### WGDR-2022-00001

武政办发〔2022〕6号

武冈市人民政府办公室

关于印发《武冈市城市更新管理暂行办法》的通 知

各乡镇人民政府、街道办事处，市直机关各单位、省邵驻武各单位：

《武冈市城市更新管理暂行办法》已经市人民政府同意，现予以印发，请认真贯彻执行。

武冈市人民政府办公室

2022年1月29日

武冈市城市更新管理暂行办法

第一章 总 则

**第一条** 为完善城市功能，改善人居环境，传承历史文化，优化产业结构，统筹城乡发展，促进城市土地节约集约利用，保障社会公共利益，根据有关法律、法规以及自然资源部和湖南省人民政府的有关办法，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市城市规划区范围内的城市更新活动。

**第三条** 本办法所称城市更新，是指由符合本办法的主体对本市城市建成区（老旧小区、棚户区、城中村、危旧房改造、古城保护等）内和规划区内政府批准成片开发的土地上，且有以下情形之一的区域，根据城市规划和本办法程序进行综合整治、功能改变、新建或拆除重建的活动：

（一）城市的基础设施、公共服务设施亟需完善；

（二）环境恶劣或者存在重大安全隐患；

（三）现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合社会经济发展要求，影响城市规划实施；

（四）为提升城市品质，建立绿色宜居城市，由市人民政府组织的土地征收成片开发建设；

（五）依法或者经市人民政府批准应当进行城市更新的其它情形。

**第四条** 城市更新坚持政府引导、市场运作，规划引领、产城融合；人民至上、改善民生，保护优先、注重传承，因地制宜、量力而行的原则。

**第五条** 城市更新坚持分类施策、不搞大拆大建、以微更新微改造为主的原则，拆迁面积不得超过更新片区总面积的20％。运用“留、改、拆、补、建”的方法，按照全面改造、综合整治、功能改善、历史文化保护四大类推进。

（一）全面改造更新项目。采取拆除重建和新建为主的更新方式。在城市重点功能区实施对完善城市功能、提升产业结构、改善城市面貌有较大影响的城市更新项目。

（二）综合整治类更新项目。主要包括改善消防设施、改善基础设施和公共服务设施、改善沿街立面、环境整治和既有建筑节能改造等内容，但不改变建筑主体结构和使用功能。

（三）功能改善类更新项目。改变部分或者全部建筑物使用功能，但不改变土地使用权的权利主体和使用期限，保留建筑物的原主体结构。

（四）历史文化保护更新项目。对历史文化街区及各类历史文化遗产类建筑应当根据相关法律法规的规定及规划要求进行保护，鼓励合理的功能置换、提升利用与更新活力。

**第六条** 城市更新规划应当符合国民经济和社会发展规划及国土空间规划。

第二章 职责分工

**第七条** 为更好地开展城市更新工作，成立以市人民政府市长为组长，常务副市长、各分管副市长为副组长，市发改、财政、自然资源、住建、城管、生态环境、审计等各部门单位主要负责人、迎春亭、辕门口、法相岩、水西门四个街道办事处主任为成员的武冈市城市更新工作领导小组。领导小组办公室设市自然资源局，负责领导小组日常工作。

**第八条** 市自然资源局为城市更新工作牵头部门，各职能部门根据职能职责为城市更新工作提供主动服务并实施管理。

**第九条** 各街道办事处是本辖区内城市更新工作的第一责任主体，负责统筹推进本辖区内的城市更新工作，组织城市更新基础数据调查，组织本辖区城市更新改造计划和相关方案编制，依法组织开展拆迁安置、建设管理等工作，维护社会稳定。

第三章 工作流程

**第十条** 摸清底数

建立全市统一的城市更新数据底盘和数据调查标准。各街道办事处组织实地调查，摸清更新范围、居民户数、人数、栋数、房屋建筑面积、房屋性质、房屋结构、产权性质、地下管线情况、群众改造意愿和筹资能力等。定期更新基础数据，并上传至城市更新数据库。

**第十一条** 编制城市更新中长期专项规划

市自然资源局负责编制中长期城市更新专项规划，明确更新总体结构、规模及更新思路，报市人民政府确定规划期限内的重点更新片区。

**第十二条** 制定年度计划

各街道办事处应当于每年6月底前向市自然资源局申报纳入下年度城市更新年度计划的项目。市自然资源局依据街道办事处上报项目以及规划等要求，制定城市更新年度计划，会商财政、审计、住建等相关部门后，报市人民政府批准，按相关规定实施。

