

重庆城市更新政策工具箱

重庆市城市更新提升领导小组

2026年02月

重庆城市更新政策工具箱

序号	政策类型	主要举措	操作指引	适用范围	牵头单位
一、专项类（5个方面，24条措施）					
（一）老旧厂房（3条措施）					
1	实施推进	<p>优化低效闲置工业项目过渡期政策。在不改变用地主体的前提下，工业企业利用存量房产提供全域旅游发展所需的旅游休闲服务，举办养老、健康、医疗服务机构，进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展，以及发展新业态、创新商业模式、开展线上线下融合业务等，在五年内可享受过渡期支持政策，继续按原用途和土地权利类型使用土地。在符合规划条件下，转型升级满五年，土地使用权可不收回，产权人应当完善用地手续，按国家及我市的地价政策补缴地价款。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.工业企业持书面申请、产权资料、企业转型升级方案及产业发展承诺书和其他法律法规要求的材料向属地规划自然资源主管部门申请办理过渡期政策登记备案。 2.规划自然资源主管部门会同发展改革主管部门、经济信息主管部门、拟转型升级产业主管部门及园区、镇街等部门（单位）对申请材料进行审查，提出转型升级审查意见，符合要求的，报区县政府批准后予以登记备案。 3.登记备案后，企业依据原不动产权属证明、登记备案材料、建筑设计方案，申请办理规划意见、施工手续、消防手续、竣工验收、工商登记（经营范围调整）等手续。 4.过渡期结束前6个月，规划自然资源主管部门对有转型意愿的企业，会同发展改革部门、园区、镇街等部门（单位）对企业承诺事项兑现情况、是否符合产业发展方向和履约监管要求进行评价，形成是否同意办理转型后续规划用地手续的意见。 5.评价后同意办理转型后续规划用地手续的，规划自然资源主管部门应按新用途、新权利类型，以协议出让或租赁方式完善用地手续，按申请办理用地手续时点的地价政策计征地价款（租金）。无转型意愿或经评价不同意办理转型后续规划用地手续的，过渡期满，企业应严格按相关规定使用工业用地。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.适用过渡期对象 已建工业用地使用权登记超过八年或工业用房所有权登记超过六年。 2.适用转型情形 工业企业利用存量房产提供全域旅游发展所需的旅游休闲服务，举办养老、康养、医疗机构，进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展，以及发展新业态、创新商业模式、开展线上线下融合业务等。 	市规划自然资源局
2	实施推进	<p>推进存量产业用地功能转换。经区县政府综合统筹，确保全区产业用地总量平衡前提下，支持工业、仓储物流、科研等不同产业用地类型合理转换，允许土地使用权人按新规划用途（房地产用地除外）以协议方式办理用地手续，按规定补缴土地出让价款。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.性质互换应保障行政区内产业用地总量不减少，符合环保、消防、生态保护等要求，守住安全底线。 2.支持工业、仓储物流、科研等不同产业用地类型合理转换，优化详细规划修改流程。 3.规划许可。根据土地使用权人申请，依据经批准的详细规划，属地规划自然资源部门重新核发建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。 4.修订合同。依据重新许可的土地用途和规划条件，属地规划自然资源部门应按依法受理土地使用权人申请补缴地价款时点，委托有资质的土地估价专业机构评估土地用途和规划条件调整前后的正常市场价格，与企业修订原土地出让合同。土地市场价格发生增值的，土地使用权人应补缴差额部分地价款。 	<p>平衡范围适用于全市，规划修改适用于中心城区，其他区县可参考。</p>	市规划自然资源局

