

徐州以全域更新绘就现代化城市新风貌 遇见老城的新模样

本报记者 范海杰

青石板路串起彭城老记忆，老旧小区改出舒心小日子，边角地变身“口袋公园”，烟火巷弄里又响起热闹的叫卖声……走在今天的徐州，城市更新的每一步都踩得实、走得稳。

这些年，徐州用系统思维描绘城市更新的大蓝图，在完善政策、创新机制、提升项目品质、守护城市文脉上下足功夫，推动更新从局部试点走向全域推开，从单点改造升级为系统提升，从政府主导转向多方参与。一座创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化城市，正在彭城大地上渐渐长成。

强化顶层设计， 构建全链条政策支撑体系

城市更新，一头连着民生冷暖，一头连着城市未来。徐州坚持规划先行、制度护航，把顶层设计贯穿全过程，搭起“规划引领、政策支撑、项目落地、群众参与”的全链条工作体系，为城市更新稳稳托底。

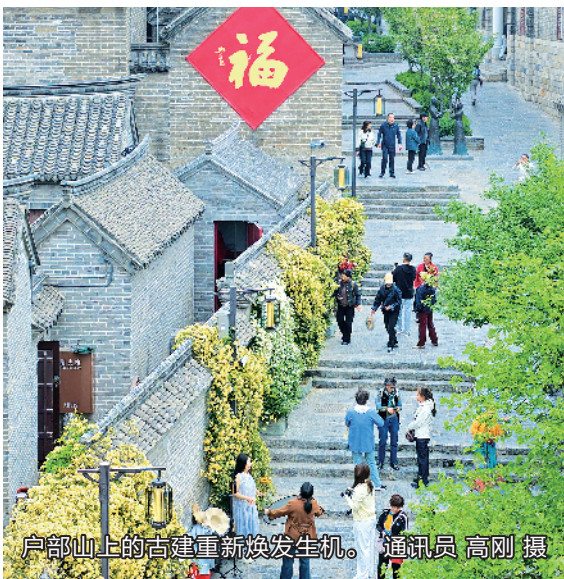
在云龙区石磊社区，一座嵌入式服务中心成了居民身边的“幸福港湾”。养老托育、健康医疗、文化娱乐、便民服务……一站式搞定，老人、孩子、上班族各得其乐，社区服务也从“有没有”迈向了“好不好”。

这个广受点赞的精品项目，正是徐州用政策赋能城市更新的生动缩影。近年来，徐州不断丰富政策工具箱，出台《徐州市城市更新管理办法》《徐州历史文化名城保护条例》，高标准编制《城市更新专项规划》，拟定《城市更新行动政策支持指引》，逐步形成覆盖规划、实施、资金、保护、安置等全领域的制度框架，让城市更新有章可循、有规可依。

科学规划就是城市更新的“施工图”。徐州精准划定更新片区和单元，确保更新工作与国土空间规划无缝衔接，与群众需求精准对接。同时，建起数据共享、动态管理的项目库，明确入库出库标准，形成“谋划一批、入库一批、实施一批、竣工一批”的良性循环。目前，项目库已储备各类更新项目百余个，为持续推进提供了充足“弹药”。

此外，徐州还健全公众参与机制，依托本地高校和科研院所，搭建专家技术人才库，推行规划师、建筑师、策划师“三师”联创制度，从策划、设计到施工、验收，全流程提供专业支撑，让城市更新更科学、更接地气、更合民意。

一系列制度创新和实践探索，结出了累累硕果。2025年，徐州稳步实施城中村改造225.76万平方米，城市体检、房屋养老金及房屋保险制度等创新举措，先后入选国家、省级城市更新可复制经验清单，还在全省率先完成县城全域城市体检，为各地提供了可借鉴、可推广的“徐州经验”。



户部山上的古建重新焕发生机。 通讯员 高刚 摄



徐州城市面貌焕然一新。 通讯员 王新伟 摄

深耕文脉传承， 打造彭城七里特色文脉轴线

户部山南侧的剪子股区域，过去“停车难、乱停车、通行堵”一直让居民和游客头疼，也拖累了片区的文旅和商业发展。作为彭城七里的重点配套工程，剪子股停车楼顺利建成投用，用立体化、集约化、智能化的方式，精准破解了老城核心区的停车难题，激活了户部山、剪子股片区的文旅消费活力。

