

邯郸市城市更新条例

(2024 年 6 月 27 日邯郸市第十六届人民代表大会常务
委员会第二十五次会议通过 2024 年 7 月 25 日河北省
第十四届人民代表大会常务委员会第十次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了规范城市更新活动，完善城市功能，推动产业转型，增进民生福祉，传承历史文化，实现城市可持续、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及其监督管理活动。

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建设及其管理活动，主要包括提升居住品质、完善公共设施、盘活低效资产、传承历史文化、优化开放空间、整治市容市貌，以及市、县（市、区）人民政府确定的其他城市更新活动。

第三条 城市更新应当坚持以人民为中心，遵循规划引领、民生优先、政府统筹、市场运作、文化传承、绿色发展、多元参

与、共建共享的原则。

第四条 市人民政府负责领导、统筹、协调全市城市更新工作。

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。

市、县（市、区）人民政府应当将城市更新工作纳入国民经济和社会发展规划，由设立的城市更新领导机构具体负责统筹领导辖区内城市更新工作，建立健全城市更新工作协调推进机制，研究、审议城市更新相关重大事项。

第五条 市住房城乡建设部门是城市更新工作的主管部门，负责综合协调、指导和监督全市城市更新工作。

县（市、区）人民政府应当明确具体部门主管本辖区的城市更新工作。

自然资源和规划、发展改革、财政、生态环境、工业和信息化、城管执法、行政审批、文化广电和旅游、消防救援等部门，按照各自职责推进城市更新工作。

第六条 乡镇人民政府、街道办事处应当配合上级人民政府及有关部门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。

村民委员会、居民委员会在乡镇人民政府和街道办事处指导下，了解反映村民、居民的更新需求，组织其参与城市更新活动，协助城市更新相关工作。

第七条 市、县（市、区）人民政府应当建立城市更新协商共治机制和社会参与机制，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，鼓励社会主体参与投资、建设、运营城市更新项目。

第八条 市住房城乡建设部门、县（市、区）人民政府确定的城市更新主管部门会同有关部门设立由规划、房屋、土地、产业、建筑、交通、生态环境、城市安全、文史、社会、经济和法律等方面专家组成的城市更新专家委员会，为城市更新决策提供咨询意见以及评审、论证等服务工作。

市住房城乡建设部门、县（市、区）人民政府确定的城市更新主管部门会同有关部门建立规划师、设计师、工程师参与制度，协助指导城市更新相关规划、策划、方案的编制与实施，发挥技术咨询服务、公众意见征集反馈等作用。

第九条 市、县（市、区）人民政府应当建立城市更新管理平台，完善相关数据管理与共享机制，为城市更新的统筹推进、项目实施及监督管理等活动提供服务保障。

第二章 城市更新规划和计划

第十条 本市城市更新工作实行体检评估、专项规划、单元策划、项目管理和实施计划相结合的规划计划制度。

第十一条 市住房城乡建设部门会同市自然资源和规划等

有关部门组织开展市级城市体检评估工作。肥乡区、永年区、峰峰矿区和县（市）住房城乡建设部门会同同级自然资源和规划等有关部门组织开展本辖区的城市体检评估工作。城市体检评估结果是市、县（市、区）开展编制城市更新专项规划和年度实施计划等城市更新工作的重要依据。

第十二条 市住房城乡建设部门负责组织编制市级城市更新专项规划，经市自然资源和规划部门审查后，报市人民政府批准后实施。肥乡区、永年区、峰峰矿区和县（市）人民政府确定的城市更新主管部门负责组织编制本辖区的城市更新专项规划，经同级自然资源和规划部门审查后，报本级人民政府批准后实施。

城市更新专项规划应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划要求，与历史文化遗产保护、市政基础设施、公共服务设施等专项规划相协调，与国土空间详细规划相衔接，明确城市更新目标、功能结构、重点任务等内容，并初步划定城市更新单元。

编制城市更新专项规划，应当通过座谈会、论证会等方式广泛听取基层政府、相关单位和社会公众的意见。公开征求意见时限不少于三十日。

第十三条 县（市、区）人民政府确定的城市更新主管部门组织划定本辖区城市更新单元的具体范围，会同有关部门组织编制城市更新单元策划方案。丛台区、复兴区、邯山区的城市更新单元策划方案经市城市更新专家委员会论证及市人民政府批准后

实施。其他县（市、区）的城市更新单元策划方案经同级城市更新专家委员会论证后，报本级人民政府批准后实施。

城市更新单元策划方案应当遵从专项规划和区域发展目标，综合考虑群众意愿、公共利益、区域现状、社会稳定风险、资金筹措等方面因素，合理确定更新项目、更新总量控制、规划调整建议、资金测算等相关内容。

