

# 郑州市城市更新条例

(2023年10月27日郑州市第十六届人民代表大会常务委员会第五次会议通过 2023年11月30日河南省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准)

## 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 城市更新监督管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

## 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，提高城市资源利用效率，打造宜居、韧性、智慧城市，根据有关法律、法规规定，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。

**第三条** 本条例所称城市更新，是指通过保护传承、整治提升、改建完善和拆除新建等方式，开展城市空间形态与功能的持续完善和优化调整的活动，主要包括：

（一）以危旧房屋、老旧小区、城中村等为更新对象，提升居住品质的城市更新；

（二）以低效的厂房、仓储、市场、楼宇、产业园区等建（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（构）筑物等为更新对象，提升城市风貌的城市更新；

（四）以市政、智慧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）市人民政府确定的其他城市更新活动。

**第四条** 城市更新应当坚持以人民为中心，坚持统筹发展与安全，遵循规划引领、民生优先、保护生态、传承文化的原则，实行政府引导、市场运作、公众参与，注重“留改拆”并举，以保留利用提升为主，防止大拆大建。

**第五条** 开展城市更新活动，应当遵循以下要求：

（一）加强历史文化保护传承，保留本市特有的地域环境、文化特色，延续城市、城区、街道的历史肌理、建筑特色风貌；

（二）统筹地上地下空间一体化提升改造，注重协调联动，提高城市空间资源利用效率；

（三）系统完善市政基础设施、公共服务设施，提升城市功能品质；

（四）坚持用地开发强度与交通承载力相匹配，加强城市道路、慢行无障碍设施、公共停车设施、公共交通站点等城市交通系统建设，推进交通改善与城市更新相互促进；

（五）盘活各类低效闲置资源，充分激发存量资源潜能，优化城市产业布局，实现产业结构转型升级；

（六）落实韧性城市建设要求，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；

（七）坚持城市绿色发展理念，开展既有建筑节能绿色改造，发挥绿色建筑集约发展效应；

（八）合理优化绿化空间体系，完善城市绿地系统，提升城市生态环境品质；

（九）推广新技术、新材料、新工艺、新设备，推动数字技术创新与集成应用，提升智慧城市建设、管理水平；

（十）统筹各年龄段人群需求，推进老年友好型、青年发展型、儿童友好型城市建设；

（十一）鼓励发挥文化资源、自然资源、交通设施等优势，实施片区综合更新，提升片区资源价值和人居环境；

（十二）国家和省、市规定的其他要求。

**第六条** 市人民政府应当加强对城市更新工作的领导，健全城市更新工作协调机制，统筹全市城市更新工作，研究决定城市更新相关重大事项。

县（市）、区人民政府负责组织推进本辖区城市更新工作，并对城市更新活动实施监督管理。

乡镇人民政府、街道办事处配合有关部门做好城市更新相关工作。

**第七条** 市城乡建设部门是市城市更新工作主管部门，负责全市城市更新工作的综合协调、监督指导，研究拟订相关政策；县（市）、区人民政府应当明确具体部门主管本辖区城市更新工作。

自然资源和规划部门负责编制城市更新专项规划，研究制定与城市更新相关的规划、土地等政策措施。

发展改革、财政、住房保障和房地产管理、城市管理、园林绿化、文物、文化广电和旅游、生态环境、交通运输、大数据、商务、水利、人防、市场发展、工业和信息化、国有资产监督管理、应急管理等部门和单位，按照各自职责做好城市更新相关工作。

