

附件 1

《玉溪市城市更新条例（草案）》

（送审稿）

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 城市更新规划与计划
- 第三章 城市更新实施
- 第四章 成片更新
- 第五章 城市更新保障
- 第六章 监督管理
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 [立法目的]

为了推动和规范城市更新，完善城市功能，提升城市品质，改善人居环境，保护和传承历史文化，促进城市高质量发展，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]

本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，是指在本市国土空间总体规划划定的城镇开发边界内，重点是建成区内对城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，具体包括：

（一）以保障老旧小区、老旧街区、棚户区、城中村、城郊结合部等房屋安全，提升居住品质为主的居住类城市更新；

（二）以推动老旧厂区、老旧商业区等存量空间资源提质增效为主的产业类城市更新；

（三）以提升完善市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，保障安全、补齐短板为主的设施类城市更新；

（四）以提升绿色空间、滨水空间、慢行系统等环境品质为主的公共空间类城市更新；

(五) 以统筹存量资源配置，优化功能布局，实现共建共治、共享共美的成片更新；

(六) 市、县（市、区）人民政府确定的其他城市更新活动。

第三条 [基本原则]

本市城市更新坚持党的领导，坚持以人民为中心，坚持“留改拆”并举，坚持历史文化遗产传承和保护。遵循规划引领、民生优先；政府统筹、市场运作；因地制宜、量力而行；节约集约、绿色低碳；共建共治、共享共美的原则。

第四条 [市政府职责]

本市建立城市更新组织领导和工作协调机制。市人民政府负责统筹全市城市更新工作，研究、审定城市更新相关重大事项。

[部门职责]

市住房城乡建设行政主管部门负责综合协调、指导、监督本市城市更新实施工作，按照职责研究制定相关政策和规范标准。

市自然资源规划行政主管部门负责指导城市更新用地保障和相关规划编制工作并督促实施，按照职责研究制定城市更新相关政策。

市发展改革、工业和信息化、教育体育、公安、民政、财政、生态环境、交通运输、农业农村、水利、商务、文化和旅游、卫生健康等相关部门在各自职责范围内负责城市更新相关工作。

第五条 [县（市、区）政府职责]

县(市、区)人民政府是推进本行政区域城市更新工作的主体,负责统筹推进、组织协调和监督管理本行政区域内的城市更新工作,组织实施重点项目、重点街区的城市更新,其他各相关部门应当按照职责分工推进实施城市更新工作。

玉溪市高新技术产业开发区管委会负责辖区内的城市更新工作。涉及红塔区人民政府职责的,高新区管委会应当配合。

街道办事处、镇人民政府应当配合城市更新部门做好城市更新相关工作,搭建城市更新政府、居民、市场主体共建共治共享平台,维护辖区内城市更新活动正常秩序,调解城市更新活动中的纠纷。

居民委员会在街道办事处、镇人民政府的指导下,了解、反映居民的更新需求,组织居民参与城市更新活动。

第六条 [经费保障]

市、县(市、区)人民政府应当将城市更新工作纳入国民经济和社会发展规划,将城市更新工作所需经费纳入本级财政预算。

第七条 [公众参与]

本市建立健全城市更新平等协商共治机制,坚持党建引领,保障公众在城市更新活动中的知情权、参与权和监督权。

鼓励社会资本参与城市更新活动,畅通市场主体参与渠道,支持各类市场主体公开、公平参与竞争,依法保障其合法权益。

相关企业应当积极履行社会责任,投资建设运营城市更新项目。

第八条 [设立专家委员会]

本市建立城市更新专家委员会制度，为城市更新有关活动提供论证、咨询意见。专家委员会由相关方面专业人士组成，具体组成办法和工作规则由市住房城乡建设行政主管部门会同相关部门制定。

第二章 城市更新规划与计划

第九条 [总体规划]

本市城市更新按照国土空间规划体系要求，通过总体规划、专项规划、详细规划对资源和任务进行区域统筹，引领项目实施，推进城市更新工作。

第十条 [城市体检评估制度]

