

# 石家庄市城市更新条例

(2023年10月26日石家庄市第十五届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过 2023年11月30日河北省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准)

## 第一章 总 则

第一条 为了规范城市更新活动，完善城市功能，提升城市品质，改善人居环境，保护传承历史文化，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 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，是指对城市建成区内城市空间形态和功能进行持续改善的活动，主要包括：

- (一) 调整和完善区域功能布局，优化城市空间格局；
- (二) 提升城市居住品质，改善城市人居环境；
- (三) 优化产业结构，推进产城融合；
- (四) 加强基础设施、公共设施建设，完善城市服务功能；
- (五) 加强历史文化保护传承，塑造城市特色风貌；

(六) 市、县(市)人民政府确定的其他城市更新活动。

第三条 开展城市更新活动，应当坚持以人民为中心，遵循规划引领、统筹推进，政府主导、市场运作，科技赋能、绿色低碳，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，建立城市更新协调推进机制，研究审议相关重大事项，统筹协调城市更新工作，并将所需经费纳入本级财政预算。

第五条 市人民政府设立的市城市更新工作机构，按照规定职责，承担城市更新的调研论证、技术服务、相关规划和计划制定以及政府交办的协调指导、政策研究等相关城市更新工作。县(市、区)人民政府确定的部门或者机构，负责本行政区域内的城市更新工作。

自然资源和规划部门负责国土空间规划、用地保障、不动产登记等工作。

住房和城乡建设部门按照职责推进老旧小区改造、基础设施建设、历史建筑保护等工作。

其他有关部门在各自职责范围内协同开展城市更新相关工作。

第六条 街道办事处、乡镇人民政府应当配合做好城市更新相关工作，维护辖区内的城市更新活动正常秩序。

居(村)民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导下，

了解、反映居（村）民的更新需求，组织居（村）民参与城市更新活动。

第七条 本市设立城市更新专家委员会。专家委员会按照本条例的规定，开展城市更新有关活动的评审、论证等工作，并为城市更新决策提供咨询意见。

市城市更新工作机构负责组建城市更新专家委员会并制定相关工作规则。

第八条 市、县（市）人民政府应当分别建立城市更新管理平台，对城市更新实时动态监测，为城市更新工作提供保障。

第九条 建立健全城市更新公众参与机制，畅通利益相关人以及公众的意见表达渠道，依法保障其在城市更新政策制定、规划编制等工作中的知情权、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 市、县（市）城市更新部门或者工作机构应当会同住房和城乡建设、自然资源和规划等有关部门开展城市体检评估工作，完善城市体检评估指标体系。

城市体检评估结果应当作为编制城市更新规划的重要依据。

第十一条 市、县（市）城市更新部门或者工作机构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和相关政策，与历史文化遗产保护、市政基础设施、公共服务设施等相关专项规划相协调。城市更新规划中应当确定城市更新行动的目标和重点任务，提出重点更新项目和重点更新单元指引。确定更新区域时，优先考虑居住环境差、存在重大安全隐患、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区域。

在编制过程中，应当通过座谈会、论证会等方式广泛听取相关单位和公众的意见。

第十二条 市、县（市）城市更新部门或者工作机构会同有关部门编制更新单元策划方案，经城市更新专家委员会论证后，报本级人民政府批准。

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。

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。

第十三条 市、县（市）城市更新部门或者工作机构应当建立城市更新项目库，对项目库内的项目实行常态申报和动态调整。

第十四条 市、县（市）城市更新部门或者工作机构依据城市更新规划，结合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，报本级人民政府批准后公布实施。

城市更新年度计划应当明确城市更新具体项目、区域规模、更新方式等内容。

### 第三章 城市更新实施主体和程序

第十五条 市、县（市、区）人民政府应当按照公开、公平、公正的原则，依法依规确定更新项目实施主体。

零星更新项目，物业权利人有自主更新意愿的，在符合规划的前提下，可以由物业权利人依法依规实施。由物业权利人实施更新的，可以采取与经营主体合作方式。

第十六条 对纳入城市更新年度计划的项目，更新项目实施主体应当根据更新单元策划方案编制更新项目实施方案。更新项目实施方案由市、县（市）城市更新部门或者工作机构会同相关部门、专家进行联合审查。

第十七条 更新项目实施方案经批准后，更新项目实施主体应当依法申请办理项目的立项、用地、规划、建设等审批或者备案。

第十八条 更新项目实施主体应当依据更新项目实施方案对项目实施更新。

城市更新涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可以采用房屋征收、资产划转、股份合作等方式开展。

在城市更新过程中确需搬迁物业权利人的，更新项目实施主

体应当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。

城市更新中需要办理不动产登记的，可以依法申请办理。

第十九条 在国有土地上开展城市更新活动的，已签订搬迁安置协议的物业权利人占比不低于百分之九十时，更新项目实施主体与未签订搬迁安置协议的物业权利人经充分协商仍达不成一致意见的，可以向项目所在地县（市、区）人民政府申请调解，调解不成且项目实施涉及法律、行政法规规定的公共利益，确需征收房屋的，县（市、区）人民政府可以依法启动征收程序。

物业权利人对补偿决定不服的，可以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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出补偿决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

第二十条 更新项目实施主体应当在项目建设完成后组织竣工验收。对于需要无偿移交的基础设施和公共服务设施等，更新项目实施主体应当做好移交工作。

## 第四章 城市更新的实施

第二十一条 城市更新活动应当坚持还空间于城市、还绿地于人民、还公共配套服务于社会的理念，坚持“留改拆”并举，可以单独或者综合运用修缮利用、改建完善、拆除重建三种方式

