

《城市更新规划编制导则》

为深入贯彻中央城市工作会议精神，落实《中共中央办公厅、国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》，近日，住房和城乡建设部印发《城市更新规划编制导则》，明确编制城市更新规划的基本要求、主要内容、保障措施等。

基本要求

编制目的

高质量开展城市更新，科学编制城市更新规划，发挥规划引领作用，有力有序有效实施城市更新重点任务。

适用范围

适用于城市（包括直辖市、副省级城市、地级市和县级市）编制城市更新规划，地区、自治州、盟、县可参照编制。

定位作用

城市更新规划是一定时期内统筹城镇开发边界内城市更新活动，谋划实施城市更新项目，推动城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升的规划，是编制和调整详细规划，配置资金和要素，完善相关配套政策的重要依据。

编制原则

坚持以人民为中心

坚持系统观念

坚持保护第一、应保尽保、以用促保

坚持守正创新

规划编制实施体系

城市更新专项规划

落实国民经济和社会发展规划，依据国土空间总体规划，与相关专项规划相衔接，作为更新项目实施、申请中央资金、专项债和城市更新项目贷款的依据。

城市更新片区策划

落实城市更新专项规划要求，并与详细规划做好衔接，作为制定和调整城市更新片区详细规划的依据。

城市更新项目实施方案

落实城市更新片区策划要求，作为项目实施的依据。

品 编制程序

城市更新专项规划由城市住房和城乡建设部门会同相关部门组织编制，经城市人民政府审定后实施。城市更新片区策划和项目实施方案由所在地人民政府根据地方实际确定的单位组织编制，经所在地人民政府审定后实施。

规划期限

城市更新专项规划的期限一般为5年。城市更新片区策划和项目实施方案的期限结合实际确定。

城市更新专项规划



城市体检

深入查找问题短板，提出问题清单和整治建议清单，明确城市更新重点和更新对象。



规划目标

衔接城市中长期发展需求，确定城市更新五年期的总体目标和年度工作目标。



重点任务

确定既有建筑改造利用、城镇老旧小区整治改造、完整社区建设、老旧街区老旧厂区城中村等更新改造、城市功能完善、城市基础设施建设改造、城市生态系统修复、城市历史文化保护传承等任务和要求。



城市设计

提出城市功能结构和空间形态优化要求，确定不同尺度的更新设计原则和引导要求，明确底线管控措施。



片区指引

统筹划定若干个城市更新片区，提出指引要求，根据轻重缓急确定更新时序安排。



项目库

建立城市更新项目库，确定项目名称、类型、规模和实施时序等。

保障措施

提出土地、财政等配套支持政策建议。

城市更新片区策划

片区体检

调查评估片区多方利益诉求，摸清存量资源底数，评价更新潜力和价值，深入查找问题短板。

功能业态

明确更新片区目标定位、主要功能和业态产业，提出功能转换、产业转型、活力提升要求，综合测算片区更新经济效益和社会效益。

更新项目

明确更新模式和实施路径，确定更新项目，划定项目实施范围，提出片区内项目统筹实施、统筹盘活存量土地的要求，明确多方资金共担模式。

设计引导

以城市设计统筹各专业领域，确定公共空间、开发强度等设计要求和详细规划调整建议。

城市更新项目实施方案

基础条件

分析项目及周边的设施条件，梳理既有建筑功能类别、使用状况、权属关系等，广泛征求多方主体对更新项目的建议。

更新方式

确定项目功能、业态及相应的更新规模，明确项目保留、改造、拆除、新建的具体范围及建筑面积。

设计方案

开展总平面、建筑、设施配套、场地环境、交通系统、地下空间利用、历史文化保护等详细设计。

资金测算

测算项目更新改造和运营维护各项费用，提出项目资金方案，明确资金来源和筹措方式，预估项目投资回报和收益。

运营模式

确定运营主体、资产管理、收益分配等内容，明确各方权利义务和运营监管要求。

保障措施

实施评估

结合城市体检评估，对城市更新规划实施情况和更新效果进行评估，完善一体化推进城市体检和城市更新的工作机制。

规划修改

需要修改城市更新专项规划、片区策划和项目实施方案的，应报原审定机关及时修改。

档案移交

明确归档要求，由编制单位负责按照有关规定向城市住房和城乡建设部门移交。

专业队伍支撑

加大城市更新专业团队培养力度，支撑城市更新规划编制实施，鼓励开展全过程技术服务。

技术支持

探索建立适应地方实际的城市更新规划技术标准体系，建立城市更新规划编制、项目管理、实施成效的全过程动态监测和跟踪评估机制。