

# 长沙市城市更新专项规划 (2021-2035)

(公示稿)

长沙市城市人居环境局

2021年11月

# 第一章 规划总则

## 1.1、前言

为全面贯彻党的十九大精神,落实省委省政府“三高四新”战略,围绕长沙市十四次党代会精神,聚焦“五区建设”和“五个十大项目”,长沙市城市人居环境局组织编制《长沙市城市更新专项规划(2021-2035)》,该规划是长沙市城市更新工作的纲领性文件。

通过专项规划编制逐步建立健全长沙市城市更新规划、建设、管理的政策体系,突出规划引领、强化政府统筹、提升更新动力,统筹存量更新资源与要素合理配置,强化资源的有序供给与精准施策,促进经济社会持续健康发展,为建设美丽、舒适、宜居的精美长沙提供强大支撑和有力保障。

## 1.2、规划依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (3) 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》
- (4) 《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见》(国土资发〔2016〕147号)
- (5) 《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
- (6) 《住房和城乡建设部等部门关于印发绿色社区创建行动方案的通知》建城〔2020〕68号
- (7) 《湖南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标》(纲要)
- (8) 《关于推进全省城镇老旧小区改造工作的通知》湘建城

(2020) 50号

(9) 《长沙市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标》(纲要)

(10) 《长沙市城市总体规划(2003-2020年)(2014年修订)》

(11) 《长沙市土地利用总体规划(2006-2020年)》

(12) 《长沙市国土空间总体规划(2019-2035年)》(在编)

(13) 《长沙2049战略规划》

(14) 《长沙市历史文化名城保护规划》(在编)

(15) 长沙市人民政府办公厅《关于全面推进城市更新工作的实施意见》(长政办发〔2021〕14号)

(16) 长沙市人民政府办公厅《关于加强城市更新片区土地要素保障的通知》(长政办发〔2021〕27号)

(17) 《“精美长沙”建设工作实施方案(2020—2022年)》

(18) 其他相关规划及标准

### **1.3、规划定位**

本规划是长沙市城市更新工作的纲领性文件；是长沙市国土空间总体规划在城市更新领域的专项规划；是长沙市城市更新五年规划、更新单元计划与城市更新单元规划编制的重要依据；是指导控制性详细规划编制的重要文件。

### **1.4、更新范畴**

长沙市城市更新指长沙市六区一县城市建成区范围内对特定城市建成区(包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村等)内具有以下情形之一的区域,进行综合整治、功能完善、全面改造、历史文化保护以及生态修复的活动:

- （一）居民居住环境恶劣或者存在重大安全隐患的；
- （二）城市的基础设施、公共服务设施亟需完善的；
- （三）危房集中或者建筑物不符合消防、交通等公共安全需要的；
- （四）土地用途、建筑物使用功能低效落后，需要进行功能转换或者产业转型升级的；
- （五）按照“退二进三”要求需要转变土地功能的工业用地；
- （六）城中村改造的用地；
- （七）依法或者经市政府批准应当进行城市更新的其他情形。

## 1.5、基本原则

**政府主导、多元共治。**坚持政府统筹，充分调动多元社会主体积极参与，实现政府、市场、社区、个人的共建共享，实现社会效益和经济效益的双赢。

**战略引领，有效传导。**衔接国土空间规划及战略规划的空间结构和总体战略，编制系统性的更新计划，明确政策、机制保障，确保城市更新的可行性、可持续性。

**因地制宜、高效有序。**充分考虑不同片区发展阶段、发展定位、主要人居环境问题等因素，合理确定不同片区的更新目标与更新方式，对城市更新的区位、范围、规模、时序等进行统筹安排，确保城市更新有序推进。

**坚守底线、突出品质。**以不侵蚀生态资源、不破坏历史遗存、不影响特色风貌、不损害公众利益为底线，注重城市功能化、品质化、精细化更新。

## 1.6、规划时限

本规划期限为2021-2035年。近期为2021-2025年，远期为2026-2035年。

## **1.7、规划范围**

规划范围为长沙市中心城区,包括芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区及长沙县,总面积 3915 平方公里。

## 第二章 城市更新目标

### 2.1、总体目标

以建设国家中心城市和提高城市活力和品质为目标，积极探索渐进式、可持续的有机更新模式，做好城市文化的保护与传承，倒逼土地利用方式由外延粗放式扩张向内涵式效益提升转变，建设有颜值、有气质、有内涵、有格调、有品位的大美长沙。

#### 1、优化空间结构，疏解城市核心地区功能

贯彻“做大城区、做优园区、做优片区、做实县区”的建设方针，坚持“新老同步”、“疏聚同步”、“职住同步”，实现城市核心区功能迭代升级和非核心区功能承接发展，优化城市功能结构和空间结构，形成“一核两副十片”的城市空间格局。

#### 2、完善城市功能，引导城市走向内涵发展

加强城市公共产品统筹，确保城市更新中公建配套和市政基础设施同步规划、优先建设，逐步实现基本公共服务均等化，增强社会保障能力，推动城市更新的持续、协调发展，让长沙成为人民的幸福城市、幸福的人民城市。

#### 3、提升城市品质，打造生态宜居都市

树立以人民为中心的更新理念，加快生产、生活方式的绿色转型，通过城市更新增绿地、增公共空间、增设施、增支路网，减居住人口密度、减开发强度，切实提高城市宜居品质，建设生态宜居的现代化新长沙。

