

目 录

前言.....	5
一、总则.....	6
(一) 更新范围.....	6
(二) 编制依据.....	6
(三) 规划期限.....	7
二、更新基础.....	8
(一) 基本理解.....	8
(二) 历史脉络.....	12
(三) 存在问题.....	15
(四) 面临形势.....	17
(五) 基本判断.....	18
三、更新策略.....	20
(一) 与宁德城市发展总体战略有效衔接.....	21
(二) 与核心区空间资源整合有效衔接.....	22
(三) 与主导产业转型升级有效衔接.....	22
四、总体要求.....	24
(一) 指导思想.....	24
(二) 基本原则.....	24
(三) 规划范围.....	25
(四) 更新目标.....	26
五、更新计划.....	28
(一) 更新空间布局.....	28
(二) 四大更新类型.....	35
(三) 五大更新路径.....	40

(四) 四大更新阶段.....	47
六、行动计划.....	51
(一) 旧区征迁改造行动.....	51
(二) 产业空间提质行动.....	51
(三) 医教文体提升行动.....	52
(四) 养老设施改善行动.....	54
(五) 市政配套提升行动.....	55
(六) 传统风貌保护行动.....	57
(七) 景观品质提升行动.....	58
(八) 更新主体培育行动.....	59
七、中心城区城市更新项目（一期）.....	61
(一) 更新项目（一期）概况.....	61
(二) 三大更新片区（一期）.....	64
(三) 更新项目（一期）安置方案.....	68
八、技术导则.....	70
(一) 老旧小区更新改造指引.....	70
(二) 老旧街区更新改造指引.....	71
(三) 老旧厂区更新改造指引.....	72
(四) 城中村更新改造指引.....	74
九、保障措施.....	76
附件：1. 规划图集.....	78
2. 更新片区年度计划安排表.....	80
3. 更新片区概况表.....	83
4. 蕉城区城镇老旧小区储备库（97个）.....	105

前 言

“推进以人为核心的新型城镇化”和“实施城市更新行动”是“十四五”时期国家、省市层面的重要战略。贯彻和落实党的十九届五中全会精神，推动落实国家、省市“十四五”规划《纲要》有关重要部署是新时期城市更新工作的使命和任务。

城市更新是城镇化发展到中后期，推进城镇由粗放型外延式发展向集约型内涵式发展转变的必然要求。城市更新注重产城人文四位一体的深度融合，通过老旧小区改造、基础设施改造、市政设施提升、历史文化保护、水系综合治理等方式全方位增强城市综合承载能力，进一步解决城市发展中的突出问题和短板，推动城市高质量发展。

“十四五”时期，宁德市将进入优势充分释放、全面加速越位赶超的新发展阶段，但受到土地和空间、资源、环境、人口等方面的制约，城市发展面临诸多瓶颈，产业转型升级和空间布局优化任务十分艰巨，城市内部发展不均衡的问题仍然突出，城市功能在空间上的“二元”结构及核心城区与外围地区综合服务水平、环境质量差异较大等问题，已成为制约城市快速发展的最主要因素。全面实施城市更新，已成为宁德市挖掘用地潜力、拓展发展空间、优化城市结构、促进民生建设的必然选择。

一、总则

为加快推进宁德市城市更新工作，促进城市功能结构优化，推进产业结构转型升级，提升公共服务设施建设水平，持续改善人居环境品质，结合省市战略导向和宁德市实际情况，编制本规划。

（一）更新范围

宁德市城市更新是指对符合“三区一村”改造的特定城市建成区（老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村）进行综合整治、功能改变、拆除重建、生态修复、局部加建以及历史文化保护。需改造的区域主要包括以下几种情形：

1. 片区基础设施、公共服务设施亟需完善；
2. 片区环境恶劣或者存在重大安全隐患；
3. 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，影响片区城市规划实施；
4. 产业发展基础薄弱或产业结构不合理，亟需改造提升；
5. 其它经市或区级人民政府认定属于城市更新范围的用地。

（二）编制依据

规划编制依据包括：

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》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；

3. 《中华人民共和国城乡规划法》;
4. 《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》;
5. 《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见》;
6. 《宁德市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;
7. 《环三都澳湾区经济发展规划》;
8. 其他相关规划及标准。

(三) 规划期限

本规划期限为 2021—2025 年。

二、更新基础

(一) 基本理解

1. 城市更新定义：1 个模式

城市更新是城市化发展到中后期，从大规模增量开发建设到存量提质改造和增量结构调整并重时期，通过土地资源整理、公建设施建设和产业配套项目投资等一系列资源整合运作，全面优化城市空间结构，提升城市功能品质，加快建设现代化新型城市，所采取的一种城市再开发建设模式。

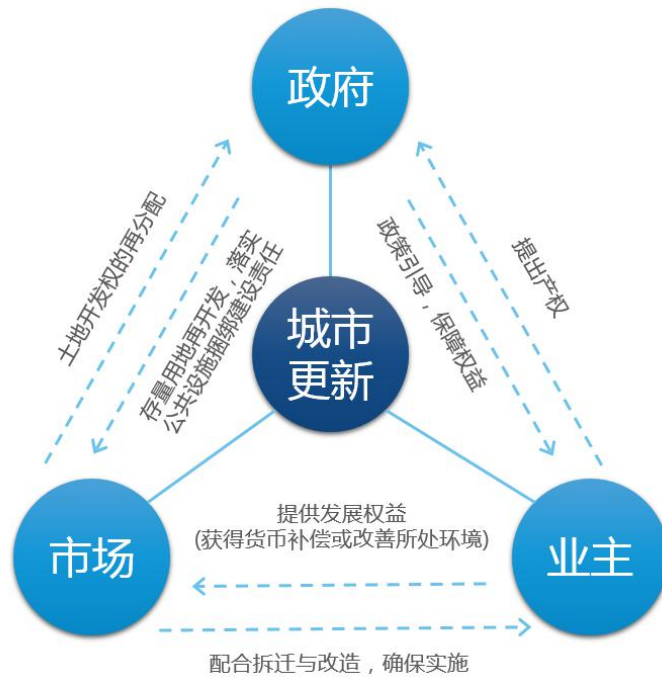


图 2-1 城市更新模式示意图

2. 城市更新理解：5 个内涵

(1) 运用新理念。贯彻以人民为中心的发展理念，聚焦人民群众的需求，走城市内涵式、集约型、绿色化的高质量发展路子，努力创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好环境。

（2）创造新空间。通过城市更新转变城市开发建设方式，以调整容积率、提高开发密度、转变用地性质等方式，从存量中要增量，释放发展空间，优化城市资源。

（3）升级新功能。坚持规划引领，通过城市更新项目谋划建设，加快导入未来社区、智慧商圈、智慧园区等新模式新业态，推动城市功能迭代、置换和重塑，实现城市功能品质提升。

（4）提升新人居。加快补齐医疗、教育、文化、体育等公共服务供给短板，加强市政配套提升、环境综合整治以及历史人文保护，全面提升城市人居环境以及城市总体品质。

（5）建设新模式。通过优化城市空间结构、推动土地立体开发、探索土地混合利用等方式，加快土地价值提升和城市功能集聚，实现城市开发建设从粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展。

3. 城市更新运用：3个转化

（1）从旧城改造到城市发展整体战略谋划的转化。更加聚焦城市战略和片区更新战略协同，在更新地块选择、功能定位和开发时序等方面进行全局统筹，系统推进城市发展战略的落实。

（2）从城市规模扩张到城市功能品质提升的转化。更加注重城市关键性功能的提升和城市整体风貌的塑造，加快生产性、生活性、创新性的城市服务功能植入，营造地域性、文化性、时代性的城市特色风貌，有效促进产业升级和城市提质，实现城市

综合竞争力的提升。

(3) 从城市开发建设到城市品牌价值运营的转化。更加注重城市历史文化内涵的挖掘和城市品牌的打造,通过挖掘城市文脉塑造个性品牌、搭建品牌载体营造新消费场景,实现城市品牌的重塑和发展动能的转换。

表 2-1 城市更新、旧改、棚改的主要区别

类别	城市更新	旧改	棚改
改造对象	旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村及旧屋村等	旧城镇、旧厂房、旧村庄等	城镇中不符合整体居住水平的危旧住房
改造主体	地方政府部门、土地使用权人、市场主体等	村集体经济组织或其他市场主体	地方政府或地方政府委托的企业
改造目的	完善城市功能,优化产业结构,改善人居环境,推进土地、能源、资源的节约集约利用,促进经济和社会可持续发展	局部或整体地、有步骤地改造和更新老城市的全部物质生活环境	旨在消除危旧住房,改善片区居住环境,完善基础设施配套和公共服务设施配套
改造原则	政府引导、市场运作、规划统筹、节约集约、保障权益、公众参与	政府引导、市场运作、公众参与	政府主导、国企实施、人才住房
改造方式	重建或再开发、综合整治、功能改变	综合整治、功能改变、拆除重建	拆旧建新
改造周期	周期长短视具体类型而定	周期较长	周期较短
改造程序	对程序有大致规定,其中拆建类城市更新项目包括计划立项、专项规划报批、实施主体确认和土地获取	对程序有明确规定,包括意愿征集、城市更新单元规划审批、实施方案、搬迁补偿安置协议的签订、实施主体确认、回迁安置等	没有明确规定,现实情况是参照城市更新或者政府征收程序进行,棚改项目的确定、权利人信息公示、异议处理等内容并无章可循
推进速度	一般情况下平均 5-8 年	企业积极推进下 5-8 年	政府积极推进下 2-3 年

类别	城市更新	旧改	棚改
强制程度	城市更新相关政策文件中没有具体的强制性条款	完全遵循自愿原则，100%或高比例同意方可实施	对于少数不服从改造的，可以通过行政征收、行政处罚等程序强制执行
三者联系	城市更新包括旧城改造、棚户区改造	旧城改造是城市更新的一种形式	棚户区改造归属于广义的旧城改造范畴

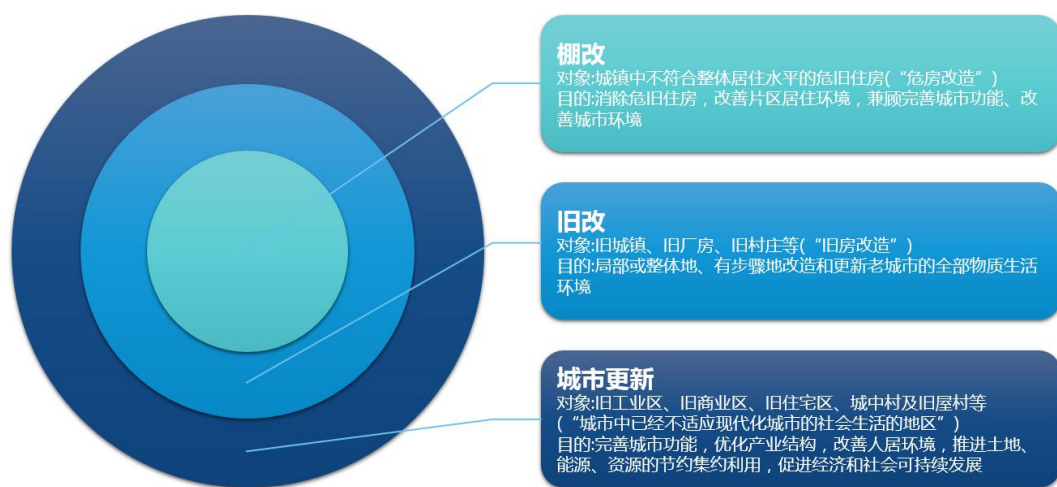


图 2-2 城市更新、旧改、棚改三者关系图

4. 城市更新趋势：5 个结合

(1) 与产业转型升级紧密结合。面向制造业服务化和服务业数字化需求，通过空间资源优化整合加快高质量产业空间供给，加快高附加值的现代服务业和高新技术产业向中心城区集聚，促进产业转型升级。

(2) 与城市综合服务功能紧密结合。对标“未来社区”“完整社区”等新型社区建设要求，加快教育、医疗、文体、休闲等多样化城市综合服务功能的配套完善，提升人民群众的获得感和满足感。

(3) 与历史文化保护传承紧密结合。面向历史文化特色的

延续和创新，在城市更新中综合运用保护、修缮和腾退等多种手段，探索历史文化保护、文化资源开发和居民利益保护的互促互利。

（4）与新基建建设紧密结合。强化新基建推广和运用，结合大数据、云计算、区块链、人工智能等前沿技术推动城市管理手段、管理模式、管理理念创新，赋能城市智能化发展和精细化管理。

（5）与金融创新紧密结合。结合城市更新中的成片开发、功能置换、历史街区保护等重难点问题，加快探索金融产品或模式创新，为城市更新提供可持续的资金支持。

（二）历史脉络

宁德市的发展历史是不断实现习近平总书记在宁德工作时总结的闽东人民“三大梦想”的过程，在工业大发展、快速城镇化与土地资源紧约束的矛盾下，宁德市陆海两端用地持续减少，存量用地规模不足，迫切需要通过城市更新实现新旧动能转换。

自 1999 年撤销宁德地区和县级宁德市，分别设立地级宁德市和蕉城区以来，宁德市城市化进程不断加速，建成区面积从 20 年前的 18 平方公里增加到 60 平方公里，人口从 16 万增长到 60 万。宁德市的发展是一个由县域经济向市域经济逐步演化的过程。

表 2-2 宁德发展历史脉络表

重大部署	时间	主要内容
建置沿革	1949 年 9 月	闽东区成立第三行政督察专员公署，辖福安、宁德、福鼎（11 月划入）、霞浦、寿宁、周宁、柘荣等 7 县。专员公署驻福安，隶属福建省人民政府。
	1970 年	福安专区革命委员会驻地由福安迁往宁德县城关。
	1983 年后	宁德地区行政公署辖福安、宁德、福鼎、霞浦、寿宁、周宁、柘荣、古田、屏南 9 县。1956 年至 1983 年间，闽东辖区变动频繁，除原有辖区外，还先后辖有松溪、政和、长乐、连江、罗源等县地。
	1999 年 11 月	国务院批准宁德撤地设市，成立宁德市人民政府，2000 年 11 月 14 日正式挂牌。宁德市人民政府驻新设立的蕉城区，全市辖 9 个县（市、区）。
重大城市战略部署	2001 年 11 月 福建“三个层面”共同发展	2001 年 11 月省委作出新世纪之初要着力构建福建发展的“三条战略通道”，推进“三个层面”共同发展的战略部署，并把宁德列入全省第二层面进行规划建设，赋予宁德发展新的历史使命。
	2002 年 11 月 宁德三大发展构想	2002 年 11 月市委召开一届六次全会，提出区域经济发展、全方位开放、改革推动三大构想，以构建中心城市、发展两条经济带（山区经济带、沿海经济带）为突破口，全面推进工业富市、以港兴市、科教兴市、海洋强市、生态立市，加快工业化、城镇化进程，提升农业产业化水平，把宁德建设成为发达地区产业转移承接基地、港口经济和临海工业发展基地、绿色食品生产供应基地、生态旅游休闲基地。
	2004 年 建设海峡西岸经济区东北翼增长极港口中心城市	2004 年省委、省政府提出“建设海峡西岸经济区”的战略构想。宁德市主动融入，确立“建设海峡西岸经济区东北翼增长极港口中心城市”的定位和目标。

重大部署	时间	主要内容
重大城市 战略部署	2005年 海峡西岸经济 区东北翼 中心城市	2005年市委、市政府对宁德科学发展定位进行再思考、再研究、再论证后，提出建设“海峡西岸经济区东北翼中心城市”的战略定位，通过“北承南联、对接两洲，西进东出、内外拓展，区域统筹、整体推进，和谐平安、服务大局”的布局要求，使宁德全面融入海峡西岸经济区，成为对接长江三角洲的前沿区域、对台交流合作的重要平台、联接内陆与海外的重要港口、海峡西岸东北翼新的增长极，初步形成一套相对比较完整和清晰的发展思路。
	2006年底 环三都澳区 域开发	2006年底，根据省委《福建建设海西经济区纲要》对宁德提出的“要在海西建设中发挥拓展一线的骨干作用，为发展壮大闽东北一翼作贡献”的新定位、新要求，以科学的态度、理性的思维、全新的站位谋划环三都澳区域的开放开发，2007年初提出实施环三都澳区域发展战略的构想。
	2007以来： 环三都澳区 域开发	<p>2007年《海峡西岸经济区环三区域发展规划》</p> <p>《福建建设海西经济区纲要》和福建“十一五”规划都提出将三都澳建设成为临港工业基地的发展要求，因此宁德市政府提出全面推进环三区域综合开发，加快海西东北翼中心城市崛起。环三区开发开放被纳入海西总体发展战略。</p>
		<p>2008年《环三都澳区域发展规划》</p> <p>将环三都澳区域打造成为海峡西岸经济区新的经济增长极。宁德市将环三都澳区域发展作为核心战略，以带动全市发展，支撑海峡西岸东北翼崛起。</p>
<p>2017年《开发三都澳行动计划》</p> <p>坚持港口、产业、城市、生态“四位一体”互动发展，以军民融合发展为契机，以三都澳新区建设为突破，科学开发海洋、生态、文化“三种资源”，强化项目、品牌、要素“三大支撑”，加快推动临海、环海、跨海“三步跃升”，将三都澳区域建设成为创新、开放、融合、宜居的新湾区。</p>		
	<p>2020年《环三湾区经济发展规划》</p> <p>落实环三都澳湾区在全省“两大协同发展区”和“六大湾区”中的战略地位，牢固树立“一盘棋”思想，主动融入闽东北协同发展区，推进三都澳、福宁湾、沙埕湾联动发展，筑牢宁德沿海经济发展“脊梁”，加快山海联动、区域协同，促进福建东北翼快速崛起，成为全省高质量发展新高地。</p>	

重大部署	时间	主要内容
重大产业部署	1990-1995	发展大农业，以农业开发为主，重点开发山海资源，培养农业基础。大力实施 1153 农业综合开发，以“种养加”起步的闽东乡镇企业蓬勃发展，提供农林牧副渔加工、储存、包装、运输、供销等多种商业服务。 80 年代末，初步形成轻纺和乡镇企业为主体的轻型工业结构体系，并且有冶金、拆船、电力、机械、电子、化工、建材、森工、食品、纺织、缝纫、皮革、医药、造纸、文教用品等特色行业，但皆为中小企业，产业小而全，规模效应不突出，经济发展引导带动作用不强。
	1995-2000	以脱贫致富奔小康统揽农村工作全局为指导思想，开展争创小康村活动。 1997 年，基本消灭绝对贫困， 1999 年， 89.6% 农户基本实现小康。
		实施工业富区战略，工业化进程加速，着眼于提升闽东区域综合竞争力，将工业企业改革作为实施工业富区战略的中心环节来抓。
	2000-2010	以农民增收为主线，以调整农业和农村经济为抓手，推进农村城镇化、农业开放、农业基础设施和生态环境建设。
		工业发展进入增量提质阶段， 2010 年工业总产值达到 1040.2 亿元。 2006 以来， GDP 一年迈进一大步。
	2011-2015	实施新型工业化战略， 2016 全市 GDP 达到 1623.11 亿元。
2016-2020	围绕“三去一降一补”供给侧改革总基调，推进产业转型升级。	

（三）存在问题

产城融合程度低，且服务能级不足。一是产城功能相对分立，宁德现有“南居，北工、东港”三大组团相对独立发展，生活服务主要集中于主城区，工业职能主要集中于漳湾、湾坞等产业组团，造成公共服务和居住配套支撑不足；二是生产性服务配套不足，现代物流、大数据和人工智能、数字经济、金融服务、信息服务等与主导产业关联度高、与产业链协调性强的生产性服务发

展相对滞后。

土地资源有限，且空间整合难度大。一是土地资源有限，主城区建设用地仅 77 平方公里，已建成区 60 平方公里，可用于建设用地仅剩 17 平方公里。二是中心城区可用于更新的土地面积小、空间分布零碎，难以整合，环三都澳周边乡镇基础设施严重滞后，土地资源尚无法充分利用。

城区面貌相对落后，且征迁难度较大。一是主城区“三旧”问题突出，基础设施薄弱，公建配套以及道路系统不完善，人居环境恶劣，成为城市发展的短板和痛点；二是主城区拆迁工作量大、产权复杂，特别是违建房屋较多，且征迁工作涉及诸多环节，工作开展难度较大。

财政资源有限，且平台公司能力弱。一是现有财政资源有限，地方财力无法承受城市更新所需的巨大资金缺口，需要拓宽筹融资渠道。二是现有政府平台公司虽多，但资产规模小、开发能力弱、管理经验不足，承担城市更新任务难度较大。

体制机制不健全，且配套政策体系不足。一是宁德现阶段仍处于大建设大发展时期，主要精力仍然集中在新城建设扩展上，尚未建立起城市更新组织架构和管理模式。二是缺乏政策保障体系，宁德虽然经历了旧城改造、棚户区改造等阶段，但是城市更新是涉及利益主体更多元的复杂系统工程，宁德尚未出台相关政策。

（四）面临形势

粤闽浙沿海城市群中的区域中心城市。国家“十四五”规划《纲要》中提出粤闽浙沿海城市群作为提升核心城市首位度、打通中国沿海经济带的链条的重要战略布局，规划尺度更加聚焦、资源投入更加集聚、政策导向更加明确。宁德市作为粤闽浙沿海的区域中心城市，更应该注重提升中心城区首位度，加强区域辐射带动能力。

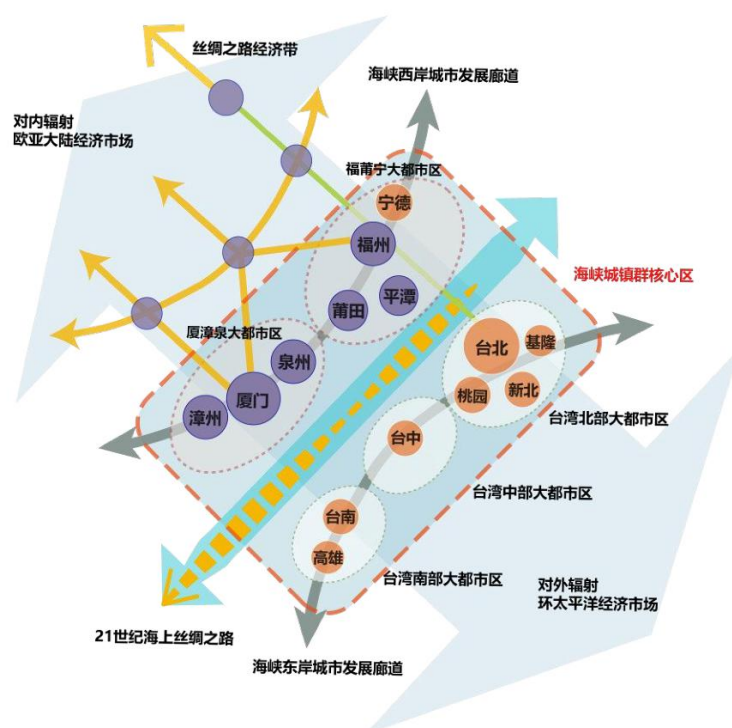


图 2-3 宁德区域格局发展示意图

福州大都市圈建设的核心节点。《福州都市圈发展规划》以“核圈同城、山海协作、城乡融合、以圈带群、共同发展”的城市—区域协作方式，促进福州中心城市竞争力提升。宁德市蕉城区作为融入福州大都市圈的核心承载区，是加快融入新发展格局的核心节点。

三都澳大开发大建设的先导示范区。“开发三都澳，建设新

宁德”是宁德城市转型的重要战略方向，宁德历届市委市政府都将三都澳开放开发作为中心任务。“十四五”时期，宁德市主城区的开发建设和更新改造将是提升环湾中心城市能级的重要抓手。

（五）基本判断

“十四五”时期，宁德市将持续推进开发三都澳，以构建“五个城”为指引，迈向万亿工业时代，迎来大开发、大提升、大联通的战略关键期，迫切需要通过城市更新挖潜存量土地、拓展发展空间、释放经济活力、提升城市品质。

