

包头市城市更新专项规划

文本

(征求意见稿)

2026年4月

前言

城市更新是城市领域推进中国式现代化的深刻实践，是贯彻以人民为中心发展思想、推动城市高质量发展的综合性、系统性战略行动。包头作为国家“一五”时期重点布局建设的老工业城市，发展脉络始终紧扣国家战略导向，城市建设全过程深入践行人民城市人民建、人民城市为人民的重要理念。从“北梁棚改”攻坚破题到“城市双修”专项提升，从老旧小区连片改造到特色街区与工业遗产活化利用，包头立足老工业城市转型实际，紧扣高质量发展主题，持续推进创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市建设。

当前，包头已全面进入存量提质改造与增量结构调整并重的新阶段，面临民生品质升级、资源提质增效、产业迭代转型等迫切需求。城市更新已成为包头主动顺应城市发展“两个转向”，实现从“量的扩张”到“质的提升”的必然选择，更是包头提升城市能级、服务全国及自治区发展大局、建设现代化人民城市、回应群众美好生活向往的关键举措。

本次规划以建设“两个稀土基地”、全国老工业基地绿色转型创新发展示范地区、黄河“几字弯”都市圈现代化中心城市为战略指引，通过城市更新的系统谋划与有序行动，为高质量发展注入新内涵，全面推动城市空间重构、功能升级与品质跃升，为建设宜居、韧性、智慧的现代化“草原钢城”提供重要支撑。

目 录

第一章 总 则	1
一、规划定位	1
二、指导思想	1
三、规划依据	1
四、规划范围与期限	2
第二章 现状评估与问题研判	3
一、更新和建设成效	3
二、城市体检问题与对策	5
三、居民更新需求调查	7
四、存量资源识别与评估	7
第三章 更新目标与策略	26
一、更新目标	26
二、更新策略	27
三、总体更新结构	28
第四章 重点更新任务	30
一、加强既有建筑改造	30
二、推进城镇住区整治改造	33
三、推进老旧片区更新改造	35
四、完善城市功能	38
五、完善城市交通基础设施	41
六、加强城市基础设施改造	43
七、修复城市生态系统	47
八、保护传承城市历史文化	49
第五章 更新片区划定与指引	53
一、片区划定	53
二、重点片区指引	54
第六章 城市设计引导与管控	60
一、总体设计引导	60
二、风貌特色塑造	61
三、底线管控	62
第七章 实施保障	65
一、组织保障	65
二、政策保障	67
三、资金保障	69
四、技术保障	71

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

第一章 总 则

一、规划定位

《包头市城市更新专项规划》是包头市国民经济和社会发展规划、国土空间规划体系的重要专项规划。以城市体检为基础，对城镇开发边界内存量资源开展系统评估，明确城市更新目标、任务、项目库与实施程序，是统筹城镇开发边界内城市更新活动，谋划实施城市更新项目，推动城市能级提升、空间结构优化、人居环境改善的纲领性文件，是申请和配置资金要素、完善相关配套政策、指导各区（旗县）更新专项规划和更新片区策划的重要依据。

二、指导思想

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、二十届历次全会和中央城市工作会议精神，贯彻落实习近平总书记关于城市工作的重要论述和对内蒙古系列重要讲话重要指示精神，落实中办 国办《关于持续推进城市更新行动的意见》的相关要求，依托包头市作为国家重点工业城市的历史底蕴和战略资源禀赋，围绕“十五五”时期包头高质量发展要求，以城市更新为抓手，着力建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

四、规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》

3. 《中共中央国务院关于推动城市高质量发展的意见》
4. 《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》
5. 自然资源部 住房和城乡建设部《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》
6. 自然资源部办公厅《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》
7. 住房和城乡建设部办公厅《城市更新规划编制导则》
8. 内蒙古自治区党委、自治区人民政府关于推动城市高质量发展的实施意见
9. 《包头市国土空间总体规划（2021—2035年）》
10. 《城市更新规划技术指南（T/CACP 0001-2025）》
11. 其他相关规划与政策文件

五、规划范围与期限

本次规划范围为《包头市国土空间总体规划（2021-2035）》中心城区城镇开发边界内的现状建成区。

本次规划与包头市国民经济和社会发展规划期限保持一致，规划期限为2026年至2030年。远期展望至2035年。

第二章 现状评估与问题研判

一、更新和建设成效

从连续五年入选“全国城市体检样本城市”，到跻身第二批“中央财政支持实施城市更新行动城市”，城市更新始终是全市重点工作，纳入常态化考核推进。近五年，包头一体化推进城市体检与城市更新，构建了“发现问题—实时调度—限时解决”的快速闭环响应机制，城市更新实施规模持续扩大、更新类型不断丰富、实施质效稳步提升，各项工作取得重要突破。

1、住房建设行动有序推进，老旧住房品质显著提升。

“十四五”期间，大力推进城镇老旧小区改造工作，2005年前老旧小区改造全面完成，从“局部修补”向“整体焕新”转变。构建了街道—社区两级排查网络，有序推进城镇房屋全面普查工作，精准摸排危旧住房安全隐患。统筹完整社区、一刻钟便民生活圈和社区嵌入式服务设施建设等重点工作，现已建成覆盖便利店、菜市场、基础医疗等8类基础业态的便民服务网络，已完成10个完整社区建设任务，形成可复制、可推广建设经验，为自治区完整社区建设提供示范样本。

2、促进低效用地再开发，提升产业空间利用效益。

“十四五”期间，聚焦园区闲置低效土地资源，坚持内涵式挖潜、集约化利用，以“盘活土地存量”撬动“发展增量”，全力推进批而未供、闲置土地处置利用工作。截至2024年，累

计消化 2009—2023 年批而未供土地 11.88 万亩，处置闲置土地 1.76 万亩，精准高效保障了重大优质项目落地实施，为产业高质量发展腾出宝贵空间。

3、完善历史文化资源保护体系，促进历史建筑活化利用。深度挖掘工业遗产、历史建筑历史文化价值，推动历史文化资源活化利用与城市更新深度融合。重点实施包棉 1958 项目，依托原包头棉纺厂旧址，打造集工业博物馆、艺术展览、艺术展览、文创市集等于一体的综合性文化载体，成为彰显城市工业记忆的文化新地标。推进历史文化街区保护更新，实施钢 32#街坊保护性修缮和青山区自由路 2 号街坊更新改造工程，保留城市历史肌理。

4、完善交通和市政基础设施网络，持续提升城市运行保障能力。完成铁西路、查干鄂博路等 75 条道路雨污水管网更新改造，打通排水管网堵点、消除覆盖盲区，提升城市防汛排涝能力。针对存在安全隐患的 164 个庭院小区，全面完成 22.49 公里庭院管道与 639.43 公里燃气立管改造，切实保障群众用水用气安全。持续推进城市公共供水管网改造，供水管网漏损率降低至 6.87%，持续保持国内先进水平。构建“厂网一体”运维模式，持续推进污水提质增效，城市水环境质量得到改善。

5、蓝绿空间不断扩展，城市绿地功能与品质显著提升。实施绿道网连通工程，串联郊野公园、综合公园与社区口袋公园及各类绿地资源，构建“绿道+生态廊道+游憩网络”的

生态空间体系。截至 2025 年，全市建成各类公园广场 185 个，人均公园绿地面积 15.61 平方米，城市绿化覆盖率达到 42.8%。充分利用拆迁闲置地、城市边角地、废弃地等空间，建成 107 处口袋公园及精品绿地，公园绿地 500 米服务半径覆盖率超过 90%，实现“推窗见绿、出门入园”。

6、完善城市更新政策体系，从系统构建到精准深化。

坚持制度先行、政策赋能，构建以《包头市城市更新条例》为统领，道路、供水、排水、污水、燃气、供热等专项法规为支撑、各类配套政策为补充的城市更新政策体系。持续完善扩充城市更新政策“工具箱”，聚焦城镇老旧小区、城中村、“夹心房”改造、城镇低效用地再开发、地下管网管廊建设等重点领域，细化政策措施、优化实施路径。围绕更新项目全生命周期管理，重点在项目立项、规划审批、建设实施、资金保障、金融支持等环节完善制度设计，推动更新规划、实施、管理全流程规范化、精细化。

二、城市体检问题与对策

城市体检发现的问题主要体现在住房设施老化，存在安全隐患；社区公共服务设施供给不足，环境品质有待提升；街区公共服务资源配置不均，空间活力不足；城市基础设施支撑能力不足，安全韧性有待提升等方面。

专栏 2-1：城市体检问题与提升建议		
体检主要问题		提升建议
住房	老旧小区住宅建设年代较早，部分楼栋存在墙体、楼板及结	1、系统开展住宅结构安全排查，对存在结构安全隐患的楼栋进行专业评估和加固整治，依法整治违

	<p>构构件开裂等结构老化问题，存在一定安全隐患。同时，部分住宅楼栋消防设施配置不足，电力、通信及燃气管线老化、私搭乱接问题较为突出，燃气安全设施配置不足，烟感报警器、视频监控及家庭健康紧急呼叫等安全设施覆盖率较低，住宅安全与智慧管理水平有待提升。</p>	<p>规拆改行为。</p> <p>2、统筹推进住宅外墙修缮、屋面防水及节能改造，消除外墙开裂、空鼓及脱落等安全隐患。同步完善住宅消防设施配置，整治楼道堆物、电动自行车违规停放和私拉电线充电等问题。</p> <p>3、推进老旧小区电力、通信及燃气管线整治更新，推广燃气自闭阀及泄漏报警装置安装，逐步完善烟感报警器、视频监控及家庭健康紧急呼叫等安全设施配置，全面提升住宅安全保障和智慧管理水平。</p>
社区	<p>完整社区中“一老一小”服务设施配置不足问题较为突出；青山、昆都仑区等区域停车供需矛盾较为突出，新能源汽车及电动自行车充电设施配置不足。部分社区人行道破损、积水等问题仍然存在，公共活动空间和活动设施配置不足。垃圾分类体系建设仍不完善，部分社区物业管理和智慧社区设施配置水平较低，社区治理能力仍需进一步提升。</p>	<p>1、通过新建、改建和资源整合等方式增加养老服务设施和婴幼儿照护服务供给，提升社区养老照护和托育服务能力。</p> <p>2、结合社区空间资源整合和边角用地利用，增加公共活动空间和儿童活动设施，改善居民公共活动环境。</p> <p>3、合理增加停车设施供给，鼓励建设立体停车设施和共享停车模式，规范停车秩序。统筹布局新能源汽车和电动自行车充电设施，加强安全管理。</p> <p>4、持续推进垃圾分类体系建设，引导专业化物业服务企业参与社区治理，加快智慧社区设施建设，提升社区治理和服务水平。</p>
街区	<p>部分区域教育资源配置不均，中学服务半径覆盖不足。文化活动中心、多功能运动场等公共文化体育设施数量不足，设施开放性和使用效率有待提升。部分老旧商业街区业态单一、设施陈旧，街区整体吸引力不足，工业遗存空间长期闲置，存量空间资源利用效率不高。道路断头路、停车占道及照明设施不足等问题仍然存在，街区整体风貌特色不突出，历史文化资源保护与利用水平仍需进一步加强。</p>	<p>1、统筹优化教育资源布局，合理调整学区划分，扩大中学教育资源供给。</p> <p>2、完善文化体育设施体系，合理建设多功能运动场和文化活动中心，提高公共设施开放性和利用率。</p> <p>3、推进包头百货等老旧商业街区更新改造，引导业态升级和空间品质提升，盘活工业遗存等存量空间资源，推动发展文化创意、科技创新等新型功能。</p> <p>4、完善街区道路交通组织体系，打通断头路，规范停车秩序，改善慢行环境，加强街区风貌整治和历史文化资源保护利用，提升街区整体空间品质和活力。</p>
城区	<p>消防站布局覆盖不足，部分区域防洪排涝能力仍需加强，城市应急供水保障体系有待完善。再生水利用水平较低，再生水管网体系尚不健全，城市信息模型平台建设和市政设施数字化管理水平仍需加强，智</p>	<p>1、完善城市消防设施布局，加快推进消防站新建和改扩建，提升消防服务覆盖能力。</p> <p>2、系统推进排水防涝设施建设，加强积水易涝点治理，提升城市防洪排涝能力。</p> <p>3、加快推进再生水利用工程及配套管网建设，提高非常规水资源利用水平。</p>

	慧城市支撑能力有待进一步提升。	4、加快城市信息模型平台建设，整合城市运行数据，提升城市基础设施数字化管理和智慧治理水平。
--	-----------------	---

三、居民更新需求调查

通过居民问卷调查和访谈，居民需求主要体现在居住环境、市政基础设施、交通设施和公共空间改善四个方面。

专栏 2-2：居民更新需求总结		
	反映问题	核心诉求
居住环境	老旧小区建成年代久远、长期缺乏系统维护，公共区域设施陈旧、停车位严重不足、绿化景观层次单一且管护不到位等问题，整体居住环境与现代生活需求存在较大差距。	开展小区环境综合整治、推进既有住宅加装电梯、合理增补停车位、优化绿化景观布局。
市政基础设施	小区及周边市政基础设施配套薄弱、运行效率不高，道路雨天易出现大面积积水、部分楼栋供水水压不足或水质不稳定、局部路段存在污水外溢等现象，对日常生活品质和出行安全造成明显影响。	加快实施地下管网改造、优化雨污分流排水系统、升级供水设施设备，全面提升市政基础设施保障能力。
街区	现有停车设施供给严重不足，车辆乱停乱放现象突出，不仅占用消防通道和公共空间，也造成交通拥堵与安全隐患，步行道、非机动车道连续性不足，慢行通行环境有待进一步优化。	增设停车设施、规范停车管理秩序、梳理优化道路微循环、完善慢行交通系统，营造安全有序的交通环境。
城区	社区公共活动空间有限，公园绿地分布不均且面积不足，文化健身、休闲娱乐等便民设施配套不完善，周边商业业态偏传统单一，难以满足全龄段居民日常休闲、健身社交与消费需求。	增加社区公园与口袋绿地、完善文化体育休闲设施、优化商业街区环境与业态功能，进一步提升公共空间品质，激发街区活力。

