

# 厦门经济特区城市更新条例

(2024 年 12 月 17 日厦门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)

## 目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 城市更新规划
- 第三章 城市更新实施
- 第四章 城市更新保障
- 第五章 城中村改造
- 第六章 监督管理
- 第七章 附 则

## 第一章 总 则

第一条 为了践行人民城市理念，优化城市空间布局，完善城市功能，改善人居环境，提升城市安全韧性，激发城市活力，更高水平建设高素质高颜值现代化国际化城市，遵循法律、行政法规的基本原则，结合厦门经济特区实际，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。

本条例所称城市更新，是指以完善基础设施、提升社区宜居水平、保护传承历史文化、优化公共空间品质、促进产业升级转型等为重点，在城镇开发边界内进行的城市空间形态和功能持续改善的建设和管理活动，主要包括下列情形：

（一）对维持现有建设格局基本不变，采取修缮、改建、扩建、改变功能等措施对城市功能进行完善的整治提升；

（二）对不在历史文化保护线范围内的危房集中成片、基础设施落后、违法建筑较多、土地利用低效的区域进行的拆除新建；

（三）对通过整治提升无法消除安全隐患、补齐民生短板、完善产业及其配套、改善空间环境等，且不宜采用拆除新建方式更新的区域，以拆整结合方式实施的更新改造。

第三条 城市更新应当遵循民生优先、规划统筹、政府引导、市场运作、公众参与、共建共享的原则，注重历史文化保护，强化系统观念，建立可持续的城市更新模式，推进成片连片更新。

第四条 开展城市更新活动，遵循下列基本要求：

（一）持续完善区域功能，推进岛内外一体化，加强城中村改造，补齐基础设施、公共服务设施，提升城市功能和居住品质，优化宜居城市建设；

（二）坚持绿色发展理念，开展既有建筑节能绿色改造，提升资源、能源节约集约利用水平，推进绿色城市建设；

（三）落实城市安全韧性行动要求，消除各类安全隐患，提

高城市安全水平和防范重大风险能力，深化韧性城市建设；

（四）坚持数字赋能，注重采用数字化、网络化、智能化手段，推进智慧城市建设；

（五）落实城市风貌管控和历史文化保护要求，优化城市设计，延续历史文脉，推动人文城市建设；

（六）坚持因地制宜、量力而行，结合具体情况差异化确定更新对策、更新方式和更新政策，统筹推动、分步实施各项城市更新工作，防止反复施工、大拆大建。

第五条 市人民政府加强对城市更新工作的领导，建立协调机制，研究城市更新相关重大事项。

区人民政府负责推进和管理本辖区城市更新工作。

镇人民政府（街道办事处）按照职责做好城市更新工作。

第六条 市人民政府确定的城市更新主管部门（以下简称市城市更新主管部门）具体负责组织、协调、指导、监督全市城市更新工作，牵头拟订城市更新政策，建立全市统一的城市更新信息系统，组织编制全市城市更新专项规划、更新计划，制定相关规范和标准。

发改、财政、资源规划、住建、文旅等部门在各自职责范围内负责城市更新相关工作。

第七条 建立城市更新公众参与机制，依法保障公众关于城市更新政策制定、详细规划编制修改、项目实施方案制定及其实实施等事项的知情权、参与权、表达权和监督权。

## 第二章 城市更新规划

第八条 市人民政府建立城市体检评估机制，完善城市体检评估指标体系，定期组织开展城市体检工作，合理确定城市更新重点。城市体检评估结果应当作为编制城市更新专项规划、更新计划的重要依据。

第九条 市城市更新主管部门按照全市国土空间总体规划，组织编制全市城市更新专项规划，确定城市更新的总体目标和实施策略，明确分区管控要求，梳理更新潜力用地，引导更新方式，统筹更新时序。

