

重庆市城市更新公众导则

CHONG QING
URBAN
RENEWAL
PUBLIC GUIDANCE



重庆市住房和城乡建设委员会

Chongqing Municipal Commission of Housing and
Urban - Rural Development

重庆市城市更新公众导则

CHONG QING
URBAN
RENEWAL
PUBLIC GUIDANCE





山城巷

FOREWORD 前言

城市更新，让人民生活更美好

URBAN RENEWAL, MAKE PEOPLE'S LIVES BETTER

习近平总书记指出：“城市发展是一个自然历史过程，有其自身规律。”

城市作为一个有机生命体，随着不断发展，各类“城市病”正逐步显现，主要表现在物质性老化和功能性衰退等方面。城市更新就是结合城市发展规律，不断为城市赋能，再造城市繁荣与活力。

重庆，自秦时筑巴郡城已历经数千年，积淀了深厚的历史底蕴，在自然山水之间不断生长。岁月的烙印赋予了山城独特的人文魅力，但遗留的工厂、老旧的建筑、陈旧的设施正随时间逐步褪色；多维立体的地形地貌带来独树一帜的山水环境，同时也存在城市空间碎片化、交通难连续等问题。

新时代发展背景下，随着城市从“外延式扩张”转向“内涵式发展”，重庆需要通过城市更新，挖掘存量资源发展潜力，实现高质量发展、满足高品质生活。目前，重庆正在逐步完善城市更新政策与技术体系，大力推动城市更新工作，以期形成城市更新的重庆样本。

为落实“人民城市人民建，人民城市为人民”，本导则以《重庆市城市更新技术导则》为基础，以重庆优秀更新案例为范本，吸纳国内外经典的更新案例，形象展现城市更新内容及更新亮点，让相关部门与广大市民能够更充分地了解并参与城市更新工作。

欢迎广大市民一起共谋更新，助力重庆发展，彰显山水之城、美丽之地的独特魅力！

CONTENT

目录



总则

GENERAL PRINCIPLES

- 1.1 编制目的
- 1.2 适用范围
- 1.3 更新要求
- 1.4 更新原则
- 1.5 更新方式

01

05
05
06
07
08



城市更新路径与方法

THE PATHWAY AND METHOD OF URBAN RENEWAL

- 2.1 城市体检评估：综合诊断系统问题
- 2.2 基础数据调查：梳理城市本底条件
- 2.3 片区策划方案：指引城市更新方向
- 2.4 项目实施方案：保障更新落地实施

09

13
14
15
16



片区更新目标与指引

THE GOAL AND GUIDELINE OF REGIONAL RENEWAL

- 3.1 生活：营造舒适宜人的居住社区
- 3.2 产业：激活多元创新的产业功能
- 3.3 生态：修复绿色生态的山水本底
- 3.4 人文：传承特色鲜明的文化基因
- 3.5 安全：完善安全韧性的城市设施
- 3.6 交通：构建立体便捷的交通系统

17

23
25
27
29
31
33



项目更新实施与建设

THE IMPLEMENTATION AND CONSTRUCTION OF RENEWAL PROJECTS

- 4.1 老旧小区（街区）
- 4.2 老旧工业区
- 4.3 老旧商业区
- 4.4 历史文化区
- 4.5 公共空间

35

39
49
59
69
79

总则

1.1 编制目的	05
1.2 适用范围	05
1.3 更新要求	06
1.4 更新原则	07
1.5 更新方式	08

GENERAL
PRINCIPLES

◎ 什么是城市更新?

随着城市的不断发展,原有的存量空间逐步衰败,功能与设施不适应现代生活、生产需求,无法满足人民群众对美好生活的需要。通过保护修缮、改造提升、拆旧建新等更新方式,综合考虑安全、生产、生活、生态、人文与交通等因素,实现对社会资源的优化配置与利用,这就是城市更新。

◎ 有哪些主体参与城市更新?

- 政府机构: 出台更新政策, 搭建更新平台
- 城市市民: 提出更新诉求, 积极建言献策
- 政府平台/市场: 开展具体项目的更新实施与运营工作
- 设计团队/专家: 为不同类型的更新方案提供智力支持
- 金融机构: 为更新项目提供资金支持
-

◎ 城市更新给我们带来了什么?



1.1 编制目的

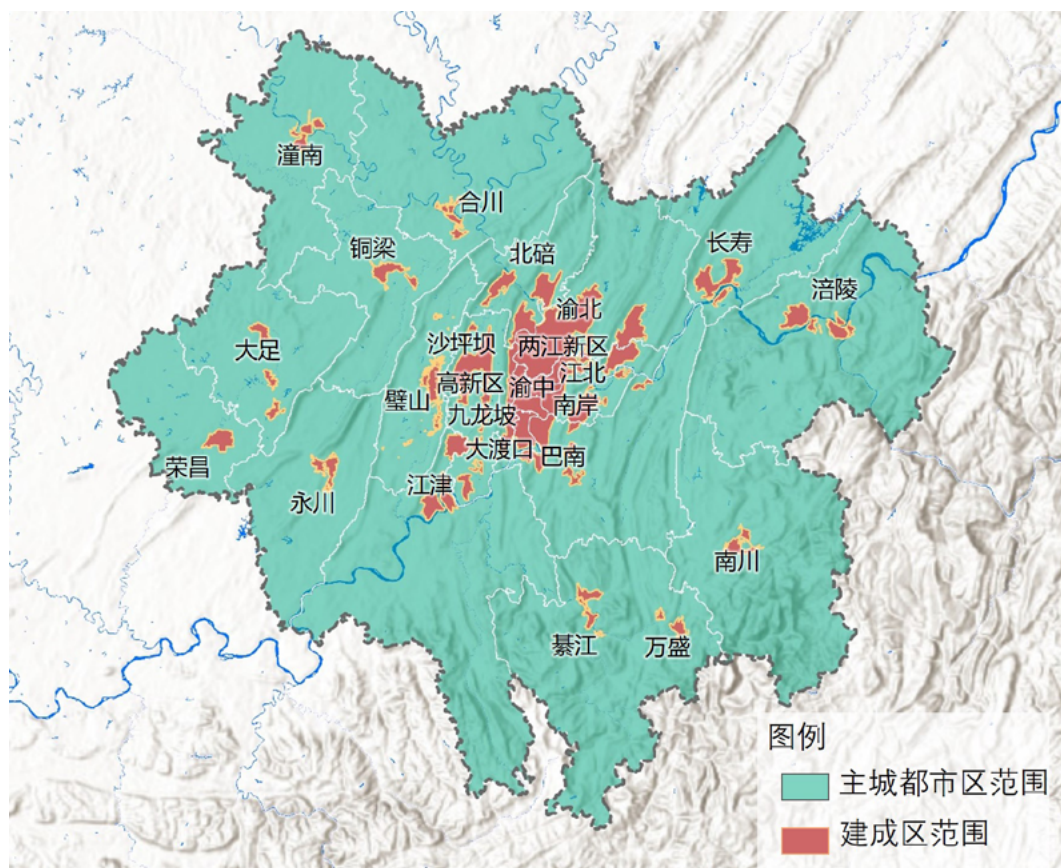
PLANNING PURPOSE

为了让相关部门与广大市民能够生动形象地理解城市更新工作内容与价值导向，以《重庆市城市更新技术导则》为基础，重点选取重庆城市更新优秀案例，结合部分国内外代表性更新实践，形成《重庆市城市更新公众导则》。

1.2 适用范围

APPLIED AREA

本导则适用于重庆市主城都市区范围内的城市更新活动，其他区县（自治县）可参照执行。



本导则适用范围示意图

1.3 更新要求

UPDATE REQUIREMENTS

-  加强老旧小区（街区）改造
建设完整社区
-  盘活城市存量资源
推动产业转型升级
-  强化历史文化保护
塑造特色城市风貌
-  实施城市生态修复
保护山水林田湖草等资源要素
-  推进新型城市基础设施建设
统筹地上地下空间利用
-  落实绿色低碳理念
促进城市绿色健康发展
-  加强韧性城市建设
提高城市防灾减灾能力

1.4 更新原则

URBAN RENEWAL PRINCIPLES



坚持以人为本

聚焦人民群众需求，提升人居环境品质



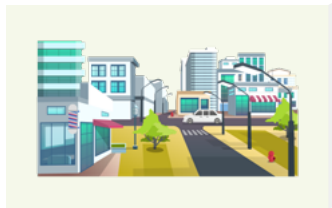
坚持文脉传承

保护历史文化，彰显城市文化内涵



坚持内涵集约

合理确定“留改拆”比例，严格控制大拆大建



坚持资源统筹

加强公共要素统筹配置与存量资源统筹利用



坚持绿色发展

践行低碳理念，实现绿色发展

1.5 更新方式

URBAN RENEWAL METHODS

保护修缮

- | | |
|----|-----------------------------------|
| 对象 | · 具有保护价值的建筑 |
| 方式 | · 不改变主体结构和重要饰面材料
· 完善基础设施和配套设施 |
| 规模 | · 规模保持不变 |



