

天津市人民代表大会常务委员会公告

第四十九号

《天津市城市更新条例》已由天津市第十八届人民代表大会常务委员会第二十二次会议于2025年11月28日通过,现予公布,自2026年1月1日起施行。

天津市人民代表大会常务委员会
2025年11月28日

目录

- 第一章 总则
- 第二章 城市更新规划
- 第三章 城市更新实施
- 第四章 保障措施
- 第五章 监督管理
- 第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了践行人民城市理念,推进城市更新行动,促进城市高质量发展,建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市,根据有关法律、行政法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内的城市更新及其监督管理,适用本条例。

本条例所称城市更新,是指在本市城镇开发边界内,对城市空间形态和城市功能持续完善和优化调整的活动。

第三条 本市城市更新工作坚持中国共产党的领导,坚持以人民为中心,坚持系统观念、规划引领、统筹发展和安全,坚持保护第一,应保尽保、以用促保,坚持实事求是、因地制宜,尽力而为、量力而行,促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升。

第四条 本市城市更新的主要任务包括:

- (一)加强既有建筑改造利用;
- (二)推进城镇老旧小区整治改造;
- (三)开展完整社区建设;
- (四)推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造;
- (五)完善城市功能;
- (六)加强城市基础设施建设改造;
- (七)修复城市生态系统;
- (八)保护传承城市历史文化;
- (九)国家和本市确定的其他城市更新任务。

第五条 市人民政府应当加强对本市城市更新工作的领导,建立健全城市更新工作机制,将城市更新工作纳入国民经济和社会发展规划,加强政策统筹,强化资金保障。

区人民政府应当组织做好本行政区域内城市更新工作,并加强监督管理和资金保障。

街道办事处、乡镇人民政府按照职责配合做好城市更新相关工作。

第六条 市住房城乡建设部门负责统筹全市城市更新工作,会同有关部门编制城市更新专项规划,制定年度实施计划,推动城市更新项目实施。负责组织开展城市体检评估工作。负责组织推动城镇老旧小区改造、城中村改造、历史风貌建筑保护利用等工作。

市规划资源部门负责研究制定城市更新有关国土空间规划、土地、不动产登记支持政策,做好城市更新项目的规划、用地要素保障,承担历史文化街区规划统筹和保护管理工作。

市城市管理部门负责组织推动供热、燃气等市政基础设施改造提升,公园、绿地建设改造和道路、市容市貌、环境卫生整治等工作。

市水务部门负责协调推动城市公共供水设施更新改造提升工作,协调指导城市排水设施更新改造提升工作。

市发展改革部门负责统筹推动业态功能提升等工作。

市商务部门负责协调指导重点商业设施等业态更新工作。

市文化和旅游部门负责指导文物建筑保护和合理利用工作,促进文化旅游融合发展。

教育、工业和信息化、公安、民政、财政、生态环境、交通运输、卫生健康、应急管理、体育、数据、投资促进、消防救援等部门和机构,按照职责做好城市更新相关工作。

第七条 不动产所有权人、土地使用权人、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作为物业权利人,依法开展城市更新活动。

第八条 本市全面开展城市体检评估,查找群众急难愁盼问题和影响城市竞争力、承载力、可持续发展的短板弱项,建立发现问题、解决问题、评估效果、巩固提升的工作路径,为城市更新工作奠定基础。

市住房城乡建设部门应当会同有关部门,根据国家有关规定制定本市城市体检工作方案。

第九条 本市鼓励、支持、引导各类市场主体参与城市更新、投资建设运营城市更新项目,支持多领域专业力量和服务机构参与城市更新,畅通参与渠道,依法保障其合法权益。

第十条 本市鼓励公众通过多种方式参与城市更新,依法保障公众知情权、参与权、表达权和监督权。

本市建立健全城市更新专家参与制度。市住房城乡建设部门组织相关领域专家为城市更新有关活动提供论证、咨询意见。

第十一条 本市加强城市更新的信息化、数字化、智能化建设,强化城市更新科技创新,鼓励研发新技术、新工艺、新材料,加快科技成果推广应用,拓展数字化赋能应用场景,推动智慧城市建設。

十二条 市和区人民政府、有关部门应当加强对城市更新工作的宣传引导,普及城市更新相关法律法规、政策措施,宣传典型案例,主动回应社会关切,为城市更新工作营造良好社会氛围。

第二章 城市更新规划

第十三条 市住房城乡建设部门应当会同有关部门,组织编制城市更新专项规划,报市人民政府批准后向社会公开。

编制城市更新专项规划应当落实国民经济和社会发展规划,依据国土空间总体规划,与相关专项规划相衔接,结合城市体检评估结果,并充分听取专家、公众意见,及时将意见的研究处理情况向专家、公众反馈。

城市更新专项规划应当确定城市更新行动目标、重点任务、建设期限、时序安排和保障措施等内容,划定更新片区范围,明确片区关键指标和专业领域更新任务,加强城市文化遗产保护,体现城市特色。城市更新专项规划的有关内容应