序号	政策类型	主要举措	操作指引	适用范围	牵头单位
3	实施推进	完善产业用地多元化供应方式。将长期租赁、先租后让、弹性年期出让等供应方式适用范围，由工业用地、物流仓储用地扩大至营利性公共管理与公共服务用地、营利性公用设施用地。工业用地弹性出让年期到期后仍需继续使用的，经区县政府批准，在法定最高年限内可按原土地出让合同约定的土地单价以协议方式续期。	<p>1.编制供应方案。区县规划自然资源部门组织发展改革、经济信息、生态环境等主管部门按职责确定地块产业要求、投入产出、环保要求等出让（租赁/先租后让）条件，拟定供地方案，明确供地方式，报区县政府（管委会）研究批准。</p> <p>2.公开交易。工业用地长期租赁采用挂牌方式，先租后让和弹性年期出让采用招标、拍卖、挂牌等公开交易方式。具体供应程序与工业用地使用权招标、拍卖、挂牌出让程序一致。</p> <p>3.签订合同。竞得人凭成交确认书与区县规划自然资源部门签订《国有建设用地使用权出让（租赁/先租后让）合同》，并按要求缴纳价款（租金）。供地方按合同约定的期限和条件，向竞得人交付土地。</p> <p>4.登记办证。受让人持供地合同和价款（租金）缴纳凭证、完税证明等材料，向规划自然资源部门申领建设用地规划许可证，申请办理不动产登记。不动产权证中须备注土地取得方式、供应年限、土地用途等内容。</p>	工业用地、物流仓储用地、营利性公共管理与公共服务用地、营利性公用设施用地。	市规划自然资源局
(二) 存量商业商办楼宇 (7条措施)					
4	实施推进	支持存量商业办公用地功能转换。允许企业在规划功能合理、区域人口和住房规划有条件、不影响相关利益群体稳定等前提下，对存量商业办公用地进行用地功能性质合理转换、置换。	<p>1.用地性质转换</p> <p>(1)持续优化商业办公用地布局。落实中央城市工作会议精神，结合规划体检评估，从城市整体角度合理论证商业商务用地规模总量、结构及布局。</p> <p>(2)鼓励功能混合持续优化用地结构。结合新产业新业态新商业的需求，在规划制定、修改中强化功能复合化利用，通过产业转型重构空间功能。</p> <p>(3)鼓励利用闲置用房完善功能配套。结合“15分钟高品质生活服务圈”建设，利用存量商办用房完善社区公共服务设施、便民设施、养老和普惠托育服务业等。</p> <p>(4)科学审慎论证“商改住”项目可行性。基于维护片区主导功能、公共服务设施配给水平、新增居住建筑总量平衡、维持土地市场平稳等要素，结合商业商务盘活的具体需要，一事一议盘活中心城区商业商务用地。</p> <p>2.用地置换</p> <p>(1)申请。企业向区县政府（管委会）申请以置换方式盘活存量商业办公用地，其中，中心城区由企业向区政府（管委会）提出申请，由区政府（管委会）研究后报请市政府批准。</p> <p>(2)组织开展收回收购。区县土地储备机构对土地进行调查，并委托土地审计（评估）机构进行审计（评估），出具审计和评估报告。区县规划自然资源部门拟定收回方案或市级、区县土地储备整治机构拟定收购方案，报区县政府（管委会）批准后实施，并组织公告与听证，其中中心城区存量商业办公用地收回收购由区政府（管委会）报市政府批准后实施。</p> <p>(3)签订购地协议。根据市政府或区县政府回收收购批复，企业与市级或区县土地储备整治机构签订收地协议。</p>	全市范围内存量商业办公用地。	市规划自然资源局

序号	政策类型	主要举措	操作指引	适用范围	牵头单位
			<p>(4) 实施土地供应。区县规划自然资源部门组织编制供地方案报区政府(管委会)批准、开展土地市场价格评估、发布出让公告等工作。区政府批准出让方案后, 市级或区县规划自然资源部门组织开展土地招拍挂工作, 并与土地受让人签订土地出让合同。</p> <p>(5) 价款支付。企业竞得新土地并缴纳土地价款后, 注销拟收回收购地块土地权证, 市级或区县土地储备整治机构按回收购地协议支付收地价款。</p>		
5	实施推进	支持建设软信产业集聚区。聚焦重点区域, 有序布局软信产业, 利用存量楼宇加速集聚软件和信息服务企业及人才, 加快建设市级软信产业集聚区和特色软信产业集聚区。	支持“市级集聚区+特色集聚区”的软信产业集聚发展格局构建。对软信产业集聚区分档次依法依规给予奖励。	软信产业空间优化建设。	市经济信息委 市发展改革委
6	实施推进	支持打造特色“星级”楼宇。实施楼宇提质工程, 推进楼宇功能拓展和融合发展, 提升商务区和商务楼宇运营服务能力。	<p>1. 鼓励各区县完善配套服务功能, 按照“拎包入住”标准打造楼宇空间。</p> <p>2. 对年度营业收入增速较快的“星级”楼宇, 分档给予楼宇运营机构100万元、50万元的定额奖励。</p>	全市范围内存量商业办公楼宇。	市发展改革委
7	实施推进	支持消费载体转型升级。支持城市核心商圈、入境消费友好型商圈、国际消费集聚区提档升级, 按标准给予一定资金补助。支持创新多元化服务消费场景建设, 按标准给予一定资金补助。加力发展首发经济, 对相关企业提供激励。	参照《重庆市商务委员会、重庆市财政局关于印发<重庆国际化消费环境建设项目申报指南>的通知》(渝商务发〔2025〕4号)、《重庆市商务委员会、重庆市财政局关于印发<重庆国际化消费环境建设项目申报指南>的通知》(渝商务〔2026〕13号)等文件通知的具体支持方向、申报流程等相关要求进行申报。	依法注册且在重庆市实际从事经营活动的独立法人实施的符合支持方向的项目(已获得过中央基建投资和其他中央财政专项资金支持的, 不得重复申请)。	市商务委 市发展改革委 市委金融办
8	实施推进	支持商业物业资产证券化。通过签订长期租约、优化租金支付方式、引入优质商户等措施, 推动一批核心区域写字楼、公租房配套商业、临街商铺等优质资产发行CMBS(商业房地产抵押贷款支持证券)产品。	<p>1. 梳理企业自有商业物业资产, 优先选取核心区域、权属清晰、无权利瑕疵且具备持续稳定租金收入的优质标的, 作为CMBS发行底层资产。</p> <p>2. 完成底层资产合规核查及相关备案, 对接相关部门咨询CMBS发行合规标准、政策支持及全流程操作要求, 做好发行前期筹备。</p> <p>3. 优化底层资产运营, 清退低效租户、与优质市场主体签订长期租约, 规范租金归集与支付管理, 引入优质适配商户, 稳定资产现金流。</p> <p>4. 对接专业中介机构, 完成资产尽调、估值及交易结构设计, 按要求编制申报材料, 履行内部合规审批及相关备案程序。</p> <p>5. 落实市场化增信安排, 配合推进项目申报、路演及产品定价, 完成CMBS产品发行与交易所挂牌, 规范募集资金使用。</p> <p>6. 存续期内做好底层资产运营管理、风险防控, 严格履行信息披露义务, 确保CMBS产品平稳存续。</p>	商业物业资产。	市委金融办 市国资委 市发展改革委
9	探索研究	支持一定时期内商业办公楼宇功能兼容转换。在保障安全、维护相关权益的前提下, 存量闲置商办楼宇保持主体不变、产证性质不变、主体结构不变的情况下, 允许在一定时期内兼容科技创新、文化体育、教育培训、保障性租赁住房等相关业态。			市规划自然资源局 市住房城乡建委

