

安阳市十五届人大常委会
第十八次会议文件（6）

关于《安阳市城市更新条例（草案）》 审议意见的汇报

——2025年4月23日在安阳市第十五届人民代表大会
常务委员会第十八次会议上

安阳市人大城乡建设和环境保护委员会主任委员 薛树军

主任，各位副主任，秘书长，各位委员：

《安阳市城市更新条例》是市人大常委会2025年的立法计划项目。3月28日，市政府常务会议讨论通过《条例（草案）》，4月3日报送市人大常委会提请审议。

目前，城市更新已成为中国城市空间生产模式由粗放型扩张转向高质量发展的重要行动平台。一年来，城环工委坚决贯彻徐家平主任的指示要求，在市人大常委会副主任李传银的带领下，多次会同审查，多次征求意见，多次与有关部门沟通，多次督导推动，深度参与前期调研起草工作，扎实开展初审工作。一是精准谋划立法路径。多次召开专题会议，科学谋划立法进程。李传银副主任亲自带队，赴郑州、石家庄、邯郸、东莞等城市考察学习先进经验，并深入碳素厂、火柴厂、一制药、啤酒厂家属院、

二毛家属院等现场，开展实地调研，为条例制定提供了丰富的实践依据。二是**全面夯实立法基础**。前期，组织开展全市更新项目类型调查，全面摸清城市更新家底。先后五次组织召开座谈调研会，密切跟踪立法进展情况；全程七次参加起草部门、司法局、市政府组织的会审会，对条例草案进行逐条修改完善，确保立法内容贴合实际、精准有效。三是**严格审查凝聚共识**。市政府常务会议原则通过《条例（草案）》后，立即开始审查工作，组织征求意见和论证，4月8日至9日，李传银副主任分别组织召开了区、街道、社区和有关局委、学者专家征求意见座谈会，城环工委对征求到的意见和建议进行了归纳和整理，并于4月11日召开城环委全体会议，对《条例（草案）》进行了审议，研究撰写了审议意见。受城环委委托，现将审议意见报告如下：

一、制定《安阳市城市更新条例》的必要性

（一）贯彻党中央决策部署的必然要求。党的十九届五中全会作出实施城市更新行动的重要决策部署；国家“十四五”规划《纲要》明确提出“要实施城市更新行动，其总体目标是建设宜居城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市和人文城市，并推动解决城市发展中的突出问题和短板，提升人民群众获得感、幸福感、安全感”；党的二十大报告指出，“转变超大城市发展方式，实施城市更新行动”。省人民政府印发了《关于实施城市更新行动的指导意见》。全面贯彻党的二十大精神 and 习近平总书记关于城市工作的重要论述，完整、准确、全面贯彻新发展理念，遵循城市发展规律，

坚持以人民为中心，加快转变城市发展方式，优化存量、提升品质、完善结构、彰显特色、提高效能，推动内涵集约、绿色低碳发展，打造宜居、韧性、智慧城市，已经成为城市高质量发展的指导思想。在此背景下，我市出台《条例》恰逢其时。

（二）回应群众美好生活期待的重要举措。党的二十届三中全会提出，“坚持人民城市人民建、人民城市为人民。深化城市建设、运营、治理提质改革，加快转变城市发展方向”。安阳作为老工业城市，在城市快速发展扩张期，遗留的问题和城市病较多。据不完全统计，低效厂区厂房、仓储（含县市）68个531万㎡；闲置土地（含县市）86块333万㎡；老旧小区（市区）231个建筑面积241万㎡；城中村（市区）44个；殷墟遗址和古城等历史文化保护传承项目众多；还有老旧市政基础设施和公用设施亟待提升。无论是转变城市发展方式，还是盘活闲置空间资源；无论是改善城市居民的居住环境，还是刺激经济拉动消费，城市更新都将发挥很大作用。

（三）破解城市更新难题的法治保障。党的二十届三中全会提出，“建立可持续的城市更新模式和政策法规”。目前城市更新尚无上位法，以往在快速发展时期建立的条块分割、刚性简单的城市规划建设管控体系，已不能适应当前城市更新中有关多元价值、多种功能、更多主题、多方诉求、场景营造等需求。如按照现行规范，城市更新将无从开展，各地都在探索适合自己的更新模式和法规支撑。因此，需要制定条例予以制度性保障，支撑

