玉溪市落实云南省城市更新居住品质提升

三年行动计划实施方案

为贯彻落实《云南省城市更新居住品质提升三年行动计划（2022—2024年）》（云建更〔2022〕72号）精神，科学有序实施城市更新行动，加快推进全市城镇老旧小区、棚户区、城中村、老旧厂区和老旧街区改造，推动居住品质提升，促进城市高质量发展，结合我市实际，制定本实施方案。

一、总体要求和目标

（一）总体要求

坚持“以人民为中心”的发展理念，聚焦人民群众“急难愁盼”的热点难点堵点问题，重点围绕城镇老旧小区、棚户区、城中村、老旧厂区和老旧街区改造，大力实施城市更新行动，突出治理“城市病”，增强城市综合承载力和资源优化配置能力，使城镇综合服务功能日益完善、人居环境质量持续改善、城市品质显著提升。

（二）工作目标

2022-2024年实现开工改造城镇老旧小区489个、城镇棚户区7966套、城中村32个、老旧厂区10个、老旧街区2个。其中：2022年改造城镇老旧小区275个、城镇棚户区994套、城中村8个、老旧厂区5个、老旧街区1个；2023年改造城镇老旧小区119个、城镇棚户区4331套、城中村13个、老旧厂区2个；2024年改造城镇老旧小区95个、城镇棚户区2641套、城中村11个、老旧厂区3个、老旧街区1个。

二、工作任务

（一）城镇老旧小区改造。重点改造2000年底前建成需改造的城镇老旧小区，鼓励有条件的地区推动2000年底至2005年建成的基础设施不完善、存在安全隐患、居民积极性高、改造意愿强烈的小区改造，实施成片改造的可适当延伸至2010年底前建成的配套基础设施不完善的小区。至2024年，基本完成2000年底前建成需改造的城镇老旧小区开工改造任务。推进相邻小区及周边地区联动改造，合理确定改造内容，做到基础类应改尽改，完善类宜改则改，提升类能改则改，鼓励有条件的加装电梯。统筹党建、养老、托幼、教育、医疗、消防、环卫等公共服务设施共建共享，以完整社区的标准和“15分钟生活圈”的规模实施改造。〔责任单位：市住房城乡建设局牵头，市发展改革委、市自然资源规划局、市财政局、市民政局、市教育体育局、市公安局、市商务局、市文化和旅游局、市消防救援支队配合，各县（市、区）人民政府实施〕

（二）城镇棚户区改造。重点改造设市城市、县城和重点镇规划区范围内的简易结构房屋较多、建筑密度较大、房屋使用年限较长、使用功能不全、基础设施简陋、设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏乱差的区域。可将三大高原湖泊周边需要拆迁改造的城中（边）住房、符合当地棚户区改造范围和标准的城市危房纳入棚户区改造范围。严格执行棚户区改造范围和标准，坚持尽力而为与量力而行相结合，采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式实施。在不新增政府隐性债务的前提下，充分运用市场手段，努力实现县域范围内棚改资金收支总平衡。〔责任单位：市住房城乡建设局牵头，市发展改革委、市自然资源规划局、市财政局、市农业农村局、市林草局配合，各县（市、 区）人民政府、玉溪高新区管委实施〕

（三）城中村改造。重点改造城市建成区内，已无农村户口和集体用地、撤销了乡村行政建制、实施街道办事处居委会城镇管理的区域，城市规划区范围内的其他城中村，稳步实施改造，具体改造范围由当地人民政府确定。坚持科学规划、分步实施，有计划、有重点、有步骤地实施城中村改造；坚持政府主导、市场参与，通过多渠道筹资和发挥市场机制的作用实现可持续发展；坚持因地制宜、分类指导，从实际出发采取改造和拆除相结合的方式实施改造；坚持完善配套、同步建设，将城中村改造建设和周边市政基础设施、公共服务设施同步配套规划建设。〔责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源规划局牵头，市发展改革委、市财政局、市农业农村局、市民政局、市公安局配合，各县（市、 区）人民政府实施〕

