太原市城市更新条例

（草案征求意见稿）

太原市人大常委会办公室
关于向社会公开征集《太原市城市更新条例（草案征求意见稿）》意见的公告

为了广泛听取公众意见，推进科学立法、民主立法、依法立法，按照《中华人民共和国立法法》《山西省地方立法条例》《太原市立法条例》的有关规定，太原市人大常委会现向社会公开征集对《太原市城市更新条例（草案征求意见稿）》的意见建议。本市各级国家机关、各民主党派、各社会团体、企事业单位以及公民个人都可以提出意见建议，截止时间2026年7月3日，请以信件、传真、电子邮件等方式反馈，并注明单位或者姓名以及联系方式。

通信地址：南内环街158号 **邮 编**：030083
联系电话：7522127 **传 真**：7522127
电子邮箱：nnh158208@163.com

太原市人大常委会办公室
2026年6月4日

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 为了规范和推进城市更新活动，优化城市空间，完善城市功能，赓续城市文脉，提升城市品质，推动城市高质量发展，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，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，是指在城镇开发边界内，对城市空间形态和城市功能持续完善以及优化调整的活动，主要包括既有建筑改造利用，城镇老旧小区整治改造，完整社区建设，老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造，完善城市功能，城市基础设施建设改造，修复城市生态系统，保护传承城市历史文化以及国家、省和本市确定的其他城市更新任务。

第三条 城市更新工作坚持中国共产党的领导，坚持以人民为中心，坚持系统观念、规划引领、统筹发展和安全，坚持保护第一、应保尽保、以用促保，坚持实事求是、因地制宜，尽力而为、量力而行，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，鼓励小规模、渐进式更新。

第四条 市人民政府应当加强对本市城市更新工作的领导，建立健全城市更新组织领导和工作协调机制，研究决定城市更新相关重大事项，统筹推进全市城市更新工作。

县（市、区）人民政府负责推进本行政区域内城市更新工作，对城市更新活动进行协调和监督管理。

乡镇人民政府、街道办事处按照职责做好城市更新相关工作。

第五条 市人民政府住房和城乡建设主管部门负责全市城市更新的综合协调、监督指导等工作，研究制定相关政策和规范，推动城市更新项目实施。县（市、区）人民政府确定的城市更新主管部门负责本行政区域内的城市更新工作。

发展改革部门负责将城市更新工作纳入国民经济和社会发展规划，协助争取中央相关资金支持城市更新项目。

规划和自然资源部门负责其职责范围内城市更新相关的规划、土地管理、不动产登记等工作。

审批服务管理部门负责城市更新项目审批，优化项目审批手续，提升审批效率。

教育、工信、民政、财政、生态环境、城乡管理、交通运输、水务、商务、文旅、卫健、应急、国资、体育、文物、房产、园林、国防动员、消防等有关部门和单位在各自职责范围内做好城市更新相关工作。

第六条 市、县（市）人民政府应当统筹推进全市城市更新工作数字化、网络化、智能化管理，完善数据共享以及信息安全管理机制。

第七条 本市建立城市更新专家委员会制度，为城市更新决策、政策制定提供咨询意见。专家委员会应当由规划、建筑、土地、产业、交通、市政、水务、生态环境、公共安全、历史文化、社会治理、经济和法律等相关方面专业人士组成。

本市建立责任规划师、责任建筑师等专业技术人员参与制度，为城市更新工作提供技术咨询、公众意见征集等服务。

第八条 市、县（市、区）人民政府建立健全城市更新公众参与机制，畅通意见表达渠道，依法保障利益相关人以及公众在城市更新工作中的知情权、参与权、表达权和监督权。

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。

第二章 城市更新规划

第九条 本市城市更新工作实施体检评估、专项规划、片区策划、项目实施方案、项目库和年度计划相结合的制度。

第十条 市、县（市）人民政府应当定期组织开展城市体检工作，合理确定城市更新重点。城市体检结果作为编制城市更新专项规划、片区策划、年度计划的重要依据。

物业权利人以及其他单位和个人可以向市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门提出更新建议。

第十一条 市、县（市）住房和城乡建设主管部门会同相关部门组织编制城市更新专项规划，报本级人民政府批准后实施，并报上一级住房和城乡建设主管部门备案。

城市更新专项规划编制时应当根据国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，衔接有关专项规划和国土空间详细规划，主要包括城市体检、规划目标、重点任务、城市设计、片区指引、项目库、保障措施等内容。

第十二条 市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门会同相关部门依据城市更新专项规划，组织编制城市更新片区策划，报本级人民政府批准后实施，涉及国土空间详细规划调整的，应当征求规划和自然资源部门意见。

