

上海市嘉定区人民政府文件

嘉府发〔2023〕20号

上海市嘉定区人民政府 关于印发《关于推进嘉定区城市更新工作的 实施意见》的通知

各镇人民政府，区政府各委、办、局、街道办事处，嘉定工业区、
菊园新区管委会：

经区政府同意，现将《关于推进嘉定区城市更新工作的实施意见》印发给你们，请认真按照执行。



关于推进嘉定区城市更新工作的实施意见

为全面加强本区城市更新工作科学管理，指导城市更新活动有序开展，推动城市更新项目高效实施，根据《上海市城市更新条例》《上海市城市更新工作指引》《上海市城市更新操作规程》及其配套制度，制定本实施意见。

一、指导思想

坚持以人民为中心的发展思想，以《上海市城市总体规划（2017-2035年）》和《上海市嘉定区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035年）》为引领，践行新发展理念，构建新发展格局，以推动高质量发展、创造高品质生活、实现高效能治理为目标导向，统筹实施城市更新行动，推动嘉定建设现代化新型城市和打造上海新城样板。

二、基本原则

坚持“留改拆”并举、以保留保护为主，遵循规划引领、统筹推进，政府推动、市场运作，数字赋能、绿色低碳，民生优先、共建共享的原则。

三、适用范围

本实施意见所称城市更新，是指在本区建成区内开展持续改善城市空间形态和功能的活动，具体包括：

（一）加强基础设施和公共设施建设，提高超大城市服务水平；

- (二) 优化区域功能布局，塑造城市空间新格局；
- (三) 提升整体居住品质，改善城市人居环境；
- (四) 加强历史文化保护，塑造城市特色风貌；
- (五) 区人民政府认定的其他城市更新活动。

四、操作流程

本区城市更新按照“两旧一村”、区域更新、零星更新三种类型推进实施。

(一) “两旧一村”

1. 旧区改造。旧区改造项目认定及备案流程主要包括编制年度实施计划、征收工作启动、旧改实施主体确认、编制旧改实施方案、旧改首轮意愿征询、征收资金及房源筹措、颁布征收决定组织签约、成本认定、资源地块申请及捆绑出让、合作伙伴招商、建设运营等环节。（详见附件 1 流程图）

2. 旧住房成套改造。旧住房成套改造和拆除重建实施管理流程主要包括明确实施主体、组织评估、更新实施计划、规划设计方案、旧住房更新实施方案、方案意见征询、旧住房更新实施方案认定、协议签订、办理土地规划建设等审批手续、工程建设监管、房屋权属调查、不动产登记等环节。（详见附件 2 流程图）

3. “城中村”改造。“城中村”改造项目认定及备案流程主要包括项目认定、合作单位遴选、实施方案编制、审核和备

案等主要环节。其中在项目筹划阶段由街镇负责项目方案编制及前期各项准备工作等事项。在合作单位遴选环节中，遴选方式、条款、结果等需经区城市更新领导小组审核。在项目实施方案编制及项目实施过程中，由区住房保障房屋管理局指导项目实施单位委托第三方专业审核机构对项目合作单位遴选方案、实施方案和资金平衡测算（含一、二级开发全过程）进行审核，并对项目开发建设全过程进行监管，保障改造资金专款专用、安全使用。（详见附件3流程图）

（二）区域更新

区域更新的操作流程分为城市更新行动计划制定、统筹主体确定、区域更新方案编制和项目实施四部分。（详见附件4流程图）

1. 城市更新行动计划制定。编制更新行动计划，广泛听取物业权利人、相关主管部门意见，组织城市更新专家委员会专家评审，报区人民政府审定后向社区发布。

2. 统筹主体确定。城市更新行动计划发布后，按照指定或遴选的相关规则，组织开展统筹主体确定工作，并签订实施协议明确权责义务。

3. 区域更新方案编制。统筹主体按照规划统筹各利益主体更新意愿，开展综合研究，并征询各相关部门、物业权利人意见，达成共识。组织专家委员会专家评审，形成区域更新方案。成果报送区规划资源局审核，由区人民政府认定后予以公布。

