



蚌埠市淮城主城区两岸空间发展与价值提升规划

SPATIAL DEVELOPMENT & VALUE ENHANCEMENT PLAN OF HUAIHE RIVERFRONT AREA IN CENTRAL BENGBU

工作背景

“靓淮河”成为全市的工作重点，打造“都市绿轴”

按照“堤固、水清、岸绿、景美”的目标，深入实施“靓淮河”工程，加快主城区淮河防洪交通生态景观带综合治理，形成“都市绿轴”，打造**“相看两不厌、最美淮河岸”**的城市会客厅。

——2021.9.16市十二次党代会报告

编制《主城区防洪交通生态景观带综合治理工程概念规划》

总体布局：一河、两岸、四区、五线、十九点

- **水环境治理工程**
- **景观工程**
- **水利工程**
- **道路交通工程**



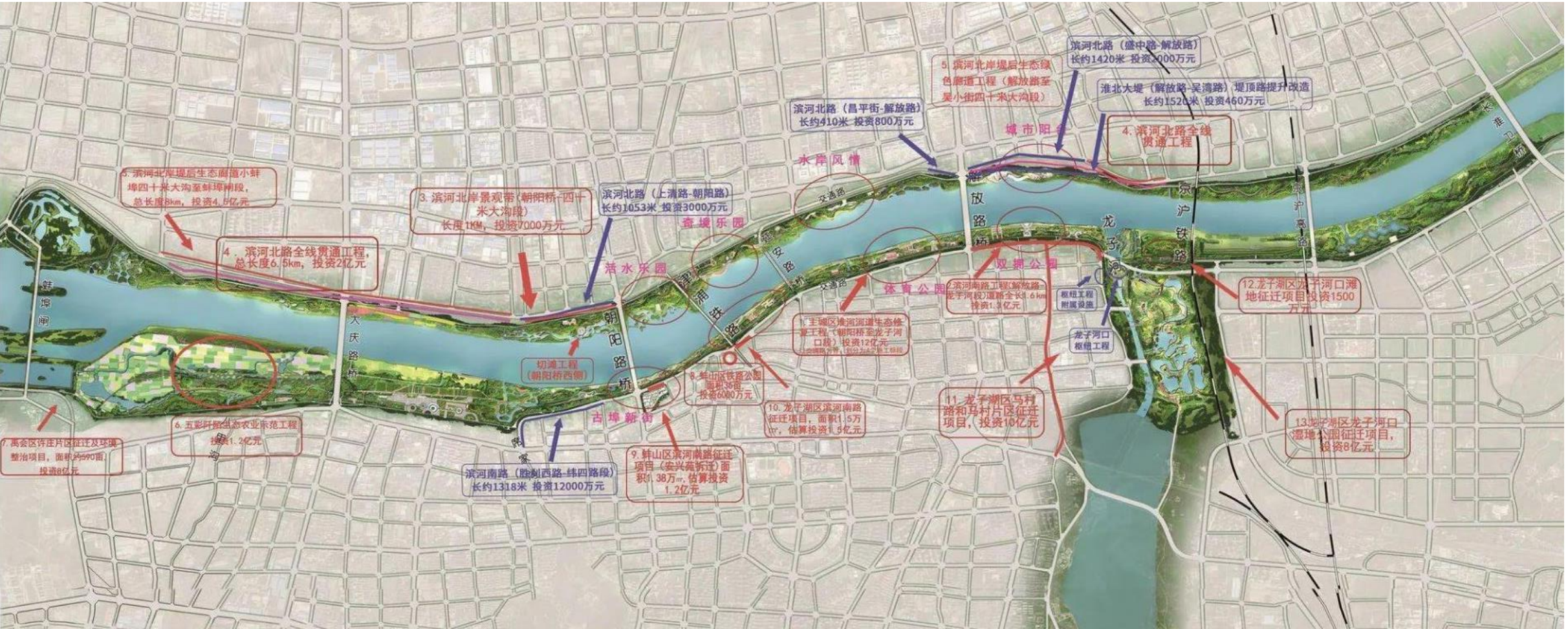
实施进展：一期基本建成，二期正在建设

2021.10一期启动：总投资4.32亿元，3个项目7处工程

- 1.5公里的淮北大堤堤顶道路
- 1.2公里两段双向4车道滨河北路
- 1.3公里双向6车道滨河南路西段
- 龙子河口综合枢纽工程附属设施

2022.2二期启动：总投资49.15亿元，7项工程、6个征迁项目

- 禹会区“五彩阡陌”生态农业示范工程
- 蚌山区铁路公园工程
- 淮上区滨河北路全线贯通工程
- 市城管局滨河北路景观工程
- 水利局河道切滩工程
- 4区6个征迁项目



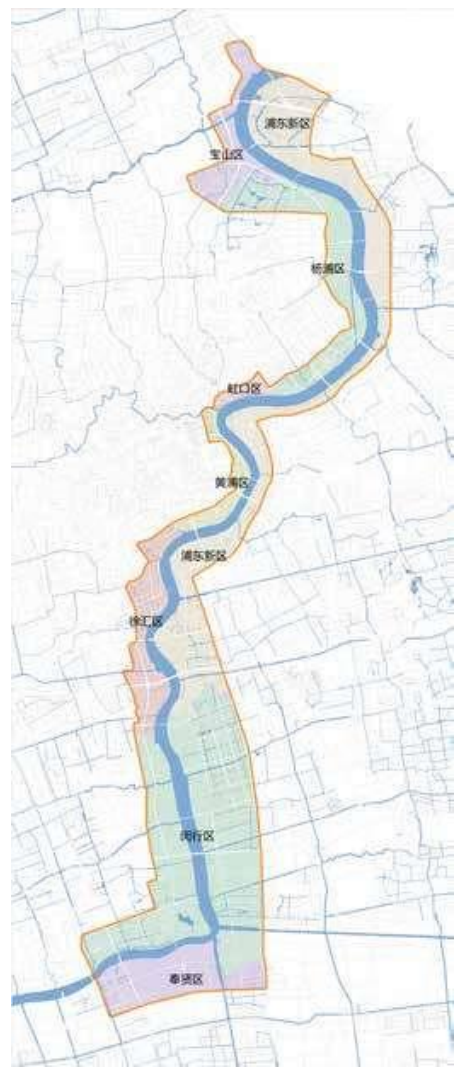
规划作用：发展纲要，统一认识、形成合力

以“靓淮河”工程为基础，实现腹地整体提升，**放大工程效益、平衡成本投入**
立足蚌埠淮河独特价值与条件，**建成长三角地区滨水营造的新典范**

治水要地、经济引擎、文脉象征、家园归属、城市骨架

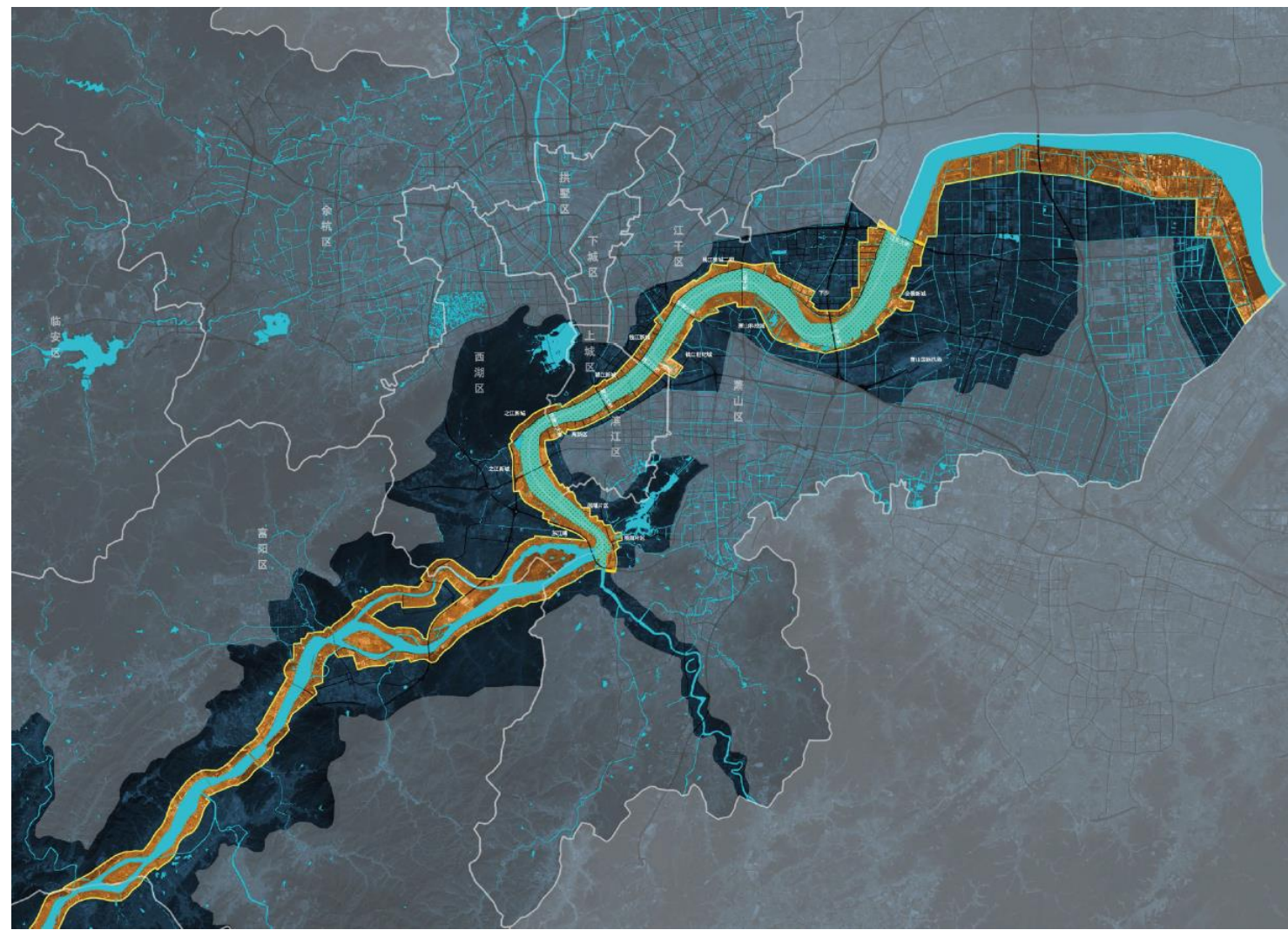
上海黄浦江

河流长约61公里，进深约**2-5公里**
面积约200平方公里



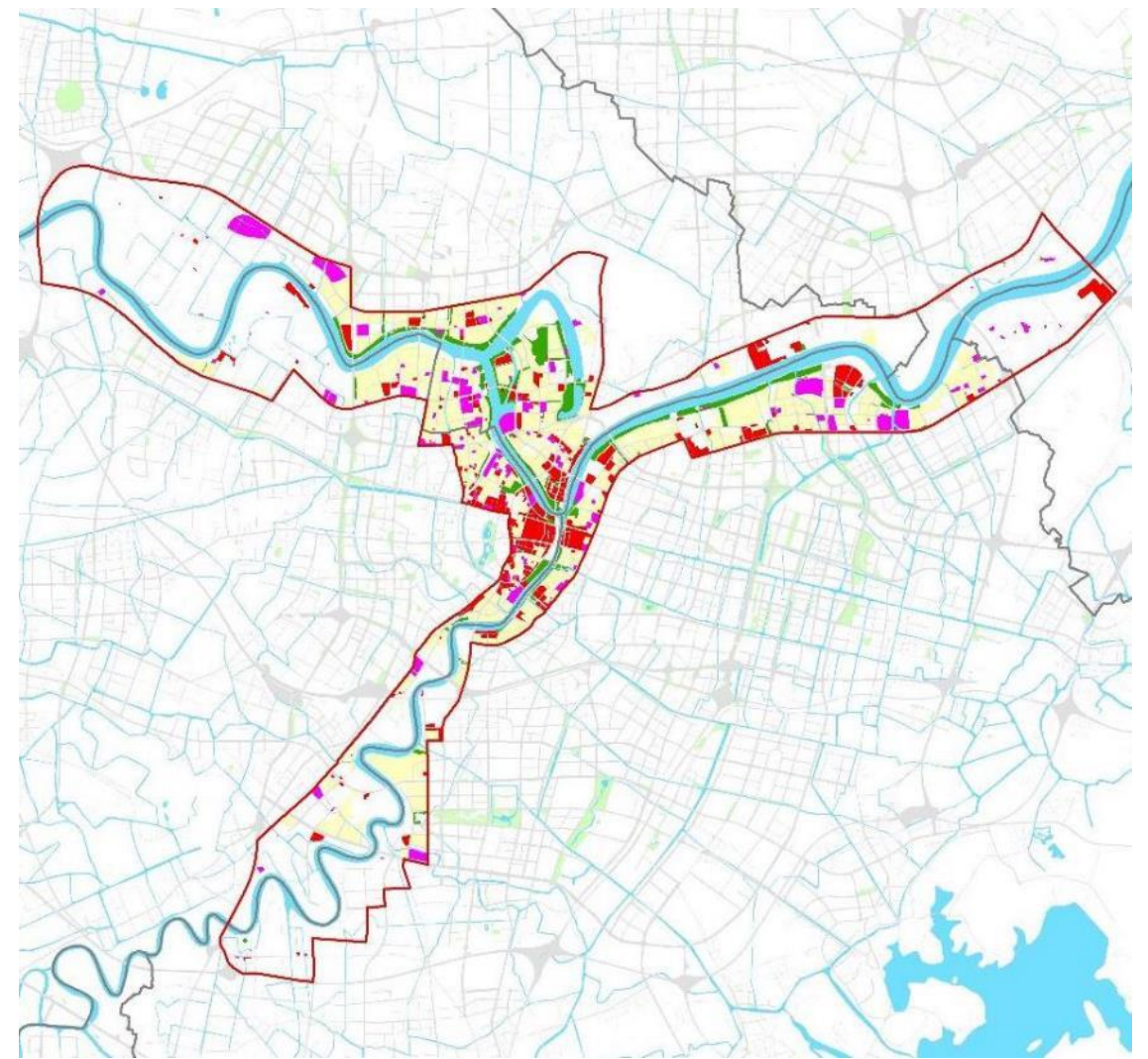
杭州钱塘江

江段长度约138公里，**500米**腹地



宁波三江六岸

江段长度68公里，进深**200米-2公里**不等
面积约102平方公里



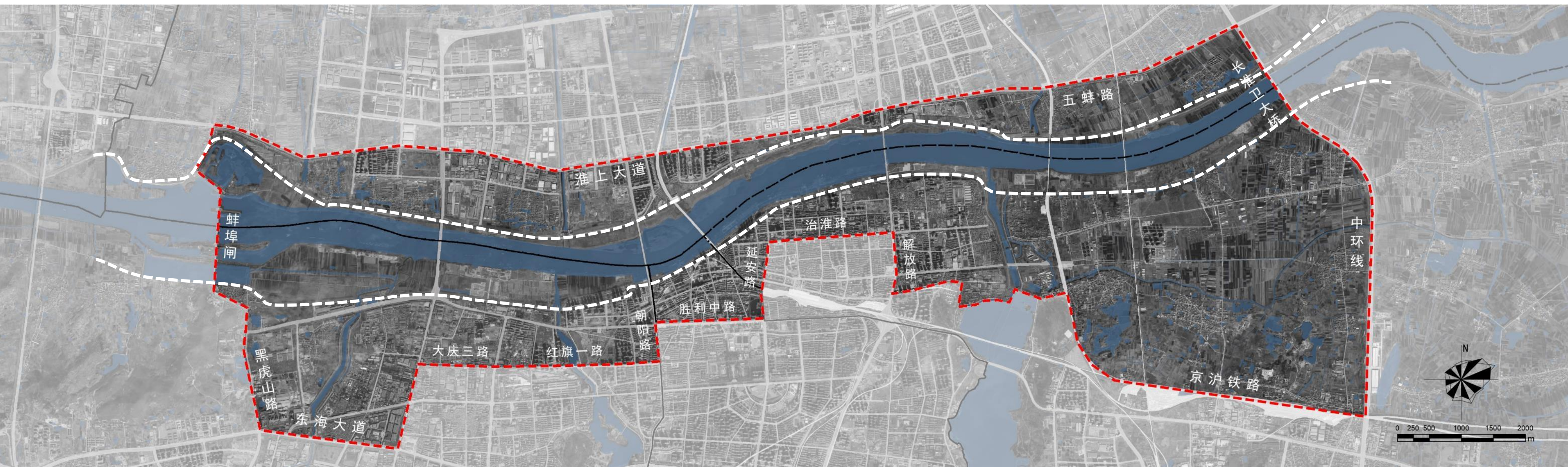
规划范围

衔接“靓淮河”工程近期范围，岸线长**17km**

东至中环线，西至蚌埠闸

腹地向两岸各拓展1km以上，总面积**65km²**

最窄处约200米，东西两端考虑西部城区、经开区功能片区完整性进深最多可达5公里
南至东海大道-大庆三路-红旗一路-胜利中路-治淮路-京沪铁路，北至淮上大道-五蚌路



工作推进

2022.1.4 进场踏勘航拍
2022.1.8 市领导听取思路汇报

统一规划、统筹推进
空间重整、挖潜利用
分段分区、靓河靓城
纵横通畅、宜业宜游

2022.3-5 院内交流讨论
2022.6 补充调研，完善成果
2022.7 市领导听取阶段成果汇报
2022.11 局领导及处室听取深化情况
征求局内处室、区局意见
2022.12.1 **专家审查，相关市直部门列席**
2022.12.2 局内会审
2022.12.15 自规委会审查会审议
2023.2.3 **自规委会审议**
2023.2.12 **市领导听取专项汇报**



11.18 市相关科室、县（区）局意见

空间规划科

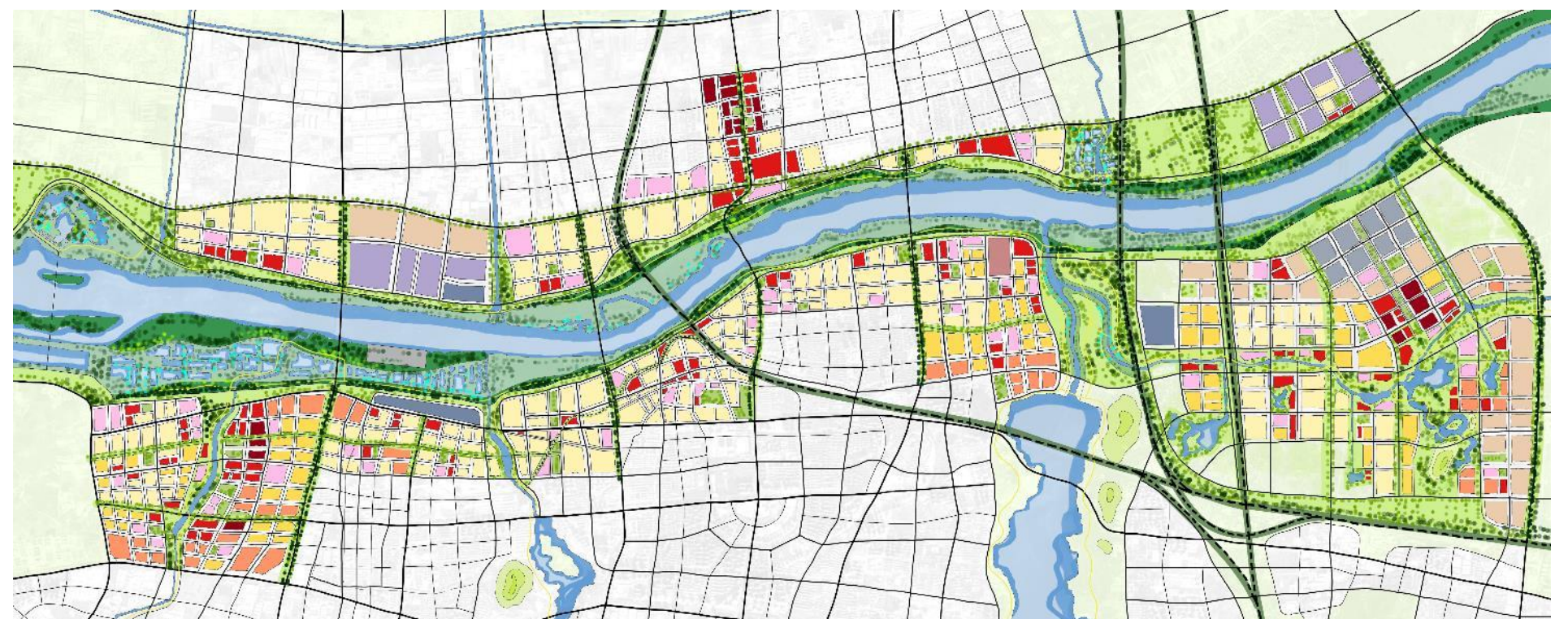
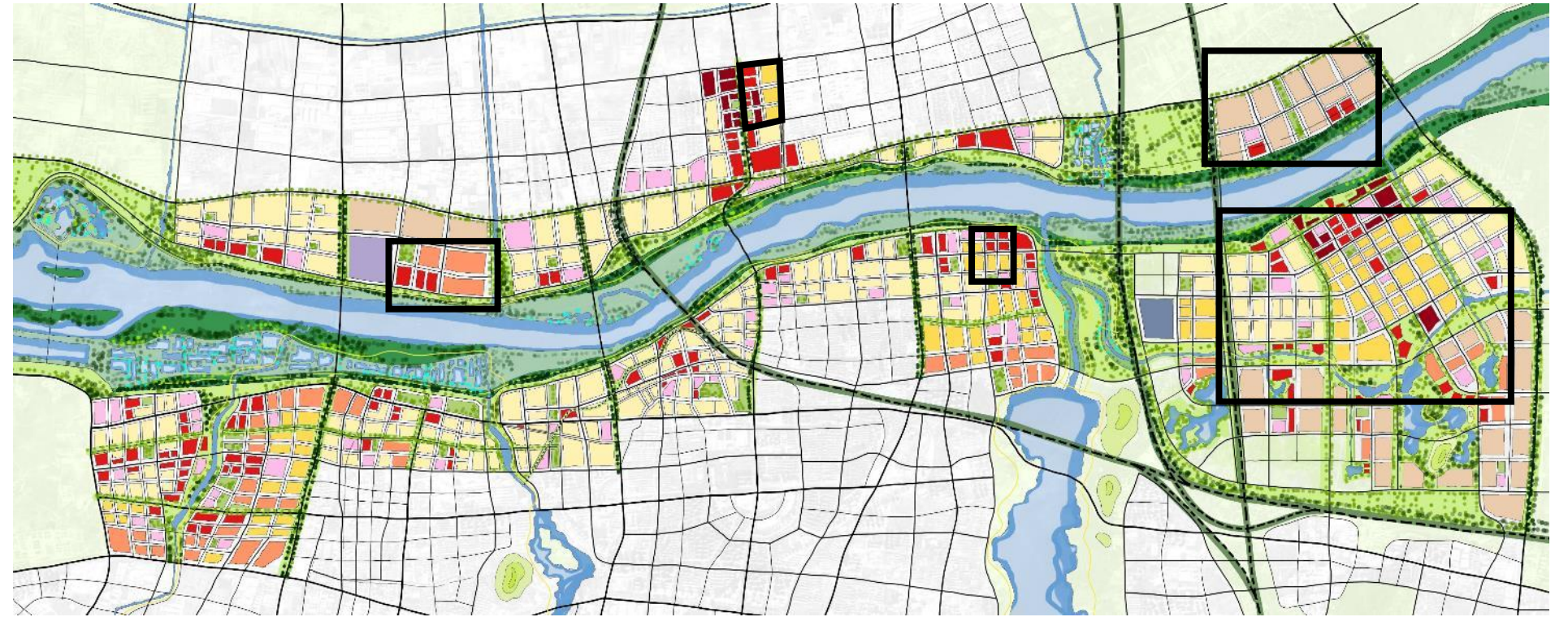
滨河南路优化、堤岸至建筑界面预留活动空间、用地布局公共功能占比、充分考虑现状实施情况、临港治淮路凤阳路曹山路通道、岸线保留生产岸线、三级生活圈建议强化5分钟15分钟

规划实施科

强化现状调查分析、“靓淮河”工程与两岸空间的关系、深入挖掘两岸历史文化、南岸席家沟等区段按照城市更新相关要求提出方案、龙湖入淮口区段军事用地难以搬迁、临港片区优化用地规划、北岸大庆路—四十米大沟区段建议维持控规产业及污水处理厂用地、北岸中环线—高铁线区段现状有安置房等项目、研究提出两岸空间发展方面的各项工程措施等

淮上区

大庆北路垂河绿廊、蚌埠第三中学选址、万达项目居住用地、京沪铁路东侧安置房



12.1 专家评审意见

1、加强对淮河生态、防洪、航运、文化等价值的认识，深化区域山水格局分析。

采纳专家组意见，围绕现状认知，补充对区域山水格局的分析，加强对淮河生态和防洪方面发挥重要作用的分析说明，深化对淮河在全国航运体系中地位作用的认识，梳理完善淮河城区段两岸历史文化资源遗存情况。

2、厘清与“靓淮河”工程规划的关系，加强对现状情况的梳理及上位规划、相关规划的衔接。

采纳专家组意见，充分说明与“靓淮河”工程规划的衔接与分工，“靓淮河”工程规划解决堤外安全治理与景观提升，《规划》侧重腹地空间策划与整体提升。此外补充对上位规划、相关规划的梳理，加强对相关内容及衔接情况的说明，特别是与在编国土空间总体规划以及城市更新规划的关系。

3、深化规划层次、任务及近期行动，明确实施路径。

采纳专家组意见，结合分类策略，增加区域层面对生态保护与文化彰显的共同保护、共同营造。结合分步实施，进一步明确近期行动，安排实施时序。

《蚌埠市淮河主城区两岸空间发展与价值提升规划》

专家评审意见

2022年12月1日，蚌埠市自然资源和规划局组织召开了《蚌埠市淮河主城区两岸空间发展与价值提升规划》（以下简称《规划》）专家评审会。会议邀请了来自安徽建筑大学、上海复旦规划建筑设计研究院、安徽省国土空间规划研究院、中建工程设计有限公司、蚌埠市规划设计研究院的五位专家组成了专家组（名单附后），相关市直部门及各区县政府相关人员列席。专家组认真听取了编制单位中国城市规划设计研究院的方案汇报，一致认为：《规划》现状分析较深入，技术路线清晰，成果内容丰富，原则予以通过。

为使《规划》更加科学合理，专家组提出如下意见和建议：

1、加强对淮河生态、防洪、航运、文化等价值的认识，深化区域山水格局的分析；

2、厘清与“靓淮河”工程规划的关系，加强对现状情况的梳理及上位规划、相关规划的衔接。

3、深化规划层次、任务及近期行动，明确实施路径；

与会专家和部门的其它意见和建议，请规划设计单位在规划修改完善中一并考虑。

专家组组长：[签名]

2022年12月1日

12.2 局内会审意见

1、加强与上位规划、相关规划的衔接，包括城市更新规划、老城区保护利用规划、龙子河口湿地规划等。

根据会审意见，梳理上位规划、相关规划对本规划的相关要求与引导方向，在规划中加以落实回应。

2、深化对经开区临港片区的研究，突出航运功能、产业功能及布局。

根据会审意见，对临港片区功能定位及空间布局进行研究调整，围绕港口航运，北产业、南居住，加强港城融合。

3、提高对淮河作为生态安全通道和文化景观走廊的认识，统筹经济、社会、环境三大价值，兼顾成本投入与预期收益。

根据会审意见，从区域层面认识淮河的生态安全和文化景观作用，平衡成本收益综合认识价值提升。

蚌埠市自然资源和规划委员会办公室 规划会审会议纪要

第 29 次

蚌埠市自然资源和规划委员会办公室 规划会审会议纪要

(2022 年第 29 次)

2022 年 12 月 2 日，市自然资源和规划局党组成员、总规划师汪云东主持召开蚌埠市自然资源和规划委员会办公室规划会审会 2022 年第 29 次会议，审议禹会区吴湾路东侧、中储粮北侧地块居住用地规划条件等 8 项议题。现将会议讨论审议事项纪要如下：

一、禹会区吴湾路东侧、中储粮北侧地块居住用地规划条件

经研究，会议原则同意禹会区吴湾路东侧、中储粮北侧地块居住用地规划条件，即：用地性质为居住用地，容积率 ≤ 1.8 、建筑密度 $\leq 35\%$ 、绿地率 $\geq 40\%$ 。会议要求：保留 Y9 路（吴湾路-席家沟路），同意取消 Y36 路（Y9 路-Y10 路段）。修改完善后，报市自然资源和规划委员会办公室会议审议。

—1—

土地出让金和规费后，按现状予以规划核实。

七、研究宏业大厦规划核实事项

经研究，建设单位按照批准的规划补建绿化后，按照现状绿地率予以核实。

八、《蚌埠市淮河主城区两岸空间发展与价值提升规划》

经研究，会议要求：

（一）加强与上位规划、相关规划的衔接，包括城市更新规划、老城区保护利用规划、龙子河口湿地规划等。

（二）深化对经开区临港片区的研究，突出航运功能、产业功能及布局。

（三）提高对淮河作为生态安全通道和文化景观走廊的认识，统筹经济、社会、环境三大价值，兼顾成本投入与预期收益。

汇报材料修改完善后报市自然资源和规划委员会办公室会议审议。

参会人员：规划实施科徐国华、秦晓龙、规划设计科吴鹏生、市政科陆民、村镇科肖仁杰、空间规划科马杰、利用科汪波。

列席人员：市教育局赵媛珺，市民政局牛强，自然保护地管理科赵哲平、执法监督科李鸣、龙子湖区分局陈路生、禹会区分局李娟娟、经开区分局季从海。

—3—

12.15 自规委会审查会审议意见

- 1、整合控制范围，定性控制指标，落实到单元控规；
- 2、落实郑栅洁书记讲话精神，发挥“靓淮河”工程对城市带动作用，对城市能级提升作用；
- 3、明确实施路径，确定近远期实施重点；
- 4、市自规委会办公室负责将规划管控在控规中落地；相关部门专项规划加强与该规划衔接；主管部门、辖区政府负责规划实施中的日常维护、管理，积极导入产业。

2023.2.3 自规委会意见

会议原则同意《蚌埠市淮河主城区两岸空间发展与价值提升规划》。

会议要求规划应体现刚性管控要求，一经审批不得随意调整，由张铭同志向市委汇报后在控规中落实。

蚌埠市自然资源和规划委员会审查会 会议纪要

第 17 号

研究淮上区龙华路南侧、昌平街西侧中等专业学校用地规划条件及出让方案等工作

2022 年 12 月 15 日，副市长张铭主持召开蚌埠市自然资源和规划委员会审查会 2022 年第 17 次会议，相关单位负责同志参加会议。会议听取淮上区龙华路南侧、昌平街西侧中等专业学校用地规划条件及出让方案等 14 项议题汇报，并就有关问题进行审议。现将会议讨论审议事项纪要如下：

一、审议土地供应方案

（一）淮上区龙华路南侧、昌平街西侧中等专业学校用地规划条件及出让方案

会议原则同意该宗地规划条件及出让方案，会议要求出让方案报市政府审批后直接公告出让。会议决定：

1.规划条件主要内容：

用地面积：约 47225 平方米（71 亩）；其中 A 地块 31114 平方米（46.67 亩），B 地块 16111 平方米（24.33 亩）；用地性质：中等专业学校用地；容 积 率：1.2-1.4（A 地块 0.6-0.8，B 地块

