

泰安市中心城区城市更新专项规划 (2023—2035年)

批前公示稿

泰安市住房和城乡建设局

北京清华同衡规划设计研究院有限公司

2024年5月

目 录

第一章 总则	1
第二章 基础分析	6
第一节 现状综合分析.....	6
第二节 更新对象分析.....	7
第三章 目标策略	13
第一节 总体目标方向.....	13
第二节 城市更新策略.....	13
第四章 更新任务	17
第一节 更新任务制定.....	17
第二节 更新任务指引.....	17
第五章 空间指引	27
第一节 更新重点区域.....	27
第二节 城市更新片区.....	27
第六章 实施计划	29
第七章 实施保障	31
第一节 完善组织机制.....	31
第二节 加强规划传导.....	32
第三节 健全政策体系.....	34
第四节 强化资金保障.....	35
第五节 统筹项目管理.....	35
附图	37

第一章 总则

第1条 规划背景

全面贯彻党的二十大精神，深入学习贯彻习近平总书记关于勇做新时代泰山“挑山工”重要指示要求，坚决落实国家、山东省关于实施城市更新行动的一系列决策部署，协力推进泰安建设山东省黄河流域生态保护和高质量发展先行区，以《泰安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《泰安市国土空间总体规划（2021—2035 年）》为统领，编制城市更新专项规划。

《泰安市城市更新专项规划》是泰安市国土空间规划体系的重要构成，专项规划是向上落实总体规划的重要手段，向下指导控规编制和城市更新行动计划的重要依据。规划立足泰安城市发展愿景，引导城市更新工作有序开展。通过城市更新推动城市高质量发展，转变城市开发建设方式，满足人民群众对美好生活的需要，增强可持续发展能力。

第2条 规划依据

（一）法律法规

《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国文物保护法》

《历史文化名城名镇名村保护条例》

《中华人民共和国土地管理法实施条例》

《城市规划编制办法》

《山东省城乡规划条例》

《山东省历史文化名城名镇名村保护条例》

《泰安市历史文化名城名镇名村保护办法》

（二）政策文件

《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知
（建科〔2021〕63号）》

《关于扎实有序推进城市更新工作》的通知（建科〔2023〕
30号）

自然资源部《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023
版）》自然资源办发〔2023〕47号

《关于推动城市片区综合更新改造的若干措施（鲁建发
〔2023〕4号）》

（三）规划计划

《黄河流域生态保护和高质量发展实施规划》

《山东省城市更新行动实施方案》

《泰安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年
远景目标纲要》

《泰安市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

《泰安历史文化名城保护规划（2021-2035）》

《泰安市 2022 年度城市自体检报告》

《泰安市文旅融合重点项目策划及实施方案——泰城公共
文旅空间提升引导》

《泰安市文旅融合产业规划及五年行动计划（2023—2027年）》

《泰安市中心城区停车场专项规划（2023—2027年）》

《泰安市绿道规划（2014—2030年）》

第3条 基本原则

（一）规划引领，时空统筹。落实泰安市国土空间规划、控制性详细规划，与城市体检、各类专项规划、部门计划密切衔接。准确判断城市更新的重点领域、重点区域、更新任务，在时间和空间两个维度，引导城市更新行动有序开展。

（二）助力发展，改善民生。推动集约型内涵式发展，促进资本土地等要素优化配置，培育发展新动能，激发城市活力，提升城市品质。紧扣城市发展目标，完善城市功能、补齐公共服务短板，解决百姓急难愁盼。

（三）政府引导，多元参与。充分发挥政府统筹引导作用，建立以区为主，市区联动的城市更新工作机制，研究制定支持政策，优先保障公共利益，补齐民生短板。充分激发市场活力，鼓励产权人、市场主体、社会力量等参与城市更新，多种方式引入社会资本，形成多元化、自主化的更新模式。

（四）试点先行，片区推动。通过更新试点，重点解决更新工作“卡脖子”问题，探索与泰安城市特点相适应的城市更新工作制度、实施模式、支持政策、技术方法和管理措施。实施片区统筹，全面推进土地储备、规划设计、更新建设、产业策划、运营管理等各项工作，形成主体培育、项目管理、资源

统筹、要素保障等可复制推广的经验做法。

第4条 更新方式

(一) 保留保护：结合历史文化保护要求，对有保护利用价值的各类地上地下建筑、设施、空间及其功能和环境要素等对象进行保留和保护。包括对不可移动文物、历史建筑、历史环境要素和具有保护价值的传统街巷、传统水系、空间肌理、工程设施等进行维护修缮、风貌恢复和活化利用。

(二) 整治完善：对品质不高、风貌不佳、功能不宜但有利用价值的各类地上地下建筑、设施、空间及其功能和环境要素等对象，进行建筑修缮、局部改扩建、功能优化、环境整治、公共服务设施和市政交通基础设施完善等。如涉及对具有保护价值的对象进行整治完善需符合相关的保护要求。

(三) 拆除重建：对存在重大安全隐患、不符合城市发展要求、无保护利用价值的各类地上地下建筑、设施、空间及其功能和环境要素等对象，进行拆除和重建。包括拆除腾退用于广场绿地等公共空间、按原式样及原规模复建和按新方案重建。历史文化名城内拆除重建项目需要按法定程序进行评估论证，严禁破坏历史文化遗产、历史风貌和传统格局。

第5条 规划范围

本规划范围为泰安市中心城区范围，涉及泰山区、岱岳区两个行政区和高新区、旅开区两个功能区。总面积 329 平方公里。

第6条 规划期限

本规划期限为 2023—2035 年，其中近期为 2023—2025 年，
中期为 2026—2030 年，远期为 2031—2035 年。

第二章 基础分析

第一节 现状综合分析

第7条 发展阶段研判

从城市发展进程上看，泰安已步入增存并行、存量提质的新阶段。泰安中心城区主要面临老城复兴、空间结构调整、空间品质提升的新阶段任务。

（一）土地供给方式发生重大转变。泰安城镇化率已达到65.45%，2019到2023年泰安中心城区土地出让规模下降了70%，增量空间建设减缓，存量空间更新提速，市民对城市空间的需求日益提高，由“有没有”向“好不好”转变。

（二）城市空间结构亟待转型调整。泰安城区逐步东拓、西兴、南展，随着城镇化水平持续推进，中北部老城区产业功能空间不匹配、公共空间品质不高的特征逐渐显现，新城区低效闲置用地仍有遗留。

（三）居住环境品质提升需求紧迫。居住小区持续老化，改造标准与居民实际需求间仍有差距；危旧房存在安全隐患，拆除重建资金难平衡制约项目开展；城中村改造模式单一，已开工项目推进缓慢；老城区城市道路、市政管网、公园绿地等基础设施短板突出，用地紧张补足较为困难。

第8条 目标定位落实

落实《泰安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》和《泰安市国土空间总体规划（2021—

2035年)》在城市发展目标和城市更新方面的引导要求。在文化旅游方面，城市发展定位为依托泰山的国际旅游胜地和国家历史文化名城，将其打造为与泰山世界文化与自然双重遗产相匹配的、独具泰安风情的旅游目的地。在产业方面，城市发展定位为山东省重要的科技创新中心、黄河下游新型工业基地。在生态宜居方面，生态环境持续改善，生态城市建设取得明显成效，基本建成生态优先绿色发展的泰安样板。通过城市更新助力泰安产业高地、科创名地、文旅胜地、康养福地、生态绿地的全方位建设。

