连云港市城市更新专项规划
（2026—2030 年）

文本 图集

连云港市住房和城乡建设局

2026 年 11 月

目 录

第一章总则 2
一、指导思想 2
二、规划依据 2
三、规划定位 4
四、规划原则 4
五、规划期限 6
六、规划范围 6
第二章基础研判与城市体检成果衔接 7
第一节基础研判 7
一、人口发展 7
二、经济产业 8
三、土地利用 8
四、既有建筑 9
五、规划政策及实施 10
第二节城市体检成果衔接 10
一、体检范围与工作组织衔接 11
二、体检指标与体检结论衔接 11
三、问题清单与整治建议清单衔接 12
四、体检成果向片区、项目传导路径 13
第三章城市更新目标和策略 15
一、城市更新目标 15
二、更新目标传导 15
三、城市更新策略 16
四、城市更新结构 18

第四章城市更新行动与任务 20
一、宜居空间品质提升行动 20
二、产业空间提质增效行动 22
三、商办空间活力激发行动 26
四、公共空间设施优化行动 29
五、历史文化保护传承行动 31
六、滨海安全韧性提升行动 33
七、交通路网韧性筑牢行动 37
八、数字化智慧建设行动 40
第五章城市更新分区指引 44
一、海州区更新指引 44
二、连云区更新指引 45
三、市开发区更新指引 47
第六章城市设计 49
一、功能结构优化 49
二、城市设计引导 51
三、底线管控要求 53
第七章城市更新片区指引 56
一、片区划定原则 56
二、片区划定结果 56
三、片区分类指引 57
第八章城市更新项目库 67
一、更新项目生成机制 67
二、更新项目实施排序 67
三、项目库动态维护管理 68
四、项目清单与分类 69

第九章政策措施与实施保障 70
一、规划底线与底线要素传导 70
二、搭建信息管理平台 70
三、强化多元协同参与 71
四、市域统筹与县域衔接 71
五、规划实施与年度计划 71
六、加强政策与配套措施支撑 73
七、完善资金筹措机制 76

第一章　总则

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实中央城市工作会议精神，紧扣习近平总书记对江苏工作重要指示要求和对连云港“后发先至”、建设“一带一路”强支点的殷殷嘱托，牢牢把握高质量发展这个首要任务和推进中国式现代化这个最大的政治，深入践行“人民城市人民建、人民城市为人民”重要理念，立足港城山海禀赋与陆桥东方起点特色，统筹抓好历史文化保护传承、港产城融合发展两项重点工作，深入实施城市更新行动，积极探索契合连云港发展实际的城市更新路径与制度机制，系统推进城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，聚力打造双向开放门户、沿海产业高地、山海文旅名城，高水平建设宜居韧性智慧的现代化新港城。

二、规划依据

1.《中共中央办公厅 国务院办公厅关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（厅字〔2021〕36号）

2.《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》（中发〔2025〕16号）

3.《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》（中办发〔2025〕34号）

4.《国务院关于印发〈城市更新“十五五”规划〉的通知》（国发〔2026〕12号）

5.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

6.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）

7.《中华人民共和国安全生产法》（2021年修正）

8.《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）

9.《历史文化名城名镇名村保护条例》（国务院令第524号）

10. 《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第51号）

11. 《城乡历史文化保护利用项目规范》GB55035-2023（住房和城乡建设部，2023年12月实施）

12. 《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》（建办科〔2024〕11号，住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅）

13. 《住房和城乡建设部办公厅关于印发〈城市更新规划编制导则〉的通知》（建办科〔2025〕46号）

14. 《住房和城乡建设部办公厅等关于推进老旧街区厂区改造提升的指导意见》（建办科〔2026〕33号）

15. 《江苏省委办公厅省政府办公厅关于实施城市更新行动的指导意见》（苏办发〔2022〕14号）

16. 《江苏省委办公厅省政府办公厅关于在城乡建设中加强历史文化保护传承实施意见》（苏办厅字〔2022〕33号）

17. 《江苏省消防条例》（2023年修订）

18. 《江苏省既有建筑改造消防设计技术要点（试行）》（苏建消防〔2023〕104号）

19. 《江苏省城乡规划条例》（2019年修正）

20. 《江苏省历史文化名城名镇名村保护条例》（2021年修订）

21. 《江苏省文物保护条例》（2025年修正）

22. 《江苏省城市更新专项规划编制指南（试行）》（江苏省住房和城乡建设厅，2025年）

23. 《省政府办公厅关于进一步支持城市更新行动的若干政策措施的通知》（苏政办规〔2026〕2号）

24. 《连云港市“十五五”规划编制工作方案》（连政办传〔2024〕20号）

25. 《关于做好“十五五”市级专项规划编制工作的通知》（连发改发〔2025〕254号）

26. 《连云港市委办公室市政府办公室关于全面推进城市更新工作的实施意见》

27. 《连云港市文物保护管理办法》（2017年）

28. 《连云港市历史文化名城保护办法》

29. 《连云港市国土空间总体规划（2021—2035年）》

30. 《连云港市历史文化名城保护规划》

31. 《连云港市城市更新专项规划编制工作方案》

32. 《连云港市2026年度城市体检报告》

三、规划定位

《连云港市城市更新专项规划（2026—2030年）》（以下简称“本规划”）是落实国家、江苏省城市更新相关政策要求以及连云港市城市更新实施意见的纲领性文件，旨在对“十五五”期间全市城市更新工作作出综合性、系统性部署。规划落实国民经济和社会发展规划，依据国土空间总体规划，与城市体检工作及各类相关专项规划有效衔接，是指导全市城市更新行动、编制片区更新策划方案和项目实施方案的重要依据。规划涉及的数字化建设内容，应衔接全市一体化公共数据底座、市级城市信息模型（CIM）基础平台和城市运行管理服务平台；将城市更新各类专题数据统一纳入全市公共数据资源目录，落实一数一源、多源复用。

四、规划原则

1. 以人为本，共建共享

坚持以人民为中心的发展思想，全面践行人民城市理念，聚焦群众急难愁盼问题，补齐民生短板、优化公共服务供给，推动公共服务优质均衡发展。重点围绕老旧小区提质、滨海公共空间营造、社区环境整治、住房条件改善等人居场景打造示范，持续营造安全舒适、便利可达、宜居宜业的高品质港城生活空间。健全多元协商共建机制，充分发挥市场作用，调动居民、企业、属地等各方主体积极性，凝聚城市更新合力。

2. 统筹山海，系统谋划

坚持系统观念，统筹当前与长远、局部与全局，妥善处理保护与更新、传承与创新、安全与发展、存量盘活与增量提质关系，立足连云港山海相拥、港产城联动的城市特质，因地制宜、分类施策、循序渐进。在锚定城市更新总体目标基础上，统筹空间布局、实施时序、资金保障与风险防控，构建规划、年度计划、实施项目联动衔接机制，提升城市更新综合效益与可持续性。

3. 港产融合，动能提质

坚持问题导向与目标导向相结合，尊重城市发展规律，紧扣“一带一路”强支点建设、后发先至发展要求，依托城市更新推动港区、园区、城区功能耦合，盘活存量空间承载新产业、新业态，促进产业转型升级、新旧动能转换。强化项目牵引，建立“专项规划—片区策划—项目实施方案”传导实施体系，优化土地、资金、要素配置，打造一批可落地、可示范的更新样板，培育形成契合港城特色的城市更新实践路径。

4. 守正赓续，绿色韧性

坚持保护优先、绿色低碳，统筹历史文脉保护、滨海风貌管控与城市更新，做好历史遗存、地方特色文化、滨海风貌资源活化利用。落实海绵城市、低碳城市建设要求，推进城市内涝治理、基础设施补短板，持续增强城市安全韧性。推动城市发展方式绿色转型，严控大拆大建，践行小规模、渐进式更新模式，实现文脉传承、生态保护与城市功能提升协同共进。

五、规划期限

本规划期限为2026—2030年，目标年为2030年，与国民经济和社会发展“十五五”规划期限保持一致。

六、规划范围

本次规划范围与《连云港市国土空间总体规划（2021—2035年）》划定的中心城区范围相衔接，涉及海州区、连云区行政辖区及市开发区、徐圩新区、云台山风景区等功能板块，划定城市更新范围，总面积840.76平方公里。

在上述范围内，衔接城市体检确定的城区（城市）维度体检范围，划定重点更新范围，面积约255.80平方公里，作为识别更新对象、划定更新片区、安排更新任务的重点区域。

第二章　基础研判与城市体检成果衔接

第一节　基础研判

一、人口发展

（一）全市人口：总量见顶、转入持续负增长

连云港全市常住人口演变呈现“低速增长—平台见顶—持续收缩”特征。根据第七次全国人口普查公报，2020 年全市常住人口 459.94 万人，较 2010 年第六次人口普查 439.35 万人，十年净增 20.59 万人、增幅 4.69%，年均增长率仅 0.46%，增速位列全省低位区间。2021 年末常住人口 460.20 万人，达到历史峰值；此后连续三年进入负增长区间，2022 年末 460.05 万人、2023 年末 459.40 万人、2024 年末 458.17 万人，三年累计减少 2.03 万人。

人口负增长的直接动因是人口自然增长率由正转负、降幅持续扩大。全市人口自然增长率 2021 年为 0.06‰，2022 年回落至-1.00‰、2023 年为-1.78‰、2024 年进一步下行至-1.83‰；出生率由 2021 年 6.82‰降至 2024 年 5.67‰，死亡率由 6.76‰抬升至 7.50‰。人口内生增长动力由微弱正增长全面转向收缩，叠加外出务工人口回流规模不足，全市人口总量正式步入下行通道。

（二）中心城区人口：逆势增长、成为全市人口的主要承接地

与全市人口总量收缩态势形成反差，中心城区（海州区＋连云区）常住人口保持稳步增长。结合七普及历年统计数据，2020 年中心城区常住人口 121.08 万人（海州区 91.80 万人、连云区 29.28 万人），2021 年增至 122.42 万人，2022 年 123.96 万人，2023 年 125.13 万人，2024 年约 125.59 万人，五年累计增加约 4.51 万人、增长约 3.7%。

中心城区常住人口占全市比重由 2020 年约 26.3%逐步提升至 2024 年约 27.4%。表明在市域人口总量收缩背景下，人口持续向中心城区集聚，中心

城区是全市吸纳外来人口、稳固人口基本盘的核心承载载体。

二、经济产业

连云港市坚定实施 “工业立市、产业强市、以港兴市” 发展战略，经济运行总体呈现总量稳步攀升、发展动能持续集聚的格局。“十四五” 末全市地区生产总值达 4830.9 亿元，年均增速高于全国、全省平均水平；规模以上工业总产值连续跨越三个千亿台阶，实现千亿级产业、千亿级企业双突破；全社会研发投入强度持续位居苏北第一。

产业能级稳步提质，“一核四区” 石化产业空间布局全面成型，盛虹炼化一体化、卫星化学轻烃综合利用等重大产业项目投产达效；生物医药产业成功入选国家先进制造业集群，累计获批一类新药数量居全国地级市首位；硅材料、高性能碳纤维等新材料领域技术水平领跑行业；海洋生产总值占地区生产总值比重超 25%，在全省沿海三市中排名第一。开放枢纽优势持续凸显，30 万吨级深水航道建成投用，港口货物吞吐量年均增长 7.8%，国际班列开行总量稳居全省首位。对照 “十五五” 发展部署，全市正加快构建以先进制造业为骨干的 “755” 现代化产业体系。

产业空间与城市功能适配性仍存在短板，老城区传统工业外迁后遗留大量低效用地，低效商业点位布局分散、运营效益偏低；石化等临港产业与城镇生活空间交错布局，安全管控压力较大；市域常住人口连续五年下降，中心城区产业空心化苗头显现，存量产业空间提质增效诉求紧迫。

三、土地利用

连云港主城区受山体、河道、港区及交通廊道分割阻隔，整体呈东西向组团式拓展格局。海州区为全市行政、文化与生活服务核心，老城片区建设起步早，用地功能高度复合叠加，更新重点为老旧小区、城中村、旧厂区及零散边角用地；连云区依港建城，码头、仓储、临港工业用地集中连片，生活岸线与公共开敞空间供给不足，港城空间界面混杂。部分滨海存量土地利用较为粗放，沿岸公共空间连续性被生产用地割裂。

受城镇开发边界、生态保护管控双重约束，新增建设用地空间趋紧，城市发展全面转向存量提质增效阶段。存量地块权属关系复杂多元，老旧小区、城中村、老旧厂区与新建居住区交错分布，边角地、夹心地、插花地数量较多；山海生态廊道与建设用地穿插交织，部分滨水岸线、山前空间被仓储、交通设施占用。下一阶段城市更新应聚焦分类盘活、用途兼容、弹性供地、零星地块整合，补齐社区生活圈配套设施，贯通山海生态通廊，优化港城交界区域功能布局，推动土地利用模式由规模外延扩张转向效率提升与公共品质补短板并重。

四、既有建筑

海州区、连云区既有建筑基底条件差异较大，建设年代跨度广、建筑类型丰富、品质分层明显。海州区老城片区集聚大量 70—90 年代砖混多层住宅、老式商住楼宇及传统商贸建筑，海州古城、南极路、陇海步行街周边老旧建筑连片分布；2000 年前后建成小区配套建设标准偏低，新建建筑整体建设品质较好。连云区建筑以港口职工宿舍、临港配套用房、滨海居住及文旅配套建筑为特色，墟沟老生活区老旧住宅集中，港口后方布局大量老旧仓库、港务附属用房，海滨沿线散落早期旅游配套建筑，受海风盐蚀影响，建筑构件老化速率更快。

存量建筑安全短板较为突出，部分老旧住宅抗震、消防性能难以满足现行规范要求，管线老化、雨污混接、外墙渗漏等共性问题突出；老旧楼栋普遍未配置电梯、无障碍设施，适老化改造基础薄弱；商住混合楼栋疏散条件受限、外立面风貌杂乱；部分临港载体、商业楼宇闲置低效。同时，老旧公房、单位宿舍、房改房相互交织，产权主体多元，更新实施协调难度高。

连云港既有建筑更新以微改造模式为主，海州区重点推进古城、幸福路等片区老旧小区基础整治，同步开展历史建筑保护性修缮；连云区优先实施港口家属院整治，统筹滨海风貌管控与建筑防腐处置。现阶段改造内容多集中于屋面翻新、管线梳理、雨污分流等基础工程，少量配套增设适

老化设施与口袋小微空间，对部分闲置公建、沿街商业实施功能置换。

当前改造项目多以单个小区独立实施为主，片区统筹谋划不足，业态活化类项目供给偏少，资金筹措渠道较为单一，市场化存量盘活路径尚未成熟。后续将坚持留改拆并举、分类精准施策，推动更新模式从单体点状整治向片区一体化更新转型，补齐安全短板、完善公共配套、激活低效存量空间。

五、规划政策及实施

连云港城市更新政策体系加快搭建，实施支撑基础持续夯实。国家层面，中办发〔2025〕34号、国发〔2026〕12号文件先后印发，明确10项量化指标、23项重点任务。省级层面，《江苏省“十五五”城市更新专项规划》于2026年9月印发，设置12项量化目标，将连云老街等3个项目纳入省级重点清单，省住建厅同步上线省市联动城市更新项目库。市级层面，本规划已纳入市级一般专项规划目录（连发改发〔2025〕254号）；市政府先后出台《连云港市城市更新三年行动计划（2026—2028年）》、低效用地再开发试点工作实施方案（连政办传〔2026〕24号），成功入选全国低效用地再开发试点，配套出台市区土地混合开发和空间复合利用管理暂行规定等制度文件。实施成效方面，“十四五”期间全市完成老旧小区改造520个、新增公共停车泊位1.5万个；2026年度城市体检已形成“问题清单+整治建议清单”，体检成果与城市更新联动推进机制初步建立；全市共划定24个更新片区（重点片区10个、一般片区14个，总面积63.17平方公里）。与此同时，市、区两级更新统筹协同机制仍有待健全，“专项规划—片区策划—项目实施方案”三级传导落地体系尚未成型，资金筹措、多元主体参与机制仍需完善，政策集成效应未能充分释放。

第二节　城市体检成果衔接

坚持“先体检、后更新，无体检、不更新”，以《连云港市2026年度城市体检报告》为前置依据，把体检问题作为识别更新对象、划定片区、

安排项目的重要入口，构建“体检—诊断—规划—实施—评估”闭环。

一、体检范围与工作组织衔接

体检范围为主城区（赣榆区除外）约255.80平方公里，覆盖海州区、连云区、市开发区、徐圩新区、云台山景区5个区（功能区），与本规划重点更新范围同界同域、数据同源。体检对象为29个街道、263个社区、1124个小区、66330栋住房，四个维度100%普查，提前达到省定2027年全覆盖要求；赣榆区体检成果按市域统筹单独归集，不并入本规划255.80平方公里重点更新范围的统计口径。

体检以政府主导、住建牵头、部门协同，23个市直部门和3家水电气企业直接参与，各区和街道社区通过“优城云检”填报；综合运用部门调取、遥感识别、满意度调查（有效问卷15113份）、现场踏勘和座谈，实行三方校核。

指标体系统计国家指标55项、省级指标9项、地方特色指标22项，合计86项；按维度分为住房8项、小区（社区）12项、街区12项、城区52项，另设问题整治类2项；全部指标100%空间落图，同步形成问题清单、责任清单、整治建议清单。

二、体检指标与体检结论衔接

体检按照住房、小区（社区）、街区、城区四个层面进行问题归类。

1. 住房层面

安全底线可控、功能老化集中。66330栋住房中，结构严重安全隐患8栋（C级7栋、D级1栋），楼道隐患2926栋、围护隐患1009栋、管线破损423栋；需适老化改造1671栋、节能改造1460栋、数字化改造2977栋，燃气隐患已清零。

2. 小区（社区）层面

设施缺口大，完整社区建设滞后。停车泊位缺口较大小区446个、约1.94万个；充电桩缺口2397个，未配建电动自行车充电设施小区656个；

未实现雨污分流 218 个（占 19.4%），不达标步行道 100.42 千米，需智慧化改造 243 个。养老设施未达标社区 45 个、托育设施未达标 119 个，社区卫生服务站覆盖不充分 167 个、老年服务站未配建 71 个；累计建成完整社区 13 个，覆盖率仅 4.9%。

3. 街区层面

覆盖不均、存量更新压力大。文化活动中心未达标 33 个，11 个街道未配建多功能运动场地、已配建 19 个未达标，公园绿化活动场地服务半径覆盖率 78.83%；需更新老旧电梯 553 台、老旧商业街区 26 条、老旧厂区 43 个、老旧生活街区 19 个、低效楼宇 80 栋。

4. 城区层面

基础设施与安全韧性短板突出。道路网密度海州区 4.93、连云区 4.48 千米/平方千米，远低于 8 千米/平方千米的标准；需改造地下管网 113.2 千米；历史建筑空置率 33.33%；高层建筑火灾监测预警覆盖率 87.48%，340 栋高层住宅未覆盖；地质灾害隐患点 67 处，存量应急避难场所改造完成 0 个，建筑垃圾全过程管理覆盖率 19.19%；人均公园绿地 16.81 平方米等指标达标。

综合研判，通过体检总结“达标不满”型 4 项（排水防涝、水环境治理、历史建筑保护、绿道建设），“短板容忍”型 1 项（高层建筑火灾监测），“高度一致”型约占 70%，集中在养老托育、停车充电、物业和适老化改造。问题集聚于墟沟、新浦、新东、浦西等老城街道，呈现“核心区存量老化、边缘区增量不足”的双重困境，要求城市更新工作应由碎片化整治向片区化更新转变。

