

## 附件 1

# 北京市城市更新条例

(征求意见稿)

- 第一章 总则
- 第二章 城市更新规划与导则
- 第三章 城市更新规划和土地保障
- 第四章 城市更新主体
- 第五章 城市更新实施
- 第六章 监督管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附则

## 第一章 总则

第一条 为了落实北京城市总体规划，做好首都城市更新工作，完善城市功能，改善人居环境，加强历史文化保护传承，

转变城市建设方式，推动城市高质量发展，以首善标准建设国际一流的和谐宜居之都，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，是指对本市建成区内城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，具体包括：

（一）以保障老旧平房院落、危旧楼房、老旧小区等房屋安全，提升居住品质为主的居住类城市更新；

（二）以推动老旧厂房、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）以更新改造老旧市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，保障安全、补足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）市人民政府确定的其他城市更新活动。

城市更新活动不包括土地储备、房地产一级开发等项目。

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，坚持统筹发展与安全，坚持敬畏历史、敬畏文化、敬畏生态，坚持“留改拆”并举。

本市城市更新遵循规划引领、有序推进，政府统筹、市场运作，科技赋能、绿色发展，问题导向、问需于民，多元参与、共治共享的原则。

第四条 本市建立健全城市更新组织领导和工作协调机制。市人民政府负责统筹全市城市更新工作，研究、审议城市更新相关重大事项。在市住房城乡建设管理部门设立城市更新综合协调机构，负责城市更新日常工作。

市住房城乡建设管理部门负责制定城市更新计划并督促实施，跟踪指导城市更新示范项目，建立维护城市更新信息系统，按照职责推进城市更新工作。

市规划自然资源管理部门负责组织编制市级城市更新专项规划，按照职责研究制定城市更新有关规划、土地政策。

市发展改革、财政、经济信息化、科技、商务、城市管理、交通、水务、园林绿化、消防、人防、国资、税务、金融监管、市场监管、政务服务、文物、文化旅游、民政、教育、卫生健康、环保等部门，按照职责推进城市更新工作。

第五条 区人民政府（含北京经济技术开发区管委会，下同）负责统筹推进、组织调和监督管理本辖区城市更新工作。区人民政府应当明确本区城市更新主管部门。区级职能部门应当按照职能分工推进实施城市更新工作。

街道办事处、乡镇人民政府应当充分发挥“吹哨报到”“接诉即办”等制度作用，负责统筹、支持、配合辖区内街区更新，

梳理整合辖区资源，搭建城市更新政府、居民、市场主体共建共治共享平台，调解更新项目纠纷。

居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导下开展具体工作，了解、反映居民、村民更新需求，组织居民、村民参与城市更新工作。

第六条 本市建立健全城市更新平等协商共治机制，坚持党建引领，完善、规范物业权利人、利害关系人依法参与城市更新的制度，保障公众在城市更新项目中的知情权、参与权和监督权。

物业权利人是其持有物业的更新责任人，应当依法开展城市更新活动。

鼓励社会资本参与城市更新活动，依法保障其合法权益。

第七条 本市设立城市更新专家委员会（以下简称专家委员会）。专家委员会按照本条例的规定，开展城市更新有关活动的论证工作，提供咨询意见。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住房城乡建设管理部门另行制定。

建立责任规划师参与制度，发挥技术咨询服务、公众意见征集等作用，并作为独立第三方人员，对项目实施方案研提意见，监督项目实施。

实行建筑师负责制，充分发挥规划设计工作的引领作用和专业技术优势，统筹考虑建设质量、工期和成本等因素，确保城市更新项目的品质提升。

研发城市更新技术和产品体系，完善城市更新设计标准。

第八条 本市建立统一的城市更新信息系统，完善数据共享机制，充分利用信息化、数字化、智能化的新技术开展城市更新工作。

城市更新专项规划、导则、更新计划、实施主体选定、实施方案以及有关技术标准、政策措施等，应当通过城市更新信息系统向社会公布。

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提供服务保障。

第九条 坚持小规模、渐进式、可持续的原则，统筹推进首都功能核心区城市更新，促进老城整体保护。

城市更新专项规划、更新计划以及城市更新项目实施遇有涉及首都功能的重大事项，应当依照相关规定经首都规划建设委员会审议，向党中央、国务院请示报告。

在京中央单位、驻京部队应当履行在城市更新活动中物业权利人的主体责任，安排相应的更新资金，按照规划要求开展更新活动。

## 第二章 城市更新规划与导则

第十条 本市城市更新落实北京城市总体规划，以首都发展为统领，按照“三级三类”的国土空间规划体系要求，保障首都功能、改善民生福祉、加强生态保护、传承历史文化、提升治理能力、激发城市活力，实现高质量发展。