四、存量资源识别与评估

综合分析城市发展现状、阶段特征和社会经济等基础条件，采取实地踏勘、资料收集、部门座谈等方式开展现状调查，重点围绕居住、产业、历史文化、基础设施、公共空间等 6 个维度，对存量资源开展系统梳理，中心城区可更新资源用地总量约 66 平方公里。

1、 老旧居住空间

老旧居住空间包含危旧房、老旧小区、城中村以及完整社区四个类别。

(1) **危旧房**。指根据《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)判定为结构不安全的房屋,纳入危旧房范畴。危旧房主要存在居住安全隐患大、居住功能缺失、影响城市形象的问题。根据相关部门统计,截至目前,包头中心城区共有24栋未改造的C、D级危房。其中,昆都仑区18栋,青山区6栋。

专栏 2-3: 危房统计情况			
行政区	栋数	建筑面积 (平方米)	名称
昆都仑区	18 栋	952.86	鞍山街道遗留危旧房、团结街道遗留危旧房、五四市场与少先 28 街坊 871 栋之间平房、钢二十三社区医学院小区
青山区	6 栋	18660	幸福路(街、巷)甲三号街坊 8 栋、9 栋; 富强路 1 号街坊 10 栋、13 栋、15 栋、16 栋

来源:市住建局(截至 2025 年 2 月数据)

(2) **老旧小区**。指 2005 年前建成的住宅小区。根据城市体检有关结构安全、燃气安全、楼道安全、围护安全、管道管线破损的住房维度指标,识别存在 5 个及以上问题楼栋的城镇老旧小区数量约 121 个。

专栏 2-4: 存在问题的老旧小区统计情况		
行政区	数量	名称
昆都仑区	18	乌兰小区、北辰小区、广原小区、一化小区、钢 22 街坊、阿 10# 小区、地勘五院 105 小区、友谊 21 街坊、少先 28 小区、电三建小区、友谊 23 街坊、黄河四区、友谊 24 街坊、恰特小区、建行

		楼、黄河小区、钢 35#小自楼、神华小区
青山区	56	青福佳苑、振华二区、健康新城、自由路十一号街坊都市花园、自五街坊二电院、百兴小区、呼得木林大街十三街坊 12 栋、自八东院、幸福路四号街坊、永盛成楼、包职院小区、丰三邻围小区、农机楼、幸八外围、呼得木林大街十号街坊供电院、春意园、自十三街坊自由佳苑、得木林大街十号街坊一机院、呼得木林大街三号街坊、幸福路七号街坊、鹿景苑、呼得木林大街六号街坊、青山路四号街坊包职院家属二区北院、幸福路一号街坊、丰三当代院、欧鹿生活城、呼 12 街坊、幸福路五号街坊、呼七街坊世祥楼、世祥楼、康乐小区、大华小区、幸福路二号街坊、富强路二号街坊、幸九街坊、福泰嘉苑、呼得木林大街 13 号街坊电一建院、佳禾公寓、呼得木林大街十号街坊 12 栋、呼 11 街坊、富强路十三号街坊、北重院、幸福路 3 号街坊、迎宾道二号街坊、呼十四街坊师专院、富强路三号街坊、青山路一号街坊、光辉佳苑、呼得木林大街七号街坊、幸福路六号街坊、棉纺小区、富强路一号街坊、富强路十二号街坊东西院、呼得木林大街十号街坊电三建院、富南统建楼、都市花园四区 17 栋
东河区	46	包铝南区、南海五村、中药厂宿舍小区、三十中宿舍、锦裕园小区、市一建大板楼、瑞芬小区、咏芳花苑、康达楼小区、经委楼小区、北五区、制配宿舍、公路总段、绿苑小区、福景苑、景龙苑、东门大街北小区、六医院宿舍楼、福兴楼汽贸楼二瓷楼童装楼小区、滨铝小区、铝厂东南区、金属楼、豪德园小区、鹿苑小区、工务段小区、教工大院、步步高东苑、包铝园区、1 号街坊市一建、房管小区、统建小区、银行楼小区、通顺东二区、通顺东一区、和平西小区、包铝中区、2 号街坊市一建、鹿城福满园小区、交警小区、包铝东区（北）、北一区、康居楼、北八区、包铝北区、华资小区、康乐转角楼
九原区	1	花园小区

来源：2024、2025 年度城市体检

（3）**城中村**。指城镇开发边界内布局散乱、配套不足、环境杂乱的村庄建设用地区。据统计，城中村占地面积约 24 平方公里，主要分布在昆都仑、稀土高新、九原区。

专栏 2-5：城中村统计情况		
行政区	占地面积 (平方公里)	名称
昆都仑区	11.7	边墙壕村、高油房村、哈业脑包村、和平村、阿尔坝村、南排村、新城村、玉泉村等。
青山区	2.65	边墙壕村、当铺窑村、二海壕村、宏庆德村、后营子村、四道沙河村、武银福窑子村、兴胜窑子

		村、银匠窑子村、赵家营子村等。
东河区	2.23	毛凤章村、毛其来村、莎木佳村、下古城湾村、银匠窑子村等。
九原区	5.98	二道沙河北村、二道沙河南村、二道沙河西村、哈林格尔村、哈业胡同村、麻池村、三道沙河村、西脑包村、尹六窑村。
稀土高新区	9.7	农垦集团、曹家营村、高油房村、黄草洼村、南壕村、上窝土壕子村、武银福村、赵家营子村等。

来源：2024 年国土变更调查数据

(4) **完整社区**。依据《完整居住社区建设标准(试行)》，完整居住社区服务配套设施应包含基本公共服务设施、便民商业服务设施和公共活动空间。根据城市体检有关养老服务设施、婴幼儿照护服务设施、公共活动场地配建达标情况的社区维度指标，共识别养老、托育、公共活动场地都没达标的社区 52 个，主要分布在昆都仑、青山、东河区。

专栏 2-6：未达标社区统计情况		
行政区	数量	名称
昆都仑区	33	少先二十二街坊花园小区社区、钢二十三号街坊社区、友谊小区第二社区、友谊十八第二社区、阿尔丁十二号街坊社区、林南社区、华发社区、友谊二十号街坊社区、乌兰小区社区、青年七号街坊社区、佳园社区、团结十七社区、团结十八社区、团结十号街坊社区、团结十二社区、青年二十二号街坊社区、钢二十四号街坊社区、青年十六社区、青年二十社区、钢三十七社区、金华社区、友谊十九第三社区、东亚一社区、金帝新华社区、恒悦社区、东友谊二十二号街坊社区、海威社区、番茄社区、召庙社区、万和阳光社区、锡华世纪花园社区、张家营子社区、昆驿社区
青山区	11	五一社区、育才社区、青云社区、雅园社区、赛东社区、铭锋社区、银海社区、正翔社区、青东社区、万郡社区、松石社区
东河区	8	景苑社区、金龙王庙社区、新中路社区、一中西路社区、天骄社区、站南路社区、东升社区、馨园社区

来源：2024、2025 年度城市体检

2、老旧商业空间

(1) 传统老旧商圈。从商圈格局看，中心城区商业服务设施主要沿钢铁大街—巴彦塔拉大街轴线分布，形成了包百、青山万达、娜琳、巴彦塔拉大街 4 个核心商圈，以及昆区吾悦、稀土大厦、九原万达 3 个次级商圈。老旧传统商圈主要集中在包百、娜琳和巴彦塔拉大街等区域，多为城市早期形成的传统商业中心，以传统百货商场和步行街商业为主，建成或改造时间多集中在 20 世纪 90 年代至 2000 年前后。受建设年代较早及商业模式变化影响，部分传统商业设施整体形象较为陈旧，普遍存在设施老化、内部动线不合理、停车位不足、消防标准滞后等问题，难以适应现代商业运营需求。尤其是大型商业综合体的建设，部分老旧商圈客流量持续下降，商铺空置率增多，存量商业盘活压力持续增大。

专栏 2-7：老旧商圈情况				
行政区	商圈名称	代表性商业设施名称	建成年代	现状业态
昆都仑区	包百商圈	包头百货大楼 王府井百货 金荣商厦 荣资商厦	1980-2000 年代改造	百货零售、超市、 黄金珠宝、化妆品 等
东河区	巴彦塔拉大街沿线商圈	劝业商城 环西商城 大红门服装城	1998-2007 年	服装批发零售、小 商品、家电、日用 百货、超市、少量 餐饮
		通顺商业城 人防家具城 东百商城	1997-1999 年	小商品批发、服装 鞋帽、家具、日杂、 传统百货
		温州商贸城 红星佳美建材城 巴彦家具灯具城 永盛成家具广场	2000-2008 年	建材、家具、灯具、 家居用品、五金

青山区	娜琳商圈	娜琳大厦 幸福商城 文化路临街裙楼 娜琳美食街	1990年代末-2000年代初改造	餐饮小吃、便利店、奶茶咖啡、美容美甲、小型服饰店、文具礼品
-----	------	----------------------------------	-------------------	-------------------------------

(2) 闲置楼宇写字楼。受市场需求变化及产业结构调整影响，部分办公楼宇办公需求不足，空间利用效率偏低，存在不同程度空置闲置现象。根据各区上报的闲置资源统计情况，闲置楼宇写字楼共 54 处，整体空置率约为 10%—40%，闲置面积接近 100 万平方米。从类型看，闲置办公空间单体规模差异较大，既有数百平方米的零散办公单元，也有建筑面积超过 10 万平方米的大型商务楼宇和地标性办公建筑。从产权结构看，相关资产主体较为多元，主要包括民营企业开发商、国有企业及政府平台公司，以及部分私人业主等。

专栏 2-8 闲置楼宇写字楼分区统计情况

行政区	数量	闲置面积(平方米)	名称
昆都仑区	14	130246.8	hello 广场、华凯大厦、胜利大厦等
青山区	24	769374.1	中环国际大厦、九星电子大楼、传媒大厦等
东河区	16	100089.9	向阳大厦、壹品府公寓、天和快捷酒店等

来源：各区闲置资产统计情况

专栏 2-9 闲置楼宇写字楼分项统计情况

行政区	资产名称	详细地址	闲置面积(平方米)	产权归属
昆都仑区	hello 广场	少先路以北宝麒商务区	12026 (商业)	个人/宝麒商务
昆都仑区	华凯大厦	林荫办事处辖区	16000	华升置业/个人
昆都仑区	望隆公寓	友谊大街与三八路交叉口	35530	个人
昆都仑区	恒隆公馆	核心商圈周边	12000	不详
昆都仑区	金辉昆百大厦	青年路 16 号街坊	13800	包头大行物业

专栏 2-9 闲置楼宇写字楼分项统计情况

行政区	资产名称	详细地址	闲置面积(平方米)	产权归属
昆都仑区	惠龙会馆	友谊/阿尔丁办事处	5000	个人
昆都仑区	惠龙洗浴	阿尔丁办事处	4000	法院查封
昆都仑区	胜利大厦	昆河镇 1-3 层	4400	胜利村集体
昆都仑区	居安公寓	鞍山办事处	350	个人
昆都仑区	华凯大厦(D座)	白云办事处	38000	华升置业
昆都仑区	宝麒商务区 270 平	林荫办事处	270	个人
昆都仑区	宝麒商务区 170 平	林荫办事处	170	个人
昆都仑区	世家综合楼 4 楼	友谊大街	353	昆鹿实业
昆都仑区	阳光名筑公寓楼	团结办事处	373.82	鑫泰房地产
青山区	中环国际大厦	钢铁大街 10 号	110000	不详
青山区	工商联大厦	少先路 2 号	100000	不详
青山区	燕赵大厦	富强路与友谊大街 交汇	53500	商泰置业
青山区	九星电子大楼	富强路 8 号	21000 (空置率 30%)	个人
青山区	正翔国际汇金中 心	钢铁大街 7 号	23139 (空置率 34%)	正翔房地产
青山区	当代生态大厦	友谊大街 65 号	45000	不详
青山区	实训大厦	呼得木林大街	18320 (空置率 40%)	佳禾公司
青山区	传媒大厦	友谊大街 67 号	32345	个人
青山区	小尾羊大厦	文化路 77 号	25187	个人
青山区	恒源银座	钢铁大街北	50000	不详
青山区	万达写字楼	钢铁大街 6 号	73000	不详
青山区	金顶商务大厦	钢铁大街 46 号	21000	个人
青山区	大福林 A/B 座	文化路 90 号	17000	不详
青山区	天韵大厦	少先路与富强路交 汇	17418	贺友置业
青山区	恒通城尚城	一宫环岛西南	32370	恒通集团
青山区	同心公寓楼	少先路 2 号	30000	不详
青山区	金地大厦	友谊大街 29 号	3000	不详
青山区	当代大厦	团结大街 15 号	26577	个人
青山区	印象草原	民主路与蒙牛路交 汇	20200	不详
青山区	正翔广场 B12#楼	钢铁大街 7 号	13360.97	正翔房地产
青山区	正翔广场 B13#楼	钢铁大街 7 号	4729.11	正翔房地产
青山区	沃尔玛时代财富 城	文化路与幸福路交 汇	60000	个人
青山区	华茂大厦	钢铁大街与富强路 交汇	3000 (空闲两层)	不详

