

住建部城市更新典型案例深度解析

住房和城乡建设部 · 城市更新典型案例（第一批+第二批）

2024 年 1 月 — 2025 年 3 月 | 共计 69 个典型案例

本文档聚焦：项目情况 · 项目亮点 · 参考价值

编制说明

本文档在《住建部城市更新典型案例文集（69 例）》基础上，进一步对每个案例的项目背景与规模、创新亮点与示范价值、可复制经验与适用场景进行深度梳理，供培训教学、项目论证和方案设计使用。

数据来源：

- 住房和城乡建设部办公厅《关于印发城市更新典型案例（第一批）的通知》（建办科函〔2024〕31 号）
- 住房和城乡建设部《城市更新典型案例（第二批）》，2025 年 3 月
- 各地政府官网、权威媒体报道、学术研究文献

目录

一、 第一批典型案例（28 个）深度解析	3
一、 既有建筑更新改造（2 个）	3
二、 城镇老旧小区改造（3 个）	4
三、 完整社区建设（3 个）	6
四、 活力街区打造（3 个）	7
五、 城市功能完善（3 个）	9
六、 城市基础设施更新改造（5 个）	10
七、 城市生态修复（4 个）	12
八、 城市历史文化保护传承（5 个）	14
二、 第二批典型案例（41 个）深度解析	16
一、 城中村改造（6 个）	16
二、 完整社区建设（5 个）	19
三、 活力街区打造（5 个）	21
四、 老旧小区改造（5 个）	23
五、 公共空间设施（4 个）	25
六、 城市基础设施（4 个）	27
七、 城市生态修复（5 个）	29
八、 历史文化保护（7 个）	31
三、 经验启示与方法论提炼	34

一、第一批典型案例（28 个）深度解析

一、既有建筑更新改造（2 个）

案例 01 北京市中国建筑科学研究院建筑光伏零碳改造项目

- 项目情况： 位于北京朝阳区，对一栋 1990 年代的科研办公楼实施零碳改造。集成建筑光伏一体化（BIPV）技术，升级围护结构，搭建智能微电网，改造面积约 1.2 万平方米，目标实现建筑运行阶段零碳排放。

- 项目亮点： “改造即示范”理念，将每个改造节点转化为行业技术展示窗口；技术集成度高，形成“被动优先+主动优化+可再生能源”三层体系；有充分的数据验证，为行业提供真实数据参考。

- 参考价值： 适用于公共建筑绿色改造；BIPV 技术可推广至南方地区办公建筑；智能微电网模式为园区级零碳改造提供模板。

案例 02 海南省琼海市博鳌零碳示范区项目

- 项目情况： 位于海南博鳌镇东屿岛，涵盖会议中心、酒店群等，总面积约 1.8 平方公里。实施建筑节能、光伏发电、智慧能源管理等综合性减碳措施，打造中国首个热带滨海零碳示范区。
- 项目亮点： 验证了高温高湿条件下零碳技术路径，为“一带一路”国家提供范本；借助博鳌论坛品牌，成为国家绿色转型的国际名片；覆盖多场景，是城市级综合试验。
- 参考价值： 适用于高规格会议中心、滨海度假区绿色转型；多能互补模式可推广至沿海地区；“重大事件驱动”的城市更新策略值得借鉴。

二、城镇老旧小区改造（3 个）

案例 03 重庆市红育坡片区老旧小区改造项目

- 项目情况： 位于九龙坡区，涉及 88 栋楼、3476 户居民。采用全国首个老旧小区改造 PPP 模式，引入社会资本，改造内容包括外立面、管网、立体停车楼、加装电梯等。
- 项目亮点： 全国首个 PPP 模式，破解资金难题；“五议工作法”居民参与机制，实现问需于民；“五长制+网格化”长效管理；空间极致利用，如建立立体停车楼。

- 参考价值： PPP 模式可作为中西部城市融资范本；“五议工作法”适用于高密度老旧社区；山地城市空间集约化思路具有广泛适用性。

案例 04 北京市昌盛园社区老旧小区改造项目

- 项目情况： 位于昌平区，是多产权主体的央产老旧小区。创新“央地协同、企地共建”模式，重点推进适老化改造和社区服务设施补短板。
- 项目亮点： 破解央产房“谁出钱、谁拍板”困局，建立多产权单位联席会议制度；适老化改造全覆盖；“软硬结合”，同步建立社区自管组织。
- 参考价值： 多元产权老旧小区改造的标准模板；多产权单位协调机制可推广；适老化改造的完整解决方案具有普遍意义。

案例 05 辽宁省沈阳市牡丹社区改造项目

- 项目情况： 位于皇姑区，是老工业基地的工人新村。以“一老一幼”服务设施建设为重点，实施系统性改造。
- 项目亮点： “一老一幼”精准发力，养老+托育同步规划建设；党建引领社区治理；积累东北严寒地区适老化示范经验。