通过城市更新专项规划和控制性详细规划对资源和任务

进行时空统筹和区域统筹，引领项目实施，推进城市更新工作。

第十一条 城市更新专项规划是指导本市城市更新工作的总体安排，经批准后纳入控制性详细规划。市级城市更新专项规划由市规划自然资源管理部门负责组织编制，区级城市更新专项规划由区人民政府结合本辖区情况组织编制。

城市更新专项规划提出更新目标、明确组织体系、划定重点更新区域、完善更新保障机制。

第十二条 市住房城乡建设、发展改革、经济信息化、科技、商务、城市管理、交通、水务、园林绿化等相关行业主管部门会同市规划自然资源管理部门分类制定更新导则，明确更新导向、技术标准、实施方案编制等要求，指导城市更新规范实施。

第十三条 控制性详细规划是城市更新项目实施的规划依据。区人民政府应当落实总体规划、分区规划要求，开展现状评估，合理确定城市更新规划范围，按照整体统筹原则组织编制控制性详细规划。

第十四条 编制城市更新专项规划、控制性详细规划前应对街区现状进行评估，分类梳理规划范围内需要更新改造的建

筑和空间信息，以及存量资源的分布、功能、规模等信息，自下而上查找问题，提出更新利用的引导方向和实施要求。涉及历史文化资源的，应当开展历史文化资源调查评估。

居住环境差、存在重大安全隐患、市政基础设施薄弱以及现有土地用途、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，优先进行城市更新。

第十五条 城市更新项目应当编制城市更新规划和实施方案（以下简称实施方案）。实施方案应当依据控制性详细规划编制；也可与控制性详细规划同步编制，一并上报；重大的城市更新项目可先行编制实施方案，经市政府批准后纳入控制性详细规划。小规模、低风险、功能单一的城市更新项目可直接编制更新项目设计方案。

第十六条 开展城市更新活动，应当遵循以下基本要求：

（一）城市更新应当与“疏解整治促提升”工作有效衔接。有违法建设的，应当在开展城市更新前先行拆除治理，并合理利用疏解腾退空间。

（二）城市更新应当通过疏解腾退、功能置换、闲置资源改建等方式，完善区域功能，补齐公共服务、市政基础和公共安全设施短板。

（三）加强既有建筑定期维护、安全管理、改扩建和拆除管理，落实产权人房屋安全主体责任，在更新时采取有效措施消除危险和严重抗震安全隐患。

严格控制大规模拆除、增建，拆建比应当符合国家及本市相关规定。

任何单位和个人在房屋改造过程中不得擅自损坏房屋建筑主体和承重结构。

（四）严格落实城市风貌管控要求。城市更新过程中，不破坏地形地貌，不伐移老树，不挖山填湖，不随意改变和侵占河湖水系，不随意改老地名。落实本市历史文化名城保护要求，挖掘历史文化和时代价值，延续历史文脉，留住乡愁记忆。

（五）城市更新应当落实本市绿色发展要求，开展既有建筑节能绿色化改造，提升建筑能效水平，发挥绿色建筑集约发展效应，打造绿色生态城区。

（六）城市更新应当对项目地上地下空间进行综合统筹和一体化、集约化提升改造，提高城市空间资源利用效率。

（七）城市更新应当落实海绵城市、韧性城市建设要求，提高城市防涝、防疫、防灾等能力。

（八）城市更新应当选择先进适用的建筑技术，推动数字技术创新与集成应用，加强科技引领，推进智慧城市建设。

（九）城市更新应当落实本市无障碍环境建设相关要求，持续推进适老化城市、社区、住房改造与建设，系统打造城市适老化宜居环境。

（十）城市更新应当建设和完善绿色慢行交通系统，完善城市内部生活性道路网络，构建连续、通畅、安全的步行与自行车道网络。

（十一）城市更新实施主体与物业权利人应当按照约定合理共担改造成本，共享改造收益。

### 第三章 城市更新规划和土地保障

第十七条 在城市更新改造中，为满足安全、环保、无障碍标准而增设必要的消防楼梯、连廊、风道、无障碍设施、电梯、外墙保温、室外开敞性公共空间等附属设施，增加的建筑面积可不计入总建筑面积。