三、问题清单与整治建议清单衔接

体检形成 84 项问题诊断，按紧迫程度分为“限时解决”2 项（危房 8 栋、老旧电梯 553 台）和“持续推进”82 项；整治建议清单 85 项，逐项明确对象数量、措施、区域和责任单位，形成市、区、街道、社区四级责任

体系（表 2-1）。本规划严格落实“三对应”要求：问题清单对应更新对象与片区，整治建议清单对应更新任务与项目库，责任清单对应实施主体与考核安排，保障城市体检各项工作落地见效。

表 2-1 城市体检问题清单与整治任务分维度统计表

维度	指标数	问题项数	紧迫程度	主要问题指向
住房	8	8	限时解决 1 项	结构安全、楼道与围护隐患，适老化、节能和数字化改造需求集中
小区（社区）	12	12	持续推进	养老托育、停车充电设施缺口大，完整社区覆盖率仅 4.9%
街区	12	12	限时解决 1 项	公共设施覆盖不均，老旧街区、厂区、楼宇更新压力大
城区（城市）	52	52	持续推进	路网、管网、排水防涝、高层消防、历史建筑活化等短板

四、体检成果向片区、项目传导路径

一是指标传导。86 项体检指标归并为规划指标，分解为片区“一区一表”和年度目标，纳入城市运行管理服务平台按年监测。体检问题清单、整治建议清单和问题、需求、资源一张图成果，按市级 CIM 平台标准汇交至全市一体化公共数据底座，建立“体检—规划—片区—项目—评估”数据回流更新机制。

二是空间传导。依托 100%空间落图和问题集聚度分析，划定海州古城周边、高铁枢纽周边、民主路周边、南城、盐河以西、盐河以东、中云范庄周边、墟沟老城、华联、连云老街 10 个重点更新片区；片区体检已逐片形成“问题—更新行动—建设内容”清单，由城市更新片区指引承接，实现问题落图、片区落界、单元落地。

三是项目传导。85 项整治任务按《江苏省“十五五”城市更新专项规划》“六大重点任务、14 项重点工程”转化为条线项目，与片区项目共同构成 2027 年度更新项目计划和附表一项目库，坚持“无清单不立项、不落图不实施”。

四是时序与评估。2026—2027 年优先消除底线隐患（危房 8 栋、电梯 553 台、管网 113.2 千米、雨污分流小区 218 个），2028—2030 年转向片区化系统提升；建立“体检—规划—片区—项目”四级指标监测和年度“回头看”，对“达标不满”型增设服务体验评价，对“短板容忍”型校准标准，实行滚动更新。

第三章　城市更新目标和策略

一、城市更新目标

1. 2028 年更新目标

到 2028 年，建立健全连云港城市更新政策与规划实施体系，动态优化城市更新项目库，落地一批代表性更新项目，形成多主体参与、多元投入、多渠道融资的长效机制，城市更新惠民生、稳投资、促增长作用有效发挥，为培育新质生产力提供有力支撑。紧扣《连云港市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》“双向开放门户、沿海产业高地、山海文旅名城”定位和“六高六新”任务，立足“一带一路”强支点建设，城市更新由单点整治向片区集成实施、由形态改造向全要素综合治理迈出关键步伐，为 2030 年全面实现城市更新远期目标、助力现代化新港城建设夯实基础。

2. 2030 年更新目标

到 2030 年，以城市更新持续赋能连云港“后发先至”，支撑现代化新港城建设。以高质量发展为统领，立足“一带一路”强支点建设要求，统筹推进港产协同升级、城市功能优化、山海特色彰显、城市韧性增强、地域文脉活化、数字治理赋能，推动连云港城市更新实现由局部点位整治转向全域协同增效、由空间形态改造转向全要素综合治理、由分散项目推进转向片区化集成实施。聚力打造开放枢纽产业高地、山海相融宜居港湾、蓝绿共生生态名城、安稳韧性滨海都市、西游盐韵人文港城、高效智慧治理样板。

二、更新目标传导

贯彻落实《江苏省“十五五”城市更新专项规划》明确的主要目标、立足连云港市实际，共设置 12 项更新指标。

表 3-1“十五五”城市更新主要指标表

序号	指标名称	2026 年	2028 年	2030 年	江苏省省指标	指标属性
1	城市危旧房改造数量（套）	104	（210）	（230）	（10000）	预期性
2	新开工改造城镇老旧小区数量(个)	9	（20）	（30）	（1500）	预期性
3	住宅老旧电梯更新数量（台）	366	（400）	（400）	（40000	预期性
4	城中村改造数量（个）	2	（10）	（17）	（420）	预期性
5	完整社区培育建设数量（个）	3	（9）	（15）	（1000）	预期性
6	老旧街区厂区改造提升数量（个）	3	（6）	（8）	（150）	预期性
7	城市基础设施生命线安全工程有效覆盖率（%）	65%	75%	⩾85	⩾85	预期性
8	城市地下管网改造长度（公里）	250	（1600）	（1800）	（18000）	预期性
9	城市公园绿地改造提升面积(公顷)	10	（20）	（30）	（700）	预期性
10	历史建筑修缮数量（处）	6	（12）	（18）	（600）	预期性
11	城市运行管理服务平台覆盖率（%）	—	>80	100	100	预期性
12	城镇房屋基础信息数字化率（%）	—	>90	>95	>95	预期性

注：（ ）内为累计数。

三、城市更新策略

1. 盘活低效空间，赋能产业升级

坚持“工业立市、产业强市”，锚定智能化、绿色化、融合化发展方向，通过科技创新、智能制造和创新消费场景、促进文商旅体展融合，推动产业升级，增强城市发展动力，精准适配产业科技与服务业发展需求，

将城市更新与新质生产力培育、数字基础设施建设、服务消费提质扩容、新型消费发展一体谋划、协同推进，打造沿海产业高地。

2. 改善人居环境，提升宜居品质

聚焦存量居住空间提质增效，坚持全龄友好导向，兼顾老年适老化、儿童友好场景建设，同步适配青年居住生活需求，培育多元活力青年社区。分类推进老旧小区、城中村、老旧生活街区更新，补齐养老托育、停车、公共活动空间等民生短板，联动围墙内外整合街区存量资源，推进完整居住社区建设。立足港城山海本底，优化人居空间环境，营造全群体可感可及的宜居生活场景。

3. 促进低碳发展，厚植生态底色

统筹陆海空间生态保护与修复，系统推进云台山、东部海州湾等重点区域及龙王河、通榆河等生态廊道的修复，提升城市生态功能。强化陆海统筹的污染协同治理，持续巩固入海河流消劣与黑臭水体整治成效，深入开展入河排污口整治，进一步加强水体及其岸线治理，打造幸福河湖、美丽河湖。

4. 筑牢发展基础，提升防灾能力

加快基础设施系统功能完善，落实全生命周期管理理念，系统推进基础设施品质化更新以及安全绿色智慧发展。消除隐患适度冗余防御极端，推动基础设施安全韧性提升。完善防灾减灾设施，对重点区域、关键设施适度提高设防标准，显著提升城市低于风险和应对突发事件的能力。

5. 深耕文保传承，赓续城市文脉

坚持保护第一、以用促保，统筹历史文化街区、历史地段、不可移动文物、历史建筑和工业遗产的系统保护与活化利用，推进海州、新浦、连云历史城区以及民主路、连云老街、南城东大街历史文化街区的有机更新，深化西游文化、山海丝路文化、淮盐文化、石刻文化价值阐释展示，植入文化创意、非遗体验、文旅消费等新业态，让历史文化遗产在有效保护中焕发新活力、彰显新价值。

6. 引导多元参与，精进智慧水平

健全政府引导、市场运作、公众参与的协同推进机制，畅通居民、产权人及社会力量参与渠道，推行责任规划师、社区议事会制度，保障更新项目共商共建共享。强化数字赋能，依托城市信息模型和城市运行管理服务平台，建立项目库信息化管理与监测评估反馈机制，推进智慧社区、智慧市政建设，提升更新治理精细化水平。

四、城市更新结构

完善空间结构，统筹功能布局，构建“一轴双核，两带四片”的城市更新结构。

1. “一轴”

山海港城更新轴。依托海连路、港城大道、中山路，串联海州、新浦、连云老城区，聚焦宜居品质提升、低效产业盘活、历史文化保护传承、公共空间活力重塑，塑造彰显连云港山海港城特色的城市更新轴。

2. “双核”

海州更新核围绕海州、新浦历史城区和老城中心，聚焦人居环境提升、历史文化保护传承，形成海州城市更新核心。

连云更新核围绕连云历史城区和墟沟老城，聚焦人居环境提升、港口配套完善、滨海风貌彰显，形成连云城市更新核心。

3. “两带”

海州活力焕新带以西盐河、瀛洲路为脉络，重点盘活沿线生态、商业资源，把沿岸人气转化为消费活力，实现生态、商业、文旅串联。

蓝湾魅力跃升带以排淡河、连霍高速、沿海岸线为脉络，重点推动沿线产业转型升级与滨海魅力彰显，实现产城融合发展。

4. “四片区”

包括老城活力再生片区、产业提质增效片区、港产城融合片区、山海魅力彰显片区。其中:

老城活力再生片区聚焦人居环境改善与老旧住区更新，补齐基础设施

短板，保护与活化利用历史文化资源，激发老城活力。

产业提质增效片区重点推动土地混合利用与功能复合，促进空间高效集约利用，引导产业转型升级。

港产城融合片区关注港口配套和产城融合，构建职住平衡的产业空间，利用山海资源建设宜居宜业宜游的滨海城区。

山海魅力彰显片区协调建设空间与山水生态格局，提升城市安全韧性，打造生态宜居的魅力空间。

第四章　城市更新行动与任务

一、宜居空间品质提升行动

1. 行动目标

立足连云港山海城市本底，依托城市体检成果，聚焦存量居住空间提质增效，统筹老旧小区、城中村、自建房、老旧生活街区、危旧房屋更新整治，补齐养老托育、停车、公共活动空间等民生短板。践行全龄友好理念，兼顾适老化、适儿化改造，适配青年生活创业需求，培育活力青年社区；推进完整居住社区建设，消除建筑安全隐患，改善人居环境品质，推动居住空间从基础保障向品质提升转变，构建安全便利、全群体可感可及的宜居生活场景。

2. 空间指引

锚定居住空间提质的重点范围，统筹存量住房改造、社区场景塑造与配套资源优化，实现居住安全、环境品质、公共服务同步升级。

（1）紧盯居住安全风险集聚区域

以建成时间久、建筑老化程度高、安全隐患集中的片区为优先管控对象，常态化开展房屋安全排查、隐患整治与风险动态管控，将危旧房屋解危作为居住更新的前置底线任务，稳步改善老城基础居住条件。

（2）划定居住更新重点片区

老旧居住空间更新重点布局海州老城、连云滨海老城两大板块，优先选择城市体检排查出设施缺口大、环境风貌较差、群众改造诉求强烈的老旧小区、城中村以及老旧生活街区组织实施，有序推动 15 处城中村、7 处老旧生活街区连片整治，分类引导存量居住空间迭代升级。

（3）布局完整居住社区示范片区

选取海州古城、古凤凰城、连云老街、孔望山周边等特色片区打造完整居住社区试点，以社区单元为基本载体，打通围墙内外空间资源，探索全龄友好、适配青年交往生活的社区营造模式，形成可复制的样板经验。

（4）整合优化公共服务配套供给

挖掘小区闲置用房、零碎低效用地等存量空间潜力，针对性补齐老城区早期建成片区养老托育、文体休闲、便民服务、停车充电等设施短板，坚持配套设施布局与居住更新项目同步谋划、同步落地。

3. 分类指引

（1）老旧小区更新

聚焦 2005 年以前建成老旧小区，按照“基础类、完善类、提升类”实施分类改造。基础类优先消除建筑、消防、管线等安全隐患，保障居民基本生活需求；完善类推进加装电梯、适老化、无障碍改造，补齐停车、垃圾分类等配套；提升类开展节能化、数字化智慧改造，整合小区内外边角闲置空间，增补公共活动场地，联动围墙内外资源，推动相邻小区路网、停车、公共服务设施共建共享，同步提升物业管理水平，培育适配青年群体的社区场景，打造完整居住社区单元。

（2）城中村与自建房更新

对现状自建房、城中村资源实施留改拆并举、差异化分类更新。其中，区位优先－空间重构类，针对区位条件优越、土地利用效率偏低片区，拆除违建危旧房屋，优化老城路网，增补居住、公共配套功能，优先落实征迁安置保障；环境整治－产居联动类，立足生态资源优势，完善市政管线、污水垃圾处置，补齐养老托育等公共服务，联动临港、文旅产业，就近带动居民就业；文脉存续－渐进保护类，针对海州古城、连云老街等具有历史风貌价值片区，留存街巷肌理，修缮传统建筑，完善基础生活配套，适度发展文旅业态，严控过度商业化，保留本土烟火气息。

（3）老旧生活街区更新

以微更新方式推进城市体检划定的老旧生活街区整治提升。统筹房屋修缮、管线更新、风貌管控，补齐街区公共活动、便民服务短板；兼顾历史肌理保护，不搞大拆大建，优化步行通行环境；健全长效物业与社区治

理机制，将全龄友好、青年活力场景融入街区空间，实现建筑安全、环境品质、社区治理同步提升。

（4）危旧房屋处置

依据建筑安全风险等级、历史综合价值二维矩阵，实行“一栋一策”分类处置。高风险－低价值危旧房屋优先拆除重建，同步配套社区公共服务设施；高风险－高价值历史类建筑采用保护性微创加固技术，兼顾风貌保护与消防安全；中风险建筑实施局部整改、功能提升，开展墙体加固、管线更新等整治；低风险老旧房屋落实常态化巡检监测，建立风险预警机制，筑牢居住安全底线。

（5）完整居住社区建设

对照完整居住社区建设标准查漏补缺，依托街道、社区层级，整合闲置零散空间，完善养老托育、社区卫生、便民商业、文体活动场地等配套。开展完整社区试点示范，兼顾老年、儿童、青年多元群体需求，植入青年交往、创业便民场景，健全协商共治的社区治理机制，打造 15 分钟便民生活圈，推动居住更新由单体楼栋改造向片区化系统提升转变。

4. 主要任务

规划期末，持续落实房屋安全动态管控机制，完成结构安全隐患建筑“一栋一策”整治处置，闭环化解存量居住安全风险；有序推进 2005 年前建成老旧小区分类提质，按照基础类、完善类、提升类差异化实施改造，同步推进既有住宅适老化改造、无障碍设施建设与加装电梯；因地制宜开展城中村更新整治，坚持留改拆并举，稳妥推进片区环境整治、产居联动或风貌保护；依托城市体检成果，分批实施老旧生活街区微更新，保护街巷肌理、补齐配套短板；持续推进完整居住社区试点建设，盘活小区内外闲置空间，植入全龄友好、青年活力场景，同步完善长效物业与社区共治机制。

二、产业空间提质增效行动

1. 行动目标

顺应先进制造业升级、临港产业集聚、科技创新策源和新消费场景培育的空间需求，立足工业立市、产业强市的发展基础，推动产业空间由粗放利用向集约高效利用转变、由单一生产功能向复合创新功能转变、由要素驱动向创新驱动转变。增强产业科技创新支撑能力、临港现代服务功能集聚能力和城市消费活力承载能力，为培育新质生产力、构建具有港城特色的现代化产业体系、建设双向开放门户和沿海产业高地、支撑“强富美高”新港城高质量发展提供坚实空间保障。

2. 空间指引

面向“一带一路”交汇点建设和长三角一体化发展，统筹优化全市产业空间、创新空间和服务空间布局，依托陆海联动枢纽优势，推动形成“陆海统筹、港产融合、创新集聚、组团协同”的空间格局。

（1）强化区域战略协同

深度融入共建“一带一路”和长三角一体化发展，发挥新亚欧陆海联运通道东方起点和陆桥沿线地区首选出海口优势，高水平建设“一带一路”双向开放强支点。实施自贸试验区提升战略，推进中欧（亚）班列集结中心建设，依托国家东中西区域合作示范区强化与中西部地区产业协作，共建临港产业协作区。主动对接长三角产业链供应链，参与长三角科技创新共同体建设，共建化工新材料研发生产基地和临港产业协作区，承接上海、苏南等地生物医药产业转移，培育医药中间体、原料药等配套产业集群。深化南北结对帮扶合作，推广“研发+制造”“总部+基地”“创新飞地”等模式，探索“飞地经济”利益共享机制。推动徐宿淮连协同发展，参与淮河生态经济带建设，强化与苏皖鲁豫省际交界地区基础设施互联和产业协同创新。

（2）优化创新空间布局

高水平建设花果山科创走廊，按照“一轴两核三区”空间结构，串联环花果山创新发展轴沿线大学科技园、科技研发核心区、高端产业集聚区和生活配套服务区，推动科创资源串珠成链、以线带面。围绕走廊布局科

研飞地、概念验证中心、中小试基地和“一带一路”国际技术转移中心，健全“研发在市区、转化在县区”协作机制，促进创新成果就近产业化。发挥高效低碳燃气轮机试验装置、太湖实验室连云港中心等重大科技基础设施带动作用，联动经济技术开发区、高新技术产业开发区等创新空间和产业节点，推进走廊沿线及周边低效工业园区、老旧厂区存量空间更新，拓展新兴产业所需的多元化、混合化空间供给，构建“研发—中试—产业化”全链条创新生态，提升创新空间能级与集聚效能。

（3）产业转型空间布局

坚持“全域临港”，依托港口、空港、铁路“三位一体”综合枢纽，按照“前港、中仓、后产”模式优化临港产业空间。以连云港绿色石化产业基地为核心、四大协同发展区错位联动，构建“一核四区”临港石化产业格局，推动化工园区之间原料互供、公用工程共享，打造万亿级绿色石化产业集群承载空间。推进陇海铁路沿线和港口后方老工业区改造升级，整合沿线货运码头与物流用地，盘活存量资源，推动板桥等片区绿色低碳转型，培育符合城市产业定位的新兴业态，完善创业孵化、知识产权、科技金融等产业配套。加快乡镇工业集中区提质增效，通过“一园多区”、托管代管等方式整合周边产业相近地块，推动产业项目、要素配置和公共服务向园区集聚，形成“园区小循环、区域大循环”的产业生态。

（4）统筹产业功能布局

统筹全市制造业和服务业空间布局，以省级以上开发园区为主体，引导战略性新兴产业和未来产业向产业基地、产业社区集中布局。以连云港经济技术开发区“中华药港”为医药产业核心承载区，联动海州、灌南、连云等板块差异化布局高端制剂、医疗器械及配套产业。推动现代物流、科技服务、信息服务、科创金融等生产性服务业围绕港口枢纽和城市中心集聚，依托“一体两翼”组合港完善港航贸易服务功能，促进产业空间、创新空间和城市功能复合发展。结合城市更新推动老旧厂房、低效楼宇转

型发展科创园区、文创空间和混合功能社区，植入科创、文旅、智慧服务等新业态，实现产城融合、职住平衡。

3. 分类指引

（1）低效产业园区

推动低效产业园区由传统制造空间向高能级创新空间和现代化产业承载空间转型。立足企业实际，综合采取增容技改、腾笼换鸟、闲置资源盘活等方式，提高土地利用效率和空间产出水平。补足公共创新资源和产业配套，完善创业孵化、知识产权、科技金融等全流程创新服务，依托科研飞地和“研发在市区、转化在县区”协作机制导入创新资源，增强园区创新生态，提升中小企业成长能力。完善生活服务设施，建设综合型产业邻里中心、人才公寓等配套，优化职住平衡环境。强化智慧赋能，搭建一体化数字管理平台，整合物联网、大数据等技术，推进产业园区安防、能耗、政务服务等全流程智能化管控，推广石化产业基地智慧园区建设经验，提升园区综合运行效能。