- 参考价值：适用于老工业基地城市工人新村改造；“一老一幼”双驱动模式可作为完整社区建设核心；严寒气候适老改造标准具有区域参考价值。

三、完整社区建设（3 个）

案例 06 浙江省杭州市滨江区缤纷完整社区更新项目

- 项目情况：位于滨江区，以“未来社区”理念引领，围绕“15 分钟生活圈”配置公共服务设施，覆盖三个安置房小区，嵌入数字化治理平台。
- 项目亮点：“未来社区”九大场景完整落地；数字化治理闭环（“滨豆”积分系统）；打破小区围墙，公共设施按片区统筹配置。
- 参考价值：“未来社区”标准可推广；“滨豆”系统为社区治理提供技术方案；多小区融合配置模式值得推广。

案例 07 重庆市九龙坡区民主村完整社区建设项目

- 项目情况：原为国企建设厂家属区，面临三重困境。通过补建公共服务设施、改善人居环境、激发社区活力，探索大型厂区型老旧小区向完整社区转型。
- 项目亮点：厂区社区转型样本；空间再造与记忆保留并重；二次入选住建部典型案例，印证其多维度示范价值。

- 参考价值：适用于国企搬迁后职工家属区转型；工业记忆保留手法具有文化价值；完整社区与城中村改造的交叉经验。

案例 08 上海市临汾路 380 弄社区更新项目

- 项目情况：位于静安区，是老公房小区。以加装电梯为突破口，同步推进数字化社区治理、嵌入式养老服务、儿童友好空间等。
- 项目亮点：“加梯+”模式，实现“装一部电梯、带一片更新”；数字化治理先行（“社区云”平台）；“儿女”视角的老龄友好设计。
- 参考价值：“加梯+”模式适用于全国老公房小区；“社区云”方案易复制；嵌入式养老配置模式值得推广。

四、活力街区打造（3 个）

案例 09 北京市首钢老工业区（北区）更新项目

- 项目情况：位于石景山区，规划范围 291 公顷。保留工业遗存，植入冬奥组委办公、滑雪大跳台等功能，实现从“工业锈带”到“城市秀场”的转型。
- 项目亮点：冬奥大事件驱动转型；“以保定建”方法论；灵活供地政策创新；后冬奥时代快速转型为科幻产业聚集区。

- 参考价值： 适用于全国老工业城市工业遗产更新；大事件驱动策略可复制；存量用地灵活供地政策可推广。

案例 10 广东省深圳市元芬新村城中村有机更新项目

- 项目情况： 位于龙华区，通过整村统租改造方式推进有机更新，将城中村改造为面向青年人的保障性租赁住房社区。

- 项目亮点： 整村统租+长期运营模式，形成闭环；“宜居可支付”精准定位；配套服务创新；青年友好社区营造。

- 参考价值： 适用于超大特大城市城中村“综合整治+统租运营”；长期趸租+专业运营模式解决“改后反弹”；国开行融资模式可复制。

案例 11 重庆市戴家巷老街区更新改造项目

- 项目情况： 位于渝中区，紧邻洪崖洞。利用 60 米崖壁地形，采用“微改造”方式，保留建筑面积，引入新业态，实现街区活化。

- 项目亮点： 崖壁空间创造性利用，变劣势为优势；“政府+国企+居民”三角驱动；居民收入倍增效应；“商家联盟”自管模式。

- 参考价值： 适用于山地城市老街区更新；三段式动力模型（政府—国企—居民）；“商家联盟”自治管理提供长效运营参考。

五、城市功能完善（3 个）

案例 12 江西省南昌市雷公坳文化体育产业园项目

- 项目情况： 利用废弃高速公路服务区旧址改造建设文化体育产业集聚区，弥补区域文体公共服务短板。
- 项目亮点： 闲置交通设施功能置换；文体功能复合化；低投入高产出。
- 参考价值： 适用于城市闲置设施功能置换；文体产业集聚模式可作为轻量化方案；为三四线城市提升公共服务提供低成本路径。

案例 13 陕西省西安市建国门老菜场市井文化创意街区项目

- 项目情况： 在保留传统菜市场民生功能的同时，引入文创、咖啡等年轻业态，形成“老菜场+新文化”的功能复合体。
- 项目亮点： “菜场不搬、文化进来”的共生模式，实现包容性更新；市井文化价值挖掘；微更新手法。
- 参考价值： 适用于传统菜市场更新；“保持原功能+叠加新功能”可作为微更新核心方法论；为老城区保留烟火气提供范本。

案例 14 上海市杨浦滨江公共空间无障碍环境建设项目

- 项目情况：在工业岸线转型公共空间后，系统建设无障碍通行系统，覆盖障碍人士、老人、儿童等全龄人群。
- 项目亮点：全龄友好理念；工业遗存与无障碍设施融合；形成一套完整标准。
- 参考价值：适用于滨水公共空间无障碍改造；工业遗址中融入无障碍设计的经验；标准体系可上升为行业标准。

