

枣庄市城市更新专项规划 文本

(征求意见稿)

枣庄市住房和城乡建设局

2026 年 8 月

目 录

第一章 总则	4
第二章 规划基础	10
第一节 城市体检评估	10
第二节 更新资源识别	12
第三节 问题总结	18
第三章 总体目标与要求	21
第一节 更新目标	21
第二节 更新要求	24
第三节 技术路线	26
第四章 核心任务与策略	30
第一节 区域协同，空间整合	30
第二节 产业焕新，业态升级	31
第三节 人居提升，民生筑基	32
第四节 功能补齐，服务共享	33
第五节 韧性建设，智慧支撑	34
第六节 蓝绿交织，生态修复	35
第七节 文脉传承，活化利用	36
第五章 城市设计引导	37
第一节 总体城市设计引导	37
第二节 风貌管控措施	37
第六章 规划传导与实施机制	39
第一节 确定更新片区（单元）	39

第二节 重点实施片区实施指引	40
第三节 一般更新片区控制指引	41
第四节 预留储备片区通则指引	43
第七章 保障措施	45
第一节 政策保障	45
第二节 资金保障	47

第一章 总则

第 1 条 规划背景

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面落实党的二十大和二十届历次全会及中央城市工作会议精神，坚决落实党中央、国务院、山东省关于实施城市更新行动的重要决策部署，大力实施城市更新，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升。根据枣庄市委、市人民政府工作部署，枣庄市住房和城乡建设局组织编制《枣庄市城市更新专项规划》（以下简称“本规划”）。

第 2 条 规划定位

本规划是枣庄市国土空间规划体系的重要组成，是向上落实总体规划、向下指导区级城市更新行动的重要依据。规划落实国家《城市更新“十五五”规划》，立足枣庄城市发展愿景，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，为建设实力强、活力足、面貌美、生活好的大美枣庄提供空间保障和强力支撑。

第 3 条 规划依据

（1）法律、法规及标准规范

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；

《中华人民共和国文物保护法》（2024 年修订）；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年修订);
《城市规划编制办法》(2006 年);
《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018);
《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》;
《城市更新规划编制导则》;
《山东省历史文化名城名镇名村保护条例》;
《山东省城市更新指引》;
《山东省城市更新专项规划技术指南(试行)》;
《山东省城市更新片区(单元)策划方案编制指引》;
其他法律法规及标准规范。

(2) 相关政策

中共中央办公厅、国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》(厅字〔2021〕36 号);

中共中央办公厅、国务院办公厅《关于推动城乡建设绿色发展的意见》(2021 年 10 月 21 日);

中共中央办公厅、国务院办公厅《关于持续推进城市更新行动的意见》(中办发〔2025〕34 号);

中共中央 国务院《关于推动城市高质量发展的意见》(中发〔2025〕16 号);

住房和城乡建设部办公厅《关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护坚决制止破坏行为的通知》(建办科电〔2020〕34 号);

住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财

政部办公厅《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的
通知》（建办城〔2021〕50号）；

住房和城乡建设部《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）；

住房和城乡建设部《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 住房和城乡建设部《关于进一步支持城市更
新行动若干措施的通知》（自然资发〔2025〕226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）。

（3）规划文件

《城市更新“十五五”规划》；

《山东省城市更新行动实施方案》；

《枣庄市国土空间总体规划（2021—2035年）》；

《枣庄市海绵城市建设专项规划（2021—2035年）》；

《枣庄市地下管线管廊及设施建设改造实施方案（2024
—2028年）》；

《枣庄市5G通信专项规划（2020—2035年）》；

《枣庄历史文化名城保护规划》；

《枣庄市中兴历史文化街区保护规划》；

《枣庄市台儿庄古城历史文化街区保护规划》；

《枣庄市中心城区供热专项规划（2021—2035年）》；

《枣庄市城镇燃气专项规划（2015—2030年）》；

《枣庄市城市绿地系统规划（2022—2035 年）》；

《枣庄市 2024 年城市体检报告》；

《枣庄市 2025 年城市体检报告》；

其他相关国土空间规划、专项规划、相关文件。

第 4 条 规划原则

（1）坚持以人民为中心。聚焦解决人民群众急难愁盼问题，落实城市更新重点任务，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，让城市成为人民群众高品质生活的空间。

（2）坚持系统观念。统筹发展和安全，将城市更新规划贯穿于城市建设、运营和治理全周期，做到资金和要素跟着项目走，项目跟着规划走，发挥稳增长、扩内需、惠民生的重要作用，让城市更宜居、更具韧性、更智慧。

（3）坚持保护第一、应保尽保、以用促保。在城市更新规划编制实施全过程、各环节加强历史文化保护传承，延续城市历史文脉，彰显城市特色风貌，让历史文化和现代生活相得益彰、融为一体。

（4）坚持守正创新。科学把握城市发展规律，改革完善城市更新规划编制实施的体制机制，建立可持续的城市更新模式和政策法规体系，提高城市规划、建设、治理水平，推进城市治理体系和治理能力现代化。

第 5 条 更新方式

（1）保护修缮。在满足历史保护、文化传承要求的前

提下，对具有历史文化价值的街区和建筑进行维护修缮、风貌恢复、活化利用，实施功能优化、业态提升，严格控制新建、扩建、改建活动。主要适用于建成区内的文物保护单位、历史建筑、工业遗产、历史城区、历史文化街区、传统风貌区等。

（2）改造提升。对具备改造条件的建筑物，在维持建筑主体结构和现状格局基本不变的前提下，进行建筑维护、局部改扩建、立面风貌提升、环境与公共空间整治、公共服务设施和基础设施完善等建设活动，促进人居环境改善提升。主要适用于建成区内基础设施老化、公共服务设施短缺、环境脏乱差或存在安全隐患等低品质区域。

（3）拆除重建。根据城市发展需要，对成片的城中村、零星危房，以及低效用地等实施征收拆除，按照规划重新开发建设。主要适用于存在重大安全隐患、现状功能与城市发展定位不符、建筑破败、用地低效、设施严重缺失以及人居环境亟待提升，通过其他方式难以改善的用地区域。

第6条 规划范围

本次规划落实《枣庄市国土空间总体规划（2021—2035年）》中心城区城镇开发边界范围，为薛城区、山亭区、市中区、峰城区、台儿庄区、枣庄高新区的城市建成区及规划扩展区域，总面积约 392.70 平方千米，更新任务以现状建成区为主。

第 7 条 规划期限

本规划期限为 2026 年至 2035 年。其中，近年至 2030 年，远年至 2035 年。

第二章 规划基础

第一节 城市体检评估

第8条 住房安全存在隐患，设施环境品质不足

老旧住宅小区存在安全短板、配套设施滞后。部分楼栋存在违规拆改、私搭加建行为，混凝土构件、墙体开裂脱落问题多发，建筑结构稳定性不足。消防安全存在风险，楼道内车辆乱停、违规充电、通道堵塞现象普遍，消防器材缺损失效、高层消防设施配置不足，防火防灾基础薄弱。

