

朝阳市中心城区城市更新专项规划
(2025-2030 年)

文本
图集

(公示稿)

中国城市发展规划设计咨询有限公司

2025 年 10 月

目录

第一章 总则	1
第一条 编制背景与目的	1
第二条 指导思想	1
第三条 规划定位与作用	2
第四条 规划依据	2
第五条 规划原则	4
第六条 规划范围	5
第七条 规划期限	5
第二章 目标和策略	6
第八条 规划目标	6
第九条 城市功能结构	7
第三章 更新任务行动	9
第十条 既有建筑改造利用	9
第十一条 城镇老旧小区整治改造	10
第十二条 完整社区建设	11
第十三条 老旧街区、老旧厂区、城中村更新改造	12
第十四条 城市功能完善	13
第十五条 城市基础设施建设改造	14

第十六条 城市生态系统修复	16
第十七条 城市历史文化保护传承	17
第四章 城市设计指引	19
第十八条 城市结构和形态优化	19
第十九条 分层次设计引导	20
第二十条 特色风貌地区管控	22
第五章 更新片区指引	25
第二十一条 更新改造方式	25
第二十二条 更新片区分类指引	25
第六章 国土空间规划衔接	28
第二十三条 落实国土空间管控边界	28
第二十四条 延续中心城区空间结构	29
第二十五条 纳入国土空间专项规划管理	30
第七章 实施支撑保障	31
第二十六条 组织保障	31
第二十七条 机制保障	32
第二十八条 资金保障	33
第二十九条 技术保障	33
附图	35

朝阳市中心城区更新规划图件 35

第一章 总则

第一条 编制背景与目的

为贯彻落实党中央、国务院关于加强城市更新行动的系列重大部署，积极响应住房和城乡建设部推动“全生命周期城市健康管理”政策导向，落实《辽宁省城市更新条例》等相关法律法规，特编制《朝阳市中心城区城市更新专项规划（2025-2030年）》（以下简称《规划》）。

《规划》旨在立足城市体检成果，系统梳理城市发展问题与更新资源潜力，提出朝阳市中心城区城市更新的目标、任务、片区指引、近期重点和支撑保障措施，以城市更新作为朝阳市中心城区增进民生福祉、优化功能结构、促进动能转换、提升城市品质、推动绿色转型、赓续历史文脉、转变治理方式、防范化解风险的重要抓手和平台，为推进城市更新高质量发展提供系统支撑和行动指引。

第二条 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作重要论述和关于东北、辽宁全面振兴重要讲话指示精神，贯彻落实中央城市工作会议精神，坚持和加强党的全面领导，认真践行人民城市理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持因地制宜、分类指导，以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目

标，以坚持城市内涵式发展为主线，牢牢守住城市安全底线，落实省部共建城市更新先导区建设要求，助力朝阳市实现高质量发展。

第三条 规划定位与作用

《规划》是市级空间类专项规划，是朝阳市中心城区开展城市更新工作的总体依据，是制订市区两级城市更新年度工作方案、编制更新片区策划和更新项目实施方案的指导性文件，是谋划实施城市更新项目、协同调整和优化详细规划、配置相关资金和支撑要素、完善相关配套政策的行动框架。

第四条 规划依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《中华人民共和国城乡规划法》
3. 《中华人民共和国文物保护法》
4. 《中华人民共和国环境保护法》
5. 《历史文化名城名镇名村保护条例》
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
7. 《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》（2025年8月15日）
8. 《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》（2025年5月2日）
9. 《中共中央办公厅 国务院办公厅关于进一步保障和改善民生 着

力解决群众急难愁盼的意见》（2025年3月2日）

10. 《中共中央办公厅 国务院办公厅关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》（2024年11月26日）

11. 国务院办公厅关于印发《加快构建碳排放双控制度体系工作方案》的通知（国办发〔2024〕39号）

12. 国务院关于印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》的通知（国发〔2024〕17号）

13. 《住房和城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）

14. 《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）

15. 《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）

16. 《住房和城乡建设部办公厅关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护坚决制止破坏行为的通知》（建办科电〔2020〕34号）

17. 自然资源部办公厅关于印发《城中村改造国土空间规划政策指引》的通知（2024年6月13日）

18. 《自然资源部办公厅关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》（自然资办发〔2024〕25号）

19. 自然资源部办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知（自然资办发〔2023〕47号）

20. 《城市存量空间盘活优化规划指南》

21. 《辽宁省城市更新条例》（2022年2月1日）
22. 《关于推动辽宁省城市高质量发展的意见》（征求意见稿）
23. 《部省共建城市更新先导区实施方案》（辽政发〔2021〕16号）
24. 辽宁省住房和城乡建设厅发布《辽宁省城市更新工作指引（2023试用版）》
25. 《辽宁省城市更新规划》
26. 《朝阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》
27. 《朝阳历史文化名城保护规划（2021-2035年）》
28. 国家、辽宁省和朝阳市的其他相关法律法规、标准规范和相关规划

第五条 规划原则

以人为本，民生优先。全面践行人民城市理念，从人民群众最关心、最直接、最实际的问题出发，着力解决群众急难愁盼，切实消除住房安全风险隐患，加快补齐城市基础设施短板，提升多样化社会服务可及性，为人民群众创造更加美好的高品质生活。

分类施策，系统推进。尊重城市发展规律，问题导向、目标导向、实施导向相结合，试点应用中国建科“横向到边、纵向到底”的城市生命体模式，推动构建“城市体检-更新规划-片区策划-项目实施”全周期更新机制，系统性、整体性推动中心城区结构优化、功能完善、品质提升，分片区、分阶段谋划，尽力而为、量力而行。

坚守底线，以文兴业。强化国土空间规划基础作用，增强专项规

划实施支撑作用，以不侵蚀生态资源、不破坏城市“生命线”、不破坏历史遗存、不影响特色风貌为底线，落实辽宁文化强省建设的目标任务，讲好中国故事、朝阳故事，保护传承历史文化遗产，培育文体旅高品质融合发展空间，塑造城市形象，增强城市活力。

绿色低碳，安全韧性。落实朝阳市碳排放控制目标，将绿色低碳理念贯穿城市更新全系统和全过程，杜绝大拆大建，优化资源配置，引导用地集约，提升环境品质，强化安全应急保障，持续提升城市设施韧性与空间韧性，倡导绿色低碳生活方式。

第六条 规划范围

规划范围为《朝阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的中心城区城镇开发边界内主城区范围。

第七条 规划期限

规划期限为2025年至2030年，规划基期为2024年。规划近期待至2027年，远景展望至2035年。

第二章 目标和策略

第八条 规划目标

总体目标。紧密围绕“建设创新宜居美丽韧性文明智慧的现代化人民城市”目标要求，全面实施城市更新行动，聚焦城市体检问题，全力补短板、强弱项、惠民生，系统改善中心城区人居环境，保护盘活历史文化资源，协同推进降碳减污扩绿增长，完善城市功能，激发城市活力，彰显城市文脉，降低城市能耗，不断增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