六、城市基础设施更新改造（5 个）

案例 15 广东省广州市城市信息模型（CIM）基础平台建设项目

- 项目情况：国内首个城市级 CIM 平台，构建覆盖全市域的三维数字底座，为城市更新、规划审批等提供数字化决策支撑。
- 项目亮点：全国首个城市级 CIM，攻克关键技术；“规建管运”全生命周期打通；同步编制标准化体系。
- 参考价值：适用于超大城市数字孪生基础设施建设；CIM + 城市更新应用场景可推广；标准体系可作为其他城市起点。

案例 16 上海市网格化管理信息系统“一网统管”建设项目

- 项目情况：将全市划分为网格，整合多领域感知数据，实现城市运行态势实时感知、智能分析和协同处置。

- 项目亮点： 多源数据融合的城市运行大脑；从“看见问题”到“预判问题”的跨越；三级平台五级应用架构。
- 参考价值： 技术架构可推广；“一网统管”理念可指导管理数字化；网格化管理模式具有普适性。

案例 17 安徽省合肥市基础设施生命线安全工程建设项目

- 项目情况： 对燃气、供水等城市生命线布设传感器，建设实时监测预警平台，实现事故秒级预警。
- 项目亮点： 从“被动抢险”到“主动预防”；产学研一体化；带来可量化的安全效益。
- 参考价值： 适用于全国城市生命线安全监测系统建设；技术方案可模块化复制；“合肥模式”可扩展至全国。

案例 18 福建省福州市城区水系科学调度系统建设项目

- 项目情况： 建设“水系联排联调”智慧管理系统，整合水利设施，根治内涝，改善水环境。
- 项目亮点： “联排联调”机制创新，打破部门壁垒；智慧化调度决策；从治水到治城，释放高品质滨水空间。
- 参考价值： 适用于多水系城市洪涝治理；“联排联调”机制可推广；水系治理与城市更新耦合模式具普适性。

案例 19 上海市静安区固体废弃物流转中心更新项目

- 项目情况：通过地下化、除臭、降噪、立体绿化等技术，将“脏乱臭”的环卫设施改造为“花园式”设施，化解“邻避效应”。
- 项目亮点：“技术+设计+公众参与”三管齐下化解邻避；将城市“负资产”转变为景观“正资产”；探索立体绿化创新。
- 参考价值：适用于全国环卫设施更新改造；邻避效应化解“三步法”可推广；高密度城区市政设施融合设计理念值得借鉴。

七、城市生态修复（4 个）

案例 20 安徽省合肥市园博园项目

- 项目情况：利用废弃骆岗机场用地，建设超大型城市中央公园，面积是纽约中央公园的 3.7 倍，是国内规模最大的城市棕地修复项目之一。
- 项目亮点：“永不落幕的园博园”理念，以永久性城市公园为定位；废弃机场的超大尺度生态修复；保留机场跑道等记忆。
- 参考价值：适用于废弃机场等大型棕地修复；“园区即城市公园”的运营模式可推广；超大尺度生态修复技术路线具有参考价值。

案例 21 陕西省延安市宝塔山景区保护提升项目

- 项目情况： 针对黄土高原水土流失问题，实施植被恢复、边坡加固，并强化红色文化展示功能。
- 项目亮点： 验证黄土高原生态修复技术；红色文化与生态修复融合；城市精神地标的保护性开发。
- 参考价值： 适用于北方干旱半干旱地区城市山体修复；文化地标保护与生态修复融合路径可推广；水土保持导向的更新模式适用于西北城市。

案例 22 广东省深圳市茅洲河治理项目

- 项目情况： 对曾为珠三角污染最严重河流之一实施“全流域统筹、厂网河一体化”系统治理，水质从劣 V 类提升至 IV 类及以上。
- 项目亮点： “大兵团作战”模式，打破碎片化治理；“厂网河一体化”治理理念；治水+碧道+城市更新耦合。
- 参考价值： 适用于全国黑臭水体治理；“大兵团作战”EPC 模式可推广；三位一体模式具有普适性。

