

叶集区中心城区城市更新 专项规划

叶集区住房和城乡建设局

2026年04月

目录

第一章 总则	1
一、编制背景与目的	1
二、指导思想	2
三、规划定位与作用	4
四、规划依据	4
五、规划原则	6
六、规划范围	8
七、规划期限	9
第二章 城市体检评估分析	10
一、城市短板与弱项	10
二、体检问题	13
三、整治建议	17
四、城市更新对象	22
第三章 目标与策略	26
一、规划目标	26
二、功能结构	27
三、更新策略	28
四、更新方式	30
第四章 更新任务行动	32
一、既有建筑改造利用	32
二、老旧小区整治改造	33
三、完整社区建设	35
四、老旧街区、城中村、城边村（棚户区）更新改造 ..	36

五、城市功能完善	38
六、城市安全韧性改造提升	39
七、城市生态系统修复	42
八、城市历史文化保护传承	44
第五章 城市设计指引	45
一、城市结构和形态优化	45
二、分层次设计引导	45
三、特色风貌地区管控	48
第六章 单元更新指引	50
一、单元划定	50
二、片区划定	50
三、分类指引	51
第七章 国土空间规划衔接	57
一、落实国土空间管控边界	57
二、纳入国土空间专项规划管理	57
第八章 规划实施保障	59
一、组织保障	59
二、机制保障	60
三、资金保障	61
四、监督保障	62

第一章 总则

一、编制背景与目的

1、编制背景

为深入贯彻党中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的战略部署，严格衔接《安徽省国土空间规划（2021—2035年）》《六安市国土空间规划（2021—2035年）》《六安市城市更新国土空间专项规划（2022—2035年）（征求意见稿）》的顶层部署，立足叶集区“皖豫边界中部崛起示范区”“叶集—固始‘一河两岸’生态优先绿色发展产业合作区”的战略定位，结合叶集区中心城区发展实际，特启动本次专项规划编制工作。

近年来，叶集区中心城区在“十四五”时期实现跨越式发展，城区建成面积逐步拓展，交通能级显著提升，棚户区改造成效突出，生态环境持续改善，成功创建省级生态文明建设示范区、安徽省文明城区，综合实力稳步跃升，为城市更新奠定了坚实基础。但随着城市化进程加快和区域发展格局调整，中心城区发展仍面临诸多瓶颈。当前，叶集区正主动融入长三角一体化、合六同城化发展战略，深化省际毗邻地区合作，加快建设大别山区域中心城市重要节点、皖豫边界特色门户城市，城市更新已成为破解发

展瓶颈、完善城市功能、提升城市品质、传承城市文脉、保障民生福祉的关键抓手。在此背景下，编制叶集区中心城区城乡更新专项规划，既是落实上级规划部署的必然要求，也是破解自身发展难题、推动中心城区高质量发展的现实需要。

2、编制目的

本规划立足叶集区中心城区资源禀赋、发展阶段和战略定位，严格贯彻“无体检不更新”“严控大拆大建、走小规模、渐进式、可持续的有机更新之路”的原则，细化落实国家、省、市关于城市更新和国土空间规划的各项要求，有效传导《六安市城市更新国土空间专项规划（2022—2035年）（征求意见稿）》的顶层设计，为叶集区中心城区城市更新工作提供系统性、可操作性的规划指引，推动城市更新工作规范化、有序化开展。

二、指导思想

全面贯彻党的二十大和二十届三中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记系列重要讲话及关于城市工作的重要论述，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务构建新发展格局，坚持以人民为中心的发展思想，牢固树立全周期管理理念。严格落实国家、省、市关于城市更新的战略部署与工作要求，以《六安市国土空

间总体规划（2021-2035年）》为统领，衔接《六安市叶集区国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要（草案）》，一体推进城市体检与城市更新，建立健全“专项规划—片区策划—项目实施方案”三级规划实施体系。

立足叶集区“皖豫边界中部崛起示范区”“叶集—固始‘一河两岸’生态优先绿色发展产业合作区”战略定位，紧扣六安市建设大别山区域中心城市、省会合肥经济圈副中心城市、国家级陆路交通枢纽城市的发展目标，聚焦“宜居、绿色、韧性、智慧、人文”城市建设主线，以提升城市功能品质与发展活力为核心，坚持严控大拆大建、走小规模、渐进式、可持续的有机更新之路。通过系统推进老旧小区、老旧街区、老旧厂区及城中村改造，统筹完善市政基础设施与公共服务配套，强化历史文化保护传承与城市风貌塑造，推动产业结构优化升级与生态环境协同治理，创新多元化投融资机制与基层治理模式，着力构建安全集约、宜居宜业、特色鲜明、共建共享的城市更新新格局。

以城市高质量发展为导向，推动城市开发建设方式转型，全面提升土地利用效率与城市综合承载能力，切实增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，为叶集区建设皖豫边界特色门户城市、助力六安高质量发展提供坚实空间支撑，为2030年城市更新行

动取得重要进展、建成人民群众高品质生活空间奠定坚实基础。

三、规划定位与作用

属于国土空间规划体系“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。

四、规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》
- (4) 《中华人民共和国文物保护法》
- (5) 《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》
- (6) 《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）
- (7) 《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

(8) 《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

(9) 《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

(10) 《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

(11) 《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》

(12) 《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)

(13) 《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

(14) 《安徽省国土空间专项规划衔接技术导则(试行)》

(15) 《六安市城市总体规划(2008—2030年)》

(16) 《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》

(17) 《六安市2022年城市体检报告》

(18) 《六安市城市“畅强补”行动计划(升级版)》

(19) 《六安市国土空间总体规划（2021—2035年）》

(20) 《六安市城市更新工作方案（试行）》

(21) 《六安市城市更新国土空间专项规划（2022—2035年）（征求意见稿）》

(22) 《六安市中心城区社区生活圈国土空间专项规划（2022-2035年）》

国家其他相关法律法规，安徽省政策、规范标准，六安市及叶集区编制的相关规划等。

五、规划原则

1、问题导向，单元统筹，务实落地。

严格落实“无体检不更新”要求，聚焦城市体检发现的市政设施老化、公共服务不足、空间布局不合理、产业低效等核心问题，精准锚定叶集区中心城区发展短板，科学制定更新目标与实施策略。强化更新单元（片区）统筹管控，结合中心城区空间格局、功能定位，划分不同类型更新单元，明确各单元更新目标、更新方式和管控要求，实现更新单元全覆盖。立足叶集区发展实际，拟定近期重点更新单元，重点聚焦老旧小区、老旧厂区、叶集老街周边等群众急难愁盼区域，系统评估更新内容、梳理更新需求，提出针对性的单元实施项目建议，优先推进民生相关、可

行性强的更新项目，确保规划贴合实际、可落地、可见效。

2、民生优先，海绵赋能，韧性提质。

坚持以人民为中心的发展思想，将公共服务保障放在城市更新首位，紧扣叶集区中心城区公共服务短板，推动十五分钟社区生活圈、完整居住社区建设，优先配套社区级教育、医疗、养老等公共服务要素，统筹建设城市广场、口袋游园、公共停车场等便民设施，切实补齐民生短板，提升居民生活品质。结合史河、沿岗河蓝绿生态基底，全面推进海绵城市建设，严格落实“渗、滞、蓄、净、用、排”综合措施，重点完善老城区、滨水区域排水防涝体系，整治河道生态环境，提升城市防洪排涝、应对极端天气的能力，筑牢城市安全韧性底线，打造“河畅、水清、岸绿、景美”的生态宜居环境。

3、红绿交融，特色彰显，精细治理。

坚守生态保护和历史文化保护底线，统筹保护叶集区自然山水资源与历史文化遗存，深度融合“红”（红色文化记忆）“绿”（史河生态风貌）两大核心元素，结合叶集“中国文学之乡”“叶集老街”文化底蕴，兼顾皖豫地域文化特色，塑造兼具生态美、人文美、地域美的城市风貌。采用“绣花”“织补”等微更新方式，重点对叶集老街、老城区、史河滨水等特色风貌区进行改造，

从环境整治、文化挖掘、品质提升、公共服务完善等方面，增强特色风貌区的个性与活力。聚焦主次干道沿线、背街小巷、省际边界出入口等重点区域，强化精细化治理，整治占道经营、乱停乱放、环境脏乱等问题，提升城市整体形象，彰显皖豫边界门户城市气质。