第9条 城市体检衔接

泰安 2022 年城市自体检调查梳理泰安城市问题，包括社区服务设施配套不足，“一老一小”设施、社区养老服务设施、社区卫生服务设施、社区低碳能源设施覆盖不足；城区道路网系统性稍差，停车设施及管理秩序有待提升，专用自行车道路密度较低；历史建筑空置程度偏高，历史建筑等既有空间利用不善；公园绿地分布不均衡，环境基础设施服务有待提升。城市更新将重点落实完整社区建设、道路网络系统提升、历史建筑活化利用、绿地公园均衡布局等任务，构建“城市体检发现问题、城市更新解决问题”的闭环工作机制。

第二节 更新对象分析

第10条 更新对象识别

结合泰安城市存量空间特点、体检问题和调研分析，确定适用于泰安的“一有一缺”+“4 大类、9 小类”更新对象盘点

方法。

“有”是指需要提升的更新资源，包括公共空间类、产业类、居住类；“缺”是指需要补充的其他更新对象，主要为设施类。其中公共空间类包括历史文化空间、蓝绿空间，产业类包括老旧厂区、传统商圈、闲置楼宇、老旧市场，居住类包括老旧小区、城中村。

第11条 更新对象梳理

（一）历史文化空间

历史文化空间更新对象主要包括需要更新提升的不可移动文物、历史建筑、传统风貌街巷、传统风貌建筑等。

历史文化空间主要问题：文化地标不显，文化空间品质不高，城区除岱庙以外没有具有影响力和吸引力的文化节点，通天街作为泰安“山城庙”空间序列重要节点，奈河桥、蒿里山等作为泰安“天地人”神话体系的重要节点，均缺乏可识别性；历史遗存空置，利用不善，卍字会泰安分会旧址、中华圣公会教堂等8处不可移动文物与历史建筑，处于修缮或闲置状态，没有作为展示文化的窗口；“红门路—岱庙—通天街”历史文化街区内部分现代建筑风貌不协调。

（二）蓝绿空间

蓝绿空间更新对象主要包括需要更新提升的公园绿地（综合公园、专类公园、街角游园）、滨水望山魅力空间。

蓝绿空间主要问题：绿地建设系统性不足，城市综合公园布局不均衡；老城建设密度大，公用空间预留不足，社区级公

园绿地数量少，老城滨水空间品质不佳；“一廊拥山、十水通汶、四湖润城”的特色蓝绿资源优势尚未发挥，望山亲水的生态魅力空间有待塑造。

（三）老旧厂区

老旧厂区包括具有保留价值类厂区、效益较低类厂区、与规划不符类厂区三类。

老旧厂区的主要问题：缺少工业遗产，有保留价值的老旧厂房如南关热电厂、缫丝厂、老罐头厂尚未得到较好的保护利用；工业空间利用效率低，产业园区外的老旧厂区没有形成完整产业链和产业集群效应，缺少产业升级引导的相关政策和资金支持，产权主体自主更新意愿不高。

（四）闲置楼宇

闲置楼宇主要包括需要招商提升的写字楼、商业综合体、临街商业、宾馆等。空间分布上集中于中部老城区的岱庙街道、财源街道，城市外围数量相对较少。闲置楼宇主要包括 4 种类型，写字楼、商业综合体、临街商业、宾馆。闲置数量最多的楼宇类型为写字楼；闲置面积最大的为商业综合。

闲置楼宇主要问题：楼宇总体整体品质较好，建成年代不久，楼宇利用与发展方向不明，未能形成体系化的产业链相互配套有效支撑；部分老旧楼宇楼内空间或者周边配套已不满足现代化办公、商业经营条件需求，改造涉及公共空间或楼宇电梯、空调、大堂、停车、弱电、外墙“六大件”；闲置面积超过 20 万方的楼宇 1 座，超过 10 万方的楼宇有 5 座，建设规模和城

市人口和商业购物需求不匹配。

（五）传统商圈

传统商圈主要包括需要更新提升的综合服务类商圈、历史文化类商圈、特色专业类商圈、美食娱乐类商圈。历史文化类商圈包括岱庙商圈、通天街商圈、蒿里山商圈；美食娱乐类包括财兴街商圈、奈河东路商圈；特色专业类包括温州步行街商圈、校场街商圈；综合服务类包括财源门商圈、泰山三里屯商圈、泰山站商圈。

传统商圈主要问题：历史文化类传统商圈文化空间体验不佳，岱庙周围及通天街的现状商业业态较为单一，以零售业、面向社区服务的便利店、商铺为主；特色专业和美食娱乐类商圈发展滞后，空间环境和体验化水平仍有待提升；综合服务类商圈消费环境品质不高，泰山三里屯商圈、泰山站商圈、财源门商圈现状以传统百货和购物中心为主，品牌结构、业态结构单一，距离较近，相互分流效应明显；新城区商业服务配套不完善，高新区缺少特色商业消费设施，仅有 1 处商业综合体，岱岳区缺少高等级商业服务设施，商业综合体集中位于泰山区，高铁站周边商圈未成规模、商业服务配套略显不足，城区整体尚未形成层级丰富、分布均衡的商业布局结构。

（六）老旧市场

老旧市场主要包括需要更新提升的农贸市场、专业市场、小商品市场等。

老旧市场主要问题：老城区待更新改造市场大多处于运行

的状态，更新改造对现有商铺正常经营和周围居民购物影响较大；小商品市场和专业市场环境品质待升级，存在环境卫生待提升、交通拥堵、无障碍设施不足、火灾隐患突出等问题。

（七）老旧小区

老旧小区主要包括未完成改造的老旧小区和 C 级、D 级危房。

老旧小区主要问题：目前老旧小区改造以基础类改造为主，居民对外墙保温、增设运动场地、适老化改造、充电桩充电棚等方面存在改造需求，较早完成改造的老旧小区改造标准普遍较低，仍存在继续改造的需求，老旧小区私家车占用消防车通道，未建设消火栓，消火栓无水、年久失修等问题较为普遍；目前老旧小区改造主要依靠财政资金，上级奖补资金逐年减少，政府出资改造压力较大，居民出资参与改造的意愿低，尚未建立老旧小区持续改造的机制模式；危房改造实施路径尚未建立，城镇危房目前主要通过 24 小时监测系统实施监测，部分危房无法加固改造需要拆除重建，但目前通过居民出资原拆原建等改造的实施路径尚未建立。

（八）城中村

城中村包括改造中城中村、待改造城中村。

城中村主要问题：资金难以平衡制约新改造项目实施，平衡用地出让价款市级计提比例过高，区级土地储备积极性不高，部分城中村人口多、密度大，城中村改造成本较大；已启动的部分项目因资金规模小而采用滚动式开发，造成改造时间过长等问题；城中村改造的路径模式比较单一，在人口下降、房地

