

海陵区“十五五”城市更新专项规划

泰州市海陵区住房和城乡建设局

2026 年 1 月

目 录

第一章 发展基础和面临形势..... 1

 第一节 发展基础..... 1

 第二节 面临形势..... 3

第二章 指导思想和发展目标..... 5

 第一节 指导思路..... 5

 第二节 发展目标..... 7

第三章 发展重点和目标任务..... 16

 第一节 发展重点..... 16

 第二节 目标任务..... 18

第四章 实施保障..... 36

 第一节 工作路径..... 36

 第二节 保障支撑..... 37

 第三节 示范引领..... 38

序言

城市更新是新时代推进以人为核心的新型城镇化的重要抓手，是破解城市发展不平衡不充分问题、满足人民群众美好生活向往的关键举措。“十五五”时期（2026-2030 年）是我国全面建设社会主义现代化国家、推进新型城镇化高质量发展的关键阶段，也是江苏省“强富美高”新江苏现代化建设的重要窗口期。

泰州市作为长三角一体化发展的重要节点城市，正面临长江经济带发展、长三角区域一体化、大运河文化带建设等多重国家战略叠加机遇。海陵区作为泰州市主城区，既是全市政治、经济、文化中心，也是承载千年古城文脉的核心区域，其城市更新水平直接关系到泰州城市能级提升与文化软实力增强。

在此背景下，系统推进城市更新行动，既是落实国家战略的必然要求，也是海陵区迈向更高发展阶段的迫切需要。

本规划落实《关于实施城市更新行动的指导意见》、《泰州市加快推进城市更新工作实施意见》等文件要求，重点聚焦海陵区“十五五”期间城市更新工作，涵盖全龄友好型居住区品质提升工程、城市核心街区风貌示范焕新行动、历史古城文化生态活力再生计划、城市公共空间服务能级跃升行动、市政基础设施防灾韧性强化工程五大核心更新工作。具体包括历史街区活化、低效用地利用、老旧小区改造、城乡路网优化、公共服务设施升级等关键任务，形成“全域覆盖、重点突出、分区施策”的城市更新空间格局，旨在通过系统性更新推动城市高质量发展。

第一章 发展基础和面临形势

第一节 发展基础

“十四五”期间，海陵区以“城市更新”为主线，聚焦文脉传承、产业发展、宜居保障三大领域，实施了一系列重点工程，为“十五五”高质量发展奠定了基础。

历史文脉保护成效显著：海陵区历史底蕴深厚、文化资源丰富，是泰州历史文化名城的核心承载地，拥有泰州城区内最多的文物保护单位，“十四五”期间海陵区依托管辖范围的3个省级历史文化街区（城中、涵东街、渔行水村）和3个历史地段（钟楼巷、八字桥西街、北山寺街），全力贯彻落实区委“打造城乡融合‘新样板’，着力建设“创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市”的理念，在城市更新过程中最大程度保留“泰式民居+历史街区”的整体风貌完整。海陵区是泰州历史文化名城特色的集中彰显区域，也是外界了解泰州历史、感知泰州文化的重要窗口。

产业发展运行稳中蓄势：海陵区依托主城区的区位优势，形成了较高的经济空间集聚度，源于主城区的消费人口基数与商业配套基础，也得益于近年来对现代服务业、生产性服务业的培育，服务业发展优势尤为突出。面对传统产业转型压力，海陵区紧扣高质量发展与发展新质生产力的要求，以破旧立新为核心路径，加速重构“1+2+3”现代产业体系（“1”指主导产业，“2”指重点培育产业，“3”指特色优势产业），推动产业结构从传统依赖向新兴主导转变。其中光伏电池和组件产能规模位列全国同类型园区前三，产业集聚效应初步显现，成为区域经济新的增长极。“商贸兴区”是海陵区推动老城活力焕发

领域，出台针对性扶持政策，有效激活了区域商贸流通与消费潜力，战略实施已初见成效。

宜居保障体系逐步完善：“十四五”期间，城建方面，海陵区新建、提升绿化项目 203 个，在项目改造过程中逐步构建了“道路+游园+河道+社区”四位一体的海绵设施网络。同时，建成一批极具泰州城市特色的记忆地标、文化游园和高品质特色空间等，城市人居环境建设水平不断提升，公共空间建设品质不断往精细化、多元化发展，形成了一批具有泰州特色的城市更新品牌，如“凤小美”城市文化绿地，工业遗产更新项目瑞力·泰渡双创街区等。依托传统商业街区，城市功能也得到进一步完善，在万达金街、钟楼巷、稻河古街等传统商业街区中，逐步形成了一系列青年会客厅、青才科创中心和科创社区等文化创意、青年友好特色空间，一大批传统街巷空间的基础设施条件和风貌环境得到有效改善；交通方面，通过打通了“断头路”、疏通了“梗阻路”、拓宽了“乡间路”，将农村公路建设与居民集中区、公交班线、干线路网相结合，与旅游景区、美丽乡村、特色田园乡村建设相结合，成为了海陵农村群众的幸福路、致富路，打通了老百姓与金山银山之间的通道，形成了畅通便捷、安全优质的农村路网；教育方面，作为泰州“教育之乡”的核心承载区，海陵区在教育资源数量与质量上均具备全市突出优势，通过“学前一义务一高中一高等”全学段优质教育供给，形成“学城融合”的教育发展格局。

总的来说：凭借主城区的区位优势、优质公共服务与产业发展潜力，海陵区已成为泰州市域人口集聚的核心区域，近年来持续保持人口净流入态势，人口总量稳步增长，为城市更新发展累积充足动能。

海陵区更新发展的同时也存在一些问题：一是发展动能方面，由于功能制约，城市发展重心南移，老城集聚能力减弱。由于产业约束，产业发展动力和要素支撑不足。由于土地受限，核心地区增量不足，

存量改造需求强烈。由于财务承压，政府收入持续下滑，广义债务率增幅显著不足。二是人居环境方面，公园绿地有待加强精细治理，运动场地环境和配套有待提升，滨水空间特色有待凸显，河道水体质量有待巩固提升。三是居住建设方面，老旧小区改造压力较大，生活圈公共服务存在盲区，“一老一小”设施供给有待加强，民生日常需求亟需精准响应。四是名城发展方面，吸引力与资源不匹配，设计保护整体统筹不足，历史文化氛围感不强，活化利用模式存在优化空间，保护修活动活化利用堵点多。五是基础设施方面，管网问题导致的安全隐患有待消除，安全设施和能力有待全面提升，市政道路管养需求需及时响应，核心区城市家具品质需提升。

第二节 面临形势

国家战略导向为城市更新提供根本遵循：当前，我国正深入推进以人为核心的新型城镇化战略，让城市更新成为提升城市品质、满足人民美好生活需要的重要举措。国家层面相继出台一系列政策文件，明确城市更新的总体要求、重点任务和保障措施，强调要坚持底线思维，统筹发展和安全，推动城市结构优化、功能完善和品质提升。海陵区作为长三角地区的重要节点城市，可依托国家战略机遇，积极争取政策、资金支持，加快推进城市更新各项工作。

区域发展格局为城市更新注入新动能：随着长三角一体化、长江经济带发展等区域战略的深入实施，泰州作为长三角中心区城市的地位不断提升。海陵区作为泰州市的核心城区，是全市政治、经济、文化中心，在区域发展中承担着重要使命。盐泰锡常宜铁路等重大交通基础设施的建设，将进一步提升海陵区的区域通达性和辐射带动能力，为城市更新带来新的发展空间。同时，周边城市的城市更新实践为海陵区提供了可借鉴的经验，有利于该区在更高起点上推进城市更新。

