郑州市城市更新若干规定

（征求意见稿）

第一条【立法目的】为了规范城市更新活动，完善城市功能，提升城市品质，改善人居环境，根据有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条【适用范围】本规定适用于本市行政区域内的城市更新活动。

本规定所称城市更新主要包括下列项目：

（一）以老旧小区、城中村、安置房建设等为对象的居住环境提升类更新项目；

（二）以市政基础设施更新、公共服务设施完善、交通体系优化、智慧城市建设为主要内容的城市功能提升类更新项目；

（三）以老旧街区、历史文化街区、标志性建（构）筑物等为主要内容的城市风貌提升类更新项目；

（四）以提升绿色空间、滨河空间、生态廊道等环境品质为主要内容的生态提升类更新项目；

（五）以提升城市综合承载能力和防灾抗灾减灾能力为主要内容的韧性提升类更新项目；

（六）以老旧厂房、老旧市场、老旧楼宇等低效或者闲置用地、建（构）筑物为对象的盘活低效资源类更新项目；

（七）经市人民政府确定的其他城市更新项目。

第三条【更新原则】城市更新应当坚持民生优先、保护生态、统筹规划、延续文化的原则，实行政府引导、市场运作的模式，注重海绵城市、绿色低碳等设计理念的运用。

第四条【工作机制】市人民政府应当加强对城市更新工作的领导，建立健全城市更新协调机制，统筹全市城市更新工作，研究城市更新相关重大事项；区县（市）人民政府负责组织实施本行政区域内城市更新工作，并进行全过程监督管理。

市城乡建设主管部门是本市城市更新工作主管部门，负责全市城市更新工作的监督、检查、考核、指导以及城市更新相关政策的研究制定；区县（市）人民政府明确本级城市更新工作主管部门，负责相应工作职责。

市、县（市）、上街区自然资源和规划部门负责编制城市更新相关专项规划，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、城市管理、园林、文物、金融、市场发展、国有资产监督管理、应急管理等有关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。

第五条【扶持政策】在不与法律、法规相抵触的前提下，市人民政府可以组织城市更新、自然资源和规划等有关部门研究制定推进城市更新项目的许可办理、用地安排、规划调整、融资扶持、解决历史遗留问题等方面的专门政策。

经市人民政府确认的城市更新项目可以按照前款有关政策执行，具体办法由市人民政府另行制定。

第六条【资金支持】市、区县（市）人民政府应当对涉及公共利益、公共安全的城市更新项目给予资金支持。

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。

第七条【专项规划】经依法批准的城市更新相关专项规划是指导城市更新工作的总体安排。

城市更新相关专项规划应当载明更新目标、组织体系、划定重点更新区域、更新保障机制等主要内容。

第八条【城市更新计划】区人民政府组织城市更新等部门编制本行政区域内的城市更新年度计划，经市城市更新主管部门统筹研究纳入全市城市更新年度计划，报经市人民政府批准后向社会公布。

县（市）、上街区城市更新主管部门组织编制本行政区域内城市更新年度计划，经本级人民政府批准后向社会公布并报市城市更新主管部门备案。

区县（市）人民政府在编制城市更新年度计划过程中应当向社会公示，广泛听取相关单位和个人的意见。

第九条【实施主体确认】城市更新项目的实施主体由物业权利人依法确定，具体负责前期策划、现状评估、方案编制、项目报批、施工建设、后期运营等事项。

因维护公共利益、公共安全等确需实施的城市更新项目，无法确定实施主体的，由区县（市）人民政府依法采取招标等方式确定实施主体。

第十条【实施方案编制】城市更新项目实施主体应当结合项目实际情况，适时编制实施方案。区县（市）人民政府有关部门应当加强对实施主体编制实施方案的指导。

城市更新项目实施方案主要包括可行性研究、更新目标、更新方式、规划设计方案、供地方式、投资计划、投融资模式、实施步骤等内容。

城市更新项目实施主体编制实施方案应当进行现状调查、需求征询等工作；相关物业权利人应当予以协助和配合。

第十一条【实施方案审定】城市更新项目实施主体应当将实施方案报区县（市）城市更新主管部门，由区县（市）人民政府组织城市更新主管部门会同有关行业主管部门进行联合审查后报市人民政府审定。

依据前款审定的实施方案作为城市更新项目的行政许可、监督管理、验收、政策支持等工作的重要依据。

第十二条【规划调整】城市更新项目的用地性质、容积率、建筑高度等指标，在保障公共利益、符合更新目标的情况下，可以按照城市更新专项规划及其他相关规划予以调整，并纳入控制性详细规划。

鼓励老旧厂区转型升级，在确保安全的前提下，允许采取加建、改建、扩建、局部拆建等方式进行更新，允许对原有建筑进行隔层改造、增加连廊、电梯等配套设施。

第十三条【指标确定】因历史风貌保护、旧住房更新、产业转型升级需要的城市更新项目，单项更新指标不低于现状且较实施更新前有所提升的，相关行政部门在办理行政许可时，可依照经市人民政府审定的实施方案确定该项目的建筑间距、退让、日照、密度、面宽、绿地率、交通、停车位、市政配套等指标。

第十四条【建筑用途转换】既有建筑在符合规划和确保安全的前提下，征得物业权利人同意后，可以按照下列情形依法办理用途转换：

（一）老旧小区现状公共服务设施配套用房，可以根据实际需求用于市政、养老、文化、体育、教育等公共用途；

（二）现状公共管理和公共服务类建筑用途可以相互转换，现状商业服务业类建筑用途可以相互转换；

（三）既有建筑增（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；

（四）地下空间在符合人防工程管理规定的情况下，可以用于市政、交通、公共服务、商业、仓储等用途。

第十五条【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规范。

因受建筑本身以及周边场地等条件限制，客观上确实无法满足现行消防技术规范要求的，实施主体应当组织开展专项消防设计，采取相应加强措施并组织相关领域专家进行论证。专家论证意见作为有关部门办理行政许可的技术依据。

第十六条【供地方式】城市更新项目涉及土地出让的，可以依法采取协议出让或者公开招拍挂（含带方案招拍挂）方式办理供地手续。采取带方案招拍挂的，应当将经市人民政府审定的实施方案中确定的规划控制要素及产业条件等纳入供地方案中予以明确，相关内容载入土地出让合同。城市更新项目涉及土地供应（处置）需缴纳（补缴）土地价款的，可以按照规定实行分期缴纳。

符合划拨条件的城市更新项目用地的，按划拨方式办理供地手续。

第十七条【过渡期政策】城市更新项目符合城市更新专项规划的，在不改变用地主体的条件下，五年内可以继续按照原用途和土地权利类型使用土地，可以根据更新改造需要办理建设工程规划许可和建筑工程施工许可手续，暂不办理用地手续和不动产登记。

具体办法由市人民政府另行制定。

第十八条【不动产手续办理】对城市更新范围内既有的审批手续不全、现状与原审批情况不一致等情形，区县（市）人民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；不涉及违反法律规定的，经公示后可以纳入实施方案研究后一并办理相关手续。

城市更新项目应当权属清楚、界址清晰、面积准确，实施更新后依法办理不动产登记。

第十九条【公众参与】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。

第二十条【其他规定】城市更新主管部门和其他有关部门及其工作人员违反本规定的，由其上级机关或者监察机关依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分。

第二十一条 【物业权利人】本规定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、依法取得不动产使用权的单位和个人、承担城市公共空间和设施建设管理责任的单位等。

第二十二条【施行日期】本规定自2023年XX月XX日起施行。