

附件：

太原市城市更新条例 征求意见稿

第一章 总 则

第一条 【立法目的】

为了规范和促进城市更新活动，推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 【适用范围】

太原市行政区域内的城市更新活动及其监督管理，适用本条例。

本条例所称城市更新，是指在城镇开发边界内，对城市空间形态和城市功能持续完善以及优化调整的活动，主要包括既有建筑改造利用，城镇老旧小区整治改造，完整社区建设和老旧街区、厂区、城中村等更新改造，以及完善城市功能，建设改造城市基础设施，修复城市生态系统和保护传承城市历史文化等情形。

第三条 【基本原则】

城市更新应践行人民城市理念，遵循守牢安全、民生优先、文旅融合、特色发展、资源节约、环境友好、绿色低碳、科技赋能的原则；实行规划引领、政府统筹、部门联动、市场运作、公众参与、协同共治；坚持实事求是、因地制宜，尽力而为、量力而行，鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造。

第四条 【政府职责】

市人民政府应当加强对本市城市更新工作的领导，建立健全更新组织领导和工作协调机制，统筹全市城市更新工作，研究决定城市更新相关重大事项。

县（市、区）人民政府负责组织统筹推进本辖区城市更新工作，对城市更新活动进行协调和监督管理。

街道办事处、乡镇人民政府按照职责做好城市更新相关工作。

居（村）民委员会应协助做好相关工作。

第五条 【部门职责】

市住房和城乡建设部门负责全市城市更新的综合协调、监督指导等工作，研究拟订相关政策，统筹组织城市体检，编制城市更新专项规划，制定城市更新计划并督促实施。区县人民政府确定的城市更新主管部门负责本行政区内的城市更新工作。

规划和自然资源部门负责研究制定城市更新土地、规划、不动产登记等相关政策支持，并按照相关职责做好城市更新工作。

发展改革部门负责管理城市更新重大项目并纳入国民经济和社会发展规划，积极争取中央城市更新资金支持，保障更新项目落地实施。

审批部门主要负责城市更新项目审批，优化项目审批手续，提升审批效率。

财政部门负责研究制定城市更新相关资金支持政策，做好配套资金筹集、拨付和监督管理等工作，加大地方政府专项债保障力度，加强政府资金统筹使用。

城管、房产、园林、教育、科技、工信、公安、民政、司法、生态环境、交通、水务、农业农村、商务、文旅、卫健委、应急、国资委、市场监管、体育、文物、消防支队等相关部门依照职责，推进城市更新相关工作。

第六条 【信息化建设】

市、县（市）住房和城乡建设主管部门应推进全市城市更新工作数字化、网络化、智能化管理，建立全市统一的城市更新信息系统，为城市更新项目的实施和全生命周期管理提供服务保障。

第七条 【政策支持】

市、县（市）人民政府及其有关部门应当完善城市更新政策措施，深化制度创新，加大资源统筹力度，支持和保障城市更新。

第八条 【技术支持】

建立城市更新专家委员会制度，为城市更新决策提供咨询意见。专家委员会应由规划、建筑、土地、产业、交通、生态环境、城市安全、文史、社会、经济和法律相关方面专业人士组成。

建立社区规划师制度，发挥社区规划师在城市更新活动中的技术咨询、公众沟通、协同共治等作用，为更新工作提供持续性在地技术服务。

第九条 【公众参与】

建立健全城市更新公众参与机制，畅通利益相关人及公众意见表达渠道，依法保障其在城市更新工作中的知情权、参与权、表达权和监督权。

第二章 城市更新规划和计划

第十条 【城市体检】

市、县（市、区）人民政府应当建立城市体检评估制度，按照城市自体检、城市专项体检、城市重点更新片区体检分类进行，重点查找人民群众急难愁盼和城市建设、发展和治理等方面的问题，形成城市体检评估报告，作为编制城市更新专项规划、划定城市更新片区、生成城市更新项目的重要依据。

城市体检工作由市、县（市、区）人民政府主导，建立城市体检评估监测评价机制，对城市体检评估工作情况进行监测评价。市住房和城乡建设主管部门负责定期组织开展城市体检评估工作，相关部门、各区人民政府及下辖街道、社区共同参与，协同工作。

