

淮安市清江浦区 前进路城市更新片区策划方案



江苏省规划设计集团有限公司
江苏省城市规划设计研究院有限公司

2026.07

已通过7月21日市住建局组织召开的项目专家论证会

淮安市住房和城乡建设局

关于召开《淮安市清江浦区前进路城市更新片区策划》专家论证会的通知

清江浦区政府、市各相关单位：

为进一步细化《淮安市城市更新专项规划（2021—2035年）》确定的重点更新单元实施要求，推动专项规划目标在片区层面精准转化，探索形成“专项规划—片区策划—项目实施方案”全链条更新的示范经验，决定组织召开《淮安市清江浦区前进路城市更新片区策划》专家论证会。现将有关事项通知如下：

一、会议时间、地点

2026年7月21日（星期二）下午14:30，市住建局一楼第一会议室。

二、参会人员

1.特邀专家：

陈 栋 中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司城市规划研究院副总工程师，研究员级高级城市规划师

李 倩 南京大学建筑规划设计研究院有限公司城市设

计所所长，高级建筑师

陆 岗 淮安市城市建设设计研究院院长，研究员级高级规划师

周 潮 淮安大学建筑工程学院副院长，教授

徐国正 江苏美城建筑规划设计院有限公司城乡规划院长，高级规划师

2.市住建局、资规局分管负责同志及相关科室负责人；市商务局、民政局、教育局、文广旅游局、卫健委、体育局、城管局相关科室负责人；清江浦区政府分管负责同志，区住建局、资规分局、商务局、民政局、教体局、文广旅游局、卫健委、城管局、相关街道分管负责人；清江浦城投控股集团有限公司相关负责人。

3.编制单位：江苏省城市规划设计研究院有限公司负责人

三、其他事项

请各单位将参会人员名单（姓名、职务、联系方式）于7月20日前报送至市住建局（清江浦区各单位参会名单，请清江浦区政府统一报送）。联系人：嵇德佳，联系方式：83662388，hazjjsjc@126.com。



《淮安市清江浦区前进路城市更新片区策划》

专家论证意见

2026年7月21日，淮安市住房和城乡建设局组织召开《淮安市清江浦区前进路城市更新片区策划》（以下简称《策划》）专家论证会议。会议邀请五位专家组成专家组（专家名单附后），市住建局、资规局、商务局、民政局、教育局、文广旅游局、卫健委、体育局、城管局以及清江浦区政府、区住建局、资规分局、商务局、民政局、教体局、文广旅游局、卫健委、城管局、清浦街道、清江浦城投控股集团有限公司等相关业务负责同志参会。会议听取了策划方案汇报，经认真讨论，形成如下评审意见：

一、会议认为《策划》现状调研充分、技术路线清晰、体检分析详实、行动计划全面、用地调整建议可行，在实施层面具有较强的可操作性，原则同意《策划》通过专家论证。

二、为进一步完善成果，专家组提出以下意见和建议：

1、进一步加强与各级城市更新政策的衔接，完善规划内容；

2、进一步归纳提炼重点更新项目，并做好更新时序安排。

专家与部门其他意见一并修改完善。

专家签字

陈栋 周潮 徐国正 李倩

2026年7月21日

序号	意见内容	修改情况
1	进一步加强与各级城市更新政策的衔接，完善规划内容	已进一步衔接住建部导则，增加城市设计引导相关内容
2	进一步归纳提炼重点更新项目，并做好更新时序安排	已进一步梳理重点更新项目，结合推进进展明确项目进度与时序
3	专家与部门其他意见一并修改完善	已结合部门意见进一步校对完善成果

目录

CONTENTS

01 项目背景

02 片区体检

03 行动计划

04 实施传导

01 | 项目背景

1.1 政策背景

1.2 规划范围

1.3 核心任务

1.4 技术路线

高质量推进城市更新是城市现代化建设的重要抓手

■ 全面践行人民城市理念，坚持问需于民、问计于民、问效于民

□ 习近平总书记考察调研上海黄浦区半淞园路街道市民新村居民区 2026.7.15

做深做细做实城市更新各项工作，不断增强居民群众的获得感、幸福感、安全感。

□ 中共中央 国务院《关于推动城市高质量发展的意见》 2025.8.15

结构优化

动能转换

品质提升

绿色转型

文脉赓续

治理增效

1

优化现代化
城市体系

2

培育壮大城市
发展新动能

3

营造高品质
城市生活空间

4

推动城市发展
绿色低碳转型

5

增强城市
安全韧性

6

促进城市
文化繁荣发展

7

提升城市
治理能力水平

□ 2025年中央城市工作会议

现代化人民城市
目标

创新

宜居

美丽

韧性

文明

智慧

□ 中办 国办《关于持续推进城市更新行动的意见》 2025.5.2

开展完整社区建设，推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造，建立完善“专项规划 - 片区策划 - 项目实施方案”规划实施体系。

江苏省层面：持续出台政策，明确工作重点和路径

■ 2026年6月26日，全省城市更新工作会议召开

- 实施城市更新行动，是推动城市高质量发展、不断满足人民美好生活需要的重要举措。**推动城市高质量更新、高水平运营、高效能治理**，努力建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

加快塑造城市创新空间和消费空间，**下大力气盘活老旧街区、老旧厂区厂房**、低效楼宇、老旧建筑，培育壮大城市发展新动能



盘活存量资源

要营造高品质城市生活空间，**有序推进“好房子”建设**，加快老旧小区改造和**完整社区建设**



提升居住品质

要建立可持续的城市建设运营投融资体系，**深化债贷联动、投贷联动**，吸引社会资本参与城市更新



健全资金体系

江苏省层面：提升规划弹性，完善规划调整机制

■ 2026年5月，省政府印发《关于进一步支持城市更新行动的若干政策措施》

- 制定7个部分、23条具体措施，聚焦规划、土地、产权、资金、税费、多元参与和审批等方面，涉及**优化规划管理、完善供地政策、创新产权归集和不动产登记方式、拓宽融资渠道、落实税费政策、支持多元参与**等内容。

提升规划编制弹性

详细规划可依据国土空间总体规划分区主导功能，优化中心城区用地布局，提升存量更新品质；**在确保布局总体稳定、主导功能不变的前提下，可优化单元内城市绿线、蓝线、黄线的位置、边界和形态。**

完善规划调整机制

建立与更新治理需求相适应的详细规划调整机制，**结合片区策划及时优化调整详细规划，符合正面清单增加混合地类或转换地类用途、符合条件微调城市控制线等情形可纳入详细规划动态维护（技术修正等），简化论证等程序，支持将修改必要性论证和编制环节合并。**

支持设区市政府探索依法委托市辖区政府审批相关详细规划。

支持建筑功能和土地用途合理转换

各地可制定既有建筑不增加容积率和高度情况下的临时利用管控规则，对功能转换实行正面清单管理，**经自然资源部门认定符合正面清单的，无需办理规划许可。**

加大财政资金支持

统筹省级城建领域相关专项资金支持城市更新。创新财政资金支持方式，**运用“拨改投”，放大乘数效应。发挥地方政府专项债券“自审自发”试点省份优势，支持符合条件的城市更新项目建设。**

探索老旧住房自主更新

支持地方探索建立“**申请制**”**老旧住房自主更新实施机制**，完善流程细则。各地可运用提高容积率、增配公共服务设施、允许缴存人家庭提取住房公积金并提高贷款额度、提供财政补贴等方式支持自主更新。

江苏省层面：构建四位一体的体检体系

■ 2026年6月，省政府印发《江苏省深入推进城市体检工作方案》

□ 将城市体检贯穿于城市规划建设治理全过程，一体化推进城市体检和城市更新。

有序推进规划体检评估

注重对各类专项规划和详细规划实施成效进行评估，依据评估结果，加强城市发展战略性研究。

持续推进综合体检

做好年度综合体检，围绕住房、小区（社区）、街区、城区（城市）四个维度，开展满意度问卷调查、现场勘察和数据采集分析，全面查找城市人居环境存在的突出问题。

深入推进专项体检

片区体检**聚焦交通站点周边、老城区（古城）、老街区老厂区、产业园区、城市战略门户等重点区域，联动城市更新片区策划**，推动片区整体活力提升。

扎实推进日常巡检

运用城市体检的理念和方法，做好市容环境、景观绿化、道路交通、市政照明、设施管养维护等工作。

梳理制定问题清单

对体检发现的问题，全面汇总分析、精准研判，建立问题台账，综合生成问题清单。

分级分类研判

加强问题交办、分类处置，**按照即整即改、项目统筹等类型**，强化部门联动，交由责任单位整改落实，实现快速响应、积极办理、及时反馈。

项目化推进

通过编制城市更新专项规划、片区策划等，组织相关部门**协商生成项目建议清单**，具备实施条件的，明确责任主体，将整改内容纳入实施项目并推动落实。

规划调整完善

对体检中发现的涉及**空间布局调整、配套设施完善、空间利用效率提升**等方面的问题，依法调整完善国土空间规划。

淮安市层面：紧跟部署要求，层层压实责任

■ 以城市高质量发展为引领，有序开展城市更新

□ 根据市委、市政府工作安排，市住建局、发改委等相关部门陆续发布相关政策文件，支持淮安城市更新工作。

《推进淮安城市高质量发展行动方案》（征求意见稿）

提升中心城区功能品质

扎实推动城市有机更新，在主城区试点“集中连片”以旧换新和“以点带面”自主更新。

系统推进城市更新行动

聚焦城市更新八大任务，持续谋划、储备和实施更新项目，动态完善市县一体的城市更新项目库。对照城市更新目标及新业态发展需要，及时评估优化、动态调整，细化规划指标与实施导则，强化要素保障，精准衔接城市更新项目落地。

增加多元化高品质住房供给

将房票使用拓展至城市更新、征收拆迁、农房改善等项目，增强房票对房地产市场的拉动作用。实施老旧小区“补短提质”3.0行动，以微更新与综合改造相结合，改善居住环境

强化用地资源支撑保障

推动土地混合开发利用和用途合理转换。统筹推进低效用地再开发与城市更新工作。

《淮安市城市更新管理办法》（征求意见稿）

工作机制

市人民政府领导和统筹全市城市更新工作，建立协调推进机制，将城市更新工作纳入国民经济和社会发展规划，研究、解决城市更新工作中的重大问题。住房和城乡建设部门负责城市更新日常工作，指导、协调城市更新工作，牵头研究城市更新相关政策和技術导则。自然资源和规划部门负责城市更新相关的国土空间规划、用地审批、规划许可、不动产登记等工作，负责职责范围内城市更新项目协调推进工作。

城市更新规划和计划

本市建立完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”的城市更新规划实施体系。坚持“先体检后更新”，建立健全“发现问题、解决问题、评估效果、巩固提升”的闭环工作机制。

城市更新实施

列入城市更新年度计划的项目，应当确定实施主体。实施主体可以是项目的物业权利人、物业权利人和市场主体的联合体、物业权利人委托的市场主体等。

重点领域：完整社区

■ 完善一刻钟生活圈、补齐城市民生短板、提升居住品质与基层治理能力的关键性民生工程。

完整社区建设政策支持

- 国务院办公厅《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》
- 住建部《完整社区建设试点名单》
- 住建部《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》

土地配 套政策

存量用地盘活政策：闲置厂房、低效国有闲置用房、零散边角地、小区闲置架空层，经规划调整后，无偿或低成本改为养老、托育、社区服务用房，用地性质可临时兼容转换等；**规划弹性管控：**完整社区单元规划可简化控规调整流程，配套公建可适度提高容积率奖励；零星地块捆绑连片开发。

法定建 设标准

基本公共服务：1处社区综合服务站、1所普惠幼儿园+托育点、1处社区养老服务中心、1个社区卫生服务站；**便民商业：**社区综合超市、快递驿站、果蔬、家政、维修等便民网点；**市政基础设施：**雨污管网、水电气热通信、小区充电桩、无障碍等设施。

税费优 惠政策

契税、房产税：政府移交、公益用途的社区养老、托育、党群配套用房免征契税、房产税；**建设规费：**社区公建配套（养老、托育、文体）免收城市基础设施配套费、人防异地建设费；**经营性优惠：**普惠社区食堂、普惠托育、养老机构按小微企业税费减免政策执行，增值税减免。

2021.12

住建部印发《完整居住社区建设指南》

2022.10

住建部印发《关于开展完整社区建设试点工作的通知》

2026.3

住建部等部委联合印发《关于推进完整社区建设扩面提质增效的意见》

聚焦一老一小、便民服务、市政配套、安全空间与基层治理补短板，依托老旧小区、城中村、新建片区统筹补齐公共服务设施，打造宜居共建的单元化居住社区。

四类更新模式：

连片老旧小区整合改造

城中村改造捆绑配建

新建商品房地块配建

存量闲置资源盘活微更新

重点领域：“好房子”建设

■ 牢牢抓住安居这个基点，以让人民群众住上更好的房子为目标，实施房屋品质提升工程。

2025.3

第十四届全国人民代表大会《政府工作报告》
推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”

2025.12

住建部印发《关于提升住房品质的意见》
加大安全舒适绿色智慧的“好房子”供给

2026.3

住建部印发《“好房子”建设指南（试行）》
规划、设计、建设、管理、运维等全过程活动

重点任务：

完善住房建设标准

提升建筑设计水平

推广应用好材料

发展新型建造方式

提升运维服务水平

推动既有住房更新改造

强化科技赋能

完善产业支撑

“好房子”内涵

- 住建部《关于印发“好房子”建设经验做法（第一批）的通知》
- 省住建厅《江苏省住宅工程品质提升行动方案》
- 省住建厅《关于加强改善型住宅工程质量管理工作通知》

住得安心放心

房屋主体结构、围护结构、部品部件、附属设施等坚固结实、牢靠。水、电、气、热和电梯等设备运行稳定，能对火灾、燃气泄漏等监测预警，最大限度避免安全事故发生。

住得健康舒心

室内立体空间尺度适中，功能分区合理，充分利用天然采光和自然通风，建材绿色环保，室内空气质量和隔声性能良好，温湿度适宜，满足人民群众健康、舒适生活需求。

住得节能环保

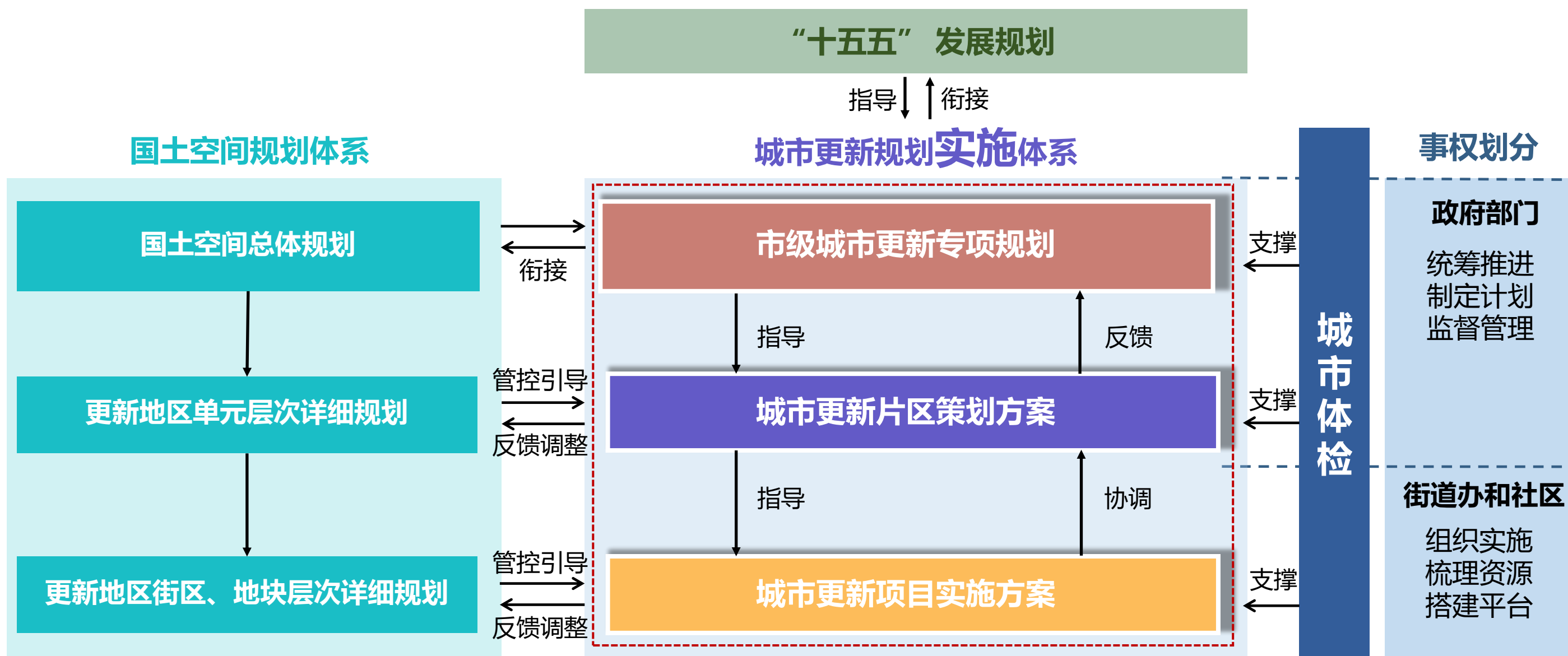
通过综合应用各类绿色低碳技术，提升住房全生命周期绿色环保性能，更节水、节电、节气、保温，既减少家庭使用支出，又为社会节能降碳。

住得方便便利

融合应用物联网、大数据、移动通信、人工智能等新一代信息技术，实现住房设备智慧响应、自动调节，让人民群众享受到更加高效、个性化的服务。

通过片区策划承上启下，与详规相互反馈传导

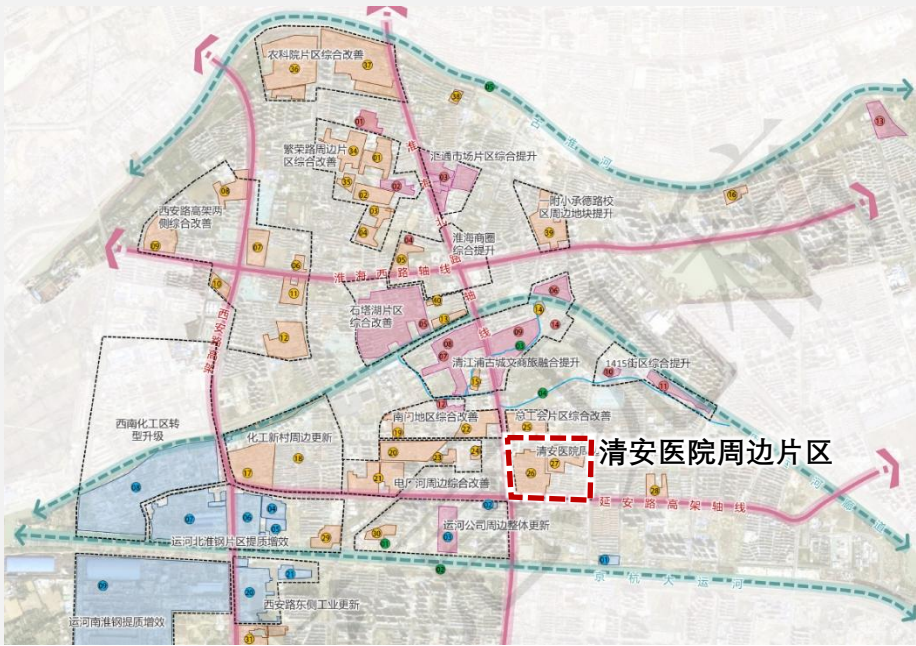
- 建立“专项规划 - 片区策划 - 项目实施方案”三级编制实施体系，横向衔接，纵向传导
- 完善以需求为导向，以项目为牵引的城市更新机制，结合城市体检结果，制定实施城市更新专项规划，确定更新行动目标、重点任务、建设项目和实施时序。



依据更新策划规划、房屋以旧换新方案确定规划范围

■ 《淮安市中心城区城市更新专项规划（2024-2035）》

- 清江浦清浦单元
- 清安医院周边片区



■ 《淮安市“集中连片”以旧换新试点工作方案》

- 前进东路南侧地块
- 占地86.49亩

二、实施地块

（一）清江浦区：

1.前进东路南侧地块：位于清浦街道，东起龙江路、西至石桥路、南达延安路、北抵前进路，占地面积 86.49 亩，涉及 79 户，房屋总面积 2.83 万平方米；

2.205 国道西侧先锋段地块：位于城南街道，205 国道西侧，占地面积 50 亩，涉及 68 户，房屋总面积 2.5 万平方米。

房源安排：

（二）淮安区：

淮安市“集中连片”以旧换新试点工作方案

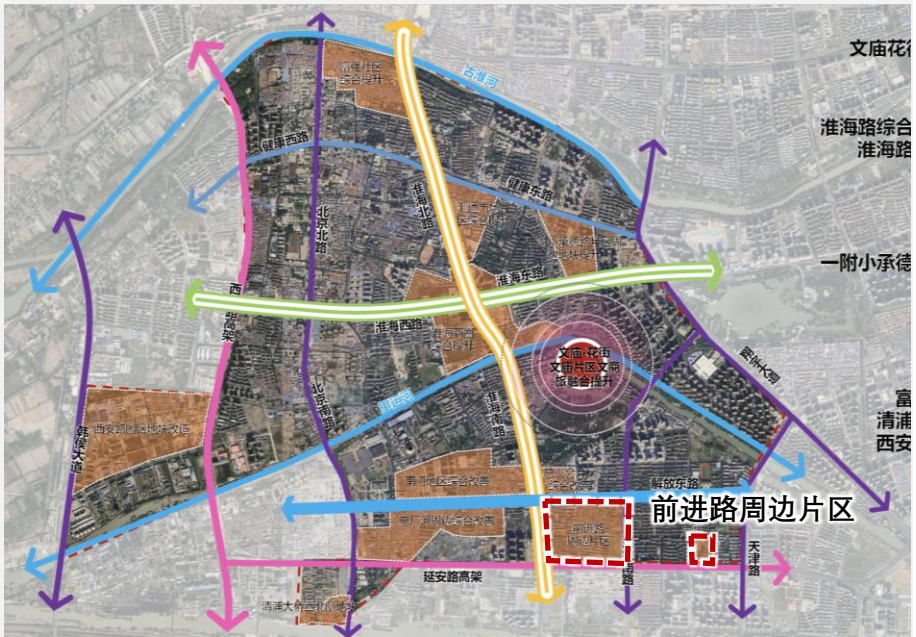
为深入贯彻党的二十大精神，践行“人民城市”理念，全面落实省委城市工作会议以及中共中央办公厅、国务院办公厅持续推进城市更新行动的意见》精神，统筹推进城市更新改善，加强土地资源节约集约利用，切实提升城市功能，更好地服务全市高质量发展大局，结合本市实际，制定本方案。

工作要求

（一）明确政策定位与适用范围。“集中连片”以旧换新工针对主城区内连片的老旧住区、自建房、危旧房等，引导、居民自愿原则，统筹推进房屋产权归集、改造提升、再开发，实现片区整体更新、功能优化、环境改善。国有土地上房屋征收补偿安置、城中村改造等工作进行，做到政策口径清晰、程序适用准确，防止交叉叠加、

