

青岛市城市更新专项规划 (2021-2035年)

组织单位：青岛市自然资源和规划局

编制单位：青岛市城市规划设计研究院

编制时间：二零二三年三月

目录

第一章	总则	1
第二章	城市更新对象.....	5
第三章	城市更新方式.....	6
第四章	城市更新策略.....	7
第一节	城市结构重塑策略	7
第二节	城市文脉传承策略	7
第三节	公益利益优先策略	8
第四节	产城迭代升级策略	9
第五节	年轻友好城市策略	10
第六节	交通引领发展策略	11
第七节	人居环境提升策略	12
第八节	生态环境修复策略	13
第五章	城市更新总体布局.....	14
第六章	城市更新分类指引.....	15
第七章	环境影响专章.....	22
第八章	实施保障	23
附图目录	27

第一章 总则

第一条 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，全面贯彻党的二十大精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心的发展思想，科学把握城市更新规律，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，以《青岛市国土空间总体规划（2021-2035 年）》为统领，落实青岛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，紧紧围绕青岛市第十三次党代会提出“一个总体目标、两个城市愿景、三个新突破、四个发展导向、六个城市、十个方面工作”的要求，通过城市更新推动城市高质量发展，转变城市开发建设方式和经济增长方式，逐步建立健全城市更新规划、管理、政策体系，突出规划引领、强化政府统筹、提升更新动力，满足人民群众宜居宜业宜游宜学宜养的需要，促进经济社会可持续发展，努力建设新时代社会主义现代化国际大都市。

第二条 规划依据

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国文物保护法》

《中华人民共和国土地管理法实施条例》

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)》

自然资源部《市级国土空间总体规划编制指南 (试行)》

2020 年 9 月

自然资源部《城市更新空间单元规划导则》(征求意见稿)

2021 年 5 月

《青岛市城乡规划条例》

《青岛市城市风貌保护条例》

《青岛市海岸带保护与利用管理条例》

《青岛市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

《青岛市人民代表大会常务委员会关于实施城市更新和城市建设三年攻坚行动的决定》2021 年 12 月

《青岛市国土空间总体规划 (2021-2035 年)》在编

《青岛市国土空间总体规划 2020 年度体检报告》

《青岛历史文化名城保护规划 (2021-2035 年)》在编

第三条 规划定位

《青岛市城市更新专项规划 (2021-2035 年)》是青岛市国土空间规划体系中的重要专项规划，支撑《总体规划》的编制，指导各区城市更新专项规划和实施方案的编制，是开

展城市更新行动的重要依据。

第四条 更新目标

通过实施城市更新，将青岛建设成为高质量发展、高品质生活、高效能治理的新时代社会主义现代化国际大都市。统筹完成城市结构重塑、土地集约利用、产业空间拓展、城市功能完善、运行效率提升、人居环境改善、历史资源活化、生态环境修复等八项任务。

第五条 更新原则

（一）规划引领，片区统筹。以国土空间总体规划、分区规划为依据，协同相关专项规划，编制市级城市更新专项规划，指导区级城市更新专项规划，确定更新目标、原则、策略与更新方式等总体更新思路。强化专项、片区、社区三种类型的统筹实施，以街坊为项目实施的基本单元，确保城市整体战略目标的实现。

（二）因地制宜，有机更新。将城市视作有机生命体，遵循其内在秩序和发展规律，根据区域特征和现状存在问题，妥善把握时间、空间关系，以常态化、小规模、内涵型、渐进式的有机更新为主要方式，切实传承城市历史文化，提升土地利用效率，优化提升城市功能和空间品质，实现城市可持续发展。

（三）公益优先，多方兼顾。以推动全国文明典范城市

创建、打造宜居宜业宜游高品质湾区城市为契机，优先保障公共服务资源供给，按照十五分钟生活圈要求，补齐服务短板，强化民生弱项。兼顾政府、企业、居民多方诉求，促进经济、社会的平稳健康发展。

(四) 政府引导, 市场运作。在市委市政府统一领导下, 强化部门协作、市区联动, 理顺工作机制, 形成工作合力。完善对市场运作的政策引导, 合理确定城市更新近期行动方案和年度实施计划, 激发各类市场主体的投资热情和创新活力, 协同开展城市更新工作。

第六条 规划范围

本规划范围为青岛市中心城区, 中心城区范围与《青岛市国土空间总体规划 (2021-2035 年)》保持一致, 规划统筹范围为青岛市域。

第七条 规划期限

规划期限与《青岛市国土空间总体规划 (2021-2035 年)》保持一致, 为 2021 年至 2035 年。

第二章 城市更新对象

第八条 城市更新对象类型

《青岛市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇开发边界内现状建设用地中，存在物质性、功能性、结构性问题的老旧住区、老旧厂区、老旧街区以及其他更新区为本次规划确定的城市更新对象。

(1) 老旧住区包含老旧小区和城中村两类。老旧小区指建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全的住宅区；城中村指城镇开发边界内布局散乱、配套不足、环境杂乱的村庄。

