

附件 1

山东省第二批城市更新创新案例（机制）名单

序号	项目名称	实施（组织）单位
一、体检转化		
1	精准评估 数智驱动 牢筑历史建筑防灾减灾安全防线—青岛市肥城路片区历史建筑保护利用试点项目	青岛市住房和城乡建设局城市保护和更新处、青岛市市南区历史城区保护更新指挥部、青岛建设投资有限公司、山东省城乡规划设计研究院有限公司
2	体检先行 产业赋能 共筑幸福家园—诸城市红星片区城市更新项目	诸城市住房和城乡建设局
3	以检定保 保中更新 以用促保—泰安市泰山火车站更新项目	泰安市泰山区住房和城乡建设局
4	焕新老城记忆 共筑活力邻里—费县和平里邻里中心	费县住房和城乡建设局
5	城市体检赋能下的民生蝶变—德州市德城区堤岭片区 15 分钟社区生活圈建设项目	德州市住房和城乡建设局、德州市德城区城乡建设局
二、设计引领		
6	生态筑基 科技赋能 产城共融的美丽济南实践—彩虹湖及杨家河综合整治提升项目	济南东升城市更新发展有限公司
7	工业遗产再生 铁锈换书香—淄博市博山文化中心项目	淄博市博山区住房和城乡建设局
8	统筹多元价值冲突 催化单一水体功能蝶变—烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目	烟台凤凰湖城市更新有限公司
9	缝合城市肌理 重塑滨海空间—烟台市虞美人广场改造提升项目	烟台市政府投资工程建设服务中心

10	“四项机制”激活更新要素 沉寂海岛奏响渔歌新韵—威海市火炬高技术产业开发区小石岛片区城市更新项目	威海火炬高技术产业开发区建设局
11	古韵新裁织锦绣 微园巧筑惠民生—德州市陵城区“二十四景园”口袋公园建设项目	德州市陵城区住房和城乡建设局
12	民意共筑 多元赋能—聊城市茌平区花园小区城市更新创新项目	聊城市茌平区住房和城乡建设局
三、工程创新		
13	创新城市更新路径 探索“检”以致“用”青岛模式—青岛市城市体检评估信息平台建设实践	青岛市住房和城乡建设局
14	传统工艺融合现代技艺 唤醒文化街区历史记忆—潍坊市松园子历史文化街区古民居保护修缮项目	潍坊市潍城区住房和城乡建设局、潍坊市十笏园文化投资有限公司
15	微改造助力老旧小区焕新实践—五莲县三中小区改造项目	五莲县住房和城乡建设局
16	降本增效实施老旧小区设施更新—滨州市既有小区“3+N”协同改造机制	滨州市住房和城乡建设局
四、金融赋能		
17	金融赋能与空间优化并举—泰安市蚕子峪片区城市更新项目	泰安市泰山区住房和城乡建设局、泰安市盛华置业投资有限公司
18	产业赋能 激发老旧片区新活力—临沂市罗庄公社1946文创园项目	临沂市罗庄区住房和城乡建设局
五、开发联动		
19	制度破题 确权赋能：探索老街区资产合法化新路径—济南市上新街片区城市更新项目	济南城发市中城市更新有限公司
20	产城新生 文脉赋能：运河文化引领下的城市更新与产业融合创新—枣庄市台儿庄区渔灯巷文旅街区项目	枣庄市台儿庄区住房和城乡建设局

21	油地协同发力 规划设计引领 助推片区品质提升—东营市东辛片区城市更新项目	东营市东营区住房和城乡建设局
六、产业提升		
22	老仓库脱下“工装” 变身创意“梦工厂”—济南市望岳路创意设计产业园（舜博创意产业园）项目	济南市市中区住房和城乡建设局、济南市市中区十六里河街道办事处、山东出版资产管理有限公司
23	工业遗产“破茧 焕能 新生”的实践路径—青岛市青岛能源·中联运动广场城市更新改造项目	青岛能源产业运营有限公司
24	在老街区中打造“微度假”新模式—烟台市虹口路历史文化街区 1920 微度假项目	烟台市芝罘区城市更新指挥部
25	传统文化与现代产业融合 打造文化创意聚集区—潍坊市廿里堡火车站—大英烟公司历史文化街区（1532 产业园）	潍坊市规划编制研究中心、潍坊恒建集团有限公司
26	唤醒千年运河记忆 构建多元活力场景—微山县运河湾老街区城市更新项目	济宁市住房和城乡建设局、济宁市市政园林建设中心、微山县住房和城乡建设局、微山县夏镇街道办事处、微山县创达投资建设集团有限公司
27	生态修复 盘活资产 激活故城夜经济—曲阜市蓼河夜游项目	济宁市住房和城乡建设局、济宁市市政园林建设中心、山东（曲阜）鲁班古建发展投资集团有限公司、曲阜市住房和城乡建设局
28	“三新融合”推动低效用地焕新 赋能产城融合高质量发展—威海市智慧谷产业园项目	威海经济技术开发区建设局
29	推动旅游产业升级 激发沿海经济活力—日照市海洋美学馆与星岛蓝碳计划项目	日照山海天旅游度假区建设管理局
30	微更新轻改造 让老旧厂区变“锈”为“秀”—临清市国棉 1960 文创产业园项目	临清市住房和城乡建设局

附件 2

山东省第二批城市更新创新案例（机制） 经验做法

1. 精准评估 数智驱动 牢筑历史建筑防灾减灾安全防线

—青岛市肥城路片区历史建筑保护利用试点项目

一、基本情况

项目位于市南区中山路历史文化街区，总占地面积约 10000 平方米，建筑面积约 6000 平方米，包含 1 处文保历史建筑双重身份、2 处历史建筑、4 处传统风貌建筑。2021 年 11 月启动历史城区防灾减灾研究，聚焦保护修缮路径、消防安全技术、数字化智能化应用开展探索，创新构建“3+N”灾害风险评估体系。项目入选住房和城乡建设部新一轮全国历史建筑保护利用试点。

二、经验做法

1. 构建全周期闭环式保护利用路径。编制实施方案，明确“项目立项、评估与设计、施工与优化、日常管理、经验推广”五段式工作流程并实施全周期闭环管理，实现 7 处保护建筑结构加固全覆盖，木构件修复率 100%，有效降低了建筑沉降速率、显著提升了建筑抗震性能。

2. 建立基于价值要素的结构安全评估体系。制定安全风险评估报告编制导则，规范评估技术路径与成果要求，在保护历史风貌和价值要素前提下，精准识别结构安全隐患与等级，针对性制定差异化修缮方案。挖掘 8 项传统工艺，出台修缮施工导则及工

艺工法图鉴，强化历史价值保护和使用安全保障。

3. 打造全链条智慧管理应用平台。整合住建、应急、气象等多部门防灾减灾数据，结合实地调研建成青岛历史城区防灾减灾数据库。构建覆盖“感知-传输-分析-预警-响应”全链条的智慧管理平台，衔接区政府数字智脑平台，拓展三维激光扫描、AI 修缮模拟等技术应用，形成风险分级预警与智能运维机制，推动保护利用从“经验依赖”向“数据驱动”转型。

4. 创建消防安全性能综合提升技术体系。制定安全改造技术标准，划定防火组团、增设消防喷淋与防排烟系统，提升防火性能。出台消防设计指引，打通消防审验路径。构建日常安全巡查机制，综合运用物防、人防、技防筑牢消防安全屏障。

三、专家评议

该项目以“精准评估、数智驱动”为核心，构建了“路径-体系-标准-平台”四位一体的历史建筑保护利用新模式，形成了可感知、可复制的全生命周期管理范式。在具体实践中，通过结构加固、消防升级等硬措施提升了防灾减灾能力，以数字化平台、技术标准等软支撑引领了行业技术升级，为历史建筑安全韧性提升与文化价值传承提供了双重保障。其中，“先评估后设计”“数字赋能精细管理”的经验，为历史建筑保护利用与防灾减灾工作提供了前瞻性实践参考。

2. 体检先行 产业赋能 共筑幸福家园

—诸城市红星家园片区城市更新项目

一、基本情况

片区位于诸城市开发区城乡结合部，包含两个社区，总占地面积 1.36 平方公里，更新前建筑混杂、基础设施老旧残缺、安全隐患多、生活环境差。城市主管部门牵头组织开展片区体检，广泛听取社情民意，按照高品质生活区、高级业态产业区、高活力时尚消费区的目标进行规划，拆除低矮破旧房屋，完善配套服务设施，提升环境质量，着力打造群众满意的幸福家园。

二、经验做法

1. 全面开展片区体检，了解居民诉求。坚持立足居民需求，以补齐片区发展短板为导向，倡导体检先行、规划引领。通过召开党员代表会、居民代表会、全体居民大会“三级会议”+专家论证的方式，充分听取、收集居民在拆迁安置、生活服务、就业创业、文化娱乐、医疗健康、养老保障等方面需求，梳理、论证缺项短板，制定更新策略。

2. 注重统筹建设运营，转变发展模式。整合周边低效用地，打造集教育、医疗、养老、商业于一体的综合性功能区，形成“15分钟生活圈”。创新“红色物业+智慧服务”模式，划分“微网格”，提供精细化服务，推动管理向自治转变。发展文旅产业，举办文化活动，提升社区“颜值”与“内涵”，增强居民幸福感。

