柳州市推进城市更新工作实施细则

（试 行）（征求意见稿）

第一章 总 则

**第一条 制定目的。**为推动柳州市城市更新工作规范化，提升城市更新项目审批效率和管理效能，制定本实施细则。

**第二条 编制依据。**依据《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）《柳州市人民政府关于印发<柳州市城市更新实施办法>的通知》（柳政规〔2021〕13号）《柳州市全面推进城镇老旧小区改造实施方案》《柳州市人民政府关于印发<关于引入社会资本参与旧城改造土地熟化工作的实施意见>的通知》（柳政发〔2017〕12号）以及国家、自治区等有关法律法规、规范性文件、技术标准、规范等。

**第三条 适用范围。**在柳州市市区范围内符合以下条件之一的，可以认定为城市更新项目：

（一）城市老旧区域改造。包括城市棚户区、城镇老旧小区、老旧(闲置)厂区、老旧街区、城中村、零星危旧房等。

（二）市政公用基础设施建设。包括市政道路建设、综合管廊、海绵城市、防洪排涝、供水设施、排水设施、供电设施、燃气设施、通讯电缆、污水垃圾处理设施、园林绿化、广场、停车设施等。

（三）公共服务设施类建设。包括教育、医疗卫生、养老、托育、文体等各类“15分钟便捷生活圈”设施，保障性住房、新能源充电设施以及其他公共服务设施等。

（四）城市风貌提升改造。包括历史建筑保护利用、城市黑臭水体治理、建筑风貌提升、拆除违章建筑等。

（五）城市环境提升。包括优化绿地空间布局、改善景观风貌、提升公园和广场绿化覆盖率等。

（六）其他经市人民政府认定属城市更新的项目。

**第四条 负面清单。**属于下列情形之一的，不能认定为城市更新项目：

（一）不符合国土空间总体规划管控要求的。

（二）不符合各类自然保护地管控要求，不符合饮用水源水质保护或后备资源保护要求的。

（三）不符合历史文化名城（村、镇、街）保护规划、传统村落保护发展规划的。

（四）对地形地貌、自然山水、历史文脉、历史建筑造成破坏、砍伐古树名木、影响城市整体风貌的。

（五）不符合城市规划建设管控的要求等。

**第五条 组织机构。**成立柳州市城市更新工作领导小组，由市长任组长，分管副市长任副组长，市政府秘书长、副秘书长及相关部门主要负责人为领导小组成员。领导小组负责统筹城市更新工作，决策重大事项，协调重大问题，审定政策措施等。领导小组下设办公室，办公室设在市住房城乡建设局，市住房城乡建设局局长任办公室主任，分管副局长任办公室副主任，办公室工作人员从相关部门抽调，负责全市城市更新日常工作。

各城区政府（新区管委会）作为城市更新工作的责任主体，应明确城区的城市更新工作机构。鼓励各城区政府（新区管委会）结合基层治理，探索设立街道一级城市更新机构。

**第六条  公众参与机制。**建立城市更新公众参与机制，依法保障公众在城市更新活动中的知情权、参与权、表达权和监督权。各城区政府（新区管委会）、相关部门在开展城市更新的过程中，应当通过座谈会、论证会或者其他方式，广泛听取相关单位和个人的意见。物业权利人以及其他单位、个人都可以向责任主体提出更新建议，作为确定更新区域、城市更新实施方案的重要参考。

第二章 城市更新规划

**第七条** 城市更新领导小组办公室依据城市体检结果，组织编制柳州市城市更新“十四五”专项规划，明确城市更新的重点片区及其更新方向、目标、计划和策略。市自然资源和规划部门将城市更新专项规划相关内容纳入国土空间详细规划中，做好空间规划保障工作。

**第八条** 《柳州市城市更新“十四五”专项规划》经专家评审、合规性审查等程序后，按程序报市政府审批后实施。

**第九条** 《柳州市城市更新“十四五”专项规划》是城市更新单元划定、城市更新单元计划制定、城市更新项目实施方案编制的重要依据；相关内容应当纳入控制性详细规划的制定。

第三章 城市更新工作程序

**第十条**  城市更新一般按照下列程序实施，本办法另有规定的除外:

（一）区域评估。

（二）编制城市更新实施方案。

（三）城市更新实施方案评估。

（四）城市更新实施方案报批。

（五）确定城市更新项目实施主体。

（六）组织项目实施。

**第十一条 开展区域评估。**各城区政府（新区管委会）组织开展城市更新区域评估，相关部门及专家论证后形成城市更新区域评估报告，经城区政府（新区管委会）审核通过，报市城市更新领导小组办公室（以下简称“市城市更新办”）备案。未完成区域评估的不得实施城市更新。

