

# 平顶山市城市更新实施办法（试行）

（征求意见稿）

## 第一章 总 则

**第一条** 为深入贯彻党的二十大精神，落实党中央、国务院和省委省政府关于实施城市更新行动的战略部署，坚持以人民为中心的发展理念，按照“四城四区”战略定位，加快推进资源型工业城市转型发展，实现存量空间资源提质增效，推动城市结构调整优化，提升城市建设品质。依据相关法律法规和文件精神，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 城市中心区范围内的城市更新工作适用本办法，其他县（市）城市更新工作参照本办法执行。

**第三条** 本办法所称城市更新，是指通过整治提升、改建完善和拆除重建等方式，根据城市规划开展城市空间形态与功能的持续完善和优化调整，达到城市空间重塑、城市功能完善、人居环境改善、城市文化复兴、生态环境修复、经济结构优化、安全隐患消除的活动。具体包括：

（一）以危旧房屋、老旧小区、城中村、问题楼盘等为更新对象，提升居住品质的项目。

（二）以老旧的厂房、停产矿区、采煤塌陷区、仓储、市场、楼宇、产业园区等低效或者闲置用地、建（构）筑物为更新对象，盘活低效资源的项目。

（三）以老旧街区、历史文化街区、标志性建（构）筑物等为更新对象，提升城市风貌的项目。

（四）以市政基础设施、公共服务设施、城市交通体系、智慧城市建设等为更新对象，提升城市功能的项目。

（五）以北部矿山、塌陷区治理、滨河空间、生态廊道等为更新对象，提升生态环境品质的项目。

（六）以提高城市综合承载能力、防灾抗灾减灾能力等为更新目标，提升城市韧性的项目。

（七）经市人民政府确定的其他城市更新项目。

鼓励统筹区域内多种类型项目，实施片区更新。

#### **第四条** 城市更新应坚持以下原则：

（一）规划引领，分区分类。以规划引领城市更新，坚持更新保护与有序建设两手齐抓，以保护传承、优化改造为主，拆旧建新为辅，不断完善功能与改善民生。围绕“提形象、聚人气、增能力”，完善服务设施，形成标志亮点，吸引人口集聚，展现城市活力，打造现代城市“新名片”。

（二）政府引导，市场运作。强化政府在城市更新政策制度设计、规划调控、组织监管等方面的职能，加大财政支持力度，推动城市更新落地生根。树立策划优先，运营前置的理念，将业态策划前置，在规划中体现产业载体，强化产业业态导入，引入优质业态、产业，确保项目的可持续。以国有公司为主，发挥市场机制，吸引市场主体参与，多种方式引入社会资本，充分激发市场活力，探索形成多元化更新模式。

（三）提质增效，改善民生。立足城市空间布局定位，以城市体检为基础，以统筹城市规划建设管理为路径，以建设“宜居、生态、智慧、安全、人文”城市为目标，优化完善城市功能，激发城市活力。聚焦民生诉求，紧紧围绕补齐

公共服务、基础设施短板，着力改善居住环境，注重“留白增绿”，打造宜居人居环境。

（四）以块为主，条块结合。鼓励统筹区域内多种类型项目，实施片区更新。以街区为单元，分片区围绕功能优化、业态提升、风貌塑造、文化培育、环境整治等，加强项目立项、规划审批、房屋管理、资金保障等方面的统筹，整合资源力量，实施联动更新，促进片区功能整体优化和环境品质整体提升。

（五）试点先行、有序推进。按照城市更新“不脱离地方实际，合理划定城市更新单元，量力而行、稳妥推进改造提升”的要求，开展试点项目建设，坚持“试点探索、示范引领、统筹安排、逐步推开”的工作思路，分期启动、压茬推进，全域谋划城市更新工作。推动城市更新成片区、分步骤、有顺序地开展。

**第五条** 市人民政府负责统筹全市城市更新工作，研究、审议城市更新相关重大事项。成立市级城市更新工作领导小组，市住建部门作为城市更新工作牵头部门，具体协调推动本市城市更新工作。市自然资源和规划、发展改革、财政、生态环境、住房保障、城管、文化广电和旅游、金融、大数据、工信、科技、商务、水利、市场监管、消防、人防、国资、税务、应急、民政、教育、卫健等部门按照各自职责，依法依规做好城市更新相关工作。