县（市、区）人民政府应当建立城市体检评估制度。通过城市体检，形成客观、全面的城市体检评估报告，提出城市更新的意见和建议。

第十一条 [专项规划]

县（市、区）自然资源行政主管部门应当会同住房城乡建设等部门结合实际和城市体检评估报告意见建议，编制城市更新专项规划，经县（市、区）人民政府批准后，纳入控制性详细规划。

城市更新专项规划是指导本行政区域内城市更新的总体安排，具体包括提出更新目标、明确组织体系、划定更新区域、完善更新保障机制等内容。

确定更新区域时，应当优先考虑居住环境差、市政基础设施和公共服务设施薄弱、存在重大安全隐患、历史风貌整体提升需求强烈以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展等区域。

峨山、新平、元江民族自治县编制专项规划，应当突出民族文化特色。

第十二条 [城市更新项目储备]

建立城市更新市、县（市、区）两级项目储备库，符合条件的纳入市级城市更新项目储备库，实行项目常态申报和动态调整机制。

第十三条 [城市更新计划]

县（市、区）住房城乡建设行政主管部门对具备实施条件的城市更新项目报市住房城乡建设主管部门审查，纳入本市年度更新计划。

年度计划包括更新片区、更新范围、投资规模、项目实施主体、时间安排等内容。

第十四条 [一般要求]

开展城市更新活动，应当遵循以下要求：

（一）坚持“留、改、拆”并举，以保留提升利用为主，完善区域功能，优先补齐市政基础设施和公共服务设施短板；

（二）依法拆除违法建筑，拆除围墙、柴棚等建（构）筑物，实施成片改造，通过对既有建筑、公共空间、基础设施进行更新，持续改善建筑功能和提升人居环境品质；

（三）落实供水、供气、供电、排水、网络通信等改造工程“统一规划、统一设计、统一施工、统一验收”及入地要求，避免反复开挖和“蜘蛛网”现象；

（四）加强数字化、网络化、智能化的集成应用，推进智慧城市建设；

（五）执行建筑节能、绿色建筑建设标准和既有建筑绿色改造要求，推广应用绿色建材；

（六）落实海绵城市建设、韧性城市建设要求，提高城市排水、防涝、防洪、防疫和防灾能力；

（七）加强城市风貌管控，有效保护和合理利用历史文化资源，延续历史文脉，留住乡愁记忆；

（八）建设和完善绿色慢行交通系统，构建连续、通畅、安全的步行与自行车道网络；

（九）推进养老托幼及无障碍设施的建设与改造，系统打造城市宜居环境；

（十）按照约定合理共担改造成本，共享改造收益。

第三章 城市更新实施

第十五条 [项目实施主体]

更新区域内的城市更新活动，应当在政府统筹组织下开展。

县（市、区）人民政府应当本着公开、公平、公正的原则，选定项目实施主体。

零星更新项目，物业权利人有自主更新意愿的，可以由物业权利人实施。物业权利人实施更新的，可以采取与市场主体合作方式。

城市更新项目涉及公共利益、公共安全、历史风貌保护、重大市政基础设施整体提升等情形的，也可以由县（市、区）人民政府确定项目实施主体。

第十六条 [项目实施主体职责]

项目实施主体负责开展项目区域现状调查、区域更新意愿征询、市场资源整合等工作，编制项目实施方案，推动项目物业权利人达成共同决定。

第十七条 [城市更新方式]

城市更新主要包括综合整治、功能改造、拆除新建三种方式。

改造方式可以是一种或几种，具体由项目实施主体根据实际情况确定。

第十八条 [项目实施方案]

项目实施方案包括更新范围、内容、方式及建设规模、建设单位、策划方案、建设计划、土地取得方式、成本测算、资金筹措方式、运营管理模式等内容。

编制项目实施方案过程中，项目实施主体应当与更新范围内相

关物业权利人进行充分协商，并征询相关部门以及专家委员会、利害关系人的意见。

项目实施主体应当将项目实施方案报县（市、区）人民政府审查。

第十九条 [项目实施方案的申报和审查]

