

江西省城市更新条例

(2025年9月24日江西省第十四届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过)

目录

- 第一章 总则
- 第二章 城市更新规划
- 第三章 城市更新主体
- 第四章 城市更新实施
- 第五章 城市更新保障
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范和推进城市更新活动，优化城市空间结构，完善城市功能，赓续城市文脉，提升城市品质，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，促进经济社会高质量发展，根据有关法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本省行政区域内开展城市更新活动，适用本条例。

本条例所称城市更新，是指在设区的市、县(市、区)城镇开发边界内开展的持续改善城市空间形态、功能和品质的建设和治理活动，主要包括既有建筑改造利用、城镇老旧小区整治改造，完整社区建设和老旧小区、厂(园)区、城中村等更新改造，以及完善城市功能、建设改造城市基础设施，修复城市生态系统和保护传承城市历史文化等情形。

第三条 城市更新工作坚持以人民为中心，遵循规划引领、体检先行、民生优先、因地制宜、分步实施、集约高效、政府统筹、市场运作、多元参与的原则，建立可持续的城市更新模式。

第四条 省人民政府住房城乡建设部门统筹协调全省城市更新工作，研究制定城市更新政策、指导规范等，指导和监督设区的市、县(市、区)做好城市体检、城市更新工作。

设区的市、县(市、区)人民政府住房城乡建设部门具体负责本行政区域内的城市更新工作，组织开展城市体检，组织编制城市更新规划，推进城市更新项目。

第五条 县级以上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，建立城市更新工作协调推进机制，统筹、推进本行政区域内的城市更新工作，研究审议城市更新相关重大事项，并将所需经费纳入本级财政预算。

镇人民政府、街道办事处按照职责做好城市更新相关工作。

第六条 县级以上人民政府发展改革、财政、自然资源、地方金融管理等部门和税务机关等单位，按照各自职责推进城市更新相关工作。

第七条 县级以上人民政府开展城市更新活动应当按照公开、公平、公正的要求，依法公示城市更新相关信息，完善物业权利人、利害关系人依法参与城市更新规划编制、政策制定、民主决策等方面的制度，发挥业主自治组织作用，保障社会公众在城市更新项目中的知情权、参与权、建议权和监督权。

各级人民政府应当畅通各类主体参与城市更新活动的渠道，并依法保障其合法权益。

城市更新活动相关主体按照约定合理共担改造成本，共享改造收益。

第八条 城市更新活动应当利用数字化、网络化、智能化技术，加强城市体检和城市更新信息管理，完善数据共享机制，畅通城市更新需求征集、社会公众意愿表达等渠道。

第九条 县级以上人民政府应当建立城市更新专家委员会制度，为城市更新决策、政策制定等提供咨询意见，开展城市更新有关方案评审、论证等工作。

设区的市、县(市、区)人民政府住房城乡建设部门根据需要，可以聘请专业技术人员担任城市更新项目规划师、建筑师或者工程师，作为独立第三方参与城市更新项目意见协商和公众意见征集、提供技术咨询和专业论证、协助监督项目实施。

第二章 城市更新规划

第十条 设区的市、县(市)人民政府住房城乡建设部门应当会同发展改革、自然资源等部门，根据国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，衔接有关专项规划，组织编制城市更新专项规划，报本级人民政府批准后实施，并报上一级人民政府住房城乡建设部门备案。

城市更新专项规划应当明确总体目标、重点区域、重点任务、片区指引、项目库等内容。

经批准的城市更新专项规划作为审批核准城市更新项目和投资概算的重要依据。

第十一条 市辖区人民政府根据城市更新专项规划，编制本行政区域的城市更新片区策划方案，报上一级人民政府批准后实施。县(市)人民政府住房城乡建设部门根据需要编制城市更新片区策划方案，经本级人民政府批准后实施。重点区域和跨区域城市更新片区策划方案，由设区的市人民政府住房城乡建设部门编制，报本级人民政府批准后实施。

城市更新片区策划方案应当明确更新目标、功能业态、主要项目、设计引导等内容。

第十二条 设区的市、县(市、区)人民政府住房城乡建设部门应当根据城市更新专项规划或者片区策划方案，组织编制城市更新年度计划，报本级人民政府批准后实施。

城市更新年度计划应当明确具体项目、实施主体、时序安排、保障措施等内容。

编制城市更新年度计划应当优先考虑存在重大安全隐患、居住环境差、市政基础设施薄弱、严重影响历史风貌以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展的区域。

