

# 杭州市城市更新专项规划（2024-2035年）

公开稿

杭州市城乡建设委员会

2025年4月

## 前言

党的二十大报告明确指出，“加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市”。大力实施城市更新，不仅是党中央为进一步提升城市发展质量作出的重大决策部署，更是杭州全面践行落实习近平总书记“四个杭州”定位和“四个一流”基本要求，进而打造世界一流的社会主义现代化国际大都市的必由之路。

根据《杭州市人民政府办公厅关于全面推进城市更新的实施意见》（杭政办〔2023〕4号）的相关要求，为突出规划引领，有效统筹并推进城市更新行动，2023年9月，杭州市建委牵头启动《杭州市城市更新专项规划（2024-2035年）》，对全市更新工作进行了全局性、系统性谋划和安排。

千年天堂，再谋新篇。迈入超大城市新阶段的杭州，将通过城市更新，进一步优化宜居品质，提升安全韧性，激发城市活力，彰显城市魅力，以城市更新赋能杭州社会主义现代化国际大都市建设，推动经济高质量发展与城市内涵式发展，为世界呈现一个更加锦绣繁华的人间新天堂。

# 目录

<b>第一章 总则</b> .....	1
第 1 条 指导思想 .....	1
第 2 条 规划依据 .....	1
第 3 条 规划定位 .....	2
第 4 条 规划原则 .....	3
第 5 条 规划范围 .....	4
第 6 条 规划期限 .....	4
<b>第二章 更新目标</b> .....	5
第 7 条 更新对象 .....	5
第 8 条 更新目标 .....	5
<b>第三章 更新策略与行动</b> .....	6
第 9 条 推动居住空间安居宜居 .....	6
第 10 条 推动产业空间提质增效 .....	7
第 11 条 推动文化遗产传承活化 .....	8
第 12 条 推动公共空间开放共享 .....	9
第 13 条 推动城市设施安全提升 .....	10
第 14 条 推动复合空间多元再生 .....	12
<b>第四章 更新片区</b> .....	14
第 15 条 划示意义 .....	14
第 16 条 划示原则 .....	14
第 17 条 划示结果 .....	15
第 18 条 推进要求 .....	15
第 19 条 分类指引 .....	15

<b>第五章 更新机制与政策保障</b> .....	17
第 20 条 搭建“三级联动”的组织机制.....	17
第 21 条 建立“四级传导”的规划体系.....	17
第 22 条 探索“多维协同”的政策支持.....	17
第 23 条 搭建“多元共治”的参与机制.....	19
第 24 条 搭建“智能决策”的更新管理平台.....	19
第 25 条 建立“全生命周期”的评估管理机制.....	20

# 第一章 总则

## 第 1 条 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，学习贯彻习近平总书记考察浙江重要讲话和对杭州工作的重要指示精神，完整准确全面贯彻新发展理念，对标“四个杭州”定位和“四个一流”基本要求，持续推动“八八战略”杭州实践走深走实，围绕打造世界一流的社会主义现代化国际大都市目标，大力实施城市更新。

通过城市更新提升城市能级、优化空间布局、改善人居环境、展现杭州韵味，打造宜居、韧性、智慧城市，更好统筹经济高质量发展与城市内涵式发展，奋力推进“两个先行”在杭州生动实践，为中国式现代化提供城市范例。

## 第 2 条 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. 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》
4. 《中共中央办公厅 国务院办公厅关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（厅字〔2021〕36号）
5. 《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号）
6. 《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）

7. 《住房和城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）
8. 《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》（自然资发〔2022〕186号）
9. 《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）
10. 《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》（自然资办发〔2023〕47号）
11. 《杭州市国土空间总体规划（2021-2035年）》
12. 《杭州市人民政府办公厅关于全面推进城市更新的实施意见》（杭政办〔2023〕4号）
13. 《杭州市历史文化名城保护条例》（2023年3月31日浙江省第十四届人民代表大会常务委员会第二次会议批准）
14. 其他相关规划与政策文件