第十一条 【规划体系】

依据国土空间规划，结合城市体检评估，制定更新规划，建立“专项规划—片区策划—项目实施方案”的城市更新规划实施体系，促进城市更新科学有序实施。

第十二条 【专项规划】

市、县（市）住房和城乡建设部门会同相关部门组织编制城市更新专项规划，报市人民政府批准后实施，并报省住房和城乡建设主管部门备案。

城市更新专项规划编制时应当符合国土空间总体规划等上位规划，并与详细规划、相关专项规划相衔接。主要内容包括城市体检、规划目标、重点任务、城市设计、片区指引、项目库、保障措施等内容。

第十三条【片区策划】

市、县（市、区）人民政府和住房和城乡建设部门会同有关部门，依据城市更新专项规划，结合城市体检评估结果及实际情况，划定本行政区域城市更新实施片区，组织编制城市更新实施片区策划，报本级人民政府批准后实施，涉及国土空间详细规划调整的，应当征求主管部门意见。

片区策划应当综合考虑规划要求，明确边界范围、发展定位、功能业态、更新方式、设计引导、更新项目、土地供应、规划调整、实施步骤等内容。

无法单独出具规划条件或者难以独立开发的零星地块，应当纳入相邻片区统筹策划。

第十四条【项目实施方案】

城市更新项目实施主体应当根据城市更新专项规划和片区策划，组织划定城市实施单元，编制城市更新项目实施方案，报项目所在地县（市、区）城乡建设主管部门审查，并报县（市、区）人民政府审定。涉及重大城市更新项目的，应当报市人民政府审定。实施城市更新项目确需修改控制性详细规划规定的强制性内容的，应当依法调整控制性详细规划。

城市更新项目实施方案编制过程中应当与相关物业权利人进行充分协商，征求利害关系人意见。

城市更新项目实施方案应当明确基础条件、更新目标、更新方式、设计方案、建设计划、资金测算、资金筹措、运营模式、权益分配等内容。涉及历史文化保护的应当制定具体保护措施。

第十五条【批前程序】

城市更新专项规划、片区策划报送批准前，组织编制机构应当予以公示，并通过召开座谈会、论证会或者其他方式，广泛听取相关单位和利害关系人的意见。

第十六条【文化遗产保护】

市、县（市、区）人民政府应当将历史文化保护传承融入城市更新，建立健全先调查后建设、先考古后出让的保护前置制度。城市更新专项规划、片区策划编制前，应当组织开展城市文化遗产资源调查。

列入历史文化街区、不可移动文物、历史建筑、工业遗产、古树名木等保护名录的历史文化资源，应当按照有关法律、法规和经批准的保护规划实施保护。

对未列入保护名录的老城区、老街区、建（构）筑物、历史环境要素等历史文化资源，应当在城市更新专项规划、片区策划中明确相应的保护措施。

第十七条【城市设计】

市、县（市、区）人民政府应当建立与城市更新相适应的城市设计管理制度，明确房屋、小区、社区、城市等不同尺度的更新设计要求，融入城市更新专项规划、片区策划、项目实施方案制定全过程，规范城市更新项目实施。

市、县（市、区）人民政府应当完善城市风貌管理制度，加强建筑设计管理，保护城市独特的历史文脉、人文地理、自然景观。城市设计中的风貌管控应符合国土空间详细规划有关要求。

第十八条【城市更新项目库】

市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当会同有关部门，结合城市体检、城市更新专项规划、片区策划以及更新需求调查情况，建立城市更新项目库，并实行常态申报和动态调整。

城市更新项目实施主体可以向项目所在地的市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门提出项目入库申请，经评估通过后纳入项目库管理。申报国家和省市资金支持的城市更新项目，应当纳入项目库管理。纳入城市更新项目库并已实施的项目应动态更新项目情况。