运维管理存在缺位。外墙脱落、屋面渗漏、地下室渗水、门窗破损等围护问题频繁，部分电梯运行异常、安全隐患显现；水电管线老旧裸露、私拉乱接问题突出，供排水系统运行不畅，日常监管存在漏洞。

适老及智能配套相对滞后。多层住宅普遍缺乏电梯、扶手等便民设施，无障碍改造、防滑防护措施缺失；安防监控、健康呼叫、烟感报警、节能智能等设施配置不足，居住适配性与安全保障水平偏低。

第9条 社区配置存在短板，维护服务有待提升

社区配套服务存在短板，运维服务水平亟待提升。“一老一小”服务供给缺口显现，部分社区养老设施面积不足、服务不完善且辐射范围有限；部分社区未配建养老设施，且未被周边其他养老设施服务半径覆盖，社区托育设施缺口较大，难以满足民生需求。

停车充电资源供给短缺，泊位缺口大且存在占用消防车道、违规停车等乱象，充电桩配建达标率低，部分小区因各类因素导致居民私拉电线充电问题突出；电动自行车充电设施与非机动车泊位建设不均衡，部分区域未实现全覆盖。

人居环境建设有待加强，多数社区公共活动场地存在空间有限、规划不合理、设施不足等问题，公园服务半径未实现全域覆盖；智慧服务建设推进滞后，仅少数社区完成全小区智慧化配建，部分社区仅改造部分小区且存在设施、平台短板，还有部分社区尚未启动智慧化建设工作。

第 10 条 公共设施空间分布不均，服务供给失衡

教育服务覆盖不足，受人口分布与学校布局影响，中学服务半径覆盖率偏低，适龄青少年就近入学需求与教育资源布局不匹配。

公共运动设施供给不足。对照规划建设标准，多功能运动场地存在缺建、面积不达标、设施不完善、布局不均衡以及未向公众开放等问题，难以满足市民日常健身锻炼需求，制约了全民健身事业发展，影响公共服务均等化水平提升。

文化活动供给保障不足。未按标准配建的文化活动中心数量较多，普遍存在缺建、面积不足等问题；面向青少年、老年人的活动设施及儿童之家，存在功能不完善、布局不合理、未对外开放等情况，无法满足全年龄段市民的文化需求。

第 11 条 城区韧性宜居能力不足，治理手段有待完善

应急供水保障能力薄弱，应对突发情况的能力不足，需

聚焦“里子工程”，着力补齐应急供水领域历史欠账，提升保障韧性。

市域组团型城市布局有待优化，市域城区规模小，均未达到大城市标准，参与区域竞争能力弱，对市域带动能力不足。组团间功能协同不够，职住功能不匹配，区间出行需求大，通勤成本高，组团间平均通勤时间约为 50 分钟。

智慧城市建设滞后，城市信息模型基础平台三维数据尚未启动建设，智慧停车场覆盖率不足 60%，数字化底座建设滞后制约了智慧城市深度应用。

第二节 更新资源识别

第 12 条 更新资源分类

以第三次国土调查的产权地籍数据为基础，结合枣庄市城市存量空间特点和现状调研情况，聚焦城市更新关注重点，明确“一有一缺”和“4 大类、9 小类”更新资源。

“有”是指需要提升的更新资源，包括产业类、居住类和公共空间类（滨水空间）；“缺”是指需要补充的其他更新对象，主要为设施类和公共空间类（绿地空间）。其中产业类包括老旧厂区、老旧商业，居住类包括老旧小区、城中村，公共空间类包括滨水空间、绿地空间，设施类包括道路交通设施、市政公用设施和社区服务设施。

第 13 条 识别标准

（1）老旧厂区主要包括废弃厂房、低效工业厂房，建

筑风貌较差、空间秩序混乱的工业厂房以及与城市未来发展方向相冲突的工业仓储用地。

（2）老旧商业主要包括建筑老旧破败，建筑结构为临时性钢架结构的各类商品交易批发市场，不符合城市相关规划的市场以及使用人数少，出现空置、废弃情况的市场。

（3）老旧小区主要包括 2005 年以前建成、公共设施落后、影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。

（4）城中村主要包括在建成区内，土地未被征收或部分征收，原农村居民未转为或部分转为城镇户籍，仍然实行乡村行政建制，实行村“两委”管理的区域。

（5）滨水空间主要包括需要改造提升、更新利用的滨水空间。

（6）绿地空间主要包括需要提升的公园绿地，需要补充的绿地空间。

（7）三大设施主要包括不符合规划规范要求以及需要改善提升的道路交通设施、市政公用设施和社区服务设施。

第 14 条 产业类更新资源

（1）老旧厂区

总体概况。范围内老旧厂区用地面积共计约 963.93 公顷。其中薛城区老旧厂区用地面积约 152.32 公顷；山亭区老旧厂区用地面积约 49.74 公顷；市中区老旧厂区用地面积约 387.78 公顷；峄城区老旧厂区用地面积约 93.16 公顷；台儿庄区老旧厂区用地面积约 198.09 公顷；枣庄高新区老

旧厂区用地面积约 82.85 公顷。依据低效用地数据和实地调研，现状老旧厂区主要分为停产老旧厂区、效益较低老旧厂区、建筑老旧厂区和与规划不符老旧厂区等四种类型。

存在问题。工业空间利用率低，产业发展亟待转型。中心城区内停产、闲置老旧厂区占比较高。

（2）老旧商业

总体概况。范围内老旧商业用地面积约 167.47 公顷。其中，薛城区用地面积约 26.56 公顷；山亭区用地面积约 13.07 公顷；市中区用地面积约 99.57 公顷；峰城区用地面积约 11.18 公顷；台儿庄区用地面积约 7.97 公顷；枣庄高新区用地面积约 9.12 公顷。根据经营类型可分为专业市场和综合市场两类。按照资源类型可以分为闲置楼宇、建筑老旧商业和与规划不符老旧商业等三种类型。

存在问题。建筑风貌老旧，市场环境品质有待提升。中心城区内老旧商业多为钢架结构，建筑风貌较差；市场内部多存在环境卫生不佳、市场秩序混乱、交通拥堵、基础设施配套不足等问题。

第 15 条 居住类更新资源

（1）老旧小区

总体概况。范围内老旧小区用地面积共计约 765.77 公顷；其中薛城区老旧小区用地面积约 220.54 公顷；山亭区老旧小区用地面积约 80.49 公顷；市中区老旧小区用地面积

