天津市滨海新区人民政府办公室关于转发

市规划资源局滨海新区分局等十一部门

《天津市滨海新区城市更新

实施细则》的通知

各开发区管委会，各委办局、各街镇、各单位：

市规划资源局滨海新区分局、区发展改革委、区教体局、区住房建设委、区税务局、区卫生健康委、区商务和投促局、区交通运输局、区水务局、区工业和信息化局、区政务服务办《天津市滨海新区城市更新实施细则》已经区人民政府同意，现转发给你们，请遵照执行。

天津市滨海新区人民政府办公室

2024年10月25日

（此件主动公开）

天津市滨海新区城市更新实施细则

市规划资源局滨海新区分局 区发展改革委 区教体局

区住房建设委 区税务局 区卫生健康委 区商务和投促局

区交通运输局 区水务局 区工业和信息化局 区政务服务办

第一章 总则

第一条 为贯彻落实党的二十大关于“实施城市更新行动”及天津市委市政府关于实施高质量发展“十项行动”和“三新”“三量”有关要求，依据《天津滨海新区条例》《天津市滨海新区人民代表大会常务委员会关于探索推进实施城市更新行动的决定》，规范本区[城市更新](https://baike.baidu.com/item/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%9B%B4%E6%96%B0/10235138%22%20%5Ct%20%22_blank)活动，结合新区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称城市更新，主要针对以下情景：

（一）优化工业用地结构，增加创新型产业空间，提升产业用地效能，加强城市生活和服务功能改造植入；

（二）加强基础设施和公共设施建设，增加就业岗位，提高城市服务水平和核心功能；

（三）提升整体居住品质，改善城市人居环境；

（四）实现农村城镇化，解决城中村民生短板和安全隐患问题，推动产业转型，提升人民生活水平；

（五）解决历史遗留问题，明晰土地权属，推动土地产权重构；

（六）推动轨道交通站点周边区域TOD综合开发，提升城市活力与轨道服务效能；

（七）推进海河沿线景观改造、产业升级和城市提质，塑造城市形象品牌；

（八）区人民政府认定的其他需要进行城市更新活动的情形。

第三条 本实施细则适用于在滨海新区范围内（含管辖的开发区飞地）的旧工业园区、旧城区、农村城镇化区域、轨道交通站点周边、海河发展轴线两侧等区域开展的城市更新活动。

第四条 坚持先评估后建设，建立评估制度，对拟实施城市更新的区域开展调查评估，做到“无评估，不更新”，严守资源安全底线，整体谋划，系统安排，科学稳妥实施城市更新行动。

坚持经营城市理念，优先保障公共利益，在实施过程中遵循政府引导、统筹实施，市场运作、利益共享，产业引领、人产城融合，探索可持续更新模式，引领城市高质量发展。

坚持“留改拆”并举，以保留利用提升为主，防止大拆大建，坚持民生保障、公益优先、补齐短板、保障安全，注重提升功能，增强城市活力。

坚持保护历史文化遗产，传承历史文化记忆，注重历史文化资源的保护与活化利用，让历史文化资源在有效利用中实现永续传承。

坚持系统观念，以实现多级联动为导向，实施拆除重建、老旧小区改造、综合整治多种更新方式联动，实施人口导入、高品质社区建设、城市运维等多种方式联动，实施规划、土地、财税等多领域政策创新和部门统筹联动。

第五条 城市更新项目应当结合具体项目条件，按照拆除重建、综合整治或者两者兼顾的方式推进实施工作。

拆除重建类城市更新是指需要拆除全部或者大部分原有建筑物的更新类型。

综合整治类城市更新是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，采取修缮、加建、改建、扩建、局部拆建或者改变功能等一种或者多种措施，在城市开发边界内进行重新完善的活动。

