山西省城市更新条例（草案）

**（征求意见稿）**

第一章 总 则

**第一条【立法目的】**为规范和促进城市更新活动，推动城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，根据有关法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

**第二条【适用范围】**本省行政区域内的城市更新活动及其监督管理，适用本条例。

本条例所称城市更新，是指对城市建成区空间形态和功能品质进行持续完善和优化调整的建设与管理活动，具体包括：

（一）对危险住房、老旧小区、城中村等开展的居住提升类更新；

（二）对老旧商办楼宇、老旧厂房、老旧矿区等开展的产业优化类更新；

（三）对具有历史文化价值的街区、建（构）筑物及其环境等开展的历史传承类更新；

（四）对市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施和公共空间等开展的设施完善类更新；

（五）对城市生态系统、采煤沉陷区等开展的生态修复类更新；

（六）对集中成片地区开展的区域统筹类更新；

（七）县级以上人民政府认定的其他更新活动。

**第三条【基本原则】**城市更新应当以人民为中心，坚持“留改拆增”并举，遵循政府引导、市场运作，规划引领、精细设计，有序实施、系统提升，文旅融合、特色发展，环境友好、科技赋能，多方协同、共建共享的原则。

**第四条【工作职责】**县级以上人民政府应当加强对本行政区域内城市更新工作的领导，将城市更新工作纳入国民经济和社会发展规划，建立工作协调机制，制定完善相关政策，研究解决重大问题，将城市更新经费列入财政预算。

省住房和城乡建设厅负责本省城市更新工作的统筹协调和指导监督。省发展改革委、教育厅、科技厅、工信厅、民政厅、财政厅、人社厅、自然资源厅、生态环境厅、交通厅、商务厅、文旅厅、卫健委、应急厅、体育局、审批服务管理局、能源局、文物局、消防救援总队等部门应当按照各自职责做好城市更新相关工作。

设区的市、县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门具体负责本行政区域内城市更新工作，其他部门按照各自职责做好城市更新相关工作。

街道办事处、乡镇人民政府协助做好城市更新相关工作。

**第五条【技术支持】**省、设区的市住房城乡建设主管部门应当建立城市更新专家委员会，开展城市更新有关活动的评审、论证、咨询等工作。专家委员会由规划、土地、建筑、交通市政、生态环境、历史文化、公共安全等领域专家组成。鼓励设区的市、县（市、区）住房城乡建设主管部门建立责任规划师（工程师、建筑师）制度，为城市更新工作提供技术支持和社会服务。

**第六条【社会参与】**县级以上人民政府应当建立健全城市更新公众参与机制，保障其在城市更新活动中的知情权、参与权和监督权。

鼓励产权人通过自主更新、合作更新等方式推动工业厂房、商办楼宇、老旧住宅等空间的提质改造。鼓励产权人在相关技术指导下，依据保护规划自主修缮和活化使用具有历史价值的传统空间。

鼓励市场主体通过投资、建设、运营城市更新项目等方式参与城市更新活动。

**第七条【奖励激励】**县级以上人民政府可以建立城市更新奖励激励机制，对具有示范效应的城市更新项目给予政策支持或奖励，按规定对表现突出的单位和个人给予表彰。

第二章 体检评估、更新规划与项目储备

**第八条【城市体检评估】**城市、县人民政府住房城乡建设主管部门应当定期组织开展城市体检评估工作，查找城市空间问题与发展短板，识别更新对象和更新重点，形成城市体检评估报告，作为编制城市更新专项规划、生成城市更新项目的重要依据。

**第九条【专项规划】**城市、县人民政府住房城乡建设主管部门应当会同有关部门编制城市更新专项规划，经同级人民政府批准后实施，并报上一级住房城乡建设主管部门备案。

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，并与其他专项规划相衔接。

城市更新专项规划应当包括城市更新发展研判、总体定位、发展目标、重点更新区域、更新对象、保障措施和实施时序等内容，重点对城市人居环境改善、安全韧性提升、公共服务和基础设施完善、历史文化保护和生态修复等更新任务进行统筹安排。

城市更新专项规划应当广泛征求有关部门、专家和公众的意见。

**第十条【城市更新实施单元】**实施区域统筹类更新的，住房城乡建设主管部门应当会同有关部门编制城市更新实施单元策划方案，报同级人民政府审批。

城市更新实施单元可以包括一个或者多个城市更新项目。相邻的无法单独出具规划条件或难以独立开发的零星地块，应当纳入单元一并实施。

城市更新实施单元策划方案应当包括边界范围、发展定位、主导功能、建筑规模、更新方式与城市设计指引、项目组合开发与土地供应方案、规划调整建议、实施步骤等内容，统筹公共要素资源，确保公共利益，保护历史文化。

