郑州市人民代表大会常务委员会办公厅公告

〔二〇二三〕第六号

由郑州市人民政府提请的《郑州市城市更新条例（草案）》已经市十六届人大常委会第三次会议第一次审议。为增强立法的民意基础，提高立法工作的透明度，现将该条例草案审议修改稿全文公布，欢迎社会各界和广大市民提出修改意见，并于2023年10月9日前反馈至郑州市人大常委会法制工作委员会。

联系电话：0371-89890715（传真）

电子邮箱：zzrdfgw@163.com

通讯地址：郑州市中原区中原西路233号

邮　　编：450007

特此公告。

郑州市人民代表大会常务委员会办公厅

2023年9月9日

郑州市城市更新条例

（草案审议修改稿）

第一章 总 则

第一条【立法目的】为了推动和规范城市更新，完善城市功能，提升城市品质，改善人居环境，优化产业结构，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【适用范围】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【更新内容】本条例所称城市更新，是指通过整治提升、改扩建完善和拆除重建等方式，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）以危旧住房、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）以老旧的厂房、仓储、市场、楼宇、产业园区等低效或者闲置用地、建（构）筑物为更新对象，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）以市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施等为更新对象，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）以灾害防御工程、应急避难工程、城市生命线安全工程等为更新对象，提升城市韧性的城市更新；

（七）经市人民政府确定的其他城市更新活动。

第四条【更新原则】城市更新应当坚持党的领导，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。

第五条【更新要求】开展城市更新活动，应当遵循以下要求：

（一）落实既有建筑所有权人安全主体责任，优先消除各类安全隐患；

（二）系统完善提升市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，提升城市功能品质；

（三）注重城市文脉传承和肌理延续，保留本市特有的地域环境、文化特色、建筑风格，合理利用历史文化资源，塑造特色城市风貌；

（四）优化城市空间布局，形成城市组团发展格局，推动区域职住平衡；

（五）统筹地上地下空间一体化提升改造，提高城市空间资源利用效率；

（六）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；

（七）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；

（八）落实韧性城市建设要求，提升城市防涝、防洪、防疫、防灾等能力；

（九）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；

（十）优化绿地布局，完善城市公园体系，提升城市生态环境品质；

（十一）推广新技术、新材料、新工艺，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；

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

（十三）国家和省、市规定的其他要求。

第六条【政府职责】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，统筹推进全市城市更新工作，研究决定城市更新相关重大事项。

县（市）、区人民政府（含郑东新区、郑州经济技术开发区、郑州高新技术产业开发区管委会，下同）负责组织实施本辖区内城市更新工作，并进行全过程监督管理。

乡镇人民政府、街道办事处配合、协助有关部门做好城市更新的资源梳理、纠纷调解以及相关事项的协调工作。

第七条【部门职责】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、技术导则；县（市）、区人民政府应当明确本级城市更新工作主管部门及工作职责。

市、县（市）、上街区自然资源和规划部门负责编制本级城市更新专项规划，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、金融、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、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【公众参与】市人民政府建立健全城市更新公众参与机制，依法保障社会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

第九条【城市体检】市、县（市）、上街区人民政府应当定期组织开展城市体检工作，摸清城市建设成效和问题短板。城市体检中发现的问题短板作为城市更新的重点，城市体检结果作为编制城市更新专项规划的重要依据。

第十条【专项规划】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应当组织编制本辖区城市更新专项规划，报同级人民政府批准。

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。

第十一条【控制性详细规划】市、县（市）、上街区自然资源和规划部门依法组织编制控制性详细规划，落实国土空间总体规划、城市更新专项规划等要求。控制性详细规划是城市更新项目实施的规划依据。

第三章 城市更新实施

第十二条【实施主体确定】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、共有人共同决定事项的，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，无法依据上述规则确定实施主体的，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。对于重大和跨区域的城市更新项目，可以由市人民政府统筹组织，确定实施主体。

第十三条【实施主体职责】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。

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，可以作为实施主体依法参与城市更新活动。

第十四条【物业权利人权利】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）依法或者依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【物业权利人义务】物业权利人在城市更新活动中，应当遵守以下规定：

（一）城市更新有关法律、法规、规章规定和政策要求；

（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、共有人共同决定报县（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。

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【建立项目库】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。

第十七条【策划方案编制】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。

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。

第十八条【实施方案编制】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、城市设计、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、共有人依法共同表决通过。

第十九条【规划调整】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。

第二十条【实施方案审定】实施主体应当将实施方案报县（市）、区人民政府审定后公示，并报市人民政府备案。实施方案是对城市更新项目进行监督管理、项目验收、政策支持等的重要依据。