（四）老旧厂区改造。有序实施城区（城镇）老旧厂区的搬迁退出和向园区聚集，做好老旧厂区的评估论证，科学合理编制老旧厂区分类保护利用方案，实施城区（城镇）内腾退老旧厂区的“退二进三”多元化改造，充分提升老旧厂区用地效率，活化利用工业遗产，盘活老旧厂区资源和效益，充分发挥老旧厂区的利用价值，促进老旧厂区可持续发展和土地资源的集约高效利用。〔责任单位：市工业和信息化局牵头，市自然资源规划局、市发展改革委、市住房城乡建设局、市商务局、市文化和旅游局配合，各县（市、 区）人民政府、玉溪高新区管委实施〕

（五）老旧街区改造。重点改造功能不完善、品质不高、需提升改造的街区，优先改造具有传统风貌和地方人文特色的老旧街区；安全隐患突出，环境“脏乱差”的背街小巷，推行小规模、渐进式的“微更新”改造。培育引入新产业、新业态，顺应多元化、多样化、个性化的产品或服务需求，促进城市产业的延续和老旧街区功能置换，激发新活力，打造新亮点，打造安全有序、设施完善、风貌协调、环境优美的文明街巷，形成一批特色鲜明的活力街区。〔责任单位：市住房城乡建设局牵头，市文化和旅游局、市商务局、市自然资源规划局、市发展改革委配合，各县（市、 区）人民政府实施〕

三、保障措施

（一）强化规划引领作用。以总体规划设计为引领，坚持连片开发、整体集中推进的工作方式，全面提升城市内部规划布局的合理性，使住宅、商业、办公、文化等不同功能区相互交织、有机结合。依据国土空间规划、国民经济和社会发展规划，制定城市更新专项规划，客观评估建成区现状及存在问题、确定工作目标、框定更新范围、划分更新单元、建立更新项目库、明确建设时序，有序推进城市更新行动。〔责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源规划局牵头，市发展改革委、市民政局、市工业和信息化局、市商务局、市教体局、市文化和旅游局配合，各县（市、 区）人民政府、高新区管委会实施〕

（二）提高项目策划水平。结合“双百城市”和“双十县城”规划，强化项目谋划包装，整合政策和资源，实现区域统筹平衡。转变城市开发建设方式，切实防止大拆大建，推行小规模、渐进式有机更新和微改造，试点实施“留、改、拆、建”混合改造，加强片区基础设施、公共服务设施共建共享。在成片改造区域内，城镇老旧小区、老旧厂区、老旧街区及城中村等可统一打包实施。探索城市更新工作机制、实施模式、政策措施、技术方法和管理制度等一整套方法路径，形成一批具有示范效应的城市更新项目，发挥示范引领作用，科学引导各地有序实施城市更新行动。〔责任单位：市住房城乡建设局牵头，市发展改革委、市工业和信息化局配合，各县（市、 区）人民政府、高新区管委会实施〕

（三）创新融资方式方法。强化城市经营理念，坚持政府主导、市场化运作，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，调动各方积极性，鼓励多元主体参与，积极探索投融资新模式。积极争取中央、省级补助资金和专项债券资金，努力拓展银行信贷、社会资本、债券融资、居民个人出资参与等渠道，加大招商引资力度，引入有实力的企业通过“投、融、建、管、营”一体化服务方式参与城市更新工作。引导市场金融机构探索贷款投放和担保新模式，创新信贷金融产品，优先保障符合条件的城市更新改造项目资金需求。〔责任单位：市财政局、市住房城乡建设局、市发展改革委按职责分别负责，各县（市、 区）人民政府、高新区管委会实施〕

（四）完善制度支撑体系。建立城市更新规划引领、分类指导、政策激励和长效运营等工作机制。完善政府统筹“自上而下”的重点片区和重大项目的管控机制，探索社区和市场主体“自下而上”的需求主导的更新申报机制，构建城市有机更新与社区发展治理双线融合机制。统筹各年度建设用地指标，用好城镇保障性安居工程相关土地支持政策，优先保障城市更新项目需求。〔责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源规划局、市发展改革委按职责分别负责，各县（市、 区）人民政府、高新区管委会实施〕