为保障居民基本生活、补齐城市短板的更新项目，包括公共服务设施、市政基础设施、公共安全设施、危旧楼房成套化改造，其增加的规模由各区单独备案统计，通过市区统筹，实现动态平衡。

第十八条 为完善城市功能和补齐城市短板，允许存量建筑用途转换。建筑用途转换经批准后，土地用途可兼容或变更。市规划自然资源管理部门应当制定具体规则，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。

鼓励各类存量建筑转换为公共服务设施、城乡基础设施、公共安全设施；允许公共管理和公共服务类建筑用途相互转换；允许商业服务业类建筑用途相互转换；允许工业及仓储类建筑在符合控制性详细规划和工业用地管控要求的前提下，转换为其他用途。

建筑用途转换符合正面清单和比例管控要求的，允许土地用途兼容，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。超过比例管控要求的，应当变更土地用途，按照转换后的主用途管理。变更土地用途的，按照主用途确定建设用地使用权配置方式、使用年期，结合兼容用途及比例确定综合地价。主用途可按照不同建筑用途的建筑规模比例或功能重要性确定。

住房城乡建设、市场监管、税务、卫生健康、环保、消防等部门应当按照工作职责为建筑用途转换和土地用途兼容使用提供政策和技术支撑，办理建设、使用、运营等相关手续，加强行业管理和安全监管。

第十九条 建设用地使用权依法采取租赁、出让、先租后让、作价出资（入股）等有偿方式或划拨方式配置。

采取有偿方式配置建设用地使用权的，可以协议方式办理用地手续。

根据实施规划需要，或者涉及土地分割处置的，依法由政府收储后，采取公开招标、拍卖、挂牌等方式重新配置建设用地使用权。本市鼓励采取租赁方式配置建设用地使用权。租赁

建设用地使用权可依法登记，租赁期满后可以续租。在租赁期内，承租人按规定支付土地租金并完成更新改造后，符合条件的，租赁建设用地使用权可依法转为出让建设用地使用权。

建设用地使用权租赁、先租后让、作价出资（入股）的具体办法由市人民政府另行制定。

第二十条 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和本市支持的产业业态，在5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，可按新用途办理规划许可和施工许可手续，不补缴土地价款，不办理不动产登记；过渡期满或转让时，经属地政府评估，符合更新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效果的，可按新用途以协议方式办理用地手续。建设用地使用权配置方式、土地使用年期、土地价款评估标准等按照经批准的实施方案和规划许可手续等确定。

过渡期起始日为核发建筑工程施工许可证的日期；不需要办理建筑工程施工许可证的，起始日为核发建设工程规划许可证的日期。

第二十一条 鼓励以弹性年期方式配置建设用地使用权。采取租赁方式配置的，土地使用年期最长不得超过20年；采取先租后让方式配置的，租让年期之和不得超过该用途土地出让法定最高年限。建设用地使用权可提前续期，但剩余年期与续期之和不得超过该用途土地出让法定最高年限。

涉及缴纳或补缴土地价款的，应当考虑土地取得成本、无

偿提供公共服务设施、市政基础设施、公共空间以及提供保障性租赁住房等因素，综合确定土地价款。

采取租赁方式使用土地的，土地租金按年支付或者一次性缴纳，租金标准根据前款及地价评估规定确定。土地租金按年支付的，年租金应当按照市场租金水平定期评估后调整，时间间隔不得超过5年。

第二十二条 城市更新范围内未办理不动产登记的，但已取得土地、规划审批手续的建筑物，在属地不动产登记机构完成地籍调查后，可纳入实施方案办理相关手续。

对于审批手续不全、无任何手续、现状与原审批情况不一致等情形，区政府应当组织有关部门进行调查、认定，涉及违反法律法规规章规定的，依照相关规定进行处理。能够按照现状保留完善相关手续的建筑物，可纳入实施方案办理相关手续。