经济社会发展为城市更新提供坚实支撑：“十四五”时期，海陵区的经济社会发展取得显著成就，地区生产总值、一般公共预算收入等核心指标稳步增长，产业结构持续优化，创新能力不断提升，为城市更新提供了技术支撑和人才保障。同时，随着居民收入水平的提高，人民群众对居住环境、公共服务、生态质量等方面的要求不断提升，为城市更新提供了强大的内生动力。

文化资源优势为城市更新赋予独特魅力：海陵区拥有深厚的历史文化底蕴，是泰州国家历史文化名城的核心承载区，“州建南唐、文昌北宋”的历史文脉源远流长。丰富的历史文化资源是海陵区城市更新的独特优势，通过对历史古城、历史文化街区、文物保护单位等的保护与活化利用，能够打造具有鲜明特色的城市品牌，提升城市吸引力和竞争力。当前，文旅融合发展成为趋势，海陵区可依托历史文化资源，培育特色文旅产业，实现文化价值与经济价值的有机统一。

第二章 指导思想和发展目标

第一节 指导思路

一、总体思路

以习近平总书记关于城市工作重要论述为指引，全面落实《省委办公厅省政府办公厅印发关于实施城市更新行动指导意见的通知》（苏办发〔2022〕14号）要求，有力有序推进城市更新工作，进一步优化存量、提升品质、完善结构，坚持走内涵集约、绿色低碳发展之路，努力创造更加美好的城市人居环境。

“十五五”时期（2026-2030年），全面建成“宜居、韧性、智慧、人文”的现代化主城区，实现城市更新从“碎片化改造”向“系统性更新”转型，从“增量扩张”向“存量提质”升级。

二、基本原则

1、保护优先，适度开发

坚持“保护为主、合理利用”的方针，严格保护历史文化名城、历史文化街区、文物保护单位等历史遗存，维护城市历史文脉的完整性和连续性。在保护的前提下，适度进行开发利用，避免过度商业化和同质化开发。注重采用“小尺度、渐进式”的更新模式，以“绣花功夫”雕琢城市肌理，保留城市的历史记忆和市井烟火气。统筹历史遗存保护与城市功能提升，实现保护与发展的良性循环。

2、以人为本，民生至上

始终把人民群众的利益放在首位，以满足人民群众对美好生活的向往为出发点和落脚点。重点聚焦“一老一幼”全龄友好需求、老旧小区改造、基础设施不完善、公共服务供给不足等民生痛点。充分尊重居民意愿，鼓励居民参与城市更新规划、建设、管理全过程，保障居民的知情权、参与权、表达权和监督权。通过城市更新，切实改善

居民居住环境、提升生活品质，增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

3、统筹兼顾，系统推进

树立系统思维，统筹城市更新与国土空间规划、产业发展、生态保护、公共服务等相关规划的衔接，实现多规合一。统筹历史古城与新城新区、城市核心区与城乡结合部、居住区与产业区的协调发展，促进城市空间结构优化。统筹硬件建设与软件提升，既要完善城市基础设施、公共服务设施等硬件设施，也要加强城市管理、社区治理、文化培育等软件建设。统筹当前需求与长远发展，既要解决当前城市发展中存在的突出问题，也要为城市未来发展预留空间。

4、创新驱动，绿色低碳

坚持创新引领，积极借鉴先进地区城市更新经验，创新城市更新的理念、模式、机制和技术。鼓励采用新技术、新材料、新工艺，推进智慧城市建设，提升城市更新的科技含量和智能化水平。坚持绿色低碳发展理念，将生态保护修复贯穿城市更新全过程，推广绿色建筑、绿色基础设施，优化城市能源结构，减少碳排放。加强城市生态系统建设，构建多层次、网络化的绿色生态体系，推动城市可持续发展

5、特色彰显，文旅融合

依托海陵区深厚的历史文化底蕴和独特的自然资源，突出城市特色，打造具有辨识度的城市形象。深入挖掘历史文化资源，讲好海陵故事，将文化元素融入城市更新各个环节。推动文化、旅游、商业深度融合，培育特色文旅业态，打造一批具有影响力的文旅品牌和消费场景。通过文旅融合发展，提升城市的文化品位和经济活力，实现城市更新与文化遗产、经济发展的有机统一。

第二节 发展目标

到 2030 年，海陵区城市更新取得显著成效，历史古城焕发新活力，城市功能更加完善，人居环境更加优美，公共服务更加优质，城市韧性显著增强，成为长三角地区具有鲜明特色的历史文化名城核心区、宜居宜业宜游的现代化主城区。“文化古城”品牌影响力显著提升，全龄友好型居住区建设取得重大进展，城市核心街区风貌特色更加鲜明，历史古城文化生态活力全面再生，城市公共服务能级大幅跃升，市政基础设施防灾韧性达到省内先进水平，人民群众的幸福感、获得感、安全感持续增强。

一、拓空间格局，兴市井烟火，焕发都市蓬勃生机

1、摸清家底，畅通公开的信息获取渠道

构建从“底数清晰”“评估科学”到“渠道畅通”的全链条工作机制，有效激活沉睡资产，引导社会资本与专业力量共同参与，推动城市空间资源的优化配置和高效利用。

2、加强前期规划策划，推动供需动态平衡

在城市更新进程中，需高度重视商业空间供给与市场需求之间的平衡关系，科学调控商业发展规模，避免出现结构性过剩与同质化的竞争，在海陵区推进城市更新过程中，有必要率先研究制定海陵区城市商业更新专项规划，通过规划引领，精准研判不同区域、不同层级的商业需求特征，实现对商业设施布局、规模与业态的精准调控，从源头促进供需匹配。在此基础上，应进一步分类施策，推动商业结构的优化与提质。

3、立足人口特征，推动业态升级、产业焕新

聚焦“一老一小”，优先补足社区嵌入式服务设施，针对海陵区社区普遍面临的适老化、适儿化设施需求大而空间有限的矛盾，应创新思路，充分盘活利用社区周边各类低效闲置资源。顺应消费趋势，

创新培育社区非标化商业生态，围绕不同年龄段、不同兴趣圈层居民的个性化与品质化消费需求，积极引导更新改造项目超越传统零售思维，着力创新植入非标化商业内容。把握产业动向，有重点地培育都市创新经济，紧抓“科创回归都市”和新兴产业发展趋势，有策略地利用存量空间培育新的经济增长点。

二、守生态本真，融场景雅韵，雕琢魅力都市风姿

1、系统构建海陵“水网生活圈”

统筹海陵区特色“蓝网”、“绿网”、交通网和设施体系，指导新建公共服务设施优化布局，反馈国土空间规划、控规和专项规划编制，分类引导各类设施向网络地区集聚，构建沿滨水绿道、公园绿地、街巷道路 10 分钟慢行可达的街道社区级日常生活设施体系，构建沿滨水绿道、公园绿地等 20 分钟步行可达的工作通勤及区级休闲设施体系。

2、综合提升河道生态环境品质

对劣Ⅴ类河道开展污染源解析，精准识别污染贡献，制定“一河一策”治理方案。将治理重心从河道本身向岸上拓展，全力推进管网排查与修复，实现雨污分流全覆盖，彻底解决污水直排、雨污混接错接等源头问题。充分利用我区水域面积占比大的优势，通过闸坝调度、生态补水等措施，增强河道水动力，变“死水”为“活水”。引入物联网、大数据技术，在重点河道布设水质自动监测站点，实现对水温、溶解氧、氨氮等关键指标的实时监控、预警预报，为精准决策和快速响应提供支撑。将河道治理与城市更新、景观打造相结合，建设滨水公园、绿道和休闲广场，让治理好的河道成为市民亲水、乐水的“城市客厅”。

