

# 重庆市渝北区（建成区）城市更新专项规划

## 文本

重庆市渝北区住房和城乡建设委员会

重庆市设计院有限公司

# 目 录

<b>第一章 总则</b> .....	<b>1</b>	第十七条公共设施更新指引 .....	7
第一条 规划目的 .....	1	第十八条公共空间更新指引 .....	8
第二条 规划依据 .....	1	<b>第四章 更新片区指引</b> .....	<b>8</b>
第三条 规划原则 .....	2	第十九条双凤桥片区 .....	8
第四条 规划范围 .....	3	第二十条两路片区 .....	9
第五条 规划期限 .....	3	第二十一条双龙湖片区 .....	9
第六条 规划适用范围 .....	3	第二十二条宝桐路片区 .....	9
<b>第二章 指导思想与更新目标</b> .....	<b>3</b>	第二十三条回兴-服装城片区 .....	9
第七条 指导思想 .....	3	第二十四条食品城-三亚湾片区 .....	10
第八条 更新目标 .....	3	第二十五条龙山片区 .....	10
第九条 更新方式 .....	4	第二十六条龙溪片区 .....	10
第十条 更新规模 .....	4	第二十七条龙塔片区 .....	10
第十一条更新空间结构 .....	4	<b>第五章 更新实施计划</b> .....	<b>11</b>
第十二条重点更新区域及更新片区 .....	4	第二十八条分期建设原则 .....	11
<b>第三章 城市更新分类指引</b> .....	<b>5</b>	第二十九条更新分期计划 .....	11
第十三条老旧小区更新指引 .....	5	<b>第六章 规划实施保障</b> .....	<b>11</b>
第十四条老旧厂区更新指引 .....	6	第三十条更新管理机制 .....	11
第十五条老旧商业区更新指引 .....	6	第三十一条工作组织架构 .....	11
第十六条历史文化区更新指引 .....	7	第三十二条更新政策体系 .....	11
		第三十三条更新资金保障 .....	12

第三十四条实施评估机制 .....	12
<b>第七章 附则 .....</b>	<b>12</b>
第三十五条本规划自批准之日起施行 .....	12
<b>附表 .....</b>	<b>13</b>
附表一. 更新片区一览表 .....	13
附表二. 片区更新对象及更新方式分类一览表 .....	14
附表三. 更新单元一览表 .....	15
附表四. 更新项目一览表 .....	16
附表五. 公共服务设施更新一览表 .....	23

## 第一章 总则

### 第一条 规划目的

贯彻国家城市更新行动战略决策部署,围绕重庆创新之城、开放之城、便捷之城、宜居之城、生态之城、智慧之城、人文之城战略目标,发挥渝北高水平开放主阵地、高质量发展主引擎、现代化国际大都市主客厅作用,全面完善城市生活功能、产业功能、生态功能、人文功能和安全功能,打造高质量发展、高品质生活、高效能治理新范例,加快建设社会主义现代化新渝北,助力开辟渝北发展新境界,特编制《重庆市渝北区(建成区)城市更新专项规划》(以下简称“本规划”)。

### 第二条 规划依据

#### 法律法规、技术标准

- (一)《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)
- (二)《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)
- (三)《中华人民共和国文物保护法》(2017年修正)
- (四)《城市规划编制办法》(中华人民共和国建设部令第146号)
- (五)《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)
- (六)《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)
- (七)《城市公共服务设施规划标准》(GB50442〔修订〕)
- (八)《重庆市城市规划管理技术规定》(重庆市人民政府令第318号)
- (九)《重庆市城市更新规划设计导则》(YGZB01-2022)

#### 政策文件

- (一)《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)
- (二)《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》(国发〔2016〕8号)
- (三)《国土资源部关于印发<关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)>的通知》(国土资发〔2016〕147号)
- (四)《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》(建科规〔2020〕7号)
- (五)《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(国办发〔2020〕23号)
- (六)《重庆市人民政府关于印发<重庆市城市更新管理办法>的通知》(渝府发〔2021〕15号)
- (七)《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发<重庆市城市更新技术导则>的通知》(渝建发〔2022〕9号)
- (八)《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发<重庆城市更新公众导则>的通知》(渝建人居〔2022〕24号)
- (九)《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发<重庆市城市更新海绵城市建设技术导则>的通知》(渝建人居〔2022〕26号)
- (十)《重庆市渝北区人民政府办公室关于印发<渝北区系统化全域推进海绵城市建设实施方案>的通知》(渝北府办〔2023〕35号)

