

重庆市规划和自然资源局发布 《重庆市中心城区城市更新规划》

重庆市规划和自然资源局 & 重庆市规划设计研究院

序

重庆是一座天然有魅力的城市。

山水、城市、气候与夜景千百年来相互成就，

市井、街巷、茶馆、梯坎儿，氛围热辣鲜活，

人们都说重庆是一口“江湖”与“文艺”的鸳鸯火锅，

最富吸引力的是山城接地气的人间烟火味。

当前，重庆正通过城市有机更新，

在众多城市形象高度雷同的互联网时代，

塑造独具山城地缘魅力的

生态愿景、文化意境与生活场景，

继续演绎着山水、城市、生活的美好缘分。

《重庆市中心城区城市更新规划》

文章供稿：重庆市规划和自然资源局，重庆市规划设计研究院

小编：

《重庆市中心城区城市更新规划》以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，推动以“两江四岸”为主轴的城市有机更新，做靓长嘉汇、广阳岛、科学城、枢纽港、智慧园、艺术湾等城市新名片，坚持“规划引领，系统提升，分类施策，分区推进”的原则，优化空间布局、完善功能配套，彰显山水之城、美丽之地的独特魅力，不断提升群众的获得感、幸福感、安全感。

规划强调运用系统观念来统筹城市更新与发展，立足新阶段新理念新格局，培育新功能，构建新形态，塑造新场景，推动城市“面-线-点”全局更新。规划强调以场景为空间塑魂，以更新实现与人民美好生活向往相匹配的空间供给，锻造、营造、创造丰富多彩的场景体系，培育独特的城市文化和空间艺术内涵，以此吸引人、凝聚人、发展人，激发内生动力，释放城市机遇，让城市更加健康、高质量的更新生长。

以下为《**重庆市中心城区城市更新规划**》的主要内容介绍，全文按认识更新、谋划更新、统筹更新、引导更新、保障更新、推进更新六个部分展开，阅读时间约12分钟。

一、认识更新

1 更新内涵

城

市

更

新

“城市”是本体，核心在“更”，要义在“新”

【城市】

中心城区的城市建成区范围

提升城市功能品质，
营造美好生活场景。

【更】

更替，更替、提升
城市空间、功能、文化、产业、生态等系统的完善提升。

【新】

立足新阶段新理念新格局，
采用有机更新的方式盘活存量，

培育新功能，
构建新形态，
塑造新场景。

以人民为中心，营造有景有情、可触可感的美好生活场景
激发内生动力，发挥政府、市场、市民三个主体作用

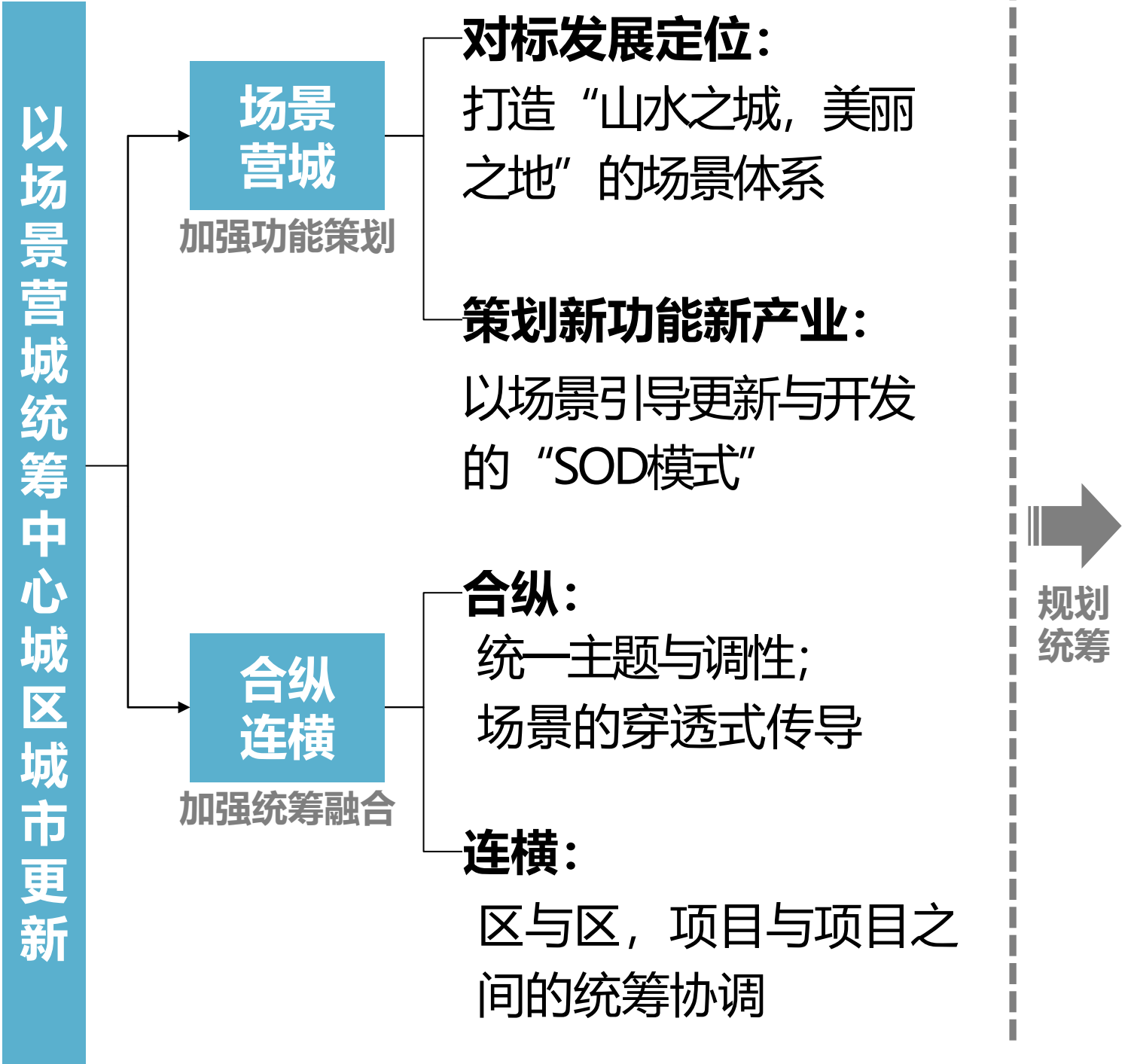
2 重庆之局

重庆城市更新面临“完善城市功能” “提升城市品质” 双重任务

重庆直辖后中心城区快速拓展，历经内环区域、外环区域的建设，两江新区的发展，后突破两山（中梁山、铜锣山）屏障向西、东扩展，形成了多中心组团式城市结构，当前城市建成区约846平方公里。



3 破局之道



回归初心

从 1000 到 1 到 0 的递进

1000: 846平方公里的城市建成区;

