津滨政发〔2021〕6号

天津市滨海新区人民政府印发关于推进

滨海新区城市更新工作的实施意见

（试行）的通知

各开发区管委会，各委局、各街镇、各单位：

现将《关于推进滨海新区城市更新工作的实施意见（试行）》印发给你们，望遵照执行。

 天津市滨海新区人民政府

2021年3月8日

（此件主动公开）

关于推进滨海新区城市更新工作的实施意见

(试行)

为全面贯彻落实全市“双城”发展战略布局，推进美丽“滨城”建设，加快城市更新，提升城市品位，全力打造生态、智慧、港产城融合的宜居宜业美丽滨海新城，根据《天津滨海新区条例》等规定，结合滨海新区实际，制定本实施意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入落实习近平总书记对天津工作提出的“三个着力”重要要求和一系列重要指示批示精神，认真落实市委、市政府“双城”发展部署，树立经营城市理念，创新发展思路，构建“产业导入+公共设施建设+高品质社区建设”的城市开发新模式，大力实施城市更新行动，优化用地结构，提高土地利用效益,加快补齐“滨城”基础设施和公共服务设施短板，推动城市发展由外延扩张向内涵提升转变，实现城市精明增长和高质量发展，不断提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

二、指导原则

（一）工作范畴

本实施意见所指“城市更新”是指基于城市产业升级、土地节约集约利用、环境改善、设施优化、空间品质提升等原因，对城市建成区成片连片区域进行拆除重建、综合整治或两者兼顾的规划建设活动。

（二）实施范围

将滨海新区范围内（含管辖的开发区飞地）的旧工业园区、旧城区、轨道交通站点周边、海河发展轴线两侧四类区域纳入城市更新范围。

（三）基本原则

**1.政府引导、统筹实施**

坚持区政府全面统筹、政策指导。各开发区和街镇负责管辖范围内城市更新的具体实施工作，协调更新试点片区与周边区域关系，优化生产、生活、生态用地结构，实施项目全程监管。

**2.市场运作、利益共享**

鼓励通过引入市场主体和社会资本，充分发挥市场主体在城市更新项目中土地资源优化配置的关键性作用。平衡市场主体、土地原权利人、政府三方利益，充分调动参与者积极性，实现多方主体共赢。

**3.产业引领、人产城融合**

突出实体经济，落实片区产业定位，增加新型产业空间供给，实现产业转型和有序升级。通过高品质社区打造，促进产业高质量发展，实现职住平衡和产城融合发展。

**4.以人为本、生态优先**

落实以人为本、生态文明的发展理念，激活城市活力，完善公共设施配套，提升城市品质和载体功能。筑牢片区生态基底，坚持生态优先，实现人与自然和谐发展。

**5.试点运行、稳步推进**

按照试点运行、封闭可控的原则，先期选取部分地区为试点,通过项目运作，探索城市更新路径，完善城市更新政策制度体系,逐步扩大政策适用范围。

三、规划审批

（一）规划编制

各开发区、各街镇应在市规划资源局滨海新区分局指导下,按照控规编制标准组织编制城市更新单元规划（含控制性详细规划）。鼓励通过“协商式规划”等规划创新手段，激发社会参与积极性，实现多元主体共同参与和多方共赢。经区政府批复的城市更新单元规划做为城市更新实施的规划依据。一个城市更新单元可包括一个或者多个城市更新项目。

（二）编制标准

1.城市更新单元范围内整体绿地率相比更新前至少提升10%，鼓励通过设置集中公园绿地、口袋公园、立体绿化、城市绿道等方式构建蓝绿交织的绿地系统，建设公园城市。

2.城市更新单元内居住用地生活圈配套标准不得低于《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）要求，城市更新范围内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数1小时。鼓励通过设置邻里中心的方式，提高公共设施服务能级和城市宜居水平。

3.城市更新单元涉及产业用地的，产业用地计容总建筑规模相比更新前至少增加20%，鼓励产业用地在满足环保、城市安全的前提下与其它用地混合使用，实现产城融合发展。

4.城市更新中应当采用绿色、低碳、智能技术，落实海绵城市、低碳城市、智慧城市等建设要求，鼓励提高绿色建筑应用比例。

（三）审核审批

开发区规划资源部门负责组织编制开发区范围内城市更新单元规划，履行公示、专家评审、征求部门意见并经开发区管委会同意后，报送市规划资源局滨海新区分局审核，审核同意后报区政府批准方可实施。