### 1. 总体结构

形成“一核两带多区多点”城市更新空间总体结构。

**中央核心区：**为东、南、西二环和三一大道围合的区域。是国家中部中心城市及省会核心功能的重要承载区。旨在保护历史文化资源，增加公共设施，集聚文化交流、创新创业与公共服务、

商务金融功能。

**湘江风光带：**是指湘江沿岸两厢区域。

**铁路沿线提升带：**京广铁路沿线。

**更新片区：**结合更新图斑和资源划定的 32 个更新重点片区。

**重点产城融合节点(TOD、SOD、EOD)：**指依托轨道交通、优质教育医疗资源、重点单位、门户开放区域布局的重点更新区域。

## 2.2、规模目标

预计到 2035 年,通过片区整体更新,实现城市高品质发展。推动 32 个更新片区实施城市更新行动,涉及范围面积 129.6 平方公里。

通过对城市建筑的改造、更新,对用地进行功能置换和调整,实现城市功能迭代和升级。城市建设用地图斑更新面积约 92.16 平方公里,涉及建筑面积约 11003.40 万平方米,其中有机更新规模 74.68 平方公里,涉及建筑面积约 9869.98 万平方米,可拆除规模 17.48 平方公里,涉及建筑面积约 1133.42 万平方米。拆除规模内用地依据控规提供城市公共服务设施用地面积 1.75 平方公里、提供公园绿地面积 3.47 平方公里。

通过对历史资源保护和修缮促进城市文脉延续,保留历史保护地区传统街巷肌理。历史文化保护规模 5.10 平方公里,主要对历史文化街道、历史地段、历史建筑和市级以上文物保护单位进行保护和修缮。

## 第三章 更新策略

### 3.1、城市更新理念

以POR为更新核心理念,在更新过程中以公共利益为导向,提高公众参与力度,通过城市更新实现个人与社会的多方利益需求,推动社会公平和共同富裕。

以TOD、SOD、EOD为操作模式,提高公共交通站点周边的用地混合度与开发强度,提倡公交出行;疏解老城区部分社会服务功能至新城,以社会服务设施的迁移引导新城开发;通过生态网络建设、环境修复、基础设施配套以及产业配套建设推动片区品质提升,以良好的生态基底吸引人才与产业流入,以此促进“医城融合、教城融合、产城融合”,达到进一步完善城市功能、盘活中心城区空间资源、优化城市空间结构、促进产业功能升级、完善历史文化遗产、提高公共服务质量、提升城市韧性水平的目的,实现城市可持续、高质量发展。

### 3.2、城市更新方式

城市更新方式包括综合整治、功能完善、历史文化保护、生态修复以及全面改造等。

#### 1、综合整治

综合整治类主要是综合运用“留、改、拆、补”的等有机更新的手法,通过建筑局部拆建、建筑物功能置换、保留修缮,完善基础设施和公共服务设施、沿街立面改造、环境整治和既有建筑节能改造等方式,实现人居环境优化提升。更新后的土地主体使用权、功能和用途可变或可不变。综合整治方式主要运用于棚户区改造、集中成片的危旧房改造、城中村改造、“街区”微改造等项目类型。

#### 2、功能提升

功能改善类是指结合产业发展需求，对既有旧商业或旧工业用途的建筑物保留建筑物的原主体结构，只改变部分或者全部建筑物使用功能，但不改变土地使用权的权利主体和使用期限的城市有机更新项目。功能改善类更新项目可以根据消除安全隐患、改善基础设施和公共服务设施的需要加建附属设施，并应当满足城市规划、环境保护、建筑设计、建筑节能及消防安全等规范的要求。

### **3、历史文化保护**

历史文化保护类是指以历史文化保护为目标，位于历史街区、历史地段、历史名镇名村的有机更新项目，强调在坚持保护优先的前提下对现有建筑进行适度合理利用。包括历史城区内的棚户区改造，历史城区和历史名镇名村内的历史遗迹保护修缮、工业遗址改造、街区微改造等项目类型。

### **4、生态修复**

生态修复类是依据生态学原理针对城市生态系统，结合城市土地利用规划，辅以人工措施将受干扰破坏的土地如工业棕地、受损山体、渠化的污染河流等，恢复到具有正常生态系统功能的状态，并保持与周围环境景观的协调，使城市生态系统向良性循环方向发展。主要是指对城市更新用地进行整治、拆旧和复垦等，恢复生态景观用途、水利设施用途或作为农用地使用。

### **5、全面改造**

全面改造类是指以拆除重建为主的更新方式，主要指通过建筑物、构筑物及其他附着物的拆除清理、重新建设的方式进行改造。全面改造类更新项目应当严格按照城市更新单元计划、城市更新规划的规定实施。主要适用于历史文化价值较低的旧厂房、旧村等片区，且周边交通、环境、设施等配套承载力充足的区域。

### **3.3、优化城市空间结构**

#### **1、引导城市内涵式发展**

实施“保护更新老城、开发建设新城”的策略，有效疏解老城非核心功能，提升老城环境品质，科学谋划新城，将城市更新作为存量时代城市发展的重要抓手，优先对中央核心区范围内的更新对象进行更新改造，优化土地利用结构，提高土地利用效率，完善各类服务功能，满足中心城区发展要求，促进城市网络化、组团式发展格局形成。

