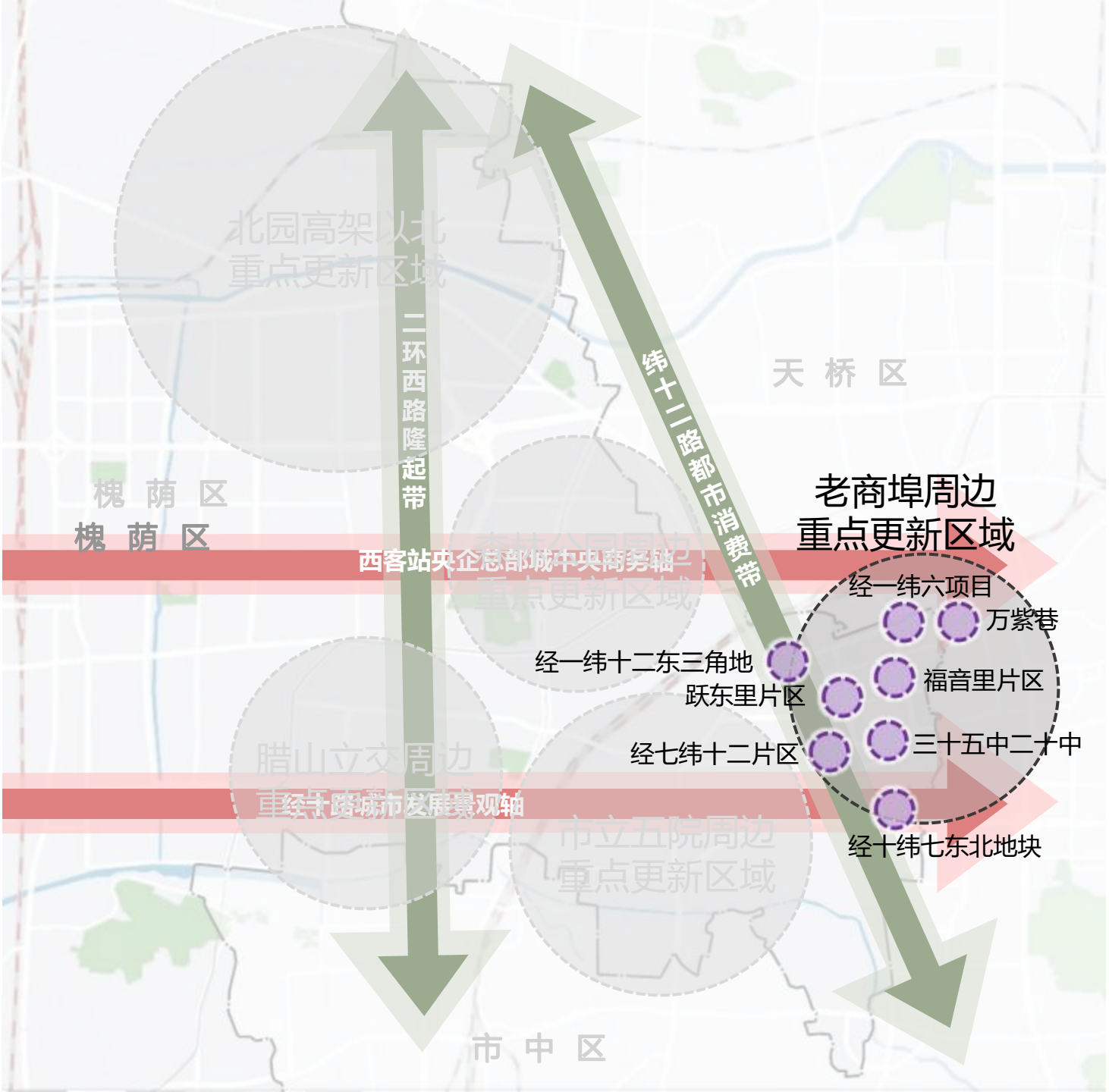


5.3 “十四五”更新项目

五、老商埠周边重点更新区域

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)
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 （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 （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。