第二十三条 鼓励合理利用地下、地上空间采取分层开发的方式建设城市公共服务设施。在符合控制性详细规划的前提下，可适当增补停车设施。

未申请或未取得规划建设指标的地上、地下空间，在办理用地、规划手续后，用于补建停车设施的，可以办理独立车位产权及配套设施产权。

第二十四条 支持利用腾退地下空间用于仓储、便民店、

家政等便民商业服务网点及文体中心、社区活动中心、宣教基地、物业办公、养老服务社区公共配套服务设施，利用腾退地下空间补充完善街区服务功能。

第二十五条 城市更新项目确需迁出原物业权利人的，实施主体可以采取产权调换、提供租赁房源或货币补偿等方式，实施产权归集。

#### 第四章 城市更新主体

第二十六条 物业权利人是指城市更新中不动产及其附属设施的所有权人。物业权利人可以依法授权他人代为实施城市更新活动并在授权范围内承担物业权利人责任。

公房尚未出售的，产权单位是物业权利人。公房产权单位授权的经营管理单位，可在授权范围内承担物业权利人责任。

第二十七条 物业权利人在城市更新活动中，享有以下权利：

（一）对自己的不动产及其附属设施自行或委托进行更新，也可以采用联营、入股、租赁等方式进行更新；

(二)对更新的不动产及其附属设施,依法享有经营权和收益权;

(三)城市更新项目中涉及多个物业权利人的,享有相应的投票表决权,对共用部位、共用设施设备和相关场地使用享有收益权;

(四)对城市更新实施过程享有知情权、监督权和建议权;

(五)法律法规规定的其他权利。

物业权利人行使权利不得危及物业的安全,不得损害其他物业权利人的合法权益。

第二十八条 物业权利人在城市更新活动中,应当遵守以下规定:

(一)国家及本市城市更新相关法律法规和制度要求;

(二)执行在城市更新过程中依照法定程序作出的共同决定或决议;

(三)配合开展现状调查、意愿调查,参加相关会议并提

供相关资料；

（四）在街道办事处、乡镇人民政府的指导下，开展共同协商；

（五）在城市更新实施过程中，配合做好腾空房屋、允许施工人员入户作业等工作；

（六）承担城市更新相关费用和相应的出资责任；

（七）法律法规关于城市更新的其他规定。

第二十九条 物业权利人为机关、事业单位或国有企业的，应当根据房屋安全、节能等情况及时对持有物业进行更新；涉及持有物业及存量资源划转、移交或者授权经营的，应当按照城市更新主管部门要求，配合做好相关工作。

鼓励国有企业承担社会责任，投资、建设、运营城市更新项目。

第三十条 城市更新项目涉及单一物业权利人的，物业权利人可作为实施主体。城市更新项目涉及多个物业权利人的，

协商一致后由其共同委托的物业权利人或者其他主体担任实施主体；无法协商一致的，按照《中华人民共和国民法典》的规定，由物业权利人经表决后确定实施主体。

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的，如项目涉及公共利益、公共安全等情况，可由区人民政府确定实施主体。确定实施主体应当充分征询利害关系人意见，做到公开、公平、公正，并在城市更新信息系统公示。

第三十一条 区人民政府依据城市更新专项规划及街区控制性详细规划，可以将区域综合性更新项目或整合多个城市更新项目，划定城市更新实施单元，统一规划、统一实施、统一运营，统筹地上和地下更新，统筹区域更新与分项更新。

区人民政府应当按照公开、公平、公正的原则，确定与更新实施单元范围内城市更新活动相适应的主体作为更新实施单元统筹主体。更新实施单元统筹主体也可作为项目实施主体。

区人民政府可根据更新实际需要，赋予更新实施单元统筹

主体推动达成区域更新意愿、整合市场资源、推动项目统筹组合、推进更新项目实施等职能。

第三十二条 城市更新活动中，相邻的物业权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

在一个物业管理区域内实施电线、电缆、水管、暖气和燃气管线改造等涉及相邻物业权利人的，应当召开业主大会，按照《民法典》第二百七十八条第六项至第八项要求表决通过。物业管理区域建设规模较大的，可分楼栋、分单元开展实施工作并按楼栋、单元计算表决专有面积和业主人数比例。

第三十三条 在一个物业管理区域内实施更新项目过程中，相邻物业权利人应当执行业主大会决定，提供以下必要的便利：

（一）配合对现状建筑物及附属设施进行测量、改造、修缮及必要的拆除；

(二) 给予必要的通行区域、施工作业场所；

(三) 提供实施更新改造必要的用水、排水等便利；

(四) 其他更新工作必要的便利。

第三十四条 在一个物业管理区域内，相邻物业权利人拒不执行业主大会决定、不按照本条例规定提供相关便利条件，相关物业权利人、利害关系人可依法提起诉讼，请求排除妨碍；延误城市更新工作造成实施主体损失的，实施主体可依法要求责任人进行赔偿。