#### **2、激发中央核心区活力**

中央核心区是国家中部中心城市及省会核心功能的重要承载区。在中央核心区范围内开展城市更新，要按照“新老同步、疏聚同步、职住同步”的更新思路，逐步调减范围内的一般性制造业、区域性商品交易市场与物流基地、部分党政机关及事业单位，疏解部分大型医疗机构、优质及规模教育资源等与其发展定位不相匹配的功能，为高端要素进一步聚集腾挪空间。加强历史文化保护传承，提升交通运行水平，强化湘江、五一路“十”字型功能轴引导，促进范围内功能迭代与产业升级，集聚文化交流、创新创业与公共服务、商务金融功能，进一步激发中央核心区活力，并发挥其综合服务与辐射带动作用。

#### **3、加快对重点片区的成片改造**

重点片区是提升城市竞争力的重要空间载体，强化政府主导作用，鼓励其范围内实施集中连片更新，带动基础设施建设和城市功能优化，为重点平台建设提供空间载体，促进地区经济整体提升。具体按照“职住同步”的思路，积极承接由中央核心区疏解出来的部分产业、政治、居住功能，培育新的功能节点，推动城市高质量发展，同时加快引导医疗、教育、交通等公共资源的合理配置，完善片区综合服务功能，促进产城融合、职住平衡。

重点更新以下八大更新板块。以岳麓山大学科技城依托，以创新创业、科技转化、城市服务功能为主的岳麓板块；以高铁、会展中心等大型公共设施依托，以空铁会展、对外交往等功能为主的黄兴板块；以星沙片区中心等大型公共设施为依托，以智能制造、生活服务等功能为主的星沙板块；以行政办公、城市服务、奥体中心等大型公共设施为依托，以城市公共服务、文化体育交流和商务金融功能为主的望城板块；以水铁公联运依托，以智慧物流功能为主的金霞板块；以中国（湖南）自由贸易试验区（长沙片区）、黄花综合保税区、临空经济产业示范区、空港新城等为依托，以对外开放、先进制造业、产城融合功能为主的空港板块；以南部片区为依托，以康养、文旅、对外交往等功能为主的大托板块；以洋湖总部新城、湘江智谷融创新城、大王山南片为依托，以人工智能、教育研发、会议培训、高端商务功能为主的含浦板块。

### **3.4、优化城市产业布局**

#### **1、工业布局优化**

逐步调出中央核心区范围内零散工业用地约 123.25 公顷，为补充绿地及公共服务设施腾挪空间。鼓励外围片区内旧厂房、零散工业用地的成片连片改造及空间整合，鼓励“工改工”、“工改高新”，严格控制“工改居”“工改商”等，结合现行政策的控制要求和配套指引，允许开展复合型用地的开发利用，并适当配置一定比例的配套服务设施。推动传统工业用地向工业园区聚集，加快推进产业规模化、集群化、专业化发展。

#### **2、创新空间供给**

对旧村、旧厂房的改造中，配建适当比例的创新型产业用房，通过政府的政策扶持，为中小企业特别是创新型企业提供创业空间。重点引导闲置物业、政府直管物业、中低端办公楼、孵化器

等更新资源开展短期、临时的建筑更新与活化利用，降低土地利用成本，引入研发、办公、商业等功能，积极发展联合办公空间，为中小企业特别是创新型企业提供灵活发展空间，为创新科技供给预留时间及功能弹性。

### **3、优势资源活化**

以片区内原有优质教育资源、省部级以上医疗设施等重大公共服务设施为原点，带动上、下游产业发展，进一步完善片区产业链，并适当配套综合服务设施，吸引高素质人才聚集，鼓励发展新业态，塑造片区新功能，赋予片区新活力。

#### **3.5、优化公共服务配置**

##### **1、重大公共服务设施布局再优化**

中央核心区内转移部分党政机关、专科医院，疏解部分高等院校、省部级以上三甲医院，提质大型公共文化设施及体育场馆等，推进各类市级、地区级重大公共服务设施布局优化。外围片区重点增加体育、医疗等现状较为紧缺的公共服务设施，以高标准建设打造城市标志性空间，利用重大公共服务设施激活片区活力，实现民生设施协同配套、公平共享。

##### **2、完善城市公共服务体系**

形成空间布局合理、事权财权对应的市-区-街道-社区生活圈四级公共服务体系。编制片区规划和项目实施方案时应以社区生活圈为基本单元，结合现状设施服务质量、服务人口及服务范围等情况，有针对性地确定社区设施配置类型、供给规模及布局模式，打造集便民服务、社会交流、社区治理于一体的“一站式”社区中心，补齐社区生活圈公共服务设施缺口。

通过城市更新工作，新增公共体育设施 17 处，共 21 公顷；新增公共医疗设施 71 处，共 114 公顷；新增教育设施 252 处，共 911 公顷；新建 5G 基站 442 处。

### **3、推进完整居住社区建设**

在城市更新过程中，结合实际统筹划定和调整居住区范围，明确居住区建设补短板行动的实施单元。结合老旧小区改造等城市更新工作，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐既有居住区建设短板。新建住宅项目要按照完整居住社区建设标准，将基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间建设作为开发建设配套标准，确保与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付。

