



重庆市渝中区住房和城乡建设委员会  
重庆市渝中区规划和自然资源局  
重庆市渝中区城市管理局  
关于印发《渝中区城市更新实施细则（试行）》  
的通知

渝中住建〔2022〕181号

区级国家机关各部门，各管委会、街道办事处，各人民团体，区管事业单位，区属重点国有企业：

《渝中区城市更新实施细则（试行）》已经区委全面深化改革委员会会议、区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市渝中区住房和城乡建设委员会

重庆市渝中区规划和自然资源局



重庆市渝中区城市管理局

2022年4月26日

(此件公开发布)



# 渝中区城市更新实施细则（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为落实国家城市更新行动决策部署，规范渝中区城市更新活动，建立科学、有序的城市更新实施机制，根据《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）、《重庆市城市更新管理办法》（渝府发〔2021〕15号）、《重庆市城市更新技术导则》（渝建发〔2022〕9号）、《关于加强城市更新项目管理的通知》（渝建人居〔2022〕19号）等文件，结合实际，制定本细则。

**第二条** 城市更新，是指对我区城市空间形态和功能进行整治提升的活动。

**第三条** 城市更新主要包括完善生活功能、补齐公共设施短板，完善产业功能、打造就业创新载体，完善生态功能、保护修复绿地绿廊绿道，完善人文功能、积淀文化元素魅力，完善安全功能、增强防灾减灾能力。

**第四条** 城市更新应当遵循以下原则：

（一）以人为本，共建共享。坚持以人民为中心，尊重民意，



切实改善民生，群策群力，构建“共商共治，共建共享”的社会治理新格局。切实改善居住条件，完善公共服务配套，推进基本公共服务均等化，提升城市功能和品质。

（二）政府引导，市场运作。遵循城市发展内在规律，统筹把控城市更新工作方向。充分发挥市场作用，注重激发市场主体的投资活力和创新活力，完善对市场运作的政策引导，促进经济、社会的平稳健康发展。

（三）统筹谋划，持续更新。注重更新工作统筹谋划，注重推动区域连片改造，形成示范效应。科学制定片区策划，在可持续发展的基础上坚持有机更新。

（四）产城融合，激发活力。以城市为基础，加强产业导入，承载产业空间，促进产业结构调整 and 转型升级，以产业为保障，驱动城市更新。注重整合创新要素，优化资源配置，激活闲置存量资产，促进经济要素集聚，增强发展后劲。

（五）保护文脉，修复生态。深入推进“人文渝中”建设，注重保护巴渝文化、革命文化、移民文化、抗战文化和统战文化等特有的历史文化资源，传承历史文脉、延续城市肌理。在城市更新中落实海绵城市建设要求，补齐城市生态短板，有序实施生态修复。

**第五条** 城市更新方式分为以下三种：

1.保护修缮



对于建设情况较好、公共服务配套设施较齐全或具有历史文化保护价值的建筑物，以延续文脉、消除安全隐患、完善使用功能为目标，在不改变建筑主体结构、建筑整体风貌和重要饰面材料的前提下，对建筑及建筑所在区域的市政基础设施、公共服务配套设施、公共空间等进行保护、修缮、整治，更新前后建筑规模不变。

### 2.改造提升

对于具备改造条件的建筑物，在不拆除主体建筑的前提下，对现有建筑进行局部改造，通过少量增加用地或建筑规模等方式提升完善建筑使用功能；对于老旧的市政设施和脏乱差、品质低的城市环境及公共空间，通过整改整治，促进人居环境的改善提升。

### 3.拆旧建新

对于存在严重安全隐患、建筑年久失修、现有土地用途和建筑使用功能明显不符合经济社会发展要求的项目，通过整治、改造无法消除负面影响的，可拆除部分原有建筑，并按照规划进行重新建设。

## 第二章 工作机制

**第六条** 成立区城市更新工作领导小组，负责落实市委市政



府和区委区政府关于城市更新工作的安排部署。审议和研究城市更新工作重大事项、重要制度、专项规划、片区策划、年度计划和实施方案。统筹协调、指挥调度、部署推进全区城市更新各项工作，研究解决城市更新工作中的困难和问题。对各有关部门、街道、单位推进城市更新工作情况进行监督、检查和考核，总结部署阶段性工作。