(2) 老旧厂区指建筑老旧、布局散乱、效益较低、有环境影响的工业、仓储用地。

(3) 老旧街区包含历史文化街区和老旧商业街区两类。历史文化街区指《青岛历史文化名城保护规划（2021-2035年）》确定的历史文化街区；老旧商业街区指建筑老旧、空置率高、活力不足、业态单一、环境品质不高的商业商务空间。

(4) 其他更新区指需完善提升服务功能和品质的公共开放空间、基础设施、公共服务设施等用地；需要功能转型的现状公共基础设施用地。

第三章 城市更新方式

第九条 城市更新方式类型

城市更新方式分为保护利用、改造提升和拆除重建三种类型。

(1) 保护利用：在符合保护要求的前提下，对历史城区、历史文化街区、文物保护单位、历史建筑 and 传统风貌建筑、工业遗产、名人故居、军事建（构）筑物、非物质文化遗产等更新对象的空间布局、建筑风貌、环境品质、配套设施等进行功能优化、维护修缮、环境整治的更新方式。

(2) 改造提升：对老旧小区、工业仓储、商业等更新对象，完善交通、市政、环卫、公共服务、消防等配套设施，进行环境整治、海绵城市建设和建筑节能改造，适度改扩建和加建，优化建筑使用功能的更新方式。

(3) 拆除重建：在保护利用、改造提升难以实现城市功能与环境改善的情况下，对布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧、不符合城市发展要求的建筑进行拆除重建的更新方式。

第十条 城市更新方式选择

基于城市社会、经济、文化、生态等多维度发展目标，落实上位规划要求，结合更新基底判断和更新区域识别，贯彻有机更新理念，避免大拆大建，以保护利用、改造提升为

主要更新方式，谨慎选择拆除重建的更新方式。拆除重建区域是更新机会空间，通过提升土地利用效率，实现城市发展目标，其实施主体、时机、方式应充分结合城市发展要求和市场需求确定，适时启动更新行动。

第四章 城市更新策略

第一节 城市结构重塑策略

第十一条 环湾赋能提质，引领城市结构重塑

构建生态保护修复、科技创新、产业升级为主题的更新轴带，串联城市主要更新区域，以胶济铁路沿线更新为主轴，开展环胶州湾重点片区更新，完善城市中心体系和城市功能，优化用地布局，重塑城市空间结构。以环胶州湾区域为重点，塑造增长极核，引入高端要素，形成城市发展新动能。

第二节 城市文脉传承策略

第十二条 传承岛城文脉，打造魅力历史名城

传承百年文脉，在严格保护的基础上，活化利用历史建筑、工业遗产等历史文化资源，讲好青岛文化故事，培育青岛文化品牌，激发老城活力，打造魅力历史名城。

第十三条 塑造文化传承的“保护活化场景”

打造文化节点，利用历史建筑等建设创意工坊、名人故居、博物馆、小剧场、社区图书馆、景观小品、展览馆等文化节点。培育文化线路，串联文化节点，形成工业文化、近代建筑、名人故居、特色美食、滨水观光、红色文化、民俗文化、自然风光等特色文化线路。复兴特色文化区，融合文化节点和线路，营造近代建筑文化区、里院文化区、邮轮文化区、帆船文化区、机车文化区、宗教文化区、休闲文化区等特色文化区。

第三节 公益利益优先策略

第十四条 坚持公益优先，提升城市承载能力

按照人民城市为人民的理念，科学评估和多元协商相结合，优先配置公共设施、交通、市政、公园、环卫等公益设施，完善提升城区功能和品质，提升市民获得感、幸福感。

第十五条 塑造以人为本的“公益优先场景”

公共基础设施建设引领城市品质提升。采取片区统一建设和改造提升、活化利用存量建筑等方式，优先规划建设多层次的教育、医疗、文化、体育、环卫等公共设施，促进公共设施均等化布局；通过设施更新、环境提升、功能优化等措施，提高老旧公共设施品质，提升市民生活品质。

基础设施系统升级，提升城市综合承载力。完善提升快速路、主干路等城市道路网，实施胶州湾第二隧道、跨海大桥高架路二期、重庆路快速路、唐山路（重庆路-天水路段）、唐河路-安顺路打通等重点工程，完善道路交通体系；打通断头路，织补城市肌理；改造升级绿色、低碳市政设施，推动团岛污水处理厂、麦岛污水处理厂、华电等重大基础设施改造与建设，加快沧海新城、徐家东山等供热厂清洁能源升级等。

完善城市防灾空间，增强城市韧性。完善城市综合防灾空间，提升公共空间防灾功能，平灾结合，保障城市安全。重视海绵城市建设，在确保城市排水防涝安全的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源的利用和生态环境保护。

第四节 产城迭代升级策略

第十六条 产城融合发展，促进产业迭代升级

按照坚守产业空间、产城融合发展的要求，通过胶济铁路沿线产业转型、张村河沿线科技创新、胶黄铁路沿线港城融合三条主要更新轴线，构建特色产业走廊，促进产业新旧动能转换。