实施主体应当根据批准的城市更新实施单元策划方案，确定实施项目并申请纳入项目库。

**第十一条【项目库】**省住房和城乡建设厅会同相关部门制定城市更新项目库管理办法。

城市、县人民政府住房城乡建设主管部门应当会同有关部门建立城市更新项目库，并实行常态申报和动态调整。

县级以上人民政府对纳入项目库管理的城市更新项目应当给予政策支持和资金扶持。

**第十二条【入库要求】**实施主体可以向住房城乡建设主管部门提出项目入库申请，明确更新类型、更新规模、更新方式、实施路径、投资估算等内容，评估通过后纳入项目库。

因维护公共安全、公共利益需要，城市、县人民政府及其住房城乡建设主管部门可以直接确定更新项目，指定实施主体，并纳入项目库。

**第十三条【历史文化保护】**建立健全“先调查后建设”、“先考古后出让”的保护机制。城市更新应当开展城市文化遗产资源调查和文化遗产影响评价，摸清列入历史文化街区、不可移动文物、历史建筑、古树名木等保护名录的历史文化资源和未列入保护名录的空间地段、特色风貌区、建（构）筑物、历史环境要素等历史文化资源的底数，建立保护利用清单。

对于列入历史文化街区、不可移动文物、历史建筑、古树名木等保护名录的历史文化资源，应当按照已批准的保护规划和相关法律、法规等对保护对象实施保护。对于未列入保护名录的历史文化资源，应当划定保护范围、制定保护措施，并在实施中予以落实。

未完成文化遗产资源调查的，不得征收、拆除区域内建筑物、构筑物或者改变历史环境要素，做到应保尽保。

第三章 项目实施

**第十四条【确定实施主体】**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，通过协商或者表决的方式确定实施主体。

城市更新项目权属关系复杂，无法依据上述规则确定实施主体，但是涉及法律法规规定的公共利益、公共安全等情况确需更新的，设区的市、县（市、区）人民政府应当在征询物业权利人、利害关系人意见的基础上，依法采取招标等方式确定实施主体。

**第十五条【实施主体责任】**实施主体按照法律规定和合同约定，负责城市更新项目的前期策划评估、更新意愿征询、市场资源整合、实施方案编制、推进项目实施、落实项目运营。

设区的市、县（市、区）人民政府根据区域情况和更新需要，可以赋予城市更新实施单元的实施主体参与策划方案编制、土地前期准备、配合土地供应、统筹整体利益等职能。

**第十六条【实施方案编制】**实施主体应当编制城市更新项目实施方案，明确更新方式、更新内容、设计方案、建设计划、资金安排等内容，并充分征询物业权利人和利害关系人的意见。

设区的市、县（市、区）住房城乡建设主管部门应当会同相关部门对入库项目实施方案的编制进行指导，并开展联合审查。

实施主体应当将确定的实施方案向物业权利人和利害关系人公开，并接受监督。

**第十七条【项目审批】**实施主体应当依法办理立项、用地、规划、环保、建设等手续。相关部门在办理审批手续时，应当按照减环节、减材料、减时限的要求，采取提前介入、容缺受理、并联审批等措施，为实施主体提供规范、便利、高效的政务服务。

**第十八条【项目建设】**城市更新项目的参建各方应当建立健全相关工程质量和安全管理制度，明确风险防控措施，确保工程质量和安全。

城市更新项目建设应当积极采用新技术、新材料、新工艺提升建筑性能，完善使用功能，提高工程品质。历史建筑、传统民居建筑在更新改造过程中应当尽可能保留并充分利用具有历史文化价值的建（构）筑物或部件、环境要素等，传承传统技艺，推动传统技术与现代技术创新应用，开展符合保护要求的内部空间改造，增加现代化的生活设施，提高传统建筑现代功能。

因历史风貌保护、危旧房和旧厂房更新、重点产业转型升级需要，有关建筑间距、建筑密度、绿地率、停车位配建、绿色节能等确实无法达到现行标准和规范的情形，相关部门应当按照环境改善和整体功能提升的原则，制定适合城市更新的设计标准、规范或建设要求，或由实施主体提交特殊设计技术方案，经第三方机构评估和专业技术论证确认后，可以通过技术措施以不低于现状条件为底线进行城市更新。

**第十九条【项目验收】**城市更新项目建设完成后，相关行政主管部门应当组织开展联合验收，并将城市更新项目实施方案纳入验收依据。验收合格的，实施主体应当将验收结果及时函告住房城乡建设主管部门。

对于需要无偿移交的基础设施和公共服务设施等，实施主体应当做好移交工作。

**第二十条【社会风险评估】**城市、县人民政府及项目实施主体应当加强城市更新社会风险评估，建立矛盾化解处置机制。

第四章 政策支持与保障

**第二十一条【政策支持】**县级以上人民政府及其有关部门应当完善城市更新政策，深化土地、规划、财政、金融等制度创新，加大资源统筹力度，支持和保障城市更新项目落地。

**第二十二条【土地保障】**城市、县人民政府可以通过土地租赁、带方案出让等供地方式推动城市更新。城市更新项目可以采用股权收购、作价入股、物业转让、组合供应等方式实现产权归集。

符合国家支持的新产业、新业态的城市更新项目，可以享受过渡期政策支持，在不改变用地主体和规划条件的前提下使用土地。过渡期免收用途变更费用，过渡期结束后按新用途办理手续。

