三亚市城镇老旧城区自主改造实施管理暂行办法（第二轮征求意见修订稿）

第一章 总则

**第一条** 为规范本市国有土地上老旧住宅区自主改造工作，增强住宅区综合防灾能力，推进城市更新，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）《海南省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》等法律、法规、规章、规定，制定本办法。

**第二条** 本办法所称三亚市城镇老旧城区，是指城镇老旧住宅小区、工矿区、商业区、办公区等，包括居民自建房为主的区域和城中村自主改造活动，适用本办法。

涉及危房改造，但不符合本办法相关条件的改造活动，按城市危房改造处理。

涉及正在使用的教育、医疗等用地，以及特殊用地上住房的改造，由土地权属单位报市政府按一事一议处理。

**第三条** 本办法所称自主改造，是指老旧城区全体业主有意愿，由全体业主作为改造主体，通过自筹资金或自主对外招商合作，根据本办法及相关规定，经市政府批准，依照规划自行实施小区整体或部分拆除重建，享受相关优惠政策的改造模式。

第二章 城镇老旧城区界定标准

**第四条** 本办法所称城镇老旧城区是指因建筑使用年限久，管网设施老化、建筑质量差、存在较大安全隐患、基础设施缺失严重、宜居条件差且地块相对独立的城镇老旧住宅小区、工矿区、商业区、办公区等，包括居民自建房为主的区域和城中村。具体包括：

（一）80%或以上面积的建筑建成使用时间超过25年，确需要通过改造满足住宅规范标准、改善居住条件的；

（二）80%或以上面积的建筑建成使用时间超过15年，且建筑物满足下列条件之一的：

1.主要承重构件损坏，房屋沉降，外墙、地坪开裂，房屋长期渗漏水；

2.建筑消防设施、安全疏散达不到规定标准，不符合现行抗震设防要求；

3.被鉴定为C级、D级危房；

4.房屋不满足住宅设计规范强制性条文规定、居住功能缺失。

（三）其他建筑建成使用时间未超过15年，但老旧城区整体存在比较严重的综合安全隐患、场地低洼常年涝灾严重或交通及配套不全等情形。

第三章 项目申报

**第五条** 符合本办法第四条的，其老旧城区业主代表（经全体业主选举产生业主代表或成立业主委员会）应先向市自然资源和规划局咨询拟改造区域宗地的规划条件，结合回迁安置房、产业等制定改造方案，并就改造建议征求业主意愿。在征得100%业主同意后，由业主向项目所在区人民政府申请进行老旧城区自主改造。

**第六条** 改造方案主要包括：拟改造项目土地、房屋现状、产权情况；项目改造必要性分析；规划可行性分析；项目成本和受益分析；拆除、安置的具体方式和标准；权属业主、实施主体应承担的责任和义务；建筑设计概念方案（含效果图、户型方案）等。

**第七条** 区人民政府审查通过后，由区人民政府报市政府审批。经市政府批准后，可列入老旧城区年度改造计划。项目改造方案报市住建局备案。对可在年度内开工建设安置用房的项目，可经市政府批准，由市住建局上报省住建主管部门，纳入本年度或下一年度棚户区改造计划，并享受本办法规定的相关优惠政策。

第四章 自主改造实施主体确认

**第八条** 老旧城区业主自筹资金改造的，应依法注册具备相应资质的公司作为项目实施主体进行改造。

**第九条** 涉及引入社会资本合作需要选定实施主体的，应组织业主进行实施主体的选定工作。经100%的业主同意，可以确定项目实施主体，由业主代表或业主委员会与实施主体签订合作改造协议，并授权实施主体履行双方约定的相关事项。

第五章 土地和房屋

**第十条** 单宗土地权属清晰的老旧城区自主改造项目，用地规模一般不小于5亩。允许同一实施单位整合相邻产权清晰的老旧城区统一改造，或跨区域对多个产权清晰的老旧小区统筹安置、整体测算、按规划要求改造。

鼓励新建项目与相邻老旧城区整合建设，老旧城区对应的建设部分按本办法享受相关优惠政策。

**第十一条** 符合本办法情形的老旧城区，改造宗地上的业主和实施主体可以通过土地使用权转让、作价入股等方式流转土地使用权。因土地使用权流转产生的税费，需要缴纳的部分，由双方按规定承担或另行协商处理。

老旧城区项目建设用地属于国有划拨类型的，由现状不动产所有权业主向市自然资源和规划局申请，结合改造后的规划条件评估，通过补缴土地出让价款方式调整为出让地。

老旧城区改造宗地涉及改变土地用途、增加容积率、延长使用年限需要缴交的相关费用按国家和省、市有关规定办理。

自主改造宗地上的土地使用权转让、作价入股等方式流转土地使用权的，由市自然资源和规划管理部门给予统一办理；涉及项目的报建、报批手续，各相关职能部门按程序办理。

**第十二条** 采取多种地价计收方式。以整体拆除改造方式实施改造供地,可以单宗或区片土地市场评估价为基础,综合考虑改造主体承担的拆迁安置费用、移交给政府的公益性用地及物业等因素确定政府应收地价款。在保障政府收益不受损的前提下,允许以建筑物分成或收取公益性用地等方式替代收繳土地价款。