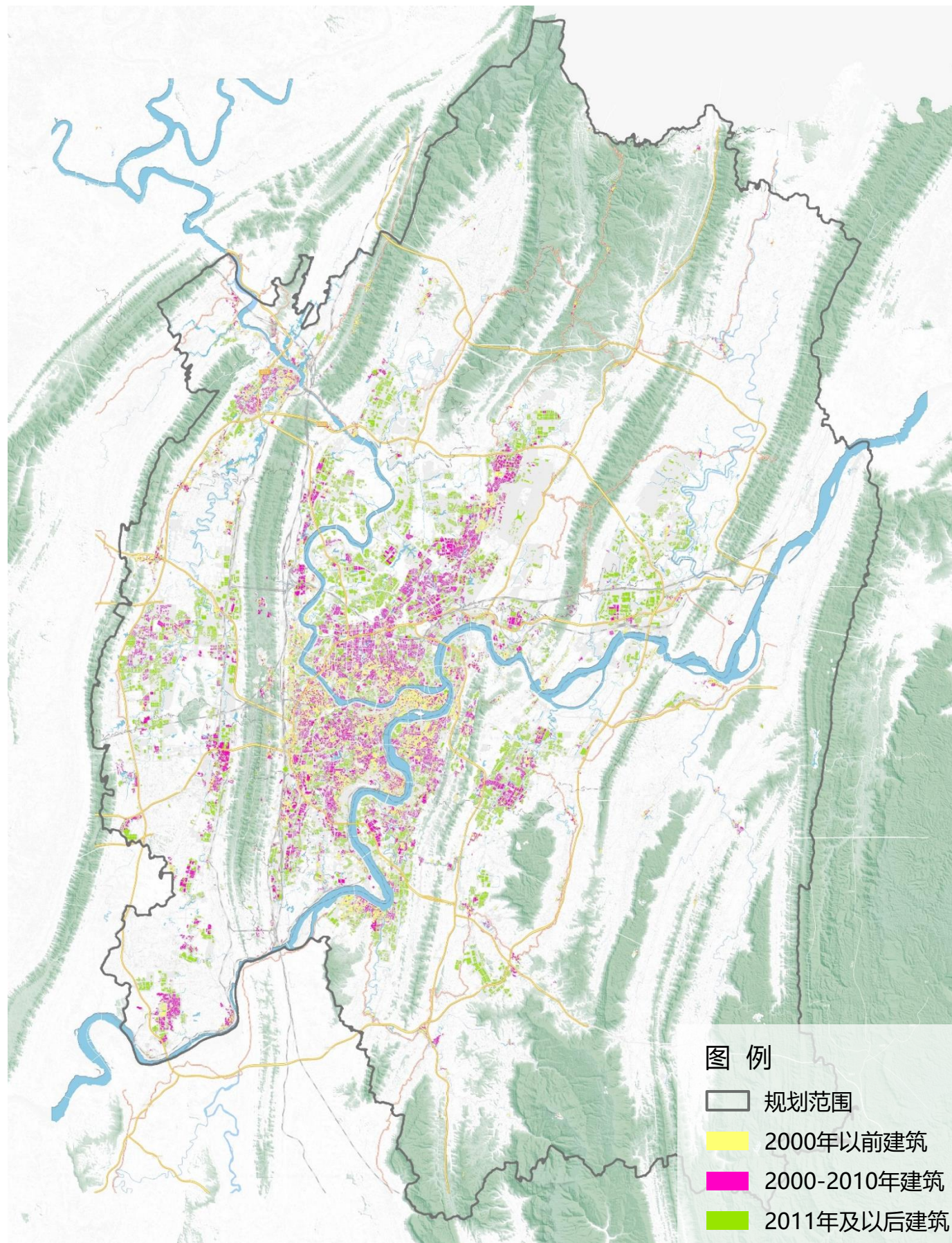
1: 落实到每一个社区, 惠及到每一位市民;