—1—

目 录

1 现状认知

2 目标愿景

3 分类策略

4 分段指引

5 分步实施

1 现状认知

CURRENT STATUS

1.1 淮河价值

1.2 面临挑战

1.1 淮河价值

1、文脉象征：流域兴衰和城市发展的见证者

淮河记录了“古遗址-古国-古战场-近代工业”的发展脉络

双墩遗址、大禹文化、大明文化、铁路文化、工业文化

城区段两岸是近代遗存的集中展示地：桥、闸、厂、寺、碑等

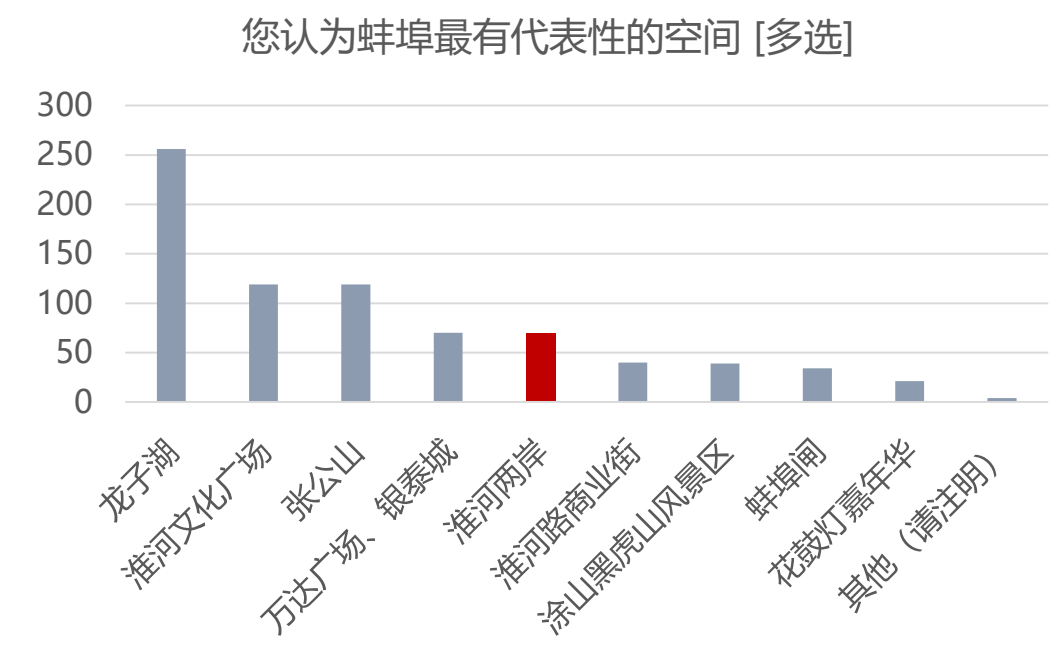
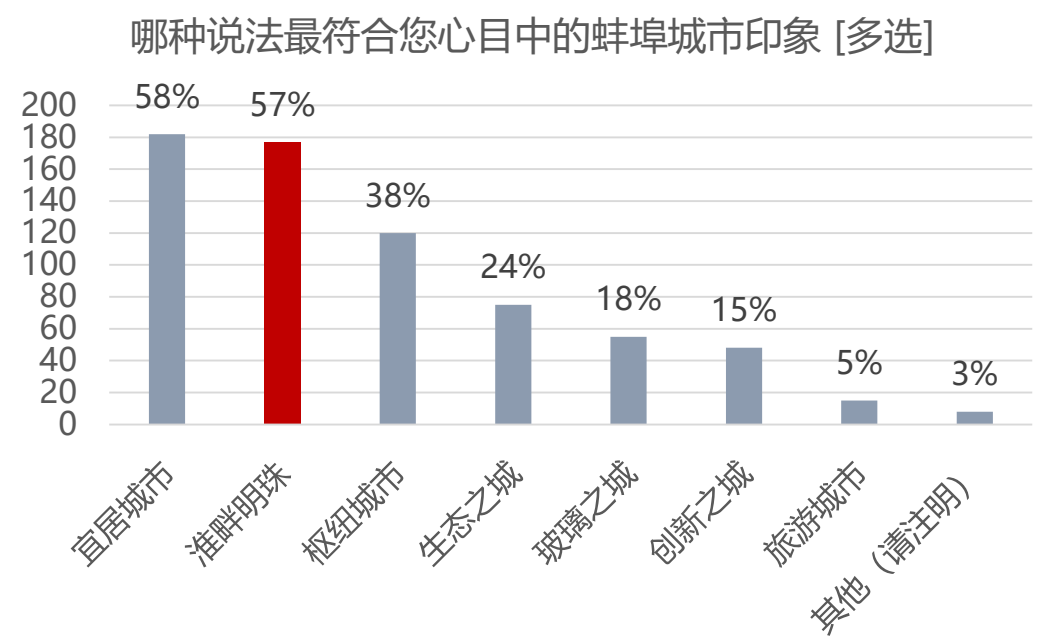
历史建构物16处，宝兴面粉厂变身网红图书馆

省文保1处，市文保2处，等级不可移动文物4处，紫线规划建议保护单位9处



2、家园归属：生于淮河、长于淮河、拥抱淮河

城市依河而建、因河而兴
淮河城市名片认可度较高：**宜居城市、淮畔明珠**是城市两大突出印象



走千走万，不如淮河两岸，城市最具烟火气的区域

市井烟火气的南岸老城区

市民公园：津浦大塘公园、……

美食商街：蚂虾街、小吃街、……

近年滨河公园相继建成，广受喜爱

“现在的大坝**比过去好太多了**，防洪有大堤、晨练有广场、健身有器材、打球有地方、购物还有市场。”

“三十年前，淮河大堤上基本没什么人，现在**一到晚上，大堤上热闹得像市场**，市民有了休闲娱乐的新去处，真的不一样了。”

“现在**环境好了，空气也好了**，每天来河坝锻炼的人也越来越多。”

“生活质量越来越高，人们对健康也越来越重视。今天的淮河岸边就像是一个巨大的露天健身房，既能锻炼身体，还不用花钱，真是**越来越好了**。”



3、经济引擎：带动了港口和产业发展

丰沛的水资源

支撑化工产业发展： 中粮生化、天润化工、八一股份等

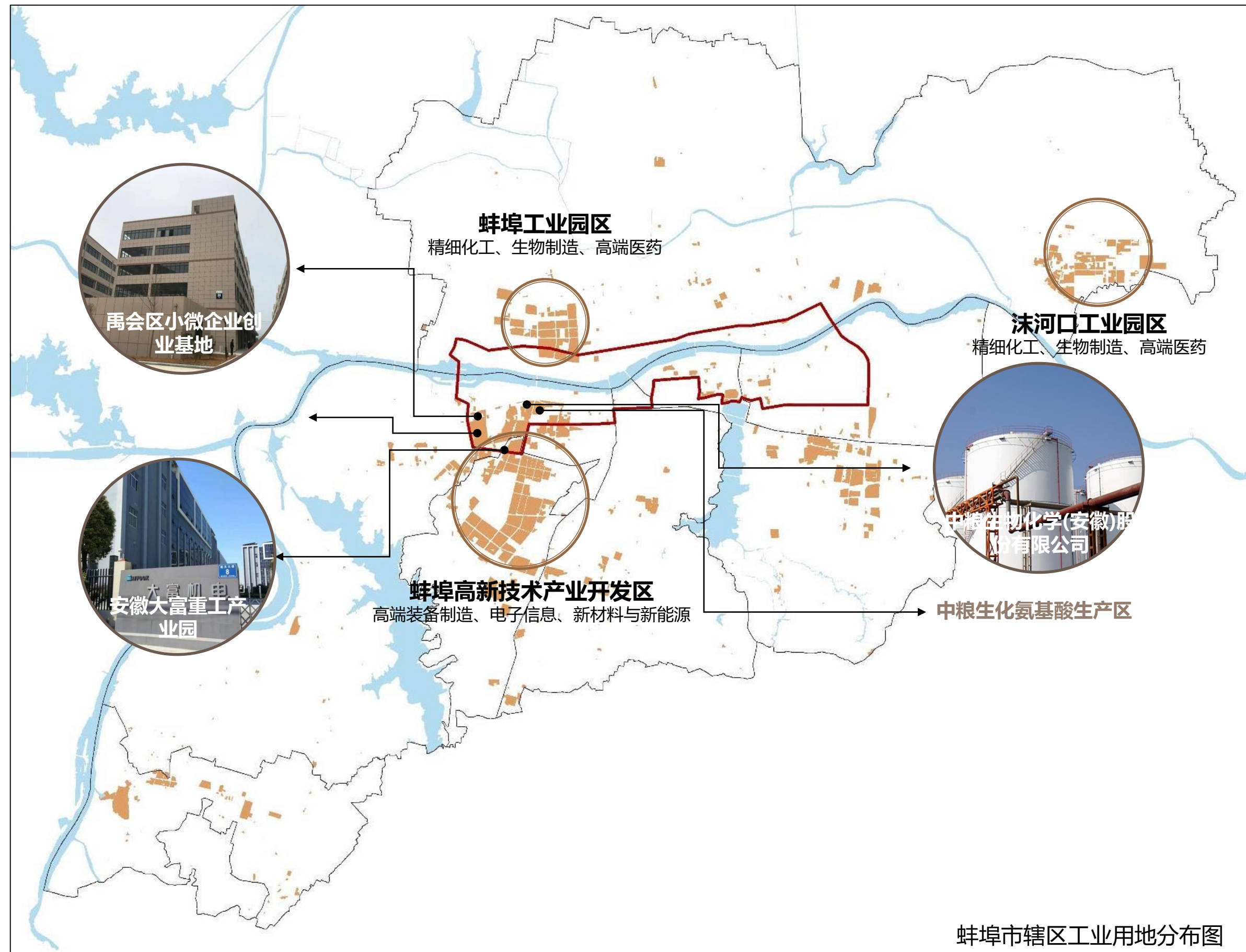
支撑产业升级转型： 双基新材料

便利的航运条件

全国六大内河航道之一

安徽省重点打造的干线航道

蚌埠港： 千里淮河第一港



蚌埠市辖区工业用地分布图

4、城市骨架：塑造“大山水、大都市”空间格局

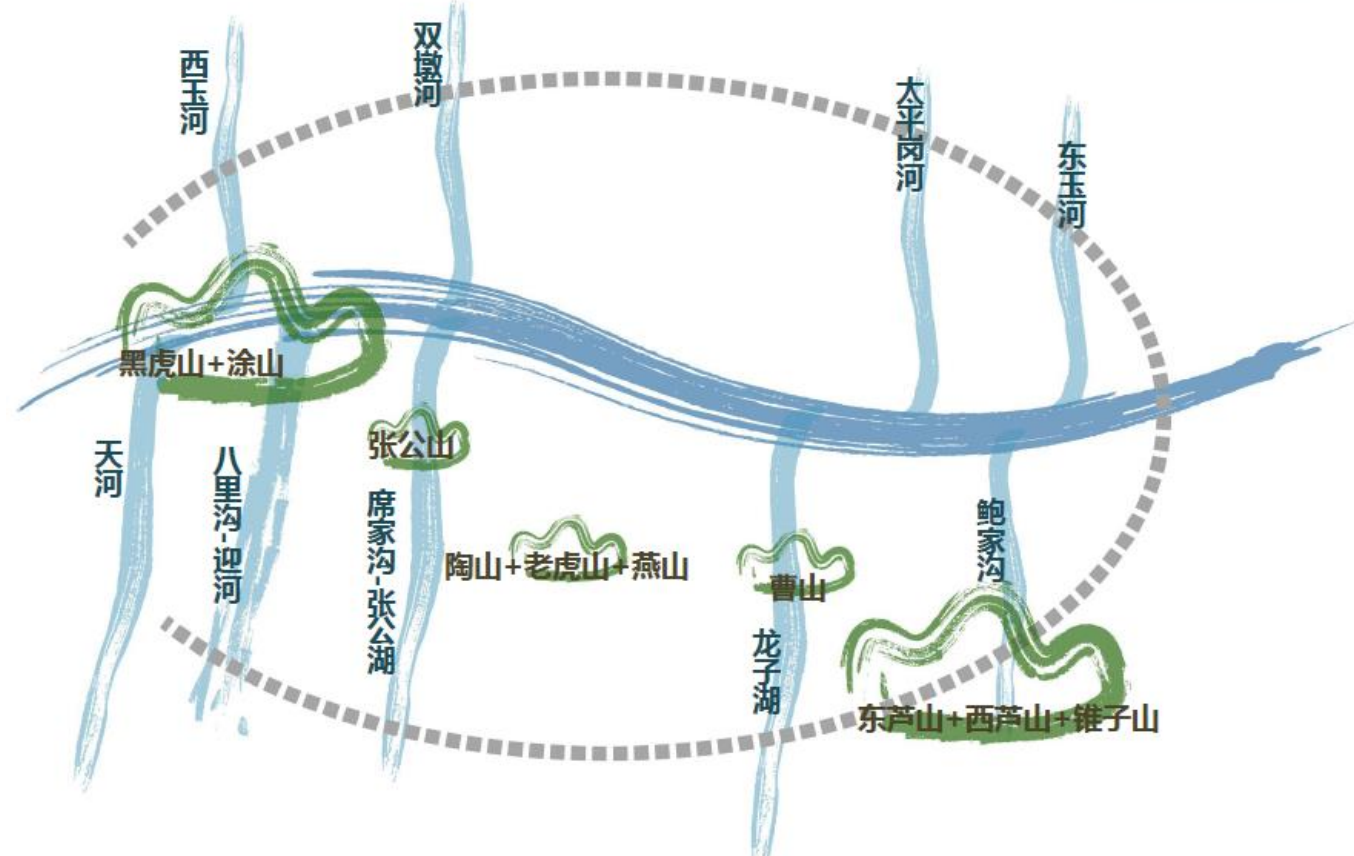
城区山水格局：

一河两湖、九龙入淮

拥河发展是塑造“大山水、大都市”空间格局的基础

淮河是**城市的空间骨架、生态的中轴**

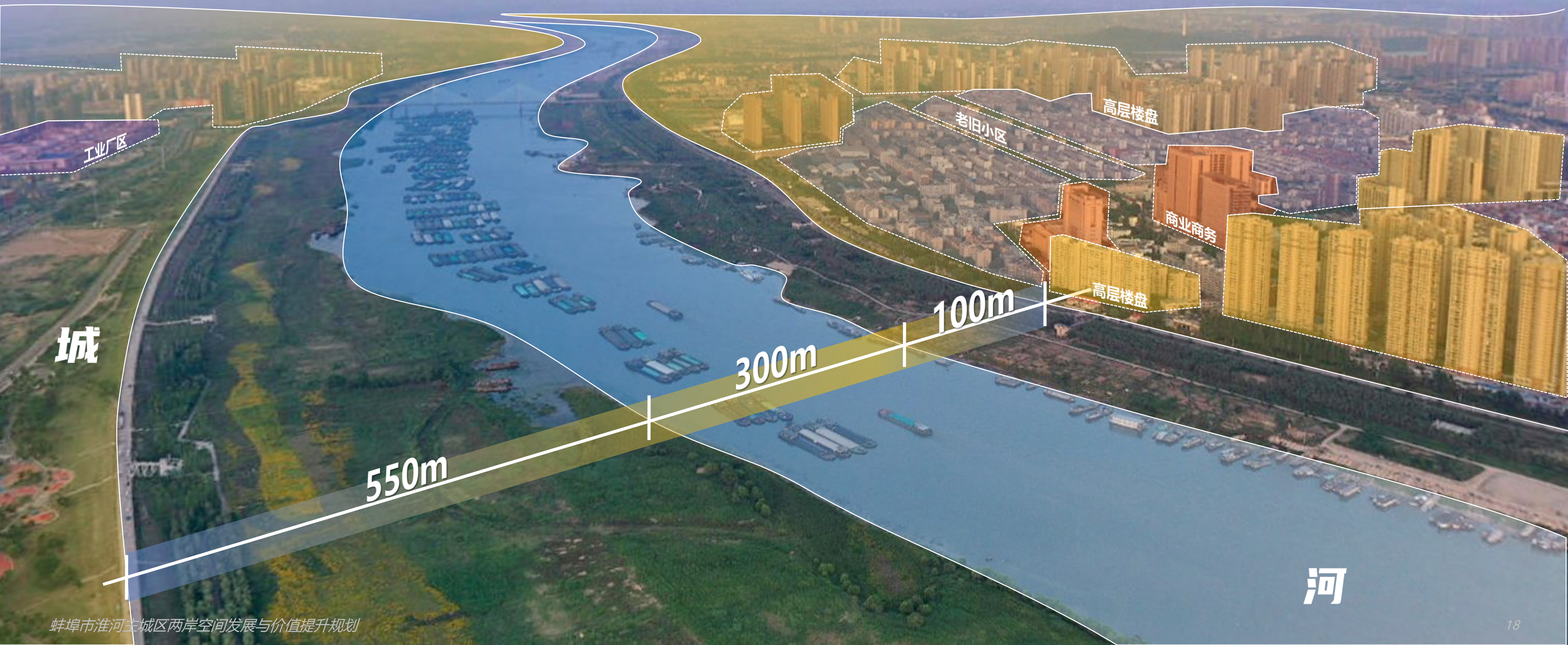
《蚌埠市总体城市设计》梳理城市空间特色：
九龙入淮河分南北，十山环城联吴楚



生态景观价值：宽阔延绵、自然舒展的城中河

平面形态自然舒展、平缓弯曲

河面宽度300-500米，堤岸宽度800-1000米



1.2 面临挑战

1、生态景观不美，两岸拥河发展的场景展现不足

有水留不住：枯水期水面骤减、航道受阻

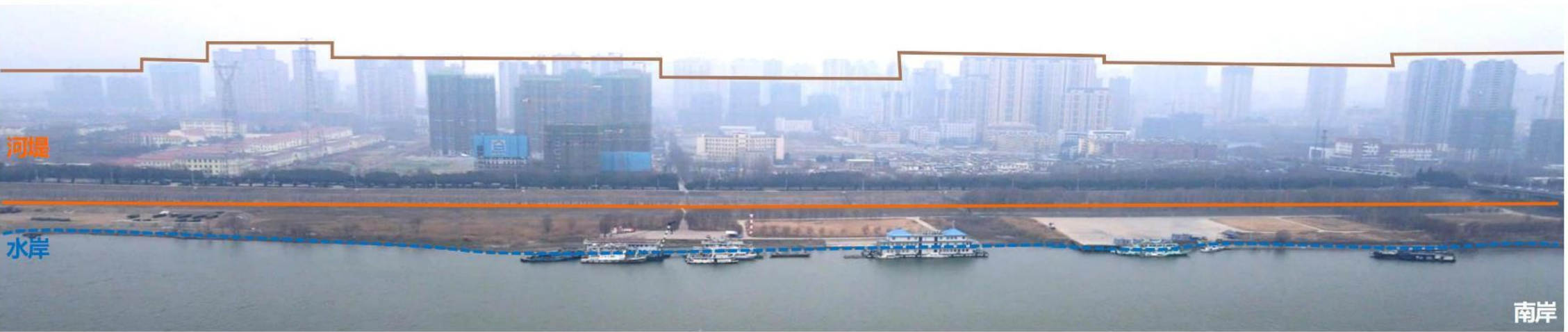
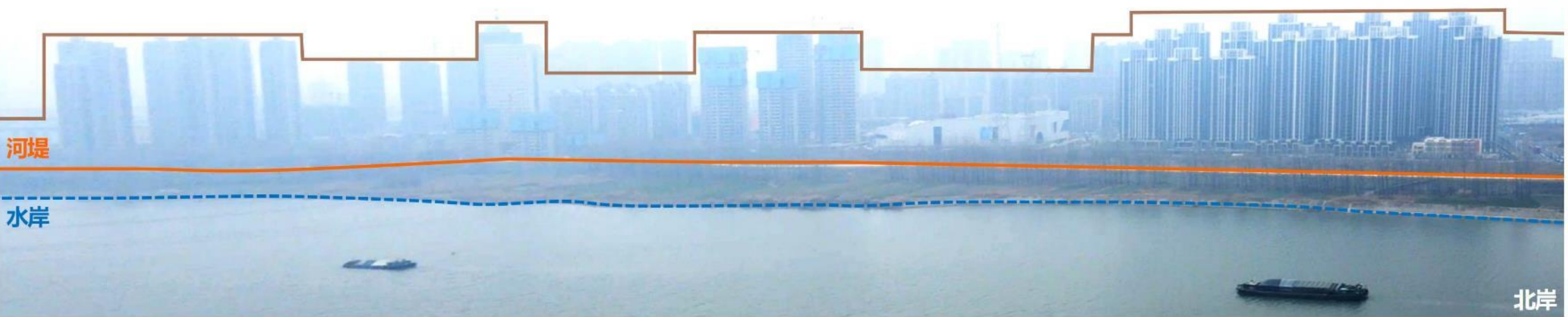
水资源时空分布不均

近水不亲水：垂河通道少，水的感知度弱

淮河堤岸高数米，八里沟等处近十米，阻隔活动通道，遮挡景观视线

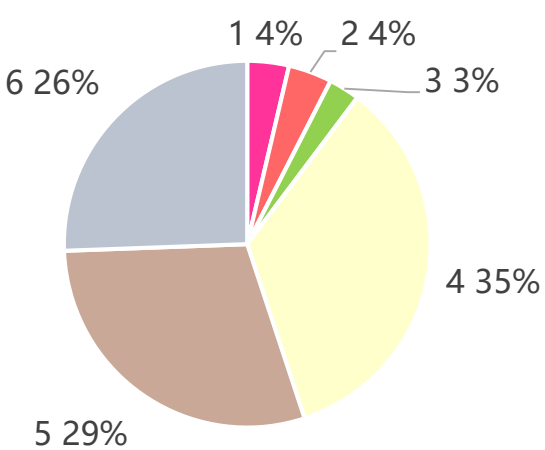
河边城不美：天际线待优化

高层板式住宅、城中村、工厂与货运码头等占据价值区段



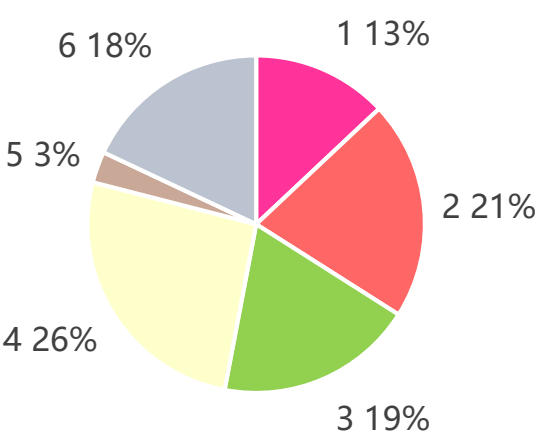
2、两岸功能不优，腹地空间开放程度较低

工业、居住占比高，公共空间占比低
现状建设用地21.8km²，规划实施率58%
工业、居住各占约三成，公共空间占比仅一成
产业6.4km²，居住7.6km²，公共（公服商服、绿地等） 2.2km²

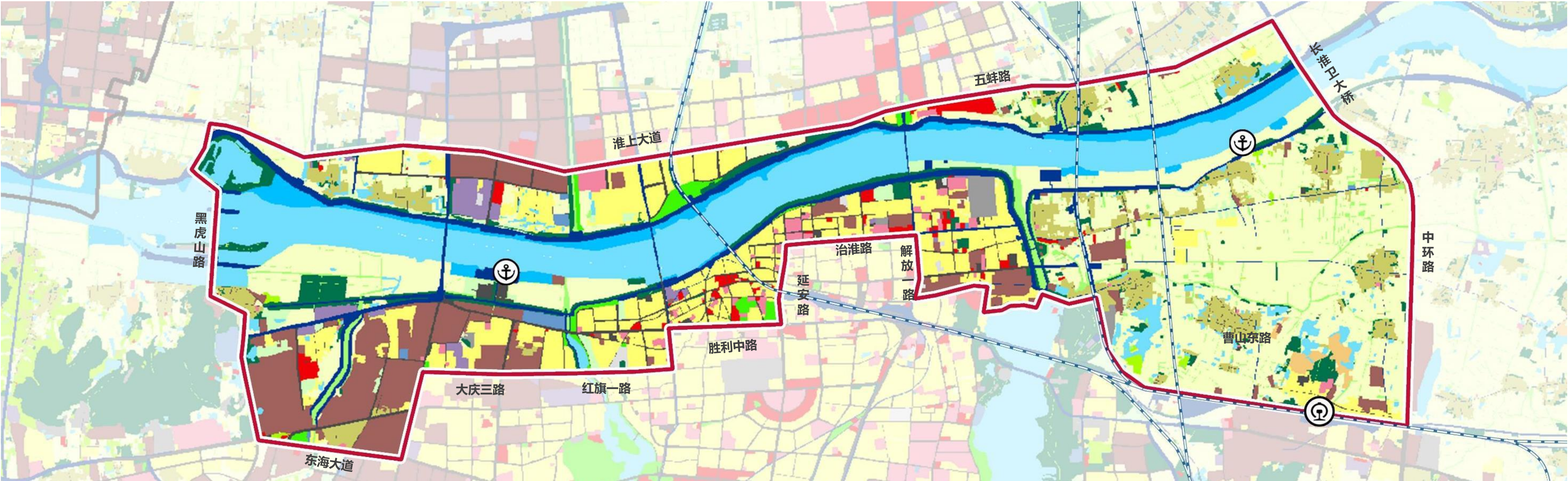


淮河两岸**10%**公共

VS



上海黄浦江**53%**公共



滨河未开发及低效闲置土地较多：总量约14.8km²

规划未开发用地：6.7km²，集中于长淮卫段和淮上工业园西侧

批供未利用：3.3km²，集中于东部

低效工业用地：4.8km²，集中于西部城区，退市进园后亟待明确功能



现有规划建设对场地基因重视不足

现状散落较大的坑塘有5处，规划考虑不足
规划75ha淮秀湖湖体较大，需要新开挖

淮秀湖**无现状水系基础，增加开挖造价，且不利于雨洪调蓄**

滨河岸线以工业为主，价值体现不足



黄泥山片塘
山顶塘，孤立山塘，汇流条件不佳



苏园片塘
连通鲍家沟、调蓄能力佳，现状富营养化



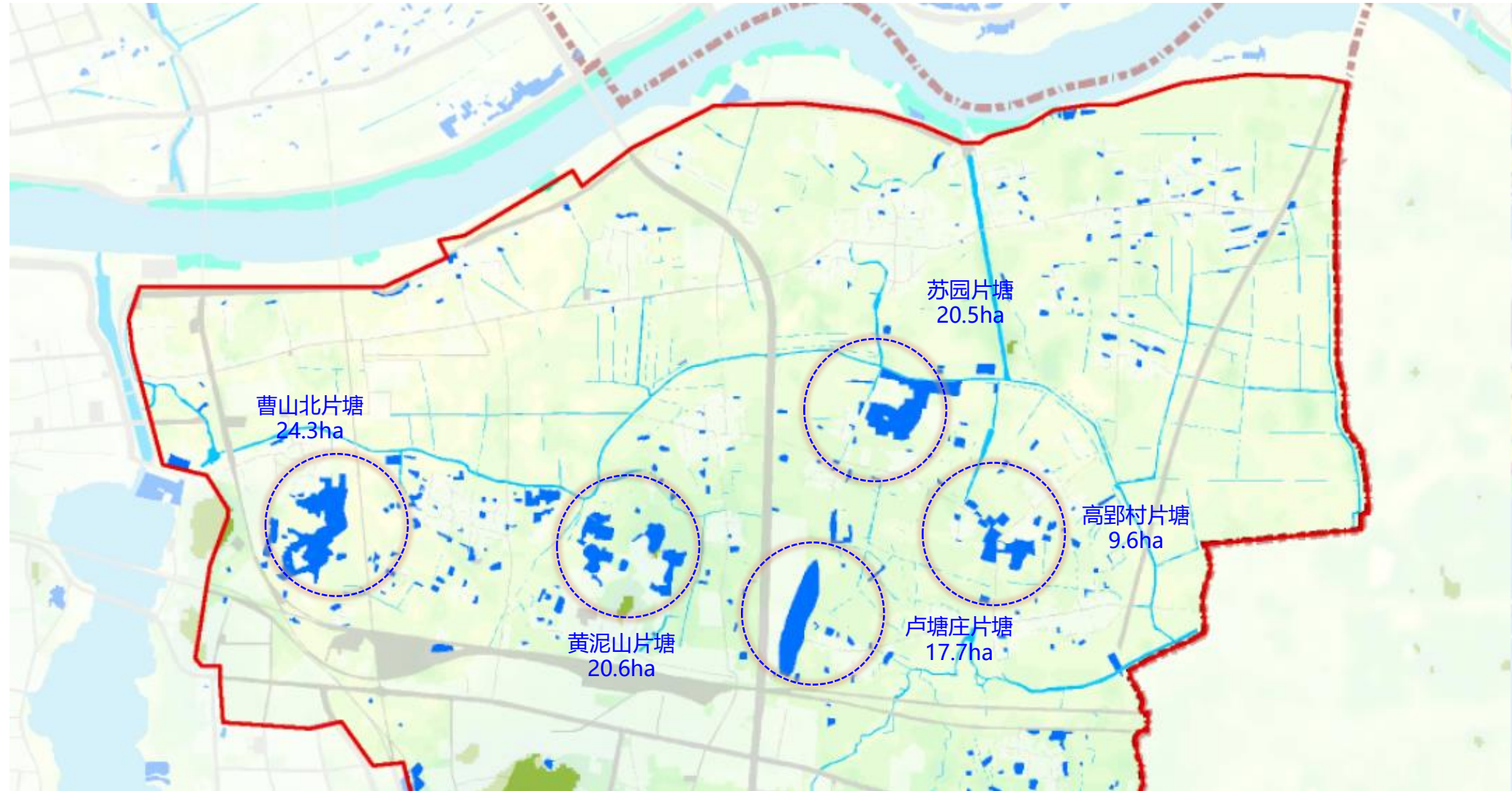
芦塘庄片塘
独立坑塘，调蓄能力佳



曹山北片塘
山脚坑塘，连通鲍家沟，调蓄能力佳



高郢村片塘
独立坑塘，调蓄能力佳



3、宜居品质不高，新时代滨水空间的价值未体现

腹地内常住人口约21万人，占市辖区人口的16%

沿河老旧住区的生活品质需改善：建筑密、风貌杂、公服弱、蓝绿少

城中村更新提升3.2km²：集中于西部工业区、龙子河口、淮上工业园

老旧小区更新提升1.5km²：集中于老城、龙子河口



沉默的淮河文化故事需要激活

文化资源尚未转化，缺少有广泛认知度的地域文化标志、品牌与形象

滨河贯通与跨河通道需要优化

滨河贯通不足

圈堤路为防汛应急道路

堤上路受防汛、桥梁限高、建设施工等制约
步行道、跑步道等慢行专用道体系未建立

跨河通道少：4座跨河公路桥间距3-6km



2 目标愿景

GOALS & VISIONS

2.1 总体要求

2.2 案例经验

2.3 功能定位

2.1 落实新阶段滨水地区发展的总体要求

习近平总书记多地考察滨水地区，强调水安全与水环境、还江河于民

《淮河生态经济带发展规划》

三带一区

流域生态文明建设示范带

特色产业创新发展带

新型城镇化示范带

中东部合作发展先行区

实施行动

建设生态大走廊：林业增绿增效行动

建设淮河水道：提升蚌埠淮河航运枢纽功能

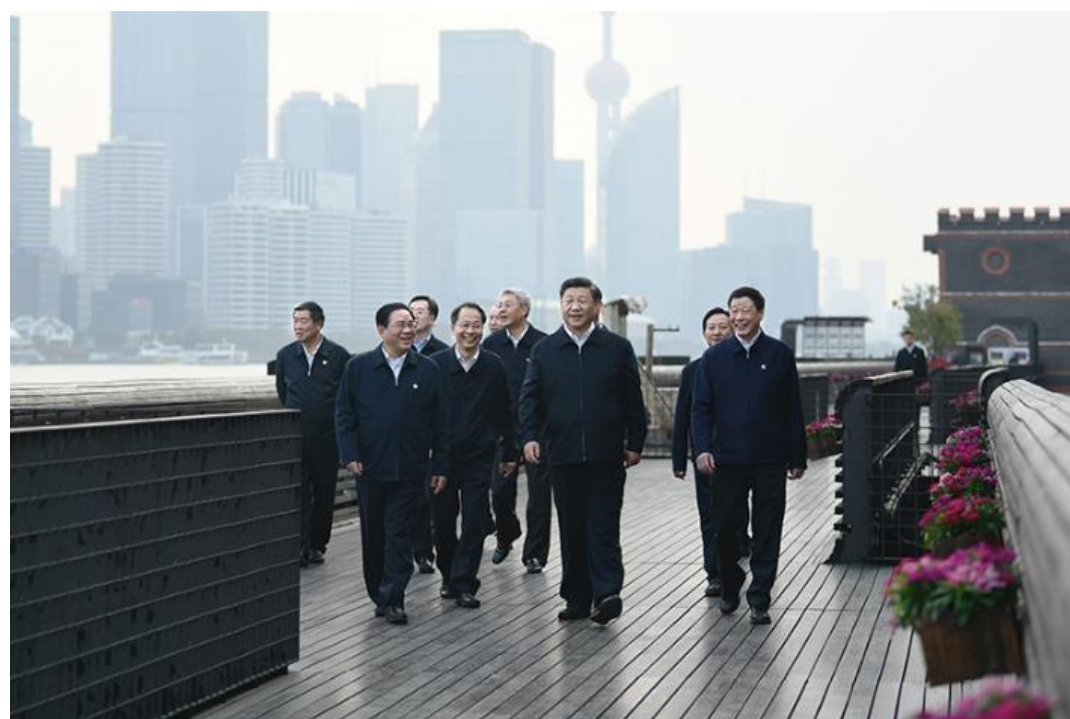
建设开放平台：内河港二类口岸、临港经济

繁荣文化产业：大禹国家级文化产业示范园



2020.8@安徽王家坝闸

要把治理淮河的经验总结好，认真谋划“十四五”时期淮河治理方案。



2019.11@上海杨浦滨江

肯定科学改造滨江空间、打造群众公共休闲活动场所的做法，指出**城市是人民的城市，人民城市为人民。**

2.2 借鉴长三角城市滨水空间的营建经验

(1) 杭州钱塘江：两岸联动、拥江发展，世界级的生态环境和人文底蕴

三大战略

流域治理为手段，加强**上下统筹、两岸协同、彰显特色**

六项行动

强调落地，以**可实施的行动和项目**指引滨水保护与开发

流域统筹 • 统一保护力度：市域统筹标准、流域协同治理 • 统筹产业发展：引导传统产业转型、培育新兴特色产业 • 统筹设施建设：发展“三慢”交通，建设沿江“四快”	两岸协同 三类滨江风貌 • 中心城市段天际线治理、特色城镇段风貌分类提升、山水田园段村落特色培育 让滨江可亲近 • 提升可达性，植入活动场所	特色彰显 • 添场景显人文 • 添事件比西湖 • 添线索串各点
控 3类刚性管控 • 控红线 • 控岸线 • 控层高	治 4类生态修复 • 治山体 • 治内河 • 治湿地 • 治沙洲岛	修 3类城市修补 • 修码头 • 修绿道 • 修设施
建 2+5示范片区 • 市区2个 • 桐庐1个 • 建德2个 • 淳安2个	调 3个产业转型示范区 • 建德高新园 • 富阳江南新区 • 大江东产业集聚区	优 3大文化场景 • 西湖与钱塘江联通 • 富春山居场景意象营建 • “黄金三江口”文化交汇