因维护公共利益需要，市、县（市、区）人民政府可以直接确定城市更新项目，并纳入项目库管理。

市住房和城乡建设部门负责本市城市更新项目库建设、综合协调和政策指导工作，有关部门按照职责指导入库项目的谋划推进、分类管理和政策支持。

第十九条 【城市更新计划】

市住房和城乡建设部门以城市更新项目库为基础，组织市有关部门和区、县人民政府编制本市城市更新年度实施计划，在征求各区人民政府和相关部门意见后，报市人民政府批准实施。

第三章 城市更新实施

第二十条 【实施要求】

实施城市更新应遵循以下要求：

（一）稳妥推进危险住房改造，按照规定以加固、改建、重建、拆除等方式进行城市更新，支持老旧住房自主更新、原拆原建。消除既有建筑各类安全隐患，提升抗震、消防安全性能，持续改善建筑功能，推进既有居住建筑和公共建筑节能改造，盘活利用老旧厂房、低效楼宇等存量房屋；

（二）整治改造老旧小区、城中村及周边环境，提升居住环境、设施条件；完善基本公共服务设施，便民商业服务设施、市政配套基础设施，公共活动空间，建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，提升社区服务功能；

（三）推动老旧厂区、老旧街区、老旧火车站、老旧市场、传统商业设施、低效产业园区等存量空间资源提质增效；提升公共空间品质，丰富业态，创新消费场景，促进老旧商业街区功能转换、业态升级、活力提升；

（四）加强韧性安全城市建设，推进城市老旧管线管网改造，完善防洪、防涝、防灾等设施，加快修复受损山体和采煤沉陷区，推进海绵城市建设，提升城市安全水平和防范重大风险能力；

（五）推动城市发展绿色低碳转型，推进城市生态空间修复和环境治理，提升城市绿环绿廊绿楔绿道建设，完善滨水空间、慢行系统，因地制宜建设社区公园和口袋公园；

（六）加强历史文化保护传承，强化历史城区、历史文化街区、历史文化风貌区、历史文化名镇、名村和传统村落、不可移动文物、历史建筑、工业遗产、红色文化遗址等保护利用，彰显名城特色风貌；

（七）加强城市更新重点地区、重要地段风貌管控，严格管理超大体量公共建筑、超高层建筑；

（八）对城市更新资源集中成片地区，开展统筹多类存量空间资源配置，优化功能布局，实现片区可持续发展；

（九）国家和省市规定的其他要求。

第二十一条 【实施主体】

市、县（市、区）人民政府应当坚持公开、公平、公正的原则，按照以下规定确定实施主体：

（一）涉及单一物业权利人的，由物业权利人自行确定实施主体；涉及两个以上物业权利人的，通过协商或者表决的方式确定实施主体；鼓励物业权利人实施自主更新，依法合理利用土地，改善工作和生活环境，推动存量资源提质增效、城市功能提升。

（二）因维护公共利益、公共安全等确需实施的城市更新项目，无法依据前两项规定确定实施主体的，由市、县（市、区）人民政府充分征询物业权利人、利害关系人意见，依法确定实施主体，并通过政府门户网站公示。

（三）市、县（市、区）级人民政府依据城市更新专项规划和片区策划，可以将区域综合性城市更新项目或者多个城市更新项目划定为一个城市更新实施单元，统一规划、统筹实施，并确定与实施单元范围相适应的主体作为实施单元统筹主体。

（四）涉及建设周期长、投资规模大、跨区域及重大城市更新项目，可由具有实力的国有平台公司作为实施主体，因维护公共安全、公共利益需要实施的城市更新项目，可由市、县（市）人民政府依法指定更新项目实施主体。

第二十二条 【手续办理】

城市更新项目实施主体应当根据审定的项目实施方案，向市、县（市、区）人民政府有关部门申请办理立项、用地、规划、建设、运营等行政许可或者备案，通过协议搬迁、租赁、购买、置换等方式，组织项目实施。

市、县（市、区）人民政府有关部门应当按照优化营商环境的要求，建立完善适应城市更新的工程项目建设管理实施制度，为城市更新项目实施主体提供规范、便利、高效的政务服务。