江西省第十四届人民代表大会常务委员会公告

第84号

《江西省城市更新条例》已由江西省第十四届人民代表大会常务委员会第十九次会议于2025年9月24日通过，现予公布，自2025年11月1日起施行。

江西省人民代表大会常务委员会
2025年9月24日

第十三条 编制城市更新专项规划、片区策划方案前应当开展城市体检。

省人民政府住房城乡建设部门应当制定城市体检工作细则，规范城市体检工作内容、组织模式和流程。设区的市、县(市、区)人民政府住房城乡建设部门应当按照城市体检工作细则组织开展城市体检。

第十四条 城市更新专项规划、片区策划方案报送批准前，组织编制机关应当予以公告，并通过召开论证会、听证会或者公开征求意见等方式，收集有关专家、社会公众的意见；报送批准时应当附意见采纳情况及理由。

第十五条 编制城市更新专项规划、片区策划方案等城市更新活动应当运用城市设计方法，明确对房屋、小区、社区、城区、城市等的更新设计要求，规范和引导城市更新项目实施。

第三章 城市更新主体

第十六条 城市更新项目应当按照下列规定确定实施主体：

(一)城市历史文化保护传承、城市生态系统修复、城市基础设施改善等公益性项目以及其他政府投资的城市更新项目，由设区的市、县(市、区)人民政府按照公开、公平、公正原则依法确定。

(二)政府与社会资本合作投资的城市更新项目，共同协商确定。

(三)非政府投资的城市更新项目，涉及单一物业权利人的，由物业权利人自行确定；涉及多个物业权利人的，协商一致后共同确定；无法协商一致，涉及业主共同决定事项的，由业主依法表决确定。

(四)权属关系复杂无法确定实施主体，但涉及公共利益、公共安全等情况确需更新改造的项目，由设区的市、县(市、区)人民政府组织相关物业权利人、利害关系人协商确定；无法协商一致的，设区的市、县(市、区)人民政府可以参照重大行政决策有关规定作出更新决定，确定实施主体。

小微城市更新项目，物业权利人有更新意愿的，由物业权利人依法办理相关手续后自主实施。

第十七条 设区的市、县(市、区)人民政府依据城市更新专项规划和片区策划方案，可以将区域综合性城市更新项目或者多个城市更新项目划定为一个城市更新实施单元，统一规划、统筹实施，并确定与实施单元范围相适应的主体作为实施单元统筹主体。

城市更新实施单元统筹主体确定的具体办法由省人民政府住房城乡建设部门制定。

第十八条 县级以上人民政府应当建立健全与项目实施主体、物业权利人、利害关系人等的平等协商机制，发挥各类主体参与城市更新活动的积极性，促进城市更新成果惠及社会公众。

物业权利人参与城市更新活动，依法享有知情权、监督权、建议权、经营权和收益权；应当执行物业权利人依法作出的共同决定，配合有关部门组织开展的城市体检和意愿征集等工作，执行城市更新项目实施方案，履行房屋安全管理等义务。

第四章 城市更新实施

第十九条 城市更新项目实施主体应当根据城市更新专项规划和片区策划方案，编制项目实施方案，并报编制片区策划方案的人民政府住房城乡建设部门依照程序审查；必要时，审查部门可以会同有关部门开展联合审查。

城市更新项目实施方案编制过程中应当与相关物业权利人协商，征求利害关系人意见。

城市更新项目实施主体应当根据项目实施方案审查意见，向设区的市、县(市、区)人民政府有关部门申请办理立项、用地、规划、建设、运营等行政许可或者备案，通过协议搬迁、租赁、购买、置换等方式，组织项目实施。

城市更新项目实施方案应当明确项目功能定位、规模体量、更新方式、更新内容、设计方案、建设计划、成本测算、资金筹措、运营模式等内容。

第二十条 县级以上人民政府有关部门应当根据城市更新实施需要，优化行政许可或者备案事项的办理程序和规则，建立容缺受理、并联办理、快速审批等工作机制。

设区的市、县(市)人民政府自然资源、住房城乡建设部门应当在不影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏景观环境、保障公共安全和公共利益的前提下，结合实际分别制定规划、建设许可的豁免清单或者告知承诺清单。