(2) 苏州河：还江河于民，城市宜居生活典型示范区

更休闲体验：42公里中心城区全线贯通

差异化亲水方式

更活力多元：4-5公里一处活动吸引点

文化创意、商业服务、科研教育等

更精致内涵：4个文化集聚区，22个观景点

人民城市人民建、人民城市为人民

——2019年11月，习近平总书记考察上海期间首次提出



(3) 黄浦江：分段分期，滨江休闲-文化点亮-整体提升

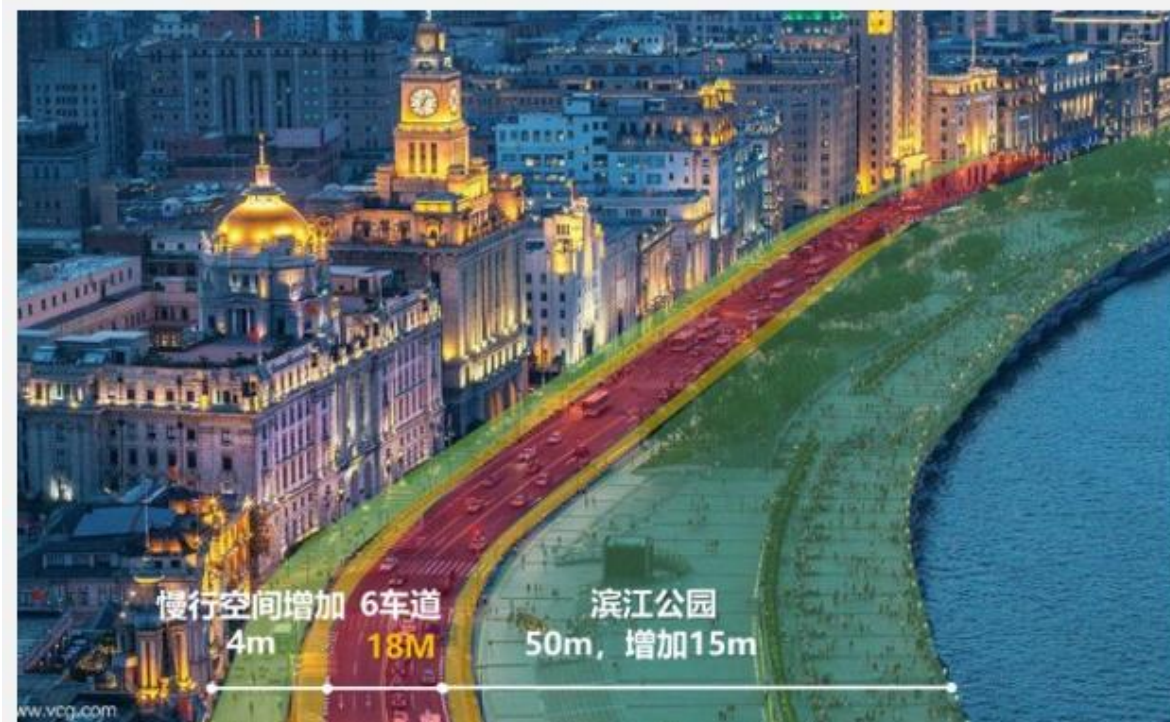
统分结合： 市级统筹、 区级实施

开发平衡： 纵向联动、 分步开发

100m做景观，1公里做价值，三年100亿政府投资

滨江1.0：外滩（2008）

- 第一界面：**滨江休闲带改造**
改造前11车道，35米宽
改造后增加15米滨江步行带



滨江2.0：徐汇滨江（2014）

- 第一界面：**文化先导的新滨江空间**
- 腹地功能：社区、商业复合功能地综合开发



滨江3.0：陆家嘴金融城（2018）

- 第一界面：城市阳台、开放滨江
- 第二界面：文化地标、集聚人气
- 第三界面：商业开发、提升价值



2.3 发展愿景

面向未来，我们希望在做好淮河生态安全和景观提升的基础上，
将两岸空间定位为：

展现淮河靓丽风景、现代风貌、人文风情的
城市会客厅

打造：

绿色安全的
风景带

双向拥河的
功能带

宜居宜业的
城镇带

问题+目标，制定三大分类策略

淮河价值

文脉象征

家园归属

经济引擎

城市骨架

问题挑战

生态景观不美
有水留不住、近水不亲水

两岸功能不优
公共空间低、闲置空间多

宜居品质不高
服务不全、文化不显、交通不畅

功能定位

绿色安全的
风景带

双向拥河的
功能带

宜居宜业的
城镇带

分类策略

做美滨江

做优功能

做实民生

3 分类策略

SYSTEM STRATEGIES

- 3.1 做美滨江：绿色安全的风景带
- 3.2 做优功能：双向拥河的经济带
- 3.3 做实民生：宜居宜业的城镇带

3.1 做美滨江：绿色安全的风景带

1、营造风景中的活力河滩

淹没区：航道疏浚，清淤设闸，保障枯水期船只通行

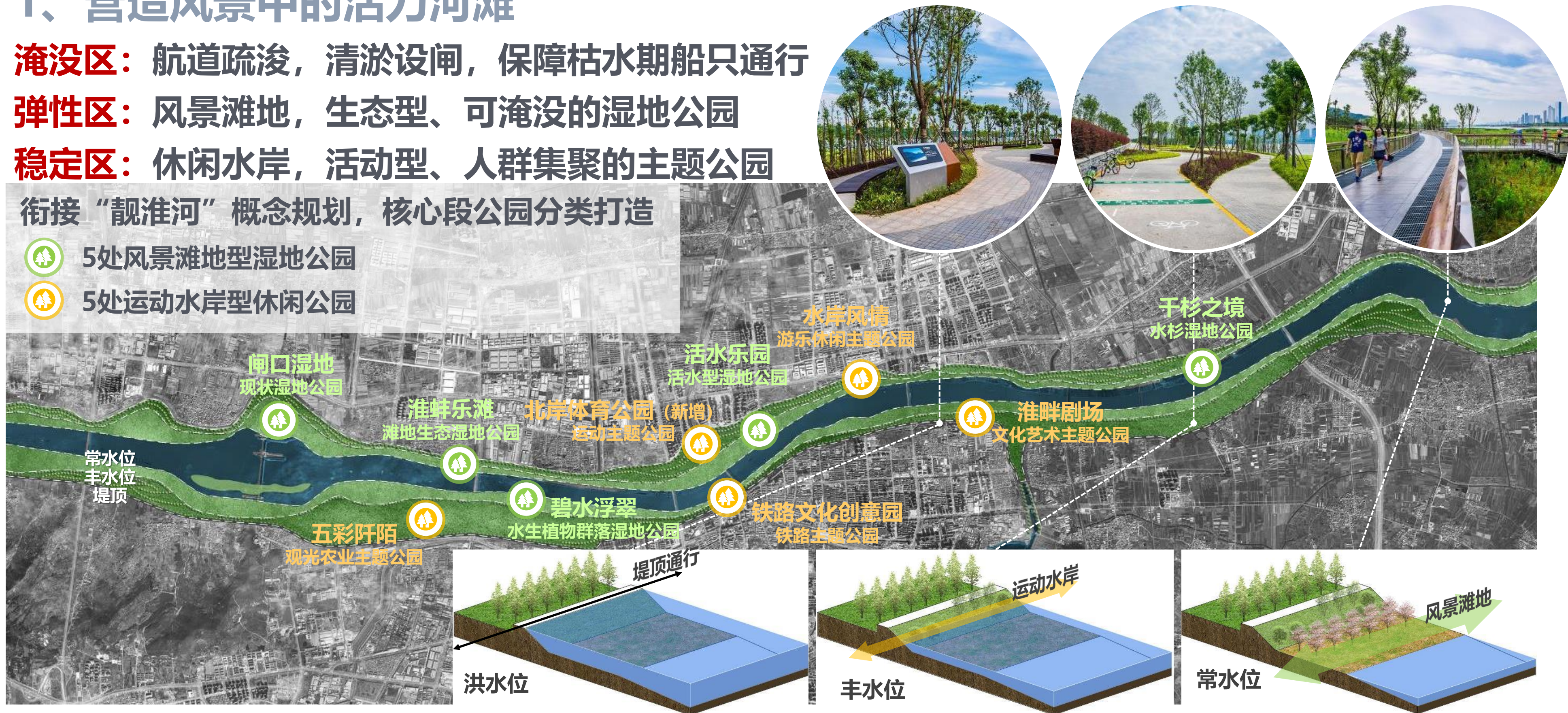
弹性区：风景滩地，生态型、可淹没的湿地公园

稳定区：休闲水岸，活动型、人群集聚的主题公园

衔接“靓淮河”概念规划，核心段公园分类打造

5处风景滩地型湿地公园

5处运动水岸型休闲公园



2、建设可亲水的柔性堤岸

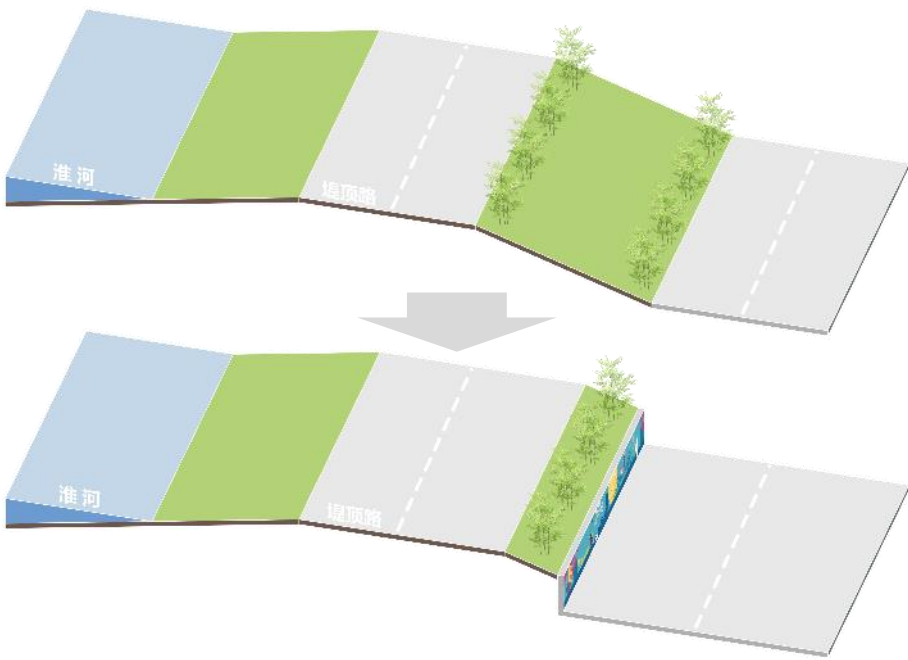
三种断面改造形式，化解硬隔离，将城市引向水边

景观挡墙

适用于局限空间
断面作垂直处理

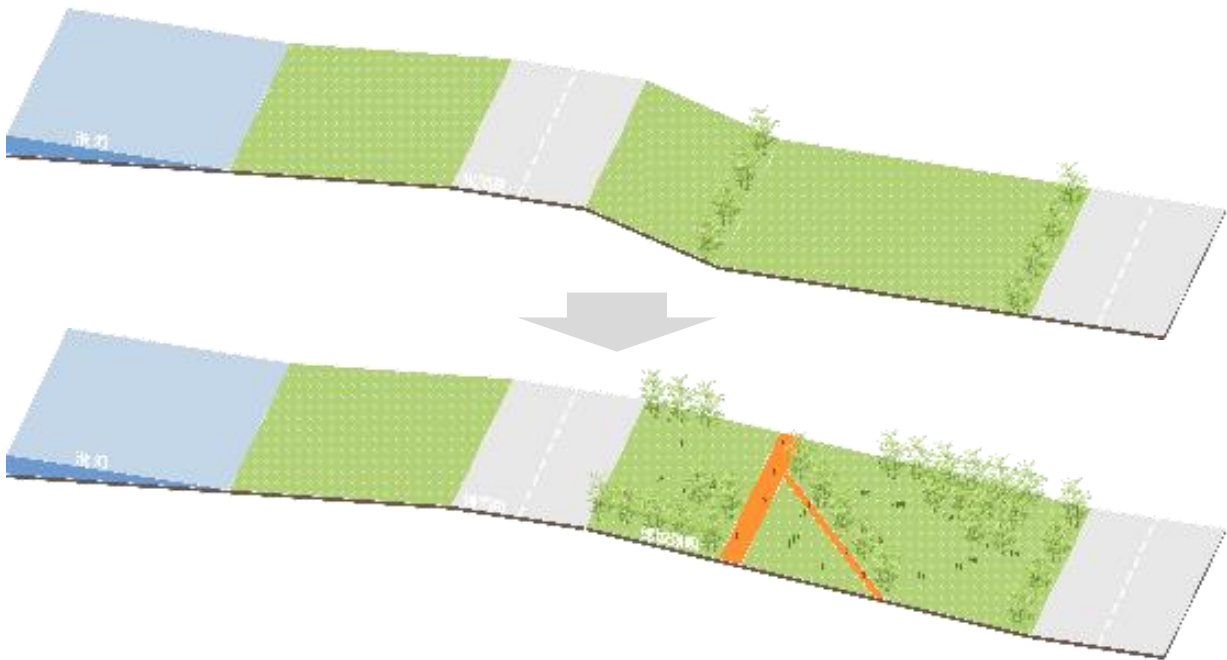
现状

规划



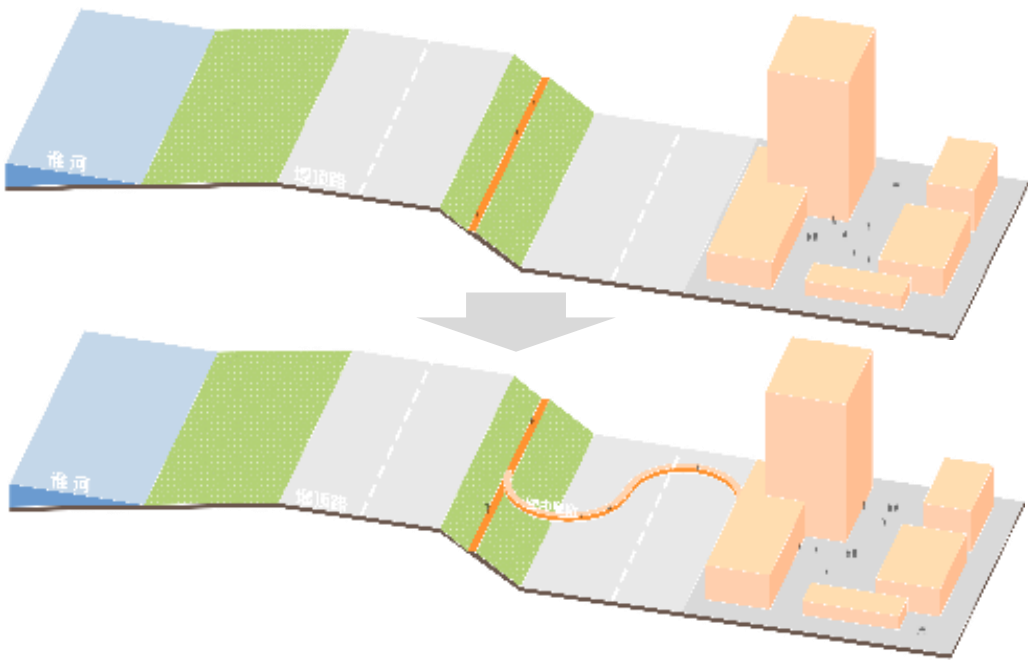
堤内台地

适用于缓坡
增加活动空间



空中连廊

适用于商业临街
丰富空间体验



40公里柔性堤岸全线贯通

近郊段台地缓坡弱化高差

核心段加密出入口并强化标识：100-200m一处

重要节点建筑立体打造：1处改造、1处更新、3处新建



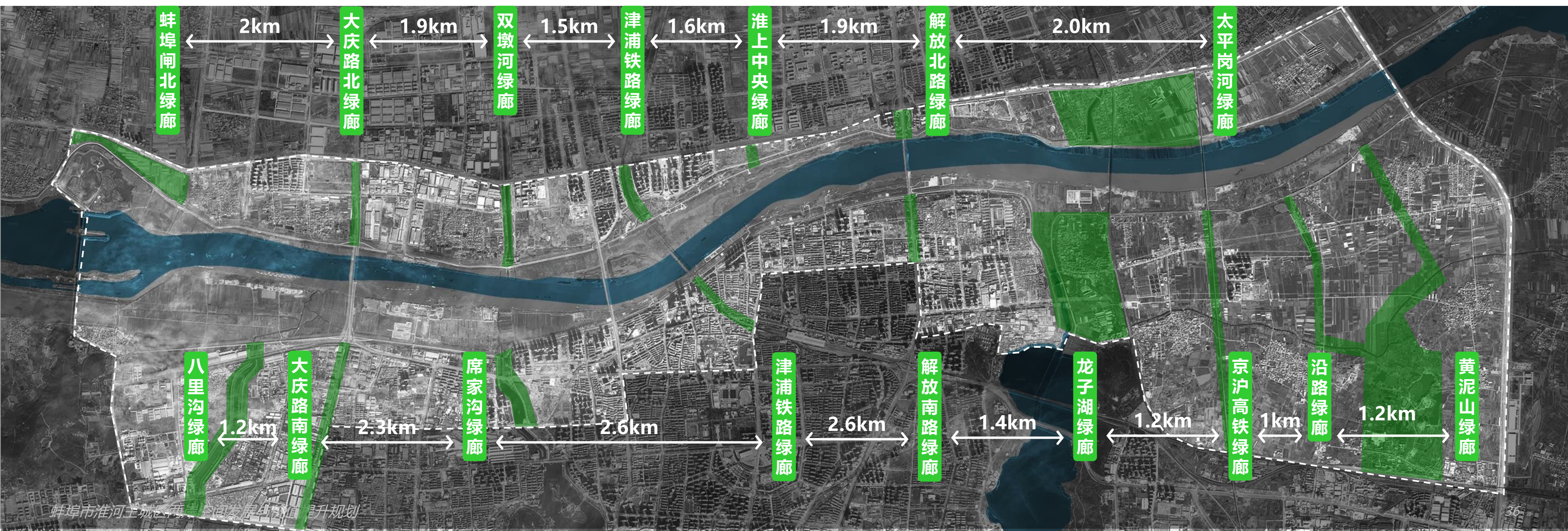
3、塑造城河关系的标杆典范：“三度”管控

(1) 垂河绿廊控密度：1.5-2公里增设一条绿廊

加密连通山水的垂河绿廊，让风景渗透到城市，宽度一般不小于80米

南岸老城区用地条件相对局限，放宽至每2.5公里左右一条

结合淮河支流滨水绿地、城市主干道防护绿带等，已建区域可结合实际适当放宽绿廊宽度要求，但不宜小于30米



依托主要绿廊，塑造山水城市的公园绿环

城市项链：一山一河一湖

让水活起来

淮河连通次级水网和毛细水网

让绿串起来

一山一河一湖串联**城市十景**



宝兴记忆



天桥晨光



淮畔风光



曹山毓秀



张公塔影



张公湖光



龙湖洒金



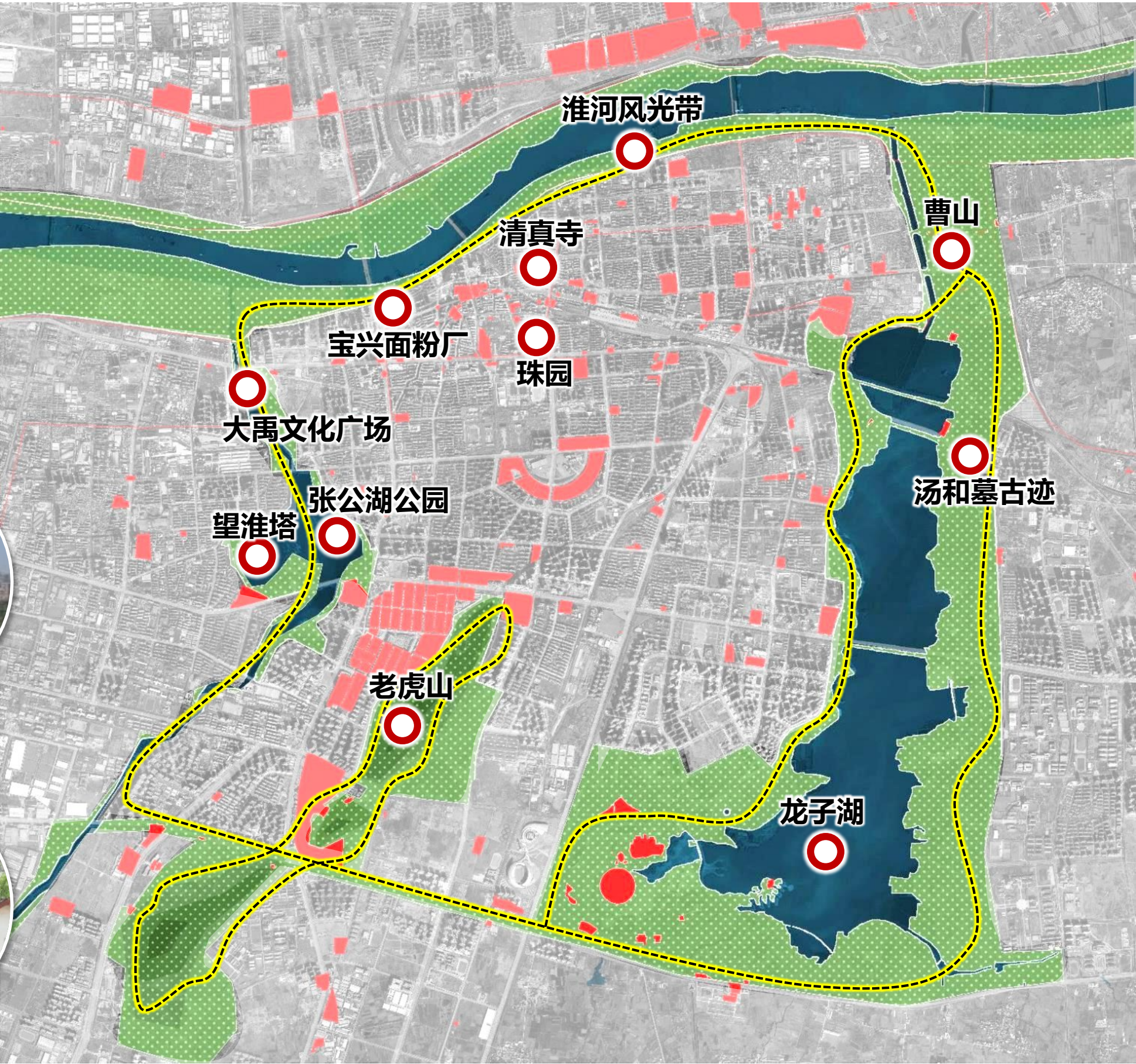
珠园秋色



虎山踏绿



汤和古墓



加密各层级绿道建设：不低于1公里/平方公里

4条骨干绿道：依托堤顶路、迎水坡

12条次干绿道：依托支流滨水道路

15条滨水慢环：依托其他城市支路，18个滨水慢环，满足90%居民步行5分钟到达绿道



(2) 滨河空间控宽度：新老城区分类施策

堤岸至建筑界面间预留活动空间

- 老城区：通过更新改造等方式，预留滨河宽度 $\geq 50\text{m}$
- 新城区：通过环境提升改善空间品质，滨河宽度 $\geq 80\text{m}$
- 新建地区：通过规划管控和设计指引，预留滨河宽度 $\geq 100\text{m}$

上海——

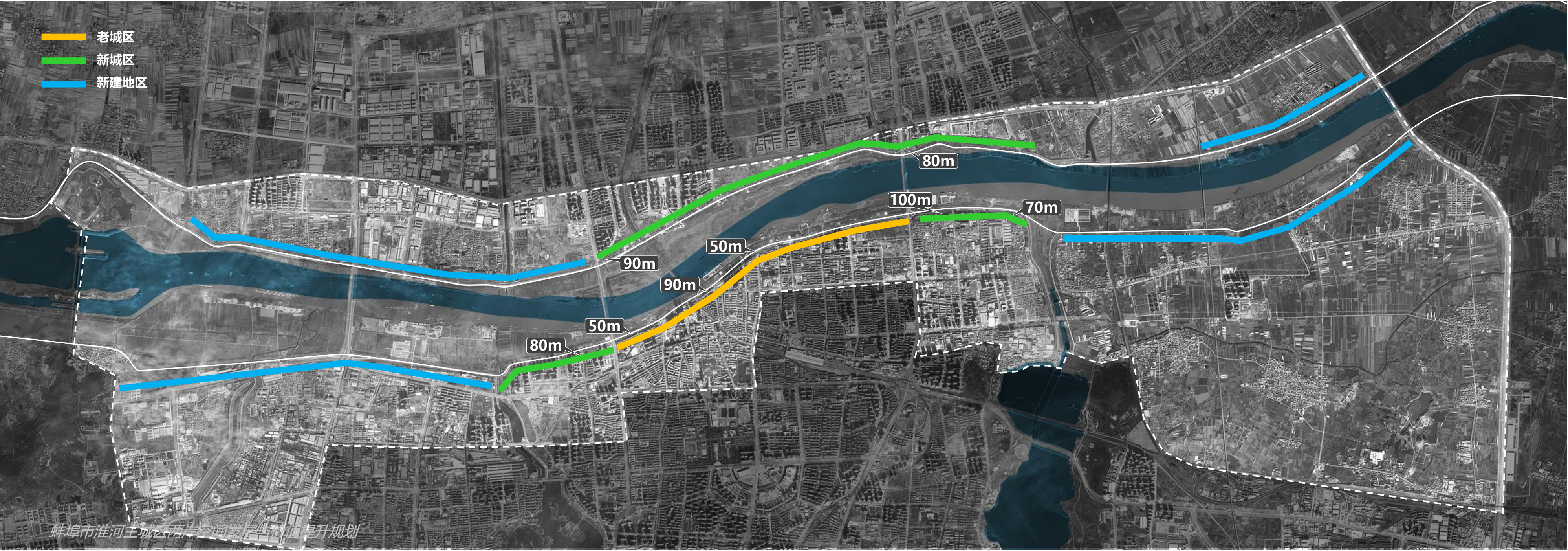
黄浦江外滩段：滨水至建设用地 宽度最窄处约80m

黄浦江老码头段：滨水至建设用地 宽度最窄处约40m

黄浦江北外滩段：滨水至建设用地 宽度最窄处约60m

杭州——

钱塘江钱江新城段：滨水至建设用地 宽度约80-120m



(3) 临河建筑控高度：基准高度、标识高度“双控”

区分基准高度、标识高度两类建筑，分类控制高度、比例

基准高度：街区中占地70%以上建筑的平均高度

标识高度：基准高度片区中最高建筑物

- 基准限高区域新建建筑不超过现基准
- 标识高度区域新建建筑应在高度、形态上形成地标



3.2 做优功能：双向拥河的功能带

总体格局：一带、三廊、六段、多点

一带：淮河风光带

三廊：八里沟风景廊道、张公湖风景廊道、龙子湖风景廊道

六段：西部城区、老城更新、龙子河口、长淮卫、淮上中心、淮上园区

多点：公共中心节点、开放空间节点

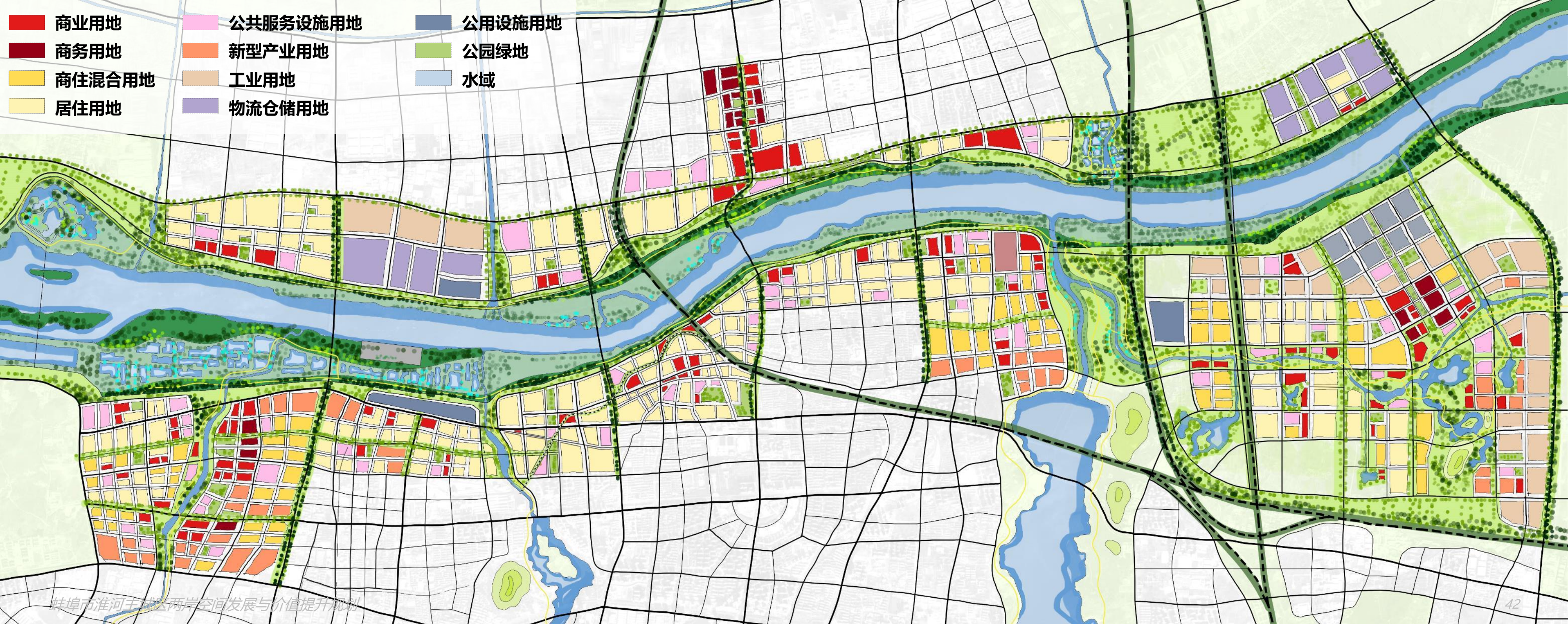
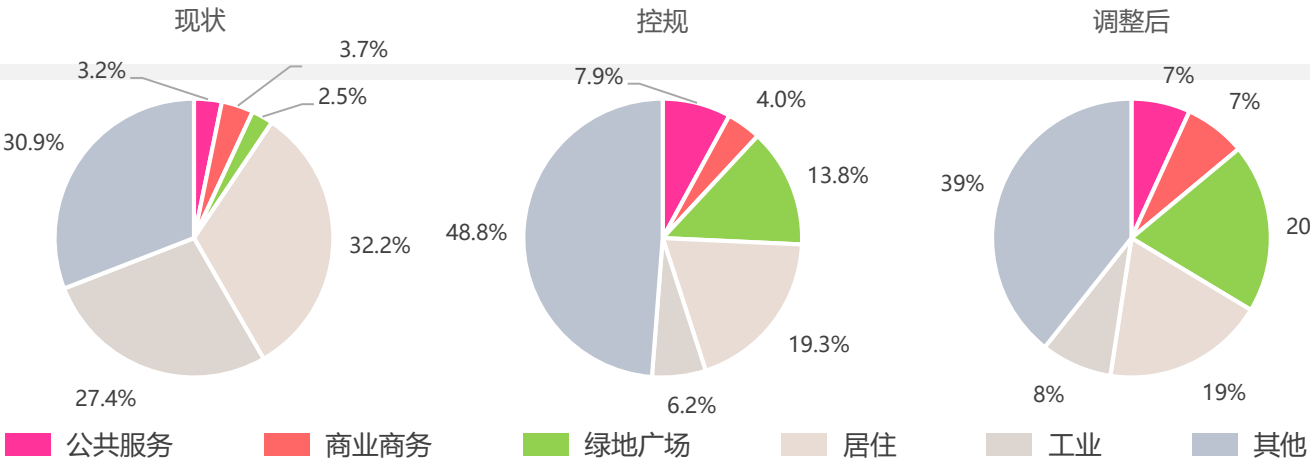
“六段”划分

