

# 面向城市更新的城镇开发边界内详细规划编制和实施探讨\*——以嘉兴市为例

Discussion on the Preparation and Implementation of Detailed Planning for Urban Renewal in the Urban Development Boundary: A Case Study of Jiaxing

马惠玲 王炎卿 卫 MA Huiling, WANG Yan, QING Wan

**摘要** 存量时代下,详细规划编制和实施亟需对城市更新的需求进行响应。基于从规划实施需求看规划制度供给的思路,首先分析存量时代详细规划面临的两大挑战。其次以嘉兴市为例,梳理其城市更新活动在项目生成、方案审查、项目审批等环节对详细规划的潜在需求。最后,针对这些需求,在嘉兴市城市更新顶层设计的框架下,提出嘉兴市详细规划在编制与实施阶段系统性创新的机制建议。在编制阶段,强调属地深度参与,通过深化评估、共同策划、管控优化和实施强化,提升规划的实施性;在实施阶段,服务项目入库、提供分类调整通道,融合详细规划调整审查与更新项目论证程序,以加速项目落地。

**Abstract** In the era of stock development, the detailed planning has to respond to the needs of urban renewal. Based on the idea of examining planning system supply from the perspective of planning implementation demands, this paper first analyzes the two major challenges faced by detailed planning in the stock development era, and then takes Jiaxing as an example to sort out the potential demands of its urban renewal activities for detailed planning in project generation, scheme review, and project approval. In response to these needs, under the framework of the top-level design of urban renewal in Jiaxing, this paper proposes a mechanism for systematic innovation in the preparation and implementation stages of Jiaxing's detailed planning. In the preparation stage, it emphasizes in-depth local participation and enhances the implementation of the planning by deepening the evaluation, co-planning, control optimization, and implementation reinforcement. In the implementation stage, service projects are put into the database, the classification adjustment channel is provided, and the detailed planning review and project evaluation procedure are integrated to accelerate the project implementation.

**关键词** 城市更新;详细规划;项目生成;优化审批;嘉兴

**Key words** urban renewal; detailed planning; project generation; optimized approval; Jiaxing

文章编号 1673-8985 (2025) 04-0086-06 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j.supr.20250412

## 作者简介

马惠玲

嘉兴市自然资源和规划局城市风貌服务处处长,高级工程师

王炎(通信作者)

深圳市蓄奥规划设计咨询股份有限公司规划实施研究中心

高级研发主管,高级工程师  
硕士,623750227@qq.com

卫

嘉兴市自然资源和规划局城市风貌服务处科员,工程师,硕士

当前,我国城市更新遇到挑战的本质是城市空间不再短缺甚至出现局部过剩,城市空间短缺时代的更新制度设计无法再适用于当下<sup>[1]</sup>。详细规划编制和实施亟需对城市更新需求进行响应。传统的控制性详细规划(以下简称“控规”)服务于增量拓展时代、土地卖方市场时代的政府需求,规划刚性过强而技术理性不足,难以对存量更新提出科学的约束指导,且频繁与实施需求冲突,在各地城市更新顶层设计逐步建立的背景下,往往处于被动调整的尴尬境地,亟需改革转型。

针对以上问题,国内学者在详细规划与

城市更新的交叉领域开展了诸多研究,主要涉及城市更新规划体系与详细规划体系的关系,以及存量背景下详细规划编制的转型。前者呈现“融入型”与“叠加互动型”两种典型模式<sup>[2][62, [3]]</sup>,各有特点;后者则已经形成底数摸查、弹性管控、完善通则等共识<sup>[2][66, [4-7], [8][15, [9]]]</sup>。但综合来看,上述研究仍主要集中于北京、上海、广州、深圳等超大城市的经总结或对比,且这些城市的做法本身具有较大的差异性,其他城市仍需要结合自身情况进一步探索。与此同时,对城市更新和详细规划的研究往往自成一体,相对缺乏从城市更新的实际需求出发考

\*基金项目:自然资源部2024年度部省合作项目“存量时代的城镇开发边界内详细规划审批流程优化及数字平台建设关键技术研究”(编号2024ZRBSHZ062);浙江省自然资源厅2025年度厅级自然资源科技项目“面向城市更新需求的城镇单元详细规划编制与管理技术研究”(编号2025ZJGH007)资助。

