

黄山市城市更新专项规划 (2026-2030年)

(主要内容)

2026年2月

1、总则

一、规划目的

结合黄山市城市体检结果，强化顶层设计，发挥规划引领作用，有力有序有效实施城市更新重点任务和片区更新，旨在通过系统推进老旧小区改造等重点任务，补齐城市短板弱项、传承历史文脉、完善城市功能、提升城市品质、激发城市活力，加快推动黄山市城市高质量、内涵式发展。

二、规划范围

本次城市更新专项规划范围聚焦中心城区，总面积140.99平方公里。其中，中心城区核心区118.56平方公里，中心城区甘棠城区22.43平方公里。

三、规划期限

规划期衔接“十五五”规划，确定为2026至2030年。远期展望至2035年。

2、更新目标与方式

一、总体目标

积极落实中央城市工作会议要求和国家城市更新工作要求，以国际化旅游为引领，以长三角一体化为支撑，以生态文明建设为底色，以经营城市为核心理念，供给高品质服务和高能级消费，吸引人才集聚，拉动创新产业发展，形成旅游新格局和产业新体系，建设宜居宜业宜游的生态型国际化精致名城，通过城市更新，赋能新时期黄山内涵式高质量发展。

二、分项目标

■城市更加安居韧性

推进城镇老旧小区改造、城中村及危旧房改造、完整社区建设、城市功能完善、城市基础设施建设改造五大更新行动，打造高品质居住空间。

■城市更富文化魅力

推进城市生态系统修复、保护传承历史文化两大更新行动，打造高质量公共空间。

■城市更具创新活力

推进厂区等既有建筑改造利用、老旧街区（厂区）更新改造两大更新行动，打造高效能产业空间。

2、更新目标与方式

三、更新方式

■保护完善类

更新对象为历史城区、历史文化街区等文物古迹、潜在历史地段等潜在历史文化资源。

■综合整治类

更新对象为布局分散、未被充分利用的经营性国有闲置资产；单位大院、未改造老旧小区、人居环境不佳的城中村；开发区内待转型升级的工业厂房；老旧公共服务及市政基础设施；活力不强的老旧商区等。

■功能提升类

更新对象为改造不足的老旧小区；开发区内地均收益不高、产业类型与城市发展不匹配的工业厂房；效益不强、亟需改造提升的低效用地；设施不完善的绿地、广场等公共空间等。

■拆整结合类

更新对象主要为人居环境差的城中村及危旧房。

■拆除重建类

更新对象为人居环境较差的城中村及危旧房，也适用于空置废弃、布局散乱的低效工业仓储用地以及不符合产业导向或不符合安全或环保要求的工业仓储区域。

3、更新任务

一、总体思路

采用“经营城市”理念，围绕居住空间（生活）、公共空间（生态）、产业空间（生产）三大空间，通过更新行动，发展社区、场景、创意三大经济。其中，居住空间（生活）通过城镇老旧小区改造、城中村与危旧房改造、完整社区建设发展社区经济；公共空间（生态）通过城市生态系统修复、保护传承历史文化、城市基础设施建设改造发展场景经济；产业空间（生产）通过既有建筑改造利用、老旧街区（厂区）更新改造、城市功能完善发展创意经济。



3、更新任务

二、既有建筑改造利用

按闲置存量房屋区位及其所属区域主导产业类别和定位分类施策，会同产权人、发改委、国资委、文旅局、资规局、投促局等部门，找准产业业态、投融资渠道，制定方案，推进闲置存量房屋改造利用，探索存量房屋建筑功能转换和混合利用规划调整机制，推动建筑功能转换和混合利用，提升土地效益，培育新业态。

■分类化解存量难题，创新盘活路径

居住类闲置建筑多元方式盘活，促进房地产市场平稳健康发展。鼓励将闲置楼盘整体改造为面向市场的长租公寓、服务式公寓或产业园区配套宿舍。具有明确产业导向的闲置资产实行“定向盘活”。

■依托区域产业定位，实施功能定向导入

根据闲置既有建筑所在区域的产业导向，定向植入特色业态。

■创新多元运营模式，激发市场活力

鼓励采用灵活多样的运营模式，支持开发企业或专业机构长期持有并运营改造后的资产，通过精细化运营提升资产价值，获取长期稳定收益。

3、更新任务

三、城镇老旧小区改造

全面完成2005年底前的老旧小区改造，基本完成2006-2010年的小区改造，支持将群众出资加装电梯意愿强烈的小区优先纳入改造计划。

■推进有共同改造需求的老旧小区进行连片改造

鼓励对片区内距离相近或相连的老旧小区打破空间分割，拓展公共空间，整合共享公共资源，实施集中连片整体改造。鼓励老旧小区与周边的城中村、旧商圈、老旧厂区、传统办公生活区等区域统一优化改造。引入社会资本，参与改造提升、物业服务、空间运营。

■推进有共同改造需求的老旧小区进行连片改造

强化建管结合，结合老旧小区改造，利用小区内闲置车棚、储藏室等存量房屋及周边危旧房、闲置资源等，根据小区区位及周边设施情况，植入功能业态，导入运营管理，激发社区经济。根据小区所属区位，植入社区食堂等适老产品；植入咖啡馆等社区微商业体；改造为平价菜站、早餐铺；联合文旅企业运营文化市集、快闪活动，实现流量变现。