四、工作要求

（一）加强组织领导。市人民政府对全市城市更新工作负总责，强化政策协调、组织领导和统筹调度，分解压实相关部门工作任务及责任；县（市、区）人民政府履行好城市更新工作的主体责任，负责工作方案制定、资金筹集、宣传发动、组织实施、政策保障、运行监管等工作，确保各项工作目标有序推进。各级发改、住建、工信、财政、商务、民政、教体、自规、文旅、农业、环保、公安、消防救援等部门要结合职能职责进一步加强协作配合，合力推进城市更新工作。

（二）推进项目实施。加快项目前期工作，鼓励有条件的项目提前开工建设。严格执行基本建设程序和标准规范，落实工程质量责任，强化现场安全管理，每年度城镇老旧小区改造任务需在当年9月前实现全部开工；棚户区改造项目在当年10月底前实现全部开工；老旧厂区、老旧街区、城中村改造项目在当年12月底前实现全部开工。认真落实“典型引路法”的要求，及时总结可复制、可推广的经验做法，积极申报省级试点示范项目。

（三）严格资金管理。在各地新增专项债券限额内，支持符合条件的项目申报发行专项债券。各地要严格资金的使用范围，严格资金监督管理，严格资金跟踪调度，对检查中发现资金使用管理存在的问题要及时整改。严格落实保障性安居工程专项资金使用管理及融资、债券资金使用有关规定，严格资金审核支付程序，确保专款专用。

（四）强化监督检查。建立健全考核制度，将城镇老旧小区、城镇棚户区、老旧厂区、老旧街区和城中村改造工作纳入县（市、区）人民政府、高新区管委会及有关部门年度目标考核指标，加强监督指导力度，定期对各地工作进行全面督促检查，全面落实各项政策措施，确保各项目标任务如期完成。

 附件：1.玉溪市2022-2024年城镇老旧小区改造年度计划表

 2.玉溪市2022-2024年城镇棚户区改造年度计划表

 3.玉溪市2022-2024年城中村改造年度计划表

 4.玉溪市2022-2024年老旧厂区改造年度计划表

 5.玉溪市2022-2024年老旧街区改造年度计划表

玉溪市2022—2024年城镇老旧小区改造年度计划表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 县（市、区） | 2022 | 2023 | 2024 | 合计 |
| 小区数（个） | 户数（户） | 建筑面积（万平方米） | 小区数（个） | 户数（户） | 建筑面积（万平方米） | 小区数（个） | 户数（户） | 建筑面积（万平方米） | 小区数（个） | 户数（户） | 建筑面积（万平方米） |
| 红塔区 | 168 | 10762 | 111.07 | 63 | 7566 | 101.87 |  |  |  | 231 | 18328 | 212.94 |
| 江川区 | 2 | 108 | 1.14 | 5 | 392 | 3.89 |  |  |  | 7 | 500 | 5.03 |
| 通海县 | 11 | 714 | 6.57 | 23 | 902 | 7.56 | 89 | 2072 | 21.06 | 123 | 3688 | 35.19 |
| 华宁县 | 12 | 214 | 1.567 |  |  |  | 6 | 429 | 5.323 | 18 | 643 | 6.89 |
| 易门县 | 4 | 110 | 1.34 |  |  |  |  |  |  | 4 | 110 | 1.34 |
| 峨山县 | 42 | 1918 | 18.63 | 14 | 771 | 12.505 |  |  |  | 56 | 2689 | 31.135 |
| 新平县 | 22 | 801 | 8.73 |  |  |  |  |  |  | 22 | 801 | 8.73 |
| 元江县 | 14 | 255 | 3.2183 | 14 | 1051 | 14.2159 |  |  |  | 28 | 1306 | 17.4342 |
| 合计 | 275 | 14882 | 152.2653 | 119 | 10682 | 140.0409 | 95 | 2501 | 26.383 | 489 | 28065 | 318.6892 |

