

辽宁省人民代表大会常务委员会公告

〔十三届〕第八十三号

《辽宁省城市更新条例》已由辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第三十次会议于2021年11月26日通过，现予公布，自2022年2月1日起施行。

辽宁省人民代表大会常务委员会
2021年11月26日

辽宁省城市更新条例

（2021年11月26日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）

第一条 为推动城市更新，完善城市功能，提升城市品质，改善人居环境，根据有关法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本省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，是指对城市空间形态和功能进行持续改善的建设和管理活动，具体包括：

（一）加强基础设施和公共设施建设，提升城市服务功能；

（二）调整和完善区域功能布局，优化城市空间格局；

（三）提升城市居住品质，改善城市人居环境；

（四）加强历史文化保护，塑造城市特色风貌；

（五）创新社会治理，增强城市安全韧性；

（六）省、市人民政府认定的其他城市更新活动。

第三条 城市更新应当遵循规划引领、统筹推进，政府推动、市场运作，民生优先、节约集约，数字赋能、绿色低碳，公众参与、共建共享的原则。

第四条 省、市、县（含县级市、区，下同）人民政府应当加强对城市更新工作的领导，将城市更新工作纳入国民经济和社会发展规划，统筹推进本行政区域城市更新工作。

省住房城乡建设主管部门和市、县人民政府确定的承担城市更新工作的部门（以下统称城市更新主管部门），具体负责本行政区域内城市更新工作。

发展改革、财政、自然资源、生态环境、民政、

文化和旅游、应急管理等部门应当按照各自职责，依法做好城市更新相关工作。

街道办事处应当协助做好城市更新相关工作。

第五条 市、县人民政府应当组织有关部门建立城市体检评估制度，加强体检评估信息平台建设，完善城市体检评估指标体系，采取城市自体检、第三方体检和社会满意度调查相结合的方式开展城市体检，确定更新范围和更新重点。

城市体检评估结果应当作为编制城市更新专项规划的重要依据。

第六条 城市更新主管部门应当会同有关部门编制城市更新专项规划，明确城市更新总体目标、重点任务、实施策略和保障措施等内容。城市更新专项规划应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，统筹安排城市空间、资源、环境、人力资源等要素。

城市更新专项规划报本级人民政府批准后实施。经依法批准的城市更新专项规划，未经法定程序不得调整。

第七条 市、县城市更新主管部门应当依据城市更新专项规划和年度城市体检评估结果，编制城市更新年度计划，确定城市更新具体项目、区域规模、更新方式等内容，报本级人民政府批准后实施。

实施城市更新项目建设，应当编制区域更新方案。

第八条 省、市、县人民政府应当组织有关部门完善城市更新项目建设投融资机制，保障城市更新项目资金来源。

第九条 市、县人民政府应当建立健全城市更新公众参与机制，畅通利益相关人以及公众的意见表达渠道，保障其在城市更新政策制定、计划规划编制等环节的知情权、参与权、表达权和监督权。

第十条 省、市城市更新主管部门应当会同有关部门建立健全城市更新标准体系，完善城市生态保护、文化遗产、特色风貌、安全韧性、城市治理等技术标准、管理标准、工作标准和服务标准。

第十一条 开展城市更新活动，应当遵守以下要求：

（一）促进城市留白、留璞、增绿，扩大城市绿色生态空间，推动城市可持续发展；

（二）推行绿色低碳的生产生活方式和城市建设运营模式；

（三）优先对市政基础设施、公共服务设施等进行提升和改造，推进综合管廊、公共充电桩等新型集约化基础设施建设；

（四）按照绿色建筑相关标准进行绿色建筑建设和既有建筑绿色改造，制定绿色低碳激励措施，推动绿色建筑规模化发展，建设绿色生态城区；

（五）落实海绵城市建设理念，综合采取措施，增强防洪排涝能力；

（六）对地上地下空间进行综合统筹和一体化提升改造，提高城市空间资源利用效率；

（七）统筹协调供水、供气、供热、供电、排水、网络通信等工程的新建、改造，避免同一地段反复施工；

（八）推进基于数字化、网络化、智能化

的新型城市基础设施建设,推动城市建设和治理全面数字化转型;

(九)通过对既有建筑、公共空间进行更新,持续改善建筑功能和提升生活环境品质;

(十)按照公园城市建设要求,完善城市公园体系,全面提升城市生态环境品质;

(十一)加强公共停车场(库)建设,推进轨道交通场站与周边地区一体化更新建设;

(十二)尊重城市发展历史,有效保护和合理利用历史文化资源;

(十三)国家和本省规定的其他要求。

第十二条 市、县城市更新主管部门应当完善地上和地下等城市基础设施,建立城市内涝治理和海绵城市建设工程项目储备制度,会同有关部门运用物联网、大数据等新技术,提高对供水、供气、供热、供电、排水等市政管网的数据收集和智能化监测能力,及时对管网漏损、城市防水排涝、燃气安全等进行预警和应急处置。

