

玉溪市城市更新条例

(2023年9月1日玉溪市第六届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过 2023年11月30日云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
- 第三章 城市更新实施
- 第四章 城市更新保障
- 第五章 监督管理
- 第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了推动和规范城市更新，优化城市空间布局，完善城市功能，改善人居环境，保护和传承历史文化，提升城市品质，促进城市高质量发展，根据有关法律、法规，结合本市实际，

制定本条例。

第二条 本市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，是指对城市建成区内城市空间形态和城市功能持续完善和优化调整的活动。具体包括：

（一）以保障老旧小区、城中村、城郊结合部等房屋安全，提升居住品质为主的居住类城市更新；

（二）以推动老旧厂区、低效产业园区、老旧低效楼宇、传统商业设施等存量空间资源提质增效为主的产业类城市更新；

（三）以提升完善市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，保障安全、补齐短板为主的设施类城市更新；

（四）以提升绿色空间、滨水空间、慢行系统等环境品质为主的公共空间类城市更新；

（五）以统筹存量资源配置，优化功能布局，实现片区可持续发展的区域综合性城市更新；

（六）市、县（市、区）人民政府确定的其他城市更新活动。

第三条 本市城市更新坚持党的全面领导，坚持以人民为中心，坚持历史文化保护和传承，坚持“留改拆”并举。遵循规划引领、民生优先，政府统筹、市场运作，因地制宜、量力而行，节约集约、绿色低碳，多元参与、共建共享的原则。

第四条 本市建立城市更新组织领导和工作协调机制。市人民政府统筹全市城市更新工作，研究、审议城市更新重大事项。

市人民政府住房城乡建设主管部门负责综合协调、指导、监督本市城市更新实施工作，按照职责研究制定相关政策和规范标准。

市人民政府自然资源主管部门负责研究制定城市更新相关土地、规划政策，指导县（市、区）城市更新土地开发利用和国土空间总体规划、详细规划编制工作。

市人民政府发展改革、工业和信息化、教育体育、公安、民政、财政、生态环境、交通运输、水利、商务、文化和旅游、卫生健康、应急管理、国有资产监督管理、市场监管、机关事务、消防、湖泊管理、通信管理等部门，按照职责推进城市更新工作。

第五条 县（市、区）人民政府是本行政区域内城市更新工作的责任主体，负责统筹推进、组织协调和监督管理城市更新工作。

县（市、区）人民政府有关部门按照职责分工推进实施城市更新工作。

街道办事处负责组织辖区内城市更新项目申报和推动实施，配合做好城市更新相关工作，搭建城市更新政府、居民、市场主体共建共治共享平台，维护辖区内城市更新活动正常秩序。

居民委员会在街道办事处的指导下，了解、反映居民的更新需求，组织居民参与城市更新活动，协助做好相关工作。

第六条 本市建立健全城市更新公众参与机制，畅通利益相关人及公众的意见表达渠道，依法保障其知情权、参与权和监督

权。

鼓励社会资本参与城市更新活动、投资建设运营城市更新项目；畅通市场主体参与渠道，依法保障其合法权益。市场主体应当积极履行社会责任。

鼓励公民、法人和非法人组织参与城市更新。

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。

第七条 市、县（市、区）人民政府应当充分运用信息化、数字化、智能化等新技术服务城市更新工作。

第八条 本市建立城市更新专家委员会制度，为城市更新活动提供论证、咨询意见。专家委员会由相关方面专业人士组成，具体组成办法和工作规则由市人民政府住房城乡建设主管部门制定。

第二章 城市更新规划

第九条 城市更新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，通过国土空间总体规划、专项规划、详细规划，优化配置、高效利用空间资源，统筹生产、生活和生态空间布局，破解城市发展中的突出问题，推进城市更新工作。

