

# 郑州市城市更新专项规划（2023—2035年）

## 公布版

### 一、规划定位

本规划是落实国省和郑州城市发展战略、促进经济和城市发展方式转型、满足人民群众迫切需要、优化城市功能和空间布局、解决大城市病的顶层设计和纲领性文件；是指导推进全市城市更新重大项目、分区分类推进更新行动、实施更新单元化治理的重要依据；是向上承接市级国土空间总体规划要求，向下指导城市更新片区规划、更新年度计划、存量地区详细规划和项目实施方案编制的重要文件。

本规划对郑州全市城市更新工作进行全局性、系统性安排，落实上位战略要求，明确城市更新目标、策略、空间布局和分区分类指引，制定重大行动部署，提出更新工作组织、配置政策机制和实施模式，引导全市城市更新工作有序开展。

### 二、规划原则

以人为本，有机更新。

文化引领、创新驱动。

着眼全局、分类施策。

重点突破、滚动实施。

政府主导、多元推动。

守住底线、稳步推进。

### 三、规划范围与期限

本次规划范围为郑州市主城区（即惠济区、金水区、管城回族区、二七区、中原区、郑东新区、经济技术开发区、高新技术产业开发区）所辖区域内的现状建设用地。

本次规划期限为 2023—2035 年，近期到 2025 年，远期到 2035 年。

### 四、现状问题与短板

#### 1. 城市建设现状问题

结合城市体检结论，总结郑州城市建设主要存在以下问题：一是产业活力不足，老城区退二进三导致产业空间受限、产城关系失调，职住分离和钟摆通勤较为明显；创新集聚区创新氛围不足；写字楼空置率较高；开发区土地集约利用水平仅处于国家级开发区中游。二是中心能级不强，城市消费能级和活跃度整体不高，缺乏高能级、高品质和高知名度的核心品牌商圈；传统商圈业态品质有待升级；缺乏强有力的创新中心。三是文化特色不彰，历史文化遗存活化利用不足，缺乏具有影响力的文化品牌及地标场所。四是空间品质不优，单中心格局仍然突出，老城功能过度集聚、开发强度高，

新城人气活力相对不足；城市整体空间秩序感不强，蓝绿空间与公共空间尚未形成体系；城市公共空间品质不高，绿色出行体验感不足，市民出行“最后一公里”不便利。五是安全韧性不足，防洪排涝仍需提升，居民改善呼声较大；交通疏解能力不足，道路网密度不高；轨道交通与城市通勤需求不匹配。六是民生服务不均。老旧小区基础类改造即将完成，完善类、提升类改造难以兼顾；城中村改造安置房存在设施不足、密度过大、空置率较高等问题；各级各类公共服务设施布局不均衡；完整社区达标率不及 10%。

## 2. 城市更新工作短板

近年来郑州市城市更新工作快速推进，在开展城市体检、建立工作机制、完善政策体系、推进更新实践等方面成效显著。但仍存在以下问题：一是城市更新工作运行体系尚不完善，整体统筹性有待加强。城市更新工作尚未形成系统性的规划体系，工作组织协同性不足，更新项目选择重经济效益轻社会综合效益，亟待加强整体性统筹。二是已有更新政策体系尚不健全，深层次政策瓶颈仍有待突破。目前郑州城市更新政策体系建构尚处于起步阶段，技术导则、操作标准等有待完善，对产权、用途、配套等关键问题的政策支持不足，已有政策的适用性、可操作性仍有待验证。三是更新实施模式较单一，社会主体参与不足，激励机制仍有待探索。目前城市更新实施模式以政府主导为主，社会资本参与积极性较

弱，多元化社会主体参与不足，多主体协同共治的制度体系尚未有效建立。四是更新资金筹措与平衡难，以财政资金为主的模式难以为继，投融资模式与渠道有待拓展。城市更新资金需求大，以财政资金为主的更新模式不具有可持续性，更新投融资方式有限，模式和渠道亟待创新拓展。

## 五、城市更新目标与思路

### 1. 城市更新目标

以支撑国家中心城市建设为导向，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，探索与特大城市现代化治理相契合的渐进式、可持续城市更新道路，促进高质量发展，营造高品质生活，推进高水平治理，建设现代化国际创智活力之都，提升城市竞争力、活力和魅力，营造高品质中原幸福宜居家园，提升人民群众获得感、幸福感和安全感。通过城市更新实现经济繁荣有活力、空间高效有秩序、环境精致有魅力、民生幸福有品质、安全韧性有保障、治理包容有温度。

### 2. 城市更新工作思路

抓亮点，强动力，提升城市核心战略功能，支撑国家中心城市建设。落实郑州城市核心战略定位要求，面向存量时代“创新驱动、消费升级、文化赋能、开放联通”四大趋势，聚焦重点战略地区更新提质。以精品场景营造为主线，塑造城市品牌地区、激活城市动力，提升城市核心战略功能，有

力支撑“四高地、一枢纽、一重地、一中心”建设。

抓痛点，惠民生，坚持以人民为中心，满足人民群众美好生活需要。面向人民“住有宜居、学有优教、病有良医、老有颐养、行有畅道、游有乐所”等美好生活需要，聚焦老百姓急难愁盼的突出民生短板问题，强化住房、公共服务和基础设施领域补短板强弱项，营造美好生活家园，打造优质社区生活圈，提升人民获得感、幸福感、安全感。

抓特点，树样板，践行场景营城更新模式，探索郑州城市更新特色示范道路。对标国家创新高地、国际消费中心城市、国家制造业高地、国家开放高地、华夏历史文明传承创新重地及民生幸福城市等发展目标，契合郑州产业结构升级、服务业态升级及创新人群多元化需求，营造新空间，引入新产业、促进新消费、运营新模式，重塑城市生活。以重点地区空间场景营造和重点领域补短板强弱项为突破口，打造精品实践样板地区，推动城市更新见真章、见实效。立足郑州城市发展阶段、资源禀赋特征和发展条件，针对性探索适合“新一线”超特大城市、中部地区省会城市和中原历史文化名城特点的城市更新创新道路和示范模式。