■ 《淮安市中央活力区城市更新项目策划》

- “一核两带多片区”
- 前进路周边片区



■ 根据城市道路，取包络线，确定本次规划范围



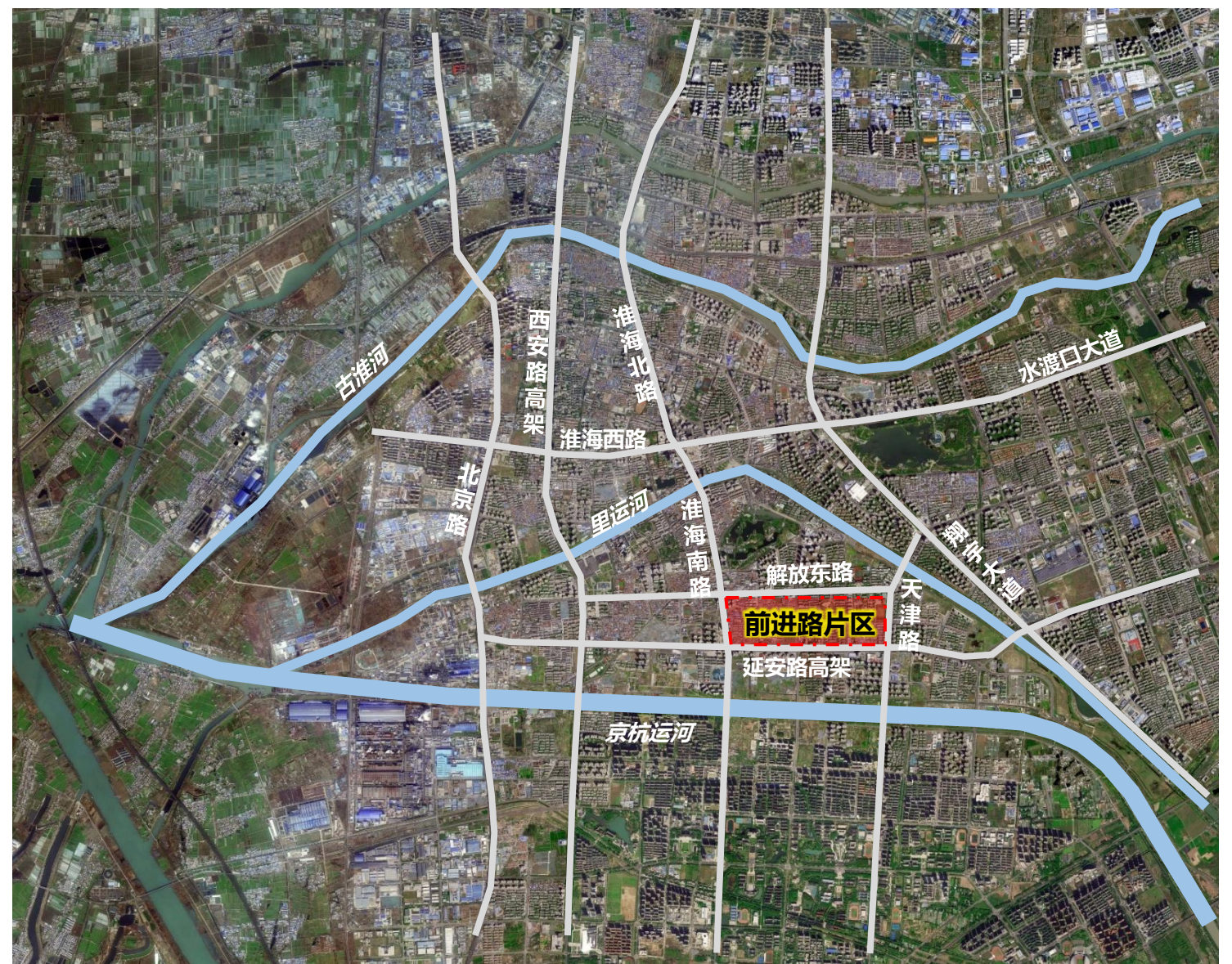
围绕中心城区重要居住功能片区开展片区策划

■ 片区策划范围

- 东至天津路，南至延安路高架，西至淮海南路，北至解放东路，总面积约144.5公顷。整体区位条件优越。

■ 片区概况

- 街区内以老旧小区和城中村为主，西侧有1处老厂区遗存淮阴中药厂，东侧有1处中学江苏省淮阴中学；
- 延安路沿线有苏北航道管理处、区检察院、供电局和燃气公司等机关单位，前进路沿线商业氛围浓郁。



解决片区急难问题，探索可持续更新实施模式



探索建立以片区为单元的系统性更新策划与实施模式

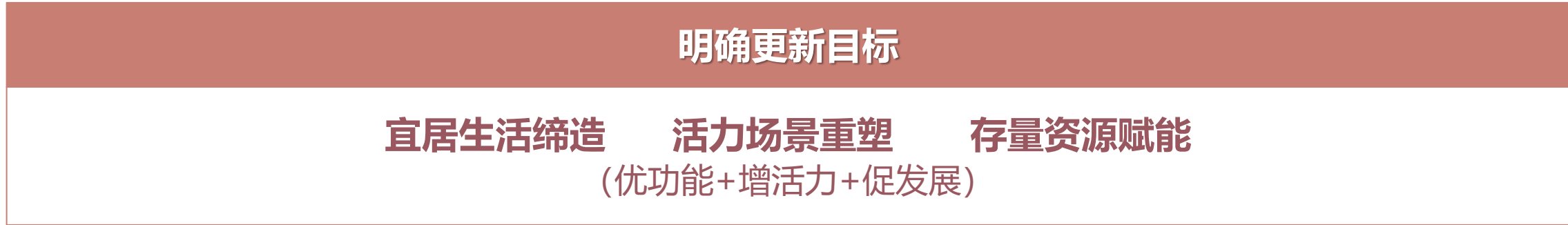
1 基础研究



2 系统体检



3 行动计划



4 实施传导



02 | 片区体检

2.1 价值特色

2.2 体检框架

2.3 人居环境

2.4 配套设施

2.5 道路交通

2.6 产业活力

2.7 意见征询

2.8 控规评估

2.9 更新重点

承德南路西侧：老旧小区、城中村聚集

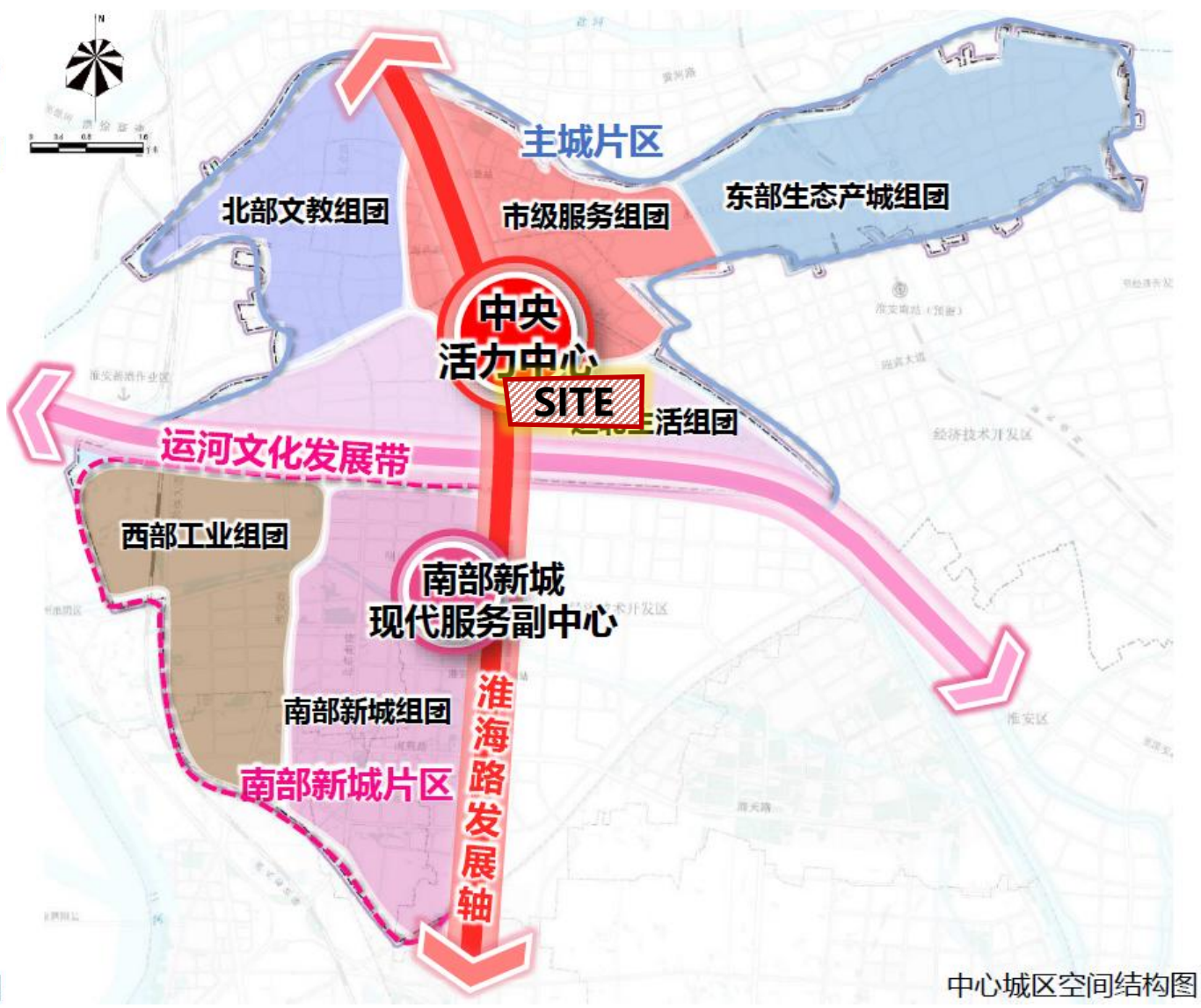
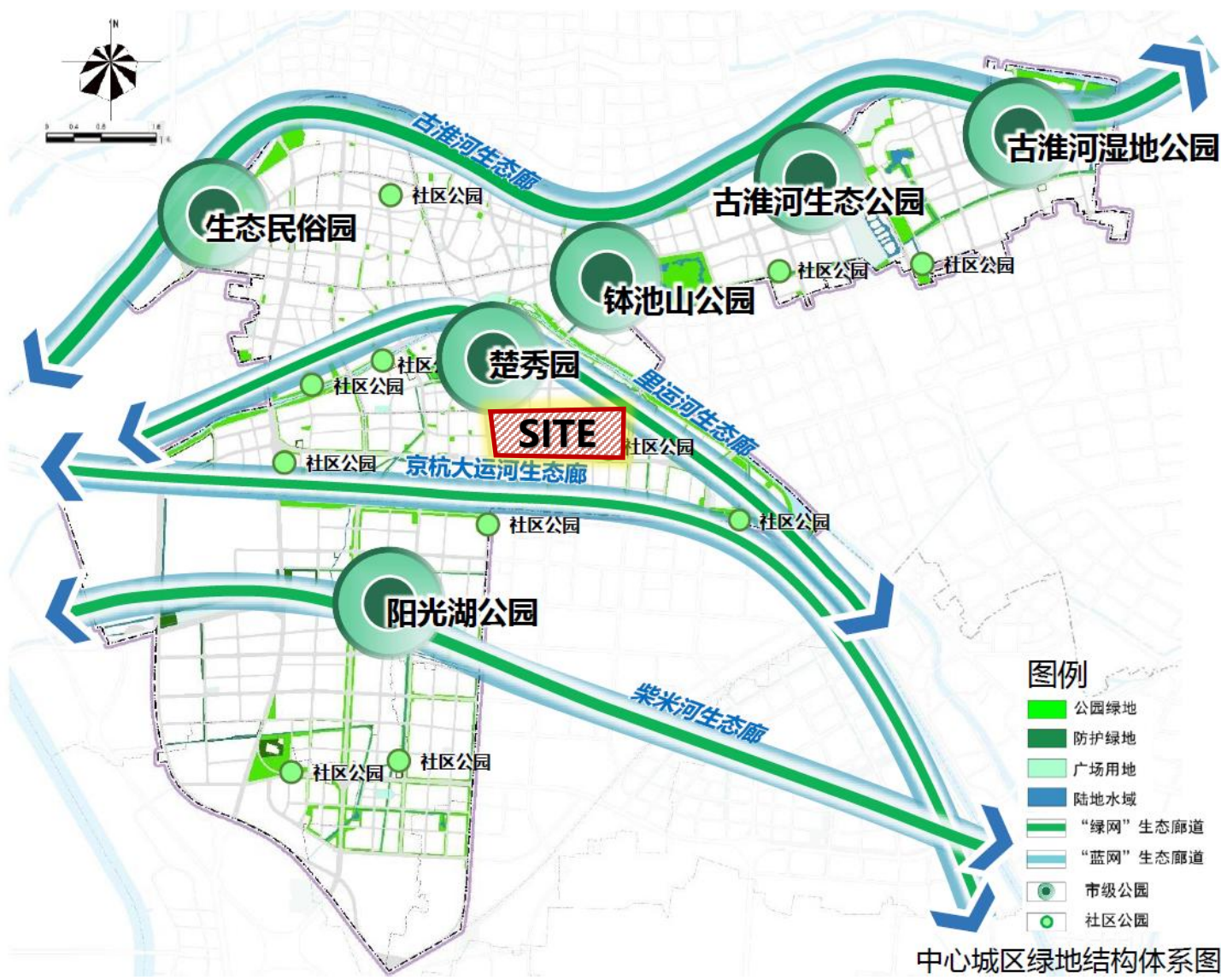


承德南路东侧：淮阴中学及周边次新小区



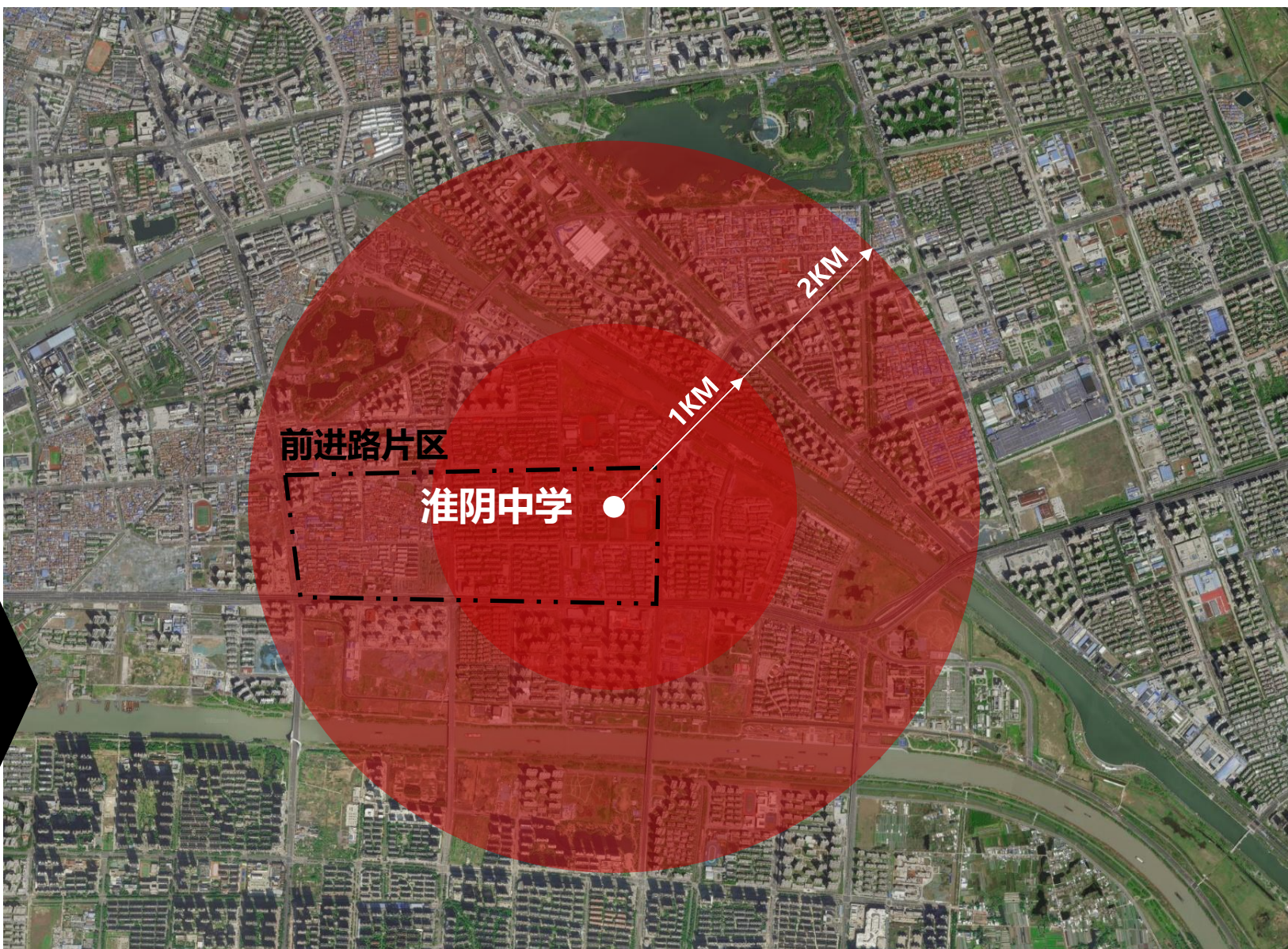
主城枢纽：紧邻中央活力中心和淮海路发展轴

- 区位条件优越，周边核心功能和高能级公共资源丰富
 - 片区位于淮海路发展轴上，是紧邻中央活力区的主城居住生活片区，周边设施丰富，生活条件便利。
 - 片区位于里运河生态廊和京杭大运河生态廊之间，临近楚秀园，周边公共绿地、历史文化资源丰富。



学区赋能：优质教育资源加持，高品质居住需求强烈

- 依托淮阴中学省级重点名校、百年办学底蕴与顶尖教育口碑，形成片区独有的核心资源禀赋
- 淮阴中学作为淮安市基础教育标杆，师资力量雄厚、办学质量领先，是区域内极具稀缺性、认可度的核心教育IP。
- 片区具备稳定的人口集聚能力，陪读居住、资产配置需求强烈，居住人气稳固、社群活力充足。



市井烟火：接地气的社区商业、特色餐饮沿街集聚



更新潜力：老旧厂区、城中村等多处资源待盘活

■ 存量资源丰富、更新可塑性强

- 老旧厂区：1处，淮阴中药厂，目前已无生产功能，作为仓库对外出租，有待进一步活化利用。
- 老旧街区：1处，前进路农贸市场，建筑环境老旧，业态有待进一步升级。
- 老旧住区：城中村4处，主要为蔬菜村，蔬菜八组位于淮阴中学对面，土地价值较高。



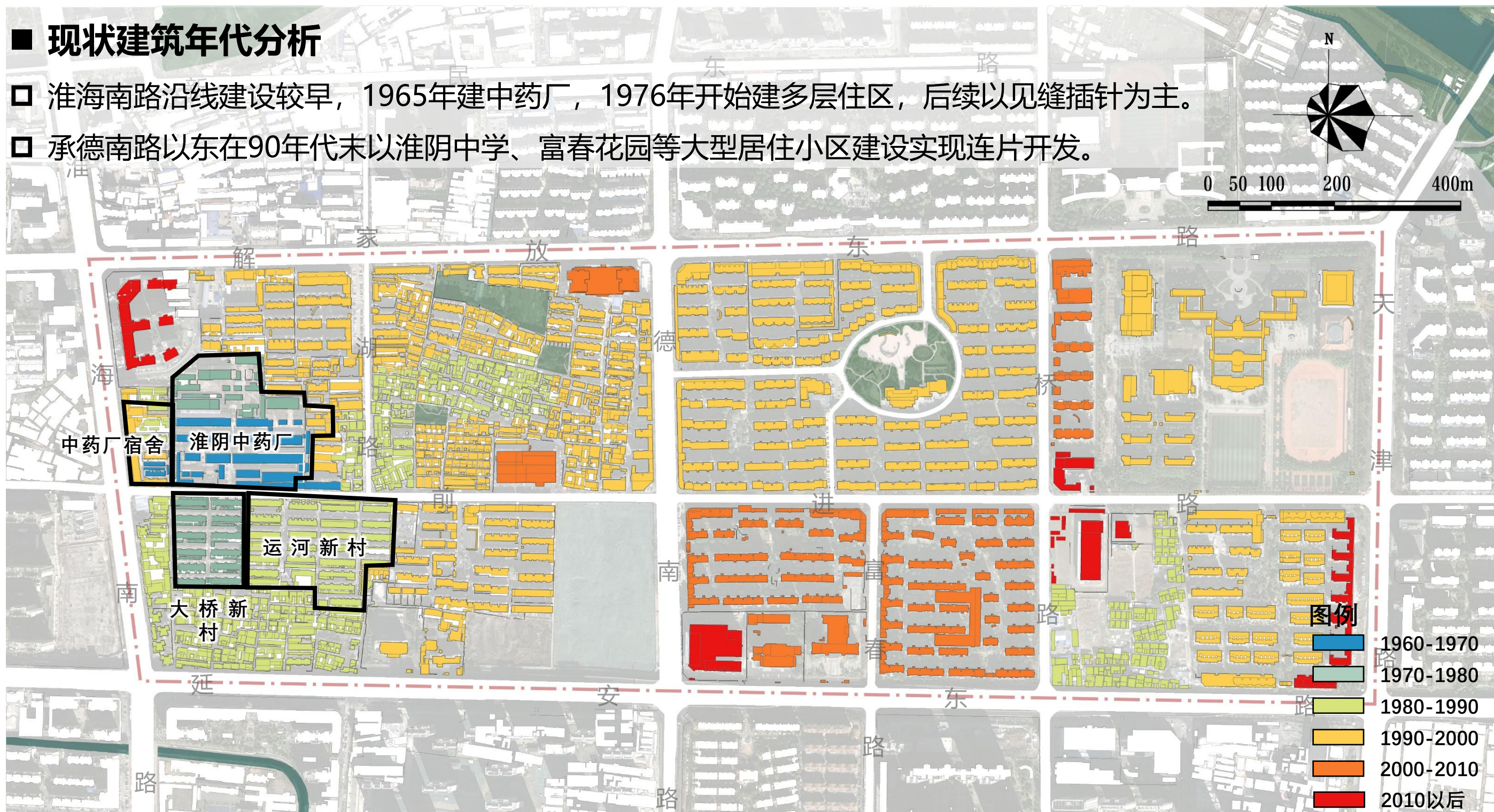
系统开展片区体检，重点关注人居环境、配套设施等



建设情况：承德路以西建筑年代较为久远

■ 现状建筑年代分析

- 淮海南路沿线建设较早，1965年建中药厂，1976年开始建多层住区，后续以见缝插针为主。
- 承德南路以东在90年代末以淮阴中学、富春花园等大型居住小区建设实现连片开发。



建设情况：粮食局宿舍、大桥新村、运河新村整体为危房

■ 现状建筑质量分析

- 淮海南路与前进路沿线的建筑建设年代较早，以多层砖混结构为主，年久失修，质量较差。
- 粮食局宿舍、大桥新村、运河新村整体被评为C级危房，具备原拆原建的条件。



建设情况：整体高度均衡，存在2片集中连片的城中村

■ 现状建筑层数分析，可见城中村集中在承德南路以西

□ 原本连片的蔬菜村，经过建厂、建路逐渐分割成如今的两片。现存城中村风貌形成于20世纪90年代中后期，原单层瓦房大多翻建为2层小楼，沿街建设门面房。



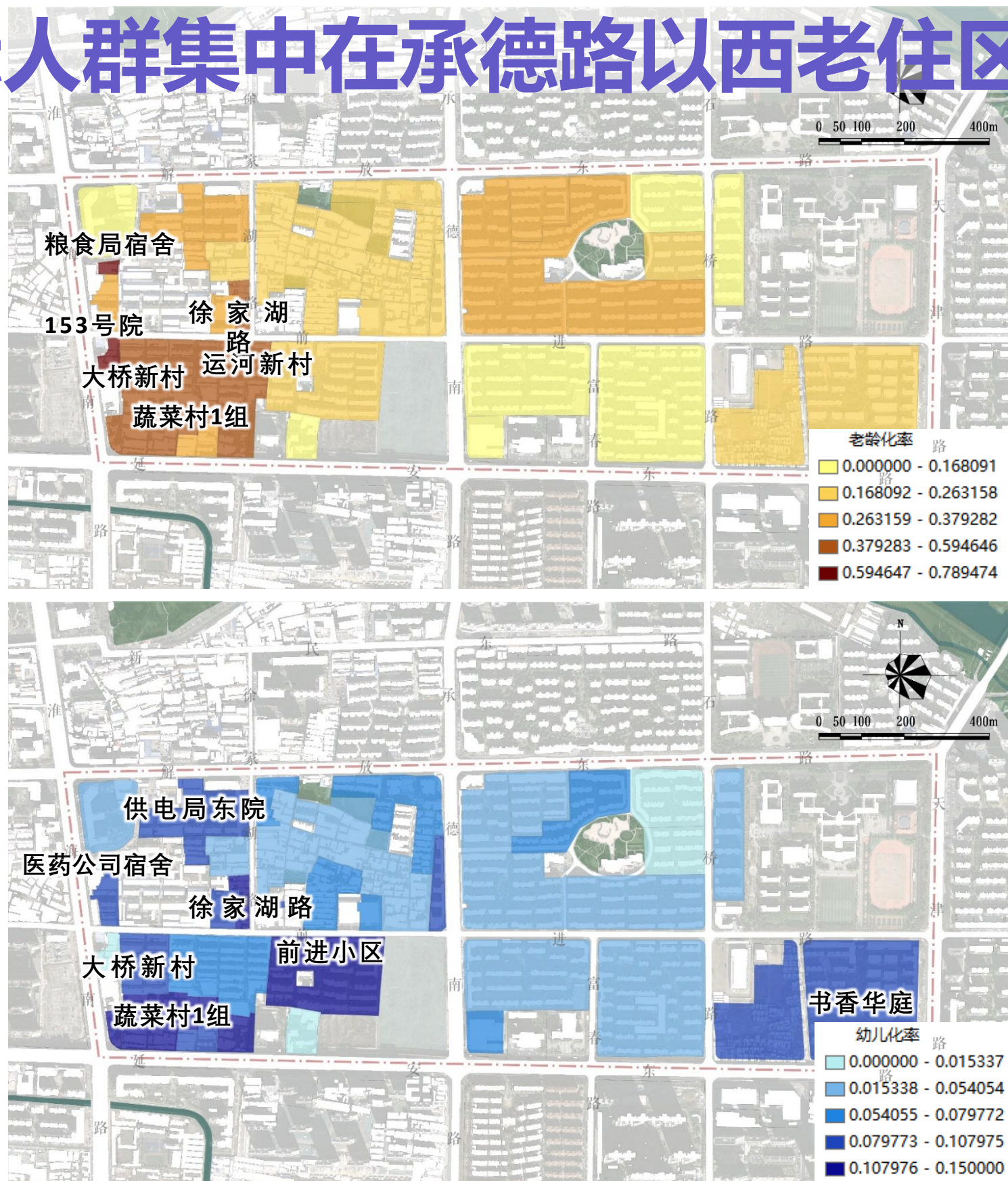
人群特征：一老一小目标人群集中在承德路以西老住区

■ “一老”：集中在淮海路与前进路交叉口

- 60岁以上常住人口占比较高的小区，多为建设年代较早的老公房、单位宿舍和城中村，包括粮食局宿舍、淮海南路153号院、大桥新村、运河新村、蔬菜村1组、徐家湖路沿线等。