约 338.69 公顷；峯城区老旧小区用地面积约 25.55 公顷；台儿庄区老旧小区用地面积约 77.96 公顷；枣庄高新区老旧小区用地面积约 22.54 公顷。老城集聚现象普遍，老旧小区多集中分布在各区的老城区核心街道，且多为企事业单位集中宿舍。

存在问题。现状未改造老旧小区普遍存在建筑墙体裂缝、砖体缺棱掉角、违规占用楼道空间、消防隐患突出、管道管线维护不足、供暖问题频出、适老化及数字化改造进程缓慢等问题。

（2）城中村

总体概况。范围内城中村用地面积约 2954.39 公顷。其中，薛城区用地面积约 656.44 公顷；山亭区用地面积约 254.18 公顷；市中区用地面积约 446.64 公顷；峯城区用地面积约 405.61 公顷；台儿庄区用地面积约 310.23 公顷；枣庄高新区用地面积约 881.29 公顷。

存在问题。建筑风貌老旧，房屋建造年代久远，外立面老化、褪色、斑驳，部分墙面存在裂缝、脱落等情况。建筑质量参差不齐，部分建筑存在大量违章搭建和临时建筑设施。居住环境较差，基础设施老化严重，存在安全风险；缺乏完善的垃圾处理设施和污水处理系统，环境卫生状况较差。

第 16 条 公共空间类更新资源

（1）滨水空间

总体概况。范围内河流水系资源丰富，用地面积约 299.86 公顷，西沙河、峰城大沙河、新薛河等主要河流从中心城区穿过。

存在问题。河流岸线利用不足，滨水空间品质不佳，部分河流、湖泊缺乏有效保护和合理利用，滨水空间品质有待提升。

（2）绿地空间

总体概况。依据三调变更数据，提取范围内公园绿地和广场用地，用地面积共计 303.80 公顷。其中，薛城区绿地空间面积约 114.70 公顷；山亭区绿地空间面积约 62.07 公顷；市中区绿地空间面积约 58.83 公顷；峰城区绿地空间面积约 14.36 公顷；台儿庄区绿地空间面积约 27.78 公顷；枣庄高新区绿地空间面积约 26.06 公顷。

存在问题。范围内公园用地不足，导致公园绿化活动场地服务半径覆盖率低于标准值。

第 17 条 设施类更新资源

（1）道路交通设施

城区间路网联系不足，枣庄市城区分散，组团型城市结构加剧区域路网割裂，薛城与市中联通仍依赖少数主干道。断头路现象严重，范围内因涉及村庄拆迁、设施阻碍等多种问题，仍存在较多断头路现象，如复元五路湛江路以北路段等。路网衔接失衡，主干道与支路衔接不畅，如祁连山路人

行道止于绿化带，出现“名义贯通、实际断点”问题。部分新修道路未同步配建人行系统，迫使行人绕行机动车道。

（2）市政基础设施

应急供水保障率仅 19.26%，遇极端天气或管网故障，现有供水系统难迅速有效切换应急模式，无法满足居民紧急用水需求，与城市供水安全保障要求差距较大。城区内涝积水点数量长期处于较高水平，城市排水防涝设施承载能力与极端降雨应对需求的适配性不足，制约整体韧性水平提升。

雨污合流管网遗留问题，早期规划不足导致部分区域仍存在雨污混流现象，影响水环境质量。

燃气供热管网老化，部分区域燃气、供热管道超期服役，存在泄漏风险，需持续推进老旧管网动态清零工作。

（3）公共服务设施

社区服务设施配置不足问题突出。枣庄市人口老龄化率超过 20%，但养老设施覆盖率较低，设施布局密度与覆盖广度显著不足，难以满足老龄化社会下老年人需求；体育设施及场地的维护存在一定不足。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。

第三节 问题总结

第 18 条 老旧厂区规模较大，产业亟需转型升级

范围内老旧厂区存量资源规模较大，总计 963.93 公顷。老旧工业厂区建筑普遍存在老化、破败现象，与现代城市风貌不协调；大量低效或闲置土地，造成土地资源浪费和空间碎片化，权属问题复杂，开发成本高，长期未有效利用；枣庄市作为老工业基地，面临资源型城市共性问题，传统产业衰退，企业效益低迷，新兴产业布局薄弱，亟需产业转型升级。

第 19 条 老旧住区基础薄弱，社区服务品质不高

老旧住区普遍面临基础设施老化失修、功能配套体系不健全的困境，楼道乱停乱放、消防设施缺失或维护不足等问题尤为明显。环境整治力度不足，绿化景观建设滞后、公共空间资源匮乏，垃圾清运不及时、杂物无序堆放等现象普遍存在，人居环境的整洁度与美观度受损，整体环境品质与居民多元化、高品质的生活需求仍存在较大落差。

第 20 条 公服设施配置失衡，街区服务水平有限

“一老一小”专项设施布局不均衡，加剧居民生活不便；城区普惠性托育机构数量的提供与群众需求的增加不同步，公办托位供给不足，不能充分满足需求，民办托育机构收费偏高，3 岁以下婴幼儿照护服务供给与需求不能完全匹配；老旧小区、老城区养老设施配套滞后，适老化改造推进慢，嵌入式养老、社区日间照料中心数量不足、运营质效不佳，

难以适配老龄化社会需求。

文体服务供给薄弱。城区公共图书馆、文化馆、体育馆等场馆利用率偏低，街道层面文化场馆设施老旧、藏书更新慢、专业人才匮乏，文化活动开展频次低、形式单一；城市新建区域、城郊区域文体场地配套不足，全民健身场地分布不均，高端文体赛事、特色文化活动稀缺，难以满足群众精神文化需求。

第 21 条 基础设施运行低效，安全韧性支撑不足

老旧管网改造任务艰巨。老城区供水、排水、燃气、供热管网超期服役现象普遍，管网漏损率偏高，雨季城区内涝、冬季供热不均、燃气安全隐患等问题时有发生；雨污合流管网清零成果有待巩固，部分区域排水防涝能力薄弱，应对极端天气韧性不足。

历史遗留设施改造受阻。因煤炭运输修建的穿城铁路多处废弃，铁轨资产归属复杂、改造资金短缺，废弃铁路割裂城市空间、阻碍交通出行，盘活改造推进缓慢；部分老旧市政道路、桥梁破损严重，维修养护不及时，影响出行安全与城市风貌。

第 22 条 生态修复力度欠缺，公园绿化有待提升

枣庄市城区绿化分布尚不均衡，呈现“新区密集、老城稀疏”格局。老城区公园绿地规模相对不足，部分公园功能较为单一，针对儿童、老年人等特定群体的适儿化、适老化设施配置仍有欠缺；滨水空间生态与民生融合深度需进一步