0: 规划留白, 可以慢, 但别破坏。

二、谋划更新

1 更新对象梳理

规划范围为重庆市中心城区。
规划对中心城区现状建筑进行了系统梳理。



2 目标与任务

城市更新任务

推动以“两江四岸”为主轴的城市有机更新

1 完善城市功能结构

科学把握和运用系统观念，统筹生产、生活、生态、安全需要，提高城市综合承载能力。

2 合理确定人口密度

坚持以资源环境承载能力为刚性约束条件，更加注重职住平衡，增强城市内部布局合理性。

3 提升城市功能

补足城市基础设施短板，加强各类生活服务设施建设，增加公共活动空间。

4 促进产业转型升级

围绕区域发展功能定位，合理布局特色优势产业，提升产业发展档次，加快培育新产业新业态新模式。

5 优化城市交通组织

构建功能完善、衔接紧密的综合立体交通网络。

6 建设美好人居环境

保护城市自然风貌和历史文化，加强城镇老旧小区改造，推进群众身边、房前屋后的环境综合整治，打造共建共治共享的社会治理格局。

3 总体更新策略

规划采用“双促、双优、双控”的策略，推进功能疏解及职住平衡，提升城市经济品质、生态品质、人文品质、生活品质。

双促

- 促进城市功能结构完善
- 促进产业转型升级

双优

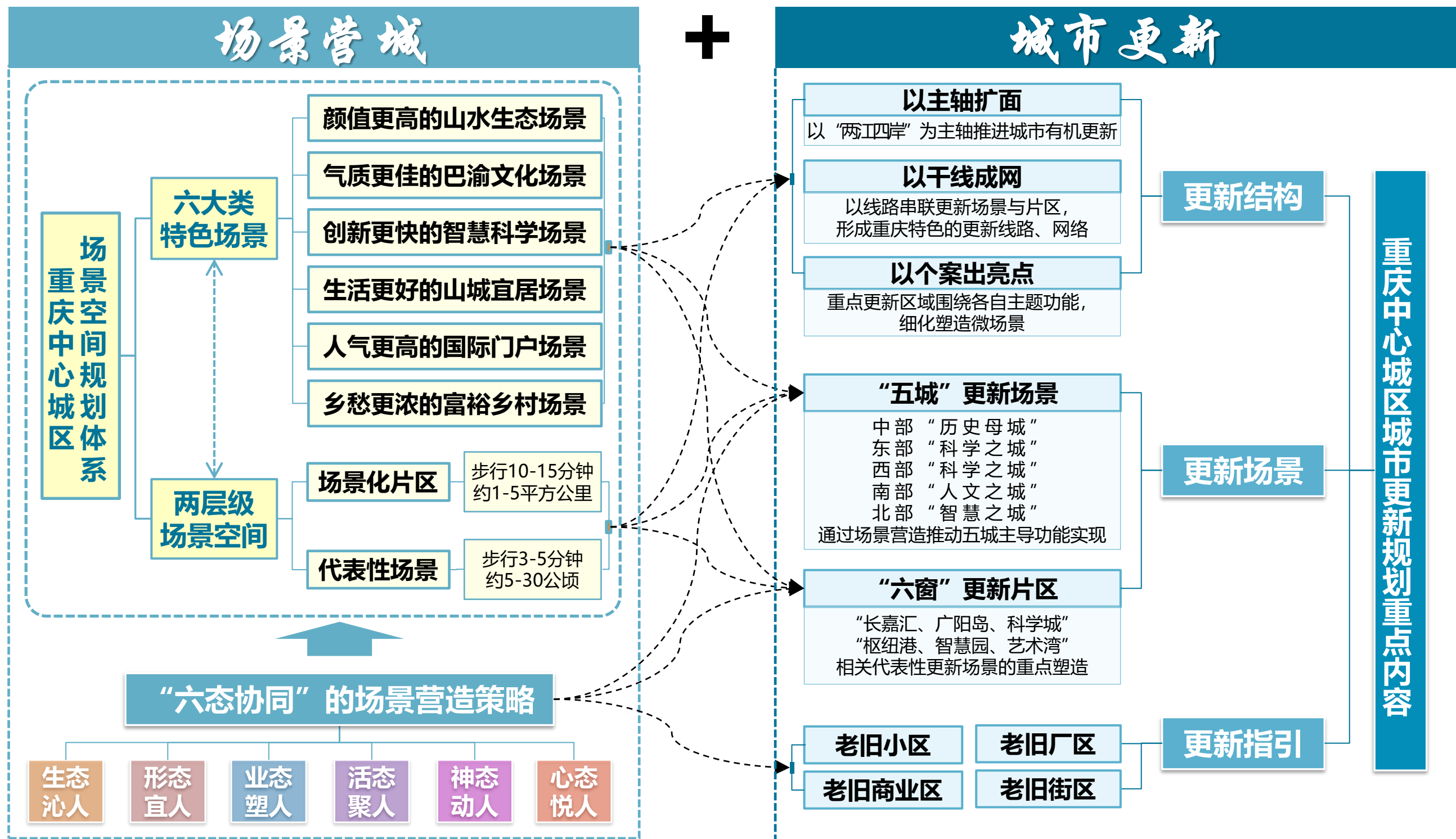
- 优化提升城市公共服务水平
- 优化提升城市安全保障水平

双控

- 控制临山临水临绿临文地区的开发强度与建筑高度
- 控制临山临水临绿临文地区的建筑密度，增加开敞度

4 更新重要方法

在城市更新规划中运用“场景营城”的空间体系和营造策略，对构建更新结构、营造更新场景、提出更新指引等方面提供方法指导。



三、统筹更新

1 统筹功能

围绕重庆“国际化、绿色化、智能化、人文化”目标，谋划重要功能及空间布局



2 统筹布局

规划统筹形成“面、线、点”的城市更新结构，以“两江四岸”为主轴，带动六大城市名片及其它更新片区围绕各自主题功能营造场景。

以主轴扩面

聚焦“两江四岸”城市发展主轴及长嘉汇、广阳岛、科学城、枢纽港、智慧园、艺术湾等城市新名片加强片区规划设计，促进区域产业新旧动能转换和城市空间布局结构调整

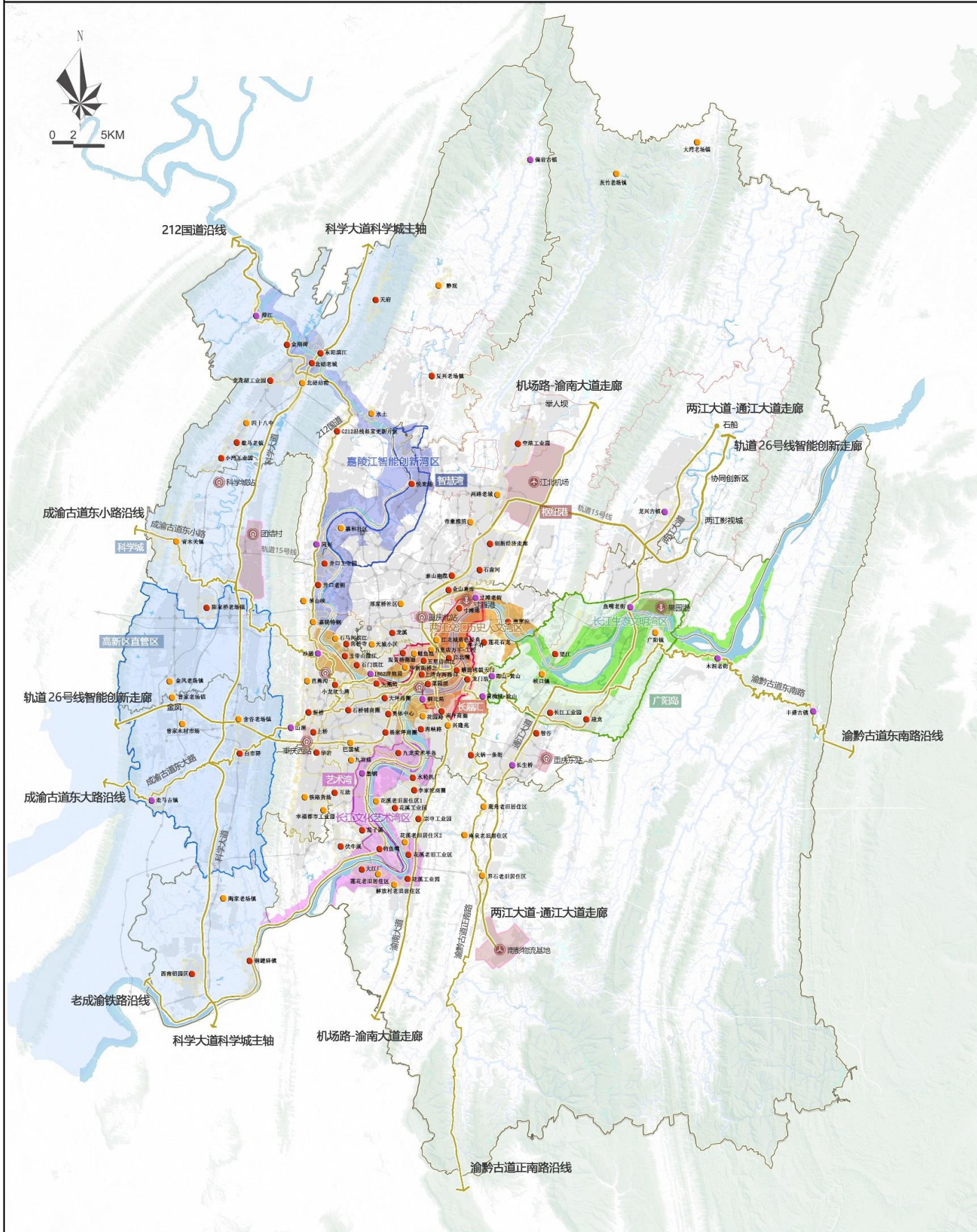
以干线成网

依托科学大道、机场路等城市功能走廊及老旧铁路、国道、省道、城市轨道交通，山城步道等特色线路串联沿线特色景观及功能区，推动沿线区域系统提升，形成具有重庆特点的城市更新线路和网络

