

保定市城市更新条例

(2024年10月29日保定市第十六届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过 2024年11月28日河北省第十四届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了规范城市更新活动，完善城市功能，改善人居环境，保护和传承历史文化，推进现代化品质生活之城高质量发展，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内的城市更新活动及其监督管理。

本条例所称城市更新，是指对城市空间形态与功能的持续完善和优化调整，包括：

(一) 以城中村、老旧小区、危旧房屋等为更新对象，提升居住品质的城市更新；

(二) 以老旧厂区、低效仓储、市场、楼宇等建筑物、构筑物、闲置用地为更新对象，盘活低效资源的城市更新；

(三) 以老旧街区、历史文化街区、历史建筑、标志性建筑

物、构筑物等为更新对象，提升城市风貌的城市更新；

（四）以老旧城市基础设施和公共服务设施等为更新对象，提升城市功能的城市更新；

（五）以绿色空间、滨水空间、生态廊道等为更新对象，提升生态环境品质的城市更新；

（六）以城市生命线安全工程、灾害防御工程、应急避难工程等为更新对象，提升城市韧性的城市更新；

（七）市、县级人民政府确定的其他城市更新活动。

第三条 本市城市更新坚持中国共产党的领导，坚持以人民为中心，坚持落实京津冀协同发展战略定位，坚持历史文化保护和传承，坚持生产、生活、生态合理布局，坚持统筹发展与安全，遵循政府统筹、市场运作，规划引领、分类实施，量力而行、稳妥推进，公益优先、绿色低碳，利益平衡、法治保障，多元共建、共治共享的原则。

第四条 市人民政府应当加强对城市更新工作的领导，建立健全城市更新工作协调机制，统筹、协调全市城市更新工作，研究决定城市更新相关重大事项。

县级人民政府负责组织推进本行政区域城市更新工作，并对城市更新活动实施监督管理。

乡镇人民政府、街道办事处应当配合做好城市更新相关工作。

居民委员会、村民委员会在乡镇人民政府、街道办事处的指导下，了解、反映居民、村民的城市更新需求，组织居民、村民

参与城市更新活动。

第五条 市住房城乡建设部门是市城市更新工作的主管部门，负责全市城市更新工作的综合协调、监督指导，研究制定相关政策、标准和规范。县级人民政府确立的城市更新主管部门负责本行政区域内的城市更新工作。

发展改革、自然资源和规划、财政、城市管理综合行政执法、工业和信息化、生态环境、文化和旅游、行政审批等其他部门按照各自职责，推进城市更新工作。

第六条 市、县级人民政府建立城市更新专家委员会制度。专家委员会为城市更新活动提供咨询、论证服务，其具体组成办法和工作规则由市、县级人民政府城市更新主管部门制定。

第七条 市、县级人民政府应当建立城市更新信息系统，完善数据共享机制，为城市更新工作提供信息化、数字化、智能化保障。

第八条 市、县级人民政府应当建立健全城市更新公众参与机制，依法保障公众在城市更新活动中的知情权、参与权、表达权和监督权。

第二章 城市更新规划和计划

第九条 市、县级人民政府应当组织有关部门建立城市体检评估制度，完善城市体检评估指标体系，定期开展城市体检评估

工作。城市体检评估结果应当作为编制城市更新规划、城市更新单元策划方案、城市更新年度计划等的重要依据。

第十条 市、县级人民政府自然资源和规划部门会同有关部门编制城市更新规划，经本级人民政府批准后，纳入控制性详细规划。

城市更新规划应当符合国土空间总体规划，与历史文化名城保护、市政基础设施、公共服务设施等相关专项规划相协调。

第十一条 市、县级人民政府城市更新主管部门会同有关部门编制城市更新单元策划方案，报本级人民政府批准。

城市更新单元策划方案以城市更新规划为指引，综合考虑未来发展定位、存量更新资源、公共要素配置、空间布局等因素，确定更新总量控制、规划调整建议、更新项目划定等相关内容。