**第八条** 城市更新应当加强对历史文化街区和历史建筑的保护与活化利用，继承和弘扬优秀历史文化遗产，促进城市建设

与社会、文化协调发展。

城市更新区域内的文物保护工作，应当严格执行文物保护相关法律、法规规定。

**第九条** 市人民政府应当建立健全城市更新公众参与机制，畅通公众意见表达渠道，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。

## 第二章 城市更新规划和计划

**第十条** 市、县（市）、上街区人民政府应当建立城市体检评估制度，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城市更新年度计划的重要依据。

**第十一条** 市自然资源和规划部门依据国土空间总体规划，结合城市体检结果，组织编制主城区城市更新专项规划，报市人民政府批准。县（市）、上街区自然资源和规划部门组织编制本辖区城市更新专项规划，报同级人民政府批准。

编制城市更新专项规划应当与控制性详细规划相衔接。

城市更新专项规划应当明确规划期内城市更新总体目标和发展策略、重点更新区域、组织体系和更新保障机制等主要内容。

**第十二条** 市、县（市）、上街区自然资源和规划部门依法组织编制的控制性详细规划，是城市更新项目实施的规划依据。

**第十三条** 区人民政府组织城市更新主管部门等编制本辖

区的城市更新年度计划，由市城市更新主管部门统筹研究纳入市本级城市更新年度计划，经市人民政府批准后向社会公布。

县（市）、上街区人民政府组织城市更新主管部门等编制本辖区的城市更新年度计划，向社会公布，并报市城市更新主管部门备案。

编制城市更新年度计划应当广泛听取公众意见。

### **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，享有以下权利：

- （一）向城市更新主管部门提出更新需求和建议；
- （二）可以自行或者委托更新，也可以与市场主体合作更新；
- （三）依法或者按照约定享有城市更新项目经营权和收益权；
- （四）对城市更新实施过程享有知情权、参与权和监督权；
- （五）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，应当遵守以下规定：

- （一）落实既有建筑安全使用主体责任；
- （二）配合开展城市更新相关现状调查、意愿调查等工作，提供相关资料；
- （三）执行经本人同意或者业主共同决定并报县（市）、区

人民政府依法审定的实施方案，履行相应的出资义务，做好配合工作；

（四）城市更新有关法律、法规规定和政策要求。

国有资产需要更新的，物业权利人应当主动更新；涉及产权划转、移交或者授权经营的，相关物业权利人应当积极洽商、主动配合。

**第十六条** 城市更新项目应当确定实施主体，实施主体由物业权利人依法确定。

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，由县（市）、区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** 实施主体按照有关规定和合同约定，具体负责城市更新项目前期策划、现状评估、方案编制、组织实施、后期运营等事项。

鼓励具备规划设计、改造施工、物业管理、后期运营等能力的市场主体，作为实施主体依法参与城市更新活动。

**第十八条** 市人民政府应当建立市城市更新项目库，实施动态管理。具体管理办法由市人民政府另行制定。

**第十九条** 实施主体申请将城市更新项目纳入市城市更新项目库的，应当同时报送策划方案。策划方案经县（市）、区人民政府评审、公示后报市人民政府审定。

实施主体编制策划方案应当进行现状调查、需求征询等，并与物业权利人、利害关系人充分协商。

已纳入项目库的城市更新项目，不得擅自变更策划方案；确需变更的，应当重新申请入库。

**第二十条** 实施主体应当依据控制性详细规划、项目策划方案等编制项目实施方案。实施方案主要包括更新目标、规划依据、更新方式、规划设计方案、财务分析、建设时序、运营管理等内容。

实施方案应当经物业权利人同意，或者业主依法共同表决通过。

**第二十一条** 在保障公共利益、符合更新目标的情况下，城市更新项目实施确需修改控制性详细规划中用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、公共配套设施等强制性内容的，应当在实施方案编制前依法调整控制性详细规划。

**第二十二条** 实施主体应当将实施方案报县（市）、区人民政府审定、公示，公示后的实施方案报市人民政府备案。实施方案是对城市更新项目进行监督管理、政策支持等的重要依据。

**第二十三条** 实施主体应当按照经审定的实施方案开展城市更新活动。



实施方案出现更新目标、更新方式、规划设计方案等重大调整，或者影响公共利益等情形的，应当按照程序重新报请审定和备案。

## 第四章 城市更新保障

**第二十四条** 市、县（市）、区人民政府组织城市更新主管部门以及自然资源和规划、住房保障和房地产管理、财政等部门，研究制定推进城市更新项目的行政许可办理、用地安排、规划调整、融资扶持等政策措施。

**第二十五条** 因确有实施困难，城市更新项目的建筑间距、建筑退线、日照时间、建筑密度、绿地率、机动车及非机动车停车位、公共服务设施配套等指标无法达到现行标准和规范的，在满足消防等安全要求并征得相关权利人同意后，可以按照改造后不低于现状的标准进行审批。

