

# 威海市人民政府办公室

## 关于扎实开展城市更新行动深入推进 精致城市建设的实施意见

各区市人民政府，国家级开发区管委，综保区管委，南海新区管委，市政府各部门、单位：

为推进城市更新工作，促进城市高质量发展，加快打造优质均衡发展的精致城市样板，根据国家、省关于城市更新工作部署要求，结合我市实际，经市委、市政府同意，制定本实施意见。

### 一、总体要求

（一）更新重点。聚焦补短板、惠民生、提效能，着力推进社区环境焕新、特色街区打造、蓝绿空间提质、精致空间塑造、交通承载扩容、韧性基建攻坚、智慧城市筑基、低效用地提效等八个方面更新改造。坚持以片区综合更新改造为重点，高标准打造卫城一金线顶等十大重点片区。

（二）主要方式。统筹推进片区综合更新改造，通过“保护传承、优化改造、拆除重建”等方式，完善城市基础设施和公共服务设施，持续改善城市人居环境和风貌品质。

1. 保护传承。对具有历史文化保护价值或者不影响城市整体发展的片区，不破坏传统格局和街巷肌理，不随意拉直拓宽道路，保持老城格局尺度。在符合保护要求前提下，对建筑进行维护修

缮、综合整治和功能优化，完善基础设施和公共服务设施，原则上不再扩建、改建。

2. 优化改造。对基础设施和公共服务设施等级较低或者缺失、无法满足城市发展需求、原有用地性质或者权属需要变更、确需改变建筑使用功能或者土地利用效率较低、不符合集约使用原则的片区，在维持现状建设格局基本不变前提下，采取改建、加建、扩建、局部拆除、改变功能等一种或者多种措施，对片区进行功能完善。

3. 拆除重建。对存在严重安全隐患、物权主体意愿强烈、建筑年久失修、严重影响城市整体发展格局的片区，通过整治提升或者改建完善无法满足城市发展需要的，按照《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）等文件要求，进行拆除重建。

## 二、基本路径

（一）全面开展城市体检。坚持“无体检不项目、无体检不更新”，建立完善技术标准体系，全面开展城市体检，精准查找建设、管理、服务、安全韧性等各方面弱项短板，并将体检结果作为开展城市更新的重要依据。

（二）制定城市更新实施计划。各区（含环翠区、文登区、高区、经区、临港区、南海新区，下同）政府（管委）依据城市体检结果和《威海市城市更新规划》，制定本区域城市更新三年

行动计划，合理划定城市更新片区，确定城市更新目标、范围、项目清单和更新时序，明确资金投入和成本收益测算、运营管理以及保障措施等。

（三）确定项目实施主体。根据更新片区及更新对象产权实际情况，通过多元化方式，依法依规确定有相应能力的更新实施主体。鼓励城市更新实施主体与专业化企业开展合作，充分发挥各方主体优势，加大资源整合力度，鼓励策划、设计、更新、招商、运营一体化，坚持运营管护前置。

（四）编制项目实施方案。实施主体在充分摸底调查的基础上，编制更新项目实施方案，并征求相关权利人或居民意见。方案应明确目标、内容、建设计划、成本收益分析、资金筹措、推进步骤等内容。

（五）组织项目实施。更新项目实施方案由各区相关行业主管部门牵头审查，并经各区政府（管委）同意后实施。市级国有投资平台负责实施的项目或重点区域重要项目，按照有关要求向市政府请示报告后实施。实施主体按照相关法律法规，办理项目基本建设手续并组织建设。

（六）组织项目验收。各区政府（管委）会同相关行业主管部门组织验收，督促实施主体完成相关设施移交、运营管理工作。对市级城市更新重点项目，由市“精致城市”建设工作指挥部办公室全程督导把关。

### 三、政策支持

#### （一）规划政策

1. 在控制性详细规划范围内，对符合规划使用性质正面清单、保障居民基本生活、补齐城市短板的更新项目，可适度调整容积率，在确保结构和消防安全前提下，鼓励地上地下立体开发建设，科学利用城市地下空间资源。