第六条 区人民政府负责统筹全区城市更新工作，研究决定城市更新工作涉及的重大事项，负责审定城市更新相关政策，对城市更新编制计划、项目立项等重大内容进行审查。

第七条 各属地开发区管委会或者街镇负责组织管辖范围内的城市更新项目实施方案编制，负责管辖范围内城市更新项目实施、产业准入、评估、全过程监管等工作。

区规划资源部门从规划引领方面牵头做好城市更新相关工作，重点侧重城市更新项目前期谋划、规划管理和土地出让工作，牵头制定相关规范和标准；区住房建设部门负责城市更新项目组织实施层面各项工作，具体组织属地开发区管委会或者街镇做好年度实施计划编制、固定资产投资、海绵城市、低碳、绿建、完整社区、城市体检等方面工作，并对国有土地上房屋拆迁、建设标准、房屋销售等方面实施指导和监督；区发改部门会同区农业、工信、商业等各行业管理部门负责产业准入、评估和监管，协助做好城市更新项目实施方案审核；区财政部门配合项目主管单位负责审核城市更新项目政府投资的基础设施配套资金平衡方案，并做好项目资金的拨付和监管工作；区交通运输部门负责审定城市更新项目的交通规划方案；区公安部门会同属地开发区管委会或者街镇负责社会维稳工作；区教育、卫生、交通运输、城市管理等部门负责制定配套设施的建设标准及建成后验收、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。

第八条 区规划资源部门依据国土空间总体规划与滨海新区国民经济和社会发展规划，组织编制全区[城市更新](https://baike.baidu.com/item/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%9B%B4%E6%96%B0/10235138%22%20%5Ct%20%22_blank)专项规划，明确全区城市更新的重点区域及其更新方向、目标、时序、总体规模和更新策略。

专项规划经区人民政府批准后实施，作为全区城市更新单元划定、城市更新项目立项入库、城市更新实施方案编制和控制性详细规划编制的依据。

第九条 城市更新项目一般按照下列程序实施，法律、行政法规另有规定的从其规定：

（一）城市更新项目立项及入库；

（二）城市更新实施主体确认；

（三）国有建设用地使用权出让；

（四）开发建设；

（五）验收移交；

（六）后期监管。

第二章 城市更新项目申报及入库

第十条 综合整治类城市更新主要包括下列内容：

（一）修缮建筑物外观，提升内部功能品质；

（二）加建电梯、连廊、楼梯和遮蔽通道等建筑通用空间；

（三）完善道路交通、给排水、供电、燃气、消防、安防、垃圾分类、通信等公共服务设施；

（四）增设或者改造养老、文化、教育、卫生、托育、体育、快递、停车场、充电、社会治安等各类社区服务设施；

（五）保护、活化利用不可移动文物或者历史风貌区、历史建筑；

（六）改变建筑物功能；

（七）其他加建、改建、扩建或者局部拆建行为。

第十一条 申请将老旧住宅纳入拆除重建类城市更新单元的，建筑物建成年限原则上应在二十年以上，并不超过五十年；申请将旧工业厂房、旧商业建筑纳入拆除重建类城市更新单元的，建筑物建成年限原则上应在十五年以上，并不超过五十年。同时，上述建筑物应满足下列条件之一：

（一）需要根据规划建设重大城市基础设施和公共服务设施或者因规划发生变化需要进行拆除重建的；

（二）经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑，或者存在严重安全隐患危及业主、物业使用人以及公共安全，只能通过拆除重建方式解决的；

（三）使用功能不齐全、配套设施不完善，经评估后需要拆除重建的。

旧住宅区建成年限未满二十年，旧工业区、旧商业区建成年限未满十五年，但因社会公共利益需要，且存在土地利用低效、鉴定为危房或者存在重大安全隐患三种情形之一的，经综合论证并报请区人民政府同意后，可纳入拆除重建类城市更新项目。

第十二条 各属地开发区管委会或者街镇申请纳入拆除重建类城市更新项目的，拆除范围内权利主体更新意愿应当符合下列要求：

（一）用地为单一地块的，应当经全体共同共有人或者产权份额四分之三以上的按份共有人同意；建筑物区分所有权的，应当经房屋专有部分建筑面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的权利主体同意。