3、进一步做强滨水空间特色

依托得天独厚的自然禀赋和深厚的历史文化底蕴，以水为脉，系统构建滨水景观网络。采用生态化方法整治河岸，针对无防洪排涝任

务、改造空间较大的河道，可尝试摒弃传统的混凝土、浆砌块石等硬质化施工方式，转而采用生态友好的自然材料进行河道整治。坚持以人为本的设计理念，从市民的真实游赏体验出发，系统优化滨水空间与城市环境的视觉关系。在空间形态设计上，打破单一的滨水界面，通过设置亲水平台、观景栈道、滨水广场等多层次空间，创造丰富多样的景观体验。秉持“城水共生、永续发展”的理念，统筹推进生态修复与经济发展，在实施滨水改造项目的同时，同步启动周边地块的再开发规划，重点引进文化创意、生态旅游、健康养生等新兴产业，完善商业服务、文化休闲、交通接驳等设施，通过高层次招商，着力推动文化经济、绿色经济、健康经济、休闲经济的融合发展，打造集文化体验、生态观光、运动休闲于一体的滨水经济带，实现生态效益与经济效益的双赢。

4、改善街道空间与服务设施

针对易发生拥堵的重点路段和交叉口开展系统性改造设计，提高全方式出行便捷性与安全性。对主要道路实施绿化景观提升工程，围绕街道绿化类型、绿地比例和种植方式开展系统性景观设计。聚焦“慢行友好”理念，通过优化道路断面设计，打造分区合理、连续畅通的线性步行空间。

5、因地制宜增补公园绿地

结合泰州市“拆墙透绿”工程，针对老城等人口密度较大区域，以及现状公园绿地服务半径未覆盖的居住区，充分利用插花地、边角地、空闲地等零散空间，以及单位内部绿地、道路防护绿地等潜在资源，采用“见缝插绿”的方式，灵活建设口袋公园，配置休憩设施、健身器材、儿童游乐设施等功能，注重植物造景和文化特色营造，提升城市公共空间品质。

三、补民生短板，惠日常便利，构筑和谐温馨家园

1、精明供给补齐设施短板

推动住区与街区联动挖潜空间，构建开放便捷、尺度适宜、配套完善且邻里和谐的生活街区。盘活多类型闲置资产用于民生改善，制定专项鼓励政策引导物业权利人参与闲置资产改造，推动闲置资产高效转化为民生服务资源，缓解民生服务供给压力。鼓励设施共享和复合利用，促进不同功能灵活转换。

2、协同解决民生关切问题

建立多渠道民生需求动态收集机制，聚焦高频居住诉求。强化项目集成规划，按“能同步就同步”原则，将小区改造与易淹易涝整治、二次供水改造、雨污分流、加装电梯等工程统一部署，统筹施工时序与资源调配，减少重复施工，降低扰民影响。以提升居民生活品质为目标，结合小区实际制定差异化改造清单，推动信息架空线入地、充电桩增设、闲置资源利用、海绵改造等内容与老旧小区改造有机融合。建立改造效果评估与优化机制，持续提升改造“集成度”，贴合居民多元需求。联合多部门建立特殊群体需求台账，掌握不同群体核心诉求。采用“基本项+附加项”定制模式，基础需求全面覆盖，特色需求按需调整。建立需求动态更新机制，确保民生工程精准匹配特殊群体需求，增强城市更新温度。

3、统筹改造集中连片区域

打破住区与街区的物理围墙和功能边界，推动更新范围从单个住区扩展至街区整体，将成片老旧小区与城市低效空间纳入统一实施体系，实现空间资源整体盘活。采用“针灸式”更新方式，重点对边角地、畸零地、功能消极空间及废弃空间进行针对性改造，最大化利用零散空间资源。鼓励引入社会资本参与部分闲置场所的改造与运营，通过微利模式保障项目长期可持续，平衡改造投入与民生效益。

4、吸引社会资本参与缓解财务压力

以运营前置为核心，通过资源挖掘探索微利可持续更新模式。在老旧小区改造中，深度挖掘居民定制化更新需求，将有限改造资金精准投放至适配的空间与设施，同时整合潜藏的存量资源，通过“聚少成多、有序匹配”控制更新成本，借助多元方式实现长期微利运营，增强对社会资本的吸引力，推动其参与改造。采用“以大带小、肥瘦搭配”策略推进连片更新，在更大空间范围内统筹资源布局，增加可盈利的更新空间，提升项目投资价值以吸引社会资本。通过资源地块与旧改地块捆绑组合出让，由各区采取带方案（带建筑）定向挂牌方式，将地块出让给意向用地者，以资源地块的盈利平衡旧改地块的改造成本，进一步激发社会资本参与改造的积极性。

5、定制化推进老旧小区改造

结合老旧小区改造整体计划，以“好房子”建设标准为导向，立足居民实际需求制定定制化改造方案。将易淹易涝片区整治、二次供水改造、雨污分流、适老化改造、智慧化改造等重点工作内容统筹整合，避免碎片化改造，实现“一揽子”推进“好房子”工程。同时拓宽资金筹措渠道，鼓励居民按需求自主出资参与改造，同步探索市场化运营机制创新，通过多元线条汇聚资金，保障改造项目落地实施，兼顾民生需求与工程可持续性。

6、合理安排更新时序和重点

按“城区一片区”两个层次明确更新优先级，务实规划时序与重点区域。城区层面，优先推进城市重要滨水空间、城市中轴、历史文化街区周边、重要低效产业更新空间及重要公共服务设施周边的老旧小区改造，结合关联更新项目确定改造重点与实施内容；片区层面，优先选择建成年代早、房屋现状差、改造意愿强、集中连片且有存量空间的老旧小区实施更新。对楼栋少、无存量空间的老旧小区，统筹

将公共服务设施与公共空间配置到周边住区，若周边小区已改造则通过增容提标，填补设施覆盖盲区。

四、承文脉古韵，汇时尚新潮，彰显凤城独特神韵

1、持续探索多样化活化利用方式

以“整体保护、活化传承”为原则，推动历史资源与百姓市井生活深度融合，探索传统文化与现代生活共生共荣的业态发展模式，充分挖掘历史资源价值以提升城市文化魅力与口碑。

2、加强街区空间风貌整治

以塑造特色鲜明、宜居宜游的街区环境为目标，从三方面推进空间风貌整治。一是挖掘潜在空间价值，通过对街区内建筑的修缮加固、外观翻新、功能重组及适度开放，同步提升周边建筑、街道等公共设施的品质，结合街区文化特色打造多元业态融合、景观层次丰富的特色空间，增强街区吸引力。二是优化街区可达性，系统疏通街巷交通网络，清理人行道障碍物以净化通行空间，改善路面铺装材质与平整度，同步完善交通标识与安全设施，提升街道交通的安全性与舒适性，营造适合漫步休闲的慢行氛围。三是统筹古城风貌整治，聚焦凤城河沿线、历史文化街区周边等核心区域，将滨水空间改造、老旧小区更新、老旧厂房改造等项目与风貌整治有机结合，严格把控新建及改造建筑的风格、高度与色彩，强化与古城风貌的协调性。同时融入古城文化元素，通过增设文化标识、复原传统景观节点等方式，浓厚古城文化氛围，实现街区风貌与文化遗产的协同提升。

