



长春市

城市更新 专项规划 2021—2035年

草案公示

URBAN
REGENERATION
SPECIAL PLANNING
OF CHANGCHUN CITY

PREFACE

序 言

为全面贯彻中央决策部署，深化落实省、市工作要求，立足新发展阶段，结合长春市特色，通过城市更新工作，对老旧小区、老旧厂区、历史文化街区、老旧楼宇、老旧基础设施等进行整治、改造、提升。改善人居环境、激发产业动能、传承历史文化、强化城市韧性，支撑国土空间规划战略目标，加快建设长春现代化都市圈，制订本规划。

规划范围为《长春市国土空间总体规划（2021—2035年）》确定的中心城区。规划期限为2021年至2035年，近期末2025年，远景展望至2050年。

注：本次公示成果为阶段性成果，最终规划成果以批复为准。



目 录

CONTENTS

01	总 则	01
02	城市更新目标与策略	03
	2.1 城市更新目标	
	2.2 城市更新策略	
03	城市更新空间管控	07
	3.1 更新空间指引	
	3.2 更新片区划定	
04	城市更新内容指引	11
	4.1 人居空间提升指引	
	4.2 魅力活力激活指引	
	4.3 安全韧性保障指引	
	4.4 生态环境整治指引	
05	城市更新实施机制	16
	5.1 组织保障机制	
	5.2 多方参与机制	
	5.3 规划传导机制	
	5.4 政策创新机制	

01

GENERAL PRINCIPLES

总 则



01 总则

● **坚持以人民为中心。**围绕民生需求开展城市更新工作，优先保障公共资源供给，着力完善城市功能、提高安全韧性、提升生活品质，增强人民群众的获得感和幸福感，实现“人民城市人民建，人民城市为人民”。

● **坚持高质量发展。**将城市更新作为新时期转型发展、提升综合竞争力的重要战略进行系统谋划，实践空间组织新模式，激发产业发展新支点，探索城市治理新机制和生态文明新领域，推动城市形成高效发展、创新发展、绿色发展、自驱更新的持续动能，走出“内涵式、集约型、绿色化”的高质量发展新路。

● **坚持“留改拆”并举。**充分利用老城既有设施、产业基础、市场规模等优势，开展小尺度、低影响、渐进式的有机更新，打通微循环、促进微治理。以“留、改”为主，“拆、建”为辅，防止大拆大建，延续城市肌理与人文生活，提升综合效益，实现城市更新工作低成本推进。

● **坚持传承历史。**保护历史真实性、风貌完整性、文化延续性，更新项目实施前均需进行历史资源调查。全面推进历史资源的活化利用，面向新消费、新产业提供新价值承载空间。塑造城市魅力品牌，充分发挥地域特色优势和历史文化的触媒作用，“以点带面”促进老城复兴。

● **坚持多元共治。**加强政府引导与服务，以短期见效、长期运营为导向，调动多元主体积极参与，构建政府、市场、社区、居民等共建共享共管机制，形成更新合力，实现多方共赢。

02

OBJECTIVES AND STRATEGIES

城市更新目标与策略

- 2.1 城市更新目标
- 2.2 城市更新策略

02 城市更新目标与策略

2.1 城市更新目标

近期目标

2025

优先保障民生福祉，序时推进存量赋能。构建“5+N”工作体系，初步形成城市自驱更新的良性机制，着重为“六城联动”提供更加高效的产业空间载体，形成新经济支撑点，城市宜居度与居民满意度持续提高，城市综合竞争力持续增强。推动长春向生活美好、全龄友好、双创利好、低碳向好的“四好”型城市迈进。

远期目标

2035

高质高效运营空间，逐步实现存量驱动。基本建成兼具品质生活与文化魅力、经济繁荣与智慧善治的“四好”型城市，开创老工业基地产城复兴新局面，打造万象更新、内涵发展新样板，成为北方幸福宜居城市新典范。更新用地总规模达116平方千米，重点更新33个片区。

2.2 城市更新策略

● 统筹空间资源，优化城市功能结构

聚焦存量空间挖潜、消纳，结合《总体规划》底线管控，“增存并举”优化城市功能，以重点更新片区推进城市结构性调整，激发城市自驱更新的联动效应，片区内统筹更新资源，部门协调、有序实施，逐步实现多中心、集约化、内涵式可持续发展。

