



# 霍邱县人民政府关于印发霍邱县城市更新 实施办法（试行）的通知

霍政秘〔2024〕73号

各乡镇人民政府，县政府各部门、各直属单位：

《霍邱县城市更新实施办法（试行）》已经县十八届人民政府第61次常务会议研究通过，现印发给你们，请贯彻执行。

霍邱县人民政府

2024年9月23日

## 霍邱县城市更新实施办法（试行）

### 第一章 总 则

**第一条** 为贯彻落实国家实施城市更新行动的决策部署，推动我县城市高质量发展，促进开发建设方式全面转型，进一步改善人居环境，根据《关于实施城市更新行动推动城市高质量发展实施方案》的通知（皖政办〔2021〕13号）、《六安市城市更新工作方案（试行）》（六城建办〔2021〕9号）等文件规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神和二十届二中全会精神，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，以改善生态环境质量、更新补齐城市功能“缺陷”和“短板”、提高公共服务水平为重点，进一步转变城市发展方式，推动供给侧结构性改革，有效治理“城市病”，提升城市治理能力，满足人民群众对美好生活的向往。

**第三条** 县城中心城区范围内城市更新，适用本办法。县城中心城区范围北至蓼北路、南至南环路、西至沿岗河、东至淮河大道，总面积约 36.3 平方公里。特别是老城区层面聚焦



问题最复杂、更新最迫切的地区，东至蓼城大道，西至沿岗河、南至户胡路、北至蓼城中路，总面积约 8 平方公里。

**第四条** 本办法所称城市更新，是指由符合相关规定的责任主体对城市建成区域内的基础设施亟须完善、环境恶劣或现有土地用途、建筑物安全性能与使用功能不符合社会发展要求的区域，根据城市发展的需要和人民群众的意愿而实施的改造、提升、活化、延续的一项综合性工作，以进一步完善城市功能，改善人居环境，提升城市品质，传承历史文化，不断提升城市人居环境质量、人民生活质量、增强城市综合承载力和可持续发展能力，实现城市高质量发展为目标。

**第五条** 城市更新原则：

（一）公众意愿、民生优先。坚持以人民为中心的发展思想，从群众最关心、最直接、最现实的利益问题出发，以补短板、惠民生为重点，解决群众急难愁盼的问题诉求。充分尊重更新区域居民的知情权和参与权，广泛收集更新意愿和需求，充分调动群众积极性，广泛发动群众参与，实现共建共享，完善公共服务配套，切实改善群众居住条件，不断提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

（二）规划引领、品质为先。遵循城市发展规律，强化规划引领作用，以社区为单元，实施“规划师进社区”行动，科学编



制城市更新规划，注重科学统筹，保证城市更新单元内基础设施、公共服务设施配套完善，强化城市设计指引，提升城市品质，保护城市肌理和特色风貌，改善生态环境和人文环境。

（三）政府引导、市场运作。充分发挥政府在规划引领、政策支持、财政支持、资源配置等方面的作用，加大对城市更新的支持力度，强化属地意识，提升管理效能，推动城市更新落地生根。鼓励企（事）业单位参与城市更新，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）保护优先、生态优先。以保护传承、优化改造为主，妥善处理好保护与发展的关系，坚持保护优先，兼顾功能完善和历史传承，做好历史文化街区保护和开发利用，在改善居住条件、提高环境品质的同时展现霍邱县特色，延续历史文脉。

## 第二章 工作机制

**第六条** 健全工作组织机构，成立县城市更新工作领导小组，县政府主要负责同志任组长，县政府相关分管负责同志任副组长，城关镇人民政府、县直各单位、县属国有企业负责同志为成员。

**第七条** 县政府作为城市更新工作责任主体，依据本办法要求履行城市更新工作职责，领导小组办公室设在县住建局。县住建局作为项目主管单位，从相关部门、社区抽调工作人员专门从



事推进城市更新工作，县自然资源局负责完善相关规划体系，制定土地保障政策等；城关镇、社区负责全面梳理本辖区内拟实施的城市更新项目清单，推进本辖区内的城市更新项目建设，保障施工环境等县发改委协助立项、可研批复等；县财政局负责协调推动金融机构，支持我县城市更新项目建设；县城管局、县司法局、等单位结合本部门职能，指导、服务并推动城市更新相关工作。

**第八条** 城市更新责任主体通过公开招投标、竞争性磋商或直接批准、授权、委托等方式，但法律规定必须公开招投标的应当进行公开招投标，选择有实力的企业作为城市更新实施主体。县属企业应积极参与城市更新投资建设。城市更新项目实施主体应推进城市更新项目建设，理清投资概算和平衡收益等。

