

# 武汉市城市更新条例

(2026年2月27日武汉市第十五届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过 2026年3月31日湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准)

## 目录

- 第一章 总则
- 第二章 城市更新规划和计划
- 第三章 城市更新组织实施
- 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** 为了规范和推进城市更新,完善城市功能,改善人居环境,传承历史文脉,推动城市高质量发展,建设现代化人民城市,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

**第二条** 本条例适用于本市行政区域内城市更新及相关监督管理活动。

本条例所称城市更新,是指对城市空间形态和城市功能进行持续完善和优化调整的活动,包括:

- (一)改造危旧房、老旧小区、城中村,提升城市居住品质;
- (二)改造老旧街区、老旧工业园区、老旧厂区,促进城市产业升级;
- (三)完善市政基础设施、公共服务设施和公共安全设施,推进新型基础设施建设,增强城市安全韧性;
- (四)修复完善湖泊、河流、湿地、公园、山体、绿道、生态廊道以及城市生态基础设施,提升沿江、环湖生态环境品质,推动城市绿色发展;
- (五)保护利用历史文化街区、优秀历史建筑、文物建筑等历史文化资源,塑造城市特色风貌;
- (六)市人民政府确定的其他城市更新活动。

**第三条** 城市更新应当坚持以人民为中心,统筹发展和安全,实行政府引导、市场运作、多元参与、共建共享,遵循规划引领、民生优先、科技赋能、绿色低碳的原则,注重城市体检先行、“留改拆建控”并举。

**第四条** 市人民政府应当加强对全市城市更新工作的领导,建立健全城市更新协调推进机制,研究决定城市更新相关重大事项,将城市更新工作纳入国民经济和社会发展规划。

区人民政府(含武汉东湖新技术开发区、武汉长江新区、武汉经济技术开发区、武汉市东湖生态旅游风景区管理委员会,下同)负责组织推进辖区内城市更新工作。

街道办事处、乡镇人民政府应当按照职责协助推进辖区内城市更新工作。

**第五条** 市城市更新主管部门负责统筹协调、指导监督全市城市更新工作。区城市更新主管部门负责具体统筹推进本区城市更新工作。

市、区人民政府有关部门应当按照各自职责做好城市更新相关工作。

**第六条** 本市建立健全城市更新公众参与机制,畅通意见表达渠道,依法保障公众在城市更新的政策制定、规划和方案编制、项目实施等活动中的知情权、参与权、表达权和监督权。

**第七条** 市城市更新主管部门应当会同有关部门设立城市更新专家委员会。专家委员会按照有关规定开展城市更新咨询、论证、评审等工作。

区城市更新主管部门可以根据城市更新工作需要设立专家委员会。

**第八条** 市人民政府应当组织市城市更新、规划、自然资源、建设、数据等部门建立全市统一的城市更新信息系统,完善数据共享及信息安全管理机制,统筹推进城市更新信息化、数字化、智能化建设。

市、区人民政府及其有关部门依托城市更新信息系统,对城市更新活动进行统筹推进、监督管理,为城市更新项目实施和全生命周期管理提供保障。

## 第二章 城市更新规划和计划

**第九条** 市、区人民政府应当定期组织开展城市体检工作,合理确定城市更新重点。城市体检结果作为编制城市更新专项规划、制定城市更新片区策划方案、建立城市更新项目库、制定城市更新年度计划的重要依据。

**第十条** 市城市更新主管部门应当组织编制城市更新专项规划,明确城市更新总体目标、发展策略、更新重点、更新片区划定、组织体系和保障机制等内容,报市人民政府批准实施,并依法向社会公开。

编制城市更新专项规划,应当征求有关部门、街道办事处、乡镇人民政府、专家和公众等方面的意见。

城市更新专项规划应当符合国土空间总体规划,并与国土空间详细规划、相关专项规划相衔接。

**第十一条** 城市更新专项规划应当合理划定更新片区。更新片区划定应当综合考虑原有城市基础设施和公共服务设施、自然环境、产权边界、行政区划等因素。

区人民政府认为确需调整城市更新专项规划划定的更新片区的,可以提出调整建议,经市城市更新主管部门审查后,报市人民政府批准。

**第十二条** 市、区城市更新主管部门应当分别建立市、区城市更新项目库,实行常态申报和动态调整。具体办法由市城市更新主管部门制定。

**第十三条** 市城市更新主管部门应当依据城市更新专项规划和城市更新项目库,组织编制城市更新年度计划,报市人民政府批准实施。纳入城市更新年度计划的城市更新项目,按照国家、省、市有关规定享受城市更新相关政策。

编制城市更新年度计划,应当优先考虑有以下情况的区域:

- (一)存在安全隐患;
- (二)居住环境差;
- (三)市政基础设施和公共服务设施薄弱;
- (四)历史风貌整治提升需求强烈;
- (五)现有土地用途、建(构)筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展。

## 第三章 城市更新组织实施

**第十四条** 城市更新以更新片区实施为主。更新片区内的城市更新,由统筹主体统筹组织开展。

**第十五条** 区人民政府确定与更新片区内城市更新相适应的主体作为统筹主体。确定统筹主体的具体办法,由市城市更新主管部门制定。

统筹主体应当在区人民政府指导下开展下列工作:

## 武汉市人民代表大会常务委员会公告

(第十五届)第四十四号

武汉市第十五届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过的《武汉市城市更新条例》,已经湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准,现予以公布,自2026年6月1日起施行。

武汉市第十五届人民代表大会常务委员会  
2026年4月22日

(一)组织编制城市更新片区策划方案,推动城市更新项目统筹组合;

(二)梳理更新片区内资源,整合平衡经营性与公益性空间资源,引入、匹配市场资源,提出政府资金和社会资金统筹使用方案;

(三)落实城市更新片区策划方案,协调实施主体推进项目,推动物业权利人达成更新意愿,参与城市更新项目全生命周期管理;

(四)区人民政府明确的其他事项。

**第十六条** 统筹主体应当依据城市更新专项规划,在区域现状调查、区域更新意愿征询、市场资源整合等工作的基础上,编制城市更新片区策划方案。城市更新片区策划方案应当明确更新片区体检、功能业态、城市更新项目、设计引导等内容。涉及历史文化资源保护利用、生态修复、安全防护等的,应当制定专项方案。

编制城市更新片区策划方案,应当与更新片区范围内物业权利人进行充分协商,征求有关部门、利害关系人、公众等方面的意见,并组织开展专家论证。

城市更新片区策划方案应当与国土空间详细规划相衔接。确有必要的,可以对拟实施城市更新区域的国土空间详细规划,按照法定程序和相关要求,采取技术修正、规划修改等方式进行优化,与城市更新片区策划方案同步报批。

**第十七条** 市人民政府确定市级更新片区。市城市更新主管部门负责审查纳入市级更新片区的城市更新片区策划方案,报市人民政府同意后批准。其他更新片区的城市更新片区策划方案,由所在地的区人民政府负责审查批准,并报市人民政府备案。

城市更新片区策划方案经批准不得随意调整。确需调整的,应当按照有关规定履行审查批准的程序。

城市更新片区策划方案审查批准的具体办法,由市人民政府制定。

**第十八条** 城市更新项目由实施主体负责具体实施。实施内容包括项目的前期策划、实施方案编制、建设推进、后期运营等事项。

城市更新项目涉及单一物业权利人的,物业权利人可以自行确定实施主体。涉及多个物业权利人的,物业权利人协商一致后共同确定实施主体;无法协商一致,涉及物业权利人共同决定事项的,由物业权利人依法表决确定实施主体。

依据前款规定无法确定实施主体的,因维护公共安全、公共利益确需实施的城市更新项目,区人民政府应当充分征询物业权利人、利害关系人意见,依法采取公开招标、邀请招标、竞争性磋商等方式确定实施主体并进行公示。

鼓励具备规划设计、改造施工、物业管理、后期运营等能力的市场主体,作为实施主体依法参与城市更新活动。

鼓励相互关联的多个城市更新项目由同一实施主体整体实施。

**第十九条** 实施主体应当按照经批准的城市更新片区策划方案并结合实际情况编制城市更新项目实施方案。编制城市更新项目实施方案时,应当与相关物业权利人充分协商,并征求利害关系人的意见,必要时组织专家论证。区城市更新主管部门应当会同区规划、建设等部门指导实施主体编制城市更新项目实施方案。

城市更新项目实施方案应当明确更新范围、内容、方式以及建筑规模、使用功能、设计方案、建设计划、土地使用取得方式、市政基础设施和公共服务设施建设、成本测算、资金筹措、运营模式、产权办理、时间安排等内容,符合城市风貌管控要求。涉及产业运营的,应当编制产业运营方案。