规划期末目标。至 2030 年，城市开发建设方式转型初见成效，深入推进经评级认定的危险住房和非成套住房改造，以更新片区为主体完成一批老旧街区、老旧厂区、城中村盘活改造和业态优化工作，完善并简化低效闲置场地设施活化利用的相关制度和流程，新型城市基础设施建设和改造取得明显进展，根据碳排放强度降低目标编制城市更新工作碳排放预算，初步构建一套碳排减量和资源约束双重要求下的老工业基地城市更新技术体系。

远景展望。至 2035 年，中心城区住房安全得到完整保障，完整社区建设全面普及，市政基础设施体系安全保障和应急处置能力长效稳定，形成一批具有品牌影响力的活力消费文化街区，城市功能布局高效，环境品质整体提升，文化景观特色鲜明，中心城区城市更新全过程碳排放稳中有降，城市体检更新一体化推进机制、策划投资建设运营一体化实施机制、全过程人民民主公众参与机制基本形成。

第九条 城市功能结构

中心城区功能结构。中心城区至 2035 年形成“一城两园三组、一环两带三心”的功能结构。“一城”即以生活服务、文化旅游为主体的主城区；“两园”即凤凰山文旅公园、乌化石文旅公园；“三组”即辽宁朝阳经济开发区产城组团、朝阳高新技术产业开发区北产城组团、朝阳高新技术产业开发区南产城组团；“一环”即外环路高质量产业环，串联“两园三组”；“两带”即大凌河、十家子河高品质生活带；“三心”即市级公共服务中心、市级商业服务中心、高铁现代服务中心。

中心城区交通体系。中心城区至 2035 年对外交通形成“十”字型高速公路网和由 G101（远期）、S322 北杨线、S220 赤锦线、东外环路等过境公路构成的外围公路环；城市内部交通形成“井”字型城市快速路系统，横向为龙泉大街、凤凰大街；纵向为龙庭街、燕阳山路，以及“三横七纵”交通性主干路网布局，“三横”为 G101（近期）、中山大街、朝阳大街；“七纵”为黄龙大街、鞍凌大街、龙翔大街、新华路、长江路、十家子河南路、牛河梁路。

中心城区公共服务体系。中心城区至 2035 年形成“市级—片区级—街道级—社区级”四级公共服务中心体系。市级综合服务中心指主城区综合服务中心，作为市级行政、文化等核心功能的重要承载区，重点发展行政办公、文体服务、科教服务、商贸服务等功能，结合高铁片区完善城区对外交通服务功能。片区级公共中心 7 个，即龙城商贸服务中心、燕都政务服务中心、朝阳县科教服务中心、河东文体服

务中心、朝阳高新技术产业开发区南产业服务中心、朝阳高新技术产业开发区北产业服务中心、辽宁朝阳经济开发区产业服务中心，兼顾区域服务与居民日常生活服务职能。街道级服务中心 31 个，以 15 分钟社区生活圈为基本单元，服务人口 5—10 万人，提供居民日常生活服务职能。社区级服务中心服务人口 0.5—2.5 万人，以 5—10 分钟社区生活圈为基本单元，配置社区服务、医疗卫生、福利设施、休闲活动等居民日常生活服务类设施。

中心城区蓝绿开敞空间体系。中心城区至 2035 年形成“一环一屏两带八廊多点”蓝绿开敞空间格局。“一环”指环绕中心城区周边的山体连绵带；“一屏”指凤凰山、麒麟山，是中心城区整体的景观屏障；“两带”指大凌河和十家子河滨水绿化带；“八廊”指八条主要的生态景观廊道，分别为环城绿廊、丹锡高速生态廊道、长深高速生态廊道、燕阳山生态廊道、龙腾苑生态廊道、锦承铁路绿廊、青龙山生态廊道和柳城高压走廊；“多点”指中心城区内部多个景观节点。

第三章 更新任务行动

第十条 既有建筑改造利用

稳妥推进危险住房改造。结合年度城市体检工作，建立城市危险住房动态排查和分级改造机制。加快拆除改造D级危险住房。通过加固、改建、重建等多种方式，积极稳妥实施国有土地上C级危险住房和国有企事业单位非成套住房改造。分类分批对存在抗震安全隐患且具备加固价值的城镇房屋进行抗震加固。

持续推进既有建筑节能降碳改造。积极推广居住建筑和公共建筑建筑装配化装修，提高可拆改、可循环利用的模块化部品应用。既有建筑改造方案鼓励大开间、小进深、充分利用日照和自然通风，鼓励采用绿色建材，鼓励围护墙采用墙体、保温、隔热、装饰一体化，降低运行能耗，推广建筑清洁能源自发自用。建立机关办公建筑和大型公共建筑能耗碳排监测平台，推进既有公共建筑节能改造，开展既有建筑零碳更新改造试点。

加强存量建筑和构筑物改造利用。推动老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等存量房屋功能转换和混合利用，根据建筑主导功能依法依规合理转换土地用途。研究制定闲置构筑物、设施用房的改造利用鼓励办法。探索复杂产权楼宇更新改造实施路径。

细化规范具有历史价值的建筑保护性修缮利用。涉及不可移动文物、历史建筑等保护对象的，按照相关法律法规予以维护和使用，“一屋一策”提出改造方案。历史文化遗产本体采用保护修缮或小微更新

方式，严禁以危险住房名义违法违规拆除改造历史文化街区、传统村落、文物、历史建筑。

第十一条 城镇老旧小区整治改造

全力消除小区安全隐患。完成小区老化燃气庭院管、立管及配套设施更新改造，消除燃气安全隐患。持续开展小区消防安全隐患排查整治，清理违规占用楼道、消防通道的杂物和车辆，消除小区消防安全隐患。推进既有小区电动自行车停放充电设施建设，开展小区电动自行车安全隐患常态化管理，规范电动自行车充电收费，消除电动自行车进楼入户、飞线充电等安全隐患。

实施老旧小区改造。以住房屋面、外墙、楼梯间等公共部位维修和小区供排水、供暖、供电、通讯、消防、安防、道路、生活垃圾分类等配套设施为重点，有序推进 2000 年前建成老旧小区改造，同步开展高空“蜘蛛网”专项整治。安全隐患突出、改造需求迫切、居民意愿统一等具备条件的典型老旧小区，可以开展老旧住房自主更新、原拆原建。加强老旧小区改造质量安全监管，压实各参建单位责任。

持续开展小区问题整治。对已开展过整治的城镇老旧小区尚未完善问题开展“回头看”，评估 2001 年至 2005 年底前建成的城镇小区存在问题，结合城市年度体检工作，按轻重缓急制定整治计划，持续推动小区改造提升。

完善小区长效管理机制。持续开展物业管理服务提升行动，提高小区专业化物业服务覆盖率，推动物业公司做好公用部位和公用设施

设备维修，注重引导居民参与和监督，长效保持改造效果。

第十二条 完整社区建设

建设省市完整社区试点。推进完整社区建设扩面提质增效，做好金泰公园社区、海河社区等省级完整社区试点建设工作，择优创建一批市级完整社区。聚焦便民、利民、安民，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，完善社区嵌入式服务设施，补齐社区公共活动空间短板，提高社区治理数字化、智能化水平。在试点工作推进中充分发挥居民自治主体作用，统筹利用各方面资金资源，构建政府、市场与住户资金共担机制。

