



T/CECS ×××—202×

中国工程建设标准化协会标准

城市存量空间规划导则

Guideline for urban stock space planning

（征求意见稿）

XXX出版社

中国工程建设标准化协会标准

城市存量空间规划导则

Guidelines for urban stock space planning

T/CECS *** -202X

主编单位：中国城市规划设计研究院

批准单位：中国工程建设标准化协会

施行日期：202X 年××月××日

××××出版社

202X 北 京

前 言

根据中国工程建设标准化协会《关于印发<2023 年第二批协会标准制订、修订计划>的通知》（建标协字〔2023〕50 号）文件要求，标准编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考国内外有关标准，并在广泛征求意见的基础上，制定了本导则。

本导则共分 10 章，主要技术内容包括：总则、术语、基本规定、存量居住空间、存量产业空间、存量公共空间、历史文化空间、道路交通系统、市政设施系统、实施保障。

本导则的某些内容可能直接或间接涉及专利，本导则的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本导则由中国工程建设标准化协会城市规划专业委员会归口管理，由中国城市规划设计研究院负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请反馈给中国城市规划设计研究院（地址：北京市车公庄西路 5 号；邮政编码：100044；邮箱：yrcid@caupd.com）。

主编单位：中国城市规划设计研究院

参编单位：同济大学

东南大学

杭州市规划设计研究院

杭州市城乡建设委员会

北京林业大学

香港大学深圳研究院

主要起草人：

主要审查人：

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	4
4	存量居住空间	7
4.1	一般规定	7
4.2	住房保障	7
4.3	配套设施	8
4.4	环境品质	9
5	存量产业空间	12
5.1	一般规定	12
5.2	功能业态	12
5.3	服务空间	13
5.4	配套设施	14
6	存量公共空间	16
6.1	一般规定	16
6.2	公园绿地	16
6.3	街道空间	17
6.4	广场空间	19
6.5	滨水空间	21
7	历史文化空间	23
7.1	一般规定	23
7.2	文化遗存	23
7.3	功能空间	24
7.4	配套设施	25
8	道路交通系统	27
8.1	一般规定	27
8.2	道路网络	27
8.3	公共交通	29

8.4	慢行空间	30
9	市政设施系统	33
9.1	一般规定	33
9.2	生命线工程	33
9.3	资源化利用设施	35
9.4	新型城市基础设施	35
10	实施保障	36
10.1	规划衔接	36
10.2	政策支持	37
10.3	智慧支撑	38
10.4	实施评估	39
10.5	组织方式	39
	用词说明	42
	引用标准名录	43

Contents

1	General provisions	1
2	Terms	2
3	Basic requirements	4
4	Stock living space	7
4.1	General requirements	7
4.2	Housing supply	7
4.3	Supporting facilities	8
4.4	Environment quality	9
5	Stock industrial space	12
5.1	General requirements	12
5.2	Functional types	12
5.3	Service space	13
5.4	Supporting facilities	14
6	Stock public space	16
6.1	General requirements	16
6.2	Parks and green space	16
6.3	Streets	17
6.4	Plazas	19
6.5	Waterfronts	21
7	Historic and cultural space	23
7.1	General requirements	23
7.2	Cultural heritages	23
7.3	Functional space	24
7.4	Supporting facilities	25
8	Transportation system	27
8.1	General requirements	27
8.2	Road network	27
8.3	Public transportation	29
8.4	Pedestrian and cycling space	30
9	Municipal facilities system	33
9.1	General requirements	33
9.2	Lifeline engineering	33

9.3	Resource utilization facilities	35
9.4	New infrastructure construction	35
10	Implementation guarantees	36
10.1	Planning coordination	36
10.2	Supporting policies	37
10.3	Smart technologies	38
10.4	Implementation evaluation	39
10.5	Organizations	39
	Explanation of wording	42
	List of quoted standards	43

1 总则

1.0.1 【编制目的】为充分践行人民城市理念，健全城市规划体系，统筹推进城市存量空间规划编制工作，建设宜居、韧性、智慧城市，促进城市高质量发展，制定本导则。

【条文说明】本条明确了导则的编制目的。为响应《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》提出的“坚持人民城市人民建、人民城市为人民。健全城市规划体系”“建立可持续的城市更新模式和政策法规”、《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》提出的“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，打造宜居、韧性、智慧城市”等总体要求，建设好房子、好小区、好社区、好城区，增强专项规划实施支撑作用，推动城市高质量发展、不断满足人民美好生活需要，编制本标准。

1.0.2 【适用范围】本导则适用于设市城市城区的存量空间规划编制工作。

【条文说明】本条明确了导则的适用范围。设市城市城区是指市辖区和不设区的市实际已开发建设、市政公用设施和公共服务设施基本具备的建成区域范围，在行业标准《城区范围确定规程》TD/T1064的基础上，基于全国国土调查数据和最新遥感数据确定。设市城市除城区以外部分、非设市县城的存量空间规划编制工作可参照使用。

1.0.3 【执行相关标准的要求】城市存量空间规划除应符合本导则规定外，尚应符合国家现行有关标准和现行中国工程建设标准化协会有关标准的规定。

2 术语

2.0.1 城市存量空间 stock space

设市城市城区范围内的居住、产业、公共、历史文化等已建成空间，是现阶段持续推进城市更新行动，推进城市治理创新和空间优化的重点领域。

2.0.2 城市存量空间规划 stock space planning

以促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升为目标，针对城市存量空间所制定和实施的相关规划活动，包括但不限于城市更新专项规划、城市活力提升行动规划等类型。

2.0.3 存量居住空间 stock living space

现状以居住用地为主或主要承载居住功能的已建成空间。其中，将建设年代久远或经评估存在安全隐患、配套设施不足等问题的存量居住空间作为重点规划对象。

2.0.4 存量产业空间 stock industrial space

现状以工业用地、物流仓储用地为主的老旧厂区（房）或工业片区，以及现状以商业用地、商务办公用地为主的商业或商务片区。其中，将建设年代久远或经评估存在功能业态陈旧、产出绩效低下、配套设施不足、环境品质不佳等问题的存量产业空间作为重点规划对象。

2.0.5 存量公共空间 stock public space

现状以绿地、道路广场用地、水域和其他用地为主，非建筑实体占用或建筑实体较少，向公众开放的已建成空间。其中，将经评估存在利用程度不高、环境品质不佳、服务能级不足等问题的存量公共空间作为重点规划对象。

2.0.6 历史文化空间 historic and cultural space

历史文化遗存富集，或能较完整地体现出某一历史时期传统风貌和民族地方特色，具有历史文化保护价值的已建成空间。其中，将经评估存在历史文化遗存保护不力、活化利用不足等问题的历史文化空间作为重点规划对象。

3 基本规定

3.0.1 【规划目标】城市存量空间规划应准确把握新发展阶段，充分践行人民城市理念，以促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升为目标，确定城市存量空间规划目标、重点任务、建设项目和实施时序。

3.0.2 【规划原则】城市存量空间规划应以高质量和可持续发展为导向，遵循创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的基本原则。

3.0.3 【规划要点】城市存量空间规划应满足以下要求：

1 应落实国土空间总体规划确定的空间格局，提出城市存量空间的优化方向和策略，通过优化空间结构、推进职住平衡、强化空间供给、提升系统衔接等规划举措，解决城市存量空间的突出问题；

2 应推进存量居住空间优化，优先消除居住空间安全隐患，完善公共服务设施配套，提升街区环境品质，开展完整社区建设；

3 应推进存量产业空间优化，重点盘活老旧厂区（房）或工业片区、老旧商业或商务片区等存量空间，推动低效闲置资产盘活升级，集约高效利用产业用地，完善产业配套设施；

4 应推进存量公共空间优化，提升公共空间的开放性、可达性和环境品质，挖潜激活消极空间，推进适老化、适儿化和无障碍环境建设改造；

5 应推进历史文化空间优化，摸清文化遗产资源底数，推进历史文化资源的保护传承与活化利用，推动优秀传统文化融入生产生活；

6 应落实国家和省、市规定的其他要求。

【条文说明】本条明确了城市存量空间规划的规划要点。其中，存量居住空间优化应加快消除居住空间安全隐患，补足居住空间公服设施配套，营造良好生活品质，提升幸福宜居水平；存量产业空间优化应重点推进产业功能业态提升、用地

集约高效利用、产业配套设施完善、产业空间形态协调；存量公共空间应有序推进存量公共空间优化，构建完整连续的开放空间体系，提升公共空间品质，增强建成环境的舒适度，彰显生态景观格局魅力；历史文化空间优化应坚持在优化过程中保护历史空间格局，活化利用历史文化资源，延续传统环境风貌，推动历史文化空间魅力重塑。

3.0.4 【规划内容】城市存量空间规划应以下内容：

- 1 应确定城市存量空间规划目标和分阶段任务；
- 2 应确定城市存量空间规划对象、规模和空间布局；
- 3 应提出存量居住空间、存量产业空间、存量公共空间、历史文化空间等空间类型和道路交通系统、市政设施系统等基础设施的优化原则、策略和行动举措；
- 4 应划定存量空间优化片区，按照推进时序分批编制片区综合指引，提出规划实施步骤、措施和政策建议。

