

北政〔2021〕9号

**安阳市北关区人民政府
关于印发北关区城市更新（拆旧建新）项目
实施方案（试行）的通知**

各街道办事处、柏庄镇政府，区人民政府各部门及有关单位：

现将《北关区城市更新（拆旧建新）项目实施方案（试行）》
印发给你们，请认真贯彻执行。

2021年12月30日

北关区城市更新（拆旧建新）项目实施方案（试行）

为实施城市更新行动，进一步深化推进老旧小区改造，更好地破解危破老旧住宅片区改造难题，根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）及《关于深入推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（豫建城建〔2020〕475号）等文件精神，以探索创新改造模式为动力，以优化提升危破老旧住宅片区更新为目的，借鉴外地经验，结合安阳市北关区实际，制定本方案。

第一条 目的意义

立足我区危破老旧住宅片区实际，积极探索城市更新拆除重建改造新模式，是推动解决城市发展中的突出问题和瓶颈短板，破解老旧小区居民住房难，提升人民群众获得感、幸福感、安全感的重大举措。对于全面提升老旧小区改造品质和质量，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要，促进经济、社会持续健康发展、守住群众居住安全底线，彻底消除房屋安全隐患等具有重要而深远的意义。

第二条 基本原则

（一）坚持“政府引导、居民自愿、规划统筹、政策支撑、

因地制宜”和“能改愿改，应改尽改”的原则。

（二）坚持民生优先，加快解决住房困难群众的居住问题，保障基本居住条件和居住安全，维护居民的基本居住尊严，营造干净、整洁、平安、有序的生活居住环境。

（三）严格控制大规模拆除。除违法建筑和被鉴定为危房的以外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造，提倡分类审慎处置既有建筑。

（四）坚持运用系统改革思维，精细谋划、精准施策，一区（片）一策，一楼（院）一策，制定针对性拆除重建方案和控制标准，降低实施成本和难度，提升项目的可实施性，做到成熟一个实施一个。

（五）坚持统筹兼顾各方利益，建立健全土地增值收益共享机制，尊重和保障各方权利人的权益，合理调节原权利人、实施主体的利益和公共利益，兼顾经济效益和社会效益，实现综合效益最优。

第三条 适用范围

经房屋安全鉴定机构认定，建筑结构差、年久失修、存在安全隐患、无修缮价值；居民要求拆除重建愿望强烈的项目（本办法不适用于国有土地上的房屋征收项目）。

（一）重建类型

主要适用于建成时间较长，城区范围内国有或划拨土地上使用功能不完善、配套设施不齐全、结构安全有隐患、无修缮价值的直管公房、私有产权房屋或者公房、私房产权混合并存的危破老旧小区、单体楼房。

（二）项目划定

基于控制性详细规划的地块划分，更新片区划定可以结合产权界线调整规划地块范围，合并或拆分地块；项目用地可包括周边“边角地”“夹心地”“插花地”等无法独立更新的待改造用地；从提高土地利用水平、保证地块完整的角度，应将相邻非居住低效用地纳入更新片区统筹设计和资金平衡。

每种类型按照探索试点、先易后难、突出重点、稳妥推进的工作思路，优先实施存在安全隐患和居民更新改造意愿强烈、具有典型示范效应的直管公房片区、老旧小区、危破楼院或其他连片生活区。

第四条 重建条件

拆除重建项目应当符合下列条件：

- （一）符合区域规划以及所在区域经济、社会发展要求；
- （二）房屋建成时间较长、建筑结构安全性差、影响居住功能或被房屋安全鉴定机构鉴定为整栋或局部危险、无修缮保留价值的房屋；
- （三）房屋产权人（含直管公房承租人）同意拆除重建方案；
- （四）项目所在地街道办事处（柏庄镇政府）同意，确需实

施拆除重建改造的；

（五）拆除重建项目已做好资金平衡测算。

第五条 实施主体

危破直管公房拆除重建项目原则上由原产权单位依法实施，私有产权性质的危破住宅拆除重建，可以委托国有公司承建，也可委托具有相应资质的房地产开发企业实施。重建面积大于拆除面积20%以上的，原则上由国有平台公司作为主体承接。

第六条 重建回迁

拆除重建回迁安置区别于国有土地上房屋征收安置，主要以居民自愿参与、民主协商的方式，积极探索多渠道、多元回迁安置方式。可以采用原地改善、异地改善、出售房屋、公房置换等方式进行回迁安置，符合享受保障房条件的，也可纳入住房保障体系，经双方协商同意后签订房屋拆除重建协议，并以此办理不动产登记。过渡期住房采取自己租赁住房、投亲靠友借住等形式解决，过渡期限及违约责任应在拆除重建协议中予以明确。

