

# 西安市城市更新办法

(2021年11月19日西安市人民政府令第146号公布 自  
2022年1月1日起施行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为深入贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，改善人居环境，推动产业转型升级、完善城市功能，加快城市高质量发展，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市城市建成区范围内的城市更新活动适用本办法。

法律、法规和省人民政府规章对城市更新活动另有规定的，依照其规定。

**第三条** 本办法所称城市更新，是指根据本市国民经济和社会发展规划、国土空间规划，依法对城市空间形态和功能进行整治、改善、优化的活动，实现城市功能完善、品质提升、可持续

发展。

**第四条** 城市更新工作应当遵循政府主导、科学规划、多方参与、量力而行、成果共享、防范风险的原则，优先保护生态环境和城市特色文化，顺应城市发展规律，统筹兼顾各方利益，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，严防大拆大建，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力，延续历史文化遗产，推进城市持续有机更新，促进高质量发展、高品质生活和高效能治理。

**第五条** 市人民政府加强城市更新工作的组织领导，成立市城市更新工作领导小组，负责审议全市城市更新重大政策措施和城市更新专项规划，审定城市更新年度实施计划，统筹协调城市更新中的重大问题。

市城市更新工作领导小组办公室设在市城中村（棚户区）改造事务中心，负责市城市更新工作领导小组日常工作，统筹协调全市城市更新工作，指导区县、开发区城市更新工作，并对全市城市更新工作进行考核。

住建、发改、资源规划、教育、工信、公安、民政、财政、人社、生态环境、城管、交通、农业农村、商务、文化旅游、卫生健康、国资、体育、信访、行政审批、大数据、金融工作、文

物等部门应当按照各自职责，做好城市更新工作。

**第六条** 区县人民政府对本辖区城市更新工作承担主体责任，负责统筹推进本辖区内的城市更新工作。区县人民政府确定的城市更新主管部门，负责具体组织实施本辖区内的城市更新工作。

开发区范围内的城市更新工作，由开发区管理委员会负责统筹推进，并承担主体责任。涉及区县人民政府职责的，相关区县人民政府应当配合。

镇人民政府、街道办事处应当按照区县人民政府、开发区管理委员会的安排做好城市更新相关具体工作。

社区居民委员会、村民委员会应当配合区县人民政府、开发区管理委员会做好城市更新相关具体工作。

**第七条** 城市更新工作应当坚持区域统筹、因地制宜、连片更新，优化生活空间、生态空间、生产空间以及社会治理空间，实现城市保护、修复、提升与有机更新协调发展。

城市更新工作应当科学确定产业定位和发展方向，推进产业聚集化和现代服务业发展，促进产业结构调整 and 转型升级。

**第八条** 组织实施城市更新，应当采取“留改拆”并举，保留利用提升为主的方式。对用地效率低、人居环境差、管理服务

机制不健全等区域，采取局部修缮加固、功能转换、质量提升、建筑节能改造、环境综合整治、完善基础设施配套和公共服务设施等方式进行整治提升；对存在重大安全隐患，现有土地用途、产业结构、建筑物使用功能明显不符合经济社会发展要求，严重影响城市规划实施的区域，可以依法按照新的规划和用地条件进行建设。

**第九条** 已公布为文物保护单位，或者登记为不可移动文物的建筑物、构筑物等，在城市更新活动中应严格按照文物保护法律、法规的规定予以保护。

城市更新范围内涉及优秀近现代建筑和历史文化街区、名镇、名村的，城市更新工作应当符合有关法律、法规和保护规划的要求，不得损害历史文化遗产的真实性和完整性，不得对其传统格局和历史风貌构成破坏性影响。

