

(上接02版)

(三)落实城市更新片区策划方案,协调实施主体推进项目,推动物业权利人达成更新意愿,参与城市更新项目全生命周期管理;

(四)区人民政府明确的其他事项。

第十六条 统筹主体应当依据城市更新专项规划,在区域现状调查、区域更新意愿征询、市场资源整合等工作的基础上,编制城市更新片区策划方案。城市更新片区策划方案应当明确更新片区体检、功能业态、城市更新项目、设计引导等内容。涉及历史文化资源保护利用、生态修复、安全防护等的,应当制定专项方案。

编制城市更新片区策划方案,应当与更新片区范围内物业权利人进行充分协商,征求有关部门、利害关系人、公众等方面的意见,并组织开展专家论证。

城市更新片区策划方案应当与国土空间详细规划相衔接。确有必要,可以对拟实施城市更新区域的国土空间详细规划,按照法定程序和相关要求,采取技术修正、规划修改等方式进行优化,与城市更新片区策划方案同步报批。

第十七条 市人民政府确定市级更新片区。市城市更新主管部门负责审查纳入市级更新片区的城市更新片区策划方案,报市人民政府同意后批准。其他更新片区的城市更新片区策划方案,由所在地的区人民政府负责审查批准,并报市人民政府备案。

城市更新片区策划方案经批准后不得随意调整。确需调整的,应当按照有关规定履行审查批准的程序。

城市更新片区策划方案审查批准的具体办法,由市人民政府制定。

第十八条 城市更新项目由实施主体负责具体实施。实施内容包括项目的前期策划、实施方案编制、建设推进、后期运营等事项。

城市更新项目涉及单一物业权利人的,物业权利人可以自行确定实施主体。涉及多个物业权利人的,物业权利人协商一致后共同确定实施主体;无法协商一致,涉及物业权利人共同决定事项的,由物业权利人依法表决确定实施主体。

依据前款规定无法确定实施主体的,因维护公共安全、公共利益确需实施的城市更新项目,区人民政府应当充分征询物业权利

人、利害关系人意见,依法采取公开招标、邀请招标、竞争性磋商等方式确定实施主体并进行公示。

鼓励具备规划设计、改造施工、物业管理、后期运营等能力的市场主体,作为实施主体依法参与城市更新活动。

鼓励相互关联的多个城市更新项目由同一实施主体整体实施。

第十九条 实施主体应当按照经批准的城市更新片区策划方案并结合实际情况编制城市更新项目实施方案。编制城市更新项目实施方案时,应当与相关物业权利人充分协商,并征求利害关系人的意见,必要时组织专家论证。区城市更新主管部门应当会同区规划、建设等部门指导实施主体编制城市更新项目实施方案。

城市更新项目实施方案应当明确更新范围、内容、方式以及建筑规模、使用功能、设计方案、建设计划、土地使用权取得方式、市政基础设施和公共服务设施建设、成本测算、资金筹措、运营模式、产权办理、时间安排等内容,符合城市风貌管控要求。涉及产业运营的,应当编制产业运营方案。

第二十条 城市更新项目实施方案经物业权利人同意或者依法表决通过后,由实施主体将城市更新项目实施方案报区城市更新主管部门审查,经区人民政府或者区人民政府授权的机构批准后实施。

实施主体应当依法办理城市更新项目的立项、用地、规划、建设等手续。有关部门应当简化审批材料,缩减审批时限,优化审批环节,提高审批效能。

实施主体应当依据经批准的城市更新项目实施方案开展更新活动,保障项目的质量和安全,并按照有关规定和合同约定移交、运营、管理更新后的建(构)筑物或者设施。

第二十一条 未纳入更新片区的城市更新项目,由物业权利人或者其委托的实施主体编制城市更新项目实施方案,报区城市更新主管部门审查,经区人民政府同意并申报纳入城市更新年度计划后,按照本条例第二十条的规定实施。