城市更新工作顺利开展。

（四）推动城市高质量发展的实践路径。城市更新是一种将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区作必要的、有计划的改建，打造宜居、宜业城市的路径。具体是指盘活城市存量空间，提高老旧社区环境治理，挖掘历史街区文化价值和旅游价值，提升老旧厂房、仓储、工业园区效能，对城镇内城市空间形态和功能进行整治、改善、优化，从而实现房屋使用、市政设施、公建配套等全面完善，产业结构、环境品质、文化传承等全面提升的建设活动，是城市高质量发展的具体体现。同时，城市更新不仅仅是土地资源的盘活和物质空间使用价值的再提升，更是以特定产权关系为基础、以制度政策条件为约束的利益再分配过程。也是“多行业、多维度、多领域”基于共同价值的综合协调，更好满足多元人群诉求的过程。所以，需要法定化长效机制加强管理、规范行为，保障可持续发展。

二、关于《条例（草案）》的合法性和可行性

城市更新目前尚无上位法，但是城市建设从中央到地方、多部门的政策文件及法规繁多，且随着城市发展进程内容不断完善、标准不断提高，对历史遗留的老旧项目更新形成制约。

习近平总书记强调，城市工作做得好不好，老百姓满意不满意、生活方便不方便，是重要评判标准。无论是城市规划还是城市建设，无论是新城区建设还是老城区改造，都要坚持以人民为中心，聚焦人民群众的需求，合理安排生产、生活、生态空间，走内涵式、

集约型、绿色化的高质量发展路子，努力创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好环境，为人民创造更加幸福的美好生活。城环工委按照党的二十届三中全会提出的“建立可持续的城市更新模式和政策法规”要求，认真学习《习近平关于城市工作论述摘编》、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》、中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》，指导《条例（草案）》依照《河南省人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》《自然资源部办公厅关于印发〈支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）〉的通知》《住房城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》《住建部关于推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案》等文件精神，结合住建部印发的“实施城市更新行动可复制经验做法清单”和“城市更新典型案例经验做法”，借鉴郑州、邯郸等十二个地市的立法经验，总结我市开展的城市更新项目经验和问题，吸纳多方意见，多轮审核把关。《条例（草案）》内容符合立法原则，符合中央政策，符合安阳实际，具有可行性、可操作性。

三、《条例（草案）》审议意见

城环委认为，《条例（草案）》响应中央政策，切合安阳实际，具有安阳特色。一是适用范围为市区，各区城市建设管理是半权制，而县（市）是完全自主权，且各县（市）情况不一，所以应该赋予县（市）自主权；二是突出老旧楼房、老旧小区、老旧街区等

成片区的居住区生活圈改造，打造宜居的完整社区、宜业的活力街区；三是防止、限制借城市更新搞房地产开发；四是按照中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》要求设置了专章；五是对城中村改造、保障措施、土地用途转换等给政府留下发挥空间，随着更新的进展，会有新的宽容政策、新的模式不断出现。例如，近日出台的《河南省自然资源厅关于推动土地混合开发利用促进产业转型升级的通知》（豫自然资规[2025]3号）《河南省自然资源厅 河南省住房和城乡建设厅关于加快推进城镇低效用地再开发促进城市更新的通知》（豫自然资规[2025]4号），4月初开始宣贯，为城市更新提供了新政策支撑，我们在条例中也有采纳；六是分类细化了项目实施要求，对应有保障措施和监督规定，政策闭环。同时，《条例（草案）》明确了适用范围和目的、原则，政府和部门职责，物业权利人职责和权益，从项目策划、实施、建设管理、政策保障和监管措施等全链条内容，符合实际，具有较强的针对性和可操作性，基本可行。

四、《条例（草案）》修改建议

按照中央、省有关文件精神，结合有关法律法规和我市实际情况，城环委对《条例（草案）》在适用范围、功能作用、建设目的、部门职责、规划建设等方面提出 39 条修改建议，并对部分词句进行了修改。

