

# 闽侯县人民政府办公室文件

侯政办〔2021〕64号

---

## 闽侯县人民政府办公室关于印发 闽侯县“城市更新+”实施办法的通知

各乡镇人民政府、甘蔗街道办事处，青口投资区、闽侯经济技术开发区管委会，县直有关部门：

《闽侯县“城市更新+”实施办法》已经县政府研究同意，现予以印发，请认真组织实施。

闽侯县人民政府办公室

2021年6月27日

（此件主动公开）

# 闽侯县“城市更新+”实施办法

## 第一章 总 则

第一条 为规范城市更新活动，传承历史文脉，完善功能结构，改善人居环境，加快建设现代化国际城市，根据《国家发改委关于印发〈2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务〉的通知》（发改规划〔2020〕532号）、《福州市人民政府办公厅关于印发福州市“城市更新+”实施办法的通知》（榕政办〔2021〕28号）以及有关法律、法规和政策，结合闽侯实际，制定本办法。

第二条 本办法所称城市更新，是指对本县乡镇、街道范围内的城市建成区具有以下情形之一的区域，根据城市规划和本办法规定程序，通过修缮、改造、拆除重建等方式，优化城市空间形态和功能，完善市政基础设施和公建配套设施，推动产业可持续性配套发展和历史文化保护传承，从而实现城市肌理的全面保留，产业动能、环境品质和城市竞争力的全面提升的系统性工程：

（一）片区基础设施、公共服务设施亟需完善；

（二）片区环境恶劣或者存在重大安全隐患；

（三）现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合社会经济发展要求，影响片区城市规划实施；

（四）产业发展基础薄弱或产业结构不合理，亟需改造提升；

(五) 经县“城市更新+”工作领导小组审定应当进行城市更新的其他情形。

第三条 城市更新应当遵循规划引领、保护优先、政府引导、市场运作、节约集约、产城融合的原则。

第四条 城市更新应结合地块实际，单独或组合采取下列方式推动实施：

(一) 修缮。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、主体结构和重要饰面材料，不得新建、扩建、改建。

(二) 改造。在保持现状建设格局基本不变的前提下，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。

(三) 拆除重建。通过修缮和改造难以消除本办法第二条第(一)(二)(三)(四)项规定情形的，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。

## 第二章 工作机制

第五条 县政府成立“城市更新+”工作领导小组，县直相关主管部门及各乡镇政府、街道办事处为小组成员单位。领导小组负责统筹协调城市更新工作重大问题。

领导小组下设办公室，办公室主任由县自然资源和规划局主要领导担任，办公室副主任由县土地储备发展中心、财政局等相关部门领导担任。县财政局负责领导小组办公室具体工作。

第六条 各乡镇政府、街道办事处为属地城市更新工作责任主体，县直相关主管部门依据本办法规定的工作职责，与乡镇人民政府、甘蔗街道办事处联动协作，推进城市更新工作。

### 第三章 工作流程

第七条 县自然资源和规划局负责组织编制本县城市更新专项规划，确定本县城市更新总体规模和近中远期目标，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。

专项规划是城市更新单元划定、城市更新单元策划方案编制、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。

专项规划经县“城市更新+”工作领导小组审议通过，并报县政府常务会议审定后实施。

第八条 城市更新单元是城市更新实施的基本单位。一个城市更新项目可以包括一个或多个城市更新单元。

城市更新单元划定应当执行有关技术规范，综合考虑原有城市基础设施和公共服务设施情况、自然环境及产权边界等因素，

保证城市基础设施和公共服务设施相对完整，且符合“十四五”用地空间布局规划，相对成片连片。

第九条 县财政局负责汇总县直相关主管部门、各乡镇人民政府、甘蔗街道办事处申报的城市更新单元，并会同县直相关部门、属地政府，综合区域现状、群众意愿、社会稳定风险等因素，论证各城市更新单元开展城市更新的必要性与可行性，开展资金平衡测算（含预期成本、收益等），对更新单元内的功能、布局、配套等进行整体策划，编制城市更新单元策划方案。单元策划方案实行“一单元一策划”，按年度汇总生成城市更新单元年度实施计划，报县“城市更新+”工作领导小组办公室审定后实施。

第十条 县自然资源和规划局负责将县“城市更新+”工作领导小组审定的年度城市更新单元纳入年度项目策划，并依法定程序开展控规调整等工作，明确用地功能、开发容量及城市基础设施和公共服务设施建设等要求。

第十一条 城市更新单元属地政府负责组织编制城市更新实施方案。一个实施方案可以包括一个或多个城市更新单元。

实施方案应包括以下内容：

（一）各更新单元所在区域的城市发展定位与产业布局、基础设施与公共服务设施的功能完善目标、历史文化资源的保持与保护方案等。

（二）各更新单元的实施背景、项目定位、建设规模、红线范围、更新方式、实现途径、建设方案、设计方案、运营方案、

投资额度、筹资方案等内容。涉及历史文化保护的，还应包括保护方案。

第十二条 城市更新单元实施方案经县自然资源和规划局、县住建局及县土地储备发展中心等相关部门联合审查，报县“城市更新+”工作领导小组办公室审定后组织实施。

第十三条 县“城市更新+”工作领导小组可通过公开招投标、竞争性磋商或指定方式，选择有实力的国有企业作为城市更新单元实施业主。

#### 第四章 其他规定

第十四条 城市更新涉及土地使用权及房屋所有权变动的，可采用协议搬迁、房屋征收、房屋买卖、资产划转、股份合作等合规方式开展。

第十五条 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，探索城市更新进程中政府与居民合理分担机制、政府和社会资金合作建设模式。

第十六条 鼓励县属国有企业积极参与城市更新投资建设，根据城市更新单元总体情况，统筹采取增资或经营性资产注入、融资贴息、税收奖补等方式予以支持。

第十七条 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。

第十八条 强化城市更新风险防控。及时梳理债务规模、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。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。

第十九条 城市更新应坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，着力构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，将建设重点由房地产主导的增量建设逐步转向以提升城市品质为主的存量提质改造。

## 第五章 附则

第二十条 县级相关主管部门按照本办法制定城市更新相关配套文件。

第二十一条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。

第二十二条 今后省、市若更新出台相关文件，则适时修订。

附件：1. 闽侯县进一步推进“城市更新+”的支持措施  
2. 闽侯县“城市更新+”协议搬迁工作规则

3. 闽侯县“城市更新+”工作领导小组
4. 闽侯县落实“城市更新+”任务清单表



---

抄送：县委各部门，县人大、县政协办公室，各人民团体。

---

闽侯县人民政府办公室

2021年6月27日印发

---