（2）老旧厂区

差异化开展老旧厂区更新，根据区位条件、空间规模、资源禀赋和产业基础，科学确定功能定位和产业准入方向。鼓励研发、办公、商业等功能混合设置，补齐生活服务短板，完善人才公寓、教育文体、养老医疗、便民商业等配套设施，营造职住平衡的宜居环境。通过功能重构、业态导入和价值再造，推动港口后方、铁路沿线等区位的老旧厂区由单一生产空间向复合型创新空间转型，与临港产业布局和城市功能提升相衔接。

（3）工业遗存与创意产业园

加强工业遗存保护利用，对规模较大、保存较完整的港口仓储、工业厂房等遗存，导入工业旅游、文创办公、公共服务、遗址公园等复合功能，打造工业文旅综合体；对小型工业遗存，结合周边功能缺口补充便民商业、体育健身、社区服务等公共配套，实现精细化利用。鼓励对老厂房、老仓

库等既有建筑进行保护性改造利用，探索转型为博物馆、展览馆、创意工坊等公共文化空间，延续港城工业记忆和山海城市文脉。

推动既有创意产业园提质升级，注重科技创新与文化传承有机融合，优化功能布局，融入科技研发、文化展示与夜间消费等多元功能，搭建集创意孵化、技术研发、文化交流于一体的综合平台，推动园区产业向高端化、特色化升级。精准对接青年创新群体需求，结合“潮店点亮计划”打造兼具工作、交流、休闲功能的活力空间，吸引青年创客及创新团队集聚。

4. 主要任务

到2030年，推动建设不少于7个老旧厂区功能焕新，推动土地混合开发利用和建筑功能合理转换，植入创新创意产业。

三、商办空间活力激发行动

1. 行动目标

顺应消费升级、业态创新和商文旅体融合发展的空间需求，立足商贸基础和文旅资源禀赋，推动商业空间由同质扩张向特色化、品质化转变，推动商务楼宇由单一办公功能向复合服务功能转变，推动消费场景由传统购物向沉浸体验、全时全域转变。增强商业载体集聚辐射能力、夜间经济承载能力和面向区域特色消费中心的服务能力，为建设区域性消费城市、放大国家文化和旅游消费试点城市综合效应、支撑“强富美高”新港城高质量发展注入商业活力。

2. 空间指引

面向消费提质扩容和商文旅体融合发展，统筹优化全市商业综合体、特色街区、商务楼宇和社区商业布局，依托山海文旅资源和陆海联运枢纽优势，推动形成“中心引领、街区成网、夜色添彩、全域联动”的商办空间格局。

（1）构建多层级商业空间体系

打造以中心城区为引领、县城为支撑、乡镇为节点、农村为延伸的多层级消费网络。中心城区以核心商圈综合体为载体推动业态调整、环境整

治和智慧升级，植入新消费场景，提升商业活力与服务能级；引导商业综合体向体验式、互动式方向业态创新，引入高认知度、高复购率的品牌业态，打造智慧商圈、特色商圈和商圈IP。

（2）优化特色商业街区布局

依托历史文脉和山海资源推动特色街区差异化发展。海州古城文化街区聚焦历史文脉与非遗体验，改造古城风貌，引入非遗工坊，打造西游文化体验街区；连云老街依托港口资源发展港口文化与跨境免税业态，打造陆海联运风情街区；赣榆二道街融合现代商业与传统文化，打造文化基地和品牌高地；东海水晶文化街区延伸水晶产业链，布局文创设计中心，打造水晶创意消费街区。推动老新浦风情街区、连云港老街等既有街区提档升级，结合城市更新对商业街区实施业态调整、风貌整治和设施完善，推广老字号聚合馆等文化节点，加快文旅商融合发展。

（3）培育新型消费空间

大力发展首发经济、首店经济，设立“港城首发中心”，支持进口品牌首发，吸引“一带一路”共建国家和地区设立品牌首发中心，举办“港城首发季”等主题活动，形成“季季有首发、月月有活动”的常态格局。实施“潮店点亮计划”，建立潮店孵化基地，培育“港城伴礼”品牌，开发水晶文创、海鲜干货等特色产品。推动商场超市数字化改造，提升购物导航、智能停车、在线支付等功能，引入无人便利店、智能货柜等新业态，推广数字人民币支付，打造绿色智慧商圈。发展夜间经济，依托民主路、盐河巷、盐河街、陇海步行街等布局夜间餐饮消费聚集地，丰富海鲜烧烤等夜间文旅消费供给，构建“夜购夜食夜娱夜宿”消费体系。

（4）推进商旅文体融合和消费开放

实施“引客入连”计划，结合体育赛事、演艺活动、文娱展会拓展“跟着赛事去消费”“跟着演出去旅行”等融合场景，将赛事流量转化为消费增量。鼓励老字号与文旅、餐饮跨界融合，开发“老字号+旅游”“老字号+文创”产品，支持老字号入驻核心商圈、特色街区和旅游景区开设主题门

店和非遗体验馆。优化涉外消费环境，在重点商圈、景区完善多语种标识，支持优质商户申请离境退税商店，做优中韩轮渡服务品牌，拓展进口消费品货源和销售渠道，探索设立“一带一路”共建国家和地区品牌馆，建设区域性进口商品集散中心，打造区域特色消费中心。

3. 分类指引

（1）传统商圈与商业综合体

差异化推动核心商圈综合体更新，根据区位条件和客流结构科学确定业态定位，避免同质化竞争。综合采用业态调整、空间重塑、设施改造等方式，提升购物、餐饮、休闲、社交等复合功能，鼓励引入体验式业态和首店、旗舰店，增强商圈辨识度和吸引力。完善智慧停车、导览导购、外卡支付等配套服务，提升消费便捷度。统筹商圈周边交通组织、公共交通接驳和停车扩容，缓解高峰期交通压力。

（2）特色商业街区与历史地段

对民主路老街、盐河巷、连云老街等既有商业街区实施精细化更新，修旧如旧保留历史风貌，植入沉浸式演艺、非遗展示、文创零售等业态，推动“街区即景区”。鼓励利用老厂房、老仓库等既有建筑依法依规改造发展夜间经济和文创业态，优化既有建筑改造利用许可流程，降低存量空间活化利用成本。完善夜景照明、街区家具和标识系统，营造安全、美观、宜游的步行环境。推动特色街区与景区、商圈联动运营，共同策划节事活动，放大集聚效应。

（3）老旧商务楼宇与低效商办空间

推动低效商务楼宇功能重塑和品质提升，综合采用外观整治、设施更新、空间重构等方式，完善物业管理、膳食服务、会议展示等配套，增强楼宇对总部经济、科技服务、科创金融等业态的承载力。鼓励商务楼宇植入商业服务、文化展示、人才公寓等复合功能，促进产居融合。对长期闲置的低效商业载体，通过功能转换、业态导入实现再利用，支持转型为养老托育、体育健身、社区服务等公共服务设施，防止商业载体大面积空置。

依托城市信息平台建立商办空间监测机制，动态掌握楼宇空置和利用情况，为精准招商和功能调整提供支撑。

4. 主要任务

到2030年，推动完成不少于1个老旧商业街区品质跃升，推动一批老旧商务楼宇与低效商办空间实现改造提升。

四、公共空间设施优化行动

1. 行动目标

以补齐民生短板、提升公共空间品质为重点，聚焦城市体检识别的养老托育设施缺口、停车矛盾突出、文体设施薄弱等问题。

统筹推进公园绿地、文体设施、养老托育设施和公共活动空间优化提升，加快构建覆盖全域、普惠均等、全龄友好的公共空间设施体系，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

2. 空间指引

统筹布局各类公共空间和公共服务设施，推动设施共建共享、空间复合利用。重点关注老城区的设施与活动空间的品质提升，新城区的设施配套供给，推动社区服务、公服设施与公共活动空间的协同完善

（1）人口变化趋势

根据统计年鉴数据，连云港全市常住人口2021年末达峰值460.20万人，至2024年458.17万人，呈持续收缩状态。但中心城区常住人口呈现持续增长状态。

海州区年龄结构相对均衡，连云区老龄化相对突出，根据七普数据，连云街道常住14299人，60岁及以上老人为5725人，占比高达40.0%，年轻劳动力则主要集中在市开发区（中云、猴嘴、朝阳街道）和徐圩新区等产业组团。

整体老龄人口空间分布呈现“老城高、新区低、城郊乡镇（农场）高”的总体格局，少年儿童（含婴幼儿）分布呈现“新区高、老城低、城郊大

镇与农场偏高”的特征，与老年人口分布大体呈镜像关系，在“一老一小”设施配置中需与空间分布相匹配，避免资源浪费闲置。

（2）织补提升公园绿地

公园绿地呈现“城区优、郊区弱”的分化情况，需结合完整社区的建设，加快推动南城、浦西、洪门、花果山、宁海、云山、板桥、高公岛、猴嘴、中云、徐圩街道的公园绿化活动场地的建设。

（3）文体设施共建共享

老城区土地资源紧张用地受限，需结合城市更新及完整社区建设，加快推动南城、浦西、洪门、海州、宁海、幸福路、墟沟、连云、板桥、高公岛、宿城、朝阳、朝阳、徐圩街道以及海州工业园、新浦工业园的文体设施建设。

加快推动郁洲、路南街道体育活动空间的建设以及新东、朐阳、新南、花果山、云山、连岛、猴嘴、云台街道文化活动中心的建设。

（4）补齐养老托育短板

聚焦老城区，结合年龄结构的分布差异有针对性地进行“一老一小”设施补足，避免资源闲置浪费；推进适老化改造和无障碍环境建设，发展普惠托育服务，营造全龄友好、普惠共享的公共空间环境。

3. 分类指引

（1）公园绿地类

依托城市公园、滨水绿地、街头绿地和小微空间，织补公园绿地覆盖盲区，推进老旧公园和活力不足公园提质更新，植入体育运动、儿童游乐、文化休闲等功能，推广“公园+体育”“公园+文化”复合模式，构建多层次、多样化的惠民公共空间。

（2）文体设施类

推动设施复合利用和共建共享，优先盘活闲置学校、厂房、楼宇等存量空间，改造为文化、体育、邻里服务等复合功能空间，推动学校体育场地有序开放共享。

（3）养老托育设施类

聚焦“一老一小”，完善社区养老服务设施和婴幼儿托育设施布局，针对人群的年龄结构差异，充分利用闲置房屋和低效用地，通过设施混合布置如幼儿园+托儿所一体化设置等形式，突破空间上的制约，完善设施布局。

（4）公共活动空间类

重点整治提升老旧小区、背街小巷、滨水空间等公共空间，完善配套设施，提升环境品质。

4. 主要任务

到2030年，补齐45个社区养老服务设施缺口、119个社区托育设施缺口、7个公共活动场地建设、一批未达标多功能运动场地达标建设；持续新建和改造提升口袋公园，织补公园绿地覆盖盲区；完成100.42千米不达标步行道整治提升。

五、历史文化保护传承行动

1. 行动目标

整体性、系统性保护历史文化资源，协调保护与发展的关系以用促保，加强资源的传承和活化利用，彰显连云港山海相拥、西游胜境、开埠港城的独特历史文化魅力，展现东海名郡、山海古城的历史文化形象。深化三大历史城区、3片历史文化街区以及2处历史地段的价值内涵阐释展示，统筹历史文化资源保护、街巷空间整治提升，构建特色地标、特色游径和特色片区的游憩体系并导入新型业态，推动历史文化资源从静态保护向活态传承、从空间修缮向价值彰显转变。

2. 空间指引

保护和彰显连云港市“山、海、港、岛、城”共生共荣的城市发展格局特色，构建全覆盖、有层次、显特色的历史文化保护传承空间格局。

（1）加强全域统筹保护

统筹海州、新浦、连云三个历史城区和市开发区、云台山风景区等功能板块，强化历史城区保护核心地位，整合各类历史文化资源，构建覆盖全域的历史文化保护传承体系。

（2）强化山水格局保护

保护城市与云台山、连岛、黄海相互依存的山海城格局，重点保护海州古城、新浦老街、连云老街依山傍海的历史空间肌理，维护“山海相拥、港城一体”的整体风貌。

（3）突出历史文化片区联动

顺应连云港海州—新浦—连云的发展脉络演变，加强海州、新浦、连云历史城区以及民主路、连云老街、南城东大街历史文化街区的保护利用，维护整体格局、空间尺度和风貌特色，彰显古城、老街、港镇的山海港城历史文化特征。

3. 分类指引

（1）保护传承体系

构建覆盖历史文化街区、历史地段、不可移动文物、历史建筑、工业遗产等多层级资源的保护传承体系。强化“云山半入海，河港串古今”的整体格局保护，严格保护 3 大历史城区、3 片历史文化街区、2 处历史地段和 56 处历史建筑，延续历史空间肌理和人文气质。

（2）价值展示与活化利用

对历史文化资源进行系统梳理和分类活化，筛选低活力但高价值的空间，推动历史建筑、工业遗产、历史街巷的整体展示利用。

完成连云老街历史文化街区测绘建档、保护规划编制和消防专项评估，推动实施保护利用工程；对 18 处空置历史建筑实施“一栋一策”活化利用，导入文化展示、创新创意、特色民宿、非遗体验等功能；推动连云港古城塘巷等老街巷的主体化、特色化更新；推动锦屏磷矿旧址、陇海铁路沿线工业遗产等保护性活化利用。

（3）构建文化主题游径

统筹历史文化资源和旅游景区、公共交通站点布局，构建以西游文化、山海丝路文化、淮盐文化、石刻文化、开埠港城文化为主题的文化游径网络，串联海州古城、民主路、连云老街、花果山、连岛等资源，推动文化主题游径与文商旅融合发展。

（4）街巷空间品质提升

挖掘潜力特色街巷，营造具有港城辨识度的街巷肌理与生活美学场景。历史文化街区街巷重点延续传统尺度、优化慢行空间、植入小微景观；滨河滨水街巷重点加强水岸界面精细设计，塑造亲水休闲空间。

4. 主要任务

到 2030 年，推动连云老街等 3 片历史文化街区在文脉传承、空间品质提升、创新消费场景塑造等方面形成可推广的更新范式；历史建筑空置率由 33.33%下降至 10%，18 处空置历史建筑基本实现活化利用；完成 2 处历史地段以及连云港古城塘巷等一批历史街巷的整治提升；推动锦屏磷矿旧址、陇海铁路沿线等一批工业遗产实现保护性活化利用。

六、滨海安全韧性提升行动

1. 行动目标

紧抓“六张网”机遇，加快基础设施与管网补短板提质效，完善城市生命线安全工程建设，构建智慧高效的城市排水防涝体系。协同推进综合防灾减灾救灾，进一步完善防洪减灾体系，加强沿海地区台风、风暴潮灾害防御，强化地质灾害综合防治，加强次生灾害防御与管控，强化化工园区安全生产管理，系统提升城市风险应对能力。推动城市安全治理由分散应对向全域协同转变、由被动抢险向主动预防转变、由单项设施整治向综合韧性提升转变。

2. 空间指引

围绕城市安全运行关键环节和重点风险领域，优化形成“生命线一体监管、防洪防涝统筹协同、防灾空间层级清晰”的韧性空间格局。

（1）强化生命线设施统筹布局

统筹燃气、供热、供水、排水、道路、桥梁、综合管廊等城市生命线设施更新改造与监测感知设备布设，推动监测设备、数据归集、风险评估、监管平台和应急响应一体化建设，形成统一标准、统一接入、统一监管的城市生命线安全体系。

（2）强化洪涝统筹的排水防涝格局

立足极端天气频发新常态，坚持洪涝统筹，蓝绿灰管协同，强化蓝绿空间布局优化与保护管控，系统化推进城市排水防涝体系建设，强化城市内涝应急处置与超标应对，加强部门协同、洪涝联排联调，构建“源头减排、管网排放、蓄排并举、超标应急、洪涝衔接、长效管控”六位一体的城市排水防涝综合体系，全面提升城市在极端暴雨下的应对能力。

（3）强化防灾应急空间结构布局

加强海洋、地震、地质等灾害风险评估，科学引导建设用地合理避让灾害高风险区；强化重大危险源管控，重点加强徐圩石化产业基地、田湾核电等区域更新活动的管控，其安全防护距离须满足相关规范标准要求；推进沿海防潮减灾堤防体系建设。完善防灾空间组织体系，推动避难场所、消防设施、医疗保障、供水供电保障等设施协同布局。

3. 分类指引

（1）基础设施与管网补短板提质效指引

有序推进规模不足厂站扩容提质，扩容污水处理厂，提升改造垃圾转运站，提高设施处理能力。统筹推进燃气、供水、污水、雨水、供热等老旧管网拆除重建与标准化改造，同步开展管网布局优化、关键节点整治、管材更换、附属设施完善及多网协同敷设，推进雨污分流、清污分离和管线互联互通。燃气方面重点整治超期服役管网、重大隐患管网及运行管控薄弱环节，完成老旧燃气管道更新改造，规范燃气站场运营管理，全面推广燃气泄漏保护装置，强化储存、运输等设施设备泄漏闭环管控；供热方面加快管网更新改造，降低管网跑冒滴漏损耗，提升供热保障能力；供水方面更新改造材质落后、使用年限较长、运行环境存在安全隐患、不符合

现行相关标准规范的老旧供水管道，扩容能力不足、管网未全覆盖、管网能力不匹配的供水区域的输配水管网；排水方面实施雨污分流改造，减少合流水外溢，更新改造老旧破、覆盖度较低区域污水管网，提高污水收集处理效能。

对墟沟、板桥2座污水处理厂进行扩建，对徐圩污水处理厂进行改扩建，提高污水处理能力。对浦南门站、宋跳LNG气化站进行改造，消除场站运行安全隐患，进一步增强区域气源调配与供气保障能力。对连云区供热设施进行提升，进一步扩大供热供给规模，增强供热系统运行稳定性与抗风险水平。科学统筹管线施工时序，优化施工组织方案，同步施工、协同管理，避免反复开挖、管线打架、空间挤占和“马路拉链”等问题，最大限度减少对居民生活和城市运行的影响。推动管网改造与老旧小区更新协同实施，健全全生命周期运维养护机制，强化改造后的常态化安全管护、动态巡查和隐患排查整治。

（2）城市生命线安全工程建设指引

明确基础设施监测设备技术参数、安装要求及布设原则，由各区组织有序实施，在燃气、供热、供水、排水、道路、桥梁等城市生命线重点领域增设监测感知设备。坚持分领域、分批次推进监测设备部署落地，规范数据接入、传输、共享流程，推动监测数据统一归集、标准化治理，实时采集捕捉设施运行关键指标，实现生命线设施全流程自动化在线监测。持续完善安全风险评估机制，构建适配连云港城区特点的多维度风险评估指标体系，有序开展典型风险场景评估试点；将评估成果及时录入市级城市生命线安全监管系统，结合设施实时运行工况、气象水文等外部环境变化动态优化风险防控措施，形成“监测预警—风险评估—处置管控—复盘优化”闭环管理。严格落实新建项目智能感知设备同步规划、同步建设、同步验收、同步投运要求，按照风险优先级分步推进老旧市政设施数字化改造。迭代升级城市基础设施安全运行智慧监管系统，整合汇聚多源异构数据资源，深化物联网、大数据等数字技术与生命线设施运维、风险管控深