■ “一小”：承德路以西较多

- 0-11岁常住人口占比较高的小区分布在地块两侧。
- 淮海路一侧，集中在大桥新村、前进小区、供电局东院、徐家湖路、蔬菜村等，与老龄化程度高的小区有部分重叠。
- 天津路一侧，集中在书香华庭小区。



公服设施：缺乏文体活动设施以及综合社区服务中心



公服设施：承德南路以西的老旧住区缺乏公共活动场地



公园绿地：原控规规划一处分区级公园和一处社区公园

■ 规划形成“廊、带、链、点”相结合的绿地系统结构

- “廊”：沿京杭运河、里运河、古黄河形成的滨河绿化带；
- “带”：沿韩侯大道、西安路、北京路、延安路、天津路、翔宇大道等形成的沿路绿化带；
- “链”：沿其它河流形成的滨河绿化带；
- “点”：包括各级公园、社区绿地、街头绿地。



公园绿地：原控规规划一处分区级公园和一处社区公园

■ 参考《城市绿地分类标准（2002版）》，属于社区公园级别

类别代码			类别名称	内容与范围	备注
大类	中类	小类			
G1	G11		公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地	
			综合公园	内容丰富，有相应设施，适合于公众开展各类户外活动的规模较大的绿地	
		G111	全市性公园	为全市居民服务，活动内容丰富、设施完善的绿地	
		G112	区域性公园	为市区内一定区域的居民服务，具有较丰富的活动内容和设施完善的绿地	
	G12		社区公园	为一定居住用地范围内的居民服务，具有一定活动内容和设施的集中绿地	不包括居住组团绿地
		G121	居住区公园	服务于一个居住区的居民，具有一定活动内容和设施，为居住区配套建设的集中绿地	服务半径：0.5~1.0km
		G122	小区游园	为一个居住小区的居民服务、配套建设的集中绿地	服务半径：0.3~0.5km
G13	G13		专类公园	具有特定内容或形式，有一定游憩设施的绿地	
		G131	儿童公园	单独设置，为少年儿童提供游戏及开展科普、文体活动，有安全、完善设施的绿地	
		G132	动物园	在人工饲养条件下，移地保护野生动物，供观赏、普及科学知识，进行科学研究和动物繁育，并具有良好的设施的绿地	
		G133	植物园	进行科学研究和引种驯化，并供观赏、游憩及开展科普活动的绿地	
		G134	历史名园	历史悠久，知名度高，体现传统造园艺术并被审定为文物保护单位的园林	

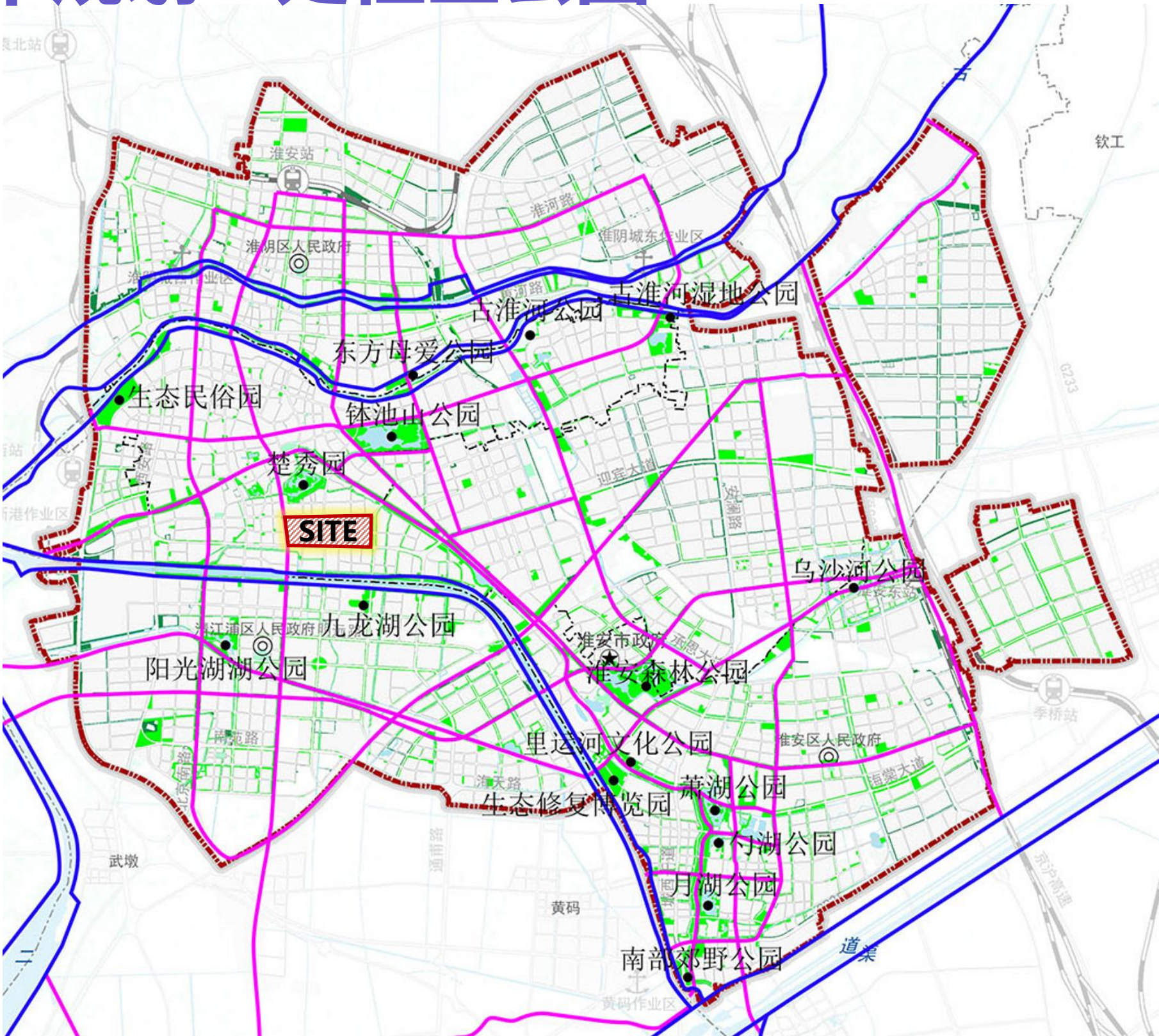
序号	名称	地点	等级	面积	服务半径
1	石桥公园	石桥东侧	分区级公园	3.75公顷	0.5-1km
2	社区公园	解放东路、山岳路交叉口	社区级公园	0.88公顷	0.5-1km

公园绿地：市国空中规划一处社区公园

- 规划合理布局综合公园、社区公园、口袋公园、专类公园、游园等，形成类型丰富的绿地网络。
- 规划范围内有1处石桥公园，面积约3.6公顷，对应《城市绿地分类标准（2017版）》为社区公园

表 2.0.4-1 城市建设用地内的绿地分类和代码

类别代码			类别名称	内容	备注
大类	中类	小类			
G1	G11	G111	公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教和应急避险等功能，有一定游憩和服务设施的绿地	—
			综合公园	内容丰富，适合开展各类户外活动，具有完善的游憩和配套管理服务设施的绿地	规模宜大于10hm ²
			社区公园	用地独立，具有基本的游憩和服务设施，主要为一定社区范围内居民就近开展日常休闲活动服务的绿地	规模宜大于1hm ²
			专类公园	具有特定内容或形式，有相应的游憩和服务设施的绿地	—
	G13	G131	动物园	在人工饲养条件下，移地保护野生动物，进行动物饲养、繁殖等科学研究，并供科普、观赏、游憩等活动，具有良好设施和解说标识系统的绿地	—



公园绿地：五线规划和分区国空中均规划一处社区公园



公园绿地：承德路以东为小区内部绿地，公共属性不足，西侧现状绿地品质有待提升

■ 缺少口袋公园、休闲步道、社区广场等公共空间

□ 全龄友好空间缺失，老人休闲、儿童游乐、居民健身等多元需求无法满足，片区整体空间活力不足，公共服务承载能力薄弱，难以满足现代化完整社区、宜居生活圈的建设要求。



安全隐患：飞线现象突出，市政设施亟待更新

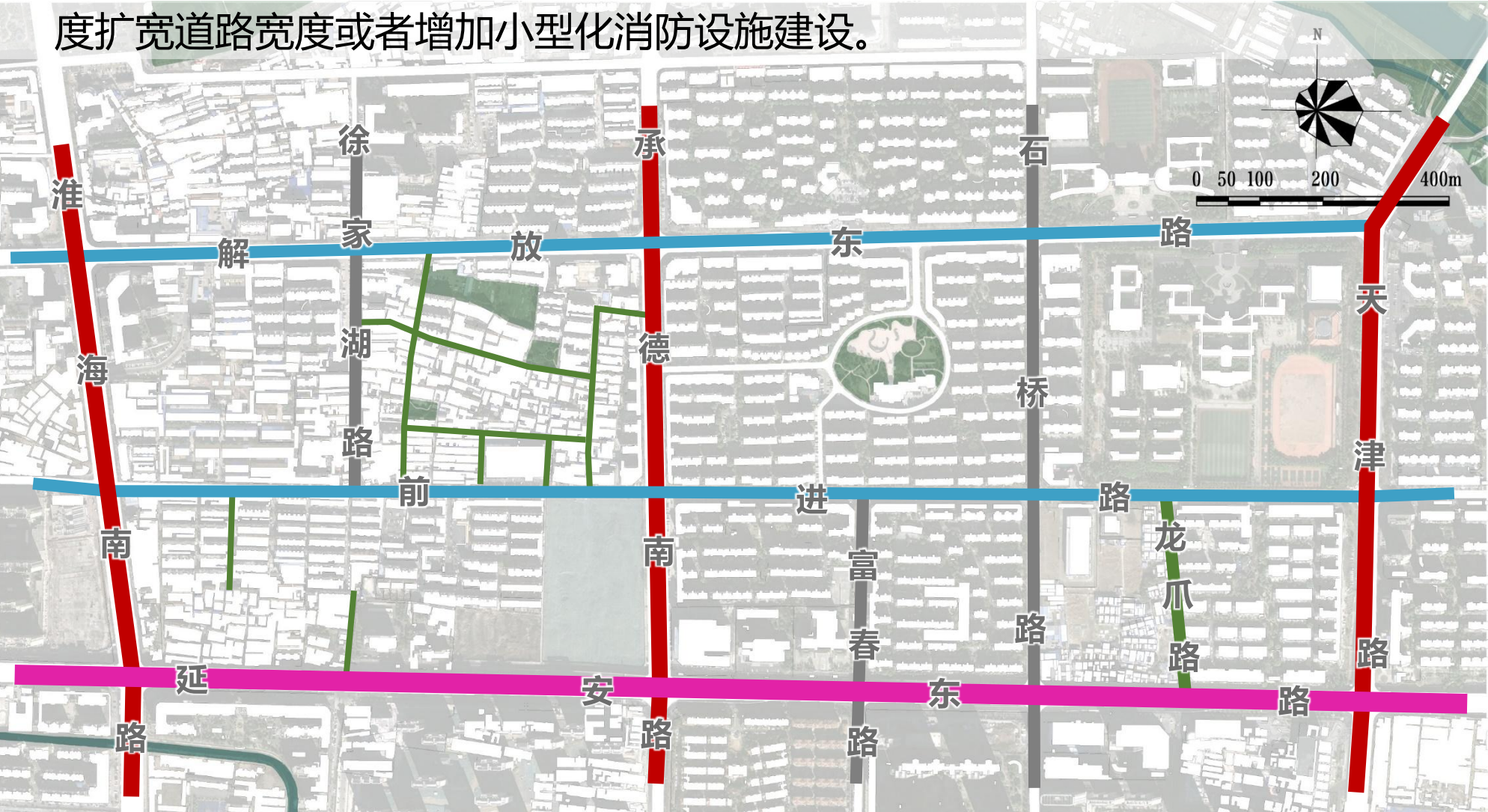
■ 电力电信线网露天布置

□ 电力线和通信线缆通过线杆串联入户，存在一定的安全隐患。



路网结构：内部道路宽度偏低，龙爪路等存在消防隐患

- 前进路、徐家湖路的道路宽度偏低
 - 前进路现状道路宽度约12米、徐家湖路道路宽度约7米，通行能力有限，且多为机动车和非机动车混行。
- 地块规模较大，交通割裂严重
 - 部分地块内缺少支路网，部分地块为居住小区等私有功能，且地块内部的毛细交通未得到有效组织。
- 内部街巷宽度较小，不能满足消防安全的需要
 - 龙爪路宽度3-5米，蔬菜村内部街巷宽度2-3米，且线形曲折无回车场，都难以满足消防通道最低4米的要求，建议适度扩宽道路宽度或者增加小型化消防设施建设。



等级	现状等级	路面宽度 (m)	长度 (km)
延安东路	高架快速路	50	2.0
淮海南路	主干路	40	0.7
天津路	主干路	30	0.8
解放东路	次干路	26	2.2
前进路	次干路	12	2.1
石桥路	支路	14	0.7
富春路	支路	12	0.3
徐家湖路	支路	7	0.4
龙爪路	街巷	3-5	300
蔬菜村内部路	街巷	2-3	—

潮汐式交通需求现象突出

■ 几大场景需求导致特定时段交通需求增加

18:00-21:00
前进路美食街

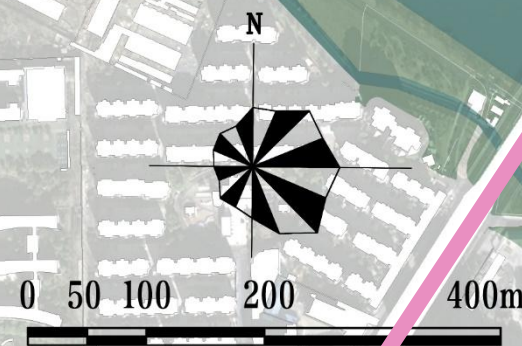
餐饮消费



18:00-22:00
解放路校门口
放学接送

8:30-9:00
延安路路口

上班通勤



公共停车空间不足，且周边居住小区多未配置地下停车库

- 前进路两侧的公共停车位数量约350个左右，且为收费停车场，居民的接受度不高。
- 两侧的居住社区多建于2000以前，普遍缺少地下停车位，本身的停车空间也不足，造成片区停车紧张。

淮阴中药厂
院内停车约50个车位
(收费)

富春花园
停车位缺口510个
充电桩缺口55个

新淮中花园
停车位缺口150个

前进小区
停车位缺口50个
充电桩缺口30个

临时停车场
约200个车位 (收费)

前进路沿街停车
约100个车位 (收费)

功能业态：居住为主，点状和线性商业结合

■ 点状商业两侧，以大型商超和农贸市场为主

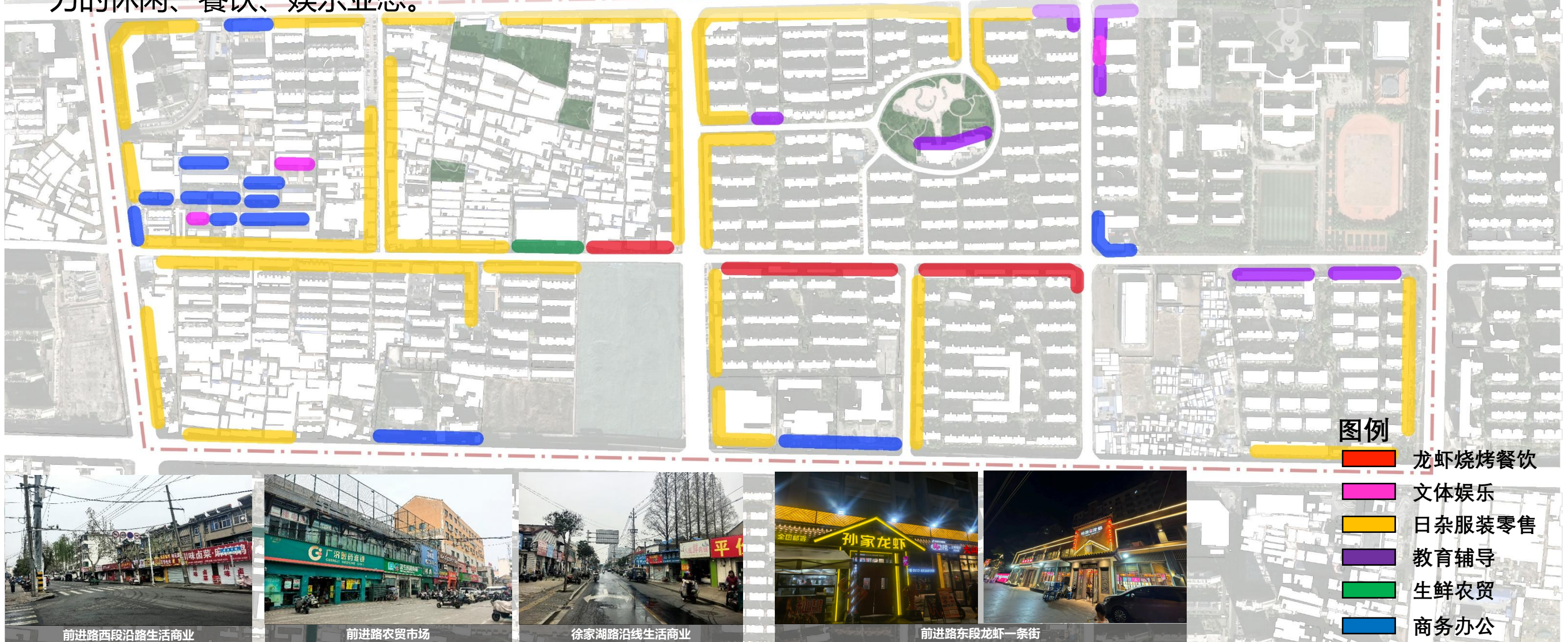
- 金樽国际公寓底商，包括大型超市、小型餐饮商铺等，社区便民服务为主。
- 前进路农贸市场，大型集贸市场，功能混杂，业态低端，有待升级提质。



功能业态：前进路东段业态初具特色，西段业态需优化

■ 商业业态分析

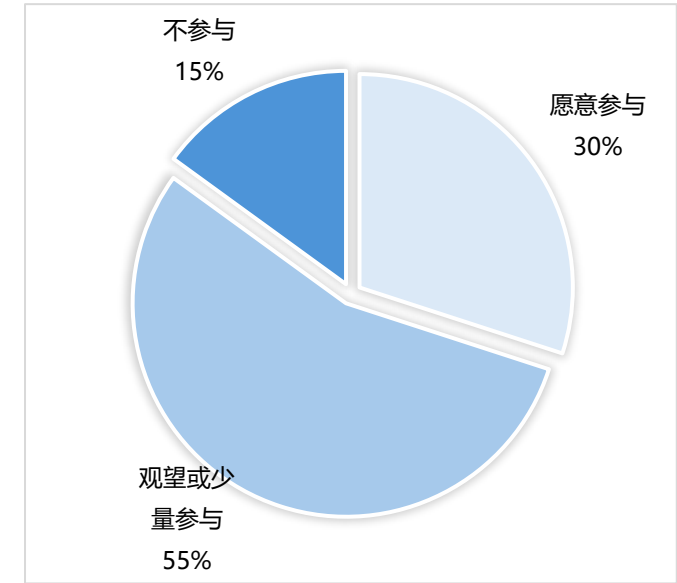
- 前进路沿线生活商业气氛浓厚，承德路以东聚集了以龙虾为特色的餐饮，知名度较高。
- 围绕淮阴中学形成了教育辅导业态集中区。中药厂现状以商务办公为主，缺乏带动活力的休闲、餐饮、娱乐业态。



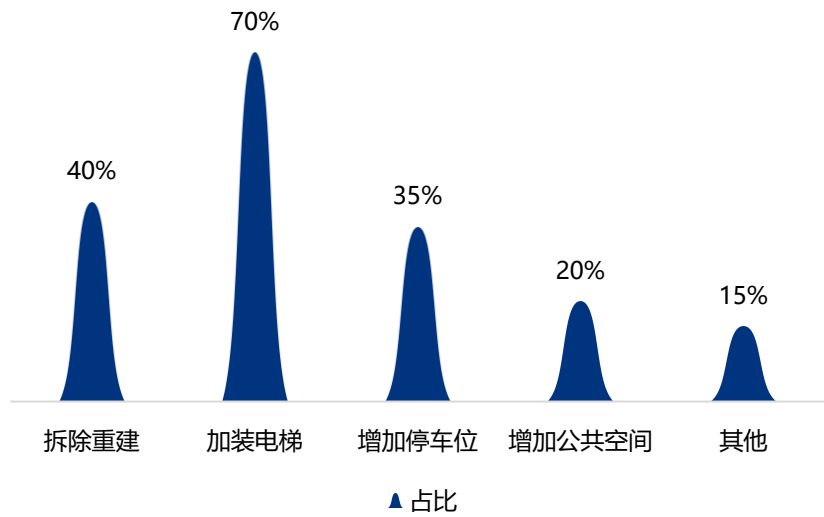
大部分居民愿意不同程度参与城市更新

■ 自建房业主倾向拆除重建，商品房业主期望加装电梯

- 自建房和老旧安置房业主约90%表达愿意参与城市更新，对居住环境改善提升的需求较为强烈，期望采用等面积置换或货币安置的方式。
- 商品房业主参与更新的意愿较为一般，片区内多数商品房建设年代较早缺少电梯，因此主要诉求集中在加装电梯、增加停车空间等需求上。



参与城市更新意愿统计图



期望更新改造内容占比统计图

■ 电网地块已经率先完成了征收工作

- 电网地块基本完成拆迁工作，居民对于城市更新的进度期望较高，希望尽快实现更新建设，早日完成新家入住和居住环境改善。

前进路片区城市更新调查问卷

小区名称: _____房 号: _____

被调查人: _____联系电话: _____

居民朋友: 您好!

为优化居住环境、提升生活品质,现诚邀各位居民填写《调查问卷》,助力城市更新有序推进。感谢您的支持与配合!

1、您房屋是建设时间_____年,目前有电梯吗? 有☐ 无☐

2、您房屋属于什么类型?

A、自建房 B、安置房或单位宿舍(公房) C、商品房

3、您房屋有证面积是_____平方米,用于自住☐ 还是出租☐,除此房产外是否有别的房产? 是☐ 否☐

4、您家庭的常住人口是_____人,家庭月收入大约_____元

5、您对本地块列入房屋城市更新的态度? _____

A、愿意 B、观望或少量参与 C、不愿意

6、您希望房屋城市更新后的套型和面积为_____

A、二室一厅一卫,70—90 m²左右

B、三室一厅一卫,90—110 m²左右

C、三室两厅两卫,110 m²以上

7、您最希望您的居住小区进行什么样的城市更新_____ (可多选)

A、加装电梯 B、增加停车位 C、增加活动空间 D、拆除重建 E、其他

8、您是否同意等面积原地置换,超出面积按照政府优惠价进行结算?

是☐ 否☐

9、您对房屋城市更新还有哪些意见、建议?