## **六、城市更新对象与方式**

### **1. 城市更新对象**

本规划所称城市更新，是指通过整治提升、改建完善和

拆除重建等方式，开展城市空间形态与功能的持续完善和优化调整，达到城市空间重塑、城市功能完善、人居环境改善、城市文化复兴、生态环境修复、经济结构优化、安全隐患消除等目标的相关活动。

注重存量老旧空间更新改造、新区低效空间优化提升和专项设施提档升级并重。城市更新对象具体包括以下类别：

1) 建设标准较低、基础设施老化、配套设施不完善的危旧房屋、老旧小区、城中村等，以提升居住品质、完善服务配套为导向；

2) 土地利用低效、功能不完善以及与规划定位不符的老旧厂房、仓储、市场、楼宇、产业园区等低效或者闲置用地、建(构)筑物，以盘活低效资源、促进产业转型升级为导向；

3) 环境品质不高、吸引力不足的老旧街区、历史文化街区、标志性建(构)筑物等，以提升城市风貌、强化特色魅力为导向；

4) 环境品质不高、人气活力不足的绿色空间、滨河空间、生态廊道等，以提升生态环境品质、增强人气活力为导向；

5) 致力于补短板强弱项、提升城市功能的市政基础设施、公共服务设施、城市交通体系、智慧城市建设和智慧城市建设等；

6) 致力于提高城市综合承载能力和安全韧性水平的综合防灾减灾、公共安全设施建设等；

7) 经市人民政府确定的其他城市更新对象及相关项目。

## 2. 城市更新方式

城市更新方式包括整治提升、改建完善以及拆除重建等。基于更新对象现状情况、上位规划要求和城市综合发展目标，贯彻落实有机更新理念，避免大拆大建，以整治提升、改建完善为主要更新方式，谨慎选择拆除重建的更新方式。

**整治提升。**指的是在不改变建筑主体结构和空间整体格局的前提下，通过建筑保留修缮、局部整治、建筑物功能置换，完善基础设施和公共服务设施、建筑立面改造、景观环境整治等方式提升人居环境质量。

**改建完善。**指的是通过局部拆建、改扩建、加层改造、地下空间改造、设施加建或改建等方式，优化或改变建筑使用功能，提高或降低土地利用强度、扩展空间使用用途、完善服务配套设施、提升空间环境品质的更新改造活动。

**拆除重建。**指的是在整治提升、改建完善难以实现城市功能与环境改善的情况下，对布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧、不符合城市发展要求的建筑进行拆除重建的更新方式。

## 七、城市更新策略

围绕“抓亮点，强动力”，提出产业提质、消费升级、文化彰显三大策略，提升城市核心战略功能，支撑国家中心城市建设。围绕“抓痛点，惠民生”，提出韧性提升、人居改善、

环境优化三大策略，坚持以人民为中心，满足人民群众美好生活需要。

### 1. 盘活低效产业用地，推动产业转型升级

顺应工业 4.0 升级和创新回归都市大势，对标国家创新高地区、国家制造业高地和中部地区现代服务中心目标，盘活主城区存量资源，重点保障战略性、支撑性的实体产业空间需求。

保护主城区制造业空间底线，推动存量工业用地更新提质。大力推进工业区块线内低效工业用地再开发，为高端制造业、高成长性企业和重大产业项目提供空间保障；引导工业区块以外低效工业用地转型升级，在不影响规划实施的情况下更新提质，保障产业发展和科研创新需求。

推动低效楼宇提质增效，提升楼宇品质和效益。按照现代服务业发展需求，加强空置楼宇升级改造，为高能级产业落位提供空间载体；推进老旧楼宇节能低碳改造，加快清洁能源、节能技术应用，打造绿色低碳楼宇。

积极推进老旧厂房、仓库保护式更新再利用。老旧厂房分布密集、规模较大的华山路沿线、京广铁路沿线两大片区，加强区域整体活化利用，打造为集工业文化展示和新经济孵化为一体的产业片区；其他零散的老旧厂房和仓库，鼓励引入新产业、新业态，推动功能复合。

有序推动低端市场疏解升级。结合商贸市场提质相关计划，逐步推进市场外迁提质，腾退空间优先用于发展新型产



业；逐步推进商都路-郑汴路低端建材市场更新提质，为高能级的国际商贸流通服务产业预留空间。

灵活保障创新空间多元供给。重点挖掘高校园区、产业园区周边存量资源，通过城市更新布局创新转化平台、创新园区、孵化器等高能级科创载体，培育环校型创新街区 and 园区型创新街区。

## **2. 重塑中原商都魅力，打造国际消费城市**

立足国际消费中心城市建设目标，推动传统商圈升级改造，着力打造国际消费地标，推动形成多中心、多层次、多场景的消费体系，重塑中原商都魅力。

打造国际消费地标，提升消费国际化水平。深挖“天地之中、华夏之源、功夫郑州”文化符号，着力打造2处以上具有国际潮流引领力、竞争力和知名度的国际消费核心区。重点提振二七商圈，打造国际一流旗舰消费胜地，盘活低效闲置商业空间，发展新业态、新经济、新场景，促进消费升级，联动周边营造无界共享的活力街区，持续导入国际时尚潮流的新生活方式和多元场景，打造国际时尚消费核心区。