4、多方参与，试点先行，有序推进。

充分发挥市场在资源配置中的重要作用，搭建城市更新实施平台，结合叶集区产业转型需求，积极引导家居板材、纺织服装等本土企业参与更新改造，激发市场主体和社会力量参与城市更新的积极性，构建“政府引导、市场运作、公众参与、共建共享”的良好机制，保障群众知情权、参与权和监督权。衔接六安市规划设计导则要求，结合叶集区实际编制专项更新规划设计导则，选取老旧小区、棚户区、老旧厂区、老旧商业区等典型区域作为试点，探索差异化更新模式，总结可复制、可推广的经验，明确各类更新区域的规划指引和实施路径，分阶段、分批次有序推进城市更新工作，避免盲目推进、粗放更新，实现城市更新可持续发展。

六、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叶集城区 351.70 平方公里范围为重点。

七、规划期限

规划期限与“十五五”规划保持一致，规划基期为 2025 年，目标年为 2030 年，远期展望至 2035 年。

第二章 城市体检评估分析

结合叶集区城市体检全覆盖调查，综合分析发现，叶集区中心城区发展整体呈现“基础提升、短板突出、发展不均”的特点，核心短板与弱项集中体现在五大方面，与城市更新规划需破解的核心难题高度契合，是后续更新工作的重点发力方向。

一、城市短板与弱项

1、住房品质与安全保障存在短板。

住房维度核心短板聚焦于老旧楼栋安全隐患突出、功能配套不完善两大问题。试点调查的20个小区372栋住宅中，55栋存在楼道安全隐患、72栋存在围护安全隐患，主要集中在2010年前建成的老旧小区，表现为楼梯踏步缺损、外墙装饰及保温材料脱落、屋面及地下室渗漏等；28栋存在管线管道破损，电力电信管线老化裸露、私搭乱接问题明显；97栋需进行适老化改造，多层住宅电梯加装滞后、无障碍设施缺失，难以满足老年群体居住需求；156栋需进行数字化改造，安防监测设备不足、智能服务设施配套滞后，住房绿色智能化水平偏低。

2、小区（社区）配套与治理效能不足。

小区维度短板主要体现在公共服务配套不均、基础设施供给

不足、治理水平不高。完整居住社区占比仅 20%，5 个试点社区中 4 个未达标配建养老服务设施、2 个未达标配建婴幼儿照护服务设施，公共服务设施均等化水平偏低；停车泊位缺口 560 个、新能源汽车充电桩缺口 220 个，老旧小区停车难、充电难问题突出；3 个小区公共活动场地不达标，1.5 千米步行道存在破损、照明不足等问题，人居环境品质有待提升；1 个小区未实施物业管理，15 个小区需进行智慧化改造，小区治理的精细化、智慧化水平不足，居民幸福感和获得感有待提升。

3、街区功能与特色风貌有待提升。

街区维度短板集中在服务覆盖不均、环境秩序不佳、特色活力不足。中学服务半径覆盖率仅 58.3%，新元社区东部、柳林社区等区域未实现中学服务全覆盖，公共服务可达性不足；5 条道路存在车辆乱停乱放问题，主要集中在史河路、花园路等核心路段，环境秩序整治难度较大；2 个老旧商业街区、2 个老旧厂区、5 个老旧街区需更新改造，基础设施老旧、空间布局混乱，资源利用效率低下；城市特色街区塑造不足，虽有 2 条街区获得市级“名街”称号，但本地文化内涵挖掘不深，皖豫地域特色彰显不够，与“一河两岸一座城”的建设要求存在差距。

4、城区基础设施与智慧韧性薄弱。

城区维度核心短板体现在基础设施配套滞后、智慧化水平低、安全韧性不足。市政管网管线智能化监测管理率、城市生命线工程建设覆盖率、建筑施工危险性较大分部分项工程安全监测覆盖率均为 0%，城市管网漏损、运行安全等在线监测和应急处置能力缺失；城市道路网密度 7.11 公里/平方公里，低于国家 8 公里/平方公里的建设目标，存在瓶颈道路、断头路等问题；海绵城市达标面积占比 26.5%，10 个严重易涝积水点亟待消除，应急供水保障率仅 50%，低于 60% 的标准要求；地下老旧给排水管网改造修复比例仅 20.26%，城市消防站服务半径覆盖率 29.49%，远低于 2025 年 $\geq 75\%$ 的国家目标，安全韧性保障能力薄弱。

5、历史文化与产业空间优化不足。

历史文化保护与活化利用存在明显短板，5 处历史建筑中空置率达 80%，活化利用水平低，以用促保的成效不佳，历史文化资源的价值未得到充分发挥。产业空间方面，部分老旧厂区、低效用地亟待盘活，传统产业转型过程中，需通过更新改造推动产业功能升级，助力主导产业从“一木独大”向“多业并举”转型，产业空间与城市发展的适配性有待提升。同时，人均公共文化设施面积 0.34 平方米/人、人均体育场地面积 2.24 平方米/人，均低于相关标准，公共文化体育服务供给不足。

二、体检问题

1、住房维度体检问题

(1) 安全隐患问题突出：楼道安全隐患涉及 55 栋住宅，主要表现为楼梯踏步缺损、扶手松动、照明缺失，消防门损坏、灭火器缺失、安全出口指示灯损坏，以及住户占用公共空间堆放杂物、电动自行车违规充电等，主要分布在步步高花园、百代名城、广场景苑等老旧小区；围护安全隐患涉及 72 栋住宅，集中表现为外墙装饰及保温材料开裂、脱落，门窗玻璃破损，屋面及地下室渗漏，主要分布在 2010 年前建成的小区。

(2) 功能配套不完善：28 栋住宅存在管线管道破损，以电力电信管线老化裸露、私搭乱接，给排水管线跑冒滴漏、堵塞为主；97 栋住宅需进行适老化改造，多层住宅电梯加装滞后，单元出入口未进行无障碍改造，特殊困难老年人家庭未实施适老化改造；156 栋住宅需进行数字化改造，公共空间安防监测设备不足，高层住宅虽已安装烟感报警器，但家庭健康紧急呼叫系统覆盖率低，难以满足老年人、残疾人等特殊群体需求。

(3) 改造质量有待提升：老旧小区改造率虽达 100%，但已改造小区存在停车不规范、缺少新能源汽车充电桩、公共活动空间不足等问题，改造标准未完全贴合居民实际需求，后续需进一

步优化改造方案。

2、小区维度体检问题

（1）公共服务配套不均：5个试点社区中，仅1个（新元社区）初步符合完整居住社区标准，4个社区养老服务设施未达标，2个社区婴幼儿照护服务设施未达标，胜利社区、顺河社区养老服务不足，小南海社区教育设施缺乏，公共服务设施布局不均衡；公共活动空间分布不均，胜利社区北部、小南海社区南部缺乏公共绿地，无法满足居民日常活动需求。

（2）基础设施供给不足：停车泊位缺口560个，步步高花园、百代名城等老旧小区缺口尤为突出，停车难成为居民反映最强烈的问题之一；新能源汽车充电桩缺口220个，部分小区存在安装空间不足、电压不够等问题，难以适配新能源汽车普及需求；3个小区公共活动场地不达标，配套的儿童娱乐、体育健身设施不足或破损，1.5千米步行道存在破损、雨后积水、夜间照明不足等问题，无障碍设计不完善。

（3）治理水平有待提升：1个小区（彭台安置小区）因建设年代久、体量小、居民少，无物业公司入驻，由社区托管，物业管理覆盖率未达100%；15个小区需进行智慧化改造，智能信包箱、智能快递柜、智能安防系统配套不完善，小区治理的精细

化、智慧化水平偏低；部分小区虽已配建电动自行车充电设施，但仍存在乱拉飞线充电、消防安全管理不到位等问题。

3、街区维度体检问题

（1）公共服务覆盖不足：中学服务半径覆盖率 58.3%，新元社区东部、柳林社区等区域未实现中学服务全覆盖，影响居民子女就近入学；公园绿化活动场地服务半径覆盖率 68.68%，新元社区、小南海社区南部、胜利社区西北部绿化场地布局欠缺，居民休闲健身需求难以得到充分满足。

（2）环境秩序混乱：5 条道路（史河路、未名湖畔东门外道路、花园路、光华大街、民生路）存在车辆乱停乱放问题，主要因违停管理不到位，影响交通通行和城市形象；部分背街小巷存在环境脏乱、占道经营等问题，精细化治理不足。

