

UDC

# 团体标准

P  
XXXX-2026

T/CMCA

---

## 老旧城区更新改造规划设计标准

### Planning & Design Standard for Renewal and Renovation of Old Urban Areas

(征求意见稿)

××××-××-×× 发布  
施

××××-××-×× 实

---

中国冶金建设协会 发布

# 前 言

本标准是根据中国冶金建设协会《关于印发 2023 年上半年工程建设团体标准编制计划的通知》（冶建协[2023]43 号）文件的要求，由北京建筑大学会同有关单位共同完成。

在制定过程中，编制组深入调查研究，认真总结实践经验，参考国内外相关规范，并与相关标准相互协调，在广泛征求意见的基础上，对具体内容反复讨论、研究和修改，最后经审查定稿。

本标准涵盖老旧城区更新改造规划设计的关键技术问题。主要内容包括：总则、术语、基本规定、现状调研、老旧小区更新改造、历史街区更新改造、旧工业区更新改造。

本标准由中国冶金建设协会负责管理，北京建筑大学编制课题组负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送至北京建筑大学（地址：北京市西城区展览路 1 号；邮编：100044）。

本标准主编单位、参编单位、主要起草人和主要审查人：

主编单位：

参编单位：

主要起草人：

主要审查人：

# 目 次

1	总 则 .....	错误! 未定义书签。
2	术 语 .....	错误! 未定义书签。
3	基本规定 .....	3
4	现状调研 .....	4
4.1	一般规定 .....	4
4.2	现状实测 .....	5
4.3	性能评定 .....	错误! 未定义书签。
4.4	环境调查 .....	10
4.5	社会调查 .....	12
5	老旧小区更新改造 .....	错误! 未定义书签。
5.1	一般规定 .....	错误! 未定义书签。
5.2	基础分析 .....	错误! 未定义书签。
5.3	发展定位 .....	20
5.4	设计策略 .....	21
6	历史街区更新改造 .....	23
6.1	一般规定 .....	23
6.2	基础分析 .....	24
6.3	发展定位 .....	25
6.4	设计策略 .....	错误! 未定义书签。
7	旧工业区更新改造 .....	错误! 未定义书签。
7.1	一般规定 .....	28
7.2	基础分析 .....	29
7.3	发展定位 .....	31
7.4	设计策略 .....	32
	本标准用词说明 .....	错误! 未定义书签。

引用标准名录 ..... 错误！未定义书签。  
附：条文说明

# Contents

1	General Provisions.....	1
2	Terms.....	2
3	Basic Requirements.....	3
4	Current Status Investigation.....	4
4.1	General Requirements.....	4
4.2	Site Measurement.....	5
4.3	Performance Assessment .....	7
4.4	Environmental Investigation.....	10
4.5	Social Investigation.....	12
5	Old Residential Areas & Renewal and Renovation .....	18
5.1	General Requirements.....	18
5.2	Basic Analysis.....	19
5.3	Development Orientation.....	20
5.4	Design Strategy.....	21
6	Historic District & Renewal and Renovation .....	23
6.1	General Requirements.....	23
6.2	Basic Analysis.....	24
6.3	Development Orientation.....	25
6.4	Design Strategy.....	26
7	Old Industrial Area & Renewal and Renovation .....	28
7.1	General Requirements.....	28
7.2	Basic Analysis.....	29
7.3	Development Orientation.....	31
7.4	Design Strategy.....	32
	Explanation of Wording in This Standard.....	34

List of Quoted Standards.....35  
Addition: Explanation of Provision..... 37

# 1 总 则

**1.0.1** 为贯彻实施城市更新政策，推动城市高质量发展，建立可持续发展社会，科学合理地开展老旧城区更新改造工作，提高老旧城区更新改造规划设计水平，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于老旧城区（包括老旧小区、历史街区和旧工业区等）更新改造规划设计。

**1.0.3** 老旧城区更新改造规划设计，除应符合本标准的规定外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

## 2 术 语

### 2.0.1 老旧城区 old urban areas

建成时间较早、基础设施老化、功能退化、管理滞后，已难以满足现阶段社会发展和居民生活需要的城区区域，包括老旧小区、历史街区和旧工业区等。

### 2.0.2 更新改造 renewal and renovation

对老旧城区进行空间形态优化与功能完善的建设活动。

### 2.0.3 老旧小区 old residential areas

建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。

### 2.0.4 历史街区 historic districts

保存文物特别丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实地体现传统格局和历史风貌，并具有一定规模的历史地段。