(1) _____

(2) _____

(3) _____

城市更新调查问卷

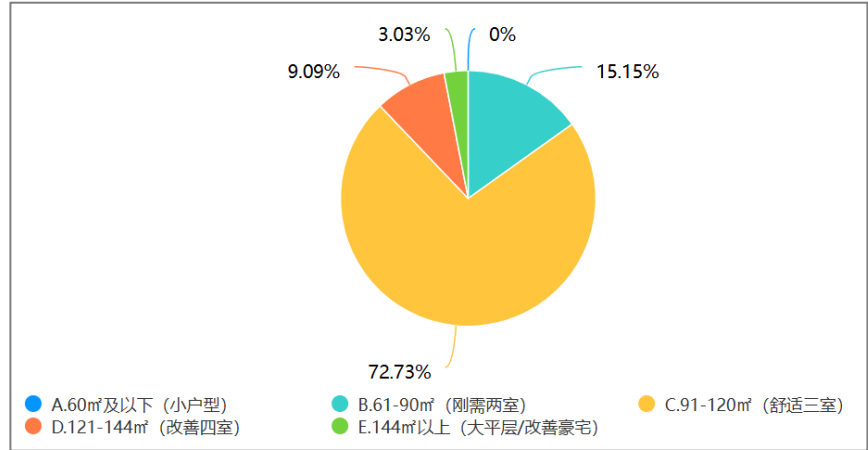
教职工群体：就近改善为主，兼顾品质和实用性需求

■ 问卷群体情况

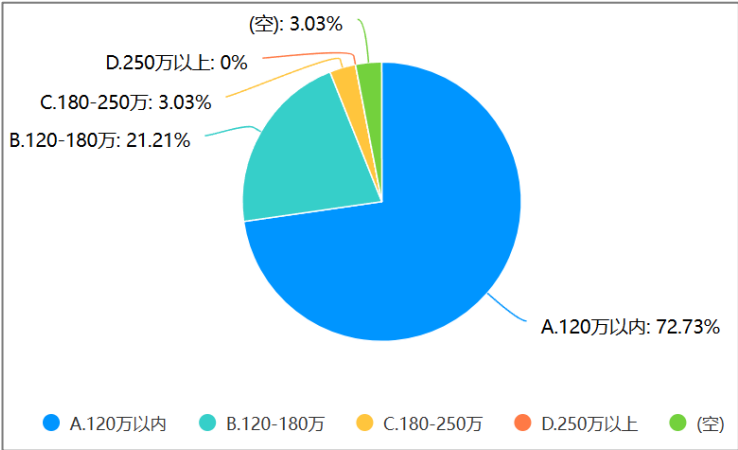
- 以一线授课教师为主，占比达到78%。
- 45%的群体居住较远，30%在学校周边居住，其他为租房和宿舍居住。
- 家庭成员以3口之家为主，4人人口家庭仅占3%。

■ 住房需求情况

- 30%群体有周边置业规划，50%处于观望状态。
- 意向建筑面积段集中在91-120平，以两室和三室需求最为突出。
- 建筑倾向于毛坯交付、自住装修，对居住环境、社区配套、物业管理和户型设计、保值增值等方面要求较高，属于改善性需求为主。
- 购房预算集中在180万以内，其中又以120万以内为主（超过72%）。



意向住宅面积段统计图



购房预算统计图

淮阴中学周边住房需求调研问卷

亲爱的教职工朋友们：
非常感谢您抽出时间参与本次调研。我们深知个人信息对您的重要性，也感谢您对我们的信任。本次调研主要是了解大家买房时对房屋品质的喜好和需求。我们郑重承诺：本次调查采用匿名方式进行，我们不会收集任何能够直接识别您个人身份的信息（如姓名、身份证号、详细住址等），您填写的所有数据仅用于本次需求调研分析，不用作其他任何目的。

一、基础信息与居住现状

1. 您的岗位类型

☒ A. 一线授课教师

☐ B. 行政办公人员

☐ C. 后勤教辅人员

☐ D. 其他岗位

2. 您目前的居住状态

☒ A. 学校周边自有房产自住

☐ B. 学校周边租房居住

☐ C. 远距离通勤居住

☐ D. 住校宿舍居住

3. 您的家庭常住人口数量

☒ A. 2人（单身/夫妻二人）

☐ B. 3人（三口之家）

☐ C. 4人及以上（多子女/同住老人）

二、购房意愿与置业目的

4. 您是否有在淮阴中学周边置业购房的意向？

☒ A. 1年内有明确购房/换房计划

☐ B. 1-3年内有置业规划

☐ C. 观望考虑，暂无明确计划

☐ D. 无周边购房意向

5. 您周边置业的核心目的（可多选）

☒ A. 缩短通勤时间，适配教学作息，节省精力

☐ B. 改善居住品质，提升家庭居住舒适度

☐ C. 兼顾子女学区教育需求

☐ D. 优质地段房产保值，兼顾投资

☐ E. 养老宜居，长期定居

☐ F. 婚房刚需

淮阴中学周边住房需求调研问卷（教职工版）

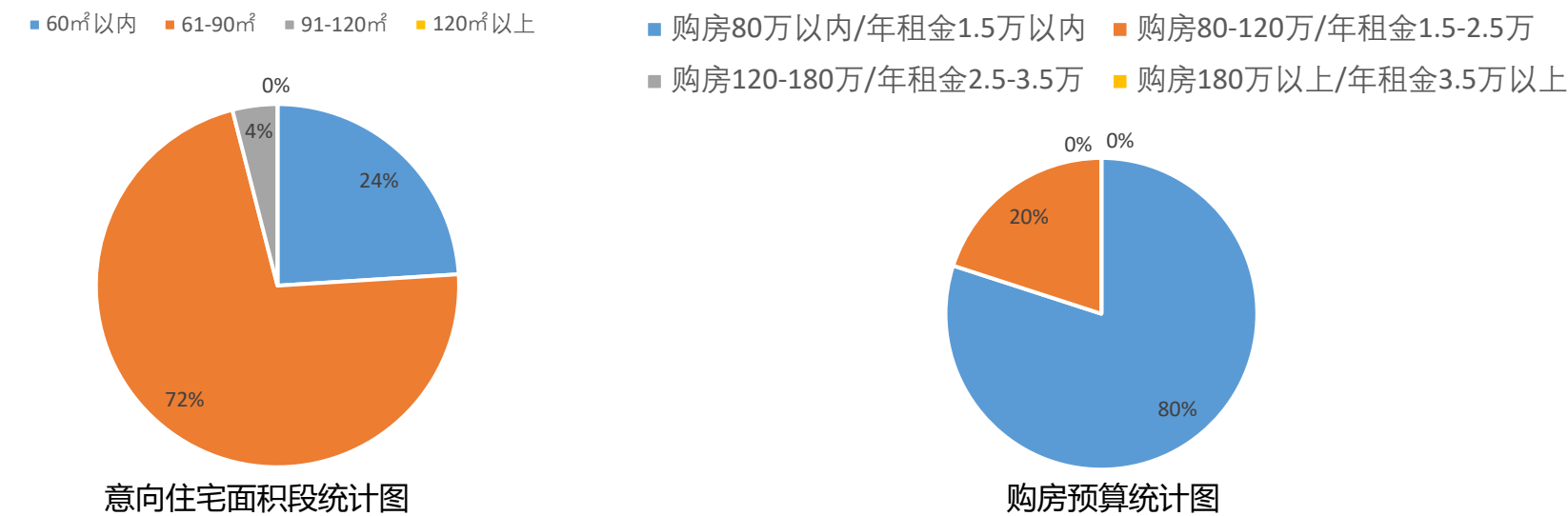
家长群体：陪读租住、低预算为主，注重教育相关配套

■ 问卷群体情况

- 以小初学生家长为主，占比达到52%，为后续陪读提前谋划。
- 60%的尚未在周边购置或租赁房产，仍往返通勤。
- 家庭结构以3口之家为主，约64%，部分为一位家长陪读，约28%。

■ 住房需求情况

- 计划长期购买房产仅占12%，长期租赁占20%，先租后买占32%，不租不买占36%，整体租房意愿较高，日常居住计划以上学陪读为主。
- 意向建筑面积段集中在61-90平，以一室和两室需求最为突出。
- 建筑倾向于精装交付，对安静的居住环境、独立学习空间等需求较高。
- 80%购房预算在80万以内，租房预算在年租金1.5万元以内。



淮阴中学周边住房需求调研问卷

亲爱的家长朋友们：
非常感谢您抽出时间参与本次调研。我们深知个人信息对您的重要性，也感谢您对我们的信任。本次调研主要是了解大家买房时对房屋品质的喜好和需求。我们郑重承诺：本次调查采用匿名方式进行，我们不会收集任何能够直接识别您个人身份的信息（如姓名、身份证号、详细住址等），您填写的所有数据仅用于本次需求调研分析，不用作其他任何目的。

一、基础信息与居住现状

1. 您孩子目前就读年级

A. 小学

B. 初中

C. 高一

D. 高二

E. 高三

F. 其他

2. 您目前的陪读居住状态

A. 已在学校周边租房陪读

B. 已购置学校周边房产自住陪读

C. 往返通勤，暂未就近居住

D. 即将入学，正在筹备就近居住

3. 家庭常住陪读人数

A. 仅孩子独居

B. 一位家长+孩子

C. 两位家长+孩子

D. 家长+孩子+老人（多人陪读）

二、租购意愿与长期居住规划

4. 针对孩子中学就读周期，您更倾向于哪种居住方式？

A. 长期购买房产，自住陪读+后续保值

B. 优先长期租赁，仅满足上学短期需求

C. 先租后买，观望片区楼盘再决定

D. 不租不买，坚持日常通勤

5. 您家庭计划的陪读居住模式及时长？

A. 仅上学工作日居住，节假日、周末返回原住房

B. 日常全程居住，仅寒暑假返回原住房

C. 长期全职居住，就读期间全程不返程

淮阴中学周边住房需求调研问卷（家长版）

居民诉求：高品质住房、公共空间、危房消险

■ 通过访谈调研，充分了解片区内居民需求

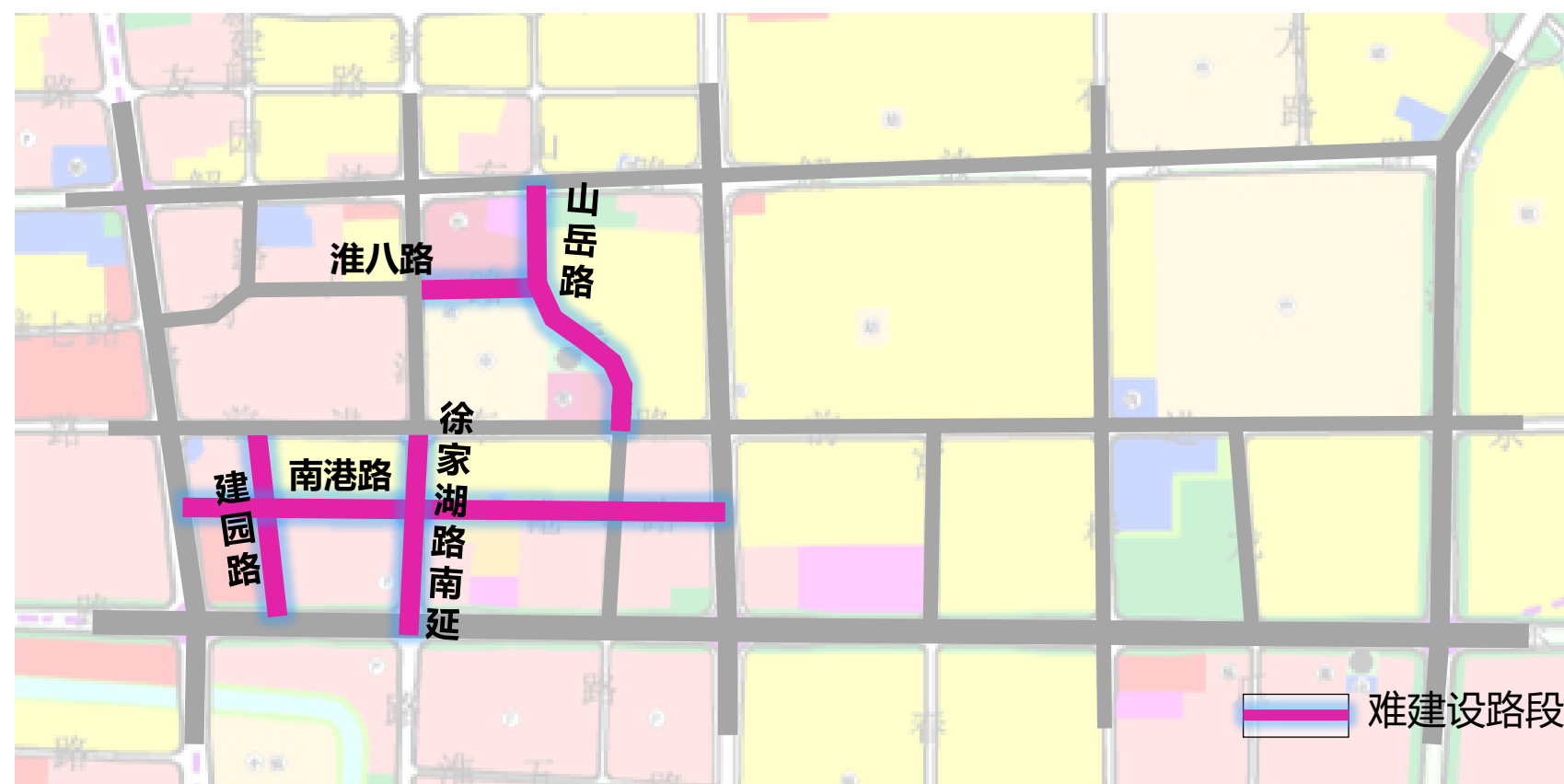
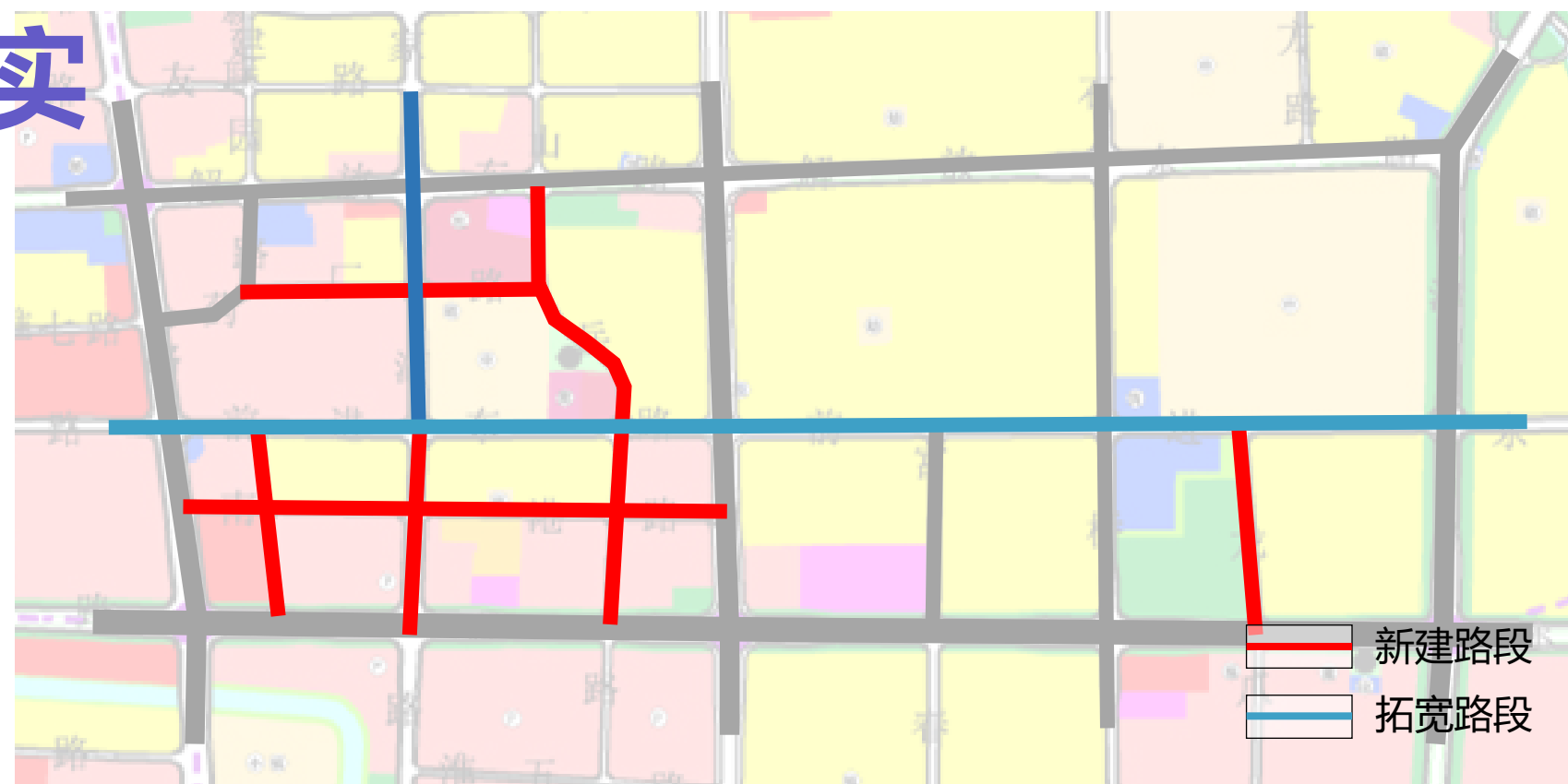
- 淮阴中学教职工及学生家长存在陪读及高品质住房需求；蔬菜村居民对公共开放空间、公服配套设施完善诉求强烈；大桥新村、运河新村居民要求加强居住安全保障，开展危房消险。



部分规划路网难以落实

■ 控规道路结构难以实现

- 建园路、南港路、徐家湖路南延及山岳路需要穿过运河新村、前进小区等，需要采用大规模拆建的方式，目前难以推进，因此大地块阻隔交通问题难以解决。
- 片区西部多为自建房及老旧小区，传统的宽马路模式难以实现，需要更科学的路径解决内部交通串联问题。



拆迁量大难以落实

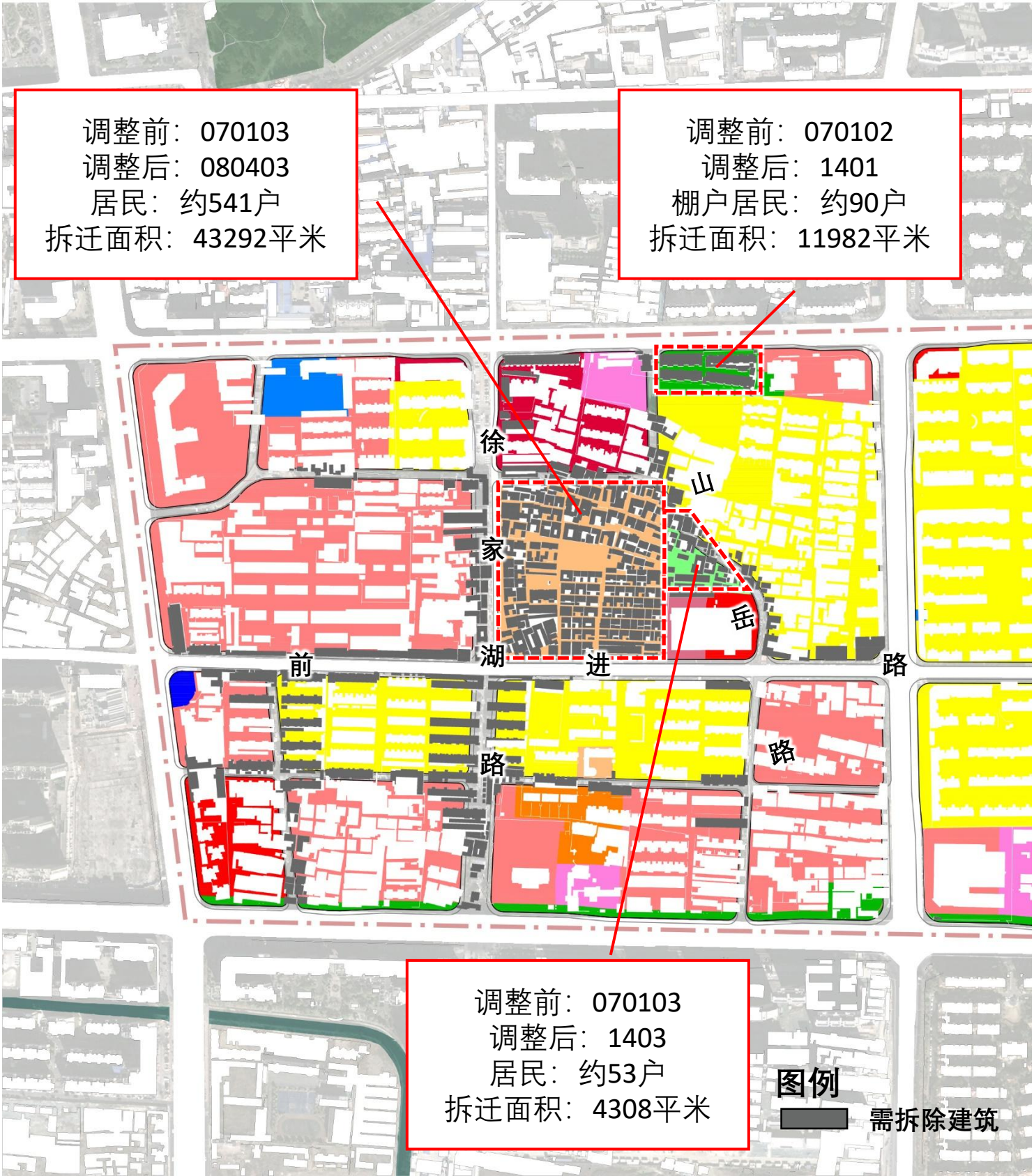
■ 规划道路落实拆迁量大

□ 数条道路涉及9个小区，共约145294平米建筑的拆迁。

控规道路	涉及拆迁居住区	动迁户数	拆迁建筑面积（m2）
徐家湖路南延、拓宽	运河新村小区、蔬菜村4组	约596	47758
山岳路南延	蔬菜村12组、14组，前进路八号	约261	20887
前进路拓宽	大桥新村、前进小区	——	37320
中药厂北侧支路	蔬菜村14组	约87	6977
大桥新村南侧支路	大桥新村、前进小区	约231	18535
大桥新村西侧支路	大桥新村、蔬菜村1组	约172	13817

■ 部分用地性质调整拆迁量大

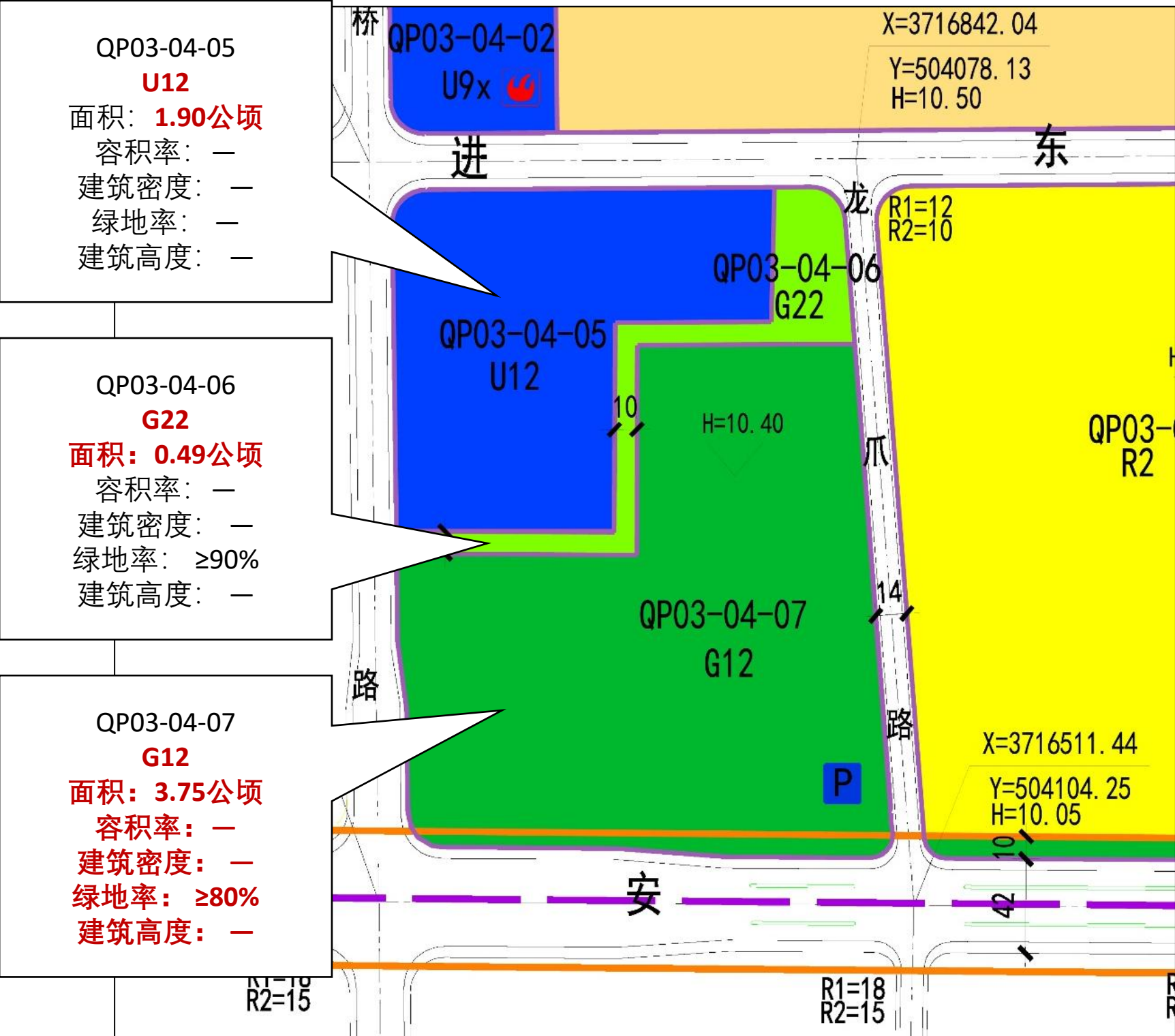
- 解放东路与山岳路交叉口公园绿地，涉及拆迁汽车改装厂宿舍，涉及90户，拆迁建筑约11982平米。
- 山岳路广场，涉及蔬菜村12组、14组，前进路八号等城中村的拆迁，涉及53户，拆迁建筑约4308平米。
- 徐家湖路初中，涉及蔬菜村14组等城中村的拆迁，涉及541户，拆迁建筑约43292平米。



