

2026-2030



CHEUNG
JIANG

澄江市城市更新专项规划 (2026-2030)

 昆明市建筑设计研究院股份有限公司 
KAD KUNMING ARCHITECTURAL DESIGN & RESEARCH INSTITUTE GROUP.,LTD.

二零二五年十二月



项目扉页

项目名称	澄江市城市更新专项规划（2026—2030年）
项目备案号	2025-01670
项目类型	城市更新专项规划
项目委托单位	澄江市住房和城乡建设局
编制单位	昆明市建筑设计研究院股份有限公司
编制单位 Email	kad@ynkad.com
编制单位联系电话	0871-63165915
编制单位证书名称	城乡规划编制资质证书
资质证书编号	自资规甲字 21530343
资质证书等级	甲级
法定代表人	杨宝璋
项目总负责人	王丽
专业负责人	规划专业 姓名：陈烈 职称：正高级工程师
专业技术人员	规划专业 姓名：江莹妍 职称：工程师 姓名：杨健婷 职称：工程师 姓名：鲁荣状 职称：助理工程师 姓名：王朝倩 职称：助理工程师 景观专业 姓名：郑欣欣 职称：高级工程师 姓名：施国娜 职称：工程师 姓名：胥 斌 职称：助理工程师 建筑专业 姓名：陈方华 职称：工程师 姓名：殷 博 职称：助理工程师 市政专业 姓名：申伟弦 职称：正高级工程师 姓名：孔睿杰 职称：工程师
校对人员	姓名：杨健婷 职称：工程师
审核人员	姓名：陈 烈 职称：正高级工程师 注册情况：注册城乡规划师
审定人员	姓名：王 丽 职称：正高级工程师 注册情况：注册城乡规划师



CHENGJIANG



城乡规划（国土空间规划） 编制资质证书

证书编号：自资规甲字21530343

证书等级：甲级

单位名称：昆明市建筑设计研究院股份有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制



扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：915301124313632090

有效期限：自2021年11月4日至2030年12月11日



中华人民共和国自然资源部印制

工程咨询单位甲级资信证书

单位名称：昆明市建筑设计研究院股份有限公司

住所：云南省昆明市西山区前旺路27号

统一社会信用代码：915301124313632090

法定代表人：杨宝璋

技术负责人：李秀笑

资信等级：甲级

资信类别：专业资信

业务：建筑，市政公用工程

证书编号：甲302024011154

有效期：2024年07月01日至2027年06月30日



证书查询

发证单位：中国工程咨询协会





目录

第一部分 规划总则	1
一、规划背景	1
二、规划目的	2
三、指导思想	2
四、规划依据	3
五、基本原则	4
六、规划范围与期限	6
第二部分 城市体检	9
一、城市体检评估总报告	9
二、城市更新潜力分析	38
第三部分 规划目标	51
一、总体目标	51
二、年度工作目标	51
一、既有建筑更新改造利用	57
二、城镇老旧小区整治改造	58
三、完整社区建设	61
四、老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造	62
五、城市功能完善	63
六、基础设施建设	65
七、城市生态系统修复	68
八、城市历史文化保护传承	69



第五部分城市设计引导	71
一、城市功能结构与形态优化	71
二、分层次设计引导	72
二、特色风貌地区管控	73
第六部分片区指引	78
一、城市更新片区划定	78
二、更新改造方式	82
三、片区更新指引	83
第七部分 项目库管理机制	89
一、项目总体情况	89
二、项目入库、出库管理规则	89
第八部分 措施保障	93
一、强化组织领导，构建高效协同的管理体系	93
二、创新资金保障，拓宽多元可持续的投入渠道	93
三、优化实施机制，推动共建共治共享	93
四、健全监督评估，实现长效精细治理	94
附件 1：分年度更新改造项目统计表	95
附件 2：澄江市城市更新专项规划（2026—2030 年）项目库	96
附件 3：附图	122



第一部分 规划总则

一、规划背景

澄江市城市更新专项规划是在从中央到地方四级政策体系协同支持下展开的重要工作。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记考察云南重要讲话和重要指示批示精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，紧紧围绕以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业的中心任务，牢牢把握高质量发展硬道理，坚持稳中求进、以进促稳，守正创新、先立后破，锚定省委“3815”战略发展目标，深入实施“生态立市、文旅兴市、产城融合、共建共享”发展战略，扎实推进抚仙湖保护提质、产业升级增速、区域融合更深、科技创新更好、民生保障更优、改革开放更广，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，确保社会大局和谐稳定，充分衔接《澄江市国民经济与社会发展第十五个五年规划纲要》，围绕打造成为“世界深蓝湖区文旅康养目的地、国家生态产品价值实现机制试点城市、昆玉协同发展增长极”，发挥生态、区位优势，持续擦亮“一湖一山”名片，努力谱写中国式现代化澄江实践新篇章。



二、规划目的

1. 指导和部署澄江市 2026—2030 年城市更新工作的纲领性文件；
2. 对《澄江市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》《澄江市国土空间总体规划（2021—2035 年）》等规划目标的落实与深化；
3. 指导澄江市更新单元计划制定、规划编制以及更新项目实施的重要依据。
4. 澄江市城市更新规划、更新实施方案编制的重要依据；
5. 澄江市城市更新相关政策制定的重要基础和依据。

三、指导思想

坚持以人民为中心的发展思想，全面贯彻落实中央关于城市更新工作的决策部署，遵循“以人为本、绿色发展、文化传承、创新驱动”的基本原则，以推动城市高质量发展为主题，以转变城市发展方式为主线。

规划将立足澄江市区位特点和资源禀赋，紧扣抚仙湖生态保护核心要求，构建“一核引领、多点联动、区域协同”的城市更新空间格局；坚持问题导向与目标导向相结合，通过系统推进城市基础设施更新、公共服务设施完善、人居环境提升、产业空间优化四大工程，着力解决城市发展不平衡不充分问题；注重历史文脉传承与现代城市功能融合，保护与活化利用历史建筑、传统风貌街区，延续城市文化记忆；



创新城市更新体制机制，建立“城市体检—问题诊断—规划引导—项目实施—效果评估”的全流程工作体系，强化政策协同和要素保障，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用，形成多元主体共建共治共享的城市更新新局面，努力将澄江建设成为人与自然和谐共生、历史与现代交相辉映的现代化宜居城市。

四、规划依据

1. 《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》
2. 《中共中央办公厅 国务院办公厅关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》
3. 《城市设计管理办法》（住房和城乡建设部令第 35 号）
4. 《贯彻落实〈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〉行动方案（2025-2027 年）》（建办城函(2025)233 号）
5. 《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）
6. 《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）



7. 《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）
8. 《住房和城乡建设部关于全面开展城市体检工作的指导意见》（建科〔2023〕75号）
9. 《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）
10. 《玉溪市城乡规划管理技术规定（2021年修订版）》；
11. 《澄江市国土空间总体规划（2021—2035年）》
11. 《澄江市凤麓古城控制性详细规划》（2020—2030）；
13. 《澄江市概念性规划与城市设计》；
14. 《澄江市2025年城市体检报告》；
15. 相关事宜专题会议纪要、其他相关规划与文件。

五、基本原则

本次规划立足澄江“山湖相拥、遗产富集、生态敏感”的独特市情，以守护抚仙湖生态安全、增进民生福祉、传承地域文脉为核心，确立六大规划原则，确保城市更新精准适配地方发展需求。

（一）坚持人民城市人民建、人民城市为人民

持续推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。紧扣“人民城市”核心要义，聚焦澄江环湖居民居住改善、环湖公共服务均衡、旅游便民设施完善等实际需求。



通过民意征集、议事协商等方式吸纳群众意见，将生态移民安置、老旧小区改造、乡村公共服务升级等民生工程作为更新重点，在更新过程中充分听取群众意见，确保更新项目真正惠及民生，提升居民获得感、幸福感、安全感。

（二）坚持统筹协调、因地制宜

把城市作为有机生命体系统谋划，强化规划的系统性与整体性，尽力而为、量力而行，科学确定规划目标和重点任务。建立系统思维，统筹推进城市更新各项工作。强化“多规合一”，确保城市更新与国土空间规划、产业发展规划等有效衔接。建立城市体检评估机制，坚持“无体检不更新”，实现问题导向与目标导向相结合。统筹考虑新旧城区协调发展，平衡经济效益、社会效益和环境效益，确保城市更新的系统性、整体性和可持续性。

（三）坚持保护第一、延续文脉、彰显特色

注重保护澄江历史文化底蕴，延续城市文脉记忆。加强对传统街巷格局、历史建筑和特色民居的保护与活化利用，推动非物质文化遗产与城市空间融合发展。在更新改造中保留城市历史肌理，将寒武纪考古文化、渔耕文化等地方特色文化元素融入城市设计和建筑风貌，塑造具有辨识度的城市特色景观，实现历史文化与现代生活的有机融合。

（四）坚持先体检、后更新



以城市体检为基础，聚焦群众急难愁盼问题和影响城市竞争力、承载力、可持续发展的短板弱项，有针对性地开展城市更新。聚焦澄江城市发展突出问题，开展生态环境质量、城市功能短板、基础设施老化、文脉保护现状等多维度“城市体检”。落实“先体检、后更新”要求，落实“先体检、后更新”要求，

（五）坚持以实施为重点、多方参与

以项目落地为核心，强化规划与招商、建设、运营的全链条衔接。构建政府引导、市场运作、公众参与的合作机制。创新投融资模式，积极引导社会资本参与城市更新项目。建立健全社区协商平台，完善公众参与制度，保障居民的知情权、参与权和监督权。鼓励专业机构、社区组织和市民群众共同参与规划、建设和管理，形成多元主体共建共治共享的城市治理新格局。

（六）坚持守正创新、治理增效

坚守生态保护红线与城市发展规律，在传承澄江生态与文化基因的基础上探索创新路径。创新生态保护与城市更新融合模式，推广绿色建造、智慧治理技术，优化基层治理机制，以创新手段破解生态约束下的城市发展难题，提升城市治理精细化水平。

六、规划范围与期限

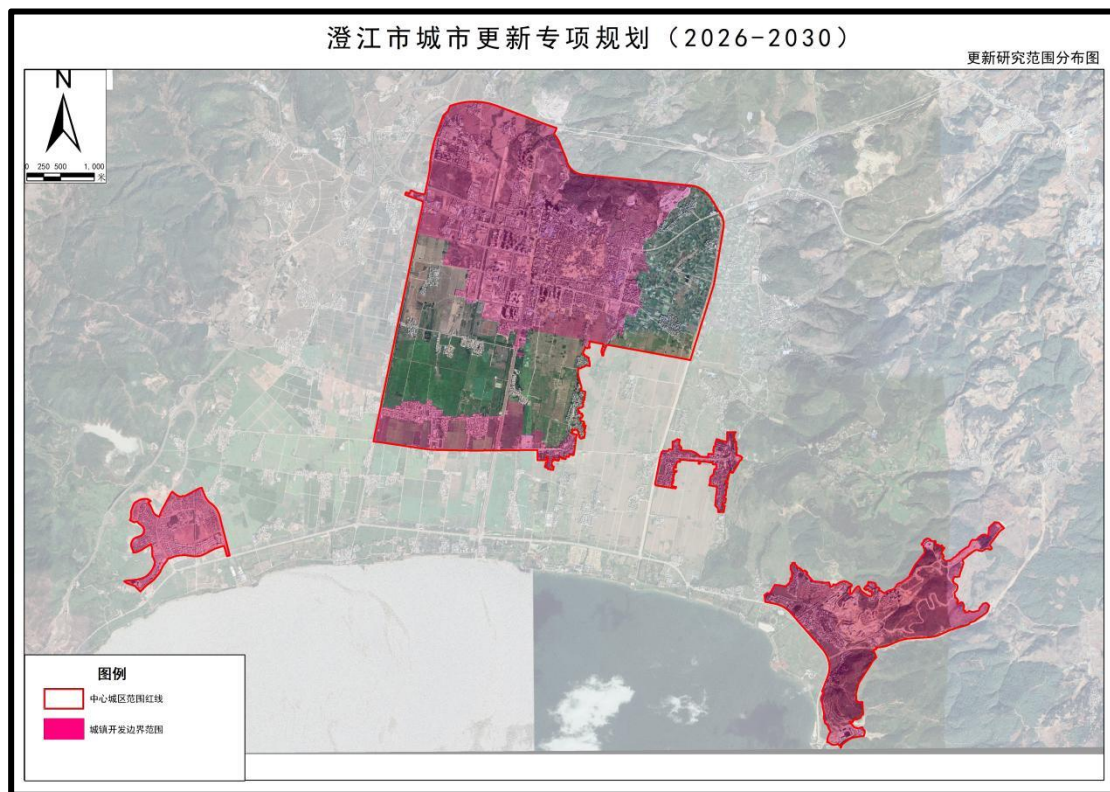
（一）规划期限



本城市更新专项规划期限为 5 年(2026-2030 年)，与国民经济和社会发展规划期限一致。

(二) 规划范围

本规划范围为《澄江市国土空间总体规划（2021—2035 年）》确定的中心城区范围内的城镇开发边界内范围。主要包括凤麓街道：仪凤社区、拥晖社区、澄波社区、揽秀社区、鼎新社区、溪泉社区共计 6 个社区。右所镇：小西社区，右所社区，吉花社区，矣旧社区共计 4 个社区。龙街街道：忠窰社区，龙街社区，广龙社区，万海社区共计 4 个社区。更新范围面积为 15.486 平方千米。



规划范围图

城市更新重点是中心城区城镇开发边界内主城区范围，更新对象主要是既有建筑更新改造利用、城镇老旧小区整治

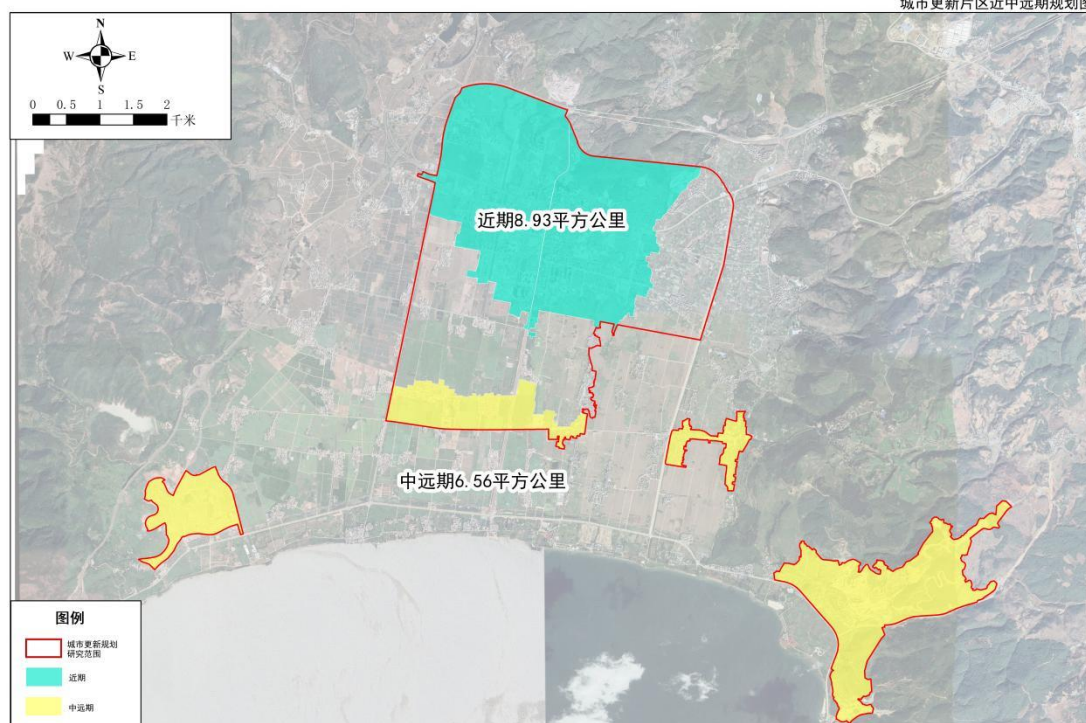


改造、完整社区建设、老旧街区老旧厂区城中村更新改造、城市功能完善、城市基础设施建设改造、城市生态系统修复、城市历史文化保护传承等八大方面。

其中近期(2025—2027年)推进实施城市更新改造8.93平方公里,中远期(2028—2030年)推进实施城市更新改造6.56平方公里。

澄江市城市更新专项规划(2026-2030)

城市更新片区近中远期规划图



澄江市城市更新近中期规划图



第二部分 城市体检

一、城市体检评估总报告

(一) 总体情况

1. 城市体检指标达标情况

2025年澄江市城市体检指标体系共计60项，其中32项指标为一般及以上，16项指标显示优秀，6项指标显示良好，10项指标显示一般，1项指标不参与考核，为轨道站点周边覆盖通勤比例；4项指标缺乏相关统计数据，分别为：年度保障性住房占比；城市排水防涝应急抢险能力；“平急两用”公共基础设施数量；市政管网管线智能化监测管理率。23项指标显示结果较差，分别为：存在结构安全隐患的住宅数量；存在楼道安全隐患的住宅数量；存在围护安全隐患的住宅数量；存在管线管道破损的住宅数量；需要进行节能改造的住宅数量；需要进行数字化改造的住宅数量；未达标配建婴幼儿照护服务设施的小区数量；小学学位缺口数；停车泊位缺口数；新能源汽车充电桩缺口数；未配建电动自行车充电设施的小区数量；未达标配建公共活动场地的小区数量；未实施物业管理的小区数量；需要进行智慧化改造的小区数量；存在乱停乱放车辆问题的道路数量；历史建筑空置率；历史文化资源遭受破坏的负面事件数量；城市消防站服务半径覆盖率；人均避难场所有效避难面积；建筑施工危险性较大的



分部分项工程安全监测覆盖率；高层建筑智能化火灾监测预警覆盖率；城市信息模型（CIM）基础平台建设三维数据覆盖率；城市运行管理服务平台覆盖率。

2025年澄江市城市体检指标达标情况表

维度		序号	2025年体检指标项	评价结果
住房	安全耐久	1	存在结构安全隐患的住宅数量	较差
		2	存在燃气安全隐患的住宅数量	良好
		3	存在楼道安全隐患的住宅数量	较差
		4	存在围护安全隐患的住宅数量	较差
	功能完备	5	非成套住宅数量	良好
		6	存在管线管道破损的住宅数量	较差
		7	需要进行适老化改造的住宅数量	一般
	绿色智能	8	需要进行节能改造的住宅数量	较差
		9	需要进行数字化改造的住宅数量	较差
小区 (社区)	设施完备	10	未达标配建养老服务设施的小区数量	一般
		11	未达标配建婴幼儿照护服务设施的小区数量	较差
		12	未达标配建幼儿园的小区数量	一般
		13	小学学位缺口数	较差
		14	停车泊位缺口数	较差
		15	新能源汽车充电桩缺口数	较差
		16	未配建电动自行车充电设施的小区数量	较差
	环境宜居	17	未达标配建公共活动场地的小区数量	较差
		18	不达标的步行道长度	良好
		19	未实施生活垃圾分类的小区数量	良好
	管理健全	20	未实施物业管理的小区数量	较差
		21	需要进行智慧化改造的小区数量	较差
	街区	功能完善	22	中学服务半径覆盖率
23			未达标配建的多功能运动场地数量	一般
24			未达标配建的文化活动中心数量	一般
25			公园绿化活动场地服务半径覆盖率	优秀
整洁有序		26	存在乱停乱放车辆问题的道路数量	较差
特色活力		27	需要更新改造的老旧商业街区数量	一般
		28	需要更新改造的老旧厂区数量	一般
	29	需要更新改造的老旧街区数量	一般	



