浙江省城镇社区更新条例

（2025年5月30日浙江省第十四届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过）

目　　录

第一章　总　　则

第二章　社区更新规划和计划

第三章　社区更新项目实施主体和程序

第四章　社区更新实施要求

第五章　保障措施

第六章　监督管理

第七章　附　　则

第一章　总　　则

第一条　为了推进和规范城镇社区更新工作，完善城镇社区功能，提升人居环境质量，建设共同富裕现代化基本单元和幸福美好家园，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镇社区更新活动及其监督管理，适用本条例。

本条例所称城镇社区更新，是指在城市、镇社区范围内通过新建、改建、重建等方式，完善公共服务设施、更新配套基础设施、提升居住环境和住宅品质、消除安全隐患等活动。

第三条　城镇社区更新工作坚持中国共产党的领导，坚持以人为本、绿色集约、片区统筹、共建共享、数字赋能的原则，推动城镇社区资源高效利用和公共服务均衡可及。

第四条　县级以上人民政府应当加强对城镇社区更新工作的领导，将城镇社区更新工作纳入国民经济和社会发展规划纲要、年度计划，统筹城镇社区更新工作，研究解决相关重大问题。

住房城乡建设主管部门负责本行政区域内城镇社区更新的组织协调和监督管理工作。

发展改革、自然资源、教育、公安、民政、财政、生态环境、交通运输、卫生健康、文化广电旅游、体育、消防救援等部门和单位，按照各自职责做好城镇社区更新相关工作。

街道办事处、镇人民政府按照县（市、区）人民政府规定职责做好城镇社区更新相关工作。社区居民委员会协助做好城镇社区更新相关工作。

第五条　各级人民政府及有关部门应当建立健全城镇社区更新公众参与机制，畅通公众参与渠道，保障公众对城镇社区更新活动的知情权、参与权和监督权。

城镇社区更新专项规划、更新项目年度实施计划以及城镇社区更新有关技术标准、政策措施等，应当向社会公布。

第六条　省住房城乡建设主管部门依托一体化智能化公共数据平台，完善全省城镇社区更新信息系统。

设区的市、县（市、区）人民政府及其有关部门依托全省城镇社区更新信息系统，通过信息共享、协同监管等方式，实现城镇社区更新项目的全周期管理。

第二章　社区更新规划和计划

第七条　设区的市、县（市、区）住房城乡建设主管部门应当会同自然资源、教育、民政、卫生健康、文化广电旅游、体育等部门建立城镇社区体检制度，按照国家和省有关城镇社区公共服务设施、配套基础设施、居住环境、房屋安全等方面的标准和要求，组织开展城镇社区体检工作。

第八条　县（市、区）住房城乡建设主管部门应当会同自然资源、教育、民政、卫生健康、文化广电旅游、体育等部门，依据国民经济和社会发展规划纲要、国土空间总体规划，结合城镇社区体检结果，组织编制城镇社区更新专项规划，报本级人民政府批准。

设区的市可以以全部或者部分市辖区为范围，编制城镇社区更新专项规划。

第九条　城镇社区更新专项规划应当统筹考虑城镇社区人口数量和结构、公共服务设施和配套基础设施现状、路网布局、历史文化资源保护传承、综合防灾减灾和公共卫生应急等因素，划定城镇社区公共服务基本单元的范围，明确更新活动的目标要求、时序安排、要素保障等内容，提出公共服务设施、配套基础设施、居住环境、景观风貌、住宅品质、房屋安全等方面的更新指引。

城镇社区更新专项规划应当与其他专项规划相协调，其主要内容按照规定纳入国土空间详细规划。

第十条　县（市、区）住房城乡建设主管部门应当会同发展改革、财政、自然资源等部门，根据城镇社区更新专项规划的更新指引，组织街道办事处、镇人民政府对城镇社区更新项目进行统筹策划，编制城镇社区更新项目库，并按照项目类型实施分类管理和动态调整。