城市更新单元策划方案可以包含一个或者多个城市更新项目。

第十四条 市住房城乡建设部门应当会同有关部门建立市级城市更新项目库。县（市、区）人民政府确定的城市更新主管部门应当会同有关部门建立本辖区内城市更新项目库。项目库内的项目实行常态申报和动态调整。

市、县（市、区）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。

第十五条 市住房城乡建设部门应当会同市有关部门编制市级城市更新年度实施计划，经市城市更新专家委员会论证后，报市人民政府批准后公布实施。县（市、区）人民政府确定的城市更新主管部门应当会同有关部门编制本辖区内城市更新年度实施计划，经同级城市更新专家委员会论证后，报本级人民政府批准后公布实施。

城市更新项目纳入城市更新年度实施计划后，可以依照相关

规定申请享受审批、规划、土地、资金等方面的支持保障政策。

城市更新年度实施计划应当遵从城市更新专项规划，结合城市更新单元策划方案和更新项目入库情况，尊重项目所在地乡镇人民政府、街道办事处及有关社会主体意见，按照统一谋划、公共优先的原则安排实施时序。

第三章 城市更新项目实施主体和程序

第十六条 市、县（市、区）人民政府应当按照公开、公平、公正的原则，依照相关规定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照相关规定实施。由物业权利人实施更新的，可以采取与经营主体合作方式。

国家机关、国有企业事业单位作为物业权利人，应当主动进行城市更新。

第十七条 项目实施主体应当编制城市更新项目建设方案，明确更新项目范围、更新方式、建筑规模、使用功能、建设计划、资金筹措、运营维护、产业策划等内容。

在编制过程中，项目实施主体应当与相关物业权利人充分协商，征询利害关系人的意见。

第十八条 市住房城乡建设部门、县（市、区）人民政府确定的城市更新主管部门会同有关部门对城市更新项目建设方案进

行联合审查。

城市更新项目建设方案经联合审查通过后，项目实施主体应当依法办理项目的立项、用地、规划、建设等行政许可或者备案手续。

涉及搬迁的，项目实施主体应当与相关权利人协商一致后，明确产权调换、货币补偿等方案并签署搬迁补偿安置协议。涉及土地供应的，项目实施主体组织开展产权归集、土地前期准备工作，配合完成规划优化和土地供应等事项。

第十九条 城市更新项目应当按照城市更新项目建设方案推进建设和经营利用，不得擅自改变用途、分割销售。

项目实施主体应当建立质量和安全管理制度。涉及既有建筑结构改造或者改变建筑设计用途的，应当开展质量安全检测；涉及城市更新单元整体更新的，应当结合实际制定区域抗震、消防功能整体提升等质量安全保障方案。

工程建设完成后，项目实施主体组织竣工验收。对于需要无偿移交的基础设施和公共服务设施等，项目实施主体应当做好移交工作。

第四章 城市更新项目实施

第二十条 实施城市更新活动应当坚持“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。

实施城市更新活动应当坚持拆建修补与城市设计相结合的原则。将符合地方特色和历史文化的美学元素、艺术元素应用到城市更新的规划及建设中，以多种建筑形态、多样城市色调增强城市的美学风格和文化品位。

第二十一条 实施城市更新活动，应当遵循以下要求：

- （一）严格控制大规模拆除、增建和搬迁；
- （二）完善区域功能，优先补齐市政基础设施、公共服务设施等民生短板；
- （三）落实海绵城市、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；
- （四）盘活低效产业空间，以微改造、拆改结合为主，提升经济效益，提高资产价值；
- （五）坚持保护传承历史文化，彰显历史文化名城、老工业基地魅力，延续城市记忆；
- （六）坚持城市绿色发展理念，修复城市生态系统，发挥自然调节作用，提升建筑能效水平，发挥绿色建筑集约发展效应；
- （七）坚持以人为本发展理念，落实无障碍环境建设要求，推进全龄友好型城市建设；
- （八）落实城市风貌管控、优化城市设计，提升城市人居环境品质；
- （九）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）国家、省、市规定的其他要求。

第二十二条 实施老旧小区更新改造的，应当统筹考虑居民意愿、规划布局、安全隐患等因素，整合土地和空间资源，整治小区环境，提升居住品质，健全推广红色物业管理长效机制。

推进老旧小区及其周边地区实施连片改造、整体运营，打造一刻钟便民生活圈，实现配套服务设施、公共空间共建共治共享，推动规划师、设计师、工程师等进社区，引导居民全程参与建设完整居住社区。