度融合，持续做强市级统筹监管能力，支撑城区城市生命线安全风险精准防控。推动管线设施全量上图、综合监管全域覆盖、报警预警全部处置，实现燃气、供热、供水、排水、桥梁等重点设施监测全覆盖，建成“一张网”智慧监测系统。实现城市基础设施生命线安全工程有效覆盖率不低于85%，建成区重点区域（老旧小区、学校医院、商圈、人员密集场所）风险监测覆盖率 100%。

（3）城市排水防涝体系建设指引

加大管网改造建设力度，提高雨水管道设计重现期达标率。新改建雨水管道原则采用国家标准上限，对现状不足 1 年一遇的管道和积涝风险大的片区优先改造，推进雨水管道周期性排查检测修复。加强城市河道水系改造，加快实施河道断面拓宽优化，优先实施阻水节点改造；定期开展清淤疏浚，恢复河道过水断面；强化排涝泵站新建改造；整治排水暗涵，打通断头浜，因地制宜恢复被封盖、填埋的排水沟、河道，增强滞蓄和排涝能力。系统化全域推进海绵城市建设，促进雨水自然积存、渗透、净化。落实雨水径流管控要求，因地制宜推进透水铺装、下沉式绿地、植草沟、雨水花园等海绵设施建设，充分发挥自然洼地、园林绿地、坑塘沟渠及调蓄池等作用，完善蓝绿灰复合调蓄体系。聚焦老旧小区、低洼片区等积水易发区域，坚持排查建档、动态清零，实施“一点一策”精准整治。加强地下空间防淹改造，强化重要基础设施排水防涝隐患排查整治。统筹调蓄工程、行泄通道、应急保障能力建设，全面强化城市超标降雨应对处置。强化设施运行维护，定期排查整治风险隐患，健全全生命周期管理长效机制，做到专业化养护、规范化作业、全过程监管。加强应急管理处置，强化洪涝联排联调，统筹城市防洪与内涝治理，科学调度闸站等水利工程，合理预降河湖水位，腾空调蓄空间。

（4）综合防灾减灾救灾体系建设指引

加强沿海地区台风、风暴潮灾害防御，统筹主海堤和一线海堤建设，加快构建“防海潮、守国土、御倒灌、护岸滩”的沿海防潮减灾堤防体系。

推进海堤达标建设，连云区（含徐圩新区）段主海堤防潮标准为100年一遇，其它段主海堤及灌河堤河口段防潮标准为50年一遇，开展生态海堤建设，实现海堤建设从单一防灾向安全、生态等多功能融合的转变。科学开展地震风险精细化评估，加强震情跟踪、研判预警和协作区联防，全面提升区域震情跟踪研判、应急协同处置综合能力。强化地质灾害综合防治，继续推进地质灾害精细调查，健全地质灾害风险隐患双控管理制度体系；推进地质灾害隐患点治理，运用“人防+技防”结合手段，实现地质灾害精准防控。强化化工园区安全生产，全面推行安全生产“六化”建设，完善专用停车场、消防救援站、气防站等设施建设。坚持“大站建强、小站建密、微站建广、乡镇全覆盖”，优化消防站点布局建设；结合供水、道路等基础新改建，同步推进市政消火栓配齐补建。加快推进应急避难场所分级分类布局建设，针对沿海台风风暴潮等复合型灾害，重点推进综合性、室内型避难场所建设，按照新规范标准要求改造提升现状避难场所。

4. 主要任务

到2030年，更新改造供水管1022.4公里、排水管219.7公里、燃气管530.37公里、热力管40.5公里、电力管5.4公里；实施水系整治，配套闸站建设，畅通排涝通道；建设法制公园雨水调蓄设施，按照30年一遇标准改造排水泵站18座，增强调蓄和排涝能力。推进13处消防站建设，提高消防救援5分钟覆盖率。推进海堤提标工程，主海堤达标建设32.1千米，加固维修海堤防护工程8处35.8千米，新建及除险加固保滩工程5处25.8千米，新建、拆建及除险加固水工建筑物50座，打造7处海岸生态节点。加强地质灾害隐患防治工作，重点推进10处地质灾害隐患点的综合治理。

七、交通路网韧性筑牢行动

1. 行动目标

立足港城山海相间、组团布局的空间特征，以路网补短板、街道提品质、空间再利用为核心，系统梳理现状交通堵点与断点，加密老城支路微

循环网络，打通一批关键断头路。依托街景大数据开展街道品质评价，统筹车行通行效率、慢行空间营造与风貌管控，挖掘闲置边角、桥下空间、低效场站等存量交通资源，优化静态停车供给，完善安全连续的慢行体系。兼顾通勤通行、休闲游憩多元需求，打造适配港城特色的韧性交通网络，构建安全有序、慢行友好、山海可及的城市交通空间。

2. 空间指引

结合连云港组团式、山海分隔的空间格局，围绕路网断点、街道风貌短板、静态交通缺口统筹交通更新实施，分层分类引导交通空间提质。

（1）优先补齐路网薄弱片区

重点聚焦海州老城、连云滨海老城等建成密集区域，优先打通制约片区联通的断头路，加密支路微循环，疏解老城内部交通压力；同步关注片区衔接通道，强化组团之间交通联系，提升路网整体连通韧性。

（2）重点打造特色街道更新片区

依托街景品质评价成果，对山海风貌优良道路强化风貌管控与慢行环境维护；对界面破败、环境杂乱的老旧街道实施综合整治。优先选取海州古城、连云老街、孔望山沿线等特色路段，统筹车行、步行、景观一体化改造，塑造兼具通行功能与港城风貌的街道空间。

（3）统筹静态交通与灰色空间活化片区

以老城区、居住集中片区为重点，挖掘小区周边、道路边角、桥下空间、交叉口闲置用地资源，推进错时共享停车、微型停车场建设；对低效公交场站、闲置交通设施用地实施复合更新，推动交通空间从单一通行功能向多元复合场景转变。

（4）联动慢行游径系统布局

串联云台山、海州湾、古城老街等资源，依托更新后的街道、滨河滨海道路搭建连续慢行网络，打通山海游憩慢行通道，实现通勤交通与休闲游憩线路有机衔接。

3. 分类指引

（1）断头路及待完善路网更新

结合国土空间规划道路方案，区分实施条件分类推进打通断头路。具备建设条件的优先实施工程落地；受现状权属、拆迁制约的，纳入更新片区策划，结合片区旧改同步统筹落实；暂不具备实施条件的，预留道路线位，通过优化周边支路组织临时疏解交通。同步推进道路拓宽改造，完善主次－支路级配，重点补强海州古城、大学城、星海湖公园等片区支路网，织密老城微循环体系，提升路网整体通达性与抗干扰韧性。

（2）街道环境综合微更新

有序推进 45 处道路环境微更新，实施差异化施策。海滨大道、中山路等山海景观禀赋突出的道路，重点保护道路景观界面，优化慢行设施，强化山海景观的可视可达；市化路、南城老街等老旧街巷，以微整治为主，整治破损立面、外露管线，优化步行道、街道家具，不做大拆大建；学校、医院、商圈等人流密集路段，优先保障步行安全，优化过街设施，平衡通行效率与街道人居体验，兼顾历史地段风貌保护要求。

（3）静态停车资源挖潜提升

坚持“配建为主、公共为辅、路内为补充”的供给思路。老城居住密集片区，充分挖掘边角空地、拆改腾退地块，建设小型分散式公共停车场，推行机关、小区车位错时共享；海州古城、古凤凰城、墟沟老街等风貌片区，优先在外围布设集中停车点位，核心区严控大规模车场建设，采用步行接驳模式；火车站等枢纽周边、商圈片区统筹智慧停车平台建设，实现停车资源动态调度，缓解局部停车供需矛盾。

（4）低效交通场站与灰色空间活化利用

鼓励 10 处低效交通场站与周边低效用地统筹复合开发，植入商业、社区服务、绿地等多元功能，提升土地综合效益。在满足结构安全、消防防护前提下，鼓励桥下灰空间改造为健身场地、便民驿站、小微停车场；对交叉口、道路节点开展空间提质，优化人非流线，植入口袋公园、城市家具，将单一通行节点转化为兼具通行、休闲功能的城市门户空间。

4. 主要任务

规划期末，推进71处道路更新资源落地。实施24处断头路打通，织密老城支路微循环，提升路网韧性；完成45处道路微更新、2处道路拓宽，完善慢行设施，优化街道风貌品质。挖潜存量空间，推行车位错时共享，补齐老城停车短板。盘活10处低效交通场站，改造5处桥下空间，提升道路节点环境，打造山海相融、慢行友好的复合型城市交通系统。

八、数字化智慧建设行动

1. 行动目标

以数字化引领城市更新，统筹推进市政基础设施智能化改造和城市生命线安全工程建设，提升城市安全运行的感知预警与协同处置能力。推进智慧住区建设，实施老旧小区数字化改造，营造宜居韧性的居住空间。深化城市运行“一网统管”，推动数据共享和业务协同，实现城市治理由被动响应向主动预警转变，依托市级智算和大模型能力，发展切口小、效果灵的轻量化AI应用，各片区、各项目原则上不重复建设算力和大模型底座，支撑平安宜居山海城市建设。

2. 空间指引

坚持数字化要求与空间载体同步谋划、同步建设，区分不同片区的功能定位与更新方式，分类引导数字技术嵌入城市空间，形成层次清晰、全域覆盖的数字化空间布局。

（1）推进老城区居住空间有机更新

将数字化改造纳入老旧小区改造和完整社区建设，统筹推进安防门禁、停车充电、垃圾分类等配套设施智能化升级，探索社区“一屏感知、一网治理、一端服务”模式。结合海州古城、连云港老街等历史文化街区保护，运用数字化采集与展示手段延续空间文脉，推动智慧商圈建设与街区更新同步实施，促进居住空间品质提升与15分钟便民生活圈扩容相衔接，塑造安全便利、富有温度的城市生活单元。

（2）提升市政设施与城市生命线安全韧性

围绕道路、供水、排水、燃气、供热、桥梁隧道等城市基础设施，统筹推进感知终端布设与“多杆合一”改造，完善地下管网数字化台账，推动生命线安全工程向重点区域和老旧管区段延伸。依托城市运行管理服务平台，整合住建、城管、应急等领域数据与系统，强化内涝、管网沉降、路面塌陷等风险的前瞻预警和联动处置，将数字化要求纳入市政设施新建、改建、扩建全过程，切实提升城市运行的韧性与安全水平。

（3）促进港产融合区域空间集约增效

以港口枢纽和产业园区为重点，推动码头作业、集疏运、仓储分拨等环节智能化改造，完善港区及周边车路协同、智能充电桩等配套设施布局。围绕石化、生物医药、新材料等优势产业集群，引导徐圩新区、开发区、高新区等板块建设行业级工业互联网平台和智能工厂，推进园区能源、物流、安全环保一体化管理，支持在园区、港区开展低空基础设施和智能网联应用试点，拓展产业空间的数字化承载能力。

3. 分类指引

（1）城市信息模型平台建设指引

构建更新片区三维实景数字空间。整合海州老城、连云城区、城中村、临港低效用地、滨海风貌带的全域实景三维模型，叠加存量建筑、地下综合管廊、道路桥梁、历史遗存、海岸生态基底数据，完成城市更新片区数字化建模。

搭建城市更新一张图智慧管控平台。归集房屋权属、土地利用、公共配套、风险点位、文物保护等专题数据，依托全市一体化公共数据底座，建立城市更新专题数据资源目录，纳入全市统一数据治理体系，不再单独建设专属数据库，避免“一部门一底座”重复投入，落实“统一底座+行业赋能”建设模式。打通自然资源、住建、城管、应急跨部门数据壁垒，统一调度更新项目全要素资源。

完善更新片区新型数字基础设施配套。同步推进更新片区通信网络升级，实现 5G、千兆光网全覆盖；推行多杆合一智慧杆件改造；按需布设边

缘算力节点，接入市级悟空智算中心，统一使用市级智算能力，不另行建设算力设施，支撑片区 AI 实时识别、监测预警类场景落地；同步扩容燃气、给排水等管线设施物联感知终端，接入市级城市生命线系统。

（2）城市基础设施智慧化建设指引

推进智慧水务数字化改造。老旧管网更新改造同步布设流量、液位、水质、渗漏感知设备，接入市级智慧排水平台。自动识别管网破损、雨污混接问题，结合水力仿真模型预判暴雨内涝点位，实现低洼片区积水实时监测、排涝资源智能调度。

燃气热力管线安全智能监测。针对老旧小区、城中村老化燃气立管、热力管道加装泄漏、压力监测传感器，建立第三方施工开挖智能预警机制，实现燃气、热力隐患早发现、早处置，降低城区管网安全事故风险。

道路桥梁智慧化提质升级。对老旧桥梁布设应力、形变监测装置，常态化监测结构安全；在背街小巷、低洼易涝路段增设积水、路面状态感知设备，依靠 AI 算法自动识别路面情况。

建设一体化智慧停车网络，将更新片区小区内部、街区闲置空地、道路辅路新增停车泊位等停车资源统筹接入智慧停车一体化平台。实现泊位状态实时共享、无感线上缴费、错峰共享停车。

（3）AI 赋能城市更新场景指引

坚持更新实施与数字治理相融合，发挥人工智能、大数据在辅助研判、动态监测中的作用。

在更新诉求研判场景中，归集政务热线、社区走访、物业报修、意见征询等渠道信息，识别高频共性与空间集中诉求，将居民意愿作为项目生成、方案比选和时序安排的前置依据。

在存量资源摸排场景中，整合不动产登记、房屋普查、权属、地形及历史文化资源等数据，形成统一底图和动态台账，常态筛查闲置低效用地、空置房屋与可盘活公共空间，支撑更新片区划定和项目储备，做到底数清、权属明、可追溯。

在古城保护更新场景中，以数字化测绘记录建立历史建筑、街巷肌理和风貌档案，对修缮方案的高度体量、材料色彩作比对校核，服务风貌管控与渐进式微更新，防止大拆大建、千城一面。

在老旧住区更新场景中，聚焦民生需求，结合老旧小区改造同步配置智能门禁、视频安防、智能照明及电动车集中充电设施，预留设备接口与安装条件，兼顾适老使用。

在安全韧性预警场景，汇聚房屋安全、燃气消防、排水防涝及低洼片区监测信息，健全风险识别、分级预警、处置反馈闭环，提升应对极端天气与突发事件的承灾能力。

（4）城市更新数据标准指引

规划成果按统一口径建库汇交，经入库核对后叠加到国土空间规划“一张图”实施监督系统管理。问题、需求、资源三张图以矢量成果提交，按点、线、面分层组织，三类要素属性结构保持一致，并附类型、位置、范围、规模等属性信息；更新片区划分图、更新项目分布图同为矢量成果，表达片区与项目的位置、范围及类型；城市设计引导图以图示方式表达管控要素。有条件的可将问题、需求、资源三图叠合形成现状工作底图，供片区划定与项目谋划共用。

更新项目库由项目表与项目空间矢量数据组成，两者属性应相互对应。空间矢量数据采用 gdb 格式，统一采用 2000 国家大地坐标系，单体、线性、片区型项目分别对应点、线、面要素图层。各类成果应明确字段名称、类型与长度，图形与属性同步校核，并与城市体检、国土空间规划底图相衔接，便于动态维护。

4. 主要任务

推动城市运行管理服务平台向基层治理延伸，提升既有房屋建筑管理智慧化水平。到 2030 年，城市运行管理服务平台覆盖率达 100%，城镇房屋基础信息数字化率达 95%。

第五章　城市更新分区指引

一、海州区更新指引

1. 更新目标与方向

立足海州区主城核心定位，围绕“主城焕新+古城保护+民生提质”总体导向，以海州活力中心为核心，统筹历史文化传承、存量空间盘活、山水生态修复协同推进。聚焦老旧居住、低效楼宇、老旧产业空间提质，兼顾文旅融合发展，破解老城改造难度大、路网密度不足、公共及市政设施短板突出等现实痛点，将海州区打造为文脉彰显、山水相融、民生幸福的连云港现代化中心城区更新标杆。

2. 更新重点

（1）老旧居住空间提质增效

针对辖区规模突出的老旧小区、自建房、城中村等存量居住资源，坚持留改拆并举，分类实施整治更新，闭环化解房屋结构安全隐患。结合城市体检成果补齐养老托育、停车充电、雨污管网、垃圾分类等民生配套短板；推动围墙内外空间整合共享，推进完整居住社区试点建设，植入全龄友好、青年活力社区场景；区分近中远期时序推进片区连片改造，优先实施海州古城、西盐河等重点板块居住更新，切实改善老城人居条件。

（2）历史文化保护与文旅融合活化

以海州古城、民主路历史街区、南城古凤凰城等文化特色彰显类片区为抓手，严格保护古城格局、传统街巷肌理与历史建筑本体，坚持小规模渐进式微更新，避免大拆大建。在守住风貌底线前提下，修缮活化传统民居与街巷空间，适度导入本土特色商业、文旅休闲业态；平衡原住民生活居住与文旅发展需求，严控过度商业化改造，推动历史保护、民生居住、文旅体验功能有机融合，彰显老城历史文化底蕴。

（3）存量资产盘活与产业迭代升级

分类盘活低效商务楼宇、老旧专业市场、工业园区闲置厂房等存量载体。对振兴大厦等低效楼宇优化业态配置，提升楼宇经济产出效益；推动解放东路专业市场、浦河片区老旧市场转型升级，发展展销、供应链服务等复合功能；引导海州工业园、锡连工业园西片区低效工业用地提质增效，培育科创、智能制造、配套服务业态；统筹产居空间分区管控，降低产业对居住片区的环境干扰，实现存量空间价值释放。

（4）基础设施与蓝绿网络补短板

补齐老城基础设施短板，加密老城支路网，梳理打通片区断头路，完善慢行系统与静态停车供给，优化高铁枢纽等重点区域交通集散组织。依托海连路、大埔河、龙尾河三条风貌提质提升带，串联郁洲公园、苍梧绿园、玉带河、蔷薇河滨水资源，系统开展滨水空间整治提升，打通蓝绿慢行廊道；布局口袋公园、社区小微开放空间，织密城园相融的公共开放空间网络，同步升级市政管网、环卫等配套设施。

3. 跨区统筹协调

强化与连云区、赣榆区更新工作协同联动，加强山海资源、历史文化资源的整体统筹。向东联动连云滨海老城更新，打通山海之间慢行与交通联系，协同塑造港城山海城市风貌；向西联动蔷薇河生态廊道建设，协同推进滨水空间治理与生态修复；向南联动孔望山文旅资源，推动文化资源连片活化；向北衔接高铁枢纽片区，统筹重大交通枢纽周边空间整治，做好内外交通集散衔接。统筹跨片区蓝绿廊道、市政管线、交通路网一体化建设，实现设施共建共享；推动古城文化、滨海文旅资源联动，构建跨区域文旅体验线路，形成区域更新合力。

二、连云区更新指引

1. 更新目标与方向

连云区城市更新以建设山海相拥、港产城融合的现代化滨海城区为目标，聚焦宜居品质提升、历史文化保护传承、产业空间提质增效和滨海生

态保护修复，推动老城区向宜居、宜业、宜游的东部滨海综合服务城区转型。

2. 更新重点

（1）产业空间提质增效

推动港口低效用地和传统厂区转型升级，依托连云港港口、自贸区连云港片区等开放平台，培育海洋科创、临港智造、港口物流等新业态，推进排淡河沿线、墟沟作业区西区等产业空间更新，促进港产城融合发展。