完善城市商圈体系，满足多层次消费需求。培育建设面向区域、服务全市的城市/区域级消费商圈，完善面向社区居民的便民商业服务圈，逐步构建层级完善、布局高效的商圈体系。

推进“商业+”特色消费街区建设，营造多彩体验场景。

依托现状资源基础，塑造可感知、重体验的多元消费场景，提升魅力、吸引力和消费活力。出台特色消费街区评选与奖励制度，鼓励各区申报创建，并逐步向全市推广。

### 3. 再展千年商城风采，文化引领传承创新

聚焦华夏历史文明传承创新基地中的全国重地建设目标，再展具有商城魅力、郑州特色的城市风采，打造可感知、能体验、有温度的文化空间，激发老城复兴新活力。

推进商城遗址整体活化，擦亮千年商城新名片。保护古城城垣遗址、“十字街”城市轴线和传统街巷格局，严格保护现有文物保护单位和历史建筑，延续和恢复历史城区传统风貌。落实郑州文化中轴线的理念，以“六大文化街区”为抓手，营造“文-商-旅-景-城”共生融合的新场景，打造景城一体的城市活力中心，塑造3600年商城名片。

加强历史文化遗产保护，打造特色文化魅力空间。推进历史文化街区和风貌区保护与有机更新，联动周边集中资源打造5处文化魅力区、5处文化魅力节点；推进大运河沿线文化遗产整体保护和综合提升，打造荣泽故城特色文化魅力区；加强文物保护单位和历史建筑保护与活化利用，在最小干预前提下合理改造成文化展示、文创办公、特色民宿、休闲商业等功能。

造市井生活风情区，承载城市烟火风情。遴选地域特色鲜明、生活氛围浓厚的街区，植入契合片区气质的功能业态，

营造展现郑州印记、市民生活的可感知、可体验的特色化市井生活场景。

#### 4. 加强安全风险防范，建设智慧韧性城市

持续提升城市综合防灾减灾能力，构建抵御重大风险隐患的城市应急管理体系，完善防灾减灾空间布局与设施配套建设，推进新型基础设施和智慧社区建设，完善智慧城市灾害预警和应急机制，增强城市应对自然灾害的韧性。

完善雨洪防护体系，加强城市内涝治理力度。完善雨洪防护体系，加强河流防洪工程提标改造，消除防洪隐患，补齐防汛薄弱环节；提升内涝治理能力，加强道路雨污分流改造、排水主管建设、积水点治理；全域推进海绵城市改造提升，持续推进老旧建筑与老旧小区海绵城市建设。

提高防灾减灾能力，提升应急救援水平。依托城市更新完善建成区抗震、防洪、消防、人防等综合防灾体系；统筹城区公园广场、学校、文体场馆、交通场站及地下车库等存量资源，开展就地就近、分级分类疏散通道和避灾场所改造；开展社区防灾能力及潜在风险评估，健全“平灾转换型”社区生活圈设施，推进韧性社区建设；完善综合防灾监测平台建设，提高风险研判预警能力。

推进新型基础设施建设，提升智慧化管理水平。完善城市智能感知体系、智能化应用体系，搭建可视化城市规划管理平台，实现全要素精细化治理；运用物联网、大数据、云计算、人工智能等先进技术，构建全面感知、实时映射、智

能计算、智慧治理全周期数字城市运行体系。结合城市更新，适度超前布局新型基础设施，统筹推进城市更新地区内交通设施、市政设施、高层建筑等设施数字化、网络化、智能化改造。

## 5. 加强人居环境建设，打造美好宜居家园

全面提升服务能力，增进民生福祉，推动人居环境品质提升，不断改善居住条件，满足人民群众日益增长的美好生活需要。

推动老旧小区和城中村改造，缔造美好生活空间。稳步推进老旧小区改造，2025 年基本完成 2000 年底前建成的老旧小区改造任务；稳中求进、积极稳妥地统筹三环以外城中村改造，将城中村改造与保障性住房建设相结合，坚持政府主导、市场运作，积极创新投融资模式，做好可持续运营。

强化设施系统承载，全面提升保障能力。加强政策性住房供给，探索将空置商务楼宇、安置房、城边村及有条件的问题房屋盘活为政策性住房。补足公共服务设施，结合城市存量土地资源整備布局落实城市级、区级公共服务设施，结合老旧小区和城中村改造，统筹补足 15 分钟生活圈设施，有序推进完整社区建设，十四区期间全市完整社区比例提升至 30%以上。开展市政设施隐患排查专项行动，完善市政基础设施建设，推进市政设施有机更新和复合化利用。补足交通设施短板，打通断头路、丁字路，完善路网体系，利用老

城区居住区空地、地下空间、立交桥下等闲置地段挖潜泊位资源，增补加油站、充电桩（站）、加氢站等设施。推动轨道周边用地开发，合理引导轨道周边地区商业、商务、公共服务、文化娱乐等公共功能用地比例，促进土地混合复合使用和立体化开发。

## 6. 提升公共空间品质，创造丰富体验场景

重塑郑州绿城形象，打造宜人化绿地空间，以城市轴线、滨水廊道、城市绿道、铁路绿带为抓手，优化城市绿地骨架，串联美好生活新场景；完善城市绿地体系，见缝插针提升小微空间，为市民提供家门口的休闲绿地。

突出轴带统领，强化城市空间整体秩序。塑造“中原路-人民路-金水路-郑开大道，中原路-东西大街-郑汴路-商鼎路-郑汴物流通道”东西金轴，“花园路—紫荆山路—紫辰路”南北银轴的空间骨架；依托金水河、贾鲁河、索须河、东风渠、熊耳河等河流推进滨水风情带建设，联动两岸老旧市场、老旧厂区等更新资源，强化商业、文化、休闲、创新功能，打造更有温度和魅力的风景线。推进滨水、沿路慢行系统联通，推进三环内林荫街道改造，打造可体验的慢生活空间。推进京广铁路、陇海铁路两侧 50 米防护带内非法建筑腾退，建设“铁路+绿道+节点绿地”的城市绿契，打造可阅读的路记忆。