（3）特色活力不足：2 个老旧商业街区（老街、柳御巷）基础设施老旧、道路狭窄、缺乏统一规划和运营管理，活力不足；2 个老旧厂区（史河街道工业遗留区域、小南海周边及老二小周边工业区）低效利用，需通过更新改造盘活；5 个老旧街区（西小河及史河湾片区等）建成环境较差，需综合整治提升；城市特色街区文化内涵挖掘不深，皖豫地域特色未充分彰显。

4、城区维度体检问题

(1) 生态宜居水平有待提升：人均体育场地面积 2.24 平方米/人、人均公共文化设施面积 0.34 平方米/人，均低于相关标准，公共文化体育服务供给不足；海绵城市达标面积占比 26.5%，作为国家第三批海绵城市试点城市，海绵体建设仍需推进；10 个严重易涝积水点亟待消除，城市排水防涝能力有待提升；应急供水保障率 50%，未达到 60% 的标准，远期取水安全需进一步保障。

(2) 基础设施配套滞后：城市道路网密度 7.11 公里/平方公里，低于国家目标，存在立体交通不足、大货车外围绕行通道缺失，以及支路网密度不足、断头路等问题；停车泊位与小汽车保有量比例 85.88%，停车方式单一，难以满足居民停车需求；公共充电桩供给率 16.85%，布局不均衡，与新能源汽车发展趋势不匹配；地下老旧给排水管网改造修复比例 20.26%，改造进度滞后。

(3) 安全韧性薄弱：城市消防站服务半径覆盖率 29.49%，远低于国家 2025 年目标，城乡结合部消防防控力量薄弱；市政管网管线智能化监测管理率、城市生命线工程建设覆盖率、建筑施工危险性较大分部分项工程安全监测覆盖率均为 0%，城市安全在线监测、预警和应急处置能力缺失；CIM 基础平台尚未建设，

三维数据覆盖率为 0%，城市智慧化管理水平偏低。

（4）历史文化与产业优化不足：历史建筑空置率 80%，活化利用不足，以用促保成效不佳；城中村改造完成率 0%，塘湾片区、观山北路片区、史河湾片区 3 个城中村亟待改造；新建建筑中绿色建筑占比有待提升，与国家“2025 年城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准”的要求存在差距；部分老旧厂区、低效用地亟待盘活，产业结构优化升级压力较大。

三、整治建议

1、住房维度

（1）开展安全隐患专项整治：针对楼道安全隐患，全面维修更换破损的楼梯踏步、扶手、照明设施和消防设施，清理公共空间堆放杂物，严禁电动自行车违规充电，建立常态化巡查机制，重点整治老旧小区安全隐患；针对围护安全隐患，对开裂、脱落的外墙装饰及保温材料进行修复，更换破损门窗玻璃，整治屋面及地下室渗漏问题，同步做好建筑外立面美化，提升住房外观品质。

（2）完善住房功能配套：全面排查修复破损管线管道，规范电力电信管线铺设，杜绝私搭乱接，解决给排水管线跑冒滴漏、堵塞等问题；加快推进适老化改造，优先为具备条件的多层住宅

加装电梯，对住宅单元出入口进行无障碍改造、地面防滑处理，为特殊困难老年人家庭实施适老化改造，补齐适老设施短板；推进住房数字化改造，完善公共空间安防监测设备，推广家庭健康紧急呼叫系统，重点覆盖老年人、残疾人家庭，提升住房智能化水平。

（3）提升老旧小区改造质量：结合居民实际需求，优化已改造小区的配套设施，新增停车泊位和新能源汽车充电桩，拓展公共活动空间，完善儿童娱乐、体育健身等设施；建立老旧小区改造长效管理机制，加强改造后小区的维护管理，确保改造成效持续巩固；严格按照绿色建筑标准，推进新建住宅绿色化建设，提升住房品质。

2、小区维度

（1）优化公共服务设施配置：加快推进完整居住社区建设，扩大“15分钟便民生活圈”覆盖范围，补齐养老、婴幼儿照护等公共服务短板，为未达标社区配建养老服务设施和婴幼儿照护设施，提升公共服务均等化水平；优化公共活动空间布局，在胜利社区北部、小南海社区南部等区域新增公共绿地和口袋游园，完善配套设施，满足居民日常活动需求。

（2）补齐基础设施短板：加大停车泊位供给，通过闲置地

改造、立体停车场建设等方式，重点解决老旧小区停车难问题，规范停车秩序，严禁占用消防通道；加快推进新能源汽车充电桩建设，优化布局，解决部分小区安装空间不足、电压不够等问题，提升充电桩覆盖率；修复破损步行道，完善照明、防滑设施，确保步行道连贯畅通，符合无障碍设计要求；完善公共活动场地配套，修复或新增儿童娱乐、体育健身设施，拆除私搭乱建，提升人居环境品质。

（3）提升小区治理水平：推动物业管理全覆盖，针对彭台安置小区等无物业小区，引入合适的物业公司或完善社区托管机制，提升管理水平；推进小区智慧化改造，安装智能信包箱、智能快递柜、智能安防系统，搭建智慧社区管理平台，提升治理精细化、智慧化水平；加强电动自行车充电安全管理，规范充电行为，杜绝乱拉飞线充电，消除消防安全隐患；健全社区治理机制，强化党建引领，形成部门与属地齐抓共管的治理合力。

3、街区维度

（1）完善公共服务覆盖：优化中学布局，加快推进新元社区东部、柳林社区等区域中学建设或扩建，提升中学服务半径覆盖率，保障居民子女就近入学；优化公园绿化活动场地布局，在公共服务薄弱区域新增绿化场地和休闲设施，提升公园绿化服务

半径覆盖率，满足居民休闲健身需求。

（2）整治街区环境秩序：加强对史河路、花园路等重点路段的交通管理，规范车辆停放，加大违停查处力度，解决车辆乱停乱放问题；推进背街小巷精细化整治，清理环境脏乱、占道经营等问题，完善背街小巷基础设施，提升街区整体形象；建立街区环境常态化巡查机制，确保环境秩序持续改善。

（3）提升街区特色活力：推进老旧商业街区（老街、柳御巷）更新改造，完善基础设施，拓宽道路，引入特色业态，加强统一规划和运营管理，焕发商业活力；加快老旧厂区更新改造，盘活低效用地，打造集文化、休闲、产业于一体的特色空间；对5个老旧街区进行综合整治提升，完善基础设施，优化空间布局，提升街区品质；深度挖掘叶集“中国文学之乡”“皖豫地域文化”内涵，打造特色街区，彰显城市特色气质。

4、城区维度

（1）提升生态宜居水平：加大公共文化体育设施建设投入，新增体育场地和文化设施，提升人均体育场地面积和人均公共文化设施面积，完善公共服务供给；加快海绵城市建设，依据《六安市海绵城市专项规划（2021—2035年）》，推进海绵型建筑、道路、广场建设，提升城市雨水积存和蓄滞能力；通过打通河道、

疏通淤积、建设泵站等措施，消除 10 个严重易涝积水点，提升城市排水防涝能力；新建应急水源地或扩大取水规模，提高应急供水保障率，确保远期取水安全。

（2）完善基础设施配套：优化城市路网布局，增加支路网密度，打通瓶颈路、断头路，完善大货车外围绕行通道，提升城市道路网密度至国家目标；丰富停车方式，增加公共停车泊位供给，加强停车管理，提升停车泊位与小汽车保有量的比例；优化公共充电桩布局，提高公共停车场充电桩配建率，提升公共充电桩供给率，适配新能源汽车发展需求；持续推进地下老旧给排水管网改造修复，加快改造进度，提升改造修复比例。

（3）强化安全韧性建设：加快消防站建设，优化消防站布局，将城乡结合部纳入城区消防服务体系，提升城市消防站服务半径覆盖率至国家目标；推进城市生命线工程建设，布设智能感知设备，实现燃气、供水、排水等领域全覆盖监测，提升城市安全在线监测、预警和应急处置能力；推进建筑施工危险性较大分部分项工程安全监测全覆盖，采用智能化手段提升监测水平；加快 CIM 基础平台建设，提升三维数据覆盖率，搭建“智慧叶集”管理平台，提升城市智慧化管理水平。

（4）优化历史文化与产业空间：开展历史建筑活化利用专

项工程，制定个性化活化利用方案，完善相关政策，推动历史建筑合理利用，降低空置率；加快城中村改造，编制改造规划和计划，分类推进塘湾片区、观山北路片区、史河湾片区 3 个城中村改造，多渠道筹措资金，保障改造顺利推进；严格落实绿色建筑标准，提高新建建筑中绿色建筑占比，推动建筑绿色化发展；加快老旧厂区、低效用地盘活，推动产业结构优化升级，助力主导产业转型发展。