编制市、县（市、区）国土空间总体规划，应当根据城市发展阶段与目标、用地潜力和空间布局特点，明确城市更新的重点

区域及其空间单元类型、实施策略，提升城市品质和活力，完善基础设施和公共服务设施，保障公共利益。

县（市、区）人民政府自然资源主管部门依法组织编制的国土空间详细规划，作为城市更新项目实施的规划依据。

第十条 县（市、区）人民政府建立城市体检机制。城市体检结果作为编制城市更新专项规划、划定更新片区和确定城市更新项目的重要依据。

第十一条 县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门应当会同自然资源等部门编制城市更新专项规划，明确城市更新总体目标、更新区域、重点任务、实施策略、组织体系和保障措施等内容，报县（市、区）人民政府批准后纳入国土空间详细规划。

确定更新区域时，应当优先考虑存在安全隐患、居住环境差、市政基础设施和公共服务设施薄弱、历史风貌整体提升需求强烈以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展等情况的区域。

编制城市更新专项规划应当向社会公开，充分听取专家和社会公众意见。

第十二条 市、县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门建立城市更新项目库，实行项目常态申报和动态调整机制，符合条件的纳入项目库，享受城市更新相关政策和资金支持。

第十三条 县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门应当根据城市更新专项规划，结合本辖区实际和项目入库情况，编

制城市更新年度计划，确定城市更新项目、更新内容、更新范围、投资规模、资金筹措、时间安排等，报本级人民政府批准后实施。

编制城市更新年度计划，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街道办事处以及有关单位、居民意见。

第三章 城市更新实施

第十四条 县（市、区）人民政府应当按照公开、公平、公正的原则，依法确定城市更新实施主体。

更新区域内物业权利人有自主更新意愿，且符合规划和城市功能定位的，可以由物业权利人实施或者采取与市场主体合作方式实施。

第十五条 实施主体应当在完成区域现状和历史文化资源调查、区域更新意愿征询、市场资源整合等工作后，编制项目实施方案。

项目实施方案应当结合实际，明确更新范围、更新方式、更新内容、设计方案、建设计划、土地取得方式、公共服务设施建设、成本测算、资金筹措方式、运营管理模式、实施前后的产权情况、意见征询情况等内容。涉及历史文化资源保护的项目，项目实施方案应当符合历史文化保护相关法律、法规要求。

编制项目实施方案过程中，实施主体应当与更新区域范围内相关物业权利人进行充分协商，并征询利害关系人的意见。

第十六条 实施主体应当将项目实施方案报县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门，由县（市、区）人民政府组织相关行业主管部门进行联合审查。审查通过后，在政府信息网公开。

第十七条 实施主体依据审查通过的项目实施方案依法申请办理立项、土地、规划、建设等行政许可或者备案，由县（市、区）人民政府各主管部门依法并联办理。市人民政府住房城乡建设主管部门会同有关部门建立科学合理的并联办理工作机制，优化程序，提高效率。

第十八条 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，不得损坏房屋建筑主体和承重结构。

第十九条 城市更新涉及土地使用权及房屋所有权变动的，实施主体可以依法采用产权调换、协议搬迁、征收补偿、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式开展。

城市更新中需要办理不动产登记的，可以依法申请办理。

第二十条 开展城市更新活动，应当遵守以下要求：

（一）优先对市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施等进行提升和改造，推进公共充电桩等新型集约化基础设施建设，加强公共停车场（库）建设；

（二）落实既有建筑所有权人安全主体责任，消除各类安全隐患；

(三) 落实海绵城市、韧性城市建设要求，提高城市防涝、防洪、防疫、防灾减灾等能力；

(四) 落实供水、供电、供气、排水、通信等管线入地改造要求；

(五) 执行建筑节能、绿色建筑标准，鼓励既有建筑绿色化改造；

(六) 落实无障碍环境建设要求，推进适老化、适儿化改造；

(七) 推动数字技术创新与集成运用，推进智慧城市建设；

(八) 优化城市设计，落实城市风貌管控要求；

(九) 加强城市安全风险管控、预报预警、应急处置，提高应对自然灾害、公共卫生事件和社会安全事件的能力；

(十) 国家、省和市规定的其他要求。

第二十一条 实施老旧小区更新改造的，应当整治提升小区环境，消除小区安全隐患，健全物业管理长效机制，改善老旧小区居住品质。

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、公共资源，补齐公共服务设施短板，有条件的同步开展风貌改造。鼓励拆除小区围墙、围栏、柴棚等建（构）筑物，利用小区内空地、荒地以及拆除违法建设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。