【条文说明】本条明确了城市存量空间规划的核心内容。其中，“存量空间优化片区”划定旨在以片区统筹各条线工作重点，原则上应坚持问题导向，聚焦再利用潜力资源集中地区，再利用潜力空间占比不宜低于片区总面积的15%；坚持目标导向，优先考虑临近山水景观资源、中心城区、历史文化空间、轨道交通站点等高价值资源的地区；坚持实施导向，充分考虑区县部门近期实施计划和主体优化意愿；坚持治理导向，不宜突破详细规划单元范围，充分衔接街区单元范围，并综合考虑权属范围、实施平台、自然地物、主干路网等要素进行局部修正。

3.0.5 【规划流程】城市存量空间规划应遵循以下流程：

- 1 应评估城市存量空间再利用潜力，总结现状特征并查找影响城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升的短板弱项；城市存量空间再利用潜力评估应符合《城镇存量空间再利用潜力评价标准》T/CECS***-202*的要求。
- 2 应研判城市存量空间优化目标导向，落实城市总体发展目标和国土空间总体规划要求，充分回应国家、省、市的相关战略部署和任务要求。

3 应制定城市存量空间优化策略与行动，编制存量空间优化片区综合指引并明确推进要求；

4 应明确城市存量空间规划实施机制，从组织机制、协同机制、政策支持、评估监管、智慧平台等方面保障规划实施。

3.0.6 【规划衔接】城市存量空间规划应符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，并应与城市更新专项规划、控制性详细规划等相衔接。

4 存量居住空间

4.1 一般规定

4.1.1 【多元供给】存量居住空间优化应鼓励多元供给，推动政府、企业及民间资本等共同参与，拓展闲置或低效利用的非居住存量房屋改建租赁住房等房源筹措路径。

4.1.2 【共享配置】存量居住空间优化应强化共享配置，提升公共服务设施的复合利用水平，高效整合空间资源，鼓励设施共享开放。

4.1.3 【精准布局】存量居住空间优化应突出精准布局，结合存量居住空间发展现状，精准识别住房改造需求、设施短板与用地潜力，优化居住及配套设施资源投放。

4.1.4 【品质提升】存量居住空间优化应强调品质提升，强化住房安全性、舒适度与环境品质，推动存量居住空间改造升级，优化景观、生态与微气候环境。

4.2 住房保障

4.2.1 【规模控制】存量居住空间规划宜保障居住功能的延续性和居住空间规模的稳定性。低效利用的存量用地和房屋可结合城市发展需求，适度调整住房功能布局，优化空间资源配置。

【条文说明】本条提出了居住存量空间规模控制的基本要求。存量居住空间规模控制旨在确保居住功能的连续性与稳定性。一方面，通过规划政策与用地管理，维持既有居住区的整体规模，避免因随意拆改、零散开发而导致居住资源分散或功能割裂；另一方面，对于利用效率低、空间闲置的存量用地和存量房屋，可结合区域发展战略，在不改变总体居住规模的前提下，适度调整其内部功能布局。

4.2.2 【存量改造】建设年代较久或存在质量问题的住房宜开展综合评估，综合考虑结构安全性、建筑耐久性、室内健康等因素，确定分类改造方式，并应符合以下要求：

1 宜通过修缮加固、设施更新、风貌优化等措施，改善房屋漏水、隔热保温、抗震隔音等关键问题；

2 宜结合区位条件、土地规划、建设现状及居民意愿，因地制宜推进城中村更新，统筹综合整治、拆整结合与拆除重建等改造模式。

【条文说明】本条提出了存量居住空间改造的基本要求。存量居住空间改造旨在通过科学评估与分类处置，消除老旧或质量隐患住房的安全与健康风险，提升居住品质。对建设年代、结构安全、建筑耐久性、室内环境等指标开展综合检测与评估，明确每幢住房的改造类别和技术方案。依据评估结果，分级分类实施改造措施。

4.3 配套设施

4.3.1 【需求匹配】存量居住空间宜结合人口结构与多样化需求，优化公共服务设施供给，增强可达性与适配性，并应符合以下要求：

1 针对“一老一小”群体，宜构建覆盖多层级、功能完善、均衡布局的适老化、适儿化服务体系，合理配置养老服务站、托育机构、儿童友好空间等；

2 针对青年群体，宜结合居住与就业需求，推动“创业+交往+商业”一体化布局，优化联合办公空间、社交场所、青年公寓等设施配置。

【条文说明】本条提出了存量居住空间配套设施需求匹配的基本要求。配套设施需求匹配旨在针对不同年龄段居民的实际需求，优化公共服务设施的类型与布局，提高可达性与适配性。通过精准识别存量居住空间人口结构变化，合理配置“一老一小”群体所需的多层级服务体系，结合青年人的居住、就业与社交需求，推动创业、交流与商业功能的有机融合。

4.3.2 【布局优化】存量居住空间配套设施应完善各层级配置完整性，提升步行便捷性，并应符合以下要求：

1 宜结合实际人口分布，通过设施布局调整、功能类型优化等提升供需空间匹配关系和供给效率，优化设施与慢行系统的衔接，完善无障碍设施建设；

2 配套设施覆盖率不宜低于 70%。

【条文说明】本条提出了存量居住空间配套设施布局优化的基本要求。配套设施布局优化旨在结合实际人口分布，通过优化配套设施选址与功能类型、强化与步行及慢行系统的衔接并完善坡道、电梯、导盲等无障碍设施，提升设施供需的空间匹配效率，同时在区域、街道和社区三级范围内，确保步行可达（ $\leq 500\text{m}$ ）的配套设施覆盖率不低于 70%。

4.3.3 【资源盘活】存量居住空间配套设施应结合居民需求提升公共服务设施的复合利用水平，宜对现有的闲置或低效利用的公共服务设施进行升级改造，通过改建、扩建、腾退等方式优化设施布局。

【条文说明】本条提出了存量居住空间配套设施资源盘活的基本要求。配套设施资源盘活旨在结合居民多元化需求，对现有闲置或低效的公共服务设施进行分类升级，通过改建、扩建、腾退等方式优化设施功能与空间布局，提升场地复合利用水平，实现配套资源的高效再利用与可持续运行。

4.3.4 【开放共享】存量居住空间配套设施宜共享开放，鼓励学校操场、体育馆、图书馆等在非教学时段向社区开放。

【条文说明】本条提出了存量居住空间配套设施开放共享的基本要求。配套设施开放共享旨在提高公共设施使用效率，满足不同层次和群体的服务需求，为居民提供运动健身、文化教育等多样化公共服务。应通过制定统一的开放时段和使用规范、配备安保与维护人员、建立线上预约与监管平台等方式，在保障安全与教学秩序的前提下，将学校操场、体育馆、图书馆等设施在非教学或非运营时段面向社区居民开放。

4.4 环境品质

4.4.1 【风貌协调】存量居住空间的风貌应与片区整体风貌相协调，并应符合以下要求：

1 宜结合片区整体特征设定协调统一的设计导则，优化建筑外立面色彩、材质及装饰元素，提升整体风貌一致性与空间秩序感；

2 历史文化片区或重点景观区域的存量居住空间，可采用与周边环境协调的改造方式，延续历史街区特色，提升整体景观品质。

【条文说明】本条提出了存量居住空间风貌协调的基本要求。风貌协调旨在确保存量居住空间与片区整体风貌和谐统一。应结合片区特征制定统一的设计导则，通过优化建筑外立面色彩、材质及装饰细节，强化视觉连贯性与空间秩序感。历史文化片区或重点景观区域的存量住宅改造，应采用保护性与修复性相结合的方式，与周边环境相呼应，延续街区风貌与文化记忆，全面提升区域景观品质。

4.4.2 【景观优化】存量居住空间的应对绿化景观资源进行系统梳理，优化绿地布局结构，并应符合《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的相关规定。

【条文说明】本条提出了存量居住空间景观优化的基本要求。景观塑造旨在通过建筑围合、优化街道界面及小游园、小广场布局，营造层次分明、尺度宜人的复合景观。景观小品兼顾美观与实用，融雕塑、凉亭、坐凳与健身设施。绿化以乔木为主，辅以灌木、草坪和特色树种，落叶与常绿交替实现夏季遮阳、冬季采光，增强生态与景观效益，降低热岛效应，营造舒适宜居环境。

4.4.3 【环境提升】存量居住空间的物理空间应针对声、光、风、热等环境进行优化提升，并应符合《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的相关规定。

【条文说明】本条提出了存量居住空间环境提升的基本要求。环境优化旨在统筹气候、日照、风向与视野，通过优化建筑布局、设置微风通廊、绿化阻风和地形引导，营造通风顺畅、采光充足的物理环境。夜间照明应在照度可控、灯具遮光、色温适宜的前提下兼顾功能与艺术，杜绝光污染。噪声治理则通过建筑排列优化、交通组织调整及绿化隔离带或声屏障等设施，实现宁静舒适的居住环境。

4.4.4 【海绵建设】存量居住空间应结合海绵城市理念，优化存量居住空间的水环境治理，提高雨水调蓄和循环利用能力，增强存量居住空间的水韧性，并应符合《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的相关规定。