蔬菜八组绿地预计需投入2.15亿元

- 征收建设投入大、资金难以平衡
 - 《淮安市中心片区控制性详细规划》已于2012年获得批复，批复时间较早。QP03-04-07地块，现行控规用地性质为公园绿地，面积3.75公顷，绿地率≥80%。
- 土地价值浪费
 - 地块临近淮阴中学，学区带了的土地附加值较高，属于中心城区稀缺地块，纯公益开发易造成土地价值浪费。

类型	数值
占地规模（公顷）	3.75
征收成本（万元）	17800
建设成本（万元）	3000
其他费用（万元）	660
总计（万元）	21460
运维成本（万元/年）	150



形成片区更新三张清单

梳理片区更新三大核心需求

安全底线

危房消险

市政短板

安全隐患

功能提质

宜居环境

完整社区

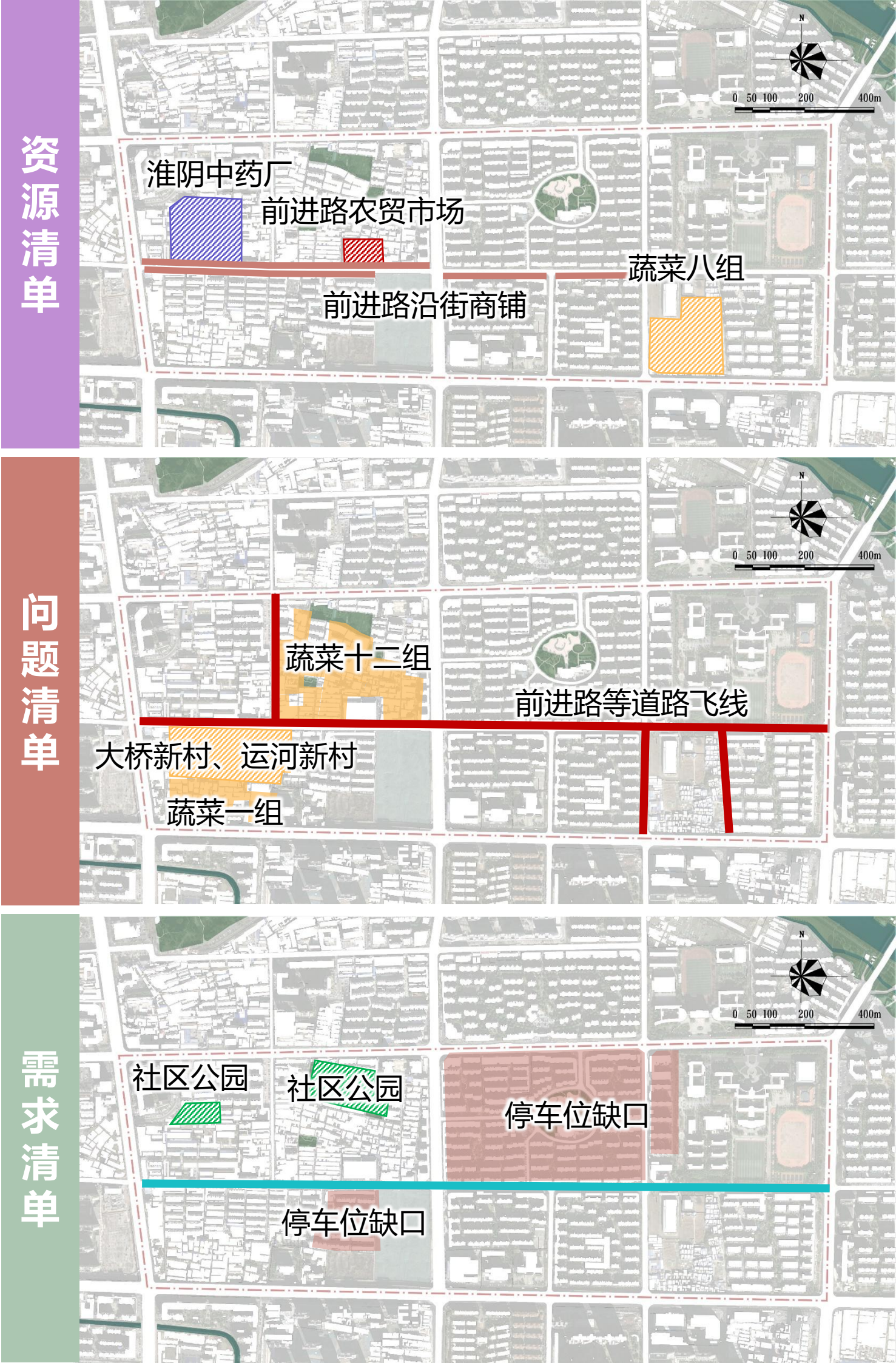
设施完善

盘活存量

老旧厂区

老旧住区

老旧街区



03 | 行动计划

3.1 目标定位

3.2 总体结构

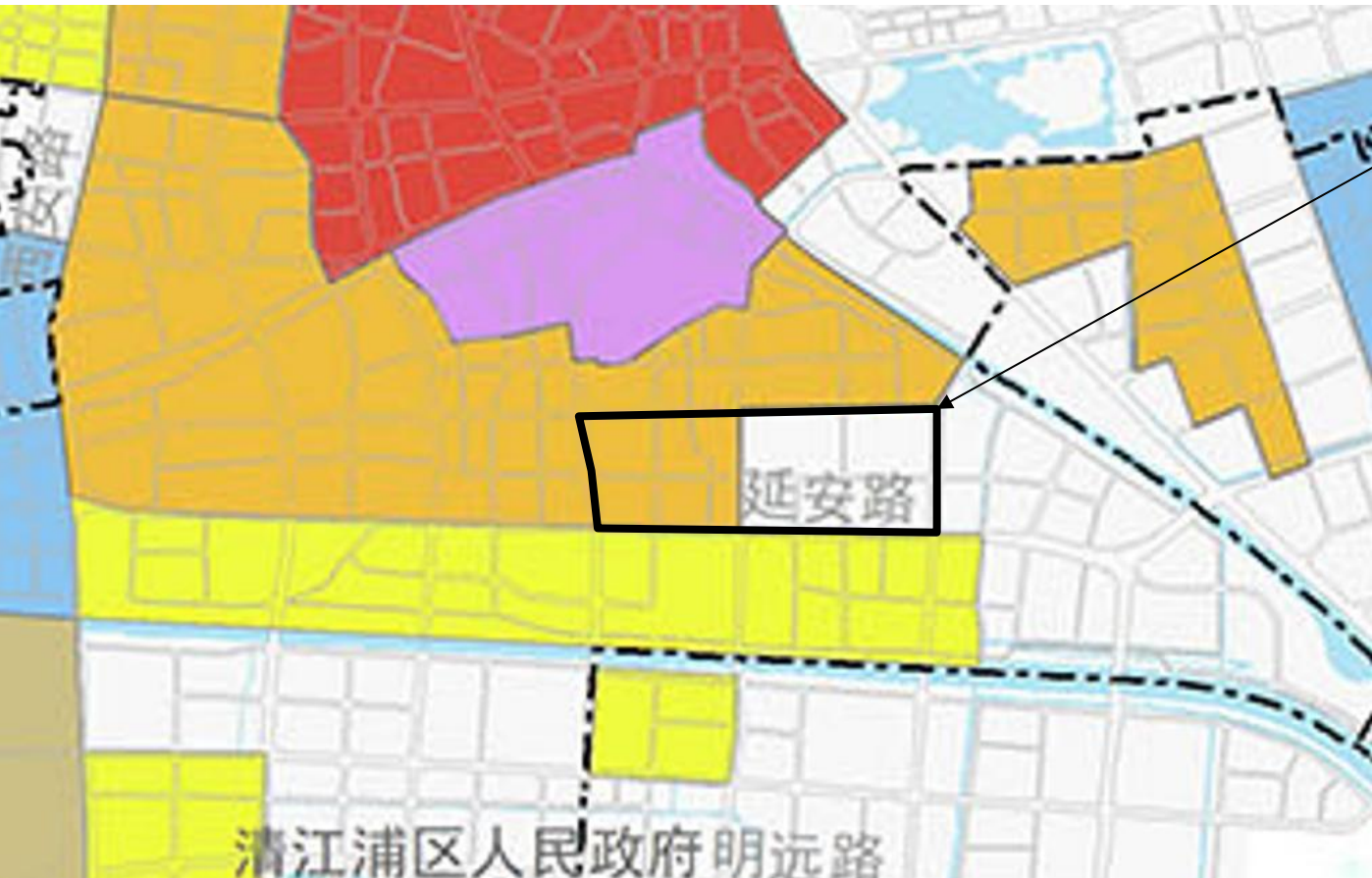
3.3 宜居生活缔造

3.4 活力场景重塑

3.5 存量资源赋能

位于市国空的旧城提质分区

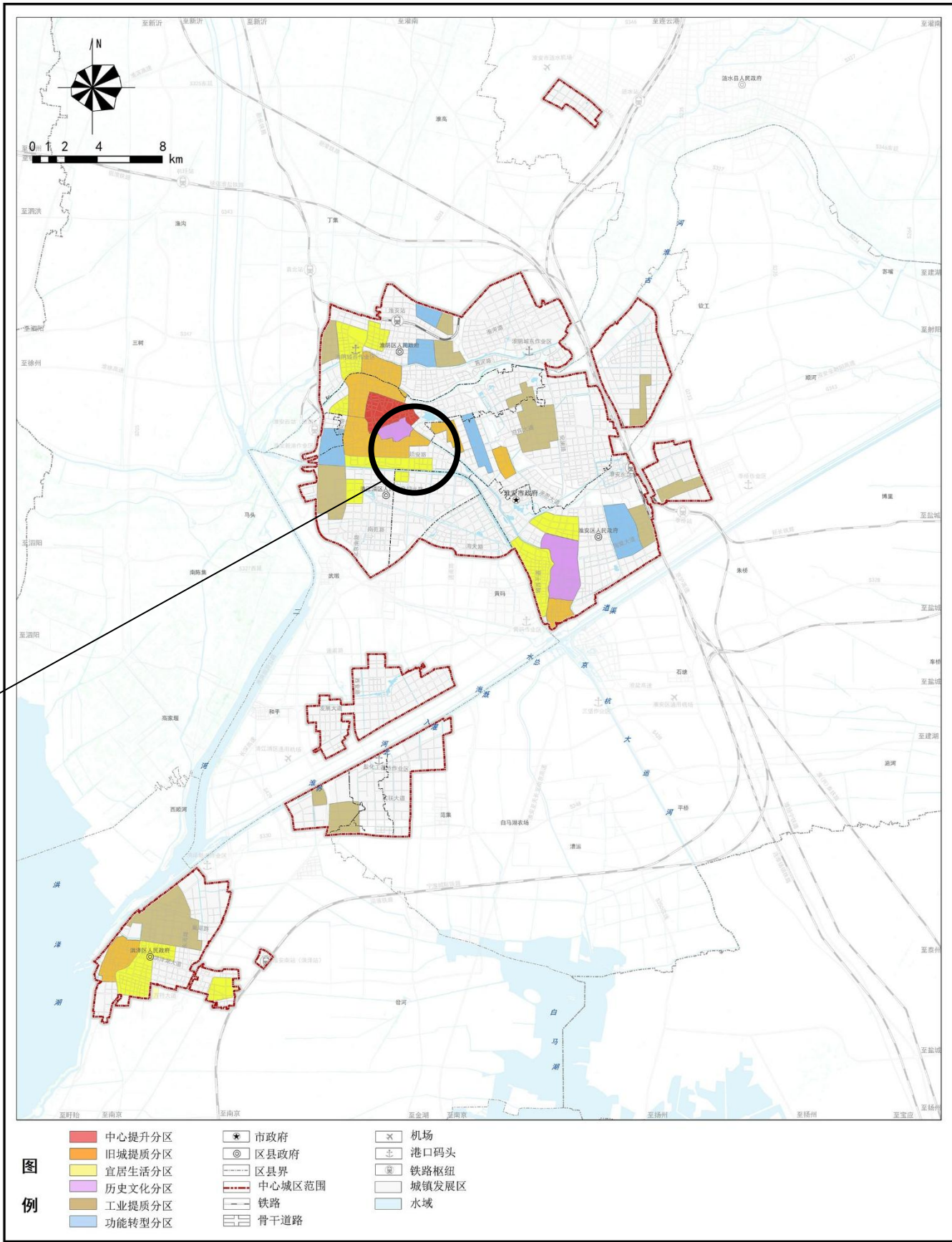
- 《淮安国土空间总体规划（2021-2035年）》
- 规划提升老城环境品质，开展存量服务用地综合评估，完善城区公共配套服务，打造高效城市生活圈。加强淮海路周边等地整体环境建设，重塑地区服务空间。更新城市低效小微空间，增设城市开敞型活动场所，整体提升城市生活质量。



淮安市清江浦区前进路城市更新片区策划方案

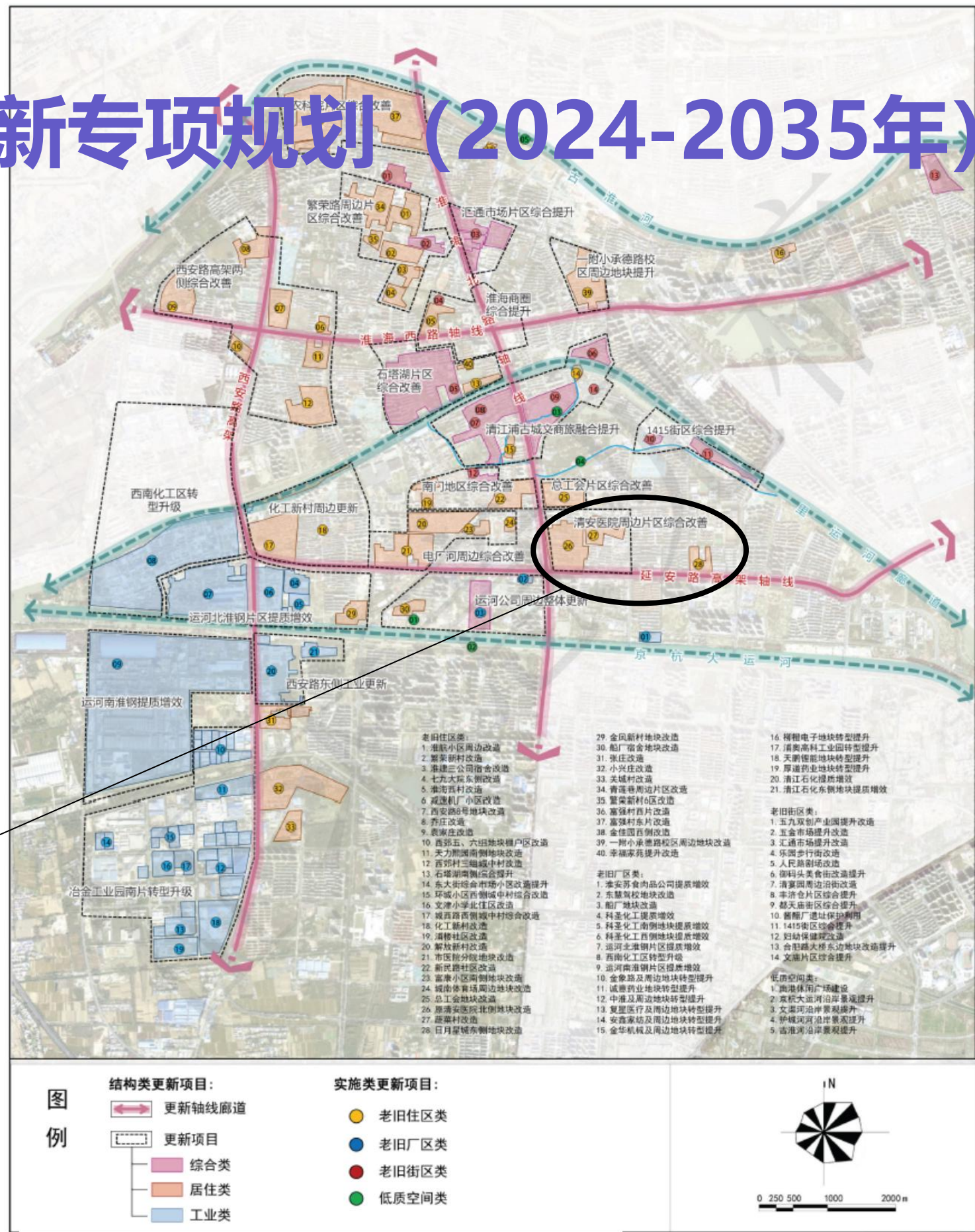
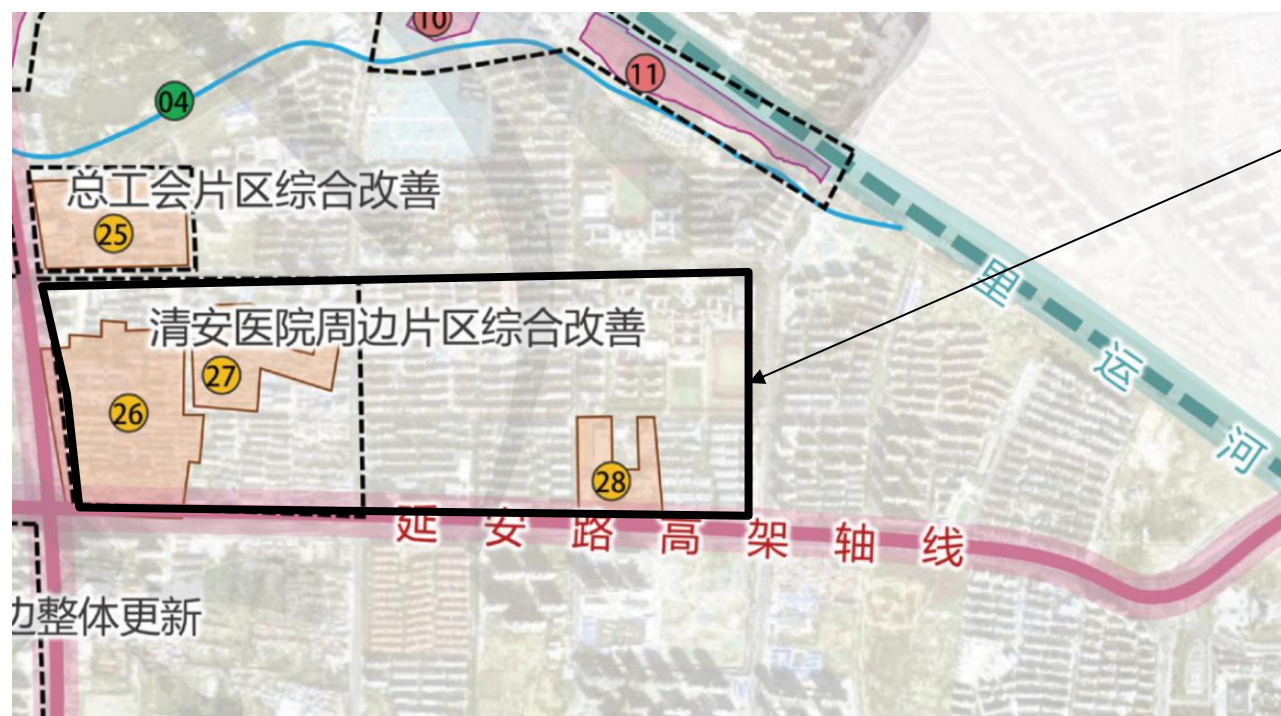
淮安市国土空间总体规划（2021-2035年）

中心城区城市更新规划图



《淮安市中心城区城市更新专项规划（2024-2035年）》

- **调整地块位于更新专项的旧城提质分区，同时也纳入清江浦区更新行动**
- 规划以完善设施配套、提升人居环境品质为导向，城市更新活动原则上以优化改造方式为主，应找寻问题短板，精准发力，针对性增补公益性设施及绿地开敞空间，持续改善人居环境。



烟火前进·书香家园

多元安居品质升级， 共建和美完整社区
整合低效闲置载体， 复合开发资源增效
活化街巷烟火空间， 重塑市井生活场景

制定片区更新三大行动计划



形成一轴多片的总体更新结构

- 通过前进路市井烟火轴串联整合片区，系统谋划完整社区建设、存量资源盘活、公共绿地补足、环境风貌优化等重点实施项目。



零星危旧房：采取原址原高原面积更新方式

■ 危房消险的安置模式

- 对于粮食局宿舍等零星多层危房，建议采用“原址原高原面积”更新方式。户数较少、建设余地不大的平房，可结合城区房源统筹考虑。



地址名称	周边情况	更新安置措施
粮食局宿舍	零星楼，建设余地小	“原位置、原高度、原面积”原拆原建
医药公司宿舍	集群分布在楼房之间	原址翻建楼房，降密增容
徐家湖西巷纸箱厂宿舍	与楼房穿插分布，建设余地小	统筹周边新建住区或存量房源，进行就地或异地安置
二建公司宿舍		
园林宿舍1幢		

零星危旧房原拆原建

案例：北京桦皮厂胡同8号楼
德源集团是项目实施主体；中建海龙科技是项目承建方，提供技术支持。户数不增加，按照成套住宅设计，户均增加约9-11平米。采用政府、居民共担方式，政府补贴5788元每平，居民户均出资约18-23万元。更新后危房消险，产权年限更新到70年。

案例：徐汇区康健路341弄7-8号
单体两层老旧公房，典型砖混危房，厨卫合用、空间狭小，是上海首个钢结构拆除重建示范工程。原址拆除后新建1栋现代化高层电梯住宅，户数全部原地安置，每户实现独立厨卫、通透阳台，外立面简约现代，项目探索小型楼栋低成本原拆原建路径，适合零星老旧公房、单栋危房改造复制推广。

大桥新村、运河新村：采取原拆原建模式推进

■ 危房消险的安置模式

- 对于大桥新村、运河新村连片分布的危房，宜根据居民需要，通过统一的拆迁安置或增容翻建实施解危，可借鉴上海彭浦新村等整体性更新的案例。
- 探索建立“申请制”老旧住房自主更新实施机制，完善流程细则。各地可运用提高容积率、增配公共服务设施、允许缴存人家庭提取住房公积金并提高贷款额度、提供财政补贴等方式支持自主更新。



地址名称	周边情况	更新安置措施
大桥新村	集中连片，占地约5.4公顷	整体更新改造，拆迁安置或原址增容翻建
运河新村		

淮安市清江浦区前进路城市更新片区策划方案

危旧住区整体翻建

案例：上海彭三五期住宅改造
模式：11幢非成套老公房翻建为7幢电梯楼，原址翻建，降密增容增户，公房改产权房，保障房出售+长期经营项目平衡资金。
产权：90%承租人选择回购。
资金平衡：增建保租房出售；居民原房面积免费+新增面积补差价；老旧小区改造政府专项债券（依靠物业、车位、商业租金等小区长期经营收益还本付息）；旧改专项资金兜底。



案例：常州市斜桥巷大板房治理项目

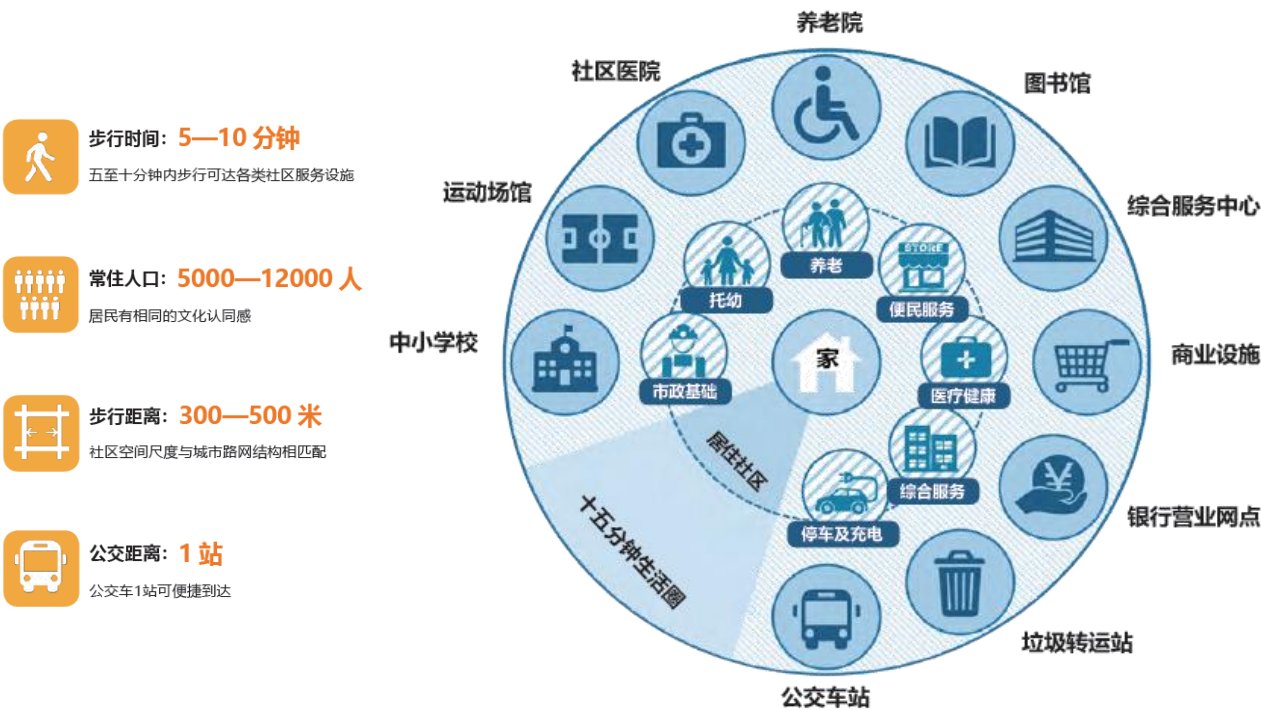
模式：以“原址原高原面积”为原则，采取“群众主体、政府主导、共同出资、原地翻建”的改造模式。
创新方案：彻底解决墙体开裂、钢筋外露等隐患，为翻建住宅配建电梯，增加地下公共停车场，提升了居住品质，改善了生活环境。
政策创新：原房屋不动产权证作为土地证明文件办理建设工程规划许可，免除用地手续。