## 相关规划

(一) 《重庆市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

(二) 《重庆市渝北区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

(三) 《重庆市城市更新提升“十四五”行动计划》

(四) 《重庆市中心城区城市更新规划》

(五) 《重庆市海绵城市建设“十四五”规划(2021—2025年)》

(六) 《重庆市渝北区国土空间分区规划(2021—2035年)》

(七) 《重庆市渝北区城市综合管廊专项规划(2021-2035)》

(八) 《重庆市渝北区教育事业“十四五”规划(2021—2025年)》

(九) 《重庆市渝北区养老事业发展“十四五”规划(2021—2025年)》

(十) 《重庆市渝北区卫生健康事业发展“十四五”规划(2021—2025年)》

(十一) 《重庆市渝北区城市基础设施建设“十四五”规划(2021—2025年)》

(十二) 《重庆市渝北区“十四五”文化发展改革规划(2021—2025年)》

(十三) 《重庆市渝北区防震减灾“十四五”规划(2021—2025年)》

(十四) 《重庆市渝北区大健康产业发展“十四五”规划(2021—2025年)》

(十五) 《重庆市渝北区体育发展“十四五”规划(2021—2025年)》

(十六) 《重庆市渝北区城市排水(雨水、污水)设施及管网建设“十四五”规划(2021—2025年)》

(十七) 《重庆市渝北区生态环境保护“十四五”规划(2021—2025年)》

(十八) 《重庆市渝北区科技创新“十四五”规划(2021—2025年)》

(十九) 《重庆市渝北区生态环境保护“十四五”规划(2021—2025年)》

(二十) 《重庆市渝北区民政事业发展“十四五”规划(2021—2025年)》

(二十一) 《重庆市渝北区文化和旅游发展“十四五”规划(2021—2025年)》

(二十二) 《重庆市渝北区“十四五”水安全保障规划(2021—2025年)》

(二十三) 《重庆市渝北区综合交通运输“十四五”规划(2021—2025年)》

(二十四) 《渝北区推动制造业高质量发展行动实施方案(2023—2027年)》

(二十五) 《渝北创新经济走廊(建成区)城市更新规划研究》

(二十六) 其它相关规划及文件

## 第三条 规划原则

### **（一）政府引导、市场运作**

政府搭建平台和提供政策支持，以更新片区和更新项目为管控引导，积极引入社会主体参与城市更新。

### **（二）改革创新、统筹推进**

根据不同类型的更新对象有针对性实施更新，因地制宜，兼顾更新实施的公益性和经济性、独立性和整体性、重要性和紧急性多方面的统筹推进。

### **（三）以人为本、共建共享**

以人民需求为根本，通过更新解决民生实际问题，鼓励和引导居民、企业、金融机构等不同主体参与城市更新。

### **（四）聚焦重点、引擎带动**

以重点片区、重点项目、重要城市节点为更新重点，通过重点实施带动城市更新的全面推进。

### **（五）场景营造、城景融合**

打造充满情感的场景空间，注重提升城市空间的人文气质，匹配各类人群，营造令人向往的城市场景。

## **第四条 规划范围**

更新研究范围为渝北区直管区城市建设范围，总面积 115.26 平方公里；其中更新规划范围面积为 27.82 平方公里。

## **第五条 规划期限**

规划近期为 2021-2025 年，远期展望至 2035 年。

## **第六条 规划适用范围**

本规划所称城市更新，是指对渝北城市建成区城市空间形态和功能进行整治提升的活动。本规划适用于渝北区直管区城市建设范围。

# **第二章 指导思想与更新目标**

## **第七条 指导思想**

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大、二十届二中全会和中央经济工作会议精神，全面落实市委六届二次、三次、四次全会和市委经济工作会议部署，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，以打造宜居、韧性、智慧城市为核心，围绕重庆创新之城、开放之城、便捷之城、宜居之城、生态之城、智慧之城、人文之城战略目标，贯彻落实《重庆市城市更新管理办法》，把功能提升放在首位，把惠民有感落到实处，统筹推进渝北区城市更新，为市民提供良好的生活环境、完善的公共服务设施和公共活动空间，奋力打造高质量发展、高品质生活、高效能治理新范例，扎实推进社会主义现代化新渝北建设，不断开辟渝北发展新境界。

## **第八条 更新目标**

立足区位优势、产业优势、生态优势和体制优势，聚焦城市生活功能、产业功能、人文功能、生态功能和安全功能，发挥渝北区“高水平开放主阵地、高质量发展主引擎、现代化国际大都市主客厅”作用，确定城市更新两大目标：

■ 推动传统产业转型升级，建设智慧引领、科技创新的**重庆新中心**；

■ 提升优质公服供给，营造青山绿水生态空间，打造高品质、高质量的山城会客厅。

### **第九条 更新方式**

**保护修缮。**在不改变建筑整体风貌、主体结构和重要饰面材料的前提下，对建筑及建筑所在区域基础设施、公共服务配套设施和历史环境要素进行保护修缮，不拆除或仅拆除少量建筑、构筑物。

**改造提升。**在维持现状空间格局基本不变的前提下，对建筑进行局部改建、功能优化等，以及对城市空间环境、配套设施等优化完善，促进建筑优化利用和人居环境改善提升。

**拆旧建新。**对存在安全隐患、权利主体拆除意愿强烈、建筑年久失修、严重影响城市发展格局的建筑物进行拆除，并按照新的用地和规划条件重新建设。

### **第十条 更新规模**

本次更新研究范围总面积为 115.26 平方公里，识别老旧小区、老旧厂区、老旧商业区、历史文化区、公共服务设施、公共空间和低效用地等更新对象共计 238 处，其中包括老旧小区 139 处、老旧商业区 10 处、老旧厂区 44 处、历史文化区 3 处、公共服务设施 23 处、公共空间 7 处和低效用地 12 处，以及其它符合更新要求的各类更新资源。

更新研究范围内更新对象总占地面积约 799.06 公顷，其中改造提升类占地面积约 628.06 公顷，拆旧建新类占地面积约 171.01 公顷。更新规

划范围内更新对象占地面积约 632.39 公顷，其中改造提升类占地面积约 552.22 公顷，拆旧建新类占地面积约 80.17 公顷。

### **第十一条 更新空间结构**

本规划形成“一廊·四片·多点”的空间结构：

**一廊：**

即“时尚消费与智慧创新走廊”。依托南北纵向的轨道交通、城市快速交通和重要城市节点与场景，打造具有时尚消费与智慧创新的空间走廊。

**四片：**

即现代综合服务片区、创新经济高质量发展片区、智能制造高质量发展片区和临空服务消费片区。现代综合服务片区为南部“三龙”街道区域；创新经济高质量发展片区为渝北创新经济走廊区域；智能制造高质量发展片区为空港工业园区域；临空服务消费片区为两路、双龙湖、宝圣湖街道区域。

**多点：**

更新以有特色、有重点为核心，推进两路、双龙湖、食品城等功能节点的有机更新。

### **第十二条 重点更新区域及更新片区**

规划构建“9+12+N”城市更新体系，统筹指引渝北区实施城市更新行动。“9”即对更新规划范围内更新对象集中成片区域，划分为 9 个更新片区，合计占地面积 27.82 平方公里，平均每个片区占地面积约 3.09

平方公里。“12”即对渝北区范围内未纳入更新片区的12个老旧场镇，作为老旧街区纳入独立更新单元，合计12个，占地面积约6.72平方公里。

“N”即零散更新项目，指更新片区和更新单元外的项目，以及虽纳入了更新片区和更新单元，但因其更新体量相对较小、位置相对分散、权属较为单一、不易纳入片区（单元）统筹，重点用于补齐公共服务功能或提升产业能级的项目。

更新片区和更新单元外的区域，以及虽纳入了更新片区和更新单元但未纳入更新范围的区域，根据动态需求，将区域内拟实施项目纳入城市更新零散项目。

更新片区和更新单元，根据改造特点定性为功能性更新和保障性更新。功能性更新重点促进产业新旧动能转换和城市空间布局的结构调整，为市民创造新的活力空间；保障性更新重点立足百姓需求，推动老旧小区改造，完善服务配套，打造完整社区生活圈。9个更新片区中，功能性更新片区4个，保障性更新片区5个。12个更新单元中，功能性更新单元7个，保障性更新单元5个。

### 第三章 城市更新分类指引

#### 第十三条 老旧小区更新指引

优先推进轨道交通及主干道沿线、问题较突出、居民改造意愿强烈的老旧小区，按照先急后缓、分步实施、连片整治的原则，有序实施龙山、龙溪、龙塔、双龙湖、两路等街道共计约1074.35万平方米老旧小区，引

入“菜单式”模式，按照基础类、完善类、提升类三类，分类推进老旧小区改造工作，并逐步补齐服务设施，加快建设完整社区，有条件打造现代社区。

#### （一）全面实施基础型改造

改造提升小区及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

#### （二）精准实施完善型改造

改造建设环境及配套设施，拆除违法建筑，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边消防设施、适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施，建设完整社区。

#### （三）有序实施提升型改造

改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施，打造现代社区。

#### （四）改造融入海绵城市理念

以改善社区居民生活环境问题为导向，利用海绵城市系统统筹功能，同步解决社区管网雨污混错接、公共绿地空间不足、社区场地破损、局部内涝等问题。



#### **第十四条 老旧厂区更新指引**

更新改造老旧厂区用地面积约 325.55 公顷，推动低效产业空间转型升级，利用老旧厂区存量房产进行制造业与文化创意、健康养老、科技服务业融合发展，兴办创客空间、创新工场、孵化器众创空间，以及发展新业态、创新商业模式、开展线上线下融合业务，提高工业用地亩均效益产出。