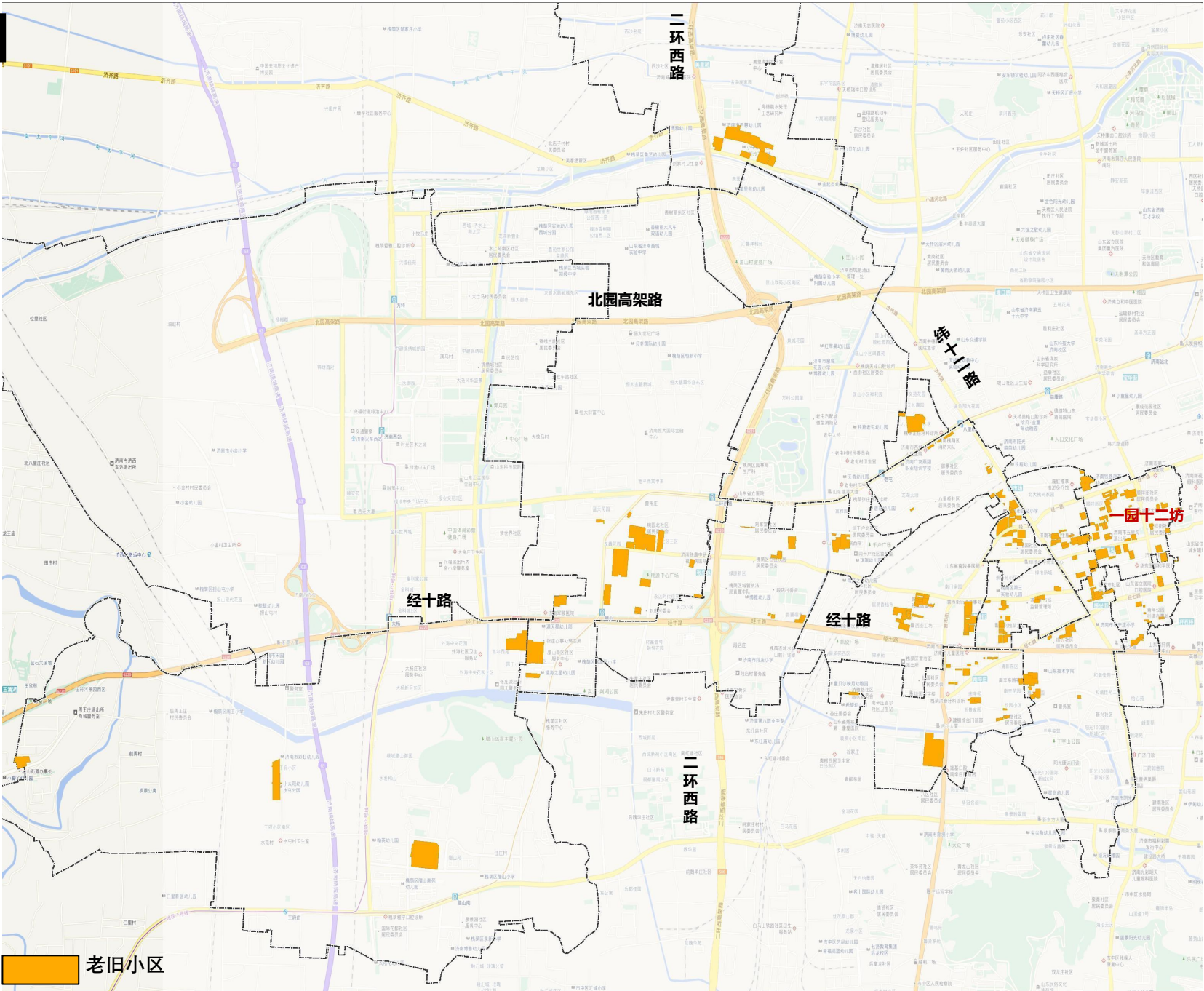


5.3 “十四五” 更新项目

■ 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

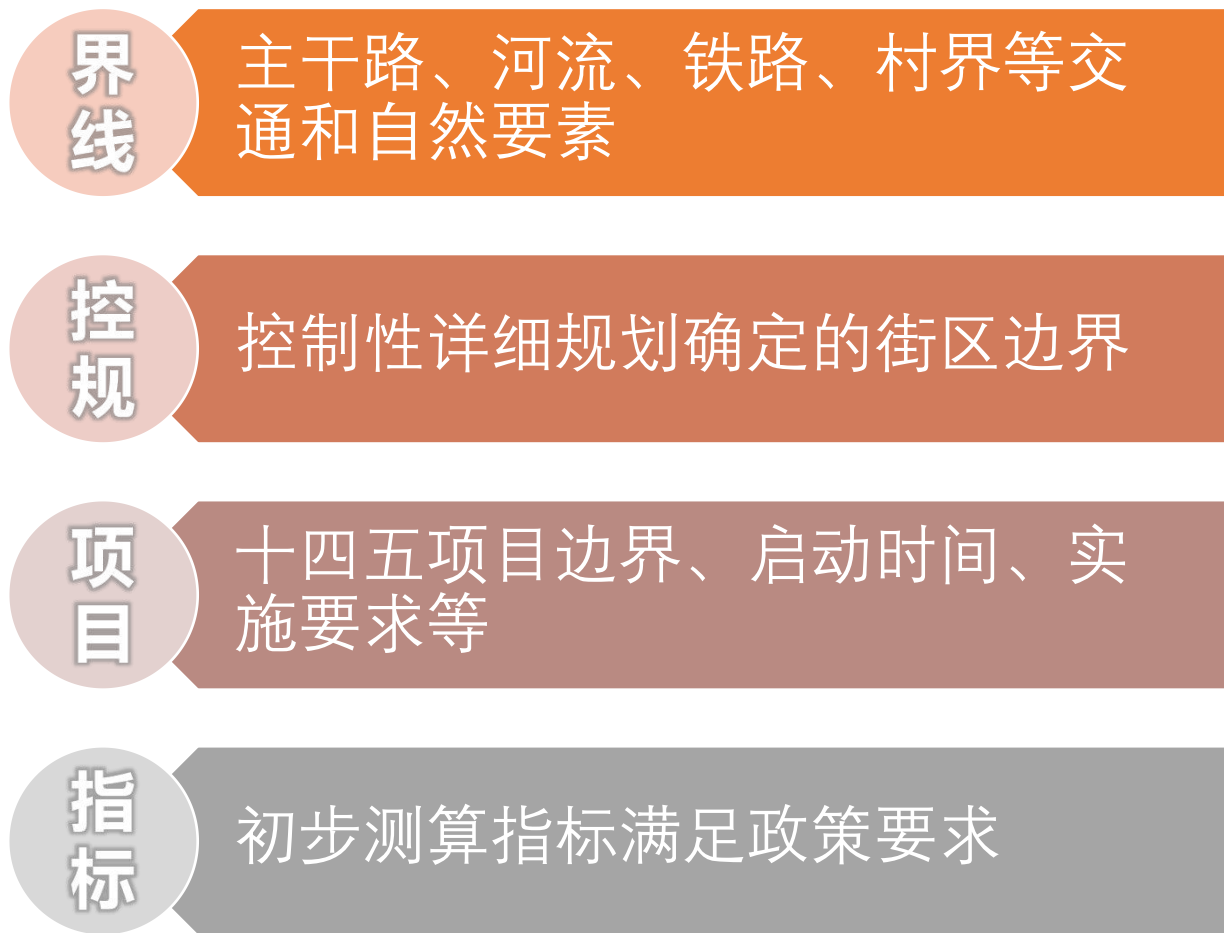
6.1 城市更新单元划分引导

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