涉及控详规划编制，统筹主体在编制更新方案期间，可视方案推进情况，与市、区规划资源局共商控详规划任务书，并按规定开展控详规划优化工作。

4. 项目实施。区域更新方案明确的城市更新项目，各相关部门依申请按照规定办理立项、土地、规划、建设等手续。

（三）零星更新

零星更新的操作流程分为项目咨询、项目更新方案编制和项目实施三部分。（详见附件5流程图）

1. 项目咨询。由申请人向区规划资源局咨询项目相关信息，经研判回复后，对可展开零星更新的项目，提供编制更新方案所需的资料。

2. 项目更新方案编制。申请人与区相关部门协商，编制项目更新方案。经征询部门意见，按需组织城市更新专家委员会专家评审。成果报送区规划资源局审核，由区人民政府认定后予以公布。

涉及控详规划编制的，需取得市规划资源局意见，适时启动控详规划调整程序。

3. 项目实施。项目更新方案经认定后，项目建设单位向相关部门依法申请办理立项、土地、规划、建设等手续。

五、主要职责

（一）区城市更新领导小组

区城市更新领导小组负责统筹、协调全区城市更新工作，

研究、审议城市更新相关重大事项。区城市更新领导小组下设办公室（以下简称区更新办），设在区建设管理委。区更新办下设“两旧一村”改造工作专班，由区住房保障房屋管理局主要负责人任召集人。

（二）区更新办

区更新办由区建设管理委、区住房保障房屋管理局、区规划资源局三家副主任单位协同开展工作，负责城市更新工作的统筹实施、综合协调、监督管理和重点工作推进，牵头组织各领导小组成员单位围绕城市更新工作依法履责。包括建立全区城市更新协调推进机制，落实主体责任；制定本区城市更新工作计划，组织开展更新行动计划的报批，建立统筹主体遴选机制；组织设立区城市更新专家委员会，制定专家委员会组成办法和工作规则；研究建立区城市更新资金保障机制；协调督促各职能部门建立健全各自的城市更新公众参与机制；建立和实施日常管理、分类检查和监督考核制度；承办领导小组会议相关工作；形成重大事项专报制度和专题会议制度；承办领导小组交办的其他工作。

“两旧一村”改造工作专班负责统筹、协调、推进“两旧一村”改造工作，主要包括各类改造项目认定、年度和项目计划编制、项目改造方案审核、区级资金计划编制、项目实施和工作情况监督考核等。

（三）成员单位

区规划资源局负责本区城市更新规划土地管理工作，包括参与上报更新行动计划，审核更新方案中涉及规划调整优化的内容，牵头推进土地出让和供应，负责牵头落实市级城市更新相关的规划土地配套文件，并根据需要研究制定相应的区级配套操作规程，负责牵头组建城市更新专家委员会并开展相关工作。

区建设管理委负责推动本区城市管理精细化，开展区级城市体检，根据体检报告督促相关权属单位落实更新改造，协调推进本区架空线入地、地下管线安全排查和整治、海绵城市建设等工作；牵头落实市级城市更新相关的项目审批、项目质量和安全管理、消防抗震和施工验收、市政基础设施维护等政策制度，并根据需要制定相应的区级配套政策；牵头落实市级制定的与城市更新活动相适应的消防、抗震等建设标准。

区住房保障房屋管理局负责贯彻落实市级旧区改造、旧住房更新、“城中村”改造等相关政策并研究制定相应的区级配套政策，统筹推进区“两旧一村”改造、旧住房综合改造、“美丽家园”创建、既有多层住宅加装电梯等工作，组织各街镇推进相关实施工作。

区经委负责贯彻落实市级产业升级类城市更新相关行业配套政策并研究制定相应的区级配套政策；推动开展存量产业用地资源利用效率评价，利用差别化政策推进低效产业用地的城市更新；对产业升级类城市更新活动给予行业指导。

区商务委负责贯彻落实市级商业商办类城市更新相关行业配套政策并研究制定相应的区级配套政策；对商业商办类以及生活物资保障设施的城市更新活动给予行业指导，配合区规划资源局推动开展存量商业商办用地资源利用效率评价。