【条文说明】本条提出了存量居住空间海绵建设的基本要求。雨水调蓄旨在结合

地形与气候，通过下凹绿地、雨水花园、植草沟及透水铺装，实现雨水就地渗透、滞蓄与净化，减少地表径流、缓解排水压力。硬质铺装区域优先采用透水砖、嵌草砖或鹅卵石，屋顶与立面绿化同步提升绿量与生态效益，改善小气候、降低热岛效应，实现景观与雨水调蓄的一体化。

4.4.5 【资源回收】存量居住空间宜完善垃圾分类与资源回收体系，提高回收利用率；宜增设或改造分类垃圾投放点，提高垃圾分类效率。

【条文说明】本条提出了存量居住空间资源回收的基本要求。资源回收旨在完善存量居住空间的垃圾分类与资源回收体系，通过增设或改造统一标识的分类投放点、引入智能监测与清运调度、合理布局与宣传引导，提升居民参与便捷性和回收利用率，实现垃圾减量与循环利用。

5 存量产业空间

5.1 一般规定

5.1.1 【绩效评估】存量产业空间优化应评估低活力低绩效空间，综合识别活力不足、绩效不高的存量产业空间，并宜符合以下要求：

1 老旧厂区（房）或工业片区宜评估亩均税收、开发强度、使用权限、建筑年代等指标；

2 商业或商务片区宜评估建筑年代、使用情况和建筑安全等指标。

5.1.2 【功能提升】存量产业空间优化应确定功能业态提升方向，坚持工业生产或商业服务功能主导，并宜符合以下要求：

1 老旧厂区（房）或工业片区宜打造先进制造基地，向研发、设计、孵化、试验、检测等价值链高端环节转换；

2 商业或商务片区宜强化特色定位、开展主题化招商。

5.1.3 【空间供给】存量产业空间优化应强化产业服务空间供给，就近布局创新孵化、研发制造等上下游环节，提升非正式交流场所密度。

5.1.4 【设施增补】存量产业空间优化应提出配套设施增补需求，完善休闲、居住等配套设施建设，鼓励嵌入式、垂直化配置；产业社区宜在公共服务、活动场所等方面与城市社区充分融合。

5.2 功能业态

5.2.1 【用地复合】存量产业空间应在主导功能基础上加强土地复合利用，合理提升用地功能混合度，并应符合以下要求：

1 工业园（片）区、产业社区内工业用地占总面积的比重不应低于 60%，鼓励工业、研发、仓储、公共服务配套等功能垂直混合配置，允许配套建设行政办公和生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限提高到 15%；

2 居住、研发、办公、商业和公共服务等功能在不影响相邻功能的前提下宜复合设置，建设综合型、生活型两级产业邻里中心。

【条文说明】本条提出了存量产业空间用地复合的基本要求，主要适用于老旧厂区（房）或工业片区更新，都市零星工业地块等可参照此标准执行。综合型产业邻里中心宜独立用地，一个工业园（片）区设置一个，规模较大的园区可结合需要设置；生活型产业邻里中心可采用用地兼容或设施附建的形式，根据服务半径和服务人口设置。

5.2.2 【业态混合】存量产业空间应鼓励建筑用途混合，提升业态多样性，并应符合以下要求：

1 商业或商务片区应匹配产业发展需求和消费增长趋势，增加共享办公、创新孵化、文化展览等功能，强化特色定位；

2 商业综合体应营造多元非标消费场景；宜鼓励开放共享，引导首层开放，共享公共空间，推动商圈内部、商圈与综合体、综合体之间的互联互通。

【条文说明】本条提出了存量产业空间业态混合的基本要求，主要适用于商业或商务片区更新。核心地区老旧楼宇更新鼓励主题化招商，围绕楼宇核心功能完善功能性配套设施；外围地区应探索老旧楼宇的功能转换，合理补充低成本的生产办公空间。核心商圈改造提升应综合考虑消费发展新趋势与消费规模增长潜力，提升消费空间品质；次级商圈应以满足高品质、便利性消费需求为基础，丰富消费业态，打造多元复合的消费新空间。其他商圈应以满足居民生活服务需求为基础，补足商业服务短板。

5.3 服务空间

5.3.1 【创新空间】工业园（片）区、产业社区宜植入面向企业开放的共享创新平台和设施，集中承载创新策源、孵化、小试等前端环节；环高校周边地区可强

化“校区-社区-园区”联动建设，激发创新活力。

【条文说明】本条提出了存量产业空间创新孵化空间供给的基本要求。代表性创新平台和设施包括共享实验室、试制中心、孵化中心、共享办公室等，尤其为初创企业提供多方面的创新服务资源和支撑。“校区-社区-园区”联动是指以大学校区为依托，以科技园区为平台，以资源在行政社区的集聚、共享、融合为抓手，形成强有力的区域创新集聚氛围，更好构建“三区融合、联动发展”的产业生态网络。

5.3.2 【制造空间】存量产业空间宜就近配置关联产业功能，鼓励工业园（片）区、产业社区通过产权回购、合作包租、定制租赁等方式，统筹一定比例的低成本、高品质制造空间，用于产业链上下游优质企业培新育优。

【条文说明】本条提出了存量产业空间上下游制造空间供给的基本要求。工业园（片）区、产业社区围绕行业龙头企业培育全生命周期产业链，可有效缩短产业链各方间的距离，提升研发测试和生产制造环节的响应速度，通过有利的环境和密集的活动促进产业集群内和跨产业的合作伙伴关系，实现资源整合、合作共赢。

5.3.3 【交流场所】存量产业空间宜提供或就近配置高质量交流场所和公共绿化空间，如咖啡吧、茶水吧、商务洽谈空间、口袋公园、社区公园等，按需构建产业社区“十五分钟服务圈”。

【条文说明】本条提出了存量产业空间交流场所供给的基本要求。高质量的交流场所和公共绿化空间便于产业人口在高强度工作和生活休闲中获得平衡，促进非正式职业交往。可参照产业社区“十五分钟服务圈”的配置标准，整合工业、研发、办公、商业、文化等多元业态，推动基础设施共享、企业服务便利化和人才生态优化，实现生产、生活与服务的深度融合。

5.4 配套设施

5.4.1 【休闲设施】存量产业空间应结合产业人口结构特点和生活服务需求，完善商业、文体、娱乐等休闲性设施布局，增加文体活动中心、主题公园、文化艺术展廊、图书馆、体育健身场所等公共文体设施和场所。

【条文说明】本条提出了存量产业空间文体设施配套的基本要求。为满足产业人口的日益增长的生活需求服务，宜强化商业、文体、娱乐、居住等休闲设施配置。从传统的员工食堂优化为特色商业食街、中小型超市，并在园区内点状布局自动化服务驿站，以自动售卖机、无人便利站等为主。配备文化活动中心、体育公园等文体设施，按需配置养育托管设施、医疗服务设施，与城市服务配套接轨。

5.4.2 【住宿设施】存量产业空间应结合规模体量、功能分区、产业布局和公共配套设施建设情况，集中规划职工宿舍，鼓励相邻产业空间共建；结合居住需求合理配置套型，可增建“夫妻房”“全家房”等多种类型成套住宅。

【条文说明】本条提出了存量产业空间住宿设施配套的基本要求。充分考虑产业人口的多样化居住需求，注重工业园（片）区、产业社区的住宅配套，从传统的集体宿舍提升为人才驿站、公寓等多样化的居住产品。注重开放空间设计、绿色景观共享，搭建社群平台，提升居住舒适度，有效营造宜居宜业的存量产业空间和环境品质。

5.4.3 【职住平衡】经评估就业功能突出、住房供给不足的存量产业空间宜增加5km通勤距离范围内，以及60分钟通勤时长范围内、轨道交通站点800m范围内的住房供给，重点提升保障性租赁房比例。

【条文说明】本条提出了存量产业空间提升职住平衡水平的基本要求。5km以内通勤距离是城市就近职住人口占比的重要测度。考虑到部分存量产业空间的土地与空间资源受限，可在轨道交通站点周边增加住房供给，特别是保障性租赁住房。参考已有研究，单程通勤时间超过60分钟被认为是极端通勤，400m~800m被认为是轨道交通站点覆盖的理想步行范围。

6 存量公共空间

6.1 一般规定

6.1.1 【体系优化】存量公共空间优化应完善公共空间体系，并应符合以下要求：

- 1 应优先调整和保障公共空间网络的完整性与连续性；
- 2 宜结合人群活动规律和地方生境网络，织补生态迁徙通道，形成有机生态网络。

6.1.2 【品质提升】存量公共空间优化应提升公共空间品质，研判公园绿地、街道空间、广场空间、滨水空间等不同类型公共空间的改造重点，明确类型划分、设计要点、设计层次、分类引导要素等指引。

6.1.3 【空间开放】存量公共空间优化应引导权属空间开放，宜探索产权方参与激励机制，制定弹性规划政策与共享协议，鼓励企业、个人等开发者共享和开放权属空间，自主进行私有空间功能转换与公共化改造，参与开放空间体系构建。

6.2 公园绿地

6.2.1 【布局完善】公园绿地应完善景观格局，推动各级城市公园、口袋公园、附属绿地与立体绿化等“类公园”与城市功能板块融合布局，公园绿地 300m 半径覆盖率不宜低于 90%。