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



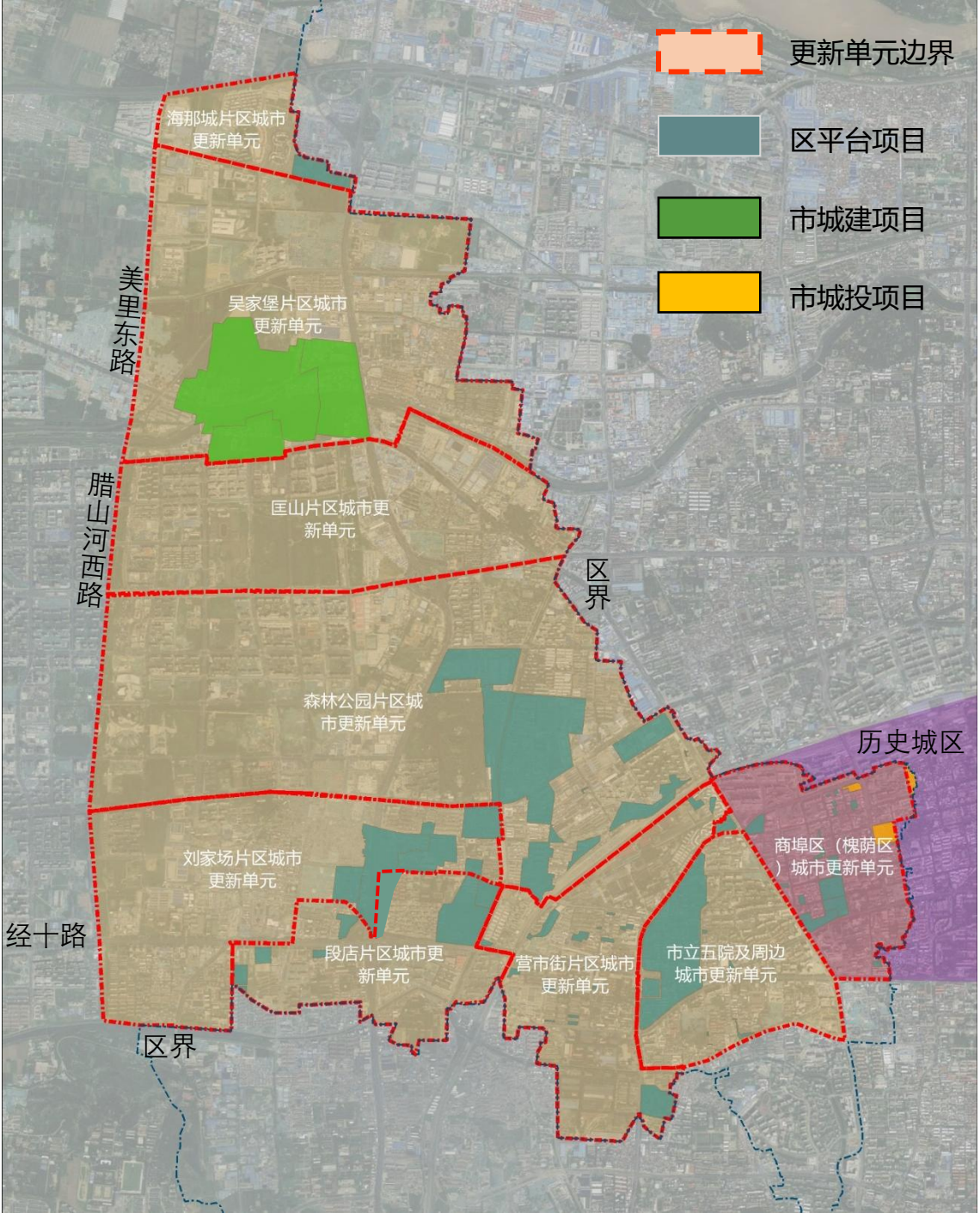
6.1 城市更新单元划分引导

■ 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				合计	备注
		区平台项目	市城建项目	市城投项目	其他		
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”。



