

东川区“十五五”城市更新专项规划

(规划草案)

组织编制单位：东川区城市更新改造服务中心

编制单位：博文建设有限公司

2026年6月

目录

第一章总
则.....7

一、规划背
景.....7

（一）国家层
面.....7

（二）省级层
面.....7

（三）市级层
面.....2

（四）东川区层
面.....2

二、规划目
的.....3

三、规划依
据.....3

（一）法律法
规.....3

（二）政策文
件.....4

（三）技术规范、标准、导
则.....5

（四）相关规划、报
告.....5

四、规划原
则.....6

（一）以人为本，民生优
先.....6

（二）规划引领，系统推
进.....6

（三）坚守底线，治理创
新.....6

五、指导思
想.....6

六、规划范围.....6

七、规划期限.....7

八、规划的地位和作用.....7

第二章发展条件分析.....8

一、取得的成效.....8

- （一）组织保障持续强化，工作机制不断完善.....8
- （二）城市体检精准发力，闭环机制高效运行.....8
- （三）重点更新项目提速，城市功能持续优化.....8
- （四）生态环境持续改善，美丽城市底色更加鲜明.....9
- （五）公共服务提质增效，民生福祉持续增进.....9
- （六）城市治理精细化推进，智慧水平稳步提升.....10
- （七）产业支撑持续增强，产城融合深度推进.....10

二、存在的主要问题.....10

- （一）人居环境品质亟待提升.....10
- （二）公共服务设施仍存短板.....11
- （三）基础设施支撑能力有待加强.....11
- （四）城市生态环境仍需改善.....11
- （五）综合防灾减灾体系存在薄弱环节.....11

三、面临的新形势新要求.....12

（一）城市发展进入重要转折期.....	12
（二）城市发展的内在逻辑发生深刻变化.....	12
（三）城市工作面临“五个转变”.....	12
四、机遇与挑战.....	13
（一）面临的机遇.....	13
（二）面临的挑战.....	13
第三章城市体检.....	15
一、城市体检成果运用转化.....	15
（一）城市体检概况.....	15
（二）评价结论.....	16
（三）问题清单和整治建议清单.....	17
二、城市更新资源识别与评价.....	18
（一）城市更新资源识别.....	18
（二）城市更新对象与更新重点.....	54
（三）更新方式.....	58
第四章规划目标.....	60
一、更新目标.....	60
（一）总体目标.....	60

(二) 城市更新指	
标	60
二、更新策	
略	63
(一) 以人的需求为导向，完善城市功能，体现城市人文关	
怀	63
(二) 规划引领、系统更新，构建城市更新全周期模	
式	63
(三) 分区分类引导，制定差异化更新策略和实施路	
径	63
(四) 安全韧性与基础设施升级，筑牢“生命线”工	
程	64
(五) 强化城市设计引导，注重城市空间结构优化和特色提	
升	64
第五章重点任	
务	65
一、既有建筑改造利	
用	65
(一) 有序推进危旧房改造，消除住房安全隐	
患	65
(二) 房屋抗震加固改	
造	68
(三) 持续推进建筑节能改造，促进城市绿色发	
展	68
(四) 加强存量房改造利用，优化空间资源配	
置	70
二、城镇老旧小区整治改	
造	71
(一) 目标与重点任	
务	71
(二) 老旧小区改造指	
引	74
三、完整社区建	
设	75
(一) 目标与重点任	
务	75
(二) 完整社区建设指	
引	80

四、老旧街区、老旧厂区、城中村更新改造	83
（一）老旧街区更新改造	83
（二）老旧厂区更新改造	89
（三）城中村更新改造	90
五、城市功能完善	93
（一）建立健全多层级、全覆盖的公共服务网络	93
（二）补齐民生领域公共服务设施短板	95
（三）推动既有公共服务设施提质增效	96
（四）推动公共设施功能适老化与适儿化改造	96
（五）拓展城市公共空间	97
六、城市基础设施建设改造	102
（一）完善城市交通基础设施，构建畅达高效交通体系	102
（二）加快地下管线管网建设改造，提高设施运行效率	104
（三）改造升级环卫及垃圾处理设施，提升生态环境质量	109
（四）加强公共消防设施建设，构筑消防安全防线	110
（五）推进新型城市基础设施建设，提升治理现代化水平	117
七、城市生态系统修复	118
（一）修复城市生态基础设施	118
（二）推进绿廊绿道和公园增量提质	119
八、城市历史文化保护传承	121
第六章城市设计	122

一、城市结构和形态优化	12
二、分层次设计引导	123
（一）建筑层面	123
（二）小区、社区层面	126
（三）街区层面	127
（四）城区层面	129
第七章片区指引	132
一、更新片区划分	132
（一）划分原则	132
（二）更新片区划定	132
二、更新片区指引	132
（一）铜都街道中心居住更新片区	132
（二）铜都街道南部居住更新片区	134
（三）集义街道中部综合更新片区	135
（四）碧谷街道北部综合更新片区	136
第八章项目库	138

一、项目库管	
理	
.....	138
（一）项目库设	
定	
.....	138
（二）项目遴选标	
准	
.....	138
（三）项目入库、出库管	
理	
.....	138
（四）项目动态调整机	
制	
.....	141
二、重点项目清	
单	
.....	141
第九章保障措	
施	
.....	160
一、政策保	
障	
.....	160
（一）土地和规划政策保	
障	
.....	160
（二）金融财税政策保	
障	
.....	160
（三）政策协同保	
障	
.....	160
二、组织保	
障	
.....	161
（一）构建三级联动的组织架构，明确权责边	
界	
.....	161
（二）强化人才队伍与技术支撑，提升规划编制与实施能	
力	
.....	161
三、制度保	
障	
.....	161
（一）完善城市更新法规和技术标	
准	
.....	161
（二）构建多元可持续的资金保障制	
度	
.....	162
（三）完善规划管理和审批制	
度	
.....	162

（四）建立多元主体协同制度	162
---------------	-----

（五）完善监管与评估制度	162
--------------	-----

四、资金保障	163
--------	-----

（一）强化政府财政资金的引导与撬动作用	163
---------------------	-----

（二）创新市场化融资模式，拓宽资金来源	163
---------------------	-----

（三）盘活存量资产，挖掘内部资金潜力	163
--------------------	-----

（四）引导居民出资与参与，确保项目顺利实施	163
-----------------------	-----

（五）加强资金监管与绩效评价，确保资金高效使用	164
-------------------------	-----

五、规划保障	164
--------	-----

（一）建立层级清晰的规划编制和传导体系	164
---------------------	-----

（二）强化公众参与，提升规划科学性与认可度	164
-----------------------	-----

（三）建立规划与项目审批衔接机制	164
------------------	-----

（四）加强规划实施监督与评估，确保规划落地见效	165
-------------------------	-----

附件附图	166
------	-----

图纸目录	166
------	-----

附件1、2

第一章 总则

一、规划背景

城市更新是推动城市高质量发展的重要抓手，是补齐城市功能短板、改善民生福祉、传承历史文脉、激发城市活力的关键路径。“十五五”时期（2026—2030年）是我国全面建设社会主义现代化国家的关键阶段，也是东川区破解城市发展瓶颈、实现资源枯竭型城市转型提质、推进新型城镇化建设的攻坚时期。本规划背景立足国家、省级、市级战略导向，结合东川区发展实际，系统分析规划编制的时代机遇与现实需求，为东川区“十五五”城市更新专项规划编制奠定坚实基础，确保规划与上位要求同频共振、与区域发展精准衔接、与群众需求高度契合。

（一）国家层面

当前，我国城镇化发展已从快速增长期转向稳定发展期，城市发展从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，“两个转向”的重大判断为城市更新工作指明了历史方位。国家高度重视城市更新工作，先后出台《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》《城市更新规划编制导则》等一系列政策文件，明确提出要坚持以人民为中心的发展思想，持续推进城市更新行动，完善城市功能、提升城市品质、增强城市活力，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

中央城市工作会议明确了“五个转变、五个更加注重”的战略取向和“一个优化、六大建设”的重点任务，强调要统筹城市规划、建设、治理，推动城市内涵式发展，拓宽资金筹措渠道，鼓励社会资本参与，健全长效管理机制，鼓励公众参与城市更新过程。同时，国家持续加大对资源枯竭型城市、老工业基地转型的支持力度，通过中央预算内投资、超长期特别国债、地方政府专项债券等多元资金渠道，支持地方开展城市更新、基础设施升级、生态修复和产业转型，为东川区依托城市更新破解发展难题、实现转型发展提供了坚实的国家政策支撑和资金保障。

（二）省级层面

云南省深入贯彻落实国家城市更新战略部署，结合本省实际，加快编制《云南省城市更新行动计划（2026—2030年）》和《云南省“十五五”城市更新行动规划》，明确提出城市更新工作要坚持“以人为本、产城融合、城乡统筹、特色发展、治理有效”的总体思路，抓好优化城市体系、推动产城融合、推进城市更新等重点工作，助力云南高质量跨越式发展。

省委城市工作会议强调，要持续推进城市更新行动，聚焦老旧小区改造、城中村改造、基础设施补短板等重点领域，拓宽资金筹措渠道，强化督查考核，推动城市功能品质持续提升。同时，云南省明确将昆明都市圈作为重点培育对象，推动以东川区为重要载体的城镇化建设，提出“通过昆明都市圈，拉动滇中城市群；通过滇中城市群，带动全省城

镇化”，鼓励东川区全域完善基础设施、提升公共服务水平，吸引农业转移人口就近城镇化，为东川区全域城市建设提供资金、技术、人才等资源支持。

作为昆明都市圈的重要组成部分，东川区依托省级政策红利，积极融入滇中城市群建设，借力昆明都市圈与成渝地区双城经济圈联动发展的机遇，通过城市更新优化空间布局、完善产业配套、提升城市品质，既是落实省级战略部署的必然要求，也是东川区破解资源枯竭型城市转型难题、实现区域协同发展的重要路径。省级层面明确的城市更新政策导向、资金支持和工作要求，为东川区编制实施城市更新专项规划、有序推进各项更新工作提供了明确指引和有力保障。

（三）市级层面

昆明市作为云南省省会、滇中城市群核心城市，深入贯彻落实中央、省委城市工作会议精神，坚持把城市更新作为推动城市高质量发展的重要抓手，明确提出要充分发挥山水优势建设最美“湖滨城市”和“山水之城”，按照内涵式发展要求和公园城市理念抓好城市设计、文脉延续和精细化管理，为群众提供更加优质的公共服务。

昆明市住房和城乡建设局印发《关于做好昆明市“十五五”城市更新行动规划和专项规划编制工作的通知》，明确要求各区高度重视“十五五”城市更新规划编制工作，坚持“先体检、后更新”“无体检、不更新”原则，建立“体检发现问题、更新解决问题、评估更新效果、推动巩固提升”的闭环工作机制，在专项规划基础上，进一步开展片区策划和项目谋划，建立完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”的规划实施体系。

通知明确，中心城区以外区域“十五五”城市更新专项规划编制、城市体检工作由各区级负责，要求东川区等区级于2026年2月15日前报送“十五五”城市更新项目库，并于2026年3月31日前完成政府（管委会）审批并印发实施。同时，昆明市坚持把打造面向南亚东南亚辐射中心的排头兵作为重点任务，持续推进开放型经济发展，明确围绕滇中都市圈内着力推进工业、科创、文旅等产业协同，培育“工业大县、农业强县、文旅名县”，为东川区通过城市更新推动产业转型、提升城市竞争力提供了市级层面的定位指引和工作要求。

此外，昆明市持续加大对辖区内资源枯竭型城市的支持力度，在基础设施改造、公共服务提升、资金筹措等方面给予政策倾斜，要求东川区等区域聚焦城市发展短板，加快推进城市更新项目实施，补齐民生短板，提升城市治理水平，确保全市城市更新工作协同推进、取得实效。

（四）东川区层面

东川区位于昆明最北端，是川滇交汇枢纽、进川入滇的北大门，面积1865.8平方千米，2025年末常住人口25.31万人，城镇化率65.67%，GDP达130.28亿元，增长4.2%，具备城市更新经济基础。作为资源枯竭型城市，城市更新是其转型必由之路。

当前东川城市更新任务艰巨：一是基础设施短板明显，路网密度、污水收集率等不达标，公共服务设施不均衡；二是推进力度不足，部分项目停滞，资金来源单一，历史遗留问题多，资源闲置率高；三是治理能力不足，智慧化水平低，老旧小区管理缺位，居民参

与度不高；四是产业支撑弱，文旅和老旧厂区转型缓慢，制约更新可持续性。

同时东川也有独特优势：山水自然禀赋优越，铜文化等人文底蕴深厚，气候适宜康养，文旅潜力大，作为昆明北大门区位优势明显，利于区域协同发展。

区委提出以城市更新推动城市优化升级，建设现代化文明城市。在此背景下编制《东川区“十五五”城市更新专项规划（2026—2030年）》，谋划“十五五”更新工作，既是落实上级部署，也是东川转型发展、满足民生需求、实现高质量发展的必然选择。

二、规划目的

编制《东川区“十五五”城市更新专项规划（2026—2030年）》，是立足国家、省、市战略导向，回应东川区转型发展迫切需求的核心举措，旨在以规划为引领，构建安全宜居、韧性智慧、特色鲜明的现代化城市新形态，其目的主要体现在四个维度。

一是补齐发展短板，强化城市承载能力。针对东川区基础设施滞后、公共服务不均衡等短板，通过规划统筹推进城市道路、市政管网、雨污分流等基础设施改造，补齐养老、托育、文化、医疗等公共服务设施短板，提升城市供水、排水、防灾、通行等综合承载能力，破解城市运行“瓶颈制约”，让城市运行更安全、更顺畅。

二是改善民生福祉，提升居民生活品质。坚持以人民为中心的发展思想，聚焦老旧小区、棚户区等群众关切的重点区域，通过微改造、有机更新等方式，改善居民居住环境，完善社区配套服务，消除安全隐患，让居民在家门口就能享受到更优质的生活条件，切实增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

三是推动转型发展，激发城市内生动力。紧扣资源枯竭型城市转型定位，依托铜文化、工业遗产等特色资源，结合山水生态禀赋，通过规划引导产业空间优化布局，推动老旧厂区活化利用，培育文旅康养、绿色产业等新动能，破解产业支撑薄弱难题，实现城市功能与产业发展深度融合，为区域经济高质量发展注入持久动力。

四是规范实施路径，构建长效治理机制。建立“城市体检—项目谋划—更新实施—效果评估”的闭环管理体系，明确各片区更新目标、重点任务与实施步骤，拓宽多元资金筹措渠道，强化社会资本参与引导，健全公众参与、长效管理机制，为东川区城市更新工作提供系统性、可落地的实施指引，确保城市更新行动规范有序、持续推进，助力东川区高质量转型发展。

三、规划依据

（一）法律法规

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
2. 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
3. 《中华人民共和国环境影响评价法》（2018年修正）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
5. 《中华人民共和国水土保持法》（2010年12月修订，2017年3月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国生态环境法典》（2026年3月12日通过，2026年8月15日起施行，代原《中华人民共和国水污染防治法》）；
7. 《中华人民共和国大气污染防治法》（2015年8月修订，2018年10月修正）；
8. 《中华人民共和国建筑法》（2019年修订）；
9. 《中华人民共和国文物保护法》（2024年修正）；
10. 《昆明市城乡规划条例》（2022年修订）。

（二）政策文件

1. 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（2021年3月）；
2. 《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号，2020年7月）；
3. 《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号，2020年8月）；
4. 《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，2021年8月）；
5. 《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》（厅字〔2021〕36号，2021年11月）；
6. 《住房和城乡建设部办公厅民政部办公厅关于开展完整社区建设试点工作的通知》（建办科〔2022〕48号，2022年10月）；
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，2023年7月）；
8. 《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》（自然资办法〔2023〕47号，2023年11月）；
9. 《住房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，2023年11月）；
10. 《住房和城乡建设部关于印发推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案的通知》（建城规〔2024〕2号，2024年3月）；
11. 《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》（自然资办发〔2024〕25号，2024年5月）；
12. 《中共中央办公厅国务院办公厅关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》（2024年11月）；
13. 《中共中央办公厅国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》（2025年5月2日）；
14. 《住房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，2025年7月17日）；
15. 《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》（2025年8月）；

- 16·《云南省人民政府关于统筹推进城市更新的指导意见》（云政发〔2020〕33号，2020年11月）；
- 17·《云南省住房和城乡建设厅关于印发云南省城市更新工作导则（试行）的通知》（2021年2月）；
- 18·《云南省人民政府办公厅印发云南省高质量推进城镇老旧小区和城中村改造升级若干政策措施的通知》（云政办发〔2022〕6号，2022年2月）；
- 19·《云南省住房和城乡建设厅云南省发展和改革委员会关于印发云南省城市更新居住品质提升三年行动计划（2022—2024年）的通知》（2022年6月）；
- 20·《中共云南省委云南省人民政府关于推动城市高质量发展的实施意见》（2026年3月）；
- 21·《昆明市“十五五”城市更新行动规划》（2025年编制）；
- 22·《昆明市住房和城乡建设局关于做好昆明市“十五五”城市更新行动规划和专项规划编制工作的通知》（2025年）；
- 23·《东川区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》；
- 24·《东川区城市总体规划（2011—2030年）》。

（三）技术规范、标准、导则

- 1·《完整居住区建设标准（试行）》（建科规〔2020〕7号）；
- 2·《城市更新规划编制导则》（建办科〔2025〕46号，2025年7月）；
- 3·《云南省城市更新工作导则（试行）》（2021年2月）；
- 4·《用地用海住宅建筑规范》；
- 5·《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 6·《城市市政设施规划规范》（GB50289-2016）；
- 7·《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》（建城〔2014〕175号）；
- 8·《城市更新区域环境影响评价技术导则》（HJ/T517-2021）。

（四）相关规划、报告

- 1·《昆明市东川区国土空间总体规划（2021—2035年）》；
- 2·《东川区城市地下管网管廊及设施建设改造实施方案》；
- 3·《东川区绿美城市建设三年行动实施方案（2022—2024年）》；
- 4·《昆明市东川区绿地系统规划（2021—2035年）》；
- 5·《东川区2025年城市体检报告》；
- 6·《昆明市东川区城市基础设施更新改造重点领域实施方案（2025~2027）》
- 7·东川区政府工作报告；
- 8·关于昆明市东川区城市（更新）工作情况报告；
- 9·东川区相关部门“十四五”规划完成情况及“十五五”规划谋划等相关资料。

四、规划原则

（一）以人为本，民生优先

践行人民城市理念，从群众关切问题出发，全面消除住房结构安全、消防安全等风险，改善居住环境品质；补齐市政基础设施短板，完善教育、医疗、养老、托育、社区服务等公共服务设施供给，优化空间布局与服务效能，提升公共服务的可及性、均等化水平；注重保留城市烟火气，尊重居民生活习惯与情感联结，通过精细化改造与人性化设计，让城市更有温度、生活更有质感，切实增强人民群众的获得感、幸福感与安全感。

（二）规划引领，系统推进

强化城市更新专项规划的统筹引领作用，完善规划逐级传导机制，实现系统推进、分类施策、分区实施。建立城市更新全周期管理机制，将城市更新规划贯穿于城市建设、运营和治理全过程，统筹配置各项更新资源要素，打通更新环节的“堵点”，实现全周期、一体化推进。

（三）坚守底线，治理创新

将人民城市理念、安全韧性、规划确定的保护底线和原则贯穿到城市更新工作各领域和全过程，确保在城市更新过程中守住城市文脉，保障民生需求，确保城市生命线安全。同时积极探索和创新城市更新的实施路径，完善规划、土地、资金财税等方面的政策、制度和机制，创新投融资模式，鼓励引导各类市场主体、社会组织和居民参与城市更新，形成以政府为主导，多元化参与的城市更新模式。创新城市更新的方式和技术手段，提高规划、建设、治理水平，推进城市治理体系和治理能力现代化。

五、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记考察云南重要讲话和指示批示精神，锚定全省“3815”战略发展目标和市委、市政府，区委、区政府的工作部署，以建设“昆曼国际大通道的节点城市、滨江园林旅游城市、绿色产业基地”为目标，高质量推进城市更新行动，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，为建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市提供坚实支撑。

六、规划范围

本次规划范围为东川区城镇开发边界内的实体地域范围，建成区面积10.39平方公里，研究范围拓展至中心城区，总面积**28.93**平方公里。

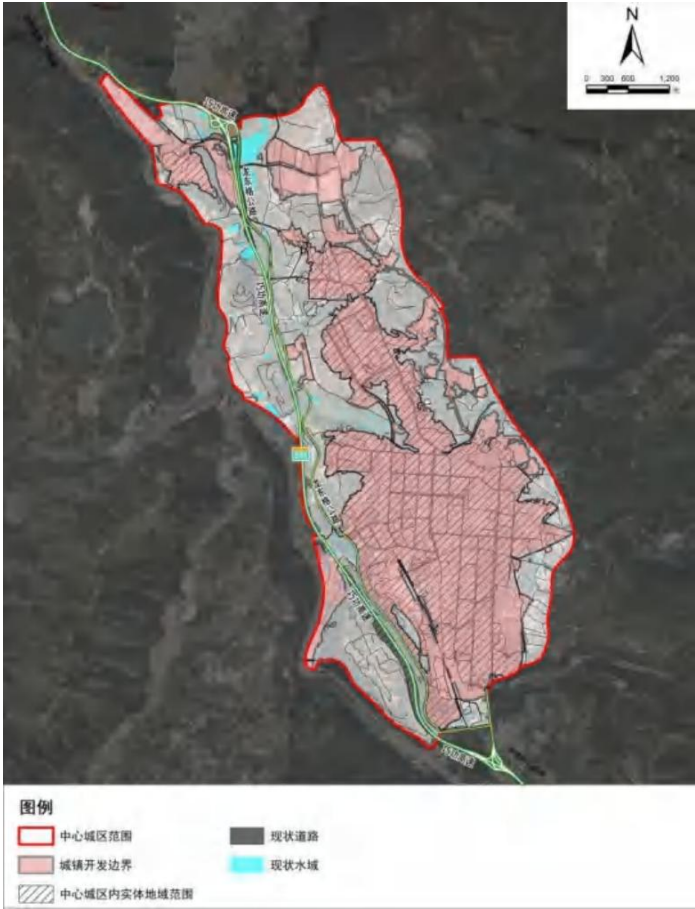


图1-1 规划范围图

七、规划期限

本次规划期限为2026—2030年，近期为2026—2028年，远期为2029-2030年，规划基期为2025年。

八、规划的地位和作用

规划是落实国家、云南省、昆明市城市更新战略部署的纲领性文件，通过统筹协调城市更新目标、重点任务、项目库、实施时序等，实现城市更新的系统性和整体性，为东川区城市更新工作提供战略指导。规划是衔接东川区国民经济和社会发展规划、东川区国土空间总体规划的重要桥梁；是编制和调整详细规划，制定土地、财政、金融等城市更新相关政策的重要依据。

第二章 发展条件分析

一、取得的成效

2025年，东川区深入贯彻落实习近平总书记关于城市工作的重要论述，严格遵循“先体检、后更新”“无体检、不更新”原则，紧扣城市体检核心要求，以解决群众急难愁盼问题为导向，以提升城市品质、增强城市韧性、完善城市功能为目标，一体化推进城市体检与城市更新工作，立足2024年之前已取得的阶段性成效，补齐短板、强化弱项、凸显特色，全年城市更新工作取得显著进展，为建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市奠定坚实基础。

（一）组织保障持续强化，工作机制不断完善

进一步优化城市更新工作领导小组职能，调整充实成员单位，健全“领导小组统筹协调、区住建局牵头推进、各部门联动配合、街道社区具体落实”的工作机制，定期召开联席会议，专题研究解决城市更新推进中的难点堵点问题。深入学习贯彻2026年1月自然资源部、住房和城乡建设部联合发布的《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》精神，结合东川实际细化配套政策，加强政策衔接与调研督导，推动各项政策措施落地见效。同时，强化专业人才队伍建设，通过专题培训、人才引进等方式，提升干部队伍城市规划、建设、治理的专业化水平，为城市更新工作提供坚实组织保障和人才支撑。

（二）城市体检精准发力，闭环机制高效运行

严格按照住建部及省、市要求，围绕住房、小区（社区）、街区、城区四个维度，优化完善包含72项指标的城市体检指标体系，结合城市体检重点，补充细化生态治理、基础设施、公共服务等相关指标，提升体检针对性和精准度。通过官方统计数据汇总、社会大数据分析、实地踏勘核查及居民问卷调查（累计收集问卷2197份）等多种方式，全面梳理城市发展现状及存在问题，形成完整的问题清单、指标调查表和问题台账。建立健全“体检发现问题、更新解决问题、评估实施效果、推动巩固提升”的闭环工作机制，将体检结果精准转化为城市更新具体举措，确保更新工作靶向发力、有的放矢。

（三）重点更新项目提速，城市功能持续优化

1. 老旧小区与危旧房改造纵深推进

2025年，东川区持续加大老旧小区改造力度，严格落实年度改造任务，完成41个老旧小区改造，覆盖面积12.59万平方米，改造内容涵盖道路修复、排水管网更新、绿化提升、消防设施完善、适老化改造等，进一步改善老旧小区居住环境，惠及居民数千户。同步推进危旧房改造前期工作，对城区115栋危旧房（C级53栋、D级62栋）开展全面房屋鉴定、居民意愿征集和方案编制，分类制定改造措施，启动部分D级危房拆除重建前期筹备，逐步消除住房安全隐患。针对“三无”小区管理难题，通过引入物业公司、指导成立业

委会自治等方式，新增规范管理老旧小区48个，降低无人管理小区占比，推动小区管理常态化、规范化。

2· 基础设施升级迭代，承载能力显著提升

交通基础设施方面，加快推进沿江公路“四改三”工程，硬化农村道路20公里，建成绿美公路56公里，打通五小周边“断头路”，推进白云街南延线、学府路延长线剩余路段建设，进一步优化“三纵八横”城市路网格局，提升城乡互联互通水平。市政管网方面，启动铜都片区、碧谷片区排水管网改造项目，新建、改造雨水管网3.8公里、污水管网7.7公里，推进城市综合管廊建设，逐步补齐供排水管网短板，降低管网漏损率，城市生活污水集中收集率稳步提升。停车与充电设施方面，利用城市边角地、闲置空地建设临时停车场，新增停车泊位若干，缓解停车难问题；加快新能源汽车充电桩布局，在小区、公共场所新增充电桩，逐步缩小充电缺口，规范电动自行车充电设施建设，杜绝违规充电隐患。

3· 城中村改造有序筹备，历史遗留问题逐步化解

重点推进炎山、沿河、桂苑等6个城中村改造前期工作，完成片区摸底调查、规划设计等筹备工作，涉及占地233.91万平方米、住户3302户、房屋3173栋，计划采用“留改拆”并举模式，同步完善基础设施与公共服务设施。成立历史遗留问题专项工作组，梳理城中村违法搭建、房屋产权不清等问题，制定“一案一策”解决方案，逐步化解历史遗留难题，为城中村改造顺利推进扫清障碍。

（四）生态环境持续改善，美丽城市底色更加鲜明

深入推进生态环境修复与治理，持续开展国土绿化行动，完成林草种植5.76万亩，推进历史遗留废弃矿山生态修复8784亩，治理水土流失54.1平方公里，进一步提升城市绿地率和绿化覆盖率。加强大气污染综合防治，空气优良率保持在97%以上，持续改善空气质量。推进小江流域生态治理，实施饮用水水源地保护工程，地表水监测断面及集中式饮用水源地综合水质保持100%达标，国控地表水环境质量稳居全市前列。启动生活垃圾焚烧发电项目建设，加快推进雨污分流改造，着力解决水体污染、垃圾处理等问题，推动“无废城市”建设，生态环境治理能力持续提升，城市生态宜居水平显著提升。

（五）公共服务提质增效，民生福祉持续增进

教育领域，投入教育基建资金8900余万元，推进高级中学宿舍楼、一中科技楼等7个项目建设，优化教育资源布局，缩小校际差距，义务教育巩固率保持在99.03%，高中阶段教育毛入学率达95.13%，逐步补齐学位缺口。医疗领域，深化紧密型医联体建设，区人民医院持续巩固三乙医院建设成果，完善“五大中心”功能，推进基层医疗卫生机构诊疗条件改造升级，提升医疗服务可及性和质量。养老与托育领域，推进养老服务设施建设，新增养老床位若干，提升养老服务水平，逐步缩小与全市平均水平的差距；扩大普惠性托育服务供给，优化公办托育机构布局，缓解托育资源紧张问题。文化领域，开展群众文化活动300余场次，放映农村公益电影1776场次，完善非遗展示中心功能，新增市级非遗项目8

个，丰富群众精神文化生活。

（六）城市治理精细化推进，智慧水平稳步提升

推进城市治理精细化，深化网格化管理，完善五级网格化体系，推动城管力量下沉，加强背街小巷环境卫生整治，治理占道经营、垃圾乱堆乱放等问题，城市环境更加整洁有序。推进智慧化治理，推广“智慧铜都”“集义e家”等智慧管理平台经验，完善智慧城管、智慧停车等信息平台运维，逐步实现交通、城管、应急等领域数据共享，推动城市治理“一网统管”。加强物业管理监管，建立物业公司信用评价体系，规范物业服务行为，提升小区管理服务质量。畅通公众参与渠道，通过居民座谈、问卷调查等方式，广泛征求群众意见建议，推动形成“共建、共治、共享”的城市治理格局。

（七）产业支撑持续增强，产城融合深度推进

文旅产业方面，持续擦亮“趣玩东川”品牌，策划实施文旅活动40余场次、“东川大集”系列活动4期，推动“格勒滨湖小镇”“七彩红土地”等文旅IP持续出圈，全年接待游客数量、旅游总花费保持同比增长，推动文旅产业从观光型向体验型转型，提升产业附加值。老旧厂区转型方面，启动机修厂、锻压机床厂等老旧厂区改造前期工作，探索引入文创、科创等产业，推动工业遗产活化利用，盘活存量资源。依托小江干热河谷资源，发展壮大高原特色农业，带动就近就业，为城市更新提供坚实产业支撑，推动产城景深度融合。

2025年，东川区城市更新工作紧扣城市体检要求，聚焦短板弱项、突出民生导向，各项工作取得阶段性成效，城市功能不断完善、品质持续提升、群众幸福感显著增强。下一步，将以城市体检结果为指引，持续补齐基础设施、公共服务等领域短板，加快推进重点更新项目实施，深化城市治理创新，推动城市更新工作提质增效，助力东川区实现高质量发展。

二、存在的主要问题

（一）人居环境品质亟待提升

部分老旧小区基础设施老化问题突出，供排水、供电等管线年久失修，故障频发，部分小区缺乏规范的消防设施，楼道杂物堆积现象普遍，存在一定的安全隐患。适老化配套建设滞后，多数老旧小区未加装电梯，无障碍通行条件不足，难以适应老年群体出行需求。小区环境和居住品质有待提升，停车泊位、新能源车充电桩存在缺口，电动自行车充电设施不足，飞线充电情况依然存在。小区内部及周边依然存在老旧破损、功能不完善的步行道。超过40%的小区未实施垃圾分类收集，小区物业管理覆盖率低，服务质量参差不齐，小区智慧化设施建设滞后。公共活动空间分布不均、设施不完善，人文内涵、场景营造与地域特色不足；部分老旧街区、背街小巷步行系统不完善，街道空间品质相对较差，商业与生活氛围薄弱，人气集聚能力不足。

（二）公共服务设施仍存短板

公共服务设施存在总量供给不足、空间布局失衡的问题，服务质量和区域均衡性都有待提升，其中养老托育设施覆盖缺口大，多数社区存在服务空白，现有设施仅能提供基础服务，刚需服务供给不足，基础教育资源布局不均，中小学覆盖不足，部分学校存在多种问题，学位供给压力大，基层医疗卫生机构配建率低，人才和设备保障薄弱，相关区级机构建设未达标，难以支撑群众健康需求与产业发展，公共文化体育设施供给不足，人均文化设施面积偏低，历史文化资源利用、特色街区培育滞后，地域文化特色未充分彰显，同时体育场地缺乏开放共享机制，便民运动场地少，难以满足群众多元精神文化与健身需求。

（三）基础设施支撑能力有待加强

交通体系有待优化，建成区路网结构不够完善，断头路、尽端路依然存在，道路微循环不畅，通达性不足。停车位供给不足，新能源车充电设施建设滞后，城市停车难问题依然存在。公交使用率较低，居民出行结构有待优化。

市政基础设施仍存短板：

供水管道破损漏损问题突出，管网运行低效，管道输水能力不足，部分管道管径偏小无法满足使用要求；

污水管网未实现全覆盖，污水处理设施设备老旧损坏，排水管网雨污合流和管道老化破损问题依然突出，部分管道淤堵、渗漏甚至无法正常使用，管网系统协同处置能力不足；

城市内涝防治体系有待完善，城市内涝点尚未全面消除；生活垃圾收集转运能力不足，垃圾收集站点不足、分布不均，现有垃圾转运站日处理能力较低，城市生活垃圾资源化利用率不高；

智慧化水平滞后，市政管网管线智能化监测管理率、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均未搭建，未达到2025年阶段性目标要求。

（四）城市生态环境仍需改善

水体污染防治形势严峻，周边城乡污水管网建设相对滞后，农业面源污染依然存在，水体保护存在一定压力。城市公园绿地布局不够均衡，存在一定服务盲区，离“300米见绿、500米见园”目标仍可提升；老城区公园绿地建设相对滞后，绿化拓展困难，绿量不足；部分公园绿地面积较小，适老化设施和适儿化设施缺乏，配套设施不足，影响公园正常使用和游憩功能发挥；绿道网络体系尚未形成，生态连通性有待提升。历史遗留废弃矿山生态修复任务艰巨，已完成8784亩修复工作，但仍需持续推进。

（五）综合防灾减灾体系存在薄弱环节

东川区中心城区位于小江断裂带核心影响区，且分布着五条山洪泥石流易发冲沟，灾害风险叠加特征显著。小江断裂带全新世以来地震活动性强，历史上曾发生7.5级强震，中心城区抗震设防烈度为IX度，但部分老旧建筑抗震性能不达标，应急疏散通道存在挤占、

不畅问题，地震监测数据与应急响应联动效能不足。五条冲沟受地形切割与暴雨影响，山洪泥石流灾害风险突出，部分沟道存在淤积、生态护岸破损情况，周边建筑退让距离不足，监测预警设施覆盖率有待提升，与小江断裂带地震风险的协同防控机制尚未健全。防灾应急体系在多灾种耦合情景下的处置能力不足，“监测—预警—处置”全链条响应闭环仍需完善，城市安全韧性底线有待进一步筑牢。

三、面临的新形势新要求

（一）城市发展进入重要转折期

我国的城市发展正面临人口结构快速变化、城市发展内生动力不足、城市安全韧性亟待增强、城市治理更趋复杂等问题，城市发展的内在逻辑正在发生深刻变化。以城市人口规模和空间扩张、加大资源投入来实现城市增长的模式已经难以持续，我国城镇化和城市发展已进入重要的转折关口。在此重大历史背景下，2025年7月，中央召开城市工作会议，明确提出以建设“创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧”的现代化人民城市为目标，标志着我国城市发展进入了新的历史阶段。会议对我国城镇化发展阶段作出了“两个转向”的重大判断，即我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，这意味着我国城市发展工作重心从追求规模和速度转向注重质量、效益和竞争力提升，更加关注城市的可持续性和均衡发展。

（二）城市发展的内在逻辑发生深刻变化

中央城市工作会议提出的“两个转向”，标志着城市发展模式与发展动力发生了深刻变化，城市发展不再追求简单的规模和空间扩张，而是对人居品质、公共服务、文化传承等人民需求的全面回应；城市发展的核心竞争力不再是土地等传统资源的稀缺性，而是新型要素的集聚能力与转化效率；城市发展目标转向质量、效益与竞争力的提升。城市发展不再追求“有没有”，而是聚焦“好不好”，实现城市更高质量、更有效率、更加公平、更可持续的发展。

（三）城市工作面临“五个转变”

面对新形势、新征程，中央城市工作会议提出的“五个转变”构成了新时期城市发展的核心理念框架，为城市更新指明了方向。“五个转变”分别为“转变城市发展理念，更加注重以人为本；转变城市发展方式，更加注重集约高效；转变城市发展动力，更加注重特色发展；转变城市工作重心，更加注重治理投入；转变城市工作方法，更加注重统筹协调”。

四、机遇与挑战

（一）面临的机遇

1· 政策支撑体系逐步完善

党的二十大报告提出实施城市更新行动至今，城市更新政策体系和框架逐渐完善。2025年中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于持续推进城市更新行动的意见》，为城市更新提供了方向指引、实施路径和政策保障。同时，多部门协同出台专项政策，形成了多维度的城市更新政策支撑体系。

2· 城市更新成为城市高质量发展的主战场

2025年召开的中央城市工作会议对我国城镇化发展阶段作出了“两个转向”的重大判断，在城市发展从增量扩张转向存量提升的背景下，城市更新作为破解发展瓶颈、推动城市高质量发展的重要抓手，被推到了城市发展的核心舞台，迎来了前所未有的战略机遇。中央城市工作会议明确提出人民城市理念，将城市更新与民生改善、生态保护、文化传承、产业升级深度绑定，从政策支持到资源倾斜，从顶层设计到地方实践，一系列利好政策密集落地。无论是老旧小区改造、历史街区活化，还是产业园区升级、生态空间修复，城市更新正全面覆盖城市发展的各个领域，成为激活城市存量资源、提升城市空间品质、增进民生福祉的关键引擎。

3· 城市更新市场将进入高速增长期

在中央城市工作会议的战略部署下，城市更新迎来前所未有的发展机遇。未来五年，城市更新市场将进入高速增长期，“十五五”期间市场总容量预计达20万亿元，产业转型、民生服务、技术创新、绿色发展等领域相关市场占比将持续提升，为城市更新和可持续发展注入持久动力。

4· 科技创新与绿色发展为城市更新带来更多机遇

科技创新与绿色发展为城市更新带来了多方面的机遇，让城市更新摆脱“大拆大建”的传统路径，突破传统更新模式的局限。科技创新与绿色发展形成的双向合力，将持续推动城市向智能化、绿色化、可持续化方向转型，实现经济、社会、环境的协同发展，促进城市高质量发展。

（二）面临的挑战

1· 政策与法规体系不适配

近年来，虽然昆明市城市更新政策体系、制度框架不断健全，但政策法规与更新实践适配性不足的问题依然客观存在，专项法规缺位与空白地带并存，东川区部门协同机制与政策衔接仍然存在壁垒，跨部门数据共享机制不健全，未能充分发挥国土空间规划“一张图”的统筹作用，政策和制度创新滞后于城市更新模式转型需求。

2· 资金保障不足，可持续投入压力大

城市更新资金保障不足与不可持续的矛盾依然突出，资金需求规模与供给能力存在差距，融资渠道单一且受限。城市更新涉及老旧建筑改造、基础设施升级、生态环境修复等多项内容，单个项目投资额度大、回收周期长，当前财政资金对城市更新的投入有限，且主要集中在民生兜底类项目，难以覆盖大规模更新的资金需求。城市更新资金来源仍以政府财政、银行贷款为主，社会资本参与度较低，资金投入的可持续性不足。

3· 社会共识不足，多方利益协调难度大

城市更新涉及政府、企业、居民、社会组织等多元主体，各主体的利益诉求差异显著。从利益诉求来看，政府注重公共利益与城市整体发展，追求生态改善、产业升级、公共服务提升等目标；企业关注投资回报，居民则更看重拆迁补偿、居住条件改善等自身权益保障，社会组织则聚焦历史文化保护、弱势群体权益等特定领域，这些诉求的差异容易引发不同利益主体的矛盾，导致社会共识难以形成，利益协调成为城市更新工作的突出难题。

4· 生态优先与发展需求目标冲突

生态保护的空间限制与发展的空间需求矛盾依然存在，二者在空间资源分配、利用优先级上的冲突尚未得到有效化解。随着国土空间总体规划完成，生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线划定，生态敏感区域的空间管控力度不断加大，导致可用于城市拓展、产业布局的适宜空间范围被进一步压缩，在土地资源紧张的城市核心区，这种空间挤压可能会制约产业发展、住房建设等民生与经济项目的推进。生态优先与经济发展之间的目标冲突依然存在，生态改善带来的环境质量提升、生态价值增长等效益需要长期积累才能显现，而经济发展、民生改善带来的就业增加、收入提升等效益更具即时性，这种差异使地方政府更倾向于满足发展需求，而忽视生态保护的长期价值。

第三章 城市体检

一、城市体检成果运用转化

（一）城市体检概况

东川区坚持“先体检后更新、无体检不更新”，一体化推进城市体检与城市更新工作，组织开展2025年城市体检，围绕住房和城乡建设部城市体检基础指标开展调查和评估，查找东川现阶段城市发展和城市规划、建设、管理过程中存在的问题，以及群众急难愁盼和影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项，提出解决问题的措施建议。通过持续推进问题的解决，推动城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，提升城市规划、建设、治理水平。目前城市体检报告和问题清单、整治建议清单已经完成，为东川区持续开展城市更新工作奠定了坚实基础。

1· 体检范围

2025年东川区城市体检覆盖范围包括城镇开发边界内集中连片的城市建成区（10.39平方公里）及周边城市组团，研究范围拓展至中心城区，总面积**28.93**平方公里。包含铜都、集义、碧谷3个街道办事处、39个社区。街道统计2025年末建成区常住人口119261人；中心城区基期常住人口13.98万人。本次体检实现了住房、小区（社区）、街区、城区范围全覆盖。

2· 体检指标设置情况

2025年东川区城市体检共设置71项指标，含57个部级基础指标、14个特色指标，移除了部分不符合区级城市建设情况的部级指标，并参考住建部《体检工作手册》，将其中的部分指标纳入构成本次城市体检的基础指标。14个特色指标为单独设立的指标项，分为旅居、康养、绿美城市3个大类。其中旅居康养指标重点关注空气质量、噪声污染、适宜旅居的时长、酒店供给能力、特色文旅街区建设、特色旅居产品、新兴旅居业态、中医康养中心及康养社区建设情况等。绿美城市指标重点关注城市绿地面积、绿化品质和公园绿地规模、布局等情况。

3· 数据采集

充分利用“全国自然灾害综合风险普查、房屋建筑和市政设施调查、城乡自建房安全专项整治、城市危旧房摸底调查、专业部门统计数据”等已有数据资源，避免重复调查。创新运用多元手段，采取部门统计报送、手机信令获取、遥感影像识别、街道社区报送、居民问卷调查与座谈访谈、现场实地勘探等方式采集数据。

4· 分析评价

采取“定量分析、定性分析、问题地图分析”相结合的方式对各项指标进行科学的分析

评价，精准查找城市建设中存在的问题。定量分析，主要对采集到的原始数据进行归纳、整理和汇总，进行系统分析和指标计算，分析每项指标数据结果及变化趋势，通过对标和定量分析查找城市发展存在的问题。定性分析，主要通过居民问卷抽样调查等方式，对不同年龄段和不同职业的人群进行问卷调查，全面了解人民群众反映强烈的城市建设问题。“问题地图”分析，主要针对社区、街区、城区存在的问题进行空间可视化表达，形成覆盖建成区的“问题地图”。

（二）评价结论

1. 住房维度

东川区建成区现有**388**个住宅小区、**11820**栋自建房，此次住房维度的体检，聚焦**C、D级危旧房**、老旧小区、自建房等重点对象，围绕**8**项指标开展全面排查，整体住房保障基础具备，但建筑安全隐患突出、功能配套存在短板、管理服务有待优化，成为当前住房发展的核心问题。

结构安全是住房领域首要短板，建成区抽样调查的小区住宅中有**269**栋存在结构安全隐患，包含已经鉴定的城市危旧房**115**栋（危旧住房**69**栋、危旧公房**46**栋），其中**C级危房53**栋、**D级危房62**栋，涉及住房**1308**套，体检重点抽样调查了**5**处**C、D级危房**重点区域。抽样调查的自建房中有**104**栋存在结构安全隐患，混凝土构件开裂、违规拆改承重墙、自建房违规加建等问题频发，部分老旧建筑和自建房还存在结构材质老化、受力不均等风险。

公共区域安全隐患普遍，**263**栋住宅存在楼道安全问题，灭火器缺失占比最高，楼梯设施损坏、电动自行车违规充电等问题突出；**182**栋住宅有围护安全隐患，外墙及屋面装饰材料破损脱落为主要问题，管线管道破损也集中显现，电力、电信管线老化私搭问题尤为严重。住房功能配套存在明显不足，**25**栋住宅无独立厨卫，**45**栋住宅需适老化改造，多层住宅电梯加装、无障碍设施建设滞后，仅节能改造暂未发现需整改楼栋。同时，自建房

多分布在城乡接合部，设计施工不规范、监管难度大，街道社区还存在管辖范围过大、管理力量不均、公共服务能力不足等问题，居民参与治理的积极性也有待调动。

2. 小区（社区）维度

东川区本次评价覆盖**3**个街道**39**个社区、**388**个小区，整体呈现“设施配建不均衡、核心缺口突出、服务质量薄弱、管理机制不健全”的特征。**39**个社区近半数存在关键设施空白，超**80%**小区缺乏规范物业管理，多项民生指标缺口率超**60%**，与完整居住社区建设标准差距明显。民生服务类设施中，养老、托育、小学教育覆盖缺口突出，集义街道多项指

标垫底，服务多停留在基础层面，医养结合、慢病管理等刚需未满足；基础设施方面，停车泊位、新能源充电桩缺口率均超**60%**，公共活动场地与步行道达标率低，安全隐患突出；社区治理上，生活垃圾分类覆盖率仅**6.7%**，物业管理缺位问题普遍，**28.3%**的小区需智慧化改造。不过，区域已实现公办养老机构、小学等基础设施重点覆盖，部分社区形成特色服务模式，通过第三方调研精准定位了问题症结，相关部门也启动了无物业小区化解等整改工作。后续需按“**10**分钟生活圈”统筹设施均衡布局，补齐民生服务与基础设施短

板，健全物业管理、垃圾分类等长效机制，以智慧化赋能社区治理，全面提升居民生活品质。

3· 街区维度

东川区城市体检街区维度共设置9项评估指标，涵盖功能完善、整洁有序、特色活力三大维度，整体呈现“生态优势突出、民生短板明显、更新潜力巨大”的特征。其中，生态绿化建设成效最为显著，建成区40个公园绿地形成层级分明的绿地系统，公园绿地服务半径覆盖率达90·2%，超过国家园林城市≥85%的标准，基本实现“300米见绿、500米见园”目标。但公共服务设施配置存在明显短板，中学服务半径覆盖率仅为46·10%，39个社区中仅19个被中学1000米服务半径覆盖，覆盖占比48·72%，中学主要分布于老城区外围，建成区中部教育资源配置不足；24处文化设施中仅桥北社区1处达标，铜都街道无符合5万—10万人生活圈标准的文化活动中心，多数小型文化室功能单一且区图书馆存在消防隐患；13个多功能运动场虽基本实现全覆盖，但全部存在开放时长不足问题，未达到每天不少于12小时的标准。市容环境治理方面，建成区存在乱停乱放车辆的道路共7条，乱拉空中线路的主要道路约6条，背街小巷和老旧小区“飞线充电”现象普遍。城市更新资源丰富但活化不足，共有7个老旧商业街区、1个老旧厂区、5个老旧生活街区亟待改造，这些街区多建成于上世纪80-90年代，部分承载工业历史记忆的街区可追溯至上世纪50-70年代，普遍存在设施老化率超40%、传统业态占比85%以上、公共空间不足等问题，兼具铜文化底蕴和核心区位优势，更新改造潜力巨大。下一步应重点优化教育文化资源空间布

局，强化停车秩序和空中线路综合治理，加快老旧街区活化利用，持续提升街区功能品质与人居环境质量。

4· 城区维度

东川区城市体检城区维度覆盖铜都、碧谷街道建成区，涵盖生态宜居、安全韧性、智慧高效等五大板块26项指标。总体来看，城区发展呈现“基础稳固、亮点突出、短板明显”的特征，生态环境治理成效显著，但市政设施、公共服务、安全保障、智慧管理等领域历史欠账较多，转型发展任务艰巨。

达标亮点方面，生态宜居成效显著：城市生活污水处理率达95·5%，建成区黑臭水体0个实现全面清零，绿道服务半径覆盖率100%远超国家标准，新建建筑绿色建筑占比100%，水环境治理和绿色发展达到优秀水平；安全发展基础牢固：房屋市政工程生产安全事故死亡率为0实现零事故，城市消防站服务半径覆盖率76·04%达标，城区公交线路行政村覆盖率100%，高峰期机动车平均速度25—30km/h交通运行顺畅；文化保护扎实推进：17处历史建筑挂牌建档率100%，铜都文脉得到有效传承。

突出短板方面，基础设施欠账严重：城市生活污水集中收集率仅35·96%距70%标准差距显著，城市道路网密度仅6·4km/km²未达8km/km²要求，市政消火栓完好率仅42·06%，57·94%存在无水、锈死等故障；存在城市危旧桥梁12座。公共服务供给不足：人均公共文化设施面积仅0·1059m²仅达标的52·95%，足球场地对外开放覆盖率仅9·49%，80%以上场地位于校园不对外开放，3所中学、2家区级医疗机构存在规模不达标问题；智慧化建设严

重滞后：城市运行管理服务智慧化水平为0，尚未搭建统一平台，CIM基础平台三维数据覆盖率为0，高层民用建筑智能化火灾监测预警几乎空白，危大工程安全监测覆盖率仅35%—45%。

总体而言，东川作为资源型转型城市，需坚持生态优先、安全底线、数字赋能、文化传承的发展路径，加快补齐污水管网、道路交通、消防设施等基础设施短板，完善公共文化体育服务体系，启动智慧城管平台建设，推进铜文化特色街区打造，全面提升城市综合承载能力和宜居品质。

（三）问题清单和整治建议清单

2025年东川区城市体检问题清单和整治建议清单详见附件。

二、城市更新资源识别与评价

（一）城市更新资源识别

1· 历史文化类更新资源

东川区有历史文化类更新资源18处，其中省级文物保护单位4处，市级文物保护单位5处，区级文物保护单位8处；1个中国传统村落，同时也是云南省历史文化名村。省级历史文化名村1处，省级历史建筑8处，以上历史文化资源主要分布于建成区外的街道（乡镇）。建成区历史文化类资源仅有4处文物保护单位。分别为市级文物保护单位原东川市政府办公楼旧址、东川会堂及区级文物保护单位新村苏联专家招待所，均位于铜都街道团结社区；区级文物保护单位原祝国寺和尚塔林位于碧谷街道祝国寺村内。

表3-1 东川区历史文化类更新资源

序号	类型	名称	保护级别	具体地址	保护范围	公布时间	是否挂牌保护	是否在建成区
1	文物保护单位	原东川市政府办公楼旧址	市级文物保护单位	云南省昆明市东川区铜都街道团结社区	以建筑本体外墙为基准，东、南、西、北四向各外延15-20米	2025年	是	是
2	文物保护单位	新村苏联专家招待所	区级文物保护单位	云南省昆明市东川区铜都街道团结社区	保护范围：以专家招待所向东外延6米、向西外延9米、向南外延2米、向北外延2.5米为界。建设控制地带：以保护范围向东外延3米、向西外延10米至公路、向南外延11米至公路、北与保护范围一致。	2014年	是	是

东川区“十五五”城市更新专项规划

序号	类型	名称	保护级别	具体地址	保护范围	公布时间	是否挂牌保护	是否在建成区
3	文物保护单位	东川会堂	区级文物保护单位	云南省昆明市东川区铜都街道团结社区	东川会堂建筑本体及其占地范围，包括前厅主楼（三层）和后部大礼堂空间，建筑面积：2344平方米保护范围以建筑本体外墙为基准，东、南、西、北四向各外延15-20米	2017年	是	是
4	文物保护单位	原祝国寺和尚塔林	区级文物保护单位	云南省昆明市东川区碧谷街道祝国寺村内	保护范围及建设控制地带：以东和尚塔向东外延4米、向西外延15米、向南外延4.5米、向北外延6.5米为界。	2014年	是	是
5	文物保护单位	安顺桥	省级文物保护单位	云南省昆明市东川区汤丹镇中河村	保护范围以桥体向东、西各外延3米，南、北各外延8米为界。建设控制地带：以保护范围为界向外各延伸5米。	2012年	是	否
6	文物保护单位	玉碑地遗址	省级文物保护单位	云南省昆明市东川区碧谷街道营盘社区	遗址保护范围南北长140±2米，东西宽83±2米，呈不规则长方形。建设控制地带：保护范围向外延伸2米。	2019年	是	否
7	文物保护单位	茂麓厂冶铜遗址	省级文物保护单位	云南省昆明市东川区舍块乡茂麓村	1.以1号炉（位于小炉房村旁）为中心标出7.5米×5米的保护范围。2.在炉房村东面山坡上标出下底550米、上侧500米、左侧线300米、右侧线150米一个不规则的保护范围。建设控制地带：以保护范围为界向外延伸5米。	1993年	是	否
8	文物保护单位	金沙江树桔红军渡指挥所	省级文物保护单位	云南省昆明市东川区拖布卡镇树桔村	原保护范围为白鹤滩电站淹没区，已搬迁重建，保护范围和建设控制地带尚未重新划定。	1987年	是	否
9	文物保护单位	赵氏宗祠	市级文物保护单位	云南省昆明市东川区汤丹镇大坪地社区	1.围绕祠堂大院（含侧房、樟树标出36米×53.5米长方形保护范围2.围绕八角亭标出19米×27米的长方形保护范围。建设控制地带：以保护范围为界向外延伸2米。	2003年	是	否

东川区“十五五”城市更新专项规划

序号	类型	名称	保护级别	具体地址	保护范围	公布时间	是否挂牌保护	是否在建成区
10	文物保护单位	店房村马氏宅院	市级文物保护单位	云南省昆明市东川区乌龙镇店房村	以进户门向外延伸11米，正厅后墙向外延伸6米，北耳房外墙向外延伸2.7米、南耳房外墙向外延伸3.5米为界。建设控制地带：以保护范围为界向外延伸5米。	2011年	是	否
11	文物保护单位	汤丹苏联专家招待所	市级文物保护单位	云南省昆明市东川区汤丹镇菜园社区	保护范围：以北院和南院围墙为界。建设控制地带：以保护范围整体向外延2米为界。	2025年	是	否
12	文物保护单位	达朵庙	市级文物保护单位	云南省昆明市东川区汤丹镇达朵村	保护范围：以达朵庙向东外延4米、向西外延6米、向南外延4米、向北外延4米为界。建设控制地带：以保护范围向东外延2米、向西外延2米、向南外延2米、向北外延6米为界。	2025年	是	否
13	文物保护单位	普车河桥碑	区级文物保护单位	云南省昆明市东川区汤丹镇普车河村小学院内	保护范围和建设控制地带：围绕碑标出4米×4米的保护范围。	1992年	是	否
14	文物保护单位	糯谷田遗址	区级文物保护单位	云南省昆明市东川区碧谷街道糯谷田社区	西起吴润帮家，东至张家包包地坎，北起张正发家，南至潘思云家，东西长250米，南北宽120米，约3000平方米为保护范围。	1994年	是	否
15	文物保护单位	拖布卡革命烈士墓	区级文物保护单位	云南省昆明市东川区拖布卡镇拖布卡村老街	围绕烈士墓标出东西长24米、南北宽15米的范围为保护范围。	1987年	是	否
16	文物保护单位	原东川一中主教学楼旧址	区级文物保护单位	云南省昆明市东川区汤丹镇菜园社区	保护范围：以主教学楼向东外延11米、向西外延17米、向南外延8.5米、向北外延8.5米为界。建设控制地带：以保护范围向东外延4米、向西外延4米、向南外延2米、向北外延4米为界。	2014年	是	否

序号	类型	名称	保护级别	具体地址	保护范围	公布时间	是否挂牌保护	是否在建成区
17	文物保护单位	汤丹烂泥坪矿街区建筑群	区级文物保护单位	云南省昆明市东川区汤丹镇大地坡村	保护范围：以建筑外墙为界，向东西南北各外延2米。监控地带：以保护范围为界，向东西南北各外延2米。	2022年	是	否
18	文物保护单位	原东川矿区党委、矿区人民政府旧址	区级文物保护单位	云南省昆明市东川区汤丹镇大坪地社区	保护范围：以建筑外墙最突出部分为界，向东外延2米，向西外延2米，向南外延2.5米，向北外延4.5米。建控地带：以保护范围为界，向东外延2米，向西外延4米，南面与保护范围重合，向北外延2.5米。	2022年	是	否

另东川区老城区共上报15处潜在保护资源，含11处潜在历史建筑、4处特色保护要素。历史建筑涵盖行政、工矿居住、文体、商业四类，承载铜矿工业与老城发展记忆；特色要素包含广场、古桥、城市地标台阶等空间载体，多建成于上世纪五六十至80年代，部分建筑闲置，缺乏常态化维护。

表3-2正在申报的潜在历史建筑/特色保护要素信息表

分类	数量	明细清单	建筑/要素属性	建成年代特征	现状管护
潜在历史建筑	17处	1·行政办公3处：原住建局、纪委监委、发改局办公楼2·居住4处：火车站职工宿舍3幢/32幢、矿务局机总厂宿舍、314地质队职工宿舍3·文体3处：老歌舞团、314地质队俱乐部、因民矿职工俱乐部4·商业7处：东川百货大楼	工矿行政、职工住宅、文娱、商业历史建筑	上世纪50—80年代修建	部分经抗震加固，多处闲置缺乏专项修缮
特色保护要素	4处	区政府前台阶、法治文化广场、城市之心检尺台、天镜桥	老城历史空间景观节点	中华人民共和国成立后陆续建成	仅简易日常维护，无专项保护措施