维度	序号	2025年体检指标项	评价结果	
城区 (城市)	生态宜居	30	城市生活污水集中收集率	优秀
		31	城市黑臭水体数量	优秀
		32	绿道服务半径覆盖率	良好
		33	足球场服务半径覆盖率 (%)	优秀
		34	人均公共文化设施面积	优秀
		35	城市道路网密度	优秀
		36	道路无障碍设施建设率 (%)	优秀
		37	新建建筑中绿色建筑占比	一般
	历史文化保护 利用	38	历史文化街区、历史建筑挂牌建档率	优秀
		39	历史建筑空置率	较差
		40	历史文化资源遭受破坏的负面事件数量	较差
		41	擅自拆除历史文化街区内建筑物、构筑物的数量	优秀
		42	当年各类保护对象增加数量	一般
	产城融合职住 平衡	43	城市高峰期机动车平均速度	良好
		44	轨道站点周边覆盖通勤比例	不涉及
		45	年度保障性住房占比	数据暂缺
		46	城中村改造完成率	优秀
	安全韧性	47	房屋市政工程安全生产事故数	优秀
		48	严重易涝积水点数量	优秀
		49	城市排水防涝应急抢险能力	数据暂缺
		50	应急供水保障率	优秀
		51	“平急两用”公共基础设施数量	数据暂缺
		52	城市危旧桥梁数量(座)	优秀
		53	老旧燃气管网改造完成率	优秀
		54	城市消防站服务半径覆盖率	较差
		55	人均避难场所有效避难面积	较差
	智慧高效	56	市政管网管线智能化监测管理率	数据暂缺
		57	建筑施工危险性较大的分部分项工程安全监测覆盖率	较差
		58	高层建筑智能化火灾监测预警覆盖率	较差
		59	城市信息模型 (CIM) 基础平台建设三维数据覆盖率	较差
60		城市运行管理服务平台覆盖率	较差	

2. 社会满意度调查评价



根据城市体检社会满意度调查的结果，市民对住房、小区、街区、城区 4 大方面 14 个选项的评价（包括安全耐久、功能完备、绿色智能、设施完备、环境宜居、管理健全、功能完善、整洁有序、特色活力、生态宜居、历史文化保护利用、产城融合职住平衡、安全韧性、智慧高效）整体是较满意的。

根据满意度调查结果的分布情况，围绕城市体检 4 大方面进行问卷调查，提取出优秀选项、预警选项、关注选项以及一般选项，以进一步指导未来工作。其中优秀选项指非常满意和满意的比例总和超过 50%；预警选项指不满意和非常不满意总和超过 25%；关注选项针对选填不了解超过 10% 的选项，需加强政策宣传及社会普及。

3. 指标完成与社会满意度定量综合评价

澄江市城市体检定量综合评价在体检指标定量评价和社会调查满意度定量评价基础上进行定量分析。体检指标定量评价以澄江市城市体检 60 项指标数值与相关标准、规划目标值等进行比较，得出相应标准值，然后乘以各自权重得到 4 个专项评价值。社会调查满意度定量评价 4 个专项得分是各专项总评价的满意度占比与不同满意度标准值的乘积。



澄江市城市体检综合定量评价表

类别	指标得分				综合评分	标准分值
	住房 (现状得分/标准分值)	小区(社区) (现状得分/标准分值)	街区(现状得分/标准分值)	城区(城市) (现状得分/标准分值)		
社会满意度调查	2.36 (2.78)	2.05(2.78)	2.07 (2.78)	2.36 (2.78)	8.84	11.11
体检指标	7.42 (22.22)	9.95 (22.22)	15.82 (22.22)	18.24 (22.23)	51.42	88.89
体检综合评价					60.26	

经计算，澄江市城市体检定量综合评价为 60.26 分，城市健康状况一般。

(二) 主要问题

1. 住房层级：安全耐久不足，多方面存在明显短板。

本次澄江市住房层级城市体检聚焦老城片区核心范围（重点覆盖凤麓街道），经系统筛查评估，核心结论为：片区住房安全耐久性能缺失，功能配套、公共环境及特殊群体适配等多维度存在显著短板，宜居品质与安全保障水平整体偏低，已无法匹配居民高品质居住需求及城市发展规划要求，亟需实施系统化修缮改造工程实现全域提升。

具体短板特征如下：一是结构安全耐久性能缺失。存量自建房、夯土合院等老旧建筑因建设年代久远、运维管护缺失，普遍存在墙体老化开裂、木构椽件腐朽霉变、屋面渗漏坍塌、墙体倾斜等结构性隐患，部分建筑已达危旧建筑判定标准，直接威胁人居安全底线。二是功能配套体系不完善。



节能与智能适配设施缺失，市政照明覆盖不足、智能安防及应急预警设施覆盖率低，基础生活保障与安全防护能力薄弱。三是公共空间安全隐患凸显。疏散通道标识缺失、应急照明配置不足；电动自行车违规停放及“飞线充电”现象普遍，消防安全风险极高；外墙饰面松动脱落、弱电管线杂乱及市政管线老化破损等问题突出，基础设施承载能力不足。四是特殊群体适配保障不足。老年、残疾等特殊群体居住空间适老化及无障碍设施改造滞后，普遍缺乏紧急呼叫系统、无障碍通行设施、防滑地面等适配设施，难以满足特殊群体的基本生活与安全保障需求。

2025年澄江市城市体检住房维度问题清单表

溪泉社区 住房维度体检问题清单				
维度	序号	指标项	体检结果(栋)	现有问题说明
安全耐久	1	存在结构安全隐患的住宅数量(栋)	5	仙湖路西2号(小窑加油站)小区围墙开裂
				龙溪路北(竹园大院)2幢2单元西墙开裂
				竹园北路(碧湖佳园)1幢、2幢楼梯间隔墙墙体开裂；3幢主梁下墙体开裂5-22楼同位置开裂
安全耐久	2	存在楼道安全隐患的住宅数量(栋)	7	共7栋住房由于建设年代长，公共楼道无疏散出口指示灯，时常存在飞线充电情况，存在安全隐患。分别为：仙湖路西2号(小窑加油站)小区1栋2个单元、龙溪路北(竹园大院)小区内4栋8个单元、独幢2、3幢
				3
功能完备	4	存在管线管道破损的住宅数量(栋)	1	共1栋住房存在卫生间反水现象，为碧湖佳园1幢1层。
仪凤社区 住房维度体检问题清单				



维度	序号	指标项	体检结果(栋)	现有问题说明
安全耐久	1	存在结构安全隐患的住宅数量(栋)	31	共9栋自建住房(夯土老房)存在墙体老化、橡木腐化的问题,分别为公园巷18号;青山路15、18、22、23、24号;北正街99、120、124号。
				共20栋自建住房(夯土老房)存在屋顶塌落、墙体倾斜的问题,分别为人民西路33号;劝学街47号;土主巷3、4、6号;迎春巷1、8、9、10、18、19、22、33、35、36号;西正街26、28、30、32、36号。
				共2栋自建住房(夯土老房)存在大部分倒塌的问题,分别为劝学街42、43号。
安全耐久	2	存在楼道安全隐患的住宅数量(栋)	447	约447栋住房共70个小区由于建设年代久远,无疏散出口指示灯,存在公共楼道停放自行车电动自行车以及违规充电等问题,仅文星佳元、宽澄、湖仙湖林厂三个小区共30栋存在消防门。
				共10栋房屋存在外墙瓷砖脱落问题,分别为:劝学街52号疾控中心办公楼;医药公司小区阳台外墙;县医院小区2幢3单元;排灌站小区外墙;烟草小区东、西院屋顶围水墙小瓦脱落。
安全耐久	3	存在围护安全隐患的住宅数量(栋)	10	共3栋房屋存在楼顶漏水、墙面漏水、楼顶渗水严重等问题,分别为磷铁小区1幢楼顶漏水、银巢嘉居A幢3单元与4单元间墙面漏水、楼顶渗水严重,县医院小区1幢1单元楼顶漏水
				共3栋房屋存在楼顶漏水、墙面漏水、楼顶渗水严重等问题,分别为磷铁小区1幢楼顶漏水、银巢嘉居A幢3单元与4单元间墙面漏水、楼顶渗水严重,县医院小区1幢1单元楼顶漏水
功能完备	4	存在管线管道破损的住宅数量(栋)	168	约168栋住房存在卫生间、厨房污水管老化滴漏问题。仅宽澄、文星佳园、亿城佳园、揽秀园小区、庆丰巷居住、湖仙湖林厂小区、振兴花园、容大广场小区、忆城豪庭10个小区约289栋不存在此类问题。
				约168栋住房存在电力电信管线老化及私搭乱接的问题。仅宽澄、文星佳园、亿城佳园、揽秀园小区、庆丰巷居住、湖仙湖林厂小区、振兴花园、容大广场小区、忆城豪庭10个小区约289栋不存在此类问题。
绿色智能	6	需要进行节能改造的住宅数量(栋)	77	共77栋住房需要加装节能照明灯,分别为仪凤小区共52幢,卫生小区公5幢44户,容大小区20栋
				共457栋房屋均需安装安防监测设备、高层住宅烟雾报警器等智能产品设置。尤其老年人、残疾人家庭缺乏紧急呼叫等智能产品。
拥晖社区 住房维度体检问题清单				
维度	序号	指标项	体检结果(栋)	现有问题说明



安全耐久	1	存在结构安全隐患的住宅数量(栋)	14	共9栋自建住房(夯土老房)存在墙体老化、橡木腐化,屋顶塌落、墙体倾、部分墙体倒塌的问题,分别为北正街12、15、17、19、21、27、34、38、40、46、47、48号;环城东路86、87号。
	2	存在楼道安全隐患的住宅数量(栋)	8	5个小区共8栋房屋由于建设年代久远,无疏散出口指示灯,公共楼道停放自行车电动自行车以及违规充电等问题存在。分别为二中生活区、农行小区、生资公司小区、森林公安小区、廉租房小区。
绿色智能	3	需要进行数字化改造的住宅数量(栋)	6	共6栋住房需安装安防监测设备、高层住宅烟雾报警器等智能产品设置,尤其老年人、残疾人家庭缺乏紧急呼叫等智能产品。分别为二中生活区3栋、生资公司小区1栋、森林公安小区2栋。

澄波社区 住房维度体检问题清单

维度	序号	指标项	体检结果(栋)	现有问题说明
安全耐久	1	存在结构安全隐患的住宅数量(栋)	2	共2栋自建住房(夯土老房)存在墙体老化、橡木腐化,屋顶塌落、墙体倾、部分墙体倒塌的问题,分别为景宁街156号、153号

揽秀社区 住房维度体检问题清单

维度	序号	指标项	体检结果(栋)	现有问题说明
安全耐久	1	存在围护安全隐患的住宅数量(栋)	4	共4栋存在外墙瓷砖脱落的问题,分别为冶钢小区澄波路13号2栋2单元、3栋2单元,澄波路11号外墙面,邮电小区环城西路87号1-2单元四楼帽檐滴水脱落。

鼎新社区 住房维度体检问题清单

维度	序号	指标项	体检结果(栋)	现有问题说明
安全耐久	1	存在围护安全隐患的住宅数量(栋)	15	共15栋存在外墙瓷砖脱落的问题,分别为园丁小区3栋房屋存在屋檐外墙瓷砖脱落、抹屋檐抹灰面脱落;廖官营小区存在1栋外墙瓷砖脱落;龙润园共计10栋房屋均存在入户楼梯间瓷砖大面积脱落,水电小区存在1栋外墙立面瓷砖大面积脱落。

2025年澄江市城市体检住房维度整治建议清单表

维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
----	----	---------	---------	--------	------	------	------	------



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
安全耐久	1	存在结构安全隐患的住宅数量(栋)	52	<p>1. 溪泉社区 5 栋房屋存在结构安全隐患：仙湖路西 2 号（小窑加油站）小区围墙开裂；龙溪路北（竹园大院）2 幢 2 单元西墙开裂。；竹园北路（碧湖佳园）1 幢 2 幢 3 幢楼梯存在墙体开裂。</p> <p>2. 仪凤社区 31 栋房屋存在结构安全隐患，多为墙体老化、椽木腐化，屋顶塌落、墙体倾、部分墙体倒塌。</p> <p>3. 拥晖社区 14 栋房屋存在结构安全隐患，多为墙体老化、椽木腐化，屋顶塌落、墙体倾、部分墙体倒塌。</p> <p>4. 澄波社区 2 栋房屋存在结构安全隐患，为墙体老化、椽木腐化，屋顶塌落、墙体倾、部分墙体倒塌</p>	专业鉴定机构进行结构检测，如确实存在安全隐患问题需采取相应的结构加固改造措施。	溪泉、仪凤、拥晖、澄波四个社区共计 52 栋房屋	限时解决	溪泉、仪凤、拥晖、澄波四个社区，凤麓街道，澄江市住建局



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
	3	存在楼道安全隐患的住宅数量(栋)	462	<p>1. 溪泉社区共7栋住房由于建设年代长,公共楼道无疏散出口指示灯,时常存在飞线充电情况,存在安全隐患。分别为:仙湖路西2号(小窑加油站)小区1栋2个单元、龙溪路北(竹园大院)小区内4栋8个单元、独幢2、3幢。</p> <p>2. 仪凤社区70个约447栋住房共70个小区由于建设年代久远,无疏散出口指示灯,存在公共楼道停放自行车电动自行车以及违规充电等问题,仅文星佳元、宽澄、湖仙湖林厂三个小区共30栋存在消防门。</p> <p>3. 拥晖社区5个小区共8栋房屋由于建设年代久远,无疏散出口指示灯,公共楼道停放自行车电动自行车以及违规充电等问题存在。分别为二中生活区、农行小区、生资公司小区、森林公安小区、廉租房小区。</p>	对损坏的楼梯、扶手、护栏、照明设施进行维修更换,加强日常检修维护对消防门进行维修更换,消火栓进行维修更换,补充缺失灭火器及灭火器保护设施,维修更换消防指示灯,加强消防日常巡检清理杂物,建立日常管理监督制度,定期巡检。	溪泉、仪凤、拥晖三个社区共计462栋房屋	限时解决	溪泉、仪凤、拥晖三个社区,凤麓街道,澄江市住建局



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
	4	存在围护安全隐患的住宅数量(栋)	34	<p>1. 溪泉社区共 2 栋住宅存在外墙瓷脱落安全隐患。分别为：竹园巷 2 幢 3 号、3 幢 3 号。</p> <p>2. 揽秀社区共 4 栋存在外墙瓷砖脱落的问题，分别为冶钢小区澄波路 13 号 2 栋 2 单元、3 栋 2 单元，澄波路 11 号外墙面，邮电小区环城西路 87 号 1-2 单元四楼帽檐滴水脱落。</p> <p>3. 仪凤社区共 10 栋房屋存在外墙瓷砖脱落问题，分别为：劝学街 52 号疾控中心办公楼；医药公司小区阳台外墙；县医院小区 2 幢 3 单元；排灌站小区外墙；烟草小区东、西院屋顶围水墙小瓦脱落。共 3 栋房屋存在楼顶漏水、墙面漏水、楼顶渗水严重等问题，分别为磷铁小区 1 幢楼顶漏水、银巢嘉居 A 幢 3 单元与 4 单元间墙面漏水、楼顶渗水严重，县医院小区 1 幢 1 单元楼顶漏水。</p> <p>4. 鼎新社区共 15 栋存在外墙瓷砖脱落的问题，分别为园丁小区 3 栋房屋存在屋檐外墙瓷砖脱落、抹屋檐抹灰面脱落；廖官营小区存在 1 栋外墙瓷砖脱落；龙润园共计 10 栋房屋均存在入户楼梯间瓷砖大面积脱落，水电小区存在 1 栋外墙立面瓷砖大面积脱落。</p>	<p>拆除外墙瓷砖装饰，改为涂料。局部更换保温材料，对破损的立面进行维修或局部更换。拆除违规悬挂的设施，对立面进行恢复。疏通排水口，对漏水点、渗漏点进行局部修补，如漏水情况严重，存在大面积多处多点漏水情况，考虑整体更换或增加防水。</p>	溪泉、揽秀、仪凤、鼎新四个社区共计 34 栋房屋	限时解决	溪泉、揽秀、仪凤、鼎新四个社区，凤麓街道，澄江市住建局



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
功能完备	6	存在管线管道破损的住宅数量(栋)	169	溪泉社区共1栋住房存在卫生间反水现象,为碧湖佳园1幢1层。 仪凤社区约168栋住房存在卫生间、厨房污水管老化滴漏、电力电信管线老化及私搭乱接等问题。	找到堵漏点分析原因。进行局部修补疏通,或整体更换。对破损的线缆进行更换,整治私搭乱建问题,进行线缆归槽,加强日常安装维修的管理工作。	溪泉、仪凤两个社区共计169栋房屋	限时解决	溪泉、仪凤两个社区,凤麓街道,澄江市住建局
	8	需要进行节能改造的住宅数量(栋)	77	共77栋住房需要加装节能照明灯,分别为仪凤小区共52幢,卫生小区公5幢44户,容大小区20栋	加装楼栋节能照明灯	仪凤小区共52幢,卫生小区公5幢44户,容大小区20栋	限时解决	仪凤两个社区,凤麓街道,澄江市住建局
绿色智能	9	需要进行数字化改造的住宅数量(栋)	463	仪凤社区:共457栋房屋均需安装安防监测设备、高层住宅烟雾报警器等智能产品设置。尤其老年人、残疾人家庭缺乏紧急呼叫等智能产品。 拥晖社区:共6栋住房需安装安防监测设备、高层住宅烟雾报警器等智能产品设置,尤其老年人、残疾人家庭缺乏紧急呼叫等智能产品。分别为二中生活区3栋、生资公司小区1栋、森林公安小区2栋。	安装安防监测设备、高层住宅烟雾报警器等智能产品设置。尤其老年人、残疾人家庭缺乏紧急呼叫等智能产品。	仪凤、拥晖两个社区共计463栋房屋	限时解决	仪凤、拥晖两个社区,凤麓街道,澄江市住建局

2. 小区(社区)层级:配套设施分布不均,管理运维体系薄弱。



本次澄江小区层级城市体检聚焦居住环境品质与服务保障能力，结果显示区域在设施完备度、环境宜居性及管理健全性方面均存在显著短板，具体如下：

设施完备性层面，公共服务设施与基础设施配建缺口突出。公共服务设施方面，养老服务、婴幼儿照护服务未达标配建小区达 143 个，覆盖溪泉、仪凤等全社区；136 个小区未达标配建幼儿园，仪凤、鼎新等社区缺口集中；小学学位呈结构性紧缺，2025-2027 年中心城区持续存在缺口，教师配置同步不足。基础设施方面，停车泊位缺口 140 个，主要集中于仪凤社区老旧小区；新能源汽车充电桩缺口 120 个，仪凤社区多数小区因场地限制不具备安装条件；26 个小区未配建电动自行车充电设施，鼎新、澄波、揽秀社区为主要缺口区域。

环境宜居性层面，公共活动空间配套缺失问题普遍。112 个小区未达标配建公共活动场地，其中仪凤社区 66 个小区、揽秀社区 26 个小区无儿童娱乐、老年活动及体育健身等配套设施，溪泉、拥晖等社区亦存在部分小区设施缺位情况，人居环境品质提升受限。

管理健全性层面，物业管理覆盖不足与智慧化建设滞后并存。117 个小区未实施规范物业管理，仪凤社区 73 个小区中仅 10 个实现基础管理，多数为简易看守或无管理状态；89 个小区需推进智慧化改造，溪泉、仪凤、拥晖全社区小区