（2）宜居空间品质提升

实施墟沟老城、连云老街、中云范庄等片区老旧小区改造，推进危旧住房整治、停车泊位补缺、养老托育设施完善，提升老旧住区宜居品质。加强滨海岸线公共空间和山海绿道建设，营造宜居宜游的滨海人居环境。

（3）历史文化保护传承

加强连云老街历史文化街区整体保护与活化利用，保护“石墙红瓦”传统风貌和依山傍海的空间格局，重点打造特色街道和功能性景点，构建山海旅游环线，植入文化创意、特色旅游、休闲民宿等新业态，推动连云老街成为港口文化旅游集群的重要节点。保护藤花落遗址、东连岛东海琅琊郡界域石刻、果城里民国建筑群等重要文物资源。

（4）城市生态保护修复

加强后云台山、北固山、连岛等山体海岛生态保护修复，推进海滨、环山、山地绿道贯通，实施岸线生态修复和滨水空间品质提升，打造沿海“百里蓝湾”，塑造“山海相拥”的城市生态景观。

3. 跨区统筹协调

加强与市开发区、徐圩新区协同，统筹中云范庄片区与市开发区产业空间更新，促进产城融合、职住平衡。加强与海州区在历史文化保护、文旅动线组织等方面协同，联动打造连云老街—海上云台山—连岛山海文旅动线。衔接田湾核电、徐圩石化产业基地等重大基础设施和危险源周边安全管控要求，明确更新活动约束和安全防护距离。

三、市开发区更新指引

1. 更新目标与方向

市开发区城市更新以建设港产城融合的现代化产业新城、连云港“现代化新港城几何中心”为目标，作为全市产业发展的主阵地和城市更新的动力引擎，以重塑创新动能、提振产业集群、建设宜居家园为更新导向，坚持“产业+城市”双轮驱动，推动传统产业园区向产城融合、宜业宜居的现代化新城区转型，打造全市高质量发展增长极和产城融合示范标杆。

2. 更新重点

（1）产业空间提质增效

发挥“三区叠加”开放平台优势，依托中华药港、市海洋装备产业园、花果山总部经济产业园等高端载体，推动新医药、新材料、新能源、高端装备制造及海洋经济、大宗商品贸易、跨境电商、汽车进出口等“4+N”主导产业能级跃升。针对园区内低效产业用地，建立工业用地综合效益评价体系，分级、分类、分时序推进“腾笼换鸟、收储更新、自主改造”，加快低效厂房、闲置地块盘活提效；结合产业需求推进高标准多层厂房、混合产业用地和标准化产业楼宇建设，提高工业用地容积率和复合利用水平，促进传统产业园区向现代产业新城转型。

（2）宜居空间品质提升

实施朝阳、中云、猴嘴街道老旧住区改造，高标准推进中云范庄片区等重点片区城市更新，加快范庄住区自主更新、危旧住房整治、停车泊位补缺和养老托育设施完善，提升老旧住区宜居品质。联动 15 分钟社区生活圈建设，系统推进完整社区营造和保障性住房供给，补齐教育、医疗、商业等公共服务配套，营造宜业宜居宜商的城市环境。

（3）历史文化保护传承

加强朝阳遗址等文物保护单位的整体保护与活化利用，挖掘淮盐文化、开埠港城文化等特色地域文化资源，依托淮盐文化博物馆等载体，推动工业遗产和乡土文化资源的活化利用与文旅融合，讲好开发区的产业发展历

程与地域文化故事，彰显开发区工业文明底蕴与地域文化特色。

（4）城市生态保护修复

加强中云台山、后云台山等山体生态保护修复，推进墅港河、排淡河、胜利湖等水系连通与岸线生态修复，建设滨水绿道和山前绿廊，衔接云台山风景区生态格局，统筹园区绿地系统和绿色廊道建设，提升绿化覆盖率和生态品质，塑造“依山傍水、产城交融”的生态景观。

3. 跨区统筹协调

加强与连云区协同，统筹中云范庄片区与墟沟老城、连云老街等片区更新联动，促进港产城融合、职住平衡；衔接徐圩新区石化产业基地产业链协同和重大危险源周边安全管控要求；加强与海州区、赣榆区的交通联通和功能互补，推动开发区与中心城区各组团便捷连通、设施共建共享。

第六章　城市设计

一、功能结构优化

1. 城市功能

统筹推进历史城区保护、老城品质提升、新城提效升级与重点片区更新提升，推动城市功能融合集聚发展，持续提升中心城区综合服务能力和空间承载能力。

立足海州古城、新浦老城、连云历史城区、墟沟老城、连云新城等重点板块，统筹优化商业商务、文化展演、休闲游憩、科创赋能、便民生活等功能配置，推动生产、生活、生态空间深度融合、协同共进。

充分挖掘云台山、连岛、黄海及盐河、排淡河、烧香河等山海河湖本底资源，有机串联海州古城、民主路、连云老街、南城老街等历史文化载体，做强文化展示、文旅配套、特色消费与公共活力功能，塑造彰显连云港特质的“山海港城”特色功能格局。

2. 空间结构

立足连云港山海相拥、港城一体的空间格局，以《连云港市国土空间总体规划（2021—2035 年）》确定的“一湾、两脉、三核、四组团”中心城区空间结构为基础，根据更新需求与更新资源与山海特色，细化构建“一湾、两核、三山、四貌、五轴带”的空间结构。

“一湾”为海州湾百里蓝湾，以呈现“水清滩净、鱼鸥翔集、人海和谐”美丽景象为总体要求，以连云新城、连岛、徐圩新区为空间载体，大力发展海洋文旅、港航服务、总部经济以及绿色低碳能源等产业。

“两核”为两大重点更新核心，海州更新核围绕海州、新浦历史城区和老城中心，聚焦人居环境提升、历史文化保护传承，形成海州城市更新核心。连云更新核围绕连云历史城区和墟沟老城，聚焦人居环境提升、港口配套完善、滨海风貌彰显，形成连云城市更新核心。

“三山”依托锦屏山省级森林公园、花果山国家地质公园、连岛及云

台山国家森林公园，协调建设空间与山水生态格局，提升城市安全韧性，彰显城市山海魅力。

“四貌”包括老城活力风貌区、创新产业风貌区、港产城融合风貌区、新城现代风貌区。

老城活力风貌区聚焦人居环境改善与老旧住区更新，补齐基础设施短板，对于海州古城、民主路、连云老街、南城老街、墟沟老城等片区，应坚持保护优先、整体引导，延续历史城区依山傍海的空间格局和传统街巷肌理，保护“石墙红瓦”传统建筑风貌，保持青砖灰瓦、暖色墙面的传统色彩基调，彰显海州“西游文化”、开埠港城文化的历史底蕴。严格控制新建建筑体量与高度，落实山体、水体周边建筑高度控制，保护历史景观视廊，避免大拆大建。推行“微更新、针灸式”改造，活化历史建筑与闲置空间，植入文化展示、特色商业、休闲民宿等活力功能，实现历史风貌保护与城市活力复兴的有机统一。

创新产业风貌区重点推动土地混合利用与功能复合，促进空间高效集约利用，引导产业转型升级。应体现现代、简洁、高效的产业创新气质，塑造具有标识性的产业地标和科创空间。建筑以现代风格为主，色彩以浅色系、中性色系为基调，鼓励高标准多层厂房、混合产业用地和标准化产业楼宇建设，塑造“成组成团、疏密有致”的园区天际线。注重产业空间与云台山、河湖水系等自然本底的融合，建设绿色生态园区，营造开放共享、宜业宜居的产城融合风貌。

港产城融合风貌区关注港口配套和产城融合，构建职住平衡的产业空间，利用山海资源建设宜居宜业宜游的滨海城区。彰显港口工业文明与海洋特色，塑造临港产业的现代工业风貌，统筹港口作业区、临港产业区与滨海生活区的风貌协调。保护连云老街、老码头、铁路货运场站等港口工业遗产，推进“保文脉、优产业、融城区”的工业遗产活化利用。临港一线建筑遵循“前低后高、前疏后密”原则，控制滨水天际线和视线通廊，塑造“港—街—城”风貌序列，展现连云港百年港城的山海港城意象。

新城现代风貌区应集约高效建设，应塑造现代化都市风貌，呼应连云港“山海港城”总体定位，延续“红顶暖墙、清雅浪漫、现代风尚、本土风情”的风貌特征。建筑色彩以淡雅明快的浅色系、中性色系为主，重点地区可适度运用暖色点缀，呼应“天空蓝、山体绿”的自然本底。优化控制建筑高度的排布，注重城与山、海的关系，严格控制滨水、临山一线建筑体量与高度，营造优美的海上望城天际线和山顶瞰城天际图。塑造“成组成团、疏密有致、丰富有序”的城市空间序列，强化城市门户和公共中心形象，打造彰显现代化滨海城市气质的宜居新城。

“五轴带”为两条生态脉络以及三条更新轴带，洪河生态水脉、云台山生态山脉是链接山海港城、生态保育、旅游发展、特色塑造的重要走廊。山海港城更新轴串联海州、新浦、连云老城区，聚焦宜居品质提升、低效产业盘活、历史文化保护传承、公共空间活力重塑，塑造彰显连云港山海港城特色的城市更新轴。海州活力焕新带，重点盘活沿线生态、商业资源，把沿岸人气转化为消费活力，实现生态、商业、文旅串联。蓝湾魅力跃升带重点推动沿线产业转型升级与滨海魅力彰显，实现产城融合发展。

二、城市设计引导

1. 总体形态

分类型有针对性地进行控制和引导，构建历史城区、现代都市核心区、产业片区和山海景观地区相协调的总体形态秩序。

海州古城、民主路、连云老街、南城东大街等历史城区和历史街区应延续传统街巷、水系和院落肌理，严格控制建筑高度、体量、形式和界面尺度，强化港城历史风貌特征。

现代都市核心区应突出标志性建筑空间，有序组织公共空间形成连续网状的体系，强化高度控制和天际线控制，打造有层次、有特点、有序列、体现现代港城气质的城市形象。

近山临海、滨水滨河和重要景观节点地区应因地制宜，顺应地形，为协调建筑与山水环境，滨海、滨水、临山区域地块之间的环境，鼓励建筑

创作与环境相融合。

2. 公共空间

推动山海自然空间与城镇公共空间一体化发展，构建蓝绿网络，打造城景共融、融城于景的公共空间体系。

重点贯通沿海岸线、云台山环线、盐河、排淡河、烧香河等山水周边滨水空间和慢行空间，结合城市更新植入线性公园、口袋公园和小微公共空间，提升城市活力与品质。

在连云新城、海州新城等重点地区，结合公共建筑和商业中心，提高空间的竖向设计与空间的立体使用，激发商业活力，提升公共空间品质。

3. 城市廊道

构建山海廊道、滨水廊道、视线廊道和慢行廊道相结合的城市廊道体系，强化山体、水体、历史地标和重点功能片区之间的联系。

重点保护环云台山、沿海岸线、盐河、排淡河、烧香河等景观廊道，优先保障滨水、滨海公共空间连续贯通，强化沿线文化展示、休闲游憩、生态体验和公共服务功能，形成具有连续性的城市魅力界面。

严格保护及控制云台山、连岛、北固山、海州古城钟鼓楼、连云老街等标志性节点之间的重要视线通廊，控制廊道范围内建筑高度和空间界面，确保视线通畅、景观完整和山海城空间感受延续，可结合城市更新契机适度调整建筑高度完善城市天际界面。

4. 城市色彩

城市色彩应突出山海港城清朗明快、蓝绿交织的整体特征，延续海州古城、连云老街传统色彩基调，强化灰瓦、粉墙、石材、红瓦等地域性色谱的协调运用，保持历史地区色彩风貌统一。

现代都市地区应在整体协调基础上体现清朗、明快、时尚的滨海城市气质，鼓励运用低饱和度色彩体系和现代材料，塑造具有时代感而不过度张扬的现代港城风貌。

环山近山地区应采用地域自然色系，顺应当地特色风貌，鼓励采用传

统工艺手段和本土材料进行建设；海（河）岸线地区宜以灰白浅色系为主，少量点缀中明度、低彩度色彩。不宜采用高彩度、高纯度颜色，迎海（水）面建议采用高透明度玻璃，不得采用镜面玻璃、抛光金属板等高反射率材料；新城区域建议以白色系、浅灰色系为主，点缀色为中高明度、低彩度色彩，点缀色的面积不宜超过建筑外立面实墙面积的15%，建议使用石材、玻璃、金属、涂料等材料；老城区域建筑色彩应与周边建筑色彩相协调，鼓励使用品质较好的材料，如石材、玻璃、金属、涂料等材料；历史文化片区应以片区内特色色系为主，建议提炼历史建筑语汇、色彩和符号，适当利用砖、石、瓦、木等传统材料，体现现代与传统的协调，建议加强建筑细部的色彩和做法，注重建筑屋面色彩与周边的协调性和整体性。

5. 城市家具

城市家具应体现连云港山海港城气质和西游文化特征，结合智能AI对标识导向系统，照明系统，休憩系统等进行设计，打造不同的智能化场景，提供特色、舒适、便捷的街道环境。

历史文化片区的城市家具着重考虑整体风格与氛围，结合特色文化符号，材质与周边环境协调统一，避免杂乱，相互烘托提升整体环境氛围。

三、底线管控要求

1. 文化遗产保护

坚持保护第一、应保尽保，严格落实《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）、《江苏省历史文化名城名镇名村保护条例》（2021年修订）、《连云港市历史文化名城保护办法》等法规要求，强化文物保护单位、历史建筑、历史文化街区、历史地段和山海城格局的整体保护。

保护锦屏山－云台山－鹰游山（东西连岛）自西向东延伸入海的绿化通廊；保护盐河、通榆河、蔷薇河、大浦河、青口河、烧香河等历史水运通道，保护沿河景观风貌和相关历史遗存。

全面保护海州古城、新浦老街、连云老街的历史街巷格局，严禁破坏历史河道、传统街巷和历史空间肌理，强化历史城区高度、肌理、色彩的

管控，维护历史城区整体风貌和天际线。

传承西游文化、山海丝路文化、淮盐文化和石刻文化，充分展示山海港城特色，依托山海人文脉络，串联历史城区、历史文化街区、历史地段和重要文物资源，构建城市建成区保护传承体系，塑造“山海相拥、港城一体、西游胜境”的连云港特色魅力形象。

2. 海岸保护与利用

针对自然形态保持完好、生态功能与资源价值显著的自然岸线包括优质沙滩、典型地质地貌景观、重要滨海湿地等所在海岸线进行严格保护，设立保护边界与标识，保护其属性特征、生态功能和资源价值。

根据不同的情况将海岸线分成严格保护岸线、限制开发岸线与优化利用岸线三类。

严格保护岸线针对自然形态保持完好、生态功能与资源价值显著的自然岸线划定，应明确保护边界，设立保护标识，保护其属性特征、生态功能和资源价值。保持海岸线原生态或开放式利用，因地制宜地开展岸线整治修复。严格限制建设项目占用自然岸线，因国家重大或省级重点工程建设需要占用自然岸线的，应严格进行论证和审批，通过修复形成新的自然岸线予以平衡。

限制开发岸线针对自然形态保持基本完整、生态功能与资源价值较好、开发利用程度较低的海岸线划定。对岸线自然形态的改变和生态功能的开发利用活动进行严格控制，落实岸线占补平衡的政策要求，控制自然岸线保有率。

优化利用岸线针对人工化程度较高、海岸防护与开发利用条件较好的海岸线划定。以“节约集约利用”的原则统筹规划，严格执行建设项目用海控制标准，提高人工岸线利用效率，除生产性与相关法律另有规定的岸线区外，相关项目均应以适当方式向公众开发。

3. 安全韧性管控

分层分类对山体、水体及周边区域进行管控，严格保护云台山、连岛、

北固山等重要山体，以及黄海海岸线、盐河、排淡河等重要水体岸线的生态本底和景观格局。

滨海、近山等城市开敞空间周边区域应严格遵守各类强制性规定，建设前需加强城市设计研究和论证，避免大拆大建及破坏地形和景观廊道的建设活动，保障生态空间的连续性与安全性。

统筹地下空间、防灾避险空间和生命线系统布局和建设，重点管控更新片区、滨水地带、山前地区和海岸带地区，提前识别风险与设计管控，衔接田湾核电、徐圩石化产业基地等重大危险源周边安全管控要求，提升城市空间防灾减灾能力、生态韧性和运行安全水平。

第七章　城市更新片区指引

一、片区划定原则

城市更新片区是更新需求迫切、更新资源和更新项目集中、推进重点项目重大工程实施、统筹需求较大的区域。本规划衔接年度城市体检划定的重点更新片区，以城市更新资源、问题、需求一张图为底数，按以下原则划定城市更新片区。城市片区划定无需空间全覆盖，各功能板块的更新项目按条线项目纳入城市更新项目库，不作为独立片区。

1. 战略引领，重点落位

优先识别支撑城市空间结构优化和政府重要决策落地的区域，落实分区指引确定的重点更新区域，保障重大功能布局与重点工程落地。

2. 体检先行，问题牵引

坚持先体检后更新、无体检不更新，以体检问题清单和整治建议清单为依据，将安全隐患突出、设施短板集中、群众反映强烈的区域优先纳入。

3. 资源集中，统筹可行

依据更新资源一张图，将存量更新对象连片分布、项目关联度高、需在片区层面统筹平衡的区域划为片区，支撑项目组合实施与资金统筹。

4. 边界清晰，规模适度

以行政管理边界为基础，衔接自然地理、地块权属、法定保护范围及详细规划单元边界，避免跨越铁路、高速及主要河流山体等空间屏障。

5. 意愿契合，上下联动

统筹多方意愿，充分征求属地政府、相关部门、权属人及居民意见，结合项目生成与申报情况核定范围，片区划定不作空间全覆盖。

二、片区划定结果

规划划定 27 个更新片区，总面积约 67.07 平方千米。其中，海州区 20 个，连云区 7 个，涉及重点更新片区 12 个，一般更新片区 15 个。

表 7-1 城市更新片区一览表

行政区	序号	名称	占地面积（平方千米）	片区级别	片区类型	所属板块
海州区	1	苍梧绿园片区	1.49	一般	人居环境改善类	海州区
	2	蔷薇河片区	1.98	一般	人居环境改善类	
	3	盐河以东片区	1.49	重点	人居环境改善类	
	4	盐河以西片区	3.51	重点	人居环境改善类	
	5	新南片区	1.94	一般	人居环境改善类	
	6	郁洲公园片区	1.27	一般	人居环境改善类	
	7	海州工业园片区	3.69	一般	产业转型升级类	
	8	浦河片区	3.47	一般	产业转型升级类	
	9	锡连工业园西片区	2.34	一般	产业转型升级类	
	10	解放东路专业市场片区	1.60	一般	商办活力激发类	
	11	振兴大厦及周边片区	0.31	重点	商办活力激发类	
	12	海州古城周边片区	2.94	重点	文化特色彰显类	
	13	锦屏磷矿旧址片区	0.29	重点	文化特色彰显类	
	14	民主路周边片区	0.50	重点	文化特色彰显类	
	15	南城片区	3.11	重点	文化特色彰显类	
	16	大圣湖片区	2.71	一般	山海魅力提升类	云台山风景区
	17	高铁枢纽周边片区	6.09	重点	综合类	海州区
	18	海州古城西片区	1.47	一般	综合类	
	19	孔望山片区	2.70	一般	综合类	
	20	玉带河片区	3.64	一般	综合类	
连云区	21	墟沟老城片区	5.80	重点	人居环境改善类	连云区
	22	墟沟作业区西区	4.37	一般	产业转型升级类	
	23	环北固山片区	4.19	一般	山海魅力提升类	
	24	西连岛片区	1.37	一般	山海魅力提升类	
	25	连云老街片区	0.82	重点	文化特色彰显类	
	26	板桥片区	0.90	重点	综合类	
	27	中云范庄周边片区	3.08	重点	综合类	市开发区