#### **3.6、提升城市交通服务能力**

##### **1、优化城市交通体系**

以城市更新为契机，科学考虑交通组织，促进交通与土地利用的协调发展。倡导公交优先，积极推进公共交通枢纽建设，合理配置轨道交通车辆段、停车场等设施用地，实现各类公共交通之间、公共交通与私人交通之间的便捷换乘。

##### **2、优化轨道交通沿线空间资源配置**

以城市更新为契机，以“站城一体、产业优先、功能复合、形象彰显”为理念，优化轨道交通沿线空间资源配置，对轨道站点周边片区进行统筹规划。以轨道站点的客运能级及区位特征，将其划分“四级、六类”。“四级”包括城市主中心站、城市次中心站、换乘站、一般站。“六类”包括商圈核心类、交通枢纽类、综合中心类、产业社区类、生活服务类、特色景观类，依据轨道站点类型对其周边区域进行相应的城市更新引导。

其中以五一广场站为代表的商圈核心类站点周边，进一步强化商业服务功能，建设繁荣共享的城市商业中心；以火车站为代表的交通枢纽类站点周边，加强公共交通换乘便利度，提升站点周边风貌品质，彰显城市形象；滌湾镇站等综合中心类站点周边，强调空间的复合利用，完善公共交通换乘设施；北辰三角洲站等

生活服务类站点，聚集公共服务及商业功能，促进慢行系统与站点的接驳，以扩大站点的服务范围；马栏山站等产业社区类站点，强化商务及创新产业功能，提供更多就业岗位，配套必要的综合服务设施，促进站城一体；橘子洲站等特色景观类站点，彰显城市景观形象，保护景观特色，控制周边区域发展。

### **3、增强道路设施供给**

结合城市更新推进支路网加密与系统优化工作，落实“街区制”标准，优化路网级配，提高次干路和支路网密度，提升交通运行效率。通过更新改造，打通微循环和断头瓶颈，改善路面质量，重点保障公共交通站点的可达性。

通过城市更新工作，新增道路共 519 条，其中主干路 5 条，次干路 22 条，支路 492 条，共计 215.56 公里；扩建道路共 23 条，其中主干路 1 条，次干路 18 条，支路 4 条，共计 34.22 公里；新建充电桩 11.75 万处，预留充电桩建设位置 78.57 万处。

### **4、引导居民出行方式**

倡导绿色交通出行，建立与城市环境相协调的慢行路权优先通道和路径，构建连续安全的慢行网络和优质舒适的慢行环境。引导和规范共享单车健康有序发展，充分发挥其在公交接驳换乘及短距离出行中的作用。保护历史城区道路格局，丰富街巷的交往游憩功能。

## **3.7、提升城市韧性水平**

### **1、完善市政基础设施**

结合城市更新应充分考虑给水、排水、供电、环卫、消防、燃气、通信等设施的承载能力，城市更新市政基础设施建应充分使用多规合一“一张蓝图”成果进行核查，统筹落实市政设施规划选址布局。同时应对更新单元周边现有和规划供水加压、污水收集转输、垃圾压缩转运、可回收物分拣处置、变电设施、燃气

供应等市政设施是否满足单元更新后市政需求进行评估，以城市更新为契机，采取相应措施解决各类市政基础设施供应不足、质量不高等问题，各项市政基础设施配套应与城市更新项目推进尽量做同时规划、同时施工、同时投入使用，同步考虑周边区域的需求满足，加强城市韧性。

## **2、提升综合防灾水平**

建立“城区-生活圈-社区-单元”的多层级网格化防灾体系，提高通道设防等级，构建不同等级的疏散救援通道的联通网络。划分防灾分区，分层分类分级预留防灾避难空间和中长期安置重建空间。结合城市更新改造，重点解决城市内涝、黑臭水体治理等问题，适度超前开展海绵城市的建设及排水管网布设、雨污分流等工作。加快人口密集区危化品生产企业及仓库搬迁，降低危险源事故风险。提高建构筑物抗震、消防、防洪等抗灾能力，加强超高层建筑防火，广泛应用减隔震技术，开展次生灾害排查，对不达标的予以整改或更新。

## **3、提高城市应急能力**

完善应急指挥救援体系，推动市区两级指挥场所建设，加强各专业应急救援队伍建设，健全救援疏散避难系统，在城市更新工作中结合现有和规划建设开敞空间及地下空间，预留避难场所。完善生命线应急保障系统，保障生命线设施在紧急状态下良好运行。完善疾病控制网络，建立市和区医疗救护中心、疾病控制中心网络，完善社区配套设施。推进应急救灾物资储备系统建设，建立市、区、乡镇（街道）三级救灾物资储备库，形成救灾物资、生活必需品、医药物资和能源物资储备库网络体系。

### **3.8、建设低碳绿色城市**

#### **1、推广绿色能源**

在城市更新地区大力推广光伏太阳能、储能设备应用，推动可再生能源利用，优化城市更新片区能源结构，实现污染能源的逐步替代，提升能源利用效率，推动“碳中和、碳达峰”在城市更新片区落地实施。

## **2、发展绿色产业**

以绿色发展为导向，加强城市更新地区产业结构调整，强化产业准入标准，大力发展环境友好型、资源节约型和效益优良型的绿色产业，通过发展绿色制造以及循环经济构建绿色产业体系。