建设社区嵌入式服务设施。加强街区统筹、挖掘存量空间，采用补建、扩建、改建等方式建设社区嵌入式服务设施，重点补齐“一老一小”基本公共服务设施、助餐家政等便民商业设施、健身游憩等公共活动空间短板，优先建设功能复合集成的社区嵌入式服务综合体（社区服务中心），不具备条件的社区可“插花”式分散建设功能相对单一的嵌入式服务设施。

推进一刻钟便民生活圈建设。围绕人文魅力、生态宜居、智慧治理、适老康养、青年友好、青少年成长“六大场景”，打造文化惠民圈、舒适宜居圈、智慧消费圈、康养成长服务圈、运动娱乐圈、教育成长圈和便民服务圈，实现城市一刻钟便民生活圈全覆盖。

第十三条 老旧街区、老旧厂区、城中村更新改造

活化利用历史文化街区。统筹实施老城历史文化街区、马山电厂家属区历史文化街区等保护修缮和活化利用，保护历史文化街区内文化遗产及历史环境的真实性、完整性，多措并举改善历史文化街区居住环境，消除安全隐患，改善基础设施，完善公共服务设施，提升街区风貌、创新消费场景，打造主题城市展厅。

分类推进老旧商圈升级。推动传统商业中心业态升级，以新华路-朝阳大街市级商业中心为重点，盘活新玛特、天马时代广场等低效闲置商业空间，优化商业业态，强化品牌打造，创新消费场景，提升消费体验。实施老旧商贸物流集聚区和专业市场改造提升，以豪德商贸广场、新天地家具城、海鲜市场、春华市场等为重点，针对性改造提升基础设施、公共环境，优化交通组织，消除安全风险隐患和对周边居住区的环境影响，引导非正规市场逐步搬迁。推动特色商业街区活力提升，以慕容街、龙山街等商业步行街为重点，围绕主题定位进行建筑、景观和步行环境提升，策划发展首店经济、夜间经济、停留经济，一体化打造文化、旅游、消费、休闲多元复合的沉浸式消费体验空间。规范马路市场发展，不影响交通、市容、消防的生活性道路沿线可在适当地点、时段设置，确保便民不扰民。

分区引导老旧厂区更新。对工业主导型园区内闲置低效厂区、厂房和设施，坚持工业生产主导功能，以盘活闲置低效标准化厂房、推动闲置低效用地再开发为重点，推动腾笼换鸟、复合利用，为高端制造业和重大产业项目提供空间保障，完善产业配套服务功能。对工业

园区以外的零星老旧厂区、厂房和设施，疏解不符合规划的工业、仓储物流功能，综合评估更新价值潜力，推动业态升级，以补足片区缺失功能、更好发挥资源价值、改造后可持续运营为导向，结合紧迫程度、可操作性研究制定改造提升实施方案，按“成熟一项，实施一项”原则，以市场化方式推动实施。更新改造时注重传统工业文化要素挖掘，做好历史建筑等调查认定工作，支持有条件的老旧厂区申报历史文化街区 and 工业遗产。

积极推进城中村改造。有序推进凤凰山片区、高铁站片区等城中村改造，建立城中村项目储备库，同步完善“一项目两方案”，“一村一策”采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式实施改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生活环境。优先实施群众改造意愿强烈、城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的城中村改造项目。

实施交通场站更新改造。探索推动朝阳南站、客运站闲置站房、候车大厅与停车场等更新改造，补足周边街区停车场、充换电站、商贸物流设施和便民商业设施短板。

第十四条 城市功能完善

积极拓展城市公共空间。重塑与提升城市消极空间，对利用程度较低的公共场馆和设施进行更新改造，完善中心城区应急避难场所建设，因地制宜建设改造群众身边的全民健身场地设施，科学布局新型公共文化空间，合理引导文化体育创意体验产业集聚，推动消费基础设施改造升级。

建立健全多层次、全覆盖的公共服务网络。通过城市年度体检识别现状城市公共服务设施缺口，充分利用存量闲置的建筑和基础设施配套用房，优先补齐教育、医疗、养老、托育、体育、文化、应急等民生领域公共服务设施短板，鼓励公共服务设施复合设置，增加普惠托育服务供给，发展兜底性、普惠型、多样化养老服务，鼓励公共服务设施综合设置、复合利用、错时利用。

推进公共场所和建筑适老化、适儿化改造。加快公共场所无障碍环境建设改造，配备无障碍轮椅停放区与观候区。改善儿童和老年人频繁活动区域人行道和过街设施的路面条件、照明条件，建设复合型儿童友好学径，公交车站加设老年人专属候车座椅。充分利用桥下空间、街旁空间、地下空间加装儿童游憩设施和老年人健身器材。聚焦“一老一小”服务的普遍刚需，大力推进规模适度、经济使用、服务高效的社区嵌入式服务设施建设。鼓励有条件的小区开展加装电梯等适老化改造。推进有需求的既有住房实施适老化改造。

第十五条 城市基础设施建设改造

推动城市供水设施更新改造。构建多水源供水体系，推进水厂及供水设施提标改造，实施供水管网更新改造，降低漏损率，提升输配水效率，同步推进再生水管网建设，统筹城乡供水一体化建设，完善应急备用供水设施，实现城乡同质供水，增强供水韧性。

完善城市排水防涝体系。重点围绕“源头减排、管网排放、蓄排并举、超标应急”的总体思路，系统推进城市防洪排涝体系建设，加

快建设排水防涝设施，补足排涝泵车等防涝装备短板，完善山洪沟、截洪沟等截洪导流设施治理，提升城区河道行洪能力，重点实施老旧污水管网更新改造，同步实施雨水管网系统化建设与改造，提升排水设施设计标准。

完善垃圾收运处置体系。完善垃圾处理设施布局，规范有害垃圾暂存点规范化建设，加快厨余垃圾处理设施建设，推进建筑垃圾专项整治，系统化完善“分类投放、分类收集、分类运输、分类处理”设施，形成闭环管理体系。统筹建设公共厕所、环卫停车场、环卫工人休息点等设施，提升环卫服务保障能力。

推动燃气基础设施提质增效。推进天然气门站、调压设施等燃气设施改造升级，完善高中压燃气管线系统建设，重点实施城市老旧燃气管网改造，在城市年度体检排查出的管网空白区新建燃气管网。

实施供热设施系统性提标改造。推进热源联通工程，构建多热源联网联供体系，优化换热站布局并提升智能化水平，推动实施城区老旧供热管网改造，在城市年度体检排查出的管网空白区新建供热管网，提高城区供热覆盖率。

提升应急防灾设施保障能力。推进应急指挥体系和物资储备体系建设，加强公共消防基础设施建设，完善消防装备配置，基本消除城区消防设施空白区，建立高层建筑智能化火灾监测预警系统。深入开展城市基础设施和管网风险隐患排查，编制风险清单，建立基础设施运行数据平台，逐步完善生命线工程建设。

推进新型城市基础设施建设。加快基础设施智能化改造，在重要

管网节点加装压力、流量、温度等智能传感设备，完善基础设施智慧化监测平台建设，建立城市生命线安全监测预警平台，构建“全面感知、动态监测、精准预警、协同处置”的新型城市基础设施运行管理模式。

