银川市城市更新条例

（2025年7月15日银川市人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过　2025年7月31日宁夏回族自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准）

目　　录

第一章　总　　则

第二章　城市更新规划和计划

第三章　城市更新实施

第四章　城市更新保障

第五章　监督和管理

第六章　附　　则

第一章　总　　则

第一条　为了规范城市更新，优化城市空间布局，完善城市功能，传承历史文化，改善人居环境，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化城市，根据有关法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条　本市行政区域内的城市更新及其监督管理，适用本条例。

本条例所称城市更新，是指以实现城市功能完善、品质提升、可持续发展为目的，对城市空间形态和功能进行整治、改善、优化的活动。

第三条　开展城市更新，应当坚持以人民为中心，遵循规划引领、统筹推进，政府推动、市场运作，科技赋能、绿色发展，多元参与、共建共享的原则。

第四条　市、县（市）区人民政府应当加强对城市更新工作的领导，将城市更新工作纳入国民经济和社会发展规划，统筹推进城市更新工作。

乡（镇）人民政府、街道办事处协助做好城市更新相关工作。

第五条　市住房和城乡建设部门是城市更新主管部门，负责全市城市更新工作的综合协调、指导监督。县（市）区人民政府确定的城市更新主管部门负责本行政区域内城市更新具体工作。

发展改革、自然资源、城市管理、工信、民政、生态环境、交通、林草和园林、应急管理、审批服务、数据管理等主管部门按照各自职责，做好城市更新有关工作。

产业园区管理机构应当按照职责统筹做好城市更新工作。

第六条　市、县（市）区人民政府应当加强城市更新宣传工作，建立城市更新公众参与机制，畅通意见表达渠道，依法保障社会公众在规划计划编制、实施方案制定等城市更新中的知情权、参与权、表达权和监督权。

第七条　市人民政府应当设立城市更新专家委员会，对城市更新专项规划、年度实施计划和涉及公共安全、公共利益或者重大复杂的城市更新项目实施方案等进行评审、论证，提供咨询意见。

县（市）区人民政府可以根据城市更新工作需要设立本行政区域的专家委员会。

第八条　市、县（市）区人民政府应当加强城市更新工作信息化建设，依托城市运行管理服务平台，为城市更新提供服务保障。

第九条　鼓励市场主体通过投资、建设、运营城市更新项目等方式参与城市更新。

第二章　城市更新规划和计划

第十条　市、县（市）人民政府应当建立健全城市体检评估制度，定期组织开展城市体检工作。城市体检结果应当作为编制城市更新专项规划和制定城市更新年度实施计划的重要依据。

第十一条　市、县（市）城市更新主管部门应当会同相关部门组织编制城市更新专项规划，报本级人民政府批准后实施。

城市更新专项规划应当符合国土空间总体规划，与国土空间详细规划相衔接，与历史文化保护、市政、公共服务、生态保护等相关专项规划相协调。

编制城市更新专项规划应当明确城市更新总体目标和更新发展定位，确定更新实施和策略引导、资金测算和时序安排以及提出保障机制等主要内容。

第十二条　县（市）区城市更新主管部门应当根据城市更新专项规划，组织编制片区策划方案，报本级人民政府批准。市辖区重点更新片区策划方案应当报市人民政府批准。

片区策划方案应当明确单元更新目标、更新方式、经济指标、实施计划、公共设施配置、规划调整建议、土地与建筑功能调整等内容，并进行效益预测和专题分析。编制城市更新片区策划方案前应当开展历史文化资源调查评估。

第十三条　市、县（市）区城市更新主管部门应当会同发展改革、财政、自然资源等部门，根据城市更新专项规划和片区策划方案，建立城市更新项目库，并实行动态调整。

物业权利人或者实施主体可以向县（市）区城市更新主管部门申报城市更新项目，经评估后纳入城市更新项目库。市辖区重点城市更新项目应当纳入市一级城市更新项目库。

纳入项目库的城市更新项目，应当优先考虑存在重大安全隐患、居住环境差、市政基础设施和公共服务设施薄弱、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情况的区域。

第十四条　市、县（市）区城市更新主管部门应当会同有关部门依据城市更新专项规划，结合片区策划方案和项目库，制定城市更新年度实施计划，经同级人民政府批准并向社会公布后实施。

