

(上接03版)

第三十六条 对优秀历史建筑的活化利用,应当在保持原有外观风貌、典型构件的基础上,依法通过改建、添加设施等方式适应生产生活需要。在符合规划和城市更新功能定位的前提下,可以通过特许经营等方式对公有优秀历史建筑进行合理利用。

对文物建筑的活化利用,应当确保文物安全。鼓励和支持社会力量依法参与文物建筑保护利用。

鼓励在优秀历史建筑、文物建筑的周边配置公共基础设施,布局符合历史风貌保护要求的产业。

涉及历史文化名镇、名村以及古树名木的城市更新项目的实施,应当符合相关法律、法规的规定。

第三十七条 城市更新项目应当按照城市更新项目实施方案确定运营管理模式,建立长效管理机制。探索城市更新项目运营前置和全流程一体化推进。

第四章 保障措施

第三十八条 城市更新项目应当符合现行的规划建设标准和规范。改建、扩建和拆除重建项目涉及的建筑退距、建筑间距、建筑面宽、日照标准、绿地率、机动车停车位等确实无法达到现行标准和规范的,在保障公共安全的前提下,可以按照改造后不低于现状条件的标准进行审批。

市规划、建设、城市更新、文化、园林等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。

第三十九条 城市更新项目的消防设计应当符合现行消防技术标准,确保消防安全。既有建筑改造因受建筑本身以及周边场地等条件限制确实无法满足现行消防技术标准要求的,实施主体应当委托有资质的单位开展专项消防设计,并组织相关领域专家进行论证。专项消防设计应当按照改造后不低于原建造时的标准进行;没有原建造时的标准或者原建造时的标准无法确保消防安全的,应当按照改造后不低于现状条件的标准进行。符合开展特殊消防设计情形的,应当按照国家有关规定执行。

鼓励综合运用消防新技术、新工艺、新产品等,提升消防安全水平。

市建设、城市更新等部门可以根据城市更新要求,依法制定相适应的既有建筑改造消防技术规范或者方案审查流程。

第四十条 既有建筑改造应当按照现行规范、标准进行施工图审查。无法满足现行规范、标准的,实施主体应当在保障建筑结构安全、有利于保护利用和改造后不低于现状条件的标准前提下,在施工图报审前组织开展专家论证。专家论证意见可以作为施工图审查依据。审查机构应当在综合评估安全性的基础上依法作出审查决定。

第四十一条 物业权利人实施城市更新项目,对于在原用地范围内不改变规划条件,按照原用途对建筑物进行改建、拆除重建且不超过原登记合法建筑面积的,根据更新需要办理建设工程规划许可和建设工程施工许可等手续,无需办理用地手续。

物业权利人实施城市更新项目,涉及用地性质、土地用途、容积率等规划条件改变的,在符合国土空间详细规划的前提下,除按照有关规定可以保留划拨土地外,应当按照法律、法规和国家有关规定进行报批,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,并按照有关规定调整土地出让价款。

第四十二条 在不改变用地主体、不增加计容建筑规模的条件下,城市更新项目符合经批准的城市更新项目实施方案以及国家、省、市支持的产业政策,可以实行五年过渡期政策,在过渡期内继续按照原用途和土地权利类型使用土地。

过渡期满或者转让需要办理用地手续时,符合划拨条件的,可以按照划拨方式办理用地手续;不符合划拨条件的,可以采取租赁或者协议出让方式办理国有建设用地有偿使用手续,但按照法律、法规和国有建设用地划拨决定书、合同约定等相关要求应当收回使用权重新出让的除外。

第四十三条 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城市更新项目,可以按照有关规定适当新增建筑规模。

为满足安全、环保、无障碍标准等要求而增设必要的楼梯、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城市更新项目,其新增建筑面积不计入规划容积率。

第四十四条 城市更新项目因历史风貌保护需要而容积率受到限制的,可以按照规划和国家有关规定实施容积率转移。在规划条件之外,多保留不可移动文物、优秀历史建筑以及经有关部门认定具有重要保留意义的建(构)筑物的,城市更新项目建筑面积可以按照多保留的建筑面积补足。

第四十五条 市、区人民政府应当将城市更新所需工作经费列入同级财政预算,保障城市更新工作经费投入。

市、区人民政府应当加强相关财政资金统筹利用,对涉及公共利益、产业提升的城市更新项目予以资金支持。

发展改革主管部门应当将符合条件的城市更新项目纳入市级重大项目,支持城市更新项目争取国家和省级政策性资金。

鼓励通过依法设立城市更新基金、发行地方政府债券和企业债券等方式,筹集城市更新资金。

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,拓宽社会资本参与渠道,依法保障其合法权益。

第四十六条 本市建立物业权利人出资、社会筹资参与、政府支持的危旧房改造资金筹集模式。物业权利人可以按照有关规定提取住房公积金或者利用公积金贷款用于危旧房改造。

第四十七条 符合条件的城市更新项目,依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策。

第四十八条 鼓励金融机构依法开发支持城市更新的多样化金融产品和服务。鼓励政策性银行和商业银行按照有关规定为城市更新项目实施主体提供长周期、低利率信贷支持。支持符合条件的市场主体在多层次资本市场开展融资活动。

第四十九条 市城市更新主管部门以及有关部门应当根据实际需要,及时制定城市更新操作指引、土地盘活利用等方面的政策、标准和规范。

第五章 监督管理

第五十条 本市对城市更新项目实行全生命周期管理。

城市更新项目的公共要素配置、节能环保、土地使用年限和退

出等管理要求,应当纳入土地使用权出让合同。

市、区人民政府有关部门应当将城市更新项目土地使用权出让合同和其他相关合同明确的管理要求以及履约情况纳入城市更新信息系统,通过信息共享、协同监管,实现项目的全生命周期管理。

第五十一条 市、区人民政府应当加强对城市更新的监督管理,可以委托第三方开展城市更新情况评估。

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

国有资产监督管理部门应当依法建立健全国有企业参与城市更新的考核机制。

第五十二条 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城市更新、规划、建设等部门投诉、举报,有关部门应当按照有关规定进行处理。

第五十三条 市、区人民代表大会常务委员会通过听取和审议专项工作报告、组织执法检查等方式,加强对城市更新工作的监督。

第五十四条 国家机关及其工作人员在城市更新工作中有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊及其他不依法履行职责行为的,对负有责任的领导人员和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。

第五十五条 违反本条例,法律、法规有规定的,从其规定。

第六章 附则

第五十六条 本条例下列用语的含义:

(一)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个人、承担城市公共空间和设施建设管理责任的单位,以及其他依法被确定的单位或者个人。

(二)更新片区,是指在城市更新中,为了便于统筹各类资源配置、平衡多方利益、优化功能布局、补齐公共服务配套、实现片区一体化更新及可持续发展而划定的城市更新相对成片连片区域,可以包括区域综合性更新项目或者多个城市更新项目。

第五十七条 本条例自2026年6月1日起施行。