老旧小区实施连片改造的，应当整合公共空间和资源，补齐公共服务设施短板，有条件的同步开展风貌改造，传承地方历史文化记忆。鼓励拆除小区围墙、围栏、小房等建筑物、构筑物，利用小区空地、荒地以及拆违腾空土地等增加公共活动空间，配建绿地、停车场（库）、电动自行车及汽车充电、安防、体育健身等设施，开展养老、托育、家政、助餐、快递等便民服务。

乡镇人民政府、街道办事处和村民委员会、居民委员会依照相关主体申请或者根据项目推进需要，通过社区议事等方式，搭建协商和纠纷调解平台，听取意见建议，协调利益，化解矛盾，推动实施，引导受益的物业权利人合理分担建设、维护、运营相关设施或者空间的资金和人力成本。

第二十三条 利用老旧小区、国家机关、企业事业单位的空闲地或者建筑物、构筑物新建改建养老、托育、停车、电动自行

车及汽车充电设施等配套服务设施的，由项目实施主体与物业权利人协商签订改造管理使用协议，明确各方权利义务。

第二十四条 实施公共服务设施更新的，鼓励存量空间资源优先用于建设和提升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。

实施市政基础设施更新的，应当完善城市道路网络，补足交通设施短板，缓解交通拥堵情况，建设公交优先和绿色慢行系统；完善市政供给体系，推进综合管廊建设，提升老旧管网设施，加强垃圾分类处理设施建设。

实施公共安全设施更新的，应当提高安全风险防控和应急救援能力，完善应急避难场所、应急医疗场所、应急交通体系的规划布局；合理布设乡镇、社区消防站点，加强消防设施与车辆、装备建设；完善城市防洪排涝体系，加强再生水利用推广。

实施数字化基础设施建设与更新的，应当整合基础设施信息系统，建立健全城市信息相关平台，完善安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制，实现实时监测、及时预警、精准溯源和应急处置。

第二十五条 实施老旧厂区和仓储物流用地及用房更新的，应当提升配套服务能力，可以经有关部门批准后进行内部加层改造，增加连廊、电梯等配套设施，促进传统产业转型升级，优先发展国家、本省或者本市支持的新产业、新业态。鼓励挖掘文化内涵和再生价值，发展文化创意、旅游等产业，或者用于补足区

域服务设施和公共空间短板。符合工业遗产认定条件的，应当纳入工业遗产保护名录进行保护和利用。

实施老旧商业商务楼宇更新的，应当满足现代服务业发展需求、提高安全性能和使用功能。鼓励更新为安全、智能、绿色的智慧楼宇，符合条件的可以用于增设保障性住房或者配套设施，提升区域服务品质。鼓励结合商业商务设施功能业态升级、环境整治、交通市政升级改善等工作，一体化推进商圈、园区更新改造。

实施老旧便民市场、专业市场和批发市场整治提升或者疏解腾退的，应当根据实际需求选择拆除恢复、保留提升或者易地搬迁，注重消除安全隐患、整治市场环境、优化功能业态、完善运营管理。鼓励以上传统市场空间向复合功能的城市公共空间转型，完善区域服务配套，鼓励实现智能化经营管理。

第二十六条 实施历史文化街区和历史风貌区域更新的，应当采用小规模、渐进式、微改造等更新方式，保持老城格局和街巷肌理，最大程度保留历史文化风貌和古树名木，合理平衡文化保护和活化利用需求，彰显地方历史文化特色。

实施历史风貌建筑活化利用的，可以在保持原有外观风貌、典型构件的基础上，加建、改建和添加设施，适应现代生产生活需要，引导和培育新功能、新业态，以用促保。

国有历史建筑可以通过公开招租等方式进行合理利用。

第二十七条 实施开放空间更新的，应当有机串联城市蓝绿

系统与慢行体系，鼓励统筹沿线文化、产业、生态资源，协同城市生态修复、环境治理、防洪建设等工程，综合考虑市民休闲与生物栖息需求，完善生态服务功能。

第二十八条 实施市容市貌整治提升的，应当严格管理超大体量公共建筑、超高层建筑和重点地段建筑等城市重大项目，并协同推进市政设施、园林绿化、道路街巷、建筑物外立面等整治美化，提升环境卫生水平，完善照明景观建设，构建高品质城市空间，展现城市魅力活力。