促进胶济铁路沿线产业转型，塑造历史、现代、未来三个产业主题更新区段，成为青岛产业转型走廊；促进张村河

沿线科技创新发展，以优美生态环境和完善的城市功能吸引创新企业和年轻人才聚集，发展科技研发、产业孵化等高精技术产业，成为青岛产业创新走廊；促进前湾港区域港城融合更新，强化海港、空港、陆港联系，打造国际合作产业聚集地，成为青岛对外开放走廊。

第十七条 塑造迭代升级的“产城融合场景”

利用工业遗产打造纺织谷、橡胶谷、国棉六厂等园区型产业空间，补充完善人才公寓、孵化器、实验室、中试场等专业配套服务设施，以及咖啡厅、娱乐场、公共空间等生活配套服务设施；结合社区微更新提供社区型产业空间，做优公共服务与环境品质，提供公共交流空间与低成本产业空间；利用历史城区等特色街道提供街巷型产业空间，通过允许功能兼容混合、财政支持等措施，引导特色产业街区发展；总部大道、欢乐滨海城、北客站等区域建设楼宇型产业社区，为创新企业提供创新创业空间；利用老工业厂房、闲置楼宇、里院等存量空间，提供混合型产业空间，吸引年轻人入住生活和创业，形成产城融合的低成本创新空间。

第五节 年轻友好城市策略

第十八条 塑造活力空间，建设年轻友好城市

按照创新引领发展的要求，在城市更新项目中鼓励建设人才住房等生活空间、低成本的创业空间、活力时尚的魅力

交往空间，吸引年轻人到青岛生活和创新创业。

第十九条 营造年轻友好的“活力空间场景”

利用老旧商业街区、老旧厂区改造为创业空间，新建产业楼宇项目配建政府持有的新兴产业用房等，增加低成本创业空间供给；通过历史文化街区活化利用，地铁站点周边城中村、老旧厂区等更新项目建设人才住房、保障性住房，增加多元化的宜居生活空间供给；提升步行商业街区、新兴商业综合体、滨水休闲娱乐区、体育运动区、特色文化区等区域的品质和业态环境，增加活力时尚交往空间供给，激发城市活力和吸引力。

第六节 交通引领发展策略

第二十条 交通引领发展，促进土地集约利用

贯彻交通体系完善与项目建设协同的理念，逐步形成轨道交通+公交+步行为主体的新型交通体系，织补城市空间，引领城市中心、商圈、城中村等区域的低效用地集约利用和品质提升。

第二十一条 营造交通引领的“集约利用场景”

依托轨道交通，落实 TOD 发展理念，推动“轨道站点+中心”、“轨道站点+产业社区”、“轨道站点+居住社区”等多种模式的综合更新，建设多元复合、紧凑集约的城市街区。

推动快速路、隧道建设，促进区域联动发展，打通城市快速路、主干道，完善道路体系，打通断头路，织补城市肌理。完善步行、骑行等慢行空间，贯通滨海、滨水慢行空间，织补城区绿道，沿线配建文化、体育、商业、驿站等配套服务设施，串联城市公共空间和功能区，提升城市空间活力和品质。

第七节 人居环境提升策略

第二十二条 提升人居品质，实现市民幸福宜居

以构建方便宜居的十五分钟生活圈为目标，对老旧住区进行多源数据评估，对照目标查找问题，精准施策，以居住街区为抓手，建设“人民城市”的青岛样板。

第二十三条 营造方便温馨的“宜居社区场景”

按照老旧小区街区化改造、城中村整村改造的模式，营造住有所居、环境宜居、全龄关怀、低碳韧性、智慧生活的宜居社区。通过盘活闲置用房和适度改造存量建筑，完善社区办公、公共服务、社区商业、社区市集、青年众创空间等就业空间；营造体验多元、亲近自然、慢行友好、出行便利、风貌彰显的休闲环境。按照十五分钟生活圈建设标准，重点关注“一老一幼”，完善活动中心、老年日托、卫生服务、为老服务、社区食堂等公共配套和服务，营造全龄学习、社区课堂、文化传承、人文共鸣的学习空间。

第八节 生态环境修复策略

第二十四条 保护修复生态环境，推进公园城市建设

按照生态优先的理念，保护和修复胶州湾沿岸，李村河、张村河等河流，浮山、午山等山体的生态环境，塑造山海城相融为特色的公园城市。

第二十五条 营造生机盎然的“公园城市场景”

坚持生态优先，强化生态保育。保护修复胶州湾湿地，重点在大沽河、白沙河、墨水河、楼山河等河流入海处建设生态湿地公园；推进崂山、大珠山、小珠山景区保护修复，按照生态红线和城市绿线控制要求，逐步引导楼山河两侧、崂山水库西侧、小珠山周边等生态空间内建设用地退出，拆建复绿、还绿于民。

结合生态要素，丰富休闲功能。贯通崂山流清河至唐岛湾滨海绿道；构建前海一线-胶州湾东岸-李村河-张村河-滨海大道的城区绿环；高品质整治太平山中央公园、浮山森林公园；开展团岛山、双山、楼山、女姑山等60余处山体公园整治。