● 立足民生保障，提升人居空间品质

坚持增加公共服务设施、增加公共活动空间，降低人口密度、降低建筑容量的“双升双降”原则，分类推进城镇老旧小区、棚户区改造；以“差异补齐、强化网络、提升能级、城乡一体”为导向，构建兼顾民生福祉与卓越引领的公共服务体系，建设“全龄友好”的健康城市。逐步打造安全健康、尺度宜人、设施完善、管理有序的人居空间。

● 彰显文化魅力，激活产业发展动能

坚持“遗存资产化、低效再造化、传统创新化、开发立体化”原则，保护延续城市文脉，塑造特色魅力风貌，推进历史资源活化利用；有序实施老旧厂房、传统商圈、低效产业园区、闲置楼宇等存量产业资源盘活和高效利用，以提质增效为核心腾退、化解旧产能。通过“腾笼换鸟”、土地再开发、复合化利用等方式，释放存量空间，促进城市产业布局调整、低效用地转型升级，推动产业高质量发展。

● 完善设施保障，强化城市安全韧性

坚持“统筹发展和安全、适度超前化配置、低碳绿色可持续”原则，市政设施方面，采取强保障、提质量、强韧性、秩序化等方式推进设施提标扩容，健全供给安全体系；综合交通方面，以“一完善、两提升”为抓手，构筑安全、便捷、高效、绿色、经济的现代化综合交通体系。

● 倡导绿色低碳，推进生态固本赋能

坚持“生态生活化”原则，以“提品质、增功能、广覆盖、强连通”方式，推进大型公园整治、小微绿地挖潜、慢行绿道建设、街路岸线美化，打造绿水相依的生活场景，完善绿地系统，倡导绿色出行。结合文旅、商业等更新项目开展矿山生态修复，激活生态价值，逐步建设海绵城市、森林城市、低碳城市。

● 创新政策机制，构建多元共治格局

突出政策的基础保障、创新发展与可操作性，从人居空间、魅力活力、安全韧性、生态环境四方面出发，强化“六城联动”近期更新项目的规划、土地、资金等政策支持，针对长春市痛点、难点、堵点问题，细化要素、搭建体系、精准施策，推动城市更新项目高质、高效落地。加强规划、实施、运营一体化设计，引导多元主体参与，打开共建、共享、共治新局面。

03

SPACE CONTROL

城市更新空间管控

- 3.1 更新空间指引
- 3.2 更新片区划定

03 城市更新空间管控

3.1 更新空间指引

● 更新模式指引

环境整治类。重点开展建（构）筑物的维护，功能、设施、环境的完善以及对历史文化街区进行维护修缮、风貌恢复、品质提升等工作。主要包括老旧小区、公园绿地、精品街路以及人民大街等历史文化街区。

功能焕新类。重点开展不破坏现状基本格局的功能植入、提质、违法建筑拆除、建筑局部改扩建、风貌提升、公共服务设施和基础设施完善等工作。主要包括热电二厂等老旧厂区以及南广场、中东铁路宽城子车站、拖拉机厂等历史文化街区和风貌区。

综合改造类。根据城市发展需要，对原有部分建筑物进行拆除，按照规划重新建设的更新方式。适用于经评估存在重大安全隐患、现状功能与城市发展定位不符、土地利用低效，且通过其它更新方式难以改善的地区。主要包括棚户区、低效产业园区、生态腾退区等区域。

● 风貌分区管控指引

充分利用城市轴线、历史街区、滨水空间等城市既有地域景观要素，基于“延续历史文化、凸显地域特色、整体协调统一”的原则，加强天际线管控，实行风貌分区引导，整体营造“流绿林城、中西城韵、舒朗冰爽”的城市特色风貌。