重庆故宫南迁博物馆

改造提升

- | | |
|----|-----------------------------|
| 对象 | · 具备改造条件的建筑与环境 |
| 方式 | · 对建筑的局部更新改造
· 整治基础设施与环境 |
| 规模 | · 可少量增加建筑规模 |



重庆鹅岭贰厂

拆旧建新

- | | |
|----|-------------------------------------|
| 对象 | · 存在安全隐患的项目
· 功能空间不符合经济社会发展要求的项目 |
| 方式 | · 拆除部分建筑并按规划要求重建 |
| 规模 | · 根据规划确定 |



深圳南头古城

城市更新路径与方法

- | | |
|---------------------|----|
| 2.1 城市体检评估：综合诊断系统问题 | 13 |
| 2.2 基础数据调查：梳理城市本底条件 | 14 |
| 2.3 片区策划方案：指引城市更新方向 | 15 |
| 2.4 项目实施方案：保障更新落地实施 | 16 |

重庆城市更新工作流程



1. 城市体检评估



2. 基础数据调查



3. 片区策划方案



4. 项目实施方案

2.1 城市体检评估：综合诊断系统问题

URBAN PHYSICAL EXAMINATION ASSESSMENT: COMPREHENSIVE DIAGNOSIS SYSTEM PROBLEMS

- 城市体检是对城市人居环境现状及相关城市工作实施成效进行系统、定期的评价、分析、监测和反馈。
- 通过城市体检评估先行，可以合理确定城市更新重点。
- 由市住房城乡建设委 / 各区人民政府（管委会）组织编制。

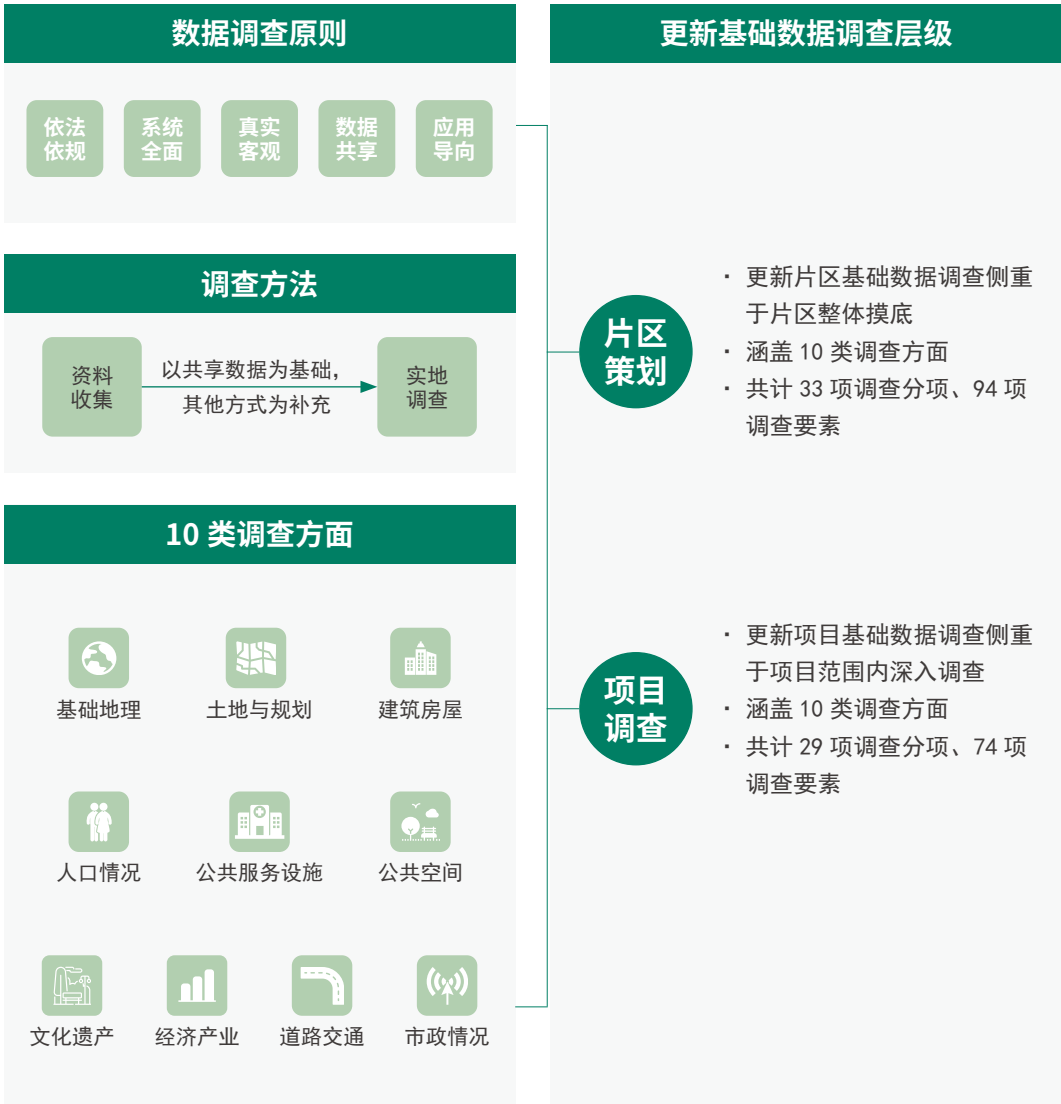


备注：该部分内容可详见重庆市城市体检相关工作报告

2.2 基础数据调查：梳理城市本底条件

BASIC DATA SURVEY: SORTING OUT URBAN BACKGROUND CONDITIONS

- 通过对更新片区、项目中的相关现状基础数据进行调查，为具体的城市更新工作提供支撑。
- 基础数据调查与城市体检可共享相关数据资料。
- 由各区人民政府（管委会）组织编制。



备注：该部分内容可详见《重庆市城市更新基础数据调查技术导则》

2.3 片区策划方案：指引城市更新方向

AREA PLANNING SCHEME: GUIDING THE DIRECTION OF URBAN RENEWAL

- 以城市更新专项规划和相关政策为指引，综合考虑未来发展定位、存量资源统筹、公共要素配置、空间布局完善等因素，确定更新总量控制、规划调整建议和原则、更新项目划定等相关内容的综合性方案。
- 成果用于政府决策参考和指导项目实施方案编制。
- 由各区人民政府（管委会）组织编制和审批。

片区策划编制流程与要求

- 片区位置
- 片区范围

片区划分



- 片区区位条件
- 片区现状问题
- 片区提升方向

现状分析



- 识别片区内土地、建筑、公共空间等更新资源

资源识别



- 片区更新目标与思路
- 片区更新内容与规模
- 片区项目划分
- 片区效益预估
- 片区专题分析
-

更新指引



更新片区策划方案空间范围示意

- 片区划分需考虑资源统筹，原则上不宜小于 0.5 平方公里



片区策划六大功能指引



备注：该部分内容可详见《重庆市城市更新技术导则》4.1 与 4.2 小节

2.4 项目实施方案：保障更新落地实施

PROJECT IMPLEMENTATION PLAN: ENSURE THE IMPLEMENTATION OF THE UPDATE

- 项目实施方案是更新项目在立项前应编制的方案，重点确定规划调整、土地供应、环境影响评价、社会稳定风险评估、可行性研究、项目工程设计以及建设运营模式等内容。
- 作为后续立项、环评、用地、规划等相关审批手续的重要依据。
- 由各区人民政府（管委会）指定的机构或物业权利人等前期业主作为主体组织编制，成果由各区人民政府（管委会）审批。

项目实施方案空间范围示意



- 实施方案批复文件作为后续规划管理和办理相关审批手续的重要依据。

项目实施五大类型指引



备注：该部分内容可详见《重庆市城市更新技术导则》5.1 与 5.2 小节

项目实施方案编制流程与要求

现状分析

- 更新项目背景
- 梳理本底现状
- 现状问题与优势



资源识别

- 识别项目中可更新的土地、建筑、空间、设施、生态环境等更新资源



更新指引

- 项目定位与规模
- 项目更新设计
- 规划调整与土地供应
- 效益评估与建设运营
- 项目专题分析
-





片区更新目标与指引

3.1 生活：营造舒适宜人的居住社区	23
3.2 产业：激活多元创新的产业功能	25
3.3 生态：修复绿色生态的山水本底	27
3.4 人文：传承特色鲜明的文化基因	29
3.5 安全：完善安全韧性的城市设施	31
3.6 交通：构建立体便捷的交通系统	33

为什么需要开展更新片区策划？

01

实现资源统筹

产业规划、公服配套布置、历史资源利用、激发优势资源.....