完善城市交通体系。加强城市交通发展策略研究，对城市交通体系开展专项体检，开展城市交通安全隐患治理。优化结构性路网骨架、优化道路级配比例、打通路网建设堵点和断点，强化道路建设与城市更新的实施协同。推进城市快速路和主干道提质改造，完善次干路和支路网系统，加强大凌河两岸、市区南北部干线通行能力，实施背街小巷环境整治。优化公共交通线路组织，提升客货邮一体化运营效益。强化城市停车环境治理，持续停车秩序和新能源汽车、电动自行车充电专项整治，推动既有换电设施整改，建设智慧交通和停车管理平台。

第十六条 城市生态系统修复

建设连续完整的城市生态基础设施体系。坚持治山、治水、治城一体推进，加快修复受损山体和边坡，消除安全隐患。提高地下水位上升和雨洪灾害预防与应急能力，推进海绵城市建设，保护修复城市湿地，巩固城市黑臭水体治理成效，推进城市水土保持和生态清洁小流域建设。

持续推进城市绿道体系建设。修复城市河流岸线形态，优化截洪沟两侧绿化景观，提供连续的滨水空间活动场地。探索推进铁路沿线绿道和高线公园建设。结合道路体系建设，依托道路绿化和沿途公园

绿地，构建贯穿鸟化石公园、高铁站前、凤凰山公园的横向城市绿道。整治连通古城周边绿道，通过标识牌与文化雕塑，意象性再现古城城墙形制。完善绿道接驳，提高绿道体系贯通连续。

改造增补公园和小微绿地。充分利用腾退空间和零散闲置空间，改造增设社区公园和口袋公园，改善住区户外空间环境。增补绿化植被，增设顶棚廊架、游步道、健身器材、儿童游乐设施、配套座椅等设施，丰富公园绿地和小微绿地活动类型，提高开放共享水平，优化步道组织提高绿地可达性。

提升城市生态空间碳汇能力。结合场地和建筑更新改造，因地制宜推进垂直绿化、屋顶绿化等立体绿化建设。开展公共空间透水铺装改造。提高乡土植物和本地适生植物应用比例，保护城市生物多样性。加强建设用地土壤污染风险管控和修复，确保污染地块安全再利用。

第十七条 城市历史文化保护传承

扎实开展城市文化遗产资源调查。衔接全国文物普查，全面调查老城区和历史文化街区，摸清各类文化遗产资源底数，开展文化遗产价值评价。开展文物建筑、历史建筑、工业遗产及遗存、历史地区等不同层级历史文化空间利用情况调查评估，按城市功能完善和品质提升要求设立功能准入清单，积极推动历史文化空间活化利用。

建立以居民为主体的保护实施机制。落实“老城不能再拆”的要求，划定最严格的保护范围，建立健全“先调查后建设”、“先考古后出让”的保护前置机制。文物建筑、历史建筑、工业遗产建筑等不可移动单

体“应保尽保”，划定各级、各类遗产建设控制地带，建设控制地带内严格控制拆建比例，避免大拆搭建。加强老旧房屋拆除管理，不随意拆除具有保护价值的老建筑、古民居，禁止拆真建假。推进历史文化街区修复和不可移动文物、历史建筑修缮，探索合理利用文化遗产的方式路径。

加强城市设计和城市风貌管控。保护承载历史文化名城核心价值的地理空间格局，整体保护历史城区、历史文化街区、历史地段和工业遗产片区的街巷肌理、高度、视廊等历史要素。加强城市更新重点地区、重要地段风貌管控，严格管理超大体量公共建筑、超高层建筑。保护具有重要历史文化价值、体现中华历史文脉的地名，稳妥清理不规范地名。保护保留具有历史文化价值的构筑物、景观环境、历史地名，完善标识指引系统传承非物质文化遗产，注重物质空间和文化软环境的统筹保护。

第四章 城市设计指引

第十八条 城市结构和形态优化

明确更新空间结构。中心城区构建“两带两轴，一环五片多点”城市更新空间结构。

——“两带”指大凌河历史生态景观带和十家子河现代生态景观带，滨河增补公园绿地和湿地景观，连通截洪沟强化城市防洪排涝能力，创建“韧性朝阳”示范工程；

——“两轴”指世遗古城文化轴和近现代工业文化轴，集中分布着中心城区最具价值的历史文化遗产和文化类潜力更新资源，结合更新项目实施进一步布局城市级文博、演绎、展示设施，提升沿线快速通达性，改造沿线街景立面，擦亮“文明朝阳”城市名片；

——“一环”指环城慢行绿道，有机串联起滨河绿地、城市公园和道路绿化构建环形慢行交通线路，沿路布置旅游服务设施和休闲文体设施，构建联系高铁站、飞机场、老城和新城的深度体验城市游线，塑造“美丽朝阳”风景线；

——“五片”指老城区、鸟化石公园及周边、八宝村、吴家洼村、朝纺-朝柴厂区等五个规模化集中连片的更新改造重点地区，依托老旧街区、老旧厂区和城中村更新改造策划实施系列项目，全面提升城市形象、改善居住环境、承接产业转移、升级消费业态，打造“创新朝阳”和“宜居朝阳”新地标；

——“多点”指若干涉及现状用地改变和新增建筑、设施的更新

改造项目，在新建工程中充分运用绿色低碳建设技术和数字化监测管理系统，提升城市运行效率的同时降低总体碳排放水平，建设“智慧朝阳”试点工程。

构建景观眺望系统。构建展示城市特色风貌的景观眺望系统，管控看城市、看山水、看历史重要景观视廊。控制从凤凰山、高铁现代服务中心等眺望城市全貌和天际线的景观视廊，重点管控核心视廊建筑高度与体量、屋顶形式、材质和色彩，管控背景协调区天际线，展现格局明晰的整体城市意向。控制从主要道路和垂水开放空间眺望凤凰山、麒麟山、大凌河和十家子河的景观视廊，保障视廊连续通畅、两侧建筑和景观风貌协调，展现山水城交融的城市意向。控制传统标志性建筑互相眺望、从主要道路眺望历史文化街区的景观视廊，保障视廊连续通畅、两侧和背景风貌协调，保护和延续历史文化特色和氛围，展现魅力古城意向。

优化立体形态结构。塑造“总体平缓有序，节点高层集群”的城市天际线，老城区和中心区域建筑高度较高，一般区域建筑高度较低，多个节点高层建筑形成集群。划分标志性高层主导控制区、一般高层主导控制区、小高层主导控制区和低多层主导控制区四类高度分区，对大凌河及十家子河滨水地区、凤凰山山前地区、历史文化街区及其环境协调区的建筑高度进行重点控制。

第十九条 分层次设计引导

建筑层面设计引导。划分老城风貌区、新城风貌区、山水风貌区、

产业风貌区四类建筑风貌分区，分区分类引导管控建筑体量造型、色彩、立面材质。老城风貌区重点对历史城区、历史文化街区及其周边区域各类建筑进行引导，保护传统建筑，保持新建建筑、改扩建建筑风貌协调，传承展示魅力古都风貌。新城风貌区重点对大型公共建筑、现代居住和商业建筑进行引导，采用雅致大气、时尚简约的现代建筑风格，塑造富有新时代辽西地域特色的现代都市风貌。山水风貌区重点对滨水、山前地区各类建筑进行管控，采用有机分散的建筑布局形式和清新简洁、融入环境的建筑风格，塑造自然雅趣、城景融合的山水城市风貌。产业风貌区重点对园区内工业建筑进行引导，采取紧凑整齐的建筑布局形式和现代简约的建筑风格，展现智慧高效的产业都市风貌。

