易门县城市更新专项规划

（2026—2030 年）

组织单位：易门县住房和城乡建设局

编制单位：云南云岭工程造价咨询有限公司

浙江新中环建筑设计有限公司

二〇二六年十一月

易门县城市更新专项规划（2026—2030年）

编制单位一：云南云岭工程造价咨询有限公司



工程咨询单位甲级资信证书

单位名称：云南云岭工程造价咨询有限公司

住所：云南省昆明市盘龙区小坝路2号金尚俊园C座24-26层

统一社会信用代码：91530000713412099B

法定代表人：黄河

技术负责人：徐代兰

资信等级：甲级

资信类别：专业资信

业务：建筑，市政公用工程

证书编号：甲302024012299

有 效 期：2024年11月28日至2027年11月27日

证书查询

发证单位：中国工程咨询协会

编制单位二： 浙江新中环建筑设计有限公司



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字23330783

证书等级：甲级

单位名称：浙江新中环建筑设计有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91330000747701251 4

发证机关：

有效期限：自2023年 11 月 13 日 至2025年 12 月 31 日

2023 年 12 月 29 日

中华人民共和国自然资源部印制

易门县城市更新专项规划（2026—2030 年）

项目负责人：林　娟　高级工程师

编　制　人　员：林 娟　高级工程师

赵　艳　注册城乡规划师

董灵燕　注册城乡规划师

王东学　注册城乡规划师

谭小平　注册咨询工程师（投资）

王快英　注册咨询工程师（投资）

李建红　注册咨询工程师（投资）

王　怡　工程师

王　聪　工程师

审　　核　人：张　芸　高级工程师

审　　定　人：王新荣　高级工程师

云南云岭工程造价咨询有限公司

浙江志中环建筑设计有限公司

二〇二六年十一月

目　录

第一章 总则 1
第一节 规划背景 1
第二节 规划目的 2
第三节 指导思想 3
第四节 规划依据 3
第五节 基本原则 5
第六节 规划范围 6
第七节 规划期限 6
第二章 城市体检 7
第一节 城市体检短板弱项及存量资源 7
（一） 体检指标 7
（二） 数据采集 7
（三） 问题总结 8
（四） 建议清单 17
第二节 城市更新潜力综合评估 17
（一） 城市发展现状 17
（二） 城市发展阶段特征 18
（三） 城市更新基础条件 19
（四） 城市更新重点及潜力评估 24
第三章 规划目标 27
第一节 总体目标 27
第二节 更新指标 29
第四章 重点任务 30
第一节 既有建筑更新改造利用 30
（一） 稳妥推进危旧住房改造 30

（二） 加强存量建筑物改造利用 31
第二节 城镇老旧小区整治改造 31
（一） 全面实施基础类改造 32
（二） 精准实施完善型改造 32
第三节 完整社区建设 32
（一） 打造宜居社区生活环境 33
（二） 推进智能化社区服务 33
（三） 健全社区治理机制 33
（四） 完善社区公共服务设施 33
第四节 老旧街区、老旧厂区、城中村改造 34
（一） 分类推进老旧街区提质升级 34
（二） 积极推进城中村连片改造 35
（三） 实施保障性住房项目建设 35
第五节 城市功能完善 35
（一） 完善“一老一小”配套设施 36
（二） 完善教育医疗服务设施 36
（三） 完善公共文化服务设施 37
第六节 城市基础设施建设改造 38
（一） 推动城市供水设施更新改造 38
（二） 完善城市排水防涝体系建设 38
（三） 推动燃气基础设施提质增效 39
（四） 完善垃圾分类收运处置体系 39
（五） 完善城市市政道路交通体系 40
（六） 提升应急防灾设施保障能力 41
（七） 推进新型城市基础设施建设 41

第七节 城市生态系统修复 42
（一） 建设完整城市生态系统 42
（二） 推进城市公园体系建设 42
第八节 城市历史文化保护传承 42
（一） 促进历史文化资源保护利用 42
（二） 推进历史文化资源活化利用 43
第五章 城市设计引导 43
第一节 城市结构和形态优化 43
（一） 城市总体结构 43
（二） 城市空间形态优化 44
第二节 不同层次设计引导 46
（一） 建筑层面设计引导 46
（二） 小区社区层面设计引导 46
（三） 城区层面设计引导 48
（四） 城市层面设计引导 49
第三节 底线管控措施 51
（一） 城市蓝线管控措施 51
（二） 城市绿线管控措施 51
（三） 城市黄线管控措施 52
（四） 城市紫线管控措施 52
第六章 片区指引 53
第一节 更新片区划定情况 53
（一） 划定原则 53
（二） 片区划定 53
第二节 更新片区指引 55

（一） 县城城市更新片区指引 55
（二） 产业园区更新片区指引 58
（三） 绿汁更新片区指引 59
第三节 更新片区更新策略和时序 60
（一） 更新策略 60
（二） 更新方式 61
（三） 更新时序 62
第七章 项目库 62
第一节 项目遴选标准 62
第二节 项目库动态管理机制 62
（一） 入库出库管理规则 62
（二） 动态调整机制 62
第三节 城市更新项目库 63
（一） 总体情况 63
（二） 重点项目 63
（三） 时序安排 70
（四） 资金筹措 70
（五） 责任分工 71
第八章 保障措施 72
第一节 加强工作组织保障 72
（一） 加强组织领导 72
（二） 制定工作措施 72
（三） 强化督查考核 73
（四） 加强城市更新信息管理平台建设 73
第二节 强化相关政策配套 74

（一） 规划支持政策 74
（二） 土地支持政策 74
（三） 征收安置政策 74
（四） 税费支持政策 74
（五） 更新资金保障 75
第三节 完善更新规划体系 75
（一） 建立更新规划体系 75
（二） 建立动态调整机制 75
第四节 强化督查考核调度 76
（一） 强化协调机制 76
（二） 强化督促检查 76
（三） 强化工作考核 76
（四） 强化责任追究 77
第五节 强调公众参与 77
（一） 完善公众参与制度 77
（二） 关注群众投诉问题 77
第六节 长效机制保障 78
第九章 附则 **78**
第一节 规划图表 78
第二节 其他支撑材料 78

第一章　总则

为全面贯彻党中央、国务院关于实施城市更新行动的决策部署，落实《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）及《城市更新规划编制导则》（建办科〔2025〕46号）要求，易门县立足新发展阶段，编制《易门县城市更新专项规划（2026—2030年）》，作为统筹易门县城镇开发边界范围内城市更新行动、系统推进城市结构优化、功能完善、品质提升和可持续发展的纲领性文件。

第一节　规划背景

国家“十四五”末正式确立“存量提质增效”主导的城市发展新模式，明确要求建立“专项规划—片区策划—项目实施方案”三级规划实施体系，实行“先体检、后更新”，突出“四好”建设（好房子、好小区、好社区、好城区），强化历史文化保护传承、安全韧性提升和多元主体参与。2025年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，提出到2030年城市更新体制机制更加健全、人居环境显著改善、文化遗产有效保护、城市成为人民群众高品质生活空间的目标，并明确加大中央预算内投资、超长期特别国债、政策性开发性金融工具等支持力度，为县级城市更新提供了前所未有的政策窗口和资金通道。依据《城市更新规划编制导则》，县级政府编制城市更新专项规划并纳入省级更新项目库，作为申请上级资金、专项债、政策性贷款和“以奖

代补”的前置条件。国家政策的核心指向，为易门县编制本规划提供了根本遵循和重大机遇。

易门县作为云南省重要的有色稀贵金属产业基地和菌乡山水公园城，近年来面临城市空间结构不合理、基础设施老化、公共服务供给不足等问题。随着城市化发展进程加快，区域竞争压力增大，亟须通过城市更新行动优化城市功能布局、提升城市品质、增强发展动能。同时，易门县历史文化资源丰富，但保护利用水平有待提高，需要通过系统更新实现文化传承与现代发展的有机融合。

第二节　规划目的

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、二十届二中、三中全会和中央城市工作会议精神，深入落实《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》（建办科〔2025〕46号）及省级、市级相关部署，衔接《云南省“十五五”城市更新行动规划》《玉溪市城市更新专项规划（2026—2030年）》《玉溪市“十五五”住房和城乡建设事业发展规划》《易门县国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》等上位规划的目标、任务和实施要求，适应城市发展由“增量扩张”转向“存量提质增效”的新阶段，系统谋划“十五五”期间城市更新行动，特编制本专项规划。规划作为全县城市更新工作的纲领性文件，是编制年度实施计划、配置财政资金、生成项目库、申请中央资金与专项债、引导社会资本参与的基本依

据。

第三节　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，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，坚持稳中求进工作总基调，转变城市开发建设方式，建立可持续的城市更新模式和政策法规，大力实施城市更新，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧城市。

第四节　规划依据

1.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年）；

2.《中华人民共和国土地管理法》（2020年）；

3.《中华人民共和国文物保护法》（2024年）；

4.《中华人民共和国生态环境法典》（2026年）；

5.《中华人民共和国森林法》（2019年）；

6.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号）；

7.《中华人民共和国民法典》（2020年）；

8.《政府投资条例》（中华人民共和国国务院令第712号）；

9.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）；

10.《中共中央关于制定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的建议》；

11.《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》；

12.《高举中国特色社会主义伟大旗帜为全面建设社会主义现代化国家而团结奋斗—在中国共产党第二十次全国代表大会上的报告》（2022年10月16日）；

13.《中共中央关于进一步全面深化改革推进中国式现代化的决定》（2024年7月18日）；

14.《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》（2021年9月3日）；

15.《中共中央办公厅国务院办公厅关于进一步保障和改善民生着力解决群众急难愁盼的意见》（2025年3月2日）；

16.《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）；

17.《城市设计管理办法》（住房和城乡建设部令第35号）；

18.《住房和城乡建设部办公厅关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护坚决制止破坏行为的通知》（建办科电〔2020〕34号）；

19.《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）；

20.自然资源部办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知（自然资办发〔2023〕47号）；

21.自然资源部办公厅关于印发《城中村改造国土空间规划政策指引》的通知（2024年6月13日）；

22.《自然资源部办公厅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）；

23.《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）；

24.《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）；

25.《住房和城乡建设部办公厅关于印发城市更新规划编制导则的通知》（建办科〔2025〕46号）；

26.《城市更新规划编制工作手册》；

27.《云南省城乡规划条例》；

28.《云南省“十五五”城市更新行动规划》；

29.《玉溪市“十五五”住房和城乡建设事业发展规划》（玉政办发〔2026〕11号）；

30.《玉溪市城市更新专项规划（2026—2030年）》（玉政办通〔2026〕39号）；

31.《易门县国土空间总体规划（2021—2035年）》；

32.《易门县国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；

33.《易门县城建成区风貌设计导则》；

34.《玉溪市易门县2025年城市体检报告》。

第五节　基本原则

坚持以人民为中心。全面践行人民城市理念，从人民群众最关心、最直接、最实际的问题出发，着力解决群众急难愁盼，切实消除住房安全风险隐患，加快补齐城市基础设施短板，提升多样化社会服务可及性，为人民群众创造更加美好的高品质生活。

坚持系统观念。统筹发展和安全，将城市更新规划贯穿于城市建设、运营和治理全周期，做到资金和要素跟着项目走，项目跟着规划走，发挥稳增长、扩内需、惠民生的重要作用，让城市更创新、更宜居、更美丽、更韧性、更文明、更智慧。

坚持保护第一、应保尽保、以用促保。在城市更新规划编制实施全过程、各环节加强历史文化保护传承，延续城市历史文脉，彰显城市特色风貌，让历史文化和现代生活相得益彰、融为一体。

坚持守正创新。科学把握城市发展规律，改革完善城市更新规划编制实施的体制机制，建立可持续的城市更新模式和政策法规，提高城市规划、建设、治理水平，推进城市治理体系和治理能力现代化。

第六节　规划范围

规划范围为易门县城镇开发边界，规划面积1940.23公顷，其中县城613.34公顷，产业园区1164.26公顷，六街104.09公顷，绿汁58.60公顷。

第七节　规划期限

规划期限为2026-2030年，近期为2026--2027年，远期

为2028-2030年，规划基期为2025年。

第二章　城市体检

第一节　城市体检短板弱项及存量资源

（一）体检指标

易门县城市体检以住房和城乡建设部办公厅印发《关于深入开展2025年城市体检工作的通知》（建办科〔2025〕13号）规定的部级基础体检指标为基础指标，落实省级城市体检、城市更新等相关要求增加5个省级基础体检指标，紧扣易门县“一区一城一基地”，即昆玉协同发展先行区、菌乡山水公园城、有色稀贵金属产业基地的总体定位，构建具有易门县特色的城市体检指标体系，形成“60个部级基础体检指标+5个省级基础体检指标+2个城市级特色体检指标”的易门县2025年城市体检指标体系。

（二）数据采集

住房维度指标数据采集以社区为基本单元通过制作调查表的形式进行数据采集汇总，由第三方团队组织，由社区、专业机构、社区下辖小区物业等进行填报，并汇总形成各社区住房问题台账；其中存在结构安全隐患的住宅数量（栋）指标数据主要以全国自然灾害综合风险普查房屋建筑和市政设施调查、城市危旧房摸底调查、专业部门统计数据等已有数据资源为基础，结合数据采集表共同确定。

小区（社区）维度数据采集以社区为基本单元进行采集汇总，由第三方团队组织街道下辖各社区进行数据填

报，并汇总形成社区维度问题台账；其中设施完善的指标数据主要以《完整居住社区建设标准（试行）》的要求为基础，结合实际需求，查找养老、婴幼儿照护、小学等服务设施是否存在配建缺失或服务不健全的问题。

街区维度数据采集以街道为基本单元进行采集汇总，由第三方团队组织街道进行数据填报，并汇总形成街区维度问题台账；其中功能完善的指标数据主要按照《城市居住区规划设计标准》《城市社区多功能公共运动场配置要求》等要求，结合自然资源局提供的用地信息计算覆盖范围，查找对应服务功能不完善，布局不均衡等问题，结合数据采集表共同确定。

城区（城市）维度指标数据采集主要采用部门统计报送方式收集，由第三方专业团队结合城区（城市）维度体检内容，对应部门职责分工制定部门收资清单进行数据采集。结合需要采用手机信令获取、遥感影像识别、居民问卷调查等方式辅助获取数据。部分涉及设施类型、数量、位置、占地等的城区指标，由县、街道两级专业部门分解填报。