项目实施方案由县（市、区）人民政府组织相关行业主管部门进行联合审查。审查通过的，在政府信息公开网对项目实施方案进行公示，公示时间不得少于二十个工作日。

项目实施方案重点审查以下内容：

- （一）是否符合本条例第十四条相关规定；
- （二）现状评估、房屋建筑性能评估等工作情况；
- （三）征求意见及采纳情况、说明；
- （四）建筑规模、主体结构、使用用途调整等情况是否符合相关规划；
- （五）项目资金和用地保障情况；
- （六）消防专业技术评价、更新改造空间利用及运营情况；
- （七）其他应当审查的事项。

第二十条 [项目审批]

项目实施方案经审查通过后，项目实施主体依法办理立项、土地、规划、建设等手续；项目实施方案包含相关审批内容且符合要求的，相关部门应当按照“放管服”改革以及优化营商环境的要求，进一步简化审批材料、缩减审批时限、优化审批环节，提高审批效

能。

第二十一条 [质量安全管控]

城市更新项目建设单位应当加强质量和安全管理，涉及既有建筑结构改造或者改变建筑设计用途的，开展质量安全检测，采取有效措施消除建筑、抗震、消防等安全隐患，不得损坏房屋建筑主体和承重结构。

第二十二条 [后续管理措施]

街道办事处、镇人民政府在城市更新中，应当指导物业权利人成立业主委员会，引导业主协商确定改造后管理模式、管理规约，推进后续管理的社会化、专业化和常态化。

未建立住宅专项维修资金的，应当引导业主及时归集、规范使用。

第二十三条 [历史文化保护]

城市更新项目实施中，应当注重历史文化的创造性转化、创新发展，落实城市设计、建筑设计和城市风貌底线管控要求。对历史文化名城、街区、名镇等严格控制大规模拆除、增建、搬迁，最大程度保留原有建筑、保持老城格局尺度、延续城市特色风貌，系统完整保护传承历史文化遗产，彰显玉溪历史文化内涵。

第二十四条 [加装电梯]

既有多层建筑加装电梯应当遵循民主协商、因地制宜、安全适用、风貌协调的原则：

(一) 多层建筑需要加装电梯的，由相关业主依法进行表决，表决通过后实施；

(二) 受益业主应当分担加装电梯建设和维保、运营费用；

(三) 街道办事处、镇人民政府应当做好加装电梯相关协调、引导等工作。

第二十五条 [相关权利人义务]

物业权利人及利害关系人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，共同配合推进城市更新工作，自觉履行下列义务：

(一) 履行城市更新实施方案；

(二) 配合有关部门对城市更新意愿调查，提供相关资料等工作；

(三) 配合对现状建筑物及附属设施进行测量、改造、修缮；

(四) 给予必要的通行区域、施工作业场所；

(五) 提供实施更新改造必要的供排水、用电等便利；

(六) 其他必要的便利。

第二十六条 [房屋腾退]

城市更新过程中需要对房屋进行腾退的，项目实施主体可以采取产权调换、提供租赁房源或者货币补偿等方式进行协商。

城市更新项目范围内物业权利人腾退协议签约比例达到百分之九十五以上的，项目实施主体与未签约物业权利人可以向属地人民调解委员会申请调解。调解未能达成一致，且项目涉及公共安全、

公共利益的，县（市、区）人民政府可以依照相关法律、法规对未签约房屋实施征收。

第二十七条 [纠纷调解与执行]

本市鼓励发挥人民调解制度作用，人民调解委员会可以依申请或者主动开展调解工作，帮助当事人自愿达成调解协议。

物业权利人拒不执行实施方案的，其他物业权利人、业主委员会可以依法向人民法院提起诉讼；造成项目实施主体损失的，项目实施主体可以依法向人民法院请求赔偿。

项目实施涉及公共安全、公共利益等情况的，县（市、区）人民政府可以作出更新决定。物业权利人及利害关系人对决定不服的，依法申请行政复议或者提起行政诉讼。在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在决定规定的期限内又不配合的，由作出决定的县（市、区）人民政府依法申请人民法院执行。