更新范围内的国家机关、国有企业事业单位，应当主动配合拆除围墙、围栏，共享绿地、车位等设施。有特殊要求的，依照国家有关规定执行。

街道办事处或者居民委员会依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，搭建协商平台，听取意见建议，协调利益，化解矛盾，推动实施。

第二十二条 利用老旧小区、国家机关、企业事业单位的空闲地或者建（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。

第二十三条 实施老旧小区更新改造的，街道办事处应当组织建立以基层党组织领导，居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定更新改造后小区管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。鼓励有条件的小区引入专业化物业服务企业。

涉及老旧小区连片改造多个物业管理区域合并成一个物业管理区域的，街道办事处应当指导业主按照相关程序召开业主大会，重新选举业主委员会。

尚未选举出业主委员会的，街道办事处负责组建由居民委员会、业主代表等组成的物业管理委员会开展工作，并积极推动设

立业主大会，选举业主委员会。

第二十四条 实施城中村、城郊结合部更新改造的，应当按照国土空间规划和城市设计等要求，结合当地城镇化发展和城市基础设施建设等实际情况，统筹考虑居民意愿、规划布局、安全隐患等因素，坚持改造和拆除相结合，合理利用城镇土地，调整用地结构，完善城镇功能，改造提升基础设施和公共服务设施，推进城乡一体化建设。

第二十五条 实施老旧厂区更新改造的，在符合片区功能定位的前提下，优先补充公共服务设施、补齐城市功能短板。在符合规范要求、保障安全的基础上，经依法批准后可以合理利用厂房内部空间进行加层改造。

实施低效产业园区更新的，应当推动传统产业转型升级，重点发展新产业、新业态，聚集创新资源，培育新兴产业。

实施老旧低效楼宇更新的，应当优化业态结构、完善建筑物安全和使用功能、提升空间品质、提高服务水平，拓展新场景、挖掘新消费潜力、提升城市活力，提高智能化水平，满足现代商务办公需求。

在符合规划和安全等规定的前提下，可以在商业、商务办公建筑内安排具有文化、体育、教育、医疗、社会福利等项目，也可以改建保障性租赁住房。

第二十六条 实施市政基础设施更新改造的，应当完善道路网络，畅通城市交通微循环，补齐交通设施短板。推进综合管廊

建设，完善市政供给体系，建立市政专业整合工作推进机制，统筹道路施工和地下管线建设，同步办理立项、规划和施工许可。

实施公共服务设施更新改造的，鼓励利用老旧、闲置等存量资源改造为公共服务设施和便民服务设施，注重完善教育、社区养老、医疗卫生、文化体育等设施，推进无障碍设施建设，按照民生需求优化功能、丰富供给，提升公共服务设施的服务能力与品质。

实施公共安全设施更新改造的，应当提高安全风险防控和应急救援能力，合理规划布局应急避难、应急医疗场所，完善应急交通体系，提升更新区域整体抗震、消防、防涝性能，提高城市应对多风险叠加能力，确保城市生命线工程安全稳定。

第二十七条 实施公共空间更新改造的，应当统筹绿色空间、滨水空间、慢行系统等，建设和完善城市步行和骑行等慢行交通系统，加强城市公园、绿廊绿道等生态基础设施建设，利用城市边角地、插花地、夹心地、废弃地、闲置地等进行绿化或者建设充电设施、小型公园等，改善环境品质与风貌特色。

第二十八条 本市统筹推进区域综合性城市更新。

推动老旧街区更新，整合各类空间资源，统筹推进居住类、产业类、设施类、公共空间类更新改造，促进生活空间改善提升、生产空间提质增效，加强街区生态修复。

推动重点项目以及周边地区更新，在重大项目建设时，应当梳理周边地区功能以及配套设施短板，提出更新改造范围和内容，

推动周边地区老旧楼宇与传统商圈、老旧厂区与低效产业园区提质增效，促进公共空间与公共品质提升。

第二十九条 实施城市更新，应当加强对历史文化名城、历史文化街区、历史建筑等的保护和活化利用，最大程度保留既有建筑和树木，保持老城格局和街巷肌理，彰显和延续地方历史文化特色。