3. 提前谋划产业导入，满足民生需求。突出产业带动作用，

规划 6 个居住组团和老年社区、学校、医院、商业综合体等 4 个功能服务区，通过产业联合、筑巢引凤等模式，建成 20 万平方米的商业设施和 10 万平方米的养老社区。引进上海爱琴海等大型企业，打造一站体验式购物公园。创新“医养结合”新模式，发展银发经济、文化旅游、特色便民等多种业态，实现 2000 余居民在家门口就业创业。

三、专家评议

我省部分县级市（县城）建成区内仍然存在一些环境较差、配套不全、活力不足的老旧片区。该片区坚持体检先行、问需于民、品质提升与产业培育并重，由片区开发转向社区经营，发展起高端商务、健康养老、文化旅游、特色便民等多种业态，区域活力和民生福祉大幅改善，实现了由城郊社区到城市核心的华丽蜕变。

3. 以检定保 保中更新 以用促保

—泰安市泰山火车站更新项目

一、基本情况

项目涵盖省级文物保护单位、历史建筑“火车站小楼”、火车站广场及多个老旧小区，是交通枢纽、城市形象展示窗口和历史文脉传承重要载体。项目以“无体检不更新”为核心原则，构建“诊断—处方—治疗”全链条闭环，通过系统性城市体检精准识别问题，以“微改造”与“精提升”为策略，解决环境脏乱差、交通拥堵等民生痛点，活化利用历史建筑，实现文化价值与现代功能有机融合。

二、经验做法

1. 体检精准化，科学诊断问题根源。通过建筑安全评估、居民满意度调查等多维手段“全面体检”，聚焦建筑老化、闲置等问题，明确居民改造诉求。建立建筑本体健康档案，梳理历史文脉，广泛征集居民对空间功能转型的创意构想。既延续建筑特有的工业美学特征与时空记忆，又通过功能置换与景观再造激活建筑活力。

2. 保护科学化，历史建筑活化再生。对“火车站小楼”保护性修缮，遵循“修旧如旧”原则，进行功能置换与业态创新。打造为泰安文旅驿站，一楼提供旅游咨询、非遗及文创展销等服务；二楼设津浦铁路泰安博物馆，展示老设施设备，实现从“文物保管”到“文化共享”的转变。

3. 环境精细化，空间品质全面提升。以“空间活化+功能优化+文化赋能”改善环境。一是硬件升级。迁移通信铁塔，增加公共停车位，优化通道提升通行效率。二是景观重塑。铺设仿真草皮、统一外立面，增设绿化与小品。三是文化植入。在铁路新村小区等区域，通过立体壁画、复刻铁路景观等方式植入铁路文化元素，打造“15 分钟文旅生活圈”，将片区从“交通中转站”升级为“城市文化客厅”。

三、专家评议

该项目突出核心更新保护对象，秉持“应保尽保”原则，将城市更新与文旅产业、文物保护深度结合。改造后，片区整体环境显著提升，历史建筑焕发新生，社区活力被充分激发，实现经济效益与社会效益双赢。

4. 焕新老城记忆 共筑活力邻里

—费县和平里邻里中心

一、基本情况

项目位于县城老城区北部，占地面积 93 亩，新建和改建建筑面积 1.4 万平方米，总投资 8700 万元。项目以“城市中心的开放博物馆，一半是文化，一半是生活”为定位，将建于上世纪七十年代的住建局办公楼、党校办公楼、教学楼、食堂及部分民居进行升级改造，成为集政务服务、便民商业、文体娱乐、健康养老、科普教育等功能于一体的 15 分钟居民生活圈邻里中心。

二、经验做法

1. 开展县城规划建设及公共服务评估。通过评估对城市建设全面体检，聚焦民生领域基础设施存在短板、人文特色保护推广力度不足等问题，立足群众诉求，整合周边资源，将和平里邻里中心打造成展示费县新时代城市百姓生活的窗口。

2. 补齐公共服务设施短板。突出问题导向，本着便民、惠民原则补齐公共服务短板，合理设置业态，优化空间布局，打造“15 分钟便民生活圈”。围绕“衣食住行乐”集成 25 个功能区，突出“一老一小”功能，打造“一站式”服务体系，涵盖非遗传承、幸福食堂、青少年教育培训、老年人日间照料中心等业态，满足居民多元生活需求。

3. 坚持“小而精”理念。在建设过程中不搞大拆大建，以精细化、舒适化升级改造为主。通过保留 70% 原有建筑，最大限度

留存原始肌理，结合现代建筑手法进行升级改造，成为保留城市记忆的新地标，增强居民文化认同感与归属感。

4. 创新商业运营模式。采取“政府主导、企业投入、市场运作、微利运营”模式，实现公益与商业的有机融合，既保障项目运营可持续性，又能让利于民，为公共服务设施运营探索出可复制的市场化路径。

三、专家评议

该项目创新开展“专项体检”，聚焦群众“急难愁盼”问题，围绕城市存量空间，采取精细化更新改造的方式，延续城市记忆，提升公共服务水平。通过升级公共服务、创新运营模式、优化城市空间等方式充分激发社区活力，提升区域价值。

5. 城市体检赋能下的民生蝶变

—德州市德城区堤岭片区15分钟社区生活圈建设项目

一、基本情况

项目位于城市核心区，涵盖6个社区，面临基础设施老化、公共服务不足、空间品质差等问题，是典型的“高龄化”城区。项目以“城市体检”为切入点，致力于构建“问题诊断-策略生成-项目转化-动态评估”闭环机制，系统推进城市更新。聚焦补齐公共服务设施短板，实施8大类24个子项目，构建15分钟社区生活圈，精准破解民生痛点，全面提升空间品质，创新社会治理模式，充分体现了“以人为本”的更新理念。

二、经验做法

1. 构建“小微”指标体系。编制《中心城区社区生活圈专项规划》，对15分钟社区生活圈进行五星分级。立足居住环境、公共服务设施、休闲活动、便民需求等维度，构建涵盖“7大要素分类+25个主要功能”的体检指标体系，将健康养老、文体活动、商业服务、公共空间、行政管理、终身教育、市政交通作为普遍性指标要求，全面识别片区“病灶”。

2. 强化公共服务设施建设。依据要素分类指标，以补齐片区公共服务短板为目标，着力打造教育、医疗、文旅“三大高地”，大力推进公共服务设施建设，实施中小学校、全民健身中心、社区邻里汇、安置区建设、明德书屋、口袋公园、市政道路、停车场等项目，整合原有养老医疗服务设施及商圈资源，满足居民步

行 15 分钟可达的需求，实现公共服务水平跃升。

3. 补足片区生态空间。片区更新过程中充分利用边角地块、零星空间，通过见缝插绿、拆违建绿、破硬植绿、拆墙透绿等方式，累计建成寒绿园、擢秀园等 7 个口袋公园，初步形成“五分钟绿色休闲圈”，实现市民“推窗见绿，出门入园”。将优秀传统文化、地域文化、法治文化、健康文化等融入口袋公园建设，实现“一园一主题”，让市民在休闲中接受文化熏陶。

三、专家评议

该项目科学构建了社区生活圈“小微”指标体系，精准识别民生痛点。在更新过程中充分体现了体检先行的更新理念，以打造教育、医疗、文旅“三大高地”为抓手，整合资源并推进公共服务设施补短板建设，在推进“高龄化”城区更新、建设 15 分钟社区生活圈等方面做出了有益探索。

6. 生态筑基 科技赋能 产城共融的美丽济南实践

—彩虹湖及杨家河综合整治提升项目

一、基本情况

项目位于高新东区孙村片区，彩虹湖原为城市郊野公园，面积约 37.33 万平方米；杨家河治理河段长约 1.89 公里，面积约 25.90 万平方米。更新前存在生态退化、地质灾害隐患、城市功能割裂等问题。通过设计引领，整合区域生态与城市功能，显著提升了区域生态环境质量与城市功能品质，有效带动了区域经济高质量发展。

二、经验做法

1. 生态筑基，重构生态安全屏障。彩虹湖以“控源截污+生态再造”为核心，构建“水下森林”生态系统，配合实施地下注浆加固与地表修复一体化治理，实现从劣 V 类到地表 IV 类水质跃升，重塑生态安全屏障；杨家河以“U 型空间一体化”设计整合山水资源，打造蓝绿交织的超级公园绿廊，让滨水空间焕发新生。

2. 科技赋能，提升城市智慧服务。彩虹湖通过建设智慧人才服务、智慧哨兵管理系统，设置智慧运动设施与无人售卖等服务，拆除围栏打造无界公园，全面提升人才服务的智慧化水平；杨家河引入车路协同、智慧物联运动场等数字技术，实现生态保护与智慧城市深度融合。

3. 产城共融，激发区域发展活力。彩虹湖聚焦高端人才服务，杨家河发力文旅消费，两者互补联动，构建“生产+生活+生态”

发展闭环，形成“生态修复+功能重构+产业激活”叠加效应，助力济南高新东区打造“产在城中、城在园中”的“公园里的科技城市”。

三、专家评议

该项目精准破解了城市发展中生态退化、功能碎片化、产城联动不足等关键难题，以“生态筑基—科技赋能—产城共融”的系统路径，实现了生态效益、经济效益与社会效益的协同跃升。其“设计引领、多要素整合、全链条治理”的做法，为同类型城市更新项目提供了可借鉴、可操作的实践经验。