察详细规划制度供给的交叉视角。

嘉兴市作为长三角的重要中心城市,区位优越,城市更新活动较为活跃,更新制度设计启动较早,初步积累了一些更新管理经验。同时,根据第七次全国人口普查,嘉兴市区常住人口152万人,在国内较大规模的地级城市中具有典型性。本文基于从规划实施需求看规划制度供给的思路,紧密围绕存量时代城市更新活动对详细规划的需求,结合嘉兴城市更新的实际情况与正在开展的相关工作,提出嘉兴市城镇开发边界内详细规划在城市更新中发挥作用的机制设想,以期为相近城市的详细规划转型创新提供参考。

## 1 存量时代详细规划面临的挑战

在快速城镇化的增量时代,城镇建设用地总体上处于供不应求的“卖方市场”,开发动力强劲,政府急需管控依据,详细规划更多承担了对新供应土地进行全方位管控的职能。而在城镇化显著放缓的存量时代,城镇建设空间已经逐步进入“买方市场”,开发动力减弱,政府更加需要结合城市居民与企业作为“买方”的精细化需求,谋划项目、定向招商、公私合作<sup>[10]</sup>。城市建设行为特征的巨大转变,对详细规划的编制与实施提出了新挑战。

### 1.1 详细规划编制主体与实施统筹主体的脱节

存量时代下,虽然详细规划的编制权集中于自然资源主管部门,但详细规划的实施统筹主体,即城市更新的谋划与推进主体往往是住建部门、区政府、街道办、市区国企平台等。其中,街道办作为城市基层治理主体正发挥着越来越重要的统筹、协调、组织作用,例如北京的街区更新就采取以街道政府为责任主体的城市更新工作统筹机制<sup>[11]</sup>。在此背景下,自然资源主管部门编制的详细规划不易得到实施统筹主体的深度共识,缺乏实际落地的抓手;而实施统筹主体则会依职权自行编制片区策划、城市设计、近期行动等非法定规划,并在其实施过程中频繁申请调整详细规划,导致详细

规划与实施出现脱节。

为此,详细规划需要从自然资源部门单方面编制为主,走向与实施统筹主体的协同联动,使详细规划成果能够被“多方共识、多方共用”,真正为编制范围内的更新推进发挥指引作用。

### 1.2 详细规划管控刚性与实施灵活性的冲突

存量时代下的更新项目涉及多方主体,需通过自由裁量型管控、个案协商式谈判来平衡多方诉求。因此,传统详细规划强调地块规划指标刚性约束、修改审批流程繁琐的做法已难以适配日益灵活的实施需求;城市开发控制体系需从传统的以羁束性管控为主向“羁束性与自由裁量性平衡”的复合体系转变<sup>[12]</sup>。

为此,详细规划应该强化研究与管控公共利益的“底线”,在此基础上适当增强弹性,使其在实施阶段行使自由裁量权更加便捷。与此同时,为维护法律法规的权威性、规范自由裁量权的行使,需同步完善详细规划审批、修改、实施的制度与技术支撑。

综上,存量时代下,由于主体的脱节、管控方式的冲突,详细规划在编制阶段与实施阶段的现有制度均有必要进行创新。地方自然资源主管部门有必要结合地方城市更新活动的特征问题,以及地方政府对城市更新运行的顶层设计,对详细规划的编制与实施进行系统性的创新探索。

## 2 面向城市更新的城镇开发边界内详细规划需求分析

城市更新活动可以按照更新改造程度、更新前后的功能、更新主体与模式等多个维度进行分类<sup>[13]</sup>。本文从土地权属是否变化、规划与用地手续的角度,将嘉兴市区现有城市更新活动分为两大类,即政府收回土地产权的更新活动和原土地权属基本不变的更新活动。其中,政府收回土地产权的更新活动,是通过政府进行土地收储或房屋征收后再次供应土地来实施的更新活动。其主要情形包括老旧小区、城中村拆建式改造,低效工业用地收回盘活,为修建公益性设施而征收土地房屋,以及

现状低效用地转为居住、商业等经营性用地再出让(嘉兴称经营性用地为“做地”)等。原土地权属基于不变的更新活动,即通过存量用地补签土地合同或变更规划条件、补缴地价即可推进的更新活动,以及不涉及规划土地手续的更新活动。其主要情形包括工业仓储自主改扩建、存量建筑改变功能,以及目前由政府主导的老旧小区综合整治与完善功能、公共空间提升、基础设施建设改造等公益性微更新活动。

