

台州市城市更新条例

(2024 年 8 月 22 日台州市第六届人民代表大会常务委
员会第十七次会议通过 2024 年 9 月 27 日浙江省第十
四届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准)

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 城市更新保障
- 第五章 监督管理与法律责任
- 第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范城市更新活动，提高城市规划、建设、治理水平，打造宜居、韧性、创新、智慧、绿色、人文城市，推动城市高质量发展，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，是指对本市建成区内城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整。

第三条 城市更新应当坚持以人民为中心，遵循民生优先、规划统筹、绿色低碳、节约集约、科技赋能、文脉传承的原则，实行政府推动、市场运作、公众参与，以保留利用提升为主，注重“留改拆”并举。

第四条 开展城市更新活动，应当遵循下列基本要求：

（一）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，推进产业用地提质增效；

（二）以消除具有重大灾害风险的空间隐患、增强城市生命线系统可靠性、合理提高市政基础设施标准为重点，健全基础设施体系，提高基础设施服务水平；

（三）以建设“十五分钟社区生活圈”为重点，提升社区宜居水平；

（四）以体现城市发展历史的连续性为重点，全面梳理和保护利用更新范围内的历史文化资源；

（五）以提升公共空间的服务品质为重点，增加公共空间的数量和规模，完善布局、优化功能；

（六）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；

(七) 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，发挥绿色建筑集约发展效应，打造绿色生态城市；

(八) 落实海绵城市、韧性城市建设要求，提高城市防涝、防洪、防疫等能力；

(九) 推广先进建筑技术、材料以及设备，推动数字技术创新与集成应用，推进智慧城市建设。

第五条 市、县（市、区）人民政府和台州湾新区管委会应当加强对城市更新工作的领导，建立健全协调机制，统筹推进城市更新工作。

住房和城乡建设主管部门是城市更新工作的主管部门，负责组织、协调、指导、监督城市更新工作。

发展改革、经济和信息化、民政、财政、自然资源和规划、生态环境、交通运输、文化和广电旅游体育、应急管理、人民防空、综合行政执法等部门按照各自职责，共同做好城市更新工作。

街道办事处、镇人民政府按照各自职责，做好城市更新相关工作。

在城市更新中应当发挥居（村）民委员会的作用。

第六条 鼓励市场主体参与城市更新活动，投资、建设、运营城市更新项目。

第七条 市、县（市、区）人民政府和台州湾新区管委会应当建立健全城市更新公众参与机制，畅通利益相关人和公众的意

见表达渠道,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。

第八条 市、县(市)人民政府应当成立城市更新专家委员会,为城市更新有关活动提供论证、咨询意见。

城市更新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、县(市)人民政府制定。

第九条 市人民政府应当依托一体化智能化公共数据平台,推进全市城市更新工作数字化。

市、县(市、区)人民政府和台州湾新区管委会依托城市更新数字化应用,对城市更新活动进行统筹推进、监督管理,为城市更新项目的实施提供服务保障。

第二章 城市更新规划与计划

第十条 市、县(市)住房和城乡建设、自然资源和规划主管部门应当根据城市体检指标体系,开展城市体检工作,查找城市建设存在的问题和短板,研究制定对策建议,作为城市更新的重要依据。

第十一条 自然资源和规划主管部门编制国土空间总体规划应当结合城市发展阶段和总体空间布局要求,识别更新对象,提出城市更新的规划目标、实施策略、阶段工作重点以及相关规划管控和引导要求。

第十二条 市、县（市）住房和城乡建设主管部门会同自然资源和规划主管部门组织编制城市更新专项规划。

城市更新专项规划报送本级人民政府批准前，应当经自然资源和规划主管部门开展规划一致性审查。

城市更新专项规划应当明确总体目标、更新片区划分、项目实施计划、保障措施等主要内容。

市城市更新专项规划应当明确市区重点更新片区。

编制城市更新专项规划前应当开展历史文化资源调查评估。

第十三条 市、县（市）自然资源和规划主管部门应当结合城市更新实施的特点，将总体规划中确定的城市更新规划目标、相关强制性管控要求和引导措施，落实到国土空间详细规划中。

城市更新专项规划的主要内容纳入国土空间详细规划。

市、县（市）自然资源和规划主管部门应当加强城市设计在城市更新中的应用。

第十四条 县（市、区）住房和城乡建设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。市区重点更新片区策划方案报区人民政府批准前，应当报市住房和城乡建设、自然资源和规划主管部门审查同意。

台州湾新区片区策划方案由市住房和城乡建设主管部门会同市自然资源和规划主管部门编制，报市人民政府批准。

片区策划方案应当明确片区发展目标、功能业态、空间风貌、公共要素配置、项目安排、运营模式等内容，对生态环境、历史

文化资源等提出保护修复要求。

片区策划方案应当符合国土空间详细规划。各级人民政府在批准片区策划方案时，需要修改国土空间详细规划的，应当依法先行修改国土空间详细规划。

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。

第十五条 市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当建立城市更新项目库，对项目库内的项目实行动态调整。

市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门编制城市更新年度计划，报本级人民政府批准后公布实施。