小区、社区层面设计引导。采用“连片更新”方式，统筹老旧小区改造和完整社区创建，通过精细化设计完善社区生活圈、优化交通组织、提升环境品质。针对公共服务设施缺失问题，采用既有建筑底层功能置换、闲置棚屋改造等“微更新”方式补齐，“微更新”难以解决的结合周边地块进行规划预控，在城中村改造等拆旧建新项目中增配；针对规模不足问题，通过化整为零利用底商、零星用地立体利用扩大规模；针对布局不均衡问题，通过改善步行环境、服务上门等方式提高可达性。针对交通不畅问题，对重点路段、节点精细化交通组织，通过内部道路开放、断面优化、单向通行控制等方式提高通行效率；针对停车难问题，挖掘闲置空间建设立体停车设施，鼓励社区、机关和企事业单位停车场开放。针对公共空间不足问题，合理利用建

筑屋顶、底层架空等方式增设活动空间；针对街巷环境问题，加强临街界面控制，合理分区、分时引导商业外摆，通过铺装整治、优化绿植、美化围墙等方式提高环境品质。在小区、社区层面开展城市更新，应避免大拆大建，避免住宅建筑改造为有噪声、油烟污染的功能，避免片面追求停车位增加挤占公共空间，避免采用简单包裹的立面改造手法破坏原有街巷立面肌理。

城区层面设计引导。建立清晰有序的城市建设空间秩序和容积率，开发强度划分五类区域进行分区分级管控，除现状建设外，历史城区、历史文化街区保护范围内不得进行高强度开发，完善容积率核定制度，鼓励引导加强民生保障、贡献公益空间和产业业态升级。构建完善功能复合、便捷易达、舒适宜人的开放空间网络，包括“一屏三环两带八廊多点”的蓝绿空间网络、“十字人文廊、古城漫游环、山水健行道”的休闲慢行网络和“分类明晰、功能复合、精致美观”的特色街道网络。

第二十条 特色风貌地区管控

划定特色风貌地区。保护“群山环绕、两河交汇”的城市山水格局和“临水而兴、拥山而城”古城山水环境，传承“十字轴、双塔廊、多节点”的古城风貌特色，识别山前地区、滨水地区、历史文化街区等城市特色风貌地区，通过塑造城市天际线、完善开放空间和控制重要景观视廊，进一步细化分区城市设计管控要求，形成“山环水映、精致舒缓的魅力古都”城市风貌。

滨水地区管控措施。管控大凌河、十家子河河道外 300 米范围内的滨水空间，重点管控建筑界面、高度、公共空间和视线通廊。塑造“通透连续、风貌协调、功能开放”的滨水界面，避免建筑割裂滨水空间与城市的联系，强化建筑与水体的互动性。构建“近水低、远水高”的滨水梯度天际线，避免高层建筑压迫滨水空间，保障山水景观不被遮挡。构建“全龄友好、生态韧性、活力多元”的滨水公共空间体系，提升滨水空间的生态承载能力，通过文化活动激活空间活力。保障“可见山、望得水”的滨水景观视廊，打通“历史城区-大凌河-凤凰山”、“高铁商务服务中心-龙安大街-十家子河”等核心视线通廊，让市民在滨水空间直观感受朝阳“山水相拥”的特色风貌。

山前地区管控措施。管控凤凰山、麒麟山山体外 300 米范围内的山前空间，重点管控建筑高度、公共空间和视线通廊。构建“山峰可见、错落有致”的山前天际线，严格控制近山建筑高度，避免遮挡山体轮廓与核心景观，确保“山显城隐”的视觉效果。构建“通山达绿、文化融入”的山前公共空间体系，确保市民“15 分钟可达登山入口”，同时通过空间设计与活动组织，强化凤凰山、麒麟山生态体验与文化感知。保障“见山、望塔”的景观视域，打通“凤凰山-城市核心区”、“凤凰山-大凌河”的核心景观视廊，让市民在山前与城市空间中直观感受“山-水-塔-城”交融的特色风貌。

历史文化街区管控措施。严格遵循历史文化名城、历史文化街区保护规划的要求，深入挖掘历史城区、历史文化街区和历史地段文化内涵，加强整体格局的保护及历史资源的活化、展示与体验，提升片

区活力。严格保护文物保护单位和历史建筑，历史文化街区核心保护范围和建设控制地带内新建和改扩建的建（构）筑物，严格落实保护规划提出的建筑高度、体量、风格、色彩、材质等管控要求。

第五章 更新片区指引

第二十一条 更新改造方式

保护提升。对更新片区内的文物保护单位、历史建筑和历史地段等历史文化遗存进行维护修缮，在满足保护要求的前提下进行风貌提升和活化利用。

小微更新。对更新片区内的建筑质量情况较好或具有历史人文魅力的场地、建筑和设施，在基本不改变建筑主体结构和风貌特色的前提下进行局部改造提升，鼓励合理的功能置换和业态提升，采用“拼贴”和“织补”方式增加口袋公园和小微绿地、植入基础民生服务和多样化社会服务。

综合改造。对更新片区内的无重大安全隐患、具有继续利用价值的老旧小区、老旧商业区、老旧厂区及周边地区，综合开展建筑修缮、设施更换、管线维护、路面修复、场地绿化等改造，实现建筑质量提升、空间品质优化、功能产业升级。

拆旧建新。对更新片区内建筑质量评价为C和D级的危险住房、国有企事业单位非成套住房、土地利用低效且配套设施缺失的城中村和平房区，以及其他存在重大安全隐患的地区，进行拆除，局部重建、新建，优化城市功能、提升资源效率、完善设施配套。

第二十二条 更新片区分类指引

更新片区类型划定。按照按需划定、均衡搭配、集中连片、协同

推进的原则，以更新资源评价结论为基础，识别并划定城市更新片区36个。按照更新片区内主导功能，分为人居环境改善、工业转型升级、城市活力提升、历史文化资源活化和生态环境修复5个类型。

人居环境改善型片区指引。人居环境改善型更新片区14个，主要采用综合改造和拆旧建新相结合的方式推进。建设以宜居生活为核心、全龄友好为特色的现代化生活区，全面提升居民生活品质与社区环境活力。更新片区策划方案须充分尊重居民意愿，守住建筑安全与消防抗震底线，优先补齐基础设施短板和养老、托幼等民生设施短板，鼓励同步开展建筑节能改造和适老化改造，尽可能增加停车空间和充电设施、小微绿地。

工业转型升级型片区指引。工业转型升级型更新片区2个，主要采用综合改造和小微更新相结合的方式推进。打造创新驱动、数智赋能、绿色低碳、产教互促的先进制造与现代服务融合园区，构筑辽西北承接产业转移示范区、朝阳市新旧动能转换与高质量发展的核心引擎。更新片区策划方案须进行工业用地规模总量下限管控，严禁房地产化倾向，禁止新建高耗能、高排放项目，实训建筑和场地需符合教学安全标准，改造提升消防、应急和基础设施达到安全生产标准，鼓励清洁能源自发自用和生产过程资源循环利用，工业“三废”处理须符合家级绿色园区标准。