专栏 2-9 闲置楼宇写字楼分项统计情况				
行政区	资产名称	详细地址	闲置面积(平方米)	产权归属
青山区	青山客运站塔楼	复兴大街南	34687	国烽置业
东河区	向阳大厦	西脑包转盘东侧	30000 (烂尾)	曙光房地产
东河区	铁鑫大厦	西脑包南三道巷交叉口	5000	铁鑫煤化
东河区	超越大厦	巴彦塔拉大街	12477	产权清晰
东河区	会展中心综合楼	铁西转盘东南角	26359	公司
东河区	欣源国际酒店	工业路中段	4500	不详
东河区	伊兰华泰饭店	工业路中段	4000	不详
东河区	壹品府公寓	巴彦塔拉大街与滨河西路	11453	蓝泽大金城
东河区	兴同宝商务酒店	工业路甲 1 号	4000	公司
东河区	原乐厨酒店	巴彦塔拉大街中段	2500	公司
东河区	原九洲泌尿医院	巴彦塔拉西大街	3000	公司
东河区	原固阳村饭店楼	巴彦塔拉西大街	2900	公司
东河区	原速 8 酒店	巴彦塔拉西大街	5999	连锁店
东河区	轻松天地	二里半五金小区侧	3700	产权抵押
东河区	巨鑫生物科技	二里半转盘东侧	4000	个人
东河区	天和快捷酒店	储运巷北口	2201.93	产权清晰
东河区	原联通大厦	名人广场北侧	8000	不详

来源：各区闲置资产统计情况

(3) 闲置商城商场。受传统商业模式调整及消费结构变化影响，部分传统商业设施运营压力增大，商铺空置率有所上升。根据各区上报的闲置资源统计情况，闲置商城商场共有 31 处，闲置面积接近 77 万平方米。从单体规模看，部分商业项目体量较大，单体建筑面积普遍在 10 万平方米以上，如东河吾悦、茂业天地、森林春天等。从产权结构看，相关资产主体同样呈现多元化特征，主要包括民营企业开发商、国有企业及政府平台公司，以及部分私人业主等。

专栏 2-10 闲置商场商城分区统计情况			
行政区	数量	闲置面积(平方米)	名称
昆都仑区	6	278600	国能亿佰、茂业天地、维多利亚商

			厦等
青山区	6	87915.66	永盛成大厦、佳禾广场、宝鑫广场等
东河区	17	368342.5	蓝泽大金城商业街、东恒大厦、山西美特好超市等
九原区	2	32400	职教园区商业街和新都市区地下空间

来源：各区闲置资产统计情况

专栏 2-11 闲置商场商城分项统计情况				
行政区	资产名称	详细地址	闲置面积 (平方米)	产权归属
昆都仑区	国能亿佰	核心商圈紧邻市政府	53000	国家能源集团
昆都仑区	茂业天地	城市主轴钢铁大街	140000	茂业维多利亚
昆都仑区	维多利亚商厦	包百商圈钢铁大街南侧	79000	茂业维多利亚
昆都仑区	包百小商品	鞍山办事处辖区	3500	个人
昆都仑区	宏发家具城	阿吉奈道与白彦道楼南路西	1600	不详
昆都仑区	金荣商厦	青年路与三八路交叉口	1500	金荣商厦公司
青山区	永盛成大厦	文化路 78 号	2000(3 层)	青山一百置业
青山区	佳禾广场	文化路与青东路交汇处	18300(南楼空铺)	佳禾房地产
青山区	宝鑫广场	幸福南路与少先路交汇处	22415.66(商业)	不详
青山区	五金机电城	公忽洞路与 110 国道交叉口	35000	温商房地产
青山区	光彩商城	幸福路 3 号街坊娜琳步行中段	5200	不详
青山区	青山王府井	幸福路甲 3 号	5000	不详
东河区	东河吾悦广场	环城西路与青山路交叉口	150000	产权清晰
东河区	蓝泽大金城商业街	巴彦塔拉大街与东河西路交叉	48023.73	蓝泽大金城地产
东河区	原购物中心	名人广场北侧	10000(2-6 层)	产权完整
东河区	山西美特好超市	南门外大街 8 号	8000(二三层)	产权清晰
东河区	鼎泰服装城	东河火车站广场北 200 米	12545.44	产权清晰
东河区	住建风景商业街	西脑包大街北侧(S1-S5)	26300	公司

专栏 2-11 闲置商场商城分项统计情况

行政区	资产名称	详细地址	闲置面积 (平方米)	产权归属
东河区	永盛成西脑包店	西脑包大街中段北面	6100	产权清晰
东河区	渔民码头	巴彦塔拉大街 43 号	6000	市总工会
东河区	东恒大厦	南门外大街红光大楼 21 号	10053	银行抵押
东河区	欣龙商城	新中西路	1803	公司
东河区	环西商城	环城路 325-11 号	1801	个人
东河区	劝业城(新盛世)	环城路 143 号	8300	个人
东河区	大红门商城	环城路 350 号	8800	公司
东河区	东河区食品街	复成元巷 39 号	2000	公司
东河区	东河区 888 商厦	环城路与通顺街交叉口	1700	产权完整
东河区	东河区好又多超市	西门大街路南	3000	公司
东河区	鹿鼎豪庭商场	东河区鹿鼎豪庭	63916.28	个人
九原区	职教园区商业街	职教园区 D 区	12400	职教园区
九原区	新都市区地下空间	市政府正北侧	约 20000	不详

来源：各区闲置资产统计情况

3、老旧产业空间

根据《包头市工业遗产保护与利用规划》，全市初步评估 32 处典型工业厂区，其中耐火厂、帆布厂、针织厂、农具厂等 4 处厂房因建筑破损严重或已拆除，不具备改造条件；食品厂、标准化厂房、毛巾厂、红卫日化等 12 处因多次改造原貌基本消失。综合筛选后，中心城区共有 16 处保存相对完整、特色较为鲜明的老旧工业遗存厂房，其中包棉厂已完成更新改造，包钢厂和二机厂仍在生产，其余 13 处处于停产或闲置状态，建筑规模接近 140 万平方米。

多数老旧厂房在长期停产后，因设施老化、年久失修，造成供水稳定性和水质条件较差、电力容量不足、通信条件

较弱、内部道路狭窄破损，基础设施整体标准偏低。部分厂房建设年代较早，未按现行规范设置消防系统，疏散通道、防火分区等条件不足；部分 50—80 年代建成的预制板结构厂房存在墙体开裂、屋面渗漏、结构承载能力下降等问题，安全与功能条件难以满足现代使用需求。

专栏 2-12 老旧工业厂房分项统计情况		
名称	类型	详细情况
电机厂	重工业	于 1956 年建成，占地面积 90200 平方米，停产后于 2010 年重组，原老厂区已停产，现存老厂区需更新改造，未改造
包头市钢丝厂	重工业	始建于 20 世纪 50-60 年代，占地面积 23000 平方米，未改造
包头市第一运输公司	—	始建于 20 世纪 50-60 年代，占地面积 24000 平方米，未改造
氧气厂	重工业	于 20 世纪 50 年代建成，占地面积 17000 平方米，原老厂区已停产搬迁，未改造
包头搪瓷厂	轻工业	始建于 20 世纪 50 年代，占地面积 42000 平方米，目前已停产，未改造
包头水泥制品厂	重工业	建成于 20 世纪 60 年代，占地面积 260000 平方米，目前正常生产运营，未改造
包头市富成起重机械厂	重工业	始建于 20 世纪 50-60 年代，占地面积 1200 平方米，未改造
包头市糖厂	轻工业	始建于 1955 年，占地面积 272600 平方米，现为包头华资实业股份有限公司，已成功转型并正常运营，未改造
包头市起重机械厂	重工业	建成于 20 世纪 60 年代，占地面积 130000 平方米，未改造
包头市轻机场	重工业	建成于 20 世纪 60 年代，占地面积 100000 平方米，未改造
包头市饲料厂	轻工业	建成于 20 世纪 80 年代，占地面积 5600 平方米，未改造
蒙西水泥厂	重工业	建成于 1997 年，占地面积 220000 平方米，目前正常生产运营，未改造
包钢轧辊厂	重工业	建成于 1976 年，现为包钢集团冶金轧辊制造有限公司，未改造

4、老旧基础设施

（1）交通设施

2025年，建成区道路长度1810.12公里，城市断头路待优化，道路交通承载力有待提升。根据城市断头路治理统计，目前有44条道路亟需打通，多位于建成区内部或新老城区交界处，因征迁、权属或规划衔接问题长期未能贯通，导致区域交通绕行严重、微循环不畅；部分支路等狭窄、连通性差，消防车难以进入，根据市区道路破损改造计划，多条道路列入重点修缮名单。

停车设施供需矛盾与静态交通管理问题突出。老旧小区、商业中心、医院学校周边停车位严重不足，路内停车泊位占比高，根据包头市公共停车场规划，现状包头市建筑物配建停车场泊位：城市公共停车场停车泊位：路内停车泊位比例为73:1:26。公共停车场布局不均衡，智慧化程度低，共享利用效率不高。

（2）市政设施

供水管网及设施。2025年，建成区供水管网长度3132.53公里，其中存在问题管线约84.1公里。主要问题体现在：一是管网老化问题较为突出。部分供水管线运行时间超过30年，管径以DN300以下为主，局部存在爆管、漏损、锈蚀等现象，漏损管道主要集中在包钢周边、九原工业园区及麻池等区域。二是管网覆盖与布局仍不完善。部分区域供水管网尚未完全覆盖，部分管线存在“断头管”“盲肠管”等情况，导致水龄过长、水质稳定性下降，京包铁路以南昆都仑经济

技术开发区、东河铝业园区、麻池片区等区域供水保障能力不足。三是老旧小区二次供水设施改造滞后。全市 516 个老旧小区中仍有 112 个未完成给水二网及地盘管改造，二次供水管理主体较为分散，仍存在水压不稳、水量不均等问题，末端供水安全保障能力有待提升。

再生水管网及设施。现状已建成再生水输配管网 223 公里，设再生水取水口 8 处，其中问题管约线 116.4 公里。主要问题体现在：一是再生水供给能力不足。现状再生水生产能力约 28.45 万立方米/日，再生水利用率约 37%，管网覆盖范围有限，主要服务火电厂及周边绿化用水，难以满足中心城区再生水利用需求。二是管网布局与厂网衔接不畅。部分管网随道路建设铺设但未与再生水厂或用户有效衔接，系统间相对独立，难以形成循环输配体系。三是输送设施老化、压力分布不均。部分区域压力过高易引发管道破裂，高地或远端区域压力不足，同时泵站等设施运行年限较长，计量与监测设施不完善。

污水管网及设施。2025 年，建成区污水管道长度 1973.7 公里，其中存在问题管线约 92.1 公里。主要问题体现在：一是污水处理能力在汛期存在不足。受雨污错接影响，部分污水处理厂在雨天存在污水冒溢风险。二是污水收集系统不完善，部分污水未接入系统。昆都仑河以西南绕城以北、昆河东侧、东河东侧等区域污水管网覆盖不足，部分污水未能有效收集。三是排水系统标准偏低且设施老化。部分老城区

管网存在腐蚀、淤堵、高水位运行等情况，新旧城区管网衔接不畅，影响污水输送效率。

雨水管网及设施。2025年，建成区雨水管道长度819.3公里，雨水提升泵站7座。存在问题管线约118.5公里。主要问题体现在：一是排水能力整体偏低。排水能力达到2年一遇标准的管网仅177公里，占比21.9%，低于1年一遇标准的管网占78.1%。二是排水管网老化严重。部分老城区管网运行年限较长，存在腐蚀、淤堵和高水位运行等问题。三是雨水管错接，影响排水系统运行效率并增加汛期排水压力。

供热管网及设施。2025年，建成区集中供热面积12136.4万平方米，其中问题区域约2.7平方公里。主要问题体现在：一是热源系统相对独立。各热源之间缺乏联通管道，难以实现热源互补，极端天气或单一热源故障时供热稳定性不足。二是管网能力与城市发展不匹配。部分区域供热管网建设年代较早，扩容能力不足，难以满足当前供热需求。三是供热设施老化明显。部分一次管网及老旧小区二次管网服役年限较长，跑冒滴漏现象频发，管网热损失较高。

燃气管网及设施。2025年，建成区天然气管道长度3641.58公里，其中问题管线约106.6公里，老化管线约28.5公里。主要问题体现在：一是燃气管网老化风险突出。部分管道运行超过20年，锈蚀和泄漏风险较高，老旧小区户内管道包封、占压等问题较为普遍。二是部分埋地管道更新改造滞后，全市仍有约209公里管道需更新。三是安全监管与

监测体系有待加强。目前管网运行主要依赖人工巡检，实时监测与预警能力不足，管网信息化管理水平仍需提升。

（3）安全韧性设施

河道沟道防洪工程。目前全市已基本形成哈德门沟、昆都仑河、四道沙河、二道沙河、东河及阿善沟六大防洪体系，构建了以主要河道为骨架的城市防洪格局，整体防洪能力总体达到100年一遇标准，但部分河段防洪能力仍存在薄弱环节。主要体现在：一是局部河段断面偏窄，部分桥涵及沿岸设施对行洪断面形成压缩，洪水过程中过水能力受限。二是部分河道治理标准不均衡，个别河段尚未达到规划防洪标准，在较大洪水条件下易出现壅水现象。三是河道与城市排水系统衔接不够顺畅，洪水调蓄与分洪能力有待进一步提升。

城区内涝治理工程。据统计，全市有39处内涝积水点，其中友谊大街、昆都仑河南桥下、南排道、建设路与自由路口等区域积水深度可达300—400毫米，部分点位积水持续时间超过6小时。城区排水防涝体系仍存在薄弱环节。主要体现在：一是部分区域地形竖向与河道防洪水位衔接不紧密，局部低洼区域易形成积水。二是雨水排水分区汇水面积较大，部分主干排水通道流程较长，雨水难以及时就近排入河道。三是城市雨洪调蓄空间不足，自然坑塘及绿地未有效发挥蓄滞功能，在强降雨条件下排涝压力较大。

