未来三年，我省的老旧小区、街道巷子、历史街区将迎来大变样，你的家门口可能变成网红打卡地。6月12日，记者从省政府办公厅获悉，我省印发《河南省深入实施城市更新重点工程三年行动计划（2025—2027年）》（以下简称行动计划），着力打造“颜值”与“内涵”并存的宜居韧性智慧城市。

河南印发城市更新重点工程三年行动计划 为老旧小区、街道巷子、历史街区提颜值增内涵

你的家门口可能变成网红打卡地

今年全省开工改造城镇老旧小区1459个

以完整社区建设为牵引，深入实施城市更新重点工程，推动城市盘活存量、优化结构、塑造特色、提升品质、增强韧性。

行动计划明确，先体检后更新、无体检不更新。坚持系统思维、规划引领，科学编制城市更新规划，建立完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”的规划实施体系。坚持突出重点、有序推进，以“一主两副”城市（郑州、洛阳、南阳市）和郑州都市圈城市为重点，各地根据自身实际有序推进。

2025年，“一主两副”城市建设20个左右完整社区；郑州都市圈其他城市分别建设2个完整社区；全省开工改造城镇老旧小区1459个，新建、改造雨水管网1200公里。到2027年，“一主两副”城市和郑州都市圈城市一半以上社区建成完整社区，其他城市建设一批完整社区，城市安全韧性持续增强，治理效能全面提升。

建设安全舒适绿色智慧的“好房子”

新建居住区要根据《城市居住区规划设计标准》《河南省完整社区建设指引》建设。既有居住区要因地制宜补齐公共服务设施短板，构建城市“一刻钟便民生活圈”。

郑州、洛阳、鹤壁市持续推进国家完整社区试点建设。各地要完善社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、公共活动场地等，建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，完成目标任务。

提高住房设计水平，引导房地产企业建设“好房子”。新建住房要执行绿色建筑标准，按照完整社区标准加强公共服务设施配套。引导居民将老房子改造成“好房子”，支持装配式、集成化厨卫、节能改造、设备更新等项目，提高住房品质。发展智慧物业，提高住宅设备智能化水平。

重点改善居民住房条件，完善水、电、燃气、通信、有线广播电视、消防等基础设施，补齐养老、托育、文化、体育等公共服务设施，支持有条件的楼栋加装电梯；整治小区及周边环境，完善小区长效管理机制。基本完成2001年前建成的城镇老旧小区改造任务，持续推进2001—2005年建成、基础设施不完善的城镇老旧小区改造。有力有序推进城中村改造，加强历史文化风貌保护。

以保留、利用、提升为主，推动老旧街区、老旧厂区等功能转换、业态升级、活力提升。

推动文旅产业赋能城市更新，2025年打造5个省级旅游休闲街区，到2027年新增20个以上省级旅游休闲街区。加强旧厂房、旧仓库等更新改造，2025年实施5个遗存工业厂房更新改造项目，到2027年实施20个以上遗存工业厂房更新改造项目。打造特色商业街区，2025年推动建设10个以上特色商业街区，到2027年依托特色文化资源打造一批特色商业街区。

补齐市政基础设施短板，提高城市“颜值”

要提升城市排水防涝能力，全面落实海绵城市建设要求。发挥信阳、开封、安阳等试点城市带动作用，2025年全省新增海绵城市达标面积100平方公里，其中郑州都市圈城市新增30平方公里。畅通城市排涝行泄通道，2025年全省整治城市河道400公里，其中郑州都市圈城市整治100公里以上。到2027年，全省整治城市河道800公里，其中郑州都市圈城市整治200公里以上。2025年，各城市要全面整治老城区严重易涝积水点；到2027年，全省新建、改造雨水管网4000公里，其中郑州都市圈城市新建、改造2000公里。

保障城市燃气设施运行安全，2025年底前，各城市完成城市燃气管道老化更新改造，以后实现动态清零。针对环境基础设施短板弱项，加快建设完善，提升环境基础设施处理处置能力。提升污水收集处理效能，2025年全省每日新增污水处理能力30万吨，其中郑州都市圈城市每日新增15万吨；全省城市建成区完成70%问题污水管网提升改造，实现生活污水直排口、管网空白区、黑臭水体“三消除”。到2027年，全省每日再新增污水处理能力50万吨。完善再生水利用设施，2025年郑州都市圈城市再生水利用率达到30%，其他城市达到25%。到2027年，郑州都市圈城市再生水利用率达32%以上，其他城市达27%以上。建设城市生活垃圾处理设施，2025年，各省辖市城市居民小区生活垃圾分类收集设施覆盖率达到97%；郑州都市圈城市餐厨垃圾集中收运率达到75%，生活垃圾焚烧新产生飞灰资源化利用率达到40%、到2027年达到45%。