● 空间结构优化指引

落实《总体规划》确定的“一山四水、一廊四城”的城市空间结构，以“片区式”更新，推进“一山四水”生态赋能，聚焦“一廊四城”主导功能，实施建设用地差异化供给，推进城市多中心、组团式、网络化发展。控制中部综合服务城的用地规模，逐步清退低附加值的工业和物流业，补足文化、体育、养老等基本公共服务设施，增加绿地和商业商务用地供给，以存量资产的价值提升，推进保护更新、减量提质，改善人居环境，激发文化活力；西南国际汽车城、东北开放创新城是未来产业发展重要空间，承接中部综合服务城产业疏解，升级产业用地，培育次中心，更新建设复合化产业社区，促进职住平衡；东南文化创意城探索绿色发展，注重功能完善，充分利用老旧厂房、产业园区、闲置楼宇等存量空间，保障重大文旅项目用地供给。

● 强度分区管控指引

基于“差异管控，疏密有度”的原则，结合各片区发展目标、主导功能、城市肌理、开发要求以及配套服务设施的承载能力，明确5级强度指引，形成“中部组群集中、轴带明确，外围整体舒缓、局部突出”的空间形态。



3.2 更新片区划定

重点更新片区。指具有重要的历史文化保护意义、典型的地域特色、城市核心功能或民生问题紧迫等区域，是政府实施战略性土地整备、资源投入与优先实施的更新片区，主要开展更新示范项目、民生重点工程、产业转型提质等工作。由市级政府统筹管理，属地区政府组织实施。划定33个重点更新片区。

一般更新片区。指亟待改善的老旧小区、老旧厂房、仓储物流等较为集中的区域，主要开展微更新、环境整治等工作。由属地区政府管理、实施，向市政府报备。划定73个一般更新片区。

潜力更新片区。指对完善城市结构和提升城市功能具有战略意义，但近期不具备更新条件的区域。如部分军事用地、机场周边、大型工业区、大市场等区域。由市政府统筹推进，属地区政府配合。划定7个潜力更新片区。

04

CONTENT GUIDELINES

城市更新内容指引

- 4.1 人居空间提升指引
- 4.2 魅力活力激活指引
- 4.3 安全韧性保障指引
- 4.4 生态环境整治指引

04 城市更新内容指引

4.1 人居空间提升指引

● 老旧小区改造

推进老旧小区建筑、环境、设施一体化更新，重点开展基础类、完善类、提升类设施的更新改造与建设。采用片区统筹、文旅融合、社会运营和基础整治等模式加快实施，以示范项目带动更新实践。至规划期末完成2005年底前建成的老旧小区改造工作，建设50个完整居住社区示范项目。

● 棚户区改造

综合考虑现状、收益、建设管控等因素，将棚户区划分为地块收益盈余型、控制指标约束型、公益邻避型、夹馅棚户区、建议撤销型五种类型，采用成片改造、原址翻建等模式分类推进。至规划期末全面完成棚户区改造任务。

● 公共服务增补

完善公共服务基础网络。根据不同区域现状及居民诉求，有的放矢进行公共服务设施的差异化补充完善，形成与“四城”格局相协调的均衡完善、特色突出的公共服务网络。

打造卓越型设施集聚的特色区域。依托国际影都、新民大街等区域大型设施的更新建设，补充城市卓越型公共服务，注重周边区域整体改造，形成以公共服务设施为主体的城市空间，全面提升辐射带动能力。

强化低效设施运营管理。结合商圈、老旧厂区、老旧小区改造、棚户区改造等机遇，同步挖潜存量资产，灵活管理运营，统筹更新杂技宫、春城剧场等闲置、低效设施，补足公共服务。

4.2 魅力活力激活指引

● 历史文化街区提质

按照“修建筑、美环境、植功能、创新生”的整体思路，以名城保护为底线，以打造城市文化品牌为目标，以精品项目为单元，多方参与、创新机制，推进9处历史文化街区及2处历史风貌区环境整治、功能焕新和综合改造。