城区消防设施。城区现状共有执勤消防救援站18座，覆盖率35%，现状和规划实施数量不足。主要体现在：一是

消防站数量不足、布局不合理。现有消防站责任区面积普遍过大，特勤站服务人口已超过50万人/站的推荐标准，部分区域处于消防响应覆盖盲区。二是规划消防站建设推进缓慢。国土空间规划要求规划期末中心城区共设置51座消防救援站，“十四五”期间计划新建12座消防站，目前仅4座开工，青山区、昆都仑区及东河区部分重点区域站点长期缺位。

5、历史文化空间

(1) 历史文化街区和历史地段。包头是自治区历史文化名城，具有丰富的历史文化资源。已公布认定的历史文化街区共有3处，包括乌素图历史文化街区、北梁三官庙传统历史文化街区、钢32#街坊历史文化街区。历史地段6处，分别是钢27#街坊与八一公园历史地段、一官环岛与劳动公园历史地段、阿尔丁大街历史地段、九江口历史地段、青山宾馆历史地段、原华建公司历史地段。

(2) 历史建筑和工业遗产。已公布历史建筑35处，中心城区范围内历史建筑18处，其中青山区6处、东河区8处、昆都仑区3处、稀土高新区1处。工业遗产2处，其中包钢入选第二批中国工业遗产保护名录，二〇二厂入选首批核工业行业工业文化遗产。2024年全市历史建筑挂牌建档率达94.7%，但历史建筑空置率仍高达22.86%，历史建筑保护利用水平整体不高，主要原因体现在一是部分历史建筑难以满足现行使用标准，北梁三官庙街区大量院落闲置，部分建筑破损严重。二是历史文化价值挖掘不系统。包头“走西口”

移民文化及长城、黄河廊道、万里茶道等文化资源尚未与中心城区工业遗产和传统街区形成整体展示体系，历史资源分布较为零散。三是活化利用方式单一。历史建筑利用多停留在修缮或简单商业改造层面，社会资本参与不足，公众参与渠道有限，历史文化空间与城市生活融合不够。

6、老旧公共空间

(1) 公园绿地。2025年，建成区已建成公园45个，公园绿地面积3019公顷。老城区公园多建于20世纪50—80年代。据统计，有51个公园广场存在设施老化或破损问题，如劳动公园湖区驳岸老旧，八一公园花池饰面脱落等。中心城区公园绿化服务覆盖仍存在盲区，根据城市体检，昆区、青山区、东河区公园绿化活动场地服务半径覆盖率分别为72.7%、65.33%、35.34%。

专栏 2-13 老化问题公园广场分区统计情况		
行政区	数量	名称
昆都仑区	15	阿尔丁植物园、八一公园、啤酒公园、莫尼公园、馨悦公园、法治公园、消防公园、阿尔丁广场、昆河公园、昆都仑湿地公园、河西公园、包钢公园、北龙公园、珈蓝广场、神马广场
青山区	22	奥林匹克公园、劳动公园、锦林公园、森林公园、青山公园、迎宾公园、儿童公园、万科中央公园、乌素图公园、体育休闲公园、一机公园、北方兵器城、天鹅湖广场、太阳湖公园、鳄鱼湖广场、北方广场、科技广场、阳光湿地广场、四季广场、青春广场、迎宾广场、军事文化主题广场
九原区	3	市民公园、台地公园、建设广场
东河区	6	人民公园、大水卜洞公园、转龙藏公园、银匠窑市民公园、欣龙广场、区政府广场
稀土高新区	5	锦绣公园、劳模公园、稀土公园、健康主题公园、民馨广场

来源：各区现状资源统计

（2）公共服务及社区附属设施。公共服务设施体系基本建立，但不同地区间设施供给不均衡，服务水平存在差异。体现在一是昆都仑、青山区公共服务资源相对集中，但部分基层设施条件较差，社区卫生服务中心业务用房紧张、设备较为陈旧，部分学校建设年代较早、生均用地不足，社区公共活动场地和基层文化活动空间规模偏小，健身设施老化。二是东河区公共服务设施整体品质偏低，部分街道文化活动中心建筑面积未达到国家标准，缺乏区级老年人活动中心，社区公共活动场地和文化活动空间供给不足。九原区公共服务设施总量相对不足，缺少区级公共体育设施，医疗、养老、托育等社区服务设施布局不完善。三是昆区南部、中心区等新建区公共服务设施建设相对滞后，部分社区幼儿园尚未配建，适龄儿童需跨片区入园。

据部门统计及前期调研，共有 31 处闲置公共服务及社区附属设施，总建筑面积约 10 万平方米，主要分布在昆区、九原区和东河区。设施类型包括行政办公用房、社区服务设施、幼儿园和小学等教育设施、文体设施，以及部分社区锅炉房、车棚等附属设施。闲置原因主要体现在一是城市新区建设节奏放缓，部分已建成的大型公共服务设施利用不足。二是基层公共服务设施供需变化，受人口结构变化和少子化影响，部分幼儿园及社区服务设施利用不足。三是部分早期建设的社区配套设施功能弱化，如锅炉房、车棚、浴室等设

施。

专栏 2-14 闲置公共服务及附属设施分区统计情况		
行政区	数量	名称
昆都仑区	10	包钢院原锅炉房、国际新城北区车棚、前进道社区卫生中心、友谊 24 街坊车棚、友谊 26/27 街坊车棚、新光三村综合楼、新光八村闲置房、骊驰康养(1-3 层)、民族东路办公楼、三供一业综合办公楼
东河区	10	刑警一、二中队楼、原刑警三中队办公楼、农牧业服务中心、公积板小学、南海子村小学、红星电影院、人民影城、东河区养老服务中心、轻机小区车棚、包铝北区系列车棚
九原区	11	苗圃基地办公楼、乌兰牧骑剧场、九原奥体中心、旧文体大厦南 4 楼、九原人才公寓、德贤公馆幼儿园、德贤华府幼儿园、远洲大都会幼儿园、中实紫宸书苑幼儿园、原健宾浴场、锦溪社区办公楼

来源：各区闲置资产统计情况

第三章 更新目标与策略

一、更新目标

1、总体目标

立足包头实际，衔接包头市国土空间规划，包头市“十五五”发展规划，聚焦安全韧性提升、民生品质改善、城市功能完善和文化特色彰显，以城市更新“破局”现阶段瓶颈制约，“赋能”全市经济社会发展，推动城市高质量发展。明确本次规划的总目标是建设更加安全宜居、更富动能活力、更显品质魅力的黄河“几字弯”都市圈现代化中心城市。

2、分阶段目标

到2027年，城市更新取得阶段性成果，中央财政支持城市更新行动重点任务基本完成，城市更新制度体系基本健全。“五个样板区”更新行动示范效应显现，11个重点更新片区有序推进，八大重点任务全面实施，危险住房、老旧小区、市政基础设施等突出短板问题加快改善，城市空间品质和公共服务水平明显提升，城市更新工作形成可复制的实施路径。

到2030年，城市更新行动取得重要进展，更新体制机制更加顺畅，城市治理水平不断提高，形成可复制、可推广、可持续的“包头更新模式”。重点片区更新和重点任务整体推进，老旧片区功能持续完善，历史文化空间更加活跃，城市空间品质和基础设施韧性显著提升，建成更加安全宜居、

更富动能活力、更显品质魅力的黄河“几字弯”都市圈现代化中心城市。

展望2035年，城市更新成为推动城市高质量发展的重要路径，城市空间结构更加优化，城市功能体系更加完善，人居环境品质持续提升，历史文化遗产与城市发展深度融合，城市综合承载能力和区域辐射带动能力显著增强，全面支撑包头建成“两个稀土基地”、全国老工业基地绿色转型创新发展示范地区和黄河“几字弯”都市圈现代化中心城市。

二、更新策略

1、补齐民生短板

坚持安全优先、民生为本，统筹筑牢安全底板与补齐民生短板。以消除安全隐患、提升城市韧性为核心，系统推进危险住房改造、老旧小区整治、市政基础设施更新及防洪排涝能力提升，统筹实施燃气、供水、排水、供热等地下管线改造，健全城市生命线安全监测与应急保障体系。持续推进完整社区建设和嵌入式服务设施配套，优化养老托育、医疗卫生、全民健身等公共服务布局，健全一刻钟便民生活圈，不断提升城市运行安全水平与居民生活品质。

2、增强活力动能

坚持以更新促发展，以空间优化带动产业升级，系统推进老旧厂区改造、低效楼宇盘活和商业街区提质，推动产业空间更新与功能重塑。依托重点片区更新实施，促进商业消

费、文化体验、创新创业等多元业态集聚发展，提升城市产业承载能力和创新活力。通过推动产业空间提质与城市功能优化协同推进，持续增强城市发展动能和区域竞争力。

3、彰显魅力品质

坚持保护传承与品质提升并重，以塑造城市特色风貌和提升城市空间品质为重点，系统推进历史文化保护利用、生态环境修复和公共空间品质提升。加强历史文化街区、工业遗产和历史建筑保护利用，推动城市文化空间活化与特色场景营造；统筹实施山水生态修复、绿廊绿道贯通和公园绿地提升，塑造具有地域特色的城市景观风貌。通过城市更新持续提升城市形象与环境品质，彰显包头独特的历史文化底蕴和城市魅力。

三、总体更新结构

落实国土空间规划确定的“四带三心多组团”的中心城区空间结构，衔接包头市“十五五”发展规划重点任务和城市更新行动的“五个样板区”建设，规划提出“一带一廊、三核多片”的总体结构，构建“一带一廊”更新轴带，培育“三核多片”更新引擎。

一带：依托钢铁大街、建设路、巴彦塔拉大街，以鞍山道步行街、娜琳步行街-包棉公园、沙河街、包头东-机场等更新片区为核心载体，围绕既有建筑改造、老旧街区 and 传统商圈更新、公共空间提质等重点任务，打造城市更新发展带。

一廊：昆河品质活力走廊以蒙西水泥厂、北沙梁、包钢公园等更新片区为核心载体，围绕老旧厂区、城中村改造，公共空间提质等重点任务，打造集生态修复示范、工业文化展示、文旅消费体验、品质生活宜居于一体的复合型廊道空间，带动昆北片区产城融合和品质提升。

三核：分别是昆青、九原和东河三个城市更新活力核。昆青核心以提升城市形象和商业活力为重点，依托鞍山道步行街区更新、阿尔丁广场和劳动公园公共空间提质等项目，增强区域综合服务功能，塑造具有钢铁新城城市记忆与现代商贸活力的城市核心区。九原核心以中心区功能完善与品质提升为重点，依托横竖街老旧街区更新、公共服务设施完善等项目，提升区域宜居品质和城市活力。东河核心以历史城区保护展示与传统商贸复兴为重点，依托走西口历史街区保护、乔家金街老旧街区更新等项目，延续城市历史文脉，推动老城整体风貌提升和活力重塑。

多片：以更新潜力空间和更新项目为依托形成多个更新片区。走西口、乌素图、包钢公园等片区以彰显文化生态魅力为导向，聚焦历史文化保护传承、生态环境改善，打造特色街区和消费场景。昆南、鞍山道步行街等片区以提升综合功能为导向，盘活闲置低效用地，优化商业、工业等用地布局，推动产业升级和存量用地提质增效。北沙梁、赛汗、光彩街等片区以补齐民生短板为导向，实施老旧基础设施改造，提升公共服务能力和宜居品质。

第四章 重点更新任务

聚焦包头城市更新资源价值和需求，解决人民群众急难愁盼问题，补齐短板弱项，提升城市吸引力和承载力，推进城市更新任务系统落实，提出加强既有建筑改造利用、推进城镇住区整治改造、开展老旧片区更新改造、完善城市功能、优化道路交通设施建设、加强城市基础设施建设改造、修复城市生态系统、保护传承城市历史文化八大更新重点任务。

一、加强既有建筑改造

1、稳妥推进危险住房改造

分类推进危险住房安全治理。建立危险住房动态排查与风险评估机制，依托城市体检和房屋安全检测，持续开展老旧房屋结构安全排查，对存在结构安全隐患的房屋实施分类处置。对C级房屋优先采取结构加固、设施修缮等方式消除安全隐患，对D级房屋结合片区更新和居民安置需求实施原拆原建或异地安置，系统提升居住安全水平。

完善危险住房治理实施机制。健全“排查识别—分类治理—多元参与—长效管护”的危险住房治理体系，明确属地政府、产权主体和相关部门责任分工，统筹推进资金筹措、政策支持和实施监管。建立危险住房动态管理台账和更新实施计划，形成发现问题、及时治理、持续管护长效管理机制。

2026年实施东河区、青山区、稀土高新区危险住房改造项目8个。2027—2030年实施危险住房改造项目2个。到

2030 年底全面消除中心城区危险住房安全隐患。

2、推进既有建筑节能改造

推进公共建筑节能改造提升。以机关办公建筑、学校、医院及大型公共服务设施为重点，实施围护结构节能改造、建筑设备系统更新和能源管理系统优化，提升建筑整体能源利用效率。同步推进公共建筑节能运行管理，逐步提升公共建筑绿色低碳水平。

统筹推进居住建筑节能改造。结合老旧小区整治改造，重点实施外墙保温、节能门窗更换和供热系统优化改造，提升既有住宅建筑围护结构节能性能。统筹推进供热系统节能改造和建筑能效提升，改善居民居住舒适度和能源使用效率。

2026 年实施公共建筑节能改造项目 1 个。2027—2030 年实施既有居住建筑节能改造项目 1 个，结合老旧小区整治改造同步推进住宅节能提升工程。到 2035 年全面形成绿色低碳、安全高效的既有建筑运行格局。

3、加强低效楼宇改造利用

推进低效楼宇空间功能更新。对因产业转型、单位搬迁等原因形成的闲置办公楼宇和存量公共设施实施改造更新，结合片区功能优化需求，通过空间结构优化、设施提升和环境整治，提高楼宇综合承载能力和空间利用效率。