（二）用地包含两个或者两个以上地块的，每一地块权利主体更新意愿应当符合前项规定，且物业权利人同意更新的面积不少于总用地面积的百分之八十。

（三）用地属农村集体土地的，应当有本村过半数的村民或者本村三分之二以上的户的代表参加村民会议，并经到会人员的过半数通过。

（四）用地内存在用途拟变更为住宅、公共管理与公共服务用地的建设用地或有色金属冶炼、石油开采、石油加工、化工、焦化、电镀、制革、制药、农药等可能造成土壤污染的行业企业以及污水处理厂、垃圾填埋场、危险废物处置场、工业集聚区等关停搬迁的，由土壤污染责任人或土地使用权人进行土壤污染状况调查，报区生态环境部门，并经区生态环境部门会同区规划资源部门组织评审通过。

申请将旧住宅区纳入拆除重建类城市更新项目范围的，启动更新意愿调查之日起十二个月内未达到前款物业权利人更新意愿要求的，原则上三年内不得纳入拆除重建类城市更新项目范围。

为满足公共利益的需要，可将总面积不超过项目拆除范围用地面积的20%的边角地、夹心地、插花地等一并纳入城市更新项目统筹实施。

第十三条 属地开发区管委会或者街镇依据区城市更新专项规划初步划定城市更新项目实施范围，组织核查范围内的土地及建筑物权属信息、土壤污染状况，开展城市更新初步土地使用权人意愿调查、更新意愿征集、城市体检评估、历史文化资源调查、民生短板调查、古树名木调查、场地调查等相关工作。

第十四条 属地开发区管委会或者街镇组织编制项目实施方案，充分论证新增项目入库的必要性和可行性。项目实施方案主要内容如下：

（一）规划策划方案。包括项目背景、编制依据、项目概况、必要性分析、更新方案、拟补充完善的公益性设施、经营性开发建设规模、市政设施规模、交通影响分析、人防工程建设要求、明确土地成本费用构成，明确出让金土地整理成本及地块现状平衡政策等内容等；拆除重建类城市更新项目要求整体绿地率相比更新前至少提升10%，鼓励通过规划策划设置集中公园绿地、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；统筹考虑城市更新项目人防工程建设要求，构建布局合理、功能配套、互连互通的防护工程体系；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；涉及控规调整的，同步开展控规调整必要性论证相关内容。

（二）产业策划方案。包括产业发展定位、产业功能区、产业提升情况、税收、就业要求等；拆除重建类城市更新项目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；涉及新建住宅的，原则上就业岗位与住宅套数比不小于2:1。

（三）更新安置补偿方案。包括更新补偿进展、进度安排、补偿安置资金监管、工作分工安排等。

（四）资金平衡报告。包括投资估算与资金筹措、财务分析、收益分析等。

（五）实施路径。包括项目实施进度安排、运作方式、社会资本选择方案等。

（六）项目风险与社会效益分析。包括风险因素识别、主要风险及防范措施、社会效益分析等。

（七）招标条件。包括招标范围、投标人资格要求、项目要求、实施进度、产业运营监管等内容。

第十五条 城市更新项目实施方案经专家评审、合法性审查等程序后，由区规划资源部门会同属地开发区管委会或者街镇、区住房建设部门组织相关部门召开项目实施方案和招标方案会审会，通过后报请区土地管理委员会审议，待会议通过后由属地开发区管委会或者街镇以书面形式报请区人民政府后启动项目公开招标工作。

第三章 城市更新项目实施主体确认

第十六条 滨海新区城市更新项目原则上应通过公开招标的方式选定实施主体。

区规划资源部门联合属地开发区管委会或者街镇在天津市公共资源交易平台进行公开招标，按照“公开、公平、公正、择优”的原则，采用综合评分法确定中标单位。招标公告、中标候选人公示、中标结果公示、中标公告均在天津市公共资源交易平台发布。

第十七条 城市更新项目实施主体招标方案由属地开发区管委会或者街镇组织编制，招标方案可以与城市更新项目实施方案一同报批，或者在城市更新项目实施方案之后单独报批。招标方案单独报批的，由区规划资源部门会同属地开发区管委会或者街镇、区住房建设部门组织有关部门进行联合审核，经区人民政府批复同意后开展公开招标程序。

