

# 六安市城市更新国土空间专项规划

(2022—2035 年)

文本、图纸

(征求意见稿)

2023 年 12 月

# 目 录

<b>第一章</b>	<b>总则</b>	<b>3</b>
第一条	指导思想	3
第二条	规划定位	3
第三条	城市更新定义	3
第四条	规划依据	3
第五条	规划范围与期限	4
第六条	城市更新对象	5
第七条	规划原则	5
第八条	总体思路	5
<b>第二章</b>	<b>规划目标</b>	<b>6</b>
第九条	总体目标	6
第十条	分类目标	7
第十一条	任务目标	8
<b>第三章</b>	<b>城市更新体系、更新方式</b>	<b>8</b>
<b>第一节</b>	<b>城市更新体系</b>	<b>8</b>
第十二条	“3+4”更新体系	9
<b>第二节</b>	<b>城市更新方式</b>	<b>10</b>
第十三条	综合整治	10
第十四条	功能提升	10
第十五条	保护修复	11
<b>第四章</b>	<b>城市更新策略与更新指引</b>	<b>11</b>
<b>第一节</b>	<b>城市更新策略</b>	<b>11</b>
第十六条	突出重点地区，整体引领城市功能优化	11
第十七条	补齐生活圈短板，提升宜居环境品质	11
第十八条	提升基础设施服务能力，提高城市安全韧性水平	12
第十九条	强化城市风貌管控，保护和传承历史文化	12
第二十条	盘活存量资源，增强城市活力	12
第二十一条	多元有机更新，实现智慧低碳发展	12
<b>第二节</b>	<b>分类更新指引</b>	<b>13</b>
第二十二条	老旧小区	13
第二十三条	棚户区（城中村、危旧房）	13
第二十四条	旧厂区（旧集市）	13
第二十五条	生态修复	14
第二十六条	历史文化资源保护	14
第二十七条	城市风貌塑造	15
第二十八条	公共服务设施	15
第二十九条	市政基础设施	15

第三十条	城市安全韧性.....	16
<b>第五章</b>	<b>更新单元与结构引导 .....</b>	<b>17</b>
第三十一条	更新单元.....	17
第三十二条	更新片区.....	17
第三十三条	总体结构引导.....	17
第三十四条	单元更新指引.....	17
<b>第六章</b>	<b>近期重点任务 .....</b>	<b>34</b>
第三十五条	近期重点单元.....	34
<b>第七章</b>	<b>实施机制 .....</b>	<b>34</b>
<b>第一节</b>	<b>更新工作机制.....</b>	<b>34</b>
第三十六条	健全城市更新工作机制.....	34
<b>第二节</b>	<b>规划传导机制.....</b>	<b>35</b>
第三十七条	城市更新单元.....	35
第三十八条	更新项目实施方案.....	35
<b>第三节</b>	<b>实施保障机制.....</b>	<b>35</b>
第三十九条	城市更新单元评估.....	35
第四十条	强化城市更新年度计划管理机制.....	35
第四十一条	规划制定与土地使用.....	36
第四十二条	加强更新资金保障.....	36
第四十三条	激活多元主体活力.....	36

# 第一章 总则

## 第一条 指导思想

全面贯彻党的二十大和习近平总书记系列重要讲话精神，按照“四个全面”战略布局和“五大发展理念”的总要求，落实安徽省、六安市关于城市更新工作的整体工作部署，逐步建立健全六安市城市更新规划、建设、管理体系，突出规划引领、强化单元统筹、激活更新动力，构建和完善城市更新长效动力机制。

以《六安市国土空间总体规划（2021—2035年）》为统领，以《六安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》为目标，通过城市更新推动城市高质量发展，提升城市开发建设和经济增长方式，构建六安城市更新发展新格局，不断实现人民对美好生活的向往。

## 第二条 规划定位

属国土空间规划体系“五级三类”总体规划、专项规划、详细规划中的专项规划类型。在“总体规划—专项规划—控制性详细规划—行动计划”的工作体系中，专项规划向上为落实《总体规划》的重要手段，向下为指导单元控规编制、制定各项行动计划的重要依据。

## 第三条 城市更新定义

城市更新是指在六安中心城区城市建成区以及市人民政府确定的其他城市重点区域内，为持续改善城市空间功能和形态，对城市存量资源开展的更新建设和治理活动。城市更新严控大拆大建，严守安全底线，严格生态保护，走小规模、渐进式、可持续的有机更新之路。

## 第四条 规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国环境保护法》

《中华人民共和国文物保护法》

《中华人民共和国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》

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）

《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》发改投资〔2021〕1275号，国家发改委、住房和城乡建设部

《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），（住房和城乡建设部办公厅、国家发改委办公厅、财政部办公厅）

《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）住房和城乡建设部

《支持城市更新的规划与土地政策指引》（2023版）自然资源部办公厅

《安徽省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》

《安徽省人民政府办公厅关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（皖政办〔2020〕21号）

《关于实施城市更新行动推动城市高质量发展的实施方案》皖政办〔2021〕13号

《安徽省国土空间专项规划衔接技术导则（试行）》

《六安市城市总体规划（2008-2030年）》

《六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》

《六安市2022年城市体检报告》

《六安市城市“畅强补”行动计划（升级版）》

《六安市国土空间总体规划（2021-2035年）》

《六安市城市更新工作方案（试行）》

国家其他相关法律法规，安徽省政策、规范标准，以及六安市编制的相关规划等。

## **第五条 规划范围与期限**

### **1、规划范围**

《六安市国土空间总体规划（2021-2035年）》中心城区包括六安城区和叶集城区，中心城区范围总面积为406.73平方公里。本次城市更新专项规划以六安城区351.70平方公里范围为重点。

### **2、规划期限**

本次规划期限为2022—2035年，其中近期为2022—2027年。

## **第六条 城市更新对象**

按照安徽省《关于实施城市更新行动推动城市高质量发展的实施方案》城市更新“十大工程”要求，六安市城市更新工作围绕“十大工程”展开，即城镇老旧小区改造、城镇棚户区改造、城市危旧房及老旧厂房改造提升、城市生态修复、城市功能完善、城市基础设施补短板、城市安全韧性建设、新城建提升、县城绿色低碳建设、城市风貌塑造和历史文化保护等。

## **第七条 规划原则**

### **1、问题为导向，注重近期城市更新项目针对性和可操作性。**

城市体检发现问题，以问题为导向，提出更新目标与策略。单元（片区）统筹，制定更新指引，确定不同类型单元的更新目标与更新方式，实现更新单元管控全覆盖。拟定近期重点更新单元，评估更新内容，提出单元实施更新项目建议。

### **2、公共服务优先，保障民生；建设海绵城市，提高城市安全韧性。**

推动十五分钟社区生活圈、完整居住社区建设，优先保障社区级教育、医疗、养老公共要素，建设广场、游园、停车场，弥补民生设施短板。建设海绵城市，采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等综合措施，打造生态、安全、可持续的城市排水防涝体系，提高城市安全韧性。

### **3、红绿交融，体现特色；坚守底线，精细治理。**

保护生态资源环境，维护历史文化遗存。红绿交融，加强自然山水、历史文化资源地区城市风貌塑造，突出六安山水、皋陶文化、红色文化等资源特色。采用“绣花”、“织补”等微更新方式对老城、滨水等特色风貌区进行改造，从品质、环境、文化、创新、公共服务等方面持续增强特色风貌区的个性特色。加强主次干道沿线、背街小巷等重点区域的环境整治，提高精细治理水平。

### **4、多方参与，共建共享；有序推进，试点先行。**

发挥市场调配资源的重要作用，搭建实施平台，充分调动社会多元主体积极参与，激发市场主体和社会力量参与城市更新积极性。编制城市更新规划设计导则，通过项目试点，对老旧小区、棚户区、老旧厂区、老旧商业区提出规划指引。

## **第八条 总体思路**

### 1、体检先行，突出更新重点，明确更新任务。

“无体检不更新”，建立城市更新与城市体检联动机制，“以城市体检发现问题、以城市更新治理问题”。城市更新对症下药补弱项、强功能、提品质，逐步解决“城市病”以及城市建设发展中的短板弱项。

### 2、单元（片区）整体推进。

系统化推进，防止碎片化改造。单元推进，将详规单元作为城市更新的单元，实现更新单元全覆盖。根据更新改造需求，将相邻、相近更新单元组合成更新片区，整合资源，实施大片区统筹更新，便于合理设计适合市场化运作的更新改造项目。

### 3、底线控制，分类有序指导。

“综合整治、功能提升、保护修复”三种方式迭代组合，实现内涵集约、绿色低碳发展，“留改拆”并举，严控大拆大建，小规模、渐进式可持续更新建设。

综合整治老旧小区、危旧楼房居住环境，保障居住安全、改善环境品质。“腾笼换鸟”，提升老旧楼宇产业功能，提升公服、交通、市政、安全等设施功能；拆除新建改造棚户区、城中村以及低效老旧商业、工业园区的老旧厂房，推动产业升级，功能提升，激发经济活力。保护修复历史文化与生态资源，提升城市文化内涵和生态承载力。

### 4、示范带动，探索城市更新实施路径。

探索城市更新示范推广实施路径。在城市更新单元内落地一批城市更新重点项目，通过项目演绎城市更新单元规划建设管理全过程，构建“项目—更新单元”

“点一面”示范推广实施路径。探索政府引导、市场运作、公众参与的可持续城市更新模式，保证规划到建设项目的落地实施。

## 第二章 规划目标

### 第九条 总体目标

以城市更新行动为抓手，完善城市功能，提升市政设施，改善道路交通，提质空间风貌，推动六安向宜居宜业宜游的高品位城市不断迈进。

#### 1、近期目标（2027年）

畅通城市交通、强化城市功能、补齐城市短板。至2027年，实施重点城市更

新单元面积合计23.07平方公里，完成2000年底前建成老旧小区改造任务。

## **2、远期目标（2035年）**

做好城市生态保护与文化遗产，积极探索渐进式、可持续的有机更新模式，倒逼土地利用方式转变，整合各类城市更新资源，完善社区公共服务体系，提升城乡人居环境。将六安建设成为合肥都市圈核心城市，大别山革命老区区域性中心城市和综合交通枢纽城市、长三角生态产品供应基地，全国红色文化胜地，“红绿”融合的现代化宜居宜业宜游城市。

## **第十条 分类目标**

### **1、完善宜居功能，实现宜居生活更美好**

通过基础类、完善类、提升类三类措施推进老旧小区改造，实现基础设施提升、公共服务设施完善、智慧化社区建设等目标，提升老旧小区宜居水平。嵌入十五分钟生活圈、完整居住社区公共服务设施，同步实现社区生活圈建设。统筹地上地下，优化完善道路交通、市政管网，强调补齐市政设施短板，鼓励生态化、海绵型市政基础设施建设。

### **2、升级基础设施，安全保障更完善**

对老旧小区、市政道路进行排水管网改造，对窨井盖进行维护。对积涝点进行内涝治理，提升改造泵站，提升泵站排涝能力；加强小区5G基站等通讯网络建设。建设垃圾分类收集系统，居住小区配建垃圾分类收集点，建设、改造现状垃圾转运站，配备垃圾分类运输车辆。保护城市原有绿化生态系统，建设海绵城市，控制城市不透水面积比例，促进雨水的积存、渗透和净化；恢复和修复生态。

### **3、道路交通改善，交通出行更便捷**

实施“小街区、密路网”。加密次干路、支路网、打通断头路。提升道路品质，城区老旧道路进行白改黑工程改造。交通堵点立体化改造，建设立交桥、人行过街天桥、人行地道。增建社会公共停车场、小区停车位、机械停车库、电动车停车棚，建设电动车公共充电桩。增设公交专用道，进行港湾式公交停靠站建设改造。

### **4、空间环境提质，空间品质更优良**

整合老城区存量老旧商业市场、老旧工厂等产业空间，建设高水平的商业服务设施，以及文创、商业混合产业类型。利用零星边角地块建设“5-10分钟”生

活圈配套公共服务设施，建设口袋公园、停车场库、公厕等配套市政基础设施。利用城市绿化开敞空间建设城市绿道，慢行系统。建设城市林荫路，绿化特色示范道路，建设商业步行街、历史文化街、美食街、古玩街、小吃街、文创街、宵夜街等示范街区、特色街区。

### **第十一条 任务目标**

中心城区实现92个更新单元全覆盖，范围面积合计351.70平方公里。

(1)重点对2000年底前建成的老旧小区进行基础类、完善类改造，适当对2005年底前建成、经评估符合改造条件的老旧小区进行提升类改造。

(2)全面启动中心城区城中村综合改造。通过拆除重建，新建住宅约1万套，提供建筑总面积约126万平方米。

(3)近期完成旧厂区、商业区改造，优化产业结构，产业提档升级，提升产业活力和竞争力。

(4)近期城市供水系统、排水系统、污水处理系统实现有效改造提升，水环境质量以及管理效率显著提升。

(5)近期完成淠河总干渠南岸生态环境综合治理项目，老淠河东岸下龙爪建设茶马古码头及道路节点口袋公园建设。

(6)保留中心城区传统历史文化风貌地区的街巷肌理，保护和修缮历史建筑和文保建筑，延续城市文脉，老城区历史文化保护规模约1平方公里。借助历史建筑文化符号、内涵和集体记忆，引导公共文化设施建设，留住城市文脉，提升城市内涵品质。