**第六条** 按照“市级统筹、区级负责、部门联动”的原则，各区人民政府（管委会）具体负责本行政区域内城市更新工作，组织实施各类城市更新项目，并开展全过程监督管理。

## 第二章 城市体检

**第七条** 建立城市体检和城市更新衔接机制，市城管部门应按照住建部关于开展城市体检工作的具体要求，组织开展城市体检工作，城市体检结果应作为编制城市更新专项规划和城市更新年度计划的依据。推动城市“一年一体检、五年一评估”成为常态化、制度化工作。

**第八条** 在住建部现有指标体系基础上，结合本市工矿城市特色，拓展城市体检特色指标评估，将北部矿山生态修复、塌陷区综合整治、废旧厂房等纳入城市体检范围，以“体检评估找问题，整体谋划定策略，城市治理推行动，创新机制保实施”为工作思路，建立城市体检与城市更新闭环机制，依据城市体检问题清单，科学谋划城市更新项目，以“城市体检”引领“城市更新”。

## 第三章 专项规划与方案编制

**第九条** 城市更新以国土空间规划为引领，并以控制性详细规划作为规划许可、改造实施的法定依据。

**第十条** 市自然资源和规划部门应组织编制主城区城市更新专项规划，报市人民政府批准。依法批准的城市更新专项规划是指导城市更新工作的重要依据。城市更新专项规划应明确规划期内城市更新总体目标和发展策略、划定重点更新区域、确定组织体系和更新保障机制等主要内容。制定更新强度、空间管控、生态和文化保护、风貌特色营造、公共设施完善等更新内容的规划原则和技术指标。

**第十一条** 各区人民政府（管委会）根据行政区划设置，依据平顶山市国土空间总体规划、城市更新专项规划等相关规划，结合市人民政府工作安排、城市体检成果及城市更新项目实施条件，按照区域特色、功能定位、产业特点，均衡公共要素配置要求和相互关系，合理确定城市更新区域。

**第十二条** 对列入建设计划的城市更新项目，应以控制性详细规划等上位规划和策划方案为依据，编制城市更新项目实施方案。实施方案主要包括更新背景、更新目标、更新必要性、规划依据、更新方式、现状分析、规划设计方案、供地方式、更新效果对比、财务指标分析、建设时序、运营管理模式等内容。

**第十三条** 城市更新年度计划和实施方案在编制过程中应广泛听取相关单位和个人的意见，并向社会公示，经同级政府（管委会）批准后，报市城市更新领导小组办公室汇总。领导小组办公室结合市人民政府工作安排和各区（管委会）报送的更新计划，统筹制定全市更新计划。城市更新项目实施方案和控制性规划编制完成后，应经市规划和土地管理委员会审核，审定后及时向社会公布。经批准的实施方案作为项目行政审批、监管、验收、融资、财税支持等各项工作的重要依据。

## **第四章 建设管理**

**第十四条** 各相关职能部门要根据职责分工，对本办法中的规划调整、优化审批流程等相关内容，及时研究出台实施细则，有效推动本市城市更新工作。

**第十五条** 城市更新项目应确定实施主体，具体负责前期策划、现状评估、方案编制、项目报批、施工建设、后期运营等事项。城市更新项目实施主体按照相关法律法规，办理城市更新项目基本建设手续并组织建设和验收。区人民政府（管委会）会同行业主管部门督促实施主体落实相关要求和约定。

**第十六条** 各区人民政府（管委会）可根据城市更新片区实际需要，赋予实施主体整合市场资源、推动项目统筹组合、参与规划编制、实施土地前期准备、配合土地供应、统筹整体利益、推进更新项目实施等职能。更新完成后，实施主体有权利依法按照相关约定、协议享受项目的销售、经营等收益。

**第十七条** 建立矿城融合城市生态修复机制，将北部矿区纳入城区统一管理和规划建设，通过“土地整治+服务设施融入+分类治理”的方式，将矿区塌陷地、弃置地等空间改造提升为矿山公园、矿山博物馆、科技馆等，最大程度保留工业遗产。推动北部矿区绿色转型发展，整体提升北部山体生态环境质量，实现煤炭开采、生态修复和城、矿、乡统筹“三位一体”的资源型城市发展新模式。