玉溪市2022—2024年城镇棚户区改造年度计划表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 计划改造年份 | 县（市、区） | 项目名称 | 计划任务（套） | 预计投资额（亿元） |
|
| 1 | 2022 | 红塔区 | 红塔区2022年棚户区改造项目 | 259 | 8.9 |
| 2 | 元江县 | 元江县2022年城镇棚户区改造项目（福利巷、西门村南） | 735 | 10 |
| 小计 |  | 994 | 18.9 |
| 1 | 2023 | 红塔区 | 凤凰街道玉纺小区 | 259 | 1.68 |
| 2 | 红塔区 | 北城街道棚改一期 | 195 | 1.27 |
| 3 | 红塔区 | 新兴州城棚改一期 | 486 | 0.486 |
| 4 | 红塔区 | 迎春小区 | 157 | 1.02 |
| 5 | 红塔区 | 高铁新城一期 | 317 | 2.06 |
| 6 | 江川区 | 江川区城中村微改造项目（上营社区、大街社区） | 423 | 0.132 |
| 7 | 澄江市 | 澄江市城镇棚户区改造项目大窑片区 | 302 | 6.936 |
| 8 | 澄江市 | 澄江市城镇棚户区改造项目小窑片区 | 225 | 5.416 |
| 9 | 澄江市 | 澄江市城镇棚户区改造项目赵庄片区 | 85 | 2.368 |
| 10 | 澄江市 | 澄江市城镇棚户区改造项目高楼房片区 | 307 | 8.3 |
| 11 | 峨山县 | 双江街道土官社区棚户区改造一期 | 392 | 2.52 |
| 12 | 峨山县 | 小街街道小街社区棚户区改造一期项目 | 383 | 3.9 |
| 13 | 元江县 | 元江县2023年城镇棚户区改造建设项目（新村、高砍、双高、团田、小寨子、大路新寨）项目 | 800 | 9.6 |
| 小计 |  | 4331 | 45.688 |
| 1 | 2024 | 红塔区 | 凤凰街道轻工设备厂小区 | 264 | 1.72 |
| 2 | 红塔区 | 北城街道棚改二期 | 205 | 1.33 |
| 3 | 红塔区 | 新兴州城棚改二期 | 561 | 0.561 |
| 4 | 红塔区 | 珊瑚一巷、三巷 | 157 | 1.02 |
| 5 | 红塔区 | 高铁新城二期 | 351 | 2.28 |
| 6 | 峨山县 | 小街街道小街社区棚户区改造二期项目 | 503 | 4.96 |
| 7 | 元江县 | 元江县城河片区城镇棚户区改造建设项目 | 600 | 5 |
| 小计 |  | 2641 | 16.871 |
| **合 计** |  | **7966** | **81.459** |

|  |
| --- |
| 玉溪市2022—2024年老旧厂区改造年度计划表 |
| 序号 | 计划改造年份 | 县（市、区） | 项目名称 | 改造面积（万平方米） | 预计投资额（亿元） |
|
| 1 | 2022 | 江川区 | 江川磷化公司兴江路片区旧厂区改造 | 0.46 | 0.80 |
| 2 | 通海县 | 华隆包装厂 | 1.70 | 1.80 |
| 3 | 通海县 | 通印老厂房片区改造 | 2.48 | 1.60 |
| 4 | 高新区 | “高新阳光”住宅小区项目 | 9.00 | 3.50 |
| 5 | 高新区 | 拆除滇中药业，“退二进三”项目 | 2.20 | 1.26 |
| 小计 |  | 15.84 | 8.96 |
| 1 | 2023 | 澄江市 | 云南澄江冶钢集团水泥有限公司 | 1.49 | 10.00 |
| 2 | 高新区 | 原司艾特药业破产企业开发项目（商业中心） | 3.30 | 8.00 |
| 小计 |  | 4.79 | 18.00 |
| 1 | 2024 | 通海县 | 民族织染厂片区改造 | 2.06 | 3.00 |
| 2 | 元江县 | 元江糖厂生活区改造项目 | 1.08 | 2.00 |
| 3 | 元江县 | 元江中小微企业创业产业园 | 4.87 | 2.22 |
| 小计 |  | 8.01 | 7.22 |
| 合计 |  | 28.64 | 34.18 |