第七条 实施流程

重建工作过程可分为五个阶段：调查摸底、方案优化、项目确定、主体实施、验收交付。

（一）调查摸底

1. 由属地街道办事处（柏庄镇政府）在项目范围内对权利人进行第一轮征询意见，须征得不低于95%权利人同意，确定城市更新（拆旧建新）实施类别。（见附件1）

2. 对征询意见进行公示，公示时对征询同意率、更新方式及内容进行公示。如同意率达不到更新改造比例，也需进行公示，该项目终止实施。（见附件2）

3. 委托规划设计单位进行现场调查，并编制详细城市更新（拆旧建新）方案及投资概算。

（二）方案优化

方案优化阶段应统筹考虑建设、回迁、资金、房屋分配方案，通过选举居民代表形式召开多轮征求意见会议，形成综合最优方案。

（三）项目确定

1. 待最优方案确定后，需对权利人进行第二轮征求意见，同意率需为100%。（见附件3）

2. 第二轮征求意见后，需对更新方案、投资概算、房屋分配方案进行公示，公示时间不得少于五天。如同意率达不到更新改造比例，同时也需进行公示，该项目终止实施。（见附件4）

3. 公示结束后，经属地街道办事处（柏庄镇政府）审查后上报区政府城市更新（危房）项目实施、资金平衡、房屋分配方案。

4. 待区政府研究确定后，方案报请市城市更新领导小组研究，涉及规划调整的，可根据具体情况按照一事一议原则请市城市更新领导小组研究。项目中途终止的，原则上五年内不得重新启动。

（四）主体实施

1. 属地街道办事处（柏庄镇政府）或政府平台公司作为实施主体，应与权利人签订更新改造协议，协议内需要求被更新改造产权人缴纳定金及按照施工进度缴纳建设费用，同时将被更新改造产权证一并收回。

2. 实施主体按照工程建设程序，办理立项、规划、用地等前期手续。同时邀请居民代表全程监督手续办理、施工招投标等过程，待施工招投标结束后，对招标金额、施工内容、交房标准进行公示。

3. 施工单位应按照合同要求，办理扬尘治理开工手续、对原房屋进行拆除，同时办理施工许可、质量、安全监督手续。

（五）验收交付

1. 实施主体、群众代表要全程监督施工质量，配合质检部门完成质量验收。质量验收后，及时进行结算评审，对结算评审价格及更新改造产权人分摊的建设费用进行公示，公示无异议后对产权人进行结算。

2. 实施主体应按照协议约定内容、房屋分配方案向被更新改造产权人分配房屋，移交产权手续。

第八条 规划政策支持

考虑到城市更新拆除重建项目普遍存在地块小、分布散、配套不完善的现实情况，可结合实际情况，灵活划定用地边界、简化控制性详规调整程序；在符合规划保障公共利益和安全的前提下，向市城市更新领导小组建议调整用地性质、建筑高度和建筑

容量等管控，以及日照、间距、绿化退让、停车等技术规范。

重建项目的规划设计应当按照规划导向，明确地区功能优化、公共基础设施和道路交通完善、居住品质提升、小区环境改善的目标要求。

第九条 资金政策

私有房屋拆除重建，由产权人承担原面积（可根据新老房屋总层数变化安排适当上浮，不超过20%）建设成本费用（按照一案一价原则，以成本核算为准），增大面积可按市场评估价出售给原产权人，也可以作为平台公司持有的保障性住房（仅用于城市更新安置）；实施拆除重建的国有公司，参与拆除重建项目增大面积的销售及开发收益。拆除重建项目资金可统筹使用相关部门争取到的上级老旧小区改造、棚户区改造等专项资金，市、区财政安排的城市更新改造资金，更新地块需配建学校、社区服务中心等公共配套设施以及涉及文物保护建筑和历史建筑申请到的国家、省、市专项资金等。公有房屋拆除重建资金由参与承建的国有公司或相关政府部门承担。

税费政策：拆除重建项目符合国家、省、市有关规定的，可享受行政事业性收费和政策性税金相关减免政策。

金融政策：纳入城市更新的拆除重建项目，按照国家有关城市更新信贷支持政策执行。

第十条 保障措施

（一）城市更新拆除重建工作在区委、区政府领导下，强化

各属地街道办事处（柏庄镇政府）主体责任，各属地街道办事处要做好基础数据调查、宣传发动、协议签订、重建安置、建设管理、维护社会稳定等保障工作。建设实施主体落实城市更新拆除重建计划、相关方案编制报批、依法组织开展回迁安置、建设管理等工作。

（二）规划、自然资源、住建、财政等有关部门按照工作职责，落实城市更新拆除重建工作流程各阶段工作责任。区住建局作为拆除重建工作牵头部门，负责制定政策文件、计划上报等工作；区自然资源局做好用地手续办理；区发改、财政、人防、税务等相关行业行政主管部门根据各自职责落实相关工作。

（三）各属地街道办事处（柏庄镇政府）及区规划、自然资源、住建等部门负责对拆除重建项目推进过程中的政策制度、矛盾问题、实施成效及时收集，做好分析评估和实施总结，及时优化调整更新模式和政策机制，不断改进和提升城市更新工作质量。

- 附件：1. 北关区城市更新（含危房翻建）房屋摸底调查表
2. 北关区**小区城市更新（拆旧建新）改造项目征求居民意见公示
3. 北关区城市更新（拆旧建新）设计方案征求意见表
4. 北关区城市更新（拆旧建新）改造**项目设计方案征求居民意见公示

