

唐山市住房和城乡建设局

是否同意公开：是

办理结果：A 类

唐住建议字〔2024〕17 号

唐山市住房和城乡建设局 对唐山市第十六届人民代表大会第五次会议 第 36 号建议的答复

付晟宇代表：

您提出的关于“推进城市更新，激活发展动能，提升城市品质的建议”的建议收悉，现答复如下：

一、关于“完善社区级配套服务，让老旧小区焕发生机活力” 的事宜

2021 年以来，我市连续四年入选住建部城市体检样本城市，几年来，重点开展以城市更新为主的城市体检工作。按照住建部要求，2024 年我市将在市中心城区全面开展住房、社区（小区）、街区（街道）、城区（城市）四个维度城市体检工作，城市体检目的是摸清底图底数，检出四个维度存在的问题，并开展立行立改、城市更新项目谋划实施工作，不断改善居民生活环境、提升

城市功能与品质。同时，2024年我市将重点开展完整社区专项体检和片区专项体检，重点是结合控规编制划定体检范围，查找区域内养老、托育等基本生活服务设施和公共服务设施的短板，结合建设目标形成建设建议。

目前，我市结合老旧小区改造，从解决“一老一小”问题出发，配套养老、托幼等基本生活服务设施，在宜居舒适、共建共享等方面探索创新，构建规模适宜、功能完善的基本细胞，提升群众居住品质，推进城市有机更新。

（一）完整社区建设推动情况

近年来，我市不断推进完整社区建设，其中涌现了团结里等一批完整社区示范项目。路北团结里更新单元，投资4500万元，完成供电楼建筑改造和宅间改造、管网维修、打通断头路、闲置室外场地提升、公园改造提升、停车位规范提升、增设充电桩、低效商业及公建立面等改造内容，初步实现功能便民、共享为民、善治利民、魅力亲民的完整社区新格局。曹妃甸城区东部更新单元，为老城区系统提升类单元，总投资10.28亿元，谋划老旧小区改造、养老照料中心、配建充电基础设施等11个子项目，在补足居民生活需求短板的同时，实现收益平衡。

（二）老旧小区改造资金筹措方面

老旧小区改造是提升老百姓获得感的重要举措，也是实施城市更新行动的重要内容。市发展改革委高度重视这项工作，2020

年以来，累计争取中央预算内资金近 3 亿元，惠及路南、路北、丰南、迁西、遵化、玉田等 6 个县区的 9 个项目；累计发行地方政府专项债券项目 41 个，发行额度超过 20 亿元。

（三）社区养老、医疗服务设施方面

实施居家和社区基本养老服务提升行动项目，建成家庭养老床位 4500 余张；为 7300 余名提供居家养老上门服务 22 万余人次。截至目前，全市建成街道居家养老服务中心 50 余家，建有社区日间照料站（点）700 余个，实现城市社区服务全覆盖；拥有养老机构 340 余家，床位约 3.7 万张，护理型床位占比 62.59%，等级以上养老机构 233 家，医养结合机构 95 家。较好地解决了不同层次，不同需要老年人的养老问题，持续打造唐山养老服务品牌。

（四）便民服务设施方面

目前，唐山市建成“便民消费服务中心”9 个，功能覆盖家政、维修、早餐、超市、生鲜、理发等项目。

（五）学前教育配套政策和资金来源

近年来，我市先后出台《唐山市推动学前教育高质量发展的实施方案》《唐山市主城区新建住宅区幼儿园中小学建设管理办法》《唐山市关于加快学前教育发展的意见》，为学前教育事业的改革发展提供了有力的组织保障和政策支持。2023 年学前教育总投入 18.68 亿元，财政性学前教育投入 11.45 亿元，占财政性

教育经费的 5.70%；及时足额拨付公办园生均公用经费，惠及幼儿 10.69 万人；将普惠性民办园纳入拨付范围，惠及幼儿 6.19 万人；新建、改扩建幼儿园 1196 所，扩充学位供给。