2· 居住类更新资源

C、D级危旧住房：东川城市建成区范围内，城市危旧房主要分布于铜都街道、碧谷街道和集义街道。东川城市建成区范围内现有城市危旧房115栋（危旧住房100栋，危旧公房15栋），其中C级危旧住房45栋、D级危旧住房55栋；C级危旧公房8栋、D级危旧公房7栋。涉及住房总计1308套，总建筑面积约60952.44m²。

目前东川区正在进行主城区范围内危旧房更新改造的前期筹备工作，如意愿征集、房屋鉴定、编制改造方案、项目立项等。



部分需整改C、D级危旧房照片

表3-3城市危旧房基本信息汇总表

分类 参数	Csu级			Dsu级		
	栋数	面积	套数	栋数	面积	套数
铜都	16	8446.63	229	30	16603.82	315
集义	15	6409.33	163	15	6604.60	118
碧谷	14	4237.91	81	10	2335.68	67
公房	8	6525.62	128	7	9788.85	207
小计	53	25619.49	601	62	35332.95	707

表3-4东川区中心城区危旧公房统计表

序号	社区名称	位置	建成年度	建筑名称	建筑面积(m²)	房屋层数	房屋套数	结构类型	危房等级
1	碧云社区	凯通路26号（攀枝花树前排临街幢）	1970	1号公房	2078.04	4	46	砌体	Dsu
2	碧云社区	凯通路26号	1997	新1号公房	646.73	2	16	砌体	Csu
3	碧云社区	凯通路26号（攀枝花树旁最后排一幢）	1976	2号公房	1046.13	3	27	砌体	Dsu
4	团结社区	凯通路23号（百货大楼与工行中间）	1975	3号公房	2288.24	4	31	砌体	Dsu
5	团结社区	古铜路与贵苑路交叉口	1977	4号公房	1126.46	2	18	砌体	Csu
6	桂苑社区	凯通路37号（公厕南侧）	1977	5号公房	926.06	4	36	混合	Dsu
7	桂苑社区	凯通路33号	不详	6号公房	1067.78	4	24	砌体	Csu
8	桂苑社区	古铜路38号（忠骏超市）	1974	7号公房	1074.04	4	24	底框一砌体	Csu
9	团结社区	古铜路56号、白云街8号（司法局旁）	1979	10号公房	789.51	4	21	砌体	Dsu
10	桂苑社区	碧云街22号	1979	11号公房	424.56	3	12	砌体	Csu
11	桂苑社区	凯通路43号（房管办办公楼西侧）	1970	14号公房	966.20	4	18	砌体	Csu
12	梧桐社区	凯通路71号（勋业市场旁）	1970	15号公房	951.51	4	21	砌体	Dsu
13	桂苑社区	凯通路74号	不详	17号公房	795.29	3	12	砌体	Csu
14	桂苑社区	凯通路与石羊路交叉口	1980	18号公房	1709.36	5	25	混合	Dsu
15	桂苑社区	凯通路41号（房管办原办公楼）	1982	19号公房	424.56	2	4	砌体	Csu
合计		15个危房点		15栋危房	16314.47		335		

表3-5东川区中心城区危旧住房统计表

街道	序号	社区名称	危房区域	位置	建成年度	建筑名称	建筑面积(m²)	房屋层数	房屋套数	结构类型	危房等级
铜都街道	1	春晓社区	军分区	炎山路87号	1979	军分区宿舍	722.84	2	22	砌体	Csu
	2	团结社区	公房7	百货大楼2栋1单元	1990	公房7	903.32	3	18	砌体	Csu
	3	金桥社区	机修厂小区	团结路4号	1958	机修厂2幢	512.79	2	16	砖木	Dsu
					1958	机修厂5幢	1220.13	3	18	砌体	Dsu
					1958	机修厂6幢	1220.13	3	12	砌体	Dsu
					1958	机修厂12幢	1220.13	3	18	砌体	Dsu
					不详	机修厂13幢	1345.42	3	18	砌体	Dsu
					不详	机修厂15幢	871.00	2	32	砌体	Csu
					1958	机修厂16幢	1220.13	3	18	砌体	Dsu
	4	金桥社区	工程公司小区	团结路6号	1952	工程公司1幢	414.87	1	10	砖木	Dsu
					50年代	工程公司2幢	244.27	1	12	砖木	Dsu
					50年代	工程公司3幢	1345.42	3	18	砌体	Dsu
	5	金桥社区	转运站	团结路2号	60年代	转运站北片区1#房	53.80	1	1	砖木	Dsu
						转运站北片区2#房	125.50	1	8	砖木	Dsu
					1958	转运站南片区	550.25	2	20	砌体	Csu
	6	沙坝社区	搬运社宿舍	石羊路	1969	搬运社宿舍1#房	308.74	1	9	砖木	Dsu
						搬运社宿舍2#房	128.03	1	8	砖木	Dsu
						搬运社宿舍3#房	14.25	1	1	砖木	Dsu
						搬运社宿舍4#房	412.60	1	9	砖木	Dsu
	7	梧桐社区	酱菜厂小区	凯通路79号	1979	酱菜厂小区1幢	953.12	4	16	砌体	Csu
						酱菜厂小区2幢	936.12	3	18	砌体	Csu
						酱菜厂小区3幢	290.71	2	6	砌体	Dsu

东川区“十五五”城市更新专项规划

街道	序号	社区名称	危房区域	位置	建成年度	建筑名称	建筑面积 (㎡)	房屋 层数	房屋 套数	结构 类型	危房 等级
	8	沿河社区	三元宫水泥厂、东夏水泥厂小区	集义路133号、集义小学西侧	70年代	三元宫水泥厂、东夏水泥厂1号房	243.42	1	7	土木	Dsu
						三元宫水泥厂、东夏水泥厂2号房	138.42	1	4	混合	Csu
						三元宫水泥厂、东夏水泥厂3号房	71.68	1	2	土木	Dsu
						三元宫水泥厂、东夏水泥厂4号房	182.11	1	4	混合	Dsu
						三元宫水泥厂、东夏水泥厂5号房	425.38	2	11	砌体	Dsu
						三元宫水泥厂、东夏水泥厂6号房	516.05	2	18	砌体	Csu
						三元宫水泥厂、东夏水泥厂7号房	52.00	1	1	土木	Dsu
	9	碧云社区	饮服公司	团结路9号	1968	饮服公司2栋1号房	484.52	2	12	砖木	Csu
						饮服公司2栋2号房	413.94	2	10	砖木	Csu
	10	碧云社区	木材公司	碧云街28号	1980	木材公司宿舍	359.32	1	15	砖木	Csu
	11	碧云社区	锻压机床厂	碧云街28号（云段宿舍区）	1958	锻压机床厂3幢	349.20	2	12	砌体	Csu
						锻压机床厂5幢旁平房	241.03	1	7	混合	Dsu
						锻压机床厂7幢	709.82	2	20	砌体	Csu
						锻压机床厂8幢旁平房	322.90	1	5	砖木	Dsu
						锻压机床厂9幢	924.23	2	19	砌体	Dsu
						锻压机床厂11幢	389.74	2	14	砖木	Dsu
						锻压机床厂老食堂1#	694.87	1	13	砖木	Dsu
						锻压机床厂老食堂2#	22.96	1	1	砌体	Csu
						锻压机床厂老食堂3#	90.99	1	1	砖木	Csu

东川区“十五五”城市更新专项规划

街道	序号	社区名称	危房区域	位置	建成年度	建筑名称	建筑面积(㎡)	房屋层数	房屋套数	结构类型	危房等级
	12	碧云社区	火车站小花园	金江路8号	1970	火车站小花园3幢	1029.48	3	21	砌体	Dsu
						火车站小花园32幢	424.76	2	10	砌体	Csu
	13	深沟社区	无线电厂	集义路辅路	60年代	无线电厂1#宿舍楼	670.51	2	26	砌体	Dsu
						无线电厂2#宿舍楼	158.12	1	2	砖木	Dsu
			老档案馆	市府街	1986	东川区老档案馆	1121.43	4	1	砌体	Dsu
	合计		14个危房点			46栋危房	25050.45		544		
集义街道	1	祥和社区	葡萄酒厂	法它西路380号	不详	葡萄酒厂4栋	613.63	2	22	砌体	Csu
					1958	葡萄酒厂5栋	639.36	2	12	砌体	Csu
					1960	葡萄酒厂教会	291.84	2	8	砌体	Dsu
					60年代	葡萄酒厂仓库	1303.20	3	1	混合	Dsu
	2	金桥社区	一建司平房	沿河路	70年代	一建司平房1栋	82.22	1	6	砖木	Csu
						一建司平房2栋	118.04	1	8	砖木	Csu
						一建司平房3栋	82.22	1	5	砖木	Dsu
						一建司平房4栋	587.16	1	18	砖木	Dsu
						一建司平房5栋	584.96	1	17	混合	Dsu
	3	祥和社区	党群服务中心	法它西路380号	60年代	祥和社区党群服务中心	461.34	3	1	砌体	Csu
	4	祥和社区	东川食品厂	山脚南路9号	60-70年代	食品厂	453.72	2	14	砌体	Csu
	5	祥和社区	粮油加工厂	山脚南路25号	80年代	粮油加工厂4栋	546.75	2	8	砌体	Csu
	6	桥北社区	水泥厂小区	凯通北路	1960	小江农场宿舍楼	1058.00	3	14	砌体	Dsu
						水泥厂7幢宿舍楼	1152.16	3	36	混合	Csu
						水泥厂2幢宿舍楼	1152.16	3	36	混合	Csu
						水泥厂活动室	449.28	2	1	砌体	Dsu

东川区“十五五”城市更新专项规划

街道	序号	社区名称	危房区域	位置	建成年度	建筑名称	建筑面积(㎡)	房屋层数	房屋套数	结构类型	危房等级
						水泥厂1#食堂	82.91	1	1	砌体/砖木	Dsu
						水泥厂2#食堂	384.59	1	1	砖木	Dsu
						水泥厂旱厕旁房屋(1#、2#)	328.40	1	8	砌体/砖木	Dsu
						水泥厂新5幢下1#房	607.82	1	20	砖木	Dsu
						水泥厂新5幢下2#房	90.67	1	8	砌体	Dsu
						水泥厂新5幢旁3#房	311.35	1	8	砖木	Dsu
	7	桥北社区	水泥厂木工厂小区	凯通北路	1960	木工宿舍1#房	94.29	1	1	砖木	Csu
						木工宿舍2#房	130.92	1	1	砖木	Csu
						木工宿舍3#房	110.60	1	1	混合	Csu
						木工宿舍4#房	181.66	1	3	砖木	Csu
						木工宿舍5#房	178.82	1	4	砖木	Csu
						木工宿舍6#房	172.97	1	4	砖木	Dsu
	8	桥北社区	十家大院	北河沿	1963	十家大院1#房至10#房	493.66	1	10	砌体	Csu
	9	桥北社区	空压机厂	凯通北路	1963	空压机厂2栋	269.23	2	4	砌体	Dsu
	合计		9个危房点			30栋危房	13013.93		281		
碧谷街道	1	新街社区	碧谷供销社	华新水泥厂斜对面	1960	碧谷供销社1#房	150.84	1	5	砖木	Csu
						碧谷供销社2#房	75.48	1	3	砖木	Csu
						碧谷供销社3#房	48.84	1	1	混合	Csu
						碧谷供销社4#房	150.96	1	2	砖木	Csu
						碧谷供销社5#房	156.96	1	4	砖木	Csu
						碧谷供销社6#房	47.25	1	3	砖木	Csu
						碧谷供销社7#房	111.36	2	4	砖木	Csu

东川区“十五五”城市更新专项规划

街道	序号	社区名称	危房区域	位置	建成年度	建筑名称	建筑面积(㎡)	房屋层数	房屋套数	结构类型	危房等级
	2	新街社区	知青场	新街小学旁	1990	知青农场宿舍103	66.81	1	1	砌体	Csu
	3	翔鹏社区	冷冻厂	糯谷田中段沙坝小学斜对面	1966	冷冻厂	25.10	1	1	砌体	Dsu
	4	翔鹏社区	三车队生活区	凯通路北路47号	1983	三车队生活区	113.83	1	14	砌体	Dsu
	5	陶苑社区	新粮仓	凯通路与起噶路交汇处	不详	新粮仓	535.52	3	9	砌体	Csu
	6	陶苑社区	粮食车队	筑铜路	1982	粮食车队3幢	1151.04	3	15	砌体	Csu
					1970	粮食车队修理厂1幢	480.72	2	5	砌体	Csu
					70年代	粮食车队修理厂2幢	435.24	2	12	混合	Dsu
					1970	粮食车队修理厂3幢	799.50	2	20	混合	Csu
	7	陶苑社区	养护段小区	凯通北路	1970	养护段小区1#房	192.91	1	5	砖木	Dsu
						养护段小区2#房	192.91	1	3	砖木	Dsu
						养护段小区4#房	410.30	1	8	砌体	Csu
						养护段小区5#房	629.66	2	16	砌体	Dsu
						养护段小区6#房	84.28	2	4	砌体	Dsu
						养护段小区7#房	83.52	1	2	砖木	Dsu
						养护段小区8#房	80.91	1	2	砖木	Dsu
						养护段小区9#房	52.33	1	1	砖木	Csu
						养护段小区10#房	497.32	4	8	砌体	Dsu
	合计		7个危房点			24栋危房	6573.59		148		
总计			30个危房点			100栋危房	44637.97		973		

老旧小区：2000年以前建成的老旧小区共计297个。296个老旧小区中，2025年前已完成239个老旧小区更新改造；剩余未改造老旧小区58个，其中2026年正在改造或待改造的老旧小区15个，基本情况如下：

表3-6未改造的老旧小区基本信息汇总表

序号	位置	小区	年限	栋数	单元	户数	面积 (㎡)
1	白云街48号	国税小区	1996年	5	10	98	8600
2	白云街38号	民宗小区	1999年	1	2	15	2025.47
3	白云街56号	民政生活区	1999年	1	2	16	1696.43
4	凯通路25号	百货大楼生活区	1972年	2	4	42	2028
5	古铜路52号	科技局7栋	1983年	1	1	8	520
6	碧云街11号	姑海电厂生活区	1993年	6	12	109	9852
7	凯通路47号	知青农场住宿区	1988年	1	3	18	1100
8	白云街9号	穗丰商行小区	1997年	2	5	46	2990
9	炎山路4号	老交警大队生活区	1993年	2	4	32	1888
10	炎山路16号	线务站小区	1986年	2	4	24	2064
11	炎山路18号	电信局小区	2004年	3	7	77	4800
12	白云街73号	小海渔场宿舍	1999年	1	1	6	636
13	白云街53号	电信楼宿舍	1999年	1	2	16	1264
14	白云街29号	烟草公司宿舍	1999年	1	2	16	1568
15	碧云街5号	木材加工厂生活区	1985年	9	15	139	12232
16	白云街24号	星兴小区	2002年	7	14	124	14109.8
17	古铜路26号	梦达尔商住楼	2004年	1	4	136	21710
18	凯通路北沿线西侧	丽水金沙小区	2002年	1	2	24	2853
19	梧桐社区	金水一期	2005	8	18	204	25206
20	梧桐社区	金水二期	2005	13	32	623	61181
21	梧桐社区	瑞兴俊园	2005	1	4	40	3948
22	福源社区	东方福源一二期	2005	10	56	574	54530

东川区“十五五”城市更新专项规划

序号	位置	小区	年限	栋数	单元	户数	面积 (m²)
23	梧桐社区	石羊廉租房	2005	6	27	316	25200
24	祥和社区	祥和家园	2005	22	40	640	32091
25	梧桐社区	二建司廉租房公租房	2005	3	11	148	6509
26	碧云社区	泰隆商务楼	2006	1	4	56	23822.8
27	京铜社区	玉美新城8期	2006	7	13	128	13340
28	福源社区	东方福源三期	2006	7	18	172	16860
29	福源社区	玉美新城1-5期	2006	75	138	1445	151700
30	白云社区	金水南园	2007	21	32	268	36448
31	白云社区	金水北园	2007	21	28	252	34272
32	白云社区	能源站小区	2007	3	3	16	2176
33	白云社区	玉美新城六期	2007	11	21	289	39304
34	福源社区	国土小区	2007	29	31	58	10920
35	团结社区	小车队	2007	2	2	40	3824
36	沿河社区	恒达楼	2007	1	3	35	5000
37	碧云社区	荣锦花园一期	2008	1	3	24	2441.96
38	白云社区	玉美新城七期	2008	12	20	222	30192
39	白云社区	新苑花园南园	2008	7	17	198	26928
40	白云社区	新苑花园北园	2008	21	17	172	23392
41	白云社区	紫豪家园	2008	2	2	24	3264
42	白云社区	金沙港	2008	1	1	16	2176
43	福源社区	劳动局小区	2008	2	6	54	8100
44	团结社区	金源康城	2008	28	50	580	82200
45	翔鹏社区	九车队廉租房	2008	28	54	864	42132
46	翔鹏社区	疗养院廉租房	2008	6	8	128	7434
47	春晓社区	东上大厦	2009	1	3	60	10000

东川区“十五五”城市更新专项规划

序号	位置	小区	年限	栋数	单元	户数	面积 (m²)
48	京铜社区	文体广电小区	2009	4	6	72	9360
49	白云社区	奥宇家园	2009	2	4	78	10608
50	白云社区	和谐园	2009	3	5	40	5440
51	白云社区	质监局小区	2009	2	2	22	2992
52	白云社区	商配寓	2009	1	1	8	1088
53	福源社区	鑫龙源小区	2009	39	76	955	98390
54	沿河社区	金色秋园	2009	16	25	254	34000
55	沙坝社区	建材城宿舍	2009	3	9	80	13670
56	碧云社区	江源小区	2010	2	2	12	1640.5
57	春晓社区	德豪家园	2010	4	6	44	5760
58	白云社区	瑞辰尚居	2010	6	5	76	10336
共计				432		9287	977876.26



部分需整改老旧小区照片

自建房：东川区建成区自建房数量较多，主要分布在城乡接合部和部分老旧区域。东川区城中村主要集中在铜都、碧谷和集义三街道的老城区边缘，如沿河社区、桂苑社区、腊利社区、石羊社区、达贝社区和炎山社区范围的城中村，其分布呈“中心放射+西拓”分布，老城区密度高，西部炎山片区为新增潜力区。房屋以砖混自建房为主，密度高、基础设施老化，消防与道路安全隐患突出。目前，东川区城中村改造主要依靠部分房地产开发和建设市政道路带动小部分城中村改造，主城区范围内密集大型城中村正在进行综合改造的前期筹备工作，如意愿征集、编制改造方案、开展“三调”工作等，截至2025年，东川区尚未有城中村改造任务。

铜都街道、集义街道共有自建房10847栋。其中，中心城区范围内铜都街道涉及6013栋，集义街道涉及50栋，碧谷街道共有自建房11729栋。所在社区及数量如下：

街道	社区	自建房数量
铜都街道	炎山社区居民委员会	1120
	腊利社区居民委员会	1034
	集义社区居民委员会	975
	石羊社区居民委员会	900
	达贝社区居民委员会	806
	尼拉姑社区居民委员会	684
	深沟社区居民委员会	466
	团结社区居民委员会	10
	桂苑社区居民委员会	7
	沙坝社区居民委员会	6
	碧云社区居民委员会	4
	合计	6013
集义街道	祥和社区居民委员会	1
	嘉和社区居民委员会	34
	桥北社区居民委员会	14
	铜润社区居民委员会	1
	合计	50
碧谷街道	起嘎社区居民委员会	1796

街道	社区	自建房数量
	龙潭社区居民委员会	938
	营盘社区居民委员会	807
	小新街社区居民委员会	755
	洗尾嘎社区居民委员会	735
	糯谷田社区居民委员会	649
	新街社区居民委员会	65
	翔鹏社区居民委员会	11
	鲁嘎社区居民委员会	2
	合计	5758

自建房建设年代跨度较大，部分自建房缺乏规范设计和施工，存在结构安全隐患；部分自建房存在违规加盖、私改燃气管道、拆除承重墙等违规改造行为，安全风险较高；自建房物业管理和安全监管难度较大，需要加强排查和整治。



部分需整改自建房照片

城中村：目前急需改造的城中村共6个，集义街道炎山社区1个；铜都街道5个、分别位于沿河社区、桂苑社区、腊利社区、石羊社区和达贝社区。

表3-7急需改造的城中村基本信息表

序号	名称	区位	占地范围 (万m ²)	涉及住户 (户)	房屋数量 (栋)	建筑面积 (m ²)
1	炎山片区城中村	集义街道炎山社区	34.87	576	580	108288
2	沿河片区城中村	铜都街道沿河社区	45.51	870	812	163560
3	桂苑片区城中村	铜都街道桂苑社区	36.35	572	546	107536
4	腊利片区城中村	铜都街道腊利社区	47.63	489	475	91932
5	石羊片区城中村	铜都街道石羊社区	41.63	415	410	78020
6	达贝片区城中村	铜都街道达贝社区	27.92	380	350	71440
		合计	233.91	3302	3173	620776



部分需整改城中村照片

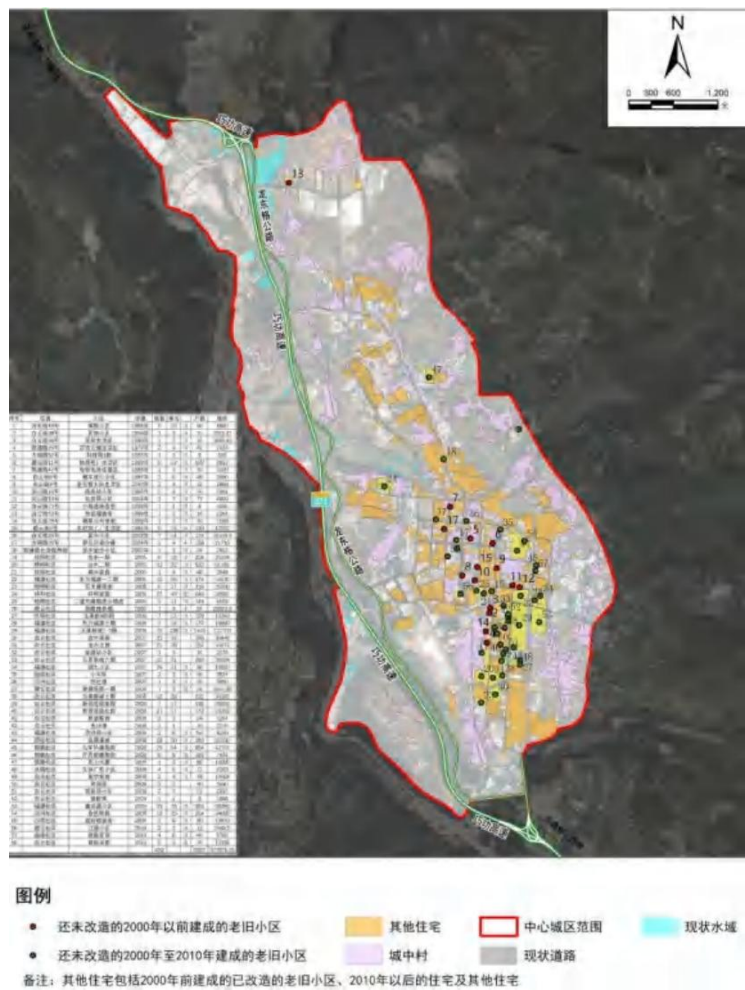


图3-1 居住类更新资源分布图

3. 产业类更新资源

产业类更新资源数量6处，其中老旧文化街区资源2处，为古铜路两端的老火车站片区及市府街老政府片区，更新规模3.7043公顷。老旧商业街区可更新资源45处，涉及地块图斑171块76.6414公顷；老旧厂区可更新资源数量26处，涉及地块图斑97块120.9685公顷；老旧生活街区主要为临街老旧建筑、临街城中村及老旧小区。



部分老旧街区照片



老火车站、火车道、老政府照片

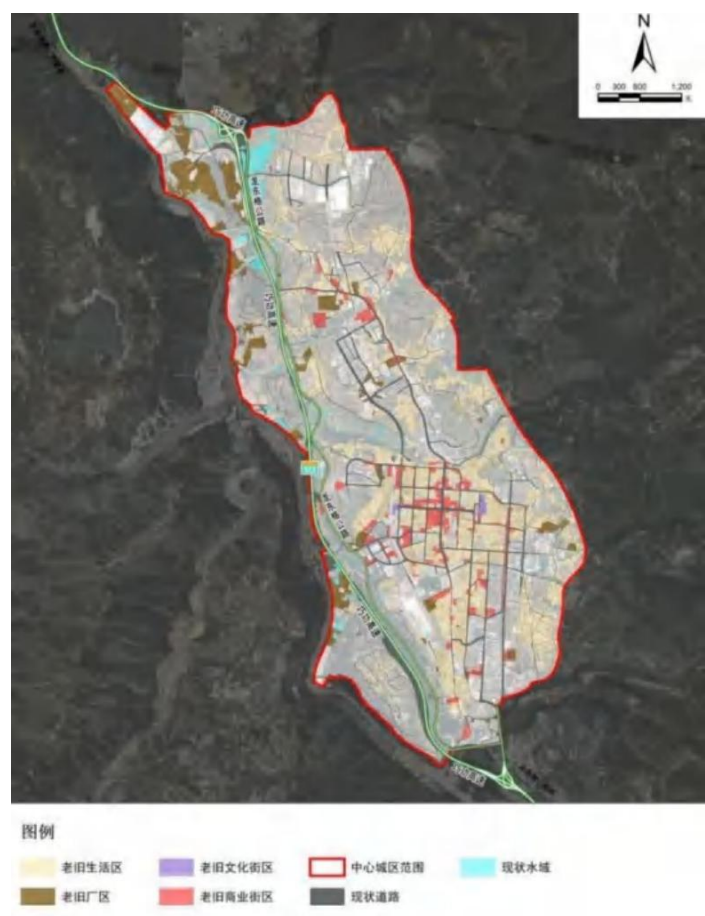


图3-2 产业类更新资源分布图

4. 基础设施更新资源

(1)交通服务设施现状

停车泊位缺口超60%，新能源汽车充电满足率仅27.25%；71.94%的小区未配建电动自行车充电设施，公共活动场地达标率仅47.83%，且多存在设施缺失、无障碍设计落实不到位问题。路网结构不优，存在多条断头路导致道路微循环不畅，通达性不足。机动车停车泊位缺口仍然较大，新能源车充电设施建设滞后，城市停车难问题仍较为突出。



部分道路及停车场地照片

表3-8现状停车场统计一览表

序号	停车场名称	位置
1	机动车驾驶人东川区考场一停车场	东川区碧谷工业园区
2	碧谷工业园区标准化厂房一地上停车场	东川区大海草山
3	华新水泥（昆明东川有限公司）一地上停车场	东川区大寨线与梅子公路交汇口北300米路东
4	碧兴大酒店停车场	碧新路东川区思维特幼儿园西侧约250米
5	铜都大商汇一停车场	东川区凯通北路全友家居（铜都大商汇店）东南侧
6	东川区公安局碧谷派出所西侧一停车场	东川区云南机电职业技术学院（东川校区）东北侧约40米
7	乐康园一地上停车场	东川区云南机电职业技术学院（东川校区）东侧约100米
8	新桥下大院一停车场	东川区凯通北路新桥下大院
9	昆明市东川区中等成人农机化学校一停车场	东川区凯通北路新桥下大院东南侧约30米
10	昆明铨玛酒店一停车场	东川区凯通北路玛瑙城家具店
11	蓝色经典小区一停车场	东川区凯通北路铝厂小区东侧约150米
12	东川康和园一停车场	东川区锦裕路与集义路交叉口西南380米

序号	停车场名称	位置
13	康裕园一停车场	东川区集义路祥和家园（集义路）西侧约50米
14	祥和家园（集义路）一地上停车场	东川区祥和家园（集义路北）
15	昆明市东川区自来水供水公司停车场	东川区碧云街25号
16	钻石年华（团结路）一停车场	东川区团结路昆明市东川区第一小学西侧约240米
17	便利停车场	东川区金水街新桥综合市场西南侧约180米
18	昆明市东川区人民医院一地上停车场	东川区团结路36号
19	东川站一地上停车场	东川区金沙路第三小学西南侧约290米
20	梦达尔金地大厦一停车场	东川区梦达尔金地大厦（昆明市东川区中医医院东）
21	昆明铜都大酒店一地上停车场	东川区碧云街铜都大酒店
22	东川区中医医院一停车场	东川区古铜路
23	穆斯林大饭店一停车场	东川区碧云街
24	泰隆国际商务大厦一地下停车场	东川区凯通路30号泰隆商务大酒店
25	金一大厦一停车场	东川区凯通路19号
26	五洲医院北停车场（金沙路）	五洲医院北90米（金沙路东）
27	东川会堂一停车场	东川区市府街东川区人民政府北侧约70米
28	停车场（昆明市东川区粮食局西）	东川区白云街昆明东川大酒店西北侧约60米
29	昆明东川大酒店一西侧地上停车场	东川区东川大酒店西南（昆明市东川区政府西南）
30	金源康城一停车场	东川区东环路金源康城
31	东川大厦一地下停车场	东川区驼峰路东川大厦
32	中心花园（春晓路）一停车场	东川区春晓路中心花园（春晓路）
33	地下停车场（紫荆家园东北）	东川区炎山路紫荆家园
34	温馨家园（炎山路）北侧一停车场	东川区炎山路温馨家园（炎山路）北侧约40米
35	碧兴苑一地上停车场	东川区桂苑街55号
36	金满楼旅社一停车场	东川区碧云街百信家园西北侧
37	东川区隆城酒店一停车场	东川区通达路百信家园西北侧约70米

东川区“十五五”城市更新专项规划

序号	停车场名称	位置
38	昆明富章堂酒店一地下停车场	东川区金水街156号
39	东川客运站一地上停车场	东川区沙坝巷
40	昆明东川鸿运酒店一停车场	东川区春晓路1号
41	敬客楼旅馆住宿一停车场	东川区碧云街百信家园西北侧约50米
42	迪派运动一停车场	东川区石羊路
43	东顺逸景园一停车场	东川区东海路6号
44	东川湿地公园一地上停车场	东川区石羊路东川湿地公园
45	世兴佳园一停车场	东川区石羊路世兴佳园
46	昆明彰博商贸有限公司一地上停车场	东川区沙坝巷百信家园
47	中美建材城一停车场	东川区沙坝巷
48	中国人民银行（东川支行）停车场	东川区石羊路落雪大院东侧约50米
49	京铜大观园一地上停车场	东川区石羊路落雪大院东南侧
50	地上停车场	东川区石羊东路星兴佳园东南侧约60米
51	昆明市东川区体育职业中学一停车场	东川区炎山路15号
52	共创大厦（兴玉路）一停车场	兴玉路共创大厦（兴玉路）
53	东方福源一停车场	东川区铜都街道炎山路31号
54	隆兴缘购物中心（东川店）北侧一停车场	东川区石羊东路玉美新城西北侧约40米
55	丽鑫酒楼一停车场	东川区白云街丰源农贸市场西北侧约50米
56	东川区奥宇嘉园一停车场	东川区兴玉路·奥宇嘉园（玉美新城西50米）
57	瑞宸尚居一停车场	东川区白玉路东川区·奥宇嘉园西南侧
58	停车场（花筑南）	东川区兴玉路东川区博雅幼儿园东南侧
59	新苑花园-北园-停车场	东川区民安路新苑花园-北园
60	东川世纪丽晶大酒店一停车场	东川区铜都街道兴铜路世纪丽晶大酒店
61	瑞祥园（白云街）一地上停车场	市东川区白云街62号
62	金水花园一二期一停车场	东川区白云街68号

东川区“十五五”城市更新专项规划

序号	停车场名称	位置
63	金水地产北园一停车场	东川区白云街金水人家
64	民安小区一地上停车场	东川区铜都街道白云街97号
65	玉美新城7期一停车场	东川区兴玉路玉美新城七期
66	昆明市东川区人民政府铜都街道办事处一停车场	东川区兴玉路新家园小区西南侧
67	停车场（铜都街道办事处东）	东川区兴玉路新家园小区东南侧
68	鑫龙源一停车场	东川区石羊东路鑫龙源
69	东川区人民医院一地下停车场	东川区奔多段东川区人民医院
70	东川区人民医院一地上停车场	东川区奔多段东川区人民医院
71	东川区自然资源和规划局小区一地上停车场	东川区炎山路35号
72	东川老年活动中心东北侧一停车场	东川区九襄大道东北侧约150米
73	东川老年活动中心西南侧一停车场	东川区九襄大道东北侧约80米
74	半山唐府北侧一停车场	东川区公安局达贝派出所东侧约260米
75	半山唐府-停车场	东川区东起路97号
76	九襄大道一地上停车场	东川区兴玉路九襄大道
77	经典家园一地上停车场	东川区兴玉路经典家园小区
78	瑞源棕榈泉-停车场	东川区铜都中学东北白云街
79	金水地产南园一地上停车场	东川区白云街与兴铜路交叉路口往东南约110米
80	金水花园一三期一地上停车场	东川区白云街金水花园一三期
81	石羊小区一地上停车场	东川区白云街70号
82	东川区铜都中学一停车场	东川区会阿线东川区铜都中学
83	停车场	东川区达贝段
84	停车场	东川区东倘路与龙东格公路交叉路口往东北约110米
85	昆明市东川区人民政府碧谷街道办事处一地上停车场	东川区大寨线洗尾嘎小学西北侧约270米
86	停车场	东川区云南机电职业技术学院（东川校区）北侧约180

序号	停车场名称	位置
		米
87	三车队廉租房一地上停车场	东川区凯通北路沙坝小学西北侧约60米
88	昆明市东川区第一中学一地上停车场	东川区铜都街道大海草山三中
89	中泰紫郡园1期一地上停车场	东川区集义路祥和家园（集义路）西南侧约120米
90	塞纳小镇西北侧一停车场	东川区团结路塞纳小镇西北侧
91	玉泰尚城四期一地上停车场	东川区东来街玉泰尚城一二期北侧约110米
92	玉泰尚城一停车场	东川区利拉姑段玉泰尚城-二期



图3-3 交通基础设施现状图

(2)环卫设施现状

东川区中心城区现有环卫站1处，站内院落有多辆垃圾清运车，目前东川区垃圾焚烧发电厂正在建设；垃圾填埋场因占耕已未使用，目前垃圾运送至嵩明处理。2022--2025年间共建设垃圾分类小区26个，其余小区暂无垃圾分类。东川区城市公厕统计共计113座，有101座位于中心城区范围内。

表3-9中心城区范围内现状公厕统计表

序号	公厕名	地址	路段	公厕等级
1	四小南面	四小南面（东起路南段）	东起路	二类
2	东起路林业局路口	东起路林业局路口（老年活动中心）	东起路	二类
3	鑫龙园	鑫龙园	东起路	二类
4	东起路加油站	东起路加油站	东起路	二类
5	玉美新城	玉美新城（兴玉路通源顺餐馆旁）	兴玉路	二类
6	龙博加油站	龙博加油站	兴玉路	二类
7	桃树沟电厂生活区	桃树沟电厂生活区	白云街	二类
8	铜都中学后门	白云街	白云街	二类
9	司法局	司法局	白云街	二类
10	石羊廉租房1号公厕	石羊廉租房	白云街	三类
11	原建行公厕	桂苑街45号	桂苑街45号	二类
12	新桥河农贸市场内	新桥河农贸市场内	集义路	二类
13	集义街攀枝花树下公厕	集义街攀枝花树下（卖羊点上）	集义路	二类
14	新桥河农贸市场内（北）	新桥河农贸市场内	集义路	二类
15	机运队对门	机运队对门（冰点楼下）	凯通路	二类
16	钻石年华	钻石年华	凯通路	二类
17	知青农场公厕	凯通路农行对面	凯通路	二类
18	凯通路财神客栈	凯通路财神客栈	凯通路	二类
19	碧云街水厂门口	碧云街水厂门口	碧云街	二类
20	万盛物资小区	万盛物资小区	碧云街	二类
21	世兴佳园	碧云街	碧云街	二类
22	火车站旁	火车站旁	金沙路	二类
23	搬运社	搬运社	金沙路	二类
24	转运站内	转运站内	金沙路	二类

东川区“十五五”城市更新专项规划

序号	公厕名	地址	路段	公厕等级
25	小海加油站	小海加油站	石羊路	二类
26	人民公园旅游公厕	人民公园	人民公园	二类
27	和平广场公厕	和平广场	石羊路	二类
28	湿地公园3号公厕	湿地公园	通宝路	二类
29	湿地公园1号公厕	湿地公园	通宝路	二类
30	湿地公园2号公厕	湿地公园	通宝路	二类
31	湿地公园4号公厕	湿地公园	通宝路	二类
32	湿地公园2期	湿地公园	通宝路	二类
33	蓝色经典	保福大道	保福大道	二类
34	机修厂100栋	机修厂100栋	团结路	二类
35	美食街创富大厦	美食街创富大厦	团结路	二类
36	住建局公厕	住建局	古铜路	二类
37	安监局公厕	安监局	古铜路	二类
38	古铜路城建车队	古铜路城建车队	古铜路	二类
39	锻压机厂生活区	锻压机厂生活区	古铜路	二类
40	政法广场公厕	政法广场	古铜路	二类
41	石头公园公厕	石头公园	春晓路	二类
42	春晓路石油公司院内	春晓路石油公司院内	春晓路	二类
43	白云社区达贝派出所内	白云社区达贝派出所内	炎山路	二类
44	炎山路老交警队对面	炎山路老交警队对面	炎山路	二类
45	民安路公厕（丽晶酒店）	民安路	民安路	二类
46	团结路计生委	团结路计生委	东环路	二类
47	金桥机修厂球场南	金桥机修厂球场南	金水街	二类
48	金桥机修厂球场北	金桥机修厂球场北	金水街	二类
49	祥和社区祥和家园公厕	祥和社区祥和家园	锦玉路	三类

东川区“十五五”城市更新专项规划

序号	公厕名	地址	路段	公厕等级
50	对门山1号	对门山	圆梦路	二类
51	对门山2号	对门山	圆梦路	二类
52	新桥河沿河边一建司	新桥河沿河边一建司	沿河路	二类
53	东川大酒店后公厕	市府街东川大酒店后面	市府街	二类
54	文苑巷水务局家属区	文苑巷水务局家属区	文苑巷	二类
55	人民公园1号	人民公园内	石羊路	二类
56	人民公园2号	人民公园内	石羊路	二类
57	桥北社区上大院左侧公厕	桥北社区上大院左侧（306退休大院）	凯通路北延线	三类
58	桥北社区上大院右侧	桥北社区上大院右侧（粮食车队）	凯通路北延线	三类
59	桥北居家养老公厕	桥北居家养老	凯通路北延线	二类
60	工程大院	工程大院（桥北社区中大院）	凯通路北延线	三类
61	起嘎三组	起嘎三组	起嘎村	三类
62	起嘎五组	起嘎五组	九车队对面	三类
63	起嘎八组	起嘎八组	起嘎村	三类
64	起嘎十六组	起嘎十六组	起嘎村	三类
65	起嘎社区二组	起嘎社区二组	起嘎村	三类
66	洗尾嘎社区十一组	洗尾嘎社区十一组	洗尾嘎村	二类
67	洗尾嘎社区老干沟五组	洗尾嘎社区老干沟五组	洗尾嘎村	二类
68	洗尾嘎社区一组	洗尾嘎社区一组	洗尾嘎村	二类
69	洗尾嘎社区四组	洗尾嘎社区四组	洗尾嘎村	二类
70	洗尾嘎社区三组	洗尾嘎社区三组	洗尾嘎村	二类
71	糖厂	糖厂	糖厂小区	二类
72	犀牛山小区	犀牛山小区	凯通路北延线	二类
73	鲁嘎箐公厕	鲁嘎箐搬迁点小区内	凯通路北延线	二类
74	小新街社区洗马塘	小新街社区洗马塘	凯通路北延线	三类

东川区“十五五”城市更新专项规划

序号	公厕名	地址	路段	公厕等级
75	小新街社区6组	小新街社区6组大众小吃后	凯通路北延线	三类
76	小新街社区牌坊旁	小新街社区牌坊旁	凯通路北延线	三类
77	小新街社区	小新街社区（老路下板河口路边）小新街2号	凯通路北延线	三类
78	小新街社区六组	小新街社区六组（小新街1号）	凯通路北延线	三类
79	小新街社区碾房村4组	小新街社区碾房村4组（村公所对面）	碧新路	三类
80	龙潭社区活动场旁	龙潭社区活动场旁	龙潭社区活动场旁	二类
81	新街1号	新街1号（龙潭村搬迁点）	板河口老路	二类
82	新街2号	新街2号（石夹地路口公厕）	板河口老路	二类
83	达贝社区铁路旁	达贝社区铁路旁	达贝社区铁路旁	三类
84	达贝社区一组	达贝社区一组	达贝社区	三类
85	尼拉姑社区小湾子	尼拉姑社区小湾子	尼拉姑社区	三类
86	尼拉姑社区中村	尼拉姑社区中村	尼拉姑社区	三类
87	炎山三组	炎山三组	炎山山脚村	三类
88	炎山一组	炎山一组	炎山山脚村	三类
89	炎山九组	炎山九组	炎山武装部	二类
90	炎山八组	炎山八组	炎山武装部	二类
91	炎山九组	炎山九组（2号）	炎山武装部	二类
92	疗养院廉租房	疗养院	起嘎村	二类
93	大商汇公厕	大商汇门口	凯通路北延线	二类
94	起嘎廉租房三四期公厕	起嘎廉租房	碧谷街道	三类
95	起嘎廉租房五期公厕	起嘎廉租房	碧谷街道	三类
96	祥和社区祥和家园公厕	祥和社区祥和家园	锦玉路	三类
97	机电学院公厕	机电学院	金沙路延长线	二类
98	干沟加油站	干沟加油站	凯通路北延线	二类

序号	公厕名	地址	路段	公厕等级
99	达贝加油站	达贝加油站	达贝社区	二类
100	小新街社区碾房村4组	小新街社区碾房村4组（村公所对面）	碧新路	三类
101	对面山智慧农贸市场公厕	对面山智慧农贸市场	圆梦路	二类



东川环卫站现状照片



公厕、垃圾收集现状照片

(3)消防设施现状

目前东川区中心城区有4处消防站，分别为：炎山路消防救援站、碧谷消防救援站、铜都街道专职消防队、碧谷街道专职消防队。中心城区内共计207个市政消火栓，其中39个存在损坏情况；另中心城区共计152个单位、居民小区消火栓，其中29个存在损坏情况。

表3-10东川区消防站现状信息表

序号	消防站名称	地址	等级	占地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	消防装备数量（台/套）	消防覆盖范围（km ² ）
1	炎山路消防救援站	东川区铜都街道炎山路10号	一级	4870.8	3853	2700	300
2	碧谷消防	东川区碧谷街道凯通北路与	一级	3153.19	2507	1100	500

序号	消防站名称	地址	等级	占地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	消防装备数量 (台/套)	消防覆盖 范围 (km ²)
	救援站	大寨线交叉路口向北50米					
3	铜都街道 专职消防队	东川区铜都街道石头公园西南 南春晓路北	二级	600	300	5	150
4	碧谷街道 专职消防队	东川区铜都街道腊利社区德 莫小组箐门口	二级	8000	800	71	173.33

(4)燃气管网及设施现状

东川区主城区现有燃气管网总计：47.6796km，其中中压管道有40.4796km，包含压力管道有38.5848km天然气用户覆盖率仅23%，天然气站生产能力已经不满足现状供气范围的用气需求；

纳入“瓶改管”改造的26个老旧小区，共16153户居民住宅，体检均列为存在燃气安全隐患的住宅。其中严重隐患包括：部分小区燃气立管防腐层失效锈蚀、无防雷接地措施，庭院管道存在占压、腐蚀及安全间距不足问题，阀门老化破损有泄漏风险；一般隐患为全部居民用户使用橡胶软管，且均未安装燃气自闭阀、电磁切断阀及家用可燃气体探测器，存在表后管道私拉乱接现象。

(5)供水管网及设施现状

供水水源为：窝坡箐电站尾水、大箐沟、野牛水库及轿子山水库。

生活供水水厂有城区现有5座生活供水水厂（第一至第四水厂、野牛水库水厂），现状总供水能力2.6万m³/d，分别覆盖铜都街道、碧谷街道各社区，其中野牛水库水厂现状有水处理设备；第一水厂位于铜都街道尼拉姑社区，现水厂日供水量0.55万m³，覆盖深沟社区、集义社区、尼拉姑社区、炎山社区、石羊社区、京铜社区、白云社区、桂苑社区及团街社区，共计9个社区，18个自然村。第二水厂位于碧谷街道起嘎社区，日供水量0.6万m³，覆盖龙潭社区、洗尾嘎社区、小新村社区、起嘎社区、糯谷田社区、深沟社区、翔鹏社区、嘉和社区、桥北社区及大寨社区，共计10个社区，64个自然村。第三水厂位于铜都街道腊利社区德莫组，日供水量0.1万m³，尼拉姑社区、炎山社区共计2个社区，12个自然村。设计水平年2035年共计覆盖人口6746人。第四水厂位于城区白云街95号，日供水量0.6万m³，覆集义社区、炎山社区、石羊社区、达贝社区、金桥社区、碧云社区、沙坝社区、祥和社区，共计8个社区，33个自然村。

水厂设备陈旧，运行不稳定。建成年代久远，使用年限多数已超过20年，设施老旧，呈现运行不稳定、效率低下、能耗高等特点，设备严重偏离设计工况，使用功能大打折扣，亟待提升改造。管网：管网以直埋方式埋设，材质包括灰口铸铁、球墨铸铁、PE、钢等，管径主要为DN150mm-DN300mm，埋深0.01—5m，铺设年代为1964—2008年，使用年限15—

40年；存在管道老化、锈蚀严重、埋深浅、漏损突出等问题，部分阀门被混凝土掩埋无法检修，曾发生爆管事故；



部分老旧给水管照片

(6)污水及再生水管网及设施现状

管网：污水处理厂共配建市政排水管网141.29公里，其中合流制沟渠27.53公里、污水管网55.43公里、雨水管网61.38公里；主城区大部分已实现雨污分流，北片区合流管渠占比高，老旧小区未改造部分仍为合流制，主城区周边城中村存在雨污水乱接乱排现象；2017—2024年7月累计新建污水管网约22.96公里，2024年1—7月改造污水管网1.12公里；

处理设施：主城区有1座污水处理厂（铜都街道石羊路1号），占地面积38.59亩，服务面积8.5平方公里、服务人口约10万人，采用ICEAS工艺，出水执行一级A标准及地方D级标准，因建设年代久，北片区部分污水难以纳入处理；碧谷工业园区西北角有1座污水处理厂，主要处理园区工业废水及周边少量污水。



部分居住小区楼道内污水排水管及生活污水渗漏情况照片

(7)排涝设施

主要排涝通道为深沟河、石羊沟等，其中深沟河、石羊沟因修建年代久远、清淤不及时，存在过流断面被侵占、排水不畅等问题；小江已完成综合治理，防洪标准提升至50年一遇。

(8)电力设施现状

东川供电局供电面积1865.8平方千米，用电客户14.01万户。

主网方面，东川区共有220kV变电站1座（新村变），变电容量为30万kVA（2×15万kVA）；110kV变电站5座（东川变、海子头变、腊利变、浪田坝变、四方地变），变电容

量合计**38.6万kVA**；**35kV**变电站**7座**（阿旺变、汤丹变、姑海变、拖布卡变、红土地变、乌龙变、舍块变），变电容量合计**9.35万kVA**。其中，重过载运行变电站**3座**、主变**4台**（**220kV**新村变电站**2台**主变〔上网〕负载率分别达**94.6%、96.6%**，**110kV**四方地变**#1主变**负载率达**93.4%**，**35kV**姑海变**#1主变**负载率达**118.5%**）。

从现状看，东川区仅有**1座220kV**变电站供电，在新能源出力高峰下，主变上网重载，影响着清洁能源上网消纳；存在大面积停电风险，极端情况下（**220kV**新村变电站全站失压）损失负荷将达**14万千瓦**、占全区负荷**97%**。目前在建的**220kV**堂琅输变电工程建设投产后，主电网结构进一步优化，可极大缓解新能源“窝电”问题，同时降低东川区全域大面积停电风险，以确保可靠供电。

表3-17中心城区范围内供电设施现状评估表

序号	设施名称	覆盖范围	服务能力 (kV·A)	建成年代	老化程度	安全隐患 评估结果
1	220kV新村变电站	铜都/碧谷/集义	300	2001年5月29日	中度	无
2	110kV东川变电站	铜都/碧谷/集义	63	1993年11月20日	重度	无
3	110kV腊利变电站	铜都/碧谷/集义	100	2010年1月18日	轻度	无
4	110kV四方地变电站	铜都/碧谷/集义	80	2006年12月22日	轻度	无



部分电力设施老旧照片

(9)电信设施现状

东川中心城区通信设施布局完善，多运营商协同实现**4G/5G**网络全域覆盖，基础通信服务能力可满足区域日常需求，但电信线路存在明显乱象，成为城市更新重点问题。联通东川分公司在该区域布局超百个通信站点，**2018年**建成**4G**设施、**2024年**完成**5G**升级，所有站点均为轻度老化，无安全隐患，实现居民区、商圈等重点区域信号全覆盖。移动东川分公司基站及宽带基础设施覆盖全域，无老化和安全隐患，**4G/5G**与宽带服务保障到位。铁塔东川办事处**2006年**建成基站为中度老化、**2020年**新增站点为轻度老化，暂无安全隐患，保障信号稳定传输。电信东川分公司通信杆路、机房空调均中度老化，且大部分片区

存在电信线路杂乱问题，线路多绕挂在电信塔及墙体上，影响市容且存在潜在安全隐患，虽当前安全隐患评估为一般，可支撑基础通信需求，但线路乱象亟待整治。整体来看，通信网络覆盖全面，仅电信基础配套老化、线路杂乱问题突出。



部分电力设施线路杂乱的图片

(10) 综合管廊及附属设施

东川区正在进行综合管廊及附属设施的现状分布、管养维护、排查检测。燃气、给水领域已初步建立相关信息化系统（燃气运维体系、给水GIS及SCADA系统），污水领域暂未明确智慧化建设现状，整体智慧化水平有待提升，规划推进东川区城市公共设施安全监测智能化工程，建设监测及信息化平台。

5. 公共服务类更新资源

公共服务类更新资源36个，其中存在缺口需要补齐的公共服务类更新资源16个，含社区级公共服务设施13个，城市级公共服务设施3个；需要提升改造的公共服务更新资源20个，含社区级公共服务设施12个，城市级公共服务设施8个。存在缺口需要补齐的社区级公共服务类更新资源包括：养老服务设施缺口3个，为铜都街道碧云社区、碧谷街道碧兴社区、铜都街道集义社区；托育设施缺口3个，为铜都街道团结社区、碧谷街道糯谷田社区、集义街道祥和社区；幼儿园缺口2个，为铜都街道中心片区、碧谷街道中心片区各1个；社区卫生服务站缺口2处，铜都街道（石羊社区）、碧谷街道中心片区各1个；社区公共活动场地缺口1个，位于集义街道；社区体育运动场地缺口1个，为铜都街道桂苑社区；社区文化活动站缺口1个，位于碧谷街道。存在缺口需要补齐的城市级公共服务类更新资源包括：区级综合养老服务中心1个、区级体育公园1个、区级公共文化服务中心1个。

表3-12建成区存在缺口的公共服务类更新

资源类型	序号	资源名称	更新需求	设施类型	数量(个)	存在缺口的区域
社区级公共服务设	1	养老服务设施	填补设施空白	基础保障类	3	铜都街道碧云社区、碧谷街道碧兴社区、铜都街道集义社区
	2	托育设施	填补设	基础保障类	3	铜都街道团结社区、碧谷街道糯谷田社区、集义街道祥和社

资源类型	序号	资源名称	更新需求	设施类型	数量(个)	存在缺口的区域
施			施空白			区
	3	幼儿园	填补设施空白	基础保障类	2	铜都街道中心片区、碧谷街道中心片区各1个
	4	社区卫生服务站	填补设施空白	基础保障类	2	铜都街道中心片区、碧谷街道中心片区各1个
	5	社区公共活动场地	填补设施空白	基础保障类	1	集义街道
	6	社区体育运动场地	填补设施空白	基础保障类	1	铜都街道桂苑社区
	7	社区文化活动站	填补设施空白	基础保障类	1	碧谷街道
城市级公共服务设施	8	区级综合养老服务中心	填补设施空白	基础保障类	1	东川区城区
	9	区级体育公园	填补设施空白	品质提升类	1	东川区城区
	10	区级公共文化服务中心	填补设施空白	品质提升类	1	东川区城区
总计					16	-

表3-13建成区有提升改造需求的公共服务类更新

资源类型	序号	资源名称	更新需求	设施类型	数量(个)	功能落后或标准不足的设施
社区级公共服务设施	1	养老服务设施	提升改造	基础保障类	4	铜都街道碧云社区、碧谷街道碧兴社区、铜都街道集义社区、铜都街道团结社区居家养老服务中心
	2	社区卫生服务站	提升改造	基础保障类	3	碧谷街道碧兴社区卫生室、铜都街道石羊社区卫生室、集义街道祥和社区卫生室
	3	幼儿园	提升改造	基础保障类	2	东川区铜都街道中心幼儿园、碧谷街道中心幼儿园

资源类型	序号	资源名称	更新需求	设施类型	数量 (个)	功能落后或标准不足的设施
	4	小学	提升改造	基础保障类	3	东川区铜都街道第一小学、碧谷街道第二小学、集义街道第三小学
城市级公共服务设施	5	教育设施	提升改造	品质提升类	2	东川区低海拔综合体育训练基地、东川区游泳馆升级改造
	6	文化设施	升级改造	品质提升类	3	东川区文化中心、东川区图书馆、东川会堂
	7	医疗设施	提升改造	基础保障类	3	东川区人民医院、东川区疾病预防控制中心、东川区妇幼保健院
总计					20	-

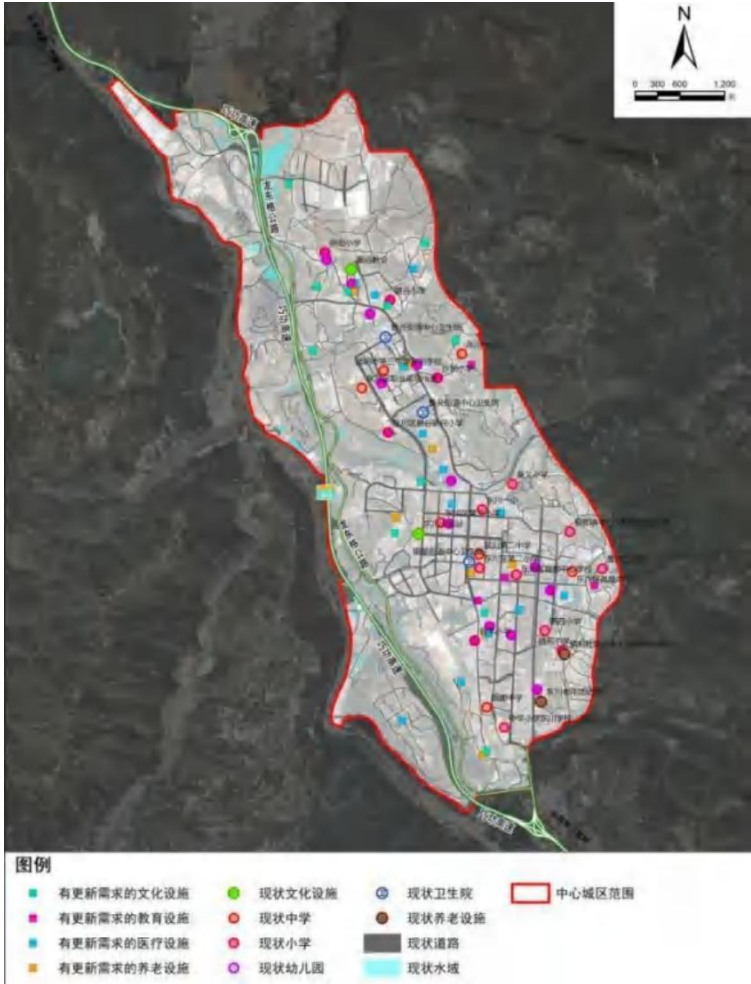


图3-4 公共服务类更新资源分布图

6· 生态及公共空间类更新资源

公园绿地现状方面，东川区已建成各类公园、口袋公园、小游园、街头绿地及广场共计40处，有38处位于中心城区范围内，均处于正常使用状态。其中，建成年代跨度较大，最早建成的人民公园始于1975年，最新建成的各类口袋公园、小微绿地集中在2025年，涵盖不同时期的绿地建设成果。从规模来看，占地面积差异显著，最小的东起路老年活动中心小游园、天瑞阳光西侧小游园仅250平方米，最大的湿地二期占地面积达160080平方米（16.01公顷）；口袋公园作为重点建设类型，分布广泛，涵盖丽晶口袋公园、市府街南北段口袋公园、九环口袋公园等多个点位，部分绿地（问夏园、大菜园西端南侧地块）不在中心城区范围内。目前，所有绿地均存在绿化管养资金紧缺的主要问题。

绿道现状建设方面，结合现有绿地建设现状，东川区绿道建设主要依托各类公园绿地、街头绿地及道路绿化逐步推进，当前重点围绕城区主要道路及公园周边布局绿道网络，暂无明确的量化建设数据，相关建设工作结合现有绿地资源有序推进，同步完善绿道配套设施，提升绿道生态与休闲功能。

绿地整体管护及配套现状方面，东川区各类绿地均正常投入使用，但普遍面临绿化管养资金紧缺的问题，制约了绿化品质的持续提升。街道绿化与各类绿地建设同步推进，结合街道风貌提升实施管线入地或规整工作，重点在古铜路等城市主干道同步优化绿化环境，目前管线规整无具体量化数据，与街道绿化提升工作同步实施。