### 2.0.5 旧工业区 old industrial areas

旧工业建筑群及其生产配套的各类构筑物、大型设备、交通运输设施等构成的有机整体。

### 2.0.6 本底条件 background conditions

老旧城区在实施更新前所特有的、相对稳定的物质性与社会性基底状况，由自然地理、建成环境、社会结构、产业经济与文化记忆等要素共同构成的综合性基础。

### 3 基本规定

**3.0.1** 老旧城区更新改造规划设计应遵循保护利用相结合、可持续发展、韧性提升与经济适用的原则，全面提升老旧城区更新改造的综合效益。

**3.0.2** 老旧城区更新改造规划设计应符合当地城市风貌保护规划等相关技术规范、质量标准和保护原则的规定，依法依规保护利用。

**3.0.3** 老旧城区更新改造规划设计应以平衡历史保护、防灾减灾、生态修复与可持续发展为目标，确保老旧城区在改善空间质量的同时，提高抗灾能力、延续历史文脉、促进社会公平，实现“安全-活力-文化”的协同发展。

**3.0.4** 老旧城区更新改造规划设计应注重建（构）筑物、设备、设施、道路、树木、水体、绿地、管网等既有资源的保护与利用。

**3.0.5** 老旧城区更新改造规划设计应在保障公众基本生活安全与需求的基础上统筹提升功能品质与空间环境，增加公众满意度和体验感。

## 4 现状调研

### 4.1 一般规定

**4.1.1** 现状调研内容应包括现状实测、性能评定、环境调查和社会调查等，并宜根据不同内容分别形成相关报告。

**4.1.2** 现状调研范围与深度应根据项目更新改造目标确定。对确定不再继续利用的建（构）筑物、管线、设备及区域等，可不再详细调查，仅做简单标记。

**4.1.3** 现状调研中的现状实测、性能评定、环境调查和社会调查等工作应分别由具有相应资质的专业机构完成，作业人员应持证上岗，仪器设备应按有关规定检校。

**4.1.4** 现状调研工作应在保证安全的情况下由专业人员实施，并应采取合理有效的安全防护措施。

### 4.2 现状实测

**4.2.1** 管线、设备、景观等附属设施。现状实测应包括区域实测和单体实测，单体实测宜包括建（构）筑物、道路、管网及设备实测等。

**4.2.2** 现状实测前应进行初步调查并制定实测方案，并应符合下列规定：

1 初步调查应包括下列内容：

1) 应对实测对象的原始图纸，以及勘察设计、施工、竣工、拆改移等资料进行归纳、整理。原始图纸齐全时，应进行现场复核，以现场复核结果为准；原始图纸不全或缺失时，应进行现场实测，

绘制实测图；

2) 应对实测对象进行现场踏勘，核查现场实际情况，排查可能产生的干扰因素。

2 现状实测方案应根据初步调查情况制定，并宜根据实测对象具体情况进行调整。方案内容宜包括：工程概况，实测目的或委托方要求，依据的标准及有关基础资料，实测范围，实测项目和方法，实测人员和仪器设备，实测工作进度计划，实测配合工作，安全与环保措施等。

#### 4.2.3 现状实测过程应符合下列规定：

1 区域实测宜包括细部坐标点及有关测量元素，绘制区域实测总平面图。细部坐标点测量位置的选取可参照表 4.2.3 的要求确定；

**表 4.2.3 细部坐标点测量位置**

类别		坐标	高程	其他要求
建 (构) 筑物	矩形	主要墙角	主要墙外角、室内地坪	
	圆形	圆心	地面	注明半径、高度或深度
	其他	墙角、主要特征点	墙外角、主要特征点	
地下管道		起点、终点、转点、交叉点的管道中心	地面、井台、井底、管顶、出入口管底或沟底	
架空管道		起点、终点、转点、交叉点的支架中心	起点、终点、转点、交叉点、变坡点的基座面或地面	注明通过铁路、公路的净空高

架空电力线路、 电信线路	铁塔中心，起点、 终点、转点、交 叉点杆柱的中心	杆（塔）的地面或基座 面	注明通过铁路、 公路的净空高
地下电缆	起点、终点、转 点、交叉点的井 位或沟道中心， 入地点、出地点	起点、终点、转点、交 叉点，入地点、出地点、 变坡点的地面	
铁路	车挡、岔心、进 厂房处、直线段 每 50m 一点	车挡、岔心、变坡点、 直线段每 50m 一点、 曲线内轨每 20m 一点	
公路	干线交叉点	变坡点、交叉点、直线 段每 30m~40m 一点	
桥梁、涵洞	大型的四角点， 中型的中心线两 端点，小型的中 心点	大型的四角点，中型的 中心线两端点，小型的 中心点，涵洞进出口底 部高	

2 单体实测应根据不同实测对象，确定实测内容和方法，绘制各相关专业实测图；

3 可根据业主需求进行地形地貌实测，并绘制地形地貌图；

4 实测技术和要求应符合国家现行有关标准的相关规定。

**4.2.4** 现状实测完成后应进行资料整理并形成实测报告。实测报告应包括下列内容：

1 实测文本宜包括实测方案、实测进度、实测说明及清单等；

2 实测图本宜包括图本说明、区域总平面图、单体各相关专业实测图等；

3 实测影像资料宜包括实测前、实测中收集到的区域、单体及周边的影像资料。

### 4.3 性能评定

4.3.1 性能评定应包括建（构）筑物性能评定、道路性能评定、管线性能评定和设备性能评定等。

4.3.2 性能评定前应进行初步调查并制定性能评定方案，并应符合下列规定：

1 初步调查应包括下列内容：

1) 应对评定对象的原始图纸，以及勘察、设计、施工、竣工、拆改移等资料进行归纳、整理；

2) 应对评定对象的维修记录情况进行收集和核查。维修记录应包括历次修缮、改造、使用条件改变以及受灾情况等；

3) 应对评定对象进行现场踏勘，核查资料与现状的符合程度，了解实际使用状况，初步查勘缺陷及损伤状况。

2 性能评定方案应根据初步调查情况制定，并可根据评定对象的类型和具体情况进行调整。方案内容宜包括：工程概况，性能评定目的或委托方要求，性能评定依据的标准及有关技术资料，性能评定范围、对象和方法，现场调查与检测方式、内容和数量，人员和仪器设备情况，工作进度计划，配合工作，安全与环保措施等。