##### **（一）推动厂房闲置型老旧厂区转型升级**

厂房闲置型老旧厂区用地面积约 262.69 公顷。推进回兴服装城、宝圣湖食品城和空港工业园等厂房闲置型老旧厂区实施转型升级，重点发展文化创意、健康养老、科技创新等政府支持产业，同时促进线上线下业务与新业态、新模式融合发展。

##### **（二）推动用途低效型老旧厂区开展非工业类更新**

用途低效型老旧厂区用地面积约 62.86 公顷。统筹推进华渝电气、重庆万方、新泰山电缆、红岩弹簧厂等用途低效型老旧厂区更新，在符合国土空间规划的前提下，开展“工转商”“工转居”等非工业类更新改造，优先补齐公共服务设施、公园绿地、停车设施等。

##### **（三）鼓励低效工业企业向新型产业转型**

鼓励低效工业企业用地宜通过新建、改建、扩建方式，向新型产业用地转型，增加研发创新、科技孵化、工业设计、软件信息、检验检测认证等与制造业紧密相关的生产性服务业，为新经济、新产业、新业态提供发展空间。

##### **（四）增补产业配套服务设施**

发挥老旧厂区转型升级、工业用地腾退、低效工业建筑及用地活化、消极空间利用等内在价值，布局洽谈交往、展览展示、商务服务、便民餐饮及商业等产业配套服务设施。

##### **（五）制定负面清单和产业退出机制**

建成区内工业用地严格按国土空间规划布局，不宜新增零星工业用地，“三龙”片区不宜新增大型交易市场、物流园区及工业厂区；不宜新引入污染大、收益低、耗能高或与城市产业体系不匹配的产业项目。

#### **第十五条 老旧商业区更新指引**

更新改造老旧商业区用地面积约 34.55 公顷，抢抓重庆建设国际消费中心城市机遇，盘活存量商业资源，将传统消费场景转换为个性化、高端化的消费新场景，推动各类老旧商业区拓展功能、错位发展和迭代升级，提升老旧商业区消费活力。

##### **（一）营造消费场景**

以新型功能业态为导向，突出街区特色，提升消费购物氛围，对老旧商圈的街区风貌、商场消费空间进行提档升级，对 1.5 支路美食街、上品源美食街等具有一定人气的美食商业街进行街道风貌提升，融入艺术人文元素，形成可游可逛的魅力型消费场景。

##### **（二）提升业态能级**

推进消费特色多元化，在圣名世贸城、万隆小商品批发市场城等老旧商业街区中融入更多体验式、沉浸式、互动式的新型业态，线上线下相结

合，提高对年轻消费人群的吸引力，焕发老旧商业设施新魅力。

### （三）增强品牌影响力

突出老旧商业文化品牌特色，推动各类商圈差异化、联动化发展，针对不同类型客群消费习惯，形成品牌黏性，联动各类商圈举办系列主题消费活动，促进消费回补，释放消费潜力。优化三亚湾海鲜市场、龙溪建材市场等老旧商业消费品牌形象，培养消费者“买海鲜到三亚湾、买建材到龙溪”等消费习惯。

### （四）拓展消费时长

将老旧商业区按餐饮集聚型、购物集聚型、文体消费型等主题类别，创新夜间经济新业态新模式，打造成为夜间经济集聚区。积极打造烟火三亚湾、嘉州活力夜街区等夜间消费打卡点，推动发展智慧夜游，依托商圈、特色商业街形成、带动一批夜间经济更新示范点。

## 第十六条 历史文化区更新指引

更新改造历史文化资源3处，重点遵循“整体性保护，合理性转化、活化性利用”更新原则，讲好文化故事，让历史文化遗产在有效利用中成为城市的特色标识和公众的时代记忆，使历史文化和现代生活融为一体。

### （一）加强历史文化资源保护

保护不同时期、不同类型的历史建筑，重点保护体现其核心价值的外观、结构和构件等，及时加固修缮，消除安全隐患。保护历史文化街区的历史肌理、历史街巷、空间尺度和景观环境，以及古井、古桥、古树等要素资源，加强对赖家坟石刻建筑群的保护利用，衔接周围环境风貌，融入

周边公园绿化整体打造，形成文化遗址公园。

### （二）推进活化利用，讲好历史故事

活化利用历史建筑、工业遗产，在保持原有外观风貌、典型构件的基础上，通过加建、改建和增加配套设施等方式适应现代生产生活需要。金紫山仓库植入艺术活动、产业办公、餐饮、休闲娱乐、时尚文化等功能，发展区域文化创意产业。多层次、全方位、持续性挖掘历史故事、文化价值、精神内涵，将渝北区传统非遗文化（传统医学、美术、戏剧等）融入新型商业业态，形成“新瓶装新酒”的历史活化模式，让传统文化焕发新活力。

## 第十七条 公共设施更新指引

高标准改造建设一批教育、文化、医疗、养老、体育等公共服务设施，补足各街道公共服务设施数量缺口，提升渝北区建成区公共服务供给品质。增加街道级、社区级教育、医疗、文化、养老设施约61处，结合新建居住区、老旧小区改造、闲置建筑再利用、低效用地再开发等进行布局。各街道规划新增公共服务设施数量详见附表四。

### （一）基础教育设施

新增幼儿园20处，位于仙桃街道、宝圣湖街道、双龙湖街道和玉峰山镇，每处幼儿园服务半径不大于300米。平衡优质教育资源供给，加强公办幼儿园配套，增加适龄儿童公办幼儿园就读比例。

### （二）医疗卫生设施

龙溪街道、回兴街道、龙塔街道新增街道级卫生服务中心各1处，建

筑面积不小于 4000 平方米/处。仙桃街道、双龙湖街道、回兴街道、宝圣湖街道和龙塔街道新增社区级卫生服务站共计 18 处,建筑面积不小于 120 平方米/处。提升渝北区建成区医疗卫生服务品质,增加名科室、名医生数量,提升儿科、老年病科等专科实力,提高基层医护人员服务水平。

### (三) 公共文化与体育设施

在龙溪街道和玉峰山镇各新增街道级文化服务中心 2 处,建筑面积不小于 1500 平方米/处,建设内容包括图书阅览、培训、儿童活动、展览、文艺康乐等活动用房以及室外场地。

结合老旧小区改造、闲置空间利用和低效用地腾退等加强社区多功能运动场配套,配置标准为每户 1.5 平方米,可结合居住、绿地、广场等功能混合设置,体育设施应均衡布局,满足设施类型多样化要求。

### (四) 社会福利设施

仙桃街道、宝圣湖街道和双凤桥街道各新增老年服务中心(活动)各 1 处,建筑面积不小于 500 平方米/处,每处应设置大于 300 平方米的室外活动场地。新增养老服务站 14 处,位于仙桃街道、双龙湖街道、回兴街道、宝圣湖街道、龙塔街道、龙溪街道和双凤桥街道,与社区综合服务站统筹建设,为老年人、残疾人提供居家日间生活辅助照料、助餐、保健、文化娱乐等服务。同时结合综合服务站有条件布局社区托育服务机构,应为社区居民提供婴幼儿照护服务。