- 用地条件
- 功能导向
- 实施主体



优化用地结构

公共功能占比提升：现状9%、控规26%、方案33%
居住总量持平、工业有限布局



3.3 做实民生：宜居宜业的城镇带

1、织补社区服务

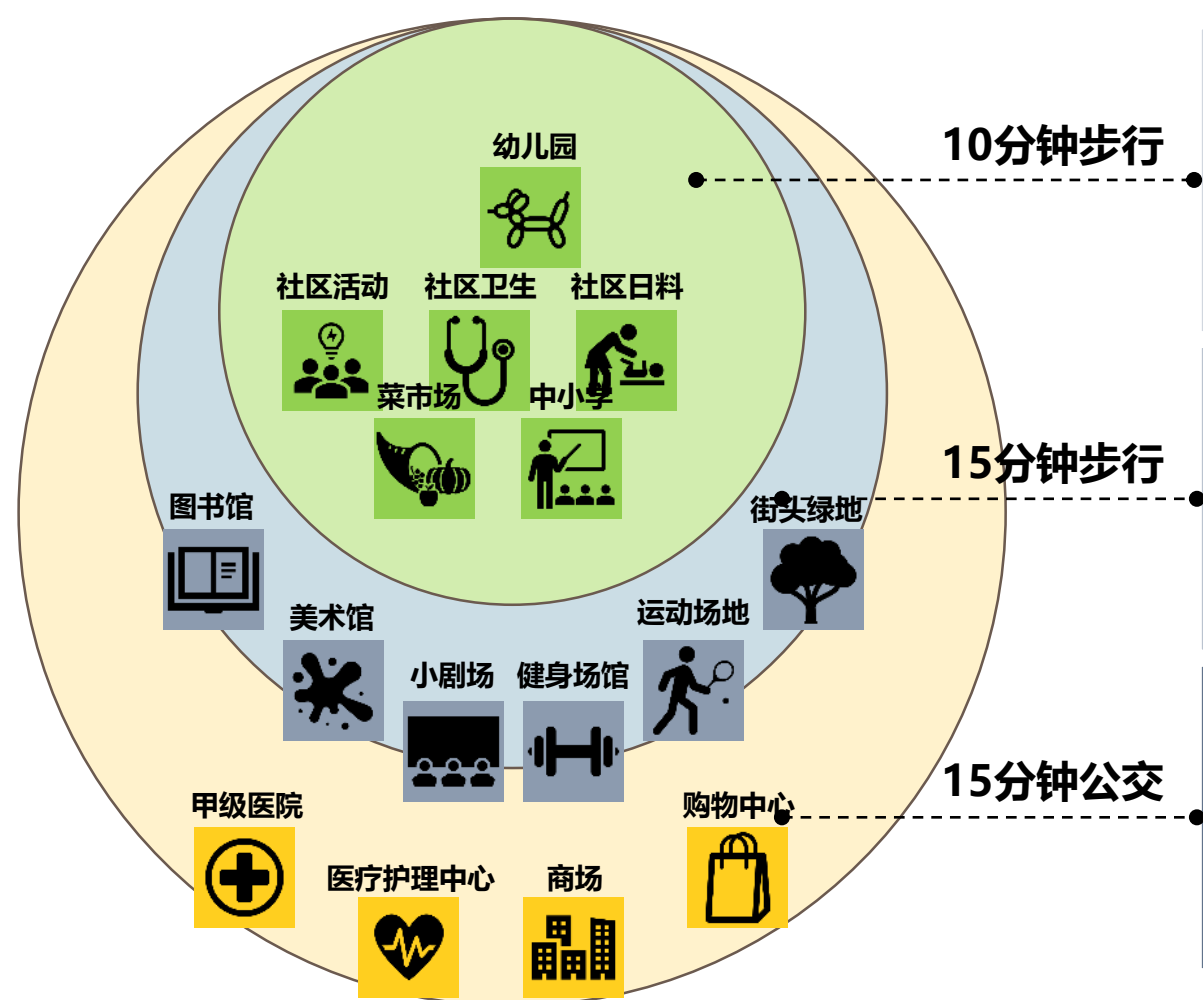
构建保障、提升、品质三级生活圈

对标住建部完整居住社区建设标准、上海15分钟社区生活圈规划导则，补齐设施短板

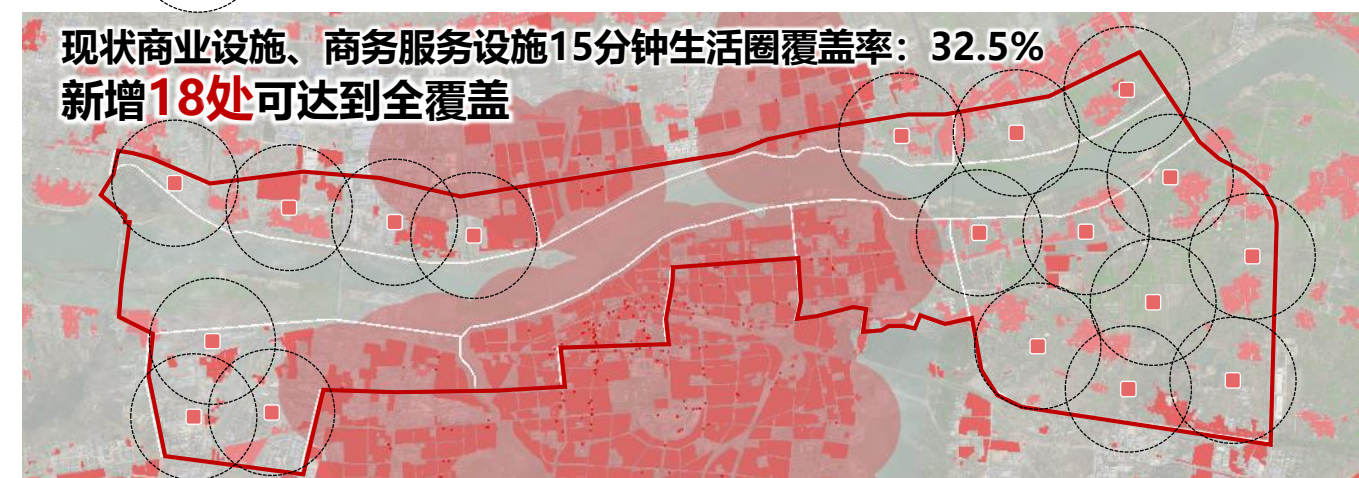
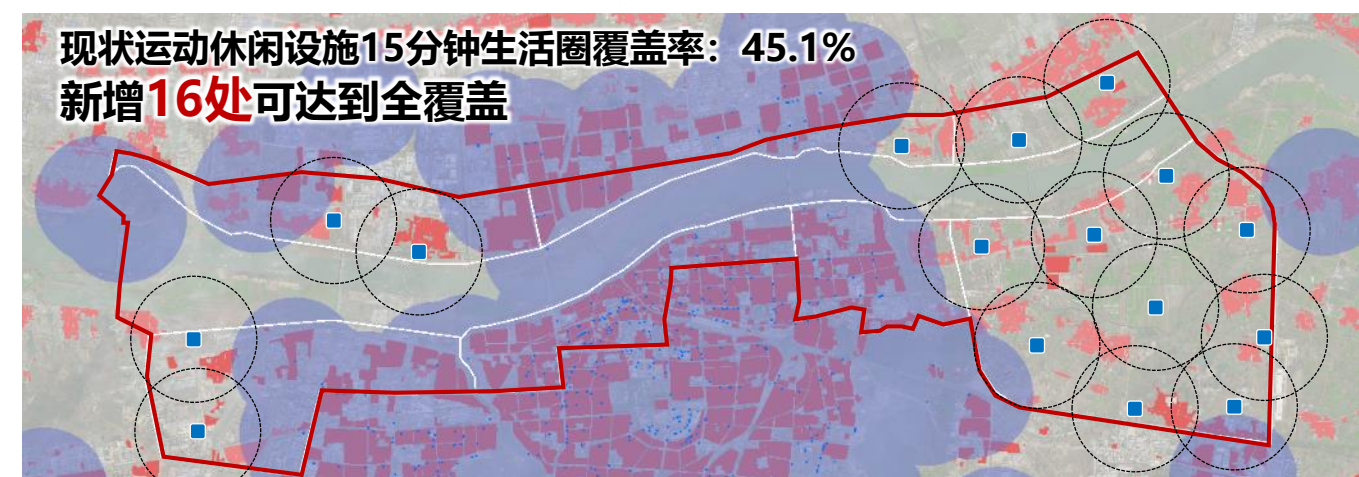
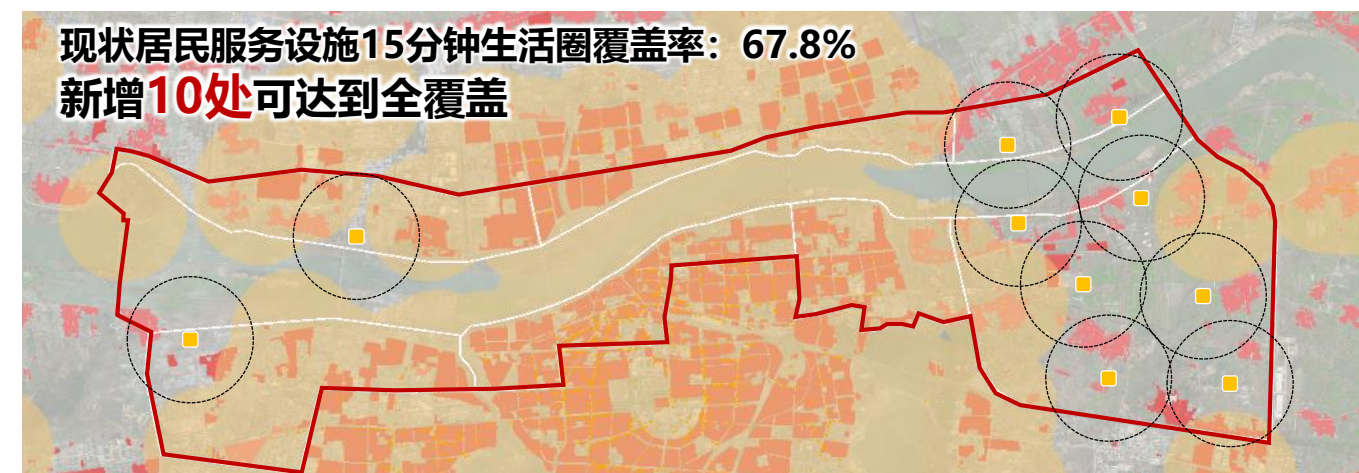
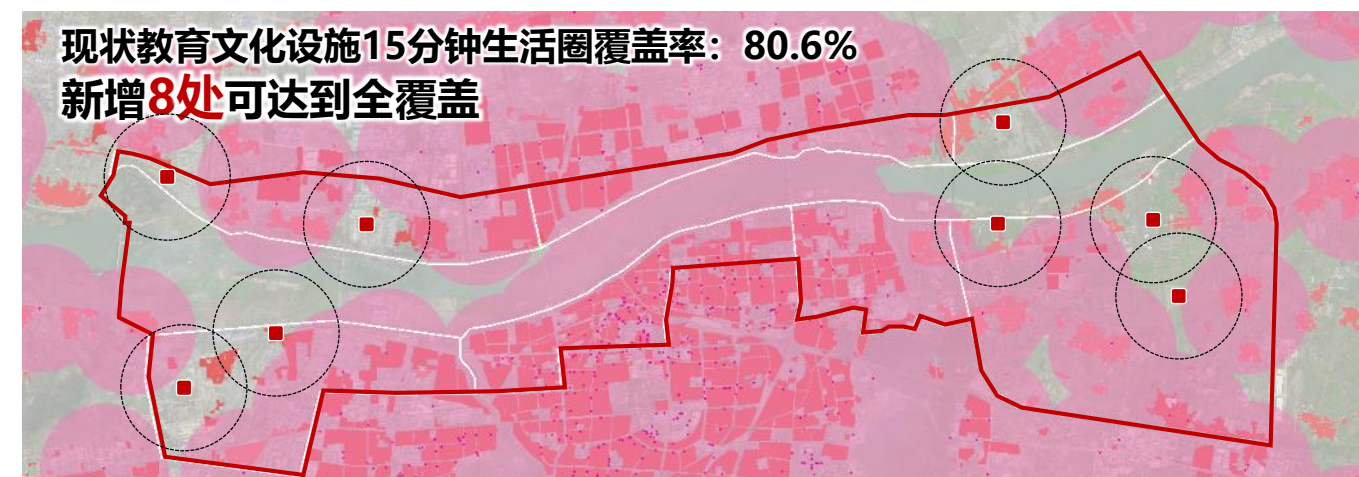
保障级： 5-10分钟步行半径，社区基本公共服务

提升级： 15分钟步行半径，文化体育休闲设施

品质级： 15分钟公交半径，高等级商业、医疗



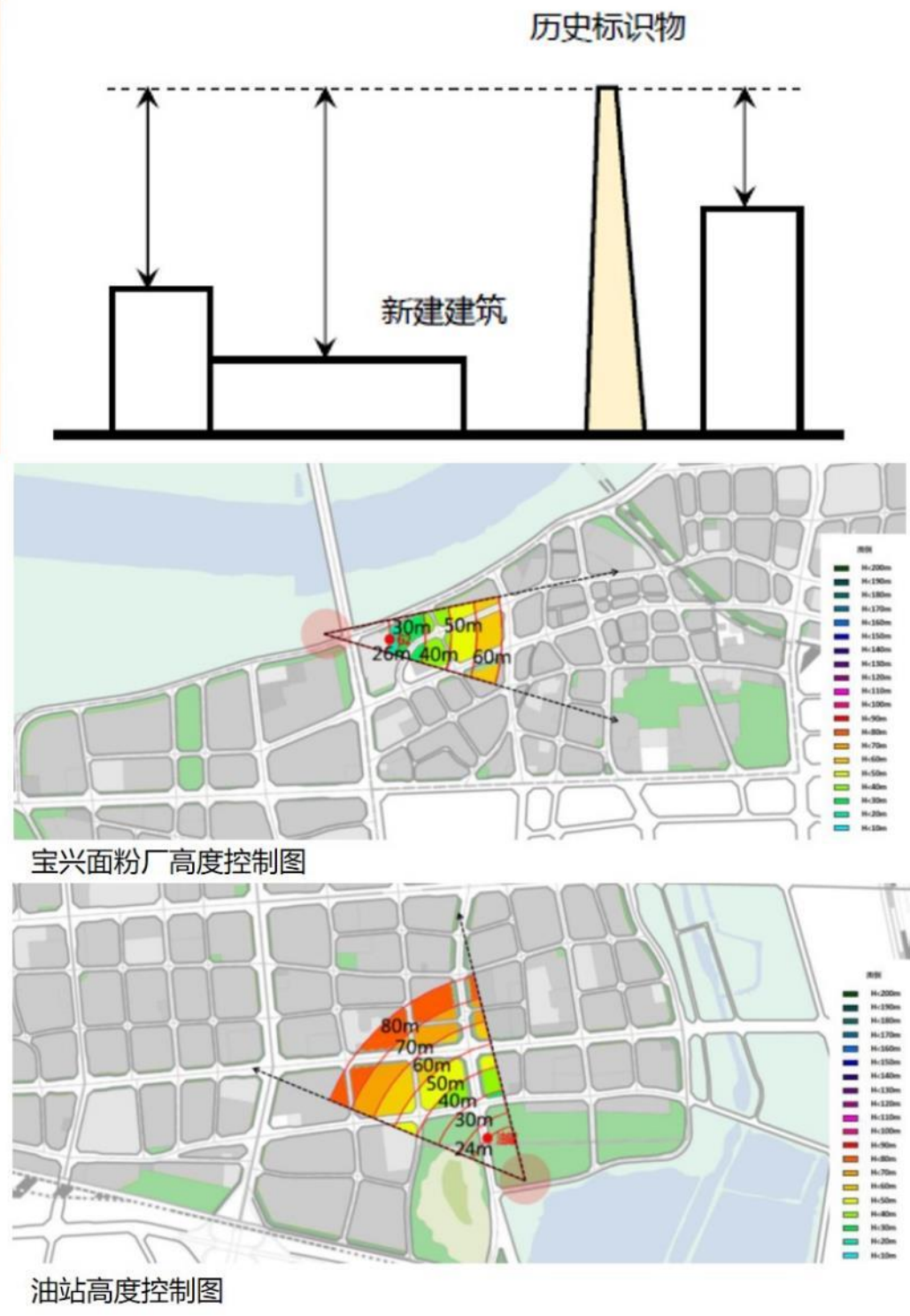
保障设施	社区活动中心、社区卫生中心、社区日料中心、菜场、基础教育设施（幼儿园、小学、初中） 5-10分钟步行（300-500m）
提升设施	文化设施（图书馆、美术馆、小剧场等）、健身设施（健身场馆、运动场地）、街头绿地（街角公园、儿童活动场地等） 15分钟步行（800-1000m）
品质设施	医疗设施（甲级医院、医疗护理中心等）、商业设施（城市级商业中心） 15分钟公交（8km）



2、丰富文化体验

1片老城街巷保护区：延续传统街巷记忆

4片历史街区：保护重要历史建筑背景空间，控制整体空间尺度



3、提升交通链接

沿河快速联系：“靓淮河”工程打通滨河大道受限节点

垂河路网加密：延伸中心段4条道路至滨河大道

现状垂河通道间距0.5-1km，现有规划垂河通道间距400-600m

中心段：降低道路等级，增加道路密度，垂河通道间距**200-400m**

东西段：建设方案保证垂河路网间距**300-500m**

优化跨河通道：扩建解放路桥，新增延安路桥、司马庄路桥



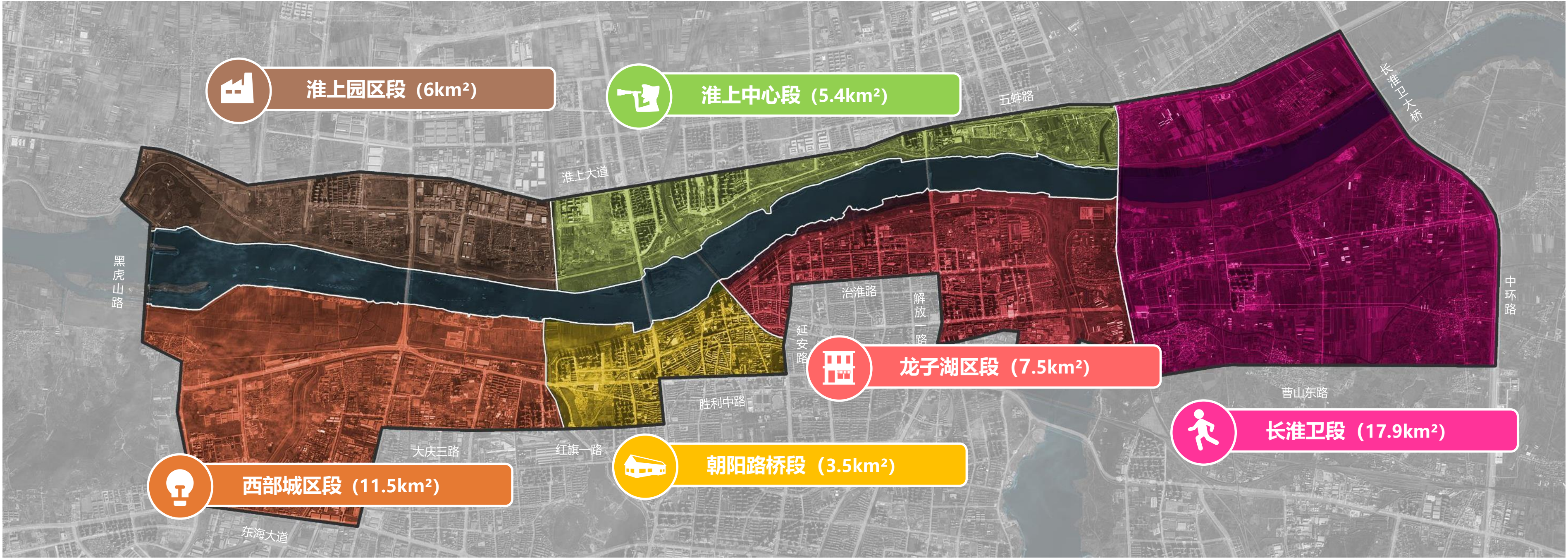
4 分段指引

SECTION GUIDANCE

- 4.1 西部城区段（禹会）
- 4.2 古埠新街段（蚌山-禹会）
- 4.3 龙子湖区段（龙子湖）
- 4.4 长淮卫段（经开区-淮上）
- 4.5 淮上中心段（淮上）
- 4.6 淮上园区段（淮上）

六大分段

基于用地条件：待建设白地、转型更新、现状提升用地比例
契合功能导向：东枢纽产城、中活力老城、西产业创新
统筹实施主体：参考行政界线，利于管理建设



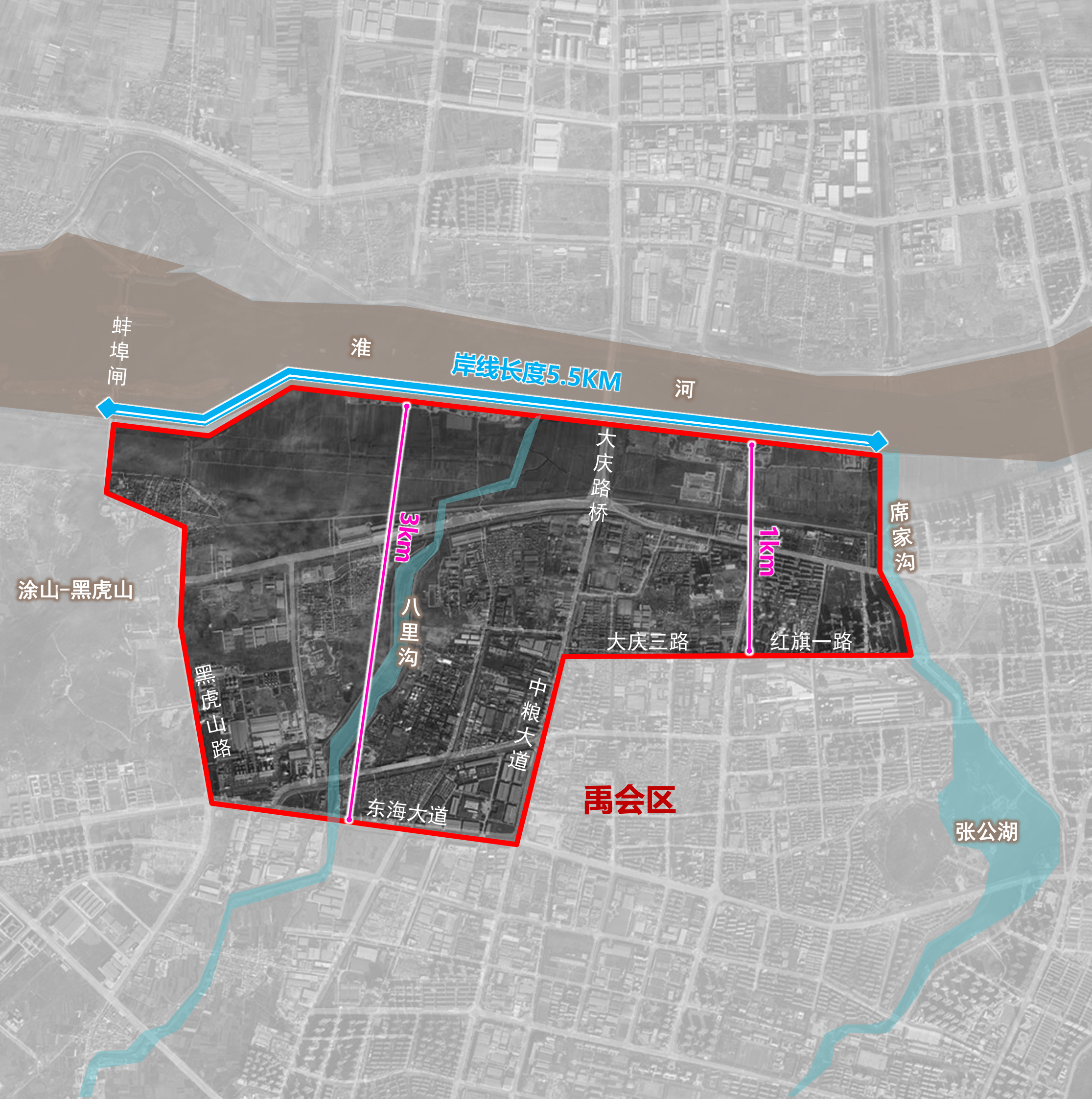
01 西部城区段

岸线长度：5.5公里

腹地宽度：1-3公里

行政范围：禹会区

起止点：西至蚌埠闸，东至席家沟



用地条件：待置换工业用地为主

三调现状7km²

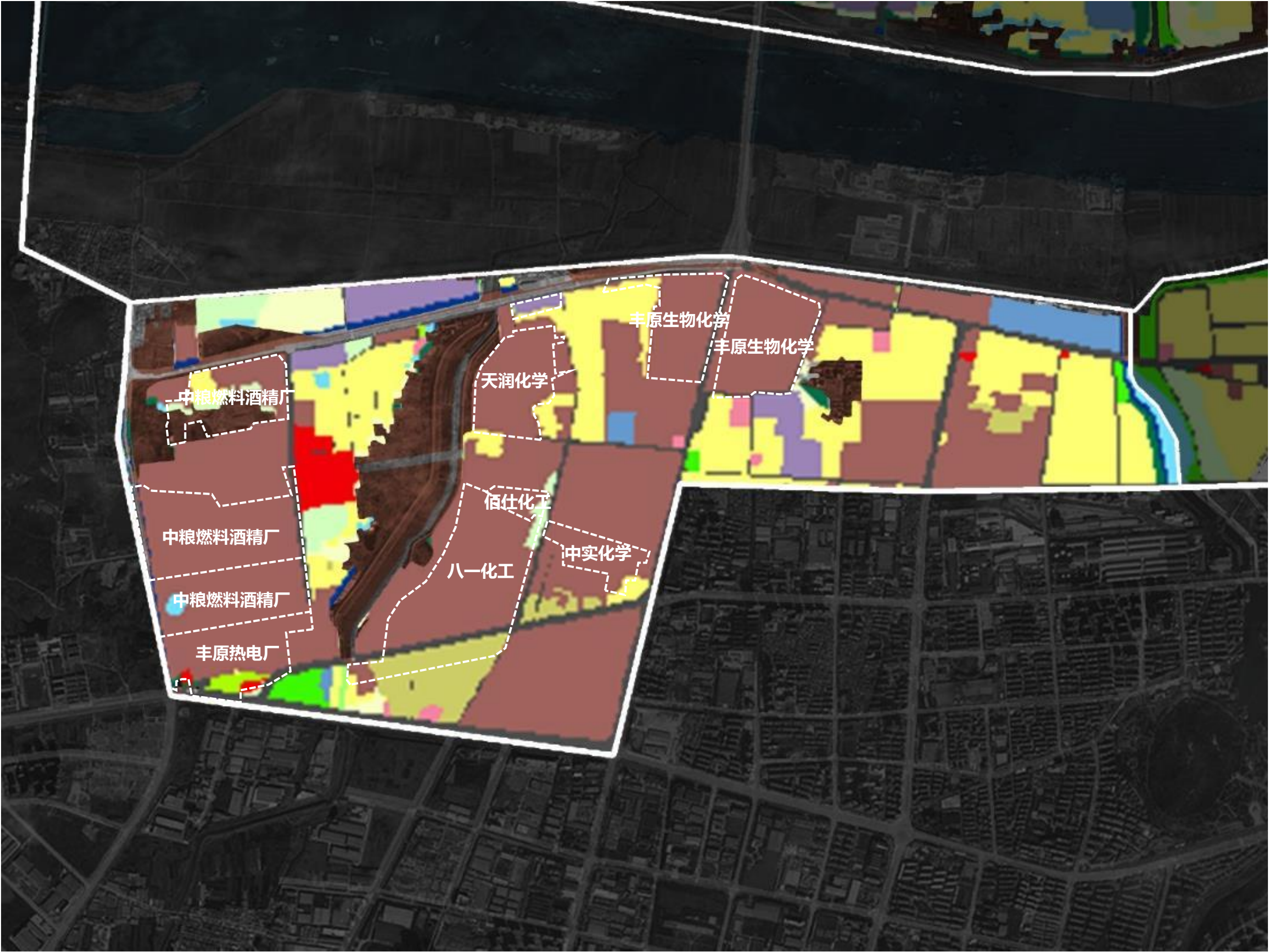
未开发空间0.51km²

工业污染限制后续开发

可能重度污染：生态修复

可能中度污染：修复后限制开发

类型		面积 (km ²)
现状建设用地	公共	0.12
	居住	1.34
	工业	3.97
	其他	1.57
	合计	7.00
批供		0.19
未开发		0.51



