

南阳市城市更新实施办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为进一步推动和规范城市更新活动，优化城市发展空间、改善人居环境、完善城市公共配套服务，系统提升城市建设能级品质，加快南阳市高质量、高品质省域副中心城市建设，根据相关规定和要求，结合实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的城市更新活动适用本办法。

第三条 本办法所称城市更新，是指通过整治提升、改建完善和拆除新建等方式，开展城市空间形态与功能的持续完善和优化调整的活动，主要包括：

(一)以危旧房屋、老旧小区、城中村等为更新对象，提升居住品质的城市更新；

(二)以低效的厂房、仓储、市场、楼宇、产业园区等建(构)筑物、闲置用地为更新对象，盘活低效资源的城市更新；

(三)以老旧街区、历史文化街区、历史建筑、标志性建(构)筑物等为更新对象，提升城市风貌的城市更新；

(四)以市政、智慧城市基础设施和公共服务设施等为更新对象，提升城市功能的城市更新；

(五)以绿色空间、滨水空间、生态廊道等为更新对象，提升生态环境品质的城市更新；

(六)以城市生命线安全工程、灾害防御工程、应急避难工程等为更新目标，提升城市韧性的城市更新；

(七)经市人民政府确定的其他城市更新活动。

第四条 城市更新应坚持“以人为本、民生优先，注重生态、延续文化，统筹规划、用好空间，政府主导、市场运作，试点先行、有序推进”的原则。注重“留改拆”并举，并以保留利用提升为主。

第五条 开展城市更新活动，应当遵循以下要求：

(一)加强历史文化保护传承，保留本市特有的地域环境、文化特色，延续城市、城区、街道的历史肌理、建筑特色风貌；

(二)统筹地上地下空间一体化提升改造，注重协调联动，提高城市空间资源利用效率；

(三)系统完善市政基础设施、公共服务设施，提升城市功能品质；

(四)坚持用地开发强度与交通承载力相匹配，加强城市道路、慢行无障碍设施、公共停车设施、公共交通站点等城市交通系统建设，推进交通改善与城市更新相互促进；

(五)盘活各类低效闲置资源，充分激发存量资源潜能，优化城市产业布局，实现产业结构转型升级；

(六)落实韧性城市建设要求，消除各类安全隐患，提高城市安全水平和防范重大风险能力；

（七）坚持城市绿色发展理念，开展既有建筑节能绿色改造，发挥绿色建筑集约发展效应；

（八）合理优化绿化空间体系，完善城市绿地系统，提升城市生态环境品质；

（九）推广新技术、新材料、新工艺、新设备，推动数字技术创新与集成应用，提升智慧城市建设、管理水平；

（十）统筹各年龄段人群需求，推进老年友好型、青年发展型、儿童友好型城市建设；

（十一）鼓励发挥文化资源、自然资源、交通设施等优势，实施片区综合更新，提升片区资源价值和人居环境；

（十二）国家和省、市规定的其他要求。

第六条 市人民政府统一领导、统筹全市城市更新工作，研究决定城市更新相关重大事项。

县（市、区）人民政府（管委会）负责组织推进本辖区城市更新工作，并对城市更新活动实施监督管理。乡镇人民政府、街道办事处配合有关部门做好城市更新相关工作。

第七条 市住房和城乡建设部门是市城市更新工作主管部门，负责全市城市更新工作的综合协调、监督指导，研究拟订相关政策；县（市、区）人民政府（管委会）应当明确具体部门主管本辖区城市更新工作。

自然资源和规划部门负责编制城市更新专项规划，研究制定与城市更新相关的规划、土地等政策措施。

发展改革、财政、城市管理、园林绿化、文物、文化广电和旅游、生态环境、交通运输、大数据、商务、水利、人防、市场发展、工业和信息化、国有资产监督管理、应急管理、不动产登记等部门和单位，按照各自职责做好城市更新相关工作。