以个案出亮点

立足老旧小区、老旧商业区、老旧厂区、老旧街区四类更新区域的现状问题和更新需求制定更新导则，突出重点，差异化地进行改造提升

城市更新结构



图例

- | | | | |
|-----------|------------|-----|-----|
| ● 功能性更新片区 | 嘉陵江智能创新湾区 | 科学城 | 长嘉汇 |
| ● 保护性更新片区 | 两江交汇历史人文湾区 | 智慧园 | 广阳岛 |
| ● 保障性更新片区 | 长江生态文明湾区 | 艺术湾 | |
| → 更新线型走廊 | 长江文化艺术湾区 | 枢纽港 | |

3更新区域分类

重点更新区域：通过对建筑年代、建筑质量、建成环境和低效用地的梳理，结合各区更新诉求，划定出现状问题较突出的重点更新区域。

老旧小区

- 包括2000年前建成的及部分不超过2005年底建成的确有更新需求的小区

老旧商业区

- 包括传统商业区及周边区域

老旧厂区

- 包括部分待转型升级的工业、仓储、批发市场及老站场等用地

老旧街区

- 包括历史文化城区、街区、名镇、传统风貌区等

重庆市中心城区城市更新规划

重点更新区域分布图

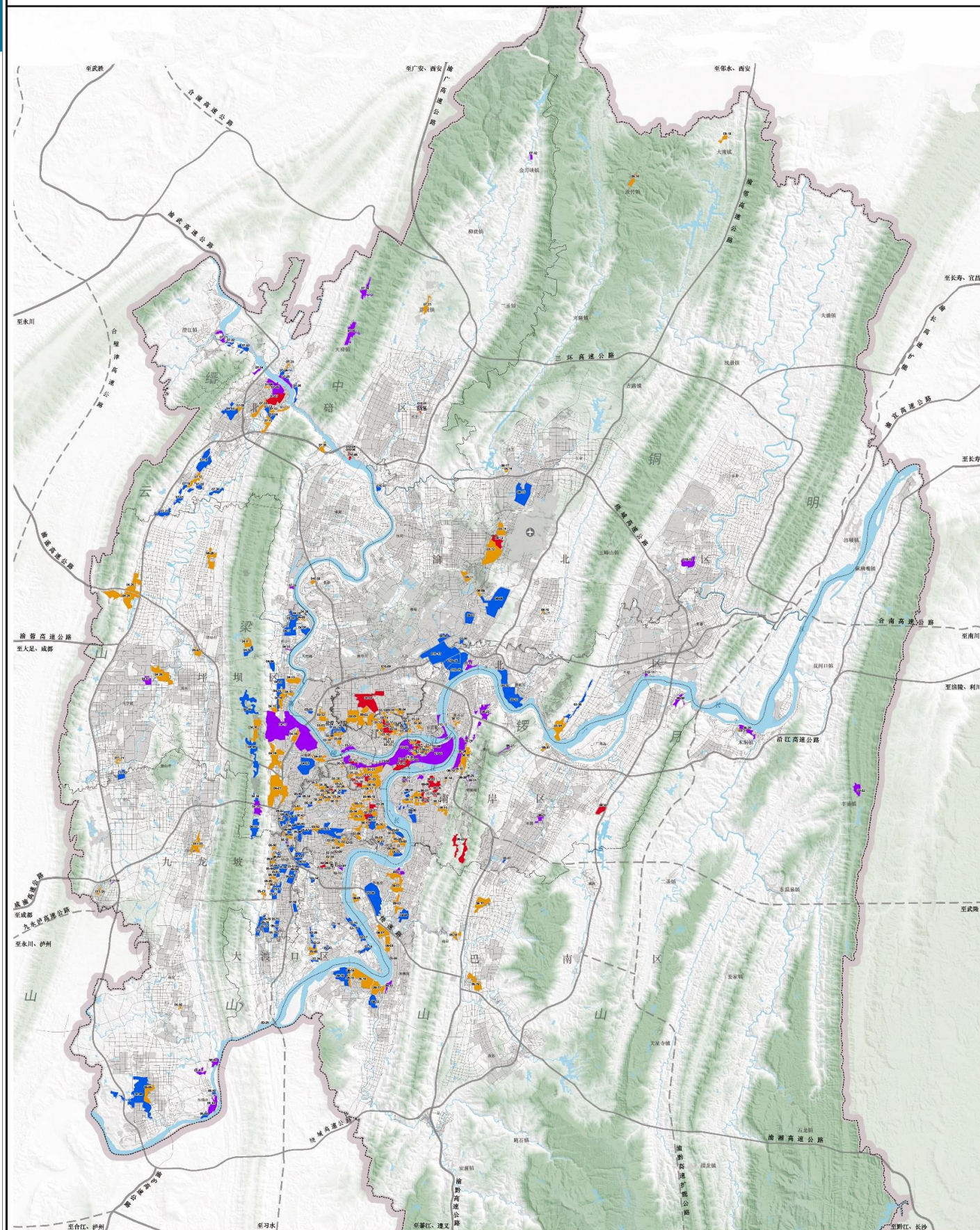


图
例

城市建成区

老旧小区

老旧商业区

老旧厂区

老旧街区

4更新片区优化

城市更新片区：整合一处或多处重点更新区域，联动周边城市功能，形成相对成片的城市更新片区。

功能性更新片区

