

资府办发〔2023〕18号

资阳市人民政府办公室
关于印发资阳市城市更新实施办法的通知

各县（区）政府，高新区管委会、临空经济区管委会，市级有关部门，有关单位：

《资阳市城市更新实施办法》已经市政府同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

资阳市人民政府办公室

2023年9月15日

资阳市城市更新实施办法

第一章 总 则

第一条 为统筹推进全市城市更新工作，践行新发展理念，创新城市发展模式，增强城市发展动力，着力建设成都都市圈现代化产业新城和成渝地区中部崛起示范区，结合我市实际，特制定本办法。

第二条 本市行政区划范围内的城市更新活动，适用本办法。

第三条 本办法所称城市更新，是指对建成区城市空间形态和功能进行整治、改善、优化，从而实现房屋使用、市政设施、公建配套等全面完善，产业结构、环境品质、文化传承等全面提升的建设活动。

第四条 城市更新坚持以下原则：

（一）生态优先、产业优先。在挖掘和传承城市文脉的基础上，着力培育特色文态。依托区域业态本底，科学确定产业定位和发展方向，推动发展新经济、新业态、新场景、新功能。以生态为引领，将绿色发展理念融入城市更新，推动城市高质量发展。

（二）少拆多改、注重传承。采取留改建相结合，以保护传承、优化改造为主，拆旧建新为辅。对历史城区、历史

文化街区、历史文化名镇、历史建筑、非物质文化遗产等进行全方位保护，在城市更新中融入现代城市发展理念，推动历史文化保护与文化、旅游、体育、商业等行业融合发展，鼓励、支持对保护保留建筑进行活化利用。

（三）政府引导、市场运作。按照“政府统筹、属地主体、部门联动、多方参与”原则，除市本级直接负责推进的项目外，由县（区）政府（管委会）作为城市更新的责任主体、实施主体和融资推进主体，负责本辖区内的城市更新工作。鼓励国有企（事）业单位与行业领先的专业化企业开展全面合作，坚持高水平策划、市场化招商、专业化设计、企业化运营，兼顾公共利益，找到公共利益和商业利益之间的平衡点。

（四）尊重意愿，持续更新。充分发挥群众主体作用，将群众更新愿望强烈的片区优先纳入更新范围，做好城市更新专项规划，以片区为单元推动整体更新，实现城市更新可持续化，增强城市发展动力。

第二章 工作机制

第五条 市城市更新工作领导小组负责统筹指导全市城市更新行动，督促指导各县（区）政府（管委会）及市级有关部门推进城市更新工作。领导小组下设办公室在市住房

城乡建设局，负责领导小组日常管理工作。

第六条 除市本级直接负责推进的项目外，各县（区）政府（管委会）作为辖区城市更新工作责任主体，依据本办法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。市级相关主管部门按职责分工，协同、配合、支持推动落实城市更新工作。

第三章 城市更新专项规划

第七条 市住房城乡建设局组织编制资阳市中心城区城市更新专项规划，确定总体规模，明确近中远期目标，制定更新强度、空间管控、生态和文化保护、风貌特色营造、公共设施完善等规划原则和控规指标。安岳县、乐至县结合自身实际组织编制县城城市更新专项规划。

第八条 中心城区城市更新专项规划应当经过组织专家论证、合法性审查等后，报市自然资源和国土空间规划委员会审定后实施。

第四章 城市更新区域评估

第九条 各县（区）政府（管委会）组织实施城市更新区域评估工作。区域评估应当充分结合本地区城市发展和民生诉求，征询相关部门意见，结合城市发展和公共利益，合

理确定城市更新需求。

第十条 城市更新区域评估应当形成评估报告，主要包括以下内容：

（一）片区评估。明确片区功能优化、主导业态方向、公共设施完善、城市品质提升、历史风貌保护、城市环境改善、基础设施完善的目标、要求、策略，细化公共要素配置要求和内容。