**第十三条** 开展更新片区城市体检及更新方案制定

根据城市更新专项规划及年度计划，由市自然资源局牵头，各职能部门和各街道办事处配合开展城市体检及规划评估；各街道办事处依据城市体检及规划评估结果，组织编制更新片区策划方案，相关部门联审后，经市城市更新工作领导小组同意，开展立项、可研报批等工作。

**第十四条** 编制城市更新项目实施方案

纳入城市更新年度计划的项目，实施前编制城市更新项目实施方案。编制城市更新项目实施方案应当符合更新片区策划方案以及城市更新项目实施方案编制的技术规范。

城市更新项目实施方案应经专家论证、征求意见、公众参与、部门协调等程序后，形成项目实施方案草案及其相关说明，上报市城市更新领导小组审议，经审议通过后，办理项目实施方案批复并在工作网站上公布。

**第十五条** 行政审批

城市更新项目实施方案批复后，由市政务服务中心设立的统一窗口，按照“前台综合受理，后台分类审批，统一窗口出件”的原则，集中受理立项、规划、用地等行政审批申请并批复。

**第十六条** 实施城市更新项目

除自行微改造的更新项目外，其余项目经财政评审后，通过公开招标确定具体更新项目实施主体，或组建国有企业开展具体更新项目的实施。经确定的实施主体依据已批准的城市更新项目实施方案的要求，开展城市更新项目的建设。

**第十七条** 城市更新项目评估

具体城市更新项目完成后，由项目业主提出申请，市人民政府牵头组织相关部门进行竣工验收，确认改造成本，评估更新绩效。辖区街道办事处督促项目实施主体完成相关设施的移交、运营管理等事宜，做好实施效果的巩固和提升工作。

1. 保障措施

**第十八条** 更新片区内需要进行土地征收成片开发的，严格按《湖南省土地征收成片开发实施暂行办法》相关规定进行征收、规划、供地。

**第十九条** 城市更新项目范围内的违法用地、违法建筑应当依照有关法律、法规规定接受处理后，方可作为权属确定的更新对象。

城市更新项目范围内未办理不动产权属登记的建筑，应当根据房地产权登记历史遗留问题处理的相关规定完善手续后，方可作为权属确定的更新对象。

城市更新项目范围内的不动产从公示实施之日起至项目完成之日止不得擅自进行转让。

**第二十条** 城市更新项目用地范围内现状土地、房屋分别归属不同权属人的，应当进行土地归宗后由同一个权利主体实施改造。亦可申请政府收购进行土地合宗。

**第二十一条** 更新片区内工业出让地及非经营性用地，根据规划要求，其用途需要调整为商住等经营性用地的，应整体纳入片区更新项目，由城市更新实施主体统筹推进。

**第二十二条** 城市更新片区内经营性用地出让起始价不低于市场评估价，并综合考虑区域内房屋搬迁补偿、公共配套、基础设施、片区土地整理总成本与政策计提等费用制定。新建安置住房统一实施网签。新开发的普通商品住房按照成本法测算房价并合理确定销售价格。

**第二十三条** 经授权城市更新实施主体投资建设的农贸市场、社区综合体、养老设施等公共配套设施用地，符合协议出让相关规定的，采取协议出让方式供地。协议方式供地的土地价款可根据相关法律规定，经评估程序按不低于宗地所在区域最低价标准收取。

**第二十四条** 为保障城市更新项目内公共服务、城市形态、产业发展等功能的统筹规划和落地，城市更新片区内经营性用地（含已整理的棚改用地）可实行带方案挂牌出让，并按照“谁提出、谁落实、谁监管”的原则，由提出方与摘牌单位签订监管协议。涉及历史保护建筑、近现代保护建筑或文物保护要求的项目，带条件、带方案挂牌供地。

**第二十五条** 更新片区内既有国有可经营性资产资源应采取招标的方式委托授权实施主体进行运维。通过更新改造新产生的公共租赁住房、公共停车场、路内泊车位、广告位、智慧路灯、充电桩等经营性公共资源，按照“谁投入，谁受益”的原则，由政府直接授权委托实施主体运营，所产生的经营收入用作项目资金平衡。法律、法规对运营维护主体的选择另有规定的，从其规定。

