



# 重庆市渝中区规划和自然资源局 关于印发《渝中区城市更新项目规划用地及 建设管理工作规程》的通知

渝中规资〔2022〕5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：

《渝中区城市更新项目规划用地及建设管理工作规程》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。

重庆市渝中区规划和自然资源局

2022年4月26日

（此件公开发布）



## 渝中区城市更新项目规划用地及 建设管理工作规程

**第一条** 为规范渝中区城市更新项目的规划用地及建设管理工作，推进实施城市更新行动，根据《重庆市人民政府关于印发重庆市城市更新管理暂行办法的通知》（渝府发〔2021〕15号）、《规划与自然资源利用和管理制度改革专项小组关于深化规划自然资源“放管服”改革工作的通知》（渝规资改〔2021〕1号）、《重庆市规划和自然资源局关于印发<城市更新项目规划和用地管理的指导意见（试行）>的通知》（渝规资〔2022〕29号）等文件，结合实际，制定本规程。

**第二条** 需使用本规程规定规划用地政策的城市更新项目，应当按照本规程办理。

**第三条** 城市更新项目分为以下三种类型：

（一）保留维修型。延续历史文脉，不改变建筑主体结构，以消除安全隐患、完善使用功能等为目的，对现有建筑进行保护、修缮、整治。



(二) 改建加建型。不拆除主体建筑情况下，对现有建筑进行局部改造，通过调整建筑使用功能、少量增加用地或建筑规模等方式提升完善建筑使用功能。

(三) 拆旧建新型。拆除部分建筑并重新规划建设，同时实施一定的保留维修、改建加建。

**第四条** 符合下列条件的城市更新项目可以适用第十四条至二十六条规定的规划用地政策：

(一) 项目实施范围应当在批准的城市更新专项规划确定的更新区域内，符合所在更新片区策划方案，并纳入更新项目年度计划。

(二) 拆旧建新型项目的实施范围总面积一般不超过 30 公顷，项目实施范围应当结合用地权属、自然地形、道路交通等条件，参考规划地块边界合理确定。应当优先将周边的“边角地”“夹心地”“插花地”等无法单独实施开发利用的零星土地划入更新项目实施范围，不得将不实施具体更新改造行为的区域划入项目实施范围。

(三) 项目实施范围内拆除建筑面积一般不大于现状总建筑面积 20%。拆除违法建筑和占用城市规划道路、公园绿地、公共服务设施、公用设施用地的建筑不计入拆除建筑面积。

(四) 划入项目实施范围内的建筑应当是建成年代较早、失养失修失管或配套设施不完善的建筑，且必须有具体的更新改造



行为。

（五）原则上城市更新片区或项目内拆建比不应大于2。在确保安全的前提下，允许适当增加建筑面积用于住房成套化改造、建设保障性租赁住房、完善公共服务设施和基础设施等。

不符合上述条件但确有更新改造必要的，可以按照“一事一议”原则，由区规划自然资源局报市规划自然资源局组织审查论证，经审查同意的，可以适用本规程。

### **第五条** 城市更新项目的实施主体分为以下类型：

（一）原物业权利人自主实施。原物业权利人为单一权利主体的，可以由原物业权利人作为项目实施主体；原物业权利人为多个权利主体的，可以经法定程序授权或委托物业权利人代表作为项目实施主体。

（二）政府征收（收购）实施。由政府实施国有土地上房屋征收的，区政府可以指定国有平台公司作为项目实施主体。达成征收协议并完成安置补偿后，可以适用本规程确定的规划用地政策，进行土地供应。

（三）市场主体实施。可以在土地招拍挂出让环节附带城市更新项目实施方案，通过公开竞争方式引入市场主体作为项目实施主体。

拆旧建新型项目附带拆旧建新范围外的保留维修、改建加建义务的，或者政府指定国有平台公司代原物业权利人实施保留维



修、改建加建的，由保留维修、改建加建范围内的物业权利人按照法定程序委托项目实施主体实施。

**第六条** 区政府指定的机构或者原物业权利人作为前期业主编制项目实施方案，包括更新方式、供地方式、投融资模式、可行性研究、规划设计方案（含规划修改，规划设计方案具体编制要求详见附件）、建设运营方案、社会稳定风险评估等内容。

项目实施方案按照以下程序办理：

（一）前期业主将项目实施方案报送区政府，区政府转区规划自然资源局组织论证。

（二）区规划自然资源局就更新项目实施方案征求区住房城市建设委、区发展改革委、区信访办、区城市管理局等有关部门及单位意见。区规划自然资源局主要对更新方式、供地方式、规划设计方案（含规划修改）等内容提出意见；区住房城市建设委主要对是否符合片区策划方案等内容提出意见；区发展改革委主要对可行性研究、投融资模式、建设运营方案等内容提出意见；区信访办主要对社会稳定风险评估等内容提出意见；区城市管理局主要对绿地管理等内容提出意见；其他有关部门及单位根据职能职责对相关内容提出意见。

