

附件

宁波市城市更新办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 **【目的依据】** 为深入实施城市更新行动，完善城市功能，改善人居环境，传承历史文脉，推动城市高质量发展，打造宜居、韧性、智慧城市，加快宁波现代化滨海大都市品质提升，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 **【定义类别】** 本办法所称城市更新是指在本市建成区内国有土地上开展持续改善城市空间形态和功能的活动，具体包括：

(一) 以整体提升老旧小区、危旧楼房等居住品质为主的居住类城市更新；

(二) 以加强历史街区、古镇老街等历史文化保护，塑造特色风貌为主的人文类城市更新；

(三) 以推动老旧厂房、低效楼宇等提质增效为主的产业类城市更新；

(四) 以提升滨水空间、道路沿线等环境品质为主的公共空间类城市更新；

(五) 以统筹存量资源配置，优化功能布局，实现片区可持续发展的区域综合性城市更新；

(六) 市人民政府确定的其他城市更新。

本市城市更新活动应因地制宜，坚持“留改拆”并举。

第三条 【基本原则】 城市更新应当坚持以人为本、民生优先，规划引领、片区推进，盘活存量、提质增效，传承文脉、彰显特色，政府引导、共同参与的基本原则。

第四条 【领导机构】 市人民政府建立市级城市更新工作领导小组（以下简称“市更新领导小组”）统筹、协调、指导、监督全市城市更新工作，研究、审议城市更新重要地区、重要地段片区策划方案和重点项目实施方案等重大事项。

市更新领导小组办公室设在市住房城乡建设管理部门，承担市更新领导小组日常工作。

第五条 【部门职责】 市住房城乡建设管理部门是城市更新工作的主管部门，负责城市更新日常工作，会同相关部门拟订城市更新政策，组织编制城市更新专项规划和年度计划，制定相关标准和技术规范，开发城市更新信息平台等工作。

市自然资源规划部门负责拟订城市更新涉及规划、土地相关配套政策，参与编制城市更新专项规划等工作。

市财政部门负责统筹城市更新涉及资金相关配套政策，指导、监督城市更新资金使用。

市经信部门负责拟订完善城市更新涉及低效工业企业更新相关配套政策，指导、监督城市更新相关工作。

其他市级有关部门各负其责，加强政策创新，拟订与城市更新相关的配套政策，推进城市更新相关工作。

第六条 【属地职责】 各区（县、市）人民政府是本行政区域城市更新工作的责任主体，应当成立本地区城市更新工作

领导小组，负责审查本地区专项规划和片区策划方案，拟定城市更新年度计划，组织更新项目实施方案审查，统筹推进本地区城市更新工作。

各区（县、市）人民政府确定的城市更新主管部门负责本地区内城市更新的具体工作。

街道办事处、镇（乡）人民政府按照职责做好城市更新相关工作。

第七条【专家委员会】本市设立城市更新专家委员会（以下简称“专家委员会”）。专家委员会开展城市更新有关活动的评审、论证等工作，为本市各级政府城市更新决策提供咨询意见。

专家委员会由规划、土地、建筑、产业、文史、金融、生态环境、城市设计、景观风貌、城市运营等方面的专家成员组成，具体组成办法和工作规则由市更新领导小组办公室另行制定。

第二章 规划与计划

第八条【一般要求】开展城市更新规划，应当遵守以下要求：

（一）提升人居环境品质，联动推进城镇老旧小区、千园万巷，修补城市功能，修复城市生态；

（二）落实本市历史文化名城保护要求，挖掘历史文化和时代价值，延续历史文脉，留住乡愁记忆；

（三）促进绿色转型发展，彰显枕山滨海、拥江揽湖的都市魅力，完善绿色慢行交通体系，推动既有建筑绿色改造；

（四）保障城市安全韧性，提高城市排水、防涝、防洪和防灾减灾能力，加强地上地下空间综合统筹和一体化提升改造；

（五）强化与全域国土空间综合整治规划的协同，将有机更新贯穿城乡旧改新建全过程，促进资源整合和机制共建；

（六）坚持城市更新体检先行，建立城市体检制度，建筑拆建比应符合国家及省市相关规定；

（七）大力开展城市设计研究工作，运用城市设计方法，明确从建筑到小区、到社区、到城市不同尺度的更新设计要求；

（八）国家及省市规定的其他要求。

第九条 【城市体检】 城市体检坚持目标导向，建立指标构建、多维评价、诊断建议、行动落实、绩效评估的城市体检工作闭环，实施两横（全面体检+专项体检）三纵（城市级、区县级、片区级）多级联动城市体检，重点查找影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项。