### **第3条 规划定位**

本规划是以推动城市存量空间优化为核心的综合性专项规划，是统筹全市城市更新工作，指导各层次更新规划编制，引导各区、县（市）城市更新行动的顶层设计文件。规划衔接落实《杭州市国土空间总体规划（2021-2035年）》、杭州市“十四五”规划及“十五五”相关谋划，系统识别更新潜力空间，明确城市更新目标与任务，划示更新片区，建立更新传导机制，引导城市更新工作有序开展。

## 第4条 规划原则

以人为本，民生优先。坚持人民城市人民建、人民城市为人民，重点解决“一老一小”、青年安居等急难愁盼民生问题，补足社区公共服务设施短板，实现住有宜居、幼有善育、老有颐养、弱有众扶、青年友好。

助力发展，提升活力。坚持将城市更新作为推动经济高质量发展的重要手段，通过城市更新挖潜提升存量资源，优化城市空间，完善城市功能，以产促城、以城兴产，提升城市机能活力，以城市更新促进共同富裕。

传承历史，活化利用。强化城市空间格局、肌理、风貌的整体保护和传承，探索历史建筑活化利用路径，实现历史文化保护传承与城市更新协调联动，彰显杭州宋韵古都的文化底蕴和独特魅力。

安全韧性，坚守底线。把安全发展理念贯穿城市更新工作各领域和全过程，加大城镇危旧房屋和老旧管网的更新改造力度，确保城市生命线安全，提升城市安全韧性水平，保障城市可持续发展。

规划引领，统筹推进。发挥城市更新专项规划的统筹作用，将城市体检发现的问题短板作为城市更新的重点。以更新目标为引领，统筹各方更新需求，推进分类施策、分区实施，统筹推动城市空间品质和功能的整体提升。

政府主导，多元参与。强化政府主导，充分发挥市场作用，鼓励引导各类市场主体参与城市更新，调动公众和社会组织的积

极性，形成多元化、可持续的更新模式。

## **第 5 条 规划范围**

本次规划范围为杭州市域，重点面向城市存量空间。

## **第 6 条 规划期限**

本次规划期限为 2024 年至 2035 年，近期至 2027 年。

## 第二章 更新目标

### 第 7 条 更新对象

本次规划所称城市更新主要是指对本市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《杭州市人民政府办公厅关于全面推进城市更新的实施意见》（杭政办〔2023〕4号），并结合实际更新需求，明确本次规划更新对象为老旧居住空间、低效产业空间、历史文化空间、潜力公共空间、老旧城市设施、潜力复合空间等。

### 第 8 条 更新目标

积极落实国家城市更新工作要求及浙江省建设共同富裕示范区的战略部署，以支持建设世界一流的社会主义现代化国际大都市为导向，通过城市更新赋能新时期杭州城市高质量发展，建设更加安全韧性和安居宜居、更富创新活力和文化魅力的城市。

至 2027 年，探索建立常态化体检、系统化谋划、片区化实施、项目化推进、一体化运营的可持续城市更新模式，完成近期重点更新片区策划和重点项目实施方案编制，率先形成一批示范效应显著、可复制、可推广的标志性成果。

至 2035 年，完善城市更新政策法规与工作机制，健全可持续的城市更新模式，全面提升城市宜居、韧性、智慧水平，打造在全国具有显著影响力的城市更新范例，全面赋能世界一流的社会主义现代化国际大都市建设。

## 第三章 更新策略与行动

### 第9条 推动居住空间安居宜居

#### 1.分类推动老旧小区改造，完善设施配套

全面推动2000年前建成的老旧小区“应改尽改”。实施基础设施、居住环境、服务功能、小区特色、长效管理五大方面改造与提升，确定查漏补缺设施清单，完善各类公共服务配套设施建设，加快推进4层及以上住宅电梯加装，多种渠道增补停车设施，提升改造小区安防设施。

推进有安全隐患或配套不足的住区有序更新。消除住宅结构安全风险，推进配套设施完善与未来社区（完整社区）建设。精准匹配居民需求，建设全龄友好、活力青创等主题未来社区（完整社区），鼓励多渠道融资和物业机制创新。