【条文说明】本条明确了公园绿地布局完善的基本要求。城市存量空间规划应持续推进公园城市建设，充分利用闲置空间插绿建园，探索依托附属绿地、立体绿化等建设“类公园”，构建多元复合的全域城乡公园体系、城园融合的立体绿化和垂直绿化空间。

6.2.2 【开放共享】公园绿地应加强开放共享水平，公园绿地中的空闲地、可供游憩活动的草坪区和林下空间等宜划定开放共享区域，明确开放时间、可开展的

活动类型和游客承载量。

【条文说明】本条明确了公园绿地开放共享的基本要求。城市存量空间规划应推动公园围墙打开，加强城市公园界面与城市界面的整合融合，释放公园内部生态景观，统筹优化慢行空间、城市家具与绿化景观。此外，鼓励各类企事业单位附属绿地“开墙透绿”，加强图书馆、文化中心等公共文化和体育设施高品质绿色空间开放，推动校区附属空间和园区绿色空间开放共享。

6.2.3 【设施植入】公园绿地应强化各级公园服务能力，植入配套功能设施，绿化种植面积原则上不应小于公共绿地总用地面积的 65%，配套建筑总量可结合功能需求“一事一议”论证确定。

【条文说明】本条明确了公园绿地设施植入的基本要求。进行公园化建设或将公园等绿色开放空间作为基础性前置规划，以带动存量公共空间配套功能设施的完善升级，并由此带动其周边的餐饮、零售、文化艺术、体育、娱乐、教育、科创等产业联动发展，激发存量空间内生活力，促进生态资源价值转化。

6.2.4 【生物友好】公园绿地应提升公共空间生物友好水平。建（构）筑物应积极使用支柱架空、仿生、交错、悬挑、多层、地埋等结构形式，营造适宜鸟类栖息停留的缝隙、孔洞、屋檐、阳台、屋顶花园等鸟类栖息环境。

【条文说明】本条提出了公园绿地生物友好的基本要求。城市存量空间规划应增强生物多样性保护和生态系统服务功能，在公园中增加适当的草坪和林地管理养护，为鸟类和小型兽类提供用于筑巢、隐藏、觅食等的复杂结构植物群落和栖息环境。

6.3 街道空间

6.3.1 【步行畅通】街道空间宜提升连通性，形成便捷畅达的步行街道体系；宜串联重要公共空间与活力中心，优化轨道站点周边的宜步性。

【条文说明】本条针对街道空间的步行网络碎片化问题，提出构建连续贯通的步行体系要求。“宜步性”指步行路径的安全性、舒适性和便利性，重点通过缩小过街间距、增加林荫覆盖率等措施实现。编制本条是为响应“步行优先”理念，

解决街道空间道路割裂导致的绕行问题，提升居民短距离出行意愿。

6.3.2 【活力营造】街道空间宜增强沿街功能复合，优化适应各类活动需求的活跃空间界面，从步行连续度、业态多样性、街道绿视率、设施齐全度等方面提升街道可步行性。

【条文说明】本条明确了街道空间活力营造的核心要求。“街道可步行性”用以表征街道的步行条件，可步行性越高则代表街道步行环境的安全性、舒适性、便捷性和便利性越高。通过街道可步行性的计算，可以识别城区各街道的步行环境品质。具体公式为：

$$\text{街道可步行性} = N1 \cdot \text{步行连续度} + N2 \cdot \text{业态多样性} + N3 \cdot \text{街道绿视率} + N4 \cdot \text{街道监视度} \quad (6.3.2)$$

式中：步行连续度=1/街道覆盖范围内步行道路所占比例的标准差；

$$\text{业态多样性} = 1 - \sum (N_i \text{ 类 poi 数量} / \text{NPOI 总数})$$

$$\text{街道绿视率} = \text{街道界面中绿化面积} / \text{街道界面的总面积}$$

$$\text{设施齐全度} = 1 - \sum (N_i \text{ 类设施量} / \text{N 设施总量})$$

6.3.3 【人本环境】街道空间应加强人性化设计，合理提升街道绿视率，并应符合以下要求：

- 1 应推进街道断面精细化改造，营造人性尺度的步行环境；
- 2 应加强公共空间微环境改造，提升公共空间降噪隔离、遮阴防晒和防风能力。

【条文说明】本条强调了街道空间的人性化设计与物理环境优化。“街道断面精细化改造”要求根据不同街道功能调整空间比例，例如压缩车行道拓宽步行区；“绿视率”通过行人视角绿化可视面积占比衡量，直接影响存量街道空间的环境舒适性。本条旨在优化改善街道空间物理环境，提升市民日常街道活动体验。

6.3.4 【全龄友好】街道空间应加强全龄包容性，加强儿童游乐、老人休憩、无障碍通行等功能场地布局，营造全年龄段安全友好的公共活动空间，并应符合以下要求：

1 重点区域应设置连续盲道系统与缓坡过街设施；

2 鼓励结合树池、檐廊等空间嵌入适老化座椅与看护等候区，严控高差隐患点防跌落设计。

【条文说明】本条明确了街道空间需适应全龄群体的差异化使用需求。“连续盲道系统”需消除井盖占压、树池截断等干扰，重点区域交叉口可设置语音提示装置；“缓坡过街设施”坡度控制需兼顾轮椅推行安全与排水需求。本条旨在落实全龄友好城市理念，加强街道空间的儿童活动区防撞软质铺装、老人休憩区背部支撑等细节设计，提升街道空间的全龄包容性。

6.3.5 【街道安全】街道空间应强化安全韧性，并应符合以下要求：

1 应完善夜间照明与安保设施覆盖；

2 应优化应急疏散体系，合理布局消防栓等防火设施，保障消防与急救通道畅通，宜优化集散空间布局、集散出口与集散标识设置；

3 宜优先采用防滑透水铺装材质，优化地面排水坡度及沟槽设计，减少雨雪积水结冰隐患；

4 人行道高差过渡区宜增设防滑条或缓坡处理；

5 应保障交通组织安全，宜采用人车分离，可设置可变车道应对高峰时段通行需求。

【条文说明】本条旨在强化街道空间的安全韧性建设。“消防与急救通道”需保障最小4m净宽，转弯半径应满足特种车辆通行需求；“防滑透水铺装”需重点控制构造深度与排水坡度，避免冬季结冰隐患。本条旨在保证街道空间可较好的应对极端天气与突发公共事件，通过照明亮度分级控制、应急标识前置化布局提升街道空间韧性。

6.4 广场空间

6.4.1 【布局优化】广场空间应强化与各类城市功能、公共中心及交通节点的协同布局，并应符合以下要求：

1 宜优先挖潜轨道交通站点 500m 半径覆盖区及城市功能节点周边存量空间，布局与其功能相适应的广场空间；

2 历史城区、滨水区等特色区域可结合风貌管控增设主题广场。

【条文说明】本条明确了广场空间的城市级布局优化原则。“协同布局”强调广场空间与公共交通、公共服务的空间耦合关系，通过轨道交通站点、活力廊道等城市触媒点位的空间耦合，提升广场服务效能，避免孤立式布局导致的低效利用。本条旨在构建层级清晰、重点优化的广场空间体系，重点提升轨道站点周边公共空间供给质量，历史城区改造需优先采用织补式更新模式，平衡风貌保护与功能活化需求。

6.4.2 【功能复合】广场空间应强化多功能复合利用，提升空间使用效率与全天候活力，并应符合以下要求：

1 宜统筹布局可兼容节庆活动、休闲社交、文化展演等的弹性活动场地；

2 宜结合广场景观要素与空间场地嵌入休憩座椅与互动装置，优化遮阳、避雨与照明设施布局。

【条文说明】本条聚焦广场空间的功能单一化问题，提出弹性复合利用要求。“弹性活动场地”指可承载节庆活动、休闲社交、文化展演等临时功能的开放区域。制定本条旨在提升广场空间的全时段使用效率及活力，遮阳、避雨与照明设施宜结合日照轨迹模拟优化布局，避免粗放式空间供给导致的设施闲置。

6.4.3 【生态韧性】广场空间宜植入生态调节功能，宜采用透水铺装与下沉式绿地，并应符合以下要求：

1 可配置雨水花园、生态滞留沟等海绵设施；

2 应优化立体绿化界面，降低热岛效应；

3 重点区域宜设置雾喷降温系统与防风林带，增强气候适应性；

4 广场空间植物配置宜考虑注重植物气候适配与感官体验优友好，满足夏季遮阴、冬季透光需求。

【条文说明】本条明确了广场空间的生态设施布局与植物功能适配要求。“海绵

设施”宜优先采用雨水花园、透水铺装等低影响开发技术；“植物气候适配”宜选择夏季遮阴率高、冬季透光性强的落叶乔木。本条旨在提升广场空间应对极端气候等挑战的韧性，北方地区宜强化防风林带降噪滞尘功能，南方地区可结合立体绿化界面增强降温效能。