区交通、生态环境、绿化市容、水务、文化旅游、应急管理、国防、科技、民政、农业农村等市政交通设施、公共服务设施相关部门负责梳理相应类型低效闲置用地与空间、“城中村”环境综合整治用地；贯彻落实市级城市更新相关行业配套政策并研究制定区级配套政策；对相应类型城市更新活动给予行业指导。

区发展改革、财政、税务、国资等有关部门在各自职责范围内，制定落实相关政策措施，协同开展城市更新相关工作。

区属国有企业根据区政府要求开展城市更新相关工作，参与更新统筹主体遴选，遴选通过后履行更新统筹主体责任。

街道办事处、镇人民政府按照职责分工充分发挥属地职能，梳理辖区资源，组织开展城市更新活动，推进城市更新项目实施。负责调解更新活动中的矛盾纠纷，维护城市更新活动正常秩序。

六、保障机制

区更新办牵头区城市更新领导小组各成员单位，对标对表市、区城市更新部署要求，及时制定或修订完善城市更新相关

政策措施，深化制度创新和管理创新，形成综合推进保障政策制度体系，合力推进本区城市有机更新。

（一）规划保障

1. 规划引领。区域更新在优先保障系统性公共要素的前提下，可以按照规划统筹开发指标与公共要素要求。零星更新可以以提供公共要素为前提，按照规定，采取转变用地性质、按照比例增加经营性物业建筑量、提高建筑高度等鼓励措施。对于实现地区功能品质提升有重大贡献的零星项目，可以探索在区人民政府与实施主体协商土地、经济、招商、建设等其他条件的基础上，合理确定规划指标。

2. 用地保障。在制定年度国土资源计划联动方案时，将本年度城市更新项目所涉及的土地资源需求纳入土地储备、土地供应等计划内，保障城市更新项目的顺利开展。针对重大项目，积极争取使用市级统筹建设用地指标，减低本区指标使用压力。把握好城市更新项目的土地供应节奏，积极协调各方支持，力争“项目成熟一个、土地供应一个”。

（二）实施保障

1. 加强统筹谋划。根据市级安排和区级实际，按照区域统筹、一体推进原则，拟定区城市更新三年行动方案和年度重点推进项目实施计划。同时，加强与城市功能改造专项规划、区域更新改造计划的有序衔接，按照“实施一批、储备一批”的原则，滚动推进项目实施。

2. 严格过程管理。根据年度重点推进项目实施计划，明确目标压实责任，对各项目实施全过程跟踪管理。各成员单位按节点目标有序推进项目实施，定期报送工作任务推进情况。协调和保障召开区城市更新领导小组会议，确保城市更新任务顺利实施和高效完成。

3. 落实考核机制。研究全区城市更新工作检查考核等相关保障工作机制，对推进城市更新工作有关责任主体进行监督检查和考核评价。

（三）资金保障

镇政府应当安排资金，对旧住房更新等涉及民生保障以及其他涉及公共利益的城市更新项目予以保障，区级按照规定给予相应的资金补助；积极争取地方政府债券等方式，筹集改造资金。

对市有关部门认定的“城中村”改造地块，涉及经营性土地出让的，其地块的土地出让收入中计提市级重大基础设施配套费、农业土地开发资金、保障性住房专项资金后，由区级财政统筹安排，用于“城中村”地块改造和基础设施建设等。

（四）队伍保障

1. 区更新办实体化运作。区更新办实行实体化运作机制，由区建设管理委、区住房保障房屋管理局、区规划资源局安排专职人员，加强组织管理、明确职责任务，分工负责更新办日常运行管理相关工作。

2. 组建专家委员会。根据实际需求，建立区级涉及规划、人居环境、市政设施、历史建筑保护、经济、商务等多个领域的城市更新专家委员会，为区级城市更新工作提供技术支撑。专家委员会实行动态管理机制，视情况及时调整专家名单。

3. 配备专职人员。各行业主管部门和属地街镇应配备城市更新专职人员，合力推进城市更新工作。必要时可根据任务需要成立重点项目推进专班，保障重点项目落地落实。

（五）其他

1. 宣贯培训。通过多渠道的宣贯培训，提升相关人员专业素养，及时总结工作经验。深入开展城市更新政策解读宣讲，广泛宣传典型示范案例和成果展示推广，让城市更新理念和方式更加深入人心，推动城市更新成果有序落实。

