

(上接三版)

郑州市城市更新实施办法(试行)

附件 1

城市更新土地规划相关支持政策(试行)

一、城市更新项目中工业、仓储用地使用权变更处置和供应

城市更新范围内存量工业、仓储用地可根据区域产业发展规划进行产业转型升级,或根据《中共郑州市委办公厅 郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市城市更新工作中新型产业用地管理的通知》(郑办〔2022〕58号)、《中共郑州市委办公厅 郑州市人民政府办公厅关于优化产业用地管理促进产业高质量发展的指导意见》(郑办〔2020〕18号)等文件规定调整为新型产业用地、新型工业用地;土地使用权人已依法取得的国有划拨工业、仓储用地补办出让或国有承租工业、仓储用地补办出让的,不再收回土地使用权,以协议方式办理土地手续;连片改造中无法避让的“天窗地”“插花地”“边角地”等少量国有工业、仓储用地(原则上不超过10亩),收购(收回)纳入储备后,可按协议方式供应给项目实施主体统一开发建设。

单宗工业、仓储用地,原则上不允许调整为商品住宅、商业(变相建设服务型公寓)等经营性用地,确需规划调整的,不再列入城市更新项目,收购(收回)后纳入储备,以招拍挂方式重新供应。连片改造的工业、仓储用地,规划调整为商品住宅用地的,面积不得超过原工业、仓储用地面积的三分之一;规划调整为商业的用途上,不允许变相建设服务型公寓。规划调整部分由政府收购(收回)后纳入储备,以招拍挂方式重新供应。

纳入城市更新项目且符合更新规划以及国家和本市支持的产业业态的存量工业、仓储用地转型升级,原使用权剩余年期较短时,经各开发区管委会、市内五区人民政府研究同意,允许使用人在转型升级时申请延长土地使用权使用年期(原使用权剩余年期加延长年期不得超过20年),签订补充合同并按规定补缴相应的土地价款。

市不动产登记部门依据城市更新项目土地处置结果或出让合同(补充合同)办理不动产登记手续。

二、城市更新项目中公共管理与公共服务、公用设施、交通运输、公园绿地等用地使用权变更处置和供应

上述用途之间相互转换的,不再收回土地使用权,依据规划按程序办理土地用途变更手续,新规划用途变更为商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地的,收购(收回)后纳入储备,以招拍挂方式重新供应;对需要统一规划、同步建设、难以拆分的混合类项目,经市政府批准,涉及兼容(配建)的经营性部分允许通过协议出让方式办理土地手续,统一由项目主要实施单位负责规划建设。

市不动产登记部门依据城市更新项目土地处置结果或出让合同(补充合同)办理不动产登记手续。

三、城市更新项目中商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地使用权变更处置和供应

原出让合同未约定用途变更需收回土地使用权的,可不再收回土地使用权,依据规划按程序办理土地用途变更手续,重新签订《国有土地使用权出让合同》,按规定补缴土地出让金;在延续和保护控规建筑、文保建筑、传统建筑的历史价值和文化价值的基础上通过实施保护修缮提升开发利用价值,需要具备古建筑保护修缮能力的特定主体实施项目建设的,可以将原有土地、房屋产权证注销后,通过协议出让的方式办理土地手续,统一由特定主体负责保护修缮。

市不动产登记部门依据城市更新项目土地处置结果或出让合同(补充合同)办理不动产登记手续。

四、城市更新项目中老旧小区原址拆除重建

在不违反法定上位规划强制性内容,满足相应日照标准、建筑间距、退地界距离、退道路红线距离等要求,且权属清晰、无违法现象,产权人改造意愿强烈、具备原址重建施工条件的旧住宅区,因公共利益需要、建成时间接近或超过设计使用年限(或经相关部门认定为D级危房),项目实施方案经各开发区管委会、市内五区人民政府批准报市政府备案后,城市更新项目实施主体可采取以拆除重建为主、综合整治为辅的城市更新方式。

原址拆除重建需征询房屋所有权人意见且全部同意,所需资金由房屋所有权人承担。原址拆除重建项目不再编制控制性详细规划、不改变土地用途和使用权类型、不进行土地使用权处置。拆除前各开发区管委会、市内五区人民政府建立拟拆除房屋的总面积、套数、户型等清单台账,不动产登记部门核查不动产登记信息、出具土地权属相关证明文件,经城管部门认定无违法现象、城建部门认定具备原址重建施工条件后,资源规划部门、城建部门分别为城市更新项目实施主体核发《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。房屋拆除后由不动产登记部门办理产权注销登记。