具体修改建议如下：

（一）建议将《条例（草案）》第二条中“建成区”删除；将“执行”修改为“制定实施办法”。

修改理由：建成区不是个法定概念，是有关部门考核城市指标的基础，且范围太小；各（县）市情况不同，真正赋予自主权。

（二）建议在《条例（草案）》第三条中增加一款“（一）以统筹存量资源配置、优化功能布局，实现片区可持续发展的区域综合性城市更新；”作为第一款。

修改理由：符合中央关于城市高质量发展的要求和城市更新的主旨。只有成片区综合改造才能统筹空间资源、优化功能布局，符合国土空间总体规划区域布局。具有统领性、指导性，放在第一款更为适当。

（三）建议将《条例（草案）》第三条中各款条目相应调整，增加为八条，将原（一）至（六）款词句进行调整。

修改理由：因增加第一款，其余款需顺延调整。将原（一）至（六）款表述是项目类型为主改为功能类型为主，表述更准确，语句更通顺。

（四）建议在《条例（草案）》第三条中增加一款“本市城市更新活动不包括土地一级开发、商品住宅开发等项目”作为最后一款。

修改理由：明确更新内容不含商业房地产开发。

（五）建议在《条例（草案）》第四条中增加“通过推动‘好房子、好小区、好社区、好城区’的建设，全面提升城市的功能、

品质和居民幸福感。”，同时删除“绿色发展、提升城市活力的原则”中“城市”二字。

修改理由：强调更新目的。“四好城市”是近年来中国城市发展的重要理念，通俗易懂，也是今年两会的热门话题。

（六）建议将《条例（草案）》第五条中“城市更新工作协调”“统筹全市城市更新工作，”删除，增加“体检发现问题、更新解决问题、评估实施成效、推动巩固提升”，同时对个别字词作调整。

修改理由：删除套话，明确职责内容。

（七）建议在《条例（草案）》第六条中增加“及街道办事处”。

修改理由：城市更新工作、尤其是老旧小区街区是自下而上的需求，需要街道、居委会扎实开展工作。

（八）1. 建议在《条例（草案）》第九条中增加一款“自然资源和规划主管部门在国土空间总体规划评估、体检中应当结合城市发展阶段和总体空间布局要求，识别更新对象，提出城市更新的规划目标、实施策略、阶段工作重点以及相关规划管控和引导要求。”作为第一款。

修改理由：我市国土空间总体规划去年已经颁布实施，在编制中对城市更新关注度不够，在将来的实施工作中，可能需要结合城市更新修改，为修改留下空间。

2. 建议在本条中增加一款“城市更新专项规划应当通过座谈

会、论证会等方式广泛听取基层政府、相关单位和社会公众的意见。公示时间不少于三十日。”作为第三款。

修改理由：城市更新必须依靠基层、面向基层，前期工作一定扎实，在符合总体规划的前提下，专项规划一定要为解决基层群众的问题而编制。

（九）建议删除《条例（草案）》第十条。

修改理由：详细规划是自然资源和规划部门内部工作程序，且更新项目有的需要控制性详细规划，有的不需要控制性详细规划。实际工作中按照需要办理。避免成为城市更新工作堵点。

（十）1. 建议将《条例（草案）》第十一条作为第十条。

修改理由：因为删除第十条。

2. 建议本条增加一款“更新片区策划方案应包括现状调查报告、更新目标、可行性分析、规划建议、资金测算和预期效益。拆除新建、拆整结合类城市更新片区策划方案还应包括建设模式、土地用途、更新强度、城市设计、片区投资平衡估算方案等内容。”作为第二款。

修改理由：在城市更新中，更新片区策划方案具有基础性的重要地位，其科学性与合理性直接关系到更新片区能否契合国土空间总体规划布局、专项规划、贴合地方发展实际需求、具备实施可行性，是指导后续项目落地的核心依据。因为城市更新管理还在探索阶段，宜在《条例（草案）》中予以明确。

3. 建议将本条第二款修改为第三款；将该款中“公众”修改

为“所在街道办事处、社区居委会、居民”。

修改理由：明确征求意见对象。老旧居住区更新是居民自主的、自下而上的更新需求，一定要充分发挥基层政权作用，保障居民权益、激发居民参与度，最终实现“人民城市人民建”的治理目标。