第十八条 实施主体招标方案主要包括项目概况、项目现状及招标要求等，其中招标要求主要明确投标人报名资格要求及招标要点，招标要点包括：土地出让金、项目保证金、产业导入要求、开发强度、配套要求、税收和就业要求、城市更新补偿要求、预交金要求、地价款支付要求、固定投资、项目监管机制、绩效考核标准及方法、项目开发时间要求、居住、商业等各项经营性用地和建筑规模等指标。

属地开发区管委会或者街镇可将城市更新项目前期费用作为城市更新项目成本纳入实施主体招标方案，由中标实施主体承担。

第十九条 城市更新项目配套的城市基础设施和公共服务设施要求实施主体无偿配建的，招标方案中应明确相关配建要求，需委托实施主体代为建设城市基础设施和公共服务设施项目的，招标方案中应明确相关代建要求（含项目立项主体、代建内容等）并附相关职能部门确定的代建合同或者建设监管协议。

第二十条 城市更新实施主体公开招标应当履行以下程序：

（一）编制招标文件，主要包括招标公告、招标项目要求、投标须知（主要包括招标文件说明、投标文件编制、投标文件递交、开标及评标流程、评审标准、评标办法、政策要求等）、拟用合同条款、投标文件拟用格式等；

（二）发布招标公告，公告期不少于5日。招标人应当确保投标人编制投标文件所需要的合理时间；自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，最短不得少于20日；

（三）组成评标委员会，成员由招标人、专家以及规划资源、住房建设、产业等招标项目相关主管部门代表组成；招标人评委由招标人自行确定（如招标人为联合体，联合体内每家单位均可派出评委），相关主管部门评委由各部门自行确定；

（四）开标与评标；

（五）中标候选人公示，根据评标委员会评审结果提供的中标候选人名单，发布中标候选人公示，公示期不少于3个工作日；

（六）中标结果报招标人确认；

（七）发布中标公示，根据招标人对招标结果的确认意见，发布中标结果公示，公示期不少于3个工作日；

投标报名社会资本数量宜为三家及以上单位，招标公告期满，投标单位不足三家的，可转为谈判方式。

第二十一条 中标结果公示期内对公示结果有异议的组织或者个人，可以按照招标文件确定的异议反馈渠道进行反馈，区规划资源部门组织相关部门按照招标文件以及招标投标相关规定对异议情况进行核实处理。

第二十二条 实施主体确认后，属地开发区管委会或者街镇应及时书面函告各有关部门和不动产登记机构。

第二十三条 实施主体确认后，由属地开发区管委会或者街镇与城市更新实施主体签订项目开发协议，明确以下内容：

（一）实施主体按照招标方案要求应履行的城市基础设施和公共服务设施代建或者无偿配建义务；

（二）实施主体应当完成搬迁，并按照搬迁补偿协议履行货币补偿、提供回迁房和过渡安置等义务；

（三）更新项目实施进度及完成时限；

（四）设立资金监管账户或者其他监管措施；

（五）涉及产业发展项目的，实施主体还应当与产业主管部门签订产业发展监管协议，明确监管要求；

（六）违约责任；

（七）退出机制；

（八）双方约定的其他事项。

第二十四条 实施主体招标阶段，投标人投标前应缴纳土地出让金政府收益部分的6%作为投标保证金，中标后该保证金转为土地出让预交金，未中标予以退还。

项目开发协议签订后30天内，实施主体须缴纳土地出让金政府收益部分的30%（含投标保证金）作为土地出让预交金，土地出让预交金在签订土地出让合同时分批次分比例从土地出让金（政府收益部分）中扣除。土地出让预交金可以现金或保函方式缴纳。

属地开发区管委会或者街镇与中标实施主体需在城市更新项目开发协议中明确土地出让预交金退还及不予退还的情形，并对双方的履约责任进行明确。

土地出让预交金应缴纳至区土地发展中心城市更新专项资金账户，由区规划资源、属地开发区管委会或者街镇、区土地发展中心等部门实施共同监管，专款专用，原则上不得外借或者挪用（区人民政府批准同意的情形除外）。