（三）问题总结

根据《玉溪市易门县2025年城市体检报告》，通过住房、小区（社区）、街区、城区（城市）四个维度对易门县现状进行分析，存在的短板弱项问题如下。

1.住房维度存在短板弱项

仍有少数建成年代久远的小区存在结构安全隐患问题。

中心街社区共5栋住宅砖混结构主体出现砖体缺棱掉角、表面存在裂缝、砂浆饱满度差的现象；西环路社区大龙口酒厂小区共2栋住宅砖混结构主体出现砖体缺棱掉角、表面存在裂缝、砂浆饱满度差的现象。

老旧小区存在楼道安全隐患。易门县部分老旧小区楼梯踏步缺损、楼梯扶手松动损坏、照明损坏缺失、安全护栏松动损坏或缺失；住宅消防门缺失、损坏、无法关闭；住宅灭火器缺失、未设置灭火器保护设施，老化损坏；住宅消防安全出口指示灯损坏或者缺失；住宅住户占用消防楼梯、楼道、管道井等公共空间，用于堆放杂物；住宅公共楼道停放自行车、电动自行车以及违规充电等现象较为普遍。

老旧小区存在围护安全隐患。在围护安全方面，中心街社区、西环路社区、兴文街社区共有16栋住宅存在外墙装饰材料和保温材料开裂、损坏、脱落的现象；住宅外墙悬挂设施不规范或损坏松脱、住宅屋面排水不畅、漏水的情况较为普遍；西环路社区、方屯社区共10栋住宅存在门窗玻璃破损、脱落等情况；中心街社区、西环路社区、方屯社区共8栋住宅存在外墙内侧、地下室渗水漏水的情况。

小区住宅管线管道破损的情况较为普遍。经过现场排查及数据统计，共有36.16%的住宅楼存在给水管线跑冒滴漏、排水管线老化破损、渗漏堵塞、电力电信管线老化破损及裸露、私搭乱接的问题，主要集中在中心街社区、西环路社区、兴文街社区、方屯社区。

大量老旧小区未进行适老化改造。经过现场排查及数据统计，共有226栋住宅需要进行适老化改造，问题主要是住宅单元出入口和通道未进行无障碍改造、地面防滑处理、多层无电梯住宅的楼梯间未沿墙加装扶手，未改造住宅主要集中在中心街社区、西环路社区、兴文街社区。

老旧小区普遍未进行数字化改造。经过现场排查及数据统计，需要进行数字化改造的住宅数量351栋，占调研总楼栋数的64.76%。问题主要是住宅公共空间未安装楼宇入侵报警、视频监控等安防监测设备、未安装家庭健康紧急呼叫系统，无法保障有需要的居家老年人、残疾人安装一键紧急呼叫、安全监护无感化监测等智能产品。

2.小区（社区）维度存在的短板弱项

“一老一小”配套设施不足。易门县小区普遍存在未达标配备“一老一小”设施的情况，主要原因是易门县老旧小区最初规划建设时未考虑养老服务及婴幼儿照护服务设施用地。通过对“未达标配建养老服务设施的社区数量（个）”“未达标配建婴幼儿照护服务设施的小区数量（个）”两项指标进行分析，两项指标评价为“较为严重问题”和“严重问题”，但根据居民满意度调查发现，两项指标居民满意度均为“满意”，主要原因是易门县社区婴幼儿照护服务设施及养老服务多为私营性质。

幼儿园、小学配套设施不足，小学学位不足。易门县小区均在幼儿园500米范围内，但近年来生源减少，招生困难。蓝精灵幼儿园、蜜之地幼儿园和希望幼儿园等幼儿园

存在办学规模小，设施设备不齐全，功能配套不完整的问题。易门县建成区现有3所小学，龙泉小学2025年秋季学期生源摸排预计入学647人，目前学位缺口数262个，学校无空余教室，教师编制不足，课桌椅、一体机等教学设备满足不了教学需要；中屯小学2025年秋季学期生源摸排预计入学138人，目前学位缺口数18个，无空余教室，缺口学位无法补足；方屯小学2025年秋季学期生源摸排预计入学122人，目前学位缺口数2个，无空余教室，缺口学位无法补足。

停车位数量仍存在缺口，新能源充电桩配备不足。易门县停车泊位缺口数合计为2989个，占停车位需求总数的29.7%。停车困难的问题在易门普遍存在，主要因为老旧小区住宅用地空间紧张，导致停车位不足。经上报统计新能源汽车充电桩现有量110个，充电桩缺口数为2758个，占总需求的数量为96.16%。新能源汽车充电存在的问题主要为场地限制，目前易门县计划谋划实施停车场及充电桩建设项目。

仍有小区未配建电动自行车充电设施。存在未配建电动自行车充电设施的小区数量为43个，占调研总小区数的38.05%。经体检，小区未配建电动车充电设施主要原因为小区建成时间较早、用地紧张；各小区在配建电动自行车充电设施方面存在的主要问题为存在乱拉飞线充电、消防安全管理不到位的现象。

环境宜居程度较低。由于老旧小区住宅用地空间紧张，

大部分老旧小区未配建公共活动场地；小区建设年代较久，小区内部集中绿地较少，已有带形绿地设施完善，景观品质不高；各小区内部由于缺少停车位导致停车设施侵占公共活动场地；存在未实施生活垃圾分类的小区数量为79个，占调研总小区数的69.91%。未实施生活垃圾分类的小区主要为未实施物业管理小区，小区内垃圾收集设施无人管理收运，故小区垃圾收集设施均设置在小区外路边，由城市综合执法管理局统一清运。

小区物业管理及智慧化管理比例较低。易门县未实施物业管理的小区数量为79个，占调研总小区数的69.91%。大部分老旧小区无专门化物业管理，主要由业主委员会管理，门卫负责安全及公共区域卫生清洁。大部分小区已安装车辆自动抬杆识别等智能安防设施，但因老旧小区住宅用地空间紧张，未配建智能快递柜等智能安防设施。且因小区建设年代较久，小区未安装智能信报箱、智能快递柜等设施。开放式小区中存在机动车乱停乱放，占用消防通道和应急通道区域，存在较大的消防和医疗救急隐患。

3.街区维度存在短板弱项

中学服务半径覆盖率不足。易门县辖区内建有3所中学，分别为：易门县第一中学、龙泉中学、方屯中学。方屯社区、兴文街社区、中心街社区局部未在3所中学1000米服务半径内，就学距离较远。

文化活动中心功能布局及面积不达标。易门县辖区内共有6个文化活动中心，包括易门县图书馆、易门县文化馆、

龙泉街道党群服务中心、龙泉街道西环路社区农家书室、龙泉街道中心街社区农家书室、龙泉街道兴文街社区农家书室，根据现有场地规模对应的服务半径（1000米）确定服务覆盖范围，结合社区单元实际边界，识别未达标配建的文化活动中心数量共计6处，其中，配建面积未达标的6处，分别属于中心街社区、西环路社区、兴文街社区、中屯社区、方屯社区。

公园绿化活动场地少部分区域未覆盖。易门县辖区内共有15个公园绿化活动场地，包括1个综合公园、7个社区公园、6个游园、1个专类公园。街道内公园绿化活动场地服务半径覆盖率95.6%。兴文街社区的部分区域覆盖相对不足。

部分道路存在电动车乱停乱放问题。易门县辖区内有6处乱停乱放机动车的街道，分别是龙泉西路易兴商场段、龙泉中路、朝阳路与新城路交叉口易门商贸城段、朝阳路文化时代门口、西环路八景广场路口、文昌路易门一中门口停车区。主要问题是早高峰和周六、周日时段三轮摩托、电动车占用机动车道乱停乱放影响机动车和行人通行安全问题。

4.城区（城市）维度存在的短板弱项

城市生活污水集中收集率不足。管网规划与建设不完善、布局不合理、覆盖范围不足、管网陈旧老化。居民与企业排水行为不规范。部分居民环保意识不足，生活污水随意倾倒在雨水管网、街道排水口等；部分企业为节省污

水处理成本，存在偷排漏排行为。

足球场地服务半径覆盖率较低。易门县建成区足球场地数量共计7个，分别位于龙泉中学、易门县第一幼儿园、易门黎瑞经贸有限公司、方屯小学、易门县第一中学、易门县少体校、龙泉街道中心小学。方屯小学足球场规模较小，服务半径覆盖不足，难以满足方屯社区居民对于足球运动的需求。

人均公共文化设施面积不足。易门县城市建成区现有易门县图书馆、易门县文化馆、龙泉街道党群服务中心、龙泉街道西环路社区农家书室、龙泉街道中心街社区农家书室、龙泉街道兴文街社区农家书室等公共文化设施，人均公共文化设施面积未能达到理想标准。现有文化设施数量相对较少，且分布不均，导致部分区域居民享受公共文化服务的可及性较低。此外，部分文化设施的功能较为单一，无法满足居民多样化的文化需求。

城市建成区人均公园绿地面积不足。易门县建成区内公园绿地面积为48.86公顷，公园绿地大多集中在城区周边西环路社区及中屯地区，城区中部数量较少且面积规模小，覆盖范围不足。

历史建筑空置率较高。易门县建成区已认定并公布的历史建筑2处，名称分别为观音寺大殿、化善寺大殿，2处历史建筑已挂牌并测绘建档统计，现状情况：观音寺大殿已开展修缮保护，现作为文化展示（图书馆、博物馆等非营利性质）使用。化善寺大殿因资金不足问题未开展修缮保

护，现空置。

年度保障性住房占比不足。年度保障性住房建设任务未能充分满足易门县低收入群体的住房需求。尽管政府已采取一定措施推进保障性住房建设，但受资金、土地等因素制约，保障性住房的建设进度和规模仍有待提升，导致部分低收入家庭住房条件未能得到有效改善。

城中村改造完成率不足。城中村改造工作进展缓慢，部分城中村仍然存在基础设施落后、环境卫生差、安全隐患多等问题，影响了城市整体形象和居民生活质量。

建成区部分区域存在易涝积水点。易门县城区部分区域在雨季时存在易涝积水问题，主要积水点包括易兴路西门新村附近区域、易兴路与履和路交叉路口区域、新城路机关幼儿园至水城大道、新城路与南华街交叉路口、新城路与朝阳东路交叉路口区域、迎春路东盛花都附近、兴隆街与龙泉中路交叉路口区域、东和路与龙泉中路交叉路口区域。易涝积水点不仅影响居民的正常出行，还存在一定的安全隐患。

城市排水防涝应急抢险设备不足。易门县目前仅有两台小型抽水泵及配套设备，两台水泵每小时抽水能力仅200立方米，用于应对城市内涝等突发事件的应急抢险设备数量明显不足，难以满足实际抢险需求。在雨季或突发暴雨情况下，现有的排水防涝设施难以迅速有效排除积水，增加了城市内涝的风险，对居民生活和财产安全构成威胁。

“平急两用”公共基础设施数量不足。易门县城区内具

备“平急两用”功能的公共基础设施数量为0，如应急避难场所、应急物资储备库等，在应对自然灾害、突发事件等方面存在短板。在紧急情况下，这些设施的不足可能导致救援工作受阻，影响应急响应的效率和效果，增加了城市安全风险。

城市消防站服务半径覆盖率低。易门县主城区现有消防站2个，分别为易门县水城大道消防救援站、龙泉小型消防站。水城大道消防救援站在特种设备的配置上还不满足当前自然灾害的需要，水罐消防车和抢险救援车，车辆年限已久，老化严重。龙泉小型站现有车辆器材装备只能基本满足日常工作和基本训练的需要，器材装备方面还需要进一步补充完善。按照主城区消防规划，需要在北部片区新建一个小型站，对西环路社区及中屯社区实现服务全覆盖。

城市生活垃圾焚烧处理率低。易门县城区生活垃圾处理主要采用填埋方式，尚未建立生活垃圾焚烧处理设施。目前政府已推进生活垃圾焚烧处理厂项目，但受限于资金问题，项目推进缓慢。

市政管网管线智能化监测管理率低。易门县建成区仅供水管网实现管线智能化监测，其余市政管网管线的维护和管理仍主要依赖人工巡检，缺乏智能化的监测和管理手段。导致管网故障发现和处理的效率较低，难以及时响应和处理管网问题，影响了城市基础设施的正常运行和居民生活的便利性。

未建立城市信息模型（CIM）基础平台。易门县在城市规划和管理方面尚未建立城市信息模型（CIM）基础平台，导致三维数据覆盖率缺失，限制了城市规划和管理的精细化和智能化水平，不利于城市空间资源的优化配置和可持续发展。通过建立CIM基础平台，可以实现对城市空间信息的全面、准确、快速获取和分析，为城市规划、建设、管理提供有力支持。

尚未建设城市运行管理服务智慧化平台。易门县在城市运行管理方面尚未建立智慧化平台，导致城市管理的效率和水平受限。缺乏统一的信息化平台来整合和分析城市运行数据，使得城市管理部门难以及时、准确地掌握城市运行状态，影响了城市管理的科学性和决策效率。

（四）建议清单

易门县城市体检结合住房维度3个方面的9个指标、小区（社区）维度3个方面的12个指标、街区维度3个方面的8个指标和城区（城市）维度5个方面37个指标存在的问题及原因进行系统梳理，按照轻重缓急确定整治清单和责任单位。

第二节　城市更新潜力综合评估

（一）城市发展现状

易门县位于云南省滇中西部、玉溪市西北部，地处滇中高原与滇西南过渡地带，紧邻昆明市（东北距昆明94公里）、玉溪市区（东南距玉溪红塔区110公里），是滇中城市群的重要节点。

2024年末易门县县城城镇开发边界面积613.34公顷，县城建成区面积5.09平方公里，易门县2024年全年生活垃圾处理量26264吨，城市生活垃圾处理率100%。全年处理生活污水279.17万立方米，城市污水处理率97.3%。年末，城市道路长度49.28千米、道路面积99.84万平方米；道路照明灯盏数10125盏；建成区绿化覆盖面积221.74公顷、绿化覆盖率44.16%；建成区绿地面积206.26公顷，其中公园绿地面积59.00公顷、人均公园绿地面积14.11平方米。全年县城区环境空气质量有效监测360天，其中一级252天，二级107天，超标1天，城市环境空气质量优良天数比率达99.7%。县城大龙口集中式饮用水源水质达标率保持100%。建成野生菌博物馆、菌文化主题街区、9个城市公园、1个国家级森林公园、1个国家AAAA级旅游景区。中缅天然气管道易门支线建成投用，电力供应稳定。滇中引水二期配套工程、扒河灌区续建配套等项目推进，库塘蓄水能力增强。安楚高速（G56）、武易高速（S39）贯穿全境，形成“1.5小时通达昆明、2小时抵达玉溪高铁站”的快速交通圈，整体交通区位优势突出。