原址拆除重建项目应不减少住房建筑面积,对符合日照、建筑间距、退地界要求的,不增加套数,可适当增加房屋建筑面积,在满足消防安全的前提下可适当增加物业管理、社区用房等公配设施,但增加的建筑面积不得超过原有地上总建筑面积的20%,不再收取土地价款,增加建筑面积主要用于优化户型,改善居住环境,完善配套设施等,不计入容积率、建筑密度、绿地率,地下空间开发可用于满足重建项目自身需求的机动车、非机动车停车位及可在地下设置的公配设施等,不再增收地下空间土地价款,不办理地下空间使用权产权登记。完成重建后,不动产登记部门依据原土地证或土地查询证明、新核发的建设工程规划许可证、规划核实意见书、竣工备案表等材料办理不动产登记,以建设工程规划许可证建设单位为登记权利主体。住房保障部门按照各开发区管委会、市内五区人民政府提供的清单台账组织群众办理网签备案,不动产登记部门为房屋所有权人办理转移登记。

未开发建设用地、独立的广场用地和停车场用地、土地使用权期限届满的用地、调出更新项目库未三年的用地以及不满足相应日照标准、建筑间距、退地界距离、退道

路红线距离等要求的建筑,不得列入原址拆除重建范围。

五、城市更新项目用地过渡期政策

在不改变土地主体的条件下,城市更新项目符合更新专项规划、控制详细规划以及国家和本市支持的产业业态,经各开发区管委会、市内五区人民政府批准报市政府备案后,在5年内实行按原用途、原权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期内,可按新用途办理规划许可和施工许可手续,不进行土地处置,不补缴土地价款,不办理不动产登记;过渡期满后或转让时,经各开发区管委会、市内五区人民政府评估,符合更新专项规划和产业发展方向,已实现实施方案既定的使用功能和预期效果的,依规划办理土地使用权处置手续。补缴土地价款评估基准日为过渡期起始日,建设用地使用权使用年期按原土地使用权剩余年期确定。过渡期起始日为核发建设工程规划许可证的日期。

六、城市更新项目中土地价款评估和缴纳

城市更新项目通过收购(收回)纳入储备、重新供应的,按照相关要求评估土地价款;涉及新规划用途变更进行土地使用权处置的,按照新旧土地使用条件,委托有资质的土地评估机构进行市场评估,经集体决策后确定土地价款。若土地供应时,原地上建筑物经有关部门认定需保留、保护的,建筑物不再评估作价,随土地一并按现状供应。土地供应前,保留建筑物由各开发区管委会、市内五区人民政府或市文物部门进行管理。

城市更新项目中涉及土地供应(处置)需缴纳(补缴)土地价款的,可分期缴纳,首次缴纳比例不低于50%,分期缴纳的最长期限不超过1年。

七、城市更新项目建设用地规划许可办理

(一)建设用地使用权类型发生变化。城市更新范围内存量国有建设用地由划拨处置后变更为出让(含协议出让和招拍挂方式公开出让)的,在符合城市更新专项规划和控制性详细规划前提下,土地使用权人可持土地划拨处置批准文件、国有建设用地使用权出让合同及原建设用地规划许可证等材料,申请注销原建设用地规划许可证,核发新的建设用地规划许可证。

(二)建设用地用途发生变化。城市更新范围内存量国有建设用地用途发生变化的,已按用途变更程序办理土地处置手续或重新签订国有建设用地使用权出让合同后,在符合城市更新专项规划和控制性详细规划前提下,土地使用权人可持土地用途变更批准文件或新签订的国有建设用地使用权出让合同,及原建设用地规划许可证等材料,申请注销原建设用地规划许可证,核发新的建设用地规划许可证。

八、城市更新项目建设工程规划许可

可证办理

(一)属于《郑州市第一批工程建设项目行政审批豁免清单》和河南省《建设工程规划许可豁免清单》内且符合城市更新专项规划和控制性详细规划的城市更新建设项目,可以免于或无需开展建设工程设计方案联合审查,不再办理建设工程规划许可证,但必须在取得合法用地手续,满足消防、交通、安全等规范要求后,依据相关法律法规及相应主管部门的要求进行开工建设。