（十一）建议《条例（草案）》中增加一条“实施方案编制的内容要规范化、制度化、具体化，由市城市更新主管部门制定模版，并向社会公开公示。实施方案中必须包括建设工程规划设计方案。

区人民政府城市更新主管部门需要对实施方案进行评审，并经过物业权利人同意或业主依法表决通过后，报市城市更新主管部门组织审查、备案。

备案后的实施方案主要内容应在市人民政府指定平台向社会公开。”作为第十一条。同时，取消第十五条第二、三、四款。

修改理由：一是实施方案要具体化、规范化、程序化，防止部门管理复杂化。二是实施方案的管理、程序属政府职权，不宜放在实施主体职责条款中。

（十二）建议在《条例（草案）》第十三条第二款“社区”后增加“居委会”；在第三款删除“、区”“本辖”“本级”，增加“市”。

修改理由：规范名称，厘清职责范围。

（十三）建议将《条例（草案）》第十五条第一款中增加“自主或”、删除“并”；删除“，保障项目全过程质量及可持续性”；

删除第二、三、四款。

修改理由：呼应并体现业主自主更新的情况；二、三、四款属于政府职责，已经修改后加入第十一条。

（十四）建议《条例（草案）》第十九条第三款中生活圈前增加“城市居住区”，建设后增加“改造”，并删除“生活圈”。

修改理由：准确表达居住区、生活圈的概念。居住区规范中总称城市居住区，分为居住街坊、五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区和十五分钟生活圈居住区四类。保证名词准确规范。

（十五）建议《条例（草案）》第十九条中增加“城市更新项目中，除增建必要的公共服务设施和为改善居住品质本条例允许的増加面积外，不大规模新增建设规模，不增加资源环境承载压力。”作为本条第十款，原第十款作为第十一款。

修改理由：老旧小区受历史条件所限，现有规划的资源承载力不足以承担现在的发展要求，需要通过城市更新给与统筹改善，不宜再扩大规模增加资源环境承载力。

（十六）建议将《条例（草案）》第二十条删除，其内容修改后作为第十五条第二款。

修改理由：《条例（草案）》第二十条内容属于实施主体职责。

（十七）1. 建议《条例（草案）》第二十一条作为第二十条。

修改理由：因删除第二十条。

2. 建议删除本条第一款中“推动城市公共服务设施延伸覆盖社区，相关服务嵌入社区”。

修改理由：因删除第二十条；市公共服务设施延伸、服务社区是服务方式、机制的延伸，且在《居家社区养老条例》中已有规定。

3. 建议在第二款生活圈前后增加“五分钟”“居住区”；在“公共服务设施”前增加“小区、社区”。

修改理由：准确表达生活圈的级别，明晰公共服务设施的范围，对应公共服务设施有小区的、有社区的。

4. 建议在第二款末尾增加“确有需要，可以开发利用地下空间，用于公共设施建设。”

修改理由：老旧小区因空间资源受限，通过更新开发利用地下空间解决停车难、充电难的问题较为实际。

5. 建议本条增加一款“支持老旧小区楼房原面积翻建腾挪公共空间。非原位址、原高度或整体翻建的，应按照现行国家规范、地方标准办理。”作为第三款。原第三款调整为第四款。

修改理由：老旧小区因空间资源受限，通过翻建腾挪公共空间解决小区公共服务设施，和后面的老旧、危旧楼房更新政策相呼应。同时，防止增加资源承载力和变相商业房地产开发。

（十八）1、建议《条例（草案）》第二十二条作为第二十一条。

修改理由：因删除第二十条。

2. 建议“危旧楼房”前增加“单体”；删除“原户数”。

修改理由：区别和小区、片区改造的翻建形式；删除“原户数”限制利于推动更新中整合户数面积。

3. 建议在第一款末尾增加“地下空间范围不得超出地上建筑物轮廓线，层数不得超过一层。”