序号	政策类型	主要举措	操作指引	适用范围	牵头单位
10	探索研究	支持学校相关项目统筹推进新建与租赁相结合的多元供给模式。结合人口变化趋势，全面梳理学生规模、区域分布及发展预判，构建常态化沟通对接机制，做好学校特别是高等院校周边闲置房屋的分析匹配。对于具备自有建设用地、有资金来源且未来在校生规模符合规划预期的学校，可依规推进新建项目；对于暂不具备新建条件的，切实推动校舍等新增需求通过盘活存量房屋统筹解决。			市教委 市发展改革委 市财政局 市国资委 市住房城乡建委
(三) 闲置房屋和老旧住房 (5条措施)					
11	实施推进	支持闲置房屋改建为保障性租赁住房。在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，结合城市更新和老旧小区改造提升，支持利用存量闲置房屋和存量土地发展保障性租赁住房。	1.在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，允许按照一定程序利用闲置非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。 2.在用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、不补缴土地价款；在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，企事业单位存量土地允许按照一定程序建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。 3.可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。	闲置非居住存量房屋、企事业单位存量土地、产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地。	市规划自然资源局 市住房城乡建委
12	实施推进	加大保障性租赁住房信贷支持力度。对企业和符合条件的事业单位依法依规批量购买存量闲置房屋用作宿舍型保障性租赁住房，专业化规模化住房租赁企业依法依规批量购买存量闲置房屋用作保障性或商业性租赁住房长期持有运营的，在符合相关要求的前提下，鼓励商业银行发放住房租赁团体购房贷款。	住房租赁团体购房贷款的期限最长不超过 30 年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的 80%，贷款利率由商业银行综合考虑借款人风险状况、风险缓释措施等因素合理确定。	存量闲置房屋用作保障性或商业性租赁住房。	人民银行重庆分行 重庆金融监管局
13	实施推进	支持转型发展养老机构。鼓励利用闲置商业、办公、工业、仓储存量房屋，闲置学校、社区用房、培训疗养机构场地，以及老旧小区及周边边角地、夹心地、插花地等零星用地改造或增设“一站式”养老中心、医养结合相关服务设施等，五年内可继续按土地原用途和权益类型使用，无需办理土地用途变更，不增收土地价款。制定《重庆市利用闲置资产开展养老服务设施操作办法》，对于盘活利用闲置房屋改造建设为养老服务设施的主体，在税费优惠、贷款贴息、水电气费用优惠等政策执行上，按规定给予支持。	1.由区县人民政府统一领导，联合开展城市闲置资产调查、整理和信息收集工作。行政事业单位要系统梳理资产使用情况，全面摸清行政事业单位资产底数，结合年度资产盘点工作开展专项清理，在防范人居环境风险、摸清底数和相关环境信息基础上，建立待盘活资产清单台账，交由区县民政部门汇总后，统一在重庆市公共资源交易中心平台上发布存量设施信息。 2.建设项目提出。建设项目主体初步与存量设施权利人沟通后，明确机构名称、项目地址、建筑面积、投资匡算、改造方案等基本情况，向项目所在地区县民政部门咨询建设养老服务设施项目的相关政策，民政部门汇总建设项目意向清单。 3.建设项目评估。依据评估报告细化并论证改建方案；用存量工业设施改建的项目，应开展土壤污染状况调查，确保地块安全利用；对国有土地上存量设施（如社区用房等）尚未办理产权证的，区县人民政府应督促相关权利人及时完善手续，依法申请办理不动产权证。	全市范围内存量闲置房屋；符合条件的养老服务机构。	市民政局 市财政局 市卫生健康委 市发展改革委 市规划自然资源局 市住房城乡建委

