

**城口县人民政府办公室**  
**关于印发《城口县城市更新项目管理操作细则》**  
**的通知**

城府办发〔2022〕146号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，有关单位：

经同意，现将《城口县城市更新项目管理操作细则》印发给你们，请结合我县实际，抓好贯彻执行。

城口县人民政府办公室

2022年11月4日

（此件公开发布）

# 城口县城市更新项目管理操作细则

为进一步规范和推进城口县城市更新项目有序实施，根据《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）《重庆市城乡规划条例》《重庆市城市更新管理办法》（渝府发〔2021〕15号）《重庆市全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动方案》（渝城办〔2020〕14号）和《重庆市规划和自然资源局关于印发〈城市更新项目规划和用地管理的指导意见（试行）〉的通知》（渝规资〔2022〕29号）《重庆市城市更新规划设计导则》（YGZB01-2022）等规定，结合我县实际，制定如下操作细则。

## 一、适用范围

本操作细则所称城市更新项目是指城市规划区（建成区）内拆旧建新项目。

## 二、开展现状调查

规划设计方案编制前，由县规划自然资源局负责，葛城街道、复兴街道配合，开展不动产权属调查、现状测绘和资源普查，摸清本底情况，调查收集更新项目范围内群众的改造意愿并将资料整档成册。

（一）对拟改造房屋占用土地权属展开现状调查，明确四至界限，测绘 1:500 现状地形图，并调查原建筑物实际情况。对于已办理登记的，根据《国土资源部办公厅关于规范不动产权籍调

查有关工作的通知》（国土资厅函〔2017〕1272号）规定，权籍调查结果符合不动产登记要求的，继续沿用。

（二）自主改造房屋所有权人原则上应与证载房屋所有权人一致，不一致的应及时办理转移登记。

（三）对涉及老旧房屋原初始权利人已死亡且未办理继承登记的，房屋改造前，实施主体应由全部合法继承人承担并提供相关证据材料。

### **三、规划方案管理**

城市更新项目实施坚持规划引领。项目实施前应当编制项目实施方案，项目实施方案包括规划设计方案。

#### **（一）规划设计方案编制**

县住房城乡建设委（或街道）负责城市更新规划设计，规划设计方案应符合城市更新规划内容，通过规划设计方案的编制，提出项目的规划控制要求，具体按照以下要求编制：

1.规划设计方案编制过程中应对调查收集的群众改造意愿进行分析，可邀请社区参与规划设计方案研究，以图文方式说明相关意见采纳情况。

2.规划编制原则遵循导则进行编制。下列情况可以按照流程审批后纳入规划编制：

（1）原建筑拆除重建时，因城市道路或公共设施建设需要，要求建设整体后退导致占地面积减少的，在不影响总体规划前提下按照不超过原证载计容建筑面积的15%增加容积率，增加具体

规模（占地面积为依据）以审定为准。

（2）因原有房屋建设年代久远，未设置卫生间等房屋配套设施的，在满足消防、安全等要求以及不影响城市通道和形象的前提下，可利用周边自有空闲地，在补缴土地出让价款后，纳入规划设计。因完善居住功能，增加厨房、卫生间等背包工程的城市更新项目，可以按照不超过原证载计容建筑面积的 15%增加容积率。

（3）原有房屋为平房，已无法满足现有家庭成员的基本居住需求且家庭成员在城口县没有其他房产的，在符合结构安全的前提下可按照满足基本生活需要，适当增加楼层，按照户籍人均建筑面积不大于 35 m<sup>2</sup>纳入规划设计。

（4）坚持一地一性质原则，因历史原因，若一宗地上存在国有和集体两种性质，须将集体建设用地转为国有建设用地后进行规划审批。

（5）鼓励业主联合建设，按照“大院子”形式进行规划设计，尽可能多留绿化、休闲、娱乐、健身等公共空间，提升小区品质。

## （二）规划设计方案审查确定

规划设计方案编制完成后，应报县规划自然资源局审查，核实查清不动产权属状况，研究确定土地供应方式，出具审查意见。

1.审查规划设计方案。县规划自然资源局应在收到项目规划设计方案审查申请后，组织现场踏勘，了解更新区域的整体情况，

重点查验规划设计方案拟拆除、改建、保留建筑的可行性。必要时，可以组织有关专家、相关部门论证，通过审查规划设计方案，明确规划控制要求。

2.规划设计方案公示。县规划自然资源局对需重新办理规划许可以及涉及对现行详细规划进行修改的项目按程序组织公示，保留维修型项目不在规划环节进行公示。

3.规划设计方案报批。规划设计方案经县规划自然资源局审查同意并出具审查意见后，作为项目实施方案内容报县政府组织审批。县政府批准项目实施方案后，县规划自然资源局应将主要规划指标、配套设施等规划控制要求纳入“国土空间规划一张图”进行管控。