7. 工业遗产再生 铁锈换书香

—淄博市博山文化中心项目

一、基本情况

项目位于博山区中心城区，原为柳杭减速机厂旧址，用地面积约 2.55 公顷。改造前面临旧厂房闲置、功能衰退、工业遗存与现代文化功能适配不足等问题。项目通过更新活化存量空间，赋予老厂房新的文化功能，成为集图书馆、档案馆、文化馆于一体的文化新地标，成功实现博山工业遗产的“文化转身”。

二、经验做法

1. 推动工业遗产保护与活化利用，实现华丽蜕变。项目秉持“能保尽保”原则，通过分级改造策略巧妙保留厂区传统格局与钢爬梯、天窗桁架等工业元素，以“重塑场地、保留记忆、结构沿用、立面更新”为路径，将废弃的旧厂区转化为融合工业记忆与现代文化功能的城市新地标，将陶土砖、琉璃材质等博山文化符号融入建筑更新，既传承了工业文明基因，又赋予图书馆、档案馆、文化馆的现代服务功能。

2. 注重工业建筑改造与环境的融合，重塑场地记忆。项目通过“山墙虚实置换”（破损墙面替换为玻璃幕墙）、“天窗空间重构”（漏雨屋面改为采光天窗）等方法解决建筑老化问题；因地制宜优化交通流线，设置东区停车场实现人车分流，并利用高差塑造立体景观；创新采用复合墙体保温技术解决档案库节能需求，在保留原结构基础上实施改造，实现安全性与功能相统一。

不仅化解了工业遗产改造的共性难题，更以“文化+公园”理念串联山水园林文脉，打造出开放共享的市民文化公园，成为博山老工业城市转型发展的生动写照。

三、专家评议

该项目积极探索工业遗产活化的博山实践路径，将历史记忆（如标志性减速机产品）、在地文化（陶土砖、琉璃元素）与现代需求深度融合，用最小干预实现文化赋能。其“结构延续—材质转译—功能重生”的改造逻辑，为同类工业遗存更新提供了可复制的技术路径与人文样本，彰显了“存旧立新”的可持续智慧。

8. 统筹多元价值冲突 催化单一水体功能蝶变

—烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目

一、基本情况

项目原为城区承载防洪排涝与生态调蓄的水利设施，是城市“山-海-城”生态廊道的关键节点。在城市高质量发展背景下，该区域面临水利安全、生态保护与城市开发建设的矛盾。项目核心在于破解单一水利设施在更新中的功能冲突、生态博弈、时序错位三大难题，提出“生态筑基、科技引领、运营赋能”三位一体更新策略，系统性推动凤凰湖从封闭单一水域向韧性安全、全龄共享、活力持续的复合型城市活力中心转变。

二、经验做法

1. 坚守安全生态底线，以系统设计化解功能冲突。以保障水利安全、夯实生态基底为首要前提，通过前瞻性设计化解水利、生态与开发的内在矛盾。核心水域引入专业水上运动，管理范围打造低扰生态休闲带，保护范围布局全龄运动功能带，实现了“水利+文体旅”的有机融合。利用地形高差，以低影响开发理念构建由生态坝坡、旱溪等组成的梯度海绵体系，将场地雨水渗透率提至70%以上，在增强区域防洪韧性的同时，实现了生态修复与工程安全的协同。

2. 聚焦全龄友好共享，以场景化设计重塑空间活力。以“全龄、全时、全民”为导向，通过精细化场景营造，将场地激活为城市客厅。针对坝体高差，融合滨水慢跑道、架空栈道与公园游

览道，构建了无障碍立体环湖步道系统，高效串联各功能节点。引入“混龄运动模块”理念，打破传统年龄分区，将各类活动设施有机融合，促进全龄互动。高标准建设腰旗橄榄球场、泵道等专业赛场，并与大众健身设施穿插布局，实现专业竞技与全民健身的无界共享。

3. 着眼永续发展运营，以前瞻性设计注入发展动能。引入运营思维，通过对业态的分类定位与商业空间预留，构建自我“造血”机制。深度融合“科技+”构建全场景智慧体系，大规模应用光伏发电等绿色技术，探索低碳转型路径。采用模块化、装配式建筑，在实现低影响施工之余，也为未来功能灵活迭代预留弹性空间，将可持续理念贯穿“设计-建造-运营”全过程。

三、专家评议

该项目对单一功能存量空间的转型探索，为同类项目提供了富有价值的参考。它超越单一的景观美化或设施建设，通过前瞻性、系统性设计，成功将具有潜在风险和功能冲突的水利设施，转化为兼具生态效益、社会效益和经济效益的城市活力地标。

9. 缝合城市肌理 重塑滨海空间

—烟台市虞美人广场改造提升项目

一、基本情况

项目地处烟台“黄金海岸带”的核心景观轴线，面积约 14.36 公顷。面对城市空间被割裂、滨海生态受侵袭、公共服务功能单一等问题，实施“道路退线、还海于民”的设计策略，对滨海中路进行改线，将虞美人广场和海岸线融为一体，创造更好的观海效果和更大的亲海空间。项目将割裂的消极空间整合为集生态屏障、市民游憩、文化展示于一体的高品质、复合型滨海活力场景，实现城市与海洋的和谐交融。

二、经验做法

1. 以宏观视角重构空间，奠定滨海一体化格局。项目设计跳出就地改造的局限，以交通基础设施的重大调整作为引领城市空间重塑的先手棋。通过对滨海中路进行战略性改线，解决空间割裂的核心症结，为后续所有功能的植入与价值提升奠定坚实基础。成功“缝合”了城市与海洋肌理，将“过路经济”转变为“目的地经济”，为打造功能复合的“超级海岸”创造了先决条件。

2. 聚焦全龄友好，以精细化设计注入人文关怀。项目摒弃了“重景观、轻体验”的传统思路，将“儿童友好”理念贯穿于精细化设计之中。划分不同年龄段的游乐区并以绿化带实现动静分离，辅以完善的家长看护设施，为全家庭营造了安全舒适的游玩环境。设计将艺术性与趣味性深度融合，变化的地形、环保的设

施与原创艺术小品相互交织，共同将场地塑造成充满想象力的户外艺术空间，有效提升了公园的吸引力与辨识度。

3. 融合生态与运营，以复合化设计实现永续价值。项目着眼于长远，将生态效益与经济效益统筹考量，通过复合化设计实现场地的可持续发展。在保留原有植被基础上，通过科学选配耐盐碱植物与营造低碳群落，构筑了兼顾美观与功能的滨海生态屏障。在运营层面，项目深化“郁金香花海”核心 IP，以季相搭配保证“四季有景”，持续吸引客流；同时创新植入“城市花房”等复合业态，通过提供体验式服务丰富公园功能，开辟稳定的营收渠道，实现了从“输血”到自我“造血”的关键转变。

三、专家评议

该项目是滨海空间更新改造中，以设计思维驱动交通基础设施优化、系统解决城市空间问题的优秀案例。超越传统园林景观的修补美化，通过宏观设计调整，实现“一子落而满盘活”的综合效应。将消极交通空间转化为积极公共空间，并在此基础上，精细化地融合了儿童友好、生态韧性、永续运营等多元价值。

10. “四项机制” 激活更新要素 沉寂海岛奏响渔歌新韵

—威海市火炬高技术产业开发区小石岛片区城市更新项目

一、基本情况

项目地处威海千里海岸线西起点，总面积约 126 公顷，总投资约 2 亿元，拥有国家级海洋特别保护区、国家“AAA 级”旅游景区、国际海水浴场、火炬八街等优质资源。项目为系统解决基础设施薄弱、环境治理滞后及业态单一等发展瓶颈，立足优化城市品质、服务市民游客、激活文旅产业三大目标，通过提升配套设施、生态环境、功能业态，实现文旅城体商融合发展。改造后年接待游客超 1700 万人次，2025 年全国露营大会首站落户小石岛，成为文旅融合发展新标杆。

二、经验做法

项目以“四项机制”为核心驱动力，成功破解片区基础设施薄弱、环境杂乱、业态单一等困境，实现了从沉寂海岛到活力文旅目的地的华丽蝶变。引入“运营前置”理念，以市场需求和未来运营为导向进行规划设计，通过区级国企主导，采取产权归集、自持物业与多元合作分成模式，将商业流量转化为持续更新的资金流，构建了可持续的资金循环机制，有效解决城市更新中常见的资金难以为继的痛点。

更新改造经验做法主要包括四大方面内容。一是提亮山海本色，在尊重自然的基础上，通过建筑和环境设计的有效结合，让破损陈旧的建筑焕发新生，与海岛环境融为一体。二是提升基础

设施，在满足游客供需的基础上，新建停车场 1 处，新增停车位 565 个，完善小石岛片区周边水、电、气、暖等基础设施配套，提高片区体验舒适度。三是增值业态运营，引进多主题民宿、酒店、精致晚餐、咖啡夜店酒吧、旅拍、文创书店、夜市等业态，打造活力感、时尚感十足的新街巷以及新势力“网红打卡地”，变“游客”为“留客”，激活文旅产业。四是增效治理机制，构建共建共治共享的协同体系，“协商会商机制”充分吸纳商户、游客等多元主体意见，民主科学决策，有效解决管理难题与矛盾；建立网格化管服机制，实现资源保护、街区更新、游客服务、市场管理的精细化与一体化，营造了文明和谐的旅游环境。

三、专家评议

该项目成功实现片区从“海岛洼地”向“文旅高地”的战略跃升。项目首创“四项机制”，将运营前置理念贯穿始终，通过首席街长植入文化基因、主理人激活业态活力、协商会商凝聚共识、网格化精细治理，形成“政府引导+市场运作+专业运营”的可持续模式。