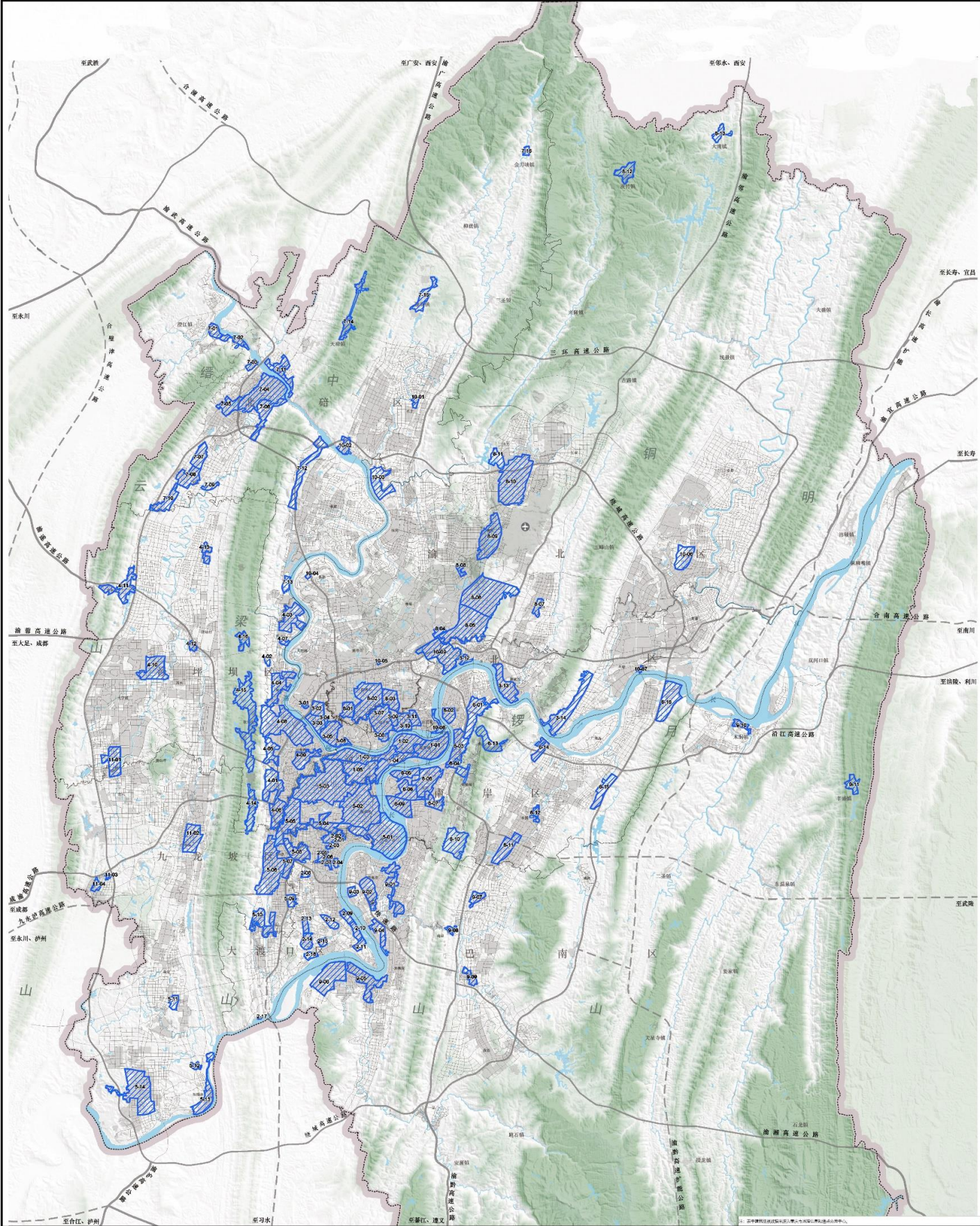
- 聚焦国际化、绿色化、智能化、人文化推动功能性更新
- 重点促进产业新旧动能转换和城市空间布局的结构调整，为市民创造新的活力空间

保障性更新片区

- 聚焦群众烦心事、忧心事、揪心事，推动保障性更新
- 立足百姓需求完善社区生活圈，关注百姓身边的微空间改造，把坡坎崖、桥下等灰色空间变为市民喜爱的绿色空间

保护性更新片区

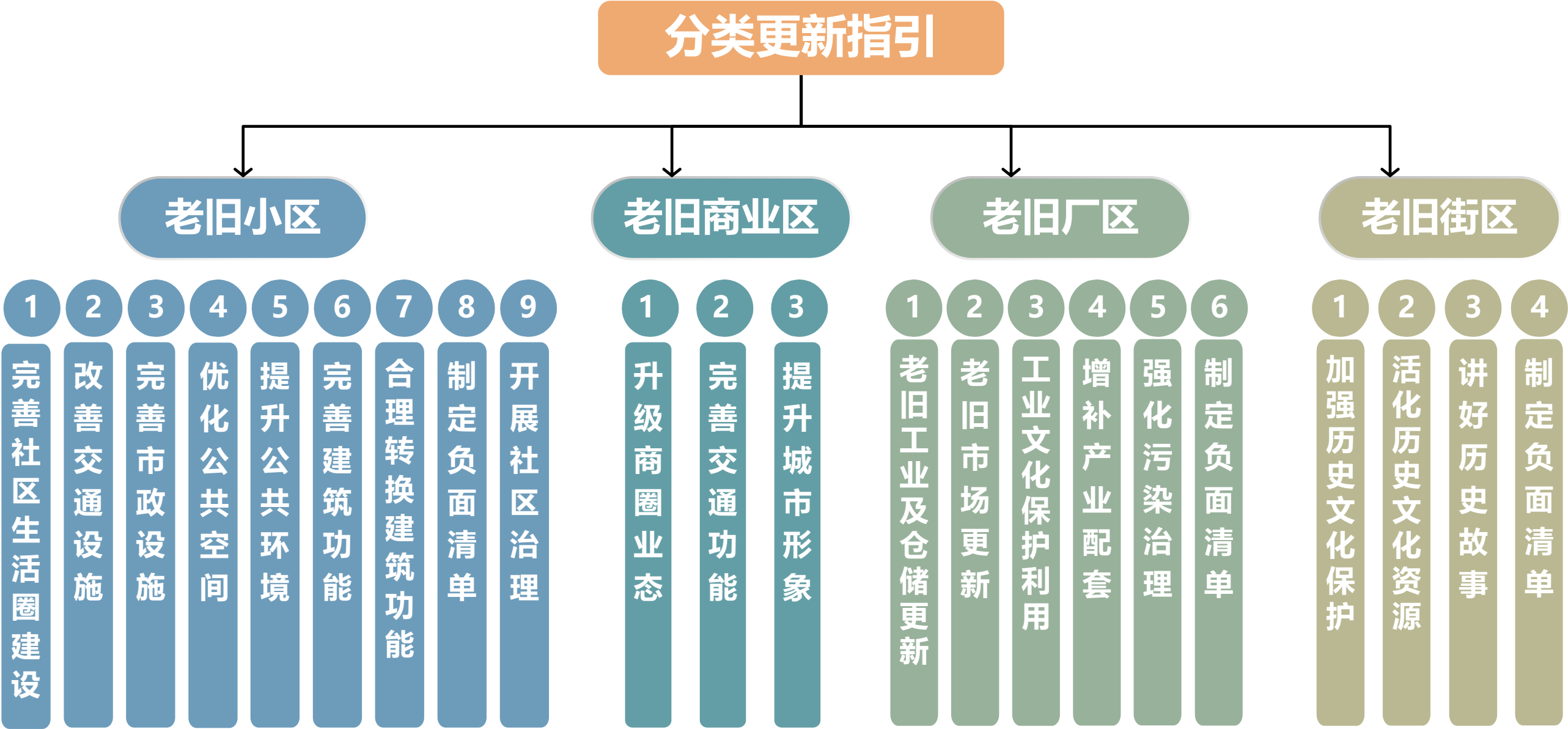
- 聚焦优秀历史文化遗产，推动保护性更新
- 立足历史文化保护，加强活化利用，加强历史文化资源与自然山水、城市功能的深度融合



四、引导更新

指引框架

针对老旧小区、老旧商业区、老旧厂区、老旧街区不同的现状问题及更新需求，分类提出规划指引。



1 老旧小区

完善小区配套和基础设施，传承历史文脉，优化公共空间，改善出行条件，修缮老旧建筑，促进社区治理；让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

1 完善“社区生活圈”建设

- 完善基本生活和公共服务功能
- 改造利用低效建筑及消极空间
- 开放共享学校、机关单位相关设施
- 结合轨道站点打造“线上生活馆”增补便民设施

2 改善交通设施

- 完善次支路网，精细化组织重要路段及交通节点
- 强化“公交-步行”一体化
- 规范网约车、出租车落客点
- 新增步道、公共楼梯和电梯，开放局部建筑内部通道
- 多方式贴近需求增补停车设施