纳入城镇社区更新项目库的更新项目，应当明确项目类型、规模、资金筹措、建设标准、运营模式以及项目涉及的规划条件变更需求等内容。

房屋建筑所有权人以及承担城镇社区公共服务设施和配套基础设施建设管理责任的单位等，可以向县（市、区）住房城乡建设主管部门提出更新项目申请。提出更新项目申请的，应当对前款规定的内容予以明确。

第十一条　纳入城镇社区更新项目库的更新项目，需要对用地性质、容积率、绿地率、建筑高度等规划条件进行变更的，设区的市、县（市、区）人民政府应当组织自然资源、住房城乡建设等部门依法重新核定规划条件。

第十二条　县（市、区）住房城乡建设主管部门应当会同发展改革、财政、自然资源等部门，综合考虑群众意愿和实施条件，从城镇社区更新项目库中选取项目，编制更新项目年度实施计划，报本级人民政府批准。

环境质量低下、存在重大安全隐患、公共服务设施和配套基础设施严重缺失区域的更新项目，应当优先列入更新项目年度实施计划。

第三章　社区更新项目实施主体和程序

第十三条　城镇社区更新活动按照以下规定确定项目实施主体：

（一）房屋建筑类的更新项目，该房屋建筑仅有一个业主的，由其自行确定项目实施主体；有多个业主的，由相关业主依法表决确定项目实施主体；

（二）公共服务设施、配套基础设施类的更新项目，由其建设管理责任单位作为项目实施主体；

（三）片区综合类的更新项目，可以由县（市、区）人民政府或者街道办事处、镇人民政府按照公开、公平、公正的原则，依法确定项目实施主体。

因维护公共利益、保障公共安全需要，对相关场所、设施设备实施更新改造的，由县（市、区）人民政府或者街道办事处、镇人民政府按照公开、公平、公正的原则，依法确定项目实施主体。

本条例所称项目实施主体，是指在城镇社区更新活动中承担具体项目的策划、资金筹措、组织实施、建设管理等职责的单位或者个人。

第十四条　城镇老旧小区实施更新的，业主可以委托业主委员会开展住宅更新的意见协调、组织推进、实施监督等工作；未成立业主委员会的，业主可以通过业主大会，参照业主委员会成立规则，成立住宅更新委员会，代表业主开展住宅更新的意见协调、组织推进、实施监督等工作。

第十五条　项目实施主体应当开展项目现状调查、需求分析、资源整合等工作，编制项目实施方案。项目实施方案主要包括更新方式、设计方案、资金筹措、建设工期、安全保障、运营方案等内容。

对城镇老旧小区内单幢多层危险房屋实施拆除重建，或者对危险房屋集中的城镇老旧小区实施全部楼幢整体拆除重建的（以下统称危险房屋实施拆除重建），其项目实施方案还应当明确重建后的住宅总户数和总建筑面积，每户建筑面积、室内面积及户型结构，建筑质量标准，小区配套设施，增建住宅和停车位的数量、归属及其处置方式，小区业主的选房规则、建设费用承担明细、过渡方式以及过渡费用等事项。

项目实施主体编制项目实施方案时，应当充分听取相关利害关系人的意见，推动达成共同意见。

第十六条　项目实施主体应当将项目实施方案报送县（市、区）住房城乡建设主管部门。县（市、区）住房城乡建设主管部门应当将项目实施方案在项目现场进行公示，公示期限不少于十日。

县（市、区）住房城乡建设主管部门应当会同发展改革、财政、自然资源等部门，对项目实施方案进行联合审查和认定。其中，危险房屋实施拆除重建的项目实施方案还应当报设区的市、县（市）人民政府批准；设区的市人民政府可以将项目实施方案授权区人民政府批准。危险房屋实施拆除重建的项目实施方案在报设区的市、县（市）人民政府批准前，应当经全体业主依法表决通过。

第十七条　项目实施主体应当按照认定或者批准后的项目实施方案开展更新活动，并依照有关法律、法规的规定办理相关审批手续。

危险房屋实施拆除重建的项目实施方案经依法批准后，项目实施主体还应当与业主签订拆除重建协议。业主不同意签订拆除重建协议的，项目实施主体可以采取协议收购、异地产权置换等方式协商处理；对于无法承担拆除重建费用的最低生活保障家庭或者最低生活保障边缘家庭，可以通过补贴费用、产权共享等方式协调解决。

