

哈密市城市更新管理办法

(2024 年 12 月 16 日哈密市人民政府令第 10 号公布 自
2025 年 1 月 17 日起施行)

第一章 总 则

第一条 为全面优化城市布局，持续提升城市品质、完善城市功能、改善人居环境，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要，根据有关法律、法规的相关规定，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的城市更新活动及其监督管理工作。

本办法所称城市更新，是指对市人民政府按照规定程序和要求确定的区域进行城市空间形态和功能可持续改善的建设和管理活动，具体包括：居住类城市更新、产业类城市更新、设施类城市更新、公共空间类城市更新、历史风貌类城市更新、区域综合性城市更新以及市人民政府确定的其他城市更新活动。

第三条 城市更新应当贯彻落实城市生命体理念，强化系统观念、全生命周期管理，坚持以人为本、民生优先，强化顶层设计、整体统筹，试点先行、分步实施，多方协同、公众参与的基

本原则。

第四条 城市更新的总体目标是以问题为导向、以项目为牵引，聚焦城市存量空间资源提质增效，强化区域统筹、弹性管控，充分调动社会各方积极性，加快推进城市治理体系和治理能力现代化，推动城市更新活动全生命周期管理，建设宜居、宜业、绿色、韧性、智慧、人文城市，建立可持续的城市更新模式，树立城市更新“哈密典范”。

第五条 市人民政府应当加强全市城市更新工作的领导和统筹，建立城市更新协调推进机制，负责统筹协调全市城市更新工作，研究审定城市更新重大事项、作出重大决策。

第六条 成立城市更新联席会议，作为城市更新工作的协调议事机构受市委、市政府委托，按相关工作规则协调推进城市更新工作。

第七条 市住房和城乡建设行政主管部门负责本市城市更新工作的组织落实，牵头组织编制城市更新专项规划、技术导则、实施计划，优化城市更新项目审批流程。

各相关主管部门应当在各自法定职责范围内审批城市更新项目。

各区县人民政府负责本行政区域城市更新工作。

第八条 城市更新实行专家咨询制度，设立城市更新专家委员会，为城市更新活动提供全过程咨询和服务。

第九条 建立健全职能部门、街道社区、物业权利人、利害关系人、责任规划师、社会各界人士广泛参与城市更新的工作机制，依法保障公众的知情权、参与权和监督权。

第十条 市、县（区）负责城市更新工作的部门（单位）应当将城市更新工作经费纳入部门预算管理，市、县（区）财政部门多渠道筹集城市更新资金，按规定统筹保障有关资金需求。

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。

第十一条 市、县（区）两级人民政府可以通过下列方式统筹利用财政资金，对涉及公共利益，基础设施改扩建等城市更新项目给予支持。

- （一）积极争取、申报各类政策性资金投入城市更新项目，包括超长国债、中央预算内投资、政府债券资金等；
- （二）积极申报国家、自治区专项资金用于城市更新建设项目；
- （三）鼓励积极利用国家政策性金融和市场金融对城市更新的支持政策筹集资金，探索信贷金融新产品；

（四）合理引导居民出资参与更新改造；

（五）积极引入市场主体投资或其他符合规定的资金等多种方式参与城市更新。

第十二条 按照“一网统管”要求，加强城市更新工作的信息化管理，建立全市统一的信息系统，归集体检评估、专项规划、片区策划、项目清单、建设计划等基础数据，逐步完善城市更新数据库，为项目实施和管理提供服务保障。

第二章 规划编制

第十三条 建立城市体检机制，将城市体检作为城市更新的重要依据。城市体检工作由市人民政府主导，住房和城乡建设行政主管部门牵头组织，各相关部门（单位）、区县、街道、社区共同参与。

第十四条 市住房和城乡建设行政主管部门会同有关部门（单位）依据城市体检结果，编制城市更新专项规划，具体内容提出更新目标、划定城市更新单元、建立项目库、明确项目实施计划等。城市更新专项规划报市人民政府批准后实施。

在城市更新专项规划基础上，可根据实际需要开展公共服务、市政设施、综合交通、城市风貌、蓝绿空间、历史文化保护等专项规划。



第十五条 城市更新专项规划应当以国土空间总体规划为依据，并与详细规划和相关专项规划做好衔接，将城市更新专项规划的成果纳入控制性详细规划和国土空间规划“一张图”管理。

城市更新涉及历史城区、历史文化街区、历史文化名村、历史风貌区、文物古迹、古树名木、历史建筑、传统风貌建筑和预先保护对象等历史文化遗产的，应当按照已批准的保护规划和相关法律、法规对保护保留对象进行保护利用，并依法办理审批手续。

第十六条 市住房和城乡建设行政主管部门会同有关部门（单位）组织编制单元更新规划。单元更新规划明确该单元的城市更新工作目标、更新策略、用地功能布局、公共服务设施、市政基础设施，开展城市设计并提供城市更新单元导则和更新任务清单。

第十七条 市住房和城乡建设行政主管部门应当定期组织有关部门（单位）和专家对城市更新专项规划实施情况进行评估，并根据评估情况和城市更新需求对规划进行动态调整，原则上未完成评估的区域，不得实施城市更新。

第三章 项目实施

第十八条 建立市级统一的城市更新项目库，对全市城市更

新项目进行统筹管理。由市住房和城乡建设行政主管部门牵头，会同有关部门（单位）建立国家、自治区等上级支持项目、城市更新规划生成项目、市场招商项目、群众诉求项目等项目生成机制，并实行城市更新项目常态申报和动态调整机制。