3 完善市政设施

- 市政管线及设施查漏补缺、修缮提升
- 规范架空线路、促进管线下地
- 推进雨污分流、完善海绵设施
- 完善安全设施，优化消防设施、应急避难设施布局
- 完善环卫设施，增补和改造垃圾收集设施及公共厕所
- 推进智慧化改造

4 优化公共空间

- 多方式增补绿色空间，如拆违建绿，护坡堡坎治理，桥下空间改造，建筑退台、屋顶改造、底层架空等
- 活化街巷空间，加强沿街空间复合使用，美化临街界面，鼓励增设公共骑楼
- 提升环境品质，增加街道家具、改善铺装照明、优化绿植、美化弱化围墙隔断等

5 提升公共环境

- 提升建筑形象，立面整治修葺，屋顶平改坡、美化净化绿化
- 挖掘历史文化资源，融入老旧小区改造
- 营造历史文化景观，突出社区文化特质

6 完善住宅建筑功能

- 增设厨房、卫生间和电梯，完善生活功能
- 根据使用需求，增加门厅、连廊、楼梯等附属设施
- 推进适老化改造，增设坡道、扶手、栏杆和休憩座椅等

7 合理转换建筑功能

- 优先用于增补社区级公共服务设施、公共空间、停车设施和物业管理用房
- 可用于养老、医疗、健身、展览、办公、商业等功能
- 无法做到商住分离的区域，不得用作餐饮功能

8 制定负面清单

- 住宅建筑不能改为有噪声、光、油烟污染问题，严重影响小区环境的功能
- 住宅建筑不能转变为影响小区安全的功能，包括易燃易爆产品及危化品的生产、加工、存储等

9 开展社区治理

- 基层党建引领，社区规划师辅导，多元参与、共同缔造
- 加强与基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设的有机结合，坚持建管并重，加强长效管理

2 老旧商业区

拓展商圈新型服务功能，优化商圈业态，突出商圈特色，推动传统商圈向智慧商圈转型升级。

1 升级商圈业态

- 拓展升级商业、办公建筑功能，发展文化观演、艺术展示、休闲体验、运动娱乐等服务功能
- 促进商圈功能向周边延伸，有条件的区域引导打造特色街区
- 鼓励商圈内旧仓库、厂房等发展文化观演、艺术展示、餐饮休闲、都市旅游等功能
- 发展7*24商圈经济，建设多元化夜间消费场所

2 完善交通功能

- 优化车行体系，分流过境交通，优化重要路段及节点交通组织
- 有条件的商圈建设地下环道，加强地下车库互联互通和智能化改造
- 强化TOD建设，推进轨道站点及周边地区一体化设计，提高轨道站点直接入楼的服务水平
- 优化公共交通站点与广场步行街、商业综合体、办公建筑的步行联系
- 在车行交通分割严重的商业核心区域加建空中连廊与地下通道
- 构建商圈立体步行体系，提升地下商场及二层商业经济效益，方便行人

3 提升商圈形象

- 通过商圈修补性城市设计推动建筑风貌及公共空间品质提升
- 加强商圈个性与文化的自然凸显，提高商圈公共空间的视觉吸引力和体验质量

3 老旧厂区

根据实际更新需求进行个案研究，原则上按照“一园一策”“一厂一策”的方式开展更新规划。

1 老旧工业及仓储更新

- 推动零星工业、仓储逐步向园区聚集
- 推动园区内低效产业用地向新型产业用地转型

2 老旧市场更新

- 重点腾退内环内大型交易市场，腾退后优先增补公共功能
- 腾退后改善空间品质，增加次支路网，增补公共空间及步行通道，加强空间形态设计，融入周边城市肌理

3 工业文化保护利用

- 保护修缮工业遗产，进行景观改造；挖掘工业文化要素；促进工业文化相关的商业、旅游发展

4 增补产业配套

- 结合零星工业用地腾退、低效工业建筑及用地活化等方式，增加洽谈交往、展览展示、商务商业等产业配套服务设施

5 强化污染治理

- 治理污染、废弃地土壤，修复场地生态环境系统

6 制定负面清单

- 工业园区外零星分布的旧工业用地及用房、旧仓储物流等老旧厂区，原则上不应继续发展加工制造功能，鼓励其转型发展为文化创意、健康养老、科技创新等新兴产业，不得引进有环境污染、安全隐患的业态和功能，不得引入造成周边城市交通负荷超载的功能业态。