产库存大、房价高的新背景下，房地产化模式推进困难。

（九）设施类

设施类包括需要改造和新建的道路交通设施、市政公用设施、社区服务设施。

设施类主要问题：现阶段停车缺口仍然较大，仍需加强停车场建设。社区服务设施配置不足问题突出，社区托育服务设施缺口较大，社区卫生服务站短板突出，社区养老服务设施覆盖率仍需提高；完整社区建设难度大，社区划分不均匀，部分社区体量过小，单个社区建设完整社区的能级不够，需要多个社区共享配置设施；老城区社区空间紧张，现状缺少配套公服设置空间。

第三章 目标策略

第一节 总体目标方向

第12条 城市更新目标

泰安城市更新从城市特征出发，以城市目标为引领、文化为灵魂、产业为支撑，通过城市更新行动实现“山城一体”高质量发展。泰安城市更新将全方面支撑保障泰安城市发展目标，服务“三个城市”的建设。在文化旅游上，助力建设文化资源活化利用、服务能级提升、资产持续长效运营的国家级旅游休闲城市和国家历史文化名城；在产业发展上，助力实现空间与需求高度匹配、工业产业转型升级的创新驱动示范城市；在生态宜居上，助力打造城市空间与服务品质提升、城市功能消费升级的山水宜居典范城市。

第二节 城市更新策略

第13条 轴带引领空间提质，优化存量空间结构

依托建成区空间基底，结合泰安“东拓、西兴、南展、北控、中优”的发展方针，逐渐优化塑造“拥山发展，中轴复兴，圈层带动空间提质”的城市存量空间结构。

（一）构建“一轴三带”更新轴带结构。“一轴”为泰山文化轴，“三带”为依山傍水游憩带、创智引领活力带、现代商贸服务带。

（二）培育“一核、两极、多片”发展潜力区。“一核”为泰安老城文旅客厅，“两极”为天平湖旅游度假区、碧霞湖旅游

度假区，“多片”为泰前品质生活区、虎山医养结合区、大河科创园区、财源中央商区、泰山站蒿里山休闲消费区、东部产城融合发展区、高铁现代商务区、泮河中段品质服务区、南部旅游门户区、东站高铁新城、高新产业转型示范区、天颐湖旅游度假区。

第14条 推动渐进有机更新，重塑名城文旅魅力

围绕泰城丰富的历史文化空间，按照有机更新的原则，充分利用各类闲置文化资源作为承载历史文化的新载体，统筹做好历史文化资源的保护、开放和利用，在城市更新实施过程中开展历史文化资源预先调查，突出文化在高质量发展中的支点作用，发挥历史文化遗产价值，提升名城地区文旅空间品质和活力。

（一）塑造文化空间序列。依托历史文化轴更新契机，突出名城“山城庙”的城市格局和“天地人”的空间文化序列。打造城市漫步游线，增设文化标识系统，打造城市魅力公共空间，以微改造的绣花功夫，推动老街区、老建筑的修复改造。逐步疏解老城非文旅功能，重塑老城肌理风貌，将老城打造为“开放的城市博物馆”。

（二）挖潜历史记忆空间。盘活利用闲置文物保护单位和历史建筑、具有保留价值的老旧厂区、具有时代特色的闲置楼宇、具有历史印记的传统商圈等更新资源，灵活补充文化体验、休闲娱乐、旅游服务与配套设施，打造城市文旅融合项目，塑造具有本地特色、丰富多样的城市文旅空间。

第15条 盘活提升存量资源，促进产业转型升级

充分匹配存量资源与产业发展需求、城市服务短板，建立供需链接桥梁。优先利用既有闲置低效空间，满足城市发展需求，加快空间资源转换“腾笼换鸟”，实现土地高效集约利用，扩大有效投资。

（一）支撑文化旅游业发展。结合泰安旅游配套设施的短板方向，重点补充酒店民宿、特色餐饮、文创园区等业态类型，提升旅游配套水平和服务能力。筛选具有保留价值的老旧厂房，申报工业遗产，促进工业旅游发展。盘活利用位置好、环境佳的闲置楼宇用于发展医养健康产业和旅游配套设施，重点补充商务、住宿、购物等高端服务接待设施。

（二）支撑现代服务业资源发展。通过既有建筑改造或用地置换，补足公共服务设施和基础设施，如人才公寓、养老设施、医疗卫生设施、教育设施、停车场、公园绿地等生活服务空间。促进泰城以服务本地居民的功能业态向兼顾旅游服务的综合功能业态转变，鼓励市民、社会主体自发开展商业服务空间的更新改造和品质提升活动，打造主客共享的城市空间和业态。

（三）支撑现代制造业资源发展。围绕泰安新型工业化强市建设，盘活利用老旧厂房、改造利用大型闲置楼宇、烂尾楼，结合科技创新产业在研发办公、展览交易等环节的空间使用需求，发展楼宇经济。有序引导城市核心区位内不适宜的产业功能疏解腾退，向产业园区集聚，提升园区土地利用效率，高效

承载转移产业功能。注重功能复合、提升土地和建筑物利用效率，按照有关规范和政策文件要求，在产业用地更新时鼓励配置一定比例的其他关联产业功能和配套设施，促进产业转型升级和产业社区建设。

第16条 精准补足城市短板，提升人居环境品质

结合城市体检发现的城市短板方向，积极应对建筑老化、空间老旧、人口老龄化的城市问题，持续改善生态环境，健全公共服务体系，提高服务保障水平。

（一）蓝绿空间修复。中心城区重点打造“九水润城、三廊相通”的开放空间系统，沿线增补绿道、公园绿地、公共服务设施，形成山水城一体的特色城市空间体系。

（二）老旧住区更新。探索住区更新长效机制，按照“谁出资、谁受益”原则，探索多元化更新方式，开展社区嵌入式服务设施建设试点，探索居民出资危房改造模式。探索多元的城中村改造方式，进行宜居改造整治，发挥村集体、社区集体主导作用，探索产业振兴引领下的城中村改造模式。

（三）安全韧性升级。针对道路、停车、公用设施、海绵设施短板，通过系统化治理、智慧化管理的方式，提高城市安全底线，提升城市空间承载力。兼顾考虑旅游淡旺季变化，针对旺季加大交通通行、能源供应保障。

第四章 更新任务

第一节 更新任务制定

第17条 特色提升类更新任务

落实山东省城市更新行动实施方案要求，将城市更新目标和策略转化为分项实施的更新任务，以城市更新引领城市开发建设方式转变，不断提高泰安城市环境质量、人民生活质量、城市竞争力。制定历史文化保护传承、旅游场所营造升级、蓝绿空间修复提升、产业空间转型提质 4 项特色提升类更新任务。

第18条 基础保障类更新任务

针对泰安快速发展建设中的城市短板，对标高质量发展目标，聚焦解决老城开发密度高、公共服务设施不足、市政管网老化等突出问题，加快建设低碳城市，提高城市智慧化水平，保障宜居、韧性、智慧城市建设。制定老旧住区宜居改造、公共服务设施补短板、市政公用设施网建设、城市安全韧性增强、建筑领域节能降碳、智慧化改造提升 6 项基础保障类更新任务。

第二节 更新任务指引

第19条 历史文化保护传承

（一）传承利用文化遗产。加快构建多层次多要素的历史文化保护传承体系，在历史城区、历史文化街区、不可移动文物、历史建筑保护基础上，重点强化“山、城、庙三位一体”的空间序列及“天、地、人三重空间”的文化感知，对涉及老街区、老厂区、老建筑的城市更新项目，开展历史文化资源调

