

海南自由贸易港城市更新条例

◀上接A04版

第三十条 实施城市更新应当推进市政基础设施、公共安全设施、公共服务设施等智能化改造,推动城市管理、城市交通、生态环境、公共卫生、社会安全、应急管理等相关城市信息系统实现数据资源共享和业务协同,提升城市运行管理和公共服务水平。

实施城市更新应当完善公共服务设施供给,通过规划新建或者盘活存量资源配置教育、医疗、养老、托育、文化、体育等公共服务设施,配套完善便民商业服务设施,结合民生需求优化设施功能布局,提升公共服务设施品质。

实施城市更新应当加强市政基础设施改造,统筹开发利用地下空间,推进燃气、供电、供水、排水、通信等地下管线管网和地下综合管廊建设改造,完善防洪排涝、城市生活污水收集处理及再生利用设施,提高应对地震、台风、洪涝等灾害的防灾抗灾和灾后快速恢复能力,健全建设运维长效管理制度;完善城市交通基础设施,优化道路网络功能和等级配置,加快打通断头路,提高次干路和支路网密度,构建连续、畅通、安全的步行和非机动车道网络,加强公共停车设施建设,推进新建、改建和扩建城市道路配套交通安全和管理设施与道路主体工程同步设计、同步建设、同步验收、同步投入使用。

实施城市更新应当加强公共安全设施建设改造,合理规划布局应急避难场所、应急医疗场所,完善应急交通设施,提高安全风险防控和应急救援能力。

第三十一条 实施城市更新应当保护传承城市历史文化,厚植崇德向善的文明底蕴,依法保护海口骑楼建筑历史文化街区、三亚崖州故城、儋州东坡书院等历史文化遗产和属于非物质文化遗产组成部分的场所,保持老城格局和街巷肌理,彰显和延续地方历史文化特色,创新培育特色文旅消费场景,推进历史文化和旅游消费深度融合发展。

建立健全先调查后建设、先考古后出让的文化遗产保护前置机制。涉及历史文化资源的城市更新项目,实施前应开展文化遗产影响评价。

列入保护名录的历史文化街区、不

可移动文物、历史建筑、工业遗产、古树名木等历史文化资源,应当按照有关法律、法规和经批准的保护规划实施保护,严禁以危险住房名义违法违规拆除改造。

鼓励在保持原有传统格局、外观风貌、典型构件的基础上,结合现代生产生活和特色文旅消费需要对历史建筑、传统风貌建筑以及有关构筑物进行合理活化利用,开发具有本地特色的文旅项目、文创产品。

第三十二条 实施城市更新应当保护生态环境,同步推进城市生态系统修复与环境治理,推进海绵城市建设,统筹绿色空间、滨水空间、慢行系统和零星土地,保护和修复绿地、水域、湿地等公共生态空间,提高乡土植物应用水平,保护城市生物多样性,改善环境品质与风貌特色。

鼓励在城市更新中推动建筑节能降碳改造、高星级绿色建筑改造、建筑电气化改造和可再生能源利用,提高建筑物的清洁能源替代率。

第三十三条 鼓励在城市更新中推进具有热带海岛特色的清凉城市建设,综合运用生态调控与工程技术手段,统筹规划建设城市生态冷源系统、通风廊道系统、风雨连廊、清凉开放绿地等,构建城市可持续降温系统,缓解城市热岛效应、改善微气候环境。新增的风雨连廊顶棚及其支撑结构的建筑面积,可以不计入规划容积率。

鼓励利用自然地形、水系绿网、主要街道、建筑间隙等开敞空间,补充自然通风廊道与人工通风廊道,提升城市通风性能。

鼓励在城市热岛效应突出区域,利用低洼池塘、废弃矿坑、荒山等建设生态冷源,利用城市边角地、废弃地、闲置地建设社区公园、街头游园、口袋公园等小微绿地,通过城市绿道、林荫道连通城市绿地系统。