三个要求：

从规模上，宁德市“十四五”中心城市扩容提质明确提出“百平方公里级面积、百万级人口规模”区域中心城市的发展目标。同时，在湾区经济方面提出坚持以三都澳为核心，统筹推进福宁湾、沙埕湾联动开发，实现湾区经济总量 3500 亿元以上。

从空间上，宁德市从临海向环海加速迈进，城市发展格局按照“东面扩海、北展南移”的发展战略拉开环湾城市发展框架。重点开发主城区、湾坞、下白石、溪南半岛、东冲半岛等环三都澳湾区重点片区，推进城市从“临海”“环海”向“跨海”演进。

从能级上，宁德市中心城区聚焦提升四个中心（经济文化中心、综合服务中心、科技创新中心、陆海联运中心）发展能级。

“十四五”时期要加快提升环三都澳产业中心区核心区能级，强化中心城区高端商务、金融服务、专业服务、商贸会展、总部经

济等功能，加快推进东兰、三都澳新区、连城路片区、北部新城、金塔组团等重点片区建设，打造商务服务集聚区。



图 2-4 三都澳湾区总体发展格局图

三、更新策略

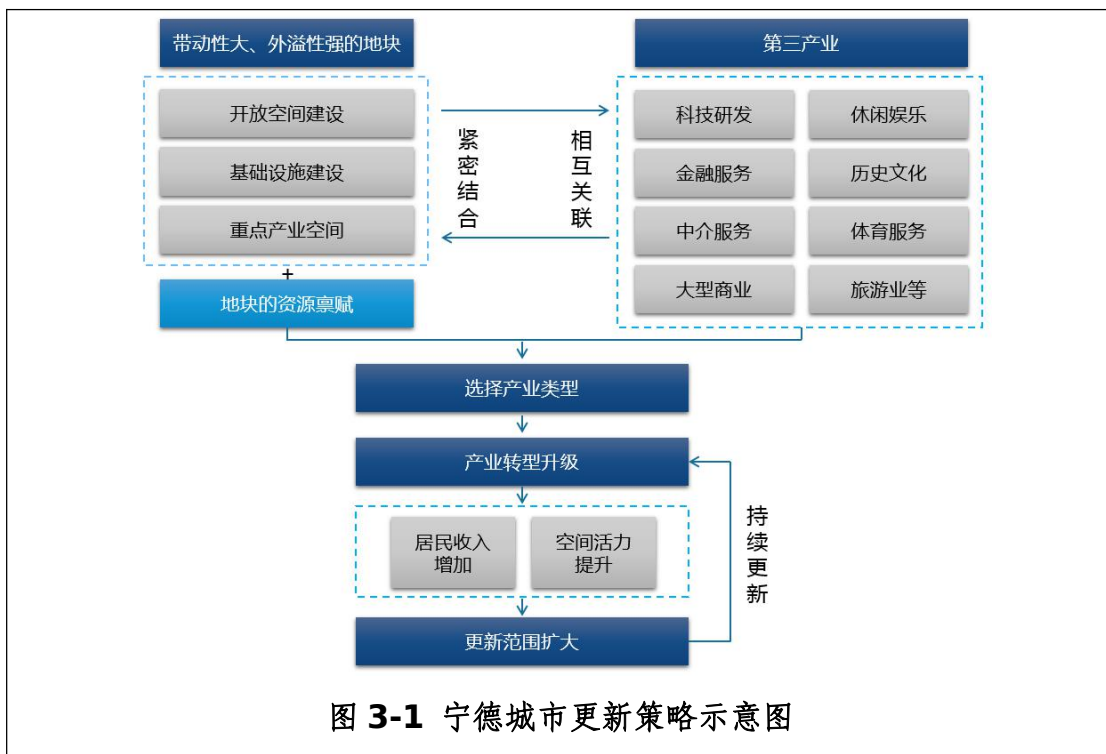
借鉴国内外先进地区城市更新经验，采取“围绕带动性大、外溢性强的地块开展整体更新”为核心的城市更新策略，根据中心城区地块的资源禀赋，通过衔接宁德城市发展总体战略、衔接中心城区核心区空间资源、衔接主导产业转型升级，合理设计地块更新时序和更新业态，加快培育老城区进行自我更新的内生动力，打造新时期下城市更新可持续的“宁德模式”。

专栏 3-1 新时期下可持续更新的“宁德模式”

宁德市作为国内三四线城市发展的代表，在城市更新工作过程中面临城市更新资金不足、市场主体参与性不强、更新地块碎片化、征迁安置工作难以开展等突出问题，更需要注重处理以下三大关系：一是**城市更新和片区开发的关系**，城市更新项目包含大量公益性项目、缺少经营性现金流，通过绑定城市更新与周边片区开发，利用片区开发的综合收益平衡土地出让收益，构建城市更新和片区开发双向驱动的模式实现城市可持续更新；二是**政府引导和市场参与的关系**，不同于广州、深圳等一线城市，灵活的土地机制和高企的土地价格驱动市场主体参与城市更新，宁德市城市更新应结合自身特性，注重采用政府直接投资、政府授权地方国企投资、产业基金投资等政府引导的方式推进带动性大、外溢性强的地块更新，进而带动周边片区地价增值、环境改善、配套提升，放大财政资金的杠杆效应，吸引社会资本积极投入城市更新项目建设；三是**城市战略和更新时序的关系**，先进地区自下而上、市场驱动的城市更新模式常导致城市在战略层面、片区

开发层面缺乏全局统筹和横向统筹，更新盘活的用地与城市发展重点不匹配，因此在宁德城市更新中，更需要注重通过政府投资、项目带动推进符合市委市政府战略布局的更新片区先行实施。

随着宁德市城镇化进程加速，中心城区快速扩张和用地指标之间的矛盾日益突出。通过城市更新和片区开发双轮驱动、政府引导和市场参与双向联动、城市战略和片区更新双向协同，在三四线中走出一条城市更新可持续的“宁德模式”。



（一）与宁德城市发展总体战略有效衔接

落实城市转型战略。围绕“十四五”时期“开发三都澳、建设新宁德”的总体发展目标，有效整合城市发展空间，加快核心城区更新改造和功能提升，提升环三都澳核心区综合能级，打造

宁德强中心。

完善城区空间结构。通过城市更新，在区域层面加快打通面向福州都市圈的交通干道网络，在组团层面加快堵点地块收储改造，打通内部主干交通断头路、疏通微循环，拉开宁德城市发展的整体空间结构，提升存量土地开发效率。

系统衔接开发时序。一是将更新改造用地与政府战略重心相匹配，推进城市发展重点和开发时序结合；二是在片区中统筹配置城市更新资金，通过提升城市更新资金的使用效益促进公共配套设施建设。

（二）与核心区空间资源整合有效衔接

强化组团有效连接。按照“城市向东、环湾一体”总体空间布局，以东湖组团为核心，通过城市更新打通组团间交通走廊和生态走廊，强化中心城区核心区三大片区的有效连接。

推进片区成片改造。为防止城市碎片化，按照更新改造单元不宜小于1公顷的原则，通过成片改造、一体规划统筹考虑产业发展、公共配套、基础设施等因素，实现片区价值整体更新提升。

优化提升空间配置。更新改造的容积率确定是影响城市品质和资金平衡的核心问题。在容积率确定过程中，以城市品质提升作为核心利益，兼顾社会、政府、市场三者权益，科学制定容积率和公共配套设施规模，确保城市品质和更新动力。

（三）与主导产业转型升级有效衔接

引导制造业服务化转型。围绕锂电新能源、新能源汽车、不

锈钢材料、铜材料四大主导产业，加快研发中心、中试基地、商务服务、信息服务、金融服务等生产性配套设施建设，引导制造业服务化转型升级。

支持制造业新模式探索。通过城市更新强化环三都澳周边乡镇基础设施，进一步挖掘增量工业用地资源，支持引进基于网络的新型生产方式，建设智能工厂、数字化车间等制造业新模式。

提供高质量人才保障。制造业高质量发展需要高质量人才保障，以城市更新加快人才住房、保障性住房的配建比，引进高质量的学校和医院，为引进人才、留住人才提供充足空间保障。

四、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，围绕新一轮新型城镇化的城市内涵式、集约式、高质量发展的总体要求，抢抓“十四五”时期宁德市着力构建“一核两廊五轴”发展格局、力争实现“一个翻番、五个突破、全面跃升”的重要时期，结合未来宁德市“一市多区”的远景发展构想，按照“三个衔接、五个路径、四个阶段、八个提升”的总体思路，结合“能源结构调整、产业结构优化、绿色低碳技术推广”的绿色低碳转型路径，有序推进宁德中心城区核心区城市更新工作，加快建设环湾一体、宜居宜业的现代化海湾城市。

（二）基本原则

政府引导，市场运作。政府充分发挥规划引领、政策支持、资源配置作用，以提升城市功能、优化城市布局、激发城市活力为总体目标，强化城市更新顶层设计，加大财政支持力度。创新城市更新市场化运作机制，坚持高水平策划、市场化招商、专业化设计、企业化运营，开展城市更新投资建设，兼顾公共利益与经济效益。

立足实际，量力而行。深度结合本市国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，在科学评估项目资源禀赋和地块周

边特点的基础上，精准聚焦补短板、强功能，统筹兼顾，突出重点，先易后难，有序推进。

以人为本，民生优先。以保障群众的基本居住条件和居住安全，维护群众的基本居住尊严为前提，充分尊重公众意愿和公众利益，合理确定城市更新需求。优先将群众更新意愿强烈的片区纳入城市更新范围，提升城市基础设施，完善公共服务配套，营造干净、整洁、平安、有序的城市环境。

拆建结合，注重传承。按照“拆、留、改、建”有机结合的原则，对城市历史文脉进行全方位保护，在维护城市肌理和塑造特色风貌中注入现代城市发展理念。鼓励、支持对保护保留建筑活化利用，推动历史文化保护与城市更新建设和谐共融、协调发展。

突显特色，协调发展。围绕开发三都澳战略，以“五个城”发展定位为指引，打造全球知名的产业之城、开放便捷的枢纽之城、环湾一体的新兴之城、协同联动的滨海之城、生态宜居的幸福之城。

（三）规划范围

1. 中心城区范围：一城四片区（主城区、白马片区、三都群岛片区、溪南半岛片区）；东以蕉城区与霞浦县行政界线为界，向南包括三都镇全部、飞鸾镇与城南镇沿海部分，西至金涵乡金涵水库，北以八都溪南分水线、蕉城与福安行政界线为界，构建“一城多组团”的空间布局结构。至2020年，中心城区建设用

地规模为 7709.12 公顷（115636.80 亩；77.09 平方公里）。

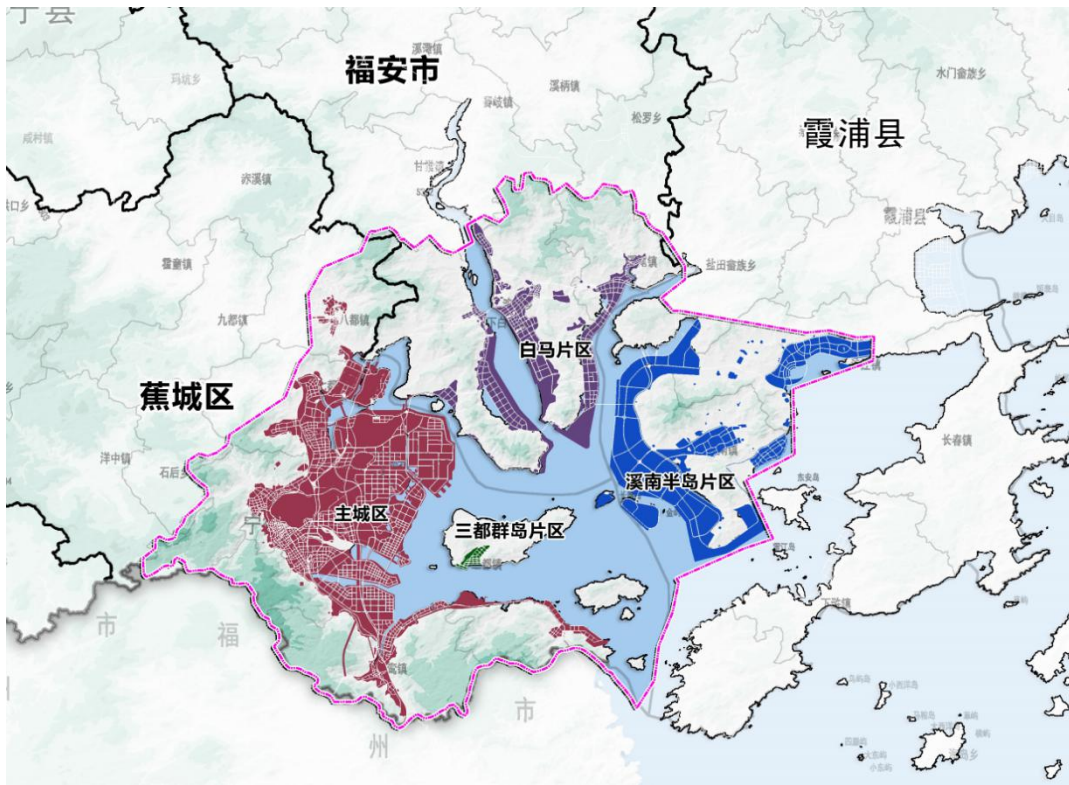


图 3-2 中心城区规划范围图

2. 蕉城主城区范围：涵盖蕉南街道、蕉北街道、漳湾镇、城南镇、飞鸾镇、七都镇、八都镇等镇区，“十四五”期间蕉城区聚焦建设宁德首善之区，提高区域首位度，实现“个十百千万，蕉城新希望”总目标。

3. “十四五”时期重点更新范围：“十四五”时期重点围绕中心城区核心区（蕉城主城区）开展城市更新。

（四）更新目标

1. 近期目标

更新内容：规划期内完成中心城区核心区“13+N”片区更新改造。

更新规模：规划期内中心城区城市更新规模约为 3.19km²，

新增建设用地规模为 2.34 km²。其中：（1）主城区拆除重建规模为 171.06 hm²，提供居住用地 94.53 hm²、商业用地 6.83 hm²、商住用地 11.52 hm²、教育用地 5.62 hm²、行政办公用地 2.72 hm²、医疗用地 0.8 hm²、宗教用地 0.2 hm²、公共服务用地 2.43 hm²、道路用地 34.35 hm²、绿地与水系用地 7.33 hm²、滩涂地 4.72 hm²；（2）东部片区和北部片区拆除重建规模为 147.94 hm²。

2. 远期目标

实施多元化的城市更新，推进中心城区空间资源有效整合和优化，促进产业转型升级和用地高效利用，逐步改善老旧小区、老旧街区、老旧厂区和城中村的人居环境，均衡化布局公共服务设施，完成一批具有示范性的城市更新项目，全面提升三都澳湾区核心区城市能级，加快建设环湾一体、宜居宜业的现代化海湾城市。

五、更新计划

（一）更新空间布局

1. 总体布局

（1）一心三片

根据“三区一村”改造资源分布、现状建设条件，综合考虑重点发展战略平台、城市交通干道、重要景观节点等因素，在判断不同地区城市更新动力、更新需求迫切性的基础上，规划构建“一个中心、两大片区”的改造整体空间格局，引导宁德中心城区功能和品质整体提升。

一个中心指的是以蕉城主城区为核心的旧城片区，两大片区是指以漳湾工业园为核心的北部片区、以东侨经济技术开发区为核心的东部片区。

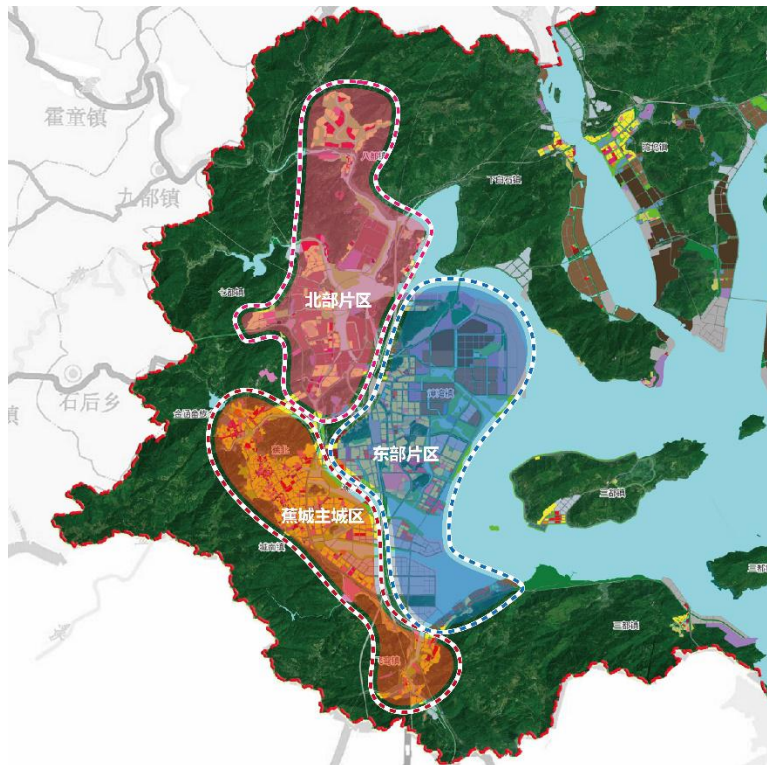


图 5-1 “一心两片”空间结构示意图

(2) 片区分布

①旧城片区

片区范围：以蕉城主城区为核心的片区

主导功能：居住服务、教育医疗、商业服务、公共配套

更新内容：以蕉城主城区为核心，重点通过城市修补、生态修复、活化、重建等多种手段振兴老城区，围绕医疗、教育、商业等城市综合服务配套提升，强化城市人居品质升级。

重点更新片区：环金溪琼堂片区、福洋片区、原宁德财校片区等 13 个片区。

表 5-1 旧城片区重点更新地块表

片区	序号	地块
旧城 片区	1	环金溪琼堂片区
	2	福洋片区一期
	3	原宁德财校片区
	4	八一五西路片区
	5	汽车北站片区
	6	署前路片区二期
	7	福洋片区二期
	8	东湖市场片区
	9	东湖新村片区
	10	福洋片区三期
	11	芦坪片区
	12	下宅园片区
	13	J30 塔山村塔南地块

②北部片区

片区范围：以漳湾工业园为核心的片区

主导功能：锂电生产及服务配套

更新内容：以漳湾工业园为核心，重点围绕锂电生产及服务配套功能进行片区更新，聚焦检测检验、中试试验、展示交易、创新创业等生产性服务业，通过片区更新引导园区产业转型升级。

重点更新片区：J05 东岐村东岐地块、J07 仓西村西岐地块、J08 仓西村仓西地块等 12 个片区。

表 5-2 北部片区重点更新地块表

片区	序号	地块
北部 片区	1	J01 八都村下坂地块
	2	J05 东岐村东岐地块
	3	J07 仓西村西岐地块
	4	上下兰片区改造项目
	5	J12 漳湾村连城路东侧地块
	6	J13 贝头村福宁北路西侧地块
	7	J14 贝头村福宁北路东侧地块
	8	J15 王坑村半山地块(金漳路)
	9	J02 河乾村官岐头地块
	10	J03 六都村下房地块 2
	11	J04 六都村下房地块 1
	12	J08 仓西村仓西地块

③东部片区

片区范围：以东侨经济技术开发区为核心的片区

主导功能：临港工业及生产性服务配套

更新内容：以东侨经济技术开发区为核心，以临港工业及生产性服务配套为主进行片区更新，注重围绕重大的港口物流设施、交通场站设施、骨干物流通道进行成片更新改造，突出大工业、大物流、大贸易的集聚效应。

重点更新片区：J17 南埕村连城路东侧地块、J23 官井村地块、J26 马山村沈海复线东侧地块等 21 个地块。

表 5-3 东部片区重点更新地块表

片区	序号	地块
东部 片区	1	J10 鸟屿村屿头地块
	2	J11 鸟屿村半屿地块
	3	J16 南埕村连城路西侧地块
	4	J17 南埕村连城路东侧地块
	5	J06 东岐村西陂地块
	6	J09 漳湾村金湾路地块
	7	J22 下凡村小塘地块 2
	8	J23 官井村地块
	9	J26 马山村沈海复线东侧地块
	10	J27 汤湾村邻学院路地块
	11	J24 动车站以南马山村地块
	12	J28 汤湾村地块
	13	J18 兰田村福宁路西侧地块
	14	J20 下凡村东头、游澳地块
	15	J29 东湖塘农场大门山地块
	16	J19 兰田村福宁路东侧(天山路)地块
	17	J21 下凡村小塘地块 1
	18	J32 广福路东湖塘农场地块
	19	J33 贵岐村四孔桥地块
	20	J25 马山村沈海复线西侧地块
	21	J31 南湖滨路金蛇头村地块

2. 更新片区分布

十四五时期，宁德中心城区核心区“13+N”的更新片区包括旧城区 13 个片区，以及 N 个重点地块和重点线性工程（包含 33 个更新地块和市政道路、水系整治、生态廊道等项目）。

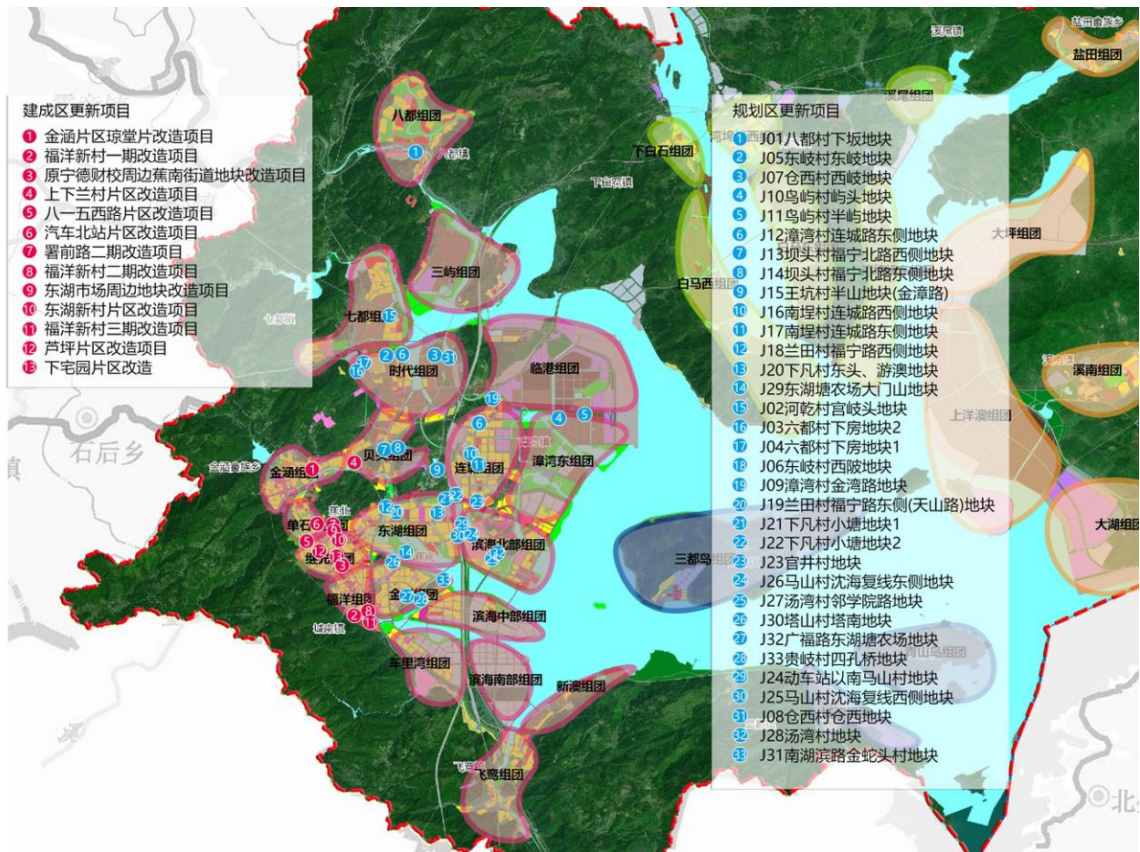


图 5-2 更新片区分布图

表 5-4 主城区 13 个更新片区概况表

项目编号	项目名称	更新目的
1	环金溪琼堂片区	完善公共服务配套设施，提升产业配套能力，改善人居环境，提升中心城市形象
2	福洋片区一期	完善公共服务配套设施，为福洋片区整体更新提供征迁安置空间
3	原宁德财校片区	加大中心城区商务办公、行政服务空间供给，提供人才公寓配套，提升主城区服务能级
4	上下兰片区	完善片区公共市政服务设施和周边路网体系，改善人居环境，提升城市形象
5	八一五西路片区	解决鹤峰路拓宽改造的历史遗留问题，改善西岭路交通拥堵的问题，扩大人民医院规模
6	汽车北站片区	完善公共服务配套设施，改善人居环境，提升中心城市形象
7	署前路片区二期	优化署前路与天王路的连接，改善片区交通和提升公共市政服务水平，优化人居环境，使署前路周边全部实现城市更新
8	福洋片区二期	完善公共服务配套设施，改善人居环境，提升中心城市形象