关注小微空间，完善社区公园。营造“出门见绿、身边有园”的社区公园场景，为日常散步、休闲、交往提供一个舒适、优美的公共场所，进一步巩固提升“300米见绿、500米见园”的社区公园格局。

第五章 城市更新总体布局

第二十六条 构建“一环一带两轴”的更新轴带

强化轴带空间引领，按照城市空间发展方向，引导高端要素向环湾地区集聚，通过生态保护修复、科技创新引领、产业转型升级等不同主题的更新轴带，串联城市主要更新区域，引领城市有机更新。

打造胶州湾生态休闲环，建设全线贯通、慢行为主、生态休闲的环胶州湾生态公园，促进胶州湾“工业锈带”向“生活秀带”转型。打造胶州湾老城有机更新示范带，南起历史城区，沿胶济铁路向北拓展至白沙河，成为引领青岛城市有机更新的示范区、样板区。打造张村河科技创新轴和自贸区港城融合轴，引领老城区特色产业集聚发展。

第二十七条 培育“一核五极”的更新引擎

推动历史文化街区、邮轮港整体复兴，打造历史城区复兴核，引领青岛老城有机更新，带动青岛城市能级提升；提升浮山湾区域、重塑北客站区域、升级株洲路-张村河区域、重塑流亭机场周边区域、升级保税港区，打造城市发展增长极核。

第六章 城市更新分类指引

第二十八条 老旧小区

老旧小区以改造提升为主要更新方式，根据改造内容分为基础类、完善类、提升类三种类型。基础类改造要发挥财政资金主导作用，做到应改尽改；完善类改造在尊重居民意愿的前提下，做到宜改即改；提升类改造按照政府引导、市场化运作的模式，做到能改则改。2025年底前，基本完成基础类老旧小区改造，推动完善类改造，试点开展提升类改造。

老旧小区改造要坚持“问计于民、问需于民”的原则，着力于解决人民群众急难愁盼的问题，推进“完整社区”建设。以安全健康、设施完善、管理有序为目标，从单个小区改造向成片连片的街区改造转变，按照十五分钟生活圈建设标准，统筹配建各类设施，在符合居民意愿的情况下，整合利用小区内部存量房屋、空闲空间补足设施短板，因地制宜改造市政配套设施和公共服务设施，提升社区治理能级，将居住社区建设成为完整单元，让人民群众生活更方便、更温馨、更美好。

贯彻街区协同更新理念，采取街道统筹、多元协作的模式，建立健全街道更新协商平台，在充分调查、评估，征求居民意愿的基础上，按照十五分钟生活圈的要求，编制社区统筹实施方案，建立问题清单、项目清单和分期实施计划，

通过政府、业委会、企业、物业、责任规划师等多方协作，推动老旧小区及周边街区整体改造提升。

探索老旧小区长效治理模式，建立“基层党组织+业主委员会+物业服务管理公司”的多主体小区共管联席会议制度，提高物业管理覆盖率，开展幸福家园共建活动，发挥人民群众主体作用，共建共治共享美好家园。

1990年前建成的老旧小区，存在危旧房屋的，允许通过翻建、改建、适当扩建方式进行改造，具备条件的可适当增加建筑规模，实施成套化改造或增加便民服务设施等。结合实际情况，优先从房屋最危险、群众最迫切的楼栋开展试点工作。鼓励由政府、产权单位、居民、社会机构等多主体共担改造成本，具体可通过政府专项资金补助、产权单位出资、居民出资、公有住房出售归集资金、经营性配套设施出租出售等多种方式筹措改造资金。

第二十九条 城中村

城中村采取拆除重建为主、改造提升为辅的更新方式。城市建设重点片区、城市重大设施建设涉及的城中村，采取拆除重建的方式，注重生态保护和文化遗产，整合土地资源，保障公共基础设施建设及产业空间供给；其他区域的城中村可通过改造提升的方式改善基础设施，消除安全隐患，增加公共服务设施，提升空间品质，改善人居环境品质。

充分尊重村民意愿，遵循城市发展战略要求，推动整村更新，综合实现城市功能完善、民生保障、产业发展、地域文化传承、环境修复等发展目标。拆除重建为主的城中村更新，按照绿色、低碳、宜居的要求，建设功能复合、持续发展的城市未来社区，成为青岛新一代居住社区典范。

建立整村更新的实施机制，采取政府统筹、市场运作、村民参与的模式，建立健全城中村更新协商平台，按照城市结构重塑、片区功能提升、产业迭代升级等综合要求，落实上层规划功能、布局等要求，对城中村进行整体筹划，根据市场需求、村民意愿、政府财政状况，合理确定拆除重建范围、规模和实施时序。

第三十条 老旧厂区

推动胶济铁路沿线老工业区内老旧厂区产业转型，列入工业遗产名录、建筑结构完好的低效厂房以保护利用和改造提升为主要更新方式，其他低效厂房以拆除重建为主要更新方式。以打造创新创意创业的科创海岸为目标，保护工业遗产，展示百年胶济铁路工业文化风采，促进土地集约复合利用，建设高水准的产业园区（社区），提供充足的低成本产业发展空间，引入新产业、新业态，推动产业新旧动能转换。