第二十三条 【质量安全管理】

城市更新项目实施主体应当加强城市更新项目质量安全管理，建立质量安全管理制度，完善质量安全管理体系。涉及既有建筑结构改造或者功能改变的，应当按照有关规定开展质量安全检测，制定建筑安全加固改造方案，采取有效措施提升整体抗震、消防等性能。

各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。

鼓励城市更新项目采用新技术、新材料、新工艺提升性能，完善使用功能，提高工程品质。

第二十四条 【项目验收】

更新项目建设完成后相关部门应当依法组织竣工验收，验收合格的，实施主体及时函告更新主管部门。针对需要无偿移交的基础设施和公共服务设施等，实施主体应做好移交工作，有关部门和单位应当做好移交接收工作。

第四章 城市更新保障

第二十五条 【多元化土地供应】

市、县（市）人民政府完善适应城市更新的多元土地供应体系，制定通过土地租赁、带方案出让、盘活存量低效用地等方式为城市更新项目提供土地的相关制度。

无法单独出具规划条件或者难以独立开发的零星地块，在符合详细规划的前提下，可以通过协议出让的方式纳入周边地块一并更新；其他独立开发的零星地块用于建设非盈利性公共停车场、公共绿地和公共厕所的，可以通过划拨方式供地。

推进建设用地分层设立使用权，完善地上地下空间供应方式、供应价格等土地利用政策，鼓励土地立体开发。

第二十六条 【土地过渡期支持政策】

在不改变用地主体、不增加计容建筑规模的条件下，城市更新项目符合经批准的项目实施方案以及国家、省和本市支持的产业政策，在五年内可以实行过渡期政策，实施主体在过渡期内继续按照原用途和土地权利类型使用土地。过渡期满或者转让需要办理用地手续时，符合划拨条件的，可以按划拨方式办理用地手续；不符合划拨条件的，可以按协议方式办理国有建设用地有偿使用手续，但按照国家有关规定和国有建设用地划拨决定书、租赁合同等相关要求应当收回使用权重新出让的除外。

第二十七条 【优化用地手续】

物业权利人实施更新的，对于在原用地范围内不改变规划条件，按照原用途对建筑物进行改建、拆除重建并不超过原登记合法建筑面积的，根据更新需要办理建设工程规划许可和建设工程施工许可等手续，无需办理用地手续。物业权利人实施更新的，涉及用地性质、土地用途、容积率等规划条件改变的，在符合国土空间详细规划的前提下，除按照相关规定可保留划拨土地外，应当依照法律、法规和国家有关规定进行批准，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，并按照规定补缴土地出让金。

第二十八条 【产权变动】

对多产权主体、多宗地块实施成片更新的，涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可以依法通过股权收购、作价入股、物业转让、房屋征收、协议搬迁、资产划转等方式更改产权，实施产权归集。在更新过程中确需搬迁物业权利人的，实施主体应当与需搬迁的物业权利人协商一致，签订搬迁安置协议，明确房屋产权调换、货币补偿等方案。

第二十九条 【历史文化遗产活化利用】

城市更新项目涉及具有保护价值的空间地段、特色风貌区、建（构）筑物、历史环境要素的，应当延续其布局特征和特色风貌。

对优秀历史建筑的活化利用，应当在保持原有外观风貌、典型构件的基础上，依法通过改建和添加设施等方式适应现代生产生活需要。在符合

规划和城市更新功能定位的前提下，可以通过特许经营等方式对公有优秀历史建筑进行合理利用。对文物建筑的活化利用，应当确保文物安全，鼓励社会力量依法参与文物建筑保护利用。涉及历史文化名城名镇名村以及古树名木的项目，应当符合相关法律法规要求。

第三十条 【优化既有建筑改造审批】

城市更新中改建、扩建和拆除重建项目涉及的人防工程、建筑退线、建筑间距、日照标准、绿地率、机动车停车位等，无法达到现行标准和规范的，在保障公共安全要求的前提下，可以按照改造后不低于现状条件的标准进行审批。有关行业主管部门可以按照环境改善和整体功能提升的原则，制定适合城市更新既有建筑改造的标准和规范。