**第十八条** 建立城市更新项目分类实施机制，实施提升居住品质的项目时，应尊重居民意愿，通过完善配套设施、消除安全隐患、提升管理水平，为居民打造安全、舒适的居住环境。

**第十九条** 实施盘活低效资源类城市更新项目时，应以老旧厂区、老旧市场等为重点，以盘活利用“闲置土地、城镇低效用地”为主攻方向，明确更新片区产业定位、落地条件、

规模布局、性质用途、时序安排、保障措施等内容，通过引入高新产业、转换建设用地用途、转变空间功能等方式，打造发展新兴产业、文化旅游等业态的空间或场所，鼓励绿色化改造，促进产业优化升级，增强城市活力，充分激发存量资源潜能。

**第二十条** 实施提升城市功能的项目时，应着力补齐市政基础设施、公共服务设施短板，加强对现有设施的更新升级，不断优化城市路网结构，推动数字技术在城市建设管理中的应用。应以建设“完整社区”为原则，借助拆违拆危、行政事业单位搬迁、工业厂房退城进园等行动，腾退空间、补齐设施短板、优化交通条件、平衡职住关系、提升环境品质，提高居民生活便利性和舒适度，不断完善多层次高水平的公共服务和社会保障体系。

**第二十一条** 提升城市中心城区空间品质，聚焦城市中心城区的突出问题和短板，进一步优化存量、提升品质、完善结构，坚持走内涵集约、绿色低碳发展之路。鼓励成片更新，将现代功能融入传统街区，促进传统片区活力再生。采用“绣花功夫”，以织补、修补的方式，保持既有的格局和肌理，保持原有的生活场景和状态，以此延续城市文脉和特色风貌，利用剩余空间打造金角银边，鼓励植入口袋公园、体育运动设施、文化活动场地、点式生活服务设施等补充旧城区人文服务的新载体，充分挖掘其商业价值。

**第二十二条** 建立工业遗存保护机制，统筹遗产保护与活化利用。严格落实保护要求，延续历史肌理及传统风貌，塑造城市特色风貌。保护50年代“工人城”奠定的老城格局，识别具有集体记忆的空间要素。保护近现代代表平顶山

建成历史的公共建筑、工业厂房等历史遗产，最大限度保留城市工矿文化记忆。推进老城区核心区工业遗产整治与复兴，加快疏解非核心功能，引导城市更新重点片区内工业企业有序“退城进园”。

## 第五章 资金筹措

**第二十三条** 探索城市更新投融资制度体系，创新融资方式，不断拓宽城市更新资金的来源渠道。与本地国有投融资公司加强合作，通过市场化运作，统筹各类优质资源，做好资金规划，规范投融资行为，防范化解投融资难题。根据城市资源、特点和个性化改造更新需求，统筹城市更新整体规划布局，引导城市更新项目融资方选择适合的融资方式，确定合适的融资规模和最佳融资期限，推动城市更新项目平稳运行，有序开展。

**第二十四条** 强化财政支持，加大财政资金激励，设立市、区两级城市更新专项资金，用于支持城市更新工作。探索政府通过土地、特许经营授予等入股模式，统筹多方资金，积极争取中央及省级老旧小区改造专项资金等城市更新项目支持政策，拓宽资金渠道，促进政府、市场等多方聚力来驱动更新。对政府投资项目，市（区）财政以直接投资方式予以支持；对城市发展需要且难以实现平衡的项目，经认定后采取资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式予以支持。

**第二十五条** 支持壮大国有投融资公司，依法依规有效注入资产，加大注册资本金注入，不断壮大国有投融资公司资产规模，市、区两级公司合作，提高企业融资能力，推动

国有企业做强做优做大。支持公司外部信用评级和银行金融机构内部评级，积极探索经济新常态下，借助信用评级进行融资。通过项目策划、规划设计等前期工作，统筹发掘城市更新项目中存在的经营性收益点，实现市场化自平衡，争取国开行等政策性银行贷款支持。

