

重庆市住房和城乡建设委员会 重庆市规划和自然资源局

渝建函〔2025〕1010号

重庆市住房和城乡建设委员会 重庆市规划和自然资源局 关于印发《重庆市支持高质量开展城市更新 十七条措施》的函

各区县（自治县）人民政府，市级有关部门，有关单位：

现将《重庆市支持高质量开展城市更新十七条措施》印发给你们，请抓好贯彻落实。



重庆市支持高质量开展城市更新十七条措施

为深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神以及中央城市工作会议精神，认真落实市委六届七次全会部署，推动落实《重庆市持续推动城市更新三年行动计划（2025—2027年）》，高质量开展城市更新，加快建设现代化人民城市，特制定以下措施。

一、完善城市片区更新统筹机制

（一）健全片区更新工作机制。充分发挥市城市更新提升领导小组牵头抓总作用，构建市级统筹、部门联动、区县落实的工作机制。市区两级城市更新提升领导小组负责城市更新政策、规划、计划、绩效评价等管理工作。建立健全联合会审机制，统筹开展城市更新专项规划、片区策划、项目实施方案等审查工作。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。建立健全项目定期调度机制，强化对项目“投融建管运维”全周期服务。

（二）建立统筹主体遴选机制。支持各区县人民政府（管委会）建立多方参与协商机制，通过遴选、协商、联合、指定等方式确定城市更新片区统筹主体，授权统筹主体开展城市片区更新

相关工作，包括但不限于开展片区体检、国土空间规划优化、实施土地前期准备、配合土地供应、编制片区策划、开展产权归集、整合多方资源、招商引资等。

二、加强城市更新规划统筹

（三）健全城市更新规划实施体系。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。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。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。

（四）容积率核定优化。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。

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，但对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。

为加强城市街坊、街区整体界面设计，强化临街公共服务、慢行网络和开放空间，打造“山城后巷”，鼓励沿城市生活性街道新增对外开放的文化、娱乐、商业等设施完善 15 分钟高品质生活服务圈。对增加公共服务功能的城市更新项目，有条件的可按不超过原计容建筑面积 15% 左右比例给予建筑面积支持。

（五）统筹建筑规模。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等相关规划要求的前提下，经论证，可以对建设规模进行挪移，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。

（六）推进技术标准适应性优化。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。

三、完善城市更新土地政策

（七）支持采取多元化土地供应方式。城市更新项目涉及土

地出让的，依据经批准的详细规划和项目实施方案，采取协议出让或者招标、拍卖、挂牌（含带方案招标、拍卖、挂牌）方式办理供地手续。符合划拨条件的城市更新项目土地以划拨方式办理供地手续。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。

（八）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。

（九）鼓励闲置商办楼宇功能业态复合利用。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。

（十）支持工业存量房产转型升级。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。现有工业用地在符合规划、不改变用途的前提下

提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

（十一）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。更新片区内的项目涉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。

四、优化城市更新项目管理流程

（十二）优化城市更新项目消防设计审查。针对城市更新项目改造中受制于建筑原有结构、空间等因素，难以满足现行工程建设消防技术标准的问题，可通过综合考虑工程建设、日常管理等方面，编制城市更新项目消防安全综合保障补充方案。消防安全综合保障补充方案纳入项目实施方案，并经项目所在区县人民政府（管委会）批复同意后，可作为项目施工图消防设计、施工图消防审查和消防设计审查的依据。

（十三）优化规划许可。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）。

（十四）优化市政管线项目管理。城市更新中的新建、改建、扩建市政管线项目无需办理用地预审（需办理选址意见书）、建设用地规划许可证。除 110 千伏及以上等级的电力杆路外，现有人行道上的架空线杆路和设施，应当结合道路改造逐步下地。新设置的各种电力变压器、通信交换箱、燃气调压器（箱）等设施，应当与道路改造方案同步设计，并尽量减少对行人通行的影响。市政管线之间及其与建（构）筑物之间的最小间距不能满足相关规定的，建设单位应当采取工程措施保证安全运行及满足检修要求。

（十五）优化城镇老旧小区改造项目审批。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。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。

五、保障主体权益

（十六）妥善处理存量建筑历史遗留问题。针对存量建筑项目手续不全、欠缴土地出让价款和相关税费、建设主体灭失等历史遗留问题，由区县人民政府（管委会）落实好主体责任，建立“政府主导、部门联动”的协调机制，按照“缺什么补什么、谁

审批谁负责”的原则妥善解决存量建筑历史遗留问题。

（十七）依法依规完成确权登记。

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，依照土地供应方的嘱托，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。

项目经竣工规划核实和土地核验后，权利人依法申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。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。

本措施自印发之日起试行，后续将结合实施情况适时优化。