

唐山市住房和城乡建设局

是否同意公开：是

办理结果：A

唐住建案字〔2024〕48号

唐山市住房和城乡建设局 对政协唐山市第十三届委员会 第四次会议第 134066 号提案的答复

李立明委员：

您提出的“将“老地标”建成“新地标”使其蝶变换新功能升级的建议”收悉，现答复如下：

一、关于“明晰旧改模式，吸引社会资本参与”事宜

按照唐山市人民政府办公室《印发〈关于实施城市更新行动的若干措施〉的通知》（唐政办字〔2024〕2号），我市城市更新项目采取保护更新、优化改造、拆除重建3种模式，采用肥瘦搭配、产业互补、项目统筹、片区提升的方式，实施既有建筑更新改造、城镇老旧小区改造、完整社区建设、活力街区打造、城市生态修复、城市功能完善、基础设施更新改造、城市生命线安全工程建设、历史街区和历史建筑保护传承、城市数字化基础设施建设等城市更新项目。确定了城市更新市场化运作、多元主

体、盈亏平衡机制等内容。

（一）城市更新项目以市场化运作方式为主，实施主体应具备信誉等级良好、资产负债率较低、融资能力较强、项目管理经验丰富等优势。在具体实施中，要积极引入市场力量，通过直接投资、间接投资、委托代建等多种方式参与城市更新。

（二）政策层面支持多元投资主体。我市城市更新坚持“政府主导，市场化运作，资源统筹、系统配套、产业升级、一体打造”的工作思路，支持各类投资主体参与，平衡公共利益和商业利益，实现利益共享共赢。

（三）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。

二、关于“完善配套政策，实现项目可行”事宜

自入选城市更新试点城市以来，坚持强化制度保障，在全省率先制定涵盖项目审批、项目融资、规划土地、征收拆迁、技术指南等方面的“1+N”城市更新配套政策。坚持目标导向，出台《关于加快建立“租售并举”住房体系促进房地产业高质量发展的意见》，探索“产业+人才家园”“服务+生活家园”新模式；坚持问题导向，充分吸收外地先进经验，结合城市更新试点期间遇到的问题和难点，正在深入细化研究制定更新行动指南、实施方案编制技术指南、更新评估体系、分类技术指引、更新单元实

施指引等配套技术标准。同时，市自然资源和规划局结合低效用地再开发试点工作，正在制定低效用地再开发自主改造相关政策。

届时，我市城市更新工作将形成“1+N+X”配套政策体系，为城市更新项目实施提供政策支撑，确保项目能落地、可实施。

三、关于“建立保障机制，优化参与路径”事宜

（一）建立健全城市更新的统筹协调机制。为统筹推动城市更新工作，全市形成了“市级顶层谋划—专班指导推动—县区组织实施”的工作体系。市级决策层面，成立由市长任组长，主管副市长为副组长的城市更新工作领导小组，成员包括30个市直部门和相关区政府主要负责同志。办公室支撑层面，市领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，统筹日常工作协调调度。具体专班层面，各县（市、区）组建工作专班，主要领导全过程盯办、强力调度，区级专班、区国有公司组织实施。

（二）关于搭建专业平台推进城市更新。目前，我市城市更新实施主体以市级国有企业、区级国有企业、央企、民营资本等构成。同时，综合施策包装项目，优化城市更新项目路径，通过运营前置、城市设计前置，将城市更新与产业植入相结合，开展经营项目利润补充、企业多项目总体平衡等多种方式策划，完善更新片区自身“造血”功能，确保一批更新片区、更新项目谋得准、能落地、运营稳、可复制。

（三）关于各类城市更新实施指引。目前，我市正在制定《唐山市城市更新分类技术指引》，将从老旧小区（街区）改造、城

中村改造、低效产业园区和老旧厂房改造、老旧楼宇和传统商圈改造、历史文化遗存保护修缮、公共空间改造等方面进行城市更新分类技术指引，推动城市更新项目快速落地实施。

（四）关于城市更新智库建设。自城市更新试点以来，我市分别与北京清华同衡设计院、上海同济规划院等科研院所建立了良好的合作关系，通过充分发挥这些机构在城乡规划、建筑设计、文物保护、土地利用等方面的专业优势，开展城市更新政策研究，为城市更新项目策划、运营等方面提供智力支持，确保科学、合理、有序推动城市更新工作，努力打造一批体现唐山特色、可产生示范效应的城市更新示范项目。

非常感谢李立明委员对我市城市更新工作的关注和建议，敬请多提宝贵意见。



领导签发：邱建忠

联系人及电话：王冉 13513337724

抄送：市政府办公室，市政协提案委员会。