围绕“一老一小一青年”，开展特色街道与社区更新。全面开展适老化改造和无障碍环境建设，构建完善的社区居家养老服务体系。加强儿童友好空间建设，完善儿童公共服务设施，满足儿童日常基本生活和成长发展需要。建设青年友好型社区，提供多元化住房产品住房，完善商业、社交、办公、低碳等社区活动场景。

#### 2.加快推进老旧住宅安全排查，完善“房屋三项制度”

重点聚焦1990年前住宅的安全排查与改造。完善“一楼一档”住房动态监测信息平台，根据住房危旧程度，结合居民改造意愿制定房屋结构加固方案，探索拆改结合等多元自主更新实施方案。探索完善房屋体检、房屋养老金及房屋保险三项制度，构

健全生命周期房屋安全管理长效机制。

### **3.稳步推进城中村更新改造，促进城乡融合**

因地制宜、分类有序推进城中村更新改造，引导整治提升、拆整结合与拆除新建三类改造模式。整治提升类城中村以村集体为主体，推动村庄基础设施改善、环境整治、公共服务设施完善、住房条件改善与社会治理创新等更新内容。拆除新建类城中村，有序推动村庄拆迁与居民安置，根据城市规划和发展需求，进行科学合理的重建规划。拆整结合类城中村协调推进拆除新建与整治提升工作。

## **第 10 条 推动产业空间提质增效**

### **1.分类引导产业空间更新，推动绩效提升**

推进工业园区有机更新，坚持工业生产功能主导，有序推进“工业上楼”，促进生产、研发、设计、经营的多功能复合利用，打造先进制造基地，提升制造绩效。完善产业配套设施建设，增加公共空间，建设综合型、生活型两级产业邻里中心。

促进产业社区功能融合，区位条件优越、创新人才集聚、高科技产业集中的地区，支持产业向研发、设计、孵化、试验、检测等制造业价值链高端环节转换，打造产业空间集聚、土地利用集约、服务配套共享的现代产业社区。允许工业、研发、公共服务配套等功能垂直混合配置；完善产业服务功能，打造嵌入式配套服务，提高产业配套比例。

推进城市核心区内的零星工业用地围绕都市制造功能开展更新，结合片区功能导向补足缺失功能，融入多元服务功能，创

造具有本地特色的新场景、新生态，并与周边城市地区实现空间融合。

## **2.多元引导楼宇商圈更新，促进活力提升**

推进传统商圈活力提升。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，强化特色定位，针对性补充和完善公共空间、公共服务设施、交通设施等要素，提升消费空间品质。次级商圈改造提升应以满足高品质、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。其他商圈改造提升应以满足居民生活服务需求为基础，补足商业服务短板。

推进老旧楼宇升级改造。重点推进产权清晰且有更新意愿的楼宇更新，提升楼宇的品质和服务水平，为科技创新、数字经济、金融管理、商务服务等业态提供高品质、多元化的办公空间，为高能级企业落地提供载体。鼓励推进产权复杂且空置率较高的楼宇进行产权归集与功能更新。鼓励处于产权、股权调整期的楼宇，探索股权转让、股权整合等路径，开展楼宇改造提升。

## **第 11 条 推动文化遗产传承活化**

### **1.强化空间联动，推进历史文化路径和历史文化片区整体提升**

依托历史轴线、历史水脉、历史街巷划定文化路径。贯通沿线慢行空间，优化空间环境，加强历史文化资源点的联系，形成完整宜人的步行空间和亲切可感的历史文化廊道。

依托历史文化街区、风貌区和历史地段划定历史文化片区。强化片区内的空间衔接、风貌管控和功能提升，探索以片区为单元建立管理机构、编制保护发展专项规划，推动多类型文化资源

的整合，塑造具有整体文化特色的空间环境。

## **2.传承本土文化，营造主题式文化街区**

营造世界文化遗产品牌街区、宋韵与多元传统文化体验街区等主题式文化街区，分类施策推进街区空间改造、业态升级和品牌培育。

## **3.完善配套机制，激活闲置历史建筑**

建立完整的“确权-归集-活化”工作机制。探索通过重新划定地籍红线、权属材料替代认定等灵活方式推动历史建筑确权，同步探索明晰各类产权主体的权利归属和义务分配机制。

重点推进三类闲置历史建筑的活化更新利用。加强成熟商圈周边闲置历史建筑文商旅融合发展，引入经营服务、休闲娱乐等商业服务功能。景区、文创产业园区周边闲置历史建筑结合文化特色资源，引入文博展示和创意办公功能。鼓励社区内历史建筑开展更新改造，植入社区服务功能。