第十条 区人民政府相关部门依据全市城市更新专项规划提出区城市更新建议，报市城市更新主管部门。市城市更新主管部门统筹制定全市城市更新计划，报市人民政府同意后实施。

第十一条 区人民政府相关部门、镇人民政府（街道办事处）、物业权利人、市场主体等实施主体依据全市城市更新专项规划和全市城市更新计划，制定城市更新策划方案。

实施主体制定策划方案，应当进行现状调查、需求征询等，并与相关利害关系人充分沟通协商。

整治提升类城市更新策划方案应当报区人民政府同意。拆除新建、拆整结合类城市更新策划方案应当经区人民政府审查后报市人民政府同意。

第十二条 市资源规划主管部门依据全市国土空间总体规划和全市城市更新专项规划，结合城市更新策划方案，依法组织编制、修改涉及城市更新项目的详细规划。

依法无需规划许可的城市更新项目，可以不编制、修改详细规划。

第十三条 城市更新可以就规划用地性质、建筑规模等规划指标在全市范围内统筹平衡。

第十四条 市人民政府根据城市更新工作需要划定的特定区域，应当遵循减量原则，鼓励有利于保护传承的功能与活动，严格控制新增住宅建设。

第十五条 市资源规划主管部门建立城市设计管理制度，明确对建筑、小区、社区、街区的设计要求，规范引导城市更新项目的设计和实施。

### 第三章 城市更新实施

第十六条 市、区人民政府根据全市城市更新计划，按照规定确定城市更新实施主体。

城市更新项目涉及的土地使用权产权清晰，自主集资申请改造或者形成单一权利主体申请改造的，经区人民政府批准，物业权利人可以作为实施主体。

集体建设用地范围内城市更新项目，经区人民政府批准，集

体经济组织或者集体经济组织及其合作开发单位可以作为实施主体。

涉及公共利益、公共安全等城市更新项目，市、区人民政府公开择优确定城市更新实施主体。属于产业园区转型升级、历史文化保护、基础设施和公共服务设施提升的，市、区人民政府可以指定实施主体。区人民政府确定或者指定实施主体后，报市城市更新主管部门备案。

第十七条 物业权利人在城市更新活动中，享有下列权利：

- （一）向城市更新主管部门提出更新需求和建议；
- （二）可以自行更新、委托更新或者与市场主体合作更新；
- （三）依法或者依照约定享有城市更新项目经营权、管理权和收益权；
- （四）法律、法规规定的其他权利。

第十八条 物业权利人在城市更新活动中，应当遵守下列规定：

- （一）配合开展城市更新相关现状调查、更新需求调查等工作，提供相关资料；
- （二）执行经区人民政府同意的更新项目实施方案，履行相应出资义务，做好配合工作；
- （三）法律、法规规定的其他义务。

第十九条 实施主体依据城市更新策划方案和详细规划，制定更新项目实施方案，并征求相关利害关系人意见，根据需要组

织听证论证。更新项目实施方案经区人民政府同意后组织实施。

更新项目实施方案包括总平面布局、地块指标、建筑改造、基础设施和公共服务设施配套、建设时序等内容。

第二十条 鼓励整治提升、拆整结合类城市更新按照公开择优原则，建立竞争性准入机制，采取公开招标、邀请招标、竞争性磋商等方式，选择具有资金、技术、运营优势的经营主体，采用投资、设计、采购、施工、运营一体化方式实施城市更新。

第二十一条 整治提升、拆整结合类城市更新项目在保障公共安全的前提下，按照尊重历史、因地制宜的原则，对绿地率、建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、消防技术标准、日照标准、机动车停车位以及机动车出入口等无法达到现行标准和规范情形的，可以通过技术措施以不低于现状条件为底线进行控制。