● 老旧厂区增效

以完善城市功能、转换发展动能为目标，采取功能合理置换及效能全面提升两大模式盘活土地，为产业发展提供优质空间。

功能合理置换型。开展东郊煤气厂等大型厂区的功能调整工作，原厂区功能整体调整为工业遗址文化类、公共服务类、商住类，推动老旧厂区从工业生产向综合服务转变。

效能全面提升型。开展汽开区、高新区及净月区小合台等产业园区的效能提升工程，推动外围工业组团智能升级、提效运营、低碳提标，更新后仍为工业或仓储用地。

● 活力商街焕新

以大项目建设为核心，以环境提质为基础，先地下后地上，同步推进基础设施升级与功能业态焕新。以重庆路、红旗街、桂林路、长江路步行街和欧亚卖场五大商街为重点，细化设计、系统提升、创新业态、强势突破，完善商业中心体系，引领全市商业经济复苏。

● 地下空间利用

围绕轨道交通站点、城市门户、商圈等区域，结合地上空间更新项目，开展地下空间的综合利用改造，拓展城市空间容量，实现上下协调立体化、互联互通网络化、高效利用集约化、弹性预留灵活化。

● 闲置楼宇盘活

围绕生态广场、长春公园等区域，盘活闲置商务楼宇、公益性设施等资源，明确功能调整导向，推动功能转换与兼容，结合楼宇周边环境整治，提升楼宇品质和发展效益。

4.3 安全韧性保障指引

● 市政设施完善

固本强基、互联互通，提升综合保障能力。统筹区域供给，全面提升设施服务能力与品质，逐步形成能力互备、保障互补的高质量基础设施体系。

识别风险、迭代更新，提升安全供给品质。设立设施及管网评估分级机制，识别老旧设施管网的风险，优先改造存在隐患的设施及管网。

多元共济、完善模式，保障核心功能运行。夯实设施应急能力建设，重点完善水源应急能力、气源储备体系以及电源互备升级等方面功能。

线路落地、整体设计，营造整洁美观环境。实施架空线路提升改造工程，增强基础设施网络的可靠性，有效释放土地空间，提升土地价值，美化城市环境。

● 综合交通提升

完善交通设施体系，满足基本交通出行需求。完善城市路网骨架，打通城市断头路、卡脖子路，健全道路微循环系统。合理配置停车泊位，配套设置充换电设施，满足停车需求。打造示范精品街路，引导绿色出行。

提升交通服务品质，提高出行幸福感与获得感。提升公交网络覆盖，重点实施公共交通网络优化和出行服务品质提升，构建“三网融合”的绿色出行体系，满足各类人群交通出行需求。

提升交通智慧化水平，打造高效畅通的交通系统。加快交通行业信息化建设，全面提升公共交通、机动车、停车等领域的智慧化水平，建立城市MaaS系统全链条出行服务，助力城市交通拥堵治理，实现交通系统科学化运行。