11. 古韵新裁织锦绣 微园巧筑惠民生

—德州市陵城区“二十四景园”口袋公园建设项目

一、基本情况

为解决城市体检中公园绿地覆盖不足、公共空间品质不高等问题，陵城区系统启动了“二十四景园”口袋公园建设。项目摒弃传统公园建设“遍地开花、各自为战”的零散模式，以“二十四节气”为核心文化脉络和顶层设计理念，将城区内已建、在建及规划的24处公园、游园进行系统性整合与主题化营造。通过“文化植入、设计引领、多元共治”的更新策略，推动口袋公园从孤立的绿地斑块，向串珠成链、文景交融的高品质公园网络转型，旨在构建“一年有四季、陵城是公园”的生态人居新格局。

二、经验做法

1. 以文化为魂，用系统性设计重构城市公园体系。项目以“二十四节气”为统一IP，巧妙地将24处公园与时序、方位、物候、民俗相对应，形成了“一园一节气，一园一意境”的独特格局。例如，位于城区最东侧的公园被命名为“立春园”，寓意迎接第一缕春光；临水而建的公园则打造“蒹葭苍苍，白露为霜”的“白露园”景致。这种系统性的主题植入，不仅解决了公园命名杂乱、特色不明的问题，更将零散的公园绿地串联成一条“陵城二十四景环游线路”，形成了“一日观四季，一图览陵城”的独特城市游览体验。

2. 以人为本，用精细化设计激活全龄共享空间。项目聚焦全

龄友好与功能复合，通过精准的社区调研与精细化设计，在有限的“口袋”空间内，科学配置服务老、中、青、幼等全年龄段的休闲、健身与文化设施，使公园成为兼具游憩、运动、文化传承等多重功能的活力场所。通过人性化设计成功构建了便捷可达的“5分钟城市公园休闲圈”，让“推窗见绿，抬脚进园”的美好愿景成为居民触手可及的幸福实景。

3. 以多元共治，用创新性机制破解建管运维难题。项目将口袋公园建设与城市更新、老旧小区改造等紧密结合，通过PPP模式、发行专项债、引入社会资本等多种渠道筹集资金。项目将部分公园的建设维护纳入周边房地产开发项目的配建要求，由开发企业同步设计、同步建设、同步维护，政府聚焦于方案审批和建后监管，有效减轻财政负担。积极搭建“政府-专家-企业-公众”多主体治理框架，探索绿地认养、志愿服务等公众参与模式，构建共建、共治、共享的公园管理新格局，确保公园建成后能得到长效、精细的管护。

三、专家评议

该项目是存量空间更新与高品质绿地建设方面的一次成功探索。其核心在于以设计为引领，将零散的绿地整合为具有鲜明文化主题和系统关联的公共空间网络。通过“文化+生态”“规划+运营”的复合策略，系统破解了资金筹措、长效管理与特色营造等多重挑战。

12. 民意共筑 多元赋能

—聊城市茌平区花园小区城市更新项目

一、基本情况

项目位于茌平区城区西部，总建筑面积 2.59 万平方米。针对设施老化、停车充电不足及安全隐患等突出问题，系统性完成消防设施、充电设施、照明监控等 14 项基础类改造，新增无障碍设施、休闲广场等配套，实现人居环境提质升级。项目建成后，物业缴费率跃升至 95% 以上，同步带动 150 余户居民主动实施户内更新，拉动周边消费市场活力，推动房屋资产增值与社区经济繁荣。

二、经验做法

1. 实施“两摸两排三清”协商工作法，精准对接民众需求。项目前期鼓励群众建言献策，变“政府端菜”为“居民点菜”，为小区改造顺利推进奠定良好群众基础。“两摸”即摸清小区改造需求和小区设施配套短板；“两排”指小区更新改造前，全面排查燃气、电力、供热等基础设施安全隐患和停车、便民充电桩、雨污分流等民生设施缺口；“三清”即将工程设计、监督关口前移，让老百姓对改造程序、改造内容、改造标准了然于胸。“两摸两排三清”工作法的实施，让改造内容更加符合群众意愿，保障设计方案更加切合实际。

2. 坚持多方共建，确保设计方案有效落地。为破解项目资金短缺困境，通过“上级资金争取+专营单位让利+居民出资”的多

元模式筹资 1200 余万元，有效破解了资金瓶颈。同时，采用“1+N”融合机制，将文明城市创建、智慧社区、适老化改造等多项任务同步规划施工，并优化审批流程实现“中标即办证”，避免了重复改造，显著提升了更新效率。

3. 健全长效管护机制，提升治理效能。融合“红色物业”与“五方联动”监督机制，确保工程质量；创新“马扎议事”模式，推动党代表、居民、物业等多方联动解决问题，实现从“被动服务”到“共建共治共享”的转变，保障改造成效持续发挥。

三、专家评议

该项目成功探索出“硬件更新、管理优化、服务提升”三位一体的系统性更新路径，其核心价值在于精准对接民众诉求、高效整合多元资源、强化长效管护机制。创新的工作模式及显著的实施成效，为建成年代早、问题集中的老旧小区提供了可复制推广的典范经验。

13. 创新城市更新路径 探索“检”以致“用”青岛模式

—青岛市城市体检评估信息平台建设实践

一、基本情况

青岛市通过建立“一核为基、双端支撑、三应用协同”为特点的城市体检评估信息平台，有效解决了当前城市体检与城市更新数字底板不统一、数据汇集治理难度大、体检与更新步调不一致等问题。平台作为全国城市体检工作典型成果在全国城市体检评估培训暨经验交流会上进行了专题汇报，经验做法被《新闻联播》《中国建设报》等媒体宣传报道。

二、经验做法

1. 一核为基，绘制全域一张底图，全面提升体检工作质效。平台以全市 CIM 模型为基础，纵向打通历年体检数据，横向接入住建、规划、城管等 12 个部门数据，形成“空间+时间+指标+设施”为一体的三维数字底图。底图共涵盖 380 余个指标、1400 余个空间图层、21 万余条设施点位数据。构建全域一张底图将城市变成“可计算的数字地图”，常态化监测 380+指标，支持近 5 年历史数据时序对比，清晰研判指标达标情况及变化趋势，精准锁定青岛在各领域的发展坐标。

2. 双端支撑，构建双端采集系统，解决数据采集治理难题。平台开发了移动端、PC 端数据采集系统，满足不同场景下的精细化采集需求。移动端采集系统采用北斗+GPS 双模定位，实现实时轨迹绘制，确保灾普建筑位置与平台三维坐标精准匹配。平

台引进无人机巡检技术，结合“热红外+可见光”智慧双光系统，智能识别墙体裂缝、屋顶损坏等隐患，监测结果自动同步至数据后台。PC端采集系统采用低代码引擎与多租户架构，数据调度人员可自主设置填报界面与问题，录入数据的同时调用AI大模型对填报数值进行预处理，经由双端采集系统的数据清洗入库，后续平台进行相关指标计算与报告生成。2024年，应用该系统2个月内完成32个街道、484个社区、1.76万栋住房的体检数据收集治理工作，整体效率提升80%以上。

3. 三应用协同，聚焦城市更新，系统推动体检成果转化应用。平台建设体检指标分析、AI辅助分析、项目全生命周期管理三个应用系统，构建“指标追踪-问题发现-项目策划-实施监督-巩固提升”的管理闭环。体检指标分析系统遵循“矢量化搭建、社区级穿透、可交互分析”思路，将监测指标细化至具体社区，常态化追踪380余项体检指标并支持多维度、多场景指标比对模拟。AI辅助分析系统引入Deepseek大模型，辅助专家进行城市病症问题诊断，给出项目生成建议。

三、专家评议

该平台目前累计接入全市城市更新项目3000余个，调度开工项目2700余个，同时接入决策部门驾驶舱，可通过移动端随时查看体检成果与更新项目进展，进行实时高效决策。平台通过打造全方位支撑体系、聚焦成果转化应用、创新工作推进模式，有效提升了城市治理水平。

14. 传统工艺融合现代技艺 唤醒文化街区历史记忆

—潍坊市松园子历史文化街区古民居保护修缮项目

一、基本情况

项目位于老潍县核心区域，占地面积 6237 平方米，总投资 4500 万元。松园子古民居历史文化街区是山东省第二批历史文化街区、省级文物保护单位，更新修缮前建筑破损严重，特色风貌逐步丧失，道路、电力、消防、给排水等设施落后。该项目坚持“保护为先、传承为本、利用为基”核心理念，遵循最小干预原则，用传统工艺实施更新提升。既解决了建筑结构安全隐患，又完整留存了老潍县民居的历史风貌。

二、经验做法

1. 以传统建筑工艺复原民居风貌特色。深入研究古民居历史资料与建筑风格，复建木石牌楼，严格保留原有建筑结构、材料及工艺。修复屋面时选用同规格小青瓦并采用传统铺瓦工艺，对破损的木雕、砖雕等装饰构件按原式样修复，确保残损部位与原有风貌协调统一。针对墙体青砖剥落问题，采用局部修复与加固方式，避免过度修缮破坏历史信息；对受潮腐朽的木梁，通过结构加固与材料替换双重手段，在保障安全的前提下最大程度留存原始构件，保留老潍县民居传统格局。

2. 以基础设施升级带动街区功能迭代。充分利用和创新现代工程技术，完善配套设施。重新铺设雨污分流的给排水管道，解决污水排放不畅问题。改造电力线路并增加变压器容量，满足新