4.3.3 性能评定过程应包括调查与检测、分析与评定两部分，并应符合下列规定：

1 建（构）筑物性能评定应符合下列规定：

1) 调查与检测应包括使用条件调查和结构现状调查与检测。使

用条件调查应包括结构荷载、生产使用环境、维修和改造状况，原设计使用年限内条件变化等。结构现状调查与检测应包括地基基础、上部承重结构、围护结构三部分，并应以无损检测为主，有损检测为辅；

2) 应根据调查与检测情况进行建（构）筑物结构构件分析和校核，对建（构）筑物性能状况进行评定；

3) 建（构）筑物性能评定分级标准符合国家现行有关标准的相关规定。

## 2 道路性能评定应符合下列规定：

1) 调查与检测应包括使用条件调查和道路现状调查与检测。使用条件调查应包括道路类型、使用环境、维修和改造状况，原设计使用年限内条件变化等。道路现状调查与检测应包括路基、路面、沿线设施三部分，并宜符合表 4.3.3 的规定。道路现状调查与检测可采用人工调查与自动化检测相结合的方式；

**表 4.3.3 道路现状调查与检测项目**

类别	项目
路基	路肩损坏、边坡坍塌、水毁冲沟、路基构造物损坏、路缘石缺损、路基沉降、排水不畅等
路面	路面损坏、路面平整度、路面车辙、路面跳车、路面磨损、路面抗滑性能和路面结构强度等
沿线设施	防护设施缺损、隔离栅损坏、标志缺损、标线缺损、绿化管护不善等

2) 应根据调查与检测情况进行有关技术参数的计算与分析，对

道路性能状况进行评定；

3) 道路性能评定分级标准应符合国家现行有关标准的相关规定。

3 管线性能评定应符合下列规定：

1) 调查与检测应包括使用条件调查和管线现状调查与检测。使用条件调查应包括管线类型、使用环境、维修和改造状况等。管线现状调查与检测宜采用非开挖检测与开挖破损检测相结合的方式，并应包括下列内容：管线位置、走向等，管线结构性缺陷和功能性缺陷，管线内部介质测试分析，管道腐蚀环境检测分析，管道腐蚀剩余厚度检测，防腐保温层破损点调查与检测，防腐保温层防护性能调查与检测，管道材料性能测试分析，附属设施调查与检测等；

2) 应根据调查与检测情况进行整理、分析与校核，对管线性能状况进行评定；

3) 管线性能评定分级标准应符合国家现行有关标准的相关规定。

4 设备性能评定应符合下列规定：

1) 调查与检测应包括使用条件调查和设备现状调查与检测。使用条件调查应包括设备荷载、生产使用环境、维修和改造状况等。设备现状调查与检测应包括设备现状调查和设备现状检测。设备现状调查应包括设备安全现状调查和设备使用现状调查。设备检测应包括通用检测项目和专用检测项目，并应以无损检测为主，有损检测为辅；

2) 应根据调查与检测情况进行整理、分析与校核，对设备性能状况进行评定；

3) 设备性能评定等级标准应符合国家现行有关标准的相关规定。

**4.3.4** 性能评定完成后应进行资料整理并形成性能评定报告。性能评定报告应包括下列内容：

- 1 委托单位名称，原设计、施工等单位名称；
- 2 工程概况，包括工程名称、类型、规模、建设年代及现状等；
- 3 性能评定原因、目的等；
- 4 性能评定依据的标准及有关技术资料；
- 5 性能评定对象、方法及仪器；
- 6 现场调查与检测方式、内容和数量等；
- 7 性能评定结果；
- 8 结论及处理建议；
- 9 性能评定单位及参与人员名单；
- 10 报告完成日期。

## **4.4 环境调查**

**4.4.1** 环境调查应包括自然资源调查、遗产情况调查、景观小品调查、污染情况调查等。

**4.4.2** 环境调查前应进行初步调查并制定性能评定方案，并应符合下列规定：

- 1 初步调查应包括下列内容：
  - 1) 应对调查对象原始资料进行归纳、整理；
  - 2) 应对调查对象进行现场踏勘，了解调查对象及其周边区域的环境实际状况，并排查可能产生的干扰因素；
- 2 环境调查方案应根据初步调查情况制定，并宜根据调查对象具体情况进行调整。方案内容宜包括：工程概况，调查目的或委托