## **第三章 城市更新体系、更新方式**

### **第一节 城市更新体系**

依据安徽省《关于实施城市更新行动推动城市高质量发展的实施方案》提出的“十大工程”，六安市城市更新结合工作重点以及城市更新目标任务，提出城市更新“3+4”更新实施体系。“3”即老旧小区、棚户区（城中村、危旧房）、旧厂区（旧集市）三个城市更新重点领域；“4”即“宜居生活、安全保障、道路交通、空间品质”城市更新四个重点方向。将十五分钟生活圈、完整居住社区、

海绵城市、安全韧性、道路交通、历史文化保护利用、生态环境保护修复等城市更新内容，统筹进六安市“3+4”城市更新内容体系，精准识别问题，分类施策，因地制宜提出解决方案。

## **第十二条 “3+4”更新体系**

### **1、老旧小区、棚户区（城中村、危旧房）、旧厂区（旧集市）三个城市更新重点领域。**

（1）老旧小区，对2000年底前建成的老旧小区进行基础类、完善类改造，对2005年之前建成的经评估符合改造条件的老旧小区进行提升类改造。

（2）棚户区，依据六安市住建委2018年发文《六安市棚户区改造范围和界定标准》，符合以下任意一项条件的可纳入棚户区改造范围，（一）符合简易结构房屋较多，房屋密度较大，使用年限较长（原则上旧住宅区以20年以上的为主、城中村以15年以上为主），房屋质量较差，抗震、消防等安全隐患较多，使用功能不完善（无集中供水、无分户厨卫等），配套设施（排水、交通、供电、供气、通信、环卫等）不齐全等条件中的两项及以上；（二）影响城市规划实施和有碍城市景观的脏乱差住宅区；（三）经摸排的城市C、D级危房较多的住宅区；（四）存在其他不适合居住的问题。

（3）旧厂区（旧集市），指老城区内工业企业土地绩效不高，商业环境卫生质量差，效益落后，或搬迁停产、与规划定位不符的工业（仓储）用地以及旧商业集市用地。

### **2、宜居生活、安全保障、道路交通、空间品质四个城市更新重点方向**

（1）宜居生活。老旧小区综合改造方面，重点完善“十五分钟社区生活圈”、“完整居住社区”两层级公共服务设施，补齐教育、托育、医疗、养老、广场、游园、停车、智慧化等多类型服务设施短板。

（2）安全保障。市政基础设施能力提升方面，重点实施雨污分流改造；建设城市生活垃圾分类处理系统；提高城市安全韧性，提升改造管网、泵站，建设海绵城市，治理城市内涝，采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等综合措施，打造生态、安全、可持续的城市排水防涝体系。

（3）道路交通。道路交通改造提升方面，打通“断头路”，畅通“微循环”，建设连续通畅的步行道、自行车道网络，加强公交专用道建设；推进路况较差的

城市主次干道“白改黑”和城市危旧桥梁加固改造；建设停车泊位管理信息化平台；公共停车场按比例配建电动汽车公用充电桩。

（4）空间品质。城市风貌塑造方面，加强自然山水、历史文化资源地区城市风貌塑造，红绿融合，突出六安山水文化、皋陶文化、红色文化等资源特色。老城风貌区、滨水特色风貌区采用“绣花”、“织补”等微更新方式，从品质、环境、文化、创新、公共服务等方面持续增强城市风貌的整体性和个性特色。加强主次干道沿线重点区域的环境整治，提高美化水平。生态修复方面，治理城市水环境，系统修复中心城区淠河、淠河总干渠等主干水系，建设城市滨水绿道，丰富城市滨水绿道功能。加强口袋公园等小微绿地建设，提高公园绿地服务半径覆盖率，满足居民出行“300米见绿、500米见园”要求。历史文化保护方面，多措并举保护活化利用中心城区历史文化遗存，改善历史文化资源周边的居住环境，消除安全隐患，完善基础设施，提升公共服务配套，促进历史文化保护与城市更新协调发展。统筹好保护、民生和发展关系。

## 第二节 城市更新方式

城市更新包括综合整治、功能提升、保护修复等三种方式。

### 第十三条 综合整治

主要针对老旧小区。综合运用“留、改、拆、补”的等更新手法，通过老旧小区整体保留修缮，建筑局部加装电梯、空调机位、坡屋顶等附属设施；小区闲置空间适当改建广场、游园，增设停车场地和停车库（棚）等，提高建筑使用舒适便利度；提升老旧小区供排水、供电、收发快递、安防、老年日间照料中心等基础设施和公共服务设施服务水平。老旧小区改造联动街区，改造沿街立面，置换建筑功能，增设街道家具设施小品等，实现街区环境功能优化提升。

### 第十四条 功能提升

（1）适用于棚户区、城中村以及其他没有保留价值、需要进行拆除新建的区域。拆除新建项目用地性质应当符合国土空间规划要求，按照新规划用地性质和使用条件重新建设，完善十五分钟生活圈、完整居住社区、保障性住房建设；联通路网，嵌入停车场、街头游园、广场、市政基础设施等，实现功能提升。

（2）适用于旧商业、旧工业建筑改造。主体建筑具有保留、使用价值。如

齿轮厂旧工厂区功能提升，利用旧建筑改造，从事文化创意、休闲娱乐、餐饮购物等功能。保留既有建筑物原主体结构，部分或全部改变建筑物的使用功能。在消除安全隐患前提下，满足规划、环保、建筑设计、建筑节能及消防安全等规范要求，通过拆除、加建、插建附属建筑和设施等手段，丰富改善建筑使用功能和环境。

### **第十五条 保护修复**

适用于历史文化地区和滨水生态地区。

以历史文化保护传承为目标，强调在坚持保护优先的前提下，对现有历史建筑、名胜古迹等进行适度合理利用。将历史建筑、名胜古迹周边用地纳入城市更新历史文化保护改造范围，对保护改造范围建筑风貌、环境品质、街巷格局、配套设施等进行综合整治提升，实施“绣花”式的微改造，“修旧如旧”，内部功能置换提升。对滹河、滹河总干渠沿线滨水地区实施水生态修复、水污染治理、水资源保护、水灾害防治等工作。对城市更新滨水地区进行拆旧覆绿，恢复生态景观用途、水利设施用途或作为公园绿地使用等。

## **第四章 城市更新策略与更新指引**

### **第一节 城市更新策略**

#### **第十六条 突出重点地区，整体引领城市功能优化**

落实老城区“强中心”战略，通过城市修补、生态修复、转型提升等多种手段振兴老城区，发挥老城区综合服务与辐射带动作用。

强化政府引导，加快对经开区等产业园区、高铁站点周边、滹河总干渠滨水地区等重点地区的成片改造，鼓励集中连片实施更新，带动工业、三产服务业发展，提升城市基础设施、城市生态功能的服务水平。优化土地利用结构，提高土地利用效率，完善各类服务功能，促进地区活力整体提升。

#### **第十七条 补齐生活圈短板，提升宜居环境品质**

老旧小区改造优先落实社区公共配套设施，全面提升基层公共服务水平。按照“十五分钟生活圈”、完整居住社区的要求，引导公共服务短缺地区优先更新。

十五分钟生活圈首先补齐街镇配套的各类设施，按照服务人口和服务半径，重点配齐小学、幼儿园等等教育设施。完整居住社区重点补足卫生服务、文化活动、社区食堂、老年日间照料中心、广场游园、停车充电等设施，提高医疗、养老、文体、社会福利等社区设施公共服务水平。

棚户区、城中村成片改造中，保证一定比例的中小套型普通商品房以及政策性住房供应，满足年轻就业人员、打工人员以及人才对住房过渡性需求。加强对棚户区、城中村的危旧房、自建房的安全排查与改造。

#### **第十八条 提升基础设施服务能力，提高城市安全韧性水平**

加密支路网，完善交通设施，建设慢行及步行空间，促进综合交通系统提升。重点开展老城区范围内支路网加密和停车工作，完善慢行系统。以更新为契机，形成“地上地下联动”更新，有序推动设施扩容，破解设施支撑瓶颈。稳步推进老城易涝区等自然灾害隐患地区更新改造，同步开展公共安全工程和防治设施建设，巩固城市安全防线。

#### **第十九条 强化城市风貌管控，保护和传承历史文化**

统筹存量地区城市建筑布局、协调城市景观风貌，加强对城市风貌整体性、文脉延续性等方面的系统管控，对城市公共空间和建筑形态提出精细化更新指引。加强对老城区历史文化地区的保护与利用，对更新项目中保留历史文物或具有历史价值建筑，通过给予容积率奖励等进行政策支持。弘扬“皋城”历史文化，贯通潞河滨水、古城墙、鼓楼街等老街巷、北塔公园等空间，形成城区历史文化展示核心区域。

#### **第二十条 盘活存量资源，增强城市活力**

“腾笼换鸟”，鼓励老旧楼宇、旧商街、老旧厂房、低效工厂等存量资源升级改造，着力提高经济活力和土地使用效率，推动高质量发展，为新动能、新产业发展创造条件、留出空间。推进旧厂房、旧商业升级改造，保障工业、商业发展空间。因地制宜引导“工改文”、“工改商”，适当配建一定比例配套服务设施，提倡用地混合使用。

#### **第二十一条 多元有机更新，实现智慧低碳发展**

树立有机更新理念，“留、改、拆”并举，探索多元更新方式。棚户区、城

中（边）村等以拆除新建为主、综合整治为辅；老旧小区、旧厂房以综合整治为主，融合功能改变、加建扩建、局部拆建等方式组合，尽量减少不必要拆建。坚持绿色更新，更新过程中贯彻绿色低碳建设理念，加强建筑节能改造、可再生能源利用等，鼓励引导绿色低碳社区建设。

## 第二节 分类更新指引

### 第二十二条 老旧小区

**老旧小区：**纳入本次城市更新改造对象的老旧小区是指中心城区建成年代较早、失养失修失管，市政配套设施不完善，社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）。围绕老旧小区建筑、环境、设施三大改造内容，按照先基础，后完善，再提升的原则，充分考虑片区差异，分类推进老旧小区改造。

### 第二十三条 棚户区（城中村、危旧房）

**棚户区：**棚户区更新改造拟采用拆除重建、居民就地或部分异地安置方式，结合服务人口和服务半径，配套建设片区（街镇级）级、完整居住社区级公共服务设施，集约利用土地，提升城市品质。近期综合整治与远期拆除重建结合，促进棚改区域人居环境品质改善和提升。

**城中村：**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，实行村两委管理的区域。

**危旧房：**纳入本次城市更新改造对象的城市危旧房屋是指经专业机构评估认定为危旧房屋或疑似危旧房屋的建筑，就近纳入周边老旧小区、棚户区改造项目。城市危房实行分类治理、分步实施改造原则，采取加固、整体更新等方式，重点改造D级危房，逐步有序改造C级危房，对集中成片D级危房，优先纳入城市更新片区进行统筹改造。

### 第二十四条 旧厂区（旧集市）

**旧厂区：**纳入本次城市更新改造对象的旧厂房主要为目前已不符合城市发展要求的产业用地，主要包括：（1）中心城区“退二进三”产业用地；（2）国土空间规划中确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；（3）国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业以及产业低端、使用效率低下的原厂房用地；（4）不符合安

全生产和环境要求的厂房用地。重点推进产业“退二进三”及“退二优二”产业转型升级，规划功能在符合上位规划的前提下，统筹采取拆除重建、综合整治、功能改变等方式进行更新，为产业发展提供优质物质空间。

**旧集市：**纳入本次城市更新改造对象的生活性商贸市场以及商业街区，现状物质空间形态和商业业态难以满足城市发展需求，需对用地功能或空间形态进行升级改造。全市现状生活性商贸市场26处，营业面积合计约7.4万平方米。商贸市场更新改造以完善城市功能为目标，统筹采取提质改造及外迁等方式，促进城市内区域性商贸市场顺应城市发展需求，为城市高品质发展提供空间。

## 第二十五条 生态修复

**滨水空间：**系统修复中心城区淠河、淠河总干渠等主干水系及沿线水体湿地等，加强中心城区内零星水面以及废弃坑塘等城市水环境治理，生态修复、控源截污，巩固城市黑臭水体治理效果，持续提升淠河国家水利风景区品质，展现特色滨水环境风貌。

**滨水绿道：**按城市绿线管控要求建设滨水绿化带，提升改造凤凰河公园、新河绿化景观带、老淠河绿化景观带等城市滨水绿化开敞空间，提升城市绿道品质，推进绿道向沿线和两侧社区延伸，满足儿童友好型及适老型使用要求，丰富城市滨水绿道功能，提升城市滨水绿道使用效率。