6.4.4 【安全保障】广场空间应保障安全疏散能力，定期检修设施结构安全，并应符合以下要求：

- 1 应明确应急通道净宽与无障碍逃生路径；
- 2 人流密集区域应增设疏散标识与应急照明；
- 3 宜建立广场设施安全定期检测维护机制。

【条文说明】本条明确了广场空间安全管控的底线要求。“人流密集区域”指常态人流强度显著高于周边的一般性公共空间。制定本条是为防范广场空间发生踩踏、跌落等安全事故，通过无障碍逃生路径净宽控制（不宜小于4m）与防护设施标准化设置，构建平灾结合的韧性空间体系，重点区域宜配置智能人流监测预警装置。

6.5 滨水空间

6.5.1 【滨水开放】存量公共空间规划应塑造全民共享的高品质滨水空间，加强蓝绿资源整合与共享，妥善处理滨水空间可达性和亲水性，满足人们对公共空间环境的需要；通过构建不同类型、不同级别的滨水空间来突出滨水空间设计特色。

【条文说明】本条明确了滨水空间开放共享的基本要求。滨水空间是城市重要的景观和公共空间，可为居民提供众多休闲娱乐和社交活动场所，也是发展水岸经济、重塑地区功能的空间载体。为改善传统“临河不见河”的体验，应优化配置滨水特色资源，通过空间链接和场所营造，有效聚拢并留住“人气”；多方式提升滨水空间可达性，如营造“小尺度、密路网、步行亲水”的街区空间，优先保障慢行、骑行道和垂河通道建设；根据河道岸坡条件，设置亲水平台、水上栈道、沿水台阶等亲水设施，增加水体可视性。

6.5.2 【景观设计】存量公共空间规划应构建弹性的滨水空间景观，重视水系的

季节变化、降雨丰枯及人工调蓄规律，将景观处理、公共使用和防洪措施纳入不同季节的设计中，保障滨水环境的全季节品质。

【条文说明】本条明确了滨水空间景观设计的基本要求。在生态条件适宜的情况下，河道可与滨河绿带融合设计，但须进行充分的方案论证，不应降低河道的治理标准、过流能力。配置丰枯兼容的植物类型，在植物选择上应以乡土植物为主，乡土植物与引进植物相结合；落叶与常绿树种相结合；乔木、灌木及地被植物相结合；以生态景观树种为主，食源、蜜源植物相结合。

6.5.3 【生态铺装】滨水空间除高桩平台等水上区域外，应积极采用生态雨水沟、生物滞留池、渗透种植池、树池过滤池、可渗透铺装等技术，硬质空间的透水地面铺装率应达到 70%以上。

【条文说明】本条明确了滨水空间生态铺装的基本要求。传统不透水铺装易导致雨水径流集中，采取生态铺装更有利于雨水就地入渗与回补地下水，减轻极端降雨对排水系统的压力，减少城市内涝发生风险。此外，生态铺装材料颜色、质地更加贴近自然环境，有利于滨水空间的景观生态一体化设计，部分生态铺装还可提供小型生境空间，促进植物和小型生物栖息。

7 历史文化空间

7.1 一般规定

7.1.1 【价值挖掘】历史文化空间优化应挖掘历史文化资源，从历史价值、文化价值、艺术价值、科学价值等方面评估调查历史文化资源，形成清晰的保护名录和保护等级。

7.1.2 【分类保护】历史文化空间优化应分类制定保护方法，充分考虑文化遗产及其整体环境的保护要求，建立遗产保护机制，针对不同保护层级和保护需求的遗存，提出不同保护工作方法。

7.1.3 【传承活化】历史文化空间优化应拓展保护传承范围，挖潜区域内历史文化价值，打造相关文化业态、策划相关文化活动，并引入相关文化空间，通过功能置换等方式焕活可利用的历史建筑。

7.1.4 【整体保护】历史文化空间优化应系统串联保护区域，探索历史文化遗产的多元路径，整合跨片区历史文化资源，打造步行尺度友好的文化廊道和线路，形成系统的保护与展示体系。

7.2 文化遗存

7.2.1 【遗存保护】历史文化空间优化应保护不同历史时期、不同类型的历史文化遗存、名人故居、质量较好的历史住宅片区等，保护内容包括但不限于历史传统格局、历史风貌和空间尺度，延续城垣轮廓、历史轴线、河湖水系、街巷肌理、重要节点。

【条文说明】本条明确了历史文化空间的保护范围。保护内容包括整体结构层面的历史传统格局、历史风貌、空间尺度，也包括要素层面的城垣轮廓、历史轴线、河湖体系、街巷肌理、重要节点。编制本条是为完整展现历史文化空间优化时应

涉及的空间层次，实现历史文化空间的“应保尽保”原则。

7.2.2 【文化传承】历史文化空间优化应当对区域物质文化与非物质文化遗产进行凝练提取，形成保护区域的文化指引，并在更新时予以主体意图、功能布局、设计要素、业态植入等方面的体现。

【条文说明】本条明确了历史文化空间物质与非物质文化遗产的传承形式。“文化指引”凝练提取的内容主要涵盖研究区域内物质文化要素特色的提取，包括但不限于如对建筑风格形式、建筑年代历史背景、建筑结构材料的提取；研究区域内非物质文化遗产要素的提取，包括但不限于如传统技艺种类、技艺文化内涵、民俗活动载体、地方服饰饮食特色的提取。本条旨在强调文化传承对于历史文化空间优化的作用，通过指出应凝练提取的内容，实现制定有效保护方法的目的。

7.2.3 【活动策划】历史文化空间优化应延续既有民俗文化活动，并策划新的延伸文化活动。

【条文说明】本条明确了历史文化空间的活动策划重点。“民俗文化活动”是区域文化的重要体现，反应了当地居民的生活方式和文化价值观，是历史文化空间保护过程中，文化保护的重要部分。本条旨在通过延续既有民俗文化活动，结合当下实际发展需求，策划延伸文化活动，实现地方文化精神延续，展示地区文化特色。

7.3 功能空间

7.3.1 【业态引入】历史文化空间优化应对有价值的民俗文化进行再发掘，产业策划重视发展民俗文化相关产业，依托当地民俗文化，打造或引入传统业态，并予以能够体现文化特色或展示文化特色的特色空间供给。

【条文说明】本条聚焦历史文化空间中的产业策划问题。“民俗文化相关产业”可以包括民俗文化主体旅游路线、创意产品、主体展览、创意工坊、工艺品展览培训等相关内容；“特色空间供给”指文博展示空间如文化博物馆、展览馆、展示长廊，体验空间如手工艺工作坊，商业空间如主体商业街、夜市等。本条旨在有效弘扬传承民俗文化的同时，通过产业化运作增加文化保护资金，商业收益反哺文化保护。

7.3.2 【潜力挖掘】历史文化空间优化应充分利用畸零空间、低效空间、废弃空间，进行功能置换，布局绿地及景观设施，更新为居民共享的开放空间；利用古树古井等具有文化历史属性的要素创造共享节点。

【条文说明】本条聚焦于历史文化空间中的潜力地块挖掘问题。“畸零空间”指历史文化空间中形状不规则、面积较小或位置较为偏僻的空间，“低效空间”指未能充分发挥其价值的空间，“废弃空间”指已停止使用或遗弃的空间。本条旨在提升历史文化空间的生态景观适宜性，打造具有文化特色与吸引力地公共活动空间，提升街区景观品质与公共活力。

7.3.3 【功能置换】历史建筑功能置换应符合以下要求：

- 1 成熟商圈周边闲置历史建筑应加强文商旅融合发展，宜引入经营服务、休闲娱乐等商业服务功能；
- 2 景区、文创产业园区周边闲置历史建筑应重点结合文化特色资源引入文博展示和创意办公功能；
- 3 社区内历史建筑应结合完整社区建设开展空间改造和设施加建，宜植入社区服务功能。

【条文说明】本条聚焦于历史建筑的功能置换问题。“完整社区建设”指利用居住型历史文化空间中的部分建筑，在居民适宜步行范围内，打造具备完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理和健全的社区管理机制的居住社区。本条旨在强调功能置换需根据历史建筑所处空间环境进行整体考量。

7.4 配套设施

7.4.1 【基础设施】历史文化空间优化设计应优先保障居民基本生活水平，完善基础服务设施配置，疏通供水供电系统，结合需求配置公共厕所、垃圾站等；并应完善便民服务设施配置，利用智慧手段提升居民生活质量。

【条文说明】本条聚焦于居住型历史文化空间优化中居民生活水平保障。“智慧手段”可包括智慧物业管理服务、智慧社区便民服务、智慧社区自主便民服务、

智慧养老服务等内容。本条旨在强调居住型历史文化空间优化应注重保障居民的基本生活水平，并利用智慧技术提升居民生活质量。

7.4.2 【健康设施】历史文化空间优化设计应以提升居民生活幸福水平为目标，优先满足健身运动类服务设施配置，宜均衡布局健身运动设施，增设健身器械等活动装置。

【条文说明】本条聚焦于完善居住型历史文化空间健康设施配置。“健身运动类服务设施”指室外健身场地如多功能运动场地、儿童游乐设施等；室内健身设施如社区及安神中心、多功能活动室等。本条旨在强调完善历史文化空间中健康设施的重要性，均衡布局健身运动类服务设施，打造全龄友好的活动空间。

