# 新丰县旧城镇改造实施细则（试行）

（征求意见稿）

为优化城市生产生活环境，规范旧城镇的全面改造活动，根据有关法律、法规及国家和省有关政策规定，结合我县实际，制定本细则。

1. 总则

**第一条** 本细则所称“旧城镇”，是指城镇中心区内，危破旧房集中、基础设施落后的国有土地上居民生活或进行商贸活动的区域。旧城镇改造项目涉及集体用地的，可以一并纳入改造范围。

**第二条** 旧城镇改造应当坚持以人为本、规划先行，改善人居环境，优化功能布局，塑造城市特色风貌，合理保护和利用历史文化遗存。

第二章 一般规定

**第三条** 旧城镇改造涉及的补偿可以采取物业补偿、货币补偿或两者相结合的方式。

**第四条** 受所在片区控制性详细规划公共配套设施要求过高、上盖物比例过大等因素，经测算论证不能内部平衡改造成本和收益的改造项目，可以采取以下方式处理：

（一）适当给予容积率奖励；

（二）改造项目所需的公共服务配套设施由政府出资建设。

**第五条** 旧城镇改造可以按照以下两种方式实施：

（一）权利人自行改造，改造项目范围内单一权利人对其用地实施改造（改造项目范围全部权利人将房地产权益转移到某一权利主体）；

（二）政府主导改造。

**第六条** 房地产权益转移可以通过以下途径实现：

（一）通过签订搬迁补偿协议；

（二）通过收购合并归宗或作价入股。

房地产权益转移兼有上述两种实现方式的，按第（一）种方式处理。

**第七条** 通过签订搬迁补偿协议形式转移房地产权益的，应由属地镇（街）监督和协调。

签订搬迁补偿协议，应当遵循公平公正、有偿合理原则，约定补偿方式和支付期限；安置房的面积、地点、登记价格和交付标准；搬迁期限、搬迁过渡方案和过渡期限；协议生效的时间和条件；权利主体向实施主体交付原不动产权证书时间等事项；还要约定权利主体的不动产权由实施主体承受，明确原权利主体要亲自申办或委托实施主体向不动产登记机构申办不动产权证注销登记。原权利主体没有房地产权属证书的，应当提交相应的产权证明文件及经公证的房地产权益由实施主体承受的声明书。

第三章 项目申报

**第八条** 旧城镇改造的申报主体按照以下方式确定：

（一）权利人自行改造的项目，由权利人申报，涉及多个权利人的，由其部分权利人委托单一市场主体申报；或者根据需要，由镇（街）组织相关符合规定的主体申报；

（二）政府主导改造的项目，由县“三旧”办申报。

**第九条** 申报主体应当先行开展改造意愿调查，并达到以下条件：

（一）改造项目范围内用地为单一权利人的，取得该权利人同意；属于共有的取得全体权利人同意；建筑物区分所有权的，经总人数90%以上（含90%）的权利人同意；

（二）改造项目范围内用地包含多个权属地块的，符合改造意愿条件地块总面积占比应当不小于2/3；

（三）涉及集体用地的，须经集体经济组织村民代表大会2/3以上（含2/3）表决同意。

**第十条** 在符合改造意愿条件的前提下，申报主体应当填写改造项目申报表，阐明拟改造项目范围、面积、土地用途、实施方式并附有关意愿调查材料，向县“三旧”办申报。

县“三旧”办应在5个工作日内组织完成对申报材料的内容是否符合要求、申报主体是否符合申报资格、改造意愿是否符合条件、改造项目地块是否符合“三旧”改造专项规划等进行审查，对不符合要求的，应书面答复申请人并说明理由；对符合要求的，在改造区域范围内张贴公告、通过政府网站公示不少于30日。经公示无异议，或有异议但经核实不成立的，县“三旧”办应当将该项目纳入项目储备库，并按规定公布。

**第十一条** 对项目储备库内改造意愿高的项目，优先纳入“三旧”改造年度计划，由县“三旧”办组织相关部门优先指导和协助基础数据调查。

第四章 改造项目的实施

**第十二条** 纳入“三旧”改造年度计划后，申报主体应当开展土地、房屋、人口、历史文化遗存、公共服务设施等基础数据调查，调查的基础数据主要包括：

（一）改造项目范围、面积，国有土地范围、面积，如涉及集体土地的，应当包括集体土地范围、面积等。

（二）国有土地及集体土地的建设情况。包括建筑物坐落，产权人，不动产权证号、产权登记用途、登记时间，基底面积、层数、建筑面积，报建、建成时间，现状用途，附着物类型及数量等内容。

**第十三条** 实施主体向县“三旧”办申请实施主体资格确认，提交以下材料：

（一）项目实施主体资格确认申请书；

（二）申请人身份证明文件；

（三）改造范围内土地和建筑物的测绘报告、权属证明及抵押、查封等情况核查文件；

（四）实施主体的资格认定材料；

（五）其他相关文件资料。

前款第（四）项规定材料包括：

（一）涉及本身为单一权利主体或通过收购合并归宗的，提供相关产权证明材料；

（二） 涉及作价入股的，提供相关作价入股证明材料；

（三）涉及通过搬迁补偿协议形成单一主体的，提供搬迁补偿安置方案、及改造范围权利人的表决意愿等。

**第十五条** 县“三旧”办收到实施主体资格确认申请材料后，应当在5个工作日内完成审查，对不符合条件的，应书面答复申请人并说明理由；对符合条件的，应将申请人提供的土地房屋权属情况及单一主体的形成情况在改造区域范围及政府网站公示不少于7日。经公示无异议，或有异议但经核实不成立的，由县政府向申请人核发实施主体确认文件。