街镇会同市规划资源局滨海新区分局组织编制开发区范围外城市更新单元规划，履行公示、专家评审、征求部门意见后，报区政府批准方可实施。

四、实施主体

（一）城市更新实施主体应编制完整的产业策划方案，并应具备与城市更新项目规模相匹配的产业导入、运营等方面的能力和经验。在满足安全、环保相关要求的前提下，鼓励优先导入高新技术和现代服务业。

（二）由开发区、街镇组织编制城市更新实施主体招标方案，经市规划资源局滨海新区分局审查同意并上报区政府批准后，由市规划资源局滨海新区分局组织开发区、街镇在滨海新区土地交易平台进行公开招标。评标委员会由属地（开发区管委会、街道办事处、镇政府）、土地权利人代表（由属地政府负责选定）、专家以及规划资源、住房建设、产业等更新片区相关主管部门组成，重点对规划方案、产业策划方案、拆迁安置方案、政府收益等内容进行综合比选，确定最优城市更新项目实施主体。

五、土地出让

（一）土地出让方式

城市更新单元规划经区政府批准后，由区政府组织实施城市更新项目范围内房屋征收与补偿工作,实施主体负责具体实施工作。达到供地条件后，对符合划拨条件的,可采取划拨方式供地;涉及经营性土地的，由实施主体作为土地受让方与市规划资源局滨海新区分局签订土地出让合同或补充合同。可将更新项目周边的“边角地”“夹心地”“插花地”等不具备独立开发条件的土地一并纳入供地范围，进行整体开发。

（二）土地价格计收

原工业、仓储等产业用地和公益类设施用地更新为居住、商业等经营性用地的，应按照不少于新土地使用条件下土地评估地价与原土地使用条件下土地评估地价差额的50%补交土地出让金；原工业、仓储等产业用地更新为新型产业用地（M0）的，按照《关于支持新型产业用地高效复合利用暂行办法》有关规定执行；原居住、商业等经营性用地为主进行城市更新的，应按照不少于新土地使用条件下土地评估地价的25%补交土地出让金。由实施主体代建并无偿移交政府部分的土地不计算土地出让金。

（三）税收政策

研究制定城市更新税收支持政策，探索将城市更新项目所发生的土地整理费、土壤污染治理费、基础设施费（开发小区外）等相关费用作为新项目建成销售时对新项目征收土地增值税计算扣除项目及增值税扣减项目。实施主体用建造的本项目房地产安置回迁户的，还迁安置用房按照销售方式处理，按税收相关规定确认收入，并确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。在支付拆迁补偿费用时获取的拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料经确认符合税收相关规定的可作为合法有效凭据。由区税务部门负责推动落实。

六、实施管理

（一）实施要求

1.实施城市更新应经房屋建筑面积占比百分之九十五以上且总人数百分之九十五以上的土地使用权人同意，实施主体与未签约业主经充分协商仍协商不成的，可以向项目所在地的开发区、街镇申请调解。经调解后仍协商不成的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市更新规划的实施，可由区政府组织开发区、街镇依照法律、行政法规对未签约部分房屋实施征收，所发生的费用由实施主体承担。

2.城市更新项目内产业项目、公益性公共服务设施及经营性设施需同期开发，产业项目、公益性公共服务设施竣工验收时间不得晚于经营性项目竣工验收时间。项目实施前，各开发区、街镇负责与实施主体签订更新项目监管协议，具体明确建设内容、建设和销售时序、产业准入、投资强度、运营管理等方面要求。

（二）职责分工

各开发区管委会负责组织管辖范围内城市更新单元规划编制、实施、产业准入、评估、全过程监管等工作;市规划资源局滨海新区分局会同各街镇负责管辖范围内城市更新单元规划编制、实施、评估工作；区产业部门会同各街镇做好产业准入、评估等技术指导和监管工作；区住房建设部门负责对房屋拆迁、建设标准、房屋销售等方面实施技术指导和监管；区公安部门负责社会维稳工作；区教育、卫生、交通、城市管理等部门负责对应代建设施的建设标准、验收、接收和后期运营等工作；区其它部门依职责做好相关监管工作。

（三）容错和奖励机制

为营造“敢闯敢试”的工作氛围，鼓励担当作为，对参与城市更新工作的部门、企业、干部因探索制度创新、经验不足等非个人原因而产生的不良后果予以免责。对在城市更新工作中表现优异、成绩突出或有重大贡献的，给予表扬和奖励。

七、其它要求

（一）本实施意见自发布之日起有效期五年，市规划资源局滨海新区分局负责本实施意见的具体解释工作，本实施意见未约定事项按照现有法律法规执行。

（二）根据工作需要,区有关部门可制定具体实施细则。若政策执行过程中发现问题，区有关部门应及时纠错并提出政策修改建议，经区政府批准后对实施意见进行修订。