第三十四条 城市更新项目实施主体应当建立和完善城市更新项目质量安全管理制度。涉及既有建筑结构改造或者改变建筑设计用途的,应当按照有关规定开展房屋可靠性鉴定、抗震性能鉴定;涉及片区更新项目的,应当结合实际

制定区域抗震设防、消防功能整体提升等质量安全保障方案。

鼓励构建市场化房屋质量安全保障机制,健全隐患排查、安全鉴定、风险监测、改造加固、运维管控闭环管理,运用保险、第三方专业服务等方式,加强房屋全生命周期安全管理。

市、县(区)、自治县人民政府住房城乡建设主管部门及其他有关部门应当加强城市更新项目质量安全监管,监督落实质量安全责任。

第三十五条 城市更新项目建设完成后应当依法组织竣工验收。对于需要无偿移交的市政基础设施和公共服务设施等,实施主体向有关部门和单位提出移交申请,有关部门和单位应当及时接收。

第三十六条 县级以上人民政府应当强化对城市更新项目后期运营的指导和服务,推动建立健全长效管理机制。

鼓励探索城市更新项目统筹采用投资、策划、规划、设计、建设、运营一体化方式实施,健全项目收益合理分配机制。

既有建筑改造利用、老旧小区整治改造、城中村更新改造等城市更新项目,鼓励村(居)民参与和监督,共同维护更新改造成果。

第四章 保障支持

第三十七条 县级以上人民政府应当加大财政投入,统筹利用超长期特别国债、地方政府专项债券等各类预算资金,用好好新型政策性金融工具,拓宽城市更新资金渠道。

鼓励金融机构依法创新适配城市更新特点的金融产品和服务,组合运用多种融资工具,支持城市更新。省人民政府住房城乡建设主管部门和市、县(区)、自治县人民政府城市更新主管部门应当建立信息共享机制,将城市更新项目库中的项目推送金融管理部门和金融机构服务对接。

鼓励社会资本参与城市更新,引导符合条件的城市更新项目依托多层次资本市场融资,发行基础设施领域不动产投资信托基金、资产证券化产品;支持相关项目实施主体发行公司信用类债券等,拓宽城市更新市场化融资渠道。

鼓励物业权利人依法利用住房公积

金、建筑物及其附属设施的维修资金和自筹资金用于城市更新。

第三十八条 符合条件的城市更新项目,按照有关规定享受行政事业性收费减免和政府性基金支持,相关纳税人按照有关规定享受税收优惠政策。省人民政府住房城乡建设主管部门应当会同财政、税务等部门和单位,编制城市更新项目按照有关规定享受的税费减免等优惠政策清单并及时公开。

第三十九条 县级以上人民政府及其有关部门应当在城市更新活动中,以加强民生保障、激励公益贡献、完善基础设施、提高安全韧性、支持产业发展、促进生态环境保护以及保护传承历史文化为导向,依法依规制定容积率核定优化、容积率奖励以及对规划指标进行跨地块、跨项目转移等相关规则。

第四十条 在保障安全、维护公共利益、优化生态环境的前提下,鼓励存量土地混合开发、空间复合利用、用途依法合理转换。用地混合和功能兼容的正负面清单和比例管控要求等,由省人民政府自然资源和规划主管部门制定。

支持城市更新项目复合利用地上、地下空间,鼓励采取分层开发的方式,利用地上、地下空间补充建设城市市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施和便民商业服务设施等,提升城市功能与品质。

第四十一条 城市更新项目利用存量土地,房产资源发展国家和海南自由贸易港支持的产业、行业的,可以享受一定期限内不改变用地主体和规划条件的土地过渡期政策。过渡期原则上不超过五年,确有需要的,可以延长,但延长期限不得超过十年。土地过渡期政策的具体规定由省人民政府自然资源和规划主管部门制定。