中心城区内老旧厂区按照上位规划要求，采取改造提升和拆除重建的方式进行更新，布局散乱、建筑危旧、基础设

施不完善、环境恶劣、与城市功能不相符的低效厂房以拆除重建为主要更新方式。重点区域内老旧厂区更新保障产业用地供给，落位城市重点产业项目和重大公共基础设施，建设产业园区（社区）；其他区域内老旧厂区以产业升级为主，保留工业用地性质，积极发展高端制造业，探索创新型运营模式，提高产出效益。市域范围内老旧厂区以产业升级为主，推动传统制造业向先进制造业升级，保障产业空间规模。积极引导老旧厂区向公共配套设施、市政基础设施、道路交通设施等功能转变，补足各类配套设施短板。

采取政府统筹、龙头企业引领或产权人自主更新的模式，建立健全园区与街道更新协商平台，统筹推动产业迭代升级。对于胶济铁路沿线等承载产业发展战略的老旧厂区，采取政府收储的方式，进行土地盘活利用。对于企业自身改造意愿强烈的工业厂房，采取政企合作或支持等方式鼓励企业自主更新，完成产业转型升级。

第三十一条 历史文化街区

历史文化街区采取保护利用为主的更新方式，按照建设国家历史文化名城的要求，在严格保护历史文化资源的基础上，通过建筑、环境、公共空间、公共基础设施的活化利用和改造提升，实现文化传承与创新、城市功能完善、原住民生活改善、产业业态提升等综合目标。

全面促进社区复兴、民生提质。历史文化街区控制腾退比例，留住原住民，延续社会结构与社群完整性，开展居民院落申请式更新试点，实现有机更新。完善配套基础设施和公共服务设施，保障生活便利性，提升居民幸福感。

推动中山路等历史文化街区的步行化改造，提升步行环境品质，依托1号线、3号线、4号线地铁站点，建立与轨道交通相衔接的慢行网络。讲好青岛文化故事，结合历史文化保护与活化利用，鼓励在保护历史文化街区整体风貌条件下的土地功能混合使用，推动宜居宜业、文化服务、传统手工业和相关文化产业发展，打造青岛文化旅游目的地、文化创意聚集区。以保护为基础，活化利用历史建筑，在符合历史建筑的核心历史价值前提下开展多功能使用，结合建筑特色鼓励发展公共服务、文化展示、文化创意办公以及公益性办公等功能，营造建筑可阅读、街道可漫步、街区有温度的历史文化街区。

历史文化街区采取政府主导、市场化运作的模式，建立健全历史文化街区更新协商平台，发挥责任规划师和专家的技术领衔作用，鼓励居民、商户、在地企业自主更新，吸引有实力的品牌企业参与更新；通过功能兼容、容积率奖励、财政支持、临时功能、技术标准适用、灵活消防技术等政策赋能，促进更新实施。

第三十二条 老旧商业街区

老旧商业街区采取以改造提升为主、拆除重建为辅的更新方式。推进中山路、台东、香港中路、李村、正阳路等传统商圈品质提升，以体验化、数字化、特色化、社区化为导向，围绕业态品牌调整、空间品质提升、营销模式创新、交通组织优化等内容进行升级改造。发展新场景、新消费，结合个性化需求丰富体验类业态，将传统商圈打造成为品牌集聚、供给丰富、功能完善的重要消费承载地，激发消费增长潜力。

中山路、台东、香港中路等滨海区域传统商圈应充分利用商业文脉底蕴和文化资源聚集的优势，鼓励发展首店经济、夜间经济，承办国际消费节事，提升国际化服务水平，成为青岛建设国际消费中心城市的重要平台。其它传统商圈更新应以满足居民生活服务需求为基础，充分利用疏解腾退空间补充便民商业，鼓励功能混合，合理引导文化、旅游、体育、教育、健康、养老等功能与商业兼容，创新供给方式，补齐服务短板，完善一刻钟便民生活圈。

推进市南区等区域的老旧楼宇升级转型，提升楼宇商业业态和品质。推动产业功能提质增效，满足科技创新、数字经济、金融管理、商业服务等现代服务业发展需求，为产业高端转型、高能级企业落位提供载体。鼓励通过空间疏解、腾挪、置换等方式，整合闲置空间，补充人才住房、职工宿

舍及公共配套设施，促进职住平衡。加强既有建筑节能低碳改造，推动先进高性能节能技术与产品应用，打造现代智慧、绿色低碳的高品质楼宇。鼓励将传统的服务空间打造成为开放的城市客厅，为周边群众提供休闲文化空间，实现功能叠加。优化创新创业环境，提供多样化办公空间，鼓励楼宇利用开放公共区域及附属空间引入咖啡厅、24小时书店等第三空间，提升商务空间多元活力。鼓励楼宇更新带动周边公共空间一体化设计，营造动静有序、具有艺术氛围的景观环境。

老旧商业街区更新采取政府统筹、企业统一运营的模式，建立健全商业街区更新协商平台，开展街区综合评估，形成优势清单、问题清单和项目清单，采取用地功能兼容、容积率转移与奖励、财政支持、临时功能等政策，鼓励产权人自主或联合更新，引入品牌运营企业负责全生命周期项目实施。