鼓励综合运用消防新技术、新产品、加强性技术措施等提升消防安全条件。符合开展特殊消防设计情形的，应当按照有关规定开展特殊消防设计专家评审。

第二十二条 在实施城市更新项目中，为了补齐配套基础设施和公共服务设施短板，在符合规划的前提下，可以根据实际需要适当增加基础设施和公共服务设施的建筑面积。

在实施城市更新项目中，对国有土地上的危房实施翻改建、老旧小区房屋所有权人自主更新拆除新建的，为了满足居民生活刚性需求，可以结合房屋实际情况进行设计，经市资源规划主管

部门同意后，适当增加建筑面积。

第二十三条 根据城市更新需要，优化本市权限范围内许可事项的办理程序和规则，并与相关行政许可做好衔接。

#### 第四章 城市更新保障

第二十四条 市、区人民政府按照合理布局、区域平衡的原则，引导在集体建设用地之间、国有建设用地之间、集体建设用地与国有建设用地之间进行土地整合、置换等，促进区域统筹、空间重组。

第二十五条 城市更新涉及集体土地征收，对个别未达成征地补偿安置协议的，由区人民政府依法作出征地补偿安置决定。

城市更新涉及国有土地上私有房屋腾退的，在签订搬迁补偿协议的专有部分面积和房屋所有权人人数占比均不低于百分之九十时，可以申请区人民政府对未签约部分组织调解，经调解未能达成一致，为了保障和促进公共利益，确需征收房屋的，区人民政府可以对未签约部分作出房屋征收决定。

第二十六条 探索综合评价出让、带设计方案出让、混合产业用地出让等土地使用权出让模式，通过公开招标、拍卖、挂牌方式确定土地使用权人。

采用综合评价出让的，应当综合考虑投标人的经济实力、技术资质、招商运营能力及其设计方案等条件。



采用带设计方案出让的，纳入出让地块规划设计条件的设计方案应当经市人民政府同意。

采用混合产业用地出让的，允许按照正负面清单和比例管控要求进行土地用途调整和土地复合利用。

第二十七条 市人民政府可以将历史文化保护、环境整治等要求作为土地使用权出让条件纳入土地出让公告，通过公开招标、拍卖、挂牌方式确定土地使用权人。

第二十八条 城市更新涉及老城区改造、历史文化保护等情形的，可以异地组合供应土地，实现成本收益统筹。

第二十九条 优化城市更新项目地价计收规则。

城市更新项目的土地使用权价款以市场评估价为基础，综合考虑土地整理投入、移交的公益用地或者建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本确定。

城市更新项目涉及改变土地用途的，可以分区域和用地类别，以公示地价或者市场评估价的一定比例核定补缴土地使用权价款。

城市更新项目中的工业用地在符合规划和不改变土地用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增缴土地使用权价款。

第三十条 城市更新应当加快推进低效用地盘活利用。市人民政府明确低效用地的认定标准，建立低效用地再开发激励、约束和处置机制，鼓励土地使用权人自主再开发。具体办法由市人民政府制定。

经认定为低效的国有土地，土地使用权人未按照相关规定进行再开发的，为了保障和促进公共利益，经市人民政府决定，可以收回土地使用权并给予适当补偿。

第三十一条 在不违反规划且征得相关利害关系人同意的前提下，鼓励整合利用边角地、夹心地、插花地等零星用地，优先增加绿地、公共空间，建设基础设施和公共服务设施；鼓励利用行政事业单位和国有企业的用地、用房增设基础设施和公共服务设施。

在不违反规划且征得相关利害关系人同意的前提下，经市资源规划主管部门组织论证不具备单独供地条件的，前款规定的零星用地可以以协议出让方式建设经营性配套服务设施。

第三十二条 市资源规划主管部门通过制定土地用途、建筑使用功能变更正负面清单，允许整治提升、拆整结合类城市更新项目在符合土壤污染防治等要求和区域发展导向的前提下，变更现有土地用途、建筑使用功能。