7.4.3 【安全设施】历史文化街区应确保消防通道路线畅通，合理消防栓等防火设施布局，并应增设夜间照明设施、安保设施等。

【条文说明】本条聚焦于历史文化街区的安全韧性设施保障。“消防通道路线”应满足国家相关消防安全条例要求；“夜间照明设施”能够有效提升夜间安全，降低犯罪率。本条旨在从历史文化空间安全层面提出要求，着重强调消防安全在历史街区中的重要性。

8 道路交通系统

8.1 一般规定

8.1.1 【系统完善】道路交通系统优化应完善道路网络系统，识别交通瓶颈、道路网容量与运行状态，提升中心城区道路网密度，打通断头路、优化微循环，提升道路通行能力与片区衔接效率，提升交通设施建设标准。

8.1.2 【公交优先】道路交通系统优化应坚持公交优先理念，提升站点和线路设置的科学性，提升公交网络覆盖率与系统衔接能力，提高公交服务精准度。

8.1.3 【慢行建设】道路交通系统优化应完善慢行网络系统，建设全龄友好的慢行交通环境，完善无障碍通行设施及标识，改善老年人、儿童与残障人士的出行条件。

8.2 道路网络

8.2.1 【网络联通】道路交通系统应强化整体网络联通性，并应符合以下要求：

1 应符合《城市综合交通体系规划标准》GB/T 51328 的要求，因地制宜完善道路系统，尤其是结合城市更新提高城市次支路网密度、优化路网级配结构，减少交通堵点和断点。

2 应落实国土空间总体规划中对城市道路系统的要求，对于上位规划中未落实的，优先落实；宜采用“小街区、密路网”的布局模式，打通断头路、优化微循环。

【条文说明】本条提出了存量道路网络优化的基础要求。道路网络系统应符合《城市综合交通体系规划标准》GB/T 51328 和国土空间总体规划的要求，以保障规划编制和实施的一致性、系统性，并强化整体联通性。道路网络优化应结合地方实际（城市等级与规模、片区功能类型、城市交通模式、地形条件等）确定具体

方式，如提升城市次支路网密度，改善主次干道比例关系等。此外，面对存量城市空间交通拥堵、职住分离等不足等问题，既有研究证实道路网密度的增加可显著提高交通效率，采取“小街区，密路网”的布局模式是较为有效的缓解方式。

8.2.2 【安全韧性】道路交通系统应保障通行安全，提升系统冗余度，并应符合以下要求：

- 1 应增强路网络的冗余性和弹性，增强突发交通状况下的应变能力。
- 2 应确保交通应急通道畅通，满足消防、急救、抢修等车辆通行要求。
- 3 应保障多方式、多人群的交通出行条件与安全。

【条文说明】本条提出了存量道路网络安全韧性提升的基础要求。国家高度重视城市基础设施的安全韧性建设，道路网络的安全韧性建设是城市在应对突发事件、保障基本出行权益中的关键支撑。在系统层面，道路网络的冗余性与弹性决定了城市的基本运行能力，应预留弹性结构，并辅以动态交通管理能力，以保证突发自然灾害、交通事故、高峰时段或临时施工时维持通行秩序。保障消防、急救、抢修等关键服务功能的车辆通行要求，以及覆盖多方式（如机动车、非机动车、步行）与多人群（如儿童、老人、残障群体）的需求。

8.2.3 【完整街道】道路交通系统应推进“完整街道”设计，注重多功能系统协调融合，提升道路交通设施的建设品质与环境品质，改善存量地区的出行与街道使用体验，并应符合以下要求：

- 1 应推进多元街道功能的统筹配置，优化空间划分，提升使用效率与体验质量；
- 2 应对老旧道路的系统修复与维护，提升路面铺装质量与排水能力、优化人行道与非机动车道的连续性与平整度。

【条文说明】本条提出了开展完整街道设计的基础要求。在城市存量空间优化背景下推进“完整街道”理念，回应当前城市基础设施老化与人本出行需求上升之间的矛盾，是城市高质量发展的重要方向。第一，完整街道核心在于多系统的协同融合，即统筹机动车、公交、非机动车、步行、临时停车、休憩活动等多种功能系统，在有限空间中合理布局，避免彼此冲突或功能压迫，从而构建多元共融、

高效有序的街道空间格局。第二，从设施状态出发，许多城市老旧道路存在路面破损、排水不畅、界面杂乱、忽视慢行系统建设等问题，严重影响出行安全与舒适性，针对这些“看得见”的基础问题，推进系统性维护修复与质量提升是保障城市基本运行与形象品质的前提。

8.3 公共交通

8.3.1 【公交优先】道路交通系统优化应支持公共交通优先建设，提升公共交通竞争力。

【条文说明】本条提出“公交优先”的核心导向。“公交优先”是我国长期明确的交通发展战略，《交通强国建设纲要》《国务院关于优先发展城市公共交通的指导意见》等政策均强调优先发展城市公共交通，强化其服务地位与基础设施保障。

8.3.2 【规划落实】城市应深化和落实国土空间总体规划中对于公交设施与廊道的要求，对于上位规划中未落实的，优先落实。

【条文说明】本条提出“公交优先”的基础要求。公交设施和走廊等是国土空间总体规划中的重要控制性内容，因此识别未落实或落实不到位的区域、落实上位规划要求，是推动公交优先的基本前提。

8.3.3 【覆盖完整】公共交通系统优化应提升公共交通线路与站点的覆盖率和可达性，重视站点均衡覆盖和站点与慢行交通的衔接，鼓励利用 TOD 发展模式推动存量空间优化，并应符合以下要求：

1 公共交通站点覆盖率应符合《城市综合交通体系规划标准》GB/T 51328，并应注意优化存量地区支线公交布局；

2 宜推动慢行与公交的衔接，扩大地面公交“最后一公里”覆盖，建设安全舒适的步行与自行车道，并推动出行服务整合，提高交通供给模式的灵活性和便捷性；

3 宜推动 TOD 发展模式，鼓励利用 TOD 发展模式推动存量空间优化。

【条文说明】本条提出实现“公交优先”的具体方式。在“公交优先”的导向下，提出三个支持公交优先、提升公共交通服务能力的重要路径：提升公共交通覆盖

率、推动公交系统与慢行系统的有效衔接和推动 TOD 发展模式。第一，公共交通站点覆盖率在《城市综合交通体系规划标准》GB/T 51328 中有明确要求，集约型公共交通站点 500m 服务半径覆盖的常住人口和就业岗位，在规划人口规模 100 万以上的城市不应低于 90%。除此之外，应注意优化存量地区支线公交布局。第二，“最后一公里”问题是公交系统效能发挥的关键瓶颈，应通过多种方式，使公共交通服务更加精准化、精细化，公交系统与慢行系统的有效衔接是提升综合出行体验的重要环节，其便捷性与安全性直接决定了公共交通的整体吸引力；因此，二者是当前城市空间与出行系统协调演化、有效提升公交系统覆盖率、支持公交优先的重要路径。第三，TOD 模式通过以轨道站点为核心进行高强度、混合功能、步行友好的用地开发，可显著提高公共交通站点周边的土地利用效率与交通集约度，是连接交通系统与城市空间结构的重要手段。在城市存量空间优化背景下，TOD 不仅是新建区域开发的重要导向，更是盘活低效用地、优化功能布局、实现职住平衡和提升交通服务效率的有效路径。通过推动存量用地向轨道站点周边集聚，强化慢行接驳体系建设，可构建“交通+功能”协同的高效片区单元，提升城市内部结构的紧凑性和可达性，有助于实现绿色、可持续的出行模式转型和空间品质提升。

8.4 慢行空间

8.4.1 【空间连续】城市应评估慢行网络的完整度和密度，衔接各功能空间，推动路权分配向慢行交通倾斜，构建安全连续、便捷舒适、活力健康、复合立体的慢行空间体系，并应符合以下要求：

- 1 针对完整度不足的地区，应联通、完善慢行网络；
- 2 针对慢行网络密度偏低地区，应结合城市存量更新过程加密慢行网络；
- 3 应统筹考虑城市公共空间、公共服务设施、居住空间的空间与功能衔接。

【条文说明】本条从慢行系统构建的角度提出基础性要求，即“空间连续”。这是慢行空间系统性、可达性和可用性的基础保障。当前城市慢行系统普遍存在的“系统性差、功能割裂”等问题，一方面制约了居民的出行意愿，另一方面也削弱了公共空间的符合利用效率。所以，空间连续不仅仅包含物理性，还包含功能

性、通达性、安全性、舒适性和立体化的整合。通过统筹城市公共空间，提升慢行交通的吸引力，不仅有利于提升交通效率，也促进公共健康和城市活力。除此之外，高密度的城市空间，还应强调“复合立体”，以适应城市现状、推动慢行系统多层次布局与立体利用。