3、加强古城空间风貌整治

以海陵区滨水空间活力重塑为重点，紧扣“人本导向”与“文化赋能”目标，通过系统化场景营造推动生态、文化、经济价值协同转化，助力古城风貌整体提升。

4、丰富市民和游客多元体验

整合海陵老城区内城中历史文化街区、钟楼巷历史地段等历史文化空间，坡子街、泰州老街等商业片区，以及柳园、泰州公园、凤城河等滨水开放空间，形成文化主题片区，激活空间活力，营造新消费场景。对非遗进行深度发掘与传承，让活态非遗所承载的历史文脉融入街区更新、风貌展示，联系人们生活日常的多元化沉浸更新，实现历史文化街区与传统非遗双向赋能。

5、新旧融合促进街区有机再生

对稻河古街区、北山寺历史地段等街区，积极引入新业态、新功能、新活动，依托地域文化资源和街区特色，融入非遗、戏剧、国风等元素，形成体验型商业，长期、定期举办各类文化活动、节日庆典，打造沉浸式消费新场景。联动周边坡子街、北山寺、涵西街等片区，形成资源流量共享，突出在地文化特色，注重传统与现代的结合。

6、政策创新促进多元主体参与

以“政府托底、社会参与、微利可持续”为原则，构建街区保护更新多元推进机制。政府聚焦民生工程、里子工程、安全工程等公益性领域，承担基础设施改造提升、历史街区环境整治、公服设施配套完善等投入，同时通过整体环境改善，带动居民自主修缮、吸引社会资本入驻，减轻财政单方负担。采用“渐进式、微改造”方法推进更新，降低前期资金投入压力，出台专项政策招引社会资本参与，通过运营收益、租金回报等方式实现微利回收，保障项目可持续。发挥政府资金引导撬动作用，鼓励市场力量深度参与城市更新全过程，围绕更新行动制定适配复杂场景、激发市场活力的制度体系，出台引导政策拓宽保护资金来源。此外，重点调查、梳理并推介一批产权可流转的古建老宅，吸引社会资本入驻进行自主修缮与活化利用，推动大量传统民居资源释放文化与经济价值。

五、提品质标准，固管护根基，筑牢城市坚韧防线

1、提高基础设施服务保障能力

以提升城市承载能力与安全韧性为目标，统筹推进市政基础设施体系化建设，全面完善城市电力、燃气、供水、雨水、污水等核心设施布局，同步推动能源与水资源节约集约利用，构建功能协同、安全可靠的基础设施网络。系统推进老旧市政基础设施更新改造工程，建立健全“政府主导、部门协同、社会参与”的工作机制，成立由住建、城管、水利、电力等多部门组成的专项工作小组，科学制定更新改造规划和年度实施计划。全面加强市政基础设施建设的质量安全管理，制定并严格执行市政基础设施工程质量安全管理办法，明确各类工程的质量标准和安全管理要求。

2、消除城市生活安全隐患

以提升城市消防应急响应效率为目标，分层推进消防救援能力建设。以全面提升城市应急保障能力为核心，系统推进避难场所建设与管理体系统完善。

3、统筹推进区域“大海绵”建设

围绕建设“美丽海陵”总体目标，坚持系统谋划、生态优先，将海绵城市建设与城市更新、环境整治、基础设施提升有机结合。以“蓄、滞、净、排”功能完善为核心，持续推进雨污分流攻坚，统筹拓展生态海绵空间，积极探索可持续的投融资与运维模式，全面提升城市水安全韧性、水资源利用效率和生态环境品质。

4、推动城市数字化、智能化发展

全面推进智慧城市建设，深度融合移动通信、物联网、人工智能、大数据、云计算等新一代信息技术，着力提升城市市政基础设施的数字化、智能化水平。在空间管控方面，建立基于CIM（城市信息模型）的三维数字底板，实现对地下管网、地上建筑的全要素数字化管理；

在设施运行维护方面，构建城市立体感知网络，实现对环境质量、基础设施运行状态的实时监测；在交通领域，部署智能信号控制系统和车路协同设施，提升道路通行效率；在未来社区建设中，推广智能安防、智慧物业等应用，打造智慧社区示范点；在安全应急方面，建设城市安全风险监测预警平台，提升突发事件响应效率。

第三章 发展重点和目标任务

第一节 发展重点

海陵区 2025 年政府工作报告提出，要以工匠精神建设宜居城市，用绣花功夫雕琢和美乡村，统筹城乡发展，促进共同繁荣。重点任务包括：积极创新餐饮、文体、购物等多元消费场景，保障 M 会员店顺利开工，启动坡子街商圈改造提升，支持茂业、泰尚里运营提质，进一步激发消费活力；用好区位优势、资源禀赋、工业基础，大力发展科技研发、信息服务、文化创意等生产性服务业，培育税收超千万楼宇；以千年凤城河为内核，实施古城连片保护更新，加速宫氏住宅活化利用、斗姆宫保护修缮，统筹推进涵东街古巷肌理修复、景观环境提升、临河空间开发；结合城市更新，系统实施房屋征收搬迁、老旧小区改造、老街旧巷整治，精准开发“第四代”住宅，精心打造“新泰式”民居，努力构建更深厚的文化空间、更宜居的品质空间。

泰州市海陵区国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要（草案）提出，要坚持以人民为中心，加快城市结构优化、功能完善、品质提升，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，加快城乡融合发展，推进乡村全面振兴。重点任务包括：完善历史文化名城核心功能，提升凤城河文化核的文旅发展能级，打造城市文化会客厅；统筹推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设。系统实施老旧小区“微更新”，加强停车位、充电桩等便民设施建设，靶向破解群众急难愁盼问题。积极打造一刻钟便民生活圈，加快打造完整社区，完善城市社区嵌入式服务设施；坚持“留改拆”并举、“拆治兴”并进，以西北工业片区为重点，有序推动老旧街区、老旧厂区、老旧楼宇、老旧园区等功能转换、品质提升、业态升级、场景再造，打造“老街巷+新潮地”、“旧厂房+新业态”、“原商圈+新体验”的

多元场景。坚持“小尺度、渐进式”理念，积极谋划光孝寺周边、崇儒祠周边等地块有机更新。加强城区交通综合整治，积极推动江州路准快速化改造、运河路西延（长江大道—雨声线）、海阳大桥拓宽、海阳路东延（东风路—春兰路）等项目建设。扎实开展城市体检，稳步实施城市安全生命线工程。全面完工运营海陵“厂管网”一体化水环境提质项目，统筹推进重点路段雨水管网新建与改造，动态消除城市积水点。深入开展燃气管道老化更新改造，筑牢燃气安全“生命线”，实现行政村燃气主管道全覆盖。优化加油站、加气站布局，加快充（换）电站建设，打造城区“一刻钟充电圈”；以千年凤城河为内核，持续推进城中、城北历史文化片区更新，同步启动渔行水村历史文化街区更新，重点实施涵东、城中历史文化街区更新改造，加快建设儒释道文化一条街，支持水袖文化、早茶集市、非遗集市等本土文化业态集聚发展。推动10条以上老街区改造更新，引入新型业态，融合“文化、文创、文博、文旅、文人”于一体，促进传统文化与现代文明交相辉映。

海陵区年度任务及规划纲要既衔接了国家及省市关于城市更新、城乡融合的工作要求，又立足海陵区自身资源禀赋与发展需求，清晰勾勒出区域在经济增长、民生改善、文化传承、城市品质提升等方面的发展路径，为后续开展相关城市更新工作提供了核心依据与基础背景，也明确了城市更新工作需聚焦的重点领域与关键方向。

“十五五”时期，海陵区将坚持以人民为中心的发展思想，紧紧围绕“建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市”总体目标，统筹发展和安全，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，系统推进房地产平稳健康发展、住房保障体系完善、城市基础设施提质、历史文化保护传承、城乡融合发展、绿色低碳转型和城市治理现代化，努力构建“安