四、城市更新对象

本次城市更新聚焦叶集区中心城区建成区内城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整。根据《安徽省住房和城乡建设厅关于城市更新规划编制相关要求》《六安市城市更新国土空间专项规划（2022—2035 年）（征求意见稿）》，并结合叶集区城市体检发现的问题及实际更新需求，明确本次专项规划更新对象为需更新改造的老旧居住空间、低效产业空间、老旧产业空间、历史文化空间、老旧城市设施、城中村（棚户区）、单体建筑等。

1、老旧居住空间

主要指叶集区中心城区建成区内，存在安全隐患、功能配套不完善、环境品质低下，需进行更新改造的老旧小区及相关居住

载体。重点包括试点调查中群众改造意愿强烈的老旧小区，包括广场景苑小区、南海公寓小区、龙江嘉苑小区、银河小区、步步高花园、百代名城等存在严重楼道安全、围护安全隐患的小区；存在管线管道破损、适老化和数字化改造需求突出的小区；已改造但配套设施不完善、停车难、充电难问题突出的小区。更新重点围绕建筑本体修复、基础设施完善、公共服务配套提升、环境整治、智慧化改造、适老化改造等，打造宜居、安全、智能的居住环境。

2、老旧产业空间与低效产业空间

老旧产业空间主要指中心城区内建成年代久远、基础设施老化、生产工艺落后、安全隐患突出，与城市发展定位不符的老旧厂区；低效产业空间主要指城镇开发边界内利用效率低下、闲置浪费的工业用地、闲置厂房等。重点包括史河街道工业遗留区域、老二小周边工业区、以及城边村内厂区，以及各类低效利用的产业用地。更新方式以“腾笼换鸟”为主，推动老旧厂区改造升级、低效用地盘活，优化产业空间布局，助力主导产业提质增效，可结合实际打造文创、休闲、产业孵化等多功能空间，实现土地资源高效利用。

3、历史文化空间

主要指叶集区中心城区内具有历史文化价值、需保护与活化利用的空间载体，包括省级和市级文保单位、叶集老街、柳御巷周边特色风貌区以及空置率较高、需活化利用的具有一定历史文化价值建筑物。更新重点兼顾保护与利用，通过基础设施完善、环境整治、特色文化挖掘、风貌提升、业态优化等，实现历史文化资源活化利用，传承城市历史文脉。

4、老旧街区

重点选取基础设施老旧、环境秩序混乱、特色不突出的老旧街区和需重点保护的**特色风貌区**，具体包括：西小河片区城中村。更新重点包括基础设施完善、环境整治、特色文化挖掘、风貌提升、业态优化等，既要补齐设施短板、改善环境秩序，也要挖掘地域文化内涵，彰显城市特色，打造兼具实用性和观赏性的特色街区。

4、老旧城市设施

主要指中心城区内建成年代久、标准低、功能弱、安全隐患突出，需更新改造的各类城市基础设施和公共服务设施。重点包括未达标配建的养老、婴幼儿照护等公共服务设施；公共活动空间不足、步行道破损的相关设施；停车泊位和新能源汽车充电桩缺口较大的配套设施；城市道路网中的瓶颈路、断头路；海绵城

市建设重点区域、严重易涝积水点；地下老旧给排水管网、市政管网管线智能化监测设施；消防站、应急供水设施等安全韧性设施。更新重点是补齐设施短板、提升运行效能，完善公共服务和基础设施体系，提升城市安全韧性和智慧化水平。

5、城中村（棚户区）

主要指叶集区中心城区城镇开发边界内，基础设施不完善、人居环境恶劣、安全隐患突出，需进行更新改造的城中村及棚户区。重点包括塘湾片区、观山路南段片区、西小河片区 3 个城中村，结合城市更新有序推进改造工作，完善配套设施，改善人居环境，推动城市空间优化拓展，提升居民生活品质。

6、单体建筑

主要指中心城区内独立存在、不符合城市风貌要求、存在安全隐患或功能滞后，需单独进行更新改造的单体建筑，包括存在围护安全、管线破损等问题的独立住宅建筑、老旧附属建筑等，更新重点围绕安全隐患整治、功能完善、风貌提升，确保单体建筑与周边空间协调适配。

第三章 目标与策略

一、规划目标

总体目标。紧扣“皖豫交界新兴城区”建设目标，加快建设“水美叶集”，提升城市宜居品质。全面实施城市更新行动，以城市体检发现的问题为导向，结合“十五五”建设要求，补短板、强弱项、惠民生，改善中心城区人居环境，保护与盘活城区历史文化资源，通过水体治理、河道改造和生态修复，协同推进降碳、减污、扩绿，不断完善城市功能、激发城市活力、彰显城市文脉，持续增强人民群众的获得感、幸福感与安全感。

规划期末目标。至2030年，坚持城市内涵式发展，有序实施城中村、老旧小区改造，改造提升市政道路，打通区域交通微循环。高标准建设社区综合服务中心，完善停车场、充换电站、智能快递柜、社区菜市场等便民设施配套，优化公共服务设施布局。推进城市景观风貌提升，持续深化“爱绿、护绿、增绿”行动。开展地下综合管廊建设，推进城市基础设施生命线安全工程和平急两用公共基础设施建设，增强城市安全韧性。

远景展望。至2035年，城市体检与更新一体机制逐步完善，中心城区住房安全得到完整保障，完整社区建设全面普及，生态

修复成果显现，水城交融的城市生态景观基本形成，具有地方品牌特色的活力消费文化街区初具规模，城市市政基础设施体系安全保障和应急处置能力长效稳定，依托“城市大脑”，智慧城市管理水平显著提升。

二、功能结构

落实六安市国土空间总体规划叶集区中心城区功能结构，规划构建“一轴一带、一心三区”的城区空间结构。“一轴”为皖西路空间发展轴，向东联系六安城区，向西促进皖豫省际合作，支持叶集城区建设成为皖豫边界特色城区和生态优先绿色发展产业合作示范区。“一带”为史河滨水休闲带，构建一条集景观、生态、休闲于一体的复合功能带。“一心”为未名湖综合服务中心，围绕未名湖布局政务文化、商业服务、生态休闲等功能。“三区”为北部产业区、南部生活区及一河两岸协同区。其中北部产业区：北至县道 036，南至沪陕高速，西至固叶路，东至云杉路，支持建设为集约高效、配套完善的现代产业园区。南部生活区：北至沪陕高速，南至大雁湖路、西至民强路、东至云杉路，支持建设为生态宜居、智慧宜业的高品质城市生活区。一河两岸协同区：北至沪陕高速，南至宁西铁路，东至民强路，西与固始县陈淋子镇协同，支持史河两岸建设为绿色生态、活力多元的省际毗

邻合作窗口。

三、更新策略

（一）优化城市空间结构

1. 引导城市内涵式发展

逐步疏解老城区非核心功能，提升老城区环境品质，科学谋划新区建设，将城市更新作为存量时代城市发展的重要抓手，优化土地利用结构，提高土地利用效率，完善各类服务功能，优化叶集城区“一心三区”城市空间发展格局。

2. 加快对重点地区的成片改造

以“一河两岸”共同富裕协作区的建设为引领，通过西小河沿线生态景观修复，划定西小河片区城市更新重点片区，强化政府主导作用，鼓励其范围内实施集中连片更新，实现城市功能整体优化提升。

（二）优化公共服务配置

1. 推进各类公共服务设施布局再优化

重点完善体育、医疗等公共服务设施，激活片区活力，实现民生设施协同配套、公平共享。

2. 建设完整社区，完善街道-社区生活圈两级公共服务体系

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、快递收发及无障碍等多类型社区级公共服务设施短板。打造集便民服务、社会交流、社区治理于一体的“一站式”社区中心，补齐社区生活圈公共服务设施缺口。

（三）提升基础设施服务能力

重点针对市政管网和道路交通建设。加快雨污分流改造，加强电动汽车公用充电桩等能源基础设施建设，源头配建城市生活垃圾分类、收集设施，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。

（四）加强历史文化保护和传承

加强文化遗产保护传承，注重风貌和格局的整体价值，加快推进中心城区历史文化保护单位所在区域整体保护性改造，传承城市文化和特色，留住城市记忆，扩大历史文化资源的城市价值。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。