02

实现利益平衡

协调市场、政府、权利人多方利益

03

划定更新项目

片区利益平衡、项目可操作性

04

提出规划调整建议

敲定片区总量、提出规划调整建议

05

提出用地方式建议

土地整治、土地供应、土地承接方

更新片区策划需要统筹考虑哪些因素？



生活



产业



生态



文化



安全



交通



千年古镇，蝶变重生

“白日里千人拱手，入夜后万盏明灯”

这里是歌乐山-磁器口片区，坐落于重庆市沙坪坝区，东临嘉陵江，西靠歌乐山，内有三山夹两溪，总面积约3.6平方公里，涵盖歌乐山烈士陵园、磁器口古镇、磁器口后街、金碧正街、特钢厂、康明斯厂区等多种要素，是一个**集巴渝文化和红色文化为一体，独具重庆山水特色和人文底蕴的多元功能片区**。

自宋代建成伊始，这里一直是城市发展的风口，不同时代的层积，让这里成为了重庆历史的缩影。随着时代变迁和旅游兴起，磁器口古镇成为重庆主城现存最悠久、最传统的巴渝风貌片区，歌乐山烈士陵园也成为重庆重要的文化名片。为统筹片区更新，我们提出**提质扩容磁器口古镇，与歌乐山烈士陵园整体打造，串联成新的“古镇+红色”旅游资源集群**；进一步发挥景区辐射效应，带动周边居住区向着高品质生活社区迈进！

走进歌磁片区，发现曾经引领发展的风口地区正面临一系列问题。古镇过度商业化开发导致其**文化记忆日渐消弭**；嘉陵江畔的古镇码头易被**洪水淹没**；环抱古镇的凤凰溪两岸**硬质率高，清水溪水质不佳**；从磁器口古镇通往歌乐山烈士陵园的凌云路，因**交通承载力不足**导致经常拥堵，杨家山、文教村等居住社区**建筑老化，公共空间缺乏**，无法满足居民对新生活的美好诉求；片区内的红色文化、古镇文化、山水资源没有得到充分利用……

新时代背景下，如何更好地推进磁器口片区更新？以片区更新融合城区、景区、社区后，将怎样实现各美其美、美美与共？未来，让我们共同期待……

歌乐山—磁器口片区（2019）



3.1 生活：营造舒适宜人的居住社区

LIVES: CREATING THE COMFORTABLE RESIDENTIAL COMMUNITY

● 舒适宜居的房屋建筑

- 改造城镇老旧小区，保留山地特色的建筑形式。
- 结合人群需求，鼓励结合地块更新与建筑改造利用，完善保障性住房体系建设。

● 全龄共享的公服体系

- 按照区、街道、社区三个层级，补齐公共服务设施短板。
- 以完整社区为目标，构建多元特色的公共服务体系。

● 智慧韧性的市政设施

- 排查梳理安全隐患，提高市政设施整体运行效能。
- 鼓励对市政设施进行信息化、数字化、智能化改造。

● 活力宜人的公共空间

- 统筹片区内公共活动空间，形成多类型、多层次的公共空间网络体系。
- 利用边角地、零星地，建设公园、体育运动场等活动空间，鼓励公共艺术融入公共空间。



- 更新改造老旧小区，提升居住环境的安全性和舒适度



- 结合人民需求，完善不同层级的公共服务设施



- 消除潜在安全隐患，补齐功能设施短板



- 补足公共活动空间，挖掘片区特色文化，提升公共空间品质



3.2 产业：激活多元创新的产业功能

INDUSTRIES: ACTIVATING THE INNOVATIVE INDUSTRIAL FUNCTION

● 集约高效的生产空间

结合产业发展定位，优化调整产业结构，引入相匹配的产业，推动产业转型升级。

● 适宜完善的产业配套

以“人”的需求为核心出发点，结合产业空间升级，完善配套服务功能。

● 持续多元的新兴动能

结合城市需求，挖掘利用更新资源，通过小微更新的方式，逐步带动特色业态集聚发展。



- 结合文旅产业的发展定位，更新改造闲置老旧建筑，植入文旅产业功能

①



②



- 结合文旅产业升级的需求，补足多样化配套服务设施

③



④



- 通过小微更新、多元业态融入等方式，带动特色业态聚集发展

⑤



⑥



3.3 生态：修复绿色生态的山水本底

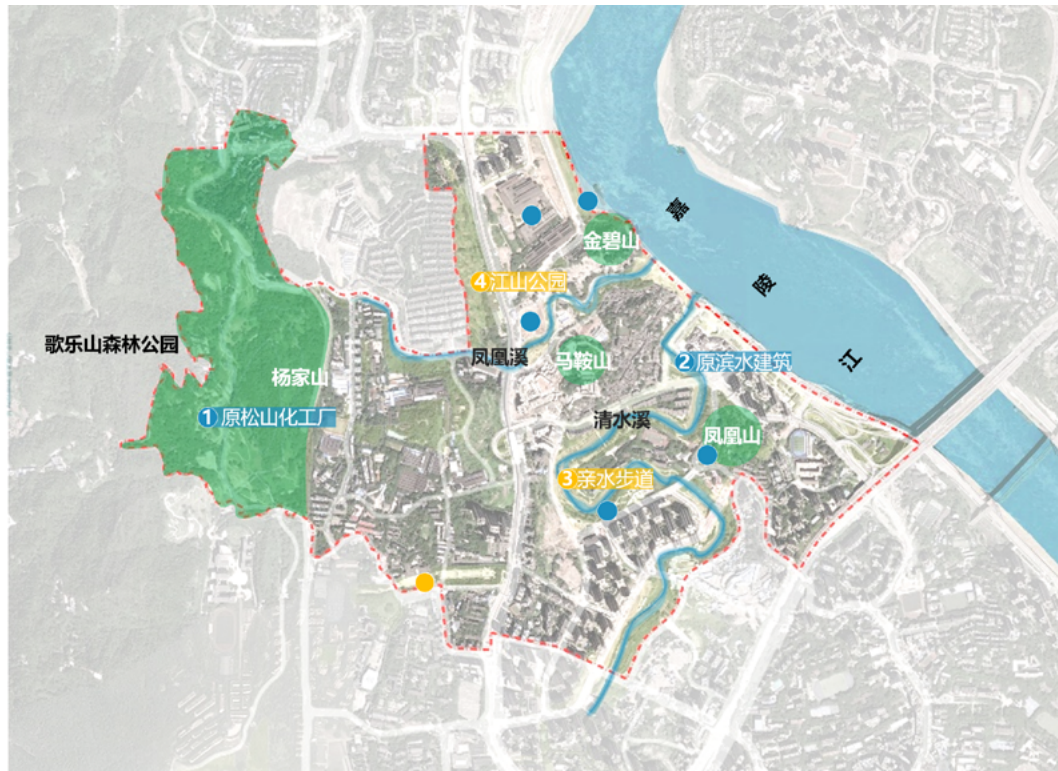
ECOLOGY: RESTORATION OF THE ECOSYSTEM

● 健康的城市生态系统

- 保护生态要素，清退城市污染源，实施生态修复，构筑人与自然和谐共生的城市生态系统。
- 推广老旧建筑的绿色化更新，鼓励公园的生态化改造，倡导低碳化生活，助力城市节能减碳。

