枣高管办字〔2022〕10号

关于印发《枣庄高新技术产业开发区城市

更新实施方案》的通知

各街道党工委、办事处，区直有关部门、单位：

《枣庄高新技术产业开发区城市更新实施方案》已经管委会研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

枣庄高新区管理委员会办公室

2022年3月18日

枣庄高新技术产业开发区

城市更新实施方案

第一章 总 则

第一条 为适应城市发展新形势，抢抓新一轮城市更新发展机遇，实现提升城市功能、激发城市活力、改善人居环境、增强人民群众幸福感和获得感的目的，加快建设现代化高品质城市，结合我区实际，制定本方案。

第二条 枣庄高新技术产业开发区中心城区范围内的城市更新，适用本方案。

第三条 本办法所称城市更新，主要是指对本区建成区城市空间形态和功能进行可持续改善的建设活动。主要包括：城市基础设施建设、公共服务设施完善、城市生态修复、城市安全维护、重点片区开发改造、棚户区改造、老旧小区改造、低效闲置用地盘活开发、历史风貌保护与文化传承，以及管委会认定的其它城市更新情形。

第四条 城市更新应当坚持以下原则：规划引领、设计先行，高标准谋划城市更新；政府引导、市场运作，鼓励社会资本参与，实现利益共享共赢；以人为本、公共优先，让群众享受更多城市发展红利；传承文化、保护生态，进一步提升城市魅力；区域统筹、持续更新，增强城市永续发展动力。

第二章 工作机制

第五条 根据我区实际，为扎实推进城市更新工作，管委会组织城市更新工作推进专班负责指导本地城市更新工作。

第六条 管委会相关主管部门按职责分工，为城市更新提供服务和管理。

第七条 城市更新工作实行专项规划编制、区域评估、项目管理相结合的实施制度。专项规划对城市更新工作进行整体引领和控制；区域评估要确定地区更新需求，适用更新政策的范围和要求；项目管理对每年实施的城市更新项目作出具体安排。

第三章 规划编制

第八条 区国土住建局组织制定《城市更新专项规划》，明确城市更新的近中远期目标，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。

第九条 《城市更新专项规划》应当经过管委会审定后实施。

第四章 区域评估

第十条 管委会按照《城市更新专项规划》，组织实施城市更新区域评估，并形成评估报告，主要包括以下内容：

（一）进行区域评估。统筹城市发展和公众意愿，明确地区功能优化、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）划定城市更新单元。按照公共要素配置要求和相互关系，对建成区中更新需求迫切、近期有条件实施建设的片区，划定城市更新单元。

第十一条 区域评估时应当组织公众参与，征求相关管理部门、利益相关人和社会公众的意见，充分了解本地区的城市发展和民生诉求，结合城市发展和公共利益，合理确定城市更新需求。

第十二条 区域评估报告应经管委会审议通过后，由区国土住建局备案。

第五章 项目管理

第十三条 城市更新工作具体项目采取年度计划方式进行。管委会各相关主管部门、企事业单位、土地权属人，向管委会提出更新申请。并以城市更新区域评估为依据，以现有物业权利人的改造意愿为基础，合理确定城市更新单元内的具体项目，制定本区城市更新年度计划，报区国土住建局备案。

第十四条 城市更新年度计划应当明确具体项目、项目发展定位、更新方式、实施主体、总投资额及资金来源、进度安排等主要内容。

第十五条 管委会应当选取一流的策划、设计、运营团队，根据城市更新年度计划组织制定实施方案。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，对城市功能、形态等进行整体策划，优化调整传统产业，引进新产业、新业态，高水平、高质量推动城市更新。

第十六条 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。

第十七条 鼓励各城市更新项目纳入土地全生命周期管理。可与实施主体商议，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，纳入与实施主体签订的履约协议书进行监督管理。

第十八条 城市更新项目实施方案经相关论证、决策程序后，报区发改局立项，区行政审批局备案。

第六章 支持政策

第十九条 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。未列入重点项目的，优先保障土地等要素供应。

第二十条 在符合区域发展导向和相关规划、土地政策要求的前提下，允许项目用地性质的兼容与转换，鼓励公共性设施合理复合集约设置。

第二十一条 在同一片区内，对符合片区控制性详细规划等相关要求的更新地块，可进行拆分合并等地块边界调整，相应规划指标可做统筹。

第二十二条 合理划分城市更新项目建设阶段，符合条件的项目，允许项目实施主体通过“带实施方案挂牌”等方式获得土地使用权，并按照片区规划实施滚动开发建设。

第二十三条 开辟城市更新项目绿色通道，精简项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。

第二十四条 积极争取国家政策性金融机构对城市更新项目提供金融支持。鼓励其他金融机构创新服务产品，支持城市更新项目。

第二十五条 对符合专项债券发行条件的城市更新项目，由区经济发展局及区财政金融局指导分别进行包装策划，同时做好对上衔接工作，优先争取新增地方政府专项债券资金支持。

第二十六条 对城市更新重点项目，可采取“一事一议”方式，从规划审批、土地供应、用地调整、金融等方面单独制定相关支持政策，更好保障项目落地，推进城市更新。

第二十七条 管委会结合项目实际，制定相关符合法律法规和政策规定的建筑容积率奖励、补助资金等激励措施。如城市更新项目在拆除重建过程中，拆建比中的新建建筑面积不包含项目的地下建筑面积。

第七章 附 则

第三十条 各有关部门按照本办法制定土地、规划、建

设、财税等相关配套文件。

第三十一条 本办法自印发之日起施行。

|  |
| --- |
| 枣庄高新区管理委员会办公室 2022年3月18日印发 |