第四章 国有建设用地使用权出让

第二十五条 属地开发区管委会或者街镇组织城市更新项目实施主体与权利主体按照平等、自愿的原则签订搬迁补偿协议。实施主体应做好已签订的搬迁补偿协议的档案整理工作，并于搬迁补偿协议生效之日起10日内向项目所在属地开发区管委会或者街镇申请备案。

第二十六条 已签订搬迁补偿协议的权利主体的人数占总人数的比例或者建筑面积占总建筑面积的比例达到85%的，实施主体与属地开发区管委会或者街镇应当建立关于项目基本情况的双向沟通机制。实施主体应当及时向属地开发区管委会或者街镇报告项目进展，属地开发区管委会或者街镇应当及时追踪项目进展。

第二十七条 已签订搬迁补偿协议的权利主体的人数和建筑面积占权利主体总人数及总建筑面积的比例均达到95%的，实施主体与未签约业主经充分协商仍协商不成的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市更新规划的实施，可由区人民政府组织属地开发区管委会或者街镇依照法律、行政法规对国有土地上未签约部分房屋启动房屋征收程序，所发生的费用由实施主体承担。

第二十八条 城市更新项目范围内涉及农村集体土地（建设用地、农用地、未利用地）征收转用及国有农用地、未利用地转用的，由区土地发展中心作为农用地转用土地征收的申报主体，实施主体负责具体工作。

第二十九条 属地开发区管委会或者街镇组织实施主体对建筑物进行拆除和土地整理。

第三十条 城市更新补偿协议签订后，属地开发区管委会或者街镇向区规划资源部门提出收回土地申请，区规划资源部门上报区人民政府批准后，下达收回土地决定。被搬迁人依据土地收回决定向区税务部门申请，按照税法相关规定向实施主体开具免税票据后，实施主体根据城市更新补偿协议进行补偿。

实施主体完成建筑物拆除后，应当及时向属地开发区管委会或者街镇申请就建筑物拆除情况进行确认，并按照《不动产登记操作规范（试行)》《天津市不动产登记规范》相关要求，办理不动产权属注销登记。

第三十一条 各开发区规划资源部门、区土地发展中心分别负责制定土地协议出让方案，经区规划资源部门审核后报区人民政府批准。

第三十二条 区规划资源部门依据区人民政府批复的土地协议出让方案，以协议出让的方式与城市更新项目实施主体签订土地出让合同后，区土地发展中心与实施主体签订《土地整理成本拨付协议》。实施主体按照区土地发展中心推送至区税务部门的土地出让合同、缴费金额、缴费期限等费源信息，通过区税务部门办税服务大厅或电子税务局申报缴纳土地出让金后，实施主体可向区税务部门申请开具或者通过电子税务局自行开具《中央非税收入统一票据》。

第三十三条 以城市更新后每宗可出让地块为单位，除特殊情形外，按照以下原则确定土地出让金及政府收益比例：

（一）老城区改造、示范镇建设等混合用地更新为居住、商业和新型产业等经营性用地的，按照招标时点新规划用途评估楼面地价收取土地出让金，其中政府收益为土地出让金的25%。

（二）原工业、仓储等产业和公益类设施用地更新为商服、住宅、新型产业等经营性用地的，按照招标时点新规划用途评估楼面地价收取土地出让金，其中政府收益为土地出让金的50%。

（三）工业、仓储等产业和公益类设施用地更新后土地使用条件不变的，不收土地出让金；更新后用途不变但延长土地使用年限的，按照有关规定执行。

（四）在控规编制阶段住宅、商业、新型产业等经营性建筑规模原则上不允许突破招标文件中约定的规模。若确需突破，应在控规修改方案中充分论证其必要性，且新增住宅、商业、新型产业等经营性建筑规模不得超过招标文件约定的经营性建筑总规模的5%。

（五）若新增住宅建筑规模与新增非住宅类（商业、新型产业等）经营性建筑规模之比不大于招标文件中对应比例，则按照滨海新区城市更新地价计收方式补交土地出让金，若新增住宅建筑规模与新增非住宅类（商业、新型产业等）经营性建筑规模之比大于招标文件中对应比例，按照土地出让合同签订时点的评估楼面地价乘以新增建筑面积补交土地出让金；针对工改工项目，在控规编制阶段，新增新型产业用地总建筑规模不得超过招标文件中新型产业用地建筑规模的5%，超过的部分按照土地出让合同签订时点的评估楼面地价乘以新增建筑面积补交土地出让金。

