岳阳市中心城区国有土地老旧房屋原拆原建及自主更新实施办法

（试行）

（征求意见稿）

第一条  制定目的

为进一步深化城市有机更新，提升居民居住品质，改善群众居住条件，切实提高人民群众的获得感、幸福感和安全感，根据《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）、《岳阳市人民政府关于加快推进市中心城区城市更新工作的意见》（岳政发〔2021〕12号），结合本市实际，制定本办法。

第二条  适用范围

以原拆原建和自主更新方式，对市中心城区土地和房屋产权清晰的国有土地老旧房屋实施的改造活动及其管理，适用本办法。

本办法所称原拆原建和自主更新，是指将居民有更新意愿，建筑结构差、年久失修、功能不全、存在安全隐患且无修缮价值的老旧房屋，予以拆除并在原地重新建设。

位于历史城区、历史文化街区、历史风貌保护区以及依法确定的历史建筑和不可移动文物保护范围、周边建设控制区内的国有土地老旧房屋原拆原建和自主更新，还应符合风貌保护相关法律法规的规定。

被鉴定为危房、无修缮保留价值的多层居住房屋，可以参照本办法执行。

第三条  管理部门

市住房城乡建设管理部门对市中心城区国有土地老旧房屋原拆原建和自主更新进行综合协调及相应监督工作。

市自然资源和规划部门负责本市中心城区国有土地老旧房屋原拆原建和自主更新的土地和规划管理监督及不动产登记等工作。

市发改、财政、交通、城管等部门按照相关规定以及各自职责，配合做好市中心城区国有土地老旧房屋原拆原建和自主更新的相关工作。

各区人民政府（含管委会）负责统筹协调推进本辖区内的国有土地老旧房屋原拆原建和自主更新的实施工作。

第四条  实施主体

市中心城区国有土地老旧房屋的产权单位（产权人）或受产权单位（产权人）委托经营国有土地老旧房屋的相关单位是老旧房屋原拆原建和自主更新的实施主体，建设资金原则上由产权人按照原建筑面积比例承担。

实施主体可以依法委托第三方机构承担国有土地老旧房屋原拆原建和自主更新的具体工作，但应对第三方机构在委托范围内的相关工作进行监督管理，并对其行为后果承担相应法律责任。

第五条  组织实施

市中心城区国有土地老旧房屋原拆原建和自主更新的组织实施可按以下程序和要求推进：

（一）提出项目申请。市中心城区国有土地老旧房屋原拆原建或自主更新意愿集中的住宅小区，可以根据《民法典》有关规定，按照本办法第四条规定确定原拆原建和自主更新组织实施主体（以下简称实施主体）。实施主体应就原拆原建和自主更新内容及方式广泛征求业主意见，持有关书面材料向所在街道（乡镇）提交申请。经区政府（管委会）审核通过后，纳入市中心城区国有土地老旧房屋原拆原建和自主更新改造计划。

（二）合法面积认定。持有不动产权证、原房屋产权证或乡村规划许可证的，以载明的建筑面积为准。但实际建筑面积小于载明的建筑面积的，以实际建筑面积为准。

（三）编制原拆原建或自主更新方案。纳入市中心城区国有土地老旧房屋原拆原建和自主更新改造计划后，实施主体委托具有相应资质的单位编制原拆原建或自主更新改造方案，改造方案应当包含资金筹措、产权处置、项目规划设计方案（指根据控制性详细规划、规划设计条件、技术规定、设计导则和其他相关技术标准，编制的修建性详细规划和建筑设计方案、施工图设计方案）等内容，并符合城市更新的相关政策和条件。原拆原建或自主更新方案应充分征求业主意见后，按照《民法典》有关规定，由业主共同作出决定。

（四）组织审查审批。实施主体应持原拆原建或自主更新方案、业主决议等相关材料向所在区政府（管委会）提交审查申请。区政府（管委会）政府按照因地制宜、“一事一议”的原则，明确项目审查审批流程。区政府（管委会）可授权建设主管部门牵头组织发改、自然资源、城管、公安交警等有关部门和属地街道（乡镇）进行联合审查，并出具联合审查意见。各相关部门需要办理许可审批的，可根据联合审查意见，在编制地块的不动产单元编码后，加快受理、办理相关许可审批手续。不涉及土地权属变化的项目，可使用已有用地手续等材料作为土地证明文件，无需再办理用地手续。

（五）开展施工建设。实施主体持联合审查意见和图审合格的施工图纸等材料向建设主管部门提出施工许可申请。由建设主管部门核发建筑工程施工许可证，并纳入工程质量安全监督程序。

（六）组织联合验收。工程建设完成后，实施主体按照本市“多测合一”相关规定，委托具备相应资质的测绘服务机构开展“多测合一”工作，并向建设主管部门申请组织自然资源、城管、人防、公安交警等相关部门和属地街道（乡镇）开展联合验收。实施主体应加强施工过程监督并参与联合验收，联合验收通过并完成竣工验收备案后，业主可按规定向不动产登记部门办理不动产登记。

第六条  土地利用

市中心城区国有土地原拆原建和自主更新项目可以按照规划适当增加建筑容量和公共服务设施，增量房源可以统筹用于项目资金平衡。原拆原建和自主更新项目相邻不具备独立开发条件的零星土地或用地边界受限的，经全体相关权利人同意，根据规划优化后明确的用地边界，经区自然资源部门审核后调整用地边界，实施项目建设涉及相应详细规划调整的应依法调整。

第七条 技术标准

在保障公共安全的前提下，尊重历史、因地制宜，在市中心城区国有土地原拆原建和自主更新改造中对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形，可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新，并鼓励对现行规划技术规范进行适应性优化完善。

第八条 规费减免

对于原拆原建和自主更新项目中不超过原居住建筑面积的部分及改造新增用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免收（征）城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金，涉及的经营服务性收费一律减半收费，涉及的水电、燃气等管线铺设、表箱拆装移位等工程按成本价一次性收费，超过原居住及商业建筑面积的部分根据实际情况给予相关规费的优惠政策。因开展市中心城区国有土地老旧房屋原拆原建和自主更新改造的，业主及其配偶可以申请使用其名下的住房公积金。

第九条  不动产登记

市中心城区国有土地老旧房屋原拆原建和自主更新项目应当按照本市不动产登记的相关规定办理不动产登记。新增加建筑面积部分应按规定补缴土地价款和相关规费后，依法办理不动产登记。

第十条  群众工作

各区人民政府（管委会）应深入践行全过程人民民主理念，完善市中心城区国有土地老旧房屋原拆原建和自主更新群众工作专项机制，协调推进和开展老旧房屋原拆原建和自主更新宣传解释、意愿征询、签约推进、外出过渡、回搬等工作。

本办法自 年月 日起施行，有效期至 年 月 日。本办法施行前有关规定与本办法不一致的，按本办法规定执行。