**第二十六条** 建立政府与本地大型国有企业联动的城市更新模式，通过创新规划、土地、金融财税等支持政策，鼓励本地大型国有企业作为实施主体参与城市更新工作。由企业主导或政企联合，推进北部矿区、停产矿区、老旧厂区和厂房、采煤塌陷区及企业老旧居住区等进行更新改造，开展闲置厂区的腾退再利用工作，实现现有存量资源高效利用，重构城市空间发展格局、重组城市功能分区、重整矿区资源开发利用。

**第二十七条** 鼓励社会资本参与的多元融资模式，鼓励市场化投资主体参与城市更新建设，从社会资本行业准入、优惠政策、项目推介、社会资本方选择等方面予以鼓励和支持，通过销售、租赁、政府购买服务等多元化方式拓宽城市更新项目收益来源。加大基础设施和公用事业领域开放力度，除国家法律法规明确禁止准入的行业和领域外，一律向社会资本开放。

**第二十八条** 组建平顶山市城市更新发展基金，按照“政府指导、企业发起、市场运作”的原则，由市财政部门牵头，市融城发展投资有限公司具体负责设立和运作，联合社会资本，聚焦城区的各类城市更新项目进行市场化运作。

## **第六章 政策支持**

**第二十九条** 更新区域内项目的用地性质、容积率、建筑高度等指标，在保障公共利益、符合更新目标的前提下，可以按照上位规划予以优化，列入市城市更新项目库的居住类项目容积率依据国家规范控制，并纳入控制性详细规划的编制。

对实施主体在城市更新中承担文物、历史风貌区、历史建筑保护、修缮和活化利用，以及按规划配建城市基础设施和公共服务设施、公共住房以及增加城市公共空间等情形的，可以按规定给予容积率等规划指标支持。

因历史风貌保护、危旧住房更新、旧厂房更新、重点产业转型升级需要，在满足安全要求及保障公共利益的前提下，征得相关物业权利人和利害关系人同意，更新单元内保留部分的建筑间距、退让、日照、密度、面宽、绿地率、交通、停车位、市政配套等，较实施更新前有所提升、单项更新指标不低于现状的，可根据经批准的实施方案确定。

**第三十条** 探索既有建筑用途转换。既有建筑在符合规划和确保安全的前提下，依法征得物业权利人以及其他利害关系人同意，并经相关行政主管部门批准后，可以按照下列情形进行用途转换：

（一）老旧小区既有公共服务设施配套用房，可以根据实际需求用于市政、养老、文化、体育、教育等公共用途。

（二）既有公共管理和公共服务类建筑用途可以相互转换，既有商业类、服务业类建筑用途可以相互转换。

（三）既有建筑增（扩）建部分可以用于住房成套化改造、建设保障性租赁住房、完善公共服务设施和基础设施等。

**第三十一条** 城市更新项目中，对于保持现状建设格局基本不变，仅通过局部拆建、保留修缮、完善基础设施以及建筑物功能转换等方式开展的下列项目，不需编制控制性详细规划，以经批准的实施方案为依据，指导项目实施和办理相关手续。

（一）改造中增加电梯、楼梯等辅助性设施。

（二）工业区在确保安全的基础上，改造中增加不超过现状建筑面积百分之十五的连廊、改造隔层等设施。

（三）增加绿地及其配套设施、社区用房、消防用房、停车设施、变配电室、水泵房、热交换站、通信机房等公共服务和市政基础设施。

（四）不可移动文物、历史建筑进行活化利用、功能拓展中，完善公共服务设施和市政基础设施，引入图书馆、博物馆、美术馆、实体书店、非遗传承场所等文化和部分经营性服务功能。

（五）同一城市更新项目，在符合区域规划、土地利用规划的前提下，允许按城市设计进行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，地下空间在符合人防、消防等要求的情况下用于市政、交通、公共服务、商业、仓储等用途。

（六）城市更新项目中，对老旧住宅建筑原址拆除重建的，在不增加套数、满足日照、退界、消防、安全的前提下，可适当完善户型，增设物业管理、社区用房等配套设施，增加面积不超过原地上建筑面积 20%。

