

# 芜湖市人民政府关于印发 《芜湖市城市更新暂行办法》的通知

芜政〔2022〕94号

各县市区人民政府，皖江江北新兴产业集中区、经济技术开发区、三山经济开发区管委会，市各有关单位：

《芜湖市城市更新暂行办法》已经2022年11月21日市政府第28次常务会议审议通过，现予印发，请认真贯彻落实。

芜湖市人民政府

2022年12月20日

（此件公开发布）

# 芜湖市城市更新暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为践行“人民城市”重要理念，推动城市更新，提升城市能级，建设“六宜”城市，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）、《安徽省人民政府办公厅印发关于实施城市更新行动推动城市高质量发展实施方案的通知》（皖政办〔2021〕13号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市市辖区（不含湾沚区、繁昌区）城市建成区范围内的城市更新活动。

**第三条** 本办法所称城市更新，主要是指建成区内开展持续改善城市空间形态和功能的活动，包括：

- （一）加强基础设施和公共服务设施建设，提高城市服务水平；
- （二）优化区域功能布局，完善城市空间结构；
- （三）提升整体居住品质，改善城市人居环境；
- （四）加强历史文化保护，塑造城市特色风貌；

(五) 省、市人民政府开展的其他城市更新活动。

**第四条** 城市更新工作坚持“留改拆”并举，遵循“规划引领、统筹推进，政府推动、市场运作，保护传承、绿色低碳，民生优先、共治共享”的原则。

## 第二章 工作机制

**第五条** 市政府建立城市更新协调推进机制，成立市城市更新工作领导小组（以下简称市领导小组），领导全市城市更新工作，协调、审议、决策城市更新工作中的重大事项。办公室设在市住建局，负责城市更新日常工作。

各区政府（开发区管委会）是本区域内城市更新改造工作的责任主体，要按规定建立健全协调机制，履行城市更新工作职责，明确目标任务，组织实施城市更新。

**第六条** 市住建局负责编制市级城市更新专项规划，牵头优化城市更新项目审批流程，协调推进城市更新项目建设。

自然资源和规划、发改、财政、文旅、城管等部门在各自职责范围内，协同开展城市更新相关工作。

**第七条** 建立健全城市更新专家咨询和公众参与机制，发挥专家在技术咨询、政策制定、公众协调等方面的专业支撑作用，

依法保障公众在城市更新活动中的知情权、参与权和监督权。

### 第三章 方案与实施

**第八条** 各区政府（开发区管委会）依据市级城市更新专项规划，组织编制辖区更新单元设计方案，更新时应明确单元发展目标、功能定位、更新方式、经济指标、建设计划、规划调整建议、投融资机制等内容，应征求利益相关人、社会公众等意见并组织专家论证后报市领导小组审议。

**第九条** 经依法批准的控制性详细规划是城市更新项目实施的规划依据。项目实施涉及调整控制性详细规划的，须按程序执行。

**第十条** 根据更新单元设计方案，城市更新单元内可划分为一个或多个项目。区政府（开发区管委会）领导小组或相关单位向市领导小组办公室申报的项目，经审核后纳入市级城市更新项目库，按规定享受相关配套政策，市级城市更新项目库实施动态管理。市领导小组办公室结合市级城市更新项目库管理和工作实际，制定市级城市更新建设计划。

**第十一条** 根据审定的更新单元设计方案和建设计划，各区政府（开发区管委会）或城市更新实施主体负责编制更新项目实

施方案。项目实施方案包括更新项目设计方案、安置补偿方案、资金平衡方案、资产盘活方案等。项目实施方案报市领导小组审定后作为项目实施的依据。

**第十二条** 城市更新项目可由政府、物业权利人或由政府、物业权利人通过直接委托、公开招标等方式引入的相关主体作为实施主体。发挥国有企业服务经济社会发展作用，依法投资、建设、运营城市更新项目，鼓励其与专业化企业开展合作，加大资源整合力度，实现高水平策划、市场化招商、专业化设计、企业化运营。