二、关于“推动城市更新多维目标和愿景有机统一”的事宜

统筹历史文化保护和城市更新，完善保护与更新机制，在发展的同时兼顾保护与传承，良性引导和调节制衡保护更新市场机制，打造文旅融合、文商融合项目，提升城市魅力。

（一）完善顶层设计，加强规划引领

一是编制完成《唐山市中心城区城市更新专项规划》，更新规划是城市更新推动的顶层设计。唐山市从2020年开始启动中心城区城市更新专项规划编制工作，通过近3年的完善修改，以国土空间总体规划为统领，将2021—2023年城市体检出的问题和政府重点工作相结合，从城市规划、建设、示范、管理四大板块，明确城市更新保护更新、优化改造、拆除重建的改造模式，确定了“更新片区—更新单元—更新项目”三级规划统筹、传导、管控体系；构建“6个1”的一体化闭环实施体系；推动建立“1个规划引领+8大重点发力领域+28个行动计划指导+N个示范项目落地”的更新项目库，编制完成《中心城区城市更新专项规划（2021—2035年）》，已通过市规委会审议通过，并经市政府同意印发实施。

二是以国土空间详细规划为依据，保障城市更新项目落地。

按照自然资源部和省自然资源厅关于开展国土空间详细规划编制的新要求，深度考虑城市更新发展需求，落实国土空间总体规划要求，统筹衔接城市更新等专项规划，结合城市更新，因地制宜优化功能布局，强化城市更新项目建筑规模上限和配套设施底线管控，补齐教育、文化、体育、健康、养老、公共休闲等公共服务短板，提升城市环境品质、存量土地利用水平和空间整体价值。

（二）加强产业空间更新，激发老旧厂区活力

2022年开滦唐山矿、启新水泥厂、培仁等3片街区成功入选河北省历史文化街区，我市实现工业城市历史文化街区零的突破。近年来，开滦唐山矿、启新水泥厂两个街区通过企业自筹，进行优化景观、业态提升，成为工业研学地、网红打卡地、青年聚集地。开平半壁店钢厂更新单元，对废弃闲置厂房提升改造再利用，结合周边文化、工矿遗址、花海等资源，积极吸引社会投资，引入航空航天、文化、体育、研学等项目，实现区域产业转型升级。

（三）加快文化空间更新，活化历史文化街区

近年来，我市陆续建设提升建国里商业街、太阳城街区、培仁历史文化街、吾悦广场忒儿街、万达唐潮闹闹街等中心城区特色休闲商业街区，进一步优环境、提品质、强特色，形成“一街一品”。丰南河头老街、滦州古城步行街、路南新街等三条省级

商业步行街试点，进行改造提升，全面提升综合效益。积极争取丰南河头老街成为全国商业步行街改造提升试点。

（四）加强工业遗产保护，打造工业文化新业态

唐山市现有3处工业遗产被列为国家工业遗产，分别是：开滦唐山矿、启新水泥厂和开滦赵各庄矿，数量居全省第一。一是出台《唐山市工业遗产保护与利用条例》，规范和促进唐山市工业遗产保护与利用；二是加快多元文化融合，打造工业文化新业态。突出工业遗产价值特点，采取景观开放、遗址展示、旅游休闲、文创产业等模式，将工业文化和创新体验融合；三是加快城市更新改造，丰富文化生活新空间。开滦国家矿山公园已形成矿业文化博览区、“国保”遗址观光区、时尚文化休闲区三大工业旅游板块，建成汇聚红色经典、凝聚黑色魅力的国家5A级旅游景区。

三、关于“搭建城市更新平台，积极开展无产权确权”事宜

（一）城市建设历史遗留问题破解措施

1. 用地手续不完善问题

由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，按照划拨、协议出让等方式补办用地手续；国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的，按划拨方式补办用地手续。

对于其他建设项目，可以按照地方实际情况，分不同时间段、

不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。对于已经办理了房屋所有权登记的，经公告权属清晰无争议的，报经地方人民政府同意，直接按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续。

2. 未通过建设工程规划核实问题

对于按规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规处理并补办相关核实手续，对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，报经地方人民政府同意后，由自然资源主管部门按现状出具认定或核实意见。建设项目部分符合规划的，自然资源主管部门可以对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。

3. 开发建设主体灭失问题

因开发企业或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门办理；没有承继单位和上级主管部门的，可以由不动产所在地县级人民政府指定的机构或组织代为申请办理。

（二）探索市区联动、政企合作模式

搭建专业平台推进分类旧改。目前，我市城市更新实施主体已形成央企、市级国企、区级国有企业及民营企业、央企+县区国企、市级国企+县区级国企等多元化主体。同时，经和国家开发银行河北省分行对接，确定我市市级企业安居集团、文旅集团、