拓展，滨水景观廊道的连续性与亲水性设计仍有提升空间。

第 23 条 文脉传承利用不足，人文特色彰显不够

文化资源碎片化，整合联动不足。大运河文化、工业文化、红色文化、民俗文化等资源分散，缺乏统筹规划与串珠成链的开发思路，各文化片区协同联动不足，未形成规模化、集群化发展效应，整体辨识度与影响力偏低。

文化品牌塑造与宣传乏力。枣庄市尚未形成独具特色的城市文化名片，历史文化资源宣传推广力度不足，文旅融合精品项目较少，夜间经济、冬季文旅等业态薄弱，文化资源优势未能有效转化为产业优势与经济优势，对枣庄城市发展的赋能作用不足。

第三章 总体目标与要求

第一节 更新目标

第 24 条 总体更新目标

紧扣枣庄市国土空间总体规划核心要求，统筹推进工业遗存、闲置低效用地、老旧片区等全域更新资源系统盘活，着力破解资源型城市转型中土地利用低效、公共服务不足、生态环境欠佳、风貌特色不彰等突出问题，推动城市从“规模扩张”向“内涵提质”转型。通过全域统筹、分类施策的城市更新行动，构建“产城深度融合、服务普惠均等、生态山水相融、风貌特色鲜明、治理精细高效”的城市发展新格局，实现存量空间高效集约利用、产业体系转型升级、公共服务优质均衡、生态环境持续改善、城市特色充分彰显、安全韧性全面提升。将枣庄打造成为全国资源型城市更新示范市、山水人居典范城、产城融合标杆城，为建设现代化强市筑牢空间支撑，让城市发展成果更多更公平惠及全体市民。

第 25 条 近期更新目标

聚焦“补短板、强基础、优存量、树标杆”，以城市体检排查的突出问题为导向，以重点实施片区和重点更新项目为抓手，优先盘活核心区存量更新资源，推动一批成效明显、群众有感的城市更新项目落地，为中长期更新工作奠定坚实基础。

（1）存量资源盘活取得实效。完成核心区重点闲置低

效工业用地、老旧厂区、闲置楼宇等资源梳理与初步盘活，实现土地集约利用效率显著提升，“腾笼换鸟”取得阶段性成果，培育一批楼宇经济、科创经济、文旅经济示范载体，为产业升级提供优质空间。

（2）民生服务短板加快补齐。完成一批老旧小区、城中村宜居化改造，实现社区嵌入式服务设施全覆盖，补足养老、托育、教育、医疗、公共停车等民生配套，老旧片区人居环境得到根本性改善，群众幸福感、获得感显著提升。

（3）基础设施韧性持续增强。针对道路通行、公用设施、海绵城市、安全防控等短板，完成系统化综合治理与智能化升级，构建更完善的城市基础设施体系，城市防洪排涝、应急保障、综合承载能力全面提升。

（4）山水特色风貌初步彰显。打通一批蓝绿生态空间断点，完善绿道网络，增补口袋公园、滨水绿地等小微生态空间，因地制宜开展部分历史文化街区的保护修缮与活化利用，初步构建“山水相融、城河共生”的城市特色空间格局，城市辨识度显著提升。

（5）更新机制体系基本建立。形成“政府主导、市场运作、社会参与、居民共建”的城市更新多元化实施机制，完善政策保障、资金筹措、规划管控、考核评价等配套体系，培养一批专业更新运营团队，为城市更新工作常态化、规范化推进提供制度支撑。

第 26 条 近期分区建设目标

（1）薛城区：落实“东拓、西连、南美、北控、中优”空间布局，加快推进“两高”片区城市更新、凤鸣湖商务区等重点项目，打造产城融合、绿色生态的城市更新样板区。

（2）山亭区：围绕城乡融合发展，推进山体修复、水系治理和城乡基础设施补短板，打造城乡融合更新和生态价值转化的先行区。

（3）市中区：锚定“西进、东优、南融、北拓、中疏”空间格局，以老城更新为重点，加快推进涝坡、后陈湖等片区更新项目及安置区建设，同步推进基础设施与管网改造、公共服务与生态提升，实现老城功能重塑、活力再生。

（4）峯城区：聚焦“北上、西进、南延、东优、中焕新”空间战略，围绕城区空间提质升级，推进基础设施完善、老旧街区改造和城市风貌优化，彰显峯城历史文化底蕴，提升城区整体品质。

（5）台儿庄区：聚焦城区“北进、西扩、南疏、东提”空间拓展，深化古城保护与城市更新融合发展，推进文旅街区项目，巩固省级城市更新创新案例成果，实施古城“焕新工程”，打造大运河文化旅游名城核心区。

（6）枣庄高新区：锚定“东拓”未来发展主阵地，沿光明大道有序展开，以光明路两侧作为“主战场”，重点布局张范街道，开展城市更新行动，促进产业转型升级，加快形成产城融合、社区集中的协同发展新格局。

第二节 更新要求

第 27 条 产业升级

（1）支撑现代服务业高质量发展。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、医疗卫生设施等生活服务空间。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。

（2）助力现代制造业转型升级。围绕枣庄先进制造业强市、创新型城市建设定位，系统盘活老旧厂区、大型闲置楼宇、烂尾楼等存量资源，结合科技创新产业研发办公、展览交易等空间需求，培育壮大楼宇经济、科创经济。有序推动城市核心区不适宜产业功能疏解腾退，引导产业向专业产业园区集聚布局，提升园区土地利用效率与产业承载能力。强化产业用地功能复合，提高土地与建筑物利用效率，推动产业转型升级与产城融合的产业社区建设。

第 28 条 服务提质

（1）推进老旧住区有机更新。探索建立老旧住区更新长效运营机制，遵循“谁出资、谁受益”原则，创新政府、企业、居民等多方参与的多元化更新模式，开展社区嵌入式便民服务设施建设试点，完善社区养老、托育、便民消费等配套服务。因地制宜探索城中村多元改造路径，实施宜居化改造整治，强化村集体、社区集体主导作用，探索以产业振兴引领城中村改造的特色模式，推动城中村与城市发展深度

融合。

（2）提升城市安全韧性水平。针对城市道路通行、停车供给、公用设施配套、海绵城市建设等短板弱项，实施系统化综合治理，运用数字化、智慧化管理手段，完善城市安全防控体系，筑牢城市安全发展底线，全面提升城市空间综合承载力与应急保障能力。

第 29 条 魅力再现

（1）打通蓝绿生态空间，构建山水互联游憩体系。强化城市更新项目与枣庄“一心多廊，串珠成网”绿地开敞空间格局的协同衔接，沿河湖、山体、道路沿线增补绿道网络、口袋公园、滨水绿地等生态空间，配套完善公共服务设施，构建山、水、城、绿有机融合的特色城市空间体系。