**第三十二条** 城市更新范围内未办理不动产登记,但已取得土地、规划审批手续的现状建筑物,在属地不动产登记机构完成地籍调查后,可纳入实施方案办理相关手续。对于审批手续不全、无任何手续、现状与原审批情况不一致等情形,各区人民政府(管委会)应当组织有关部门进行调查、认定,涉及违反法律法规规章规定的,依照相关规定进行处理。能够按照现状保留、并完善相关手续的建筑物,可纳入实施方案办理相关手续。

**第三十三条** 因风貌保护、建筑保护等需要,在国有建设用地划拨决定书或者出让合同中明确应当予以保留的房屋,实施主体可以在申请建设用地使用权首次登记时一并申请房屋所有权首次登记,也可以与该国有建设用地上其他新建房屋一并申请房屋所有权首次登记,并在不动产登记簿中注明相关事项。

**第三十四条** 在不改变更新项目实施方案确定的使用功能前提下,经营性服务设施建设用地使用权可依法转让或出租,也可将建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权等进行抵押融资。抵押权实现后,应保障原有经营活动持续稳定,确保土地不闲置、土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

**第三十五条** 城市更新项目涉及征收安置的,按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法规政策依法实施,鼓励就地、就近购买存量房安置和货币化安置。

**第三十六条** 城市更新范围内存量工业、仓储用地可根据区域产业发展规划进行产业转型升级,或根据相关文件规定调整为新型产业用地、新型工业用地;土地使用权人已依法

取得的国有划拨工业、仓储用地补办出让或国有承租工业、仓储用地补办出让的，不再收回土地使用权，以协议方式办理土地手续；连片改造中无法避让的少量国有工业、仓储用地（原则上不超过10亩），收购（收回）纳入储备后，可按协议方式供应给项目实施主体统一开发建设。

单宗工业、仓储用地，原则上不允许调整为商品住宅、商业（变相建设服务型公寓）等经营性用地，确需规划调整的，不再列入城市更新项目，收购（收回）后纳入储备，以招拍挂方式重新供应。连片改造的工业、仓储用地，规划调整为商品住宅用地的，面积不得超过原工业、仓储用地面积的二分之一；规划调整为商业的用地上，不允许变相建设服务型公寓。规划调整部分由政府收购（收回）后纳入储备，以招拍挂方式重新供应。

纳入城市更新项目且符合更新规划以及国家和省市支持的产业业态的存量工业、仓储用地转型升级，原使用权剩余年期较短时，经各区人民政府（管委会）研究同意，允许使用权人在转型升级时申请延长土地使用权使用年期（原使用权剩余年期加延长年期不得超过20年），签订补充合同并按规定补缴相应的土地价款。

市不动产登记部门依据城市更新项目土地处置结果或出让合同（补充合同）办理不动产登记手续。

**第三十七条** 城市更新项目中公共管理与公共服务、公用设施、交通运输、公园绿地等土地使用权变更处置和供应，上述用途之间相互转换的，不再收回土地使用权，依据规划按程序办理土地用途变更处置手续，新规划用途变更为商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地的，收购（收回）

后纳入储备，以招拍挂方式重新供应；对需要统一规划、同步建设、难以拆分供地的混合类项目，经市政府批准，涉及兼容（配建）的经营性部分允许通过协议出让方式办理土地手续，统一由项目主要实施单位负责规划建设。市不动产登记部门依据城市更新项目土地处置结果或出让合同（补充合同）办理不动产登记手续。

**第三十八条** 城市更新项目中商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性土地使用权变更处置和供应，原出让合同未约定用途变更需收回土地使用权的，可不再收回土地使用权，依据规划按程序办理土地用途变更处置手续，重新签订《国有土地使用权出让合同》，按规定补缴土地出让金；在延续和保护控保建筑、文保建筑、传统建筑的历史价值和文化价值的基础上通过实施保护修缮提升开发利用价值，需要具备古建老宅保护修缮能力的特定主体实施项目建设的，可以将原有土地、房屋产权注销后，通过协议出让的方式办理土地手续，统一由特定主体负责保护修缮。市不动产登记部门依据城市更新项目土地处置结果或出让合同（补充合同）办理不动产登记手续。

