

平顶山市城市更新实施办法起草说明

一、制定背景

2020年10月，十九届五次全会明确提出实施城市更新行动。2021年3月，“两会”审议通过的“十四五”规划提出要加强转变城市发展方式，实施城市更新行动。2022年10月，党的二十大明确“实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。”为贯彻落实党中央关于实施城市更新行动的决策部署，加快转变城市发展方式，提升城市能级、优化城市布局、完善城市功能，按照市委市政府工作安排，结合平顶山实际，市住建局牵头组建起草专班，安排精干力量组织起草《平顶山市城市更新实施管理办法》（试行）（以下简称《办法》）。

二、制定目的

《办法》作为全市推进城市更新行动的总体框架性文件，解决城市更新是什么、怎么做的问题，为城市更新指明实施路径，提供政策支撑和组织保障。

三、主要依据

《国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）

《住房和城乡建设部关于开展2022年城市体检工作的通知》（建科〔2022〕54号）

自然资源部办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知

《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》
（豫政〔2021〕43号）

《河南省人民政府办公厅关于实施城市更新行动的指导意见》（豫政办〔2023〕51号）

《郑州市城市更新实施办法（试行）》

《上海市城市更新实施办法》

《天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新实施方案》

《成都市城市有机更新实施办法》

四、主要内容

《办法》共计八个章节，总计五十条。

第一章为总则。明确城市更新的范围为城市中心区范围内行政区域，对城市更新类型进行确定，即：提升居住品质、盘活低效资源、提升城市风貌、提升城市功能、提升生态环境品质、提升城市韧性和其他经市政府认定的城市更新类型，同时确定了实施原则，以及市区两级政府和各部门职责。

第二章为城市体检。明确落实住建部“无体检不更新”的工作要求，结合我市工矿城市特色，在住建部现有指标体系基础上，拓展城市体检特色指标评估，为城市更新提供指引。

第三章为专项规划和方案编制。明确城市更新以国土空间规划为引领，并以控制性详细规划作为规划许可、改造实

施的法定依据。依法批准的城市更新专项规划、审批后的实施方案是指导我市开展城市更新、项目行政审批、监管、验收、融资、财税支持等各项工作的重要依据；明确了专项规划和实施方案的编制主体、内容、流程等。

第四章为建设管理。明确了实施主体确定方式、实施主体主要权利义务、项目生成、项目审核流程等。对我市各类城市更新项目实施中的主要内容提出了总体要求，并结合我市实际，提出建立矿城融合城市生态修复和工业遗存保护机制。要求各相关职能部门及时研究出台实施细则，有效推动城市更新工作。

第五章为资金筹措。探索城市更新投融资制度体系，创新融资方式，不断拓宽城市更新资金的来源渠道。统筹城市更新整体规划布局，引导城市更新项目融资方选择适合的融资方式，确定合适的融资规模和最佳融资期限，推动城市更新项目平稳运行，有序开展。

第六章为政策支持。从资金、土地、规划、产业、产权等方面制定了 16 条支持政策。如允许对城市更新项目各类规划指标予以优化，提出探索既有建筑用途转换；对于保持现状建设格局基本不变项目明确不需编制控制性详细规划范围；参考《郑州市城市更新实施办法（试行）》，对城市更新项目中涉及的不同用地性质调整、用途转换、出让方式、土地价款缴纳和不动产登记等方面予以政策支持。

第七章为保障措施。从制度保障方面提出了三条意见，包括成立市区级议事协调机构、各职能部门细化支持政策、严格督导考核、注重宣传引导等。

第八章为附则。明确了文件的有效范围和时间。