6.2 近期更新单元规划梳理

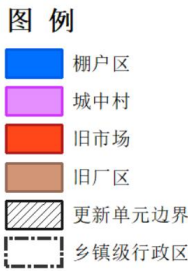
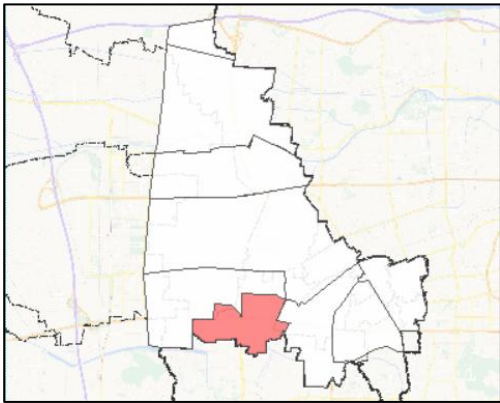
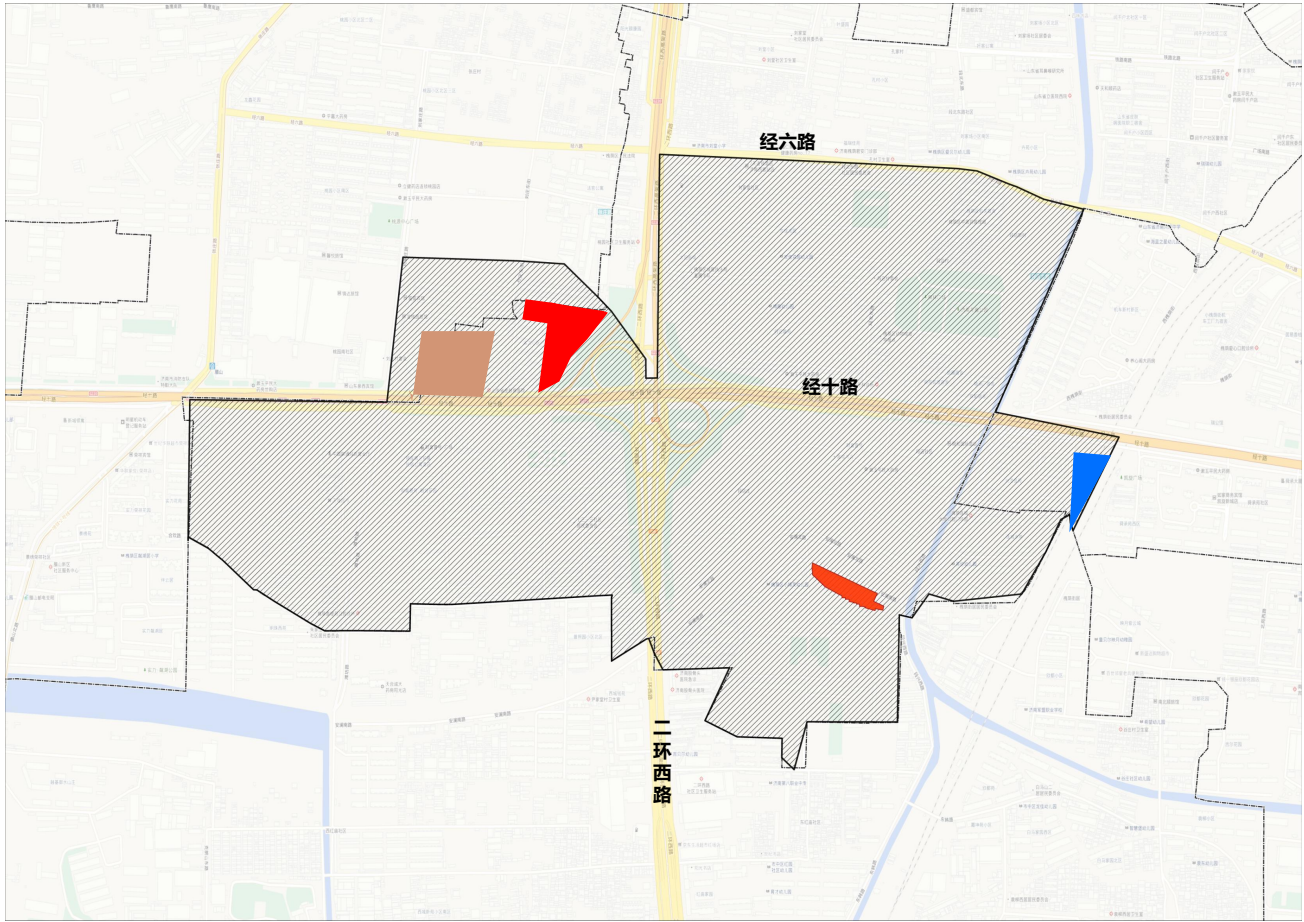
1、段店片区城市更新单元

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 旧厂区1处：散热器厂 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，在下一层次更新单元调查评估中体现。



