

《南京市城市更新办法》8月1日实施

## 八成以上权利人同意方案才能上报

7月5日,现代快报记者从南京市建委获悉,经过前期调研座谈、意见征询、修改完善,《南京市城市更新办法》(以下简称《办法》)将于8月1日正式实施。《办法》包含5个章节、38条细则,进一步明确了南京城市更新的内涵原则、职责分工、责任义务、实施流程、支持政策等,建立创新突破、特色鲜明、实用管用的政策底板。

通讯员 宁建轩 现代快报+记者 赵丹丹

## 历史文化应保尽保,坚持“留改拆”

《办法》所称城市更新,是对存量用地、存量建筑开展的优化空间形态、完善片区功能、增强安全韧性、改善居住条件、提升环境品质、保护传承历史文化、促进经济社会发展的活动。主要包括居住类城市更新、生产类城市更新、公共类城市更新、综合类城市更新等类型。

城市更新主要坚持四大原则:党建引领,以人民为中心。具体来说,要共谋共商,尊重公众合法权利。在更新中加强公共设施和基础设施供给,完善城市功能;规划统筹,引导规范实施。在国土空间规划体系下不断健全完善城市更新政策,有序开展城市更新活动;保护传承、塑造城市特色。实现历史文化遗产应保尽保,坚持“留改拆”的城市更新优先序,充分挖掘更新区域的自然、历史文化资源,实现绿色低碳发展;多方参与,共享发展成果。建立多元主体全过程参与机制,充分发挥政府、市场和社会各方积极性,城市更新利益多方共享。

## 八成以上权利人同意,更新方案才能上报

物业权利人可以作为实施主体进行更新,或者委托第三方实施主体进行更新,也可以与市场主体合作明确实施主体进行更新。城市更新活动应当在市或者区领导小组的统筹监督下进行。

实施主体职责包括编制、上报项目更新方案;办理用地、规划、立项、施工、验收等手续;通过协议搬迁、租赁、购买、置换、作价出资(入股)、公房让渡等多种方式归集权益;

组织工程建设;按照有关规定和合同约定,移交、运营、管理建筑物或者设施。

更新项目的工作流程为:

详细规划编制:市区规划资源部门依据国土空间规划编制详细规划,加强国土空间管控。

方案编制:在城市更新项目申报入库前,实施主体应当依据详细规划编制项目更新方案。

项目计划:市城乡建设部门牵头编制市级城市更新年度计划,各区人民政府、江北新区管理机构牵头编制区级城市更新年度计划。

方案审定:项目更新方案征求业主、公房承租人等相关权利人和利害关系人意见,经百分之八十以上的权利人同意后上报。市区领导小组分级审定项目实施方案,推动项目实施。

项目审批:市区相关部门按照“放管服”改革以及优化营商环境的要求,简化审批材料、缩减审批时限、优化审批环节,办理立项、用地、规划、施工许可等审批。

同时,记者注意到,《办法》提出,相关权利人或者利害关系人在项目更新方案审定后有较大异议,经有权部门协调后仍无法达成一致的,可以按照审定程序调整可行性研究方案或者暂缓实施。

## 这些支持政策更好推进城市更新

此外,《办法》明确了不同类别的支持政策,在国家、省、市现有政策基础上,通过政策组合和优化,从规划、土地、不动产、空间复合利用、历史建筑活化利用、施工图审查、消防审验、搬迁、施工许可及质量安全监督管理、竣工验收备案、土地出让金测算、资金、规费、资源统筹等方面的支持政策,更好地服务于城市更新项目推进。

具体来说,允许利用老旧小区及周边存量用地建设各类环境及配套设施。非成套住宅可以适当增加厨房、卫生间等建筑功能和面积。涉及历史文化名城保护范围内地段的城市更新项目,在符合详细规划的前提下可以根据实际情况划定用地边界。在保护历史建筑的前提下,鼓励通过出租等方式进行合理利用。

在城市更新中确需搬迁业主、公房承租人等相关权利人的,实施主体应当按照“自愿参与、民主协商,等价交换、超值付费”原则,与需要搬迁的相关权利人协商一致,签订协议。城市更新项目应当科学确定搬迁范围,搬迁范围可以按照院落、楼栋等划分搬迁分区。搬迁范围内签约比例达到百分之九十五以上的,方可启动办理搬迁相关程序;搬迁分区具备单独实施条件,且签约比例达到百分之百的,方可组织实施搬迁。

此外,对可以实行豁免、“正负面”清单引导、“自审承诺制”或者专家论证管理的项目,可简化审批流程,按照建设工程审批制度改革有关规定办理施工图审查。鼓励实行豁免、“正负面”清单引导、“自审承诺制”或者专家论证管理的项目,实施工程竣工联合验收,竣工联合验收意见书可以作为工程竣工验收备案凭证。市、区人民政府和江北新区管理机构安排资金,对涉及公共利益的城市更新项目予以支持。具有示范效应的城市更新项目,优先推荐申请国家、省专项奖补资金。城市更新项目符合国家、省有关规定的,可以享受行政事业性收费和政府性基金相关减免政策。