**公园绿地：**结合老旧小区改造、棚户区拆除新建等，加强口袋公园等小微绿地建设，“300米见绿、500米见园”，构建基层游园绿地服务网络，形成功能完善、布局均衡的公园绿地系统。

## 第二十六条 历史文化资源保护

根据城市紫线管理要求落实中心城区文保单位相应的保护范围和建设控制地带管控，对六安市中心城区现存1处国家级文物保护单位、9处省级文物保护单位，12处市级文物保护单位进行严格保护。根据城市紫线管理要求落实相应的保护范围和建设控制地带管控。同时切实加强对18处未定级文物的保护力度。坚持以用促保，坚持历史文化资源整体性保护，因地制宜结合公共绿地、开敞空间，引入文创、便利店、咖啡店等轻商业业态以及文化休闲等功能，对历史文化资源进行活化利用。让历史文化和现代生活融为一体，实现历史文化资源要素的活化

利用，永续传承。

## **第二十七条 城市风貌塑造**

强化六安地区自然山水、皋陶文化、红色文化资源保护传承，加强自然、人文及传统记忆地区城市风貌塑造。

对历史人文特色为主的老城区，以综合整治为主要手段，注重环境保护与文化继承，并鼓励与旅游开发有机结合。建设六安汉代王陵考古遗址公园和皋陶文化园，整治东城都遗址环境风貌，依杭淠干渠打造六安东部文化长廊。

滨水特色风貌重点片区坚持整体保护，注重采用“绣花”、“织补”等微改造方式，从品质、环境、文化、创新、公共服务等方面持续增强城市风貌的整体性和个性特色。开展街区环境、街区设施及街区立面整治等工作，推进老旧小区平改坡等节能改造和功能提升，优化过街设施，新建建筑要落实基础级绿色建筑要求，鼓励发展星级绿色建筑。聚焦智慧教育、医疗健康、智慧养老、数字社区、智慧文旅等领域建设，提供便捷、普惠、多样、智慧化、人性化的民生服务。打造配套完善、邻里和谐的智慧化生活街区。

## **第二十八条 公共服务设施**

围绕居民生活便利、城市功能完善、土地集约利用等目标，结合“15分钟社区生活圈”、“完整居住社区”，重点推动街道、社区两级公服配套建设，根据服务人口及服务半径，查漏补缺，完善公共服务设施。重点补齐幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站、超市、快递收发、养老及无障碍等多类型底层公共服务设施短板。积极拓展城市广场、公园、步行道等公共活动空间。同时依据上位专项规划，落实城市更新区域内市、区级文教体卫等公共服务设施建设改造，严格公共服务设施配建标准，合理布局。

## **第二十九条 市政基础设施**

**市政管网：**修复破旧管网，完成市政雨污错接混接点治理，加快雨污分流改造，提高城市污水处理效能。

**绿色能源：**小型化、分散化、资源化、生态化因地制宜布置分布式能源，加强电动汽车公用充电桩等能源基础设施建设，推进绿色节约型基础设施建设。

**垃圾分类：**生活垃圾分类收集，源头配建城市生活垃圾分类收集设施。

**道路交通：**打通“断头路”，畅通“微循环”，推进路况较差的城市主次干道“白改黑”和城市危旧桥梁加固改造。建设连续通畅的步行道网络，鼓励建设连续安全的自行车道，优先发展公共交通，加强公交专用道建设，完善公交场站建设，引导绿色低碳出行。重点解决老旧小区、学校、商业街区周边车位不足、停车难问题，空间挖潜插花建设停车场地，条件允许可引入社会资金建设机械式立体停车库，建设电动自行车棚（库），集中停车充电。新建停车场需同步按比例配建充电设施。加强停车信息管理，推动停车资源共享。

### **第三十条 城市安全韧性**

**内涝治理：**实施城市内涝治理工程，保留和恢复自然雨洪通道、蓄滞洪空间，因地制宜、集散结合建设雨水调蓄设施，加快管网和泵站建设与改造，开展积涝点综合整治，加强排水防涝设施维护管理。近期完成源头减排、排水管渠体系化建设，形成“源头减排、管网排放、蓄滞削峰、超标应急”城市排水防涝体系。

**海绵城市：**城市建成区范围内所有新建、改建、扩建项目均应按照海绵城市建设要求落实相应措施和建设具体要求。新建项目的海绵性审查率达到100%。

**防疫安全：**充分利用公园绿地、街头游园、活动广场等开敞空间和体育场馆等，建设疫情防控检测点、疫情防控临时安置点以及应急避难场所等，完善社区应急避难场所以及步行15分钟检测圈覆盖要求。加强城镇供水、供气等安全隐患排查整治，加快老旧管网改造，加快实施城镇燃气管网覆盖区域“瓶改管”。

**消防：**优化布局城市消防站，满足5分钟到达火灾发生点消防救援的需求。小区综合整治充分考虑居民停车需求，保障停车位数量，做好对消防车通道管理，对于堵塞、封闭消防车通道的行为进行处罚。

**疏散通道：**构建包括高铁站、快速路、高速公路以及主要交通干道在内的救援网络体系。增加防灾疏散通道，保证灾害发生时至少有两条疏散次干道可以到达灾区以外的城市主要疏散通道。

**避难场所：**结合学校、公园、广场、绿地、体育设施等用地设置应急避难场所，满足城市消防疏散避难需求，同时还应考虑洪涝灾害、地震、疫情等重大突发事件的应急避险功能。

**重大危险源防护：**辨识评估重点场所安全风险，完善城市重大危险源辨识、申报、登记、监管制度，建立动态管理数据库，提升在线安全监控能力。建立健

全企业安全隐患自查、自报、自改闭环管理机制，着力构建安全风险分级管控和隐患排查治理双重防线。

## 第五章 更新单元与结构引导

### 第三十一条 更新单元

《六安市中心城区详规单元及成片开发单元国土空间专项规划》，按照“魅力河西片区、品质老城片区、绿色城南片区、智造北站片区和六安新城片区”，将六安中心城区划分92个详规单元，规划编码（LC、CN、HX、KF、XC）。单元规模一般老城1-2平方公里，新区3-5平方公里。为便于规划执行与管理，本次更新规划将92个详规单元作为总体城市更新单元，更新单元沿用详规单元的编码和编号。

### 第三十二条 更新片区

更新片区由更新单元组成，更新片区内单元数量及类型依据项目操作实际需要确定。可为一个单元，也可以相邻、邻近单元进行组合，在五大片区内进行“肥瘦搭配”。以十五分钟社区生活圈、更新和开发“肥瘦搭配”统筹单元组合，便于在五大片区内统筹推进城市更新工作，合理设计适合市场化运作更新改造项目。

### 第三十三条 总体结构引导

**六安城区：“一心、四带”城市更新结构指引。**

**一心**——六安城区老城核心区，位于淠河总干渠和淠河之间。加强城区内历史文化遗产和风貌的整体保护，提升居住、商服、公共服务、商务金融、历史风貌、文化教育、创新创业等功能，完善老旧小区配套服务。

**四带**——六安城区淠河、淠河总干渠生态风光带，以及梅山路、皖西大道沿线功能提升带。沿河优化两岸用地布局，建设魅力滨水带，实现拥河发展。沿路更新整治沿街建筑，提升街道整体功能和环境品质。

### 第三十四条 单元更新指引

**（一）品质老城区：**品质老城区划定更新单元31个。

**LC01更新单元**，主要位于城北镇，东至安丰北路、西到淠河、南抵寿春路、北临中心城区边界；占地规模约3.57平方公里。涵盖城边村改造；4处老旧工业改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**LC02更新单元**，主要位于清水河街道，东至解放北路、天河西路、西到淠河、南抵天堂寨路、北临寿春西路；涉及刘园社区、清水河社区、北苑社区、花园社区、李台社区、滨河社区，占地规模约3.86平方公里。涵盖淠绿新村、皖西蔬菜批发大市场小区2处老旧小区改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治和保护与修复为主实施更新。

**LC03更新单元**，主要位于清水河街道，东至安丰北路、西到解放北路、天河西路、南抵淠河干渠、北临寿春西路；涉及九里沟社区，占地规模约2.42平方公里。涵盖单元内零散的城中村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**LC04更新单元**，主要位于三里桥街道，东至淠河总干渠、西到淠河、南抵光明路、北临长安北路；涉及幸福社区、阳光社区、三里桥社区、金桥社区、光华社区，占地规模约2.35平方公里。涵盖皖西学院北区家属楼、梅山北路小区、光明新村小区3处老旧小区改造；三里桥街道的棚户区改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、功能提升为主实施更新。

**LC05更新单元**，主要位于鼓楼街道，位于月亮岛，被淠河环绕；涉及月亮岛社区，占地规模约1.67平方公里。涵盖月亮岛安置小区、中共裕安区委党校及周边旧城改造项目2处老旧小区改造；皖西学院设施功能提升。

更新定位：皖西学院教育单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**LC06更新单元**，主要位于鼓楼街道，东至解放中路、西到淠河、南抵东大街、北临光明路；涉及大田拐社区、月亮岛社区、锥子庙社区，占地规模约1.22平方

公里。涵盖百花月亮湾、名仕苑小区、天都花园东西区、明都花园西区、明都花园东区、金开花园、恒泰西区、丽景苑、怡景苑、兴美三期、兴美四期、建行家属区、武警家属区、稻香村南北楼等20处老旧小区改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**LC07更新单元**，主要位于三里桥街道，东至淝河总干渠、西到解放中路、南抵阜城西路、北临光明路；涉及小东街社区、落星庙社区、团结社区、金裕社区，占地规模约1.07平方公里。涵盖微盐湖公馆、阳光小区、一建综合楼家属区、联丰家园4处老旧小区改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**LC08更新单元**，主要位于中市街道，东至梅山路、西到解放中路、南抵大别山路、北临阜城西路；涉及钟楼社区、前进社区、迎宾社区、迎宾社区，占地规模约1.66平方公里。涵盖青年广场小区、皖西路小学家属区、花市居民区、金商都宿舍、自来水公司宿舍、锦绣花园、九墩塘新村、七中家属区、落星巷9处老旧小区改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**LC09更新单元**，主要位于中市街道，东至淝河总干渠、西到梅山路、南抵大别山路、北临阜城西路；涉及小南海社区、康乐社区、健康苑社区、人民新村社区，占地规模约1.87平方公里。涵盖世纪家园旧楼、民慧苑小区、供电局南大院、民惠路以南世纪家园片区（6个小区）、惠安小区等十余处老旧小区改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**LC10更新单元**，主要位于东市街道，东至安丰南路、西到淝河总干渠、南抵皖西大道、北临淝河总干渠；涉及长安社区、七里站社区、淝河社区、五里墩社区、十里铺社区，占地规模约3.77平方公里。涵盖长江生活小区、淝工南区2处老旧小区改造；十里铺村棚户区改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**LC11更新单元**，主要位于平桥乡，东至赤壁路、西到天堂寨路、南抵大别山路、北临淠河；涉及凤凰桥社区，占地规模约2.99平方公里。涵盖单元内零散的城中村改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**LC12更新单元**，主要位于平桥乡，东至赤壁路、西到天堂寨路、南抵横排头路、北临大别山路；涉及永安社区、双社区，占地规模约1.64平方公里。涵盖单元内零散的城中村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**LC13更新单元**，主要位于平桥乡，东至将军路、西到赤壁路、南抵横排头路、北临淠河；涉及南外社区、永安社区、凤凰桥社区，占地规模约1.86平方公里。涵盖单元内零散的城中村改造；3处老旧工业改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**LC14更新单元**，主要位于平桥乡，东至响洪甸路、西到将军路、南抵横排头路、北临响铃庵路；涉及三里岗社区、东方红社区、官田畈社区，占地规模约1.58平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**LC15更新单元**，主要位于西市，东至解放路、西到将军路、南抵大别山路、北临淠河；涉及紫竹林社区、南外社区、南门社区、响铃庵社区、草市社区、五牌里社区，占地规模约1.88平方公里。涵盖古城花园、兴美花园、东大街老小区、金裕小区、天成公司家属区等7处老旧小区改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**LC16更新单元**，主要位于平桥乡，东至磨子潭路、西到响洪甸路、南抵佛子岭路、北临大别山路；涉及平安社区、振兴社区、落水桥社区，占地规模约1.80

平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**LC17更新单元**，主要位于平桥乡，东至解放路以及淝河总干渠、西到磨子潭路、南抵佛子岭西路、北临大别山路；涉及齐云社区、南苑山庄社区、翡翠湾社区、美林湾社区，占地规模约2.38平方公里。涵盖地税局家属区、公安局小区、裕豪一期、安豪小区、大市场小区、振华山庄、振兴佳苑等老旧小区以及义乌小商品批发市场改造；百罗丘地块棚户区改造；2处老旧工业改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、功能提升为主实施更新。