图3-5 公共空间类更新资源分布图

表3-14东川区公园绿地建设现状

序号	公园/绿地名称	详细位置	占地面积 (㎡)	建成年代	主要植被类型（乔灌木主要品种）
1	铜都奔牛口袋公园	位于客运中心	860	2023年	花叶扶桑、黄连翘、红花檵木、小叶女贞、叶子花
2	站台记忆花园	位于火车站	2020	2006年	蓝花楹、紫荆、香樟、芒果、高山榕黄连翘、毛叶丁香、黄金榕、非洲茉莉、金森女贞、叶子花、红花檵木、小叶女贞
3	老入城口街头绿地	位于春晓路下段南侧	14058	2011年	香樟、鸡蛋花、美丽异木棉、银杏、紫叶李、乐昌含笑、海棠、垂叶榕、高山榕、小叶榕、叶子花、滇蒲、非洲茉莉、黄连翘、鸭脚木、麦冬、南天竺、红花檵木、春雨
4	人民公园	位于石羊路南侧	90576	1975年	梧桐、桉树、凤凰木、芒果树、夹竹桃、枇杷树、女贞、银华树、相思树、小叶榕、黄葛榕、大叶、苦楝、柏芝、叶子花、紫薇、榆树、桑树、黄槐
5	湿地二期	位于东格路东侧	160080	2012年	棕榈、老人葵、鱼尾葵、加拿利海枣、散尾葵、董棕、蒲葵、柳叶榕、菩提树
6	湿地一期	位于东格路东侧	108160	2011年	天竺桂、高山榕、缅桂、垂丝海棠、头照四状花、小叶榕、黄葛榕、橡皮榕、广玉兰、柳树、黄连木、萼距花、春鹃、鸭脚木、肾蕨、葱兰、麦冬、假连翘、银边草、满天星、春羽
7	石头公园	位于春晓路北侧	46023	2011年	凤凰木、滇朴、黄连木、木棉、造景榕树桩、小叶榕、菩提榕、小叶栏仁、高山榕、亮叶榕、垂叶榕、紫藤、炮仗花、叶子花球、黄连翘球、黄连翘
8	政法广场	位于古铜路中段	4412.03	2021年	凤凰木、蓝花楹、香樟、炮仗花、叶子花、黄连翘、南天竺
9	团结路小游园	位于团结路与东起路交叉口	3318.55	2016年	紫荆、杨梅、蓝花楹、山茶、桂花
10	南片区小游园	位于东起路新入城口	12673	2019年	桂花、香樟、老人葵、紫荆、红花檵木
11	民安路小游园（南）	位于民安路与东起路交叉口	3040	2013年	杨梅、香樟

东川区“十五五”城市更新专项规划

12	鑫龙源小广场	位于鑫龙源小区对面	8200	2013年	凤凰木、黄连木、小叶榕、菩提榕、高山榕、亮叶榕、垂叶榕、叶子花、黄连翘球、黄连翘、小叶女贞、金森女贞，迎春花等。
13	和平广场	位于春晓路南侧东海路西侧	20010	2017年	小叶榕、大叶榕、黄连翘、小叶女贞等
14	翔园	位于学府路高级中学对面	400	2024年	种植种类有凤凰木、大型叶子花、假连翘、叶子花球、红花夹竹桃、红花檵木、假连翘、欧洲荚蒾等。
15	晚风绿园	位于东起路北段西侧	2800	2024年	绿植种类有火炬木、小叶榕、美丽异木棉、假连翘等。
16	晚风乐园	位于东起路北段西侧	2700	2024年	绿植种类有朱蕉、叶子花、月季，侧柏、小叶榕、蕨类植物、假连翘等。
17	民安小憩	位于东起路与民安路交叉口北侧	1400	2024年	绿植种类有树状月季、蓝茄花、假连翘、非洲茉莉、胡椒木球、小叶榕、丰花月季、欧洲荚蒾、天竺葵、满天星（萼距花）、南天竺、蓝雪花、矾根、常春藤等、叶子花。
18	沁馨园	位于东起路与民安路交叉口南侧	9900	2024年	绿植种类有云南樟、龙舌兰类、仙人掌柱、狐尾天门冬、掌状仙人掌、美丽异木棉、小叶榕、滇朴、凤凰木、鼠尾草等。
19	舒畅园	位于东起路中南段西侧	9800	2024年	绿植种类有美丽异木棉、云南樟、广玉兰类、仙人掌柱、狐尾天门冬、球花石楠、黄葛榕、滇朴、凤凰木、澳洲火焰木、紫薇等。
20	九曲花街	位于东川区兴玉路铜都街道办事处南侧	9500	2023年	种植的植物有云南樟、白兰、头状四照花、美花红千层、垂丝海棠、百子莲、满天星、大花梔子、红花檵木等景观植物。
21	丽晶口袋公园	位于东川区兴玉路与民安路交叉口，丽晶大酒店南侧口	800	2023年	根据地形特征种植乔木17株（蓝花楹3株、小叶榕5株、香樟1株、苏铁2株）、灌木花草2956株（三角梅26株、欧洲月季350株、南天竺30株、红花檵木1500株、小叶女贞850株、黄连翘200株）
22	市府街口袋公园	位于市府街西侧	4000	2024年	种植高山榕1棵、蓝茄花6棵、彩叶草100株、火星花100株、欧洲月季500株、千鸟花50株、蓝雪花50株、松红梅30株、马鞭草500株、紫叶草500株、黄连翘（假连翘）1000株
23	兴铜路口袋公园	位于兴铜金水北园南侧	1700	2024年	种植种类有大叶榕、三角梅、大叶黄杨、小叶榕、香樟、红花檵木、紫薇等。

东川区“十五五”城市更新专项规划

24	九环口袋公园	位于东起路九环小区东侧	5300	2023年	种植广玉兰 40 株、垂丝海棠 16 株，火焰木 16 株、蓝花楹 6 株、满天星 600 余株、吊兰 800 余株、姬岩垂草 1500 株
25	御山府口袋公园	位于东起路御山府小区对面	5100	2023年	种植广玉兰 12 株、垂丝海棠 5 株，球花 3 株、蓝花楹 5 株、满天星 600 余株、吊兰 900 余株、姬岩垂草 1500 株、攀枝花 3 株，黄连翘 700 余株
26	嘉和口袋公园	位于嘉和路中段北侧	400	2023年	种植种类有三角梅、大叶黄杨、小叶榕、香樟、红椿、紫薇等，完成乔木补植种植 30 株、地被类（ 五基色叶 ）种植 100 余株
27	铜都党建广场	位于兴玉路铜都街道办事处西侧	5200	2016年	乔木种植蓝花楹、小叶榕、黄葛榕、凤凰木等，灌木种植树状玫瑰、朱蕉、红花檵木、美人蕉。
28	市府街南段口袋公园	位于市府街西侧	1500	2025年	乔木种植乡土树种攀枝花、缅桂、腊梅、香樟、紫薇等，灌木种植桂花、叶子花、狐尾天门冬、黄金香柳、苏铁、红叶朱蕉、树桩月季、天堂鸟、鸡蛋花、黄杨木、米兰、花叶剑兰
29	市府街北段口袋公园	位于市府街北段东侧地块	3000	2025年	乔木种植小叶榕、香樟、缅桂、灌木种植三角梅、小叶女贞、黄连翘，草本植物天门冬。
30	妇幼保健院北侧小微绿地	位于妇幼保健院公厕北侧	400	2025年	绿植种植概况：乔木种植夹竹桃、蓝花楹，灌木种植黄花风铃木，大富贵。
31	凤凰大道A段口袋公园	位于碧谷工业园区主干道北侧A段	1200	2025年	乔木种植凤凰木、蓝花楹、小叶榕等，灌木种植叶子花球、铁树、炮仗花。
32	凤凰大道B段口袋公园	位于碧谷工业园区主干道北侧B段	1300	2025年	乔木种植凤凰木、攀枝花、火焰木、美丽异木棉等，灌木种植南天竹、迎春柳、红花檵木小叶女贞。
33	凤凰大道C段口袋公园	位于碧谷工业园区主干道北侧C段	3000	2025年	乔木种植攀枝花、凤凰木、蓝花楹、小叶榕，紫荆花、菩提树。
34	凤凰大道D段口袋公园	位于碧谷工业园区主干道北侧D段	2900	2025年	乔木种植菩提树、攀枝花、凤凰木、紫荆花等，灌木种植红花檵木、迎春柳、红叶石楠、对节白腊。
35	尤家小馆口袋公园	位于兴铜路尤家小馆南侧地块	800	2025年	乔木种植小叶榕、香樟，灌木种植叶子花、小叶女贞，麦冬、黄连翘。

36	东起路老年活动中心小游园	东起路老年活动中心西南侧地块	250	2025年	乔木种植凤凰木、灌木种植三角梅、黄连翘，叶子花球。
37	天瑞阳光西侧小游园	团结路天瑞阳光西侧地块	250	2025年	乔木种植蓝花楹、小叶榕，灌木种植黄连翘，黄金榕。
38	古铜路与桂苑路交叉口公安局停车场南侧小微绿地	古铜路与桂苑路交叉口公安局停车场南侧地块	390	2025年	乔木种植小叶榕、黄葛榕，灌木种植叶子花，小叶榕女贞、黄连翘。

(二) 城市更新对象与更新重点

1· 根据体检确定的更新对象

城市更新对象总体上分为：历史文化类、居住类、产业类、公共服务设施类、基础设施类、生态与公共空间类。居住类包括老旧小区、城中村、城市危旧房、保障房、完整社区建设；产业类包括老旧厂区、老旧商业街区、老旧生活街区，生态与公共空间类包括受损山体、水体、湿地等生态空间和公园绿地、绿道等公共空间。

2· 根据体检确定的城市更新重点

居住类更新改造以城市危旧房改造，城镇老旧小区整治改造、城中村改造、保障房建设为主，更新改造重点：建筑本体、基础设施、社区公共服务设施、无障碍设施、停车场、充电桩、安防设施改造建设等。

完整社区建设按照《完整居住社区建设指南》标准推进，以社区居民委员会辖区为基本单元，建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，构建城市一刻钟便民生活圈。重点完善社区基本公共服务设施、健全便民商业服务设施、完备市政配套基础设施、提升公共活动空间、推进物业管理全覆盖、健全社区管理机制，开展城市社区嵌入式服务设施建设，因地制宜补齐公共服务设施短板，优化综合服务设施布局。

基础设施更新改造以城市排水防涝设施建设改造，供水管网漏损治理和老化更新改造，城镇污水、垃圾处理设施更新改造为主。排水防涝设施建设改造的重点：排水管网建设与改造、泵站建设与改造、排涝通道建设以及管网智能化改造和智慧平台建设；供水管网漏损治理和老化更新改造的重点：老旧供水管网更新改造、管网分区计量改造、供水压力优化调控、泵站（泵房）改造、管网智能化改造等。城镇污水、垃圾收集处理设施建设改造的重点：污水收集管网新建改造及雨污分流改造，污泥无害化资源化利用设施建设，再生水利用设施建设，以及生活垃圾分类、收集、转运和处理设施建设等。

公共服务设施更新改造以教育、医疗、养老、托育，以及全民健身设施补短板为主。教育设施更新改造的重点：普通高中、幼儿园等学校建设和设施设备更新；医疗设施更新改造的重点：东川区紧密型医共体、区级医院、疾病预防控制体系建设；养老托育设施更新改造的重点：社区居家养老服务网络、公办养老服务机构、托育综合服务中心、公办托

育服务网络建设为主；全民健身设施补短板更新改造的重点：体育公园、全民健身中心、区级公共体育场中标准田径跑道和标准足球场地、社会足球场地、健身步道、户外运动设施建设改造为主。

生态与公共空间类城市更新的重点：受损山体修复、水环境治理、湿地保护修复、口袋公园建设改造、绿道建设改造等。

3· 城市更新时序

近期（2026—2027年）重点推进城市危旧房、老旧小区等居住类城市更新，以及供排水管网及设施设备、环卫设施、公共消防设施等基础设施类城市更新，中远期（2028—2030年）逐步推进公共设施类、产业类、生态与公共空间类城市更新。

（三）更新方式

1· 综合整治（整治提升、维修改造）

在维持现状格局基本不变、不改变用地性质的前提下，进行建筑维护、局部改扩建、功能优化、风貌提升、环境整治、公共服务设施和基础设施完善等建设活动的更新方式。

适用范围：①老旧小区、老旧商业街区、低效商业办公；②符合规划要求、仅需局部改造的城中村。

2· 拆除重建（拆旧建新、再开发）

对原有建筑物进行拆除，按照规划进行重新建设的更新方式。适用范围：①与规划功能严重冲突的存量用地；②更新利用

价值较低的老旧厂房、仓储区；③存在重大安全隐患的棚户区、城中村；④不符合消防、抗震等强制性标准，整改成本过高的老旧片区；⑤因重大基础设施建设、公共服务设施落地需要征收的地块；⑥经鉴定为D级危房且无法通过加固消除安全隐患的建筑片区。

3· 拆整结合（拆改结合）

拆整结合是将拆除新建和整治提升相结合的混合改造方式，采用局部拆除的方式确保居住安全、消防安全和完善公共服务设施配套。符合以下情形的城中村优先采用拆整结合的更新方式。

①建筑质量参差不齐，居民改造意愿存在差异，单纯的拆除新建资金压力过大，难以实现资金平衡的城中村；②部分区域与城市规划功能不符，其余区域不冲突的城中村；③存在一定数量的危旧房或无抗震设计的老旧建筑，无法通过修缮满足安全标准，或建筑密度过大，存在严重消防隐患的城中村；④存在一定数量的闲置破旧厂房、废弃仓库，拆除后可改造为公共服务设施的城中村。

4· 微更新（微改造、绣花式更新）

按照循序渐进的城市有机更新理念，在不涉及用地性质、建筑高度、容积率和建筑主体结构改变的前提下，对城市品质不高、长期闲置、利用不足、功能不优的公共空间、老

旧建筑物、景观环境进行改造提升，推动城市存量空间的活化利用。

适用范围：①历史文化街区的街巷肌理修复、立面微整、景观提升；②小型公园绿地、广场绿地、公交站点的人性化改造；③建筑退界、架空层、街角地块等闲置空间利用；④既有建筑的局部功能调整。

5· 功能置换（功能改变、功能转换）

不改变建筑主体结构或不改变核心土地权属的前提下，调整建筑、地块的使用功能，以此盘活存量资源，实现存量空间高效利用。

适用范围：①城市核心区或副中心，用地性质与城市规划功能冲突但建筑主体安全的地块；②历史文化街区内，需保留建筑肌理但需优化功能的地块；需盘活低效用地的地块；③需要改变使用功能的建筑，如老旧厂房改造为文创园、产业园、城市书房；④低效商业楼宇改造为保障性租赁住房、办公综合体；⑤机关事业单位闲置用房改造为社区服务中心、养老机构等。

经鉴定为D级危房、无改造价值的建筑；位于地质灾害隐患区或重大基础设施规划红线内的建筑；不可移动文物、核心保护类历史建筑；不符合消防、环保、抗震等强制性规范，且改造后仍无法达标的建筑；土地权属存在重大纠纷且未解决的地块或建筑不可采用功能置换的更新方式。

6· 其他更新方式

（1）已实施改造的老旧小区可采用微更新等多种更新方式，针对具体单项设施不足进行局部改造。

（2）老旧厂区采用功能转换、产业升级、空间优化、设施升级、生态修复等更新方式，实现产业动能转换；工业遗产以保护改善为主，并加以活化利用。

（3）老旧生活街区采用“留、改、拆”结合的方式，以保留利用提升和综合整治为主，鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造，支持老旧生活街区与老旧小区、城中村及周边区域联动改造。

（4）老旧商业街区主要采用业态升级和综合整治的更新方式，激发商业街区活力和吸引力。

（5）C级危房采取维修加固，D级危房采取拆除重建等方式进行更新，鼓励集中连片改造。

第四章 规划目标

一、更新目标

（一）总体目标

东川在资源城市转型、生态修复、乡村振兴示范、交通枢纽和节点城市、特种旅游等方面承担着重要的区域职责，未来应进一步延续和强化。结合“资源枯竭城市可持续发展示范区、循环经济示范区、长江上游生态修复示范区、巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接示范区、川滇水陆联运综合交通枢纽”的总体定位，通过城市更新推动东川区城市高质量发展，推动城市结构优化、功能完善、品质提升，建设创新、美丽、宜居、韧性、文明、智慧的山水旅居小城。

打造创新活力城市。立足资源枯竭城市转型定位，推动循环经济示范区建设，盘活老旧厂区、低效产业空间，培育壮大稀贵金属新材料、生态文旅、绿色农业等特色产业，激发城市发展新动能。推动绿色建筑建设和建筑节能改造，倡导绿色生产方式，推广循环经济模式，完善消费基础设施，升级传统商业街区，培育新业态、新模式、新消费场景，打造川滇交界区域的活力节点，推动产城融合、职住平衡，增强城市内生发展动力。

建设美丽生态城市。加强空气、水、土壤污染防治，保护城市生态空间，修复小江流域及湿地生态系统，系统治理矿山生态修复与采煤沉陷区，加强海绵城市建设，提高城市防洪排涝能力。通过强化城市环境治理，塑造“山城相融、蓝绿交织”的城市特色风貌，统筹山体、水系、绿地等生态空间打造，倡导绿色生活方式，推广绿色出行方式，建设绿色社区，不仅美化城市外在面貌，更强化其内在韵味，提升城市整体素质，将城市打造成为人民安居乐业的美好天地、人与自然和谐共生的绿色家园。

建设宜居幸福城市。从住有所居到住有优居，推进城镇老旧小区、城中村改造，改善居住条件，完善小区及周边道路交通、供排水、停车、消防、环卫等基础设施，增加绿地、公园等公共空间，优化城市空间布局。补齐和提升文化、教育、体育、医疗、养老、托育、助餐、家政等公共服务配套，打造安全健康、设施完善的完整社区，构建5—10分钟生活圈，提高居住和生活品质，增强居民的获得感和幸福感。

建设韧性安全城市。强化城市交通和市政基础设施改造升级，完善排水防涝体系，推进海绵城市建设和生命线工程建设，推进城市基础设施韧性升级。全面排查地质灾害、房屋安全、消防隐患等风险点，提升城市应对地震、山洪、公共卫生事件等风险的能力，建立“平急两用”公共基础设施体系，保障城市运行的安全性和稳定性。

建设文明人文城市。深度挖掘东川“千年铜都”历史文化底蕴，开展工业遗产、历史建筑普查保护，推动铜文化、矿山文化资源活化利用，打造具有地域特色的城市风貌与文化标识。完善公共文化服务体系，布局新型公共文化空间，推动历史文化与现代生活融合，传承城市文脉。加强城市文明建设，提升居民文明素养，完善社区治理体系，营造和谐友善的社会氛围，彰显城市独特人文魅力，打造具有辨识度的文化旅居目的地。

建设智慧高效城市。推进新型城市基础设施建设，构建智慧市政体系，实现供水、排水、燃气、交通等市政设施智能化管控。打造智慧社区，推广智慧物业管理平台，完善社区智能安防、智能服务设施，提升社区治理精细化水平。建设智慧公共服务体系，推动医疗、教育、养老、政务等公共服务数字化、智能化升级，实现“一网通办、一站式服务”。搭建城市智慧治理平台，提升城市运行监测、风险预警、应急指挥的智能化水平，以数字赋能城市高效治理与服务升级。

（二）城市更新指标

结合国家、省、市关于城市更新工作的要求，东川区“十五五”城市更新专项规划在“既有建筑改造利用，城镇老旧小区改造，完整社区建设，老旧街区、老旧厂区、城中村改造，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”八大重点任务方面设置具有代表性的26项核心指标，完善旅居、康养等6项特色指标。其中约束性指标7个，预期性指标25个。

表4-1东川区“十五五”城市更新专项规划主要指标表

指标类别	序号	指标名称	单位	标准指标	基期值 (2025)	近期值 (2027)	末期值 (2030)	指标属性
既有建筑改造利用	1	城镇危旧房屋改造完成率	%	≥100	0	63.24	100	预期性
城镇老旧小区改造	2	老旧小区改造率	%	≥100	78.08	84.68	100	预期性
完整社区建设	3	完整居住社区覆盖率	%	≥85	0	28.2	61.54	预期性
老旧街区、老旧厂区、城中村改造	4	城中村改造完成率	%	≥90	0	63.5	90	预期性
	5	老旧厂区改造数量	个	≥5	0	1	1	预期性
	6	老旧街区改造数量	个	≥3	0	3	6	预期性
城市功能完善	7	人均公共文化设施面积	平方米/人	≥0.4	0.1059	≥0.2	≥0.4	预期性
	8	公园绿化活动场地服务半径覆盖率	(%)	≥95	90.2	≥90.2	≥95	预期性
	9	人均体育场地面积	平方米/人	≥3.0	4.63	≥4.63	≥4.63	预期性

东川区“十五五”城市更新专项规划

指标类别	序号	指标名称	单位	标准指标	基期值 (2025)	近期值 (2027)	末期值 (2030)	指标属性
	10	建成区路网密度	公里/平方公里	≥8.5	6.4	≥7.87	≥8.5	预期性
城市基础设施建设改造	11	城市高峰期机动车平均速度	公里/小时	≥28	30	≥30	≥30	预期性
	12	城市公共供水管网漏损率	(%)	≤8	/	≤9	≤9	约束性
	13	城市生活污水集中收集率	(%)	≥80	35.96	≥60	≥70	预期性
	14	城市生活污水处理率	(%)	≥98	95.5	≥95.5	98	约束性
	15	生活垃圾无害化处理率	(%)	≥100	/	100	100	约束性
	16	城市生活垃圾资源化利用率	(%)	≥65	/	≥30	≥65	约束性
	17	城市消防站服务半径覆盖率	(%)	≥100	76.04	≥76.04	100	约束性
	18	人均避难场所有效避难面积	平方米/人	≥2.0	1.39	≥2	≥2	预期性
	19	市政管网管线智能化监测管理率	(%)	≥90	0	≥20	≥90	预期性
城市生态系统修复	20	黑臭水体整治完成率	(%)	≥100	100	100	100	约束性
	21	城市易涝积水点消除比例	(%)	≥100	77.77	100	100	约束性
	22	海绵城市建成区达标率	(%)	≥80	17.3	≥30	≥60	预期性
	23	绿道服务半径覆盖率	(%)	≥90	100	≥100	≥100	预期性
	24	城市绿地率	(%)	≥38.9	40	≥40	≥40	预期性
	25	城市绿化覆盖率	(%)	≥41	35	≥41	≥41	预期性
	26	人均公园绿地面积	平方米/人	≥15	7.36	≥12	≥15	预期性
康养旅居	27	建成区空气优良率	(%)	≥99	98.9	≥99	≥99	预期性
	28	特色文旅（餐饮）街区覆盖率	个/平方公里	≥0.3-0.5	0.2887	≥0.3	≥0.5	预期性
	29	（房车营地）新兴旅居业态年新增数量	个	≥1	1	2	5	预期性
	30	中医康养中心数量	个	≥2	1.2	2	2	预期性

指标类别	序号	指标名称	单位	标准指标	基期值 (2025)	近期值 (2027)	末期值 (2030)	指标属性
	31	社区嵌入式养老服务设施覆盖率	%	≥95	33.33	90	95	预期性
	32	康养社区（小区）占比（%）	%	≥20	0.26	10	20	预期性
注：表中/为数据缺失项								

二、更新策略

（一）以人的需求为导向，完善城市功能，体现城市人文关怀

全面践行人民城市理念，以人的需求为导向，聚焦居民最关切的居住安全、环境品质、生活便利、公共服务均等需求，通过城市危旧房、老旧小区、城中村改造，筑牢安全底线、优化居住环境。结合完整社区建设，配套完善公共服务设施体系，升级和完善城市功能，传递城市人文关怀，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，让城市成为人民美好生活的载体。

（二）规划引领、系统更新，构建城市更新全周期模式

以城市更新专项规划为核心抓手，构建完善“城市更新专项规划定方向一片区策划定重点一项目实施方案定细节”的三级联动体系，强化城市更新专项规划的统筹引领作用，通过规划逐级传导，实现更新规划从宏观引领到微观落地。系统更新理念贯穿始终。通过要素资源、更新目标、实施流程的系统性整合，打破单领域推进、单项目实施的局限，实现更新工作的整体性与协同性。通过资金、土地、人才与技术等资源要素统筹和系统配置，避免分散投入，实现高效利用。明确安全第一、民生优先的核心原则，将建筑安全、消防隐患消除、基础设施补短板等作为更新首要目标；将生态保护、历史文化遗产作为刚性目标；将产业升级、形象提升作为发展目标，与核心目标协同推进。建立规划—建设—运营—治理全流程的管理机制。强化规划与建设、建设与运营、运营与管理的衔接，打通更新环节堵点，实现城市更新从零散施策向系统推进的转变，确保城市更新工作与城市长期发展目标协同共进。

（三）分区分类引导，制定差异化更新策略和实施路径

构建“分类精准施策，分区适配片区发展实际”的双重路径，制定差异化更新策略和实施路径。分类指引。根据不同类型更新对象的核心问题、资源禀赋与更新目标制定相对应的更新指引，明确更新重点、技术标准与实施路径，实现“一类一策、精准更新”。居住类更新对象，核心需求是解决居住安全隐患、补齐功能短板、改善居住环境，重点围绕安全、便利、舒适制定更新指引；产业类更新对象核心需求是盘活低效资源、推动产业转

型、提升经济活力，重点围绕低效提质、产业升级制定更新指引；历史文化类更新对象核心需求是保护文化遗产、延续历史文脉、彰显城市特色，重点围绕保护传承、活态利用、突出特色制定更新指引；公共空间类更新对象核心需求是优化服务功能、提升景观品质、增强居民获得感，重点围绕功能完善、品质提升、便民惠民、生态友好制定更新指引。分区指引。根据各片区更新资源的差异，依据现状发展基础、存在问题、发展目标制定分区更新指引，明确各片区更新重点方向和更新策略。

（四）安全韧性与基础设施升级，筑牢“生命线”工程

针对设施老化、功能不足、效率低下等问题，对交通、市政、智慧三大领域开展系统性改造与新建，提升基础设施的承载能力与服务水平，支撑城市高质量运行。通过路网结构优化与升级，绿色交通设施建设，以及智能交通设施应用，对交通基础设施进行改造升级，构建便捷、绿色、智能的交通体系。通过老旧供水管网改造、雨污分流改造、海绵城市建设；更新改造具有安全隐患的电力线路和燃气管道；结合城市更新，优化环卫设施布局，推进垃圾处理设施升级，建设垃圾焚烧发电厂、餐厨垃圾处理厂、建筑垃圾资源化利用厂，实现垃圾“减量化、资源化、无害化”处理，实施生活垃圾分类，推进供排水、供电、燃气、环卫等市政基础设施升级，构建可靠、高效、低碳的市政设施体系。同时推动安全韧性与基础设施协同发展，提升系统整体效能。

（五）强化城市设计引导，注重城市空间结构优化和特色提升

提出城市功能结构和空间形态优化要求，确定房屋、小区、社区、城区、城市的更新设计原则和视线通廊、特色风貌等城市设计引导要求，明确安全韧性等底线管控措施。优化城市结构和形态。从城市更新总体目标出发，提出更新主导功能方向，补齐城市功能短板，引导存量空间功能转换与混合利用，明确城市更新空间结构，优化居住、就业、服务、休闲等城市功能，促进产城融合、职住平衡。强化城市规划的管控和引导作用，做到功能复合、密度适中、高低错落、蓝绿交织。针对城市不同功能片区、功能组团等提出主导功能方向，保护和彰显自然山水格局，塑造更具特色、更有利于城市发展的空间形态。

提出住房、小区（社区）、街区、城区不同层次城市设计引导要求。在建筑更新阶段，要注重传承中华优秀建筑文化，促进新建、改扩建建筑与保护建筑的风貌协调，明确建筑形体、色彩、材质、第五立面等的控制与引导要求。对小区、社区进行更新改造时，要注重完善公共服务设施布局并推动设施的功能复合与共享利用，优化小区、社区的整体空间形态和风貌特色，强化公共空间营造，构建慢行空间网络。对城市片区进行更新时，应优化城区整体空间布局，完善城区功能业态，提升城区活力，提出城区建设高度、强度与密度分级指引要求，建立清晰有序的建设空间秩序。构建城区公共开放空间网络，提升环境品质，加强交通可达性，鼓励复合利用，梳理重要节点、界面与特色街道等，提出规划控制要求。在总体城市设计层面，要强化保护城市山水格局，传承城市历史文化与风貌特色，构建城市总体空间格局，识别城市特色风貌地区，保护强化城市核心景观，塑造城市天际线，控制城市重要景观眺望廊道，提出城市设计分区管控要求。

第五章 重点任务

一、既有建筑改造利用

（一）有序推进危旧房改造，消除住房安全隐患

1· 目标与重点任务

以消除住房结构与抗震安全隐患，改善人居环境、完善配套设施、提升城市品质与韧性为目标。对建成区内已经纳入“第一次全国自然灾害综合风险普查房屋建筑和市政设施调查数据成果、城市危旧房调查数据成果”的全部城市危旧房进行改造，鉴定得出东川区建成区内C、D级危旧房共计115栋1308套，其中C级危旧房53栋601套，D级危旧房62栋707套。以及对2025年城市体检初步筛查出来的存在结构安全隐患的269栋小区住宅（包含已经鉴定的115栋危旧房）及104栋自建房开展住房安全排查和危房数据库建设，对排查出的C、D级危房进行改造，到规划期末，实现D级危房基本清零，C级危房应改尽改。

2· 具体任务要求

（1）优先对筛查出来的115栋C、D级危旧房中的15栋335套危旧公房住宅为重点危旧房进行改造。具体为：1号公房、新1号公房、2号公房、3号公房、4号公房、5号公房、6号公房、7号公房、10号公房、11号公房、14号公房、15号公房、17号公房、18号公房、19号公房，对重点片区内涉及的C级危房进行主体结构加固，对D级危房进行拆除重建。

（2）以鉴定筛查出来的115栋存在安全隐患的自建房为重点排查对象，开展住房安全排查和危房数据库建设。委托专业机构完成房屋测绘和安全等级鉴定，建立危旧房安全台账和“一栋一档”数据库，精准识别危险住房的分布区域、风险等级及改造需求，为后续改造工作提供数据支撑与决策依据。

（3）结合危房摸底排查和房屋安全等级鉴定结果，持续完成C、D级危旧住房进行局部加固维修，共计115栋1308套C、D级危旧住房，消除安全隐患。城市危旧房改造，重点改造D级危房，逐步有序改造C级危房，同时鼓励房屋产权人自主更新改造。

（4）构建动态排查机制，打破一次性排查的传统模式，搭建街道—社区—物业—居民四级联动的排查网络，对城市住房安全状况进行实时监测，借助大数据、物联网等智慧技术，对住房结构变形、墙体开裂、管线老化等安全隐患进行动态追踪与数据更新，确保及时发现新增危险住房。

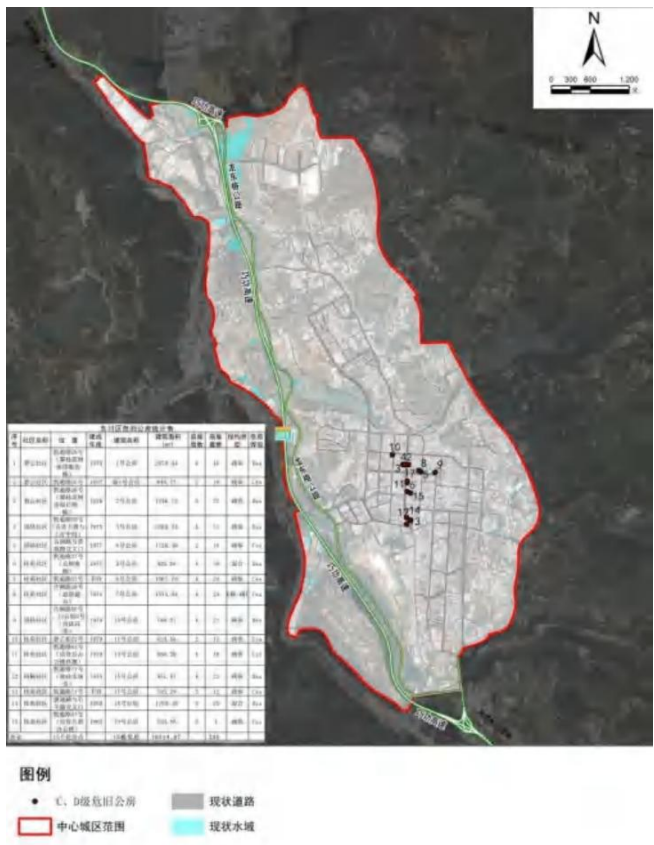


图5-7 城市危旧公房改造任务分布图



图5-2 城市危旧住房改造任务分布图

3· 年度实施计划

(1) 2026年度：摸底筑基、前期筹备

按照“先急后缓、分片推进”原则，优先对15栋335套危旧公房住宅改造做前期筹备工作，分别为：1号公房、新1号公房、2号公房、3号公房、4号公房、5号公房、6号公房、7号公房、10号公房、11号公房、14号公房、15号公房、17号公房、18号公房、19号公房，对重点片区内涉及的C级危房进行主体结构加固，对D级危房进行拆除重建。

(2) 2027-2028年度：全面铺开、重点攻坚

全面铺开城市危旧房宜居改造工程，重点推进集义9个危房点（30栋287套危旧住房）及碧谷街道7个危房点（24栋148套危旧住房）的基础设施和公共服务设施短板补齐。重点解决供水、排水（雨污分流）、供电、供气、消防设施、安防设施、无障碍环境、垃圾分类设施等突出问题。因地制宜增加公共活动空间、停车设施、适老化设施、便民服务网点等。其中包含危旧住房改造示例优先分别为：酱菜厂小区、东厦水泥厂宿舍生活区、三元宫宿舍生活区、祥和家园内老旧平房生活区等。进行前期筹备工作如意愿征集、房屋鉴定、项目立项、编制改造方案、施工图设计及招投标等。

(3) 2029-2030年度：决战收官、长效管理

全面完成改造任务，消除在册的C、D级城镇危旧房重大结构安全隐患，进行铜都街道的14个危房点（46栋544套危旧住房）的基础设施和公共服务设施短板补齐，重点解决供水、排水（雨污分流）、供电、供气、消防设施、安防设施、无障碍环境、垃圾分类设施等突出问题。因地制宜增加公共活动空间、停车设施、适老化设施、便民服务网点等。至规划期末完成目前统计的所有危旧房改造的竣工验收和交付使用。

表5-7城市C、D级危旧房改造任务表

改造时序	所属区域	危房等级	栋数（栋）	建筑面积（㎡）	套数（套）
2026年度	公房	Csu级	8	6525.62	128
2026年度	公房	Dsu级	7	9788.85	207
2026年度	年度小计	-	15	16314.47	335
2027-2028年度	集义街道	Csu级	15	6409.33	163
2027-2028年度	集义街道	Dsu级	15	6604.6	118
2027-2028年度	碧谷街道	Csu级	14	4371.53	81
2027-2028年度	碧谷街道	Dsu级	10	2335.68	67
2027-2028年度	年度小计	-	54	19721.14	429
2029-2030年度	铜都街道	Csu级	16	8446.63	229
2029-2030年度	铜都街道	Dsu级	30	16603.82	315
2029-2030年度	年度小计	-	46	25050.45	544
Csu级总计			53	25753.11	601
Dsu级合计			62	35332.95	707
总计			115	60952.44	1308

4· 危旧房改造指引

对不同风险等级的住房采取差异化改造策略，C级危房以墙面修复、门窗更换、屋面防水或局部拆换构件、增设防护设施等方式消除隐患。C级危房与国有企事业单位非成套

住房，根据建筑结构安全状况与使用需求，采用结构加固、隐患修复、功能完善等多种改造方式，对结构主体完好仅局部存在安全隐患的住房，通过建筑基础、墙体、梁体加固，屋面修缮，管线更新等措施恢复安全使用功能；户型不合理、配套设施缺失的非成套住房，采取优化空间布局，补充厨卫配套的方式完善功能；对结构损伤严重的住房，常规加固无法彻底消除安全隐患或加固成本过高，可依法依规拆除重建，提升住房品质与安全等级。

D级危房实施整体拆除，拆除后可在原用地范围内重建。

集中分布的危旧房。在满足资金和用地规划的前提下，结合老旧小区、城中村、老旧街区改造项目，统筹实施危旧房成片改造，合理制定成片改造方案，注重保护城市空间肌理。积极探索危旧房集中成片改造的创新模式，充分发挥财政资金的撬动作用，吸引社会资金、居民资金共同出资，推动实施危旧房成片改造。

零散分布的**D级危房**。引导住户实施集中联建或异地集中安置，制定联建或异地安置计划。未列入计划实施成片改造、集中联建、异地安置的**D级危房**，在符合国土空间总体规划和其他专项规划的前提下，允许房屋所有权人按照原址、原面积、原高度、原使用性质进行重建。

危房改造需同时完善配套设施，提升人居品质，非成套住宅应配套建设厨房、卫生间。单幢**C级危房**改造不得增加户数、不改变用途，除结构修复需要外，不允许扩大建筑基底、不改变房屋四至关系。

（二）房屋抗震加固改造

制定城镇房屋抗震加固专项改造计划。将经排查发现存在抗震隐患且具备加固条件的城镇房屋纳入改造计划，房屋抗震加固可与危房改造同步推进。按照国家抗震设计规范与技术标准，采取增设抗震支撑、加固承重结构、优化抗震体系等措施，全面提升房屋抗震能力，切实保障居民居住安全。

（三）持续推进建筑节能改造，促进城市绿色发展

1. 目标与重点任务

以降低建筑运行能耗，减少能源浪费；改善人居环境、推动绿色低碳发展为目标。全面开展东川区建成区建筑能效普查及建筑节能改造工作，重点普查**2000**年以前建成、能耗超标、建筑结构安全稳定、未列入拆迁计划，改造后可继续使用**20**年以上的建筑。依据《建筑节能工程施工质量验收标准》评定能效等级，编制《建筑能效诊断报告》，明确能耗基准值与改造潜力，建立高能耗建筑台账和“一楼一档”数据库，并制定改造计划，逐年推进建筑节能改造。优先改造**2000**年前建成、能耗超标**50%**以上的公共建筑，规划期内完成**2—3**栋具有代表性的公共建筑节能改造。住宅建筑按照居民自愿的原则与老旧小区改造同步实施。

表5-2 建筑节能后续改造计划表

序号	任务内容	范围和规模	时序安排
1	建成区建筑能效普查和数据库建设	建成区	2026—2027年
2	公共建筑节能改造	2—3栋作为试点	2028—2030年
		持续推进	2030年后
3	居住建筑节能改造	按照自愿原则确定	2028—2030年
			2030年后持续推进

2· 建筑节能改造指引

东川区属建筑气候ⅤB温和区，气候温和、太阳辐射强、干湿季分明。建筑节能改造以被动优先、隔热遮阳、设备提效、光伏利用为核心，结合老旧小区改造统筹实施，重点推进四大工程：

(1)围护结构隔热保温（基础工程）

外墙：老旧建筑增设外保温层（岩棉板/XPS板，50—70mm），外刷高反射浅色涂料（反射比≥0.6），阻断太阳辐射热，降低传热系数。

屋面：平屋面做保温+防水+反射层一体化改造；公共建筑推广种植屋面，隔热降温5-8℃。

门窗：更换为断桥铝+中空Low-E玻璃（ $K \leq 2.8W/m^2 \cdot K$ ），提升气密性（≥4级）；东西向加装活动遮阳百叶，减少阳光直射得热。

热桥处理：重点封堵梁柱、门窗洞口、穿墙管道缝隙，消除冷热桥与渗漏。

(2)设备系统能效提升（核心工程）

空调：淘汰低效机组，更换变频多联机/高效热泵（ $EER \geq 3.4$ ）；加装智能温控，夏季控温26-28℃、冬季18-20℃。

照明：全面替换为LED灯具（光效≥100lm/W），公共区域配备人体感应+光感控制，节电60%以上。

给排水：更换节水洁具（坐便器≤4.0L/次），修复管网漏损；小区配套雨水收集，用于绿化灌溉。

(3)可再生能源应用（特色工程）

太阳能热水：居住建筑推广分户式太阳能热水器（≥1.5m²/户），替代电/燃气加热。
分布式光伏：公共建筑、厂房屋面铺设光伏板（≥0.3kW/m²），自发自用、余电上网，实现可再生能源替代率≥8%。

(4) 智能管控与运维（保障工程）

公共建筑建立能耗监测系统，分类计量电、水、空调能耗，接入区级平台实时管控云南省住房和城乡建设厅。

推行合同能源管理，专业机构投资改造、效益共享，降低业主资金压力云南省政府。

通过以上改造，实现居住建筑节能率 $\geq 30\%$ 、公共建筑 $\geq 25\%$ ，有效改善室内热舒适、降低运营成本，助力东川绿色低碳城市建设。

（四）加强存量房改造利用，优化空间资源配置

1. 目标与重点任务

以盘活存量资源、优化空间供给；完善城市功能，服务产业发展需求；提高土地集约利用效率，促进城市内涵式发展为目标。完成建成区存量房专项调查，建立存量房台账和“一栋一档”数据库，稳步推进零散楼栋、老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等存量房改造利用。到规划期末，完成建成区40%以上闲置老旧厂房、30%以上低效楼宇和公共建筑的功能转换，已经完成建档的存量房改造利用率达20%以上。

2. 具体任务要求

开展存量房资源普查建档和实施方案编制。近期完成建成区存量房专项调查，建立存量房台账和“一栋一档”数据库，明确建筑位置、建成年代、结构安全、权属状况、使用现状、周边环境、闲置原因等信息，分析改造潜力和市场需求，为存量房改造利用提供科学依据。

依据存量房台账和数据库，结合国土空间总体规划、产业发展规划和相关政策要求，近期编制完成东川区建成区存量房改造实施方案或行动计划，制定改造项目清单，明确改造的重点区域、重点项目以及存量房功能转换和业态升级发展方向。

有序推进存量房改造。2028—2030年，以功能焕新、业态升级为导向，稳步推进老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等存量建筑功能转换与混合利用，提升城市低效空间利用效率，进一步优化城市功能。

重点推进老旧厂房改造，将老旧厂房改造为符合新兴产业发展需求的空间，注重保护老旧厂房的历史风貌，保留其独有的建筑特色和历史记忆。

结合东川区牯牛山、节基坪的文旅建设，积极推进商业广场、美食夜市等老旧商业设施更新改造，调整商业业态布局，增加餐饮娱乐、亲子教育、文化艺术、运动健康等体验式业态，打造“商业+生活”的复合型空间。

稳步推进低效楼宇和闲置公共建筑改造，通过“空间优化、业态升级、软硬兼施”，满足用户的多样化需求，提高楼宇的吸引力和竞争力。鼓励闲置楼宇复合利用，在铜都街道涉及的老旧街区较多的公共服务设施薄弱的社区，引入文体、医养、托育等功能，结合完整社区建设和5—10分钟生活圈构建，将部分闲置公共建筑、低效楼宇改造为老年日间照料中心、托育中心、社区综合服务站、医疗保健机构、康养服务中心、社区文化活动中中心等社区嵌入式公共服务设施。

表5-3 存量房改造任务表

序号	任务内容	范围和规模	时序安排
1	存量房资源普查建档	中心城区	2026—2027年
2	存量房改造实施方案编制	中心城区	2028年
3	存量房改造利用	根据普查结果和实施方案确定	2029—2030年
			2030年后持续推进

二、城镇老旧小区整治改造

（一）目标与重点任务

以消除住房和小区安全隐患，显著改善小区居住条件和小区环境为目标。

2026年重点把剩余未改造的2000年前建成的老旧小区（15个）改造任务完成，确保2000年底前建成的老旧小区应改尽改。2027年改造2000年-2010的老旧小区43个。

建立回头看机制，将2000年底前建成、已实施基础类改造的老旧小区纳入中长期整治计划，结合城市体检存在的问题制定“管线整治”“楼道革命”“飞线充电整治”“电梯加装”等一系列改造整治计划，逐步推进老旧小区建筑节能改造、适老化改造、绿色和智能化等提升类改造，整体提升老旧小区居住品质。

表5-4 2026年正在改造及近期需要改造完成的2000年以前的老旧小区统计表

序号	位置	小区	年限	栋数	单元	户数	面积
1	白云街48号	国税小区	1996年	5	10	98	8600
2	白云街38号	民宗小区	1999年	1	2	15	2025.47
3	白云街56号	民政生活区	1999年	1	2	16	1696.43
4	凯通路25号	百货大楼生活区	1972年	2	4	42	2028
5	古铜路52号	科技局7栋	1983年	1	1	8	520
6	碧云街11号	姑海电厂生活区	1993年	6	12	109	9852
7	凯通路47号	知青农场住宿区	1988年	1	3	18	1100
8	白云街9号	穗丰商行小区	1997年	2	5	46	2990
9	炎山路4号	老交警大队生活区	1993年	2	4	32	1888
10	炎山路16号	线务站小区	1986年	2	4	24	2064
11	炎山路18号	电信局小区	2004年	3	7	77	4800

序号	位置	小区	年限	栋数	单元	户数	面积
12	白云街73号	小海渔场宿舍	1999年	1	1	6	636
13	白云街53号	电信楼宿舍	1999年	1	2	16	1264
14	白云街29号	烟草公司宿舍	1999年	1	2	16	1568
15	碧云街5号	木材加工厂生活区	1985年	9	15	139	12232

表5-5 2027年—2030年改造老旧小区（2000—2010年）统计表

序号	位置	小区	年限	栋数	单元	户数	面积
1	白云街24号	星兴小区	2002年	7	14	124	14109.8
2	古铜路26号	梦达尔商住楼	2004年	1	4	136	21710
3	凯通路北沿线西侧	丽水金沙小区	2002年	1	2	24	2853
4	梧桐社区	金水一期	2005	8	18	204	25206
5	梧桐社区	金水二期	2005	13	32	623	61181
6	梧桐社区	瑞兴俊园	2005	1	4	40	3948
7	福源社区	东方福源一二期	2005	10	56	574	54530
8	梧桐社区	石羊廉租房	2005	6	27	316	25200
9	祥和社区	祥和家园	2005	22	40	640	32091
10	梧桐社区	二建司廉租房公租房	2005	3	11	148	6509
11	碧云社区	泰隆商务楼	2006	1	4	56	23822.8
12	京铜社区	玉美新城8期	2006	7	13	128	13340
13	福源社区	东方福源三期	2006	7	18	172	16860
14	福源社区	玉美新城1-5期	2006	75	138	1445	151700
15	白云社区	金水南园	2007	21	32	268	36448
16	白云社区	金水北园	2007	21	28	252	34272
17	白云社区	能源站小区	2007	3	3	16	2176
18	白云社区	玉美新城六期	2007	11	21	289	39304
19	福源社区	国土小区	2007	29	31	58	10920

序号	位置	小区	年限	栋数	单元	户数	面积
20	团结社区	小车队	2007	2	2	40	3824
21	沿河社区	恒达楼	2007	1	3	35	5000
22	碧云社区	荣锦花园一期	2008	1	3	24	2441.96
23	白云社区	玉美新城七期	2008	12	20	222	30192
24	白云社区	新苑花园南园	2008	7	17	198	26928
25	白云社区	新苑花园北园	2008	21	17	172	23392
26	白云社区	紫豪家园	2008	2	2	24	3264
27	白云社区	金沙港	2008	1	1	16	2176
28	福源社区	劳动局小区	2008	2	6	54	8100
29	团结社区	金源康城	2008	28	50	580	82200
30	翔鹏社区	九车队廉租房	2008	28	54	864	42132
31	翔鹏社区	疗养院廉租房	2008	6	8	128	7434
32	春晓社区	东上大厦	2009	1	3	60	10000
33	京铜社区	文体广电小区	2009	4	6	72	9360
34	白云社区	奥宇家园	2009	2	4	78	10608
35	白云社区	和谐园	2009	3	5	40	5440
36	白云社区	质监局小区	2009	2	2	22	2992
37	白云社区	商配寓	2009	1	1	8	1088
38	福源社区	鑫龙源小区	2009	39	76	955	98390
39	沿河社区	金色秋园	2009	16	25	254	34000
40	沙坝社区	建材城宿舍	2009	3	9	80	13670
41	碧云社区	江源小区	2010	2	2	12	1640.5
42	春晓社区	德豪家园	2010	4	6	44	5760
43	白云社区	瑞辰尚居	2010	6	5	76	10336
合计				441	823	9571	1016549.06

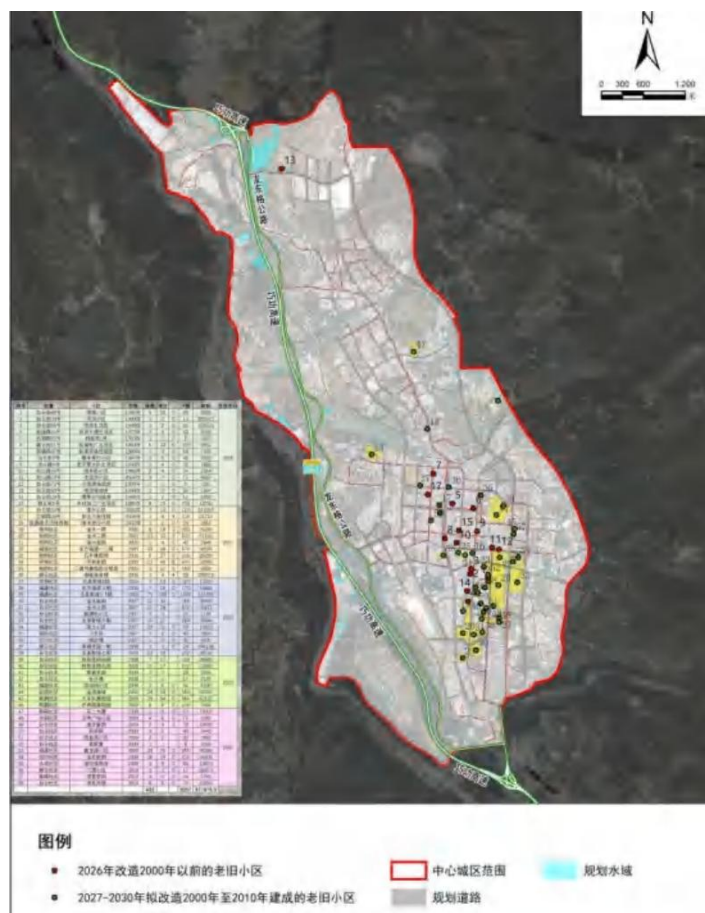


图5-2 老旧小区改造任务分布图

（二）老旧小区改造指引

因地制宜地制定老旧小区改造实施方案，形成“一区一案、一楼一策”，避免“一刀切”。2005年前建成的老旧小区优先实施基础类改造，重点实施建筑本体修缮，全力消除住房结构安全隐患，完善小区基础设施，优先解决消防、市政管网老化、内涝等安全隐患问题，保障居民用水、用电等基本生活需要。

在保障安全、满足基本生活需求的基础上，可适配完善类改造和提升类改造。整治小区环境，拆除违法建设，建设公共活动场地及公共绿地，开辟健身休闲运动场所；配建停车泊位，增设电动自行车及新能源车充电设施；有条件的小区加装电梯，安装小区安防监控设施，显著改善小区居住环境、设施条件和服务功能。积极推进小区建筑节能改造、智慧化改造和绿色更新改造，建设透水铺装、下凹式绿地、雨水收集系统等海绵设施；结合完整社区建设及老旧小区改造，积极推进小区公共服务扩容，利用小区闲置空间建设社区文化活动中心，完善“一老一小”、社区服务、休闲娱乐、体育健身、物业管理、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递等社区公共服务设施，推动小区公共服务从“基础保障”向“品质服务”升级，满足居民多元化需求。

电力、通信、供水、排水、燃气等专业经营单位的相关管线改造计划，应与老旧小区改造规划和计划有效对接，同步推进实施。鼓励有条件的老旧小区开展自主更新、原拆原建。

三、完整社区建设

（一）目标与重点任务

以居住舒适、环境宜居、服务便捷、治理高效为目标，以试点带动、逐步推进的方式扩大完整社区建设范围，提高建成区完整社区覆盖率。近期建设2个完整社区，以集义街道扶贫搬迁点（对门山）完整社区（试点完整社区）优先建设，2027—2028年进行铜都街道新城东片区完整社区建设，覆盖范围涉及11个行政社区，近期完整社区覆盖率可达28.2%。至规划期末，至少建成4个完整社区，覆盖行政社区可达22个，完整社区覆盖率可达61.54%。

以集义街道扶贫搬迁点（对门山）完整社区为试点，完善社区基本公共服务设施，便民商业服务设施和公共活动场地；建设完善和改造升级市政管网等配套基础设施，提高管网覆盖率和运行效率；推行垃圾分类收集制度，实现物业管理全覆盖；完善社区慢行与无障碍系统，形成安全、舒适、友好的社会基本生活单元，构建10分钟生活圈。

通过铜都街道团结社区试点示范和经验复制，持续推动铜都街道的桂苑社区、沿河社区、春晓社区，以及碧云和金桥社区合并打造一个完整社区；集义街道的祥和社区与集义社区合并构建一个完整社区；碧谷街道的桥北社区建设为完整社区。通过以上社区的建设，打造一批公共服务设施完善、便民商业服务设施健全、市政配套基础设施完备、公共活动空间充足、物业管理全覆盖、社区管理机制健全的完整社区。

表5-6 拟建完整社区名单

序号	完整社区名称	包含的行政社区	涉及社区数量	涉及人口数量	生活圈等级	建设年度
1	集义街道扶贫搬迁点（对门山）完整社区（试点完整社区）	祥和、炎山、筑梦、共裕、集义、铜源	6个	21104	10分钟生活圈	2026—2027年
2	铜都街道老城完整社区	碧云、金桥、沿河、团结、桂苑、深沟、月牙	7个	38856	10—15分钟生活圈	2028—2029年
3	铜都街道新城西片区完整社区	石羊、达贝、铜辉、梧桐、白云、沙坝	6个	31404	10分钟生活圈	2030年以后
4	铜都街道新城东片区完整社区	京铜、腊利、福源、春晓、尼拉姑	5个	32370	10分钟生活圈	2027—2028年
5	集义街道扶贫搬迁点（北片区）完整社区	乐康、铜润、下起嘎、桥北、嘉和	5个	21377	10分钟生活圈	2030年以后
6	碧谷街道中部片区完整社区	新街、小新街、龙潭、洗尾嘎	4个	8534	10分钟生活圈	2029—2030年

序号	完整社区名称	包含的行政社区	涉及社区数量	涉及人口数量	生活圈等级	建设年度
7	碧谷街道产业片区完整社区	陶苑、翔鹏、上起嘎、糯谷田、营盘、碧兴	6个	22435	10分钟生活圈	2030年以后

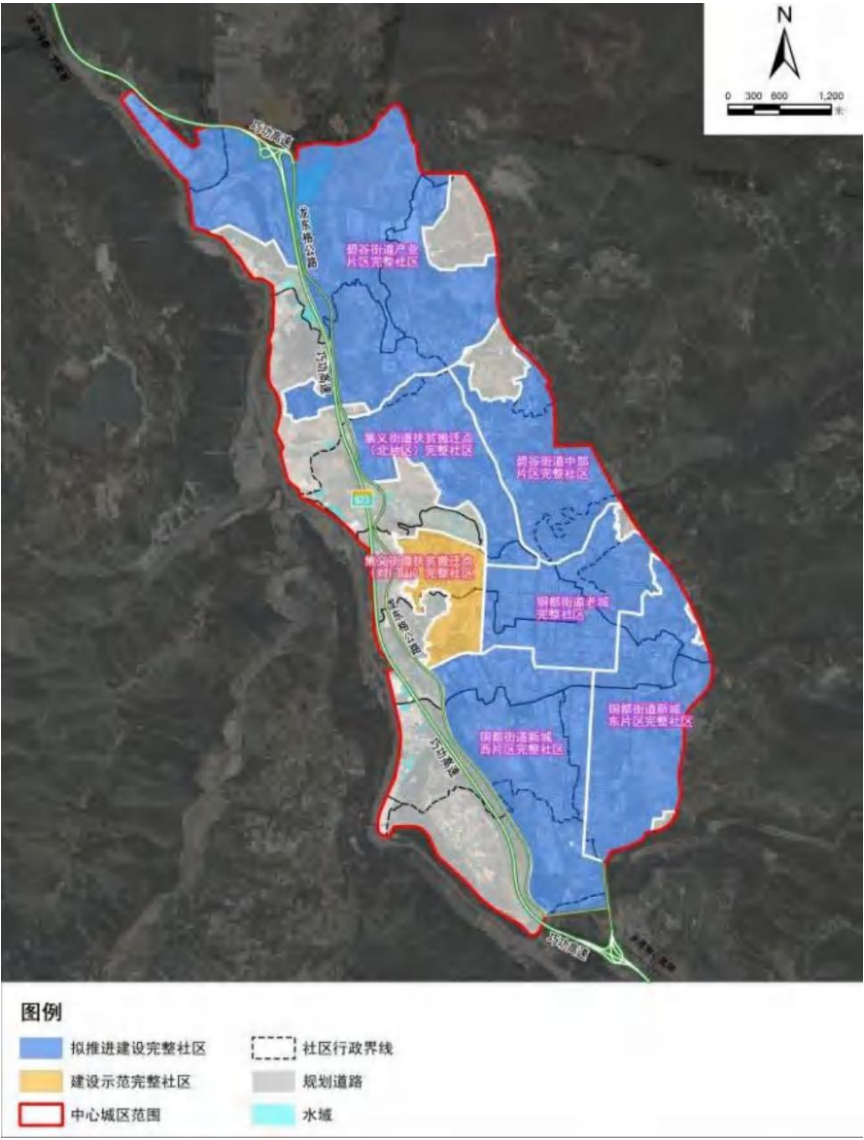


图5-3完整社区建设重点任务分布图

表5-7 完整社区建设任务清单

年度	社区名称	拟建设内容
2026—2027年	集义街道扶贫搬迁点（对门山）完整社区	新建及改造社区综合服务站3000m²，改造居家养老服务中心1000m²，配建社区卫生服务站600m²、托育设施600m²；改造雨污管网3公里、供水管网2公里、强弱电规整3公里，新建钢结构停车场1处及地面停车位200个，配建新能源汽车充电桩50个、电动自行车充电口200个，修缮保护苏联时期建筑1栋；改造葡萄酒厂闲置公房为社区休闲活动室500m²，升级篮球场1个，新建口袋公园5处、公共活动场地8处、社区健身步道2公里；打造老工业遗存文化街区500米，建设社区食堂1处（150-200m²）、社区中心街铺1处（200-300m²）及快递末端服务站5处；同步完善智慧安防监控120个、人脸门禁15套、智慧社区管理平台1套，增设无障碍设施50处、垃圾分类收集点25处。项目以存量资产盘活为特色，补齐“一老一小”及市政短板，建成后将形成服务完善、特色鲜明的完整社区示范样板。
2028—2029年	铜都街道老城完整社区	■新增老年人日间照料中心（300m²以上，适配38218人对应服务规模；2027年） ■新增嵌入式普惠托育点（180m²以上，20个托位；2027—2028年） ■实施市政管网改造（完成雨污分流、更换老化供水管网；2027—2028年） ■修复破损步行道（适配西部地区公益类项目补助政策；2027—2028年） ■升级现有社区卫生站，增设全科诊疗室、慢病管理专区，与东川区人民医院建立双向转诊机制（2027年） ■完善小区充电设施（新增8个新能源充电桩、增设电动自行车集中充电区；2027年） ■整治管线私拉乱接及飞线充电问题（2027年） ■老旧小区实施垃圾分类收集，优化分类收集点布局（2027年） ■改造建设第三卫生间，配套无障碍设施（2027—2028年） ■实施小区智慧化改造（增设智能门禁、全覆盖视频监控；2027—2028年） ■引入专业物业公司，实现小区物业管理全覆盖（2027—2028年） ■盘活社区闲散用地，打造1处≥150m²口袋公园（配套健身器材、老年休憩区；2027—2028年） ■升级社区综合服务中心，整合政务代办、社保咨询等便民服务（2027年）

