

# 成都市城市更新条例(草案)

## 目录

- 第一章 总则
- 第二章 城市更新规划和计划
- 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 法律责任
- 第七章 附则

## 第一章 总则

### 第一条(目的依据)

为了规范城市更新活动,完善城市功能,提升城市品质,保护传承历史文化,打造宜居、韧性、智慧、人文、绿色城市,根据有关法律法规规定,结合成都市实际,制定本条例。

### 第二条(适用范围)

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。

### 第三条(基本定义)

本条例所称城市更新,是指在本市建成区范围内开展的对城市空间形态和功能的持续改善和优化调整活动,包括:

- (一)以改善整体居住品质、提升城市服务水平等为目的实施的存量资源改造类城市更新;
- (二)以加强历史文化保护传承、塑造城市特色风貌等为目的实施的历史文化保护类城市更新;
- (三)以激活城市发展动能、增强城市安全韧性等为目的实施的拆除新建类城市更新;
- (四)以提升城市整体功能、促进产业结构升级、塑造城市空间新格局等为目的,对相对集中成片区域实施的综合类城市更新;
- (五)市人民政府认定的其他城市更新活动。

### 第四条(基本原则)

本市城市更新工作坚持党的领导,坚持以人民为中心。遵循安全保障、民生优先,规划引领、统筹推进,政府引导、市场运作,多元参与、共建共享的原则。

### 第五条(总体要求)

开展城市更新活动,应当符合以下要求:

- (一)优化城市设计,落实城市风貌管控、历史文化名城保护要求,彰显城市特色;
- (二)优先对市政基础设施、公共服务设施等进行提升和改造,推进新型基础设施建设;
- (三)落实海绵城市、韧性城市建设要求,消除各类安全隐患,提高城市安全水平和防范重大风险能力;
- (四)落实绿色发展要求,开展既有建筑节能绿色改造,提升建筑能效和街区环境水平,打造绿色生态城市;
- (五)统筹地上地下空间一体化、集约化提升改造,提高城市空间资源利用效率;
- (六)推进智慧城市建设,提升超大城市精细化治理水平;
- (七)落实国家对城市更新中相关指标控制的要求;
- (八)法律、法规、规章规定的其他要求。

### 第六条(政府职责)

市人民政府应当加强对城市更新工作的领导,建立城市更新工作协调推进机制,统筹全市城市更新工作,研究决定城市更新相关重大事项。

区(市)县人民政府是本辖区城市更新工作的责任主体,负责推进本辖区城市更新工作。

镇人民政府、街道办事处应当做好城市更新相关工作。

### 第七条(主管部门职责)

市住建主管部门负责全市城市更新工作的综合协调、监督指导,研究制定相关政策、标准和规范。

市住建主管部门所属城市更新专业机构具体负责指导全市项目策划、项目融资、项目推进管理等工作,建立城市更新项目库,配合相关部门做好规划编制、政策制定等工作。

区(市)县城市更新工作主管部门具体负责本辖区城市更新组织实施和监督管理工作。

### 第八条(其他部门职责)

规划和自然资源主管部门负责研究制定城市更新有关规划、土地、不动产登记等政策,组织编制城市更新专项规划,开展城市更新用地审批、规划许可、不动产登记等相关工作。

金融、发展改革、经信、教育、公安、民政、财政、生态环境、城市管理、交通运输、水务、公园城市建设、商务、投促、文化旅游、卫健、应急管理、消防救援、市场监管、体育、人防、税务等其他相关部门,按照职责做好城市更新相关工作。

### 第九条(咨询机制)

本市建立城市更新专家咨询论证机制,为城市更新有关活动提供咨询论证意见。

### 第十条(智慧管理)

本市依托智慧蓉城建设,推动城市更新智能化、信息化。市住建主管部门所属城市更新专业机构建立城市更新信息系统,完善数据共享机制,提供征集城市更新需求、畅通社会公众意愿表达渠道等服务保障功能。