实施块点激活，促进公共空间均好便利。利用更新资源

腾退空间补足绿地覆盖率不足区域内的公园绿地，实现主城区 300 米见绿 500 米见园。以绣花功夫加强小区里、街角处、桥底下等小微空间营造，打造家门口的精致空间。

## 八、城市更新空间指引

### 1. 更新分区引导

立足国家中心城市建设战略导向，以优化空间结构、盘活存量空间、提升发展品质为重点，实施差异化更新策略，深化落实郑州市国土空间总体规划空间格局及更新目标要求。

**老城片区：**聚焦活力提升、文化复兴、民生改善。老城片区以活力提升、文化复兴、民生改善为目标，按照“三增、一减、一控”的原则推进城市更新，打造人文活力之城。“三增”即挖掘存量资源潜力，增加老城文化魅力、高端消费和多元就业；“一减”即推进低端工业、低效商贸物流等非核心功能空间外迁；“一控”即控制居住用地供应，新建住宅应严格限制建设强度，保障配套设施同步建设。

**城市新区：**强化产业提质、产城融合、服务完善。城市新区以产业提质、产城融合、服务完善为目标，通过城市更新加强对国家中心城市建设的支撑保障能力，完善公平普惠民生服务体系。

### 2. 更新总体结构

以“三区十片、两轴多带”为重点，优化城市结构形态，

构建城市更新空间格局一盘棋，提高空间运行效能和资源要素配置效率，促进城市品质、特色和价值提升。

培育“三区十片”更新引擎。聚焦三大战略区域和十大重点区域，打造承载国家中心城市核心职能，推动郑州经济转型、产业升级、形象提升、结构优化的核心区域和动能引擎。“三区十片”应推进片区系统化、集成化更新，重点承载产业、文化、消费、创新等战略功能，统筹片区存量土地资源配置，统筹行动计划制定，统筹更行项目实施。三大战略区域包括中央活力区、城市西客厅、国际商贸流通服务中心区；十大重点区域包括文化交流区、高新园区、金水活力廊、马寨智造园区、金岱科创园区、经开科技制造区、郑东研发转化园、金水创新商务区、惠济创新园区、战略预留区。

构建“两轴多带”更新轴带。东西金轴依托中原路-人民路-金水路-郑开大道，中原路-东西大街-郑汴路-商鼎路-郑汴物流通道，整合更新资源，提升城市风貌形象，彰显千年商都文化魅力，复兴老城消费活力，集中打造展示郑州城市发展脉络的空间序列轴、彰显古都风韵与近代记忆的文脉感知轴、集聚高品质服务的城市形象轴。南北银轴依托花园路-紫荆山路-紫辰路，加速传统产业转型，提升产业活力，强化科创辐射带动，打造南北向创新孕育轴、绿色经济轴。将金水河、贾鲁河、熊耳河、东风渠滨水绿带提升为集文化旅游、休闲娱乐、交流互动等功能复合的巨型绿色走廊，带动周边

用地更新，注入创新、文化、商务、商业等新型产业和综合服务功能，以公共空间提升引领城市复兴。

### 3. 更新单元指引

**城市更新单元划定原则。**以更新资源分布为基础，综合行政区划、政策分区、城市干道、自然边界、单元控规边界等要素，基于区域统筹原则划定更新规划单元。城市更新规划单元作为确定规划要求、协调各方利益、落实更新行动的统筹单元。城市更新规划单元边界原则上与控制性详细规划单元一致，具体划定方案结合控规单元划分，在区级城市更新专项规划或行动计划中完善。

**城市更新单元分类指引。**城市更新规划单元按重点更新单元、一般更新单元、优化提升单元三类进行引导。重点更新单元指对城市有结构性影响的功能区，一般包含重要中心区、产业集聚区、商业集中区、TOD重点区域、历史文化资源富集区域、结构性开敞空间等，城市更新应优先确保战略功能落实，适当降低居住建设容量，逐步疏解低端城市功能。一般更新单元指位于非重大影响功能区内，四旧一村及其它更新资源较为集中的区域，一般包含老旧小区、老旧街区、老旧厂房、老旧市场、非特色城边村等，城市更新应优先补齐公共服务设施和市政服务设施短板，提升人居环境。优化提升单元指城市新区或新建园区中活力缺失、有更新需求的区域，城市更新以优化功能、提升活力为主。



## 九、城市更新行动指引

### 1. 城市更新行动部署

围绕 2025 年城市更新工作目标，聚焦城市建成区存量空间资源提质增效，重点开展六大行动、24 项工程。

**产业园区提档升级行动。**推进产业园区提档升级、低效楼宇提质增效、老旧厂房转型蝶变、低端市场疏解提质、创新园区挖潜提升 5 项工程。

**中原商都魅力重塑行动。**推进二七商圈旗舰提振、多级商圈培育提升、消费场景示范创建 3 项工程。

**千年商城风彩展现行动。**推进商城遗址地区活化、历史文化传承创新、市井生活风情区示范 3 项工程。

**韧性智慧强基健体行动。**推进防洪能力提升、内涝系统治理、应急避难场所提升 3 项工程。

**人居环境完善提升行动。**推进美好家园共同缔造、人才保障安居、公共服务设施完善、市政管网设施提档、道路交通网络畅通、轨道站点复合利用 6 项工程。

**公共空间靓化提质行动。**推进滨水风情带建设、铁路锈带整治提升、城市绿道织补联通、小微公共空间营造 4 项工程。

### 2. 项目生成和筛选原则

按照市级统筹、各区/部门申报的方式，分类梳理，建立城市更新项目库，实施动态管理。具体更新项目在城市更新

年度计划中明确。

项目生成和遴选遵循以下原则：一是有利于提升国家中心城市核心功能，制造、创新、消费、文化类项目优先；二是有利于回应市民急难愁盼核心诉求，更新需求强烈、更新意愿积极的项目优先；三是有利于分类探索并快速形成示范效应，实施难度小、快速出成效的项目优先；四是有利于推动集成更新形成亮点片区，战略区域及重点区域、各级中心、轨道站点周边等区域优先。

