湖北省城市更新“十五五”规划

为贯彻党中央、国务院关于高质量推进城市更新的决策部署，落实省委、省政府工作要求，根据国务院《城市更新“十五五”规划》和《湖北省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，制定本规划。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实中央和省委城市工作会议精神，以城市内涵式发展为主线，以城市更新为重要抓手，带动科技创新、产业焕新、治理革新、文化出新，推动城市高质量发展。坚持以人民为中心，坚持系统观念，坚持规划引领，坚持统筹发展和安全，坚持保护第一、应保尽保、以用促保，因地制宜、分类指导，提升群众居住品质，重塑城市商业生态，建立可持续的城市更新模式，为建设现代化人民城市提供坚实基础。

到2030年，城市更新行动取得重要进展，初步形成以城市为单元的投入产出总体平衡与良性循环的城市更新新模式，城市成为人民群众高品质生活的空间。到2035年，城市更新体制机制更加完善，基本建成具有荆楚特色的创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

专栏1　“十五五”时期湖北省城市更新主要指标			
序号	指　　标	2025年	2030年
1	城镇危旧房改造数量（万套/间）	〔0.65〕	〔1.88〕
2	新开工改造城镇老旧小区数量（万个）	〔1.84〕	〔0.385〕
3	老旧街区厂区改造提升数量（个）	〔44〕	〔100〕
4	城中村改造数量（个）	〔203〕	〔100〕
5	历史建筑修缮数量（处）	〔436〕	〔500〕
6	新建及改扩建体育场地面积（万公顷）	〔0.77〕	〔0.46〕
7	城市公园绿地改造提升面积（万公顷）	—	〔0.1〕
8	城市地下管网改造长度（万公里）	〔2.45〕	〔2.5〕
9	存量应急避难场所改造数量（个）	—	〔3700〕
10	城镇房屋基础信息数字化率（%）	—	99

注：〔〕内为5年累计数

二、优化现代化城市体系，激发城市发展新动能

（一）增强城市发展动力

聚焦人口、产业、城市功能，因地制宜实施城市更新，精准匹配更新模式，积极培育消费新场景、新业态、新模式。提升武汉超大城市综合能级，加快武汉都市圈建设，促进汉襄宜协同发展，以武汉都市圈为中心推进长江中游城市群联动发展，构建大中小城市协调发展格局。坚持城乡融合发展，推进绿色低碳宜居县城建设，提升小城镇人居环境品质。

实施智能建造创新发展工程。发展汉襄宜“金三角”智能建造产业，建设国家、省级科研平台20个，加强BIM软件国产化等关键领域攻关，推动造楼机等装备升级迭代。

（二）加快构建房地产发展新模式

在城市存量更新提质和增量小区开发建设中构建房地产发展新模式，建立“人、房、地、钱”要素联动机制，促进房地产供需平衡、结构合理。在存量更新提质中，植入“住、吃、游、购、娱、医、养、创”商业全生态服务。在增量小区开发中，高标准建设“好房子”，高品质配置“好服务”，满足群众返乡、教育、创业、改善性置业需求。

实施房地产发展新模式创新工程。重构房地产商业模式，推动102个试点项目建成运营，培育城市综合服务运营商。健全房地产基础性制度、房屋全生命周期安全管理制度。深化住房公积金制度改革，拓宽提取和使用范围。

（三）提升城市对外开放合作水平

支持武汉打造国际交往中心，增强“世界设计之都”影响力，吸引国际组织落户。积极申报全球可持续发展城市奖（上海奖）。推动建筑业供应链集团出海与产业生态集群出海，实现对外承包工程年营业额100亿美元以上，打造“湖北建造”国际品牌。

三、营造高品质城市生活空间，擦亮宜居湖北名片

（一）打造“好房子＋好服务＋好系统”

实施房屋品质提升工程，建设改造安全舒适绿色智慧“好房子”。在土地出让条件中明确“好服务”要求，规划设计阶段综合考虑商业全生态服务，竞争性遴选城市综合服务运营商建设并长期运营。建设数字家庭，推广居家智能体，分级分类建设“好系统”。