对工作体量大、项目周期长或者涉及主体多的城市更新项目，可以打包立项审批、分子项实施。

第二十一条 对城市更新项目无法达到建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照时间、绿地率、机动车停车位等现行标准和规范的，可以在保障公共安全的前提下，按照改造后不低于现状的标准进行更新。

城市更新应当确保消防安全，符合法律法规以及国家和省消防技术标准。既有建筑改造无法执行现行消防技术标准，按照尊重历史、因地制宜的原则，应当不低于原建造时的标准；或者采用消防性能化方法进行设计，符合开展特殊消防设计情形的，应当按照有关规定开展特殊消防设计专家评审。鼓励运用新技术、新产品、加强性技术措施等提升消防安全条件。

第二十二条 实施城镇老旧小区改造，应当加强老旧房屋定期体检维护、安全管理、改建扩建和拆除管理；优先消除危险和安全隐患，提升抗震、消防性能，通过修缮加固、节能与绿色化改造、适老适儿化改造等，改善建筑功能。

对老旧房屋，经相关部门批准，在符合规划、确保安全的前提下，可以进行自主更新、原拆原建。涉及不可移动文物、历史建筑等保护对象的，按照相关法律法规予以维护和使用。

第二十三条 实施城镇老旧小区改造，应当重点改造燃气、给排水、供电、通信等老化管线管道，支持有条件的楼栋加装电梯，开展节能综合改造，完善小区及周边养老托幼服务、绿化、照明、停车充电、体育健身、无障碍环境等设施，健全物业管理机制，推进相邻小区及周边地区联动改造和完整社区建设，加强设施共建共享。

第二十四条 实施城镇老旧小区改造，应当根据实际需要和街区特点完善配套设施，优化交通组织，提升公共空间品质，丰富商业业态，创新消费场景，促进商业服务业和消费层级的多样化发展，满足居民多样化需求。

第二十五条 实施城镇老旧小区(园)区改造，应当发展与片区功能定位相适应的产业业态，完善公共服务设施，补齐城市功能短板，满足产业发展需求。

实施城镇老旧厂(园)区改造，应当加强工业遗产保护和活化利用，鼓励以市场化方式推动老旧厂(园)区改造更新。

第二十六条 实施城中村改造，应当采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式，做好征求村民意见、产业搬迁、人员安置、历史文化保护等工作。

第二十七条 实施城市基础设施建设改造，应当优先推进城市基础设施生命线安全工程建设，因地制宜建设雨水、污水和垃圾处理设施以及地下管线管网，对市政管网进行数字化、智能化和绿色化改造升级，完善城市物流配送体系和城市道路网络，加强应急指挥、处置和救援体系建设，提高城市防洪、防涝、防疫、防灾等能力，推进韧性城市建设。

设区的市、县(市、区)人民政府应当建立城市基础设施改造协调联动机制，统筹推进城市交通和燃气、给排水、供电、通信等地下管网廊的规划、建设和管理。

第二十八条 实施城市功能完善，应当优化城市空间结构和功能布局，健全城市、街区、社区公共服务体系，改造城市公共建筑、公共服务设施、绿地广场等，提高公共服务优质均衡水平；完善群众健身设施和活动场地，创新拓展新型公共文化空间，推进适老适儿化改造，加快公共场所无障碍环境建设改造。

第二十九条 实施城市生态系统修复，应当统筹绿色空间、滨水空间、小微空间、慢行系统和边角地、插花地、夹心地等，保护和修复绿地、水域、湿地等公共生态空间；加强城市水、大气、土壤、固体废物弃物、噪声、光等污染防治，推进绿色低碳城市建设。

第三十条 实施城市历史文化保护传承，应当完善城市风貌管理制度，保护城市独特的

历史文脉、人文地理、自然景观，传承利用历史文化遗产，采用微改造等方式，增加历史文化名城、名镇、名村(传统村落)、街区和历史地段的公共开放空间，补足配套基础设施和公共服务设施短板。

