大连金普新区城市更新实施办法（暂行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神,深入贯彻《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》、中央城市工作会议精神，落实省、市及大连金普新区党工委、管委会工作举措，以城市更新推进大连金普新区更高质量发展，现结合实际，制定本办法。

第二条 坚持以人民为中心，实施城市更新行动，推进城市生态修复，强化历史文化保护，塑造城市风貌，优化产业升级，加强老城区、城中村、旧厂房更新改造，实现城市功能的一次重新定位和历史性重塑。

第三条 大连金普新区范围内的城市更新适用本办法。

第四条 本办法所指城市更新，是指对老旧城区和发展不均衡的城市区域的提升改造建设，通过综合整治、拆除重建等方式，从而统筹实现城市空间结构调整、城市生态修复和功能完善、历史文化保护和城市风貌塑造、居住社区建设和改造、城市基础设施建设、新产业新业态融合发展等目的。通过城市更新实现城市价值提升、功能提升、产业提升、文化提升、环境提升及生活品质提升，精致打磨“经济增长有活力、城市文化有品位、公共服务有温度、生态环境有魅力、安全发展有韧性”的金普新区城区。

第五条 城市更新坚持以下原则：

（一）生态优先、产业升级。以绿色、低碳、循环为主的城市建设为引领，以生态为引领，依托区域业态本底，科学确定产业定位和发展方向，强化功能定位，明确规划引导，提升城市核心功能区产业能级，推动发展新经济、新业态、新场景、新功能。

（二）民生优先、配套完善。按照“缺什么补什么”的原则，解决居民最迫切、最急需的教育、医疗、养老、商业、文化等公 共设施配套，提升居住环境和宜居品质。

（三）历史传承、文创赋能。坚持“历史为骨、文化为魂”的更新理念，以文创赋能实现生活方式与历史文化串联，着力提升城市文化厚度，深入挖掘新区历史文化底蕴。

（四）政府引导、多方参与。按照政府引导、市场运作、国企主体的原则，政府搭建统一的合作平台，通过政策导控、规划管控，调动各类主体的积极性，加大财政支持力度，鼓励国有企业有效实施城市更新。

第二章 工作机制

第六条 大连金普新区城市更新工作领导小组负责统筹协调重大问题，审批工作计划和方案，审定政策措施，督促检查各成员单位工作。

第七条 大连金普新区城市更新工作领导小组下设办公室，统筹组织相关部门实施城市更新，按照“点上突破、引领提升”的城市更新思路，先行组织相关街道启动示范片区城市更新工作。

第三章 城市更新规划编制

第八条 由大连金普新区城市更新工作领导小组负责，依据城市发展要求，构建由专项规划及年度计划组成的城市更新目标传导机制，建立健全城市更新规划编制体系，搭建城市更新规划建设领域国际化、专业化的专家智库。

第九条 大连金普新区城市更新专项规划按程序经大连金普新区三委会审议通过后，报新区管委会批准。城市更新单元规划涉及控规强制性内容调整的，按照控规调整程序办理，并及时就调整内容对控规进行动态维护。

第四章 城市更新实施计划

第十条 根据新区住房和城乡建设局提报的城市更新专项规划，由新区城市更新工作领导小组指定相关部门编制城市更新实施计划并报大连金普新区管委会审定。

第十一条 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。

第十二条 实施计划确需调整的，按照本办法规定程序办理。

第五章 城市更新实施方案

第十三条 根据城市更新实施计划，由新区城市更新工作领导小组指定相关部门制定实施方案。实施方案包括更新方式、实现途径、设计方案、建设方案、运营方案等内容。

第十四条 城市更新应当坚持策划、设计、运营一体化，优化资源配置，充分利用政策支持，成熟一片实施一片，力求实现项目自身盈亏平衡。更新方式要多元化，增强实施落地性，针对不同片区或建筑，设计多元化更新方式。

第十五条 城市更新项目中涉及拆除重建和功能改变的，根据土地整理和供应方式，并按照相关政策文件确定的土地收储改造、原土地使用权人改造、原农村集体经济组织改造和市场主体改造方式实施；涉及保护利用和综合整治的，由相关街道制定实施方案并组织实施，相关主管部门依据职能办理审批手续。

第十六条 大连金普新区管委会鼓励将城市更新项目纳入土地全生命周期管理。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，纳入与项目实施主体签订的履约协议书进行监督管理。

第十七条 实施方案经新区城市更新工作领导小组会同相关主管部门审查，并报请新区管委会批准后，由实施主体组织实施。

第六章 支持政策

第十八条 符合区域国土空间规划、国民经济和社会发展规划的城市更新项目，允许不同地块之间的容积率转移。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。

第十九条 城市更新涉及搬迁补偿的，按程序确定土地使用权人作为项目开发建设主体，并预先约定土地出让合同生效及解约条件，新区管委会组织实施搬迁补偿后，由土地使用权人实施开发建设。

城市更新片区需要改变土地权属和房屋所有权的，可以依法通过征收、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式取得，并按程序办理不动产登记。

城市更新片区不涉及土地权属和房屋所有权变动的，可以通过市场租赁等方式取得原建筑物的使用权。

城市更新片区既不涉及土地权属和房屋所有权变动，也不需要取得原建筑物使用权的，经充分征求原建筑权利人意见后依法实施。

第二十条 可通过公开招投标、竞争性磋商或指定方式，选择有实力的国有企业作为城市更新项目实施主体。

支持实施主体以“协议出让、定向挂牌、带方案出让”等方式依法合规取得土地使用权。

第二十一条 城市更新项目原则上应达到自身收支平衡条件，对确实无法资金平衡但确需实施的项目，可通过政府补助、异地安置、容积率异地补偿、增加组合开发地块等方式统筹平衡，促进更新实施。

第二十二条 加大财政资金扶持，积极申请国家政策支持，统筹国有土地出让金支出，优先用于区级重点城市更新项目。

第二十三条 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。

第二十四条 鼓励积极利用国家政策性补助资金、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，支持城市更新资金筹措。

第七章 附则

第二十五条 本实施办法由大连金普新区城市更新工作领导小组办公室负责解释。

第二十六条 新区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。

第二十七条 本办法自发布之日起施行，有效期2年。