片区策划应当综合考虑相关规划要求，明确边界范围、片区体检、发展定位、功能业态、更新方式、设计引导、更新项目、土地供应、规划调整、实施步骤等内容。

无法单独出具规划条件或者难以独立开发的零星地块，应当纳入相邻片区统筹策划。

第十三条 城市更新项目实施主体应当根据城市更新专项规划和片区策划，编制城市更新项目实施方案，报项目所在地县（市、区）人民政府城乡建设主管部门审查，并报县（市、区）人民政府审定。涉及重大城市更新项目的，应当报市人民政府审定。

城市更新项目实施方案应当明确基础条件、更新目标、更新方式、设计方案、建设计划、资金测算、资金筹措、运营模式、权益分配等内容。涉及历史文化保护的，应当制定具体保护措施。需要开展交通影响评价的，书面征求公安机关交通管理部门意见。

符合国家和省有关规定的社会投资简易低风险城市更新建设项目，可以直接编制项目设计方案用于更新实施。

第十四条 在编制城市更新专项规划、片区策划、项目实施方案过程中，应当通过座谈会、论证会、听证会等方式，广泛听取相关单位和利害关系人的意见。

城市更新专项规划、片区策划、项目实施方案报送批准前，组织编制机关应当予以公告；报送批准时，应当附意见采纳情况及理由。

第十五条 市、县（市、区）人民政府应当将城市设计融入城市更新专项规划、片区策划、项目实施方案制定全过程，完善城市风貌管理，保护城市独特的历史文脉、人文地理、自然景观特色。

第十六条 市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当会同有关部门，结合城市体检、城市更新专项规划、片区策划以及更新需求调查情况，建立城市更新项目库，并实行常态申报和动态调整。

城市更新项目实施主体可以向项目所在地的市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门提出项目入库申请，经评估通过后纳入项目库管理。申报国家、省和本市资金支持的城市更新项目，应当纳入项目库管理。纳入城市更新项目库并已实施的项目应当动态更新项目情况。

因维护公共利益需要，市、县（市、区）人民政府可以直接确定城市更新项目，并纳入项目库管理。

第十七条 市人民政府住房和城乡建设主管部门负责本市城市更新项目库建设的综合协调和政策指导工作，有关部门按照职责指导入库项目的谋划推进、分类管理和政策支持。

第十八条 市人民政府住房和城乡建设主管部门以城市更新项目库为基础，组织市有关部门和县（市、区）人民政府编制本市城市更新年度实施计划，城市更新年度实施计划要与本级财政预算相衔接，在征求相关部门意见后，报市人民政府批准后公布实施。

第三章 城市更新实施

第十九条 开展城市更新活动，应当遵守以下要求：

（一）提升建筑安全性能，持续改善建筑功能，提升人居环境品质；

（二）落实城市风貌管控要求，优化城市设计，保护传承历史文化，彰显“锦绣太原城”特色风貌；

（三）优先补齐市政基础设施、公共服务设施等民生短板，完善区域功能；

（四）落实韧性城市建设要求，完善公共安全设施，提高城市安全水平和防范重大风险能力；

（五）盘活各类低效闲置资源，推动存量资源提质增效，促进产业转型升级；

（六）落实绿色低碳发展要求，提升建筑能效水平，发挥绿色建筑集约发展效应；

（七）推进城市生态空间修复和环境治理，提升城市生态环境品质；

（八）落实无障碍环境建设要求，推进全龄友好型城市建设；

（九）推动数字技术创新与集成应用，提升智慧城市建设管理水平；

（十）国家、省、本市规定的其他要求。

第二十条 城市更新项目应当确定实施主体。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，协商一致后共同确定实施主体；无法协商一致，涉及业主共同决定事项的，由业主依法表决确定实施主体。

城市更新项目权属关系复杂，无法依据前款规定方式确定实施主体，因维护公共安全、公共利益等情况确需更新的，由市人民政府制定具体规定确定实施主体。

第二十一条 市、县（市、区）人民政府依据城市更新专项规划和片区策划，可以将区域综合性城市更新项目或者多个城市更新项目划定为一个城市更新实施单元，统一规划、统筹实施，并确定与实施单元范围相适应的主体作为实施单元统筹主体。

第二十二条 实施既有建筑改造利用的，应当全面推进对老旧建筑的调查体检与安全评估工作，更新改造老旧住宅管道等设施设备，提升抗震、消防安全性能，持续改善建筑功能，统筹推进居住建筑和公共建筑节能改造，加强建筑保温材料管理，消除既有建筑安全隐患。

第二十三条 实施危险住房改造更新的，应当按照有关规定以加固、改建、重建、拆除等方式进行更新。支持老旧住房自主更新、原拆原建。

第二十四条 实施城中村改造更新的，应当采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式进行更新，消除安全隐患，改善居住条件。

第二十五条 实施老旧小区更新的，应当完善消防、燃气、供水、排水、供电、供热、通信、停车、充电等基础设施，具备条件的应当增设养老、助餐、文化体育、托育托幼以及适老化、适儿化等公共服务设施，为居民生活提供便利，提升居住环境。