（五）盘活存量资源

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。

四、更新方式

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

城市更新方式分为综合整治、功能改变、保护修复和拆除重建等四种方式。

(一) 综合整治

在维持现状格局基本不变的前提下,进行建筑维护、局部改扩建、功能优化、风貌提升、环境整治、公共服务设施和基础设施完善等建设活动的更新方式。主要适用于城镇建成区内使用功能、配套设施和人居环境需要完善提升的区域。

(二) 功能改变

结合产业发展需求，保留建筑物的原主体结构，只改变部分或者全部建筑物使用功能，但不改变土地使用权的权利主体和使用期限的城市有机更新方式。主要适用于旧工业厂区、旧商业、旧办公及其它可再利用的公共建筑。

（三）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。

（四）拆除重建

根据城市发展需要，对原有建筑物进行拆除，按照规划进行重新建设的更新方式。主要适用于存在重大安全隐患、现状功能与城市发展定位不符、土地利用低效、配套设施缺失以及人居环境亟待提升，通过综合整治更新方式难以改善的地区。主要适用于历史文化价值较低的旧厂房、棚户区等片区。

第四章 更新任务行动

一、既有建筑改造利用

稳妥推进危险住房改造。结合年度城市体检工作，建立城市危险住房动态排查和分级改造机制。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。

持续推进既有建筑节能降碳改造。积极推广居住建筑和公共建筑建筑装配化装修，提高可拆改、可循环利用的模块化部品应用。既有建筑改造方案鼓励大开间、小进深、充分利用日照和自然通风，鼓励采用绿色建材，鼓励围护墙采用墙体、保温、隔热、装饰一体化，降低运行能耗，推广建筑清洁能源自发自用。建立机关办公建筑和大型公共建筑能耗碳排监测平台，推进既有公共建筑节能改造，开展既有建筑零碳更新改造试点。

加强存量建筑和构筑物改造利用。推动老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等存量房屋功能转换和混合利用，根据建筑主导功能依法依规合理转换土地用途。研究制定闲置构筑物、设施用房的改造利用鼓励办法。探索复杂产权楼宇更新改造实施路径。

二、老旧小区整治改造

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（含单栋住宅楼）。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。规划期内叶集区中心城区涉及老旧小区改造项目四个，分别是广场景苑小区、南海公寓小区、龙江嘉苑小区和银河小区。

（一）开展房屋安全整治

对破损结构进行加固，拆除违规加建部分，恢复建筑原始风貌。开展燃气安全专项检查，更换燃气立管和软管，安装燃气保护装置或报警器，确保所有隐患得到彻底整改。加强楼道安全检查，维修或更换损坏的楼梯、扶手、护栏及照明设施，清除杂物，并强化日常检修维护工作。完善楼道内的消防设施配置，包括维修更换消防门与消火栓，补充缺失的灭火器及其保护设施，以及更新消防指示灯，以增强消防安全水平。针对住宅管线管道存在的问题，如老化破损、跑冒滴漏等现象，进行全面修复；同时解决供水、排水、供电及通信等方面存在的供给不足或管道堵塞问题。

（二）实施老旧小区改造

以住房屋面、外墙、楼梯间等公共部位维修和小区供排水、供暖、供电、通讯、消防、安防、道路、生活垃圾分类等配套设施为重点，有序推进 2010 年前建成老旧小区改造。

持续推进多层住宅电梯加装项目，改善住宅出入口及门厅等公共区域条件，并补足户内适老化设施建设上的短板。此外，还将推动住宅向绿色智能化方向发展，为现有住宅增添必要的网络基础设施、安防监控系统以及高层住宅专用烟雾报警器等智能设备。特别关注老年人和残疾人家庭的需求，逐步引入健康管理服务和紧急呼叫系统等智能家居解决方案，提升居住舒适度与安全性。特别关注老年人和残疾人家庭的需求，逐步引入健康管理服务和紧急呼叫系统等智能家居解决方案，提升居住舒适度与安全性。

（三）完善小区长效管理机制

通过全面提升专业化物业管理覆盖率与服务标准，健全业主委员会（或物管会）治理结构，引导居民形成协商议事、责任共担的良好氛围。同时，积极推动社区、业委会、物业服务企业三方协同，形成权责清晰、齐抓共管的管理合力，确保各类更新改造成果得以长期维系，实现小区治理的良性循环与可持续发展。

三、完整社区建设

（一）社区生活圈配建

以社区居民委员会辖区为基本单元推进完整社区工作建依据《六安市社区生活圈专项规划》明确叶集中心城区 15 个 15 分钟生活圈（产业型 7 个，生活型 8 个），17 个 5-10 分钟生活圈（新建区 7 个，建成区 10 个），加强街区统筹、挖掘存量空间，采用补建、扩建、改建等方式建设社区嵌入式服务设施，聚焦“一老一小”核心需求与居民日常便民需要。

其中生活型建成区 15 分钟生活圈应当配建 3000-7500 平方米用地面积的文化活动中心，1310-1800 平方米用地面积的多功能运动场地，中小学，卫生服务中心，老年养护院，街道办事处，商业服务业综合网店，公园以及就业服务中心。生活型建成区 5-10 分钟生活圈应当配建文化活动站，770-1000 平方米用地的小型运动场地，幼儿园，托儿所，卫生服务站，照料间（托老所），社区级服务站，便民服务站，菜市场，400-2000 平用地面积的公园以及公厕。

（二）优化空间品质

提升公共服务设施配置，优化社区养老服务设施，补充社区婴幼儿照护服务设施。通过多种方式和模式缓解城市停车压力，

优化小区公共空间，合理规划停车场布局，加速停车场内充电桩设施的建设，强化停车信息管理，推动停车资源共享。推进小区公共活动场地及公共绿地的儿童娱乐、老年活动、体育健身设施的建设或修复工程，改善场地无障碍设计能力，拆除私搭乱建。根据地理条件改造宅间绿地和空地，增加公共活动场地。

（三）打造数字便捷家园

以“智慧服务、高效管理”为目标，从平台建设、设施布设、政务下沉三个方面入手，构建线上线下融合的智慧社区体系。一是建设一体化智慧管理平台，推动智慧政务向社区下沉。开发社区便民小程序，集成养老医保查询、物业报修、纠纷调解等多类多项服务流程，实现“一键呼叫、全程代办”功能，在试点社区安装智能门禁、视频监控、烟感报警器等设备。二是布设便民型智能设施。每个社区配置智能快递柜、自助售货机、健康检测一体机，在老旧小区加装智慧水表电表，实时监测管网泄漏、用水用电异常等情况，打造科技赋能的便民服务场景。

四、老旧街区、城中村、城边村（棚户区）更新改造

（一）老旧街区

针对城市体检中街区维度的样本街道文化设施面积达标较少等问题，开展街区文化设施提升、空中线缆整治、车辆规范停

放、街区特色活力塑造四大专项行动，实现中学服务全覆盖、文化活动设施齐全达标、公园绿地便捷到达、城市沿街界面整洁有序、老旧商区活力再现、老旧厂区提质增效、老旧街区品质提升。

统筹实施江西会馆周边叶集老街街区的活化利用和保护，改善基础设施，完善公共服务设施，提升街区风貌、创新消费场景，打造主题城市展厅。结合西小河城市更新重点片区打造为集文化惠民、体育健身、文创休闲等功能于一体的新地标；推动城南片区老旧街区提升环境品质，补齐设施短板，提升城区品质。

推进皖西农贸市场、金天地商贸城的商圈升级，进行建筑、景观和步行环境提升，优化商业业态，强化品牌打造，创新消费场景，提升消费体验。针对性改造提升基础设施、公共环境，优化交通组织，消除安全风险隐患和对周边居住区的环境影响。

（二） 城中村、城边村（棚户区）更新改造

推进西小河片区史河街道和胜利社区棚户区更新改造，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。

有序推进南部生活区城区范围内茶棚村、柳树村、关山村、

五里桥村以及北部产业区新桥村和孙岗村开展城中村/城边村改造，建立城中村项目储备库，同步完善“一村一策”采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式实施改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生活环境。优先实施群众改造意愿强烈、城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的城中村改造项目。

五、城市功能完善

（一）塑造城市新名片

以西小河沿线生态景观提升为抓手，借助叶集老街更新改造，充分利用江西会馆历史文化价值，塑造省内城市更新样板区，叶集区宜业宜居宜游生态特色城区，地域文化展示示范地。

（二）完善公共服务设施体系

优先在人口密集但设施薄弱区域新建或改扩建社区卫生服务中心、综合便民服务站、普惠托育点及老年日间照料中心等，将基础服务设施嵌入老旧小区改造项目，切实解决部分普惠托育、社区养老、便民商业等基础服务供给不足，“最后一公里”服务缺位问题。