方要求，依据的标准及有关基础资料，调查范围，调查项目和方法，调查人员和仪器设备，调查工作进度计划，调查配合工作，安全与环保措施等等。

#### **4.2.3 环境调查过程应符合下列规定：**

**1** 自然资源调查应包括场地内的林地资源、草地资源、湿地资源、水资源、海洋资源、地下资源、地表基质资源等方面；

**2** 遗产情况调查内容应包括场地内的历史文化遗产和区域特色遗产等方面，并应制定遗产保护方；

**3** 景观小品调查应包括装饰类、照明类、休憩类、展示类和服务类等各类景观小品，并可从承载地方文化、反映历史场景、彰显场所精神、体现时代特色等维度对其进行分析；

**4** 污染情况调查包括空气、土壤、水体等方面，具体调查项目和内容宜根据调查对象的不同类型进行选择和调整，并应符合国家现行有关标准的相关规定。

**4.4.4 环境调查完成后应进行资料整理并形成环境调查报告。环境调查报告应包括下列内容：**

- 1** 委托单位名称，原设计、施工等单位名称；
- 2** 工程概况，包括工程名称、类型、规模、建设年代及现状等；
- 3** 环境调查原因、目的等；
- 4** 环境调查依据的标准及有关技术资料；
- 5** 环境调查对象、范围、方法及仪器；
- 6** 现场调查方式、内容和数量等；
- 7** 环境调查结果；

- 8 结论及处理建议；
- 9 环境调查单位及参与人员名单；
- 10 报告完成日期。

## 4.5 社会调查

**4.5.1** 社会调查应包括人口结构与需求特征调查、经济发展与业态活力调查、公共服务设施与供给效能调查、社会人文与社区治理调查等方面。

**4.5.2** 人口结构与需求特征调查应包括人口基础数据调查、居住与生活需求调查、韧性适应需求调查等内容，并应符合下列规定：

1 人口基础数据应包括总人口规模、年龄结构、性别比例、家庭结构、户籍性质等核心指标，应明确人口密度及空间分布特征；

2 居住与生活需求应包括居民对现有住宅建筑安全、户型适配性、无障碍设施配置的满意度；老年群体助餐、助医、助浴等适老化需求；未成年人托管、教育配套需求；居民通勤方式、出行频率及交通便捷性诉求等方面；

3 韧性适应需求应包括居民对自然灾害、公共卫生事件等风险的认知程度；对避难场所、应急物资储备、应急通道的知晓率与使用需求；对建筑抗震、防洪、消防等安全保障的期望标准等方面。