普遍存在智能信包箱、快递柜缺失及智能安防系统不完善等问题。

2025年澄江市城市体检小区（社区）维度问题清单表

维度	序号	指标项	体检结果	现有问题说明
设施完备	10	未达标配建养老服务设施的小区数量	143	溪泉社区 5 个小区都没有标配建养老服务设施；仪凤社区 75 个小区都没有标配建养老服务设施；拥晖社区 11 个小区都没有标配建养老服务设施；鼎新社区 14 个小区没有标配建养老服务设施；澄波社区 6 个小区未配建养老服务设施；揽秀社区 32 个小区未配建养老服务设施。
	11	未达标配建婴幼儿照护服务设施的小区数量	143	溪泉社区辖区内 5 个小区都没有标配建婴幼儿照护服务设施；仪凤社区 75 个小区都没有标配建婴幼儿照护服务设施；拥晖社区 10 个小区没有标配建婴幼儿照护服务设施；鼎新社区 15 个小区没有标配建婴幼儿照护服务设施；澄波社区 6 个小区未配建婴幼儿照护服务设施；揽秀社区 32 个小区未配建婴幼儿照护服务设施。
	12	未达标配建幼儿园的小区数量	136	溪泉社区辖区内 5 个小区都没有标配幼儿园；仪凤社区仅有一个小区有标配建幼儿园，其余 74 个小区均没有；拥晖社区仅有 1 个小区有标配建幼儿园；鼎新社区 15 个小区未配建幼儿园；揽秀社区 32 个小区未配建幼儿园。
	13	小学学位缺口数（个）	120	以小学 500 米服务半径覆盖范围为原则，查找小学学位供给与适龄儿童就近入学需求方面的差距和不足。据数据调查统计，截至 2024 年 12 月 31 日，中心城区及周边学校学位紧缺，小学学位缺口 2025 年 75 人，2026 年 121 人，2027 年 113 人；教师缺口 2026 年 15 人，2027 年 21 人。而镇区和乡村学校学位相对富余，2025 年 655 人，2026 年 530 人，2027 年 613 人；教师富余 2025 年 131 人，2026 年 148 人，2027 年 136 人。
	14	停车泊位缺口数	140	仪凤社区：原凤麓镇职工宿舍、畜牧局小区、医药公司小区、采购公司小区、水产小区、凤麓供销社小区、再峰公司生活区、原农机公司小区、药监局小区、老物价局小区、粮食局小区、饮食公司小区（米线厂）、粮食局小区、老卫生局小区、环城北路 31 号，预计按照户数 50%需要增设停车位建设 140 个。
	15	新能源汽车充电桩缺口数（个）	120	据数据调查统计，龙景苑小区目前有高层 12 栋、600 套，别墅 27 栋；车位 615 个，电动车充电桩 20 个，缺口 20 个，新能源汽车充电桩 2 个、缺口 10 个，垃圾分类完善。 溪泉社区：碧湖园一期 A 幢安装有新能源汽车充电桩 4 个，电动车 30 个。其余的没有地点安装。 仪凤社区：仅仅宽澄二期有 29 个充电桩，其余小区无地点，不具备安装条件



	16	未配建电动自行车充电设施的小区数量(个)	26	<p>据数据调查统计,截至2024年12月31日,凤山景苑、碧湖园二期、仙湖岛小区无充电设施;</p> <p>溪泉社区:5个小区都安装配备电动车充电实施;</p> <p>拥晖社区:11个小区除凤山锦苑、翠竹小区、翠铭苑、文化商业街、拥晖社区花园、东苑小区、府学商街,其余全部配备电动车充电实施;</p> <p>仪凤社区老检察院小区因为无公电没有安装,其余全部配备电动车充电实施;</p> <p>鼎新社区7个小区未配建电动自行车充电设施;</p> <p>澄波社区4个小区未配建电动自行车充电设施;</p> <p>揽秀社区8个小区未配建电动自行车充电设施。</p>
环境宜居	17	未达标配建公共活动场地的小区数量	112	<p>溪泉社区:碧湖佳园(一期)、碧湖园(一期)共2个小区公共活动场地无配套的儿童娱乐、老年活动、体育健身等设施设备。</p> <p>拥晖社区:东苑小区无公共活动场地无配套的儿童娱乐、老年活动、体育健身等设施设备。</p> <p>仪凤社区:环卫站小区、县乡企业局小区、信用社小区、社保局小区、老建行小区、老财政局小区、电力公司小区、住建局小区8个小区改造后配套的儿童娱乐、老年活动设施设备,磷铁厂小区配有老年活动室、健身设备、图书屋设施。其余66个小区均无相关配套设施</p> <p>鼎新社区:有10个小区未配建公共活动场地;</p> <p>澄波社区:5个小区未配建公共活动场地;</p> <p>揽秀社区:26个未达标配建公共活动场地。</p>
管理健全	20	未实施物业管理的小区数量	117	<p>溪泉社区:有2个小区未实施物业管理。(竹园大院小区、加油站小区);</p> <p>仪凤社区:73个小区,有物业人员管理的10个小区,其中,5个物业公司管理,1个自治管理,4个仅仅一人看守;</p> <p>拥晖社区:11个小区,有物业人员管理的4个小区,其中,1个仅仅一人看守。其他无物管;</p> <p>鼎新社区:11个小区未实施物业管理;</p> <p>澄波社区:6个小区未实施物业管理;</p> <p>揽秀社区:28个小区未实施物业管理。</p>
	21	需要进行智慧化改造的小区数量	89	<p>溪泉社区:辖区5个小区内未安装智能信包箱、智能快递柜、智能安防设施及系统建设不完善等问题。</p> <p>仪凤社区:73个小区未安装智能信包箱、智能快递柜、智能安防设施及系统建设不完善等问题。</p> <p>拥晖社区:11个小区未安装智能信包箱、智能快递柜、智能安防设施及系统建设不完善等问题。</p>

2025年澄江市城市体检小区(社区)维度整治建议清单表



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
设施完备	10	未达标配建养老服务设施的小区数量	143	截至 2025 年 7 月底, 全市养老机构有: 澄江市社会福利服务中心 (含救灾物资储备库) 1 个 (正在建设中); 敬老院 5 所, 分别为龙街街道中心敬老院、右所镇敬老院、海口镇敬老院、九村镇敬老院、路居镇敬老院, 均为特困人员供养机构。预设床位 299 张, 目前共收住特困集中供养人员 56 名。共向省、市申报村 (社区) 居家养老服务中心 (互助站) 项目 31 个, 街道级综合养老服务中心 1 个, 共 32 个。其中: 已建成并投入使用的有 28 个 (澄江市 23 个, 托管区 5 个); 建成尚未投入使用 1 个, 即将动工建设的项目有 3 个; 尚未建的村 (社区) 有 16 个。即将动工建设的项目为右所镇小湾社区居家养老服务中心、右所镇补益村委会居家养老服务中心、凤麓街道仪凤社区居家养老服务中心。溪泉社区 5 个小区都没有标配建养老服务设施; 仪凤社区、拥晖社区都没有标配建养老服务设施; 鼎新社区 14 个小区没有标配建养老服务设施; 澄波社区 6 个小区未配建养老服务设施; 揽秀社区 32 个小区未配建养老服务设施。	1. 强化社区养老服务服务能力。2. 优化社区养老设施布局, 针对服务半径未覆盖区域增补养老设施; 3. 提升社区养老服务设施服务质量, 按标准扩增养老设施面积, 健全康复护理、上门照护等服务。	凤麓街道溪泉、仪凤、拥晖、澄波、揽秀、鼎新六个社区	尽力解决	凤麓街道, 澄江市民政局



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
	11	未达标配建婴幼儿照护服务设施的小区数量	143	溪泉社区辖区内 5 个小区都没有标配建婴幼儿照护服务设施；仪凤社区都没有标配建婴幼儿照护服务设施；拥晖社区 10 个小没有标配建婴幼儿照护服务设施；鼎新社区 15 个小没有标配建婴幼儿照护服务设施；澄波社区 6 个小区未配建婴幼儿照护服务设施；揽秀社区 32 个小区未配建婴幼儿照护服务设施。	多渠道增补婴幼儿照护服务设施	凤麓街道溪泉、仪凤、拥晖、澄波、揽秀、鼎新六个社区	尽力解决	凤麓街道，澄江市教体局
	12	未达标配建幼儿园的小区数量	136	溪泉社区辖区内 5 个小区都没有标配幼儿园；仪凤社区仅有一个小区有标配建幼儿园；拥晖社区仅有一个小区有标配建幼儿园；鼎新社区 15 个小区未配建幼儿园；揽秀社区 32 个小区未配建幼儿园。 2025 年，中心城区及周边公办学前教育资源仍相对紧缺，乡村学位略有富余，预计城区学位缺口 193 个，学前教师缺口 10 人，且有扩大趋势；城区学位缺口 2026 年 349 个，2027 年 334 个；教师缺口 2026 年 27 人，2027 年 44 人。预计未来 3 年，全市学前教育学位和教师缺口情况：学位缺口 2025 年 167 人，2026 年 406 人，2027 年 364 人；教师缺口 2025 年 16 人，2026 年 40 人，2027 年 64 人。	适当调整幼儿园分布情况	凤麓街道溪泉、仪凤、拥晖、澄波、揽秀、鼎新六个社区	尽力解决	凤麓街道，澄江市教体局



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
	13	小学学位缺口数 (个)	120	中心城区及周边学校学位紧缺, 小学学位缺口 2025 年 75 人, 2026 年 121 人, 2027 年 113 人; 教师缺口 2026 年 15 人, 2027 年 21 人。而镇区和乡村学校学位相对富余, 2025 年 655 人, 2026 年 530 人, 2027 年 613 人; 教师富余 2025 年 131 人, 2026 年 148 人, 2027 年 136 人。	摸查有条件的小学进行提升改造, 补充扩张学位, 办学规模需增加 48 个班, 则可以补齐学位缺口, 将乡村学校教师调至城区学校, 补齐教师缺口。	凤麓街道溪泉、仪凤、拥晖、澄波、揽秀、鼎新六个社区	尽力解决	凤麓街道, 澄江市教体局
	14	停车位缺口数	140	仪凤社区: 原凤麓镇职工宿舍、畜牧局小区、医药公司小区、采购公司小区、水产小区、凤麓供销社小区、再峰公司生活区、原农机公司小区、药监局小区、老物价局小区、粮食局小区、饮食公司小区(米线厂)、粮食局小区、老卫生局小区、环城北路 31 号, 预计按照户数 50% 需要增设停车位建设 140 个。	根据实际情况增设停车位, 改善停车管理	凤麓街道溪泉、仪凤、拥晖、澄波、揽秀、鼎新六个社区	尽力解决	凤麓街道
	15	新能源汽车充电桩缺口数 (个)	120	据数据调查统计, 截至 2024 年 12 月 31 日, 龙景苑小区目前有高层 12 栋、600 套, 别墅 27 栋; 车位 615 个, 电动车充电桩 20 个, 缺口 20 个, 新能源汽车充电桩 2 个、缺口 10 个, 垃圾分类完善。 溪泉社区: 碧湖园一期 A 幢安装有新能源汽车充电桩 4 个, 电动车 30 个。其余的没有地点安装。	1. 完善新能源充电桩建设推进机制。 2. 推进既有小区新能源充电桩建设, 创新充电桩统一供给服务商业模式	凤麓街道溪泉、仪凤、拥晖、澄波、揽秀、鼎新六个社区	尽力解决	凤麓街道, 发改局



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
				仪凤社区：仅仅宽澄二期有 29 个充电桩，其余小区无地点，不具备安装条件				
	16	未配建电动自行车充电设施的小区数量（个）	26	<p>据数据调查统计，截至 2024 年 12 月 31 日，凤山景苑、碧湖园二期、仙湖岛小区无充电设施；</p> <p>溪泉社区：5 个小区都安装配备电动车充电实施；</p> <p>拥晖社区：11 个小区除凤山锦苑、翠竹小区、翠铭苑、文化商业街、拥晖社区花园、东苑小区、府学商街，其余全部配备电动车充电实施；</p> <p>仪凤社区老检察院小区因为无公电没有安装，其余全部配备电动车充电实施；</p> <p>鼎新社区 7 个小区未配建电动自行车充电设施；</p> <p>澄波社区 4 个小区未配建电动自行车充电设施；</p> <p>揽秀社区 8 个小区未配建电动自行车充电设施。</p>	挖掘存量空间推进既有小区电动自行车充电设施	凤麓街道溪泉、仪凤、拥晖、澄波、揽秀、鼎新六个社区	尽力解决	凤麓街道



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
环境宜居	17	未达标配建公共活动场地的小区数量	112	<p>溪泉社区：碧湖佳园（一期）、碧湖园（一期）小区公共活动场地无配套的儿童娱乐、老年活动、体育健身等设施设备。</p> <p>拥晖社区：东苑小区无公共活动场地无配套的儿童娱乐、老年活动、体育健身等设施设备。</p> <p>仪凤社区：环卫站小区、县乡企业局小区、信用社小区、社保局小区、老建行小区、老财政局小区、电力公司小区、住建局小区 8 个小区改造后配套的儿童娱乐、老年活动设施设备，磷铁厂小区配有老年活动室、健身设备、图书屋设施。</p> <p>鼎新社区：有 10 个小区未配建公共活动场地；</p> <p>澄波社区：5 个小区未配建公共活动场地；</p> <p>揽秀社区：26 个未达标配建公共活动场地。</p>	<p>1. 活化利用闲置空间增补公共活动场地。</p> <p>2. 梳理社区空闲地、边角地等存量空间资源合理增补公共活动场地</p>	凤麓街道溪泉、仪凤、拥晖、澄波、揽秀、鼎新六个社区	尽力解决	凤麓街道
管理健全	20	未实施物业管理的小区数量	117	<p>溪泉社区：有 2 个小区未实施物业管理。（竹园大院小区、加油站小区）；</p> <p>仪凤社区：73 个小区，有物业服务管理的 10 个小区，其中，5 个物业公司管理，1 个自治管理，4 个仅仅一人看守；</p> <p>拥晖社区：11 个小区，有物业服务管理的 4 个小区，其中，1 个仅仅一人看守。其他无物管；</p> <p>鼎新社区：11 个小区未实施物业管理；</p> <p>澄波社区：6 个小区未实</p>	<p>1. 健全物业管理机制。</p> <p>2. 构建共建共治共享格局，畅通居民投诉渠道，加强物业管理调解组织建设。</p>	凤麓街道溪泉、仪凤、拥晖、澄波、揽秀、鼎新六个社区	尽力解决	凤麓街道，市住建局



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
				施物业管理； 揽秀社区：28 个小区未实施物业管理。				
	21	需要进行智慧化改造的小区数量	89	溪泉社区：辖区 5 个小区内未安装智能信包箱、智能快递柜、智能安防设施及系统建设不完善等问题。 仪凤社区：73 个小区未安装智能信包箱、智能快递柜、智能安防设施及系统建设不完善等问题。 拥晖社区：11 个小区未安装智能信包箱、智能快递柜、智能安防设施及系统建设不完善等问题。	1. 推进小区智慧化改造。2. 根据居民实际需求导向，安装智能快递柜等	凤麓街道溪泉、仪凤、拥晖、澄波、揽秀、鼎新六个社区	尽力解决	凤麓街道

3. 街区层级：公共服务设施配套不足、交通秩序管控失衡、老旧商业街区更新滞后。

澄江市城市体检街区层级核查显示，当前街区发展存在公共服务设施配套不足、交通秩序管控失衡、老旧商业街区更新滞后三大核心问题，具体结论如下：

一是公共文化服务设施配建不达标。老城区溪泉社区、仪凤社区、拥晖社区均存在文化活动中心未按标准配建问题，其中仪凤社区涉及 72 个小区，拥晖社区涉及 11 个小区，溪泉社区建成区内无达标配建的文化活动中心，公共文化服务覆盖存在明显短板。

二是街区交通运行秩序紊乱，停车供需失衡问题突出。建成区竹园路、红枫街、庆丰街等 7 条道路存在车辆乱停乱



放现象，核心诱因包括：街道路网密度不足、路面狭窄，停车泊位总量供给缺口大；泊位空间分布不均，商业核心区缺乏配套停车设施；路内停车占比过高，泊位配建结构失衡；城区单位商贸功能混杂、人口密集，受历史遗留布局影响，交通分流难度大；占道经营、店铺长期霸占临时泊位等侵吞道路资源行为突出；驾驶人安全意识薄弱，交管部门劝导与整治力度亟待强化。

三是老旧商业街区更新改造需求迫切。仪凤社区揽秀园商业街为需重点更新改造的老旧商业街区，经调研核实，该街区存在商业设施老化、路面破损、老旧危房亟需修缮活化、架空线杂乱等功能性与安全性问题，制约街区品质提升与安全运行。

2025年澄江市城市体检街区维度问题清单表

维度	序号	指标项	体检结果	现有问题说明
功能完备	24	未达标配建的文化活动中心数量	3 各社区没有达标配建的文化活动中心	溪泉社区：社区辖区建成区内没有达标配建的文化活动中心。 仪凤社区：72 个小区没有达标配建的文化活动中心。 拥晖社区：11 个小区没有达标配建的文化活动中心。
整洁有序	26	存在乱停乱放车辆问题的道路数量（条）	7	澄江市建成区车辆乱停乱放道路有：竹园路、红枫街、庆丰街、人民路、环城南路、北振街、梨花路。乱停乱放原因分析：（一）建成区内街道路窄，街道少，停车位供应总量少；（二）停车泊位分布不均匀，停车需求较大的商业中心无供停车的场所和泊位。（三）路内停车占比较大，停车泊位配比失衡。（四）城区单位商贸布局受历史遗留原因影响，功能混杂，人口密集，分流困难。（五）以路为市、占道经营、占用人行道和部分临时停车泊位被店铺长期霸占，停车侵吞道路的现象突出。（六）驾驶人道路交通安全意识薄弱。（七）交管部门道路交通违法劝导及违法整治力度有待加强。



特色活力	27	需要更新改造的老旧商业街区数量(个)	1	通过走访调研显示,仪凤社区揽秀园商业街存在商业设施老化,路面破损,存在老旧危房亟需修缮活化,架空线杂乱等问题。
------	----	--------------------	---	---

2025年澄江市城市体检街区维度整治建议清单表

维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
功能完备	24	未达标配建的文化活动中心数量	3个社区	溪泉社区:社区辖区建成区内没有达标配建的文化活动中心。 仪凤社区:72个小区没有标配建的文化活动中心。 拥晖社区:11个小区没有标配建的文化活动中心。	1.鼓励经营场所开放共享。2.开展老旧文化设施场馆更新改造行动。	凤麓街道溪泉、仪凤、拥晖、澄波、揽秀、鼎新六个社区	尽力解决	凤麓街道
整洁有序	26	存在乱停乱放车辆问题的道路数量(条)	7	澄江市建成区车辆乱停乱放道路有:竹园路、红枫街、庆丰街、人民路、环城南路、北振街、梨花路。乱停乱放原因分析:(一)建成区内街道路窄,街道少,停车位供应总量少;(二)停车泊位分布不均匀,停车需求较大的商业中心无供停车的场所和泊位。(三)路内停车占比较大,停车泊位配比失衡。(四)城区单位商贸布局受历史遗留原因影响,功能混杂,人口密集,分流困难。(五)以路为市、占道经营、占用人行道和部分临时停车位被店铺长期霸占,停车侵吞道路的现象突出。(六)驾驶人道路交通安全意识薄弱。(七)交管部门道路交通违法劝导及违法整治力度有待加强。	合理规划布置停车位,建设集中停车设施,缓解停车泊位不足问题;加大城市监管力度,消除以路为市、占道经营、占用人行道和部分临时停车位被店铺长期霸占,停车侵吞道路的现象。	竹园路、红枫街、庆丰街、人民路、环城南路、北振街、梨花路	限时解决	澄江市综合执法局、澄江市交通局