## **第 12 条 推动公共空间开放共享**

### **1.串联蓝绿网络，推动标志性水岸与绿廊连通活化**

推动滨水岸线活化提升，塑造钱塘江垂江绿楔网络。提升钱塘江、京杭大运河等标志性城市水岸绿带，开放水岸空间，贯通游憩步道，完善配套设施，加强水系历史文化的展示宣传。改造沿街、沿水防护绿带，打通多条钱塘江垂江绿楔，提升江岸的公众可达性。

推动绕城绿环逐步连通，开放激活绕城高速沿线绿地空间，贯通慢行绿道，串联沿线重要的山体、湿地、水系等资源，引导

城市既有绿道系统接入绿环，打造生态休闲的“翡翠项链”。

## **2.加强开放力度，积极探索公园绿地开放共享新模式**

扩大城市公园绿地开放共享的试点范围。吸收既有开放共享公园的试点经验，扩大开放共享公园数量，增加公园内的开放点位和活动类型，优化公园出入口及周边联系通道的布局，打造无界便捷可达、功能灵活丰富的公园空间。

加强公园与周边资源联动，以共建共管的方式，在公园中植入商业服务、青年运动、设施科普等复合功能。探索多方参与公园建设运营机制，鼓励市场主体、属地街道等参与公园建设运营，提升公园的经济效益和社会效益。

## **3.激活消极空间，多样化挖潜增补小微社区绿地**

“一点一策”推进桥下空间潜力点位的激活利用，明确空间功能方案，将相关改造项目纳入更新片区策划方案。整合利用零星边角用地资源建设游园（口袋公园），提升既有游园（口袋公园）的空间功能品质，提高空间开放度和设施配套水平。推动防护绿地破墙、破篱，改造开放。鼓励单位附属绿地、屋顶花园开放共享，增补游憩服务设施。

# **第 13 条 推动城市设施安全提升**

## **1.提标完善市政场站设施，提升可持续支撑能力**

高标准提升设施承载力，探索设施节约集约改造模式。结合市政基础设施评估结果和市政基础设施建设周期，充分考虑周边区域的需求，动态提升区域供水、排水等市政场站设施规模和质量，加强城市韧性。结合用地集约化利用指引，积极探索电力、

污水、环卫等设施节约集约改造新模式。

## **2.更新改造老旧市政管道，提升生命线工程安全**

加快推进老旧管网安全改造，构建城市生命线工程安全运行监测系统。聚焦供水、排水、燃气三类管线，建立老旧隐患管线台账，针对已识别的老旧管网，统筹推进管网改造，合理划定更新改造单元，将相邻区域、庭院或同类管网进行打包整合。在问题管线排查的基础上，结合老旧管线安全运行条件、老旧片区更新改造安排、更新改造实施难度等因素，本着应改尽改的原则制定老旧管线改造任务清单，并根据新一轮专项管线体检动态更新改造清单。

## **3.完善城市排水防涝体系，推进海绵城市建设**

加强低洼空间识别和防护，强化场地竖向控制。深入开展城市气候变化影响研究和洪涝风险空间识别，对于识别出的高风险区域，应严格落实防洪排涝系统和海绵城市建设，并优化竖向高程设计，加强项目地块及周边排水系统的日常管理和应急抢险工作。

推动海绵城市建设，保障雨水蓄滞空间。持续在区域流域、城市、社区等不同层级统筹推进海绵城市建设，结合城市更新工作，利用绿地、公园、道路、广场等构建雨水调蓄设施和雨洪行泄通道，保障雨水蓄滞空间，提高洪涝风险应对能力。