城市活力提升型片区指引。城市活力提升型更新片区14个，主要采用综合改造方式推进。聚焦消费升级与文体商旅深度融合，通过功能复合与空间再生，建设全时段友好型城市会客厅和新型消费空间、

辽蒙冀区域性商贸物流基地、首都科创文体资源承接地。更新片区策划方案以公共空间和绿地总量只增不减为前提，适当植入文旅、体育、商业、餐饮、办公、会展等功能，合理配置公交站点和公共停车设施。依托老旧厂区改造科教文创旅游园区时需对原厂区土壤进行污染调查与风险评估，对保留建筑进行全面结构检测与抗震加固，严格执行消防标准。

历史文化资源活化型片区指引。历史文化资源活化型更新片区 5 个，主要采用保护提升和小微更新相结合的方式推进。以保护传承朝阳历史文脉为本底，通过保护、恢复、再现、创新等模式，讲好讲活文物故事、红山故事、朝阳故事，打造地域特色明显、底蕴深厚的朝阳文化品牌。更新片区策划方案应对历史建筑、传统风貌建筑实施“原真性”保护，严禁任何破坏紫线控制和各类文物保护要求的建设行为。具有历史价值的建筑物和构筑物禁止拆除，可改造为文博展览空间或地标性景观。历史风貌、街巷肌理和老地名需完整保留，不得因拓宽道路或开发建设破坏传统空间格局。新建建筑物和构筑物须在高度、体量、色彩等方面与历史环境相协调。

生态环境修复型片区指引。生态环境修复型更新片区 1 个，主要采用拆旧建新为主的方式推进。通过系统性修复治理提升城市生态功能，彰显朝阳山水城市生态价值。更新片区策划方案须严格保护自然本底资源，严禁任何侵占城市绿线和蓝线的建设行为，合理控制开发强度和建设规模，科学运用生态和工程手段提高城市防洪排涝、防治滑坡和水土流失能力，保障区域生态安全格局。

第六章 国土空间规划衔接

第二十三条 落实国土空间管控边界

严守三条控制线。中心城区划定城市更新片区，全部位于城镇开发边界，与永久基本农田保护红线、生态保护红线无交叉。规划期内如有城市更新建设经批准占用耕地的，应符合《朝阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》耕地管控规则。

严格落实历史文化保护线。中心城区更新片区范围内包括7处市级及以上文物保护单位保护范围及建设控制地带、3个历史文化街区、50栋历史建筑的保护范围和必要的建设控制地带、6处地下文物埋藏区的分布范围和城市紫线。历史文化保护线内的城市更新行为，应符合《朝阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》历史文化保护线管控规则。

强化管理洪涝风险控制线。中心城区洪涝风险控制线分布在大凌河城区段，城市更新片区范围并不涉及。中心城区河道防洪标准按照《朝阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》要求执行。城市更新片区范围内重要雨洪行泄通道及水库防洪调蓄空间必须按照《朝阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》进行管控，保障防洪排涝系统的完整性和通达性。

优化完善城市四线。中心城区更新片区范围内严格落实《朝阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》划定的城市蓝线、城市绿线、城市紫线、城市黄线，建议将马山电厂家属区历史文化街区的核心保

护范围纳入城市紫线，将西部截洪沟范围纳入城市黄线。城市蓝线、绿线、紫线、黄线内的城市更新行为，应符合《朝阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》城市四线管控规则。

第二十四条 延续中心城区空间结构

强化“一城两园三组、一环两带三心”城市空间结构。中心城区更新片区范围聚焦于“一城”即主城区，通过慢行绿道系统和景观眺望系统有机联系到“两园”即凤凰山文旅公园、乌化石文旅公园，通过开发强度分区和建筑风貌分区实现与“一环”即外环路高质量产业环，以及“三组”即辽宁朝阳经济开发区产城组团、朝阳高新技术产业开发区北产城组团、朝阳高新技术产业开发区南产城组团的自然过渡。更新空间结构延续了“两带”即大凌河、十家子河高品质生活带，通过兴工社区改造、老城区街区改造、吴家洼南村和北村城中村改造等重点更新项目和功能提升进一步强化了“三心”即市级公共服务中心、市级商业服务中心、高铁现代服务中心。

细化城市风貌分区。中心城区更新片区范围内风貌分区类型与《朝阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》保持一致，均分为老城风貌区、山水风貌区、新城风貌区、产业风貌区四类城市风貌区，本规划对各类风貌区的建筑形体、色彩、材质，细化提出正负面清单指引。

传导开发强度分级。中心城区更新片区范围内开发强度划分与《朝阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》保持一致，均分为 I

级强度区、I级强度区、III级强度区、IV级强度区和V级强度区等五类区域，本规划对各级强度区的容积率核定进一步提出建议。

完善开敞空间和绿地系统。本规划延续《朝阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》“一环一屏两带八廊多点”蓝绿开敞空间格局，在大凌河两岸、十家子河两外环岸、西部截洪沟-龙泉大街-龙庭街慢行绿道基础上，新增锦承铁路绿道、鸟化石公园-凤凰山绿道、老城区绿道、麒麟山-凤凰山沿山绿道、北部新城绿道，串联“综合公园—专类公园—游园—口袋公园”，构建“十字人文廊、古城漫游环、山水健行道”，丰富完善了中心城区开敞空间和绿地系统。

第二十五条 纳入国土空间专项规划管理

衔接详细规划单元划分。《朝阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》共划定20个龙城区II级详细规划单元和16个双塔区II级详细规划单元。城市更新片区划定方案未打破II级详细规划单元边界，是对国土空间详细规划单元的衔接和细化。

纳入国土空间规划“一张图”。经专项规划、片区策划确定的城市更新项目要明确项目名称、选址位置和用地需求，按照国土空间规划“一张图”相关技术要求建立更新项目数据库，更新项目审批实施前允许通过技术修正优化方案指标，经法定程序后纳入“一张图”动态更新。

第七章 实施支撑保障

第二十六条 组织保障

构建市级统筹与专班联动的垂直管理体系。成立朝阳市城市更新工作专班，由市长总负责，整合住建、自然资源、发改、财政等核心部门，统筹制定全市更新目标与政策框架，建立“市级调度两区、两区联动街道”三级推进机制和联席会议制度，按季度督查项目进展并协调跨部门堵点。同步要求两区对应设立专班，明确属地责任主体，形成“策划-规划-投资-建设-运营”全周期闭环管理。

压实政府主导与部门协同责任分工。朝阳市城市更新工作专班联席会议负责审议城市更新重难点项目库、年度行动计划和项目实施方方案以及推进城市更新重难点项目的配套政策，协调解决城市更新的重大事项和突出问题。明确市住建局引领作用，会同相关部门研究制定复合城市更新需求的金融、财税、土地、规划等政策。龙城区和双塔区人民政府承担项目库建设与招商引资主体责任。街道办组织居民议事会协调基层需求。建立“部门承诺+问责通报”机制，将更新成效纳入年度考核，对创新项目给予政策倾斜，对滞后环节启动纪委督查，确保权责清晰高效落实。

搭建多元协同的城市更新联盟平台。在市专班指导下，联合市属国企平台公司、市银行和金融机构、市主要协会团体、市级第三方技术团队和社区居民代表组建城市更新联盟，设立金融、技术、社区治理专业委员会。联盟通过季度理事会研判政策方向，发布国企旧厂改