（二）更新单元。按照公共要素配置要求和相互关系，结合城市更新专项规划、片区评估和产业功能布局，依照片区更新的原则划定城市更新单元。

（三）必要性和可行性。综合群众意愿、区域现状、社会稳定风险、资金平衡等方面因素，论证城市更新的必要性和可行性。

第五章 城市更新实施计划

第十一条 各县（区）政府（管委会）以城市更新区域评估结果为依据，确定城市更新单元内的具体项目，建设单位编制城市更新实施计划并经项目所在地住房城乡建设主管部门审核后，按程序纳入年度投资计划。

第十二条 实施计划应当包括城市更新单元内的具体项目、边界和规模、实施主体、投融资模式、进度安排等内

容。

第十三条 实施计划确需调整的，按照本办法规定程序审批。

第六章 城市更新实施方案

第十四条 各县（区）政府（管委会）应当选取高水平策划、设计、运营团队，根据城市更新实施计划组织制定实施方案。实施方案包括更新方式、实现途径、融资方案、运营方案等内容，对城市功能、业态、形态等进行整体策划，优化调整传统产业，塑造高端城市业态，高水平、高质量推动城市更新。

第十五条 城市更新应当坚持产业优先、产城融合发展，优化资源配置，充分利用政策支持，实施一片提升一片，形成筹资方案，做好收支测算，力求实现项目自身盈亏平衡。

第十六条 城市更新可单独或综合采取下列方式推动实施：

（一）保护传承。在符合保护要求的前提下对建筑进行维护修缮、综合整治和功能优化，对建筑所在区域的基础设施、公共服务配套设施和环境进行更新完善，但不改变建筑整体风貌、主体结构和重要饰面材料，不得进行新建、扩建、改建活动。

（二）优化改造。维持现状建设格局基本不变，通过对建筑进行局部改建、功能置换、修缮翻新，以及对建筑所在区域进行配套设施完善等建设活动，加大老旧小区宜居改造，促进建筑活化利用和人居环境改善提升。

（三）拆旧建新。将原有建筑物进行拆除，按照新的规划和用地条件重新建设。

第十七条 城市更新涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可通过协议搬迁、房屋征收、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式依法办理不动产登记。

城市更新不涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可通过市场租赁等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，经充分征求相关权利人意见后依法实施。

第十八条 鼓励各县（区）政府（管委会）将城市更新项目纳入土地全生命周期管理。各县（区）政府（管委会）可与实施主体商议，结合城市规划、产业规划，综合产业功能、区域配套、公共服务等因素，将项目功能、建设计划、运营管理、物业持有、持有年限和节能环保等要求，纳入与实施主体签订的履约协议书进行监督管理。

第十九条 建设单位编制的实施方案经项目所在地住

房城乡建设主管部门会同同级自然资源和规划主管部门审查后，按程序组织实施。

第七章 支持政策

第二十条 在符合控制性详细规划的前提下，允许利用既有建筑发展新产业、新业态、新商业，可实行用途兼容使用。鼓励地上地下立体开发建设，科学利用城市地下空间资源。

第二十一条 城市更新项目涉及土地出让的，依据经批准的项目实施方案，采取协议出让或公开招拍挂（含带方案招拍挂）方式办理供地手续。采取带方案招拍挂方式的，可将经批准的项目实施方案中确定的规划控制要素及产业条件等纳入供地方案中予以明确，相关内容载入土地出让合同。符合划拨条件的城市更新项目土地，按划拨方式办理供地手续。

第二十二条 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。

第二十三条 适时设立城市更新资金，用于支持城市更新工作。对政府投资项目，以直接投资方式予以支持；对城市发展需要且难以实现平衡的企业投资项目，经项目所在地

政府（管委会）认定后可采取资本金注入、项目补助、贷款贴息等方式给予支持。

第二十四条 鼓励积极利用国家政策性金融对城市更新的支持政策筹集资金。引导商业金融机构创新服务产品，积极包装政府专项债券，支持城市更新资金筹措。

第八章 附 则

第二十五条 市级有关部门按照本办法制定土地、规划、建设、不动产登记、财税等相关配套文件。

第二十六条 本办法自印发之日起施行，有效期 3 年。