**第二十条** 城市更新项目实施方案经物业权利人同意或者依法表决通过后,由实施主体将城市更新项目实施方案报区城市更新主管部门审查,经区人民政府或者区人民政府授权的机构批准后实施。

实施主体应当依法办理城市更新项目的立项、用地、规划、建设等手续。有关部门应当简化审批材料,缩减审批时限,优化审批环节,提高审批效能。

实施主体应当依据经批准的城市更新项目实施方案开展更新活动,保障项目的质量和安全,并按照有关规定和合同约定移交、运营、管理更新后的建(构)筑物或者设施。

**第二十一条** 未纳入更新片区的城市更新项目,由物业权利人或者其委托的实施主体编制城市更新项目实施方案,报区城市更新主管部门审查,经区人民政府同意并报纳入城市更新年度计划后,按照本条例第二十条的规定实施。

**第二十二条** 因公共利益的需要,城市更新确需征收国有土地上房屋或者集体土地的,由区人民政府依法进行征收。

**第二十三条** 统筹主体、实施主体可以按照规定通过房屋买卖、股权合作、协议转让等市场化方式对不同物业权利人的房产权益进行归集。具体办法由市人民政府制定。

采取前款方式归集房产权益,城市更新项目范围内物业权利人签约比例达到百分之九十以上,统筹主体或者实施主体与未签约的物业权利人经充分协商仍达不成一致意见的,可以向区人民政府申请调解;调解不成且项目实施涉及法律、行政法规规定的公共利益,确需征收房屋的,区人民政府可以对未签约的物业权利人在该项目范围内的房屋依法进行征收。

**第二十四条** 城市更新项目涉及的国有建设用地可以依法采取租赁、出让、作价出资或者入股等有偿使用方式或者划拨方式配置。采取有偿使用方式配置国有建设用地且符合国家有关规定的,可以采用协议方式办理用地手续。

**第二十五条** 实施危旧房更新改造,应当按照有关规定以加固、改建、重建等方式进行。

对于位于历史文化街区等重点地区内的危旧房,鼓励和引导物业权利人通过腾退外迁等方式改善居住条件。

鼓励探索推进危旧房合作化改造。

## 湖北省人民代表大会常务委员会

### 关于批准《武汉市城市更新条例》的决议

(2026年3月31日湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过)

湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第二十三次会议决定:批准《武汉市城市更新条例》,由武汉市人民代表大会常务委员会公布施行。

