

宁波市人民政府办公厅文件

甬政办发〔2022〕65号

宁波市人民政府办公厅关于印发宁波市城市更新试点实施方案的通知

各区（县、市）人民政府，市直及部省属驻甬各单位：

《宁波市城市更新试点实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

宁波市城市更新试点实施方案

为认真学习贯彻习近平总书记关于共同富裕和城乡规划建设的重要论述精神，贯彻落实党中央、国务院关于实施城市更新的决策部署，根据《住房和城乡建设部办公厅关于开展第一批城市更新试点工作的通知》（建办科函〔2021〕443号）要求，结合我市实际，特制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，围绕推进“六大变革”、打造“六个之都”的主要目标任务，加快城市更新，推进城乡品质变革，高质量发展建设共同富裕先行市，助推现代化滨海大都市建设。

（二）基本原则

——规划引领，片区推进。合理划定城市更新重点片区，坚持系统谋划、片区推进、整体提升，全方位、立体化提升城市品质。

——盘活存量，提质增效。积极盘活闲置低效的存量空间资产，引入新业态，培育新功能，以存量空间实现增量价值。

——政府引导，共同参与。遵循城市发展规律，转变城市发展方式，引导市场主体、居民和社会组织共同参与城市更新，实现决策共谋、建设共管、成果共享。

——以人为本，民生优先。强化公共服务有效供给，提升人居环境品质，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

——传承文脉，彰显特色。妥善处理保留城市记忆和彰显现代都市风范的关系，传承城市文脉，延续空间肌理，留住城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等“基因”。

（三）主要目标

2023 年底前，通过建立完善城市更新工作机制，探索政府引导、市场运作、公众参与的可持续实施模式，创新规划、建设、产业、金融等相关配套政策，高质量完成国家首批城市更新试点工作任务；48 个重点片区更新工作持续开展，完成一批具有代表性的示范项目。到 2025 年，我市城市更新工作全面推进，持续创造生活宜居、生产高效、生态优美、富有特色的城市环境，促进城市向绿色、低碳、智慧转型，助力全省共同富裕现代化基本单元建设，努力成为全国城市更新试点的示范市、全省未来城市建设的先行者。

二、工作路径

（一）强化市县统筹机制。市城市更新（城市体检）工作领导小组及办公室要认真履职，充分发挥统筹协调作用，明确各部门职责分工，协调解决城市更新重大问题，确保工作高质高效推进。市县要成立专家委员会，协助议题论证和技术咨询，提供专业技术支撑。各地要成立相应的组织机构，负责辖区内城市更新工作。

（二）强化规划引领机制。依据国土空间总体规划及城镇社区建设等专项规划，全面融合全域国土空间综合整治、城乡接合部改造提升、共富单元集成落地、重大功能板块布局等重点工作，结合城市体检评估，于2023年3月底前编制完成全市城市更新专项规划，划定更新片区。各区（县、市）政府要结合实际，于2023年底前编制完成辖区内城市更新行动计划，明确更新片区实施主体和项目安排，及时制订更新片区策划方案和项目实施方案，确保顺利推进。

（三）强化政策激励机制。做好各项政策的创新和集成。2023年6月底前，研究出台市城市更新办法等政策性文件，明确城市更新的工作机制、支持政策和管理制度等，制订完善项目土地、规划、产业、财税等方面的配套支持政策。分类制定城市更新类项目技术指南和工作指引，形成城市更新技术标准体系。适时启动城市更新立法研究。

（四）强化长效运营机制。择优选定市县两级国有投资平台，以平台为主体推动城市更新实施。推进平台“投、建、管、运”一体联动，不断强化产业规划能力、招商能力和运营能力。探索多元投资模式，吸引央企、地方国企、民营企业等社会资本，通过设立更新基金、委托经营、参股投资等方式参与更新改造，持续拓宽资金渠道。