## 第十八条 公共空间更新指引

公共空间更新以“完善系统、提升品质、彰显特色”为导向,着重与

城市功能、景观要素紧密联系,提升市民日常活动的便捷性与舒适性,使其成为彰显山水之城、美丽之地的重要载体。

### (一) 提高公园绿地服务覆盖

在观音岩、食品城、富力湾、金石大道等周边建设居住区公园,面积不小于 2000 平方米/处。

### (二) 加强公园绿地品质提升

开展果塘湖公园、宝圣湖公园、高堡湖公园等公园水体水质提升,结合海绵城市建设提升公园生态功能。完善碧津公园、木鱼石公园、金山公园、两江东湖公园停车设施、活动设施配套,并融入巴渝文化、慈孝文化等丰富公园文化内涵。

## 第四章 更新片区指引

### 第十九条 双凤桥片区

双凤桥片区规划用地面积约 4.6 平方公里,其中更新对象用地面积约 0.39 平方公里。

发挥空港工业园产业经济优势,促进低效工业转型升级,完善“产城”配套设施,打造临空产城融合示范高地。盘活利用银翔摩托、奥拓现代、长安五工厂和九方来都市工业园等低效产业空间,转型发展科创、汽车、临空服务等产业;依托桃源天地购物中心客群人流,提升上品源美食街服务能级和设施配套,构建临空品质商圈;开展桃源社区、凤鸣路社区、宏锦路社区等品质提升,完善街道级社区级配套设施,试点建设完整社区。

加强红树林公园、空港广场、高堡湖、芭茅滩等公共空间整治提升，构建品质生态网。

### **第二十条 两路片区**

两路片区规划用地面积约 1.28 平方公里，其中更新对象用地面积约为 0.45 平方公里。

依托轨道站点交通优势，运用 TOD 发展理念推动老旧商业设施提档升级，打造以休闲购物、文化娱乐、游憩观光、美食品味为一体的临空消费集聚区。对渝北广场及周边区域进行综合整治提升，并开发地下空间进行综合利用；对晚晴园进行文化提升、对天灯堡游园进行工程改造，构建串联碧津公园、地下空间核心区、机场等约 2.4 公里地下步行廊道，增强片区旅游休闲功能；改造提升老旧小区约 69.55 万平方米；针对笃信实验学校、实验小学、实验中学、两路幼儿园进行改造，补齐民生短板。

### **第二十一条 双龙湖片区**

双龙湖片区规划用地面积约 2.87 平方公里，其中更新对象用地面积约为 0.88 平方公里。

通过实施老旧小区改造、公共服务设施完善和公共空间改造，营造慢行友好、开放复合、可停留、可体验的街区氛围，打造复合活力的生态完整社区示范区。有序推进片区约 172.45 万平方米老旧小区改造；实施渝北第二实验中学、渝北区人民医院旧院区等老旧公共服务设施改造；实施义学路改造拓宽及双龙湖公共停车场建设工程；在轨道 15 号线绣湖路房屋征收地块、义学路征收地块、建设路武装部征收地块配建公共停车设施；

强化太平洋广场、金易都会、碧津游乐园等节点步行系统联系，引导人流进入周边商业街区，将片区建设成为临空服务门户。

### **第二十二条 宝桐路片区**

宝桐路片区规划用地面积约 2.36 平方公里，其中更新对象用地面积约为 0.93 平方公里。

整治改造片区内老旧商业建筑风貌，完善公共服务设施配套功能及社区商业功能，充分利用各类低效用地建设完整社区服务功能载体，形成宜居生活示范区。对片区内重庆万方等工业企业进行征收，并按规划居住用地、中小学校用地、社会停车场用地等重新供应土地，补足片区公共服务设施功能短板；搬迁国际五金机电城 B 区内机电商贸企业至国际五金机电城 A 区或 C 区，对现状建筑进行改造，引入契合周边消费人群的功能业态，打造集餐饮、娱乐、购物于一体的社区商业综合体；针对背街小巷脏乱现象，实施人居环境整治，结合闲置用地新建停车场和社区游园，形成环境优美、宜居乐活的人居环境。

### **第二十三条 回兴-服装城片区**

回兴-服装城片区规划用地面积约 5.69 平方公里，其中更新对象用地面积约 1.35 平方公里。

立足服装和科创产业，实施老旧厂区转型升级，打造集时尚创意、科技创新、智慧生活于一体的临空科创时尚新都会。引导九仟汇皮革城、国盛 IEC 中心、再升科技等老旧厂区实施转型升级，发展文化创意、科技创新等产业；开展圣名游乐城品质提升，更新游乐主题，提升知名度；依

托临空区位优势，推进圣名世贸城转型发展主题酒店、总部办公等服务功能。改善区域交通条件，增配停车场，配套充电桩设施。

#### **第二十四条 食品城-三亚湾片区**

食品城-三亚湾片区规划用地面积约 3.57 平方公里，其中更新对象用地面积约 0.51 平方公里。

发挥西南国际汽贸城、重庆广告产业园、三亚湾海鲜市场等核心资源优势，实施老旧产业空间转型升级，统筹区域环境与内部品质提升，打造集美食消费街区、文化创意产业街区等于一体的现代临空临港创新经济集聚区。衔接临近的寸滩国际新城时尚消费区，从功能互补、交通联动、空间共享等方面统筹衔接，联动片区更新升级；引导中央厨房、有友食品、可可香粮油等老旧厂区实施转型升级，并联动三亚湾海鲜市场打造临空美食文化中心；加大三亚湾海鲜市场夜市经济和娱乐休闲产业发展，提高商铺入住率；推进区域交通综合更新，加强区域交通贯通、公共出行便捷、停车设施缺乏等方面的整治提升，利用隆生集团闲置地块建设停车场；补齐片区内社区级医疗、养老配套设施，完善片区公共服务功能；开展街道环境、噪音污染、空气污染、安全设施等方面的环境综合整治，增补社区公园和整治肖家河三亚湾段。

#### **第二十五条 龙山片区**

龙山片区规划用地面积约 2.84 平方公里，其中更新对象用地面积约 0.59 平方公里。

更新各类商业综合体、专业市场等产业资源，依托盘溪河岸线等生态

资源，有效利用轨道交通便利性，打造高品质综合生活服务区。重点提升建材、家具等专业市场的辐射范围，植入龙山非遗文化，凸显巴渝工匠精神，打造龙山特色文化品牌，形成品牌影响力。对大龙山公园、龙脊广场进行提升改造升级，修复生态景观环境，同时对片区内的船舶小区、龙湖花市、人行天桥桥下等空间进行绿化适当提升。推进养老服务中心规模扩展行动，加快民办幼儿园转普惠性幼儿园与公办幼儿园的工作进程，提升公共服务设施质量与功能。