活化利用历史建筑、工业遗产，在保持原有传统格局、外观风貌、典型构件的基础上，应当区分不同情况，依法通过加建、改建和添加设施等方式适应现代生产生活需要。

第五章 城市更新保障

第三十一条 县级以上人民政府发展改革部门应当依法将符合条件的城市更新项目纳入本级重点建设项目库和国债、政府专项债券支持范围。

第三十二条 县级以上人民政府财政部门和税务机关应当依法保障城市更新项目税费优惠政策落实。

第三十三条 县级以上人民政府自然资源部门应当将城市更新专项规划纳入国土空间规划，围绕城市更新片区策划方案，确定规划用地范围、空间布局和管控要求，服务和保障城市更新实施。

第三十四条 城市更新项目可以依法采取出让、租赁、先租后让等有偿使用方式或者划拨方式配置国有建设用地。

鼓励创新土地供应政策，推动市场主体参与城市更新活动。

第三十五条 城市更新项目配置国有建设用地涉及缴纳或者补缴土地价款的，应当考虑土地取得成本、公共要素贡献等因素，综合确定土地价款。采取租赁、先租后让方式，土地租金按年支付的，租金应当按照市场租金水平定期评估后调整，评估调整时间间隔不得超过五年。

第三十六条 支持城市更新项目土地混合利用和地上、地下空间复合利用，鼓励采取分层开发的方式，利用地上、地下空间补充建设城市市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施和便民商业设施等，提升城市功能与品质。

支持城镇老旧小区、城中村改造，在不影响消防安全前提下，将居住、研发、办公、商业和公共服务等功能复合设置，建设宜居宜业生活社区。

支持城镇老旧小区和厂(园)区改造中配置一定比例的其他关联产业和功能配套设施，促进产业转型升级和产业型社区建设。

第三十七条 在符合规划、确保安全，保障公共利益和维护合法权益的前提下，鼓励既有土地混合开发利用和存量建筑功能转换。

省人民政府自然资源部门应当会同住房城乡建设部门制定既有土地混合开发利用和存量建筑功能转换的指导意见，报省人民政府同意后实施。

第三十八条 实施城市更新过程中，对于保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施等项目，可以在符合国家和省有关规定的前提下，优化核定其容积率。

第三十九条 城市更新项目应当权属合法、界址清晰、面积准确，实施更新后依法办理不动产登记。兼容多种功能的土地和建筑物，对于可以分割的按照不同宗地范围、不同建筑区域或者楼层办理分割审批手续，分区分层设权后，办理不动产登记；立体开发的土地，可以按照地表、地上、地下分层或者按照建筑功能分区办理分割审批、分别设权后，办理不动产登记。

第四十条 城市更新范围内已取得土地和规划审批手续的建筑物，可以纳入项目实施方案并依法办理相关手续。对无审批手续、审批

手续不全或者现状与原审批不符的建筑物，县(市、区)人民政府应当组织有关部门进行调查、认定。对违反法律法规规定的，应当按照有关规定处理；对不违反法律法规规定的，经公示后可以纳入项目实施方案一并办理相关手续。

第四十一条 县级以上人民政府应当统筹利用城市更新相关财政资金，建立健全城市更新多元投融资机制，创新市场化投融资模式，防范新增政府隐性债务，完善居民出资分担机制，拓宽城市更新资金渠道。

按照国家规定探索利用住房公积金、建筑物及其附属设施的维修资金和政府投资基金等支持城市更新项目。

第四十二条 鼓励金融机构开展适应城市更新的金融产品和服务创新。鼓励开发性、政策性金融机构、信托保险机构加大对城市更新项目支持力度，并在贷款期限、利率等方面给予支持。

第四十三条 鼓励房地产、建筑施工、勘察设计、物业服务等企业和其他社会资本通过资产入股、作价出资等方式参与城市更新项目。鼓励符合条件的企业发行企业债券筹集更新改造资金。鼓励物业权利人自筹资金用于更新改造。

