

银川市人大常委会办公室关于公开征集 《银川市城市更新条例(草案征求意见稿)》意见建议的公告

银川市第十六届人民代表大会常务委员会第二十四次会议审议了银川市人民政府提请的《银川市城市更新条例(草案)》。会后,结合审议意见建议,对条例草案进行了修改,形成了条例草案征求意见稿。为了进一步增强立法的公开性和透明度,提高立法质量,现

将条例草案征求意见稿全文公布,向社会公开征求意见建议。有关意见建议可以于2025年5月19日前,以邮寄、传真或者电子邮件等方式反馈银川市人大常委会法工委。

银川市人大常委会网站:<http://rd.yinchuan.gov.cn>

银川市人民政府门户网站:<http://www.yinchuan.gov.cn>
联系人:周文革 电话:0951-6888175
常云超 电话:0951-6889111(传真)
邮政编码:750011
收信地址:银川市金凤区北京中路166号银川市人

大常委会法工委
电子信箱:rd_fgw@126.com
附件:银川市城市更新条例(草案征求意见稿)
银川市人大常委会办公室
2025年4月19日

银川市城市更新条例

(草案征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为了规范城市更新活动,优化城市空间布局,完善城市功能,传承历史文化,改善人居环境,打造宜居、韧性、智慧、人文、绿色城市,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 本条例适用于本市行政区域内城市规划区内的城市更新活动。

本条例所称城市更新,是指对城市空间形态和功能进行整治、改善、优化的活动,以实现城市功能完善、品质提升、可持续发展。

第三条 开展城市更新活动,应当坚持政府统筹、规划引领、因地制宜、以人为本、绿色发展、科技赋能、市场运作、共建共享的原则。

第四条 市人民政府应当加强对城市更新工作的领导,健全城市更新协调机制,统筹推进全市城市更新工作。

县(市)区人民政府负责统筹推进本行政区域内的城市更新工作。

乡(镇)人民政府、街道办事处协助做好城市更新相关工作。

第五条 市住房和城乡建设主管部门是市城市更新主管部门,负责综合协调、指导监督。县(市)区人民政府确定的城市更新主管部门负责本行政区域内城市更新具体工作。

发展改革、工信、民政、财政、自然资源、生态环境、交通、水务、文化旅游、卫生健康、应急管理、审计、市场监督管理、国有资产监督管理、体育、林草和园林、审批服务、数据、城市管理等部门和公安机关、消防救援机构按照各自职责,做好城市更新有关工作。

第六条 市、县(市)区人民政府应当建立城市更新公众参与机制,畅通意见表达渠道,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。

市、县(市)区人民政府及其相关主管部门应当加强城市更新宣传工作,引导社会公众参与城市更新活动。

鼓励市场主体通过投资、建设、运营等方式参与城市更新活动。

第七条 市人民政府应当建立城市更新专家委员会制度,设立城市更新专家委员会,对城市更新专项规划、年度实施计划、项目实施方案等进行评审、论证。

县(市)区人民政府根据城市更新工作需要设立本行政区域的专家委员会。

第八条 市人民政府应当依托全市统一的城市运行管理服务信息平台,推进全市城市更新工作数智化。

市、县(市)区人民政府依托城市更新数智化应用,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 城市更新规划和计划

第九条 市、县(市)区人民政府应当建立健全城市体检评估制度,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实施计划的重要依据。

第十条 市、县(市)城市更新主管部门应当会同相关部门组织编制城市更新专项规划,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土空间总体规划和相关政策,与国土空间详细规划相衔接,与历史文化遗产保护、市政基础设施、公共服务设施等相关专项规划相协调。

编制城市更新专项规划应当明确城市更新总体目标,确定更新实施和策略引导、资金测算和时序安排以及保障机制等主要内容。

第十一条 县(市)区城市更新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。区重点更新片区策划方案应当报市人民政府批准。

片区策划方案应当符合国土空间详细规划,明确单元更新目标、更新方式、经济指标、实施计划、公共设施配置、规划调整建议、土地与建筑功能调整等内容,并进行效益预测和专题分析。

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。

第十二条 市、县(市)区城市更新主管部门应当会同同级发展和改革、财政、自然资源等部门,根据城市更新专项规划和片区策划方案,建立城市更新项目库,并实行常态申报和动态调整。区重点城市更新项目应当纳入市城市更新项目库。

乡(镇)人民政府、街道办事处或者物业权利人可以向县(市)区城市更新主管部门申报城市更新项目,经评估后纳入项目库。

第十三条 市、县(市)区城市更新主管部门应当会同有关部门依据城市体检结果、城市更新专项规划、城市更新片区策划方案和城市更新项目库等,组织编制城市更新年度实施计划,经同级人民政府批准后实施。

编制城市更新年度实施计划,应当通过座谈会、论证会或者其他方式,广泛听取项目所在地乡(镇)人民政府、街道办事处以及相关部门、利益相关人和社会公众的意见。

纳入年度实施计划的城市更新项目确有调整的,按照程序重新报批。

第三章 城市更新实施

第十四条 实施城市更新活动,应当遵守下列要求:

(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,优化产业布局,实现产业结构转型升级;