**LC18更新单元**，主要位于小华山街道，东至淝河总干渠、西到解放路、南抵淝河总干渠、北临大别山路；涉及红南社区、香樟社区、六梅社区，占地规模约1.36平方公里。涵盖中行小区、邮电小区、大别山新村西区、检测线小区、大别山新村东区等7处老旧小区改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、功能提升为主实施更新。

**LC19更新单元**，主要位于小华山街道，东至长安南路、西到淝河总干渠、南抵梅山路、北临大别山路；涉及杏花社区、军民社区、江淮社区、东苑社区，占地规模约3.08平方公里。涵盖城投佳苑、安徽国防科技职业技术学院家属区、东苑小区、部队家属区等老旧小区综合整治；1处老旧工业改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**LC20更新单元**，主要位于城南镇，天堂寨路与佛子岭西路交汇片区；涉及双社区，占地规模约4.22平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**LC21更新单元**，主要位于城南镇，东至赤壁路、西到凤凰河路、南抵长江西路、北临横排头路；占地规模约1.99平方公里。涵盖单元内城边村改造；2处老旧工业改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**LC22更新单元**，主要位于城南镇，东至响洪甸路、西到赤壁路、南抵312国道、北临横排头路；涉及梅花社区，占地规模约3.24平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**LC23更新单元**，主要位于城南镇，东至响洪甸路、西到淠河总干渠、南抵翠屏西路、北临佛子岭西路；涉及梅花社区，占地规模约1.69平方公里。涵盖23个老旧厂房改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升、功能提升为主实施更新。

**LC24更新单元**，主要位于小华山街道，东至解放南路、西到响洪甸路、南抵312国道、北临佛子岭西路；涉及恒生社区，占地规模约1.58平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**LC25更新单元**，主要位于小华山街道，东至梅山中路、西到解放南路、南抵312国道、北临淠河总干渠；涉及园艺场社区、华府社区、天盈社区、春江社区、河滨社区，占地规模约2.15平方公里。涵盖小华山街道棚户区改造。

更新定位：高品质居住生活单元。

更新方式：以综合整治、生态与修复为主实施更新。

**LC26更新单元**，主要位于望城街道，东至八公山南路、西到梅山中路、南抵312国道、北临长安南路；涉及政务新区社区、和谐社区，占地规模约1.92平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：六安市政府政治单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**LC27更新单元**，主要位于小华山街道，东至安丰南路、西到八公山南路、南抵长江南路、北临长安南路和金安路；涉及望城岗社区、南屏苑社区、杏花社区，

占地规模约2.81平方公里。涵盖313地质队1处老旧小区改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治、功能提升为主实施更新。

**LC28更新单元**，主要位于城南镇，东至凤凰河、西到四外环路、南抵宁西铁路、北临312国道；占地规模约4.55平方公里。涵盖单元内城边村改造；1处老旧工业改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**LC29更新单元**，主要位于城南镇，东至磨子潭路、西到凤凰河、南抵宁西铁路、北临翠屏西路；涉及方小河社区，占地规模约1.38平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**LC30更新单元**，主要位于城南镇，东至滹河总干渠、西到磨子潭路、南抵滹河总干渠、北临312国道；涉及天河湾社区、樊通桥社区、幸福桥社区，占地规模约1.42平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**LC31更新单元**，主要位于城南镇，东至磨子潭路、西到赤壁路、南抵合武客专、北临宁西铁路；涉及牯牛头社区、樊通桥社区、幸福桥社区，占地规模约1.84平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**（二）绿色城南片区：**绿色城南片区划定17个更新单元。

**CN01更新单元**，主要位于城南镇，东至天柱山路、西到滹河总干渠、南抵丰源大道、北临滹河总干渠；涉及陡步河社区，占地规模约1.28平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**CN02更新单元**，主要位于裕安区经济开发区，东至裕安大道、西到天柱山路、南抵金裕大道、北临312国道和淠河总干渠；涉及陡步河社区，占地规模约9.47平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**CN03更新单元**，主要位于裕安区经济开发区，东至白鹭大道、西到裕安大道、南抵枫林路、北临312国道；涉及十里岗社区，占地规模约7.87平方公里。涵盖单元内城边村改造；1处老旧工业改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**CN04更新单元**，主要位于望城街道，东至六舒路、西到白鹭大道、南抵枫林路、北临312国道；涉及十里岗社区、大岗头社区，占地规模约6.36平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**CN05更新单元**，主要位于望城街道，东至安丰南路、西到六舒路、南抵丰源大道、北临312国道；涉及南山社区，占地规模约4.09平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**CN06更新单元**，主要位于城南镇，东至磨子潭路、西到淠河总干渠、南抵闯新路、北临丰源大道；涉及陡步河社区，占地规模约1.50平方公里。涵盖安徽新成铁薄板有限公司1处老旧厂房改造。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**CN07更新单元**，主要位于裕安区经济开发区，东至天柱山路、西到磨子潭路、南抵闯新路、北临丰源大道；涉及陡步河社区，占地规模约1.68平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**CN08更新单元**，主要位于望城街道，东至洪山路、西到六舒路、南抵锦绣路、北临丰源大道；涉及郝家岗社区，占地规模约2.09平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**CN09更新单元**，主要位于望城街道，东至洪山路、西到六舒路、南抵枫林去、北临锦绣路；涉及大石岗社区，占地规模约1.84平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**CN10更新单元**，主要位于望城街道，东至迎宾路、西到洪山路、南抵金裕大道、北临丰源大道；涉及大石岗社区、郝家岗社区，占地规模约4.76平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**CN11更新单元**，主要位于裕安区经济开发区，东至磨子潭路、西南抵中心城区边界、北临创新路；占地规模约4.13平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**CN12更新单元**，主要位于裕安区经济开发区，东至天柱山路、西到九公寨路、南抵金裕大道、北临创新路；占地规模约3.69平方公里。涵盖六安市宝丰建材有限公司1处老旧厂房改造。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**CN13更新单元**，主要位于裕安区经济开发区，东至城南大道、西到磨子潭路、南抵戚桥路、北临金裕大道；占地规模约5.95平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**CN14更新单元**，主要位于裕安区经济开发区，东至中心城区边界、西到城南大道、南抵戚桥路、北临金裕大道；占地规模约5.12平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**CN15更新单元**，主要位于望城街道，东至洪山路、西到六舒路、南抵金裕大道、北临枫林路；涉及大石岗社区，占地规模约3.13平方公里。涵盖4处老旧厂房改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**CN16更新单元**，主要位于望城街道，东至六舒路、西到中心城区边界、白鹭大道、南抵中心城区边界、北临丹桂路；占地规模约5.45平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**CN17更新单元**，主要位于望城街道，东至洪山路、西到六舒路、南抵富裕路、北临金裕大道；占地规模约3.89平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**(三) 魅力河西片区：**魅力河西片区内划定9个更新单元。

**HX01更新单元**，主要位于城北镇，东至青桐路、南抵寿春西路、西北临中心城区边界；占地规模约5.62平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：功能提升为主实施更新。

**HX02更新单元**，主要位于城北镇东至迎宾大道和淠河北路、西到青桐路、南抵寿春西路、北临中心城区边界；占地规模约4.79平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：功能提升为主实施更新。

**HX03更新单元**，主要位于平桥乡，东至赤壁路、西到平桥大道、天堂寨路、南抵潞河、北临四外环路；占地规模约5.13平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**HX04更新单元**，主要位于平桥乡，东至潞河、西到永嘉路、南抵天堂寨路、北临清源路；涉及丰泰社区、清溪社区，占地规模约4.54平方公里。涵盖单元内城边村改造；1处老旧厂房。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**HX05更新单元**，主要位于平桥乡，东至天堂寨路-潞河南路-陡山路、西到中心城区边界、南抵长江西路、北临平桥大道；占地规模约9.22平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：功能提升为主实施更新。

**HX06更新单元**，主要位于平桥乡，东至马巷路、西到赤壁、南抵潞河、北临天堂寨路；占地规模约3.40平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**HX07更新单元**，主要位于平桥乡，东至潞河、西到冬青路、南抵马巷路、北临天堂寨路；涉及恒大社区、金马社区，占地规模约1.69平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、保护与修复为主实施更新。

**HX08更新单元**，主要位于平桥乡，东至四外环路、西到永达路、南抵中心城区边界、北临永嘉路；涉及高店社区，占地规模约4.67平方公里。涵盖单元内城边村改造；3处老旧厂房。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**HX09更新单元**，主要位于平桥乡，东至潞河、西到永嘉路、南抵天堂寨路、北临清源路；涉及丰泰社区、清溪社区，占地规模约4.57平方公里。涵盖单元内城边村改造；4处老旧厂房。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**(四) 智造北站片区**：智造北站片区内划定16个更新单元。

**KF01更新单元**，主要位于开发区，东至潞河总干渠（南北向分支）、西到潞河干渠、南抵刘庆路、北临沪陕高速；涉及新桥社区，占地规模约8.96平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**KF02更新单元**，主要位于开发区，东至中心城区边界、西到潞河总干渠（南北向分支）、南抵刘庆路、北临中心城区边界；占地规模约7.9平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**KF03更新单元**，主要位于开发区，东至迎宾大道、西到中心城区边界、南抵沪康铁路规划段、北临刘庆路；占地规模约5.00平方公里。涵盖3处老旧厂房改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治、功能提升为主实施更新。

**KF04更新单元**，主要位于开发区，东至潞河总干渠（南北向分支）、西到迎宾大道、南抵南抵沪康铁路规划段、北临刘庆路；涉及新桥社区，占地规模约10.2平方公里。涵盖1处老旧厂房改造。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**KF05更新单元**，主要位于开发区，东至迎宾大道、西到中心城区边界、南抵沪康铁路规划段、北临刘庆路；占地规模约5.26平方公里。单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**KF06更新单元**，主要位于开发区，东至迎宾大道、西到中心城区边界、南抵沪康铁路规划段、北临刘庆路；占地规模约4.98平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**KF07更新单元**，主要位于开发区，东至九德路、西到安丰北路、南抵淠河总干渠、北临南抵沪康铁路规划段；涉及百胜社区、九里沟社区、新桥社区，占地规模约9.55平方公里。涵盖六安新兴模板制造有限公司、安徽鄂皖新材料有限公司、六安科伦医药有限公司、安徽澳得利纺织有限公司4处老旧厂房改造。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**KF08更新单元**，主要位于开发区，东至淠河干渠（南北向支流）、西到九德路、南抵淠河总干渠、北临南抵沪康铁路规划段；涉及和平社区、新桥社区，占地规模约4.69平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**KF09更新单元**，主要位于开发区，东至瓦西干渠、西到淠河干渠（南北向支流）、南抵淠河总干渠、北临沪康铁路规划段；占地规模约5.79平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**KF10更新单元**，主要位于开发区，东至淠河干渠（南北向支流）、西北到九德路、南抵淠河总干渠；占地规模约5.05平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**KF11更新单元**，主要位于开发区，东至迎宾大道、西到安丰南路、南抵阜城

中路、北临淠河总干渠；涉及白鹭洲社区，占地规模约3.35平方公里。涵盖5处老旧工业改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升、保护与修复为主实施更新。

**KF12更新单元**，主要位于开发区，东至淠河总干渠（南北向支流）、西到迎宾大道、南抵皖西大道、北临淠河总干渠；涉及皋陶社区，占地规模约5.08平方公里。涵盖烟草小区1处小区整治提升；安徽宏大工程塑料有限公司、六安载丰新材料有限公司等20处老旧工业进行功能提升和有机更新。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升、保护与修复为主实施更新。

**KF13更新单元**，主要位于开发区，东至淠河总干渠（南北向支流）、西到淠河总干渠（南北向支流）、南抵淠河总干渠（东西向支流）、北临淠河总干渠；涉及杭淠湾社区，占地规模约6.70平方公里。涵盖烟长江苑小区1处老旧小区改造；15处老旧厂房改造。

更新定位：环境优美、配套齐全的综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**KF14更新单元**，主要位于开发区，东至迎宾大道、西到安丰南路、南抵皖西大道、北临阜城中路；涉及2.19，占地规模约2.19平方公里。涵盖香榭花城、世纪景园、正阳小区、西花园小区、新加坡御苑、裕民小区、世纪景园小区、六安市检察院家属区小区8个老旧小区改造；安徽唐羽制衣有限公司、安徽巨鹰科技发展有限公司等9处老旧工业进行改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治、功能提升为主实施更新。

**KF15更新单元**，主要位于开发区，东至迎宾大道、西到安丰南路、南抵沪汉蓉铁路、北临皖西大道；涉及东城都社区、安丰社区，占地规模约3.41平方公里。涵盖丰安小区、上东阳光城2处老旧小区改造；十里铺村棚户区有机更新；鼎立模架、新邦药械、六安市福鑫机械厂等22处老旧工业进行改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升、综合整治为主实施更新。

**KF16更新单元**，主要位于开发区，东至淠河总干渠（南北向支流）、西迎宾大道、南抵中心城区边界、北临皖西大道；涉及皋陶社区、东城都社区，占地规模约1.73平方公里。涵盖1处老旧工业改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**（五）六安新城片区：**六安新城片区内划定19个更新单元。