**第三十九条** 城市更新项目中老旧建筑原址拆除重建，在不违反法定上位规划强制性内容，满足相应日照标准、建筑间距、退地界距离、退道路红线距离等要求，且权属清晰、无违法现象、产权人改造意愿强烈、具备原址重建施工条件的旧住宅区，因公共利益需要、建成时间接近或超过设计使用年限（或经相关部门认定为D级危房），项目实施方案经各区人民政府（管委会）批准报市政府备案后，城市更新项

目实施主体可采取以拆除重建为主、综合整治为辅的城市更新方式。

原址拆除重建需征询房屋所有权人意见且全部同意，所需资金由房屋所有权人承担。原址拆除重建项目不再编制控制性详细规划、不改变土地用途和使用权类型、不进行土地使用权处置。拆除前各区人民政府（管委会）建立拟拆除房屋的总面积、套数、户型等清单台账，不动产登记部门核查不动产登记信息、出具土地权属相关证明文件，经城管部门认定无违法现象、住建部门认定具备原址重建施工条件后，自然资源和规划部门、住建部门分别为城市更新项目实施主体核发《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。房屋拆除后由不动产登记部门办理产权注销登记。

原址拆除重建项目应不减少住房建筑面积，对符合日照、建筑间距、退地界要求的，不增加套数，可适当增加房屋建筑面积，在满足消防安全的前提下可适当增加物业管理、社区用房等公配设施，但增加的建筑面积不得超过原有地上总建筑面积的 20%，不再收取土地价款，增加建筑面积主要用于优化户型，改善居住环境，完善配套设施等，不计入容积率、建筑密度、绿地率，地下空间开发可用于满足重建项目自身需求的机动车、非机动车停车以及可在地下设置的公配设施等，不再增收地下空间土地价款、不办理地下空间使用权产权登记。完成重建后，不动产登记部门依据原土地证或土地查询证明、新核发的建设工程规划许可证、规划核实意见书、竣工备案表等材料办理不动产首次登记，以建设工程规划许可证建设单位为登记权利主体。住房保障部门按照各

区人民政府（管委会）提供的清单台账组织群众办理网签备案，不动产登记部门为房屋所有权人办理转移登记。

未开发建设用地、独立的广场用地和停车场用地、土地使用权期限届满的用地、调出更新项目库未满三年的用地以及不满足相应日照标准、建筑间距、退地界距离、退道路红线距离等要求的建筑，不得列入原址拆除重建范围。

**第四十条** 城市更新项目用地过渡期政策，在不改变用地主体的条件下，城市更新项目符合更新专项规划、控制详细规划以及国家和本市支持的产业业态，经各区人民政府（管委会）批准报市政府备案后，在5年内实行按原用途、原权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期内，可按新用途办理规划许可和施工许可手续，不进行土地处置，不补缴土地价款，不办理不动产登记；过渡期满或转让时，经各区人民政府（管委会）评估，符合更新专项规划和产业发展方向，已实现实施方案既定的使用功能和预期效果的，依规划办理土地使用权处置手续。补缴土地价款评估基准日为过渡期起始日，建设用地使用权使用年期按原土地使用权剩余年期确定。过渡期起始日为核发建设工程规划许可证的日期。

**第四十一条** 城市更新项目中土地价款评估和缴纳，城市更新项目通过收购（收回）纳入储备、重新供应的，按照相关要求评估土地价款；涉及新规划用途变更进行土地使用权处置的，按照新旧土地使用条件，委托有资质的土地评估机构进行市场评估，经集体决策后确定土地价款。若土地供应时，原地上建筑物经有关部门认定需保留、保护的，建筑物不再评估作价，随土地一并按现状供应。土地供应前，保留建筑物由区人民政府（管委会）或市文物部门进行管理。城