3、更新任务

四、城中村与危旧房改造

以彻底消除重大安全隐患、全面提升居民生活品质为核心目标，组织开展成片危旧房屋结构安全等级C、D级鉴定工作，重点改造D级危房，逐步有序改造C级危房，对集中成片的D级危房，优先纳入城市更新片区进行统筹改造。采用拆除方式推进预制板房改造，同时探索自主更新方式推进预制板房和危旧房改造，其中完成80%的预制板房小区改造任务，完成全部C、D级危房解危改造，重点围绕环戴震公园、环尖山公园、黄山区北海路沿线危旧房区域开展。

加快推进群众改造意愿强烈、改造资金能平衡、征收补偿方案成熟的城中村改造。对具有历史记忆、肌理尚存、居民改造意愿较强的城中村采用整治提升方式推进，对危房等安全隐患较大、现状生存条件恶劣的城中村采取拆除方式推进；对涉及历史文化风貌保护需要等暂不具备拆除条件但部分区域因公共利益需要确需拆除的城中村采取拆整结合方式推进。

3、更新任务

五、完整社区建设

聚焦群众关切的“一老一小”设施建设，通过盘活闲置资源（如闲置的社区配套用房、低效利用的空间，商业楼宇、办公建筑、老旧厂房等存量非住宅空间）进行改造建设，实施社区嵌入式服务设施建设工程，支持有条件的住区结合完整社区建设，实施公共设施数字化、网络化、智能化改造与管理。

■完善社区设施

聚焦“一老一小”等重点群体需求，补齐养老服务、托育服务、社区卫生服务、文化体育活动场地等基本公共服务设施缺口，提升基本公共服务供给能力。坚持以存量挖潜为主，盘活闲置用房、低效用地等资源，通过微更新、微改造方式嵌入助餐、日间照料、托育等功能。增补公园绿地、体育健身、休闲游憩等公共场所，提高社区服务可达性与便利性。

■示范引领推进社区建设

重点结合老旧小区改造、既有闲置存量房屋建筑、危旧房改造工作推进示范完整社区建设。在满足完整社区基础设施建设的同时，发展银发和邻里经济，打造“社区生活中心”和有归属感、舒适度、绿色化、智慧化的社区样板。

3、更新任务

六、老旧街区、老旧厂区更新改造

推进老旧街区改造，因地制宜进行环境整治、业态提升与消费场景创新。主要围绕历史风貌保护型、商业活力激发型、宜居生活改善型三类方向展开。

以市场化方式推进老旧厂区改造。主要围绕文创艺术区、科技创新基地、高品质配套服务设施、商业休闲综合体、公共空间与公园五类方向展开。

■实施分类更新指引，突出老旧街区特色

历史风貌保护型街区以“保护优先、修旧如故、活化利用”为原则；商业活力激发型街区实施“硬件提升、软件升级、文化赋能”的系统性更新；宜居生活改善型街区重点推进老旧管线更新、燃气改造、适老化与无障碍设施加装、雨污分流、垃圾分类、消防设施完善等民生工程。

■推动工业遗存活化，赋予园区新生

保留标志性构筑物、维护工业肌理，植入核心文化与展示空间。改造为科技企业孵化器等，构建“孵化-加速-产业化”的服务链条和开放共享的创新社区氛围。改造为区域性体育文化中心，弥补公共服务短板。创造性利用工业空间，打造集文化、娱乐、休闲于一体的城市时尚地标和打卡目的地。

3、更新任务

七、完善城市功能

健全多层次、全覆盖的公共服务网络，充分利用闲置房屋和低效用地，满足教育、医疗、养老、托育、体育、文化、应急等设施需求。

■生活性服务业片区

推动“文化+”、“旅游+”的深度融合。发展夜间经济，策划旅游演艺，植入特色零售与首店经济、主题餐饮与在地美食，也可配套文创产业与精品住宿与特色民宿等。注重“产、城、人”的深度融合。围绕“人”的需求，提升生活品质 and 便利度。

■生产性服务业片区

构建“创新生态雨林”，融合研发、生活、服务与交流，形成一个能自我生长、相互滋养的有机体系。

■生态文旅类片区

空间上以新安江流域为纽带，强调上下游区域联动。空间上以新安江流域为纽带，强调上下游区域联动。。

■产业融合与产业集聚类片区

强化产城融合，补齐生活服务短板，重点增补“产业社区”级生活服务设施，破解“产城分离”问题，吸引并留住人才。

3、更新任务

八、城市基础设施建设改造

逐步补齐城市支路网，打通老城区断头路，完善道路基础设施，推进道路桥下空间利用，完善城市慢行系统及慢行空间整治管理。持续推进城市地下管线的改造工作。提高城市防洪排涝能力，建立城市常态化治理和应急排涝双重体制机制建设。