城市更新区域评估报告包括但不限于以下内容：

（一）基础数据调查。收集辖区建成区范围内的土地、房屋及公建配套、人口、经济、产业、市政设施、城市绿地历史文化街区和历史建筑等现状基础数据。

（二）片区评估。明确片区发展目标、功能优化、产业定位、公共设施完善、城市品质提升、历史风貌保护、城市环境改善、城市防洪能力提升、基础设施完善的目标、要求、策略、细化公共要素配置要求、规划调整建议等内容。

（三）城市更新单元。按照公共要素配置要求和相互关系，对建成区中改善需求迫切、近期有条件实施的片区，结合产业功能等划定城市更新单元。

（四）必要性和可行性。结合城市体检结果、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。

**第十二条 城市更新单元划定。**城市更新单元原则上应综合考虑基础设施和公共服务设施相对完整，以道路、河流等自然要素和产权范围为边界，所划定的相对成片并可以进行设施和利益统筹的区域。城市更新单元可包括一个或多个城市更新项目。

**第十三条 城市更新单元评估原则**。

（一）城市除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。

（二）除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆建比不应大于2。

（三）尊重居民安置意愿，鼓励以就地、就近安置为主，改善居住条件，保持邻里关系和社会结构，城市更新单元（片区）或项目居民就地、就近安置率不宜低于50%。

（四）完善公共服务和基础设施，改善公共环境，消除安全隐患，同步做好保障性租赁住房建设，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题，城市住房租金年度涨幅不超过5%。

 **第十四条 编制实施方案**。责任主体根据柳州市城市更新“十四五”专项规划、城市体检结果，充分结合本地区城市发展和民生诉求，选取策划、设计、运营团队，组织编制城市更新单元实施方案。实施方案内容涵盖更新范围内容、更新方式、土地取得方式、规划设计（含规划调整）方案、建设运营方案、资金筹措方式、可行性研究及社会风险评估等，确定城市更新单元功能优化、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。

城市更新单元实施方案应当根据控制性详细规划所确定的各项控制要求制定，达到城市设计和单元规划建设方案深度。

**第十五条 确定实施主体。**按有关规定确定城市更新项目实施主体，主要包括市政府直属或城区政府（新区管委会）直属公司、原土地权利人、原土地权利人与市政府直属或城区政府（新区管委会）直属公司或投资企业合作成立的开发企业及市政府通过市场方式引入的市场主体，涉及自治区本级土地的按自治区本级国有土地管理相关规定确定。实施主体应具备信誉等级良好、资产负债率较低、融资能力较强、项目管理经验丰富等优势。

市、区政府（管委会）可根据城市更新项目实际情况，对实施城市更新的实施主体，采取增资或经营性资产注入、融资贴息等方式予以支持。

**第十六条** 更新区域内的城市更新活动，由责任主体统筹开展。零星更新项目，物业权利人有更新意愿的，可以由物业权利人在责任主体的统筹组织下，通过直接委托、公开招标等方式确定实施主体。由物业权利人实施更新的，可以采取与市场主体合作方式。

**第十七条** 责任主体将城市更新项目纳入土地全生命周期管理，可结合城市规划、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、物业持有和年限、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 年度计划**。城区（新区管委会）编制的年度城市更新项目计划，经本辖区政府审议，报市城市更新办审核通过后，纳入全市城市更新项目库，实行动态统筹管理，享受城市更新相关政策和资金支持。

年度计划包括具体项目（储备项目和实施项目）、前期业主或实施主体（行业主管部门）、边界和规模、投资及进度安排等内容。年度计划的实施项目分类纳入年度城市建设计划统筹管理。