**4.5.3** 经济发展与业态活力调查应包括经济基础状况调查、商业业态特征调查、经济韧性潜力调查等内容，并应符合下列规定：

1 经济基础状况应包括区域内就业人口数量、职业结构、就业率及收入水平；个体工商户、小微企业数量及经营类型等方面；

2 商业业态特征应包括现有商业设施规模、布局及服务半径；

传统商铺、特色业态的生存状况；居民日常消费习惯、消费层级及商业服务缺口等方面；

**3** 经济韧性潜力应包括闲置厂房、低效楼宇等存量空间的盘活意愿；居民创业需求及政策支持诉求；文旅融合、社区商业等新业态发展可行性；社会资本参与改造的意愿及投资方向等方面。

**4.5.4** 公共服务设施与供给效能调查应包括基础服务设施调查、便民服务设施调查、设施韧性水平调查等内容，并应符合下列规定：

**1** 基础服务设施应包括教育、医疗、养老等设施的数量、规模、布局及服务能力等方面；

**2** 便民服务设施应包括社区服务中心、文化活动场所、体育健身场地、便民市场、快递驿站等设施的配置情况及使用频率；“15分钟便民生活圈”覆盖现状及短板等方面；

**3** 设施韧性水平应包括公共服务设施的应急转换能力；设施运行的能源保障、无障碍通行、应急通道等韧性指标达标情况等方面。

**4.5.5** 社会人文与社区治理调查应包括历史文化遗产调查、社区社会资本调查、人文关怀需求调查等内容，并应符合下列规定：

**1** 历史文化遗产应包括历史建筑、文物古迹、非物质文化遗产的分布及保护现状；居民对传统风貌、民俗文化的认同感及传承意愿等方面；

**2** 社区社会资本应包括邻里交往频率、社区活动参与度；志愿者队伍规模及服务能力；社区自治组织运行效能；居民对社区事务的参与意愿及决策诉求等方面；

**3** 人文关怀需求应包括弱势群体的帮扶需求；居民心理疏导、

社区交往空间的建设需求；社区文化活动类型及参与偏好等方面。

**4.5.6** 社会调查过程可分为准备阶段、实施阶段和数据处理分析阶段，并应符合下列规定：

**1** 准备阶段应符合下列规定：

**1)** 应由规划师、社会学研究者、社区工作者、数据分析师组成调查团队，开展政策法规、调查方法、沟通技巧等专项培训，确保调查专业；

**2)** 应收集区域国土空间规划、人口普查数据、经济统计年报、公共服务设施档案等官方资料，梳理相关政策文件要求，明确调查依据；

**3)** 应依据调查内容设计标准化问卷，制定访谈提纲，设计实地踏勘记录表。

**2** 实施阶段应采用问卷调查法、访谈座谈法、实地踏勘法、数据核验法等方法，并应符合下列规定：

**1)** 问卷调查法应采用分层抽样与随机抽样结合方式，覆盖不同年龄、职业、家庭结构的居民及各类经营主体。问卷发放宜采用线上线下结合模式，回收有效样本量应满足区域人口规模的统计学要求；

**2)** 访谈座谈法应组织居民代表座谈会、商户交流会、社区治理研讨会，应对独居老人、残疾人等特殊群体开展一对一深度访谈，应走访街道办、居委会、公共服务机构负责人，全面收集诉求与建议；

**3)** 实地踏勘法应实地核查公共服务设施位置、规模、运行状况，

记录历史建筑、特色空间、闲置资源的空间分布，拍摄现状照片、绘制调研草图，标注问题点位与需求区域；

4) 数据核验法应对接公安、民政、统计、文旅等部门，核实人口、经济、设施等官方数据，通过大数据分析辅助验证调研结果，确保数据真实性。

3 数据处理分析阶段应包括数据整理录入、定量定性分析、社会人文诊断等方面，并应符合下列规定：

1) 数据整理录入应对问卷数据进行编码、清洗，剔除无效样本；应将访谈记录、踏勘资料分类整理，建立标准化数据库；

2) 定量定性分析应采用统计学方法处理定量数据，明确人口、经济、设施等指标的量化特征；应通过内容分析法解读定性资料，提炼居民诉求、文化内涵等核心信息；

3) 社会人文诊断应结合人口结构变化趋势、经济业态活力、公共服务供需缺口、社区治理效能等维度，识别区域社会韧性短板；应分析历史文化遗产与现代生活需求的契合点，评估社区社会资本与治理韧性水平。

**4.5.7** 社会调查完成后应进行资料整理并形成社会调查报告。社会调查报告宜包括以下内容：

1 调查概况应明确调查范围、对象、方法及实施过程，说明样本代表性、数据可信度及局限性。

2 现状分析结论应包括人口、经济、公共服务、社会人文等方面，并应符合下列规定：

1) 人口维度应呈现人口结构特征、居住需求及韧性适应诉求，

提出人口发展趋势预判；

2) 经济维度应分析经济基础、业态现状及发展潜力，明确经济韧性提升的关键方向；

3) 公共服务维度应量化设施供给缺口，评估服务效能及韧性水平，识别短板领域；

4) 社会人文维度应分析历史文化保护现状、社区治理效能及人文需求，诊断社会人文核心问题。

## 5 老旧小区更新改造

### 5.1 一般规定

**5.1.1** 老旧小区更新改造规划设计应坚持安全优先、民生导向、绿色低碳的方针，统筹居住品质提升与防灾能力增强，并应符合下列规定：

1 应符合国土空间总体规划、城市更新专项规划、住房保障与防灾减灾相关规划要求；

2 应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002、《城乡排水工程项目规范》GB 55027 及相关防火、防洪、防灾标准的规定；