**XC01更新单元**，主要位于三十铺镇，东至一元大道、西到瓦西干渠、南抵寿春东路、北临中心城区边界；占地规模约7.04平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**XC02更新单元**，主要位于三十铺镇，东至和平大道、西到瓦西干渠、南抵淠河总干渠、北临寿春东路；占地规模约4.2平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**XC03更新单元**，主要位于三十铺镇，东至淠河总干渠、西到和平大道、南抵淠河总干渠、北临寿春东路；占地规模约4平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**XC04更新单元**，主要位于三十铺镇，东至和平大道、西到淠河总干渠（南北向支流）、南抵长江东路、北临淠河总干渠；涉及金港社区、东岳社区、胜利社区，占地规模约3.87平方公里。涵盖7处老旧厂房改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**XC05更新单元**，主要位于三十铺镇街道，东至蓝溪路、西到和平大道、南抵长江东路、北临淠河总干渠；涉及栖凤社区、三十铺社区、蓝溪社区，占地规模约2.08平方公里。涵盖三十铺村棚户区改造；1处老旧工业改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**XC06更新单元**，主要位于三十铺镇街道，东至一元大道、西到蓝溪路、南抵巢湖路、北临淠河总干渠；涉及蓝溪社区，占地规模约3.08平方公里。涵盖3处老旧厂房改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**XC07更新单元**，主要位于三十铺镇街道，东至新业大道、西到一元大道、南抵巢湖路、北临淠河总干渠；涉及东方社区，占地规模约6.25平方公里。涵盖单元内城边村改造；。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**XC08更新单元**，主要位于三十铺镇街道，东至一元大道、西到蓝溪路、南抵长江东路、北临巢湖路；涉及蓝溪社区、猴枣树社区，占地规模约2.45平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**XC09更新单元**，主要位于三十铺镇街道，东至新安大道、西到一元大道、南抵长江东路、北临万佛湖路；涉及东方社区，占地规模约2.15平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**XC10更新单元**，主要位于三十铺镇街道，东至新阳大道、西到新安大道、南抵长江东路、北临万佛湖路；涉及东方社区，占地规模约2.37平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**XC11更新单元**，主要位于三十铺镇街道，东至中心城区边界、西到新阳大道、南抵长江东路、北临淠河总干渠；涉及东方社区，占地规模约7.57平方公里。涵

盖单元内城边村改造。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**XC12更新单元**，主要位于三十铺镇街道，东至和平大道、西到淠河总干渠（南北向支流）、南抵沪汉蓉铁路、北临长江东路；涉及汉王社区，占地规模约3.19平方公里。涵盖4处老旧厂房改造；单元内城边村改造。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**XC13更新单元**，主要位于三十铺镇街道，东至东至红旗路、西到桑河路、南抵山源路、北临长江东路；涉及汉王社区汉王社区、红旗社区，占地规模约2.55平方公里。涵盖7处老旧厂房改造；单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**XC14更新单元**，主要位于三十铺镇街道，东至一元大道、西到红旗路、南抵长淮路、北临长江东路；涉及红旗社区、猴枣树社区，占地规模约2.23平方公里。涵盖2处老旧厂房改造；单元内城边村改造。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新。

**XC15更新单元**，主要位于三十铺镇街道，东至一元大道、西到和平大道、南抵龙池路、北临长淮路；涉及红旗社区、猴枣树社区，占地规模约2.87平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**XC16更新单元**，主要位于三十铺镇街道，东至新业大道、西到一元大道、南抵龙池路、北临长江东路；涉及猴枣树社区，占地规模约6.44平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：退二进三，业态提升，产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**XC17更新单元**，主要位于三十铺镇，东至盛业路、西到新阳大道、南抵龙池

路、北临长江东路；占地规模约3.28平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**XC18更新单元**，主要位于三十铺镇，东至河东路、西到盛业路-锦华路、南抵龙池路、北临长江东路-长淮路；占地规模约5.72平方公里。涵盖单元内的基础、公共服务设施完善。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

**XC19更新单元**，主要位于三十铺镇，东至中心城区边界、西到河东路、南抵龙池路、北临中心城区边界；占地规模约4.35平方公里。涵盖单元内城边村改造。

更新定位：设施完善居住单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新。

## **第六章 近期重点任务**

### **第三十五条 近期重点单元**

结合“三旧”更新对象及更新资源分布，明确近期计划重点改造的区域，确定老城区范围内近期重点城市更新单元，面积约23平方公里，评估城市更新内容，按照宜居生活、安全保障、道路交通、空间品质等四个方向，拟定近期重点更新单元建议实施项目。

## **第七章 实施机制**

### **第一节 更新工作机制**

#### **第三十六条 健全城市更新工作机制**

市政府成立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。在市住房和城乡建设局设领导小组办公室负责领导小组日常工作。

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

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。

区政府是推进本行政区城市更新工作的责任主体，指定相应部门作为辖区城市更新工作的组织实施机构，具体负责组织、协调、管理和监督城市更新工作。

街镇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。

## **第二节 规划传导机制**

### **第三十七条 城市更新单元**

城市更新单元结合更新对象和更新资源分布，综合考虑“15分钟社区生活圈”、“完整居住社区”的规划要求，结合现状主导功能、交通组织、建筑尺度、服务设施、自然地貌等因素，以社区居委会管理范围为基础，一个或几个街区连片、成片划定，作为城市更新推进、统筹实施的整体。可包含一个或多个城市更新项目。

### **第三十八条 更新项目实施方案**

根据划定的城市更新单元开展所在单元更新项目评估工作，根据评估结果和项目性质，确定实施主体，实施主体编制更新项目实施方案。实施方案包括更新方式、实现途径、设计方案、建设方案、运营方案等内容。

## **第三节 实施保障机制**

### **第三十九条 城市更新单元评估**

根据划定的城市更新单元开展更新项目所在单元的评估报告编制工作。评估报告内容包括单元更新现状、单元更新目标、要求、实施路径；公共服务设施配置要求和内容；确定更新方式，明确“留、改、拆”比例；城市更新单元内的具体项目涉及控制性详细规划调整的，按照法定程序进行调整。

单元评估报告经市住房和城乡建设局会同市自然资源和规划局审核后，报市城市更新工作领导小组审定。

### **第四十条 强化城市更新年度计划管理机制**

制定分阶段实施计划。市住房和城乡建设局负责组织编制城市更新实施计划，征求市直部门、街镇意见，制定城市更新年度实施计划与近期三年、五年更新项

目预备库。完善计划调入调出机制。落实上位规划要求，结合城市发展阶段目标与实际情况，将符合条件的城市更新单元定期纳入年度实施计划；城市更新单元计划从申报到审批两年期满，经评估后可调出年度实施计划。

落实“以城市体检发现问题、以城市更新治理问题”关联工作机制，建立城市更新动态评估、调整机制，定期针对城市更新计划和实施工作进行检查与修正，形成城市体检“一年一体检”，城市更新“一年一评估”的工作机制。

#### **第四十一条 规划制定与土地使用**

整合零散用地、零散项目，整体打包进行城市更新开发运营。在土地出让与使用上制定相关支持政策，土地出让建议带开发方案挂牌，土地使用支持政策重点在用地性质混合使用、公共服务设施集约设置、容积率补偿、开发权转移及建筑面积奖励等方面。

#### **第四十二条 加强更新资金保障**

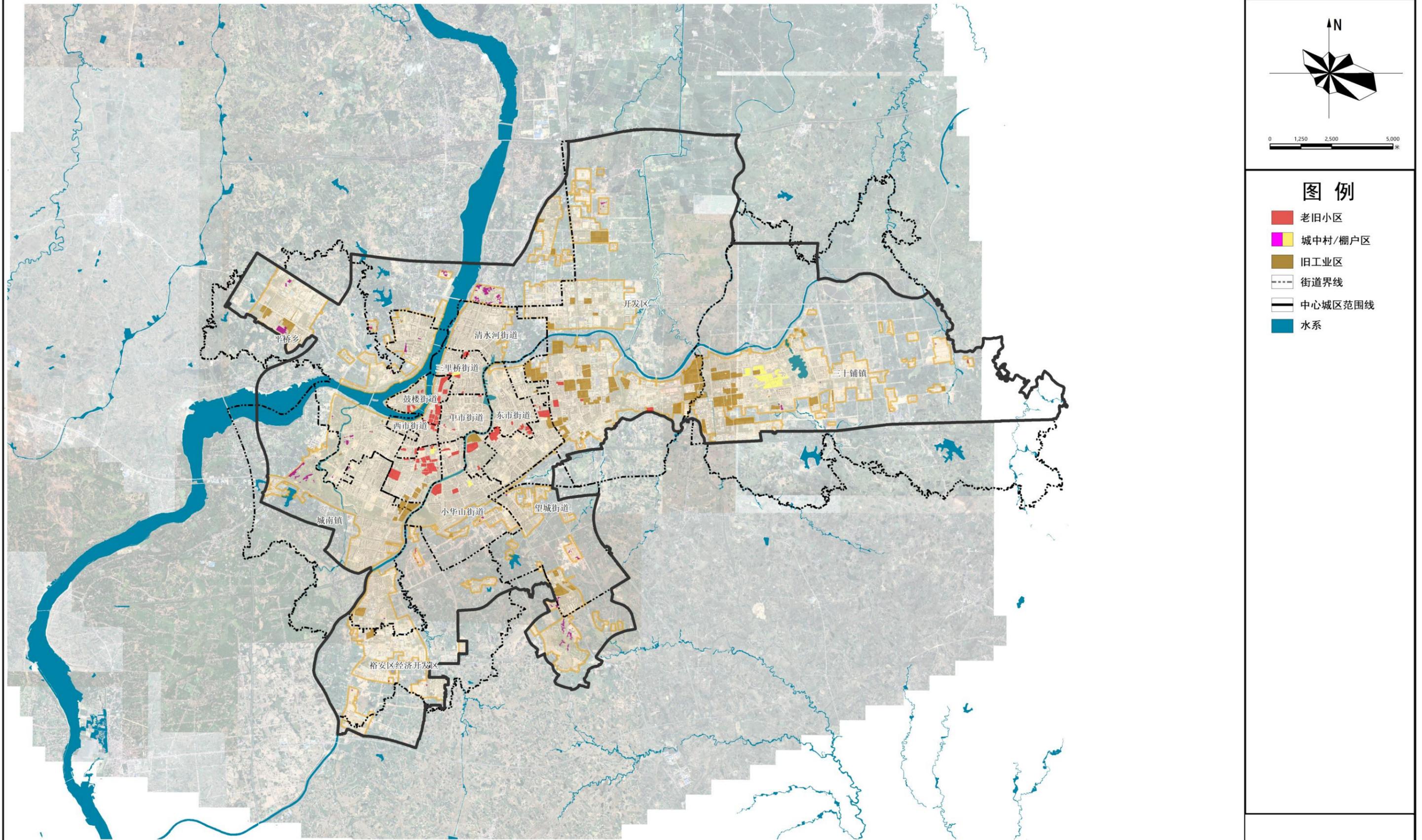
积极争取国家、省级相关奖补资金，加大市级财政投入力度，充分利用政府专项债券、政策性贷款等资金渠道。鼓励市场主体参与，完善社会资金参与城市更新的收益保障机制。鼓励不动产权人、原产权单位自筹资金用于更新改造。

#### **第四十三条 激活多元主体活力**

建立政府、企业、公众多元参与机制。鼓励政府企业合作PPP模式应用，根据不同项目的实施主体、资金平衡模式、开发模式、原住民安置、运营模式等，结合不同的区域发展定位及现状条件，选取适宜的更新实施路径，探索城市更新的创新机制与模式。