2. 共建共治。各职能部门建立健全各自的城市更新公众参与机制，创新公众参与的组织方式和渠道，积极发挥公众力量，努力营造政府、社会和公众多方参与的共建共治共享局面。

附件：1. 嘉定区旧区改造操作流程

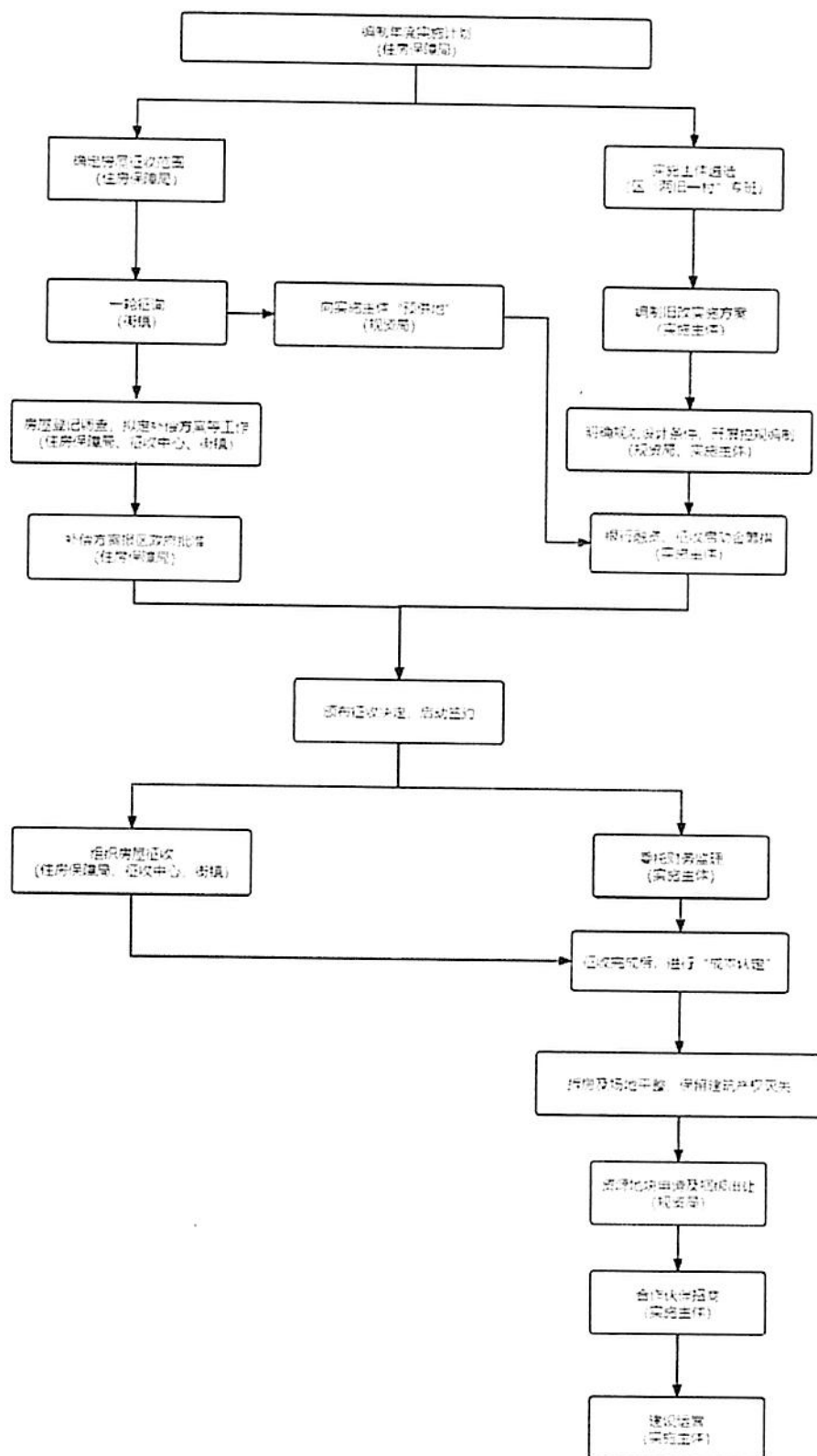
2. 嘉定区旧住房成套改造操作流程

3. 嘉定区“城中村”改造操作流程

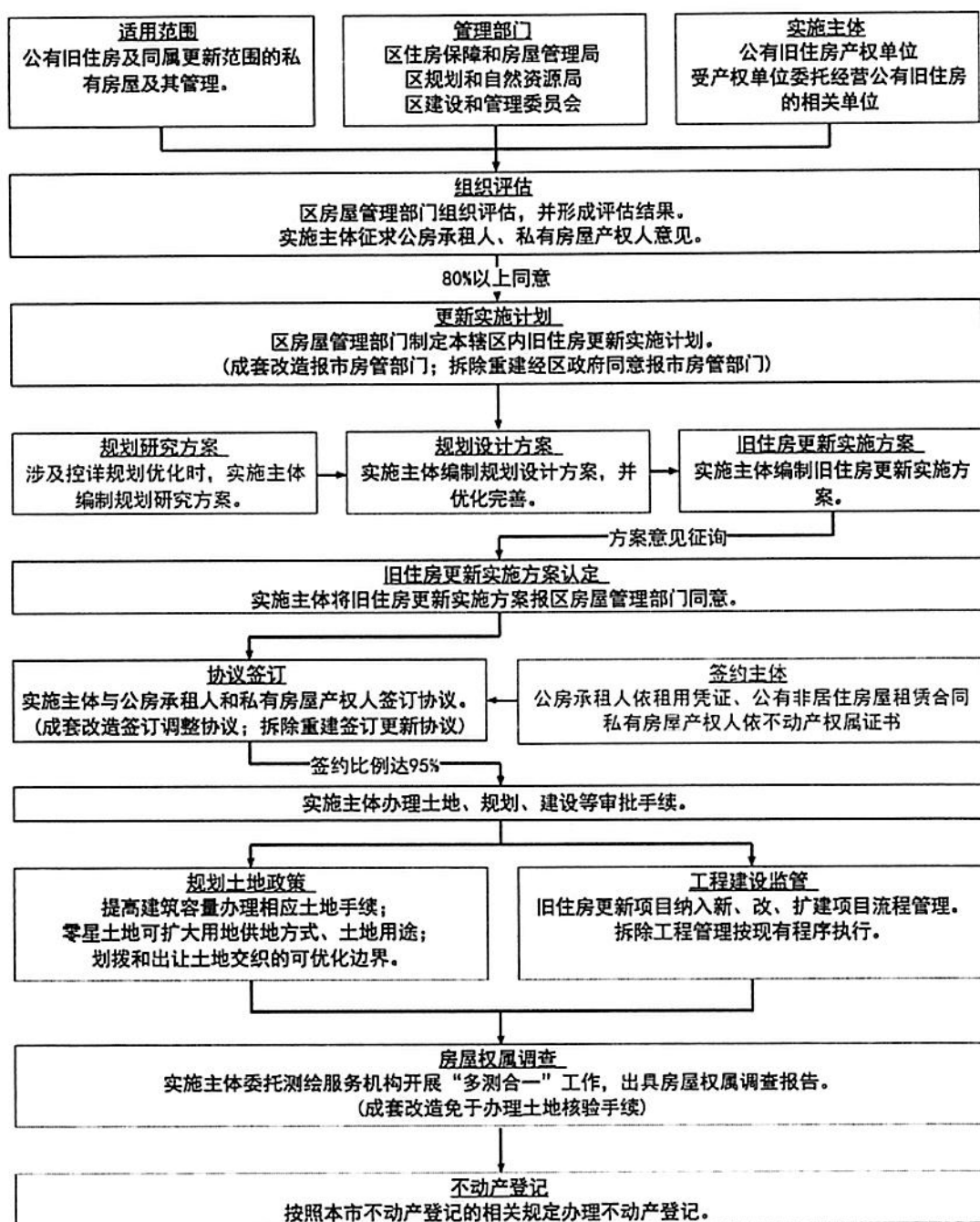