#### **第二十六条 龙溪片区**

龙溪片区规划用地面积约 3.0 平方公里，其中更新对象用地面积约 0.71 平方公里。

以花卉园城市生态公园及周边老旧小区与生活配套设施为核心，依托片区新光天地、恒大中渝广场的大型商业综合体，打造商业、生态、休闲功能复合的休闲文化商业区、特色慢城生活圈。增强花卉园使用便利性，拆除花卉园片区四面围墙，增加城市连通出入口，利用植被、护栏等方法进行围合，保障步行与视野的可通达性；整体改善花卉东路、花卉西路片区公共空间环境，增设座椅、护栏、运动、健身、休闲等配套功能设施，整治空间景观绿化；对红锦大道，红石路沿街产业业态进行整体升级，对渝都宾馆、盛泰名车城等进行建筑门面装饰提升，引入新型活力业态；改善老旧小区环境，提高社区微业态特色，构建具有老渝北城市记忆的特色街巷，对社区底商的首层二层的商业店面进行优化。

#### **第二十七条 龙塔片区**

龙塔片区规划用地面积约 1.61 平方公里，其中更新对象用地面积约 0.16 平方公里。

通过对片区社区商业整体提档升级，打造休闲、文化的商业购物氛围，形成有影响力的特色综合生活片区。以五人支路小区、重百小区等老旧小区、街道空间作为重点改造内容，加强市政配套基础设施的整治提升和建筑节能改造，并加装电梯；对沿街风貌景观进行整治提升，结合龙塔片区非遗文化以及紫荆路的网红街道品牌基础，扩大沿街消费业态吸引力，形成烟火氛围与雅致气息并存的特色文化生活街区。

## 第五章 更新实施计划

### 第二十八条 分期建设原则

结合区内各类工程推进，以及保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”实施安排，同时根据更新实施主体、资金来源和“十四五”重点项目等情况，提出城市更新片区推进计划及更新项目实施计划。

### 第二十九条 更新分期计划

9 个更新片区中优先推进龙溪、龙山、双龙湖、双凤桥和食品城-三亚湾 5 个更新片区的更新工作。9 个更新片区形成重点项目合计 24 个，总投资约 94.2 亿元，其中“十四五”期间计划实施项目 10 个，总投资约 40.99 亿元；中远期计划实施项目 14 个，总投资约 53.21 亿元。更新单元和零散项目根据动态需求，实时推进。

## 第六章 规划实施保障

### 第三十条 更新管理机制

健全更新管理机制，建立本辖区城市更新专项规划、片区策划、年度计划、项目实施方案审批机制，明晰职责权限，细化操作标准，最大限度提高审批效率。

### 第三十一条 工作组织架构

#### （一）构建全区城市更新工作领导小组

成立全区城市更新工作领导小组，组长由区主要领导担任，成员由区发展改革委、区住房城乡建设委、区规划自然资源局、区城管局、区卫生健康委、区教委、各街道办事处及其他相关部门主要领导组成。领导小组负责领导全区城市更新工作，对其它城市更新重大事项进行决策。领导小组办公室设在区住房城乡建设委，承担领导小组日常工作。

#### （二）强化基层更新管理职能

各街道（镇）成立城市更新工作推进小组，由镇街分管领导担任组长，负责城市更新具体工作落实，主要包括更新项目意愿征集、组织项目申报与初审、协助进行用地清理与拆迁补偿安置工作、项目实施监管等，为城市更新项目开展提供全程主动服务。

### 第三十二条 更新政策体系

创新项目实施方案管理制度，探索片区容积率统筹和转移等管理方式，强化对更新项目实施的规划支撑和引导作用。鼓励探索适用于城市更新需要的建设工程审批管理制度。

### **第三十三条 更新资金保障**

#### **(一) 整合多类渠道资金**

加强相关财政资金的统筹利用，合理利用中央预算内资金、省内专项资金、地方资金、专项债资金、金融机构信贷资金等统筹用于城市更新。鼓励地方政府设立城市更新基金，发挥基金的引导和撬动作用，畅通社会资本参与路径，通过委托经营、参股投资等方式参与城市更新。

#### **(二) 创新金融工具利用**

积极探索城市更新权益型类 REITS 在城市更新中的创新利用，吸引金融性社会资本参与投资，发挥 REITS 盘活存量资产的价值作用，实现“资产”与“资本”间的高效转化。

### **第三十四条 实施评估机制**

#### **(一) 建立城市更新实施评估机制，强化更新动态管理**

根据实施情况对本规划确定的目标、策略和相关指标进行评估与调校，追踪更新计划的整体落实情况，记录和评价重点更新项目的开展情况，定期对城市更新工作绩效进行评价与反馈，及时调整项目实施计划。

#### **(二) 建立更新片区督查机制**

由领导小组办公室根据各重点统筹片区的工作进度计划，定期对各重点统筹片区专项工作组进行督查，建立起城市更新关键环节控制机制，督促统筹片区内各项任务的落实，并定期将片区工作进展与实施情况向区城市更新领导小组报告。

## **第七章 附则**

### **第三十五条 本规划自批准之日起施行**

本规划一经批准，任何单位和个人不得擅自修改，确需对本规划进行修改时，应当按规定向规划审批机关提出修改报告，经认定后按法定程序进行修改。

## 附表

附表一. 更新片区一览表

编号	名称	更新目标	核心功能	片区范围(公顷)	类型
1	双凤桥片区	产城融合品质示范区	临空高附加值产业、品质宜居、产城融合	460	功能性
2	两路片区	城市休闲目的地, 临空消费集聚区	休闲购物、文化娱乐、体验消费	128	保障性
3	双龙湖片区	精致双龙湖·风韵公园城	慢行友好、复合活力、公园完整社区	287	保障性
4	回兴-服装城片区	临空科创时尚新都会	临空、科技、时尚、消费、智慧	569	功能性
5	食品城-三亚湾片区	靓丽机场轴线标识点	创意、美食、开放多元、功能复合	357	功能性
6	龙山片区	综合生活服务区	业态提升、生态廊道、完整社区	284	保障性
7	龙溪片区	聚创活力区·霓虹繁华巷	公共空间、业态重塑、慢生活、生态修复	300	功能性
8	龙塔片区	特色生活片区	业态升级、配套完善、生活宜居	161	保障性
9	宝桐路片区	“完整社区”宜居生活示范区	宜居、便利、舒适	236	保障性
合计				2782	—



附表二. 片区更新对象及更新方式分类一览表

片区更新对象及更新方式分类一览表

序号	片区名称	更新对象分类（占地面积：公顷）					更新方式分类（占地面积：公顷）		
		老旧小区	老旧厂区	老旧商业区	征收拆迁	合计	改造提升	拆旧建新	合计
1	双凤桥片区	—	83.73	2.53	—	86.26	61.17	25.09	86.26
2	两路片区	108.63	—	—	0.51	109.14	111.3	0.51	111.81
3	双龙湖片区	86.7	—	1.68	0.83	89.21	88.38	0.83	89.21
4	宝桐路片区	—	9.05	4.6	0.35	14	4.6	9.4	14
5	回兴-服装城片区	—	124.3	7.77	1.45	133.52	132.07	1.45	133.52
6	食品城-三亚湾片区	—	26.15	6.14	22.93	55.22	32.62	19.93	52.55
7	龙山片区	40.26	14.66	3.71	—	58.63	40.98	17.65	58.63
8	龙溪片区	70.61	—	—	0.73	71.34	70.61	0.73	71.34
9	龙塔片区	10.49	—	—	4.58	15.07	10.49	4.58	15.07
	合计	316.69	257.89	26.43	31.38	632.39	552.22	80.17	632.39