（2）完善公园绿地体系，提升公园服务功能与品质。持续提高公园绿地覆盖率与可达性，加快推进公园体系建设。推进公园绿地建设与改造提升，系统维护郊野公园生态功能，建设一批城市综合公园、社区公园等绿地空间，重点完善儿童友好、老年活动等服务设施，满足全龄段市民需求，持续提升城市空间品质，增强城市生态韧性与宜居宜游水平。

（3）彰显城市独特风貌，擦亮“山城湖河”特色名片。强化城区风貌全域管控与系统提升，统筹建筑风格、色彩肌理、空间尺度与周边自然人文环境的协调性，深度融合枣庄山水特色与人文底蕴，凸显“运河明珠·匠心枣庄”交融共生的城乡整体风貌形象，打造具有辨识度的城市特色品牌。

第三节 技术路线

第 30 条 总体技术路线

为落实国家、山东省关于城市更新工作的系列部署要求，衔接《枣庄市国土空间总体规划（2021—2035 年）》核心内容，紧扣枣庄“资源型城市创新转型示范市”的总体定位，科学制定枣庄市城市更新专项规划技术路线，本次规划遵循“系统诊断—空间统筹—精准施策—片区推进—分期实施—多元共治”的主线逻辑，形成从问题识别到实施保障的全链条闭环。

以城市体检为基础，综合评估城市发展的更新需求；以更新轴线、重点推进片区的构建为依托，明确更新重点；以存量资源的分类识别，实现“一类一策”的精准更新；以更新片区的分层划分，保障有序推进；以动态分期衔接近期与远期目标；以多元共治创新政策与投融资机制。各环节相互支撑、逐级传导，共同保障城市更新工作系统化、有序化、高效化开展。



图 1 技术路线

第 31 条 具体实施路径

(1) 多元导向结合，统筹城市发展

以城市体检为基础，立足枣庄市整体发展格局，坚持问题导向、需求导向与目标导向相结合。通过系统诊断城市发展中的短板与潜力，识别核心问题与民生需求，并对照长远发展目标，形成科学研判、精准干预的规划决策机制，确保更新工作有的放矢、统筹推进。

(2) 构建更新骨架，明确空间重点

构建“双核引领、一轴十副、两带多点”更新骨架。以光明大道为城市更新发展轴，强化市中区老城更新与薛城区产城融合更新双核引领，形成功能互补、东西联动格局；以泰山路、西昌路、抱犊崮路等十条道路为更新联动副轴，实施区域集中连片更新。将薛城区、市中区、高新区打造为引领全市高质量发展的城市更新核心区，并有序推进两条特色带——峰城大沙河滨河风貌景观带、京杭大运河生态文化景

观带等特色区域更新提升，依托各城区重点更新单元、门户节点，形成多点支撑、全域联动格局，加快构建“重点突破与整体推进相结合、主城引领与各区协同发展”的城市更新空间格局。

（3）分类识别存量，一类一策更新

通过对城镇存量空间资源进行系统性的分类识别与综合评估，针对老旧街区、老旧厂区、老旧小区、老旧商业、城中村、历史街区等不同类型更新对象，分析其现状问题、功能短板与发展需求，制定与之相匹配的更新策略、技术标准及配套政策工具，实现“一类一策”、精准更新。

（4）划定更新片区，实施梯度推进

依据各片区资源禀赋、发展基础与更新紧迫程度，科学划定“重点片区”与“一般片区”。对重点片区实施优先保障、集中攻坚，整合政策、资金、土地等要素打造示范样板；对一般片区推行循序渐进、常态更新，持续完善基础设施与功能品质。通过“示范引领、全域覆盖”的梯度推进模式，实现更新工作系统化、有序化、高效化开展。

（5）动态分期实施，刚弹结合推进

构建“刚性管控与弹性适应相结合”的动态更新实施机制。明确规划期限与阶段性目标，制定近期、中远期更新计划，保持规划实施的连贯性与适应性，确保更新工作既能聚焦当前重点，又能持续响应城市长远发展需要。

（6）创新实施机制，推动多元共治

积极创新政策供给与投融资机制，搭建“政府引导、市场运作、公众参与”的多元协同治理平台。通过拓宽资金渠道、优化政策配套、鼓励社会资本与公众介入，实现城市更新全过程、全周期的可持续运行，形成共建共治共享的良好格局。

第四章 核心任务与策略

第一节 区域协同，空间整合

第 32 条 落实上位发展格局，加强区域交通织补

发挥主城区的引领作用，构建全域多中心网络化格局，锚定市域一体化，加强组团间交通联系。立足枣庄市的“一主、一强、两极、多点”城镇格局，依托京沪科创、临枣菏、京杭运河三条发展轴，带动产业园区、重点镇及优势产业集聚，推动枣庄向均衡组团城市转变。衔接“十五五”规划重点任务，引领城市更新，按“东拓、西连、南美、北控、中优”思路建设主城区；同时，通过交通组织、业态设置、公共空间等引导各区融入主城区，实现向心聚合。构建以快速路为主动脉的综合交通网络，系统贯通断头路，优化路网结构，提升通行效率。

第 33 条 有序控制均衡开发，优化城市空间形态

严格控制重点区域开发秩序，对台儿庄古城等重点历史保护区域及周边，严格管控建筑高度与空间视廊，保持传统街巷尺度，锚固“东山西湖”生态格局，保障蓝绿空间占比。统筹更新片区规模与建设总量，划分重点实施、一般更新和预留储备三类城市更新片区，实现“片区统筹、一体更新”。整合低效用地腾退土地，依据承载力科学控制新建量，优先补齐公共服务短板，促进产业集聚，严控新增工业用地零散

布局。统筹地上地下空间开发，因地制宜建设地下综合管廊，结合公共空间规划地下停车场，推动城市由规模扩张向内涵提质转变。

第二节 产业焕新，业态升级

第 34 条 有序腾退低效厂区，引导产业集聚复合

以差异化路径盘活存量产业空间，推动集约化、高端化发展。将低效工业空间分为产业园集聚区与外围零散区，集聚区聚焦“提容增效”“退二优二”，支持优质企业改扩建提升容积率，推动低效企业“腾笼换鸟”向高端制造转型；外围零散区重点推动“集中入园”与“归并整合”。依托枣庄市“资源型城市绿色低碳转型发展引领市”定位，加快构建“432”现代产业体系，重点打造新能源电池名城，建设全国重要的新能源产业制造基地。规划管控实行容积率与建筑高度弹性管理，鼓励功能混合，支持产业向研发、设计、孵化等高端环节延伸，并在主要交通门户等重点区域显著提升开发强度。