推进老旧小区及其周边区域连片改造，建设完整社区，完善基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施、公共活动空间，构建城市便民生活圈。

第二十六条 实施老旧厂区更新改造的，应当注重工业遗产保护和活化利用，整合利用旧厂区、旧市场等存量低效产业空间，实现新旧动能转换，推动产业转型升级。盘活利用闲置低效厂区、厂房和设施，重点发展新产业、新业态。

第二十七条 实施老旧商业区、旧厂房、低效产业园区、老旧街区等更新的，应当整合利用存量低效产业空间，完善配套服务设施，优化业态结构，聚集创新资源，培育生产、消费新场景。

实施低效楼宇、传统商业设施等更新的，应当加强存量房屋改造利用，推动建筑功能转换和混合使用，鼓励根据实际需求合理转换为文化、体育、教育、医疗、社会福利等功能。

第二十八条 实施公共服务设施更新改造的，应当完善公共医疗、全民健身、公共文化、绿地广场等设施，推进公共场所适老化、适儿化改造，加快无障碍设施建设改造，实施公共服务设施数字化、网络化、智能化改造与管理。

推进“平急两用”等基础设施建设，合理规划布局应急避难、医疗场所，完善应急交通体系，确保城市生命线工程安全稳定。

第二十九条 实施城市基础设施更新改造的，应当优化城市基础设施布局、结构、功能，推进城市基础设施数字化、智能化改造，建设智能高效的新型城市基础设施。

优化城市交通网络，完善换乘交通设施体系，合理布局公共交通站点，补齐公共停车设施短板，畅通城市交通微循环。

完善市政供给体系，推进市政管线管网以及综合管廊建设数字化改造和智能化管理。加强环境卫生、排水防涝、污水收集处理和再生利用等设施建设改造。完善应急指挥、处置和救援体系建设，提高城市安全风险防控和应急救援能力。

第三十条 实施城市生态系统修复，应当坚持治山、治水、治气、治城一体推进，加强城市绿地系统、慢行系统、滨水空间建设，推进海绵城市建设，增加群众身边的社区公园和口袋公园，推动公园绿地开放共享。

推进受损山体和采煤沉陷区修复，加强建设用地土壤污染风险管控和修复，巩固城市黑臭水体治理成效，提升城市生态环境品质。

第三十一条 加强对历史文化名城、历史文化街区等的保护和活化利用，保持老城格局和街巷肌理，彰显和延续地方历史文化特色。

实施历史文化街区更新改造的，应当保护传承城市历史文脉，鼓励小规模、渐进式、微改造等有机更新方式。

对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，依法通过加建、改建和添加设施等方式适应现代生产生活需要。

第三十二条 老旧小区更新改造应当充分利用拆改腾退空间、闲置用地、低效空间，建设机动车停车位、立体停车设施、公共停车场，科学配建停车泊位。支持在老旧小区以及周边道路依法设置限时停车、夜间停车、错时共享停车泊位。

老旧小区改造、城中村整治、商业街区提升等城市更新项目，应当规划和建设电动自行车集中停放场所和智能安全充电设施，配备过载保护、自动断电、故障报警、消防联动等安全装置。

电动自行车集中停放充电区域应当与住宅建筑、疏散通道、安全出口、楼梯间保持安全距离。严禁在建筑公共区域、楼道内违规停放电动自行车或者为其充电。

第四章 城市更新保障

第三十三条 市、县（市、区）人民政府应当加强对城市更新项目实施过程和后期运营的安全监管，落实质量安全管理责任。

市、县（市、区）人民政府有关部门应当结合城市更新项目特点，分类制定和实行相应的监督检查制度。

城市更新项目实施主体应当加强城市更新项目质量安全管理，建立质量安全管理制度，完善质量安全管理体系。涉及既有建筑结构改造或者建筑使用功能改变的，应当按照有关规定开展质量安全检测，制定建筑安全加固改造方案，采取有效措施提升既有建筑的整体抗震、消防等性能。

第三十四条 市、县（市）人民政府应当完善适应城市更新的土地配置方式，通过划拨土地补办出让、协议出让、长期租赁、弹性年期出让、带方案出让等方式，丰富土地资源配置。

在符合国土空间详细规划的前提下，难以独立开发的或者无法单独出具规划条件的零星地块，可以通过协议出让的方式统筹纳入周边地块一并更新；其他独立开发的零星地块用于建设非盈利性公共停车场、公共绿地和公共厕所的，可以通过划拨方式供地。