3 应遵循小规模、渐进式、低干扰更新模式，避免大拆大建，严禁盲目扩张开发；

4 应强化小区韧性，兼顾人口结构稳定与社会公平，保障弱势群体基本居住权益。

**5.1.2** 老旧小区更新改造规划设计应根据建筑年代、基础设施状况、人口构成及灾害风险等级等因素进行分类分级引导，制定针对性改造策略，并应遵循下列原则：

1 应坚持以人为本、改善民生，优先保障安全与公共服务供给；

2 应强化居民参与与社区共治，尊重居民意愿，维护社区网络稳定。

**5.1.3** 老旧小区更新改造规划设计应避免片面追求短期效益，破坏

社区结构与宜居性。

## 5.2 基础分析

**5.2.1** 基础分析应以现状调查情况、改造需求及居民意愿为基础，结合规划目标和风险特征，形成全面的诊断评价。

**5.2.2** 基础分析应覆盖老旧小区全域及周边关联区域，应包括下列内容：

**1** 空间结构方面应分析小区的总体布局、用地结构、建筑密度与高度、道路系统、开放空间与公共节点的分布等，评估小区空间组织对通风、采光、日照的影响，以及在防灾疏散、应急避难方面的能力与制约条件；

**2** 基础设施方面应分析道路系统的通行与承载能力，给排水、电力、通信、燃气、环卫、消防等市政设施的布局、容量、运行状况与老化程度；

**3** 生态环境方面应分析绿地覆盖率、树木分布、雨水径流路径以及空气质量等，评估小区内的本底条件、生态功能以及原有植被和微地形对生态调节的作用；

**4** 公共服务方面应梳理教育、医疗、养老、托幼、文化、体育等设施的布局、数量、规模及服务半径，评估设施的均衡性、可达性与适应性，识别设施短板与服务缺口；

**5** 人文资源方面应梳理承载集体记忆的公共空间、典型时代特色的建（构）筑物、特色生活习俗与稳定的邻里交往模式等存续状况、空间分布、使用活力与延续现状，识别其所体现的地方认同、

集体记忆与社会资本等文化内涵和价值特色；

**6** 经济状况方面应梳理小区的业态构成、商业服务类型与规模、空间与设施利用效率、房屋产权与物业权属关系、居民收入与就业结构等，评估其整体经济结构的多样性、稳定性，以及应对外部冲击与适应未来发展的韧性与内生动力；

**7** 人口结构方面应分析常住人口与户籍人口的规模、密度、年龄结构、教育程度、职业构成与收入水平等方面，重点关注老龄化程度、流动人口和弱势群体分布，评估社会网络的稳定性与居民参与意愿；

**8** 安全风险方面应识别火灾、地震、内涝、传染病等多类型潜在风险源，分析发生概率与影响范围，评估小区防灾减灾体系的薄弱环节，重点检查消防通道是否畅通、疏散路径是否合理、防洪排涝是否完善以及应急避难空间是否足够。

## **5.3 发展定位**

**5.3.1** 发展定位应依据国土空间总体规划、城市更新专项规划、住房发展规划、防灾减灾规划等上位规划要求，结合小区现状，明确宜居舒适、安全韧性、可持续发展的总体目标。

**5.3.2** 老旧小区的类型划分应综合考虑住区年代、设施状况、人口特征及风险特征等因素，宜分为以下类型：

**1** 保护利用型。对建筑结构稳定、配套设施部分老化、人居环境良好存在具有突出历史风貌的小区，应采用保护传承与活化利用为主并结合安全韧性提升的更新方式；

**2 优化提升型。**对建筑结构安全、配套设施不完善、人居环境品质一般的老旧小区，应采用功能优化与品质提升为主并结合社区治理完善的更新方式；

**3 综合改善型。**对建筑结构存在隐患、配套设施严重缺失、人居环境系统落后的老旧小区，应采用系统改造与整体升级为主并结合长效发展机制构建的更新方式。

## **5.4 设计策略**

**5.4.1** 老旧小区更新改造规划设计应统筹建筑安全、公共服务、基础设施、生态环境和社区治理，推动小区全面提升与可持续发展。

**5.4.2** 老旧小区更新改造规划设计应包括总体布局、建（构）筑物、基础设施、生态景观、文化传承、实施与管理等方面。

**5.4.3** 总体布局设计应优化居住组团和空间结构，完善道路等级与慢行系统，形成步行友好、功能复合、分区合理的空间格局，合理布置公共服务设施，构建网络化、多层次的防灾疏散空间体系。

**5.4.4** 建（构）筑物设计应实现安全与宜居并重。存在部分结构隐患的建（构）筑物应采用加固维修方式，实施结构补强与性能提升；危旧房屋可采取原址更新方式，并与周边环境风貌相协调。

**5.4.5** 基础设施设计应提升交通、给排水、电力、燃气、通信等设施的可靠性，增设消防通道、避难空间及无障碍设施，满足老年人、儿童及残障人士的基本需求。

**5.4.6** 生态景观设计应增设公共绿地与微公园，提高绿地率和人均绿地指标；应建设雨水花园、下凹绿地、透水铺装等设施，保留原

有树木和自然景观，提升生态系统稳定性与环境韧性。

**5.4.7** 公共服务设计应补齐托幼、养老、医疗、文化、体育等公共服务短板，宜设计社区服务中心、邻里驿站等复合型设施，提高基本服务设施的均衡性与可达性

**5.4.8** 文化传承设计应充分挖掘和延续小区的集体记忆与生活价值，采用空间营造、场所提升、文化展示及设施建设等方式，增强居民的归属感与认同感。

**5.4.9** 老旧小区更新改造规划设计的实施与管理应分期分片推进，优先解决安全与民生问题，建立全流程管理机制，应实现资金保障多元化，统筹政府、社会资本与居民共建共管，实现更新改造可持续目标。

## 6 历史街区更新改造

### 6.1 一般规定

**6.1.1** 历史街区更新改造规划设计应坚持保护优先、因地制宜、弹性适应的方针，统筹传统风貌保护与防灾能力提升，并应符合下列规定：

1 应符合国土空间总体规划、城市更新专项规划及历史文化保护、防灾减灾等相关专项规划要求；

2 应符合现行国家标准《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357、《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002、《城乡排水工程项目规范》GB 55027 及相关防火、防洪、防灾等标准的规定；

3 应遵循原真性、整体性、延续性更新模式，避免过度改造，严禁过度开发；

4 应延续历史文脉，保护非物质文化遗产。

**6.1.2** 历史街区更新改造规划设计应根据保护等级、空间特征、人口构成及灾害风险等级等因素进行分类分级引导，制定针对性改造策略，并应遵循下列原则：

1 应坚持保护优先、适度利用，延续历史文脉，保持传统街巷肌理与建筑风貌；

2 应强化关注参与，尊重居民、商户、游客等公众意愿，维护街区网络稳定性。

**6.1.3** 历史街区更新改造规划设计应严禁大规模商业开发，避免破

坏历史格局与传统风貌。

## 6.2 基础分析

**6.2.1** 基础分析应以现状调查情况、项目特点以及公众需求为基础，结合规划目标和风险特征，形成全面的诊断评价。

**6.2.2** 基础分析应覆盖历史街区全域及周边关联区域，应包括以下内容：

1 空间结构方面应分析街区的传统街巷肌理、空间组织逻辑、建筑布局形态、天际线与视觉廊道特征等方面，评估空间完整性、风貌协调性，以及在防灾疏散、应急避难方面的潜在能力与制约条件；