### 第十一条(公众参与)

本市建立城市更新公众参与机制,依法保障公众在城市更新活动中的知情权、参与权、表达权和监督权。

广播、电视、报刊、网络等媒体应当加强城市更新活动宣传,营造全社会共同参与和支持城市更新活动的良好氛围。

## 第二章 城市更新规划和计划

### 第十二条(城市体检)

市和区(市)县人民政府应当建立城市体检评估制度,定期组织开展城市体检工作。城市体检结果应当作为编制城市更新专项规划和城市更新项目实施计划的重要依据。

### 第十三条(专项规划)

市规划和自然资源主管部门应当

## 成都市人大常委会办公厅关于征求《成都市城市更新条例(草案)》意见建议的公告

为推进我市科学立法、民主立法,提高地方立法质量,现将《成都市城市更新条例(草案)》全文予以公布,向社会各界和广大市民征求修改意见建议,征求意见截止日期为2025年2月28日。可以通过以下途径反馈修改建议。

- 1.在成都人大网站“服务互动”的“立法项目及法规(草案)意见征集”栏目中填写意见,网址http://www.cdcd.gov.cn。

2.电子邮件发送到电子邮箱srdqfw@163.com,书面来信请寄成都市高新区蜀绣西路63号市人大常委会立法工委收,邮政编码为610041。

3.传真至028-61881222。特此公告。

成都市人大常委会办公厅

2025年1月14日

会同相关部门编制全城市城市更新专项规划,明确更新目标、更新原则、重点更新任务。

区(市)县规划和自然资源主管部门依据全城市城市更新专项规划编制本级城市更新专项规划,进一步细化更新对象、更新方式,确定更新项目和更新时序。

城市更新专项规划应当与国土空间总体规划相衔接,并报经同级人民政府批准后执行。

### 第十四条(单元实施规划)

规划和自然资源主管部门按照职责制定城市更新单元。

区(市)县人民政府应当依据市和区(市)县城市更新专项规划并结合实际情况,组织编制城市更新单元实施规划。城市更新单元实施规划应当加强城市设计,开展公共服务、交通、市政设施承载能力研究等工作,明确土地使用、道路交通、配套设施、风貌形态、产业发展、文化保护等内容,涉及城市控制性详细规划调整的,应当同步开展规划调整论证工作。

### 第十五条(项目实施计划)

区(市)县人民政府应当根据各级国土空间总体规划、城市更新专项规划和城市体检评估结果,结合本辖区实际情况,组织编制城市更新项目实施计划,并按照相关规定纳入城市更新项目库。

城市更新项目实施计划包括城市更新实施范围、实施主体、现状概况、更新内容、更新进度安排、意愿征询情况等内容。

编制城市更新项目实施计划前,应当对相应更新区域开展现状调研、意愿征集、必要性及可行性论证等前期工作。

## 第三章 城市更新实施

### 第十六条(实施主体)

城市更新项目应当依法确定实施主体。实施主体负责推动达成更新意愿、编制更新实施方案以及推进更新项目的实施,并依法办理相关手续。

为了维护公共利益、公共安全等,区(市)县人民政府可以在充分征询物

业权利人、利害关系人意见的前提下,依法确定实施主体。

### 第十七条(实施方案)

城市更新实施方案应当包括城市更新实施范围、功能定位、产业策划、实施方式、用地方式、设计方案、建设运营方案、资金平衡方案等内容。城市更新实施方案应当与更新单元实施规划相衔接。

### 第十八条(实施方案审查)

城市更新实施方案经区(市)县城市更新工作主管部门审查,报同级人民政府批准后实施。区(市)县人民政府应当将审查通过的城市更新实施方案,报市住建、市规划和自然资源主管部门备案。