三、工作任务

立足宁波城市资源本底，以提升人居环境、彰显历史文脉、

提升空间品质、激活发展动能为主线，合理规划城市更新单元，划定重点更新片区，实施六大更新行动，加强片区内功能性改造和场景营造，塑造整体大气、细节精致的城市新形象。

（一）实施未来社区创建行动，推动居住类地段更新提升。重点推进北仑星阳未来社区等 20 个左右示范性项目建设。新出让地块以未来社区标准推进建设，增补周边地区公共配套设施，既有老旧小区重点完善配套和市政基础设施，加快老旧管网更新改造。实施公共空间微改造，建设“口袋公园”，织密慢行网络，推进适老化改造和儿童友好空间建设。推进公共服务精准供给，提升社区医疗、养老、托育、文体等公共服务水平，满足全龄化多元需求。落实长效管理机制，促进社区传统物业向城市运营商转型，助推社区治理提质升级。到 2025 年，创建未来社区 240 个以上，覆盖 35% 以上的现有城镇社区。

（二）实施城乡接合部焕新行动，推动城中村片区化改造。开展城乡环境大整治，治理违法建筑和违规出租房，整治环境卫生。推进城乡基础设施一体化，打通“断头路”，完善地下管网和环卫设施。推动村庄和工业用地整治腾挪，盘活闲置土地资源，拓展发展新空间。坚持“留改拆”分类施策，开展城乡接合部新三年改造行动，启动实施江北压赛村、镇海五里牌村等城中村改造重点项目。到 2025 年，实现城中（边）村、镇中（边）村动态清零。

（三）实施历史街区复兴行动，推动文化传承与活化利用。

促进历史城区活力复兴，保护老城肌理、历史街巷、历史建筑、空间尺度和景观环境整体格局，探索小尺度、渐进式改造提升方式，培育新业态和新场景。推进古镇老街活态传承，坚持以用促保，补足设施短板，植入现代商业休闲功能，提升街区活力。以宁波文化紫道展示宁波历史城区人文风貌，形成三江口一小时文化步行圈，继续推动镇海历史城区、慈城古县城整体有机更新。加快推进永寿街、秀水街历史街区更新，梅墟老街、庄市老街改造等重点项目建设。到2025年，“点线面”结合的历史文化保护利用和发展传承体系全面建立。

（四）实施低效产业用地增效行动，推动城市功能品质提升。推动工业遗存保护利用，支持将具有保护价值的工业遗存转型为文化地标，传承历史记忆，植入功能业态，提升都市活力。推动老旧厂房“腾笼换鸟”，引导城区内零散工业企业向工业集聚区集中，老旧厂房按照更新规划要求，改造为创新创业载体和社区服务设施。推动低效工业区块“凤凰涅槃”，开展地块排摸调查，引导连片转型升级，联动周边社区，完善生产生活配套服务，打造产城融合的新型功能区域。推动老旧楼宇改造升级，整修老化配套设施，鼓励绿色节能改造，引入新兴功能业态。重点推进宁波渔轮厂、翠柏里玻璃厂等重点项目建设。到2025年，建成和提升小微企业园200个以上。

（五）实施滨水空间提质行动，推动城市魅力颜值提高。做靓三江六塘河，因地制宜打通断点堵点，增设滨水服务驿站，有

机串联公共空间，探索滨水和腹地空间一体化改造。做美生态海岸带，实施蓝色海湾生态修复工程，推动滨海绿道建设，建设标志性滨海客厅。重点推进长春门文化公园、西塘河南岸整治工程、甬新河东岸贯通工程、下应滨水公园—甬新河整治工程等重点项目建设。到 2025 年，推动建成区三江塘河有序贯通。

（六）实施美丽城镇集群行动，推动城乡深度融合发展。持续打造均衡优质的美丽城镇生活圈，持续开展美丽城镇“十个一”基础设施建设，联城带村，构建优质均衡的城乡公共服务体系，统筹开展高品质城镇生活圈建设。持续健全美丽城镇“五美”建设体系，多类型联动推进美丽城镇集群行动，强化设计引领，片区化实施老旧城镇改造与产业空间再造，每年推出一批更新成效显著的示范城镇。持续增强城镇带村富民功能，统筹实施县域风貌整治提升，以未来乡村建设理念为统领，协同推进美丽宜居示范村、“浙东民居”样板村建设，实施传统村落保护提升，开展城乡危房治理。推动城乡融合发展共富单元建设，重点提升象山县石浦镇等美丽城镇，奉化明山剡水、余姚四明之窗等县域风貌样板区。到 2025 年，重点创建省级美丽城镇 60 个以上，打造未来乡村 150 个以上，建成县域风貌整治提升片区 20 个以上。