2 基础设施方面应分析道路系统的通行与承载能力，调查给排水、电力、通信、燃气、环卫、消防等市政设施的布局、容量、运行状况与老化程度；

3 生态环境方面应分析水文环境、绿地覆盖率、名木古树分布、生物多样性、雨水径流路径等，评估街区内的本底条件和生态功能；

4 人文资源方面应梳理历史文化资源，包括历史建筑、传统风貌建筑、非物质文化遗产等方面的数量、分布、保存状况和活化利用现状，识别文化内涵和价值特色；

5 经济状况方面应梳理街区的业态构成、经济活力、经营效益、物业权属关系、就业结构等，评估经济多样性、稳定性以及对外部冲击的适应性与恢复能力；

6 人口结构方面应分析常住人口与户籍人口的规模、密度、年

龄构成、教育程度、职业分布、收入水平以及变化趋势等，重点关注老龄化程度、人口流动性与特殊群体的分布与需求；

7 安全风险方面应识别自然灾害、安全事故、公共卫生事件等潜在风险，分析发生概率与影响范围，评估历史街区的综合防灾减灾能力与应急管理薄弱环节。

## 6.3 发展定位

**6.3.1** 发展定位应依据国土空间总体规划、城市更新专项规划、历史文化保护规划、防灾减灾规划等上位规划要求，结合街区现状，明确文化传承、安全韧性、可持续发展的总体目标。

**6.3.2** 历史街区的类型划分应考虑街区风貌、区位条件、文化价值以及风险特征等因素，宜分为以下类型：

1 保护利用型。对历史文化价值高、风貌保存完整的街区，应采用保护传统格局与风貌特色为主的更新方式；

2 优化提升型。对历史价值较高，部分风貌不协调的街区，应采用空间功能优化为主的更新方式；

3 综合改善型。对历史价值尚存、但物质环境与社会功能落后的街区，应采用空间与设施综合改善为主的更新方式。

## 6.4 设计策略

**6.4.1** 历史街区更新改造规划设计应统筹保护历史特征与传统风貌，提升街区综合抗灾能力与适应能力。

**6.4.2** 历史街区更新改造规划设计应包括总体布局、建（构）筑物、基础设施、生态景观、文化传承、实施与管理等方面。

**6.4.3** 总体布局设计应采用维系历史街巷肌理和传统风貌为主，结合功能布局优化与街区安全韧性提升的设计策略。

**6.4.4** 建（构）筑物设计应实现保护与安全并重，历史建筑及传统风貌建筑宜采用传统工艺与现代防灾技术结合的方式，进行结构加固与性能提升；新建及改造建筑宜在体量、形式、材料等方面与历史环境协调，满足抗震、防火、防洪等安全韧性要求。

**6.4.5** 基础设施设计应严格保护传统风貌，系统提升交通、管网、消防、无障碍及公共服务等设施的安全性、抗灾能力与综合服务效能。

**6.4.6** 生态景观设计应保护维系街区的古树名木、历史水系及传统植被景观，运用低影响开发与绿色基础设施技术，优化雨水管理，缓解热岛效应，协同提升生态调节功能与气候韧性。

**6.4.7** 文化传承设计应挖掘和延续街区的历史文化价值，保护物质与非物质文化遗产真实性和完整性，采用功能活化、空间整治与文化应用等方式，增强街区认同感与文化凝聚力。

**6.4.8** 历史街区更新改造规划设计实施与管理应制定分期分片、分类指导的实施方案，建立包括公众参与、部门协同、资金保障在内的长效管理机制。

## 7 旧工业区更新改造

### 7.1 一般规定

**7.1.1** 旧工业区更新改造规划设计应坚持安全耐久、功能复合、保护利用相结合的方针，统筹工业遗存的活化利用与防灾能力增强，并应符合下列规定：

1 应符合国土空间总体规划、城市更新专项规划、历史文化保护与防灾减灾相关规划要求；

2 应符合现行国家标准《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002、《城乡排水工程项目规范》GB 55027、《旧工业建筑再生利用规划设计标准》T/CMCA 2001、《旧工业建筑再生利用技术标准》T/CMCA 4006 及相关防火、防洪、防灾等标准的规定；

