

# 海口市棚户区（城中村）改造联席会议办公室文件

海棚改办〔2020〕1号

## 海口市棚户区（城中村）改造联席会议办公室 关于印发《海口市扶持老旧住宅区拆除新建 自主改造指导意见（试行）》的通知

市棚改办各成员单位：

经十六届市政府第124次常务会议审议同意，我办对原《海口市老旧住宅区自主改造试点工作指导意见》（海棚改办〔2019〕37号）进行修改，形成《海口市扶持老旧住宅区拆除新建自主改造指导意见（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。

海口市棚户区（城中村）改造联席会议办公室

2020年10月5日

（此件主动公开）

# 海口市扶持老旧住宅区拆除新建自主改造 指导意见（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步推进棚户区改造，促进城市更新，增强住宅区综合防灾能力，改善人居环境，本市鼓励符合棚户区界定标准的老旧住宅区实施拆除新建自主改造（以下简称“自主改造”）活动，根据有关法律、法规及政策，结合本市实际，制定本意见。

**第二条** 对符合本意见规定的老旧住宅区自主改造进行扶持，适用本意见。不符合本意见规定条件、不按本意见规定履行改造程序的改造建设活动，不享受本扶持政策。

经市政府明确已列入年度棚户区（城中村）整体改造计划、近期城市（镇墟）更新整体改造计划的区域、城市历史街区内的局部地块住房改造活动，原则上不适用本意见。

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** 享受扶持政策的老旧住宅区，具体包括下列情形：

（一）房屋以居住功能为主，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）房屋以居住功能为主，居住建筑面积80%或以上使用时间超过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 级或 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）不满足本条第（一）、（二）项条件，但住宅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设施不全等情形的。

**第四条** 申请本意见规定的扶持政策，应履行下列程序：

（一）征得老旧住宅区内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，由业主作为改造主体，通过自筹资金或自主对外招商合作，自行实施小区整体或部分拆除重建；

（二）经所在区政府审查，报市政府审批，列入区政府老旧住宅区自主改造年度计划；对可在年度内开工建设安置用房的项目，经市政府批准，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。

**第五条** 单宗土地权属清晰的老旧住宅区自主改造项目，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住宅区统一改造，或跨区域对多个产权清晰的老旧住宅区统

筹安置、整体测算、按规划要求改造。

鼓励新建项目与相邻自有产权清晰的老旧住宅区整合建设，老旧住宅区对应的建设部分按本意见享受相关优惠政策。

#### **第六条** 自主改造项目可享受以下优惠政策：

（一）新建总建筑面积中包含回迁安置房、配套建设的可售商品房、办公用房、商业用房等，符合本意见第三条规定的现状建筑3倍面积以内部分，可享受相应优惠政策，其中回迁安置部分按拆除的现状建筑面积1.2倍计算，免交市政基础设施配套费，其余部分面积的市政基础设施配套费由规划主管部门按30%收取。

（二）自主改造项目回迁安置部分房屋的不动产权属初次登记费、不动产他项权利登记费免收，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）对改造安置住房建设用地部分的面积免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。

（四）自主改造项目中建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

（五）业主选择货币补偿用以重新购置房屋，并且购房成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。业主选择房屋产权调换，并且不缴纳房屋产权调换差价的，对新换房屋免征契税；缴纳

房屋产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

（六）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，市政府积极协调相关市政公用事业企业给予缴纳入网、管网增容等经营性收费的减免。

对整体改造的项目，涉及拆除的非居住建筑面积占比超过20%的部分，或居住建筑年限在15年以下，且不满足第三条第（二）项有关条件的部分，原则上不享受本意见规定的优惠政策。

## 第二章 土地和房屋

**第七条** 符合本意见情形的老旧住宅区，改造宗地上的业主和实施单位可以通过土地使用权交易、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，需要缴交的部分，由双方按规定承担或另行协商处理。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。

老旧住宅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土地管理部门申请，结合现行规划条件评估，通过补缴土地出让价款方式调整为出让地。