第八条 实施城市更新中应建立健全公众参与机制，依法保障社会公众在城市更新活动中的知情权、参与权、建议权和监督权。

第二章 城市体检

第九条 市、县(市)人民政府应按照住建部及省住建厅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，鼓励开展城市更新专项体检。城市体检结果作为编制城市更新专项规划和城市更新年度计划的依据。

第十条 市城市更新主管部门、各县(市)人民政府应在住建部发布的城市体检指标体系基础上，构建符合自身发展特点、需求的特色体检指标体系，精准查找城市建设和发展中的短板与不足，推动城市结构优化、功能完善和品质提升。

第三章 规划和计划

第十一条 城市更新活动以国民经济和社会发展规划、国土空间规划为引领，结合相关专项规划，以控制性详细规划作为规划许可、改造实施的依据。

第十二条 市自然资源和规划部门组织编制中心城区

城市更新专项规划，报市人民政府批准。各县(市)自然资源和规划部门组织编制各辖区城市更新专项规划，报同级政府批准。

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。

第十三条 建立以城市设计为导向的更新机制，按照国家和省有关要求，加强城市和建筑设计的管理。做好重要城市区域或重要更新单元的城市设计，并纳入详细规划推进实施。

第十四条 各县(市)人民政府应组织编制城市更新年度计划，对年度内拟实施的城市更新项目做出统一安排，由市城市更新主管部门统筹纳入市本级城市更新年度计划。市中心城区城市更新年度计划，由市人民政府审定。

第四章 实施要求

第十五条 实施提升居住品质的城市更新活动，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。

在危旧住房更新中，依据房屋安全鉴定结果，结合国土空间规划和城市设计要求，在充分征询居民意愿的前提下，采取成片改造、加固维修、原址翻建和征收拆除等方式进行

更新。

在老旧小区更新中，以居民自愿为前提，以改善民生为核心，以优化城市公共基础设施、居住环境为目标，实施多渠道融资、社会化参与的新路径。着力解决老旧小区基础设施缺失、设施设备陈旧、功能配套不全、日常管理服务缺失、环境脏乱差等问题，通过加装电梯、建筑安全隐患治理、配套设施完善、适老化改造、老旧管网改造等，科学编制改造规划和方案，系统推进城镇老旧小区改造。探索街区化物业管理模式，研究建立后期管理长效机制，提升老旧小区物业管理水平。

在城中村更新中，以完善功能、改善环境为重点，促进空间结构优化、公共基础服务设施提升。结合建筑质量状况、人居环境情况、群众意愿、历史文化保护等因素，合理确定改造方式。重点实施安全隐患整治、基础设施改善、公共服务功能完善等基础类项目，通过整治提升无法满足城市发展需要的城中村，以及新城区、城郊区城中村可以按照拆除新建方式进行更新。

第十六条 实施盘活低效资源类城市更新活动时，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，充分激发存量资源潜能。

加强旧厂房、旧仓库等更新改造，通过政府收储、自行改造、租赁使用等方式，转变空间功能，因地制宜引入科技

研发、体育健身、养老服务、文化创意、“互联网+”等现代服务产业。

挖掘旧市场价值，补齐设施短板，改善内外环境，完善服务功能，打造便民场所。

实施旧街区改造升级，推动功能转换、产业转型、活力提升，引入新业态、新模式，促进“食购游文娱展”有机融合，打造一批具有地方特色的传统文化街、商业街等精品街区。

对已按照批准的实施方案更新的旧市场、旧厂区、旧仓库等，非遇城市重大项目建设需要，原则上不再进行拆除。确需拆除的，应给予改造实施主体合理补偿。

第十七条 实施城市风貌提升类城市更新活动时，应强化城市风貌塑造管理，以及加强对历史文化街区和历史建筑的保护与活化利用，继承和弘扬优秀历史文化遗产，促进城市建设与社会、文化协调发展。强化对城市地标系统、天际线、色彩、高度、密度的控制，落实建筑高度、重要景观节点、开敞空间、地区特色风貌等管控要求。加强对历史文化街区、历史建筑和代表城市记忆的大树、古树、名木等保护与利用，严格控制大规模拆除、增建、搬迁，坚持应留尽留，推动保留既有建筑活化利用、活态传承，保持老城格局尺度、延续城市特色风貌，保留城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等“基因”，全力保留城市记忆，增强城市吸引力。

