大连金普新区城市更新管理暂行办法

（征求意见稿）

第一章  总则

第一条 为规范城市更新活动，创新城市发展模式，改善民生福祉，推进公共服务设施和产业优化布局，践行“一地一极三区”战略定位、建设社会主义现代化强区，根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(国办发〔2020〕23号)、《辽宁省人民政府办公厅关于印发辽宁省建设城市更新先导区“十四五”期间项目建设方案的通知》（辽政办发〔2021〕10号）、《住房和城乡建设部辽宁省人民政府关于印发部省共建城市更新先导区实施方案的通知》（辽政发〔2021〕16号）、《辽宁省城市更新条例》、《大连市城市更新管理暂行办法》（大政办发〔2021〕34号）等有关规定，结合金普新区实际，制定本办法。

第二条  本办法所指城市更新，是指对大连金普新区城镇建成区内具有下列情形之一的区域，根据本办法规定进行综合整治或者拆除重建的活动：

（一）城市基础设施和公共服务设施急需完善；

（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经济社会发展要求，影响城市规划实施；

（四）经大连金普新区管委会认定的其他情形。

第三条 城市更新应结合地块实际，单独或组合采取下列方式推动实施：

（一）综合整治类城市更新是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，采取修缮、加建、改建、扩建、局部拆建或者改变功能等一种或者多种措施，对建成区进行重新完善的活动。

综合整治类城市更新主要包括下列内容：

1.修缮建筑物外观；

2.加建电梯、连廊、楼梯和遮蔽通道等辅助性设施；

3.完善道路交通、给排水、污水处理设施、供电、路灯照明、燃气、消防、安防、环境卫生设施、公园绿地、通信等公共服务设施；

4.增设或改造养老、文化、教育、卫生、托育、体育、社区商业网点、快递、停车场、充电设施、社会治安、物业服务用房、社区服务中心等各类社区服务设施；

5.保护、活化利用不可移动文物、历史文化街区（风貌区）、历史建筑；

6.改变建筑物功能；

7.其他加建、改建、扩建或者局部拆建行为。

（二）拆除重建类城市更新是指通过综合整治方式难以改善或者消除本办法第二条规定的情形，需要拆除全部或者大部分原有建筑物，并按照规划进行重新建设的活动。根据具体情况可分步实施拆除和重新建设（片区开发）工作。

城市更新涉及不动产所有权、使用权、租赁权、抵押权、居住权等权益发生变更的，按照《中华人民共和国民法典》有关规定处理。

第四条 城市更新工作应当尊重城市发展规律，妥善处理评价项目新生成交通与背景交通间的关系。坚持绿色发展、分类施策、社会参与、共建共享、文化传承、依法管理的原则。通过建设绿色城市、低碳城市、智慧城市、人文城市、活力城市，实现老城市新活力，重现城市活力与繁荣的目标。

第五条  城市更新应当遵循规划先行、政府引导、市场运作、保护优先、节约集约、产城融合的原则。

第二章  工作机制

第六条 新区管委会成立城市更新工作领导小组，管委会主要领导担任组长，新区各功能区管委会、相关主管部门、街道办事处为小组成员单位。领导小组负责统筹研究协调城市更新工作，涉及重大问题报新区管委会决策。

领导小组下设办公室，办公室主任由新区住房和城乡建设局主要领导担任，负责小组日常管理工作。

第三章  工作流程

第七条  新区自然资源局依据大连市国土空间总体规划、大连金普新区国土空间规划和大连市城市更新专项规划，组织编制《大连金普新区城市更新专项规划》，确定新区城市更新总体规模和近中远期目标，制定更新强度、空间管控、生态和文化保护、风貌特色营造、轨道交通场站综合开发、公共设施完善等规划原则。

《大连金普新区城市更新专项规划》是城市更新单元（一个城市更新单元可以包括一个或多个城市更新项目）划定、项目认定、方案编制的重要依据。《大连金普新区城市更新专项规划》应由工作领导小组审议通过，报新区管委会批准后实施。

第八条 新区各功能区管委会、相关主管部门、街道办事处以及潜在的实施主体均可谋划城市更新项目。新区住房和城乡建设局依据《大连金普新区城市更新专项规划》和相关法律法规对各单位谋划的城市更新项目进行审查，形成城市更新项目库，并依据项目库选取制定城市更新计划，报新区管委会审定。城市更新计划应当包括具体项目、边界和规模、土地使用方式、实施主体、投融资模式等内容。