城市更新单元作为具备城市更新价值相对成片的区域，可以包含一个或者多个更新项目。

第十二条 市、县级人民政府城市更新主管部门应当建立城市更新项目库，项目库内的项目实行常态申报和动态调整。

市、县级人民政府相关部门应当根据职责分工对在库项目进行分类管理，提供政策与专业咨询等服务，协助城市更新项目生成与实施。

第十三条 市、县级人民政府城市更新主管部门依据城市更新规划，结合城市更新单元策划方案和城市更新项目库，编制城市更新年度计划，明确城市更新具体项目、区域规模、更新方式

等内容，报本级人民政府批准。

第三章 城市更新实施

第十四条 物业权利人在城市更新活动中，享有下列权利：

- （一）向本级人民政府及其有关部门提出更新需求和建议；
- （二）自行或者委托进行更新，也可以与经营主体合作进行更新；
- （三）城市更新实施过程中对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；
- （四）法律、法规规定的其他权利。

第十五条 物业权利人在城市更新活动中，应当遵守下列规定：

- （一）城市更新有关法律、法规规定和制度要求；
- （二）配合有关部门组织开展的城市更新相关现状调查、意愿调查等工作，提供相关资料；
- （三）履行业主义务，参与共有部分的管理，对共同决定事项进行协商，执行业主依法作出的共同决定；
- （四）执行经本人同意或者业主共同决定报有关部门依法审查通过的更新项目实施方案，做好配合工作。

第十六条 城市更新项目应当确定实施主体。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。

因维护公共利益、公共安全等确需实施的城市更新项目，无法依据上述规定确定实施主体的，由市、县级人民政府充分征询物业权利人、利害关系人意见，依法采取招标等方式确定实施主体。

第十七条 城市更新项目实施主体负责开展项目范围内现状评估、房屋建筑性能评估、消防安全评估等工作，与相关物业权利人进行充分协商，并征询利害关系人的意见，编制城市更新项目实施方案。

城市更新项目实施方案应当包括更新范围、更新方式、更新内容、设计方案、建设计划、土地使用方式、公共服务设施建设、成本测算、资金筹措方式、运营管理模式、实施前后的产权情况、意见征询情况等内容。

城市更新项目实施方案由市、县级人民政府城市更新主管部门会同相关部门、专家进行联合审查。城市更新项目实施方案出现更新目标、更新方式、更新内容等重大调整，或者影响公共利益等情形的，应当按照程序重新报请审查。

第十八条 在城市更新过程中物业权利人确需搬迁的，应当组织社会稳定风险评估，城市更新项目实施主体应当依法与需搬迁的物业权利人协商一致后签订搬迁安置协议，明确房屋产权调换、货币补偿等方案。

第十九条 实施城中村、老旧小区更新改造的，应当统筹考虑群众意愿、规划布局、安全隐患等因素，节约集约利用土地，推动城市公共服务设施有机嵌入社区、公共服务项目延伸覆盖社区，加强养老、托育、家政、快递等便民服务设施建设，改善居住条件。

实施城中村更新改造的，应当遵循政府主导、分级负责，规划引领、连片改造，合理补偿、安置先行，依法推进、稳妥有序的原则。安置区规划选址应当充分考虑群众就业、就医、就学、出行等需要，在交通便利、配套设施齐全地段合理安排。按照社区公共设施配置要求，完善商业服务、社区服务等设施建设，为居民提供高品质宜居环境。

实施老旧小区更新改造的，应当利用居住社区内空地、拆除违法建设腾空土地等，增加公共活动空间；利用公有房屋建筑、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设社区卫生服务设施、幼儿园、警务室、养老托育设施、文化体育设施等基本公共服务设施和便民商业服务设施，加强居住社区无障碍环境建设和改造，为居民生活提供便利。

第二十条 实施危旧房屋改建的，鼓励依法充分利用地上、地下空间，补充部分城市功能，适度改善居住条件。

对于位于重点地区和历史文化街区内的危旧房屋，按照危险程度、影响范围等具体条件，分类分时实施修缮；对经专业评定已不能满足正常使用要求的，鼓励和引导物业权利人通过腾退外