### 第十九条(改造类项目)

实施改造类城市更新项目的,可以采取修缮、改建、扩建、局部拆除等一种或者多种措施实施。

实施老旧小区改造的,应当统筹考虑群众意愿、消除安全隐患等因素,完善养老、托育、体育、文化等便民设施,并建立长效治理机制。

### 第二十条(保护类项目)

实施保护类城市更新项目的,应当在保留原有历史风貌、典型建构特色的基础上实施,加强保护传承与活化利用。涉及历史文化街区、名镇名村、历史建筑、古树名木的,实施中应当符合有关法律、法规和保护规划的要求,彰显和延续地方历史文化特色。

历史建筑的活化利用应当符合历史建筑保护图则要求。鼓励、支持开展与保护要求相适应的公共服务、文博创意、休闲旅游以及其他形式的特色经营活动。

### 第二十一条(拆除新建类项目)

实施拆除新建类城市更新项目的,可以采取自有存量土地改造、不动产权益转让、房屋征收等方式实施。

对于功能不全、存在安全隐患且无修缮价值的自有建筑,经物业权利人申请,住建主管部门评估,区(市)县人民政府认定确需采取拆除重建方式进行

更新的,由物业权利人依法实施。

### 第二十二条(综合类项目)

实施综合类城市更新项目的,坚持留改建相结合、片区统筹推进,综合采取本条例第十九条至二十一条规定的方式实施。

### 第二十三条(房屋征收)

在城市更新活动中需要实施房屋征收的,由市和区(市)县人民政府按照《中华人民共和国城市房地产管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国令第590号)等有关法律、法规规定执行。

## 第四章 城市更新保障

### 第二十四条(优化土地供应方式)

城市更新项目中,鼓励采取轨道交通、公共设施等地上地下空间综合开发节地模式。需整体规划建设的,可以实行一次性组合供应,依法分用途、分层设立国有建设用地使用权。

### 第二十五条(鼓励既有建筑更新改造)

鼓励在符合规划和相关规定的前提下,将可利用空地和闲置用房等空间资源用于增加公共空间、完善市政基础设施与公共服务设施。

鼓励在城市更新活动中对既有建筑进行更新改造,由实施主体与物业权利人平等协商,物业权利人将不动产权益转让给实施主体,实施主体依法完成不动产权转移登记手续后,按照新规划条件签订土地出让合同,缴纳土地出让价款,依法实施整体更新改造。

### 第二十六条(混合利用)

城市更新项目中不具备条件提供独立占地公共服务设施的,经相关职能部门同意后,在满足安全、消防、环保、卫生等要求的前提下,支持在商业服务业用地、商业服务业和城镇住宅混合用途地上进行叠建。

### 第二十七条(优化土地入市)

支持城市更新项目不同用途或者相同用途的多宗经营性建设用地组合供应,实行同场公告、同场竞买、同时竞价,一并竞得。

### 第二十八条(支持统一开发建设)

城市更新项目中尚未供应的零星国有建设用地,经规划和自然资源主管部门组织论证,不具备单独供地条件的,可以与相邻地块一并出具规划条件,按划拨或者协议出让方式办理用地手续,实施整体开发建设。

### 第二十九条(容积率支持)

城市更新项目在满足安全、城市设计容量、风貌管控等要求下,积极保护历史文化资源,新增提供公共服务设施和公共空间的,可以依据有关规定享受容积率奖励和容积率指标转移。

### 第三十条(不低于现状条件实施)

城市更新项目在符合相关政策要求并满足安全、消防、环保、卫生等要求的前提下,在改造中对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行

标准和规范的,可以通过技术措施以不低于现状条件实施。

### 第三十一条(利用存量非住宅类空置房屋)

城市更新项目中的存量非住宅类空置房屋建筑的物业权利人,经相关职能部门批准后,在不变更土地权证载明的用途和使用权人的情况下,可以通过对房屋建筑内部实施节能改造、增配设施、改变功能,用于从事文化创意、教育养老、体育健身、旅游休闲等新兴产业、新业态、新商业。