第三十三条 其他更新区

大港、沧口机场、流亭机场等交通市政转型区是城市重要战略空间，根据现状情况，采取保护利用、改造提升和拆除重建的复合更新。遵循公共利益优先的理念，按照城市结构优化、功能完善、生态修复等要求，结合轨道交通站点，预留城市重大功能、重大活动、重大项目空间，通过地上地下空间一体化设计，从交通流线组织、产城融合功能完善、城市品质提升等方面对存量资源进行盘活，提升轨道站效能，

实现区域功能的整体提升和环境品质改善，打造城市发展新引擎，激发城市活力，带动周边区域转型发展。

推动职业学校、科研院所、供热厂等公共基础设施功能提升，在保障城市服务能级不降低的情况下，提高土地利用效率，优先补齐城市短板，补足养老、医疗、教育、文化、环卫等社区公共服务设施。鼓励图书馆、科技馆、水族馆等老旧公共服务设施品质提升，结合市民对高品质生活需求，增加体验式业态、升级服务设备、改善公共空间环境，提升公共服务能级。

其他更新区采取政府统筹、部门协同、市场运作的模式，由市政府牵头成立更新决策平台，针对滨水、山体、交通、市政、文化、教育、卫生、体育、环卫等其他更新区，组织各市直部门、区政府编制专项统筹实施方案和片区统筹实施方案，采取“条块结合”的方式，提升城市功能，保障公共利益落地实施。

第七章 环境影响专章

第三十四条 环境影响评价依据

为深入贯彻可持续发展理念，提高规划的科学性，从源头上预防、减轻规划实施对环境的不良影响，促进经济、社

会和环境全面协调可持续发展，依据《中华人民共和国环境影响评价法》、《山东省规划环境影响评价条例》，对本专项规划进行环境评价专章说明。

第三十五条 环境生态控制要求

本专项规划为全市城市更新总体层面的指导性规划，对青岛市城市更新的目标、规模、方向、策略等提出相关要求和指引，在编制过程中充分衔接了《青岛市国土空间总体规划 (2021-2035 年)》、《青岛市国土空间生态修复规划 (2021-2035 年)》、《青岛市绿地系统专项规划 (2021-2035 年)》、《青岛历史文化名城保护规划 (2021-2035 年)》等相关规划，在编制各区（市）城市更新专项规划时应落实相关环境生态控制要求，在开展具体城市更新工作中，落实和推动上述规划要求的复垦、复绿、复蓝、历史保护等工作。

第八章 实施保障

第三十六条 建立健全实施保障体系

按照规划、策划、建设、运维全生命周期一体化的要求，建立空间、治理、实施、政策四个实施保障体系，编制“专项-片区-社区”三类统筹实施方案，建立政府、企业、产权人、公众、专家等组成的协商共建平台，充分发挥政府的统筹作

用，激发企业积极性，问需于民、问计于民，发挥专家技术优势，确保城市更新的有效实施。

第三十七条 构建城市更新规划传导体系

建立“国土空间规划引领、市-区（市）更新规划统筹指导、更新计划协同推进，更新实施方案统筹项目落地”的规划传导体系。

规划传导方面，市城市更新专项规划与市国土空间总体规划相互反馈，区（市）城市更新专项规划与区国土空间分区规划相互反馈，市-区（市）城市更新规划指导城市更新实施方案编制，实施方案与控制性详细规划相互反馈。

第三十八条 建立城市更新实施方案编审机制

按照国土空间总体规划、十四五规划、各专项规划等上层位规划的要求，编制专项、片区、社区三类统筹实施方案，指导项目实施方案编制，促进城市更新行动有序实施。

专项统筹实施方案。针对公共基础设施不系统、社区生活服务设施不完善、产业园区创新不足、交通引领发展有待提升、生态环境亟待修复等城市病，由主管部门负责制定十五分钟生活圈、TOD综合开发、公园城市、滨水空间、公共基础设施、公共空间、创新园区、年轻友好、儿童友好、适老服务等城市专项实施方案，引领片区、社区的更新。

片区统筹实施方案。针对城市更新项目碎片化、城市功

能和公共基础设施落实不足的问题，由区政府负责编制历史文化街区、低效用地、老旧小区等片区实施方案，实现空间统筹、实施统筹、利益统筹，划分城市更新单元，确保城市发展目标的实现。

社区统筹实施方案。针对老旧小区、街区更新系统性不强的问题，由区政府统筹、街道负责，编制社区实施方案，问需于民、问计于民，系统提升老旧小区、街区的品质。

第三十九条 建立项目（单元）实施方案编审机制

融合城市设计、历史文化保护、产业策划、公共基础设施建设、利益平衡、实施时序、资金来源、土地供应、运营管理等内容，原则上以街坊为最小单元，形成项目综合实施方案。

第四十条 建立更新实施计划管理机制

建立前期工作与项目实施年度计划管理机制，分为市城市更新年度计划和区城市更新年度计划两个层级。其中，已列入城市更新和城市建设三年攻坚行动的项目按计划执行，其他城市更新工作按照“自上而下、自下而上”相结合的方式，形成年度计划。