（三）推进适老化适儿化改造

聚焦医院、政务大厅、公交站点、菜市场等高频使用场所，实施无障碍坡道、低位服务台、防滑地面、休憩座椅等适老适儿

微更新；在具备条件的老旧小区推进电梯加装和楼道适老化改造，试点建设儿童友好游戏角与社区日间照料站。远期需将适老化、适儿化标准纳入城市更新技术导则和新建项目审批前置条件，鼓励社会力量参与运营家庭托育点、老年助餐点等服务设施，并结合智慧城市建设推广智能看护、一键呼叫等数字助老应用，系统营造安全、包容、便利的全龄友好城市环境。

六、城市安全韧性改造提升

（一）塑造现代化基础设施体系

统筹推进交通、物流、水利、能源、新基建等基础设施建设。推进彭洲水库备用水源地前期工作，提升城乡供水保障能力，筑牢城乡供水一体化格局。实施现有变电站更新改造，推进智能电网改造与配电自动化建设，增强电网抗灾能力和稳定性。优化加油站、加气站和充换电站布点规划，小型化、分散化、资源化、生态化因地制宜布置分布式能源，新建 29 处充电站/换电站，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。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，系统提升城区水环境品质。通过中心城区地下管网智慧监测项目，推动 5G+大数据在智能制造、智慧城市等领域的规模化应用。

（二）完善城市排水防涝体系

重点围绕“源头减排、管网排放、蓄排并举、超标应急”的总体思路，全面落实海绵城市建设理念，系统推进城市防洪排涝体系建设，依据排水分区系统实施雨水管网新建与提标改造，加快补齐排水防涝设施短板，对设计标准偏低的老旧管网进行提标更新，重点解决关键路段排水能力不足问题，动态整治易涝积水点，加快推进史河防洪治理工程（二期），提升易涝区防洪排涝能力。中心城区范围内所有新建、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%。

（三）优化城市交通体系

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。实施民强路、观山路、史河路、站前路等道路白改黑，打通区域交通微循环。

（四）推进综合管廊系统化建设改造

积极推进城西片区地下综合管廊建设，结合道路新建、改造及城市更新项目同步实施缆线管廊，重点推动各类市政管线入廊，严格规范管线敷设，有序推进现状架空线入地，更新老旧附属设施，补全缺失附属设施，提升综合管廊的安全运维保障能力，完善现有综合管廊有偿使用、安全运营和运维长效机制，全面提升城市地下管线集约化水平。

（五）提升应急防灾设施保障能力

推进应急指挥体系和物资储备体系建设，加强公共消防基础设施建设，完善消防装备配置，基本消除城区消防设施空白区，建立高层建筑智能化火灾监测预警系统。深入开展城市基础设施和管网风险隐患排查，编制风险清单，建立基础设施运行数据平台，逐步完善生命线工程建设。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。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。辨识评估重点场所安全风险，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，建设危险化学品事故应急救援基地和危险化学品车辆专用停车场。

（六）强化“平急两用”设施建设

近期应结合学校操场、体育场馆/公园绿地等现有空间，划定应急避难功能区，配备基础水电、移动厕所、物资储备点等设施。远期将“平急两用”理念深度融入城市基础设施规划建设全过程，对新建文化馆、体育馆、社区中心等公共建筑强制预留应急转换接口，建立城市应急资源“一张图”管理平台，实现平时高效服务与急时快速响应的有机统一，全面提升城市综合防灾减灾与应急保障能力。

七、城市生态系统修复

（一）构建城市蓝绿空间体系

实施引水入城、联通城市水系，构建一廊多带生态网络结构，形成松源湖公园、下游湿地公园、生态运动公园、史河生态公园、门户大湖公园、未名湖公园、大雁湖公园七大公园。推进老河嘴橡胶坝项目建设，塑造水系引领、临水发展、水城交融的城市生态景观。通过沿岗河上游生态修复工程，史河省界段水环境综合治理工程，淮河一级支流—史河流域叶集段西小河和二道河水污

染综合治理 EPC 项目（三期），重点塑造史河、西小河、卡子桥河、二道河四条城市滨河景观廊道。

（二）推进城市绿道体系建设

加强市域、城市、社区三级绿道建设，打造层次鲜明、功能多样、内涵丰富、顺畅便捷的绿道体系，维育和恢复绿道沿线自然生境，促进各生态要素有机互联和系统修复，建设生物友好的自然绿色网络。城市绿道串联街头绿地、社区公园、幼儿园、中小学、菜场等各类生活休闲空间，增设休闲座椅、健身设施、照明设施、卫生间等设施，构建步行友好的慢行网络。推进史河、西小河、卡子桥河、二道河、西外环、未名路、史河路、万寿路、固叶路、明强路、花园路、站前路等 12 条城市绿道建设，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。

（三）增补社区公园和口袋公园

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。重点补充老年人活动设施和儿童游乐设施、丰富公园绿地和小微绿地活动类型，提高开放共享水平，优化步道组织提高绿地可达性。

八、城市历史文化保护传承

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。落实对江西会馆和叶氏叶荣墓的保护管控，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。

第五章 城市设计指引

一、城市结构和形态优化

叶集中心城区：“一轴一带、一心三区”城市更新结构指引

“一轴”为皖西路空间发展轴，向东联系六安城区，向西促进皖豫省际合作，支持叶集城区建设成为皖豫边界特色城区和生态优先绿色发展产业合作示范区。“一带”为史河滨水休闲带，构建一条集景观、生态、休闲于一体的复合功能带。“一心”为未名湖综合服务中心，围绕未名湖布局政务文化、商业服务、生态休闲等功能。“三区”为北部产业区、南部生活区及一河两岸协同区。

二、分层次设计引导

充分考虑自然生态要素与城市建设的融合，重点加强滨水地区、城市重点发展节点地区、历史建筑及文物保护单位周边地区的城市设计管控。重点

加强对街区建筑整体协调、道路网规划控制、建筑形态的引导，注重结合历史文化元素营造特色风貌。中心城区共划分 5 大风貌分区，分别为历史文化风貌分区、现代商务风貌分区、混合

社区风貌分区、宜居社区风貌分区、产业社区风貌分区。

历史文化风貌分区：主要分布在叶集老街，以生活居住、文化娱乐、服务配套、休闲旅游、创意体验为主导功能，体现老城特有的空间肌理，营造舒适便利的生活氛围，展现厚重的历史文化。强调小尺度空间围合，建筑高度以多层、小高层为主，保持宜人的空间尺度，避免破坏现状良好的老城肌理，建筑风格以皖西建筑形式为主，对建筑立面进行装饰改造更新，并对文化历史建筑进行复原改造，延续小街区、密路网的棋盘形式，控制路面宽度，避免道路过宽破坏老城街道空间，重点打造老街，结合历史文化特色，提升街头绿地的可达性和开放性。

现代商务风貌分区：主要分布在史河中心等区域，以商业商务、生活居住、文化娱乐、教育医疗为主导功能，展现现代城市形象。以商业商务功能为核心打造空间轴线，轴线两侧建筑通过疏密有序的组合，形成磅礴大气的商务商贸空间序列，合理控制建筑高度，打造丰富的城市景观与错落有致的城市轮廓线，滨水空间鼓励覆土生态建筑，强调道路两侧空间的开放性和步行可达性，营造良好的商业氛围，塑造尺度宜人的城市空间，结合水岸空间和公园绿地，形成开敞空间体系。

宜居社区风貌分区：主要分布在史河东岸等新建居住片区，

以生活居住、商业服务、文化娱乐、教育医疗为主导功能，展现设施完善，生活舒适便捷的社区生活风貌。小区建筑布局宜灵活多变，避免出现“千区一面”的现象，小区内部适当设置集中绿地，提升生活品质，以线条简洁、大气的现代主义风格为主，商业大体量建筑立面宜通透，色彩宜淡雅；居住建筑以米黄色为主。强调道路两侧空间的公共开敞性，步行可达性，营造良好的商业氛围，尺度宜人，结合小区公共绿地、街头绿地、口袋公园以及闲置用地打造休闲空间。