## **第二章 城市更新专项规划**

**第十条** 区县人民政府、开发区管理委员会应当按照国家和省、市关于城市体检的相关规定，围绕城市更新片区范围内生态宜居、健康舒适、风貌特色、多元包容等方面的指标体系开展片

区调查评估工作，形成调查评估报告，作为划定城市更新片区的重要依据。

**第十一条** 市资源规划行政主管部门应当会同市城中村（棚户区）改造事务中心，组织发改、住建、文物等部门，以及区县人民政府、开发区管理委员会，编制本市城市更新专项规划，经市城市更新工作领导小组审议后，按照法定程序批准实施。

**第十二条** 编制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，识别城市更新区域，明确更新目标、功能结构、空间管控、规划布局、生态和文化保护、控规指标、风貌特色营造、公共设施完善等内容。

**第十三条** 城市更新专项规划编制过程中，编制部门应当组织专家进行论证，并广泛征求公众和利益相关人的意见。

**第十四条** 经批准的城市更新专项规划不得擅自变更，确需变更的，应当按照原批准程序进行变更。

**第十五条** 区县人民政府、开发区管理委员会应当根据城市更新专项规划和城市更新片区调查评估报告，编制更新片区策划方案，明确片区发展目标、产业定位、更新方式、实施计划、功能完善、保护传承等内容。片区策划方案应征求利益相关人、社会公众的意见并组织专家论证。

### 第三章 城市更新年度实施计划

**第十六条** 区人民政府、开发区管理委员会应当以城市更新专项规划和片区策划方案为基础，在广泛征求公众意见，充分尊重民意的基础上，提出下一年度城市更新实施计划建议，报市城中村（棚户区）改造事务中心。

**第十七条** 市城中村（棚户区）改造事务中心应当组织市城市更新领导小组成员单位，对城市更新年度实施计划建议进行论证，拟订城市更新年度实施计划，报市城市更新工作领导小组审定。

年度实施计划应当包括更新片区、更新范围、投资规模、时间安排等内容。

**第十八条** 纳入年度实施计划的城市更新片区，按照法律、法规及有关规定，依法办理相关手续。

当年计划因不可抗力等特殊原因未完成的，按照原批准程序进行审批后，可以顺延到下一年度继续实施。确需变更城市更新年度实施计划的，应当按照原批准程序进行变更。

## 第四章 城市更新片区项目实施

**第十九条** 纳入年度实施计划的城市更新片区，由所在区县人民政府、开发区管理委员会组织制定实施方案。

**第二十条** 实施方案应当包括基本情况、实施主体、可行性分析报告、规划设计方案、产业定位、建设运营方案与实施计划、社会稳定风险评估报告及资金来源等内容。

涉及文物保护单位、不可移动文物及其他各类历史文化遗产类建筑、优秀近现代建筑、工业遗产保护类建筑，历史文化街区、名镇、名村的，实施方案还应包括保护方案与实施计划。

**第二十一条** 编制实施方案应当经组织专家论证、征求意见、公众参与、部门协调。

## 第五章 相关规定

**第二十二条** 城市更新片区需要改变土地权属和房屋所有权的，应当依法通过征收、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式取得，并按程序办理不动产登记。

城市更新片区不涉及土地权属和房屋所有权变动的，应当通

过市场租赁等方式取得原建筑物的使用权。

城市更新片区既不涉及土地权属和房屋所有权变动，也不需要取得原建筑物使用权的，经充分征求原建筑权利人意见后依法实施。

**第二十三条** 城市更新片区项目涉及土地出让的，应当依据法律、法规和相关规定，采取公开招拍挂方式办理供地手续，可以在土地出让公告中明确片区项目履约相关内容。

区县人民政府、开发区管理委员会会同相关部门编制《国有建设用地项目履约协议书》，将片区项目的产业定位、运营管理等内容以及违约责任予以明确。

**第二十四条** 鼓励引导社会资本通过公开、公平、公正方式参与城市更新。

**第二十五条** 本市设立城市更新专家委员会，为城市更新活动提供全程咨询和服务。

**第二十六条** 市级相关部门应当根据本办法，在各自职能范围内，制定立项、土地、规划、建设、财税、文物及其他与城市更新相关的配套政策。

## 第六章 附 则

第二十七条 本办法自 2022 年 1 月 1 日起施行。