## **4.完善污水收集处理机制，打造污水管网样板区**

打造污水管网全覆盖样板区，探索多元主体“源-厂-网-河”统筹一体运营新机制。结合城市更新工作和城市发展需求，以污

水收集处理效能提升为核心，以管网补短板为重点，坚持问题导向、重点突破、建管并举、系统整治、精准施策，推动建立厂网统筹的城市生活污水专业化运行维护管理模式。基于污水系统建设现状问题，选择特点鲜明、问题突出、效果显著的区域作为污水管网全覆盖样板区。通过优化排水分区、推进设施体系建设、加强管网设施智慧化管理、建立“厂网一体”专业化运行维护机制、完善考核评估和按效付费制度，开展市政基础设施补短板、老旧片区宜居环境提升等工作，探索地下与地上一体化的城市更新模式。

## **5.完善城市交通路网，提升道路交通承载能力**

提升道路网密度，优化路网结构。按照合理的路网结构对主干路进行提质扩容，补充次干路和支路，实施“断头路”“支小路”更新改造，畅通城市交通“微循环”。改善主要交通节点通行能力，对重要的交叉口进行渠化设计，协同交叉口周边用地的更新方式，进行整体或局部展宽。完善轨道站点周边支路网系统，提升轨道交通换乘衔接效率。

## **第 14 条 推动复合空间多元再生**

### **1.引导 TOD 地区更新，推动站点周边功能复合**

提升轨道站点周边土地利用集约水平，促进地上地下空间一体化开发，优化交通接驳体系，完善立体步行空间，加强重要商圈和轨道站点的步行空间串联；提升功能混合利用水平，促进站点周边商业、办公、居住、产业等功能融合，补充公共服务设施，提高站点吸引力和接驳效率。

## **2.探索交通场站复合利用，提高土地开发利用水平**

结合交通场站设施占地规模大、建筑室内空间大等特征，探索“交通+文体”“交通+产业”“交通+商业商务”以及“交通+保障性住房”等多种复合利用模式；优先补足配套服务缺口，完善地区多元功能。

## **3.激活老旧铁路，融入城市功能**

结合老宣杭铁路各区段周边的现状本底条件，实施分段更新改造，明确差异化功能更新导向，实现公共服务补足、文化设施植入、交通体系完善。

## **4.引导市政设施集约更新，推进设施复合化利用**

遵循安全第一、节约集约、经济可行、惠民利民的原则，采用平面复合、垂直复合、综合复合以及功能引入等模式，推进市政设施复合利用。

## 第四章 更新片区

### 第 15 条 划示意图义

破解以单个项目或单独条线推动城市更新中出现的空间碎片、建设重复、资金单一等问题，将更新片区作为推进全市更新实施的主要抓手，以片区式综合更新统筹调配资源、保障公共利益、发挥规模化集成效益，统筹各条线更新工作重点，实现空间统筹、利益统筹和实施统筹。

### 第 16 条 划示原则

一是问题导向，聚焦更新潜力资源集中地区。主要包括更新问题突出与需求迫切、更新潜力资源集中分布的空间。

二是目标导向，关注城市高价值的发展空间。主要包括承载城市活力、动力、魅力的重要结构性地区。优先考虑临近山水景观资源、城市中心区、历史文化地区、轨道交通站点等高价值资源的地区。

三是实施导向，结合各主体近期推进项目。充分考虑区县、部门推进中或计划推进的重点项目，衔接市区平台及各类主体管理权限内存量资产的更新意愿。

四是治理导向，匹配行政管辖事权。更新片区的划定原则上不突破详细规划单元边界，充分衔接街区、单元的范围，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。

## 第 17 条 划示结果

综合考虑更新潜力、更新诉求和更新意愿，市级共划示 95 个更新片区，其中，选取近期更新诉求强烈，更新资源具有典型性，更新项目有条件优先启动的 30 个片区，作为近期重点更新片区。实施中各区、县（市）可在本次规划基础上进行边界优化。

## 第 18 条 推进要求

明确统筹主体，梳理资产底账与更新任务。市区两级人民政府应当按照公开、公平、公正的原则确定与片区范围内城市更新活动相适应的主体作为更新片区统筹主体。赋予更新统筹主体推动达成区域更新意愿、编制片区策划方案、整合市场资源、推动项目统筹组合等职能。