天津市城市更新条例

(2025年11月28日天津市第十八届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过)

当依法纳入国土空间规划“一张图”。

城市更新专项规划一经批准不得随意修改。因经济和社会发展需要确需修改的,应当依法履行原批准程序。

第十四条 区住房建设部门会同有关部门,依据本市城市更新专项规划,组织编制本行政区域城市更新片区策划方案,报区人民政府批准后实施。片区策划涉及两个以上行政区域的,市住房城乡建设部门应当组织相关区人民政府及其有关部门编制片区策划方案,并组织有关市级部门审核,报市人民政府批准实施。

片区策划方案确需修改的,应当履行原批准程序。

第十五条 编制城市更新片区策划方案应当进行片区体检,征集居民、产权人、市场主体等多方需求,调查评估片区历史文化资源,开展公共服务、交通、市政设施承载能力分析等工作。

城市更新片区策划方案应当明确更新片区目标定位、主要功能和业态产业,确定更新项目,划定项目实施范围,提出资金平衡、土地供应、运营管理等措施和项目统筹实施的要求。

第十六条 城市更新片区策划应当符合详细规划,确需调整详细规划的,应当同步按照程序依法办理。

第十七条 本市建立健全城市更新项目库,实行常态申报和动态调整。片区策划方案确定的城市更新项目应当纳入项目库。物业权利人可以向区住房建设部门申报城市更新项目,经评估后按照规定纳入项目库。

因维护公共利益需要,市和区人民政府可以直接确定城市更新项目,并纳入项目库。

市住房城乡建设部门负责本市城市更新项目库建设、综合协调和政策指导工作,有关部门按照职责指导入库项目的谋划推进、分类管理和政策支持。

城市更新项目库的具体管理办法由市住房城乡建设部门会同有关部门制定。

第十八条 市住房城乡建设部门根据城市更新专项规划,以城市更新项目库为基础,组织市有关部门和区人民政府编制本市城市更新年度实施计划。

市住房城乡建设等有关部门和区人民政府应当组织实施城市更新年度实施计划,按照职责对列入城市更新年度实施计划的项目投资、项目实施进度进行监督管理。项目实施未达到预期进度的,市住房城乡建设等有关部门和区人民政府应当提出整改要求,督促实施主体做好整改落实。

第十九条 本市强化城市设计对城市更新的引导作用,明确房屋、小区、社区、城区、城市等不同尺度的设计管理要求,融入城市更新专项规划、片区策划、项目实施方案全过 程,引导城市更新项目落地实施。

第三章 城市更新实施

第二十条 实施城市更新应当遵守下列要求:

(一)稳妥推进危房改造,消除既有建筑各类安全隐患,提升抗震、消防安全性能,持续改善建筑功能;

(二)整治老旧小区及周边环境,完善小区停车、供电、充电、消防、通信等配套基础设施,持续提升老旧小区居住环境、设施条件、服务功能;

(三)完善社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、公共活动场地等,提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平,建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区;

(四)推动老旧商业街区改造提升,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,促进老旧商业街区功能转换、业态升级、活力提升;

(五)盘活利用闲置低效厂区、厂房和设施,推动老旧厂区更新改造,加强工业遗产保护利用,植入新业态新动能;

(六)推进城中村改造,采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式,切实消除安全隐患,改善居住条件和生活环境;

(七)充分利用存量闲置房屋和低效用地,完善民生领域公共服务设施,推进适老化、适儿化改造,加快公共场所无障碍环境建设改造,因地制宜完善全民健身场地设施,科学布局新型公共文化空间,加强公共停车设施建设;

(八)加强韧性城市建设,推进城市燃气、供水、排水、污水、供热、供电等管线管网改造,完善城市防洪、防涝、防灾等设施,推进海绵城市建设,提升城市安全水平和防范重大风险能力;

(九)推动城市发展绿色低碳转型,推进城市生态空间修复和环境治理,推进城市绿环绿廊绿楔绿道建设,完善城市滨水空间、慢行系统,因地制宜建设社区公园和口袋公园;

(十)加强城市历史文物保护传承,推进历史文化街区修复和不可移动文物、历史风貌建筑修缮,加强城市更新重点地区、重要地段风貌管控,严格管理超大体量公共建筑、超高层建筑;

(十一)国家和本市规定的其他要求。

第二十一条 城市更新项目应当依法确定实施主体。

城市更新项目涉及单一物业权利人的,物业权利人自行确定实施主体;涉及多个物业权利人的,协商一致后共同确定实施主体;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实施主体。

为维护公共利益需要实施城市更新的,区人民政府应当充分征询物业权利人、利害关系人的意见,依法采取公开招标等方式确定实施主体。

第二十二条 城市更新项目实施主体应当依据城市更新片区策划方案,编制城市更新项目实施方案。

城市更新项目实施方案应当包括更新范围、更新目标、更新内容、资金安排和项目经济效益、社会效益、生态效益等分析,并明确土地和房屋产权取得方式、存量资源盘活措施、设计方案、建设计划、运营管理模式等。