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
特色活力	27	需要更新改造的老旧商业街区数量(个)	1	通过走访调研显示,仪凤社区揽秀园商业街存在商业设施老化,路面破损,存在老旧危房亟需修缮活化,架空线杂乱等问题。	推进仪凤社区揽秀园商业街改造提升工作。采用拆整结合的方式,改善仪凤社区揽秀园商业街地块建筑风貌、植入新兴功能业态、布局设计创意公共空间等	仪凤社区揽秀园商业街	限时解决	澄江市人民政府、凤麓街道

4. 城区层级：历史文化保护利用成效不足，安全韧性建设存在短板，智慧高效发展滞后。

澄江市城市体检城区层级结果显示，在历史文化保护利用、安全韧性建设、智慧高效发展三大核心维度均存在显著短板，具体如下：

历史文化保护利用维度：虽已完成5处清代、民国时期历史建筑的普查筛选、测绘制图建档及挂牌保护，但保护利用成效薄弱。核心问题表现为历史建筑空置率达100%，因建设年代久远、年久失修及修缮资金缺口，导致建筑利用价值低下；同时存在历史文化资源损毁风险，截至2024年12月31日，已发生右所小街观音寺1处文物消失的负面事件，文化遗产保护形势严峻。



安全韧性建设维度：安全保障体系存在结构性短板。消防服务覆盖不足，凤麓消防救援站虽保障能力坚实，但城区消防站服务半径覆盖率仅 44.92%，难以实现全域高效响应；应急避难场所方面，建成区凤山公园应急避难场虽满足人均 1.5 平方米规划要求，但整体应急保障体系仍需完善。

智慧高效发展维度：数字化治理基础设施滞后，智慧城市建设推进缓慢。安全风险监测信息化水平偏低，城市房屋市政工程安全监管信息系统、智能化火灾监测预警系统均未搭建，关键领域安全风险监测数据无法实现网络化管理；截至 2024 年 12 月 31 日，城市信息模型（CIM）基础平台、城市运行管理服务平台均未搭建，未能构建起支撑城市精细化管理、高效运行的数字化治理体系，制约了城市治理效能提升。

2025 年澄江市城市体检城区维度问题清单表

维度	序号	指标项	体检结果	现有问题说明
历史文化保护利用	39	历史建筑空置率 (%)	100%	截止目前，澄江市积极开展历史建筑全面普查工作，共计整理筛选了 5 处清代、民国时期，能反映澄江市历史风貌和地方特色的公共、公益性建筑（龙翔寺、关圣殿、土主寺、龙盘寺、中山大学师范学院办学旧址），根据《历史文化街区和历史建筑保护标志牌参考样式》，澄江市结合本地文化特色，统一设计制定保护标志牌。对 5 处已公布的历史建筑了设立标志牌，聘请第三方测绘单位对五处历史建筑进行测绘，完成测绘制图建档工作，并进行历史建筑挂牌保护工作。现有历史建筑建设年代久远，年久失修，修缮资金不足，历史建筑目前利用价值低，基本空置，
	40	历史文化资源遭受破坏的负面事件数量 (起)	1	据数据调查统计，截至 2024 年 12 月 31 日，消失文物 1 处（右所小街观音寺）。



维度	序号	指标项	体检结果	现有问题说明
安全韧性	54	城市消防站服务半径覆盖率(%)	44.92%	据数据调查统计,截至2024年7月澄江市消防救援大队凤麓消防救援站(地址:澄江市凤麓街道人民西路延长线5号),凤麓消防救援站作为国家综合性消防救援队伍,是区域安全的重要守护者。队伍由8名消防员与66名政府专职队员(含4支政府专职消防队和一支小型消防救援站)组成,配备抢险救援消防车、泡沫水罐消防车等13辆执勤车辆,以及2203件套专业器材装备,保障能力坚实。其核心职责涵盖全市火灾扑救、灾害与事故抢险救援,还主动协同公安机关处置突发事件,并承担执勤及安全保卫任务。
	55	人均避难场所有效避难面积(平方米/人)	1.5	据数据调查统计,截至2024年7月,澄江市市域范围内避难场所有效避难面积972503.6平方米,但建成区内为澄江县凤山公园应急避难场所建于2002年,占地390亩,位于环城北路以北,定位为三类应急避难场所,有效防灾面积1.7万平方米,按照人均1.5平方米规划原则,灾时最多可容纳10600人。
智慧高效	57	建筑施工危险性较大的分部分项工程安全监测覆盖率(%)	0	据数据调查统计,截至2024年12月31日,由于澄江市城市房屋市政工程安全监管信息系统暂未搭建,房屋市政工程建筑起重机械、深基坑、高支模、城市轨道交通及市政隧道等安全风险监测数据无法实现安全风险监测数据网络化。
	58	高层建筑智能化火灾监测预警覆盖率(%)	0	据数据调查统计,截至2023年12月31日,澄江市城市智能化火灾监测预警系统暂未搭建。
	59	城市信息模型(CIM)基础平台建设三维数据覆盖率(%)	0	据数据调查统计,截至2024年12月31日,澄江市城市信息模型(CIM)基础平台暂未搭建。
	60	城市运行管理服务平台覆盖率(%)	0	据数据调查统计,截至2024年12月31日,澄江市城市运行管理服务平台暂未搭建。

2025年澄江市城市体检城区维度整治建议清单表

维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
历史文化保护	39	历史建筑空置率(%)	100%	截止目前,澄江市积极开展历史建筑全面普查工作,共计整理筛选了5处清代、民国时期,能反映澄江市历史风貌和地方特色的公共、公益	加大对文物保护单位监管力度,积极修缮、保护、活化利用现有不可移动文物	龙翔寺、关圣殿、土主寺、龙盘寺、	限时解决	澄江市文旅局



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
利用				性建筑（龙翔寺、关圣殿、土主寺、龙盘寺、中山大学师范学院办学旧址），根据《历史文化街区和历史建筑保护标志牌参考样式》，澄江市结合本地文化特色，统一设计制定保护标志牌。对5处已公布的历史建筑了设立标志牌，聘请第三方测绘单位对五处历史建筑进行测绘，完成测绘制图建档工作，并进行历史建筑挂牌保护工作。现有历史建筑建设年代久远，年久失修，修缮资金不足，历史建筑目前利用价值低，基本空置，		中山大学师范学院办学旧址		
	40	历史文化资源遭受破坏的负面事件数量(起)	1	据数据调查统计，截至2024年12月31日，消失文物1处（右所小街观音寺）。	加大文物监管力度，及时修缮破损文物，避免文物消失现象再发生	右所小街观音寺	限时解决	澄江市文旅局



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
安全韧性	54	城市消防站服务半径覆盖率 (%)	44.92%	据数据调查统计，截至2024年7月澄江市消防救援大队凤麓消防救援站（地址：澄江市凤麓街道人民西路延长线5号），凤麓消防救援站作为国家综合性消防救援队伍，是区域安全的重要守护者。队伍由8名消防员与66名政府专职队员（含4支政府专职消防队和一支小型消防救援站）组成，配备抢险救援消防车、泡沫水罐消防车等13辆执勤车辆，以及2203件套专业器材装备，保障能力坚实。其核心职责涵盖全市火灾扑救、灾害与事故抢险救援，还主动协同公安机关处置突发事件，并承担执勤及安全保卫任务。	加快消防救援站建设，需在2025年内新建两个标准消防站（7平方公里责任区），则可实现城市消防站服务半径覆盖率 \geq 74%	凤麓街道、龙街街道、右所镇、寒武纪片区、广龙片区	尽力解决	澄江市消防大队、澄江市住建局
	55	人均避难场所有效避难面积 (平方米/人)	1.5	据数据调查统计，截至2024年7月，澄江市市域范围内避难场所有效避难面积972503.6平方米，但建成区内为澄江县凤山公园应急避难场所建于2002年，占地390亩，位于环城北路以北，定位为三类应急避难场所，有效防灾面积1.7万平方米，按照人均1.5平方米规划原则，灾时最多可容纳10600人。	1. 统筹开展城市避难设施规划编制，明确应急避难分区、场地及通道等。2. 开展城区低丘缓坡山体建设人防避难空间拓展相关研究实践。3. 制定文体场馆平急两用转换行动方案，拓展临时性避难设施和空间	凤麓街道、龙街街道、右所镇、寒武纪片区、广龙片区	尽力解决	澄江市应急避难局、澄江市住建局



维度	序号	问题涉及指标项	体检指标结果数	现有问题说明	整治建议	整治区域	整治类型	责任单位
智慧高效	57	建筑施工危险性较大的分部分项工程安全监测覆盖率(%)	0	据数据调查统计,截至2024年12月31日,由于澄江市城市房屋市政工程安全监管信息系统暂未搭建,房屋市政工程建筑起重机械、深基坑、高支模、城市轨道交通及市政隧道等安全风险监测数据无法实现安全风险监测数据网络化。	加快搭建澄江市城市房屋市政工程安全监管信息系统,实现项目工程安全风险监测数据网络化全覆盖	凤麓街道、龙街街道、右所镇、寒武纪片区、广龙片区	尽力解决	澄江市人民政府、澄江市住建局、澄江市综合执法局
	58	高层建筑智能化火灾监测预警覆盖率(%)	0	据数据调查统计,截至20234年12月31日,澄江市城市智能化火灾监测预警系统暂未搭建。	加快搭建澄江市城市智能化火灾监测预警系统,实现高层建筑智能化火灾监测预警全覆盖	凤麓街道、龙街街道、右所镇、寒武纪片区、广龙片区	尽力解决	澄江市人民政府、澄江市住建局、澄江市综合执法局
	59	城市信息模型(CIM)基础平台建设三维数据覆盖率(%)	0	据数据调查统计,截至2024年12月31日,澄江市城市信息模型(CIM)基础平台暂未搭建。	加快搭建澄江市城市信息模型(CIM)基础平台,实现城市三安数据覆盖,有效监测城市运营数据。	凤麓街道、龙街街道、右所镇、寒武纪片区、广龙片区	尽力解决	澄江市人民政府、澄江市住建局、澄江市综合执法局
	60	城市运行管理服务覆盖率(%)	0	据数据调查统计,截至2024年12月31日,澄江市城市运行管理服务管理平台暂未搭建。	加快搭建澄江市城市运行管理服务管理平台,实现城市精细化管理目标	凤麓街道、龙街街道、右所镇、寒武纪片区、广龙片区	尽力解决	澄江市人民政府、澄江市住建局、澄江市综合执法局



二、城市更新潜力分析

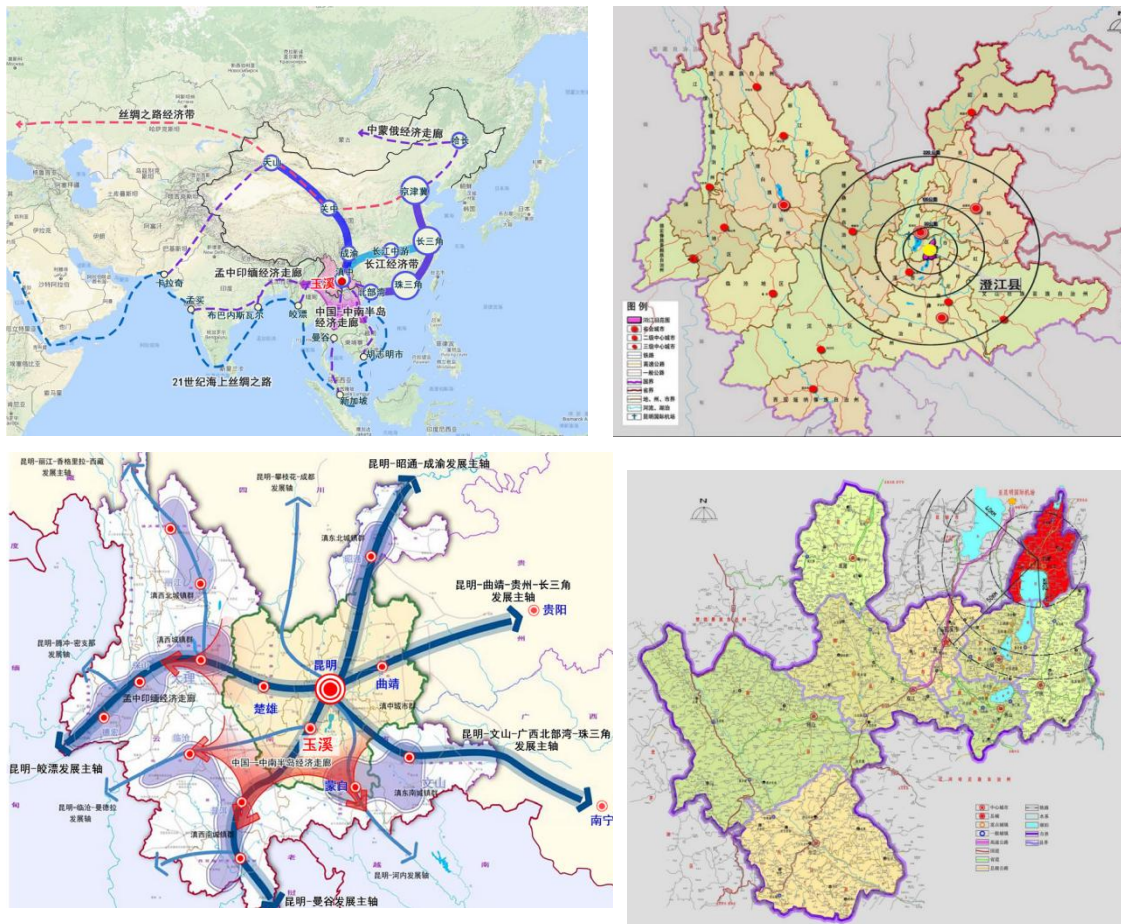
(一) 基础条件分析

1. 澄江自然资源条件分析

澄江拥有“生命起源地、世界深蓝湖区、古滇文化印迹”三张世界级名片，素有“生命摇篮、山水澄江”的美誉。澄江市拥有全国最大的深水型淡水湖泊、国家重要的战略备用水资源抚仙湖，蓄水量 206 亿立方米，占全国淡水湖泊蓄水总量的 9.16%，占云南省九大高原湖泊总蓄水量的 68.2%，占国控重点湖泊 I 类水总量的 91.4%，是全球同纬度唯一保持 I 类水质的湖泊。被誉为“化石圣地、生命摇篮”的帽天山，见证了 5.3 亿年前寒武纪生命大爆发，埋藏着涵盖 16 个门类、200 余个物种的澄江动物化石群，是迄今为止地球上发现的分布最集中、保存最完整、种类最丰富的“寒武纪生命大爆发”例证，澄江化石地于 2012 年 7 月申遗成功，成为亚洲唯一、中国首个化石类世界自然遗产。神秘的水下古城、金莲山、学山青铜历史文化遗存、戏剧活化石——关索戏，反映了古滇文化发展演变的脉络。



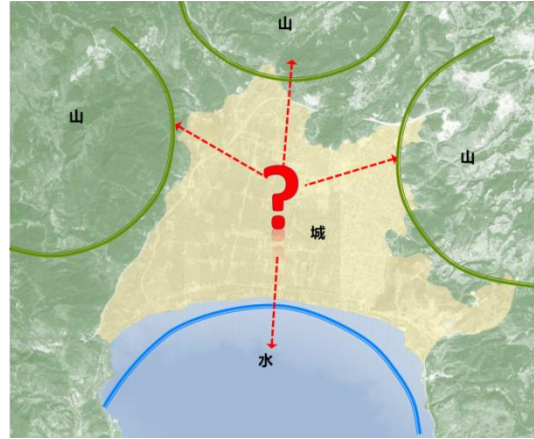
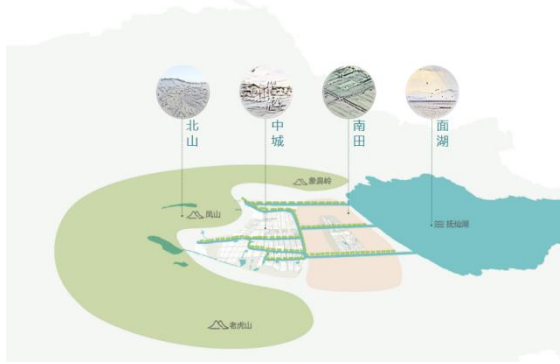
新区的建设，其区位优势将更为明显，为澄江市旅游业的发展提供更好的支撑。



澄江地理区位分析图

3. 澄江生态区位条件分析

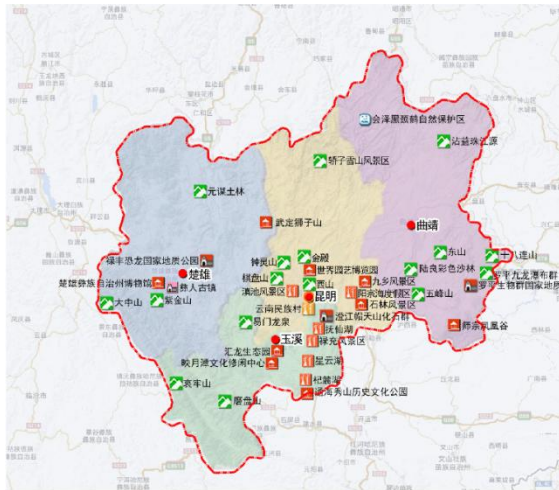
澄江市东北西三面环山，南临抚仙湖，呈现山—田—湖的生态格局，层峦叠嶂、气候宜人，具备了发展生态观光旅游和休闲度假旅游的极佳条件。