响应居民需求，补足设施短板，建设完整社区

■ 完整社区：建设要求

- 基本公共服务设施有待完善：需要在15分钟步行范围内，配置至少一个社区综合服务站、一个幼儿园、一个托儿所、一个老年服务站和一个社区卫生服务站。
- 便民商业服务设施有待提升：农贸市场环境待升级，需增加寄递服务点以及其他便民商业网点。
- 公共活动空间有待补充：包括活动场地和绿地。



位置	项目名称	规模	评价	改善方向
承德路以西	社区综合服务站	无	需增点	结合城中村、危旧房改造拆除得到空地，建设独立占地的设施，可与绿地、文化活动时间空间统筹建设
	幼儿园	2处	配套活动空间需要提质	结合周边空地布置儿童游乐场地
	托儿所	无	需增点	可结合人民小学新世纪幼儿园增加托管功能
	老年服务站	无	需结合老年公寓提质	结合老年公寓、活动场地的建设统筹设置
	社区卫生服务站	2处	充足，可提质	——
	农贸市场或综合超市	1处	内部空间昏暗，需提质	提升内部照明、消防、卫生条件
	文化活动空间	无	需增点	可与综合服务站统筹设置，或利用存量建筑改建
	体育活动空间	1处室内球场，非公益	公益性、户外场地不足，需增设	结合中药厂改造、口袋公园建设，增加公益性户外场地
承德路以东	社区综合服务站	无	需增点	结合裙房设置
	幼儿园	1处	维持现状	——
	托儿所	无	需增点	可结合富春幼儿园增加托管功能，
	老年服务站	无	需增点	结合社区用房设置
	社区卫生服务站	2处	充足，可提质	——
	农贸市场或综合超市	1处	规模不足	与承德路以西合用农贸市场
	文化活动空间	无	需增点	与承德路以西合用
	体育活动空间	1处室内游泳馆，非公益；若干组团绿地	充足，可提质	——

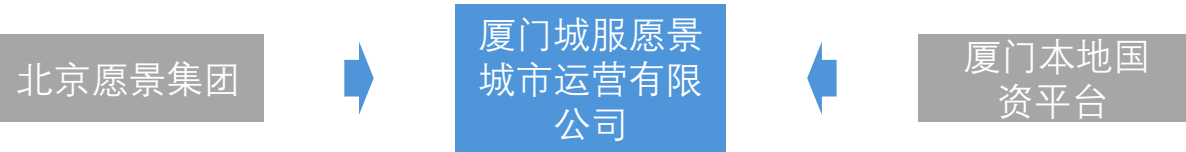
依托现有设施，通过“插花式”建设补齐公服短板

■ 完整社区：厦门东荣完整社区建设项目

□ 社会资本与国资平台合作成立运营主体，参与改造提升、物业服务、空间运营

■ 概况：
用地面积约0.82平方公里。
总投资额约0.52亿元，包括财政出资0.38亿元、社会投资0.12亿元。
2022年9月开工，2023年11月全面竣工。

■ 市场运作，破解筹资难题：
采用“EPC+O”统规分改模式，对项目改造工程设计、采购、施工和运营全流程整体发包，坚持运营前置，为28个无物业小区引进优质物业管理服务。拓宽资金筹集渠道，建立政府、市场、居民多方共担机制，撬动社会资本超1200万元，打破单纯由政府财政兜底的局面。



序 号	投 资 主 体	万 元
1	市、区财政投入资金	4100
2	北京愿景集团	830
3	智联信通（厦门）数字科技有限公司	75
4	福建智涵信息科技有限公司	20
5	深圳市宝星通达科技有限公司	10
6	厦门元地球科技有限公司	3
7	三航小区居民自筹资金	47
8	东苑邨宿舍居民单位出资	8.5
9	海俱小区自筹	3
10	东兴小区自筹	16
11	“同心东渡人”成员单位及社会各界筹措改造经费	12

■ 精准改造设施，便利居民生活
切实解决老旧小区基础薄弱、安全隐患突出等问题，改造沥青与塑胶路面，铺设透水砖路面，刷新外墙、楼道，安装不锈钢栏杆，建设电动自行车棚，新增与更换路灯，更新消防管道约，增配手提式干粉灭火器。因地制宜，利用闲置空间建设器械健身设施场地11处、儿童游乐设施场所4处、门球场2处、轮滑基地1处，居民满意度达95%。



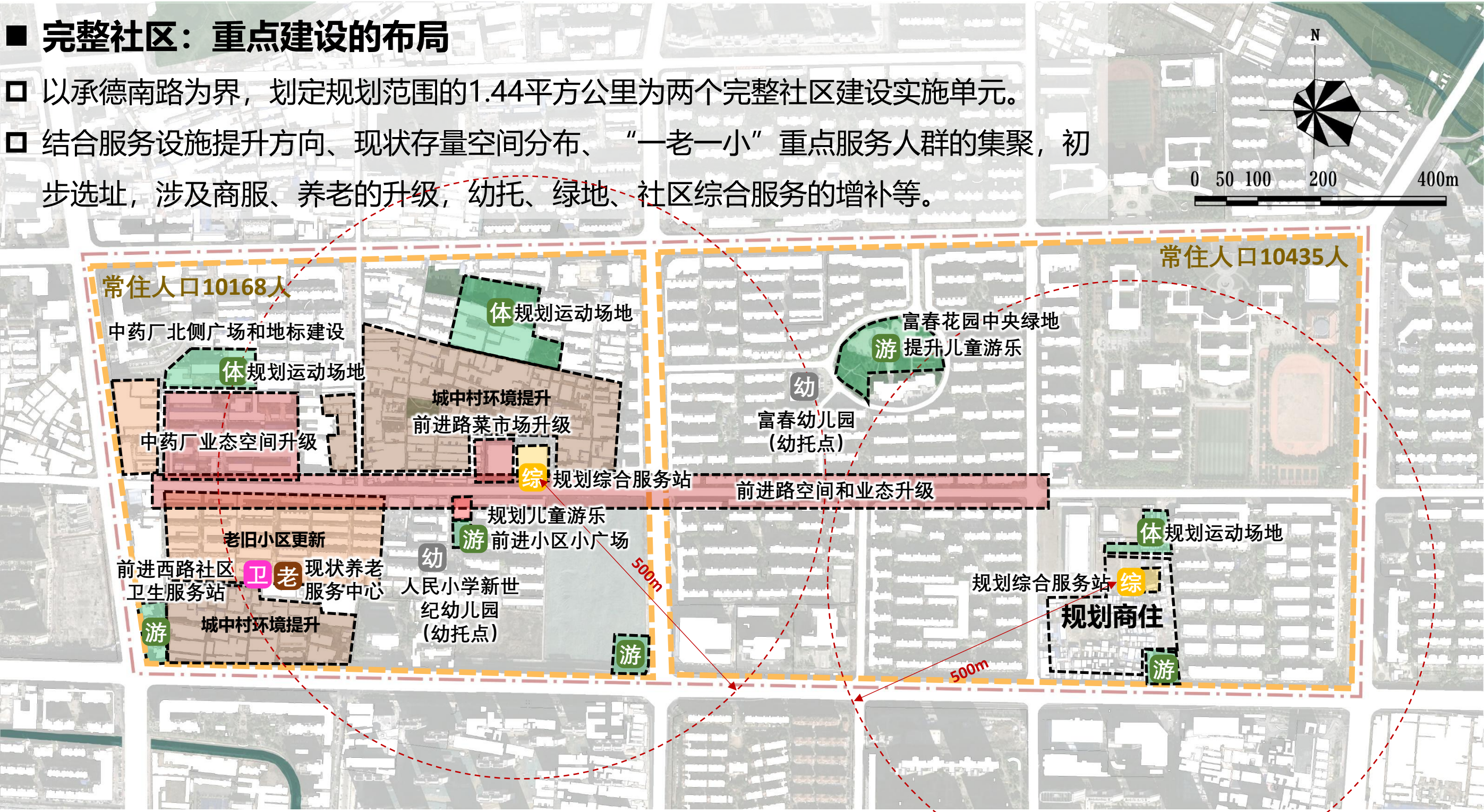
■ 文化赋能，增加商业吸引
深入挖掘东渡片区传承千年的渡口文化、老建设者聚集的特区文化、热门取景地的影视文化，通过墙体彩绘、照片墙展示等形式促进文旅商融合。市属国有企业与社会企业成立合资公司，对2条商业街的16处公房、28个店面进行整体策划和运营，利用闲置建筑打造“影视拍摄基地”。
通过 20 年特许经营，以停车、公房租赁、广告等年营收约220-290万元，实现微利可持续与长效维护。



统筹多项因素，在中药厂、前进路沿线增补公服

■ 完整社区：重点建设的布局

- 以承德南路为界，划定规划范围的1.44平方公里为两个完整社区建设实施单元。
- 结合服务设施提升方向、现状存量空间分布、“一老一小”重点服务人群的集聚，初步选址，涉及商服、养老的升级，幼托、绿地、社区综合服务的增补等。

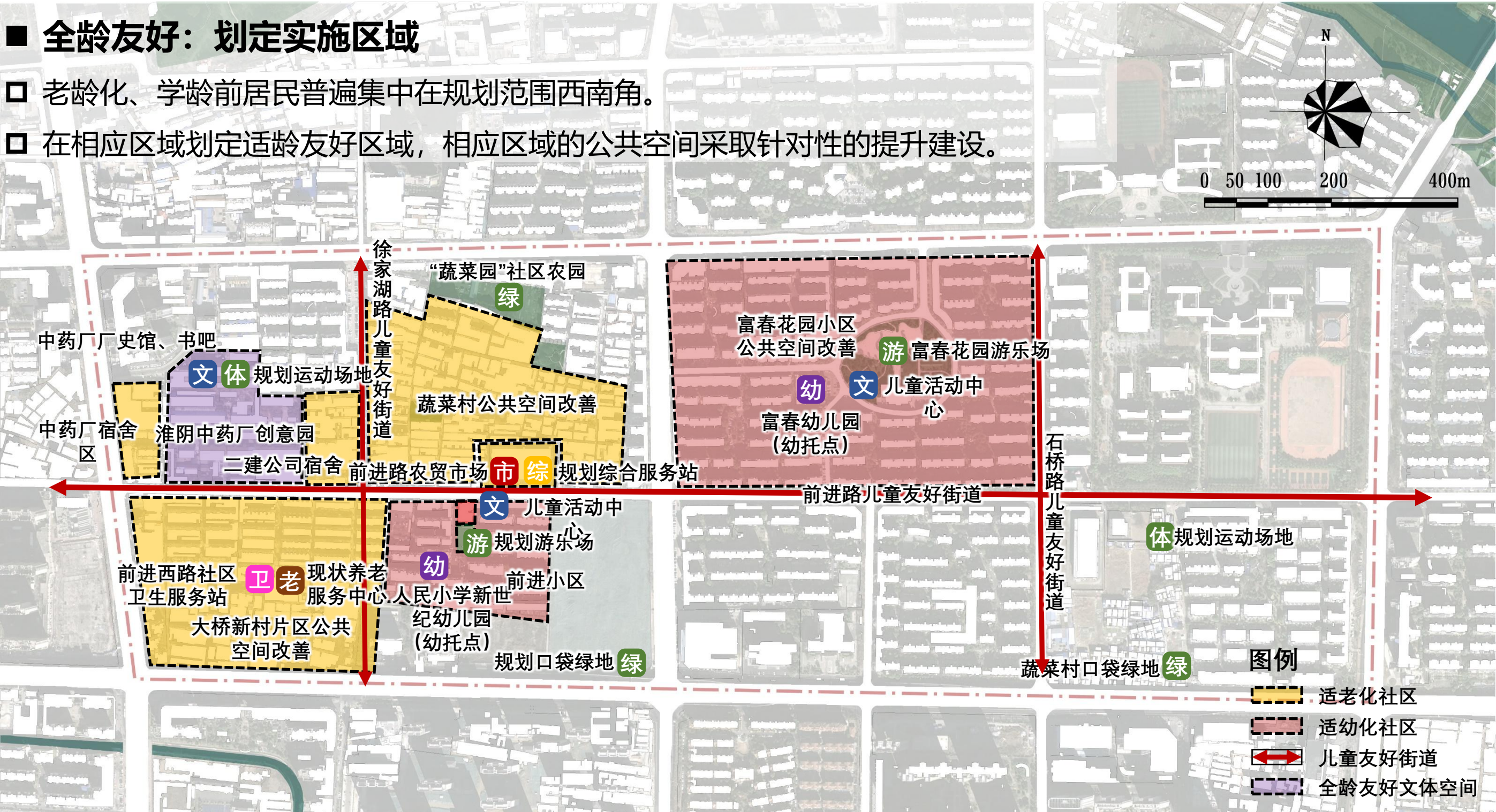


淮安市清江浦区前进路城市更新片区策划方案

全龄友好依据目标人群分布，划定适老化、适幼化空间

■ 全龄友好：划定实施区域

- 老龄化、学龄前居民普遍集中在规划范围西南角。
- 在相应区域划定适龄友好区域，相应区域的公共空间采取针对性的提升建设。



提升社区、农贸市场的适老性

■ 全龄友好：适老化社区

- 选取医药公司宿舍、大桥新村、二建公司宿舍、蔬菜村作为适老化示范区域，增补老龄友好空间；
- 提升前进路农贸市场及周边公共空间的适老化水平。

■ 社区老龄友好空间

- 无障碍通行：利用危房翻建、拆除违建释放的开敞空间，完善人车分流和无障碍通行路线；
- 优化社区绿地：增加宅间绿地、中心绿地社交空间的比例。改建室外多功能运动场地不小于150平方米，新建运动场地不小于800平方米。
- 无障碍配套：为家庭配置无障碍卫浴设施，公共空间增加轮椅、低位席位。



无障碍通行



社交功能绿地



无障碍配套

■ 农贸市场适老化改造

- 首层亮化：提升内部照明，方便老年人识别通行。
- 铺地优化：更换防滑铺地材质（摩擦系数 ≥ 0.6 ）。
- 无障碍：通道 ≥ 2.5 米，坡度 $\leq 1:12$ 。
- 安全设备：卫生间增设扶手和紧急呼叫铃，市场配备AED急救设备，建立突发情况响应机制。
- 便民服务：提供代买代办、送货上门等服务。
- 休息区：在入口设置休息座椅，配备共享充电宝、临时储物柜、自助饮水机（含热水）等设施。



前进路菜场摊位现状



摊位亮化意象（高林菜市场）



AED等急救设施



休息区意象（杭州春风市集）

增补儿童友好公共空间，城市道路稳静化

■ 全龄友好：适幼化社区

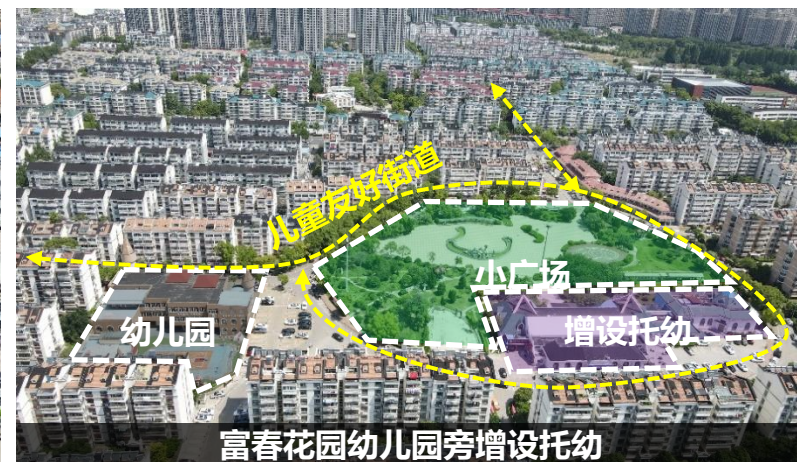
- 选取前进小区、富春花园社区作为儿童友好示范社区，依托现有硬件，补充提升儿童友好空间和相应机制。

■ 案例：赣州市狮子岭社区

- 有机嵌入儿童友好空间。
- 配建幼儿园、儿童之家、童心书屋等儿童服务设施。
- 利用闲置空地和架空层打造童梦乐园、儿童剧场、儿童议事厅等儿童活动场地。
- 在街角空地植入24节气、航天文化装置等科普元素，为儿童营造宜居宜乐宜游的生活空间。



前进小区儿童友好单元



富春花园幼儿园旁增设托幼

□ 建设要点



儿童活动场地
设置沙坑、爬架等游乐设施，激发儿童的积极性和创造力



优化社区道路
协调街区内机动车与行人路权，保障儿童步行路权、步行空间连续性



社区儿童之家（幼托点）
配置托管、图书角、室内游乐功能，保障安全、高质量的课后活动

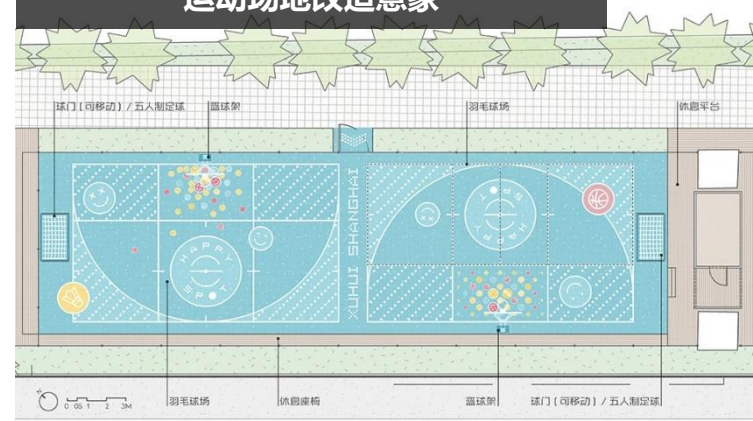
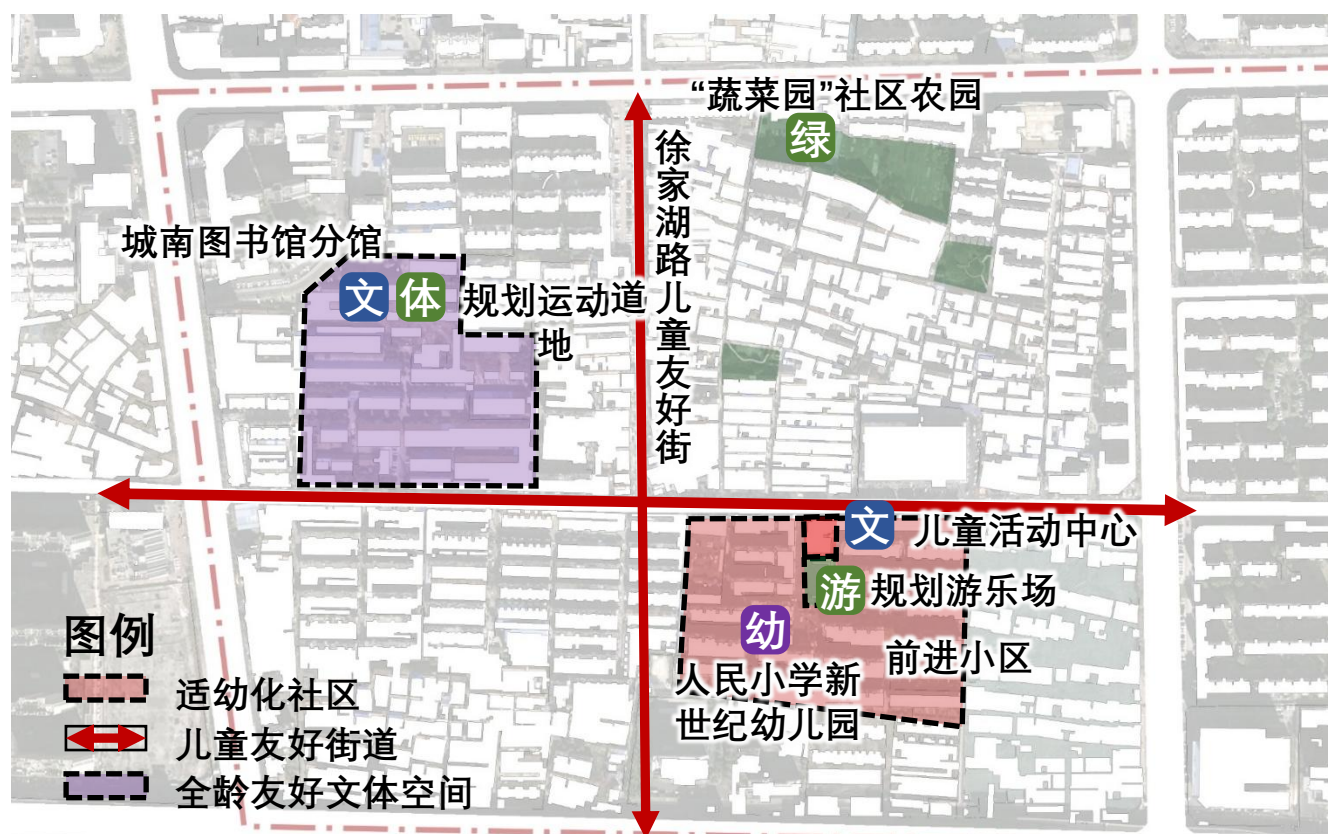


亲子互动场所
设置全龄友好的互动内容，鼓励家长创造亲自间的高质量陪伴时光

利用存量空地植入文化和自然教育场地

■ 升级片区文体设施

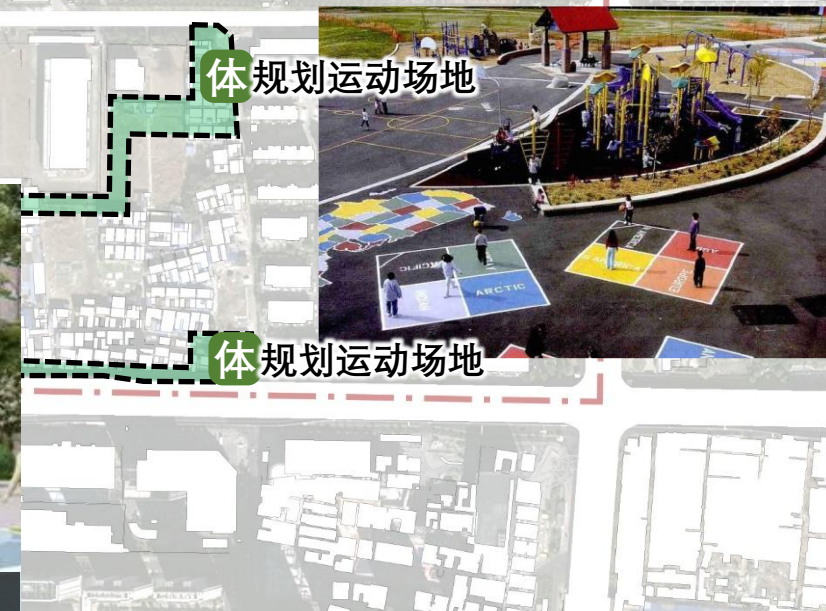
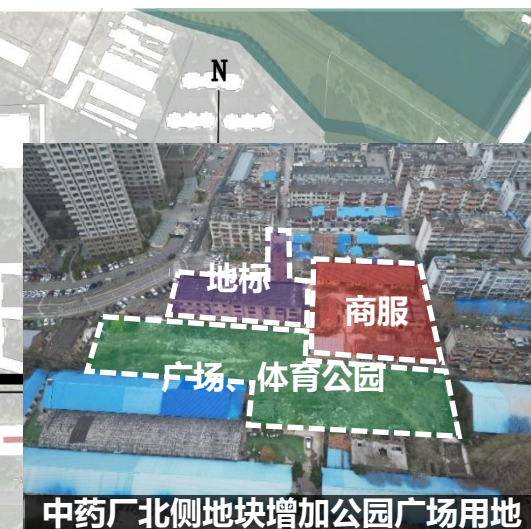
- 淮阴中药厂全龄友好文体空间：增加球类场地、步道、活动器械，依托地标水塔，建设厂史展示空间，增加城南图书馆分馆等文化空间。
- “蔬菜村后蔬菜园”社区花园：改造汽车改装厂宿舍南侧的在用耕地，提供自然教育空间