业态用电需求。建设 1.3 万平方米智慧停车楼，解决旅游停车难题。按标准配备消火栓、火灾自动报警系统等设施，实现消防实时监测，显著加强了古民居建筑安全保障。

3. 以文旅融合理念构建复合业态体系。立足街区文化特色，科学规划老字号、非遗文创等特色业态，引入传统手工艺品店、特色美食店等，形成“购物+餐饮+休闲”的复合商业格局。深度挖掘历史文化内涵，结合 VR/AR 技术打造沉浸式体验项目，举办比利时乐队音乐会、传统戏曲演出等文化活动，提升街区吸引力。利用闲置房屋发展特色民宿，配备现代化设施，将游客“流量”转化为“留量”，有效带动了周边商业、餐饮等产业发展。

三、专家评议

该项目创新之处在于将基础设施改造与历史风貌保护提升有机结合，智慧停车楼、消防系统等配套建设提升了街区品质，实现了文物保护与民生改善的双赢。在业态规划上，非遗展示、沉浸式体验、民宿等多元业态将静态的历史文化要素转化为动态的文化消费场景。项目以历史文化保护为基础，以现代功能完善为支撑，以业态创新为动力，探索出一条历史文化街区保护提升的特色路径。

15. 微改造助力老旧小区焕新实践

—五莲县三中小区改造项目

一、基本情况

项目建筑面积约 3 万平方米，于 1996-2005 年间建成，涉及 6 栋多层住宅楼、260 户居民。针对房屋设施老旧、公共空间不足、管理机制缺位等问题，项目聚焦“环境革命、楼道革命、管理革命”，融入绿色低碳理念，发动群众全程参与，累计投资 970 万元，实现“里子”与“面子”的同步提升，获评“全国城镇老旧小区改造联系点”。

二、经验做法

1. 民意链贯穿全程，从“政府主导”到“群众共治”。构建“线上+线下”双轨参与机制：线上依托“日照改造便民小程序”，设置“改造心愿墙”“金点子征集”模块，利用 AI 词云技术汇总分析居民意见，形成精准需求画像；线下创设“马扎议事会”“业委会联席会”，社区干部与居民面对面调解分歧。创新“居民质量监督员”制度，邀请业主参与材料抽检、隐蔽工程验收，形成“需求征集-方案共议-施工监督-成效测评”全闭环，实现“改不改居民定、好不好居民评”的治理转型。

2. 科技链赋能升级，从“传统改造”到“智慧焕新”。一是引入老旧小区改造智慧管理平台，集成人脸识别门禁、高空抛物监控、燃气泄漏自动切断装置等智能终端，独居老人可享受免费燃气安全监测服务。二是实施“四网合一”工程，统筹四大运营

商将通信线缆统一整合入地，消除“蜘蛛网”隐患。三是新增智能充电车棚，配备烟感报警与自动灭火系统，解决充电难题。通过平台“邻里圈”功能，居民可在线报修、预约活动场地，实现“指尖上的社区治理”。

3. 资源链整合联动，形成“政府+市场+居民”可持续改造路径。一是财政层面，通过发行专项债、争取中央补助、统筹国有资本收益等方式，撬动社会资本参与。二是居民层面，引导业主按比例出资，增强“主人翁”意识。三是技术层面，联合四大运营商共建弱电管网，降低重复开挖成本，推动“一次改造、长期受益”。同时，盘活闲置资源，将废弃荒地改建为“党群邻里汇”、健身广场，引入便利店等便民业态，实现空间功能复合利用。

三、专家评议

该项目从设计到施工，充分吸纳居民意见，让群众深度参与，保障改造契合民众真实需求，以小投入撬动大变化。政企民协同发力促进老旧小区改造，寻求方法破解资金、技术瓶颈，激活社区内生动力。老旧小区改造的终点不是通过工程验收，而是社区治理生态的重塑，居民形成“我的社区我守护”的共识，改造成果才能落地生根，真正做到为民服务。

16. 降本增效实施老旧小区设施更新

—滨州市既有小区“3+N”协同改造机制

一、基本情况

滨州市推出既有小区“3+N”协同改造机制，“3”指供电、供热、供水核心设施，“N”含通信、加装电梯、外墙保温、屋面防水、电动自行车充电设施、直饮水入户等多种设施，通过协调、计划、资金、施工、验收“五个协同”，破解老旧小区改造中管线冲突、重复开挖、成本高等难题。

二、经验做法

1. 一专班推动闭环管理。市级成立改造专班，吸收主管部门、专营单位、街道办事处、专业人才参加，建立定期会商制度、工作例会制度等，实现从政策设计到落地执行的闭环管理。

2. 三阶段计划精准推进。一是调研摸底阶段，建立小区设施老化程度、居民改造意愿、资金可行性数据库，根据小区现状、居民意愿等情况，按“先急后缓”排序分级。二是申报审核阶段，推行“居民申请+街道初审+市区联审”制，高效完成改造意愿征集。三是计划确定阶段，通过设施老化程度、资金需求匹配量化排序，形成“3+N”设施协同改造计划，精准锁定改造清单。

3. 五协同机制降本增效。一是图纸协同，由一家设计单位编制管线综合图，解决“各画各图”的冲突问题。二是队伍协同，由一支队伍统一统筹土建施工，杜绝各自为战。三是方案协同，负责小区土建施工的专营单位牵头组织编制协同改造施工方案，

推行“同槽施工”，减少路面开挖次数。四是组织协同，建立施工日历共享机制，实现各专营单位无缝衔接，在保证质量安全的前提下加快进度，避免“你干我等”。五是资金协同，通过协同节约资金，特别是对供电改造配套土建工程资金问题，按照产权单位、供水供热专营单位、业主、街道多方共担和供电企业让利等方式筹集。

三、专家评议

该机制通过“行政资源整合+实施主体协同+居民参与共治”，将传统“各自为战”的碎片化改造升级为“规划一张图、建设一盘棋”的系统工程。其创新价值在于：建立设施改造的“成本共担机制”，通过资金整合节约财政支出；实行“施工统筹权”制度，以土建工程统一管理破解管线施工冲突。项目树立“全周期治理”理念，在策划阶段统筹考虑多元主体关系、资金可持续性和实施效率，最终实现从“被动改造”向“主动治理”的跨越。

17. 金融赋能与空间优化并举

—泰安市蚕子峪片区城市更新项目

一、基本情况

片区位于泰山区北部，占地面积约 458.24 亩，涉及居民 344 户，存在产权复杂、资金需求巨大、平衡难度、依赖财政单一投入模式难以为继的困难。项目紧紧抓住城市更新行动的机遇，以“金融赋能”为核心，系统性构建了“棚改债券撬动启动、专项资金精准奖补、银行贷款灵活支撑”的多元化、市场化融资体系，并创新建立了“投入-产出-反哺”的动态资金平衡闭环机制。

二、经验做法

1. 确立“政府引导、市场运作、风险可控、闭环平衡”总方针，系统整合棚改专项债、政策性奖补及市场化银行贷款，明确资金功能定位与风险隔离机制。创新设计“前期投入-开发建设-市场运营-利润反哺民生-价值提升-融资增强”动态闭环，通过制度化回流市场收益支撑可持续运营，实现资金自平衡。

2. 精准申报棚改专项债并严控资金拨付审计，以大额低息债券撬动社会资本。靶向争取政策性奖补资金用于增信降险，吸引配套融资。创新银行结构化融资方案（开发贷+物业贷），以高品质住宅销售回款为核心还款源，通过监管账户保障资金安全，实现全周期资金匹配。

3. 建立政府、银行及第三方联合穿透式监管机制，覆盖债券专户、贷款户及回款账户全链条。动态监测负债率、现金流覆盖

率等指标，预设市场风险应急预案，严守政企责任边界。所有融资行为均严格遵循国家及省防范隐性债务政策，杜绝触碰合规红线，确保风险可控。

三、专家评议

该项目通过精准组合运用棚改专项债、政策性奖补资金及市场化银行贷款，破解项目启动与建设期资金瓶颈，加速安置房等民生工程落地。严格区分政府与企业责任边界，严控隐性债务风险，确保专项债合规使用、银行贷款以项目现金流为还款来源。构建“开发反哺民生”动态闭环，以高品质住宅等市场板块利润定向支撑回迁安置区建设成本及智慧化运维，形成可持续资金循环。该融资模式显著降低财政依赖，通过配套商业升级与土地价值提升有效提振市场信心，拉动区域消费与产业活力。

18. 产业赋能 激发老旧片区新活力

—临沂市罗庄公社 1946 文创园项目

一、基本情况

项目位于罗庄区罗庄街道，占地面积100余亩，原系临沂县罗庄公社所在地，存在一批建成于上世纪四五十年代的历史建筑，长期处于闲置荒废状态。坚持以“守住罗庄根、传承沂蒙魂”为导向，遵循“修复改善、功能新生、凸显价值”的原则，在对老旧建筑进行修缮保护的基础上，更新提升为以历史发展为脉络、文化创意为驱动的沉浸式交互园区，既保留住城市记忆，又重新唤起城市“烟火气”，激发出文化、经济和社会等多重价值。

二、经验做法

1. 实施自主更新。该片区采用协议出租的方式，交由属地社区代管、使用和收益，通过自筹资金、吸引社会资本合作等进行自主更新，每年可为社区增收60万元。

2. 注重保护传承。对历史建筑进行保护性修缮，其中工农兵俱乐部活化利用项目入选首批山东省文物建筑活动利用优秀案例。罗庄公社旧址修缮成为历史文化博物馆、罗庄社区党群服务中心等，让历史建筑焕发新生。