城市更新项目属于下列情形之一的，原则上列入负面清单管理并进行严格管控：一是不符合国土空间总体规划“三区三线”管控要求的；二是不符合郑州历史文化名城保护规划、历史文化街区和风貌区、历史文化名镇和名村、历史建筑等保护规划要求的；三是不符合生态环境管控要求、影响区域韧性安全，对周边产生负面影响的；四是大幅超出交通、市政、公共服务承载能力的；五是严重影响城市高度和风貌管控要求的；六是其他不符合郑州市规划建设管理要求的。

## **十、实施保障体系**

### **1. 优化立体式组织管理体系**

建立健全工作组织机制，优化完善管理制度流程。建立健全城市更新常态化工作机制，搭建城市更新跨部门协同工作平台，理顺城市更新工作管理和操作流程。建立健全更新

规划体系，有序推进规划落地实施。构建“更新专项规划/年度计划—片区策划方案—项目实施方案”三级的城市更新规划体系，完善与各级国土空间规划的衔接协同机制。推进更新试点示范工作，遴选推广优秀实践案例。统筹推进国家住建部第二批城市更新试点工作，深入开展重点地区和重点项目更新试点；选取代表性街巷、街区、社区等开展城市更新场景营造设计竞赛，遴选城市更新“优秀案例”并推广相关经验。

## 2. 完善系统化配套政策机制

立足整体全局统筹，深化完善城市更新政策体系。建立一套试用—评估—反馈—修订的政策优化机制，持续动态完善“1+2+N”的城市更新政策体系。聚焦现实突出瓶颈，推动重点政策改革创新。近期重点聚焦激发市场和社会活力、保障城市公共利益、优化更新制度流程三方面的政策创新。针对分类更新对象，制定差异化配套政策。近期重点聚焦“四旧一村”、产业园区、公共空间等更新对象，分批细化、研究制定专项管理规定，服务规划实施管理。

## 3. 推广可持续更新实施模式

拓展多元化资金渠道，推行差异化实施模式。依托政府投资，拓宽资金筹措渠道，探索“2+6”资金筹措方式，撬动金融机构和社会资本参与城市更新。探索多种资金组合方式，满足不同类型、实施主体、资金需求额度、更新周期项目的

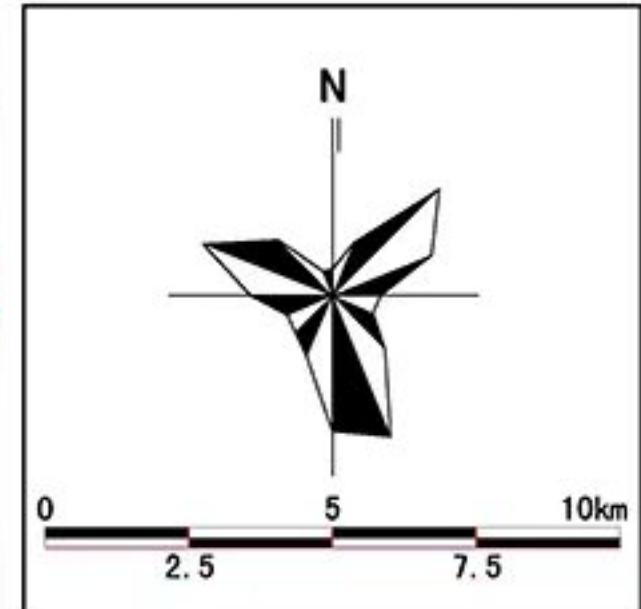
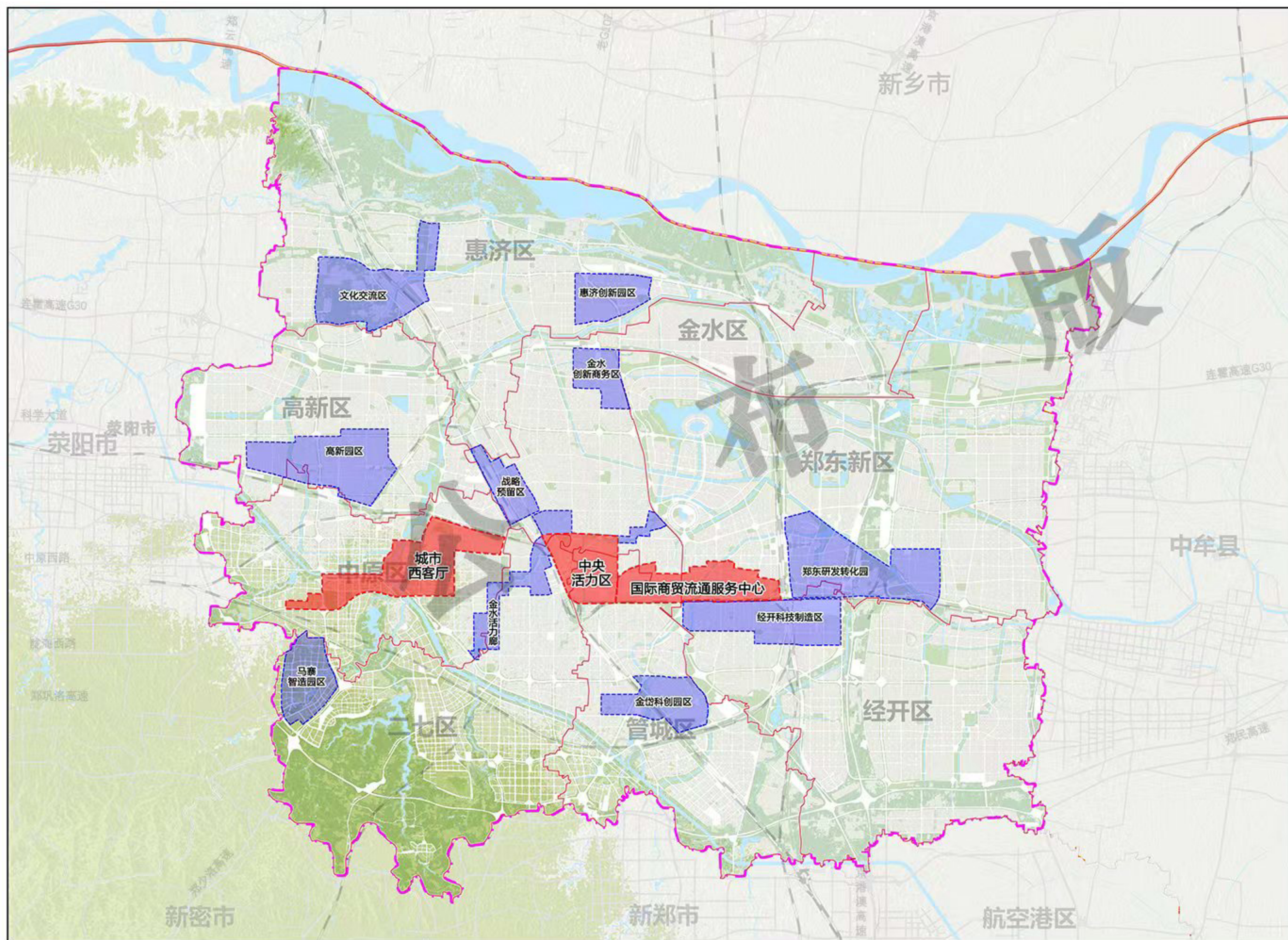
资金需求。强化统筹更新理念，积极推广“片区统筹”模式。面向重点更新片区，鼓励实行片区统筹更新实施模式，对片区各更新项目的实施方案、实施时序、实施方式进行统筹安排。