序号	政策类型	主要举措	操作指引	适用范围	牵头单位
			4.建设项目初审。依托存量设施协调推进机制,对该存量设施是否用于兴办养老服务设施,由民政、规资、应急、住房城乡建设、环保、卫健以及设施所在街镇等提出改进意见。 5.项目建设。项目主体按照基本建设程序组织实施。		
14	实施推进	支持存量房屋改造体育空间。支持利用废旧厂房、仓库、老旧商业设施、建筑屋顶、地下室等建设健身休闲设施。	1.摸底建立各区县可建设健身设施的闲置房屋名录。各区县通过摸底,建立本辖区内可用于建设健身设施的闲置用地和房屋名录,并向社会公开发布。 2.提交建设申请。社会机构根据各区县发布的可用于建设健身设施的闲置用地和房屋名录,提出项目建设申请,提交至各区县房屋资产管理部门。 3.建设项目审核。各区县房屋资产管理部门牵头,区县体育部门参与对建设申请及项目建设方案进行审核。 4.签订房屋资产使用协议。经审核同意后,由社会机构与房屋资产管理部门签订使用协议。 5.建设体育健身设施。社会机构建设体育健身设施并负责运营。	所有闲置房屋。	市体育局 市住房城乡建设委 市规划自然资源局
15	探索研究	探索老旧住房自主更新产权登记服务。对老旧住房自主更新项目,可采用直接按户首次登记等方式提供不动产登记服务。涉及通过转让、置换等方式归集产权的,可灵活采用不同登记类型提供服务。			市规划自然资源局
(四) 存量用地和零星用地(4条措施)					
16	实施推进	支持零星土地整合实施。城市更新项目中的“边角地”“夹心地”“插花地”等零星土地,以及确定不具备单独建设条件的土地,可与周边用地整合开发利用,涉及经营性用途的可采取协议出让方式办理手续。	增加零星用地的,经土地使用权人申请,由规划自然资源主管部门出具说明,作为后续办理相关手续的依据(涉及补缴地价款的,由土地使用权人按申请受理时有关地价规定缴纳地价款),竣工规划核实时一次性修订土地出让合同。	城市更新项目中的“边角地”“夹心地”“插花地”等零星土地。	市规划自然资源局
17	实施推进	探索短期利用存量建设用地。支持储备土地根据城市功能和发展需求,按程序进行1.5级短期利用,用于停车场、运动场、文化创意产业、科技创新、仓储物流、文物保护、公共安全、环境保护等项目,经营性项目有偿公开招租,公益性项目可无偿利用。	1.1.5级储备土地短期利用通过租赁、出租方式实施。租赁方式参照土地出让程序进行供应,可以根据规划条件要求修建建(构)筑物,容积率原则上控制在1.5左右,建筑高度不超过24米;出租方式区分经营性和公益性,经营性项目有偿公开出租,公益性项目可无偿利用,出租方式利用原则上不得修建建筑物。 2.租赁程序。 (1)编制1.5级短期利用专项方案。由土地储备主体根据项目情况和市场需求,委托设计单位编制项目专项方案并按程序报批。 (2)核发规划条件。土地储备主体根据经批准的短期利用专项方案申请出具1.5级短期利用规划条件。 (3)公开租赁。一是评估土地租金。土地储备主体委托具备资格的专业机构,开展租赁宗地价格评估。土地租金的底价或起始价不得低于基准地价的70%。二是租赁方案审批。土地储备主体编制1.5级短期利用租赁方案,	全市范围内的储备土地。	市规划自然资源局 市城市管理局

序号	政策类型	主要举措	操作指引	适用范围	牵头单位
			<p>并按程序报批。三是公开交易。区县规划自然资源部门依托公共资源交易中心组织公开交易。四是合同签订。区县规划自然资源部门与承租人签订《国有建设用地使用权租赁合同》。</p> <p>(4)规划建设手续办理。承租人参照国有建设用地使用权出让程序,办理后续规划建设手续。</p> <p>3.出租程序。</p> <p>(1)经营性项目</p> <p>①方案审批。由土地储备主体根据市场主体需求,开展租金评估、拟定1.5级短期利用方案,并按程序报批。</p> <p>②公开交易。土地储备主体根据审定的经营性1.5级短期利用方案,委托公共交易平台组织公开交易。交易公告公示期不低于7个自然日。</p> <p>③合同签订。公共交易平台出具成交确认书后,由土地储备主体与承租人等签订1.5级短期利用合同。</p> <p>④土地移交。待足额缴纳租金和履约保证金后,土地储备主体与承租人签订交地备忘录后移交土地。</p> <p>(2)公益性项目</p> <p>①提交申请。由区县有关部门、(乡)镇人民政府、街道办事处向市区储备机构提出申请。</p> <p>②方案审批。土地储备主体根据公益性1.5级短期利用项目申请情况编制1.5级短期利用方案,并按程序报区政府审定。</p> <p>③合同签订。由土地储备主体与承租人签订1.5级短期利用合同。</p> <p>④土地移交。由土地储备主体与承租人签订交地备忘录后移交土地。</p>		
18	实施推进	开展工商业用地使用权续期试点。探索建立工商业用地使用权续期机制,明确续期流程、规则、价格、数字化办理等内容。更新片区内的项目及工商业用地使用权续期的,土地使用权人应在使用权届满前一年内,依据出让合同约定提出续期申请。经评估,符合城市更新规划及相关政策要求的,以重新签订出让合同的方式重新确定出让年限。	区县规划自然资源主管部门负责梳理摸底工商业用地续期需求,探索建立续期提醒机制。土地使用权人按规定提出续期申请并提交审核材料,由相关部门开展审查工作,除法定不予续期情形外,依法予以续期。对符合续期条件的,按规定签订合同并缴纳相关费用后,由不动产登记部门办理变更登记。	綦江、南川、忠县等试点区县。	市规划自然资源局
19	探索研究	探索简化土地带建筑收储供应登记服务。对土地带建筑一并收储供应的,可根据有偿使用合同或划拨决定书中明确的建筑物权属、界址、面积、用途等信息,在确保安全底线基础上,探索简化申请材料提供登记服务。			市规划自然资源局
(五)交通设施空间(5条措施)					
20	实施推进	鼓励轨道交通建设范围内闲置空间利用。在满足轨道交通运营功能和公共服务功能、符合相关技	1.规划调整及方案审查。符合上述政策配建经营设施、便民服务设施的项目,无需进行规划调整,指导建设单位在方案设计阶段做好空间预留。	全市范围内轨道剩余空间。	市规划自然资源局 市住房城乡建委