造、历史街区活化等储备项目清单；创建“更新联合体”模式，引导企业组团参与大型片区开发；设立线上平台公开政策库与更新技术库，吸引社会资本投入低碳改造、智慧社区等示范工程。

第二十七条 机制保障

健全规划实施逐级传导机制。建立完善“市（县）专项规划-区级片区策划-项目实施方案”的规划实施体系，全面推进城市综合体检和专项体检，合理确定城市更新任务和项目实施时序，衔接国土空间规划“一张图”，确保更新目标、重点片区与管控要求逐级落地。通过城市年度体检和整治任务清单滚动制定年度更新实施方案。

建立更新项目库动态监测评估机制。对城市更新项目库开展动态监测，项目实施进度、资金到位率每月更新一次，项目合规性和民意反馈情况每季度更新一次，重大事项实现实时更新。在动态监测基础上开展常规评估和专项评估，常规评估面向所有更新项目、每半年一次，专项评估面向超期未开工、群众投诉集中等实施存在问题的更新项目、按需启动。每年度汇总评估报告，分析共性问题，反馈至市人民政府，优化城市更新支持政策，形成“监测-评估-优化”更新项目库实施机制闭环。

优化全链条审批与标准化管理机制。落实工程建设项目审批改革要求，制定朝阳市更新项目分类审批细则。针对“工改商”、历史建筑改造、老旧小区原拆原建等项目，建立联合审查机制，细化免办事项清单（如老旧小区加装电梯备案），全面清理审批“隐形时间”，

推进审批标准化，提升市场主体便利度。

第二十八条 资金保障

强化多元协作与资金统筹机制。积极争取中央预算内资金支持，主动对接政策性金融贷款，落实辽宁省城市更新基金，以燕控集团为主研究设立市级城市更新基金，争取金融信贷支持，统筹地方政府专项债、金融机构贷款、市属国企平台公司专项债、居民自筹资金与社会资本投入。在城市更新项目中探索不动产投资信托基金（REITs）和绿色金融、碳金融支持。

破解碎片化资金整合衔接堵点。制定市级资金管理细则，明确专项资金使用范围与绩效评估要求，建立资金绩效评估制度。针对资金“条块分割”问题，建立“大项统筹、子项对接”管理模式。由市财政局牵头整合老旧小区改造、历史街区修缮等分散资金，统一纳入更新项目库立项申报。推行“片区统筹主体+实施主体”运作机制，授权市属国企统筹专项债、银行贷款及居民自筹资金，协调土地、税费等配套政策，确保资金高效落地。同步建立银行政策变动预警机制，动态调整融资策略。

第二十九条 技术保障

健全城市更新技术标准体系。严格执行辽宁省《城市更新技术指引》及9项地方标准（含CIM数据、历史建筑安全鉴定、既有建筑绿色改造等），制定《朝阳市城市更新项目操作规程》。结合朝阳市现

实需求，创新编制历史文化空间更新改造、老旧厂区更新改造等特色标准，确保更新项目技术规范全覆盖。

构建“体检-更新”智能化管理平台。基于省级CIM平台搭建朝阳市城市更新信息管理平台，从住房、社区、街区等空间层级，归集地理空间、体检问题、整治任务、更新项目、实施进度、运行情况等全周期数据。推动城市更新信息管理平台与国土空间规划“一张图”协同，支撑规划编制与实施监督。

深化智慧技术应用与基础设施数字化。深化物联网、CIM平台在市政基础设施监测领域应用，提升供水、排水、供热等管网智能监测能力。建设市级智慧社区平台，全域采集物业、政务及生活服务数据，改造公共设施数字化系统。依托城市综合管理服务平台，实现城市运行“感知-分析-指挥”一体化。建立城市更新全流程能耗和碳排放量实时监测平台，为绿色金融和碳金融提供数据支撑。

附图

朝阳市中心城区更新规划图件

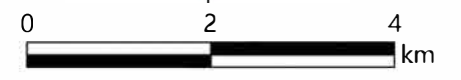
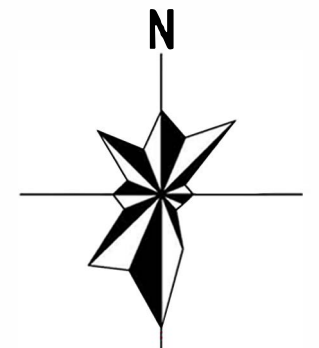
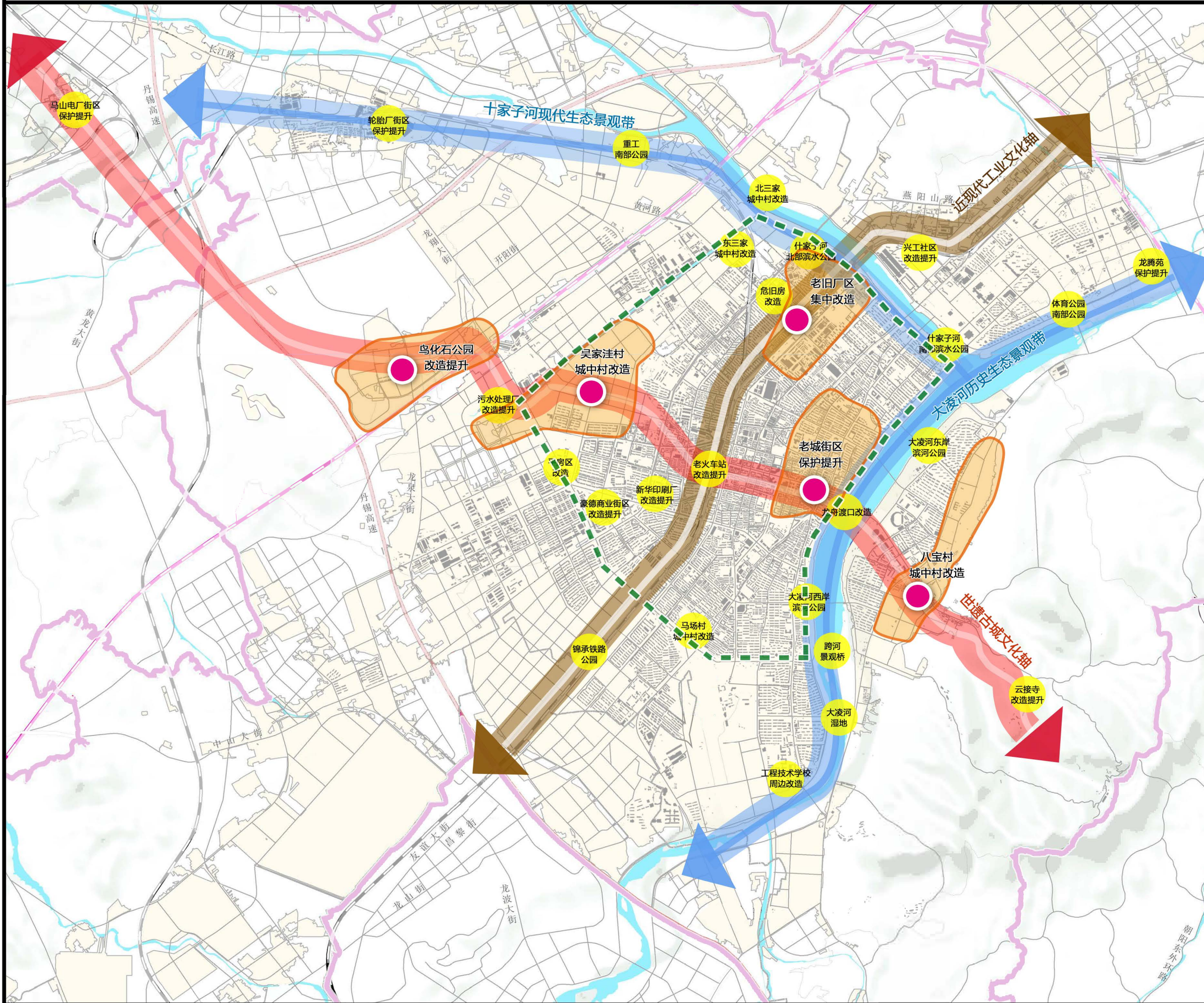
01 中心城区城市更新空间结构规划图