属于政府单位、国有资产，土地证载用途属于非居住用地，实质上已经部分或全部建设住宅的，可根据住宅房屋使用现状，在厘清国有资产后，根据住宅房屋产权证登记用途，可向相关部门申请，将住宅所占的土地调整为居住用地，涉及划拨土地转为

国有出让用地的，补交土地出让金。

**第八条** 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。

属于国有单位职工居住或按房改政策购买的本市单位公有住房按以下方式处理：

（一）职工原经省或市房改办批准按完全产权购买单位公有住房，已按省或市房改办核定房价款额缴交了部分房价款但经产权单位同意并由职工补足相应房价款的，视为职工拥有 100%房屋产权。

（二）职工原经省或市房改办批准按部分产权购买单位公有住房，且已按省或市房改办核定房价款额交清相应房价款项的，职工向原产权单位缴交单位部分产权按现房屋类似房地产市场评估的价款后，视为职工拥有 100%房屋产权。职工不缴交的，按原批准产权比例分别由职工和原产权单位办理。

（三）职工原所购单位公有住房未经省或市房改办批准，但职工已按房改政策缴交了全部房价款，产权单位同意放弃产权的，视为职工拥有 100%房屋产权。职工已按房改政策缴交了部分房价款的，参照本款第（二）项规定办理。

### **第三章 规划要求**

**第九条** 自主改造项目改造策划规划方案应符合城市总体规划、城市风貌管控以及功能定位要求。

**第十条** 自主改造项目可以参照城市旧城区建设的规划技术管理相关要求实施。

涉及因航空航线、微波通道、国家安全、历史街区风貌协调、城市重要景观控制区等需要控制建设高度的，按规定执行。

**第十一条** 自主改造项目建设应符合城市控制性详细规划要求。确需调整规划的，应对调整规划的可行性进行论证，按程序批准后方可实施。原则上新建建设规模应不超过符合本意见第三条拆除改造建筑面积的3倍，且改造项目住宅容积率原则上 $\leq 3.5$ ，涉及商业配套建设的可在3.5容积率基础上按不超过30%上浮。

对因改造难度较大，确需突破上述条件的，由辖区政府报市政府按一事一议处理。

**第十二条** 对有条件承接政府需要安排的公用服务设施用房的改造项目，在规划可行的前提下，可适当给予增加容积率，按提供公共服务设施用房的2倍面积补偿。公用服务设施建设完工后应无偿移交给政府相关部门。

#### **第四章 回迁安置建设**

**第十三条** 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。

**第十四条** 为维护业主利益，保障项目实施，在合作改造协议签订时，实施单位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。未经合法人数业主同意，实施单位不得随意转让、转包改造项目。

## 第五章 法律责任

**第十五条** 市、区政府及相关部门的工作人员要加强自主改造工作的监督，及时发现和依法处置改造中的违法违规行为。对自主改造工作中不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级政府或者本级政府通报批评，责令改正；造成损失的，依法承担相应责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第十六条** 对存在以下行为的单位和个人，依法追究法律责任：

- （一）在自主改造中弄虚作假，套取相关优惠政策的；
- （二）采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供气、供电和道路通行等非法方式迫使业主同意改造、签订改造协议或者搬迁的；
- （三）不按照政府审核通过的项目实施方案进行改造的；
- （四）套用政府资金，侵占或变相侵占各类国有资产的；
- （五）违反规定的自主改造工作流程，侵害业主合法权益的；
- （六）其他违反本意见规定的行为。

## 第六章 附则

**第十七条** 镇墟国有土地上符合本意见规定的自主改造，或



涉及项目特殊需要自主改造的，经市政府同意后，可参照本意见执行。

**第十八条** 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。

**第十九条** 本意见具体应用中的问题由海口市住房和城乡建设局会同相关部门负责解释。

**第二十条** 本意见自发布之日起施行，有效期一年。海口市棚户区（城中村）改造联席会议办公室《关于修改〈海口市老旧住宅区自主改造试点工作指导意见〉的通知》（海棚改办〔2019〕37号）同时废止。