重大建设项目按市政府相关办法履行审批程序。城市更新项目遵循成熟一个报批一个的原则，项目确需调整的，按照原程序重新审批。

**第十九条** 对拟拆除的建筑，应按照相关规定，加强评估论证，征求市有关部门意见，严格履行报批程序。

**第二十条 组织实施项目。**各城区政府（新区管委会）按照编制的年度城市更新项目实施计划有序实施。项目实施过程中要注重公众参与，进行项目信息的公开公示。拆除重建类项目要妥善安置涉及居民，听取和采纳利害关系人的意见，必要时举行项目听证会。

**第二十一条 总结验收。**从城市更新工作落实情况和城市更新工作实施效果进行考核验收。各城区（新区）对年度城市更新实施情况进行总结，确保城市体检评估中发现的问题逐步有效解决。

1. 城市更新项目实施方案

**第一节 保护修缮类城市更新项目**

**第二十二条** 保护修缮是指在符合保护要求的前提下对建筑进行维护修缮、综合整治和功能优化，对建筑所在区域及周边的基础设施、公共服务配套设施和环境进行更新完善，对涉水区域提升防洪标准，不改变建筑整体风貌、主体结构和重要饰面材料，不进行新建、扩建、改建活动。

**第二十三条** 保护修缮类城市更新项目的实施方式包括：

（一）原产权人实施：由城市更新单元范围内的原产权人作为实施主体申报实施。

（二）政府组织实施：因城市规划和管理需要的，属于历史建筑保护、产业园区转型升级、市政公用基础设施整体提升、老旧小区（厂区）改造提升等情形的，可由市、区人民政府主管部门确定实施主体组织实施。

保护修缮类城市更新项目纳入优化改造类城市更新单元或拆旧建新类城市更新单元范围的，与相应的城市更新单元实施方案一并申报和实施。

**第二十四条** 采取原产权人实施的，由原产权人形成更新意愿后申报和实施。采取政府组织实施的，应当征询更新单元范围内原产权人的意见。

城市更新单元内经由专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的原产权人参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上且参与表决人数四分之三以上的原产权人同意，方可组织实施。

**第二十五条** 保护修缮类项目实施方案由实施主体编制，经城区（新区）城市更新主管部门组织部门联合审查通过后，报城区政府审议通过后，即可组织实施。涉及历史建筑修缮、文物修缮、工程质量安全监督及竣工验收备案等项目，按照有关法律法规及规范性文件执行。

**第二十六条** 保护修缮类城市更新项目一般不加建附属设施，因消除安全隐患、改善基础设施和公共服务设施需要加建附属设施的，应当满足城市规划、环境保护、建筑设计和消防安全等规范的要求。

**第二十七条** 保护修缮类项目依法应当办理有关建设、环保、水务、消防等许可的，项目实施主体取得相关许可后方可组织实施。涉及项目工程质量安全监督及竣工验收备案等相关程序，按照现行相关文件执行，房屋内部结构和产权面积未发生变化的无需变更权属登记。

**第二节 优化改造类城市更新项目**

**第二十八条** 优化改造是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过对建筑进行局部改建、功能置换、修缮翻新，对建筑所在区域的城市基础设施、其他配套设施进行完善等建设活动，促进建筑活化利用、城市基础设施提质增效和人居环境改善提升。