#### **四、规划许可管理**

（一）建设项目审批严格执行规划的刚性约束。城市更新项目规划设计方案一经审定，应当及时完善城市更新专项规划编制、更新项目涉及的详细规划修改。任何单位和个人不得随意改变规划建设。

（二）在城市更新规划区内的项目业主提交建房申请，经县规划自然资源局核实符合详细规划并与城市更新规划设计方案一致，缴纳相关税费、土地出让价款，完善土地出让手续后办理规划许可证及相关手续。

（三）符合详细规划并完善土地出让手续后办理工程规划许可的几种情形：

1.按不超过证载建筑面积、不改变原建筑使用功能、不突破原建筑基底和原建筑高度的原则进行建设的,经核实无误后直接办理工程规划许可证。

2.按计入容积率的建筑面积不超过证载建筑面积、不改变原建筑使用功能、不突破原土地使用权属范围进行建设的,改造后建筑的间距、退让不符合本市的规划管理技术规定,并在原有基础上加剧影响相邻权人合法权益的,应当取得该侧相邻权人同意后方可办理工程规划许可证。

3.因城市建设后退,规划中建筑后退以审定的规划方案为依据直接办理工程规划许可证。

4.建筑占地面积增加,增加占地部分按照协议出让方式缴纳土地出让价款后办理工程规划许可证。

5.总建筑面积增加,建筑面积大于原证载面积的,超面积部分按要求缴纳土地出让价款后办理规划许可证。

6.申请联合建设,按照各户的原证载面积之和办理工程规划许可证,存在面积增加的,超面积部分按要求缴纳土地出让价款后办理工程规划许可证。

7.建设项目同时具备以上第4种、第5种情形的合并办理。

## **五、建设过程管理**

(一)县规划自然资源局负责,县住房城乡建委、葛城街道、复兴街道配合,依据经审核的施工图纸进行放线、验线。在地基完工后进行复核,确认无违规建设行为后方可进行下一步施工。

(二)县规划自然资源局会同县住房城乡建设委不定期对改造建设项目进行检查，发现违规行为立即制止，及时整改。

(三)项目竣工后，县规划自然资源局对项目业主提交的房产测绘报告进行审核，葛城街道、复兴街道负责，县规划自然资源局、县住房城乡建设委配合开展现场复核，确认是否与工程规划许可和风格风貌要求一致，对因施工误差不大于1%且总面积不超过2 m<sup>2</sup>的超面积部分予以验收，办理规划核实验收意见。

(四)建筑质量和施工安全由县住房城乡建设委负责，属地配合。

## 六、用地管理

### (一)土地供应方式

根据城市更新项目要求，结合建筑“留、改、拆”方式，涉及主体建筑改建加建、拆旧建新等需增加建筑占地面积的，采取协议出让方式实施土地供应。

### (二)价款补缴标准

原物业权利人自主实施，可采取协议出让的，按以下方式计收价款：

1.原用地性质为划拨的，按评估新的土地利用条件下正常市场价格与对应级别用途土地增值收益率乘积计收地价款；

2.原土地性质为出让的，按评估新的土地利用条件下确定的相应年限与原土地使用条件下剩余年限地价总额的差额计收地价款；

3.整合利用周边无法单独实施开发利用的零星土地的，按

《重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则》（渝国土房管规发〔2016〕6号）中关于零星土地整合地价政策计收地价款。

## **七、不动产登记**

不动产登记按照《不动产登记暂行条例》《重庆市土地房屋权属登记条例》相关规定执行。

## **八、其他事项**

本操作细则自发布之日起施行。土城老街自建房改造（三期）参照《城口县人民政府办公室关于印发〈土城老街居民房屋自主改造工作实施方案〉的通知》（城府办发〔2017〕52号）文件执行。