3 应遵循价值保护、文化延续、可持续发展的再生利用模式，延续可持续的空间功能，避免生态破坏。

**7.1.2** 旧工业区更新改造规划设计应根据建成时间、闲置情况、产出水平及安全环保等因素进行分类分级引导，制定针对性改造策略，并应遵循下列原则：

1 应坚持保护优先、适度利用，延续工业历史文脉，保持原有空间肌理与建筑风貌，在改造利用中优先维护主体结构安全，合理提升防灾能力；

2 应强化公众参与，尊重居民与原有职工的意愿，维护在地社会网络稳定性，推动更新后的产业定位与区域特色相协调，促进形

成具有认同感的发展格局。

**7.1.3** 旧工业区更新改造规划设计应严禁破坏性拆除工业遗存，避免未修复先开发和符号化滥用。

## **7.2 基础分析**

**7.2.1** 基础分析应以现状调查情况、区域发展目标及市场需求为基础，结合规划目标和风险特征，形成全面的诊断评价。

**7.2.2** 基础分析维度应覆盖旧工业区全域及周边全域，应包括下列内容：

**1** 空间结构方面应分析旧工业区的功能分区与流线组织、空间层级与尺度关系、建筑集群与构筑物布局、特色天际线与工业景观视廊特征等方面等方面，评估功能复合性、空间完整性、风貌协调性，以及在防灾疏散、应急避难方面的能力与制约条件；

**2** 基础设施方面应分析道路系统的通行与承载能力，调查给排水、电力、通信、环卫、消防等市政设施的布局、容量、运行状况与老化程度，识别旧工业区应对灾害的脆弱性和恢复能力；

**3** 生态环境方面应分析土壤质量、水体环境、绿地覆盖率、植被状况、污染源与废弃地分布、空气质量等方面，评估生态的恢复潜力和调节功能；

**4** 人文资源方面应梳理旧工业区的工业遗产资源，包括工业建筑、构筑物、生产设备、历史档案、生产工艺流程等方面的数量、分布、保存状况和活化利用现状，识别工业文化内涵、科技美学价

值与时代精神特色；

5 经济状况方面应梳理周边的业态构成、物价水平，经济活力、经营效益等，预测项目更新改造后的收益状况和趋势；

6 人口结构方面应分析常住人口与从业人口的规模、密度、年龄构成、技能结构、职业分布、收入水平以及迁移趋势等方面，重点关注失业与再就业人群和外来务工人员生存状况与发展需求；

7 安全风险方面应识别自然灾害、结构性坍塌风险、环境污染及公共卫生事件等潜在风险，分析诱发机理、发生概率与影响范围，评估旧工业区的工程防灾能力、应急基础设施水平与安全管理体系中的薄弱环节。

## 7.3 发展定位

7.3.1 旧工业区更新改造规划设计发展定位应依据国土空间总体规划、城市更新专项规划、工业遗产保护专项规划和防灾减灾规划等上位规划要求，结合旧工业区现状，明确安全韧性、文化传承、动态更新、可持续发展的总体目标。

7.3.2 旧工业区的类型划分应综合考虑区位条件、产业结构、空间形态以及风险特征等因素，宜分为以下类型：

1 功能优化型。对位于城市核心区等重要功能片区的旧工业区，应采用功能优化与空间价值重构为主的更新方式；

2 产业置换型。对原有产业衰退，但区域产业基础好，基础设施完善的旧工业区，应采用承接新兴产业与提升生产服务功能为主的更新方式；

**3 文化创意型。**对拥有独特的工业风貌、历史价值和文化记忆，适合创意活动的旧工业区，应采用遗产保护与文化场景营造为主的更新方式；

**4 生态修复型。**对城市生态、安全、公共生活有重要影响，位于滨水区、重要生态廊道、交通枢纽附近的旧工业区，应采用污染治理与生态系统修复为主的更新方式。

## **7.4 设计策略**

**7.4.1** 旧工业区更新改造规划设计应采用遵循价值保护、文化延续、可持续发展的更新模式，保护旧工业区记忆与历史文化，提升旧工业区综合价值、抗灾能力和适应能力。

**7.4.2** 旧工业区更新改造规划设计应包括总体布局、建（构）筑物、基础设施、生态景观、文化传承、实施与管理等方面。

**7.4.3** 总体布局设计过程中应尊重旧工业区的功能、形态、秩序以及场所文脉，合理再生利用既有资源，结合产业结构调整功能布局。

**7.4.4** 建（构）筑物设计应实现保护与结构安全并重，采用建筑结构加固与空间适应转换为主，结合工业风貌延续与综合防灾能力提升的设计策略，应包括风貌设计、立面设计、细部设计、构造处理等方面。

**7.4.5** 基础设施设计应严格保护既有风貌，系统提升交通、管网、消防、无障碍及公共服务等设施的安全性、抗灾能力与综合服务效能。

**7.4.6** 生态景观设计应增强景观空间的多样化及人性化设计，整合

多元要素，提升景观空间传输雨水、滞蓄径流的功能，实现景观防灾设计。

**7.4.7** 文化遗产设计应发扬原有文化、挖掘潜在文化、引入新兴文化，采用功能植入、空间重塑与叙事体验等方式，实现工业遗产价值系统识别与创造性转化，赋予旧工业区新时代内涵。

**7.4.8** 旧工业区更新改造规划设计的实施与管理应实施科技创新驱动战略，协同经济发展与生态治理，贯彻协调发展理念，注重经济系统的供需平衡及多元化发展。

## 本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

## 引用标准名录

- 《环境空气质量标准》GB 3095
- 《地表水环境质量标准》GB 3838
- 《公共建筑节能设计标准》GB 5018
- 《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准(试行)》GB 36600
- 《安全韧性城市评价指南》GB/T 40947
- 《建筑地基基础设计规范》GB 50007
- 《建筑结构荷载规范》GB 50009
- 《建筑抗震设计规范》GB 50011
- 《建筑设计防火规范》GB 50016
- 《建筑结构可靠性设计统一标准》GB 50068
- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180
- 《民用建筑设计统一标准》GB 50352
- 《无障碍设计规范》GB 50763
- 《地下水质量标准》GB/T 14848
- 《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357
- 《绿色建筑评价标准》GB/T 50378
- 《工业建筑节能设计统一标准》GB 51245
- 《城市综合防灾规划标准》GB/T 51327
- 《海绵城市建设评价标准》GB/T 51345
- 《老工业区工业遗产保护利用规划编制指南》T/UPSC 0009
- 《旧工业建筑再生利用规划设计标准》T/CMCA 2001
- 《旧工业建筑再生利用单体设计标准》T/CMCA 2005
- 《旧工业厂区绿色再生技术标准》T/CMCA 3017
- 《旧工业建筑再生利用技术标准》T/CMCA 4001