

石家庄市人民政府文件

石政规〔2021〕6号

石家庄市人民政府 关于印发《石家庄市城市更新管理办法》的 通 知

各县（市、区）人民政府，高新区、循环化工园区管委会，市政府有关部门：

《石家庄市城市更新管理办法》已经市政府研究同意，现予以印发，请抓好贯彻落实。

石家庄市人民政府

2021年9月21日

（此件公开发布）

石家庄市城市更新管理办法

第一章 总 则

第一条 为加快建设现代化、国际化美丽省会城市步伐，以提升城市品位、能级和首位度引领城市更新，创新城市发展模式、增强城市永续发展动力，现结合我市实际，制定本办法。

第二条 石家庄市市区（新华区、长安区、桥西区、裕华区）范围内的城市更新，适用本办法。

第三条 本办法所称城市更新，是指对建成区城市空间形态和功能进行整治、改善、优化，从而实现房屋使用、市政设施、公建配套等全面完善，产业结构、环境品质、文化传承等全面提升的建设活动。

第四条 城市更新坚持以下原则：

（一）保护优先、产业优先、生态优先。在挖掘和传承城市文脉的基础上，着力培育特色文态，不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑。依托区域业态本底，科学确定产业定位和发展方向，推动发展新经济、新业态、新场景、新功能。

（二）规划引领，补足短板。科学规划，分区统筹，二环以内做减法，二环以外做乘法。以补短板、惠民生为更新重点，鼓

励腾退出的空间资源优先用于建设公共服务设施、市政基础设施、防灾安全设施、防洪排涝设施、公共绿地、公共活动场地等，完善城市功能。充分发挥群众主体作用，将群众更新愿望强烈的片区优先纳入更新范围，做好城市更新专项规划，以片区为单元推动整体更新，实现城市更新可持续化。

（三）政府引导、市场运作。政府充分发挥规划引领、政策支持、资源配置作用。鼓励国有企（事）业单位与行业领先的专业化企业开展全面合作，坚持高水平策划、市场化招商、专业化设计、企业化运营，兼顾公共利益，找到公共利益和商业利益之间的平衡点。

（四）少拆多改，注重传承。注重历史传承，延续城市历史文脉，推进历史文化遗产融入城市发展，保护城市肌理和特色风貌。采取留改建相结合，以保护传承、优化改造为主，拆旧建新为辅，严格控制大规模拆除，严格控制大规模增建，严格控制大规模搬迁。

（五）试点先行，有序推进。科学制定城市更新计划，统筹安排，稳步推进。加强工作统筹，建立项目库，明确实施时序，量力而行、久久为功。聚焦瓶颈问题，大胆改革创新，积极探索城市更新的新模式、新路径，形成成熟经验逐步推广。

第二章 工作机制

第五条 健全工作组织机构。成立石家庄市城市更新工作领

导小组，市级相关部门为小组成员单位。领导小组负责统筹协调重大问题，审批工作计划和方案，审定政策措施，审核城市更新资金筹措计划。领导小组下设办公室，负责领导小组日常管理工作，组建市城市更新事务中心承担领导小组办公室具体事务。

第六条 各区政府设立专门机构，明确目标责任，依据本办法规定推动城市更新工作；市级相关主管部门依法按职责分工推动城市更新工作。

第三章 专项规划

第七条 市自然资源和规划局牵头，各区政府、市住房和城乡建设局等市直部门配合制定《石家庄市城市更新专项规划》，确定总体规模，明确近中远期目标，制定更新强度、空间管控、生态和文化保护、风貌特色营造、轨道交通场站综合开发、公共设施完善等规划原则和控规指标。

第八条 《石家庄市城市更新专项规划》应履行技术论证、上报请示、专家审议、公示征求意见等程序，经城市更新工作领导小组审核同意后，报市规委会审议，经市政府批准后实施。

第九条 《石家庄市城市更新专项规划》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。

第十条 各区政府依据《石家庄市城市更新专项规划》编制本辖区城市更新年度计划，经市城市更新领导小组办公室审核，

报市城市更新工作领导小组批准后，统一下达并实施。年度计划应当包括具体项目、边界和规模、投资及进度安排等内容。市城市更新领导小组办公室建立年度计划动态管理机制，列入年度计划的城市更新项目，纳入城市更新项目库，实施动态监督管理，享受城市更新相关政策支持。

第四章 组织实施

第十一条 确定实施主体。按有关规定确定城市更新项目实施主体，主要包括市级或区级国有企业及其他符合政策要求的市场主体等。

第十二条 编制实施方案。实施主体应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。方案中应明确更新范围、内容、方式及建筑规模、使用功能、建设计划、土地取得方式、资金筹措方式、运营管理模式等内容。

第十三条 审查决策。更新项目实施方案由区政府进行初审，报城市更新领导小组办公室，领导小组办公室征求各部门意见后报城市更新工作领导小组批准后实施。

第十四条 城市更新可单独或综合采取下列方式推动实施：

（一）保护传承。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，对建筑所在区域的基础设施、公共服务配套设施和环境进行更新完善，但不改变建筑整体风貌、主体结构 and 重要饰面材料，严格控制新建、扩建、改建活动。

（二）优化改造。维持现状建设格局基本不变，通过对建筑进行局部改建、功能置换、修缮翻新，以及对建筑所在区域进行配套设施完善等建设活动，加大老旧小区宜居改造，促进建筑活化利用和人居环境改善提升。

（三）拆旧建新。将原有建筑物进行拆除，按照新的规划和用地条件重新建设。

第五章 支持政策

第十五条 在符合城乡规划、土地利用总体规划的前提下，大片区多地块改造项目中，允许容积率指标在更新片区内相同用地性质地块间整体平衡转移。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。鼓励地上地下立体开发建设，科学利用城市地下空间资源。

第十六条 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，辖区政府商相关部门编制《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。市自然资源和规划主管部门在土地出让方案中将《国有建设用地项目履约协议书》作为附件，并明确土地使用者应在宗地成交后先与区政府签订《国有建设用地项目履约协议书》，再签订《国有建设用地使用权出让合

同》。符合划拨条件的城市更新项目土地，按划拨方式办理供地手续。

第十七条 市自然资源和规划主管部门根据《石家庄市城市更新专项规划》，结合城市更新方式进行地价评估、确定土地用途、土地使用年限等。

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。

第十八条 城市更新项目形成的土地价款，可支配部分统筹用于城市更新。

第十九条 鼓励和引导社会资本通过公开、公平、公正方式参与城市更新项目。

第二十条 政府安排城市更新专项资金，用于支持城市更新工作。根据城市更新项目的实施模式，分别采取资本金注入、投资补助、项目补助、贷款贴息等方式给予支持。

第二十一条 鼓励积极利用国家政策性金融对城市更新的支持政策筹集资金。引导商业金融机构创新服务产品，支持城市更新资金筹措。

第二十二条 城市更新不涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可通过市场租赁方式取得原建筑使用权。

城市更新既不涉及国有土地使用权及房屋所有权变动，也不需要取得原建筑使用权的，经充分征求原建筑权利人意见后依法

实施。

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。

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。各相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，保障项目顺利合法推进。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、资金等方面给予重点支持，更好保障项目落地。

第六章 附 则

第二十四条 市级有关部门按照本办法制定土地、规划、建设、不动产登记、财税等相关配套文件。

各县（市、区）、石家庄高新技术产业开发区、循环化工园区、石家庄经济开发区可参照本办法执行。

第二十五条 本办法自发布之日起施行，有效期5年。