查。发挥城市作为“活态遗产”的作用，促进历史文化遗产的保护利用和地区价值的整体提升，鼓励合理利用各类文化遗产发展适应时代需求的新功能，以用促保，延续文脉。

（二）开展资源预先调查。落实《山东省历史文化名城名镇名村保护条例》相关要求，市、区人民政府应当对涉及老街区、老厂区、老建筑的城市更新改造项目开展历史文化资源预先调查组织专家开展评估论证，妥善保护地形地貌、历史遗存和古树名木。评估论证结果按照规定报省住房城乡建设主管部门。

（三）培育塑造文化地标。塑造通天街、灵应宫、奈何桥、蒿里山、老火车站 5 个历史文化地标，带动周边文化场景塑造，提高泰城活力魅力。打造 3 条特色游线串联文化场景，包括“缫丝厂—蒿里山—灵应宫—下河桥市场—南关大街—通天街—岱庙—岱庙广场—红门路—红门—泰山”封禅文化游线、“工人文化宫—奈河夜市—奈何桥—下河桥市场—南湖公园—火神庙—南关热电厂”人间闹市游线、“老县衙—中华圣公会教堂—奈何桥—校场街—财源门—老火车站—温州步行街”民俗文化游线。鼓励发展博物馆，充分利用各类闲置低效资源作为承载历史文化的新载体。

（四）重点开展风貌整治。严格落实历史文化名城、街区保护规划要求，保护街区历史肌理、历史街巷、空间尺度和景观环境，整治不协调建筑和景观，重点加强通天街、蒿里山、灵应宫周边风貌整治，鼓励编制城市设计。妥善处理新老城关

系，有序疏解老城非文旅功能，重塑老城肌理风貌，近期重点塑造历史文化轴游览节奏，增设文化标识系统，打造城市魅力公共空间，以微改造的绣花功夫，推动老街区、老建筑的修复改造。

第20条 旅游场所营造升级

（一）挖掘潜在旅游资源。加强传统街巷、滨水空间等特色空间营造，引导通天街、蒿里山周边等以服务本地居民的功能业态向兼顾旅游服务的综合功能业态转变。梳理筛选南关热电厂、缫丝厂等具有保留价值的老旧厂房，积极申报工业遗产，重点发展工业旅游，打造博物馆、旅游休闲街区等。盘活利用位置好、环境佳的闲置楼宇用于发展医养健康产业和旅游服务功能。提升老旧商圈和配套设施，构建多等级、多类型的商业服务体系，择优打造一批特色商圈、特色步行街。鼓励区位较好的城中村通过整治提升，发展民宿等旅游服务功能。

（二）打造重点文旅项目。以国际文化旅游休闲目的地和世界文化旅游名城为发展目标，坚持串珠成链、山城联动，丰富泰城文化旅游项目，提升旅游吸引力，增加游客停留空间。重点打造历史文化街区和仰圣街等特色文化街区、工人文化宫及奈河两岸、泰山东麓门户、老火车站周边、灵应宫—蒿里山周边、天颐湖旅游集聚区、天平湖旅游度假区、泰山博物院及周边等地区的文旅项目，实现文旅产品的多元供给。

第21条 蓝绿空间修复提升

（一）完善层次丰富的城市公园。补充完善新城地区大型

公园绿地以及老城地区小微公园绿地。新城地区结合河流生态资源及文化资源重点打造综合公园和专类公园；鼓励老城区老旧空间疏解腾退用于补足社区公园短板；利用闲置零星用地、街角空间、灰空间等建设一批居民身边小而美的口袋公园、小微绿地。鼓励在各类公园绿地内适当植入体育设施和部分经营设施，丰富公园绿地功能，平衡长期管养投入。

（二）塑造亲水望山的魅力空间。发挥泰城“一廊拥山、十水通汶、四湖润城”的特色蓝绿资源优势，打造亲水望山的城市魅力空间。重点挖掘奈河、七里河、梳洗河等沿岸可利用空间，提升滨水环境，补充亲水平台，打造魅力城市水岸。沿环山路在浅山近山区设置“望岳看台”，塑造望岳打卡点，与周边商业设施、酒店民宿等功能相结合，做好泰山游的支线驻留节点。

（三）构建连续舒适的慢行系统。将慢行空间塑造为泰安“泰山奠后，汶水经前”山水格局的具象体验，打造连通“山一水一城”的城市绿道网。构建“浅山生态线”“汶河郊野线”“环湖景观线”“干路连通线”等特色绿道游线，满足居民游客通勤通学、运动健身、游憩休闲需求。完善无障碍设施，打造儿童友好学径，构建全龄友好的慢行系统。

第22条 产业空间转型提质

（一）积极开展老旧厂区改造。将老旧厂区更新作为泰安新型工业化强市战略的重要抓手，优化产城空间结构，促进产业转型升级。持续开展城镇低效用地摸底调查，加强对工业遗

存以及工业建筑、工业设备、厂址、生产工艺等工业文化资源保护和开发利用，开展工业遗产调查、评估、认定工作。老旧厂区和产业园区更新应聚焦产业转型升级和发展新兴产业，鼓励转型升级为新产业、新业态、新用途，推进工业用地提质增效，促进新旧动能转换。以提升城市活力和功能集聚度为导向，加强土地复合利用。老旧厂区更新利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，按照产业用地相关政策指引，用好过渡期政策。

（二）加快培育特色活力商圈。开展商圈专项规划和商圈整治提升行动，完善新城地区商业服务配套设施。提高岱庙商圈、蒿里山商圈、通天街商圈中文旅业态比例，引导当地特色品牌和老字号品牌进驻，创新打造“文化驿站”等新型文化业态，打造老字号、非遗技艺和民俗传统产品集聚区。创建温州步行街、校场街等一批特色步行街，发展“小店经济”，塑造地域特色的街区景观，适度增加商品外摆，活跃街区商业氛围。开发利用奈河东路商圈、财兴街商圈滨水空间，发展夜经济，打造特色美食街区。提高财源门商圈、泰山三里屯商圈、泰山站商圈等综合服务类商圈的利用率，开展智慧商圈改造提升工作，提升商圈服务体验。

（三）积极盘活闲置楼宇。大力发展总部经济、楼宇经济，鼓励闲置楼宇复合利用，探索改造利用闲置楼宇用于提供保障性住房和公共服务设施等，鼓励楼宇利用开放公共区域及附属空间引入咖啡厅等第三空间。搭建产业发展需求、城市服务需

求、居民生活需求与闲置楼宇盘活利用的供需匹配机制，定期发布闲置楼宇招商清单、使用需求清单，促进闲置楼宇高效盘活。加快整顿重启财源门、名嘉广场、望岳迎宾馆等烂尾项目。

（四）整治提升老旧市场。重点提升农贸市场品质，积极推动星级农贸市场创建，引导占道经营的农贸市场利用周边闲置用地或房屋进行集中安置；实施五马肉类水产批发市场、南关农贸市场等一批农贸市场的搬迁，结合周边居民需求，搬迁后原址设置合理规模的综合超市。引导提升小商品市场和专业市场的空间环境和设施配套，优化交通组织，位于城区中心区位的市场结合需求丰富功能业态或有序向城市外围区域搬迁。