项目编号	项目名称	更新目的
9	东湖市场周边片区	提升市场功能，完善配套服务设施，改善交通压力，优化人居环境，提升中心城市形象
10	东湖新村片区	改变居民长期受洪涝灾害困扰的现状，解决东湖路沿线停车难的问题
11	福洋片区三期	完善公共服务配套设施，改善人居生活环境，提升中心城市形象
12	芦坪片区	完善公共市政服务设施，解决周边停车难的问题，改善人居环境提升中心城区形象
13	下宅园片区	打造连接城区南北的重要节点，完善区域公共市政服务设施，提升人居环境和城市景观

表 5-5 33 个重点更新地块概况表

项目编号	更新项目	所在区域	更新目的
1	J01 八都村下坂地块	八都镇	纳入职教园建设
2	J05 东岐村东岐地块	七都镇	道路征迁和保障重点项目用地
3	J07 仓西村西岐地块	漳湾镇	征迁安置
4	J10 鸟屿村屿头地块	漳湾镇	保障重点项目用地
5	J11 鸟屿村半屿地块	漳湾镇	保障重点项目用地
6	J12 漳湾村连城路东侧地块	漳湾镇	保障金漳路建设用地
7	J13 贝头村福宁北路西侧地块	漳湾镇	保障交通廊道用地
8	J14 贝头村福宁北路东侧地块	漳湾镇	保障交通廊道用地
9	J15 王坑村半山地块(金漳路)	漳湾镇	改善人居环境
10	J16 南埕村连城路西侧地块	漳湾镇	改善人居环境
11	J17 南埕村连城路东侧地块	漳湾镇	保障连城路、金峰路建设用地
12	J18 兰田村福宁路西侧地块	漳湾镇	保障天山路建设用地
13	J20 下凡村东头、游澳地块	漳湾镇	建设学校、人才公寓等配套

项目编号	更新项目	所在区域	更新目的
14	J29 东湖塘农场 大门山地块	东湖塘农场	生态修复和公园建设
15	J02 河乾村官岐 头地块	七都镇	道路建设征迁需要
16	J03 六都村下房 地块 2	七都镇	保障交通廊道需要
17	J04 六都村下房 地块 1	七都镇	保障交通廊道需要
18	J06 东岐村西陂 地块	七都镇	天山路建设征迁
19	J09 漳湾村金湾 路地块	漳湾镇	改善人居环境
20	J19 兰田村福宁 路东侧(天山路) 地块	漳湾镇	天山路征迁改造、行政服务中心建设
21	J21 下凡村小塘 地块 1	漳湾镇	铁路建设防护绿地征迁
22	J22 下凡村小塘 地块 2	漳湾镇	铁路建设防护绿地征迁
23	J23 官井村地块	漳湾镇	征迁安置, 改善人居环境
24	J26 马山村沈海 复线东侧地块	漳湾镇	改善人居环境
25	J27 汤湾村邻学 院路地块	漳湾镇	连城路建设征迁
26	J30 塔山村塔南 地块	城南镇	改善人居环境、建设公益性配套设施
27	J32 广福路东湖 塘农场地块	东湖塘农场	建设公园绿地
28	J33 贵岐村四孔 桥地块	城南镇	改善人居环境, 建设公园绿地
29	J24 动车站以南 马山村地块	漳湾镇	保障交通廊道需要
30	J25 马山村沈海 复线西侧地块	漳湾镇	保障交通廊道需要
31	J08 仓西村仓西 地块	漳湾镇	保障交通廊道需要
32	J28 汤湾村地块	漳湾镇	征迁安置
33	J31 南湖滨路金 蛇头村地块	城南镇	生态修复, 建设公园绿地

（二）四大更新类型

以国家“十四五”规划《纲要》中的“三区一村”（老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村）四大类型作为宁德市实施城市更新的分类依据，主要类型及更新路径如下：

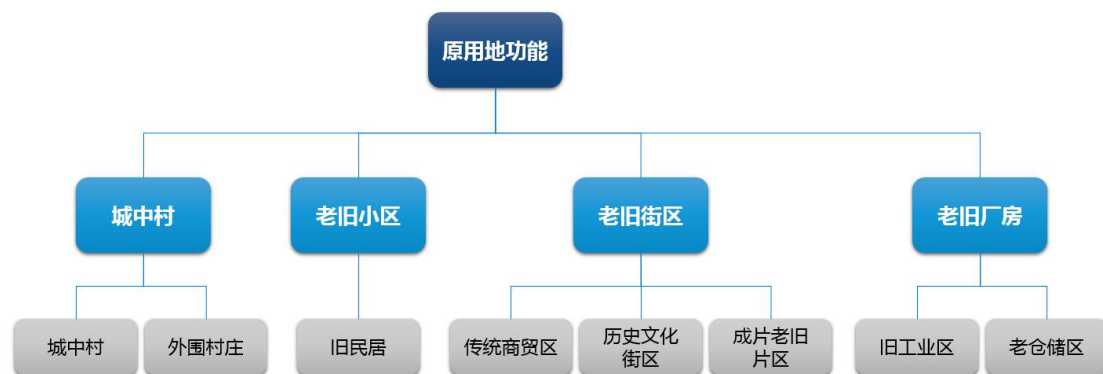


图 5-3 四大更新类型分类示意图

1. 老旧小区

老旧小区包括 2000 年前建成、主体结构安全、公共基础设施缺失、居民改造意愿强烈的主城区老旧小区，重点以完善配套和改善环境为目标，兼顾拆除重建和综合整治，解决保障居民基本生活和安全的用水、用电、用气、交通出行、消防等问题，营造良好居住环境。

①对建筑质量存在重大安全隐患、具有重大基础设施和公共设施建设需要以及保障性安居工程等公共利益建设需求的老旧小区，可在政府主导下实施拆除重建。

②其它类型的老旧小区以综合整治为主，重点组织对老旧小区进行以水、电、气、通讯网络、市政道路排水、绿化环境、停车场等设施进行整治改造，同时兼顾“适老化”和节能等需求提

升改造。推行现代居住区物业管理模式，加强老旧小区治安管理与消防安全管理，增强社区文化认同。其中位于产业园区的老旧小区，可通过综合整治提高居住品质，为产业提供居住和配套服务功能。

2. 老旧街区

老旧街区包括街巷串联的片区、历史文化街区、历史风貌区和基础设施较差的传统商贸区。重点推进片区成片改造，通过在片区内划分城市更新单元，分区域分阶段完善片区医疗、文体、教育等功能性服务设施。

①对街巷串联的大型老旧街区，以街、巷为主线，推进沿路老旧小区改造，重点突出街景立面整修、缆化下地、店牌店招整治，街头绿地、口袋公园建设等，打造传统街区、特色街区。

②对具有历史人文特色的老旧街区，以综合整治为主进行保育、活化与复兴，注重环境保护与文化继承，修缮祠堂、庙宇等具有历史文化价值的建筑群，保留传统街区肌理和生活特色，并鼓励传统街区与旅游开发有机结合。

③对基础设施较差的传统商贸区，加快基础设施、交通设施、街景立面等设施改造，支持植入商业综合体、消费体验中心、健身休闲娱乐中心等多功能、综合性新型消费载体，优化连锁便利店、社区便民服务、社区生活服务中心等便民消费服务。

3. 老旧厂区

老旧厂区更新改造要以完善城市功能为目标，重点推进产业

“退二进三”及转型升级，在符合上位规划前提下，统筹采取拆除重建、综合整治、功能改变等多种更新方式规划功能，为产业发展提供优质的物质空间。

①位于漳湾工业园区、东侨经济技术开发区等重点产业功能区内优势区位（景观、商业、综合配套较完善）的老旧厂区，可适当进行拆除重建，发展科技研发、中试试验、检测检验等功能，促进产业创新。

②位于产业功能区内一般区位的老旧厂区，鼓励综合整治或功能改变类更新，结合园区定位与产业基础，发展高新技术产业、先进装备制造业以及优势传统产业等。

③位于蕉城主城区（中部片区、南部片区）范围内的老旧厂区，以拆除重建为主，兼顾综合整治和功能改变，逐步置换生产制造功能，结合产业基础与区位特征，发展总部经济、文化创意、商贸会展等第三产业，推动产业升级。

4. 城中村

城中村包含以居民自建住房为主的区域和棚户区（居民住房）等，重点以优化居住环境与完善配套设施为目标，采取拆除重建和综合整治兼顾的方式，积极引导原农村集体经济组织发展转型升级，提高城市化建设质量。

①对位于东湖组团、滨海北部组团、金塔组团的城中村适度考虑拆除重建，加强公共配套设施建设力度，发展总部经济、商务办公、商业零售等服务业。

②对主城区更新范围内建筑老化、隐患严重的城中村，鼓励

以拆除重建为主，提高物质空间质量、完善商贸服务、公共服务、市政交通等综合服务功能。

③对建筑质量较好、建设年代较新的城中村，原则上以综合整治为主，通过改善沿街立面、完善配套设施、增加公共空间、美化环境景观，提升生活环境品质。



图 5-4 四种类型地块分布图

表 5-7 四种类型地块统计表

类别	序号	地块
老旧小区	1	八一五西路片区改造项目
	2	原宁德财校片区
	3	芦坪片区改造项目
	4	下宅园片区改造项目
老旧厂区	5	福洋片区一期
	6	福洋片区三期改造项目
	7	J30 塔山村塔南地块
	8	J32 广福路东湖塘农场地块
老旧街区	9	环金溪琼堂片区
	10	汽车北站片区改造项目
	11	东湖市场周边地块改造项目
	12	署前路二期改造项目
	13	东湖新村片区改造项目
城中村	14	J01 八都村下坂地块
	15	福洋片区二期改造项目
	16	上下兰片区改造项目
	17	J05 东岐村东岐地块
	18	J07 仓西村西岐地块
	19	J10 鸟屿村屿头地块
	20	J11 鸟屿村半屿地块
	21	J12 漳湾村连城路东侧地块
	22	J13 贝头村福宁北路西侧地块
	23	J14 贝头村福宁北路东侧地块
	24	J15 王坑村半山地块(金漳路)
	25	J16 南埕村连城路西侧地块
	26	J17 南埕村连城路东侧地块
	27	J18 兰田村福宁路西侧地块
	28	J20 下凡村东头、游澳地块
	29	J29 东湖塘农场大门山地块
	30	J02 河乾村官岐头地块
	31	J03 六都村下房地块 2
	32	J04 六都村下房地块 1

类别	序号	地块
	33	J06 东岐村西陂地块
	34	J09 漳湾村金湾路地块
	35	J19 兰田村福宁路东侧(天山路)地块
	36	J21 下凡村小塘地块 1
	37	J22 下凡村小塘地块 2
	38	J23 官井村地块
	39	J26 马山村沈海复线东侧地块
	40	J27 汤湾村邻学院路地块
	41	J33 贵岐村四孔桥地块
	42	J24 动车站以南马山村地块
	43	J25 马山村沈海复线西侧地块
	44	J08 仓西村仓西地块
	45	J28 汤湾村地块
	46	J31 南湖滨路金蛇头村地块

(三) 五大更新路径

1. 人居提升型更新

更新目标:

聚焦城市问题突出的重点地区，加快老旧街区、老旧小区、城中村等片区更新改造，补齐市政配套、医疗卫生、教育文体等公共设施短板，提升养老驿站、便民市场、文化活动等便民综合服务，实现宁德中心城区公共服务水平显著提升、人居环境显著改善。

更新路径:

加快重点地区更新改造。加快主城区福洋片区、上下兰片区、芦坪片区等居住条件较差、改造规模较大、群众改造意愿强烈的地区征迁改造，推进毛纺厂宿舍、物价局宿舍、计委宿舍等老旧

小区进行综合整治，改善主城区人居环境。

推进新型人居环境试点。借鉴浙江未来社区、雄安新区“十全十美”基因街坊等新型社区形态，在更新项目试点中按照以人为本、全龄友好的要求打造满足教育、健康、创业、服务、居住等多层次生活需求的新型社区。

补齐公共服务设施短板。引导东湖新村片区、原宁德财校片区、塔山村塔南片区等老城区及公共服务严重短缺地区优先更新，重点补充教育医疗设施短板，积极发展文体、社会福利与社区服务设施，提高公共服务水平。

加强市政基础设施升级改造。结合重点更新片区同步推进周边市政道路、地下管网、河流水体的升级改造，推进西环路、金侨路、宁古路等老城区的市政基础设施建设和完善，加快主城区污水主干管改造和污水处理厂扩容，开展七星溪、大寨溪、马山溪、油行溪等溪流清淤。

更新地块：

福洋片区一期、上下兰片区、福洋片区二期片区、东湖新村片区、福洋片区三期片区、芦坪片区、下宅园片区、J16 南埕村连城路西侧地块、J17 南埕村连城路东侧地块、J02 河乾村官岐头地块、J09 漳湾村金湾路地块、J26 马山村沈海复线东侧地块、J30 塔山村塔南地块、J33 贵岐村四孔桥地块。

2. 交通导向型更新

更新目标：

围绕城区骨干交通路网建设，联动路网周边外溢性强、功能疏解性高的地块改造。借鉴先进地区土地整备经验，统筹整合地块权属、利益分配，推进骨干交通路网周边地块成片开发，促进城市交通与用地更新协调发展。

更新路径：

加快打通骨干交通网络。针对福宁路、蕉城南路、南湖滨路、中科路等主干道堵点断点开展征迁改造，打通断头路；围绕连城路、金漳路、沈海复线等主干道两侧老旧小区、城中村开展专项整治，通过拆除改造和微更新提升城市风貌。

推进骨干路网带动片区更新。强化交通功能辐射带动更新片区开发，一是推进主要交通干道建设与沿线地块同步更新，推进仓西村、河乾村等干道沿线地块与交通工程同步规划、同步建设，实现城市更新与重大交通工程协同；二是推进道路“微循环”建设拓展形成的增量地块更新，打通漳湾工业园、漳湾港区等园区道路“微循环”，推进增量地块的更新改造。

推进公共交通枢纽及周边区域整体升级。探索 TOD 公共交通导向的片区开发模式，围绕动车站、汽车站等客运枢纽和物流场站、港口码头等货运枢纽开展周边地区的整体更新改造，提高公共交通的服务水平和开发效益。

加快新型基础设施示范应用。结合数字宁德建设，在老旧小区更新改造中布局新能源汽车充电设施，在园区、厂区地块更新中建设集中式充电站、公共充电桩，试点建设一批光储充检一体

化充电站。

更新地块：

环金溪琼堂片区、八一五西路片区、汽车北站片区、署前路二期片区、J05 东岐村东岐地块、J12 漳湾村连城路东侧地块、J19 兰田村福宁路东侧(天山路)地块、J21 下凡村小塘地块 1、J22 下凡村小塘地块 2、J31 南湖滨路金蛇头村地块。

3. 产业配套型更新

更新目标：

聚焦漳湾工业园区、漳湾港区、东侨经济技术开发区等重点产业功能区，通过低效用地更新改造、闲置用地清退收回、城中村征迁改造等方式，加快园区产业配套空间、生产性服务业空间、生活服务配套空间供给，保障锂电池、不锈钢等产业的配套空间需求。

更新路径：

加快园区产业配套空间更新。对漳湾工业园区、东侨经济技术开发区等重点产业功能区，聚焦锂电池产业上下游配套、临港产业上下游配套，通过城市更新加大产业配套空间供给，纵向导入基础零部件、基础材料等产业链上下游配套，横向引进仓储物流、检测检验、科技服务等生产性服务业配套，做强做大产业生态。

加快落实制造业数字化转型。加快园区工厂的智能化改造，推进建设锂电新能源数据精益智能制造工厂，形成智能生产线、

数字化车间、智慧工厂示范。推进服务型制造试点示范，支持制造企业开展基于互联网的故障预警、远程维护、质量诊断等在线增值服务。

提升园区生活配套服务水平。面向园区缺乏生活服务、配套水平差的问题，通过城市更新建设园区综合服务中心、园区食堂、连锁超市、运动场馆等园区生活服务配套。加快建设青年人才公寓、园区职工宿舍，提升人才保障服务水平。

加快园区低效、闲置用地更新。结合省市园区标准化建设行动，对园区地块亩产效益进行综合评估，将亩产效益较低、闲置时间较长的园区地块列入用地改造潜力清单，通过城市更新重新定位地块、再造产业平台、导入新兴产业，实现土地资源再利用。

更新地块：

J07 仓西村西岐地块、J10 鸟屿村屿头地块、J11 鸟屿村半屿地块、J15 王坑村半山地块(金漳路)、J03 六都村下房地块2、J04 六都村下房地块1、J08 仓西村仓西地块。

4. 服务升级型更新

更新目标：

瞄准科创服务、商务金融、总部经济等高端服务业态，通过对中心城区核心交通枢纽、区位优势节点和景观优势节点的片区更新，加大创新型产业用房、商务办公用房、总部办公用房的空

间产品供给，提升中心城区的产业服务能级。

更新路径：

加快新型服务业集聚区建设。支持主城区东湖组团围绕现代金融、科技研发、中介服务、信息服务等总部经济业态展开更新改造，通过下凡村、兰田村等地块的成片更新打造微型总部园、科技集聚区、中介服务集聚区等新型服务业集聚区，促进产业业态和城市空间更新升级。

加大创新型产业用房供给。在主城区更新改造过程中，注重对中小型民营企业的产业用地保障，支持在“工改工”“工改商”中配建适当比例的创新型产业用房，加大面向创新型企业的创业空间供给。

推进老城区商贸业升级。推进汽车北站片区、福洋片区等老城区内核心片区改造，建设商业综合体、展贸综合体，引进新型零售、体验消费、文娱教育等品牌。加快传统商业网点的升级改造，结合地区居民消费习惯和需求，规划升级若干现代化、数字化便民商业网点和生鲜集市。

加快引进新型商业商务业态。引进建设高端化、国际化的智慧商圈地标，推动网络消费、定制消费、体验消费、智能消费等新型消费业态落地。推进智慧楼宇、智慧园区等新型办公业态试点，助力楼宇能级提升。

更新地块：

东湖市场周边地块改造项目、J01 八都村下坂地块、J20 下凡村东头游澳地块、J29 东湖塘农场大门山地块、J06 东岐村西陂地块、J23 官井村地块、J27 汤湾村邻学院路地块、J28 汤湾

村地块。

5. 综合整治型更新

更新目标：

围绕宁德城市重要文化遗产、重要生态资源和城市景观环境开展综合整治，在保护宁德历史文脉、城市底蕴的基础上，适度开发建设文化遗产旅游、特色景观旅游、滨水开放空间等新型业态，将资源优势转化为发展优势。

更新路径：

加大历史文化遗产保护。支持城市更新项目保留历史文物或具有历史价值的建筑，鼓励市场主体在拆除重建项目中留存宗庙、祠堂、古树名木。注重历史文化遗产保护与旅游产业发展、公共空间营造、闽东特色文化街区建设相结合。

强化水系综合整治。加快中心城区水系综合整治，结合大金溪、七都溪等水系的河道整治进行沿岸地区城市更新，践行低冲击开发模式，同步推动沿岸城区功能转型，促进“山、水、城、人”的有机融合。

加强湿地生态修复。推进环三都澳湿地保护和修复，对集中连片、破碎化严重、功能退化的自然湿地进行修复和综合整治，优先修复生态功能严重退化的国家重要湿地和省重要湿地。

更新地块：

原宁德财校片区、J13 贝头村福宁北路西侧地块、J14 贝头村福宁北路东侧地块、J18 兰田村福宁路西侧地块、J32 广福路

东湖塘农场地块、J24 动车站以南马山村地块、J25 马山村沈海复线西侧地块。

(四) 四大更新阶段

1. 第一阶段：强化产城融合，有效夯实城区空间框架

更新思路：聚焦改造需求迫切、改造动力较强、综合效益较好的更新地区，重点围绕老城区核心主干道 G104 国道沿线为更新主轴进行片区选择，加快提升老城区城市面貌和综合承载力，促进新旧城区协同发展。

重点实施片区：环金溪琼堂片区、福洋片区一期、原宁德财校片区等 3 大更新片区，以及 G104 国道沿线 26 个老旧小区和配套市政道路改造。

表 5-8 第一阶段更新片区统计表

阶段	序号	重点区域
第一 阶段	重点片区	
	1	环金溪琼堂片区
	2	福洋片区一期
	3	原宁德财校片区
	4	G104 国道沿线 26 个老旧小区和配套市政道路改造
	重点地块	
	5	J30 塔山村塔南地块
	6	J06 东岐村西陂地块
	7	J05 东岐村东岐地块
	8	J15 王坑村半山地块(金漳路)
	9	J17 南埕村连城路东侧地块
10	J10 乌屿村屿头地块	
11	J11 乌屿村半屿地块	

2. 第二阶段：提升居住品质，升级公共服务配套水平

更新思路：围绕现有城区中住宅品质较差、居住环境恶劣、公共服务配套不足的片区进行更新，通过城市更新增加教育、医

疗、体育等公共服务配套设施和公园绿地，提升城市生活品质。

重点实施片区：重点对主城区 10 个剩余片区以及东部、北部片区内带动性较强、开发效益好的部分片区开展更新改造。

表 5-9 第二阶段更新片区统计表

阶段	序号	重点区域
第二 阶段	1	福洋片区二期
	2	福洋片区三期
	3	八一五西路片区
	4	汽车北站片区
	5	署前路二期
	6	芦坪片区
	7	下宅园片区
	8	上下兰片区
	9	J13 贝头村福宁北路西侧地块
	10	J14 贝头村福宁北路东侧地块

3. 第三阶段：助推产业升级，强化主导产业发展能级

更新思路：重点围绕主导产业发展需求进行城市更新，聚焦锂电池产业配套、临港产业配套和主城区产业升级，针对科创服务、商务服务、检测检验等产业空间配套需求开展更新改造。

重点实施片区：以东侨、东湖、漳湾片区为重点，注重升级完善产业配套服务功能。

表 5-10 第三阶段更新片区统计表

阶段	序号	重点区域
第三 阶段	1	东湖市场周边地块改造项目
	2	东湖新村片区改造项目
	3	J32 广福路东湖塘农场地块
	4	J27 汤湾村邻学院路地块
	5	J12 漳湾村连城路东侧地块
	6	J07 仓西村西岐地块
	7	J23 官井村地块

阶段	序号	重点区域
	8	J21 下凡村小塘地块 1
	9	J22 下凡村小塘地块 2
	10	J20 下凡村东头、游澳地块
	11	J18 兰田村福宁路西侧地块
	12	J19 兰田村福宁路东侧(天山路)地块
	13	J16 南埕村连城路西侧地块
	14	J28 汤湾村地块

4. 第四阶段：注重历史保护，提升城市整体发展品质

更新思路：围绕宁德现有城市历史街区、历史文物、城市环境进行更新，通过城市更新保护历史文脉、活化历史资源、提升环境质量，在保护中进一步提升城市的发展品质。

重点实施片区：“13+N”的剩余片区，以环境综合整治和历史文化保护为主。

表 5-11 第四阶段更新片区统计表

阶段	序号	重点区域
第四阶段	1	J01 八都村下坂地块
	2	J29 东湖塘农场大门山地块
	3	J02 河乾村官岐头地块
	4	J03 六都村下房地块 2
	5	J04 六都村下房地块 1
	6	J33 贵岐村四孔桥地块
	7	J31 南湖滨路金蛇头村地块
	8	J24 动车站以南马山村地块
	9	J26 马山村沈海复线东侧地块
	10	J25 马山村沈海复线西侧地块
	11	J09 漳湾村金湾路地块

