

ZZCR—2021—01004

# 株洲市人民政府办公室文件

株政办发〔2021〕4号

## 株洲市人民政府办公室 关于印发《株洲市城市更新实施办法》的通知

各县市区人民政府、株洲经开区管委会，市政府各局委办、各直属  
事业单位：

《株洲市城市更新实施办法》已经市人民政府同意，现印发给  
你们，请认真贯彻执行。

株洲市人民政府办公室  
2021年11月16日



# 株洲市城市更新实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加快推进城市更新工作,完善城市空间结构,实施城市生态修复和功能完善工程,以片区提质引领城市更新,创新城市发展模式,改善人居环境、建设宜居城市,不断满足人民群众日益增长的美好生活需要,促进经济社会持续健康发展。现结合我市实际,制定本实施办法。

**第二条** 贯彻落实新发展理念,紧紧围绕大力实施“三高四新”战略,全力“培育制造名城、建设幸福株洲”目标,将轨道交通、航空航天、新能源、职业教育等产业融合发展,实现城市功能再完善、产业布局再优化、人居环境再提升。

**第三条** 城区(天元区、石峰区、荷塘区、芦淞区、株洲经开区)范围内的城市更新,适用本办法。

**第四条** 本办法所称城市更新,是指对建成区城市空间形态和功能进行必要的整治、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、教育发展等全面提升的建设活动。

**第五条** 城市更新坚持以下原则:

(一)坚持产业优先、生态优先。依托区域业态底蕴和产业布局,科学确定产业定位和发展方向,推动发展新经济、新业态、新场景、新功能。坚持绿色生态引领,将生态园林城市理念融入城市更



新,推动城市高质量发展。

(二)坚持拆保结合、注重传承。采取留改拆建相结合,以保护传承、优化改造为主,拆旧建新为辅,保留城市记忆。对历史城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史建筑、非物质文化遗产等进行全方位保护,在城市更新中融入现代城市发展理念,推动历史文化保护与文化、旅游、体育、商业等行业融合发展,鼓励、支持对保护保留建筑进行活化利用。

(三)坚持规划引领、市场运作。政府充分发挥规划引领、政策支持、资源配置作用,盘活存量资产,加大财政支持力度。鼓励国有企(事)业单位与社会力量开展合作,坚持高水平策划、市场化运营、专业化设计,支持多方面参与更新,努力促进经济效益和社会效益共同发展。

(四)坚持人民至上,改善民生。坚持以人民为中心的发展思想,立足群众最关心、最迫切的实际需求,充分听取群众的意见和建议,将群众更新愿望强烈的片区优先纳入更新范围,以片区为单元推动整体更新,提高存量土地资源配置效率,整合零星分散土地,实施成片连片更新,实现城市更新可持续化,增强城市永续发展动力,提升人民群众的幸福感和获得感、安全感。

(五)坚持统筹推进,分步实施。综合老旧小区、棚户区、城中村、旧厂区和历史建筑等改造项目,试点先行,逐步推进城市更新单元。制定更新规划、计划和实施方案,按照整体规划,分步实施原则,聚焦瓶颈问题,大胆改革创新,积极探索城市更新的新模式、新

路径,形成成熟经验逐步推广。

## 第二章 工作机制

第六条 株洲市城市更新工作领导小组统筹全市城市更新工作,协调重大问题,审批工作计划和方案,审定政策措施等。领导小组办公室设在市住建局,对全市城市更新项目实施指导、协调、调度、汇总、监督等工作。

第七条 市、区人民政府明确部门(单位)作为城市更新工作责任主体(简称“责任主体”),建立健全城市更新保障机制,组织城市更新体检、制定年度计划、编制实施方案、推进城市更新工作等。

相关主管部门依法按职责分工推动城市更新工作。

## 第三章 城市更新专项片区规划

第八条 市自然资源和规划局负责组织制定《株洲市城市更新专项片区规划》,确定总体规模,明确近中期目标,制定更新强度、空间管控、生态和文化保护、风貌特色营造、公共设施完善等规划原则和控规指标。