（二）持续推动城镇老旧小区改造

重点对建成20年及以上的城镇住宅小区开展专项体检和改造，支持保障性住房小区改造。消除小区安全隐患，推动具备条件的楼栋加装电梯，完善配套基础设施与长效管理机制。

实施城镇老旧小区改造工程。改造城镇老旧小区3850个、5000万平方米，加装更新电梯1.5万部。

（三）推进完整社区建设改造

因地制宜补齐社区配套基础设施，养老、托幼、社区食堂等服务设施及公共空间短板，建设嵌入式服务设施，构建15分钟便民生活圈。

实施完整社区建设扩面提质增效工程。各市（州）城市完整社区覆盖率达到35%，推动社区服务智能化。

（四）推进老旧街区厂区改造提升

通过盘活存量空间、优化交通组织、完善配套设施、植入业态场景，推动老旧街区焕新多元互补、文旅商融合的商业生态。实现老旧厂房空间混合利用和建筑功能转换，向生产生活性服务业、创投孵化等高附加值产业转型。

实施老旧街区厂区改造提升工程。打造老旧街区厂区改造项目，武汉16个，襄阳、宜昌各10个，其他市（州）各6个。

（五）完善城市公共服务功能

利用闲置房屋和低效用地，补齐民生服务设施短板。完善城市应急医疗服务体系，打造中心城区10分钟急救圈、非中心城区15分钟急救圈。整治提升背街小巷环境，开展小微公共空间改造。建设改造养老、托育、托幼服务设施，建设儿童友好空间。

（六）完善城市综合交通体系

因地制宜建设快速干线交通系统。推动城市道路微循环改造、断头路畅通、支路街巷整治。建设“连续、安全、舒适”的慢行交通网络，防止机非混行。构建连通区域、城市、社区的绿道体系。加强城市停车设施建设，按规定配建充电设施。

四、加快绿色低碳转型，推进美丽城市建设

（一）提升城市生态空间品质

建设连续完整的城市生态基础设施体系。加强城市水土保持和生态清洁小流域建设，加强建设用地土壤污染风险防控和修复。加大湿地保护修复力度，推进武汉国际湿地城市建设。深化工业园区水污染整治，巩固城市黑臭水体治理成效。统筹推进城市噪声和光污染防治。推进城市滨水控宽度、临山控高度、整体控密度。完善城市绿地系统，推动业态融合和开放共享。

实施园林绿化惠民增效工程。改造提升城市公园100个，新

增口袋公园500个，建设改造城市绿道1500公里。

（二）推进建筑领域节能降碳

推动既有建筑节能改造，鼓励采用合同能源管理等市场化模式改造高耗能公共建筑。推行建筑能效等级制度，优化建筑用能结构，推广绿色建材应用，加强建筑运行节能降碳管理。

（三）践行绿色低碳生活方式

推动城市节水，建设海绵城市。深化气候适应型城市建设。加快城市污水收集处理设施补短板，建立“厂网一体”长效机制。完善垃圾分类收集和处理设施体系，提高建筑垃圾分类处理和资源化利用水平。倡导绿色低碳出行，构建多样化公交服务体系。

实施污水垃圾收集处理设施建设工程。新建改造污水处理设施规模60万立方米/日，城市生活污水集中收集率达到80%。城市生活垃圾资源化利用率达到80%，建筑垃圾有效处置率达到90%。

五、守牢安全发展底线，增强城市安全韧性

（一）有序推进危旧房改造

加快改造国有土地C级、D级危险住房、预制板危旧住房、国有企事业单位破产改制和“三供一业”分离移交等遗留的非成套住房改造。探索原拆原建、自主更新模式，实施自主更新项目100个。

（二）稳步推进城中村改造

“一村一策”实施城中村改造，消除安全隐患，改善居住环境。优先实施群众改造意愿强烈、资金能平衡、征收补偿方案成熟的项目。

（三）加快城市基础设施建设改造

实施地下老旧管网更新改造，因地制宜建设供热管网和综合管廊，同步推进智慧化改造。推动燃气厂站设备和老化管道更新改造。推进供水厂升级改造，开展居民共有供水设施更新改造。健全洪涝联排联调机制，开展排涝通道系统治理，完善城市排水防涝工程体系。加强国家应急排水防涝基地规范化建设，健全省市应急排涝救援网络。

推进城市基础设施生命线安全工程。省市县一体推进传统基础设施数字化改造和智能化管理，扩大城市生命线智能监测覆盖率，提高安全隐患实时预警和事故应急处置能力。

实施市政基础设施提升工程。改造地下管网管廊约2.5万公里。提升改造城镇燃气厂站100座。新（改、扩）建排涝泵站规模600立方米/秒。16个市县加快应急备用水源工程建设。新（改、扩）建供水厂规模200万立方米/日。

（四）提升风险防控和应急保障能力

推动“平急两用”公共基础设施及应急资源共建共享，构建多层次应急避难场所体系。加强公共消防设施建设，严格工程消防审验，提升高层建筑火灾防范和救援能力。强化房屋和市政基础设施安全，排查整治城市道桥隧安全隐患。提升分布式能源在