4. 嘉定区区域更新操作流程

5. 嘉定区零星更新操作流程

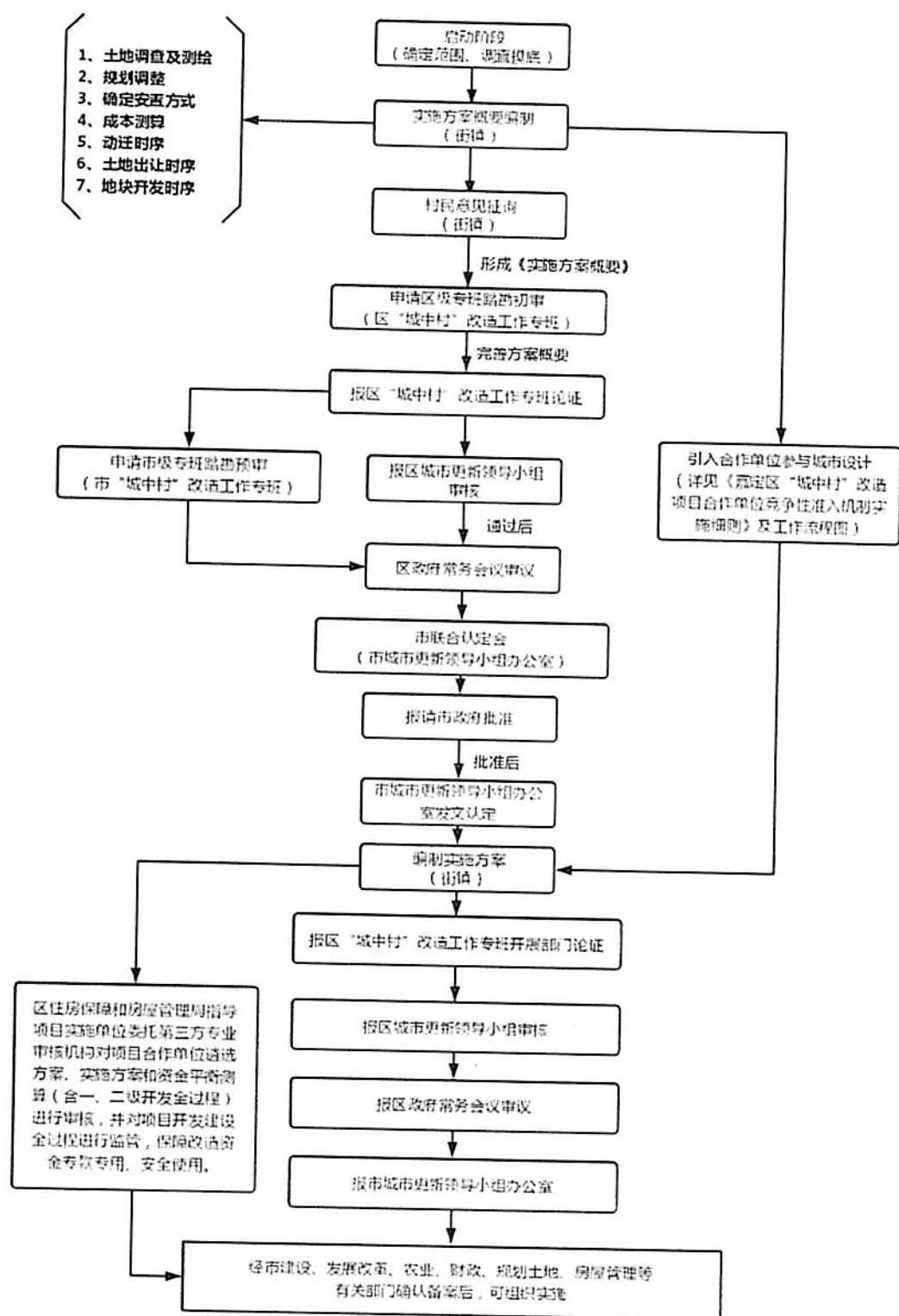
嘉定区旧区改造操作流程