第九条 《株洲市城市更新专项片区规划》应当充分听取利益相关方和社会公众、区政府(管委会)意见,组织专家论证、风险评估和合法性审查等后,报市城乡规划委员会审定后实施。

## 第四章 城市更新实施计划

第十条 各责任主体按照《株洲市城市更新专项片区规划》,组



织实施确定城市更新实施计划。应当充分结合本地区城市发展和民生诉求,征询相关部门意见,组织专家论证,结合城市发展和公共利益,合理确定城市更新需求。

**第十一条** 责任主体以《株洲市城市更新专项片区规划》为依据,确定城市更新片区内的具体项目,组织编制城市更新实施计划,经住房和城乡建设主管部门审核后,报市城市更新工作领导小组审定。

**第十二条** 实施计划应当包括城市更新单元内的具体项目、边界和规模、实施主体、投融资模式、进度安排等内容。

**第十三条** 实施计划确需调整的,按照规定程序审批。

## **第五章 城市更新实施方案**

**第十四条** 根据城市更新实施计划组织制定实施方案。实施方案包括更新方式、实现途径、设计方案、建设方案、运营方案等内容。实施方案应当紧密结合城市发展战略定位,以《株洲市城市更新专项片区规划》为指引,对城市功能、业态、形态、形象定位等进行整体策划,优化调整传统产业和功能组团,塑造高端城市业态,高水平、高质量推动城市更新。

**第十五条** 城市更新应当坚持策划、设计、运营一体化,坚持地上与地下同步、建设与管理同步、宏观与微观相结合,优化资源配置,充分利用政策支持,实施一片、提升一片,力求实现项目自身盈亏平衡。

**第十六条** 城市更新应当综合考量改造项目,合理包装城市更新项目,因地制宜确定改造内容。

**第十七条** 城市更新涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的,可通过协议搬迁、房屋征收、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式依法办理不动产登记。

城市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原建筑使用权。

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

**第十八条** 责任主体将城市更新项目纳入土地全生命周期管理,可与实施主体商议结合城市规划、产业规划,综合产业功能、区域配套、公共服务等因素,将项目功能、建设计划、运营管理、物业持有和年限、节能环保等要求,纳入与实施主体签订的履约协议书进行监督管理。

**第十九条** 实施方案经住房和城乡建设主管部门审核后,报市城市更新工作领导小组审查合格后组织实施。

## **第六章 支持政策**

**第二十条** 为保护历史文化街区和历史建筑需要而使开发的建筑容积率受到限制的地块,在符合区域规划、土地利用规划的前提下,允许按城市规划进行不同地块之间的容积率转移。利用既有



建筑发展新产业、新业态、新商业,可实行用途兼容使用。鼓励地上地下立体开发建设,科学利用城市地下空间资源。

**第二十一条** 市自然资源和规划局根据《株洲市城市更新专项片区规划》,结合城市更新方式制定分类地价评估政策、标准及土地使用年限。

符合自主改造政策和城市规划的城市更新项目,改变原规划条件的,须采取“双评估”补差方式缴纳土地价款。

**第二十二条** 市住房城乡建设局建立城市更新管理制度。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。

**第二十三条** 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,探索政府与企业(居民)合理分担机制、政府和社会资本合作建设模式。

**第二十四条** 设立城市更新专项资金,用于支持城市更新工作。属于政府投资的城市更新项目,市财政以直接投资方式予以支持;对城市发展需要且难以实现平衡的非政府投资城市更新项目,经市政府认定后可采取资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式给予支持。要加强资金监管,严格按照有关规定落实到位。

**第二十五条** 积极开展城市更新政策的宣传,加强引导。鼓励积极利用国家政策性金融对城市更新的支持政策筹集资金。引导商业金融机构创新服务产品,支持城市更新。

## 第七章 附 则

第二十六条 市级有关部门按照本办法制定土地、规划、建设、不动产登记、财政等相关配套文件。

醴陵市、攸县、茶陵县、炎陵县、渌口区可参照本办法执行。

第二十七条 本办法自2021年11月17日起施行。

---

抄送：市委各部门，株洲军分区战备建设处。  
市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市人民检察院。  
各民主党派市委，各人民团体。

---

株洲市人民政府办公室

2021年11月18日印发

---