**第二十六条** 实施老旧小区更新改造,应当充分考虑居民意愿,消除安全风险隐患,完善小区停车、车辆充电、消防、通信等基础设施,便民服务设施以及公共活动场地和小区环境绿化。

**第二十七条** 实施城中村更新改造,应当采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式进行,加强基础设施建设,完善配套公共服务,消除安全风险隐患,改善居住条件和生活环境。

**第二十八条** 实施老旧街区更新改造,应当强化建筑安全,推动老旧楼宇等建筑功能转换,培育特色街区,优化业态结构,补充配套服务设施,提升空间品质和服务水平。

商业主管部门应当根据本市商业发展规划,指导、协调老旧街区商业设施的城市更新相关工作。

**第二十九条** 实施老旧工业园区、老旧厂区更新改造,应当推动存量产业用地盘活利用、提质增效,优化产业布局,植入新业态新功能,改造提升配套基础设施和服务设施,推动传统产业转型升级,发展新兴产业和未来产业,加强工业遗产保护和活化利用。

经济和信息化主管部门应当根据本市工业产业发展规划,指导、协调城市更新中工业产业布局和发展工作,以及工业园区建设的综合协调工作。

鼓励在城市更新中按照有关规定建设、使用高标准厂房,支持符合条件的产业实施工业上楼,打造高品质产业新空间模式。

在符合国土空间详细规划、不改变土地用途的前提下,工业用地增加容积率和增建结建式地下空间的,不增收土地价款。

**第三十条** 对布局散乱、利用粗放、用途功能不合理、设施落后、环境差乱的低效用地,应当分类开展再开发工作。

市、区人民政府应当推进建设用地使用权地上、地表、地下分层设立、分层供应,完善地价计收规则等土地利用政策,鼓励土地立体综合开发。

本市探索建筑用途转换与土地用途兼容。市规划主管部门应当会同有关部门制定具体规定,明确用途转换和兼容使用的正负面清单、比例管控、供应方式等政策要求和技术标准。

**第三十一条** 本市推进城市基础设施生命线安全工程建设,加快推动燃气、供电、供水、供热、排水、通信、广播电视等地下管线管网和地下综合管廊建设改造,建立健全综合管理协调机制,完善建设运维长效管理制度。

**第三十二条** 本市推进适老化宜居环境和儿童友好型环境建设,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。

**第三十三条** 本市推进城市生态系统修复和海绵城市建设,开展既有建筑节能绿色改造,提高资源、能源节约集约利用水平,增强城市蓄水、渗水和涵养水功能,提升城市应对气候变化的能力。

**第三十四条** 本市推进公共空间更新改造,统筹开发利用绿地空间、滨水空间、慢行系统以及边角地、插花地、夹心地等零星用地,改善环境品质,提升公共服务功能。

**第三十五条** 城市更新项目中具有重要历史价值、文化价值或者特定规划要求的建筑物,应当按照历史、法规规定以及经批准的城市更新片区策划方案等进行保护。项目建设用地使用权出让合同或者划拨决定书中应当明确保留建筑的处置要求。

**第三十六条** 对优秀历史建筑的活化利用,应当在保持原有外观风貌、典型构件的基础上,依法通过改建、添加设施等方式适应生产生活需要。在符合规划和城市更新功能定位的前提下,可以通过特许经营等方式对公有优秀历史建筑进行合理利用。

对文物建筑的活化利用,应当确保文物安全。鼓励和支持社会力量依法参与文物建筑保护利用。

鼓励在优秀历史建筑、文物建筑的周边配套公共基础设施,布局符合历史风貌保护要求的产业。

涉及历史文化名镇、名村以及古树名木的城市更新项目的实施,应当符合相关法律、法规的规定。

**第三十七条** 城市更新项目应当按照城市更新项目实施方案确定运营管理模式,建立长效管理机制。探索城市更新项目运营前置和全流程一体化推进。

## 第四章 保障措施

**第三十八条** 城市更新项目应当符合现行的规划建设标准和规范。改建、扩建和拆除重建项目涉及的建筑退距、建筑间距、建筑面宽、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,可以按照改造后不低于现状条件的标准进行审批。

市规划、建设、城市更新、文化、园林等部门可以按照环境改善和整体功能提升的原则,制定适合城市更新既有建筑改造的标准和规范。

**第三十九条** 城市更新项目的消防设计应当符合现行消防技术标准,确保消防安全。既有建筑改造因受建筑本身以及周边场地等条件限制确实无法满足现行消防技术标准要求的,实施主体应当委托有资质的单位开展专项消防设计,并组织相关领域专家进行论证。专项消防设计应当按照改造后不低于原建造时的标准进行;没有原建造时的标准或者原建造时的标准无法确保消防安全的,应当按照改造后不低于现状条件的标准进行。符合开展特殊消防设计情形的,应当按照国家有关规定执行。

鼓励综合运用消防新技术、新工艺、新产品等,提升消防安全水平。

市建设、城市更新等部门可以根据城市更新要求,依法制定相适应的既有建筑改造消防技术规范或者方案审查流程。

**第四十条** 既有建筑改造应当按照现行规范、标准进行施工图审查。无法满足现行规范、标准的,实施主体应

当在保障建筑结构安全、有利于保护利用和改造后不低于现状条件的标准前提下,在施工图报审前组织开展专家论证。专家论证意见可以作为施工图审查依据。审查机构应当在综合评估安全性的基础上依法作出审查决定。

**第四十一条** 物业权利人实施城市更新项目,对于在原用地范围内不改变规划条件,按照原用途对建筑物进行改建、拆除重建且不超过原登记合法建筑面积的,根据更新需要办理建设工程规划许可和建设工程施工许可等手续,无需办理用地手续。

物业权利人实施城市更新项目,涉及用地性质、土地用途、容积率等规划条件改变的,在符合国土空间详细规划的前提下,除按照有关规定可以保留划拨土地外,应当按照法律、法规和国家有关规定进行报批,签订土地使用权出让合同变更协议或者协议出让方式办理国有建设用地有偿使用手续,但按照法律、法规和国有建设用地划拨决定书、合同约定等相关要求应当收回使用权重新出让的除外。