新建居民小区和公共建筑排水管网应当规范接入市政排水管网,不得雨污混接、污水直排。工业企业不得通过雨水口、雨水管网等将废水排入市政排水管网。老旧破损和易造成积水的污水管网、雨污合流制管网应当推进管网错接、混接、漏接改造,加强排水管网、泵站以及排水系统化建设。

第十三条 市、县人民政府及其有关部门应当优化城市道路网络功能和道路等级配置,建设城市步行和自行车等慢行交通系统,提高城市绿色出行比例。

市、县人民政府应当编制停车设施专项规

划,制定完善停车设施配建标准,建设以配建停车设施为主、路外公共停车为辅、路内停车为补充的城市停车系统,推进内部停车设施开放共享和立体停车设施建设。

第十四条 市、县人民政府及其有关部门应当加强城市公园、绿廊绿道、城际生态隔离带等生态基础设施建设,建立高品质绿色空间体系,完善公园绿地在人文休闲、环境保护、防灾减灾、净化生态等生态宜居的综合功能。

任何单位和个人不得擅自改变城市绿化规划用地性质或者破坏绿化规划用地的地形、地貌、水体和植被;不得擅自占用城市绿化用地;不得损坏城市树木花草和绿化设施;不得随意改建具有历史价值的公园。

第十五条 市、县人民政府应当转变城市开发建设方式,对既有建筑以修缮加固为主,采取保留、改造和拆除等方式进行更新。除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外,城市更新项目不得实施大规模拆除、增建和搬迁。

既有建筑改造不得降低原有建筑物的主体结构安全和消防安全标准,并按照规定,建立质量和安全管理制度;涉及既有建筑结构改造或者改变建筑设计用途的,应当开展质量安全检测。

第十六条 市、县人民政府应当组织城市更新主管部门和自然资源、工业和信息化、商务等有关部门优化配置各类闲置或者低效空间资源,充分推动开发区(园区)闲置厂房转型升级。

第十七条 市、县城市更新主管部门应当

会同有关部门结合城镇老旧小区改造等工作，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，利用居住社区内空地、荒地以及拆除违法建设腾空土地等配建设施，增加公共活动空间；利用公有房屋建筑、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设社区卫生服务设施、幼儿园、警务室、养老设施、文化设施等基本公共服务设施和便民商业服务设施，加强居住社区无障碍环境建设和改造，为居民生活提供便利。

第十八条 市、县城市更新主管部门应当会同有关部门推进新一代信息技术在社区建设管理中的应用，建设智慧社区平台，对物业、生活服务和政务服务等数据进行全域全量采集，对社区公共设施进行数字化、网络化、智能化改造和管理。鼓励和支持物业服务企业通过建设智慧物业服务管理平台，发展线上线下社区服务。

第十九条 省、市人民政府应当推进城市信息模型（CIM）基础平台建设，在城市安全、智能建造、智慧市政、智慧工地等领域深化应用场景，促进城市基础设施数字化与城市建设同步规划、建设和管理。

省城市更新主管部门和市人民政府有关部门应当运用信息化手段提升城市运行管理效能，依托大数据资源平台通过建设集感知、分析、服务、指挥、监察等为一体的城市综合管理服务平台，加强对城市管理工作的统筹协调、指挥调度和综合评价。

第二十条 省城市更新主管部门应当会同文化和旅游部门编制本省城乡历史文化保护传

承体系规划，将历史文化资源的有效保护和合理利用，与城市规划设计、改善生态环境和保障生活需求相结合。

市、县人民政府应当加强对工业遗存以及工业建筑、工业设备、厂址、生产工艺等老工业基地工业文化资源保护和开发利用。建立工业遗存评估体系，开展工业遗产的调查普查和认定，分等级进行保护和开发利用。鼓励和支持将具有重要价值的工业遗产及时公布为相应级别的文物保护单位和历史建筑。

第二十一条 市、县人民政府及其有关部门应当对历史文化街区风貌进行整治，在尊重街区整体格局和风貌的前提下进行创新性的更新改造、持续利用，并建立城市更新专项规划与建设管理相融合的城市设计管理体系，将城市文化特色和时代精神等人文元素与城市公园和广场建设改造相融合。

第二十二条 市、县城市更新主管部门等有关部门应当按照国家有关规定，加强城市与建筑风貌管理。新建项目应当符合下列要求：

（一）对市级体育场馆、展览馆、博物馆、大剧院等超大体量公共建筑作为城市重大建筑项目进行管理，设计方案经审定后按照国家有关规定报送备案；

（二）严格控制生态敏感、自然景观等重点地段的高层建筑建设。不在对历史文化街区、历史地段、世界文化遗产以及重要文物保护单位有影响的地方新建高层建筑；不在山边水边建设超高层建筑；不在老城旧城的开发强度较高、人口密集、交通拥堵地段新建超高层建筑；不在城市通风廊道上新建超高层建筑群。城市

