

**攀枝花市人民政府办公室
关于印发《攀枝花市城市有机更新
实施办法》的通知**

攀办规〔2025〕3号

各县（区）人民政府、国家钒钛高新区管委会，市级有关部门，
有关单位：

《攀枝花市城市有机更新实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

攀枝花市人民政府办公室

2025年8月30日

攀枝花市城市有机更新实施办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》及《四川省实施城市更新行动方案》等有关要求，牢牢把握市委十一届八次全会提出的“两试引领、五市并进、共富共美”工作体系，进一步完善城市功能、改善人居环境、提升城市品质，根据有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称城市有机更新，是指对我市城市建成区内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活动。

主要包括：既有建筑改造利用、城镇老旧小区整治改造、完整社区建设、老旧街（厂）区和城中村更新改造、完善城市功能、城市基础设施建设改造、修复城市生态系统、保护传承城市历史文化、棚改土地盘活利用以及国家、省和市确定的其他城市有机更新活动。

第三条 城市有机更新应当坚持“以人为本、改善民生，体检先行、规划统筹，底线思维、稳步实施，政府引导、市场运作，

公众参与、持续更新”的原则，单独或综合采取保护传承、优化改造、拆旧建新、增补设施的方式推动实施。

第二章 工作机制

第四条 全市城市有机更新攻坚行动指挥部（以下简称“指挥部”）负责总牵头、总协调、总调度，统筹资源要素、调度重大项目、整合政策资金，定期分析研判全市城市有机更新工作推进情况。指挥部办公室承担指挥部日常工作，负责综合事务协调、重点任务督办。规划设计、棚改土地盘活、重点片区更新、项目推进、政策资金、信访维稳等专项工作组按照职责分工，落实各项工作任务。

第五条 住房城乡建设部门牵头城市有机更新工作，负责城市有机更新活动的组织实施和综合协调，负责房屋和市政基础设施相关城市有机更新项目谋划、储备、申报和建设。

发展改革部门负责城市有机更新项目立项审批工作，指导和配合项目主管部门做好中省预算内、超长期特别国债、地方政府专项债券支持的城市有机更新项目申报等工作。

财政部门负责指导和配合项目主管部门做好城市有机更新项目中省财政资金、超长期特别国债资金、地方政府债券资金争取，财政资金监管等工作。

自然资源和规划部门负责城市有机更新相关的国土空间规

划、土地管理、不动产登记等工作，负责审查城市有机更新专项规划、片区策划方案和城市有机更新项目实施方案。

城管执法部门负责城市有机更新涉及的城市管理行政执法、城市绿化、市容环境卫生整治，以及燃气管网更新项目谋划、储备、申报、建设等工作。

经济和信息化、教育和体育、民政、生态环境、交通运输、水利、商务、文广旅、卫生健康、国资、市场监管、信访、国防动员、林业、政务管理、消防、人行、金融监管等部门和机构，按照各自职责做好城市有机更新相关工作。

各县（区）人民政府、国家钒钛高新区管委会作为辖区城市有机更新工作责任主体，依据本办法履行城市有机更新相关工作职责，统筹推进辖区内城市有机更新工作。

第六条 建立城市有机更新公众参与机制，结合城市体检满意度调查，充分征求利益相关人和社会公众的意见，保障公众在城市有机更新活动中的知情权、参与权、表达权、监督权。

第三章 规划与计划

第七条 坚持一体化推进城市体检和城市有机更新工作，住房城乡建设部门定期组织开展城市体检工作，深入查找影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项，形成城市体检报告，

作为编制城市有机更新专项规划和年度实施计划的重要依据。

第八条 住房城乡建设部门会同自然资源和规划等部门编制或修订城市有机更新专项规划，经同级人民政府批准后实施。城市有机更新专项规划，应当符合国土空间总体规划，并与国土空间详细规划相衔接。

第九条 各县（区）人民政府、国家钒钛高新区管委会根据城市有机更新专项规划，划定城市有机更新重点片区，编制重点片区策划方案，经市人民政府审定后实施。片区策划方案主要包括片区体检、功能业态、更新项目、设计引导、推进步骤等内容。