培育发展新业态 让历史文化资源“火起来”

坚持保护第一、以用促保，在城市更新中保护、传承、利用历史文化遗产。开展历史建筑普查，建立完善保护名录，加强保护修缮和合理利用，培育发展新业态。2025年培育打造10个以上可复制可推广的典型项目，到2027年培育打造30个以上典型项目。

全面调查老城及历史文化街区等文化遗产资源底数，划定最严格的保护范围，健全先调查后建设、先考古后出让的保护前置机制。保护和延续街区整体格局、历史文脉，不得随意拆除具有保护价值的老建筑、古民居，整治提升街区建筑风貌，修复传统肌理，完善基础设施和公共服务。加强重点地区、重要地段风貌管控，严格管理超大体量公共建筑、超高层建筑。

实施精细化治理，提升城市内涵

提升精细化治理能力，加强城市环境卫生网格化管理。以城市出入口、城乡接合部、背街小巷、农贸市场等区域为重点，深入开展城市净化行动，2025年各城市中心城区全部消除卫生死角，城区餐饮单位全部规范安装和使用油烟净化设施。

开展背街小巷和小微公共空间整治。郑州都市圈城市、其他城市每年分别选取至少10条、5条背街小巷实施“一巷一策”改造，修补路面，规整管线，增设绿化微景观。聚焦停车难、环境脏乱差、休闲健身空间少等问题，郑州都市圈城市、其他城市每年分别整治提升不少于10处、5处小微公共空间。

开展城区增亮专项行动。排查修复城区照明盲区，优先补齐老旧小区、人行天桥、地下通道、公园步道等区域路灯，郑州都市圈城市2026年、其他城市2027年亮灯率达到100%。

推进街道“U形空间”治理。推动线缆入地、停车进库进位、“城市家具”更新，规范沿街立面和广告牌匾，拆除不必要的城市围挡，美化城市空间。

提升物业服务质量。探索解决老旧小区、零散片区无物业难题，2026年实现小区（楼院）物业服务全覆盖。明确物业服务标准，推动物业服务质价相符。实施新型城市基础设施建设工程。打造智慧市政、智慧交通、智慧住区、智能建造等智慧化应用场景，提升城市安全韧性，创造高品质生活。

培育发展智能建造。2025年培育20家智能建造企业、50个智能建造应用场景。到2027年建筑信息模型技术和建筑机器人、智能施工设备等在施工现场深度大量应用。支持企业建设智能建造产业园，打造智能建造产业集群，推动郑州市建设智能建造产业基地。

本报记者 袁帅

河南进一步规范农村宅基地和自建住房
城镇居民、退休干部不能到农村买房建房

村民自建住房原则上不超过3层，通过验收可申请不动产登记，不允许城镇居民到农村买房、建房……近日，省政府印发《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法》（以下简称办法），进一步规范农村宅基地和自建住房管理。

自建房可申请不动产登记

办法明确，一户村民只能拥有一处宅基地。各地应当以县为单位根据实际情况制定标准，城镇郊区和人均耕地少于667平方米的平原地区，每户宅基地面积不得超过134平方米；人均耕地667平方米以上的平原地区，每户宅基地面积不得超过167平方米；山区、丘陵地区每户宅基地面积不得超过200平方米。

村庄规划中应当明确村民自建住房标准，原则上以不超过3层的低层住宅为主；确需建设3层以上住房的，应当征得村集体经济组织或村民委员会同意。

村民自建住房通过验收后，村民可持《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）验收意见表》以及其他规定的材料向不动产登记机构申请不动产登记。

村民利用原有的宅基地进行住宅翻建、改建、扩建的，应当依法办理宅基地用地、规划许可、建设等手续。

按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的要求，严格落实产权人和使用人的房屋安全主体责任。严禁违规变动房屋主体和承重结构进行装饰装修。

不允许城镇居民到农村买房、建房

随着大量农村人口拥入城市，农村宅基地闲置问题日益突出，怎样有效利用农村闲置宅基地？

办法指出，在充分尊重村民意愿的前提下，积极稳妥开展闲置住宅盘活利用工作。允许村民合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用。鼓励各地创新闲置住宅利用模式。村民住宅出租的，出租人和承租人应当依法订立租赁合同，明确双方权利义务。

规划村民新增住宅用地应当充分利用原有的宅基地和村内空闲地。村民按照规划另址建房的，应当按照承诺的时间无偿退出原有宅基地。

办法还明确，不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房。

允许进城落户的村民依法自愿有偿退出宅基地，不得以退出宅基地使用权作为农民进城落户的条件。退出的宅基地优先用于保障本集体经济组织成员的宅基地需求。

本报记者 袁帅