4 老旧街区

“把文化原色植入景区景点、融入城市街区”，保护修缮、活化利用历史文化资源，发展创新业态，讲好历史故事。

1 加强历史文化保护

- 严格执行“三层五类”遗产要素的保护要求
- 已纳入保护名录的严格执行保护规划要求，其他有条件的老旧街区应积极申报保护名录

2 活化历史文化资源

- 允许建筑用作纪念场馆、展览馆、博物馆、公共服务、旅游观光、休闲场所等公共功能
- 发展文化创意、办公或适宜的商业功能

3 讲好历史故事

- 传统表演与现代技术相结合，多方式、多情景的演绎老旧街区历史文化保护

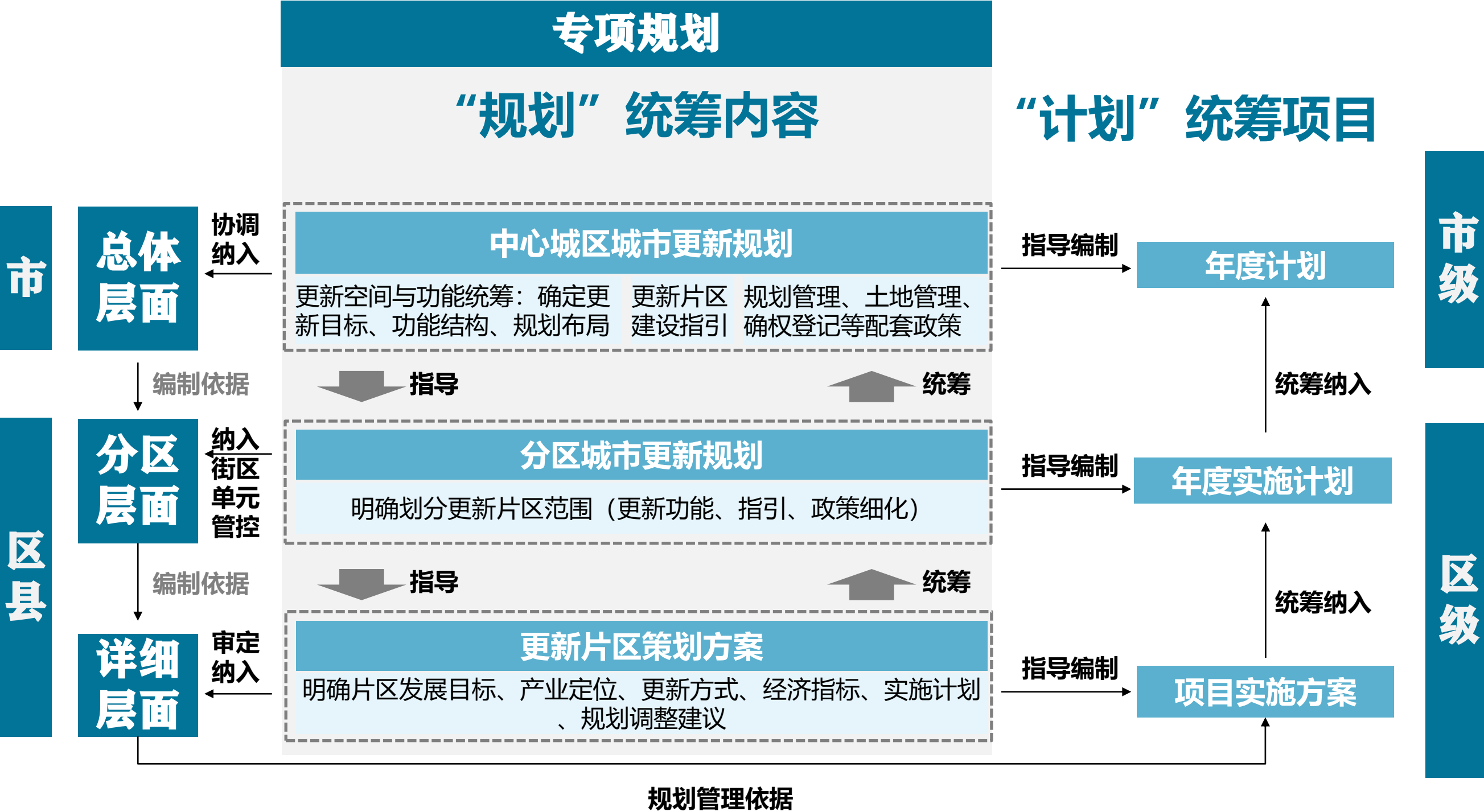
4 制定负面清单

- 禁止进行违反保护规划的更新建设活动
- 不得引进有环境污染、消防等安全隐患的业态和功能

五、保障更新

1 规划体系

建立与全市国土空间规划体系相衔接的更新规划体系



2 规划政策

提出“创新、服务”思路引领的更新规划政策

规划管理

创新更新项目规划管理方式，推动建筑补偿、容缺办理等；服务产业发展、人居环境改善

如：鼓励工业园区内的工业用地节约集约利用，土地使用权人申请对工业用地项目进行新建、改建、扩建的，经产业主管部门认定符合产业政策的，可根据产业发展需要合理设置容积率，有条件可按照不低于2.0的容积率掌握.....

如：已建工业用地使用权登记超过八年或工业用房所有权登记超过六年的，在不改变使用权人的情况下的符合产业发展要求的转型升级项目，企业依据原不动产产权属证明等相关材料申请办理规划意见、施工手续、消防手续、竣工验收、更上登记（经营范围调整）等.....

如：对增加公共服务功能的城市更新项目予以建筑面积的支持，加装电梯、消防设施的建筑改造建筑间距满足消防间距即可.....

土地出让

创新更新项目土地出让管理方式，推动协议出让、带方案招拍挂等；服务城市更新实施

如：城市更新过程中，在不改变使用权人的情况下，存量土地房屋转型发展特定政府扶持产业，经所在区县（自治县）人民政府批准后，可转型发展特定产业，在符合规划，转型升级满5年，土地使用权可不收回，按申请时点的地价政策补缴地价款.....

如：城市更新项目中的“边角地”“夹心地”“插花地”等零星的不具备单独建设条件的土地，可与周边用地整合实施，其中涉及经营性用途的以协议方式办理工地手续.....

产权登记

创新更新项目产权登记制度，提出保留建筑首次登记制度等；服务历史文化保护、产业发展

如：因风貌保护、建筑保护等需要，在国有建设用地划拨决定书或者出让合同中明确应当予以保留的房屋，当事人可以在申请建设用地使用权首次登记时一并申请房屋所有权首次登记，也可以与该国有建设用地上其他新建房屋一并申请房屋所有权首次登记，并在不动产登记簿中注明相关事实。

如：城市更新涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可通过协议搬迁、房屋征收、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式实施；城市更新不涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可通过市场租赁方式取得原建筑使用权；城市更新既不涉及国有土地使用权及房屋所有权变动，也不需要取得原建筑使用权的，经充分征求原建筑权利人意见后依法实施。

六、推进更新

1 老旧小区更新成效

中心城区老旧小区改造工作全面铺开，并更注重公共服务设施、公共空间等系统性改造内容，开展社区规划师试点，引导群众共建共治共享美好家园，推进社会治理现代化。渝中区双钢路小区、南岸区长江村、北碚区新房子社区等老旧小区已完成提升，初展新颜。