年度	社区名称	拟建设内容
2030年以后	铜都街道新城西片区完整社区	新建及改造社区综合服务站5处3000m²，配建社区卫生服务站5处600m²、托育设施3处450m²，改造达腊段道路300米，强弱电规整4公里，新增停车位250个、新能源汽车充电桩50个、电动自行车充电棚12处，新增及改造太阳能路灯约150套，增设无障碍设施50处、垃圾分类收集点25处； 新建腊利社区小游园1300m²、口袋公园4处，改造老年人活动室400m²，建设社区步道2公里； 新增老年人日间照料中心（300m²以上，适配31404人对应服务规模； 新增嵌入式普惠托育点（180m²以上，20个托位； 实施市政管网改造（完成雨污分流、更换老化供水管网； 修复破损步行道（适配西部地区公益类项目补助政策； 升级现有社区卫生站，增设全科诊疗室、慢病管理专区，与东川区人民医院建立双向转诊机制 完善小区充电设施（新增8个新能源充电桩、增设电动自行车集中充电区） 整治管线私拉乱接及飞线充电问题 全面推行垃圾分类收集，优化分类收集点布局 实施小区智慧化改造（增设智能门禁、全覆盖视频监控）
2027—2028年	铜都街道新城东片区完整社区	新建及改造社区综合服务站5处3000m² 配建社区卫生服务站5处600m²、托育设施3处450m² 福源社区新建社区公房500m²； 打造团结渠红色文化景观带5.7公里，建设春晓社区红色阵地300m²，设置红色文化宣传设施10处、文化小品5组；安装高清摄像头80个、人脸识别门禁12套、智慧社区管理平台1套，配套物业管理用房8处、应急广播系统1套；便民商业方面，建设快递末端服务站5处、规整社区便利店5处。项目以团结渠生态步道、福源社区公房、春晓闲置资产盘活为三大亮点，建成后将显著提升5个社区的基础设施和公共服务水平。 ■新增老年人日间照料中心（300m²以上，适配32370对应服务规模； ■新增嵌入式普惠托育点（180m²以上，20个托位） ■实施市政管网改造（完成雨污分流、更换老化供水管网； ■修复破损步行道（适配西部地区公益类项目补助政策） ■升级现有社区卫生站，增设全科诊疗室、慢病管理专区，与东川区人民医院建立双向转诊机制 ■完善小区充电设施（新增8个新能源充电桩、增设电动自行车集中充电区） ■整治管线私拉乱接及飞线充电问题 ■全面推行垃圾分类收集，优化分类收集点布局 ■改造建设第三卫生间，配套无障碍设施 ■实施小区智慧化改造（增设智能门禁、全覆盖视频监控） ■引入专业物业公司，实现小区物业管理全覆盖 ■盘活社区闲散用地，打造1处≥150m²口袋公园（配套健身器材、老年休憩区） ■升级社区综合服务中心，整合政务代办、社保咨询等便民服务

年度	社区名称	拟建设内容
2030年以后	集义街道扶贫搬迁点（北片区）完整社区	■新增社区养老服务站（150m²以上，适配4803人对应服务规模；2029年） ■新增小型普惠托育点（100m²以上，10个托位；2029—2030年） ■实施城中村市政管网改造（完成雨污分流、更换老化供水管网；2029—2030年） ■修复破损街巷道路及步行道（2029—2030年） ■升级社区卫生服务点，提供基础诊疗及家庭医生签约服务（2029年） ■完善小区充电设施（新增4个新能源充电桩、增设电动自行车集中充电区；2029年） ■整治管线私拉乱接及飞线充电问题（2029年） ■推行垃圾分类收集，合理设置分类收集点（2029年） ■改造公共卫生间，配套无障碍设施（2029—2030年） ■实施小区智慧化改造（增设智能门禁、关键区域视频监控；2029—2030年） ■引入物业管理服务，实现城中村规范化管理（2029—2030年） ■利用边角空地打造小型休闲绿地（配套简易健身器材；2029—2030年） ■升级社区便民服务站，提供基础政务代办服务（2029年）
2029—2030年	碧谷街道中部片区完整社区	新建及改造社区综合服务站4处2400m²，配建社区卫生服务站400m²、托育设施2处300m²； 改造与主干道衔接道路300米，强弱电规整4公里，新增停车位200个、新能源汽车充电桩50个、电动自行车充电棚12处， 新增及改造太阳能路灯约150套，增设无障碍设施50处、垃圾分类收集点25处； 新建口袋公园3个1000m²，改造老年人活动室300m²，建设社区步道2公里； 设置红色文化宣传设施10处、文化小品5组； 安装高清摄像头80个、人脸识别门禁12套、智慧社区管理平台1套，配套物业管理用房8处、应急广播系统1套；便民商业方面，建设快递末端服务站5处、规整社区便利店5处。
2030年以后	碧谷街道产业片区完整社区	■新增老年人日间照料中心（300m²以上，适配12862人对应服务规模；2030年） ■新增嵌入式普惠托育点（180m²以上，20个托位；2030—2031年） ■实施市政管网改造（完成雨污分流、更换老化供水管网；2030—2031年） ■修复破损步行道（适配西部地区公益类项目补助政策；2030—2031年） ■升级现有社区卫生站，增设全科诊疗室、慢病管理专区，与东川区人民医院建立双向转诊机制（2030年） ■完善小区充电设施（新增8个新能源充电桩、增设电动自行车集中充电区；2030年） ■整治管线私拉乱接及飞线充电问题（2030年） ■全面推行垃圾分类收集，优化分类收集点布局（2030年） ■改造建设第三卫生间，配套无障碍设施（2030—2031年） ■实施小区智慧化改造（增设智能门禁、全覆盖视频监控；2030—2031年） ■引入专业物业公司，实现小区物业管理全覆盖（2030—2031年） ■盘活社区闲散用地，打造1处≥150m²口袋公园（配套健身器材、老年休憩区；2030—2031年） ■升级社区综合服务中心，整合政务代办、社保咨询等便民服务（2030年）

（二）完整社区建设指引

1· 完整社区划定

以现有社区行政边界为参考，居民步行5—10分钟、步行距离300—500米可达范围内，配备社区基本公共服务设施与公共活动场地，形成居民生活的基本单元。完整社区人口规模以1万—3万人为宜，人口不足0.5万人的社区可与邻近社区合并为一个完整社区。按此原则，规划区内共划定多少个完整社区。

2· 完整社区试点选择

与2025年城市体检对接，完整社区试点以民生需求为导向，聚焦群众急难愁盼问题，优先选择“一老一小”服务缺口大、基础设施和公共服务配套薄弱的区域，或同时符合危旧房改造、城镇老旧小区改造、城中村改造等政策，可争取中央预算内资金、地方专项债等资金支持，形成资金与更新资源叠加效应的区域。按此原则，选择完整社区建设试点。

3· 试点建设优先级

第一阶段（3-6个月）：升级社区卫生服务中心康养功能，补充托育点床位，完善智慧化基础设施（智能快递柜、监控系统）；

第二阶段（6-12个月）：打造口袋公园、社区食堂，优化便民商业配套；

第三阶段（12-18个月）：建立社区综合服务平台，整合医疗、养老、便民服务资源，形成完整社区运营模式并推广。

4· 完善社区公共服务设施

构建5—10分钟生活圈补齐基本公共服务设施。团结、桂苑、碧云+金桥、春晓、祥和+集义社区重点补齐养老、托育等“一老一小”社区基本公共服务设施，碧云、金桥、祥和、集义社区重点补齐托育和卫生服务站，团结、桂苑、沿河、春晓社区重点提升卫生服务站，对既有设施进行提质改造。各社区应进一步完善综合超市、快件寄递点及其他便民商业服务设施和公共活动空间，建设改造和升级市政配套基础设施，确保路、水、电、气、信等供应稳定，确保停车及充电设施充足，环境卫生设施到位，形成安全、舒适、友好的社会基本生活单元，构建5—10分钟生活圈。完善社区物业管理，实现完整社区物业管理全覆盖。适配品质提升类设施。每个社区可根据群众需求增设文化设施、社区食堂、健身活动场地、慢行空间、无障碍设施等品质提升类设施，提升社区居民的生活品质。

5· 建设社区嵌入式服务设施，补短板、优布局

集义街道扶贫搬迁点（对门山）完整社区覆盖的行政社区：祥和、炎山、筑梦、共裕、集义、铜源均为高密度建成区，应充分挖掘存量空间潜力，优先利用社区内部闲置建筑、底层商铺、社区广场周边，或通过老旧小区拆除违建、腾退低效空间等方式，建设社区嵌入式服务设施，让居民在家门口即可享受教育、医疗、养老、文化、体育等基础服务。碧云、金桥社区尚有一定规模的可建设用地，可结合片区开发配建完善相关设施，也

可利用现有存量空间建设社区嵌入式公共服务设施。鼓励各类公共设施综合设置，鼓励建设多种功能复合的社区中心，通过“一点多用”的模式，为居民提供一站式服务，满足老人、儿童、上班族等不同群体多元需求。

6· 推进便民生活圈建设

铜都街道：铜都老城完整社区（碧云、金桥、石羊、团结、桂苑、月牙社区）、铜都新城东片区完整社区（京铜、腊利、福源、春晓、尼拉姑社区）；集义街道扶贫搬迁点（对门山）完整社区（祥和、炎山、筑梦、共裕、集义、铜源社区）；碧谷街道中部片区完整社区（新街、小新街、龙潭、洗尾嘎社区）。三个街道共4个完整社区可围绕“人文魅力、生态宜居、便捷服务、安全韧性、智慧高效、共建共享”六大场景打造不同类型的便民生活圈。

7· 构建多元参与、协同高效的社区治理格局

以共建共治共享为核心理念，打破政府单一主导的治理模式，大力推进政府、居民、企业、社会组织等多方主体协同参与社区治理，构建多元共治格局，充分发挥各主体的优势，精准对接居民需求，切实提升社区治理效能。不断完善多元共治格局，健全社区治理体系。实现社区治理的精细化、科学化、智能化，为居民打造一个生活便利、环境优美、安全有序、邻里和睦的美好家园，为城市治理体系和治理能力现代化奠定坚实基础。

专栏5-7便民生活圈建设“六大场景”

人文魅力场景：完整社区精神内核的体现。在便民生活圈建设中融入地域文化特色，通过打造社区文化广场、邻里书屋、非遗展示角等空间，传承本土文化记忆。依托局域历史文化价值的老旧建筑建设社区文化驿站，定期开展民俗活动、文化讲座，让居民在日常生活中感受文化熏陶，增强社区认同感与归属感。

生态宜居场景：完整社区建设的基础支撑。以绿色低碳、环境友好为导向，优化空间生态布局，合理规划社区绿地、口袋公园、健身步道，实现“推窗见绿、出门入园”，满足居民休闲健身需求；推广绿色建筑、垃圾分类设施、智能充电桩等环保配套，推动生活圈低碳运行。在新建小区便民生活圈中，通过打造集休闲、健身、生态于一体的社区绿道系统，配套建设雨水回收利用设施，改善社区生态环境，为居民提供舒适的生活空间，切实落实完整社区打造绿色宜居环境的标准。

便捷服务场景：便民生活圈建设的核心目标。围绕10分钟生活圈内基本公共服务设施全覆盖要求，优化商业、教育、医疗、养老等服务布局，合理配置便利店、生鲜超市、早餐店等便民商业网点，满足居民日常消费需求；推进社区幼儿园、卫生服务站、养老服务设施建设，解决居民托育、就医、养老问题。引入一站式社区服务中心，整合政务服务、生活服务等功能，让居民在家门口就能办理各类事项，真正实现便民、利民、惠民。

安全韧性场景：完整社区建设的重要保障。按照构建安全可靠的社区安全体系的要求，从基础设施、应急管理、治安防控等方面入手，提升生活圈安全韧性。在基础设施上，完善消防设施、无障碍设施、燃气电力管网等，消除安全隐患；在应急管理上，建立社区应急物资储备点、应急避难场所，组建社区应急志愿服务队，提升应对突发事件的能力；在治安防控上，推进智慧安防社区建设，安装视频监控、智能门禁等设备，加强社区巡逻防控，保障居民生命财产安全。

智慧高效场景：完整社区建设的时代要求。强调推动社区治理数字化、智能化转型，积极融入智慧元素，搭建社区智慧服务平台，整合生活缴费、物业报修、邻里互动、便民服务预约等功能，实现“一网通办、一键响应”；在商业服务中，推广无人便利店、智能快递柜、线上生鲜配送等新模式，提升服务效率；在公共服务中，运用大数据分析居民需求，精准配置教育、医疗、养老等资源，让服务更具针对性，通过智慧化改造，为居民提供更高效、便捷的服务。

共建共享场景：完整社区建设的治理关键。强调构建多元参与的社区治理格局，打破政府单一主导模式，鼓励居民、企业、社会组织等多方主体参与。政府通过制定规划、出台政策、提供资金支持，引导生活圈建设方向；居民通过社区议事会、业主委员会等平台，参与生活圈规划设计、服务监督，提出个性化需求；企业发挥资源优势，参与便民商业、智慧服务等项目建设运营；社会组织提供社区养老、文化活动策划等专业服务。通过多方共建，让便民生活圈更贴合居民需求，通过成果共享，让居民切实感受到生活圈建设带来的红利，形成“人人参与、人人共享”的良好氛围。

四、老旧街区、老旧厂区、城中村更新改造

（一）老旧街区更新改造

本次老旧街区更新改造以消除安全隐患保障居住安全、补齐设施短板改善人居品质、传承历史文脉优化功能布局激活街区活力为目标，首先根据城市体检和现状调查，在建成区内初步确定2个具备更新改造潜力的老旧文化街区，分别是老火车站文化街区和老政府文化街区，后续这两个文化街区以文旅发展为主被列入商业街区，将和铜都街道梳理出的4个老旧商业街区共同打造，一共形成6个老旧商业街区。

规划期内，本次改造一共包含11个老旧街区，其中6个为老旧商业街区，5个为老旧生活街区，改造主要完成摸底调查、更新潜力评估和改造实施工作，整体分两大批次有序推进，通过分阶段分类型的实施策略保障改造精准落地梯次见效，其中老旧生活街区改造面积约93.7公顷，包含老政府文化街区周边的居住片区。

功能定位方面，老旧商业街区重点承载城市商业与文旅展示功能，老旧生活街区主要聚焦居住功能提升与民生服务完善；实施安排方面，2026—2027年率先启动两个文化街区项目，开展历史文化保护修缮、基础配套提升及适老化改造，回应居民需求；2026—2028年推进核心商业区域更新改造，同步完善业态布局与功能升级；2026—2030年全面铺开改造，覆盖风貌重塑、业态优化、公共空间提质等多方面内容。

后续将结合各片区实际情况，以环境整治、业态升级、设施完善为核心分批次推进改造，通过系统化空间整治与功能重构，全面提升街区品质，激活城市空间活力，打造宜居宜业的城市更新示范样板。

1. 老旧生活街区更新改造

（1）老旧生活街区摸底调查和更新潜力评估

调查闲置空间资源、服务设施配置、基础设施配置、文化记忆塑造、功能业态转换潜力、人口活力提升等情况，分析评估可更新利用的低效闲置地块面积，以及基础设施、服务设施配置是否达标、老旧街区是否具备文化特色与区位优势、是否存在业态转换、新市民青年人占比等内容，综合评估老旧生活街区更新潜力。

经评估，共有5个老旧生活街区需要更新改造，这些街区均建成于上世纪70至90年代，以传统居住功能为主，多为各类宿舍或老旧居民组团，部分街区连片整合后达到完整居住社区规模，普遍存在基础设施老化、公共服务配套不足、环境品质不高的问题，同时具备存量空间充足、区位优势明显或具有历史文化特色等更新改造潜力。

（2）逐步推进老旧生活街区更新改造

规划期重点推进5个老旧生活街区改造，这些街区都分布在东川区核心居住区域，其中铜都街道3个、集义街道2个，涵盖多种街区类型，常住人口符合完整居住社区标准，且都未完成全面更新，是东川区城市更新的重点推进对象。各街区可结合自身闲置空间、设施配置及文化特色针对性改造，提升居民居住品质，完善社区服务功能。

各街区特征符合老旧街区改造判定指标要求：建成年代久，建筑风貌陈旧，以传统居住业态为主；规模符合或者连片整合后符合完整居住社区标准，300到500米范围内可覆盖基本社区服务设施；经评估，各街区都存在基础设施薄弱、公共空间不足等问题，同时也各有更新潜力，完全符合老旧生活街区改造的核心条件。此外，这些街区承载着东川区的工业记忆与传统居住文化，部分街区临近城市核心商圈、公园等优质资源，改造后可同步提升居住品质、城市风貌与功能配套，兼具民生改善与城市发展双重价值。

表5-8 老旧生活街区价值分析表

序号	老旧生活街区名称	所属街道	片区范围	核心存在问题	更新改造潜力
1	京铜社区片区	铜都街道	北至民安路、西至兴玉路、南至兴玉路南段东川南入口、东至东起路	基础设施老化、公共服务不足、停车与环境问题突出	紧邻城市核心区，存量空间大，具备历史文化资源
2	沙坝社区片区	铜都街道	北至春晓路、通达路；西至金沙路；南至碧云街沿线、石羊路；东至凯通路	配套不足、环境脏乱、设施老化	临近人民公园，可结合绿美城市建设提升
3	桥北社区片区	集义街道	北至凯通北路绿色分拣交易综合市场西南方向；西至桥北社区卫生院沿线住宅；南至新桥河农产品批发市场；东至凯通北路沿线	老年人口占比高、适老化设施缺乏、基础设施薄弱	已建有居家养老服务中心，可打造“一老一小”示范街区
4	达贝社区片区	铜都街道	北沿兴玉路、白云路向北方向至铜都中学地块南；西至达贝社区部分居住用地；南至会阿线；东至东川南收费站（功东高速出口）道路沿线	市政设施老化、公共空间不足、业态低端	临近达贝公园，为东川南入口片区，可结合绿美城市建设提升
5	市府街住宅片区	铜都街道	北至团结路、西至桂苑街、南至古铜路、东至白云街、市府街	建筑风貌陈旧、配套不足、空间利用率低	城市核心地段，可打造文化特色与便民服务融合街区

居住功能提升。

修缮建筑本体：对房屋外墙、屋顶进行防水、隔热改造；修复破损门窗、阳台护栏。

适老化与无障碍改造。在楼栋入口加装坡道、扶手，有条件的住宅加装电梯，在公共区域设置休息座椅、对有需求的老年家庭进行适老化改造。

基础设施更新改造。

道路与交通优化：修复破损路面和人行道，优化道路断面，打通断头路，拓宽道路，增设停车位，规范机动车停放秩序，提升街区交通通行效率。

电力与通信升级：梳理杂乱的架空线，实现管线入地，消除空中“蜘蛛网”；扩容变压器、增设充电桩，满足居民日益增长的用电需求；升级通信网络，实现5G信号全覆盖，提升网络速率与稳定性。

市政管网改造：对使用年限长、老化严重的供水、排水、燃气管网进行更换或改造，解决水管漏水、污水倒灌、燃气安全隐患等问题，推进雨污分流改造，减少城市内涝风险。

公共空间重塑。拆除违章搭建，建设口袋公园与小微绿地，完善社区服务设施，优化商业街与便民设施，打造街区“共享客厅”。规整序化架空线缆，实施管线入地，提升街区环境品质。

补齐社区公共服务设施。升级社区居委会、党群服务中心，补齐养老服务站、托育机构、卫生服务站等基本公共服务设施，满足居民“一站式”服务需求；增设社区图书馆、文化活动室、儿童游乐区，丰富居民精神文化生活。

街区活力提升。对街区内的商业街道进行风貌整治，规范经营秩序，增设便利店、菜市场、理发店、维修点等便民业态，解决居民“最后100米”生活需求；鼓励打造文创市集等夜间消费场景，激活街区商业活力。

特色风貌营造。保护修缮街区内具有历史文化价值的建筑、古树名木、老字号招牌等，融入非遗和少数民族文化，打造街区文化，增强居民对街区文化的认同感。开展沿街建筑风貌整治，形成独特的街区辨识度。

安全保障。完善消防设施建设，在街区内增设消防栓、灭火器，清理消防通道内的障碍物；对老旧建筑的电气线路进行改造，防止电气火灾；在公共区域安装监控摄像头，在小区设置智能门禁系统；在社区内补充应急避难场所，储备应急物资。

2· 老旧商业街区更新改造

(1) 开展老旧商业街区更新潜力评估

以东川区老旧商业街区为重点调查对象，对老旧商业街区业态、步行环境、公共空间、交通出行便利程度，民族特色和文化性，5G网络覆盖程度等情况进行调查，综合评估老旧商业街区的更新价值和更新潜力，根据调查评估结果因地制宜地制定更新改造方案。

东川区老旧商业街区（含老火车站文化街区、老政府文化街区、古铜路沿街商业、驼峰路美食街、新桥河市场路等核心片区）集中分布于铜都街道主城区，是承载“天南铜都”历史记忆、服务居民日常消费的核心载体。街区交通区位优势，紧邻城市主干道，周边配套多个公交站点，部分片区规划配建停车设施，基本满足居民出行需求；街区内普遍配套基础公共服务设施，包含公共厕所、分类垃圾桶等，但部分老旧片区设施老化、数量不足，服务效能有待提升。从智慧化指标来看，多数街区无线网络覆盖薄弱，仅少数重点改造路段初步实现基础网络覆盖，移动充电、智慧服务等配套缺失，与现代商业街区智慧化要求存在差距。经综合评估，该批老旧商业街区建成年代较早、商业建筑面积规模合理，业态涵盖零售、餐饮、便民服务等多种类型，兼具历史文化价值与民生服务功能，虽存在设施老化、环境杂乱、业态低端、智慧化不足等问题，但整体具备较高的更新改造价值。东川区老旧商业街区提质改造工程，建设内容优先以基础设施升级（含管廊、雨污分流、道路翻新）和公共服务设施完善（含便民服务中心、公共卫生设施补充）为主，商业功能优化如商铺升级、特色业态植入、步行街打造等工作将结合片区实际，分阶段逐步跟进，兼顾历史文脉传承与商业活力提升。

(2) 积极推进老旧商业街区改造

重点推进老火车站文化街区、老政府文化街区更新改造。以升级市政基础设施，完善商业服务设施配套、提升街道空间品质，业态升级与重构，公共空间活化与街区活力提升，彰显地域特色为目标，优先改造老旧商业街区水、电、路、通信等基础设施，完善5G网络，优化道路断面和步行空间，减少机动车干扰，完善公共交通站点、停车、充电桩、消防和无障碍设施，保障商业运营安全与基础功能，提升街区可达性。整治沿街建筑立面、广告灯箱和店铺招牌，规范设置标识标牌，修复破损路面与步行道，增设公共活动空间、公共绿地和休息站点，增设公共卫生间、休息座椅与垃圾收集设施，提升街道空间品质。对老旧商业街区进行业态升级与重构，淘汰低效业态，引入与街区定位匹配的业态，保留和迁入部分承载集体记忆的老字号，形成“新旧融合”的商业生态，激活商业活力、优化消费体验。鼓励商+文+旅等多元功能融合，适当引入创意工坊、文化体验店，增设文化墙、艺术装置和民族文化艺术小品，彰显地域文化特色、塑造街区风貌。

逐步推进京铜社区片区、沙坝社区片区、桥北社区片区、集义片区、市府街片区更新改造。拆除违章搭建，完善周边配套基础设施，实施雨污分流改造，打造小型广场、小微绿地和休息站点，提供街区“共享空间”；引入特色餐饮、独立书店、体验式零售等新业态，建设文旅融合的特色商业街区，为东川区建设旅居文化产业提供文旅空间载体。

表5-9 老旧街区更新改造任务表

序号	老旧街区总体情况					改造内容	更新时序
	名称	类型	四至边界	占地面积 (公顷)	价值特色		
1	老火车站文化街区	老旧商业街区	东至古铜路与金沙路交叉口，西至老火车轨道以西边界，南至春晓路石头公园边界，北至东川清真寺边界	4.6347	承载东川铁路运输与工业发展历史记忆，保留老火车站遗址，具有独特的工业文化与交通文化底蕴，是展现东川城市变迁的重要载体	以文化保护与活化利用为核心，修复老火车站遗址，完善基础设施与公共服务设施，植入文化展示、文创体验等业态，打造工业文化特色街区	2026—2027年
2	老政府文化街区		东至金源康城小区边界，西至白云街，南至驼峰路，北至团结路	4.3373	曾是地级东川市行政核心区域，保留老政府建筑遗迹，兼具行政历史与商业文化价值，周边商业配套成熟，文化底蕴深厚	推进老建筑修复与风貌提升，完善基础设施，优化公共空间，整治周边环境，植入特色商业与文化业态，实现历史文脉传承与商业活力提升	2026—2027年
3	古铜路（核心商业中轴线）		古铜路双边沿街建筑，西至金沙路交叉口，东至白云街交叉口	13.6935	东川老牌核心商业轴线，承载地级东川市时期商业记忆，是“天南铜都”历史缩影，商业氛围浓厚，周边配套成熟，兼具民生服务与历史文化价值	纳入城市更新范围，推进道路翻新、管线整治，同步改造周边老旧小区，优化商业业态布局，提升街区整体风貌，挖掘铜文化内涵	2026—2028年
4	东起路、驼峰路（铜都商业街，含美食街）		东至东起路东侧建筑，西至白云街、驼峰路交叉口驼峰路美食街，南至东起路与石羊东路交叉口，北至东起路与团结路交叉口	10.7422	东川撤市设区后核心商业街区，临街商铺密集，特色鲜明，市井烟火气浓厚，美食业态集中，是居民日常消费和休闲的重要场所	打造“东起路示范街区”，推进综合管廊建设、雨污分流、市容整治与常态化管理；启动“城市文化会客厅”项目，植入铜文化展示、文创及特色餐饮业态	2028—2030年
5	新桥河农产品批发市场建设项目		金沙路西侧（云南金山机械制造有限公司地块及云南金沙矿业股份有限公司转运站地块）	1.6429	东川传统集市商业中心，承载居民赶集、农产品交易功能数十年，商业辐射范围广，是片区民生服务核心，具备打造综合商业片区的基础条件	纳入2026年城市更新重点谋划项目，改造为包含新商业街区、购物中心、智慧农贸市场的综合片区，同步推进交通疏导、环境整治、设施升级	2028—2030年

序号	老旧街区总体情况					改造内容	更新时序
	名称	类型	四至边界	占地面积 (公顷)	价值特色		
6	东川区废旧物资集散联运中心功能提升改造工程		东至凯通路，西至碧云街，南至石羊路，北至沙坝巷	0.3939	典型老城背街小巷街区，商铺密集且以社区便民商业为主，保留了最纯正的东川老城生活气息，是连接核心商业街与居民小区的重要纽带	纳入城市更新微改造范围，推进市容整治、管线梳理、公共空间优化，补充便民服务设施，修复老旧建筑外立面，提升步行环境舒适度	2028—2030年
	小计	6个		35.4445			
1	京铜社区片区	老旧生活街区	北至民安路、西至兴玉路、南至兴玉路南段东川南入口、东至东起路	48.1795	紧邻城市核心区，存量空间充足，承载东川区工业记忆，具备一定历史文化资源，区位优势显著	改造老化供水、供电、排水管网；增设停车位，优化交通秩序；完善公共服务设施，补充社区便民服务功能；整治街区环境，保留历史建筑风貌，挖掘文化内涵	2026—2028年
2	沙坝社区片区		北至春晓路、通达路；西至金沙路；南至碧云街沿线、石羊路；东至凯通路	23.5152	临近人民公园，生态环境优越，是东川区工矿文化集中承载区，居民归属感强，可结合绿美城市建设打造宜居街区	翻新老旧居民楼外立面；整治街区环境卫生，清除私搭乱建；完善社区配套服务，增设休闲活动场地；修复老化基础设施，优化绿化景观	2027—2028年
3	桥北社区片区		北至凯通北路绿色分拣交易综合市场西南方向；西至桥北社区卫生院沿线住宅；南至新桥河农产品批发市场；东至凯通北路沿线	13.2447	已建有居家养老服务中心，老年人口集中，具备打造“一老一小”示范街区的基础，周边生活配套相对集中	增设适老化设施（无障碍通道、扶手、应急呼叫设备等）；改造老化基础设施，保障居民基本生活需求；完善养老、托育配套服务；整治街区环境，优化公共空间	2026—2027年
4	达贝社区片区		北沿兴玉路、白云路向北方向至铜都中学地块南；西至达贝社区部分居住用地；南至会阿线；东至东川南收费站（功东高速出口）道路沿线	15.3265	临近达贝公园，生态环境优越，居民归属感强，可结合绿美城市建设打造宜居街区	翻新老旧居民楼外立面；整治街区环境卫生，清除私搭乱建；完善社区配套服务，增设休闲活动场地；修复老化基础设施，优化绿化景观	2027—2029年

序号	老旧街区总体情况					改造内容	更新时序
	名称	类型	四至边界	占地面积 (公顷)	价值特色		
5	市府街住宅片区		北至团结路、西至桂苑街、南至古铜路、东至白云街、市府街	6.4181	位于城市核心地段，交通便利，机关单位集中，具备打造文化特色与便民服务融合街区的潜力，城市风貌提升价值显著	翻新建筑外立面，统一街区风貌；完善社区配套服务设施，提升便民服务水平；优化空间布局，提高土地利用率；改造老化基础设施，整治街区环境，以达到配合老政府文化街区综合打造，风格统一的效果	2026—2027年
	小计	5个		106.6839			
	合计	11个		142.1284			

（二）老旧厂区更新改造

1· 目标与重点任务

以促进产业转型升级、优化城市空间布局，提升土地使用效率，完善城市服务功能为目标。

规划期内力争完成1个老旧厂区更新改造，重点更新改造东川区机修厂-锻压机床厂，更新改造面积为3.4699公顷。

2· 老旧厂区更新改造指引

位于工业发展区内或符合城市规划，但功能衰退、产业落后、设施老化的老旧厂区，坚持工业生产主导功能，采取功能转换、产业升级、空间优化、设施升级、生态修复等方式进行更新改造，发展符合全区产业发展规划的新型产业。与城市规划不符且闲置多年的老旧厂区，重点推进“退二进三”，将不符合城市功能定位的老旧厂区逐步腾退或调迁至碧谷工业园区，推动城市工业聚集发展。腾退的用地可建设文化广场、景观公园等公共开放空间，或补充文化、体育、教育、医疗、养老、停车服务等公共服务设施或发展文创、旅游休闲、旅居康养等功能业态。

表5-10老旧厂区更新改造任务表

序号	老旧厂区总体情况					改造内容	更新 时序
	名称	类型	四至边界	占地面积 (公顷)	价值特色		
1	东川区 机修厂- 锻压机 床厂	老 旧 厂 区	东至金沙路， 南至古铜路， 西至金水街， 北至集义路	3.4699	是东川“天南铜都”百年矿业发展的核心配套工业遗存，承载本地机械修造、锻压加工的完整工业记忆，具备稀缺的工业遗产保护价值；存量标准化厂房可承接精密机械加工产业升级，完善区域绿色矿业配套产业链，兼具产业迭代与文创业态活化的双重更新价值	人行道改造5556m²，道路交通系统改造12964m²，广场改造7408m²，拆除建筑1424.37m²，机动车位改造5697.47m²，增设非机动车车棚227.9m²，设置标识系统4项，无障碍设施改造712.18m²，街角绿地1481.60m²，垃圾桶37个，垃圾收集站点4座，太阳能路灯74套，通信管线2129.8米，供水改造2000.16米，雨水管网2037.2米，污水管网1944.6米，消防设施7套供电改造1852米，体育健身设施1套，新增公共厕所2座	2026— 2028 年

(三) 城中村更新改造

1· 目标与重点任务

以改善居住条件，为社区居民创造安全、方便、舒适的居住环境为目标。积极推进城中村改造，重点解决住房安全隐患、基础设施落后、公共设施配套不足、环境脏乱差等问题。

“留、改、拆”结合，采取“整治提升、拆除重建、拆整结合”等多种更新方式实施城中村改造。2027年前，完成铜都街道腊利社区、石羊社区、达贝社区、炎山社区、集义社区；集义街道桥北社区，共6个社区形成的集中连片的城中村改造，涉及占地218.0387公顷；其中5处为重点危旧房，分别为酱菜厂小区、东厦水泥厂宿舍生活区、三元宫宿舍生活区、老皮鞋厂生活区、祥和家园内老旧平房生活区需优先着重改造。规划期末，完成所有城中村改造，涉及住户3302户、房屋3173栋，计划通过“留改拆”并举模式，同步完善基础设施与公共服务设施。

2· 城中村改造指引

分类实施城中村改造。根据城中村的位置、现状问题、居民需求、改造意愿，结合城市总体规划，因地制宜地制定改造实施方案，形成“一村（片）一策”。采用渐进式更新，以试点带动，小规模、分阶段推进城中村改造，逐步扩大城中村改造范围。按照“先核心区后边缘区、先改易改好改地区、先解决安全问题后提升品质”的顺序分片、分阶段实施。优先选择大部分建筑结构安全，无重大安全隐患，仅存在环境脏乱差问题，以及供排水、照明、垃圾分类设施、消防等基础设施不完善，停车位不足等问题的城中村以及

“群众改造意愿强烈的片区”作为城中村微改造试点。

近期以炎山片区、石羊片区、腊利片区、桂苑社区城中村作为城中村改造的试点，采用整治提升的方式，重点围绕清理杂物、整治建筑风貌、修复拓宽巷道、增加公共照明、更新改造市政管网、增设绿化和活动场地、增加安防监控设施等方面实施微改造，改善居住环境，提升居民生活舒适度。远期逐步推进达贝片区、尼拉姑片区、桥北片区、集义片区等片区更新改造。

建立城中村改造中长期储备项目库，将城中村片区纳入中长期储备项目库。根据国家政策导向和更新实施条件的变化动态调整城中村改造项目。

3· 城中村更新改造方式

拆除重建。与主次干道、公共设施、基础设施用地冲突，或群众改造意愿强烈，土地及物业产权清晰，或存在较大安全隐患与发展制约，难以通过局部改造解决问题，以及征收补偿方案成熟、资金能平衡的城中村，优先采用拆除重建的方式进行改造。

拆整结合。部分区域与城市规划功能不符，其余区域不冲突的城中村，或建筑质量参差不齐，存在一定数量的危旧房屋或无抗震设计的老旧建筑，无法通过修缮满足安全标准；或建筑密度过大，存在严重消防隐患，需拆除相应的建筑确保居住和消防安全的，优先采用拆整结合的方式进行改造。

整治提升（微更新）。和总体规划用地和市政道路不冲突，无建筑结构安全、消防安全等重大安全隐患，基础设施有一定基础，但整体风貌较差，且改造资金有限的城中村，优先采用整治提升（微更新）的方式实施改造。

表5-17城中村更新改造任务表

序号	城中村名称	所在街道、社区	占地面积（公顷）	改造户数（户）	更新方式	实施时序	改造内容
1	炎山片区城中村	铜都街道炎山社区	13.1672	1192	综合整治	2027年	改造内容包括雨污分流、老旧供水管网改造、强弱电入地、消防设施完善、违章搭建拆除、破损道路修复、路灯安装、安防设施安装，绿化提升
2	石羊片区城中村	铜都街道石羊社区	22.4836	871	综合整治	2027年	雨污分流、老旧供水管网改造、强弱电入地、消防设施完善、违章搭建拆除、破损道路修复、路灯安装、安防设施安装，绿化提升
3	腊利片区城中村	铜都街道腊利社区	47.0641	1486	综合整治	2027年	雨污分流、老旧供水管网改造、强弱电入地、消防设施完善、违章搭建拆除、破损道路修复、路灯安装、安防设施安装，绿化提升
4	桂苑社区城中村	铜都街道桂苑社区	11.6853		综合整治	2028年	雨污分流、老旧供水管网改造、强弱电入地、消防设施完善、违章搭建拆除、破损道路修复、路灯安装、安防设施安装，绿化提升

序号	城中村名称	所在街道、社区	占地面积 (公顷)	改造户数 (户)	更新方式	实施时序	改造内容
5	达贝片区城中村	铜都街道达贝社区	19.3960	848	综合整治	2027年	雨污分流、老旧供水管网改造、强弱电入地、消防设施完善、违章搭建拆除、破损道路修复、路灯安装、安防设施安装，绿化提升
6	集义片区城中村	铜都街道集义社区	10.7960		综合整治	2027年	雨污分流、老旧供水管网改造、强弱电入地、消防设施完善、违章搭建拆除、破损道路修复、路灯安装、安防设施安装，绿化提升
7	桥北片区城中村	集义街道桥北社区	15.9534		综合整治	2027年	雨污分流、老旧供水管网改造、强弱电入地、消防设施完善、违章搭建拆除、破损道路修复、路灯安装、安防设施安装，绿化提升
8	尼拉姑片区城中村	铜都街道尼拉姑社区	27.7043	625	综合整治	2029年	雨污分流、老旧供水管网改造、强弱电入地、消防设施完善、违章搭建拆除、破损道路修复、路灯安装、安防设施安装，绿化提升



图5-4 老旧街区、老旧厂区、城中村更新改造任务分布图

专栏5-3城中村更新改造指引
城中村微更新改造试点：近期以炎山片区、石羊片区、腊利片区、桂苑社区城中村作为城中村改造的试点，采用整治提升（微更新）方式实施改造，发挥试点示范引领作用，为后续改造工作积累经验。片区作为城中村微改造试点，采用整治提升（微更新）方式实施改造。 整治提升（微更新改造）方式改造的城中村：试点片区及其他符合条件的城中村采用整治提升的方式实施改造，重点围绕清理杂物、整治建筑风貌、修复拓宽巷道、增加公共照明、更新改造市政管网、增设绿化和活动场地、增加安防监控设施等方面实施微改造，同步完善消防、垃圾分类等基础设施，改善居住环境，提升居民生活舒适度，结合改造完善长效管理机制，引导居民参与监督，共同维护改造成果。 拆整结合方式改造的城中村：按照城市总体规划，对部分与规划冲突、需保留核心风貌的城中村采用拆整结合的方式实施改造，拆除与规划道路冲突的区域，彻底消除规划阻碍，保留区域按照整治提升的方式实施改造，兼顾规划落实与居民生活需求，实现改造与保护有机结合。 拆除重建方式改造的城中村：对存在重大安全隐患、不具备整治提升条件的城中村，采用拆除重建方式实施改造。鼓励相关片区城中村融入城市发展，积极研究征收补偿方案，规范推进拆除重建工作，同步完善基础设施与公共服务设施，推动建筑功能优化，提升区域整体品质，对于符合条件的项目可适度完善配套设施、优化空间布局。

五、城市功能完善

（一）建立健全多层次、全覆盖的公共服务网络

7· 构建公共服务设施层级体系

按照完整社区（10分钟生活圈），构建“城市、社区”两级公共服务设施体系。完善区级公共医疗、教育、文化、体育设施供给，重点推进东川区中医医院改扩建、全民健身中心、老火车站功能提升等一批标志性项目建设，强化区级公共服务核心功能。优化教育资源配置，实施一中、高级中学、三中、职业高级中学等多所学校提质扩容；强化医疗设施支撑，推进紧密型医联体建设及三所分院业务用房新建；完善体育设施建设，构建“全民健身中心—体育场—湿地体育公园”三级体育设施网络；扩容提质文化设施，推动老火车站片区功能焕新与文化赋能。

重点补齐民生领域公共服务设施短板弱项，进一步优化公共服务设施空间布局，推动既有公共服务设施提质增效，提高公共服务设施规模、设施质量和服务水平，实现公共服务供给均衡、优质、高效。按照居民需求，构建基础保障与品质提升全覆盖的城市公共服务设施网络体系，满足全年龄段人群需求。推动公共服务设施适老化和适儿化改造，实施

公共服务设施数字化改造与智能化升级，搭建一体化服务调度与共享平台，形成高效便捷的服务支撑体系。

2· 优化教育资源配置

结合城市更新充分利用闲置地块规划布局学校，对既有学校进行提质改造，扩大现有学校办学规模，更新教学设施设备。重点推进东川区第一中学提升改造，新建食堂1549.38平方米、艺术楼4650平方米、学生宿舍2300平方米，配套建设运动场地4584平方米；东川区高级中学新建食堂2488.77平方米、图书馆2276平方米；东川区第三中学新建风雨球馆2487平方米；东川区第二中学新建学生食堂2000平方米；东川区特殊教育学校新建综合楼3792平方米；东川区职业高级中学实施改扩建，总建筑面积25306.18平方米，购置智能制造、新能源汽车等实训教学设备。

全面推行集团化办学模式，通过师资互派、课程共享、管理同步实现教育资源均衡。实施东川区智慧教育建设项目，购置全区校园无线网硬件设备57套、互动录播教室40套、拾扩音设备873套、视频采集设备873套、办公计算机1551台、教学备课终端2146台、信息化科技教学终端2388台、公共区域数字终端865台、智能教学显示设备541台，推进教育信息化建设，建设数字化教育资源平台，通过在线课堂、名师直播等方式共享优质教学资源。推进东川区第二幼儿园设施设备采购项目，配齐18班教育教学设施设备及教玩具。实施城区学校环境及周边配套设施提升工程，对城区学校道路、入口服务区、运动场、围墙、幼儿教学游乐园地等进行全面提升，优化教学空间布局、补齐办学硬件短板。

3· 强化医疗设施支撑

强化医疗设施分级诊疗导向，构建以区级医疗设施为引领、基层医疗全覆盖的体系，推进区级医院提质升级，打造东川区医疗中心。重点推进东川区中医医院改扩建项目，占地1.2公顷，新建门诊楼、住院楼及连廊共10340.86平方米，总建筑面积达15926.6平方米；实施东川中医医院碧云街院区病房改造，改造后设置76间病房、120张床位，新增独立卫生间，总建筑面积3086.49平方米；推进东川区人民医院医疗卫生设备更新，配置3.0T核磁共振、160排CT、彩超、内镜系统、高压氧舱等高端医疗设备。

重点提升基层医疗机构服务能力，为卫生院、社区卫生服务中心配备基础诊疗设备，组建专业医疗团队。加快推进紧密型东川区县域医共体建设，建设医共体智慧医院信息化系统、全民健康信息平台及机房服务器；新建紧密型医共体总医院铜都分院、集义分院业务用房各5000平方米，各设置病床100张；新建碧谷分院业务用房1500平方米，设置检验科、口腔科、五官科、B超、心电图室等功能科室，建立区级医院与基层医疗机构的协作机制，实行专家驻点帮扶、远程会诊等服务模式。建设东川区疫情防控物资储备中心，用地4000平方米，建设两栋应急物资储备库共2961.12平方米，提升公共卫生应急保障能力。优化医疗设施的空间布局，在人口密集且未设置基层医疗服务机构的社区增设社区卫生服务站，缩短居民就医距离。

4· 完善体育设施建设

加大体育场、多功能运动场地等设施建设资金投入，扩大体育设施供给规模，大力发展群众性体育。重点推进东川区全民健身中心建设，在碧谷街道新建，用地面积36458.54平方米（约54.69亩），总建筑面积30725.82平方米，建设体育馆、游泳馆、气排球场、乒乓球室、健身房、运动员公寓及商业配套设施；实施东川区体育场提升改造，占地16043平方米，建设400米标准田径跑道、8条环形跑道及11人制标准足球场地；新建东川区湿地体育公园，总面积100000平方米（约150亩），建设1公里健身步道、18块运动场地（含五人制足球场、篮球场、羽毛球场、排球场、网球场、门球场等），附设健身广场、儿童活动场地、公共停车场、公厕等设施。

重点推进体育设施便民化与全覆盖，充分利用老城区存量用地和公园绿地、广场建设社区嵌入式体育场地，缓解场地供需矛盾。推动体育设施开放共享，完善中小学运动场地开放机制，鼓励机关、企事业单位内部体育设施向社会开放；延长体育场馆开放时间、降低收费标准，完善停车场、卫生间等设施配套建设，设置无障碍通道，建立体育设施智慧管理平台，提升管理效率与服务体验。引入社会资本和专业机构建设、运营管理体育设施。

5· 扩容提质文化设施

构建“城市一社区”文化设施分级覆盖体系，城市级文化设施重点布局和建设博物馆、文化剧院，推进区级图书馆、文化馆、综合性文化服务中心改造升级。重点推进东川区老火车站功能提升改造工程，占地0.5909公顷，翻修改造机动车道18792平方米、步行道4698平方米，改造给排水、供电、通讯管线，增设社区服务中心、文体活动场地，提升景观绿化19095平方米，设置无障碍设施802处、适老化设施8处、太阳能路灯234套，同步实施屋面防水修缮50920平方米、外墙修缮与美化76380平方米，打造兼具历史记忆与文化活力的城市公共空间。

强化文化资源配置下沉与共享，结合老旧小区改造、完整社区建设，配套完善社区书屋、文化活动室、小型展览馆等嵌入式文化空间，推动优质文化资源向基层延伸，建设一批彰显地方文化特色的新型公共文化空间。加强公共文化服务网络建设，搭建公共文化服务数字化平台和文化资源共享平台，通过手机APP、社区终端机等渠道向居民开放。

（二）补齐民生领域公共服务设施短板

通过城市体检精准识别公共服务设施缺口，优先补齐养老、托幼、医疗、教育等民生领域设施短板，优化公共服务设施空间布局，实现均衡覆盖。鼓励社区公共服务设施功能复合使用，建设集养老、托育、医疗、文体、消防、应急避难等多元功能为一体的社区综合服务中心。

重点补齐“一老一小”公共服务设施。重点推进东川区综合养老服务中心建设，占地0.21公顷，建设5层综合养老服务楼，总建筑面积3335平方米，内设诊疗室、康复室、护理室，配套绿化景观、室外场地硬化及电气照明工程，建成以社区为基础、机构养老为补充的多样化养老服务体系。配套建设养老院主体建筑、配套设施用房、活动室、休

息室以及供电、给排水、通信、消防等基础设施建设。充分利用存量建筑和闲置地块等空间，逐步补齐铜都街道团结、尼拉姑、石羊、福源、月牙、春晓、梧桐、沿河社区8个社区；集义街道乐康、筑梦、铜源、共裕、下起嘎、嘉和、祥和社区7个社区；碧谷街道陶苑、上起嘎、新街、碧兴社区4个社区的养老服务设施缺口，建成以社区为基础，机构养老为补充的多样化养老服务体系，鼓励社区养老服务设施与社区综合服务站、社区卫生站等复合建设。

增加普惠托育服务设施建设，重点推进32个社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，鼓励结合现有幼儿园增设婴幼儿照护设施，增加普惠托育服务。提高幼儿园覆盖范围。改造建筑面积4000平方米，设置托位140个，配套室内装修、教玩具购置及信息智能化建设，增加普惠托育服务供给。鼓励社区养老服务设施与社区综合服务站、社区卫生站等复合建设。优化社区幼儿园布局，26个社区配建幼儿园。

增补基层医疗服务设施。优化社区卫生服务站布局，3个街道现有8个社区已配备卫生服务站，37个社区需配建社区卫生服务站。鼓励与社区综合服务站、社区养老服务设施复合建设。

推进文化体育设施建设。重点推进东川区全民健身中心建设，预留社区体育运动设施用地，填补该片区体育运动覆盖盲区。

（三）推动既有公共服务设施提质增效

重点推进东川区老火车站的更新改造，以功能扩容和体验升级为主导方向，通过道路翻修、管线更新、建筑修缮、景观提升及无障碍、适老化设施配套，实现老站区功能焕新与活力重塑。积极推进东川区全民健身中心建设，实施东川区体育场升级改造，全面优化公共文化服务空间布局与服务效能。

积极推进辖区内学校基础教育设施提质扩容，实施东川区第一中学、高级中学、第二中学、职业高级中学等多所学校教学楼、实验楼、食堂、图书馆、宿舍等教学用房改扩建及附属设施配套建设，同步完善学校运动场、围墙等校园配套设施，优化教学空间布局、补齐办学硬件短板。

近期重点推进东川区中医医院改扩建、人民医院医疗设备更新及碧云街院区病房改造，中期推进疫情防控物资储备中心建设，远期推进紧密型医共体信息化平台建设及三所分院业务用房全面投用，重点建设综合业务用房、实验室用房、保障用房、污水处理设施、应急保障专业设备，同步完成院内硬化绿化等配套工程。

积极推进社区居家养老服务中心改造提升，居家养老服务中心重点推进建筑消防改造，其他社区按标准扩增养老设施规模，配套完善相关设施，健全休闲娱乐、康复护理、上门照护等服务功能，全面提升社区养老设施服务质量和专业化水平。

（四）推动公共设施功能适老化与适儿化改造

按照安全、便捷、舒适、健康的原则，围绕老年人出行、社交、就医以及日常生活细节，对各级公共设施进行适老化改造升级。在老火车站提升改造等项目中同步设置无障碍设施802处、适老化设施8处，增设无障碍坡道、无障碍扶手和电梯，增设人脸识别系

统和语音提示装置；结合完整社区建设，在社区内设置休息驿站、老年活动室，公交站点配备适老候车椅，社区公园增设适老化健身器材，公共厕所增设第三卫生间，为老年人提供更加便捷的服务，体现对老年人的关怀。

围绕安全、益智、趣味、成长，兼顾不同年龄段儿童的需求，在湿地体育公园等项目中增设儿童活动场地，在社区内增设适龄游乐设施、游戏空间设施、儿童图书馆、户外科普角，满足儿童户外活动、课外学习的需求。推进托育服务中心建设，为婴幼儿照护提供专业空间与设施保障。

（五）拓展城市公共空间

重塑和提升城市消极空间，针对城市边角地、闲置地等低效空间，结合居民需求与地域文化特色进行改造升级，让消极空间变身活力节点，填补城市功能空白。

加快更新改造公共场馆设施，对图书馆、文化馆、体育馆等公共场馆进行功能迭代与升级，引入智能化管理系统，优化空间布局，增设无障碍设施与便民服务功能，让公共场馆既能满足市民基础文化体育需求，又能承载各类特色活动，成为服务群众的文化体育客厅。

进一步完善既有应急避难场所改造建设，按照国家标准，配备应急供水、供电、医疗救护等设施，明确应急避难功能分区与疏散路线，建立常态化维护与管理机制；进一步完善既有应急避难场所改造建设，按照国家标准，配备应急供水、供电、医疗救护等设施。重点推进东川区“平急两用”广场建设，占地4公顷，在东川区东北角建设应急广场及商业综合体，新建博物馆1座，可用作应急避难场所和地面应急救援起降点，平时用作市民休闲广场，确保在突发公共事件中能快速高效发挥作用，为市民生命安全筑牢防线。实施现有避难场所（和平广场、石羊体育场、湿地公园三个主要应急场所）的维修维护；新建应急避难场（总建筑面积**832.00m²**，其中应急指挥部建筑面积**216.00m²**；应急物资储备间**320.00m²**；医疗救援室**108.00m²**；应急物资发放室**108.00m²**；应急公厕**80.00m²**。景观绿化面积**16126.19m²**，道路及硬质铺地工程**8427.81m²**，停车场**1370.00m²**购置救灾专用帐篷、床、被褥、睡袋、防潮垫、应急标识等应急配套物资和相关设施等。新建应急避难场用作应急避难场所和地面应急救援起降点，平时用作市民休闲广场，确保在突发公共事件中能快速高效发挥作用，为市民生命安全筑牢防线。

建设全民健身场地，结合社区、公园、河滨布局健身路径和小型运动场地，推动**10—15**分钟健身圈全覆盖。积极布局新型公共文化空间，打造集阅读、展览、文创、社交于一体的城市书房、文化驿站、社区文化中心等，将文化服务延伸至居民家门口，丰富市民精神文化生活，提升城市文化软实力。

表5-12公共服务设施更新改造任务表

设施类型	序号	设施名称	建设方式	占地面积	建设内容	时序安排
文化设施	1	东川区老火车站功能提升改造工程☆	提升改造	0.5909公顷	翻修改造机动车道18792m²、步行道4698m²、给水管2291m、污水管2482m、雨水管2864m、供电线路4468m、通讯线路3475m；改造或增设机动车停车场m²、非机动车停车棚m²、社区服务中心m²、文体活动场地建m²、景观绿化提升19095m²、设无障碍设施802处、适老化设施8处、太阳能路灯234套、环卫设施56套；消防设施、安防监控系统、标识系统各1项；屋面防水修缮50920m²、外墙修缮与美化76380m²、雨落管维修更换850m、门窗更换472樘、违规建筑撤除1605m²。	2026—2027年
体育设施	2	东川区全民健身中心	新建	36458.54平方米	在碧谷街道新建的全民健身中心内，新建气排球场、乒乓球室、健身房、运动员公寓，餐饮配套服务和商业配套服务设施。项目用地面积36458.54平方米（约合54.69亩），总建筑面积30725.82平方米，其中地上建筑面积24674.76平方米，主要建设体育馆、游泳馆、商业和辅助性用房；地下建筑面积6051.06平方米，为停车场。	2029—2030年
	3	东川区体育场建设	提升改造	16043平方米	标准田径跑道400米，弯道半径36.5米，两圆心距（直段）84.39米，环形跑道8条，每条跑道宽1.25米，11人标准足球场一块，占地面积16043m²。	2026—2027年
	4	东川区湿地体育公园建设	新建	100000平方米	在东川区湿地公园范围内规划建设大型体育公园，总面积100000m²（约150亩），其中健身设施用地20000m²（约30亩），绿化用地占比为总面积的65%。建设内容为：新建一条1公里健身步道、18块运动场地（包含五人制足球场2块、标准篮球场2块、三人制篮球场4块、羽毛球场4块、排球场2块、网球场2块、门球场2块），附设健身广场、儿童活动场地、公共停车场、公厕等设施设备。	2027—2028年
教育设施	5	东川区第一中学☆	提升改造	建筑面积13083.38平方米	新建1栋食堂，总建筑面积1549.38平方米，并完善室外附属设施工程：道路及硬质铺地工程800平方米，拆除工程363.00平方米，挡土墙324立方米。 新建篮球场、排球场、乒乓球场、羽毛球场4584平方米，完善挡土墙及围墙、绿化等工程。 新建一栋艺术楼4650m²，完善室外相关附属设施建设。 新建学生宿舍2300平方米，完善室外地坪硬化216平方米及挡土墙165立方米	2026—2028年

设施类型	序号	设施名称	建设方式	占地面积	建设内容	时序安排
	6	东川区高级中学☆	提升改造	建筑面积4764.77平方米	新建7栋食堂，总建筑面积2488.77平方米，室外附属设施工程：道路及硬质铺地工程215.93平方米，绿化工程560.16平方米，围墙43.6米。 新建7栋图书馆，总建筑面积2276.00平方米，室外附属设施工程：道路及硬质铺地工程341.26平方米，绿化工程850.26平方米，挡墙276.60立方米。	2026—2028年
	7	东川区第三中学☆	新建	3313平方米	新建风雨球馆2487平方米，并完善室外附属设施工程：地坪硬化工程460平方米，绿化工程366平方米。	2029—2030年
	8	东川区第二幼儿园设施设备采购项目	提升改造	——	采购18班教育教学设施设备、教玩具，购置办公用品、监控系统、广播系统、电子大屏等。	2026年
	9	东川区第二中学学生食堂建设☆	新建	建筑面积2000平方米	新建学生食堂7栋2000平方米，完成室外附属配套工程及食堂内部相关设施采购。	2027年
	10	东川区特殊教育学校综合楼建设	新建	建筑面积3792平方米	计划新建综合楼等校舍3792平方米，完成挡土墙、围墙、室外地坪等相关附属设施。	2027—2028年
	11	东川区职业高级中学改扩建及重大设备更新项目	提升改造	建筑面积25306.18平方米	项目建筑面积25306.18m ² ，其中：地下建筑面积6494.28m ² ，地上建筑面积18811.90m ² 。 采购安装实训教学设备一批。 购置智能制造VR基础认知工业机器人创新一体实训区、工业机器人装调应用与维护虚实一体实训室、工业机器人系统集成实训室、工业机器人智能焊接应用实训室、智能制造数字孪生实训室、1+X数控车铣加工考核基地、多轴数控理论实一体化实训考核基地、先进精密智能制造实训基地、光伏制造实训基地、新能源汽车检测与维修卡通车制作教学实训室设施设备。	2027—2028年
	12	东川区城区学校环境及周边配套设施提升	提升改造	东川区所涉及的学校	城区学校道路、入口服务区环境提升；周边、校内环境提升；运动场、大门、围墙、幼儿教学游乐园、临时垃圾池等建设	2027—2029年