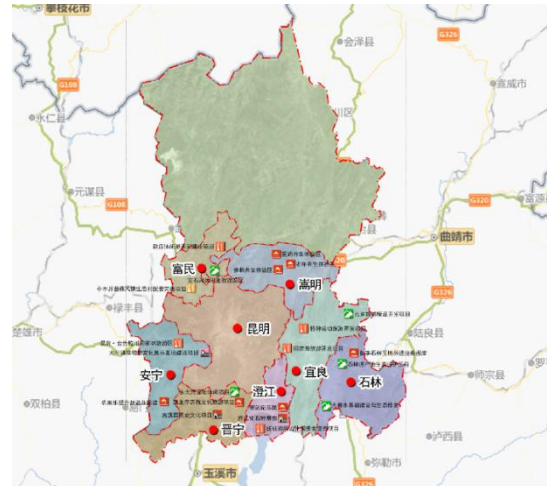
澄江山水格局图

4. 澄江旅游资源条件分析

抚仙湖区域拥有“水清·景美·乡淳·文耀”基底，是实现“记住乡愁·面向未来”的可持续优质湖城。



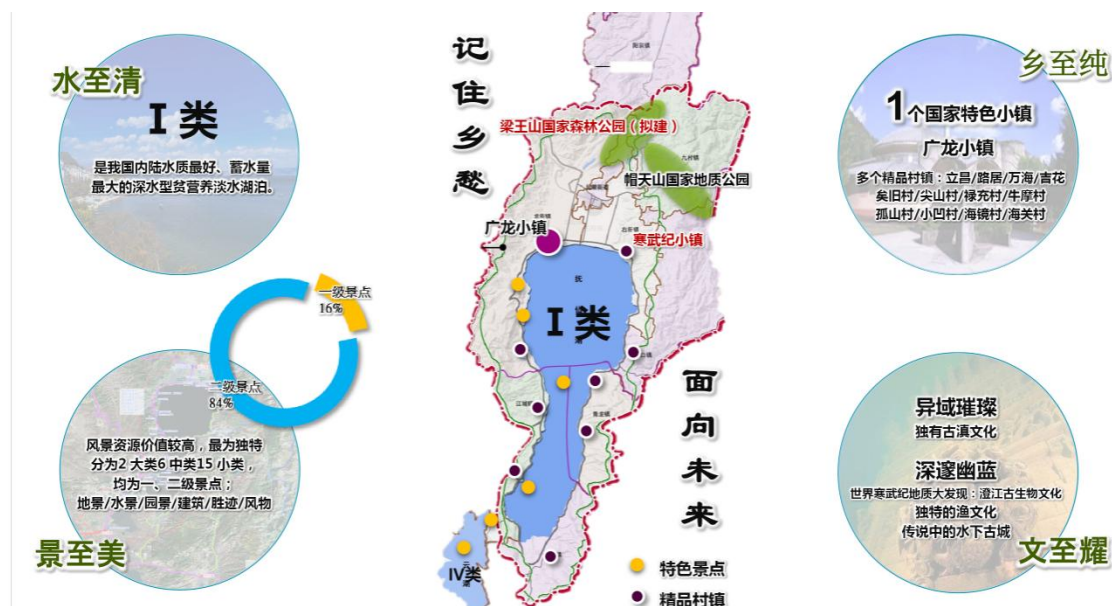
云南滇中四市区域旅游分析



昆明一小时圈重点旅游项目

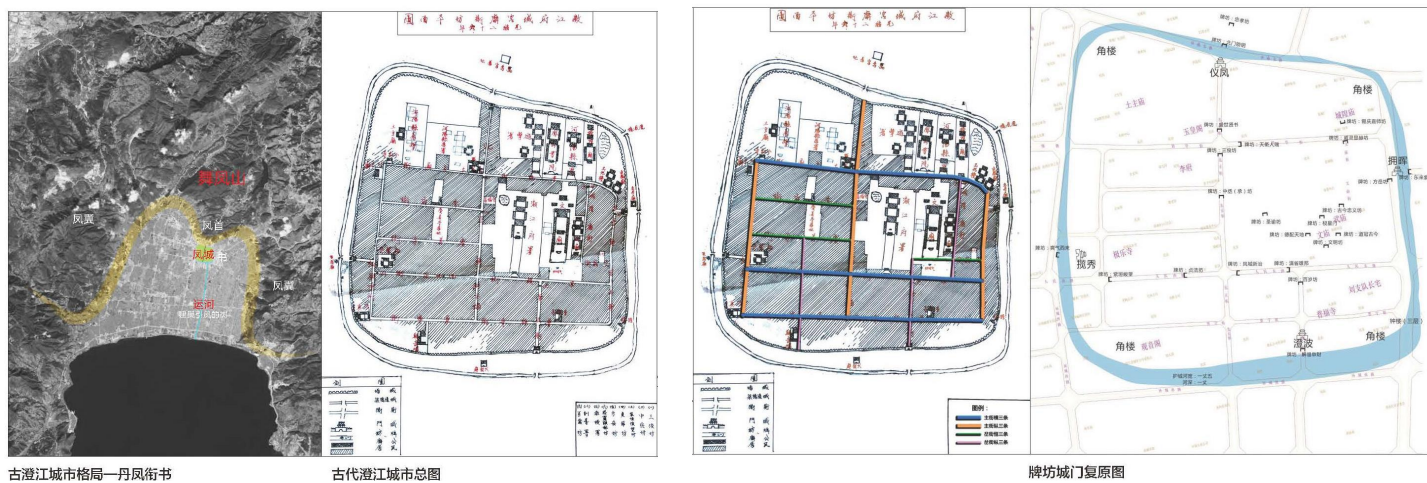


CHENGJIANG



5. 澄江历史文化资源分析

资源构成：在城区文保单位是主体，历史遗产相对较多，非物质遗产和近现代遗产比例较高，亟须关注。



国家级、省级重点资源较少，非法定资源较多，保护迫切性和方法亟待提升。大多建筑年代以清末民初为主。

文化属性：澄江有古生物文化，古滇国文化，高原湖泊水乡文化，明清移民文化，滇地民族文化等5种文化，10余类文化类别，对历史文化遗产的文化属性进行评估，以利于保护分类和资源整合。



其中，明清中原移民文化、高原湖泊水乡文化等资源分布与特征线索在空间上具有高度的吻合性。

资源分类	名称	资源分类	名称	资源类型	名称	保护要求
自然资源	01. 抚仙湖	人文资源	01. 水下古建筑遗址	国家级文物保护单位	金莲山、学山遗址群	需遵循《中华人民共和国文物保护法》（2017年11月4日修订）、《全国重点文物保护单位保护范围、标志说明、记录档案和保管机构工作规范》、《中华人民共和国文物保护法实施条例》、《中华人民共和国文物保护法实施细则》。各级文物保护单位的保护范围和建设控制地带，都应当在该保护单位保护范围和建设控制地带相应的点和位置树立清晰的保护和控制标志。
	02. 天头山恐龙化石发现基地		02. 樱花谷	市级文物保护单位	罗佩金墓、志舟楼、文庙	
	03. 象鼻岭		03. 月亮湾湿地公园	国家级地质公园	帽天山国家地质公园	
	04. 磨盘山国家森林公园		04. 澄江动物化石群博物馆	世界自然保护遗产	澄江化石遗产地	
	05. 帽天山国家地质公园		05. 新河口	县级自然保护区	梁王山自然保护区	
	06. 凤山		06. 金莲山、学山遗址群	4A级风景名胜	磨盘山森林公园	
	07. 老虎山		07. 抚仙湖公园	2A级风景名胜	西浦公园、凤山公园	
	08. 梁王山		08. 玉波静庄			
	09. 梁王山自然保护区		09. 银海苑			
			10. 龙王庙			
	11. 西灵寺					
	12. 文庙					
	13. 凤山公园					
	14. 志舟楼					
	15. 罗佩金墓					
	16. 西浦公园					

（二）澄江市城市发展现状

澄江市正处在一个从传统旅游城市向现代化康养旅居目的地深化转型的关键时期，其城市发展呈现出“生态优先、文旅驱动、全域融合”的鲜明特征。在社会经济层面，澄江已构建起以文旅康养为主导的现代产业体系，2024年接待游客达1199.3万人次，旅游总收入132亿元，同比分别增长19.32%和16.93%，并连续5年入选中国康养产业可持续发展能力百强县，显示出强劲的消费吸引力和产业活力。同时，当地通过发展“旅居+”“体育+”等七大新兴业态，成功打造了马房村、广龙小镇等旅居集群，不仅盘活了农村闲置资源，更带动了住宿、餐饮业超4300家市场主体发展，创造



就业岗位万余个，有效推动了经济发展与民生改善的良性互动。

在城市发展阶段上，澄江已跨越单纯追求规模扩张的阶段，进入以质量提升和内涵发展为核心的新时期。这主要体现在三个方面：首先，在发展模式上强调生态与城市的共生共融，所有城市更新与产业布局都紧紧围绕抚仙湖保护展开，将生态约束转化为发展优势；其次，在空间结构上积极推进城乡融合与功能嵌入，通过棚户区改造、完整社区建设和“四好农村路”全国示范县创建，构建起城乡一体的基础设施网络；第三，在治理方式上注重精细化管理与社会协同，依托“1+6+75+N”网格化服务体系和“五分钟党群服务圈”，形成了高效协同的基层治理格局。总体而言，澄江凭借其独特的生态资源和完善的产业服务体系，正朝着“世界深蓝湖区文旅康养目的地、国家生态产品价值实现机制试点城市、昆玉协同发展增长极”的目标稳步迈进，展现出从生态美景到宜居之城、从旅游驿站到康养目的地的全面升级态势。

（三）更新潜力评判

澄江市的城市更新展现出“生态修复、产业升级、民生改善、智慧治理”四维交织的巨大潜力与紧迫性，其核心评判在于必须优先保障抚仙湖流域的生态安全这一根本前提，同时迫切需要对老城区进行以补齐民生短板和提升旅游品质为核心的双重改造，并前瞻性地通过低效用地再开发和智



慧城市建设为康养旅居产业赋能，最终导向一个生态、产业与居民生活协同高质量发展的世界级湖滨城市。

基于澄江市城市体检多层次核心问题，结合存量资源禀赋，从更新潜力、紧迫度两大核心维度，叠加可实施性、经济价值、公共效益三维评价体系，系统完成社区、城镇、城中村等六类更新潜力资源的精准评判，进而明确更新时序、核心重点与优先对象，为城市更新规划落地实施提供靶向指引。

1. 社区更新潜力资源

以设施配套失衡、管理运维薄弱为核心短板，重点识别仪凤、溪泉、拥晖、鼎新、揽秀五大社区为核心更新潜力区。其中仪凤社区为问题集聚核心区，存在养老托育、教育、停车、充电、公共活动场地等全链条设施缺口，73个小区中63个未实现规范物业管理，同步叠加老旧商业街区老化与交通秩序失衡问题，亟需系统性综合整治；溪泉社区突出短板为文化设施空白、智慧化配套缺失，需以设施补短板与智慧社区建设为核心；拥晖社区聚焦文化设施配套不足与交通微循环不畅；鼎新社区侧重教育与电动自行车充电设施完善；揽秀社区需重点增补儿童活动、体育健身等公共活动空间。

潜力与紧迫度评判：仪凤社区为高潜力、高紧迫度核心区（问题集聚度最高，直接关联民生底线）；溪泉、拥晖社



区为中高潜力、中高紧迫度区；鼎新、揽秀社区为中等潜力、中紧迫度区。

综合评价：可实施性层面，设施补短板类项目技术门槛低、落地周期短；公共效益突出，能快速提升小区居民生活品质；经济价值侧重社区服务消费激活。

优先对象：仪凤社区 63 个无规范管理小区、溪泉社区文化设施空白区、揽秀社区 26 个无活动场地小区。

2. 城镇更新潜力资源

核心识别老城片区（凤麓街道核心区）与中心城区两大城镇级更新潜力区。老城片区作为住房安全与品质短板核心承载区，存量自建房、夯土合院等老旧建筑结构性隐患突出，功能配套与公共环境全域滞后，需实施全域系统化修缮改造；中心城区聚焦公共服务资源结构性紧缺（小学学位缺口）、交通供需失衡（路内停车占比过高、路网密度不足）、安全韧性不足（消防站服务半径覆盖率仅 44.92%）、智慧治理滞后（CIM 平台等未搭建）四大核心短板，亟需通过资源优化配置与系统更新提升城镇综合承载能力。

潜力与紧迫度评判：老城片区（凤麓街道核心区）为高潜力、极高紧迫度区（住房安全隐患直接威胁生命安全）；中心城区为高潜力、高紧迫度区（公共服务与安全韧性短板制约城市发展）。



综合评价：可实施性上，老城修缮与中心城区设施优化可分片区推进；公共效益覆盖全域居民，筑牢安全底线与公共服务均等化基础；经济价值体现为城市综合承载能力提升带动产业集聚。

优先对象：老城片区危旧建筑集中区、中心城区小学学位缺口覆盖区、消防站服务盲区。

3. 城中村更新潜力资源

结合住房层级体检结果，识别老城片区（凤麓街道核心区）内存量自建房、夯土合院集中区域为城中村更新潜力区。该区域建筑建设年代久远、运维管护缺失，普遍存在墙体开裂、木构腐朽、屋面渗漏等结构性隐患，同步伴随市政照明、智能安防等基础设施薄弱，“飞线充电”、管线杂乱等消防安全风险突出，人居环境恶劣，需以安全底线为核心，实施建筑修缮、设施配套、环境整治一体化有机更新。

潜力与紧迫度评判：为中高潜力、极高紧迫度区（安全隐患与人居环境问题叠加，民生诉求强烈）。

综合评价：可实施性强，依托老城更新统筹推进，无需新增用地指标；公共效益核心是消除安全风险、改善居住环境；经济价值以低成本改造实现资产保值，避免安全事故经济损失。

优先对象：老城片区墙体倾斜、屋面坍塌风险突出的自建房、夯土合院集中区。



4. 产业空间更新潜力资源

重点识别仪凤社区揽秀园商业街为核心产业更新潜力空间。该街区存在商业设施老化、路面破损、老旧危房集聚、架空线杂乱等功能性与安全性双重短板，制约商业活力与安全运行，需通过建筑修缮活化、设施更新、业态优化、环境整治四位一体更新，打造特色活力商业街区，提升产业承载与服务能力。

潜力与紧迫度评判：为中潜力、高紧迫度区（商业功能衰退与安全隐患并存，制约街区活力）。

综合评价：可实施性中等，需同步推进建筑修缮与业态招商；公共效益为提升商业服务品质、改善街区环境；经济价值显著，通过业态升级带动消费增长与就业。

优先对象：揽秀园商业街危房集中段、架空线杂乱核心区段。

5. 公共空间更新潜力资源

构建“社区-街区-城区”三级公共空间更新潜力体系：社区级聚焦仪凤、揽秀等社区 112 个未达标配建公共活动场地的小区，利用闲置地、边角地增补口袋公园、健身步道等活动空间；街区级针对老城区公共开敞空间不足问题，结合街区更新规划建设街区级公园与广场；交通空间重点整治竹园路、红枫街等 7 条乱停乱放严重道路，优化停车设施布局



与交通微循环；城区级完善各类公园应急避难场配套设施，构建全域应急避难体系。

潜力与紧迫度评判：社区级补短板为高潜力、高紧迫度；街区级公园建设为中高潜力、中紧迫度；交通空间整治为高潜力、高紧迫度；城区级应急体系完善为中潜力、中紧迫度。

综合评价：可实施性强，闲置地利用、交通微整治等项目快速落地；公共效益覆盖休闲、通行、应急全场景；经济价值以公共投入撬动周边物业增值。

优先对象：仪凤社区 66 个无活动场地小区、竹园路等 7 条乱停乱放严重道路、凤山公园应急避难场配套设施。

6. 历史资源更新潜力资源

核心识别两类历史资源更新潜力载体：一是 5 处已挂牌保护的清代、民国时期历史建筑，该类资源空置率 100%、年久失修、利用价值低下，需通过抢救性修缮与活化利用（如改造为文化展示馆、文创空间）实现保护与利用协同；二是针对右所小街观音寺文物消失事件，将全域未纳入保护名录的历史文化资源点纳入预防性保护更新范围，建立动态监测与保护体系，规避文化遗产损毁风险。

潜力与紧迫度评判：5 处挂牌历史建筑为高潜力、极高紧迫度（防止损毁加剧，保护文化遗产底线）；全域预防性保护资源为中潜力、中紧迫度。



综合评价：可实施性中等，需专业修缮技术支撑；公共效益核心是传承历史文脉、提升城市文化内涵；经济价值体现为文化 IP 培育带动文旅融合发展。

优先对象：5 处空置历史建筑、城区内既有历史资源潜在损毁区。

（四）更新时序规划

近期（1-3 年）：以安全底线为核心，优先推进老城片区危旧建筑修缮、城中村安全整治、仪凤社区核心设施补短板、揽秀园商业街危房修缮、7 条道路交通整治及 5 处历史建筑抢救性修缮，实现高紧迫度安全与民生问题清零。

中期（3-5 年）：推进溪泉、拥晖等社区设施完善、中心城区公共服务优化、街区级公共空间建设、揽秀园商业街业态升级，提升城市品质。

远期（5 年以上）：实施智慧社区全域覆盖、城市 CIM 平台搭建、全域历史资源预防性保护体系建设，实现长效治理。

核心重点：以“安全优先、民生为本”为原则，聚焦老城片区与仪凤社区两大核心更新单元，以设施补短板、安全隐患整治、历史资源活化三大类项目为抓手。综上，通过时序递进与重点突破相结合的差异化更新策略，可实现存量资源价值最大化，同步提升城市安全韧性与宜居品质。



第三部分 规划目标

一、总体目标

紧扣省级“生态修复+文旅提升”核心定位，严守抚仙湖Ⅰ类水质刚性底线，重点擦亮澄江抚仙湖特色名片，构建流域一体化生态安全屏障，以“生态修复、产业升级、民生改善、智慧治理”四维协同为核心，聚焦老城片区更新提质，系统推进既有建筑更新改造利用、城镇老旧小区整治改造、完整社区建设、老旧街区老旧厂区城中村更新改造、城市功能完善、城市基础设施建设改造、城市生态系统修复、城市历史文化保护传承等八大类更新任务。到2030年，全面消除老城片区住房安全隐患与生态环境风险，补齐教育、养老、医疗、交通、安全韧性等核心民生短板，建成仪凤、溪泉（或揽秀、拥晖）两个功能完善、服务优质、环境优美的完整社区；引入新场景、新业态，实现老城片区活化重生与中心城区综合承载能力跃升，构建“生态宜居、文旅融合、智慧高效”的城市发展新格局，为打造“世界深蓝湖区文旅康养目的地、国家生态产品价值实现机制试点城市、昆玉协同发展增长极”筑牢城市支撑，建成生态、产业与居民生活协同高质量发展的世界级湖滨城市。

二、年度工作目标



1. 2026 年：设施完善年——基础网络更新与智慧管控奠基。

核心目标：聚焦城市生命线工程与老旧社区安全，基本完成中心城区供水、燃气、排水管网老化更新与漏损治理，依托“数智澄江”框架初步构建城市安全智能监测基础。

安全整治：全面完成城区公共供水管网漏损治理及北片区、凤麓街道燃气管道老化更新改造，基本消除管网运行安全风险。实施抚仙湖北岸片区排水管道结构性缺陷修复与改造工程，启动凤麓街道污水管道修复与混错接改造，提升排水防涝能力。

民生补短板：完成冶钢小区、教师安居小区、磷化小区片区等 3 个老旧片区基础设施综合改造，推动加装电梯、适老化改造及公共服务设施增补。依托改造同步完善智慧安防、停车系统等。

基础保障：建成“数智澄江”城市大脑平台框架，初步实现城市运行关键领域智能感知与管理。建立城市更新项目库动态监测机制，完成重点片区更新详细规划编制，为系统化更新奠定基础。

2. 2027 年：安全底线筑牢年——社区提质与系统短板补齐



核心目标：在筑牢安全底线基础上，系统性推进以完整社区建设为核心的居住环境提质，同步完善城镇基础设施网络与生态治理设施，促进公共服务均等化与可持续发展。

社区提升：全面实施鼎新、揽秀两个社区完整社区提质升级项目，融合推进凤麓街道多个老旧街区提升改造。系统完成社区内建筑结构、楼道、围护及管线管道安全隐患排危整治，并集中建设一批社区居家养老服务中心、老年幸福食堂等设施，夯实“一老一小”服务基础。

城镇提质：继续推进西片区燃气管道等老化更新改造，启动中心城区医疗资源布局优化。通过客运站小区片区改造、商业综合楼微更新等项目，补齐特定区域功能与设施短板。

生态与产业铺垫：加快推进北岸片区市政再生水利用、第二污水处理厂及配套管网等工程建设，实施抚仙湖龙街片区污染治理与管网改造，强化生态基础设施。完成小西城商贸中心改造提升，推进武庙红色文化研学项目，为文旅商融合注入活力。

3. 2028年：品质提升年——人居环境优化与生态韧性增强

核心目标：在设施完善基础上，聚焦人居环境和生态品质的系统提升，扩大更新覆盖范围，强化基础设施韧性，培育完整社区功能。



完整社区与居住品质：深化完整社区建设，重点实施凤麓街道停车位、充电设施、公共活动场地增补，推进住宅小区老旧电梯更新改造，结合节能改造提升居住安全与舒适度。启动龙街、右所等片区的老旧小区改造，将更新范围向城区外围延伸。

公共空间与基础设施支撑：推进环城北路管廊等重大市政项目建设，实施北片区排水主干管改造，提升城市综合承载能力。

生态治理与可持续发展：系统开展城区及抚仙湖北岸市政污水老旧管网排查与改造，实施右所等片区污水管网提升改造，并推进龙街片区污水处理厂及配套管网等工程建设，协同水污染治理设施改造，巩固流域生态安全基底。