2. 针对部分更新项目存在地块小、分布散、配套不足的现状，可结合实际情况，在符合国土空间规划前提下，经市国土空间规划委员会审议通过后，可对容积率进行适当调整。

3. 对老旧小区内及周边新建、改建、扩建社区服务设施的，在不违反国家有关强制性规范、标准前提下，可适当放宽建筑密度、容积率等技术指标要求。老旧小区可利用地下空间建设公共停车场或立体停车库，老旧小区改造项目建设的地上立体停车库不计算容积率，可在停车库中配置不超过车库建筑面积 20% 的商业经营面积。

#### （二）土地政策

1. 对城市更新片区范围内的边角地、夹心地、插花地等零星未出让国有用地，应当鼓励用于基础设施和公共服务设施建设，可以一并划入更新片区。探索将不能单独开发建设的用地，由市自然资源和规划部门办理相关手续，整体供应给其相邻地块的城市更新实施主体（商品住宅除外）。

2. 在符合区域发展导向和相关规划用地要求前提下，鼓励用地性质的兼容与转换，鼓励公共服务设施合理、复合、集约设置。

3. 在不违反市场公平竞争原则前提下，可在土地供应前，依据国土空间详细规划及土地使用标准核提规划条件，审查建设工程设计方案，按程序将其纳入供地方案，实施“带方案供应”。土地竞得人应严格执行挂牌出让时的条件要求，落实建设时序和运营管理责任，不得擅自变更。

4. 鼓励利用现有工业用地，兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创新创业平台等国家支持的新产业、新业态。在符合各级各类规划的前提下，企业利用存量工业用地及厂房发展国家支持产业、战略性新兴产业的，经批准可在5年内继续按原用途和土地权利类型使用土地。鼓励通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在不改变用途前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

5. 对城市更新中涉及的布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的存量建设用地，可纳入城镇低效用地再开发项目库，按照山东省城镇低效用地再开发相关规定实施。根据城市更新专项规划规定，除应由政府收回的低效用地外，允许原土地使用权人采取自主再开发，或以转让、入股、联营等多种方式开发低效用地。

### （三）资金政策

1. 积极争取中央和省资金支持，鼓励利用中央、省政策性资金，争取更多政策性贷款、地方政府专项债券等，用于更新改造项目。通过直接投资、财政补助、贷款贴息等，对公益性、基础性城市更新项目予以支持。

2. 各区应当保障开展城市更新工作日常经费，加大财政对更新改造资金的支持力度。更新项目新增土地出让收益优先用于平衡城市更新资金缺口。

3. 在保障公共利益前提下，支持社会资本参与城市更新，对可经营、可出售、可出租的更新项目或资产，优先通过市场化方式运作。鼓励国有企业搭建平台，加强与社会资本合作，通过资产证券化（ABS）、股权合作/股权投资+施工总承包模式（投资人+EPC）、融资+施工总承包模式（F+EPC）等多种方式筹集资金。鼓励更新项目或资产产权所属单位或居民出资自主进行更新改造，共享更新收益。对单一地块、项目无法实现资金平衡的，探索跨区域平衡、多项目捆绑平衡、近期远期平衡、建设运营平衡等模式予以合理搭配，统筹更新片区内资源配置和产出效益。

#### **四、组织保障**

（一）加强组织领导。由市“精致城市”建设工作指挥部统筹推进城市更新工作，建立市有关部门、单位协同联动机制，加强政策创新，深化“放管服”改革，支持各区推进城市更新工作。各区政府（管委）要强化责任落实，制定更新计划，建立任务台

账，推动各项任务落实落细。

（二）强化政策支持。各部门要按照各自职能，创新城市更新理念，围绕规划、土地、建设、财政、住房公积金、行政审批、金融、不动产登记等方面，因地制宜制定一批配套政策、技术标准，形成完整的城市更新政策体系。

（三）严格督导评估。各区政府（管委）将城市更新工作列入重要议事日程，市“精致城市”建设工作指挥部办公室定期对城市更新项目进展情况通报，跟踪评估城市更新政策，不断优化城市更新方式和政策机制。

（四）加强宣传引导。加强媒体宣传和政策解读，组织开展城市更新示范项目评选等活动，引导社会各界积极参与城市更

新，不断深化全领域、全环节、全要素精致城市建设，提升城市功能品质和群众获得感、幸福感。

本实施意见自 2023 年 12 月 25 日起施行，有效期至 2028 年 12 月 24 日。荣成市、乳山市城市更新工作可参照执行。

威海市人民政府办公室

2023 年 12 月 25 日

（此件公开发布）