全、健康、舒适、绿色、智慧”的城市发展新格局。在落实上位规划的基础上，提出以小切口模式加快城市有机更新，全力打造宜居、宜业、宜游的“幸福海陵”。

第二节 目标任务

一、全龄友好型居住区品质提升工程

以提升住宅品质、改善居住体验、促进可持续发展为核心，推动住房供给从“有没有”向“好不好”转变，构建“安全、健康、舒适、便捷、绿色、智慧、宜居”的“好房子”标准体系与供给体系，实现住有所居、居有所安、安有所乐。

以“楼道革命、环境革命、管理革命、服务革命”为核心抓手，全面推进住区提质改造，构建宜居、宜游、宜养、宜学的“四宜”社区：在“楼道革命”与安全保障上，重点更新改造住区管线管道，排查并消除老化管线带来的安全隐患，同步规范楼道空间使用，提升居住安全系数；在“环境革命”与空间优化上，挖掘住区闲置空间新增停车位，优化内部交通组织以缓解停车难与通行拥堵问题，同时改善公共空间环境，增设休闲、健身等设施，丰富小区文化生活；在“管理革命”与服务规范上，加强适老、适幼等适龄环境设施建设，统筹完善社区医疗、教育、商业等配套服务，同步规范物业管理服务流程，提升社区管理效率与居民满意度；在“服务革命”与绿色发展上，推广节能技术在建筑改造、设施运行中的应用，降低住区能源消耗，通过多维度提质行动，全方位提升住区居住品质与综合功能。

所有底线类项目为基础项目，须优先安排；基础类项目是开展提升类项目的前提。

全龄友好型居住区品质提升工程重点任务

序号	重点任务	建议内容	重点项目	牵头部门	分类	建议时序
1	海陵区“原拆原建”试点项目	选取合适的“老破小”居住区或者公房，原址拆除重建，居民回迁，“老破小”高效焕新。产权可通过房改售房获得产权，产权年限可能重置；居民参与出资；容积率一般不变或略有增加；资金来源为政府、居民、社会资本共担；主要目标是消除安全隐患，改善居住条件，提升资产价值。	选取合适的“老破小”居住区或者公房。	住建局	底线类	2028
2	老旧建筑改造	针对社区内老旧建筑进行结构加固、外立面翻新、节能改造等，融入地方特色元素，提升建筑安全性与美观性	拟实施春晖苑、滨江花园、海光南村、鼓楼北路小区、青松街住宅区等40个小区的整治改造。	住建局	底线类	2026
			对莲花片区、南园片区、东进片区3个小区（组团）进行实施改造	住建局	底线类	2026
3	住宅消防整治及高风险小场所消防安全治理工程	对部分小区进行安全消防整治以恢复基本消防功能，地下增设电瓶车防火隔墙等设施，配备便携式新能源灭火设备，安装智能烟感装置。	对花园半岛、莱茵东郡、溢景园进行安全消防整治以恢复基本消防功能	住建局	底线类	2028
			对阳光瑞城、泰来苑、韵梅苑、紫金华府、鹏欣丽都、香颂花园、春晖花苑、中铁溪源、济川华庭等小区地	住建局	底线类	2028

			下增设电瓶车防火隔墙等设施			
			给全区 22 个高层住宅小区快速消防处置队配备便携式新能源灭火设备	住建局	底线类	2028
			给社会面小场所安全治理系统中 1325 家红橙黄（其中红色 129 家、橙色 328 家、黄色 868 家）风险等级的社会面小场所安装智能烟感装置。	住建局	底线类	2028
4	管网疏堵清障	对供水、排水、燃气、供热等老旧管网进行排查，清理堵塞物，修复破损管道，运用内衬修复技术等减少施工影响，示范利用智能监测设备实时监控管网运行状态	将南园三角洲、东城河路住宅组团等 23 个小区老旧供水管网改造纳入老旧小区雨污分流改造一并实施。	住建局	底线类	2028
	居民小区垃圾分类基础设施建设项目	在居民小区投放智能生活垃圾分类房，建设智能化清洗点，智能化清洗点安装除臭设备。	全区内居民小区	住建局	底线类	2026
5	配套教育类项目改造	统筹完善社区教育配套服务	实验小学风雨操场（体育馆）维修改造、运河路小学西侧连接道路、二附中图书馆楼教室维修改造、南师大泰州 2 实验学校北校区外墙	住建局	底线类	2026-2027

			维修改造、继续配备中小学午休式课桌椅（初二年级）、泰州市城东中心小学鼓楼校区改扩建			
6	便民智慧服务	搭建社区级物联网平台，实现环境监测播报、设备故障一键报修和智能派单；利用大数据分析居民生活习惯，提供个性化服务推荐，整合社区各类服务资源，通过手机 APP 实现一站式便捷服务	实施智慧城管三期项目	城管局	底线类	2028

二、城市核心街区风貌示范焕新行动

以“烟火气 + 文化味 + 现代感”为导向，通过“针灸式”有机更新，打造一批彰显海陵特色的标杆街区，激活消费新动能。

坚持“规划引领+动态设计调整”双轮驱动，通过综合施策推动典型街区全方位升级，打造古韵与现代交融的综合服务品牌。在空间与功能优化上，实施空间功能再塑与商业业态调整，盘活低效空间资源，引入多元业态组合，提升街区服务承载力与消费吸引力。在风貌与环境提质上，开展建筑风貌整治与滨水空间开发，统一街区建筑风格以彰显文化特色，挖掘凤城河两岸等滨水空间价值，打造生态与景观兼具的公共空间。在设施与场景升级上，推进管网系统升级，同步融入智慧化、共享化设施，完善配套服务功能；重点针对中轴线、凤城河两岸等典型街区，推动环境品质焕新与消费场景创新，以全方位、高标准、持续化的改造行动，实现街区功能、风貌与体验的协同提升。

交通组织优化任务与道路基础设施建设密切相关，是实现当前交通治理和街区更新优化的重要前提，因此归为基础类项目。

城市核心街区风貌示范焕新行动重点任务

序号	重点任务	建议工作内容	重点项目	牵头部门	分类	建议时序
1	中轴更新研究	结合海陵区的城市发展战略、区域优势以及居民需求，明确中轴地区的控制范围，细化功能定位，通过文化挖掘、空间优化和产业引导，明确重点地区城市更新专项规划。	青年路—海陵路中轴改造研究	住建局	提升类	2026—2027
2	老旧街区活化利用	对物质空间基础较好但活力不足的街区，通过“场景出新、业态出新、服务出新”，打破传统路径依赖，营造空间和内容反差，塑造多维度多空间消费场景，增加热度。	东环创意街区更新	住建局、自然资源局、属地街道	提升类	2026—2029
			坡子街门户地区综合复兴工程前期研究			2027—2030
			泰航电器老厂区创意产业园区策划			2027—2030
			罗兰金都创新消费公园建设			2027—2030
			茂业天地商业业态升级			2026—2027
			泰茂城消费焕新			2026—2027
3	交通组织优化	契合泰州品质慢生活，开展交通改善，完善步行专用通道或专用区域，合理规划利用停车位，提升公共交通便利性，引导电动自行车使用。加强交通标识建设，方便居民和游客出行。	城市管理微修复	城管局	基础类	2028
		打造“绿波带”2	“绿波带”：东	城管	基础类	2026