|  |
| --- |
| 玉溪市2022—2024年城中村改造年度计划表 |
| 序号 | 计划改造年份 | 所属县（市、区） | 项目名称 | 计划户数（户） | 建筑面积（万平方米） | 预计投资额（亿元） |
|
| 1 | 2022 | 红塔区 | 李家高山 | 55 | 2.53 | 0.088 |
| 2 | 红塔区 | 任家边 | 161 | 7.41 | 0.26 |
| 3 | 红塔区 | 珊瑚二巷 | 10 | 0.46 | 0.065 |
| 4 | 红塔区 | 珊瑚四巷 | 25 | 1.15 | 0.163 |
| 5 | 江川区 | 大街社区城中村 | 423 | 7.67 | 0.132 |
| 6 | 华宁县 | 塘子心 | 700 | 6.93 | 6 |
| 7 | 新平县 | 青龙一组 | 68 | 2.18 | 2.12 |
| 8 | 元江县 | 元江县2022年城镇棚户区改造项目（福利巷、西门村南） | 735 | 10.69 | 6.37 |
| 小计 |  | 2177 | 39.02 | 15.20 |
| 1 | 2023 | 红塔区 | 迎春小区 | 157 | 2.7 | 1.02 |
| 2 | 华宁县 | 太平街片区 | 1791 | 63.47 | 0.5 |
| 3 | 华宁县 | 高田片区 | 258 | 4.8879 | 0.1 |
| 4 | 峨山县 | 土官下村一组 | 75 | 1.125 | 0.5 |
| 5 | 峨山县 | 土官下村二组 | 54 | 0.81 | 0.33 |
| 6 | 峨山县 | 土官下村三组 | 44 | 0.66 | 0.3 |
| 7 | 峨山县 | 土官上村四组 | 159 | 2.385 | 0.99 |
| 8 | 峨山县 | 土官大石头五组 | 33 | 0.495 | 0.21 |
| 9 | 峨山县 | 土官大石头六组 | 27 | 0.405 | 0.19 |
| 10 | 峨山县 | 小街街道小街社区六组 | 104 | 4.576 | 1.04 |
| 11 | 峨山县 | 小街街道小街社区七组 | 182 | 8.008 | 1.83 |
| 12 | 峨山县 | 小街街道小街社区八组 | 97 | 4.268 | 0.97 |
| 13 | 元江县 | 元江县2023年城镇棚户区改造建设项目（新村、高砍、双高、团田、小寨子、大路新寨）项目 | 800 | 12 | 9.6 |
| 小计 |  | 3781 | 105.7899 | 17.58 |
| 1 | 2024 | 红塔区 | 珊瑚一巷 | 62 | 2.85 | 0.403 |
| 2 | 红塔区 | 珊瑚三巷 | 95 | 4.37 | 0.62 |
| 3 | 澄江市 | 大窑 | 302 | 9.06 | 6.936 |
| 4 | 澄江市 | 小窑 | 225 | 6.75 | 5.416 |
| 5 | 澄江市 | 赵庄 | 85 | 2.55 | 2.368 |
| 6 | 澄江市 | 高楼房 | 307 | 9.21 | 8.3 |
| 7 | 峨山县 | 小街街道小街社区二组 | 121 | 5.324 | 1.21 |
| 8 | 峨山县 | 小街街道小街社区三组 | 128 | 5.632 | 1.27 |
| 9 | 峨山县 | 小街街道小街社区四组 | 180 | 7.92 | 1.8 |
| 10 | 峨山县 | 小街街道小街社区白庙组 | 74 | 3.256 | 0.74 |
| 11 | 元江县 | 元江县城河片区城镇棚户区改造建设项目 | 600 | 8.2233 | 5 |
| 小计 |  | 2179 | 65.1453 | 34.06 |
| **合 计** |  | 8137 | 209.9552 | 66.84 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 计划改造年份 | 所属县（市、区） | 项目名称 | 改造面积（万平方米） | 预计投资额（亿元） |
| 1 | 2022 | 易门县 | 菌文化主题街区项目 | 17 | 0.076 |
| 2 | 2023 | 易门县 | 野生菌汤锅美食主题街区提升项目 | 10 | 0.5 |
| **合 计** | **27** | **0.576** |

玉溪市2022—2024年老旧街区改造年度计划表