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

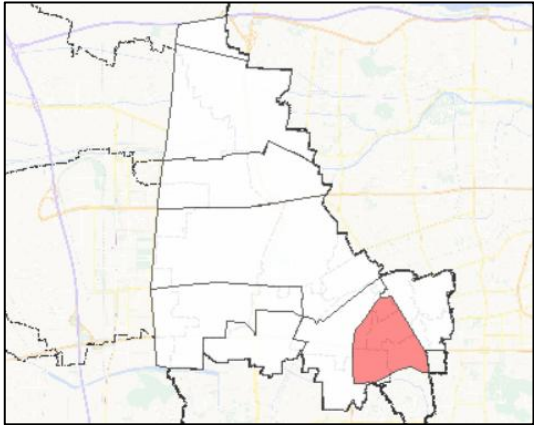
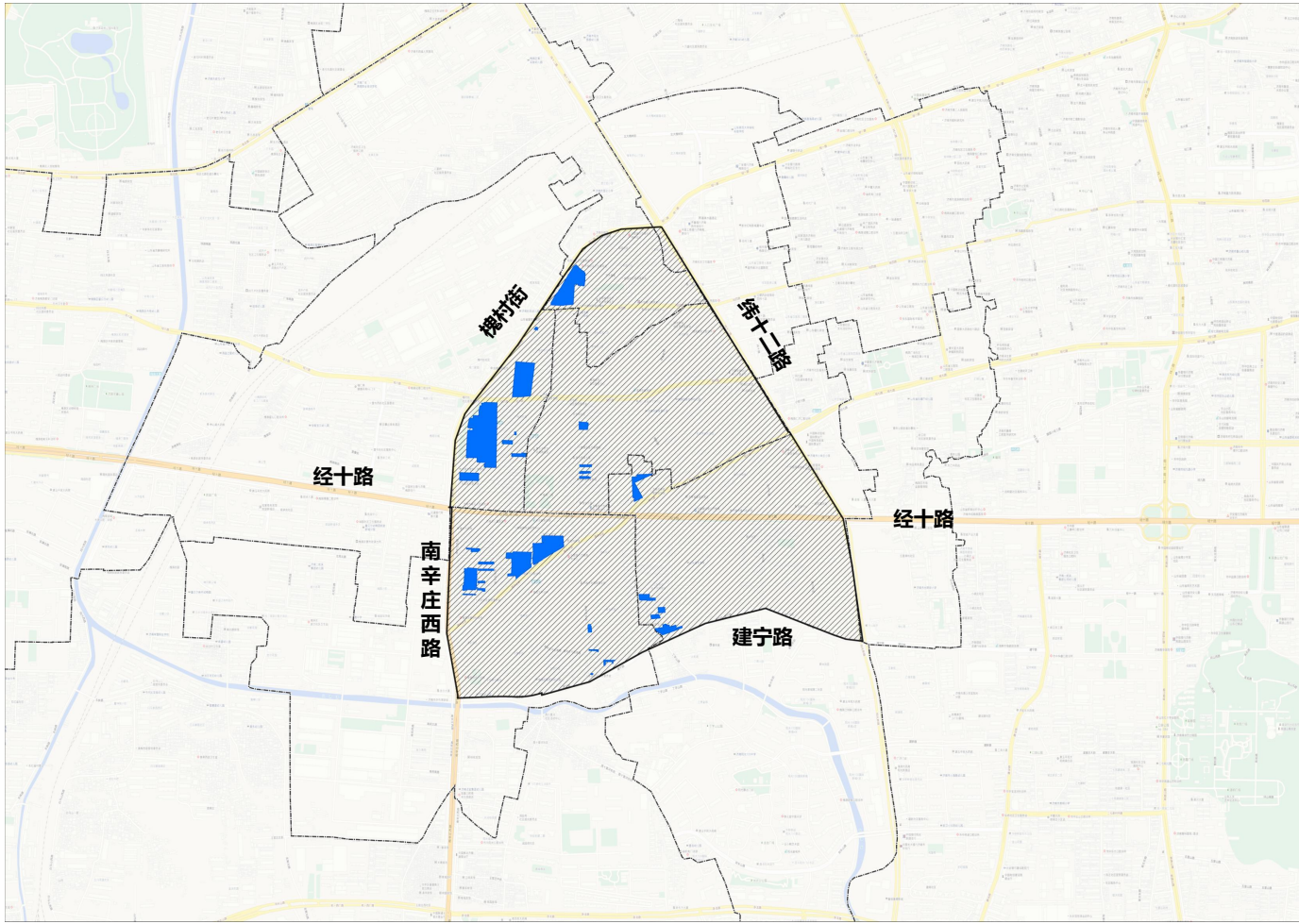


图 例

- 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

■ 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

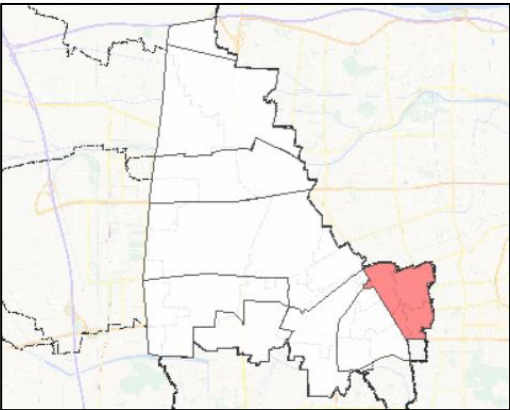
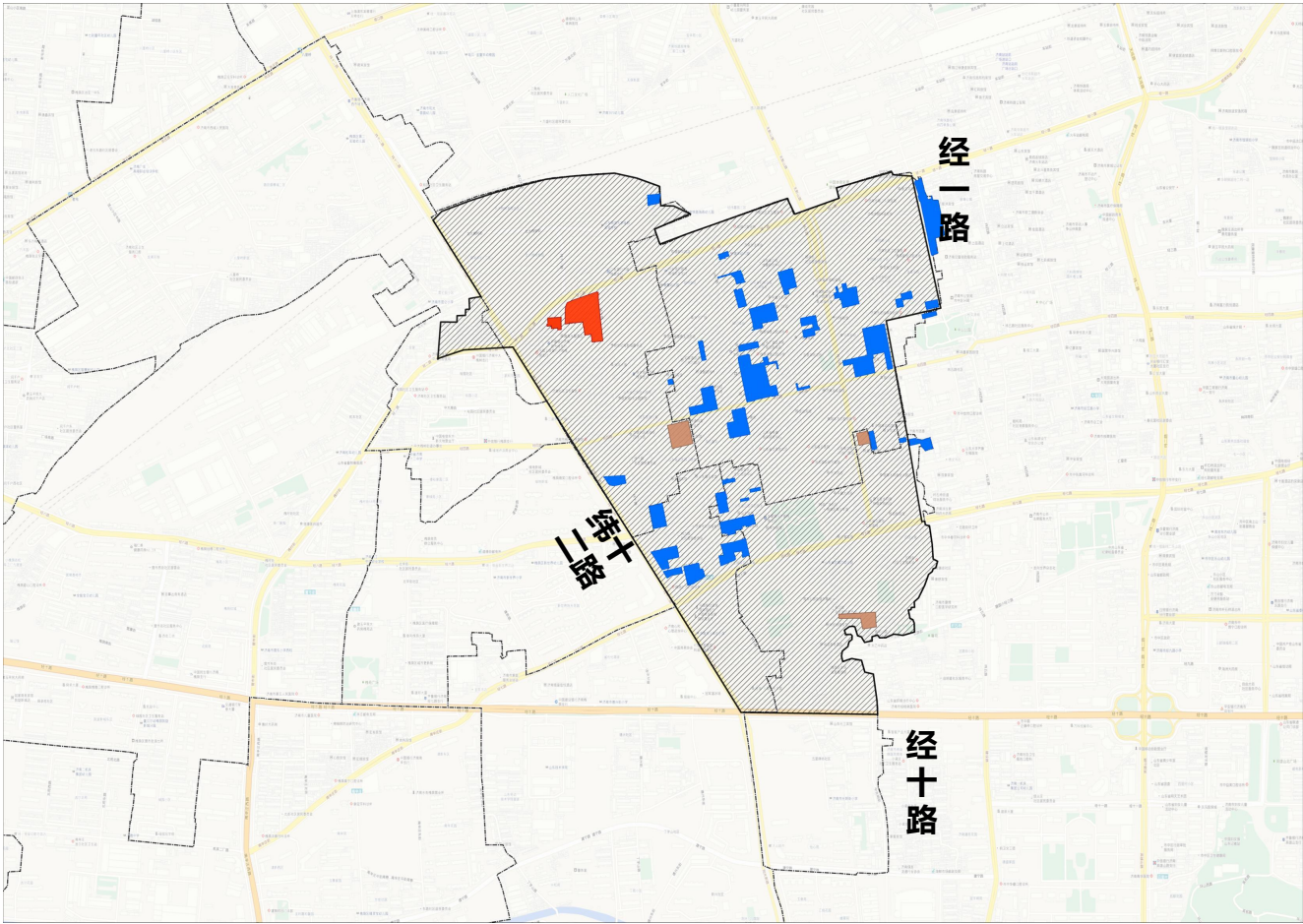