(二)落实海绵城市、韧性城市建设要求,提高城市防洪、防洪等能力;

(三)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、推进老旧管线等基础设施改造升级,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;

(四)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;

(五)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;

(六)盘活各类低效闲置资源,充分激发存量资源潜能,推动老旧工业区、老旧街区、传统商业设施等存量空间资源提质增效;

(七)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;

(八)落实绿色发展要求,推进城市生态空间修复和环境治理,开展既有建筑节能绿色改造,打造绿色生态城市;

(九)完善城市信息基础设施,推动数字技术创新与集成运用,推进智慧城市建设;

(十)国家和自治区、市规定的其他要求。

第十五条 城市更新工作一般按照下列程序实施:

(一)开展城市体检;

(二)编制城市更新专项规划;

(三)编制片区策划方案;

(四)建立城市更新项目库;

(五)制定城市更新年度实施计划;

(六)编制城市更新项目实施方案;

(七)城市更新项目实施方案评审报批;

(八)组织城市更新项目实施;

(九)法律、法规规定的其他程序。

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。

物业权利人申报的城市更新项目,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,协商一致共同确定实施主体;无法协商一致,涉及物业权利人共同决定事项的,由物业权利人依法确定实施主体。

因维护公共安全、公共利益需要实施的城市更新项目,市、县(市)区人民政府应当在充分征询物业权利人、利害关系人意见后,依法采取公开招标等方式确定实施主体。

第十七条 城市更新项目实施主体应当编制项目实施方案,明确更新范围、更新方式、更新内容、设计方案、建设计划、成本测算、效益分析、意见征询、专家论证等内容。

第十八条 城市更新主管部门应当会同发展和改革、财政、自然资源等有关部门对项目实施方案进行联合审查。实施主体应当根据审查意见,对项目实施方案进行优化完善,经城市更新主管部门批准后实施。

实施城市更新项目应当依法办理立项、用地、规划、建设等手续。

第十九条 市、县(市)区人民政府根据需要确定重点城市更新项目。区重点城市更新项目实施方案应当经市城市更新主管部门审查后,报市人民政府审批。县(市)重点城市更新项目实施方案报本级人民政府审批。

第二十条 实施主体应当加强城市更新项目质量和安全管理。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,采取有效措施消除建筑抗震、消防等方面的安全隐患,不得擅自变动或损坏房屋建筑主体和承重结构。

第四章 城市更新保障

第二十一条 市、县(市)区人民政府应当研究制定推进城市更新项目的规划、土地、财政、金融等政策。

第二十二条 市、县(市)区人民政府应当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。支持国有资本、社会资本盘活存量资产。鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新,满足城市更新融资需求。

第二十三条 城市更新项目符合下列情形之一的,可以不计入容积率、建筑密度指标核算:

(一)为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目,以及老旧住宅成套化改造等项目,在对周边不产生负面影响的前提下,其新增建筑规模不计入规划容积率;

(二)为满足安全、环保、无障碍标准而增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等,增加的建筑面积可以不计入规划容积率。

第二十四条 县(市)区人民政府城市更新主管部门以及乡(镇)人民政府、街道办事处应当定期开展老旧住区实施更新的前期研究及引导工作。

乡(镇)人民政府、街道办事处依据相关主体申请或者根

据项目需要,推动更新意向达成,推进项目实施。

第二十五条 在保障公共安全的前提下,城市更新中建筑间距、建筑退距、建筑面宽、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,可以按照改造后不低于现状条件进行审批。

相关行业主管部门可以按照环境改善和整体功能提升的原则,制定适合城市更新既有建筑改造的标准和规范。

第二十六条 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)老旧住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、消防等公用设施以及养老、托育、医疗、文化、体育、教育等公共服务设施;

(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。

第二十七条 城市更新项目符合下列情形之一的,予以相应的用地支持:

(一)在不改变土地主体的条件下,城市更新项目符合更新规划以及国家和自治区、市支持新产业、新业态的,在五年内可以按照原用途和土地权利类型使用土地。五年期满后或者涉及转让需要变更土地主体和土地用途的,可以按照新用途、新权利类型,以协议方式办理用地手续;

(二)对利用小区内空地、荒地、绿地以及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的,可以不增收土地价款;在符合规划,不改变用途的前提下,利用现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的,可以不增收土地价款。

第五章 监督和管理

第二十八条 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;有关主管部门应当结合城市更新项目特点,加强对城市更新项目实施过程和后期运营的监督管理。

财政、审计、国有资产监督管理等部门应当按照各自职责和有关规定,对城市更新中的财政资金、国有资产使用情况进行监督。

第二十九条 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)区有关主管部门投诉、举报,有关主管部门应当按照规定进行核实、处理。

第三十条 县级以上人民政府及其有关主管部门工作人员违反本条例规定,在城市更新工作中滥用职权、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。

第三十一条 违反本条例规定的行为,法律法规已规定法律责任的,从其规定。

第六章 附则

第三十二条 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。

第三十三条 本条例自 年 月 日起施行。

社会主义
核心价值观

富强 民主 文明 和谐

自由 平等 公正 法治

爱国 敬业 诚信 友善