嘉兴市城市更新管理办法

（征求意见稿）

为规范城市更新活动，完善城市功能，提升城市品质，改善人居环境，创新城市发展模式，增强城市发展动力，聚力打造国际化品质江南水乡文化名城，现结合本市实际，制定本办法。

1. 适用范围

本市市区范围（南湖区、秀洲区行政区域）内城市更新适用本办法。

本办法所称城市更新，是指对城市建成区范围内城市空间形态和功能进行持续改善的活动。

1. 基本原则

城市更新应当以人民为中心，坚持“留改拆”并举，遵循规划引领、文化传承，政府引导、市场运作，绿色发展、统筹推进的原则。

1. 工作机制

（一）协调机制

市人民政府加强对本市城市更新工作的领导，成立市城市更新工作领导小组（以下简称“领导小组”），负责统筹、协调、推进本市城市更新工作，对涉及的重大事项进行决策。

领导小组办公室设在市建设局，承担领导小组日常工作。

（二）主体责任

南湖区、秀洲区人民政府、嘉兴经济技术开发区（国际商务区）管理委员会负责组织、协调和管理辖区范围内城市更新的具体工作。镇人民政府、街道办事处协助配合做好城市更新相关工作。

按照有关规定确定城市更新项目实施主体。更新实施主体负责具体组织实施城市更新项目，推动达成区域更新意愿、整合市场资源、编制更新实施方案、统筹推进更新项目实施。

（三）部门职责

市住房城乡建设部门负责牵头组织编制城市更新专项规划，制定城市更新综合性政策和年度实施计划，依职权推进城乡风貌整治提升、老旧小区改造等城市更新相关工作。

市发展改革部门负责做好城市更新与国民经济和社会发展政策之间的衔接工作，承担城市更新重大项目的综合管理，拟定城市更新相关金融支持和保障政策。

市自然资源规划部门负责组织编制重点更新片区的城市设计，承担城市更新项目有关规划、土地管理等职责。

市财政部门负责按城市更新计划安排城市更新资金，拟定城市更新资金管理政策。

市国有资产管理部门负责指导推进城市更新平台公司组建，并对所监管企业经营管理及风险防控实施监督。

其他相关主管部门按职责分工，协同推进城市更新工作。

（四）专家委员会

设立城市更新专家委员会，开展城市更新相关评审、论证等工作，提供咨询意见。

（五）公众参与机制

健全城市更新公众参与机制，依法保障公众在城市更新活动中的知情权、参与权、表达权和监督权。城市更新规划、城市设计以及城市更新有关技术标准、政策措施等，应当及时向社会公布。

（六）信息数字化

探索建立统一的城市更新信息系统，充分运用数字化、智能化信息技术，构建城市更新规划、建设、管理、运行、体检的智能化支撑。

（七）规划师制度

深化完善城市总规划师制度，进一步强化城市更新中的规划引领作用。探索建立社区规划师制度，发挥社区规划师在城市更新活动中的技术咨询服务、公众沟通协调等作用，推动多方协商、共建共治。

四、规划与计划

（一）专项规划

市住房城乡建设部门会同市自然资源规划部门组织编制本市城市更新专项规划。专项规划的内容应当包括：城市更新总体目标、重点任务、重点片区、更新方向、实施策略、实施时序等。

（二）城市设计

市自然资源规划部门组织编制重点更新片区城市设计。重点更新片区城市设计中应当对片区的目标定位、更新方式、土地利用、开发建设指标、公共配套设施、道路交通、历史保护、利益平衡等方面作出细化规定，其内容深度应达到详细城市设计的要求。

（三）详细规划

市自然资源规划部门、镇人民政府根据重点更新片区城市设计，分别对城市、镇详细规划开展修编和修改工作。

（四）实施计划

市住房城乡建设部门会同市自然资源规划部门、财政部门、国有资产管理部门及区人民政府（管委会），根据城市更新专项规划和重点更新片区城市设计，编制城市更新年度实施计划。城市更新年度实施计划应当明确城市更新项目的区域范围、更新规模、更新内容、实施主体、时序安排等。城市更新年度实施计划应广泛征求各方意见，经区人民政府（管委会）审议通过后报市人民政府审定。

五、项目实施

（一）实施方式

城市更新项目可单独或综合采取下列方式实施：

1.保护更新。在符合历史遗存保护要求的前提下对建筑进行维护修缮、环境整治，对建筑所在区域的配套设施和环境进行更新完善，实施功能优化、业态提升，但不改变建筑整体风貌。

2.改造更新。维持建设格局现状基本不变，对建筑、环境、配套设施等进行包括微更新、微改造在内的综合整治和改造建设，可以有少量拆除重建建筑。

3.综合更新。对部分或全部原有建筑进行拆除，按照城市规划重新开发建设。

（二）确定实施主体

城市更新项目实施主体由区人民政府（管委会）确定。重点片区或重大更新项目，可以由市人民政府指定更新实施主体。具备条件的更新项目，可以由物业权利人实施。

市、区人民政府（管委会）根据区域情况和更新需要，可以赋予更新实施主体参与规划编制、配合土地供应、统筹整体利益等职能。

（三）实施方案

更新实施主体应当根据重点更新片区城市设计和详细规划，组织编制更新项目实施方案。更新项目实施方案应当包括更新方式、实现途径、设计方案、建设方案、资金统筹、运营方案等内容。