基于嘉兴城市更新活动的实践,本文从更新项目的生成、更新方案的审查、更新项目的审批3个角度,分析城市更新对详细规划的需求,并进一步总结嘉兴市区城市更新顶层设计的支撑情况。

### 2.1 更新项目的生成需要加强空间统筹协调

嘉兴市区更新项目的生成机制仍较分散。嘉兴市住房和城乡建设局主导老旧小区、城中村改造计划与房屋征收计划,嘉兴市自然资源和规划局主导经营性用地“做地”计划(但主要是落实市领导要求,以及汇总街道办、国企等“做地”主体的意愿);工业用地盘活、公益性的微更新等则暂无项目计划管理,由属地区政府、镇街按需策划。在这种情况下,城市更新的轻重缓急与政策性资金的科学投放难以得到统筹判断。

其中,政府收回土地产权的更新活动尤其需要加强统筹。该类更新活动涉及较高的产权收回成本,在严峻的房地产市场环境下面临着较高的财务风险,同时易导致居住、商业办公等物业的供给过剩。因此,该类更新活动应聚焦在民生与安全底线、城市发展战略等方面的重点需求上,避免贪大求全。

与此同时,在嘉兴城市更新的实际运行过程中,街道办一方面受到上级多重经济、建设指标的考核,另一方面最为熟悉本地更新资源,其主体意识越来越强,发挥着重要的主动谋划与推动落实的作用。目前,嘉兴市区内多个街道办已主动编制了街道范围内的城市更新概念设计,提出了更新项目策划与规划调整建议,并在更新项目申请调规的过程中以此为依据。但是

嘉兴市区尤其是中环以内的街道规模较小,完全由街道主导的项目谋划脱离了国土空间规划传导与全域统筹视角,也有产业同质化、空间碎片化、对非上级考核项不够关注的问题。

## 2.2 更新方案的审查需要强化空间管控依据

详细规划作为开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目建设许可、进行各项建设等的法定依据,理应对城市更新的方案审查发挥关键作用,但现有的管控方式与更新项目的管控需求仍有一定错位。

一是在城市、片区层面,对各类功能规模、布局结构的整体把控需要加强。国土空间总体规划虽规划了用途分区、分解了人口规模,但具体管制规则仍然缺失;详细规划则直接规定了地块具体指标,缺少基于片区发展目标、合理规模、功能短板的总体要求,难以对地块功能改变与规模增加发挥统筹作用。

二是对于城市更新重点地区,项目方案仍缺少片区层面的指导,业态策划、空间形态、交通组织等缺少总体统筹。例如,嘉兴的大运河文化带是嘉兴有待打造的重要名片,但沿线的更新项目仍处于零散推进状态。嘉兴市自然资源主管部门曾于2022年编制《嘉兴大运河文化长廊详细城市设计》,对运河沿线资源点进行了全面的规划设计,虽然成果中城市设计图则、实施计划等一应俱全,但由于没有明确的统筹实施主体前置开展运营策划,最终无法落地实施,也难以成为管制具体更新项目方案的依据。后续某一重点更新项目推进时,其更新方案侧重短期收益,没有充分联动历史文化资源。但由于管控依据缺失、项目落地较急,该项目最终仍基本按原方案落地。事实上,由于更新方案在提交至自然资源部门之前已经进入招商对接程序,在项目落地时效的倒逼下,如果自然资源主管部门没有足够权威性的管制依据,很难对更新方案产生实质性影响。

## 2.3 更新项目审批需要加强分类差异化管理

一是详细规划的调整时效需要提升。嘉兴市自然资源主管部门已于2022年出台了

《关于建立控制性详细规划动态更新机制的通知》,将因地形变化、土地权属等信息不一致需要更正、新旧规范变化需要更正、交通市政水利工程实施需对蓝线绿线及地块边界进行更正等少数情形纳入“技术修正”的调整通道,可由市自然资源主管部门审定后直接更新至“一张图”。但除此之外的所有调整情形仍需要按法定程序上报市政府审批,对更新项目的落地时效存在一定影响。

二是更新项目的分类管理需要完善。例如,在基于原土地权属的更新活动中,工业仓储自主改扩建的运作机制相对成熟,可由业主向市自然资源主管部门申请控规调整、规划条件变更、办理规划工程许可,但控规调整程序仍较繁琐。而存量建筑改变功能的自主更新活动实际上很少提出规划调整与报建申请,现行政策和监管对“非土地性质变更”行为界定存在模糊地带,对其采取默许态度。这种情况虽有利于更新活动的开展,但也需要适当规范,建立分类的规划管理程序,明确何种情形可简化调规或免除调规,何种情形可直接补签土地合同而不必重新出让,何种情形可免缴地价等。