■完善城区路网及慢行体系建设

构建城市组团间立体交通网络；完善城市路网系统建设；完善慢行空间网络；完善旅游公交、微公交线路；道路交口改造；推进桥下空间利用。

■开展市政管网及设施改造升级

常态化开展污水管网排查整治、解决主管网不畅通问题；进一步完善污水收集系统，重点推进雨污分流改造工作。

■完善城市排水防涝体系

完善城区防洪圈堤（岸）建设，系统开展内部山丘河流、撇洪沟治理。

■拓展新型基础设施建设

推进黄山市5G网络建设工程；推进车路协同设施建设；超前布局低空经济基础设施。

3、更新任务

九、修复城市生态系统

构建“山城相拥、水城相融、园城相嵌”的生态园林城市。基本消除重大山体隐患点，完成全域水环境综合治理，新建及提升综合性公园，实现公园绿地覆盖率显著提升。

■修复中心城区山体

建立覆盖“专业监测-智能预警-工程治理-生态恢复”的山体地质灾害综合防控体系。划定并严格保护核心观山视廊。建设植被覆盖的生态廊桥。

■修复中心城区水环境

全面推进雨污分流改造，封堵混接管网，专项整治餐饮、工业企业排污。对新安江屯溪段等硬质堤岸进行生态化改造。重点完善新安江、丰乐河、浦溪河两岸的漫步道、自行车道及无障碍通道，实现全线贯通。

■织补中心城区公园

针对盲区精准增补综合性公园、社区公园及街头游园广场。构建“空中云道+地面绿径”的立体慢行与游憩网络体系。植入消费场景、市集、疗愈、产业社区四大公园消费场景，激发公园活力。

3、更新任务

十、保护传承城市历史文化

保护修缮历史建筑，整治提升街道风貌，完善基础设施配套。以“保护传承+场景赋能”为核心，聚焦重点片区，活化重点历史文化街区和历史地段，构建全链条文化场景经济体系，实现“文化资源保护”到“文化价值创造”的跨越式升级，打造文化遗产活化与场景融合标杆。

■实施整体性保护，维护历史空间格局与肌理

针对三江口片区、隆阜片区等重点片区落实保护重点，强化要素分级分类保护。

■推动功能有机更新，激发文化内生动力与活力

优化功能布局，补齐服务短板；建立精细化业态管控与引导机制；深化文化挖掘与活态传承。

■创新展示利用模式，打造沉浸式文化场景

以“点、线、面”相结合的方式，构建覆盖全域的展示网络；在严格保护的前提下，支持对文物建筑和历史建筑进行科学的适应性再利用；采用小规模、渐进式的更新模式，改善街区基础设施（如雨污分流、消防提升、无障碍改造）、提升居住舒适度。

4、片区划定与实施指引

一、片区划定

结合河流水系、道路等边界，划定重点改造类、鼓励改造类、一般改造类三种类型共53个更新片区。

重点改造类更新片区主要分布在屯溪区主城片区新安江以北、华山路以东、铁路线以南、天都大道以西区域及潜阜区域，徽州区皖赣铁路以北区域以及黄山区平湖路以北区域。

鼓励改造类更新片区主要分布屯溪区新安江以北、铁路线以南、天都大道以东区域及新安江以南、高新区齐云大道、梅林大道沿线区域，徽州区丰乐河以南、浦溪河沿线区域。

一般改造类更新片区主要分布屯溪区铁路线以北、新安江以南龙溪区域、机场周边及黄山现代服务产业园、高新区梅林大道以东区域和徽州区开发区、铁路线沿线区域、黄山区浦溪河沿线区域。

4、片区划定与实施指引

二、更新时序

为有序推进更新，分三期推进更新片区实施。分期推进实施时，也可同步分类型推进其他更新片区内项目，但优先推进同一更新片区内项目。

规划期实施片区：屯溪区开展珠塘、老街、阜新、潜阜、帅鑫、隆阜等更新片区，徽州区开展瑶村、经开等更新片区、黄山区开展龙西、龙北等更新片区工作。

远期（优先）实施片区：屯溪区优先推进柏山、柏树街、杨梅山、跃进路、荷花池、草市、昱西、龙山、稽灵山、洽阳、阳湖等更新片区，徽州区优先推进文峰、中山等更新片区，黄山区优先推进平东、芙蓉等更新片区的实施。

远期实施片区：屯溪区持续推进近山、戴震、尤溪、机场、黎阳、高铁、槐源、金鸡峰、引充等更新片区，黄山区持续推进太平经开北、太平经开南、轩辕等更新片区，徽州区持续推进昉塘、经开二期、经开三期、石岗、望丰等更新片区的实施。

5、保障措施

一、健全更新工作机制

- 成立领导小组，建立绩效考核机制
- 加强部门联动，协同保障项目推进
- 加强动态监管，健全准入退出机制

二、完善政策保障体系

- 完善配套规范，构建更新政策体系
- 创新政策工具，强化政策支持供给
- 激活多方力量，加强金融财税创新
- 优化管理政策，规范更新工作流程

三、多元共治参与更新

- 畅通更新渠道，激活市场主体活力
- 引导居民参与，强化公众参与机制
- 整合社会力量，搭建更新智库平台

附图

中心城区甘棠城区更新片区分类图