**第二十六条** 旧厂房更新项目，由自然资源局储备中心进行收储，纳入土地供应计划，由市人民政府按规定组织土地供应。

**第二十七条** 城市更新片区范围内的边角地、夹心地、插花地等零星未出让国有用地应当优先规划用于基础设施和公共服务设施的建设，可以一并划入更新片区，不能单独开发建设的用地，由自然资源局办理相关手续，出让给其相邻地块的城市更新实施主体。

**第二十八条** 城市更新可多渠道筹集更新资金来源，包括:

（一）财政安排的城市更新改造资金（城市维护建设资金）及财政资金中可用于城市更新改造的经费；

（二）国家有关城市更新政策性信贷资金（不得新增政府隐性债务）；

（三）城市更新片区地块的出让金收入；

（四）城市更新实施主体投入的更新改造资金；

（五）更新片区范围内不动产权属人自筹的更新改造经费；

（六）其他符合规定的资金。

**第二十九条** 市财政局应当根据城市更新年度计划，足额预算城市更新资金，保障开展组织实施城市更新的日常工作经费。城市更新资金和工作经费全部纳入更新项目成本核算。

更新片区内国有用地出让后的土地出让收入优先用于片区更新。

**第三十条** 城市更新资金主要用于以下方面：

（一）城市更新中长期规划编制及动态修编；

（二）城市更新项目的前期基础数据调查及数据库建设；

（三）城市更新片区策划方案和项目实施方案的编制；

（四）城市更新项目建设投资；

（五）城市更新范围内土地报批、土地征收、房屋拆迁安置、土地收储、七通一平和地块包装等出让成本支出；

（六）城市更新范围内基础设施、公建配套设施、既有建筑品质提升等支出；

（七）城市更新范围内老旧小区改造。主要用于小区内水电路气等配套基础设施和公共服务设施建设改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造等支出；

　　（八）城市更新范围内经认定的历史建筑修缮、保护。主要用于历史建筑的维护修缮、白蚁防治、抢险加固、防灾减灾设施和基本配套设施建设改造等支出；

（九）城市更新项目其他经费。

**第三十一条** 按照“政府引导、市场运作、多方参与、互利共赢”的原则，研究建立武冈市城市更新改造奖励引导机制，创新融资渠道和方式，充分调动企业和居民的积极性，动员社会力量广泛参与城市更新改造。

各职能部门要积极与上级相关部门对接，多渠道争取更多的国家政策性资金。

鼓励社区微改造范围内的房屋所有权人按照经批准的规划和设计要求，委托有资质的施工单位进行更新改造。

**第三十二条** 更新项目符合有关规定的，可减免城市基础设施配套费，并可在本市权限范围内依法减免其他行政事业性收费和政府性基金。

第五章 监督管理

**第三十三条** 定期考核通报制度。

自然资源局牵头制定城市更新项目建设实施情况的定期考核通报制度。重点考核常态化工作机制建设、更新改造资金使用、年度改造目标完成量、改造项目批后监管措施等内容，并将考核结果作为城市更新改造年度实施计划制订和资金分配的重要依据。

**第三十四条** 退出机制。

加强对城市更新项目的时限管理，城市更新项目实施主体未能按时限完成拆迁安置或办理土地出让手续或完成移交土地的，项目实施方案需报武冈市城市更新领导小组重新审定。

**第三十五条** 优先保障机制。

城市更新项目涉及房屋拆迁安置的，应当坚持先安置、后拆迁的原则。

城市更新片区应当同步推进市政、公建、公用、公交等配套设施建设，积极引进优质的教育、医疗、商业等社会资源。

加快城市更新项目范围内水、电、气、排污、环卫、通讯等公共服务设施的建设，解决区域水浸隐患，实现“雨污分流”和“三线”下地。

**第三十六条** 环境保护机制

土地开发和城市更新项目拆除建筑废弃物必须循环利用，禁止直接填埋；不具备现场循环利用条件的，应运输至指定的地点进行循环利用。相关建设业主单位应当将循环利用的具体要求纳入地块总体开发方案和拆除类工程的招标文件。

**第三十七条** 追责机制

因滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守等导致用于片区策划方案或项目实施方案编制的基础数据出现重大错误的，对相关责任人进行问责；存在违法违纪行为的，由纪检监察部门依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

有关单位和个人在开展城市更新工作中，有欺诈、胁迫、虚构事实、侵害个人隐私、泄漏商业秘密、伪造或者变造文件、散布虚假信息、受贿、行贿等行为的，相关部门应当及时查处，责令改正，并纳入诚信档案管理，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第六章 附则

**第三十八条** 本办法自2022年1月29日起施行，试行期暂定一年。