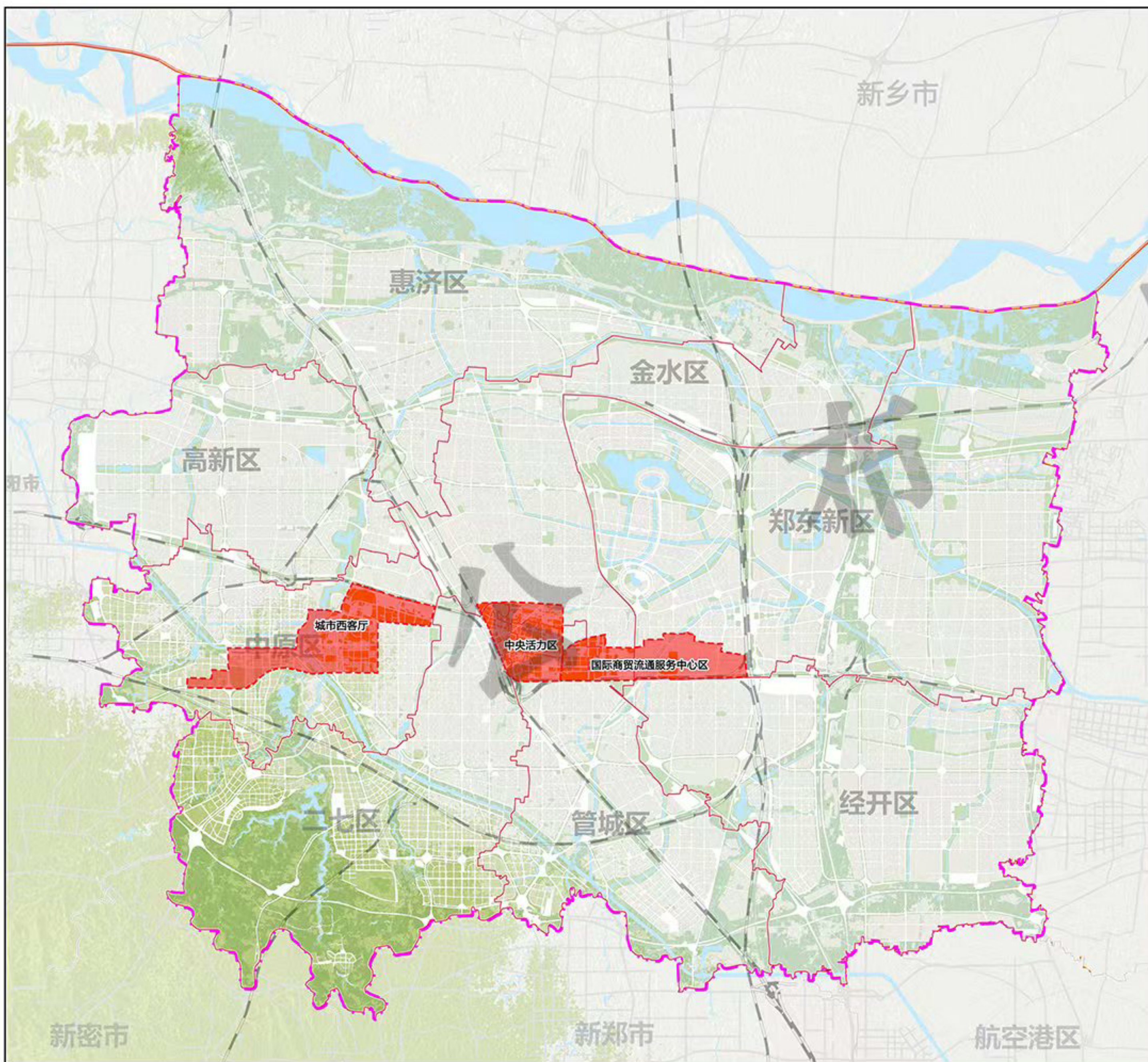
#### 4. 健全多主体协同共治机制

搭建郑州城市更新协商共治平台。搭建汇聚整合政产学研资源协同推进更新工作的更新联盟。政府统筹指导管控，平台公司引领示范。政府主导推进涉及城市重点功能片区等城市更新，统筹推动周边地区闲置楼宇、空置安置房、传统商圈、老旧厂房与低效园区提质增效，促进区域整体功能和环境品质提升。鼓励引导市场主体，积极参与城市更新。鼓励国企以市场主体身份参与城市更新，多种形式高效盘活持有的低效国有资产；鼓励市场主体以盘活自有资产、收购重资产、运营轻资产、引入更新资本等多种方式积极参与城市更新。党建引领社区治理，探索社区规划师制度。充分发挥基层党组织作用，探索社区公众参与机制，坚持居民主体地位，激发居民参与改造的主动性和积极性；开展一批完整社区共同缔造试点，探索社区规划师决策咨询及“陪伴式”服务模式。培育社区组织力量。充分培育并发挥社区组织的媒介作用，支持社区营造品牌服务商参与社区营造并发挥资源整合作用。