● 多元的绿色生态网络

- 梳理自然本底条件，增加蓝绿生态空间，构建立体复合的蓝绿网络。
- 整治利用边角地、坡坎崖等低效空间，拓展城市绿色空间，构建多元化的生态景观廊道。



- 清退城市污染源，开展生态修复，增补配套设施



- 治理黑臭水体，修复滨水生态，增设慢行游憩步道



- 整治低效利用的边坡，扩展城市绿色空间



3.4 人文：传承特色鲜明的文化基因

CULTURE: INHERITING THE UNIQUE CULTURE GENE

● 健全完善的文化保护

整体性保护空间格局、街巷肌理、历史建筑、古树名木等历史要素，传承城市文脉。

● 与时俱进的人文内涵

- 加强对原有建筑、环境与设施等历史文化要素的保护利用，营造特色人文景观。
- 深度融合中国梦、红色文化等内容，系统、多维展示社会主义核心价值观。

● 活力多元的文化创新

- 活化利用历史文化资源，传承非物质文化遗产，彰显历史人文底蕴。
- 加强商、旅、文业态融合，引入特色产业与文化活动，带动人文价值整体提升。



- 整体性保护古镇空间格局，修复历史建筑，传承城市文脉



- 保护利用片区内特色文化元素，再现城市记忆



- 植入多样化的文化活动，彰显历史人文底蕴



3.5 安全：完善安全韧性的城市设施

SAFETY: COMPLETING THE SAFETY OF URBAN FACILITIES

● 安全弹性的城市空间

系统化全域推进海绵城市建设，统筹城市防洪和排涝工作，增强片区安全防灾能力。

● 安全无患的城市建筑

针对存在地灾洪灾以及消防、结构隐患的建筑，通过搬迁或整治等方式，消除安全隐患。

● 安全高效的基础设施

补齐城市基础设施短板，改造存在隐患的各类设施与空间，构建安全高效的城市生命线系统。



● 增设滨水广场，弹性利用城市空间应对自然灾害



● 实施建筑排危，消除安全隐患



● 补齐城市设施短板，提升消防应急能力



3.6 交通：构建立体便捷的交通系统

TRAFFIC: BUILDING THE CONVENIENT THREE-DIMENSIONAL TRAFFIC SYSTEM

● 高效便捷的公交空间

- 以公共交通发展为导向（TOD），提高公共枢纽与周边城市功能的衔接。
- 建设公交微枢纽，倡导居民低碳出行。

● 以人为本的慢行空间

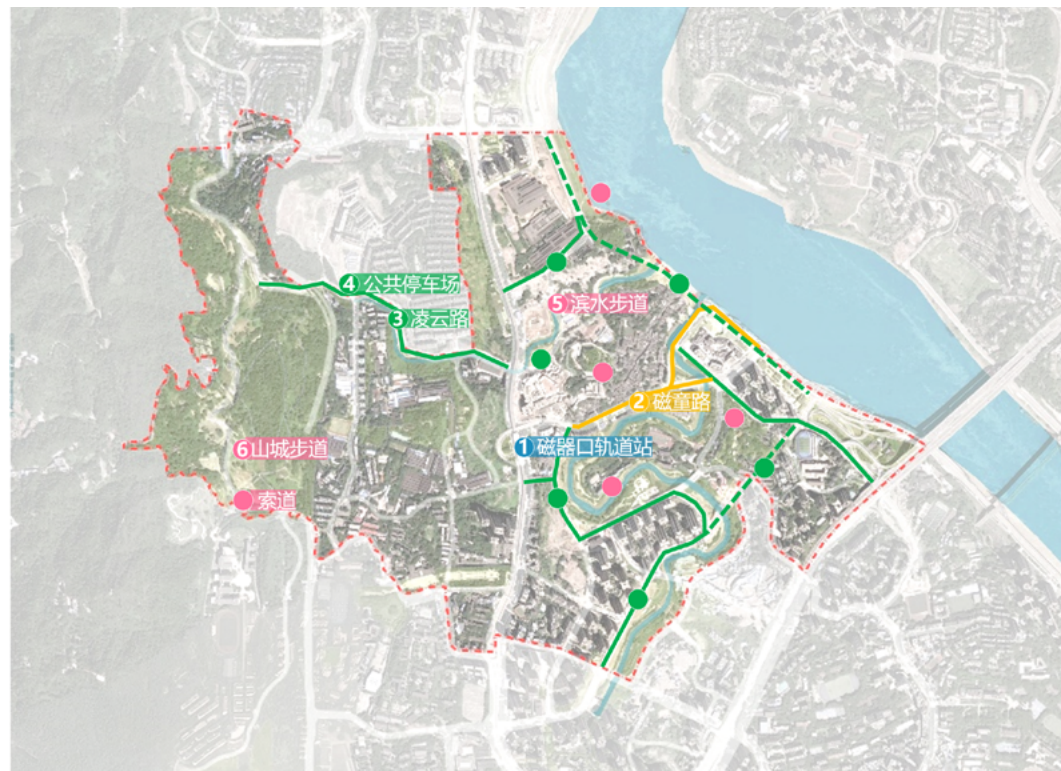
- 合理拓展慢行空间，构建连续通畅的慢行网络。
- 优化景观环境，增补街道设施，塑造全龄友好的街道环境。

● 畅行有序的车行空间

- 打通断头路，构建成环成网的车行网络。
- 强化重要节点间的车行畅通联系，合理增设停车设施。

● 山地特色的交通空间

- 打造集通勤、旅游、休闲为一体的山地交通体系。
- 挖掘街巷步道、滨江步道、山林步道、缆车索道、水上交通等特色交通空间。



- 围绕轨道站点，强化便捷联系，促进公共交通与商业设施协同发展



- 磁童路步行化改造和景观提升，打造舒适宜人的慢行空间



- 整治凌云路，增设停车场，强化歌乐山景区 - 磁器口古镇之间交通联系



- 结合特色地形环境与游憩需求，完善多元立体的环游步道体系



项目更新实施与建设

4.1 老旧小区（街区）	39
4.2 老旧厂区	49
4.3 老旧商业区	59
4.4 历史文化区	69
4.5 公共空间	79

THE IMPLEMENTATION
AND CONSTRUCTION
OF THE PROJECT

为什么需要编制更新项目方案？

01

作为审批的依据

立项、环评、用地、规划等相关审批手续的重要依据

02

落实供地方式

土地整理、供地方式

03

落实规划调整

总平面设计、建筑单体设计、道路交通、绿化景观

04

明确产业发展方向

产业功能、发展需求、发展目标

05

定制更新经济策略

确定更新意向主体，投融资模式，运营模式

更新项目分为哪几种类型？



老旧小区(街区)



老旧厂区



老旧商业区



历史文化区



公共空间



4.1 老旧小区（街区）

OLD COMMUNITY (BLOCK)

老旧小区（街区）更新：针对承载居民日常生活功能的区域，以“完善街区功能”与“提升街区品质”并重为导向，调动各方参与，对老旧小区（街区）进行系统性提升。



1 优化提升街区功能



2 提升街区建筑品质



3 打造休闲宜行街区



4 完善街区服务设施



5 提升街区环境品质



6 保护传承历史文脉

4.1.1 优化提升街区功能

结合老旧小区（街区）特征与人群需求，通过营造便捷、特色的公共空间环境，引入多样功能要素，并鼓励自主更新，提升街区的生活服务功能。

- 1 **特色街区**：结合资源优势，培育功能业态，塑造特色街区
- 2 **复合街区**：整合存量资源，融入多元功能，创造复合街区
- 3 **自主更新**：引导多元主体参与更新，促进特色化街区业态形成

重庆渝北紫薇路：提升街区环境，培育新兴业态，塑造特色活力街区。



重庆渝中戴家巷：结合公共空间品质提升，引导多元主体自主更新，创造丰富街区业态。



4.1.2 提升街区建筑品质

补齐建筑设施，整治建筑环境，改善住房品质，提升建筑风貌，增强居民的获得感与幸福感。

- 1 **安全保障**：消除街区安全隐患，保障居民生活安全
- 2 **街区风貌**：清理修复街区外立面，突出地域特色，提升街区风貌
- 3 **建筑环境**：整治建筑环境，完善功能设施，提升居住环境品质

重庆沙坪坝灯头小苑：整治小区建筑及环境，改善住房品质。



重庆北碚南京路：清理整治建筑环境，打造城市文化街区。



4.1.3 打造休闲宜行街区

在老旧小区（街区）更新中，强调街巷联系，保障人行安全，补充停车设施，创造安全、便捷的出行环境。

- 1 人行优先：强调人行空间尺度，提高步行连续和舒适性
- 2 公交导向：加强公共交通站点与街区环境的衔接
- 3 车行交通：结合闲置边角空间，增补停车设施

成都猛追湾：通过街道一体化设计，提升步行连续性和舒适性，营造活力交往空间。



4.1.4 完善街区服务设施

充分挖掘存量空间，补充公共与商业类服务设施，打造系统完整的社区生活圈，提升社区生活便利度。

- 1 公服设施：补齐服务设施短板，构建全龄友好的公服体系
- 2 市政设施：修复破损老化的管线设施，对架空线路进行整合、下地
- 3 智慧提升：鼓励智慧平台建设，提升街区智能化服务水平