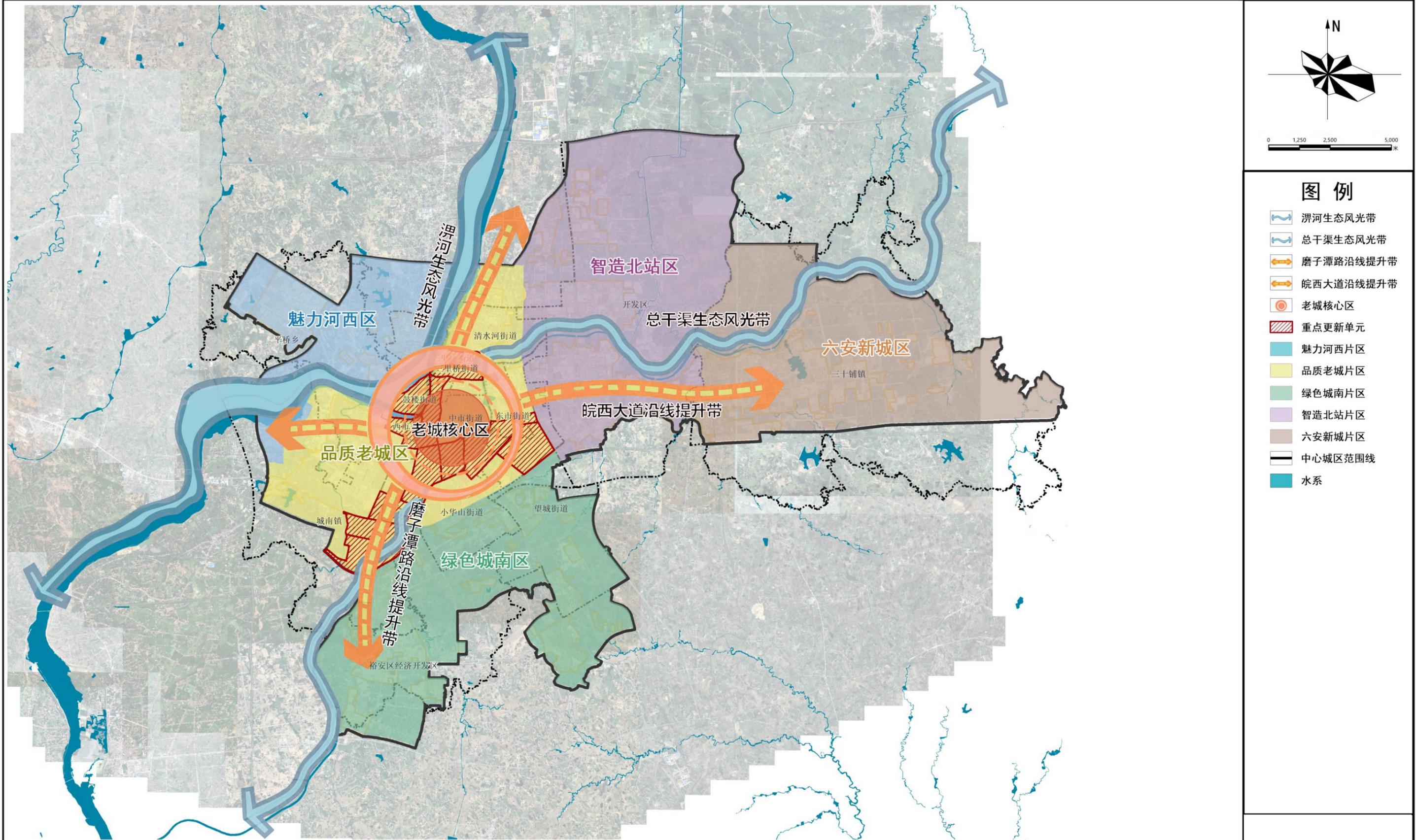
# 六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035年）

## 城市更新对象空间分布图



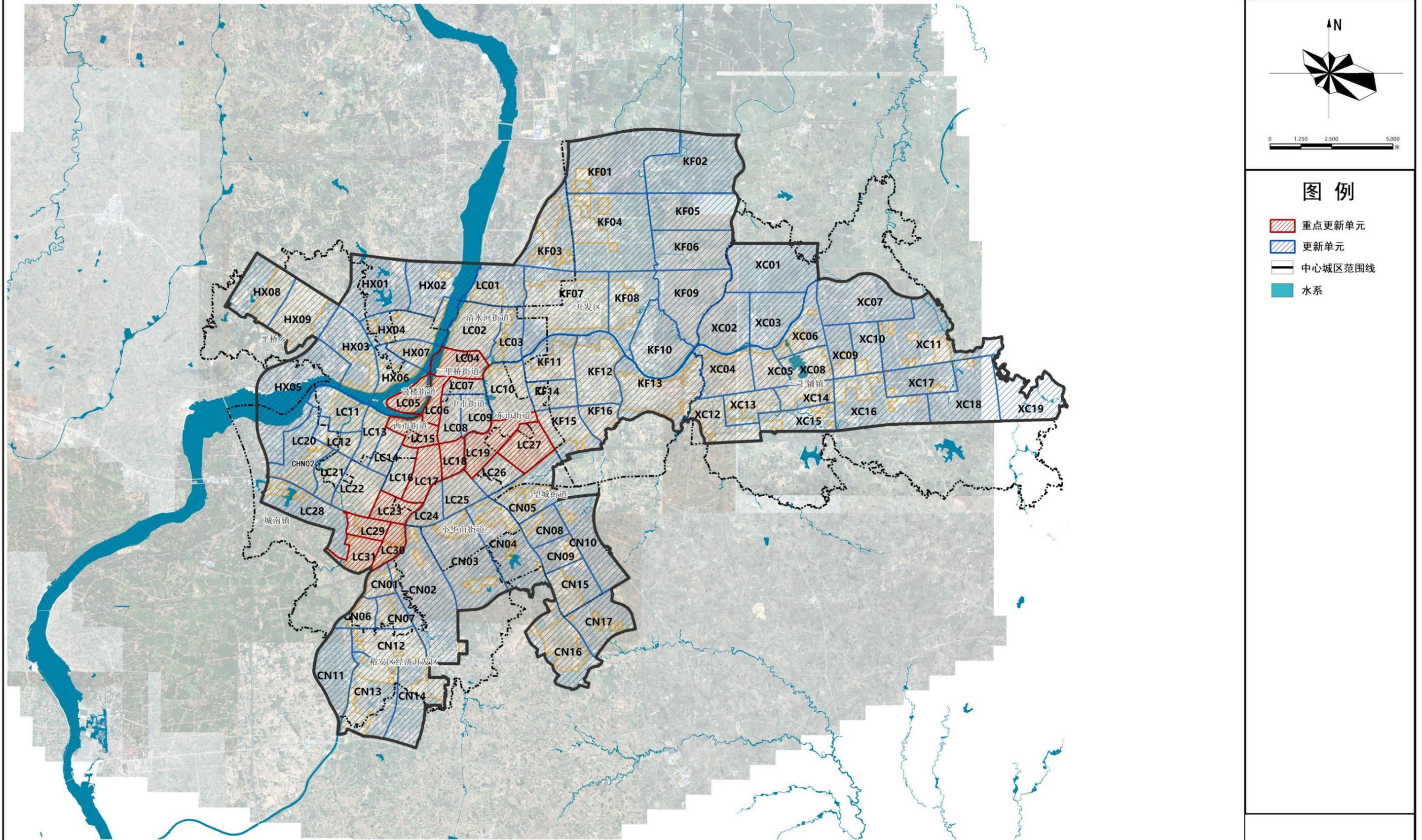
# 六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035年）

## 城市更新结构引导图



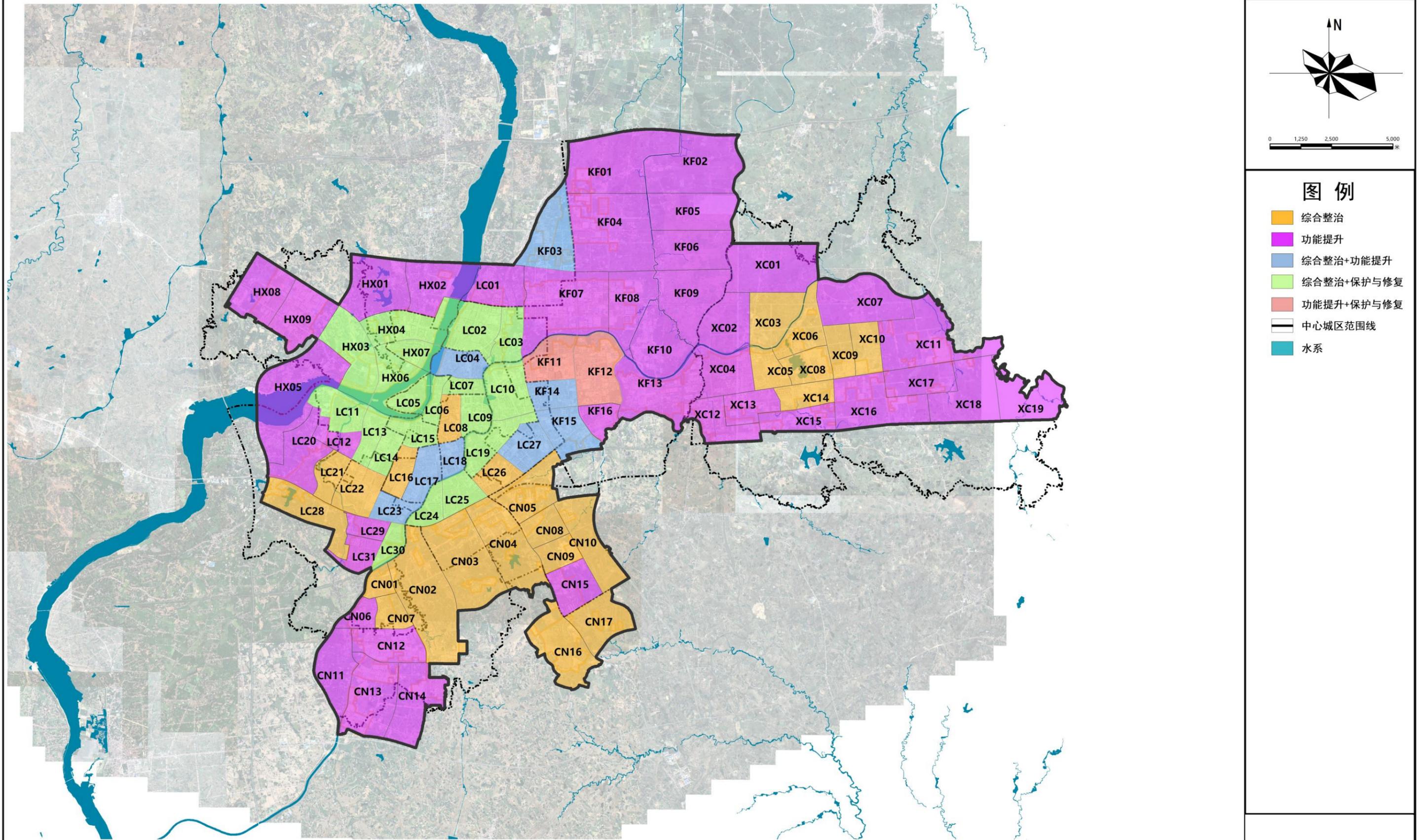
# 六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035年）

## 单元更新划分图



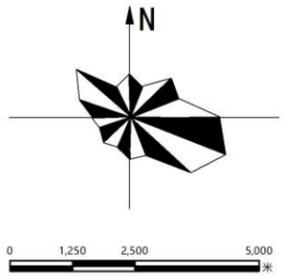
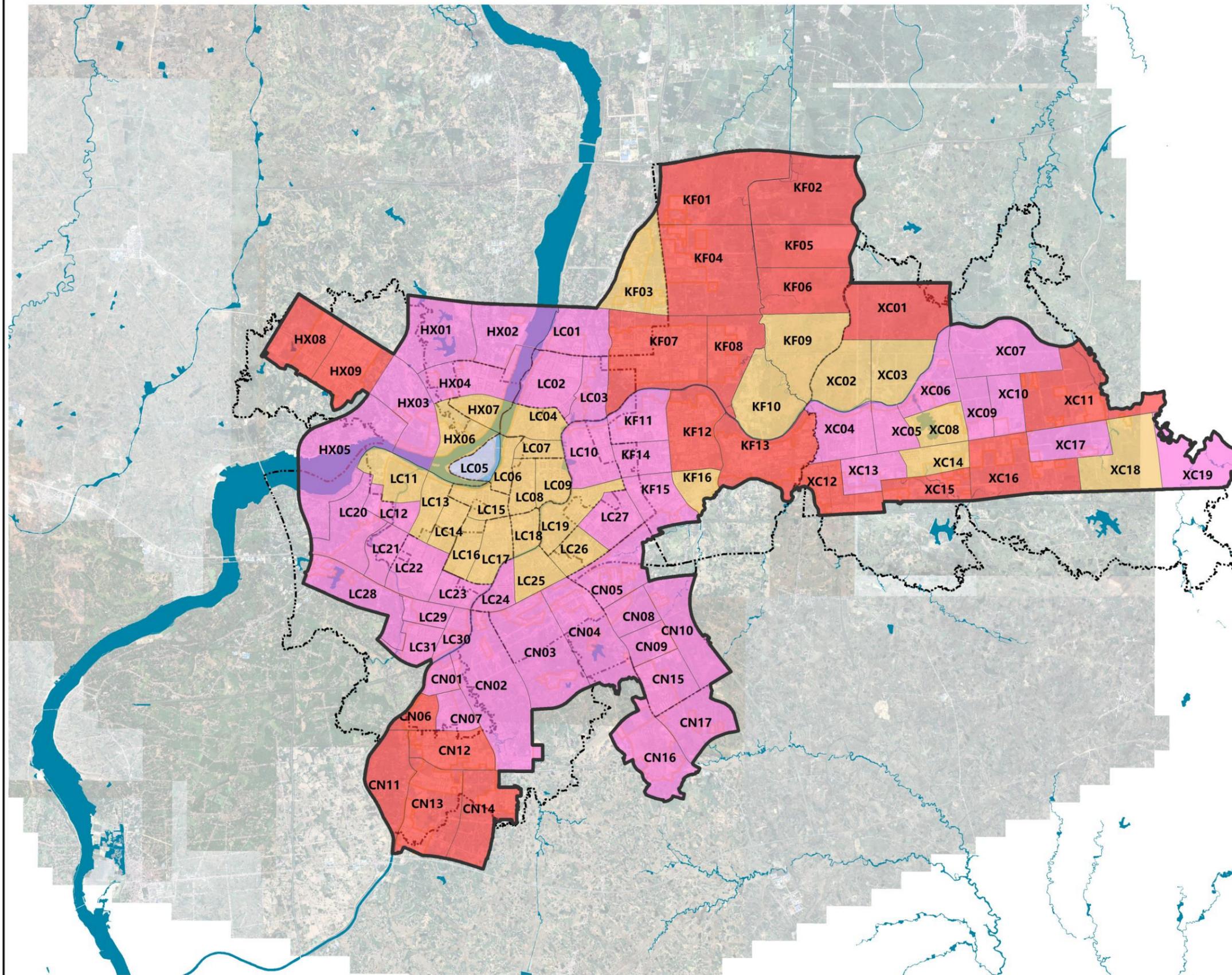
# 六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035年）