产业社区风貌分区：主要分布在叶集经济开发区、六安叶集化工园区等产业片区，以工业、物流为主导功能，展现先进制造业、高新技术产业集聚的风貌片区。促进工业、居住分组团布局，互不干扰，商业、配套设施、绿地集中布置，以形成组团公共服务中心。建筑风格以简洁为主，建筑高度以多层为主，工业建筑风格宜现代明快，能体现地域性与工业感。居住、商贸等其他配套建筑以线条简洁、大气的现代主义风格为主，造型时尚新颖，色彩典雅明快，建筑高低错落。增加街道绿化和能展现现代工业的景观小品，优化道路断面和交叉口形式，形成优美的工业化道路景观，工业与居住之间增加绿化隔离。结合社区公园和道路绿化，共同打造良好的工业化开敞空间。

三、特色风貌地区管控

加强城市天际线管控。以未名湖路（民强路以西段）、固叶路为重点，加强重要地区高度特殊管控，优化城市天际线。严格控制老城建筑高度，南北双塔片区新建建筑高度不超过20米，协调老城外围建设高度；针对史河两岸建设空间，协调建筑高度与河流水系的关系，控制建筑高度，严禁出现“屏风楼”；针对城市一级中心、二级中心、交通站点、滨水空间等区域，塑造城市制高点或城市地标点，彰显城市活力。

加强廊道界面控制。结合道路等级功能，沿城市主次干路建筑应综合考虑建筑的挺拔感和稳重感，合理确定形体高宽比；控制沿街绿化宽度和建筑退让距离，营造舒适宜人的街道尺度，展现精致、欢乐的城市形象。重点控制史河、西小河等重要城市滨水沿线的建筑界面，控制建筑组群的秩序、体量、色彩、材质，共同构筑绿色生态、活泼开放的滨水城市形象；严格控制柳林大道、皖西路、民强路等重要交通廊道两侧的景观界面，控制两侧的建筑和环境元素，提升交通廊道的视觉感知体验。

加强视线通廊控制。依托叶集科技馆等静态眺望点与史河等动态眺望路径构建六安特色风貌的景观眺望体系。控制好城市眺

望点之间或与重要公共空间的若干视线廊道，打通城市与周边生态空间的视线关系。突出城市中心、滨水、河流交汇处、视线廊道焦点、人流聚集区等区域的空间景观设计。

加强建筑色彩管控。以叶集城区一河两岸协同区为重点，严格控制新建色彩饱和度高的建筑。建筑整体遵循色彩协调原则，对位于重要滨水两岸（史河、西小河等）、交通廊道沿线（皖西路等）以及城市公共服务中心（史河中心等）的建筑，在色彩协调的基础上，提出建筑基调色的色相、明度、饱和度控制范围。

构建城市通风廊道。严格保护史河、西小河等生态廊道，发挥城市重要绿色基础设施作用。结合生态廊道与重要道路通道，构建形成多尺度、成网络、融功能的网络状城市通风廊道，科学划分通风廊道管控分区，优化完善“新风系统”。叶集城区重点加强对城区东向及南向通风口地区的管控，构建史河、西小河、未名湖等一级通风廊道以及二道河等二级通风廊道。

第六章 单元更新指引

一、单元划定

按照《六安市城市更新规划设计导则（征求意见稿）》中的要求，更新单元划定应遵循管理事权划分的要求，原则上不突破街道边界、行政村界、统筹片区边界，在连片划定的基础上参照国空详规单元边界、规划路网、自然地物、权属边界进行划定。更新单元可包括一个或多个更新项目，衔接详细规划单元划分。规划衔接叶集区 YJ-02、YJ-04 和 YJ-07 国土空间单元详细规划，结合《六安市社区生活圈专项规划》十五分钟生活圈范围，按照《六安市国土空间总体规划（2021-2035）》叶集区城区范围，划定十个城市更新单元，其中生活类城市更新单元面积为 3-5 平方公里，产业类城市更新单元面积为 5-8 平方公里。

二、片区划定

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。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。落实“一轴一带、一心三区”的叶集城区空间结构，规划划定北部产业区（CY）、南部生活区及（SH）一河两岸协同区（XT）三大更新片区。

三、分类指引

（一）北部产业区

北部产业区：北至县道 036，南至沪陕高速，西至史河沿线，东至云杉路，支持建设为集约高效、配套完善的现代产业园区。划定更新单元 4 个。

1. CY-01 更新单元

单元范围北至中心城区范围边界，南至沪陕高速，西至史河沿线，东至经六路，面积 8.08 平方公里。

更新定位：设施完善产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新，采用综合改造和小微更新相结合的方式推进。更新改造主要包括，新桥村和胜利社区的城边村改造以及老旧厂区改造。

2. CY-02 更新单元

单元范围北至中心城区范围边界，南至沪陕高速，西至经六路，东至柳林大道，面积 4.19 平方公里。

更新定位：设施完善产业综合单元。

更新方式：以综合整治为主实施更新，更新改造主要包括，新桥村和胜利社区的城边村改造以及老旧厂区改造。

3. CY-03 更新单元

单元范围北至县道 036，南至纬五路，西至经六路，东至中心城区范围边界，面积 3.28 平方公里。

更新定位：设施完善生活单元。

更新方式：以综合为主实施更新，采用综合改造和小微更新相结合的方式推进。更新内容主要包括孙岗乡政府周边小区改造更新，孙岗村城边村改造更新。全面提升居民生活品质与社区环境活力。更新片区策划方案须充分尊重居民意愿，守住建筑安全与消防抗震底线，优先补齐基础设施短板和养老、托幼等民生设施短板，鼓励同步开展建筑节能改造和适老化改造，尽可能增加停车空间和充换电设施。

4. CY-04 更新单元

单元范围北至纬五路，南至沪陕高速，西至柳林大道，东至中心城区范围边界，面积 5.99 平方公里。

更新定位：设施完善产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新，采用综合改造和小微更新相结合的方式推进。更新改造主要包括，陈店小区、新华小

区改造更新，陈店村宅基地功能提升，更新片区策划方案须进行工业用地规模总量下限管控，禁止新建高耗能、高排放项目，改造提升消防、应急和基础设施达到安全生产标准，鼓励清洁能源自发自用和生产过程资源循环利用，工业“三废”处理须符合国家级绿色园区标准。

（二）南部生活区

北至沪陕高速，南至大雁湖路、西至柳林大道、东至云杉路，支持建设为生态宜居、智慧宜业的高品质城市生活区，划定更新单元4个。

1. SH-01 更新单元

单元范围北至沪陕高速，南至皖西路，西至柳林大道，东至中心城区范围边界，面积6.57平方公里。

更新定位：高品质生活综合单元

更新方式：以综合改造和小微更新为主。更新改造主要包括，元东小区改造更新，陈店村宅基地功能提升，更新片区策划方案在完善湿地公园与生态景观的基础上，适度、点状植入体育、文化与商业服务设施，增强片区活力与功能复合性，合理配置公交站点、公共停车设施，充换电站。

2. SH-02 更新单元

单元范围北至皖西路，南至宁西铁路，西至柳林大道，东至中心城区范围边界，面积 5.31 平方公里。

更新定位：设施完善产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新，采用综合改造和小微更新相结合的方式推进。更新改造主要包括，东楼村城中村功能提升，朱畈安置小区改造更新，建材市场和老旧厂区的综合改造。推动产业功能优化、空间布局整合与绿色智慧园区建设，促进资源集约利用和经济活力提升，更新实施以“微更新+再开发”相结合为主要路径，强化整体统。

3. SH-03 更新单元

单元范围北至宁西铁路，南至中心城区范围边界，西至史河沿线，东至柳林大道，面积 4.84 平方公里。

更新定位：设施完善生活单元。

更新方式：以综合改造和小微更新相结合的方式推进。更新改造主要包括：叶南村、茶棚村、柳树村、观山村为代表的的综合改造。更新片区策划方案须充分尊重居民意愿，守住建筑安全与消防抗震底线，优先补齐基础设施短板和养老、托幼等民生设施短板，鼓励同步开展建筑节能改造和适老化改造，尽可能增加停车空间和充换电设施、小微绿地。

4. SH-04 更新单元

单元范围北至宁西铁路，南至中心城区范围边界，西至柳林大道，东至金叶大道，面积 4.83 平方公里。

更新定位：设施完善产业综合单元。

更新方式：以功能提升为主实施更新，采用综合改造和小微更新相结合的方式推进，更新改造主要包括：观山村、柳树村城边村以及老旧厂区的功能提升。片区更新策划方案聚焦“退二进三”，低效用地再开发与产业提质增效，推动产业功能优化。