		处、选取拥堵点位 10 处和全省道路交通安全重点隐患路段“5510”4 条路段进行拥堵微整治。	进路、扬州路(东风路-长江大道)、梅兰路(春晖路-青年路)；拥堵点位：济川路泰州学院北门、南师泰院南门段、春晖路南师泰院东门、东进路智堡路口、鼓楼路莲花八号区西门、春兰路鹏欣尚城东门、南山寺路文旅酒店出口、济川路万达 2 号门、南通路(春晖-东风)、东风路二中西门段、济川路中医院路段；道路交通安全重点隐患路段“5510”：运河路（老兴泰路口-吴州路口）、迎春路(迎春桥-祥泰路)、海姜大道（叮铛河桥-西石羊路口）、森园路（东风路-海陵路）	局、住建局		
4	街区智慧提升	落实新城建要求，建设重点街区的数字孪生模型，融入建筑、管网、消防、照明、车位物理设施，以及业态、流量监测、意见征集等动态模型，打造智慧便民服务核心。	历史文化街区智慧灯杆及应用示范建设	住建局、城管局	提升类	2028

三、历史古城文化生态活力再生计划

“十五五”期间，海陵区将严格落实“老城不能再拆”的要求，坚持“小尺度、渐进式”城市更新理念，系统谋划城中、城北两大历史文化片区，在保证居住及使用安全前提下，最大程度保留历史街区的人气、烟火气。

以“系统谋划、渐进实施”为原则，先加强历史活化利用的经验总结与反思，为后续行动提供实践支撑，重点推动古城活力提升与成片保护更新。在重点区域开发上，聚焦泰州轴线北端和凤城河周边历史文化空间，深化其展示、体验与综合开发利用，挖掘历史资源的现代价值。在场景与消费导向中，以现代化、年轻化、数字化消费需求为核心，兼顾全龄友好属性，搭建多样化生活场景（如文化体验、休闲社交）与生产场景（如文创产业、特色商业），满足不同群体需求。在保护更新路径上，通过“连点成线、连线成网”的方式，整合分散的历史文化节点与空间资源，探索古城成片保护与活力焕新的可持续路径，实现历史文脉传承与现代活力营造的协同发展。

由于历史文化街区和历史地段的基础设施可利用空间极其有限，而且不具有可替代性，因此将其功能提升与安全隐患消除、物质空间的保护等任务列为底线类，其余任务可根据政策、方案、资本等综合条件灵活确定时序，列为提升类。

历史古城文化生态活力再生计划重点任务

序号	重点任务	建议工作内容	重点项目	牵头部门	分类	建议时序
1	基础设施提升	保护、修缮各级文物保护单位、历史建筑、传统民居，补足配套基础设施和公共服务设施短板，消除危房安全隐患	城中历史文化片区各支巷基础设施、飞线整治和照明设施改造	住建局	底线类	2026
			对城中历史文化街区斗鸡场、矢巷及周边支巷道进行基础设施改造，包括雨污分流、自来水、路灯改造等	住建局	底线类	2027

		患，完善片区消防配套设施。	基础设施以及涉及公共安全的房屋维修等。			
			对北山寺街历史地段康乐巷及周边支巷进行基础设施改造，包括雨污分流、自来水、强弱电、路灯改造以及涉及公共安全的房屋维修等。	住建局	底线类	2027
			对涵东历史文化街区基础设施改造更新。	住建局	底线类	2028
			宫氏住宅周边历史风貌保护修复与提升及环境配套改善工程。	住建局	底线类	2028
2	古城更新治理	对历史文化街区和历史地段实施“小尺度、渐进式、微更新”，加强文保建筑、历史建筑保护修缮和活化利用。采用微改造方式，增加历史文化名城、街区和历史地段的公共开放空间。	北山寺历史地段更新工程	住建局	底线类	2026
			城中历史文化片区更新项目	住建局	底线类	2026
		进一步完善古城内景区景点的设施配套，建设文化路径，承载文化展览、音乐艺术、滨河游憩、运动休闲、时尚消费、活力市集等多元功能，提升古城消费空间品质，强化海陵	稻河古街区“文商体”融合焕新	住建局、文旅局	底线类	2026
			凤城河“水韵文化长廊”升级	住建局、文旅局	底线类	2026

		区文化地标。				
3	城市运营提升	重要道路、交通节点、广场等进行景观提升、文化宣传、打卡点打造。	在历史城区重要道路桥梁、节点、广场等布置花箱花篮，一年内定期更换时令花卉，保持常态彩色化。同时根据实际情况对部分老旧破损花箱花篮进行更换。在历史城区重要道路、交通节点、广场等进行文化宣传及打卡点打造等。	住建局	提升类	2026
		依托历史文化街区和历史地段建设文化展示、传统居住、特色商业、休闲体验等特定功能区，完善城市功能，提升城市活力，充分聚集人气。	海陵区历史文化保护传承故事会、主题日、创意竞赛等	住建局	提升类	2027
		注重功能植入、设施嵌入、产业导入和业态优化，实现功能复合、品质提升和产业转型升级，保护既有建筑物和构筑物，打造文化休闲服务与创新创业空间，加快招商运营与活动策划，形成泰州工业遗产名片。	马拉松赛道（海陵段）氛围布置工程	住建局	基础类	2026

四、城市公共空间服务能级跃升行动

以构建“宜居、绿色、共享”的现代化城市空间为目标，通过多维度举措推动核心区功能与品质协同提升。在功能融合上，聚焦滨水区域打造复合型空间，整合生态公园的生态功能、文化展示的人文功能、商业服务的便民功能，实现“生态+文化+商业”多元价值叠加。在生态优化上，增补社区公园、口袋公园等小微绿地，激活核心区闲置空间的生态潜力，扩大绿色空间覆盖率，改善区域生态环境。在体验提升上，优化步行路径设计与交通组织，畅通慢行网络，提升居民出行舒适性与便捷性。在氛围营造上，植入地域文化元素（如历史符号、民俗标识等），增强核心区人文氛围，通过功能、生态、体验、文化的综合改善，全面提升核心区的综合承载力与吸引力。

政策刚性要求、保障基本民生服务均等化的任务列为底线类，对照规范要求查漏补缺的任务列为基础类，其余提升城市功能品质的任务列为提升类，在建设时序上可以适当延后。

城市公共空间服务能级跃升行动重点任务

序号	重点任务	建议工作内容	重点项目	牵头部门	分类	建议时序
1	滨水空间打造	“一河一策”，推进城区劣V类水体周边排口综合整治	加快治理五里河、东进河、西玉带河等劣V类河道	住建局、水利局	基础类	2026
		实施河湖治理水系连通工程，统筹规划城区主要河道，共同提升生态性、文化性、功能性	对凤城河沿线部分沿河、沿路景观进行亮化提升改造	住建局	基础类	2026
			对张家河等河道水系开展联动综合整治	住建局、水利局	提升类	2026—2027

		更新改造滨水商业空间，形成滨水商业新业态	更新改造坡子街商业中心、时尚广场等商业空间，积极引入新业态	住建局、商务局	提升类	2027—2030
		活化利用闲置体育馆、游泳池、小广场等空间，灵活增补体育、文化设施	活化利用泰州老体育场等闲置体育文化空间	住建局、文旅局	提升类	2027—2030
			在城西街道、罡杨镇等区域增补文化、体育、健身等公共设施	住建局	基础类	2027—2030
		充分利用现有桥梁，合理新建人行桥梁，优化滨水慢行路径，提供更多的步行路线选择	优化草河、稻河两岸滨水慢行路径	住建局	提升类	2027—2030
2	公园绿地增补	持续实施城市“微添绿”工程，针对公园绿地服务空白区域增补口袋公园、游园	在济川西路以南、江州南路以东、永兴路以北、南官河以西的范围内增补口袋公园	住建局	底线类	2026—2027
			鹏欣尚誉南侧游园，迎春东路北侧，鹏欣尚誉小区南侧，春兰路西侧空地，新建占地约36.33亩绿化游园。	住建局	底线类	2026—2027
			朱新河游园复绿工程，天和家园南侧、兴泰南路西侧空地，占地约48.50亩。园路步道恢复，路灯、树木等设施回迁。	住建局	底线类	2026—2027