坚持问题导向，将城市体检评估作为城市更新专项规划、片区策划方案编制的前置环节，体检发现的问题作为明确更新片区和更新项目的重要依据。

第十条 【更新规划】 依据国土空间总体规划，协同相关规划，编制市、区（县、市）两级城市更新专项规划和片区策划方案。

市级城市更新专项规划应当明确全市城市更新的总体目标、重点区域、重点任务、保障措施等内容；报市人民政府批准后实施，按相关程序纳入国土空间规划“一张图”。

区（县、市）级城市更新专项规划由本地区城市更新部门会同同级自然资源规划部门编制，应当明确辖区城市更新的工作目标、重点任务、更新片区的区域范围、规划条件、开发主体遴选要求等内容。

片区策划方案编制应与全域国土空间综合整治片区规划方案、控制性详细规划编制加强衔接、同步实施；体现公共交通导向（TOD）、生态环境导向（EOD）等理念，明确片区发展目标、产业方向、空间风貌、项目安排、运营模式等内容；开展城市设计研究，提炼更新片区环境特征、历史文脉、空间形态等要素，重点针对城市空间组织、公共空间体系、历史文化保护、慢行系统、建筑高度、景观风貌、街道界面等内容提出管控引导要求，纳入片区策划成果。

第十一条 【更新计划】 各区（县、市）城市更新主管部门应当根据更新专项规划、片区策划方案，拟定本地区更新项目计划库。更新项目计划库应当包括项目名称、四至范围、目标定位、更新内容、实施主体、投资估算、时序安排等内容。

市更新领导小组办公室结合各区（县、市）报送的更新项目计划库，制定全市更新项目计划库，并报市更新领导小组批准。

纳入全市更新项目计划库的更新项目，可享受本办法规定的相关政策支持。

第三章 项目实施

第十二条 【实施主体】 纳入全市更新计划库的更新项目，可由政府、原物业权利人作为实施主体，或由政府、原物

业权利人通过委托、市场化等方式引入的相关主体作为实施主体。

实施主体负责组织编制、报送项目实施方案，办理土地、规划、立项、建设等手续，通过协议搬迁、租赁、购买、置换等多种方式归集产权，组织项目实施。

市、区（县、市）人民政府可赋予实施主体参与规划编制、土地前期整治等职能。

第十三条 【实施方案编制】 实施主体应当在完成片区现状调查、区域更新意愿征询、存量资源整合等工作后，编制项目实施方案。项目实施方案包括建设工程设计方案（含市容景观设计方案）、安置补偿方案、资金平衡方案、资产盘活方案等内容。

编制过程中，实施主体应当与区域范围内相关物业权利人进行协商，并征询相关部门以及专家委员会、利害关系人的意见。涉及历史文化名城名镇名村的项目应当加强历史文化保护传承，实施方案应当符合宁波市历史文化名城名镇名村保护相关法规要求。

第十四条 【精细化建设管理】 加强城市更新项目精细化建设管理，优化项目组织协调，强化空间整合、专业统筹和时序衔接，规范项目实施和质量安全管理，落实绿色、节能、海绵城市、无障碍等要求，积极探索新型施工工艺、组织方式、建造方式和长效管理模式。

第十五条 【可持续运营模式】 探索建立城市更新可持续运营模式，推动“投、建、管、运”一体化发展，坚持更新片区

整体运营设计，标准服务体系和数字管理赋能，将可持续运营理念贯穿规划、招商、建设与运营全过程。

第四章 资金筹措

第十六条 **【资金来源】** 发挥政府引导作用，积极引入社会资本、物业权利人等市场力量通过直接投资、间接投资等多种方式参与城市更新。建立以政府投入为引导、社会投入为主体的多元化筹资体系，多渠道筹措更新资金，包括参与更新的市场主体投入的资金、银行等金融机构资金、各级财政安排的预算资金、城市更新基金等。

第十七条 **【财政资金】** 发挥财政资金撬动作用，加大地方政府债券等资金对更新项目的支持力度。通过“拨改投”“补改投”等多种方式整合利用城镇老旧小区改造、棚户区改造、未来社区建设、街区更新等专项财政资金统筹用于更新项目建设。

第十八条 **【市场资金】** 支持国资国企、社会资本接收待盘活的存量资产，通过盘活存量与改扩建有机结合、政府和社会资本合作（PPP）、资产证券化（ABS）等多种方式筹集资金，用于更新项目建设。统筹采取经营性资产注入、融资贴息、更新奖补等方式，鼓励市场主体参与城市更新。