第三十五条 居住类、产业类、区域综合性更新等涉及多个物业权利人权益及公共利益的城市更新项目，街道办事处、乡镇人民政府或居民委员会、村民委员会可以根据实施主体申请，通过社区议事厅的形式，召开项目确定听证会、实施方案协调会及实施效果评议会，听取意见建议，推进项目实施。

第三十六条 城市更新项目实施方案按照规定程序确定并公开发布后，更新项目区域内物业权利人及利害关系人应当

配合改造实施工作。

拒不配合更新改造的，除按照本条例第三十四条规定进行救济外，实施主体可以依据授权向区城市更新主管部门申请调解；调解不成的，如项目实施涉及公共利益、公共安全等情况，区城市更新主管部门可以依申请作出更新决定。

物业权利人及利害关系人对决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在决定规定的期限内又不配合的，由区城市更新主管部门依法申请人民法院强制执行。

第三十七条 城市更新过程中，涉及公有住房腾退的，可采取房屋置换的方式进行。房屋置换可采取租赁置换和产权置换两种方式。

城市更新项目范围内公房承租人签订腾退协议比例达到项目实施方案规定要求的，产权单位可依据公有住房租赁合同的约定或法律规定解除未签订腾退协议的承租人承租协议，并妥善安置。解除协议后承租人拒绝腾退的，产权单位、承租人可以按照本条例第三十六条规定执行。

第三十八条 城市更新过程中需要对私有房屋进行腾退的，城市更新项目范围内物业权利人腾退协议签约比例达到百

分之九十五以上的，实施主体与未签约物业权利人可以向区人民政府申请调解。调解不成且项目涉及公共利益的，区人民政府按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定做出征收决定。

实施房屋征收的，由城市更新实施主体向区人民政府提出征收申请，并同时提交经过经审定的项目实施方案、征收资金来源、安置房源落实等证明文件。

## 第五章 城市更新实施

### 第一节 城市更新内容

第三十九条 实施首都功能核心区平房（院落）保护性修缮、恢复性修建，可采用申请式退租、换租、房屋置换等方式，完善配套功能，改善居住环境，加强历史文化保护，恢复传统四合院基本格局；按照核心区控制性详细规划合理利用腾退房屋，建立健全平房区社会管理机制。核心区以外的地区可以参照执行。

支持社会资本开展更新房屋再利用，实施主体完成直管公房申请式退租和恢复性修建后，可获得房屋经营权。推进直管公房经营权质押，鼓励金融机构向获得区政府批准授权的实施主体给予贷款支持。

首都功能核心区平房（院落）腾退空间，在满足居民共生院改造和申请式改善的基础上，允许实施主体依据街区控制性详细规划，利用腾退空间发展租赁住房、便民服务及文旅服务等行业。

第四十条 实施简易楼和危旧楼房改建。建立居民出资、社会筹资参与、政府支持的资金筹集模式，支持居民提取住房公积金或利用公积金贷款用于支付改建成本费用。

改建项目应当提升规划功能、不增加城市人口，可利用地上、地下空间，补充部分城市功能，适度改善居民居住条件，可适当增加建筑面积作为共有产权住房或保障性租赁住房。

对于位于重点地区和历史文化街区内的危旧楼房和简易楼，鼓励居民腾退外迁，改善居住条件。

第四十一条 实施老旧小区综合整治改造。根据国家和本

市有关要求，明确界定老旧小区范围。依法拆除小区内违法建设，整治提升小区环境，开展住宅楼房抗震加固和节能综合改造，健全物业管理长效机制，改善老旧小区居住品质。经业主共同决定，业主共有的设施与公共空间，可通过改扩建用于补充小区便民服务设施、增加停车位。