4. 2029年：融合发展年——智慧韧性增强与全域更新深化

核心目标：聚焦智慧城市赋能与城市安全韧性系统提升，推动更新工作向全域拓展、向深度延伸，促进城市运行效率与综合承载力整体跃升。

智慧升级与精细治理：全面建成并运行“城市大脑”，完成凤麓街道数字化、智慧化改造及地下综合管线、排水管网智慧管控与监测系统，实现城市生命线智能化管理。依托抚仙湖度假区大数据中心，强化智慧文旅服务能力。



安全韧性与基础支撑：完成东片区燃气管道老化更新改造，系统实施城市“三纵三横”排水干线及城区排水管道改造工程，启动凤翔路管廊建设，根本性提升基础设施安全与韧性。同步完善建筑垃圾与生活垃圾处理体系。

全域更新与服务延伸：持续推进云珠小区等老旧片区改造，实现更新范围全覆盖。通过体育运动中心公园建设、右所镇公共服务配套完善等项目，促进公共服务均衡布局与品质提升，夯实完整社区建设基础。

5. 2030年：长效治理年——系统优化与内涵提升

核心目标：全面完成五年更新行动任务，实现城市功能系统性完善、人居环境根本性改善、治理能力现代化提升，为世界级湖滨城市奠定坚实基础。

人居环境与空间优化：完成凤凰巷片区自建房微更新改造及凤麓街道城中村（原拆原建）更新改造项目，系统解决老城片区人居环境“最后一公里”问题。建成两个完整社区，形成示范效应，带动全域社区品质提升。

安全韧性与生态治理：完成东、西片区排水管网完善及梁王大道、环湖北路管廊建设，实现骨干基础设施网络闭环。实施抚仙湖北岸污水调蓄连通及全市污水联排连调工程，显著提升流域系统治理能力与城市韧性。

历史文脉与长效治理：完成历史文化博物馆及民俗文化传承中心提升改造，实现文化保护与活化的良性循环。全面



建成并高效运行智慧治理体系，巩固生态修复与城市更新协同机制，形成可复制、可持续的“澄江更新模式”。



第四部分 重点任务

一、既有建筑更新改造利用

澄江市城市更新中的既有建筑改造利用类板块，主要围绕安全隐患消除、社区功能完善、公共服务升级与商业活力提升四大核心任务展开，旨在实现城市空间的提质增效与民生福祉的改善。

1. 全面排查整治建筑结构安全隐患。以凤麓街道为重点，对溪泉、仪凤等5个社区存在安全隐患的房屋及构筑物实施精准加固排危工程，涉及数十栋房屋及围墙、楼梯墙体等局部结构，切实保障居民生命财产安全，筑牢城市安全基底。

2. 积极推进社区服务设施微更新。通过试点项目，对存量建筑进行功能活化与提升。将仪凤社区原有商业综合楼改造为三层综合服务空间，并利用既有建筑建设功能齐全的三层居家养老服务中心，增设助餐、文娱、康养等服务，有效补足社区养老服务短板。

3. 着力提升公共文化服务能级。对澄江市图书馆实施改扩建，不仅拓展物理阅读空间，更注重引入数字体验、互动展示等现代化功能，推动其从传统阅览场所向融合基础服务与数字体验的新型文化综合体转型，满足市民多元文化需求。

4. 推动商业空间品质化特色化更新。对小西城商贸中心进行改造提升，在升级约4000平方米建筑内部空间的同时，



着重对其外观进行现代化设计，并融入滇中民居文化元素，打造彰显地域特色的商业地标，激发商圈新活力。

既有建筑改造利用类项目清单							
序号	项目名称	项目类别	更新方式	投资估算(万元)	资金筹措方式	拟开工时间	责任部门/实施单位
1	凤麓街道建筑结构安全隐患房屋排危整治项目	保安全	全面改造/功能完善	500.00	向上筹资	2027年	凤麓街道办事处
2	凤麓街道仪凤社区广场商业综合楼既有建筑微更新改造试点项目	惠民生	全面改造	1032.00	招商引资	2027年	凤麓街道办事处
3	仪凤社区既有建筑居家养老服务中心微更新改造试点项目	补短板	全面改造	361.00	招商引资	2027年	凤麓街道办事处
4	澄江市图书馆功能提升与服务拓展改扩建项目	提品质	功能完善	800.00	财政保障	2027年	澄江市文旅局
5	澄江市小西城商贸中心改造提升项目	提品质	功能完善	1200.00	招商引资	2027年	右所镇人民政府
合计				3893.00			

二、城镇老旧小区整治改造

1. 全面筑牢安全底线。集中开展老旧小区住房安全隐患排危整治，在凤麓街道等多个社区增补楼道疏散指示灯，新建公共停车棚并安装智能充电桩，根治“飞线充电”与楼道停放隐患。同步实施建筑外墙脱落整治、屋面防水及漏水修缮，消除建筑本体安全隐患。启动全市范围内使用超15年的老旧电梯更新工程，保障居民出行安全。

2. 系统更新基础设施。针对老旧小区基础设施老化、功能不全的普遍问题，进行成片区、网络化的更新改造。在客



运站、云珠、冶钢、教师安居、磷化等片区以及龙街、右所片区，系统实施供水、排水、电力、通信、燃气等管线的“一户一表”改造与主干网更新，大幅提升了供应保障能力与管网运行效率。大力推进电梯加装工作，在冶钢小区、磷化小区等片区加装数十部电梯，破解老年人“上楼难”问题。改造提升道路系统、修复绿化、增设无障碍设施，并对大量屋面的防水层进行彻底改造，解决渗漏难题。

3. 着力提升环境与智慧品质。在保障安全与功能的基础上，着力提升小区的环境舒适度与智慧化水平。通过建设“口袋公园”、文化休闲广场、儿童游乐设施、健身场地（如在溪泉、拥晖、鼎新等多社区新建活动场地），在各片区增加绿化与透水铺装，显著拓展了公共活动空间。推广使用太阳能照明路灯（如仪凤节能改造项目），践行绿色低碳理念。在凤麓街道多个社区规模化部署安防监测设备、高层烟雾报警器、智能信包箱、快递柜及社区智能安防系统，并在冶钢、磷化等片区建设“智慧小区主机”，为独居老人等特殊群体安装紧急呼叫装置，初步构建智能化的社区安全管理与服务网络。

4. 积极探索更新模式。本次改造注重模式创新与经验积累。一是推行“片区化”统筹改造模式。改变了以往零散改造的方式，以客运站小区片区、云珠小区片区等为单元，进行基础设施、公共服务、环境景观的统一规划与同步实施，



实现了规模效应和整体提升。二是开展“微更新”试点探索。针对产权结构复杂的自建房区域，启动凤凰巷片区微更新试点，以雨污分流管网改造、公共照明改善等必要的基础设施提升为切入点，探索投资小、见效快、民意共识度高的渐进式更新路径，为同类区域改造积累了宝贵经验。

城镇老旧小区整治改造类项目清单							
序号	项目名称	项目类别	更新方式	投资估算(万元)	资金筹措方式	拟开工时间	责任部门/实施单位
1	凤麓街道楼道安全隐患房屋排危整治项目	保安全	全面改造/功能完善	1500.00	向上争资	2027年	凤麓街道办事处
2	凤麓街道围栏安全隐患房屋排危整治项目	保安全	全面改造/功能完善	1000.00	向上争资	2027年	凤麓街道办事处
3	凤麓街道住宅管线管道破损排危整治项目	保安全	全面改造/功能完善	500.00	向上争资	2027年	凤麓街道办事处
4	凤麓街道仪风节能改造项目	提品质	全面改造/功能完善	800.00	向上争资	2028年	凤麓街道办事处
5	凤麓街道数字化、智慧化改造项目	提品质	全面改造/功能完善	1200.00	向上争资	2029年	凤麓街道办事处
6	凤麓街道停车位、电动车充电设施、公共活动场地建设项目	提品质	全面改造/功能完善	3500.00	向上争资	2028年	凤麓街道办事处
7	澄江市老旧小区改造配套基础设施建设项目(客运站小区片区)	惠民生	综合整治	9898.53	向上争资	2027年	澄江市住房和城乡建设局
8	澄江市老旧小区改造配套基础设施建设项	惠民生	综合整治	7323.51	向上争资	2029年	澄江市住房和城乡建设局



城镇老旧小区整治改造类项目清单							
序号	项目名称	项目类别	更新方式	投资估算(万元)	资金筹措方式	拟开工时间	责任部门/实施单位
	目(云珠小区片区)	生					
9	澄江市老旧小区改造配套基础设施建设项目(冶钢小区片区)	惠民生	综合整治	4001.00	向上争资(中央预算内)	2026年	澄江市住房和城乡建设局
10	澄江市老旧小区改造配套基础设施建设项目(凤麓街道教师安居小区片区)	惠民生	综合整治	14272.00	向上争资(中央预算内)	2026年	澄江市住房和城乡建设局
11	澄江市磷化小区片区配套基础设施改造项目	惠民生	综合整治	6505.33	向上争资(中央预算内)	2026年	澄江市住房和城乡建设局
12	澄江市住宅小区使用年限15年以上电梯更新改造项目	保安全	功能完善	750.00	向上争资	2028年	澄江市住房和城乡建设局
13	澄江市老旧小区改造配套基础设施建设项目(龙街片区)	保安全	综合整治	12090.00	向上争资	2028年	龙街街道办事处、澄江市住房和城乡建设局
14	澄江市老旧小区改造配套基础设施建设项目(右所片区)	保安全	综合整治	9530.00	向上争资	2028年	右所镇人民政府、澄江市住房和城乡建设局
15	凤凰巷片区自建房微更新改造试点项目	补短板	综合整治	500.00	自筹	2030年	凤麓街道办事处
合计				73370.37			

三、完整社区建设

完整社区建设以凤麓街道鼎新、揽秀社区为重点，聚焦四大板块任务：一是补强公共服务，围绕“一老一小”完善养老托育设施，升级社区便民服务中心与医疗健康配套；二是改善人居与环境品质，推进老旧小区基础设施与雨污分流改造，增建停车位、充电桩、口袋公园、慢行步道及无障碍



健身场地，开展适老化适儿化改造；三是建设智慧社区，搭建集成政务、物业、安防、环境监测等功能的智慧平台，提升服务整合与管理效能；四是深化社区治理与集体经济，健全党建引领的协商机制，培育社区文化，并依托集体资产规范租赁服务、拓展节庆劳务输出等途径，增强集体经济内生动力，为社区可持续发展提供支撑。力争到2030年，将两社区打造成为澄江市高品质、有特色的完整社区示范标杆。

完整社区建设类项目清单							
序号	项目名称	项目类别	更新方式	投资估算(万元)	资金筹措方案	实施计划	责任部门/实施单位
1	澄江市凤麓街道鼎新社区完整社区提质升级项目	补短板	综合整治	500.00	财政保障	2027年	澄江市凤麓街道办事处
2	澄江市凤麓街道揽秀社区完整社区提质升级项目	补短板	综合整治	1500.00	财政保障	2027年	澄江市凤麓街道办事处
合计				2000.00			

四、老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造

澄江市针对老旧街区、老旧厂区及城中村板块的更新改造，聚焦系统性提升与特色重塑。任务主要包括：一是全面实施基础设施与管网改造，对环城西路、迎春巷、北正街等老旧街区及城中村片区系统开展雨污分流、道路翻新、管线入地、消防安防设施增补，夯实民生基础。二是着力提升环境与生态品质，通过增设口袋公园、街巷绿带、生态步道及分层亮化工程，优化公共空间。三是深度融合本土文化特色，在改造中嵌入古滇文化、水文化等元素，打造主题文化墙、



特色景观小品与风貌统一的街区，并建设民俗光影、复古巷弄等网红打卡点，激发文旅商业活力。四是针对城中村片区，严格遵循“原拆原建”原则，实施从全域基础设施、雨污系统到特色街区打造的系统工程，旨在建设功能完善、文化彰显、管理长效的新型社区。整体任务兼顾实用性与吸引力，推动老旧区域向宜居、宜业、宜游的复合空间转型。

老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造类项目清单							
序号	项目名称	项目类别	更新方式	投资估算(万元)	资金筹措方式	实施计划	责任部门/实施单位
1	凤麓街道环城西路老旧街区提升改造项目	提品质	功能完善	2000.00	向上争资	2027年	凤麓街道办事处
2	凤麓街道迎春巷老旧街区提升改造项目	提品质	功能完善	2000.00	向上争资	2027年	凤麓街道办事处
3	凤麓街道北正街老旧街区提升改造项目	提品质	功能完善	2650.00	向上争资	2027年	凤麓街道办事处
4	凤麓街道城中村(原拆原建)更新改造项目	补短板	功能完善	13607.00	向上争资	2030年	凤麓街道办事处
合计				20257.00			

五、城市功能完善

通过城市体检识别设施缺口，利用存量建筑与设施用房，补齐教育、医疗、养老等民生领域设施短板，鼓励设施复合设置，增加普惠托育服务，发展多样化养老服务，推动设施综合利用、错时利用。以完善城市服务功能、提升民生福祉为核心，通过文化馆提升改造项目，丰富公共文化服务载体，传承地方文脉。民生保障领域，聚焦养老、医疗短板，推进综合养老服务中心改造、龙街街道集中养老设施完善等项目，



配套失能失智照护与智慧养老示范服务，构建全链条养老服务体系；优化医疗资源布局，提升基层医疗服务能力。

依托澄江现有小广场化石馆改造提升为澄江历史文化博物馆，盘活低效用地，完善城市文化资源。

对现状文庙建筑进行修缮活化，围绕儒家文化的特色，通过现代科技和数字艺术等手段，植入汉服礼仪、传统民俗、生活礼节、应节游戏、诵读国学、书画学习、诗词赏析、非遗手工制作等多种文化形式，开发国学经典诵读、传统礼仪体验、书法绘画等研学课程，定期举办国学文化活动，弘扬国学文化。

城市功能完善类项目清单

序号	项目名称	项目类别	更新方式	投资估算(万元)	资金筹措方式	实施计划	责任部门/实施单位
1	澄江市中心城区社区居家养老服务中心改造提质项目	提品质	功能完善	1450.00	招商引资	2027年	澄江市民政局
2	澄江市老年幸福食堂项目	提品质	功能完善	300.00	招商引资	2027年	民政局、各镇(街道)
3	澄江市老年养护机构设备更新改造项目	补短板	功能完善	1600.00	财政保障	2027年	澄江市民政局
4	澄江市医疗资源布局优化调整项目	补短板	功能完善	6518.00	自筹	2027年	澄江市卫生健康局
5	澄江市抚仙湖国家级旅游度假区大数据中心项目	补短板	功能完善	3000.00	招商引资	2029年	澄江市文旅局
6	澄江历史文化博物馆提升改造项目	提品质	功能完善	2900.00	财政保障	2030年	澄江市文旅局
7	澄江市体育运动中心公园建设项目	惠民生/补短板	功能完善	50000.00	招商引资	2029年	澄江市住房和城乡建设局
8	右所镇公共服务配套设施完善项目	惠民生/补短板	功能完善	1500.00	向上争资	2029年	右所镇人民政府



城市功能完善类项目清单							
序号	项目名称	项目类别	更新方式	投资估算(万元)	资金筹措方式	实施计划	责任部门/实施单位
9	右所镇矣旧片区公共服务配套设施完善项目	惠民生	功能完善	4498.80	向上争资	2027年	右所镇人民政府
合计				71766.80			

六、基础设施建设

澄江市 2025—2030 年城市更新基础设施类重点任务聚焦生态保护、安全保障与民生改善三大维度，构建系统完备的现代化基础设施体系。

给排水方面，推进城市“三纵三横”污水干线系统改造，通过污水联排连调工程与抚仙湖北岸污水调蓄及连通工程，打通流域污水收集输送“主动脉”，实现中心城区与抚仙湖流域污水管网无缝衔接，同步削减农业面源污染与生活污水排放风险，筑牢湖泊生态第一道防线。配套实施排水管网排查监测服务及智慧监控系统改造，运用数字化手段提升管网运维精准性，助力流域水质持续稳定达标。

安全运维层面，实施天然气长输管道等更新改造项目，全面消除老化管网安全隐患，保障燃气输送稳定可靠；开展公共供水管网漏损治理，降低水资源浪费，提升供水保障能力，构建“安全、高效、绿色”的市政公用设施运行格局。

民生配套方面，同步推进保障性租赁住房项目，在完善基础设施硬支撑的同时，补齐住房保障短板，实现生态保护



与民生改善协同推进。系列任务有机衔接、一体实施，既严守生态保护红线，又夯实城市运行基础，为澄江建设高原湖滨生态宜居城市提供坚实保障。

智慧赋能方面，以“数智澄江”建设为牵引，打造抚仙湖度假区大数据中心，升级地下综合管线智慧管控平台、排水管网智慧监控系统及再生水设施智能化系统，推动城市治理、生态保护、基础设施运维数字化转型，构建高效协同的智慧城市运行体系。系列任务同步发力，全面提升城市综合服务效能与宜居品质。

基础设施建设类项目清单

序号	项目名称	项目类别	更新方式	投资估算(万元)	资金筹措	实施计划	责任部门/实施单位
1	澄江市公共供水管网漏损治理项目	补短板	功能完善	18866.22	向上争资(超长期国债)	2026年	澄江市住房和城乡建设局
2	澄江市东片区燃气管道等老化更新改造项目	补短板	功能完善	18593.00		2029年	澄江市住房和城乡建设局
3	澄江市西片区燃气管道等老化更新改造项目	保安全	功能完善	16973.90		2027年	澄江市住房和城乡建设局
4	澄江市北片区燃气管道等老化更新改造项目	保安全	功能完善	23377.78	向上争资(超长期国债)	2026年	澄江市住房和城乡建设局
5	澄江市燃气管道等老化更新改造项目	保安全	功能完善	12389.00	向上争资(超长期国债)	2026年	澄江市住房和城乡建设局
6	澄江市城区排水管道改造工程	保安全	功能完善	26373.00	向上争资(超长期国债)	2026年	澄江市住房和城乡建设局
7	澄江市北片区排水主干	补短板	功能	18246.00	向上争	2028	澄江市住房



基础设施建设类项目清单							
序号	项目名称	项目类别	更新方式	投资估算(万元)	资金筹措	实施计划	责任部门/实施单位
	管改造项目	板	完善		资(超长期国债)	年	和城乡建设局
8	澄江市东、西片区排水管网完善项目	补短板	功能完善	13172.00		2030年	澄江市住房和城乡建设局
9	澄江市城市三纵三横排水干线系统改造	补短板	功能完善	6349.86		2029年	澄江市住房和城乡建设局
10	澄江市北岸片区市政再生水利用设施改造工程	补短板	功能完善	15150.40		2027年	澄江市住房和城乡建设局
11	澄江市城区及周边区域排水管道改造工程	补短板	功能完善	6369.55		2029年	澄江市住房和城乡建设局
12	澄江市地下综合管线智慧管控平台改造项目	补短板	功能完善	9123.20	向上争资	2029年	澄江市住房和城乡建设局
13	澄江市排水管网排查监测服务及智慧监控系统改造项目	补短板	功能完善	6100.00	向上争资	2029年	澄江市住房和城乡建设局
14	澄江市“数智澄江”建设项目	补短板	功能完善	4600.00		2026年	澄江市住房和城乡建设局
15	澄江市天然气长输管道建设项目	补短板	功能完善	5642.45	向上争资	2027年	澄江市右所镇人民政府
16	澄江市建筑垃圾收集转运体系建设工程	惠民生	功能完善	5025.00	向上争资	2029年	澄江市住房和城乡建设局
17	澄江市生活垃圾处理设施提标改造工程	补短板	功能完善	3500.00	向上争资	2029年	澄江市住房和城乡建设局
18	环城北路管廊项目	提品质	功能完善	5200.00	向上争资	2028年	澄江市住房和城乡建设局
19	凤翔路管廊项目	提品质	功能完善	13600	向上争资	2029年	澄江市住房和城乡建设局
20	梁王大道管廊项目	提品质	功能完善	7000	向上争资	2030年	澄江市住房和城乡建设局