城市更新区域内的文物保护工作，应当严格执行文物保护相关法律、法规规定。

第十八条 实施提升城市功能类更新活动时，着力补齐市政基础设施、公共服务设施短板，同时加强对现有设施的更新升级。

在市政基础设施更新中，推进市政公用老旧管网等设施提升，推动城市道路、城市照明、供水、排水、燃气、供热、污水等基础设施智能化改造和地下管线信息在新型智慧城市管理中的应用。

在完善公共服务设施中，注重完善教育、医疗、消防站、养老、社区食堂、菜市场、警务室、消防站等各类便民服务设施短板。因地制宜配套运动、健身活动场所和设施，构建“15分钟社区服务圈”“5分钟便民生活圈”，推动完整社区建设。

在优化城市路网体系中，加强市政道路建设，打通“断头路、卡脖子路”，提高路网密度，加强交通节点堵点治理，畅通城市交通“微循环”，完善城市快速路、主次干道、支路级配合的路网体系。因地制宜建设自行车专用道和绿道，开展人行道净化行动，打造通行有序、绿色出行、功能复合的城市道路。

在智慧城市建设中，充分利用现有资源，按照强化共用、整合通用、开放应用的思路，重点开展城市治理、民生服务、

生态宜居、产业发展等智能化创新应用，逐步打造智慧城市。

第十九条 实施提升生态修复类城市更新活动时，坚持城市绿色发展理念，推动实现“双碳”目标。推进高品质绿色低碳建筑建设、既有建筑节能改造。加强城市废弃物设施建设和协同处理，推进“无废城市”建设。合理优化绿化空间体系，完善绿地结构，推进老旧公园提质改造，新建公园绿地，合理增加道路附属绿地，建设“口袋公园”“袖珍公园”等休闲场地。开展生态廊道系统性、连通性建设，全面提升生态廊道品质。

第二十条 实施提升城市韧性类更新活动时，统筹交通物流、供电、供水、供气、信息通讯等生命线工程建设，加快构建安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制。整合燃气、电力、通信、桥梁、综合管廊等设施的信息系统，在城市运行管理服务平台上搭建城市生命线安全运行监测系统，实现全方位监测、及时预警、精确溯源、实时处置。统筹城市防洪排涝，优化城市防洪排涝通道设置和滞洪蓄洪空间布局，系统推进易淹易涝片区整治。稳步推进“平急两用”公共基础设施建设，提升城市应急避灾能力，统筹城市发展与安全。

第二十一条 实施统筹多类型项目的片区更新中，以挖掘片区发展潜力、提升片区资源价值为目标，发挥属地文化资源、自然资源、上位规划等优势，落实海绵城市、绿色建

筑等设计理念，通过补齐城市公共基础设施短板、完善市政基础设施、优化空间结构、升级产业布局等途径，提升片区资源价值和人居环境。

第五章 实施过程

第二十二条 县（市）区人民政府（管委会）可按程序通过授权、直接委托、公开招标、物业权利人申请等方式确定实施主体，支持国有功能类公司和国有企业主导参与更新改造，实施主体可参与城市更新项目前期策划、实施方案编制等事项。

第二十三条 各县（市）区人民政府（管委会）可根据更新实际需要，赋予实施主体推动达成区域更新意愿、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。

第二十四条 建立城市更新项目库。对具备实施条件的城市更新项目，由县（市）区人民政府（管委会）组织编制策划方案。城市更新策划方案应主要包括项目概况、现状分析、更新目标及主要内容、业态定位、空间规划、更新方式、更新效果对比、投融资模式、财务指标分析、建设时序、风险评估等内容。经县（市）区初审、市级评审通过后，纳入项目库向社会公示、发布。入库项目进行动态管理，根据实际工作开展情况及时补充、调整。