**第二十三条【容量投放】**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，其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约。

为满足安全、环保、无障碍标准等要求，更新项目增设必要的楼梯、电梯、走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施时，其新增建筑量不计入规划容积率。

对增加非营利性公共服务设施、城市基础设施等的城市更新项目可以给予一定的容积率奖励。在符合整体规划的前提下，城市更新实施单元内的容积率可在不同地块之间统筹使用。

**第二十四条【用途转换】**县级以上人民政府探索实施建筑用途转换、土地用途兼容，组织相关部门制定具体规则，明确用途转换和兼容使用的正负面清单、比例管控等政策要求和技术标准。

存量建筑在符合规划和管控要求的前提下，经依法批准后可以转换用途，用途转换后依法办理规划建设手续。符合正面清单和比例管控要求的，按照不改变规划用地性质和土地用途管理；符合正面清单，但是超过比例管控要求的，应当依法办理土地用途变更手续，按照不同建筑用途的建筑规模比例或者功能重要性确定主用途，按照主用途确定土地配置方式、使用年期，结合兼容用途及其建筑规模比例综合确定地价。

**第二十五条【资金保障】**县级以上人民政府应当多渠道筹集城市更新资金，统筹利用中央、地方各类预算资金和超长期特别国债、地方政府债券等资金，探索设立城市更新专项基金，支持城市更新。符合条件的城市更新项目依法享受税费减免等优惠政策。

县级以上人民政府对公益性城市更新项目，可采取资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式给予支持。

鼓励符合条件的项目发行基础设施领域公司信用类债券、不动产投资信托基金（REITs）、资产证券化产品等。金融机构依法提供多样化的金融产品和服务支持城市更新。

鼓励社会资本参与城市更新，支持符合条件的实施主体在多层次资本市场开展融资活动。

第五章 监督管理

**第二十六条【政府监督】**县级以上人民政府应当加强城市更新工作的考核与监督，对相关部门及下级人民政府推进城市更新有关工作进行监督检查。

**第二十七条【实施监督】**住房城乡建设主管部门应根据城市更新项目特点，制定和实行分类监督检查制度，加强对政策制定与落实、规划及方案编制、项目库建设、项目实施等的监督检查。

**第二十八条【公众监督】**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县级以上人民政府及其有关部门投诉、举报，县级以上人民政府及其有关部门应当按照有关规定进行核实、处理。

第六章 法律责任

**第二十九条【指引条款】**违反本条例规定的行为，法律、行政法规已有处罚规定的，从其规定。

**第三十条【法律责任一】**国家工作人员在城市更新工作中不履行职责或者不正确履行职责的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十一条【法律责任二】**违反本条例规定，城市、县人民政府及其有关部门未开展城市体检、编制或备案城市更新专项规划、编制城市更新实施单元策划方案、建设城市更新项目库的，责令限期改正；逾期未改正的，依法依纪追究相关责任人责任。

**第三十二条【法律责任三】**违反本条例规定，城市更新实施单元的实施主体未将城市更新项目纳入项目库的，责令限期改正；逾期未改正的，由县级以上住房城乡建设主管部门处5万元以上10万元以下的罚款。

**第三十三条【法律责任四】**违反本条例规定，实施主体未向物业权利人和利害关系人公开项目实施方案的，责令限期改正；逾期未改正的，由县级以上住房城乡建设主管部门处1万元以上5万元以下的罚款。

**第三十四条【法律责任五】**违反本条例规定，实施主体未按照批准的城市更新实施单元策划方案和项目实施方案开展城市更新活动的，责令限期改正；逾期未改正的，由县级以上住房城乡建设主管部门处项目合同金额百分之一以上百分之二以下的罚款。

**第三十五条【法律责任六】**实施主体无正当理由，未按期开工的，责令限期改正；逾期未改正的，取消其实施主体资格；造成损失的，依法赔偿。

实施主体无正当理由，未按照合同约定按期完工的，责令限期改正；逾期未改正的，由县级以上住房城乡建设主管部门处项目合同金额百分之一以上百分之二以下的罚款。

第七章 附 则

**第三十六条【参照条款】**开发区、工业园区实施城市更新可以参照本条例执行。

**第三十七条【授权条款】**城市、县人民政府可以依据本条例制定实施细则。

**第三十八条【施行日期】**本条例自 年 月 日起施行。