实施老旧住宅楼房加装电梯。加装电梯应当依法征得本单元业主及受加装电梯影响的相关业主同意。受益业主应当承担加装电梯建设和维保、运维费用。

售后公房参与老旧小区综合整治改造工作的，售房单位应当在整治改造开展前完成专项维修资金的补建工作。

第四十二条 实施老旧厂房更新改造，发展与街区功能定位相适应的产业业态，补充公共服务设施，补齐城市功能短板，发展高精尖产业。

对于已开工或完工的，因手续缺失尚未办理消防验收等手续的老旧厂房改造项目，可参照新建项目补办相关手续。

在符合设计要求、保障建筑安全的基础上，可以合理利用

厂房空间进行加层改造。

第四十三条 实施低效产业园区更新，推动传统产业转型升级，发展新产业、新业态，聚集创新资源、培育新兴产业，完善产业园区配套设施。

区人民政府应当建立产业园区分级分类认定标准，将产业类型、投资强度、产出效率、创新能力、节能环保等要求，作为产业园区土地供应的前置条件。区人民政府组织与产权主体及实施主体签订履约监管协议，约定违约时的土地收回方式，作为建设用地有偿使用合同的附件。对于未达到履约监管协议约定条件的，区人民政府应当按照约定收回建设用地使用权。

第四十四条 实施老旧低效楼宇更新。优化业态结构、完善建筑安全和使用功能、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，促进国际消费中心城市和智慧城市建设。

对存在安全隐患或严重抗震安全隐患、以及节能水平严重不符合本市标准的，物业权利人应当及时进行更新。相关物业权利人没有能力更新的，可以向区人民政府申请收购建筑物所有权、退回土地使用权，由区人民政府组织更新。

在同一建筑中允许不同功能用途相互混合，在符合相关安全等规定的条件下，可在商业、商务办公建筑内安排文化、体育、教育、医疗、社会福利、宿舍居住等功能。

第四十五条 实施老旧、闲置公共服务设施的更新改造。鼓励利用存量资源改造为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，提升公共服务设施的服务能力与品质。

实施老旧交通设施的更新改造。结合城市更新活动完善道路网络，补足交通设施短板，强化轨道交通一体化建设、鼓励场站复合利用，促进绿色交通设施改造，提升智慧交通建设水平。

实施老旧市政基础设施的更新改造。推进综合管廊建设，完善市政供给体系，提升可持续支撑能力。加强市政系统承载能力、安全水平，加快信息化建设，推进基础设施高质量发展、功能融合以及绿色低碳能源转型。

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，形成配套道路、随路管线、厂站源头等设施内外衔接、梯级配置、联合保障。新建道路的地下管线工程原则上应随同新建道路工程同步办理立项、规划和施工许可。

实施老旧公共安全设施更新改造，加强首都安全保障，多措并举提高城市韧性，切实提高城市应对多风险叠加能力，确保首都持续安全稳定。

集体经营性建设用地上的城市更新项目，用地范围内为本项目服务的配套公共服务设施、道路和市政设施，可采取占地方式建设，由相关单位接收并实施监督管理，确保按规划用途使用。

第四十六条 实施老旧公共空间的更新改造，以绿色空间、滨水空间、慢行系统、边角地、插花地、夹心地等为对象，提升精细化治理水平，改善环境品质与风貌特色。

实施居住类、产业类城市更新项目时，可将边角地、插花地同步纳入相关更新规划，并同步组织实施。鼓励社会投资主体一体实施相邻公共空间更新。

公共空间类更新项目由项目所在地街道办事处、乡镇人民政府或其授权的单位担任实施主体。相关专业部门、公共服务企业予以专项支持，企业可通过提供专业化物业服务、作为实施主体等方式参与公共空间改造，实现公共空间长期运营。

第四十七条 推动街区更新，整合街区各类空间资源，补短板、强弱项，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，加强街区城市修补和生态修复。

推动轨道交通场站及周边存量建筑一体化更新。推进场站

用地综合利用，实现轨道交通与城市更新有机融合，带动周边存量资源提质增效，促进场站与周边商业、办公、居住等功能融合，补充公共服务设施。

推动重大项目及周边地区更新。本市重大项目建设时，应当梳理周边地区功能及配套设施短板，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、老旧厂房与低效产业园区提质增效，促进公共空间与公共设施品质提升。

## 第二节 项目实施与管理

第四十八条 建立市、区城市更新项目库，实行城市更新项目常态申报和动态调整机制，具备实施条件的项目纳入城市更新计划。

第四十九条 实施主体编制城市更新项目实施方案时，应当进行现状评估、房屋建筑性能评估、消防安全评估、更新需求征询、资源整合等工作，并报区城市更新主管部门。

项目实施方案应结合实际情况，明确更新范围、内容、方

式及建筑规模、使用功能、设计方案、建设计划、土地取得方式、市政基础设施和公共服务设施建设、成本测算、资金筹措方式、运营管理模式、产权办理等内容。

更新项目使用土地过渡期政策的，应当在实施方案中明确过渡期满或转让时的建设用地使用权配置方式、土地使用年期、土地价款评估标准等内容。

更新项目涉及多个物业权利人的，实施主体应当按照本条例规定与相关物业权利人充分协商，项目实施方案应当按照《民法典》规定经表决通过。

第五十条 项目实施方案由区人民政府组织区相关行业主管部门进行联合审查。审查通过的，由区城市更新主管部门会同相关行业主管部门出具相关意见，并在城市更新信息系统中公示，公示时间不得少于十个工作日。