**第四十二条** 在不改变用地主体、不增加计容建筑规模的前提下,城市更新项目符合经批准的城市更新项目实施方案以及国家、省、市支持的产业政策,可以实行五年过渡期政策,在过渡期内继续按照原用途和土地权利类型使用土地。

过渡期满或者转让需要办理用地手续时,符合划拨条件的,可以按照划拨方式办理用地手续;不符合划拨条件的,可以采取租赁或者协议出让方式办理国有建设用地有偿使用手续,但按照法律、法规和国有建设用地划拨决定书、合同约定等相关要求应当收回使用权重新出让的除外。

**第四十三条** 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,以及老旧小区成套化改造等城市更新项目,可以按照有关规定适当新增建筑规模。

为满足安全、环保、无障碍标准等要求而增设必要的楼梯、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信息设施等城市更新项目,其新增建筑量不计入规划容积率。

**第四十四条** 城市更新项目因历史风貌保护需要而容积率受到限制的,可以按照规划和国家有关规定实施容积率转移。在规划条件之外,多保留不可移动文物、优秀历史建筑以及经有关部门认定具有重要保留意义的建(构)筑物的,城市更新项目建筑面积可以按照多保留的建筑面积补足。

**第四十五条** 市、区人民政府应当将城市更新所需工作经费列入同级财政预算,保障城市更新工作经费投入。

市、区人民政府应当加强相关财政资金管理,对涉及公共利益、产业提升的城市更新项目予以资金支持。

发展改革主管部门应当将符合条件的城市更新项目纳入市级重大项目,支持城市更新项目争取国家和省级政策性资金。

鼓励通过依法设立城市更新基金、发行地方政府债券和企业债券等方式,筹集城市更新资金。

鼓励市场主体通过投资、建设、运营城市更新项目等方式参与城市更新,拓宽社会资本参与渠道,依法保障其合法权益。

**第四十六条** 本市建立物业权利人出资、社会筹资参与、政府支持的危旧房改造资金筹集模式。物业权利人可以按照有关规定提取住房公积金或者利用公积金贷款用于危旧房改造。

**第四十七条** 符合条件的城市更新项目,依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策。

**第四十八条** 鼓励金融机构依法开发支持城市更新的多层次金融产品和服务。鼓励政策性银行和商业银行按照有关规定为城市更新项目实施主体提供长周期、低利率信贷支持。支持符合条件的市场主体在多层次资本市场开展融资活动。

**第四十九条** 市城市更新主管部门以及有关部门应当根据实际需要,及时制定城市更新操作指引、土地盘活利用等方面的政策、标准和规范。

## 第五章 监督管理

**第五十条** 本市对城市更新项目实行全生命周期管理。

城市更新项目的公共要素配置、节能环保、土地使用年限和退出等管理要求,应当纳入土地使用权出让合同。

市、区人民政府有关部门应当将城市更新项目土地使用权出让合同和其他相关合同明确的管理要求以及履约情况纳入城市更新信息系统,通过信息共享、协同监管,实现项目的全生命周期管理。

**第五十一条** 市、区人民政府应当加强对城市更新的监督管理,可以委托第三方开展城市更新情况评估。

财政、审计、国有资产监督管理等部门应当按照各自职责,对城市更新中的财政资金、国有资源、国有资产使用情况等进行监督。

国有资产监督管理部门应当依法建立健全国有企业参与城市更新考核机制。

**第五十二条** 对于违反城市更新相关规定的行为,任何单位和个人有权向城市更新、规划、建设等部门投诉、举报,有关部门应当按照有关规定进行处理。

**第五十三条** 市、区人民代表大会常务委员会通过听取和审议专项工作报告、组织执法检查等方式,加强对城市更新工作的监督。

**第五十四条** 国家机关及其工作人员在城市更新工作中有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊及其他不依法履行职责行为的,对负有责任的领导人员和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。

**第五十五条** 违反本条例,法律、法规有规定的,从其规定。

## 第六章 附则

**第五十六条** 本条例下列用语的含义:

(一)物业权利人,是指不动产所有权人、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,以及其他依法被确定的单位或者个人。

(二)更新片区,是指在城市更新中,为了便于统筹各类资源配置、平衡多方利益、优化功能布局、补齐公共服务配套,实现片区一体化更新及可持续发展而划定的城市更新相对成片连片区域,可以包括区域综合性更新项目或者多个城市更新项目。

**第五十七条** 本条例自2026年6月1日起施行。