8.4.2 【无障碍和适老化改造】城市应完善无障碍出行网络，推广实施交通安宁化措施，保障出行安全，并应符合以下要求：

- 1 面向老人、残障人士的活动场地，应符合《无障碍设计规范》GB 50763；
- 2 城市道路无障碍设施建设率不应小于 100%。

【条文说明】本条提出城市存量空间规划中慢行空间优化应关注的重点之一：**无障碍和适老化**。随着城市人口老龄化程度加深以及全民公平出行权利意识的提升，无障碍和适老化设计已成为衡量城市包容性与宜居性的关键指标。城市慢行空间关系道路空间、公共服务设施与公园绿地等多个核心活动场景，是老年人、残障人士等弱势群体高频使用的出行与交流空间，其可达性、安全性与适配性直接影响社会公平和居民福祉。本条统筹提出无障碍和适老化要求，是基于两者在功能改造逻辑上的高度一致性：均面向身体机能退化或障碍人群的空间友好性改进。在实现方式上，条文参照《无障碍环境建设“十四五”实施方案》从两个维度提出刚性要求：一方面，要求面向老年人和残障人群的公共空间应充分满足无障碍设计标准，保障基本活动的便利性与尊严；另一方面，尤其强调道路无障碍设施建设率，强化日常出行路径的无障碍覆盖。

城市道路无障碍设施建设率具体公式为：

城市道路无障碍设施建设率=年内完成无障碍设施建设的城市道路数量/年内建设的城市道路总数 x100% (8.4.2)

8.4.3 【适儿化改造】城市应提升儿童出行的便利性和安全性，并应符合以下要求：

- 1 在儿童群体密集场所周边 50m 范围内，宜结合步行空间进行步行线路规划和学径改造，增加过街设施；

2 儿童群体密集场所周边 100m~300m 范围内,宜实施限速措施或设置安全隔离措施;

3 对儿童使用频率较高的公共服务设施和公共空间,宜进行“童车友好”等无障碍设施改造。

【条文说明】本条提出城市存量空间规划中慢行空间优化应关注的重点之二:适儿化。本条从儿童友好城市建设角度出发,提出慢行空间适儿化改造的关键要求,关注儿童通行路径上的安全性和便利性。条文中以“空间范围”为分级基础,从 50m 学径优化到 300m 限速防护,体现了不同尺度上的干预手段。提出“童车友好”等改造内容,是从儿童行为特征出发,增强空间对儿童的适配性。相关指标与《城市儿童友好空间建设导则》保持一致。

9 市政设施系统

9.1 一般规定

9.1.1 【风险评估】市政设施系统优化应评估市政安全风险，全面排查燃气、供热、供排水等领域的安全风险隐患，分析城市供电、供水、燃气、交通等市政公用设施的抗风险能力。

9.1.2 【分类优化】市政设施系统优化应以供水、供电、供气、污水处理、环卫、城市生命线工程为重点，分类推进城市老旧市政场站、市政管线更新，提升市政设施承载能力。

9.1.3 【长效运营】市政设施系统优化应持续保障设施运营，基于市政安全风险评估，主动开展基础设施隐患消除、更新改造与统一运维，统筹改造地上地下管网，提升既有市政设施复合利用水平。

9.2 生命线工程

9.2.1 【系统保障】存量空间规划应提升市政系统保障能力，优化提升能源、水利等传统基础设施的结构、技术和布局，完善城市集中供热、供水等管网建设，降低城市公共供水管网漏损率，促进能源和水资源节约集约利用。

【条文说明】本条提出了市政设施系统提升保障能力的基本要求。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》提出“加强城市基础设施建设改造”，并强调需通过全面排查风险隐患、设施管网改造提标、提升应急处置能力等措施，筑牢城市安全发展底线。

9.2.2 【能源保障】存量空间规划应适度超前建设城市配电网，满足城市电力负荷增长需求，优化管网末端存量区域供气稳定性。

【条文说明】本条提出了市政设施系统加强能源保障的基本要求。为提升综合

能源系统安全韧性，应在生命线工程建设过程中实现电、气、冷、热的多能耦合、协同互补，高效推进城市源—网—荷—储一体化规划、建设、运营和管控，推动新型储能研发应用。

9.2.3 【水源保障】存量空间规划应提升城市供水设施覆盖均衡性，推动城市供水设施改造提标，保障城市水源多样性，增加供水保障率。

【条文说明】本条提出了市政设施系统加强水源保障的基本要求。为进一步提升城市供水安全保障水平，对影响供水水质、妨害供水安全、漏损严重的劣质管材管道，运行年限满 30 年、存在安全隐患的其他管道，应结合燃气等老旧地下管线改造、城市更新、老旧小区改造、二次供水设施改造和“一户一表”改造等，加快更新改造。加强供水水质监测预警，完善供水应急预案。实施公共供水管网漏损治理，持续降低供水管网漏损率。

9.2.4 【风险应对】存量空间规划应加强面向多灾种风险的韧性应对，提升市政基础设施的安全水平，并应符合以下要求：

- 1 应补足城市消防站建设短板，提升消防救援 5 分钟可达覆盖率；
- 2 应建立“市级-街道级-社区级”三级应急避难场所体系，人均有效避难面积、紧急避难场所服务半径应符合《应急避难场所分级及分类》GB/T 5 44013 的相关规定；
- 3 宜结合城市排水防涝工程体系建设、城市基础设施生命线安全工程建设，消除易涝积水点，提高防洪排涝能力。

【条文说明】本条提出了市政设施系统提升风险应对能力的基本要求。“城市消防站服务半径覆盖率”用以表征各类消防站服务半径覆盖的建设用地面积占建设用地总面积的百分比，参考《城市消防站建设标准》（建标 152-2017）相关规定，一级站辖区面积按照 7km²测算，二级站辖区面积按 4km²测算，小型站辖区面积按 2km²测算；特勤站兼有辖区灭火救援任务的，其辖区面积同一级站。“人均有效避难面积”指除服务于城镇或城镇分区的城市级应急指挥、医疗卫生救护、物资储备及分发、专业救灾队伍驻扎等应急功能占用的面积之外，用于人员安全避难的避难宿住区及其配套应急设施的面积。

9.3 资源化利用设施

9.3.1 【污水治理】存量空间规划应提高城市生活污水集中收集率和无害化处理率，并应符合以下要求：

1 应推进城镇污水管网全覆盖，推动生活污水收集处理设施“厂网一体化”；

2 宜采用低影响开发理念，建设雨水花园或地下雨水调蓄池、生态停车场、透水人行道和绿色屋顶等绿色基础设施，建立街区雨水调蓄系统；

【条文说明】本条提出了市政基础设施加强污水治理的基本要求。应加大污水管网排查力度，推动老旧管网修复更新。统筹优化污水处理设施布局和规模，大中型城市可按照适度超前的原则推进建设。加快推进污水资源化利用，结合现有污水处理设施提标升级、扩能改造，系统规划建设污水再生利用设施。

9.3.2 【资源回收】存量空间规划应持续推进生活垃圾分类收集与处置，建设街区回收体系。街区内所有社区建立不少于1个的再生资源回收站（点），同时增加城市的绿色基础设施和生态服务功能。

【条文说明】本条提出了市政基础设施加强资源回收的基本要求。应建设分类投放、分类收集、分类运输、分类处理的生活垃圾处理系统，合理布局生活垃圾分类收集站点，完善分类运输系统，加快补齐分类收集转运设施能力短板。加强可回收物回收、分拣、处置设施建设，提高可回收物再生利用和资源化水平。

9.4 新型城市基础设施

9.4.1 【智慧改造】存量空间规划应统筹基础设施空间利用，提升数字化水平。加快推进基于信息化、数字化、智能化的新型城市基础设施建设和改造，提升城市地下市政基础设施数字化、智能化水平和运行效率。

9.4.2 【智能管理】存量空间规划应推进城市基础设施智能化管理，逐步实现城市基础设施建设数字化、监测感知网络化、运营管理智能化，对接城市运行管理服务平台，支撑城市运行“一网统管”。

10 实施保障

10.1 规划衔接

10.1.1 【规划统筹】存量空间规划应系统谋划城市存量空间优化的工作目标、重点任务和实施措施，统筹推动城市更新、城镇老旧小区改造、完整社区建设、活力街区打造、城市生态修复、城市功能完善、基础设施更新改造、城市生命线安全工程建设、历史街区和历史建筑保护传承、城市数字基础设施建设等相关工作。

【条文说明】本条明确了存量空间规划的统筹职能。存量空间规划将打破传统城市更新项目分散化、碎片化的治理困境，以系统性思维整合各类存量改造项目，避免重复建设与资源浪费，通过规划统筹实现资源高效配置和城市空间利用效率的最大化。

10.1.2 【规划衔接】存量空间规划应加强与法定规划体系的衔接，并应符合以下要求：

1 应与国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划做好衔接，明确存量优化目标任务、规划策略及举措等，并指导存量地区控制性详细规划编制。

2 应与控制性详细规划联动编制，将存量空间规划作为详细规划在时间变量与建设实施中的应对补充，加强存量街区与详规单元的衔接与融合。

【条文说明】本条明确了存量空间规划与法定规划体系的衔接要求。一是与国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划相衔接，确保存量空间优化目标、规划策略与城市发展战略、国土空间保护利用总体要求保持一致；二是与控制性详细规划相衔接，通过联动编制、强化存量街区与详规单元的空间融合与功能协同，将存量空间优化要求融入详细规划，填补详规对存量更新在时间维度和建设实施上的应对空白。