更新实施主体应当将更新项目实施方案报区人民政府（管委会），区人民政府（管委会）组织相关区级行业主管部门进行审查。重点片区或重大更新项目实施方案通过区级审查后，还应当依照有关规定报市国土空间规划委员会审议。

采取综合更新方式的城市更新项目，更新实施主体应当根据实施方案，组织开展产权归集、土地前期准备等工作，配合完成规划优化和更新项目土地供应。

六、资金筹措

（一）资金筹措渠道

多渠道筹集城市更新资金，具体包括：

1.各级财政安排的城市更新资金；

2.金融机构融资资金；

3.参与城市更新的市场主体投入的资金；

4.土地使用权人和房屋所有权人自筹资金；

5.其他符合规定的资金。

（二）财政支持

市、区人民政府（管委会）应当加强对城市更新的财政投入，加大政府专项债券对城市更新的支持；鼓励积极利用国家政策性金融和市场金融对城市更新的支持政策筹集资金，探索信贷金融新产品。

充分发挥财政资金的撬动作用，整合利用城镇老旧小区改造、保障性租赁住房、排水防涝等专项财政资金统筹用于城市更新。

（三）市场参与

鼓励成立市、区城市更新平台公司，探索设立城市更新专项基金，鼓励银行、国有企业、民营企业积极参与，广泛引入社会资本。

引入市场力量，通过直接投资、间接投资、委托代建等多种方式参与城市更新；合理引导居民出资参与老旧小区更新改造。

（四）工作经费

市、区相关部门应当将城市更新工作经费纳入部门预算管理，同级财政部门按照规定统筹保障有关资金需求。

七、政策支持

市、区人民政府（管委会）及其相关部门应当完善城市更新政策措施，深化制度创新，加大资源统筹力度，支持和保障城市更新。

（一）规划政策

1.在保障公共利益、符合更新目标的前提下，鼓励依规划适度提高更新区域内用地容积率、建筑高度等指标，提高更新用地利用效率。

2.相关部门应当按照环境改善和整体功能提升的原则，针对城市更新项目的建筑间距、退让、密度、绿地率、交通、市政配套等指标，制定适合的标准和规范。

（二）土地政策

1.城市更新项目涉及土地出让的，如采取招拍挂方式办理供地手续的，可采用带方案招拍挂。区人民政府组织相关部门编制《建设项目投资及履约监管协议书》，明确项目开发、建设、安置房配建、配套设施配建、运营管理以及违约责任等要求。土地成交后竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并与属地政府签订《建设项目投资及履约监管协议书》。

2.城市更新项目具备划拨条件的，可以采取划拨方式供应土地。划拨土地使用权和地上建筑物产权符合法律规定条件的，经市、区人民政府批准，办理土地使用权出让手续并交付土地使用权出让金后，可以转让、出租、抵押。

3.城市更新项目涉及零星工业企业的，鼓励原国有土地使用权人实施自主更新。已纳入城镇低效用地数据库的工业企业地块，可按照城镇低效用地再开发政策进行再开发利用。

4.现有工业用地拆除重建或用而未尽部分改为创新型产业用地的，在符合产业准入的情况下，可由企业申请，依法办理土地使用条件变更等用地手续。

（三）安置政策

1.在城市更新过程中确需搬迁业主的，可以实施房屋协议搬迁。更新项目实施主体与需搬迁的业主协商一致后，应当签订搬迁补偿协议，明确房屋产权调换、货币补偿等方案。居民安置鼓励以就地、就近安置为主。

2.城市更新涉及房屋协议搬迁，纳入更新年度实施计划且符合条件的，可享受税费减免政策，同时补偿标准、资产核销、产权注销、房改相关事项等参照征收政策执行。

3.城市更新活动涉及居民安置的，可以按照规定统筹使用保障性房源。

（四）调解政策

城市更新涉及房屋协议搬迁，城市更新项目范围内签订国有土地上房屋搬迁补偿协议的房屋权利人数量占比达到百分之九十五后，更新实施主体与未签约房屋权利人经过充分协商仍协商不成的，由所在地街道（镇）通过协调会、听证会等方式组织调解，引导形成共识。

经调解仍然达不成搬迁补偿协议，或被征收房屋所有权人不明确的，房屋产权街道（镇）可以安排周转用房用于临时安置未签约房屋权利人或被搬迁人，以推动城市更新实施。

八、其他

1.市级相关部门应当按照本办法要求制定涉及规划、土地、建设、不动产登记、财政等相关配套政策。

2.各县（市）可参照本办法执行。

3.本办法自2022年 月 日起施行。