## 5. 建立更新全生命周期管理机制

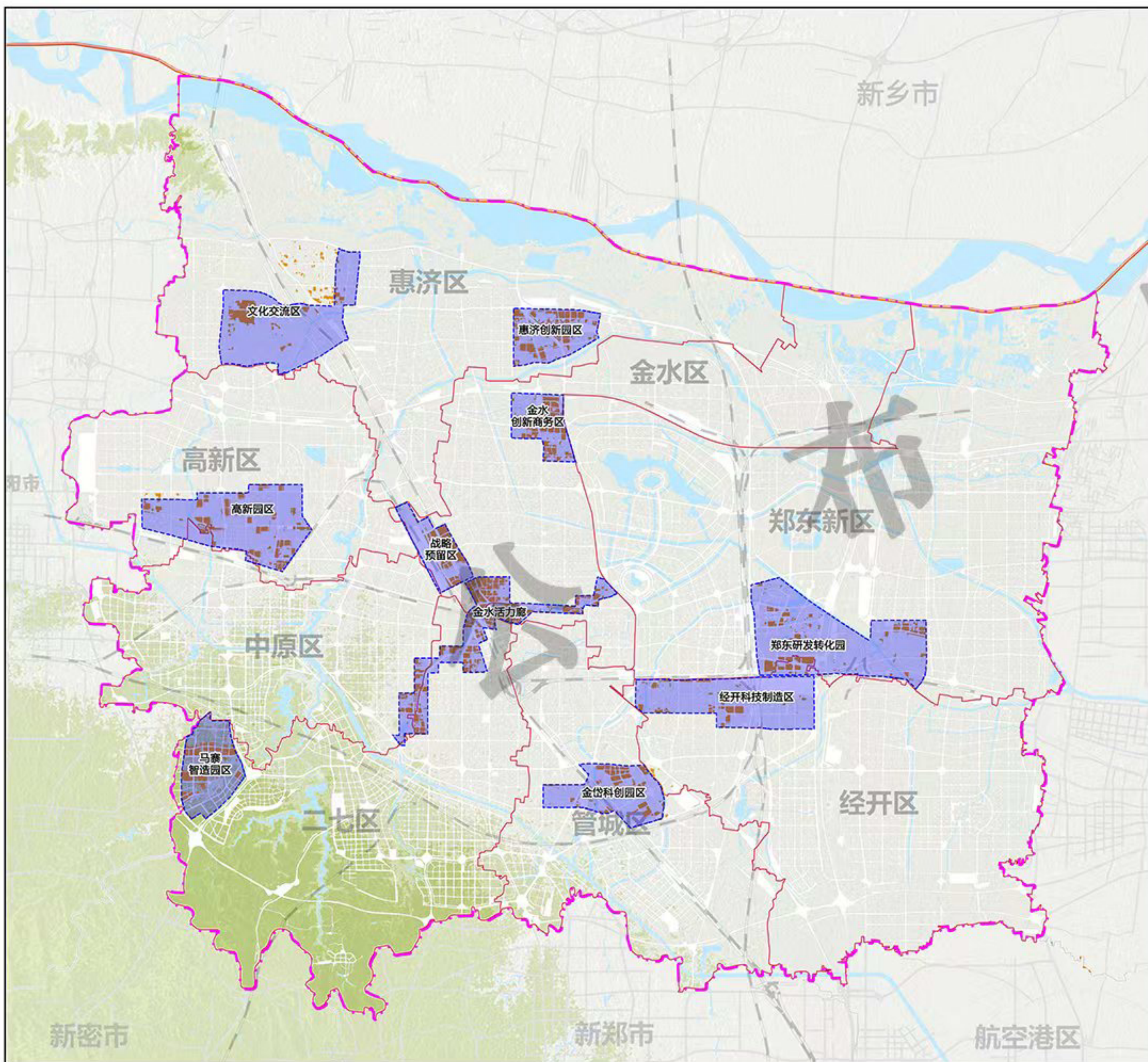
搭建城市更新信息化管理平台。建立数据监测平台，对城市更新项目全生命周期数据进行梳理整合。建立城市体检和城市更新紧密衔接机制。形成“无体检不更新，更新成效再体检”的工作闭环，将城市体检作为城市更新项目实施的立项前置条件，建立城市体检用于评估城市更新工作完成情况的长效机制，检验更新规划实施成效。建立城市更新重大项目全生命周期管理机制。建立健全由“基础信息-意愿征询-编制审批-实施协商-土地供应-规划许可-验收核实-产权登记-监测监管-实施评估”等环节构成的城市更新全生命周期规划管理体系。建立城市更新规划实施绩效考核机制。加强城市更新项目实施绩效考核，构建项目准入、退出标准和机制，加强项目动态监管。