## **3、普及绿色建筑**

通过制定更新标准与技术规范，鼓励采用装配式建筑、推动建筑废弃物综合利用、提高土石方平衡水平、提升城市“海绵体”的规模和质量等多种低碳生态技术，以不同的更新方式推行不同的低碳更新要求，积极推动绿色低碳更新。鼓励市场开发单位开展绿建与低碳更新试点，在全过程贯彻低碳化的更新理念，发展低碳园区、建设低碳社区。

## **4、实施绿色交通战略**

以更新为契机，大力推广新能源交通系统，促进相关配套基础设施建设，提升可再生能源交通工具的占比；结合各片区实际，发展地下与空中等集约化轨道交通系统，构建绿色交通网络。

## **5、推行绿色生活方式**

引导鼓励公众自觉践行绿色生活方式，开展创建节约型机关、绿色家庭、绿色学校、绿色社区、绿色出行等宣传活动，建设配套环境设施，推动绿色消费，进行绿色发展。

## 第四章 更新对象

城市更新的主要对象包括城镇老旧小区、棚户区、危房、旧厂房、城中村、农安小区、区域性商贸市场、滨水空间以及对更新区域内历史文化资源的保护。

### 4.1、城镇老旧小区改造

本次纳入城市更新改造对象的城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管，市政配套设施不完善，社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。

至 2025 年底，六区一县计划改造城镇老旧小区 1502 个，涉及居民 25.56 万户、房屋 10965 栋、建筑面积 2415 万平方米。

围绕城镇老旧小区三大改造内容，充分考虑地区差异，按照先基础，后完善，再提升的原则，分类推进城镇老旧小区改造内容。

### 4.2、棚户区改造

本次纳入城市更新改造对象的棚户区主要包含区级自持以及市级统筹的棚户区改造项目，已列入历年棚户区改造计划，截止至 2020 年 12 月仍未出让的棚改项目。截止至 2020 年 12 月，六区一县范围内共有区级以上棚户区项目共 47 个，占地面积 2.68 平方公里。

棚户区更新改造以提升城市品质、集约高效利用土地为目标。通过采取全面改造、综合整治等多种改造方式，促进棚改区域人居环境品质得到改善和提升，促使土地开发用途适应城市发展需求。

### 4.3、危房改造

本次纳入城市更新改造对象的城市危旧房屋是指经专业机构评估认定为危旧房屋或疑似危旧房屋的建筑。内五区城区范围

内共有危房 1432 处，建筑面积共计 58.16 万平方米。

城市危房采取加固、整体更新等方式进行改造。实行分类治理、分步实施原则，重点改造 D 级危房，逐步有序改造 C 级危房，对集中成片的 D 级危房，优先纳入城市更新片区进行统筹改造。

### **4.3、区域性商贸市场改造**

本次纳入城市更新改造对象的区域性商贸市场主要为城市建成区内大中型专业商贸市场，但现状物质空间形态和商业业态已难以满足城市发展需求，需对用地功能或空间形态进行升级改造。全市现状既有区域性商贸市场 48 处，占地面积共计 4.95 平方公里。

区域性商贸市场更新改造以完善城市功能为目标，统筹采取提质改造及外迁等方式，促进城市内区域性商贸市场顺应城市发展需求，为城市高品质发展提供空间。

### **4.4、旧厂房改造**

本次纳入城市更新改造对象的旧厂房主要为园区界线范围以外企业厂区，目前已不符合城市发展要求的产业用地，主要包括：

- (1) 城市市区“退二进三”产业用地；
- (2) 城乡规划中确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；
- (3) 国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业以及产业低端、使用效率低下的原厂房用地；
- (4) 不符合安全生产和环境要求的厂房用地。
- (5) 旧厂房原址涉及工业遗产保护，或经第三方专业机构评估具有保留价值的，应当按规定保留使用。

全市园区以外既有旧工厂 45 处，占地面积 2.16 平方公里。

旧厂房改造重点推进产业“退二进三”及产业转型升级，规

划功能在符合上层次规划的前提下，统筹采取拆除重建、综合整治、功能改变等方式进行更新，为产业发展提供优质物质空间。

#### **4.5、城中村改造**

本次纳入城市更新改造对象的城中村主要为在城市集中建设区范围内，布局散乱、条件落后的地区，根据土地所有制，主要有以下两种类型：

（1）土地大部分被征用，土地所有权部分属于国家所有，部分属于集体所有，但原农民未转为居民；

（2）已列入城市框架范围，土地仍属于集体所有。

六区一县范围内现状有城中村 74 处，占地面积约为 15.54 平方公里。

城中村改造以完善配套和改善环境为目标，全面改造为主，综合整治为辅，积极引导原农村集体经济组织发展转型升级，提高城市化建设质量。

#### **4.6、农安小区改造**

本次纳入城市更新改造对象的农安小区为城市建成区范围内土地性质为集体用地的农民安置小区。

根据全面摸底调查以及街道社区改造意愿，全市六区一县范围内的农安小区总数为 210 个，涉及居民 10.48 万户，房屋 6958 栋，建筑面积 1475.91 万平方米。