**第七条** 区城市更新工作领导小组办公室设在区住房城市建设委，承担领导小组日常工作，负责组织协调、政策拟定、计划编制、督促推进、通报考核等城市更新具体工作。

**第八条** 区住房城市建设委为城市更新工作的统筹单位。区政府各相关部门、各管委会和街道办事处、国有平台公司在各自职责范围内负责城市更新相关工作。

### 第三章 一般规定

**第九条** 建立城市更新基础数据调查制度，收集辖区范围内的土地、房屋、人口、经济、产业、文化遗产、公建配套、市政设施及城市绿地等现状基础数据，开展公众意愿调查，结合城市体检评估成果，逐步建立健全城市更新数据库。

**第十条** 建立“一年一体检、五年一评估”工作机制，形成对



城市的总体评估与对城市重点专项的系统体检分析，针对“城市病”清单，探索以“城市体检”推动“城市更新”，辅助城市更新项目生成。

**第十一条** 城市更新实行专家咨询制度，建立城市更新规划设计专家库、投融资专家库和商管运营专家库，领导小组可依托专业第三方单位，为城市更新活动提供全过程咨询和服务。

**第十二条** 结合城市体检满意度调查，充分征求利益相关人和社会公众的意见，发挥好社区“三师”（规划师、建筑师和工程师）的作用，鼓励居民和社会各界人士广泛参与城市更新。

**第十三条** 鼓励引入第三方专业团队开展后续运营、维护和管理。

## 第四章 规划与计划

**第十四条** 区规划自然资源局组织编制渝中区城市更新规划，明确划分更新片区范围和重要更新项目，并将成果纳入渝中区国土空间分区规划。

**第十五条** 区住房城市建设委会同区发展改革委、区规划自然资源局，根据渝中区城市更新规划和有关技术导则，编制更新



片区策划方案，明确片区发展目标、产业定位、更新方式、经济指标、实施计划、规划调整建议等内容。

片区策划方案应当由区住房城市建设委组织专家论证，征求相关部门及单位、利益相关人、社会公众、意向实施主体的意见，经区城市更新工作领导小组审定后，报市城市更新工作领导小组办公室备案。市政府确定的重要地区、重要地段片区策划方案应当报市城市更新工作领导小组审议。

**第十六条** 区住房城市建设委会同区发展改革委、区规划自然资源局，以城市更新规划和片区策划为基础，将符合城市更新定义和内容的项目纳入年度计划。年度计划应当包括具体项目、前期业主或实施主体、边界和规模、投资及进度安排等内容。年度计划经区城市更新工作领导小组审查后，以区政府名义报市城市更新工作领导小组审定。

**第十七条** 结合渝中区城市更新的发展需要，城市更新项目年度计划实施动态监督管理。纳入城市更新年度计划的项目若需调整，应报领导小组审定；纳入市级年度计划的城市更新项目，按市级规定程序进行调整。

## 第五章 项目实施





**第十八条** 划定更新项目时，应结合更新片区的发展目标、产业定位，充分考虑用地权属的独立性、权属人更新意愿、项目实际需求、经济效益、实施时序、周边规划道路情况及国土空间详细规划地块完整性等因素。

**第十九条** 城市更新项目可由政府、物业权利人作为实施主体，或由政府、物业权利人通过直接委托、公开招标等方式引入的相关主体作为实施主体。

充分发挥各方主体优势，鼓励政府平台公司与专业化企业开展合作，加大资源整合力度，实现高水平策划、市场化招商、专业化设计、企业化运营。

**第二十条** 符合相关条件的城市更新项目在规划、用地、投资、园林绿化、消防、财税等审批或政策申请过程中，按城市更新相关规程明确的流程推进。其他按现有规定及流程实施。

## 第六章 资金筹措

**第二十一条** 多渠道筹集城市更新资金，具体包括：

- （一）各级财政安排的城市更新资金；
- （二）金融机构融资资金；
- （三）参与城市更新的市场主体投入的资金；



(四) 土地使用权人和房屋所有权人自筹资金；

(五) 其他符合规定的资金。

**第二十二条** 加大市、区级财政资金等对城市更新项目的支持力度，统筹整合使用中央和市级与城市更新相关的老旧小区改造、住房租赁、养老、托幼、卫生健康等专项资金。

**第二十三条** 引导金融机构根据改造项目的具体情况，探索贷款投放和担保新模式；市区联动探索设立城市更新专项基金。

**第二十四条** 积极引入市场资本，依托更新地块、重点工程、产业载体以及特许经营权等资源，激发社会资本参与热情；探索PPP、EPC+O等模式吸引社会资本参与城市更新项目建设和运营。

**第二十五条** 按照“谁受益、谁出资”原则，积极引导居民和产权单位通过直接出资、让渡小区公共收益等方式落实出资。

## 第七章 政策支持

**第二十六条** 区发改委、区规划自然资源局、区住房城市建设委、区域管局、区财政局、区税务局等职能部门分别就渝中区城市更新中涉及的审批、规划、土地、消防、园林绿化、财税等相关工作制定出台具体政策、规程、细则。



## 第八章 附 则

**第二十七条** 相关管理部门、实施主体及相关人员在城市更新管理中有违法违规行为的，应当依法依规追究相关责任。

**第二十八条** 建立目标考核制度，将城市更新工作纳入年度目标考核和督办督查，定期对项目进展情况检查通报，加强考核结果运用。

**第二十九条** 未尽事宜原则上按照《重庆市城市更新管理办法》（渝府发〔2021〕15号）、《重庆市城市更新技术导则》（渝建发〔2022〕9号）、《关于加强城市更新项目管理的通知》（渝建人居〔2022〕19号）等文件规定执行。

**第三十条** 本细则自印发之日起试行。