		实施闲置地块拆违建绿，实现庭院绿化空间共享，推动城市绿地开放共享	推进人社局机关大院等单位“拆墙透绿”，建设口袋公园	住建局	提升类	2026—2027
		统筹加强现有公园绿地养护管理，提升改善配套设施与绿化景观，响应周边居民需求，实现功能互补	更新改造鸿发新村西侧小游园等老旧破败的口袋公园	住建局	提升类	2027—2030
		“点亮游园”工程，对现有游园进行照明亮化设施整改，砌筑路灯基础、新装太阳能庭院灯，并纳入路灯长效管护。	迎春西路与泰九路交叉处游园；金马路与浙江路交叉处游园；前进河与金东花园之间游园；宫涵河与鲍马河交叉处游园；迎宾路与春晖路交叉处游园；南通路与老东河交叉口游园；运河路与春晖路交叉处游园；春晖路西侧、运河路北侧、森园路南侧节点绿化；会宾楼丽呈酒店东侧、运河路北侧节点绿化；任景路南侧，景光路两侧节点绿化；迎春路南侧、祥泰路东侧、九里沟西侧节点绿化；党建游园；知春路游园（兴泰路-海曙路）	住建局	提升类	2026—2027

3	街道空间改善	增加道路安全指引交通标志标识与街道休憩娱乐设施	对全区约 40 条道路近 600 个名牌进行维修更新	住建局	基础类	2026
			在南通路、春兰路、东风快速路沿线建设街道休憩设施	住建局	提升类	2027—2030
		优化城市线性步行空间设计，提高慢行舒适度	优化扬州路、吴陵南路、迎春路西路等道路步行空间	住建局	提升类	2026—2027
		对缺乏管护的道路周边进行基础绿化，根除杂草、平整场地、播撒草籽、适当栽植小灌木	提升书院路、新大街、长泰路等道路的绿化品质	住建局	提升类	2026—2027
		城市照明设施增补提升改造	曲水路（永泰路—永晖路）新安装道路灯安装 24 套、LED 投光灯 2 组；人民路（青年路—鼓楼路）、新民街（东进路—人民东路）、西仓路（新民街—青年路）路段更换 12m 单臂道路灯 22 组，三火角灯 5 组；6m 单臂道路灯安装 28 组；8m 单臂道路灯安装 9 组。	住建局	基础类	2026

五、市政基础设施防灾韧性强化工程

聚焦市政基础设施“安全隐患消除+服务能力保障”双重需求，以数字化、智能化改造为核心路径，构建韧性基础设施体系。在改造方向上，推动市政基础设施（如电力、燃气、给排水管网等）开展数字化改造升级，同步搭建智能化管理平台，实现设施运行状态实时监测、风险预警与高效调度。在体系构建上，以“承受适应能力强、恢复速度快”为目标，优化设施布局与应急响应机制，提升基础设施应对突发事件、自然灾害的抗干扰能力与快速恢复能力。最终通过韧性设施体系建设，进一步增强城市风险防控精度与综合治理效能，为城市稳定运行与居民生活保障筑牢基础。

涉及基本民生和安全保障的任务为底线类，政策有明确要求且符合海陵区当前迫切需求的列为基础类，其余自主性较强的任务列为提升类。

市政基础设施防灾韧性强化工程重点任务

序号	重点任务	建议工作内容	重点项目	牵头部门	分类	建议时序
1	基础设施建设	海陵区排水管网渠系系统建设改造项目(一期)	对税西街（海陵路—青年路）、金马路（南通路—迎宾路）、智堡路（海阳路—东升路）、稻河路（清化桥—演化桥）、东城家园支路（春晖路—东城家园北侧）、西仓路（新民街—东进路）、五一路（海陵路—青年路）、海曙路（春兰路—育才路）、蒲田路（迎春路—新市路）、东进小区南大门支路（南通路—东进小区南大门）、二中东侧支路（迎春路—育才路）、	住建局	底线类	2026

			老北仓路（北仓路—森园路）、口泰路（东风路—迎宾路）、育才路（春兰路—春晖路）等 14 条道路进行维修改造。			
		监测维护漏损供水管道，改造城区老旧小区二次供水设施，实现专业化企业运维	对石人头巷、南阮巷等历史街区支巷进行供水基础设施更新改造	住建局	底线类	2024—2025
		完善污水主次管网建设，新建、扩建污水提升泵站，改造内河截流管	持续推进主城区污水管网畅通工程	住建局	底线类	2024—2025
			推进泰州市海陵区生活污水治理	住建局	底线类	2024
		完成建成区污水提质增效达标区建设，实现老城区雨污分流，消除易涝积水点	对金田路、金马路等市政道路雨水管进行更新改造，解决积水问题	住建局	底线类	2025
		以商场、医院、学校、景区和交通场站为重点，建立城市人行道障碍台账和清障计划	清理环凤城河地区重点地段的人行道障碍	城管局、住建局	基础类	2025—2027
		市政道路维修建设	东花园路、暮春菜市场东侧支路（暮春路—	住建局	底线类	2026

		工程，包含道路、排水、综合管线、照明、交通标志标线、绿化等内容。	虹桥西街）、北仓路东側人行道（海阳路—老北仓路）、伟光路北延桥梁、泰州西货场出入口道路、康光路（东风北路—森园路）、徐家桥路东延（东风路—智堡路）、南山寺路（鼓楼路—海陵南路）、荻柴巷、稻河路（运河路—森园路）、职中路（海陵北路—杨桥小学）、任景路西延、海阳路东延（东风路—春兰路）、璟峰路南延			
		海陵区管网一体化水环境提质项目	城北污水处理厂二期扩建；生态缓冲区及再生水回用工程；污水管网收集系统建设工程；污水管网排查、检测、修复改造工程；城北污水处理厂范围内污水提升泵站扩容改造工程；片区雨污分流建设工程；智慧水务工程。	住建局	底线类	2026—2028
2	安全隐患消除	保障燃气管道安全运行，改造老旧管道，推进燃气用户老旧橡胶软管更换全覆盖	对供电新苑、福寿苑、农民公寓、文峰小区、鸿发小区粮食局宿舍、人民东路住宅区等老旧小区进行燃气管网检测与修复	住建局	底线类	2026—2027
		开展老旧小区、高层住宅消防安全整治，消除消防安全隐患	对尊园花苑等6个存在安全隐患的小区高层住宅消防设施进行维修整治	住建局、应急局	底线类	2026
			对海曙颐园、稻河湾小区共计17幢既有	住建局、应急局	底线类	2026

			高层住宅进行消防更新			
		制定文化、体育场馆平急两用转换行动方案，拓展临时性避难设施和空间	拓展泰州体育中心、泰州体育公园“平急两用”功能	住建局、应急局	提升类	2027—2030
		结合城市更新、老旧小区改造、达标区建设等工作推进区域海绵化改造	结合城市更新，对鸿发小区、人行宿舍等老旧小区实施海绵化改造	住建局	提升类	2027—2030
3	城市智慧管理	整合城管系统相关平台，健全城市管理基本数据库，实现“一网统管”	智慧城管三期工程	城管局	提升类	2026—2027
		建设智慧应急指挥平台，提升城市安全风险防控能力和应急处置能力	智慧应急平台建设工程	应急局	提升类	2026—2027
		建设智慧交通平台，利用大数据等先进技术，统筹各交通管理部门的数据资源	智慧交通平台建设工程	公安局	提升类	2026—2027