第二十八条 [安置保障]

城市更新活动涉及居民安置的，可以按照规定统筹使用保障性住房作为过渡房源。

第四章 成片更新

第二十九条 [成片更新要求]

县（市、区）人民政府统筹推进城市更新项目集中成片更新，实行统一规划、统一实施、统一管理、统一运营。整合片区各类空间资源，补短板、强弱项，统筹推进居住类、产业类、设施类、公

共空间类更新改造，促进生活空间改善提升、生产空间提质增效，加强片区城市修补和生态修复。

第三十条 [机关单位、国有企业的更新义务]

成片更新范围内涉及机关事业单位、国有企业空闲地或者闲置建（构）筑物，由项目实施主体与产权单位协商，签订协议，统筹使用。

成片更新范围内不涉及国家机密或者特殊安保要求的机关事业单位、国有企业应当拆除围墙、围栏，共享绿地、交通空间等公共服务设施。

第三十一条 [收益使用]

利用拆除小区围墙、柴棚等建（构）筑物腾出空间及原有场地建设停车位等配套服务设施产生的收益，应当优先用于改造费用；

前款腾出空间及原有场地属于小区业主共有的，由项目实施主体与小区业主委员会协商，依法经业主表决通过，签订协议。

第三十二条 [新建设施使用]

成片更新范围内新建的设施，由项目实施主体与物业权利人协商，综合测算投资收益，确定合理的经营使用期限，签订协议，明确退出约束条件和违约责任承担等内容。

第三十三条 [新建设施产权]

成片更新范围内需要新建配套公共服务设施、商业服务设施的不得跨越土地权属单位进行建设，建成后履行完本条例第三十二条约定后，应当移交土地使用权人，根据土地权属确定不动产权归属。

第五章 城市更新保障

第三十四条 [用地保障]

市、县（市、区）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。

根据城市更新地块具体情况，供应土地采用招标、拍卖、挂牌、协议出让以及划拨等方式。鼓励在符合法律规定的前提下，创新土地供应政策，激发市场主体参与城市更新活动的积极性。

第三十五条 [土地支持政策]

城市更新符合下列情形的，予以相应的土地政策支持：

（一）城市更新项目在不改变用地主体和规划条件的情形下发展国家支持新产业、新业态的，可以享受按原用途、原权利类型使用土地的5年过渡期政策，过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理，但法律、法规、行政规定等明确规定及国有建设用地划拨决定书、租赁合同等规定或约定应当收回土地使用权重新出让的除外。

（二）在不违反规划且征得居民等同意的情况下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境配套设施和公共服务设施。利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可以在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续；

(三)对利用小区内空地、荒地、绿地、拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类公共设施的,或者利用现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的,可以不增收土地价款。

第三十六条 [规划技术支持]

在保障公共利益、符合更新目标,且不违反国家有关强制性规范、标准的前提下,城市更新项目的容积率、建筑密度等指标,符合以下情形的可以不计入指标核算:

(一)建筑底层架空部分作为公共绿地、停车、通道等,跨越城市公共空间向公众开放的公共连廊,规划确定保留的文保单位、文物建筑、历史建筑和工业遗产建筑等对公众开放使用的,其建筑面积不计入容积率。在城市更新改造中,为满足安全、环保、无障碍标准而增设必要的消防楼梯、交通连廊、管道井、无障碍设施、电梯、室外停车棚、立体停车设施等附属设施,增加的建筑面积可以不计入建筑密度。

第三十七条 [规划政策支持]

城市更新符合下列情形的,予以相应的规划政策支持:

(一)对零星用地整合后总用地面积不低于5亩的,在符合规划的前提下,可以进行多种业态的混合更新改造,各业态建筑面积占比不作限制;