重庆沙坪坝凤天路社区：挖掘存量空间，补充多类型的服务设施。



渝北区红金路：市政管线下地，创造整洁的街道环境。

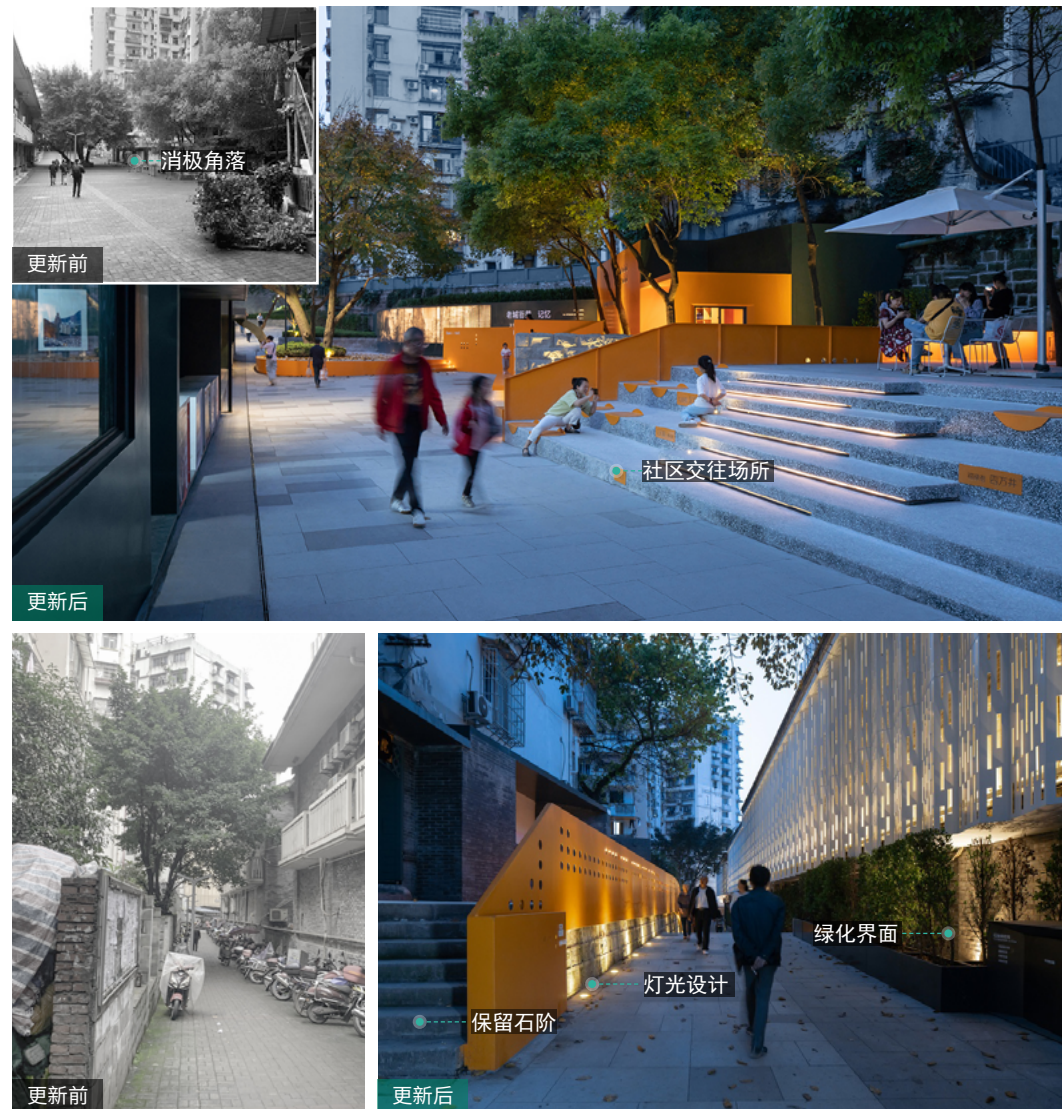


4.1.5 提升街区环境品质

尊重老旧小区（街区）的本底特征，推动街区公共空间环境的品质提升，营造人与人、人与自然是和谐共生的街区环境。

- 1 **活动空间**：改造利用消极空间，创造丰富交往场所
- 2 **植被景观**：保护利用街区老树，彰显街区特色景观
- 3 **公共艺术**：适当融入公共艺术，提升环境艺术气质

重庆万州吉祥街：提升公共空间景观品质，塑造社区交往场所。



4.1.6 保护传承历史文脉

挖掘并延续城市历史文脉，守护传统市井街巷的历史记忆，延续街区的老重庆味道，营造风貌协调、乡愁浓厚、邻里和睦的街区人文氛围。

- 1 **风貌肌理**：保存街区格局肌理，延续传统风貌
- 2 **历史信息**：传承老旧街区文化要素，延续街区人文内涵
- 3 **睦邻文化**：创造邻里交往空间，提升居民归属感

重庆渝中中山四路：保护街道肌理、尺度与各类文化要素，彰显街道文化特色。



案例 重庆九龙坡·红育坡片区老旧小区

项目概况

重庆九龙坡红育坡片区老旧小区包括渝州路街道红育坡社区及白马凼社区，主要为1980年代建成建筑。更新前建筑陈旧、基础设施欠缺、公共空间不足，严重影响居民日常生活。通过实施系统化更新，补齐配套设施、提升人居环境，盘活闲置资产。该项目入选2021年住建部“我为群众办实事”老旧小区改造重点项目。

更新模式

全国首个采用 **PPP 模式** 的老旧小区改造项目，引入社会资本，依托配套项目的经营性收入实现整体项目的可持续运营。



更新亮点

1. 修缮房屋建筑，整治背街小巷，消除安全隐患。



2. 完善配套设施，满足文化活动、体育运动和停车等生活需求。



3. 激活社区低效用地，提升公共空间，营造和谐邻里氛围。



4.2 老旧厂区

OLD FACTORY

老旧厂区更新：针对原为工业仓储类的用地或建筑空间，在城市产业结构调整过程中，以“产业升级”与“空间利用”并重为导向，整合提升资源要素，进行功能与空间的重塑。



1

转型升级传统产业



2

挖掘激活工业记忆



3

改造提升工业建筑



4

完善优化交通体系



5

整治补齐城市设施



6

塑造特色环境生态



4.2.1 转型升级传统产业

通过引导老旧厂区产业转型、培育产业链、打造活力园区，推动传统厂区高质量转型发展。

- 1 产业转型：腾退低效产业空间，鼓励存量转型发展
- 2 产业培育：明确产业更新方向，培育产业链条
- 3 活力园区：围绕产业人群需求，完善产业服务

重庆渝中印制一厂：结合片区功能转型，将老厂房更新为特色酒店。



重庆两江新区金山意库：腾退重庆两江新区原出口加工区，引入文化创意产业集群。



杭州西子产业园：将原有厂房更新为园区与住区之间的商业服务设施，完善片区配套服务。



4.2.2 挖掘激活工业记忆

保护重庆在抗战大后方、三线建设等重要历史阶段的工业文化基因，传承和弘扬重庆特色工业精神。

- 1 工业风貌：保留重要格局肌理，彰显特色工业风貌
- 2 资源活化：保护工业物质遗存，合理进行活化利用
- 3 文化传承：结合文化设施与活动，传承工业文化记忆

重庆大渡口工业博物馆：保留轧钢厂建筑框架，凸显工业风貌特征。



上海油罐艺术中心：改造利用储油罐体，融入多样文化活动。



德国鲁尔工业区：充分利用工业元素，营造特色景观环境。



4.2.3 改造提升工业建筑

促进绿色低碳发展，推动工业建筑提质增效和转型利用，重塑现代化城市形象，为产业发展奠定基础。

- 1 载体优化：结合更新利用方向，合理改造建筑空间
- 2 工业特征：保留利用工业元素，延续工业空间特征
- 3 绿色低碳：利用新工艺新技术，实施绿色低碳化改造

重庆大学设计创意产业园：
对厂房内部空间进行重新划分与利用，
满足新时期产业功能需求。



江西景德镇陶溪川：利用原有特色工业建筑，更新为特色文创园区。



4.2.4 完善优化交通体系

强化老旧厂区与城市的便捷联系，以原有街区尺度为基础，通过多重手段进行特色塑造与品质提升。

- 1 交通衔接：强化内外交通联系，优化交通体系
- 2 慢行空间：结合厂区原有道路与设施，营造特色化道路环境
- 3 路面提升：鼓励采用降噪、透水的材料修补提升原有路面

