

聊城市人民政府

聊政字〔2023〕7号

聊城市人民政府 关于加快推进聊城市城市更新工作的意见

各县(市、区)人民政府,市属开发区管委会,市直有关部门、直属机构:

为加快推进我市城市更新工作,优化城市空间布局,完善城市功能,提升城市品质,激发城市活力,盘活城市资源,改善人居环境,传承历史文化,全面促进城市高质量发展,按照中央关于推动城市更新工作的重大决策部署和省有关工作要求,结合我市实际,制定如下意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党

的二十大精神,坚持以人民为中心的发展思想,坚持新发展理念,落实高质量发展要求,顺应城市发展规律,全面建设宜居城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市、人文城市,不断提升城市人居环境质量、人民生活质量、城市竞争力,建立可持续发展的城市更新模式。

二、基本原则

(一)坚持以人为本,改善人居环境。强化公共要素配置,增强城市承载功能,提升精细化建设水平,让人民群众生活更加便利、居住环境更加舒适和谐。

(二)坚持功能优化,促进产城融合。以城促产,以产兴城,以业聚人,产城融合,推动生产生活方式绿色转型和经济结构更加优化。

(三)坚持完善配套,提升城市品质。以完善基础设施建设为抓手,补齐城市公共服务、公共市政、公共安全等设施短板,进一步提高基础设施和公共服务水平。

(四)坚持共建共享,实现利益共赢。形成政府引导、市场运作、公众参与的更新格局,凝聚改造合力,完善共建共治共享的社会治理体系。

(五)坚持有机更新,注重保护传承。坚持生态优先、节约优先、保护优先、绿色发展,加强城市生态修复,拓宽文旅空间,延续城市特有的地域环境、文化特色和建筑风格。

(六)坚持统筹谋划,稳步有序推进。加强工作统筹,因地制宜、量力而行、分类施策、突出重点,合理确定实施时序,增强城市更新工作的系统性、整体性和协同性。

三、总体目标

以国土空间总体规划为引领,依据控制性详细规划,开展城市补短板强弱项、城市病整治工作,大力提升城市公共设施服务能力。到 2023 年年底,聊城市城市更新制度体系基本建立,工作机制基本完善。到 2024 年年底,初步形成 2 个城市更新示范城市(县城),形成一批特色化城市更新示范片区。到 2025 年年底,聊城市城市空间布局更加优化,用地布局更加集约,综合功能更加完善,新旧城区建设更加协调,人居环境更加优美,水城文化更加突出,智慧化水平和城市治理能力显著提高,城市更新的投、融、建、管、营一体化发展成效更加显著,基本建成特色鲜明、功能完善、环境优美、宜居宜业的的城市,初步形成具有“两河明珠”特色、符合聊城市实际的城市更新模式与发展路径。

四、更新范围

本意见所称的城市更新,是指在我市行政区域城市(县城)开发边界范围内对城市空间形态和功能进行整治提升的活动。主要包括城市基础设施建设、公共服务配套完善、历史文化风貌保护、生态环境修复、重点片区开发、棚户区改造、老旧小区改造、城中村改造及经市政府认定的其他城市更新情形。

五、实施步骤

(一)开展城市体检。采取城市自体检、第三方体检和社会满意度调查相结合的方式开展城市体检,从生态宜居、健康舒适、安全韧性、交通便捷、风貌特色、整洁有序、多元包容、创新活力等 8

方面建立城市体检指标体系。综合评价城市发展建设状况、有针对性制定对策措施,优化城市发展目标、补齐城市建设短板,统筹城市规划建设管理,推动城市人居环境高质量发展。

(二)编制专项规划。结合城市体检评估结果,依据国土空间总体规划,结合国土空间详细规划及其他专项规划等,编制城市更新专项规划,明确全市城市更新的重点区域及其更新方向、总体目标和发展策略。在城市更新专项规划中,应当在保证基础设施和公共服务设施相对完整的前提下,按照有关技术规范,综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素,划定相对成片的区域作为城市更新单元。市自然资源和规划局组织编制中心城区(东昌府区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、江北水城旅游度假区)城市更新专项规划,其他各县(市、区)人民政府组织编制辖区内城市更新专项规划。城市更新专项规划需经同级国土空间规划委员会审议,报同级政府批准,并报市城市更新工作专班备案。