附表三. 更新单元一览表

老旧街镇更新单元更新指引表

序号	名称	与建成区空间关系	占地面积(公顷)	更新目标	核心功能	类型
1	王家街道更新单元	建成区边缘城镇	27.57	临空服务小镇	开展中心场镇整治, 完善各类服务配套, 满足居民养老托育等需求, 提升城镇品质	功能性
2	木耳镇更新单元		29.99	特色经济小镇	发挥临空优势, 综合提升老镇品质, 植入特色功能, 打造特色经济小镇	功能性
3	玉峰山镇更新单元		17.08	健康宜居家园	完善服务中心、养老中心, 提档升级镇街环境, 营造健康居住家园	保障性
4	龙兴镇更新单元		70.36	文化旅游小镇	依托龙兴古镇历史文化主题, 完善便民服务中心, 提升服务供给水平, 营造文旅小镇场景	功能性
5	兴隆镇更新单元	近郊镇	35.32	工业生产小镇	镇养老服务中心(特困人员供养服务设施)建设, 同时围绕乡村工业, 建设农文旅融合的工业生产小镇	功能性
6	统景镇更新单元		95.81	休闲旅游小镇	发挥本土温泉、农业优势, 更新聚焦温泉旅游及农旅服务的休闲旅游小镇	保障性
7	石船镇更新单元		35.07	健康宜居小镇	开展人居环境整治, 配套便民、养老等设施, 整体打造健康宜居小镇	保障性
8	洛碛镇更新单元		232.49	工业物流小镇	依托工业物流发展基础, 完善镇内路网体系, 促进产业发展, 同时优化各类配套设施	功能性
9	古路镇更新单元		12.07	食品生产小镇	实施场镇强弱电线、人行道路面、生态停车场、农贸市场、周边绿化和场镇外立面改造等工作, 同时结合农业优势建设促进食品生产加工	功能性
10	茨竹镇更新单元	远郊镇	62.22	健康宜居小镇	开展中心场镇整治, 完善各类服务配套, 满足居民养老托育等需求, 提升城镇品质	保障性
11	大盛镇更新单元		21.32	工业生产+休闲旅游小镇	发挥休闲农业、生态农业、农副产品优势, 推进小镇健康、宜居、生态更新, 打造健康宜居小镇	功能性
12	大湾镇更新单元		33.13	健康宜居小镇	开展中心场镇整治, 完善各类服务配套, 满足居民养老托育等需求, 提升城镇品质	保障性
合计		——	672.43	——	——	——

附表四. 更新项目一览表

更新项目近期实施表

实施 时序	所在 片区	序 号	项目 名称	更新 规模	项目 介绍	投资 估算 (亿 元)	业 主 单 位
近期 实施	龙溪 片区	1	花卉园片区城市有机更新项目	项目占地面积：56.46 公顷； 更新对象规模：老旧小区拆除面积 0.95 万平方米，老旧小区改造面积 83.48 万平方米，公共空间改造面积 5.55 万平方米，公共服务配套面积新建 1.5 万平方米。	现状概况：老旧小区风貌较差，公共服务配套不足，范围内公园老旧功能难以满足周边居民需求，亟待提升； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第 31、34 条要求，通过项目统筹实施，实现投资平衡，增加公共服务功能，对老旧小区优化提升； 发展方向：塑造九里花廊，贯穿花卉主题，提升立面风貌，优化首层氛围，打造网红 IP 商业场景，组建运营公司进行长效运营管理。	7.6	重庆渝北城市更新建设有限公司
		2	金紫山片区综合整治提升项目	项目占地面积：10 公顷； 更新对象规模：老旧小区改造面积 8.61 万平方米，老旧商业改造面积 3.78 万平方米，传统风貌改造面积 3.36 万平方米。	现状概况：老旧小区风貌较差，市政管线杂乱，公共服务配套不足； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第 31、34 条要求，通过项目统筹实施，实现投资平衡，增加公共服务功能，对老旧小区优化提升； 发展方向：保护历史资源，释放品牌价值，完善市政管网与配套设施，改造老旧小区，升级城市界面，拉动消费能级。	0.84	重庆市渝北区住房和城乡建设委员会、铂石（重庆）文化产业有限公司
	龙塔 片区	3	紫薇路特色商业街	项目占地面积：5.8 公顷； 更新对象规模：老旧小区及临街商铺，涉及建筑面积约 29.97 万平方米。	现状概况：老旧小区风貌较差，市政管网杂乱，公共服务配套不足； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第 31、34 条要求，通过项目统筹实施，实现项目投资平衡，增加公共服务功能，实现老旧小区优化提升； 发展方向：引入夜味、夜养、夜赏、夜玩、夜购的“五夜”生活业态，推动业态多元化发展，构建区域夜间消费生态圈。	0.05	重庆佳华物业有限公司
	龙山 片区	4	万隆小商品市场周边区域更新	项目占地面积：20.7 公顷； 更新对象规模：拆除万隆小商品市场用地面积 3 公顷，老旧小区改造占地面积 17.7 公顷，建筑面积约为 60 万平方米。	现状概况：老旧商业面临严重衰败情况，老旧小区风貌较差，公共服务配套不足； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第 31、34 条要求，异地开发建设，平衡资金，增加公共服务功能，对老旧小区优化提升； 发展方向：打造宜居住区，完善公共服务配套功能，规整市政管线，打造完整社区生活服务圈。	20.0	待定

实施 时序	所在 片区	序 号	项目 名称	更新 规模	项目 介绍	投资 估算 (亿 元)	业 主 单 位
	双 龙 湖 片 区	5	渝湖路片 区城市更 新项目	项目占地面积：26.5 公顷； 更新对象规模：老旧小区改造 建筑面积约 31.6 万平方米，新 增停车场 6 处，社区服务中心 1 处，幼儿园 1 处，盘活利用 低效资产 6 处。	现状概况：存在较多老旧小区和闲置商铺，居住环境较差； 更新策略：符合《重庆市城市更新管理办法》第 31 条要求，通过增加 社区服务中心和幼儿园等，争取容积率奖励，通过老旧小区改造、国有 闲置资产盘活利用和征收拆迁项目统筹实施以平衡项目投资； 发展方向：打造渝北人文宜居完整社区，通过城市更新，改善提升渝湖 路片区居住环境，重塑两路商街昔日盛景，更迭发展没落产业，重塑两 路母城第一商街的荣光，真正实现一个宜居宜业、人文荟萃、活力盎然的 完整标杆社区。	7.1	重庆渝北城市 更新建设有限 公司
	回 兴- 服 装 城 片 区	6	时装与文 创设计小 镇项目	项目占地面积：17.75 公顷； 更新对象规模：老旧厂区转型 升级用地面积 13.96 公顷，旧 厂房改造建筑面积约 17 万平 方米。	现状概况：范围内现状存在多家服装企业，经营低效，厂房闲置问题突 出； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第 27 条要求，在不改变 使用权人的情况下，引导闲置厂房实施转型升级，发展时尚文化创意产 业； 发展方向：打造重庆时尚创意产业集聚地、时尚创意产品发布中心、时 尚创意产业消费体验中心，重点引入创意设计咨询、创意工业研发、特 色改装、服装定制、创意展会、创意娱乐体验等产业。	1.0	重庆时报报业 集团、重庆市 渝北区人民政 府
7		再升科技 工业园区 城市更新 项目	项目占地面积：4.69 公顷； 更新对象规模：老旧厂区转型 升级用地面积 4.69 公顷，旧 厂房改造建筑面积约 3.19 万 平方米。	现状概况：范围内现状厂房经营低效，厂房及办公楼宇存在一定的闲 置问题； 更新策略：符合《重庆市城市更新管理办法》第 27 条要求，在不改 变使用权人的情况下，引导闲置厂房实施转型升级，发展科技创新产 业； 发展方向：围绕绿色生产、绿色服务、绿色科技、绿色文化打造“绿色 低碳建筑体验中心”（含兼葭园、咖啡屋、研发中心）。	0.4	重庆再升科技 股份有限公司	
8		西柚社区 更新项目	项目占地面积：1.11 公顷； 更新对象规模：老旧商业盘 活，涉及建筑面积约 0.75 万 平方米。	现状概况：现状为闲置商业，未进行有效利用； 更新策略：依据《重庆市城市更新管理办法》第 31、33 条要求，用 于增补区域养老、托幼等服务； 发展方向：聚焦区域养老、托幼等服务需求，配套与完善养老、托幼	0.23	重庆言瓷映画 装饰设计工程 股份有限公司	