### 第三十二条(资金支持)

市和区(市)县人民政府应当加强相关财政资金的统筹利用,对城市更新项目予以资金支持,引导社会资本参与。城市更新项目依法享受税费优惠政策。鼓励金融机构根据城市更新融资需求依法开展多样化金融产品和服务创新。

## 第五章 监督管理

### 第三十三条(督促指导)

市和区(市)县人民政府应当加强对城市更新工作的督促指导,实施主体应当按照本条例和有关法律法规规定实施城市更新活动。

### 第三十四条(监督管理)

区(市)县人民政府应当严格审查项目实施方案,加强对城市更新项目实施过程和后期运营的监督管理,确保项目按照实施方案进行建设和运营。

### 第三十五条(投诉举报)

对于违反城市更新有关规定的行为,任何单位和个人有权向市和区(市)县城市更新主管部门及其他有关部门投诉、举报,有关部门应当按照规定及时处理。

## 第六章 法律责任

### 第三十六条(责任追究)

有关部门及其工作人员在城市更新工作中不履行或者不正确履行本条例规定的职责,对直接负责的主管人员和其他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。

### 第三十七条(转致规定)

违反本条例规定的行为,法律、法规已有法律责任规定的,从其规定。

## 第七章 附则

### 第三十八条(释义)

本条例中下列用语含义:(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以及其他依法被确定的单位或者个人。

(二)城市更新单元,是指为统筹更新对象所在区域的规划要求和空间安排而划定的详细规划范围,覆盖了具有一定规模或者集聚度的更新对象,是国土空间详细规划分层编制的一种单元类型。

### 第三十九条(施行日期)

本条例自 年 月 日起施行。

# 一边看民俗表演一边逛年货

## 成都各地新春购物活动火热开展

新春的脚步越来越近,又到了逛街购年货的消费旺季。这几日,我市各地纷纷推出各种新春购物活动,在促消费惠民生的同时,也将浓浓的年味直接“拉满”。

### 荷花池新春潮购活动火热开市

日前,“蓉北好巴肆”荷花池新春潮购活动在成都金牛之心·荷花池广场火热开市,为市民带来了一场汇聚潮流美物、彰显蜀韵文化的新春消费新体验。

记者在现场看到,活动举办地金荷花、大成市场、金牛之心、宏正广场、韩国城等灯笼高挂,商家推出了特别有诚意的折扣和礼品券等。在产品覆盖上,深度聚焦年轻力市场,既有新潮的今冬服饰,也有春季新品发布。

荷花池高品质发展促进会主要负责人介绍,荷花池新春购活动已持续10余年,在近一个的时间内,商家们会集中销售新春好礼,并为社区居民送上一份暖心的节日“大礼包”。她介绍,今年的荷花池新春潮购首次实现了荷花池市场全覆盖,数百个特色展位将让广大消费者尽兴购物,满载而归。

### 民俗表演与非遗市集携手亮相

采莲船摇曳生姿、大头娃娃萌萌



崇州市新联会2025新春年货节吸引了众多市民前来逛年货。

天、舞龙舞狮威风八面……昨日上午,新都区大丰街道格外热闹,70余人的民俗巡游队伍带着浓浓的年味儿穿梭在大街小巷。非遗市集还有从国家级到区级的18项非遗瑰宝全阵容亮相,汇聚新都深厚的文化底蕴与独特的民俗风情。

从1月12日至1月22日,新都都将举行2025年“文化四季风 民俗闹春”文化惠民走基层系列活动,精彩将在大丰、石板滩、新繁、桂湖等街道轮番上演,届时,不仅有精彩的民俗表演,当地也将带来各具特色的年货商品和传统小吃。

### 200万元消费券让市民“津津乐购”

为了进一步激发市场活力,释放消费潜力,新津区联动文、商、旅、体等多领域消费资源,推出“津津乐购”新春消费季活动,并发放消费券200万元,其中餐饮消费券50万元、商贸文旅消费券150万元。