重庆渝中鹅岭贰厂：
强化外部公共交通与车行交通的可达性，
增加厂区内部建筑之间的立体化
步行联系。



北京首钢工业遗址公园：结合原有道路与架空工业管廊，形成多维度、特色化的交通空间。



4.2.5 整治补齐城市设施

结合城市需求，通过利用存量空间，集聚产业功能，补齐城市服务设施。

设施完善：结合厂区更新功能定位，构建配套完善、优质高效的设施体系

重庆渝中鹅岭贰厂：在贰厂园区出入口附近增加立体停车楼，改善鹅岭贰厂及周边住区的停车难问题。



沈阳东贸库 2#：保留利用部分老工业建筑，更新为社区图书馆。



4.2.6 塑造特色环境生态

修复老旧厂区生态系统，提升园区景观环境，充分保留并利用工业景观资源，营特色空间场所。

1 生境重塑：开展厂区生态修复，塑造绿色健康环境

2 艺术赋能：融入主题艺术创作，强化主题景观环境

德国北杜伊斯堡风景公园：保留遗址记忆，将烧结车间整治为棕地花园。



宁波生态走廊：腾退老旧厂区，修复水系绿廊，恢复自然生境。



北京首钢工业遗址公园：改造治理原首钢工业系统的冷却晾水池，形成特色的人工湖景观。



案例 重庆沙坪坝·重庆大学设计创意产业园

项目概况

重庆大学设计创意产业园位于沙坪坝区高家花园立交西侧，临近磁器口古镇与重庆大学，占地面积约3公顷。更新前为鸽牌电缆厂旧厂区，2021年底更新完成后，原老厂区蜕变为最美设计创意园区。



更新模式

产业赋能，整体出租，自主更新

原鸽牌电缆厂整体搬迁后，沙坪坝区政府联手重庆大学，将闲置国有资产激活，注入了新的产业载体，由重庆大学建筑规划设计研究总院有限公司，以低成本、精细化设计的方式原样保留老厂记忆，进行更新改造并作为办公场地使用。



更新亮点

1. 保留空间肌理与历史环境要素，延续工业特征，保留工业记忆。



2. 活化利用老旧厂房，改造建筑内部空间，适配新型产业功能。



3. 打造滨江景观步道与城市阳台，增加公共交流空间。



4.3 老旧商业区

OLD BUSINESS DISTRICT

老旧商业区更新：针对以休闲娱乐、商业商务等功能为主的城市区域，因空间品质不佳或功能业态难以满足当下需求，展开多维度的提升工作，提升城市商业氛围和活力。



1 提档升级传统商业



2 优化人车交通秩序



3 补齐完善基础设施



4 优化提升商业建筑



5 塑造特色主题景观



6 延续传承城市文化

4.3.1 提档升级传统商业

结合商业区区位与人群需求特征，差异化功能定位，布局特色业态，综合提升老旧商业区的商业价值与活力。

- 1 **差异发展**：结合区位条件与人群需求，寻求特色化、差异化发展
- 2 **多元业态**：将多元业态融入公共空间，打造新型消费场景
- 3 **智慧服务**：推动传统商业建设智慧商圈，提供智慧服务

北京三里屯太古里西区：结合片区转型需求，将原批发市场转变为潮流时尚的商业中心。



北京望京小街：将老旧商业中心改造为融合商业、文创步行街、公共广场的新型城市空间。



4.3.2 优化人车交通秩序

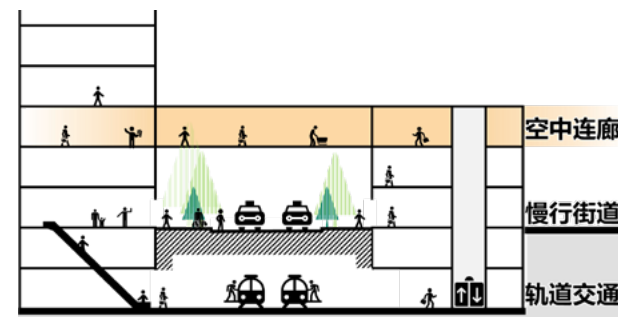
通过疏堵促畅、供管结合、人车分流等多种方式、多途径优化人车交通秩序，构建车畅其行、人畅其游的交通系统。

- 1 **商圈疏堵**：完善道路分级，提高交通通行连续性
- 2 **公交接驳**：优化商圈周边公共交通体系，强调公共交通的便捷可达
- 3 **人车分流**：强化慢行空间与主要功能区的无缝衔接，鼓励在核心区域增加立体步行空间

1 适宜步行的商业街区空间



2 立体化的商业街区空间



重庆渝中解放碑商圈：通过增设过街天桥、盲道、街道家具等设施，塑造便捷舒适的商业街区。



香港中环立体步行体系：针对核心商业区，建设步行连廊，构建连续、便捷的立体化商业动线。



4.3.3 补齐完善基础设施

优化消费服务水平，提升商业承载能力，促进商业区能级提升，为推动消费向体验化、品质化方向发展夯实基础。

- 1 **无障碍设施**：完善商圈的无障碍设施建设，加强人文关怀
- 2 **照明设施**：统一规划商圈灯光系统，设置夜景灯饰工程，营造商业氛围
- 3 **应急安全**：设置平灾结合的弹性场所与应急设施，提升安全应急能力

重庆渝中解放碑 - 朝天门大道：在商业区的更新中，补充完善各类基础设施。



重庆渝中解放碑 - 朝天门大道：通过系统性的夜景照明设计，提升夜间商业活力。

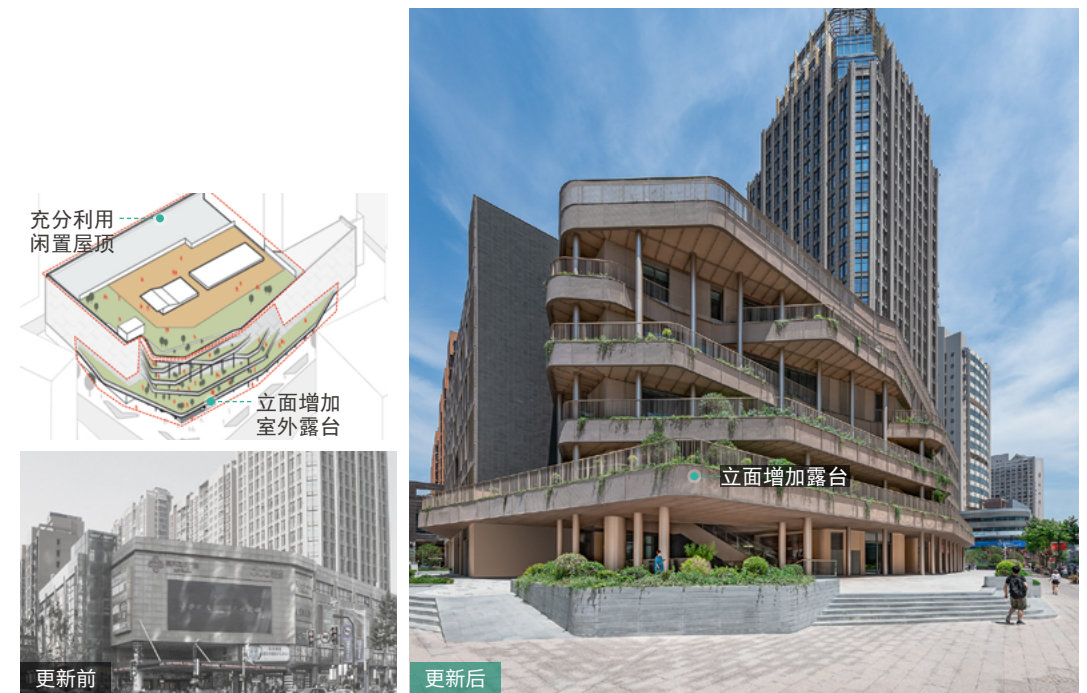


4.3.4 优化提升商业建筑

通过疏堵促畅、供管结合、人车分流等多方式，多途径优化人车交通秩序，构建车畅其行、人畅其游的交通系统。

- 1 **商业风貌**：匹配商业整体定位，塑造特色建筑形象
- 2 **消费场景**：整合优化空间资源，适配新型消费场景
- 3 **空间优化**：优化商业动线，整合商业空间，增强商业空间适用性

上海嘉杰国际广场：将原有封闭立面更新为多层露台，改造闲置屋顶，提升商业建筑的开放性。



上海 NEO 大厦：结合功能更新需求，强化建筑立面特征，增加屋顶活动空间，适配新型消费场景。



4.3.5 塑造特色主题景观

结合人文历史与商业区定位，因地制宜策划景观主题，彰显区域特色，营造特色魅力、体验丰富的商业景观环境。

- 1 **主题营造：**结合商业区景观主题，创造特色性的景观环境
- 2 **互动景观：**提升景观环境设施，创造空间场所的活力触媒
- 3 **景观序列：**结合功能动线，优化景观节点，形成体验丰富的景观序列