3. 坚持产业赋能。以文旅融合驱动城市更新，打造特色夜市街区、美食餐饮步行街。投资3000万元，建成50余亩儿童乐园项目，年接待游客达到15万人次。通过闲置盘活、产业赋能，引导从传统的开发模式转向运营模式，为片区可持续发展注入动力。

三、专家评议

该项目探索社区自主更新模式，通过协议代管激发内生动力，以“谁出资、谁受益”机制引导社区自筹资金并吸引社会资本投入，实现由乱到治、由弱到强的根本转变。注重文脉赓续与活化利用，保护性修缮罗庄工农兵俱乐部旧址及公社旧址，存续历史记忆并拓展服务功能。强化产业赋能与商旅融合，打造网红夜间经济带，转向可持续运营，为片区注入持久动能。

19. 制度破题 确权赋能 探索老街区资产合法化新路径

—济南市上新街片区城市更新项目

一、基本情况

项目位于济南市中心城区，是连接城市中轴与泉水文化带的重要节点。采取“政府引导、平台运作、政策支持、机制创新”的总体策略，围绕“保留修缮+功能提升+运营导入”三大方向，推动街区在保持历史风貌基础上实现更新升级，实施面积约 3.7 公顷。项目实施过程中，针对片区多为老旧建筑、产权多样且登记混乱，创设一系列确权机制，破解了老建筑确权难题，实践了“以确权促开发、以开发带运营”。

二、经验做法

1. 制度首创，破解老建筑确权难题。首次系统提出“实测-结构鉴定-用途认定-登记”保留建筑确权路径，建立政府支持、平台统筹、政策协同的机制体系，解决“无施工许可、无竣工验收、无产权落位”的制度瓶颈，开创历史街区资产合法化新模式。

2. 流程标准化，打造高效可复制确权机制。建立“确权四步法”与 14 类标准模板，构建“多部门联审+专班集中办公”机制，实现确权事项并联审批、现场办公、统一受理，审批效率提升 70%以上，形成可推广操作规程。

3. 以确权促开发，以开发带运营，释放街区更新价值。确权后同步推进招商运营，实现“确权即招商、确权即运营”，快速盘活资产，打造“运营导向型”城市更新样板。

三、专家评议

该项目实现了制度、机制、流程、成效四重突破，是济南市城市更新“确权路径”的有效实践。以制度创新为牵引，以确权突破为关键，在保留修缮类建筑合法化领域实现机制性、流程性、实操性的全链条探索，走出了一条以制度撬动项目落地、以确权实现价值释放的更新路径，为全市乃至全省在更新项目的确权登记操作指引方面提供经验借鉴。

20. 产城新生 文脉赋能 运河文化引领下的城市更新与产业融合创新

— 枣庄市台儿庄区渔灯巷文旅街区项目

一、基本情况

项目位于台儿庄古城北侧，通过环城河与台儿庄古城隔河相望，源自明代兴起有500余年历史的非物质文化遗产“渔灯节”，是以运河渔灯文化为主题打造的特色文旅街区。项目总占地面积约120亩，总建筑面积约12万平方米，总投资约10亿元。目前已获得省级第二批省级旅游休闲街区、省级夜间文化和旅游消费集聚区等荣誉称号。2024年接待游客超300万人次，暑期单日最高客流达3.5万人次。

二、经验做法

1. 历史传承创新，厚植消费基因。注重挖掘自身特色，最大限度保留历史印记。以千年运河渔灯文化为引领，融合夜景游乐、演艺美食、高端酒店、民宿聚集群等多种业态打造特色文旅街区。注重发挥政府引领作用，高效整合资源要素，与台儿庄古城形成“一墙两景”联动效应，带动周边餐饮、住宿、非遗文创等产业链发展。

2. 完善体制机制，文旅融合发展。街区建设中，坚持市场化导向，建立“政府主导、社会跟进、全民参与”机制，推进多种资源空间整合和更新改造，实现了老旧街区向特色街区的高效转型。街区坚持保护优先、活态传承、创新发展，将运河文化内涵

以具象化、直观式场景体现。联合台儿庄古城打造“运河文化”IP，推出联名文创产品。与本地农业合作开发“运河宴”特色餐饮，推动“文旅+农业”融合。

3. 完善空间功能，提升城市品质。街区更新以提升区域人居环境为核心目标，致力于构建功能完善的“完整社区”。街区更新有效填补了区域商业功能的空白，配套建设拥有 800 个车位的地下智能停车场，有效缓解了旅游高峰期周边的交通与停车压力。通过增设城市书房、平价食堂及“回乡青年创业空间”等公益服务设施，有力补齐了公共服务短板，全面提升了片区综合服务能力和居民生活品质。

三、专家评议

侧重文旅的城市更新项目应强化政府统筹和前期深入谋划，通过整合资源、联动景区，塑造独特的城市文旅品牌以提升文化竞争力。重点在于构建“主客共享、平峰两用”的公共服务体系，在提升游客体验的同时，着力解决当地民生难题，最终实现文旅发展与民生改善的和谐共赢。

21. 油地协同发力 规划设计引领 助推片区品质提升

—东营市东辛片区城市更新项目

一、基本情况

片区上世纪八十年代随着胜利油田东辛采油厂成立而逐渐建设形成，由于建成时间久、建设周期长，亟需通过城市更新改善居民生活居住条件。东辛片区更新坚持油地协同的工作思路，通过油地双方协同发力破解片区土地和附着物产权分散、责权不一等难题，打通了土地整合开发的权属壁垒，高水平编制片区控制性详细规划和城市设计，统筹实现教育资源提质、道路管网贯通、公园功能优化、保留建筑提升、住宅提档升级。

二、经验做法

1.坚持油地协同，深化油地共识。签订《油地融合发展框架协议》，顺利实现油田低效用地、闲散个人院落和集体空置土地等零星地块的整合开发利用。

2.坚持高位谋划，强化顶层设计。坚持“完整熟化”理念，编制控制性详细规划和城市设计，增强片区空间资源利用效率和片区发展系统性。

3.坚持品质提升，优化住房供给。以高品质改善型住房供给支持引导房地产市场提档升级，推进实施“适老改造+绿化提升+硬件改善”系统微更新改造。

4.坚持产城融合，促进产业转型。依托社区原有生活性服务业业态基础，盘活利用周边老旧建筑，推动社区餐饮、商超、家

政、电信等小微服务业提质升级。

三、专家评议

项目通过战略协议构建协同机制，破解产权桎梏与空间碎片化难题，实现低效资源系统性盘活，为区域存量空间重构提供创新制度。围绕深化产城协同发展的逻辑，以业态升级激活社区经济活力，依托企业集聚强化产业支撑，联动商圈集群赋能区域产业带升级，形成人口与产业互促共进的发展生态，为资源型城市转型与高品质城市建设提供可复制的实践范例。

22. 老仓库脱下“工装” 变身创意“梦工厂”

—济南市望岳路创意设计产业园（舜博创意产业园）项目

一、基本情况

项目位于市中区，占地8.6亩，建筑面积1.7万平方米，总投资2.6亿元。原为2层、不足4000平方米的仓库，多年闲置，单位产出几乎为“零”。市中区抓住低效用地再开发的政策机遇，将废旧工厂变身创意产业园。项目于2024年3月正式运营，已入驻山东画报社、山东印刷协会、山东演艺集团等20余家企业，营收总额约2亿元，实现全口径税收超3000万元，推动区域产业深度升级，带动周边产业增值超1.1亿元。

二、经验做法

1. 政策智引，破解土地转型难题。项目团队与市、区政府部门紧密协作，精准运用新型产业用地等政策，成功将传统仓储用地调整为新型产业用地。土地性质适应性转变，为后续产业升级与创新发展奠定了坚实基础，是破解旧城改造制约因素的关键一步。

2. 并行快进，实现“建设、招商、运营”三同步。打破传统开发流程，采用建设、招商、运营同步推进的高效模式。在建设期即精准定位产业方向，锁定目标企业。高标准打造“一站式办公+五分钟生活圈”的智能化办公空间，完善餐饮、休闲等生活配套，全方位提升园区对优质企业的吸引力。

3. 资源联动，激活品牌内生动力。积极外联内合，构建发展

共同体。与山东大学等省内高校建立战略合作，借助其智力资源为园区品牌建设注入活力。秉持“共商、共建、共享”理念，搭建产业公共技术平台和企业创新服务平台，促进企业间的深度交流与合作，营造富有活力的产业生态。

三、专家评议

该项目充分把握政策机遇，在用地性质调整、建设标准适用等方面利用政策红利，破解旧城改造中的诸多制约因素。城市低效用地再开发项目应充分协调建设、招商、运营的关系，借助承载地的文化、智力资源优势，利用校企合作、服务搭建等多维手段，提升更新项目品牌价值，促进更新项目内生动力成长，实现可持续发展。

23. 工业遗产“破茧 焕能 新生”的实践路径

—青岛市青岛能源·中联运动广场城市更新改造项目

一、基本情况

项目位于市北区同安路 602 号，占地 14 亩，建设总面积 10650 平方米，由“煤改气”后能源供热站闲置煤库改建而成。改建前，空间闲置导致公共资源浪费，场站的破损对城市风貌造成负面影响。通过实施有机更新，蜕变为集运动健康、商业配套、社交休闲于一体的崭新城市公共空间。作为闲置煤库改造的社区文体中心，实现了从“工业锈带”到“活力秀场”的空间逆袭。