增补三类不同类型的公共活动场地

■ 增补社区服务点（公共活动场地）

- 结合中药厂北部的水塔等标志物，设置公园或广场绿地，综合布置运动场地、健身设施；
- 前进小区幼儿园东北角广场、富春花园中央绿地，增加绿化和儿童游乐设施；
- 加油站旁边地块，拆除淮海南路153号院紧邻加油站的平房，设置防护和活动绿地；承德路与前进路交叉口西南角，设置口袋绿地，作为前进路美食街的休憩节点。



化整为零，补足社区级绿地缺口

■ 拆解原控规城市级绿地指标，增补社区级公共绿地，结合绿地建设地下停车场

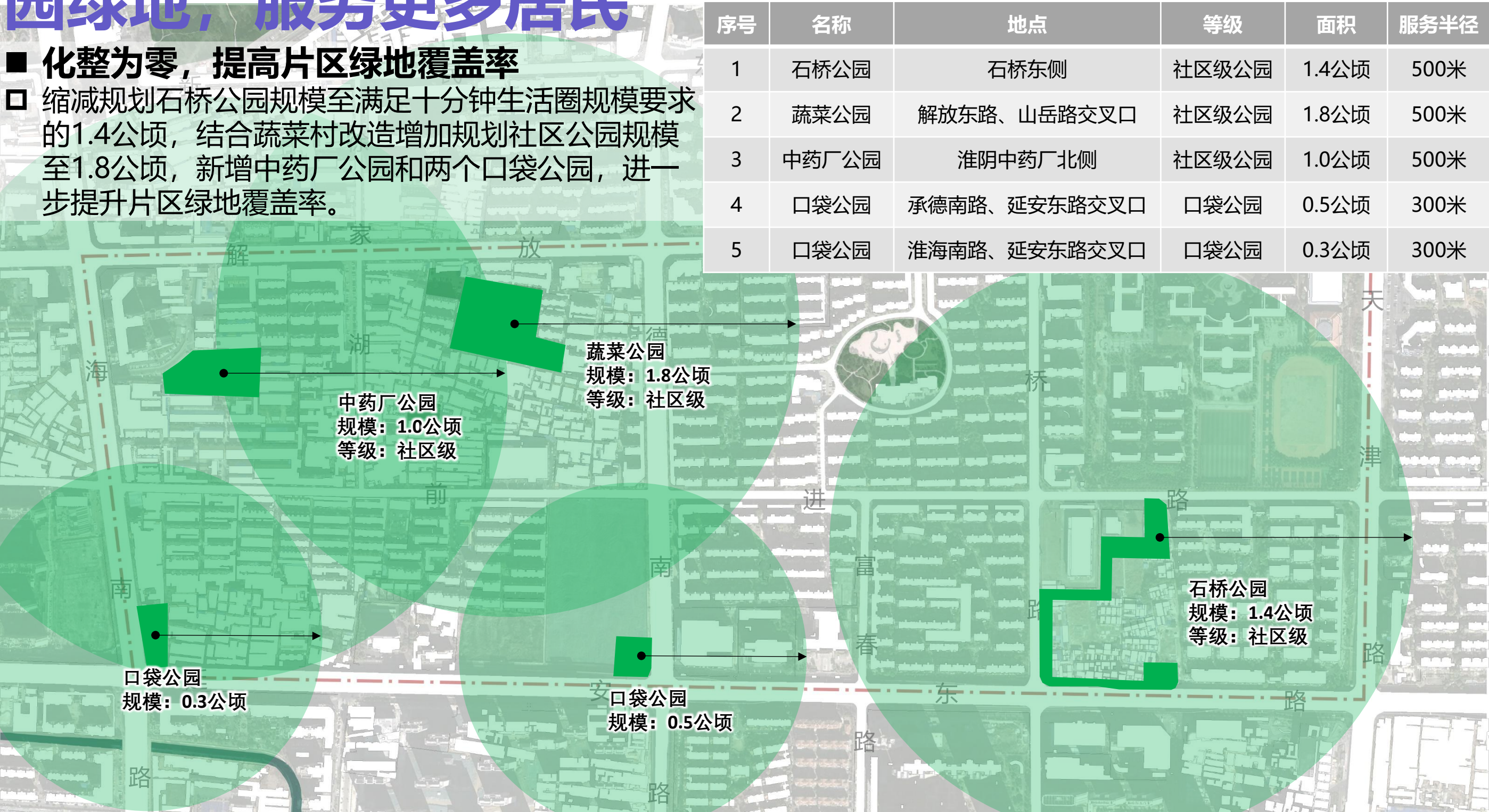
- 原址保留部分绿地，规模约1.4公顷，结合线性空间打造体育健康主题公园。
- 结合中药厂改造增加绿地，规模约1.0公顷，打造中药主题花园。
- 结合蔬菜村十二组空地开发新增绿地，规模约1.8公顷，打造社区菜园、可食花园。



保证石桥公园等级不变前提下，在承德路西侧增加公园绿地，服务更多居民

- 化整为零，提高片区绿地覆盖率
- 缩减规划石桥公园规模至满足十分钟生活圈规模要求的1.4公顷，结合蔬菜村改造增加规划社区公园规模至1.8公顷，新增中药厂公园和两个口袋公园，进一步提升片区绿地覆盖率。

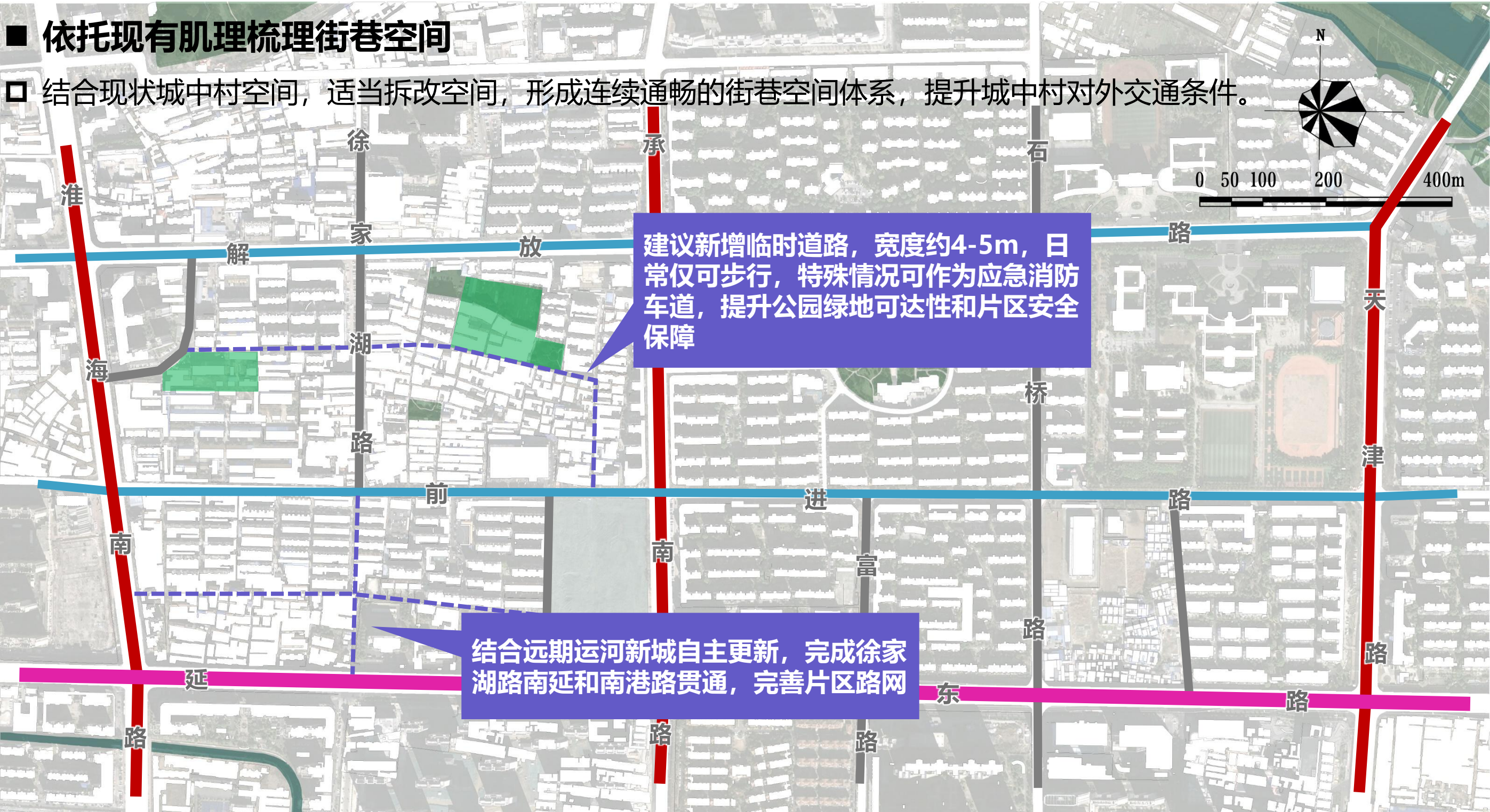
序号	名称	地点	等级	面积	服务半径
1	石桥公园	石桥东侧	社区级公园	1.4公顷	500米
2	蔬菜公园	解放东路、山岳路交叉口	社区级公园	1.8公顷	500米
3	中药厂公园	淮阴中药厂北侧	社区级公园	1.0公顷	500米
4	口袋公园	承德南路、延安东路交叉口	口袋公园	0.5公顷	300米
5	口袋公园	淮海南路、延安东路交叉口	口袋公园	0.3公顷	300米



畅通地块内街巷，活化毛细血管

■ 依托现有肌理梳理街巷空间

□ 结合现状城中村空间，适当拆改空间，形成连续通畅的街巷空间体系，提升城中村对外交通条件。



完善各类市政基础设施，重点提升改造补齐设施短板

- 增强城市道路、供水、供电、通讯、燃气、环卫等设施的供给能力
 - 补齐片区设施设备短板，排查梳理安全隐患，更换改造老旧或存在隐患的市政设施，保障设施安全，提高市政设施整体运行效能。

设施名称	补齐内容
道路及其设施	补齐住区机动车道、非机动车道、人行道、公共停车场、广场、管线走廊和安全通道、路肩、街路标牌等设施
供水、排水和污水处理设施	补齐住区供水管道、排水管道、污水处理、雨水收集和利用设施等设施
供电、燃气、通信设施	补齐包括电力路线、变电站、燃气管道、通信线路、信号塔等设施
照明设施	补齐住区路灯、景观照明、室内照明等设施
环卫设施	补齐垃圾收集、分类、运输和处理设施，公共厕所、环境卫生清洁设施等设施
其他	补齐花坛、绿化带等，交通信号灯、交通监控设施等；泵站、排水管网等

■ 结合新建绿地公园增加公厕、停车设施



■ 推进合杆合箱改造



■ 环卫设施美化升级



依托前进路打造市井烟火主题街区

■ 分段策划前进路沿街主题，引导业态提质升级

□ 规范存量底商，整治零散低端商铺，淘汰脏乱差业态，引导沿街商铺规范化、品质化经营。



案例借鉴：成都玉林东路街区改造项目

■ 焕新沿线商铺产业，促进历史文化遗存、烟火市井生活、时尚潮流街区交相融合。

■ 概况：

全长约800米，用地面积约1.60公顷。
东至人民南路四段，西至玉林北路。
2021年4月开工、11月全面竣工。

■ 创新“O+EPC”更新模式，推进项目全周期投运维：

按照“政府规划、市场主导、注重时序、资金平衡、专业运营”的开发思路及基本原则，采用“O+EPC”模式(O为运营)，实现项目全生命周期高效管理。引入第三方专业运营团队，全周期参与管理项目实施和后期维护。强化专业运营前置，采用精细化服务管理，对现有商铺全面摸底研究，针对引入的经营内容，因地制宜对店铺空间进行定制化改造。

总体运营	政府平台	日常治理
成都锦绣智诚产业集团有限公司 注资成立	成都武侯农业投资有限公司 EPC 发包主体	多业权街区共发展联盟 会长单位：锦绣润城 副会长单位：区商务局、玉林街道、武侯农投、代表商户等 成员单位：145家商户、130个业权人
成都锦绣润城商业管理有限公司	玉林街道办事处 属地管理、居民协调	
• 基础租金：保障业主固定收益 • 超额租金分成：部分归运营方，15% 纳入街区维护基金 • 政府回报：税收增长、就业提升、城市品牌增值、居民满意度 >90%		

■ 空间品质提升：从车本位到人本位、针灸式微更新

车行道缩窄，人行道拓宽至 5 米，加强步行连续化，取消路缘石、全路段无障碍，串联口袋公园、街角广场、游憩节点，形成 800 米慢行活力链。
仅改造15% 建筑外立面、保留 80% 原貌，打造“玉林记忆”景观墙、旧砖瓦装置艺术、老招牌复用，搪瓷脸盆与二维码共存，延续在地文化。



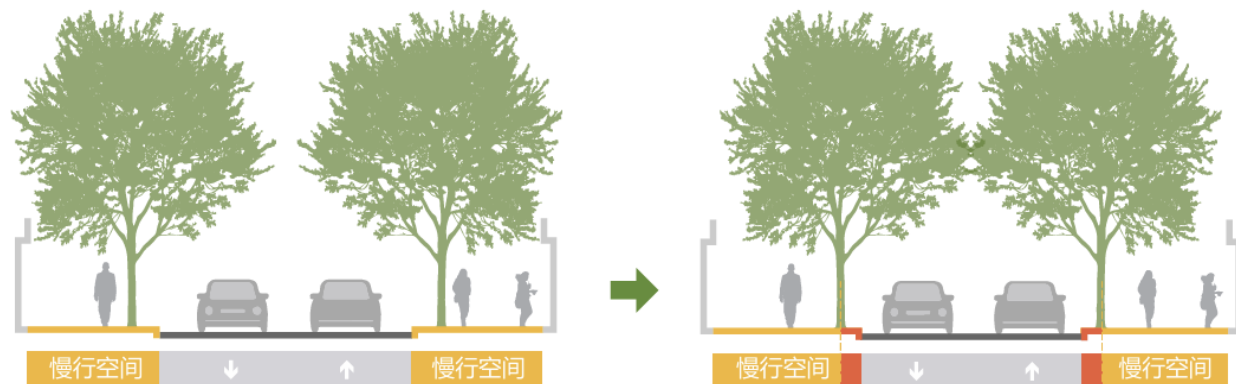
■ 文旅业态提升：打造片区潮流节点、融合消费新场景

重要连接街道的路口及街角打造兼具功能及吸引力的“视觉地标”，打造新进的网红打卡地。
在重要点位进行商铺整体收储，引入高端业态，提升片区品质。开街后，沿街商铺招商率 100%、开业率100%，商铺坪效从原本600提升为2000元/平方/月，租金从原本60-80元提升为150-180元/平方/月。

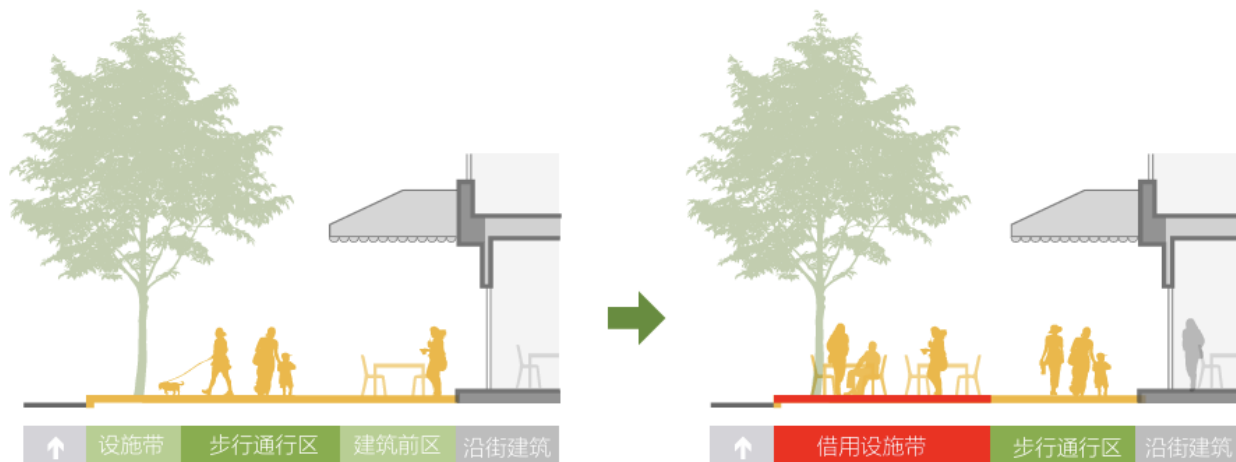


空间优化：拓宽慢行空间，结合沿街商业设置外摆空间

■ 改造前进路道路形式，提升慢行空间品质



缩减机动车道宽度，增加人行道宽度



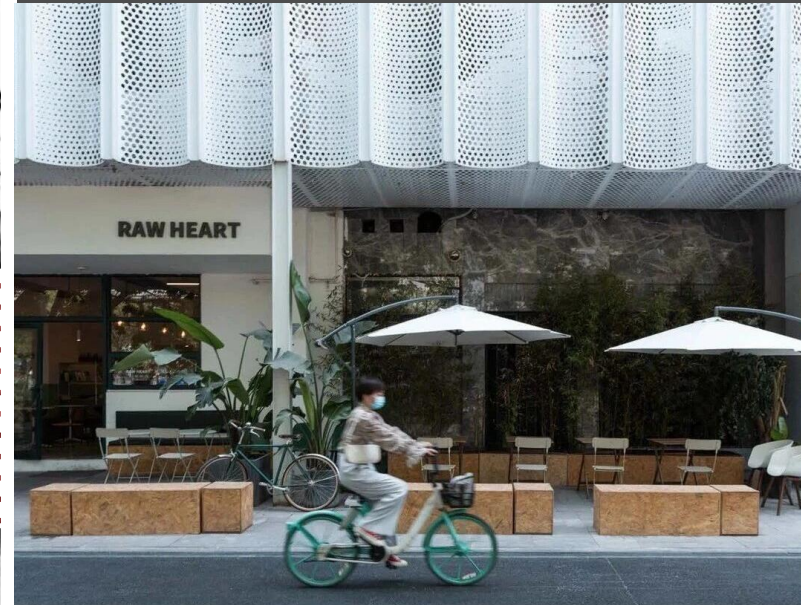
增加更多沿街停留活动空间



业态升级：强化前进路美食街IP

■ 优化商业空间

□ 前进路西段引进契合年轻人消费习惯的商业业态，优化存量餐饮的店招、外摆空间，强化前进路美食一条街的IP。



城市设计指引：打造接地气的前进路烟火街区

■ 一轴+四片的城市设计风貌引导结构

- 以前进路为主轴对沿街立面风貌和夜景亮化提出城市设计指引，延续片区市井烟火气。
- 划分为崇文学府风貌引导区、书香生活风貌引导区、市井烟火风貌引导区、药韵文化风貌引导区四大分区，聚焦建筑风貌、景观空间、公共配套三大核心维度差异化管控。



城市设计指引：前进路主轴沿街立面及商铺风貌优化



城市设计指引：前进路主轴沿街立面及商铺风貌优化



城市设计指引：前进路主轴夜景亮化提升



城市设计指引：四大城市设计风貌引导区

药韵文化风貌引导区

■ 风貌与建筑管控

严格保留厂区红砖厂房、坡屋顶、工业梁柱、老式门窗等核心遗存。以复古灰、白、红棕工业色系为主，实现新旧建筑共生、风貌呼应。

■ 景观与公共空间

整合厂区闲置场地、废弃巷道，打造医药工业遗产景观带、药植科普游园。

■ 配套设施引导

配套工业遗产展示、文化科普、休闲便民设施，完善文化展示配套体系。



市井烟火风貌引导区

■ 风貌与建筑管控

修缮老旧住宅建筑外立面，整体采用暖灰、米黄低饱和复古色系。精细化整治街巷商铺门头，保留老式街巷烟火韵味，避免千店一面。

■ 景观与公共空间

拓宽人行慢行通道，打造连续舒适的老城慢行景观带，保留街巷生活氛围。

■ 配套设施引导

完成架空线缆下地、水电气管线更新改造，完善适老化、无障碍配套。



书香生活风貌引导区

■ 风貌与建筑管控

整体色调与淮阴中学学府风貌协调统一，延续浅灰、暖棕色系。小区围墙采用通透绿植围墙，弱化封闭隔离感，营造开放亲和的社区氛围。

■ 景观与公共空间

依托小区闲置空地打造书香邻里景观节点，设置读书长廊、邻里小广场。

■ 配套设施引导

挖掘边角空间增设生态停车位、新能源充电设施，预留家校交流弹性空间。



崇文学府风貌引导区

■ 风貌与建筑管控

整体沿用现代文教风格，建筑主色调以米白、红棕低饱和色系为主。校园围墙改造为半通透景观式围墙，结合绿植花境弱化硬质隔离感。

■ 景观与公共空间

针对上下学等候需求，增设遮阳避雨廊架、无障碍通行通道。

■ 配套设施引导

规范设置便民饮水点、共享设施、应急医疗箱，配置非机动车停放区。



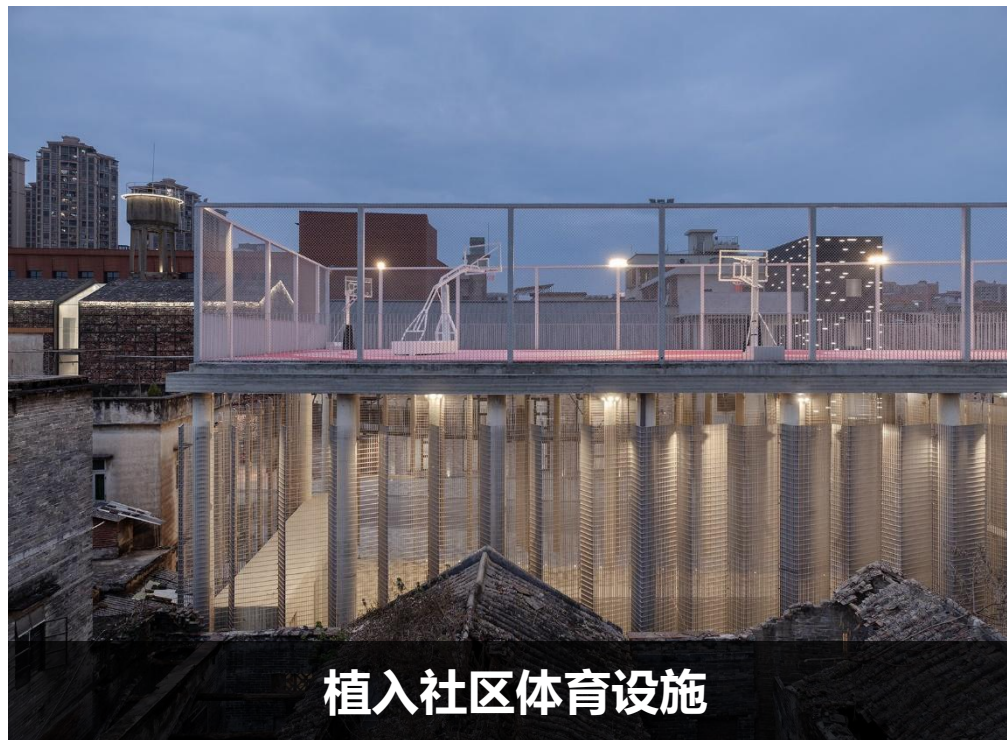
城市设计指引：城市家具整治提升指引



老旧厂区改造：淮阴中药厂



老旧厂区改造：淮阴中药厂



老旧厂区改造：打造中药文化特色非遗展示体验空间

■ 打造中药文化活态非遗体验馆

- 以老药厂工业遗存为基底，以中医药非遗为核心主线，融合清江浦本土手工、饮食、民俗非遗，打造中药文化活态非遗体验馆。
- 通过制作技艺展示、传统诊疗体验、特色原料种植等多元化活动，打造丰富多元的非遗沉浸式体验，

序号	项目类别	项目名称	等级	批次
1	传统医药	骨康外敷药酒炮制技艺	省级	第四批
2	传统医药	宋氏骨科	市级	第二批
3	传统医药	大和堂祖传医术	市级	第二批
4	传统医药	王氏口腔炎症传统疗法	市级	第五批
5	传统医药	李氏针感传导术针灸疗法	市级	第五批
6	传统医药	仙芝堂黄氏祖传中药药酒热灸与膏药外贴技艺	区级	第四批
7	传统医药	吴氏药膏制作技艺	区级	第六批
8	传统医药	沙氏烧伤疮疡药膏疗法	区级	第六批