**第十三条** 项目实施方案批准后，相关部门应当按照“放管服”改革及优化营商环境的要求，充分运用并联审批、告知承诺、“豁免”清单、“正负面”清单等方式，简化审批材料、缩减审批时限、优化审批环节，办理立项、用地、规划、施工许可等审批。

**第十四条** 城市更新项目涉及保护修缮的，应当符合国家和省、市关于保护文物建筑、历史建筑、古树名木等相关规定，提倡微更新、微改造，分类审慎处置既有建筑，防止大拆大建。

## **第四章 资金筹措**

**第十五条** 多渠道筹集城市更新资金，包括：

- (一) 各级财政安排的城市更新资金；
- (二) 金融机构融资资金；
- (三) 参与城市更新的市场主体投入的资金；
- (四) 土地使用权人和房屋所有权人自筹资金；
- (五) 其他符合规定的资金。

**第十六条** 城市更新年度计划项目，各区政府（开发区管委会）应积极争取中央、省补助资金支持，整合城镇老旧小区改造、棚户区改造、保障性租赁住房、海绵城市等专项财政资金统筹用于城市更新。

市辖区（除皖江江北新兴产业集中区、湾沚区、繁昌区）城市更新整理出可开发利用的地块，由区政府（开发区管委会）提出，经市政府同意后，划入区级开发地块，土地出让收益分享按照市区国有经营性用地管理及土地使用权出让收支管理有关规定执行。

**第十七条** 鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，满足城市更新融资需求，依据经批准的项目实施方案提供项目融资。鼓励住房公积金支持城市更新项目。

**第十八条** 财政部门负责城市更新项目债务风险管理工作，对符合发行新增专项债券的项目加强指导，科学编制专项债券项目实施方案，严格规范举债程序；对开展市场化融资的项目加强

监管，严禁新增政府隐性债务。

## 第五章 支持政策

**第十九条** 鼓励在符合法律、法规规定的前提下，创新土地供应政策，激发市场主体参与城市更新活动的积极性，根据城市更新地块具体情况，除法律规定必须采取招标、拍卖、挂牌方式出让的，经市人民政府同意，可以采取协议出让方式供应土地。

**第二十条** 在城市更新改造中，为满足安全、环保、无障碍标准而增设必要的消防楼梯、连廊、风道、无障碍设施、电梯、外墙保温等附属设施，增加的建筑面积不计入更新地块容积率。

城市更新中人防、建筑退让、日照标准、停车数量按照现行标准和规范建设，情况特殊达不到现行标准的改造工程，应不低于改造前的标准并符合公共安全要求。涉及日照标准、建筑退让等事项，应在不动产登记时备注。

**第二十一条** 城市更新既有建筑改造应当确保消防安全。按照尊重历史、因地制宜的原则，改造项目在不降低并确保改善、提升原建筑物消防水平的前提下，制定的消防实施方案经专家、相关部门论证通过后，可作为施工图设计、审查及消防审验工作的技术依据。



**第二十二条** 城市更新涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可通过房屋征收、协议搬迁、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式依法办理不动产登记。利用更新改造空间按批准的项目实施方案从事经营活动的，相关部门可依法办理经营许可。对于原有建筑物进行多种功能使用，按规定不变更不动产登记的，不影响主体办理市场主体登记手续。

**第二十三条** 拓展更新形式，更新过程中确需拆除的房屋，通过自愿参与、民主协商的方式，提供多途径选择，采用等价置换、原地安置、异地安置等方式进行安置，探索多渠道、多方式安置补偿，实现居住条件改善、地区品质提升。

**第二十四条** 纳入市城市更新计划的项目，符合条件的，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**

**第二十五条** 市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** 市辖区依据本办法制定本辖区操作细则。无为市、南陵县、湾沚区、繁昌区城市更新工作可参照执行。

**第二十七条** 本办法自公布之日起施行，有效期两年。