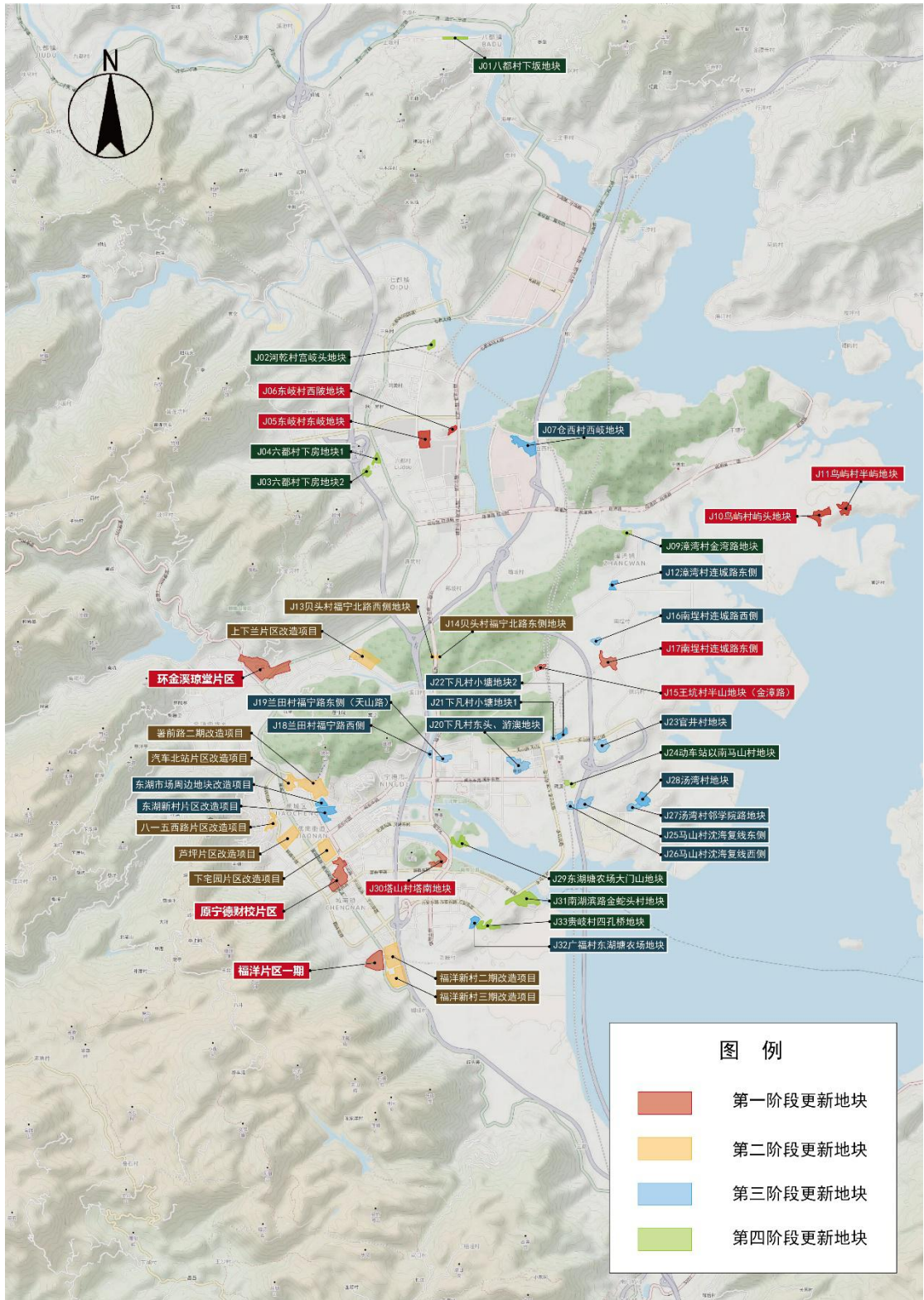


图 5-5 四大更新阶段地块分布示意图

六、行动计划

（一）旧区征迁改造行动

加快主城区老旧小区征迁改造。对下宅园片区、芦坪片区、八一西路片区等老旧小区加快征迁改造，提升中心城区品质。在开展征地拆迁前，注重结合省市要求开展文化遗产普查认定和文化资源评估论证，提出文化遗产和风貌保护措施。

推进主城区社区空间微改造。对主城区内的老旧小区、街巷道路、公共设施等社区空间，开展路灯改造、消防设施、电线整改、外墙立面提升、小区绿化改造提升、楼道修缮、楼道走道照明、电动车充电桩、垃圾分类设施等微改造。

有序实施周边村庄环境微改造。对主城区周边村庄开展农房微改造和特色景观、三线下地、绿化提升等环境微改造，支持建设“四小园”（小菜园、小果园、小花园、小公园）丰富村容村貌形态，提升村庄人居环境。

表 6-1 旧区征迁改造行动重点项目表

序号	项目名称	总投资	计划时间
1	蕉城区老旧小区改造项目	27500 万元	2021-2025
2	中心城区背街小巷改造	6700 万元	2021-2025
3	村庄环境微改造和裸房整治	12000 万元	2021

（二）产业空间提质行动

提升园区土地集约水平。鼓励提升工业用地的土地利用强度，探索科创产业土地混合利用。支持中小型物流仓储企业整合

提升，通过供应链管理、仓配一体化等方式提升物流仓储用地效率。结合省市园区标准化建设行动，开展园区工业用地绩效评估，进一步引导企业集聚集约发展。

优化主城区产业空间布局。加快主城区低附加值的制造企业外迁，通过城市更新创造商务楼宇、科研楼宇和总部楼宇等多种新产业空间，促进高附加值的现代服务业和高新技术产业向主城区集聚。

激发传统商贸区商业活力。加快传统商贸区、步行街更新改造提升，塑造融入宁德特色风貌的文化商圈、融入新消费场景的智慧商圈、融入新消费主体的流量商圈，促进区域优质商业供给，打造宁德标志性的商圈名片。

（三）医教文体提升行动

加快提升医疗设施水平。推进北山片区、八都片区 2 所医院建设，结合城市更新在老城区与商业区布局齿科、体检中心、中医养生、妇幼保健等轻医疗业态，加快优质医疗资源扩容和区域均衡布局。

提升基础教育设施水平。加快布局中小学教育项目 19 个，推进 3 所高中创建省一级达标校。推进部分普通高中学校新改建，完善高中学科教师、实验员及教育教学设施设备。加快引进国内发达城市优势教育资源，补齐学前教育和基础教育短板，提升办学品质。

提升文化体育设施水平。以“15 分钟健身圈”为更新目标，

加快挖潜主城区、街道和社区中的空闲地、边角地、公园绿地、河滩地、路桥附属用地、市政用地、老旧建筑等，通过整合、腾退、置换等方式，建设改造健身设施，破解空间资源紧张、体育健身场所不足的问题。

表 6-2 医教文体提升行动重点项目表

序号	项目名称	总投资	计划时间
医疗			
1	北山片区医院	14060 万元	2021
2	八都片区医院	55000 万元	2021-2024
教育			
1	蕉城中学东校区建设项目	24000 万元	2021-2023
2	蕉城区实验小学东校区建设项目	36000 万元	2021-2023
3	宁德五中新校区三期工程	7700 万元	2021-2022
4	蕉城区六都学校新建	30000 万元	2022-2024
5	蕉城区第八中心小学	19000 万元	2022-2024
6	蕉城区七都中心小学新建	30000 万元	2023-2025
7	蕉城区民族中学	30000 万元	2023-2025
8	飞鸾中心小学新校区	15000 万元	2023-2025
9	实验小学西校区	20000 万元	2023-2025
10	蕉城区漳湾中心小学新建	26000 万元	2024-2025
11	宁德九中扩建项目	15000 万元	2024-2025
12	南埕学校扩建	18000 万元	2024-2025
13	金涵琼堂小学新校区	15000 万元	2022-2025
14	城南富洋小学新建项目	15000 万元	2024-2025

序号	项目名称	总投资	计划时间
15	规划小学（八都镇一期）	15600 万元	2021
16	规划小学（八都镇三期）	28000 万元	2023
17	九年一贯制学校（八都镇二期）	40000 万元	2022
18	高中（八都镇二期）	22000 万元	2022
19	北山片区党校	14204 万元	2021
文化体育			
1	环霍童溪运动休闲赛道	43800 万元	2021-2025
2	霍童溪沿线 20 处赛事服务点	66000 万元	
3	宁德畲族文化园	78000 万元	2021-2025

（四）养老设施改善行动

支持主城区存量工业用房兴建养老服务设施。鼓励存量资源优先通过城市更新方式转化为养老服务设施，支持企业利用存量标准厂房、仓储用房等工业用房兴建养老服务设施，推进城镇低效用地再开发。

探索商业办公、社区用房改造养老服务设施。对于商业、办公、社区用房等，在确保结构安全、消防安全的基础上，可临时改变建筑使用功能用于养老服务设施（长者照护之家、日间服务中心、老年人助餐点等），优先保障非营利、普惠性养老服务设施建设。

鼓励利用农村集体用地建设农村养老机构。鼓励通过农村集体用地更新改造，举办互助式养老服务中心、农村幸福院、养老

大院等非营利性养老机构。

表 6-3 养老设施提升行动重点项目表

序号	项目名称	总投资	计划时间
1	蕉城区飞鸾镇农村区域性养老中心	200 万元	2021-2022
2	蕉城区金涵乡区域性养老中心	500 万元	2021-2022
3	蕉城区赤溪镇区域性养老中心	100 万元	2022-2023
4	蕉城区九都镇日间照料中心	185 万元	2021-2022
5	蕉城区八都灵鸾山老人康养园	220 万元	2022-2023
6	蕉城区长者食堂	60 万元	2022-2023

（五）市政配套提升行动

加快市政基础设施升级改造。以城市更新为契机，重点推进东湖支路、天湖路、川华路等老城区的市政道路建设和完善，加快推进八都镇镇区、中心城区河道污水管网及清淤工程，形成“地上地下联动”更新，有序推动设施扩容，破解设施支撑瓶颈。

推进水利基础设施提质升级。以消除薄弱环节和风险隐患为关键，加快城澳片区防洪排涝工程建设，加强抵御洪患灾害能力。推进中心城区三屿、五里洋、宝洋塘等海堤提级改造，提升海堤与水闸的防潮标准。

试点布局智能市政基础设施。落实智慧城市要求，鼓励利用城市更新契机适度超前布局智能基础设施，运用智慧路灯、智慧井盖、智慧泊车等数字基础设施改造市容市貌，建设宽带、融合、安全、泛在的通信网络和智能多源感知体系，为宁德智慧城市管理提供智慧基础设施和智慧信息支撑。

表 6-4 市政配套提升行动重点项目表

序号	项目名称	总投资	计划时间
道路工程			
1	大同路（白马路至青山路） 道路工程	17000 万元	2021-2023
2	白马路（104 国道西侧段）、 康庄路项目	4668 万元	2021-2022
3	鉴湖路东段道路工程	145400 万 元	2021-2023
4	蕉城区西环路（生辉路-宁古 路）道路工程	26109 万元	2021-2023
5	宁古路（304 省道至 104 国道）道路工程	4300 万元	2021-2023
6	宁德市北部新区（七都粮食 储备库至七都大桥）市政道 路白改黑提升改造工程	2000 万元	2021
7	鹤鸣路（蕉城南路到鹤峰路） 道路工程	14600 万元	2022-2024
8	老旧小区周边配套路网项目	7000 万元	2021-2022
9	白亭洋路工程	4400 万元	2021-2023
10	金侨路道路工程	94000 万元	2021-2025
11	继光路道路工程	204300 万 元	2021-2022
12	闽东西路道路建设工程	1300 万元	2021
13	天湖路人行天桥	1500 万元	2021-2023
14	明月路道路工程	8000 万元	2022-2024
15	省道 S306 线宁德蕉城井上 至牛头岗段改建工程	12345 万元	2021
16	Y202 闽大线猴盾至大坪段 公路晋级改造工程	1650 万元	2021-2023
17	Y231 单叶线金涵大桥至坪 岗段公路	3066 万元	2021-2022
水利工程			
1	宁德市城澳片区防洪排涝工 程	10647 万元	2021
2	蕉城区三屿围垦工程海堤提 级改造工程	12583 万元	2021
3	宁德市官昌水库水源地长效 控藻及水质提升项目	1425 万元	2021
4	蒲岭村生态水系建设项目	5500 万元	2022
5	蕉城区五里洋海堤白井塘堤 段提级改造项目	2000 万元	2023-2024

序号	项目名称	总投资	计划时间
6	蕉城区宝洋塘海堤水闸提级改造项目	8000 万元	2024-2025
城市一体化供水工程			
1	七都镇城市供水管网延伸项目	2483 万元	2021
2	金涵乡城市供水管网延伸项目	700 万元	2021
3	城南镇城市供水管网延伸项目	800 万元	2021
4	八都镇城市供水管网延伸项目	300 万元	2021
5	漳湾镇城市供水管网延伸项目	5000 万元	2021
6	三都镇（跨海供水）城市供水管网延伸项目	10000 万元	2022
7	宁德市八都片区供水工程	17000 万元	2021
8	蕉城区象溪供水工程	10000 万元	2021
9	飞鸾镇自来水改造工程	358 万元	2021
10	飞鸾镇白马山水厂	2878 万元	2022
11	八都镇闽坑水厂	4533 万元	2022
污水管网及清淤工程			
1	飞鸾镇镇区污水管网建设项目	5600 万元	2022
2	飞鸾镇岚口村污水管网改造及环境整治	500 万元	2021.10
3	蕉城区生活污水治理	30000 万元	2021-2025
4	蕉城区新建污水管道	10000 万元	2021
5	蕉城区中心城区河道清淤工程	1030 万元	2021-2024

（六）传统风貌保护行动

加快历史文化资源调查评估。加快推进历史文化街区划定和历史建筑确定，按照应划尽划、应保尽保原则，确保具有保护价值的城市片区和建筑及时认定公布。对涉及老街区、老厂区、老建筑的城市更新改造项目，预先进行历史文化资源调查，组织专家开展评估论证，确保不破坏地形地貌、不拆除历史遗存、不砍老树。

推进历史文化遗产保护和活化。加强城市更新片区规划中的历史文化保护专项或专题研究，推进历史文化街区、历史建筑、革命文物保护和活化工作。加快鹏程历史文化街区、城隍庙历史文化街区的修缮保护，开展街区整体策划、建筑改造和景观提升，活化利用老城区城市情感和市井记忆。

健全历史文化遗产保护激励机制。鼓励实施主体承担历史建筑、历史风貌区的保护、修缮、整治和活化利用。对已纳入市政府公布的宁德市历史风貌区、历史建筑名录或市主管部门认定为有保留价值的历史风貌区或历史建筑，且由实施主体承担修缮、整治费用及责任的，探索研究出台相关激励政策。

表 6-5 历史文脉传承行动重点项目表

序号	项目名称	总投资	计划时间
1	鹏程历史文化街区保护项目	171500 万元	2021-2025
2	城隍庙历史文化街区保护项目	128400 万元	2021-2025

（七）景观品质提升行动

加强重要景观节点城市设计。探索重点地区总设计师制度，加强对城市更新项目的协调把控。位于重点地区、重要节点的更新项目，应根据项目特点，采取设计招标、设计竞赛等方式公开征集建筑设计优秀方案。

强化环湾景观节点特色塑造。以打造“公园城市”为基本规划理念，充分利用中心城区环湾面海的空间特色，对东湖两岸等重要景观节点所处地块开展微更新和改造，建设具备山海特色的

视觉标识，提升环湾景观风貌。

加快公共开放空间更新改造。进一步挖潜老城区中滨江空间、街巷空间、高架桥下空间、老旧公园等闲置空间，建设滨江绿道、生态公园、郊野公园、口袋公园等大中小公共开放空间，构建开放共享、完整丰富的公共空间体系。支持西陂塘湿地保护公园、南漈公园、戚继光公园等项目建设。

表 6-6 景观风貌塑造行动重点项目表

序号	项目名称	总投资	计划时间
1	平甸山公园生态建设	400 万元	2021
2	贵岐山公园第三、四期建设	300 万元	2022
3	莲峰生态保护与旅游配套项目	5000 万元	2024
4	宁德市西陂塘湿地保护公园	10000 万元	2025
5	戚继光公园景观提升项目	1500 万元	2024
6	小东门花漾街区项目	5000 万元	2021
7	南漈 1 号绿道路面硬化	1400 万元	2021
8	南漈公园栈道建设	30000 万元	2021-2025
9	三屿园区至八都沿线景观整治项目	2000 万元	2021-2024
10	金涵乡上金贝公园提升改造	1000 万元	2021-2025
11	八仙顶郊野公园建设项目	5000 万元	2021-2025
12	虎头山公园项目	3000 万元	2021-2025
13	霍童溪八都段亲水步道	2500 万元	2021-2025
14	蕉城区 5 处口袋公园项目	1000 万元	2021
15	蕉城区 5 处立体绿化项目	400 万元	2021

（八）更新主体培育行动

培育国有城市更新实施主体。培育国有企业作为城市更新的实施主体，以宁德市城市更新建设发展有限公司作为宁德市城市更新项目实施主体，负责项目开发前期工作、建设管理和建成后

运营管理。通过国有物业资产、土地资产注入等方式，做大公司资产规模，保障城市更新工作有序开展。

提高市场主体参与积极性。为提高市场主体参与城市更新的积极性，统筹研究规划、土地、财税、建设等方面的配套支持政策及配套标准规范，探索建筑空间功能复合利用、功能合理转换和经营性设施所有权和经营权分离等鼓励措施，持续丰富政策工具，鼓励多方积极参与城市更新。

鼓励金融机构创新金融产品。针对城市更新资金需求大、回报周期长的特征，充分整合现有的金融资源，搭建政府部门、行业协会、开发主体和金融机构的对接、交流和服务平台，创新城市更新金融产品和服务方式，实现多渠道、多形式、多主体的金融市场助推城市更新有序实施。

七、中心城区城市更新项目（一期）

（一）更新项目（一期）概况

1. 更新项目筛选原则

根据中心城区“三区一村”改造潜在资源分布的集中程度，以推进成片连片改造为目标，通过四个维度（规模体量、土地权属、功能打造、空间外溢）进行筛选，将改造条件良好、规模体量适度、符合战略目标的3大更新片区作为一期启动片区，并围绕片区开展周边配套交通、市政、水系和街区的系统整治，成片改善人居环境。



规模体量：按照更新片区的地块面积、建筑面积、投资规模进行比选，优先选择规模体量较大的片区；

土地权属：按照更新片区的土地权属是否清晰进行比选，优先选择土地权属清晰、更新推进较快的片区；

功能打造：按照更新片区的功能与宁德“十四五”期间发展战略转型的契合度进行比选，优先选择能够支撑宁德战略转型的片区；

空间外溢：按照更新片区对周边片区的城市品质、综合配套、产业带动外溢效应进行比选，优先选择空间外溢性强的片区。

2. 更新片区定位模型

规划按照**外部要求**、**内部特性**、**市场需求**和**发展模式**四个核心要素对启动片区进行总体定位、功能定位和市场定位，进一步明确启动片区的发展导向。其中，**外部要求**从上位规划、产业导向和区域发展诉求出发，提出地块发展要求；**内部特性**从地块资源、限制条件和周边配套出发，提炼地块发展特性；**市场需求**从地块周边办公、居住和产业用房市场容量出发，提出地块市场定位；**发展模式**从产业发展阶段、商业发展阶段和功能演进的角度出发，提出新时期下的功能发展模式。



图 7-1 片区地块定位四要素模型

3. 更新单元设计原则

更新单元制度是城市更新中各项工作和建设活动目标实现的基本单元，解决城市更新中土地产权整合、更新时序安排和资金安排等问题。城市更新单元的划分坚持以下原则：

用地完整、规模适度。以主次干道、山体河流为界，保证用

地完整性，同时按照相对完整的地块权属边界进行划分，保证用地权属清晰。为防止更新用地碎片化、有效衔接更新时序，更新单元划分规模以 5~10 公顷为宜。

面向实施、利益平衡。结合控规、政策要求，合理确定更新空间容量，优先考虑更新条件成熟的项目。开发利益与社会责任挂钩，合理分配公共利益，促进产业发展的同时，促进城市服务升级。

滚动更新、分期进行。以更新条件成熟、满足上位规划条件，且业主更新意愿强烈的单元作为近期实施项目。通过片区资金统筹和更新时序安排，按照部分安置、部分出售、分期投入、滚动开发的思路，保障城市更新工作持续开展。

4. 更新项目（一期）规模

更新项目（一期）以老城区核心主干道 **G104** 国道沿线为主轴确定更新单元，共涉及环金溪琼堂片区、福洋片区、原宁德财校片区 3 个核心片区更新改造、**G104** 国道沿线 26 个老旧小区及连片旧屋区、小东门花漾街区整治提升、**11** 条配套市政道路和 **4** 个公共停车场建设。

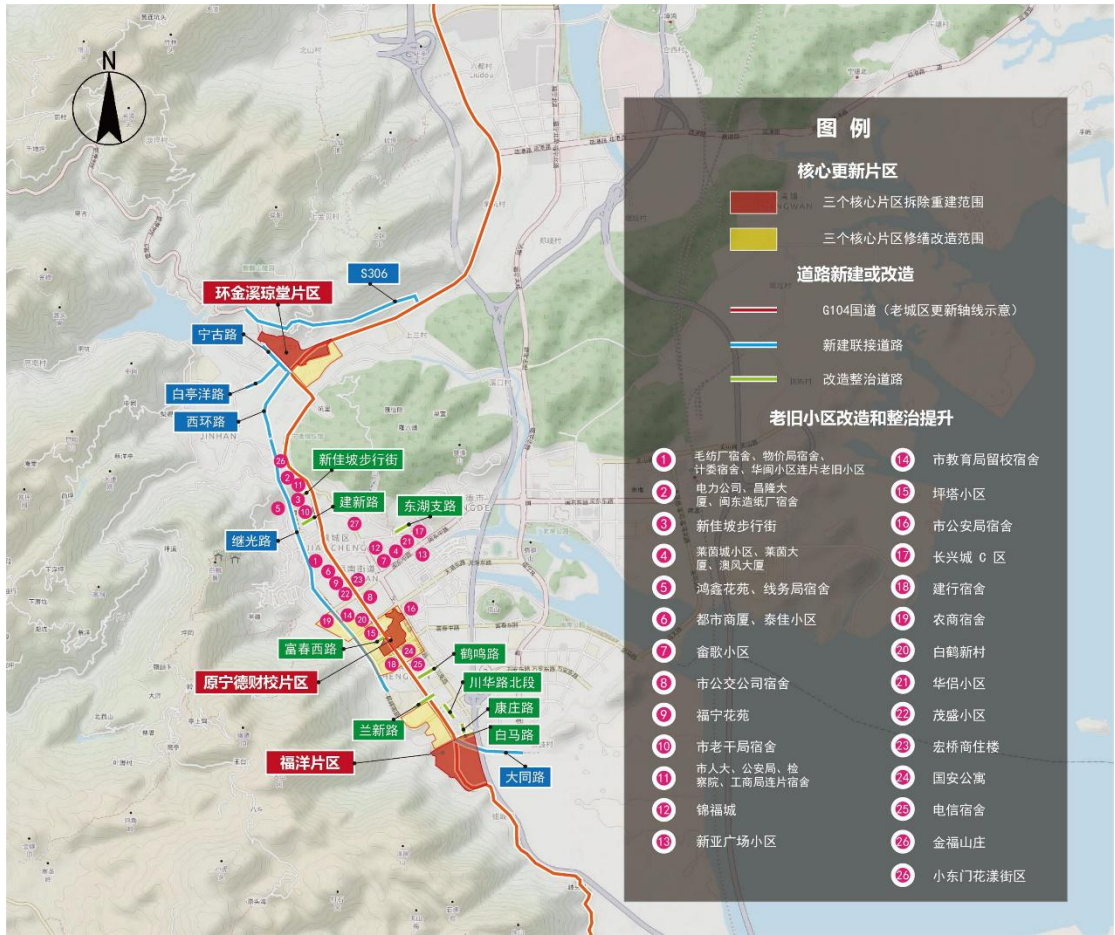


图 7-2 更新项目（一期）布局示意图

（二）三大更新片区（一期）

1. 环金溪琼堂片区



图 7-3 环金溪琼堂片区更新范围示意图

基本情况：环金溪片区是蕉城区衔接北部漳湾工业园区的关

键节点，是城区和园区之间的过渡空间。环金溪琼堂片区是环金溪片区的更新启动片区，更新面积 **783.79** 亩。片区现状以村民自建房为主，公共配套不足、景观风貌较差、居住品质较低。通过片区的更新，能够提升群众居住品质，缓解北部园区住房压力，补齐公建配套短板，促进城区和园区间的职住平衡。