## 2.4 嘉兴市区城市更新顶层设计的支撑情况

嘉兴市城市更新的顶层设计出台较早,嘉兴市政府于2022年印发了《嘉兴市城市更新管理办法》(以下简称“《管理办法》”),并于2025年结合新需求出台了修订版。两版文件中,详细规划与更新类规划均是分离互动的关系,即详细规划跟随城市更新的实际需求进行修改调整。但与此同时,嘉兴的城市更新管理办法也为详细规划与城市更新的协同创造了有利条件,体现在以下3个方面。

一是城市设计引领。《嘉兴市城市更新管理办法(修订)》(以下简称“《管理办法(修订)》”)要求市自然资源主管部门会同城市更新实施主体编制重点更新单元的城市设计,明确发展目标、产业方向、空间风貌、项目建议等管控引导要求。评审通过后的城市设计成果,作为控规优化调整的依据。由于该城市设计与详细规划均由市自然资源主管部门主导,可按需整合编制,

以加强详细规划的统筹作用。

二是项目库共同策划。《管理办法》中,市建设局会同其他部门、区政府直接编制年度实施计划,报市政府审定。《管理办法(修订)》则采取市级部门、区政府(管委会)等共同提出项目建议,按项目级别分别报市政府、区政府审核后纳入项目库的方式,体现出动态的“共同策划”的特征,更加符合城市更新的实际情况,也为详细规划指导更新项目库创造了条件。

三是项目实施方案审查简化。《管理办法》设计了区级项目、市级项目的更新实施方案分别报区政府、市政府审查的机制,《管理办法(修订)》则仅要求组织专家和相关部门进行论证,有利于避免更新项目与规划调整的流程叠加重复,加快更新项目落地。

## 3 面向城市更新的城镇开发边界内详细规划编制与实施策略探讨

回应城市更新对详细规划的需求,详细规划可在编制阶段更好地指引项目生成,并为更新方案提供审查依据,在实施阶段更快地促进项目入库、保障项目落地,以在存量时代的城市高质量发展中发挥更加积极的作用。

### 3.1 编制阶段:属地深度参与,以发展和管控为导向

#### 3.1.1 编制组织强调属地深度参与

由于区政府、街道办在城市更新项目的谋划与实施中发挥关键作用,城镇单元详细规划编制可以在市自然资源主管部门组织编制的基础上,主动引入区政府、街道办深度参与规划全过程,使编制成果能更好地兼顾市区蓝图统筹与属地近期发展的意图,不仅成为市自然资源主管部门行政许可的依据,也成为属地“十五五”城镇建设的空间纲领。目前,嘉兴已在试点以街道为范围统筹编制单元详细规划,街道办积极参与规划编制实践,在片区发展设想、项目策划建议等方面提供了很多思路。

#### 3.1.2 编制技术强调谋划发展和优化管控

当前形势下,积极参与到城市策划项目、

招商引资、创造现金流的过程中,已经成为详细规划转型的重点方向<sup>[10]</sup>。为此,详细规划编制需要同时强调谋划发展和优化管控,加强对项目生成的引导。笔者从详细规划常用的技术路线出发,提出“评估—谋划—管控—实施”的技术路线出发,提出“评估深化、共同策划、管控优化、实施强化”的编制转型技术要点,在落实总体规划向详细规划传导的同时,先谋划好如何发展、如何实施,再明确如何管控,从而将管控与实施有机结合起来,并切实应对更新项目加强空间统筹协调的需求(见图1)。最终的详细规划成果不仅能为市自然资源主管部门的规划管理业务使用,也能为区政府、街道办等更新统筹推进主体提供便利。

一是评估深化。借鉴北京存量街区控规的编制经验<sup>[8][15]</sup>,为服务于项目生成,详细规划在评估阶段需要从项目需求侧和项目供给侧加强调查评估。其中,需求侧应考虑目标导向、问题导向。目标导向上,综合上位规划、属地的发展设想、业主的发展意愿等,以及对市场机遇的客观分析,提出片区城市发展的目标清单。问题导向上,应基于对规划、规范是否满足,以及居民企业反馈的迫切需求,形成问题清单。供给侧应梳理项目生成可利用的低效空间资源、自然与历史文化资源等资源清单。问题清单、资源清单应该充分空间化,其成果不仅可成为项目生成的重要参考,也可作为实施阶段规划管理的重要依据,即更新方案是否对项目关联范围内所涉及的问题予以解决、对所涉及的资源予以利用(见图2)。