（二）城市发展阶段特征

城镇化进程取得积极进展，城乡空间布局日益优化。截至2024年底，县城建成区面积达5.09平方公里，较2020年增长1%。全县城镇化率提升至54.75%，较2020年提高3.49个百分点。全县常住人口14.85万人，其中城镇人口增加0.36万人，人口呈现“向城镇集中转移、整体规模小幅流

出”的特征。易门县紧紧围绕“菌乡山水公园城”的城市定位，先后荣获国家园林县城、国家卫生县城、国家级生态示范区、中国人居环境范例奖等荣誉称号，2022年获评省级“美丽县城”，2024年被认定为省级绿美城市，易门县不断推进城市建设提质增效，强化“滇中水城·菌乡易门”城市品牌建设，促进城市功能完善、城市品位提升。

（三）城市更新基础条件

城市更新项目建设持续推进。2021—2024年易门县城市更新已实施项目涵盖市政基础设施、教育、医疗卫生、城市安全等多方面。市政道路、停车场、公共交通等基础设施提档升级，高端、优质特色主题街区建设各具特色，城市经济进一步壮大，“两污”处理、公厕等设施配套基本健全，城市建设品位显著提高。截至2024年10月底，累计实施城市更新项目46个，累计完成投资24.94亿元。

老旧小区基础改造效果显著。2019—2022年易门县共计完成4个老旧小区改造项目，包括2019年老旧小区改造项目、2020年老旧小区改造项目、2021年老旧小区改造项目、2022年老旧小区改造项目。共计改造老旧小区97个，涉及居民楼249幢，改造户数3770户，惠及城镇居民11310人，改造面积36.25万平方米，项目总投资1.25亿元。改造范围为县城龙泉街道西环路社区、兴文街社区、中心街社区建成于2000年以前需改造的老旧小区。

棚户区改造全面完成。实施完成县城城山片区棚户区改造项目和桥头街片区棚户区改造项目。城山片区棚户区

改造项目是易门县2015年实施棚户区改造，是云南省2013—2017年城市棚户区改造省级统贷项目（四期）。改造范围为东至东环路、南至中心街、西至易兴路、北至履和路，总面积约389亩，应征收房屋2187户。城山片区累计完成棚改任务数3548套，完成市下达任务数3410的104%，超任务完成138套。桥头街片区棚户区改造项目是2016年实施棚户区改造，该项目为易门县桥头街片区棚户区改造项目，改造范围为东至南园街、南至水城大街、西至泉西路与西环路延长线、北至朝阳路，总面积约389亩，应征收房屋1456户，征收总面积15万平方米，已全部完成。

城中村改造情况摸底完成。目前易门县暂未开展城中村改造项目，但已开展城中村摸底调查工作。易门县共有城中村21个，涉及户数2590户，居民人数9266人，6个社区21个自然村。包括，西环路社区象山路水源地片区、泉西路片区、桂花路片区、樱花路住宅片区、社区八组新房子片区、社区八组叶家房片区、西环路社区居委会后西山脚片区、履和桥农贸市场片区，共8个片区，涉及户数339户，居民人数1184人。兴文街社区西门村1村3组，共1个片区，涉及户数64户，居民人数224人。中心街社区孙家屯村、樊家屯村、岔街村3村7组，共3个片区，涉及户数173户，居民人数605人。方屯社区石家坡自然村、下北屯自然村、三元宫自然村、三元宫新村4村4组，共4个片区，涉及户数1008户，居民人数3528人。罗所社区罗所自然村1村3组，共1个片区，涉及户数351户，居民人数1228人。中屯

社区中屯大村、上屯自然村、栗园自然村、南屯自然村4村8组，共4个片区，涉及户数655户，居民人数2497人。

美丽县城建设持续推进。易门县“美丽县城”建设（一期）PPP项目，共包含8个子项目，总投资7.5亿元。分别是贵研大道建设工程，县城建成区7条道路综合提升工程（易兴路、水城大街、西环路、朝阳路、龙泉路、东环路、南园路），县城建成区新建6条道路工程（易兴路延长线、文昌路延长线、长青路、东和路玉樊屯段、西环路北段、三元路），县城北入城口景观提升工程（截洪沟及停车场建设、市政供水配套设施建设），“两路一桥”工程（西小街延长线、兴隆街延长线、南门大桥修缮），迎宾湖改造工程（道路、绿化），爱国卫生专项行动工程（裸露垃圾全消除、公共厕所全达标、洗手设施全配套、城乡美化全实施四个方面，配备了垃圾收集和清运设备、改造了部分公厕和洗手台、建设口袋公园5个、裸露地块硬化或绿化），县城全民健身等领域补短板工程（大冲路工程、易门体育场塑胶跑道工程、南屯湖生态旅游园塑胶健身步道项目、西华街道路建设工程、西环路南延长线工程、圈层防控体系建设工程）。建成数量充足、分布合理、干净卫生的城市公厕29座，全面达到“六有六无”标准。洗手设施全达标。公共场所清洁消毒全覆盖。县城机械化保洁率达80%。通过项目建设，有效解决了县城内存在较多“断头路”、环卫设施缺乏、基础服务短板较多、城市建设品质不高等问题，显著改善了易门县城人居环境、提升了城

市品位和形象，“滇中水城·菌乡易门”颜值更靓、成色更足，取得了良好的经济效益、社会效益和生态效益。

城市基础设施不断完善。易门县城市基础设施不断完善，城市综合承载能力得到提升。市政道路方面，建成市政道路52条，道路长度49.28公里，市政道路面积99.84万平方米，建成区路网密度9.4公里/平方公里，城市道路机械化清扫保洁率达到80%，路灯亮灯率96%。城镇供水方面，县城规划区有自来水厂2座，供水能力为2.5万立方米/日，城市供水普及率达到100%，水质监测合格率达100%，供水管网漏损率控制在10%以下。城镇燃气方面，易门县已建成并投产易门站、易门LNG气化站、易门六街调压计量站各一座，年供气能力5亿立方米。工业园区已建成燃气管网52.365公里，管网覆盖易门产业园区六街片区、麦子田片区、大椿树片区和梅曾片区，主城区建成中压燃气管网21.383公里，庭院管网10.108公里，主城区建成燃气管网累计建成31.491公里；在用工业用户70户（其中11户仅食堂用气），居民用户安装完成22个小区，在用居民用户1361户，开发商业用户24户，公服用户1户，城市燃气普及率85%。绿化建设方面，建成区绿化覆盖面积221.74公顷，建成区绿化覆盖率44.16%，绿美城市建设稳步推进，新增绿化面积3万余平方米，易门县荣获省级“美丽县城”、省级绿美城市。

城市管理水平大幅提高。县城执法体制基本理顺，机构和队伍建设明显加强，保障机制初步完善，倡导“721”

工作法，市政基础设施管理和服务水平进一步提高。印发城市管理宣传材料5000余份，开展了门前五包责任书签订工作，与城区临街商铺、单位、住户签订《门前五包责任书》1500余份。利用智慧城管监督指挥系统发现并督促整改乱停乱放、占道经营等违章行为173864件。设立9个“潮汐市场”的便民疏导点，解决9条街的流动摊点占道经营、堵塞交通、卫生隐患等传统治理难题。清除占道杂物、建筑材料、建筑垃圾4498立方米。开展户外招牌、广告专项整治行动，排查户外广告、招牌设施4690块，发现重大安全隐患11起，整改完成10起。全力开展城乡违法建筑治理，发现老旧小区疑似违法建（构）筑物14宗、面积800.5平方米，拆除沿街建违章建筑29平方米。开展噪声污染专项检查103次，发现并督促现场整改问题260个。

物业服务管理逐步完善。易门县共有133个住宅小区，其中有物业管理的小区51个，物业服务企业21家。一是研究制定普通住宅前期物业服务收费指导标准。为加强易门县普通住宅前期物业服务收费管理，规范前期物业服务收费行为，建立合理、公开、质价相符的物业服务收费机制，促进易门县物业服务行业持续健康发展，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，经过成本调查、成本监审、公开征求意见、社会风险评估、专家论证、合法性审查等阶段的具体工作，研究制定了《易门县普通住宅前期物业服务收费政府指导价》并按程序公开发布实施。二是积极推进老旧小区改建后引入物业管理公司进行

规范管理。起草《玉溪市易门县老旧小区建设项目专项债券项目收益方案（试行）》，经县第十八届人民政府第49次常务会议通过后印发施行，以兴隆片区为试点，同步推进各片区物业进驻、管理工作。

（四）城市更新重点及潜力评估

城镇老旧小区综合整治。易门县共有1个街道5个社区113个住宅小区，其中97个小区建成于2000年以前，属于老旧小区。根据城市体检报告，小区中部分住宅存在安全隐患，且“一老一小”配套设施、居民机动车及非机动车配套设施、小区绿化及公共活动空间、物业管理比例、适老化智慧化改造程度均偏低，应作为城市更新重点对象。

目前易门县2000年前建成的97个老旧小区已全部完成第一轮基础改造，但改造内容仅涉及室外供水改造、接主管网供水改造、接主管网雨污分流改造、小区内场地道路修补、重新硬化，小区内场地非机动停车区改造、电动自行车充电口、机动车停车位改造等，仍有住宅存在安全隐患，且“一老一小”配套设施、居民机动车及非机动车配套设施、小区绿化及公共活动空间、物业管理比例、适老化智慧化改造程度偏低等问题，需进一步进行配套基础设施提质改造。

城中村改造。易门县县城及城郊结合部共有城中村21个，涉及户数2590户，居民人数9266人，6个社区21个自然村。包括：中心街社区孙家屯村、樊家屯村、兴隆街一区、兴隆街二区，共4个片区，涉及户数173户，居民人数

605人。西环路社区象山路水源地片区、泉西路片区、桂花路片区、樱花路住宅片区、社区八组新房子片区、社区八组叶家房片区、西环路社区居委会后西山脚片区、履和桥农贸市场片区，共8个片区，涉及户数339户，居民人数1184人。兴文街社区文化时代西片区、文化时代东片区，共2个片区，涉及户数64户，居民人数224人。方屯社区石家坡自然村、下北屯自然村、三元宫自然村片区、三元宫新村4村4组，共2个片区，涉及户数1008户，居民人数3528人。中屯社区中屯大村、上屯自然村、栗园自然村、南屯自然村4村8组，共4个片区，涉及户数655户，居民人数2497人。罗所社区罗所自然村1村3组，共1个片区，涉及户数351户，居民人数1228人。易门县21个城中村目前仍存在道路缺乏维修、建筑现状整体风貌较乱、水电通信管网老旧破损管线布置混乱、养老托育及文化体育设施配套不足、公共活动空间不足的现象，应作为城市更新的重点对象。

易门县县城及城郊结合部共有城中村21个，涉及户数2590户，居民人数9266人，6个社区21个自然村，涉及片区及人口广泛，具有较大的改造意义。易门县暂未开展城中村改造项目，但截至目前易门县已开展了城中村摸底调查工作，有较好的前期基础，具备良好的改造更新潜力。

城镇既有建筑更新改造。目前国家工业遗产易门铜矿所在地绿汁镇原矿工住房，房屋因建造年代久远，房屋建造标准相对较低，构造低于国家现行设计规范的要求，房

屋外墙部分出现开裂，特别是因改善住房配套功能后期改建的厨房、卫生间与原楼房主体之间裂缝较宽，存在明显危险点，经鉴定部分住宅为D级危旧房。D级的危旧房安全隐患较高需立即搬离、停止使用并及时进行拆除重建或更新改造，应作为城市更新的重点对象。

城市公共服务设施更新改造。易门县建成区内现有公共文化设施包括易门县图书馆、易门县文化馆、龙泉街道党群服务中心、龙泉街道西环路社区农家书室、龙泉街道中心街社区农家书室、龙泉街道兴文街社区农家书室，总建筑面积为5745平方米，2024年建成区常住人口数约为6万人，人均公共文化设施面积为0.12平方米/人。按照《城市体检工作手册（试行）》和《云南省城市体检工作导则（试行）》（征求意见稿）中对人均公共文化设施面积指标要求为≥0.20平方米/人，易门县人均公共文化设施面积未达标，城市公共服务设施应作为重点更新对象。

城市市政基础设施更新改造。2024年易门县城市生活污水集中收集率45%，未达到《深入打好城市黑臭水体治理攻坚战实施方案》（建城〔2022〕29号）、《云南省城市体检工作导则（试行）》（征求意见稿）中：到2025年，城市生活污水集中收集率力争达到70%以上的要求。易门县相关污水收集设施尚未完善，污水处理系统的治理效率较低，应作为重点更新对象。2024年县城区共清运生活垃圾18542.69吨；垃圾处理方式为填埋，尚未建设生活垃圾焚烧处理设施，生活垃圾焚烧处理率为0%，未达到《城市体检

工作手册（试行）》和《云南省城市体检工作导则（试行）》（征求意见稿）中“城市生活垃圾焚烧处理率≥37.4%”的要求，城市市政基础设施应作为重点更新对象。

第三章　规划目标

第一节　总体目标

易门县城市更新以“补短板、续文脉、优存量、提魅力”为核心导向，落实《玉溪市城市更新专项规划（2026—2030年）》“一核引领、多极支撑、特色鲜明”全域更新格局和易门县更新指引，衔接“西南循环经济科创城、滇中菌乡山水公园城、云南省有色稀贵金属新材料生产基地”功能定位，聚焦已建区域空间形态优化与功能品质提升，以既有建筑更新改造利用、城镇老旧小区整治改造、完整社区建设、老旧街区▪老旧厂区▪城中村更新改造、城市功能完善、城市基础设施建设改造、城市生态系统修复、城市历史文化保护传承“八项重点工作”为抓手；以“创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧”六大城市建设目标为引领，衔接市级规划“全面提升城市创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧水平”总体目标，着力构建美丽国土空间格局，推动城市实现高质量发展、高品质生活、高水平治理“三位一体”提升，打造“菌乡山水公园城”标志性品牌。

围绕人居环境与民生福祉双改善，落实“提升生态品质，打造滇中绿美水城；补齐民生短板，升级城市服务功

能，完善生活服务网络，建设绿色宜居之城”更新目标，推进城市服务功能迭代升级，统筹布局覆盖全域的宜居绿色生活服务网络，聚焦四大重点方向：一是健全政策体系，推动城市更新制度框架、政策体系和工作机制基本成型，为更新工作提供制度保障；二是提升居住品质，实施既有建筑更新改造、老旧小区综合整治、城中村及城郊结合部配套基础设施升级，增强居民居住安全性与舒适度；三是完善城市功能，以市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施“三大设施”为重点补短板、提效能，强化城市综合承载能力；四是激活存量价值、加强资源保护，推动老旧低效楼宇、传统商业设施、老旧街区等存量空间提质增效，同步推进城市生态系统修复与历史文化保护传承，实现“开发”与“保护”协同。