发展定位：（1）环金溪片区：发挥畲乡风情、产业纽带、滨溪景观优势，打造宜居、宜业、宜游的现代生活住区，以居住服务功能为主，融合科创产业服务、人才配套服务、区域商业中心、畲族文化展示、教育教学服务等综合服务功能；（2）环金溪琼堂片区：环金溪琼堂片区作为环金溪片区的一期启动片区，总体定位为以畲乡风貌品质住区为主导，以教育文化、产业服务、社区公共服务为支撑的现代生活住区。

功能分区：

以 **G104** 国道为界，北侧重点布局征迁安置小区和配套小学、幼儿园，南侧布局面向漳湾工业园区的人才公寓、产业孵化中心以及配套的社区服务中心。



图 7-4 环金溪琼堂片区功能分区示意图

2. 福洋片区一期



图 7-5 福洋片区更新范围示意图

基本情况:福洋片区是蕉城区南部衔接车里湾新能源产业组团的关键节点,福洋片区(含一期、二期、三期)规划面积 671.55 亩。福洋片区一期是福洋片区的更新启动片区,现状为石材市场和厂房,无征迁安置需求,拟计划作为福洋片区二期、三期项目的安置房进行建设,通过一期的开发建设及周边老旧小区环境提升启动福洋片区的成片开发,实现片区空间整合和整体提升。

发展定位:福洋片区总体定位为依托便捷的交通区位和周边车里湾新能源产业组团打造面向产业人才和新市民群体的现代居住社区,福洋片区一期作为启动片区,以居民安置、文化教育和生态休闲功能为主。

功能分区:福洋片区一期分为福洋片区安置房、小学和公园三类功能。

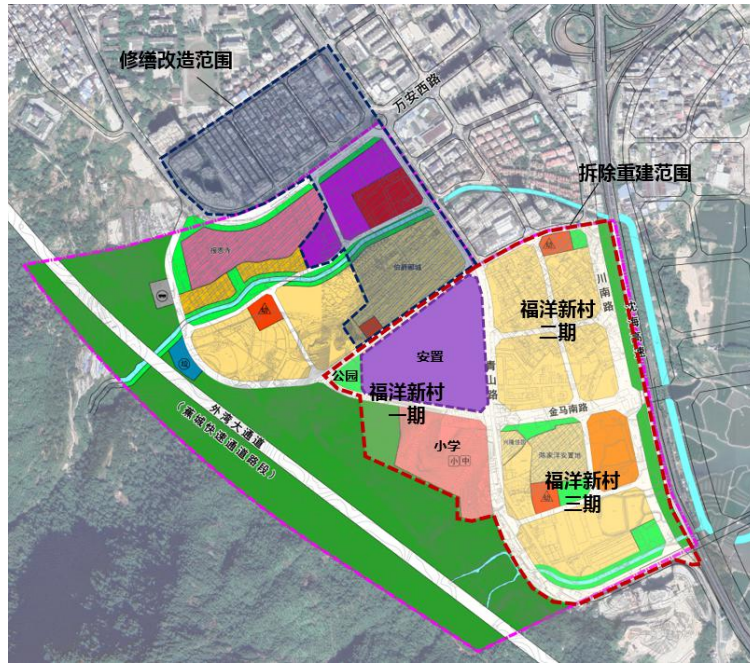


图 7-6 福洋片区功能分区示意图

3. 原宁德财校片区



图 7-7 原宁德财校片区更新范围示意图

基本情况：原宁德财校片区更新面积 1114.78 亩，片区毗邻蕉城区核心商圈，是老城区稀缺的核心区位地块。片区内主要为原宁德财校整体搬迁，征迁安置量较小、产权权属较清晰、周边配套完善，具备较好的更新开发条件。在宁德市现有办公物业市场供给档次较低、品质不足、环境较差的情况下，该片区具备承接高品质研发办公物业需求的条件，能够打造成主城区中标志

性、形象性的城市更新项目，加快企业总部、研发设计、检测检验等业态引进，提升生产性服务业能级。

发展定位：发挥主城区核心区位优势，构建面向锂电新能源、新能源汽车、不锈钢新材料产业的未来总部社区，聚焦引进功能性总部、创新型总部、成长型总部，配套高品质人才公寓和九年一贯制小学，打造人产城高度融合发展的产业社区。

功能分区：

划分为三大片区，一是面向企业需求的未来总部社区；二是高端人才需求的人才公寓及配套小学；三是面向群众需求的安置房。



图 7-8 原宁德财校片区功能分区示意图

（三）更新项目（一期）安置方案

中心城区城市更新项目（一期）3大更新片区均采用“拆除重建”更新方式，规划拟在更新区域内集中就近安置征迁群众，其中西环路、金桥路、宁古路、白亭洋路、鹤鸣路、继光路、明月路等道路建设拆迁安置房设置于环金溪琼堂片区和福洋片区

一期内，共建设安置房建筑面积（含地下室）69.4万 m^2 ，占地
地面积 362.08 亩。其中：

1. 环金溪琼堂片区安置房（含地下室）建筑面积为 39.25 万
 m^2 ，占地面积 204.78 亩；

2. 福洋片区一期安置房（含地下室）建筑面积为 6.48 万 m^2 ，
占地面积 33.78 亩；

3. 塔山村塔南片区安置房（含地下室）建筑面积为 3.67 万
 m^2 ，占地面积 19.17 亩；

4. 上下兰片区安置房（含地下室）建筑面积为 10.04 万 m^2 ，
占地面积 52.37 亩。

5. 原宁德财校片区安置房（含地下室）建筑面积为 9.96 万
 m^2 ，占地面积 51.98 亩；

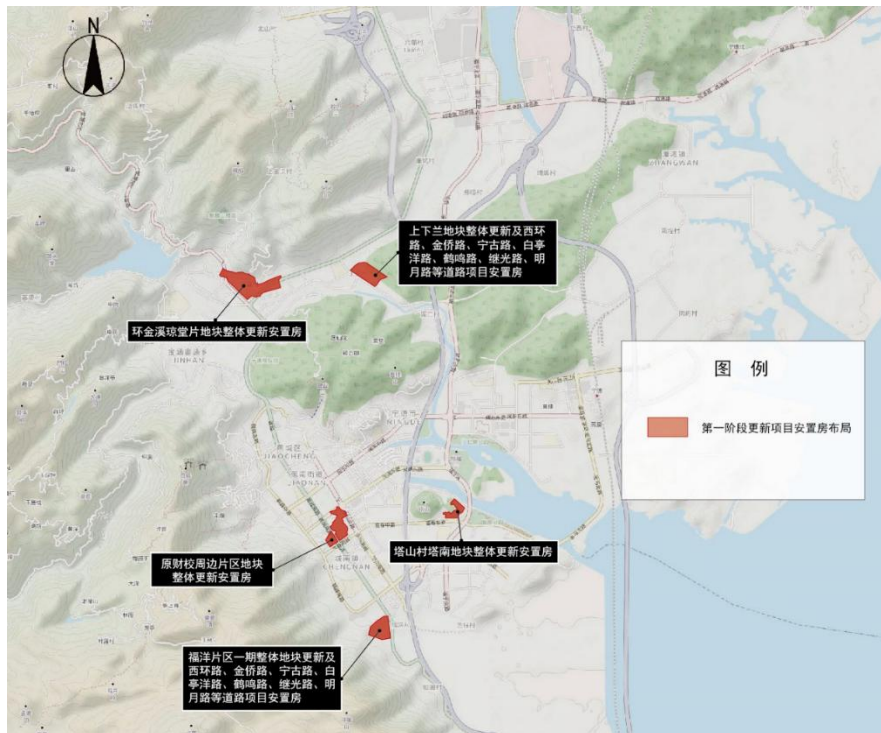


图 7-9 启动项目安置房布局图

八、技术导则

（一）老旧小区更新改造指引

1. 对建筑质量存在重大安全隐患、具有重大基础设施和公共设施建设需要以及保障性安居工程等公共利益建设需求的老旧小区，可在政府主导下实施拆除重建，更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%，拆建比不应大于 2；其他情形的老旧小区，建议通过政府主导、社区参与等方式开展综合整治，鼓励建设完整居住社区，完善社区配套设施，拓展共享办公、公共教室、公共食堂等社区服务，营造无障碍环境，建设全龄友好型社区。

2. 老旧小区更新改造可以采取以下方式进行：

（1）全面改造：对危破房分布相对集中、土地功能布局明显不合理或公共服务配套设施不完善的老旧小区，应当以改善人居环境、完善公共服务配套和优化城市功能布局为目的，按照现行城市规划和节约集约高效用地的要求实施成片重建改造。

（2）综合整治：对零散分布的危破房或部分结构相对较好但建筑和环境设施标准较低的旧住房，可结合街区综合整治，采取原状维修、原址重建、强化安全防护措施等多种方式予以改造，消除居住安全隐患，完善各种生活设施，改善居民的生活条件。

（3）老旧小区更新改造工作遵循政府主导、以区为主、部门服务、属地负责的原则。属地区政府是本区老旧小区更新改造

的责任主体，负责改造前期摸排、编制改造方案和拆迁补偿安置方案、拆迁安置、建设本区就近安置房、项目运作、建设管理、维护社会稳定等工作。

（4）对于纳入年度实施计划的老旧小区改造项目，由区政府组织对改造范围内的人口、户数、土地、房屋、文化遗存、改造意愿、公共服务设施等进行详细调查，加强评估论证，公开征求意见，严格履行报批程序。

（5）市、区国土规划部门应当落实老旧小区改造的安置房地，纳入土地供应年度计划优先保障，同步做好保障性租赁住房建设，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题，城市住房租金年度涨幅不超过5%。鼓励企业、村集体提供存量土地建设就近安置房。

（二）老旧街区更新改造指引

1. 对按规定纳入老旧街区更新改造的区域，按照节约集约高效用地和传承城市历史文脉的要求实施改造，以保护历史文物古迹，改善人居环境、完善公共服务配套和优化城市功能布局，鼓励采用“绣花”功夫，进行修补、织补式更新，严格控制建筑高度，最大限度保留老旧街区具有特色的格局和肌理。。

2. 老旧街区更新应当结合历史文化名城保护，对传统特色街区、地段、人文、习俗、文物古迹和近现代史迹，应当遵循“科学规划、严格保护、发掘内涵、活化传承”的原则，保持和延续其传统格局和历史风貌，维护历史文化遗产的真实性和完整性，

继承和弘扬闽东地区优秀传统文化。

3. 老旧街区更新改造可以采取以下方式进行：

（1）全面改造：对于规模较大的老旧街区全面改造项目，可由政府先建设安置房后启动改造拆迁，并探索零星自愿申请改造、成片协商收储改造与国有土地上房屋征收相结合的更新方式。

（2）综合整治：

传统商贸区整治。对基础设施较差、街区风貌破旧、商业业态不足的传统老旧商业街区，以街区活力复兴为目的，推进传统街区更新和商业业态策划相结合，融入绿化景观和步行空间，实现传统商业街区“老场景、新消费”全面提升。

历史文化保护区整治。以历史文化保护为主要目的，对周边环境进行整治，及时开展调查评估，梳理评测既有建筑状况，明确应保留保护的建筑清单，对历史文化街区和优秀历史文化建筑，严格按照“修旧如旧、建新如故”的原则进行保护性整治更新，遵循“重在保护、弱化居住”的原则，依法合理动迁、疏散历史文化保护建筑的居住人口。

（3）对老旧街区改造，应当采取不同于新区开发建设管控的方式，采用适用于传统老旧街区的规划技术标准，尤其是街区建筑密度、绿地率、建筑间距、消防技术要求与停车配套等方面的标准和规范。

（三）老旧厂区更新改造指引

1. 老旧厂区更新改造应当遵循“政府主导、企业参与、科

学规划、连片改造、配套优先、集约节约”的原则，以促进产业转型升级、转变经济发展方式、提高土地高效利用为目的，充分调动土地权属人的积极性，鼓励金融、总部经济、文化体育等现代产业发展，推动制造业高端化发展，增加生态用地和公共配套设施用地，优化城乡环境。

2. 老旧厂区更新改造项目应当符合片区策划方案确定的发展定位、更新策略和产业导向，纳入年度城市更新项目实施计划，有序、稳步推进。

3. 按照老旧厂区土地处置方式，将老旧厂区改造方式划分为政府收储、自行改造以及政府收储和自行改造结合三种。

4. 国有土地上的老旧厂区改为保障性住房外的居住用地的，由土地储备机构收购，政府组织公开出让。国有老旧厂区改造为商业服务业设施用地的，位于蕉城老城区、重点功能区的核心发展区、重点生态敏感地区以及滨江重要景观控制区范围内的，企业应当将地块交由政府收储，由政府依法收回土地使用权。

5. 老旧厂区符合省市城市更新政策要求的，老旧厂区权属人可以按要求申请自行改造或者交由政府收储。自行改造用地按照规划新用途的基准地价，扣减已缴纳的原用途土地出让金的未使用年限部分后补交土地出让金。自行改造用地应按照用地比例由老旧厂区权属人无偿配建公建配套设施。

6. 老旧厂区改变功能应符合控制性详细规划。老旧厂区改变功能项目一般不增加建筑面积，因完善自身建筑使用功能确需加

建附属设施的，应当按照相关规定取得规划许可文件并按照有关规定补缴土地出让金。

（四）城中村更新改造指引

1. 城中村更新改造应当有利于促进城乡建设协调发展，优化城市生态环境，维护农村集体经济组织和村民的长远利益，促进经济效益、生态效益和社会效益综合提升。

2. 城中村更新改造包括全面改造和整治修缮两种方式：

（1）全面改造。位于一般区位、建筑老化、隐患严重的城中村，鼓励按照城乡规划要求全面拆除重建，提高物质空间质量、完善商贸服务、公共服务、市政交通等综合服务功能。

（2）综合整治。对环境较差、公共服务配套设施不完善的城中村，以改善居住环境和保护历史文化为目的，通过增加市政公共服务设施，管线下地，打通交通道路、消防通道，对单体建筑进行整治修缮和重建，实现“三线”下地、“雨污分流”，改善人居环境和提升社区功能。

经市、区主管部门认定具有历史文化特色的城中村，原则上以综合整治为主，修缮祠堂、庙宇等具有历史文化价值的建筑群，强调历史文脉的传承与延续，在保护的前提下，发展特色文化产业与旅游产业。

（3）城市更新片区包括城中村更新改造的，应编制片区策划方案，在片区策划方案中应当明确发展定位、更新策略、产业导向和城市公共配套基础设施设置等内容，进行经济可行性、规

划实施可行性的评估，测算安置、复建规模和改造效益。

（4）片区策划方案经市主管部门审定后，由区政府按照规定组织编制项目实施方案。项目实施方案应当委托具有乙级以上规划资质的规划设计单位编制。

（5）项目实施方案根据片区策划方案和经批准的控制性详细规划编制。项目实施方案应当明确现状调查成果、改造范围、用地界址、地块界线、复建和融资建筑量、改造成本、资金平衡、产业项目、用地整合、拆迁补偿安置、农转用报批、建设时序、社会稳定风险评估等内容。

九、保障措施

（一）健全更新管理机制。强化城市更新年度计划管理，建立涵盖任务下达、过程跟踪、年终考核的年度计划管理机制。建立专项规划动态调整机制，结合国土空间规划编制，与近期重点地区、重大项目进行协调，同步调整重点地区更新指引。构建城市更新单元规划制度，在控制性详细规划中，应对本规划所划定的更新范围进行深入研究，合理确定城市更新单元。强化连片开发引导制度，选择拟更新项目相对集中的片区开展片区统筹研究，合理划分单元，优化用地布局，科学确定实施时序。

（二）完善更新政策体系。建立 1+N 配套政策体系，参照福州做法，制定出台实施办法和《宁德市城市更新办法》《宁德市城市更新办法实施细则》等系列政策文件，在城市更新过程中不断完善政策体系，更加适应市场运行规律。争取省自然资源厅的支持，及时出台《城市更新用地支持措施》，通过带方案出让土地的方式，或者通过制度保障设计，允许地方政府将宗地规划设计方案、建设要求以及产业生态运营管理等条件纳入土地公开出让方案中，以挂牌方式出让。

（三）建立更新资金保障。按照片区改造的难易程度，合理确定融资需求，科学安排建设资金，鼓励试点片区纳入国开行支持城市更新的示范项目。对于市区级重大设施建设及改造升级项目、历史文化街区保护更新项目、棚户区改造项目等，要采取增

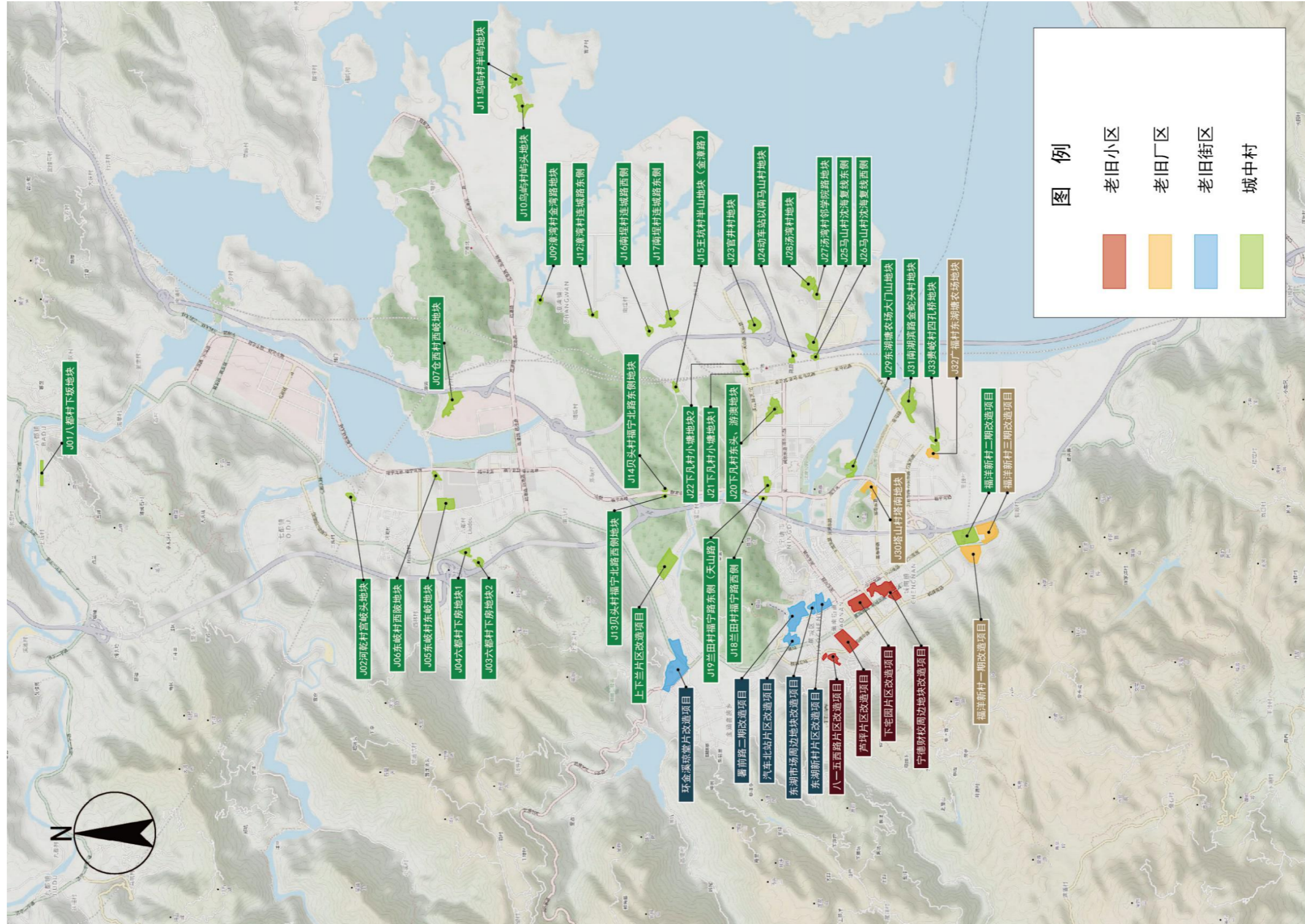
加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金。

（四）加强工作组织保障。按照“政府引导、市场运作”的原则，采用“指挥部+开发公司”的组织模式，充分发挥政府和市场两方面的资源优势，推进城市更新工作有序展开。成立城市更新专项领导小组，建立市级、区级、片区级三级联动机制，全面统筹推进城市更新工作，做好顶层设计和组织协调指导日常工作。以宁德市城市更新建设发展有限公司作为宁德市城市更新项目实施主体，负责项目开发前期工作、建设管理和建成后运营管理。

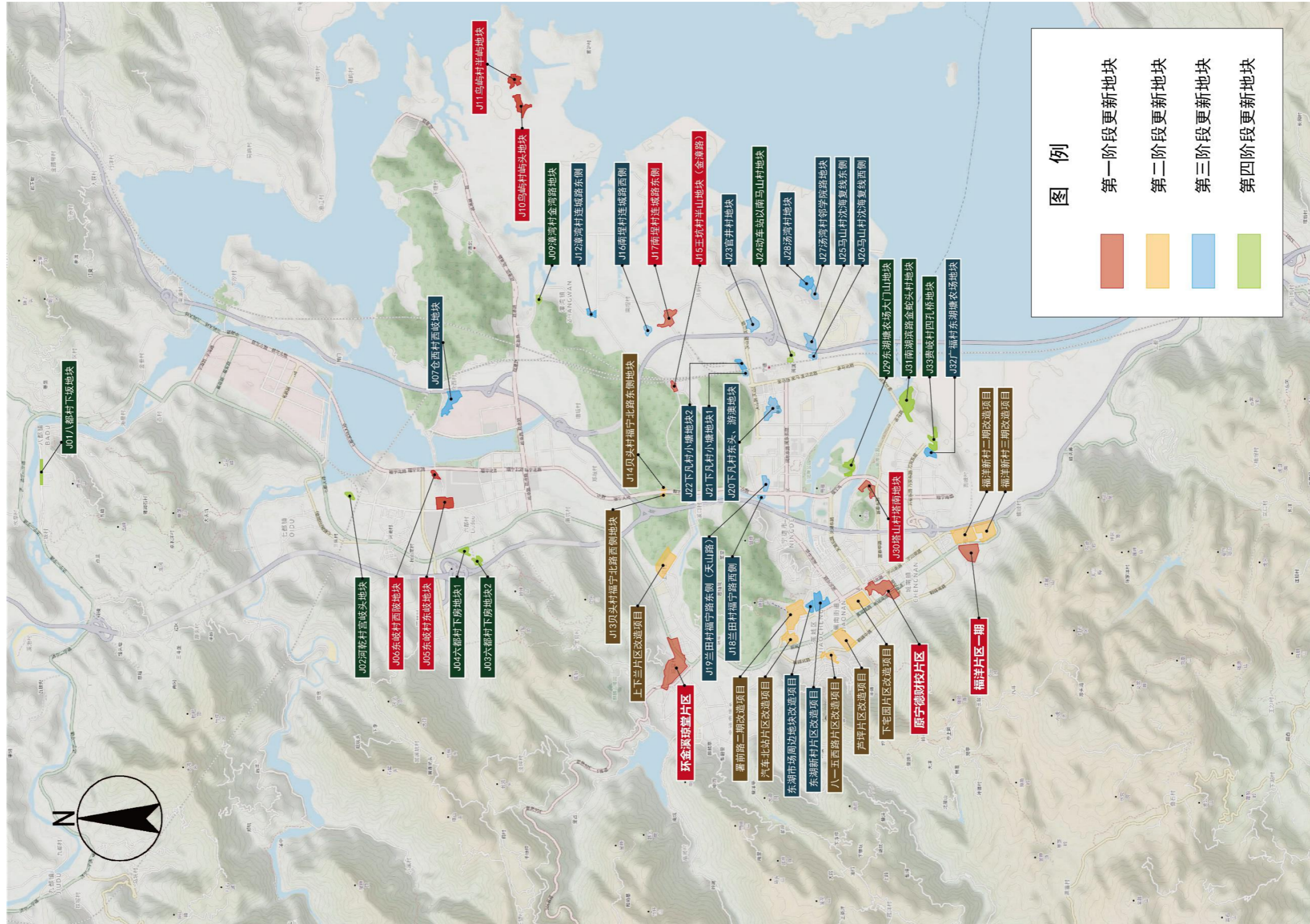
（五）强化实施评估机制。建立城市更新的年度评估机制，结合“十四五”规划和《环三都澳湾区经济发展规划》，根据城市更新实施情况，对本规划确定的目标、策略和相关指标进行中期评估与调校。建立城市更新的年度评估机制，追踪更新计划的整体落实情况，记录和评价重点更新项目的开展情况，定期对城市更新工作绩效进行评价与反馈，促进更新目标与配套管理制度的不断优化。