图1 存量地区城镇单元详细规划编制要点示意图  
Fig.1 Schematic diagram of the key points for the preparation of detailed planning of urban units in existing areas

资料来源:笔者自绘。

二是共同策划。充分联动更新统筹实施主体与土地业主等主体,共同策划重点建设项目。策划的逻辑应关注供需匹配,即将需求侧的问题清单、目标清单与供给侧的资源清单相匹配,兼顾既有项目意愿,筛选形成规划范围内的备选项目库,作为详细规划的核心输出成果之一。备选项目库不应求全,重点通过问题导向、目标导向的项目来回应规划范围内最迫切的民生需求、安全需求,以及城市目标战略的实施需求,提示政府主动推动实施、促成实施的必要性。对于需连片更新的战略性地段,备选项目库应提出统筹规划与实施的要求(见图3)。

三是管控优化。详细规划作为公共政策,应在保障公共利益和程序正义的前提下,对符合公共利益需求的项目提供合理弹性,以鼓励更新的开展。为此,存量地区的详细规划可差异化施策,对能够体现公共利益的更新项目提供更多弹性空间。其中可能有两种情况:一是前述经过共同策划得出的、政府为片区发展而有必要推动实施的备选项目库;二是一些零散自发、不可预见的,但确实有利于民生改善或产

业发展的更新项目:例如经营性功能改为公益性功能、老旧小区加建少量公益设施、老旧小区自主更新、工厂扩建提容等。前者可在事前编制的详细规划中适当预留弹性,后者则可探索出台通用规则来赋予普遍适用的弹性。

在“规划给弹性”方面,可采取加强单元、街区层面的总体控制,以及在地块层面对地块切分、用途、指标等进行创新表达的方式。具体来说,详细规划的单元、街区层面将对主导功能、居住建筑总面积等规模指标、公共设施总规模及重要设施的布局、城市“五线”等要素进行总体控制,并通过单元/街区图则统筹表达。地块图则对涉及地权重划的更新项目所在地段,可采用大地块、虚线路网的混合用地等表达方式。其中,混合用地的主导功能、可兼容的功能清单、必须配建的设施是刚性内容,但内部地块切分、虚线路网与用地性质是弹性内容,可以在实施阶段再明确。在建筑容量方面,对涉及拆改增容的更新项目所在地段,可不设容积率指标,允许实施阶段根据单元、街区层面的总量管控、密度分区管控与相



图2 嘉兴市区城镇单元详细规划的问题清单成果示意  
Fig.2 Schematic diagram of the problem list of the detailed planning of urban units in Jiaxing urban area  
资料来源:笔者自绘。

关技术通则确定最终的地块容量。建筑密度、绿地率、建筑限高等形态指标也可暂不设置，但通过技术通则，以及对重点地区编制城市设计导则（纳入详细规划成果），对实施阶段的设计方案进行形态把控。

在“规则给弹性”方面，可出台支持城市更新的规划土地专项政策，明确界定若干虽然涉及改变详细规划用途或容量等指标，但在不突破单元、街区总体控制的前提下，规划调整程序可以简化甚至免除的更新情形，为规划实施释放弹性。例如，《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》就明确对特定正面清单及一定比例范围内的存量建筑用途改变，可以按照不改变规划用地性质和土地用途进行管理。

四是实施强化。结合实施统筹主体的需求，基于备选项目库形成近期工作地图、招商指引等实用的成果形式，切实指导规划实施阶段的具体工作。

## 3.2 实施阶段：服务项目入库，加速项目落地

### 3.2.1 备选项目有序入库

将详细规划的项目库成果与市区更新项目库管理机制衔接，推动项目有序入库。可将更新项目备选库细分为政府收回产权实施的更新项目和其他更新项目。其中，政府收回产权实施的更新项目可由街道推动，经由多部门联席决策机制，动态纳入市区城市更新项目库，明确“做地”主体，给予政策资金支持，并按需前置运营商招引工作；其他更新项目可由街道在对接土地业主的基础上报区政府开展招商活动，探索多种合作模式，意愿明确后列入城市更新项目库。可按需制作重点项目招商指引图（见图4），列明项目权属情况、周边条件、详细规划的用途正负面清单与底线管控要求、可适用的更新政策等，有效提升招商对接效率。