修改理由：和市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局出台的临时办法规定相一致。

(十九) 1. 建议《条例(草案)》第二十三条作为第二十二條。

修改理由：因删除第二十条。

2. 建议本条“生活圈”前后增加“十五分钟”“居住区”。

修改理由：老旧街区更新改造应以街道为主，按照居住区规范统筹考虑十五分钟生活圈居住区公共设施，打造宜居、宜业街区。

(二十) 建议《条例(草案)》原第二十四条、第二十五条的“安全”前增加“结构、消防”。

修改理由：保障更新后使用安全。

(二十一) 1. 建议《条例(草案)》第二十五条作为第二十四条。

修改理由：因删除第二十条。

2. 建议删除本条第一款中“，满足现代商务办公需求”，并将优化业态结构后“、”修改成“，”。

修改理由：商务办公不属于更新内容。

3. 建议本条第二款增加“可以合理利用影剧院内部空间进行加层改造。”

修改理由：符合安阳实际需求。

(二十二) 1. 建议《条例(草案)》第二十六条作为第二十五条。

修改理由：因删除第二十条。

2. 建议本条增加一款“实施市政基础设施领域设备更新的，应当有序推进供水加压调蓄供水设施设备、供热设施设备、燃气老化管道等升级改造。加快推进城镇生活污水垃圾处理设施设备补短板、强弱项。推动地下管网、桥梁隧道、窨井盖等城市生命线工程配套物联智能感知设备建设。”作为第三款。

修改理由：响应国务院《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》、住建部《推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案》的要求。既是智慧城市建设的需要，也是财政部城市更新试点市的内容要求。

（二十三）建议删除《条例（草案）》第二十八条。

修改理由：《城市居住区规划设计规范》GB50180—93（2002年版）有农贸市场，《城市居住区规划设计规范》GB50180—2018已经取消了市场和集贸市场名称，居住街坊配建的便利店、五分钟生活圈居住区配建的社区商业网点和十五分钟生活圈居住区配建的商场或生鲜超市，完全可以代替农贸市场经营内容。且商务局回电明确不再管理。建议除保留批发市场外，更新项目不宜再建露天农贸市场。

（二十四）1. 建议《条例（草案）》第三十一条作为第二十九条。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条。

2. 建议增加一款“市人民政府应当制定低效用地再出让、再开发促进城市更新的办法，探索完善增值收益分配机制，统筹兼

顾政府、企业、农村集体经济组织、村民等不同利益主体合法权益。”作为第二款。原第二款、第三款、第四款、第五款顺延，并对原第四款、第五款四处用词进行调整。

修改理由：呼应各区在城中村和闲置土地更新的诉求，也是《河南省自然资源厅 河南省住房和城乡建设厅关于加快推进城镇低效用地再开发促进城市更新的通知》（豫自然资规[2025]4号）的最新要求。

3. 建议第五款作为第六款，将“支持物业权利人多样化自筹”移到最前，在“公积金”后增加“或者利用公积金贷款”，在“维修资金”后增加“支付更新成本费用。”，删除“参与自有物业更新。”

修改理由：本款是物业权利人自筹更新资金保障。修改后自筹模式多样化、语句通顺。

（二十五）1. 建议《条例（草案）》第三十二条作为第三十条。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条。

2. 建议删除本条第四款。

修改理由：社区同志反映难实施，还容易引起群众意见，并且为改善居住条件增加面积在其他条款已有规定。

（二十六）1. 建议《条例（草案）》第三十三条作为第三十一条。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条。

2. 建议本条第一款删除“重点”，增加“的”和“经批准后”。

修改理由：不需要“重点”限制范围；“批准”前没有定语

是因为市、区政府有审批权限划分。

3. 建议对本条第二款、第三款、第四款部分词句进行修改。

修改理由：规范名词用语。

(二十七)1. 建议《条例(草案)》第三十四条作为第三十二条。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条；

2. 建议本条第一款“规定年限”修改为“5年”。

修改理由：自然资源部文件有明确规定5年过渡期时间。

3. 建议本条增加“适用过渡期政策的更新项目，更新实施方案可以对不宜改造使用的散乱、危旧建筑物等面积拆除重建和对不具备使用功能的建（构）筑物进行整合改建。”作为本条第二款。

修改理由：和本条第三款、原第三十七条内容相呼应，且符合实际需求。

4. 建议本条第二款作为第三款，删除“已经实现既定的使用功能和预期效果的，”，末尾增加“其中等面积重建、改建部分，可以按照审查备案的实施方案中的建设工程规划设计方案办理规划、土地等手续。”同时，删除第三十八条第三款。