第三十条 既有多层住宅加装电梯应当遵循民主协商、因地制宜、安全适用、风貌协调的原则。

加装电梯应当经楼栋单元业主依法表决通过后实施；受益业主应当分担加装电梯建设和维保、运营费用。

街道办事处应当做好加装电梯相关协调、引导等工作。

第四章 城市更新保障

第三十一条 开展城市更新活动涉及使用国有建设用地的，应当依法采取出让、租赁、先租后让等有偿使用或者划拨方式配置，采取有偿使用方式配置国有建设用地的，可以按照国家规定采用协议方式办理用地手续。

第三十二条 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）在不改变用地主体的条件下，城市更新项目符合更新规划以及国家、省、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。五年期满或者涉及转让需要变更用地主体和土地用途的，可以按照本条例第三十一条的规定办理；

（二）在符合规划，不改变用途的前提下，利用小区内空地、荒地、绿地、拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施，以及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。

第三十三条 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）建筑底层架空部分作为公共绿地、停车位、通道等，跨越城市公共空间向公众开放的公共连廊，规划确定保留的文保单位、文物建筑、历史建筑和工业遗产建筑等对公众开放使用的，其建筑面积不计入容积率；

（二）为满足安全、环保、无障碍标准而增设必要的消防楼梯、交通连廊、管道井、无障碍设施、电梯、室外停车棚、立体停车设施等附属设施的，增加的建筑规模可以不计入建筑密度。

第三十四条 城市更新项目符合下列情形之一的，予以相应的规划支持：

（一）编制国土空间详细规划符合国家、省相关要求的，可以结合生产生活实际，合理确定城市更新区域内规划管控指标、配套基础设施和公共服务设施等内容；

（二）城市更新项目所在区域尚未编制或者待修改国土空间

详细规划的，可以先编制城市更新项目实施方案，经审定后将规划管控指标和要求纳入国土空间详细规划；

（三）紧邻城镇开发边界的村庄，按照国土空间详细规划编制单元，统一编制国土空间详细规划；

（四）对采用零星整合用地的城市更新项目，符合规划且配套设施能达到标准的，可以进行多种土地用途的混合更新改造，混合更新改造后不同建筑性质的建筑面积占比不作限制。该类项目用地规模下限由县（市、区）论证确定；

（五）实施老旧楼房拆除新建，满足规划和安全要求的，可以适当增加建筑规模，用于保障性租赁住房及配套设施；

（六）存量建筑符合规划和管控要求的，经依法批准后可以转换用途。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。

第三十五条 城市更新资金主要包括：

（一）市、县（市、区）人民政府对涉及公共利益、产业提升的城市更新项目予以资金支持，引导社会资本参与；

（二）利用国家政策性金融和市场金融筹集资金，鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务；

（三）引导物业权利人、物业企业、管线运营企业等出资参与更新改造。物业权利人可以按照规定提取住宅专项维修资金、住房公积金用于居住类城市更新；

（四）市、县（市、区）人民政府可以按照规定从本级土地

出让收入、彩票公益金和城市基础设施配套费中安排资金用于城市更新；

（五）其他符合规定的资金。

第三十六条 对符合国家相关政策的城市更新项目，按照规定享受相关行政事业性收费、政府性基金、税费减免以及财税扶持等优惠政策。

第五章 监督管理

第三十七条 市人民政府住房城乡建设、自然资源等有关部门应当加强对城市更新活动中规划编制、项目实施方案审查、项目实施、信息公开等情况的监督指导。

市、县（市、区）人民政府财政、审计、国有资产监督管理、机关事务等部门按照职责和有关规定，对城市更新中国有资产使用情况进行监督。

第三十八条 对于违反城市更新相关规定的行为，任何组织和个人有权向市、县（市、区）人民政府及其相关部门投诉、举报，市、县（市、区）人民政府有关部门应当按照规定核实处理。

第三十九条 国家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，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十条 本条例自 2024 年 1 月 1 日起施行。