在城镇老旧小区改造内容的基础上，结合农安小区的现有业态、使用情况等方面将农安小区改造分为两类：

生活设施改造类：按照城镇老旧小区改造内容，对农安小区按照基础设施改造、服务设施完善、生活品质提升等内容进行改造，整体提升农安小区人居环境品质；

业态提升类：结合农安小区现有商业业态，引导农安小区营商环境升级和人居环境改善，重点解决农安小区底层经营用房及

周边环境的提质改造以及生活用房设施品质提升问题。

#### **4.7、滨水空间改造**

根据相关划定要求，湘江城镇段按 100 米划定滨水绿化控制带，浏阳河、靳江河、捞刀河按照 50 米划定滨水绿化控制带，八曲河、龙王港、沙河、圭塘河、马桥河按照 30 米划定滨水绿化控制带，城市大型水体滨水空间按照 30 米划定滨水绿化控制带。

通过对城市滨水空间进行管控，在城市更新过程中留出城市滨水开敞空间，并结合儿童友好型及适老型改造，丰富城市滨水空间的功能，提升城市开敞空间使用效率。

#### **4.8、历史文化资源保护**

本次纳入城市更新改造对象的历史文化资源为城市紫线划定范围历史文化街区、历史保护建筑和不可移动文物保护单位等。

根据城市紫线划定的历史文化保护要素，历史文化街道、历史地段、历史建筑和市级以上文物保护单位进行保护。另结合自然要素、历史文化要素、现状建筑肌理和空间格局等因素统筹考量，划定永不拓宽的历史街巷 17 条，总长度约为 6.4 公里。

通过在城市更新过程中充分挖掘和保护各类历史文化资源，切实保护能够体现城市特定发展阶段、反映重要历史事件、凝聚社会公众情感记忆的既有建筑。坚持以用促保，让历史文化和现代生活融为一体，实现历史文化资源要素的活化利用，永续传承。

## 片区更新指引

### 4.9、片区划定原则

以长沙市城市更新潜力图斑识别结果为基础，结合区级行政界线、主次干道、轨道线网、重大公共服务设施、重点项目、重点意图区等要素，将单个更新片区规模控制在4-6平方公里，特殊地段可适当缩小，划定更新片区32片，总用地面积129.6平方公里。

### 4.10、片区分类指引

根据更新片区历史保护要求、区位特点、建成年代、片区综合承载能力等要求分区进行指引，主要分为更新核心区域和外围区域两大类。

**更新核心区域：**为东、南、西二环和三一大道围合的区域，涉及19个更新片区。该区域内的城市更新以历史文化保护和综合整治为主。核心区域应严格落实“四增两减”要求，通过城市更新整合土地优先用于落实公共服务设施和市政服务设施，适当降低区域内居住建设容量，逐步向外疏解人口及低端城市功能。

**外围区域：**核心区以外的片区，涉及13个更新片区，是城市外围重点更新区域。外围城市更新片区主要承接核心区疏解的功能，通过城市更新完善功能布局，加快城市化进程，应严格按照落实公共设施、市政设施、交通设施、绿地等，同时外围片区通过城市更新强化功能，通过承载核心区功能来支撑核心区的城市更新。

## 2. 城市更新片区指引

### 1、黑石铺片区更新指引

黑石铺片区东至书香路、西到湘江路、南抵绕城高速、北临湘府路，占地规模约4.92平方公里。黑石铺片区更新方式以综合整治、生态修复为主，通过更新形成省级行政中心和生态居住

园，打造以居住及市政服务为主的集生活、休闲于一体的生态新城、综合型社区，与生态示范区连成一体的片区。

## **2、新开铺片区更新指引**

新开铺片区东至芙蓉南路、西到湘江路、南抵友谊路、北临南二环，占地规模约 3.80 平方公里。新开铺片区以综合整治、功能提升为主，形成与生态示范区连成一体的现代化高品质生活功能区和文教科研片区。

## **3、书院南路片区更新指引**

书院南路片区东至芙蓉中路、西到湘江路、南抵南二环、北临南湖路，占地规模约 6.19 平方公里。书院南路片区更新以综合整治、功能提升为主，形成绿色生态景观和休闲游乐为特色的宜居滨江区，提升居住、商业功能，形成具有一定商业商务功能的城市核心延伸段。

## **4、书院路片区更新指引**

书院路片区东至芙蓉中路、西到潇湘中路、南抵南湖路、北临五一路，占地规模约 5.02 平方公里。书院路片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新，形成商务商业和休闲游乐为特色的宜居滨江区，具有商业商务、居住休闲功能的城市核心延伸段。

## **5、岳麓大学科技城片区更新指引**

岳麓大学科技城片区东至潇湘中路、西到岳麓山、南抵阜埠河路、北临咸嘉湖路，占地规模约 6.16 平方公里。岳麓大学科技城片区以生态修复、功能提升为主的方式实施更新，形成科创中心和生态居住园，以居住及公共服务为主的集生活、休闲于一体的生态新城、综合型社区。

