

宿州市城市更新专项规划

(2026-2030年)

草案主要内容

2026年4月

1 总则

1.1 规划目的

为深入贯彻《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》《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》等文件精神，紧扣安徽省委、省政府关于实施城市更新行动及城市功能品质活力提升行动的相关要求，立足宿州市打造“一城两区三基地”的战略定位，结合城市体检成果，因地制宜，**全面实施城市更新行动，旨在通过系统推进八大更新重点任务，完善城市功能、彰显文化底蕴、提升城市品质、激发城市活力，助推宿州全面建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。**

1.2 规划范围和规划期限

规划范围

- 本次城市更新专项规划范围聚焦主城区范围，**总面积286.75平方公里**。其中，中心城区226.44平方公里、符离镇区30.68平方公里、宿马园区29.63平方公里。

规划期限

- 本次规划期限为**2026至2030年**，与宿州市国民经济和社会发展第十五个五年规划期限保持一致。

2 更新目标与策略

2.1 更新目标

总体目标

以城市更新为载体，推进历史文化保护与现代化发展有机融合，彰显“运河古城、云都宿州”特色风貌，让老城成为近悦远来的诗意栖居空间，**全面建成“人居环境品质高、产业创新活力足、智慧治理效能优”的现代化幸福之城。**

分项目标

- 功能布局优化目标：实现“老城疏解与赋能，新区集聚与融合”
- 基础设施支撑目标：构建“安全韧性、微网智管”现代化设施体系
- 人居环境提质目标：创建全龄友好的“完整社区”宿州样板
- 生态环境治理目标：构建“蓝绿交织、价值转化”的公园城市形态
- 历史文化遗产目标：擦亮“人文宿州、运河风韵”的城市文化品牌
- 产业发展动力目标：打造“场景赋能、业态焕新”的特色活力轴带

2 更新目标与策略

2.2 更新策略

6大更新策略助力更新行动

01 “存量激活、分类定策”

——制定差异化的更新路径

02 “安全筑基、云都智治”

——夯实城市基础设施支撑

03 “功能织补、全龄共乐”

——打造完整居住社区示范

04 “碧水萦城、绿道融城”

——实现蓝绿空间贯通成网

05 “古运新风、场景重塑”

——彰显运河文化传承利用

06 “效能释放、业态焕新”

——培育城市经济新增长极

3 更新任务

3.1 既有建筑改造利用

形成“摸底排查、分类处置、业态导入、长效运营”四位一体的闲置存量房屋改造利用工作路径。按照闲置存量房屋所在区域的主导产业类别和功能定位分类施策，推动建筑功能兼容转换与混合利用，提升土地综合效益，培育新经济业态。

分类处置存量难题 精准导入适配功能

- “一屋一策”精准处置。按建筑功能分为居住类、商业办公类、工业厂房类、公共设施类四种，按盘活方向分为市场运营类、公共服务类、产业配套类三个方向，逐类制定处置路径。
- 跨部门协同推进。整合多方资源，形成政策合力，构建统一高效的资源配置与产业导入联动机制。

探索多元运营模式 激发存量市场活力

- 引入专业机构长效运营。鼓励和支持开发企业或专业运营机构长期持有并运营改造后的资产，通过精细化运营管理提升资产价值，获取长期稳定收益。
- 探索灵活分权运营机制。鼓励通过长期租赁、委托运营、合作分成、特许经营等多元方式引入社会资本参与闲置资产运营。



3 更新任务

3.2 城镇老旧小区改造

稳步推进城镇老旧小区改造工作，按照“应改尽改、先急后缓、滚动实施”的原则，结合城市体检成果和居民改造意愿，科学制订年度改造计划，支持将群众出资加装电梯意愿强烈的小区优先纳入改造计划。



推动连片改造

推进有共同改造需求的老旧小区进行连片改造。



强化智慧赋能

推动老旧小区智慧化改造，实现长效维护与安全运行。



统筹存量资源

盘活片区内闲置用房、边角地、地下空间等，统筹改建为便民商业、养老助餐、托幼、健身休闲等经营性设施。

3 更新任务

3.3 城中村与危旧房改造

优先启动居民改造意愿统一、征迁补偿方案成熟且成本收益可平衡的城中村开展改造工作，并根据城中村实际条件和价值评估，实施差异化改造。

组织开展成片危旧房屋结构安全等级C、D级鉴定工作，将鉴定为D级的危险房屋列为优先消险对象，限时拆除或加固；对C级局部危险房屋，纳入分年度改造计划，逐步消除使用风险。