第23条 老旧住区宜居改造

（一）持续推进老旧小区改造。到2025年，完成2000年前建成的老旧小区改造，基本完成2005年前建成的老旧小区改造。推动老旧小区改造向提升质量效果和长效管理转变，按照“谁受益、谁出资”的原则，落实专营单位和居民等出资责任，以市场化方式推进完善类、提升类老旧小区改造。结合老旧小区改造将存量住房作为筹集公共租赁住房、保障性租赁住房等的重要渠道；根据居民意愿利用闲置房屋、闲置地补充公共服务设施；推进多层住宅楼加装电梯；补齐停车位和充电桩短板。

（二）有序开展危旧房改造。建立房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制，建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度。针对大量住宅超过设计使用年限的普遍性问题，推动实施一批危房改造试点，对于不符合规划要求、位于历史

文化街区及建筑密度高的老城区内的危旧房鼓励采用产权调换等方式实施腾退；尽快建立危旧房原位拆除重建的政策标准，明确责任主体、居民出资标准、财政补助、产权变更、容缺审批、平衡政策等，尽快形成符合泰安实际的危旧房改造路径。

（三）稳妥实施城中村改造。持续推进已启动的城中村改造回迁安置和开发用地建设等收尾工作，有条件的纳入更新计划或与周边更新项目共同实施，探索建立“房票”安置制度，优先化解存量住房。转变大拆大建的房地产化改造模式，量力而行推进城中村拆迁安置，重点实施济枣高铁沿线城中村改造项目。推进整治提升为主的城中村改造模式，鼓励条件允许的城中村发展特色民宿、特色商业等城市服务功能。

第24条 公共服务设施补短板

（一）加快完整社区建设。针对泰安中心城区社区边界不清制约城市精细化管理的问题，重点厘清并优化社区边界，编制完整社区一十五分钟生活圈规划。完整社区层级重点完善一老一小等基本保障型服务要素；十五分钟生活圈层级重点补充文化娱乐、社交休闲、就业服务等品质提升型服务要素；充分挖掘社区特色，补充创新创业、主题文化、智慧服务等特色引导型服务要素，提升社区活力。到2025年，街道综合养老服务中心覆盖率、社区养老服务设施配建率达到100%，护理型床位占比达到60%；每千人口拥有3岁以下婴幼儿托位数达到4.6个。重点推进居住区充电设施补充，结合小区改造提升按需配建共享充电桩。

（二）试点嵌入式服务设施。结合完整社区建设需求，梳理可利用存量资源，建立社区嵌入式服务设施建设清单。明确需腾退危旧房，梳理社区周边闲置厂房、商业设施等社会存量资源，建设功能复合集成的社区嵌入式服务综合体；摸底社区内闲置用地用房，梳理城市“金角银边”，引导机关、企事业单位向周边社区开放职工食堂等，“插花”式分散建设功能相对单一的嵌入式服务设施。

第25条 市政公用设施网建设

（一）系统提升道路交通设施。完善城市骨架路网，打通断头路、疏通瓶颈路；加强老城区次支路网建设，织密生活性道路。改造提升老旧路面，完善道路标志标线和基础交通设施。优化滨河道路和历史城区内道路断面，道路路侧带应与相邻公园绿地、景点一体化设计，与公园绿地和景点内步行和自行车系统相衔接。鼓励居民公交出行，优化提升城市公交系统线网和设施。完善停车设施，鼓励更新项目配建地下停车场，大力发展停车楼、机械停车库等集约化停车设施。统筹布局加油站、加气、加氢站、充（换）电设施各类型能源站点，优先利用城市空闲地、边角地，实现站点功能复合化。优化充电基础设施布局，加快推进全市电动汽车充（换）电基础设施建设。

（二）改造完善市政公用设施。有序实施供水、排水、再生水、供电、燃气、供热等老旧管网改造工程。加快城市排水“两个清零、一个提标”，到2025年，城市建成区整县（市、区）制雨污合流管网全部清零，城市建成区黑臭水体动态清零，

60%城市污水处理厂完成提标改造。加强生活垃圾分类宣传，配齐分类投放、收运和处理设施，到2025年，建成区居民小区基本建立分类系统，城市生活垃圾回收利用率达到37%以上。

第26条 城市安全韧性增强

（一）完善城市防灾空间建设。结合城市更新推进老城区人口疏解和空间释放，降低由于人口和功能集聚造成的风险和压力，增加历史城区的防灾抗灾能力。利用公园绿地、体育场馆、地下空间等完善紧急避难场所设施，加强人防设施和城市基础设施相结合。道路、老旧小区、城中村、老旧市场、老旧楼宇、供水等老旧管网更新改造过程中重点消除安全隐患，应同步建设、补建或维修市政消火栓，采取措施解决占用消防车通道问题，保障消防车通道畅通。持续推进海绵城市建设，加强易涝积水点的整治。探索推进“平急两用”公共基础设施建设，“平时”用作旅游、康养、休闲等，“急时”可转换为隔离场所，满足应急隔离、临时安置、物资保障等需求。

（二）加强建筑工程安全管理。严格执行建设工程抗震设防设计标准，落实超限高层建筑工程抗震设防审查制度。推进老旧小区、危旧房改造，加强自建房安全隐患排查整治，突出城乡结合部、城中村等重点区域，建立台账、分类整治。提高城市更新改造中建设工程的本质消防安全水平，注重消防设计质量、建筑材料防火性能管控和设施设备系统功能，落实建设工程消防设计审查验收制度。

第27条 建筑领域节能降碳

推进既有建筑节能改造。结合老旧小区、危旧房改造等，统筹推进既有居住建筑节能改造。以机关办公建筑、大型公共建筑等为重点，采取合同能源管理等模式，稳步实施公共建筑节能改造。优化建筑用能结构，支持推动屋顶分布式光伏规模化开发试点，加快太阳能、地热能、生物质能、空气能等清洁能源建筑应用。积极推广绿色建造、智能建造等绿色低碳建造方式，强化建筑垃圾全过程管理，提升资源化利用水平，大力发展以装配式建筑为主要内容的新型建筑工业化。

第28条 智慧化改造提升

全面提升智慧化水平。推进通信网络、基础算力、智能终端等信息基础设施建设，推动市级“城市大脑”与省“一网统揽”综合慧治平台互联互通。加快建设房屋和市政安全管理信息系统，实现房屋信息全链条、全要素统一上图入库。开展城市信息模型（CIM）平台和城市基础设施生命线安全工程建设，完善提升城市运行管理服务平台功能。有效整合利用线上线下资源，推广全领域全周期数字化场景应用，加快智慧社区、智慧商圈、智慧景区、智慧停车场等建设，完善数字化惠民服务体系。

第五章 空间指引

第一节 更新重点区域

第29条 重点区域划定

更新重点区域的划定按照总体规划谋划的城市设计区域、具有较一致发展目标的政策区域、更新资源具有一定聚集性特征区域的三大原则。重点区域落实城市对各个区域的重要战略指导，以存量结构调整为导向，优化区域内功能布局，提出针对性更新方向建议，引导更新资源高效盘活利用。

更新重点区域细分为集约更新区和弹性更新区。将更新任务密集、近期实施迫切、影响程度较高的区域划定为集约更新区，优先以片区统筹方式开展城市更新；将更新任务分散、实施时序间隔长，对周边影响较小的区域划定为弹性更新区，优先以零散项目方式开展城市更新，结合需求变化开展片区统筹更新。