图 例

- 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

■ 4、吴家堡片区城市更新单元

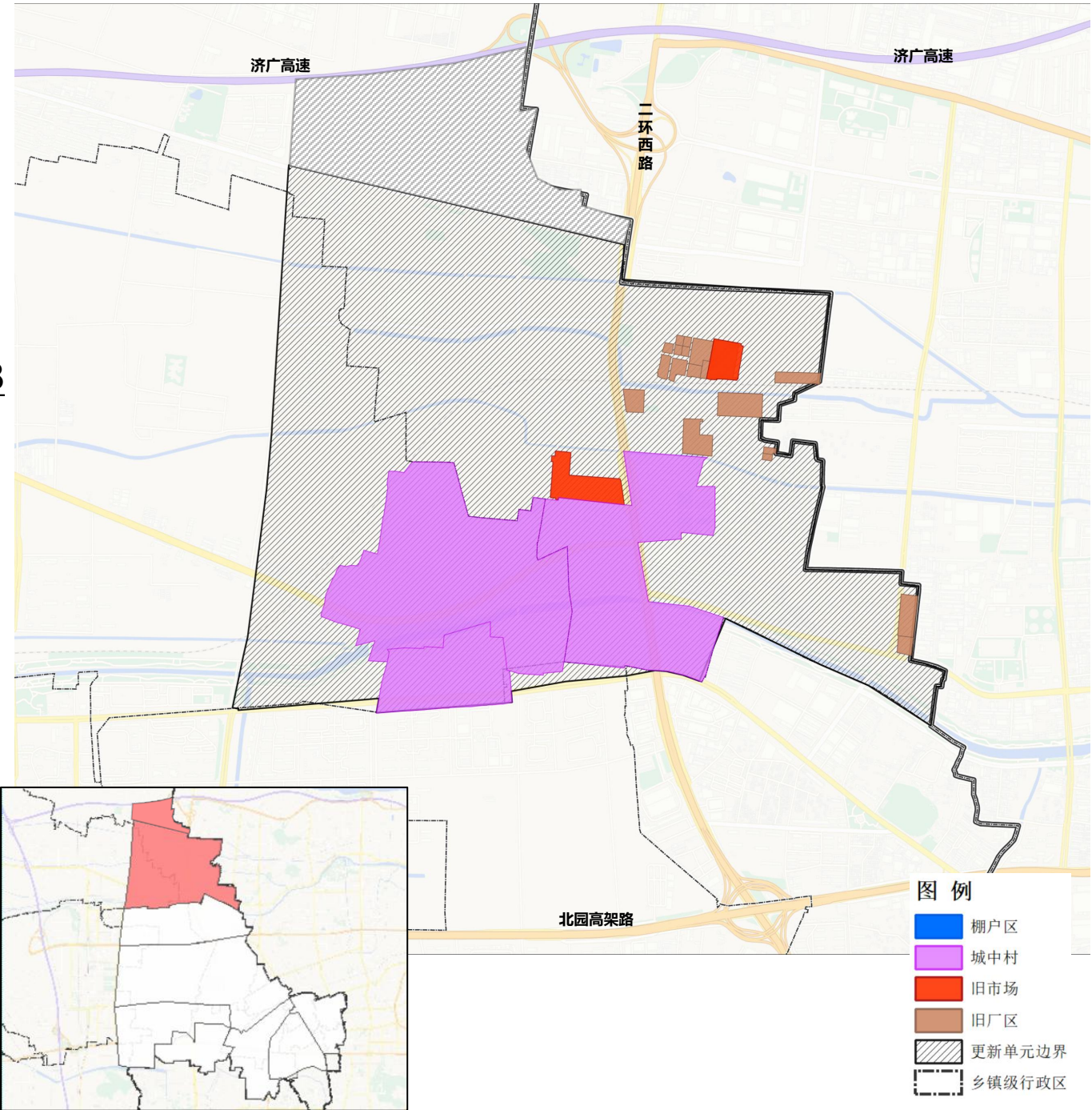
■ 5、海那城片区城市更新单元

➤ 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	/	/