（三）一河两岸协同区

一河两岸协同区：北至沪陕高速，南至宁西铁路，东至柳林大道，西与固始县陈淋子镇协同，支持史河两岸建设为绿色生态、活力多元的省际毗邻合作窗口，划定更新单元 2 个。

1. XT-01 更新单元

单元范围北至沪陕高速，南至宁西铁路，西至史河沿线，东至民强路，面积 6.22 平方公里。

更新定位：高品质生活综合单元。

更新方式：叶集区城市更新重点片区，以功能提升为主实施更新，采用综合改造和小微更新相结合的方式推进，更新改造主要包括：叶集老街老旧街区功能提升，恢复叶集老街历史风貌，

打造“乡愁记忆载体”，通过商业活化、场景复原，形成皖西文旅新地标。片区更新策划方案聚焦文物保护单位的保护与再利用，西小河周边生态景观修复塑造。

2. XT-02 更新单元

单元范围北至宁西铁路，南至中心城区范围边界，西至柳林大道，东至金叶大道，面积 5.70 平方公里。

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，采用综合改造和小微更新相结合的方式推进，更新改造主要包括：瓦房社区城中村，皖西农贸市场周边、金天地商贸城老旧街区整体改造。片区更新策划方案更新聚焦“功能提升、设施完善、韧性增强、活力提升”四大目标，致力于打造服务完善、环境友好、富有魅力的城市综合片区。更新实施灵活采取“微更新+复合化+再开发”等多种路径，精准施策，系统推进空间重构、功能植入与环境改善，实现片区整体功能的优化与活力的持续焕发。

第七章 国土空间规划衔接

一、落实国土空间管控边界

严守三条控制线。中心城区划定城市更新片区，全部位于城镇开发边界，与永久基本农田保护红线、生态保护红线无交叉。规划期内如有城市更新建设经批准占用耕地的，应符合《六安市国土空间总体规划（2021-2035年）》耕地管控规则。

严格落实历史文化保护线。中心城区更新片区范围内包括2处市级及以上文物保护单位保护范围及建设控制地带。历史文化保护线内的城市更新行为，应符合《六安市国土空间总体规划（2021-2035年）》历史文化保护线管控规则。

强化管理洪涝风险控制线。中心城区洪涝风险控制线分布在史河区段，城市更新片区范围并不涉及。中心城区河道防洪标准按照《六安市国土空间总体规划（2021-2035年）》要求执行。城市更新片区范围内重要雨洪行泄通道及水库防洪调蓄空间必须按照《六安市国土空间总体规划（2021-2035年）》进行管控，保障防洪排涝系统的完整性和通达性。

二、纳入国土空间专项规划管理

《六安市国土空间总体规划（2021—2035年）》共划定3

个详细规划单元和 1 个城市更新重点区域。城市更新片区划定方案未打破国土空间总体规划详细规划单元边界。

纳入国土空间规划“一张图”。经专项规划、片区策划确定的城市更新项目要明确项目名称、选址位置和用地需求，按照国土空间规划“一张图”相关技术要求建立更新项目数据库，更新项目审批实施前允许通过技术修正优化方案指标，经法定程序后纳入“一张图”动态更新。

第八章 规划实施保障

一、组织保障

构建“市级一片区一项目”三级传导规划体系。市级层面侧重战略引领，明确更新目标、空间布局、重点片区及政策框架；片区层面聚焦功能统筹，结合人口、产业和设施条件，编制可操作的更新策划方案；项目层面强调精准落实，针对具体地块制定实施计划，细化建设内容、投资预算等关键要素。通过三级规划纵向连通、上下协同，实现从宏观到微观的有机衔接，为城市更新提供科学、连贯的技术支持与路径保障。

健全部门协同与闭环推进机制。明确各部门职责分工，建立定期会商、联合踏勘、信息共享、问题交办机制，统筹推进规划审批、土地供应、项目立项、资金保障、设施配套、安全监管等工作。将城市更新重点任务、城市体检整改事项纳入区委、区政府重点督查事项，压实部门与属地责任，杜绝多头管理、责任悬空、推进缓慢，确保更新任务逐项落地、按期见效。

搭建公众参与、多元共治平台。坚持“人民城市人民建”，依托社区议事会、民情恳谈会、方案公示、问卷调查等方式，保障居民在更新策划、方案设计、项目建设、运营管理全过程的知

情权、参与权、监督权。鼓励引导国企、社会资本、专业机构、物业服务企业参与更新投资、建设与运营，形成政府引导、市场运作、公众参与、共建共享的城市更新治理格局。

二、机制保障

健全以城市体检为先导的项目生成机制。坚持“无体检不更新”，常态化开展年度城市体检，精准识别住房安全、小区配套、街区环境、城区设施等短板问题，建立问题清单、责任清单、项目清单。依托体检成果构建种子项目—储备项目—实施项目三级项目库，实行动态更新、滚动实施、有序推进，确保更新项目靶向施策、精准落地。

完善存量用地与低效空间盘活机制。紧扣叶集区老旧厂区、闲置地块、城中村、老旧街区更新需求，落实国土空间规划统筹要求，完善存量建设用地盘活政策，支持土地混合利用、功能复合兼容、用途合理转换。简化老旧小区、老旧厂区、城中村改造的规划调整流程，建立弹性规划、弹性年期等适配机制，提高土地利用效率，推动空间提质增效。

优化城市更新项目审批服务机制。聚焦老旧小区改造、微更新、基础设施补短板等项目，推行简化审批、并联审批、告知承诺、容缺受理等便民措施，搭建线上审批服务通道，压缩立项、

规划、施工、验收时限。制定老旧建筑改造、风貌整治、设施提升等豁免清单，降低小型更新、微改造项目实施门槛，提升审批效率。

建立房屋安全与设施长效管护机制。依托城市体检建立房屋安全常态化排查、监测、整改制度，重点整治老旧楼栋围护隐患、楼道消防隐患、管线破损隐患，实现动态预警、闭环整改。健全老旧小区、市政管网、排水防涝、园林绿化等设施日常管护与维修更新机制，明确管护主体、经费来源和考核标准，保障更新成果长期稳定发挥效益。

三、资金保障

构建“向上争取 + 区级统筹 + 社会参与”多元筹资模式。积极争取中央、省级城镇老旧小区改造、城市基础设施建设、保障性安居工程、海绵城市、安全隐患整治等专项资金。统筹区级财政资金、专项债券，重点投向民生短板、安全隐患、公共服务设施等公益性更新项目，确保资金精准用于群众最急最忧最盼事项。

创新贴合叶集实际的投融资模式。支持区属国企参与城市更新，承担公益性项目建设、存量资产盘活和片区综合运营。鼓励采用共同缔造、居民出资、企业让利、政府补助的多方分摊模式

推进老旧小区改造、适老化改造、充电设施建设等项目。对老旧厂区盘活、商业街区提升、产业空间更新等经营性项目，引导社会资本投资运营，实现自我平衡、可持续发展。

强化资金规范使用与绩效管理。严格执行资金使用管理制度，实行专款专用、专项核算、公开公示，加强财政、审计全过程监督。建立城市更新资金绩效评价机制，重点评估资金使用效益、项目实施效果、群众满意度，确保每一笔资金用在实处、取得实效。

四、监督保障

建立全周期成效评估与动态监管机制。构建“规划实施—项目建设—运营效果—群众满意”多维度评估体系，实行季度调度、半年督查、年度考核，对更新进度、工程质量、资金使用、安全管理、设施运维等进行全过程监管。对推进不力、进度滞后、成效较差的责任单位予以约谈、通报，确保规划刚性执行。

健全项目后评价与成果反馈机制。对已完工的城市更新项目开展后评价，重点评估功能提升、环境改善、民生保障、安全韧性、文化传承等实效，将评价结果作为后续规划调整、项目入库、资金安排的重要依据，形成“体检—规划—建设—评估—优化”的良性循环。

强化专业监管与风险防控。加强工程质量、施工安全、消防安全、历史文化保护等方面监管，严防违法拆改、违规建设、破坏风貌等行为。完善城市更新风险排查、矛盾化解、应急处置机制，保障项目平稳实施、社会大局稳定。

拓宽公众监督与社会监督渠道。公开城市更新规划方案、项目清单、实施进度、资金使用情况，主动接受群众监督。邀请居民代表、人大代表、政协委员参与项目验收、效果评议，将公众满意度作为考核评价的重要指标，真正做到城市更新为了人民、依靠人民、成果由人民共享。