整治提升方式

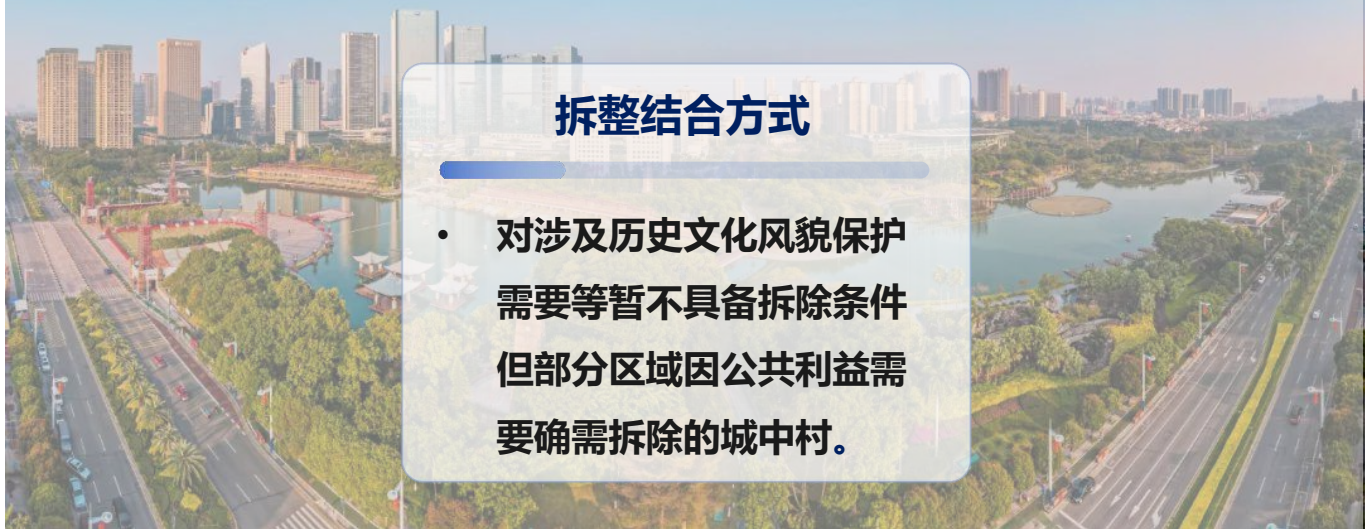
- 对具有历史记忆、肌理尚存、居民改造意愿较强的城中村采用整治提升方式推进。

拆除方式

- 对危房等安全隐患较大、现状生存条件恶劣的城中村采用拆除方式推进。

拆整结合方式

- 对涉及历史文化风貌保护需要等暂不具备拆除条件但部分区域因公共利益需要确需拆除的城中村。



3 更新任务

3.4 完整社区建设

以构建15分钟便民生活圈为核心导向，着力打造设施齐全、环境宜居、治理高效、智慧便民、全龄友好、安全有序的完整居住社区，持续补齐民生短板、优化居住品质，全面增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

设施配套全覆盖

按15分钟步行标准，完善公共服务、便民商业与市政设施，配齐养老托育、医疗文体、生活商超及停车安防，配齐休闲活动场地，满足就近生活需求。

人居环境高品质

推进老旧小区改造与房屋安全整治，实施绿化美化、适老化适儿化及无障碍改造，整治环境隐患，推行垃圾分类，打造整洁安全、生态宜居的社区环境。

社区治理现代化

坚持党建引领，健全共建共治共享机制，实现物业全覆盖，完善居民自治与群防群治，常态化化解矛盾纠纷，提升社区精细化治理和居民归属感。

3 更新任务

3.5 老旧街区、老旧厂区更新改造

推进老旧街区改造，因地制宜开展业态升级与消费场景再造，打造兼具皖北文化底蕴与现代活力的特色街区集群。

以市场化运作推进老旧厂区转型，重点盘活中心城区内工业遗存，推广“工业锈带”向“生活秀带”转变模式。

街区焕新塑韵，构建老城文旅消费新格局

推进老旧街区改造提升，因地制宜优化业态结构、重塑消费场景，深度萃取皖北地域文化特质，统筹风貌修缮、环境整治与功能补齐。以文化为魂、商业为脉、民生为本，整合资源，连片打造底蕴浓厚、业态多元、活力充盈的特色街区。

遗存赋能焕活，拓展城市存量发展新空间

依托市场化机制推动老旧厂区整体转型，聚焦中心城区低效工业存量资源盘活利用。坚持保护与再造并重，创新工业空间功能重构路径，推动传统工业遗存迭代升级，由单一生产空间向文创休闲、公共服务、城市休闲复合空间跨越，重塑城市工业风貌新地标。

3 更新任务

3.6 完善城市功能

建成多层次、全覆盖、高品质的城市功能体系，补齐基础设施与公共服务短板，优化空间结构与生态环境，提升治理效能与生活品质，满足群众高品质生活需求。

盘活闲置资源，织密公共服务网络

盘活闲置房屋和低效用地，优先补齐民生设施短板，构建多层次、全覆盖公共服务网络。推进消费基础设施升级，拓展城市公共空间，合理布局新型公共文化空间，满足群众生活与精神文化需求。