到2026年：城市更新制度框架、政策体系及工作机制基本形成，更新工作“有规可依、有章可循”。

到2027年：完成既有建筑更新改造、老旧小区整治、城中村及城郊结合部配套基础设施升级，居民居住安全与品质显著提升。

到2028年：城市道路交通体系优化升级，市政设施、公共服务设施、公共安全设施实现系统性完善，城市风貌特色初步凸显。

到2029年：老旧低效楼宇、传统商业设施、老旧街区等存量空间提质增效成效显著，城市存量资产盘活率大幅提升，城市活力全面增强，易门城市发展实现阶段性跃

升。

到2030年：城市生态系统修复与历史文化保护传承任务全面完成，城区空间布局更趋优化、综合功能更趋完善、人居环境更趋优美、风貌特色更趋鲜明，产城融合深度推进，显现具有时代特征、民族特色、“菌乡山水”特质的易门城市之美。

第二节　更新指标

结合国家、省、市、县关于城市更新工作的要求，在“既有建筑改造利用，城镇老旧小区整治改造，完整社区建设，老旧街区、老旧厂区、城中村更新改造，城市功能完善，城市基础设施建设改造，城市生态系统修复，城市历史文化保护传承”八大重点任务方面设置具有代表性的17项核心指标，其中预期性指标16项，约束性指标1项。

易门县城市更新规划主要指标表

序号	指标名称	单位	2025年	2030年	指标属性
1	城镇危旧房改造数量	套	0	〔540〕	预期性
2	新开工改造城镇老旧小区数量	个	97	〔104〕	预期性
3	开工建设完整社区数量	个	0	〔1〕	预期性
4	人均体育场地面积	平方米/人	2.8	4	预期性
5	养老服务设施（站点）城市社区覆盖率	%	——	≥90	预期性
6	城市建成区路网密度	公里/平方公里	8.22	8.5	预期性
7	城市公共供水管网漏损率	%	≤10	≤9	预期性
8	城市生活污水集中收集率	%	45	70	预期性
9	城市地下管网改造长度	公里	——	〔282.98〕	预期性

10	城市生活垃圾焚烧处理能力占比	%	100	100	预期性
11	城市消防站服务半径覆盖率	%	66	100	预期性
12	存量应急避难场所改造数量	个	0	2	预期性
13	城镇房屋基础信息数字化率	%	——	>95	预期性
14	城市易涝点消除比例	%	100	100	约束性
15	建成区人均公园绿地面积	平方米/人	15.18	16	预期性
16	绿色建筑占新建建筑比例	%	100	100	预期性
17	历史建筑修缮数量	处	0	〔1〕	预期性

注：〔〕内为5年累计数

第四章　重点任务

第一节　既有建筑更新改造利用

（一）稳妥推进危旧住房改造

结合年度城市体检工作，建立城市危险住房动态排查和分级改造机制。落实《玉溪市城市更新专项规划（2026—2030年）》确定的易门县城市危旧房改造540套（D级、拆除新建）任务要求。加快拆除改造D级危险住房，利用居民、政府、社会资本共担的方式消除D级危险住房安全隐患，改善居住条件，提升资产价值，鼓励社区居民积极参与。通过加固、改建、重建等多种方式，积极稳妥推进国有土地上D级危险住房和国有企事业单位非成套住房改造，有序实施易门县危旧房改造及配套基础设施建设项目（改造126套）、易门县危旧房改造及配套基础设施建设项目（二期）（改造306套）和易门县城市危旧房宜居性

改造及基础设施完善工程（改造108套）。易门县城市危旧房已纳入住建部全国房屋建筑和市政设施调查系统，已列入危旧房改造计划，特纳入本次城市更新专项规划实施计划中。

（二）加强存量建筑物改造利用

推动县城低效楼宇、传统商业设施及城镇老旧厂房等存量房屋功能转换和混合利用，根据建筑主导功能依法依规合理转换土地用途。研究制定闲置构筑物、设施用房的改造利用鼓励办法。探索复杂产权楼宇更新改造实施路径。加快推进龙泉街道方屯社区老红砖厂改造开发建设快递物流集散中心，盘活龙泉街道同福小区居民住宅改造康养旅居项目。

第二节　城镇老旧小区整治改造

易门县城镇老旧小区采取综合整治的更新方式，围绕两大改造内容，充分考虑易门县实际情况，按照先基础，后完善的原则分类推进城镇老旧小区改造内容。充分发挥财政资金主导作用，重点完成基础类改造内容；由政府引导，采用市场化运作的模式，鼓励社会资本进入，有针对性地实施完善类改造内容。优先推进问题较突出、居民改造意愿强烈的老旧小区，按照先急后缓、分步实施、连片整治的原则，有序实施中心街、兴文街、西环路、中屯和方屯社区共计约104个老旧小区改造，改造户数5913户，改造面积56.9225万平方米，按照基础类和完善类分类推进老旧小区改造工作。

（一）全面实施基础类改造

在易门县已实施97个2000年前城镇老旧小区基础改造的基础上，全面实施易门县7个2001—2010年建成老旧小区基础类改造项目，涉及改造2143户居民，93栋楼，住宅建筑面积20.6725万平方米。实施易门县城镇老旧小区改造（教师小区等7个小区）配套基础设施建设项目和易门县六街片区老旧小区提升改造，改造提升小区及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

（二）精准实施完善型改造

在易门县已实施97个2000年前和7个2001—2010年建成老旧小区基础类改造的基础上，精准实施完善型改造，涉及改造小区104个，户数5913户，改造面积56.9225万平方米。实施易门县兴文街及中心街社区2000年前老旧小区配套基础设施提质改造项目、易门县西环路社区2000年前老旧小区配套基础设施提质改造项目，改造建设环境及配套设施，拆除违法建筑，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边消防设施、适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施，建设设施设备完善型小区。

第三节　完整社区建设

完整社区建设坚持尽力而为、量力而行，聚焦人民群

众急难愁盼问题，围绕以下四项核心任务尽快补齐社区服务设施短板，加快建设完整社区，全力改善人居环境，努力做到居民有需求，社区有服务。

（一）打造宜居社区生活环境

顺应居民对美好环境的需求，建设完备的市政基础设施和充足的公共活动场地，加强无障碍设施、停车及充电设施、慢行系统等基础设施建设改造，消除社区中的无障碍、安全性隐患。同时，积极推动社区适老化、适儿化改造，营造室外健康环境，增设口袋公园，营造全龄友好、安全健康的生活环境。

（二）推进智能化社区服务

积极引入物联网、云计算、人工智能等技术赋能社区服务。整合政务办理、物业服务、生活缴费等功能，推广老年人居家智能安全守护、智能安防、环境监测、垃圾分类等物联网应用，推动“智慧社区”平台建设；整合家政保洁、养老托育等服务，构建便民惠民智慧生活服务圈，提高社区治理数字化、智能化水平。

（三）健全社区治理机制

建立健全党组织领导的社区协商机制，推进责任规划师、设计师进社区，引导居民全程参与社区建设，培育社区文化，凝聚社区共识，增强居民对社区的认同感与归属感。

（四）完善社区公共服务设施

重点聚焦“一老一小”、教育、卫生、便民服务需

求。改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施，完善社区公共服务设施。

结合易门县人民群众实际需求和“完整社区”建设计划，计划在易门县建成区中心街社区、兴文街社区、西环路社区3个社区开展完整社区建设试点，实施易门县完整社区建设，引导布局和提升品牌连锁便利店、社区生鲜店等各类网点；建设社区便民服务中心（集成家政、养老、快递等服务）；新增托儿所、新增老年服务站、新增社区食堂、新增共享书屋、新增无障碍设施、建设物业智能化服务管理平台等。

第四节　老旧街区、老旧厂区、城中村改造

（一）分类推进老旧街区提质升级

推动特色商业街区活力提升，以菌乡文化步行街、八景步行街为重点，围绕主题定位进行建筑、景观和步行环境提升，盘活低效闲置商业空间，优化商业业态，强化品牌打造，创新消费场景，提升消费体验，实施易门县建成区步行街更新改造，以龙泉河大广场、龙泉文化广场、八景广场、中心街兴文街步行街等为重点，针对性改造提升基础设施、公共环境，优化交通组织，消除安全风险隐患和对周边居住区的环境影响。对兴文街11、12组集体土地（现菜园街）龙翔超市及西街活动室进行整合改造，建设

老旧街区及配套设施项目。推动传统农贸市场业态升级，以易门商贸城为标杆，以各社区农贸市场为重点，完善相关配套设施，着力打造整洁、安全、放心的市场环境，推动传统农贸市场向“现代化商贸综合体”转变，引导非正规市场逐步搬迁，为当地居民及商户提供了现代化、高标准的商贸平台，实施陶瓷主题商业街区建设项目。

（二）积极推进城中村连片改造

将城中村改造与老旧小区改造相结合，实施连片融合改造，统一规划，统一设计，以提升整体居住环境。通过综合整治、全面改造等方式改善易门县城中村建筑空间形态和居住生活环境，主要对现状突出问题进行整治，包含市政设施改建及完善、建筑外观整治、景观环境塑造、消防隐患整治等措施。有序推进易门县龙泉街道中心街社区、兴文街社区、西环路社区、方屯社区、罗所社区和中屯社区城中村配套基础设施改造项目。改造内容主要包括基础设施完善（供水、排水、供电、通信等管网改造）、公共服务设施增设（垃圾收集点、公共厕所等）、消防安全提升等，以改善居民居住条件和生活环境，涉及改造城中村21个，户数2590户，居民人数9266人。

（三）实施保障性住房项目建设

依据易门县保障性住房需求，补充易门县保障性住房建设，实施易门县保障性住房项目，建设保障性租赁住房408套。

第五节　城市功能完善

通过城市年度体检识别现状城市公共服务设施缺口，充分利用存量闲置的建筑和基础设施配套用房，优先补齐教育、医疗、养老、托育等民生领域公共服务设施短板，鼓励公共服务设施复合设置，增加普惠托育服务供给，发展兜底性、普惠型、多样化养老服务，鼓励公共服务设施综合设置、复合利用、错时利用。

（一）完善“一老一小”配套设施

强化社区养老设施服务能力，优化社区养老设施布局，针对服务半径未覆盖区域活化利用闲置空间增补养老及托育设施。提升社区养老设施服务质量，按标准扩增养老设施面积，健全康复护理、上门照护服务等服务。有序推进易门县老年养护院建设项目、易门博爱老年公寓提质改造项目、易门县托育综合服务中心建设项目等“一老一小”公共服务设施项目建设。

（二）完善教育医疗服务设施

推动建成区中小学改扩建，加强教育用地供给，旧城区教育资源布局结合老旧小区改造、城市更新等项目实施。统筹小学、初级中学均衡布局，补齐建成区学前教育设施短板，整合现有幼儿园场地及教育资源并完善幼儿园配套设施。实施易门县幼儿园校舍建设及设备购置项目、易门县龙泉小学新校区建设项目、龙泉街道中心小学校舍建设项目、龙泉街道中心小学运动场地建设项目、玉溪市易门县第一中学改建项目、龙泉中学校舍及学生活动场地建设项目、方屯中学校舍建设项目等教育类公共服务设施

项目。

确定易门县中心城区县级公共医疗卫生设施建设布局为“三院一中心”。“三院”分别为易门县人民医院、易门县中医医院、易门县妇幼保健院；“一中心”为易门县疾病预防控制中心。规划积极推进易门县人民医院病房改造提升项目、易门县人民医院急诊急救中心综合楼建设项目、易门县中医医院业务综合楼建设项目、易门县妇幼保健康复中心建设项目。

（三）完善公共文化服务设施

提升现有县级文化设施配置标准和服务能力，结合城市更新，把腾退出的空间资源优先用于建设多功能运动场地，尤其是篮球场、足球场、羽毛球场等，满足居民多样化的体育健身需求。同时，结合街区的实际情况，合理布局运动场地。重塑与提升城市消极空间，对利用程度较低的公共场馆和设施进行更新改造，完善易门县全民健身中心建设，因地制宜建设改造群众身边的全民健身场地设施，科学布局新型公共文化空间，合理引导文化体育创意体验产业集聚，推动消费基础设施改造升级。重点推进易门县全民健身中心、易门县七彩云南全民健身基础设施建设工程项目（龙泉街道点）、易门县自行车训练基地建设项目（龙泉街道点）、易门县健身步道建设项目（龙泉街道点）、易门县户外运动公共服务设施建设项目（龙泉街道点）建设；易门县文化馆、图书馆智慧改造；易门县城乡规划展示馆、野生菌博物馆提升改造；龙泉街道文化活

动场所基础设施提档升级；北片区文体活动与展示中心建设、易门县六街片区综合活动场所建设项目。

第六节　城市基础设施建设改造

围绕地下管网、城市供水设施、污水处理厂网一体建设运维机制、排水防涝设施、生活垃圾处理设施、公共消防设施、城市交通基础设施、新型城市基础设施等方面，全面实施城市基础设施建设改造，有序提升城市基础设施的综合承载能力、服务质量和运行效率。

（一）推动城市供水设施更新改造

构建多水源供水体系，推进水厂及供水设施提标改造，实施供水管网更新改造，降低漏损率，提升输配水效率，同步推进再生水管网建设，统筹城乡供水一体化建设，完善应急备用供水设施，实现城乡同质供水，增强供水韧性。实施玉溪市易门县县城供水管网漏损治理项目、易门县南片区公共供水管建设项目、易门县自来水厂设备更新项目、易门县城北片区老旧供水管网漏损治理项目、易门县六街片区供水能力提升服务项目。

（二）完善城市排水防涝体系建设

重点围绕“源头减排、管网排放、蓄排并举、超标应急”的总体思路，系统推进城市防洪排涝体系建设，加快建设排水防涝设施，补足排涝泵车等防涝装备短板，完善山洪沟、截洪沟等截洪导流设施治理，提升城区河道行洪能力，重点实施易门县2023年城区排水防涝设施建设项目、易门县南片区排水防涝建设工程、易门县北片区排水

防涝建设工程、易门县中屯片区排水防涝设施建设项目；老旧污水管网更新改造，空白片区污水收集管网建设，易门县浑水塘片区污水管网及设施新建项目，易门县大椿树片区老旧污水管网及设施更新改造项目，易门县绿汁片区污水管网及设施新建项目、易门县六街片区污水管网及设施建设项目、易门县再生水回用改造项目，易门县污水处理厂设备更新项目，易门县污水处理厂改扩建项目。