第二十一条【方案实施】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、城市设计等重大调整，或者影响公共利益等情况的，应当按照程序重新报请审定和备案。

第二十二条【指标确定】因历史风貌保护、危旧住房更新、产业转型升级需要的城市更新项目，在保障公共安全的前提下，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、人防工程等方面无法达到现行标准和规范的，可以按照改造后不低于现状的标准进行审批。

第二十三条【现状更新】城市更新项目中，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项目，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和办理相关手续。

（一）改造中仅增加电梯、楼梯等辅助性设施；

（二）老旧厂房、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；

（三）增加绿地及其配套设施、社区用房、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和市政基础设施；

（四）不可移动文物、历史建筑进行活化利用、功能拓展中，完善公共服务设施和市政基础设施，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；

（五）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；

（六）老旧住宅建筑原址拆除重建，在不增加套数、满足日照、退界、消防要求的前提下，完善户型，增设物业管理、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的；

（七）经市、县（市）、上街区人民政府研究确定不需要编制控制性详细规划的其他项目。

第二十四条【供地方式】城市更新项目涉及建设用地使用权出让的，可以依法采取协议出让或者招拍挂出让方式办理供地手续。招拍挂出让附加有建设工程设计方案或者施工图设计文件条件的，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建设用地使用权出让方案，相关内容载入建设用地使用权出让合同。城市更新项目需缴纳土地出让金的，可以按照规定实行分期缴纳。

不动产登记机构应当依据城市更新项目建设用地使用权处置结果或者出让合同（补充合同）办理不动产登记手续。

第四章 城市更新保障

第二十五条【政策支持】市、县（市）、区人民政府组织城市更新主管部门、自然资源和规划、住房保障和房地产管理、财政、金融等部门，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、融资扶持等方面的专门政策。

第二十六条【资金支持】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。

市人民政府可以设立城市更新发展基金，用于城市更新项目建设。

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。

第二十七条【建筑用途转换】本市探索既有建筑用途转换。既有建筑在符合规划和确保安全的前提下，依法征得物业权利人以及其他利害关系人同意，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、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。

第二十八条【消防设计】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，专家论证通过的专项消防设计可以作为有关部门办理行政许可的技术依据；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。

有关部门可以根据城市更新要求，依法制定相适应的既有建筑改造消防技术规范或者方案审查流程。

第二十九条【过渡期政策】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和本市支持的产业政策，在五年内实行按原用途、原权利类型使用土地的过渡期政策。

过渡期内，可以按新用途办理规划许可和施工许可手续，不进行土地处置，不补缴土地出让金，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，依据规划按新用途办理建设用地使用权处置手续。补缴土地出让金评估基准日为过渡期起始日，过渡期起始日为核发建设工程规划许可证的日期。建设用地使用权使用年期按原建设用地使用权剩余年期确定。

第三十条【不动产手续办理】县（市）、区人民政府应当组织有关部门对城市更新范围内既有项目审批手续不全、现状与原审批情况不一致等情形进行调查、认定。不违反法律、法规、规章规定的，经县（市）、区人民政府公示十五个工作日无异议后，可以纳入实施方案一并办理相关手续；违反法律、法规、规章规定的，依照相关规定进行处理。

实施更新后的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。

第三十一条【信息平台保障】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。

第五章 城市更新监督管理

第三十二条【监督管理】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，确保项目严格按照实施方案确定的更新目标、更新方向进行建设。

第三十三条【监督考核制度】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【社会监督制度】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，市、县（市）、区城市更新主管部门及其他有关部门应当按照规定及时处理。

第三十五条【信用监管机制】市城市更新主管部门会同发展改革、自然资源和规划、工业和信息等部门，可以在城市更新方面推行信用监管机制，按照国家、省有关规定实施守信奖励和失信惩戒。

第六章 法律责任

第三十六条【转致条款】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。

第三十七条【实施主体责任】城市更新项目实施主体在城市更新活动中有欺诈、胁迫、散布虚假消息、危害公共利益和公共安全、行贿等行为的，由相关部门依法进行查处，五年内禁止参与城市更新活动；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条【行政机关及其工作人员责任】行政机关及其工作人员在城市更新工作中不履行本条例规定的职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，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【名词解释】本条例所称物业权利人，是指：

（一）不动产所有权人；

（二）基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的单位和个人；

（三）承担城市公共空间和设施建设管理责任的单位；

（四）国有资产的管理或者使用单位；

（五）其他可以依法被确定的单位或者个人。

第四十条【施行日期】本条例自2023年XX月XX日起施行。