10.2 政策支持

10.2.1 【规划政策】存量空间规划应积极探索创新建设规模调整、用地性质转变等政策落实，推动规范标准创新，并应符合以下要求：

1 应探索有利于补充公共服务设施、基础设施、公共安全设施的容积率奖励与转移等政策；

2 应探索符合公共利益需要的，用地性质和用途调整政策；

3 应探索用地条件有限项目的间距、日照、退界、交通、市政配套、绿地率、建筑密度等指标的适宜性政策。

【条文说明】本条明确了存量空间规划的规划政策探索方向和要求。通过探索容积率奖励与转移政策，可激励市场主体补充公益性设施，解决地区设施短板问题；创新用地性质和用途调整政策，可灵活匹配公共利益需求，优化空间功能布局；制定特殊用地条件下的指标适宜性政策等，以解决老旧城区、复杂地块改造中的指标难题和技术瓶颈。

10.2.2 【土地政策】存量空间规划应积极探索创新土地供给模式，优化产权机制，激励多方主体更有效地参与存量空间优化，并应符合以下要求：

1 应探索低效资产、闲置资产盘活激励政策；

2 应研究制定城乡建设用地功能混合、分层确权相关政策；

3 应研究制定可利用空地、边角地、插花地、“拆违腾退用地”等存量用地的产权办理与置换政策。

【条文说明】本条明确了存量空间规划的土地政策探索方向和要求。通过政策激励，可有效盘活低效资产与闲置资产；通过功能混合、分层确权，可高效整合地上商业、地下停车等多元化功能，提高土地复合利用程度；研究特殊存量用地的产权办理与置换政策，可解决可利用空地、边角地等的利用难题，为城市更新与建设拓展空间，提升土地利用效率。

10.2.3 【资金政策】存量空间规划应优化资金投入，完善投资收益机制，凝聚

社会力量参与，并应符合以下要求：

- 1 应加大政府专项债券对符合条件的存量空间优化项目的支持力度；
- 2 应合规开展与政策性银行合作，依法依规享受税收减免；
- 3 应统筹整合利用相关政策及资金支持存量空间优化；
- 4 应探索开展存量空间优化项目资产证券化，设立私募和政府性存量空间优化产业基金；
- 5 应积极引入社会资本，鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新。

【条文说明】本条明确了存量空间规划的资金政策探索方向和要求。强调多措并举，破解资金瓶颈，激发社会力量参与活力。发挥财政资金杠杆作用，降低项目融资成本；统筹整合各类相关政策及资金，实现资源高效配置；引入社会资本并鼓励金融创新，拓宽资金来源渠道。

10.3 智慧支撑

10.3.1 【基础数据收集】存量空间规划应加强基础数据收集，搭建数据汇集与展示平台，并应符合以下要求：

- 1 应系统梳理规划范围内人口、产业、空间等规划关联内容，形成面向城市存量空间的多部门、多渠道、多维度的数据采集；
- 2 宜基于 SQL 数据库、GIS、CIM/BIM 等技术，形成可动态更新的数据库规则与标准。结合 WebGIS、CIM 等地图可视化技术，对各维度的数据底账底图形成可交互、可查询的可视化数据底板。

10.3.2 【智能辅助分析】存量空间规划宜集成多元模拟与仿真技术，搭建存量空间优化规划模块，辅助规划分析与决策。

【条文说明】本条提出了存量空间规划智能辅助分析的基本要求。存量空间评估与优化技术可包括面向交通流量预测的宏观模型、面向城市形态的天际线评估模型、面向建筑形态的风环境与热环境模拟、面向完整社区与 15 分钟生活圈的

公共服务覆盖模型、面向绿色低碳目标的城市碳排放计量与减碳模拟模型等。通过多种规划分析模型的引入，可形成针对人口、住房与公共设施，空间、经济与用地绩效，交通体系与居民出行，历史文化保护与利用，生态保护与安全韧性等多个方面的监测与评估，模块辅助城市管理者做出科学合理的判断与决策。

10.3.3 【智能跟踪管控】存量空间规划宜搭建基于实施计划，建立动态更新维护的项目数据库系统，实施跟踪项目进展与动态。

10.4 实施评估

10.4.1 【动态监测】存量空间规划应依托存量空间基础信息平台 and 项目数据库系统，对规划实施进行动态监测和评估预警，及时发现问题、反馈修正。

【条文说明】本条明确了存量空间规划的动态监测要求。通过规划实施动态监测和评估预警，可实时了解存量空间优化项目的实施进度、资金使用、实施效果等，及时发现规划实施中存在问题并反馈修正，提升规划实施效能。

10.4.2 【定期评估】存量空间规划应建立定期评估制度，结合年度城市体检，对规划年度实施情况进行检查诊断，对下一年度的实施计划制定提出改进建议。适时开展存量空间规划专项评估，作为规划动态调整或修编的重要依据。

【条文说明】本条明确了存量空间规划的定期评估要求。建议将存量空间规划年度实施情况纳入城市体检，体检发现的问题应作为下一年度实施计划的制定依据。在城市发展战略调整或重大政策变化时，应开展专项评估，重新审视规划的适应性与可行性，为规划动态调整或修编提供重要支撑。

10.5 组织方式

10.5.1 【组织机制】存量空间规划应充分发挥各级政府、平台及街道办事处等的主导作用，多方式、多渠道引导社会力量参与存量空间优化工作。

【条文说明】本条明确了存量空间规划的组织机制。强调多方协同推进，形成政府主导、社会参与的良性治理格局。各级政府应发挥统筹指导、部门协调、政策制定等职能；平台公司应发挥市场化运作优势，助力项目落地与资金筹措；街道

应发挥基层治理优势，促进公共利益与多元主体诉求的平衡。同时，应积极引导在地企业、社会组织、公众等主体参与规划实施，确保存量空间优化工作持续开展。

10.5.2 【工作机制】存量空间规划应建立从存量空间再利用潜力评估到存量空间优化的工作机制，并应符合以下要求：

1 应以城市体检为基础，开展存量空间再利用潜力评价，建立常态化的需求调查及问题识别制度；

2 应以存量空间规划明确的优化目标和评估发现的问题需求为导向，提出分类优化策略和政策需求。

【条文说明】本条明确了存量空间规划的工作机制。存量空间规划应建立“评估-规划-施策”的闭环工作体系，避免规划与实际脱节。以城市体检为基础开展潜力评价，结合需求调查，精准识别城市空间的短板与潜力。以存量空间规划明确优化目标，将评价成果转化为可操作的实施路径，针对不同类型的存量空间提出分类优化策略，并结合实施需求提出配套政策，为规划落地提供制度保障。

10.5.3 【决策机制】存量空间规划应建立多部门协同的决策机制，并应符合以下要求：

1 应针对存量空间重要问题组织召开会议，协商确定重点任务、试点项目及年度行动计划；

2 应积极推进存量空间规划、建设和管理涉及的各部门沟通交流和协同决策，保障各部门在公共财政投入、土地供应、重大项目推进时序上的相互协调；

3 应积极推动各部门职能的条块结合、无缝对接，保障综合管理与治理机制的运行。

【条文说明】本条明确了存量空间规划的决策机制。存量空间规划涉及土地、财政、建设、规划等多领域，应强化部门协同，以破解部门壁垒与权责交叉难题。通过组织专题会议、推进部门间常态化沟通交流等，在重要问题、重点任务上统一思想，在公共财政分配、土地资源供给、项目时序安排等核心环节上协同联动，确保政策资源精准投放。

10.5.4 【参与机制】存量空间规划应建立政府、企业、产权人、利益相关群众等多主体参与机制，并应符合以下要求：

- 1 应鼓励企业依法依规盘活闲置低效存量资产；
- 2 应支持社会力量参与，探索运营前置和全流程一体化推进；
- 3 应强化公众参与，并贯穿于城市存量空间规划建设治理全过程。

【条文说明】本条明确了存量空间的多主体参与机制。强调多主体参与，凝聚多元力量推动存量空间规划落地实施。充分发挥市场资源配置优势，鼓励企业自主更新，盘活闲置低效资产。积极引入社会力量，将专业运营理念与建设规划深度融合，探索运营前置和全流程一体化，促进项目可持续运营。将公众参与贯穿规划建设治理全过程，保障居民对存量空间改造的知情权、参与权，通过吸纳群众意见，使存量空间优化更贴合民生需求。

用词说明

为便于在执行本导则条文时区别对待,对要求严格程度不同的用词说明如下:

- 1 表示很严格,非这样做不可的:
正面词采用“必须”,反面词采用“严禁”;
- 2 表示严格,在正常情况下均应这样做的:
正面词采用“应”,反面词采用“不应”或“不得”;
- 3 表示允许稍有选择,在条件许可时首先应这样做的:
正面词采用“宜”,反面词采用“不宜”;
- 4 表示有选择,在一定条件下可以这样做的,采用“可”。

引用标准名录

本标准引用下列标准。其中，注日期的，仅对该日期对应的版本适用本标准；不注日期的，其最新版适用于本标准。

《城市居住区规划设计标准》GB 50180

《无障碍设计规范》GB 50763

《应急避难场所分级及分类》GB/T 44013

《城市综合交通体系规划标准》GB/T 51328