引导多元产业功能导入。结合城市产业布局和服务功能需求，引入现代服务业、文化创意产业、社区服务及商业配套等新业态，推动楼宇功能复合利用。完善楼宇公共空间环

境和配套设施，提升区域综合服务能力和城市活力。

2026年实施青山客运站、华凯大厦、金辉大厦盘活升级改造项目3个。2027—2030年实施稀土大厦商圈建设、民族东路锦尚国际等楼宇更新项目4个。到2035年全面形成空间高效利用、功能复合发展的城市楼宇更新格局。

4、加强传统商业设施改造利用

推进传统商业设施空间品质提升。针对功能老化、设施陈旧的商业设施实施立面整治、空间优化和环境提升，完善公共服务设施和商业公共空间环境。结合城市商圈环境整治和街区更新，整体提升商业空间品质。

推动商业业态升级与消费场景创新。结合城市消费需求变化，引入新型消费业态和体验式商业模式，促进商业与文化、旅游、休闲等功能融合发展。优化商业空间布局结构，增强商业综合体吸引力和城市消费活力。

2026年实施茂业天地、hello广场更新改造项目2个。2027—2030年实施国能亿佰商业设施提升、稀土路汽车影院建设等商业更新项目2个。到2035年全面形成业态丰富、环境优良、活力集聚的城市商业空间格局。

专栏 4-1 加强既有建筑改造利用

（一）稳妥推进危险住房改造

主要工作内容：解决居民住房安全问题，消除隐患，推进 CD 危旧房改造。谋划 10 项，2026 年启动 8 项。

（二）持续推进既有建筑节能改造

主要工作内容：优先推动市直党政机关公共建筑节能改造，降低能源消耗与成本，发挥示范作用，保障可持续发展。谋划 2 项，2026 年启动 1 项。

（三）加强低效楼宇改造利用

主要工作内容：着力推动老旧楼宇升级转型，打造一批金融、商务、科技、制造业等专业楼宇。谋划 7 项，2026 年启动 3 项。

（四）加强传统商业设施改造利用

主要工作内容：着力推动老旧传统商业设施升级提质，优化商业布局，打造消费场景。谋划 4 项，2026 年启动 2 项。

二、推进城镇住区整治改造

1、推进城镇老旧小区整治改造

推进基础设施系统更新。重点实施供水、排水、供热、燃气等管网更新改造，同步开展道路修复、照明提升和公共安全设施完善，系统解决老旧小区基础设施老化问题。统筹推进小区内部道路、停车设施和公共空间整治，提升小区整体基础设施水平。

完善公共服务和社区环境。结合居民生活需求，补齐停车设施、公共活动空间和社区服务设施，推动社区绿化环境提升和建筑立面整治。通过环境整治与设施完善相结合，整体改善老旧小区居住环境品质。

2026 年实施金苑小区等老旧小区改造打包项目 16 个。2027—2030 年实施景苑花园等老旧小区改造打包项目 5 个。到 2035 年全面形成设施完善、环境宜居、服务便捷的城市社区生活格局。

2、建设完整社区

完善社区公共服务体系。按照《包头市完整社区建设试点工作实施方案（试行）》和相关建设导则要求，统筹配置养老服务、托育服务、社区卫生、文化活动等公共服务设施，补齐社区公共服务短板，提升社区综合服务能力。

优化社区空间和生活环境。充分利用锅炉房、车库等闲置空间补充社区服务设施，完善社区活动场地和公共绿地建设，优化社区空间结构和公共环境，打造便捷舒适的社区生活空间。

2026年实施完整社区打包项目7个。2027—2030年实施完整社区打包项目4个。到2035年全面形成功能完善、服务便捷的完整社区体系。

3、建设城市社区嵌入式服务设施

推进社区嵌入式服务设施建设。依托完整社区建设，在社区内部布局养老服务、婴幼儿托育、社区助餐、就业服务等嵌入式公共服务设施，补齐社区公共服务功能，满足居民多样化生活需求。

提升社区公共活动空间品质。结合社区公共绿地、广场和活动场地建设，完善健身设施、文化活动空间和便民服务设施，提升社区公共空间品质，营造宜居便捷社区生活环境。

2026年实施嵌入式服务设施建设项目1个。2027—2030年实施嵌入式服务设施建设项目2个。到2035年全面形成布局合理、服务便捷的社区嵌入式服务网络。

专栏 4-2 推进城镇住区整治改造

（一）推进城镇老旧小区整治改造

主要工作内容：切实改善老旧小区居民生活品质，持续推进 2005 年前老旧小区改造，开展 2010 年前老旧小区普查工作。谋划打包项目 21 项，2026 年启动 16 项。

（二）完整社区建设

主要工作内容：结合老旧小区改造、社区嵌入式服务设施建设等全面实施推进全市完整社区建设工作，完善社区基本公共服务设施。谋划打包项目 11 项，2026 年启动 7 项。

（三）城市社区嵌入式服务设施建设

主要工作内容：结合老旧小区改造，推动城市社区嵌入式服务设施建设，解决社区服务设施不足问题。谋划 3 项，2026 年启动 1 项。

三、推进老旧片区更新改造

1、完善老旧街区设施水平

推进老旧街区基础设施与公共空间整体更新。系统实施飞线入地、照明提升、供电与消防设施改造，统筹推进道路整治和市政管网更新，完善街区慢行系统和公共停车设施。结合口袋公园、邻里广场等公共空间建设，提升街区公共环境品质和公共活动空间供给。

推动街区功能转换和业态升级。结合街区空间结构与历史文化资源，引导文化休闲、特色商业、社区服务等多元业态导入，推动商业、文化、旅游等功能融合发展。通过街区空间优化和公共环境提升，增强街区消费吸引力和城市活力。

2026 年实施鞍山道老旧街区综合更新提升、光彩街老旧街区综合更新提升、昆南老旧街区改造提升等 10 个项目。到 2035 年全面形成环境优良、业态多元、活力集聚的城市特色街区格局。

2、改造提升商业步行街与旧商业街区

推进商业街区环境整治与空间品质提升。实施街道断面优化、景观绿化提升和街道家具完善，推动人车分流改造和步行空间品质提升。通过公共空间环境整治和设施完善，提升商业街区整体空间品质和城市形象。

推动商业街区消费场景创新与业态升级。结合城市消费需求变化，引导文化体验、休闲娱乐、特色餐饮等新型消费业态导入，推动商业与文化、旅游、体育等功能融合发展，打造多元化消费场景，增强商业街区消费吸引力和城市活力。

2026年实施俄罗斯风情街提档升级、娜琳步行街改造等6个项目。2027—2030年实施乔家金街国家级旅游休闲街区综合提升等商业街区更新项目5个。到2035年全面形成业态丰富、消费活跃的城市特色商业街区体系。

3、更新改造老旧厂区

加强工业遗产保护与空间整治。落实《包头市工业遗产保护与利用技术导则》要求，对老旧厂房和工业遗存开展价值评估和分类保护，通过结构加固、设施修缮和环境整治，保护工业遗产整体风貌和历史空间格局。

推动工业空间功能转换与产业导入。依托工业遗产空间资源，引入文化创意、现代服务业、文旅休闲等新产业业态，推动工业厂区空间复合利用，打造具有工业文化特色的城市公共空间和产业发展载体。

2026年实施包钢工业游景区提档升级项目、包钢印刷厂

博物馆建设项目等老旧厂区更新项目 4 个。2027—2030 年实施河西工业园产城融合示范项目等老旧厂区更新项目 4 个。到 2035 年全面形成工业遗产保护与产业功能融合发展的城市工业更新空间。

4、城中村更新改造

分类推进城中村更新整治。针对城市中心区的城中村，结合片区更新实施拆除重建或综合改造，优化居住环境和基础设施条件。针对城市外围的城中村，以整治提升为主，实施建筑修缮、环境整治和公共服务设施完善。

完善城中村公共服务与基础设施。统筹推进供水、排水、道路和公共服务设施建设，补齐社区公共空间和公共服务设施短板，改善居民生活环境，推动城中村逐步融入城市功能体系。

2026 年实施城中村改造项目 1 个。2027—2030 年实施城中村改造项目 1 个。到 2035 年全面形成环境整洁、设施完善、治理有序的城乡融合社区格局。

5、推动老旧火车站与周边老旧街区统筹更新

优化站前交通组织与交通衔接。统筹优化包头站、包头东站周边道路交通组织，完善站区进出站流线和城市道路衔接结构，合理配置公交、出租车、社会车辆等交通设施，提升站区交通集散能力。

提升站区空间环境与功能布局。实施站前广场环境整治和景观提升，统筹推进周边建筑立面整治和公共空间优化，

结合站城融合发展导入商业服务和城市公共功能，提升站区整体空间品质。

2026年实施包头站站前综合交通枢纽配套、包头站停车场建设项目2个。2027—2030年实施项目1个。到2035年全面形成交通便捷、功能复合、环境优良的城市门户空间。

专栏 4-3 开展老旧片区更新改造

（一）老旧街区设施完善

主要工作内容：提升老旧街区基础设施和公共空间品质，推进街区环境整治与功能业态升级。谋划10项，2026年启动10项。

（二）商业步行街和旧商业街区改造提升

主要工作内容：提升商业街区空间环境品质，推动消费场景创新和业态升级。谋划11项，2026年启动6项。

（三）老旧厂区更新改造

主要工作内容：加强工业遗产保护与空间整治，推动老旧厂区功能转换和产业导入。谋划8项，2026年启动4项。

（四）城中村改造

主要工作内容：分类推进城中村更新整治，完善基础设施和公共服务设施。谋划2项，2026年启动1项。

（五）老旧火车站与周边街区统筹更新

主要工作内容：优化站区交通组织与空间环境，推进站城一体化更新。谋划3项，2026年启动2项。

四、完善城市功能

1、完善城市医疗应急服务体系

优化医疗卫生设施空间布局。结合人口分布和公共服务需求，合理配置综合医院、专科医院和基层医疗卫生机构，重点加强儿科、急救、康复、精神卫生、老年护理和职业病防治等医疗服务能力，完善城市医疗卫生服务体系。

提升公共卫生应急保障能力。推进疾病预防控制体系建

设，加强实验室能力和公共卫生服务设施建设，建立突发公共卫生事件应急响应机制，提升医疗卫生系统应急处置和综合服务能力。

2026年实施市蒙中医院滨河二期、白音席勒办事处社区卫生服务中心等医疗卫生设施建设项目5个。2027—2030年实施昆区、高新区疾病预防控制中心等医疗设施建设项目10个。到2035年全面形成布局合理、服务高效的的城市医疗卫生服务体系。

2、优化养老托育服务供给

完善养老服务设施布局。推进区级养老服务中心建设，完善街道和社区养老服务综合体功能，推动医养结合、康养结合发展，提升养老服务供给能力和服务质量。

扩大普惠托育服务供给。结合社区公共服务设施建设，在新建居住区和老城区社区补充托育服务设施，推动托幼一体化发展，完善社区托育服务网络，满足居民多层次托育服务需求。

2026年实施东河区民政养老福利中心、昆区托育综合服务中心等养老托育项目13个，其中养老项目6个、托育项目7个。2027—2030年实施昆区公办养老机构提档升级、青山区托育综合服务中心等项目17个。到2035年全面形成覆盖城乡、普惠多元的养老托育服务体系。

3、建设改造群众身边的全民健身场地设施

完善城乡全民健身设施网络。统筹推进区、街镇、社区

三级体育设施新改扩建。结合完整社区与老旧小区改造，聚焦“一老一小”等重点群体需求，嵌入式建设“百姓健身房”等小型化、智慧化健身空间，更新适老化、适儿化室外健身场地与路径完善全民健身设施布局。

构建城市健身步道网络。依托公园绿地、河道空间和城市道路系统建设健身步道，串联城市公共空间和公共服务设施，打造集通勤、健身和休闲于一体的城市绿色运动空间。

2026年实施青山区全民健身中心、九原区全民健身体育馆等项目7个。2027—2030年实施昆区全域健身步道等项目7个。到2035年全面形成覆盖城乡、便捷可达的全民健身设施网络。

4、推进文化设施建设

推动文化设施提质增效与文商旅融合。高标准规划建设九原区少年宫，填补区域大型青少年校外活动场所空白结合城市更新，鼓励社会资本参与，依托现有奥运冰雪中心，打造“万科星光天地项目”等集运动体验、主题体验、休闲消费于一体的文商旅融合新场景，延伸文化消费链条。

打造特色城市文化品牌。充分挖掘包头“共和国长子”及“军工文化”独特资源，打造集装备展览、文化体验、研学教育、休闲游乐、应急培训等多功能于一体的城市文化新名片，全面提升包头市的文化吸引力和品牌影响力。

2026年实施万科星光天地项目二期项目。2027—2030年实施九原区少年宫。到2035年形成丰富多样的公共文化

设施和特色城市文化品牌。

专栏 4-4 完善城市功能

（一）城市医疗应急服务体系完善

主要工作内容：优化医疗卫生设施空间布局，补强专科医疗与基层服务能力，提升公共卫生应急处置和综合保障水平。谋划 15 项，2026 年启动 5 项。

（二）养老托育服务供给优化

主要工作内容：健全养老服务设施体系，提升社区居家养老服务能力，扩大普惠托育服务供给，完善“一老一小”服务网络。谋划 30 项，2026 年启动 13 项。

（三）全民健身场地设施改造建设

主要工作内容：完善全民健身设施布局，推动社区嵌入式健身空间建设，构建公园绿地与城市步道相衔接的健身步道网络。谋划 14 项，2026 年启动 7 项。

（四）文化设施建设

主要工作内容：完善公共文化设施体系，提升文化活动空间品质，培育具有城市特色的文化消费与文旅融合场景。谋划 2 项，2026 年启动 1 项。

五、完善城市交通基础设施

1、发展快速干线交通

完善城市快速干线交通体系。围绕提升城市交通运行效率和强化对外联系能力，构建层级清晰、结构合理的城市快速交通骨架，强化快速通道对重点片区更新和城市空间拓展的支撑作用，逐步提升城市整体交通通达能力。