据悉,南京市建委将会同市相关部门推进《办法》宣贯落实,加快土地、规划、不动产、财税、消防等配套政策、技术文件制定,逐步构建“1+N”的政策体系,更好地服务和推动城市更新各项工作。

## 你想对英烈说什么?

“与雨花英烈跨越时空的对话”欢迎投稿

快报讯(记者 刘静妍)与英烈跨越时空对话,你想说什么?又将以什么形式表达?“与雨花英烈跨越时空的对话”网络原创作品征集活动启动。征集作品形式包括但不限于书信、散文、诗歌、楹联等,以及海报、短视频、H5、原创歌曲等各类新媒体作品,主题为“雨花英烈事迹与精神”。

近日,“信仰的力量——雨花英烈事迹与精神”北京站巡展在北大红楼开展,同时启动为期三年的全国巡展。展览开幕的同时,一系列配套活动也陆续开展,包括社教课程、网络原创作品征集、宣讲、赠书等。

“与雨花英烈跨越时空的对话”网络原创作品征集活动投稿时间截止至7月31日,8月将进入初评阶段,9月专家对征集作品进行复评,同时在“中国南京红色在线”上进行公开网络投票,10月中旬将在“中国南京红色在线”网站、“中国雨花台”官微公示评选结果和评分详情;在“学习强国”江苏平台、“中国南京红色在线”“中国雨花台”官微等平台公布和展示优秀作品。

怎么投稿?可关注“中国雨花台”微信公众号获取投稿作品信息表,并发送至相应邮箱。征集活动将评出优秀作品10名,其中书信、散文、诗歌、楹联等作品6名,海报、短视频、H5、原创歌曲等4名,由主办单位向获奖作品作者颁发荣誉证书、奖励。

## 加强商品房开盘检查

房产局进一步规范房地产市场销售秩序

快报讯(记者 刘赞)为进一步规范房地产市场销售秩序,强化商品房预售资金缴存,切实维护购房人合法权益,近期,南京市房产局组织开展定期和不定期检查及“回头看”,切实推进房地产市场信用体系建设,为房地产市场平稳健康发展保驾护航。

6月30日,“房居易”党建服务队按照商品房上市要求和开盘现场标准,对当日开盘的秦淮区某项目进行了现场督查检查。首先是布局检查,工作人员对销售现场划分的签到区、选房等候区、选房区、签约区、财务区等区域的合理性进行梳理排查。随后又进行了公示检查,对房屋的预售许可证(现售备案证)、规划许可证、装修标准、摇号结果等信息的齐全性进行核查。在选房监督方面,工作人员对购房人身份核对、根据摇号结果按序选房、准确登记房号等流程的规范性进行了全程监督。最后是资金监管,工作人员对POS机的安装及缴款、开发企业预售房款精准进入监管账户等资金的安全性进行实时把控。

现代快报记者了解到,自今年5月中旬起,南京市商品房上市销售审批时限缩减率达67%,房企资金回笼效率显著提升。在压缩申报材料超50%的基础上,通过“房帮宁”平台统一扎口业务受理,材料一次上传、全程共享。此外,预售资金监管和销售许可申报预审也同步开展,在保障资金安全的同时缩短审批时长。同时,设置了资金监管专员全程跟访项目,针对工程进度过缓等异常情况,协助推进项目正常建设。

除此之外,在审批效率提升的同时,资金监管工作也一刻没有放松。南京市房产局督促开发企业严格落实商品房预售资金监管实施细则,保证每一户的购房款直接进入账户。同时,南京市房产局还对预售资金监管系统和POS机进行了全面升级,实现一房一号、来源清晰、流水可查。并对企业提供认购指导和钱款使用建议,全流程把控资金去向,确保资金安全。

地铁5号线朝天宫站拟建上盖物业  
打造商业体和街边绿地

快报讯(记者 赵丹丹)7月5日,现代快报记者从南京市规划和自然资源局获悉,地铁5号线朝天宫站地块拟建上盖物业,打造商业体和街边绿地,同时商业体地下与地铁站相连。

地铁5号线朝天宫站地块上盖物业项目位于秦淮区朝天宫街道,东临莫愁路,西临止马营,南临韩家苑,北临内秦淮河。项目总占地面积约1.5公顷,分为五个地块,主要功能为商业用地、街旁绿地。该项目东侧为在建地铁5号线轨道交通站点。地块西侧临近城墙建设控制地带,东侧临近国家级文保单位朝天宫和市级文保单位朱状元巷清代住宅保护范围,其中B地块整体位于朝天宫建设控制地带线范围内。

依据相关规定,地块总用地面积为15042.23平方米,其中:A地块为代征绿地,用地面积为717.75平方米;B、C、D三个地块为商业用地,拟建2~3层商业配套建筑,总建筑面积约为20268.6平方米,主要建设内容为商业配套、停车场及相关配套辅助。E地块用地性质为商业用地,用地面积412.98平方米,总建筑面积约55平方米,其地下为与地铁联通的人行通道。

据悉,2023年3月8日,规划设计方案已取得国家文物局意见,并于2023年5月15日通过规委办及名城办联合组织召开的专家咨询会。



项目效果图 图片来源:南京市规划和自然资源局网站