序号	政策类型	主要举措	操作指引	适用范围	牵头单位
		术标准规范的基础上，按照近、远期采取不同的管理策略：近期，不改变剩余空间原用地性质，直接按商业规范标准对已建车站剩余空间进行改造后使用，轨道运营单位按要求拟使用业态办理应急、消防等手续。远期，轨道运营单位如有需要可以将剩余空间用地按程序调整为商业性质，办理商业产权。在建轨道项目和未来拟建轨道项目参照执行。	2.规划许可办理。按照相关法律法规办理规划许可，符合豁免规定的项目参照相关规定执行。具体程序为： (1)建设单位提交申请。建设单位提交书面申请、方案设计文本及其他法定资料申报许可。 (2)经办人员审核。收到建设单位申请后即进行核实，经办人员即进行核实，符合政策、规范要求的，在法定期限内核发许可文书；不满足相关规定的，一次性告知建设单位政策要求或需补正的材料。 (3)许可文书核发。经办人员审查无误报领导审签后按程序核发许可文书，并做好后批后监管。		
21	实施推进	鼓励公共地下通道、建筑地下连接体拓展经营性功能。 在满足交通功能、符合相关技术标准规范的基础上，允许公共地下通道、建筑地下连接体设置不超过地下公共空间总建筑面积 30%的自持经营性建筑，自持经营性建筑功能应有偿使用（支持前期配建和运营，后期登记确权应符合土地供应和登记确权的相关政策）。		全市范围内公共地下通道、建筑地下连接体。	市规划自然资源局 市住房城乡建设委
22	实施推进	鼓励单独选址的停车场配套服务功能。 单独选址建设的公共停车场项目，在不改变用地性质以及规划条件、不减少停车泊位的前提下，经规划部门批准，可按规定配建附属经营设施。针对平面类型停车场（本身无建筑），经规划、城管部门联合论证后，支持设置一定规模的附属经营设施。		全市范围内单独选址建设的公共停车场项目。	市规划自然资源局 市城市管理局
23	实施推进	建设小微停车场缓解停车供需矛盾。 在停车供需矛盾突出区域，可以依法利用已供未建用地、零星用地、桥下空间等设置小微停车场。小微停车场的选址、建设及运行管理应当遵循政府主导、社会参与、统筹兼顾、因地制宜、安全有序、便民高效的原则，符合城市建设发展时序需要、符合道路交通安全管理规定。	1.小微停车场建设前，建设单位应征得土地权属单位同意。小微停车场建设选址计划形成后，应在选址周边设置公示牌，向社会公示设置方案，公示期不少于 7 日。小微停车场公示通过后，经属地城市管理部门会同住房城乡建设、规划自然资源、公安、消防等部门通过联席会议（或相关综合协调机制）进行审定后实施，原则上不需要办理相关审批手续，规划自然资源部门另有规定的，从其规定。 2.小微停车场在建成投入使用后 30 日内，经营管理者应当报所在区县（自治县）城市管理部门备案，备案方式和路径与公共停车场一致。	小微停车场选址、建设及运行管理。	市城市管理局
24	实施推进	鼓励利用桥下空间。 确需使用桥下空间的，应以具有独立法人资格的单位（企业）作为申请主体向桥梁管护单位提出申请。利用桥下空间开展经营性项目，应遵循公开、公正、公平和竞争择优的原则，按照有关程序和规定确定使用人。城市桥梁桥下空间应在保障桥梁设施安全的基	1.城市桥梁桥下空间应以具有独立法人资格的单位（企业）作为申请主体向桥梁管护单位提出申请，按规定提供桥下空间使用申请表、桥梁安全保护承诺书、建设及使用维护方案、安全评估报告和安全抢险应急预案（涉及结构安全的）、相关主管部门行政审批文件或审核意见等材料。	全市城市更新范围内适宜利用的桥下空间。	市城市管理局 市规划自然资源局

