

JCZG-01-2024-0005

晋城市人民政府办公室文件

晋市政办〔2024〕8号

晋城市人民政府办公室 关于印发晋城市城市更新实施办法（试行）的 通知

各县（市、区）人民政府、开发区管委会，市人民政府各委、办、局：
《晋城市城市更新实施办法（试行）》已经市人民政府同意，
现印发给你们，请认真贯彻执行。

晋城市人民政府办公室

2024年3月21日

（此件公开发布）

晋城市城市更新实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记关于建设人民城市的重要论述，全面贯彻党中央、国务院关于实施城市更新行动的战略部署，以建设宜居韧性智慧城市为目标，充分发挥市场作用，积极扩大有效投资，推动城市实现高质量发展。根据晋城市国土空间总体规划，结合本市实际，制定本实施办法。

第二条 通过空间整合、功能优化、设施提升、生态修复等城市更新策略，盘活低效闲置用地，实现人居环境改善、功能配套齐全、城市品质提升，加快我市山水交融现代化城市建设。

第三条 本办法适用于晋城市主城区。

第四条 本办法所称城市更新是指对城市空间形态和功能进行整治、改善、优化，从而实现市政设施、公共配套等全面完善，水环境、空气质量治理优化，产业结构、土地集约利用等全面提升的建设活动。

第五条 晋城市城市更新坚持以下原则：

（一）坚持“人民城市人民建、人民城市为人民”。充分发挥群众主体作用，尊重公众意愿，将群众更新愿望强烈的片区优

先纳入更新范围，依据国土空间规划，以片区为单元推进城市整体更新，增强城市永续发展动力。

(二) 坚持保护优先、产业优先、生态优先。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。全面贯彻落实新发展理念，全面践行以人民为中心的发展思想，加快城市数字化转型，积极推动经济社会全面发展，全面推进韧性、安全城市建设，通过实施我市主城区范围内城市更新，逐步实现历史文化延续、产业转型升级、民生质量改善。

(三) 坚持政府引导、市场化平衡。政府充分发挥规划引领、政策支持、资源配置的作用，加大财政支持力度。提升管理效能，促进城市更新建设落地生根。坚持高水平谋划、市场化招商、专业化设计、企业化运营，兼顾公共利益与商业利益，找到公共利益和商业利益之间的平衡点。

第二章 工作机制

第六条 健全工作组织机构。成立以分管副市长为组长，分管副秘书长、市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局局长为副组长，城区及市有关部门（单位）为成员的晋城市城市更新工作领导小组（以下简称“城市更新领导小组”），负责统筹协调重大问题，负责审批实施计划、实施方案，指导督促工作落实。领

导小组下设办公室，办公室设在市住房和城乡建设局，办公室主任由市住房和城乡建设局局长兼任。

第七条 城市更新领导小组各成员应形成合力，共同负责做好城市更新项目的立项、审批、征迁、施工、保障等工作。市规划和自然资源局负责规划管理、用地政策支持、土地征收报批和供地；市住房和城乡建设局负责编制城市更新项目实施计划和实施方案；市财政局负责城市更新项目资金保障；属地政府负责具体征拆事宜；其他相关部门（单位）按照各自职责共同推动城市更新工作。

第八条 市住房和城乡建设局作为城市更新的责任主体，可以通过公开招投标、竞争性磋商等方式选择有实力的企业作为城市更新的实施主体。经城市更新领导小组确认后启动城市更新相关工作。

第九条 筑牢风险意识，恪守底线思维。城市更新项目按照“市政府统筹、授权实施、市场化运作”原则，坚持项目具体化、经营化、市场化，项目“融资、投资、收益、还贷”资金封闭运行，实施主体投资与收益匹配，形成市场化平衡，防范债务风险，通过科学评估更新时序、创新预算保障，确保项目贷款本息资金按时足额归集到位。

第三章 城市体检

第十条 市住房和城乡建设局负责组织编制城市体检工作

报告，确定宜居城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市、人文城市等指标体系，规范指导城市更新有序实施。