设施类型	序号	设施名称	建设方式	占地面积	建设内容	时序安排
	13	东川区智慧教育建设项目	新建	东川区所涉及的学校	购置全区校园建设无线网硬件设备 57 套、互动录播教室 40 套设备、拾扩音设备 873 套、视频采集设备 873 套、办公计算机 1551 台、教学备课终端 2146 台、信息化科技教学终端 2388 台、公共区域数字终端 865 台、智能教学显示设备 541 台。	2026—2030年
医疗	14	东川区中医医院改扩建项目☆	改造提升	占地 1.2 公顷	保留原有医技住院楼，其他房屋拆除后原地新建门诊楼、住院楼。拆除建筑：拆除建筑面积合计 4713 m²；包含：拆除原门诊楼 1800 m²，拆除原医技楼 960 m²，拆除原药剂楼 680 m²，拆迁家属楼 16 套住宅合计 883 m²。新建建筑面积 10340.86 m²，包含：（1）新建地上建筑面积 7316.65 m²，其中：新建门诊楼 3027 m²，新建住院楼 3264.65 m²，新建连廊 1025 m²。（2）新建地下建筑面积 3024.21 m²，其中：门诊楼负一层 1001 m²，住院楼负一层 2023.21 m²。总建筑面积（含保留原建筑和新建建筑）：总建筑面积 15926.6 m²，包含：新建总建筑面积： 10340.86 m²，原医技住院楼建筑面积： 5585.72 m²。地上总建筑面积 12104.4 m²，其中：新建门诊楼 3027 m²，新建住院楼 3264.65 m²，新建连廊 1025 m²，保留原医技住院楼 4787.76 m²。地下总建筑面积 3822.17 m²，其中：新建门诊楼负一层 1001 m²，新建住院楼负一层 2023.21 m²，保留原医技住院楼地下室 707.06 m²。	2026—2027年
	15	东川区紧密型医联体建设☆	改造提升	——	第一部分：建设医共体（区(县)、乡、村）智慧医院信息化，夯实基础；第二部分：以互联互通为主题建设全民健康信息平台（医共体平台）；第三部分：机房建设及服务器。	2026—2027年
	16	东川区疫情防控物资储备中心建设	改造提升	4000 平方米	地块总用地面积 4000 平方米（约 6 亩），项目总建筑面积 2961.12 平方米；建设有两栋应急物资储备库，每栋建筑面积 1480.56 平方米；容积率 0.74 ，建筑密度 74% ，绿地率 10% 。	2026—2027年
	17	东川区人民医院医疗卫生设备更新	改造提升	——	逐步完成更新的设备： 3.0T 核磁共振仪器 1 套； 160 排 CT 7 套；心脏、全身等功能彩超 14 套；腹腔内镜系统 1 套；宫腔内镜系统 1 套；脊柱内镜系统 1 套；高压氧舱 1 套；高清肠胃镜系统 1 套； DR2 套。	2026—2027年

设施类型	序号	设施名称	建设方式	占地面积	建设内容	时序安排
	18	东川中医医院碧云街院区病房改造	新建	6172.98平方米	拟对现有住院综合楼进行改造，现有房间功能为住院病房单元，共计有110间病房，220张床位，改造后76间（单人间32间，双人间44间）病房，120张床位。总建筑面积3086.49m²，其中：改造建筑面积2977.79m²，新增建筑面积108.70m²。本次改造是在原有建筑功能的基础上进行功能优化，装修提升改造。原有病房内无卫生间，年代久远，装修老化，局部墙体脱落，本次病房进行提升改造，统筹推进厕所革命，改善病房环境，优化病房床位数，为病房增加独立卫生间	2026—2027年
	19	紧密型医共体总医院铜都分院业务用房建设项目	新建	5000平方米	新建业务用房5000平方米，设置病床100张，配套建设绿化、停车场、污水处理、智能化等配套设施。	2026—2027年
	20	紧密型医共体总医院碧谷分院业务用房建设项目	新建	1500平方米	新建业务用房1500平方米，设置检验科、口腔科、五官科门诊、B超、心电图室、病案室、药剂中心、供应室、院办公室、职工食堂等综合楼）等。	2026—2027年
	21	紧密型医共体总医院集义分院业务用房建设项目	新建	5000平方米	新建业务用房5000平方米，设置床位100张，配套建设绿化、停车场、污水处理、智能化等配套设施。	2026—2027年
养老设施	22	东川区综合养老服务中心建设	新建	占地0.21公顷	房屋设计5层，内设诊疗室、康复室、护理室，总建筑面积3335平方米。附属绿化及景观园林、室外道路及场地硬化、室外电气及照明等工程	2027年
	23	东川区托育服务中心建设	改造	建筑面积4000平方米	室内装修改造、购置教玩具、信息智能化建设、设置托位140个	2027年
“平急两用”设施	24	东川区“平急两用”广场建设☆	新建	占地4公顷	在东川区东北角建设一座应急广场，建设商业综合体，新建博物馆1座，可用作应急避难场所和地面应急救援起降点	2027年
注：带☆号为规划期内较为重要的任务						



图5-5 公共服务设施建设改造任务分布图

六、城市基础设施建设改造

（一）完善城市交通基础设施，构建畅达高效交通体系

1. 目标与重点任务

以构建安全便捷、高效畅通、绿色低碳、智慧韧性的现代化综合交通体系，提升城市综合竞争力与可持续发展能力为目标。加快完成城市交通基础设施建设，按照“小街区、密路网”格局，新建和改造市政道路，打通断头路，完成背街小巷整治，优化路网结构，构建畅达高效的交通体系。规划期末，新建市政和及打通断头路21条，道路总长7.19公里；建设洗尾嘎河桥梁1处，桥梁总长17.67米；改扩建市政道路44条，道路总长31.24公里。完成3条背街小巷整治，道路总长1.125公里，路网结构不断优化，道路通行能力大幅提升。改造人行道18.917公里，建设慢行通道12.2公里，步行环境得到较大提升。建设停车场2处，占地1.3979公顷，新增机动车停车泊位2135个，新增新能源车充电桩215个，停车难问题得到有效缓解。

2. 具体任务要求

强化主次干道建设，锚定东川区“外联内畅”交通发展格局，紧扣川滇水陆联运综合交通枢纽建设要求，近期重点推进集义路延长线建设，同步推进与金沙路北延线的衔接配套，完善城市主干道网络骨架；聚焦断头路打通，重点推进连接龙东格公路的断头路建设，联动小卡公路沿线路网优化，畅通交通微循环，提升道路网密度，助力城乡交通融合；远

期重点推进白云街、桂苑街等44条市政道路改扩建，同步完成洗尾嘎河桥梁建设，进一步优化城市路网结构，增强区域交通支撑能力，助力东川区资源枯竭城市可持续发展示范区建设。

对老城区生活性道路提质扩容改造，严格按照“小街区、密路网”要求推进，近期重点改造原东川糖厂生活区周边支路和背街小巷，同步整治老城区重点区域支路，解决群众出行痛点；有序推进3条背街小巷整治，后续逐步优化老城区核心区域支路，结合老旧街区改造同步实施，完成18.917公里人行道改造和12.2公里慢行通道建设，优化步行环境，打造兼具通行功能与人文特色的街区空间，提升老城区街区活力，契合东川区“山水铜韵、壮美宜居”的城乡风貌定位。

利用建成区闲置空地新建2座社会公共停车场，增设停车位与充电桩；挖掘城市道路、广场等公共空间潜力增设停车位，结合老旧小区及城中村改造配建停车场地，增加停车供给，缓解停车难；增设路边停车泊位并规范管理，在商业街区、农贸市场、学校等人流密集区推广共享车位。

建设智慧交通与停车管理平台，加快智慧停车建设，依托智慧城管平台搭建涵盖多类业务的静态交通综合管理平台，提供车位查询、电子缴费等服务，开展停车监控、违停管理等工作，构建安全有序的道路交通环境。

发展绿色交通，完善城市公交线网和站点布局，发展支路小公交，提升公共交通覆盖密度；加强慢行通道建设，重点推进三条慢行道项目，优化慢行交通网络；建设城市林荫路，鼓励将特色商业街改造为步行街，提升街道环境品质与公共空间氛围。



图5-5 交通基础设施建设改造任务分布图

（二）加快地下管线管网建设改造，提高设施运行效率

1. 目标与重点任务

以全面提升城市基础设施承载能力与运行韧性，保障城市安全、民生福祉和可持续发展为目标。

加快城市燃气、供水、排水、污水等地下管网建设改造，消除设施安全隐患、提高管网覆盖范围，提升设施运行效率和城市安全韧性。重点治理供水管网漏损、内涝积水；推进雨污分流改造；对管网进行扩容提质，满足人口与经济增长需求；优化管网布局，减少交叉与重复建设；有序推进城市地下管网数字化、网络化、智能化建设，提高城市智慧化建设管理水平。

规划期末，公共供水管网漏损率不高于**9%**，更新改造管道占改造需求比例达**80%**，安全隐患管道消除比例达**80%**；城市污水收集管网空白区消除比例达**100%**，城市生活污水集中收集率不低于**70%**，建成区再生水回用率达到**40%**，全面消除城市易涝积水点。

2. 燃气管网建设改造，提高管道覆盖率

推进天然气门站、调压设施及高中压燃气管线建设，在燃气覆盖空白区域新建和扩容燃气管道及设施。

东川区城区部分燃气管网已运行超**10**年，加上管理不到位，多数金属管道未做防腐，管网老化腐蚀严重，泄漏风险高；部分**PE**管埋设时，回填不符合材料和压实度要求，加上外部荷载影响，出现老化破损，不均匀沉降造成管道损坏，存在极大安全隐患，本次重点更新重建老旧**PE**管和使用超过**10**年的金属管道，同时解决集义街道、碧谷街道燃气设施服务空白区调压站、燃气主管缺失问题，还要加强燃气管网数字化、信息化、智能化建设，配套建设智能感知和监测系统。

2026到2027年度，计划改造更新燃气市政管道**8**公里、庭院管**48**公里、燃气立管**60.2**公里，配套安装燃气报警装置**18400**套，配置调压设备**45**台，涉及**37**个小区，同步完成**130**户“瓶改管”用户气源管建设，完成东川城区**18400**户户内燃气设施改造，升级智慧燃气系统，此外更新改造**L-CNG**合建站，一期建设**60m³LNG**储罐**1**台、**CNG**泵撬**1**台、**CNG**储气瓶组**1**台、调压计量加臭撬**1**台，设计管道燃气供气能力**4000Nm³/h**、**CNG**加气能力**10000m³/天**，二期建设**150m³LNG**储罐**2**台、空温气化器**2**台、气化调压计量加臭一体撬**2**座，设计供气能力**6000Nm³/h**。

3. 改造提标城市供水设施，筑牢供水安全底线

（1）供水设施建设改造任务

开展城市供水设施排查，建立供水管网安全隐患台账和风险档案，明确管线责任单位，整合各行业和权属单位的管线信息数据，建立管线综合管理信息系统。

近期重点实施城市公共供水管网漏损治理，推进东川区供水管网、源水引水管改造，更换智能水表、安装智能流量计、智能压力计，更新改造供水智能化监测调控设备，配备应急发电设备。东川区一水厂、二水厂、三水厂、四水厂、野牛水厂等水厂建成年代久

远，使用年限多数已超过**20**年，设施老旧，呈现运行不稳定、效率低下、能耗高等特点，设备严重偏离设计工况，确定近期亟须设备更新改造的水厂共**5**座。有序推进东川区地下管网综合改造。

至**2035**年远期东川城区最高日规划用水量约为**5.1**万 m^3 /日。规划期末城区共有**5**座水厂供水，供水总规模为**5.6**万 m^3 /日。城区保留现状第一、第二和第四自来水厂，保持其供水规模，供水能力**2.4**万 m^3/d ；取消第三水厂。在东川城区东南角正建野牛水库水厂，供水能力**1.7**万 m^3/d ，新建第力水厂位于老士沟北支沟北侧，供水能力**15**万 m^3/d 。

表5-13给水设施建设改造任务表

序号	水厂名称	设计供水方案		备注
		现状供水能力（万 m^3/d ）	2035年设计供水能力（万 m^3/d ）	
1	第一水厂	0.5	保留清水池，扩建1.0万 m^3/d	
2	第二水厂	0.6	改扩建至2.1万 m^3/d	
3	第三水厂	0.1	保留清水池，扩建0.11万 m^3/d	
4	第四水厂	0.6	保留清水池，扩建0.6万 m^3/d	
5	野牛水库水厂	0.8	改扩建至2.56万 m^3/d	
合计		2.6	改扩建6.37	

（2）供水设施更新改造指引

实施供水管网及设施改造。对超过使用年限、材质落后或受损失修的供水管网、二次供水设施进行改造，修复或更换漏损管道，对管径进行调整，科学构建管网漏损管控体系，更换超限服役老旧水表，实施管网网格化和精细化的管理，降低城市公共供水管网漏损率；提高供水管网压力调控，在管网连接处需增设调流调压阀，稳定供水压力，减少因压力过高导致的爆管现象，降低漏损率；在每个分区监测供水压力变化，及时发现漏损点。

（3）优化供水管网布局

对存在瓶颈管段的市政供水管网进行连通，提升片区供水能力；优化调整管网布局，减少管线迂回和交叉，拆除不必要的冗余管线，合理调整管道走向。新建空白地区供水管网，扩大供水量级和供水范围，提高供水普及率，按远期高日高时供水量建设配水管网。结合城市用地布局，逐步将城区支状管网连成环状，提高供水可靠性。

2026~2027年度新建供水管道主管29.139km，改建供水管道主管20km、改造供水干管144.09km、改造入户管161.30km。并更新改造城区五座现有供水厂设备；2027~2028年度新建输水管网5.3km；2028~2029年度新建输水管网21.3km。

4. 加快排污设施建设改造，提升污水治理效率

(1) 排污设施建设改造任务

开展城镇排水管网系统排查，在原管网普查的基础上进一步查清管线的功能属性，合理评估管线的健康度。调查填写材质（管道、缆类保护材质）、管偏、规格、类型、接口方式、埋设方式、埋设年代、道路名、井盖形状、材质、附属物、特征等数据信息，建立排污管网安全隐患台账和风险档案，建立管线综合管理信息系统。

(2) 近期重点实施

东川区污水处理“厂网一体”提升改造，污水处理厂及配套管网建设、东川区中水回用工程建设，进行管道清淤、修复，新建城郊污水管道、再生水管道；实施雨污混接、错接节点118处改造；金沙路、团结路、凯通北路、白云街、兴玉路、桂苑街等市政道路污水管道为DN400塑料管，沿线小区接入点污水主管均为DN500~DN600。学府路、腊利北路、兴铜路，东海路延长线道路下无污水管网，属于主城区市政空白区，需补充新建污水管网。建设污水处理厂和污水提升泵站，优化和完善污水收集系统，完善污水处理厂污水再生系统建设，提高再生水利用率，有序推进东川区中水回用工程建设，实施东川区污水管网改造。

(3) 排污设施更新改造指引

实施排污管网设施改造。对老化、破损严重的污水管道进行更换或修复，对管径进行调整，对排水能力不足的管段增大管径或并行敷设新管。完善局部管网，纠正雨污水错接混接；在雨污合流区域实施雨污分流改造，新建雨水管网，改造现有合流管网，整理管道连接方式。

对排污设施进行升级改造。优化排水管网布局，减少管线迂回和交叉，拆除不必要的冗余管线，合理调整管道走向，构建科学合理的排水管网体系，提高排水系统的运行效率；新建空白地区排水管网，扩大污水收集范围，提高城市生活污水集中收集率。

2026~2027年度新建DN400~DN1000污水截污主干管26.51km，并对城区第一污水处理厂的设备进行更新改造；

2027~2028年度新建第二污水处理厂规模为10000m³/d，并改造截污干管d800~d1000截污干管1.3Km，对主城区现有五座污水提升泵站扩容改造3500m³/d；对碧谷街道市政排水空白区进行新建DN300~DN600污水管71.92km并配套化粪池及入户管网改造。

2028~2029年度新建DN300~DN800污水管网51.44km，并配套建设相关附属设施。

2029~2030年度新建DN300~DN500污水管网26.42km，并配套建设相关附属设施，新建3000m³/d再生水厂1座并建设DN100~DN200再生水管网23419m。

5. 加快排水防涝设施建设改造，消除内涝隐患

(1) 排水设施建设改造任务

开展排水防涝设施排查，建立排水设施安全隐患台账和风险档案，明确管线责任单位，整合各行业和权属单位的管线信息数据，建立管线综合管理信息系统。

重点实施东川区排水防涝设施建设，新建雨水管道和排涝通道；结合地下管网综合改

造，推进东川区雨水管网建设。

2026~2027年度新建d300~d2000雨水管道65.23km，改造排水边沟及箱涵4.3公里。修复改造城市内河（深沟河及石羊沟）断面3550米，城市调蓄设施扩容9600m³，新建场地液位监测仪系统2套、管道流量计系统4套、河道流量监测系统2套、流量液位报警平台2套

2027~2028年度修复改造腊利沟、祝国寺沟、尼拉姑沟和老干沟河道断面13118米。

2028~2029年度新建d300~d1000雨水管道18.2公里，改造排水边沟8.4公里。

2029~2030年度新建管径DN300~DN1200排水主管6.898km，新建300*400雨水沟长度约425m，新建DN300-500的污水主管长11km，改造DN100-150的出户管、立管12.23km；对8个易地扶贫搬迁安置点小区内的给水管进行提升改造，新建DN100~DN400镀锌钢管9644米。

(2) 排水设施更新改造指引

对建成年代较久的排水管网，以及过流能力不足的排水管网进行改扩建；实施雨污分流改造，提高管网运行效率；实施管道清淤，保持管道有效行洪断面，提高雨洪的下泄效率；根据城区内涝情况增设雨水调蓄设施，缓解管网压力。根据存在的问题和实际需求，建设分流闸，强排泵站，更换水闸，提高河道防洪排涝能力；扩宽整治断面与规划不符、河道过流能力不足的排水沟，提高其防洪标准。配备抽水设备、车辆及专业装备等移动排涝装备，提高城市防洪应急能力。深沟达到满足50年一遇的防洪标准、石羊沟达到满足20年一遇的防洪标准，祝国寺沟、老干沟和尼拉姑沟达到满足10年一遇的防洪标准。

表5-14供水、污水、排水防涝设施建设改造任务表

序号	类别	指标	现状	2026—2027年目标	202—2029年目标	2030年目标
1	现状地下管线排查	摸清地下管网现状，查明标注出地下管网风险隐患	已建立地下管网GIS一张图（缺失部分区域地下管网资料）	补齐地下管网GIS一张图，对主要风险进行排查	对所有管网风险进行排查并清晰标注	对所有管网风险进行动态排查
2	燃气	市政燃气管道更新改造公里数	中压管道有40.4796km，包含压力管道有38.5848km 低压管道有7.2km，气管道阀门井总计68座，调压柜14台，调压箱26台	1·更新改造燃气市政管道8公里2、更新改造燃气庭院管48公里3、燃气立管60.2公里4、燃气报警装置配套15000套5、燃气报警装置3400套	成130户“瓶改管”用户气源管建设。提升东川城区智慧燃气系统，改造户内燃气设施共计18400户。	建设燃气安全政府综合监管平台（政府安全综合监管平台、融合通讯平台、数据集成平台），瓶装燃气闭环追溯（瓶装燃气运营管理平台）平台搭建，燃气管网运行自动化监测系统，监测预警调度指挥中心；

序号	类别	指标	现状	2026—2027年 目标	202—2029年 目标	2030年目标
3	供水	市政供水管道改造公里数	输水管网25645米，供水管网3664米，	1·新建供水管道主管29·139km2、改建供水管道主管20km3、改造供水干管144·09km4、改造入户管161·30km。	新建D500输水管网5·2公里	新建输水管网21·3公里
4		供水管道安全隐患消除比例	/	90%	95%	100%动态
5		供水管网漏损率	17·28%	13%	≤11%	≤10%
6	污水和再生水	城市污水收集管网空白区消除比例	/	80%	90%	100%动态
7		规划区内生活污水收集率	45%	60%	70%	≥73%
8		规划区内再生水利用率	/	/	/	≥20%
9		城市污水处理能力	1万m ³ /d		2万m ³ /d	/
10	排水	内涝积水点消除	19处	16处	/	3处
11		城市排水管网内涝防治标准	1~5年一遇	3~5年一遇	5年一遇	≥5年一遇
12		城市主要行泄洪通道防洪标准	10年一遇	10~20年一遇	20年一遇（深沟河除外）	深沟河达到50年一遇标准，其余河道达到20年一遇标准
13		城市排水管网空白区消除比例	/	80%	90%	100%动态
14		重要节点的排水智能化感知设备覆盖率	/	50%	70%	大于等于90%

（三）改造升级环卫及垃圾处理设施，提升生态环境质量

1· 目标与重点任务

以全面提升城市环境卫生与垃圾治理能力，保障公共卫生安全、改善人居环境为目标。近期重点实施东川区垃圾收转运设施设备更新、东川区生活垃圾填埋场陈腐垃圾腾退资源化利用、东川区危险废物（飞灰）处置设施提标改造、东川区建筑垃圾消纳场再生资源化利用等项目。完善垃圾处理设施布局，规范有害垃圾暂存点，建设厨余垃圾处理设施，整治建筑垃圾，完善分类处理设施闭环，统筹建设环卫相关设施。对建成区的生活垃圾收集转运设施，以及城市公共厕所进行升级改造，全面提升城市环境卫生管理水平、改善城市生态环境。规划期末，东川区新建垃圾中转站1座、拆除因占耕垃圾运送至嵩明的垃圾填埋场。

公共厕所密度达到每平方公里5座，实现主干道500米见公共厕所，小区（社区）300米见公共厕所；生活垃圾无害化处理率达100%、生活垃圾资源化利用率≥60%。

2· 环卫设施建设改造指引

生活垃圾收集转运设施升级改造。居民小区按照每300—500户1组、每组4分类的标准增设分类垃圾收集点（桶），老旧小区、城中村改造时同步更新非标准收集容器，新建小区同步规划建设分类垃圾房；主次干道、商业街每50米设置1组分类垃圾桶，沿街商铺分类收集覆盖率100%。鼓励宾馆、餐馆等单位设置餐厨垃圾专用收集设施。对新建的1座垃圾中转站实施“封闭化、分类化、智能化”改造，增设分类转运专区，垃圾日处理能力提升至200吨/日。

城市公共厕所更新改造。在主次干道、商业街、公园广场等区域按照500米的服务半径增设城市公厕，社区和老旧生活街区结合老旧小区、城中村改造和完整社区建设，按照300米的服务半径增设城市公厕，鼓励城市公厕与社区服务中心、文化活动站等设施合并建设。改造升级现有城市公厕，60%以上的城市公厕实现无障碍、智慧化。

表5-15环卫设施建设改造任务表

实施 时序	任务名称	建设 方式	厂站设施		其它设施	
			数量	建设内容	数量	建设内容
2026 年	东川区垃圾收集转运设施 设备更新	改造 提升	1	新建座垃圾中转站； 改造可回收垃圾处理 设施2个	—	更新生活垃圾分类收集点 587个，5000只240L垃 圾桶；更新专用运输车12辆
2026 年	东川区生活垃圾填埋场陈 腐垃圾腾退资源化利用	综合 治理	—	垃圾填埋场腾退	—	—

实施 时序	任务名称	建设 方式	厂站设施		其它设施	
			数量	建设内容	数量	建设内容
2026 年	东川区危险废物（飞灰） 处置设施提标改造	改造	总容量 30000m³	建设防渗工程，分区 隔离、作业道路、截 洪沟、渗滤液倒排系 统	—	—
2026 年	东川区建筑垃圾消纳场再 生资源化利用	综合 治理	—	建筑垃圾再回收利用 生产车间、生产线、 防渗系统及配套设施	—	—

（四）加强公共消防设施建设，构筑消防安全防线

1· 目标与重点任务

排查基础设施风险隐患，编制风险隐患清单，建立运行数据平台。加强公共消防救援设施建设，完善消防装备，消除消防设施空白区，完善高层建筑智能化火灾监测预警系统和老旧小区消防设施，更换市政消火栓。规划期末，全面消除消防覆盖盲区，消防通道畅通率达到**95%**以上；高层建筑、地下空间消防设施覆盖率达到**100%**。建成全域智慧消防监管平台，实现消防设施状态实时监测、火灾隐患智能预警，中心城区应急响应时间缩短至**5**分钟以内。

2· 公共消防设施建设改造指引

消防设施建设改造。目前消防东川区具备**2**个一级消防站和**2**个二级消防站，目前城区消防站服务半径覆盖率为**76.04%**，按照覆盖率每年提高**5**个百分点的建设要求，**2025**年**≥75%**，至规划期末消防站服务半径覆盖率须达到**100%**。

277个市政消火栓中有**39**个损坏，**152**个单位、居民小区消火栓中有**29**个损坏，需更换建成区具有损坏情况的消火栓共**68**个。结合老旧小区改造，新增和更换消火栓，改造消防通道，结合智慧小区建设，设置智能占道监测设备；在高密度居住社区建设微型消防站，配备轻便式灭火救援装备。

提标市政供水设施。对市政供水管网进行压力改造，确保消防用水压力不低于**0.15Mpa**；在地下车库、高层建筑等重点区域配备吸气式感烟火灾探测器等先进设备，并实现高层建筑全覆盖。更新消防救援装备，配备高消防车、抢险救援消防车、无人机侦察设备，以及高层救援、化学处置、破拆救生等特种装备。对现有消防站升级智能装备管理系统，实现装备状态实时监控与快速调配。完善应急避难场所建设，配套建设应急供水、供电设施；在老旧商业区增设应急疏散指示标志、应急照明设备。

积极推进智慧消防建设。搭建智慧平台，整合消防、应急、住建、公安等部门数据，建设“一屏统管”的消防应急指挥中心，实现火灾预警、隐患排查、车辆调度、现场处置的全流程数字化管理。为市政消火栓安装压力传感器，在重点单位布设烟感、温感、燃气

探测等智能终端，通过物联网技术实现设施故障自动报警、火灾隐患实时监测。

表5-16公共消防站更新改造任务表

序号	任务名称	规模数量	建设方式	建设内容	实施时序
1	市政消火栓更换	39个	更换	详见市政消火栓更新一览表	2026—2027年
2	单位、居民小区消火栓更换	29个	更换	详见单位、居民小区消火栓更新一览表	2026—2027年
3	高层建筑智能化火灾监测预警系统完善	19栋	新建、改造	建设改造高层建筑智能化火灾监测预警系统	2026—2028年
4	小区消防设施完善	220个	改造整治	对220个需要智能化改造的小区进行住宅加装灭火器或灭火器保护设施；对安全门、消火栓、消防安全出口指示灯存在问题的高层住宅进行整治	2029—2030年

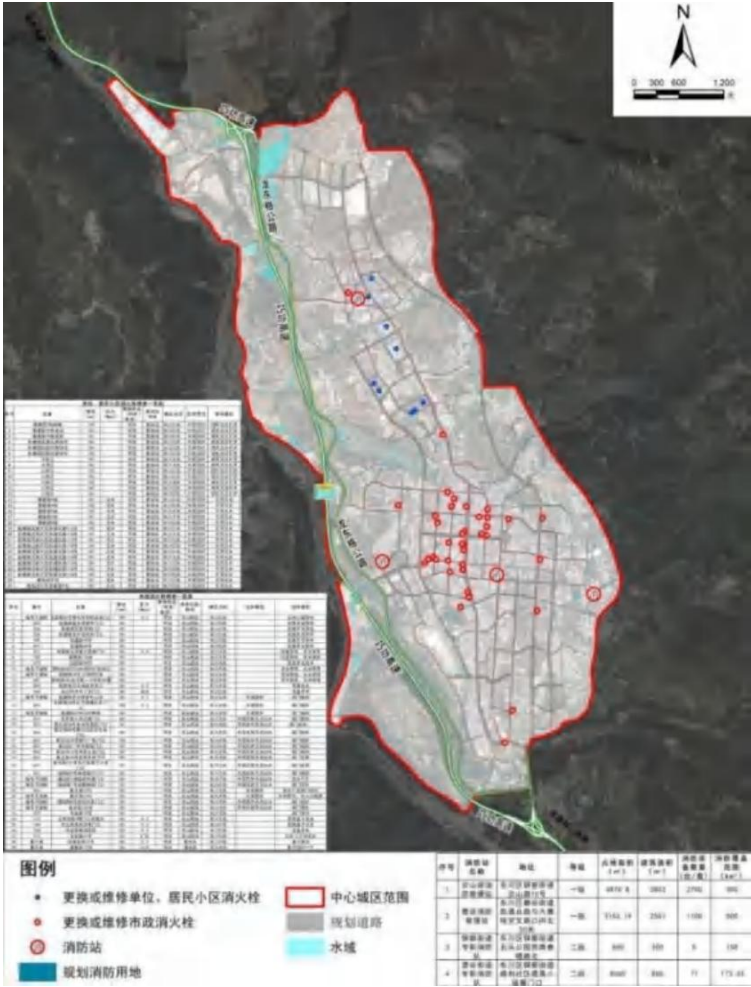


图5-10消防设施建设改造任务分布图

表5-17市政消火栓更新一览表

序号	编号	位置	管径 (mm)	压力 (Mpa)	管网形式 (环状/枝状)	完好情况	损坏部位	更新整治维修内容
1	编号不清晰	凯通路20号砖石年华耐克店门口	100	0.3	环状		出水口盖损坏	更换出水口盖，重新喷涂编号
2	005	凯通路益百佳超市门口	100		环状		顶部开关损坏	更换顶部开关，检测水压
3	006	凯通路区图书馆门口	100		环状		顶部开关滑丝	更换顶部开关，润滑保养
4	008	凯通路农村信用社门口	100		环状		顶部开关损坏	更换顶部开关
5	009	凯通路48号	100		环状		顶部开关损坏	更换顶部开关
6	010	凯通路68号	100		环状		顶部开关损坏	更换顶部开关
7	011	凯通路云济堂大药房门口	100	0.3	环状		顶盖损坏，开关难开	更换顶盖，维修开关并润滑
8	100	春晓路136号	100		环状		顶盖损坏，开关滑丝	更换顶盖，更换开关
9	078	古铜路38号	100		环状		顶部开关损坏	更换顶部开关
10	编号不清晰	团结路40号与市府街交叉路口	100		环状		开关锈死，无法使用	更换开关，除锈保养，喷涂编号
11	编号不清晰	团结路35号工商银行旁	100		环状		开关锈死，无法使用	更换开关，除锈保养，喷涂编号
12	087	团结路2号东川第一小学斜对面	100		环状		开关锈死，无法使用	更换开关，除锈保养

序号	编号	位置	管径 (mm)	压力 (Mpa)	管网形式 (环状/枝状)	完好情况	损坏部位	更新整治维修内容
13	084	桂苑街与古铜路交叉口	100	0.3	环状		顶盖丢失	补装顶盖
14	340	白云街中华小学门口	100	无水	环状		顶盖丢失	补装顶盖，排查管网恢复供水
15	编号不清晰	凯通路华为体验中心旁	100	0.3	环状	外观损坏	阀门脱扣	维修/更换阀门，修复外观，喷涂编号
16	004	凯通路28号红天源婚礼宫门口	100	0.3	环状	外观损坏	阀门脱扣	维修/更换阀门，修复外观
17	编号不清晰	凯通路32号九机网旁	100		环状	外观损坏	阀门脱扣	维修/更换阀门，修复外观，喷涂编号
18	012	石羊路人民公园门口	100		环状	外观完好无法出水	阀门脱扣	维修/更换阀门，通水测试
19	053	碧云街26号金洲湾酒店门口	100		环状	外观损坏无法出水	阀门脱扣	维修/更换阀门，修复外观，通水测试
20	054	碧云街68号碧云社区卫生站门口	100		环状	外观良好无法出水	阀门脱扣	维修/更换阀门，通水测试
21	055	碧云街52号国汇广告门口	100		环状	外观良好无法出水	阀门脱扣	维修/更换阀门，通水测试
22	059	碧云街17号中医院门口	100		环状	无法出水	阀门脱扣	维修/更换阀门，通水测试
23	060	碧云街12号海燕五金门口	100		环状	外观完好无法出水	阀门脱扣	维修/更换阀门，通水测试
24	063	集义路48号农贸市场下行	100		环状	外观完好无法出水	阀门生锈	除锈保养，更换阀门，通水测试

序号	编号	位置	管径 (mm)	压力 (Mpa)	管网形式 (环状/枝状)	完好情况	损坏部位	更新整治维修内容
25	039	金水街101号东川区第三小学门口	100		环状	外观完好无法出水	阀门生锈	除锈保养，更换阀门，通水测试
26	045	春晓路9号邮政银行门口	100		环状	外观完好无法出水	阀门脱扣	维修/更换阀门，通水测试
27	编号不清晰	通达路1栋邮政快递门口	100		环状	外观完好无法出水	供水不足	排查管网，增压维修，喷涂编号
28	编号不清晰	春晓路1号闽顺钢材门口	100		环状	外观完好无法出水	阀门损坏	更换阀门，通水测试，喷涂编号
29	036	集义路14号	100		环状	外观损坏	供水不足 阀门损坏	更换阀门，排查管网增压，修复外观
30	编号不清晰	集义路14号	100		环状	外观损坏	外观损坏，出水口破损	修复外观，更换出水口，喷涂编号
31	编号不清晰	团结路8号经侦大队门口	100		环状	外观损坏无法出水	阀门损坏	更换阀门，修复外观，通水测试，喷涂编号
32	编号不清晰	金水街102号	100		环状	外观完好无法出水	阀门损坏	更换阀门，通水测试，喷涂编号
33	372	东起路15号	100		环状		阀门损坏	更换阀门
34	119	玉泰尚城2期门口西南方	100	0.3	环状		顶部盖子丢失	补装顶部盖子
35	146	兴玉路西瓜装修门口	100	0.2	环状		顶部盖子丢失	补装顶部盖子
36	128	东起路新家园段	100	0.4	环状		顶盖丢失	补装顶盖

序号	编号	位置	管径 (mm)	压力 (Mpa)	管网形式 (环状/枝状)	完好情况	损坏部位	更新整治维修内容
37	313	东起路41号	102	0.35	环状		出水口卡扣丢失	补装出水口卡扣
38	看不清	凯通北路47号	100	0.3	环状		盖子损坏	更换盖子，重新喷涂编号
39	看不清	碧新路11号	100	0.31	环状		盖子损坏一个	更换损坏盖子，重新喷涂编号

表5-18单位、居民小区消火栓更新一览表

序号	位置	管径 (mm)	压力 (Mpa)	管网形式 (环 状/枝状)	完好情况	损坏部位	更新整治维修内容
1	隆康园2栋南面	150		环状	外观完好	锈死无法打开	除锈保养，更换阀门，通水测试
2	隆康园19栋右边	150		环状	外观完好	锈死无法打开	除锈保养，更换阀门，通水测试
3	隆康园19栋背后	150		环状	外观完好	锈死无法打开	除锈保养，更换阀门，通水测试
4	乐康园凯通北路28号	100		环状	外观完好	锈死无法打开	除锈保养，更换阀门，通水测试
5	乐康园凯通北路28号	100		环状	外观完好	锈死无法打开	除锈保养，更换阀门，通水测试
6	乐康园凯通北路30号	100		环状	外观完好	锈死无法打开	除锈保养，更换阀门，通水测试
7	大商汇	100		环状	外观完好	锈死无法打开	除锈保养，更换阀门，通水测试
8	大商汇	100		环状	外观完好	锈死无法打开	除锈保养，更换阀门，通水测试
9	大商汇	100		环状	外观完好	锈死无法打开	除锈保养，更换阀门，通水测试
10	大商汇	100		环状	外观完好	锈死无法打开	除锈保养，更换阀门，通水测试
11	大商汇	100		环状	外观完好	锈死无法打开	除锈保养，更换阀门，通水测试
12	大商汇	100		环状	外观完好	锈死无法打开	除锈保养，更换阀门，通水测试
13	大商汇	100		环状	外观完好	锈死无法打开	除锈保养，更换阀门，通水测试
14	碧新路9组	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
15	碧新路9组	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
16	碧新路9组	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试

序号	位置	管径（mm）	压力（Mpa）	管网形式（环状/枝状）	完好情况	损坏部位	更新整治维修内容
17	碧新路9组	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
18	碧新路9组	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
19	起嘎搬迁房片区凯通北路118号	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
20	起嘎搬迁房片区凯通北路118号	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
21	起嘎搬迁房片区凯通北路118号	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
22	起嘎搬迁房片区凯通北路118号	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
23	起嘎搬迁房片区凯通北路118号	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
24	起嘎搬迁房片区凯通北路118号	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
25	起嘎搬迁房片区凯通北路118号	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
26	起嘎搬迁房片区凯通北路118号	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
27	起嘎搬迁房片区凯通北路118号	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
28	康泓园小区	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试
29	康泓园小区碧新路9号	100	无水	环状	外观完好	打开无水	排查管网，修复供水，通水测试

（五）推进新型城市基础设施建设，提升治理现代化水平

1· 目标与重点任务

加快市政基础设施智能化改造，加装智能传感设备，完善智慧监测平台，建立城市生命线安全监测预警平台，构建城市新型运行管理模式，提升城市治理现代化水平。重点开展智慧市政、智慧交通建设，逐步推进智慧小区和智慧社区建设。规划期末，完成中心城区燃气、供水、排水等市政管网数字化改造，改造率达到**80%**，建成城市地下管网“一张图”基础数据库和城市生命线安全监测平台，实现重点设施实时监控与预警。打造**1—2**个智慧社区，**10**个以上智慧小区，千兆光纤网络覆盖所有新建住宅。建成城市运行管理“一网统管”平台，实现**80%**以上治理事项智能处置。

2· 新型城市基础设施建设改造指引

逐步推进智能化市政基础设施建设改造。开展基础设施数字化普查与建档，依托城市体检成果，开展供水、排水、供电、燃气等市政设施全面普查，建立数字档案，数据实时汇入行业管理信息平台。实施生命线设施智能化改造，在燃气管道、供水主干管关键设施布设感知设备，搭建一体化安全监测平台。推进防洪排涝智慧升级，在易涝积水点、排水泵站等关键节点安装水位、流量传感器，接入城市防汛指挥平台，建立洪涝联排联调机制。推进智能电网改造，部署分布式储能设施与充电桩，实现电网与新能源高效协同。

逐步推进智慧小区（社区）与数字家庭建设。结合完整社区建设和老旧小区改造，推进小区（社区）公共设施数字化改造，部署智能门禁、视频监控、环境监测等设备。鼓励物业服务企业建设智慧管理系统，整合线上缴费、维修申报、生活服务等功能。以“一老一小”为重点，在智慧社区配套建设智能养老床位、儿童托管驿站、社区助餐点等设施。搭建社区服务**APP**，实现养老护理、家政服务等需求一键响应。推广普及数字家庭，新建住宅同步配建千兆光纤、智能家居接口，明确户内智能烟感、燃气报警器等基本配置要求。鼓励存量住宅开展智能化改造，提供家居安防、能源管理等智慧服务。

开展房屋建筑智慧化管理。开展住房全生命周期安全管理，建立房屋安全体检制度，结合无人机巡查、结构监测等技术，开展老旧建筑、人员密集场所建筑安全评估，建立房屋安全隐患数字档案，纳入城市房屋建筑综合管理平台，实现隐患排查、整改、销号闭环管理。建设智慧化运维体系，在老旧住宅电梯、消防设施等关键部位安装智能监测设备，实现故障自动报警与预防性维护。积极推动**BIM**技术在新建建筑中全面应用，建立建筑数字孪生模型，支撑智慧化运营。

逐步推进城市智能中枢与数据体系建设。搭建城市智能中枢，构建一体化智慧支撑平台，整合政务云、行业云资源，实现算力、存储资源弹性扩展。建立战略治理、运维管理、安全保障、标准规范四大体系，支撑中枢稳定运行。整合共享数据资源，建设城市基础数据库，拓展公共服务、交通、安全等专题数据库，建立数据共享交换机制，打通部门数据壁垒，实现跨领域数据互联互通。部署大数据分析平台，开展交通流量预测、安全风险评估、公共服务优化等应用。建立城市运行指标体系，为管理决策提供数据支撑。

表5-19新型城市基础设施更新改造任务表

序号	任务名称	建设方式	建设内容	实施时序
1	市政基础设施智能化建设改造	新建改造	更新改造供水智能化监测调控设备；新建排水防涝智能化设施设备7批；结合电力管线入地改造加装安全监测系统；新建7套燃气数字化、信息化、智能化系统及配套附属设施	2026—2030年
2	城市生命线设施智能化建设改造、车路协同设施建设	新建改造	对东川区桥梁安装安全监测系统；对东川区地下管廊进行检测维护并安装安全监测系统；对路灯、交通信号灯进行更新补充，并安装监测系统；对通信、交通信号灯、路灯等未入地的管网进行入地改造，对老旧管线进行更新，加装安全监测系统	2027年
3	智慧小区（社区）与数字家庭建设	改造提升	对东川区现有住宅小区进行改造提升，包括小区视频监控、智慧安全管理、数据传输、平台建设	2029年

七、城市生态系统修复

（一）修复城市生态基础设施

1· 目标与重点任务

主要任务包括修复受损山体，保护修复湿地，推进海绵城市建设，巩固黑臭水体治理成效。规划期末，城市黑臭水体消除率保持100%，湿地植被覆盖率提升至80%以上，群众对水环境满意度超过95%，全面消除城市易涝积水点，至少建成7个海绵城市建设示范片区。

2· 修复受损山体，维护城市生态安全、提升城市形象

到2035年，东川区生态环境得到根本的解决，长江上游生态屏障坚实稳固，“两带、两区、多点”生态格局全面建立，生态系统实现良性循环，昆明市“绿美生态高地”全面建成。水土保持率大于等于47.85%，森林覆盖率不低于40.55%，历史遗留废弃矿山生态修复完成100%，按照绿色矿山要求规范管理全区绿色矿山格局基本形成。通过山体修复、植被恢复，减少水土流失，种植开花乔灌木和色叶树种，建设风景林，提升区域生态功能，维护城市生态安全，改善城市景观，提升城市形象。

3· 加强水体保护及治理，恢复城市水生态系统

重点实施金沙江流域、小江流域水环境综合治理，继续巩固城市黑臭水体治理成效。遵循源头控制、过程削减、末端治理的思路进行内河营造、截污控制和水质净化，修建截污管，实施雨污分流改造，配套建设污水处理设施；开展排污口整治，清理水体周边垃圾堆放点、畜禽养殖散户，控制农业面源污染。实施驳岸生态化建设改造，建设生态拦河闸、拦水堰，在河岸种植水生植物和植被缓冲带，实现净化水质，维护城市水生态安全的目标。

4· 保护和修复湿地，恢复湿地生态系统

重点保护和修复蓝线范围内生态功能显著下降，或位于城市生态廊道关键节点的退化湿地，拆除蓝线内的违章建筑，恢复湿地水文连通性；对缺水湿地实施生态补水，重建湿地植被群落，营造生物栖息地。建设湿地监测站点，划定湿地生态保育区与合理利用区，严格管控湿地建设区域和建设活动，建立湿地生态补偿机制，鼓励社会力量参与湿地管护。

5· 推进海绵城市建设，提升防洪排涝能力

重点推进建成区共计5个易涝积水点：金沙路乡村客运站、和平广场西南角、凯通路南延线铁路道口、金沙路与集义路交叉口、金沙路与春晓路交叉口以及地势低洼的排水薄弱区、老城区内涝高发区、人口密集的公共服务集聚区等区域的海绵城市建设，提升城市防洪排涝能力。重点实施源头减排设施建设改造，对城镇老旧小区，闲置空地、街头广场、公园等城市公共空间及市政道路实施海绵化改造。实施排水管网提质改造，改造雨污混接管网，修复破损管网，在易积水路段增设雨水口，确保收水与排放能力匹配。

实施河湖水系生态整治，恢复河道自然形态与行泄能力，优化排水通道建设，新建、扩建截洪沟，拦截山体汇水，解决山洪入城问题。强化末端治理，建设雨水调蓄池、雨洪调蓄公园等雨洪调蓄设施，完善蓄排体系；新建排涝泵站，提升机排能力。

强化智慧管控，建设监测网络，在易涝点、河道关键断面、海绵设施出入口布设智能化感知设备，搭建海绵城市智慧管理平台，与城市信息模型（*CIM*）基础平台深度融合，实现内涝风险预判、设施运维调度、应急指挥联动等功能。

（二）推进绿廊绿道和公园增量提质

1· 目标与重点任务

以提升城市生态韧性为目标，重点推进绿廊绿道和口袋公园建设和更新改造，完善绿道功能，优化公园绿地布局。近期重点实施16个公园绿地品质提升和改造建设，规划综合公园2处，总面积45.35公顷；规划社区公园4处，总面积10.94公顷；规划专类公园6处，总面积71.13公顷；郊野公园4处，总面积45.28公顷；至规划期末公园绿地服务半径覆盖率 $\geq 85\%$ 。提高公园的生态、景观和游憩服务功能。至规划期末，人均公园绿地面积不低于15平方米/人，公园绿化活动场地服务半径覆盖率不低于90%，绿道服务半径覆盖率不低于70%，城市绿化覆盖率提升1—2个百分点，让居民实现“300米见绿、500米见园”的目标。

2· 推进城市绿道体系建设

织补绿道系统。以现有公园、湿地为节点，串联滨水空间、道路绿带与社区绿地，打造连续的绿道系统，构建互联互通的绿道网络。完善绿道设施建设，完善接驳功能，充分发挥绿道的游憩服务功能。

近期重点更新城镇型绿道包括：古铜路全段双侧7公里；凯通路与石羊路和集义路交

叉口单侧1.6公里；东起路南段起点至民安路交叉口单侧1.2公里。

乡野型绿道包括：新建的团结渠绿道，起点团结渠管理处，终点至东起路大桥（深沟森林公园），全段3.8公里。

生态型绿道包括：深沟森林公园绿道，起点森林公园入口，至大菜园饮水点，全段2.8公里；小江生态绿道城区段，全段7公里。

3. 完善口袋公园和小微绿地

完善40个口袋公园和小微绿地。公园绿地服务盲区，结合老旧小区、城中村改造和道路提质改造等，同步建设口袋公园和小微绿地，消除公园绿地服务盲区。

高效利用社区内存量空间，对拆违腾退地块、闲置地块进行系统梳理，优先规划建设口袋公园、小微绿地。

推广垂直绿化，推动公园绿地与基础设施、公共服务设施一体化建设，实现空间高效利用。将文化元素融入公园建设改造，打造形成一批文化类特色公园。提升既有公园绿地功能品质，增补植被与相关设施，丰富游憩活动类型，提高公园开放共享与可达性。精准匹配群众需求，居住区周边公园增设儿童游戏区与老年健身场地，学校周边公园配套家长等候区与科普角。对公园绿地实施智慧服务升级，接入城市智能管理系统，实时监测绿地生态状况与设施运行情况，开发公园服务小程序，提供预约、导航、活动报名等功能，提升游园便捷度。



图5-72绿廊绿道、公园绿地建设改造任务分布图

表5-20城市生态系统修复（绿道建设改造）任务计划表

序号	任务	建设路段及长度	主要内容	实施时序
1	新建城镇型绿道	古铜路全段双侧7公里；凯通路与石羊路和集义路交叉口单侧7.6公里；东起路南段起点至民安路交叉口单侧7.2公里。	新建绿道游径、绿化、景观供排水设施、照明设施、交通接驳设施等小品、游憩设施、标识系统、	2026—2030年
2	新建乡野型绿道	团结渠绿道，起点团结渠管理处，终点至东起路大桥（深沟森林公园），全段3.8公里。	新建绿道游径、绿化、景观供排水设施、照明设施、交通接驳设施等小品、游憩设施、标识系统、	2026—2030年
3	绿道改造	东川大道清水河段	将现状人行道绿化带改造为绿道丰富绿化层次，增设休廊、休息座椅，增设垃圾桶，增设息亭绿道驿站和绿道接驳设施	2026—2030年

表5-21城市生态系统修复（公园绿地改造）任务计划表

序号	任务	范围	数量规模	主要内容	实施时序
1	现状公园提质改造	现状40个公园	40个	现状公园提质改造，增加景观设施，绿化提质，完善给排水设施和照明设施，完善公园功能、增加公园活动内容	2026—2027年

八、城市历史文化保护传承

东川区建成区内暂无历史文化街区和历史建筑，故不涉及城市历史文化保护传承任务安排。需结合老火车站、老市政府进行历史文化街区的打造。以及在城市更新过程中依然要加强老旧街区及周边区域范围危旧房拆除管理，不随意拆除具有保护价值的老建筑、旧民居。加强老旧街区、滨水空间的建筑风貌管控，严格控制建筑体量、建筑高度及色彩，禁止建设超大体量和超高层建筑。

第六章 城市设计

一、城市结构和形态优化

延续城市空间拓展脉络，规划形成“一心、两轴、三区、四带”的空间结构。

一心：以政府所在位置及更新市府街特色街区为综合管理核心，为发展的主要管理中心。

两轴：城市发展经营轴：以古铜路主干道横向发展，带动主要原有片区的经营功能的发展轴线；城市更新发展轴：以凯通路串通南北，引领纵向发展，带动新老片区的综合更新。

三区：铜都街道宜居片区、集义街道发展片区、碧谷产业园区。

四带：以东川区公园位置及景观为主导方向，沿滨河公园设湿地公园景观带，连接石头公园及达贝公园；沿新建泥石流公园设新建泥石流公园景观带；沿团结渠建设的健康步道设团结渠健康步道景观带；沿深沟河，进行水环境治理后，设深沟景观带。



图6-7 城市空间结构和形态规划图

二、分层次设计引导

（一）建筑层面

7· 建筑风格：铜都基因深度植入，现代形制分区适配

以“现代简洁为骨架，铜都文化为灵魂，民族元素为点睛”为核心原则，将“铜色金属质感、红土色系墙面”作为东川城市更新建筑风貌的标志性语言，系统性融入所有新建、改造建筑设计，打造全国独有的“千年铜都·红土新城”建筑辨识度。严格落实现代宜居风貌区要求，摒弃与地域文化脱节的纯玻璃幕墙、冰冷方盒式设计，通过材质、色彩、符号的精准运用，实现传统铜文化与现代生活功能的有机融合。

（1）铜都元素通用植入导则

铜色金属质感应用：优先采用哑光铜、古铜色、拉丝铜等低反光金属材质，避免亮面电镀铜造成的光污染。应用部位聚焦建筑视觉焦点：入口雨棚及立柱、阳台栏杆、窗套边框、建筑檐口、山墙装饰带、店招底板及字体、空调外机格栅、无障碍扶手等。公共建筑可适当增加铜质浮雕、铜饰格栅、铜质标识牌等装饰构件，居住建筑以线条化、简约化铜饰为主，避免过度堆砌。

红土色系墙面应用：提取东川红土地特有的赭红、砖红、土红、橙红等色系，主要用于建筑局部墙面点缀，禁止大面积满铺。重点应用于：建筑山墙、入口门厅墙面、文化展示墙、底层商业裙楼局部、老旧小区改造的特色楼栋墙面。材质优先采用质感涂料、仿红砖文化砖、陶土板，还原红土地自然肌理。

元素融合比例：单栋建筑中，铜色金属装饰面积占立面装饰总面积的**5%—15%**，红土色系墙面面积占比**10%—20%**，其余以暖灰色系为主，确保整体色调和谐统一。

（2）分片区差异化引导

综合管理核心区（市府及新市府街特色街区）：作为城市风貌第一展示窗口，公共建筑（政务中心、文化场馆、市民广场周边建筑）需强化铜都文化的仪式感表达。政务建筑入口采用铜制大门及立柱，立面设置铜制文化浮雕墙，展示东川铜矿开采、冶炼历史；建筑檐口采用通长铜色金属线条收边，屋顶局部采用铜色金属坡屋顶。居住建筑采用“暖灰色主体+铜色窗套+红土色山墙”的标准组合，单元门头统一采用铜色金属装饰，打造庄重而富有文化底蕴的行政中心风貌。

铜都街道宜居片区（老城更新区）：遵循“微更新、强特色”原则，保留老城原有建筑尺度与烟火气。老旧小区改造中，统一将原有破损外墙粉刷为暖灰色质感涂料，选取每栋楼的山墙或入口墙面涂刷红土色系涂料作为标识；空调外机全部采用深灰色或铜色金属格栅遮挡，阳台栏杆统一更换为铜色金属材质。沿街商铺店招统一采用深灰色底板+铜色立体字，禁止使用高反光亚克力和彩色霓虹灯；原有红砖建筑保留红砖肌理，局部搭配铜色金属装饰，形成“红砖+铜饰”的老城特色风貌。

集义街道发展片区（新城拓展区）：打造现代宜居与铜都特色融合的示范片区。新建居住建筑立面以暖灰色石材贴面和涂料为主，在阳台、飘窗、建筑转角处嵌入铜色金属

装饰线条；高层住宅顶部设置铜色金属构架，塑造错落有致的城市天际线。商业建筑全面推广“骑楼+铜元素”形式，骑楼柱身采用暖灰色石材，柱头及梁底点缀铜色金属纹样，沿街橱窗边框采用铜色金属包边，营造连续统一的现代商业界面。

碧谷产业园区：突出工业现代感与铜产业特色，建筑风格简洁硬朗。厂房建筑主体采用浅灰色和白色，在企业入口标识墙、厂区大门、管道支架等部位使用铜色金属装饰；办公楼外立面采用玻璃幕墙与铜色金属格栅结合的设计，格栅纹样提取铜矿石晶体几何形态。配套宿舍建筑延续新城现代宜居风貌，在入口及阳台处点缀少量铜饰，与产业区整体风格协调。

南部腊利旅游组团：打造“红土风情+铜都记忆”的旅游特色风貌。民宿、游客中心等建筑采用坡屋顶形式，屋面采用深灰色陶瓦，墙面以米白色为主，大面积使用红土色系文化砖和原木色木构装饰；入口大门、景观廊架采用铜色金属与木材结合的设计，设置铜制指示牌、铜雕小品等。商业街区采用院落式布局，建筑外墙穿插红土色夯土墙质感装饰，搭配铜色灯笼、铜制门牌，营造浓郁的地域旅游氛围。

2· 建筑色彩：构建铜都专属色谱，统一城市色彩秩序

严格执行东川现代宜居风貌区色彩导则，确立“暖灰色为基底，铜色、红土色为核心特色颜色，深灰色、暖黄色为辅助点缀色”的城市色彩体系。所有新建、改造建筑必须纳入该色彩体系管控，禁止使用与铜都文化和红土地风貌冲突的高饱和度、高反光色彩（如荧光绿、亮蓝色、正红色等）作为主色调。

(1) 核心色彩应用规范

色彩类别	推荐色值	应用部位	材质要求	比例控制
基底色	米灰、浅灰、中暖灰	建筑主体墙面、大面积外墙	质感涂料、石材贴面、真石漆	65%—80%
核心特色色-铜色	哑光铜、古铜色、拉丝铜	装饰线条、门窗框、栏杆、店招、标识	金属板材、金属涂料、铜合金	5%—15%
核心特色色-红土色	赭红、砖红、土红、橙红	山墙、入口墙面、文化墙、商业裙楼	质感涂料、文化砖、陶土板	10%—20%
辅助点缀色	深灰、深褐、暖黄	屋顶、窗框、局部装饰	涂料、陶瓦、金属	≤5%

(2) 特殊场景色彩管控

滨水建筑：沿滨河公园、深沟河、团结渠等景观带的建筑，基底色可适当调浅为米白色，铜色装饰比例提升至10%—20%，点缀少量浅蓝色玻璃，与水环境相呼应，避免使用厚重的红土色大面积墙面。

历史建筑及工业遗存：保留原有工业建筑的红砖、混凝土肌理，仅在门窗更换、入口改造时融入铜色金属元素，不得随意改变原有建筑色彩和材质。

公共服务设施：公交站台、公共厕所、垃圾站等配套建筑，统一采用“暖灰色墙面+铜色金属屋顶+红土色标识”的色彩组合，与周边建筑风貌协调一致。

3· 建筑形态与体量：呼应山水格局，塑造铜都特色天际线

(1) 铜文化形态转译引导

提取东川铜矿开采、冶炼过程中的典型元素，转化为建筑形态语言：

提取铜矿石的几何切面形态，用于建筑转角、入口雨棚、屋顶构架的造型设计；

借鉴冶炼炉的弧形轮廓，用于公共建筑的门厅、展厅等大空间部位；

沿用传统铜匠铺的坡屋顶、木构架形制，进行现代材料转译，用于特色商业街区建筑。

(2) 建筑高度与体量管控

高度分区：综合管理核心区标志性建筑高度控制在**50-80**米，顶部必须设置铜色金属装饰构架；铜都老城片区建筑高度严格控制在**18**米（**6**层）以下，禁止新建高层建筑；集义新城片区建筑高度控制在**18-54**米，沿凯通路城市更新轴两侧形成“中间高、两侧低”的纵向天际线；滨水及景观带**100**米范围内建筑高度不超过**24**米，保证景观视线通廊。