序号	政策类型	主要举措	操作指引	适用范围	牵头单位
		础上,可用于:市政、环卫、绿化等设施维护管理人员临时驻守、应急保障、抢险物资储备、机具设备存放、作业车辆停放等;设置园林绿化配套设施,绿化景观带、公园、景观小品等;设置公共停车场,可以临时停放小型机动车、市政维护和应急抢险专用车辆,具备条件的也可停放公交车;通过安全评估的充换电基础设施;设置文体休闲配套设施;其他临时使用设施。	2.由桥梁管护单位向桥梁所属城市管理部门进行使用报备并满足有关要求(如与桥梁管护单位签订使用管理协议,涉及开挖基坑、结构加载或卸载等可能危及桥梁安全的项目应进行专家评审论证等)后,方可按规定使用。 3.城市桥梁桥下空间使用的协议期限参照国有资产出租期限,原则上不超过5年。		
二、综合类(17条措施)					
25	实施推进	健全城市更新规划实施体系。 依据国土空间规划,结合城市体检评估结果,制定实施城市更新专项规划,确定城市更新行动目标、重点任务、建设项目和实施时序,建立完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”的规划实施体系。	1.坚持规划引领,发挥发展规划战略导向作用,强化国土空间规划对专项规划的指导约束作用,建立完善城市更新“专项规划—片区策划—项目实施方案”的规划实施体系,统筹纳入国土空间规划“一张图”监督实施。 2.城市更新专项规划依据国土空间总体规划,结合城市体检评估结果,确定规划目标、重点任务、更新片区范围、片区指引和项目清单等内容。 3.片区策划、项目实施方案中涉及空间利用的安排分别依据对应地理空间的街区和地块详细规划,落实规划管控和引导要求。在城市更新导向下,持续优化空间布局、完善功能结构、提升空间品质、保护文化遗产、彰显风貌特色。	城市更新规划实施体系。	市规划自然资源局
26	实施推进	推进城市更新技术标准适应性优化。 根据实际情况,结合城市更新需求,鼓励对现行规划技术规范进行适应性优化完善。	1.在保障公共安全的前提下,尊重历史、因地制宜,在城市更新中对建筑密度、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形,可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新。在原有建筑轮廓线范围内的更新改造,建筑间距按照不小于现状水平控制;超出原有建筑轮廓线的,原则上按照0.5倍间距控制;加装电梯、消防设施(含消防电梯、消防楼梯、消防水池等)的,满足消防间距即可。 2.城市更新项目因受区域、建筑本身以及市政基础设施等条件限制,对满足相关政策条文确有困难的,且不适用特殊消防设计专家评审和消防设计专家技术咨询的,可根据相关条文对消防安全目标、功能和性能的要求,制定消防安全综合保障补充方案。	已纳入城市更新年度计划的项目。	市规划自然资源局 市住房城乡建设委
27	实施推进	落实土地混合开发和空间复合利用正面清单和管控要求。 在满足安全、环保等前提下,允许工业、仓储、研发、办公、商业、公共服务等功能用地混合布局 and 供应,所供土地可以相互兼容相关功能用途。	1.功能混合利用要符合安全、环境、消防等要求,坚持“用途相近、功能相容、互不干扰、设施共享”的原则。 2.按照混合用地正负面清单,对用地进行鼓励、允许复合利用、禁止复合利用。 3.在充分保障各类公共服务设施、交通场站建设规模和使用功能的基础上,鼓励公共管理与公共服务用地、交通场站用地与各类用地的复合利用,提高土地利用效率。	功能混合的原则适用于全市。混合用地规划优化实施程序适用于中心城区,其他区县可参考。	市规划自然资源局

序号	政策类型	主要举措	操作指引	适用范围	牵头单位
			<p>4.在符合国土空间规划和用途管制要求的前提下，支持二三产业用地适度复合、公益性与经营性设施有序复合，合理引导工业、仓储、研发、办公、商业等功能用途互利的用地复合布置、设施共享。</p> <p>5.在不减少城市绿地面积和不影响绿地使用功能的前提下，可在绿色空间范围科学合理、适当复合商业、体育、停车等设施，经专题研究论证后确定。</p> <p>6.市政交通上盖、绿地广场复合利用等项目，其主要用途的建筑规模比例不能满足上述要求的，经专题研究论证后确定。</p>		
28	探索研究	支持建筑规模在街区内或跨街区平衡。在不突破国土空间总体规划明确的空间管控底线，满足详细规划街区强制性内容、不突破片区功能与建筑总量前提下，满足近期需求、公共服务承载能力等要求，经论证，可以对建设规模进行挪移，建筑规模在街区内或跨街区平衡，严格按照“增减同步”或“先拆除后增加”的时序实施。城市更新可探索在辖区范围内跨项目统筹、开发运营一体化的运作模式，实行统一规划、统一实施、统一运营。			市规划自然资源局
29	实施推进	实施15%计容建筑面积支持。对增加公共服务功能的城市更新项目，在空间布局条件允许的前提下，可按现状建筑面积或原批准计容建筑面积15%左右比例给予建筑面积支持。	<p>1.明确15%建筑面积核算基数。以城市更新项目实施方案为参考，根据项目实际情况，可按城市更新项目现状建筑面积或原计容建筑面积作为基数进行计算。</p> <p>2.明确操作规则</p> <p>(1)新增建筑面积用于公益性公共服务功能，以及老旧住宅成套化改造、既有建筑增加附属设施设备等项目，直接依据政策文件，办理规划手续。</p> <p>(2)新增建筑面积用于经营性功能的。结合片区策划方案及项目实施方案，给予城市更新项目15%的计容建筑面积支持。不涉及突破街区强制性内容和利害关系人的，在规划许可阶段中直接予以落实；涉及突破街区强制性内容和利害关系人的，按规划修改程序进行论证。涉及新增居住规模的，新增规模不得超出周边公共服务配套承载力上限，并应在片区范围内进行平衡。</p> <p>(3)明确地价款补缴规则。在原用地范围内按不超过现状建筑面积或原批准计容建筑面积15%增加容积率用于公共服务功能，新增建筑规模部分免收地价款。用于住宅、商业、办公等经营性功能的，按相关规定补缴地价款。</p> <p>(4)依法依规办理不动产登记。权利人在完善土地手续并缴清相应土地价款及税费后，持土地手续、缴纳土地价款凭证、完税凭证、竣工规划核实确认书、地籍调查成果等资料向属地不动产登记机构申请办理不动产登记。</p>	全市范围内为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而增加市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施、“平急两用”公共基础设施，以及对外开放的文化、娱乐、商业服务设施等城市更新项目，在空间布局条件允许的前提下，可享受建筑面积支持政策。	市规划自然资源局
30	实施推进	支持容积率核定优化。鼓励以加强保障民生和激励公益贡献为导向核定容积率。	<p>1.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。</p> <p>2.为满足安全、环保、无障碍标准等要求，对于增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、外墙保温等附属设施以及景观休息设施、地上停车</p>	已纳入城市更新年度计划的项目。	市规划自然资源局