实施 时序	所在 片区	序 号	项目 名称	更新 规模	项目 介绍	投资 估算 (亿 元)	业 主 单 位
					等服务设施。		
	食 品 城-三 亚湾 片区	9	重 庆 天 圣 项 目	项目占地面积：50.08 公顷； 更新对象规模：老旧厂区转型升级用地面积 4.38 公顷，公共空间改造面积 45.70 公顷。	现状概况：项目范围内现状为工业企业，经营低效，厂房闲置问题突出； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第 27 条要求，在不改变使用权人的情况下，引导闲置厂房实施转型升级，发展餐饮文化产业； 发展方向：以“楼和锅”为特色，打造融“吃、住、行、游、购、娱、演艺、打卡、旅拍”于一体的混合沉浸式旅游目的地。	2.5	天 圣 制 药 集 团 股 份 有 限 公 司
	双 凤 桥 片 区	10	空 港 PARK182 创 客 公 园	项目占地面积：2.57 公顷； 更新对象规模：老旧厂房改造建筑面积约 3.6 万平方米，新建建筑 0.25 万平方米；配套地下停车库 0.66 万平方米，提供停车位 228 个。	现状概况：九方来产业园处于出租使用状态，整体利用效率不高； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第 27 条要求，推动厂房发展文化创意、健康养老、科技创新等政府扶持产业； 发展方向：以智慧产业研产一体为核心，辅以新颖的艺术与科技相融合的智慧体验中心，使园区、产业、配套完美契合，独具圈层效应，打造目的性、归属感极强的特色科创园区，成为别具特色城市智慧产业会客厅。	1.27	重 庆 市 渝 北 区 九 方 来 汽 车 配 件 经 营 部

更新项目中远期实施表

实施 时序	所在 片区	序 号	项目 名称	更新 规模	项目 介绍	投资 估算 (亿元)	业主 单位
中远 期实 施	双 龙 湖 片 区	11	双龙湖公园社区示范项目	项目占地面积：42.9公顷； 更新对象规模：老旧小区改造建筑面积约53.75万平方米，改造沿街老旧商业2.56万平方米，新增停车场5处，整合利用低效资产5处。	现状概况：存在较多老旧小区和闲置商铺，居住环境较差； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第31、34条要求，通过整合、置换、收购片区内国有企业经营性用房或国有用地，促进城市更新资金异地平衡； 发展方向：打造以美食为主题的高品质街区，优化公共区域，加强停车位配套，修复建筑沿街外立面，注重实用性改造，结合居民需求与未来趋势进行升级换代。	3.0	待定
		12	绣湖路复合街区示范项目	项目占地面积：18.4公顷； 更新对象规模：老旧小区改造建筑面积约20.61万平方米，改造沿街老旧商业4.42万平方米，新增停车场5处，整合利用低效资产3处。	现状概况：存在较多老旧小区，沿街区域风貌不佳； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第31、34条要求，通过整合、置换、收购片区内国有企业经营性用房或国有用地，促进城市更新资金异地平衡； 发展方向：利用绣湖路站点建设契机，结合区域城市生态优势，以生态TOD建设为理念，构建步行友好、健康都市、生态渗入、业态鲜活的临空休闲新目的地。	1.5	待定
	回 兴 - 服 装 城 片 区	13	宝圣东路社区和中华职业学校周边更新项目	项目占地面积：39.68公顷； 更新对象规模：征收拆迁用地面积1.69公顷，利用现状建筑改造邻里中心1处，市级文保单位保护修缮利用1处。	现状概况：范围内有零散工业征收拆迁，小区老旧，公共服务设施配套存在缺口，有市级文保单位中华职教社； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第31、34条要求，通过增加邻里中心获得容积率奖励，通过老旧小区改造和征收拆迁用地统筹实施，平衡项目投资； 发展方向：打造文化教育产业基地，通过中华职教社社史陈列馆、黄炎培中学、黄桷坪幼儿园等优质资源为文化教育产业赋能；完善宝圣东路社区公共服务设施建设，切实改善民生。	2.9	待定
		食品城-三亚湾片区	14	宝圣湖食品城项目	项目占地面积：59.85公顷； 更新对象规模：老旧厂区转型升级用地面积20.87公顷。	现状概况：范围内现状存在多家食品企业，经营低效，厂房闲置问题突出； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第27条要求，在不改变使用权人的情况下，引导闲置厂房实施转型升级，发展餐饮文化产业； 发展方向：联动三亚湾海鲜市场打造具有全市影响力的美食文化中心，引入夜市经济、主题酒店、创意娱乐体验等产业。	1.3