第十条 指挥部办公室负责建立城市有机更新项目库，并对项目库实行动态管理，每年对项目库开展全面评估，新增、调整或退出符合相关条件的项目，确保项目库与政策导向、资金安排、实施条件动态匹配。

第十一条 指挥部办公室会同有关部门以城市有机更新项目库为基础，编制城市有机更新年度实施计划。纳入年度实施计划的项目，应当包括建设内容和规模、总投资额、年度投资额、资金来源、进度安排等内容，由指挥部办公室报指挥部审定后确定。

第四章 项目实施

第十二条 城市有机更新项目可分别由市、县（区）两级有

关部门、国有企业、物业权利人、社会投资人或者其他符合规定的主体实施。

第十三条 实施主体依据城市有机更新专项规划、片区策划方案、年度实施计划及实际推进需求，编制城市有机更新项目实施方案，由项目主管部门报请同级人民政府批准后组织实施。项目实施方案主要包括基础条件、更新方式、设计方案、资金测算、运营模式、安全保障、社会稳定风险评估等内容。

第十四条 实施城市有机更新项目应当遵守下列要求：

（一）消除既有建筑各类安全隐患，提升抗震、消防安全性能，持续改善建筑功能；

（二）推动既有建筑增设电梯，完善公共服务设施，健全长效服务管理机制；

（三）落实绿色低碳、智能建造要求，发挥绿色建筑集约发展效应，促进建筑垃圾源头减量和资源化利用；

（四）完善城市防洪、防涝等防灾减灾设施，提升城市安全水平和防范重大风险能力；

（五）推进老旧管线改造升级，推动地下管网改造、多功能杆、公共充电桩、物流快递设施等新型集约化基础设施建设；

（六）完善教育、文化、体育、环卫、公共卫生等设施，构建城市一刻钟便民生活圈；

（七）落实无障碍环境建设要求，推进全龄友好型城市建设；

（八）落实节约集约用地要求，加快棚改土地盘活利用；

（九）推动老旧工矿区、老旧街区、传统商业设施等存量空间资源提质增效，优化城市产业布局；

（十）落实历史文化保护要求，延续城市、城区、街区的历史肌理和建筑特色风貌；

（十一）推进城市生态空间修复和环境治理，落实公园城市、卫生城市等建设要求，促进周边自然、文化、体育、卫生的融合发展；

（十二）完善城市信息基础设施，推动数字技术创新与集成运用，推进智慧城市建设；

（十三）落实国家和省、市规定的其他要求。

第十五条 积极探索城市有机更新项目建设工程联审联批程序，在符合法律法规和有关政策规定的前提下，简化审批材料、缩减审批时限、优化审批环节，提高审批效能。

第十六条 指挥部办公室建立城市有机更新项目成效评价体系，开展城市有机更新项目绩效评价和社会满意度调查，检验项目实施成果成效。评价成果作为城市有机更新后续规划制定、政策调整、制度优化、投资决策、资金安排、项目管理的重要参考依据。

第五章 规划政策

第十七条 支持在城市有机更新中对土地用途进行混合设

置，按照土地用途混合设置正负面清单进行管理。对属于《用地混合正负面清单》中鼓励类的混合用途设置的用地，经自然资源和规划部门研究后，可按照限定的用途和比例，在规划条件中设置混合用途。

第十八条 为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，在对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约。

为满足安全、环保、无障碍标准等要求，对于增设必要的楼梯、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，其新增建筑规模可不计入规划容积率；城市有机更新项目中保留的不可移动文物、历史建筑不计入规划容积率和建筑密度。

第十九条 采取净地出让方式实施的更新改造地块，在满足公共配套要求的前提下，支持依法依规开展详细规划调整。对老旧小区微改造、城市公共空间服务功能提升等微更新项目，探索制定建设工程规划许可豁免清单。

第二十条 在保障公共安全的前提下，城市有机更新中对建筑间距、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，可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新。