第四章 规划依据

第十一条 根据《晋城市国土空间总体规划（2021-2035年）》和实际情况，市住房和城乡建设局编制《晋城市主城区城市更新专项规划》，确定城市更新总体规模，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。

第十二条 《晋城市主城区城市更新专项规划》由城市更新领导小组审查通过后实施。

第五章 区域评估

第十三条 城市更新领导小组按照城市更新专项规划，结合城市体检发现的问题，以及本地区城市发展、公共利益和民生诉求，合理确定城市更新需求。

第十四条 城市更新应进行评估，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，在更新片区的基础上划定城市更新单元。

（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。

第六章 实施计划

第十五条 市住房和城乡建设局以城市更新区域评估情况为基础，确定城市更新单元内的具体项目，编制城市更新实施计划并经城市更新领导小组审定后实施。

第十六条 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。

第十七条 实施计划确需调整的，报城市更新领导小组审定。

第七章 实施方案

第十八条 市住房和城乡建设局根据相关规划，结合项目的成熟度分步制定城市更新实施方案。

第十九条 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，实施一片提升一片，力求实现项目自身盈亏平衡。

第二十条 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历史文化与地标性建筑进行维护修缮、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。在城市更新规划区域内完善城市基础配套设施建设，统筹推动既有建筑更新改造、城镇老旧小区改造、完整社区建设、活力街区打造、城市生态修复、城市功能完善、基础设施更新改造、城市生命线安全工程建设、历史街区和历史建筑保护传承、城市数字化基础设施建设等城市更新工作。

(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。

(四) 产业升级。城市更新与产业升级同步，对老旧厂房改造或搬迁，盘活低效闲置用地，提高土地集约利用效率。将生产排污、噪音、排放气味影响周边环境的老工业企业搬迁入新型工业园区，长效治理环境污染，实施技术改造升级，达到环保要求。

第二十一条 城市更新涉及国有土地使用权及房屋所有权可通过协议搬迁、房屋征收、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式进行物权转移，物权转移的可依法办理不动产登记。

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，经充分征求原建筑权利人意见后依法

实施。

第二十二条 鼓励将城市更新项目纳入土地全生命周期管理、封闭运行，结合城市规划、产业规划，充分考虑产业功能、区域配套、公共服务等因素，将项目功能、建设计划、运营管理、物业持有和节能环保等要求，纳入责任主体管理范围。

第二十三条 实施方案经城市更新领导小组审定，由实施主体组织实施。

第八章 政策支持

第二十四条 在符合城市规划的前提下，允许城市更新单元内不同地块的更新改造按城市设计进行统筹平衡和分类管控。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。

第二十五条 市规划和自然资源局建立城市更新土地资源平衡库。根据相关规划，结合城市更新方式对分类地价评估政策、标准给予指导。相关部门依据征迁政策进行征收补偿，属地政府负责具体征迁事务，由实施主体负责出资。

第二十六条 城市更新涉及由政府组织搬迁补偿的，搬迁补偿费用纳入土地出让成本，完成拆迁补偿，形成“净地”后，可采取带方案挂牌等方式出让土地。

第二十七条 征收补偿工作结束后，不动产权利人或委托实

施主体依法办理不动产注销登记，实施主体再申请以协议出让、带方案挂牌、作价出资等方式取得更新单元规划确定的开发建设用地使用权，并签订国有建设用地使用权出让合同，缴纳土地出让金。

第二十八条 城市更新领导小组建立城市更新管理制度。新建、改建、扩建、整治等各项城市更新建设活动应当符合空间形态和功能提升的要求。

第二十九条 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、政府和社会资本合作建设模式。

第三十条 将城市更新项目优先列入政府投资计划，采取财政直接投资，争取上级专项转移支付，申请国债和专项债券等方式予以积极支持。同时，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，支持城市更新资金筹措。

第九章 附 则

第三十一条 本办法自发布之日起施行，有效期 2 年。各县（市）可参照本办法执行。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，各人民团体，各新闻单位。

市属各事业单位，驻市各单位，各大中型企业。

晋城市人民政府办公室

2024年3月21日印发