三、片区分类指引

将更新片区分为人居环境改善类片区、产业转型升级类片区、商办活

力激发类片区、文化特色彰显类片区、山海魅力提升类片区以及综合类片区等六类，实施分类引导。

1. 人居环境改善类片区

（1）适用对象

本类共计 7 个更新片区，主要面向建成年代久远、市政设施老化衰败的连片老旧小区，以及自建房、城中村集聚、公共服务配套短板突出、整体人居条件薄弱的居住集中片区。片区普遍存在房屋安全隐患、配套供给不足、公共活动空间紧缺等现实问题，是老城民生提质的重点实施板块。

（2）更新导向

片区更新坚守住房安全底线，常态化推进危旧住房排查与分类治理，围绕“住有所居、居有所优”的核心目标，补齐老旧小区安防防护、适老化改造、停车充电、雨污分流等民生配套短板。统筹居住单元改造与片区生态蓝绿资源利用，推动居住更新与完整社区建设有机结合，兼顾全龄友好与青年生活场景营造，系统提升社区环境面貌与居民生活获得感。

（3）管控要求

①正面清单

结合片区人口结构特征和职住平衡实际需求，梯度配置多元化住房产品，适度补充保障性住房供给，适配不同群体居住需求。深度挖掘社区闲置用房、零碎边角存量空间，优化社区公共服务设施布局，积极推进养老托育等嵌入式公共服务设施落地。对存在重大结构安全隐患的建构筑物优先开展拆除重建，在符合国土空间、风貌管控相关要求的基础上，探索适度功能增容、民生保障优先的住区更新实施路径。

②负面清单

规避住房供给结构单一的问题，禁止采用简单粗暴、一刀切的改造模式，兼顾片区多元居住需求与职住平衡发展。严格管控开发建设强度，严控新增高层、高密度住宅，严禁侵占绿地、公共服务等开放空间。坚持小规模渐进式微更新的改造思路，杜绝大拆大建、盲目大规模拆除重建的更

新方式，保护片区原有社区肌理与生活烟火气息。

（4）实施主体与机制

以属地街道、社区作为片区更新主要实施主体，统筹片区项目策划、方案统筹以及实施时序管理。充分联动物业服务企业、居民议事组织、专业设计机构共同参与，贯穿前期意愿征集、方案编制、工程实施到后期长效运维全流程，搭建多元协商平台，健全居民共建共治共享的城市更新工作机制。

2. 产业转型升级类片区

（1）适用对象

本类共计4个更新片区，包括以产业园区为载体的存量产业空间，具体涵盖土地利用效率不高或长期闲置低效的产业园区、工业集中区，城镇老旧厂区以及可保留改造利用的工业遗存等。

（2）更新导向

坚持把产业提质增效、创新转型升级作为更新主线，以制造强市建设为统揽，服务中国现代工业名城建设。坚持以土地混合开发利用、用途合理转换、高效集约利用空间、促进职住平衡和产城融合为基本导向，重点推动低效工业用地腾退升级、空间利用效率提升和园区综合功能完善。坚持存量提质、内涵集约的发展方式，推动片区由单一生产空间向产城融合、创新驱动的现代产业空间转变，充分发挥产业转型升级类片区集聚创新要素、提升城市功能的引擎作用。

（3）管控要求

①正面清单

产业准入方面，立足片区区位条件、产业基础和发展方向，优先保障先进制造业和战略性新兴产业发展空间，聚焦新一代信息技术、高端装备制造等主导产业；推动产业链、创新链、服务链协同布局，支持技术创新、研发设计等生产性服务功能集聚，建设“产学研用”一体化创新综合体，以“链式发展”“创新驱动”助推产业转型升级。

空间利用方面，鼓励综合运用整治提升、功能重构、连片改造等方式，推动低效工业用地“退二优二”、集中集聚，促进传统产业焕新提质；鼓励土地混合开发、复合利用和立体开发，建设高标准厂房和都市工业综合体，为重点产业、优势产业、未来产业集群式发展提供空间保障；鼓励根据产业类型和发展需求合理核定开发强度，统筹片区整体形象策划，预留公共活动空间。

功能配套方面，支持推进园区基础设施改造提升，加强园区现代化、数字化建设，塑造现代化产业园区形象；鼓励完善人才公寓、商业服务、文体活动等配套设施，建设功能复合、服务便捷的标准化产业社区，促进职住平衡、产城融合；鼓励健全片区客货集疏运体系，打通断头路、优化微循环，统筹补足停车、市政和环境基础设施短板，改善生产、生活和生态空间品质。

②负面清单

产业准入方面，列入国家《产业结构调整指导目录》淘汰类、限制类的产业项目不得引入片区；严禁新建、改建高耗能、高排放项目；不符合安全生产、生态环境保护、消防等底线要求的项目不得入驻。

空间管控方面，严禁以城市更新名义变相进行商品住宅开发，不得违规改变土地和房屋用途，不得变相分割转让用于居住功能；防止低效用地圈占闲置、囤地惜售，防止项目批而未建、长期“开而不发”；更新中不得侵占广场、街道、公共活动空间和市政基础设施用地；涉及历史文化遗产的，应落实保护要求，不得擅自拆除、破坏；开发强度、建筑风貌等应符合国土空间规划和城市设计管控要求。

（4）实施主体与机制

明确片区更新实施主体和统筹推进责任，由属地政府组织编制片区策划，统筹片区内更新项目实施时序，鼓励平台公司、国有企业和社会资本通过合作开发、股权合作等方式参与片区实施。坚持运营前置、一体化推进，将业态策划、产业招商与空间改造同步部署。推行弹性年期出让，探

索“带产业项目”挂牌供地，提升资源配置效率；规范土地二级市场，加强转让准入监管，促进存量用地有序流通；探索节余土地分割转让，提高配套设施比例，鼓励设施共建共享；实行“空地”转让预告登记，推动存量用地高效再利用。落实产业准入履约监管和项目全生命周期监管，健全片区统筹平衡机制，统筹改造成本与收益，实现片区可持续实施。

3. 商办空间活力激发类片区

（1）适用对象

包括以商圈、商业街区、商务楼宇为载体的存量商办空间，具体涵盖业态老化、设施陈旧、经营乏力的商业综合体、商业街区，以及空置率较高、利用低效的商务办公楼宇等。

（2）更新导向

坚持把激发商办空间活力、促进消费提质升级作为更新主线，以服务高品质生活需求、增强城市消费集聚力为统揽。坚持以业态优化、功能复合、体验提升、全时段运营为基本导向，重点推动低效商业设施和闲置商务楼宇改造激活、空间利用效率提升和商圈综合功能完善，实现由传统商贸空间向复合化、体验式、全时段消费空间转变，充分发挥商办空间活力激发类片区集聚人气商气、提升城市功能的引擎作用。

（3）管控要求

①正面清单

业态准入方面，商办空间以科技创新、新消费为主要方向，支持丰富商业业态、创新消费场景，培育首店经济、夜间经济、后街经济等新型商业模式，发展文化创意、科技服务、体育健身等新业态；推动传统商贸数字化转型，支持商旅文体健融合，嵌入特色餐饮、休闲娱乐、健康养老等体验式功能。

空间利用方面，支持闲置商务商办楼宇和低效商业设施改造，升级迭代商圈、商业街、商业综合体；鼓励综合运用整治提升、功能重构、连片改造等方式，推动低效楼宇产权整合归集、统一运营管理；鼓励楼宇空间

灵活分隔、功能竖向复合，促进商业办公与公共服务、文化休闲功能融合布局；统筹商圈整体形象策划，预留公共活动空间，营造高品质公共消费场景。

功能配套方面，鼓励完善公共交通接驳、慢行系统和智慧停车设施，提升商圈可达性与步行舒适度；支持增设城市家具、外摆空间、标识系统等设施，改善街区环境品质；鼓励统筹补足市政和环境基础设施短板，支持楼宇嵌入助餐、托育等便民服务功能，促进消费空间与生活空间品质双提升。

②负面清单

业态准入方面，列入国家《产业结构调整指导目录》淘汰类、限制类的项目不得引入片区；不符合安全生产、生态环境保护、消防等底线要求的项目不得入驻。

空间管控方面，严禁借城市更新变相实施商品住宅开发，严控商办用房“类住宅化”改造，不得违规改变土地和房屋用途、变相分割转让用于居住功能；防止低效商办空间长期空置、无序圈占；涉及历史文化遗产的，应落实保护要求，不得擅自拆除、破坏；开发强度、建筑风貌等应符合国土空间规划和城市设计管控要求。

（4）实施主体与机制

建立“政府统筹、业主主体、市场运营”的推进机制：由属地政府牵头搭建协商平台，组织编制片区策划，划定更新单元，明确更新时序，协调规划、消防、市容等跨部门事项；尊重原产权人意愿，支持业主依照民事法律关于共有和共同决定事项的规则自主联合改造，探索产权置换、作价入股、委托统租等方式实现产权归集，更新后经营收益可按原产权份额分配。培育专业化运营主体，鼓励国有平台以“统租—改造—运营”方式介入，引入商业运营商、品牌管理机构和专业服务机构，推动所有权、经营权、收益权分置，实行运营权公开遴选。健全投入与回报机制，允许以长期租赁收益、运营分成抵扣改造投入，探索商业物业资产证券化等退出

渠道，形成投融资、建设、运营的完整闭环。强化全过程监管，建立更新方案联合审查、业态变更备案和退出约束机制，防止改造后长期空置、业态偏离和变相分割销售，确保片区持续经营活力。

4. 文化特色彰显类片区

（1）适用对象

本类共计 5 个更新片区，主要面向历史城区、历史文化街区、历史街巷、历史建筑及工业遗产等历史文化资源富集片区如海州古城片区、民主路历史文化街区、连云历史文化街区，南城历史文化街区等，是彰显城市特色，阐述城市底蕴的重要片区。

（2）更新导向

系统整合历史文化资源，推进保护性更新与文旅融合，重点推动历史文化资源保护与活化利用，促进文化资源复合融合发展，传承城市文化记忆、彰显山海港城特色风貌。

（3）管控要求

①正面清单

保护历史街巷、水系、山体等共同构成的空间格局与空间肌理，强化高度、体量和视线廊道控制，持续推进历史街区和历史地段环境整治。严格管控新建、改建建筑，确保其与周边历史环境的整体协调。

在满足结构安全、消防安全等条件下，保持原有外观风貌、典型构件和历史价值的前提下，推动历史建筑、工业遗产等活化利用。

强化活动的策划与资源联动，延续历史文化氛围。统筹历史文化资源与山海绿道、口袋公园等公共空间协同更新改善空间品质和游览体验。

深入挖掘西游文化、山海丝路文化、淮盐文化、石刻文化、开埠港城文化的特色内涵，加强文化空间的功能复合利用，培育有吸引力、有魅力、有生命力的城市 IP 品牌空间。

②负面清单

禁止在文保片区新增与文化传承无关的商业、居住功能，严禁破坏历

史街巷尺度、建筑本体，不随意拆除可修复的历史建构筑物模式；杜绝“大拆大建式”更新，避免过度商业化运营稀释文化属性。

（4）实施主体与机制

以政府部门、文保机构、国资平台等作为片区更新主要实施主体，统筹片区项目策划、方案统筹以及实施时序管理。同时邀请专业文化运营团队协同推进，包括前期的业态功能策划与后期的运营服务管理。

5. 山海魅力提升类片区

（1）适用对象

本类共计2个更新片区，为连云港拥山滨海的特色资源片区，以及城市核心风貌节点区域。

（2）更新导向

聚焦云台山、连岛等特色景观资源密集地区，重点修复生态环境，加强公共空间开放共享，提升城市韧性，推动高品质公共空间和公共服务供给。

（3）管控要求

①正面清单

鼓励对建成区内受损山体、岸线与河湖水系实施整体修复，推进复绿护坡、岸线生态化整治和水系连通，恢复山海自然廊道。支持将腾退用地、边角地及滨水滨海低效空间优先用于公园绿地、口袋公园和观景平台，打通环山、沿河、滨海断点，推动绿道、步道、滨海栈道成网互联，提高临山临海界面开放程度。围绕山体周边，对渗绿、视廊、文旅业态、停车等进行更新安排，打造环山休闲带。鼓励结合海绵城市建设、易涝片区整治与山洪、滑坡治理，增强城市安全韧性。宜以渐进式微更新和城市设计统筹山前、岸前地段，管控视线通廊与天际线，延续港城相接的肌理，彰显山海相拥、港城相依风貌。

②负面清单

严禁在临山、临水、临海地带大拆大建，不得削山填湾、侵占山体岸

线与河湖湿地，不得截断水系、硬化自然岸线；生态修复腾退空间不得转作其他建设用地。山体轮廓线及重要视线通廊内，不得插建高层、超强度开发或遮挡山海视廊。禁止圈围、封闭滨水滨海公共空间，不得设置阻断慢行连续的设施。不得破坏沿海村庄与港城肌理，严禁擅自拆改有风貌价值的建构筑物；建筑体量、色彩与照明应与山海环境协调，避免过度亮化。

（4）实施主体与机制

坚持政府统筹、属地实施、多方协同。市级加强统筹指导，属地政府牵头组织片区策划与项目生成，住建、自然资源、生态环境、文旅等部门按职责联动，山体修复、岸线整治与风貌管控事项实行协同论证。发挥国有平台和专业机构作用，引入专家咨询与公众参与，健全项目动态维护、实施评估和建管衔接机制，保障山海空间有序更新、长效管护。

6. 综合类片区

（1）适用对象

本类共计6个更新片区，主要为需要统筹居住、产业、历史文化、公共空间、城市设施等各类型的更新对象的复杂区域。

（2）更新导向

重点以综合功能与品质提升为导向，推动空间布局优化、设施配置完善、运营管理可持续，逐步实现复杂区域的功能完善、品质塑造、活力提升、特色彰显等多元目标

（3）管控要求

①正面清单

鼓励以片区为单元整体策划，衔接城市体检与详细规划，统筹居住、产业、商办、历史遗存等混杂资源，明确主导功能与“留改拆增”分区，推动零星改造向成片统筹转变。支持土地混合开发与空间复合利用，引导多业态适度复合，鼓励存量建筑用途合理转换与地上地下一体利用。鼓励以完整社区为单元补齐公服、市政与慢行短板，推行公益与经营项目打包、肥瘦搭配，实现片区整体平衡。倡导运营前置、建管并重，引入专业运营

主体，实行项目储备库与实施库动态管理，形成政府引导、市场运作、公众参与的长效机制。

②负面清单

严禁大拆大建、碎片化单点改造，不得拆分完整功能单元规避公益性项目捆绑责任，不得大规模拆除有保留价值的建筑与传统街巷。严禁挤占挪用教育、医疗、文化、养老托育、公园绿地及市政设施空间，不得降低消防抗震、防洪排涝、海绵管控与城市生命线安全标准。山体轮廓线、滨水滨海界面及重要视廊内，严禁超高度、超强度开发，不得破坏山海港城整体格局与历史肌理，避免过度亮化、同质化立面和千片一面。避免“重建设、轻运营”，防止更新成果建而不用、建后失管。

（4）实施主体与机制

以划定的更新片区为载体，由属地明确统筹主体，搭建产权人、市场运营方共同参与的协商平台。厘清各方权责与收益边界，推行投建运一体组织，运营主体与资金平衡方案前置确定。项目按“成熟一个、入库一个”动态纳入，通过组合打包、肥瘦搭配实现片区整体平衡，保障更新成果持续发挥效益。

第八章　城市更新项目库

一、更新项目生成机制

建立自上而下谋划与自下而上申报相结合的项目生成机制，实行项目储备库、项目实施库两级管理、动态维护。坚持运营前置、建管营一体化，在项目谋划生成阶段同步研究运营主体、运营模式和资金渠道，防止建成即闲置。

1. 问题导向

衔接城市体检成果，在问题、需求、资源一张图上叠加更新对象分布，把群众急难愁盼问题、安全韧性短板与转型升级产业转化为具体项目；

2. 目标导向

围绕宜居空间品质提升、产业空间提质增效、商办空间活力激发、公共空间设施优化、历史文化保护传承、滨海安全韧性提升、交通路网韧性筑牢、数字化智慧建设八大行动，将规划目标与更新策略逐层分解，生成支撑系统性提升的重点项目；

3. 实施导向

结合更新统筹片区策划，以片区为单元整合存量资源、统筹资金平衡，生成关联组合的项目包。同时归集政府既有项目计划、相关部门更新计划、城市体检整治建议以及产权人、实施主体申报项目，进行校核补充，避免重复立项和项目漏项。片区策划应当同步明确运营主体、运营模式和资金渠道；对完整社区、历史文化街区、低效楼宇转型等以长期运营实现价值转化的片区，运营方案与空间改造方案同步编制、同步论证，运营主体和资金渠道未落实的，不作为成熟项目包推荐。

二、更新项目实施排序

从紧迫性、重要性、可行性三个维度开展项目综合研判与优先级排序。其中，紧迫性聚焦安全隐患、民生诉求与居民意愿；重要性重点考量项目与规划目标、重点片区布局及重点工作任务的匹配度；可行性着重核查产

权权属、规划管控要求、资金平衡方案及实施主体落实情况。

经综合评估，对条件成熟的项目按照“成熟一个、入库一个”原则纳入项目实施库，逐项明确建设规模、投资估算、实施时序和实施主体；暂不具备实施条件的项目纳入项目储备库动态培育，待条件成熟后按程序转入实施库。据此排列优先次序，形成城市更新行动计划。

三、项目库动态维护管理

按照“谋划一批、储备一批、实施一批”的总体要求，城市更新项目库分设储备库与实施库，实行两级建库、分类管理、动态更新。项目库由市住房和城乡建设局牵头统一管理，各县区、功能板块城市更新牵头机构负责本辖区项目的收集梳理、初审核实与跟踪报送，实施主体负责如实申报项目信息并定期报送推进情况。项目库动态调整不涉及城市更新专项规划修改。

1. 储备库管理

储备库主要收纳已开展城市体检评估、编制策划方案或前期研究报告、完成权利人意愿征询，尚处于前期谋划阶段的项目。项目来源包括城市体检发现问题转化、更新片区策划生成、行动任务分解、部门和平台公司归集、物业权利人依申请自主申报以及政府直接确定等渠道。申报项目经县区初审并现场核实后报送市级审核，必要时组织专家评审和部门会办，符合条件的纳入市级储备库。入库项目应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划及城市更新专项规划，落实历史文化保护、生态保护、安全韧性等底线管控和负面清单要求。入库不等同于立项批复，不替代项目法定审批手续。各县区应当结合城市体检和片区策划成果常态化摸排辖区更新资源，做到符合条件项目应入尽入。

2. 实施库管理

储备库项目完成可行性论证、取得立项手续，并按程序纳入市、县年度城市更新实施计划的，转入实施库。实施库按照“成熟一个、入库一个”原则纳入，入库项目应当明确投资规模、实施时序、资金来源和实施主体

等要素。实施库项目实行清单化管理，由实施主体定期报送推进情况，县区更新办跟踪督办，按计划完成更新任务的予以销号。

3. 信息调整与出库

项目实施范围、改造规模、更新模式、主要实施主体、总投资等发生重大变更的，应当及时报告并办理库内信息变更；仅涉及时间节点等一般性变化的，实行台账报备。有下列情形之一的，应当办理出库：已纳入年度实施计划并转入实施管理的；入库满三年仍不具备启动条件，且未按规定申请延期或延期届满仍无实质性进展的；因规划调整、实施条件发生重大变化，经研究不再继续推进的；实施主体申请终止并经属地论证同意的；申报材料弄虚作假经查实的。