第 35 条 推动产业焕新升级，激活存量空间价值

结合枣庄“强工兴产、转型发展”战略，推动新兴产业向更新片区植入。对建设较早、配套欠缺的低效厂区，依据区位与价值分类引导，通过功能置换与空间再造，将存量资源转化为服务创新与民生的新载体，推动产城深度融合，优化空间结构与功能品质。针对低效商业空间，采取业态升级、

空间整治、功能焕新三类方式，激活商业价值，完善服务功能，增强商圈辐射力，提升市民消费体验与生活幸福感。

第三节 人居提升，民生筑基

第 36 条 分类推进老旧小区，有序更新城中村

巩固提升枣庄市“党建引领筑基、共同缔造聚力、改管并举固本、智慧绿色带动”的城镇老旧小区改造创新路径，全面落实“楼道、环境、管理”三项革命。鼓励自主更新、原拆原建，逐步推进既有住宅加装电梯与电梯更新，实施薛城区古井村、常庄村、台儿庄区官庄村、云河片区等城中村及各区老旧小区改造。结合城中村区位与发展诉求，采用拆除重建、功能置换、拆整结合三类模式：临近商圈、交通枢纽的低效村，以“空间重构、功能补位、民生保障”为核心；临近工业园区、交通廊道、生态良好的村，聚焦基础设施提质、产业协同、风貌提升；保留乡土风貌或文脉的村，以“文化传承、功能适配、活力延续”为导向。

第 37 条 筑牢住房安全底线，维护设施环境品质

落实国家危房分类处置要求，实行“一栋一策”，C级危房加固修缮，D级危房拆除重建或异地安置。建立房屋安全“一房一档”纸质档案与电子台账并行管理机制，实现动态闭环。定期检查住房结构、外立面、消防通道等，制定电力、排水、供暖等设施维护计划。强化楼道消防排查，维修指示灯，清理杂物。补建非机动车棚和集中充电设施，规范

非机动车停放与充电管理。结合老旧小区改造，推进建筑节能改造，加装无障碍扶手、入侵警报、视频监控等适老化安防设施，更新智能门禁，提升居住品质与智慧管理水平。

第四节 功能补齐，服务共享

第 38 条 推进街区综合改造，均衡配置公共服务

制定公共设施均衡配置规划，挖潜存量用地，确保各街区多功能运动场地与文化活动中心配置均衡。加大对城市边缘及老城区的公共设施投入，并陆续开放各类设施，缩短服务半径，提升服务质量与效率。推动山亭区老旧街区、薛城区临城老街等项目建设。整合低效用地再开发腾退土地，优先用于教育文化、体育医疗、托育养老、便民商服等设施，加快建设完整社区，完善城市社区嵌入式服务设施，打造“15分钟便民生活圈”。

第 39 条 精准匹配供需关系，补齐文体医养缺口

实行近远期结合的学位供给模式，近期问题导向，重点补齐供需缺口，缓解入学压力；远期依据规划人口与差异化“千人指标”测算需求，全域落位预控，避免资源错配。推进公共体育设施均衡布局，确保片区级覆盖，加强文体设施复合利用，在片区更新中统筹配建图书馆、科技馆、游泳馆等文体设施及全民健身综合体。优化医疗卫生服务网络，合理布局社区卫生服务中心，围绕重点医院打造康养医养中心。以优化供给结构、提升可及性为核心，构建分层分类的

养老服务设施体系。

第五节 韧性建设，智慧支撑

第 40 条 加快市政设施升级，守护城市生命线

加快城市市政公用设施建设，持续开展水气热信等管网更新改造，更换改造老旧供水排水管网，降低管道漏损率，补齐雨水排涝设施能力短板，动态消除城区内涝积水点，进一步提升环卫系统设施支撑性，提升生活垃圾分类收运覆盖率及无害化处理率。因地制宜建设地下综合管廊，切实守护好看不见的“城市生命线”，推进山亭区城区集中供热智能化改造、市中区燃气客户端老化更新改造等项目。规划建设城市生命线安全工程，对水、气、热等进行实时监测，将城区防汛排涝设施建设和管网更新改造作为重点任务持续推进。

第 41 条 深化交通微循环整治，完善停车设施供给

聚焦大型商业综合体和学校、医院附近等拥堵圈，结合城市支路拓宽、背街小巷治理、市政道路设施提升等工程，因地制宜优化城市道路交通组织，分片区规划支路建设，疏通微循环，提高城市内部道路通行效率。推动薛城区滨河二路，台儿庄区台北路、长安路，市中区衡山路、解放路，峄城区宏学南路片区城市更新等项目的道路、配套管网、绿化亮化的改造提升。巩固国家公交都市创建成果，加快推进智慧交通建设，倡导“公交优先、绿色出行”，优化调整普通

公交线路，增加接驳换乘站点，推进公交场站增设，规范公交站台、站亭设置。

第六节 蓝绿交织，生态修复

第 42 条 加强流域环境治理，推进山体水系修复

健全“长制久清”长效机制，持续提升水环境质量。完善防汛排涝设施，推进系统化全域海绵城市建设，增强雨水消纳与排水能力。加强山水林田湖草系统治理，通过生态治理、景观改造、绿化美化等恢复城市自然生态，满足市民休闲健身需求，增强绿色获得感。加快构建枣庄市生态修复管理信息系统的精细化管理模式，严格管控天际线、山体保护线、水岸线，打通断点堵点，规划建设滨水休闲公园和城市绿地公园，治理中小河流，串联公共空间。

第 43 条 巩固城市生态本底，系统构建蓝绿网络

锚固枣庄市“东山西湖”的自然生态本底，严格保护蟠龙河、新薛河、韩庄运河等核心水系与生态廊道，构建贯通连续的蓝绿网络。加快推进城市旧公园、综合公园和社区公园整治，补充休闲、健身、商业服务、应急避难等配套功能。结合城市更新需求，推进一批综合公园、社区游园、口袋公园、滨水生态公园建设，重点在老城区增补小微绿地空间，完善功能复合型公园体系，促进生态网络贯通，拓展市民休闲空间，提升绿色福祉。

第七节 文脉传承，活化利用

第 44 条 活化利用历史街区，加强整体设计引导

立足枣庄“山水绿城、运河古城、民俗文城、红色故地”文化基因，塑造“运河明珠、匠心枣庄”总体城乡风貌。通过对历史城区、历史文化街区的整体保护与活化利用，传承历史文脉，彰显兼具深厚底蕴与时代活力的城市特色形象。重点保护好大运河世界文化遗产，峯城历史城区、台儿庄古城等历史文化街区。严格控制历史城区及周边建筑高度与空间视廊，保持传统街巷、河道的空间形态与尺度。通过建立全要素、多层次长效管控机制，系统性保护与活化利用各类历史文化遗产，延续枣庄作为“运河古城”的深厚历史脉络与独特文化气质。

