

源政办发〔2024〕1号

沂源县人民政府办公室 关于印发沂源县推进城市更新工作指导意见的 通知

各镇人民政府，各街道办事处，经济开发区管委会，县政府各有关部门，各有关单位：

《沂源县推进城市更新工作指导意见》已经县政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

沂源县人民政府办公室

2024年2月9日

（此件公开发布）

沂源县推进城市更新工作指导意见

(讨论稿)

为加快建设“现代化山水花园城市”，进一步优化城市功能、改善人居环境、补齐民生短板、完善公共设施，提高城市能级活力，根据有关法律法规，结合我县实际，制定本指导意见。

一、总体要求

1.指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，坚持以人民为中心和新发展理念，统筹推进城市更新，进一步完善城市功能、改善人居环境、传承历史文化、促进绿色低碳、激发城市活力，塑造城市特色风貌，打造近悦远来，有温度、可感知、会呼吸的精致小城。

2.实施范围。本指导意见所称城市更新，是指对我县城镇开发边界范围内（重点为城市建成区）城市空间形态和功能进行整治提升的活动。主要包括城市基础设施建设、公共服务配套完善、历史文化风貌保护、生态环境修复、重点片区开发、棚户区改造、老旧小区改造、城中村改造等城市更新情形。

3.基本原则。坚持以人为本，民生优先，充分尊重更新区域居民的知情权和参与权，广泛征集更新意愿和需求；坚持规划引领，品质为先，科学编制城市更新规划，坚持历史文化遗产和城市更新发展并重，注重区域统筹，确保城市更新中公建配套和市政基础设施同步规划、优先建设、同步使用。坚持政府引导，市

场运作，切实履行制定政策、建设基础设施、提供公共服务等方面职能，充分调动各方积极性，鼓励多元主体参与，积极探索投融资新模式，着力激发市场主体投资活力。坚持试点先行，有序推进，积极探索城市更新的新模式、新路径，形成成熟经验后逐步推广。

二、实施路径

4.明确更新方式。坚持“留改拆”并举，通过“提升、改造、重建”三种方式，统筹推进片区综合有机更新。一是整治提升类：不涉及建筑主体结构变动和使用功能改变，完善教育、医疗、养老、社区等公共服务设施以及城市基础设施，实施片区内建筑物立面出新、环境整治、功能提升等。二是改造修缮类：对规划保留或不具备拆除条件的老旧建筑及历史性建筑，按照文保建筑、历史建筑保护要求，通过功能改变、修缮加固等方式进行盘活利用、激发活力。可由物业权利人在城市更新中按照相关规定，自行组织实施。三是拆除重建类：对零星危房、低效用地以及成片的棚户区（城中村）等，按照城市更新规划，鼓励集中连片开发建设，建筑物实施征收拆除。

5.完善工作机制。由县城市更新与管理指挥部（以下简称指挥部）根据县委、县政府决策部署，统筹推进全县城市更新工作，协调解决重大问题，督导考核各成员单位工作。有关镇（街道、经济开发区）以及县政府有关职责部门，作为相关城市更新工作的责任主体，按规定履行城市更新工作职责，明确目标责任，组织实施城市更新。县政府有关部门根据职责分工为城市更新提供

服务和管理。

6.选择实施主体。城市更新按照实施主体多元化原则，根据城市更新单元或更新项目实际情况确定实施主体，主要包括县国有平台公司及其他市场主体等。鼓励原土地使用权人、原农村集体经济组织作为实施主体，参与城市更新工作。

7.加强规划引领。积极构建“城市更新专项规划—城市更新片区实施方案”的城市更新目标传导机制。围绕国土空间规划，组织编制城市更新专项规划，明确城市更新方式、城市更新策略和城市更新总体布局等；应在广泛征求利益相关人、社会公众、意向实施主体等意见建议并组织专家论证的基础上确定城市更新片区实施方案，片区实施方案相关内容应符合详细规划。

8.制定年度计划。责任主体根据城市更新专项规划对各类需要进行更新的项目，及时开展评估，对更新需求迫切、近期有条件实施的更新项目，向指挥部申报纳入城市更新年度计划。指挥部对提报的城市更新项目审核后，拟定城市更新年度计划，报县政府研究批准后依法实施。