**第二十九条** 优化改造类城市更新项目的实施方式包括：

（一）原产权人实施：由城市更新单元范围内的原产权人作为实施主体申报实施。

（二）政府组织实施：市、城区政府通过置换、收储、收回、收购等方式对建筑物进行整合、收储并通过比选或公开方式确定实施主体。

（三）社会资本组织实施：社会资本通过租赁、与原产权人合作等方式实施优化改造的，可以由原权利人委托社会资本作为实施主体申报。

优化改造类城市更新项目纳入拆旧建新类城市更新单元范围的，与拆旧建新类城市更新项目一并申报和实施。

**第三十条** 采取原产权人实施的，由原产权人形成更新意愿后申报和实施。采取政府组织实施的，应当征询更新单元范围内原产权人的意见。

**第三十一条** 优化改造类项目实施方案由实施主体编制，经城区（新区）城市更新主管部门组织部门联合审查通过后，出具审查意见，即可组织实施。涉及项目工程质量安全监督及竣工验收备案等相关程序的，按照现行相关文件执行。

**第三十二条** 优化改造类城市更新项目必须满足历史建筑、古树名木、城市景观、公共安全、建筑结构安全、消防、环境保护、后备资源保护、物业管理等相关要求，符合工程建设管理的相关规定。

**第三十三条** 优化改造类城市更新项目应当按照程序规定依法办理土地变更手续、规划许可变更手续、施工许可和规划条件核实、不动产变更登记等手续。

**第三节 拆旧建新类城市更新项目**

**第三十四条** 将原有建筑物进行拆除，按照地块新的规划设计条件进行重新供地、重新建设；或在“不超过国有土地和房屋不动产权证书记载的用地面积和建筑面积，不改变原房屋用途，符合设计规范、技术标准要求”的原则下，对危旧房屋进行拆除重建。

**第三十五条** 拆旧建新类城市更新项目的实施方式包括：

（一）原产权人实施：包括更新单元内的单一原产权人自行实施，或者多个原产权人将不动产权益转移到其中一个原产权人后由其实施。

（二）市场主体单独实施：更新单元内的原产权人将不动产权益转移由单一市场主体实施。

（三）合作实施：更新单元内的原产权人与市场主体签订合作协议，形成单一主体合作实施。

（四）政府组织实施：政府通过置换、收储、收回、收购等方式对更新单元内的用地进行整合、收储后，通过招拍挂的方式确定实施主体实施。由城区政府（新区管委会）根据审定的城市更新项目实施方案和规划设计要点，结合项目前期调查方案按照公开、公平、公正的原则依法通过公开招投标、邀请招标等方式确定项目实施主体。

公开招标、邀请招标可采取带实施方案的方式，涉及土地出让的内容应按照土地出让方案要求编制，并按程序提交市储委会审议。

村集体经济组织采取自行实施方式进行城中村改造的，按照柳州市城中村改造相关政策实施。

**第三十六条** 项目前期调查。城区政府（新区管委会）委托有资质的单位开展项目前期调查，形成城市更新项目前期调查报告。市自然资源和规划局配合提供项目相关规划资料、项目地块权属登记、地上附着不动产产权等信息。

前期调查报告包括但不限于以下内容：

（一）项目定位。包括项目范围、发展定位、更新目标、功能组成等要素。

（二）项目概况。包括项目基本情况、项目区位、前期业主、改造背景及改造必要性分析等。

（三）项目地块现状调查。包括项目范围内土地及建筑概况、土地权属及使用情况、周边区域现状分析等。

（四）项目成本估算。包括房屋补偿成本、土地补偿成本、保护修缮成本、优化改造成本及其他成本。

（五）项目改造分析。包括项目控制性详细规划指标分析，经济平衡分析等。通过连片区域统筹平衡模式、跨片区组合平衡模式，将城市短板项目与棚户区改造、旧城改造土地熟化、历史建筑保护类等项目打包，以“投融建运”一体化的思路进行项目组合分析，整合低效利用资源。

（六）更新方式分析。组合打包后的项目，可根据项目定位，确定更新方式，要符合国家现行城市更新政策的相关要求，鼓励采取综合更新的方式对大片区域实施更新改造。

（七）项目实施建议。对项目可行性进行初步分析，提出项目实施建议。

城区政府（新区管委会）向市城市更新改办申请以城市更新（保护修缮、优化改造、拆旧建新）等模式实施的项目，提交项目前期调查报告。市城市更新办对申报项目进行审核，提出审核意见。

**第三十七条** 划定项目范围。由城区政府（新区管委会）划定城市更新项目范围，项目范围的划定应符合以下要求：

（一）以城市更新单元为基础，综合考虑自然分界、产权边界、功能布局和交通组织等因素合理确定，不单纯以村集体用地或企业用地权属划定边界。

（二）应在优先考虑保证片区城市基础设施、公共服务设施相对完整的前提下，综合考虑项目区位、人居环境提升、产业转型升级、历史文化传承、居民改造意愿等因素，有针对性地确定项目边界。

（三）项目范围边界涉及规划道路与现状道路不一致且规划道路为未建成区的，原则上以规划道路边界为界，规划道路用地一并纳入项目范围。

（四）基于改善居住环境、产业转型升级、完善城市配套或其他公共利益需要确需实施零星改造的项目，城区政府应就项目范围、配建要求等内容进行专项研究和说明。

**第三十八条** 不涉及跨城区的城市更新项目，由各城区政府（新区管委会）选定具有一定城市更新、房地产开发或工程建设项目管理实力的央企、市属国企、城区属国企（含市、区属国有企业联合体）或社会资本作为项目前期业主。涉及跨城区的项目，由市城市更新办根据相关城区意见，明确项目前期业主，必要时报市城市更新领导小组审定。