桥梁应当符合规划要求，与周围环境和景观相协调；

（三）严格限制新建超高层建筑，确需建设的，应当与城市规模、空间尺度相适宜，并报省城市更新主管部门结合抗震、消防等专题论证进行审查。审批八十米以上住宅建筑、一百米以上公共建筑时，应当征求同级消防救援部门意见，以与当地消防救援能力相匹配；

（四）县城新建住宅最高不超过十八层，确需建设十八层以上住宅建筑的，应当经过充分论证。县城民用建筑高度应当与消防救援能力相匹配，建筑物的耐火等级、防火间距、平面设计等应当符合工程建设消防技术标准要求。

第二十三条 市、县人民政府及其有关部门应当加强和创新社会治理，完善社会治安综合治理体制机制，推动建设立体化、信息化社会治安防控体系。市、县人民政府有关部门应当坚持城市更新和治安防范工作相结合，将治安防范设施建设纳入城市基础设施建设和民用建筑建设的总体规划，进行综合设计、同步规划和独立验收。

第二十四条 市、县人民政府应当组织城市更新主管部门建立城市治理风险清单管理制度，完善跨部门信息共享、协同预警的信息交流机制和联防联控机制。

城市更新主管部门以及自然资源、卫生健康、公安、应急管理等部门按照各自职责对城市安全风险进行源头管控、过程检测、预报预警、应急处置，提高城市抵御自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件的能力。

市、县人民政府应当组织城市更新主管部门和有关部门制定城市抵御自然灾害应急预案，加强应急救援体系和抢险救援专业队伍建设，规范应急避难场所的规划、建设和使用。

第二十五条 市、县人民政府应当组织城市更新主管部门和消防救援等有关部门加强既有超高层建筑消防安全管理，提高超高层建筑消防救援能力。

超高层建筑产权单位或者其委托的管理单位应当建立消防安全隐患排查整治制度，落实责任单位和责任人，组建消防安全专业管理团队，配备应急救灾设施设备，制定人员疏散和应急处置预案、分类分级风险防控方案。超高层建筑防火避难场地应当集中就近布置，人均面积不低于1.5平方米。

第二十六条 违反本条例规定，有下列情形之一的，对政府部门工作人员依法给予处分。对企业、其他组织和个人，由相关行业主管部门依照相关法律、法规处以罚款，责令其进行整改；有违法所得的，予以没收；造成损失的，依法承担赔偿责任；情节严重的，依法吊销资质证书；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未执行城市更新专项规划，对应当采取保留或者改造更新的既有建筑进行拆除重建的；

（二）破坏城市历史文化资源，造成历史文化信息受到严重破坏的；

（三）损坏城市公园、绿廊绿道、生态隔离带等生态基础设施，严重影响城市生态保护功能的；

（四）破坏既有建筑主体结构和消防设施，

严重影响建筑物整体安全，造成严重后果的；

（五）其他破坏城市安全、环境、文化的行为。

第二十七条 违反本条例规定的行为，法

律、法规已有处罚规定的，从其规定。

第二十八条 本条例自2022年2月1日起施行。

关于《辽宁省城市更新条例（草案）》的说明

（2021年9月28日在辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议上）

省住房城乡建设厅厅长 魏举峰

主任、各位副主任、秘书长、各位委员：

我受省人民政府委托，现就提请本次会议审议的《辽宁省城市更新条例（草案）》（以下简称《条例（草案）》）作如下说明。

一、制定的必要性

《辽宁省城市更新条例》是落实十九届五中全会精神及《辽宁省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》要求，先行先试制定的全国第一部省级城市更新地方立法。《条例（草案）》立足城市更新先导区的建设要求，构建城市更新基本制度体系框架，框定城市更新行为准则，划定城市更新活动底线，对指导我省城市更新工作具有重要意义。

一是《条例（草案）》的制定是贯彻新发展理念，践行“人民城市人民建、人民城市为人民”重要理念的需要。辽宁省作为国家重要的老工业基地，城镇化发展起步较早，已进入城镇化发展的中后期，城镇化率已达68.1%。

但城市部分存量空间功能品质与现代化建设已不相适应，亟需通过城市更新激发内生活力。《条例（草案）》立足辽宁城市特点，尊重城市发展规律，最大限度体现人民群众意愿，在城市更新重要方面进行深入研究，围绕沈阳、大连双核驱动，推进“一圈一带两区”建设，促进完善城市功能，改善人居环境，推动我省城市实现高质量发展。

二是《条例（草案）》的制定是破解城市更新深层次障碍，推动城市高质量发展的需要。我省在城市更新领域进行了一些探索和积累，但随着有关工作深入推进，问题与困难也不断凸显。如城市更新工作体系机制不健全，缺少规划统筹引导，指导标准还不完善。仅依靠现有的政策难以破解，迫切需要通过立法，明确城市更新目标和原则，优化城市更新体制机制，并随着城市更新实践发展不断丰富和完善。

三是《条例（草案）》的制定是引领推动城市更新实践，划定城市更新活动底线的需要。