第十九条 市住房和城乡建设行政主管部门负责组织编制城市更新项目计划，并及时将具备实施条件的项目纳入计划。同时，应当优先考虑居住环境差、市政基础设施和公共服务设施薄弱、存在重大安全隐患、历史风貌整体提升需求强烈以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展的区域。

第二十条 市人民政府根据城市更新项目类型和管理权限，按照公开、公平、公正的原则，确定与区域范围内城市更新活动相适应的实施主体。

组织开展更新区域内的城市更新活动实施主体负责做好下列工作：

（一）积极推动达成更新意愿，全面整合市场资源，组织实施更新项目；

（二）组织编制、上报项目综合实施方案；

（三）依法办理土地、规划、立项、建设等手续；

（四）通过协议腾迁、租赁、购买、置换、作价出资（入股）、公房让渡等多种方式归集产权；

（五）按照协议约定，移交、运营、管理建筑或设施。



第二十一条 项目纳入城市更新计划后，由实施主体编制项目综合实施方案。项目综合实施方案应当包括更新模式、供地方式、规划设计（含规划调整）方案、建设计划、资金筹措方式、运营管理模式、产权办理、社会稳定风险评估等内容。

第二十二条 综合实施方案经市人民政府审定后，实施主体依法办理立项、土地、规划、建设等手续。市人民政府组织相关部门（单位）优化城市更新项目审批服务机制，探索并联审批、全流程集成审批机制，简化审批材料、优化审批环节、缩减审批时限、提高审批效能。

第四章 政策支持

第二十三条 鼓励利用存量土地房屋用于发展文化创意、健康养老、科技创新等政府扶持产业；转型升级后，在符合规划的前提下，产权人可按有关规定完善用地和产权手续。

第二十四条 城市更新项目中的“边角地”“夹心地”“插花地”等零星土地，以及不具备单独建设条件的土地，可与周边用地整合实施。重点用于完善片区公共服务设施的项目，可以按照划拨方式办理供地手续；涉及经营性用途的，以协议出让方式办理供地手续。

鼓励用地性质兼容，城市更新单元导则可明确用途转换和兼



容使用的正负面清单、比例管控等政策要求和技术标准。存量建筑用途转换经批准后依法办理规划建设手续。符合正面清单和比例管控要求的，按照不改变规划用地性质和土地用途进行管理；符合正面清单，但是超过比例管控要求的，应当依法办理土地用途变更手续。按照不同建筑用途的建筑规模比例或者功能重要性确定主用途，根据主用途确定土地配置方式、使用年期，结合兼容用途及其建筑规模比例综合确定地价。

第二十五条 在城市更新中，以加强保障民生和激励公益贡献为导向核定容积率，在依法依规前提下，重点考虑以下情形：

（一）为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，在对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约；

（二）在规划条件之外，对多保留不可移动文物和历史建筑、多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献，其建筑面积可按贡献的相应建筑面积补足；

（三）为满足安全、环保、无障碍标准等而增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等情形，其新增建筑量可不计入规划容积率；

容积率的核定优化应综合评估其对周边环境的影响，并应当获得城市规划和建设行政主管部门的审批。

第二十六条 市人民政府设立专项资金，解决群众反映有关城市更新的合理诉求。

第五章 权益保障

第二十七条 建立民意征集机制，做好宣传、调研、走访活动，广泛吸纳民意，充分发挥政协组织的作用，通过民主协商，汇集民智、凝聚民力。

第二十八条 实施城市更新工作，应广泛征求改造区域内权利主体的意见。对于居民重点关注或矛盾集中的事项，市人民政府采取听证会制度，保障居民合法权益。

第二十九条 城市更新项目涉及房屋承租人、建设出资人、旧厂股东、抵押权人等利害关系人的，实施主体应当对权利主体给予补偿，由权利主体依法对利害关系人进行补偿。

城市更新项目涉及公有房屋的，应当保障公有房屋承租人合法权益，依法进行补偿、安置。

第三十条 城市更新应当通过多主体供给、多渠道保障、租购并举等方式增加公共租赁住房等保障性住房建设和供应，引导集体建设用地按照规划建设集体宿舍等租赁住房。

第六章 加强监督



第三十一条 城市更新联席会议建立目标考核制度和激励机制，对城市更新工作涉及的部门（单位）、区县人民政府的工作情况进行监督、检查和考核。

第三十二条 财政、审计等相关部门按照各自职责和有关规定，对城市更新中的公共资金使用情况和相关政策落实情况进行监督。

第三十三条 对于违反城市更新相关规定的行为，任何单位和个人有权向市、县（区）人民政府及其有关部门投诉、举报；市、县（区）人民政府及其有关部门（单位）应当按照规定进行处理。

第三十四条 充分发挥市、县（区）人民政协的民主监督作用，在城市更新工作中建立政协民主监督机制，通过提案督办、参与审议、实地调研等多种形式，对城市更新的规划、实施及效果进行监督。

第三十五条 行政机关及其工作人员在城市更新工作中不履行本办法规定的职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任；给他人造成损害的，依法承担赔偿责任。

第三十六条 公民、法人和其他组织参与城市更新活动时，有欺诈、胁迫、虚构事实、伪造变造文件、散布虚假信息、侵害

个人隐私、泄露商业秘密、受贿、行贿等行为的，由相关部门依法查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条 相关部门（单位）、实施主体及相关人员在城市更新管理中有违法违纪行为的，应当依法依规追究相关责任。同时，建立容错纠错机制，激励广大干部积极作为、敢于担当、攻坚克难、开拓创新。

第七章 附则

第三十八条 本办法所称城市更新单元导则是指城市更新专项规划中明确的城市更新单元的具体内容和要求。

第三十九条 本办法自 2025 年 1 月 17 日起施行。