不远处的状元府历史文化街区，则坚守“修旧如旧、最小干预”的原则，对建筑主体和院落格局进行系统性保护修缮，同步完善消防、安防等现代设施，坚决不搞大拆大建、过度商业化，完整保留了街区的历史肌理和人文底蕴。百年古建重焕生机，成了徐州民俗文化活态展示的核心地标。

从状元府精耕细作“守文脉”，到剪子股提质增效“保民生”，徐州牢牢守住城市历史文化根脉，以彭城七里建设为抓手，统筹保护与开发、传承与创新，让千年文脉与现代化城市深度融合，古老彭城在城市更新中不断焕发新活力。

泰山路综合整治、黄楼公园改造、数字文化体验馆建设……徐州统筹推进彭城七里系列重点项目，完成文脉沿线18个老旧小区提质改造，推动33个更新项目连点成线、串珠成链，建起一条独具彭城特色的城市文脉景观带。如今漫步彭城七里，历史建筑与现代设施交相辉映，深厚底蕴与鲜活活力交融共生，这里已成为展示徐州形象、彰显城市魅力的重要窗口。

着眼“十五五”，徐州继续推动文脉轴线延伸拓展，初步排定市政道路整治等17个重点更新项目，聚焦景观节点升级、文旅动线串联、业态功能优化，让文脉核心区向城市纵深延伸，形成鱼骨式的城市文脉空间发展格局。同时，秉持“空间全覆盖、要素全囊括”的保护理念，分类保护利用文化资源235处、历史建筑85栋，推动历史文化保护从“标本式陈列”转向“活态化传承”，让千年文脉真正融入城市肌理、走进百姓生活。

在历史文脉中轴的辐射带动下，一批精品更新项目落地见效，实现了历史文化保护、民生品质改善、城市能级提升深度融合，不断擦亮徐州国家历史文化名城的“金字招牌”。

聚焦提质增效， 以系统创新激活城市新动能

城市更新，既要扮靓“面子”，更要做实“里子”；既要补齐短板，也要强化功能。徐州坚持问题、目标、结果三个导向相统一，科学统筹项目储备、盘活低效存量、创新建设运营和筹资模式，推动城市更新从“点状零散翻新”向“片区化、系统化、组合化”提质转型，全面提升城市综合承载力和发展活力。

老人在花坛边闲坐唠嗑，孩童在草坪旁嬉戏奔跑……明润家园小区北侧的口袋公园，曾经是一片杂草丛生、路面破损、杂物堆积的闲置边角地。经过精细化改造，这块方寸之地焕然一新，成了集健身、休闲、社交、观景于一体的便民休憩打卡点。

像这样盘活存量、赋能民生的城市更新案例，在徐州随处可见。徐州坚守“惠民、便民、利民”导向，聚焦闲置地块、道路边角、零星空地等“金边银角”，借助口袋公园建设契机，通过空间焕新、景观提升、业态植入，把零散闲置空间变成多功能便民场景，让城市微小空间释放出大大的民生福祉，也提升了城市颜值和空间利用率。

在项目储备和实施上，徐州摒弃碎片化、零散化的改造模式，聚力推进片区化、系统化更新，统筹老旧

住区、老旧街区、老旧厂区全方位提质升级。同时，精准补齐民生基础设施短板，有序推进老旧电梯更新、既有住宅加装电梯等民生工程，让群众在家门口就能享受到优质便捷的公共服务。

资金保障是城市更新持续推进的关键。徐州积极构建多元化筹资体系，全力争取上级政策资金支持，规范用好政府和社会资本合作模式。在严控地方债务风险的前提下，主动对接政策性银行、商业银行，争取专项借款和信贷资金赋能，逐步形成“财政引导、金融助力、社会参与”的多元资金保障格局，为城市更新提质增效注入持久动力。

当前，城市更新已上升为国家综合性系统战略，“十五五”时期更是城市迭代升级、品质跃升的关键阶段。徐州将始终坚守人民城市理念，抢抓重大战略机遇，强化系统思维，持续完善政策体系、深耕文脉传承、提升项目质效、创新体制机制，以更高标准、更实举措、更优作风纵深推进城市更新工作，不断精进城市功能品质、厚植城市文化魅力、激活城市发展活力，奋力谱写新时代徐州高质量发展新篇章，让这座千年古城在持续迭代更新中绽放更加璀璨的时代光彩。