(三)编制单元规划。各县(市、区)、市属开发区应当按照城市更新专项规划要求编制单元规划,城市更新单元规划应当与国土空间总体规划、详细规划、城市更新专项规划等相协调。城市更新单元规划内容包括单元发展定位、规划控制指标、基础设施及公共服务设施布局、经济分析及资金来源安排、地块(项目)实施时序等。属地政府(管委会)为城市更新单元规划编制责任主体,指定辖区内有关部门组织编制。中心城区(东昌府区及市属开发区)城市更新单元规划需经市自然资源和规划部门审核,并报市政府批

准。其他县(市、区)城市更新单元规划需经同级自然资源和规划部门审核,报同级政府批准,并报市城市更新工作专班备案。涉及控制性详细规划调整的,按有关规定执行。

(四)确定更新项目。属地政府(管委会)依据城市更新专项规划、单元规划及更新目标,按照“留、改、拆”优先级,结合城市更新单元内物业权利人更新意愿、建筑物建成年限等,统筹各方意见,确定城市更新单元内的具体更新项目。由辖区内城市更新工作专班汇总制定城市更新项目年度实施计划,报同级政府(管委会)批准,并报市城市更新工作专班审核后组织实施。一个城市更新单元内可以有一个或多个城市更新项目。

(五)选定实施主体。城市更新项目可由政府部门、物业权利人作为实施主体,或通过依法委托、公开招标等方式引入的相关主体作为实施主体。鼓励城市更新实施主体与专业化企业开展合作,充分发挥各方主体优势,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。

(六)制定实施方案。城市更新项目实施主体负责具体实施方案编制工作。实施方案包括更新方式、实现途径、设计方案、建设方案、管理机制、运营方案等内容。城市更新项目实施方案经属地政府(管委会)批准,并报市城市更新工作专班备案后实施;市级、跨区域或重大城市更新项目实施方案,须经市城市更新工作专班审核,并报市政府批准后实施。实施主体根据实施方案要求,明确任务目标,健全管理机制,有序推进项目实施。

六、重点任务

(一)突出规划统筹引领,优化国土空间布局。加快推进城市国土空间总体规划、控制性详细规划、城市更新专项规划等编制、评估以及修编工作,合理安排城市建设用地结构和开发强度,优先保障城市基础设施、公共服务设施、公益宣传阵地配套建设和其他城市公共利益项目实施。有力推进产业园区和城市生活区的设施共享、空间联动和功能融合。

(二)全面开展城市设计,塑造城市整体风貌。将城市设计贯穿我市国土空间规划建设管理全过程,加强建筑设计管理,强化新建高层建筑管控,严格治理“贪大、媚洋、求怪”的建筑乱象,塑造城市时代特色风貌。优化城市更新项目的整体风貌管控和风貌协调,将城市设计相关要求纳入规划条件或建设条件,确保城市更新项目能够自然融入城市总体风貌格局。

(三)完善基础设施建设,提高城市承载能力。补足城市基础设施短板,加强各类生活服务设施建设,增加公共活动空间,推动发展城市新业态,完善和提升城市功能。推进基础设施和公共服务设施共建共享,建立功能完善、衔接紧密的现代设施网络体系,提高城市综合承载能力。实施智能化市政基础设施建设和改造,提高运行效率和安全性能,加快推进基于信息化、数字化、智能化的新型城市基础设施建设和改造,全面提升城市建设水平和运行效率。

(四)改造城市老旧区域,完善公共服务配套。统筹更新改造城市老旧小区、旧商业区、旧工业区、旧工商混合区、城中村等,推

动城市低效用地再开发,激发低效厂房、仓库、零星商务楼宇、商业商贸综合体等产业用地活力,提升人居环境和城市品质。开展完整居住社区设施补短板行动,因地制宜对居住社区市政配套基础设施、公共服务设施等进行改造提升。开展美好环境与幸福生活共同缔造活动,发挥居民群众主体作用,共建共治共享美好家园。

