区政府办公室

关于加快推进淮阴区城市更新工作的实施意见（试行）

高新区、各园区管委会，商贸服务中心，各镇（街道）政府（办事处），区各委办局，区各直属单位：

为进一步推进城市更新工作，实现城市结构优化、人居环境改善、产业升级增效、文化记忆延续，促进城市能级和竞争力的持续提升。根据有关政策，结合我区实际，制定如下实施意见。

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，按照党中央、国务院关于推进城市更新的决策部署，以人民对美好生活的向往为蓝图，以发展更有活力的城市经济、创造更加包容的社会体系、打造更可持续的城市环境为目标，推进城市功能结构调整、区域治理复兴、生态环境修复，实现“美丽淮阴”的建设愿景。

二、基本原则

**（一）以人为本，利民惠民。**充分尊重居民的知情权、参与权和监督权，着力解决群众最关心、最现实的问题，实现“住有所居”向“住有宜居”转变，让老居民过上新生活。

**（二）规划引领，品质为先。**以国土空间规划为引领，以体现系统性、宜居性、包容性为总体要求，突出城市风貌和谐统一、城市个性文化充分彰显，科学编制城市更新规划，优化布局、完善功能，让老城区呈现新品质。

**（三）政府引导，市场运作。**采取自上而下供给导向，自下而上需求导向，供需双向对接融合的方式推进城市更新工作。在广泛征求更新片区群众意愿基础上，强化政府在编制规划计划、提供公共服务、配置产权资源、落实政策措施等方面的引导作用。积极鼓励多元主体参与，着力激发市场主体投资活力，让城市更新实现可持续性发展。

**（四）社区治理，持续长效。**强化城市更新工作的长效管理，充分发挥基层党组织作用，探索城市物业运营路径，完善社区治理体系。构建“有事好商量、有事会商量”的多方共治机制，巩固城市更新成果。

三、更新重点和类型

**（一）更新重点。**重点更新建成年代较久、房屋质量较差、功能不完善、配套设施不健全、产业布局不合理、整体风貌差的老旧住区（城中村）、老旧厂区、老旧街区。

**（二）更新类型。**分保护传承、改建完善和拆除重建等三类，更新单元可以单独或者综合实施。

**1.保护传承类。**在符合保护要求的前提下，对建筑进行维护修缮、综合整治和功能优化，完善基础设施和公共服务设施，但不改变建筑整体风貌、主体结构和重要饰面材料，原则上不再扩建、改建。

**2.优化改造类。**维持现状建设格局基本不变，采取改建扩建、修缮翻新、功能置换，以及完善基础设施和公共服务设施措施，促进建筑活化利用和人居环境改善提升。

**3.建新提升类。**拆除全部或者大部分原有建筑，并按照新的规划重新建设。

四、实施路径

**（一）编制更新规划。**建立城市更新信息化基础数据库，按照“试点一批、储备一批、谋划一批”的原则，建立更新改造项目储备库。依据国土空间规划、总体城市设计等，市自然资源和规划局淮阴分局组织编制城市更新专项规划，明确城市更新的目标体系，统筹考虑经济、社会、环境三大目标，合理确定更新单元配置要素。区住建局组织编制更新项目实施规划和年度计划。

**（二）明确更新主体。**对区内实施的重大城市更新项目，鼓励社会投资人、国有企业积极参与，可由区级国有企业或国有企业与社会投资人组成的更新联合体共同实施。

**（三）确定更新单元。**根据城市更新专项规划，结合片区功能优化、主导业态方向、公共设施完善、城市品质提升、历史风貌保护、城市环境改善、基础设施完善的要求，细化公共要素配置要求和内容，综合群众意愿、区域现状、社会稳定风险、资金平衡等方面因素，市自然资源和规划局淮阴分局对现行控规进行调整完善，并逐级报区、市国土空间规划委员会审批。

**（四）组织项目验收。**实施主体按照相关法律法规，办理项目基本建设手续并组织建设。各行业主管部门督促实施主体完成相关设施移交、运营管理等工作，履行协议约定。

五、相关政策

**（一）规划管控。**城市更新规划要因地制宜、科学合理划定更新单元，毗邻的城市河道、滨河绿地可纳入更新单元统一规划更新和指标平衡，更新单元内更新强度按城市更新专项规划总体管控和综合平衡。在控规范围内，为保障公共利益目的实现，可适度提高容积率；鼓励地上地下立体开发建设，科学利用城市地下空间资源。因改造利用公共空间新建、改建各类设施出现影响日照间距、占用绿地空间等情况的，在广泛征求居民意见基础上采取“一事一议”予以解决。原有建筑间距不符合技术规范的，改造方案不得减少原有建筑间距。