迁改善居住条件。

危旧房屋改建实行物业权利人出资、社会筹资参与、政府支持的资金筹集模式。

第二十一条 实施老旧厂区更新改造的，应当注重工业遗产保护和活化利用，明确保留保护建筑，依法依规开展修缮、维护；充分挖掘文化内涵和再生价值，发展文化创意、科技研发、旅游康养、休闲娱乐、商业服务等产业，增强城市活力。

第二十二条 实施老旧街区更新改造的，应当完善老旧楼宇等建筑安全和使用功能、消除安全隐患、提升空间品质、优化业态结构，建设精品街道、城市客厅等活力街区，打造一刻钟便民生活圈。

第二十三条 加强对历史文化名城、历史文化街区等的保护和活化利用，保持老城格局和街巷肌理，彰显和延续地方历史文化特色。

实施历史文化街区更新改造的，应当保护传承城市历史文脉，鼓励小规模、渐进式、微改造等有机更新方式。

对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，依法通过加建、改建和添加设施等方式适应现代生产生活需要。国有历史建筑可以依法通过公开招租等方式进行合理利用。

第二十四条 实施市政基础设施更新改造的，应当完善道路网络、停车场、便民市场、环境卫生、供水、排水、供热、供电、

供气等公共基础设施。推进综合管廊建设，完善市政供给体系，建立市政专业整合工作推进机制。

实施老旧、闲置公共服务设施更新改造的，鼓励利用存量资源改造为公共服务设施和便民服务设施，按照民生需求优化功能、丰富供给，提升公共服务设施的服务能力与品质。

实施老旧公共安全设施更新改造的，应当加强城市安全保障，提高城市应对多风险能力。

第二十五条 实施公共空间更新改造的，应当统筹绿色空间、滨水空间、慢行系统等，改善环境品质与风貌特色。

按照公园城市建设要求，完善城市公园体系，全面提升城市生态环境品质。

第二十六条 在城市更新活动中，应当按照海绵城市、韧性城市建设要求，提高城市防涝、防洪、防疫、防灾和应急避险等能力。

第二十七条 既有建筑更新，应当因地制宜选择改造方式，分类施策实施更新改造。推进既有建筑适老化、适儿化改造和无障碍设施建设改造。推进既有建筑节能改造。实施大型公共建筑平急两用提升改造，提高应急保障能力。

第二十八条 既有多层住宅需要加装电梯的，应当按照《中华人民共和国民法典》关于业主共同决定事项的规定进行表决。加装电梯过程中产生争议的，依法通过协商、调解、诉讼等方式予以解决。

乡镇人民政府、街道办事处应当做好加装电梯相关协调、推进工作。

业主应当弘扬中华民族与邻为善、守望相助等传统美德，加强沟通协商，依法配合既有多层住宅加装电梯。

第四章 城市更新保障

第二十九条 市、县级人民政府应当加强对涉及公共利益、公共安全、产业提升等城市更新项目的财政资金支持。鼓励通过依法设立城市更新基金，发行地方政府债券、企业债券等方式，筹集改造资金。

鼓励采用市场化运作方式或者财政支持与市场化运作相结合的方式，引导社会资本参与城市更新改造、项目运营和物业管理。按照谁受益、谁出资原则，鼓励物业权利人出资参与更新改造。

城市更新项目依法享受财政、金融、土地、行政事业性收费减免和税收优惠等方面的政策支持。

第三十条 在保障公共安全的前提下，城市更新中既有建筑改造的绿地率可以按照区域统筹核算，建筑退距、建筑间距、日照标准、机动车停车数量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更新。

鼓励有关行业部门探索创新、有效、适用的技术和管理措施，

以适应城市更新需求为重点，补充完善各类行业用地标准以及消防、人防、市政等工程技术标准和规范。

第三十一条 城市更新既有建筑改造应当确保消防安全，符合法律、法规和有关消防技术标准要求。确实无法执行现行消防技术标准的历史建筑，按照尊重历史、因地制宜、保障安全的原则，应当不低于原建造时的标准。