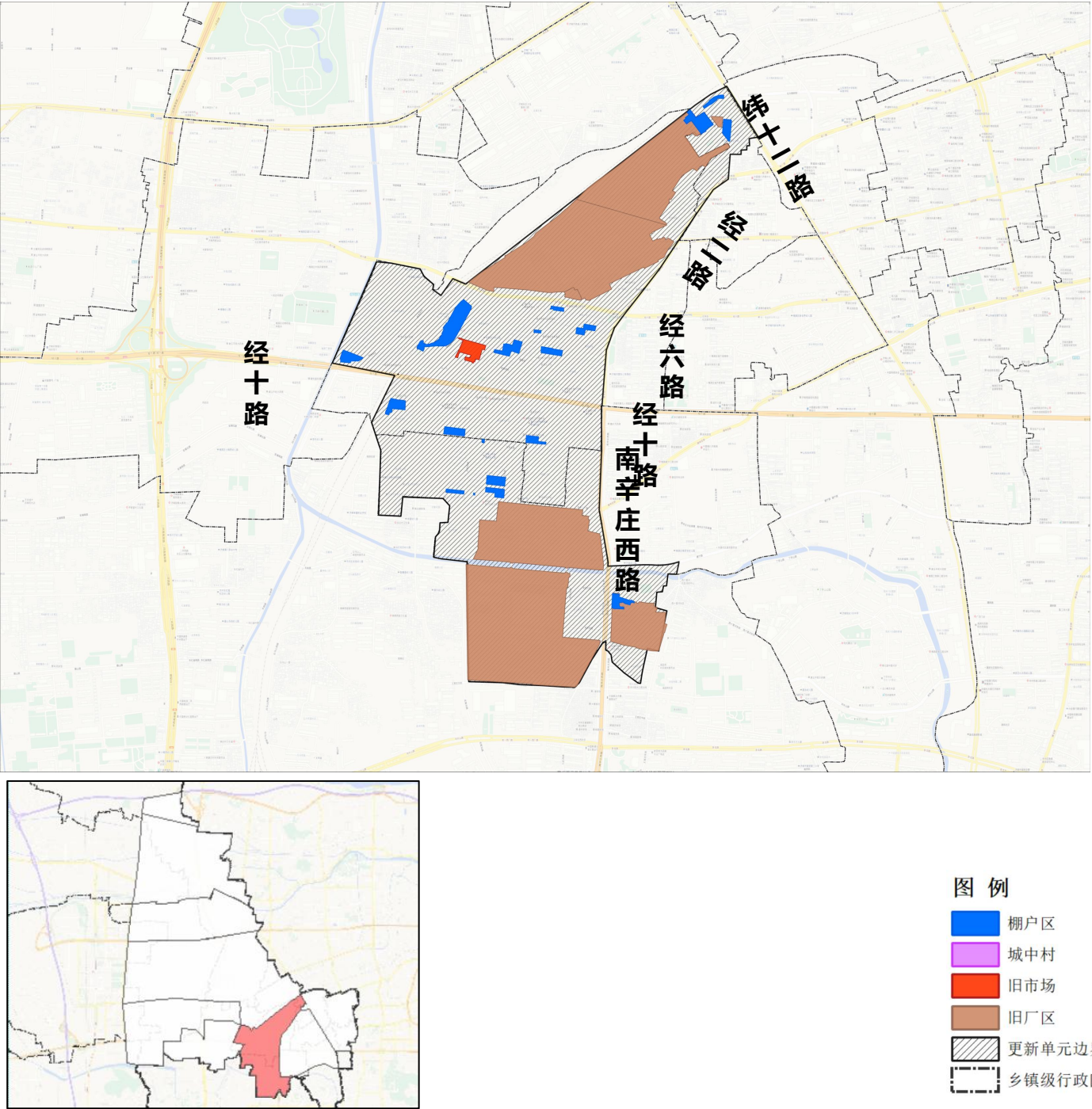
6.2 近期更新单元规划梳理

■ 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



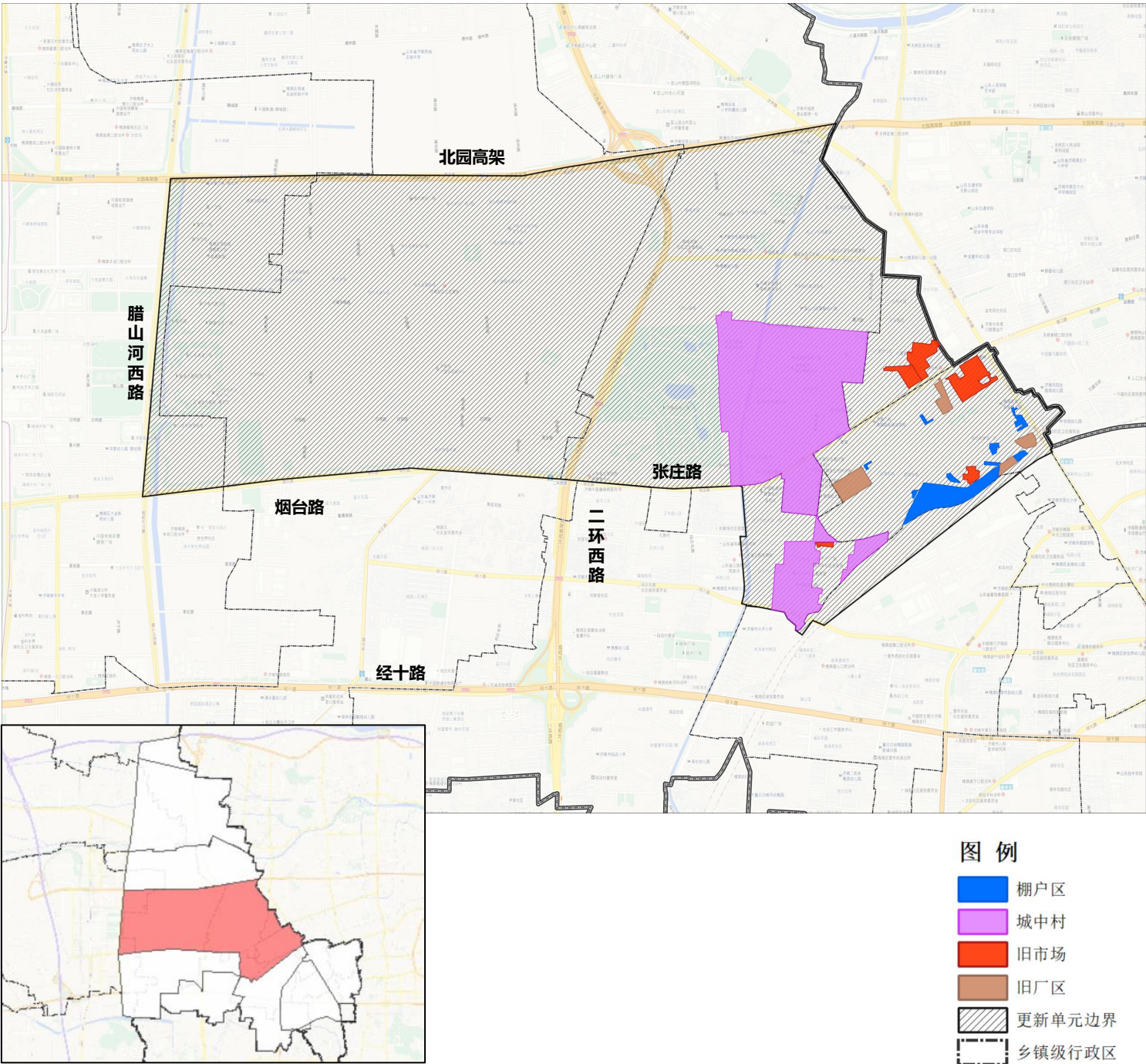
6.2 近期更新单元规划梳理

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