4. 台账运维与成果运用

依托城市更新信息化管理平台，对入库项目实行数字化台账管理，记载体检成果、策划方案、投资、进度、意愿征询、变更、出库等全周期信息，并做好与省级城市更新项目库的数据对接。入库项目作为申报中央预算内资金、地方政府专项债券及城市更新信贷支持的重要依据，未入库项目原则上不推荐申报城市更新相关上级资金。严禁以虚假包装方式申报入库，一经核实即予出库并督促整改。

四、项目清单与分类

规划围绕宜居空间品质提升、产业空间提质增效、商办空间活力激发、公共空间设施优化、历史文化保护传承、滨海安全韧性提升、交通路网韧性筑牢、数字化智慧建设八大行动，共生成各类型城市更新项目 249 个，详见“附表一城市更新项目（储备库）清单”。

第九章　政策措施与实施保障

一、规划底线与底线要素传导

坚持底线思维，将城市更新活动严格约束在国土空间开发保护格局之内，构建完整的底线管控体系，纳入国土空间规划“一张图”实施监督系统统一维护、动态监测和定期评估，实现底线要素由专项规划向更新片区、更新项目逐级传导。各类更新活动原则上应在城镇开发边界内布局，严禁占用生态保护红线和永久基本农田，不得以更新名义变相扩大建设用地规模；更新片区划定与项目准入，须符合市级国土空间总体规划确定的空间格局及各类底线要素。历史文化保护线范围内的更新活动应与历史文化名城保护规划及相关保护规划相衔接，坚持保护第一、应保尽保、以用促保，禁止大拆大建及破坏传统格局和历史风貌的行为；滨海地区更新应与海岸线保护利用、海洋灾害风险区划相衔接，避让生态脆弱岸段和灾害高风险区域，严格控制岸线人工化程度与建设强度。片区策划方案、项目实施方案中的数字化建设内容，应执行全市统一的数据、接口和物联感知设备接入标准。

二、搭建信息管理平台

依托全市一体化公共数据底座和市级 CIM 基础平台，建设城市更新专题应用模块，不单独新建底层数据库和独立平台，与国土空间规划“一张图”、城市运行管理服务平台双向共享，建立部门协同的数据归集与共享机制，实现更新底数、项目进度的动态掌握。在片区策划阶段同步编制数字化场景清单和数据汇交方案，作为片区策划审查和项目入库的必要内容，防止场景碎片化、重复建设。开展房屋建筑、市政设施、用地权属等基础信息摸底，形成全市更新资源一张图和动态项目库。围绕老旧小区改造、城中村整治、低效用地再开发、历史文化街区保护等重点任务，设置监测预警、方案比选等功能模块，为计划编制、项目调度和成效评估提供依据，提升城市更新管理的精细化水平。城市更新数字化项目应在方案阶段同步

明确运维主体、运维经费和数据更新责任，纳入年度实施计划，防止重建设、轻运维、建而不用。

三、强化多元协同参与

健全城市更新联动推进机制，市级统筹协调，各县（区）政府落实属地责任。强化住房和城乡建设部门牵头作用，相关职能部门按职责分工协同配合，加强政策衔接与信息共享。坚持政府引导、市场运作，完善配套支持政策，引导各类市场主体参与更新项目的投资、建设与运营。完善公众参与机制，依托社区议事、意见征集等平台畅通诉求表达渠道，保障居民在更新全过程中的知情权、参与权和监督权，依托城市体检和更新平台开放市民“随手拍”上报渠道，形成“发现—分派—处置—回访”闭环。鼓励规划设计、建设运营、法律金融等专业力量深度参与，为项目实施提供技术支撑。

四、市域统筹与县域衔接

坚持市域一盘棋，强化城市更新的系统性、整体性与协同性。市级层面结合国土空间总体规划，重点统筹更新目标、空间布局、政策标准与更新策略，明确各区域功能定位与更新导向，注重存量用地盘活、公共服务补短板、基础设施联通与历史文化保护，确保城市更新行动的有序实施。

本规划所涉及的更新指标、重点片区划分及项目库建设，均按中心城区口径统计与核算，赣榆区及东海县、灌云县、灌南县不纳入本次规划范围。鼓励上述区县依据本级国土空间规划另行组织编制更新专项规划或年度实施计划，在底线要求、目标取向、更新策略上与本规划对接，确保上下联动、因地制宜；重大项目涉及市级设施或跨行政边界的，报市城市更新主管部门协调后实施。

五、规划实施与年度计划

构建“城市更新专项规划—更新片区策划—更新项目实施方案”三级

实施体系。市级专项规划管方向、定底线、明确目标指标、更新结构、分区分类指引和重点片区名录；更新片区策划管落地、定方案；项目实施方案管实施、定责任。县区层面的任务承接通过县区实施细则和年度实施计划实现，不单设一级规划；各县（区）人民政府、功能板块管委会依据本规划编制本级实施细则，报市住房城乡建设部门备案。着力推动建立健全4项机制：

1. 健全规划传导体系

以市级专项规划为统领，向下贯通县（区）级专项规划、更新片区策划和项目实施方案，形成逐级深化的实施链条。市级规划管方向、定底线，明确目标导向、更新结构、分区分类指引和重点片区名录；县（区）级规划和片区策划管落地、定方案，把规模总量、功能结构、公共服务、历史文化保护、安全韧性等要求落到空间和项目；项目实施方案管实施、定责任，做到一项目一策、一主体、一时序。传导内容清单化管理，明确指标性、引导性和底线要求。规划成果纳入国土空间规划“一张图”实施监督系统，作为项目谋划、计划安排和实施管理的依据；涉及用地性质、容积率、建筑高度等法定指标的，按法定程序调整详细规划后确定，法定审批仍以国土空间规划及经批准的详细规划为准。

2. 推动体检与更新一体衔接

坚持先体检、后更新，把城市体检作为更新的前置环节和常态化手段。体检不是为出报告，而是为找问题、定项目、配资源。健全综合体检、专项体检和日常巡检相衔接的工作机制，统一指标口径和空间单元，推动体检向街道、社区延伸，避免重复体检。建立问题清单、整治建议清单、项目清单的转化机制，即整即改类限期交办，需要项目化推进的结合片区策划生成储备项目，跨区域跨部门的由市级统筹，做到问题有项目对应、有资金保障、有责任主体。

3. 实行年度实施计划制度

每年编制年度实施计划，明确年度目标、项目安排、投资计划、资金

来源、责任分工和要素保障，与政府投资计划、土地供应计划、财政预算相衔接，做到项目、资金、土地、审批同步安排，防止计划与预算两张皮。项目库按储备库、实施库两级管理、动态维护，明确入库标准、评估规则和退出机制，成熟一批、实施一批、补充一批。把资金平衡测算、群众意愿征询等前期论证做在立项之前，提高项目成熟度。

4. 强化实施监测评估

健全城市更新统计调查制度，统一规划实施统计监测口径，推动城市体检数据、项目库数据与统计监测数据的口径衔接。建立年度监测、中期评估、期末总结相衔接的评估机制，将更新用地供应、项目开竣工、投资完成、资金到位、数据归集共享率、物联感知设备接入率、AI 场景隐患发现量和闭环处置率、群众诉求办结满意度、群众满意度等情况纳入年度统计监测，中期评估目标进展、片区成效、政策效果和资金保障能力，期末提炼可复制的更新模式。评估结果作为调整年度计划、优化项目库、完善政策、安排资金的依据，纳入政府高质量发展考核。

六、加强政策与配套措施支撑

构建总体政策与配套细则相衔接的政策体系，编制政策工具箱和操作指引，明确适用情形、办理路径和责任部门。本章政策措施以导向性、指引性表述为主，在规划期内保持稳定适用；具体执行按照现行有效的市级政策清单、省级以上政策文件和主管部门公布的办事指南办理，涉及详细规划指标调整、规划许可和审批事项的，按法定程序办理。

1. 土地政策

提升规划适应性。按照急用先编、按需编制的原则分层编制更新地区详细规划，单元层次明确主导功能、城市控制线和设施布局，街区层次明确保留、改造、拆除范围和用途混合要求。对现状建筑密度较高、难以达到现行标准的更新地区，在征得利害关系人同意的前提下，按照优化不恶化、不低于现状条件的原则，对建筑高度、日照间距、停车配建、绿地率等指标做适应性优化。土地混合开发和空间复合利用正负面清单作为详细

规划优化调整的依据，符合清单的项目按程序办理规划许可；在原批准建筑规模内实施兼容改造的不增收土地有偿使用价款。上述适应性优化涉及详细规划指标调整的，由市自然资源和规划部门按法定程序办理；本规划提出的指标均为建议值，不作为审批依据

完善供地和地价政策。工商业用地可采取弹性年期出让、长期租赁、先租后让等方式供应，符合条件且只有一个意向用地者的可协议出让，标准厂房、科创平台用地可作价出资或者入股，支持产业用地组合供应和分散地块整体供应。建立以民生公益贡献为导向的容积率奖励和转移平衡机制，公益性更新项目新增建筑面积的容积率计核，按经批准的详细规划及本市相关规定执行。落实低效用地再开发试点要求，推动边角地、插花地、夹心地成片收储。

2. 财税政策

统筹各类专项资金向重点项目倾斜，研究设立市级城市更新专项资金，采取以奖代补、贷款贴息、前期经费补助等方式支持片区策划、体检评估和示范项目，避免资金碎片化。落实税费优惠政策，对提供公益性设施、促进产业转型升级的项目依法减免土地增值税，城中村改造适用棚户区改造税费支持政策，古建老宅改造后再转让按规定加计扣除。支持缴存人及其配偶、夫妻双方父母、子女及其配偶提取住房公积金用于我市自住住房电梯新建和更新改造，统筹增值收益用于住房改造安置，按规定减免城市基础设施配套费。

3. 金融政策

落实省城新贷财政贴息、盘存贷专项信贷等政策，组织符合条件的项目应报尽报，争取省级专项资金和新型政策性金融工具补充重大项目资本金。深化政银企对接，引导金融机构加大中长期授信倾斜，针对更新项目周期长、收益多元的特点提供长周期、低成本贷款，推动金融机构提前介入片区策划。用好地方政府专项债券，常态化谋划储备项目，支持符合条件的企业发行债券和不动产投资信托基金等产品。探索设立市级城市更新

基金，采取政府引导、企业主体、社会资本参与的方式组建，重点支持片区统筹策划、土地前期整理和长周期更新项目，健全项目遴选、投后管理和退出机制，防范隐性债务风险，实现资金滚动投入和可持续运作。

4. 审批政策

落实市级规划许可豁免清单，对微更新、环境整治、附属设施增补、不改变主体结构的内部改造等项目免于或者无需办理规划许可。建立施工图审查分类管理机制，探索自审承诺制，推动施工许可与消防设计审查合并办理。打通既有建筑改造审批堵点，原竣工验收备案证明可作为房屋合法性证明材料，涉及功能改变但无需规划许可的可依据项目实施方案直接办理施工图审查、施工许可和消防审验，老旧厂房更新办理消防验收时可提交消防查验报告替代竣工验收报告。实行一表申请、并联审批、联合验收，强化审批与监管衔接。建立房屋全生命周期安全管理制度，常态化开展房屋安全体检，将体检结果作为房屋更新改造、动态监测和隐患整治的依据；健全房屋安全管理资金制度，多渠道归集房屋养老金，专项用于房屋公共部位、公共设施设备保修期满后的维修养护和更新改造；推行房屋质量安全保险，探索既有房屋安全综合保险、工程质量潜在缺陷保险等险种，构建“体检—资金—保险”衔接联动的房屋安全管理闭环。

5. 产权政策

多产权主体的更新项目，由产权人依法共同决议确定实施主体，可将按份共有变更为共同共有，依据产权调整协议办理预告登记，更新完成后通过首次登记、变更登记确认产权，实现归集、实施、确权全链条贯通。按照已有化解政策分类处置不动产登记历史遗留问题，建立属地申请、部门审查、规划审批、成果入库的联动机制，对混合兼容复合利用的不动产按用途、分空间层次设权，投资额未达到法定转让条件的可先行办理转让预告登记，持续做好带押过户。依法保障承租人安置权益，房屋拆除与注销登记同步办理，防止已拆未销。

6. 多元参与

支持市、区国有平台整合存量资源、牵头实施片区更新，推动由融资建设向投融资、建设、管理、运营一体化转型，推广政府改造、国企统筹、市场运营的模式，结合更新盘活行政事业单位和国有企业低效闲置房产土地，重点用于养老托育、社区服务等公益场所和文旅消费、社区商业等经营性场所，防止一边闲置、一边新建。引导市场主体以收购产权、联合参与等方式实施更新，定期发布项目机会清单，让企业算得清账、看得到预期。建立申请制老旧住房自主更新机制，明确居民申请、方案联审、自主实施、政府补助的流程，总结推广老旧电梯更新多方共担的做法。推行责任规划师、社区规划师制度，坚持运营前置、建管营一体化推进，健全长效运营评估机制，将运营成效纳入片区实施评估，保障更新成果持续发挥效益。健全社会风险防控和矛盾化解机制，在片区策划和项目实施前开展社会风险评估，重点对征收补偿、安置方案、利益调整等事项进行风险识别和等级评定，将评估结论作为项目决策和实施方案审批的前置依据；依托基层治理平台健全矛盾排查和多元化解处置机制，推动纠纷就近就地化解；明确居民、产权人、企业等多方参与的具体程序，涉及重大利益调整的，履行意见征询、公示、听证等程序，充分保障利害关系人知情权、参与权、监督权。

七、完善资金筹措机制

坚持政府引导、市场运作、多元投入、滚动平衡，按收益特性分类匹配资金渠道，建立项目、资源、资金相平衡机制。

1. 做实财政资金保障

积极争取中央财政支持实施城市更新行动，对照支持方向和竞争性选拔要求，集中力量打造特色鲜明的样板片区。围绕地下管网、排水防涝、供水燃气、老旧电梯更新等方向常态化谋划申报中央预算内投资和超长期特别国债项目。市级财政统筹安排城市生命线工程、城市体检等基础性工作经费，保障规划编制、体检评估等常态化支出。报中央预算内投资、超长期特别国债和地方政府专项债券的数字化项目，须通过全市统一数据底

座合规性审查；对拟独立新建底层数据库、算力底座的项目不予支持。

2. 健全政银企合作机制

建立项目融资对接机制，定期开展政银企对接，编制融资需求清单和金融产品手册，推动金融机构提前介入片区策划、参与资金平衡测算。引导金融机构针对更新项目特点创新产品，探索以预期收益、租赁收入、运营权质押等方式增信，破解抵押物不足难题；对片区综合开发项目支持采取银团贷款、投贷联动、债贷组合等方式融资。加强融资辅导，帮助实施主体提升信用等级。

3. 激活社会资本

对有经营性收益、使用者付费机制明确的项目，依法依规采取特许经营模式，通过公开竞争选择社会资本，明确经营期限、收费标准和移交要求。鼓励采用投资人招标、工程总承包、运营管理一体化的模式实施片区更新，把公益性建设内容与经营性资源打包，实现整体平衡。规范有序推进政府和社会资本合作，严格履行财政承受能力论证和物有所值评价，不得承诺保底收益、固定回报和回购安排。

4. 强化片区综合平衡和风险防控

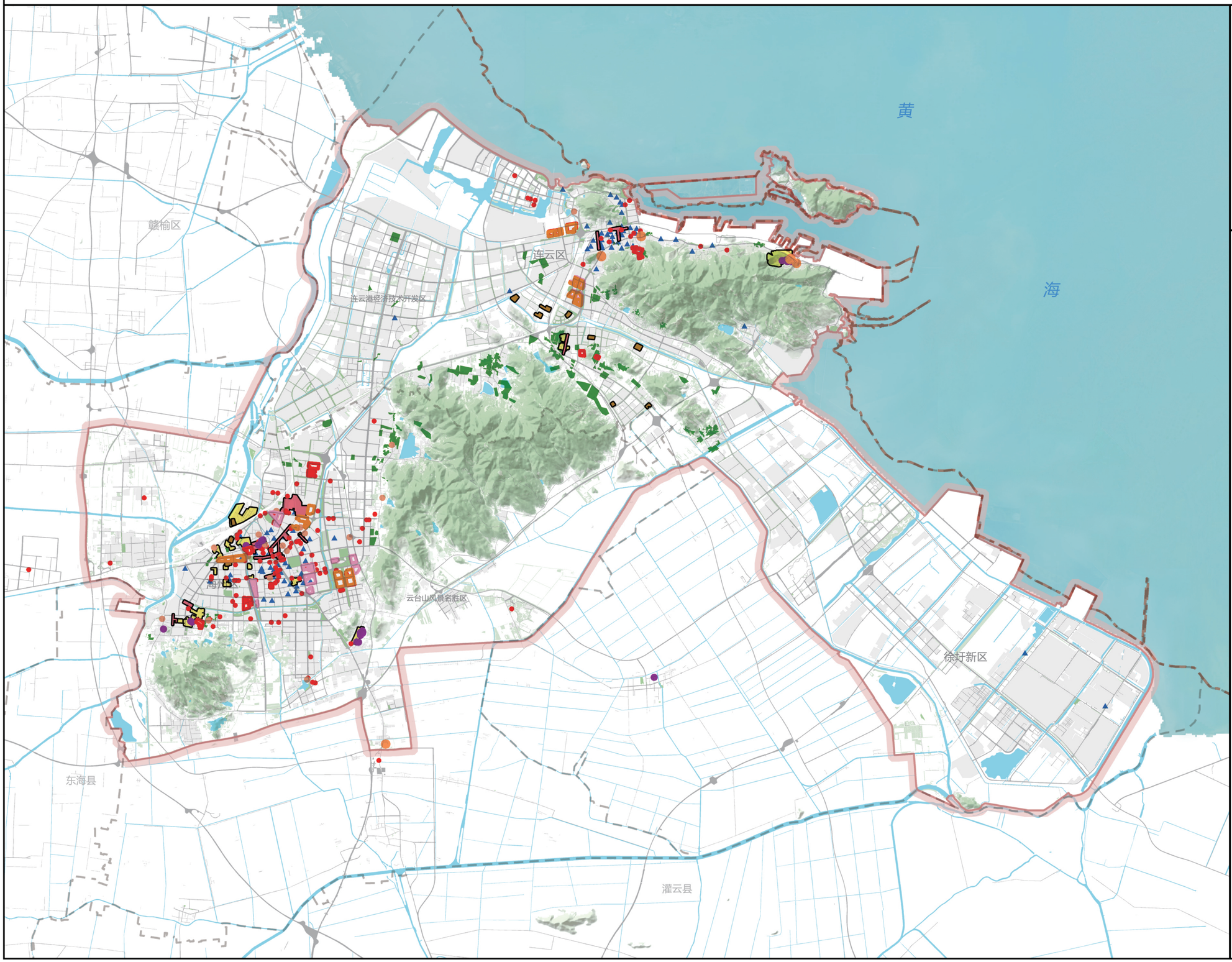
以市级重点更新片区为单元，统筹片区内经营性用地出让收益、公益性项目投入和运营收益，实行肥瘦搭配、跨项目统筹；对收益不足的片区，通过容积率转移、周边土地联动开发、财政转移支付等方式实现平衡，片区资金平衡方案纳入片区策划一并报批，方案不落实的不予立项。加强跨片区、跨项目统筹平衡，从全市域层面统筹空间重构与资金平衡，对低效产业用地、商办空间集中盘活区域，探索跨片区组合打包、容积率跨片区转移等适用条件和实施路径，以经营性收益反哺公益性投入，打破单个项目就地平衡的局限，为重大产业落地和城市功能提升预留弹性空间。坚守不新增地方政府隐性债务的底线，厘清政府与市场边界，政府投资与市场化融资分账管理，不得承诺保底收益、回购社会资本投资本金，不得以政府信用为项目融资提供担保。实行资金专户管理和穿透式监测。到规划期