三、政策措施

9.有序推进城市更新。以城市更新专项规划为指引，科学划定城市更新片区，有序开展城市更新行动。实施主体充分结合更新片区城市发展和民生诉求，组织编制《城市更新片区实施方案》，确定更新范围、留改拆内容、方式及建筑规模、使用功能、建设计划、土地取得方式、资金筹措方式、运营管理模式等。

10.统筹规划布局公共设施。以建设“15分钟社区生活圈”为

目标，改善居民住房条件，开展市政基础设施更新改造，完善公共空间和公共服务设施。对新建房地产开发项目，教育设施应列入首期项目建设；分期建设的开发项目，公共服务配套设施应当在规划地块建设总量（不含配套设施的建筑面积）完成 80%前建设完成，并按规定完成工程竣工验收且验收合格。独立占地建设的公共服务配套设施应当在规划地块建设总量（不含配套设施的建筑面积）完成 50%前建设完成，并按规定完成工程竣工验收且验收合格。

11.鼓励土地连片改造。在符合国土空间规划的前提下，遵循“面积相近、价值相等、双方自愿、凭证置换”的原则，允许城市更新项目用地范围内、外地块之间的土地置换。城市更新区域内项目的容积率、建筑高度等指标，在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下，可适当放宽。

12.支持新业态转型升级。在符合国土空间规划前提下，经主管部门批准，对利用现有房屋和土地兴办文化创意、科技研发、健康养老、工业旅游、众创空间、生产性服务业、“互联网+”等新业态的新型产业项目，可按照为期 5 年的过渡期政策，继续按原用途和土地权利类型使用土地。5 年期满或者涉及转让需要办理用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价办理相关用地手续。

13.积极盘活利用存量资源。全面推进城镇低效用地开发利用，发挥市场配置资源作用，通过完善交易规则、健全服务体系、降低交易成本等手段，鼓励引导低效用地进入土地二级市场流

转，激发低效用地入市交易、盘活利用的积极性。结合老旧小区改造，深入挖掘小区内空间资源，整合小区周边零星土地，实施新建、改扩建公共服务和社会服务设施的，在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下，可适当放宽建筑密度、容积率等技术指标。

14.规范城中村改造工作。该项工作实施范围是各村（居）居民点搬迁腾空的建设用地。改造项目要精准算账，自求平衡，合理确定安置面积标准，安置补偿户安置房选房标准执行面积上限为220平方米。按照民主决策程序和“一村一策”“一事一议”原则，实施自主改造。扣除总体平衡算账部分剩余的腾空土地，由县政府收储。沂源县人民政府办公室《关于印发沂源县城城中村园区村改造办法的通知》（源政办发〔2018〕59号）文件不再执行。

四、保障措施

15.加强组织领导。指挥部统筹城市更新政策制定、重大问题协调、城市更新规划和重点更新片区实施方案审核等事项。各镇（街道、经济开发区）按照属地管理原则，负责统筹协调辖区内城市更新工作；县直有关部门、单位依据分工负责城市更新相关工作，按照本意见制定相关配套文件。

16.突出规划引领。立足“东强、西兴、南起、北美、中优”的城市建设总体布局，按照统筹推进各片区开发建设一体化发展思路，编制城市新区详细规划和老城区更新规划、片区策划、年度计划，逐步搭建由实施规划及年度计划组成的城市更新目标传导机制。

17.强化资金保障。城市更新项目形成的土地价款，可支配部分统筹用于推进城市更新。在符合上级政策要求的前提下，整合利用老旧小区改造、棚户区改造、保障性租赁住房、排水防涝等专项财政资金用于城市更新。同时，拓展融资渠道，加大政府专项债券对城市更新的支持，鼓励城市更新项目积极利用国家政策性金融和市场金融的支持政策筹集资金；引入各类社会资本，探索设立城市更新专项基金；引导金融机构加大对城市更新的支持力度；合理引导居民出资参与更新改造。

18.建立考核机制。指挥部定期对城市更新工作涉及的相关部门、各镇（街道、经济开发区）和有关实施单位进行检查、监督和考核。对未能按照时序要求完成建设任务的，进行重点督导；对建设进度严重滞后的，追究相关责任。