第十九条 **【更新基金】** 设立市级城市更新基金，用于城市更新项目建设，优化资源配置，实现多方参与。市级城市更新基金由市级国有企业负责运营管理。

第二十条 **【金融资金】** 积极利用开发性、政策性金融对城市更新的支持政策筹集资金；引导金融机构加大产品和服务

创新力度，通过设立信贷金融新产品、专项低息贷款等方式提供融资支持，保障城市更新融资需求。创新资本市场金融产品，利用银行间市场、交易所市场相关直接融资工具，筹集资金用于城市更新建设。

第五章 政策支持

第二十一条 **【简化审批】** 实施主体依法办理立项、土地、规划、环保、建设等手续，相关部门应当简化审批材料、缩减审批时限、优化审批环节，提高审批效能。允许城市更新项目打包立项审批，分子项实施。

第二十二条 **【规划政策】** 城市更新项目可结合实际情况，灵活划定用地边界、优化控制性详细规划调整程序。在保障公共利益和安全的前提下，可结合方案对容积率、用地性质、建筑高度等提出调整。在按照相关技术规范进行核算的基础上，满足消防等安全要求并征询相关权利人意见后，对部分地块的绿地率、间距、停车位、退让、交通出入等无法达到现行标准和规范的，可按不低于现状水平控制；旧区改建项目内新建住宅日照标准无法满足现行标准的，可酌情降低，但不应低于大寒日 1 小时标准。鼓励在符合规划和相关规定的前提下，整合可利用空地与闲置用房等空间资源，增加公共空间，完善市政基础设施与公共服务设施，优化提升城市功能。

第二十三条 **【消防政策】** 城市更新既有建筑改造力求改善、提升原建筑消防安全水平，改造应当符合法律法规和现行技术标准、等级要求。对于确实无法满足的，以尊重历史、因地制宜的原则，按照不低于原建造时的标准和等级实施；依

据有关标准不能解决的改造项目，探索开展消防技术问题专项研究。

第二十四条 【土地供应政策】 城市更新项目涉及土地出让的，可采取公开带方案招拍挂等方式办理供地手续。符合协议出让条件或用地划拨目录的，以协议出让或划拨方式办理供地手续。

符合规划、予以保留的现状建筑，在取得既有建筑改造消防技术可行性研究成果和房屋安全鉴定报告后，可带建筑物挂牌出让及办理用地手续。

对于利用闲置、低效的国有土地及地上房产转型发展文化创意、健康养老、科技创新、产业配套、保障性租赁住房等政府扶持产业的更新项目，可由原权利主体自主实施或与其他企业合作实施改造，也可通过收购归宗、作价入股或者权益转移等方式形成单一改造主体实施改造，采用上述方式实施且纳入低效用地改造的，可按协议方式办理供地手续（商品住宅用地除外）。

零星新增建设用地（包括边角地、夹心地、插花地等）难以独立开发，符合低效用地条件的，经批准可以和邻宗土地一并开发，并按照低效用地再开发政策办理供地手续。

第二十五条 【项目实施取得方式】 城市更新项目涉及土地使用权及房屋所有权变动的，可通过房屋征收、房屋转让、协议搬迁、协议收购、资产划转、股份合作等方式实施。不涉及土地使用权及房屋所有权变动的，可通过市场租赁方式获得原建筑使用权。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，经征求原建筑权利人意见后依法实施。

第二十六条 【低效用地再开发政策】 因政府实施需要搬迁的工业用地更新项目，可通过协议出让或租赁方式为原土地使用权人重新安排工业用地。支持对纳入城市更新计划的城镇低效用地集中连片再开发，纳入土地征收成片开发方案的，单个片区面积可不作限制要求。对因扩大生产、增加产能等在自有工业用地上新扩建生产性用房或利用地下空间提高容积率的，不增收土地价款。

第二十七条 【出让金缴纳政策】 探索建立更新片区内土地出让金分账管理机制，允许在土地出让公告中单列拆迁资金、前期开发费用等开发成本，实行土地出让金分账管理，确保开发成本合理收回。

第二十八条 【税费减免政策】 在更新片区内，经区（县、市）级及以上人民政府确认，统一建设用地项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担拆迁改造工作的，可视同政府征收（收回）并出让的行为，按相关税收政策办理；因城市实施规划、国家建设需要依法征收、收回的房地产，由纳税人自行转让原房地产的，可免征土地增值税；城市更新项目符合国家、省有关规定的，可享受行政事业性收费和政府性基金相关减免政策。

第六章 附则

第二十九条 本办法自 年 月 日起施行。