## 单元更新方式指引图



# 六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035年）

## 单元更新功能指引图

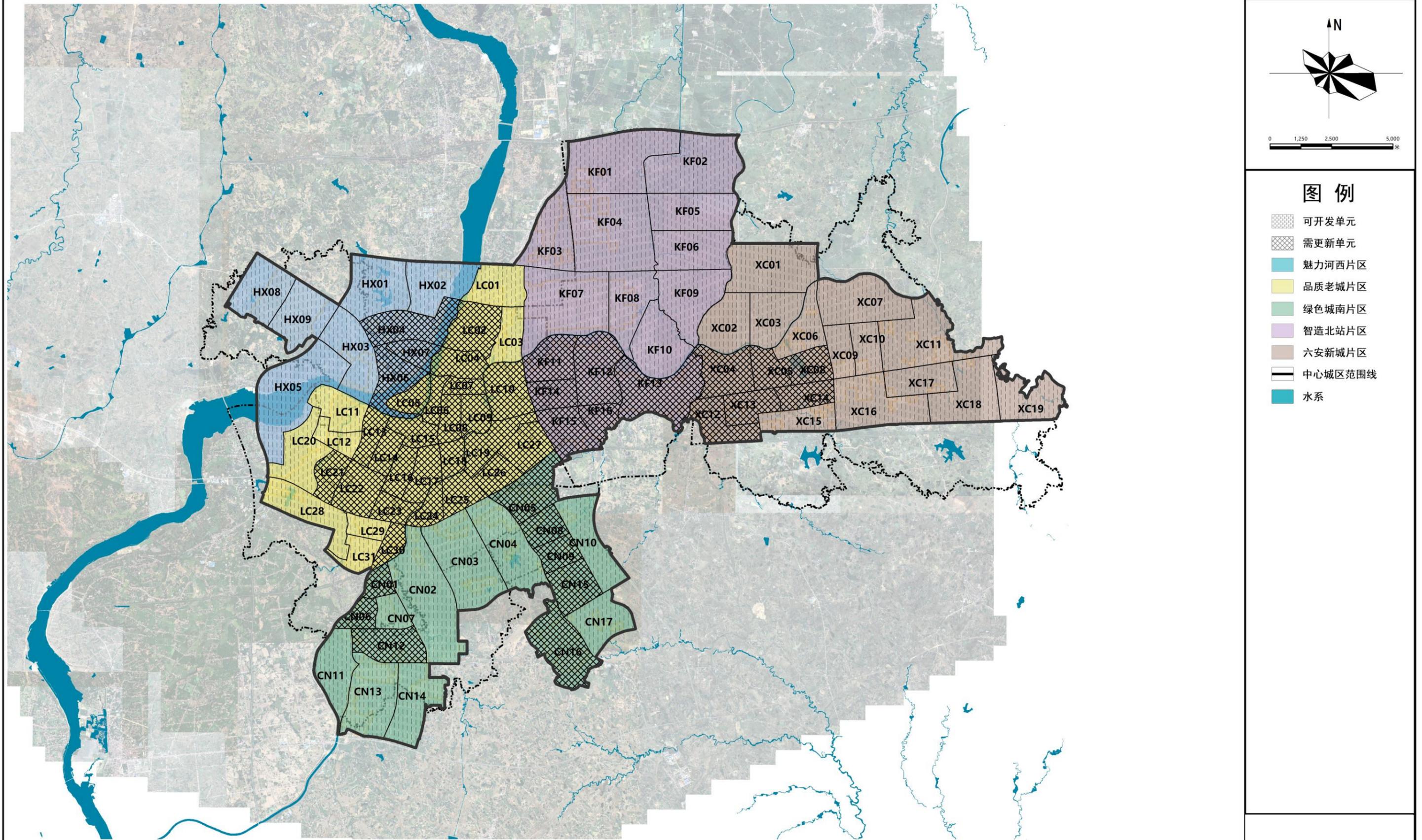


### 图例

- 产业更新单元
- 居住更新单元
- 教育更新单元
- 综合更新单元
- 中心城区范围线
- 水系

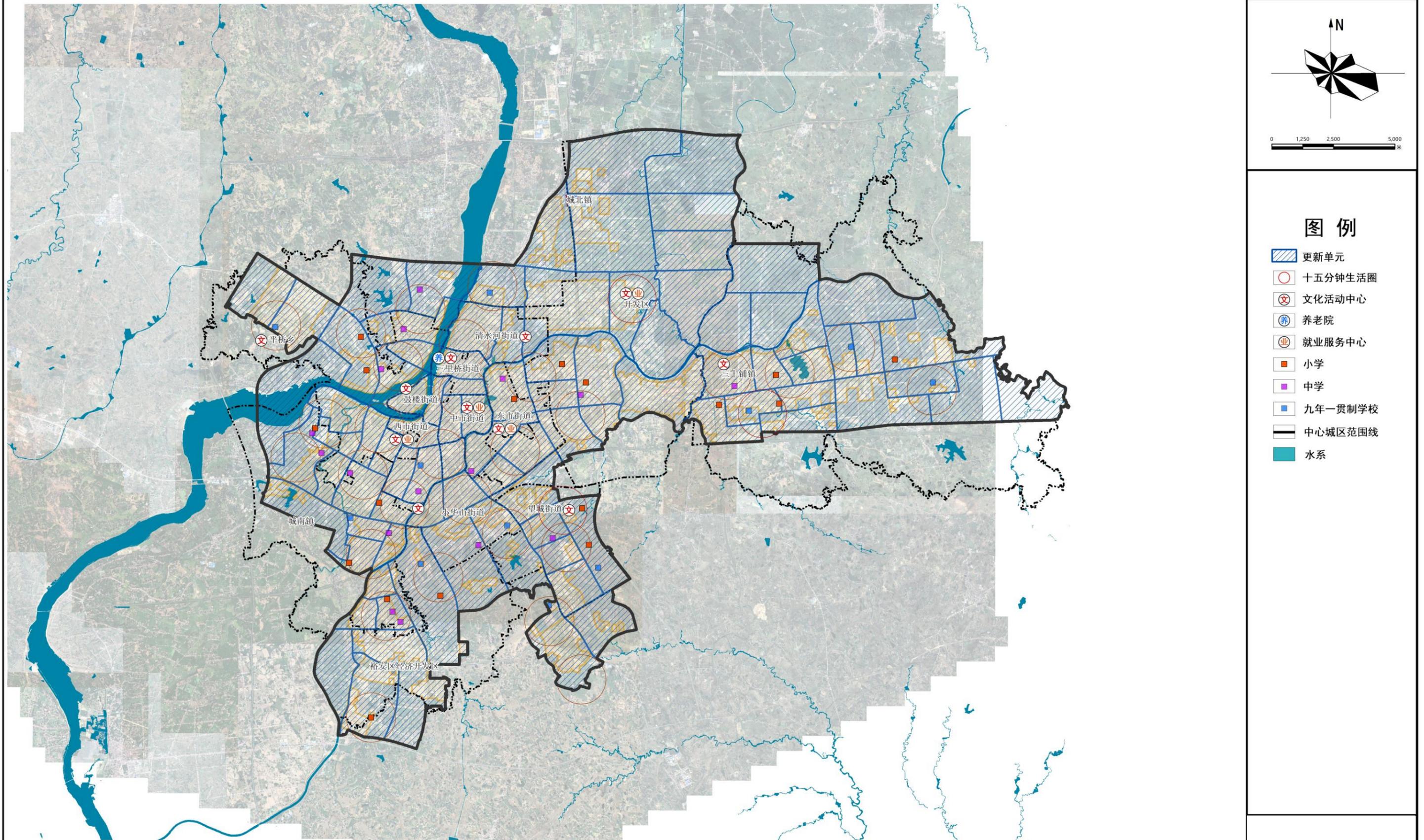
# 六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035年）

## 单元更新片区统筹图



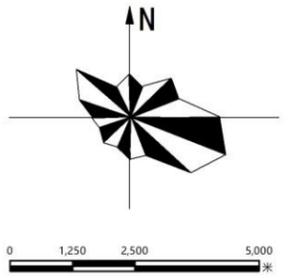
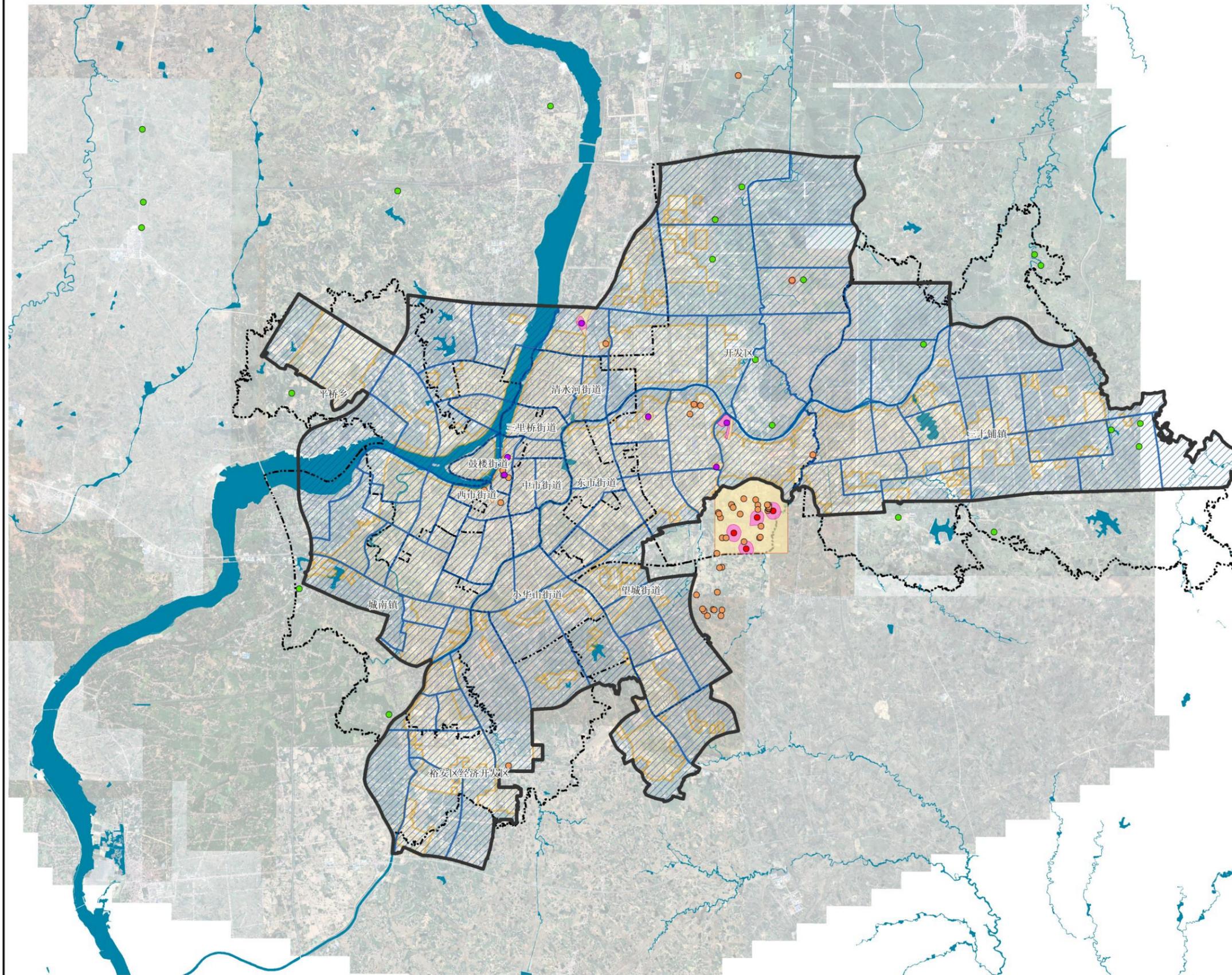
# 六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035年）