图例	比例尺
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 战略更新区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 更新潜力区域示意</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed magenta; margin-right: 5px;"></span> 规划范围</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid orange; margin-right: 5px;"></span> 市界</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> 区县行政边界</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p>

中央活力区片区更新指引	
范围及面积	西至京广铁路、东至城东路、南至陇海铁路、北至金水路，面积约9.4km <sup>2</sup> 。
主要更新对象	① 二七商圈闲置、低效及低品质的商场、步行街、楼宇； ② 商都历史文化片区内老旧街区及低效用地。
更新目标	打造国际文旅消费中心
更新模式	整治提升为主
主导功能	文化旅游、国际消费、特色消费、商务办公等功能
更新内容	① 腾退非核心功能，提升商业、文化、旅游等功能； ② 加强二七商圈综合提升，商都历史文化片区保护与展示； ③ 统筹片区内公共空间、综合交通、基础设施的综合改造。
政策创新	① 依托商场、步行街、楼宇更新，探索产权归集等转型新路径； ② 探索跨行政区统筹推进更新的工作机制。
城市西客厅片区更新指引	
范围及面积	西三环、陇海铁路、嵩山路、建设路、秦岭路、陇海快速路、西四环、中原路围合区域，面积约18km <sup>2</sup> 。
主要更新对象	① 国棉三厂、郑煤机、二砂3处历史文化街区； ② 郑州热电厂等老旧厂房、中央文化区（CCD）及金马凯旋等低效空间。
更新目标	打造带动西区发展的城市客厅
更新模式	整治提升为主
主导功能	文旅休闲、都市文博、创新经济、特色消费等功能
更新内容	① 加强工业遗产/老旧厂房功能活化； ② 优化中央文化区（CCD）功能，提升西流湖公园活力； ③ 统筹片区内老旧小区改造、基础设施综合提升。
政策创新	① 依托郑煤机、二砂更新，探索老旧厂房功能置换的产业激励政策； ② 依托国棉三厂更新，探索老旧街区产权归集，以及既有建筑改变使用功能规划确认、消防设计审查等政策。
国际商贸流通服务中心片区更新指引	
范围及面积	由陇海铁路—东三环—郑汴路—商都路—城东路围合的区域，面积约12.7km <sup>2</sup> 。
主要更新对象	郑汴路—商都路沿线、陇海铁路沿线低效的物流及老旧市场。
更新目标	在建材、家居、农业等领域发展集展示、交易、定制、金融、供应链管理为一体的专业贸易平台。
更新模式	改建完善为主，部分建设条件较差的可拆除重建
主导功能	国际化商品交易、总部贸易、展览展示等功能
更新内容	① 腾退低端的物流商贸、老旧市场，为新产业、新功能预留空间； ② 推进设施完善、环境提升。
政策创新	① 探索商贸物流建筑功能业态置换的实施路径； ② 探索土地并宗、分宗、确权，协议出让的实施路径。



图例	比例尺
<ul style="list-style-type: none"> <li>重点更新区域</li> <li>更新潜力区域示意</li> <li>规划范围</li> <li>市界</li> <li>区县行政边界</li> </ul>	

文化交流区更新指引		高新园区更新指引	
更新目标	国际化文化交往、文旅休闲中心	更新目标	创新制造、研发平台一体的产城中心
更新对象	古荥镇、大运河、惠济桥村等历史文化资源。	更新对象	高新产城更新片区低效产业用地
更新任务	①加强历史文化资源保护与利用； ②推进花博会、荥泽古城等项目。	更新任务	围绕创新型产业集群，加快“腾笼换业”，引导产业向高端、智能、绿色方向升级。
金水活力廊更新指引		马寨智造园区更新指引	
更新目标	高品质公共服务带与幸福生活样板	更新目标	先进制造业园区与服务中心
更新对象	金水河及沿岸低效资源	更新对象	马寨产业区低效产业用地
更新任务	①加强金水河韧性化改造； ②提升沿岸公共空间和城市活力； ③推进“一河两岸”九大示范区建设。	更新任务	推进马寨产业区二次开发，加快马寨镇建设，打造产城融合发展的都市型先进制造业开发区。
金岱科创园区更新指引		经开科技制造区更新指引	
更新目标	集科创产业与科创服务一体的科创园区	更新目标	先进制造园区与对外开放先行区
更新对象	金岱产业园、宇通园区内低效产业用地	更新对象	经开区产业更新片区低效产业用地
更新任务	推进老旧厂区腾笼换鸟，打造为小微企业服务的科创孵化园区。	更新任务	加快经开老产业园区低效用地盘活，加快“一带一路”商务区建设。
郑东研发转化园更新指引		金水创新商务区更新指引	
更新目标	研发与试产、成果转化应用基地	更新目标	国际化高品质创新平台、自贸区门户
更新对象	污水处理厂、热电厂、低端工业物流	更新对象	国际金茂港及周边低效用地
更新任务	①腾退低端产业和大型市政设施； ②发展科创总部、中试基地、小试平台、转化应用中心等功能。	更新任务	①腾退现状低端功能； ②引入创新平台、发展科创产业； ③提升花园路沿线功能和形象。
惠济创新园区更新指引		战略预留区更新指引	
更新目标	创新与高端制造园区	更新目标	城市重大功能、重大事件预留区
更新对象	贾鲁河以北区域的低端市场。	更新对象	北编组站及周边低效用地
更新任务	①腾退低端市场，引入创新产业功能； ③提升花园路沿线功能和形象。	更新任务	推进京广、陇海铁路沿线环境整治与低效用地腾退；北编组站及两侧用地作为战略预留区，应加强管控。