城市能源保障中的作用。强化施工安全风险防控，打造一批智慧工地。

六、统筹保护利用传承，提升荆楚文化影响力

（一）加强资源调查

坚持“先调查后建设”，完善城市历史文化资源普查制度，形成潜在对象名录并开展预保护。坚持“整体保护”，推进市县级保护对象认定，建立数字化资源信息库。

（二）推进活化利用

系统保护历史文化名城和街区，建立以居民为主体的保护实施机制。推进历史建筑、历史地段、历史文化街区和工业遗产活化利用。

实施历史文化名城、街区保护提升工程。保护提升历史文化名城12座，推进黄石、恩施申创国家历史文化名城。保护提升历史文化街区、历史地段30处。打造历史建筑保护利用典型项目30个。

（三）强化风貌管控

强化城市设计，围绕城市更新重点区域、地段塑造特色风貌。加强建筑设计管理，推广“荆楚派”建筑风格。

七、推动城市精管智治，提升城市综合治理效能

（一）完善城市管理工作体系

健全县级及以上城市党委或政府主要负责同志牵头的城市管理统筹协调机制，发挥好“一委一办一平台”作用。完善党建引

领，居民、企业、社会组织等多方参与的城市治理机制。

（二）推动党建引领物业治理

探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式。开展物业服务质量提升工程，探索片区“大物业”服务、“酬金制”模式，推动“物业服务进家庭”。建设骑手友好社区。

（三）深化城市治理精细化

实施城市品质提升行动。推进市政设施精修细补，提升道路品质。试点推广“城市管家”一体化运营模式。

实施城市品质提升工程。整治窨井盖10万个，打造城市家具标准化街区500个、城市客厅500个、城市驿站500个。

（四）推动城市治理智慧化

推进城市全域数字化转型，完善城市信息模型（CIM）平台，构建地上地下“一张图”，丰富“CIM+”应用场景。健全省市县三级城市运行管理服务平台，推动城市运行“一网统管”。推进“5G+车联网”发展，探索机器人、6G、低空、“AI+”城市更新应用场景示范。

八、建立城市更新政策体系

（一）健全城市更新实施机制

一体推进城市体检和城市更新，建立“城市体检—专项规划—片区策划—项目实施方案—改造运营”的城市更新实施机制。分级分类建立城市更新项目库，完善工程建设项目审批管理

制度。实施城市更新统计调查制度。

（二）构建可持续的城市建设运营投融资体系

清查城建领域国有“三资”，推进资源资产化、资产证券化、资金杠杆化。积极申报中央政策性资金，发挥地方政府专项债券引导作用，推进各类资金整合和统筹使用。深化模式创新，引入多元主体参与投资建设运营，引导金融机构提供全周期、多层级金融服务。构建政府引导、企业主体、市场运作、社会参与的投融资新格局。

（三）完善土地规划政策

加强城市更新规划与详细规划协同衔接，建立与更新治理需求相适应的详细规划调整机制，制定土地混合开发和用地兼容的正负面清单和管控要求。利用存量土地、房产资源发展国家支持产业、行业的，可享受一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期政策。过渡期满办理土地有偿使用手续的，可采取租赁或协议出让方式。对既有建筑自主更新改造，可依法合规适当增加建筑面积和套数。

（四）健全法规标准体系

推进湖北省城市更新立法。自然资源部门制定土地、规划等支持政策，住建部门制定配套措施，相关部门完善激励措施，市（州）出台“小切口”创新举措，构建“1+N+X”政策体系。

（五）构建共建共治共享长效机制

统筹各类存量资源，支持多方主体参与城市更新。组建省级

城市更新联盟，建立专家智库，开展关键技术和装备攻关，加强人才培训。完善社会风险评估、矛盾化解处置机制。

九、组织实施

加强党对城市工作的全面领导，建立省级统筹、城市主导、部门协作的工作格局。省政府确定城市更新行动的目标、任务和措施，省住建厅负责统筹协调，各部门依职责做好指导工作，及时开展规划实施情况动态监测、中期评估和总结评估。各地党委和政府是城市更新责任主体，做到市级统筹、部门联动、分级落实，强化政策、资金、人才等保障。鼓励公众参与城市更新实施和监督。重大事项及时按程序向省委、省政府请示报告。

抄送：省委各部门，省军区，各人民团体。
省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省监委，省法院，省检察院。

湖北省人民政府办公厅　　2026年8月17日印发