制作技艺展示



传统诊疗体验



特色原料种植



传统药材感知



趣味内容科普

老旧厂区改造：淮阴中药厂更新意向

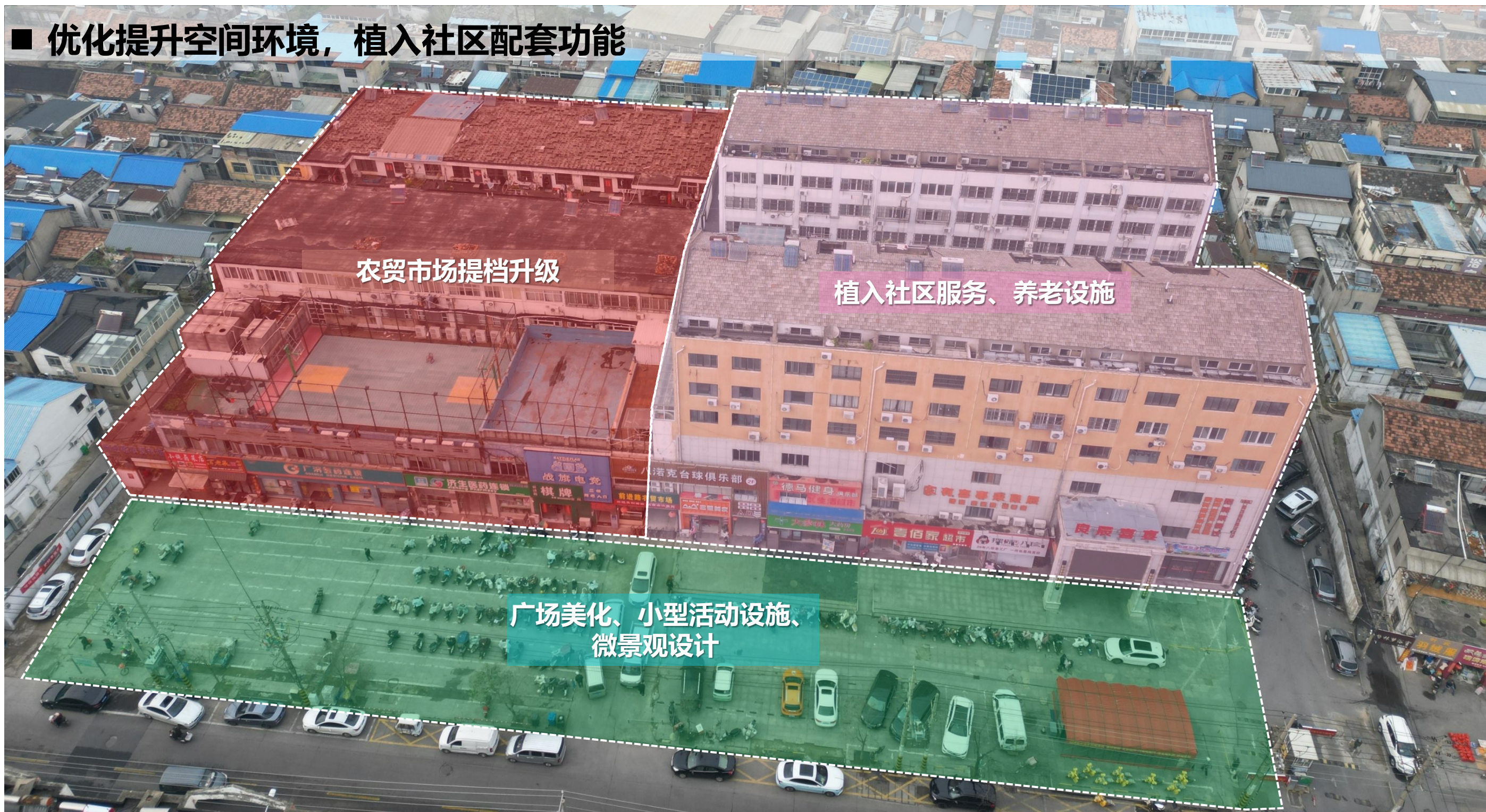


老旧厂区改造：淮阴中药厂更新意向



老旧街区改造：前进路农贸市场

■ 优化提升空间环境，植入社区配套功能



老旧街区改造：前进路农贸市场



老旧街区改造：前进路农贸市场

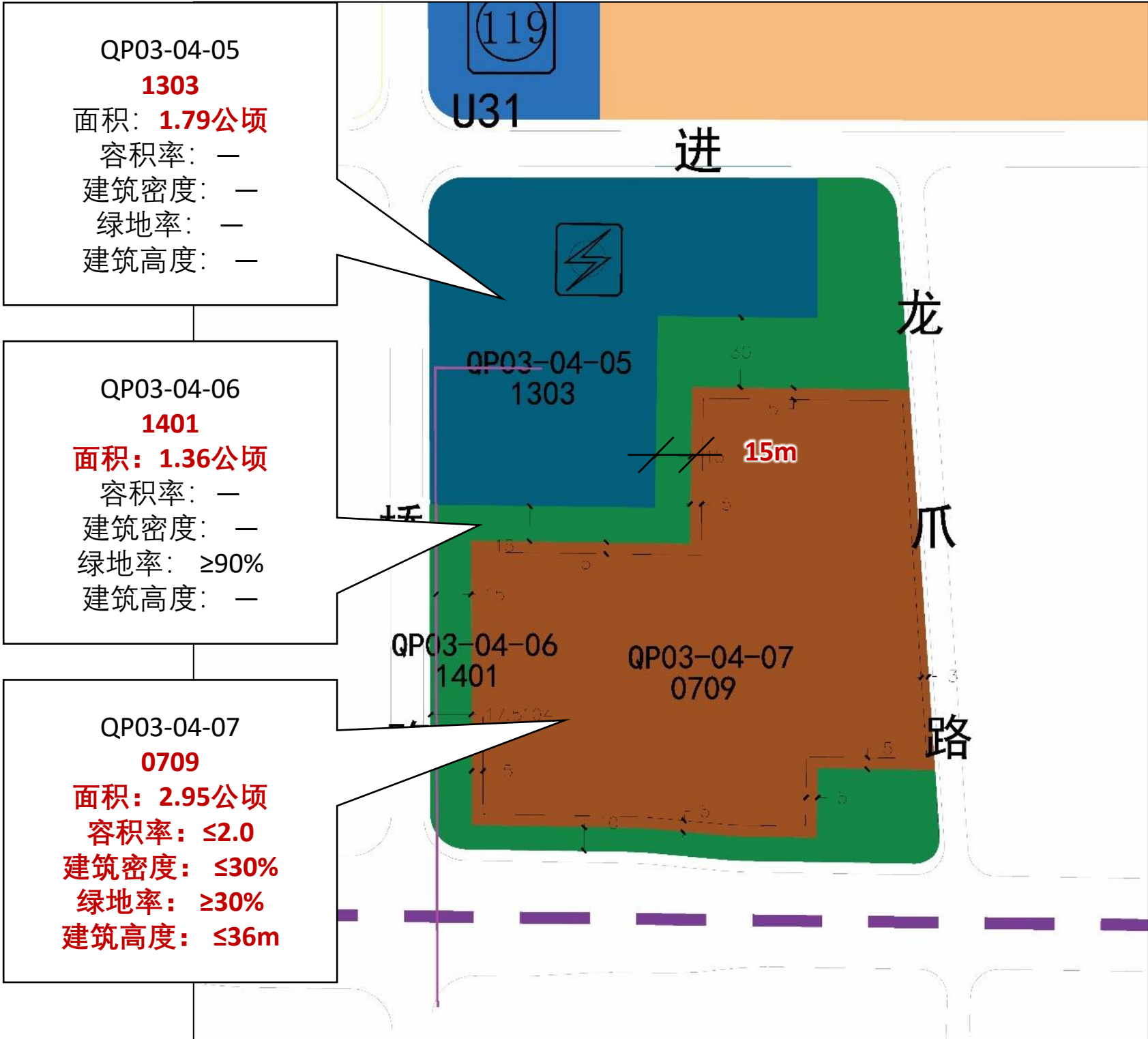


老旧街区改造：前进路农贸市场



老旧住区改造：蔬菜八组

■ 打造高品质学区配套住宅，完善公共服务设施，国企自持，可租可售



老旧住区改造：蔬菜八组更新意向



04 | 实施传导

4.1 规划调整建议

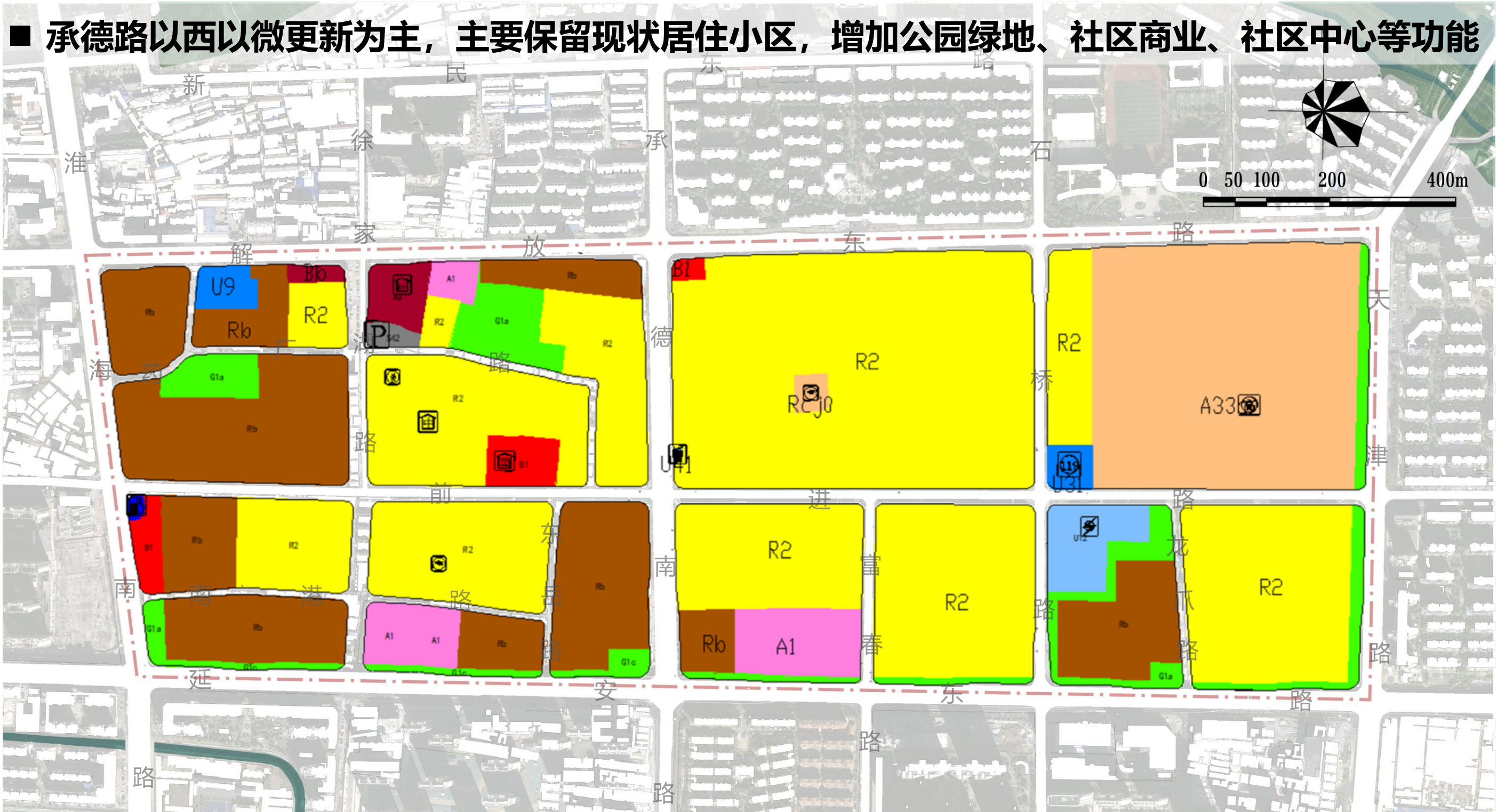
4.2 重点更新项目

4.3 资金平衡测算

4.4 更新政策支持

土地利用规划图

■ 承德路以西以微更新为主，主要保留现状居住小区，增加公园绿地、社区商业、社区中心等功能



淮安市清江浦区前进路城市更新片区策划方案

在现状的基础上完善优化，提高方案可行性

■ 前进路与徐湖路交叉口西北

- 结合原中药厂水塔，更新补充公园绿地

■ 前进路与徐湖路交叉口东北

- 向南拓宽现状药厂路
- 结合现状空地，增加公园绿地面积
- 结合社区中心，考虑周边老旧小区停车难的问题，增设社会停车场

■ 前进路与徐湖路交叉口西南

- 保留大桥新村等小区，结合小区围墙和建筑肌理，优化南港路线型
- 增加口袋公园

■ 前进路与徐湖路交叉口东南

- 保留现状前进小区，结合其东侧供地地块，优化用地布局

■ 延安路与龙爪路交叉口西北

- 保留规划公园绿地服务范围不变，部分用地调整为商住用地



明确实施主体与更新时序

序号	项目内容		实施主体	更新时序	项目进度
1	前进路烟火社区综合提升项目	沿街商铺业态升级及运营策划	第三方运营团队、商户联盟	中期	前期谋划
2		开放节点空间改造提升		远期	
3		沿街商铺立面风貌整治		中期	
4	蔬菜八组整体更新改造项目	高品质住宅建设	国企平台	近期	正在开展住宅方案编制
5		口袋公园建设		近期	
6		配套服务设施建设		中期	
7	蔬菜村完整社区建设项目	蔬菜十二组社区公园建设	清浦街道、社会资本	中期	前期谋划
8		前进路农贸市场改造		远期	
9		蔬菜村基础设施提质改造		中期	
10	大桥新村、运河新村老旧小区更新	大桥新村老旧小区更新	居民业主、清浦街道	近期	正在调查居民更新意愿
11		运河新村老旧小区更新		远期	
12	前进小区完整社区建设项目	医疗养老中心升级改造	清浦街道、社会资本	远期	前期谋划
13		前进小区配套设施提质改造		远期	
14	淮阴中药厂综合整治提升项目	厂区改造及活化运营	社会资本、第三方运营团队	中期	前期谋划
15		工业文化公园建设		远期	

测算项目成本和收益

项目总投入

□ 经测算，项目总投入8.327亿元，其中土地费用0.014亿元，建设成本7.535亿元，不可预见费0.753亿元，建设期利息0.025亿元。

序号	类型	项目	面积 (万m²)	综合单价 (元/m²)	投资额 (亿元)
1	土地费用	蔬菜村北侧农用地	1.64	84	0.014
2	建设投入	CD级危房自主更新（承担60%）	7.25	1800	1.305
		老旧小区环境改造	28.33	450	1.275
		口袋公园建设	3.86	1350	0.521
		道路、管网提升	4.96	2400	1.190
		前进路沿线商铺升级	2.46	2000	0.492
		中药厂厂房改造及招商运营	3.62	5000	1.810
		农贸市场改造	0.20	2000	0.040
		综合社区服务中心改造	1.84	2000	0.368
		运河新村医疗养老中心升级改造	0.87	3000	0.261
		中药厂公园	0.91	3000	0.273
		小计			7.535
3	不可预见费				0.753
4	建设期利息（按城新贷1%利率计算，5年）				0.025
合计	总投资				8.327

项目总产出

□ 经测算，十年期项目总产出6.154亿元，二十年期项目总产出8.848亿元。

序号	类型	项目	面积 (m²)	综合单价 (元/m²)	十年收益额 (亿元)	二十年收益额 (亿元)
1	土地出让收入	商业用地	0	6000	0.000	0.000
		居住用地	29500	10000	2.950	2.950
		小计			2.950	2.950
2	运营收入	住区物业出租收入	429882	270	1.161	2.322
		商业物业出租收入	60800	180	0.109	0.218
		中药厂厂房出租收入	18100	2160	0.391	0.782
		沿街商铺出租收入	12300	8400	1.033	2.066
		老旧小区改造补贴（投资的40%）	283300	180	0.510	0.510
		小计			3.204	5.898
		合计			6.154	8.848

资金平衡分析

□ 统筹考虑土地收益、物业销售、运营收入的情况下，二十年期项目可实现收益0.521亿元。

探索多元资金平衡模式

■ 国企平台开发+社会资本运营

- 针对片区内蔬菜村，采用“国企平台+片区平衡”；
- 以国企平台为主体，对蔬菜村八组进行高品质居住建设；
- 吸引社会资本投入参与蔬菜村完整社区运营；
- 通过土地出让金减免、社区服务经营权、短期政策扶持等优惠条件，鼓励社会资本注资参与蔬菜村完整社区建设。

		投资	收益
蔬菜村八组开发	国企平台	• 土地租金 • 开发建设成本	• 房地产经营收益 • 土地出让金减免
	政府	• 前期土地收储 • 基础设施 • 土地出让金减免	• 土地出让金
蔬菜村完整社区	社会资本	• 社区建设成本 • 提供物业服务	• 停车、物业等长期经营收入
	政府	• 道路基建前期投入 • 经营权、政策扶持	• 民生改善 • 更新、完整社区专项资金、各类奖补

案例：北京市劲松社区老旧小区改造

北京市首个由社会资本参与改造的老旧小区试点项目。北京劲松社区位于北京市朝阳区，总面积0.26平方公里，辖区总户数3684户，有6栋高层楼和40栋多层楼，人口9494人。模式：建立政府适度扶持、企业合理收益、居民体验购买等方式，逐步培养居民的付费意识，推动物业服务实现长期良性循环。资金平衡：2018年，劲松街道与民营企业愿景集团签订了为期20年的改造运营协议，企业投资3000万元参与改造。改造项目涉及约3600户，于2019年8月完成。作为投资回报，愿景集团获得了社区里1600平米低效闲置空间20年的经营权。



投资			收益	
社会资本	改造1600平低效闲置空间	3000万 用于提升 类改造	1600平经营性用地 20年使用权 相应铺面租金	十年 回本
	改造3000平社区运动公园		停车管理、电梯维护 费用：150元/月	
	停车位、住宅加装电梯、 社区门禁等			
政府	街道给企业3年的扶持期		2020年开始收取物业费： 多层0.43元/月， 高层1.42元/月	
	市、区两级财政资金，用于基础类改造			

探索多元资金平衡模式

■ 商户联盟+政策性金融

- 前进路商业街，采用“商户联盟+政策性金融”；
- 利用税收减免、公积金、政策性贷款等工具留住老商户；
- 实行“运营前置”的更新策略，综合评估现有商业的经营状态，“新招、保留、提升、搬迁、挖潜”分类并举；
- 组建联盟，统筹街区经营与社区治理。

	投入	收益
策划运营公司	评估现有商业，制定“留改迁”方案	- 合同报酬 - 长期运营收益
政府	- 购买策划服务 - 减税等经营期政策扶持 - 贷款等政策性金融工具	- 远期的营业税 - 社会效益
招引商户	店面装修、运营成本	- 客流量改善 - 经营收入
既有商户	- 自筹部分改造资金 - 配合政府组建更新联盟	政策性金融支持
居民	参与更新联盟	公共空间改善

案例：成都市玉林东路街区更新

2021年更新。玉林东路业权分散，沿线153家商铺中，政府收储13家，剩余的140家分散在130个业主手中。

正式动工前，玉林东路前置引入成都锦绣智诚产业集团有限公司作为第三方运营团队，采用“运营前置”模式，避免反复拆改的资金浪费。

平衡新与旧——业态的“五个一批”：通过“新招一批、保留一批、提升一批、搬迁一批、挖潜一批”的策略，既引入了时尚潮流业态，又保留了老店和市井烟火气，平衡了商业活力与文化遗产。

平衡建与管——全周期的“O+EPC”：通过“O+EPC”模式让运营方从设计阶段就介入，确保了改造效果符合运营需求，避免了“建管分离”导致的资源浪费。

平衡商与居——共建共治共享：联盟通过邀请居民深度参与，将街区发展与社区治理结合，并利用社区基金反哺公共空间，将商业利益与居民福祉挂钩，平衡了商业发展与居民生活。

平衡投入与产出——看得见的经济账：联盟的运作成效最终体现在数据上，实现了所有参与方的投入与回报的平衡：

商家：店铺坪效从600元提升至2000元/平方米/月。

业主：租金从60-80元提升至150-180元/平方米/月。

居民：满意度超过90%，社区环境显著改善。

街区：日均人流量从1万增至5万人，成功实现了“顶流”逆袭



探索多元资金平衡模式

■ 业主自筹+政策性资金

- 连片危旧房和农贸市场，采用“业主自筹+政策资金”
- 对于大桥新村、运河新村等集中连片的危旧房，以及前进路农贸市场的翻建。参考北京、南京的经验，采用自主更新的方式，合理利用公积金、贷款等金融工具，缓解资金压力。

		投入	收益
南京经验： C级危房 2:2:3， D级危房 3:3:4.	政府	• 市级财政补贴	• 商业服务、物业管理、停车等长期经营收益
		• 区级财政补贴	
		• 申请特别国债、专项债等政策性资金	• 增量房源出售
	居民	• 申请公积金、政策性贷款	• 房屋产权确权
		• 自筹40%-60%改造资金	• 居住条件改善

案例：北京东城区光明楼17号简易楼翻建

投资		收益
政府+居民+产权单位共担	政府承担部分， 市级承担45%，区级承担55%	改善居住条件，平均每户增加独立厨卫16平米
	居民出资回购部分，采取 分段计价模式 。原房本面积收取房改成本价1560元/m2，新增面积收取指导价6564元/m2	房屋交付后由直管公房变为个人产权房，参照经济适用房管理
	停车位、住宅加装电梯、社区门禁等	公共服务配套的经营收益 物业管理费用

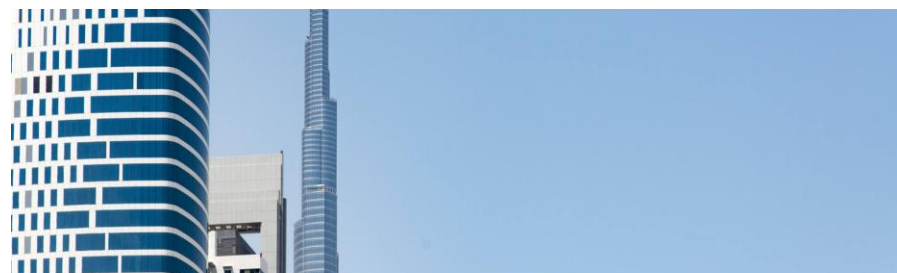
案例：上海彭三五四社区翻建

投资			收益	
更新费用共 7.2亿元	政府承担 部分	部分通过发行政府专项债券， 从金融机构筹资	物业管理费、车位租 赁费	长期收益偿 还债券本息
		部分由市、区财政覆盖	小区广告宣传费	
		改造期间原租户1900-3700 元不等的租房补贴	增容建设所得保障房 销售收益	
	居民出资 部分	原房面积免费+新增面积按 市价补差价	住宅成套化改造，每户住房面积增 加14-17平米，用作厨房、卫生间， 增设配套公建	

案例：南京石榴新村危房消险

投资			收益	
D级危房， 消险改造成 本由市、区、 个人按照 3:3:4的比例 承担	政府承担 部分 (60%)	将部分特别国债，用于项目 更新改造	配套建设和运营一批 商业设施	长期收益偿 还债券本息
		市政府承担30%	部分住户货币回购	
		区政府承担30%		
	居民出资 部分 (40%)	居民承担翻建成本价，即 2800元/m2	回迁房补齐产权证，套内面积从20 平方米到67.5平方米，有20个面积 段、36种户型供居民选择	
超出范围的面积按市场价 80%收取				

政策建议

**完善资金平衡机制：
构建“专项债+社会资本+居民共担”的拼盘**

市发改委、住建局等相关部门牵头，全力争取中央、省级城中村改造补助资金、老旧小区改造补贴等各类上级资金，优先用于市中心更新项目，提高资金使用效益。

设立区县级城市更新引导基金，整合财政专项启动资金、上级补助资金、专项债资金、居民出资、国企垫资投入等各类资金。

充分调动开发商与被改造居民出资的积极性，可探索适当增加容积率的政策规定，通过销售剩余房屋、经营停车和商业运营等方式覆盖开发商的前期投入。

**优化安置与征收政策：
变被动拆迁为协商参与**

坚持“弹性安置、就近安置、便民利民”的原则，为被征收（改造）居民提供多种安置方式，由居民自主选择，优先保障居民基本生活需求。

推行房票3.0升级版，对居民选择房票安置的，房票金额按被征收房屋市场评估价确定，并给予房票金额10%的奖励。

对原地安置较为强烈的居民，可推行原拆原建、原址回迁模式，但回签房屋面积以小面积段为主，超出部分仍需以房票模式安置。

**完善规划与土地政策：
保障片区更新有效实施**

以片区为单位，编制片区策划，统筹考虑房屋改造、基础设施、公共配套、文化保护、商业运营等内容。

对原拆原建项目，如增加容积率的，可通过协议出让方式补交或减免部分土地出让金。

允许片区更新项目用地实行“住宅+商业+公共服务”混合使用，合理配套小微商业、社区服务、停车场等设施，提高土地利用效率和收益能力；鼓励利用闲置土地、边角地建设公共空间，提升居民生活品质。