第四十二条 城市更新项目涉及土地供应的,鼓励市、县、自治县人民政府推行多元化土地供应模式,依法采取带设计方案出让、弹性年期出让、协议出让、长期租赁、先租后让、租让结合、招挂结合、作价出资(入股)等方式供应土地。工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地,以及同一地块有两个以上意向用地者的,应当采取招标、拍卖、

挂牌等公开竞价方式出让,但国家对海南自由贸易港土地出让方式另有规定的除外。

城市更新项目可以对多种用途用地组合供应。涉及边角地、夹心地、插花地等不具备独立开发条件的零星土地,可以按照有关规定协议出让,纳入城市更新项目进行整体利用。

第四十三条 城市更新项目配置国有建设用地涉及缴纳或者补缴土地价款的,应当以市场评估价为基础,统筹考虑土地前期开发投入、移交的公益用地或者用房、配建市政基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本,按照程序综合确定土地价款,并可以按照有关规定分期缴纳。

第四十四条 城市更新项目改变土地用途或者土地剩余使用年限不足,影响项目实施、运营以及经济平衡的,可以按照《海南自由贸易港土地管理条例》等有关规定,依据国土空间详细规划重新确定土地的规划条件,依法重新设定出让年限;原土地使用权人申请改变土地用途、原划拨土地使用权人申请办理协议出让、划拨土地使用权转让申请办理协议出让,经依法批准,可以采用协议出让方式办理出让手续,但划拨决定书、出让合同、法律法规等明确规定应当收回土地使用权重新公开出让的除外。涉及缴纳或者补缴的土地价款适用本条例第四十三条规定。

第四十五条 城市更新范围内权属清晰、已取得审批手续的土地、建(构)筑物,可以纳入项目实施方案一并办理相关手续。

城市更新范围内权属不清、无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的土地、建(构)筑物,县级以上人民政府应当组织有关部门和单位进行调查认定,涉及违反法律法规规定的,应当依法处理;不涉及违反法律法规规定的,经公示后可以纳入项目实施方案一并办理相关手续。具体调查认定办法由省人民政府自然资源和规划主管部门会同住房城乡建设主管部门制定。

第五章 监督管理

第四十六条 县级以上人民政府

应当加强对本行政区域内城市更新活动的监督指导。

县级以上人民政府有关部门应当建立城市更新项目信息共享、协同管理机制,结合城市更新项目特点,根据城市更新项目实施方案、相关行政手续、土地出让合同或者履约监管协议等,对城市更新项目进行全生命周期的监督指导。

县级以上人民政府财政、审计等部门应当按照各自职责,对城市更新中的财政资金、国有资源、国有资产使用和政府举债等情况进行监督,对违法违规行为依照有关规定处理。

第四十七条 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县级以上人民政府及有关部门投诉、举报,接受投诉、举报的人民政府及有关部门应当按照有关规定进行处理。

广播、电视、报刊、网络等新闻媒体应当对城市更新活动开展宣传报道和舆论监督。

第四十八条 有关单位和个人在开展物业权利人更新意愿征集、城市更新项目实施运营、签订搬迁补偿安置协议等城市更新活动中,有欺诈、胁迫、侵犯个人隐私、泄露商业秘密、伪造或者变造文件、传播虚假信息等违法行为的,由有关部门依法查处;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十九条 国家机关及其工作人员违反本条例规定,在城市更新活动中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂等违纪违法行为的,由有权机关依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十条 违反本条例的行为,法律、法规已有法律责任规定的,从其规定。

第六章 附 则

第五十一条 市、县、自治县人民政府可以根据本条例,结合本行政区域的实际情况,制定实施办法。

第五十二条 本条例自2027年1月1日起施行。

广告·热线:66810888



业务范围

公告公示、广告发布、启事声明、证件遗失等政府、单位、个人登报业务一站式办理。

办理方式

- 1.扫码进入“海南日报登报”便民服务平台；
- 2.海南日报客户端“服务”菜单栏“e键登报”快捷办理；
- 3.微信搜索“海南日报登报”直达办理。