4.4 生态环境整治指引

通廊——加强绿楔生态化改造，保障绿楔生态空间与通风廊道的有效预留，严格管控太平池绿楔、汽车产业绿楔等12条生态绿楔；

塑园——改造提质基础设施较差、功能单一的老旧公园，形成“综合公园—社区公园—游园”三级公园体系；

秀荫——依托城市林荫道将城市绿化联结成网，重点提升改造西安大路、南湖大路等35条林荫路；

绿道——通过“穿绿入园、功能互通”的方式，改造既有慢行绿道，以绿道串联生活、生产、生态场景，践行绿道经济；

植绿——通过“拆墙见绿、破硬复绿、见缝插绿”等方式，拓展绿色空间，建设口袋公园；

育山——强化莲花山、净月潭等浅山地区水土流失防治，结合文旅、商业等更新项目开展富锋山、东风采石场等区域的历史遗留矿山生态修复工程；

碧水——加强水环境、水资源、水生态“三水”统筹，改善水环境注重“控源截污”、调配水资源注重“水系连通”、恢复水生态注重“自然保育”，构建良性水循环系统；

美岸——重点通过水岸设计、亲水改造与功能植入，打造多种类型滨水岸线，丰富滨水体验。

05

IMPLEMENTATION MECHANISM

城市更新实施机制

- 5.1 组织保障机制
- 5.2 多方参与机制
- 5.3 规划传导机制
- 5.4 政策创新机制



05 城市更新实施机制

5.1 组织保障机制

底线保障

保障民生底线，高效推动公园绿地、广场、历史文化街区等公共空间品质提升，老旧小区、棚户区等基础设施及公共服务设施完善，保障性住房等城市安居工程建设。

市场监管

激发市场活力，推动TOD站点周边、商圈等更新动力充足的地区以多种方式撬动多元资本参与，强化项目建设底线管控与实施监管。

主体引导

鼓励产权人自主更新，推动老旧小区等现状条件落后区、老旧厂房等功能更新区，自主完成环境改善、功能优化、效能提升。

项目统筹

搭建多部门、多主体联动平台，通过多项目捆绑、资金筹措、容积率奖励等方式，以年度实施计划、片区方案统筹实施，为市场动力弱的更新片区谋求改造出路。

精细治理

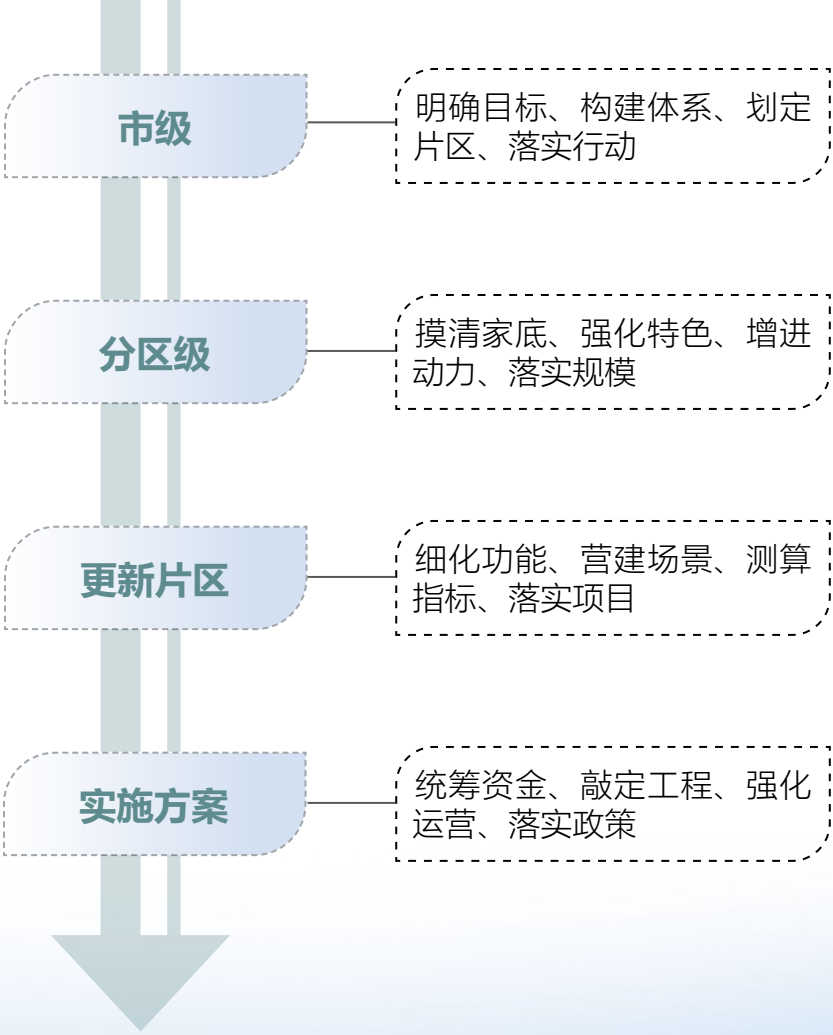
推动智慧管理运营，建立分析评估、规划实施和监测预警等智慧管理平台，对城市更新项目进行数据入库管理，并集成到国土空间规划“一张图”，细化管理后期运营，探索城市更新全周期监管闭环，实现资源可查、实施可控。

5.2 立多方参与机制



5.3 规划传导机制

建立“市级城市更新专项规划—分区级城市更新专项规划—城市更新片区规划—更新项目实施方案”的四层级规划编制体系。



5.4 政策创新机制

面向迫切解决的民生问题和卓越发展的战略远见，构建以《长春市城市更新实施办法》为统领，以《长春市城市更新政策清单》为近期抓手，以N项技术性文件、技术标准、配套政策以及实施细则为支撑的“1+1+N”政策体系。