二、经验做法

1. 以产业融合为突破，创新协同更新机制。项目以闲置煤库及周边区域为载体，构建了“产权方+政府+专业运营商”的政企协同一体化运作模式：青岛能源产业运营公司（产权方）以闲置场站土地作价入股，政府提供配套政策支持，中联运动（专业运营商）负责具体建设与运营。创造性提出并实施“四维再生模型”工业遗产更新方法论-从历史维度延续场地生命、空间维度重构功能流线、生态维度植入绿色技术、社群维度激发全民参与，为工业遗产更新提供了系统性框架。

2. 以绿色低碳为引领，构建新型能源体系。项目以零碳能源为引领，融合数字平台、智能微网、余热利用、光储直柔，构建冷、热、电供给多能互补的新型能源系统，打造集快捷停车、充换电于一体的“绿动”能源低碳文体场馆，成为城市更新进程中

“碳中和”标杆和示范基地。

3. 以IP活化为核心，挖掘工业遗产价值。项目通过多维手段实现工业遗产的活化利用。一是空间重构，将原层高12米的单层煤库，通过微更新轻介入设计手法，打造成“街区式商业+运动主题场馆”的立体式多层复合空间。二是符号转译，用废弃管道设备打造景观雕塑，改造为夜间光影艺术装置。三是人文叙事，通过墙面展陈、AR互动技术再现城市经典场景。四是动态适配，采用弹性空间设计，预留模块化接口以适应未来功能需求变化。

三、专家评议

该项目通过构建“产权方+政府+专业运营商”的协同机制，破解了工业闲置空间活化中“产权复杂、资金短缺、运营低效”的痛点，为同类项目提供了可操作的合作思路。“四维再生模型”从系统性视角打通了历史传承、空间利用、生态优化与社群参与的关联，实现了工业遗产从“物理更新”到“内涵再生”的跃升。项目通过“运动健康+商业配套+社交休闲”的业态复合，将工业遗产转化为服务社区的文体综合体，激活了闲置资源的经济价值，增强了居民的参与感与认同感。

24. 在老街区中打造“微度假”新模式

—烟台市虹口路历史文化街区 1920 微度假项目

一、基本情况

街区位于芝罘区滨海黄金地段，总面积 1.5 万平方米，存在闲置楼宇过多、街区活力不足、保护开发矛盾突出等问题。项目依托临海和老校舍资源特色，投资约 2.5 亿元，采用“本土设计、本土设备、本土施工”，整合历史文化与现代消费场景，打造包含高档餐饮、轻奢护肤、艺术教育等多种业态的特色商圈。

二、经验做法

1. “微改造+功能重置”的空间更新模式。项目保留建筑外立面与主体结构，内部植入钢结构玻璃幕墙等现代设计元素，在降低改造成本的同时实现空间功能升级。通过合理划分区域，将商业、文化、休闲等功能混合布局，如打造户外展示空间“从前慢花园”和“海岛日记花园”，为艺术市集与文化活动提供场地。同时组建专业运营团队，负责空间日常管理与活动策划，确保业态运营的持续性与专业性。

2. 地域文化 IP 的深度挖掘与活化。深度挖掘烟台开埠历史与海洋文化，打造“虹口博物馆”“读城书房”等主题空间，增强街区文化辨识度。引入非遗银饰体验馆、玻璃手工体验等“文化+”业态，举办“画说烟台老洋房”艺术活动、海洋生物知识讲座等，将历史文脉融入消费场景。“画说烟台老洋房”活动通过绘画与故事讲述，让游客感受城市记忆，荣获山东省优质旅游

产品奖。

3. 新零售与多元业态的融合创新。除传统店铺经营外，创新采用新零售商业模式，针对“海岛日记”“过海茶库”等本土品牌，通过抖音、小红书等新媒体推送网络团购套餐、邀请网红打卡宣传。融合悦己综合体、中外餐饮、新零售等多元业态，打造“在生活中度假，在度假中生活”的消费场景，促进夜间消费与周边经济联动，年营业额达 4 亿元。

三、专家点评

该项目以“微度假”为核心定位，通过“轻资产改造、重文化运营”的模式，成功将闲置老建筑转化为兼具历史底蕴与商业活力的城市文化地标。其创新价值在于：一是将烟台开埠文化、海洋元素与非遗体验深度融合，通过新零售、网红营销等方式激活了消费场景，破解保护与开发的矛盾；二是将创意文化与本地文化融合，深入挖掘烟台本地文化特色，赋予新的意义和价值。三是瞄准青年消费群体，针对青年人群消费特点和需求，谋划创新业态。

25. 传统文化与现代产业融合 打造文化创意聚集区

—潍坊市廿里堡火车站-大英烟公司历史文化街区（1532 产业园）

一、基本情况

项目位于潍坊中心城区，依托中国建厂最早、规模最大、保存最完整的烟叶复烤厂旧址—大英烟公司建筑群进行更新提升。街区历史底蕴深厚，拥有省级文保单位2处、历史建筑11处，并荣获国家级工业遗产称号。项目通过保护性开发，引入文创、商业、旅游等多元业态，在坚持保护第一的基础上，建设成为一个集潮流文化、商业休闲、教育展示于一体的文商旅聚集区。

二、经验做法

1. 保护修缮与开发利用相融合。以保护性开发为主线，在保留大英烟公司旧址工业风格的基础上，对园区基础设施、房屋建筑、景观绿化、公共空间进行改造提升，打造游客服务中心、海晏城等众多公共空间，完善配套景观小品、公共停车场，实现了园区由老旧厂区到休闲园区的转变。

2. 传统文化与现代商业相融合。保留传统技艺、精神符号、美学价值为文化内核，通过产品、服务、空间等现代手段、理念升级实体空间。形成以工业文化、红色文化、潮流文化为主线，独具特色的创新创业特色示范区。

3. 教育研学与文化旅游相融合。充分挖掘邓恩铭、庄龙甲同志革命精神，以毓华高小、毓华师范为主要红色活动空间，用一片烟叶、一条铁路、一园遗存展示帝国主义的侵略史、解放战争

年代的红色革命史、社会主义建设时期的工人奋斗史、现代烟草行业的先进模范引领史。

三、专家评议

大英烟公司旧址的焕新，诠释了工业遗产活化是基于历史底蕴的“化学反应”。项目以保护为前提，守护了工业遗产的“根”与“魂”；以融合为目标，让工业记忆、红色基因与潮流文化共鸣，将旧厂区转变为有故事、有温度、有活力的文商旅新空间，为城市更新注入了新活力。

26. 唤醒千年运河记忆 构建多元活力场景

—微山县运河湾老街区城市更新项目

一、基本情况

项目位于微山县老城核心区，由运河湾特色民俗街区、运河小镇文创街区及大运河保护开发三部分构成，存在建筑破旧、居住环境差、产权复杂等问题。项目深挖运河文脉，恢复传统渔家风貌民居，改善原住民生活服务设施，打通院落权属界限，扩大沿街经营面积，构建集大运河文化体验、生态休闲、文创消费、创业就业于一体的复合型街区。

二、经验做法

1. 文化传承与业态融合，提升街区活力。以“运河-渔家-工业”三重文脉为核心，采取最小干预式修缮方法，保留街区肌理与历史风貌。盘活工业遗存，新增文创、非遗展演等特色内容，吸引文创、电商、民宿等 59 家创业主体入驻，打造民俗与文创街区。创新“渔家生活体验日”等场景，重塑“吃住行游购娱”一体化体验，实现文化传承与业态创新相互促进。

2. 生活与生态协同更新，改善人居品质。根据居民实际需求，实施沿线居民环境整治与住房改造，完善市政基础设施与公共空间布局。打造 1.8 公里生态景观廊道，新增滨水绿带 3.2 万平方米，推动“景观渗透-地块增值-更新可持续”闭环形成，实现人居环境改善与生态价值转化有机统一。

3. 多元融资保项目落地，撬动更新资源。将运河博物馆纳入

国家文化保护项目库争取政府资金，推动大运河保护开发城市更新项目获批贷款授信，引入社会资本共建运河小镇，鼓励居民参与老街区改造运营，构建“政府主导+市场参与+群众共建”机制。

三、专家评议

该项目聚焦县城老街的保护与复兴，在保留原住民生活方式、延续历史文化文脉的基础上，推动生态修复、文创导入、夜间经济和青年创业协同发展，取得显著成效。项目以“微更新”盘活老旧街区，以“软运营”强化经济活力，探索出一条沿河老街区“以文塑旅、以旅带产、以产兴城”的高质量更新发展新路子。

27. 生态修复 盘活资产 激活故城夜经济

—曲阜市蓼河夜游项目

一、基本情况

项目位于曲阜蓼河下游，其前身为江北秦淮蓼河商业街，原有建筑商业布局老旧，立面风格不统一，街区摊贩杂乱，沿岸公园设施不完善。项目定位“曲阜会客厅·旅游新亮点”，改造蓼河沿岸老旧街区，提升人居环境，完善配套设施，传承历史文脉，激活夜间经济，焕新文旅产业高质量发展，打造集文旅商于一体的城市新地标。