编制城市更新项目实施方案,实施主体应当与相关物业权利人进行协商,征求项目所在地街道办事处、乡镇人民政府以及有关单位和利害关系人的意见。

第二十三条 区住房建设部门会同有关部门对城市更新项目实施方案进行审查,指导实施主体修改完善后报区人民政府审批。涉及存量资产盘活、城市历史文化保护传承、生态系统的修复和道路交通等内容的,区人民政府应当征求市发展改革、财政、规划资源、住房城乡建设、文化和旅游、生态环境、公安等部门的意见。

涉及本市重大城市更新项目的实施方案,由市住房城乡建设部门组织有关市级部门审核后,报市人民政府审定。

第二十四条 实施主体应当按照城市更新项目实施方案

第三十三条 鼓励在城市更新活动中以加强保障民生和激励公益贡献为导向核定容积率,根据国家有关规定,在依法依规制定相关规则时可以探索以下情形:

(一)为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、公共安全设施项目,以及老旧住宅成套化改造等城市更新项目,在对周边不产生负面影响的前提下,其新增建筑规模可以不受规划容积率指标的制约;

(二)在规划条件之外,对多保留不可移动文物和历史风貌建筑、多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献,其建筑密度可以按照贡献的相应建筑面积补足;

(三)为满足安全、环保、无障碍标准等要求,对于增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等情形,其新增建筑量可以不计入规划容积率。

第三十四条 在不违反国土空间规划且征得利害关系人同意的前提下,鼓励依法整合利用边角地、夹心地、插花地等零散用地,优先增加绿地、开敞空间、建设基础设施和公共服务设施等公益性项目。

在城市更新中建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等确实无法达到现行标准和规范的,在保障公共安全的前提下,根据国家有关规定,可以探索通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新。

鼓励在符合规范要求的情况下,开发利用地下空间,加强地上地下空间的统筹建设和复合利用。

第三十五条 城市更新中利用闲置用房等存量房屋建设公共服务设施以及运营国家支持发展产业的,在不改变用地主体和规划条件的前提下,根据国家有关规定,可以享受按照原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。

第三十六条 城市更新涉及既有建筑和老旧小区改造利用的,应当符合法律法规和有关消防技术标准要求,确保消防安全。

既有建筑改造利用不改变使用功能、不增加建筑面积的,应当执行现行消防技术标准;确实无法执行的,可以通过采用新技术、新工艺、新材料等消防技术措施确保消防安全,但不得低于原建造时的消防安全水平。老旧小区改造利用可以采取设置小型消防站、微型消防站、优化消防给水设施、拓宽疏散通道、规划临时避难区域等措施,提升消防安全水平。

特殊建设工程符合规定情形的,应当依法依规开展特殊消防设计专家评审。

第三十七条 市住房城乡建设部门组织有关部门和区人民政府开展城市体检工作。市和区住房建设部门应当组织编制年度城市体检评估报告,经同级人民政府审定后,报送上级主管部门。

第三十八条 本市加强房屋使用全生命周期安全管理,落实房屋使用安全主体责任和监管责任,加强房屋安全日常巡查和安全体检,及时发现和处置安全隐患。

第三十九条 本市鼓励具有专业能力的社会机构参与城市更新和城市体检评估等工作,为城市更新工作提供专业技术服务。

本市鼓励规划师、建筑师、工程师等专业技术人员进驻社区参与城市更新,为社区居民提供技术咨询服务。

第五章 监督管理

第四十条

市和区人民政府应当加强对本行政区域内城市更新的监督。市和区有关部门应当按照职责加强对城市更新项目实施过程和后期运营的监督管理。

第四十一条

对于城市更新中的违法行为,任何单位和个人有权向市和区人民政府有关部门投诉、举报,市和区人民政府有关部门应当按照规定及时核实处理。

第四十二条

市和区人民政府及其有关部门在城市更新工作中不履行职责或者不正确履行职责的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十三条

违反本条例规定的,法律、法规已有法律责任规定的,从其规定。

第六章 附 则

第四十四条 本条例自2026年1月1日起施行。

单产翻倍 品质升级 成本下降

蒙牛携手“奶牛金钥匙”打造奶源高质量发展新范式 昂首迈向“十五五”



近日,“奶牛金钥匙”蒙牛专场活动

在湖北襄阳云上牧歌牧场、河南济源

果香源牧场顺利举办。这场年度压轴行

业活动,既集中呈现了蒙牛在“十四五”

期间联动产学研力量实现奶源端品质升

级、单产翻倍、成本下降的亮眼成果,也

为“十五五”奶源高质量发展明确了新

方向。

活动现场,30余位行业顶尖专家与

来自全国10省20市的80余位牧场合

作伙伴齐聚,围绕消费、牛群、种业结

构升级,以及循环经济、低碳养殖、绿能应

用、气候变化对养殖的影响等议题展开深

度研讨。在奶牛品种升级层面,活动设

置“奶牛选美大赛”专业评估环节,