（三）区规划自然资源局按照程序组织公示。保留维修型项目不需在规划环节进行公示；涉及重新办理规划许可的，以及涉及对现行详细规划进行修改的，应当将对应的规划设计方案一并



公示。涉及详细规划强制性内容修改的，公示时间为不少于 30 日；不涉及规划修改或者涉及详细规划一般技术性内容修改的，公示时间为不少于 7 日。公示期间，更新项目所在街道、社区应当做好相关群众工作。

（四）区规划自然资源局形成审查论证报告，报区政府审批。审查论证报告应当包含项目实施方案、公示情况、各有关部门书面意见等内容。

（五）项目实施方案批准后，区规划自然资源局将主要规划指标、配套设施等规划控制要求纳入“国土空间规划一张图”进行管控，出具建设用地规划控制要求。区住房城市建设委按照经区政府审批的更新项目实施方案，动态调整片区策划方案。

**第七条** 区政府批准项目实施方案后，前期业主可以向区规划自然资源局提出土地供应申请。

区规划自然资源局根据建设用地规划控制要求，组织地价评估测算，编制土地供应方案。按照区政府土地联席审查机制组织会审后，报区政府审批。涉及商品住宅开发的城市更新项目，土地供应方案应经市规划自然资源局组织会审并按照程序报批。

土地供应方案应当明确项目实施范围总面积、拆旧建新用地面积、规划控制要求、土地供应方式、土地出让年限、拟供应价格、项目实施附带义务（整治及保留建筑物、配建移交公益设施、建设运营及产业要求以及拆旧建新范围外的保留维修、改建加建





义务等内容)以及相关履约监管事项。

**第八条** 土地供应方案经批准后,规划自然资源局办理项目供地手续,签订国有建设用地使用权出让合同或核发国有建设用地划拨决定书,明确项目实施范围总面积、拆旧建新用地面积、规划控制要求、整治及保留建筑物、配建移交公益设施(用途、建筑规模和承接权利主体)等项目实施附带义务等内容。项目实施主体还应当与区政府同步签订项目履约监管协议,约定项目实施附带义务、监管责任主体及违约责任等内容。同时,项目实施主体承担附带的保留整治、改建加建义务的,可以在国有建设用地使用权出让合同中约定,由项目实施主体办理规划建设手续,完成后移交原物业权利人。

涉及商品住宅开发的项目报市规划自然资源局组织实施出让;其他项目由区规划自然资源局办理用地手续。

**第九条** 新的土地使用权人签订国有建设用地使用权出让合同或取得国有建设用地划拨决定书,并缴清土地价款后,申请办理国有建设用地使用权首次登记。

土地供应时对城市更新项目实施范围内要求或约定土地使用权人应当承担其权属范围外的保留维修、改建加建等更新改造义务的,依照区规划自然资源局的嘱托,由不动产登记机构在办理国有建设用地使用权首次登记时,在不动产登记簿和不动产登记证书上予以记载。



**第十条** 项目实施主体应当按照规划控制要求,在规划设计方案基础上深化形成建设工程设计方案,可以根据实施主体和实施时序的不同,分期实施。

(一)拆旧建新区域内。项目实施主体应当在拆除应拆建筑,并办理国有建设用地使用权首次登记后,向区规划自然资源局提出建设工程规划许可申请,区规划自然资源局按照程序审查建设工程设计方案,经审查同意后,按照程序核发建设工程规划许可证。

(二)拆旧建新区域外。涉及在共有土地上进行规划建设的,项目实施主体应当按照改建、重建建筑物及附属设施的申请条件向区规划自然资源局提出建设工程规划许可申请,经审查同意后,按照程序核发建设工程规划许可证;工业项目转型升级,在一定期限内不需改变土地用途的,经审查同意,出具建设工程规划审查意见。