体量处理：商业综合体等大体量建筑必须“化整为零”，拆分为多个**3-5**层的小体量模块，通过铜色金属连廊、下沉庭院连接；建筑立面采用分段式设计，中间楼层嵌入红土色墙面和铜色装饰带，打破单调感。居住建筑避免兵营式排列，采用错落式布局，每**3-5**栋为一个组团，组团内设置**1-2**栋采用红土色山墙的特色楼栋作为视觉焦点。

(3) 屋顶与附属设施铜元素整合

屋顶设计：所有建筑优先采用平屋顶结合局部坡屋顶的形式，平屋顶统一做绿化或浅灰色铺装处理；坡屋顶采用深灰色陶瓦，屋脊、檐口采用铜色金属线条收边。综合管理核心区和旅游组团的公共建筑可采用铜色金属坡屋顶，打造标志性屋顶景观。

附属设施隐蔽化：空调外机、太阳能热水器、光伏板等设施必须与建筑整体风貌协调；空调外机采用铜色或深灰色金属格栅遮挡；太阳能热水器、光伏板采用平铺式安装，支架刷成与屋顶一致的颜色；排烟管道、雨水管涂刷成与墙面一致的暖灰色，禁止外露。所有建筑的井盖、雨水篦子统一采用铜色金属材质，雕刻铜文化纹样。

4· 建筑空间与布局：功能复合，打造沉浸式铜都文化场景

(1) 空间铜文化营造

公共建筑：政务中心、文化站、社区服务中心等建筑的大堂、走廊等公共区域，采用铜色金属吊顶、铜制装饰画、铜雕摆件等，展示东川铜文化历史；墙面局部采用红土色质感涂料，营造厚重的文化氛围。

商业建筑：大型商业综合体内部设置铜文化主题中庭，采用铜色金属扶梯、铜制栏杆、红土色墙面装饰；沿街商铺内部鼓励使用铜制柜台、铜制灯具等，打造特色消费场景。

居住建筑：新建住宅小区的入户大堂、电梯厅等公共区域，采用铜色金属门套、暖灰色石材地面，局部点缀红土色墙面，提升居住品质和文化归属感。

建筑退线与慢行系统：严格执行建筑退线标准，退线空间统一进行绿化和铺装设计，采用铜色金属路缘石、铜制导视牌。沿古铜路、凯通路等主要道路的建筑底层鼓励架空，

设置公共步行空间，搭配铜色金属廊架和红土色景观墙，形成连续的文化展示界面。

(2)功能布局适配引导

铜都老城组团以存量盘活为主，鼓励沿街住宅底层改造为便民商业和铜文化特色小店；碧谷新城组团建设产城融合的现代居住区，配套建设铜产业工人公寓和社区服务设施；桥北生活组团重点完善产业配套居住功能，建筑风格简洁实用，适当融入铜元素装饰；对门山组团优化保障性住房布局，统一建筑风貌，提升居住环境品质。

(二) 小区、社区层面

结合东川区“老工业基地转型、山地河谷城市、铜文化底蕴深厚、地质条件复杂、干热河谷气候”的核心特征，立足辖区内原矿务局职工宿舍集中连片、配套设施历史欠账多、山地空间受限、生态脆弱的实际现状，针对性制定以下小区、社区层面更新策略：

1· 片区统筹与更新模式

优先推进原东川矿务局新村、碧谷、拖布卡等职工宿舍集中片区的连片更新，打破小区围墙界限，统筹老旧小区改造与完整社区建设一体化实施。精细化设计完善15分钟社区生活圈，重点补齐工矿转型社区“一老一小”、医疗、文体等公共服务短板，同步开展建筑安全鉴定、地质灾害隐患排查治理和边坡加固，筑牢社区安全底线。

针对零散分布的老旧小区和公共服务设施缺口，采用“微更新为主、新建补充为辅”的改造方式。不搞大拆大建，充分挖掘原工矿企业遗留的俱乐部、职工食堂、办公楼、仓库等闲置资产，以及小区内边角地、坡地、闲置空地等零星空间，通过功能置换和空间重构扩大设施规模；确需新增设施的，结合国土空间规划预留用地集约建设，优先采用模块化、装配式建筑适配山地地形。

临小江、大白河、深沟等水系的社区，坚持生态优先，结合山洪沟治理和生态修复工程保留自然景观廊道。建筑布局顺应山地地形采用台地式、退台式、错落式布局，延续铜都老街等传统街巷依山就势的尺度与肌理，严格控制建筑高度（新建住宅不超过18层，核心风貌区不超过6层）和街巷宽度，形成与山体河谷相协调、小而美的山地社区空间氛围。

2· 交通临小江组织与停车改善

针对东川区老旧小区普遍无配套停车位、山地地形建设条件受限的突出问题，推行“立体停车为主、平面停车补充、共享停车挖潜”的综合解决方案。优先利用小区内闲置坡地、空地建设机械式立体停车库和错层式停车场，鼓励有条件的社区结合公共服务设施建设地下停车库；全面推动辖区内机关事业单位、国有企业停车场夜间及节假日向周边居民错时开放，建立智慧停车共享平台提高车位利用率。

精细化组织社区内部交通，打通断头路，畅通消防通道和应急通道。构建“人车分流、慢行优先”的交通体系，结合山地地形特点建设缓坡步行道和无障碍通道，推动社区慢行系统与城市绿道、公交站点无缝衔接。社区内部主步行道宽度不小于2.5米，次步行道宽度不小于1.5米，采用防滑、耐磨的透水材料铺设，在坡度较大路段设置休息平台

和扶手。

3· 公共空间与慢行系统

整合社区内公园绿地、闲置空地、消极空间，构建“社区公园—口袋公园—街头绿地”三级绿地系统。社区内部慢行系统需保持连续贯通，串联社区服务中心、养老托育设施、文体活动场地和周边山体公园、滨水绿道。步行道采用彩色透水混凝土或本土石材铺设，增强识别性和安全性。

社区中心广场应结合居民需求设置多功能活动区、休憩停留区和儿童游乐区，全面配套无障碍坡道、防滑地面、休息长椅、遮阳避雨设施和公共卫生间。针对东川区老年人口多、退休矿工占比高的特点，重点增设适老化健身设施、康养步道和无障碍公共服务设施，打造全龄友好型社区公共空间。

（三）街区层面

以“铜脉记忆·活力东川”为核心，遵循“保护优先、微更新为主、产城融合、以人为本”的原则，深度挖掘东川百年矿业文化、铁路文化与市井生活文化，通过风貌管控、空间织补、功能植入、设施完善，将老旧街区与厂区打造为“有历史记忆、有生活温度、有产业活力”的城市更新示范区，实现历史文脉传承与城市功能升级的有机统一。

1· 火车站文化街区

核心保护老火车站遗址建筑、铁轨及周边工业遗存，打造“东川铁路工业博物馆”，展示蒸汽机车、铁路设备等历史文物。利用铁轨空间打造主题步行道，设置火车主题雕塑、信号灯、站牌等景观小品，营造沉浸式铁路文化体验。业态重点布局工业文创体验、火车主题民宿、特色餐饮、户外露营等，打造滇中地区知名的工业文化旅游目的地。

2· 老政府文化街区

保留老政府办公楼、礼堂等标志性建筑，改造为东川行政历史展览馆、文化活动中心与精品酒店。打造行政历史文化广场，设置浮雕墙、纪念碑等，展示东川撤市设区的发展历程。业态重点引入特色零售、非遗展示、文化办公、高端餐饮等，提升街区商业品质。

3· 传统商业提升街区

（1）古铜路核心商业中轴线

保留市井烟火气，通过风貌提升、空间优化与业态升级，打造环境舒适、活力充沛的传统商业街区。打造“铜文化主题商业大道”，在道路中央设置铜雕塑群，展示东川铜矿开采、冶炼的历史场景。重点提升沿街商业建筑的立面品质，统一店招风格，打造具有辨识度的商业界面。

风貌提升：统一沿街建筑立面风格，对破损墙面、防盗网、空调外机进行整治；保留有历史价值的商业招牌，规范新增招牌的尺寸、材质与色彩；在建筑立面、路灯、井盖等细节处融入铜文化元素。

空间优化：拓宽人行道，设置连续的步行空间；利用街角空地打造口袋公园与街头绿地，增加休憩座椅与绿化植被；整治空中“蜘蛛网”，实现电力通信线路下地。

业态升级：在保留传统商业的基础上，引入品牌连锁、体验式消费、夜间经济等新业态，丰富商业层次；鼓励商家开展外摆经营，营造热闹的商业氛围。

交通组织：优化公交线路与站点设置，提升公共交通可达性；规范机动车与非机动车停放，设置清晰的交通标识；在高峰期可对部分路段实行临时交通管制，保障行人安全。

(2)东起路-驼峰路商业街

重点打造“驼峰路美食街”，统一美食摊位的设计风格，完善排污、排烟设施，提升餐饮环境品质。启动“城市文化会客厅”项目，建设集文化展示、休闲娱乐、社区服务于一体的公共建筑。业态重点保留并提升本地特色美食，引入文创小店、手作工坊、特色市集等，打造充满烟火气的市井生活街区。

4· 市场转型街区（新桥河农产品批发市场、东川区废旧物资集散联运中心）

推动传统专业市场向现代化、智慧化、综合化转型，提升市场环境与服务水平，打造区域便民服务核心。

功能转型：根据市场需求与周边居民需要，优化市场功能布局，增加配套服务功能，实现从单一交易功能向综合服务功能的转变。

空间改造：拆除违章建筑，梳理内部交通流线，实现人车分流；增加绿化面积与公共空间，改善市场环境；建设标准化的交易大厅与仓储设施，提升市场运营效率。

智慧化建设：引入智能收银、商品溯源、线上交易、物流配送等系统，打造智慧市场；安装视频监控、消防报警等智能化设备，提升市场安全管理水平。

环境整治：全面整治市场周边的交通秩序与环境卫生，设置垃圾收集站与污水处理设施，解决脏乱差问题。

(1) 新桥河农产品批发市场建设项目

改造为“智慧农贸+购物中心+智慧农货”综合片区，建设标准化的农产品交易大厅、冷链仓储中心与物流配送中心。配套建设商业购物中心、餐饮娱乐设施与社区服务中心，满足周边居民的一站式消费需求。同步推进周边交通疏导与环境整治，建设大型公共停车场，解决市场周边停车难问题。

(2) 东川区废旧物资集散联运中心功能提升改造工程

转型为“社区便民服务中心+再生资源循环利用展示中心”，保留部分再生资源回收功能，规范回收流程与场地管理。建设再生资源科普展示馆，宣传环保理念与循环经济知识。配套建设社区超市、家政服务、家电维修等便民设施，打造社区便民服务节点。

5· 老旧生活街区城市设计

本次共涉及5个老旧生活街区更新项目，核心目标是补齐基础设施短板，完善公共服务体系，提升社区环境品质，打造宜居宜业的幸福社区。

基础设施改造

全面更新老化的供水、供电、排水管网，实现雨污分流；改造燃气管道，保障居民用气安全。

增设停车位，优先利用小区空地建设地面停车场，在条件允许的区域建设立体停车场；规范非机动车停放，建设充电设施。

改造老旧楼道，粉刷墙面，更换楼梯扶手与照明设施；增设无障碍坡道与电梯，解决老年人出行难问题。

公共服务提升

重点补齐“一老一小”服务设施，建设社区养老服务中心、托育中心、老年活动站与儿童游乐场。

完善社区卫生服务站、文化活动中心、体育健身场地等设施，打造15分钟生活圈。优化社区党群服务中心功能，打造集政务服务、便民服务、文化活动于一体的社区综合服务平台。

空间环境整治

拆除小区内的违章建筑，清理卫生死角与乱堆乱放物品。

增加口袋公园、社区游园与街头绿地，种植乡土植物与本土花卉，提升社区绿化覆盖率。

打造步行友好的慢行系统，设置健身步道与自行车道，串联社区内的公共空间。

社区文化营造

挖掘社区历史记忆，打造社区文化墙、记忆广场与老物件展示区。

组织社区文化活动，如邻里节、文艺演出、体育比赛等，增强居民的归属感与凝聚力。

（四）城区层面

建立清晰的城市建设空间秩序与容积率，划定4类开发强度控制区。严格控制滨水地区的高层建筑建设，严禁在城北组团、城南组团等开发强度较高、人口密集、交通拥堵地段新建超高层建筑，不得在城市通风廊道内新建高层建筑群。完善容积率核定制度，构建完善蓝绿空间网络、休闲慢行网络、特色街道网络等开放空间网络。构建展示城市特色风貌的系统，管控看城、看山、看水的重要景观视廊；控制从周边山体眺望城市全貌与天际线的视廊，管控核心视廊建筑要素与背景协调区天际线；控制从主要道路、与水体垂直开放空间眺望山水的视廊，控制视廊中间的建筑高度，强化建筑退界距离的管控，保障视廊通畅与风貌协调。

持续提升铜都老城、碧谷新城综合服务水平。将城市的商业金融、文化娱乐与其他公共设施以及城市的公共空间如城市广场、商业中心、行政中心等布置，形成城市中心区；在碧谷新城规划科教基地及文化娱乐，并不断完善功能；在南部腊利组团进行集中的休闲

商务办公设施建设，并结合旅游开发，布置相应的公共服务设施，形成城市高档商务区和旅游休闲区；在桥北组团结合工业需要，布置专业市场，有利于城市中心的特色景观区域的形成。

区级商务和商业中心包括老城区、南部腊利组团和桥北组团。老城区结合现有商业金融设施、商业步行街建设，在凯通路、古铜路一带形成城市商业中心，在春晓路入城处形成生活性综合市场。南部腊利组团以商务办公和旅游度假、休闲娱乐为主要功能的城市生活新区；而桥北组团发展对工业区以商务商贸服务为主的功能。此外，还规划对门山组团、大营盘旅游服务区等城市综合服务中心。

7· 特色空间体系

结合城市更新，逐步推进节点体系、景观轴线体系、蓝绿空间体系，空间视廊体系等特色空间体系构建。东川主城，作为整个城市的旅游接待中心、交通枢纽中心，城区内构建具有特色的、充满活力的、文化显著的、游憩功能完善的绿地系统，形成富有魅力的城市景观核心，实现森林围城，园林入城。沿滨河公园设湿地公园景观带，连接石头公园及达贝公园；沿新建泥石流公园设新建泥石流公园景观带；沿团结渠建设的健康步道设团结渠健康步道景观带；沿深沟河，进行水环境治理后，设深沟景观带。以上作为东川四条主要的生态景观观光带，应推进结合生态环境保护、环境美化同时为人们提供休憩、游览、活动的场所，积极营造自然风光旅游的浓厚氛围。黄水箐生态廊道、小清河生态廊道、乌龙河生态廊道、块河生态廊道，在完善生态建设体系，生态修复地表覆盖的前提下，创造个性鲜明河道两侧的沿岸风光。乌蒙牯牛山生态景观片区、轿子山—雪火岭生态景观片区、铜文化遗址生态景观片区、红土地生态景观片区、泥石流地质公园生态景观片区，应各个片区统筹布局，协同发展，打造东川全域生态旅游体系。以城市道路、滨水空间为基础，打造山、城相望的视线通廊，构建空间视廊体系。结合道路绿廊、滨水空间和绿道建设，构建蓝绿空间体系。

引导产业向工业用地红线内集聚。限制工业用地向南发展。北部产业组团规划为工业发展区，以都市型工业为主，发展铜工业产业链上游的高附加值高技术的科技工业和农副产品加工、食品加工为主的轻工业区。

2· 景观廊道和视线通廊

全域视廊：管控从牯牛山、轿子山眺望城市全貌的视廊，背景山体范围内严禁大规模开发建设。

城市观山视廊：以古铜路、凯通路、学府路、东起路、集义路为依托，划定5条主要观山视廊，视廊宽度不小于30米，视域内建筑高度控制在24米以下。

优化道路断面设计，合理规划道路宽度，结合建筑退界等控制要求，预留一定宽度的路侧绿带，形成观山视廊。合理规划视廊视域范围内的建筑退界，以确保视廊的宽度；控制视廊视域范围内的建筑高度，街道两侧避免出现高大突兀的建筑破坏视廊的通透性。在主要视廊视域范围内，除标志性建筑外，不宜建设高层建筑或其他遮挡视线的建筑，视域范围内应以多层建筑为主，较为重要的视廊范围内，视线对景处应预留公共绿地或其它公

共空间以保证视线的通畅。

滨水观水视廊：管控金沙江、小江沿岸滨水视廊，确保滨水空间**200**米范围内无高层建筑遮挡。

看城视廊：管控从主要入城道路、周边高点眺望城市天际线的视廊。

特色节点视廊：管控铜文化遗址、红土地等特色景观节点的视线通廊。

加强引导城市主次干道和河道两岸的城市更新，打造城市轴线系统，统领中心城区整体城市风貌空间骨架。加强对沿线建筑的高度强度控制指引，保证建筑界面的连续性，强化公共空间的序列感；建筑设计应充分展示地域特色符号，力求形成具有较高观赏价值的沿街建筑群；强化城市小品、景观绿化、照明的整治和提升改造。严格管控滨水地区建筑高度和空间界面，加强景观视廊控制，保障城市周边山体轮廓线及山水视廊的通视。强化滨水空间景观环境塑造和风貌管控，重点引导和控制滨水城市形象。

3· 天际线引导控制

中心城区核心区允许建设高层地标建筑，但需控制数量，形成天际线最高点，周边建筑高度围绕地标呈梯度递减，避免多栋高层建筑“齐头并进”。同一片区内建筑高度差异不得过大，避免高低悬殊导致天际线杂乱。行政办公、文化教育等公共服务片区以多层建筑为主，确保公共空间的亲和力。严格控制背山面水区域建筑高度，突出山水自然生态要素，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。

总体天际线引导：塑造“总体平缓有序、节点高层簇群”的城市天际线。中心城区核心区仅允许在碧谷新城、腊利组团各建设1栋地标性高层建筑，形成天际线制高点，周边建筑高度围绕地标呈梯度递减。背山面水区域建筑高度严格控制，突出山水自然生态要素。

4· 蓝绿空间与公共空间体系

构建“郊野公园-城市公园-社区公园-口袋公园”四级公园体系和“蓝绿交织、慢行串联”的开放空间网络：

蓝绿生态网络：以山体为背景、水体为脉络，建设连通山水的生态廊道。中心城区周边山体重点建设郊野公园，以生态保护与修复为主，适当布局房车营地、登山步道等设施；结合地方特色建设铜文化主题公园、泥石流地质科普公园等专类公园；充分利用存量闲置用地，增加社区公园、口袋公园和街头绿地，实现“**300**米见绿、**500**米见园”。

慢行休闲网络：结合滨水空间、城市道路建设绿道系统，串联各级公园绿地、公共服务设施和历史文化节点。构建“城市级-片区级-社区级”三级慢行系统，城市级绿道宽度不小于**6**米，片区级不小于**4**米，社区级不小于**2**米。

特色街道网络：分类打造商业步行街、生活服务街、景观休闲街、历史文化街四类特色街道。重点提升凯通路、古铜路商业步行街品质，打造集义路生活服务街、小江沿岸景观休闲街、铜匠街历史文化街。

第七章 片区指引

一、更新片区划分

（一）划分原则

依据城市体检、存量资源排查、更新潜力评估和更新需求分析，从紧迫程度、影响程度、重要程度等因素综合研判，识别城市重点更新区域，提出片区更新指引，为后续编制片区策划方案提供依据。更新片区划定一般遵循以下原则：

原则上覆盖单个或多个社区，更新片区面积以1-2平方公里为宜，不宜低于0.5平方公里，以确保片区具有一定的规模效应和更新价值。

通过城市更新体检评估，更新问题亟待解决、更新资源相对集聚的区域。

以城市道路网、河流等现状地形地貌为基础，综合考虑土地、权属边界、行政区划等要求，成片连片划定更新片区。

划定的更新片区要保持既有市政基础设施、公共服务设施的完整性，与完整社区建设、5—10分钟便民生活圈建设、老旧街区改造等工作范围做好衔接，更新片区内需涵盖1个或多个城市更新项目。

老旧厂区所在的更新片区范围可适当放大；较大的老旧厂区可以作为独立的城市更新片区，也可以将面积较大的老旧厂区分解到其他城市更新片区中进行统一更新。

（二）更新片区划定

建成区共划定4个更新片区，以街道为基础，铜都街道区分两个片区，分别为铜都街道中心居住更新片区、南部居住更新片区；集义街道中部综合更新片区、碧谷街道北部综合更新片区。

二、更新片区指引

根据各片区的基础条件和更新需求，确定每个片区的功能定位、更新目标、更新方式、更新内容、底线控制要求，分解落实城市更新专项规划重点任务。

（一）铜都街道中心居住更新片区

铜都街道中心居住更新片区，是东川区老城核心居住承载区，片区以成熟居住空间为主体，覆盖多个建成年代较早的老旧小区、城中村及老城传统街巷，居住人口密集，公共服务与市政基础设施存在老化短板，同时承载着老城传统风貌与烟火气息。本次更新以“老城宜居焕新、生活圈提质升级”为核心，聚焦居住品质提升、基础设施补短板、公共服务完善、老城风貌保护，通过综合整治与微更新相结合的方式，系统性消除住房与居住安全隐患，构建完善的5-10分钟便民生活圈，在保留老城肌理的基础上，打造配套完善、环境宜居、风貌协调的老城核心居住标杆片区。

表7-7铜都街道中心居住更新片区更新指引表

类别	更新指引
功能定位	老城核心居住更新片区
更新规模	629.1843公顷
主要更新对象	老旧小区、城中村、老城传统街巷、道路交通基础设施、地下管网、公共服务设施、公共绿地
主要更新方式	综合整治（整治提升）、微更新
更新目标	全面消除住房和居住安全隐患，改善人居环境，打造高品质宜居生活空间；优化老城空间结构，完善城市基础设施体系和公共服务设施体系，提高城市安全韧性，保留老城传统风貌，完善片区居住核心功能
重点任务	重点推进片区内老旧小区连片改造、城中村综合整治；核心推进金银路、天马路城中村改造及老城传统街巷整体打造；同步实施凤凰北路等主次干道升级改造和地下管网系统性更新改造
更新内容	重点推进老旧小区、城中村改造，增补绿地和公共活动空间，完善养老、托育、文化、体育、便民商业等公共服务设施和生活服务设施，构建5-10分钟高品质生活圈，提升居住空间宜居性与环境品质。重点推进地下管网、排水防涝、消防、环卫等市政基础设施更新改造，补齐设施短板，提升城市安全韧性。协同推进老旧街区整体打造，维持老城区传统街巷空间格局和特色风貌，活化街巷空间，恢复街区活力。
底线控制要求	严格控制侵占绿地和公共空间的行为；禁止一切破坏水环境生态平衡的活动，以及破坏水源林、护岸林、与水源保护相关植被的活动；严格保护老城传统街巷格局与历史风貌，禁止大拆大建破坏老城肌理；严格管控湿地建设区域和建设活动，坚决制止随意侵占破坏湿地的行为。

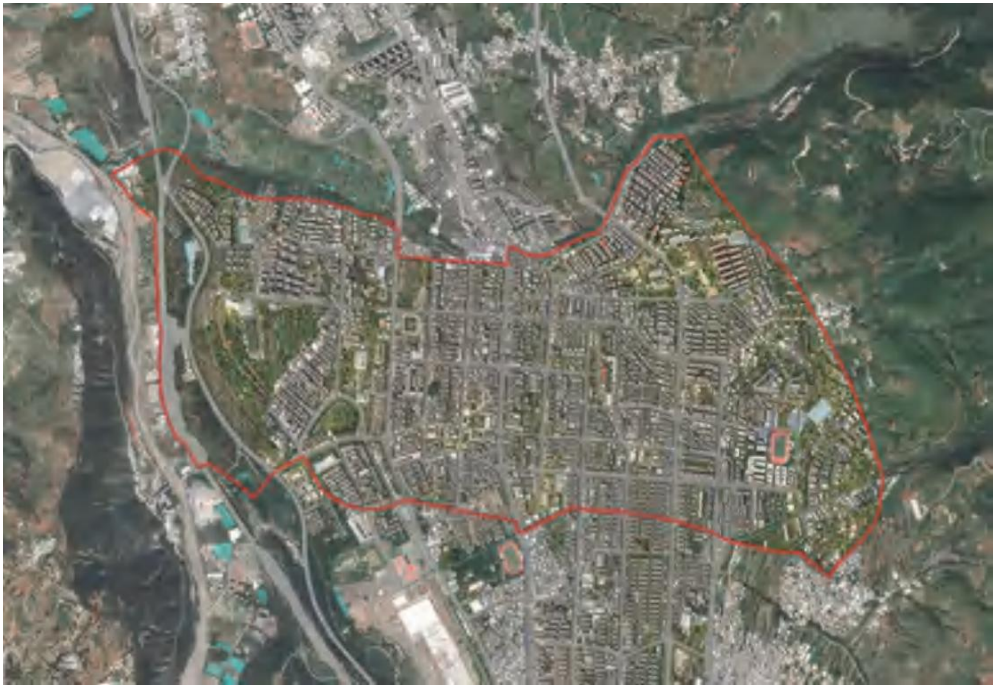


图7-7铜都街道中心居住更新片区城市设计图

（二）铜都街道南部居住更新片区

铜都街道南部居住更新片区，是东川区南部居住功能拓展与生态宜居融合发展片区，片区以居住空间为主体，涵盖部分涉农社区、城中村及近郊生态空间，生态基底条件良好，同时存在基础设施配套不均衡、公共服务覆盖不足、居住环境品质参差不齐、城乡接合部管理短板等问题。本次更新以“生态宜居融合、配套全域提质”为核心，兼顾居住品质提升与生态空间保护，通过综合整治、微更新与局部优化改造相结合的方式，补齐公共服务与市政设施短板，联动周边生态资源打造宜居宜业的南部居住生活片区，完善城市南部居住功能承载能力，构建城乡融合的生态宜居样板。

表7-2铜都街道南部居住更新片区更新指引表

类别	更新指引
功能定位	南部生态居住更新片区
更新规模	747.1569公顷
主要更新对象	城中村、涉农社区居住点、道路交通基础设施、地下管网、公共服务设施、生态绿地、滨水空间
主要更新方式	综合整治（整治提升）、微更新、局部优化改造
更新目标	消除住房和居住安全隐患，补齐城乡接合部设施短板，改善人居环境，打造生态型宜居生活空间；优化南部片区空间结构，完善基础设施和公共服务设施体系，强化生态空间保护与利用，提升城市安全韧性，完善片区居住与生态融合功能
重点任务	重点推进片区内城中村与涉农社区居住点综合整治；核心推进南部片区主次干道升级改造和地下管网补建改造；同步实施生态绿地与滨水空间提质、公共服务设施增补建设
更新内容	重点推进城中村、涉农社区居住点改造，系统增补社区绿地、口袋公园和公共活动空间，补齐养老、托育、教育、医疗、便民商业等公共服务设施短板，构建全域覆盖的10分钟生活圈，提升居住空间宜居性。重点推进地下管网、排水防涝、消防、环卫等市政基础设施补建与更新改造，解决城乡接合部设施短板问题，提升城市安全韧性。联动周边生态资源与滨水空间，打造生态休闲空间，推动居住空间与生态空间有机融合。
底线控制要求	严格保护生态空间、滨水空间与绿地资源，严禁违法侵占生态用地、绿地的行为；禁止一切破坏水环境生态平衡、破坏水源保护相关植被与设施的活动；严格管控湿地保护区域，坚决制止随意侵占、破坏湿地的行为；严格控制大拆大建，严守耕地保护红线，严禁违法违规占用耕地开展建设活动。

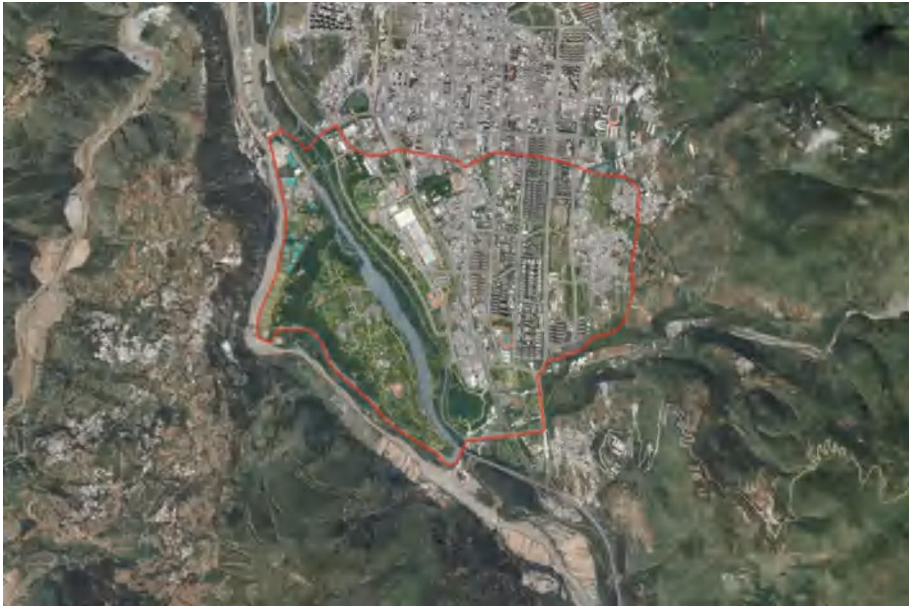


图7-2铜都街道南部居住更新片区城市设计图

（三）集义街道中部综合更新片区

集义街道中部综合更新片区，是东川区中部城市功能核心区，片区融合居住、商业商务、产业配套、行政办公、公共服务等多元城市功能，是城市产业升级、商业焕新与功能融合的核心承载空间。片区内老旧厂区、老旧商业区、老旧小区、城中村交织分布，存在功能布局不够优化、产业空间低效利用、商业业态老化、基础设施与公共服务适配性不足、居住与产业功能相互干扰等问题。本次更新以“功能融合提质、产城一体升级”为核心，采用综合整治、功能置换、微更新、拆改结合等多元更新方式，统筹居住品质提升、低效产业空间盘活、商业业态升级、基础设施系统完善、公共服务能级提升，推动片区多元功能有机融合，打造产城融合、职住平衡、配套完善、活力迸发的城市综合功能标杆片区。

表7-3集义街道中部综合更新片区更新指引表

类别	更新指引
功能定位	中部产城融合综合更新片区
更新规模	506.8501公顷
主要更新对象	老旧厂区、老旧商业区、老旧商务楼宇、老旧小区、城中村、低效产业用地、道路交通基础设施、地下管网、公共服务设施、城市公共空间
主要更新方式	综合整治、功能置换、微更新、拆改结合
更新目标	优化城市空间结构与功能布局，推动低效空间盘活利用，完善多元城市功能体系，提升产城融合与职住平衡水平；消除各类安全隐患，完善市政基础设施体系和公共服务设施体系，提高城市安全韧性；激发片区商业与产业活力，打造城市核心综合功能承载区
重点任务	重点推进老旧厂区低效产业空间盘活与功能置换、老旧商业区与商务楼宇更新升级；核心推

类别	更新指引
	进片区内老旧小区与城中村综合改造；同步实施市政道路交通系统性升级、地下管网综合改造、公共服务能级提升工程
更新内容	统筹推进老旧厂区、低效产业用地更新改造，通过功能置换植入科创研发、生产性服务、文创休闲等新兴业态，盘活低效空间资源。推进老旧商业区、商务楼宇提质升级，优化商业业态，提升片区商业活力与服务能级。推进老旧小区、城中村改造，增补城市公共空间与绿地，完善养老、托育、文化、体育、教育、医疗等公共服务设施，构建高品质生活圈，提升居住品质。系统推进地下管网、排水防涝、消防、环卫、智慧市政等基础设施更新改造，提升基础设施承载能力与城市安全韧性。统筹片区风貌管控，打造特色商业街区与公共空间，提升片区整体环境品质与城市活力。
底线控制要求	严格控制大拆大建，严守建设用地控制线，严禁违法违规调整产业用地性质；严格保护绿地与生态空间，禁止破坏水环境生态平衡的相关活动；严格管控建设活动中的安全风险，严禁违规改造破坏建筑主体结构与消防安全体系；坚决制止随意侵占破坏湿地、林地的行为，严守生态保护红线。

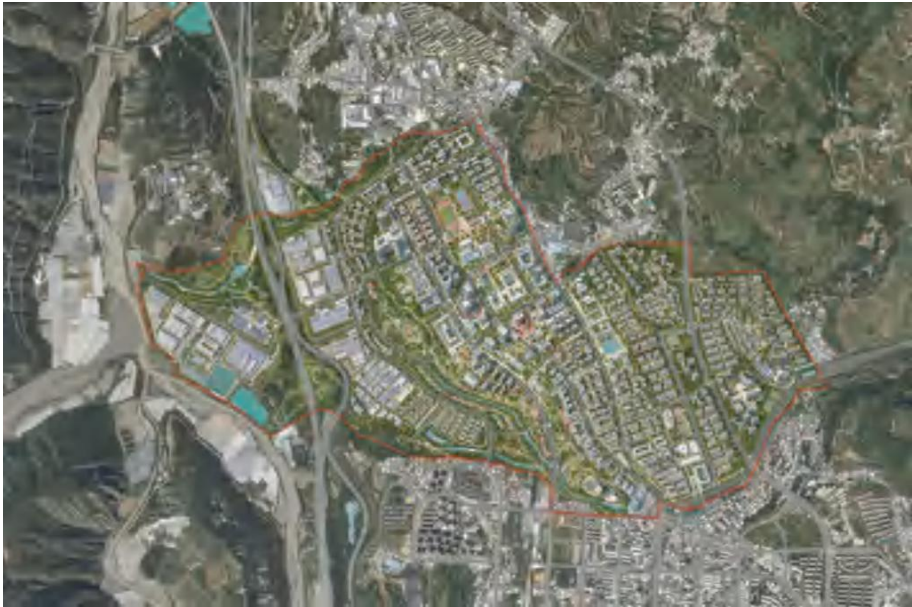


图7-3集义街道中部综合更新片区城市设计图

（四）碧谷街道北部综合更新片区

碧谷街道北部综合更新片区，是东川区北部产业与居住融合发展的重点片区，是北部产业园区的核心生活服务与功能配套承载区，片区以产业配套居住、生产性服务功能为核心，兼具生活居住、产业配套、市政基础设施承载、生态缓冲等多元功能。片区内存在居住空间与产业空间布局不协调、配套设施供需不匹配、市政基础设施承载能力不足、居住环境品质有待提升、公共服务覆盖有缺口等问题。本次更新以“产城协同发展、配套精准提质”为核心，采用综合整治、功能优化、微更新、配套补建相结合的更新方式，统筹产业配套与居住功能协同发展，精准补齐市政基础设施与公共服务短板，优化片区空间布局，提升片区对北部产业发展的服务支撑能力，打造职住平衡、配套完善、安全韧性、产城协同的北部产城融合综合片区。

表7-4碧谷街道北部综合更新片区更新指引表

类别	更新指引
功能定位	北部产城配套综合更新片区
更新规模	1011·2624公顷
主要更新对象	产业配套居住片区、老旧小区、城中村、产业配套设施、道路交通基础设施、地下管网、公共服务设施、产业园区缓冲绿地
主要更新方式	综合整治、功能优化、微更新、配套补建
更新目标	优化产城空间布局，协调产业与居住空间关系，完善产业配套与居住功能体系，提升片区对北部产业发展的支撑能力；补齐市政基础设施与公共服务短板，消除安全隐患，提升城市安全韧性；推动职住平衡发展，打造北部产城融合配套核心区
重点任务	重点推进产业配套居住片区提质升级、城中村综合整治；核心推进片区市政道路交通扩容升级、地下管网承载能力提升改造；同步实施产业配套设施完善、公共服务设施补建、产业与居住缓冲空间打造工程
更新内容	重点推进产业配套居住片区、老旧小区、城中村改造，完善居住空间配套，提升居住环境品质，适配产业人口居住需求。系统增补养老、托育、教育、医疗、文体、便民商业等公共服务设施，构建适配产业人口的15分钟生活圈，推动职住平衡。重点推进主次干道升级、支路网完善，优化片区交通微循环，提升产业与居住片区交通通达性；系统推进地下管网、排水防涝、消防、环卫、安全应急等市政基础设施更新扩容改造，提升基础设施承载能力与城市安全韧性。打造产业园区与居住片区之间的缓冲绿地与公共休闲空间，优化片区生态环境，降低产业与居住空间的相互干扰。
底线控制要求	严守产业用地保护红线，严禁违法违规调整产业用地性质、侵占产业发展空间；严格保护绿地与生态缓冲空间，严禁违法侵占绿地、破坏生态环境的行为；禁止一切破坏水环境生态平衡、破坏水源保护相关设施与植被的活动；严格管控建设活动安全，严禁违规改造破坏建筑安全与消防安全体系，坚决制止随意侵占破坏湿地的行为。

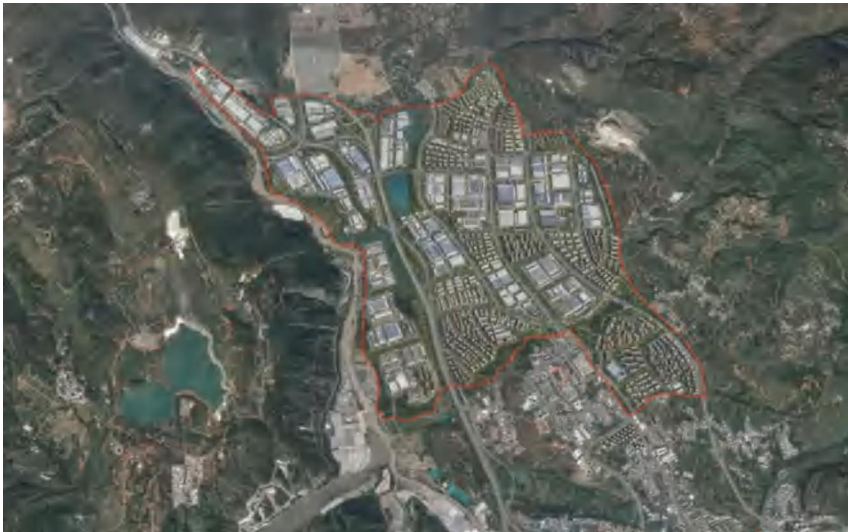


图7-4碧谷街道北部综合更新片区城市设计图

第八章 项目库

一、项目库管理

（一）项目库设定

为了更好地完成城市更新工作并达到既定目标，分别按五年期、十年期两个实施周期设置项目库。将2026—2030年有条件实施的项目纳入重点项目库；规划期内暂不具备实施条件，但是对城市功能完善、产业转型升级、完整社区建设、存量空间利用、生态系统修复、公共空间品质提升、城市风貌塑造具有重要作用的项目作为储备项目，建立中长期储备项目库。储备项目库中的项目应优先作为项目入库、出库调整时的备选项目。

（二）项目遴选标准

以五年为周期筛选重点项目，制定分级分类评估体系，结合2025年城市体检评估项目建议清单、政策等因素，优先纳入民生短板补齐，安全韧性提升等项目，明确项目名称、建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源、实施时序等；优先纳入实施主体明确、资金来源确定的项目。

（三）项目入库、出库管理

实行项目出入库动态管理，入库前应通过住建、发改、财政、自然资源、金融监管等多部门的联合审查，从合规性、必要性、可行性进行综合评审。实施过程定期评估项目进度、资金落实及社会效益情况，对未达进度要求、资金缺口大、存在重大安全隐患或违反相关法律法规规定行为的项目，启动退库程序。项目入库及出库应当以《昆明市城市更新项目库管理办法（试行）》为依据。东川区应当建立项目入库、调整和出库信息管理制度，及时更新项目进展信息，确保项目库信息的准确性和时效性。

专栏8-7明确项目入库、出库管理规则
（一）入库范围 根据《昆明市城市更新改造管理办法》第三条规定，东川区城市更新项目库入库范围包括城市建成区内具有下列情形之一的区域： 建筑密度大、使用年限久、房屋质量差、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及城中村 按《危险房屋鉴定标准》评定为C级、D级危房集中的区域 现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合社会经济发展要求的旧厂区 城市基础设施和公共服务设施薄弱、“一老一小”服务缺口较大的区域 历史文化街区、传统风貌区需要保护和活化利用的区域 其他依法或者经区政府批准应当进行城市更新的区域 （二）入库条件

根据《昆明市城市更新改造管理办法》第十四条、第十七条及《云南省城市更新项目入库审查指引（试行）》等相关规定，申请入库的城市更新项目应当同时满足以下条件：

规划符合性：符合东川区国土空间总体规划、城市更新专项规划及相关控制性详细规划要求民意基础；更新范围内居民（权利人）更新意愿达到规定比例，其中：

综合整治类项目：居民同意率不低于**80%**

功能改变类项目：相关权利人同意率不低于**90%**

拆除重建类项目：居民同意率不低于**95%**

方案可行性：已编制初步实施方案，明确更新范围、更新方式、投资估算、资金来源、实施时序及预期效益

资金平衡：项目资金平衡方案基本可行，能够保障项目顺利实施

无重大法律纠纷：更新范围内土地、房屋权属清晰，无重大权属争议和法律纠纷

符合负面清单要求：不存在《云南省城市更新工作导则（试行）》第八条规定的禁止情形

（三）入库申报材料

申请纳入东川区城市更新项目库的项目，应当提交以下材料：

项目入库申请书

项目初步实施方案（包括项目基本情况、更新范围、更新方式、建设内容、投资估算、资金来源、实施计划、预期效益等）

居民（权利人）更新意愿调查结果及相关证明材料

土地、房屋权属证明材料

项目所在街道办事处及相关部门的初审意见

其他需要提交的材料

（四）入库审核程序

根据《昆明市城市更新改造管理办法》第十七条及《昆明市城市更新改造管理办法实施细则》第三十一条规定，项目入库按照以下程序办理：

申报：由项目所在街道办事处或区属国有平台公司作为申报主体，向区更新办提出入库申请并提交相关材料

初审：区更新办对申报材料进行形式审查，材料齐全、符合要求的，予以受理；材料不齐全或不符合要求的，一次性告知申报主体补正

联合审查：区更新办组织区发展改革、财政、自然资源、住房城乡建设、生态环境、应急管理等相关部門进行联合审查，必要时可组织专家进行论证

公示：经联合审查通过的项目，在区政府门户网站进行公示，公示期不少于**5**个工作日

审定：公示无异议或异议不成立的项目，由区更新办报区领导小组审定

入库：经区领导小组审定同意的项目，正式纳入东川区城市更新项目库，并由区更新办统一编号管理

三、项目出库管理

（一）出库条件

根据《昆明市城市更新改造管理办法》第四十五条及《昆明市人民政府办公室关于加快推进昆明城市更新工作的指导意见》等相关规定，纳入项目库的城市更新项目，符合下列条件之一的，应当办理出库手续：

完成实施：项目已按照批准的实施方案全部完成建设内容，并通过竣工验收和综合验收终止实施；因政策调整、市场变化、资金无法落实等客观原因，项目确实无法继续实施的逾期未实施；纳入项目库后连续2年未启动实质性建设，且未申请延期或延期申请未获批准的违规实施；项目实施过程中存在严重违法违规行为，被责令停止建设且无法整改的

其他情形：其他应当出库的情形

（二）正常出库程序（完成实施）

申请：项目实施主体向区更新办提出出库申请，并提交项目竣工验收报告、综合验收报告、资金决算报告等相关材料

审核：区更新办组织相关部门对项目完成情况进行审核，必要时进行现场核查

审定：审核通过的项目，由区更新办报区领导小组审定

出库：经区领导小组审定同意后，项目正式出库，相关资料由区更新办归档保存

（三）非正常出库程序（终止实施、逾期未实施、违规实施）

提出建议：区更新办根据项目实际情况，提出项目出库建议，并说明理由

征求意见：征求项目所在街道办事处、实施主体及相关部门的意见

审定：区更新办将出库建议及相关材料报区领导小组审定

公示：经区领导小组审定同意出库的项目，在区政府门户网站进行公示，公示期不少于5个工作日

出库：公示无异议或异议不成立的，项目正式出库，并书面通知相关单位

四、项目库动态管理

（一）定期调整

根据《昆明市城市更新改造管理办法》第八条规定，区更新办对城市更新项目库实行“成熟一片、启动一片，改造一片、成功一片”的动态管理，每年6月和12月对项目库进行集中调整，及时补充符合条件的新项目，清理不符合要求的项目。

（二）跟踪管理

区更新办建立项目库信息管理系统，对入库项目实行全过程跟踪管理，定期收集项目进展情况，更新项目信息。入库项目实施主体应当于每月5日前向区更新办报送上月项目进展情况。

（三）分级管理

东川区城市更新项目库实行分级管理，分为储备项目和实施项目两个层级：

储备项目：已纳入项目库但尚未确定实施主体、未完成前期手续的项目

实施项目：已确定实施主体、完成前期手续并启动实质性建设的项目

储备项目完成前期工作、具备实施条件的，可转为实施项目；实施项目因特殊原因暂停实施的，可退回储备项目库。

（四）市级申报

根据《云南省城市更新项目入库审查指引（试行）》及昆明市相关要求，区更新办从东川区城市更新项目库中择优筛选符合条件的项目，推荐申报昆明市城市更新项目库和云南省城市更新项目库。

（四）项目动态调整机制

建立“年度评估+动态调整”的项目动态调整机制，结合年度城市体检动态增补优先项目，对符合政策导向和民生需求的项目，优先纳入重点项目库。针对政策调整、市场变化等情况，及时优化项目实施时序，及时将储备项目库中符合政策导向的项目纳入重点项目库。建立项目库与财政资金联动机制，根据项目成熟度合理分配资金，确保项目推进与规划目标、更新时序、片区发展需求协同。

二、重点项目清单

以民生短板补齐，安全韧性提升，产业转型升级等项目为主，同时结合城市体检整治建议清单中急迫且可行、需限时解决的问题，并且可以形成具体城市更新项目的，可纳入项目库。前期工作具有一定基础，可以尽快开工形成实物工作量的项目优先纳入项目库。

东川区城市更新初步筛选出**55**个计划实施的重点更新项目，总投资约**65.3537**亿元。

表8-1 东川区“十五五”城市更新项目库

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时 序
1	昆明市东川区碧谷街道排水空白区管网更新改造工程	补短板	综合整治+功能改善	项目包含起嘎社区、小新村片区、新街社区、龙潭社区、洗尾嘎社区、糯谷田社区、桥北社区、铜润社区、嘉和社区、鲁嘎菁搬迁点片区等市政排水空白区的地下排水管网更新改造。新建 $d300-d600$ 排水管道 44106.77 米，改造排水边沟 3979 米，配套建设排水检查井 859 座、雨水口 470 座。	9559.58	争取中央补助 5735.75 万元，其他 3823.832 万元	2027.8-2028.9
2	昆明市东川区学府路片区、东海路片区排水设施建设工程	补短板	新建+综合整治	本工程包含学府路（学府路南段）、兴铜路、腊利北路、凯通路南延线及支线，共计5条道路的地下排水管网及设施建设。主要建设内容为：东海路片区新建 $DN300-DN1000$ 排水管道 6617.8 米，改造截水边沟 $BH=0.5m1m$ 共 1433 米，新建雨水检查井 209 座、雨水口 194 座。学府路片区新建 $DN300-DN1000$ 排水管道 5635 米，改造截水边沟 $0.5m1m$ 共 1852 米，截水边沟 $1m1.5m$ 共 745 米，新建雨水检查井 219 座、雨水口 172 座。改造雨水口 107 座、排水检查井 96 座；污水部分：学府路片区、东海路片区新建 $DN500-DN800$ 污水管道 6317 米，污水检查井 248 座。	11817	争取中央补助 7090.20 万元，其他 4726.8 万元	2026.7-2027.7
3	昆明市东川区凯通路南延线排水管网及配套设施建设项目	补短板	新建	东川区凯通路南延线及周边连通道路全长 5230.21 米，设计红线宽度 30 米。其中，凯通路南延线主路段 $2606.24m$ ，凯通路东段支线 $481.30m$ ，凯通路西段支线 $2142.67m$ ，建设内容主要为：雨水 $DN800$ 管径安装 10870 米，检修井 576 个，雨水箅子 729 个。	6862.76	争取中央补助 4800.00 万元，其他 2026.76 万元	2026.06-2027.12

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时序
4	昆明市东川区铜都片区排水防涝设施建设工程	保安全	综合整治+功能改善	1·城市排涝通道改造工程：修复改造城市内河（深沟河及石羊沟）断面3550米；清淤13380m ³ 。2、城市排水系统改造工程：新建雨水管d300~d1350共7675米，配套建设检查井379座，雨水口216座。改造污水管d300~d1000共2287米，配套建设检查井76座。清淤城区已建管29公里，新建城市排水箱涵BH=2m1·5m共650米，BH=1m1·5m共517米。3、城市调蓄设施工程改造：石头湖清淤9600m ³ ，新建排水箱涵BH=1m1·5m共753米。4、应急管理设备及信息化系统：新建场地液位监测仪系统2套、管道流量计系统4套、河道流量监测系统2套、流量液位报警平台2套。	11611·1	争取中央补助6966·66万元，其他4644·44万元	2026·12-2027·12
5	昆明市东川区碧谷街道排水防涝设施建设工程	保安全	综合整治+功能改善	1·城市排水系统改造：包含东川区老金沙路机电学院段、嘉和路、大寨线、鲁嘎箐搬迁点片区道路下的排水系统提升改造、共涉及新建d300-d1200雨水管道20885·4m，新建雨水检查井617座，雨水口732座。2、龙东格公路截水沟改造：对东川区龙东格公路碧谷街道段截水沟进行排涝功能提升改造，改造BH=1m1·5m排水边沟3129m。3、管道清淤及雨水口改造：城区已建成的排水管道清淤及雨水口改造，新建雨水检查井97座，雨水口121座。	5889·08	争取中央补助3533·45万元，其他2355·632万元	2026·06-2027·9
6	昆明市东川区排涝通道改造工程	保安全	全面改造+功能改善	1·腊利沟：提升改造河道断面长度5660m，新建“松木桩+加筋麦克垫+植草护坡”护岸8400m，新建“格宾石笼+加筋麦克垫+植草护坡”护岸2919m。河底清淤约14274m ³ ；2、祝国寺沟：提升改造河道断面长度3914m，新建C20混凝土防洪墙（重力式挡墙）约7827m，河底清淤5789m ³ ；3、尼拉姑沟：改扩建河道断面尺寸BXH=8X4m，长度1306m，结构形式浆砌片石河道挡墙，河底清淤4320m ³ ；4、老干沟：提升改造河道断面长度约2238m，新建C20混凝土防洪墙（重力式挡墙）约4476m，河底清淤3220m ³ ；5、建造微型溢流堰217座	8134·76	争取中央补助4880·86万元，其他3253·904万元	2026·06-2027·11

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时 序
7	东川区老旧小区 管网改造工程	惠民生	综合整治	为改善老旧小区管网的功能，对主城区内45个老旧小区改造 DN300~DN500污水管网14公里，新建检查井214座。	1412.23	争取中央补 助847.34 万元，其他 564.892万 元	2027.6- 2028.6
8	东川区碧谷街道 污水收集完善工 程	补短板	新建	为完善东川区碧谷街道污水收集功能，新建DN300~DN600 污水管71.92km，配套化粪池及入户管网改造。	13478.56	争取中央补 助8087.14万 元，其他 5391.424万 元	2027.9- 2028.9
9	东川区铜都街道 周边社区污水收 集完善工程	补短板	新建	为完善东川区铜都街道周边社区污水收集功能，新建 DN300~DN600污水管71.92km，配套化粪池及入户管网 改 造。	5320.78	争取中央补 助3192.47万 元，其他 2128.312万 元	2027.8- 2028.8
10	东川区铜都街道 中心城区污水收 集完善工程	补短板	新建	为完善东川区铜都街道中心城区污水收集功能，新建 DN300~DN500HDPE管16428m，配套化粪池及入户管 网改 造。	3218.69	争取中央补 助1931.21万 元，其他 1287.476万 元	2027.6- 2028.12

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时 序
11	东川区城区老旧燃气管网老化更新改造及一体化设施配套建设项目	保安全	综合整治+功能改善	更新改造燃气市政管道8公里，更新改造燃气庭院管48公里、燃气立管60.2公里，燃气报警装置配套15000套，燃气报警装置3400套，配置调压设备45台（小区数量37个）。同步完成130户“瓶改管”用户气源管建设。提升东川城区智慧燃气系统，改造户内燃气设施共计18400户。1、建设燃气安全政府综合监管平台（政府安全综合监管平台、融合通讯平台、数据集成平台），瓶装燃气闭环追溯（瓶装燃气运营管理平台）平台搭建，燃气管网运行自动化监测系统，监测预警调度指挥中心；2、物联监测预警系统接入、视频监控建设、服务器、数据库等基础资源建设；3、升级改造燃气场站，改造燃气管网物探及数据处理、燃气安全智能化升级，城镇燃气运营管理智慧化升级以及基础资源建设等。4、更新改造L-CNG合建站：一期60m³LNG储罐1台CNG泵撬1台、CNG储气瓶组1台、调压计量加臭撬1台，设计管道燃气供气能力4000Nm³/h、CNG加气能力10000m³/天。二期150m³LNG储罐2台，空温气化器2台，气化调压计量加臭一体撬2座，设计供气能力6000Nm³/h。一期工艺管道及保温材料进行更新改造。	16447.75	争取中央补助9868.65万元，其他6579.7万元	2027-3-2028-3
12	东川区第二污水处理厂配套截污干管建设工程	补短板	新建	新建第二污水处理厂配套DN400~DN1500污水截污主干管26.51km。	3876.6	争取中央补助2325.96万元，其他1550.64万元	2027-05-2028-5
13	东川区铜都街道截污干管及城市污水泵站提升改造工程	保安全	功能改善+综合整治	1·改造截污干管d800-d1000截污干管1.3Km；2、五座污水提升泵站扩容改造3500m³/d。	4562	争取中央补助2737.20万元，其他1824.8万元	2027-1-2028-1

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时序
14	东川区中心城区排水管网提升改造工程	保安全	综合整治+功能改善	新建d300~d1000雨水管道18.2公里改造排水边沟8.4公里配套建设排水检查井531座、雨水口442座；新建d300~d1000雨水管道18.2公里改造排水边沟8.4公里配套建设排水检查井531座、雨水口442座。	4009.83	争取中央补助2405.90万元，其他1603.932万元	2027.4-2028.7
15	东川区第二污水处理厂新建工程	补短板	新建	为保证东川区污水收集处理，完善城市功能，提高城市居民幸福指数，新建污水处理厂近期设计建设规模10000m ³ /d。	6745.9	争取中央补助4047.54万元，其他2698.36万元	2027.1-2027.12
16	东川区污水处理厂提质增效扩容工程	保安全	功能改善+综合整治	1、机械粗、细格栅，鼓风机，调节池提升泵，污水提升泵，螺旋式不锈钢砂水分离器，中间水池提升泵，供水泵，污泥提升泵，剩余污泥泵，摆臂式滗水器，立式反应搅拌机，剩余污泥泵，离心脱水机，PAM制备系统，PAM投加泵，PAC制备系统，PAC投加泵，混凝剂制备系统，混凝剂加药泵，次氯酸钠发生器，加药泵，换气扇（抽风型），供水泵，在线仪表，在线监测设备系统等设施设备提质增效。2、更新扩容新增调节池1座，新增4000m ³ 生物反应池1座。及设施设备老化更新改造，厂区老旧管网更新改造0.5KM。3、智慧化系统建设：水质在线监测设备1套、设备状态感知装置1套、环境与安全感知设备1套、生产运行智能管控系统1套，能耗与成本管理系统1套，环保合规与应急管理系统1套，移动与远程监控终端1套。ICEAS反应池曝气智能调控、滗水器防污泥流失智能控制、抗冲击负荷智能响应、剩余污泥智能排泥管控、ICEAS关键设备预防性维护、全厂能耗智能优化（ICEAS工艺段为主）、水质达标智能预警与追溯等更新改造。	7855.48	争取中央补助4713.29万元，其他3142.192万元	2026.12-2027.12

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时序
17	云南省昆明市东川区主城区自来水老旧管网更新改造工程	保安全	综合整治+功能改善	更新改造供水管道主管 49.139km ，干管 144.09km ，入户管 161.30km ，并在管道沿线配套设水表、检修阀、进排气阀、 消火栓、排泥阀及阀井等。	17055.02	争取中央补助 12074.93 万元，其他 5174.07 万元	2026.09 - 2027.09
18	昆明市东川区城市自来水输水管网更新工程	保安全	综合整治	更新改造输水管网 21.3km 。其中：深沟公园（大菜园）水源地至一水厂更新改造 DN250 内外涂塑复合螺旋钢管输水管道 4.4km ；深沟公园（大菜园）水源地至二水厂更新改造 DN250 内外涂塑复合螺旋钢管输水管道 6.2km ；黄龙洞水源地至三水厂更新改造 DN150 内外涂塑复合螺旋钢管输水管道 2.9km ；多牛隧道水源地至第四水厂更新改造 DN600 内外涂塑复合螺旋钢管输水管道 7.8km 。	7100	无	2027-2028
19	昆明市东川区城市老旧小区自来水供水“一户一表”更新改造工程	惠民生	综合整治	更新改造城市中心区域老旧小区约 32300 户小区建筑红线内自来水总表至住户入户管道和“一户一表”自动化贸易表。	6800	无	2026-2027
20	东川区主城区污水处理提质增效工程	保安全	功能改善+综合整治	1.主城区内老旧小区 45 个改造 DN300~DN500 污水管网 14 公里，新建检查井 214 座2、管道清淤 13 公里，混接错接点 118 个，新建 DN400~600 污水管道 10324m 。	4662.43	争取中央补助 2797.46 万元，其他 1864.972 万元	2028.01-2028.12
21	东川区再生水管网及设施新建工程	补短板	新建	新建 3000m³/d 再生水厂 1 座，新建 DN100~DN200 管网 23419m ；新建 DN300~DN600 污水管 71.92km ，配套化粪池及入户管网改造。	4321.06	争取中央补助 2592.64 万元，其他 1728.424 万元	2028.01-2028.12