提升普惠服务，优化全龄友好配套

扩大普惠托育供给，发展普惠多元养老服务，深入开展适老化、适儿化及公共场所无障碍改造。因地制宜建设全民健身场地，完善全龄段民生服务配套，提升群众生活品质。

3 更新任务

3.7 城市基础设施建设改造

聚焦城市安全与能级提升，精准补齐路网、市政管网短板，强化防洪排涝安全韧性，有序布局新型基础设施，构建适配宿州城市发展、保障民生需求的现代化基础设施体系。

完善城区路网及慢行体系

加密老城区次支路网，重点打通断头路、瓶颈路，优化路网整体结构，推进和完善步行、骑行等慢行系统，合理利用道路桥下空间，提升路网通行效率。

推进市政管网改造升级

开展地下管网全面普查与隐患整治，系统推进雨污分流改造，完善污水收集与处理配套设施，更新老化供气管网，排查整治安全隐患，筑牢城市生命线安全防线。

强化城市排水防涝能力

完善城区排水防涝能力，整治主要河道，疏浚排水通道，增设排涝泵站等设施，建立常态化治理与应急排涝联动机制，提升城市抵御洪涝灾害能力。

拓展新型基础设施建设

深入推进城市生命线安全工程建设，持续拓展智慧管网项目场景、全面提升城市安全管理效能；推进智慧市政设施部署；促进智能网联设施示范布局。

3 更新任务

3.8 修复城市生态系统

坚持治水、治城一体推进，构建连续完整的城市生态基础设施体系，改善水环境质量，提升绿化生态功能，保护生物多样性，打造生态宜居、人与自然和谐共生的城市环境。

构建系统生态基建

统筹山水城生态治理，搭建连续完整的生态基础设施框架，同步推进海绵城市建设，强化雨洪调蓄与水资源循环利用，筑牢城市生态基底。

深化水环境综合治理

保护修复城市湿地，巩固黑臭水体治理成效，推进城市水土保持和生态清洁小流域建设，全面提升城市水环境质量与水生态功能。

提升城市绿化品质

推进绿环、绿廊、绿楔、绿道建设，提高乡土植物应用水平，保护生物多样性，新增社区及口袋公园，推动绿地开放共享，拓展生态休闲空间。



3 更新任务

3.9 保护传承城市历史文化

立足宿州楚汉文化、运河文化等底蕴，坚持“保护为先、活化赋能、历史传承”，系统保护历史遗存、延续城市文脉、塑造皖北特色风貌，推动历史文化与现代生活深度融合。

实施整体系统保护 守住宿州历史根脉

- 聚焦大运河（市区段）、符离老街、环城河老城区等核心片区，分级保护文物古迹、历史建筑、历史地段等历史文化要素；严格保护古城格局、街巷肌理、历史水系，重点守护运河故道等标志性文化载体。

推进历史遗存修缮 完善配套服务设施

- 用“微改造、渐进式”模式，整治和修缮老城区、符离老街历史风貌，保护传承大运河遗址公园。完善基础设施，推进雨污分流、管线更新，增设消防等设施，实现遗产保护与民生改善同步推进。

深挖文化内涵 推动活态传承

- 创新活态传承路径，打造沉浸式场景。深挖大运河、符离烧鸡等多元文化内涵，打造核心文化地标与主题廊道，推动非遗活化，促进历史建筑适配性再利用，实现文化保护与价值转化双向赋能。

4 片区划定与实施指引

4.1 片区划定

结合河流水系、道路等边界，划定综合改造片区、老旧居住改善片区、老旧工业转型片区、产业效能提升片区、历史风貌保护片区五种类型共48个更新片区。

4.2 实施指引

➤ 综合改造片区

统筹地上地下、红线内外，强化功能复合，实现一体化品质提升。

➤ 老旧居住改善片区

聚焦住房改造、管网升级、适老化设施完善、公共服务配套和完整社区建设，补齐民生短板。

➤ 老旧工业转型片区

在保护工业遗存前提下，通过功能置换培育创意产业、艺术展览、现代服务业等新业态。

➤ 产业效能提升片区

以“工改“工改科”盘活低效用地，推动存量空间向新质生产力载体转型。

➤ 历史风貌保护片区

以“微改造”绣花功夫，推进遗产活化、肌理修复与业态植入，实现保护与利用有机统一。

5 保障措施

01 组织保障：高位统筹、分级负责

- **成立市级城市更新领导小组：**市长任组长，住建、发改、财政、自然资源、城管等部门为成员，统筹决策、协调重大问题。
- **加强部门联动：**建立健全跨部门协同工作机制，强化信息共享与资源整合，形成工作合力，共同破解项目推进中的难点堵点问题，确保城市更新项目高效有序实施。

02 规划保障：体检引领、系统谋划

- **开展城市体检：**每年全面体检，聚焦安全、宜居、韧性、智慧、文化五大维度，建立问题清单、任务清单、项目清单，形成“体检—更新—评估—提升”闭环。
- **构建规划体系：**编制城市更新专项规划，衔接国土空间规划；制定片区策划方案与项目实施方案，形成“专项规划—片区策划—项目实施方案”三级传导体系

03 资金保障：多元投入、可持续运营

- **拓宽多元投融资渠道：**统筹各级财政及部门资金，用好专项债和政策性贷款，引入社会资本参与，依托资本市场融资，引导居民共同出资。
- **盘活存量低效用地与国有资产：**以土地及经营收益反哺更新，落实税费等优惠政策，实现片区资金统筹平衡，保障项目落地。