第三十三条 鼓励集体建设用地按照规划建设保障性租赁住房。

在符合规划、满足安全要求、尊重利害关系人意愿的前提下，经市人民政府同意，可以利用国有闲置、低效的工业、商业、办公等非住宅用地、房屋，建设和改用保障性住房。

第三十四条 建立政府财政支持、社会力量参与、产权单位共担、居民合理承担、金融服务保障的城市更新项目资金多主体

筹措机制。

老旧小区房屋所有权人可以按照规定提取住房公积金、专项维修资金或者使用公积金贷款用于支付建造、翻建、大修自住住房成本费用。

第三十五条 鼓励金融机构依法开发多样化金融产品，开展创新型金融服务，满足城市更新融资需求。

支持符合条件的企业在多层次资本市场开展融资活动，发挥金融对城市更新的促进作用。

第三十六条 城市更新项目按照规定享受行政事业性收费减免和税收优惠政策。

## 第五章 城中村改造

第三十七条 拆除新建、拆整结合类城中村改造项目，区人民政府可以按照规定公开择优确定具有一定规模、信誉良好、具备拆除新建类城中村改造经验的企业，负责实施城中村改造项目以及片区策划、招商运营等工作，并报市人民政府备案。

整治提升类城中村改造项目，镇人民政府（街道办事处）可以自行实施，或者按照规定公开择优确定具有一定规模、信誉良好、具备整治提升类城中村改造经验的企业实施。

第三十八条 加强城中村传统村落、民族村寨、历史文化名村、文物古迹、传统风貌建筑、农业文化遗产等的保护利用，保

留村庄记忆，提炼村庄文化精髓，实现保护传承与开发利用协调发展。

第三十九条 市、区人民政府应当支持城中村特色产业发展，保障产业用地需求，配置一定比例的产业用房；合理规划产业布局，引入优质产业项目，促进产业转型升级。

依照有关规定，对城中村低效用地区分不同情况分类处置、盘活利用。

第四十条 市人民政府应当制定政策措施，指导和规范农村宅基地上承重结构承载力已不能满足正常使用需求整体存在险情，权属清晰且实际居住的房屋翻建和改建工作。

第四十一条 市、区人民政府制定本行政区域内城中村改造资金平衡方案，统筹区域内改造资金，保障城中村改造项目有关危旧公房加固以及消防、排水、环卫、公共道路等基础设施和教育、医疗等公共服务设施的改造资金。

探索使用财政资金、鼓励社会力量采取以奖代补或者以修代租等方式，对危旧私房、古厝依法进行翻建、改建和修缮。

第四十二条 加快推进城中村产城融合发展，探索农村集体经济发展项目合作开发模式，挖掘文化、旅游、产业资源，推动集体经济可持续发展。

第四十三条 城中村改造项目的市容卫生、道路养护、绿化保洁、路灯管养等市政管理服务项目可以由镇人民政府（街道办事处）委托专业单位实施管理；其他非市政管理服务项目，鼓励

物业权利人聘请物业服务人按照物业服务合同约定实施物业管理。

## 第六章 监督管理

第四十四条 市、区人民政府加强对本行政区域内城市更新项目实施过程和后期运营的监督管理，确保项目按照实施方案确定的更新目标、方向和要求进行建设和运营。

有关部门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。

第四十五条 国有土地出让应当明确对土地使用权转让、终止、闲置低效处置、土地使用权人股权限制等约束性条件，促进城市更新项目土地节约集约利用。

区人民政府应当与土地使用权人签订监管协议，对运营要求、固定资产投资等进行监管。

第四十六条 市城市更新主管部门定期组织开展城市更新实施情况评估，将评估结果作为制度完善、规划编制、更新计划拟订等的重要参考。

第四十七条 城市更新具体项目的主管部门和区人民政府承担城市更新项目资金监管责任，加强对城市更新中国有资金使用情况的监督管理。

财政部门加强对上述资金使用情况的监督检查。

## 第七章 附 则

第四十八条 市人民政府及其有关部门应当依据本条例制定相关配套措施。

第四十九条 本条例自 2025 年 3 月 1 日起施行。