（三）推动燃气基础设施提质增效

推进天然气门站、调压设施等燃气设施改造升级，完善高中压燃气管线系统建设，重点实施城市老旧燃气管网改造，在城市年度体检排查出的管网空白区新建燃气管网。实施易门县燃气配套设施建设项目；新建南片区中压燃气管道和老旧小区燃气管道及配套设施建设；新建次高压—中压调压站1座、LNG瓶组气化站1座和燃气监控及数据采集系统等燃气配套设施建设、易门县入城东片区燃气管网老化更新改造项目。

（四）完善垃圾分类收运处置体系

完善垃圾处理设施布局，规范有害垃圾暂存点规范化建设，加快厨余垃圾处理设施建设，推进建筑垃圾专项整治，系统化完善“分类投放、分类收集、分类运输、分类处理”设施，形成闭环管理体系。统筹建设公共厕所、环卫停车场、环卫工人休息点等设施，提升环卫服务保障能力。实施易门县小型生活垃圾焚烧处理厂建设项目、生活垃圾处理厂封场工程、城镇垃圾中转站建设、建筑垃圾处

置场提质改造、固体废物综合利用建设、建成区公厕改造。

（五）完善城市市政道路交通体系

开展城市交通安全隐患治理，优化结构性路网骨架、优化道路级配比例、打通路网建设堵点和断点，强化道路建设与城市更新的实施协同。推进城市快速路和主干道提质改造，完善次干路和支路网系统，加强干线通行能力，实施背街小巷环境整治。实施北山小区市政道路建设、方屯小学至大板桥路段改扩建、新城路延长线、孙家屯住宅区道路、中心街社区玉樊屯市政道路建设、六街片区基础服务设施提档升级改造、西环路延长线至易峨高连接线、朝阳路延长线建设、新建街延长线、东环路延长线、南二环路、南三环路、东和路南延长线、环湖东路延长线建设、易兴路延长线至罗所加油站、西环路延长线（云铜技校连接线）、栗园村至九田酒厂道路硬化项目。有序推进易门县城文昌路、履和路、南华街、象山路、兴隆街、杨柳街、南园巷、东门路、济川路、长青中路、西小街、樱花路、新建街、永安巷、永和巷、师苑路、南屯路、和顺街、气象巷、东和路、桂花路、梨园路、永平路、迎春路、北山路、康和街、水城大街（不涉及人行道）、三元路、河滨路、东盛街、新城路、菌乡大道、方屯大道、西华街、环湖东路、环湖西路、环湖北路、心悦路等44条老旧市政主次道路及人行道更新改造；同步更新改造建成区内市政道路8000盏高压钠路灯、10公里电缆和18台变压

器；强化城市停车环境治理，持续开展停车秩序和新能源汽车、电动自行车充电专项整治，补足周边街区停车场、充换电站，实施易门县智慧停车场及充电桩基础设施建设，补齐街区停车设施不足的短板，使街区整洁有序。

（六）提升应急防灾设施保障能力

推进应急指挥体系和物资储备体系建设，加强公共消防基础设施建设，完善消防装备配置，按照《城市消防站建设标准》，城区消防站布局应满足5分钟到达要求，结合建成区路网、人口分布和火灾风险，规划新增1个城市消防站，基本消除城区消防设施空白区；建立高层建筑智能化火灾监测预警系统；深入开展城市基础设施和管网风险隐患排查，编制风险清单，建立基础设施运行数据平台，逐步完善生命线工程建设。实施救灾物资建设，救灾物资储备库点建设，救援装备建设，应急避难场所规范化建设，应急综合救援及国防动员共建项目，易门县北部片区小型消防站建设项目。

（七）推进新型城市基础设施建设

加快基础设施智能化改造，在重要管网节点加装压力、流量、温度等智能传感设备，完善基础设施智慧化监测平台建设，建立城市生命线安全监测预警平台，构建“全面感知、动态监测、精准预警、协同处置”的新型城市基础设施运行管理模式。实施易门县地下管网物联智能感知设施设备建设项目，“数智易门”新型基础设施建设项目，易门智能监控与应急管理基础设施建设项目。

第七节　城市生态系统修复

（一）建设完整城市生态系统

坚持治山、治水、治城一体推进，加快修复受损山体和边坡，消除安全隐患。提高地下水位上升和雨洪灾害预防与应急能力，巩固城市黑臭水体治理成效，推进城市水土保持和生态清洁小流域建设。

（二）推进城市公园体系建设

遵循科学规划、因地制宜的原则，通过城市更新提高公园覆盖，促进“自然、城市、社区、口袋”四级公园体系建设。在城市更新中同步推进公园建设与改造提升，增补城市综合公园、社区公园等绿地空间，提高城市空间品质，增强城市生态韧性与生态宜居性。实施现有公园基础设施改造提升，推进易门县中心城区公园提升改造，易门龙泉公园生态旅游景区旅游基础设施建设，六街片区生态休闲公园建设项目，进一步提升城市生态品质和居民的生活幸福感。

第八节　城市历史文化保护传承

（一）促进历史文化资源保护利用

以城山魁阁楼、易门县烈士陵园等为核心，全面保护片区内文物保护单位、历史建筑、传统街巷等展示的环境要素和历史信息，保护和延续城市肌理、空间格局、街巷尺度，保护片区丰富的历史文化内涵，有序推进片区以综合整治为主的城市更新和环境提升，实现整体保护与文化复兴。

（二）推进历史文化资源活化利用

严格保护中心城区3处已公布挂牌的文物保护单位，推动文物保护单位保护图则的编制，制定文物保护单位保护利用措施，推动文物保护单位修缮维护和测绘建档工作。按照不可移动文物、历史建筑的认定标准，动态增补文物和历史建筑保护数量，重点增补未认定不可移动文物。最大限度保留各时期具有代表性的发展印记，拓展深化历史文化保护内涵。对城山片区已损毁或消失的历史文化遗产进行挖掘，再现城山乃至易门深厚的历史文化，凸显易门历史文化魅力。有序实施易门县文物修缮、易门县历史建筑保护修缮项目。

第五章　城市设计引导

第一节　城市结构和形态优化

（一）城市总体结构

城市空间结构。易门县县城建成区整体以龙泉街道为核心，以武易高速公路为横轴连通六街街道、龙泉街道、浦贝彝族乡，纵轴向北连接杭瑞高速公路，往南与弥楚高速公路相接，形成“一核两轴、多点联动”的空间结构。

城区发展结构。构建“一心，一带，四区”的建成区发展结构。建设易门县城综合服务中心。易门县城综合服务中心重点完善城市服务，统筹布局面向全区域的宜居绿色生活服务功能，提升城市品质，打造菌乡山水公园城特色。形成滨水景观带。即依托三五大河、城山护城河、龙泉河、龙泉水库、南屯湖形成的滨水景观带。四区。即中

心商贸服务区、城南宜居生活区、城西生态休闲区、城东融合更新区。

（二）城市空间形态优化

优化城镇居住用地布局。以存量更新和增量建设平行发展方式为主，通过“三旧改造”及闲置地利用，新片区商住混合开发的模式，完善社区绿地和公共服务配套设施，改善居住环境。县城新建居住组团中，城山片区居住组团以高起点、高品质建设住房开发为主，围绕县级公共服务中心，建设多元化的商品住房。城南区居住组团以绿色康养开发为主，充分利用良好的山水生态环境、优越的交通条件及完善的周边配套设施布局中高档商品房。城北片区居住组团应协调居住与工业布局，合理安排普通商住区、租住区和云南易门产业园区配套住区，实现产城融合，满足易门县多个产业园的居住需求。

优化公共管理与公共服务用地布局。一是优化机关团体用地布局。县级行政办公设施集中在城山区域设置，各街道的行政管辖机构结合各等级公共中心相对集中设置。通过持续推进老城区办公用地的集中整合，提高行政服务效率。二是优化文化设施用地布局。规划保留建成区易门县图书馆、易门县城乡规划展示馆（野生菌博物馆）、易门县文化馆、易门会堂等文化用地。在各街道或15分钟生活圈中心集中设置街道级文化用地。结合现状社区居民委员会联合设置社区级文化活动中心与文化活动站。三是优化教育科研设施用地布局。调整优化九年义务教育学校及

优质高中教育学校布局，完善社区学前教育设施。重点在方屯片区、中屯片区、城南片区、桥头街等区域配置中学、小学及幼儿园等教育用地。四是优化体育设施用地布局。在城南片区规划布局南片区全民健身中心，保留县城易门县体育场并改造为易门县全民健身中心。规划结合绿地开敞空间和各社区公共服务中心持续加强城市社区5分钟健身圈建设作为体育设施的重要补充。居住区参照居住区公共设施标准增设组团健身活动场地。五是优化医疗卫生设施用地布局。规划保留现状易门县人民医院、易门县中医医院等用地，保障易门县疾病预防控制中心迁建用地需求，保障易门县妇幼保健院改扩建等项目建设用地需求。各街道结合实际对现状社区卫生服务中心进行新建或迁建，保障龙泉南片区卫生服务中心（龙泉卫生院）迁建用地需求，保障龙泉北片区卫生服务中心建设项目用地需求。六是优化社会福利设施用地布局。保留现状博爱老年公寓（含敬老院与养护院），在城南、城西区域布局社会福利设施用地，保障养老服务设施建设需求。各社区按照5分钟社区生活圈配置养老服务设施，结合社区服务站建设联合设置老年人日间照料中心。

优化商业服务业设施用地布局。一是优化商业用地布局。依托龙泉中路、兴文街形成易门县核心商圈。保留易门县菌乡特色街道景观基础上，植入现代商业功能，营造特色商业街区。二是优化商务用地布局。规划在易兴路与龙泉中路交汇处集中布置商务用地，主要布置银行、保险

公司类功能用地。

第二节　不同层次设计引导

（一）建筑层面设计引导

建筑色彩总体控制。清新、明丽、和谐，有机融合自然山水特色，强化历史建筑景观特色，建筑色彩以灰、白、浅黄色等浅色为基调，同时可以适当采用红、蓝、橙色点缀。

建筑高度与比例。同一街坊内禁止出现建筑高度高差悬殊、比例失调的“高低配”。临河、临路区域宜采用点式或短板式建筑形式。

建筑形态与界面。沿城市主要道路禁止出现超大面宽、视觉封闭的“大板楼”，避免因面宽过大而形成屏风效应和视线遮挡。沿城市主要道路布置的高层住宅建筑，应控制高厚比，避免出现比例失调的建筑形态；山墙立面设计应避免单调呆板，朝向良好城市景观界面的山墙宜开窗。贴临城市主要道路或景观视廊时，交通核突出主体墙面不宜超过3m。

建筑屋顶与附属构件。建筑屋顶、附属构件、设备用房等应与建筑主体统一设计并采取隐蔽处理，并与建筑立面相协调。建筑立面材质应选用高品质、安全、耐久、节能的材料；禁止使用劣质涂料、瓷砖等材料。建筑底部近人部分的处理宜丰富、细腻，注重儿童友好、无障碍的细节设计，选择可防撞击、不易损坏的材料。

（二）小区社区层面设计引导

完善公共服务设施布局。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、建筑布局和风貌特色，加强地上地下空间的复合利用。强化公共空间营造，精细化景观环境设计，构建慢行空间网络，协同市政交通等工程建设，因地制宜利用消极邻避空间。

强化社区“一老一小”服务能力。优化社区养老设施布局，针对服务半径未覆盖区域增补养老设施。提升社区养老设施服务质量，按标准扩增养老设施面积，健全康复护理、上门照护服务等服务。多渠道增补婴幼儿照护服务设施。整合幼儿园教育资源，完善幼儿园设施。

活化利用闲置空间增补公共活动场地。梳理社区空闲地、边角地等存量空间资源，合理增补公共活动场地。活化利用闲置空间增补步行道。

完善小区停车管理及充电设施。完善新能源充电桩建设推进机制。推进既有小区新能源充电桩建设，创新充电桩统一供给服务商业模式。挖掘存量空间，推进既有小区电动自行车充电设施。

加强小区基础设施建设。针对社区反馈的路面破损、雨后积水等问题修补路面。配套生活垃圾分类收集设施，强化生活垃圾分类管理。推进小区智慧化改造，根据居民实际需求导向，安装智能快递柜等。

优化小区管理机制。健全物业管理机制。构建共建共治共享格局，畅通居民投诉渠道，加强物业管理调解组织建设。

（三）城区层面设计引导

整体建筑风貌。易门城区建筑风格整体上以简洁明朗的现代中式建筑风格为主，并且要求融合部分当地建筑的元素和符号，既展现城市蓬勃发展的时代特征，又蕴含民族文化；在地方传统区域则应以具有地方特征的传统风格为主，形成建筑风格完整统一的传统风貌区。

开发强度控制。规划结合总体风貌格局与城市功能结构，划定5类开发强度控制区。严格控制城山、滨水等生态敏感地区的高层建筑建设，禁止在特色街区、重要文物保护单位及历史建筑周边新建高层建筑，严禁在县城建成区等开发强度较高、人口密集、交通拥堵地段新建高层建筑，不得在城市通风廊道内新建高层建筑群。中高强度开发区（IV、V级强度）：主要位于县城南部居住新中心以及县城集中商业区。容积率大于2.5，合理引导高层建筑布局。中强度开发区（III级强度）：主要位于县城南部居住新中心以及县城集中商业区。容积率2.5-3.5，合理引导高层建筑布局。中低强度开发区（II级强度）：主要位于易门县教育、社会福利、文化体育等公共服务设施处。容积率不超过2.0，以多层建筑为主。低强度开发区（I级强度）：主要位于城山核心片区、滨水地区、绿道与开敞空间，开发强度应严格遵守生态环境保护相关要求，以低层建筑为主。

建筑高度控制。结合易门县城区功能分区和空间景观特征，确定与之相适应的建筑群体高度控制，分为一般高度控制、视廊高度控制和地标高度控制。其中地标高度控

制可以分为城市地标和街区地标。城市一般区域采用一般高度控制，鼓励混合发展中、高层建筑。区内以中、高层建筑为主，鼓励高强度的土地开发和紧凑的空间形态。城市周边山体区域及绿地广场区域等采用视廊高度控制，此区域内建筑以低、中层为主。沿主要城市道路及商业中心周边设置有序的高层建筑群，此为地标高度控制区域，建筑高度控制在80米以内。