推进城市快速路骨架建设。推动城市“环线”闭环建设，加快复兴大街西延、昆河西路改造、建安大街改造等工程实施，通过高架与地面道路结合方式完善主城区内环快速通道。推进“两环+一纵”快速交通结构建设，实施 G210 改造工程，建设机场连接线、站北路、民生大街、复兴大街东延等联络通道，强化城市快速交通骨架。

2026 年实施项目 1 个。2027—2030 年实施复兴大街（固阳大道-民族东路）快速路改造项目 1 个。到 2035 年全面形成结构清晰、运行高效的快速城市交通网络。

2、推进城市道路与配套设施改造升级

完善城市道路网络结构。加快推进城市主次干路建设和支路网络完善，提高城市道路网络密度，强化片区内部道路衔接，提升城市路网整体连通水平。结合道路建设统筹实施地下市政管线和综合管廊预留空间建设，同步完善道路排水、照明及交通设施等市政配套条件。强化慢行系统与道路空间一体化建设，完善人行与非机动车通行环境。

打通交通瓶颈节点。针对城市交通薄弱环节、断头路以及关键拥堵节点，推进道路贯通工程和重要交通节点改造，完善片区路网结构，增强道路网络整体通达能力。结合交通需求变化优化路口渠化设计和交通组织方式，提高道路通行效率，缓解重点区域交通拥堵。

2026 年实施城市道路及配套设施建设项目 23 个，打通断头路项目 6 个。2027—2030 年实施城市道路及配套设施建设项目 44 个，打通断头路项目 2 个。到 2035 年全面形成结构完善、设施配套、运行高效的快速城市道路交通体系。

3、完善公共交通与停车设施

提升公共交通服务水平。完善公交首末站和公交枢纽设施布局，优化公交线路组织和站点服务设施，提升公共交通服务能力和出行便利性。

推进停车设施建设与智慧化管理。结合城市更新和公共空间建设，增加公共停车设施供给，推进智慧停车系统建设，提升停车管理效率，缓解重点区域停车压力。

2026年实施过街天桥项目1个、停车场建设项目4个。2027—2030年实施公交站场建设项目2个，停车设施建设与智慧化改造项目3个。到2035年全面形成便捷高效、绿色低碳的城市公共交通体系。

专栏 4-5 完善交通基础设施

（一）快速干线交通

工作内容：完善城市快速交通骨架，推进环线通道和重要快速路建设，强化城市对外联系与片区联通能力。谋划2项，2026年启动1项。

（二）城市道路及配套設施改造升级

工作内容：完善城市道路网络结构，打通断头路和交通瓶颈节点，统筹推进道路与市政管线及慢行系统等配套设施建设。谋划75项，2026年启动29项。

（三）公共交通与停车设施建设

工作内容：优化公交站场布局和公共交通服务网络，增加公共停车设施供给，推进智慧停车系统建设。谋划10项，2026年启动5项。

六、加强城市基础设施改造

1、推进地下管线管网建设改造

推进地下管网系统更新改造。结合城市更新和老旧小区整治改造，系统推进燃气、供水、排水、污水、供热等地下管线更新改造，重点解决管网老化、漏损严重和运行安全隐患等问题，通过新建地下管线来实现多源协同，增强同类设施间的互联互通，提升城市地下管网运行安全性和稳定性。

完善城市管网运行管理体系。加强地下管线信息化管理，

推进地下管网运行监测和维护机制建设，统筹实施管网更新与设施升级，提高城市基础设施保障能力和运行效率。

2026 年实施城市地下管网建设改造项目 86 个。2027—2030 年稀土高新区 210 国道以东片区老旧供热管网更新改造工程、昆区燃气管网更新工程等地下管网建设改造项目 3 个。到 2035 年全面形成安全可靠、运行高效的地下管网系统。

2、提档升级市政基础设施

提升城市供水保障能力。推进既有水厂改扩建和设施更新，完善水质净化处理工艺和供水调配能力，加强供水泵站设备更新和管网设施升级，提升城市供水系统运行安全性和稳定性，保障居民生活和城市发展用水需求。

完善污水处理与固废处理设施体系。推进污水处理设施提标改造和再生水利用设施建设，加强污水收集系统建设和进厂管线改造，提高污水收集处理能力。同步完善生活垃圾转运、分拣和处理设施体系，提升生活垃圾资源化利用水平。

2026 年实施水厂设施改扩建工程、污水处理设施提标改造工程等项目 10 个。2027—2030 年实施再生水利用设施建设、生活垃圾处理设施升级等项目 15 个。到 2035 年全面形成安全稳定、循环利用的城市资源利用体系。

3、推进城市防洪与内涝治理

完善城市防洪排涝体系。结合城市地形条件和河流水系格局，系统推进河道沟道综合治理和防洪设施建设，加强重

点沟道整治和河道生态修复，提高城市防洪能力和洪水调蓄能力，降低极端天气条件下的城市洪涝风险。

加强排水防涝设施建设。统筹推进雨水管网建设、排水泵站改造和重点积水点治理工程，加强排水设施维护和更新改造，提高城市排水能力。结合老旧小区改造同步实施雨污分流工程，逐步完善城市排水系统。

2026年实施河道沟道治理项目3个、排水防涝设施建设项目15个。2027—2030年实施河道沟道治理项目25个、排水防涝设施建设等项目16个。到2035年全面形成安全稳定、运行高效的_{城市}防洪排涝体系。

4、加强公共消防设施建设

完善城市消防设施布局。根据城市发展格局和人口分布情况，优化消防站点布局，加强重点区域消防救援能力建设，填补产业园区和新建城区消防力量空白，提高城市消防应急响应能力。

提升城市消防应急保障能力。推进消防供水设施建设和消防装备更新，加强消防通道和消防设施维护管理，完善消防安全基础设施体系，提升城市火灾防控和应急救援能力。

2026年实施包头装备制造产业园区二级消防救援站建设项目、稀土高新区消防设施改造工程等项目2个。2027—2030年实施包头市消防救援支队综合训练基地建设项目等项目1个。到2035年全面形成布局合理、响应高效的_{城市}消防安全保障体系。

5、推进新型基础设施建设

推进城市基础设施数字化升级。依托智慧城市建设，加强城市基础设施运行监测系统建设，推进排水管网、燃气管网和供热系统运行监测平台建设，提高城市基础设施运行监控能力。

2026年实施九原区管网仿真系统改造等项目14个。2027—2030年实施东河区排水管网智能化平台等项目6个。到2035年全面形成智能高效、安全可靠的的城市基础设施运行体系。

专栏 4-6 加强城市基础设施建设改造

（一）地下管线管网建设改造

主要工作内容：推进地下管网更新改造，提升燃气、供水、排水、供热等管网安全性与互联互通水平，加强地下管线信息化管理和运行监测。谋划89项，2026年启动86项。

（二）供水、污水、生活垃圾处理设施建设改造

主要工作内容：提升城市供水保障能力，推进水厂改扩建与设施更新，完善污水处理和固废处理设施体系，提高资源循环利用水平。谋划25项，2026年启动10项。

（三）城市防洪和内涝治理建设改造

主要工作内容：推进河道沟道综合治理和排水防涝设施建设，加强重点积水点整治和雨污分流改造，提高城市防洪排涝能力。谋划59项，2026年启动18项。

（四）公共消防设施建设

主要工作内容：优化消防站点布局，补齐重点区域消防救援能力短板，推进消防设施建设与装备升级。谋划3项，2026年启动2项。

（五）新型城市基础设施建设

主要工作内容：推进城市基础设施数字化升级，建设管网运行监测与智能管理平台，提高城市基础设施运行效率和安全水平。谋划20项，2026年启动14项。

七、修复城市生态系统

1、山水系统保护修复

推进山体生态修复与水源涵养。以大青山南坡历史遗留矿山治理为重点，系统开展矿山环境治理和生态修复工程，恢复山体生态植被，提升区域水土保持能力。同步推进山前区域生态保护和景观修复，增强城市北部生态屏障功能。

加强河湖湿地生态保护与修复。依托黄河生态廊道和城市河流水系，加强沿黄湿地保护与水体治理，推进南海湖、白银湖等区域生态环境整治，恢复湿地生态功能。通过水体治理与生态修复相结合，提升城市水生态环境质量。

2026年实施赛汗塔拉城中草原修复、矿山生态修复等项目6个。到2035年全面形成山水相融、生态稳定的城市生态安全格局。

2、推进绿廊绿道系统贯通

完善城市绿道网络体系。依托城市道路、公园绿地和河道空间，构建连续贯通的城市绿道系统，提升绿道通行效率和空间品质。优化绿道路面设计，采用防滑、环保材料，增设照明、标识、休息座椅等配套设施，提升通行舒适度和安全性。通过绿道建设串联文化、教育、体育等公共服务设施，提升城市公共空间可达性。

推动绿道多功能复合利用。结合城市慢行交通系统建设，推动绿道与通勤步道、骑行道和休闲步道相结合，形成兼具通勤、健身和休闲功能的城市绿色出行空间，提高绿道使用

率和城市公共空间活力。

2026年实施昆河沿岸绿道建设、青山路绿道贯通等项目5个。2027—2030年实施白银湖绿道系统建设等项目6个。到2035年全面形成网络连通、功能复合的城市绿廊绿道体系。

3、增加群众身边公园游憩空间

提升城市公园绿地服务能力。推进既有公园设施更新和功能优化，重点实施昆河公园、八一公园、阿尔丁植物园等存量公园景观提升和设施改造，提升公园绿地服务品质和公共活动空间供给能力。

推进小微绿地建设与公园开放共享。利用城市边角地和闲置空间建设口袋公园和社区公园，增加居民身边绿色空间。推动公园绿地开放共享，完善适老适幼和体育健身设施，提升公园绿地综合服务功能。

2026年实施昆河公园景观提升、劳动公园设施更新等项目26个。2027—2030年实施口袋公园建设、社区公园建设等项目13个。到2035年全面形成布局均衡、开放共享的城市公园绿地体系。

4、海绵城市建设

完善海绵城市基础设施体系。将海绵城市理念融入城市更新与新建区域建设过程，在道路、广场、公园绿地和公共空间中系统配置透水铺装、下凹式绿地、雨水花园、生态树池等设施，增强城市对降雨的渗透、滞蓄与净化能力，提升

城市雨洪调蓄水平。

加强海绵设施与城市空间统筹建设。结合城市公园绿地系统、道路绿化空间和滨水空间建设，推动海绵设施与公共空间一体化设计，强化雨水就地消纳和生态利用。同步推进老旧小区、公共建筑和道路改造中的海绵设施建设，逐步提升城市建成区雨水调蓄能力。

2026年实施城市道路海绵化改造、公共绿地雨水调蓄设施建设等项目7个。2027—2030年实施老旧小区海绵化改造、城市公共空间海绵设施建设等项目1个。到2035年全面形成系统完善、运行高效的海绵城市建设体系。

专栏 4-7 修复城市生态系统

（一）山水系统保护修复

主要工作内容：推进山体矿山生态修复，加强山前生态保护与水源涵养，开展河湖湿地治理与生态修复。谋划6项，2026年启动6项。

（二）绿道绿廊贯通

主要工作内容：完善城市绿道网络体系，推动绿道与慢行交通和公共空间融合，提升城市绿色出行和公共空间品质。谋划11项，2026年启动5项。

（三）公园绿地系统建设

主要工作内容：推进存量公园更新改造，建设社区公园和口袋公园，增加居民身边绿色空间。谋划39项，2026年启动26项。

（四）海绵城市建设

主要工作内容：推进海绵设施与城市道路、公园绿地和公共空间一体化建设，提升雨水渗透、滞蓄和调蓄能力。谋划8项，2026年启动7项。

八、保护传承城市历史文化

1、加强历史城区保护展示

加强钢铁新城历史城区整体保护与展示利用。系统保护

钢铁新城历史城区“三级轴线、一环、三区、双核、多点”的历史空间格局，延续钢铁大街—呼得木林大街历史轴线和放射状街坊道路结构，保护历史铁路、水系、公园绿地等空间要素。依托包钢工业文化资源，实施包钢展览馆展示提升、钢 32 街坊历史文化街区更新、包钢印刷厂博物馆建设等项目，打造钢铁大街—呼得木林大街—复兴大街工业文化展示轴线，强化新中国工业城市历史记忆展示。

加强东河老城历史城区整体保护与展示利用。系统保护东河老城“双轴、三带、三片、多点”的历史空间格局，延续西门大街、和平路等传统街巷体系，保护历史水系、历史街巷及历史文化街区。依托三官庙历史文化街区、包头召革命纪念馆等历史文化资源，实施古民居修缮、历史街区环境整治和文化展示空间建设等项目，串联“走西口文化”“晋商文化”“红色记忆”等历史展示线路，强化东河老城历史文化传承与城市文化展示功能。

2、历史文化街区保护与利用

推进乌素图历史文化街区保护与活化利用。保护乌素图历史文化街区工业文化遗产和传统街区空间格局，对圈楼、邮局楼、原 202 百货大楼等历史建筑实施修缮加固和环境整治，完善街区道路、绿化和公共空间设施。依托核工业历史文化资源，引入文化展示、体育休闲和公共服务功能，实施乌素图体育公园建设、体育综合体建设等项目，推动历史街区与公共服务功能复合发展。