泰安中心城区建成区共划定 8 个城市更新重点区域。包括泰安历史文化轴区域、财源商圈提升区域、东部产城融合发展区域、泰前品质提升区域 4 个集约更新区及泮河中段功能提升区域、泰山东麓发展区域、西部综合服务升级区域、高新区产业转型区域 4 个弹性更新区。

第二节 城市更新片区

第30条 更新片区划定

城市更新片区根据现状调研、主体意愿和可行性分析将有

关联性的多个项目打捆形成更新片区，对片区内各类项目的更新实施从计划到建设运营全流程作出统筹安排。片区的划定遵循以下四个原则：

（一）**统一建设运营主体**。建设和运营由单个或多个主体联合承担，为潜在主体提供资源和决策依据。

（二）**设施配置公平合理**。保障基础设施和公共服务设施相对完整、公平，落实急难愁盼和补短板项目。

（三）**收益分配统筹平衡**。统筹平衡权益和收益，将经营性和公益性项目搭配实施进行更新。

（四）**符合国家标准要求**。住建部出台《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（2021）63号，划定“2255”底线要求，即城市更新片区内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%，拆建比不应大于2，居民就地、就近安置率不宜低于50%，城市住房租金年度涨幅不超过5%。

与《泰安市国土空间总体规划（2021-2035年）》划定的控规单元进行衔接，并根据泰安重点区域、更新资源的特征，建议泰安优先划定6个具有较强可实施性的重点片区——老城文旅客厅片区、老城南部片区、泰山站蒿里山片区、泰山大街东段片区、迎春路片区、擂鼓石大街西段片区。集中力量攻克更新关键领域和难点问题，干一片成一片。其他项目类型单一、资源密集度不高的区域，各区政府（管委会）可结合实际需求补充划定。

第六章 实施计划

第31条 更新项目谋划

谋划更新项目推进更新任务实施，建立城市更新项目储备库。结合各部门工作计划、衔接国土空间规划及历史文化名城保护规划等相关规划、转化应用城市体检成果，在十大任务基础上，初步谋划 60 类更新项目，并建立矢量空间数据库，为纳入国土空间“一张图”实施监督信息系统做好基础。

第32条 近期实施计划

（一）推进片区综合更新改造，优化城市功能结构。建议近期优先实施老城文旅客厅片区、老城南部片区、泰山站蒿里山片区及泰山大街东段片区的片区更新，编制片区更新策划和实施方案，鼓励编制城市设计方案。

（二）传承利用历史文化遗产，促进文旅融合发展。近期重点打造通天街、蒿里山、灵应宫三处文化地标，实施周边风貌整治，完善文旅业态，形成泰城文旅消费市场“引爆点”。对行车公寓、萃英中学旧址等历史建筑以及运舟街、仰圣街等传统街巷进行改造利用，形成小而精的文旅项目。改善历史文化街区风貌，对滨水空间进行整体提升，打造滨水望山的城市魅力空间节点。

（三）挖掘利用存量低效资源，推动产业转型升级。开展工业遗产调查，优先启动南关热电厂等申报工业遗产工作，盘活利用发展工业旅游项目；结合发展需求，用好 5 年过渡期政

策，开展一批老旧厂区更新项目。近期实施财源门商圈、泰山站商圈、三里屯商圈等商圈环境改造和业态提升项目，打造温州步行街、校场街等一批特色步行街。尽快盘活重启财源门、名嘉广场、望岳迎宾馆等烂尾项目。

（四）积极推进老旧住区改造，持续改善人居环境。十四五期间完成 2000 年前建成的老旧小区改造，基本完成 2005 年前建成的老旧小区改造。开展 C、D 级危房改造试点项目，探索不同更新改造模式，总结形成改造路径经验。优先实施济枣高铁沿线城中村改造，以七里片区、青山新村、铁路新村等为改造试点，探索保留整治的改造新路径，完善基础设施，发展服务城市的新功能业态。编制完整社区一十五分钟生活圈规划，推进社区嵌入式服务设施建设。

（五）改造升级老旧基础设施，提高城市智慧韧性水平。近期重点开展供水、中水、燃气等老旧市政管网改造，结合老旧小区改造对庭院管网进行改造升级。建设管网智慧化监测系统，逐步推进城市基础设施生命线安全工程建设。推进“平急两用”公共基础设施建设；结合旅游淡旺季，对旅游设施进行多用途使用，探索建设能源回收利用项目。

第七章 实施保障

第一节 完善组织机制

第33条 完善更新工作机制

泰安市城市更新工作领导小组负责领导全市城市更新工作，决策城市更新重大事项。市住房和城乡建设局负责组织、协调、指导、监督全市城市更新工作，牵头组织拟定城市更新政策，组织编制全市城市更新年度计划，推进城市更新实施。市有关部门负责依法制定相关专业标准和配套政策，履行相应的指导、管理和监督职责。

区人民政府（管委会）是推进本行政区城市更新工作的责任主体，指定区城市更新部门具体负责辖区内城市更新工作的组织协调、监督管理、政务服务等事项，并明确其他有关部门的职责分工与协调机制。

街道办事处配合区城市更新部门做好城市更新相关工作，维护社会稳定，保障城市更新工作顺利实施。

第34条 明确分类部门职责

市人民政府明确各类更新资源和更新项目的行业主管部门。对于传统商圈、闲置楼宇、老旧厂区等更新资源和更新项目，需要统筹做好资源管理、项目立项和支持工作。各区政府指导街道办事处、乡镇人民政府做好闲置资源调研，深入了解产权主体更新诉求，积极开展各类更新项目谋划、申报和实施工作。

第35条 畅通公众参与渠道

建立健全城市更新公众参与机制。通过信息透明、意见征集、社区对话等方式，激发多方社会主体在城市更新中的主人翁意识，让产权人、利害关系人和各类企业从旁观者转变为更新工作的组织者、参与者和决策者。鼓励社会主体在规划阶段共同谋划，建设阶段共同推进，运营阶段共同维护。搭建公开的更新信息平台，依托更新资源进一步开展招商引资工作，多渠道吸引社会资本参与项目建设，共同谋划城市发展更美蓝图。针对重点领域、重大项目建立由多领域专家组成的更新智囊团，提供陪伴式服务，跟进项目全流程，协助研究解决项目中的各项堵点与疏漏。

第二节 加强规划传导

第36条 完善城市更新规划体系

设立“更新专项规划—片区更新规划—项目实施方案”三级城市更新规划体系。市级更新专项规划是指导和统筹全市城市更新工作的纲领性文件，是片区更新规划、项目实施方案编制、审批及实施的主要依据。各区政府（管委会）可结合实际需求编制区级更新专项规划。

片区更新规划包括片区更新策划和片区更新实施方案，由各区政府（管委会）或实施主体负责编制，市级政府审批。片区更新策划方案是确定更新项目，协商落实公共要素、相关政策等的综合性方案，成果用于政府决策参考和指导更新项目实施方案编制。片区更新实施方案主要用于确定更新项目地块的