**第二十六条** 对于保持既有建设格局基本不变，仅通过局部拆建、保留修缮、完善基础设施以及建筑物功能转换等方式开展的下列城市更新项目，更新区域内不需要编制控制性详细规划，按照经审定的实施方案指导项目实施，办理建设工程规划许可等相关手续：

（一）低效厂房、产业园区更新改造，在确保安全的基础上，增加不超过既有建筑面积百分之十五的连廊、改造隔层等设施；

（二）增加绿地及其配套设施、社区用房、物业管理用房、警务用房、消防站、停车设施、变配电室、水泵房、热交换站、通信机房等公共服务设施和市政基础设施；

（三）不可移动文物、历史建筑依法进行活化利用、功能拓展，引入图书馆、博物馆、美术馆、实体书店、非遗传承场所等文化和部分经营性服务功能；

（四）地下空间在符合人防、消防等要求的情况下，用于市政、交通、公共服务、商业、仓储等用途；

（五）老旧住宅建筑原址拆除重建，在不增加套数和满足日照、退界、消防、安全要求的前提下，完善户型，增设物业管理用房、社区用房等配套设施，增加面积不超过原地上建筑面积百分之二十；

（六）市、县（市）、上街区人民政府确定的其他城市更新项目。

**第二十七条** 市、县（市）、区人民政府应当按照规定对涉及公共利益、公共安全的城市更新项目给予资金支持。

市人民政府设立城市更新发展基金，用于支持城市更新项目建设。

鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，为城市更新项目建设、运营等提供资金支持。

支持社会资本参与城市更新项目，畅通资本参与渠道，依法保障其合法权益。

**第二十八条** 既有建筑在符合规划、确保安全的前提下，征得物业权利人、利害关系人同意，并经依法批准后，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市政、消防、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。

具体转换办法由市人民政府另行制定。

**第二十九条** 城市更新项目的消防设计应当符合现行消防技术标准。

因受建筑本身以及周边场地等条件限制，无法满足现行消防技术标准要求的，实施主体应当组织开展专项消防设计，采取相应加强措施确保不低于原建筑物建造时的标准，并组织相关领域专家进行论证。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。

**第三十条** 开展城市更新活动的，国有建设用地使用权依法采取租赁、出让、先租后让、作价出资或者入股等有偿使用方式或者划拨方式配置。采取招拍挂或者协议出让，附加有建设工程设计方案或者施工图设计文件配置国有建设用地使用权的，应当

将控制性详细规划中确定的规划控制要素及产业条件等纳入国有建设用地使用权出让方案，相关内容载入国有建设用地使用权出让合同。

**第三十一条** 在不改变用地主体的条件下，城市更新项目符合城市更新专项规划、控制性详细规划以及国家、省和本市支持的产业政策，在五年内可以实行按照原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。

过渡期内，可以按照新用途办理规划许可和施工许可手续，不进行土地处置，不补缴土地价款，不办理不动产登记；过渡期满或者转让时，经县（市）、区人民政府评估，符合城市更新专项规划和产业发展方向，已实现实施方案既定的使用功能和预期目标的，可以按照新用途办理国有建设用地使用权处置手续。

**第三十二条** 城市更新范围内已取得土地和规划审批手续的建筑物，可以纳入实施方案研究后一并办理相关手续。审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑，县（市）、区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，经县（市）、区人民政府公示无异议，可以纳入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，实施更新后可以依法申请办理不动产登记。

## **第五章 城市更新监督管理**

**第三十三条** 市、县（市）、区人民政府应当加强对城市更新工作的督导考核，将城市更新工作纳入考核体系。

市城市更新主管部门应当制定考核细则，定期组织统一督导、考核评价工作，考核结果向社会公布。

**第三十四条** 县（市）、区人民政府应当严格审查项目实施方案，加强对城市更新项目实施过程和后期运营的监督管理，确保项目按照实施方案确定的更新目标、更新方向进行建设和运营。

**第三十五条** 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）、区城市更新主管部门及其他有关部门投诉、举报，有关部门应当按照规定及时处理。

**第三十六条** 市人民政府建立全市统一的城市更新信息系统。

市、县（市）、区人民政府及其有关部门依托城市更新信息系统，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和全生命周期管理提供服务保障。

## **第六章 法律责任**

**第三十七条** 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。

**第三十八条** 有关部门及其工作人员在城市更新工作中不

履行或者不正确履行本条例规定的职责，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第三十九条** 本条例自 2024 年 3 月 1 日起施行。