### **第三章 工作内容**

**第九条** 以社区为片区全面编制更新规划，确定城市更新主要工作内容，明确重点改造区域、改造模式、总体规模、工作目标、时序进度以及需要提升完善的公共服务和基础设施，划定城市更新单元，确定更新项目。

**第十条** 结合建筑质量、风貌和更新需求，对更新单元内的要素进行分类梳理，通过“拆除重建、修缮改造、综合整治”模式，统筹推进片区综合有机更新。针对成片的棚户区（危旧房、

城中村等）、危房、低效用地，采取拆除重建的更新模式。针对古建筑、西洋建筑、老建筑、工业遗城等历史文化建筑采取修缮改造的更新模式，通过功能改变的方式在保留老建筑历史风貌的同时焕发出新的时代风采。针对不涉及建筑主体结构变动和使用功能改变的老旧小区、破损片区等采取综合整治模式，提升环境质量和居住品质。

**第十一条** 明确重点区域和一般区域有序推进更新，近期围绕安阳山路周边片区及城关卫生院周边片区实施重点改造，形成示范，由点及面，分步有序推进城市更新工作。

**第十二条** 践行人民城市重要理念，在城市更新过程中，充分考虑节水型城市、海绵城市、韧性城市等内容，统筹布局生产生活生态空间和公共服务设施，适当增加开敞空间、公共基础设施、绿化和公益服务设施。强化片区设计引导和风貌管控，塑造特色城市风貌。

**第十三条** 在城市更新规划基础上，通过城市更新规划明确更新类型及改造标准，推动实施一批更新项目。主要老旧小区改造、片区街区改造提升、背街小巷升级改造、棚改、拆除重建等项目确保全县城市更新工作取得实效。

#### **第四章 工作流程**

**第十四条** 县征安中心为调查摸底实施主体，对城市更新单

元内住宅小区情况、破旧公共设施数量、强弱电迁改数量、违建数量、低效用地数量、历史建筑情况、群众意愿等基础信息进行详细调查摸底，对更新单元内的功能、布局、配套等进行整体策划，编制城市更新单元基础的可行性研究报告。

**第十五条** 项目实施主体按照“拆除重建、修缮改造、综合整治”的基本要求，结合城市规划、产业规划、综合区域配套、公共服务等因素，针对更新项目制定实施方案，对项目改造方案、改造内容、实施机制、实施进度、投融资模式、管理方式等进行明确，统筹推进，形成项目实施方案。

**第十六条** 实施主体编制完成城市更新项目实施方案后，通过业务主管部门组织专业审查，报送县政府审核批准。

**第十七条** 实施主体按照相关法律法规，开展项目前期工作，主要包括项目立项、施工图设计、清单编制、招标方案编制、招标挂网等。

**第十八条** 实施主体按照相关法律法规，办理项目基本建设手续并组织建设。

**第十九条** 各社区会同相关行业主管部门，邀请居民代表及长效管理单位，组织城市更新项目验收。

**第二十条** 各社区要根据城市更新项目实际状况，进一步落实和完善市场化物业服务、运营管理单位，分别制定城市更新项

目的后续管理方案，实现管理全覆盖。

## **第五章 支持政策**

**第二十一条** 积极争取中央、省、市配套资金，鼓励积极利用国家政策性金融对城市更新支持政策筹集资金，引导商业金融机构创新服务产品，支持城市更新资金筹措，不足部分可按年度申报发行专项债。

**第二十二条** 县住建局牵头制定城市更新管理制度。新建、改建、扩建、整治等各项城市更新建设活动应当符合空间形态和功能提升的要求。县城管局牵头出台违法建设拆除相关行动方案，对所有违法建设全面进行拆除。拆除重建类城市更新项目要积极争取提升容积率、多余房屋出售、规费补助、土地出让金奖补等各类政策。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，探索城市更新政府与居民合理共担机制、政府和社会资金合作建设模式。

## **第六章 工作要求**

**第二十三条** 按照“县级统筹、社区负责”的原则，各社区作为本区域城市更新工作的责任主体，要切实加强组织领导，建立相应工作机构，落实专门人员，制定工作措施，细化实施办法和目标任务。城市更新推进工作领导小组办公室要成立专门机构，做好政策指导、服务协调等工作。

**第二十四条** 各社区与有关部门要明确分工，加强联动，形成工作合力共同研究问题解决办法，共同推进，切实落实城市更新工作责任。

**第二十五条** 强化督察调度考核机制，原则上分管县领导每周调度，县委、县政府主要领导每月调度城市更新工作进展情况。县城市更新办会同县督查考核室要加强督查，对领导组确定的各项工作任务进行跟踪督察，及时研究推进过程中的政策制度、矛盾问题、实施成效。同时，完善目标考核机制，定期对项目进展情况检查通报，将考核内容纳入县政府对各部门的年度考核目标任务。

**第二十六条** 县有关部门、各社区要加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，提高社会各界对更新改造工作的认识，着力引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。要准确解读各类更新改造政策措施，及时回应社会关切。

## **第七章 附 则**

**第二十七条** 县级有关部门结合本办法，依据相关法律法规制定土地、规划、建设、不动产登记、财税等相关配套文件。

**第二十八条** 本办法自文件印发之日起施行。