对纳入市城市更新项目库的城市更新项目，不得擅自变更策划方案，涉及更新目标及主要内容、业态定位、空间规划、建设时序等重大变更的，应按程序重新入库。

第二十五条 对列入城市更新项目库的项目，要编制项目实施方案。实施方案主要包括更新背景、更新目标、规划依据、更新方式、规划设计方案、供地方式、财务指标分析、建设时序、运营管理等内容。

第二十六条 实施方案经项目所在县(市)人民政府批准后方可实施并报市城市更新主管部门备案；中心城区城市更新项目实施方案，经市城市更新主管部门组织相关单位审核后，报市人民政府批准后方可实施。

经批准的实施方案出现调整的，应报县(市)人民政府和市城市更新主管部门重新备案，涉及更新目标、更新方式、规划设计方案等重大调整，以及影响公共利益等情况的，应按照程序重新报批。

第六章 更新政策

第二十七条 各级人民政府（管委会）应安排资金对涉及公共利益的城市更新项目予以支持，引导社会资本参与。

鼓励积极利用国家政策性金融机构对城市更新的支持政策筹集资金，鼓励地方申请政府专项资金、发行政府债券、企业债券、开展不动产投资信托基金等筹集资金。做大做强政府融资平台，设立城市更新基金，鼓励将项目区域内的停

车场、公房、广告等经营性资产以及城市更新后形成的相关资产、特许经营或未来收益注入项目实施主体。鼓励土地使用权人、房屋所有权人自筹资金丰富更新资金来源。

第二十八条 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。因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的，可通过政府补助、异地安置、建筑容量异地补偿等方式进行统筹平衡。

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，可按不低于现状水平进行控制。

第二十九条 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)增加电梯、楼梯等辅助性设施；

(二)工业区、低效厂房、产业园区更新改造，在确保安全的基础上，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、物业管理用房、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)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)老旧住宅建筑原址拆除重建的，在不增加套数和满足日照、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。

第三十条 在不改变用地主体的条件下，城市更新项目符合城市更新专项规划、控制性详细规划以及国家、省和本市支持的产业政策，在五年内可以实行按照原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。

过渡期内，可以按照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；过渡期满或者转让时，经县（市区）人民政府评估，符合城市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目标的，可以按照新用途办理国有建设用地使用权处置手续。

第三十一条 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、房票安置和货币化安置。

第三十二条 城市更新项目的消防设计应当符合现行消防技术标准。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，无法满足现行消防技术标准要求的，实施主体应当组织开展专项消防设计，采取相应加强措施确保不低于原建筑物建造时的标准，并组织相关领域专家进行论证。符合开展特殊消防设计情形的，应当按照有关规定开展特殊消防设计专家评审。

第三十三条 各审批部门应提高审批效率，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，实施并联审批，保障项目顺利落地。

第三十四条 创新土地供应方式，采取公开出让、协议出让、长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期、作价出资（入股）等灵活供地方式，鼓励带方案出让。支持原有国

有土地使用权人自行或以转让、入股、联营等方式参与更新改造。

第七章 保障措施

第三十五条 市城市更新主管部门统筹推进全市城市更新工作。加强对城市更新工作的督导考核，将城市更新工作纳入考核体系。各有关部门要根据职责，协调联动，形成工作合力，有效推动本市城市更新工作。各县（市）区政府（管委会）要建立城市更新工作推进机制。

第三十六条 各县（市）区可以选择实力强、素质高、信誉好的第三方专业机构，对城市更新项目包装测算、方案编制等工作进行技术指导。

第三十七条 加大对城市更新工作宣传力度，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，营造全社会关心、关注、支持城市更新的良好氛围。探索多种形式的公众参与，扩大城市更新的公众参与度和社会参与面，确保城市更新持续健康、平稳推进。

第三十八条 各县（市）区人民政府（管委会）应严格按照项目实施方案，加强对城市更新项目实施过程和后期运营的监督管理，确保项目严格按照实施方案确定的更新目标、更新方向建设，推动项目尽快落地见效。