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时 序
22	东川区东起路北延线综合管廊建设工程	补短板	新建	为解决东川区管线入地问题。在东川区东起路北延线，新建单仓综合管廊 5.548 公里，新建道路 17.7536 万平方米。	66576	争取中央补助 39945.60 万元，其他 26630.40 万元	2028.6-2029.6
23	东川区铜都街道城市危旧房宜居改造工程	保安全	全面改造	本工程涉及危旧房点位 40 个（含 42 栋），涉及住户 949 户，总建筑面积 44673 m²。	17618	争取中央补助 12000.00 万元，其他 5618 万元	2026.05-2027.11
24	东川区集义-碧谷街道城市危旧房宜居改造工程	保安全	全面改造	本工程涉及危旧房点位 16 个（含 37 栋），涉及住户 558 户，总建筑面积 27100 m²。	5011	争取中央补助 3500.00 万元，其他 1511 万元	2026.05-2027.12
25	东川区铜都街道城市危旧房（公房）宜居改造工程	保安全	全面改造	本项目涉及城市危旧公房 15 栋建筑共 398 套，总建筑面积 12509.97 平方米。	6477.02	争取中央补助 4500.00 万元，其他 1977 万元	2026.03-2027.12
26	东川区2026年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目	惠民生	综合整治	本项目涉及 15 个小区，共计 662 户， 38 栋建筑，总建筑面积 5.33 公顷，主要涉及改造的内容有：排水系统改造，改造道路，无障碍设施改造，改造增设非机动车车棚，新增垃圾收集处，小区内配套养老抚幼、便民市场等服务设施的建设、改造；配备消防设施，门禁系统、人脸识别系统等。	3891.19	争取中央补助 2334.6 万元，其他 1556.4 万元	2026.6-2027.6

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时序
27	东川区2027年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目	惠民生	综合整治	本项目涉及17个小区，共计2885户，73栋建筑，总建筑面积27.17公顷，主要涉及改造的内容有：排水系统改造，改造道路，无障碍设施改造，改造增设非机动车车棚，新增垃圾收集处，小区内配套养老抚幼、便民市场等服务设施的建设、改造；配备消防设施，门禁系统、人脸识别系统等。加装电梯5部。	19119.81	小区改造内容摸底，按年度申报省级计划	2027-1-2027-12
28	东川区2028年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目	惠民生	综合整治	本项目涉及12个小区，共计2949户，190栋建筑，总建筑面积34.65公顷，主要涉及改造的内容有：排水系统改造，改造道路，无障碍设施改造，改造增设非机动车车棚，新增垃圾收集处，小区内配套养老抚幼、便民市场等服务设施的建设、改造；配备消防设施，门禁系统、人脸识别系统等。加装电梯10部。	15286.02	小区改造内容摸底，按年度申报省级计划	2028-1-2028-12
29	东川区2029年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目	惠民生	综合整治	本项目涉及8个小区，共计2036户，95栋建筑，总建筑面积19.57公顷，主要涉及改造的内容有：排水系统改造，改造道路，无障碍设施改造，改造增设非机动车车棚，新增垃圾收集处，小区内配套养老抚幼、便民市场等服务设施的建设、改造；配备消防设施，门禁系统、人脸识别系统等。加装电梯15部。	11339.28	小区改造内容摸底，按年度申报省级计划	2029-1-2029-12
30	东川区2030年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目	惠民生	综合整治	本项目涉及12个小区，共计1701户，83栋建筑，总建筑面积20.33公顷，主要涉及改造的内容有：排水系统改造，改造道路，无障碍设施改造，改造增设非机动车车棚，新增垃圾收集处，小区内配套养老抚幼、便民市场等服务设施的建设、改造；配备消防设施，门禁系统、人脸识别系统等。加装电梯20部。	9970.98	小区改造内容摸底，按年度申报省级计划	2030-1-2030-12

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时 序
31	东川区2025年保障性住房配套基础设施建设项目—供水管网提升改造	惠民生	功能改善+ 综合整治	对7个保障性住房小区内的给水管进行提升改造，新建DN100~DN400镀锌钢管9644米，并配套建设相关附属设施蝶阀35个，闸阀井35座，排泥井14座，排气井10座。	500	争取中央补助300.00万元，其他200万元	2027-6- 2028-6
32	东川区铜都街道（京铜、腊利、福源、春晓、尼拉姑5个社区）完整社区建设项目	惠民生	综合整治+ 功能改善	铜都街道完整社区建设项目覆盖京铜、腊利、福源、春晓、尼拉姑5个社区，主要包括：新建及改造社区综合服务站5处3000m²，配建社区卫生服务站5处600m²、托育设施3处450m²，福源社区新建社区公房500m²；市政基础设施方面，改造达腊段道路300米，强弱电规整4公里，新增停车位250个、新能源汽车充电桩50个、电动自行车充电棚12处，新增及改造太阳能路灯约150套，增设无障碍设施50处、垃圾分类收集点25处；公共活动空间方面，新建腊利社区小游园1300m²、口袋公园4处，改造老年人活动室400m²，建设社区步道2公里；红色文化方面，打造团结渠红色文化景观带5.1公里，建设春晓社区红色阵地300m²，设置红色文化宣传设施10处、文化小品5组；智慧安防方面，安装高清摄像头80个、人脸识别门禁12套、智慧社区管理平台1套，配套物业管理用房8处、应急广播系统1套；便民商业方面，建设快递末端服务站5处、规整社区便利店5处。项目以团结渠生态步道、福源社区公房、春晓闲置资产盘活为三大亮点，建成后将显著提升5个社区的基础设施 and 公共服务水平。	4800	争取中央补助3700.00万元，其他1100万元	2027-08 - 2028-12

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时 序
33	东川区碧谷街道 (新街、小新 街、龙潭社区、 洗尾嘎4个社 区)完整社区建 设项目	惠民生	综合整治+ 功能改善	东川区碧谷街道建设项目覆盖新街、小新街、龙潭社区、洗尾嘎4个社区，主要包括：新建及改造社区综合服务站4处2400m²，配建社区卫生服务站400m²、托育设施2处300m²；市政基础设施方面，改造与主干道衔接道路300米，强弱电规整4公里，新增停车位200个、新能源汽车充电桩50个、电动自行车充电棚12处，新增及改造太阳能路灯约150套，增设无障碍设施50处、垃圾分类收集点25处；公共活动空间方面，新建口袋公园3个1000m²，改造老年人活动室300m²，建设社区步道2公里；红色文化方面，设置红色文化宣传设施10处、文化小品5组；智慧安防方面，安装高清摄像头80个、人脸识别门禁12套、智慧社区管理平台1套，配套物业管理用房8处、应急广播系统1套；便民商业方面，建设快递末端服务站5处、规范社区便利店5处。	4000	争取中央补助3100.00万元，其他900万元	2027.05 - 2028.12
34	东川区集义街道 (祥和、炎山、 逐梦、共裕、集 义5个社区)完 整社区建设项目	惠民生	综合整治+ 功能改善	集义街道完整社区建设项目覆盖祥和、炎山、逐梦、共裕、集义5个社区，主要包括：新建及改造社区综合服务站3000m²，改造居家养老服务中心1000m²，配建社区卫生服务站600m²、托育设施600m²；市政方面，改造雨污管网3公里、供水管网2公里、强弱电规整3公里，新建钢结构停车场1处及地面停车位200个，配建新能源汽车充电桩50个、电动自行车充电口200个，修缮保护前苏联时期建筑1栋；公共空间方面，改造葡萄酒厂闲置公房为社区休闲活动室500m²，升级篮球场1个，新建口袋公园5处、公共活动场地8处、社区健身步道2公里；打造老工业遗存文化街区500米，建设社区食堂1处（150-200m²）、社区中心街铺1处（200-300m²）及快递末端服务站5处；同步完善智慧安防监控120个、人脸门禁15套、智慧社区管理平台1套，增设无障碍设施50处、垃圾分类收集点25处。项目以存量资产盘活为特色，补齐“一老一小”及市政短板，建成后将形成服务完善、特色鲜明的完整社区示范样板。	4500	争取中央补助3500.00万元，其他1000万元	2028.03 - 2029.12

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时 序
35	东川区公共设施安全监测智能化改造示范项目	保安全	功能改善	公共设施数字化、智能化改造：设置燃气感知监测设备 107 套、供水感知监测设备 132 套、雨水感知监测设备 526 套、污水感知监测设备 504 套，桥梁感知监测设备 28 套；软件系统：设置综合管网管理系统 1 套，移动应用系统 1 套，燃气、排水、供水、桥梁安全运行监测系统各 1 套，数据中心建设 1 套，数据集成对接系统 1 套，基础数据工程 1 套，支持平台一套。运行环境系统：应用服务器 2 套、基础支持平台服务器 6 套、数据库服务器 2 套。	7350.56	争取中央补助 4410.34 万元，其他 2940.22 万元	2025.12-2027.02
36	东川区炎山片区城中村综合改造工程	提品质	全面改造+综合整治	城中村改造范围内：翻修改造机动车道 25135 m ² 、步行道 10054 m ² 、给水管 11096 m、污水管 11445 m、雨水管 12143 m、供电线路 9415 m、通讯线路 7323 m；改造或增设机动车停车场 5184 m ² 、非机动车停车棚 1728 m ² 、社区服务中心 461 m ² 、文体活动场地建 3456 m ² 、景观绿化提升 6912 m ² 、设无障碍设施 57 处、适老化设施 5 处、太阳能路灯 452 套、环卫设施 8 套；消防设施、安防监控系统、标识系统各 1 项；屋面防水修缮 34560 m ² 、外墙修缮与美化 25920 m ² 、雨落管维修更换 5184 m、门窗更换 1728 樘、违规建筑撤除 8640 m ² 。城中村改造范围外：新建与城市主干道衔接的道路 12384 m及相应给排水、通讯及路灯等配套设施。	13689.27	争取中央补助 9582.49 万元，其他 4106.78 万元	2026.6-2027.11

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时 序
37	东川区沿河片区 城中村综合改造 工程	提品质	全面改造+ 综合整治	城中村改造范围内：翻修改造机动车道 36585 m²、步行道 14634 m²、给水管 10021 m、污水管 10476 m、雨水管 11387 m、供电线路 12288 m、通讯线路 9557 m；改造或增设机动车停车场 3420 m²、非机动车停车棚 1140 m²、社区服务中心 304 m²、文体活动场地建 2280 m²、景观绿化提升 4560 m²、设无障碍设施 38 处、适老化设施 3 处、太阳能路灯 658 套、环卫设施 5 套；消防设施、安防监控系统、标识系统各 1 项；屋面防水修缮 22800 m²、外墙修缮与美化 17100 m²、雨落管维修更换 3420 m、门窗更换 1140 樘、违规建筑撤除 5700 m²。城中村改造范围外：新建与城市主干道衔接的道路 28752 m及相应给排水、通讯及路灯等配套设施。	16194.4	争取中央补助 11336.08 万元，其他 4858.32 万元	2027.06 - 2028.12
38	东川区桂苑社区 城中村外与城市 主干网衔接配套 道路更新改造工程	补短板	综合整治+ 功能改善	该项目为桂苑社区城中村与城市主干网衔接的配套道路更新改造工程，涉及铜都街道桂苑社区城中村衔接道路改造，两条衔接主干道的道路改造内容为：春晓路道路长度 609.85 米，红线宽度 14 米。兴玉路延长线长度 394.28 米，红线宽度 24 米。春晓路与兴玉路设计规划中，供电管网合计 960 米，通信管网合计 970 米，给水管网合计 985 米，排水管网合计 1966 米。配套城市道路照明及景观绿化工程，具体包括：新建路灯 84 盏；新建树池 315 个，并同步种植乔木 315 株；增设垃圾收集桶 16 个。新建公交站台 2 座、充电桩 10 个及公共停车场 1 座。	2	争取中央补助 3500 万元，其他 1000 万元	2027.06 - 2028.12

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时 序
39	东川区腊利片区城中村综合改造工程	提品质	全面改造+综合整治	城中村改造范围内：翻修改造机动车道25980m²、步行道10392m²、给水管11659m、污水管12133m、雨水管13080m、供电线路12787m、通讯线路9946m；改造或增设机动车停车场4482m²、非机动车停车棚1494m²、社区服务中心398m²、文体活动场地建2988m²、景观绿化提升5976m²、设无障碍设施49处、适老化设施4处、太阳能路灯467套、环卫设施7套；消防设施、安防监控系统、标识系统各1项；屋面防水修缮29880m²、外墙修缮与美化22410m²、雨落管维修更换4482m、门窗更换1494樘、违规建筑撤除7470m²。城中村改造范围外：新建与城市主干道衔接的道路60540m及相应给排水、通讯及路灯等配套设施。	22456.01	争取中央补助15719.21万元，其他6736.8万元	2027.03 - 2028.12
40	东川区石羊片区城中村综合改造工程	提品质	全面改造+综合整治	城中村改造范围内：翻修改造机动车道46835m²、步行道18734m²、给水管15436m、污水管15852m、雨水管16685m、供电线路11240m、通讯线路8742m；改造或增设机动车停车场7830m²、非机动车停车棚2610m²、社区服务中心696m²、文体活动场地建5220m²、景观绿化提升10440m²、设无障碍设施87处、适老化设施8处、太阳能路灯843套、环卫设施12套；消防设施、安防监控系统、标识系统各1项；屋面防水修缮5220m²、外墙修缮与美化39150m²、雨落管维修更换7830m、门窗更换2610樘、违规建筑撤除13050m²。城中村改造范围外：新建与城市主干道衔接的道路9828m及相应给排水、通讯及路灯等配套设施。	16439.43	争取中央补助11507.60万元，其他4931.83万元	2028.06 - 2029.12

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时序
41	东川区达贝片区城中村综合改造工程	提品质	全面改造+综合整治	城中村改造范围内：翻修改造机动车道27040m²、步行道10816m²、给水管10214m、污水管10494m、雨水管11052m、供电线路7538m、通讯线路5863m；改造或增设机动车停车场5148m²、非机动车停车棚1716m²、社区服务中心458m²、文体活动场地建3432m²、景观绿化提升6864m²、设无障碍设施57处、适老化设施5处、太阳能路灯486套、环卫设施8套；消防设施、安防监控系统、标识系统各1项；屋面防水修缮34320m²、外墙修缮与美化25740m²、雨落管维修更换5148m、门窗更换1716樘、违规建筑拆除8580m²。	9575.84	争取中央补助6703.09万元，其他2872.75万元	2028.06 - 2029.12
42	东川区机修厂-锻压机床厂铜历史老旧厂区提质改造工程	提品质	综合整治+功能改善	人行道改造5556m²，道路交通系统改造12964m²，广场改造7408m²，拆除建筑1424.37m²，机动车位改造5697.47m²，增设非机动车车棚227.9m²，设置标识系统4项，无障碍设施改造712.18m²，街角绿地1481.60m²，垃圾桶37个，垃圾收集站点4座，太阳能路灯74套，通信管线2129.8米，供水改造2000.16米，雨水管网2037.2米，污水管网1944.6米，消防设施7套供电改造1852米，体育健身设施1套，新增公共厕所2座。	3946.94	争取中央补助2368.16万元，其他1578.78万元	2027.12- 2028.12
43	东川区老火车站功能提升改造工程	提品质	综合整治+功能改善	翻修改造机动车道18792m²、步行道4698m²、给水管2291m、污水管2482m、雨水管2864m、供电线路4468m、通讯线路3475m；改造或增设机动车停车场m²、非机动车停车棚m²、社区服务中心m²、文体活动场地建m²、景观绿化提升19095m²、设无障碍设施802处、适老化设施8处、太阳能路灯234套、环卫设施56套；消防设施、安防监控系统、标识系统各1项；屋面防水修缮50920m²、外墙修缮与美化76380m²、雨落管维修更换850m、门窗更换472樘、违规建筑拆除1605m²。	7088.96	争取中央补助4253.38万元，其他2835.58万元	2026.08 - 2027.08

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时 序
44	东川区新桥河农产品批发市场建设项目	惠民生	新建	金沙路西侧（云南金山机械制造有限公司地块及云南金沙矿业股份有限公司转运站地块）用地新建农贸市场和加油站，用于满足新桥河农贸市场搬迁及加油站规划布局需求，新建农贸市场用地为15716.67m ² （约23.57亩），新建加油站用地4893.34m ² （约7.34亩）。新建农贸市场总建筑面积为5858平方米。	3500	争取中央补助2450.00万元，其他1050万元	2026.09 - 2027.09
45	东川区废旧物资集散联运中心功能提升改造工程	提品质	综合整治+功能改善	翻修改造机动车道8076m ² 、步行道4719m ² 、给水管756m、污水管819m、雨水管945m、供电线路1701m、通讯线路1323m；改造或增设机动车停车场4200m ² 、硬地翻修改造12600m ² 、社区服务中心2500m ² 、文体活动场地建2100m ² 、景观绿化提升4200m ² 、设无障碍设施50处、适老化设施25处、太阳能路灯145套、环卫设施50套；消防设施、安防监控系统、标识系统各1项；屋面防水修缮12600m ² 、外墙修缮与美化95796m ² 、雨落管维修更换200m、门窗更换50樘、违规建筑撤除5000m ² 。改造外围衔接道路1560m及相应给排水、通讯及路灯等配套设施。	5655.35	争取中央补助3393.21万元，其他2262.14万元	2027.06 - 2028.12
46	东川区尼拉姑片区更新改造项目配套基础设施建设项目	补短板	新建	片区土地整理开发面积为106亩更新改造配套的给水工程、排水工程、电力工程、通信管道工程、绿化工程、照明工程、公共服务设施、环卫设施（垃圾桶）等。	1500	争取中央补助1050.00万元，其他450万元	2026.12- 2027.12

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时 序
47	东川区市府街历史文化老旧街区提质改造工程	提品质	综合整治+功能改善	(一) 配套基础设施改造: 机动车道改造9712.5m²、人行道改造7215m²、通信管线978米、供水改造1010米、雨水管网944米、污水管网982米、供电改造987米、消防设施7套、广场改造3700m²、口袋公园街角绿地3807m²、拆除建筑600m²。 (二) 便民公共服务设施改造: 城市公共会客厅装修改造300m²、无障碍设施改造280m²、机动车位改造2430m²、增设非机动车车棚192m², 标识牌及宣传栏2项、垃圾桶18套、垃圾收集站点2处、太阳能路灯20套、体育健身设施1套、公共厕所1座。	2399.06	争取中央补助1439.44万元, 其他959.62万元	2025.08 - 2026.12
48	趣玩东川·铜画西岸综合文旅产业园	提品质	新建+全面改造	项目包括东川旅游集散中心、铜文化度假酒店、水上欢乐世界、湿地奇幻漂流、户外露营基地、西岸美食街、萌娃宠物乐园、四季农业体验区、渔业休闲竞赛区、体育运动公园、低空经济产业园区、休闲度假特色小镇、老年康养社区、历史文化街区更新改造、农贸市场、加油站等17个子项目组成的城市综合引擎文旅项目。	180000	争取中央补助126000.00万元, 其他54000.00万元	2027.09 - 2028.09
49	东川区养老服务中心建设项目	惠民生	新建	新建养老服务中心一所, 养老服务中心用地面积7342.5平方米, 约17亩, 配套建设养老院主体建筑、配套设施用房、活动室、休息室以及供电、给排水、通信、消防等基础设施建设。	5680	争取中央补助3976.00万元, 其他1704万元	2026.06 - 2027.06
50	东川区城市零星土地综合整治暨生态停车场建设项目	惠民生	新建+综合整治	项目主要包括: (1) 新建10个生态停车场; (2) 安装配套智慧停车系统及充电桩; (3) 10个社区便民服务站 (4) 新建一个新能源汽车大型充电站; (5) 全民健身设施建设工程; (6) 城市口袋公园	10000	争取中央补助7000.00万元, 其他3000万元	2027.05 - 2028.12

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时 序
51	长江上游昆明市东川区绕城水环境综合治理及生态步道建设项目	提品质	综合整治+功能改善	长江上游昆明市东川区绕城水环境综合治理及生态步道建设项目总用地范围为13.7公里绕城水环境及生态廊道，主要包括深沟、腊利沟2条防洪沟的提质改造，团结渠生态沟渠治理及护栏改造，湿地公园、石头公园、达贝湖公园的底泥清理等，配套新建内容包括玻璃栈道530m，木栈道393m，台阶型砌石爬山步道2104m，彩色混凝土步道6536m，广场铺地19320m²，广场绿化44450m，景观灯21套，景观路灯217盏，景观小品25个，景观雕塑25套，景观文化墙150面，标识牌27套，观景平台硬质铺装1750m²，垃圾桶110个，公共厕所23座，休憩廊架14套，安全护栏1965m，文化宣传栏18套。	12000	争取中央补助8400.00万元，其他3600万元	2027-09 - 2028-12
52	东川区城市运行管理服务平台建设项目	提品质	新建	新建163个高清摄像头及综合管理执法系统，综合利用现代化数字与通讯技术，围绕数字化城市管理九大核心业务、城市综合执法办案、渣土监管、违建监管、公园管理、视频智能分析建设城市运行管理服务平台，实现对城市管理、综合执法、城管违章、违建监管、城市清洁等的统一调度指挥，提升城市运行管理效率，降低城市运行管理中违法事件的发生率。	1153	区财政资金或企业自筹	2027-12- 2028-12
53	东川区市政道路照明节能升级改造项目	提品质	全面改造	东川区城区58条道路照明设施进行改造升级，共更换LED路灯灯具4428套，全部为高压钠灯更换为LED灯；更换YJV0.6/1kv4*25+1*10mm²电缆20.64公里；灯杆更换258棵。新建手机终端控制系统40套；路灯专用变压器8套。	2400	超长期特别国债	2026-12- 2027-12

序号	项目名称	项目类别	更新方式	项目建设内容	预计总投资额 (万元)	资金筹措	更新时 序
54	东川区儿童友好 公共绿地建设项 目	提品质	功能改善	(一) 人民公园 彩虹跑道提升约2100平方米、植物优化提升约3000平方米、 儿童天地场地修补及提升约800平方米、亲子球场改造约 1000平方米、亲子健身场地改造约1000平方米、主题教育墙 绘修 补约50平方米。 (二) 石头公园 环湖青少年健康运动跑道提升，约2800平方米；绿地适儿化 改造，约3000平方米。 (三) 湿地公园 环湿地公园步道进行动植物科普步道改造提升，约12300 平方米、带毒带刺植物优化提升约6000平方米。 (四) 三条儿童友好慢行道路改造 1·东起路：对道路西侧绿地或人行道进行儿童友好出行的面 层改造，约3800平方米；提升现有骑行道的安全防护和儿 童出行引导，增加骑行划线、面层修复及颜色改造，约 7600平方米；增加适儿化的指引标识和安全引导标识。 2·凯通路：提升现有骑行道的安全防护和儿童出行引导，增 加骑行划线、面层修复及颜色改造，约6400平方米。 3·古铜路：对道路两侧人行道进行儿童友好出行的面层改造， 约3300平方米；提升现有骑行道的安全防护和儿童出行引 导，增加骑行划线、面层修复及颜色改造约44600平方米； (五) 15个游园等的适儿化改造 带毒带刺植物优化提升约55830平方米，增加儿童活动设施、 儿童游乐场地及看护设施	1676.64	中央预算	2027-12- 2028-12
55	东川区城市公园 提升改造项目	提品质	功能改善	将石头公园、湿地公园进行升级改造，完善相关基础设施及 绿化。并进行商业化改造	1000	政府投资或 企业自筹	2027-12- 2028-12
合计					653537.37		

第九章 保障措施

一、政策保障

完善法律法规，制定专项政策，细化配套细则，统一标准规范，构建和完善“ $1+X+N$ ”的政策法规体系保障，打通城市更新工作的难点、堵点，系统推进城市更新规划的实施。其中法规层面： 1 个条例，即《东川区城市更新改造管理办法》，从法律层面保障更新工作的合法性与严肃性。从政策层面： X 个城市更新核心配套政策。针对城市更新不同细分领域的差异化需求，制定定向支持政策，推出“规划、土地、资金财税、建设管理”等 4 类政策工具包。操作层面： N 个技术导则、标准和操作指引，构建覆盖城市更新全流程的技术标准与验收体系。

（一）土地和规划政策保障

强化国土空间规划的引领作用，制定国土空间规划引领与国土空间用途管制相关政策，强化国土空间规划的引领作用以及对专项规划的指导和底线约束，构建“ $1+N$ ”的规划工作格局，形成工作合力。强化国土空间用途管制。建立覆盖全域全类型的国土空间用途管制制度，明确“项目跟着规划走、土地要素跟着项目走”的核心原则，加强用地保障。城市更新项目应纳入国土空间规划“一张蓝图”，研究并建立与城市更新适配的土地用途管制方式。积极响应中央政策，制定和完善土地混合开发利用与用途转换、低效用地再开发、零星用地整合与闲置土地处置，以及土地权益保障、容积率转移等一揽子存量土地资源盘活与利用的专项配套政策，推动土地混合开发利用和用途依法合理转换和低效用地再开发。制定和完善容积率奖励、地价优化计收、责任捆绑等配套规划政策，提高市场主体参与城市更新的积极性。

（二）金融财税政策保障

构建容积率奖励与财政挂钩，存量盘活财政奖补，履约保证金制度等财政激励政策，以及存量盘活税收优惠，公益性配建税收减免等税收减免政策多层次财政金融支持体系，通过政府、市场和社会各方的共同努力破解城市更新的资金难题，探索多元化的融资渠道和财税支持路径，确保城市更新稳步进行。

（三）政策协同保障

建立跨部门政策协同机制，成立跨部门协同工作小组，由区政府牵头，整合自然资源、住建、财政、发改等部门力量，定期召开政策协调会议，解决政策制定与执行中的冲突问题。推行政策协同审查制度，在出台新的更新政策前，需征求相关部门意见，对可能存在的政策冲突进行提前化解。建立政策清单动态更新机制，定期梳理各部门城市更新相关政策，形成城市更新政策清单，明确各政策的适用范围、执行部门与衔接关系。强化政策执行监督，建立政策执行考核制度，将城市更新政策执行情况纳入部门绩效考核，设定

量化考核指标。

二、组织保障

（一）构建三级联动的组织架构，明确权责边界

构建城区—街道—社区三级联动的组织架构，明确权责边界，避免管理真空，进一步对接“市级统筹、区级主责、街道（社区）落地”的协作体系。通过区级承接市级规划要求，结合辖区实际细化更新规划方案，推进项目落地，主要负责方案细化与资源统筹、项目全流程管理、跨部门协同联动。街道（社区）落地，打通规划实施“最后一公里”。街道（社区）作为城市更新的“神经末梢”，主要负责民意收集与宣传引导、矛盾调解与现场配合、后期维护与长效管理，确保项目落地和符合群众需求。

（二）强化人才队伍与技术支撑，提升规划编制与实施能力

通过“引育人才、创新技术、搭建平台”，解决专业人才短缺、技术应用滞后的问题，夯实城市更新的能力基础，确保规划编制科学、实施高效。强化专业队伍建设，组建“本土培养+外部引进”的人才队伍，重点解决“没人干、干不好”的问题。通过

开展精准化培训、紧缺人才引进、复合人才培养等手段建立一批业务能力过硬的专业人才队伍。加强技术创新运用，大力推广GIS地理信息系统、无人机航拍等低成本、易操作、实用性强的技术，提升更新规划与实施的效率和质量。大力推广本土适配技术，搭建市级统筹、区级应用的简易城市更新数字化管理平台，重点满足信息共享、进度跟踪、问题反馈需求，帮助各级部门高效管理项目。加强智库与平台支撑，依托外部智库与本地平台，采用智库合作借力、本地平台整合、搭建交流合作平台等方式，为城市更新提供智力支持与资源对接，弥补自身能力短板。

三、制度保障

（一）完善城市更新法规和技术标准

完善城市更新法规体系和适用于城市更新的技术标准，确保城市更新工作有法可依、有章可循，推进城市更新顺利实施。构建层级分明的城市更新法规体系，确保城市更新工作有法可依、有章可循。在《2025年昆明市城市更新改造管理办法实施细则》的基础上制定差异化的实施细则，制定涵盖土地征收与补偿、容积率调整、产权调换、历史文化保护、城市危旧房改造、居民权益保障等具体领域的专项法规、规范，填补各细分领域的空白，精准回应本市在城市更新工作中的需求，破解城市更新工作中遇到的难题。针对不同的更新对象，制定相应的技术规范与标准，保障城市更新项目建设质量、提升城市功能品质。建立技术标准的动态更新机制，结合新材料、新技术、新工艺的发展，以及城市功能提升的新要求，及时更新技术标准，推动城市更新项目的高质量建设。

（二）构建多元可持续的资金保障制度

构建多元可持续的资金保障制度，拓宽资金渠道、降低资金风险，为城市更新工作提供稳定的资金支持。完善政府主导的财政保障制度，发挥政府在城市更新资金保障中的引导和兜底作用，建立稳定的财政投入机制，将城市更新资金纳入政府财政预算，合理安排财政资金投入，确保民生改善、历史文化保护、基础设施升级、公共服务设施补短板等重点更新项目的资金需求。设立城市更新专项基金，通过财政拨款、土地出让金返还、国有资本注入等方式筹集资金。制定财政补贴、税收优惠等政策，引导社会资本参与城市更新，加强政府与金融机构的合作，争取政策性银行的长期低息贷款支持，为城市更新项目提供低成本的资金来源。建立市场驱动的资本引入制度，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，吸引各类市场主体参与城市更新，优化市场准入环境，降低市场主体参与城市更新的门槛，创新城市更新项目融资模式，推广政府和社会资本合作（PPP）模式，探索固定资产投资信托基金（REITs）模式，吸引社会公众投资者参与，拓宽项目的融资渠道，建立市场主体激励机制，营造良好的市场参与氛围。建立居民参与的资金筹措制度，鼓励居民参与资金筹措，建立居民自愿出资机制，提高居民的认同感和参与度，形成共建共治共享的良好局面。

（三）完善规划管理和审批制度

完善规划管理制度，明确城市更新专项规划的法定地位，建立城市更新专项规划与国土空间总体规划、详细规划以及交通、生态环保、历史文化保护等专项规划的衔接机制，明确各规划间的优先级与协同规则。推行弹性规划管理模式，建立规划动态维护制度，通过完善的规划管理制度确保更新专项规划的落地实施。优化规划审批制度，简化城市更新项目审批流程，整合审批环节，建立一站式审批服务平台，建立审批事项动态调整机制，提高城市更新项目的审批效率，为城市更新项目的快速推进提供保障。

（四）建立多元主体协同制度

建立多元主体协同制度，协调各方利益、凝聚各方力量，形成城市更新的合力，确保更新工作顺利推进。建立全流程公众参与制度，保障居民的知情权、参与权和监督权，提高城市更新决策的科学性和民主性。建立多方协同机制和联席会议制度，搭建信息共享平台，鼓励社会组织参与城市更新协同工作，加强政府、市场主体、居民、社会组织等各方之间的沟通与协作，解决城市更新过程中的跨部门、跨领域问题。建立利益主体权益保障制度和利益纠纷解决机制，平衡居民、市场主体、政府各方利益，及时解决城市更新过程中出现的利益纠纷，保障各方的合法权益。

（五）完善监管与评估制度

建立全生命周期监管制度，及时发现和解决问题，评估更新项目的实施效果，为后续城市更新工作提供经验借鉴，确保城市更新工作持续、健康推进。建立监管信息公开制度，定期向社会公开城市更新项目的监管情况，接受社会监督。建立动态评估制度，及时

掌握城市更新项目实施成效、发现实施过程中存在的问题、调整优化更新策略，确保城市更新工作始终与城市发展目标、居民需求相契合，提升城市更新的科学性和精准性。

四、资金保障

（一）强化政府财政资金的引导与撬动作用

精准定位财政资金投向，重点聚焦城市更新的公益性与基础性领域，发挥财政资金的基础保障和兜底作用，针对不同项目类型建立差异化兜底机制，严格划定财政资金使用红线，确保资金取之于民、用之于民；充分发挥财政资金的撬动作用，强化资金引导作用，重点支持战略型项目、历史文化保护与活化利用、创新技术与绿色低碳示范项目。构建中央引导、地方统筹的层级化资金支持体系，除用好中央预算内投资、超长期特别国债等中央资金外，地方政府需整合住建、交通、环保等部门分散资金，提升资金使用效率。创新财政资金撬动模式，吸引社会资本深度参与通过政策引导、模式创新，打破投资主体间资金壁垒，构建“财政+社会资本+金融机构+居民”的多元资金体系，推动财政资金从单向投入转向多方联动，放大财政资金的杠杆效应，引导社会资本深度参与，推动城市更新从政府主导向多元共治转变，为城市高质量发展注入持久动力。

（二）创新市场化融资模式，拓宽资金来源

创新政府联合社会资本的市场化融资模式。在政府和社会资本合作（*PPP*）模式的基础上，探索政府、房企、产权所有者各自出资的融资模式，以及社区企业合作体模式等，拓宽融资渠道。积极探索城市更新基金模式，通过设立政府引导基金、产业基金、社会资本基金等，引入市场化的投资决策机制和退出机制，吸引社会资本参与城市更新项目。探索“基金+银行贷款”“基金+债券”等组合融资模式，发挥不同融资工具的优势。鼓励金融机构开发适合城市更新特点的金融产品，满足更新项目多样化的资金需求。探索不动产投资信托基金（*REITs*）模式，为融资主体提供全新的融资选择。

（三）盘活存量资产，挖掘内部资金潜力

采用资产证券化、资产转让、资产出租等方式，盘活存量资产，筹集城市更新项目建设资金。创新金融手段，对已建成并投入运营的停车场、污水处理厂、产业园区等具有稳定未来收益的存量资产，通过资产证券化的方式进行盘活，筹集城市更新项目建设资金。对于一些不具备长期运营价值或与城市更新项目整体规划不符的存量资产，通过资产转让的方式快速获取资金，解决城市更新项目的资金短缺问题。对于闲置的商业楼宇、写字楼等具有长期使用价值且适合出租的存量资产，通过出租的方式实现持续稳定的现金流收入，为城市更新项目的建设和运营提供长期的资金支持。

（四）引导居民出资与参与，确保项目顺利实施

鼓励居民出资参与老旧小区加装电梯、小区环境整治等与居民密切相关的城市更新项目，按照“谁受益、谁出资”的基本原则，采取“政府+社会资本+居民，政府+居民，政

府+居民+产权单位，居民主导”等多种出资模式，制定合理的出资方案和出资比例，共同推动项目实施。加大宣传力度，引导居民积极主动参与资金筹措。

（五）加强资金监管与绩效评价，确保资金高效使用

建立全流程监管机制，保障资金使用合规。构建事前审核一事中监控一事事后审计的全链条监管体系，依托数字化工具实现资金流向可追溯、使用可核查。实施绩效导向的资金分配，提升资金使用效率，围绕民生优先、低成本见效、贴合本地需求的原则，建立差异化绩效评价与分配机制，同时建立绩效评价动态调整机制，每年根据政策导向与项目实践更新评价指标。公开财政资金使用信息，接受社会监督。落实阳光财政要求，构建“官方平台+社区公示+媒体监督”的多渠道信息公开体系，保障公众知情权与监督权。

五、规划保障

（一）建立层级清晰的规划编制和传导体系

完善城市更新规划“三级”编制体系，建立城市更新专项规划—片区策划—项目实施方案三级规划编制实施体系，完善与各级国土空间规划的衔接协同机制。三级体系强化规划上下联动，避免更新碎片化与无序化。城市更新专项规划主要明确城市更新目标、更新任务、更新片区指引；片区策划方案承接专项规划，聚焦片区统筹，主要明确片区功能业态，确定更新方式，提出项目综合实施要求，项目实施方案聚焦具体落地，确定项目建设内容、实施方式等。东川区“十五五”城市更新规划与市级规划做好衔接，通过市—区—片区—项目四级更新规划传导体系，将市级规划的要求层层落实。各级规划分别发挥纲领性、指导性、统筹性和实施依据的作用，通过规划逐级传导，层层落实上位规划的目标、任务，确保城市更新规划系统、有序实施。

（二）强化公众参与，提升规划科学性与认可度

建立全过程公众参与制度，构建覆盖规划启动、方案编制、评审修改、落地实施的全过程参与制度，形成公众参与闭环机制，让公众参与贯穿规划全生命周期，避免公众参与流于形式。拓展多元化参与渠道，让不同群体能参与、易参与，打破公众参与的门槛壁垒，针对不同年龄、职业、文化背景的群体，搭建多元化、便捷化的参与渠道，组建公众参与智囊团，通过多种形式引导公众更专业、更深入地参与规划编制，确保不同群体的意见都能被充分倾听与尊重。强化参与成果转化，让公众看到参与价值，建立参与成果公示制度，保障公众的知情权与监督权，定期向公众反馈规划落地进度与实施效果，通过成果转化与反馈，提升公众对规划的认可度与支持度，激发公众后续参与城市治理的积极性，形成公众参与的良性循环。

（三）建立规划与项目审批衔接机制

围绕城市更新项目审批需求，打破部门间信息壁垒与审批壁垒，构建规划引领、标准统一、流程简化的审批衔接体系，建立一窗受理、并联审批、限时办结的工作模式。针对

城市更新项目中可能涉及的历史建筑保护、民生设施改造等特殊情况，提前制定专项审批指引，确保审批流程合规高效，为项目快速落地创造条件。建设数字化审批平台，整合各审批部门的业务系统数据，建立统一的城市更新项目审批数据库，实现规划成果、项目信息、审批进度等数据的实时共享。

（四）加强规划实施监督与评估，确保规划落地见效

加强规划实施监督与评估，打破单一部门监管的局限性，建立统一领导、分工负责、协同联动的多部门联合监管机制，明确各部门在规划实施监管中的职责边界，同时建立定期联合巡查、联合督办制度，对规划实施中的重点项目、关键环节开展联合检查，及时发现并解决规划落地过程中出现的跨部门问题；此外，通过建立联合监管信息共享平台，实时汇总各部门监管数据，形成监管合力，避免出现监管真空或重复监管，确保规划落地见效。构建科学的规划实施评估机制，建立定量与定性结合、短期与长期兼顾的科学评估体系，引入第三方评估机构参与评估工作，确保评估结果客观公正。建立规划动态调整机制，保障规划适应性与科学性。

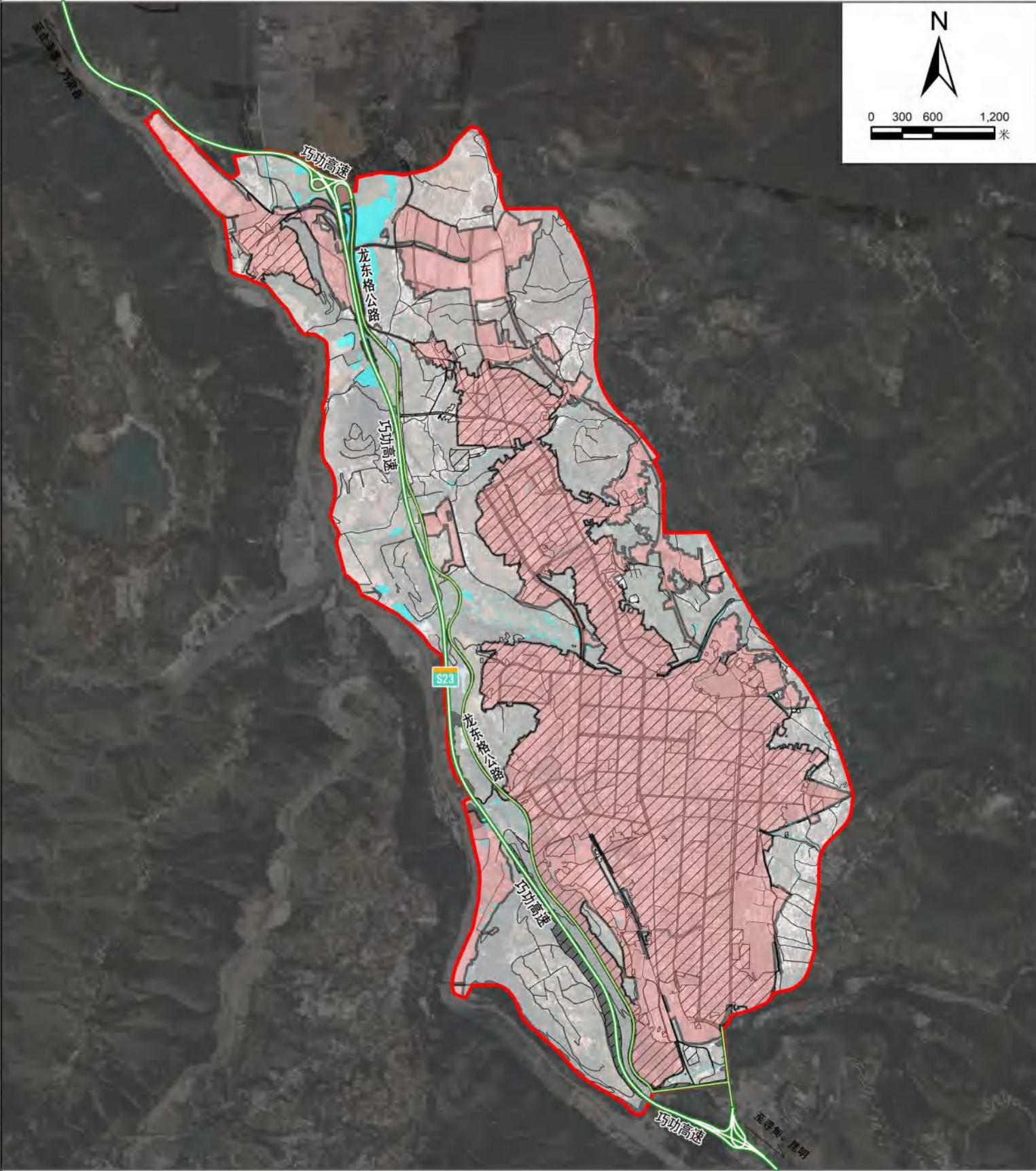
附图

图纸目录

- 1· 规划范围示意图
- 2· 居住类更新资源分布图
- 3· 产业类更新资源分布图
- 4· 基础设施类更新资源分布图——交通基础设施
- 5· 基础设施类更新资源分布图——消防基础设施
- 6· 基础设施类更新资源分布图——环卫基础设施
- 7· 公共设施类更新资源分布图
- 8· 公共空间类更新资源分布图
- 9· 城市危旧住房改造任务分布图
- 10·城市危旧公房改造任务分布图
- 11·城镇老旧小区整治改造任务分布图
- 12·完整社区建设重点任务分布图
- 13·老旧街区、老旧厂区、城中村更新改造任务分布图
- 14·公共服务设施更新改造任务分布图
- 15·城市综合管廊建设分布图
- 16·环卫设施建设改造任务分布图
- 17·消防设施建设改造任务分布图
- 18·城市生态修复任务分布图
- 19·城市结构和形态规划图
- 20·更新片区划分图

东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

规划范围示意图



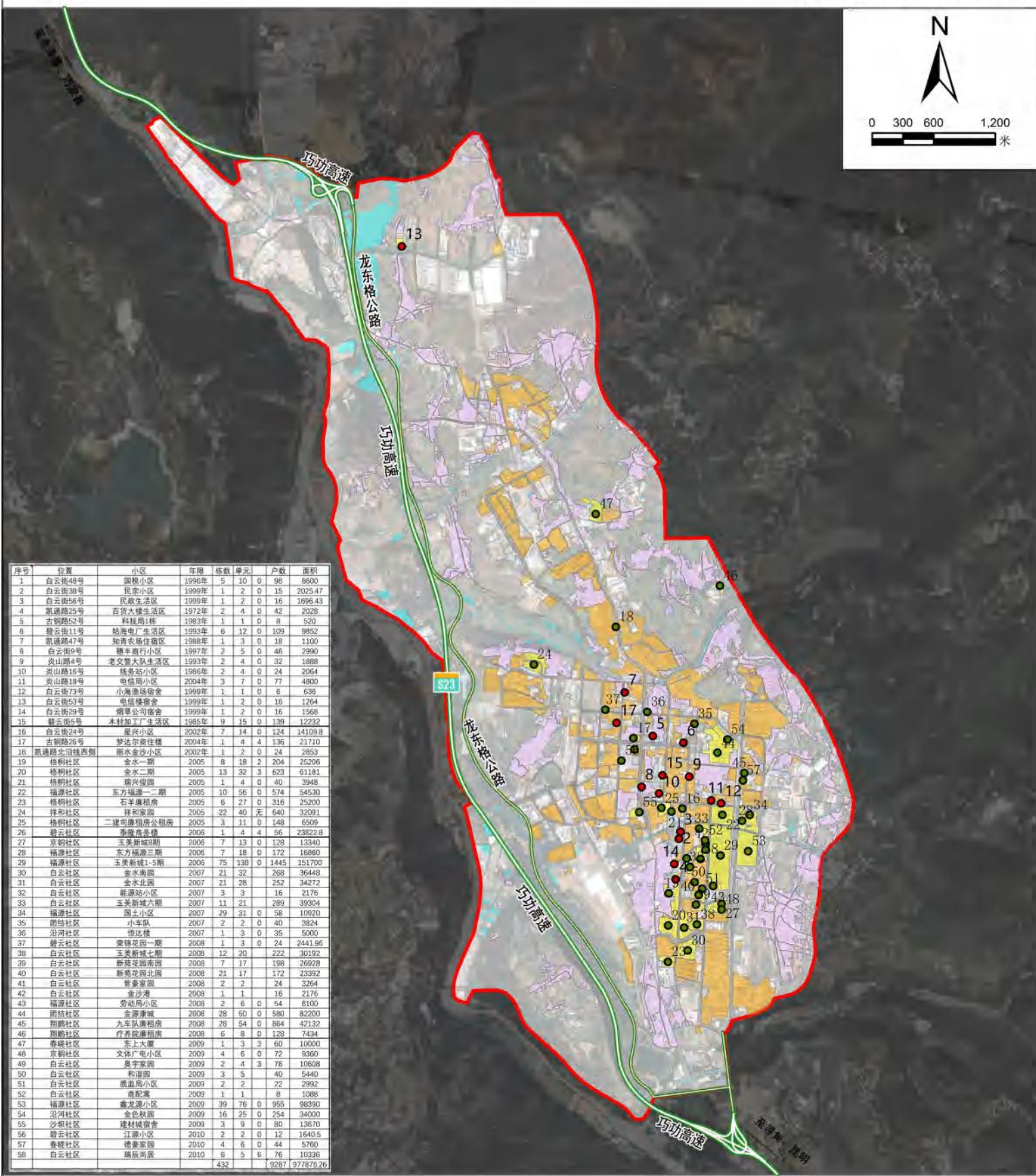
图例

- 中心城市范围
- 城镇开发边界
- 中心城区内实体地域范围

- 现状道路
- 现状水域

东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

居住类更新资源分布图



序号	位置	小区	年限	栋数	单元	户数	面积
1	白云街48号	国校小区	1996年	5	10	98	8600
2	白云街38号	民家小区	1999年	1	2	0	15
3	白云街56号	民政生活区	1999年	1	2	0	16
4	凯通路25号	百货大楼生活区	1972年	2	4	0	42
5	古铜路52号	科技局1栋	1983年	1	1	0	8
6	碧云街11号	姑海电厂生活区	1993年	6	12	0	109
7	凯通路47号	知青农场生活区	1988年	1	3	0	18
8	白云街9号	糖丰商行小区	1997年	2	5	0	46
9	炎山路4号	老交警大队生活区	1993年	2	4	0	32
10	炎山路16号	警务站小区	1996年	2	4	0	24
11	炎山路19号	电信局小区	2004年	3	7	0	77
12	白云街73号	小海渔场宿舍	1999年	1	1	0	6
13	白云街53号	电信局宿舍	1999年	1	2	0	18
14	白云街29号	烟草公司宿舍	1999年	1	2	0	16
15	碧云街5号	木材加工厂生活区	1985年	9	15	0	139
16	白云街24号	星兴小区	2002年	7	14	0	124
17	古铜路26号	梦达尔商住楼	2004年	1	4	4	136
18	凯通路北沿铁路西侧	丽水金沙小区	2002年	1	2	0	24
19	梧桐社区	金水一期	2005	8	18	2	204
20	梧桐社区	金水二期	2005	13	32	3	623
21	梧桐社区	振兴家园	2005	1	4	0	40
22	福源社区	东方福源二期	2005	10	56	0	574
23	梧桐社区	石羊滩安置房	2005	6	27	0	316
24	梧桐社区	祥和家园	2005	22	40	无	640
25	梧桐社区	二建司廉租房公租房	2005	3	11	0	148
26	碧云社区	鑫隆商务楼	2006	1	4	4	56
27	梧桐社区	玉美新城二期	2006	7	13	0	128
28	福源社区	东方福源三期	2006	7	18	0	172
29	福源社区	玉美新城1-5期	2006	75	138	0	1445
30	白云社区	金水南园	2007	21	32	268	36448
31	白云社区	金水北园	2007	21	28	252	34272
32	白云社区	能源站小区	2007	3	3	16	2176
33	白云社区	玉美新城六期	2007	11	21	289	39304
34	福源社区	国土小区	2007	29	31	0	58
35	团结社区	小车队	2007	2	2	0	40
36	沿河社区	恒茂楼	2007	1	3	0	35
37	碧云社区	贵锦花苑一期	2008	1	3	0	24
38	白云社区	玉美新城七期	2008	12	20	222	30192
39	白云社区	新苑花园南园	2008	7	17	198	26928
40	白云社区	新苑花园北园	2008	21	17	172	23392
41	白云社区	晋泰家园	2008	2	2	24	3264
42	白云社区	金沙湾	2008	1	1	18	2176
43	福源社区	劳动局小区	2008	2	6	0	54
44	团结社区	会源康城	2008	28	50	0	580
45	碧源社区	九车队廉租房	2008	28	54	0	864
46	碧源社区	疗养院廉租房	2008	6	8	0	128
47	春晓社区	东上大厦	2009	1	3	3	60
48	碧源社区	文体广电小区	2009	4	6	0	72
49	白云社区	奥宇家园	2009	2	4	3	78
50	白云社区	和谐园	2009	3	5	40	5440
51	白云社区	质监局小区	2009	2	2	22	2992
52	白云社区	唐配寨	2009	1	1	8	1088
53	福源社区	鑫龙源小区	2009	39	76	0	955
54	沿河社区	金色秋园	2009	16	25	0	254
55	沙坝社区	建材城宿舍	2009	3	9	0	80
56	碧云社区	江源小区	2010	2	2	0	12
57	春晓社区	德泰家园	2010	4	6	0	44
58	白云社区	瑞辰尚居	2010	6	5	6	76
			432			9287	972876.26

图例

● 还未改造的2000年以前建成的老旧小区

● 还未改造的2000年至2010年建成的老旧小区

其他住宅

城中村

中心城区范围

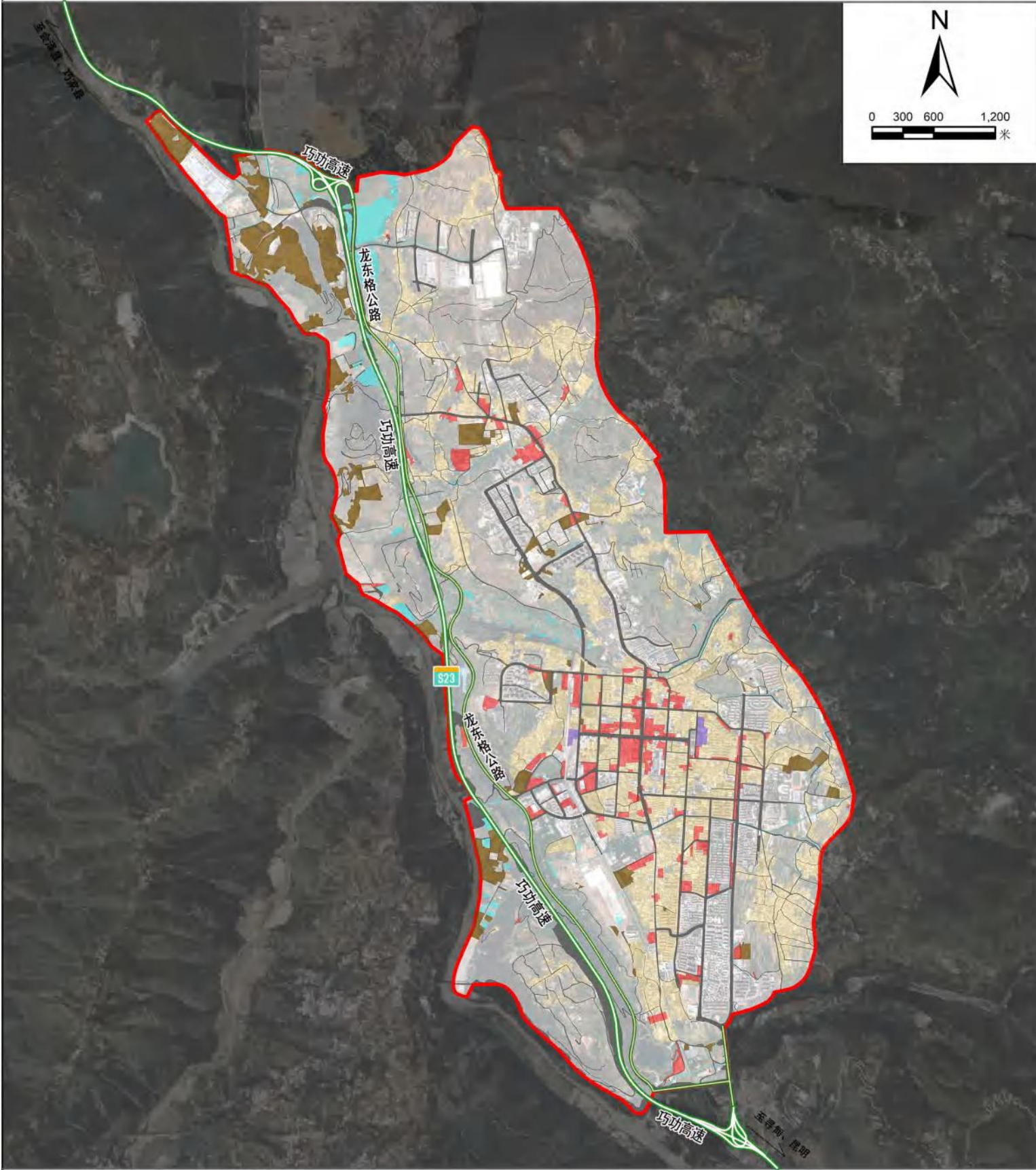
现状道路

现状水域

备注：其他住宅包括2000年前建成的已改造的老旧小区、2010年以后的住宅及其他住宅

东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

产业类更新资源分布图

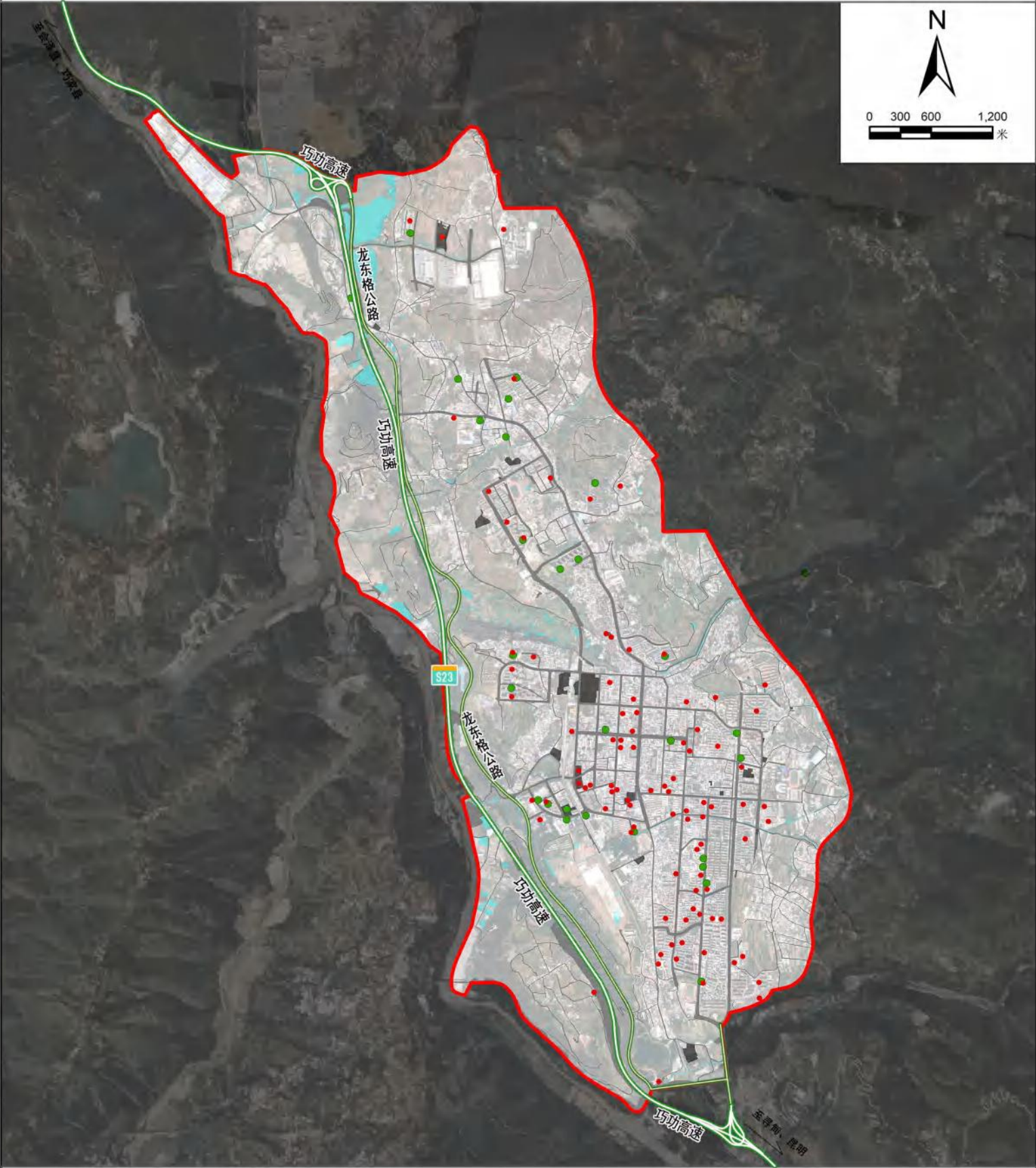


图例

- | | | | |
|-------|--------|--------|------|
| 老旧生活区 | 老旧文化街区 | 中心城区范围 | 现状水域 |
| 老旧厂区 | 老旧商业街区 | 现状道路 | |