上海 TX 淮海年轻力中心：通过更新增加潮流艺术设施，形成年轻文化潮流地标。



重庆沙坪坝三峡广场：沿主要公共空间设置三峡主题景观及水景观，提升景观参与性与趣味性。



4.3.6 延续传承城市文化

充分挖掘和保护老旧商业历史文化资源和地域文化特色，创新文化表达形式，提升商业区品牌形象和人文内涵。

- 1 **商业形象：**挖掘特色历史文化，与商业定位有机结合
- 2 **商业氛围：**保护修缮文化载体，彰显商圈特色文化内涵

广州永庆坊：保留整体空间格局与骑楼牌坊等历史建筑要素，提升城市文化内涵。



成都太古里：延续片区整体肌理，呼应历史建筑风貌，彰显商圈特色文化内涵。



案例 重庆两江新区·The Oval 一奥天地

项目概况

The Oval 一奥天地位于重庆两江新区金渝大道，轨道交通 3 号线金童路站旁。更新前为闲置多年的全地下商业，地面为市政广场，设施陈旧损坏、运动场地荒废。通过更新改造，现已成为一座“向下”探索的山谷式购物中心。

更新模式

东原集团作为项目原权益人，通过自主更新，盘活闲置资产，采用“艺术+商业”的特色运营模式，打造城市新青年与艺术家的创享空间，提升物业资产价值。

更新亮点

1. 优化建筑空间，增设下沉广场，打造舒适的地下可呼吸空间。



2. 利用商场屋面，形成集健身步道和儿童乐园为一体的城市公园。



3. 更新功能业态，优化地下商业动线，形成主题性的特色商业中心。



4. 深度融合艺术 IP，引入多样社群活动，提升商业活力。



4.4 历史文化区

HISTORICAL AND CULTURAL DISTRICT

历史文化区更新：针对保留遗存较为丰富，具有历史、文化、艺术价值的城市区域，以传承城市文脉为出发点，通过修缮建筑环境、提升业态、完善设施等手段，实现有机更新。

- 
-  1 赓续传承历史文脉
 -  2 传承优化传统功能
 -  3 保护延续传统建筑
 -  4 凸显景观风貌特色
 -  5 梳理完善交通体系
 -  6 优化提升基础设施

4.4.1 赓续传承历史文脉

以“保护优先、传承发展”为导向，全面保护历史文化区各类历史文化资源，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。

- 1 **格局风貌**：整体性保护历史街区的尺度、肌理、风貌与环境特征
- 2 **物质保护**：鼓励小规模、渐进式的更新方式修复历史建筑与环境
- 3 **非遗保护**：为非物质民俗文化的展示、传承与弘扬提供空间载体

重庆南岸故宫文物南迁纪念馆：整体性保护历史街区，修缮历史建筑与环境。



更新前



更新后

重庆忠县忠州老街：增设非物质文化活动的空间载体，传承历史文化记忆。



4.4.2 传承优化传统功能

以有机持续发展为导向，让历史文化遗产在有效利用中成为城市发展的特色标识和公众的时代记忆。

- 1 **文化产业**：挖掘历史文化资源，融合新旧功能业态
- 2 **共生发展**：鼓励居民参与保护，引导居民就地就业
- 3 **文旅体验**：活化利用历史空间，全面创新文旅体验

重庆渝中山城巷：保留原住民与传统街区功能，植入新兴业态。



重庆南岸龙门浩老街：在历史文化资源中植入文旅服务功能。



4.4.3 保护延续传统建筑

坚持有机更新的原则，保留延续传统建筑风貌，促进建筑活化利用，实现新旧建筑有机融合，创新延续城市文脉。

- 1 **安全排危**：综合评估现状，修缮存在隐患的历史建筑
- 2 **风貌延续**：延续特色的传统风貌，促进新旧建筑在物质形态与精神象征上互通融合
- 3 **活化利用**：根据功能需要对既有建筑进行活化利用

重庆南岸开埠遗址公园：对存在安全隐患的历史建筑进行保护修缮。



重庆渝中李子坝传统风貌区：融入特色业态，对历史建筑进行活化利用。



4.4.4 凸显景观风貌特色

做好历史景观要素的保护传承工作，改善提升景观体系，凸显历史人文风貌特色，构建魅力宜游、体验丰富的空间环境。

- 1 **景观序列**：构建点线面结合、具有韵律感的景观序列
- 2 **原样保护**：原样保护古城门、石台阶、老码头、老树木等景观资源要素
- 3 **艺术表达**：强调景观设施精细化设计，鼓励恰当的艺术化表达

重庆北碚金刚碑传统风貌区：结合基地人工与自然要素，形成沿沟谷展开的特色景观序列。



重庆渝中通远门：修复城墙遗址，植入雕塑装置，艺术化表达历史场景。



4.4.5 梳理完善交通体系

结合文化资源、街区特色和道路原有格局，完善慢行系统，构建安全、连续、通畅、舒适的步道系统。

- 1 街巷网络：**尊重传统街巷空间尺度，延续街巷整体风格
- 2 步道系统：**结合文化资源与地形特色，构建特色步道系统
- 3 公交停车：**优化公共交通线路与站点设置，补足停车设施

重庆渝中十八梯：内部延续传统街巷路网络格局与特色，外部设置公共交通，减少交通干扰。



重庆渝中山城巷：结合重庆山水与人文特色，形成特色步道体系。



4.4.6 优化提升基础设施

修复和更新配套设施，兼顾文旅与生活需求，提高服务承载能力，充分发挥历史文化片区使用价值。

- 1 市政设施：**对燃气电气等进行排危整治，鼓励架空管线下地
- 2 服务配套：**鼓励各类设施兼容配置，高效利用空间
- 3 安全防灾：**增设防火隔离带、智能监测报警、应急救援空间等防灾设施

重庆巴南丰盛古镇 / 重庆渝中山城巷：完善历史街区内基础配套设施。



重庆南川东街 / 重庆渝中十八梯：融入多样的服务设施与基础设施，满足城市服务需求。



案例 重庆北碚·金刚碑历史文化街区

项目概况

金刚碑历史文化街区位于重庆缙云山麓、嘉陵江畔、北碚城边。更新前为传统古村落，历经岁月，遗珠蒙尘。此次更新在保留传统风貌的基础上进行梳理、修缮与活化利用，植入文化产业与文化活动，使金刚碑成为一个既有原汁原味古村风貌，又集旅游观光、休闲娱乐、文化品鉴于一体的文旅综合体。



更新模式

整体租赁，异地平衡；企业更新，自持运营。重庆九街集团经过招拍挂取得金刚碑的建设运营权，与周边地块进行统一更新谋划。更新后由企业自持物业运营，在协议运营期限结束后交还政府。

更新亮点

1. 整体性保护空间格局与传统风貌，强化历史文化区与山水自然本底的联系。



2. 保护修缮原有建筑，合理进行空间优化，凸显传统历史风貌。



3. 植入文化产业与文化活动，营造文旅消费场景。



4. 保留原生植被与特色要素，凸显自然和谐的生态景观。



4.5 公共空间

PUBLIC SPACE

公共空间更新：针对城市建成区内承载游憩观光、运动休闲、交通通行等公共活动功能的空间场所，以“完善系统、提升品质、彰显特色”为导向，提升市民日常活动的便捷性与舒适性。