第 45 条 推动文旅融合赋能，促进工业遗产转型

大力实施老旧厂区、街区、片区转型提质工程，以枣庄辣子鸡美食文化城、鲁南水城·枣庄老街商业街区等为样板，采取整合集聚、整体转型、改造提升等方式，植入文化创意、科技研发、互联网+等新业态，实现高效复合利用。系统保护与展示枣庄抗日史迹与民族工业文化，对工业遗产进行保护与活化利用，通过博物馆、主题街区等载体展示历史价值与文化内涵，打造民族工业文化名片。

第五章 城市设计引导

第一节 总体城市设计引导

第 46 条 总体风貌定位

以建设运河文化承载核心区为目标，彰显枣庄山水绿城、运河古城、民俗文城、红色故地的文化基因和山水特质，以精益求精的工匠精神，精心打造每一寸空间，凸显“运河明珠·匠心枣庄”的城乡特色风貌。

第二节 风貌管控措施

第 47 条 落实风貌传导要求

构建层级传导体系，将总体风貌定位、风貌结构及风貌分区引导等相关内容纳入相关规划，并逐级分解落实。将城市设计及风貌指引的管控要求作为片区规划、详细规划编制及建筑方案论证审批的重要依据，推动风貌控制要素融入城市建设全过程。加强对规划实施的监督、指导与检查，健全风貌规划长效机制。

第 48 条 加强城市风貌管控

坚持“以点连线、以线带面”的推进路径，持续开展风貌规划引导与控制，全面提升枣庄城市风貌品质。强化天际线、建筑风貌、公共空间、历史文化等核心要素管控，明确各项要素的具体标准与要求。落实全过程管控机制，在规划审查、施工监管、竣工验收等环节嵌入风貌要求，并建立日常巡查与维护制度。健全惩戒机制，对违规行为依法采取相

应处罚措施，强化责任追究与信用约束，确保风貌管控要求落地见效。

第六章 规划传导与实施机制

第一节 确定更新片区（单元）

第 49 条 划定原则

更新片区（单元）划定应遵循以下原则：

（1）片区（单元）应在国土空间规划确定的城镇开发边界内划定，可划定单个或多个片区；

（2）片区（单元）边界可按城镇主干道围合区域、园区、社区、街区范围和重大自然地理界线等多种方式确定；

（3）片区（单元）边界应充分利用现状各类边界，形态尽可能完整；

（4）结合当地城镇化发展水平和阶段特征，兼顾近期和长远发展，可将存量更新与增量开发相结合划定。

第 50 条 划定更新片区（单元）

以更新资源、主体意愿和可行性分析为基础，确定重点更新区域；以重点项目为依托，结合城市更新相关政策和规范要求，作为划分更新片区（单元）的依据；以成片连片为基本原则，片区（单元）划分应综合考虑道路、河流等自然要素对区域的割裂，同时需结合《枣庄市国土空间总体规划（2021—2035 年）》中的详规单元要求、行政区划、产权边界等因素，综合划定城市更新片区（单元）。

规划范围内共划定 50 个更新片区，其中薛城区 14 个，山亭区 5 个，市中区 10 个，峄城区 6 个，台儿庄区 6 个，

枣庄高新区 9 个。

第 51 条 明确更新片区（单元）类型

重点考虑片区内城市体检突出问题、老旧更新资源和更新实施项目分布，坚持“满足市民期盼、促进产业转型、突出示范引领、各区易于操作、近期能见实效”原则，将更新片区（单元）划分为重点实施片区、一般更新片区和预留储备片区。

第二节 重点实施片区实施指引

第 52 条 整体概况

重点实施片区是指对枣庄市城市发展具有战略引领作用、更新需求迫切、需集中资源突破的关键区域。

本次划定重点实施片区 23 个，其中薛城区 6 个，山亭区 2 个，市中区 5 个，峰城区 4 个，台儿庄区 3 个，枣庄高新区 3 个。

第 53 条 重点实施片区要求

重点实施片区以“战略引领、功能重组、成片更新”为导向，重点承载市级重大功能布局、结构性短板补齐、城市门户形象塑造等任务，是城市更新实现空间优化与动能转换的核心抓手。

重点实施片区内的项目实行名录管理、动态调整，建立项目进入和退出机制，保障规划实施实效。鼓励在符合片区整体更新方向的前提下，对零星地块、独立楼栋探索自主更

新模式。

第三节 一般更新片区控制指引

第 54 条 整体概况

一般更新片区以“渐进改善、品质提升”为导向，以消除安全隐患、补齐民生短板、提升环境品质为主要目标，是城市更新常态化推进的主体部分。

本次划定一般更新片区 11 个，其中薛城区 4 个，山亭区 2 个，市中区 2 个，峰城区 1 个，台儿庄区 2 个。

第 55 条 一般更新片区指引

一般更新片区实施原则性管控，不强制下达具体更新项目任务，鼓励区政府及各相关主体结合实际需求与条件，因地制宜推进更新行动。

一般更新片区更新重点应聚焦于人居环境综合改善、公共服务设施补短板、市政基础设施更新、城市风貌与环境品质提升、存量空间功能活化等领域。重点关注对更新资源及其他低效存量空间的分类识别与有序更新，旨在通过更新，切实提升居民生活品质与城市韧性，补齐基本公共服务与市政设施短板，激活低效空间功能，修复城市肌理与历史风貌。各区政府应结合城市体检评估结果、居民诉求及资源摸底情况，动态确定单元内更新资源的优先顺序，编制单元更新指引或行动计划，鼓励探索功能置换、局部改建、环境整治、设施增补等灵活多样的更新模式，推动形成“多点启动、渐

进积累”的更新态势。

第 56 条 项目策划指引

一般更新片区内的具体项目策划，应坚持“自发启动、需求导向、统筹平衡”的原则，不搞“一刀切”式任务摊派。重点强化以下两方面引导：

（1）鼓励权利人自主更新。充分尊重物业权利人、市场主体、社区组织等更新意愿，支持其依据单元指引自主发起“微更新”项目。政府通过简化审批、提供技术咨询、给予规划土地及相关政策支持等方式，降低自主更新门槛。鼓励实施投资规模适度、更新周期较短、群众获得感较强的项目，如屋顶绿化、楼道整治、小型公共空间改造、闲置用房功能转换等。

（2）依据城市体检问题统筹谋划。各区政府应定期开展城市体检，精准识别民生短板与风险隐患，结合体检结论和居民诉求清单，统筹谋划补短板、强弱项的更新项目。项目应坚持“统筹平衡、动态优化”原则，通过功能混合、业态提升、资产运营、片区统筹等方式，力争实现项目自身经济、社会综合效益的基本平衡，保障更新活动健康可持续。