社区规划师试点工作



小区改造意见征集会



景观设计进社区系列活动



儿童友好型城市试点社区系列活动



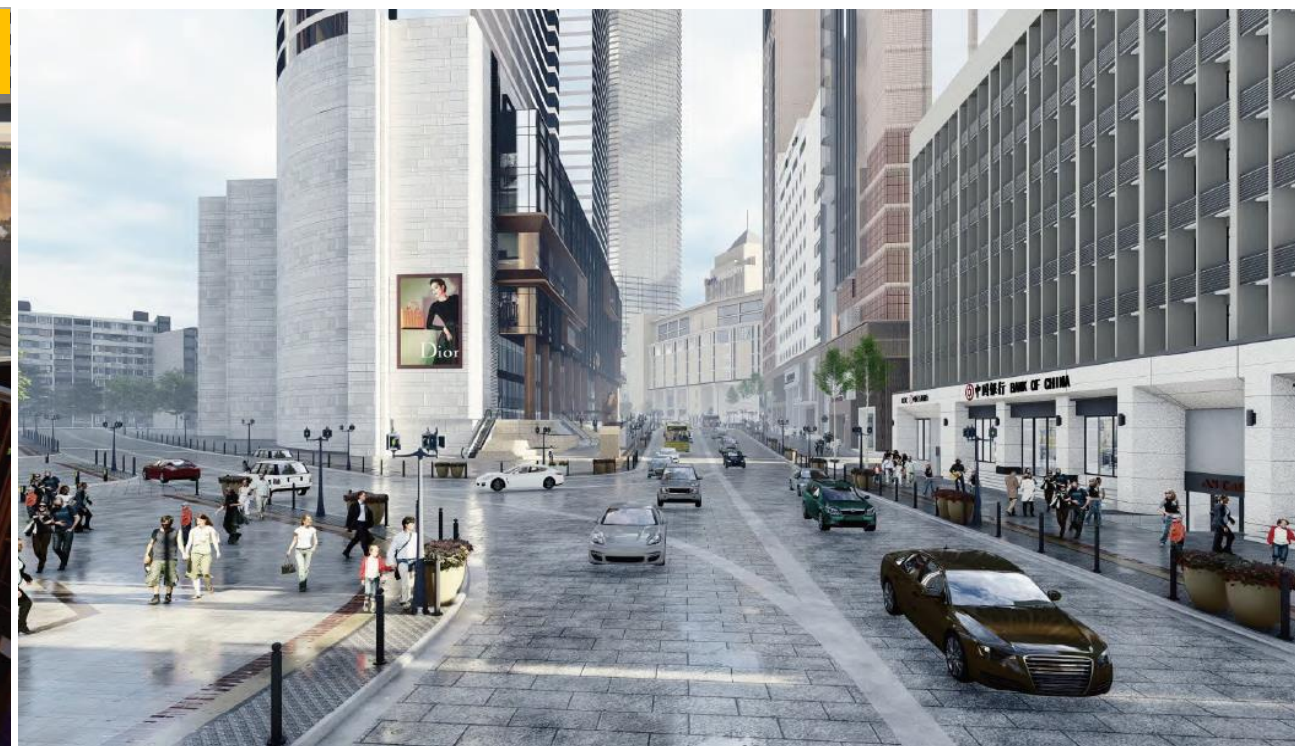
2 老旧商业区更新成效

五大传统商圈更新的规划设计和实施持续高质量推进，增加了各类新业态、新空间，其他老旧商业街区也相继开展更新工作。

南坪商圈中心广场品质提升概念方案设计



解放碑-朝天门商圈品质提升



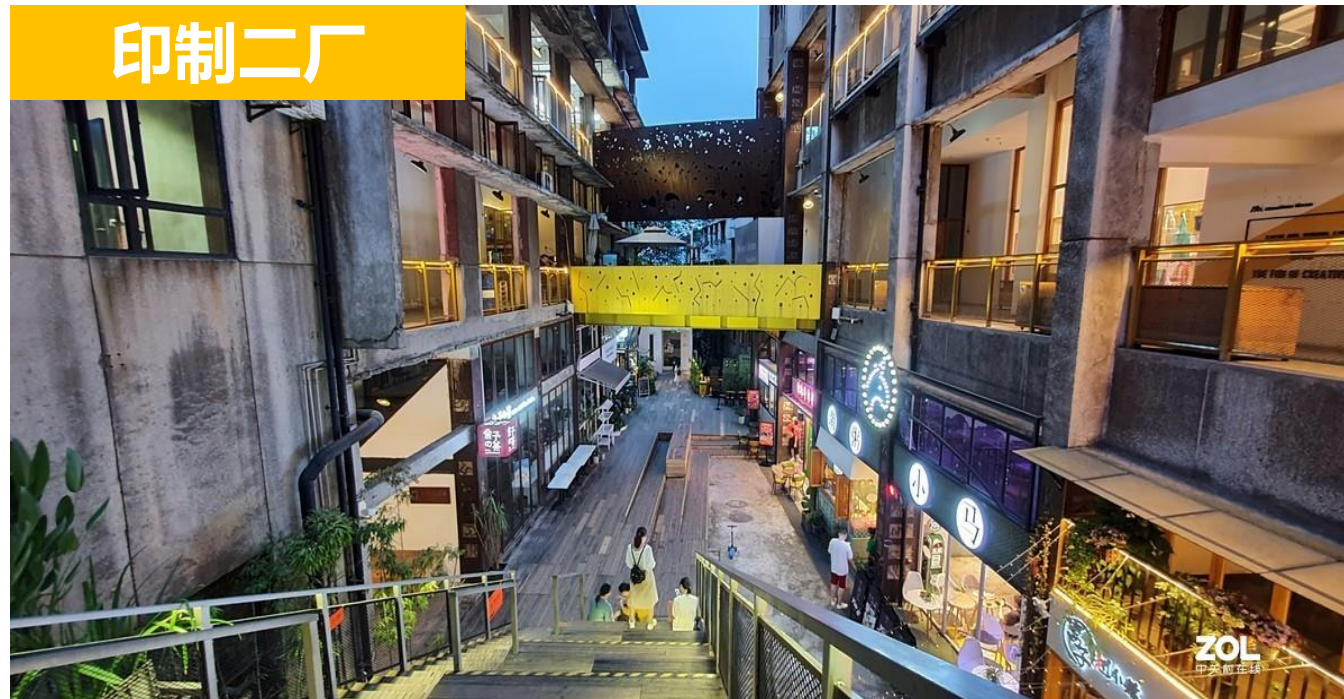
3 老旧厂区更新成效

已有多处老旧工厂、仓储等改造成功，成为老旧厂区更新的成功案例，有历史文化价值的工业遗产也相继得到保护利用。

重钢博物馆



印制二厂



水轮机厂



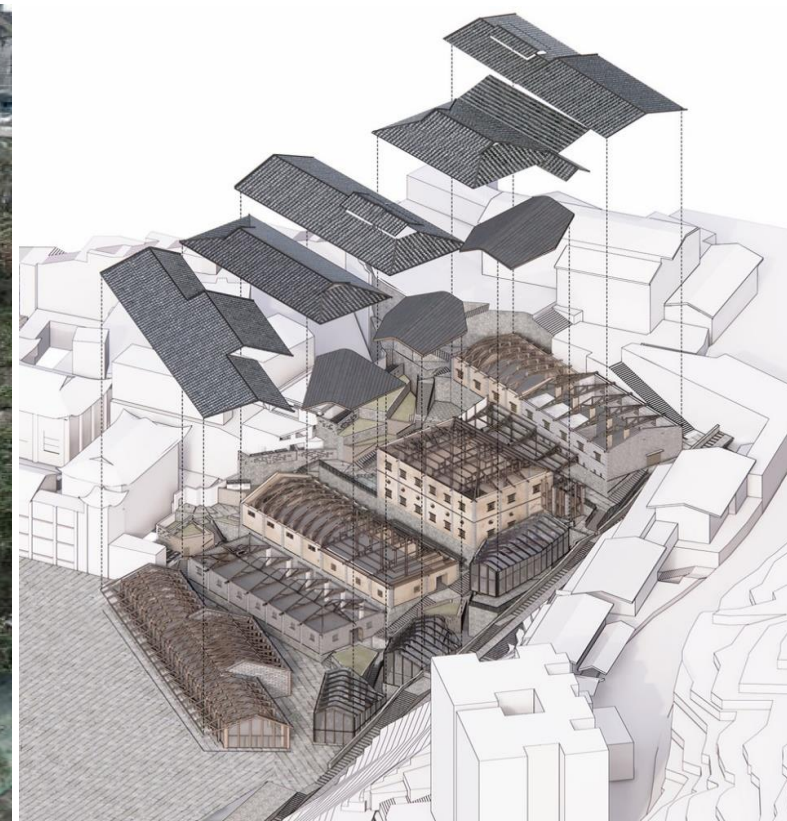
特钢厂



4 老旧街区更新成效

各历史文化街区、传统风貌区、历史文化名镇在保护的基础上，探索了多主体、多功能、多主题的更新改造方法，持续传承老旧街区的历史文化。

慈云寺历史文化街区故宫南迁博物馆



十八梯传统风貌区



结语

**重庆城市更新就是通过场景营城，
以人民为中心，谋划有景有情、可触可感的美好生活蓝图
发挥政府、市场、市民三个主体作用，
激发内生动力，让城市更加健康、高质量的生长**