(三)其他情形。在已办理权属登记的现有房屋上加层的,申请建设工程规划许可前,应当由项目实施主体报区住房城市建设委进行消防和结构专项论证,并出具审查意见;危险房屋的更新改造,按照《重庆市城镇房屋更新改造规划管理办法》办理。

**第十一条** 城市更新项目涉及房屋建筑及其附属设施建造、装修装饰和与其配套的线路(管道、设备)安装、城镇市政基础设施工程施工的,建设单位应当在开工前向区住房城市建设委申请





办理建设工程施工许可证。工程投资额在 100 万元以下或者建筑面积在 500 平方米以下的建筑工程，可以不申请办理建设工程施工许可证。

施工内容涉及他人产权的，建设单位申请办理建设工程施工许可证时，还应当提交相应街道办事处征得产权方同意项目实施的书面意见。

**第十二条** 项目实施主体应当严格按照国有建设用地使用权出让合同和项目履约监管协议，履行项目实施附带义务。附带的保留维修、改建加建工程，以及应由项目实施主体建设并移交的配建公益设施等应当与拆旧建新工程同步实施。

保留维修型项目应当办理规划核实；改建加建、拆旧建新型项目应当办理规划核实和土地核验。项目实施主体对拆旧建新型项目实施附带义务履行完毕的，方可以向区规划自然资源局申请竣工规划核实和土地核验，竣工规划核实和土地核验同步办理。

**第十三条** 项目经竣工规划核实和土地核验后，权利人依法申请办理不动产登记。保留维修型项目，持规划等手续申请办理不动产登记；改建加建、拆旧建新型项目，持规划和用地等手续申请办理不动产登记。

项目实施主体代为建设并无偿移交给政府的相关配套设施，由国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书明确的承接权利主体申请办理不动产登记。



**第十四条** 建立规划单元、街区、地块详细规划修改分级管理机制。涉及地块层面修改，不突破街区强制性内容和《重庆市中心城区强度高度密度管理办法》规定指标的规划修改审批事项由区规划自然资源局办理。

**第十五条** 属于以下情形的，可以采取划拨方式办理用地手续：

（一）新的土地用途符合《划拨用地目录》的；

（二）原用地性质为划拨，在不改变原物业权利人、土地用途、建筑规模的前提下拆除重建的；

（三）原用地性质为划拨，因增配厨房、卫生间、电梯等基本生活设施而增加部分用地的。

**第十六条** 属于以下情形的，可以采取协议出让方式办理用地手续：

（一）原物业权利人自主实施的（包括原物业权利人申请整合利用周边无法单独实施开发利用的零星土地的）；

（二）政府指定国有平台公司实施，符合协议出让条件的。

**第十七条** 区政府拟引入市场主体实施的，应当采取带方案招拍挂出让。采取带方案招拍挂方式的，可以将经批准的项目实施方案中确定的规划控制要素及产业条件等纳入供地方案中予以明确，相关内容载入土地出让合同。

**第十八条** 原物业权利人自主实施，采取协议出让的，按照以



下方式计收地价款：

（一）原用地性质为划拨的，按照评估新的土地利用条件下的地价总额与对应用途土地增值收益率的乘积计收地价款；

（二）原用地性质为出让的，按照评估新的土地利用条件下确定的相应年限与原土地使用条件下剩余年限地价总额的差额计收地价款；

（三）整合利用周边无法单独实施开发利用的零星土地的，按照现行的零星土地整合有关地价政策计收地价款。

**第十九条** 对增加公共服务功能的城市更新项目，以及因完善居住功能，增加厨房、卫生间等背包工程的城市更新项目，在原用地范围内可以按照不超过原计容建筑面积 15%增加容积率，新增建筑规模部分免收地价款。在不影响城市安全、破坏城市整体形态、不产生相邻矛盾的前提下，确需对上述 15%建筑规模增量指标有所突破的，经充分论证后，可以报市规划自然资源局按照程序研究确定。增设地上停车库不计算容积率。

**第二十条** 项目实施范围内涉及移交给政府的公益性用地及物业，或承担其他整治改造义务的，可以在地价评估时一并核算应相应折抵的地价款。提供地下公共通道、市政公用设施等公益性设施的，不纳入国有建设用地使用权地下空间出让范围，地价评估时可以按照开发建设成本计入出让价款抵扣项。