序号	政策类型	主要举措	操作指引	适用范围	牵头单位
			库等情形，其新增建筑量可不计入规划容积率。在城市更新地块内原址保护的不可移动文物和历史建筑可不计入项目规划容积率。 3.厂房类不可移动文物和历史建筑是否计入项目规划容积率需进行研究论证。		
31	实施推进	健全绿地指标综合平衡机制。在总体绿地面积不减少、生态功能不降低的前提下，实事求是依法确定局部地区，学校、商业、工业、道路用地，文化风貌区、城市更新等项目绿地率，解决在局部平衡指标合理性和操作性欠缺的问题。	1.建成区的地块、项目需调整绿地率指标时，需在规划单元内满足“占补平衡”的原则，由规划自然资源部门会同城市管理部门联合论证需调整的绿地规模，并在单元内明确补充平衡的具体地块（面积大小、边界等），按程序办理相关手续。 2.对纳入公园绿地指标计算的用地，支持依法办理用地手续但不纳入城乡建设用地规模管理，解决生态用地保护与建设用地指标紧张的矛盾。	中心城区先试先行，其他区县参照执行。	市城市管理局 市规划自然资源局
32	实施推进	鼓励开展自然资源资产组合供应。在特定城市更新区域内，对同一使用权人需整体使用多门类自然资源资产，可实施组合供应。按照《自然资源资产价格整体评估技术指引》评估价格，并经集体决策确定各门类自然资源出让底价。将各门类资产使用条件、开发要求与底价等纳入供应方案，利用自然资源资产交易平台对社会公告，并通过公开招拍挂确定受让人。	1.实施主体。由属地规划自然资源局作为实施主体负责组织开展自然资源组合供应工作。如涉及耕地、森林、草原、湿地、水资源等自然资源，应会同农业农村、林业、水利等相应主管部门共同组织实施，确保职责明确、协同推进。 2.资产包设计。在国民经济与社会发展规划和国土空间规划指引下，结合区域资源禀赋和市场需求，初步筛选具备开发潜力的自然资源。基于调查监测与确权登记成果，核实资产数量、质量、权属及社会经济基础，合理确定资源种类和权利类型，明确用途管制与使用条件，开展综合可行性论证，编制实施方案，有序推进项目落地。 3.资产包整備。通过权属整合（如征收、收储、置换）、质量提升（如生态修复、基础设施建设）和功能优化（如规划调整）等方式，对资产包进行系统性整備，最终形成权属清晰、边界明确、用途合理、具备供应条件的自然资源资产组合。 4.资产包供应。按照自然资源部《自然资源资产整体评估技术指南（试行）》的要求，委托专业机构对资产包进行整体价值评估，经集体决策确定各门类自然资源出让底价。编制供应方案，明确使用条件、年限、方式、价格等内容，按程序报批后，通过公共资源交易平台组织公开交易。成交结果公示无异议后，由各供应主体与竞得人分别签订合同。 5.不动产登记。不动产登记机构依据供应合同约定，按资源门类分别办理登记手续，核发不动产权证书，准确载明权利类型、用途及相关限制条件，依法保障权利人合法权益。 6.供后监管。建立多部门联合监管机制，由规划自然资源部门牵头，农业农村、林业、水利等单位按职责分工，对自然资源资产的开发利用情况实施动态监测和常态化监管，确保项目符合规划要求、产业导向和生态安全，推动资源高效可持续利用。	全市范围内土地、矿产、森林、草地、湿地、水等不同种类自然资源之间可以相互组合构成自然资源资产包，进行市场化配置。	市规划自然资源局