鼓励市属、区属国有企业搭建平台，加强与社会资本合作，通过设立基金、委托经营、参股投资等方式，参与城市更新前期工作。

**第三十九条** 编制实施方案。

（一）前期业主根据片区策划方案，结合群众意愿、区域现状、社会稳定风险、资金平衡等方面因素编制项目实施方案。项目实施方案应包括更新方式、供地方式、投融资模式、可行性研究、规划设计（含规划调整）方案、建设运营方案、社会稳定风险评估等内容。

（二）项目资金平衡。项目新建建筑面积需满足回迁和考虑部分其他住宅需求，力求实现项目自身成本和收益基本平衡。

项目因用地、规划条件限制等无法实现资金平衡的，可结合项目实际需求在满足现行相关政策的情况下通过财政补贴、支持市政道路和公建配套设施建设、异地安置、容积率转移（如涉及地块捆绑，应明确异地平衡地块位置、规划建设指标等）等方式实现资金平衡。住宅部分选择货币补偿的，相应面积可置换由项目实施主体销售。

（三）实施方案由前期业主报各城区政府（新区管委会）组织初审后，规划设计（含规划调整）方案提交市规委会审议，项目实施方案提交市城市更新领导小组会议审议。

城中村改造项目按照柳州市城中村改造相关政策流程实施。

**第四十条** 实施方案调整。实施方案如涉及对项目范围、实施方式、供地方案、补偿安置、分期建设、项目成本等重点内容进行调整的，须报原审批机关重新审批。

**第四十一条** 经批准的实施方案用于指导项目实施，是城市更新项目公开招实施主体、供地、办理规划许可、施工许可、招投标及签订实施监管协议的依据。

**第四十二条** 项目实施征收。

（一）征拆补偿方案批复。项目实施主体根据审定的项目实施方案，编制详细的拆迁补偿方案，征询改造区域居民意见，按程序报城区政府（新区管委会）批准后实施。

（二）实施行政征收。城区政府（新区管委会）作为行政征收主体，根据征拆补偿方案按照征收流程开展征收工作。为控制资金成本，一般须确保2-3年之内完成征拆工作，并将符合审定的项目实施方案用地交付给项目实施主体。

（三）签订征拆协议。城区政府（新区管委会）或拆迁行政部门或街道，与项目实施主体签订征拆协议，由属地街道和项目实施主体共同开展征拆工作，项目实施主体提供拆迁资金。

**第四十三条**  项目土地出让。项目实施主体按经审定的项目实施方案分期改造，分批供地。项目地块完成前期土地和房屋征收补偿、场地平整等工作形成“净地”后，实施主体以公开招标、拍卖、挂牌等方式依法依规取得土地使用权，并按有关规定在不超过一年内缴清土地出让金。

**第四十四条** 项目开发建设。项目实施主体按照出让合同要求完成项目回建安置房及公共设施建设，涉及老旧小区改造和历史文化建筑保护的，应同步推进或承担相应资金，推进融资部分开发建设。

**第四十五条** 实施主体退出机制。对于在规定的时限内因拆迁等客观原因确实难以推进的项目，实施主体可向城区政府（新区管委会）申请退出，由城区政府（新区管委会）报市城市更新办同意后，可依法继续公开招标选定其他单位作为新的实施主体，并由新的实施主体对原实施主体投入费用予以合理补偿。或对于在规定的时限内因实施主体资金等问题确实难以推进的项目，城区政府（新区管委会）根据合同条款与实施主体协商一致后，实施主体可向城区政府（新区管委会）申请退出，由城区政府（新区管委会）报市城市更新办同意后，可依法继续公开招标选定其他单位作为新的实施主体

第五章 城市更新项目平衡机制

**第四十六条**  城市更新鼓励策划、设计、运营一体化的运作模式，优化资源配置，充分利用政策支持，实施一片提升一片，力求实现项目自身或城市更新单元、多个城市更新单元盈亏平衡。

（一）城市更新利益平衡。包括就地平衡、异地平衡、当期平衡、动态平衡、综合平衡、政策平衡等多种方式。可通过优化安置房等城市更新项目建设机制和供地模式，统筹实现项目平衡，使政府、社群、企业实现共赢，顺利推进城市更新。

（二）实施分区分类更新。根据城市更新区域的具体情况使用不同的更新政策。可采取包括政府收储、自主改造，政府收储与自主改造相结合等模式。对需要保护、更新受限或者经济不能独立平衡的区域，政府提供一定政策和资金支持。