第九条 新区管委会可通过公开招投标、竞争性磋商或指定方式选择城市更新项目实施主体。

第十条 经新区管委会审定后的城市更新项目涉及加建、改建、扩建等建设规模增加的，由城市更新项目实施主体编制项目选址论证报告，包含用地功能、开发容量、城市交通衔接与协调、城市基础设施和公共服务设施建设等要求，项目选址论证报告需自然资源主管部门审核。

第十一条  城市更新项目实施主体负责组织编制城市更新实施方案。实施方案应包括：项目定位、更新方式、实现途径、建设规模、红线范围、土地使用、设计方案、保护方案、运营方案、筹资方案、交通影响**、**实施计划等。方案中涉及行政许可事项的应由相关职能部门按行政许可有关规定办理。

新区住房和城乡建设局负责组织城市更新项目实施方案的专家评审并征求领导小组相关成员单位意见，提请新区城市更新工作领导小组审议通过，报新区管委会批准后，由实施主体组织实施。

经新区管委会批准的城市更新项目报大连市城市更新领导小组办公室备案。

第四章  支持政策

第十二条  利用现有建筑发展新产业、新业态、新商业，在符合国家、省、市有关支持政策下，可实现用途兼容使用。鼓励地上地下立体开发建设、科学利用地下空间。

第十三条  城市更新涉及土地使用权及房屋所有权变动的，可采用协议搬迁、房屋征收、房屋买卖、资产划转、股份合作等合规方式开展。

结合城市更新工作实际，鼓励城市更新搬迁补偿中优先采取协议搬迁的方式，提高城市更新改造效率。

第十四条  城市更新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。

城市更新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。

第十五条 在符合规划且不改变用地主体条件下，更新项目发展国家及大连金普新区支持的新产业、新业态的，由相关行业主管部门提供证明文件，可享受按原用途、原权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期以5年为限，5年期满或转让需办理用地手续的，可按新用途、新权利类型，以协议方式办理用地手续。

第十六条  因风貌保护、建筑保护等需要，在国有建设用地划拨决定书或者出让合同中明确应当予以保留的房屋，实施主体可以在申请建设用地使用权首次登记时一并申请房屋所有权首次登记，也可以与该国有建设用地上其他新建房屋一并申请房屋所有权首次登记，并在不动产登记簿中注明相关事项。

第十七条  更新项目可依法以划拨、协议出让、公开招拍挂出让（含带方案招拍挂）、租赁、作价出资（入股）等方式办理用地手续。

为规范高效推进城市更新单元实施，有关部门可根据需要，提出宗地所在地区域的开发、建设、设计以及产业业态运营管理等城市更新相关要求；涉及历史文化保护的，还应包括整体保护要求。上述要求可纳入供地方案中予以明确。

支持实施主体按照上述内容要求，以合法合规方式取得相应的土地使用权。

第十八条  鼓励和引导社会资本通过公开、公平、公正方式参与城市更新项目，探索城市更新进程中政府与居民合理共担机制、政府和社会资金合作建设模式。

第十九条  实施主体应积极争取贷款、投资、债券、租赁、证券等各类金融资本，重点争取开发性金融机构大额长期资金支持，引导商业金融机构创新服务产品，满足城市更新资金需求。

第二十条  城市更新项目应充分发挥企业的市场主体地位，坚持市场化运作，多渠道筹集项目资金，项目原则上应达到自身收支平衡的条件。对无法资金平衡但确需实施的项目，报新区管委会决策，视具体情况研究采取适当方式予以支持。

第二十一条  城市更新可探索在辖区范围内跨项目统筹、开发运营一体化的运作模式，实行统一规划、统一实施、统一运营。特殊项目报经新区管委会同意后，可通过全域统筹、联动改造实现异地平衡。

第五章  其他

第二十二条 强化城市更新风险防控。及时梳理债务规模、总量、性质，针对经营过程中可能出现的各种流动性、局部性、系统性债务风险，建立完善防控预案和预警分析体系。严格规范举债、偿债程序，确保合理举债、按需偿债、贷偿有序，严禁新增政府隐性债务。强化城市更新项目监督管理，严格控制建设管理成本，实行审计全过程监督，保障资金使用安全。

第二十三条  城市更新应坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持产城融合原则，将建设重点由房地产主导的增量建设逐步转向以提升城市品质为主的存量提质改造。

第六章  附则

第二十四条  **区**级相关主管部门按照有关法律法规制定城市更新配套文件。

第二十五条 本办法自2022年X月X日施行，有效期2年。自本办法施行之日起，原“大金普管发[2021]5号”《大连金普新区城市更新实施办法（暂行）》废止。