个别业主拒不同意拆除重建，影响危险房屋解危的，县（市、区）人民政府为了保障公共安全的需要，可以依照突发事件应对等法律、行政法规规定，作出拆除危险房屋的决定并组织实施。危险房屋拆除后，由项目实施主体按照项目实施方案实施重建。

第十八条　设区的市、县（市、区）住房城乡建设主管部门应当会同发展改革、自然资源等部门，建立适应城镇社区更新的投资、立项、土地、规划、建设等行政许可或者备案工作的协同办理机制，提高办理效率。

第四章　社区更新实施要求

第十九条　实施城镇社区片区综合类更新的，应当统筹谋划实施公共服务设施、配套基础设施、居住环境等更新项目，加大公共安全设施项目建设，注重消除安全隐患，系统优化城镇社区功能，整体提升人居环境质量。

第二十条　实施公共服务设施更新的，应当综合考虑养老托育、医疗健康、体育健身、社区食堂、文化休闲、便民商业、家政服务等民生需求，规划建设或者利用闲置场所改建公共服务设施。

第二十一条　实施配套基础设施更新的，应当加强规划布局，统筹道路施工和给排水、供电、供气、通信等地下管线建设，避免道路重复开挖；注重生活垃圾分类收集处理设施建设；完善绿色慢行交通系统，构建连续、通畅、安全的步行与自行车道网络；合理布局公交站点，发展定制公交、社区公交等多样化公共交通；按照规定布局建设新能源汽车、电动自行车相对集中充电设施和停放场所。

第二十二条　实施居住环境更新的，应当统筹利用绿色空间、滨水空间、慢行系统、边角地、插花地、夹心地等增加社区公园、口袋公园等公共空间，注重绿地的更新维护，按照相关标准加强无障碍设施建设。

第二十三条　实施城镇老旧小区更新的，应当重点排查治理房屋结构安全、消防设施、消防车通道和疏散通道等安全隐患；统筹小区内给排水、供电、供气、通信等设施的更新改造；注重小区公共空间的集中有序布局和适老化、适儿化改造；鼓励实施建筑外墙立面整饰、节能防水改造等微更新微改造，改善建筑功能和提升住宅品质。

第二十四条　实施城镇社区更新涉及城中村改造的，可以对建筑密度大、基础设施薄弱、生态环境差的城中村采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式进行改造提升，改善居住环境，消除安全隐患，提高土地利用效率。

第二十五条　实施城镇社区更新涉及科技创新型、文化创意型等现代产业集中区域的，应当统筹考虑年轻人的居住、创业、休闲、社交等需求，支持众创空间等创业创新载体建设，提供共享的运动、学习、休闲和社交空间。

第二十六条　城镇社区更新应当注重历史文化资源保护，依照有关法律、法规的规定，对不可移动文物、历史建筑、红色资源、古树名木以及具有时代特征、地域特色的场所和建筑等实施保护。

第五章　保障措施

第二十七条　县级以上人民政府及其有关部门应当完善政策措施，深化制度创新，加大资源统筹力度，支持和保障城镇社区更新工作。

住房城乡建设、教育、民政、卫生健康、文化广电旅游、体育等部门应当结合城镇社区人口变化等因素，及时调整教育、养老、托育、文化休闲、医疗健康、体育等公共服务设施的设置标准和要求，支持公共服务设施功能复合设置和用途转换。

第二十八条　城镇社区更新活动中对既有建筑依法拆除重建，其建筑密度、日照标准、绿地率等无法达到现行标准和规范的，经业主依法表决同意，可以按照不低于现状条件的标准进行更新；其消防安全确实无法执行现行消防技术标准的，在综合运用技术措施提升消防安全条件且经特殊消防设计专家评审后，可以按照不低于原建造时实施的标准进行更新。

城镇老旧小区增设公共服务设施、共用设施设备的，应当符合国家有关房屋结构安全、消防、采光、日照、隔声等强制性标准。

城镇社区更新活动中涉及既有违法建筑处置的，依照有关法律、法规的规定执行。

第二十九条　经业主依法表决同意并按照经认定或者批准的项目实施方案，利用小区内空地、拆除违法建筑腾空土地等增设共用设施用房的，可以不计入小区建筑容积率、不增收土地价款。