（三）搭建城市更新项目联动平台。

1．鼓励位置相邻的片区进行连片更新，多元用地与多

元权属主体统筹协调，引入文旅、文创等元素，提升改造后的商业价值、增加经营型物业，引导非盈利与盈利项目打包等，探索难以独立平衡的更新项目实现区域平衡的模式。

1. 适度运用容积率奖励等方式，探索建立连片更新区域开发指标统一转移机制，实现多项目捆绑更新、资金异地平衡等。

3.受特殊控制区等影响的城市更新项目报经市城市更新工作领导小组同意后，可通过全域统筹、联动改造实现异地平衡。

第六章 城市更新项目资金筹措

**第四十七条** 多渠道筹措更新资金，创新融资渠道和方式，注重发挥市场机制的作用，充分调动企业和居民的积极性，动员社会力量广泛参与城市更新改造。

城市更新可多渠道筹集更新资金来源，包括：

（一）市、区财政安排的城市更新改造资金及各级财

政预算中可用于城市更新改造的经费；

（二）国家有关改造的政策性补助资金；

（三）城市更新项目地块的出让金收入；

（四）参与改造的市场主体投入的更新改造资金；

（五）更新改造范围内土地、房屋权属人自筹的更新

（六）其他符合规定的资金。

**第四十八条** 积极申请财政资金。鼓励利用国家政策性资金，争取更多的国家政策性贷款用于更新改造项目。根据国家中央资金支持的方向和重点，灵活策划和包装项目，积极争取中央资金支持，加快发行专项债券，多方筹资金，持续加大财政投入。申请国家的各渠道资金、财政补助、税费减免等，支持盘活存量资产，筹措资金用于城市更新项目。

**第四十九条** 引导社会资本参与。支持城市更新采取市场化方式运作，积极拓展银行信贷、民间资本参与、债券融资、企业自筹、居民个人出资等多渠道社会资本参与。吸引有实力、信誉好的企业及社会力量参与，鼓励社会资本参与城市更新改造和安置房建设，积极引入民间资本，通过直接投资、间接投资、委托代建等多种方式参与更新改造，吸引有实力、信誉好的房地产开发企业和社会力量参与。

**第五十条** 鼓励金融机构积极提供信贷支持。引导市场金融机构根据改造项目的资金筹措、建设方式和还贷来源等具体情况，在以土地使用权和在建工程抵押担保发放贷款的基础上，探索贷款投放和担保新模式，创新信贷金融产品，优先保障符合条件更新改造项目的信贷资金需求。

（一）金融机构结合各自职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，依法合规做好城市更新信贷支持工作，在风险可控、商业可持续前提下，依法合规对实施城市更新的企业和项目提供信贷支持。

（二）鼓励引导金融机构发放政策性贷款，支持金融机构参与城市更新。鼓励金融机构创新城市更新信贷产品设计，简化审批流程及内容，完善信贷工作机制。扩大银行对城市更新企业的授信范围。

（三）积极探索发行政策性城市更新信托基金等金融手段，并探索与税收优惠政策结合的措施，缓解城市更新资金困难。

（四）支持社会资本通过质押项目项下的收益权及其他合法权益的方式，获取金融机构低息贷款。鼓励引导金融机构对于社会资本参与的城市更新项目，给予一定的利息补助并适当延长补助期限。

（五）采用 PPP 等模式，引导社会资本通过直接投资、

间接投资、参股、委托代建等多种方式参与城市更新，投资城市更新项目或周边公共设施建设。

（六）推动政策性担保公司出台专项支持政策，提供针对性优惠担保费率，激发参与城市更新企业的积极性。

（七）申报专项债券等，积极谋划符合专项债发行条件项目，按照发展改革、财政等部门要求积极谋划储备项目。

**第五十一条**  强化城市更新风险防控。财政部门指导梳理债务规模、总量、性质，针对经营过程中可能出现的各种流动性、局部性、系统性债务风险，建立完善防控预案和预警分析体系。严格规范举债、偿债程序，确保合理举债、按需偿债、贷偿有序。涉及居民回迁安置、政策性贷款、债券、公益事业、财政投资、国企投资等城市更新项目，要进一步强化城市更新项目监督管理，严格控制建设管理成本，实行审计全过程监督，保障资金使用安全。