### 3.2.2 提供详细规划分类调整通道

区分更新项目的性质与影响，提供差异化的详细规划调整通道。一是城镇单元详细规划以大地块、虚线路网、混合用地的形式预留弹性的更新项目依据更新项目实施方案细化

用地布局的，可以根据自然资源部关于《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的政策精神，在不突破详细规划强制性内容的

情况下走“动态维护”或“实施单元详细规划”<sup>①</sup>的通道，通过免除必要性论证、规委会审议决策等方式得到更快的审批。二是将有利于



图3 嘉兴市区城镇单元详细规划的备选项目库成果示意

Fig.3 Schematic diagram of the project library for detailed planning of urban units in Jiaxing urban area

资料来源：笔者自绘。



图4 嘉兴市区单元详细规划近期项目招商指引图示意

Fig.4 Schematic diagram of the recent project investment guidance of the detailed planning of urban units in Jiaxing urban area

资料来源：笔者自绘。

注释：①《浙江省国土空间详细规划编制总则（征求意见稿）》提出“实施单元详细规划”的概念，即在详细规划实施阶段，对于兼容用地（海）、混合用地（海）、存量更新用地（海）以及其他需结合实际项目深化规划条件的用地（海），应结合拟实施项目，以单个或多个街区（片区）或地块为范围划定实施单元，编制实施单元详细规划，作为地块保护开发利用的规划依据。

城市与产业发展的更新活动补充纳入技术修正情形,例如允许所有工业物流项目在符合相关产业政策和技术规范的前提下,以技术修正的通道对地块指标进行优化调整,可显著提高工业类更新项目的推进效率。

### 3.2.3 详细规划调整审查与更新项目论证程序融合

结合嘉兴市被列入新一轮低效用地再开发试点城市的机遇,加快出台支持城市更新的规划土地政策,对存量建筑改变功能、容积微调等情形进行分类界定,明确其规划管理流程与地价补缴要求,并充分面向社会公开,以鼓励土地业主与市场主体的主动谋划。

在此基础上,对于确实涉及详细规划调整的项目,建议直接要求实施主体将更新项目前期方案做到详细规划调整论证的深度,将更新项目方案的专家部门论证与详细规划调整草案的审查论证合并,由区政府与市自然资源主管部门共同组织会议,从而使详细规划的统筹在项目方案形成过程就开始发挥作用,加强对更新项目的空间统筹力度。在合并论证之后,实施主体可结合专家与部门意见优化方案,最终实施方案对详细规划冲击较小的,可以走技术修正等快速通道,甚至可以按原土地用途管理、免除规划调整;对详细规划冲击较大的,则需要走完整的修改程序(见图5)。如此,可以对更新项目的走向起到更有力的引导作用。

## 4 结语

本文以嘉兴市区为研究样本,系统探讨



图5 嘉兴市区现有更新项目规划调整流程与建议流程

Fig.5 Existing planning adjustment process and recommended process for renewal projects in Jiaxing urban area

资料来源:笔者自绘。

了存量时代城市更新背景下详细规划编制与实施的转型路径。通过深入分析嘉兴市城市更新的需求,遵循市政府既有的城市更新顶层设计,提出编制阶段“属地深度参与+发展和管控为导向”的技术创新,以及实施阶段“有序入库+分类调整+融合审批”的管理创新两方面的创新思路,可为相近地级市基于自身条件务实开展详细规划的转型提供参考借鉴。目前,嘉兴市面向城市更新的详细规划转型仍在试点阶段,未来尚需重点完善支持城市更新的规划与土地通用规则,促进开发主体的多元化,为城市的高质量发展注入持续动能。■