附件 1：规划图集

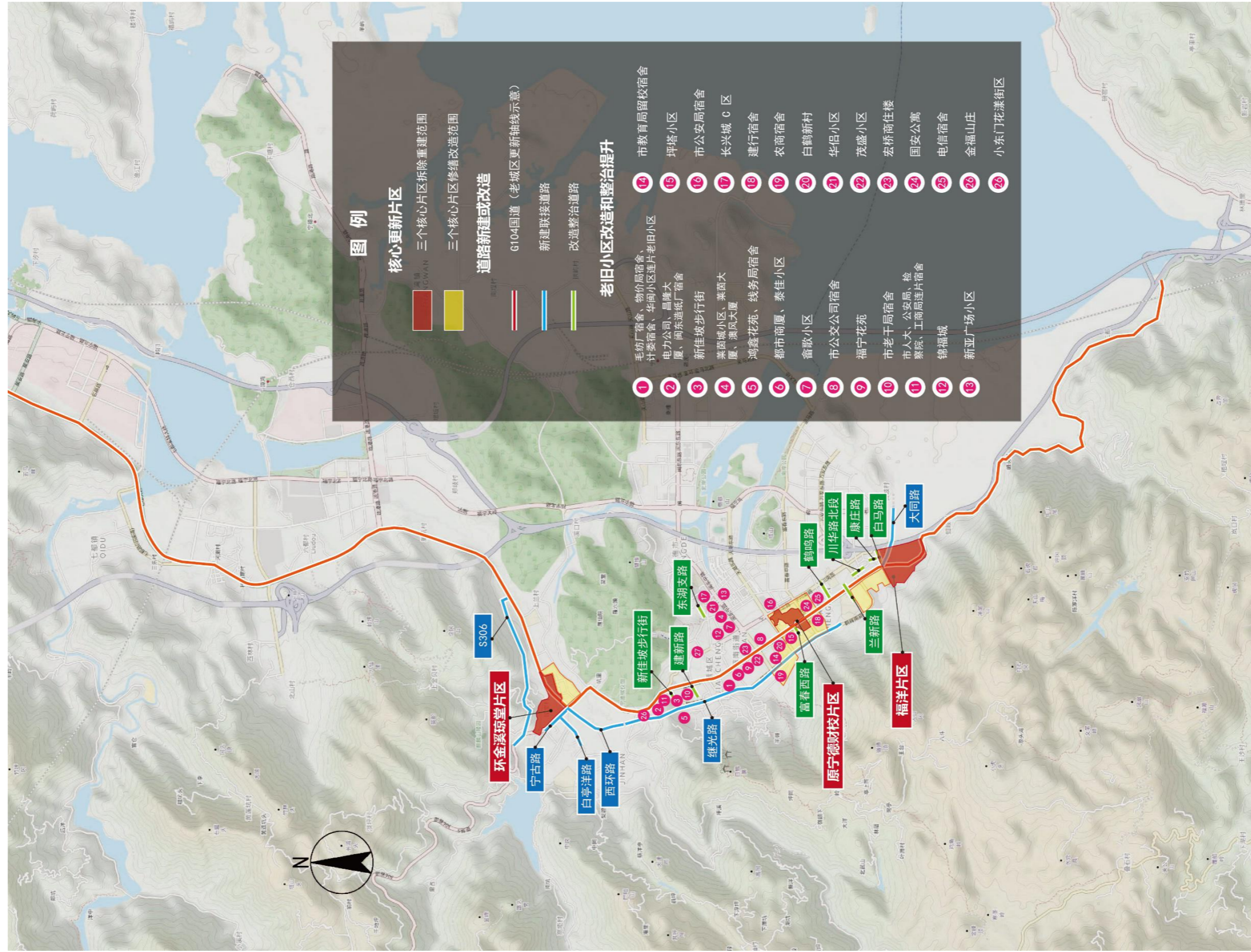
1. 四大类型更新地块分布图



2. 四大更新阶段地块分布图



3. 更新项目（一期）分布示意图



附件 2：更新片区年度计划安排表

表附 2-1 主城区 13 个更新片区年度计划安排表

序号	地块名称	所在乡镇（街道）	总用地面积（公顷）	拟开发净容积率	建设内容	拟计划更新年度
1	环金溪琼堂片区	金涵乡	34.26	2.18	依托 104 国道拓宽改造契机进行再开发，在片区内配套小学、幼儿园及组团绿地，提升城市形象	2021
2	福洋片区一期	城南镇	12.63	2.30	再开发与整治改善相结合，完善公共服务配套设施，改善人居环境，提升中心城市形象	2021
3	原宁德财校片区	蕉南街道	15.11	2.19	再开发与整治改善相结合，搬迁原宁德财校至八都职教园，优化整合上位规划路网，改善人居环境，提升城市形象	2021
4	上下兰片区	金涵乡	17.44	2.30	完善片区公共市政服务设施和周边路网体系，改善人居环境，提升城市形象	2022
5	八一五西路片区	蕉南蕉北街道	3.71	2.24	解决鹤峰路拓宽改造的历史遗留问题，改善西岭路交通拥堵的问题，扩大人民医院规模	2022
6	汽车北站片区	蕉北街道	6.59	1.96	再开发与整治改善相结合，完善公共服务配套设施，改善人居环境，提升中心城市形象	2022
7	署前路二期	蕉南蕉北街道	16.18	2.28	兼顾保护与更新，优化署前路与天王路的连接，改善片区交通和提升公共市政服务水平，优化人居环境，使署前路周边全部实现城市更新	2023
8	福洋片区二期	城南镇	17.69	2.01	再开发与整治改善相结合，完善公共服务配套设施，改善人居环境，提升中心城市形象	2023
9	东湖市场周边片区	蕉南街道	2.58	2.30	结合署前路改造一期项目进行连片开发，提升东湖市场与富海市场功能，完善配套服务设施，改善交通压力，优化人居环境，提升中心城市形象	2024
10	东湖新村片区	蕉南街道	8.69	2.12	彻底改变居民长期受洪涝灾害困扰的现状，解决东湖路沿线停车难的问题	2024
11	福洋片区三期	城南镇	14.45	2.30	再开发与整治改善相结合，完善公共服务配套设施，改善人居环境，提升中心城市形象	2025
12	芦坪片区	蕉南街道	11.95	2.27	完善公共市政服务设施，解决周边停车难的问题，改善人居环境，提升中心城区形象	2025
13	下宅园片区	蕉南街道	12.41	2.30	打造连接城区南北的重要节点，完善区域公共市政服务设施，提升人居环境和城市景观	2025

表附 2-2 33 个重点更新地块年度计划安排表

序号	地块名称	所在乡镇(街道)	总用地面积(公顷)	建设内容	拟计划更新年度
1	J30 塔山村塔南地块	城南镇	5.48	纳入职教园建设	2021
2	J10 鸟屿村屿头地块	漳湾镇	6.94	保障重点项目用地	2021
3	J11 鸟屿村半屿地块	漳湾镇	5.43	保障金漳路建设用地	2021
4	J05 东岐村东岐地块	七都镇	9.92	征迁安置	2021
5	J06 东岐村西陂地块	七都镇	1.90	改善人居环境	2021
6	J07 仓西村西岐地块	漳湾镇	10.52	保障重点项目用地	2021
7	J15 王坑村半山地块(金漳路)	漳湾镇	1.67	改善人居环境	2021
8	J17 南埕村连城路东侧地块	漳湾镇	7.27	保障天山路建设用地	2022
9	J01 八都村下坂地块	八都镇	2.78	道路征迁和保障重点项目用地	2022
10	J32 广福路东湖塘农场地块	东湖塘农场	3.39	建设公园绿地	2022
11	J12 漳湾村连城路东侧地块	漳湾镇	2.27	保障交通廊道用地	2022
12	J29 东湖塘农场大门山地块	东湖塘农场	4.93	道路建设征迁需要	2022
13	J21 下凡村小塘地块 1	漳湾镇	1.01	铁路建设防护绿地征迁	2023
14	J22 下凡村小塘地块 2	漳湾镇	2.91	征迁安置, 改善人居环境	2023
15	J13 贝头村福宁北路西侧地块	漳湾镇	0.12	保障交通廊道用地	2023
16	J14 贝头村福宁北路东侧地块	漳湾镇	0.34	改善人居环境	2023
17	J16 南埕村连城路西侧地块	漳湾镇	2.28	保障连城路、金峰路建设用地	2023
18	J18 兰田村福宁路西侧地块	漳湾镇	0.88	建设学校、人才公寓等配套	2023
19	J20 下凡村东头、游澳地块	漳湾镇	9.14	生态修复和公园建设	2023
20	J02 河乾村官岐头地块	七都镇	2.10	保障交通廊道需要	2024
21	J03 六都村下房地块 2	七都镇	3.00	保障交通廊道需要	2024
22	J04 六都村下房地块 1	七都镇	2.51	天山路建设征迁	2024
23	J09 漳湾村金湾路地块	漳湾镇	1.73	天山路征迁改造、行政服务中心建设	2024
24	J19 兰田村福宁路东侧(天山路)地块	漳湾镇	3.58	铁路建设防护绿地征迁	2024
25	J23 官井村地块	漳湾镇	5.85	改善人居环境	2024
26	J26 马山村沈海复线东侧地块	漳湾镇	6.49	连城路建设征迁	2024
27	J27 汤湾村邻学院路地块	漳湾镇	3.00	改善人居环境、建设公益性配套设施	2025
28	J33 贵岐村四孔桥地块	城南镇	4.90	改善人居环境, 建设公园绿地	2025
29	J24 动车站以南马山村地块	漳湾镇	1.71	保障交通廊道需要	2025
30	J25 马山村沈海复线西侧地块	漳湾镇	1.74	保障交通廊道需要	2025
31	J08 仓西村仓西地块	漳湾镇	9.28	保障交通廊道需要	2025
32	J28 汤湾村地块	漳湾镇	6.68	征迁安置	2025
33	J31 南湖滨路金蛇头村地块	城南镇	13.56	生态修复, 建设公园绿地	2025

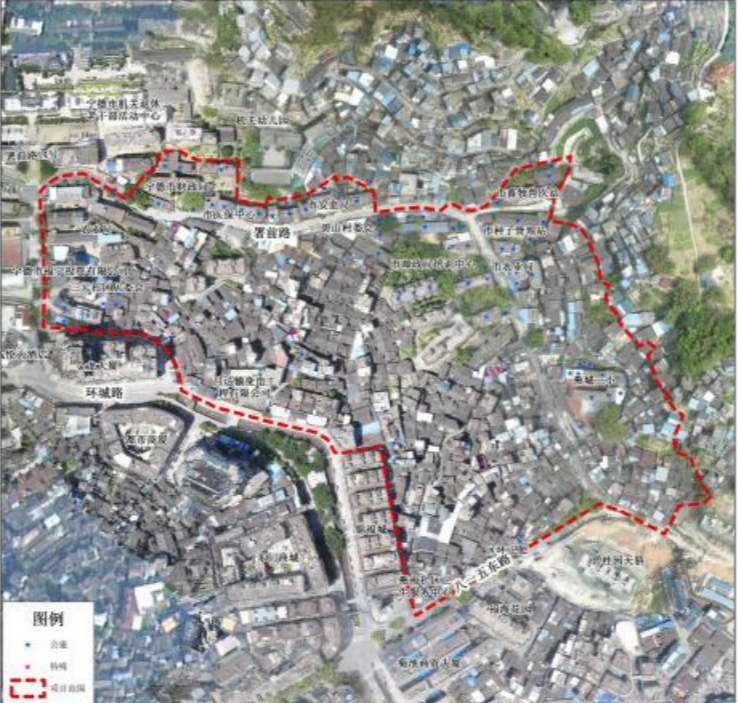
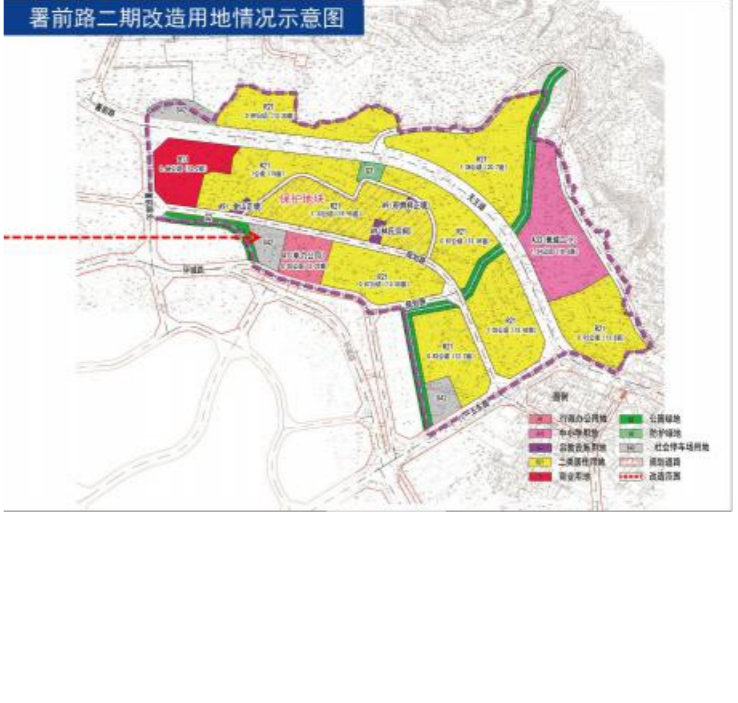

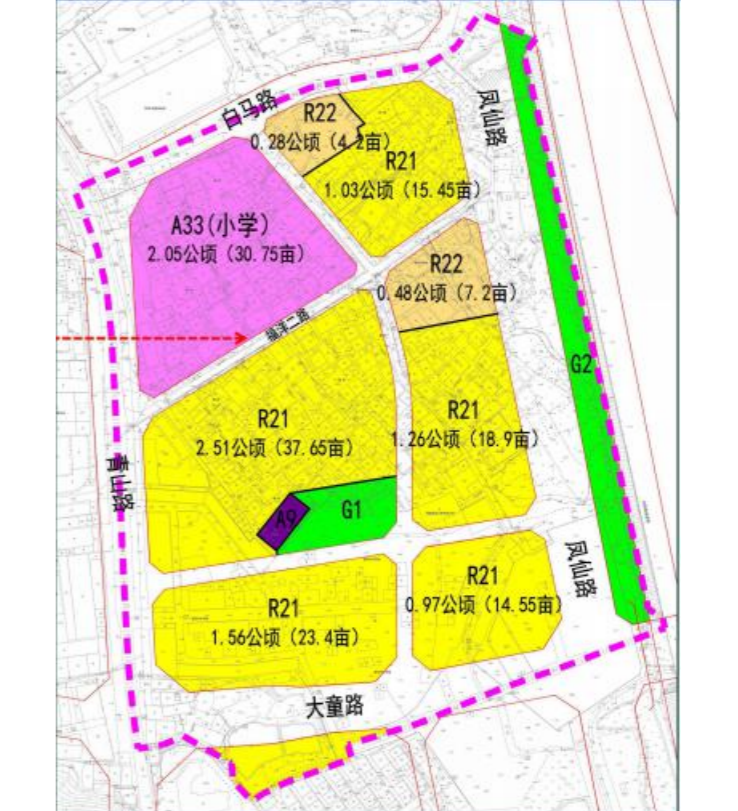
附件 3：更新片区概况表



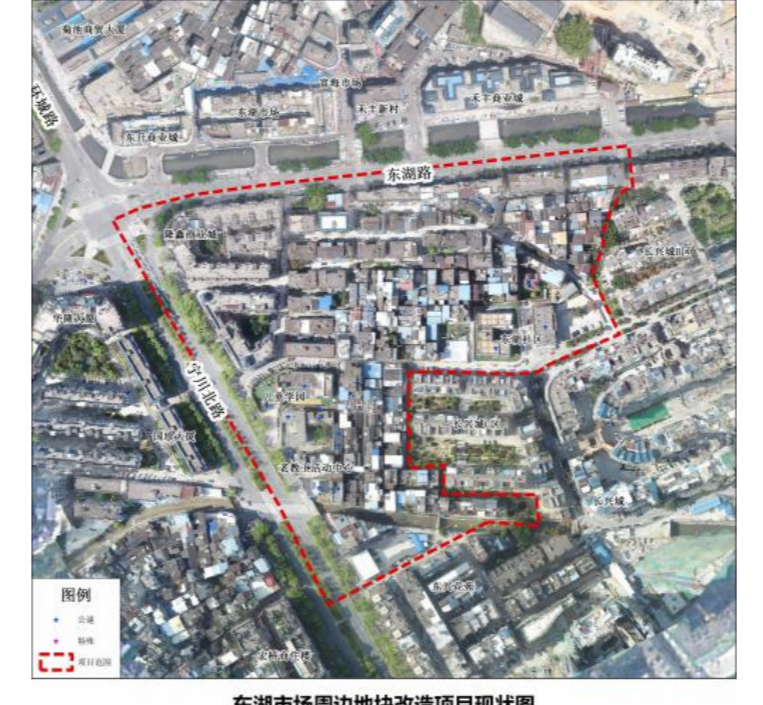

1.主城区 13 个更新片区概况表

序号	基本情况	项目现状	改造意向
1	<p>区位：位于金涵组团 104 国道两侧，东南至金涵小区，西南至宁古路，北至宁德茶厂及现状山地总用地面积约 34.26 公顷(513.9 亩)。</p> <p>现有建筑情况：范围内涉及建筑 902 栋，总建筑面积约 25.37 万 m²，现状开发强度容积率为 0.74。其中公建 12 栋，占地面积 3.32 亩；建筑面积约 0.48 万 m²，涉及蕉城区金涵林业工作站、金涵邮电支局、蕉城区小博士幼儿园、金涵卫生院、琼堂村委会、琼堂小学与琼堂农贸市场等；民建 884 栋，占地面积 170.9 亩，建筑面积约 24.73 万 m²；特殊建筑 6 栋，占地面积 1.18 亩，建筑面积约 0.15 万 m²，涉及忠烈恩王宫、圣王宫与基督教堂建筑；空地面积 338.49 亩，其中现有主道路 19.41 亩。</p> <p>实施更新的目的：提升城市形象</p> <p>更新方式：以再开发为主。</p> <p>实施时间：拟安排 2021 年实施。</p>		
2	<p>区位：地块位于蕉城组团南片区，东临 104 国道，西南至现状山地，西北至伯爵郛城，总用地面积约 12.63 公顷(189.45 亩)。</p> <p>现有建筑情况：范围内涉及建筑 42 栋，总建筑面积约 7.07 万 m²，现状开发强度容积率为 0.55。其中民建 42 栋，占地面积 78.9 亩；建筑面积 7.07 万 m²；空地面积 110.55 亩，其中现有主道路 3.75 亩。</p> <p>实施更新的目的：现完善公共服务配套设施，改善人居生活环境，提升中心城市形象方面推动片区改造更新。</p> <p>更新方式：以再开发为主，以整治改善为辅。</p> <p>实施时间：拟安排 2021 年实施。</p>		

序号	基本情况	项目现状	改造意向
3	<p>区位:蕉城组团南片区,东临宁川北路、华盛世家、富贵世家,南至富春西路,蕉城南路从改造地块中部穿越,北邻天湖西路。总用地面积15.11公顷(226.65亩)其中财校用地97.95亩,区卫生局用地5.7亩,宁德市干部学校用地24.3亩,其他及民建用地98.7亩。</p> <p>现有建筑情况:范围内涉及建筑165栋,总建筑面积约13.75万m²,现状开发强度容积率为0.91。其中公建46栋,占地面积23.38亩;建筑面积约4.90万m²,涉及宁德市蕉城区卫生局、宁德市干部学校与宁德财经学校;民建119栋,占地面积36.75亩,建筑面积约8.86万m²;特殊建筑1栋,占地面积0.11亩,建筑面积73m²,为宫祠建筑;空地面积166.65亩,主要为体育活动场地。</p> <p>实施更新的目的:改善人居生活环境,提升城市形象方面。</p> <p>更新方式:以再开发为主,以整治改善为辅。</p> <p>实施时间:拟安排2022年实施。</p>		
4	<p>区位:金涵组团东部,东以下兰村居民点为界,西南至金漳路,西北至绿城天湖明月,东北至现状山地,东南至现状空地,项目包括上兰村和下兰村两片区。总用地面积17.44公顷(261.60亩)。</p> <p>现有建筑情况:范围内涉及建筑277栋,总建筑面积约9.03万m²,现状容积率0.52。其中公建2栋,占地面积1.48亩,建筑面积约0.11万m²;民建267栋,占地面积63.2亩,建筑面积约8.74万m²;特殊建筑8栋,占地面积2.16亩,建筑面积约0.18万m²;空地面积194.76亩,其中现有主道路30.71亩。</p> <p>实施更新的目的:完善片区公共市政服务设施,完善周边路网体系,改善村民人居环境,并提升城市形象。</p> <p>实施时间:拟安排2022年实施。</p>		

序号	基本情况	项目现状	改造意向
5	<p>区位：旧城区鹤峰路与八一五西路交叉口区域，北至莲峰路，东至人民医院、鹤峰路，南邻民建用地，西邻西岭路。总用地面积 3.71 公顷 (55.65 亩)。</p> <p>现有建筑情况：范围内涉及建筑 79 栋，总建筑面积约 4.74 万 m²，现状容积率 1.28。其中公建 34 栋，占地面积 13.65 亩，建筑面积约 3.50 万 m²；民建 44 栋，占地面积 7.05 亩，建筑面积约 1.22 万 m²；特殊建筑 1 栋，占地面积 0.22 亩，建筑面积约 0.02 万 m²；空地面积 34.80 亩，其中现用主道路 5.25 亩。</p> <p>实施更新的目的：解决鹤峰路拓宽改造的历史遗留问题，切实改善西岭路交通拥堵问题，同时扩大人民医院规模，提升医疗服务水平。</p> <p>实施时间：拟安排 2023 年实施。</p>		
6	<p>区位：蕉城组团旧城片区，东至蕉城附小、东方国际威悦大酒店，南至环城路，西至蕉城北路，北至闽东宾馆、署前路。总用地面积约 6.59 公顷 (98.85 亩)。</p> <p>现有建筑情况：范围内涉及建筑 236 栋，总建筑面积约 12.25 万 m²，现状开发强度容积率为 1.86。其中公建 61 栋，占地面积 21.0 亩，建筑面积约 4.91 万 m²，涉及交通局、水利局、水文水资源勘测局、卫生局与宁德客运站；民建 169 栋，占地面积 27.16 亩，建筑面积约 7.22 万 m²；特殊建筑 6 栋，占地面积 1.06 亩，建筑面积约 0.13 万 m²，为官祠建筑；空地面积 49.63 亩，其中现有主道路 2.26 亩。</p> <p>实施更新的目的：完善公共服务配套建设，改善人居环境，提升中心城市形象。</p> <p>更新方式：以再开发为主，以整治改善为辅。</p> <p>实施时间：拟安排 2023 年实施。</p>		