因地制宜推进，采用适宜的更新模式盘活资产。鼓励产权所有人，通过作价入股、产权归集、授予经营权等多种形式盘活持有资产。鼓励其他市场主体以长租使用权、资产划转、收购并购等多种方式获取可盘活资产。逐步完善资产管理和定价机制，充分调动社会各方参与城市更新的积极性。

统筹片区总账，多渠道推进片区财务平衡。片区策划阶段，综合考虑经济效益、环境效益与社会效益，形成完整、有效的片区资金安排方案。项目推进阶段，发挥政府财税和金融支持引导作用，撬动金融机构和社会资本活力，推动物业产权人积极参与更新，拓展多元化资金渠道，推进片区财务平衡。

## 第 19 条 分类指引

根据更新片区内潜力空间类型及未来优化提升方向，将更新

片区划分为功能活力提升类、人居品质提升类和特色魅力提升类三种类型。

功能活力提升类片区共划示 55 个，主要分布在城市中心区以及重要产业平台，是提升城市功能的动力引擎片区，以重塑创新动能与提振产业集群为更新导向。

人居品质提升类片区共划示 22 个，主要分布在上城、拱墅、西湖以及外围区、县（市）老城区，是建设杭州人居典范的重要片区，以补足服务设施短板、提升宜居环境品质为更新导向。

特色魅力提升类片区共划示 18 个，主要分布在西湖边、运河边、钱塘江边等城市风景地区，是彰显杭州独特山水人文魅力的亮点片区，以恢复历史人文底蕴和打造临山滨水特色为更新导向。

## **第五章 更新机制与政策保障**

### **第 20 条 搭建“三级联动”的组织机制**

市级层面强化顶层设计，建立健全统筹协调机制。区、县(市)层面落实主体责任，建立健全推进实施机制。街道层面充分发挥基层组织作用，建立健全街道搭台、社区协作、专业力量支持、社会公众参与的基层更新工作机制。

### **第 21 条 建立“四级传导”的规划体系**

构建“市级城市更新专项规划、区级城市更新建设规划、更新片区策划方案、更新项目(单元)实施方案”四级更新规划体系。市级城市更新专项规划发挥纲领性作用，突出对全市城市更新工作的全局安排与统筹指引；区级城市更新建设规划发挥对城市更新行动的指导作用，突出对更新片区与更新项目的安排与推进；更新片区策划方案重在从片区层面发挥空间统筹、利益统筹和实施统筹作用，衔接落实市区两级更新规划及详细规划，突出对城市更新项目的实施指引；更新项目(单元)实施方案落实片区策划方案要求，明确更新内容、设计方案、建设计划、资金统筹、产权办理和运营模式等内容，作为项目建设的依据。

### **第 22 条 探索“多维协同”的政策支持**

#### **1. 创新政策工具，加强城市更新规划建设支持政策供给**

完善存量用途转换与用地兼容相关政策。探索更多类型的用地转换。完善混合用地的使用政策，对用地混合后的指标标准予

以更大的包容度。

完善容积率核定与优化相关政策。在规划可承载、对周边不产生负面影响的前提下，探索公益设施增补的计容优惠。探索在历史文化名城保护利用项目与城市更新项目协同实施时，实行异地容积率转移。探索针对附属绿地集中沿街布置并对外开放共享、打造类公园项目的，可给予容积率奖励。

优化适应城市更新的技术标准。研究建立适用于存量更新改造的标准规范体系。探索在保障公共安全、满足片区整体需求的前提下，针对无法达到现行标准和规范的情形，以不低于现状条件为底线进行更新。