02 中心城区更新片区划定规划图







03 中心城区更新片区分类指引

朝阳市中心城区城市更新专项规划（2025-2030年）

01 中心城区城市更新空间结构规划图

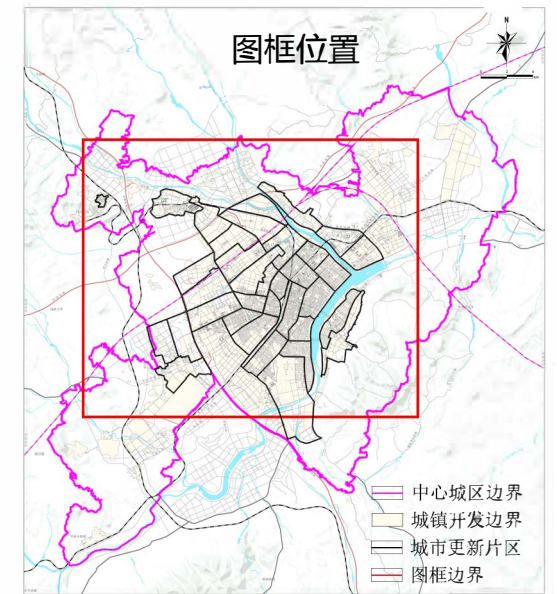
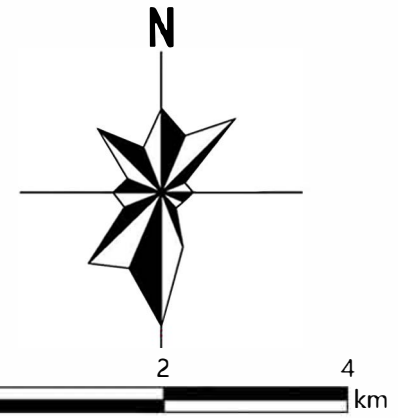
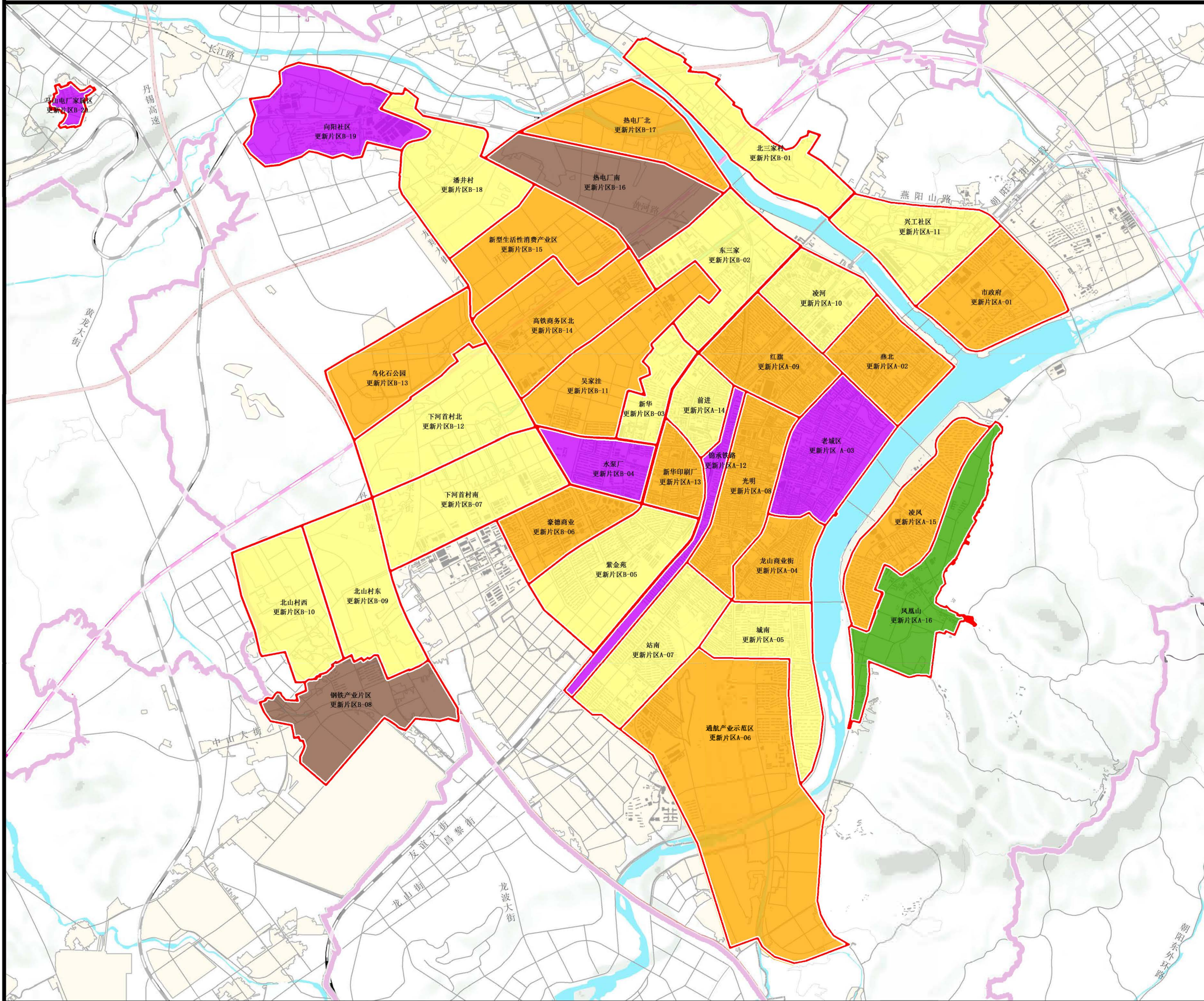


图例

-  城市功能主要节点
-  城市功能次要节点
-  世遗古城文化轴
-  近代工业文化轴
-  生态景观带
-  环城慢行绿道

朝阳市中心城区城市更新专项规划（2025-2030年）

03 中心城区更新片区分类指引图



图例

- 历史文化资源活化型
- 人居环境改善提升型
- 城市活力提升型
- 工业转型升级型
- 生态环境修复型