（六）特殊情形的需报请人民政府审议，经综合论证后按照区人民政府批准的比例执行。

第三十四条 对于工改工类城市更新项目，开发区范围内土地受让方需与开发区管委会签订产业发展监管协议，区本级范围内土地受让方需与街镇签订产业发展监管协议。产业发展监管协议需明确产业准入条件、投产时间、投资强度、税收要求、就业人口指标要求、绿色建筑和装配式建筑要求、海绵城市要求、新基建要求、产出效率、节能环保、股权变更约束、退出机制、违约责任等相关内容，作为产业发展监管的依据。

第三十五条 城市更新后有运营或者服务要求的更新项目，土地受让方需与属地开发区管委会或者街镇签订运营监管协议，明确项目概况、运营或者服务内容、要求、期限、费用及其支付方式、履约保函要求、监管措施和考核标准、惩处措施等相关内容，作为运营或者服务监管的依据。

第三十六条 区土地发展中心按程序及时向区规划资源和区财政部门提出拨付土地整理成本申请并附所需必要文件，区财政部门依据有关规定审核无误后，按照滨海新区土地整理成本拨付程序拨付资金。区土地发展中心按规定计提相关费用后，依据成本拨付协议拨付实施主体。

第三十七条 综合整治类城市更新项目涉及加建、改建、扩建、局部拆建等活动的，可参照本细则第九条规定的程序实施。相关立项、规划制定、实施主体确认、原有建筑物拆除和不动产权属注销登记、国有建设用地使用权出让等环节参照拆除重建类城市更新相关规定执行。

第五章 实施保障和监督

第三十八条 探索城市更新总师服务制度，通过公开方式遴选高水平总师服务团队，作为城市更新项目前期研究技术服务团队，参与城市更新项目的实施方案、招标方案、经济测算方案等内容的编制、技术咨询论证等工作。

第三十九条 实施综合整治类城市更新不得影响原有建筑物主体结构安全和消防安全，原则上不得改变土地规划用途。涉及加建、改建、扩建、局部拆建的，所在区域应当未被划入拆除重建类城市更新项目。

第四十条 城市更新项目应针对回迁房建设设立专项监管资金，由实施主体、银行及属地开发区管委会或者街镇共同监管。

第四十一条 针对城市更新项目实施过程中所发生的取得土地使用权所支付的金额、土地征用及拆迁补偿费及前期工程费等成本费用，在计算土地增值税时，按照相关规定予以扣除。

第四十二条 实施主体需按照招标文件要求，负责项目投资、建筑物拆除、开发建设、配套服务、产业导入、运营维护等全生命周期管理工作，做好各项城市综合运营服务。

第四十三条 城市更新项目内产业项目，社区公益性设施、公用设施、道路与交通设施等公益属性设施原则上应与经营性设施开发建设同步开展、同步建设、同步投入使用。

第四十四条 由实施主体代建或者无偿配建的市政基础设施和公共服务设施，以及由实施主体负责实施的老旧小区改造，由属地开发区管委会或者街镇会同相关职能部门进行监督，并负责验收、成本审查和移交等相关工作。

第四十五条 城市更新项目中需移交给政府的社区配套和公共服务用房，在确定社区配套和公共服务用房的设计位置和面积后，实施主体需与相关职能部门签订社区配套和公共服务用房移交意向协议书，待上述建筑竣工备案后签订移交协议。

第四十六条 实施主体在城市更新中承担文物、历史风貌区、历史建筑、具有保护价值的老建筑、具有历史价值的公园等既有建筑或者特色风貌的保护、修缮和活化利用，或者符合按规划配建城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房以及增加城市公共空间等情形的，可以参照相关规定给予容积率转移或者奖励。

第四十七条 城市更新项目向区住房建设部门申请商品房预（销）售前，属地开发区管委会或者街镇应当核实项目搬迁补偿协议和项目开发协议的执行情况，根据协议履行情况出具相关意见。