## 十五分钟生活圈公服设施指引图



# 六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035年）

## 历史文化保护指引图

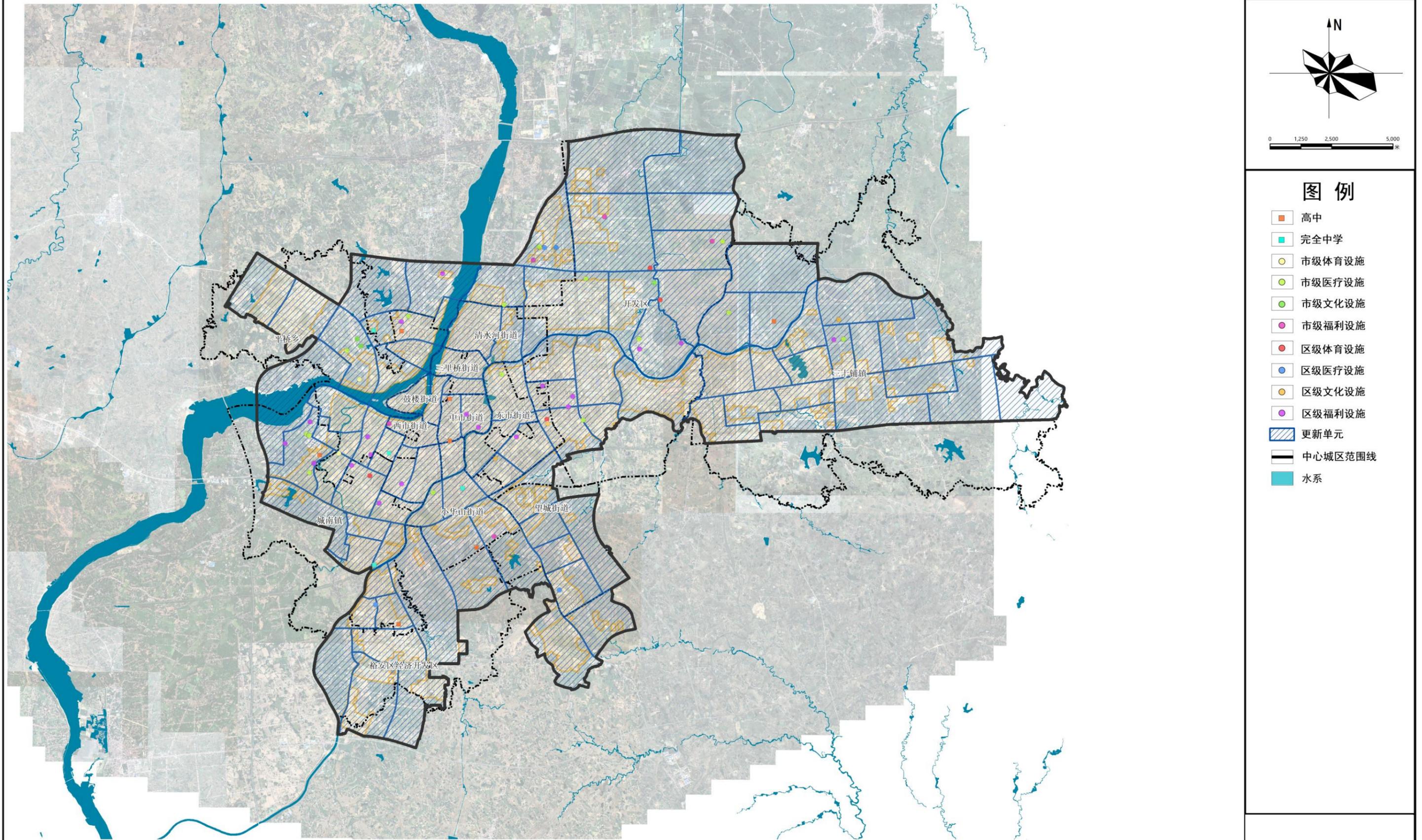


### 图例

- 更新单元
- 国家级文物保护单位
- 省级文物保护单位
- 市级文物保护单位
- 未定级文物保护单位
- 历史建筑
- 保护范围
- 建设控制地带
- 中心城区范围线
- 水系

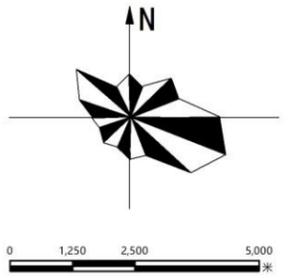
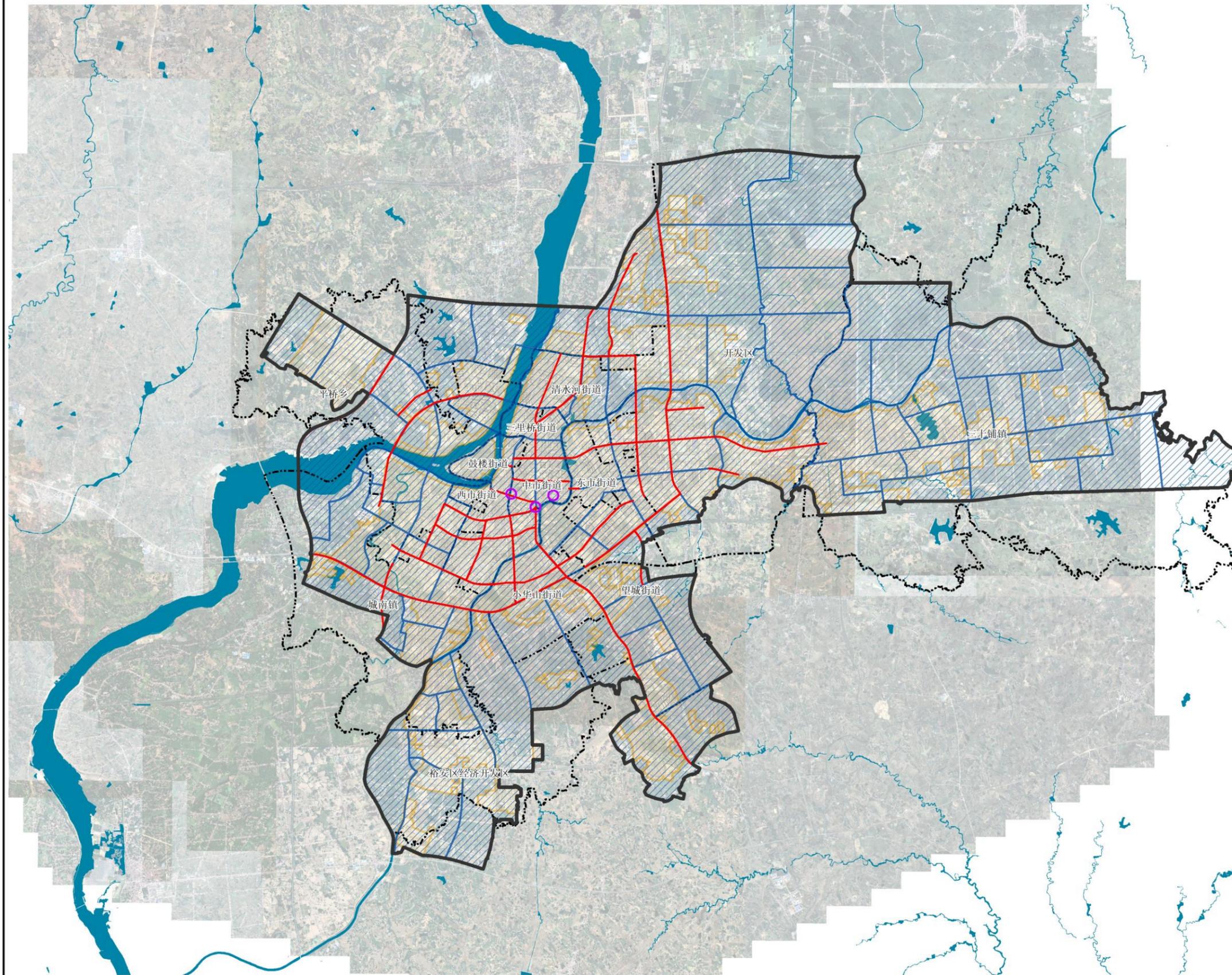
# 六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035年）

## 市区级公服设施建设指引图



# 六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035年）

## 交通设施建设指引图

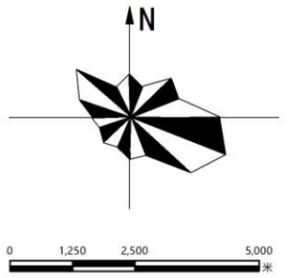
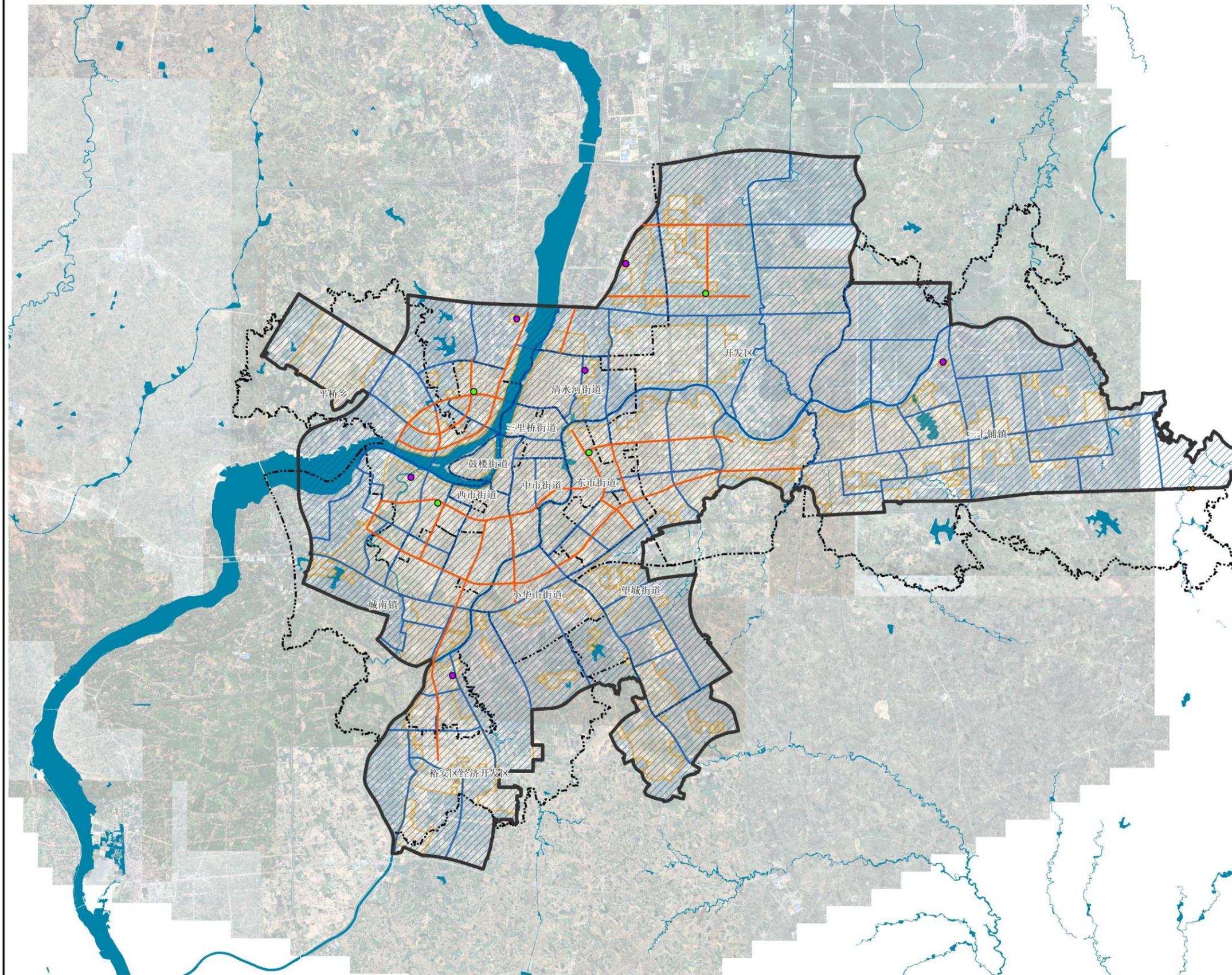


### 图例

- 更新单元
- 道路更新项目
- 市政更新项目
- 立体过街项目
- 中心城区范围线
- 水系

# 六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035年）

## 市政公用设施建设指引图



### 图例

-  更新单元
-  地下管廊更新项目
-  控制中心
-  污水厂
-  中心城区范围线
-  水系

# 六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035年）

## 文化风貌设施建设指引图