第八章 附 则

第三十九条 本办法自公布之日起实施，实施前已批准

的项目仍按原政策执行。

附件：

中心城区城市更新相关配套政策

一、土地出让金分配及成本核算

(一) 土地出让金计提

更新改造项目土地出让金全额上缴，按照国家、省、市相关规定，扣除上解、计提（南信合高铁基金暂不计提）及组织土地出让等相关费用后，剩余资金全额拨付，用于项目改造范围内征收补偿安置和公共配套设施建设。

土地出让收入的各项计提及标准：

(1) 农业土地开发资金=土地出让面积×47元（土地出让平均纯收益九等地标准）×30%（省级计提）；

(2) 国有土地收益基金=总成交价款×2%（省级计提）；

(3) 保障房资金=总成交价款×3%（省级计提）；

(4) 上解省部分=（总成交价款-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障房资金）×3%（省级计提）；

(5) 教育资金=土地出让收益（总成交价款扣除前四项计提及成本）×10%（市级计提）；

(6) 农田水利建设资金=土地出让收益（总成交价款扣除前四项计提及成本）×10%（其中30%为省级计提）。

(二) 项目成本核算

实行一二级或一二三级联动类城市更新项目，符合安置条件采取货币补偿的建筑面积，计入项目安置用地核算基数，

相应补偿金额计入改造成本。原提供的安置用房选择货币补偿后，相应安置用房由区政府（管委会）以成本价回购或按照该宗地成交价格补缴土地出让金，补缴的土地出让金不予返还。

更新项目满足安置与配套开发用地面积以外的剩余土地，统一收储。

片区开发项目成本的核算，按照“宗地单独核算、片区整体统算”的原则，待片区更新项目土地全部出让完成后，由辖区政府（管委会）统一核算，多退少补。若项目总成本大于土地出让金总金额的，由项目自求平衡；若项目总成本小于土地出让金总金额的，补足差额，净收益部分市区两级政府按比例分成。

二、土地出让金缴纳流程

宗地竞得人签订土地出让合同后，先期缴纳的 20%土地竞买保证金由宗地竞得到税务部门办理缴库手续后，转为土地出让金，扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金和土地出让价款上解省级收入部分后，剩余土地出让金经辖区政府（管委会）申请，由市财政部门在 7 个工作日内返还给辖区政府（管委会），由辖区政府（管委会）拨付实施主体。

宗地竞得人在签订土地出让合同 1 个月内补足该宗地不低于 30%的土地出让金，完成不低于 50%的土地出让金的缴纳，接到税务部门的《土地出让收入入库信息表》后，由市

财政部门将缴纳的 30%土地出让金在扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金和土地出让价款上解省级收入部分后，经辖区政府（管委会）申请，7个工作日内将剩余土地出让金予以返还辖区政府（管委会），由辖区政府（管委会）拨付实施主体。

剩余土地出让金，根据土地出让合同规定，按照上述流程和时间节点，可以在 2 个月内一次或两次缴清本金和利息。分次缴纳的，最后一次缴纳比例应不低于该宗土地出让金的 30%。每次缴纳土地出让金后，扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金和土地出让价款上解省级收入部分后，按上述程序返还给辖区政府（管委会），由辖区政府（管委会）拨付实施主体。待缴纳资金覆盖该宗土地出让金后，依据国家、省市相关规定进行市本级计提，并统一开具相关票据。

三、规划支持

城市更新项目用地性质、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，可以依法依规予以优化调整。

因保护文化遗产、历史风貌、山水格局和优化布局需要，建筑容积率受到限制的，或新增不可移动文物、优秀历史建筑以及需要保留的历史建筑的，可按照规划给予容积率奖励或异地补偿。

为保障居民基本生活需求、补齐城市市政基础设施、公

共服务设施、公共安全设施短板改造项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，对周边不产生负面影响的情况下，新增建筑规模可不受规划容积率指标制约。

为满足安全、环保、无障碍标准等要求，对增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等情形，新增建筑量不计入规划容积率。

对整治提升、拆整结合类更新项目，在保障公共安全的前提下，对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形，依法可按不低于现状水平进行控制。