## **2.创新土地配置方式，加强土地和产权管理的政策供给**

丰富供地方式。探索特定地区、重点项目优先组合供地，涉及历史风貌保护和重点产业区域调整转型等情形的，探索组合供应土地。

加强产权保障与资产盘活。妥善处理不动产登记历史遗留问题，探索出台产权确权登记路径细则。探索建立支持国有资产盘活的政策，构建与更新活动相适应的国有资产评估方式。

## **3.创新财税激励机制，制定多元化的金融政策和产品**

统筹财政和其他各类资金支持。发挥政策性资金的带动作用，扩大政策性金融工具投资领域。鼓励通过设立城市更新基金等方式，筹集改造资金，重点支持片区更新和示范性项目。

探索特许经营支持。针对基础设施、公共空间等地区中有经营性收益的城市更新项目，鼓励采用特许经营等形式推动政府和社会资本合作。

#### **4.改进优化审批流程，提高审批管理效率**

提升项目审批与规划实施效率。简化更新项目流程，探索城市更新项目打包立项，探索城市更新主管部门与其他相关部门并联审批更新项目。建立片区策划与单元详细规划的联动与动态优化机制，完善单元详细规划分层分级的管控体系。

#### **第 23 条 搭建“多元共治”的参与机制**

畅通市场主体的参与渠道。多种形式盘活国有资产，发挥国企带动作用，探索形成国企与多元社会主体合作的实施模式。鼓励市场主体以自有资产盘活、重资产收购、轻资产运营、更新资本引入等多种渠道开展城市更新。

构建居民共建的治理模式，强化街道乡镇党建引领，构建良性互动的治理体系。充分发挥基层党组织作用，组织动员物业服务企业、业主委员会、小区业主和居民中的党员参与社区更新改造。坚持居民主体地位，促进政策传导与居民需求有机结合，激发居民参与城市更新的主动性和积极性。

发挥专业团队支持作用，引入专家智库和专业服务力量，鼓励规划、建筑、运营、法律等领域的专家参与城市更新。鼓励群团组织、志愿者团队、非政府组织等参与更新改造和运营。

#### **第 24 条 搭建“智能决策”的更新管理平台**

基于 CIM 平台，建立城市更新场景应用。融合城市体检以及各类规划成果，梳理形成数据化城市更新底账。围绕更新任务，建立分区指引场景；围绕片区“策划-项目生成-实施”等环节，建立更新片区全周期管理场景。建立城市更新相关数据的归集和

维护机制。

面向多元场景，建立辅助决策功能。针对问题需求分析、资产价值评估、空间潜力评价等关键领域，开发面向规划、建设、管理的辅助分析功能。面对“政府端-市场端-市民端”等不同应用主体与场景，建立差异化功能模块。