核心问题：风景、创新高价值地区，现状空间利用差

风景区位好，有自贸区创新平台基础

西邻省级风景名胜区，黑虎山、淮河、八里河、席家沟
安徽自贸区蚌埠片区，定位为皖北科技创新和开放发展
引领区，发展战略新兴产业和现代服务业



现状利用差，退市进园带来更新机遇

现状空间利用以**旧厂房**和**城中村**为主
中粮生化、丰原集团、八一化工、天润化工等**企业退市进园**
土壤环境需要长时间治理，需要做好近远期的效益平衡



目标关键词：生态创新城
生态绿色 · 创新引领 · 活力中心

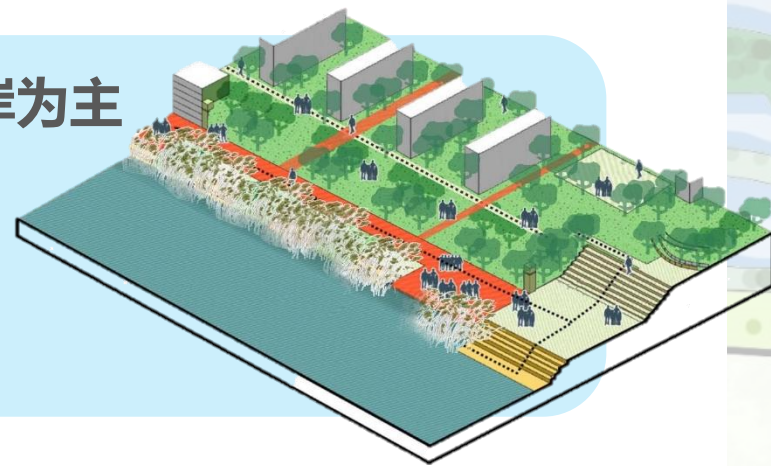
1、建设八里沟绿廊，西岸塑风景，东岸显活力

风景西岸

自然化水岸，分散布局**文化设施及绿地**
小剧场、美术馆、艺术公园等

蓝线后退15米，生态驳岸为主

以连续生态型岸线为主，预留
15米以上绿带空间，结合绿带
设置慢行、景观体系

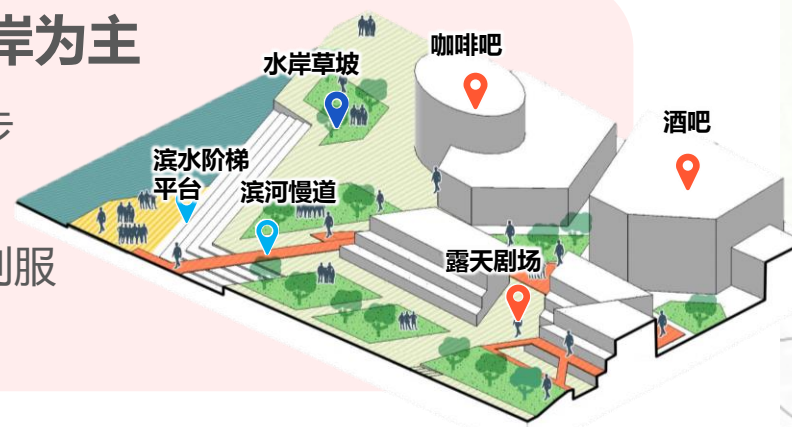


活力东岸

硬质景观岸线为主，滨水布局**商业休闲**
鼓励建筑底层开放、设施外摆

蓝线退让6米，硬质驳岸为主

引导功能滨河布局，如滨河步
道、露天剧场、公厕设施等
营造宜人的**亲水岸线**，结科创服
务中心打造开放节点



2、谋划1.2km²中央活力区，培育创新、文旅服务功能

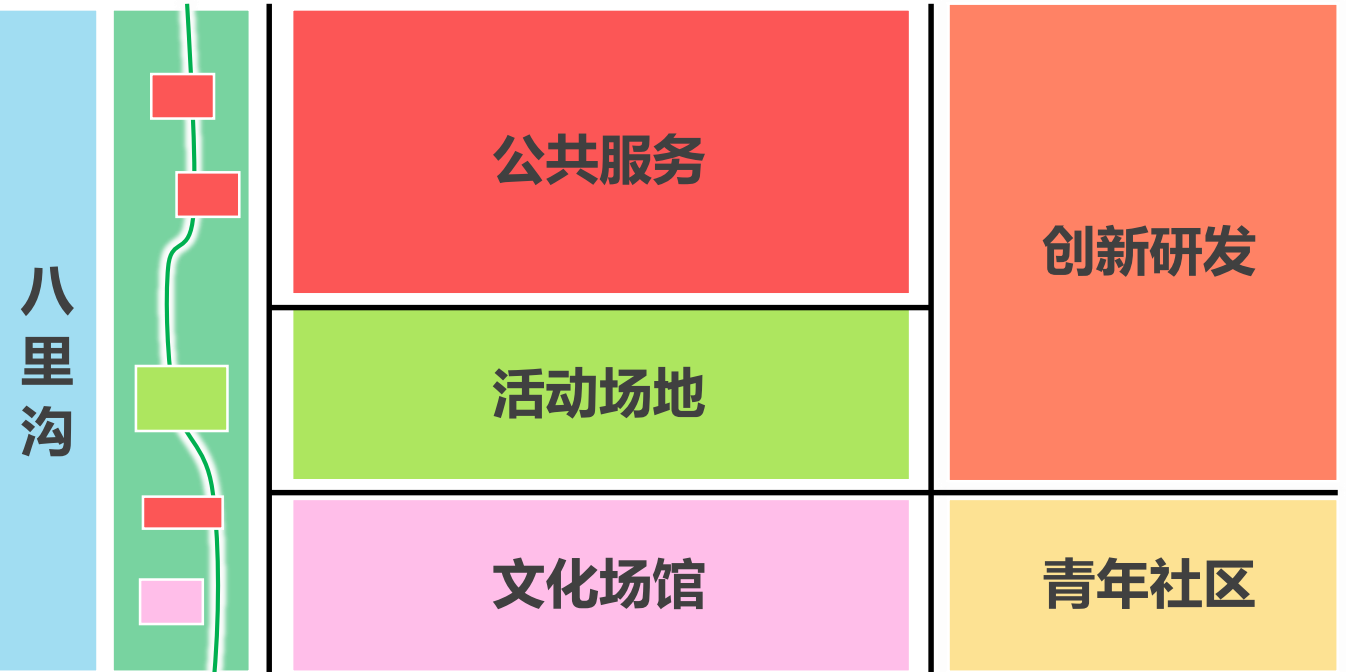
八里沟东建设中央活力区

近期预控为停车、仓储等人流量小的功能，经环境治理后进行单元滚动开发建设

功能混合： 特色消费 + 文化休闲 + 商务办公 + 创新研发

地标塑造： 八里沟入淮口湾头地标建筑群，老厂房部分保留更新，展示工业记忆

设施增补： 植入高等级服务设施，文化场馆、精品酒店等



单元布局模式图



3、营造未来品质的山前组团

岛状低强度开发

2条通山绿楔：宽度不低于30m

3个岛状开发单元：融入生态格局
规模30-50公顷，建设高度低于24m

— “岛” — 特色

康养休闲组团：结合山水资源发展休闲康养，植入疗养机构、服务中心等

创意社区组团：布局青年社区、创意街区、共享市集等功能

创新门户组团：东海大道轴线门户，保留产业设施，建设双创基地



4、串联通山达水的绿道系统

建设1条滨河风景路

贯通**堤顶风景路**

绿道贯通，链接开放空间

串联资源节点

湿地、公园、山丘、河流等景观资源

梅垱堆、柴油机厂等人文资源

营造漫步、跑步、骑行等**健康活动空间**

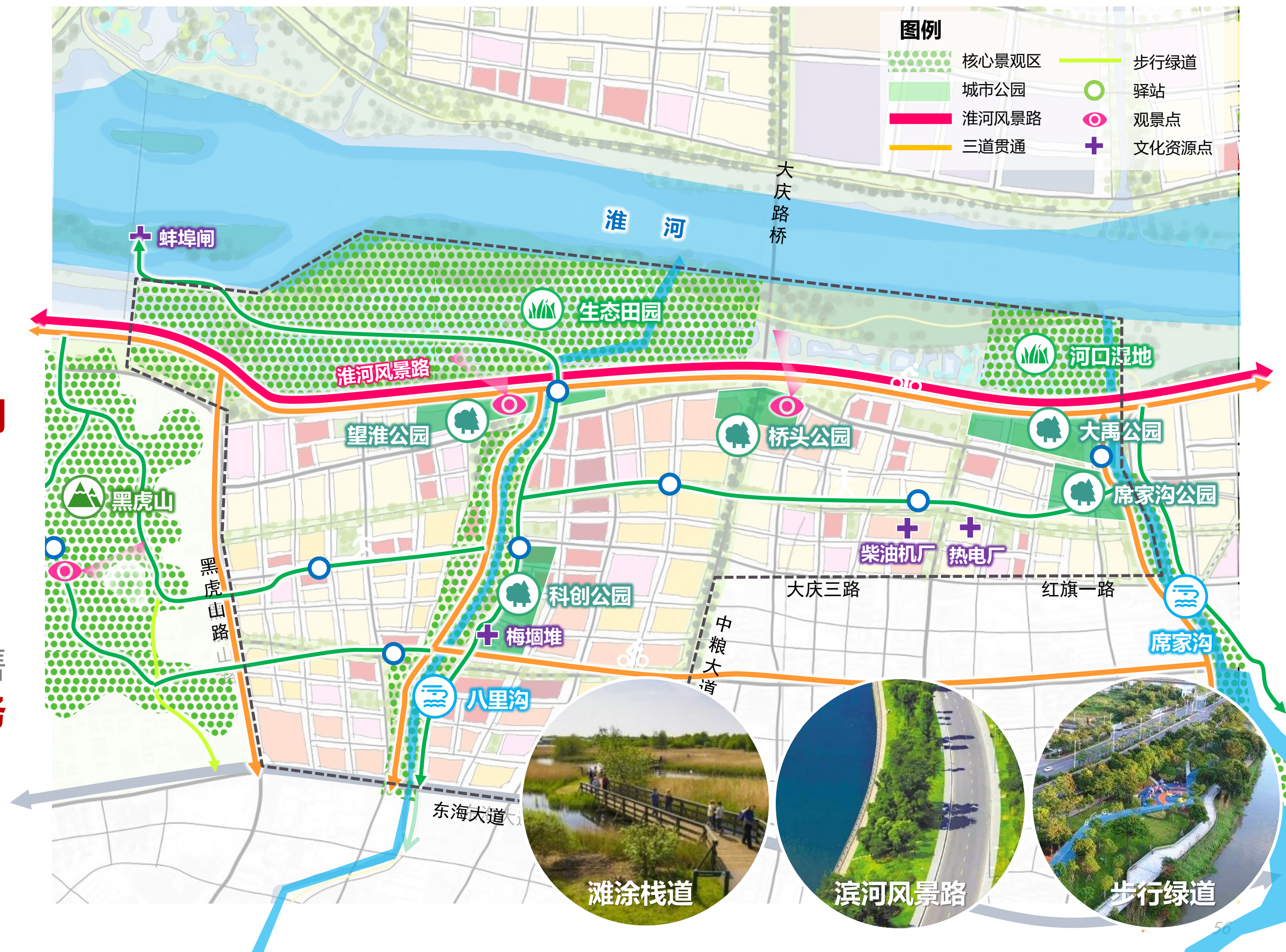
1公里1处休憩节点

结合绿道每1km设置一处**服务驿站**

提供休憩、观景、寄存、饮水、自动售卖、共享雨伞、充电宝租赁等**便民服务**

3处山水观景点

提供**山水眺望视点**



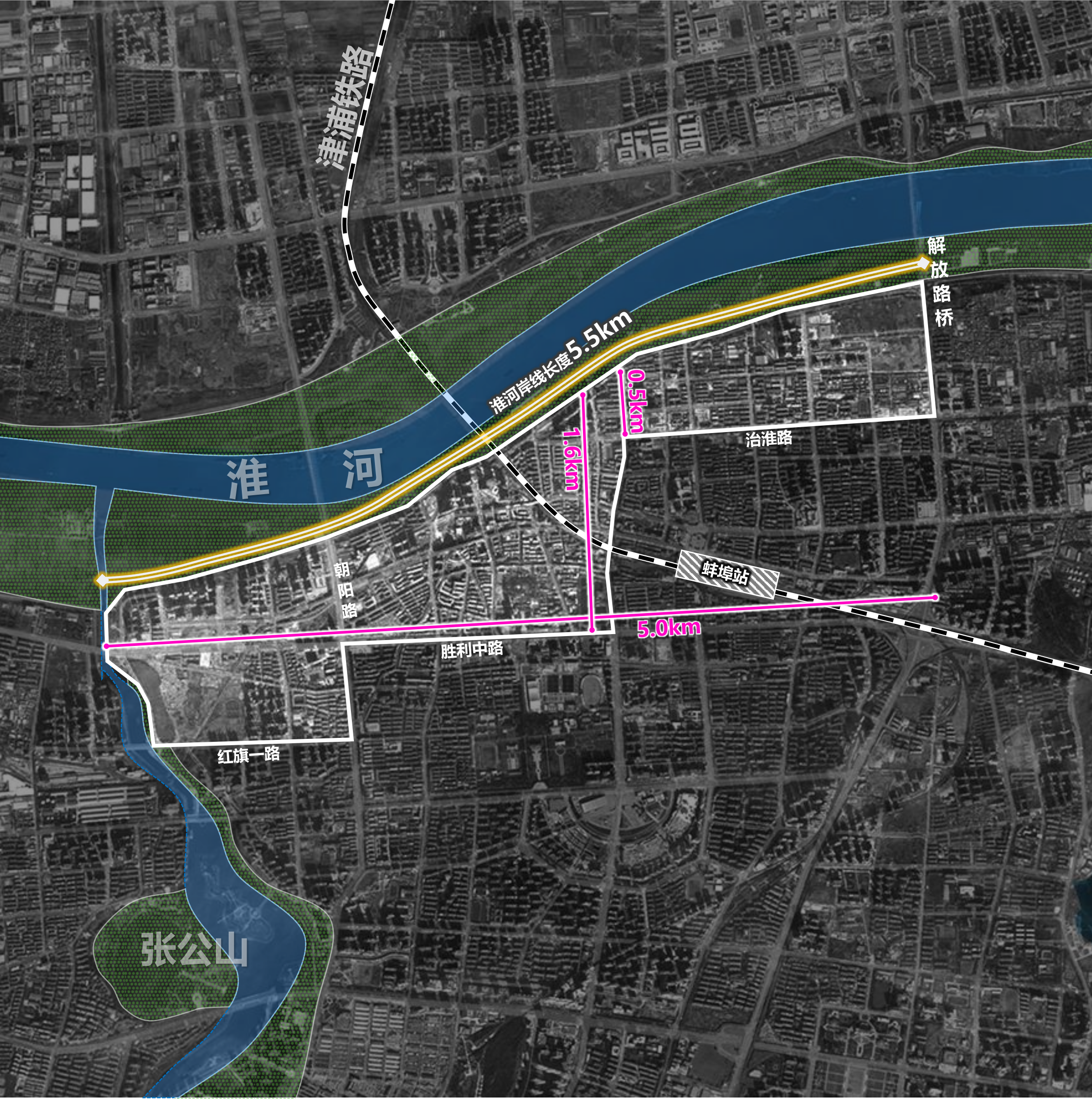
02 老城更新段

岸线长度：5.5公里

腹地宽度：0.5-1.6公里

行政范围：禹会区、蚌山区、龙子湖区

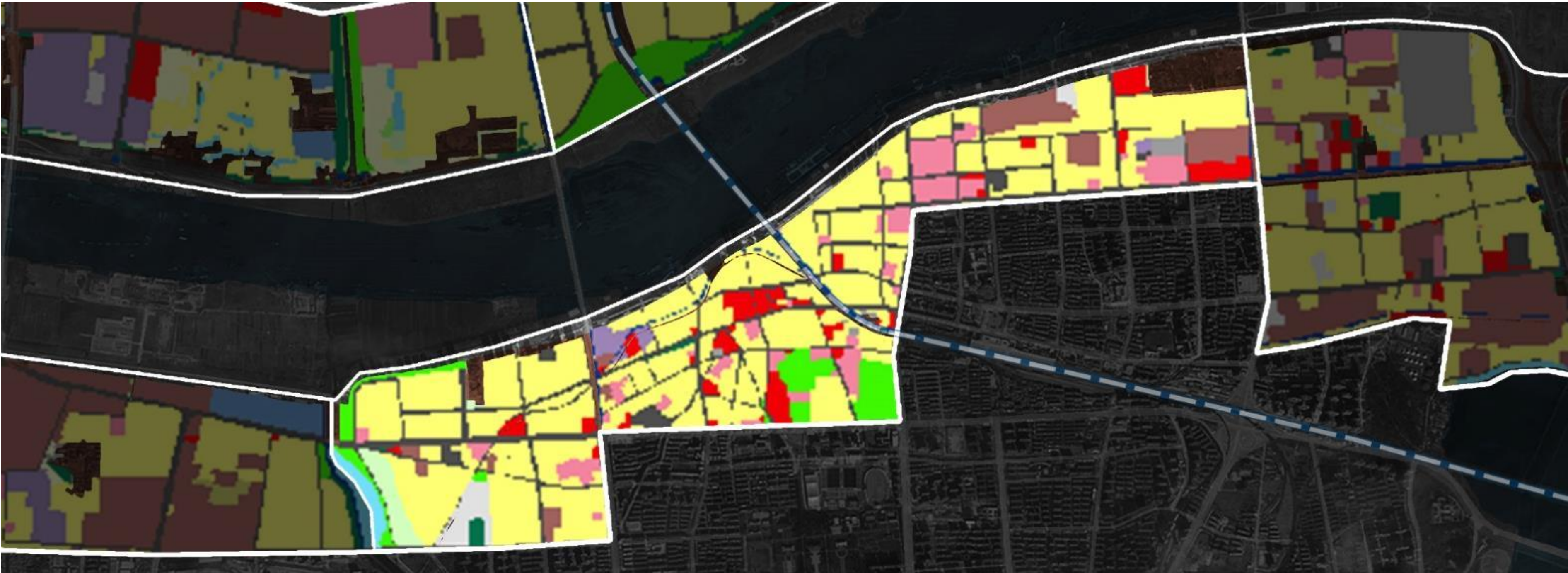
起止点：西至张公湖，东至解放路桥



用地条件：保留为主，推动微更新

三调现状4.9km²
未开发空间0.06km²

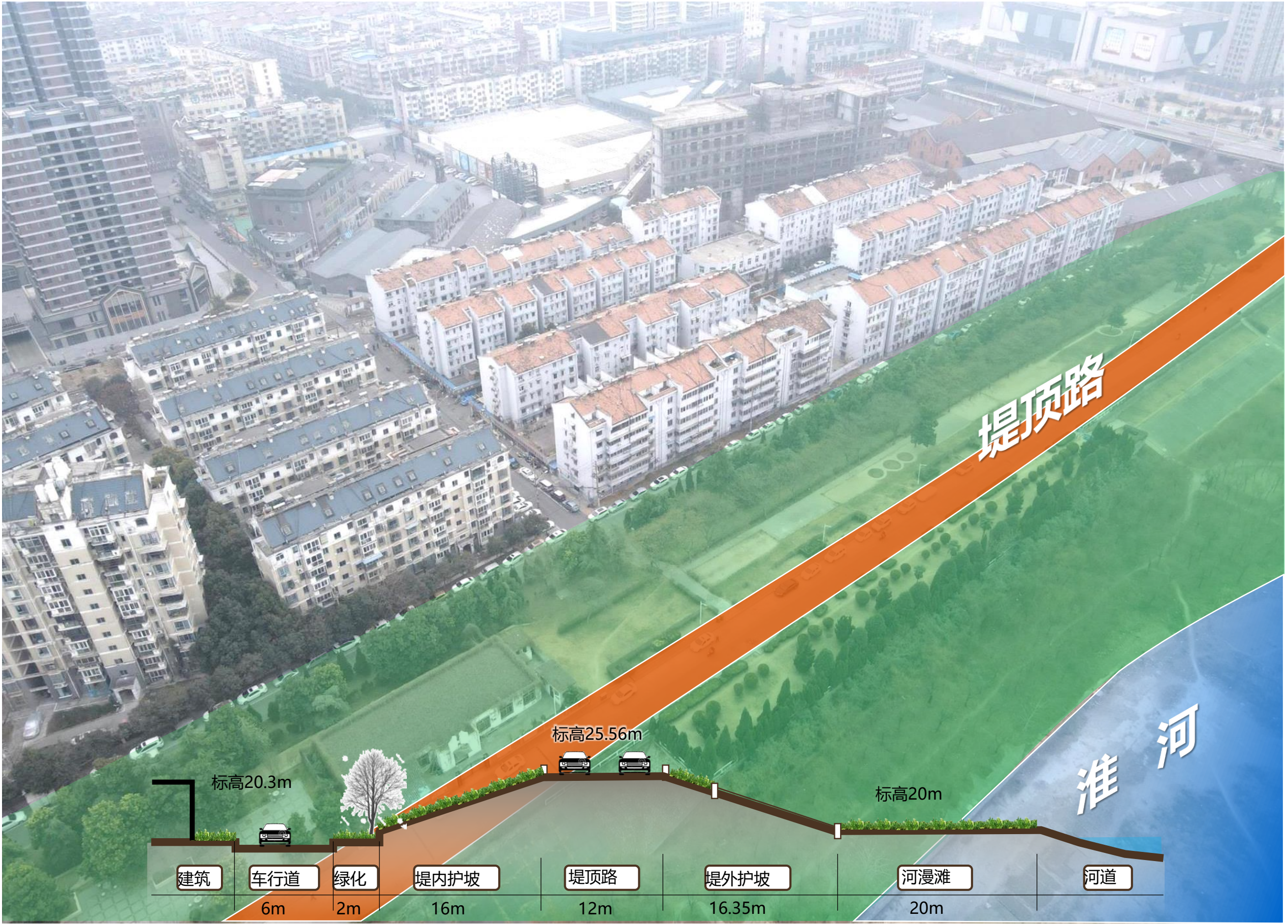
类型	现状建设用地					批供	未开发
	公共	居住	工业	其他	合计		
面积 (km ²)	0.88	2.53	0.29	1.16	4.86	0.00	0.06



核心问题：城市与风景人文链接不足

百米距离空间断层割裂

宝兴面粉厂滨水界面封闭
圈堤路沿线住区设置围墙、挡墙较高



目标关键词：文化新地标

人文·宜居·记忆

1、城内链接新老人文

【案例】上海番禺路，点线面一体的新海派文化生活圈

点—亮点更新项目带动

上生新所、幸福里、上海影城等**多处亮点**：传统建筑遗产为载体，注入新兴消费体验功能

线—街巷漫步网络串联

街墙美化、店面设计、织补创意活动空间等，打造**特色历史街巷**
策划“建筑可阅读”“城市空间艺术季”等**主题体验游线**

面—精品城区名片塑造

培育创意文化、影视文化、数字文化产业链，**整体激活城区活力**



1条淮河路活力趣街

链接新老人文资源 营造良好街道空间

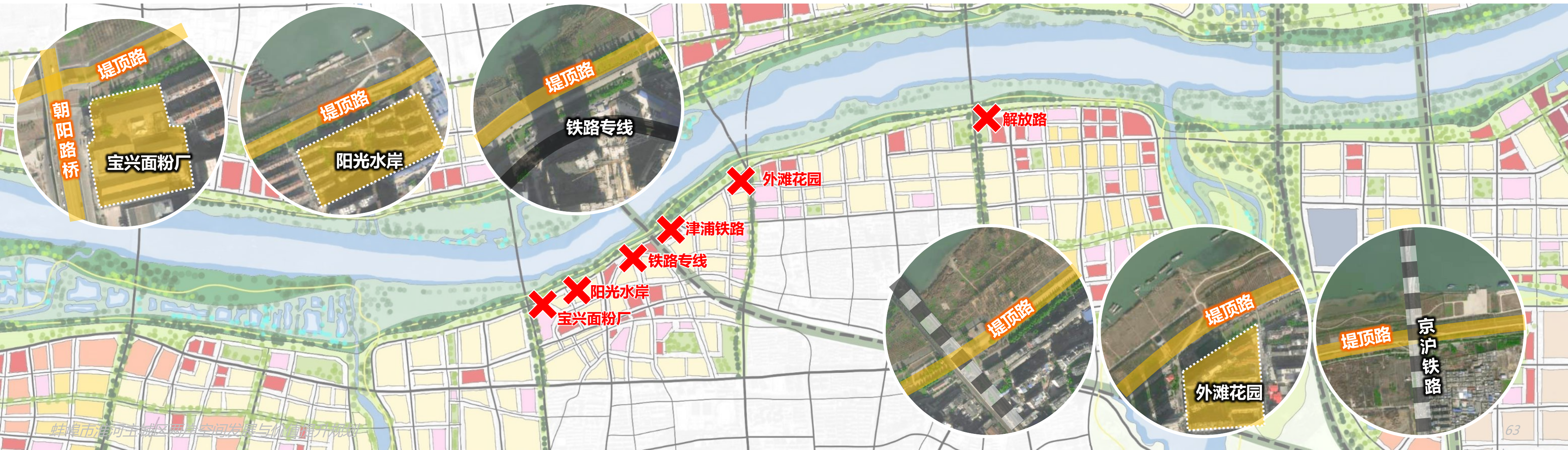
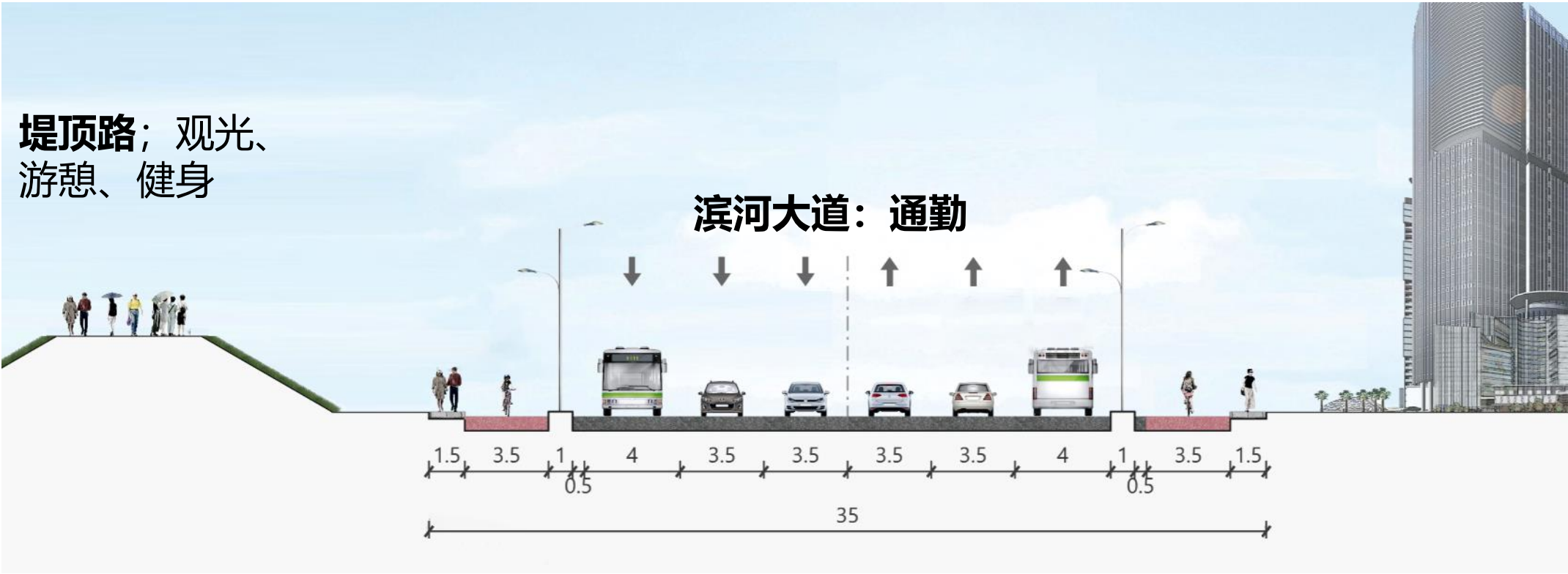
漫步、跑步两道贯通

沿线挖潜闲置空间建设社区口袋公园



2、堤下打通滨河大道：段内6处受限节点

- 宝兴面粉厂：堤内设置挡墙
- 阳光水岸：堤内设置挡墙
- 铁路专线：排涝站拆除重建
- 津浦铁路：南侧扩孔
- 外滩花园：堤脚填筑增加空间、拆除水上派出所
- 解放路：南侧扩孔



3、跨堤拉近城河互动：1.2km开放界面+2处关键节点

1.5km开放界面：淮河公路桥—京沪铁路

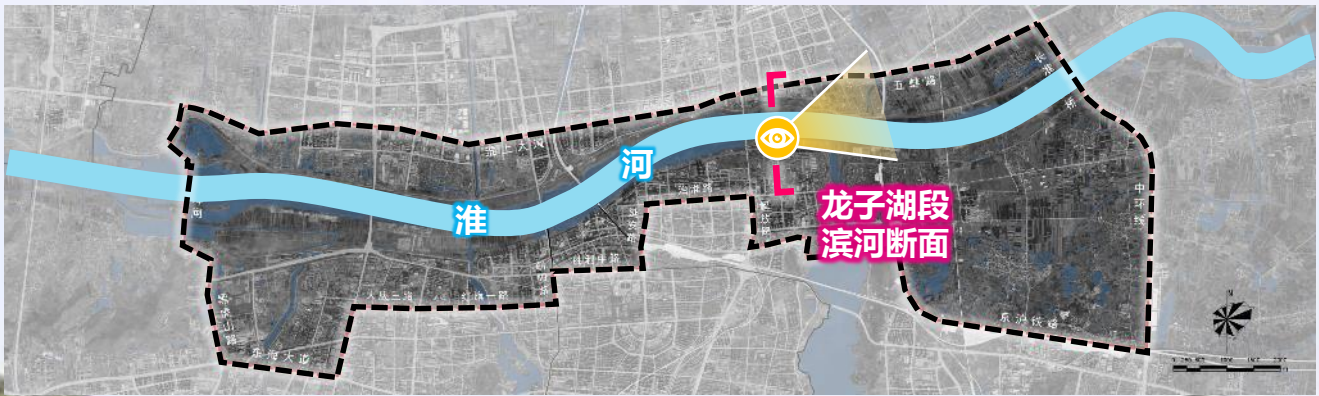
拆除围墙：打开圈堤路沿线封闭住区与低效用地

增加出入口：加密跨堤出入口，优化出入口标识、配置无障碍设施

增设沿堤侧游憩设施：打造休闲节点，功能补充、景观增彩

2处关键节点：断面一体化示范

朝阳路桥头、解放路桥头



10m堤顶路

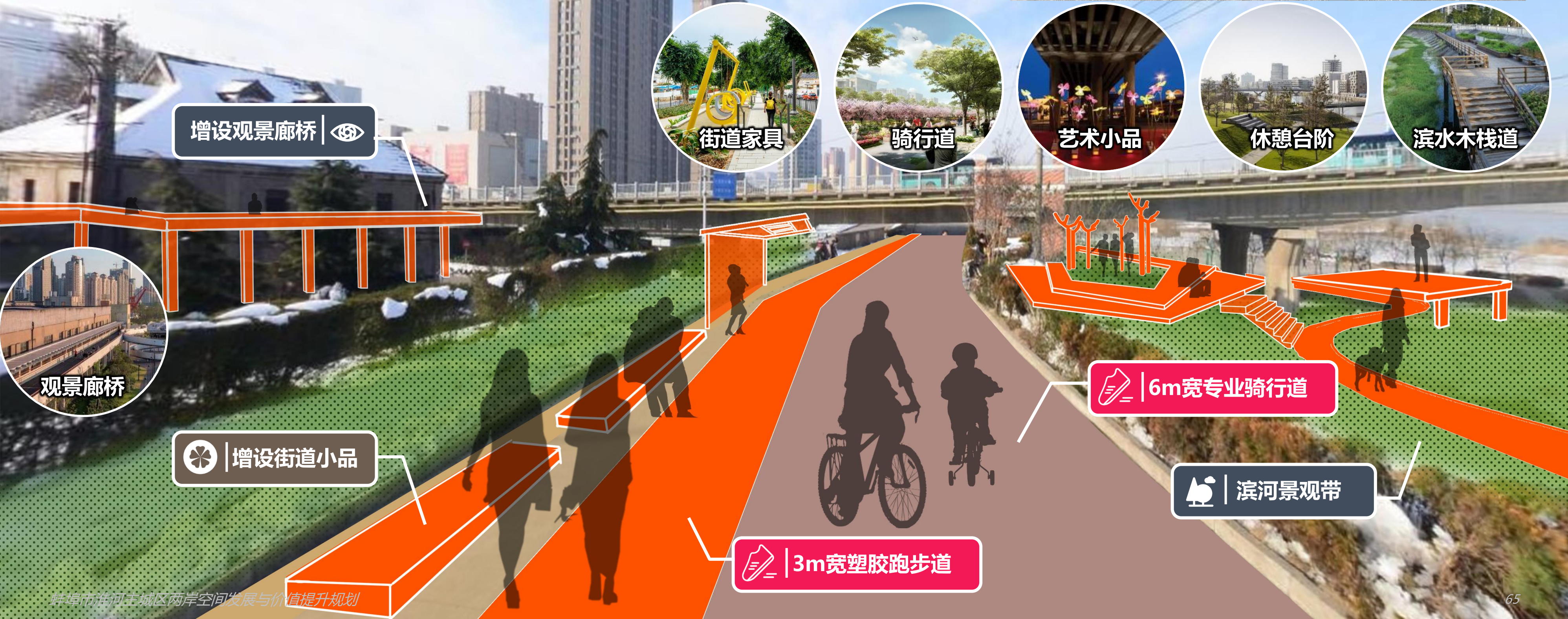
增设街道小品

堤内景观带

6m宽游步道

节点①：朝阳路桥头

宝兴面粉厂增设面向滨河出入口及二层廊桥
堤岸贯通漫步道、骑行道，增加活动区



增设观景廊桥 | 眼睛图标



街道家具



骑行道



艺术小品



休憩台阶



滨水木栈道



观景廊桥

增设街道小品 | 四叶草图标

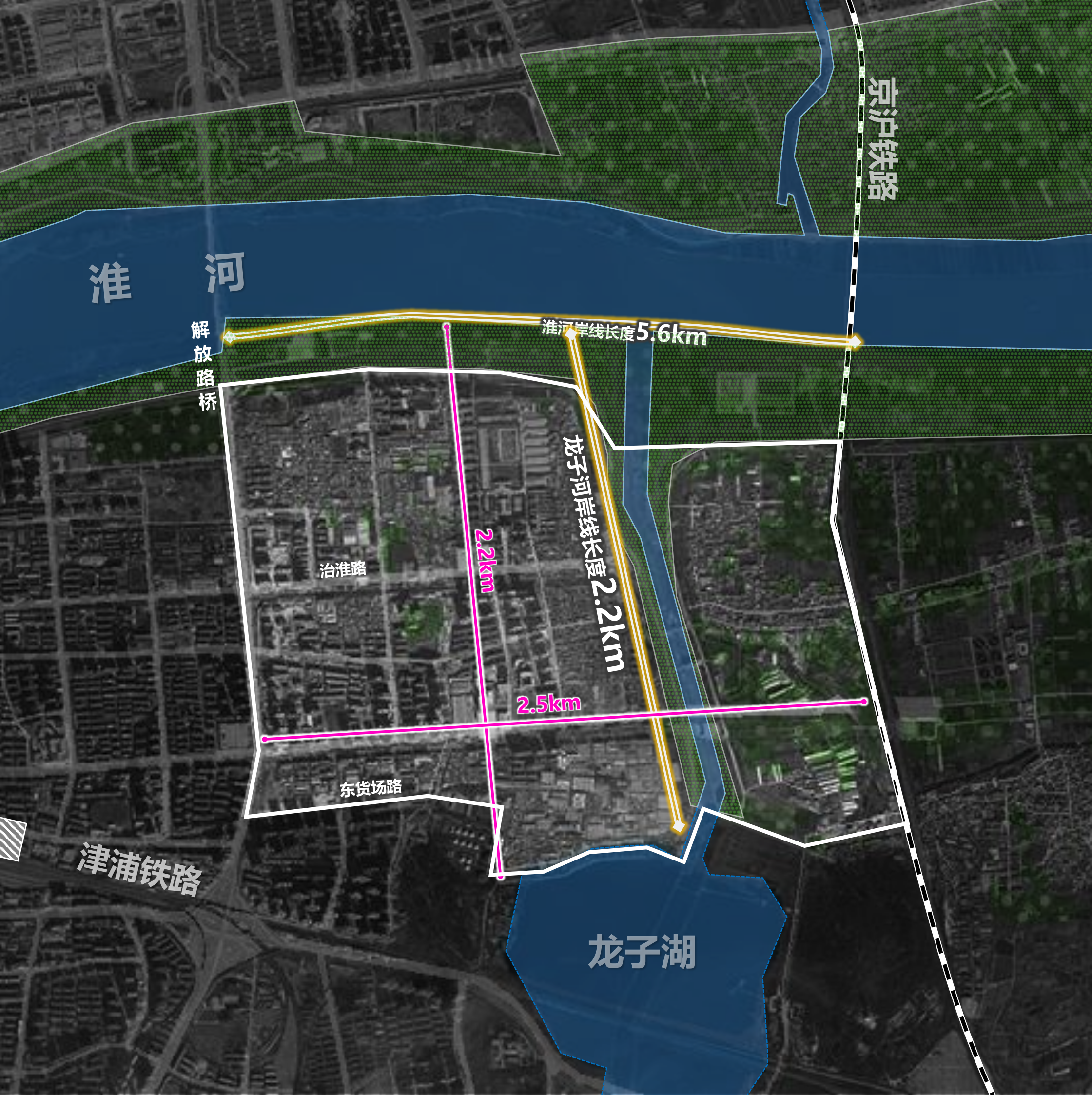
6m宽专业骑行道

滨河景观带

3m宽塑胶跑步道

节点②：解放路桥头





03 龙子河口段

岸线长度：2.5公里

腹地宽度：约2.2公里

行政范围：蚌山区

起止点：西至解放路桥，东至京沪铁路

用地条件：棚户区亟待更新

三调现状3.6km²
未开发空间0.05km²

类型		面积 (km ²)
现状建设用地	公共	0.30
	居住	1.44
	工业	0.57
	其他	1.25
	合计	3.55
批供		0.05
未开发		0.05