城市更新前期工作计划由市城市更新工作机构、区（市）城市更新领导机构根据专项规划、更新意愿等拟定，重点片区报市城市更新领导机构审定，一般片区报区城市更新领导

机构审定确定。

城市更新项目实施计划是由区（市）城市更新领导机构根据更新项目时序安排拟定，报市城市更新领导机构审定后发布实施。

第四十一条 搭建城市更新多元协商平台

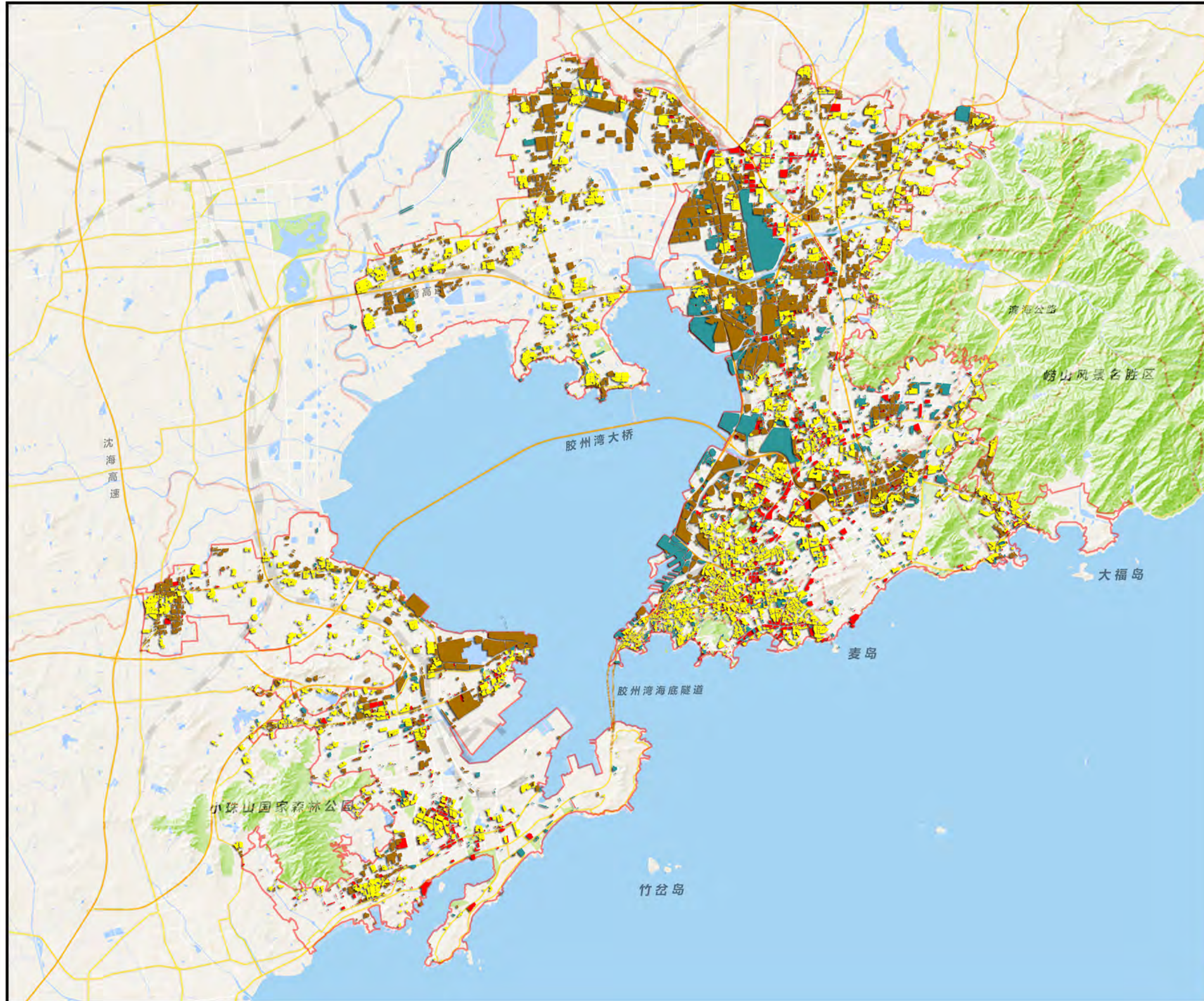
完善多元协商的社会治理，提供一站式的城市更新治理。充分发挥政府统筹作用，尊重产权人更新意愿，确定产权人参与更新的责任和权利，充分激发企业参与城市更新的积极性，发挥专家的技术领衔作用，实现责任规划师的技术服务全覆盖。

第四十二条 健全城市更新政策法规体系

建立“1+N”涵盖法规、政策、操作流程、技术标准等多层次、覆盖全生命周期的城市更新政策包。以青岛市城市更新条例为核心，制定分类管理、规划管理、土地利用、资金筹措、操作流程、技术标准等分项实施政策和机制，系统推进城市更新行动。