推进走西口历史文化街区保护与更新利用。以三官庙历史文化街区为核心，系统保护古民居院落和传统街巷格局，对19处古民居实施修缮保护，完善地下管网、道路铺装和公共服务设施。依托走西口文化和多民族历史文化资源，引入文化展示、非遗体验和特色文旅消费业态，实施历史街区业态升级、公共文化服务设施完善等项目，打造具有历史文化特色的城市文化旅游街区。

2026年实施乌素图历史文化街区修缮、走西口历史文化街区基础设施改造等项目4个。2027—2030年实施乌素图体育综合体建设、历史街区公共服务设施完善等项目3个。

3、历史建筑与不可移动文物保护利用

加强历史建筑本体保护修缮。对全市历史建筑和不可移动文物实施系统性保护修缮，重点修复建筑结构破损部位和历史构件，保持建筑原有空间格局和历史风貌。对红街等历史建筑开展检查修缮，加强结构安全加固和风貌保护，延续城市历史记忆与文化特色。

完善历史建筑周边环境与基础设施。结合历史建筑所在片区更新改造，完善燃气、供水、排水、供热、供电等市政管网设施，同步优化道路、绿化和照明环境。增设消防和安防设施，提升历史建筑保护区域整体公共服务能力和环境品质。

2026年实施历史建筑修缮与活化利用项目5个，包括红街历史建筑修缮、恰特·艺境中心改造等项目。2027—2030

年实施历史建筑保护利用项目 5 个，包括兵团记忆文化主题街区建设、青山宾馆历史建筑保护修复等项目。

4、加强重点地区风貌管控

加强钢铁新城重点区域风貌管控。重点对钢 32#历史文化街区及相关历史地段实施原高控制，新建建筑高度不得超过相邻原有建筑高度，新建、扩建和改造建设应以原有用地单元为基础，保持街坊式空间肌理。加强钢铁大街、阿尔丁大街等重要轴线风貌管控，严格控制建筑高度和体量，保护城市观山视廊和开敞空间格局，塑造具有工业城市特色的空间风貌。

加强东河老城重点区域风貌管控。延续东河老城“靠山枕河”的历史景观格局，加强三官庙历史文化街区、巴彦塔拉大街历史文化街区及九江口历史地段风貌保护。严格控制景观视廊范围内建筑高度，保护转龙藏、西门城址、妙法禅寺、清真大寺等历史文化节点景观视线。对传统风貌协调区新建建筑实施体量、色彩和风格引导，逐步整治与传统风貌不协调的现代建筑，维护历史城区整体风貌。

专栏 4-8 保护传承城市历史文化

（一）历史文化街区保护与利用

主要工作内容：加强历史文化街区整体保护与环境整治，推动历史建筑修缮与公共服务功能导入，促进历史街区活化利用与文旅融合发展。谋划 7 项，2026 年启动 4 项。

（二）不可移动文物、历史建筑保护与修复

主要工作内容：推进历史建筑和不可移动文物保护修缮，完善周边基础设施与公共环境，促进历史建筑活化利用。谋划 10 项，2026 年启动 5 项。

第五章 更新片区划定与指引

一、片区划定

1、划定原则

根据城市更新目标任务，综合考虑更新资源分布、更新潜力评估、更新需求分析、项目谋划及推进情况，以城市道路网、河流等现状地理边界为基础，衔接土地权属边界、行政区划等，确定更新片区范围。

2、划定方案

共划定更新片区 25 个，总面积约 58 平方公里。

其中，市本级 1 个，昆南（包头站）片区。

昆都仑区 9 个，包括鞍山道步行街片区、阿尔丁广场片区、光彩街片区、包钢公园片区、北沙梁（西片区、东片区、北片区）、蒙西水泥厂片区、华业特钢片区。

青山区 3 个，包括娜琳步行街-包棉片区、民主路片区、乌素图片区。

稀土高新区 4 个，包括赛汗塔拉西片区、富强南路片区、万水泉片区、滨河新区片区。

九原区 5 个，包括沙河街片区、赛汗（北片区、南片区）、中心区北片区、文明路片区。

东河区 3 个，包括走西口-东河槽西岸片区、东河老城片区、包头东站-机场片区。

3、实施时序

在落实中央财政支持城市更新行动样板片区建设任务的基础上，从补齐问题短板紧迫程度、空间价值重要程度、实施难易程度等多因素综合研判更新片区实施时序。

“十五五”期间启动实施 11 个重点片区片区策划和重点项目，包括昆南（包头站）片区、赛汗塔拉西片区、鞍山道步行街片区、娜琳步行街-包棉片区、北沙梁（西片区、东片区、北片区）、乌素图片区、赛汗北片区、沙河街片区、走西口-东河槽西岸片区。

其余 14 个一般片区在“十五五”期间根据全市更新工作计划，适时推进整体性、综合性片区策划和项目实施。

二、重点片区指引

结合城市更新资源基础、区位条件及更新类型差异，划定 11 个城市更新重点片区，包括综合提升型片区 4 个、魅力提升型片区 2 个、民生提升型片区 5 个，通过重点片区更新统筹推进城市空间结构优化、功能业态升级与城市品质提升。

1、综合提升型片区指引

（1）昆南（火车站）片区

位于昆都仑区南部，林荫南路以东、富强南路以西、稀土大街路以南、铁路以北，面积约 3 平方公里，涵盖火车站及周边、阿 10、阿 11、林南等社区及九原苗圃，是城市重要的门户节点。

更新目标为打造鹿城会客厅和枢纽新中心，强化综合交

通枢纽与城市综合服务功能。重点推进火车站站前区域一体化风貌提升工程，整体塑造站前区域建筑立面和景观照明，推动金辉财富大厦等闲置楼宇盘活利用。建设立体化交通枢纽，推动火车站地下停车设施建设项目，实施建安大街快速化改造工程，贯通林荫南路和沼园西路断头路。推进阿10、阿11、林南社区完整社区建设，开展城中村改造及平房区原拆原建工程，建设九原苗圃城市公园。

（2）赛汗塔拉西片区

位于稀土高新区稀土路和曙光路沿线，东邻赛汗塔拉城中草原，富强南路和曙光路以东、自由南路以西、友谊大街和青工路以南、稀土路和稀土大街以北，面积约4.7平方公里，涵盖高新区体育活动中心、恒昌汽车城区域、南郊公园。

更新目标以汽车文化为主题，融合汽车销售展示、文化体验、商业消费和休闲娱乐业态，形成产业特色鲜明的汽车文化主题街区。重点实施稀土路街道一体化改造工程，呼得木林大街市政管网建设，推进武银福窑新村城中村改造，加快恒昌汽车城更新，建设汽车文化主题影院，带动沿线存量商业资源盘活。

（3）鞍山道步行街片区

北至青年路、西至南排道和白云鄂博路、东至林荫路和八一公园、南至少先路，面积约1.2平方公里，涵盖鞍山道步行街、钢32街坊历史街区、松梅街、八一公园及周边社区，是包百传统商圈辐射核心区。

更新目标为构建全龄友好型消费核心区，围绕青年消费、家庭消费与银发消费需求，布局潮流品牌、创意市集、高端零售、精致餐饮、文化休闲和康养服务业态。重点实施鞍山道老旧街区改造工程，推进钢 32 街坊历史街区更新，开展白云路街道第一社区、第二社区完整社区建设，提升松梅街及八一公园环境品质，推动俄罗斯风情街业态升级，实施华凯大厦升级改造工程。

（4）娜琳步行街-包棉片区

位于青山区富强路以东、呼得木林大街以西、先锋道以南、钢铁大街以北，面积约 3.7 平方公里，涵盖王府井百货、包棉 1958、第一工人文化宫及劳动公园历史地段，是传统商圈与城市绿廊交汇地区。

更新目标为打造传统商业焕新与文商体绿融合示范区，建设集文化创意展示、都市休闲和生态游憩功能于一体的复合型消费休闲空间。重点优化步行街商业布局，推动商场转型升级并导入新消费业态。开展幸福路甲 3 号街坊危旧住房改造项目，实施时代财富城住宅供热管网改造。提升劳动公园设施品质，实施一官环岛景观环境整治工程。

2、魅力提升型片区指引

（1）走西口片区

位于东河区东河槽西岸，工业路以东、环城路以北、龙泉大街以南，面积约 2 平方公里，涵盖走西口历史文化街区、历史建筑及转龙藏公园。

更新目标为依托走西口历史文化与多民族文化资源，融合文化展示、非遗体验、文旅消费和公共文化服务功能，形成历史文化特色鲜明的文旅融合宜居片区。重点实施古民居修缮工程，推进历史街区业态升级，开展包头召革命纪念馆提升项目，完善清真大寺公共文化服务设施。实施统八栋危旧房、原回民中学 80 年代建筑更新改造。实施市政管网更新工程，建设停车设施。推动 1 公里东河槽公园生态修复提升工程。

（2）乌素图片区

位于建华路以西、复兴大街以北、铁路以南，面积约 1.3 平方公里，涵盖乌素图历史文化街区及周边地区。

更新目标为依托核工业历史文化资源，融合社区生活服务、工业文旅和体育休闲功能，形成工业文化与城市生活融合发展的特色片区。重点实施乌素图街区文化提升与老旧街区基础设施改造工程，推进文化大院、原 202 百货大楼、圈楼及邮局楼改造修缮工程。建设乌素图体育公园，推进体育综合体建设。

3、民生提升型片区指引

（1）北沙梁（西片区、东片区、北片区）

西至昆都仑河、东至民族西路、北至包石铁路、南至莫尼路，面积约 8.5 平方公里，涵盖天赐社区，国泰社区，南排村，番茄社区，海威社区，边墙壕村，前口子村，甲尔坝村，玉泉村等 9 个村（社区）。

更新目标为以城中村整治和设施短板补齐为重点，构建生态宜居型城市更新示范片区。逐步补齐片区市政配套短板，稳妥有序推进区域路网和公共交通，结合实际需求逐步增配教育、文化、体育等公共服务设施，导入适宜产业，渐进式完善商业服务。实施水泥制品厂搬迁项目，开展土地整理与开发建设。建设茂德路西延工程，实施白云路道路提升工程，推进基础设施改造。开展莫尼路林带整治工程。

（2）赛汗北片区

位于建华南路以东、210国道以西、建设路以南、黄河大街以北，面积约5.7平方公里。涵盖鹿园和果园社区、尹六窑子村。

更新目标为打造高品质宜居配套示范片区，完善行政核心区公共服务设施与社区生活服务体系。重点推进富力社区、青年社区等3处完整社区建设，加快包头五十五中、赛汗街道全民健身设施建设。

（3）沙河街片区

位于九原区核心区，210国道以东、二道沙河以西、建设路以南、黄河大街以北，面积约3平方公里。涵盖横竖街商业步行街、九原剧院历史建筑和九原文化广场。

更新目标为依托本土商业基础与文化设施资源，融合生活消费、文化体验和休闲娱乐业态，形成具有地方特色的城市公共活动中心区。重点推进转龙酒厂旧厂区更新改造，开展横竖街业态升级，实施九原影剧院修缮工程，提升公共空

间环境品质，实施街区景观整治工程。实施沙河街、黄河大
街道路改造和配套市政设施建设工程。

第六章 城市设计引导与管控

一、总体设计引导

1、总体结构优化

夯实“北屏南带、八脉贯城”的山水生态本底。依托北部大青山生态屏障、南部黄河生态廊道以及贯穿城市的水系绿廊体系，强化山体、城市与河流之间的生态联系，形成山水交融、生态贯通的城市整体生态格局。

构建多中心组团式城市空间结构。依托昆青、包钢、新都市区和东河等功能组团形成多中心发展格局，通过生态廊道形成组团之间的绿色隔离，通过城市主干交通廊道强化组团之间的空间联系，形成组团相对独立、整体协同发展的城市空间组织体系。

2、空间形态引导

构建“十字”核心骨架统领城市空间形态。以钢铁大街—建设路—巴彦塔拉大街城市发展轴与阿尔丁大街—鹿城大街城市景观轴构成城市“十字”核心骨架，串联城市核心功能区、生态景观空间与重要公共节点，形成贯通南北、联通东西的城市空间主轴线。

构建三级廊道空间体系引导城市街道形态。一级廊道（宽度约100米以上）塑造城市轴线核心界面，通过建筑界面、公共空间与绿化景观统筹设计形成连续开阔的城市形象界面；二级廊道（宽度约60—80米）强化商业与公共服务

功能布局，形成连续活跃的城市街道空间；三级廊道（宽度约 30—50 米）服务居住区及历史街区，通过小尺度建筑布局与精细化街道设计营造宜居街区空间。

二、风貌特色塑造

1、总体风貌定位

确立“舒朗通透、简约大气、现代气息”的城市总体风貌。依托包头“北山—城区—南河”的自然空间格局与城中草原生态基底，延续北方城市开敞舒展的空间肌理，融合工业城市厚重务实的城市气质与现代城市发展的活力特征，塑造兼具历史底蕴与现代气息的城市整体风貌。

2、风貌分区引导

构建九大特色风貌片区体系引导城市整体风貌。昆青钢城风貌区塑造钢铁新城工业城市风貌，新都市现代都市风貌区形成“绿色舒朗、活力现代”的城市形象，东河老城历史风貌区延续“古韵东河、多元共生”的历史文化格局，保护传统街巷肌理与历史空间尺度。包钢工业风貌区塑造“坚实厚重、工业史诗”的工业文化景观，东河东工业风貌区形成“清新明快、科技工业”的现代产业形象；山前生态风貌区突出“拥山揽绿、宜居宜游”的城市形态，沿山生态风貌区强化“苍远本土、生态屏障”的自然景观特征；滨河生态风貌区塑造“开敞灵动、黄河风情”的滨水城市界面，都市田园风貌区形成“乡野质朴、城乡融合”的城乡过渡景观。