## **6、麓山南路片区更新指引**

麓山南路片区东至潇湘中路、西到藕塘路、南抵靳江路、北临岳麓山，占地规模约 6.97 平方公里。麓山南路片区更新以生

态修复、功能提升为主的方式实施更新，保护好岳麓山风景名胜区及其他自然山水体系，高标准建设岳麓山大学城，建设成集科教、创新、旅游、生态于一体的城市综合服务中心。

### **7、桐梓坡片区更新指引**

桐梓坡片区东至金星中路、西到西二环、南抵咸嘉湖路、北临岳麓大道，占地规模约 2.46 平方公里。桐梓坡片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新，要强化片区综合服务功能，改善环境质量，完善基础设施，依托岳麓山风景名胜区，结合湘江风光带、西湖水上公园、市政府行政中心等建设，加强与周边区域的衔接，以河西中轴线为骨架，更新为集居住、行政办公、观光休闲、科教于一体的岳麓新城。

### **8、湘雅附三片区更新指引**

湘雅附三片区东至银盆南路、西到金星中路、南抵咸嘉湖路、北临岳麓大道，占地规模约 3.32 平方公里。湘雅附三片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新，建设区域医疗科教中心，形成建设集医疗服务、教学科研、商务办公、健身休闲、配套服务五大功能于一体的城市综合功能区。

### **9、阳光一百片区更新指引**

阳光一百片区东至潇湘中路、西到西二环、南抵南二环、北临靳江路，占地规模约 2.54 平方公里。阳光一百片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。建设生态居住园，以居住、生态、高等教育为主的集生活、休闲于一体的综合型社区。

### **10、观沙岭片区更新指引**

观沙岭片区东至银星路、西到金星北路、南抵茶子山路、北临西二环，占地规模约 3.72 平方公里。观沙岭片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。建设服务市府和金融中心的综合配套服务区，宜居新城的标杆、智慧城区的样板、西岸融城的新

极、城市更新的典范。

### **11、望新片区更新指引**

望新片区东至西湖路、西到西二环、南抵白云路、北临咸嘉湖路，占地规模约 4.84 平方公里。望新片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。通过更新建设成集高档居住、行政办公、观光休闲、科教于一体的岳麓新城。

### **12、五星村片区更新指引**

五星村片区东至西二环、西到白鹤路、南抵南二环、北临麓山南路，占地规模约 4.02 平方公里。五星村片区以全面改造、生态修复为主的方式实施更新。建设寨子岭公园的生态保护区，建设生态、居住功能为一体的生态片区。

### **13、黄兴北路片区更新指引**

黄兴北路片区东至芙蓉中路、西到湘江中路、南抵五一路、北临三一大道，占地规模约 4.36 平方公里。黄兴北路片区以综合整治、历史保护为主的方式实施更新。通过更新形成健康医疗集聚和历史文保集聚的高效集约的副中心级的商业中心。应增加商业功能、打造绿地和广场等开敞空间，完善中小学和医疗设施的配套，保护历史文化资源，削弱居住功能，提升建筑品质，提高用地效率。

### **14、德雅路两厢片区更新指引**

德雅路两厢片区东至东二环、西到东风路、南抵八一路、北临三一大道，占地规模约 5.57 平方公里。德雅路两厢片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。形成保护利用优秀的历史文化资源，使之成为集信息、商务和行政办公于一体的环境优美、设施一流、高效集约的副中心级的商业中心。

### **15、东风路片区更新指引**

东风路片区东至东风路、西到芙蓉中路、南抵八一路、北临

三一大道，占地规模约 1.72 平方公里。东风路片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新，形成省级行政中心和生态居住园，以居住及市政服务为主的集生活、休闲于一体的生态新城、综合型社区，与生态示范区连成一体。

#### **16、汽车东站片区更新指引**

汽车东站片区东至京港澳高速、西到滨河路、南抵人民路、北临浏京路，占地规模约 1.67 平方公里。汽车东站片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。形成以生态居住、文化休闲、商业金融为基础，以总部基地、配套基地、物流基地为支撑，长沙东部重要的区域次中心及和谐的宜居宜商新区。

#### **17、马王堆片区更新指引**

马王堆片区东至嘉雨路、西到马王堆路、南抵荷花路、北临古汉路，占地规模约 1.25 平方公里。马王堆片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。形成以居住功能为主导，集商业服务、行政办公、文化娱乐等功能于一体的设施配套完善、景观环境优美的综合型城市片区。

#### **18、烈士公园片区更新指引**

烈士公园片区东至东二环、西到迎宾路、南抵八一路、北临浏阳河大道，占地规模约 4.89 平方公里。烈士公园片区以综合整治、生态修复为主的方式实施更新。建设城市生态中心和居住中心，使之环境优美、设施一流、高效集约、生态保护的城市生态中心和居住中心。

#### **19、解放西路片区更新指引**

解放西路片区东至韶山北路、西到黄兴中路、南抵大古道巷、北临八一路，占地规模约 2.83 平方公里。解放西路片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。建设城市商务商业中心，使之成为集信息、金融、商务、行政办公于一体，环境优美、设

施一流、高效集约的城市核心。

## **20、火车站片区更新指引**

火车站片区东至东二环、西到韶山北路、南抵人民中路、北临八一路，占地规模约 2.91 平方公里。火车站片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。形成以火车站城市综合交通枢纽为中心的城市高品质形象展示区、现代服务业聚集区；以及沿铁路两厢的宜居生活配套区。

## **21、侯家塘片区更新指引**

侯家塘片区东至韶山北路、西到芙蓉中路、南抵劳动路、北临人民中路，占地规模约 1.75 平方公里。侯家塘片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。形成环境优美、设施一流、集金融、商务、行政办公于一体的居住组团。