（七）划定重点更新片区。更新片区是未来社区建设和城乡接合部改造等城市更新工作的空间载体。切实转变当前碎片化的开发建设方式，打造系统谋划、整体推进、重点突破的片区化建设模式，保障公共利益，平衡开发利益，实现片区内以盈补亏、

以丰补欠，增强城市更新工作的可实施性和可持续性。全市共划定 48 个重点更新片区。

四、工作步骤

（一）方案编制阶段（2022 年 11 月底前）。编制城市更新试点实施方案，明确试点目标，细化工作任务，落实责任单位。

（二）试点推进阶段（2022 年 11 月至 2023 年 11 月）。根据实施方案，全面开展城市更新试点工作，编制城市更新专项规划，划定城市更新片区，明确城市更新年度计划并建立城市更新项目储备库。实施一批具有示范效应的更新项目，研究制定相应的配套政策和运作机制。

（三）总结提升阶段（2023 年 11 月至 12 月）。对试点项目进行经验总结，提炼城市更新的新模式和新路径，形成可复制、可推广的城市更新“宁波模式”。

（四）全面推进阶段（2024 年 1 月至 2025 年 12 月）。按照住建部相关工作要求，结合试点成果，全面推进城市更新工作，促进城市规划建设管理方式有效转变。

五、保障措施

（一）强化组织保障。各地各部门要统一思想，加强组织领导，切实履行职责，扎实推进试点工作。各地要建立健全本地区城市更新行动计划、城市更新片区策划方案和重点项目实施方案审查机制，落实日常督导及常态化现场调研制度，确保完成城市更新工作各项目标任务。

（二）加强技术支撑。建立市级技术咨询（第三方服务）团队，加强前瞻谋划、中期评估和后期监督，重点对试点更新片区和项目方案进行全过程指导审查。强化数字赋能，基于“城市大脑+数字住建”，建设城市更新信息管理服务平台，统筹城市更新专项规划、建设和运营管理等工作，提高工作质量和效率。

（三）加大宣传总结。鼓励各地建立片区更新试点展示窗口。加大对我市城市更新试点政策和典型项目的宣传力度，提高社会共识，营造良好舆论氛围。探索多种形式的公众参与，充分尊重和采纳群众建议，不断提高人民群众参与城市更新的积极性和主动性。

附件：宁波市城市更新重点片区实施计划汇总表

附件

宁波市城市更新重点片区实施计划汇总表

| 序号 | 区(县、市) | 片区名称 | 更新方向 |
|----|--------|----------------------|---------------------------------|
| 1 | 海曙区 | 罗城片区 | 重点推动历史城区的整体保护与活化利用。 |
| 2 | | 翠柏里片区 | 以旧楼宇、旧厂房、老校区综合提效为重点,推动老城片区整体更新。 |
| 3 | | 丁家湾-奉化江西岸片区 | 重点推动滨江低效区块功能重塑,建设国际时尚湾。 |
| 4 | | 姚江南岸片区 | 重点推动滨水地区优化提升,打造国际新城区。 |
| 5 | | 西枢纽片区 | 重点以空铁枢纽建设带动城乡接合部整体焕新。 |
| 6 | | 环城南路机场路沿线提升改造片区 | 重点进行快速路沿线二类地带整治提升。 |
| 7 | 江北区 | 老外滩-德记巷片区 | 重点推进历史文化街区建设和历史地段复兴。 |
| 8 | | 压赛堰-文创港-常洪隧道以西综合更新片区 | 重点推动城中村、低效产业用地、设施风貌整体改造焕新。 |
| 9 | | 高教园滨水研发片区 | 以旧厂、旧市场改造为重点,带动片区品质提升。 |
| 10 | | 姚江新城创智集聚片区 | 重点推动滨水地区魅力提升,打造创智经济战略高地。 |
| 11 | | 洪塘 TOD 活力更新片区 | 重点以 TOD 建设推动城乡接合部更新改造。 |
| 12 | | 慈城古镇片区 | 重点推进历史文化名镇保护利用。 |
| 13 | 镇海区 | 老城片区 | 重点推动老城历史文化复兴,创建全域未来社区。 |