城发集团、曹妃甸城市更新公司作为承贷国开行实施城市更新的主体，同时确定采用市级国企+区级国企、央企+县区级国企成立合资公司，承贷政策性银行贷款，实施城市更新项目建设，分类实施城市更新单元（项目）。例如以老旧商业街区改造为主的路南区原点片区，通过带方案招标的方式引入中铁建投等公司，并成立合资公司作为实施主体；以公园绿化提升、基础设施补短板为主的路北区弯道山片区，由唐山文旅集团、路北区城市更新开发建设有限公司组成项目公司联合实施；以棚户区改造为主的开平四街城市更新单元，实施主体为开平区城镇建设开发有限公司；民营企业实施的主要为单体城市更新项目，如大城山单元里的福瑞达护理院。

四、关于“管理大更新，让城市治理更精细”的事宜

（一）强力开展整治行动

始终坚持“抓早、抓小、抓常、抓细”工作标准，从细处着眼、小处着手、实处着力，将街面秩序整治工作列入年度工作要点，作为一项常态化工作持续推进、常抓不懈。针对乱贴小广告、违规占道经营、乱堆乱放等行为，组织全市城管执法部门开展常态化整治。对发现的违法违规行为，依法依规及时整治，研究制定长效管理机制，避免问题反弹回潮，切实净化城市空间、扮靓城市美丽。

（二）持续优化规范摊贩经营

一是制定出台“首违免罚、轻微不罚”清单，将违规占道经营行为纳入首违免罚事项，对首次发现的违法行为实施包容免罚，既体现执法力度，又体现执法温度；二是落实《河北省城市市容和环境卫生条例》相关规定，近年来，全市各级城管执法部门坚持疏堵结合、科学施策，陆续稳步放开占道经营管理，在不影响城市交通、市容和环境卫生的前提下，设立合法占道经营区域，在特定时段允许从事摆摊设点经营活动。同时，持续跟进“监管提标”不放松，“放宽”经营不“放弃”管理，保障管理和执法手段不缺位，对不按规定从事经营的行为依法进行查处。

五、关于“注重城市更新多元主体参与和利益平衡”的事宜

城市更新是一项长期的、复杂的系统性工程，涉及低效用地盘活、老旧小区改造等城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，具有覆盖领域多、资金投入大、公益属性强、回报周期长等特点。目前，城市更新项目主要采用市场化方式运作，基本要求项目达到自身平衡，项目所需资金体量大、产业运营要求高、资金回收周期较长，这些因素让民营企业参与城市更新项目增加难度、降低积极性。

（一）政策层面支持多元投资主体。我市在制定《唐山市城市更新实施办法（暂行）》之初，明确政府引导、市场运作的原则，平衡公共利益和商业利益，实现利益共享共赢。

（二）建立项目盈亏平衡机制。科学谋划城市更新片区（单

元)，针对大片区或多地块改造项目，将公益性和非公益性项目打包建设，通过肥瘦搭配的方式，实现片区（单元）内资金平衡。

（三）重视多源民意综合分析。形成“社会调查+市民热线”校核居民关切领域、“居民改善建议+入户访谈”明晰居民诉求内容的分析方法，既校核民意真伪，又找准民生改善的着力点。一是城市体检中提高问卷调查标准，高标准开展问卷调查，坚持“每个社区100份”的问卷数量和“每个社区20份”开放性提案数量，保障了民意代表性；二是常态化引入市民公开热线数据，3年共引入市民公开热线数据30万余条，并根据居民问题处理完结率明晰问题治理难度，校核城市体检结果；三是“面对面”入户访谈，以“每个社区20份”问卷数量为标准，按照不同楼层、不同年龄随机入户调查，面对面了解影响群众健康安全的问题。

六、部分县（市、区）城市更新工作进展

（一）曹妃甸区

1. 完善社区配套，激发城市活力

一是建设“物业+托育”试点。已建成“物业+托育”试点1个，为新城大成名庭小区，拥有托育场所共300平方米，并配套建设图书馆、食堂、四点半学堂等基础设施；正在建设试点2个，包括垦丰街道石油馨苑小区、工业区融科上城小区。二是加强新建住宅小区养老托育配套设施建设。落实《城市居住区规划设计规范》《河北省城乡公共服务设施配置和建设标准》等文件要求，

按照社区养老服务设施每百户不低于30平方米、托育设施每百户不低于20平方米的标准配建，实现同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，并建设住宅小区配套养老服务用房。**三是**完善已建成住宅小区养老托育配套设施。各社区均已按要求配建儿童活动室，并已建设完成老年日间照料中心28个、总建筑面积6850平方米，养老院3个、总建筑11855.7平方米。