第十五条　城市更新片区策划方案、年度实施计划确需调整的，按照程序报批。

第三章　城市更新实施

第十六条　实施城市更新，应当遵循以下基本要求：

（一）推进老旧小区、老旧街区、老旧厂区、城中村更新改造，加强既有建筑改造利用，消除安全隐患。开展完整社区建设；

（二）以功能复合、土地和建筑物利用效率提升为重点，合理配置产业服务设施，优化产业布局，实现产业结构转型升级；

（三）健全城市基础设施，推进燃气、给排水、供暖、电力通讯、道路交通、公交场站、停车场等基础设施更新改造，提高城市基础设施服务水平；

（四）增加公共空间的数量和规模，推动地上地下空间一体化、集约化改造，提高空间资源利用效率；

（五）盘活各类低效闲置资源，推动老旧厂区、老旧街区、传统商业设施等存量空间资源提质增效；

（六）保护传承城市历史文化，梳理、保护和利用更新范围内的历史文化资源；

（七）落实韧性城市建设要求，提高防洪、防涝、防灾等能力；

（八）落实绿色发展要求，推进城市生态系统修复和环境治理，开展既有建筑节能绿色改造，打造绿色生态城市；

（九）完善城市信息基础设施，推动数字技术创新与集成运用，推进智慧城市建设；

（十）国家、自治区和本市规定的其他要求。

第十七条　城市更新一般按照下列程序实施：

（一）确定城市更新实施主体；

（二）编制城市更新项目实施方案；

（三）城市更新项目实施方案审查；

（四）城市更新项目实施方案审定；

（五）城市更新项目实施；

（六）法律、法规及本条例规定的其他程序。

第十八条　城市更新项目应当确定实施主体，实施主体由物业权利人担任或者其依法确定的市场主体担任。

物业权利人申报的城市更新项目，涉及单一物业权利人的，物业权利人自行确定实施主体。涉及多个物业权利人的，协商一致后共同确定实施主体；无法协商一致，涉及业主共同决定事项的，由业主依法表决确定实施主体。

因维护公共安全、公共利益需要实施的城市更新项目，市、县（市）区人民政府应当在充分征询物业权利人、利害关系人意见后，依法采取公开招标等方式确定实施主体。

第十九条　城市更新实施主体应当在完成现状调查、意见征询等工作后，编制城市更新项目实施方案。

项目实施方案主要包括更新范围、更新方式、更新内容、设计方案、建设计划、成本测算、效益分析、资金平衡等内容。

第二十条　城市更新主管部门应当会同发展改革、财政、自然资源等有关部门对项目实施方案进行审查。实施主体根据审查意见，对项目实施方案进行优化完善，经城市更新主管部门审定后实施。

实施城市更新项目应当依法办理立项、用地、规划、建设等手续。

第二十一条　市、县（市）区人民政府根据需要确定重点城市更新项目。市级城市更新项目和市辖区重点城市更新项目实施方案报市人民政府审批。县（市）重点城市更新项目实施方案报本级人民政府审批。

第二十二条　实施主体应当加强城市更新项目质量和安全管理。涉及既有建筑结构改造或者改变建筑设计用途的，应当开展质量安全检测，采取有效措施消除建筑抗震、消防等方面的安全隐患。

第四章　城市更新保障

第二十三条　市、县（市）区人民政府应当推进城市更新专项规划实施，并保障土地、财政、投融资等政策的落实。

第二十四条　市、县（市）区人民政府应当建立以政府投入为引导、社会投入为主体的多元化筹资体系。支持国有资本、社会资本盘活存量资产。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。

第二十五条　县（市）区人民政府城市更新主管部门和乡（镇）人民政府、街道办事处应当定期开展老旧小区实施更新的前期研究及引导工作。

乡（镇）人民政府、街道办事处依据物业权利人申请或者根据项目需要，推动更新意向达成，推进项目实施。

第二十六条　城市更新项目符合下列情形之一的，可以不计入容积率指标核算：

（一）为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，其新增建筑规模可以不受规划容积率制约；

（二）为满足安全、环保、无障碍标准而增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等，增加的建筑量可以不计入规划容积率。

第二十七条　在保障公共安全的前提下，城市更新中建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、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，可以按照改造后不低于现状的标准进行审批。

有关部门可以按照环境改善和整体功能提升的原则，在城市更新中对现行规划技术规范进行适用性优化。

第二十八条　既有建筑在符合规划、确保安全的前提下，依法征得物业权利人、利害关系人同意，并经批准后，可以按照下列情形进行用途转换：

（一）老旧小区既有公共服务设施配套用房，可以根据实际需求用于区域内养老、托育、医疗、文化、体育、教育等公共用途；

（二）既有公共管理和公共服务类建筑用途可以相互转换，既有商业类和服务业类建筑用途可以相互转换；

市人民政府可以根据前款规定制定实施细则。

第二十九条　涉及低效产业用地的城市更新项目，在不影响公共安全、环境保护以及特殊功能需求的前提下，鼓励在同一地块内混合布置工业、仓储、研发、办公、商业、服务业等用途互利的功能。

第三十条　城市更新项目符合下列情形之一的，予以相应的用地支持：

（一）在不改变用地主体的条件下，城市更新项目符合更新规划以及国家支持新产业、新业态的，在五年内可以按照原用途和土地权利类型使用土地。五年期满或者涉及转让需要变更用地主体和土地用途的，可以按照新用途、新权利类型，以协议方式办理用地手续；

（二）对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可以不增收土地价款；在符合规划，不改变用途的前提下，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。

（三）在符合国土空间详细规划的前提下，对边角地、夹心地、插花地等零星土地，可与周边用地整合实施，建设停车设施、充电设施、小微公园等，改善环境品质与风貌特色。

第五章　监督和管理

第三十一条　市、县（市）区人民政府及其有关部门应当加强对城市更新的监督管理。

第三十二条　财政、审计、国有资产监督管理等部门按照各自职责和有关规定，对城市更新中的财政资金、国有资源、国有资产使用情况进行监督。

第三十三条　对于违反城市更新有关规定的行为，任何单位和个人有权向市、县（市）区有关主管部门投诉、举报，有关主管部门应当按照规定进行核实、处理。

第三十四条　有关单位及其工作人员在城市更新工作中违反本条例规定，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。

第三十五条　违反本条例规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第六章　附　　则

第三十六条　本条例所称物业权利人，是指不动产所有权人、合法建造或者依法取得不动产但尚未办理不动产登记的单位和个人、承担城市公共空间和设施建设管理责任的单位。

第三十七条　本条例自2025年9月1日起施行。