第五章 城市更新支持保障

第二十九条 行政审批、住房城乡建设、自然资源和规划等部门应当优化项目实施审批流程，建立科学合理的并联审批工作机制，提高项目审批效率。

第三十条 城市更新中人防工程、建筑退线、建筑间距、日照时间、机动车停车数量等无法达到现行标准和规范的，在保障公共安全的前提下，可以按照改造后不低于现状的标准进行更新。既有建筑改造的绿地率、停车设施可以按照区域统筹核算。

城市更新中既有建筑改造应当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，按照尊重历史、因地制宜的原则，应当不低于原建造时的标准。

第三十一条 纳入市、县（市、区）城市更新年度实施计划

的城市更新项目，在保障安全、符合相关规划、维护主体合法权益的前提下，可以按照本市土地复合利用的正负面清单和比例控制要求，经有关部门批准后加强土地复合利用，实行存量建筑用途转换。

鼓励在产业用地更新中配置一定比例的其他关联产业功能和配套设施，促进产业转型升级和产业社区建设。鼓励在各级公共活动中心、公共空间周边、重要滨水活动区、历史文化保护区等地复合利用土地，促进提升地区活力。鼓励在社区更新中将居住、研发、办公、商业和公共服务等功能在不影响相邻功能前提下复合设置。鼓励合理合规利用城市地下空间资源，加强地上地下空间的统筹建设和复合利用。鼓励各类存量建筑转换为市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，补足提升设施短板。允许公共管理与公共服务类建筑用途之间相互转换，商业服务业类建筑用途之间相互转换。

第三十二条 城市更新项目涉及土地出让的，依据法律规定采取公开招标、拍卖、挂牌（含带方案招标、拍卖、挂牌）或者协议出让方式办理供地手续。符合划拨条件的，按照划拨方式办理供地手续。在符合法律法规的前提下，鼓励采取租赁、先租后让、作价出资或者入股等方式配置土地。

城市更新项目中对于道路绿化带、安全间距等代征地以及不能单独利用的边角地、零星用地等，确实无法按宗地单独供地的，经市、县（市、区）人民政府批准，可以与周边用地整合实施，

纳入整体改造范围，重点用于完善片区公共服务设施。

根据专项规划与产业需求，经有关部门批准，国有建设用地使用权可以于地表、地上和地下分别设立和供应。

第三十三条 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。

第三十四条 在城市更新中优化完善地价计收规则。

改变用途后，补缴土地价款的计收，可以分区域、用地类别，制定以公示地价或者市场评估价的一定比例核定的统一规则。

综合考虑城市更新项目土地整理投入、移交的公益用地或建筑面积、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，以市场评估价为基础按程序确定土地价款。

现有工业用地在符合规划、不改变用途的前提下提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

第三十五条 市、县（市、区）人民政府应当加强相关财政资金的统筹利用，对涉及公共利益、产业提升的城市更新项目可以予以资金支持。在防范政府债务风险的前提下，可以就无收益的公益性项目发行一般债券予以支持，对有一定收益、能够实现自平衡的项目发行专项债券予以支持。

城市更新涉及的市政基础设施和公共服务设施建设，可以从土地出让金中安排相应的项目资金。

第三十六条 健全城市更新多元投融资机制，引导银行和金融机构积极探索贷款投放和担保新模式，创新信贷金融产品，优先保障符合条件的城市更新改造项目信贷资金需求。

第三十七条 鼓励采用市场化运作为主，财政支持为辅的方式，引导社会资本通过直接投资、间接投资、委托代建等多种方式参与更新改造、项目运营和物业管理。

鼓励国有企业整合资源、盘活资产，参与实施城市更新项目，加强与社会资本合作，建立健全城市更新基金。

第六章 监督管理

第三十八条 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指导，将城市更新工作纳入年度重要工作考核。

市住房城乡建设主管部门、县（市、区）人民政府确定的城市更新主管部门负责组织对城市更新项目进行全过程监督。

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。

第三十九条 市、县（市、区）人民政府及其有关部门应当畅通公众监督参与渠道。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，接受投诉、举报的人民政府及其有关部门应当按照规

定进行处理。

第四十条 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；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

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；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十一条 本条例所称城市体检，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。

本条例所称物业权利人，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。

本条例所称项目实施主体，是负责具体实施单个或者多个城市更新项目的社会主体，主要职责包括评估存量资源情况、征询协调居民更新意愿、整合市场资源、编制城市更新项目建设方案，以及统筹、推进城市更新项目的实施等。

第四十二条 邯郸经济技术开发区、冀南新区依据本条例，

负责托管区域内的城市更新工作。

第四十三条 本条例自 2024 年 9 月 1 日起施行。