基础设施建设类项目清单							
序号	项目名称	项目类别	更新方式	投资估算(万元)	资金筹措	实施计划	责任部门/实施单位
21	环湖北路(澄川线)管廊项目	提品质	功能完善	24480	向上争资	2030年	澄江市住房和城乡建设局
合计				261905.13			

七、城市生态系统修复

以坚守抚仙湖 I 类水质底线、构建流域生态安全屏障为核心，城市生态系统修复类项目以抚仙湖沿岸污水治理为核心，力求到 2030 年实现抚仙湖沿线污水以全收集、全处理，削减农业面源污染与生活污水排放风险，筑牢湖泊生态第一道防线。

城市生态系统修复类项目清单							
序号	项目名称	项目类别	更新方式	投资估算(万元)	资金筹措	实施计划	责任部门/实施单位
1	澄江市水污染治理设施改造工程	提品质	全面改造	5200.00	向上争资	2028年	澄江市产业投资开发有限公司
2	抚仙湖北岸污水调蓄及连通工程	补短板	功能完善	14783.46	向上争资	2030年	澄江市住房和城乡建设局
3	澄江市抚仙湖龙街片区污染治理工程	补短板	功能完善	7050.00	向上争资	2027年	澄江市住房和城乡建设局
4	澄江市龙街街道片区污水处理厂及配套管网工程	补短板	综合整治	23708.00		2028年	澄江市住房和城乡建设局
5	澄江市城区市政污水老旧管网排查及改造项目	补短板	综合整治	17160.00		2028年	澄江市住房和城乡建设局
6	澄江市第二污水处理厂及配套管网建设项目	补短板	功能完善	3284.06		2027年	澄江市住房和城乡建设局
7	澄江市污水处理厂进水干管及提升设施老化更新改造项目	补短板	综合整治	7031.86		2027年	澄江市住房和城乡建设局
8	抚仙湖北岸市政污水老旧管网排查及改造项目	补短板	综合整治	8580.00		2028年	澄江市住房和城乡建设局



9	龙街片区污水管网提升改造项目	补短板	综合整治	9933.00		2027年	龙街街道办事处
10	右所片区污水管网提升改造项目	补短板	综合整治	3668.31		2028年	右所镇人民政府
11	澄江市污水联排连调工程	补短板	综合整治	9578.40		2030年	澄江市住房和城乡建设局
12	澄江市城镇污水管道修复及混错节点改造工程(一期)	补短板	综合整治	6485.75	向上争资	2026年	澄江市住房和城乡建设局
合计				116462.84			

八、城市历史文化保护传承

以“守护文脉根脉、活化文化资源、赋能城市发展”为核心，澄江市2025—2030年城市更新专项规划中城市历史文化保护传承类重点任务，坚守“保护为主、合理利用、活态传承”原则，在城市更新进程中延续地域文化基因，构建“民俗传承+红色育人”的双轨保护体系，实现文化价值与民生福祉、文旅发展的有机统一。

民俗文化遗产方面，通过市民俗及传统文化传承公共服务活动中心提升改造项目，优化场地空间布局、完善硬件设施配套，打造集民俗展示、非遗保护、公共活动、文化传播于一体的综合性文化载体。项目聚焦澄江本土民俗风情、传统技艺等文化资源，常态化开展民俗节庆展演、非遗技艺教学、传统文化交流等活动，让市民群众近距离接触本土文化根脉，推动民俗文化在日常场景中活态传承，夯实文化传承的群众基础，提升市民文化认同感与归属感。



红色文化活化方面，依托澄江市武庙红色文化资源，打造红色文化研学项目。通过修缮保护历史建筑、优化展陈内容、完善研学配套设施，构建集红色教育、文化体验、研学实践于一体的特色平台。项目深挖武庙承载的红色历史记忆，设计沉浸式研学课程，联动抚仙湖生态旅游资源，开发“红色教育+生态研学”融合产品，让红色基因在沉浸式体验中代代相传，同时拓展文化旅游新场景，推动红色文化资源转化为发展动能，为城市文旅融合发展注入红色活力。

城市历史文化保护传承类项目清单							
序号	项目名称	项目类别	更新方式	投资估算(万元)	资金筹措	实施计划	责任部门/实施单位
1	澄江市民俗及传统文化传承公共服务活动中心提升改造项目	提品质	综合整治	2640.00	招商引资	2030年	澄江市文旅局
2	澄江市武庙红色文化研学项目	提品质	新建	1600.00	招商引资	2027年	澄江市文旅局
合计				4240.00			



第五部分城市设计引导

一、城市功能结构与形态优化

更新空间结构：充分考虑山水林田湖草沙资源承载，明确生态容量，严控环湖旅游项目用地增量，优化用地结构，项目定位向高端化转型。规划期内中心城区以向西、向南方发展为主，北向发展为辅，东向以调整优化为主。

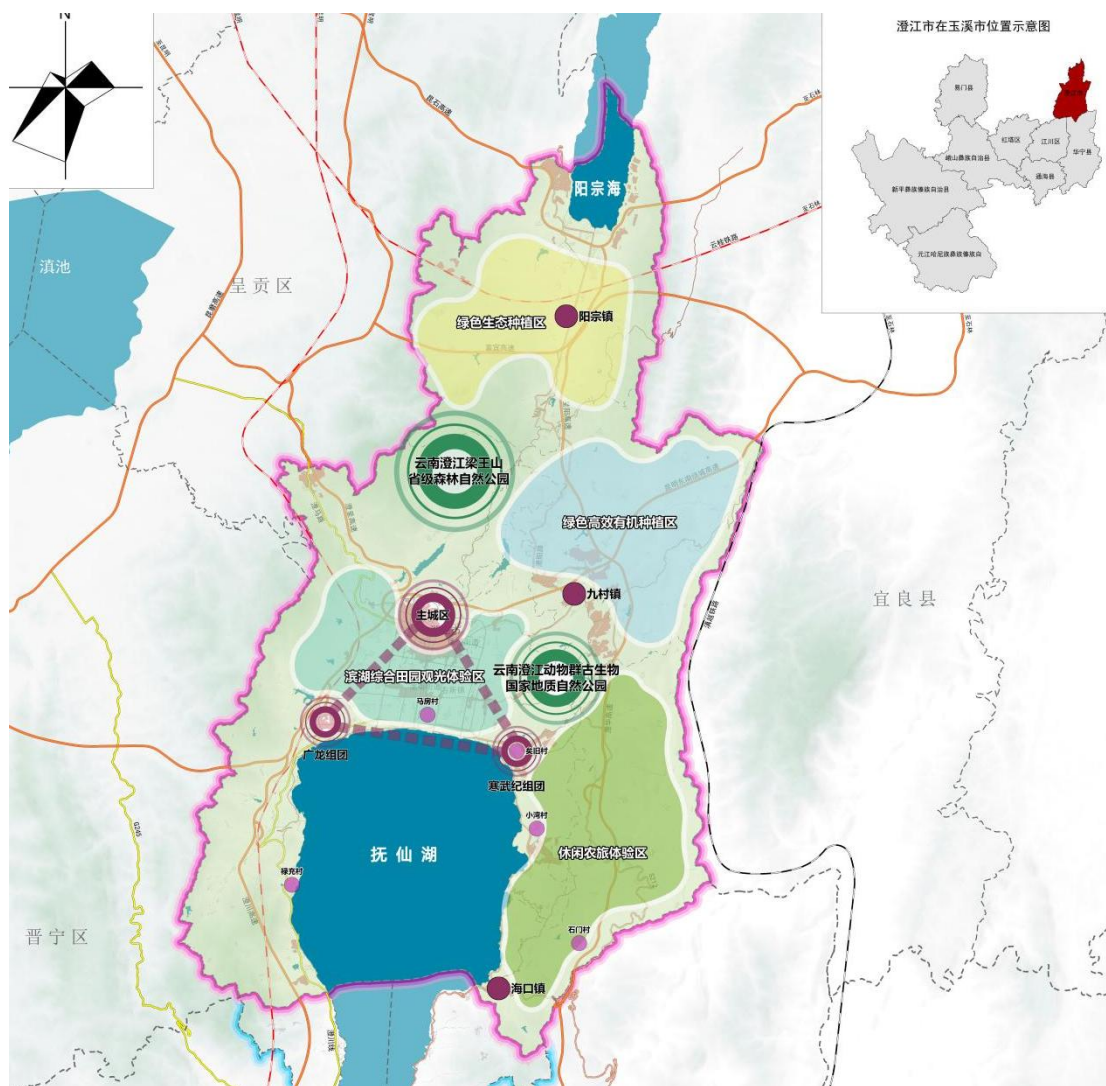
中心城区规划形成“**一核三心三廊五区**”的空间结构。

一核：城区综合服务核心；

三心：龙街、右所城市次中心，广龙组团城市次中心，寒武纪组团城市次中心；

三廊：结合梁王河、抚澄河、东大河形成中心城区南北向三条生态廊道；

五区：文化老城片区、魅力新城片区、广龙片区、龙街右所片区、寒武纪片区。



澄江市城市功能结构图

二、分层次设计引导

建筑层面：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，分类管控建筑体量造型、色彩、立面材质。老城风貌区保护传统建筑，保持新建、改扩建建筑风貌协调；新城风貌区引导现代建筑风格，塑造地域特色现代都市风貌；山水风貌区管控滨水、山前建筑，塑造山水城市风貌；产业风貌区引导园区工业建筑，展现产业都市风貌。澄江中心城区整体建筑仍将以多层为主，高层为辅。



其中老城区是以低层和多层为主的建筑控制区。老城区周边区域是以多层为主、高层为辅的建筑控制区。

小区、社区层面：采用“连片更新”方式，统筹老旧小区改造与完整社区创建，精细化设计完善社区生活圈、优化交通、提升环境；针对设施缺失，采用“微更新”或规划预控增配；针对规模不足，利用底商、零星用地扩大规模；针对布局不均衡，改善步行环境、服务上门；针对交通不畅，精细化交通组织；针对停车难，建设立体停车设施，鼓励停车场开放；针对公共空间不足，利用建筑屋顶等增设活动空间；针对街巷环境，加强临街界面控制，整治环境；更新中避免大拆大建等问题。

城区层面：建立清晰城市建设空间秩序与容积率，划分五类区域分区分级管控；构建完善开放空间网络，包括蓝绿空间网络、休闲慢行网络、特色街道网络。大体呈现从抚仙湖至中心城区核心区域、中心城区核心区域至西部山体之间由低到高再到低的高度控制。保持抚仙湖和周边山体的背景作用，形成以商业中心为最高点、其他组团中心为次高点的起伏有序、丰富变化的城市轮廓线。

二、特色风貌地区管控

划定特色风貌地区：以河湖水系和城市景观通道为基本骨架，以重点地段为节点，以自然环境为背景，展现兼具“山



“一城一湖”多层次景观和现代化城市特色的风貌，形成“揽湖入城、湖城一体”的整体风貌格局。

对城市天际线的打造以背山及滨水的竖向形态控制为主，通过显山、露水和韵律感的结合，严格控制背山面水区域建筑高度，突出山水等自然生态要素，增加景观层次，同时利用地标性高层建筑，强化中心及核心地带城市天际线的变化，形成起伏有致的城市天际线。

规划形成**历史风貌区、魅力风貌区、宜居风貌区、休闲风貌区**四类风貌区。

历史风貌区。即澄江老城区。重点展示澄江市传统历史风貌，保护延续以历史建筑、文物保护单位为统领的城市空间格局。

魅力风貌区。主要包括中心城区西部、南部地块、寒武纪、广龙片区，引导城市文化地标建设，加强城市公园与广场建设，塑造疏密等。中心城区西部、南部地块重点展示现代、宜居、多元、时尚的城市风貌，以重要公共建筑和开敞空间为核心组织城市空间，建筑风格以外形简洁现代、色彩典雅明快为主。寒武纪、广龙片区重点展示山水田镇交织融合的滨水风貌，依托山水资源灵活布局建筑群落，建筑风格以造型简约、色彩明快为主。



宜居风貌区。即龙街街道、右所镇片区，以生态宜居型氛围为主，体现山水宜居的特征，沿街建筑适当增加高低错落变化，打造舒适和谐的居住环境。

休闲风貌区。即龙街街道北部的村庄休闲区域，重点展示田园风光、绿色休闲风貌，依托现有村庄肌理、村庄风貌，延续滇中建筑风貌，建筑风格以彰显民俗文化的小尺度民居建筑为主。

(一) 寒武纪片区特色风貌

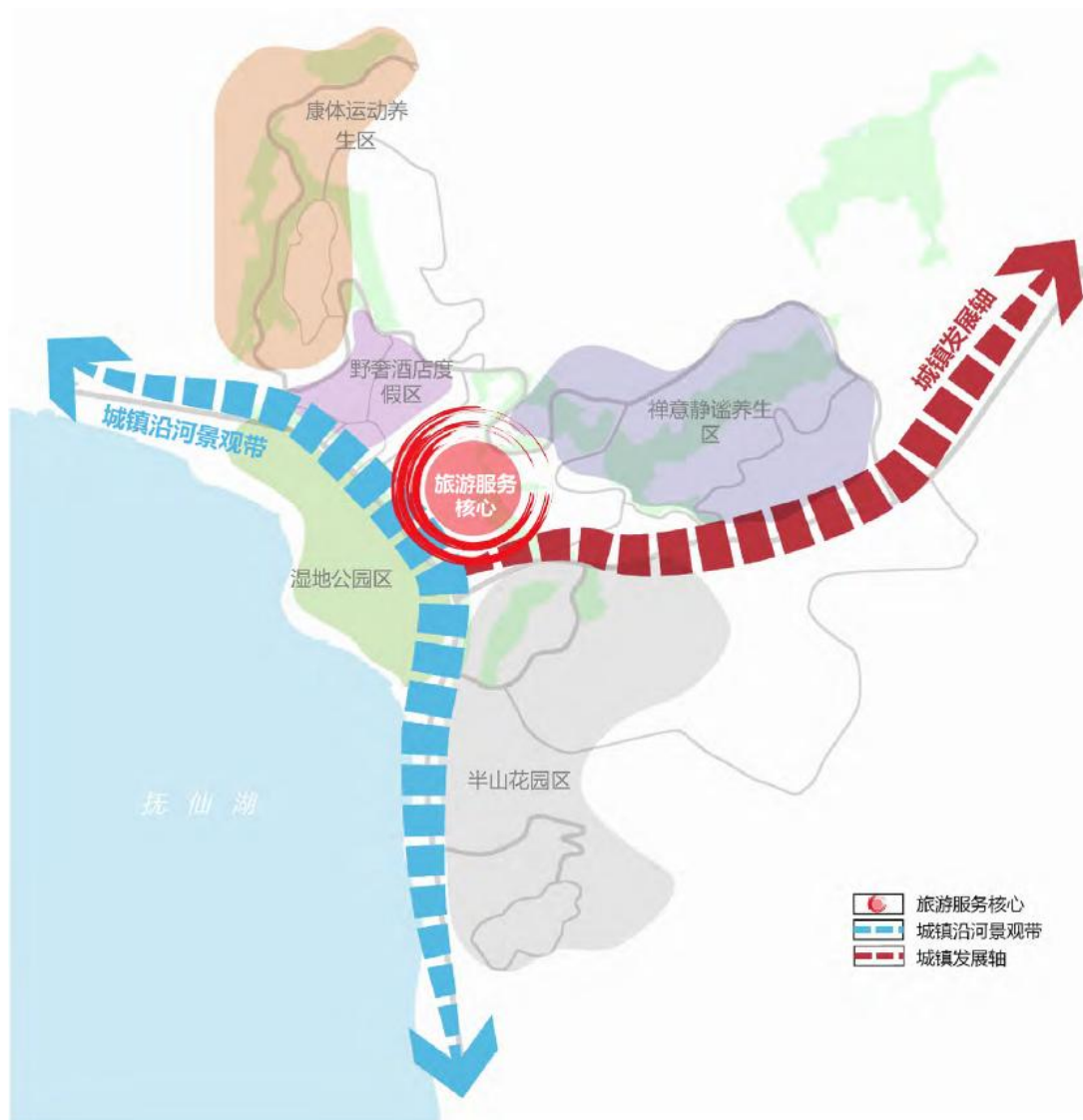
寒武纪片区：以“寒武纪小镇”为主题定位，集化石科普、主题乐园、奥特莱斯商业与养生社区等功能于一体，是一处围绕寒武纪文化体验打造的复合型休闲旅游目的地。该片区不仅是支撑抚仙湖“文化游”发展的重要载体，也是云南省具有代表性的精品文化科普示范区。

在风貌塑造方面：片区依托现有资源，着力融合传统与现代元素。针对具有滇中传统民居风格的现状村落建筑，实施改造提升工程，将其打造为旅游小镇的核心商业区域，重塑具有地方特色的建筑风貌。对于区域内的文物保护单位，则深入挖掘其历史与文化内涵，实施保护性开发策略，使文物在利用中得到有效传承。

近期建设重点聚焦于存量空间的功能提升与重点片区打造：现状建成区，特别是矣旧村保留建筑的改造，将成为特色风貌重塑的关键环节。随着矣旧村区域提升完成，相关



建设将逐步向周边功能区拓展，进一步强化寒武纪片区的整体风貌协调性与文化识别度。



寒武纪形态格局规划

(二) 广龙片区特色风貌

广龙片区：主题定位为滇中文化旅游小镇集古城商业、文化探秘、生态居住、山地涵养等功能于一体的以滇中文化体验为主的休闲旅游目的地。支撑抚仙湖“文化游”的重要载体云南特色古滇国文化特色体验地。



文物单位与现状村庄的利用：改造提升现状具有滇中传统民居风格的村落建筑，作为旅游小镇主要商业区；对于区域内文保建筑，在深挖其传统文化内涵的同时，进行保护性开发。

近期主要的建设集中在现状存量提升改造及重点片区建设上：主要集中在现状建成区，对枝柏村保留建筑进行提升改造，对西林寺和五谷寺山区域进行保护，以特色风貌重塑为主要工作；结合枝柏村改造提升后的民俗商业街区，向周边区域拓展建设主体功能区以及与北部连接高速门户区建设。



广龙形态格局规划

第六部 分片区指引

一、城市更新片区划定

城市更新重点区域为低效用地、老旧小区、老旧厂房、闲置土地。打破传统以地块为单位的更新项目推进机制，按照片区统筹的思路，聚焦于建成年代较早，现存问题较多，公共配套供需缺口较大的地区，根据建设年代、用地功能、建筑类型等方面的差异和更新需求，综合考虑道路、河流等



自然界线，与规划范围内已有规划相对接，划分为近期整治改善区域、远期整治改善区域，近期整治改善区域主要包括老城区中的低效住宅用地、低效商业服务设施用地、低效物流仓储用地、低效工业用地；远期整治改善区域主要包括龙街街道、右所镇中的低效住宅用地、低效商业服务设施用地等，并进行分类施策推动城市更新。针对老旧小区、城中村、老旧商业街区、老旧厂区不同的现状问题及更新需求，分类提出规划指引。

(一) 划定目的与原则

1. 划定目的

为完善更新区域内公共设施，充分整合分散的土地资源，推动成片连片更新，实现区域统筹，落实国土空间总体规划的强制性内容及管控要求，衔接城市更新单元，划定城市更新片区。城市更新片区是国土空间规划管控指标向下传导的更新管理基本单元，也是实施成片连片更新、统筹若干城市更新项目的更新规划基本单元，按照城市更新相关政策实行管控。

2. 划定原则

划定城市更新片区，应以城市更新单元为基础，保证基础设施和公共服务设施相对完整，综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界、行政管理界线等因素，符合成片连片和