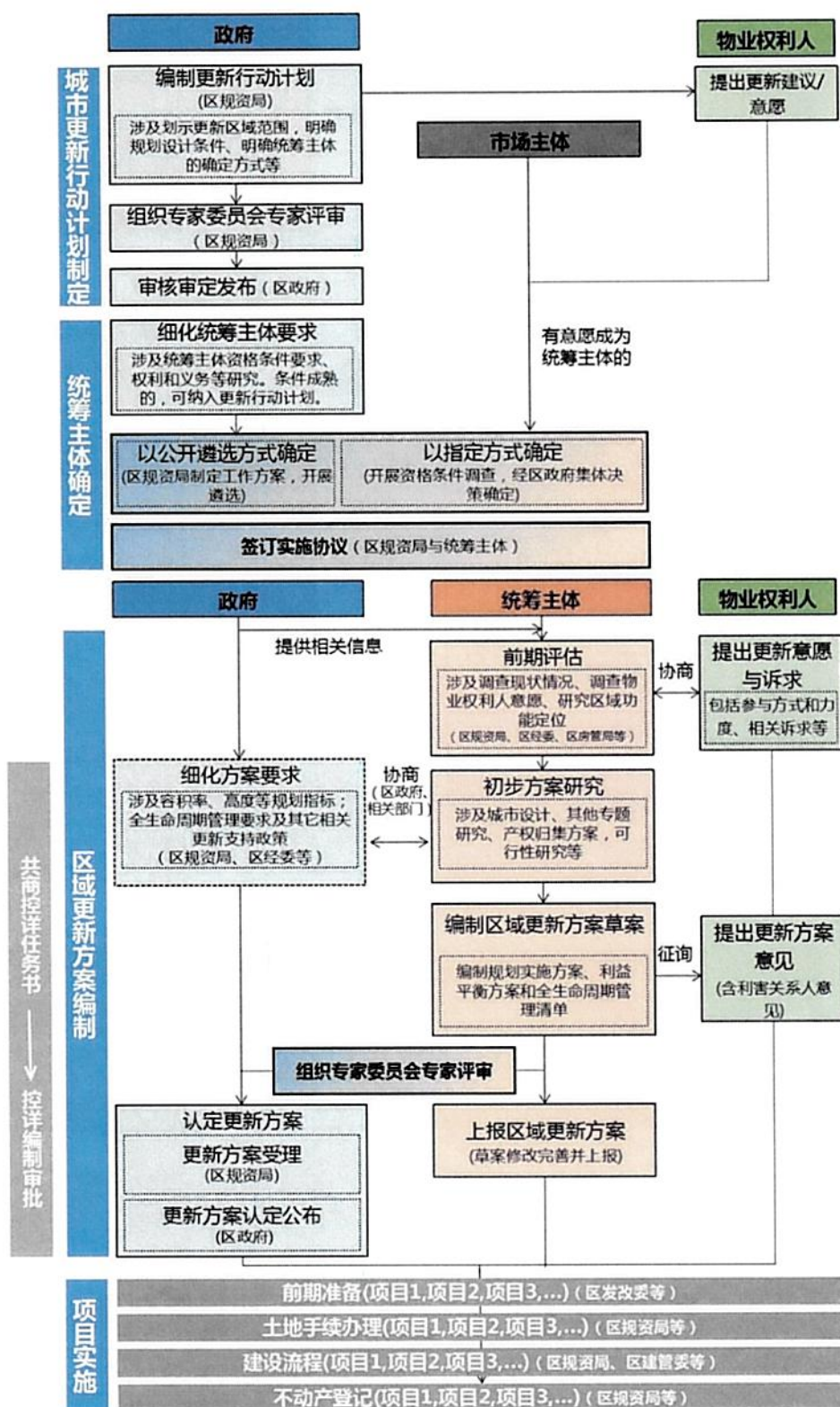
嘉定区旧住房成套改造操作流程



嘉定区“城中村”改造操作流程



嘉定区区域更新操作流程



嘉定区零星更新操作流程