第六章 土地政策

第二十一条 对城市有机更新项目重新组织国有建设用地使用权出让的，可以重新设定出让年限。为适应产业发展的实际需要，城市有机更新可考虑采用少于法定最高出让年限或租赁年期供应产业用地，并允许根据需要予以续期，包括续期在内的总年限不得超过该用途土地的法定最高出让年限或租赁年期。

第二十二条 原划拨土地使用权人申请办理协议出让，经依法批准，可采用协议出让方式办理出让手续，但《国有建设用地划拨决定书》、法律、法规、行政规定等明确应当收回国有建设用地使用权重新公开出让的除外。以租赁方式取得土地的非商品住宅类更新项目，在租赁期内依法依规完成更新改造的，可在租赁期满后依法以协议出让方式取得土地。

第二十三条 城市有机更新项目中不能单独成宗开发建设、确需整合的毗邻零星土地，按规划要求可与周边用地整合实施，重点用于完善片区公共服务设施，符合《划拨用地目录》的以划拨方式办理供地手续；涉及经营性用途的以招拍挂出让方式办理供地手续。

第二十四条 城市有机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、资产划拨、股份合作等方式依法办理不动产登记。支持按地表、地上、地下

分层设立不动产权并登记发证；对城市有机更新后形成的不动产，兼容多种功能的土地和建筑物，可根据土地和建筑功能分区，对不同的宗地范围、建筑区域或楼层，分区、分层设立不动产权并登记发证。涉及的保留建筑（含棚改保留利用建筑），在土地房屋产权清晰、人员安置补偿到位、房屋结构安全、消防安全、无经济法律纠纷的情况下，可进行临时或长期盘活利用并依法办理不动产登记。

城市有机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建筑使用权。

城市有机更新既不涉及国有土地使用权及房屋所有权变动，也不需要取得建筑使用权的，经充分征求建筑权利人意见后依法实施。

第二十五条 对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类环境及配套设施、公共服务设施，可以不增收土地价款。城市有机更新项目中现有工业用地在符合规划、不改变用途的前提下提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

第七章 财税融资政策

第二十六条 建立以政府投入为引导、社会投入为主体的多元

化筹资体系，整合各级财政资金、超长期特别国债资金、地方政府债券资金、信贷资金、社会资本、居民自筹资金等，形成合力。

第二十七条 支持各县（区）人民政府、国家钒钛高新区管委会对标国家现行支持政策，做好市政管网更新建设、适老化适儿化改造、历史建筑保护、“三旧一村”改造等项目储备、前期论证和申报工作，积极争取中省资金、超长期特别国债和地方政府债券等资金。市级有关部门加强指导、协调和政策培训，指导项目责任单位做好项目包装、对上资金争取和融资等工作。

第二十八条 积极利用国家政策性金融工具筹集城市有机更新资金，鼓励商业金融机构创新服务产品，支持城市有机更新资金筹措。支持城市有机更新实施主体将经营权下的预期收益作为质押，依法合规获取信贷支持。

鼓励企事业单位以捐赠、借用等方式，将其闲置的零星土地或建构筑物纳入城市有机更新项目整合实施。

建立城市有机更新居民合理共担机制、政府和社会资本合作建设模式，引导企业和个人通过公开、公平、公正方式参与城市有机更新项目。

第二十九条 纳入城市有机更新年度实施计划的项目，依法依规落实行政事业性收费和政府性基金减免政策，按规定享受相关财税扶持等政策。鼓励电力、通信企业适当减免入网增容等经营性收费。

第八章 附 则

第三十条 相关部门（单位）、实施主体及其工作人员在城市有机更新管理中有违法违纪行为的，依法追究法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第三十一条 市级相关部门结合城市更新推进需求，在符合国家、省上有关要求的前提下，灵活出台各类配套政策，支持城市更新工作开展。各县（区）人民政府、国家钒钛高新区管委会可依据本办法制定操作细则。

第三十二条 本办法自 2025 年 10 月 1 日起施行，有效期 5 年。本办法施行后，若与国家、省出台的有關城市更新最新规定不一致的，以国家、省最新要求为准。