东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

基础设施类更新资源分布图——交通基础设施

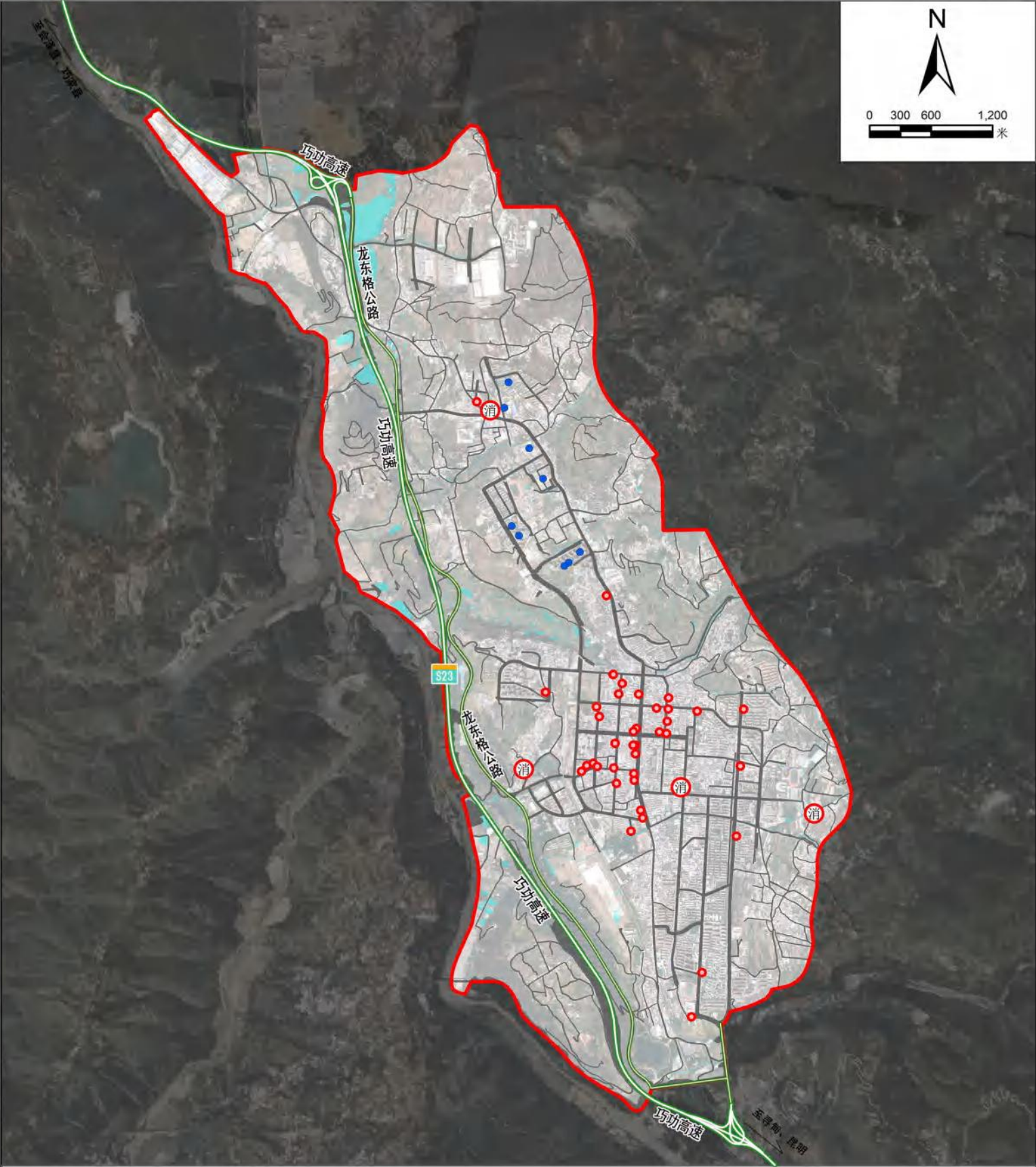


图例

- | | | |
|----------|------------|--------|
| • 现状停车场 | ■ 现状交通场站用地 | ■ 现状道路 |
| • 新能源充电桩 | □ 中心城区范围 | ■ 现状水域 |

东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

基础设施类更新资源分布图——消防基础设施

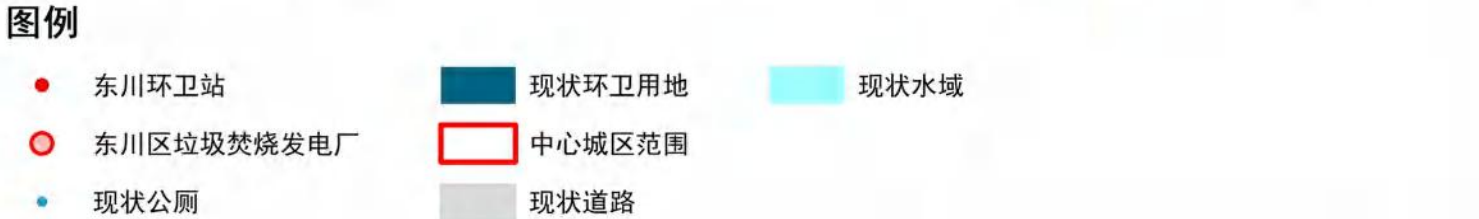
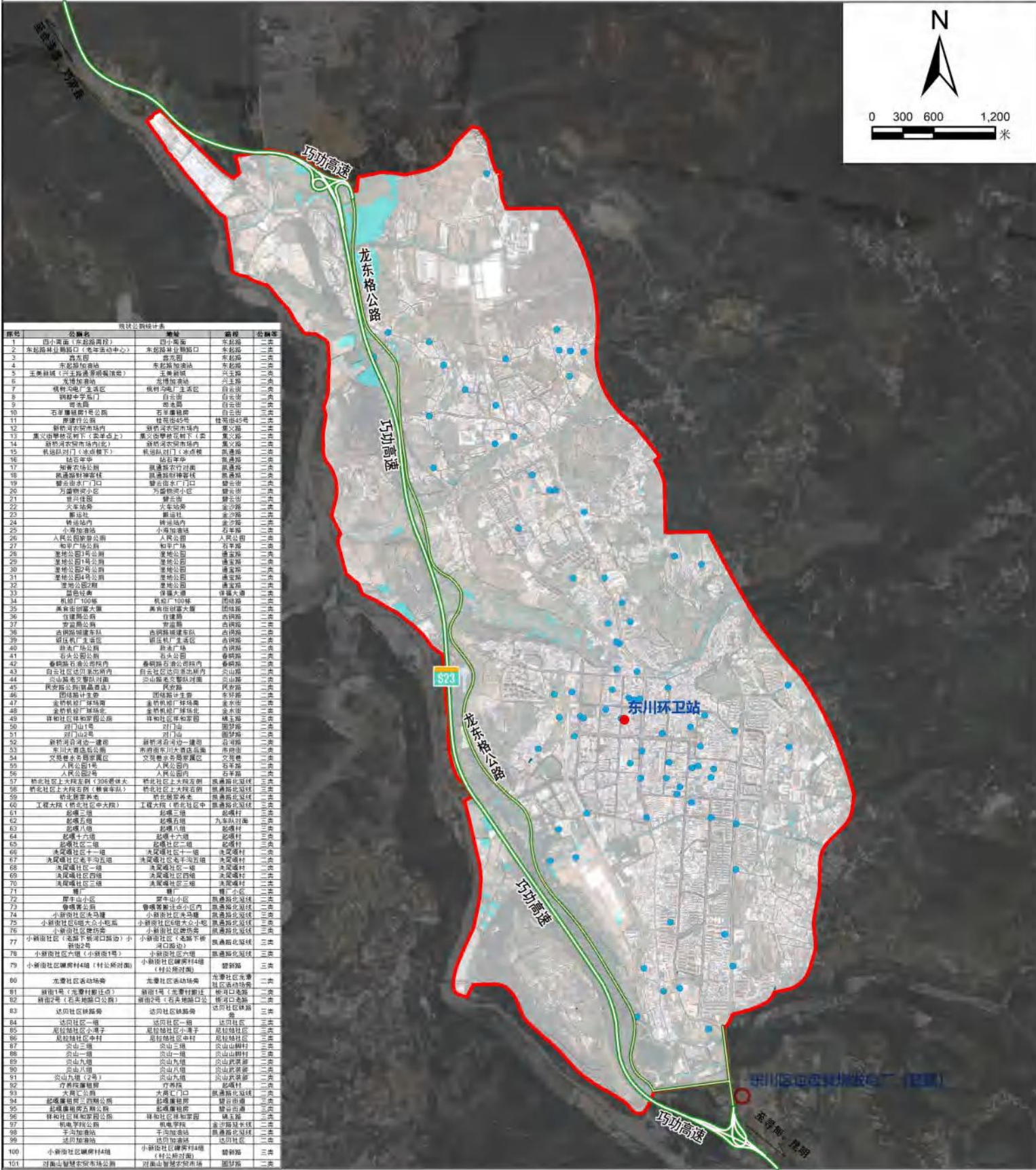


图例

- 有损坏情况的单位、居民小区消防栓
- 有损坏情况的市政消防栓
- 现状消防站
- 现状消防用地
- 中心城区范围
- 现状道路
- 现状水域

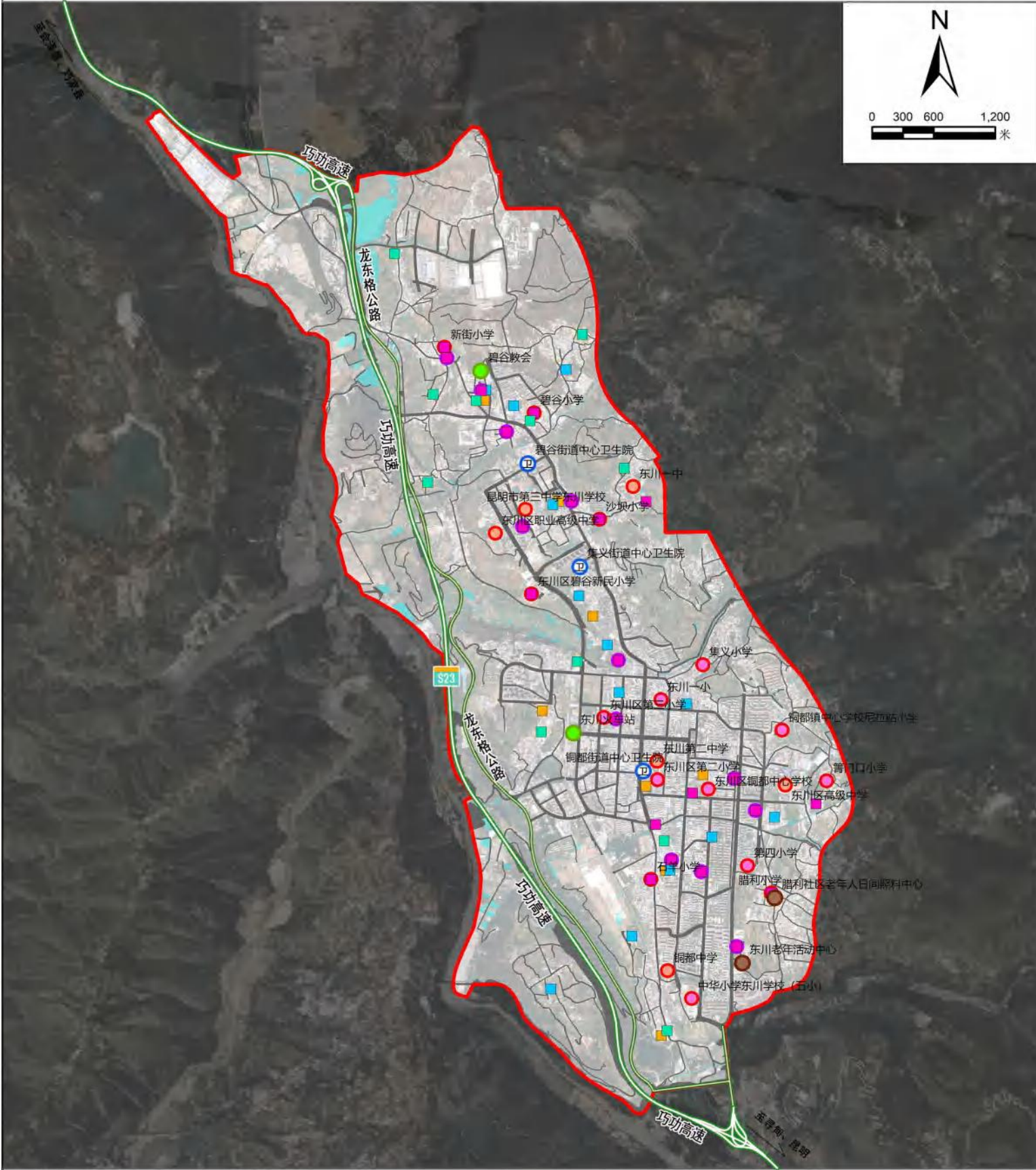
东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

基础设施类更新资源分布图——环卫基础设施



东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

公共设施类更新资源分布图



- 图例
- 有更新需求的文化设施

■

有更新需求的教育设施
- 有更新需求的医疗设施
-
- 有更新需求的养老设施

●

现状文化设施

●

●

现状小学

●

Ⓢ

现状卫生院

●

—

现状道路

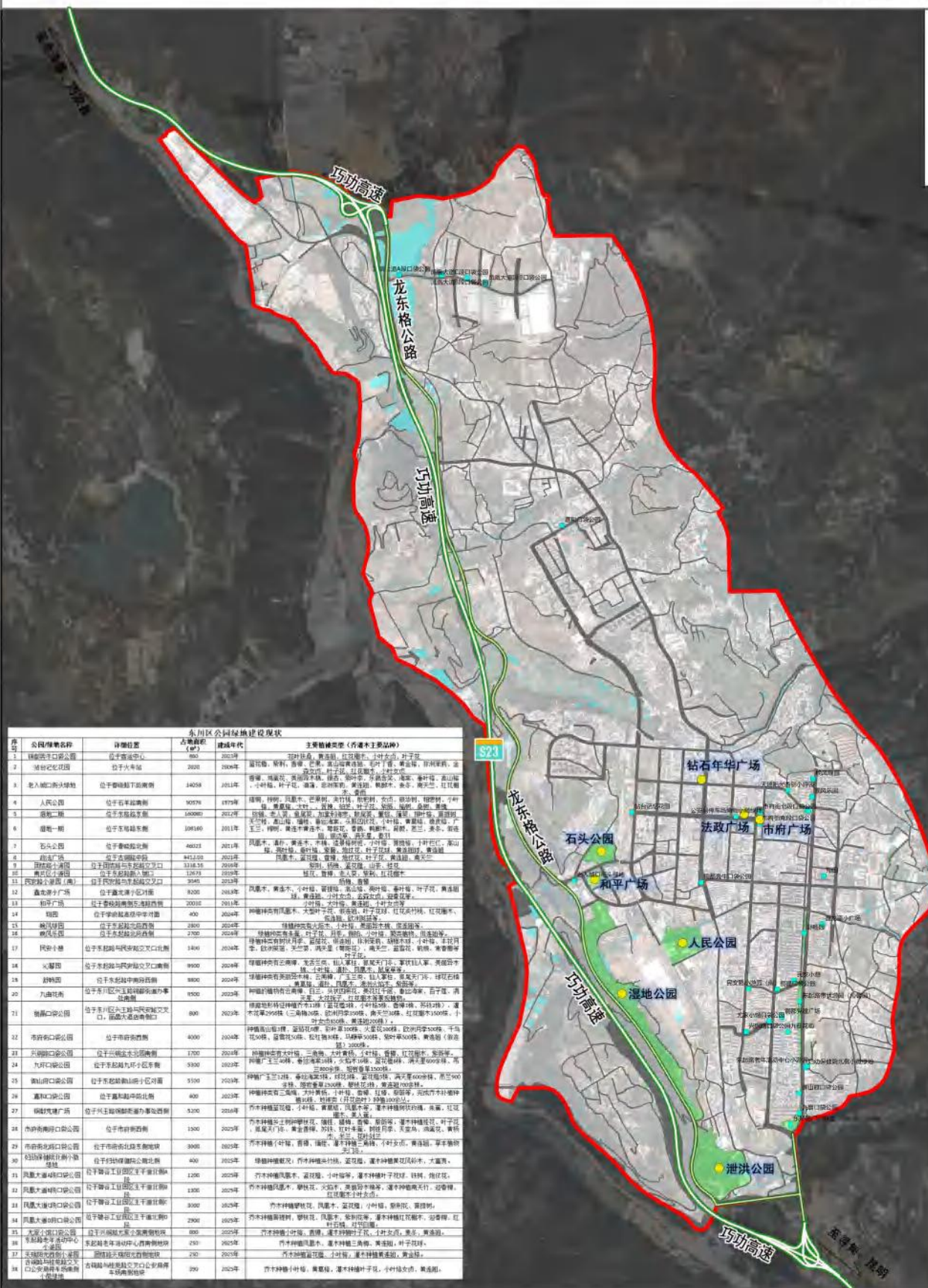
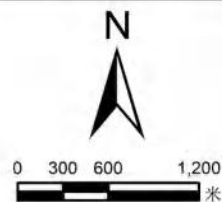
—

现状水域

□

中心城区范围

公共空间类更新资源分布图

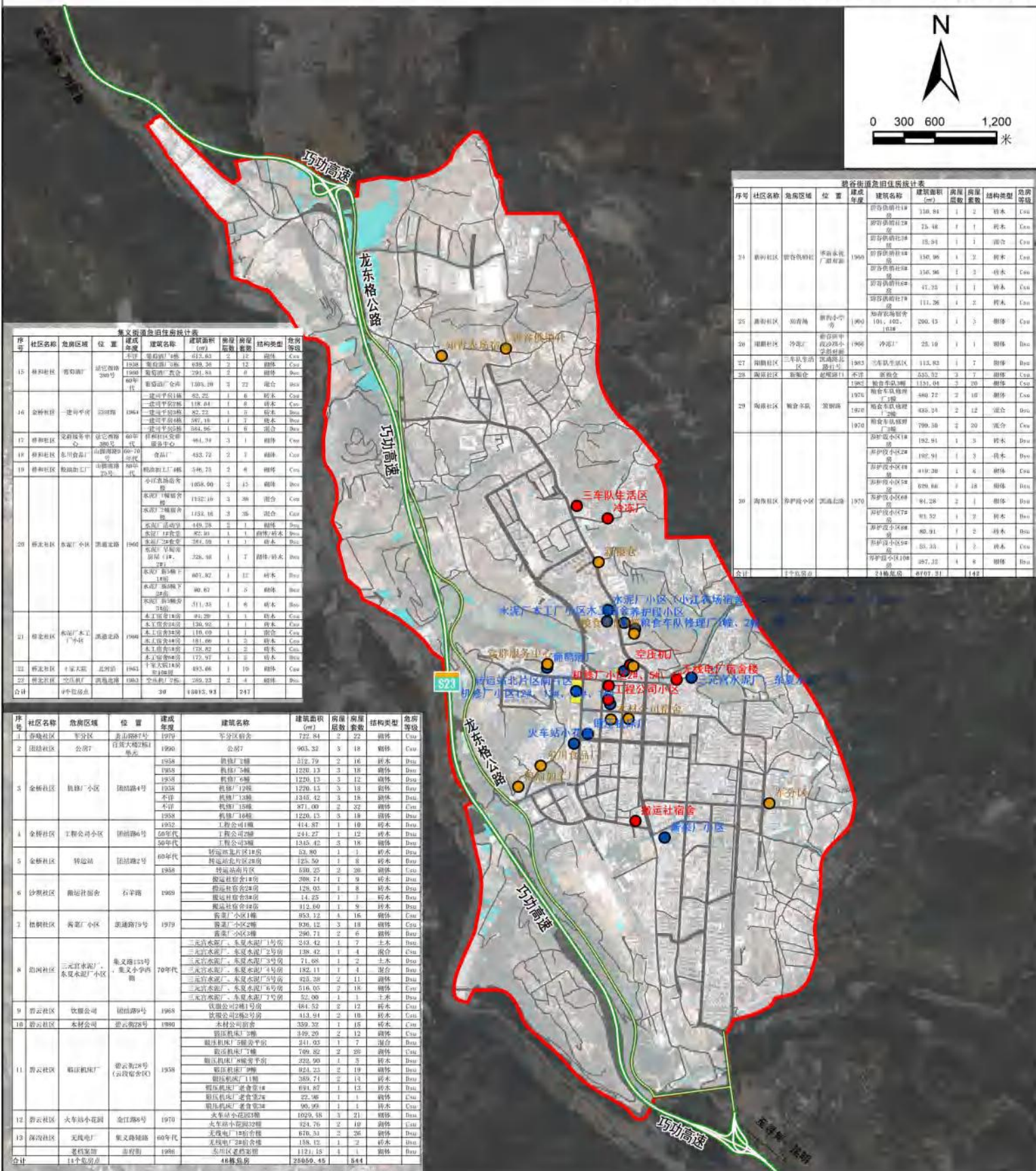
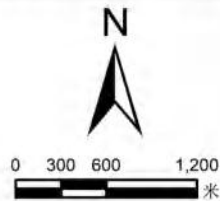


图例

-  现状公园、广场
  现状绿地开敞空间
  现状道路
-  现状游园（口袋公园、街头绿地）
  中心城区范围
  现状水域

东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

公共空间类更新资源分布图——危旧住房



东川区街道危旧住房统计表									
序号	社区名称	危旧区域	位置	建成年代	建筑名称	建筑面积 (m²)	房屋层数	房屋结构	房屋等级
15	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社11幢	452.25	1	砖木	C级
16	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社12幢	452.25	1	砖木	C级
17	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社13幢	452.25	1	砖木	C级
18	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社14幢	452.25	1	砖木	C级
19	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社15幢	452.25	1	砖木	C级
20	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社16幢	452.25	1	砖木	C级
21	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社17幢	452.25	1	砖木	C级
22	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社18幢	452.25	1	砖木	C级
23	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社19幢	452.25	1	砖木	C级
24	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社20幢	452.25	1	砖木	C级

东川区街道危旧住房统计表									
序号	社区名称	危旧区域	位置	建成年代	建筑名称	建筑面积 (m²)	房屋层数	房屋结构	房屋等级
25	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社21幢	452.25	1	砖木	C级
26	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社22幢	452.25	1	砖木	C级
27	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社23幢	452.25	1	砖木	C级
28	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社24幢	452.25	1	砖木	C级
29	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社25幢	452.25	1	砖木	C级
30	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社26幢	452.25	1	砖木	C级
31	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社27幢	452.25	1	砖木	C级
32	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社28幢	452.25	1	砖木	C级
33	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社29幢	452.25	1	砖木	C级
34	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社30幢	452.25	1	砖木	C级

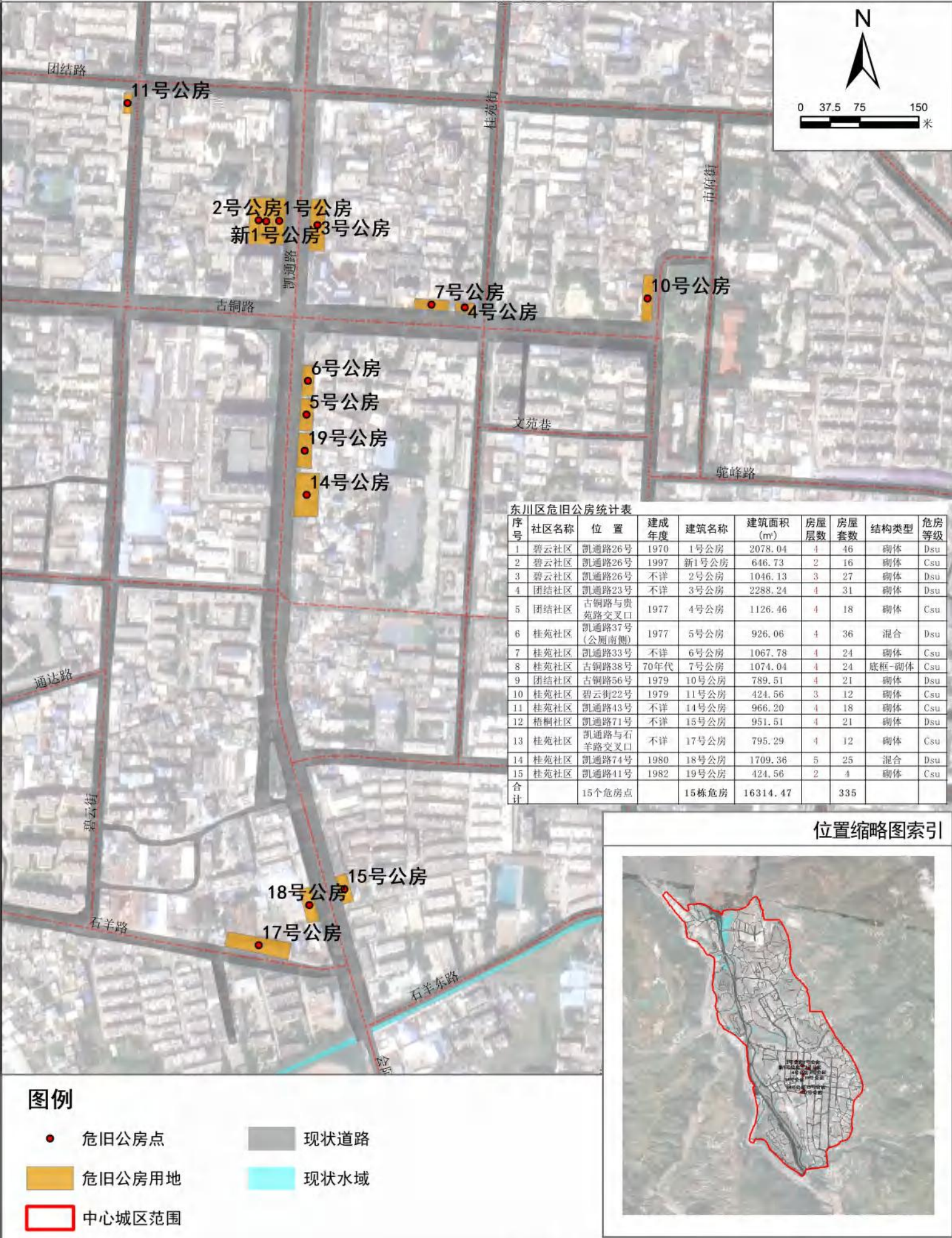
序号	社区名称	危旧区域	位置	建成年代	建筑名称	建筑面积 (m²)	房屋层数	房屋结构	房屋等级
1	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社31幢	452.25	1	砖木	C级
2	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社32幢	452.25	1	砖木	C级
3	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社33幢	452.25	1	砖木	C级
4	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社34幢	452.25	1	砖木	C级
5	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社35幢	452.25	1	砖木	C级
6	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社36幢	452.25	1	砖木	C级
7	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社37幢	452.25	1	砖木	C级
8	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社38幢	452.25	1	砖木	C级
9	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社39幢	452.25	1	砖木	C级
10	林和社	林和社	林和社	1980年代	林和社40幢	452.25	1	砖木	C级

图例

- C级危旧住房
- D级危旧住房
- C、D级都有的危旧住房
- 危旧住房用地
- 现状道路
- 现状水域
- 中心城区范围

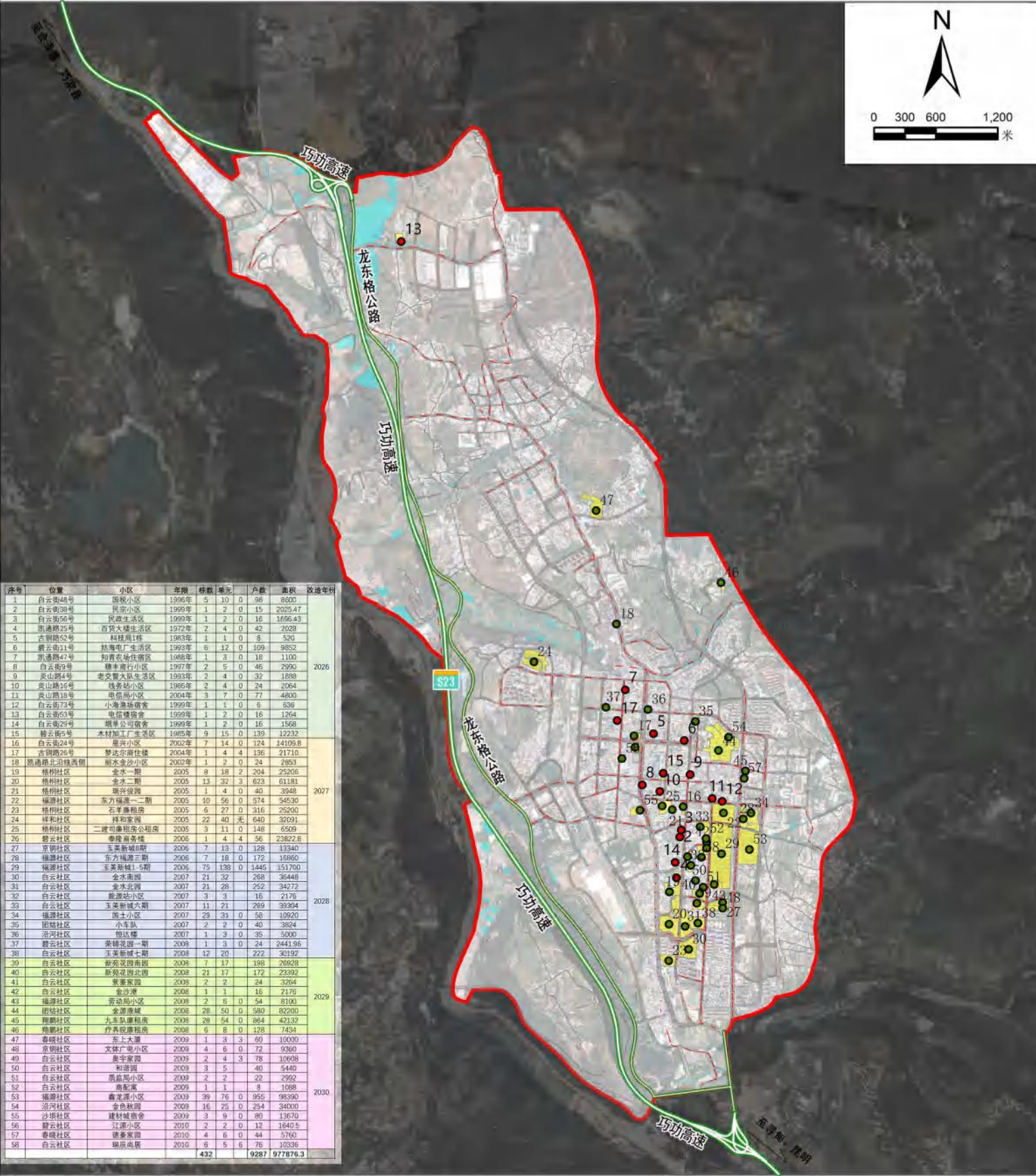
昆明市东川区城市更新专项规划（2026—2030）

公共空间类更新资源分布图——危旧公房



东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

城镇老旧小区整治改造分布图



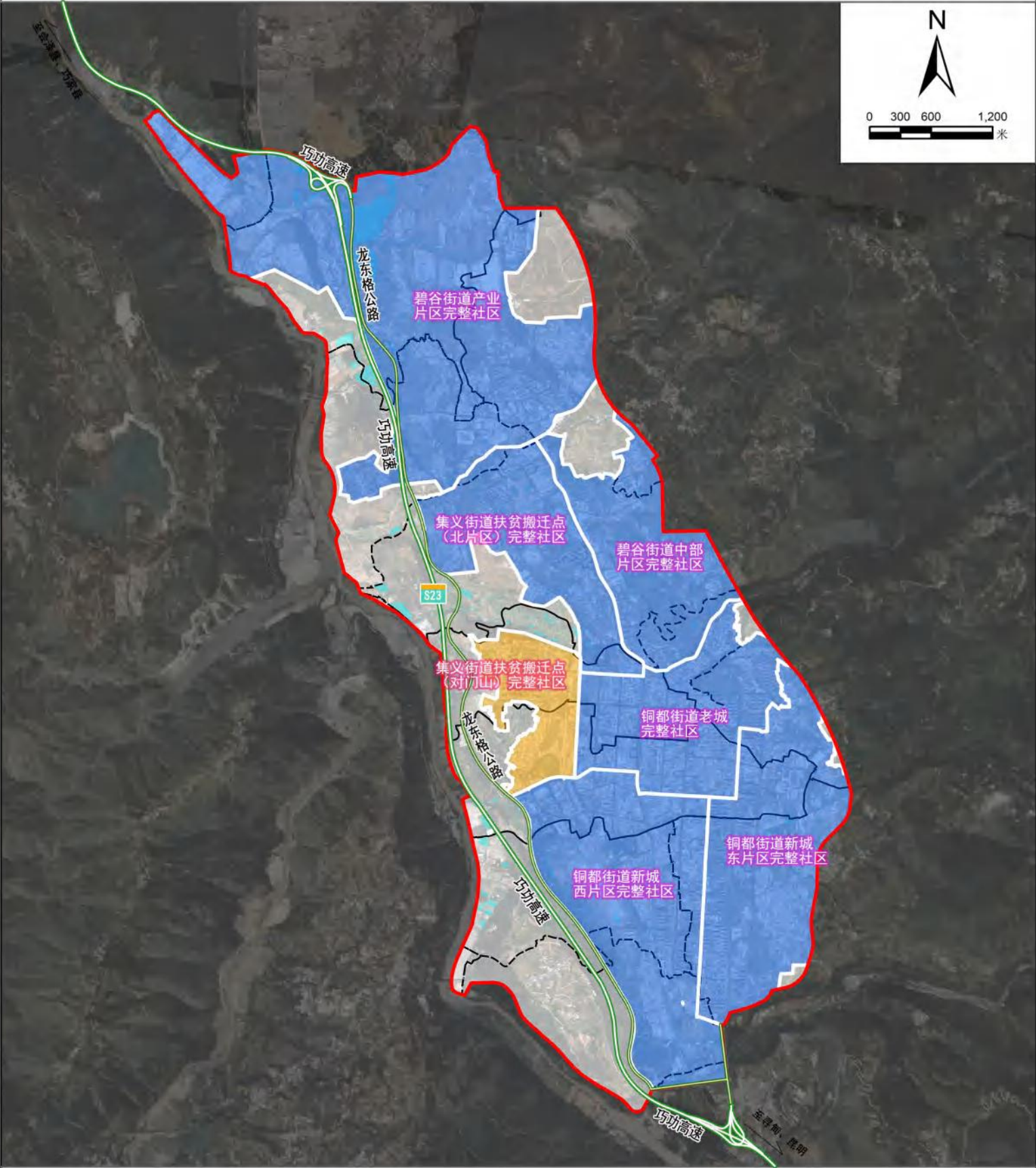
图例

- 2026年改造2000年以前的老旧小区
- 2027-2030年拟改造2000年至2010年建成的老旧小区

- 中心城区范围
- 规划水域
- 规划道路

东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

完整社区建设重点任务分布图

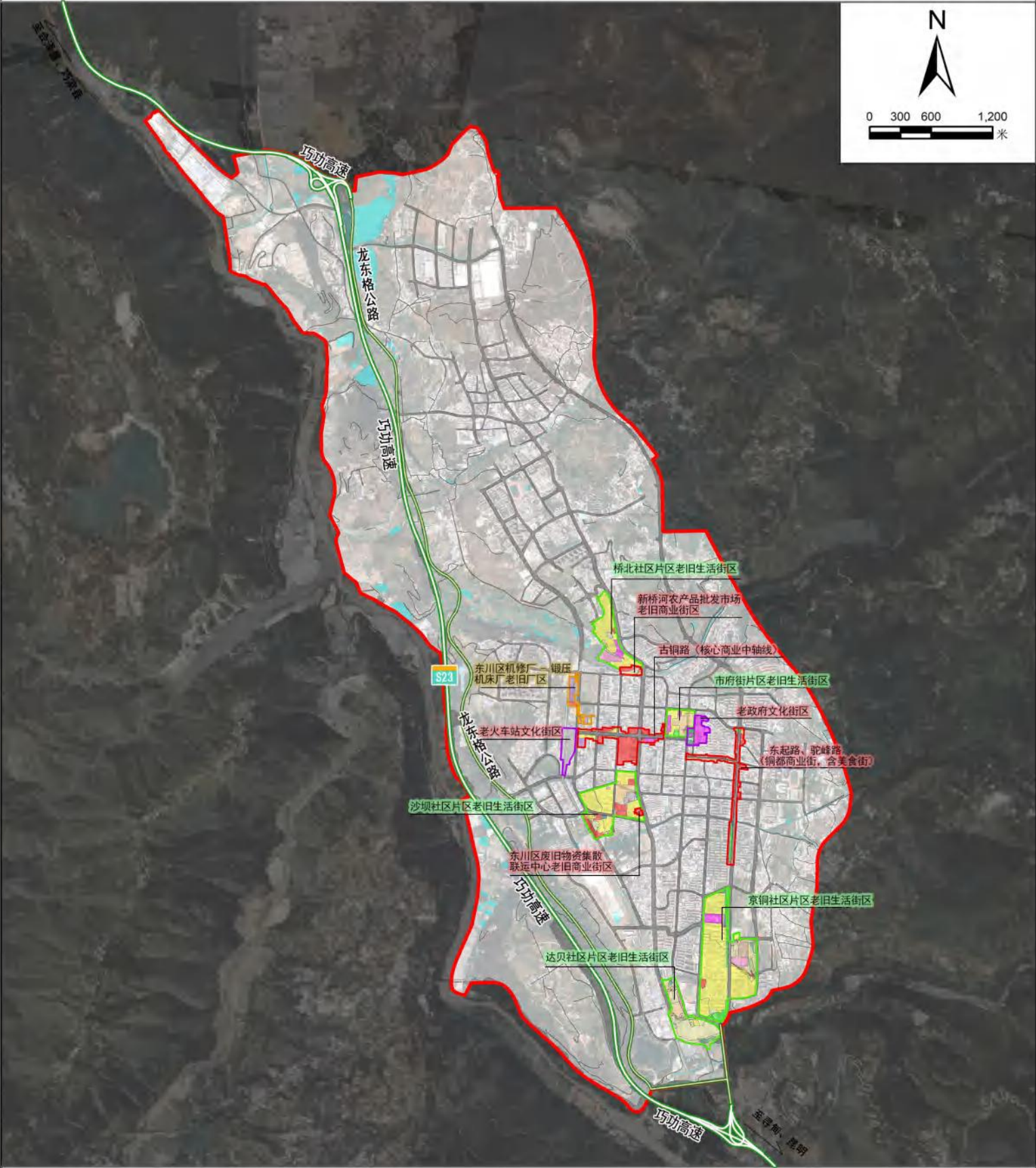


图例

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| <div></div> 拟推进建设完整社区 | <div></div> 社区行政界线 |
| <div></div> 建设示范完整社区 | <div></div> 规划道路 |
| <div></div> 中心城区范围 | <div></div> 水域 |

东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

老旧街区、老旧厂区、城中村更新改造任务分布图



图例

- | | | | |
|-----------|--------|--------|----|
| 老旧文化街区片区 | 老旧生活街区 | 中心城区范围 | 水域 |
| 老旧商业街区片区新 | 老旧厂区 | 规划道路 | |

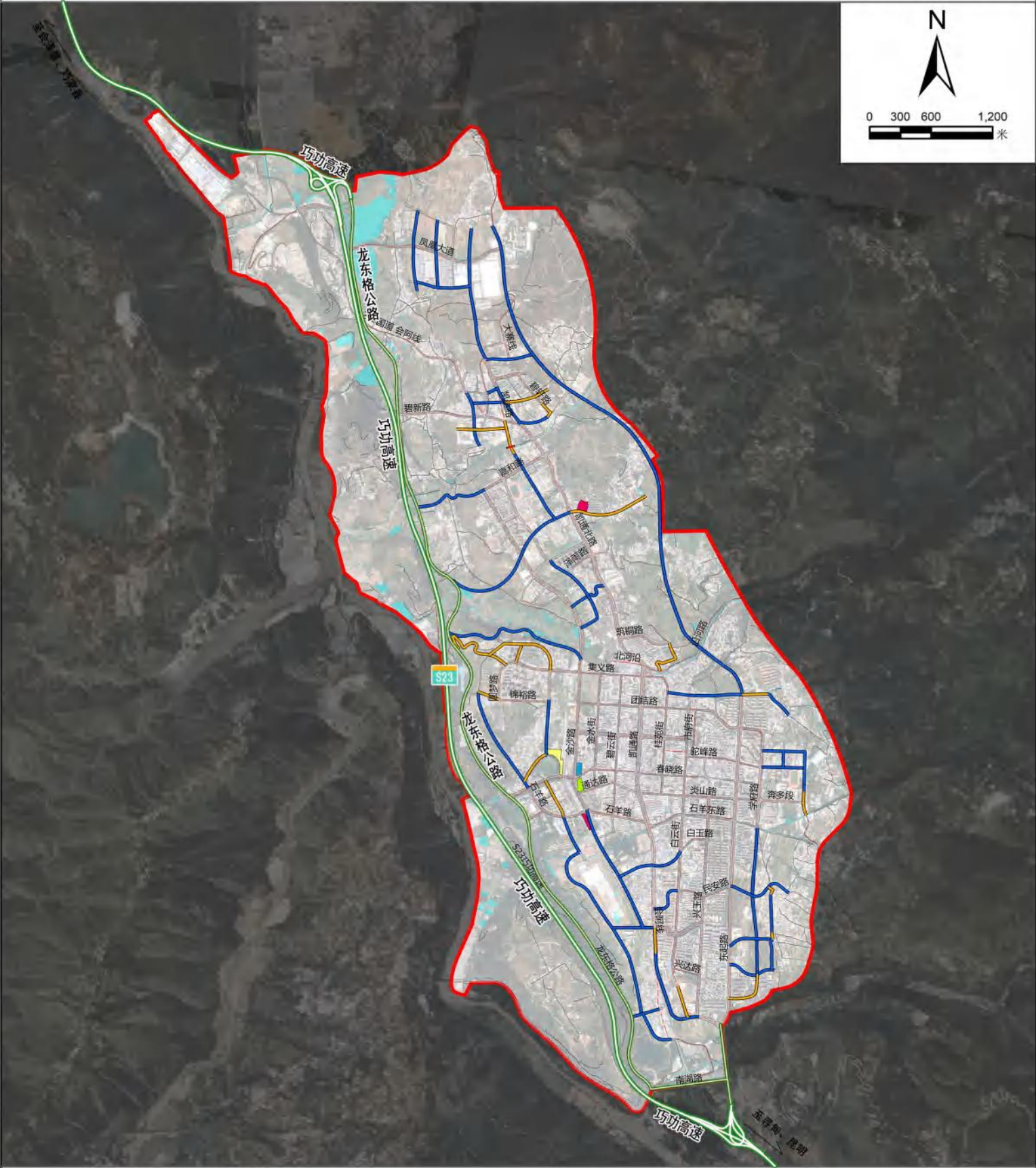
公共设施更新改造任务分布图



- 东川区城市更新改造服务中心 博文建设有限公司

东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

城市交通基础设施建设改造任务分布图

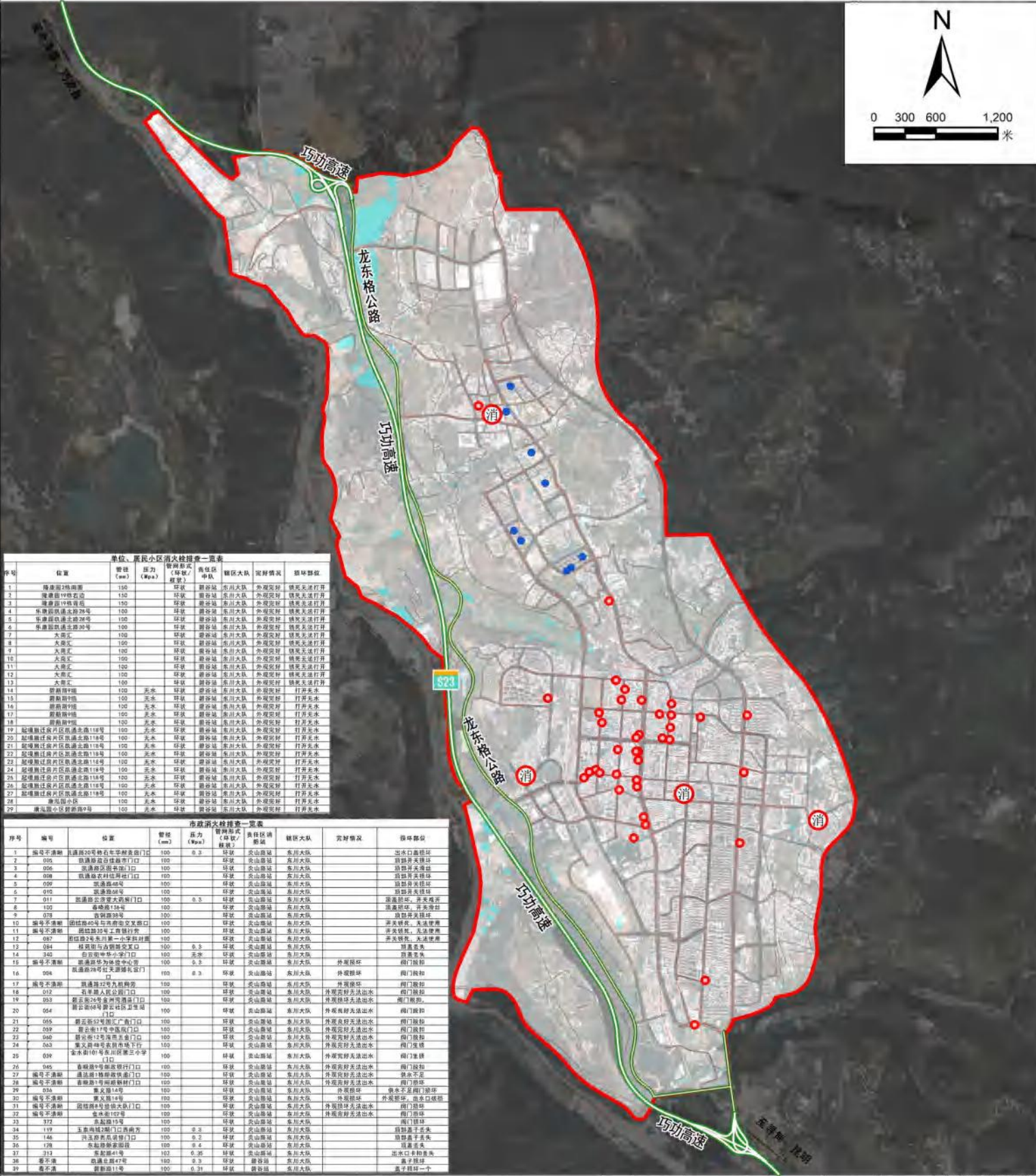


图例

- | | | | |
|------|--------------|----------|--------|
| 改造道路 | 拆除重建类交通场站用地 | 新建交通场站用地 | 中心城区范围 |
| 新建道路 | 收储置换类交通场站用地 | 规划道路 | |
| 新建桥梁 | 拆除重建类社会停车场用地 | 水域 | |

东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

消防设施建设改造分布图



单位、居民小区消火栓一览表						
序号	位置	管径 (mm)	压力 (Mpa)	管井形式 (砖砌/砼)	备注	现状情况
1	博康路2号南面	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
2	博康路10号东面	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
3	博康路10号西面	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
4	东康路10号东面	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
5	东康路10号西面	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
6	东康路10号南面	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
7	大南汇	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
8	大南汇	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
9	大南汇	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
10	大南汇	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
11	大南汇	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
12	大南汇	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
13	大南汇	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
14	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
15	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
16	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
17	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
18	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
19	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
20	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
21	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
22	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
23	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
24	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
25	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
26	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
27	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
28	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开
29	博康路9号	150		砖砌	东川区大队	铁壳无盖打开

市政消火栓一览表						
序号	编号	位置	管径 (mm)	压力 (Mpa)	管井形式 (砖砌/砼)	备注
1	001	博康路20号东面	100	0.3	砖砌	东川区大队
2	002	博康路20号西面	100	0.3	砖砌	东川区大队
3	003	博康路20号南面	100	0.3	砖砌	东川区大队
4	004	博康路20号北面	100	0.3	砖砌	东川区大队
5	005	博康路20号东面	100	0.3	砖砌	东川区大队
6	006	博康路20号西面	100	0.3	砖砌	东川区大队
7	007	博康路20号南面	100	0.3	砖砌	东川区大队
8	008	博康路20号北面	100	0.3	砖砌	东川区大队
9	009	博康路20号东面	100	0.3	砖砌	东川区大队
10	010	博康路20号西面	100	0.3	砖砌	东川区大队
11	011	博康路20号南面	100	0.3	砖砌	东川区大队
12	012	博康路20号北面	100	0.3	砖砌	东川区大队
13	013	博康路20号东面	100	0.3	砖砌	东川区大队
14	014	博康路20号西面	100	0.3	砖砌	东川区大队
15	015	博康路20号南面	100	0.3	砖砌	东川区大队
16	016	博康路20号北面	100	0.3	砖砌	东川区大队
17	017	博康路20号东面	100	0.3	砖砌	东川区大队
18	018	博康路20号西面	100	0.3	砖砌	东川区大队
19	019	博康路20号南面	100	0.3	砖砌	东川区大队
20	020	博康路20号北面	100	0.3	砖砌	东川区大队
21	021	博康路20号东面	100	0.3	砖砌	东川区大队
22	022	博康路20号西面	100	0.3	砖砌	东川区大队
23	023	博康路20号南面	100	0.3	砖砌	东川区大队
24	024	博康路20号北面	100	0.3	砖砌	东川区大队
25	025	博康路20号东面	100	0.3	砖砌	东川区大队
26	026	博康路20号西面	100	0.3	砖砌	东川区大队
27	027	博康路20号南面	100	0.3	砖砌	东川区大队
28	028	博康路20号北面	100	0.3	砖砌	东川区大队
29	029	博康路20号东面	100	0.3	砖砌	东川区大队
30	030	博康路20号西面	100	0.3	砖砌	东川区大队
31	031	博康路20号南面	100	0.3	砖砌	东川区大队
32	032	博康路20号北面	100	0.3	砖砌	东川区大队
33	033	博康路20号东面	100	0.3	砖砌	东川区大队
34	034	博康路20号西面	100	0.3	砖砌	东川区大队
35	035	博康路20号南面	100	0.3	砖砌	东川区大队
36	036	博康路20号北面	100	0.3	砖砌	东川区大队
37	037	博康路20号东面	100	0.3	砖砌	东川区大队
38	038	博康路20号西面	100	0.3	砖砌	东川区大队
39	039	博康路20号南面	100	0.3	砖砌	东川区大队
40	040	博康路20号北面	100	0.3	砖砌	东川区大队

图例

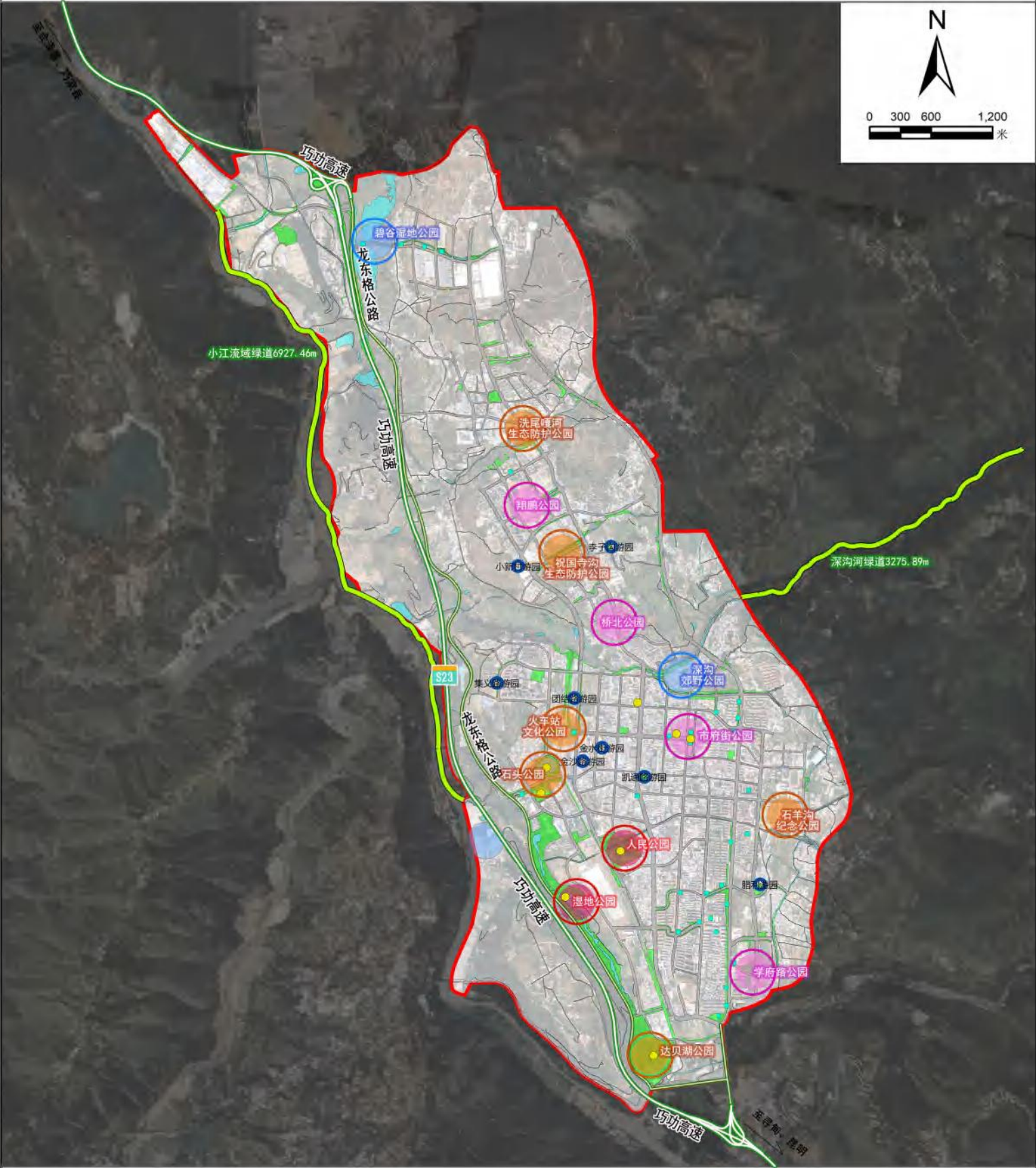
- 更换或维修单位、居民小区消火栓
- 更换或维修市政消火栓
- 消

消防站
- 规划消防用地
- 中心城区范围
- 规划道路
- 水域

序号	消防站名称	地址	等级	占地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	消防装备数量 (台/套)	消防覆盖范围 (km²)
1	炎山路消防救援站	东川区铜都街道炎山路10号	一级	4870.8	3853	2700	300
2	碧谷消防救援站	东川区碧谷街道凯通北路与太寨线交叉路口向北50米	一级	3153.19	2507	1100	500
3	铜都街道专职消防队	东川区铜都街道石头公园西南角	二级	600	300	5	150
4	碧谷街道专职消防队	东川区铜都街道胜利社区德莫小组营门口	二级	8000	800	71	173.33

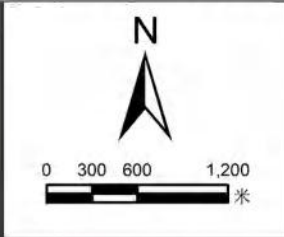
东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

城市生态修复任务分布图



东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

城市结构和形态规划图



一心：
以政府所在位置及更新市府街特色街区为综合管理核心，为发展的主要管理中心。

两轴：
城市发展经营轴：以古铜路主干道横向发展，带动主要原有片区的经营功能的发展轴线；
城市更新发展轴：以凯通路串通南北，引领纵向发展，带动新老片区的综合更新。

三区：
铜都街道宜居片区、集义街道发展片区、碧谷产业园区。

四带：
以东川区公园位置及景观为主导方向，沿滨河公园设湿地公园景观带，连接石头公园及达贝公园。
沿新建泥石流公园设新建泥石流公园景观带。
沿团结渠建设的健康步道设团结渠健康步道景观带。
沿深沟河，进行水环境治理后，设深沟景观带。



图例

中心城区范围	综合管理核心	铜都街道宜居片区	湿地公园景观带	深沟景观带
规划道路	城市发展经营轴	集义街道发展片区	新建泥石流公园景观带	
水域	城市更新发展轴	碧谷产业园区	团结渠健康步道景观带	

东川区“十五五”城市更新专项规划（2026-2030）

更新片区划分图