核心问题：河口区位价值未得到利用彰显

拥有得天独厚的区位价值

龙子河入淮口，**两水交汇地带、亲水条件优越**

现状景观风貌萧条

西侧有大片棚户区与低效工业区待更新，东侧现状村居农田为主



目标关键词：栖居龙子河

韧性生态 · 风景共享 · 宜居城区

1、化直为曲，变窄为宽

【案例】碧山公园，给河流更多空间

生态工法打造自然驳岸

改造混凝土水道为**自然化水道**，暴雨情况下沿线土地发挥储存雨水作用
将植物、天然材料（如岩石）和工程技术相结合，**稳定河岸和防止水土流失**

为动植物创造栖息地

新的河流孕育了很多生物，公园里的**生物多样性**也增加了约30%

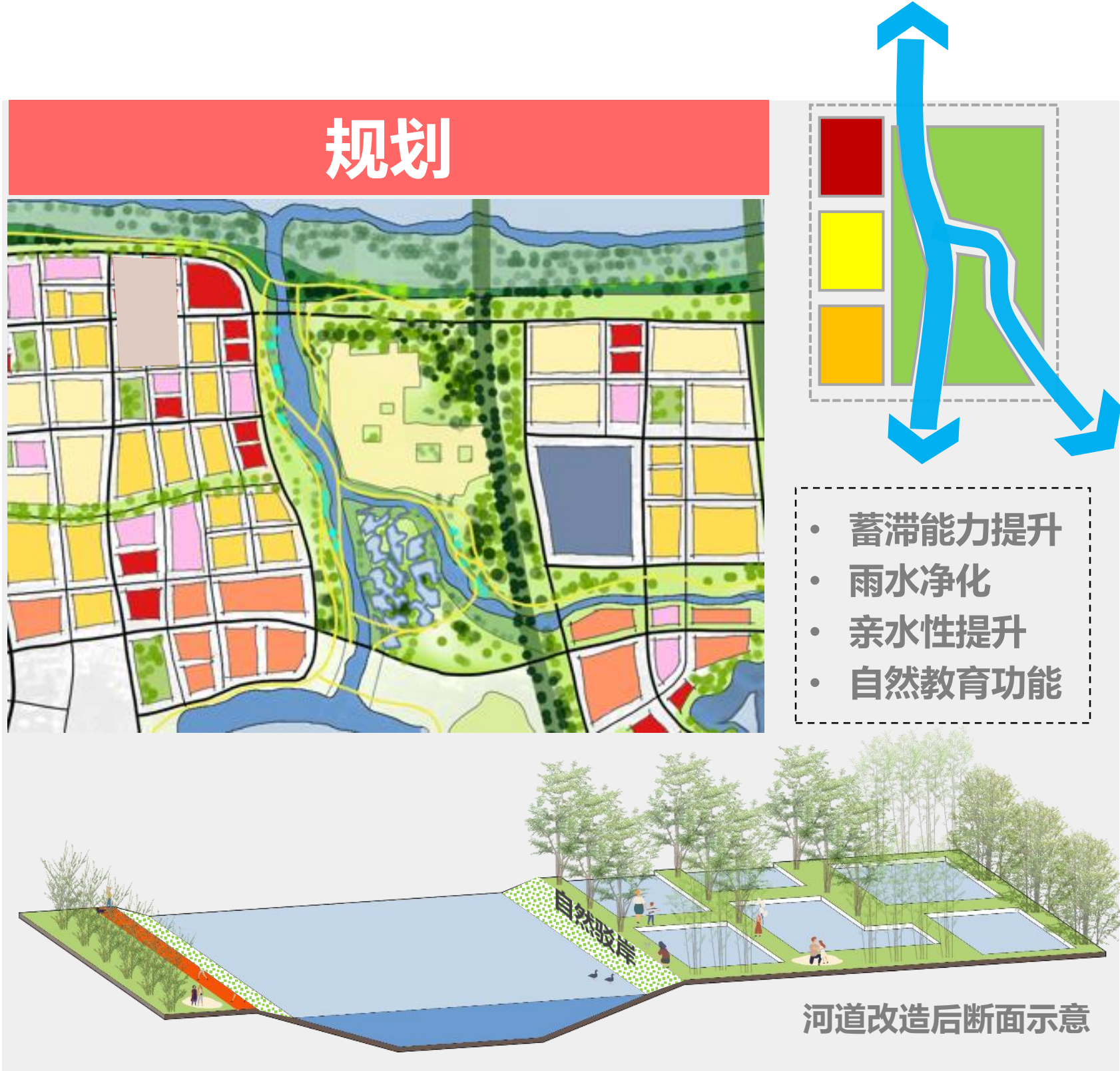
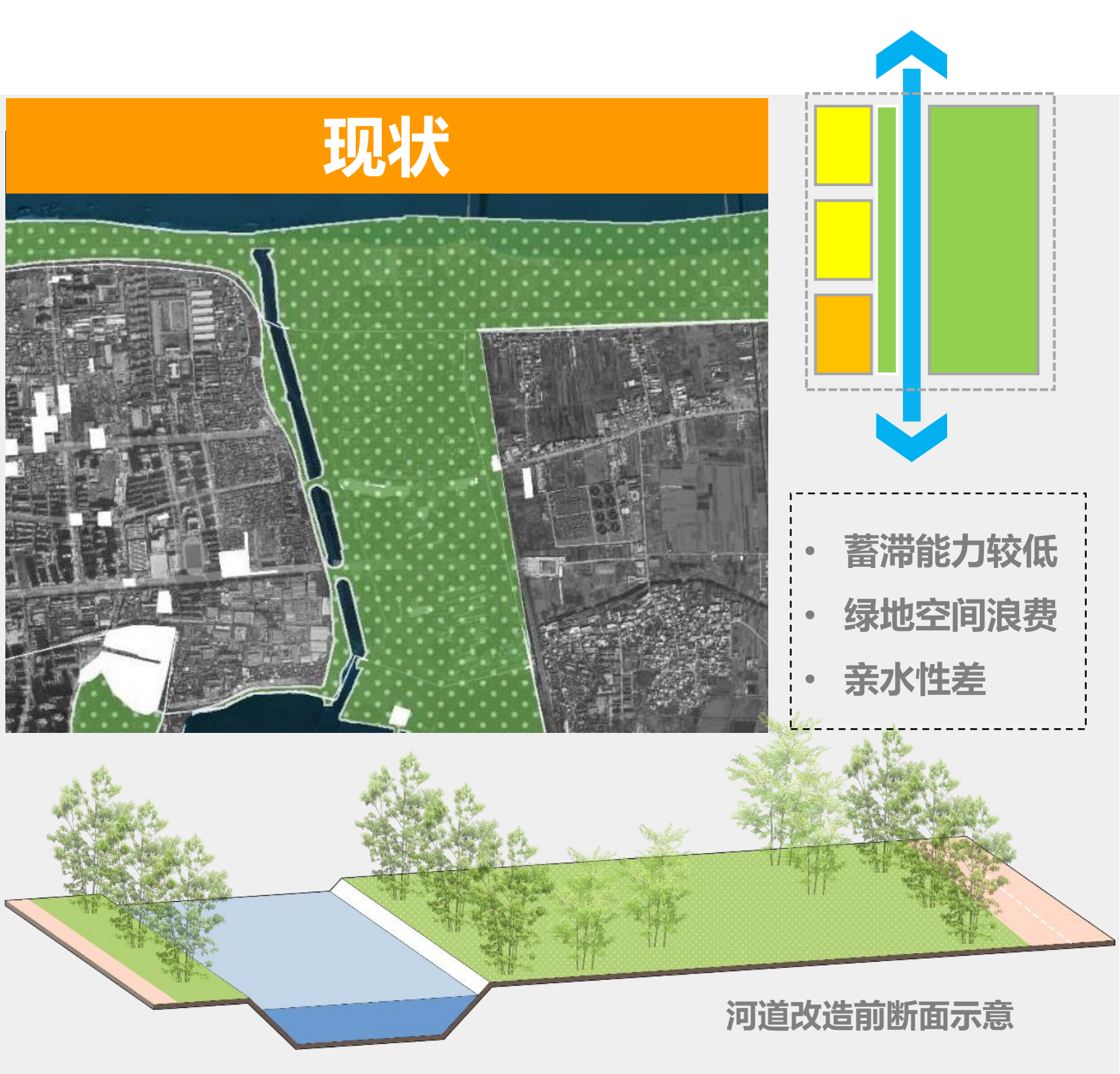
为人提供和水的亲密接触

使人能够**近距离接触水体**，享受和保护河流，提高公民环境责任心



龙子河、鲍家沟河道改造

原河道宽20m、拓宽后宽20-40m，化直为曲后提升洪涝蓄滞和雨水净化能力



2、东岸做生境

保留村落：局部更新，功能植入

采用低密度、低高度、低强度的建设模式

植入文化、商业设施，适度开展旅游接待、民宿等功能

湿地公园：水质净化+游憩体验

水质净化：沉淀过滤、病原体重金属净化、水质稳定、水质净化、湿塘蓄滞

游憩体验：低影响观鸟方式，维护生态平衡；增加近水亲水体验，增强人水联系



3、西岸优生活：堤外绿地增加步道节点

河口段+商业文化

与周边商业融合，布置**餐饮、娱乐、展演**等设施

河道段+休闲游憩

以水为主线布局**运动健身、休闲体验类**设施

沿路绿廊渗透

引导居民到达滨水空间，**治淮路、凤阳东路、解放路等**



滨河运动场



文创工作室



旧仓书店



堤内城市更公共、更混合、更品质

滨河第一界面：商业文化、公共服务

景观风貌最好的滨水界面，布局**强公共性质设施**

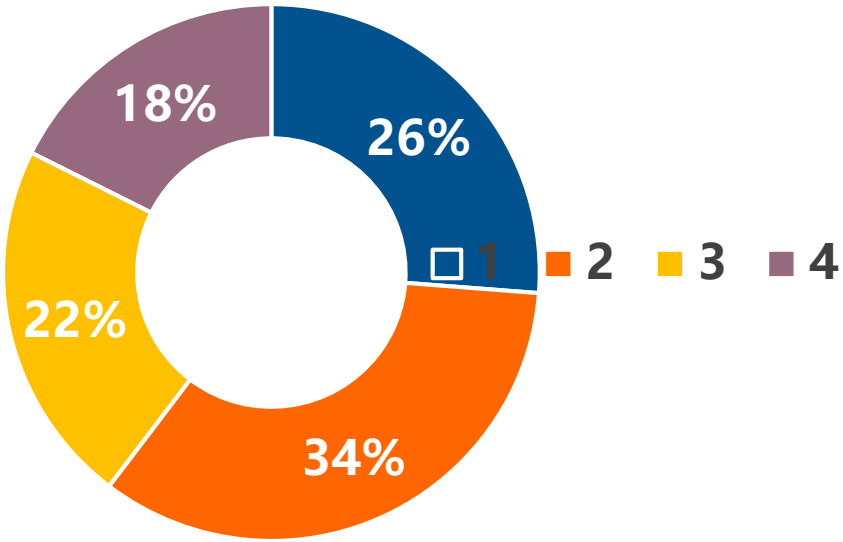
产业更新：转型孵化、创新创业

低效工业更新转型，植入**初创、孵化**功能

居住更新：混合多元、品质住区

混合社区：多样功能、多元包容的青年社区

品质住区：儿童友好、老龄友好，15分钟生活圈



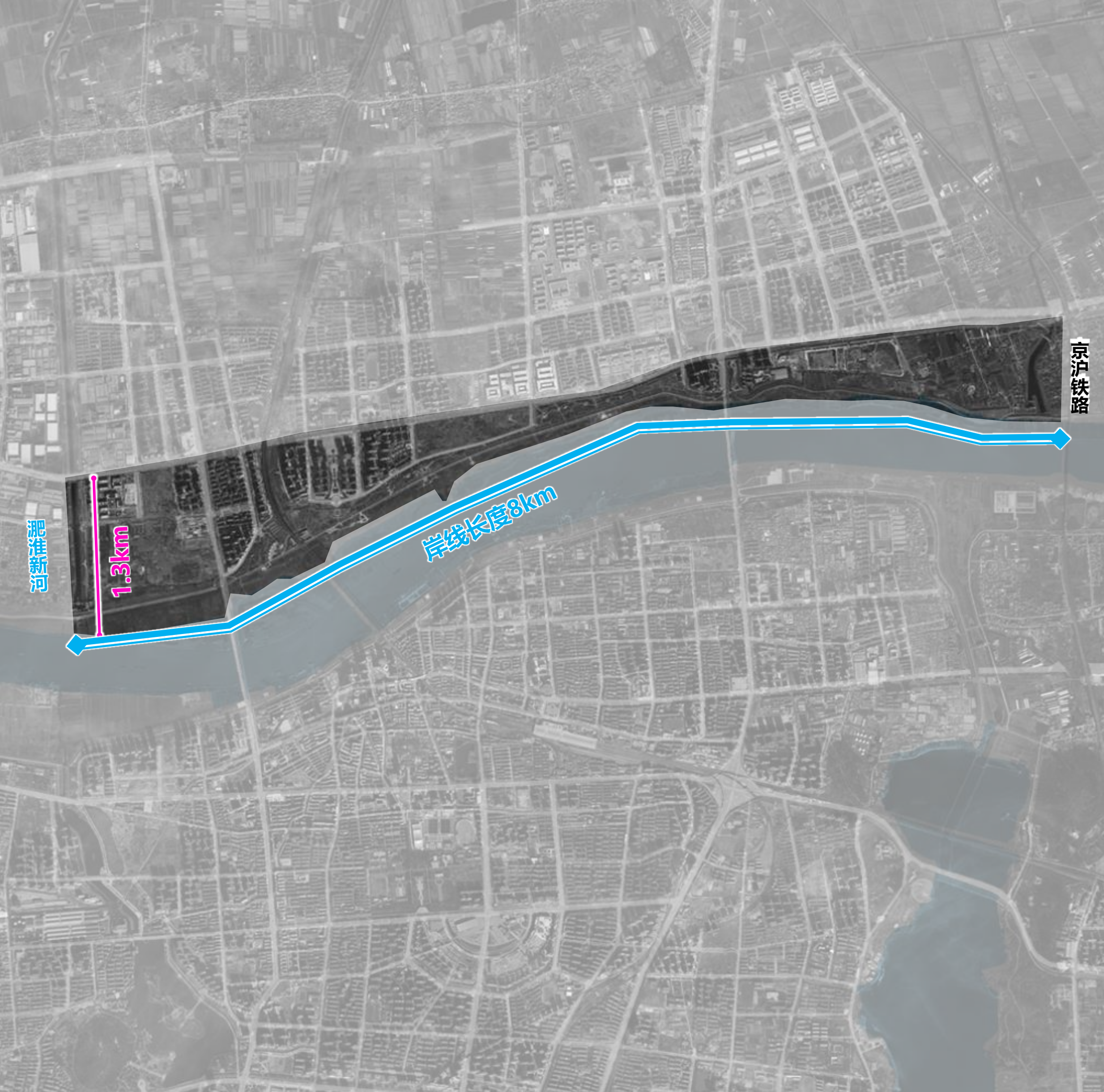
04 淮上中心段

岸线长度：8公里

腹地宽度：0.3-1.5公里

行政范围：吴小街镇、明珠社区

起止点：西至淝淮新河，东至京沪铁路



用地条件：剩余空间有限，需谨慎利用

三调现状2.3km²
未开发空间0.43km²

类型	现状建设用地					批供	未开发
	公共	居住	工业	其他	合计		
面积 (km ²)	0.49	0.75	0.01	1.01	2.26	0.17	0.43



核心问题：缺少有影响力的城市中心片区

大居住、大工业
商业商务设施不集聚、能级不高



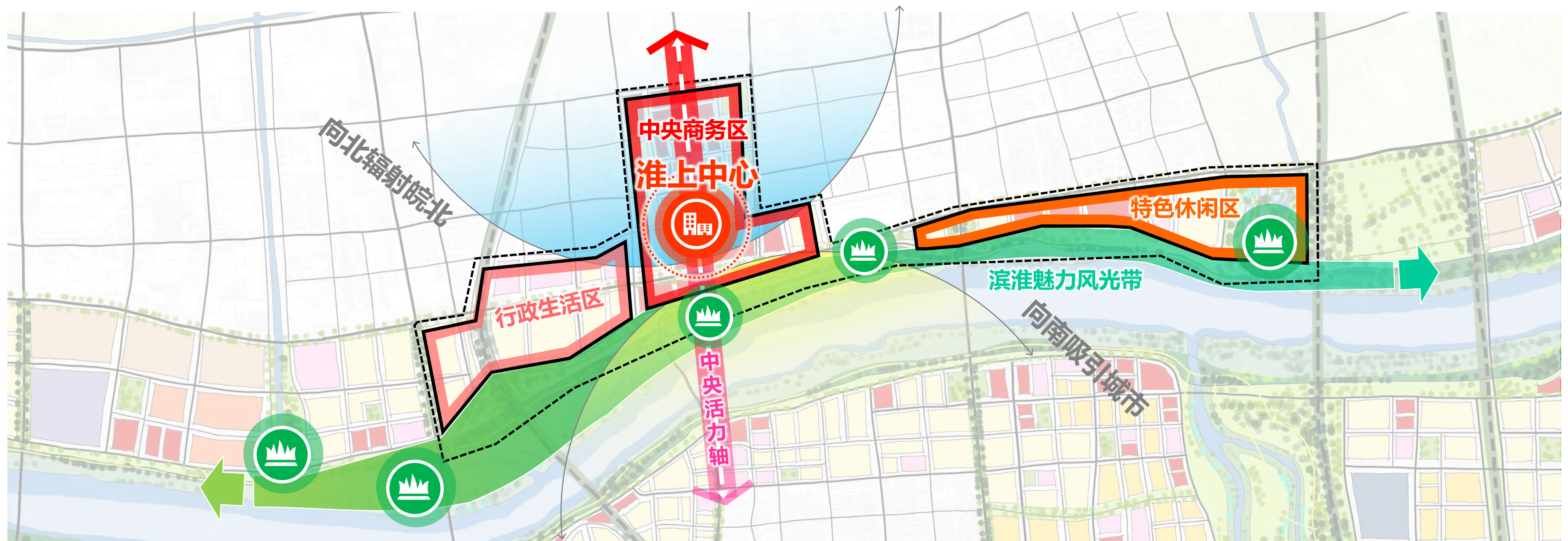
目标关键词：魅力新中心

区域辐射力 · 人口吸引力 · 风景魅力

1、集聚功能，建设淮上1.5km²区级中心片区

永康街-龙华路-昌明街-滨河路

集中开发，集聚**大型商业、商务会议、酒店办公**等功能设施



高能级商业商务，面向皖北的门户式中心区

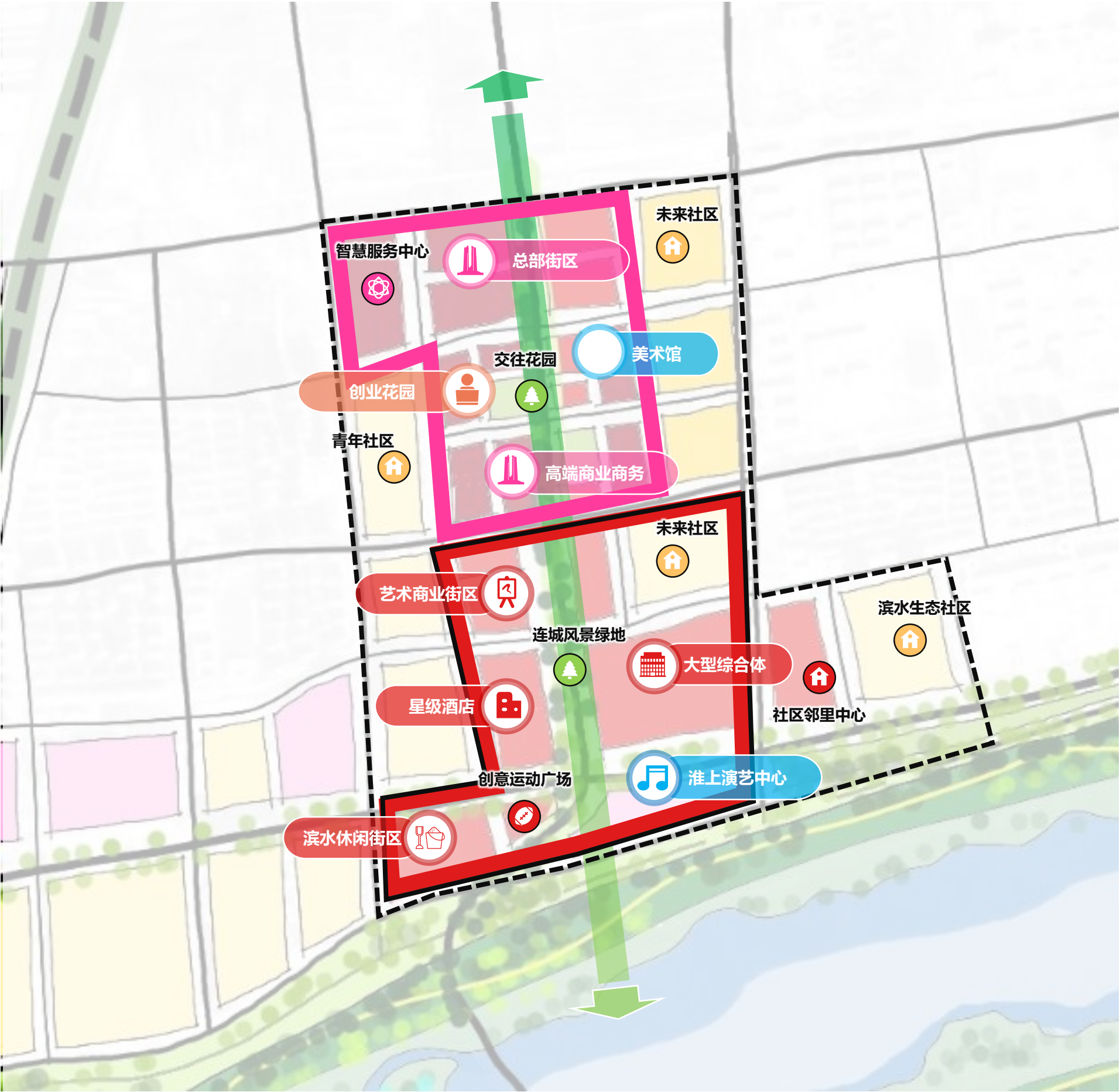
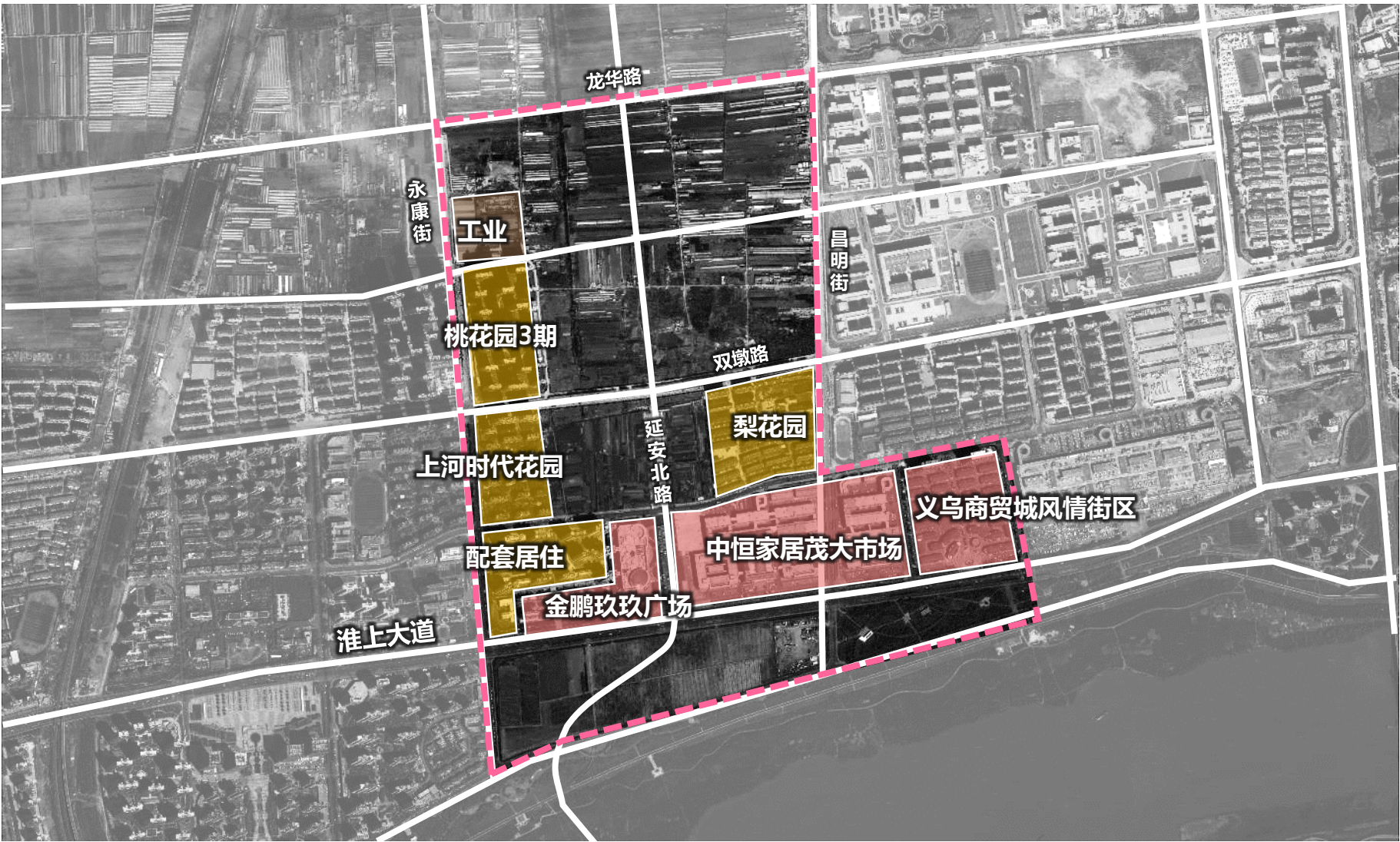
最高端的功能业态：服务皖北+动能升级