序号	基本情况	项目现状	改造意向
7	<p>区位: 旧城北部, 东至现状民建用地, 南至八一五东路, 西至环城路、署前路, 北至市兽医站、市财政局和市安全生产监督管理局。总用地面积 16.18 公顷(242.7 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 范围内涉及建筑 872 栋, 总建筑面积约 28.79 万 m², 现状容积率 1.78。其中公建 77 栋, 占地面积 21.75 亩, 建筑面积约 5.39 万 m²; 民建 788 栋, 占地面积 119.82 亩, 建筑面积约 23.31 万 m²; 特殊建筑 7 栋, 占地面积 1.18 亩, 建筑面积约 0.08 万 m²; 空地面积 99.95 亩, 其中现有主道路 10.22 亩。</p> <p>实施更新的目的: 优化署前路与天王路连接, 改善片区交通和提升公共市政服务水平, 优化人居环境。</p> <p>实施时间: 拟安排 2023 年实施。</p>		
8	<p>区位: 蕉城组团南片区, 东邻沈海高速公路, 南邻陈家洋新村, 西至 104 国道, 北至水产市场、凯旋公元。总用地面积约 17.69 公顷 (265.35 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 范围内涉及建筑 396 栋, 总建筑面积约 20.70 万 m², 现状开发强度容积率为 1.17。其中公建 4 栋, 占地面积 0.6 亩, 建筑面积约 0.09 万 m²; 民建 389 栋, 占地面积 116.55 亩, 建筑面积约 20.46 万 m²; 特殊 3 栋, 占地面积 0.14 亩, 建筑面积约 0.16 万; 空地面积 146.1 亩, 其中现有主道路 4.35 亩。</p> <p>实施更新的目的: 完善公共服务配套设施, 改善人居生活环境, 提升中心城市形象。</p> <p>更新方式: 以再开发为主, 以整治改善为辅。</p> <p>实施时间: 拟安排 2024 年实施。</p>		




序号	基本情况	项目现状	改造意向
9	<p>区位：位于东湖路北侧，北至碧桂园天骄，东邻天后宫、禾丰商城，南至东湖路，西至环城路菊池商贸大厦、福海花园。总用地面积 2.58 公顷(38.7 亩)。</p> <p>现有建筑情况：范围内涉及建筑 99 栋，总建筑面积约 7.13 万 m²，现状容积率 2.76。其中，民建 104 栋，占地面积 28.49 亩，建筑面积约 7.13 万 m²，涉及东升商业城、东湖市场、西版个丰新村；空地面积 10.21 亩。</p> <p>实施更新的目的：提升市场功能，完善配套服务设施，改善交通压力，优化人居环境，提升中心城市形象。</p> <p>实施时间：拟安排 2024 年实施。</p>		
10	<p>区位：位于东湖路南侧，北面至东湖路，东邻长兴城，南邻东兴花苑，西至宁川北路、东兴花苑。总用地面积 8.69 公顷(130.35 亩)。</p> <p>现有建筑情况：范围内涉及建筑 203 栋，总建筑面积约 17.37 万 m²，现状容积率 2.00。其中公建 1 栋，占地面积 0.75 亩，建筑面积约 0.15 万 m²；民建 202 栋，占地面积 56.86 亩，建筑面积约 17.22 万 m²；空地面积 72.74 亩，其中现有主道路 21.33 亩。</p> <p>实施更新的目的：改变该处居民长期受洪涝灾害的困扰，同时解决东湖路沿线停车难的问题。</p> <p>实施时间：拟安排 2024 年实施。</p>	 <p style="text-align: center;">东湖市场周边地块改造项目现状图</p>	

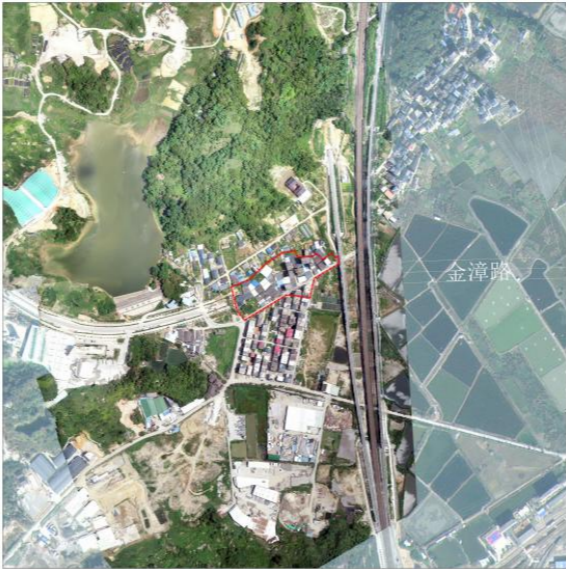

序号	基本情况	项目现状	改造意向
11	<p>区位：位于城区南部，项目东临沈海高速，北临福洋二期改造项目、福洋新村，西面、南面至 104 国道。总用地面积 14.45 公顷(216.75 亩)。</p> <p>现有建筑情况：范围内涉及建筑 64 栋，总建筑面积约 4.64 万 m²，现状容积率 0.32。其中民建 64 栋，占地面积 62.66 亩，建筑面积约 4.64 万 m²；空地面积 154.09 亩，其中现有主道路 5.48 亩。</p> <p>实施更新的目的：完善公共服务配套设施，改善人居环境，提升中心城市形象。</p> <p>实施时间：拟安排 2025 年实施。</p>		
12	<p>区位：位于旧城西南部，东邻蕉城南路，西至鹤峰中路，北接芦坪路，南至南激路。总用地面积 11.95 公顷(179.25 亩)。</p> <p>现有建筑情况：范围内涉及建筑 450 栋，总建筑面积约 28.29 万 m²，现状容积率 2.37。其中公建 22 栋，占地面积 7.61 亩，建筑面积约 1.49 万 m²；民建 428 栋，占地面积 103.36 亩，建筑面积约 26.80 万 m²；空地面积 68.28 亩，其中现有主道路 10.45 亩。</p> <p>实施更新的目的：完善公共市政服务设施，同时解决周边停车难的问题，改善人居环境，提升中心城区形象。</p> <p>实施时间：拟安排 2025 年实施。</p>		


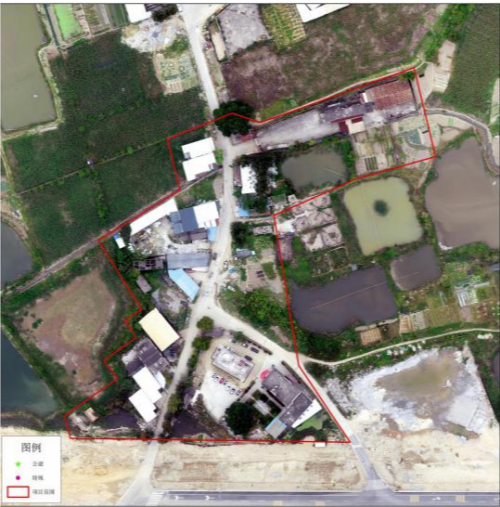
序号	基本情况	项目现状	改造意向
13	<p>区位: 位于蕉城区中心区域,东邻宁川北路,西邻蕉城南路的人民银行、树德中学、工商银行宿舍,北邻闽东中路新亚广场,南至天湖西路,总用地面积 12.41 公顷(186.15 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 范围内涉及建筑 481 栋,总建筑面积约 33.23 万 m²,现状容积率 2.68。其中公建 18 栋,占地面积 9.66 亩,建筑面积约 4.28 万 m²; 民建 463 栋,占地面积 95.07 亩,建筑面积约 28.95 万 m²; 空地面积 81.42 亩。</p> <p>实施更新的目的: 打造连接城区南北的重要节点,完善区域公共市政服务设施,提升片区人居环境和城市景观。</p> <p>实施时间: 拟安排 2025 年实施。</p>		<p>下宅园片区改造用地情况示意图</p> 

2.33 个重点更新地块概况表

序号	基本情况	项目现状	改造目的
1	<p>J01 八下坂地块项目概况: 项目区位于八都镇八都村以西 0.5Km。用地总面积 2.73 公顷 (41.72 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 36 栋, 总建筑面积 1.2583 万 m²。现状容积率 0.45; 公建建筑 1 栋, 占地面积 0.31 亩, 建筑面积 0.0361 万 m²; 民建建筑 34 栋, 占地面积 11.50 亩, 建筑面积 1.2065 万 m²; 特殊建筑物 1 栋, 占地面积 0.23 亩, 建筑面积 0.0156 万 m²; 空地面积 29.68 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A01 八都何厝地块。</p>		<p>纳入职教园建设</p>
2	<p>J05 东岐村东岐地块项目概况: 项目区位于七都镇东岐村行政村内。用地总面积 9.92 公顷 (148.81 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 144 栋, 总建筑面积 5.1096 万 m², 现状容积率 0.52; 民建建筑 143 栋, 占地面积 37.37 亩, 建筑面积 5.0905 万 m²; 特殊建筑物 1 栋, 占地面积 0.29 亩, 建筑面积 0.0190 万 m², 空地面积 111.15 亩。</p> <p>项目拟安置地点: 就地安置。</p>		<p>道路征迁和保障重点项目用地</p>




序号	基本情况	项目现状	改造目的
3	<p>J07 仓西村西岐地块项目概况: 项目区位于漳湾镇仓西村西岐自然村。用地总面积 10.52 公顷(157.83 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 154 栋,总建筑面积 5.4385 万 m², 现状容积率 0.52; 民建建筑 152 栋, 占地面积 49.97 亩, 建筑面积 5.3846 万 m²; 特殊建筑物 2 栋, 占地面积 0.81 亩, 建筑面积 0.0538 万 m²; 空地面积 107.06 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A02 河乾瓦楼冈地块(棉头山); A07 漳湾村天德路南侧招贤路西侧(漳湾 530)地块; A04 仓西村仓西路北侧地块。</p>		征迁安置
4	<p>110 鸟屿村屿头地块项目概况: 项目区位于漳湾镇鸟屿村行政村内。用地总面积 694 公顷(104.12 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 115 栋,总建筑面积 3.5938 万 m², 现状容积率 0.52; 民建建筑 113 栋, 占地面积 31.32 亩, 建筑面积 3.5421 万 m²; 特殊建筑物 2 栋, 占地面积 0.68 亩, 建筑面积 0.0517 万 m²; 空地面积 72.11 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A07 漳湾村天德路南侧招贤路西侧(漳湾 530)地块; A10 官井村连城路西侧地块(备选)。</p>		保障重点项目用地
5	<p>J11 鸟屿村半屿地块项目概况: 项目区位于漳湾镇鸟屿村行政村内。用地总面积 5.43 公顷(81.49 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 123 栋,总建筑面积 2.6087 万 m², 现状容积率 0.48; 民建建筑 122 栋, 占地面积 26.53 亩, 建筑面积 2.5852 万 m²; 特殊建筑物 1 栋, 占地面积 0.35 亩, 建筑面积 0.0235 万 m²; 空地面积 54.61 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A07 漳湾村天德路南侧招贤路西侧(漳湾 530)地块; A10 官井村连城路西侧地块(备选)。</p>		保障重点项目用地

序号	基本情况	项目现状	改造目的
6	<p>J12 漳湾村连城路东侧地块项目概况: 项目区位于漳湾镇漳湾村以南约 300 米处。用地总面积 2.27 公顷 (34.04 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 24 栋, 总建筑面积 0.6279 万 m², 现状容积率 0.28; 民建建筑 23 栋, 占地面积 6.27 亩, 建筑面积 0.6231 万 m²; 特殊建筑物 1 栋, 占地面积 0.07 亩, 建筑面积 0.0048 万 m²; 空地面积 27.69 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A07 漳湾村天德路南侧招贤路西侧 (漳湾 530) 地块; A10 官井村连城路西侧地块 (备选)。</p>		保障金漳路建设用地
7	<p>J13 贝头村福宁北路西侧地块项目概况: 项目区位于贝头村以北约为 500 米处。用地总面积 0.12 公顷 (1.80 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 2 栋, 总建筑面积 0.0663 万 m², 现状容积率 0.54; 民建建筑 2 栋, 占地面积 0.6 亩, 建筑面积 0.0663 万 m²; 空地面积 1.20 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A08 兰田村天山路南北侧。</p>		保障交通廊道用地

序号	基本情况	项目现状	改造目的
8	<p>J14 贝头村福宁北路东侧地块项目概况: 项目区位于贝头村以北约为 500 米处。用地总面积 0.34 公顷(5.08 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 5 栋, 总建筑面积 0.1027 万 m², 现状容积率 0.30; 民建建筑 5 栋, 占地面积 1.54 亩, 建筑面积 0.1027 万 m²; 空地面积 3.54 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A08 兰田村天山路南北侧。</p>		保障交通廊道用地
9	<p>J15 王坑村半山地块(金漳路)项目概况: 项目区位于漳湾镇王坑村半山自然村(金漳路起点)。用地总面积 1.67 公顷(25.05 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 18 栋, 总建筑面积 1.74 万 m², 现状积率 1.02; 民建建筑 18 栋, 占地面积 3.8 亩, 建筑面积 1.74 万 m²; 空地面积 21.25 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A07 漳湾村天德路南侧招贤路西侧(漳湾 530) 地块。</p>		改善人居环境

序号	基本情况	项目现状	改造目的
10	<p>J16 南埕村连城路西侧地块项目概况：项目区位于漳湾镇南埕村以西 300 米处。用地总面积 2.28 公顷（34.21 亩）。</p> <p>现有建筑情况：总拆迁建筑 42 栋，总建筑面积 1.7579 万 m²，现状容积率 0.77；民建建筑 42 栋，占地面积 10.85 亩，建筑面积 1.75795 m²；空地面积 23.36 亩。</p> <p>项目拟安置地点：A10 官井村连城路西侧地块。</p>		改善人居环境
11	<p>J17 南埕村连城路东侧地块项目概况：项目区位于南埕村南部村尾。用地总面积 7 公顷（109 亩）。</p> <p>现有建筑情况：总迁建筑 198 栋，总建筑面积 7.17 万 m²，现状容积率 0.99；民建建筑 198 栋，占地面积 50.02 亩，建筑面积 7.17 万 m²；空地面积 58.98 亩。</p> <p>项目拟安置地点：A10 官井村连城路西侧地块。</p>		保障连城路、金峰路建设用地

序号	基本情况	项目现状	改造目的
12	<p>118 兰田村福宁路西侧地块项目概况: 项目区位于兰田村以西约为 200 米处。用地总面积 0.88 公顷(13.14 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 4 栋, 总建筑面积 0.1263 万 m², 现状容积率 0.14; 民建建筑 4 栋, 占地面积 0.70 亩, 建筑面积 0.1263 万 m²; 空地面积 12.44 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A08 兰田村天山路南北侧。</p>		保障天山路建设用地
13	<p>J20 下凡村东头、游澳地块项目概况: 项目区位于漳湾镇下凡村东楼、游澳自然村。用地总面积 9.14 公顷 (137.08 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 206 栋, 总建筑面积 6.5105 万 m², 现状容积率 0.71; 民建建筑 204 栋, 占地面积 48.04 亩, 建面积 6.3911 万 m²; 特殊建筑物 2 栋, 占地面积 0.96 亩, 建筑面积 0.1194 万 m²; 空地面积 88.09 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A09 陈普路东侧、金禾雅居北侧地块。</p>		建设学校、人才公寓等配套

序号	基本情况	项目现状	改造目的
14	<p>J29 东湖塘农场大门山地块项目概况: 项目区位于东湖塘农场大门山以南约 100 米。用地总面积 4.93 公顷 (73.89 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 54 栋, 总建筑面积 1.9008 万 m², 现状容积率 0.39; 公建建筑 10 栋, 占地面积 3.85 亩, 建筑面积 0.4516 万 m²; 民建建筑 44 栋, 占地面积 14.98 亩; 建筑 1 面积 1.442 万 m²; 空地面积 55.07 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A12 宁德恒大南侧剩余地块。</p>		生态修复和公园建设
15	<p>J02 河乾村官岐头地块项目概况: 项目区位于河乾村东北方向的官岐头自然村。用地总面积 2.1 公顷 (31.46 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 62 栋, 总建筑面积 1.2415 万 m², 现状容积率 0.59; 民建建筑 62 栋, 占地面积 11.91 亩, 建筑面积 1.2415 万 m²; 空地面积 19.55 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A02 河乾瓦楼冈地块 (棉头山)。</p>		道路建设征迁需要
16	<p>J03 六都村下房地块 2 项目概况: 项目区位于七都镇六都村下房自然村。用地总面积 3.00 公顷 (45.05 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 71 栋, 总建筑面积 1.8804 万 m², 现状容积率 0.63; 民建建筑 71 栋, 占地面积 15.92 亩, 建筑面积 1.8804 万 m²; 空地面积 29.13 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A05 六都村东镜北侧沈海复线东侧地块。</p>		保障交通廊道需要

序号	基本情况	项目现状	改造目的
17	<p>J04 六都村下房地块1项目概况: 项目区位于七都镇六都村以西方向 300 米。用地总面积 2.51 公顷(37.66 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 11 栋, 总建筑面积 0.3667 万 m², 现状容积率 0.15; 民建建筑 11 栋, 占地面积 4.98 亩, 建筑面积 0.3667 万 m²; 空地面积 32.68 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A05 六都村东镜北侧沈海复线东侧地块。</p>		保障交通廊道需要
18	<p>J06 东岐村西坡地块项目概况: 项目区位于七都镇东岐村西坡塘自然村。用地总面积 1.90 公顷(28.45 亩);</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 67 栋, 总建筑面积 1.3428 万 m², 现状容积率 0.71; 民建建筑 66 栋, 占地面积 9.78 亩, 建筑面积 1.3045 万 m²; 特殊建筑物 1 栋, 占地面积 0.39 亩, 建筑面积 0.0384 万 m²; 空地面积 18.28 亩。</p> <p>项目拟安置地点: J05 东岐村东岐地块。</p>		天山路建设征迁
19	<p>J09 漳湾村金湾路地块项目概况: 项目区位于漳湾镇漳湾村。用地总面积 1.732 公顷(25.95 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 33 栋, 总建筑面积 1.1339 万 m², 现状容积率 0.66; 民建建筑 33 栋, 占地面积 9.86 亩, 建筑面积 1.1339 万 m²; 空地面积 16.09 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A07 漳湾村天德路南侧招贤路西侧(漳湾 530)地块; A10 官井村连城路西侧地块(备选)。</p>		改善人居环境

序号	基本情况	项目现状	改造目的
20	<p>J19 兰田村福宁路东侧（天山路）地块项目概况：项目区位于漳湾镇兰田村西南方天山路口处。用地总面积 3.58 公顷（53.65 亩）。</p> <p>现有建筑情况：总拆迁建筑 133 栋，总建筑面积 4.9624 万 m²，现状容积率 1.39；民建建筑 133 栋，占地面积 23.28 亩，建筑面积 4.9624 万 m²；空地面积 30.37 亩。</p> <p>项目拟安置地点：408 兰田村天山路南北侧。</p>		天山路征迁改造、行政服务中心建设
21	<p>J21 下凡村小塘地块 1 项目概况：项目区位于漳湾镇下凡村小塘自然村以西温福高铁旁。用地总面积 1.01 公顷（15.14 亩）。</p> <p>现有建筑情况：总拆迁建筑 40 栋，总建筑面积 0.8560 万 m²，现状容积率 0.85；民建建筑 40 栋，占地面积 8.48 亩，建筑面积 0.8560 万 m²；空地面积 6.66 亩。</p> <p>项目拟安置地点：A10 官井村连城路西侧地块。</p>		铁路建设防护绿地征迁

序号	基本情况	项目现状	改造目的
22	<p>J22 下凡村小塘地块 2 项目概况: 项目区位于漳湾镇下凡村小塘自然村。用地总面积 2.91 公顷(43.64 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 99 栋,总建筑面积 1.8042 万 m², 现状容积率 0.62; 民建建筑 96 栋, 占地面积 18.73 亩, 建筑面积 1.7372 万 m²; 特殊建筑物 3 栋, 占地面积 1.01 亩, 建筑面积 0.0670 万 m²; 空地面积 23.91 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A10 官井村连城路西侧地块。</p>		<p>铁路建设防护绿地征迁</p>
23	<p>J23 官井村地块项目概况: 项目区位于漳湾镇官井村, 用地总面积 5.85 公顷 (87.69 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总迁建筑 132 栋, 总建筑面积 4.6150 万 m², 现状容积率 0.79; 民建建筑 129 栋, 占地面积 28.38 亩, 建筑面积 4.4757 万 m²; 特殊建筑物 3 栋, 占地面积 2.09 亩, 建筑面积 0.1393 万 m²; 空地面积 57.23 亩。</p> <p>项目拟安置地点: 就地安置。</p>		<p>征迁安置, 改善人居环境</p>

序号	基本情况	项目现状	改造目的
24	<p>J26 马山村沈海复线东侧地块项目概况: 项目区位于漳湾镇马山村。用地总面积 6.49 公顷 (97.29 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 171 栋, 总建筑面积 5.0292 万 m², 现状容积率 0.78; 公建建筑 1 栋, 占地面积 0.28 亩, 建筑面积 0.0529 万 m²; 民建建筑 169 栋, 占地面积 43.41 亩, 建筑面积 4.9169 万 m²; 特殊建筑物 1 栋, 占地面积 0.30 亩, 建筑面积 0.0595 万 m²; 空地面积 53.30 亩。</p> <p>项目拟安置地点: 就地安置。</p>		改善人居环境
25	<p>J27 汤湾村邻学院路地块概况: 项目区位于漳湾镇又家塘村南下山自然村。用地总面积 3.00 公顷 (45.07 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 60 栋, 总建筑面积 1.9288 万 m², 现状容积率 0.64; 民建建筑 58 栋, 占地面积 13.13 亩, 建筑面积 1.8693 万 m²; 特殊建筑物 2 栋, 占地面积 0.89 亩, 建筑面积 0.0595 万 m²; 空地面积 31.05 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A11 金马小区二期南侧剩余地块 J28 汤湾村地块 (备选)。</p>		连城路建设征迁

序号	基本情况	项目现状	改造目的
26	<p>J30 塔山村塔南地块项目概况: 项目区位于城南镇塔山村塔山路与福宁南路交界处。用地总面积 5.48 公顷 (82.14 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 119 栋, 总建筑面积 3.0384 万 m², 现状容积率 0.55; 民建建筑 118 栋, 占地面积 34.41 亩, 建筑面积 2.9968 万 m²; 特殊建筑物 1 栋, 占地面积 0.63 亩, 建筑面积 0.0417 万 m²; 空地面积 47.11 亩。</p> <p>项目拟安置地点: 就地安置。</p>		改善人居环境、建设公益性配套设施
27	<p>J32 广福路东湖塘农场地块项目概况: 项目区位于东湖农场广福路最东面。用地总面积 3.39 公顷 (50.87 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 62 栋, 总建筑面积 1.3819 万 m², 现状容积率 0.41; 民建建筑 62 栋, 占地面积 16.30 亩, 建筑面积 1.3819 万 m²; 空地面积 34.57 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A12 宁德恒大南侧剩余地块。</p>		建设公园绿地