**第十六条** 实施主体依据核实后的基础数据编制改造项目规划方案并向县“三旧”办申报，县“三旧”办应当组织审查改造项目规划方案，对改造项目规划方案符合规划技术规范、公共配套设施等基本要求的，统筹组织编制改造单元规划，并按程序报批。

**第十七条** 县“三旧”办组织实施主体编制项目改造方案，经县“三旧”办组织审核，报县政府批准后，由县“三旧”办核发批复文件。

项目改造方案应当包括改造地块的基本情况、项目实施主体、规划情况、土地利用现状情况、需完善历史用地情况、补偿安置情况、供地方式和计划、建设时序、改造预期效果等内容。

需完善历史用地的，办理项目改造方案审批后，由县自然资源局组织材料办理历史用地报批手续。

**第十八条** 项目改造方案经批准后，实施主体应当与县“三旧”办签订项目实施监管协议，明确无偿移交公益性用地、公共设施或公益性建筑面积等义务及交付标准，搬迁补偿安置方案履行义务，分期安排和实施进度，安置复建资金监管要求等，并由实施主体按照约定存入安置复建监管资金，或提供不可撤销、无条件的见索即付银行保函。安置复建监管资金应当存入县政府指定的监管账户，并由县政府、实施主体和监管账户开户银行三者共同监管。安置复建监管资金不计利息，经县政府同意可以分期支取用于回迁安置房的建设资金。

复建安置资金具体数额，由县政府根据项目回迁安置房总量，按照建安成本测算确定。

**第十九条** 实施主体与改造项目范围内90%及以上权利人签订《搬迁补偿协议》，且安置复建资金落实到位后，经县县政府核实批准，实施主体申办拆除施工许可后进场实施拆除，并可同步组织原房地产权利人办理已拆除部分的不动产权证注销登记手续。申请办理不动产注销登记应当提交下列材料：

（一）不动产登记申请书；

（二）身份证明材料；

（三）不动产权属证书；

（四）不动产已灭失或权利主体放弃所有权的证明；

（五）其他按规定提交的材料。

办理过程中，原房地产权利人委托实施主体办理注销登记的，应当办理公证手续。办理注销登记后，由实施主体到市自然资源部门查询获取注销登记证明。

**第二十条** 改造项目范围内涉及的原不动产权证全部注销后，实施主体向县“三旧”办提交相关注销登记证明文件，由县“三旧”办核实确认改造范围内的所有房地产权益（含抵押、查封或其他限制土地权利的情形）已处置完毕，并函告规划、自然资源部门办理后续手续。

**第二十一条** 完善前述手续后，由实施主体申办协议出让供地手续。供地后，实施主体按基本建设程序向相关部门申办各项有关手续。

**第二十二条** 权利人利用其自身土地，或通过收购合并归宗、作价入股形式实施改造的，无需开展改造意愿调查、基础数据调查、申报主体及实施主体资格确认、落实安置复建监管资金等环节工作。

**第二十三条** 政府主导改造的，由县“三旧”办组织实施前期土地整备工作后，通过公开出让方式确定土地使用权人实施改造。对原土地权利人自愿将用地交由政府主导改造的，可以按照《新丰县“三旧”改造实施办法（试行）》相关规定享受相应的土地收益补偿。

第五章 监督管理

**第二十四条** 各镇（街）应当组织加强巡查监管，及时发现、制止、查处有关违法建设行为，杜绝新增违法用地、违法建设。

**第二十五条** 自改造项目纳入项目储备库之日起一年内，除直接按照控制性详细规划实施改造以外，未申报改造项目规划方案的，由县“三旧”办将该项目从项目储备库中剔除。

**第二十六条** 自改造单元规划批准之日起三年内，申报主体仍未取得实施主体认定资格的，不再办理该申报主体在该改造单元内相关项目的实施主体资格认定手续；对已取得实施主体资格的，自改造单元规划批准之日起三年内，与改造项目范围内所有房地产权利人签订《搬迁补偿协议》的比例低于占总面积的90%或占总人数的90%的，由县“三旧”办撤销该项目实施主体资格认定文件，自撤销之日起两年内不再受理该实施主体和该项目用地申报“三旧”改造有关手续。

**第二十七条** 任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使搬迁，发生重大恶性事件的，将严肃查处并追究责任。

**第二十八条** 旧城镇改造中，与少数权利人无法达成协议的，应当加强宣传、调解工作。对已签订的《搬迁补偿协议》产生争议的，可以通过调解机构进行协调，协调无果的，应当提起民事诉讼。

**第二十九条** 县“三旧”办应加强项目的跟踪监管，督促申报、实施主体按照改造项目计划方案推进工作，严格按照搬迁补偿协议、项目改造方案、项目实施监管协议、土地出让合同等有关约定实施改造。

第六章 附则

**第三十条** 本细则由县“三旧”办负责解释。

**第三十一条** 本细则自印发之日起施行。