鼓励在符合国土空间详细规划的前提下，采取分层开发的方式，合理利用地上、地下空间，开展土地立体开发。

第三十五条 利用存量土地、房产资源发展国家支持产业、行业的，可以享受一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期政策，过渡期原则上不超过五年。县（市、区）人民政府负责对使用土地过渡期政策的项目进行审查认定和监督管理。过渡期届满时，符合产业发展方向和履约监管要求的，依法依约定按照新用途办理用地手续；不符合的，按照约定退出过渡期支持政策，维持原有土地用途，项目主体应当自行拆除并恢复原用途。过渡期满办理土地有偿使用手续的，可以采取租赁或者协议出让方式。

第三十六条 物业权利人实施危险住房更新改造，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、拆除重建的，根据城市更新项目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。

物业权利人自主实施更新的，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，除按照相关规定可以保留划拨土地外，应当依照法律、法规和国家有关规定进行批准，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。

第三十七条 对多产权主体、多宗地块实施成片更新的，涉及国有土地使用权以及房屋所有权变动的，可以依法通过股权收购、作价入股、物业转让、房屋征收、协议搬迁、资产划转等方式更改产权，实施产权归集。在城市更新过程中确需搬迁物业权利人的，城市更新项目实施主体应当与需搬迁的物业权利人按相关规定进行协商，签订搬迁安置协议，明确房屋产权调换、货币补偿等方案。

第三十八条 城市更新应当按照依法依规、尊重历史、公平公正、包容审慎的原则，根据其成因并兼顾土地管理政策的延续性，在保障无过错方利益的前提下，妥善处置历史遗留问题。对于历史形成的没有合法用地手续的建设用地，根据全国国土调查结果，区分发生的不同时期依法依规分类明确认定标准和处置政策，予以妥善处理。

城市更新范围内无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑，市、县（市、区）人民政府应当组织有关部门进行调查、认定，并依法予以处理。

第三十九条 城市更新项目中的既有建筑改造，应当按照现行规范、标准优化施工图设计。确实无法满足现行规范、标准的，在保障既有建筑结构安全、有利于保护利用、不低于原建筑标准的前提下，应当组织专家论证。专家论证意见可以作为既有建筑实施更新改造的依据。

第四十条 为满足安全、环保、无障碍标准等要求，城市更新项目增设必要的楼梯、电梯、坡道、走廊、无障碍设施、风道、外墙保温、自行车棚、充电桩等附属设施时，其新增建筑量可以不计入规划容积率。

为保障居民基本生活需求、补齐城市短板，实施城市基础设施、公共服务设施、公共安全设施以及老旧住宅成套化改造的，在对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑规模可以不受规划容积率指标的制约。

对老旧工业建筑内部加层改造，在保证安全的前提下，增加的面积可以不计入容积率；属于工业遗产建筑的，应当满足工业遗产保护利用的相关要求。

对增加非盈利性的城市基础设施、公共服务设施、公共活动空间等的城市更新项目，在符合国土空间详细规划的前提下，可以给予容积率奖励，并在整体区域内统筹使用。

在规划条件之外，对多保留不可移动文物和历史风貌建筑、多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献，其建筑面积可以按照贡献的相应建筑面积补足。

第四十一条 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。鼓励各类存量建筑转换为政府性用房、城市基础设施、公共服务设施、公共安全设施。

第四十二条 市、县（市、区）人民政府应当建立房屋安全体检、房屋安全管理资金、房屋质量安全保险等房屋全生命周期安全管理制度，完善住宅专项维修资金政策，推动建立完善既有房屋安全管理公共资金筹集、管理、使用模式。

第四十三条 市、县（市、区）人民政府应当建立财政支持、社会力量参与、产权人共担、金融服务保障的城市更新项目资金多主体筹措机制，统筹利用中央、地方各类预算资金和超长期特别国债、地方政府债券等财政金融资源，支持城市更新。

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。

鼓励社会资本参与城市更新，推动符合条件的城市更新项目发行基础设施领域不动产投资信托基金、资产证券化产品、公司信用类债券等。

第四十四条 市、县（市、区）人民政府应当加大城市更新财政投入，推进相关资金整合和统筹使用。

符合条件的城市更新项目，按照有关规定享受行政事业性收费减免、政府性基金减免，相关纳税人依法享受税收优惠政策。

第五章 监督管理

第四十五条 市、县（市、区）人民政府有关部门应当加强城市更新项目全过程监督管理，确保城市更新项目按照规划确定的目标、要求、措施等进行更新改造和运营。

在实施城市更新过程中，对违反相关规定的行为，任何单位和个人有权向市、县（市、区）人民政府及其有关部门投诉举报。市、县（市、区）人民政府及其有关部门应当按照相关规定核实处理。

第四十六条 违反本条例规定，法律、行政法规以及山西省人民代表大会及其常务委员会制定的地方性法规已有法律责任规定的，从其规定。

第四十七条 国家工作人员在城市更新工作中滥用职权、玩忽职守、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

第四十八条 本条例自 年 月 日起施行。