面向项目申报实施，优化完善项目库管理终端。完善项目统计、监督、反馈等自动化跟踪流程，实现更新项目的动态监管，滞后项目的智能预警。

## **第 25 条 建立“全生命周期”的评估管理机制**

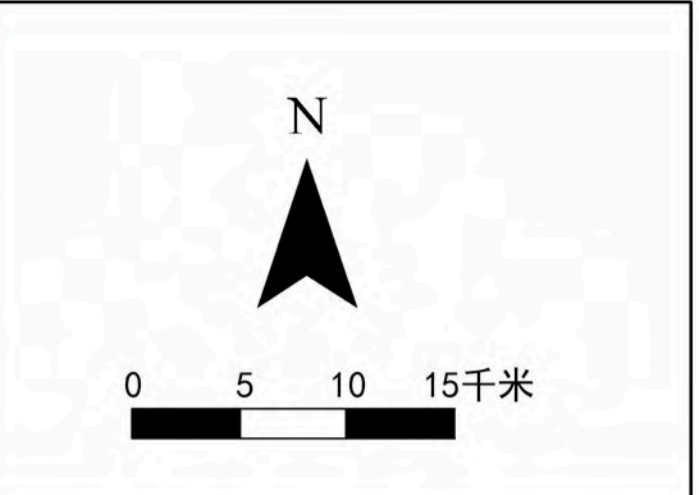
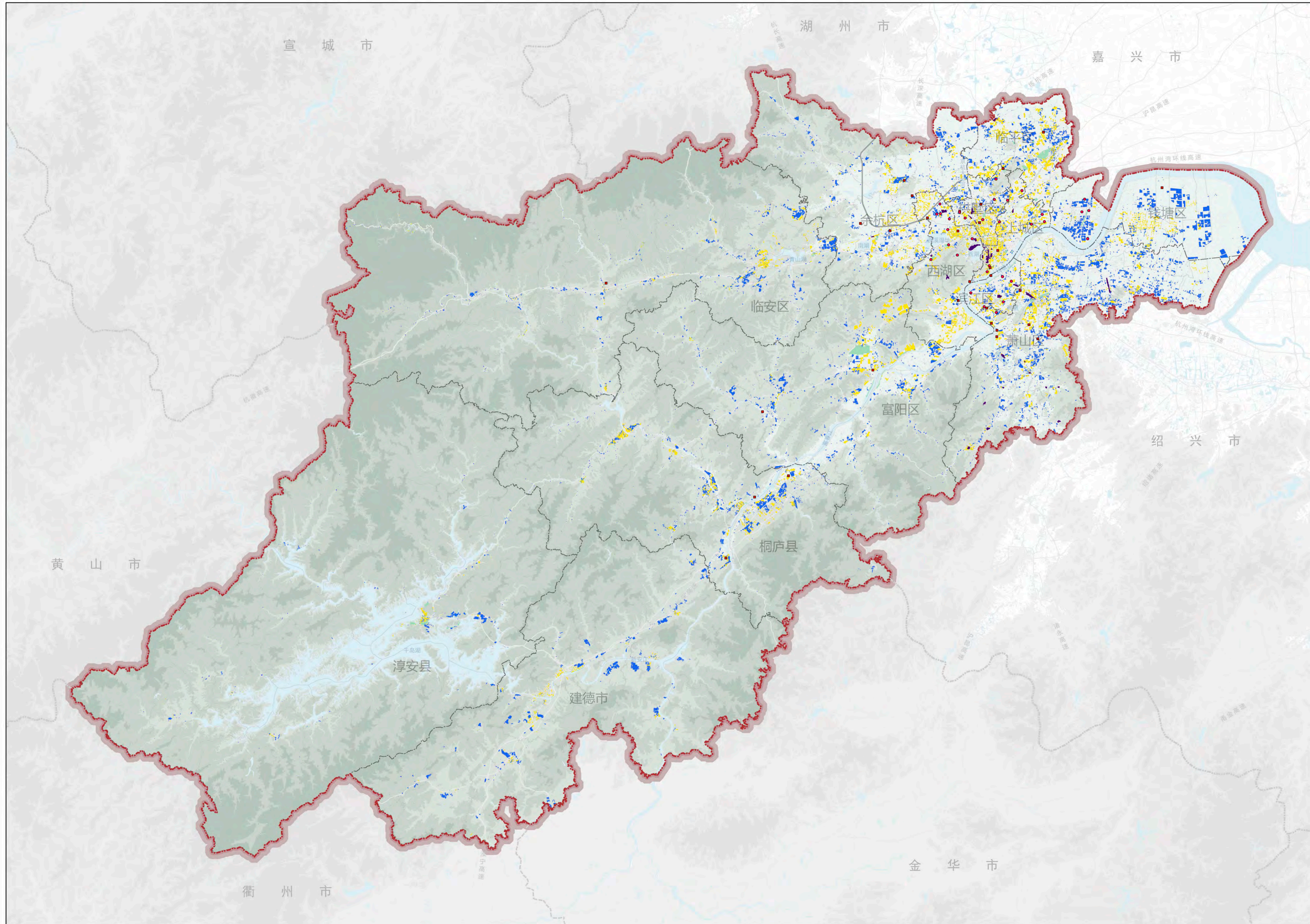
建立城市更新实施评价体系。形成面向城市更新目标的多层级、可量化评价体系，实现对城市更新社会效益、经济效益、公众满意度等方面的多维度综合评价。

建立城市更新项目的监管机制。完善城市更新主管部门会同有关行业主管部门对城市更新项目进行全过程监督的机制，实现全生命周期闭环管理。

# 杭州市城市更新专项规划(2024-2035年)

HANGZHOU URBAN RENEWAL SPECIAL PLAN (2024-2035)

## 更新潜力空间汇总图



# 杭州市城市更新专项规划(2024-2035年)

HANGZHOU URBAN RENEWAL SPECIAL PLAN (2024-2035)

## 更新片区划示图