2. 改善城市服务，提升入学环境

谋划城区东部更新单元一期项目－养老照料中心项目，总建筑面积30785平方米，包含养老照料中心、康复中心、老年活动中心、老年图书馆、膳食营养中心、综合服务中心、老年公寓等建设内容，可提供150套养老照料住房（面积10080m²），解决约300位老人的养老问题，同时建设180套养老公寓（面积16128m²）。投资8.9亿元建设曹妃甸新城职业高中，包含小学、初中、高中三个校区的建设，改善各阶段学生上学就学环境。

3. 搭建更新平台，推动更新进程

曹妃甸目前已实施4个城市更新项目包，总投资约40亿元，其中，2023年续建2项，为曹妃甸城区东部更新单元一期和装备制造产业园区更新单元一期，总投资约20亿元；2023年新开2项，为曹妃甸城区东部更新单元二期、装备制造产业园区更新单元二期，项目总投资20亿元；拟建专项债项目2项，为曹妃甸区新能源充电桩及配套设施项目及曹妃甸港口经济商务区客运枢纽建

设项目，总投资约3亿元；曹妃甸科元里龙元北里改造项目，总投资约8.5亿元。

4. 多元主体参与，推动利益平衡

在城市更新工作实施过程中灵活利用专项债、PPP、特许经营、国开行组合贷款等资金来源，启动城市更新项目投融资注入模式。同时，通过城市更新基金、社会资本（产业资本、建设资本）等方式，筹措项目资本金，利用城市更新公司项目资源优势，广泛吸引社会资本支持城市更新项目建设，探索城市更新项目从孵化培育、建设运营到公募REITs发行的全生命周期业务模式，积极对接国开行等各类银行，多方面争取银行资金支持，推动城市更新工作高质量发展。曹妃甸区城市更新公司已累计获得国开行、农发行授信31.8亿元，签订贷款合同14.3亿元，放款6.3亿元，获得农发行基金2.02亿元。

（二）路北区

委托技术单位编制全区城市更新总体规划设计方案，确定了东部片区（22.32平方公里）、中部片区（37.48平方公里）、唐山新城片区（20.96平方公里）三大城市更新片区。以项目建设为抓手，统筹推进城乡融合发展和新型城镇化建设步伐，结合城市更新，加强存量用地盘活利用和低效用地再开发，节约集约利用空间资源，促进空间高效利用。2023年，我区实施城市更新项目123个，完成投资186.28亿，完工56个项目。重视教育文化建设，

对唐山市第一幼儿园、唐山市第五幼儿园、娘娘庙小学附属幼儿园等16所幼儿园进行基础设施改造及设备购置，投入金额3978万余元；优化公共文化服务设施，11个街道、2个镇均已建设完成综合文化站，并建成222个村（社区）综合文化服务中心，已实现100%全覆盖；通过政府免费提供场地、第三方建设运营的模式，充分利用社区配套用房、闲置车棚、废弃建筑等资源，腾退2.8万平米，建成13个居家养老服务中心，建有178个社区打造日间照料站，71个幸福互助院。

（三）丰润区

“十四五”期间，丰润区谋划还乡河生态文旅示范、丰润老城区及老工业区改造升级、城市副中心门户品质提升3个更新片区，2022年实施城市更新项目110个，2023年实施城市更新项目98个（其中新建54个，续建44个），2024年丰润区首批上报实施城市更新项目69个（其中新建18个，续建51个）。2024年积极推进还乡河生态文旅示范更新片区建设，实施城市基础设施更新改造项目，计划完成道路建设3.48公里，供水管网建设1.74公里。

（四）滦州市

一是推进光明花园、光明南园、永安里、永安里、自强里等9个小区的老旧改造工作；**二是**4个街道全部建有居家养老服务中心，28个社区全部建有日间照料站点，实现了两个全覆盖。2019年新建10个居民小区，全部配套建设养老服务设施；**三是**积极谋

划推动油库危险源、晔联塑料制品等威胁城市安全和严重影响城市环境的工业企业的退城搬迁工作；**四是**探索创新提升零星地块价值。对城市中的零星地块进行全面普查和评估，制定年度城市更新计划，将分散的地块整合进城市发展的大局中。

（五）滦南县

2022年以来，滦南县共谋划实施城市更新项目达79个，计划总投资159.5亿元，截至目前已有35个项目竣工，其他项目正按计划有序实施。城区范围内居民已基本实现日间照料服务站、商超、市政配套设施、公共活动场所等全覆盖。