第二十二条 因公共利益的需要,城市更新确需征收国有土地上房屋或者集体土地的,由区人民政府依法进行征收。

第二十三条 统筹主体、实施主体可以按照有关规定通过房屋买卖、股权合作、协议转让等市场

化方式对不同物业权利人的房产权益进行归集。具体办法由市人民政府制定。

采取前款方式归集房产权益,城市更新项目范围内物业权利人签约比例达到百分之九十以上,统筹主体或者实施主体与未签约的物业权利人经充分协商仍达不成一致意见的,可以向区人民政府申请调解;调解不成且项目实施涉及法律、行政法规规定的公共利益,确需征收房屋的,区人民政府可以对未签约的物业权利人在该项目范围内的房屋依法进行征收。

第二十四条 城市更新项目涉及的国有建设用地可以依法采取租赁、出让、作价出资或者入股等有偿使用方式或者划拨方式配置。采取有偿使用方式配置国有建设用地且符合国家有关规定的,可以采用协议方式办理用地手续。

第二十五条 实施危旧房更新改造,应当按照有关规定以加固、改建、重建等方式进行。

对于位于历史文化街区等重点地区内的危旧房,鼓励和引导物业权利人通过腾退外迁等方式改善居住条件。

鼓励探索推进危旧房合作化改造。

第二十六条 实施老旧小区更新改造,应当充分考虑居民意愿,消除安全风险隐患,完善小区停车、车辆充电、消防、通信等基础设施、便民服务设施以及公共活动场地和小区环境绿化。

第二十七条 实施城中村更新改造,应当采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式进行,加强基础设施建设,完善配套公共服务,消除安全风险隐患,改善居住条件和生活环境。

第二十八条 实施老旧街区更新改造,应当强化建筑安全,推动老旧楼宇等建筑功能转换,培育特色街区,优化业态结构,补充配套服务设施,提升空间品质和服务水平。

商业主管部门应当根据本市商业发展规划,指导、协调老旧街区商业设施的城市更新相关工作。

第二十九条 实施老旧工业园区、老旧厂区更新改造,应当推动存量产业用地盘活利用、提质增效,优化产业布局,植入新业态新功能,改造提升配套基础设施和服务设施,推动传统产业转型升级,发展新兴产业和未来产业,加强工业遗产保护和活化利用。

经济和信息化主管部门应当根据本市工业产业发展规划,指导、协调城市更新中工业产业布局和发展工作,以及工业园区建设的综合协调工作。

鼓励在城市更新中按照有关规定建设、使用高标准厂房,支持符合条件的产业实施工业上楼,打造高品质产业新空间模式。

在符合国土空间详细规划、不改变土地用途的前提下,工业用地增加容积率和增建结建式地下空间的,不增收土地价款。

第三十条 对布局散乱、利用粗放、用途功能不合理、设施落后、环境差乱的低效用地,应当分类型开展再开发工作。

市、区人民政府应当推进建设用地使用权地上、地表、地下分层设立、分层供应,完善地价计收规则等土地利用政策,鼓励土地立体综合开发。

本市探索建筑用途转换与土地用途兼容。市规划主管部门应当会同有关部门制定具体规定,明确用途转换和兼容使用的正负面清单、比例管控、供应方式等政策要求和技术标准。

第三十一条 本市推进城市基础设施生命线安全工程建设,加快推动燃气、供电、供水、供热、排水、通信、广播电视等地下管线管网和地下综合管廊建设改造,建立健全综合管理协调机制,完善建设运维长效管理制度。

第三十二条 本市推进适老化宜居环境和儿童友好型环境建设,加快公共场所无障碍环境建设改造,因地制宜完善全民健身场地设施。

第三十三条 本市推进城市生态系统修复和海绵城市建设,开展既有建筑节能绿色改造,提高资源、能源节约集约利用水平,增强城市蓄水、渗水和涵养水功能,提升城市应对气候变化的能力。

第三十四条 本市推进公共空间更新改造,统筹开发利用绿地空间、滨水空间、慢行系统以及边角地、插花地、夹心地等零星用地,改善环境品质,提升公共服务功能。

第三十五条 城市更新项目中具有重要历史价值、文化价值或者特定规划要求的建筑物,应当按照法律、法规规定以及经批准的城市更新片区策划方案等进行保护。项目建设用地使用权出让合同或者划拨决定书中应当明确保留建筑的处置要求。

(下转04版)