四、安置用地与配套开发用地供应

城市更新项目配套开发用地可以分宗供应，供应与安置房的开工率、交付率及网签率相结合。安置房开工率达到 50% 后，开始供应配套开发用地，供应率不高于配套开发用地面积的 40%；安置房开工率达到 100% 后，配套开发用地面积最高供应到 60%；安置房交付率达到 50% 后，配套开发用地面积最高供应到 80%；安置房全部交付时，配套开发用地面积最高可供应至 90%，剩余 10% 未供应开发用地原则上应形成单宗地。在安置房网签基本完成后，供应项目最后一宗剩余配套开发用地；也可按照安置房建筑面积，在区政府（管委会）指定专户预存不低于 200 元/平方米的保证金后，供应

最后一宗配套开发用地。

安置房建设符合以下条件视为“已开工”：需挖深基坑的项目，按照工程设计基坑开挖完毕；使用桩基的项目，按照工程设计打入所有基础桩；其他项目，按照工程设计地基施工完成三分之一以上。

对于更新区域用地面积较小（一般不超过 50 亩）不适合分宗供地的，配套开发用地可与安置用地一并供应，但在区政府（管委会）指定专户预存的资金，应不低于安置房建设所需资金及 200 元/平方米保证金。

五、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，不降低原有日照标准、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）报市政府批准后，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，经执法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。

市住房和城乡建设部门牵头组织发展改革、财政、自然资源、园林绿化、公安交通等有关部门和属地街道（乡镇）进行联合审查，各相关部门可根据联合审查意见直接办理相关许可审批手续。取得联合审查意见和相关许可审批手续后，由项目建设代理人申请办理建筑工程施工许可，并纳入工程质量安全监督程序。

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。不动产登记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。增加的服务设施面积可通过移交政府用于冲抵建设成本。

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，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。

六、沿街建筑更新改造

对不符合城市风貌设计要求、破损严重影响景观等既有沿街老旧建筑，由市城市更新领导小组办公室提出更新改造意见，按照属地管理的原则由辖区政府（管委会）落实。

七、老旧小区改造

按照“市级指导协调、区级主导实施”的原则，开展老旧小区改造各项工作。以连片改造为创新点和突破口，与城市片区更新改造相结合实现有机更新，点面结合、试点先行。围绕配套设施完善、管线入地、物业管理、违建拆除、环境整治等，推进完整社区建设。

鼓励社会资本或国有企业等市场化规模化建设运营，通

过投资、设计、建设、运营、管理等要素组合运作，实现老旧小区改造项目全生命周期建管一体化。

老旧小区更新改造实施方案由区政府（管委会）组织编制和实施，实施方案应报经市城市更新主管部门批准。

城市更新区域内保留的老旧小区及老旧建筑应纳入更新区域统一改造，同步实施。

既有老旧小区未建电动自行车充电设施的应及时补建，已建成但不符合消防安全标准要求的要提档升级。充电设施要设置在小区室外露天区域并符合《河南省电动自行车停放充电场所消防安全管理规范》（DB41/T2362-2022）有关消防安全要求。

八、市政道路建设费用

城市更新区域内新建市政道路等基础配套设施涉及的房屋征收、土地征收和报批、工程建设等费用，纳入更新区域改造成本统一核算，道路建设与区域更新同步实施。

新建道路、提升改造道路实施中，应对道路两侧沿街立面同时进行改造，其建设费用纳入工程建设预算。

九、更新项目统筹

已批准的片区更新项目，分期实施的，在满足相应分期区域相关指标和投入与收益平衡等基础上，其他未更新区域市、区可以统筹安排，另行实施。

市中心城区内的城市更新项目，根据需要市城市更新主

管部门组织相关单位对实施方案进行审核并报市人民政府批准后可以实施。对于重大和跨区域的城市更新项目，可由市人民政府统筹组织。

十、适用范围

城市更新项目相关支持政策，适用于宛城区、卧龙区、高新技术产业开发区、城乡一体化示范区的城市更新项目。其他县（市）区可参照执行。