案例 23 江西省九江市长江国家文化公园更新项目

- 项目情况： 依托长江岸线生态修复，拆除非法码头，建设滨江绿道和文化设施，将生产岸线转变为生态文化公共岸线。

- 项目亮点：“长江大保护”的落地样本；码头岸线的“还江于民”；国家文化公园的在地化表达，避免“千岸一面”。

- 参考价值：适用于长江沿线城市岸线整治；“还江于民”的功能转换模式可推广；国家文化公园地方落地经验值得参考。

八、城市历史文化保护传承（5 个）

案例 24 福建省福州市三坊七巷历史文化街区保护更新项目

- 项目情况：保护最完整的明清古建筑群之一。遵循“修旧如旧”，引入非遗、文创等业态，获联合国教科文组织奖项。

- 项目亮点：“四个不变”保护原则；活态传承模式，让原住民和传统业态持续经营；近 30 年持续保护的制度创新；经济文化双丰收。

- 参考价值：中国历史街区保护的“教科书级”案例；“修旧如旧+活态传承”可作为标准方法论；长期投入的制度保障经验值得学习。

案例 25 江苏省苏州市平江路历史文化街区保护更新项目

- 项目情况：保存最完整的历史街区之一。通过微更新，在保护古城风貌的同时激活街区活力。

- 项目亮点：“苏州古城保护模式”集大成者（限高、限色、限业态）；水巷文化保护，保护双棋盘格局；渐进式更新。
- 参考价值：适用于江南水乡型历史街区；“三限”政策可推广至历史文化名城；渐进式微更新方法论具有普遍意义。

案例 26 江西省景德镇市陶阳里历史城区保护更新项目

- 项目情况：千年陶瓷文化核心承载地。以陶瓷遗产保护为核心，引入陶艺工作室等，活化为世界级陶瓷文化交流中心。
- 项目亮点：“遗址+产业+社区”三位一体；国际视野的运营定位；吸引年轻人回流（“景漂”）。
- 参考价值：适用于以手工艺为核心 IP 的历史城区更新；“遗产空间+产业链”模式可推广；国际艺术家驻留计划可作为国际化路径参考。

案例 27 北京市模式口历史文化街区保护更新项目

- 项目情况：京西古道重要节点（“驼铃古道”）。通过市政改造、文物修缮、环境整治，让千年古道重焕生机。
- 项目亮点：基础设施先行，解决市政管线难题；“驼铃古道”文化 IP 打造；渐进式居民参与。

- 参考价值：适用于古驿道沿线历史街区；“市政先行、文化跟进、业态激活”三步路径可推广；北京近郊传统村落更新经验。

案例 28 江苏省南京市老城南小西湖片区保护更新项目

- 项目情况：传统民居集中区。采用“小规模、渐进式”微更新，对民居实施“一户一策”修缮，居民可选择去留。
 - 项目亮点：“共商共建共享”的居民参与模式；“微型管廊”技术创新；设计团队驻场制；保留“院落文化”等文化基因。
 - 参考价值：“一户一策”微更新方法论适用于全国历史街区民居保护；“微型管廊”技术可推广；高校驻场+社区协商模式值得复制。
-

二、第二批典型案例（41 个）深度解析

一、城中村改造（6 个）

案例 29 上海市黄浦区乔家路片区旧城区改建（城市更新）项目

- 项目情况：位于上海老城厢核心区。采用“征收+更新”组合策略，部分房屋改造为公共空间，部分修缮提升居住品质。
- 项目亮点：老城厢更新的“征收+保留”平衡术；多模式安置方案；微型公共空间创造性植入。

- 参考价值：适用于超大城市高密度旧改；多元安置方案菜单式设计可推广；老城厢微空间活化经验适用全国。

案例 30 重庆市九龙坡区民主村片区城市更新项目（注：该项目同时入选第一批和第二批，此处从简）

- 补充亮点：在山地地形下探索了城中村改造的特色路径（坡地无障碍设计、立体交通组织等）。
- 参考价值：适用于被城市包围的厂区型城中村改造；同一项目多维度示范价值（完整社区+城中村改造）。

案例 31 河北省石家庄市新华区柏林庄城中村改造项目

- 项目情况：北方典型城中村。采用整村改造模式，配建小学、中学等公共设施，并将部分土地用于公共绿地。
- 项目亮点：北方平原城市整村改造样本；教育设施同步配建；村集体经济转型，保障村民长期收益。
- 参考价值：适用于北方平原城市城中村整村改造；教育设施同步配建模式可推广；村集体资产保值增值经验。