第 57 条 项目管控要求

（1）功能协调。项目功能定位应与所在片区的主导功能、发展导向相兼容，避免产生显著功能冲突或空间割裂。鼓励项目补充完善片区缺失或薄弱的公共服务、商业服务、公共空间等功能。

（2）空间协调。项目建设应尊重并延续片区原有的空间肌理、街道尺度、天际线轮廓及开放空间体系。建筑体量、高度、退线、出入口设置等应与周边建成环境相协调，避免对现有城市形态造成过度冲击。

（3）风貌协调。项目设计应注重与周边建筑风格、色彩、材质等风貌要素的呼应，鼓励采用本土化、精细化的设计手法，提升片区整体景观品质。涉及历史风貌协调区的，应满足风貌保护相关要求。

（4）设施协调。项目应结合自身建设，同步或推动周边市政基础设施、交通设施、防灾设施的完善与提升，确保不超出区域现有基础设施承载能力。必要时需进行设施承载力评估并制定配套改善方案。

（5）时序协调。项目应纳入所在街道或区的城市更新项目储备库，并与近期重点推进的相邻项目、公共工程等在建设时序上做好衔接，减少重复开挖和相互干扰。

（6）社会协调。项目实施前应充分征求社区居民、利益相关方及公众意见，涉及居民切身利益的，应按相关规定开展公示、听证或协商。鼓励项目与社区治理相结合，提升居民的认同感和参与度。

第四节 预留储备片区通则指引

第 58 条 整体概况

预留储备片区主要分布于城市新城区域，当前尚不具备

实施条件，整体处于前期谋划阶段，但具备潜在更新价值与一定战略意义。该类区域可作为近期重点实施片区的支撑与平衡空间，并同步纳入城市更新相关政策保障范围。规划上坚持“预留管控、动态储备、条件成熟后适时启动”的原则，将其作为城市更新的战略储备空间，以增强城市更新工作的前瞻性、系统性与可持续性。

本次划定预留储备片区 16 个，其中薛城区 4 个，山亭区 1 个，市中区 3 个，峄城区 1 个，台儿庄区 1 个，枣庄高新区 6 个。

第 59 条 更新通则指引

预留储备片区实行弹性管控，不设定具体实施时限及项目任务，由各区结合发展阶段需求、资源条件及规划调整要求动态谋划、择机推进。

更新重点在于战略空间预留、资源保护培育与发展潜力储备，重点加强未利用空间、低效存量资源、特色风貌资源及生态空间的保护与管控，并统筹市政及公共服务设施的弹性预留布局。

各区应结合国土空间规划实施、城市体检结果及发展实际，动态开展资源摸底与潜力研判，探索战略留白、预保护与设施预布局等方式，实现动态管控与更新实施协同推进。

纳入储备管理的单元可享受相关政策服务支持，其更新意向和项目经审核后纳入储备项目库，推动项目孵化、生成和实施；对符合条件的存量土地利用和建筑功能转换，按规定享受过渡期政策支持。

第七章 保障措施

第一节 政策保障

第 60 条 强化政策支撑

健全枣庄市城市更新政策法规体系，以专项规划为统领，细化土地征收补偿、存量资产盘活、资金奖补等配套政策，建立“先体检后更新”实施机制，完善城市体检评估指标与工作规程。针对老旧小区、城中村、老旧厂区、历史街区等不同更新类型，分类制定差异化支持政策；将自主更新纳入政策支持范围，在规划许可、土地用途、容积率等方面给予政策保障；严守底线、传承工业文脉与运河文化。建立政策实施评估与动态调整机制，形成“制定—实施—评估—优化”闭环，为城市更新提供系统可操作的政策保障。

第 61 条 优化审批机制

建立城市更新“一站式”联合审批机制，设立审批绿色通道。推行“多规合一、多证合一、多审合一”改革，实现审批事项一窗受理、并联审批、限时办结。制定微更新项目规划许可豁免清单，简化加装电梯、管线改造等民生项目审批手续。在不突破国土空间规划约束性指标前提下，优化更新片区详细规划动态维护机制，实行重大项目实施方案联合审查，压缩审批时限，配套全流程代办帮办服务，破解审批堵点问题。

第 62 条 加大要素保障

在符合区域发展导向和相关规划、土地政策要求的前提下，允许项目用地性质的兼容与调整并完善相应用地手续，鼓励公共性设施合理复合集约设置。做好城市更新和低效用地提质增效衔接，同步更新数据，做好数据共享。更新项目符合《划拨用地目录》的，可以以划拨方式办理供地手续。工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。除依照法律、法规和规章的规定应当采用招标、拍卖或者挂牌方式外的，可采取协议方式出让。合理划分城市更新项目建设阶段，符合条件的项目，可将实施方案纳入挂牌出让信息公示，竞买人依法竞得带实施方案的土地使用权，并按照片区规划实施滚动开发建设。

第 63 条 落实规划衔接

按照“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”的要求，充分衔接国土空间规划及“三区三线”划定成果，与国土空间规划详细规划单元衔接，推动专项规划落地实施。构建“市级一区（县）级一片区（单元）一项目”四级联动的更新规划体系，实现“市级专项规划一区（县）级专项规划一片区（单元）策划一项目实施方案一动态实施评价”的城市更新全生命周期管控。

第 64 条 实施动态维护

建立城市更新项目库动态维护机制。实行市级统筹调度、

区级具体推进的分级管理，在规划实施阶段，各区可根据实际需要提报项目增补、删减、调整或替换申请，经相关部门审核、多方确认后予以更新，确保项目库时效性。

第二节 资金保障

第 65 条 建立多元化投融资体系

健全“政府引导、市场运作、公众参与”工作机制，畅通社会资本参与渠道，构建政府引导、市场主导的城市更新多元化投融资体系，吸引社会资本参与项目全周期建设与运营。深化政企合作模式，发挥国有企业骨干支撑作用，整合各类所有制企业资源优势，创新项目融资渠道与运作模式。

第 66 条 强化资金平衡保障

各责任主体精准用好各类金融支持政策，充分运用市场化手段提升融资能力，探索贷款投放、融资担保等创新模式，全方位保障城市更新项目资金需求。统筹采用单个项目独立平衡、多个项目组合平衡、全域项目总体平衡三种方式，科学谋划资金收支，实现城市更新资金整体动态平衡。

第 67 条 鼓励市场主体参与

对片区开发建设可实现收支平衡并产生收益的项目，完全采用市场化模式运作，充分吸引社会资本自主参与。对暂无法实现收支平衡的项目，通过“资源合理搭配、项目整体打包”方式整合存量资源，打造综合开发项目，提升对社会资本的吸引力。健全项目建设运营标准规范，优化审批服务

流程，创新市场化监管方式，为社会资本参与城市更新营造市场化、法治化、便利化的良好环境。