实施 时序	所在 片区	序 号	项 目 名 称	更 新 规 模	项 目 介 绍	投 资 估 算 ( 亿 元 )	业 主 单 位
		15	三亚湾海鲜市场综合整治项目	项目占地面积：28.56 公顷； 更新对象规模：老旧商业提档升级用地面积 6.4 公顷，完善服务设施 3 处。	现状概况：项目范围内现状为海鲜专业市场，整体环境较为杂乱，效率较低； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第 27 条要求，整治提升专业市场，注入产业活力； 发展方向：以海鲜专业市场为核心主体，构建海鲜“购-吃-娱”于一体的专业消费市场，同时营造夜间活力美食场景。	0.7	待定
	龙山 片区	16	龙溪建材市场更新项目	项目占地面积：6.62 公顷； 更新对象规模：改造老旧商业用地面积 0.72 公顷，老旧小区用地面积 5.9 公顷，改造建筑面积约为 18 万平方米。	现状概况：老旧商业风貌不佳，老旧小区风貌较差，公共服务配套不足； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第 31、34 条要求，增加公共服务功能，对老旧小区转型升级； 发展方向：增补公共服务功能，形成完整社区。规整老旧小区市政管网，提升老旧小区风貌，结合龙山片区传统非遗文化，以特色非遗商品联动专业商业市场，打造工匠文化特色品牌，扩大专业市场影响力。	10.8	待定
		17	华渝片区旧城改造项目	项目占地面积：17.38 公顷； 更新对象规模：老旧厂区拆旧建新用地面积 17.38 公顷，拆除建筑面积约 13.36 万平方米	现状概况：工业性质与地段高开发价值不匹配，公共服务配套不足； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第 27 条要求，通过厂房拆旧建新，将该区域打造为集高端住宅、高端商业和优质基础教育为一体的现代生活区，同时大幅提升冉家坝政务服务中心的城市形象。 发展方向：集高端住宅、高端商业和优质基础教育为一体的现代生活区。	11.14	待定
	双凤 桥片 区	18	银翔综合项目	项目占地面积：19.25 公顷； 更新对象规模：老旧工业拆旧建新用地面积约 13.6 公顷，涉及拆除建筑面积约 8.94 万平方米，新建建筑面积 17.8 万平方米；同时对部分建筑约 4.82 万平方米进行改造。	现状概况：银翔摩托厂房闲置，城市环境品质差，公共服务设施存在缺口； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第 34 条要求，通过项目统筹实施，平衡公共投入的资金，引导银翔摩托、奥拓现代、长安五工厂和九方来等工业厂区转型升级，同时整合片区内老旧小区和公共服务设施建设项目。 发展方向：打造配套完善、服务便利的特色汽车专业市场、汽车后服务集群。	2.5	待定
		19	奥投园区改造项目	项目占地面积：8.26 公顷； 更新对象规模：老旧工业改造提升用地面积约 8.26 公顷，涉及改	现状概况：奥托园区空港皮革城部分商家入驻少，活力不足，尚高丽呈酒店属于利用工业建筑经营； 更新策略：一是优化建筑空间布局，以适应高中低各层级服装和皮革品	1.34	待定

实施 时序	所在 片区	序 号	项 目 名 称	更 新 规 模	项 目 介 绍	投 资 估 算 (亿元)	业 主 单 位
				造建筑面积约 4.77 万平方米。	牌入驻需求；二是发挥项目临空优势，引入一批高吸引力、高关注度服装品牌，以加大客群引力，并植入主题休闲文娱服务，丰富游客购物体验。 <b>发展方向：</b> 打造临空商贸与创新体验基地。		
	两路 片区	20	双凤路综合改造更新项目	<b>项目占地面积：</b> 31.38 公顷； <b>更新对象规模：</b> 老旧小区提升改造占地面积约 8.7 公顷，以及社区设施配套、停车场完善。	<b>现状概况：</b> 项目范围内人居环境整体较差，公共服务设施存在严重不足，老旧小区整体风貌较差； <b>更新策略：</b> 满足《重庆市城市更新管理办法》第 31、34 条要求，通过项目统筹实施，实现投资平衡，增加公共服务功能，实现老旧小区优化提升； <b>发展方向：</b> 综合提升老旧小区环境，增补配套停车场，打造完整社区。	2.0	待定
	宝桐 路片 区	21	宝圣西路更新项目	<b>项目占地面积：</b> 29.97 公顷； <b>更新对象规模：</b> 老旧厂区拆旧建新用地面积 4.32 公顷，背街小巷人居环境整治面积 20 公顷，新建邻里中心 1 处，新建社会停车场 1 处。	<b>现状概况：</b> 范围内人居环境整体较差，居住区内存在老旧厂区，公共服务设施存在缺口； <b>更新策略：</b> 满足《重庆市城市更新管理办法》第 31、34 条要求，通过增加邻里中心获得容积率奖励，通过人居环境整治和拆旧建新项目统筹实施以平衡项目投资； <b>发展方向：</b> 开展重庆万方等老旧厂区征收拆迁，并按规划用地性质重新出让或划拨土地，实施规划学校建设，配套建设邻里中心和社会停车场，补齐周边公共服务设施缺口。	3.2	待定
		22	敏孚长泰厂区低效土地旧城改造项目	<b>项目占地面积：</b> 3.06 公顷； <b>更新对象规模：</b> 老旧厂区拆旧建新用地面积 2.92 公顷，新建社会停车场用地 0.14 公顷。	<b>现状概况：</b> 厂房部分闲置； <b>更新策略：</b> 通过厂房拆旧建新将低效土地再开发； <b>发展方向：</b> 打造高标准居住社区。	1.98	待定
		23	宝桐二路旧城改造项目	<b>项目占地面积：</b> 14.40 公顷； <b>更新对象规模：</b> 老旧厂区和其他旧城改造区用地面积 14.40 公顷，均为拆旧建新。	<b>现状概况：</b> 项目现状为驰骋厂、回兴家具城、回兴交巡警支等单位，产业发展、人居环境整体欠佳； <b>更新策略：</b> 通过对区域全面征收拆除，发挥回兴轨道站优势，打造与轨道、社区、公园复合的多元品质社区； <b>发展方向：</b> 打造多元品质社区。	10.05	待定



实施 时序	所在 片区	序 号	项目 名称	更新 规模	项目 介绍	投资 估算 (亿元)	业主 单位
	龙塔 片区	24	五人支路、 重百小区 综合更新 项目	项目占地面积：8.1公顷； 更新对象规模：老旧小区更新用地面积8.1公顷，新建幼儿园1处。	现状概况：老旧小区风貌较差，市政管网杂乱，公共服务配套不足； 更新策略：满足《重庆市城市更新管理办法》第31、34条要求，增加公共服务功能，对老旧小区优化提升； 发展方向：结合金紫山工业文化、巴渝休闲文化，打造龙塔都市休闲、宜居舒适的特色文化品牌，对龙塔片区内的老旧小区进行风貌提升，完善公共文化配套，打造完整社区。	0.8	待定

附表五 公共服务设施更新一览表

公共服务设施更新一览表

序号	街道	设施功能	设施类别	新增数量(个)	服务半径(米)
1	仙桃街道	医疗	卫生服务站	5	500
2		养老	养老服务站	4	500
3		教育	幼儿园	9	300
4	双龙湖街道	医疗	卫生服务站	4	500
5		养老	养老服务站	2	500
6		教育	幼儿园	4	300
7	回兴街道	医疗	卫生服务中心	1	1000
8			卫生服务站	3	500
9		养老	养老服务站	2	500
10	宝圣湖街道	医疗	卫生服务站	3	500
11		养老	养老服务站	2	500
12		教育	幼儿园	5	300
13	龙塔街道	医疗	卫生服务中心	1	1000
14			卫生服务站	3	500
15		教育	中学	1	1000
16			小学	1	500
17			养老	养老服务站	3
18	龙溪街道	医疗	卫生服务中心	1	1000
19		文化	文化服务中心	1	1000
20		养老	养老服务站	3	500
21	双凤桥街道	养老	养老服务站	1	500
22	玉峰山镇	教育	幼儿园	2	300
23		文化	文化服务中心	1	1000