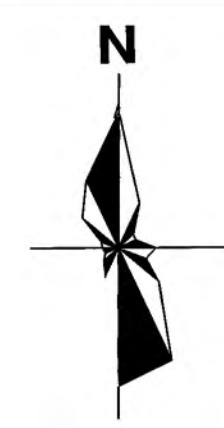
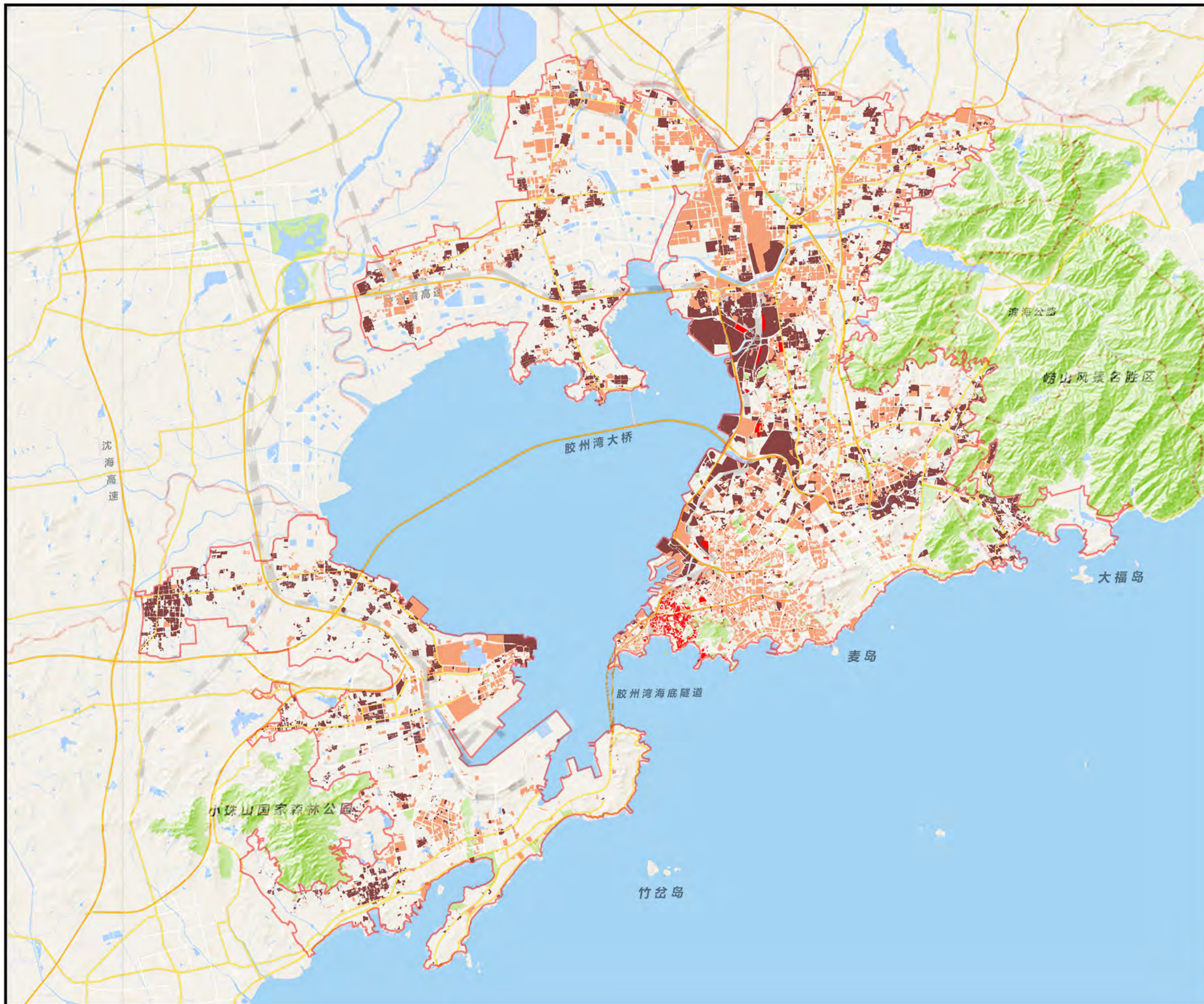
附图目录

- 1、 中心城区更新对象分布图
- 2、 中心城区城市更新方式规划图
- 3、 中心城区城市更新空间总体布局图

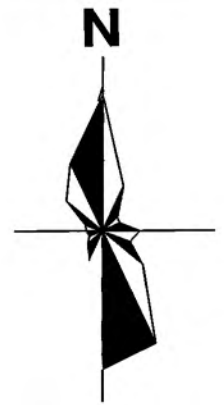


图例

- 黄色 老旧住区
- 棕色 老旧厂区
- 红色 老旧商业街区
- 青色 其他更新区
- 红色框线 中心城区范围



- 图例**
- 保护利用为主区域
 - 改造提升为主区域
 - 拆除重建为主区域
 - 中心城区范围



图例

- 一环
- 一带
- 两轴
- 历史城区复兴核
- 城市更新增长极