**第二十一条** 城市更新项目免于办理建设用地规划许可证。



**第二十二条** 免于办理建设工程规划许可证的情形：

（一）对不影响安全疏散且不涉及新增建筑面积的屋顶美化；

（二）不改变房屋登记属性对建筑产权单位内部空间进行改造或技术升级的装修行为；

（三）在项目权属用地范围内加装疏散楼梯、电动扶梯、电动汽车充电桩、快递柜、通信基站、运动健身设施、机械式停车设施等设施设备且不增加建筑面积、不涉及相邻关系的；

（四）不涉及改变消防通道、扑救场地的地面铺装、广场、绿地等环境景观设计；

（五）不增加建筑面积、不改变房屋主体结构的建筑立面改造。

**第二十三条** 因完善居住功能，增加厨房、卫生间等背包工程，增设电梯、门厅、连廊、消防楼梯等建筑附属设施，以及增加公用设施、公共服务设施和为片区服务的公共停车库等，更新建筑与相邻建筑之间的间距可以按照 0.5 倍间距控制，或者按照不大于现状建筑轮廓控制。针对宽度不大于 15 米的凹槽，在征得周边利害关系人同意的情况下，补足凹槽空间可以视为未突破现状建筑轮廓。加装电梯、消防设施（含消防电梯、消防楼梯、消防水池）等，满足消防间距即可。针对其他拆旧建新的项目，应当符合《重庆市城市规划管理技术规定》关于建筑退距的要求。

**第二十四条** 《重庆市历史文化名城保护规划》中确定的历史



道路、传统街巷，历史文化街区、传统风貌区以及因不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑和传统空间格局保护和延续需要的，可参照现状建筑界面合理优化调整规划道路线型和人行道、建筑退让线的宽度。

**第二十五条** 《重庆市历史文化名城保护规划》中确定的历史道路、传统街巷、历史文化街区、传统风貌区，为保留原有街巷空间格局和风貌，在相邻利害关系人同意的情况下，保留或恢复的建筑可以按照不低于现状间距的原则进行建筑布局，不满足现行消防间距的，由消防主管部门论证具体优化方案。

**第二十六条** 在不低于现状绿地率的前提下，可以通过更新项目实施方案确定更新项目的绿地率。

**第二十七条** 城市更新涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可以通过协议搬迁、房屋征收、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式实施。城市更新不涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可以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，经充分征求原建筑权利人意见后依法实施。

**第二十八条** 因风貌保护、建筑保护等需要，在国有建设用地划拨决定书或者出让合同中明确应当予以保留的房屋，当事人可以在申请建设用地使用权首次登记时一并申请房屋所有权首次登记，也可以与该国有建设用地上其他新建房屋一并申请房屋





所有权首次登记，并在不动产登记簿中注明相关事实。

附件：规划设计方案的编制要求



## 附件：规划设计方案的编制要求

应当通过规划设计方案的编制，提出项目的规划控制要求。

**一、总体要求。**规划设计方案应当充分挖掘更新范围内的文化价值特征，在改造中优化空间形态、完善城市功能、改善交通出行，讲好文化故事，延续历史文化基因，对不可移动文物、历史文化街区（传统风貌区）、历史地段、历史建筑做好保护和利用工作。

**二、前期调查分析。**规划设计方案编制前，应当开展不动产权属调查、现状测绘和历史文化资源普查，摸清本底情况，调查收集更新项目范围内群众的改造意愿。规划设计方案编制过程中应当对调查收集的群众改造意愿进行分析，可以邀请社区规划师参与规划设计方案研究，以图文方式说明相关意见采纳情况。

**三、具体方案图纸。**规划设计方案应当清晰表达更新改造前后的对比情况，主要包括：片区策划方案图；项目实施范围的现状平面图、建筑质量分析图、历史文化资源图、绿地分布图、道路分析图、公共服务设施布置图、用地权属分布图、现行详细规划图；规划方案总平面图、竖向设计图、绿地布置图、交通组织及设施布置图、市政设施及管线布置图、公共服务设施布置图、效果图、建筑更新模式分布图及相关经济技术指标（留、改、拆）等。



**四、规划修改方案。**涉及对现行详细规划进行修改的，应不突破规划街区强制性内容，规划设计方案还应当结合功能结构、交通系统、市政设施、公共管理和公共服务设施布局等评估要求，提出具体的规划修改方案。可以探索“底线刚性管控、高线弹性包容”的详细规划编制方法。