第四十四条 县级以上人民政府应当对城市更新规划编制、项目实施、运营管理、要素保障等情况进行监督评估。

县级以上人民政府住房城乡建设部门应当根据城市更新项目实施方案和相关许可及备案手续，会同行业主管部门对城市更新项目进行全过程监督指导。

县级以上人民政府财政、审计等部门应当按照各自职责对城市更新中的国有资金使用情况进行监督指导。

任何单位和个人有权向县级以上人民政府及其有关部门投诉、举报违反城市更新规定的行为。县级以上人民政府及其有关部门应当按照规定及时处理。

第六章 法律责任

第四十五条 违反本条例规定的行为，法律、行政法规已有处罚规定的，适用其规定。

第四十六条 有关部门及其工作人员违反本条例规定，在城市更新活动中不履行职责或者不正确履行职责的，由其上级机关或者监察机关依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第四十七条 本条例下列用语的含义：

(一)城市体检，是指对城市人居环境质量现状、相关城市工作实施成效进行系统分析、监测，查找影响群众生产生活的突出问题和影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板的活动。

(二)物业权利人，是指包括不动产所有权人、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等。

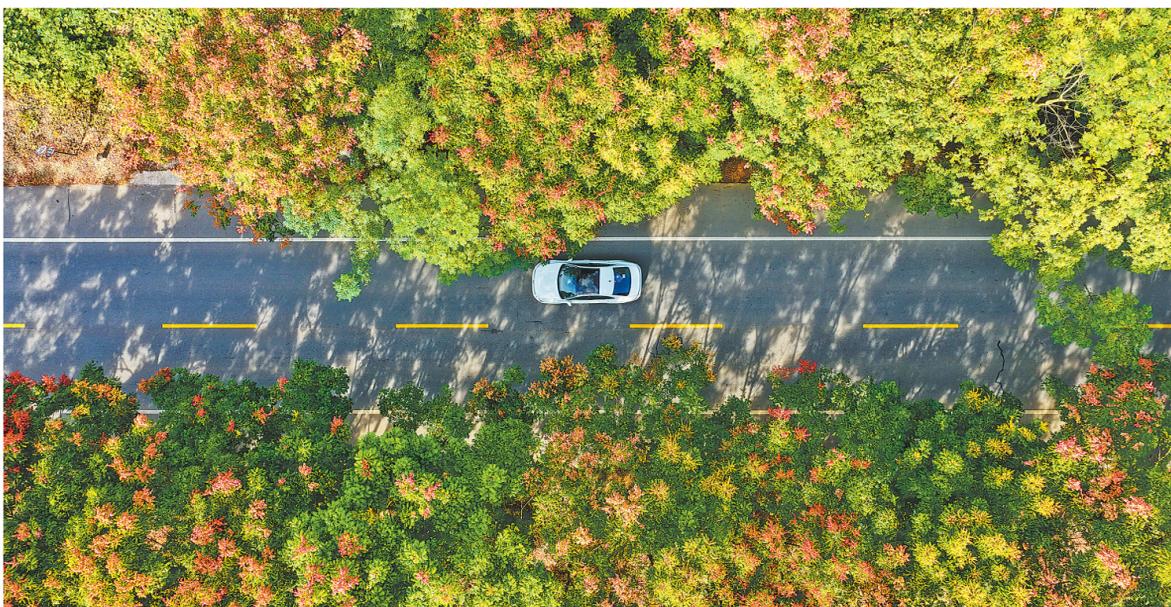
(三)城市更新片区策划方案，是指以城市体检为基础，落实城市更新专项规划和相关政策要求，应用城市设计手段，综合考虑未来发展定位、存量资源统筹、公共要素配置、空间布局完善等因素，确定更新总量控制、规划调整建议和原则、更新项目划定等相关内容的综合性方案。

(四)城市更新项目实施主体，是指实施城市更新项目投资、建设和运营等活动的主体。

(五)小微城市更新项目，是指宗地面积小、建设体量小、建筑功能单一、工程设计简单的临时建筑建设、外立面改造维护、室内装修等更新改造项目。

(六)微改造，是指在维持建设现状基本不变的前提下，通过局部拆建、保留修缮、完善基础设施以及建筑物功能置换等方式，进行城市功能修补、环境品质提升、历史文化遗产保护活化利用等活动。

第四十八条 本条例自2025年11月1日起施行。



近日，上犹县东山镇广田村，汽车行驶在农村公路上，公路两侧的栗树陆续进入盛花期，风景宜人。

特约通讯员 朱海鹏摄