1 塑造活力江岸空间



2 加强慢行系统构建



3 激发公园广场活力



4 提升街道环境品质



5 整治低效闲置空间

4.5.1 塑造活力江岸空间

遵循“减量、留白、增绿、美境”的原则，塑造彰显山水特色的公共空间，营造景观宜人、休闲活力、魅力特色的城市名片。



多元复合的游憩空间



整体贯通的滨水步道



连续多彩的生活空间



自然生态的滨江空间



城市空间

防护绿带

游憩空间

步道

浅滩植被

滩涂

长江

4.5.2 加强慢行系统构建

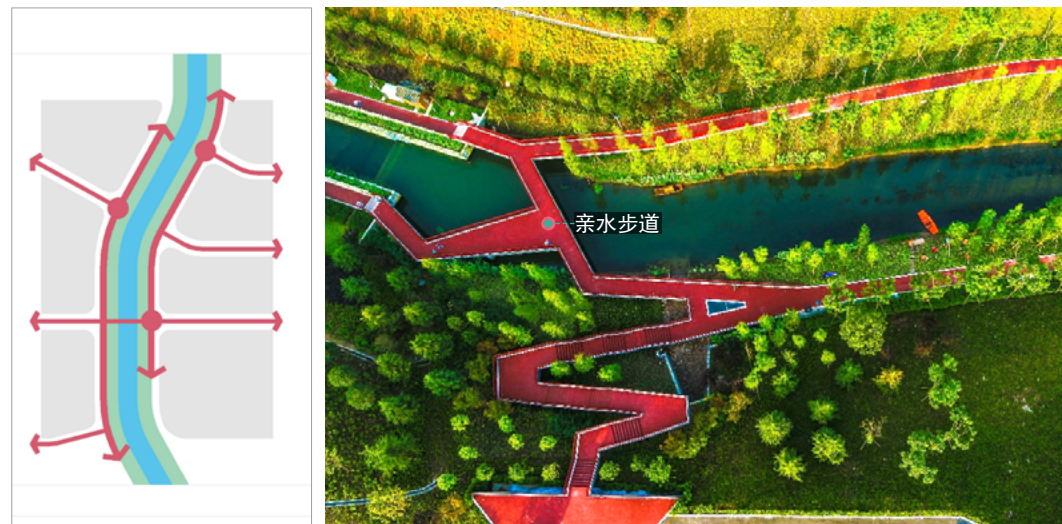
充分考虑居民使用需求，展现城市山水特色，通过强化系统联系、营造游憩特色等方式，构建便捷舒适、全龄友好的高品质慢行系统。

山城步道：打造山城特色的街巷步道、亲水观景的滨江步道、生态游憩的山林步道

重庆渝中第三山城步道：结合步道系统，串接生活功能节点，创造具有山地特色的活力街区。



重庆跳蹬河：通过清水绿岸整治打造品质亲水岸线，满足市民亲水近水需求，提升滨水岸线活力。



轨交便道：打造轨道站点周边高密度的慢行网络，增加站点可达性

友好学径：打造连续贯通、寓学于景、健康趣味的友好学径

重庆南岸刘家坪轨道站：为强化住区与轨道站点联系，增加跨越水系的步道系统，提高轨道站的步行可达性。



昆山市儿童友好学径：以儿童友好为导向，梳理整治中小学周边的慢行空间环境与设施，保障步行的安全性与趣味性。



4.5.3 激发公园广场活力

以激发公共空间活力、联系社区生活为目标，遵循安全、舒适、多样的原则，整治提升公园广场的空间环境，使其成为居民日常生活联系的纽带。

- 主题鲜明：**加强公园广场的差异化与辨识度，激发空间再生活力
- 场所营造：**设置弹性使用空间，激发空间使用的多种可能性

重庆沙坪坝平顶山公园：强调体育运动主题。



重庆渝中红岩革命纪念馆：强化入口纪念主题。



重庆北碚滨江路体育场：由封闭单一运动场变为开放多样的活动地。

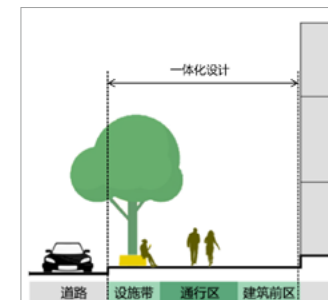


4.5.4 提升街道环境品质

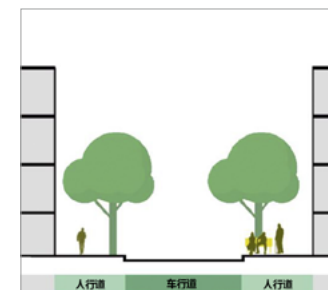
以安全街道、绿色街道、活力街道为目标，推动街道空间更新，发挥作为城市活力空间载体的重要作用，营造街道的生活气。

- 步行有道：**贯彻人行优先理念，营造安全舒适、连续无障碍的步行空间
- 品质街道：**鼓励塑造连续的林荫街道，打造舒适宜人的步行环境

重庆渝中解放碑 - 朝天门大道：一体化的步行空间设计。



重庆渝中中山四路：舒适宜人的林荫街道。

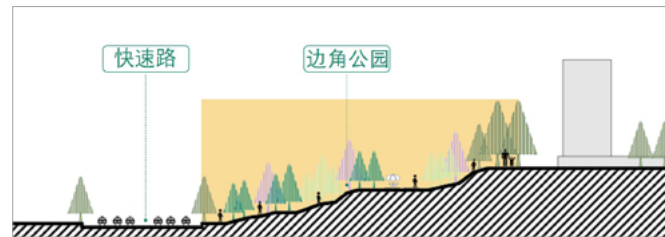


4.5.5 整治低效闲置空间

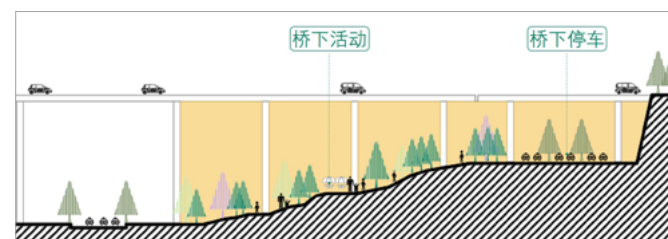
识别城市中的边角用地及低效利用空间，结合城市片区空间与功能需求，通过精细化、复合化地挖掘利用潜在空间资源，补足公共活动空间与设施短板。

1 **边角空间**：利用城市边角用地，增补完善城市设施。

2 **桥下空间**：充分利用桥下空间，补齐城市活动设施。



重庆江北大水井体育公园

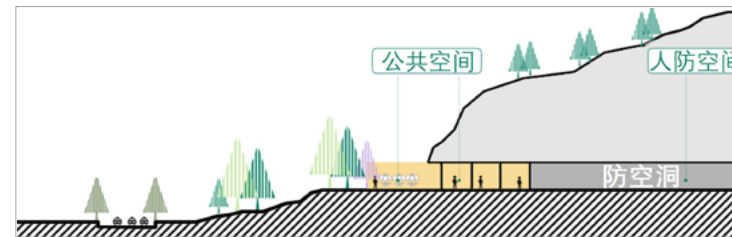


重庆九龙坡鹅岩大桥桥下空间

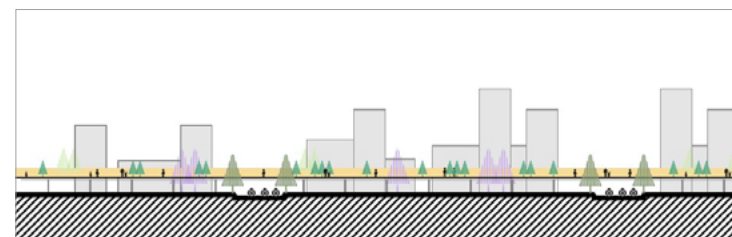


3 **防空洞**：优先满足人防需求，增强空间利用多样性。

4 **复合利用**：充分利用潜在存量资源，增加立体公共空间。



重庆九龙坡建川博物馆



美国纽约高线公园



案例 重庆·两江四岸治理提升

项目概况

2018年重庆市提出将主城区“百公里两江四岸”打造成为“山水之城·美丽之地”城市品牌的典范。更新后，“两江四岸”江岸生态环境逐步改善，部分河口区域已成为重要的生态保育段，且多处水域出现成群红嘴鸥；滨江步道逐步贯通，延伸联系多条纵向步道，带动各功能节点、文化节点的整体更新，现已成为市民休闲娱乐的重要场所。



更新亮点

1. 保护江岸生境，顺应水势涨落分类开展生态修复，重构江岸生态韧性。



2. 融合城市功能，顺应地形条件，打造开放可达、步行连续的滨江公共空间。



3. 串联重要历史文脉，复兴历史场所记忆，展现城市人文内涵。



《重庆市城市更新公众导则》

主编单位：

重庆市城市管线综合管理事务中心
中国城市规划设计研究院西部分院
重庆市设计院有限公司

参编单位：

广州市城市规划勘测设计研究院

参编人员：

杨治洪 吴耿 莫天柱 张圣海 肖礼军 褚冬竹 吕晓蓓 王文静 赵畅 刘冬旭
景晓婷 雍娟 方小桃 周静 秦朗 严成银 陈婷 胡玲熙 温愿 刘焱 任晓蓉

图片版权说明：

本导则部分图片由各区县住房城乡建设委员会、重庆磁器口古镇管理委员会、重庆市沙坪坝区人民政府磁器口街道办事处、重庆大学建筑规划设计研究总院有限公司、东原地产等单位与部门提供；部分图片为项目组自摄与自绘；少量图片来源于网络，由于难以对其进行追溯，若涉及版权问題，请及时联系，以更正或删除有关内容。