第七章 支持政策

**第五十二条**  土地支持政策

（一）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。列入重点项目的，优先保障土地等要素供应。

（二）市自然资源和规划部门根据《柳州市城市更新“十四五”专项规划》，结合城市更新方式进行地价评估、重新确定土地用途、适当延长土地使用年限等工作。

（三）在城镇低效用地再开发项目供地时，可以项目的土地市场评估价格为基础，综合考虑改造项目实施产生的拆迁安置费用、移交给政府的公益性用地等因素进行地价评估，综合确定出让底价。

（四）城市更新项目涉及土地出让的，依据经批准的土地出让方案办理供地手续。采取招拍挂方式办理供地手续的，可采用带方案招拍挂。有关区政府（管委会）组织相关部门编制《国有建设用地项目履约协议书》，明确项目开发、建设、设计、安置房、保留建筑、运营管理以及违约责任等要求。土地成交后竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并与属地政府签订《国有建设用地项目履约协议书》。

（五）以拆除重建为主的城镇低效用地再开发改造项目，在符合相关规划的前提下，拟改造地块可涉及少量新增建设用地，但新增建设用地面积原则上不得超过拟改造地块总面积的 5%，超过 5%且总面积不超过 20 亩的也可纳入改造范围。涉及边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星存量土地，可以协议出让方式供应给改造主体一并改造开发，但单宗零星用地面积原则上不超过 3 亩，且累计面积不超过改造开发项目总面积的 10%。

（六）更新项目在符合规划且不改变用地主体的条件下，发展国家及本市支持的新产业、新业态的，由市投资主管部门及有关部门提供符合条件的证明文件，可享受按原用途、原权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期以5年为限，5年期满或转让需办理用地手续的，可按新用途、新权利类型，以协议方式办理用地手续。

（七）更新项目采取租赁方式办理用地手续的产业用地，土地租金实行年租制，年租金根据有关地价评审规程核定。租赁期满后，可以续租，租赁合计期限不得超过法律规定的同类用途土地出让最高年期，也可以协议方式办理用地手续。用地性质调整需补缴土地价款的，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。

（八）土地权利人不具备开发建设意愿或能力，符合转让条件的，可转让给新的实施主体进行开发建设。

**第五十三条** 规划支持政策

（一）在符合国土空间规划的前提下，大片区或多地块改造项目中，允许容积率进行不同地块、不同城市更新单元之间整体平衡。提高产业用地利用效率，适度提高产业园区内工业用地容积率指标。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。

（二）鼓励地上地下立体开发建设，科学利用城市地下空间资源。

（三）鼓励老旧厂区转型升级，允许对原有建筑进行内部加层改造、增加连廊、电梯等配套设施。

（四）符合自主改造政策和城市规划的城市更新项目，改变原规划条件的（不能用于商品住宅开发），须采取市场评估补交评估价款差额的方式缴纳土地价款。

**第五十四条**  不动产登记支持政策

（一）城市更新涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可通过房屋征收、协议搬迁、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式依法办理不动产登记。

（二）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，当事人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实。

**第五十五条**  征收安置支持政策

坚持按区平衡原则。拓展安置形式，更新过程中通过自愿参与、民主协商的方式，提供多途径选择，探索多渠道、多方式安置补偿方式，实现居住条件改善、地区品质提升。可以采用等价置换、原地安置、异地安置、放弃房屋采用货币改善等方式进行安置。城市更新项目涉及征收补偿安置且符合住房保障政策的，优先纳入住房保障范围。

**第五十六条**  行政审批支持政策

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。市有关部门积极支持项目实施主体办理项目及各子项目用地、建设、融资等相关手续，保证项目顺利合规推进。对城市更新重点项目，可采取“一事一议”方式，从项目审批、土地供应、用地调整、方案制定、资源配给、财政等方面给予重点支持，更好保障项目落地。

**第五十七条**  税费支持政策

纳入市城市更新计划的项目，符合条件的，可享受行政事业性收费和政府性基金相关减免政策；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，经有关区政府（管委会）确认，属于政府收回房产、土地行为的，按相关税收政策办理。

第八章 附 则

**第五十八条** 本实施细则自印发之日起施行。

**第五十九条**  市有关部门按照本办法制定土地、规划、建设、不动产登记、行政审批、财税等相关配套文件。

**第六十条**  各县城市更新工作可参照本办法执行。