第三章 城市更新实施

第十六条 城市更新活动由市、县（市、区）人民政府、台州湾新区管委会统筹开展、组织实施。

市、县（市、区）人民政府和台州湾新区管委会应当按照公开、公平、公正的原则，依法确定城市更新实施主体。

第十七条 城市更新实施主体应当在完成区域现状基础调查、更新意愿征询、存量资源整合等工作后，根据国土空间详细规划、片区策划方案等，编制城市更新项目实施方案。

项目实施方案主要包括更新方式、设计方案、资金统筹和运营方案、历史文化保护传承等内容。

城市更新中涉及土地供应的具体建设项目，无需编制项目实施方案。

第十八条 城市更新项目实施方案编制过程中，城市更新实施主体应当与项目范围内相关物业权利人进行充分协商，并征询专家委员会和利害关系人的意见。

市、县（市、区）相关部门应当加强对城市更新项目实施方案编制的指导。

第十九条 城市更新实施主体应当将城市更新项目实施方案报当地住房和城乡建设主管部门，并附具专家委员会和利害关系人意见的采纳情况和说明。住房和城乡建设主管部门应当会同自然资源和规划主管部门对报送的项目实施方案进行研究确定，并向社会公布。

市区重点更新片区范围内的城市更新项目实施方案，应当报市住房和城乡建设主管部门，由市住房和城乡建设主管部门会同市自然资源和规划主管部门研究确定后，向社会公布。

第二十条 城市更新实施主体应当根据城市更新项目实施方案，承担协议腾迁、租赁、购买、置换等归集权益工作和土地前期准备工作，依法办理立项、土地、规划、建设等行政许可或者备案手续。

第二十一条 城市更新实施主体应当依法开展城市更新实施活动，加强质量、安全管理，采取有效措施确保房屋结构、消防等方面安全。

第二十二条 城市更新应当加强历史文化资源保护传承，严格按照有关法律、法规规定，对不可移动文物、老城区传统格局、历史风貌、历史建筑、古树名木、老地名、老路名等进行保护。在城市更新中，应当对未定级的历史文化资源进行梳理和评估，提出保护管理要求，加强保护。

鼓励对历史文化资源在保护的基础上进行活化利用，传承和弘扬优秀历史文化。

第二十三条 实施老旧小区、城中村、危旧楼房等更新的，重点改善居民住房条件，完善水、电、燃气、通信、消防等基础设施，补充养老、托育、体育、公共充电桩等公共服务设施，保障生命安全通道畅通，合理解决停车难问题，开展风貌和环境整治，提升居住品质。

经业主依法共同决定，业主共有的设施与公共空间，可以依法通过改建、扩建用于补充小区便民服务设施等。

第二十四条 实施老旧产业园区更新的，应当完善配套服务设施，合理增加产业及配套建设容量，探索发展新产业、新业态，推动传统产业转型升级。

实施老旧闲置厂房更新的，经依法改变房屋用途后，可以对厂房进行改造，鼓励用于补充公共服务设施、发展创新创业产业。

实施老旧商业、商务楼宇更新的，应当完善使用功能，优化业态结构，可以依法引入文化、体育、教育、医疗、社会福利等功能。

第二十五条 实施市政基础设施更新的，应当完善市政供给体系，优化道路网络，补足交通建设短板，完善绿色慢行系统，加强停车场地建设，强化轨道交通一体化建设和场站复合利用。建立市政专业整合工作推进机制，统筹道路施工、地下管线、地下管廊建设，做到同步规划、同步设计、同步实施，不能同步实施的应当预留相应的空间。

实施公共服务设施更新的，应当按照民生需求优化功能、丰富供给，补足便民服务设施。

鼓励按照应急避难场所建设要求，对学校、文体场馆、公园绿地等公共设施和场地空间进行更新改造，提升设施应急避难服务水平。

第四章 城市更新保障

第二十六条 为完善市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施的城市更新项目，涉及土地使用权出让的，可以采取公开带方案招标、拍卖、挂牌出让等方式办理供地手续。

对不能单独利用的边角地、零星用地等，确实无法按照宗地单独供地的，报经市、县（市）人民政府批准后，可以与邻宗土地一并开发，按照划拨或者协议有偿使用土地的有关规定办理供地手续。

城市更新实施主体在城市更新中可以依法利用空地和存量

用房增设、改建公共服务设施。

第二十七条 既有建筑在符合规划、确保安全的前提下，可以按照下列情形依法进行用途转换：

（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；

（三）既有居住类建筑增（扩）建部分可以用于住房成套化改造、建设保障性租赁住房、完善公共服务设施和基础设施等。

第二十八条 在保障公共安全的前提下，尊重历史、因地制宜，城市更新中建筑退让、建筑间距、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，可以通过技术措施按照改造后不低于现状的标准进行审批，并鼓励对现行规划技术规范进行适应性优化完善。

第二十九条 国家和省对城市更新中新增建筑容积率计算有规定的，从其规定。

第三十条 符合国家相关政策的城市更新项目，按照规定享受行政事业性收费、政府性基金收费减免，依法享受税收优惠政策。

对利用小区内空地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类环境及配套设施、公共服务设施，可以不增收土地价款。

第三十一条 发挥政府引导作用，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，统筹利用市场主体投入的资金、银行等金融机构提供的资金、各级财政安排的财政资金等各类资金，支持和保障城市更新。

支持国有资本、社会资本盘活存量资产。通过盘活存量与改扩建有机结合、政府和社会资本合作、资产证券化等多种方式，筹集城市更新资金。统筹采取经营性资产注入、融资贴息、更新奖补等方式，鼓励市场主体参与城市更新。

鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，适应城市更新融资需求。

第五章 监督管理与法律责任

第三十二条 市、县（市、区）人民政府及其有关部门应当加强对本行政区域内城市更新活动的监督。

第三十三条 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。

第三十四条 任何单位和个人有权对违反城市更新相关规定的行为进行投诉举报，接受投诉举报的单位应当及时予以处理。

第三十五条 违反本条例规定的行为，法律、行政法规、省的地方性法规已有法律责任规定的，从其规定。

第三十六条 各级人民政府及其有关部门在城市更新工作中，有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，由有权机关对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分。

第六章 附 则

第三十七条 本条例自 2024 年 12 月 1 日起施行。