末，形成财政引导有力、金融支持到位、社会资本活跃、项目自身平衡的投融资格局。

连云港市城市更新专项规划（2026-2030年）

Lianyungang Special Plan For Urban Renewal（2026-2030）

1 问题一张图



北 海州地区

北 连云地区

北 徐圩地区

0 2.5 5 10 千米

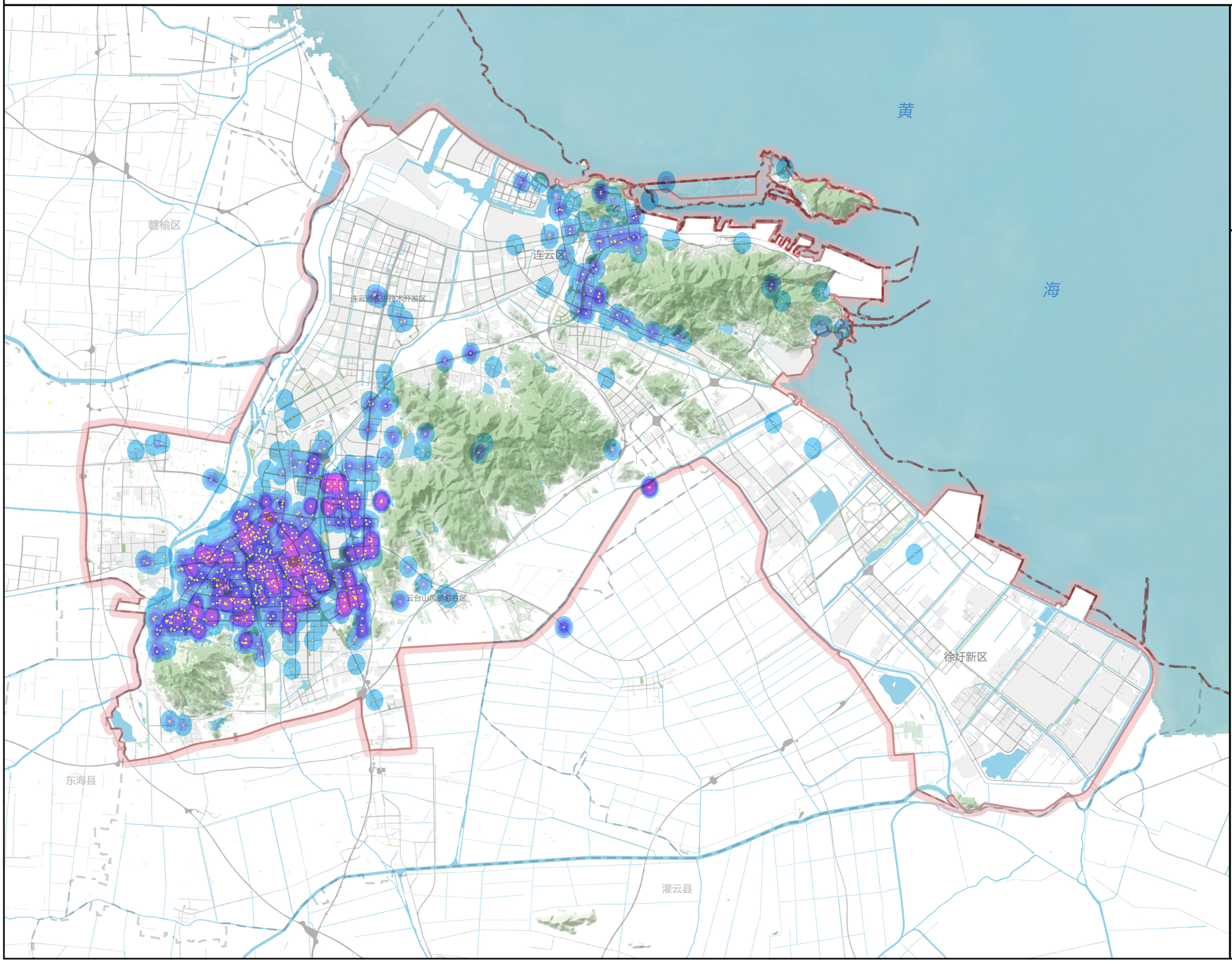
图 例

- 存在结构安全隐患的住宅
- 老旧生活街区
- 老旧商业街区
- 老旧厂区
- 低效商业商务楼宇
- 未达标的公共服务设施
- 未达标配建养老设施的小区
- 未达标配建婴幼儿设施的小区
- 存在不达标步行道的小区
- 公园绿地未覆盖的居住区
- 空置历史建筑
- 区县界
- 市界
- 城市建成区范围
- 规划范围

连云港市城市更新专项规划（2026-2030年）

Lianyungang Special Plan For Urban Renewal（2026-2030）

2 需求一张图



北 海州地区

北 连云地区

北 徐圩地区

0 2.5 5 10 千米

图 例

需求热度

高

低

需求点位

区县界

市界

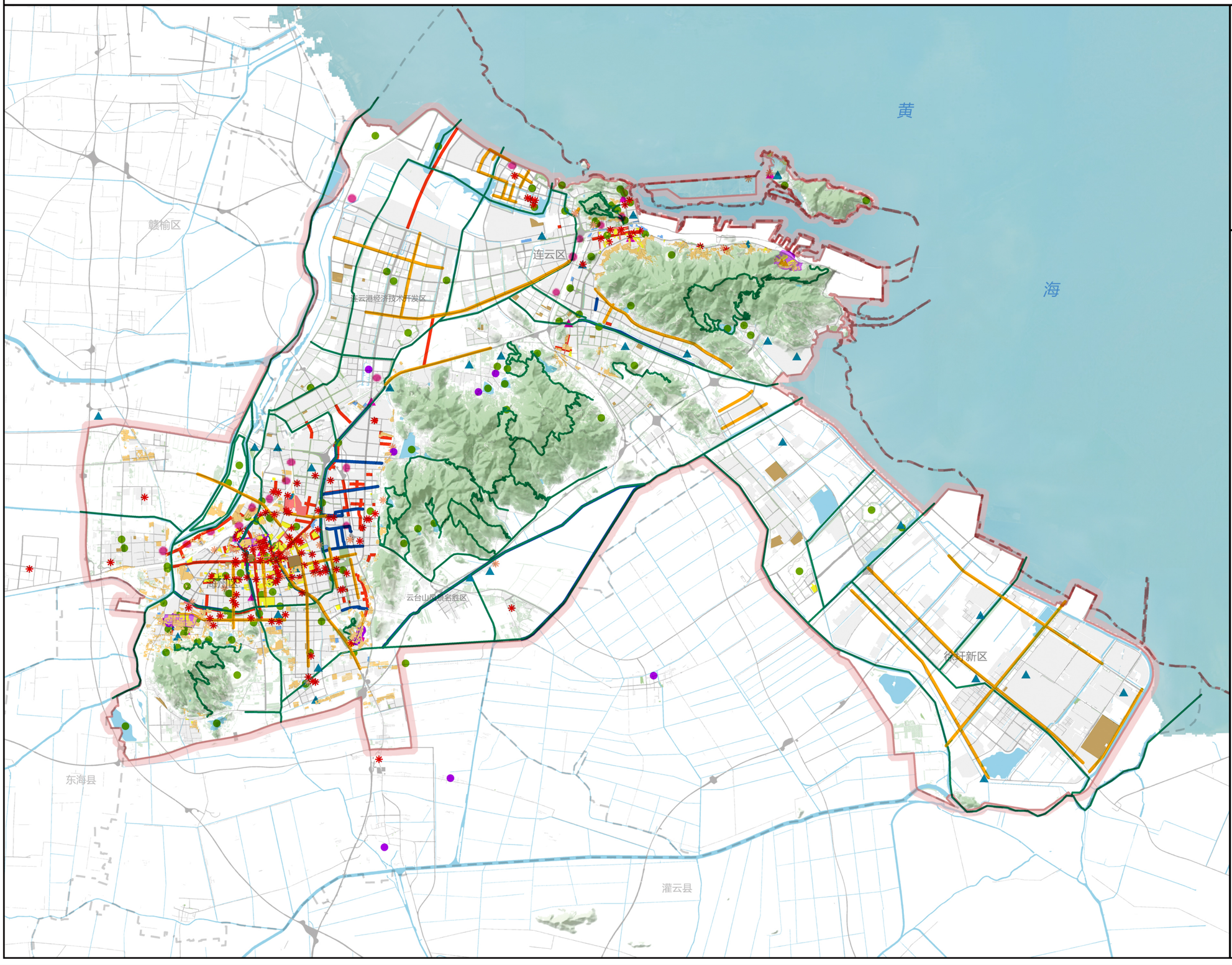
城市建成区范围

规划范围

连云港市城市更新专项规划（2026-2030年）

Lianyungang Special Plan For Urban Renewal（2026-2030）

3 资源一张图



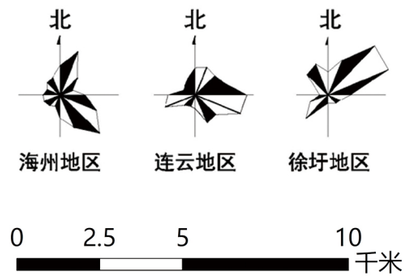


图　例

老旧居住空间

- 危旧住房
- 老旧小区
- 城中村

低效产业空间

- 低效工业
- 老旧商业街区
- 低效商业商务楼宇

历史文化空间

- 历史城区
- 历史街区
- 历史地段
- 历史建筑
- 历史街巷

潜力蓝绿空间

- 老旧公园绿地
- 待更新绿道

老旧设施空间

- 老旧公服设施（点）
- 老旧公服设施（面）
- 老旧市政设施
- 待更新市政管网
- 待整治危险易涝点

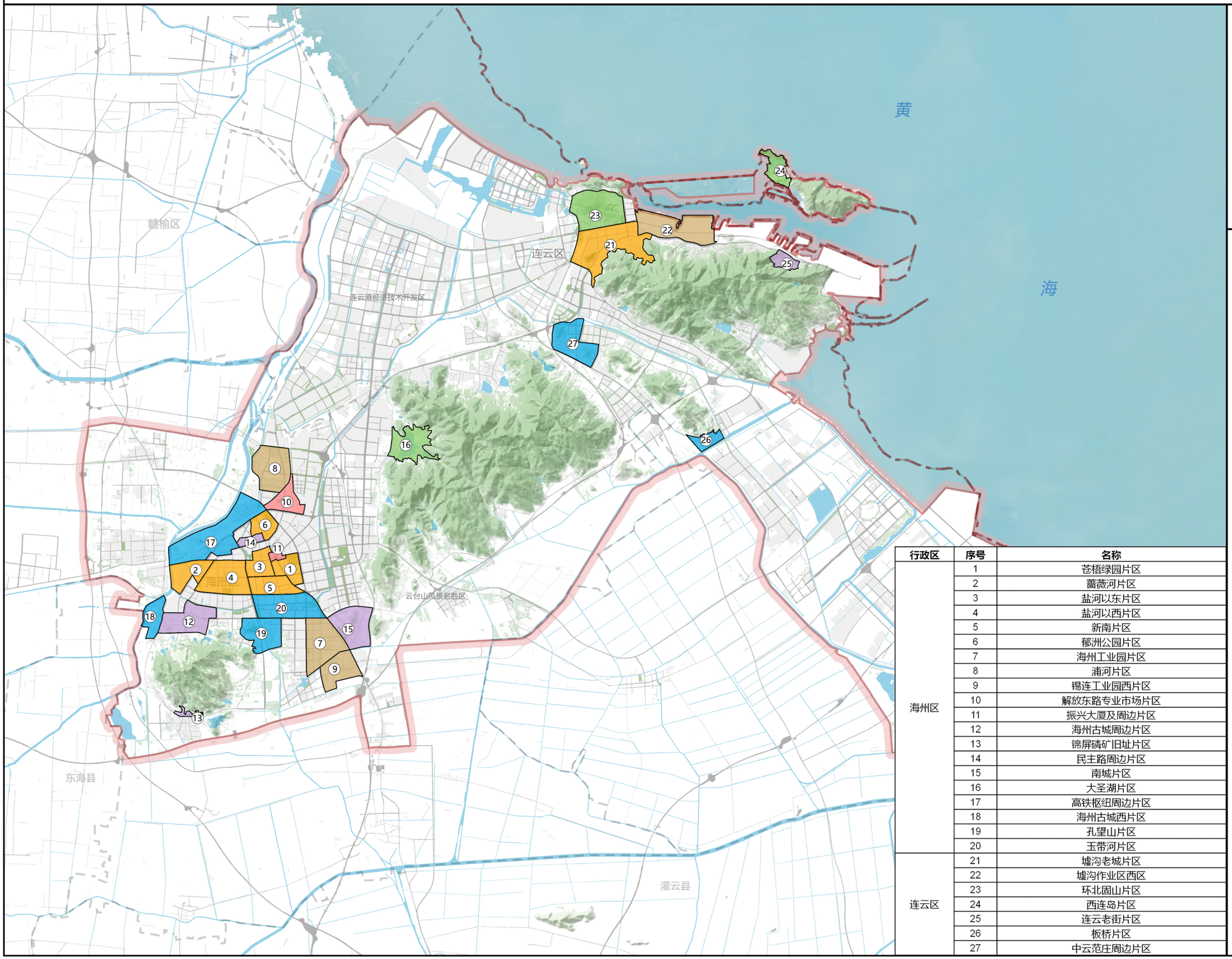
问题道路空间

- 低效交通场站
- 其他交通空间
- 区县界
- 市界
- 城市建成区范围
- 规划范围

连云港市城市更新专项规划（2026-2030年）

Lianyungang Special Plan For Urban Renewal（2026-2030）

4 更新片区划分图



北 海州地区　北 连云地区　北 徐圩地区

0　2.5　5　10 千米

图　例

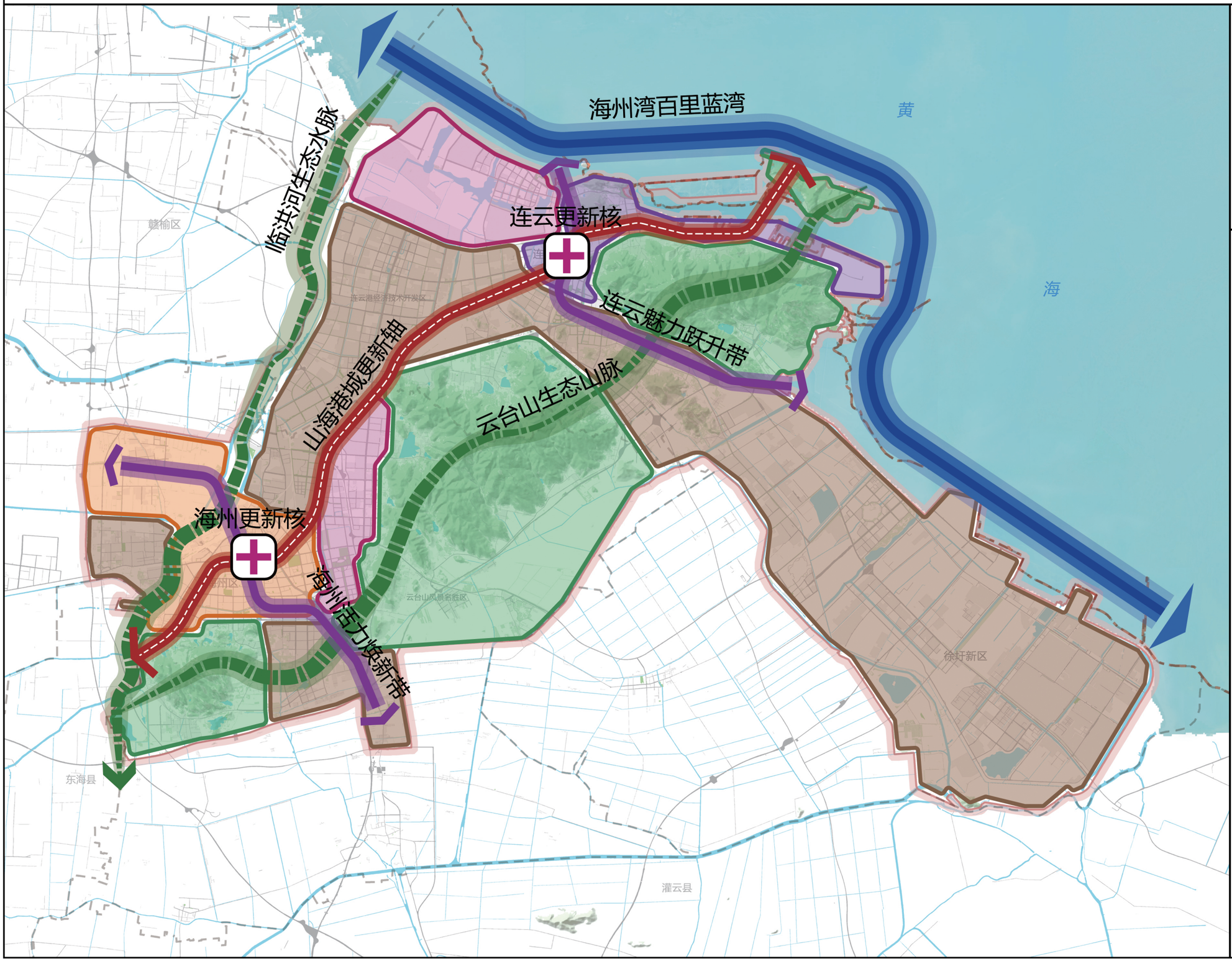
- 人居环境改善类
- 产业转型升级类
- 商办活力激发类
- 文化特色彰显类
- 山海魅力提升类
- 综合类
- 区县界
- 市界
- 城市建成区范围
- 规划范围

行政区	序号	名称
海州区	1	苍梧绿园片区
	2	蔷薇河片区
	3	盐河以东片区
	4	盐河以西片区
	5	新南片区
	6	郁洲公园片区
	7	海州工业园片区
	8	浦河片区
	9	锡连工业园西片区
	10	解放东路专业市场片区
	11	振兴大厦及周边片区
	12	海州古城周边片区
	13	锦屏磷矿旧址片区
	14	民主路周边片区
	15	南城片区
	16	大圣湖片区
	17	高铁枢纽周边片区
	18	海州古城西片区
	19	孔望山片区
	20	玉带河片区
连云区	21	墟沟老城片区
	22	墟沟作业区西区
	23	环北固山片区
	24	西连岛片区
	25	连云老街片区
	26	板桥片区
	27	中云范庄周边片区

连云港市城市更新专项规划（2026-2030年）

Lianyungang Special Plan For Urban Renewal（2026-2030）

5 城市设计引导图



北 海州地区

北 连云地区

北 徐圩地区

0 2.5 5 10 千米

图 例

- 海州湾百里蓝湾
- 山海港城更新轴
- 生态脉络
- 更新发展带
- 三山空间
- 港产城融合风貌区
- 老城活力风貌区
- 新城现代风貌区
- 创新产业风貌区
- 更新核心
- 区县界
- 市界
- 城市建成区范围
- 规划范围