其中,“津味贺岁”联动区餐饮协会、区鱼火锅协会,组织区内优质餐饮商家,推出年夜饭预订优惠套餐,用

餐满减、砸金蛋、赠送特色菜品等促销形式;“精品焕新潮”联动各镇街,发动车企车商、家电企业,举办展示展销、现金优惠、赠送保险、免费上门安装等优惠促销服务;“年货迎新春”动员区内各大商场和食品企业开展“年货大促销,新春大采购”活动,并联动小金县推出纯净小金农特产专区;“乐游启新途”以天府农博园、纯阳观、老码头、五津廊桥、太平老街、花舞人间等6个点位为核心,联动全区开展纯阳庙会、非遗民俗、亲子研学、休闲运动、音乐体验、美食品鉴等新春系列活动。

### 非遗+特色农产品 家门口买

1月11日—12日,位于崇州的孔子广场上人山人海,各类年货琳琅满目,从传统美食到非遗商品,应有尽有。崇州市新联会2025新春年货节在这里热闹举行,来自崇州的近40家企业纷纷亮出自己的特色产品,吸引了众多市民前来选购。

此次年货节不光设置了非遗展区,展销崇州枇杷茶、叶儿耙等非遗产品,还特别设置农产品展销区,来自崇州市各乡镇的优质农产品在这里集中展示,包括天健君稳糖米、轻食米线等健康食品,也有经过精心培育和科学种植生长出来的首手羊肚菌,以及蜂蜜、蜂蜜水、蜂王浆、蜂产品制品等种类丰富的产品。

成都日报锦观新闻记者 陈泳 陈方耀 李娟 粟新林 文/图

## 寻年味 活动多样

## 年夜饭 订单激增

## 守初心 强“四力” 助发展

# 老字号一桌难求 今年的年夜饭 成都人更注重“内涵”

随着节日的日渐临近,多地年夜饭预订呈火爆态势,不少热门餐厅出现“一桌难求”的情况。在成都,年夜饭的预订情况可谓是一空前火热,尤其是不少火锅店、老字号都迎来了一波波订单热潮。

“成都海底捞营业门店24家,目前新年期间开放预订量接近90%,包间已经全部订完。从时间上看,消费者基本上都是提前一个月就在预订了。”四川海底捞区域负责人接受记者采访时称,近期企业团年等聚餐订单激增,同比增长去年上升30%,王府井门店团餐消费同比增长6倍。

今年年夜饭市场升温格外早,餐饮市场的预订火热,特别是老字号餐饮企业特别受青睐,不少饭店出现了一桌难求的情况。

“盘飧市、金芙蓉酒楼年夜饭已预订满,带江草堂订了234桌,荣乐园包间订了69桌,陈麻婆总店订了101桌、龙抄手食府订了112桌……各店预订都十分火爆,不少门店甚至‘一桌难求’。”

有些餐饮企业针对年轻消费者的需求,在年夜饭个性化、便利度等方面也越来越用心思。四川省成都市饮食公司相关负责人告诉记者。

不仅如此,今年的年夜饭消费大家更注重“内涵”。消费者对餐饮的文化属性越来越看重,而春节申遗成功,也为蛇年新春增添了特别的文化味。相对应的,不少商家随之推出更多融合传统礼仪文化、展现地方特色的菜品和服务形式,将年夜饭打造成美味与内涵兼具的“文化盛宴”。

老字号餐厅位子不好订,还有人干脆选择把大厨请回家上门烧团团圆圆饭。记者也注意到,如今在线上有很多上门做饭的服务,有部分是雇主提供食材,厨师上门做菜,当然也有消费者只是列出菜单,计划真正做一顿“甩手掌柜”。市民张先生告诉记者,正在跟一家私房平台的工作人员了解不同大厨擅长的菜系。

成都日报锦观新闻记者 孟浩