(五)强化历史文化保护,打造水城特色街区。建立城市历史文化保护与传承体系,加大各类历史文化遗产保护力度,传承“城、市、河、湖”独特城市格局,保护具有历史文化价值的街区、建筑、历史地段及周边环境的核心价值、格局风貌,推进历史文化遗产活化利用,不拆除历史建筑、不拆真遗存、不建假古董。加强文物古迹、历史建筑、传统风貌建筑保护,挖掘地方特色建筑符号和建造工艺。充分挖掘运河两岸、东昌湖环线旅游及商业价值,打造滨河、滨湖商业街区。

(六)实施城市生态修复,增强防洪排涝能力。充分尊重自然格局,落实海绵城市、韧性城市等建设理念,坚持系统思维、整体推进、综合治理,统筹区域流域生态环境治理和城市建设,将山水林田湖草生态保护修复和城市开发建设有机结合,提升自然蓄水排水能力。统筹城市水资源利用和防灾减灾,系统化全域推进海绵城市建设,打造生态、安全、可持续的城市水循环系统。统筹城市防洪和排涝工作,科学规划和改造完善城市河道、堤防、水库、排水系统设施,加快建设和完善城市防洪排涝设施体系。

(七)打造数字信息平台,提高城市治理水平。以国土空间规

划“一张图”为基础,统筹推进城市信息模型(CIM)平台建设,打造智慧城市基础底座。强化城市建设全领域、全周期上下游机构沟通联系,推进城市规划、建设、管理“一网统管”。健全城市综合管理和服务标准体系,构建权责明晰、服务为先、管理优化、执法规范和安全有序的城市管理体制,加快完善市容市貌、市政设施、园林绿化、街面秩序、交通秩序、夜景照明、空间立面、环境保护等精细化管理机制。

七、配套政策

(一)土地规划政策。在符合国土空间总体规划的前提下,城市更新项目涉及的“边角地、夹心地、插花地”等零星土地,以及不具备单独建设条件的土地,可与周边用地整合实施,重点用于完善公共服务设施且符合划拨用地目录的,可采取划拨方式办理供地手续,促进土地连片改造。城市更新项目涉及土地出让的,在符合控制性详细规划的前提下,依据经批准的项目实施方案,自然资源和规划部门按照协议出让或者公开招拍挂(含带方案招拍挂)方式办理供地手续。城市更新区域内项目的容积率、建筑高度等指标,在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下,可适当放宽。在省级及以上开发区内,允许特定的用地性质的兼容与转换,探索功能适度混合的土地利用政策,推动先进制造业和现代服务业融合发展。

(二)资金筹措政策。加大财政资金投入,各级财政应当加强对城市更新的财政投入,用于城市更新的基础设施和公共服务设

施建设,加大市级财政对试点项目的支持力度;鼓励社会资本参与,对能实现收支平衡并有盈利的项目,以市场化为主运作,吸引社会资本参与,不能实现平衡的项目,通过资源整合生成综合项目,吸引社会资本投入;拓宽项目融资渠道,鼓励金融机构创新金融产品支持城市更新,优先争取新增地方专项债券资金支持。

(三)行政审批政策。将城市更新项目涉及的立项、规划、用地、建设等审批手续纳入“绿色通道”,优化审批流程,简化报批手续。不涉及土地权属变化和用地性质变更的项目,可用已有用地手续等材料作为土地证明文件,无需再办理用地手续。不涉及建筑主体结构变动的简易低风险项目,实行项目建设单位告知承诺制的,可不进行施工图审查。精简城市更新项目审批事项和环节,构建快速审批流程,积极推行网上审批,提高项目审批效率。

(四)税收减免政策。符合行政事业性收费和政府性基金相关减免政策的城市更新项目,按规定享受减免。同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担城市更新工作的,经属地政府确认,属于政府收回房产、土地行为的,按照相关税收政策办理。