地下空间开发利用。统筹地下空间设施建设与地上开发相结合，在城市中心、重要功能地段等地区，推进以地下停车、地下市政设施、人防工程等为主，以地下仓储、地下商业设施等为补充的地下设施建设，形成上下协调、安全稳定、布局合理、功能复合的地下空间开发利用体系。地下空间重点片区采用“防空防灾+地下停车+地下商业+交通集散+地下市政+公共通道网络”的综合开发方式，连通周边地块，形成地下空间网络化综合功能区。布局以城山城市功能核心区、易兴路及菌乡大道沿线重要节点区为重点的地下空间开发利用体系。地下空间竖向分层利用，规划在0～-15m的浅层范围内做不同层次的功能安排，主要包括广场、绿地、公园、道路等地下空间以及建筑物地下室，作为公共设施利用的主要深度层面，主要内容包括地下商业、文化娱乐、停车场。同时考虑必要的防灾、疏散。对-15m以下地下空间作远期预留及特殊需要考虑。

（四）城市层面设计引导

突出“滇中水城·菌乡易门”的空间特色，塑造“一核

一带”的风貌格局。“一核”指彰显山水、菌乡文化魅力易门县城水城菌乡核心；“一带”指依托三五大河、城山护城河、龙泉河、龙泉水库、南屯湖形成的滨水景观带。

特殊的城山核心风貌区，位于易门县城中心——城山，是易门城区地理、行政和文化中心，主要功能为综合服务、绿色休闲和居住。该区风貌定位为易门中心城区文化风貌核心。风貌控制重点为：保护易门老城整体格局，彰显“林在城中，城在林中，水在城中”的独有空间秩序；丰富和拓展保护对象，最大限度留住历史印记；加强历史文化资源的展示利用，生动讲述老易门故事。

古朴厚重的传统风貌区，紧邻城山文化核心风貌区，是易门老城的重要地段，是最具活力的老城区所在，主要功能为文化展示、公共服务、特色商业、旅游商贸、老城生活等。该区风貌定位为：易门老城风貌的集中展示区，具有浓郁易门历史文化特色的风貌区。该区深入挖掘易门历史文化资源，将历史文化符号应用于城市建筑风貌与景观塑造之中，建筑体量、高度与城山核心区接近，不宜出现大量的仿古建筑。

传承发展的生活风貌区，位于城山文化核心风貌区和老城传统风貌区以东，是易门老城与新城的过渡地段，以居住功能为主。该区风貌定位为：展现易门闲适生活、市井文化的旧城生活风貌区。该区重点强化与传统风貌区的风貌协调，同时满足现代功能使用，保持连续性较强的街巷空间，重视城市文化和生活氛围营造。

新兴活力的都市风貌区，位于传统风貌区、生活风貌区以外，是易门重点打造的城市新城区，主要功能为行政文化、体育休闲、商务商贸等。该区风貌定位为：展现易门现代高品质城市生活、环境优美、山水特色突出的综合风貌区。该区重点强化大型公共设施风貌控制，强调高强度、低密度开发，重视开敞绿地的设置。建筑风貌体现现代感，以石材及钢筋玻璃为主要材质。

第三节　底线管控措施

（一）城市蓝线管控措施

城市蓝线范围包括城山护城河、三五大河等重要河流水系两侧沿河道堤防外坡脚范围内；其他不宜设置堤防的自然与人工水域或湿地。城市蓝线管控面积1.25公顷。城市蓝线严格按照《城市蓝线管理办法》进行管理。必须符合经批准的国土空间规划，在城市蓝线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法、依规向行业主管部门申请办理相关手续。严禁违反城市蓝线保护和控制要求的其他建设活动，包括：擅自填埋、占用城市蓝线内水域；影响水系安全的爆破、采石、取土；擅自建设各类排污设施；其他对城市水系保护构成破坏的活动。

（二）城市绿线管控措施

城市绿线范围包括城山公园、梨园湖公园、龙泉河公园、西山公园、南屯湖生态旅游公园、烈士陵园公园、野生菌博物馆公园7处城市公园，三五大河绿道、城山护城河

绿道、三元路绿道3处绿道。城市绿线管控面积51.22公顷。城市绿线严格按照《城市绿线管理办法》进行管理。城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。

（三）城市黄线管控措施

易门县城市黄线范围包括易门县110千伏变电站、易门县第一水厂、易门县第一污水处理厂、易门县垃圾转运站、易门县环卫站、易门县产业园区消防站。城市黄线管控面积3.83公顷。城市黄线严格按照《城市黄线管理办法》进行管理。城市黄线范围在保证主导功能的前提下鼓励土地复合利用。在城市黄线范围内禁止违反国土空间规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设，禁止未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施以及其他损坏城市基础设施或影响城市基础设施安全和正常运转的行为。

（四）城市紫线管控措施

易门县城市紫线范围包括城山魁阁、罗所罗氏民居。城市紫线管控面积0.048公顷。城市紫线严格按照《城市紫线管理办法》进行管理。对紫线保护区范围内的历史建筑、文物古迹应遵循：保护第一，加强管理，挖掘价值，有效利用，让文物活起来的新时代文物工作方针。严禁一切与文物保护无关的建设。城市紫线内不得修建形式、高度、体量、色调与历史建筑、文物保护单位或历史街区环境风貌不协调的建（构）筑物。保护范围外一定范围为建设控制地带，在该地带修建任何建构筑物须按法定程序审

批后方可实施。

第六章　片区指引

第一节　更新片区划定情况

（一）划定原则

符合居民步行十五分钟可满足其物质与生活文化需求的“十五分钟生活圈”理论。

综合考虑现有公共设施及市政设施完整性及服务半径，城市更新现状问题及更新方式的相似性、片区功能定位等影响因素。

结合市政道路、河流、山体等自然界线划定边界，结合权属界线和行政辖区边界进行修正，但应保证边界相对规整。

对于涉及主要道路的，已按规划线型和宽度实施的道路，原则上以道路中心线为界；需要通过城市更新实施的道路，原则上以道路红线为界，将规划道路纳入更新单元范围。

更新单元面积原则上不小于150公顷，不超过400公顷。

（二）片区划定

结合城市发展阶段和空间布局特点，易门县城市更新规划分县城城市更新片区、产业园区（含六街）更新片区和绿汁更新片区。

县城城市更新片区。县城城市更新片区划分为城中更新单元、城西更新单元、城东更新单元、城南更新单元4处

城市更新重点地区。**城中更新单元。**位于县城中部，范围四至：西至易兴路，东至213省道，北至履和路，南至水城大街。更新规模176.90公顷。**城西更新单元。**位于县城西部。范围四至：西至城区城镇开发边界，东至易兴路，北至城区城镇开发边界，南至龙泉西路。更新规模207.21公顷。**城东更新单元。**位于县城东南部。范围四至：北至城区城镇开发边界，南至河滨路，西至易兴路，东至城区城镇开发边界。更新规模148.60公顷。**城南更新单元。**位于县城南部。范围四至：北至水城大街，南、东、西均至城区城镇开发边界。更新规模80.63公顷。

产业园区更新片区。产业园区更新片区划分为大椿树片区更新单元、麦子田片区更新单元、梅曾片区更新单元和六街片区更新单元（含六街街道城镇单元）4处城市更新重点地区。**大椿树片区更新单元。**该片区位于易门县城东北侧，武易高速易门县城出口西侧，东至刘营和蔡营一带的采石场，西至公鸡山水库西侧的半山腰一带，南至县城规划区以北梨园村一带，北至螃蟹箐大地采石场一带，更新规模718.74公顷。**麦子田片区更新单元。**该片区位于武易高速六街收费站西南侧，东至小山凹—杨保庄西侧的山体一带，西至麦子田村一带的山体，南至水桥上村北侧，北至摩所村南侧，更新规模315.93公顷。**梅曾片区更新单元。**该片区属于易门中心城区组成部分，位于易门县城东南侧曾所村一带，东至粮食储备库一带，南至湾子村东侧一带，西至标准厂房西侧一带，北至康贝特厂区一带，更新

规模95.01公顷。**六街片区更新单元（含六街街道城镇单元）。**产业园区六街片区位于六街街道办事处安易二级公路（S215）西侧一带，东至安易二级公路（S215），南至佑生药业一带，西至海沣药业，北至正大种业一带，更新规模34.58公顷。六街街道城镇单元为六街街道城镇开发边界范围，更新规模为104.09公顷。

绿汁更新片区。绿汁更新片区划定为一个片区，为绿汁集镇城镇开发边界范围，更新规模为58.60公顷。

第二节　更新片区指引

（一）县城城市更新片区指引

县城城市更新片区划分为城中更新单元、城西更新单元、城东更新单元、城南更新单元4处城市更新重点地区，以既有建筑更新改造利用、城镇老旧小区整治改造、完整社区建设、老旧街区▪老旧厂区▪城中村更新改造、城市功能完善、城市基础设施建设改造、城市生态系统修复、城市历史文化保护传承等“八项重点工作”为核心抓手，制定分区更新指引。

城中更新单元。位于县城中部，范围四至：西至易兴路，东至213省道，北至履和路，南至水城大街。更新规模176.90公顷。主导功能综合功能。更新策略为城市功能完善类、居住品质提升类、存量价值激活与资源保护类。更新方式为保护提升、小微更新、综合改造、拆旧建新。实施时序2026年—2030年。支持片区内2000年前老旧小区配套基础设施提质改造和2001-2010年老旧小区改造； 补足完善

养老、托育、幼儿园、小学、卫生服务等完整社区公共服务设施缺口建设；推进供水、排水、污水、燃气、环卫、老旧市政道路路面、应急救灾和智慧高效管理等市政基础设施建设和改造；推进易门县人民医院改扩建、龙泉街道中心幼儿园扩建等项目建设。

城西更新单元。位于县城西部。范围四至：西至城区城镇开发边界，东至易兴路，北至城区城镇开发边界，南至龙泉西路。更新规模207.21公顷。主导功能综合功能。更新策略为居住品质提升类、城市功能完善类。更新方式为保护提升、小微更新、综合改造、拆旧建新。实施时序2026年—2030年。实施片区内2000年前老旧小区配套基础设施提质改造和2001-2010年老旧小区改造；

实施片区内兴文街社区文化时代西片区、文化时代东片区等2个片区，西环路社区象山路水源地片区、泉西路片区、桂花路片区、樱花路住宅小区等4个片区城中村配套基础设施建设；补足完善养老、托育、幼儿园、小学、卫生服务等完整社区公共服务设施缺口建设；推进供水、排水、污水、燃气、环卫、老旧市政道路路面、应急救灾和智慧高效管理等市政基础设施建设和改造；推进龙泉街道文化活动场所基础设施提档升级建设项目、易门县文化馆、图书馆智慧改造项目、易门县全民健身中心等城市功能完善项目实施；推进易门县中心城区公园提升改造项目、易门龙泉公园生态旅游景区旅游基础设施建设项目等城市生态系统修复项目实施。

城东更新单元。位于县城东南部。范围四至：北至城区城镇开发边界，南至河滨路，西至易兴路，东至城区城镇开发边界。更新规模148.60公顷。主导功能综合功能。更新策略为城市功能完善类、居住品质提升类。更新方式为保护提升、小微更新、综合改造、拆旧建新。实施时序2026年—2030年。实施片区内2000年前老旧小区配套基础设施提质改造和2001-2010年老旧小区改造；实施片区内中心街社区孙家屯村、樊家屯村、兴隆街一区、兴隆街二区等4个片区城中村配套基础设施建设；补足完善养老、托育、幼儿园、小学、卫生服务等完整社区公共服务设施缺口建设；推进供水、排水、污水、燃气、环卫、老旧市政道路路面、应急救灾和智慧高效管理等市政基础设施建设和改造；推进龙泉小学新校区、方屯小学改扩建等城市功能完善项目实施。

城南更新单元。位于县城南部。范围四至：北至水城大街，南、东、西均至城区城镇开发边界。更新规模80.63公顷。主导功能为综合功能。更新策略为城市功能完善类、居住品质提升类、存量价值激活与资源保护类。更新方式为保护提升、小微更新、综合改造、拆旧建新。实施时序2026年—2030年。实施片区内2000年前老旧小区配套基础设施提质改造和2001-2010年老旧小区改造；补足完善养老、托育、幼儿园、小学、卫生服务等完整社区公共服务设施缺口建设；推进供水、排水、污水、燃气、环卫、老旧市政道路路面、应急救灾和智慧高效管理等市政基础

设施建设和改造；推进方屯中学、托育综合服务中心、历史文物保护等城市功能完善项目和历史文化保护传承类项目实施。

（二）产业园区更新片区指引

产业园区更新片区划分为大椿树片区更新单元、麦子田片区更新单元、梅曾片区更新单元和六街片区更新单元4个产业园区更新重点地区，重点以城市功能完善和城市基础设施建设改造为核心抓手，开展产业园区更新片区城市更新。

大椿树片区更新单元。该片区位于易门县城东北侧，武易高速易门县城出口西侧，东至刘营和蔡营一带的采石场，西至公鸡山水库西侧的半山腰一带，南至县城规划区以北梨园村一带，北至螃蟹箐大地采石场一带，更新规模718.74公顷。大椿树片区更新单元主导功能产业功能。更新策略为城市功能完善类。更新方式为综合改造。实施时序2026年—2030年。实施产业园区大椿树片区公共供水管网漏损治理，燃气配套设施建设、污水管网及设施建设等基础设施更新改造类重点项目。

麦子田片区更新单元。该片区位于武易高速六街收费站西南侧，东至小山凹—杨保庄西侧的山体一带，西至麦子田村一带的山体，南至水桥上村北侧，北至摩所村南侧，更新规模315.93公顷。麦子田片区更新单元主导功能产业功能。更新策略为城市功能完善类。更新方式为综合改造。实施时序2026年—2030年。实施产业园区片区内麦子

田片区公共供水管网漏损治理、燃气配套设施建设、污水管网及设施建设等基础设施更新改造类重点项目。

梅曾片区更新单元。该片区属于易门中心城区组成部分，位于易门县城东南侧曾所村一带，东至粮食储备库一带，南至湾子村东侧一带，西至标准厂房西侧一带，北至康贝特厂区一带，更新规模95.01公顷。梅曾片区更新单元主导功能产业功能。更新策略为城市功能完善类。更新方式为综合改造。实施时序2026年—2030年。实施梅曾片区内公共供水管网漏损治理，燃气配套设施建设等基础设施更新改造类重点项目。

六街片区更新单元（含六街街道城镇单元）。产业园区六街片区位于六街街道办事处安易二级公路（S215）西侧一带，东至安易二级公路（S215），南至佑生药业一带，西至海沣药业，北至正大种业一带，更新规模34.58公顷。六街街道城镇单元为六街街道城镇开发边界范围，更新规模为104.09公顷。六街片区更新单元主导功能产业功能、居住功能。更新策略为城市功能完善类。更新方式为综合改造。实施时序2026年—2030年。实施六街片区内老旧小区提升改造、综合活动场所建设、供水能力提升、污水管网及设施建设、基础服务设施提档升级改造及生态休闲公园建设等基础设施更新改造类和城市功能完善类重点项目。