有关部门可以根据城市更新要求，依法制定相适应的既有建筑改造消防技术规范或者方案审查流程。

第三十二条 市自然资源和规划部门应当制定建筑用途变更和土地用途兼容使用的正负面清单、比例管控等政策要求和技术标准。

相关部门应当按照工作职责为建筑用途转换和土地用途兼容使用提供政策和技术支撑，办理建设、使用、运营等相关手续，加强行业管理和安全监管。

第三十三条 开展城市更新活动的，国有建设用地可以依法采取租赁、出让、作价出资或者入股等有偿使用方式或者划拨方式配置。

根据实施城市规划需要，可以由政府依法收回国有建设用地使用权。重新配置的，工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当依法采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。

鼓励在城市更新活动中采取租赁方式配置工矿仓储用地、公

共管理与公共服务用地。租赁的国有建设用地应当依法登记，租赁期满后可以续租。

第三十四条 在符合规划且不改变用地主体的条件下，利用存量房产、土地资源用于发展国家、本省和本市支持的新产业、新业态的，在纳入城市更新年度实施计划后，可享受按原用途、原权利类型使用土地的五年过渡期政策。

对改造项目中已批未用边角地、夹心地、插花地等三亩以下的零星土地，可与周边用地整合实施。在符合国土空间规划且不影响风貌的前提下，改造项目可增加用地功能的兼容性。

第三十五条 在城市更新活动中，可以采用弹性年期出让方式配置工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地。采取租赁方式配置的，土地使用年期最长不得超过二十年。

涉及缴纳或者补缴土地价款的，应当考虑土地取得成本、公共要素贡献等因素，综合确定土地价款。

第三十六条 城市更新范围内已取得土地和规划审批手续的建筑，可以纳入城市更新项目实施方案研究后一并办理相关手续。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、县级人民政府应当组织有关部门进行调查、认定，涉及违反法律规定的，应当依法处理；不涉及违反法律规定的，经公示后可以纳入城市更新项目实施方案研究后一并办理相关手续。

城市更新项目应当权属清楚、界址清晰、面积准确，实施更新后依法办理不动产登记。

第三十七条 鼓励在符合控制性详细规划的前提下，采取分层开发的方式，合理利用地上、地下空间补充建设城市公共服务设施，并依法办理不动产登记。

支持将符合要求的地下空间用于便民服务设施、公共服务设施，补充完善街区服务功能。

第三十八条 商业、商务办公建筑内，在满足相关标准和规范、符合安全要求前提下，可以新增文化、体育、教育、医疗、社会福利和餐饮等服务配套功能。

在不违反规划、确保安全且依法征得业主同意的前提下，允许利用小区以及周边存量土地，用于建设配套公共服务设施和基础设施。

对加装电梯和利用小区内空地、荒地、绿地及拆违腾空土地等建设各类公共服务、基础设施的，可以不增收土地价款。

老旧厂区更新改造允许对原有建筑进行隔层改造以及增加连廊、电梯等配套设施。

第五章 城市更新监督管理

第三十九条 市、县级人民政府应当严格审查城市更新项目实施方案，加强对城市更新项目实施过程和后期运营的监督管理，确保按照城市更新项目实施方案进行建设和运营。

第四十条 对于违反城市更新相关规定的行为，任何单位和

个人有权向市、县级人民政府及其有关部门投诉、举报；市、县级人民政府及其有关部门应当按照规定进行处理。

第四十一条 有关部门及其工作人员在城市更新工作中不履行本条例规定的职责，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 违反本条例规定的行为，法律、法规已规定法律责任的，从其规定。

第六章 附 则

第四十三条 本条例中下列用语的含义：

（一）城市体检评估，是指通过综合评价城市发展建设状况、有针对性制定对策措施，优化城市发展目标、补齐城市建设短板、解决“城市病”问题的一项基础性工作。

（二）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以及其他可以依法被确定的单位或者个人。

第四十四条 本条例自 2024 年 12 月 30 日起施行。