修改理由：“已经实现既定的使用功能和预期效果的，”限制性用语无意义；对应原第三十七条中（五）的保障措施，不在原第三十八条中重复。

5. 建议本条中增加“城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在5年内暂不办理变更用

地主体和土地使用性质的手续，过度期满，符合《划拨用地目录》的可以划拨方式办理供地手续。”作为第四款。

修改理由：《河南省自然资源厅 河南省住房和城乡建设厅关于加快推进城镇低效用地再开发促进城市更新的通知》（豫自然资规〔2025〕4号）新规定。

（二十八）1. 建议将《条例（草案）》第三十五条作为第三十三条；对第一款、第二款、第三款中的词语规范修改。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条；参照《河南省自然资源厅 河南省住房和城乡建设厅关于加快推进城镇低效用地再开发促进城市更新的通知》（豫自然资规〔2025〕4号）修订，名词更规范。

2. 建议删除本条第一款中“跨越城市公共空间向公众开放的公共连廊、外墙保温，”。

修改理由：“公共连廊、外墙保温”与第二款内容重复，且“跨越城市公共空间”容易产生歧义。

3. 建议本条中增加“老旧楼房、危旧楼房翻建确因保障基本生活需要，增加厨房、卫生间、电梯、阳台、外墙保温、无障碍设施的，可以在其用地范围内适当增加面积。具体办法由市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局制定。”作为第四款。

修改理由：符合《河南省自然资源厅 河南省住房和城乡建设厅关于加快推进城镇低效用地再开发促进城市更新的通知》（豫自然资规〔2025〕4号）新精神，和市自然资源和规划局、市住

房和城乡建设局出台的临时办法规定相一致。为政府及相关部门留下后续政策空间。

（二十九）建议将《条例（草案）》第三十六条作为第三十四条；“既有建筑改造利用不改变使用功能、不增加建筑面积的，原则上应按照现行消防技术标准进行改造，确因建筑固有格局等原因无法满足现行消防技术标准要求的，应制定科学合理的技术方案，由住房城乡建设部门会同有关部门组织项目建设单位、业主单位、利害关系人等依法会商解决，不得低于原建筑物建成时的消防安全水平。”修改为“对于既有建筑改造项目，不改变现有使用功能，当条件不具备、执行现行规范确有困难时，应不低于原建造时的标准。”。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条；“对于既有建筑改造项目，不改变现有使用功能，当条件不具备、执行现行规范确有困难时，应不低于原建造时的标准。”是《建筑防火通用规范》GB55037-2022 前言中的原有规定，可直接引用。

（三十）1. 建议《条例（草案）》第三十七条作为第三十五条。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条。

2. 建议本条增加一款“建设手续申请人需要在实施方案中明确，可以是物业权利人、产权归集人或实施主体，需要重新办理不动产登记的应当由物业权利人、产权归集人承担。”作为第二款，同时对部分用词作出调整。

修改理由：更新项目实施主体选择多样化，物业权利人多元化，

在办理规划、建设、产权登记手续时需要明确。

（三十一）1. 建议《条例（草案）》第三十八条作为第三十六条。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条。

2. 建议本条增加一款“无需办理规划许可的城市更新项目需要办理不动产登记时，可以以市规委会审查的实施方案中建设工程规划设计方案作为规划许可，经规划核实后申请办理不动产登记。”作为本条第二款。

修改理由：部分无需办理规划许可的城市更新项目可能需要不动产登记，例如过渡期内的等面积重建部分，条例应该予以保障，避免实际工作中卡壳或重复工作。同时，市规委会审查和规划核实也防范了更新中的违反规划行为。

3. 建议删除本条原第三款。

修改理由：本条第三款内容已经修改后移至第三十二条第三款。

（三十二）建议将《条例（草案）》第三十九条作为第三十七条；增加一款“已经缴纳过城市配套费的项目更新时不重复缴纳，应该承担安装施工费用。”作为第二款。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条；原项目缴纳城市配套费已经包含接入市政管网（线）费用，更新改造时应该只承担重新安装施工费用，不应再重复缴纳城市配套费。