案例 32 广东省广州市沥滘村城中村改造项目

- 项目情况：中心城区规模最大的城中村之一。通过全面改造，依托区位优势引入科技创新等产业功能。

- 项目亮点： 特大城中村系统改造；从居住功能跃升到产业功能；激活珠江后航道价值。

- 参考价值： 适用于特大城中村系统性改造；改造与产业升级耦合经验可推广；超大项目分期实施、滚动开发的资金平衡方案。

案例 33 上海市闵行区梅陇镇行南村“城中村”改造项目

- 项目情况： 近郊型城中村。采用综合整治+局部改造，重点改善基础条件，同时建设社区服务中心。

- 项目亮点： 近郊城中村“整治为主、改造为辅”路径；留住低成本居住功能；渐进式产权理顺。

- 参考价值： 适用于大城市近郊城中村综合整治；“整治为主”的低成本路径可作为过渡期策略；为保留城市低成本居住空间提供新思路。

案例 34 广东省深圳市龙华区赖屋山鸿荣源项目

- 项目情况： 通过城市更新单元规划，将城中村用地转化为综合社区。采用市场化运作模式。

- 项目亮点： 深圳城市更新单元制度的典型实践；市场化运作效率优势；产城融合功能配置。

- 参考价值：适用于深圳及珠三角城市的市场化城市更新单元；企业主导的更新单元制度可推广；产城融合经验值得参考。

二、完整社区建设（5个）

案例 35 北京市朝阳区劲松北社区完整社区建设试点项目

- 项目情况：引入社会资本参与老旧小区物业管理，通过服务提升和空间运营形成“微利可持续”的长效运营模式。
- 项目亮点：“劲松模式”的社会资本参与路径；“先尝后买”的物业服务推广策略；微利可持续的财务模型。
- 参考价值：已上升为全国性经验，适用于所有物业管理缺失的老旧小区；财务模型可复制；居民引导策略具普遍操作性。

案例 36 北京市昌平区霍营街道龙域东一路完整社区建设项目

- 项目情况：位于“回天”超大社区。针对公共服务严重不足，系统性补足设施短板。
- 项目亮点：超大社区公共服务补短板样本；嵌入式服务设施建设；市一区一街三级联动工作机制。
- 参考价值：适用于全国超大社区补短板；嵌入式设施建设模式可推广；三级联动工作机制具有组织参考价值。

案例 37 上海市浦东新区洋泾街道完整社区建设项目

- 项目情况：以“嵌入式养老”服务体系建设为核心，配套儿童之家等，形成“一老一小”全覆盖服务体系。
- 项目亮点：“嵌入式的浦东养老模式”；养老与社区卫生深度融合；“社区 15 分钟养老服务圈”。
- 参考价值：嵌入式养老服务模式适用全国老龄化社区；医养结合零距离配置方案可推广；“15 分钟养老服务圈”标准值得参考。

案例 38 湖北省武汉市青山区钢都花园街道完整社区建设试点

- 项目情况：武钢集团大型职工居住区。重点解决老龄化、设施缺失、社区活力不足三大问题。
- 项目亮点：与沈阳牡丹社区等形成东中西对照样本；特别注重老年人社交空间设计；政企协作模式。
- 参考价值：适用于中部城市国企家属区完整社区建设；老龄化社交空间设计经验可推广；政企协作共建模式值得参考。

案例 39 广东省广州市白云区金沙街沙贝社区完整社区建设项目

- 项目情况：以保障性住房为主。重点推进公共服务均等化，强化社区治理，提升居民归属感。

- 项目亮点：保障房社区的品质提升示范；公共服务均等化实践；在低收入社区中培育居民自治组织。
- 参考价值：适用于全国保障房社区品质提升；公共服务均等化配置标准可推广；低收入社区自治能力培育经验值得关注。

三、活力街区打造（5个）

案例 40 上海市长宁区愚园路历史风貌街区城市更新项目

- 项目情况：以“一条马路”为单位的系统微更新实践。引入艺术、书店、咖啡馆等业态，成为全国标杆。
- 项目亮点：“马路微更新”标杆；“网红化”与“社区化”双向平衡；历史文化资源产品化；“创邑”运营模式。
- 参考价值：“愚园路模式”适用于全国历史风貌道路更新；专业运营公司深耕单一街区模式可推广；“建筑可阅读”IP 化路径值得借鉴。

案例 41 浙江省杭州市西湖区天目里综合艺术街区项目

- 项目情况：原为服装厂区，由世界著名建筑师设计，集合美术馆、书店、咖啡馆等，成为城市文化新地标。
- 项目亮点：世界级建筑的在地化；艺术驱动的厂区再生；“去商业化”的商业成功；事件化运营保持热度。

- 参考价值： 适用于有产业升级需求的厂区改造；“美术馆锚点+创意生态”驱动模式可推广；世界级建筑师介入城市更新路径可参考。

案例 42 江苏省南通市崇川区唐闸古镇历史文化街区保护更新项目

- 项目情况： 中国近代民族工业发源地之一。以“中国近代工业遗存第一镇”为定位，修缮建筑，引入文创。
- 项目亮点： 民族工业精神活态传承；近代工业遗产+江南水乡双重基因；1895 文创园品牌效应。
- 参考价值： 适用于近代工业遗产型古镇；历史文化 IP 产品化开发经验可推广；双重基因融合路径值得参考。

案例 43 安徽省合肥市蜀山区大铺头片区城市更新项目

- 项目情况： 城郊结合部。通过系统性更新，拆除违建、改造管线，引入科创服务等功能，实现品质跃升。
- 项目亮点： 城郊结合部“由乱到治”的系统性方案；低端产业渐进式腾退的市场化路径；“硬投入+软治理”组合策略。
- 参考价值： 适用于大城市城郊结合部综合整治；渐进式产业腾退路径可推广；策略组合值得参考。

