### **《关于加快推进城市更新的实施意见》**

### **（征求意见稿）起草说明**

一、背景和意义

为深入贯彻落实习近平总书记关于推进新型城镇化建设和城市工作的重要论述及住房和建乡建设部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，依据省、市关于加快推进城市更新改造工作的指导意见及加快推进深化改革相关工作要求，进一步推动魏都区城市更新改造工作高标准、高质量、高水平发展，加快实现魏都区城市功能基本完善、城市面貌明显改观、城市环境显著提升的建设目标，结合魏都区城市更新工作实际，制定了《关于加快推进城市更新的实施意见》。本实施意见，基于响应上级决策的目的，有助于进一步推动魏都区城市更新改造工作规范化操作，对今后魏都区城市更新改造具有指导意义。

二、政策制定依据

制定本实施意见的主要依据是：习近平总书记关于推进新型城镇化建设和城市工作的重要论述及《住房和建乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》、《许昌市“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》等。

三、主要内容及其说明

（一）确定指导思想和基本原则。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以习近平总书记关于城市更新和城乡人居环境建设重要论述为指导，认真落实党中央、国务院和省委省政府关于推进城市更新工作决策部署，加快推进城市更新改造工作，不断凸显和丰富魏都区作为许昌市中心城区的战略定位，不断丰富“三区建设”的价值内涵，努力走出高质量的现代化城市发展之路。基本原则是坚持规划引领、分区分类，坚持政府引导、市场运作，坚持绿色低碳、无废更新。坚持以人民为中心，坚持新发展理念，加快推进完成魏都区城市更新改造工作。

（二）明确城市更新内容。分步推动“曹魏古城”、“陈庄街片区”、“灞陵湖片区”等区域城市更新，着力提升老城区、城乡接合部、火车站周边等城市重点区域形象环境，打造新的城市亮点。更新方式倡导“微更新”和“全面更新”相结合，分为功能改变、综合整治、拆旧建新三种方式。更新模式有修缮维护、综合整治、拆除重建三种模式。

（三）细化组织实施的程序。首先科学合理制定城市更新工作计划，统筹安排，有序推进实施。根据修缮维护类、综合整治类、拆除重建类的不同要求和特点，明确申报、审批、实施和验收管理程序。重点对拆旧建新类的实施程序（确定实施主体与编制项目实施方案，划定更新范围，开展规划、用地报批及土地供应工作，项目建设及验收）进行了细化。

（四）强化规划管理。规范规划报批主体，由项目一级开发主体具体负责委托编制规划调整方案报区自然资源和国土分局审核后按程序上报审批。加强资源配置平衡，对于自身难以做到经济平衡的城市更新改造项目，可跨街道、跨社区统筹资源平衡搭配。

（五）规范土地供应。规范土地报批主体，区属国有平台公司负责一级开发的项目由区级牵头部门主导开展土地组价组件并落实土地供应工作。科学编制成片开发方案，纳入国土空间规划。土地供应可采取划拨、出让等方式办理供地手续；涉及需要获得土地使用权的城市更新项目，可在政策允许范围内，明确项目地块或其他指定地块通过“带方案挂牌”、“定向出让”、“邀请招标”等方式获得。

（六）积极引入资金。积极争取中央补助资金，统筹省级、市级资金；鼓励积极利用国家政策性金融对城市更新的支持性政策筹集资金，引导商业金融机构创新服务产品，支持城市更新资金筹措；鼓励引入市场主体投入资金参与城市更新；鼓励不动产产权人自筹资金用于更新改造。

（七）强化组织保障。从加强组织领导、创新审批流程、明严格督查考核、注重宣传引导五个方面加强组织保障；重点细化了区级各职能部门、街道办事处等相关成员单位的职能分工；对城市更新项目涉及公共利益的环节，有关职能部门全程监督。