有关技术规范的要求。一个城市更新片区用地规模一般为2-5平方公里，可以包括多个城市更新项目。

为有效衔接城市更新单元，原则上单个城市更新实施项目范围不宜跨越已批城市更新片区范围，城市更新片区范围不宜分割单宗权属用地范围；涉及异地平衡或连片土地整备、落实区域性基础设施，确需跨越城市更新片区进行统筹规划的，优先在城市更新片区所在街道（镇）内进行规划指标统筹。

城市更新片区边界可结合实际情况进行调整，其中调整面积不宜超过该片区原面积的5%。

（二）城市更新片区划定

依据《澄江市国土空间总体规划》（2021-2035）、《抚仙湖保护治理规划》（2018-2035）报批稿等相关规划，对片区进行划分，划分结果如下：

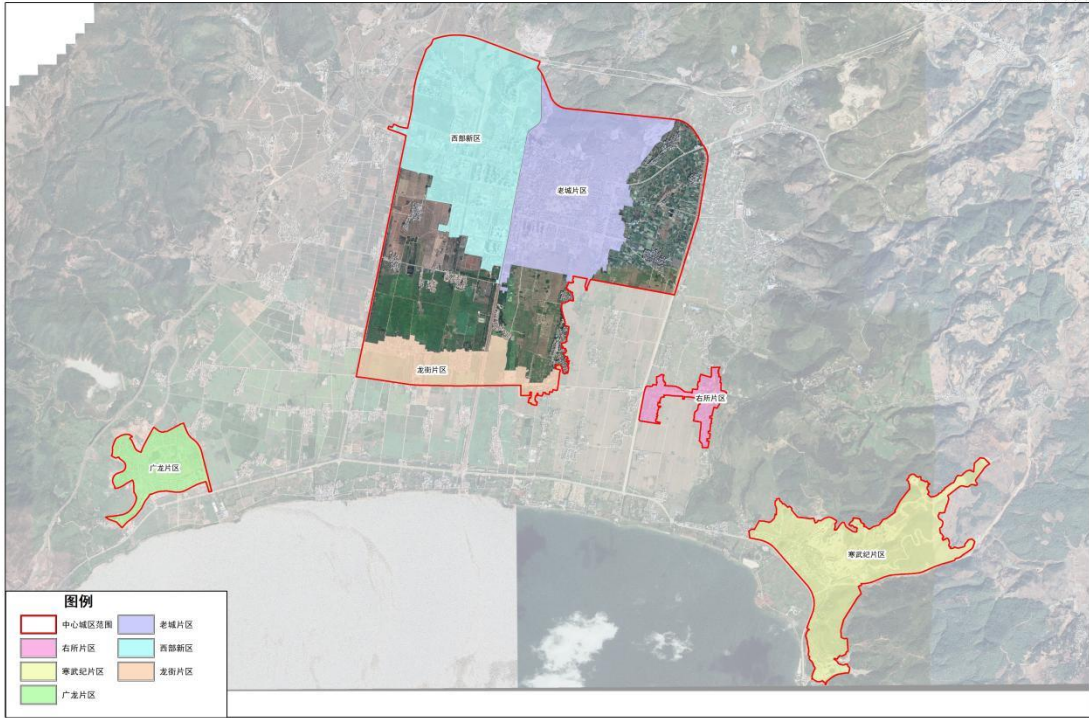
本规划共划定城市更新片区6个，总面积15.486平方公里，平均面积约2.581平方公里。各城市更新片区划定情况如下：

澄江市老城片区4.20平方公里、西部新区片区4.73平方公里、广龙片区1.12平方公里、寒武纪片区3.47平方公里、右所片区0.49平方公里、龙街片区1.48平方公里。



澄江市城市更新专项规划 (2026-2030)

重点更新片区范围划定分布图



更新片区范围划定图

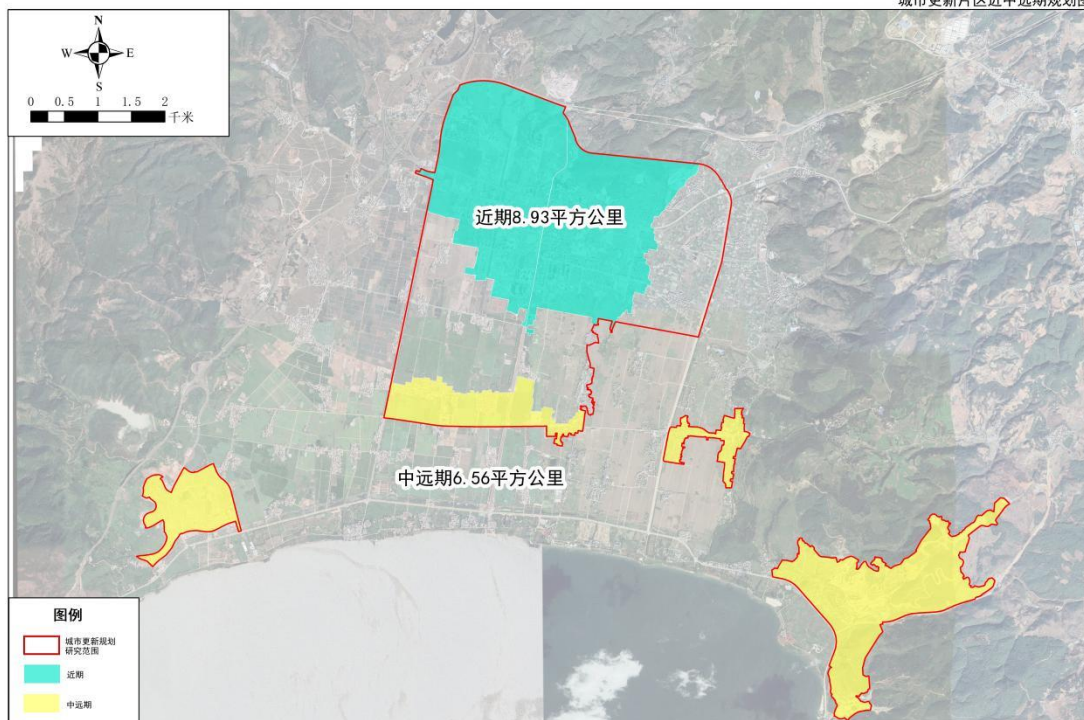
(三) 重点城市更新片区及实施指引

本规划划定近期重点城市更新片区 2 个，分别为澄江市老城片区、西部新区片区。总面积 8.93 平方公里。



澄江市城市更新专项规划（2026-2030）

城市更新片区近中远期规划图



近中远期规划图

二、更新改造方式

保护提升：对更新片区内文物保护单位、历史建筑、历史地段等历史文化遗存进行维护修缮，在满足保护要求前提下提升风貌、活化利用。

小微更新：对片区内建筑质量较好或有历史人文魅力的场地、建筑、设施，在不改变主体结构与风貌特色前提下局部改造提升，鼓励功能置换与业态提升，采用“拼贴”“织补”方式增加口袋公园、小微绿地，植入民生服务。

综合改造：对片区内无重大安全隐患、有继续利用价值的老旧小区、商业区、厂区及周边地区，综合开展建筑修缮、设施更换等改造，实现建筑质量、空间品质、功能产业提升。



拆旧建新：对片区内存在安全隐患住房、国有企事业单位非成套住房、低效用地且配套缺失的城中村和平房区及其他重大安全隐患地区，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。

三、片区更新指引

(一) 老城片区

澄江市老城片区更新以“安全为本、功能提质、文化传承、智慧宜居”为核心导向，通过系统性的有机更新，全面提升片区人居环境、功能活力与文化魅力，打造安全韧性、设施完善、富有历史底蕴的宜居生活街区。

1. **筑牢安全底线，改善人居环境。**以排危整治为先导，全面消除既有建筑、老旧小区在结构、围护、楼道、管线等方面的安全隐患。同步推进城镇老旧小区改造，重点实施节能改造、管线更新、停车与充电设施补建、公共活动空间增补等工程，夯实社区安全与生活品质的基础。

2. **完善服务功能，构建完整社区。**以完整社区建设为范本，织补提升老城公共服务网络。通过既有建筑改造与新建，布局完善社区居家养老、老年养护、图书馆提升等设施，优化医疗资源布局。结合老旧街区、城中村改造，因地制宜植入公共活动场地与便民商业，构建“一站式”社区生活圈。

3. **传承历史文脉，激发街区活力。**保护与活化利用并重，在老旧街区提升、老旧厂区更新中，注重延续历史街巷格局



与风貌。积极推进历史文化博物馆、民俗文化中心、武庙红色研学等项目的改造提升，将文化传承、展示与公共空间建设相结合，塑造具有澄江特色的文化节点与旅游路径。

4. 升级基础设施，赋能智慧治理。系统推进供水、排水、燃气等老旧管网更新改造，建设地下综合管廊，治理水污染，筑牢城市“生命线”。依托“数智澄江”建设，搭建地下管线智慧管控、排水监测等平台，并推动社区数字化、智慧化改造，以科技手段提升城市运行效能与社区治理水平。

（二）西部新区片区

西部新区片区更新以“品质宜居、基础补强、生态优先”为核心，聚焦于提升规模化居住片区的整体环境与服务能级，构建配套完善、安全韧性、绿色低碳的现代化城市生活区。

1. 焕新居住品质，建设完整社区。以多个老旧小区及磷化小区连片改造为重点，系统性推进室外基础设施更新与电梯更换，并依托鼎新社区开展完整社区提质。同步试点自建房微更新与小西城商贸中心改造，全面提升住区环境与商业服务便利性。

2. 筑牢运行基底，升级基础设施。优先实施西片区燃气、排水等老化管道更新，完善东西片区排水管网系统，并建设覆盖全域的建筑垃圾收运体系，为片区安全高效运行提供现代化硬件支撑。



3. 守护生态本底，强化流域治理。紧密衔接抚仙湖保护战略，重点推进北岸污水调蓄、连通工程及市政污水管网排查改造，系统性实施水污染治理设施改造与城区污水管网更新，筑牢片区发展的生态安全屏障。

(三) 广龙片区

广龙片区更新以“智慧赋能、生态提质、服务增效”为核心导向，紧密衔接抚仙湖国家级旅游度假区发展定位，建设绿色低碳、治理高效、生活便利的特色文旅与生活融合片区。

1. 突出智慧赋能，夯实管理基底。依托“数智澄江”及旅游度假区大数据中心建设，集成地下管线智慧管控、排水监测等系统，搭建片区智慧管理中枢。同步实施燃气、排水等老化管网更新，完善建筑及生活垃圾处理体系，以智能化手段提升基础设施运行安全与效率。

2. 聚焦生态保护，强化系统治理。坚决落实抚仙湖保护要求，将北岸污水调蓄连通工程、市政污水管网排查改造作为重中之重，协同推进城区水污染治理设施改造，构建系统化、高标准的截污治污体系，筑牢生态安全屏障。

3. 完善旅居功能，提升服务品质。针对性实施老年幸福食堂等适老化服务项目，推进住宅电梯更新改造，提升常住居民生活便利度与幸福感，优化旅居综合服务环境，促进片区和谐宜居与可持续发展。



(四) 右所片区

右所片区更新以“设施补短、服务提质、生态固本”为核心导向，立足乡镇服务基底与抚仙湖北岸区位特点，打造基础设施完善、公共服务健全、生态屏障牢固的宜居宜业片区。

1. 补齐设施短板，改善人居环境。系统推进片区老旧小区室外基础设施配套改造及老旧电梯更新，同步实施燃气、排水等老化管道改造。依托“数智澄江”平台，融入地下管线智慧管控与排水监测体系，提升基础设施安全韧性及运行效能。

2. 完善服务功能，促进城乡融合。重点实施右所镇公共服务配套设施完善项目，补齐乡镇级服务短板。结合老年幸福食堂等项目建设，增强本地居民，特别是老年群体的生活便利性与幸福感，营造全龄友好的社区环境。

3. 严守生态红线，强化系统治污。将抚仙湖保护置于首位，以右所片区污水管网提升改造为核心抓手，统筹实施北岸污水调蓄连通、市政污水管网排查改造及城区水污染治理工程，构建从源头到末端的严密截污治污体系，守护湖滨生态安全。

(五) 寒武纪片区

寒武纪小镇片区更新以“智慧引领、服务优化、生态守护”为核心导向，立足文旅小镇特色与抚仙湖北岸生态要求，



着力打造以数据智能为支撑、公共服务完善、生态环境一流的
特色文旅与智慧生活融合片区。

1. 强化智慧赋能，夯实管理基础。依托抚仙湖国家级旅游度假区大数据中心及“数智澄江”建设，集成地下管线智慧管控、排水监测等系统，搭建片区智慧运行中枢。同步实施燃气管道等老化更新，完善垃圾收运处理体系，以智能化提升基础设施安全与运行效率，支撑小镇现代化管理。

2. 完善服务配套，提升旅居品质。重点推进矣旧片区公共服务配套设施完善项目，针对性补充服务短板。结合老年幸福食堂建设、住宅电梯更新等工程，增强对常住居民与潜在旅居人群的全方位服务能力，营造更舒适、便利、友好的生活环境。

3. 聚焦生态保护，筑牢湖滨屏障。坚决贯彻抚仙湖保护战略，将北岸污水调蓄连通、市政及片区污水管网排查改造作为核心任务，协同实施水污染治理工程，构建高标准、系统化的截污治污网络，为片区可持续发展提供坚实的生态保障。

（六）龙街片区

龙街片区更新以“基础支撑、生态屏障、服务优化”为核心导向，立足抚仙湖北岸关键区位，着力强化区域基础设施枢纽功能与生态屏障作用，建设支撑有力、环境宜居的湖滨综合片区。



1. 强化区域支撑，升级基础网络。作为抚仙湖北岸关键节点，重点推进环湖北路（澄川线）综合管廊、北岸片区市政再生水利用设施等区域性骨干工程。同步实施燃气、排水等老化管道更新，并全面融入“数智澄江”智慧管控平台，筑牢片区及区域联动的现代化基础设施基底。

2. 完善本地服务，提升人居品质。系统开展龙街片区老旧小区基础设施配套改造及老旧电梯更新，切实改善居住条件。结合老年幸福食堂等项目建设，补充便民服务设施，增强本地居民的获得感与幸福感。

3. 筑牢生态核心，严控入湖污染。将龙街片区污水处理厂及配套管网工程、片区污水管网提升改造作为核心抓手，与北岸污水调蓄连通等工程系统衔接，构建高效、闭环的截污治污体系，切实担当抚仙湖北岸生态保护的关键防线。



第七部分 项目库管理机制

一、项目总体情况

依据城市更新工作思路与八大任务的划分，结合澄江市实际情况，计划实施城市更新项目 70 个，计划投资 553895.14 万元。其中：2026 年拟计划实施项目 9 个，总投资 112507.53 万元；2027 年拟计划实施项目 27 个，总投资 103479.58 万元；2028 年拟计划实施项目 12 个，总投资 111758.31 万元；2029 年拟计划实施项目 13 个，总投资 130671.01 万元；2030 年拟计划实施项目 9 个，总投资 95478.72 万元。（具体详见附表 1、附表 2）

二、项目入库、出库管理规则

（一）管理主体

1. 入库管理主体。设立城市更新项目入库审核小组，成员包括住建、发改、财政、自然资源、街道等部门代表，并吸纳规划、建筑、经济、咨询、法律等专业人员，对申报项目进行联合审查与决策。

2. 出库管理主体。由住建部门牵头，联合发改、财政、自然资源等部门组成项目出库评估小组，负责对拟出库项目进行全面评估审核。

（二）入库管理规则

1. 入库条件



合规性：符合各级相关政策法规，规划、用地、资金等手续完备。**必要性：**紧扣本县发展战略，聚焦民生短板与居民实际需求，目标明确。**可行性：**技术方案成熟，经济测算科学，资金来源稳定，具备合理资金平衡方案。

2. 入库流程

项目申报：提交《入库申报表》、实施方案及相关佐证材料。**联合初步审查：**审核小组对材料完整性、合规性及基本可行性进行审查。**实地调研：**对通过初审的项目进行现场核查，听取居民及相关单位意见。**专家评审：**组织相关领域专家进行综合评审并出具意见。**入库决策：**审核小组综合各方意见进行决策，符合条件项目纳入项目库并公示。

3. 入库项目分类与动态管理

按类型、规模、周期等进行分类，实施针对性推进与监管。定期跟踪评估，根据政策、市场变化动态调整项目库。对推进顺利项目优先支持；对进展缓慢或问题项目督促整改，整改不达标则调出。

(三) 出库管理规则

1. 出库条件

项目完成度：已按批准方案完成全部建设内容。

工程质量达标：经验收符合国家及地方质量标准。

功能实现：投入使用后达到预期功能目标。

资金使用合规：符合财务制度，账目清晰，经审计合规。



2. 出库流程

申报出库：实施单位提交《出库申请表》，附项目完成、验收、审计、功能评估等报告。

初步审核：主管部门核查材料完整性及真实性。

实地核查：评估小组现场检查建设、质量、功能发挥情况，并收集反馈。

综合评估：组织相关部门和专家形成综合评估意见。

出库决策：评估小组会议决策，符合条件的批准出库并公布。

3. 出库后监管

持续跟踪项目运营与功能发挥情况。定期开展经济、社会、环境等维度的绩效评价，结果作为后续支持参考。

(四) 监督与责任追究

1. 监督机制

内部监督：建立管理过程内部监督制度。

外部监督：通过政府网站等公开入库出库关键信息，设立投诉渠道并及时处理反馈。

2. 责任追究

申报主体对材料真实性负责，弄虚作假的取消资格并追责；已出库项目存在严重质量问题或资金违规的，追回支持资金并依法处理。管理人员玩忽职守、滥用职权导致问题决策的，依法依规追究责任。



(五) 动态调整机制

结合年度城市体检，动态增补民生急需、符合政策导向的项目，可开辟“绿色通道”优先入库。

定期评估项目进度、资金落实与社会效益，对未达要求、存在重大安全隐患或违法违规的项目，及时启动退库程序。

根据政策与市场变化优化项目实施时序，建立财政资金与项目库联动机制，按项目成熟度合理配置资金。



第八部分 措施保障

根据澄江城市更新五年规划目标、策略与指引要求，制定推动规划实施的行动方案和保障措施。

一、强化组织领导，构建高效协同的管理体系

坚持全市“一盘棋”，成立由澄江市政府主要领导牵头的城市更新工作领导小组，负责规划审定、资源统筹与跨领域协调。领导小组下设办公室（建议设在澄江市住房和城乡建设局），明确各成员单位职责，建立“月度调度、季度通报、年度考核”机制。推行“项目专员”与“属地包干”制度，为重点项目提供全程服务，并将镇（街道）在群众工作、后期管护等方面的责任纳入考核。

二、创新资金保障，拓宽多元可持续的投入渠道

构建“政府引导、市场运作、社会参与”的多元投融资格局。积极争取上级资金，提前谋划和储备优质项目。强化县级财政统筹，探索地块出让收益反哺片区建设，保障老旧小区改造等民生投入。吸引社会资本投资停车场、充电桩等有收益的项目。鼓励金融创新，并按照“谁受益、谁出资”原则引导居民合理共担。

三、优化实施机制，推动共建共治共享



建立从意愿征集到长效管理的“全生命周期”闭环流程，通过“线上+线下”方式精准对接居民需求。践行“共同缔造”理念，搭建居民议事平台，将群众满意度作为首要标准。推行“一体化”建设整治，统筹地下管网、地面环境与立面风貌，重点解决“蜘蛛网”等问题。

四、健全监督评估，实现长效精细治理

实施全过程绩效监控，将资金使用、工程进度、质量安全及群众满意度等指标与考核挂钩。强化质量安全和风貌管控，建立多方参与的联合监督机制。坚持“建管并重”，在项目前期即研究后续管理模式，明确新增设施与空间的管养责任，确保成果长效保持。