二、经验做法

1. 完善生态系统，补齐硬件设施。针对部分河段存在淤泥堆积、生态系统较脆弱、沿岸公园设施不完善等问题，采取多项治理措施。实施河道清淤工程，改善水体流动性，增强河道自净能力。科学规划水生植物带，优化沿岸生态植被配置，丰富植被群落，提升生态系统稳定性。完善沿岸公园设施，增设休闲座椅、观景平台及健身步道等，满足游客多样需求。

2. 盘活闲置资产，助力产业提升。梳理135亩闲置土地及2万平方米闲置建筑，进行业态策划，统一招商，统一运营，构建“一河两岸”的发展格局，打造蓼河创意活力公共空间和多元功能混合的活力街区，串联起“吃、住、行、游、购、娱、演”全产业链，营造夜游场景，填补夜间文旅空白，成为既富传统内涵又具现代时尚的文商旅综合体和沉浸式古风市集。项

目开街一年来，累计接待游客208万人次，实现营收1600万元，成为新的经济增长点。

3. 科技赋能文创，展示明故城文脉。通过全息投影、数字灯光秀、实景演艺、互动体验等“文化+科技”的创新融合，以蓼河为纽带，串联明故城周边历史遗址与文化地标，生动展现“一船入圣境、一河越千年”的蓼河风情。打造纪实情景沉浸式文化朝圣夜游演艺项目《久仰曲阜》，将明故城承载的千年文化基因转化为可感知、可体验的实景科技演艺。

三、专家评议

该项目改善城市生态环境，展现城市文化魅力，带动周边商业、居住、公共服务功能和相关产业升级，丰富了游客的体验感，改变了“白天看庙，晚上睡觉”的单调模式，对丰富居民生活、带动消费和就业增长、促进历史文化保护和交流、提升城市形象和竞争力有积极作用。

28. “三新融合”推动低效用地焕新 赋能产城融合高质量发展

—威海市智慧谷产业园项目

一、基本情况

项目位于经开区核心区域，原为大宇汽修等 26 家低质低效企业聚集区，面临土地利用低效、产业基础薄弱、产城分离矛盾突出等问题。项目通过“商住改工”，打造“产城人”深度融合的产业社区，吸引 621 家企业入驻，成功入选国务院服务贸易创新发展试点“最佳实践案例”。

二、经验做法

1. 创新土地利用模式，破解核心区城市更新困局。针对主城区土地开发强度高、产业空间不足的问题，实施“三调三补”土地混合利用模式：一是将原有商住土地调整为创新型工业用地，兼容研发、办公及生活配套功能；二是通过弹性容积率管控，腾退 26 家低效企业，建设 126 万平方米“垂直产业社区”，实现研发生产、商务服务、人才公寓等功能的立体复合，提升空间利用率；三是实行工业用地弹性出让，采取长期租赁、先租后让等方式，降低入园企业初期用地成本，激发产业入驻活力。

2. 构建 3.0 版产业社区，推动产城人深度融合。以“精致引领、产城融合”为导向，沿 L 型中央景观轴线布局智慧之门、创新客厅等四大主题广场，配套建设青年活力中心、1256 套人才公寓及风铃木托育综合服务中心，解决职工安居与子女托育需求。引入物联网、数字孪生等技术，将 6000 多个智能设备接入

智慧园区管理平台，实现数字化运营。打造智慧谷 T16 艺文活力街区，定位“8 小时外城市青年潮聚地”，与周边九龙城购物广场等形成“10 分钟职住生活圈”，构建起生产、生活、生态融合的新型产业社区。

3. 搭建高能级产业平台，促进科技与产业创新融合发展。聚焦服务贸易、数字经济、总部经济三大主导产业，打造软件与 IT 服务、跨境电子商务等 6 条优势产业链，并引入北京大学威海海洋研究院、哈工大天智创新技术研究院等科研机构，构建“1+3+N”科技创新体系。建立“引、用、育、留”体系，与全国 200 多家高校合作，打造高端人才聚集地。目前，吸引 621 家企业入驻，其中世界 500 强 14 家、上市企业 22 家，带动就业 6000 余人，其中 35 岁以下青年人占比 80%，成为年轻人向往的就业首选地。

三、专家评议

该项目突破传统土地利用思维，实现了城市更新、科技创新和产业创新的“三新融合”。在城市更新方面，通过盘活低效用地，以产业社区新理念打造高品质城市空间，吸引大量青年人才聚集，激发城市发展活力。在科技创新方面，引入高水平科技创新资源，赋能产业高质量发展。在产业创新方面，推动传统产业向新兴产业转型，产业链低端向高端升级。

29. 推动旅游产业升级 激发沿海经济活力

—日照市海洋美学馆与星岛蓝碳计划项目

一、基本情况

项目位于山海天旅游度假区，占地约256亩，按照“保护优先，科学开发”的原则，对桃花岛以及周边沿海岸线进行整体提升，更新改造海洋渔业养殖场废弃建筑物，注入现代文旅的时尚元素，建设室外游乐场、水上运动浴场、海洋雕塑园、航海博物馆等于一体的阳光海岸带特色旅游项目，解决了海边旅游淡季客流少的问题，为当地创造了大量的就业机会和经济效益，实现了经济效益和环保效益的双赢。

二、经验做法

1. 梳理更新资源，引导社会资本参与。日照海天旅游度假区管委会发挥主导作用，梳理评估区域内原有废弃海洋渔业养殖场，原有老旧小宾馆、小饭店及低端建设的岛屿，制定详细的项目更新策略和政策支持，通过招商引资等方式，吸引众多运营商和投资商参与项目建设。

2. 塑造渔旅品牌，推动产业融合。项目利用桃花岛及周边沿海岸线的自然资源优势，突出“渔”“海洋元素”文化主题，打造了具有地方特色的民俗旅游品牌。将日照本地文化全方位融入旅游项目、线路、产品、服务等多个方面，填补了沿海地区高端的综合性主题乐园的空缺，促进了民俗旅游与农业、渔业、文化等产业的融合发展。

3. 坚持生态优先，保障可持续发展。项目充分利用桃花岛现有海洋资源，探索滨海生物多样性、固碳性的可持续发展方式。结合自身文旅优势，以生态绿色低碳环保为理念，打造集高科技演艺、沉浸式元宇宙体验、亲子互动、光影娱乐于一体的全域式自有科幻IP《星岛蓝碳计划》科幻主题乐园，实现了经济发展与生态环境保护的良性互动。

三、专家评议

该项目以生态保护和海岸线修复为基础，梳理评估区域内原有建筑及岛屿开发现状，结合滨海旅游总体空间发展战略，充分考虑当地的自然环境、文化特色和旅游需求，塑造了具有地方特色的民俗旅游品牌，实现了生态保护与经济发展并行、自然和谐共生的更新场景。

30. 微更新轻改造 老旧厂区变“锈”为“秀”

—临清市国棉 1960 文创产业园项目

一、基本情况

项目位于国营棉纺织厂历史地段，前身为国营临清棉纺织厂旧址，现有办公楼、厂房、仓库等多栋具有特色历史风貌的建筑，为上世纪七八十年代建成，处于年久失修、废弃闲置状态。项目总投资约4.2亿元，通过完善基础设施，注入文化创意、工业产业、数字设计等元素，建成集文创Park、非遗工坊、美食城、怀旧打卡、儿童游乐、研学基地、演艺业态和体育小镇等功能于一体的文创园区和特色街区。

二、经验做法

1. 规划引领，分类利用，统筹推进保护性改造。编制《临清市国营棉纺织厂历史地段保护规划（2024-2035年）》，明确历史地段保护、展示利用和绿地景观、道路交通、市政基础设施等具体规划要求，分类制定工业生产、宿舍居住、物料仓储、配套服务等不同功能建筑和历史环境要素、非物质文化遗产的利用框架，引导形成“五轴一核框架、五坊一集围嵌，活力漫环串联”的展示利用格局。

2. 空间重构，艺术化处理，促进老旧厂区焕活新生。项目按照“微更新、轻改造”原则，最大限度地保留锯齿形厂房、红砖立面等典型工业建筑元素，通过“空间重构”“价值重塑”等方式，在确保建筑本体安全性的前提下，推动工业遗产活化利用。

对厂区内原有的生产设备进行了艺术化处理,使其成为园区内的景观装置,延续城市历史文脉和工业记忆的同时,更创造了独特的空间体验和情感共鸣。

3. 招引增色, 文旅增彩, 营造产业融合发展新地标。项目充分发挥工业厂房高大宽敞的空间特质, 招引儿童游乐、非遗展示、汽车展览、美食休闲等近30家商户入驻, 重点布局拾光小卖部、复古打卡墙、国棉纺织主题展等打卡点位, 完成临清贡砖、临清面塑等非遗研学课程布展, 打造形成潮乐街、游乐场、草坪汇等多个文旅消费新场景。引入城市漂流书房、露天电影等娱乐项目, 定期举办美食文化节、户外音乐会等文娱活动, 推出《年代吆喝》《国棉记忆巡游团》等演艺内容, 通过八九十年代经典场景的重现, 重温往昔岁月, 营造消费新体验。

三、专家评议

该项目通过保护活化、功能重构、业态创新, 形成“工业遗产+夜间经济+假期经济”模式, 深度挖掘工业文化内涵与时代价值, 将工业遗产保护与城市更新、全域旅游等有机结合, 既保留城市的历史记忆和文化根脉, 又增强居民的文化认同感和归属感。工业遗存的保护提升需要准确而完整地解读其内涵, 充分发掘工业文化历史价值, 创新再造新场景新功能, 为城市发展贡献更多的社会与经济效益。