**第十三条** 改造项目涉及国有企业、政府资产性质的划拨、出让建设用地，以及除房改房、集资房之外的房屋，均按国有资产认定。另外，改造主体涉及单位共有住房的，需完善共有住房管理手续，业主应取得房屋全部产权后，方可对项目进行改造。

第六章 规划要求

**第十四条** 老旧城区自主改造项目规划方案应符合《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》和省市对规划设计和建筑风貌管控的有关要求，项目配建公共服务设施须满足国家规范和省市有关规定。

涉及因航空航线、微波通道、国家安全、历史文化街区和自然风景名胜区等需要控制建设高度的，按规定执行。

**第十五条** 老旧城区改造规划可作为项目实施依据。老旧城区改造涉及对控制性详细规划修改的，由市自然资源和规划局按法定程序进行论证和征求规划地段内利害关系人意见，报请原审批机关同意后，方可编制老旧城区改造规划方案。老旧城区改造规划方案经市规委会审定，依法报请控制性详细规划原审批机关批准实施。老旧城区改造项目涉及控制性详细规划未覆盖的区域,由规划主管部门组织编制老旧城区改造规划，参照控制性详细规划审批程序批准后实施。

**第十六条** 老旧城区自主改造项目设计方案应符合城市控制性详细规划要求。确需修改规划容积率的，由市规划主管部门综合项目用地现状、土地评估、建设成本和经济收益等因素整体分析，原则上居住容积指标≤3.0，如增加配套、商业、办公、酒店等符合自贸区产业发展方向的自主改造项目，综合容积率≤4.0。具体规划指标经专家论证后按法定程序报原审批机关批准。自主改造项目建设成本和经济收益测算工作由建设主管部门负责审核确定，作为项目容积率修改的基础数据。

**第十七条** 老旧城区自主改造项目除按国家规范配建公共服务设施用房外，须主动服从城市片区规划及市政府需在项目用地中新增配建公共服务设施的要求，所新增配建的公共服务设施可作为建设成本纳入项目整体经济测算指标。

项目内配套建设的公共服务设施应当与主体工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。配套公共服务设施移交方式按国家和省政府相关规定执行。

第七章 回迁安置房建设

**第十八条** 回迁安置房的总体布局，建筑设计方案、户型设计方案应征得专有部分占改造范围内建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意。

**第十九条** 为维护业主利益，保障项目实施，在合作改造协议签订时，实施主体应提供与本项目投资额相等金额的银行保函以保障建设工程实施。涉及分期建设的，实施单位应优先完成回迁安置房建设。未经业主同意，实施主体不得随意转让、转包改造项目。

第八章 优惠政策

**第二十条** 改造项目符合相关要求的，纳入年度棚户区改造计划，并享受本办法规定的相关优惠政策。

**第二十一条** 自主改造项目可享受以下优惠政策：

（一）用于回迁的安置房参照拆迁安置房政策予以免征城市基础设施配套费；其对应用于回迁安置住房建设用地部分的面积免征城镇土地使用税。对于商品房部分，全额缴纳配套费；如为自持型商品房，考虑到目前国家鼓励企业建设自持型商品房的政策趋势，在不违反规定的情况下配套费可以按50%征收。

（二）用于回迁的安置房的不动产初次交易费、不动产权属初次登记费、档案资料服务费、不动产他项权利登记费、不动产所有权登记费、不动产所有权证工本费等其他各项行政事业性收费按标准的30%缴纳。

（三）对自主改造项目涉及的城镇土地使用税、印花税，土地增值税、契税、个人所得税等优惠政策，按照《财政部、国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）规定执行。

（四）开发销售用于回迁安置房之外的商品房部分，符合普通标准住宅的增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

（五）电力、通讯、市政公用事业等企业要对自主改造项目给予支持，有线电视和供水、供电、供气、公交、排水、通讯、道路等市政公用设施，可由相关单位出资配套建设，相关市政公用企业给予缴纳入网、管网增容等经营性收费的减免。

第九章 项目监管及退出

**第二十二条** 各辖区人民政府建立项目协议监管机制。对于经市政府批准实施项目，由项目所在辖区人民政府与业主、社会资本（实施主体）签订项目监管协议，可将产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率和节能环保、股权变更约束等要求纳入项目监管协议。对于改造主体不依规依约实施改造的，由项目所在辖区人民政府责令改造主体限期整改。对拒不整改的和因社会资本方（实施主体）自身原则无故退出项目的，撤销对其项目改造方案的批复，并将企业失信行为纳入信用记录向社会公布，依法限制社会资本（实施主体）参与其他项目开发建设。

**第二十三条** 各辖区人民政府要理清与业主、社会资本（实施主体）等各方关系，做好对业主自行引入社会资本合作改造方面的风险防范引导工作，避免出现“半拉子工程、豆腐渣工程”，造成群众利益损失，引发社会矛盾。

**第二十四条** 经市政府研究同意列入改造的项目1年内未启动，项目自动撤销。

第十章 附则

**第二十五条** 具体实施流程，由市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、各区人民政府负责具体指导。

**第二十六条** 集体建设用地符合本办法自主改造相关条件的，可结合集体组织的意愿, 转化为国有土地后参照本办法进行自主改造。

**第二十七条** 自主改造中按规定须进行招投标的项目，按《中华人民共和国招标投标法》和有关法律、法规及规定执行。

**第二十八条** 本办法自发布之日起施行，有效期5年。

**第二十九条** 本办法具体应用问题由三亚市住房和城乡建设局负责解释。