(二)不属于建设工程规划许可豁免范围内的城市更新建设项目,在符合城市更新专项规划和控制性详细规划前提下,建设单位应持建设工程规划设计方案、使用土地的有关证明文件及项目批准、核准或备案文件等材料,提出办理建设工程规划许可申请。

九、城市更新项目中土地出让金分配

城市更新范围内土地出让金原则上按照《郑州市人民政府关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》(郑政文〔2021〕2号)文件规定比例补助区级或市级实施主体。

(一)关于集体土地调整为经营性用地的项目
城市更新涉及集体土地征收的,由辖区政府按照集体土地征收的有关规定依法对农村集体土地实施征收。土地出让金按照郑政文〔2021〕2号文件规定执行:扣除中央、省、市计提土地出让总价款的33%,剩余67%的成本和净收益全额拨付。

(二)关于国有土地调整为经营性用地的项目
1.涉及居住、商业、办公(不含工业办公)的国有土地。
以居住为主的城市更新项目涉及的居住、商业、办公(不含工业办公)国有土地,可纳入项目改造范围,加快推进实施。土地出让金参照郑政文〔2021〕2号文件执行:扣除中央、省、市计提土地出让总价款的33%,剩余67%的成本和净收益全额拨付。

2.涉及工业、仓储等国有土地。单宗工业、仓储用地鼓励产业转型升级,依据规划调整为商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地的,不再列入城市更新项目。为提高土地利用效率,连片改造中无法避让的“天窗地”“插花地”“边角地”等少量国有工业、仓储用地(原则上不超过10亩),收购补偿按照现有政策执行,收益按市区两级7.5:2.5的比例分配。

(三)关于调整为其他用途的项目
土地以出让方式调整为工业、仓储用地的,扣除省级财政集中资金、国有土地收益基金、农业土地开发资金,剩余部分全额拨付;土地以划拨方式供应的,划拨权益价值作为成本全额拨付。

十、适用范围

城市更新土地规划相关支持政策(试行)适用于郑东新区、郑州经开区、郑州高新区、中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区范围内已列入城市更新项目库的城市更新项目。郑州航空港区、上街区、巩义市、登封市、新密市、荥阳市、新郑市、中牟县可参照执行。

附件 2

城市更新项目入库流程

一、编制策划方案

对纳入城市更新种子库的项目,由物业权利人委托实施主体要求组织编制项目策划方案,编制中应征询利害关系人意见,并进行现状调查。

二、区级审核及公示

城市更新项目策划方案编制完成后,由项目实施主体报各开发区管委会、各区县(市)人民政府。各开发区管委会、各区县(市)人民政府应在收到策划方案20日内,组织辖区城建、资源规划、工信、城管、住房保障等相关部门和

相关领域专家,对城市更新项目策划方案进行审核,审核通过后公示,公示期5个工作日。公示通过后,各开发区管委会、各区县(市)人民政府将策划方案报市城市更新主管部门,申请纳入市城市更新项目库。

三、市级评审及公示

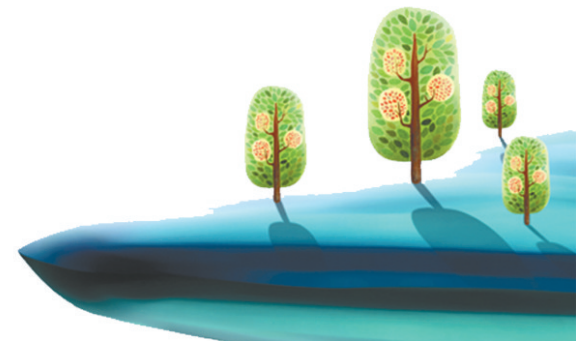
市级城市更新主管部门在收到各开发区管委会、各区县(市)人民政府入库申请30日内,组织相关专家进行评审,通过后,纳入城市更新储备库,并公示,公示期5个工作日。

四、项目入库

项目完成公示后,由市级城市更新主管部门报市政府审定,纳入市城市更新项目库,并向社会发布。



像保护眼睛一样保护生态环境 像对待生命一样对待生态环境



中共郑州市委宣传部 郑州市文明办