对项目实施方案应重点审核以下内容：

（一）物业权利人对项目实施方案的表决情况；

(二) 项目实施方案的建筑规模、主体结构、使用用途调整等情况是否符合相关规划；

(三) 现状评估、房屋建筑性能评估等工作情况；

(四) 项目资金和用地保障情况；

(五) 专业技术评价、更新改造空间利用及运营情况；

(六) 是否符合城市更新规划和导则相关要求；

(七) 是否符合本条例第十六条相关要求。

第五十一条 政府投资为主的城市更新项目，可由区人民政府或实施主体将相同、相近类型项目或同一实施单元内的项目合并招标，统一设计。

根据项目实际情况，区人民政府或实施主体可在项目纳入城市更新计划后或在项目主体、招标内容和资金来源等基本明确的前提下，在编制实施方案阶段先期开展勘察设计招标等工作。鼓励中小企业和事务所积极承接更新项目。

第五十二条 项目实施主体依据审查通过的项目实施方

案申请办理投资、土地、规划、建设等行政许可或备案，各主管部门应当实行联合审批。

经审查通过的项目实施方案中载明的实施主体可认定为项目建设单位。

第五十三条 在保障公共安全的前提下，城市更新中既有建筑改造的绿地率可按区域统筹核算，人防、建筑退线、日照间距、日照时间、机动车停车数量等无法达到现行标准和规范的，可按照改造后不低于现状的标准进行审批。

相关行业主管部门可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。

第五十四条 城市更新既有建筑改造应当确保消防安全。按照尊重历史、因地制宜的原则，改造项目受条件制约执行现行消防技术标准确有困难的，可按照不低于建成时的消防技术标准或采用消防性能化方法进行设计。

相关行政主管部门可根据城市更新要求，制定相适应的既有建筑改造消防技术标准或方案审查流程。

第五十五条 利用更新改造空间按项目实施方案从事经

营活动的，相关部门可予办理经营许可。

对于原有建筑物进行多种功能使用，不变更不动产登记的，不影响实施主体办理市场主体登记等经营许可手续。

第五十六条 市、区人民政府应当对涉及公共利益、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。鼓励通过依法发行地方政府债券、企业债券等方式，筹集改造资金。

纳入城市更新计划的项目，依法享受行政事业性收费减免，涉及纳税人依法享受税收优惠政策。

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，依据审查通过的项目实施方案提供项目融资。鼓励住房公积金支持城市更新项目。

## 第六章 监督管理

第五十七条 全面实施城市体检评估制度，落实各区政府和相关主管部门工作责任，定期评估考核。

市人民政府及相关行业主管部门应当对区人民政府及相关部门城市更新过程中规划计划编制、实施主体确定、实施方案审核、审批手续办理、信息系统公示等情况进行监督指导、评估考核和协调调度。

第五十八条 市、区城市更新主管部门会同行业主管部门对城市更新项目进行全过程监督。

市区国有资产监督管理机构应当建立健全与国有企业参与城市更新活动相适应的考核机制。

第五十九条 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、区人民政府及相关部门投诉、举报。市、区人民政府及其有关部门应当按照规定及时核实，处理投诉、举报。

## 第七章 法律责任

第六十条 违反本条例规定的行为，法律、法规已有处理规定的，从其规定。

第六十一条 违反本条例第二十八条第（三）项规定，相关物业权利人拒不遵守相关更新规定的，可由区城市更新主管部门责令限期改正，逾期不改的，给予警告、通报批评的处罚。

第六十二条 实施主体在编制实施方案中弄虚作假、采取欺骗方式取得联合审查意见的，由区城市更新主管部门责令改正，给予警告、通报批评，并处五万以上十万以下罚款；情节严重的，处十万以上二十万以下罚款。

## 第八章 附则

第六十三条 本条例自 年 月 日起施行。