城市更新范围内无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑，市、县（市、区）人民政府应当组织有关部门进行调查、认定，并依法予以处理。

第三十一条 【优化消防设计审查】

城市更新应当确保消防安全，符合法律、法规以及国家和省消防技术标准。既有建筑改造确实无法执行现行消防技术标准的，按照尊重历史、因地制宜的原则，应当不低于原建造时的标准；符合开展特殊消防设计情形的，应当按照有关规定开展特殊消防设计专家评审。

第三十二条 【优化施工图审查】

城市更新项目中的既有建筑改造，应当按照现行规范、标准进行施工图审查。无法满足现行规范、标准的，在保障建筑结构安全、有利于保护利用和不低于原建造时标准的前提下，可以组织开展专家论证，专家论证意见可以作为施工图审查依据。

第三十三条 【容积率支持政策】

为满足安全、环保、无障碍标准等要求，城市更新项目增设必要的楼梯、电梯、走廊、无障碍设施、风道、外墙保温、自行车棚、充电桩等附属设施时，其新增建筑量可以不计入规划容积率。

为保障居民基本生活需求、补齐城市短板，实施城市基础设施、公共服务设施、公共安全设施以及老旧住宅成套化改造的，在对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑规模可以不受规划容积率指标的制约。

对增加非营利性城市基础设施、公共服务设施的城市更新项目，在符合国土空间详细规划的前提下，可以给予容积率奖励，并在整体区域内统筹使用。

在规划条件之外，对多保留不可移动文物和历史风貌建筑、多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献，其建筑面积可以按照贡献的相应建筑面积补足。

第三十四条 【存量建筑用途转换】

存量建筑在符合规划和管控要求的前提下，经依法批准后可以转换用途。鼓励各类存量建筑转换为城市基础设施、公共服务设施、公共安全设施。

存量建筑用途转换经批准后依法办理规划建设手续。符合自然资源部门制定的正面清单和比例管控要求的，按照不改变规划用地性质和土地用途管理；符合自然资源部门制定的正面清单，但是超过比例管控要求的，应当依法办理土地用途变更手续，按照不同建筑用途的建筑规模比例或者功能重要性确定主用途，按照有关规定确定供地方式。土地使用年限可以根据不同用途分别设立，但不得超过对应用途最高出让年限，出让底价可以按照不同用途分项评估后确定。

第三十五条 【资金支持保障】

市、县（市、区）人民政府应当建立财政支持、社会力量参与、产权人共担、金融服务保障的城市更新项目资金多主体筹措机制。

应当统筹利用中央、地方各类预算资金和超长期特别国债、地方政府债券等财政金融资源，支持城市更新。鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，满足城市更新融资需求。鼓励社会资本参与城市更新，推动符合条件的项目发行基础设施领域不动产投资信托基金、资产证券化产品、公司信用类债券等。

市、县（市、区）人民政府可以采取资金奖补、信贷支持等方式，鼓励产权所有人自主更新老旧小区、老旧商业楼宇、老旧厂房等空间。对涉及公共利益、产业提升的城市更新项目，市、县（市、区）人民政府可以采取资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式予以支持。

第三十六条 【财政税收支持】

市、县（市、区）人民政府应当加大财政投入，推进相关资金整合和统筹使用。市、县（市、区）城市更新部门应当将相关经费纳入部门预算管理。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、政府性基金减免，相关纳税人依法享受税收优惠政策。

按照国家规定探索利用住房公积金，建筑物及其附属设施的维修资金等支持城市更新项目。

第五章 监督管理

第三十七条

市、县（市、区）人民政府有关部门应当加强城市更新项目实施过程和后期运营的监督管理，确保项目按照实施方案确定的更新目标、方向和要求进行建设和运营。

第三十八条

对于违反城市更新相关规定的行为，任何组织和个人有权向市、县（市、区）人民政府及其相关部门投诉、举报。市、县（市、区）人民政府有关部门应当按照规定核实处理。

第三十九条

违反本条例规定的行为，法律、行政法规已规定法律责任的，从其规定。

第四十条

国家工作人员在城市更新工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十一条

本条例自XXXX年XX月XX日起施行。