各项规划管控指标和引导要求，为更新项目提供规划设计条件。编制片区更新规划应开展调查评估，各区政府（管委会）组织对片区内土地利用、人口、经济、建筑现状、配套设施等进行分析评估，有效识别更新资源和价值，优化城市更新专项规划划定的更新片区范围或论证新增更新片区。对涉及老街区、老厂区、老建筑的城市更新项目，要开展历史和工业文化资源调查。

项目实施方案由项目实施主体负责编制，区人民政府组织区城市更新部门会同相关行业主管部门进行联合审查；涉及国家和本市重点项目、跨行政区域项目等重大项目的，应当报市人民政府批准。项目实施方案是以城市更新项目为对象编制的实施性方案，是对项目规划、建设、管理、运营等环节作出的具体部署，作为指导项目实施的重要依据。

第37条 加强城市体检与城市更新衔接

强化年度城市体检问题分析转化应用，将年度城市体检问题清单作为城市更新项目实施的重要依据。对于有利于解决城市体检发现的突出问题的城市更新项目，应优先纳入城市更新年度计划。强化年度城市体检空间分析的转化应用，将城市体检问题地图作为识别城市更新重点区域和转化划定城市更新片区的重要依据。对城市问题突出的片区，在开展调查评估的基础上组织编制片区体检。

第38条 加强更新规划与法定规划衔接

城市更新专项规划以国土空间总体规划为基础，与各类专

项规划密切衔接，相关内容纳入国土空间详细规划统筹落实。各级更新规划经审批后应纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

片区更新规划及项目实施方案如涉及突破详细规划强制性规划管控要求的，按法定的规划修改程序将相关内容予以法定化。对于需要增加供热站、垃圾站、充电车棚等公益性设施，消防、人防、绿地率等方面无法达到现行标准和规范的，在保障公共安全的前提下，由有关部门研究认定后，依法依规批准实施。

第三节 健全政策体系

第39条 构建更新政策体系

建立适用于泰安更新的“1+N”城市更新政策体系。“1”是统领全市城市更新工作的纲领性政策文件，出台实施意见或办法，以《泰安市中心城区城市更新专项规划》和相关实施计划或工作方案为主要支撑。“N”是在各个专项领域协助落实纲领性政策文件的配套性政策与标准规范。结合泰安市城市更新工作体系建设中的实际问题，行业主管事项方面，推进审批、规划、土地、建设、经营、管理等方面的政策和标准制定，落实细化国家与本省为城市更新工作提供的支持政策；更新对象管控方面，优先出台引导危房拆除重建、老旧厂区更新、闲置楼宇利用等方面的配套政策，制定历史建筑和工业遗产功能更新的正负面清单，细化更新操作流程。

第40条 优化土地规划政策

按照有关法律、法规、规章和政策文件要求，优化城市更新中的土地配置方式，细化土地使用年限和年期，落实土地相关税费计收和地价计收支持政策。鼓励在城市更新中盘活利用存量低效土地，规范土地复合利用方式。

第四节 强化资金保障

第41条 拓宽更新融资渠道

积极争取国家、省级相关奖补资金及政策性银行和商业银行的信贷支持，鼓励发行企业债券、争取专项贷款，多渠道筹集资金。制定政策机制，支持国有企业盘活存量资产，鼓励产权主体和居民个体出资自主更新，畅通多元参与渠道，激发市场投资活力。

第42条 建立更新激励机制

城市更新项目符合国家、省有关规定的，按规定享受行政事业性收费、相关税费，以及政府性基金相关减免政策。符合有关城镇低效用地再开发政策的，按有关政策给予支持。市、区政府加强引导社会资本参与更新项目的建设改造、策划运营和物业管理，应用“财政支持+市场化运作”方式，建立成本共担、利益共享、公平公正、微利可持续的利益分配机制，实现多方利益共赢。

第五节 统筹项目管理

第43条 实行计划管理和项目入库制度

各区人民政府（管委会）结合辖区内民生实施需求、安全底线要求、年度体检变化、政策市场机遇、招商引资成果等相

关信息，制定未来几年的区级近期实施计划；再遵照近期实施计划，从城市更新项目储备库中筛选或动态增补项目，制定区级年度更新计划。市城市更新工作领导小组办公室参考备案的区级城市更新年度计划，制定市级城市更新年度计划。纳入市级或区级城市更新年度计划的项目，依法依规享受城市更新相关政策和资金支持，鼓励金融机构研究落实相关贷款融资机制。

纳入城市更新年度计划的项目，符合国家 102 项重大工程项目条件要求的，还应及时纳入国家重大建设项目库。

第44条 提升项目审批效率

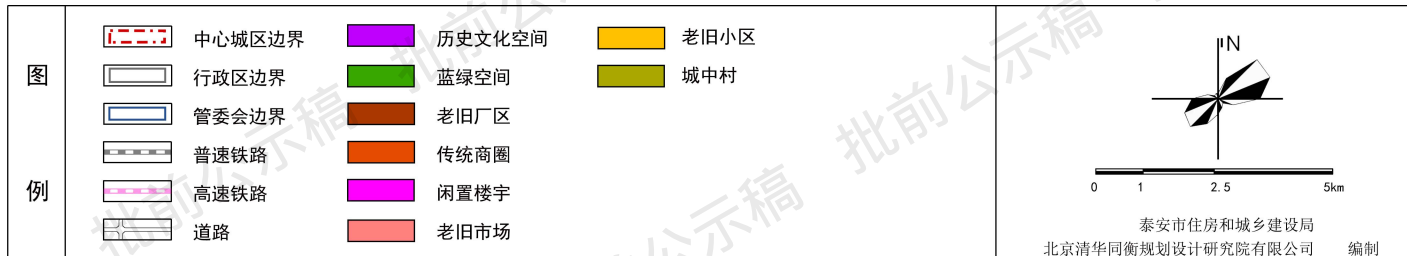
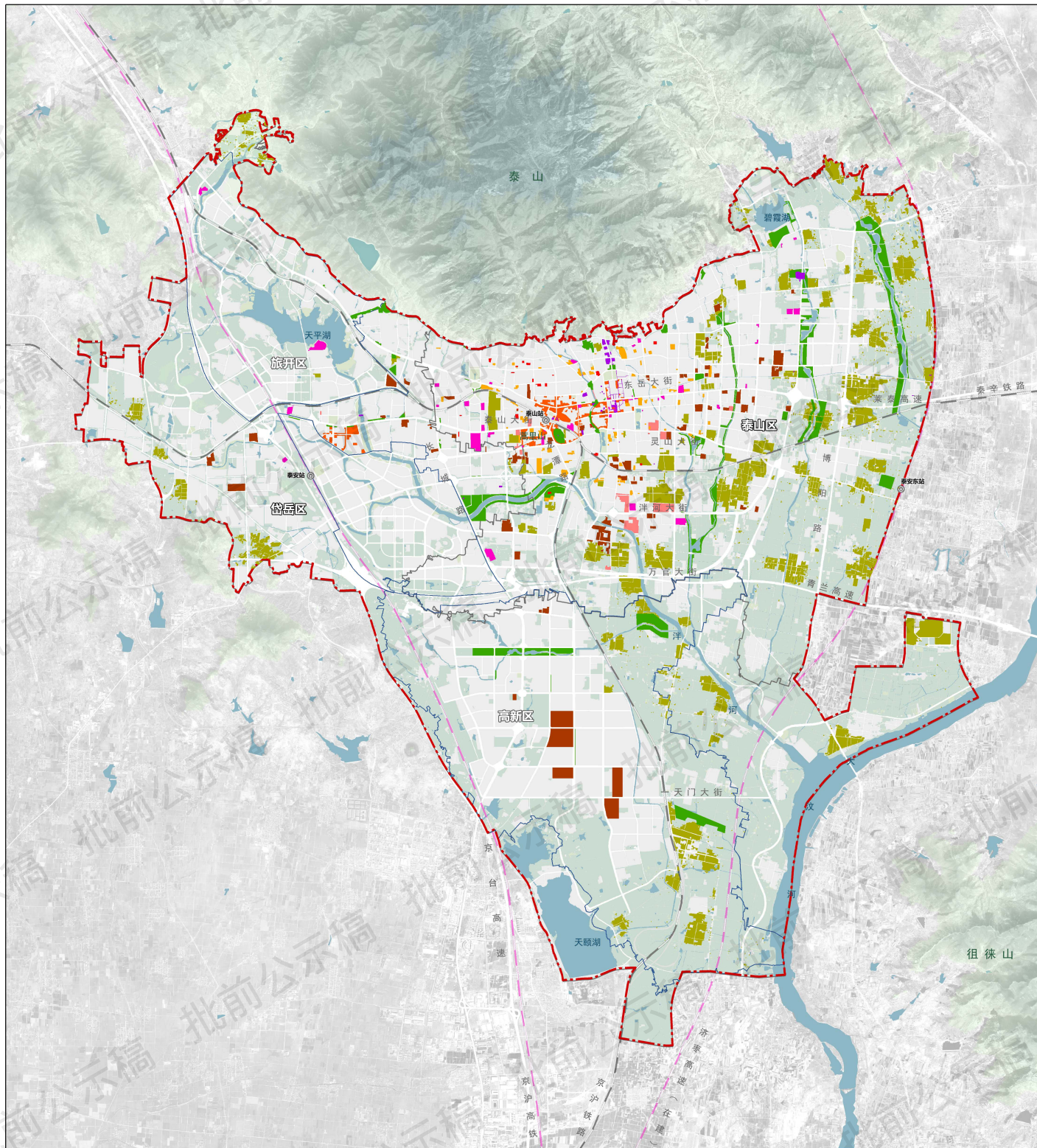
对于纳入城市更新年度计划的项目，有关部门应提前统筹协调相关部门和市政公用单位提出项目策划意见和规划建设条件，确定审批服务事项清单、审批流程。探索建立打包审批、并联审批、联合审查、告知承诺、容缺受理、联合验收、帮办服务等方式，提高审批效率。支持根据项目类型规模、投资等情况，探索制定建设工程规划许可豁免清单。