（六）海港经济开发区

2023年，海港区组织实施城市更新项目20个，总投资25.4亿元，主要包括市政基础设施、医疗教育、老旧小区改造、公共建筑等方面，已完工项目17个，年度完成投资21.23亿元。一是老旧小区焕发生机活力，总投资约3.2亿元，由区港城街道服务中心投资建设，主要对12个居民区进行综合整治改造，整治建筑341栋，涉及居民19286户；二是城市路网更加优化畅通，海港区建设完成3号路立交桥、大清河南北路、10号路北延、港荣街等10条道路新建工程；三是医疗教育承载能力得到提升，第六中学提前竣工并已投入使用，增加学位2200个，解决了群众最关心的“上学难”问题。海港医院二期工程已接近完工，医疗卫生保障工程正在如火如荼地建设中，完工后将极大改善全区医疗救助环

境和能力；四是生态环境更加宜居，建成人防公园，总投资约0.43亿元，为辖区群众提供了休闲、健身、娱乐场所。完善应急避险场所建设，充分利用闲置地、边角地、房前屋后等空间“见缝插绿”，改造绿地面积约3公顷，逐步形成“10分钟美好生活圈”。对全区3万余套道路照明设施进行节能改造，包括重新铺设乐港路2.65万米电缆。

七、下步工作

下一步，我市将重点在加强顶层设计、扩充优质教育资源、持续推进老旧小区改造、探索工业遗存改造新模式等方面发力，稳步推进城市更新行动。

（一）加强顶层设计。一是紧盯政策制定。市住建局、市资规局、市行政审批局等部门加强对接沟通，尽快完成《城市更新实施办法》等政策文件，尽早形成“1+N+X”（办法+配套政策+标准指南）配套政策措施，为城市更新实施打下政策基础；**二是狠抓片区实施。**深入县区督促指导，划定片区，做好体检，根据问题落实更新项目，制定更新计划，形成更新实施方案，并按照国家计划开工建设，破解片区实施难题；**三是示范项目带动。**借助河北省住建厅示范项目评审的契机，组织我市市级城市更新示范项目案例评选工作，从项目生成、融资、运营等多方面展示示范成效，并组织宣传推广，带动全市更新项目高质量实施。**四是总结经验做法。**对各县区更新片区推动做法进行深入挖掘，梳理形成

唐山做法，适时向省推广。

（二）扩充优质教育资源。积极扩充优质资源，结对帮扶携手共建，为学前教育的优质发展创设更为有利的发展氛围。一是引导幼儿园升级升类。将各级各类幼儿园纳入规范监管，引导幼儿园走上升档升学的发展之路，持续扩充优质学前教育资源。二是支持优质园集团发展。积极探索优质园集团化发展，扩大优质资源覆盖面，组建学前教育集团，充分发挥优质园在传播先进理念、提高保教质量、促进教师成长等方面的示范带头作用，形成覆盖全市城乡范围的携手共建发展体系。三是加快教师专业成长。建立骨干教师、名师、教育家型教师梯队成长培养机制，持续实施“名师工程”，坚持举办教师基本功大赛、保教能手大赛、幼儿园园长论坛等特色活动，以比赛促发展，以活动促提升，为广大教师搭建不同形式的成长平台，促进教师业务素质不断提升。

（三）持续推进老旧小区改造。市发改会同住建、财政等部门，加强老旧小区改造提升资金争取工作，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

（四）探索工业遗存改造新模式。坚持开发与保护并重，积

极探索城市工业遗产保护利用模式，树立工业遗存的改造典型。通过工业遗产的保护利用，带动唐山文化创意产业的发展，提高城市吸引力，打造具有城市鲜明特色的创意基地。进一步加强工业遗产保护利用，传承中国工业精神，弘扬优秀工业文化，根据工信部、省工信厅工作部署，鼓励引导符合条件的企业积极申报国家、省工业遗产。发挥工业遗产保护专家库专家作用，深入发掘全市工业遗存资源，围绕我市工业遗产利用发展进行深入研究，积极谋划，探索推动全市工业遗产保护与利用新模式、新路径。

唐山市住房和城乡建设局

2024年9月3日

领导签发：邱建忠

联系人及电话：王冉，13513337724

抄送：市人大常委会选任代表工作委员会，市政府办公室，市发展和改革委员会、市民政局、市商务局、市教育局、市工业和信息化局、市自然资源规划局、市城市管理综合行政执法局、各县（市、区）、开发区（管理区）。