| | | | |
|----|--------------|---------------|------------------------------------|
| 14 | | 庄市老街片区 | 重点进行历史地段更新，塑造具有江南水乡风情的“甬商小镇”。 |
| 15 | | 蛟川片区 | 重点推动全域国土空间综合整治。 |
| 16 | | 西河工业园区 | 重点推进低效工业园区整体提质增效。 |
| 17 | 北仑区 | 滨江新城片区 | 重点推动滨水地区功能升级，打造科创新城。 |
| 18 | | 庐山路南片区 | 重点创建港口后方区域未来社区。 |
| 19 | | 算山-进港路片区 | 重点推动全域国土空间综合整治。 |
| 20 | | 凤凰城片区 | 重点促进提高用地效能，构建青年理想之城。 |
| 21 | | 九峰山片区 | 重点助力创建城乡风貌样板区。 |
| 22 | 鄞州区 | 七塔寺-华严-划船片区 | 重点推动老旧街区更新改造，打造社区经济体样板。 |
| 23 | | 和丰-大红鹰-庆安会馆片区 | 重点推进低效产业用地的改造升级和文保建筑的保护利用，打造城市会客厅。 |
| 24 | | 梅墟老街片区 | 重点进行历史地段活化利用。 |
| 25 | | 姜山云龙片区 | 重点推动全域国土空间综合整治。 |
| 26 | | 下应河东河西片区 | 重点推动城乡接合部更新改造。 |
| 27 | | 首南片区 | 重点推动全域国土空间综合整治。 |
| 28 | | 东柳片区 | 重点贯通塘河绿道和建设未来社区。 |
| 29 | | 中河都市未来工业社区 | 重点推动产业园区整体改造升级。 |
| 30 | | 奉化区 | 南山路中段及城里厢更新片区 |
| 31 | 岳林街道东部门户片区 | | 重点推动城乡接合部更新改造。 |
| 32 | 宁南田园城市综合整治片区 | | 重点推动全域国土空间综合整治。 |
| 33 | 溪口-萧王庙片区 | | 重点创建城乡风貌样板区。 |
| 34 | 余姚市 | 黄山片区 | 重点创建未来社区。 |
| 35 | | 锦凤片区 | 重点创建未来社区。 |
| 36 | | 康山北片区 | 重点以大型教育设施带动城乡接合部改造提升。 |

| | | | |
|----|-----|----------|------------------------------|
| 37 | | 城北片区 | 重点以高铁 TOD 建设带动城乡接合部整体焕新。 |
| 38 | | 皇山桥、剑江片区 | 重点进行滨水地区设施完善和品质提升。 |
| 39 | | 梁弄-大岚片区 | 重点开展设施更新与风貌提升。 |
| 40 | 慈溪市 | 杭湾金融港片区 | 重点进行国道沿线城乡接合部整治提升。 |
| 41 | | 新城河片区 | 重点促进滨水地区焕发新颜，塑造城市新核心。 |
| 42 | 宁海县 | 梅林片区 | 重点推动城乡接合部更新改造。 |
| 43 | | 桥头胡片区 | 重点推进低效工业空间“凤凰涅槃”，打造宁海制造业新高地。 |
| 44 | | 前童-岔路片区 | 重点开展设施更新与风貌提升。 |
| 45 | 象山县 | 人民广场片区 | 重点依托轨道交通站点创建未来社区。 |
| 46 | | 城东南片区 | 重点推动二类地带综合改造。 |
| 47 | | 老城片区 | 重点对主干路沿线低效空间进行功能提升。 |
| 48 | | 石浦镇片区 | 重点开展县域副中心美丽城镇建设。 |

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，宁波军分区，市中级人民法院、检察院，各人民团体、民主党派、新闻单位，各区（县、市）卫星城市试点镇。

宁波市人民政府办公厅

2022年12月8日印发