案例 44 山东省济南市历下区泉城路商圈城市更新项目

- 项目情况： 济南老城区核心商圈。通过公共空间提升、商业业态升级、文旅融合，推动传统商圈转型。
- 项目亮点： 泉水文化驱动型商圈更新，形成差异化竞争力；步行友好型街道改造；老字号与新消费融合。
- 参考价值： 适用于全国传统商圈更新；在地文化驱动策略可推广；步行友好型改造经验值得参考。

四、老旧小区改造（5 个）

案例 45 四川省成都市锦江区牛市口路片区城市更新项目

- 项目情况： 采用“片区统筹”思路，将多个小区打包统一改造，共享设施，并融入川西民居建筑元素。
- 项目亮点： “片区统筹”改造模式，实现规模效应；川西民居风格的城市更新，避免“千区一面”；发挥成都“社区营造”传统优势。
- 参考价值： 片区统筹模式适用于老旧小区密集区域；地域建筑文化融入设计的方法论；社会组织参与社区治理经验可推广。

案例 46 河南省郑州市金水区工人新村城市更新项目

- 项目情况： 1950 年代为国企配套建设的工人住宅区。保留历史格局和风格，改善居住条件，建设文化记忆馆。
- 项目亮点： 将“工人新村”作为文化遗产保护；苏式建筑风格保留与现代化改造；工人文化记忆馆 IP 化。
- 参考价值： 适用于全国老工业城市工人新村保护改造；苏式建筑保护性改造技术路线可推广；工人文化 IP 社区营造经验。

案例 47 辽宁省沈阳市和平区太原街片区城市更新项目

- 项目情况： 将太原街商圈更新与周边老旧小区改造统筹推进，实现“商圈提质+社区改善”双赢。
- 项目亮点： 商圈+社区联动更新模式；东北老工业城市复兴标杆；步行系统整合，商业活力向社区渗透。
- 参考价值： 商圈+社区联动模式适用于全国传统商圈；东北老工业城市商业中心更新路径参考；商业—社区融合方案可推广。

案例 48 山东省潍坊市潍城区十笏园文化街区城市更新项目

- 项目情况： 以十笏园为核心，对周边实施保护性更新，建设文化商业街区，引入书画等特色业态。

- 项目亮点： 文保单位带动周边更新的“锚点辐射”模式；“金石之都”文化产业聚集；传统风貌的现代演绎。
- 参考价值： “锚点辐射”模式可推广；地方特色文化产业集群的空间组织经验；传统风貌建筑现代化设计方法论。

案例 49 天津市红桥区西于庄地区棚户区改造（城市更新）项目

- 项目情况： 中心城区最大的棚户区之一。通过征收改造，注重公共服务和公共空间营造。
- 项目亮点： 北方特大城市棚户区改造系统方案；“配套先行”的开发时序；公共空间的品质营造。
- 参考价值： 适用于北方大城市中心城区棚户区改造；“配套先行”时序值得推广；棚改与城市更新融合的制度设计经验。

五、公共空间设施（4 个）

案例 50 山东省青岛市市南区八大峡广场地下停车场项目

- 项目情况： 利用滨海广场地下空间建设停车场，地面恢复为市民活动广场，实现“地下停车、地面活动”双重功能。
- 项目亮点： 城市核心区空间立体化利用；滨海公共空间品质提升；“停车+公园”复合模式，实现财务自平衡。

- 参考价值：适用于城市核心区停车难题；“停车+公园”模式可推广；财务自平衡投资运营方案值得参考。

案例 51 浙江省宁波市海曙区月湖景区周边公共空间提升项目

- 项目情况：对月湖景区进行步行系统优化、景观照明提升、建筑立面整治等，提升空间体验。
- 项目亮点：从“能看”升级为“好看、好用”；环湖绿道系统贯通；景观照明升级赋能夜间经济。
- 参考价值：适用于历史文化景区周边空间提升；环湖慢行系统贯通经验可推广；景观照明赋能夜经济模式值得参考。

案例 52 四川省成都市金牛区“金牛角”口袋公园项目

- 项目情况：利用高架桥下等城市剩余空间，建设小型口袋公园，将城市“负空间”转化为“正资产”。
- 项目亮点：“金角银边”策略的系统实践；剩余空间的创造性利用；低成本、高感知的微更新。
- 参考价值：适用于全国城市剩余空间活化；“金角银边”方法论可系统推广；低成本微更新策划与设计经验。

案例 53 黑龙江省哈尔滨市道外区中华巴洛克历史文化街区三期工程

- 项目情况：对独有的“中华巴洛克”建筑群进行保护修缮，并提升公共空间品质和基础设施水平。
- 项目亮点：独特建筑文化的保护与展示；寒冷地区历史街区公共空间的特殊设计；三期持续投入的渐进式保护。
- 参考价值：适用于北方寒冷城市历史街区空间提升；寒冷地区公共空间设计经验；分期实施渐进式保护模式可推广。