**（二）用途调整。**在符合区域发展导向和相关规划用地要求的前提下，允许用地性质的兼容与转换，鼓励公共服务设施合理、复合、集约设置。城市更新专项规划可设定兼容性用地及确定一定数量的弹性用地，经过批准的城市更新单元规划可作为主管部门上报政府变更用途的依据。

**（三）土地供应。**城市更新项目涉及的安置房用地优先安排年度土地利用计划。城市更新项目符合协议出让规定的，可按照协议出让方式供地；不符合协议出让规定的，征收实施部门按照实施方案开展征收安置补偿、土地整理等工作，形成“净地”后，可采取招拍挂等方式供地。

**（四）补偿安置。**城市更新涉及安置的，实行产权调换和货币补偿相结合，安置房统一规划建设，由被征收人自愿选择。安置房销售价格不高于周边商品房平均价格，对经济困难、无力购买安置房的被征收人，纳入住房保障体系统筹解决。

**（五）资金筹集。**积极争取中央、省、市级财政专项补助资金，引导社会投资人、国有企业、专业经营单位出资参与城市更新。运用金融机构创新金融产品和服务，依法合规对实施城市更新的企业和项目提供信贷支持，准许更新项目实行改造投入跨项目资金平衡。允许业主提取住房公积金，用于专有部分门窗节能改造、既有住宅加装电梯等；鼓励业主通过直接出资、使用维修资金、让渡小区公共空间和公共收益等方式参与老旧小区改造。鼓励供电、通信、有线电视、供水、供气、供热等专业运营单位积极争取上级补助资金，加大自身投入，参与城市更新工作。

**（六）税费减免。**符合规定的城市更新项目，享受行政事业性收费和政府性基金相关减免政策。同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担城市更新工作的，经属地政府确认，属于政府收回房产、土地行为的，按相关税收政策办理。

**（七）资源平衡。**对政府投资项目，以直接投资方式予以支持；对城市发展需要且难以实现平衡的项目，经区政府认定后按相关规定和程序可采取资本金注入、经营性资产注入、专营业务经营权授予、投资补助、贷款贴息等方式给予支持。

**（八）行政审批。**将城市更新项目涉及的立项、规划、用地、建设等审批手续纳入“绿色通道”，优化审批流程，依法依规简化报批手续。不涉及土地权属变化和用地性质变更的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，无需再办理用地手续；不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，实行项目建设单位告知承诺制的，可不进行施工图审查；积极健全相关各方联合验收机制。

**（九）资产登记。**城市更新中涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可通过协议搬迁、房屋征收、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式依法办理不动产登记；不涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可通过市场租赁方式取得原建筑使用权；既不涉及国有土地使用权及房屋所有权变动，也不需要取得原建筑使用权的，经充分征求原建筑权利人意见后依法实施。

六、组织保障

**（一）强化政策支持。**各部门要按照各自职能，创新城市更新理念，围绕规划、土地、建设、财政、住房公积金、行政审批、金融、不动产登记等方面，制定出台一批行之有效的配套政策、技术标准，形成完整的城市更新政策体系。

**（二）坚持长效管理。**鼓励国有企业或街道、社区成立物业服务实体，为城市更新单元中无市场化物业服务的小区提供公益性基本物业服务。积极探索社区物业新路径，加快形成示范效应，提升长效管理水平。

**（三）全面督导评估。**将城市更新纳入年度高质量跨越发展目标考评体系，区城乡建设工作领导小组办公室定期对城市更新项目进展情况进行检查通报，及时对政策制度、矛盾问题、实施成效等进行分析评估，适时优化调整城市更新方式和政策机制。

**（四）注重舆论引导。**各部门要充分运用各类媒体资源，多角度、全方位宣传和展示城市更新的重要意义、典型案例、治理成果，准确解读相关政策措施，及时回应社会关切的重要事项，营造全社会共建共享的良好氛围。