(五)不动产登记政策。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;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并按照城市更新规划进行更新改造,依法享有收益权;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。对现有房屋,未办理产权登记或房屋建设手续的,在充分尊重历史的基础上,明确没有产权纠纷且符合城市更新规划、房屋质量安全、消防安全的情况下,相关部门按现状对照项目补办审批手续或出具等效文件后,依照相关法律法规进行登记。

八、组织保障

(一)加强组织领导。建立市级协调机制,成立聊城市城市更新工作专班(以下简称“工作专班”)。工作专班下设办公室,负责日常工作推进与衔接,协调重大问题、审核决定重要事项等。各县(市、区)要成立相应的工作机构,建立推进机制。市、县两级要加强上下联动,强化多部门协同作战,形成强大合力。建立聊城市城市更新专家委员会,为城市更新决策提供咨询意见,开展城市更新有关事项的评审、论证等工作。

(二)强化统筹调度。工作专班负责统筹推进全市城市更新工作,工作专班各成员单位按职责分工推进落实工作任务,在职责范围内承担相应责任。各部门要认真履责,明确时间节点,保障新旧政策衔接,完善统筹平衡机制,通力合作,协同推进。各县(市、区)政府、市属开发区管委会作为各辖区城市更新责任主体,负责本区域更新工作的具体组织实施。

(三)完善政策体系。各职能部门要依据各自职责,创新城市发展经营理念,围绕立项、规划、土地、建设、财政、行政审批、金融、税收、考核监管等方面,制定出台一批行之有效的配套支持政策、

技术标准,形成完整的城市更新支持政策体系,实现城市空间、城市功能、城市发展理念的全方位更新。对具备条件的城市更新项目,优先推荐列入国家、省级重点项目库。

(四)加强监督考核。建立健全城市更新工作监督考核机制,由工作专班办公室定期对城市更新工作推进情况开展督查,根据城市更新任务分工、进度要求,建立定期通报制度并将任务完成情况纳入市直机关服务高质量发展绩效考核,形成强有力的推进机制。压实各县(市、区)及各部门责任,定期统计城市更新工作推进情况,督促各项更新目标与任务落实成效,并定期向市城市更新工作专班报告,由工作专班研究并加大监督评价成果运用。

(五)强化宣传引导。充分利用广播电视、报刊、网络等新闻媒体,提高社会公众对城市更新工作的认识,鼓励社会公众积极参与,充分听取社会各界和有关专家的意见建议,做好宣传引导工作,多角度、全方位宣传和展示城市更新的重要意义、典型案例、治理成果,准确解读相关政策措施,及时回应社会关切的重要事项,营造全社会共建共享的良好氛围。

附件:聊城市城市更新工作专班组成人员名单

聊城市人民政府

2023年5月17日

(此件公开发布)

附件

聊城市城市更新工作专班组成人员名单

组 长：张百顺 市委副书记，市长

副组长：王 峰 市委常委，副市长

郭守印 市政府秘书长

成 员：张吉会 市机关事务局党组书记

丁耀伟 市发展改革委主任

崔 巍 市教育体育局局长

解志超 市工业和信息化局局长

景志国 市民政局局长

任海波 市财政局局长

李其超 市自然资源和规划局党组书记

王 凯 市生态环境局局长

张 亚 市住房城乡建设局局长

韩德振 市交通运输局局长

贾相云 市水利局局长

盛 强 市商务局局长

赵迎春 市投资促进局局长

周江涛 市文化旅游局局长

张月莲 市卫生健康委主任

赵松俭 市应急局局长
贾连勇 市国资委党委书记
闫友亮 市行政审批局局长
杜 娟 市机关事务局局长
任 凯 市地方金融监管局局长
范纯志 市大数据局局长
杨延星 市城管局党组书记

专班下设办公室,办公室设在市住房城乡建设局,张亚兼任办公室主任,市国土空间开发保护中心主任潘胜军、市建材行业发展中心主任史潇任办公室副主任。市公安局党委副书记、政委任工作专班成员。