有序推进。

第二十二条 实施城市更新，应当遵守以下要求：

（一）优化城市设计，落实城市风貌管控要求，彰显城市特色。

（二）尊重城市发展历史，有效保护和合理利用历史文化资源。

（三）落实海绵城市、韧性城市建设要求，提高城市防涝、防洪、防疫、防灾等能力。

（四）落实绿色发展要求，开展既有建筑节能绿色改造，提升建筑能效水平，打造绿色生态城市。

（五）优先对市政基础设施、公共服务设施等进行提升和改造，推进综合管廊、公共充电桩等新型集约化基础设施建设。

（六）通过对既有建筑、公共空间进行更新，持续改善建筑功能和提升生活环境品质。

（七）统筹地上地下空间一体化、集约化提升改造，提高城市空间资源利用效率。

（八）挖掘低效存量资源，推动老旧厂区、传统商业设施等存量空间资源提质增效。

（九）统筹存量资源配置、优化功能布局，实现综合片区的可持续发展。

（十）在本市主城区范围内坚持二环内做“减法”、二环外做“乘法”，二环内新建居住项目容积率不得超过 2.0；落实二环

路沿线规划要求，推进融合发展。

（十一）国家、省、市规定的其他要求。

第二十三条 更新项目实施中，应当加强对历史文化名城、历史文化街区、历史建筑等的保护和活化利用，保持老城格局和街巷肌理，彰显地方历史文化特色。

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、环境卫生、供水、排水、供热、供电、供气等公共基础设施。

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 实施老旧小区、城中村更新改造的，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，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配建设施，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。

第二十六条 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，按照相关要求开展修缮、维护；充分挖掘文化内涵和再生价值，发展文化创意、旅游等产业。

第二十七条 实施老旧街区更新改造的，应当优化业态结构、完善老旧楼宇等建筑安全和使用功能、提升空间品质、提高服务水平，拓展新场景、挖掘新消费潜力，推进精品街道、城市客厅、创意园区等活力街区建设。

第二十八条 实施产业园区更新改造的，应当提升园区配套服务能力，促进传统产业转型升级，加快培育现代产业，提升产业能级。

坚持房地产开发为产业发展让路，插花式开发为集中开发让路，土地供应优先保障产业所需，引导企业和项目入园进区，推动产业高端化、集约化、规模化发展。

第二十九条 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、边角地、插花地、夹心地等，改善环境品质与风貌特色。可以将边角地、插花地、夹心地同步纳入城

市更新项目同步组织实施。

第三十条 既有多层住宅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。

加装电梯的，由相关业主依法进行表决，表决通过后实施；受益业主应当分担加装电梯建设和维保、运营费用。

街道办事处应当做好加装电梯相关协调、引导等工作。

## 第五章 城市更新保障

第三十一条 本市开辟城市更新项目审批绿色通道。

行政审批、住房和城乡建设、自然资源和规划等部门应当建立科学合理的并联审批工作机制，提高项目审批效率。

第三十二条 市、县（市、区）人民政府应当制定城市更新相关资金支持政策。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。

鼓励社会资本通过公开公平公正的方式参与城市更新活动；鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，依据审查通过的实施方案提供项目融资。

第三十三条 纳入城市更新计划的项目，按照有关规定享受行政事业性收费、政府性基金减免，相关纳税人依法享受税收优惠政策。

第三十四条 城市更新单元中的城市更新项目，在符合控制

性详细规划的前提下，项目内居住地块之间可以进行指标平衡。

第三十五条 利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，在符合国土空间规划并且不改变用地主体的条件下，可以享受五年内按原用途、原权利类型使用土地过渡期政策。过渡期满或者涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合国家《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。

对改造项目中已批未用边角地、插花地、夹心地等零星土地，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。

第三十六条 城市更新项目涉及土地出让的，依据经批准的项目实施方案，采取协议出让或者公开招标、拍卖、挂牌（含带方案招标、拍卖、挂牌）方式办理供地手续。符合划拨条件的城市更新项目土地，按照划拨方式办理供地手续。

第三十七条 物业权利人拒不执行零星更新项目实施方案的，其他物业权利人、业主大会或者业主委员会可以依法向人民法院提起诉讼；造成更新项目实施主体损失的，更新项目实施主体可以依法向人民法院请求赔偿。

## 第六章 监督管理

第三十八条 市、县（市、区）人民政府应当探索建立城市更新规划、建设、管理、运行、拆除等全生命周期管理制度。

第三十九条 市、县（市、区）人民政府应当加强对本行政区域内城市更新活动的监督；有关部门应当结合城市更新项目特点，分类制定和实行相应的监督检查制度。

财政、审计等部门按照各自职责和有关规定，对城市更新中的国有资金使用情况进行监督。

国有资产监督管理机构应当建立健全与国有企业参与城市更新活动相适应的考核机制。

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（市、区）人民政府及其有关部门投诉、举报；市、县（市、区）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 相关部门及其工作人员违反本条例规定的，由其上级机关或者监察机关依法给予处分。

企业、其他组织和个人违反本条例规定的，由有关部门依照相关法律、法规予以处罚；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、行政法规已规定法律责任的，从其规定。

## 第七章 附 则

第四十三条 本条例中下列用语的含义：

（一）城市体检，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。

（三）二环内做“减法”，是指疏解人口和低端低效产业，重点发展科技创新、现代服务等高端功能，补充城市基本公共服务短板和绿地、停车场等公共空间，打造高品质城市环境。二环外做“乘法”，是指重点布局战略性新兴产业发展空间，引导城市新兴功能向滹沱河南岸集聚，合理安排新增居住组团，高标准配套各类公共服务设施，推动产城融合布局。

第四十四条 石家庄高新技术产业开发区、石家庄经济技术开发区、井陉矿区的城市更新工作，参照本条例对县（市）的相关规定执行。

第四十五条 本条例自 2023 年 12 月 31 日起施行。