（三十三）建议将《条例（草案）》第四十二条作为第四十条；删除第一款“保护文物本体及其周边环境，大力实施原址保护，

加强预防性保护、日常保养和保护修缮。”，同时对部分用词作出调整。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条；属于文物保护规定，按照规定办理即可。

（三十四）建议将《条例（草案）》第四十三条作为第四十一条；将“城市”修改为“历史文化保护传承项目”，同时对部分用词作出调整。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条；概念范围准确。

（三十五）1. 建议将《条例（草案）》第四十四条作为第四十二条。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条。

2. 建议删除本条第一款“具备条件的文物建筑可以作为博物馆、陈列馆等公共文化设施，适当开放利用。”

修改理由：属于文物用途调整，按照规定办理即可。

3. 建议将本条第二款“历史”前“活化利用”移到“遗产”后面，增加“更新”。

修改理由：表述准确，和更新内容契合。

（三十六）建议《条例（草案）》第四十六条作为第四十四条；增加“住建”；增加“市住房和城乡建设主管部门应当监督实施主体完工后及时组织竣工验收，并进行竣工备案。”作为第二款。同时对部门作出调整。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条；住建部门为主

要建设管理部门；为更新项目经营使用提供条件，为5年过渡期政策确定起始时间。

（三十七）建议《条例（草案）》第四十七条作为第四十五条；增加一款“同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担城市更新工作的，经各区人民政府（管委会）确认，属于政府收回房产、土地行为的，按相关税收政策办理。”作为第三款，同时明确实施主体须定期向区城市更新主管部门报告。

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条；防止变相房地产开发。

（三十八）1. 建议将《条例（草案）》第五十三条作为第五十一条；

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条。

2. 建议将本条第二款“本条例中‘危旧楼房’是指经具有合法资质鉴定机构鉴定的危旧楼房。”修改为“本条例中‘危旧楼房’，是指在本市市区内的国有土地上，经市房屋安全鉴定机构认定为D级的住宅类危险房屋。”

修改理由：因为删除第二十条、第二十八条；和市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局出台的临时办法规定相一致。

3. 建议将本条第三款中“建成即竣工验收后超过二十年，公共设施落后，对居民生活造成不便的住宅小区。”修改为“按照《城市居住区规划设计规范》GB50180—93（2002年版）之前的规范设计建设的居住区。主要是建设标准不高、使用功能不全、配套

设施不齐、年久失修存在安全隐患，不能满足人们正常或较高生活需求的居住区。”

修改理由：竣工验收后超过二十年不是一个标准的概念，中央提出的老旧小区改造范围为 2000 年前竣工的小区。我国由于历史原因，居住区规范标准滞后。之前，在城市快速发展和居民生活水平提高时，不能很好适应群众需求，主要是公共服务配套设施严重缺失。《城市居住区规划设计规范》GB50180—93（1993 版）开始关注公共设施建设，《城市居住区规划设计规范》GB50180—93（2002 年版）对居住区公共设施建设是一次较大提高，直到《城市居住区规划设计规范》GB50180—2018 颁布，才将以人为本、宜居环境分级贯彻到居住区生活圈，至今贯彻落实还不彻底。所以中央提出的改造 2000 年前竣工的老旧小区标准不是年限问题，原居住区规范标准低，是造成使用功能不全、配套设施不齐的主要原因，不宜简单用竣工二十年作为标准。

4. 建议在本条中增加一款“本条例中 5 年过渡期起始时间为更新项目竣工验收之日。更新项目竣工后不及时竣工验收的，由市住房和城乡建设部门、市自然资源和规划部门联合现场勘定竣工时间作为过渡期起始时间。”作为第四款。

修改理由：据了解目前过渡期没有明确的起始时间规定，市自然资源和规划部门掌握是办理规划许可证之日起计算。考虑到设计、施工工期等问题，建议按照竣工验收之日起计算。同时，解决项目更新完成后，迟迟不组织竣工验收的问题。

（三十九）建议《条例（草案）》中因删除第十条、第二十条、第二十八条影响的条目作相应调整。

以上报告，请予审议。

附件：《安阳市城市更新条例（草案）》（一审修改建议稿）

签发：薛树军

校对：李晓磊

安阳市人大常委会办公室

2025 年 4 月 22 日印