第三十条　对危险房屋实施拆除重建的，自然资源主管部门可以按照规定重新核定小区的规划条件，适当增加住宅的建筑面积和建筑套数。增加的建筑套数可以用作保障性住房、公共服务设施用房等。

危险房屋实施拆除重建并增设楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温层等附属设施的，其新增的建筑面积可以不计入小区建筑容积率；重建住宅执行绿色建筑标准的，可以按照规定给予建筑容积率奖励。

危险房屋实施拆除重建后，业主可以依法向不动产登记机构申请办理变更登记；法律、行政法规另有规定的，从其规定。

设区的市、县（市）人民政府可以制定鼓励危险房屋实施拆除重建的具体规定。

第三十一条　对建成年代早、建设标准低、配套设施差的城镇老旧小区多层住宅，鼓励业主通过拆改结合等方式进行自主更新改造。

业主依法决定实施拆除重建，并经设区的市、县（市）人民政府批准的，可以享受本条例第三十条规定的优惠政策。

第三十二条　城镇社区范围内因历史原因未经产权登记的房屋及其附属设施拟用于配置公共服务设施的，由街道办事处、镇人民政府提请县（市、区）人民政府组织住房城乡建设、自然资源等部门进行调查，查明相关房屋及其附属设施的历史使用情况、权属来源等，依法补办产权登记手续。

第三十三条　城镇社区更新项目应当按照谁受益、谁出资的原则合理确定出资责任；涉及城镇老旧小区房屋建筑更新的，业主有权提取住房公积金、专项维修资金用于更新改造。

第三十四条　各级人民政府应当加强相关财政资金的统筹利用，对涉及公共利益、公共安全的城镇社区更新项目予以资金支持。

纳入城镇社区更新项目年度实施计划的更新项目，依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策。

支持通过申请国家资金补助、设立城镇社区更新基金、发行地方政府专项债券、发行企业债券等方式筹措更新改造资金。

鼓励金融机构加大金融产品和服务创新力度，依法合规对城镇社区更新项目提供信贷支持。

第三十五条　鼓励国家机关、事业单位、国有企业等通过产权置换、租金减免等方式，为城镇社区公共服务提供空间资源。

鼓励国家机关、事业单位、国有企业等将其所属的场所、设施向城镇社区居民开放共享、错时使用。

国有资产监督管理部门建立健全激励约束机制，支持国有企业参与城镇社区更新活动。

第三十六条　街道办事处、镇人民政府应当统筹优化城镇社区公共服务设施的运营，依法引导专业运营服务企业、社会组织提供多片区总承包式、线上线下结合、长周期的运营服务。公共服务设施运营单位应当加强公共服务设施的数字化、网络化、智能化管理，科学配置服务功能，提高使用效率和服务水平。

街道办事处、镇人民政府应当听取城镇社区居民对公共服务设施运营服务情况的意见和建议，并定期组织城镇社区居民开展运营服务质量综合评价，综合评价结果应当向社会公开。

街道办事处、镇人民政府按照公开、公平、公正的原则依法确定的公共服务设施运营单位，利用社区公共服务设施或者小区内共用设施提供普惠性经营服务的，市场监督管理部门可以依法办理营业执照。

第六章　监督管理

第三十七条　住房城乡建设主管部门应当会同有关部门对城镇社区更新项目的实施情况进行监督，并对城镇社区更新项目年度实施计划的执行情况进行评估。

财政、审计、国有资产监督管理等部门按照各自职责和有关规定，对城镇社区更新活动中的财政资金、国有资源、国有资产使用情况进行监督。

第三十八条　各级人民政府及有关部门应当畅通社会监督渠道，及时处理有关城镇社区更新活动的投诉举报，维护相关单位和个人的合法权益。

第三十九条　国家机关及其工作人员在城镇社区更新工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由有权机关对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分。

第七章　附　　则

第四十条　本条例自2025年7月1日起施行。