第四十八条 搬迁补偿协议确定用于回迁安置的房屋不得用于预（销）售，应按照搬迁补偿协议约定办理转移登记。

第四十九条 各相关部门牵头制定并审批通过的专项规划，由相应牵头部门对规划要求的落实情况实施监督。

第五十条 拆除重建类城市更新项目实施完成后，属地开发区管委会对本辖区项目的产业准入进行监管，属地街镇会同相应产业主管部门对区本级项目的产业准入进行监管，保证城市更新实施方案确定的产业导向落实到位。

与实施主体签订运营监管协议的相关主管部门应当对协议的实施情况进行监管，保证实施主体按约定履行配套服务、运营维护等义务。

第五十一条 属地开发区管委会或者街镇对城市更新项目实行动态监管，建立项目实施的倒逼机制和常态化的项目库清理机制，对符合清理条件的项目采取调出措施。

实施主体未按《中标通知书》约定日期签订开发协议的，或者签订开发协议后未按期缴纳土地出让预交金，经属地开发区管委会或者街镇催缴后仍不能缴纳的，属地开发区管委会或者街镇有权解除城市更新项目开发协议，已缴纳的保证金或者土地出让预交金不予退还。自发布更新补偿公告之日起两年内签订搬迁补偿协议的权利主体的人数和建筑面积占权利主体总人数及总建筑面积的比例未达到95%的，实施主体与属地开发区管委会或者街镇协商一致后，可按照协商一致的退出方案启动城市更新项目退出机制，但退出方案须符合相关法律法规及规范性文件要求。实施主体未按照相关约定引进产业等资源或者引进的相关资源产出效益指标等不符合约定、擅自单方停止协议，且经相关政府监管部门书面通知，在规定时间内仍不整改或者整改未达要求的，属地开发区管委会或者街镇有权解除城市更新项目开发协议，实施主体将按有关程序停止并退出城市更新项目工作，土地出让预交金不予退还。实施主体因自身原因导致解除城市更新开发协议的，实施主体应按照有关要求向属地开发区管委会或者街镇支付违约金，如果终止时已签订土地出让合同，还须按土地出让合同违约条款处置。由于政府原因或者不可抗力等原因导致城市更新工作无法进行的，退还已缴纳土地出让预交金。

第五十二条 城市更新单元内存在用地手续不完善的，应当按照尊重历史、公平合理、利益共享的原则和有关规定进行处置后完善用地手续。

第五十三条 城市更新项目建设用地如位于地质灾害易发区，或者在地质灾害（隐患）威胁范围内并可能形成重大、特大地质灾害隐患的，实施主体应当对建设用地开展地质灾害危险性评估。

第五十四条 规划实施阶段经评审涉及土壤污染的，应当由土壤污染责任人或土地使用权人开展风险评估和土壤修复，达标后进行移交等工作。

第五十五条 城市更新项目经批准立项后，由属地开发区管委会或者街镇发布公告，禁止在城市更新单元范围内擅自加建、改建、扩建，禁止改变房屋和土地用途。违反规定的，由区住房建设部门组织相关部门参照天津市相关政策规定处理。

第五十六条 本实施细则所涉及的公示，以现场展示或者网站公示形式进行的，若有公示时间要求，应当在规定时间内在现场或者网站进行持续公示；以报纸刊载形式进行的，若有公示时间要求，应至少刊载一次并明确在规定时间内可进行意见反馈。

本实施细则所涉及的公告，以网站公告形式进行的，应当持续公告；以现场展示形式进行的，若有公告时间要求，应当在规定时间内持续公告；以报纸刊载形式进行的，应当至少刊载一次。

本实施细则所涉及的公示、公告时间，均以自然日计算。

第六章 法律责任

第五十七条 相关部门及其工作人员在城市更新工作中不履行职责或者不正确履行职责的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十八条 对城市更新实施主体违反城市规划和土地管理等方面法律、法规的行为，应当依法追究法律责任。

第五十九条 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。

第六十条 本实施细则自发布之日起施行，试行期五年，市规划资源局滨海新区分局负责牵头本实施细则的解释工作。