序号	基本情况	项目现状	改造目的
28	<p>J33 贵歧村四孔桥地块项目概况: 项目区位于贵歧村, 地面积 4.90 公顷 (73.51 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 125 栋, 总建筑面积 3.0426 万 m², 现状容积率 0.62; 民建建筑 125 栋, 占地面积 21.33 亩, 建筑面积 3.0426 万 m²; 空地面积 52.18 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A12 宁德恒大南侧剩余地块。</p>		改善人居环境, 建设公园绿地
29	<p>J24 动车站以南马山村地块项目概况: 项目区位于漳湾镇马山村以北约 500 米处。用地总面积 1.71 公顷 (25.65 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 54 栋, 总建筑面积 1.6164 万 m², 现状容积率 0.95; 民建建筑 53 栋, 占地面积 12.58 亩, 建筑面积 1.6083 万 m²; 特殊建筑物 1 栋, 占地面积 0.12 亩, 建筑面积 0.0081 万 m²; 空地面积 12.95 亩。</p> <p>项目拟安置地点: J26 马山村沈海复线东侧。</p>		保障交通廊道需要

序号	基本情况	项目现状	改造目的
30	<p>J25 马山村沈海复线西侧地块项目概况: 项目区位于漳湾镇马山村以西邻 G15W3 沈海复线高速旁, 用地总面积 1.74 公顷 (26.04 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 21 栋, 总建筑面积 0.9201 万 m², 现状容积率 0.53; 公建建筑 1 栋, 占地面积 0.14 亩, 建筑面积 0.0188 万 m²; 民建建筑 19 栋, 占地面积 8.49 亩, 建筑面积 0.8414 万 m²; 特殊建筑物 1 栋, 占地面积 0.90 亩, 建筑面积 0.0598 万 m²; 空地面积 16.51 亩。</p> <p>项目拟安置地点: 126 马山村沈海复线东侧。</p>		保障交通廊道需要
31	<p>J08 仓西村仓西地块项目概况: 项目区位于漳湾镇仓西行政村内。用地总面积 9.28 公顷 (139.27 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 126 栋, 总建筑面积 3.5223 万 m², 现状容积率 0.38; 公建建筑 1 栋, 占地面积 0.33 亩, 建筑面积 0.0653 万 m²; 民建建筑 122 栋, 占地面积 36.47 亩, 建筑面积 3.4189 万 m²; 特殊建筑物 3 栋, 占地面积 0.57 亩, 建筑面积 0.0380 万 m²; 空地面积 101.91 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A06 仓西村留屿西侧地块。</p>		保障交通廊道需要

序号	基本情况	项目现状	改造目的
32	<p>J28 汤湾村地块概况: 项目区位于漳湾镇汤湾村。用地总面积 6.68 公顷 (100.14 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 136 栋, 总建筑面积 4.5200 万 m², 现状容积率 0.68; 民建建筑 134 栋, 占地面积 39.70 亩, 建筑面积 4.4978 万 m²; 特殊建筑物 2 栋, 占地面积 0.33 亩, 建筑面积 0.0222 万 m²; 空地面积 60.10 亩。</p> <p>项目拟安置地点: 就地安置。</p>		征迁安置
33	<p>J31 南湖滨路金蛇头村地块项目概况: 项目区位于城南镇金蛇头村, 用地总面积 13.56 公顷 (203.37 亩)。</p> <p>现有建筑情况: 总拆迁建筑 167 栋, 总建筑面积 7.3951 万 m², 现状容积率 0.55; 公建建筑 3 栋, 占地面积 0.78 亩, 建筑面积 0.0908 万 m²; 民建建筑 159 栋, 占地面积 47.25 亩, 建筑面积 7.2528 万 m²; 空地面积 154.57 亩。</p> <p>项目拟安置地点: A12 宁德恒大南侧剩余地块。</p>		生态修复, 建设公园绿地

附件 4：蕉城区城镇老旧小区储备库（97 个）

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积（平方米）	名称（栋数）	建成年代	居民户数（户）	住宅建筑面积（平方米）	层数（层）	单元数（个）		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中：未安装电梯单元数（个）			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
1	蕉北街道碧山社区锦福城老旧小区改造项目	宁德市	蕉城区	蕉北街道	碧山社区	普通商品房小区	是			8	1991—2000 年	662	29060	7	21	21	砖混	否	B
2	蕉北街道鹤峰社区毛纺厂宿舍、兴业银行宿舍、物价局宿舍、计委宿舍、华闽小区连片老旧小区改造项目	宁德市	蕉城区	蕉北街道	鹤峰社区	公房和房改房小区	否			8	1991—2000 年	427	20446	7	19	19	砖混	否	B
3	蕉北街道崇文社区市人大、公安局、检察院、工商局连片宿舍老旧小区改造项目	宁德市	蕉城区	蕉北街道	崇文社区	公房和房改房小区	否			4	1991—2000 年	130	36500	6	6	6	砖混	否	B
4	蕉北街道继光社区福宁花苑老旧小区改造项目	宁德市	蕉城区	蕉北街道	继光社区	普通商品房小区	否			3	1981—1990 年	115	10700	6	12	12	砖混	否	B
5	蕉北街道崇文社区市老干局宿舍老旧小区改造项目	宁德市	蕉城区	蕉北街道	崇文社区	公房和房改房小区	否			4	1991—2000 年	100	36170	6	6	6	砖混	否	B

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业物业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积(平方米)	名称(栋数)	建成年代	居民户数(户)	住宅建筑面积(平方米)	层数(层)	单元数(个)		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中:未安装电梯单元数(个)			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
6	城南镇立业社区电信宿舍	宁德市	蕉城区	城南镇	立业社区	公房和房改房小区	否			3	1991—2000年	72	7800	6	7	7	砖混	否	不明
7	城南镇立业社区国安公寓	宁德市	蕉城区	城南镇	立业社区	集资楼	否			2	1991—2000年	54	5264	7	2	2	砖混	否	不明
8	蕉南街道荷园社区建行宿舍	宁德市	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	是		23540	11	1999年	132	24000	7	22	22	砖混	否	不明
9	蕉南街道桥头下社区宏桥商住楼(二批)	宁德市	蕉城区	蕉南街道	桥头下社区	普通商品房小区	否		23000	2	1999年	172	23000	8	11	10	钢筋混凝土	否	不明
10	蕉南街道南际社区教育局留校宿舍小区(二批,)	宁德市	蕉城区	蕉南街道	南际社区	公房和房改房小区	否		3620	3	1999年	33	3620	7	5	5	砖混	否	不明
11	蕉南街道下宅园社区新亚广场小区	宁德市	蕉城区	蕉南街道	下宅园社区	普通商品房小区	是		23600	3	1998年	202	23600	16	2	0	钢筋混凝土	否	不明

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业物业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积(平方米)	名称(栋数)	建成年代	居民户数(户)	住宅建筑面积(平方米)	层数(层)	单元数(个)		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中:未安装电梯单元数(个)			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
12	蕉北街道崇文社区 电力公司、昌隆大厦、闽东造纸厂宿舍	宁德市	蕉城区	蕉北街道	崇文	公房和房改房小区	否			5	1981—1990年	132	18000	6	8	8	砖混	否	B
13	蕉北街道崇文社区新佳坡步行街	宁德	蕉城区	蕉北街道	崇文	普通商品房小区	是			10	1991—2000年	730	23000	6	20	20	钢筋混凝土	否	A
14	蕉北街道培英社区莱茵城小区、莱茵大厦、澳风大厦	宁德	蕉城区	蕉北街道	培英	公房和房改房小区	否			7	1991—2000年	468	29100	6	18	18	砖混	否	B
15	蕉北街道培英社区柏林城小区	宁德	蕉城区	蕉北街道	培英	普通商品房小区	否			2	1981—1990年	296	9100	6	4	4	砖混	否	C
16	蕉北街道崇文社区鸿鑫花苑、线务局宿舍	宁德	蕉城区	蕉北街道	崇文	公房和房改房小区	否			10	1981—1990年	198	3000	7	8	8	砖混	否	B
17	蕉北街道鹤峰社区区总工会宿舍	宁德	蕉城区	蕉北街道	鹤峰	公房和房改房小区	否			37	1981—1990年	363	36120	6	37	37	砖混	否	B
18	蕉南街道海滨社区禾丰商业城	宁德市	蕉城区	蕉南街道	海滨社区	普通商品房小区	否		13000	4	1991—2000年	58	10800	6	4	4	钢筋混凝土	否	不明

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业物业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积(平方米)	名称(栋数)	建成年代	居民户数(户)	住宅建筑面积(平方米)	层数(层)	单元数(个)		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中:未安装电梯单元数(个)			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
19	蕉南街道中南社区林业车队	宁德市	蕉城区	蕉南街道	中南社区	普通商品房小区	否		17000	2	1987	42	11000	5	8	8	砖混	否	不明
20	蕉南街道中南社区体委宿舍	宁德市	蕉城区	蕉南街道	中南社区	普通商品房小区	否		4380	1	1989	35	2880	6	2	2	砖混	否	不明
21	蕉南街道下宅园社区宁德市公安局宿舍楼	宁德市	蕉城区	蕉南街道	下宅园社区	公房和房改房小区	否		28246	6	1991—2000年	150	18190	6	13	13	钢筋混凝土	否	不明
22	蕉南街道南际社区师专宿舍楼	宁德市	蕉城区	蕉南街道	南际社区	公房和房改房小区	否		3400	2	1991—2000年	20	1400	5	2	2	砖混	否	不明
23	蕉南街道南际社区市民政局宿舍	宁德市	蕉城区	蕉南街道	南际社区	公房和房改房小区	否		2800	1	1991—2000年	24	2556	6	2	2	砖混	否	不明
24	蕉南街道南际社区人行宿舍楼	宁德市	蕉城区	蕉南街道	南际社区	公房和房改房小区	否		11000	4	1991—2000年	72	9000	6	2	2	砖混	否	不明
25	蕉南街道南际社区财委楼	宁德市	蕉城区	蕉南街道	南际社区	公房和房改房小区	否		2880	1	1991—2000年	24	2280	6	2	2	砖混	否	不明
26	蕉南街道南际社区军谊楼	宁德	蕉城区	蕉南街道	南际社区	公房和房改房小区	否		3300	1	1991—2000年	36	2700	6	3	3	砖混	否	不明

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业物业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积(平方米)	名称(栋数)	建成年代	居民户数(户)	住宅建筑面积(平方米)	层数(层)	单元数(个)		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中:未安装电梯单元数(个)			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
27	蕉南街道芦坪社区旧建委宿舍楼	宁德市	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	公房和房改房小区	否			1	1991—2000年	30	2250	5	3	3	砖混	否	不明
28	蕉南街道南际社区农商宿舍楼	宁德	蕉城区	蕉南街道	南际社区	公房和房改房小区	否		4150	5	1991—2000年	50	2650	5	1	1	砖混	否	不明
29	蕉南街道南际社区白鹤新村	宁德	蕉城区	蕉南街道	南际社区	公房和房改房小区	否		6200	3	1991—2000年	72	5400	6	2	2	砖混	否	不明
30	蕉北街道鹤峰社区建新花园	宁德	蕉城区	蕉北街道	鹤峰	普通商品房小区	否			5	1981—1990年	275	15595	6	5	5	砖混	否	B
31	蕉北街道鹤峰社区市海洋与渔业局宿舍	宁德	蕉城区	蕉北街道	鹤峰	公房和房改房小区	否			8	1971—1980年	300	5800	6	8	8	砖混	否	B
32	蕉北街道鹤峰社区市物资小区	宁德	蕉城区	蕉北街道	鹤峰	公房和房改房小区	否			10	1971—1980年	371	11490	6	10	10	砖混	是	C
33	蕉北街道鹤峰社区市医院宿舍	宁德	蕉城区	蕉北街道	鹤峰	公房和房改房小区	否			6	1981—1990年	198	13220	6	6	6	砖混	否	B
34	蕉北街道鹤峰社区天湖花园小区、九建宿舍、区机关社保宿舍	宁德	蕉城区	蕉北街道	鹤峰	公房和房改房小区	否			135	1991—2000年	471	8000	6	135	135	砖混	否	B

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积(平方米)	名称(栋数)	建成年代	居民户数(户)	住宅建筑面积(平方米)	层数(层)	单元数(个)		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中:未安装电梯单元数(个)			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
35	蕉北街道继光社区人民医院宿舍	宁德	蕉城区	蕉北街道	继光	公房和房改房小区	否			2	1991—2000年	56	3000	6	4	4	砖混	否	A
36	蕉北街道崇文社区武警宿舍、广电宿舍、省九建宿舍	宁德	蕉城区	蕉北街道	崇文	公房和房改房小区	否			10	1981—1990年	190	6000	6	13	13	砖混	否	B
37	蕉北街道单石碑社区宁德货运公司职员旧宿舍楼	宁德	蕉城区	蕉北街道	单石碑社区	其他	否			3	1971—1980年	150	5754	13	7	7	砖混	否	B
38	蕉北街道鹤峰社区鹤峰花苑	宁德	蕉城区	蕉北街道	鹤峰	普通商品房小区	否			5	1981—1990年	180	20700	6	5	5	砖混	否	B
39	蕉北街道鹤峰社区畚歌小区	宁德	蕉城区	蕉北街道	鹤峰	公房和房改房小区	否			6	1971—1980年	180	14520	6	6	6	砖混	否	B
40	蕉南街道荷园社区交警大队宿舍	宁德市	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	否		4920	1	2001—2005年	24	3920	7	2	2	砖混	否	不明
41	蕉南街道荷园社区新坪塔小区	宁德市	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	普通商品房小区	否		19871	4	2001—2005年	130	15600	7	15	15	砖混	否	不明

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业物业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积(平方米)	名称(栋数)	建成年代	居民户数(户)	住宅建筑面积(平方米)	层数(层)	单元数(个)		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中:未安装电梯单元数(个)			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
42	蕉南街道中南社区闽东大广场	宁德市	蕉城区	蕉南街道	中南社区	普通商品房小区	是		82570	12	2002	508	79172	6	33	33	钢筋混凝土	否	不明
43	蕉南街道荷园社区工商宿舍	宁德市	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	否		7143	3	2001—2005年	60	6000	7	5	5	砖混	否	不明
44	蕉南街道荷园社区自来水宿舍	宁德市	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	否		3390	2	2001—2005年	24	2400	7	4	4	砖混	否	B
45	蕉南街道东湖社区中富大厦	宁德市	蕉城区	蕉南街道	东湖社区	普通商品房小区	是			4	2001—2005年	146	16012	9	10	9	钢筋混凝土	否	不明
46	蕉南街道长兴城E区	宁德市	蕉城区	蕉南街道	东湖社区	普通商品房小区	否		33358	4	2001—2005年	206	32658	11	6	0	钢筋混凝土	否	不明
47	蕉南街道东湖社区长兴城C区	宁德市	蕉城区	蕉南街道	东湖社区	普通商品房小区	否		22270	7	2001—2005年	218	21920	6	15	15	钢筋混凝土	否	不明
48	蕉南街道荷园社区旧坪塔小区	宁德市	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	普通商品房小区	否		18857	5	1991—2000年	150	15000	7	10	10	砖混	否	B
49	蕉南街道小场社区利家苑	宁德市	蕉城区	蕉南街道	小场社区	普通商品房小区	否		1420	1	2001—2005年	67	7840	7	4	4	钢筋混凝土	是	B
50	蕉南街道小场社区华侣小区	宁德市	蕉城区	蕉南街道	小场社区	普通商品房小区	否		1445	1	2001—2005年	56	5670	6	4	4	钢筋混凝土	是	B

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业物业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积(平方米)	名称(栋数)	建成年代	居民户数(户)	住宅建筑面积(平方米)	层数(层)	单元数(个)		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中:未安装电梯单元数(个)			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
51	蕉南街道芦坪社区茂盛小区	宁德市	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	公房和房改房小区	否		13145	4	1981—1990年	80	11385	7	7	7	砖混	否	不明
52	蕉南街道芦坪社区信达豪庭	宁德市	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	普通商品房小区	是		21921	3	2001—2005年	179	17846	11	7	0	钢筋混凝土	否	不明
53	蕉南街道芦坪社区阳光嘉园	宁德市	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	普通商品房小区	是		47514	5	2001—2005年	407	37835	7	17	17	钢筋混凝土	否	不明
54	蕉南街道芦坪社区华新园	宁德市	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	普通商品房小区	否		20469	4	2001—2005年	213	15462	6	15	15	钢筋混凝土	否	不明
55	蕉北街道崇文社区市水利局宿舍、财贸干校宿舍、肉联厂宿舍、华友宿舍	宁德	蕉城区	蕉北街道	崇文	公房和房改房小区	否			12	1981—1990年	170	23000	6	8	8	砖混	否	B
56	蕉北街道崇文社区金甸名苑	宁德	蕉城区	蕉北街道	崇文	普通商品房小区	是			4	1991—2000年	620	20000	9	16	16	钢筋混凝土	否	A
57	蕉北街道崇文社区金福山庄	宁德	蕉城区	蕉北街道	崇文	普通商品房小区	是			15	1991—2000年	305	35000	6	28	28	钢筋混凝土	否	A

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业物业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积(平方米)	名称(栋数)	建成年代	居民户数(户)	住宅建筑面积(平方米)	层数(层)	单元数(个)		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中:未安装电梯单元数(个)			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
58	蕉北街道灵秀社区灵秀小区A至G幢	宁德	蕉城区	蕉北街道	灵秀	普通商品房小区	是			7	2001—2005年	300	34429	6	22	22	钢筋混凝土	否	B
59	蕉北街道鹤峰社区警官公寓	宁德	蕉城区	蕉北街道	鹤峰	公房和房改房小区	否			2	1991—2000年	80	9600	6	2	2	砖混	否	B
60	蕉北街道鹤峰社区市公路小区	宁德	蕉城区	蕉北街道	鹤峰	公房和房改房小区	否			5	1971—1980年	134	11016	6-7	5	5	砖混	否	B
61	蕉北街道继光社区保险公司宿舍楼	宁德	蕉城区	蕉北街道	继光	公房和房改房小区	否			2	1991—2000年	26	1500	6	2	2	砖混	否	A
62	蕉北街道继光社区工商宿舍	宁德	蕉城区	蕉北街道	继光	公房和房改房小区	否			2	1991—2000年	42	3420	6	3	3	砖混	否	A
63	蕉北街道继光社区公交公司宿舍楼	宁德	蕉城区	蕉北街道	继光	公房和房改房小区	否			2	1991—2000年	42	2700	6	2	2	砖混	是	C

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积(平方米)	名称(栋数)	建成年代	居民户数(户)	住宅建筑面积(平方米)	层数(层)	单元数(个)		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中:未安装电梯单元数(个)			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
64	蕉北街道继光社区宏桥花苑	宁德	蕉城区	蕉北街道	继光	普通商品房小区	否			2	1991—2000年	70	6500	7	6	6	砖混	否	A
65	蕉北街道继光社区检察院宿舍	宁德	蕉城区	蕉北街道	继光	公房和房改房小区	否			1	1981—1990年	30	1900	6	3	3	砖混	否	A
66	蕉北街道继光社区石油公司宿舍	宁德	蕉城区	蕉北街道	继光	公房和房改房小区	否			2	1991—2000年	52	3840	6	4	4	砖混	否	A
67	蕉北街道三元社区名仕园	宁德	蕉城区	蕉北街道	三元社区	普通商品房小区	否			2	2001—2005年	136	9200	6	7	7	砖混	否	B
68	区公安局宿舍	宁德	蕉城区	城南镇	莲峰社区	公房和房改房小区	否			3	1991—2000年	108		7	9	9	钢筋混凝土	否	不明
69	区地税宿舍	宁德	蕉城区	城南镇	莲峰社区	公房和房改房小区	否			2	1996年	72		6	6	6	钢筋混凝土	否	不明

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业物业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积(平方米)	名称(栋数)	建成年代	居民户数(户)	住宅建筑面积(平方米)	层数(层)	单元数(个)		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中:未安装电梯单元数(个)			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
70	长兴花园	宁德	蕉城区	城南镇	立业社区	普通商品房小区	是			7	2001—2005年	284	35047	7	20	20	其他	否	不明
71	中兴花苑	宁德	蕉城区	城南镇	立业社区	普通商品房小区	否			4	2001—2005年	93	13924	4--7	9	9	其他	否	不明
72	保险公寓	宁德	蕉城区	城南镇	立业社区	公房和房改房小区	否			5	1991—2000年	60	8008	7	5	5	其他	否	不明
73	交警支队宿舍	宁德	蕉城区	城南镇	立业社区	公房和房改房小区	否			3	1991—2000年	36	4872	7	3	3	砖混	否	不明
74	国税花园	宁德	蕉城区	城南镇	立业社区	公房和房改房小区	是			3	1998年	72	10325	7	7	7	砖混	否	不明
75	电信宿舍	宁德	蕉城区	城南镇	立业社区	公房和房改房小区	否			3	1991—2000年	72	7800	6	7	7	砖混	否	不明
76	国安公寓	宁德	蕉城区	城南镇	立业社区	集资楼	否			2	1991—2000年	54	5264	7	2	2	砖混	否	不明
77	中国银行宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	否			2	1991—2000年	36	5000	7	4	4	砖混	否	不明
78	福宁公司宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	否			1	1991—2000年	24	5000	6	2	2	砖混	否	不明

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业物业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积(平方米)	名称(栋数)	建成年代	居民户数(户)	住宅建筑面积(平方米)	层数(层)	单元数(个)		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中:未安装电梯单元数(个)			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
79	财政局宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	否			2	1991—2000年	20	4000	6	2	2	砖混	否	不明
80	区法院宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	否			3	1991—2000年	48	10000	6	6	6	砖混	否	不明
81	技师学院宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	否			5	1991—2000年	95	15000	7	10	10	砖混	否	不明
82	工商行宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	否			2	1991—2000年	36	5000	7	3	3	砖混	否	不明
83	交警中队宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	否			1	1991—2000年	28	5000	7	2	2	砖混	否	不明
84	港务局宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	否			2	1991—2000年	24	6000	6	2	2	砖混	否	不明
85	水利工程局宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	否			2	1991—2000年	36	8000	7	3	3	砖混	否	不明
86	市法院宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	荷园社区	公房和房改房小区	否			2	1991—2000年	42	8000	6	3	3	砖混	否	不明
87	西山邮电局宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	公房和房改房小区	否		13403	4	1991—2000年	108	9003	7	9	9	砖混	否	不明

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业物业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积(平方米)	名称(栋数)	建成年代	居民户数(户)	住宅建筑面积(平方米)	层数(层)	单元数(个)		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中:未安装电梯单元数(个)			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
88	中行宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	公房和房改房小区	否		6569	3	1991—2000年	38	4658	6	4	4	砖混	否	不明
89	区农机宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	公房和房改房小区	否		11970	2	1991—2000年	15	10500	5	4	4	砖混	否	不明
90	地质队宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	公房和房改房小区	否		8796	2	1991—2000年	42	5964	6	4	4	砖混	否	不明
92	木材公司宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	公房和房改房小区	否		3078	4	1991—2000年	76	6970	5	6	6	砖混	否	不明
93	市气象局宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	公房和房改房小区	否		4480	2	1991—2000年	30	1330	5	3	3	砖混	否	不明
94	市中级人民法院宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	公房和房改房小区	否		12341	3	1991—2000年	48	8183	7	4	4	砖混	否	不明
95	宁德一中宿舍	宁德	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	公房和房改房小区	否		23710	6	1991—2000年	156	10883	5	12	12	砖混	否	不明
96	芦坪花苑	宁德	蕉城区	蕉南街道	芦坪社区	公房和房改房小区	否		23000	4	1991—2000年	120	12292	7	10	10	砖混	否	不明
97	都市商厦	宁德	蕉城区	蕉北街道	崇文社区	普通商品房小区	否			1	1991—2000年	106	10000	5	4	4	钢筋混凝土	否	A

序号	A 小区基本情况									B 楼栋基本情况									
	名称	所在城市	所在区县	所在街道	所在社区	小区性质	专业物业服务是否覆盖	容积率	小区及周边可利用存量房屋建筑面积(平方米)	名称(栋数)	建成年代	居民户数(户)	住宅建筑面积(平方米)	层数(层)	单元数(个)		建筑结构形式	是否进行过房屋安全鉴定	房屋安全等级
																其中:未安装电梯单元数(个)			
A1	A2	A3	A4	A5	公房和房改房小区	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6		B7	B8	A	
总计									546		13724	1200513	619	878	861				