高端商务、总部办公、创新创业
智慧服务、大型综合体、星级酒店

最未来的城市场景：城北形象门户

300米进公园绿地、500米有艺术活动，探索低碳、智能建造

可用空间：集中在延安北路两侧，双墩路至龙华路，淮上大道至滨江，约**0.9km²**



2、做好服务，配置高品质公共设施

“顶配” 服务设施

区域演艺中心、博物馆、美术馆、大型商业综合体、特色街区

“十字” 地标体系：沿活力轴、风光带布局

艺术化、场景化

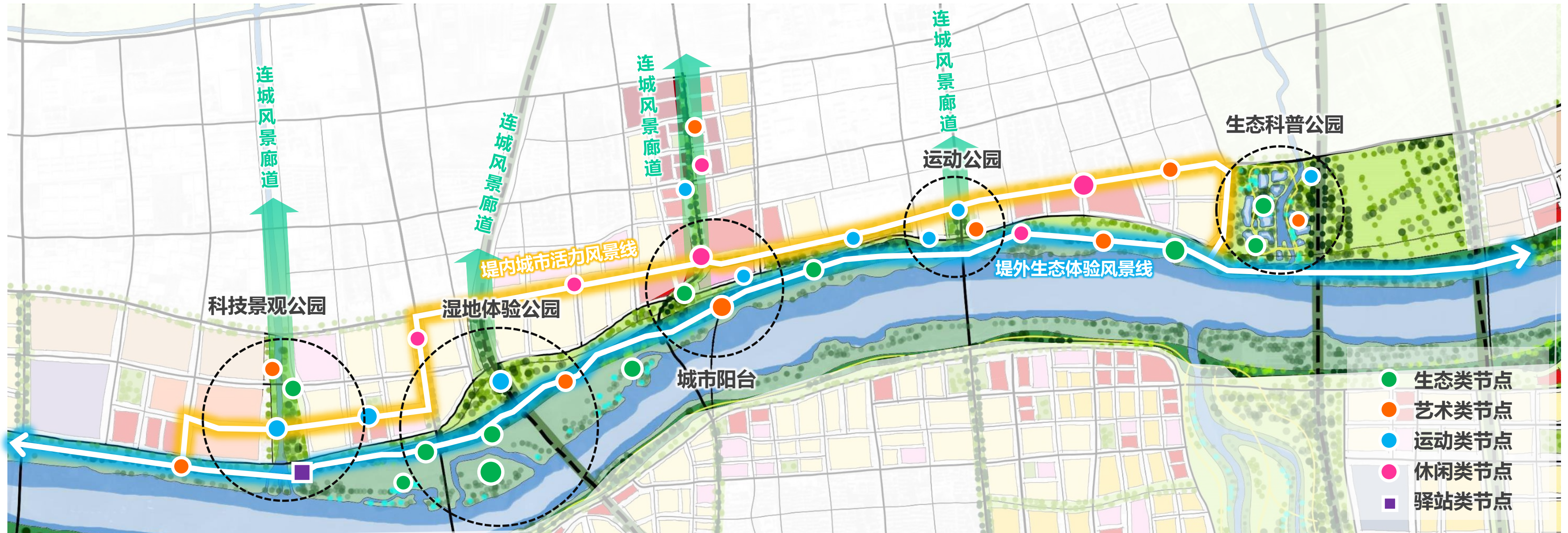


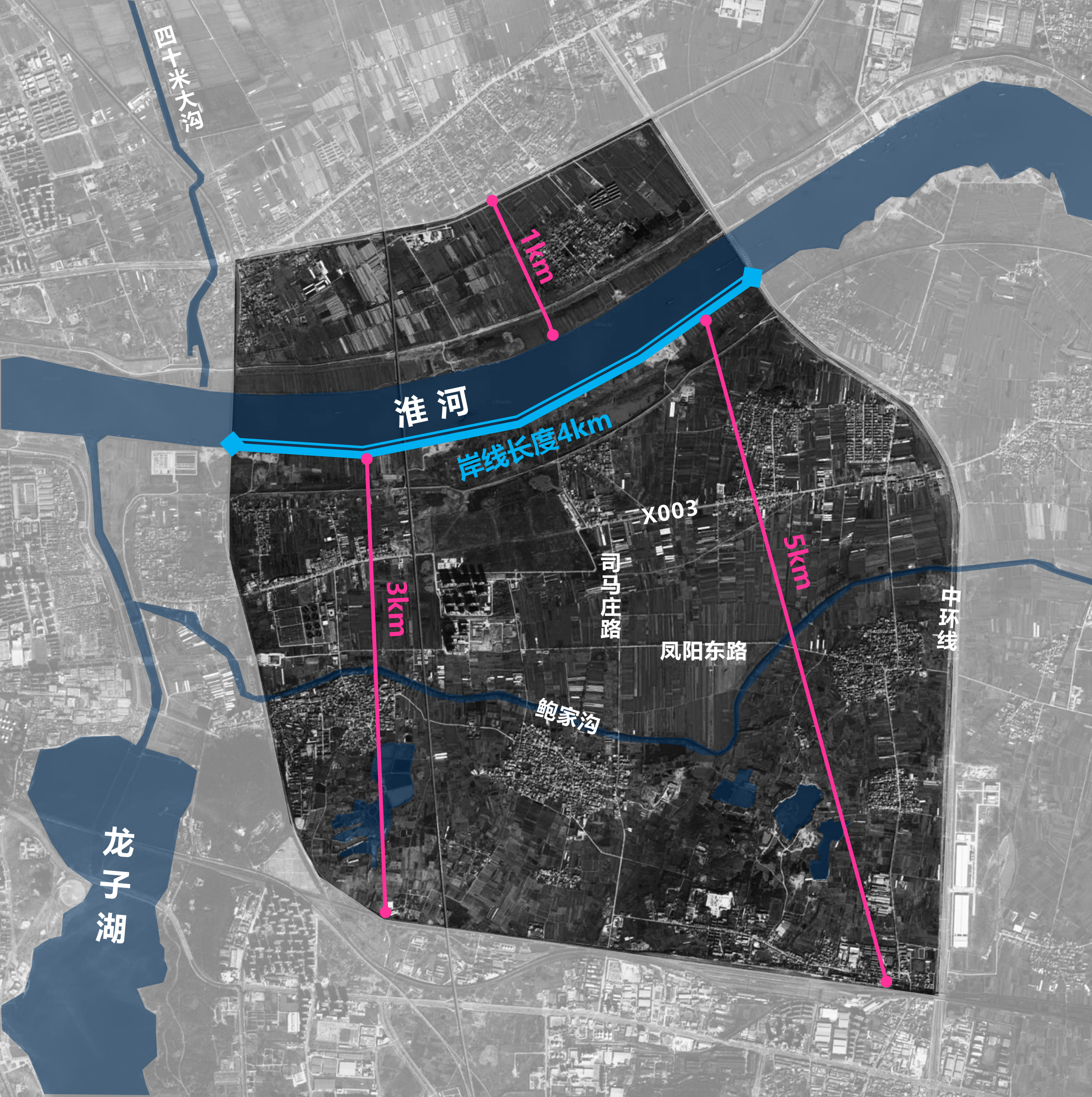
3、用好风景，步道贯通、内外一体

2条内外风景线：堤外生态体验风景线、堤内城市活力风景线

“5+N” 城市公园：5个滨江大型公园，N个微型街角绿地

3条连城风景廊道：引蓝绿入城





05 长淮卫段

岸线长度：4公里

腹地宽度：南岸3-5公里，北岸1公里

行政范围：长淮卫镇（蚌埠经济开发区）

起止点：东至长淮卫大桥，西至淮河大铁桥

用地条件：新建为主，妥善落实意向项目

三调现状5.4km²

未开发空间8.3km²

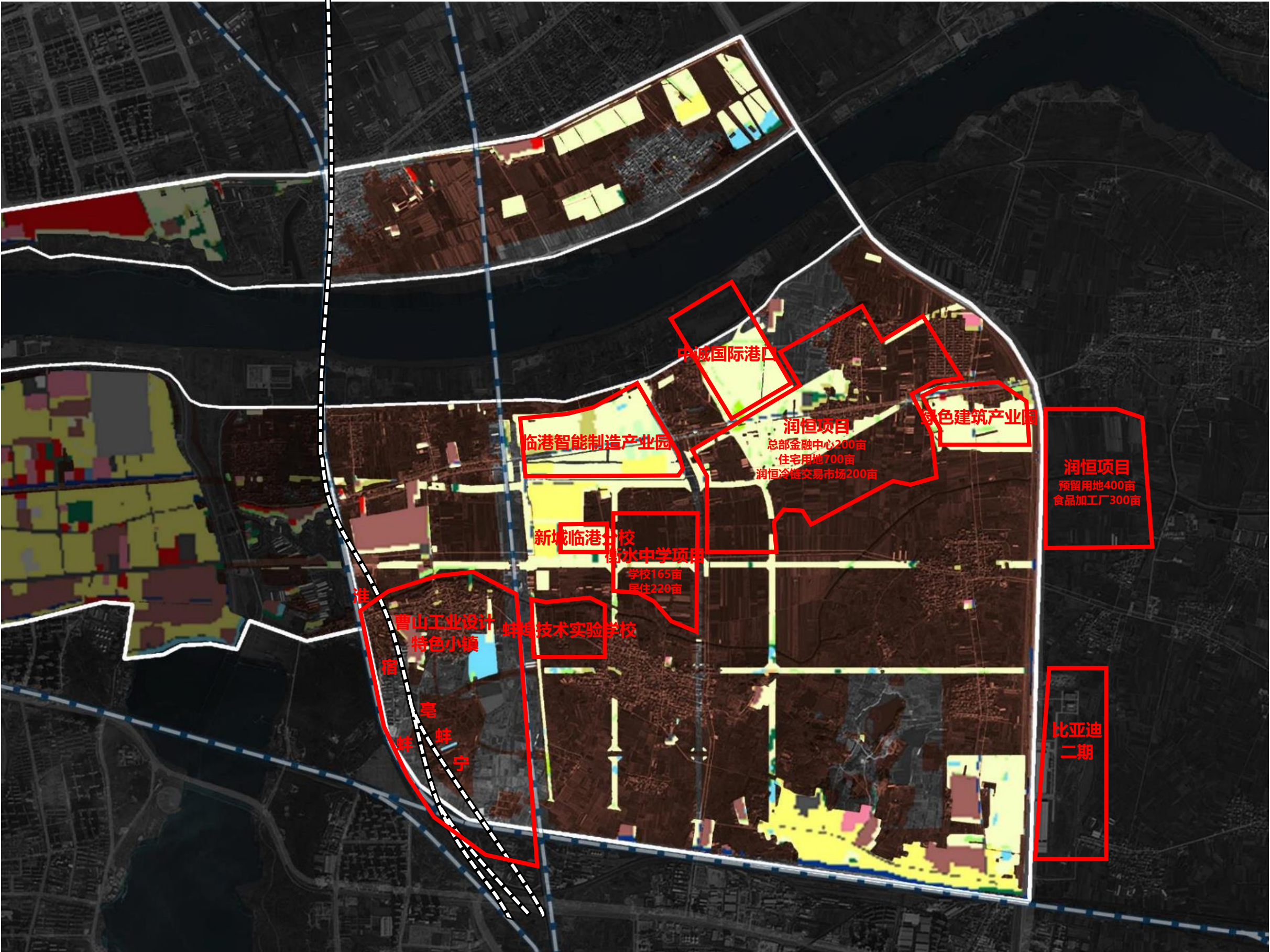
已有意向项目涉及条件变更

铁路：淮宿蚌、亳蚌宁铁路

产业：中诚国际港口、润恒项目、临港智能制造产业园、绿色建筑产业园、曹山工业设计特色小镇

学校：新城临港分校、衡水中学项目、蚌埠技术实验学校

类型		面积 (km ²)
现状建设用地	公共	0.08
	居住	0.63
	工业	0.83
	其他	3.90
	合计	5.44
批供		4.03
未开发		8.30



核心问题：产城融合空间格局，需整体谋划设计

现状农田村庄为主，功能尚未集聚

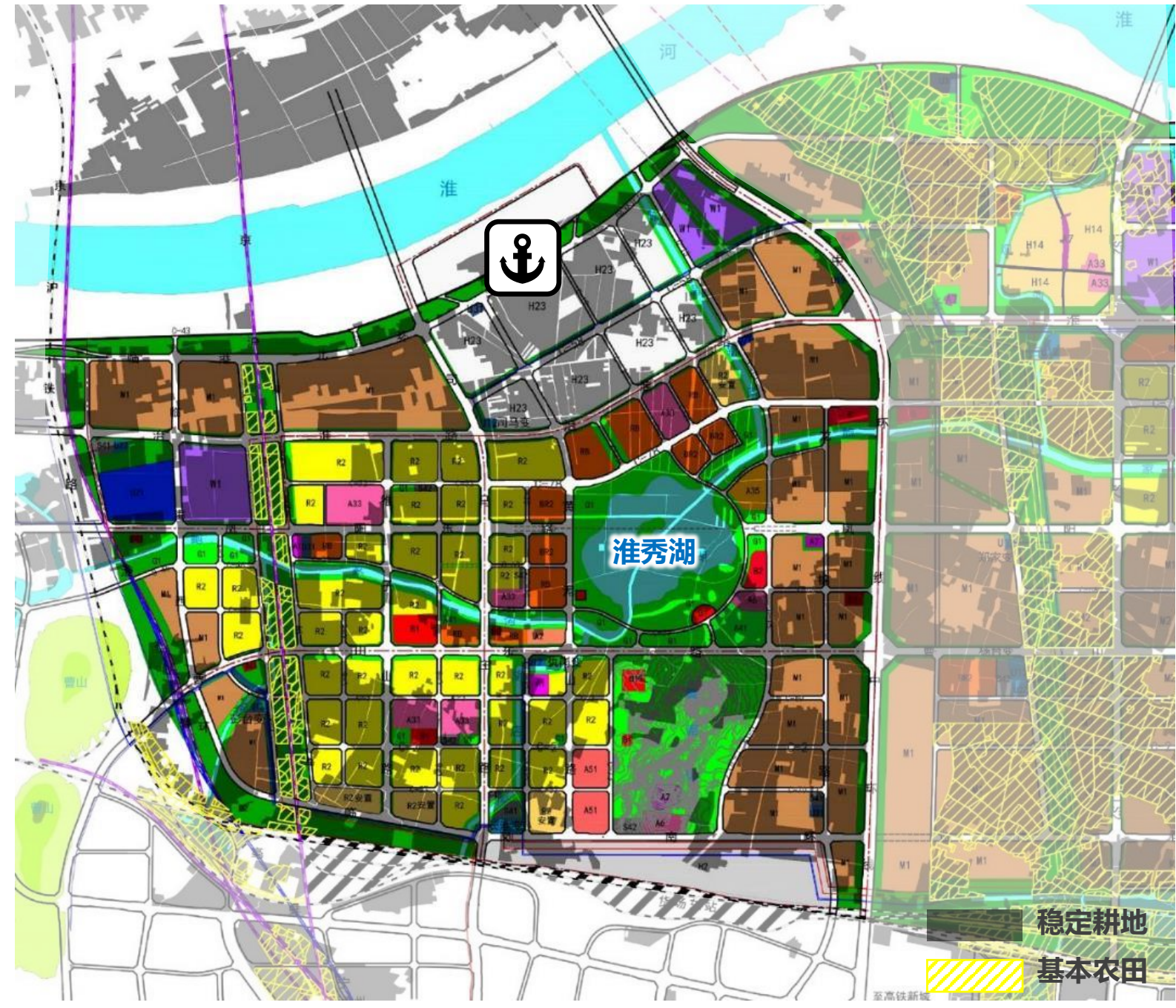
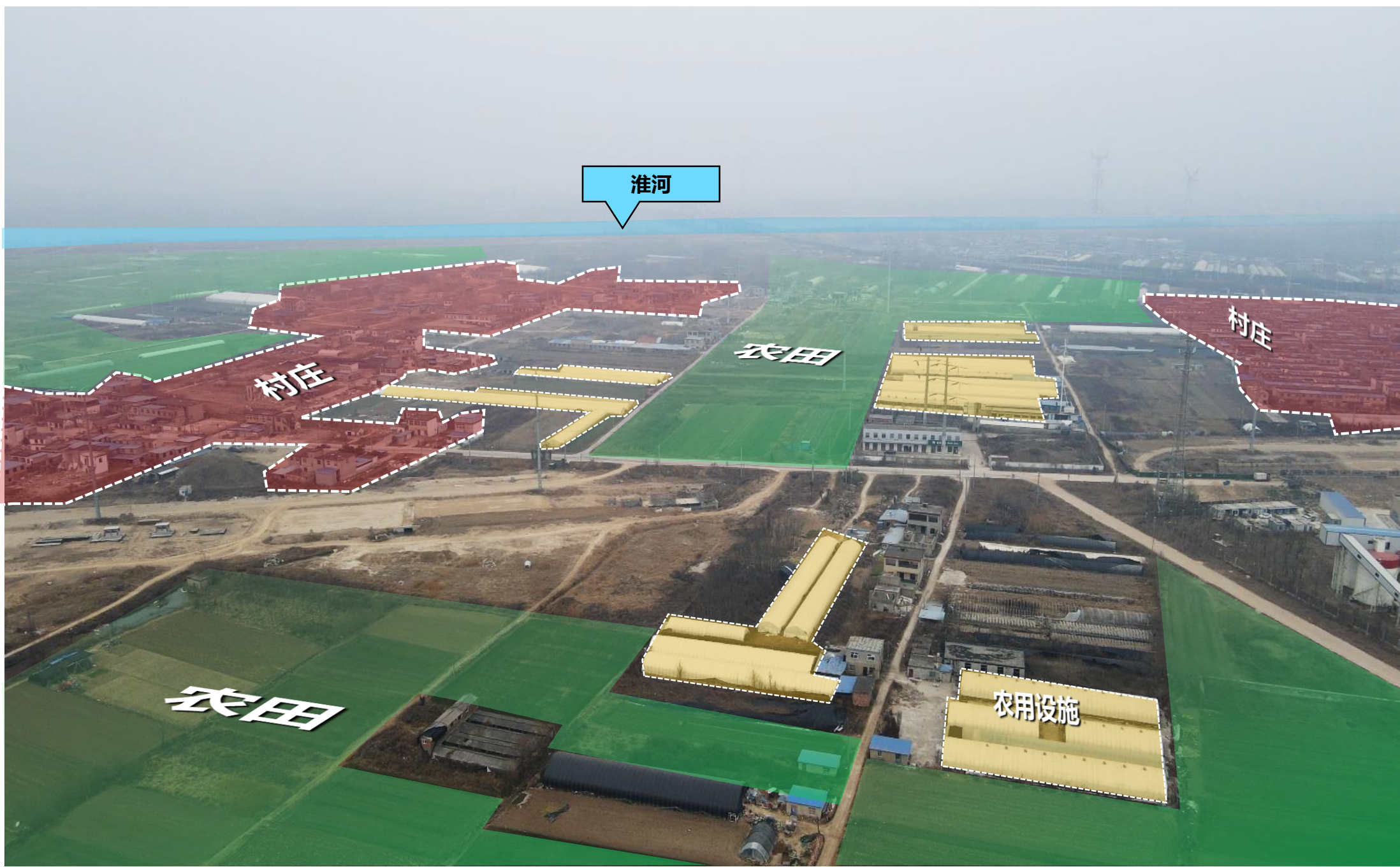
现状以农田村庄为主

规划以港口产业和生活配套为主，中环线以东永农集中

《蚌埠市经开区临港片区七个单元规划》

土地利用收紧：淮秀湖新挖湖面较大，与政策导向不符

产业空间预留：总面积3886.8公顷，其中工业902.1公顷



目标关键词：淮秀新港区

产城融合·风景湖链

1、共享湖链绿廊，产城融合“黏合剂”

维持排水分区，水面率不变

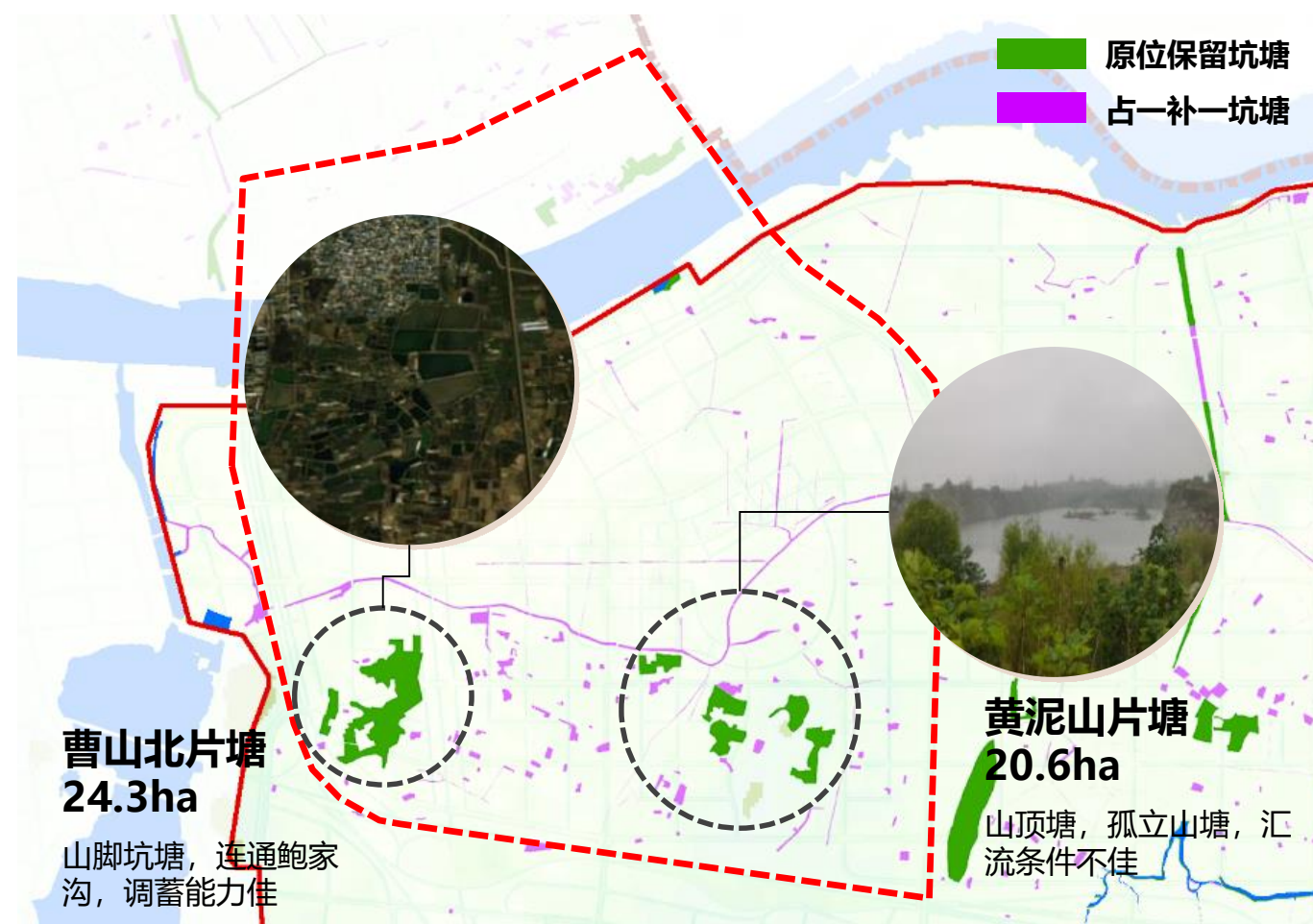
30年一遇内涝防治，**保留2公顷以上水面，其他按量占补**

打造鲍家沟湖链绿廊，串联功能板块

以鲍家沟为景观骨架，**一廊串五塘，黏合产城功能板块**

风景共享，滨河产业、滨湖生活

湖链为界，**沿河沿路产业创新、沿湖居住公服**



2、产城融合示范区，工作、生活、娱乐一体化

建设2km²产城融合示范区

为周边组团提供服务，促进产城融合

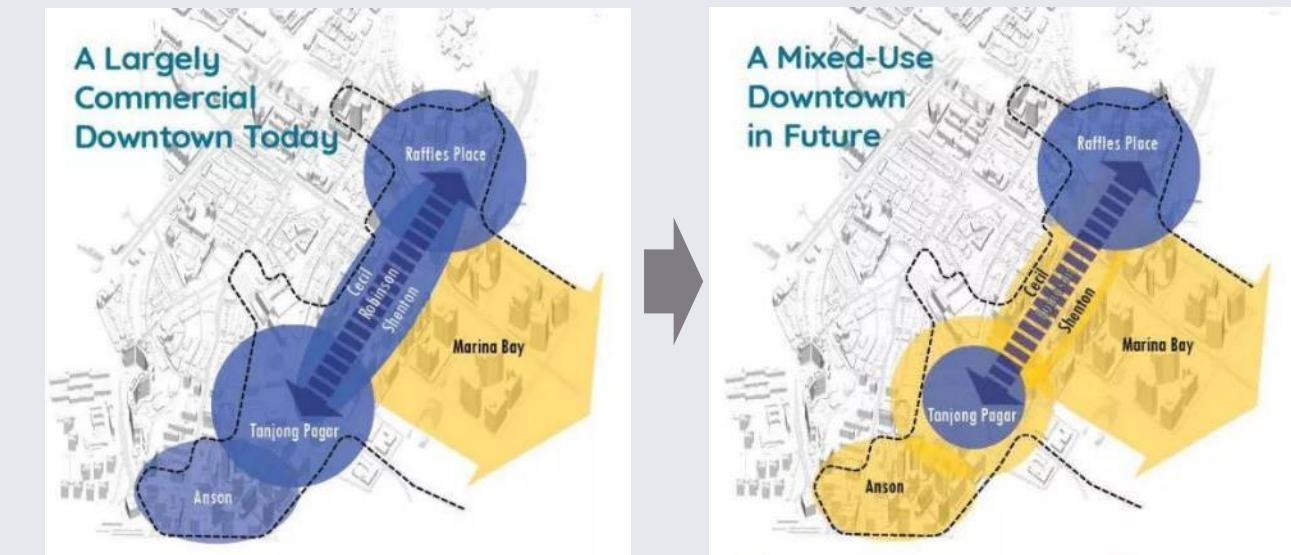
营造24h活力场所

功能更混合：办公、购物、文化、休闲+居住，营造24h活力街区

街区更精致：小尺度街区，沿街界面底层开放，随处可见的街角公园

新加坡CBD复兴计划——24小时活力中心

将单一的商务商业大幅置换为**混合功能**，重点导入**居住人群**，适应更广泛的功能需求和创新的生活方式



3、5个滨湖共享社区，风景中创新生活

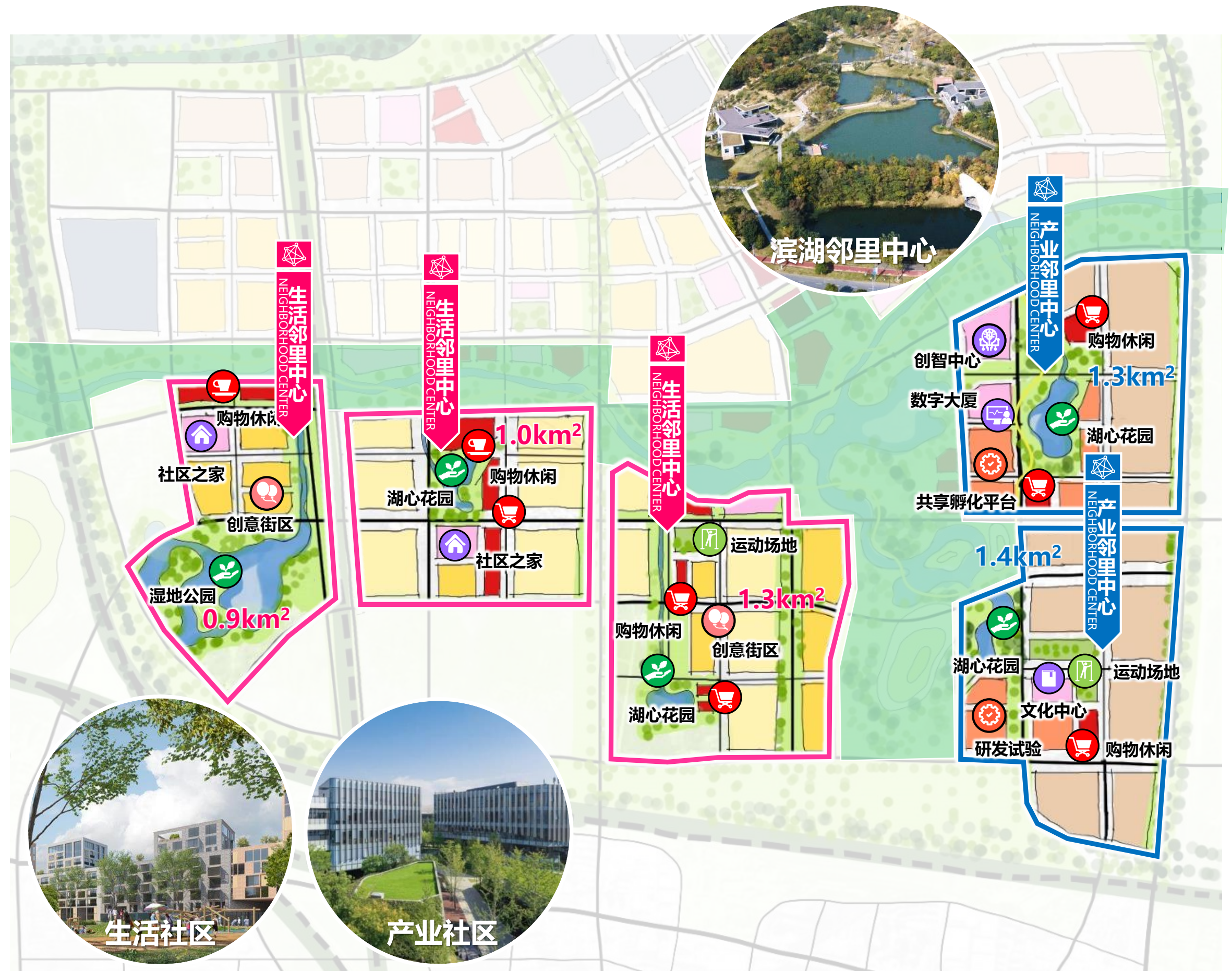
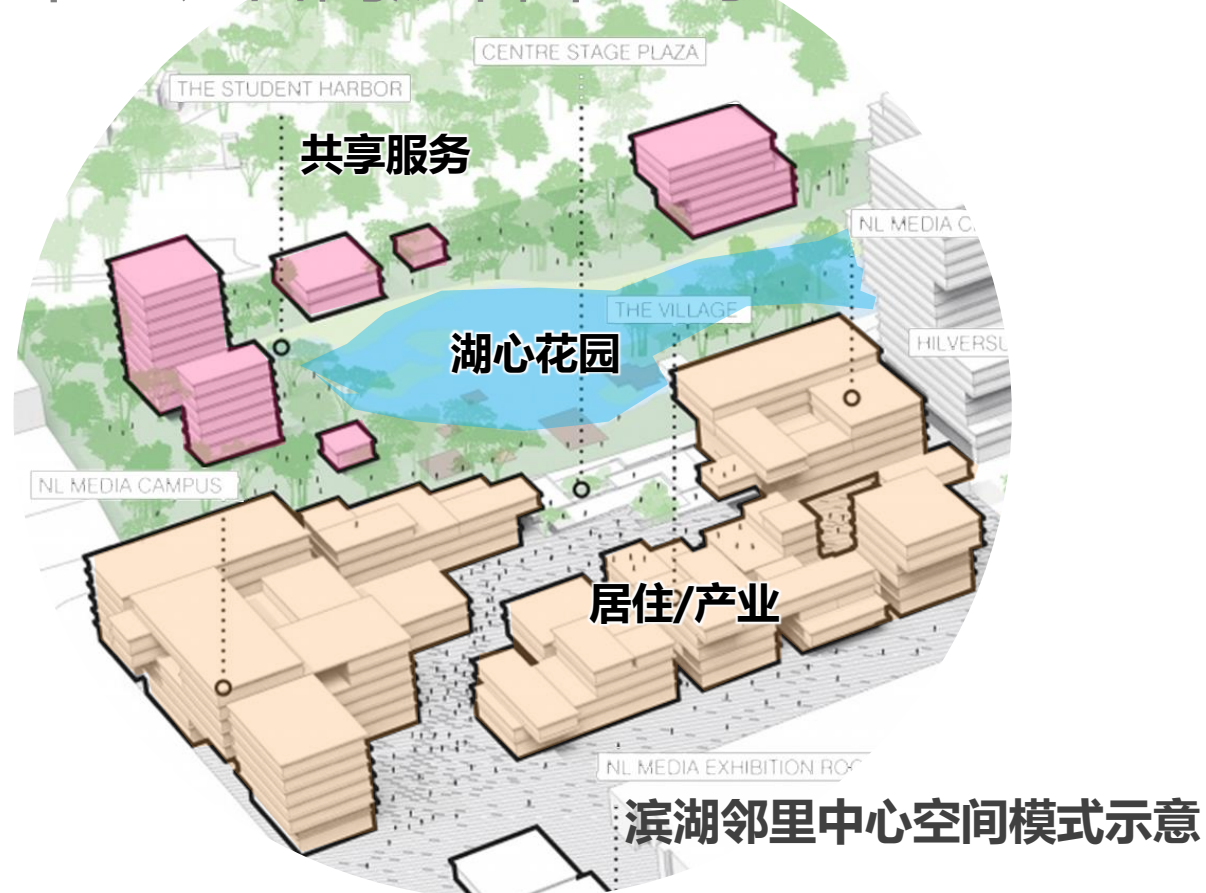
一湖一组群构建共享社区

包括**3个生活社区**、**2个产业社区**，以湖面为核心，每处约**1km²**

临湖建设两类邻里中心

产业邻里中心：商业设施、共享创新平台、公园广场和运动场地、休闲展览等

生活邻里中心：社区服务中心、幼托、卫生中心、日间照料中心等



06 淮上园区段

岸线长度：7公里

腹地宽度：0.9-1.3公里

行政范围：小蚌埠镇、梅桥乡

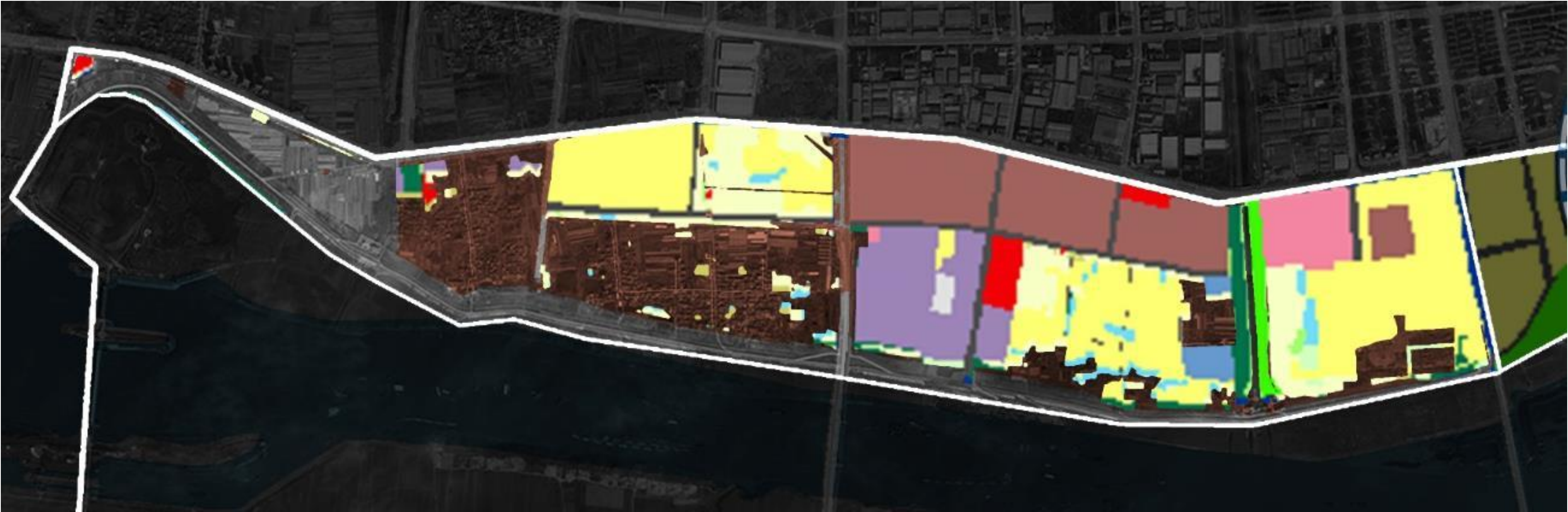
起止点：西至蚌埠闸，东至淝淮新河



用地条件：滨水界面待新建

三调现状4km²
未开发空间**0.78km²**

类型	现状建设用地					批供	未开发
	公共	居住	工业	其他	合计		
面积 (km ²)	0.35	1.03	1.05	1.53	3.97	0.53	0.78