3、建筑风貌引导

实施差异化建筑风貌引导塑造城市界面。昆青钢城风貌区采用方正体块与金属、混凝土材质延续工业城市秩序；东河传统风貌区延续晋陕院落空间形态，采用青砖灰瓦与地域装饰元素；新都市区采用简洁现代建筑造型，通过玻璃幕墙与现代材料形成开放通透的城市界面。

结合地域气候条件优化建筑形态设计。通过建筑退台与遮阳构件强化夏季遮阳与冬季采光，通过紧凑型建筑布局与合理朝向降低建筑能耗，并优先选用本土材料与绿色建材，形成与城市整体风貌协调统一的建筑空间形态。

三、底线管控

1、建筑高度管控

构建层级清晰的城市高度控制体系。结合城市“梳形”空间格局与机场净空要求划定建筑高度分区，在城市核心区域设置高度核心区允许建设超 120 米地标建筑，同时在重点节点形成次级高度中心，构建层次分明的城市天际线格局。

针对重点区域实施分级高度控制。山前区域按照 12 米、24 米、50 米梯度控制建筑高度，保障山体轮廓可见；滨水区域临水一侧建筑高度控制在 12 米以内并逐步递增；历史文化街区严格控制建筑高度与体量，保护传统空间尺度与历史景观视线。

2、景观视廊管控

构建多级景观视廊体系强化城市景观联系。规划 4 条一级景观视廊串联城市重要节点与自然山水景观，同时构建山

一城、河一城、园一城、街一城四类二级景观视廊体系，形成多层次城市观景网络。

实施差异化景观视廊控制。山体景观观点视廊保障不少于2/3山体高度可见，避免建筑遮挡山体轮廓；都市景观观点视廊保障40%—50%以上地标建筑可见；滨水视廊通过建筑退距与高度控制保障滨水空间开敞；历史景观观点视廊确保文物建筑主要立面与屋顶轮廓完整呈现。

3、文化遗产保护管控

划定历史地段保护范围实施分级空间管控。历史地段核心保护区严格控制建筑高度与体量，新建建筑高度不超过历史建筑平均高度；建设控制地带建筑高度由内向外逐步过渡，通过体量分解与建筑形式协调维护历史环境整体风貌。

保护传统街巷肌理与历史空间格局。延续街巷走向与空间尺度，保持街道界面连续性与适宜高宽比；历史建筑修缮遵循真实性、完整性与可识别性原则；工业遗产改造保留典型工业空间特征，通过文化展示与创意产业植入实现活化利用。

4、安全韧性管控

完善城市基础设施与地下空间体系。通过地下管线综合规划统筹各类管线布局，在主要道路预留管线廊道空间并推进地下综合管廊建设，优先改造存在安全隐患的老旧管网，提升城市基础设施安全性。

构建韧性城市空间体系。落实海绵城市理念完善排水防

涝系统，依托公园绿地与广场建设多级应急避难空间，实现平灾结合利用，并通过多层次道路系统与市政设施配置提升城市整体安全韧性。

第七章 实施保障

一、组织保障

1、市-区-街道三级联动机制

依托包头市城市更新工作推进机制，构建“市级统筹、区级主导、街道落实”的三级联动工作格局，强化街道社区在城市更新实施中的基础作用，建立“专项规划一片区策划一项目实施方案”三级规划实施体系，推动形成权责清晰、协同高效的城市更新推进机制。

以“权责清单+闭环流程”为核心，落实市级统筹、区级主导、街道落实的三级责任链条，打通规划落地“最后一公里”。市级层面成立城市更新领导小组，统筹城市更新政策制定、重大项目协调和跨区域资源调配，建立与国土空间规划衔接的城市更新项目库；区级层面组建城市更新工作专班，承接市级工作部署，统筹片区策划与实施方案编制，协调推进更新项目实施；街道层面成立城市更新推进组，负责居民意愿征集、政策宣传、现场协调等工作，将城市体检发现的问题转化为项目清单。

建立三级议事规则、定期会商机制和信息报送制度，将城市体检、更新行动和项目实施纳入统一管理体系，推动形成“问题发现一项目实施一实施评估”的闭环推进机制，保障城市更新规划有序实施。

2、部门协同机制

依托城市更新领导小组工作机制，建立市级城市更新部门协同联席会议制度，推动自然资源、住房城乡建设、发展改革、财政、金融监管等部门协同联动，形成“牵头统筹、分工负责、协同推进”的工作格局。

围绕更新项目实施全过程，明确各部门职责分工：自然资源部门负责用地保障与规划许可管理，住房城乡建设部门负责工程建设管理和质量安全监管，发展改革部门负责项目立项与投资管理，财政部门负责资金统筹与监管，相关部门协同推进审批、建设和运营管理。

优化更新项目审批服务流程，推动更新项目立项、规划许可、建设审批等环节协同办理，推行更新项目并联审批、限时办理等机制，提升审批效率和服务水平。依托政务服务平台，加强项目信息共享与审批协同，避免重复审批和多头监管，保障更新项目依法高效实施。

3、监督考核机制

建立城市更新全过程监督考核机制，将城市更新工作纳入政府年度重点工作和综合绩效考核体系，形成“日常监督、专项督查、年度考核”相结合的监督管理机制。

制定城市更新考核指标体系，围绕项目推进进度、群众满意度、资金使用规范性、历史遗留问题处置、安全生产等方面开展综合评估。建立项目履约监管机制，明确项目实施主体在用途管控、产权办理、消防安全等方面的责任，确保更新项目依法合规实施。

定期公开城市更新项目实施进展、资金使用情况和考核结果，主动接受人大、政协及社会公众监督，并将考核结果与财政资金安排、项目支持政策等挂钩，形成激励与约束并重的工作机制，推动城市更新任务落实落地。

二、政策保障

1、土地政策

坚持“项目跟着规划走、土地要素跟着项目走”的原则，依托国土空间规划“一张图”，统筹城市更新专项规划与详细规划实施，完善存量土地盘活利用政策体系，为更新项目实施提供用地保障。

建立存量土地全生命周期管理机制，根据《包头市存量低效用地认定标准（征求意见稿）》等相关规定，开展存量低效用地识别与更新利用，引导低效工业用地、闲置土地等资源更新改造。推动用途转换和混合利用，合理确定用途管控要求，提升土地利用效率。

完善存量土地更新利用政策，支持通过空间复合开发、零星用地整合、功能复合利用等方式推进更新实施。规范历史遗留用地处置程序，推动低效用地依法依规更新利用，支持利用存量土地完善公共服务设施和保障性住房供给，同时严格保护历史文化遗存和生态空间。

2、审批政策

深化城市更新项目审批制度改革，结合《包头市城市更新项目审核要点（征求意见稿）》等制度文件，建立适应城

市更新特点的工程建设项目管理机制，提升项目审批效率。

按照更新项目类型实行分类审批，对微更新和局部改造项目优化审批流程，对综合更新项目实行全过程服务。推动更新项目实施方案编制与规划调整同步开展，强化项目前期论证和方案审查，提高规划实施效率。

优化审批服务方式，建立更新项目审批协调机制，加强审批部门与实施主体之间的沟通衔接，提前介入项目论证，推动更新项目审批流程协同办理，提高项目推进效率，保障更新项目依法有序实施。

3、 金融政策

建立多元化城市更新投融资支持政策，依托《关于加强金融支持城市更新行动的意见》等政策文件，引导金融机构加大对城市更新项目的金融支持力度，完善城市更新融资服务体系。

统筹财政资金与金融资本，引导金融机构根据城市更新项目特点提供长期贷款、项目融资等金融产品，支持更新项目建设和运营。推动金融机构创新服务模式，提升城市更新金融服务能力。

鼓励社会资本参与城市更新项目建设运营，通过股权合作、项目合作等方式参与老旧片区更新、产业更新和公共服务设施建设，形成政府引导、市场参与、多方协同的投融资模式，促进城市更新可持续实施。

4、 公众参与政策

建立政府引导、公众参与的城市更新实施机制，充分发挥街道社区在城市更新中的组织协调作用，推动形成共建共治共享的更新治理格局。

完善公众参与制度，建立“前期征询—过程协商—结果反馈”的参与机制，在规划编制、项目实施和运营管理等阶段广泛听取居民和社会各方意见。通过听证会、座谈会、意见征集等方式，保障群众知情权、参与权和监督权。

搭建社区协商平台，推行社区规划师参与机制，畅通居民诉求表达渠道。鼓励产权主体参与更新实施，支持居民通过多种方式参与老旧小区改造和社区治理，推动形成政府、市场与公众共同参与的城市更新实施机制。

三、资金保障

1、政府资金引导

强化政府资金对城市更新的引导和保障作用，将城市更新相关资金纳入财政预算统筹安排，重点支持老旧小区改造、历史文化保护、基础设施完善和公共服务设施提升等公益性更新项目。

统筹整合住房城乡建设、文化旅游、生态环境等领域相关专项资金，提升资金使用效率，形成集中支持城市更新重点任务的资金保障机制。结合国家城市更新相关政策，积极争取中央财政资金支持，强化地方财政配套，提升城市更新项目实施能力。

建立财政资金全过程监管机制，规范资金使用管理，加

强项目资金审核和绩效评估，确保财政资金专款专用，提高资金使用效益。

2、市场资金引入

完善市场化投融资机制，吸引社会资本参与城市更新项目建设和运营，推动形成政府引导、市场参与、多方协同的投融资格局。

鼓励国有企业、房地产开发企业及社会资本参与城市更新项目，通过投资建设、合作开发、运营管理等方式参与老旧小区更新、产业导入和公共服务设施建设，推动形成“投资—建设—运营”一体化实施模式。

完善市场主体参与城市更新的政策支持体系，规范市场主体参与行为，建立项目准入与退出机制，保障项目建设质量和运营效益，推动社会资本长期稳定参与城市更新实施。

3、多元筹资模式

建立政府、市场、社会和居民多元参与的城市更新筹资体系，拓宽城市更新资金来源渠道，形成多元协同的筹资格局。

对公益性更新项目，以政府资金为主，鼓励社会组织和企业通过捐赠、赞助等方式参与城市更新；对市场化更新项目，以市场资金为主，引导企业加大投资力度，推动产业导入和商业运营。

对老旧小区改造等民生类更新项目，引导居民合理参与更新资金筹集，落实住宅专项维修资金使用管理制度，推动

形成政府引导、居民参与的更新实施模式。通过产业导入、物业运营等方式提升资产价值，拓宽更新项目资金来源。

4、资金平衡机制

坚持量入为出、收支平衡原则，建立城市更新项目全生命周期资金平衡机制，保障项目可持续实施。

在项目实施前开展资金测算，编制资金平衡方案，明确项目资金来源、支出结构、收益渠道和资金缺口弥补方式。统筹考虑建设成本、运营收益、土地增值收益等因素，合理确定项目资金平衡路径。

对公益性较强、收益较低的项目，通过财政补助等方式予以支持；对市场化更新项目，通过产业导入、物业运营等方式提升项目收益能力。建立资金动态监管机制，定期评估资金使用情况和项目收益状况，确保资金使用规范安全，防范资金风险。

四、技术保障

1、技术标准规范

完善城市更新技术标准体系，推动建立覆盖规划设计、建筑改造、公共空间提升和设施建设等环节的技术规范，为城市更新项目实施提供技术支撑。

严格执行国家关于老旧小区改造、历史建筑保护、绿色建筑和消防安全等相关技术标准，结合包头实际完善城市更新技术导则。依托《包头市工业遗产保护与利用技术导则》等文件，明确工业遗产保护利用、老旧建筑改造、历史建筑

修缮等技术要求，推动城市历史文化资源合理保护和利用。

推进更新项目在建筑结构安全、节能改造、无障碍设施建设、海绵城市建设等方面落实相关技术标准，推广绿色建材和低碳技术应用。结合城市更新实践经验，持续完善技术标准体系，提升城市更新项目实施质量。

2、数字化平台

依托国土空间规划“一张图”，推进城市更新数字化管理平台建设，提升城市更新项目管理和决策支撑能力。

整合国土空间规划、城市体检、项目实施和审批管理等相关数据，建立城市更新项目数据库，实现项目库管理、实施进度跟踪、数据统计分析和信息共享等功能。推动城市更新项目全过程信息化管理，提高更新项目管理效率。

推进 BIM 与 GIS 等数字技术在城市更新项目中的应用，对重点更新区域和历史建筑建立数字档案，实现项目实施过程可追溯、可管理。加强平台数据安全管理和信息共享机制建设，为城市更新实施提供数据支撑。

3、专家智库支撑

建立城市更新专家智库，为规划编制、政策制定和项目实施提供专业技术支持。

组建由城市规划、建筑设计、工程技术、历史文化保护、金融投资和法律等领域专家组成的城市更新专家库，建立专家咨询、论证和评审机制，参与城市更新重大规划、政策研究和项目实施方案审查。

加强与高校和科研机构合作，开展城市更新技术研究和实践探索，为更新项目实施提供技术指导和风险评估支持，不断提升城市更新决策的科学性和专业化水平。

4、社区规划师制度

建立健全包头市社区规划师制度，将专业规划设计力量下沉社区基层，搭建专业技术与居民需求、社区治理深度融合的桥梁，让城市更新更贴合民生实际，保障城市更新项目从规划到实施的科学性、落地性和民意性，推动形成专业引领、公众参与、共建共享的城市更新基层治理新格局。

明确社区规划师在城市更新工作中的核心职责，聚焦社区层面更新规划的落地实施。建立社区规划师激励保障与考核评价机制，确保制度长效运行。强化社区规划师制度与城市更新其他工作机制的协同衔接，推动社区规划师与城市更新专家智库、项目设计单位的联动协作，形成上下贯通、内外联动的专业技术支撑体系。

图集

- 1、规划范围图
- 2、市区更新对象分布图
- 3、市区更新总体结构图
- 4、市区更新片区划分图
- 5、市区更新片区分类图