## 参考文献 References

- [1] 赵民,赵燕菁,刘志,等.“城市公共财政可持续的城市更新”学术笔谈[J].城市规划学刊,2024(3):1-9.  
ZHAO Min, ZHAO Yanjing, LIU Zhi, et al. Symposium on urban public finance for sustainable urban renewal[J]. Urban Planning Forum, 2024(3): 1-9.
- [2] 安悦.北京、上海城市更新地区的详细规划模式和技术要点比较研究[J].城市规划学刊,2024(s1):61-69.  
AN Yue. Detailed regulatory planning models and technical standards for urban renewal areas: a comparative study of Beijing and Shanghai[J]. Urban Planning Forum, 2024(s1): 61-69.
- [3] 杨慧祎.城市更新规划在国土空间规划体系中的叠加与融入[J].规划师,2021,37(8):26-31.  
YANG Huiyi. Integration of urban renewal planning into the national territory spatial planning system[J]. Planners, 2021, 37(8): 26-31.
- [4] 钟威,杨鸽,揭茂林,等.存量地区控制性详细规划增量管控路径研究——以深圳市白花地区为例[J].规划师,2024,40(12):152-158.  
ZHONG Wei, YANG Ge, JIE Maolin, et al. Research on increment governance path in regulatory detailed planning of built-up area: taking Baihua Area, Shenzhen City as an example[J]. Planners, 2024, 40(12): 152-158.
- [5] 余颖,李俐娟,周觅.城市更新背景下重庆详细规划更新[J].城市规划,2023,47(10):23-29.  
YU Ying, LI Lijuan, ZHOU Mi. Update of detailed planning of Chongqing in the context of urban regeneration[J]. City Planning Review, 2023, 47(10): 23-29.
- [6] 王宁,叶芳芳,田长远,等.存量规划背景下深圳法定图则编制的创新探索:以光明科学城为例[J].城市规划学刊,2022(s1):143-148.  
WANG Ning, YE Fangfang, TIAN Changyuan, et al. Innovative on the preparation of Shenzhen's statutory plans under the background of inventory planning: the case of Guangming Science City[J]. Urban Planning Forum, 2022(s1): 143-148.
- [7] 唐燕,刘畅.存量更新与减量规划导向下的北京市控规变革[J].规划师,2021,37(18):5-10.  
TANG Yan, LIU Chang. Reform of regulatory planning amid built-up area regeneration and reduction planning in Beijing[J]. Planners, 2021, 37(18): 5-10.
- [8] 杨浚,张铁军,郝萱,等.从增量扩张到存量更新:北京回天地区街区控规编制思路探索[J].北京规划建设,2021(4):14-17.  
YANG Jun, ZHANG Tiejun, HAO Xuan, et al. From incremental expansion to stock renewal: exploration of ideas for the preparation of the control plan for the Huitian District in Beijing[J]. Beijing Planning Review, 2021(4): 14-17.
- [9] 陈群弟.国土空间规划体系下城市更新规划编制探讨[J].中国国土资源经济,2022,35(5):55-62.  
CHEN Qundi. Discussion on the compilation of urban renewal planning under the territorial space planning system[J]. Natural Resource Economics of China, 2022, 35(5): 55-62.
- [10] 赵燕菁.学术报告|赵燕菁:重新理解城市规划[EB/OL].(2024-07-24)[2025-03-20].[https://mp.weixin.qq.com/s/Z1\\_v4IU0UIBV3VAhCU01bQ](https://mp.weixin.qq.com/s/Z1_v4IU0UIBV3VAhCU01bQ)  
ZHAO Yanjing. Academic report | Zhao Yanjing: re-understanding urban planning[EB/OL]. (2024-07-24) [2025-03-20]. [https://mp.weixin.qq.com/s/Z1\\_v4IU0UIBV3VAhCU01bQ](https://mp.weixin.qq.com/s/Z1_v4IU0UIBV3VAhCU01bQ).
- [11] 田昕丽,刘巍,李明玺.以街区更新“4+1”工作法助力北京责任规划师的制度建设与实践[J].北京规划建设,2021(s1):125-129.  
TIAN Xinli, LIU Wei, LI Mingxi. The “4+1” work method of block renewal is used to help the system construction and practice of Beijing responsible planners[J]. Beijing Planning Review, 2021(s1): 125-129.
- [12] 李吉桓.城市更新时代开发控制体系的内涵与特征辨析——羁束性与自由裁量的再平衡[J].城市规划,2025,49(1):79-84.  
LI Jihuan. Nature and features of the development control system in the era of urban regeneration: re-balancing regulatory control and discretionary control[J]. City Planning Review, 2025, 49(1): 79-84.
- [13] 周倜,刘璇.上海城市更新的分类解析与完善制度建设的若干思考[J].上海城市规划,2023(4):40-44.  
ZHOU Cai, LIU Xuan. Analysis of urban regeneration activities in Shanghai and innovation research[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2023(4): 40-44.