六、城市基础设施（4 个）

案例 54 北京市海淀区北清路快速化改造及京藏高速匝辅路改造工程

- 项目情况：改造拥堵交通走廊。实施快速化改造，优化慢行系统和绿化景观。
- 项目亮点：城市快速路的“绿色化改造”（绿道、隔音屏）；多模式交通空间分层整合；与城市更新协同。
- 参考价值：适用于大城市交通走廊改造；快速路绿色化改造设计经验可推广；交通改造带动城市更新的协同模式。

案例 55 上海市普陀区真如副中心市政道路及配套工程

- 项目情况：通过高标准市政道路建设，包括综合管廊、海绵化道路、智慧灯杆等。

- 项目亮点：“先地下后地上”的开发理念；综合管廊示范应用；智慧道路系统集成。

- 参考价值：适用于城市副中心和新城基础设施建设；综合管廊+智慧道路建设标准可推广；开发时序经验。

案例 56 浙江省杭州市上城区 CIM 平台赋能城市治理应用场景项目

- 项目情况：在市级 CIM 平台基础上，开发面向城市更新应用的场景化工具（如老旧小区改造可视化决策系统）。

- 项目亮点：CIM 平台的“最后一公里”应用落地；老旧小区改造可视化决策辅助居民共识；历史文化保护数字化监测。

- 参考价值：CIM 平台应用场景开发经验可推广；老旧小区改造可视化决策工具可复制；历史建筑数字化监测方案。

案例 57 广东省深圳市罗湖区笋岗冷库城市更新单元规划项目

- 项目情况：将原有的冷库用地通过更新单元规划，转型为商业、办公、居住综合功能区。

- 项目亮点：产业设施的城市更新路径；冷库建筑改造利用形成独特空间体验；城市更新单元规划的制度创新。

- 参考价值：适用于城市核心区产业设施功能置换；特殊建筑（冷库等）改造利用经验；产业用地功能转变的规划制度参考。

七、城市生态修复（5 个）

案例 58 重庆市渝中区珊瑚公园及周边环境综合整治项目

- 项目情况：位于长江岸边消落带。通过生态治理、公园更新、滨江步道建设，转化为生态活力公共空间。
- 项目亮点：消落带生态治理技术突破，积累宝贵经验；滨江生态+公共空间复合设计；长江岸线城市更新示范。
- 参考价值：适用于三峡库区消落带治理；耐淹植被选育和生态护岸技术可推广；生态修复+公共空间复合设计方法论。

案例 59 广东省深圳市南山区大沙河生态长廊项目

- 项目情况：原为排洪渠。通过截污、生态护岸、植被恢复、绿道建设，改造为“深圳塞纳河”。
- 项目亮点：“从排洪渠到塞纳河”的惊人蜕变；串联创新走廊，实现生态价值与创新活力叠加；多级滨水活动空间创造。
- 参考价值：适用于全国城市河道生态修复；生态修复与创新走廊联动经验；多级滨水空间设计方法论可推广。

案例 60 浙江省杭州市拱墅区运河新城单元公园绿地项目

- 项目情况： 原为工业仓储用地。通过棕地修复、生态岸线建设，转化为运河文化生态公园。

- 项目亮点： 运河沿线棕地修复经验；运河文化+生态修复融合；污染地块向公共绿地的价值跃升。

- 参考价值： 适用于运河沿线及工业城市棕地修复；棕地修复中的文化融合经验；地块功能转换路径。

案例 61 山东省济南市历下区“一城山色”生态修复项目

- 项目情况： 针对城区破损山体，实施生态修复、植被恢复和山体公园建设，保护泉水涵养区。

- 项目亮点： “泉”与“山”的系统保护思维；破损山体修复技术创新（挂网喷播+耐旱植被）；山体公园化利用。

- 参考价值： 适用于全国城市破损山体修复；“保泉必先护山”的系统思维；山体修复后公园化利用经验可推广。

案例 62 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区“六馆一心”周边生态修复与景观提升工程

- 项目情况： 对“六馆一心”文化设施集群周边实施戈壁绿化、节水灌溉等生态修复和景观提升。

- 项目亮点： 西北干旱区城市生态修复示范；文化设施与生态景观融合；以局部示范带动城市整体绿色发展。

- 参考价值：适用于西北干旱区生态修复；节水灌溉+乡土植被技术路线可推广；文化设施周边生态景观提升设计经验。

八、历史文化保护（7个）

案例 63 福建省福州市三坊七巷历史文化街区保护更新项目（重复入选）

- 补充价值：强调“活态遗产”运营的持续经验；形成可输出的“三坊七巷制度包”。

案例 64 广东省佛山市禅城区祖庙—东华里片区历史文化街区保护活化项目

- 项目情况：以“岭南天地”品牌，在严格保护的基础上引入现代商业业态，是历史街区商业活化运营的标杆。
- 项目亮点：“政府主导+市场运营”经典范式；岭南建筑文化极致呈现；“岭南天地”品牌的全国影响力；原真性与现代性平衡。
- 参考价值：中国历史街区市场化活化的顶级案例；“政府征收+企业运营”政企合作模式可推广；品牌可输出。