(二)旧住房更新按照规划增加的建筑面积,在满足原有住户安置需求后仍有增量空间的,可以用于保障性住房、租赁住房 and 配套设施用途;

(三)鼓励各类存量建筑转换为公共服务设施、城市基础设施、公共安全设施;允许公共管理和公共服务类建筑用途相互转换;允许商业服务业类建筑用途相互转换;允许工业及仓储类建筑在符合控制性详细规划和工业用地管控要求的前提下,转换为其他用途。

(四)既有住宅小区改造的绿地率、停车位配比、建筑退距、日照标准、消防等的审查,按照改造后不低于现状标准进行审批。

第三十八条 [项目平衡]

拆除新建城市更新项目,可以划定区域编制综合成本测算方案,将土地成本分摊计入周边成本较低地块,进行统一核算,编制核算方案报属地政府批准后实施。

第三十九条 [租赁更新]

城市更新不涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的,可以通过市场租赁方式取得原建筑使用权后实施更新。

第四十条 [房屋产权变动]

城市更新涉及土地使用权及房屋所有权变动的,可以采用协议搬迁、房屋征收、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式开展。鼓励采取协议搬迁的方式,提高城市更新改造效率。

第四十一条 [资金整合]

城市更新资金主要包括:

(一)市、县(市、区)人民政府对涉及公共利益的城市更新项目予以资金支持,引导社会资本参与。鼓励通过依法发行地方政府债券、企业债券等方式,筹集改造资金。

(二) 城市更新中盘活政府闲置资产形成的资金。

(三) 积极利用国家政策性金融和市场金融对城市更新的支持政策筹集资金，创新信贷金融新产品。

(四) 合理引导物业权利人、物业企业、管线运营企业等出资参与更新改造。

(五) 符合规定的，可以提取住宅专项维修资金用于城市更新。

(六) 探索利用住房公积金支持城市更新项目。

第四十二条 [税费减免]

对国家相关政策的城市更新项目，按规定享受相关行政事业性收费、政府性基金和税费减免。

第六章 监督管理

第四十三条 [人大监督]

市、县（市、区）人民代表大会常务委员会通过听取和审议专项工作报告、加强执法检查监督、建立人大代表执法反馈联系点等方式，汇集反映人民群众的意见和建议，充分发挥人大代表作用，加强对城市更新工作的监督。

第四十四条 [政府监督]

县（市、区）人民政府应当加强对城市更新活动中项目实施主体确定、实施方案审批、项目实施、信息公开等情况的指导监督。

可以根据实际情况，委托第三方对城市更新情况进行评估，作为监督管理的重要依据。

第四十五条 [部门监督]

市住房城乡建设行政主管部门应当对县（市、区）的城市更新工作进行统筹指导、信息共享、检查督促、协同监管。

政府审计部门对城市更新财政资金、重大更新项目进行年度财务审计。

第四十六条 [社会监督]

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各级人民政府及其相关部门投诉、举报，人民政府及其有关部门应当按照规定进行处理。

第四十七条 [纪检监察监督]

纪检监察机关对在城市更新活动中，相关部门负责人及其工作人员存在不履行职责或者不正确履行职责的渎职等行为，应当依法查处。

第四十六条[司法监督]

在实施监督管理中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附则

第四十七条 [本条例的施行]

本条例自×年×月×日起施行。

第四十八条 [名词解释]

本条例中下列用语的含义：

（一）综合整治是指对基础设施、公共服务设施和环境进行更新完善，以及对既有建筑进行抗震加固、节能改造、增加消防设施和修缮翻新等，但不改变建筑主体结构和使用功能的改造方式。

（二）功能改造是指在保留建筑物主体的前提下，部分或者全部改变建筑物使用功能，并可在不全部拆除的前提下进行局部拆除或者加建，但不改变房屋所有权、土地使用权人和使用期限的改造方式。

（三）拆除新建是指以完善片区城市功能、节约集约高效利用土地为目的，结合区域发展功能定位，拆除改造范围内的建（构）筑物，重新规划建设改造方式。