		通过物联智能感知设备配备与基础管网数据库建设，实现城市生命线智慧化管理	城市生命线安全工程	住建局、数据局	提升类	2026—2027
--	--	-------------------------------------	-----------	---------	-----	-----------

第四章 实施保障

第一节 工作路径

一、优化顶层设计体系

构建权责清晰、协同高效、多元参与的实施体系，建议以“战略统筹—分级传导—多元共治”为核心，搭建立体化工作机制。一是向上建议强化市级顶层统筹职能，推动跨部门协同决策，成立由市政府主要领导牵头的城市更新工作领导小组，整合发改、自然资源、住建、财政等核心部门权责，建立“市级定战略方向、区级编实施计划、街镇抓项目落地”的三级联动体系，同步完善涵盖规划管控、要素保障、风险防范的政策工具箱，以及“市级统筹+区级配套+社会资本参与”的多元化资金池配置机制，确保顶层设计与基层执行无缝衔接。二是深化区级“1+3+N”实施架构，以区级城市更新规划为统领，夯实土地整备全流程管理、财政资金闭环监管、公众参与全程监督三项基础机制，并结合区域实际，针对性叠加老旧住区适老化改造、工业用地再开发增效、历史风貌区活化利用等N类专项政策包，实现区内项目精准施策。三是创新“纵向贯通+横向协同”行政组织模式，依托专项工作专班打破部门行政壁垒，建立重点项目快速响应机制，明确街镇根据项目堵点“吹哨”、相关部门按职责时限“报到”的工作流程，切实提升项目推进效率。

二、提升规划引领作用

发挥好规划引领作用，做到资金和要素跟着项目走，项目跟着规划走，建立完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”的规划实施体系，有效指导更新项目的生成和建设实施。一是依据城市更新专项规划，用好问题、需求和资源“三张清单”，谋项目、盘资金、拓渠道，聚焦城市更新主要任务，系统谋划更新片区与项目，并提出实施

保障机制，推动形成政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式。二是统筹推动城市更新片区的策划实施。统筹考虑城市问题集中区域（如老旧住区）、重点建设的战略区域（如凤城河文化核及草河、稻河沿线）区域，明确重点片区统筹主体、片区项目安排、实施政策工具等，做好与国土空间规划详细规划的衔接，提高操作性和可实施性。三是有序推进城市更新项目实施方案落地。既要摸清涉及安全底线、保护红线、民生改善的有关问题，又要充分了解相关利益人更新改造意愿，通过更精准的功能定位、更合理的空间利用、更巧妙的创意设计为地区增值赋能。推动建立项目实施方案与详细规划调整的联动机制，不断完善适应城市更新的工程项目建设审批制度。

三、完善协同实施路径

构建分层管控、分类施策的差异化推进体系，同步优化实施流程，提升政策落地效能。聚焦落地效能，执行更新单元与实施主体捆绑招标模式，将区域更新任务与实施主体责任同步绑定，实现全周期闭环管理。街镇层面突出共建共治，健全“社区规划师+居民议事会”机制，通过专业力量支撑与群众全程参与，确保项目贴合实际需求。

第二节 保障支撑

一、完善法治保障体系

向上建议推动市级层面加快城市更新专项立法进程，重点明确历史文化保护、产权置换补偿、跨区域利益协调等全局性制度安排，为区级工作提供上位法依据。海陵区可聚焦落地层面，建立政策配套和标准支撑两级实施体系：在市级法规框架下，细化土地混合利用、风貌管控等操作细则，制定历史建筑修缮、社区微更新等技术导则，形成覆盖规划编制、项目实施、全过程监管的制度闭环。同时建立规范性文件动态清理机制，定期梳理现行政策与市级法规的衔接冲突点，

及时提出修订建议，确保制度体系的协同性。强化与市级立法机构的联动，建立立法需求反馈通道，将产权纠纷化解、文保活化利用等区级实践经验上升为市级立法参考案例。

二、创新协同实施机制

向上建议市级层面建立财政资金、专项债券、社会资本联动的投融资政策工具箱，出台土地弹性使用、容积率奖励等激励政策，为区级提供制度工具支撑。在此基础上，区级层面重点推进制度落实。一是深化政府引导、市场运作模式，设立区级城市更新专项资金，探索市场化回报机制吸引社会资本参与；二是建立差异化项目库管理机制，对绿色低碳、历史传承类项目优先配置区级资源。针对跨片区利益平衡难题，建议由市级搭建协商平台，海陵区主动参与区域协作方案制定，推动建立更新收益共享机制。

三、强化标准化技术支撑

基于泰州市市级统一框架平台，构建涵盖建筑安全、设施完善、文化价值等维度的城市体检评估模型，细化符合老城区特点的评估指标；建立项目全生命周期数字化档案，推行动态监测与风险预警；在社区微更新、历史建筑活化等领域探索技术创新，试点物联网+AI 巡检的设施运维模式。强化技术标准落地保障，组建区级专家库为项目提供技术评审服务，建立“评估—反馈—优化”的技术迭代机制，推动技术标准与实际需求精准对接。

第三节 示范引领

一、强化示范项目引领

响应市级战略方向，结合辖区实际需求确定创建重点。聚焦历史文脉复兴、产业焕新、完整社区营造三类核心场景，优先选取有基础、有潜力的项目启动示范创建，争创省宜居韧性智慧建设示范。深入挖

掘钟楼巷、海陵路改造的经验，重点推进北山寺环境整治与本体修缮、凤城河核心区业态活化与公共服务配套升级。建立动态项目库管理制度，按“成熟一个推进一个”原则滚动实施，每年遴选10—15个民生类微更新项目，重点解决老旧小区适老化改造、社区服务设施完善等问题，形成历史文脉类与民生改善类示范项目协同推进的格局。通过示范项目的梯度培育，实现从点上突破到面上推广的战略递进。

二、创新示范实施机制

建立覆盖项目准入、实施、评估的全周期管理机制，为示范项目提供制度保障。在准入环节完善“双评估”体系，既评估文化价值保护潜力与民生效益，又论证资金平衡方案与实施可行性，对涉及历史建筑的项目强制要求文物保护专家参与评审，并签订风貌管控承诺书。探索在历史文化街区试点土地混合利用政策，允许适度调整容积率用于配套服务设施建设，收益反哺历史建筑修缮。建立“专家驻场+居民议事”双轨机制，确保传统修缮技术规范落地和居民生活条件改善互相兼顾。结合城市体检，构建数字化监测体系，依托智慧城管平台的综合数据库，对示范项目的空间活力、文化传承度、居民满意度等指标进行动态跟踪，每季度生成评估报告，作为项目优化与经验提炼的依据。

三、完善示范保障体系

构建“政策—智力—数字”三位一体的保障体系，为示范项目持续赋能。政策保障方面，重点对接城市更新专项债政策，将历史文化街区保护、老旧管网改造等纳入支持范围，实现市区联动，优化资金使用方式，落实按进度拨付机制。探索多元化投融资模式，吸引社会资本参与示范项目运营，试点“文化+商业”运营模式获取可持续收益。争取省级试点政策支持，在历史文化街区范围内推行政策弹性适用制，简化规划调整与审批流程。智力支撑方面，推动组建跨学科专家库，

涵盖规划、文保、工程等领域，对重点示范项目推行专家全程驻场制度，提供从方案设计到施工管控的专业指导。建立名城建设实战实训机制，通过示范项目实践培养本地专业人才，形成稳定的技术支撑团队。数字赋能方面，依托市智慧城管平台，完善示范项目管理模块，集成建筑档案、修缮进度、运营数据等信息，实现可视化管理；后续需拓展平台功能，引入大数据分析与风险预警系统，为示范项目决策提供智能支持，通过数字化手段提升保障体系的精准性与效率。