案例 65 湖南省长沙市潮宗街历史文化街区保护更新项目

- 项目情况：长沙仅存的麻石老街之一。采用“有机更新”理念，引入文创、民宿等，与“网红城市”气质融合。

- 项目亮点：“网红城市”语境下的历史街区更新；保留麻石老街作为核心 IP；“有机更新”的长沙路径。

- 参考价值：适用于网红经济活跃城市的历史街区更新；历史街区+消费经济融合路径；“有机更新”经验值得参考。

案例 66 江苏省南京市秦淮区夫子庙片区保护更新项目

- 项目情况：在保护文化遗产基础上提升景区品质，丰富文化体验，探索保护与文旅产业高质量发展的平衡。

- 项目亮点：5A 级景区品质提升系统方案；科举文化深度体验转化；“秦淮灯会”品牌国际化运营；商业管控经验。

- 参考价值：适用于全国高等级景区品质提升；文化深度体验产品设计经验可推广；景区商业化管控机制值得参考。

案例 67 贵州省贵阳市花溪十字街历史文化街区保护更新项目

- 项目情况：西南山地城市历史街区代表。通过建筑修缮、滨河空间提升，打造文化休闲核心区。

- 项目亮点：西南山地城市历史街区更新特色；花溪河滨水空间活化；“爽爽的贵阳”城市品牌的空间承载。

- 参考价值：适用于西南山地城市历史街区保护；滨河空间活化设计经验；历史街区与城市品牌协同打造。

案例 68 浙江省绍兴市越城区鲁迅故里历史文化街区保护更新项目

- 项目情况：以鲁迅故居为核心，围绕“鲁迅”这一世界级 IP，打造集文化展示、研学体验于一体的文旅目的地。
- 项目亮点：世界级文学 IP 的空间化演绎；研学旅游的标杆；“从书本到现实”的沉浸式体验。
- 参考价值：适用于名人故里 / 文学 IP 型历史街区更新；研学旅游产品开发和运营经验可推广；文学 IP 空间化方法论。

案例 69 山东省青岛市市南区中山路历史文化街区保护更新项目

- 项目情况：青岛近代城市原点，百年老街复兴项目。通过建筑修缮、业态升级、公共空间优化，推动老街复兴。
- 项目亮点：“东方瑞士”城市记忆复兴；“里院”建筑保护与活化；“山海城”独特空间格局；“上街里”文化活动持续运营。
- 参考价值：适用于滨海城市近代历史街区复兴；“里院”建筑保护活化经验可推广；事件化运营驱动街区复兴模式。

三、经验启示与方法论提炼

1.69 个案例的共性经验

核心领域	核心理念	代表性案例
居民参与	从“替民做主”到“由民做主”，居民参与程度决定成败	红育坡“五议工作法”、小西湖“一户一策”、劲松“先尝后买”
社会资本引入	PPP、统租运营、微利可持续，多种路径破解资金难题	红育坡 PPP、元芬统租、劲松微利可持续、岭南天地政企合作
文化保护与活化	保护不是终点，让文化“活”在当下	三坊七巷活态传承、陶阳里产业重生、鲁迅故里文学 IP 空间化
生态与城市融合	生态修复不是种树，是为市民创造可亲近的自然空间	大沙河生态长廊、茅洲河碧道、合肥园博园
数字化赋能	CIM、一网统管、生命线工程是城市更新的基础设施	广州 CIM、上海一网统管、合肥生命线、杭州 CIM 应用场景
制度创新	用地政策、审批流程、产权理顺是更新的前提	首钢灵活供地、“微型管廊”技术创新、更新单元规划制度

2.按城市更新类型的方法论图谱

类型	核心方法论	关键点
工业遗产更新	“以保定建” + 大事件驱动 + 产业置换	工业遗存价值判断、审批制度创新、产业定位前瞻性
老旧小区改造	居民协商 + 社会资本 + 长效管理	居民共识、资金来源可持续、改后不反弹
历史街区保护	修旧如旧 + 活态传承 + 业态管控	保护原真性、避免过度商业化、平衡游客与居民
城中村改造	综合整治替代大拆大建 + 多元安置 + 产业导入	资金平衡方案、村民利益保障、低成本空间保留
生态修复	系统治理 + 工程与自然结合 + 公共空间转化	跨部门协同、技术适配、生态价值转化
完整社区建设	15分钟生活圈 + 一老一小 + 数字化治理	设施配置标准、运营可持续、居民获得感