序号	政策类型	主要举措	操作指引	适用范围	牵头单位
33	实施推进	推进相关资金整合统筹使用。建立可持续城市更新多元化投融资机制，统筹现有资金渠道，推进相关资金整合使用。	1.积极争取中央资金支持，加大地方财政投入，统筹现有资金渠道，推进相关资金整合使用。 2.建立健全项目滚动实施机制，根据更新需求和建设时序，制定城市更新年度计划，滚动实施城市更新项目，纳入年度计划并符合条件的城市更新项目优先申请中央预算内投资、地方政府专项债券、新型政策性金融工具等，享受城市更新相关支持政策。	已纳入城市更新年度计划的项目。	市住房城乡建委 市发展改革委 市财政局
34	探索研究	优化基础设施 REITs 项目全链条服务。在依法合规前提下，优化项目用地、规划、产权登记等环节的审批流程，通过信用承诺、容缺受理、后置核验等方式开辟绿色服务通道，激活存量资产，拓宽权益性融资渠道。			市发展改革委 重庆证监局
35	探索研究	“一事一议”落实税收优惠政策。结合国家税收政策调整，持续做好《国有资产盘活涉税指引》迭代更新。构建“一事一议”常态化协商机制，针对房屋确权、投资入股、房屋出租、无偿划转、房屋资产证券化等情形统筹好各税种政策支持，推动企业享受税收优惠政策实现最大化。			重庆市税务局 市财政局 市国资委 市委金融办
36	实施推进	优化城市更新项目审查机制。城市更新项目立项、环评、用地、规划、建设、消防、节能、园林绿化各环节涉及市政府部门审批的事项下放至各区。实施方案批复文件作为后续规划管理和办理上述相关审批手续的重要参考。各区县政府（管委会）应当建立审批服务机制，优化审批流程，开辟绿色通道，实行并联审批、限时办结。	1.主管部门向区县城市更新工作领导小组办公室申请审查项目实施方案。 2.区县城市更新工作领导小组办公室接受申请后，组织区县有关部门进行评审并形成初步意见。项目业主根据意见进行修改。 3.区县城市更新工作领导小组办公室就项目实施方案提请区县城市更新工作领导小组专题审议。 4.区县城市更新工作领导小组对实施方案进行审查，并将审查结果作为项目前期手续办理重要参考。	已纳入城市更新年度计划的项目。	市住房城乡建委 市规划自然资源局
37	实施推进	优化规划许可办理。在保证公共安全和公共利益、不影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏历史风貌和景观环境、落实用地需求的前提下，可对改善社区公共服务（市政）设施（包括小区车辆停放场地及充电设施等）、提升社区公共空间服务功能（包括加装电梯、无障碍设施、小区绿化场地、健身步道等）等微更新项目，制定规划许可豁免清单。	对不影响安全疏散且不涉及新增建筑面积的屋顶美化；不改变房屋登记属性对建筑产权单元内部空间进行改造或技术升级的装修行为；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；对项目内部道路线型、坡度、铺装，小区环境景观设计，无障碍设施、建筑构造设计等相关技术安全设计等进行改造的，无需办理建设工程规划许可（历史建筑改变主体结构除外）。	已纳入城市更新年度计划的项目。	市住房城乡建委 市规划自然资源局 市城市管理局
38	实施推进	优化城镇老旧小区改造项目审批。加快改造项目审批，精简城镇老旧小区改造工程审批事项和环节，构建快速审批流程。	1.在项目立项阶段，总投资在 1000 万元以下且不涉及功能独立配套基础设施的项目，可根据联合审查通过的老旧小区改造提升方案和联合审查意见进行审批。 2.总投资在 1000 万元以上且不涉及功能独立配套基础设施的项目，可将项目建议书、可行性研究报告、概算合并为可行性研究报告进行审批。	全市范围内城镇老旧小区改造项目。	市住房城乡建委 市规划自然资源局
39	探索研究	优化城市更新不动产预告登记服务。可按照产权调整协议约定等，预编不动产单元，为原所有权、抵押权等权利主体办理预告登记，保障不动产权利在更新实施中的延续性。			市规划自然资源局

序号	政策类型	主要举措	操作指引	适用范围	牵头单位	
40	探索研究	妥善处理存量建筑历史遗留问题。按照依法依规、尊重历史、公平公正、包容审慎的原则，根据其成因并兼顾土地管理政策的延续性，在保障无过错方利益的前提下，妥善处置历史遗留问题。对于历史形成的没有合法用地手续的建设用地，根据国土调查结果，区分发生的不同时期依法依规分类明确认定标准和处置政策，予以妥善处理，并纳入“一张图”实施监督，确保底数清晰、封闭运行，严守底线、控制风险。				市规划自然资源局
41	实施推进	建立城市更新工作数字化平台。推动城市“数字更新”，优化完善i更新·重庆城市更新资源信息平台，推动平台高效整合城市更新企业资源，构建“资源一张网、服务一站式、合作一体化”城市更新综合生态，更好服务更新项目与资本、技术、实施主体信息互通。	i更新·重庆城市更新资源信息平台为城市更新各方主体提供找项目、找企业、找政策等一站式服务。政府部门一次采集、一次治理、统一发布各类数据，便于与投、融、建、运等市场主体达成合作意愿。	全市城市更新项目及需盘活存量资产资源。	市住房城乡建委	

本政策工具箱自印发之日起试行，后续将结合实施情况适时优化。