核心问题：生态保护与产业发展并重

生态保护要求高

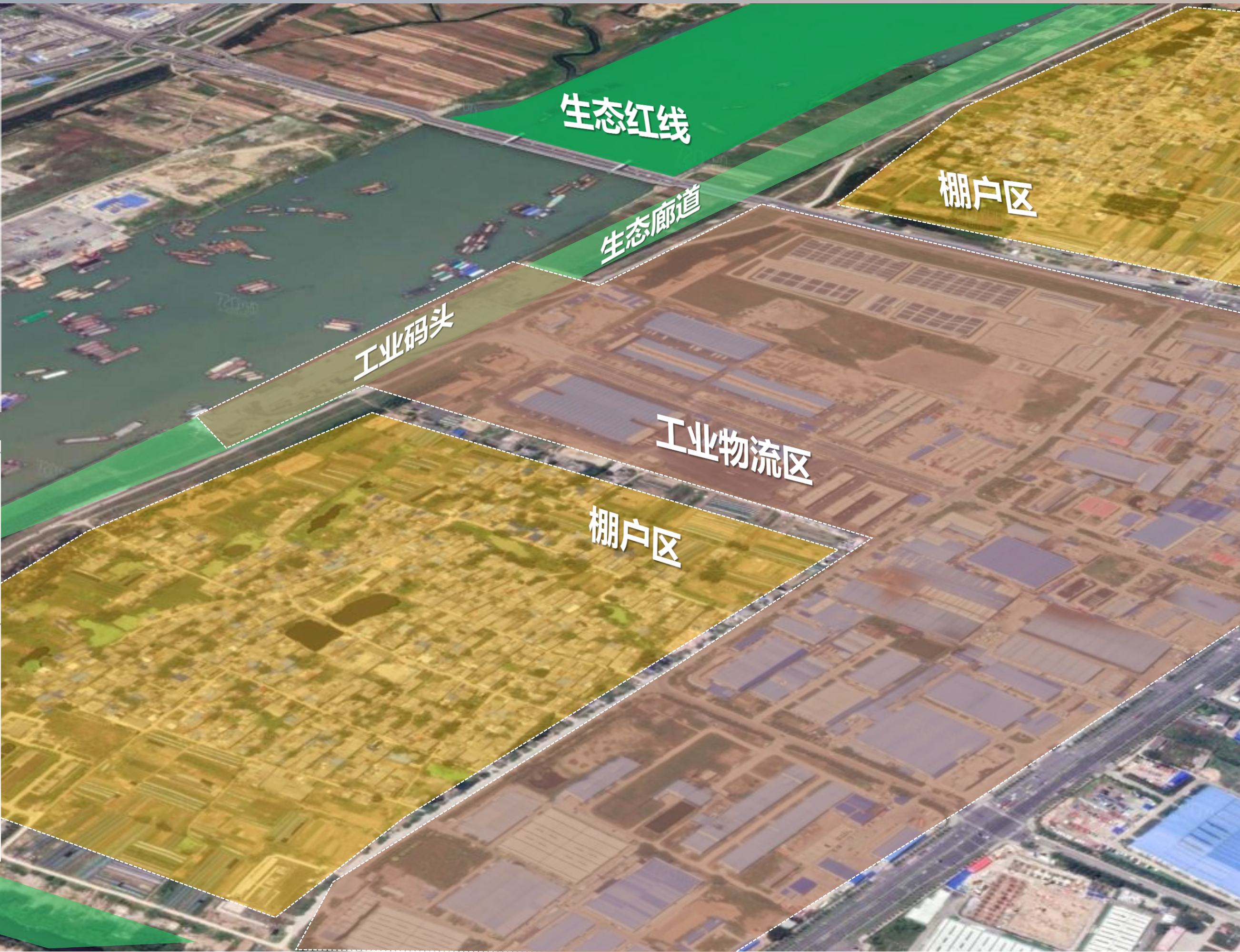
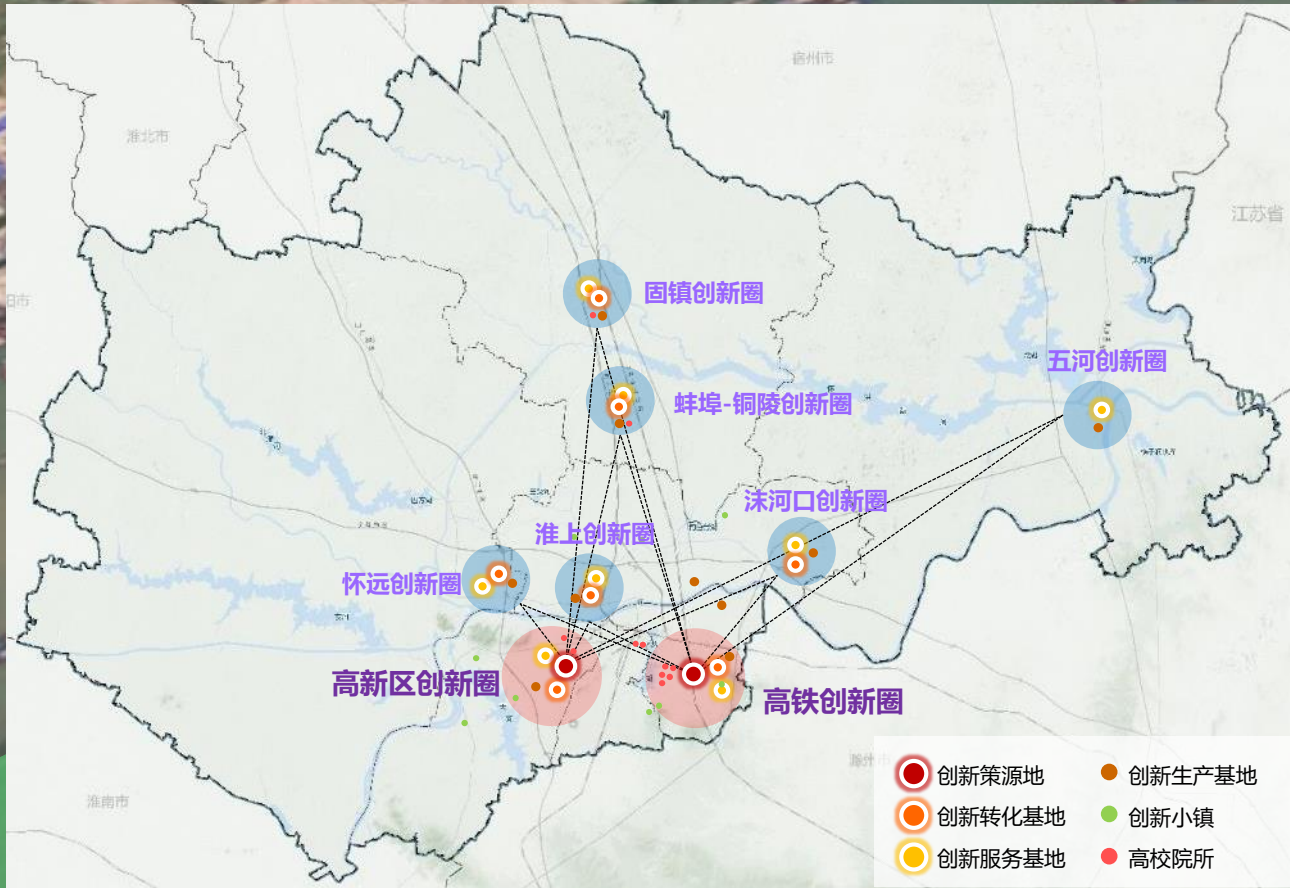
河面生态红线、河边生态廊道

沿淮1、5、15公里“三道防线”

产业发展诉求强烈

全市规划“2+6”创新圈之一

蚌埠工业园区推动扩区



目标关键词：绿色新园区

生态绿色 · 集约高效 · 新型园区

1、试行全生命周期产业用地管理

准入控制：绿色、新兴

零容忍行业

对原生生态环境干扰较大，**高能耗、重污染**

加速退出行业

占地面积大、地均效益低、能耗高

鼓励引入行业

环保、低能耗、低碳

零容忍行业	加速退出行业	鼓励引入行业
印染行业	机械制造	环保设备
有色金属行业	金属锻造	生物医药
造纸行业	建筑建材	食品制造
钢铁行业	轻工纺织	新型能源
水泥行业	木制品加工	电子科技
化学原料	非金属制品	汽车装配



投入运营：提高弹性



出让方式

根据企业准入条件评估情况
选用不同出让方式

缩短
年限

土地出让年限原则上不超过20年，重大项目单独论证

弹性
年限

先期出让5-10年，期满后履约考核，通过考核可继续获得N年土地使用权

先租
后让

先行采用租赁方式供地，租赁年限一般为3-5年，期满后可申请出让

以租
代售

鼓励长期采用租赁方式



考核评估

按照出让或出租合同中的约定
定期评估履约情况

达产评估
(达产阶段)

项目总投资
固定资产投资
固定资产投资强度

过程评估
(达产后每3-5年)

达产销售收入
达产税收总额
达产税收产出强度

到期评估
(使用年期到期前1年)

土地产出率
项目能耗水耗
就业人数
.....



退出机制

结合考核评估情况
及时推动不达标项目释放资源

主动退出

出让人有偿收回建设用地使用权
(按约定返还剩余年期土地价款)

约定开工日期前或达产后，因用地使用权人自身原因无法开发建设或运营

强制退出

出让人无偿收回建设用地使用权

因用地使用权人自身原因未按时开工、竣工、投产

在各考核评估阶段被认定不符合要求

在使用过程中造成严重环境污染，经环境保护部门认定

2、预控通江廊道

单条廊道总宽度不小于80m，明确管控要求

蓝线：依据高控水位划定蓝线，严控水面不减少

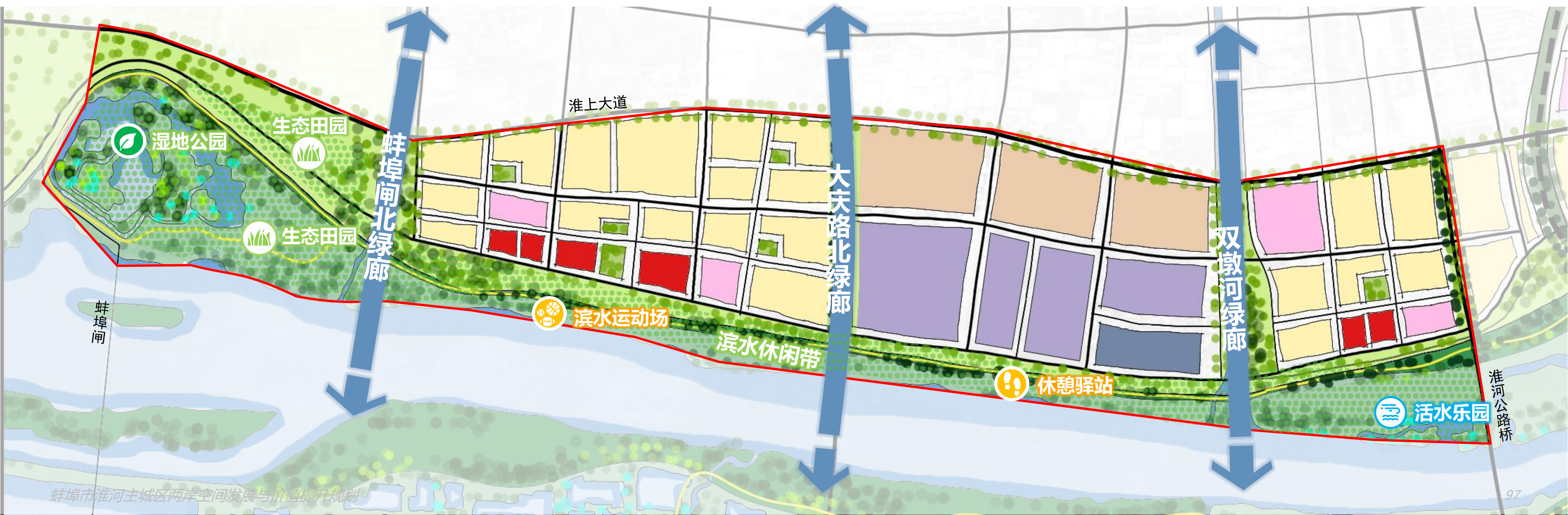
绿线：结合控规道路调整，蓝线外设单侧最小宽度30m滨水绿化

灰线（建筑控制线）：廊道内可布置驿站等小型公共服务设施和相关市政基础设施，建筑高度小于10m

河岸植被宽度大于30m，能够有效降低温度、增加河流生物食物供应和有效过滤污染物；

河岸植被宽度大于80-100m，能有效控制沉积物及土壤元素的流失，并形成较高的生物多样性。

——朱强，俞孔坚，李迪华《景观规划中的生态廊道宽度》

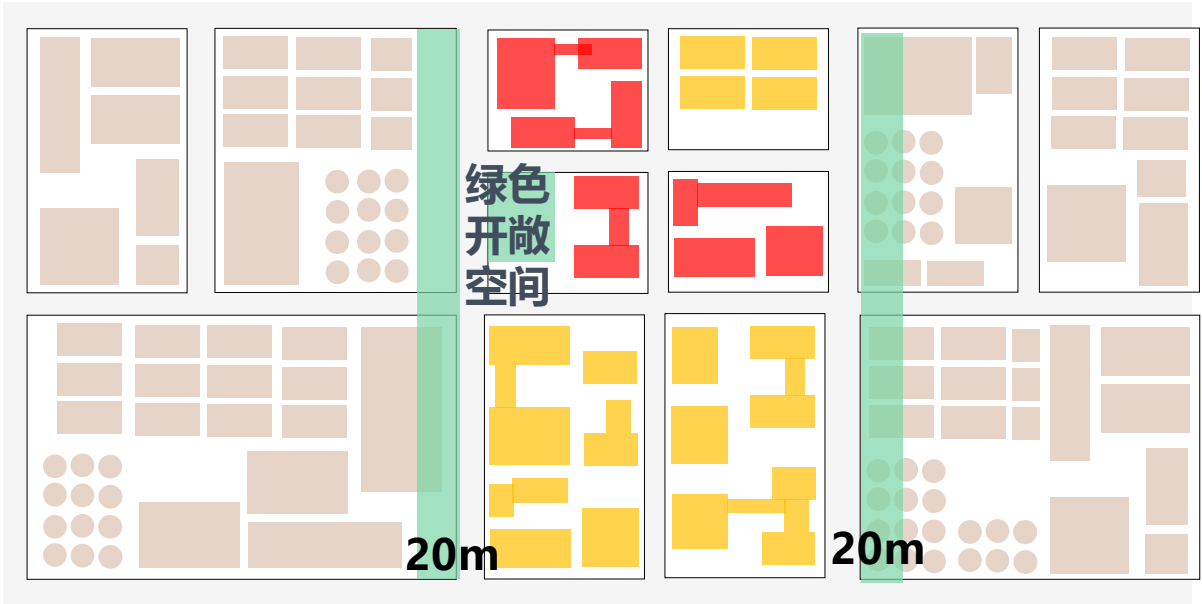


3、建设邻里中心

居住用地与两侧产业用地间防护绿地宽度不低于20m

滨河建设邻里中心

菜场、学校、文化设施、购物、餐饮、卫生设施等



5 分步实施

IMPLEMENTATION

5.1 实施抓手

5.2 行动计划

5.1 实施抓手：管控要素+亮点行动

做美滨江

做优功能

做实民生

约束性管控要素

调蓄空间总面积
淮河水位保证率
垂河绿廊建成率

堤岸出入口平均间距
绿道密度/服务覆盖率

腹地公共功能占比
休闲活动岸线占比
滨河开放界面占比

社区生活圈覆盖率
历史街区修缮率
历史建筑活化率

垂河道路平均间距
高峰跨河通行平均用时

标志性亮点行动

风景河滩
行动

柔性堤岸
行动

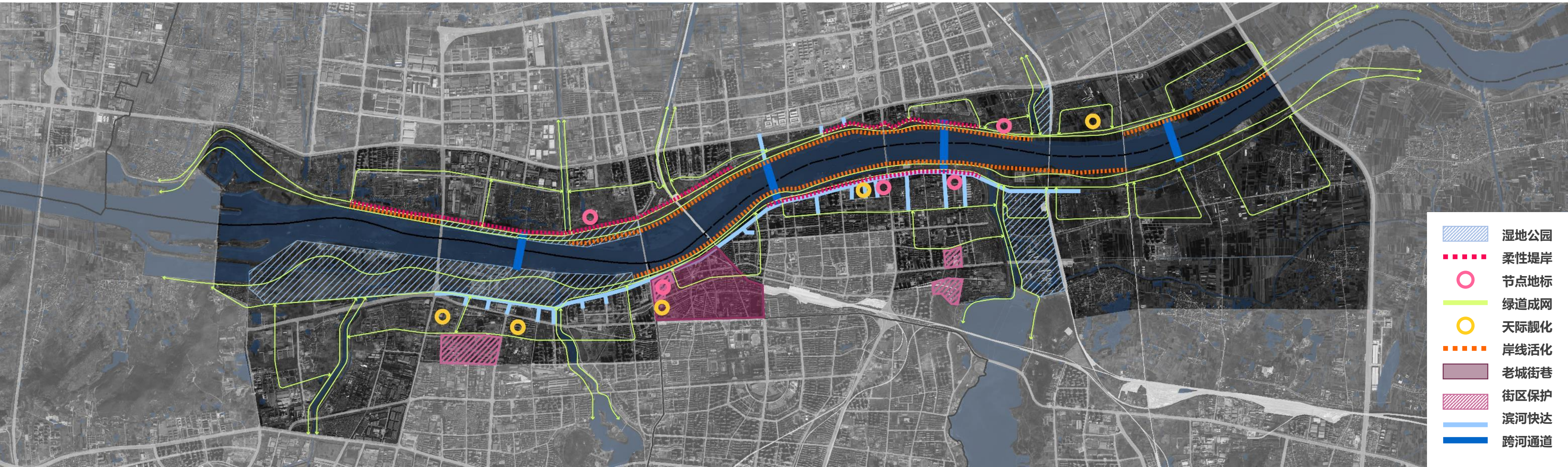
绿道成网
行动

名片示范行动

生活提质
行动

文化赋新
行动

路网加密
行动



5.2 行动计划

三大原则

先核心、再延伸

近期：聚焦蚌埠闸—中环线17km岸线
中期：西扩至荆涂峡，26km
远期：进一步联动上下游县市

先基础、再功能

近期：动拆迁，市政交通生态环境
中期：亮点片区先行示范
远期：腹地价值整体提升

先贯通、再提升

近期-线的贯通：道路、绿道、紫道、柔性堤岸等
中期-点的激活：沿线公共服务设施、场地开放与公共活动节点塑造
远期-面的优化：功能品质业态整体逐步升级

近中期建设计划



六大系统措施



一批示范片区

1、风景河滩行动



风景滩地型湿地公园

- 景观设施提升
- 多样生境营造
- 工业景观利用
- 结合竖向设计，策划水岸观光游线
- 构建植被体系，实现水体净化功能

5处



运动水岸型休闲公园

- 体育设施植入
- 亲水体验提升
- 大地景观塑造
- 依托铁路专线，营造艺术空间
- 结合地形高差，构建台地广场

5处

图

例：

风景滩地型湿地公园
运动水岸型休闲公园



2、柔性堤岸行动



堤岸设置挡墙项目

- 按照防洪规划要求设置挡墙段

1段



出入口优化项目

- 核心段加密出入口强化标识：100-200m一处

3段



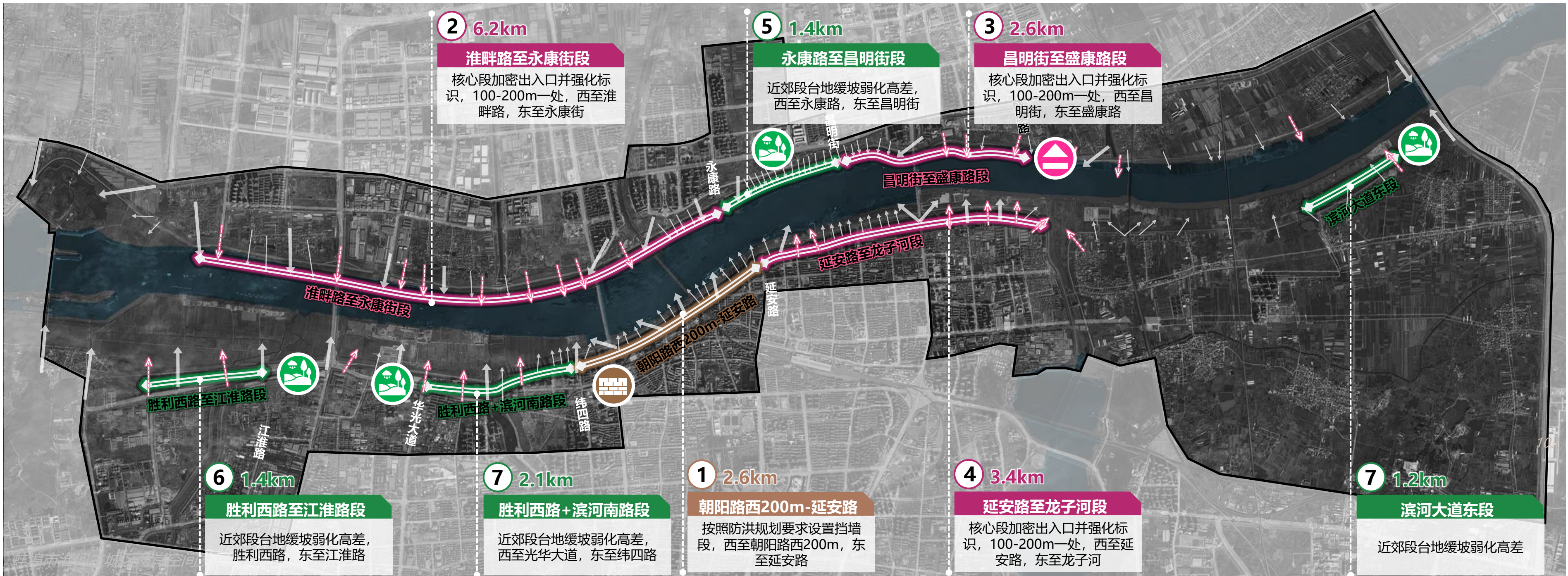
堤内台阶缓坡景观改造项目

- 近郊段台地缓坡弱化高差

4段

图例：

- 按照规划要求设置挡墙段
- 重点优化出入口段
- 现有出入口
- 新增出入口
- 堤内台阶缓坡景观



3、路网加密行动



优化跨河通道 3条

- 扩建解放路桥
- 新增延安路桥、司马庄路桥

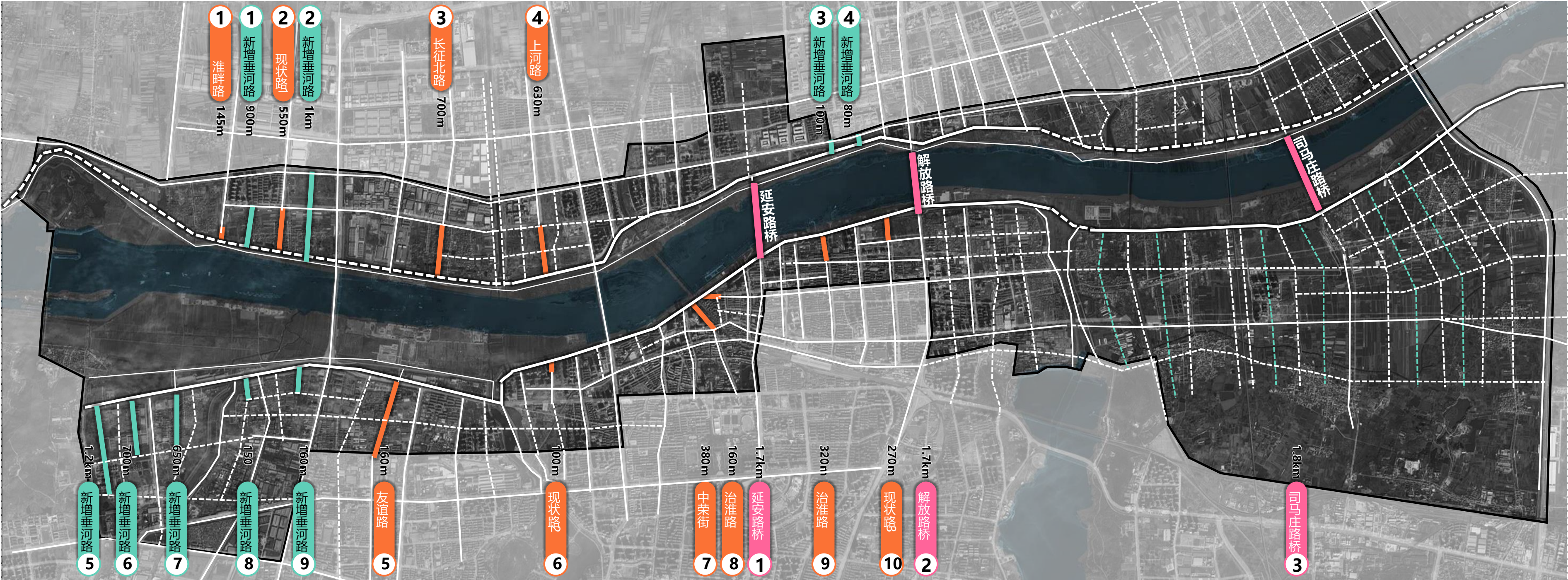


规划垂河道路 10条 + 新增垂河道路 9条

- 共延伸**19条**道路至滨河大道
- **中心段：降低道路等级，增加道路密度，垂河通道间距200-400m**
- **西段：建设方案保证垂河路网间距300-500m**

图例：

- 现状道路
- - - 规划道路
- - - 新增道路
- 规划垂河道路
- 新增垂河道路
- 新增跨河通道



4、绿道成网行动



骨干绿道

依托堤顶路、迎水坡

4条



次干绿道

依托支流滨水道路

6条



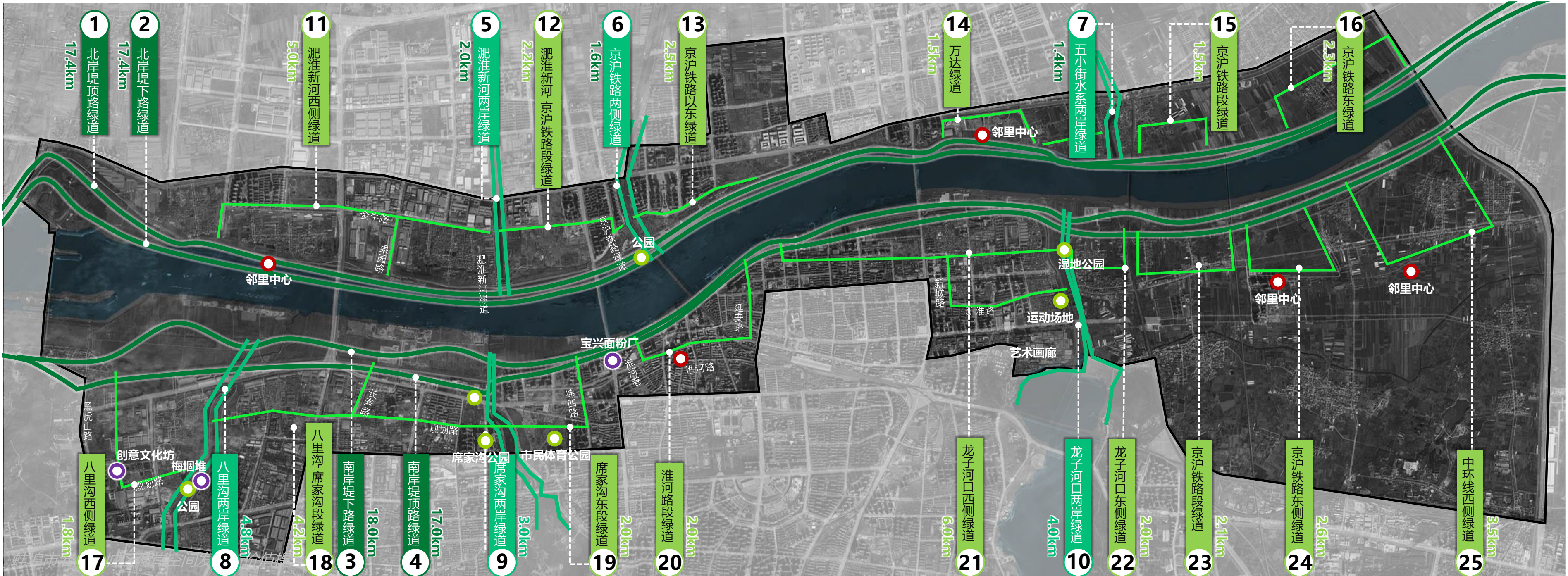
街巷绿道

依托其他城市支路，满足90%居民步行5分钟到达绿道

15条

图例:

- 骨干绿道
- 次干绿道
- 街巷绿道
- 商业节点
- 公园节点
- 文化节点



5、文化赋新行动



老城街巷保护区

- 蚌埠老城街巷保护

1处



成片历史街区保护

- 中粮大道成片历史街区保护
- 宝兴面粉厂成片历史街区保护
- 第一毛纺厂成片历史街区保护
- 油站成片历史街区保护

4处



文化紫道

- 八里沟东侧紫道
- 延安路紫道
- 解放路紫道

3条

图



老城街巷保护区



成片历史街区保护



文化紫道



6、生活提质行动

老旧小区更新

- 圈堤东路南片区老旧小区更新项目
- 胜利中路北片区老旧小区更新项目

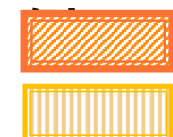
2处

城中村更新

- 八里沟片区城中村更新项目
- 淮上工业园片区城中村更新项目
- 解放路东片区城中村更新项目
- 治淮路北片区城中村更新项目
- 治淮路南片区城中村更新项目
- 解放路东片区城中村更新项目
- 龙子河口东片区城中村更新项目

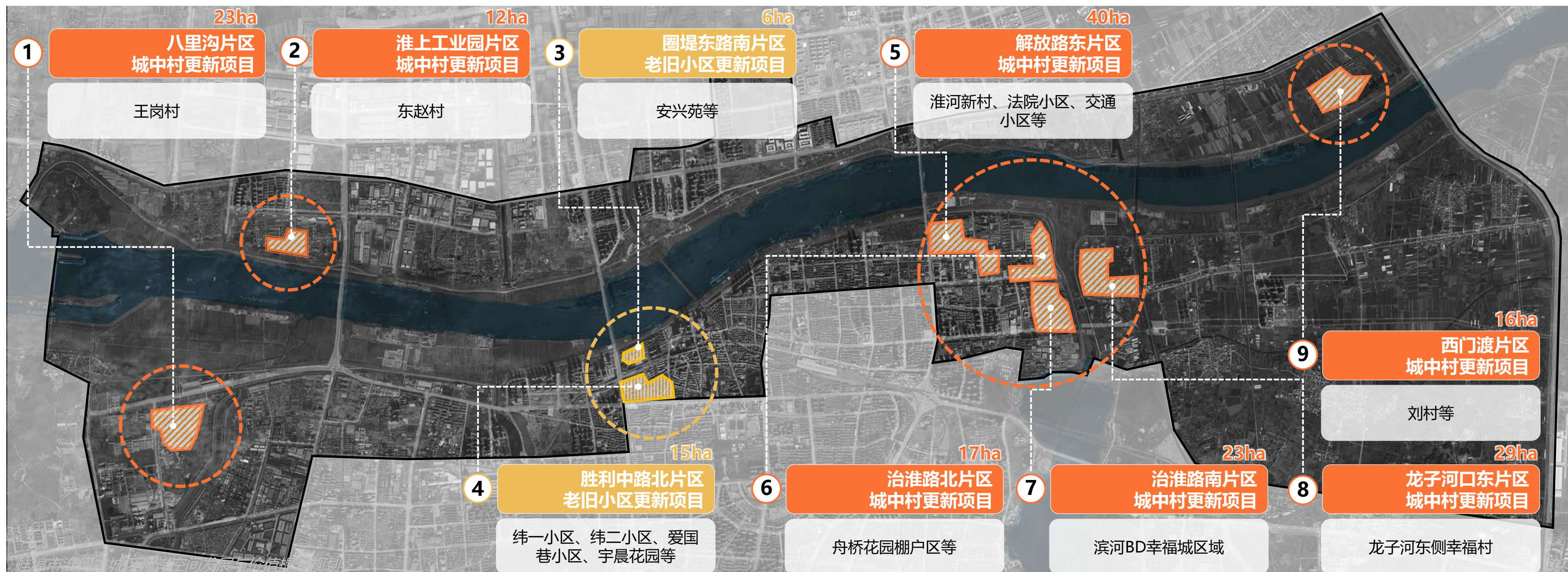
7处

图



城中村/棚户区更新

老旧小区更新



7、名片示范行动

西部城区段

产城更新
八里沟示范片
(200公顷)
2处

淮上园区段

绿色园区
产业邻里示范片
(40公顷)
2处

朝阳路桥段

古埠新街
微更新示范片
(46公顷)
4处

淮上中心段

城市客厅
新中心示范片
(159公顷)
2处

龙子湖区段

龙子河口
湿地公园示范片
(380公顷)
4处

长淮卫段

淮秀新港
产城融合示范片
(370公顷)
3处



小结：价值体现

环境价值：水清岸绿景美

淮河生态**防洪安全得到巩固**：河滩分层利用
两岸环境**景观品质得到提升**：优化天际轮廓

社会价值：居民幸福感提升

民生得到改善：优先推动**21公顷老旧小区与160公顷城中村/棚户区改造**，社区生活圈建设更加完善

市民休闲活动丰富：建成**455公顷河滩公园、20.9公里柔性堤岸、127.8公里绿道**

历史文化保护活化：建成**12.8公里紫道**，整体打造“1+4”历史文化名片

经济价值：助力 “两中心” 建设

土地价值提升：**挖潜2.6万亩（18km²）土地**，平衡 “靓淮河” 工程投入

城市竞争力提升：**6大名片地区**引领形象塑造+功能升级

新增建设用地	约10050亩	城镇开发边界内、现状为非建设用地、且未批准建设备案用地
闲置批供地	约4950亩	城镇开发边界内、已批准备案建设用地、但现状还未建设
低效工业转型	约7050亩	依据《蚌埠市城市更新专项规划》、开发区闲置用地情况调查成果等，综合评价得出低效工业转型用地
城中村改造提升	约4350亩	城镇开发边界内的现状城中村用地