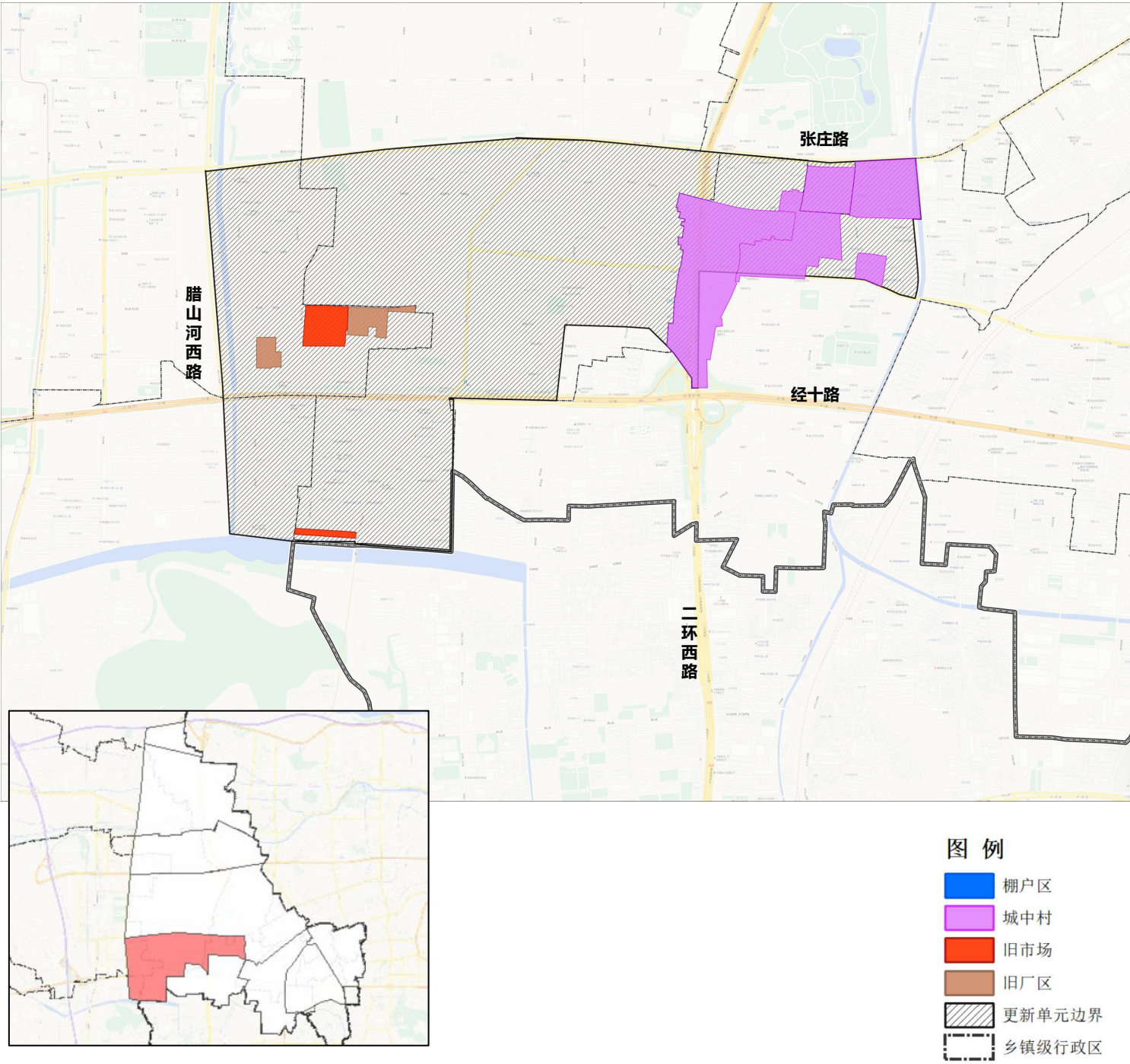
6.2 近期更新单元规划梳理

■ 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





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使用办法，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