附图

- (1) 城市更新资源总体分布图
- (2) 城市更新格局规划图

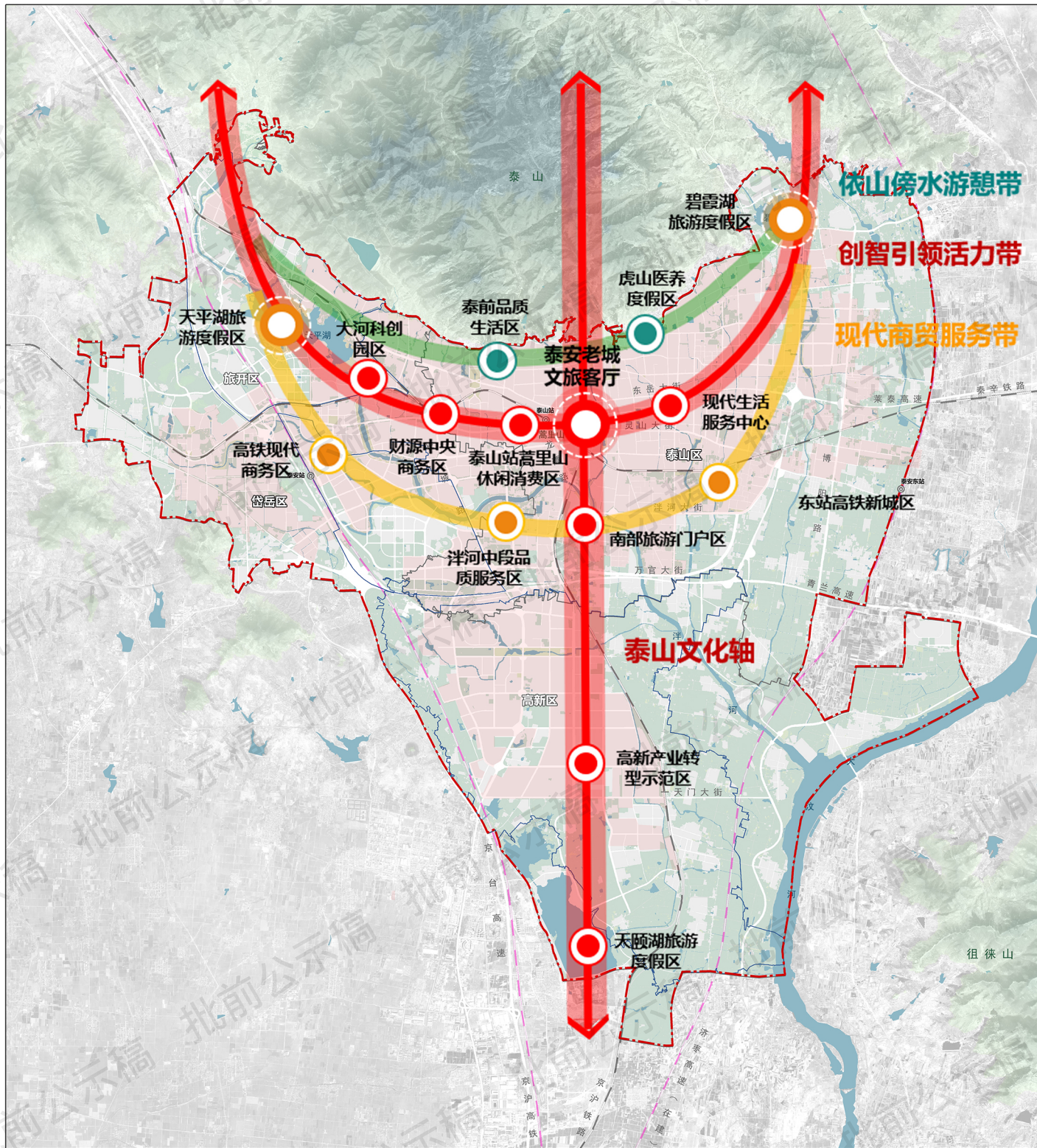
泰安市中心城区城市更新专项规划（2023-2035年）

城市更新资源总体分布图

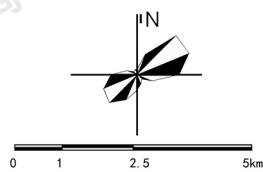


泰安市中心城区城市更新专项规划（2023-2035年）

城市更新格局规划图



图例		中心城区边界		中心城区建成区范围
		行政区边界		一核
		管委会边界		两级
		普速铁路		多片
		高速铁路		
		道路		



泰安市住房和城乡建设局
北京清华同衡规划设计研究院有限公司 编制