市更新项目中涉及土地供应（处置）需缴纳（补缴）土地价款的，可分期缴纳，首次缴纳比例不低于 50%，分期缴纳的最长期限不超过 1 年。

**第四十二条** 关于城市更新项目建设用地规划许可证办理，建设用地使用权类型发生变化，城市更新范围内存量国有建设用地由划拨处置后变更为出让（含协议出让和招拍挂方式公开出让）的，在符合城市更新专项规划和控制性详细规划前提下，土地使用权人可持土地划拨处置批准文件、国有建设用地使用权出让合同及原建设用地规划许可证等材料，申请注销原建设用地规划许可证，核发新的建设用地规划许可证；用地用途发生变化的，按用途变更程序办理土地处置手续或重新签订国有建设用地使用权出让合同后，土地使用权人可持土地用途变更处置批准文件或新签订的国有建设用地使用权出让合同、原建设用地规划许可证等材料，申请注销原建设用地规划许可证，核发新的建设用地规划许可证。

**第四十三条** 城市更新项目中土地出让金分配按照《平顶山市人民政府关于调整市区财政管理体制的通知》（平政〔2018〕2 号）规定执行。

**第四十四条** 城市更新项目的消防设计应当严格执行现行消防技术规范。对现状建筑进行更新时，因受建筑本身及周边场地等客观条件限制，确无法按现行消防技术规范实施的，实施主体应组织开展专项消防设计，采取相应加强措施，编制专项消防设计技术资料，组织不少于 7 名相关领域专家进行评审，确保项目安全，专家评审意见作为后续办理相关手续的技术依据；此类项目进行消防验收过程中，市住建部

门应组织具备相应能力的技术服务机构，开展消防设施检测、现场评定，形成意见或报告，作为办理消防验收手续的依据。

**第四十五条** 各审批部门应提高审批效率，结合审批制度改革，探索优化与实施城市更新相适应的审批流程。优化审批环节，不涉及土地权属变化的项目，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，相关各方进行联合验收。建设项目不增加建筑规模、不改变规划性质、不过大调整建筑风格形式的，以及涉及既有住宅加装电梯的，免于办理建筑工程规划许可证，保障项目顺利落地。

## **第七章 保障措施**

**第四十六条** 加强组织协调。市政府成立市城市更新领导小组，成员由市相关部门和各区政府（管委会）负责人组成，发挥牵头抓总、统筹协调的作用。领导小组办公室设在市住房和城乡建设局，承担市城市更新领导小组日常工作。各区人民政府（管委会）、平煤神马集团要结合实际，加强本地区城市更新的组织领导，建立高效的协调机构和工作机制，坚持系统谋划，凝聚合力，扎实推进本地区的城市更新。

**第四十七条** 完善政策体系。市自然资源和规划部门要研究推动城市更新规模指标激励政策，研究制定城市更新项目规划土地政策清单，研究制定城市更新项目办理不动产登记的支持政策和措施，配合相关单位提供保障支持，明确闲

置存量房屋特别是老旧厂房的权属人，加快制定《平顶山市征地青苗及地上附着物补偿标准》。财政金融部门要加强政府调控作用，依法依规注资注产，壮大国有公司，完善财政激励政策机制，加强资金管理使用，发挥财政资金专项引导作用，做好服务保障。针对城市更新改造项目的不同融资方式，制定实施差别化的金融政策措施，分类施策，拓展市场主体盈利空间。各行政审批职能部门要持续优化营商环境，研究细化不同类型城市更新项目审批要件与流程，特别是社会投资项目，要进一步精简施工许可、招标投标、联合验收的政策等措施。

**第四十八条** 严格督查考核。城市更新领导小组办公室对城市更新项目推进过程中的政策制度、矛盾问题、实施成效及时收集，做好分析评估和实施总结，及时优化调整更新模式和政策机制，不断改进和提升城市更新工作质量。要完善目标考核机制，将城市更新工作落实情况纳入市政府绩效考核范围。加强信息化建设，建立城市更新数据库，对更新改造项目全过程动态监管。

**第四十九条** 注重宣传引导。充分依托各种传播媒体，全面系统宣传城市更新理念和重要意义，努力营造全社会关心、支持城市更新的良好氛围，积极引导市场主体和社会资本参与，扩大城市更新的公众参与度和社会共识，确保城市更新健康有序发展。

## **第八章 附 则**

**第五十条** 本办法自公布之日起施行。本市现行城市更新工作相关规定与本办法要求不一致的，以本办法为准。