（三）绿汁更新片区指引

绿汁更新单元。位于易门县绿汁镇。绿汁片区更新片

区划定为一个片区，为绿汁集镇城镇开发边界范围，更新规模为58.60公顷。主导功能为居住功能、存量价值激活与资源保护类。更新策略为居住品质提升类、存量价值激活与资源保护类。更新方式为保护提升、小微更新、综合改造、拆旧建新。实施时序2026年—2030年。实施片区内易门县危旧房改造及配套基础设施建设项目、易门县危旧房改造及配套基础设施建设（二期）项目和易门县城市危旧房宜居性改造及基础设施完善工程。

第三节　更新片区更新策略和时序

（一）更新策略

更新片区是联动激活高价值更新潜力资源、整体焕新城市结构性重点空间、重塑城市发展动力与活力、有序推进更新项目落地的核心空间载体。相较于单地块、单建筑的零星更新，片区更新以“系统谋划、整体推进、重点突破”为实施模式，通过空间集聚、要素集成、时序集约、力量协同，高效推进城市更新实践，避免碎片化更新带来的功能割裂与资源浪费。

结合更新片区内各类工程推进时序，聚焦三大核心更新类别系统安排片区改造实施：一是居住品质提升类，重点实施既有建筑更新改造、老旧小区综合整治、城中村及城郊结合部配套基础设施升级，切实增强居民居住安全性与舒适度；二是城市功能完善类，以市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施“三大设施”为核心，推进补短板、提效能工程，强化城市综合承载能力；三是存量价值

激活与资源保护类，一方面推动老旧低效楼宇、传统商业设施、老旧街区等存量空间提质增效，另一方面加强城市生态系统修复与历史文化保护传承，实现“开发提质”与“保护传承”协同共进。

同时结合更新实施主体、资金筹措渠道、重点项目清单等核心要素，科学制定城市更新片区推进计划与更新项目实施计划，确保片区更新工作有序衔接、精准落地。

（二）更新方式

保护提升。对更新片区内的文物保护单位、历史建筑和历史地段等历史文化遗存进行维护修缮，在满足保护要求的前提下进行风貌提升和活化利用。

小微更新。对更新片区内的建筑质量情况较好或具有历史人文魅力的场地、建筑和设施，在基本不改变建筑主体结构和风貌特色的前提下进行局部改造提升，鼓励合理的功能置换和业态提升，采用“拼贴”和“织补”方式增加口袋公园和小微绿地、植入基础民生服务和多样化社会服务。

综合改造。对更新片区内的无重大安全隐患、具有继续利用价值的老旧小区、老旧商业区、老旧厂区及周边地区，综合开展建筑修缮、设施更换、管线维护、路面修复、场地绿化等改造，实现建筑质量提升、空间品质优化、功能产业升级。

拆旧建新。对更新片区内建筑质量评价为C和D级的危险住房、国有企事业单位非成套住房、土地利用低效且配

套设施缺失的城中村和平房区，以及其他存在重大安全隐患的地区，进行拆除，局部重建、新建，优化城市功能、提升资源效率、完善设施配套。

（三）更新时序

同步推进易门县更新片区内城市更新工作，更新时序为2026—2030年。更新片区内形成的重点项目按照项目重要性和成熟度进行优先度排序实施。更新单元和零散项目根据动态需求，实时推进。

第七章　项目库

第一节　项目遴选标准

以五年为周期筛选项目，制定分级分类评估体系，优先纳入民生短板补足、安全韧性提升、产业转型升级等项目，明确项目名称、类型、建设内容、实施时序及四至范围等，优先纳入实施主体明确、资金来源确定的项目。

第二节　项目库动态管理机制

（一）入库出库管理规则

实行项目出入库动态管理，入库前应通过住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源、金融监管等多部门组成的联合审查，从合规性、必要性、可行性等维度进行综合评审。实施过程中定期评估项目进度、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。

（二）动态调整机制

实施“年度评估+动态调整”，结合年度城市体检动态

增补优先项目，对符合民生急需、政策导向的项目开辟“绿色通道”，优先增补入库。针对政策调整、市场变化等情况，及时优化项目实施时序。建立财政资金与项目库联动机制，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。

第三节　城市更新项目库

（一）总体情况

易门县城市更新项目库共109个项目，总投资500873.97万元。其中：既有建筑更新改造利用项目5个，投资规模23211万元；城镇老旧小区整治改造项目4个，投资规模21584万元；完整社区建设项目3个，投资规模5400万元；老旧街区、老旧厂区、城中村改造项目10个，投资规模59213万元；城市功能完善项目24个，投资规模57995万元；城市基础设施建设改造项目58个，投资规模311833.97万元；城市生态系统修复项目3个，投资规模14137万元；城市历史文化保护传承项目2个，投资规模7500万元。

易门县城市更新分领域项目汇总表

序号	版块	项目个数（个）	总投资（万元）
一	既有建筑更新改造	5	23211
二	城镇老旧小区整治改造	4	21584
三	完整社区建设	3	5400
四	老旧街区、老旧厂区、城中村改造项目	10	59213
五	城市功能完善	24	57995
六	城市基础设施建设改造	58	311833.97
七	城市生态系统修复	3	14137
八	城市历史文化保护传承	2	7500
合计		109	500873.97

（二）重点项目

易门县城市更新项目库共涉及既有建筑更新改造；城

镇老旧小区整治改造；完整社区建设；老旧街区、老旧厂区、城中村改造；城市功能完善项目；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个方面重点项目。

易门县城市更新分领域项目明细表

序号	项目名称	建设地点	投资估算（万元）	项目类别	更新方式	资金筹措
合计		109	500873.97			
一	既有建筑更新改造	5	23211			
（一）稳妥推进危旧住房改造		3	19411			
1	易门县危旧房改造及配套基础设施建设项目	易门县	5827	保安全	全面改造/功能改善	政府投资
2	易门县危旧房改造及配套基础设施建设项目（二期）	易门县	8020	保安全	全面改造/功能改善	政府投资+居民自筹
3	易门县城市危旧房宜居性改造及基础设施完善工程	易门县	5564	保安全	全面改造/功能改善	政府投资+居民自筹
（二）加强存量建筑物改造利用		2	3800			
1	龙泉街道方屯社区老红砖厂开发建设快递物流集散中心	易门县龙泉街道方屯社区	800	提品质	功能改善	企业投资
2	龙泉街道同福小区改造康养旅居建设项目	易门县龙泉街道中心街社区	3000	提品质	功能改善	企业投资
二	城镇老旧小区整治改造	4	21584			
1	易门县城镇老旧小区改造（教师小区等7个小区）配套基础设施建设项目	易门县	8076	惠民生	综合整治	政府投资+居民自筹
2	易门县西环路社区2000年前老旧小区配套基础设施提质改造项目	易门县	5518	惠民生	综合整治	政府投资+居民自筹
3	易门县兴文街及中心街社区2000年前老旧小区配套基础设施提质改造项目	易门县	7390	惠民生	综合整治	政府投资+居民自筹
4	易门县六街片区老旧小区提升改造	易门县	600	惠民生	综合整治	政府投资+居民自筹
三	完整社区建设	3	5400			

1	易门县西环路社区完整社区建设项目	易门县龙泉街道西环路社区	1800	补短板	功能改善	政府投资
2	易门县中心街社区完整社区建设项目	易门县龙泉街道中心街社区	1800	补短板	功能改善	政府投资
3	易门县兴文街社区完整社区建设项目	易门县龙泉街道兴文街社区	1800	补短板	功能改善	政府投资
四	老旧街区、老旧厂区、城中村改造项目	10	59213			
（一）老旧街区提质升级		3	7500			
1	易门县建成区步行街更新改造	易门县龙泉街道	1500	提品质	功能改善	政府投资
2	兴文街二会里民族文化街建设项目	易门县龙泉街道兴文街社区	5000	提品质	功能改善	企业投资
3	陶瓷主题商业街区建设项目	易门县龙泉街道	1000	提品质	功能改善	企业投资
（二）积极推进城中村连片改造		6	45713			
1	易门县龙泉街道中心街社区城中村配套基础设施改造项目	易门县	3287	惠民生	综合整治	政府投资
2	易门县龙泉街道兴文街社区城中村配套基础设施改造项目	易门县	3417	惠民生	综合整治	政府投资
3	易门县龙泉街道西环路社区城中村配套基础设施改造项目	易门县	9706	惠民生	综合整治	政府投资
4	易门县龙泉街道方屯社区城中村配套基础设施改造项目	易门县	9298	惠民生	综合整治	政府投资
5	易门县龙泉街道罗所社区城中村配套基础设施改造项目	易门县	6474	惠民生	综合整治	政府投资
6	易门县龙泉街道中屯社区城中村配套基础设施改造项目	易门县	13531	惠民生	综合整治	政府投资
（三）实施保障性住房项目建设		1	6000			
1	易门县保障性住房项目	易门县	6000	惠民生	新建	政府投资
五	城市功能完善	24	57995			
（一）养老设施		2	2669			

1	易门县老年养护院建设项目	易门县龙泉街道	2499	补短板	功能改善	政府投资
2	易门博爱老年公寓提质改造项目	易门县龙泉街道	170	补短板	功能改善	政府投资
（二）托育设施		1	3125			
1	易门县托育综合服务中心建设项目	易门县龙泉街道	3125	补短板	新建	政府投资
（三）幼儿园设施		1	108			
1	易门县幼儿园校舍建设及设备购置项目	易门县龙泉街道	108	补短板	功能改善	政府投资
（四）小学设施		3	14034			
1	易门县龙泉小学新校区建设项目建设	易门县龙泉街道	13759	补短板	新建	政府投资
2	龙泉街道中心小学校舍建设项目	易门县龙泉街道	115	补短板	功能改善	政府投资
3	龙泉街道中心小学运动场地建设项目	易门县龙泉街道	160	补短板	功能改善	政府投资
（五）中学设施		3	5554			
1	玉溪市易门县第一中学改建项目	易门县龙泉街道	5267	补短板	功能改善	政府投资
2	龙泉中学校舍及学生活动场地建设项目	易门县龙泉街道	41	补短板	功能改善	政府投资
3	方屯中学校舍建设项目	易门县龙泉街道	246	补短板	功能改善	政府投资
（六）医疗设施		4	12034			
1	易门县人民医院病房改造提升项目	易门县龙泉街道	1512	提品质	功能改善	政府投资
2	易门县人民医院急诊急救中心综合楼建设项目	易门县龙泉街道	4922	提品质	功能改善	政府投资
3	易门县中医医院业务综合楼建设项目	易门县龙泉街道	3200	提品质	功能改善	政府投资
4	易门县妇幼保健康复中心建设项目	易门县龙泉街道	2400	提品质	功能改善	政府投资
（七）运动场地		5	4500			
1	易门县全民健身中心	易门县龙泉街	2510	补短板	功能改善	政府投资

		道				
2	易门县七彩云南全民健身基础设施建设工程项目（龙泉街道点）	易门县龙泉街道	120	补短板	功能改善	政府投资
3	易门县自行车训练基地建设项目（龙泉街道点）	易门县龙泉街道	1000	新建	功能改善	政府投资
4	易门县健身步道建设项目（龙泉街道点）	易门县龙泉街道	270	补短板	功能改善	政府投资
5	易门县户外运动公共服务设施建设项目（龙泉街道点）	易门县龙泉街道	600	新建	功能改善	政府投资
（八）文化活动中心		5	15971			
1	易门县文化馆、图书馆智慧改造项目	易门县龙泉街道	800	补短板	功能改善	政府投资
2	易门县城乡规划展示馆、野生菌博物馆提升改造项目	易门县龙泉街道	5071	补短板	功能改善	政府投资
3	龙泉街道文化活动场所基础设施提档升级建设项目	易门县龙泉街道	600	补短板	功能改善	政府投资
4	北片区文体活动与展示中心建设项目	易门县龙泉街道	9000	补短板	新建	政府投资
5	易门县六街片区综合活动场所建设项目	易门县产业园区六街片区	500	补短板	功能改善	政府投资
六	城市基础设施建设改造	58	311833.97			
（一）排水设施		4	43271.38			
1	易门县2023年城区排水防涝设施建设项目	易门县	11356.38	补短板	功能改善	政府投资
2	易门县南片区排水防涝建设工程	易门县	8340	补短板	功能改善	政府投资
3	易门县中屯片区排水防涝设施建设项目	易门县	11375	补短板	功能改善	政府投资
4	易门县北片区排水防涝建设工程	易门县	12200	补短板	功能改善	政府投资
（二）供水设施		5	27838			
1	玉溪市易门县县城供水管网漏损治理项目	易门县	11930	补短板	功能改善	政府投资
2	易门县城北片区老旧供水管网漏损治理项目	易门县	7028	补短板	功能改善	政府投资
3	易门县自来水厂设备更新项目	易门县	2000	补短板	功能改善	企业投资
4	易门县六街片区供水能力提升服务项目	易门县	1870	补短板	功能改善	政府投资
5	易门县南片区公共供水	易门县	5010	补短板	功能改善	政府投资

	管建设项目					
（三）燃气设施		4	26712			
1	易门县燃气配套设施建设项目	易门县	6300	补短板	功能改善	政府投资
2	易门县入城东片区燃气管网老化更新改造项目	易门县	3212	补短板	功能改善	政府投资
3	易门县浦贝片区燃气管道及浑水塘加气（油、电）站项目	易门县	5000	补短板	功能改善	政府投资
4	易门县南片区燃气管网及配套设施建设项目	易门县	12200	补短板	功能改善	政府投资
（四）污水设施		8	44138			
1	易门县城区污水收集管网建设项目	易门县	8718	补短板	功能改善	政府投资
2	易门县污水处理厂改扩建项目	易门县	5941	补短板	功能改善	政府投资
3	易门县浑水塘片区污水管网及设施新建项目	易门县	4500	补短板	功能改善	政府投资
4	易门县大椿树片区老旧污水管网及设施更新改造项目	易门县	6800	补短板	功能改善	政府投资
5	易门县绿汁片区污水管网及设施新建项目	易门县	879	补短板	功能改善	政府投资
6	易门县六街片区污水管网及设施建设项目	易门县	7200	补短板	功能改善	政府投资
7	易门县污水处理厂设备更新项目	易门县	3000	补短板	功能改善	政府投资
8	易门县再生水回用改造项目	易门县	7100	补短板	功能改善	政府投资
（五）垃圾环卫设施		6	43035			
1	易门县小型生活垃圾焚烧处理厂建设项目	易门县	13915	补短板	新建	企业投资
2	易门县生活垃圾处理厂封场工程	易门县	2500	补短板	功能改善	政府投资
3	易门县城镇垃圾中转站建设项目	易门县	1000	补短板	功能改善	政府投资
4	易门县建筑垃圾处置场提质改造项目	易门县	4950	补短板	功能改善	政府投资
5	易门县固体废物综合利用建设项目	易门县	19150	补短板	功能改善	政府投资
6	易门县建成区公厕改造项目	易门县	1520	补短板	功能改善	政府投资
（六）道路交通设施		22	91789.59			
1	北山小区市政道路建设项目	易门县	1265	补短板	功能改善	政府投资
2	方屯小学至大板桥路段改扩建项目	易门县	400	补短板	功能改善	政府投资
3	新城路延长线	易门县	763	补短板	新建	政府投资
4	孙家屯住宅区道路	易门县	1200	补短板	功能改善	政府投资