## **22、高桥片区更新指引**

高桥片区东至万家丽路、西到东二环、南抵石坝路、北临朝晖路，占地规模约 1.89 平方公里。高桥片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。形成商业服务中心，结合商业、文化、教育等生活配套设施的建设，将本区建设成以体育、居住、商业为主的多功能、高品质片区，同时也是中心片疏解人口的重要接纳区。

## **23、红星两厢片区更新指引**

红星两厢片区东至万家丽中路、西到卉园路、南抵时代阳光大道、北临湘府东路，占地规模约 4.38 平方公里。红星两厢片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。形成依托天际岭森林公园生态绿心，建成以居住、休闲、生态为主，兼有商业、办公及其它公共配套功能的综合性城市片区。

## **24、井湾子片区更新指引**

井湾子片区东至圭塘路、西到韶山南路、南抵建设路、北临

香樟路，占地规模约 5.70 平方公里。井湾子片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。形成以较具吸引力的居住功能为主导，集商贸、文教、体育功能于一体的设施完善、环境优美、高效集约的综合型城市片区。

### **25、中烟雅塘片区更新指引**

中烟雅塘片区东至万家丽路、西到韶山南路、南抵香樟路、北临劳动路，占地规模约 6.08 平方公里。中烟雅塘片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。形成以较具吸引力的居住功能为主导，改善居住环境，提高建筑品质，建设集商贸、体育功能于一体的设施完善、环境优美、高效集约的综合型城市片区。

### **26、劳动中路片区更新指引**

劳动中路片区东至东二环辅道、西到芙蓉中路、南抵南二环、北临劳动中路，占地规模约 5.08 平方公里。劳动中路片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。形成环境优美、设施完备、集公共服务、金融、商务、行政办公于一体的居住组团。

### **27、左家塘片区更新指引**

左家塘片区东至东二环辅道、西到韶山北路、南抵劳动中路、北临人民中路，占地规模约 5.54 平方公里。左家塘片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。形成打造以火车站城市综合交通枢纽为中心的城市高品质形象展示区，功能定位为环境优美、设施一流、集金融、商务、行政办公于一体的居住组团。

### **28、望城更新片区更新指引**

望城更新片区东至望城大道、西到高裕中路、南抵旺旺中路、北临雷锋东路，占地规模约 2.54 平方公里。望城更新片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。形成望城中心的城市高品质形象展示区，功能定位为环境优美、设施一流、集金融、商务、行政办公于一体的居住组团。

## **29、璃湘路两厢片区更新指引**

璃湘路两厢片区东至东六线、西到京港澳高速、南抵远大路、北临长浏高速，占地规模约 8.62 平方公里。璃湘路两厢片区更新以综合整治、功能提升为主的更新方式。形成产业支撑、产城融合、两型发展、宜业宜居的现代工业。

## **30、中南汽车世界两厢片区更新指引**

中南汽车世界两厢片区东至西霞路、西到锦绣路、南抵三一大道、北临特立西路，占地规模约 3.33 平方公里。中南汽车世界两厢片区以综合整治、功能提升为主的方式实施更新。形成省级行政中心和生态居住园，以居住及市政服务为主的集生活、休闲于一体的生态新城、综合型社区。

## 第五章 区县指引

明确各区县的城市更新目标、各类更新对象及规模、绿地、公共服务、基础设施、交通设施的更新任务和主要方式。

### 5.1、芙蓉区城市更新指引

通过城市更新，考虑资源承载力水平的情况下控制开发建设，完善基础设施、公共服务设施，加强芙蓉区街头绿地、老旧小区改造的建设。为把芙蓉区建设成为“中部一流的现代服务业集聚区、楼宇经济发达区、中高端消费集中区”提供空间保障。

### 5.2、天心区城市更新指引

通过城市更新，在保护修缮历史文化的基础上，完善基础设施以及公共服务设施，加强道路的建设。把天心区建设成为“省会现代服务业引领区、重要历史文化街区”提供空间保障。

### 5.3、岳麓区城市更新指引

通过城市更新，在保护文化与自然资源的前提下，完善基础设施、公共服务设施，加强对老旧小区改造的建设，为岳麓区发展教学科研提供空间保障。把岳麓区建设成为“国家自主创新示范区、山水洲城自然风貌区”提供空间保障。

### 5.4、开福区城市更新指引

通过城市更新，考虑资源承载力水平的情况下控制开发建设，完善基础设施、公共服务设施，尤其加强开福区的公共服务设施的建设。为把开福区建设成为“人文荟萃之心，产业聚集高地”提供空间保障。

### 5.5、雨花区城市更新指引

通过城市更新，在保护自然资源的基础上，完善基础设施、公共服务设施，加强对老旧小区改造的建设。为把雨花区建设成为“自由贸易试验区、生态文明示范区”提供空间保障。

## **5.6、望城区城市更新指引**

通过城市更新，完善基础设施、公共服务设施，加强对医疗设施、道路网密度和停车场的建设。为把望城区建设成为“宜居宜业生态新城、湘江新区产业城”提供空间保障。

## **5.7、长沙县城市更新指引**

通过城市更新，完善基础设施、公共服务设施，加强对医疗卫生服务设施、公园绿地的建设。为把长沙县区建设成为“区域制造高地、内陆开放示范区、生态宜居示范区”提供空间保障。