5	中心街社区玉樊屯市政道路建设工程	易门县	1125	补短板	功能改善	政府投资
6	易门县六街片区基础服务设施提档升级改造	易门县产业园区六街片区	1500	补短板	功能改善	政府投资
7	西环路延长线至易峨高连接线	易门县	13000	补短板	新建	政府投资
8	朝阳路延长线建设项目	易门县	600	提品质	功能改善	政府投资
9	新建街延长线	易门县	933	提品质	功能改善	政府投资
10	东环路延长线	易门县	4404.96	提品质	功能改善	政府投资
11	南二环路	易门县	6239.73	提品质	功能改善	政府投资
12	南三环路	易门县	5060	提品质	功能改善	政府投资
13	东和路南延长线	易门县	4032	提品质	功能改善	政府投资
14	环湖东路延长线建设项目	易门县	1920	提品质	功能改善	政府投资
15	易兴路延长线至罗所加油站	易门县	8064	提品质	功能改善	政府投资
16	西环路延长线（云铜技校连接线）	易门县	2365	提品质	功能改善	政府投资
17	栗园村至九田酒厂道路硬化项目	易门县	700	提品质	功能改善	政府投资
18	易门县城老旧市政道路更新改造项目（一）	易门县	5406	提品质	功能改善	政府投资
19	易门县城老旧市政道路更新改造项目（二）	易门县	17234	提品质	功能改善	政府投资
20	易门县建成区步行街更新改造	易门县	1500	提品质	功能改善	政府投资
21	易门县建成区路灯设备更新改造项目	易门县	1202	补短板	功能改善	政府投资
22	易门县智慧停车场及充电桩基础设施建设项目	易门县	12875.9	补短板	功能改善	政府投资
（七）应急救援		6	10140			
1	救灾物资建设	易门县	1200	补短板	功能改善	政府投资
2	救灾物资储备库点建设	易门县	240	补短板	功能改善	政府投资
3	救援装备建设	易门县	1000	补短板	功能改善	政府投资
4	易门县应急避难场所规范化建设项目	易门县	100	补短板	功能改善	政府投资
5	应急综合救援及国防动员共建项目	易门县	7300	补短板	新建	政府投资
6	易门县北部片区小型消防站建设项目	易门县	300	补短板	新建	政府投资
（八）智慧高效		3	24910			
1	易门县地下管网物联智能感知设施设备建设项目	易门县	6910	提品质	功能改善	政府投资
2	“数智易门”新型基础设施建设项目	易门县	12000	提品质	功能改善	政府投资
3	易门智能监控与应急管	易门县	6000	提品质	功能改善	政府投资

	理基础设施建设项目					
七	城市生态系统修复	3	14137			
1	易门县中心城区公园提升改造项目	易门县龙泉街道	8156	提品质	功能改善	政府投资
2	易门龙泉公园生态旅游景区旅游基础设施建设项目	易门县龙泉街道	4750	提品质	功能改善	政府投资
3	易门县六街片区生态休闲公园建设项目	易门县产业园区六街片区	1231	提品质	功能改善	政府投资
八	城市历史文化保护传承	2	7500			
1	易门县文物修缮	易门县	1500	补短板	功能改善	政府投资
2	易门县历史建筑保护修缮项目	易门县	6000	补短板	功能改善	政府投资

（三）时序安排

易门县城市更新项目规划期限2026年至2030年，项目109个，总投资500873.97万元。其中2025年开工、规划期内续建项目1个（投资13915万元），计入2026年续建安排。2026年项目22个，总投资118228.38万元；2027年项目29个，总投资104766.9万元；2028年项目30个，总投资147699.69万元；2029年项目16个，总投资75355万元；2030年项目12个，总投资54824万元。

易门县城市更新分年限项目汇总表

序号	规划年限	项目个数（个）	总投资（万元）
1	2026年	22	118228.38
2	2027年	29	104766.9
3	2028年	30	147699.69
4	2029年	16	75355
5	2030年	12	54824
合计		109	500873.97

（四）资金筹措

易门县城市更新项目109个，总投资500873.97万元。其中政府投资项目97个，总投资439990.97万元；政府投资+居

民自筹项目6个，总投资35168万元；企业投资项目6个，总投资25715万元。

易门县城市更新投资主体分类项目汇总表

序号	投资主体	项目个数（个）	总投资（万元）
1	政府投资	97	439990.97
2	政府投资+居民自筹	6	35168
3	企业投资	6	25715
合计		109	500873.97

多渠道筹集城市更新资金，包括：

（1）国家、省、市、县财政投入的城市更新资金及各级财政预算中可用于城市更新改造的经费；

（2）参与城市更新改造的市场主体投入的更新改造资金；

（3）更新改造范围内土地、房屋权属人自筹的更新改造经费；

（4）更新改造项目投资部分的出让金收入；

（5）其他符合规定的资金。

（五）责任分工

易门县城市更新项目主要涉及责任单位包括易门县住房和城乡建设局、易门县综合行政执法局、易门县人民政府龙泉街道办事处、易门县人民政府六街街道办事处、云南易门产业园区、易门县教育体育局、易门县民政局、易门县卫生健康局、易门县文化和旅游局、易门县应急管理局、易门清源自来水有限责任公司等，各业务主管部门根据职责分工统筹实施推进各领域城市更新项目建设，同步实施“年度评估+动态调整”，各责任单位结合年度城市体

检情况动态增补项目。

第八章　保障措施

第一节　加强工作组织保障

（一）加强组织领导

成立以县政府主要领导为组长的易门县城市更新工作领导小组，负责统筹全县城市更新工作，决策重大事项，协调重大问题，审定政策措施，审批实施方案，督促检查各相关部门工作等。

强化县级城市更新工作领导小组的职权，提高对易门城市更新工作的统筹和协调能力，同时进一步明确县级各部门及龙泉街道在城市更新工作方面的事权，建立职能清晰、分工明确、权责一致的城市更新工作体制，落实《玉溪市城市更新专项规划（2026—2030年）》“市级统筹、县级主责、街道推动、社区参与”的三级联动工作机制，县级履行主体责任，编制细化辖区更新专项规划及年度实施计划，抓实项目落地推进。

领导小组办公室设在县住房和城乡建设局，制定细化的工作措施、时间表和路线图，积极推进城市更新有关工作落实，负责统筹协调推进易门县城市更新工作领导小组确定的项目建设、管理和资金筹集工作；负责办理项目建设所需基本建设程序相关手续；负责收集、整理、保管项目建设形成的档案资料；负责向领导小组报告项目建设相关情况。

（二）制定工作措施

细化实施方案和目标任务，统筹负责本区域内城市更新工作。在城市更新项目符合法律法规规定的法定审批程序和条件的前提下，开辟城市更新项目绿色通道，优化审批服务流程，提高项目审批效率，不得以精简为名减损法定审批环节、降低法定审查标准。县有关部门积极支持项目实施主体办理项目及各子项目用地、建设、融资等相关手续，保证项目顺利合规推进。对城市更新重点项目，可采取“一事一议”方式，在依法依规和本级预算管理权限内，从项目审批、土地供应、用地调整、方案制定、资源配给、财政等方面给予重点支持，更好保障项目落地。

（三）强化督查考核

各有关部门要按照县政府统一部署，有序推进城市更新工作，保质保量按时完成更新改造任务。领导小组办公室要及时研究推进过程中的政策制度、矛盾问题、实施成效，完善目标考核机制，定期对项目进展情况检查通报，将考核内容纳入部门年度考核目标任务。

（四）加强城市更新信息管理平台建设

基于国土空间规划“一张图”，构建城市更新信息管理系统，包括基础数据平台、数据分析平台、决策管控平台。基础数据平台基于城市更新片区，整合并实时更新基础数据库、规划数据库和项目数据库；数据分析平台定期针对城市更新片区进行体检和预警，分析判断各片区更新优先级；决策管控平台进行城市更新项目多方案影响评估，辅助城市更新审批决策。

第二节　强化相关政策配套

（一）规划支持政策

重点在用地性质的兼容与转换、公共服务设施集约设置、容积率补偿、开发权转移及建筑面积奖励等方面制定规划支持政策。

（二）土地支持政策

重点在实施方案挂牌、零散用地整合、鼓励工业用地功能转变等方面制定土地支持政策。

（三）征收安置政策

拓展安置形式，探索多渠道、多方式安置补偿方式，实现居住条件改善、地区品质提升。可以采用等价置换、原地安置、异地安置、放弃房屋采用货币补偿等方式进行安置。城市更新项目涉及征收补偿安置且符合住房保障政策的，优先纳入住房保障范围。涉及国有土地上房屋征收的，应当依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）规定的权限和程序作出征收决定、开展评估并予以补偿；涉及集体土地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》第四十五条至第四十八条及其实施条例规定的程序办理征收与补偿安置手续，充分保障被征收人的知情权、参与权和救济权。前述安置补偿方式的采用，以依法实施征收并按照法定标准补偿为前提，任何单位和个人不得以规划、协议等方式规避法定征收程序。

（四）税费支持政策

纳入县城市更新计划的项目，符合条件的，可享受行

政事业性收费和政府性基金相关减免政策；同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担城市更新工作的，经有关部门确认，属于政府收回房产、土地行为的，按相关税收政策办理。

（五）更新资金保障

积极争取国家、省级和市级相关城市更新中央预算资金、财政奖补资金，加大县级财政投入力度，充分利用政府专项债券、政策性贷款等资金渠道。

鼓励市场主体参与，完善社会资金参与城市更新的收益保障机制。

鼓励不动产产权人、原产权单位自筹资金用于更新改造。

第三节　完善更新规划体系

（一）建立更新规划体系

对照《玉溪市城市更新专项规划（2026—2030年）》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，同步衔接年度实施计划、控规修编和项目实施方案，加快制定相关规划编制技术管理规定，形成促进城市更新长效运作的系统机制。

（二）建立动态调整机制

将易门县城市更新专项规划的数据库纳入易门县国土空间基础信息平台，建议建立半年一次的动态调整机制。由于省市县重大政策调整，县国土空间总体规划、相关上层次规划或城市更新战略发生调整，以及省市县重大项目

落地所出现的变化，专项规划应及时审视、动态调校。

按照《玉溪市城市更新专项规划（2026—2030年）》规划实施年度评估制度和规划动态维护机制要求，根据实施情况对本规划确定的目标、策略和相关指标进行评估与调校，追踪更新计划的整体落实情况，记录和评价重点更新项目的开展情况，定期对城市更新工作绩效进行评价与反馈，及时调整项目实施计划，并通过建立城市更新项目库，采用动态更新等方式，加强对使用政府投资资金项目的储备及管理。

第四节　强化督查考核调度

（一）强化协调机制

建立联席会议制度，审议城市更新重难点项目库、年度实施计划和项目实施方案以及推进城市更新重难点项目的配套政策，强化部门联动，协调解决城市更新重难点项目推进中的重大事项和突出问题。

（二）强化督促检查

实施领导督查，每季度开展一次由县委、县政府领导参加的城市更新工作督查，做到督查有重点、有内容、有点评、有通报。由城市更新工作领导小组协调县人大、县政协，每半年组织一次县人大代表、政协委员关于城市更新工作的专项视察活动。对专项督查、视察中发现的问题，由领导小组办公室及时反馈相关部门，明确整改时限，通报整改情况。

（三）强化工作考核

完善考核程序，强化结果运用，充分调动县级各部门的主动性和积极性，确保城市更新工作落到实处、取得实效，形成“层层有人抓、事事有人管、项项有指标、限时必达标”的工作体系，确保城市更新工作常态化。

（四）强化责任追究

根据工作考核结果，由纪检监察部门牵头，领导小组配合，对在城市更新工作中不负责、不作为，未按有关规定和上级要求认真抓好落实，发现问题不及时整改或整改不到位，群众意见大，违纪违规、严重失责渎职的单位主要负责人和相关责任人追究责任。对没有完成各项指标和任务的责任单位、责任人，给予通报批评，造成较大影响或严重后果的按照干部管理权限实施问责，并视情节轻重，追究党纪、政纪责任。

第五节　强调公众参与

（一）完善公众参与制度

完善“公众参与长效机制”，在城市更新实施中，应当建立健全公众参与制度，广泛征求群众、专家、相关部门、市场实施主体等多方意见，搭建全过程、多方式的公众参与平台。公众参与方式可为问卷调查、访谈、座谈、意见征询会、网上征询等。

（二）关注群众投诉问题

设立城市更新热线，接受群众投诉并做好记录，由领导小组办公室对群众反映问题进行核实，确认后向被投诉单位下发问题整改交办卡，明确办结反馈时限，做好问题

整改统计工作。各工作组及各相关责任单位也要向社会公布领导小组办公室投诉举报电话，及时处理群众反映的问题，每季度汇总解决实际问题，并向领导小组报送为群众解难题、办实事的数量和结果。县电视台、政府网站等媒体向社会公布反映城市更新工作涉及问题的投诉电话等，收集民意、民愿，确保更有针对性地解决问题。

第六节　长效机制保障

建立“更新改造后设施运维管理制度”，区分设施类型明确运维责任主体（政府负责市政道路、管网等公共设施，物业或市场化企业负责小区内部设施，社区负责公共服务设施），签订运维协议，明确运维标准（如道路破损修复不超过72小时，管网渗漏处理不超过24小时），运维经费纳入财政预算或小区物业费，确保设施长期有效运行。

第九章　附则

第一节　规划图表

第二节　其他支撑材料

其他支撑材料包括城市体检报告、专题研究、会议纪要、部门意见、专家论证意见等。

本规划经易门县人民政府批准后生效，自批准之日起施行；实施期间确需调整的，按照原审批程序报批。本规划由易门县住房和城乡建设局会同有关部门负责解释。