

珠府〔2015〕123号

珠海市人民政府关于印发珠海市城中旧村 更新实施细则的通知

横琴新区管委会，各区政府（管委会），市府直属各单位：

现将《珠海市城中旧村更新实施细则》印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到问题，请径向市住房和城乡建设局反映。

珠海市人民政府

2015年11月3日

珠海市城中旧村更新实施细则

第一章 总 则

第一条 为促进城乡建设协调发展，优化城市生态环境，规范城中旧村更新活动，维护农村集体经济组织和村民的长远利益，根据有关法律法规和国家、省、市相关政策，结合本市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于本市行政区域范围内城中旧村更新项目的规划、建设和管理工作。

本实施细则所称的城中旧村，是指在我市城镇建成区范围内，由农村集体经济组织和村民保留使用的非农建设用地范围内的建成区域。

第三条 城中旧村更新坚持生态优先、规划先行的原则，应当以宜居宜业为引导进行科学规划，先规划，后实施，严格遵循规划管控。

第四条 城中旧村更新坚持村民自治的原则，应当充分发挥村集体经济组织的主导作用，尊重其自主更新意愿。

第五条 城中旧村更新坚持保障集体经济和村民长远利益的原则，应当保留村集体经济发展物业，保障长远收益基础。

第六条 城中旧村更新应当注重保护珠海城市特色资源，塑造具有珠海特色的城市风貌，并加强对文物古迹、历史建筑的保护，将历史建筑及其周围环境的保护纳入相应更新单元规划。

第七条 市城市更新主管部门负责指导、统筹、协调、监督城中旧村更新工作。

各区（含横琴新区、各行政区、经济功能区，下同）城市更新主管部门负责具体组织、协调、监督、管理城中旧村更新工作。

市、区其他相关职能部门依法在各自职能范围内履行职责。

第二章 一般规定

第八条 城中旧村进行城市更新，应符合《珠海市城市更新管理办法》第二条规定。

第九条 城中旧村更新的实施方式包括：

（一）村集体经济组织自行实施。

（二）村集体经济组织通过公开交易选择单一市场主体，签订更新合作协议合作实施或将房地产权益转移给该市场主体单独实施。

（三）政府组织实施。

第十条 城中旧村的村（居）民委员会、村集体经济组织应当依据有关规定各自履行相应职责，组织本村城市更新工作。

自行实施的城中旧村更新项目，村集体经济组织是项目的申报主体和实施主体。采取其他方式实施的城中旧村更新项目，在确定实施主体前，村集体经济组织是项目的申报主体。

第十一条 城中旧村更新项目可以与相邻、周边或其他用地进行整合联动更新，统一规划、统一开发建设。

第十二条 城中旧村更新项目的更新意愿、实施方式、引入

前期合作企业等事项，应当提交村（居）民大会或社区股份合作公司的股东大会按相关规定进行公开表决，获得占全体成员（股东）人数三分之二以上（含本数）同意方能通过。

更新单元规划、拆迁补偿安置方案、公开交易方案等重大事项则需获得占全体成员（股东）人数 90%以上（含本数，下同）同意方能通过。若更新区域内存在其他产权人的，还应当共同进行表决，获得占更新区域内合法产权建筑物总面积 90%以上且占全体产权人（含成员、股东、其他产权人，下同）总人数 90%以上的产权人同意方能通过。

公开表决应当在公证机构的公证或律师事务所的见证下进行。

第十三条 村集体经济组织应当对第十二条规定表决事项的表决结果在本村范围内、属地政府网站及我市主要媒体公示。对公示内容有异议的，应当在公示期内书面向村集体经济组织或属地镇人民政府（街道办事处）提出。无异议或异议不成立的，属地镇人民政府（街道办事处）应当对公示结果进行核实确认。

第十四条 城中旧村更新的安置补偿可以采取产权调换、货币补偿或两者相结合的方式。

第十五条 城中旧村更新区域内房屋合法性面积应按照我市相关规定进行认定。

第十六条 村集体经济组织应当组织编制更新单元规划，统一规划回迁住宅用地、商品房开发用地、村集体经济发展用地和公共服务配套设施用地。

商品房开发用地独立安排的，回迁住宅用地容积率不得高于商品房开发用地容积率。

第十七条 在更新单元规划中，村集体经济发展用地应尽量独立划定，保留其用地来源为划拨，用于原有村集体物业补偿安置和建设新增村集体经济发展物业，不得用于经营性房地产开发。

新增村集体经济发展物业计容积率建筑面积不得低于回迁补偿计容积率建筑面积的 10%。

第十八条 城中旧村更新项目应当对项目总成本和计容积率建筑面积，按照更新总成本加合理利润与商品房开发计容积率建筑面积市场销售总额相平衡的原则进行科学测算，以测算结果作为制定更新单元规划的依据之一。

城中旧村更新项目总成本和计容积率建筑面积的具体测算办法由市城市更新主管部门另行制定。

第十九条 回迁补偿计容积率建筑面积按更新区域内房屋合法性面积的 1.1 倍计算。

第二十条 城中旧村更新的地价计收按照市政府批准施行的相关地价政策文件执行。

第二十一条 城中旧村更新区域内有下列情形之一的，应当优先采取整治类城市更新模式，开展综合整治工作：

（一）公布为文物保护单位，或登记为不可移动文物的建筑物、构筑物。

（二）列入历史文化街区和历史建筑名录的街区、建筑。

（三）被列为广东省古村落名录的村庄。

为完善基础设施和配套公共服务设施确需拆除部分无保护价值的建筑物、构筑物的，应在制定历史文化保护规划后，按照规划实施拆建。

第二十二条 建筑布局合理、建筑质量较好、地势标高符合规划要求且安全、交通、消防及其他公共配套设施不足等问题不突出，或与城市产业结构调整、公共和市政设施建设需要冲突不明显的城中旧村，可以根据实际需要和城市规划要求实施综合整治（含局部拆建）。

第二十三条 实施综合整治的城中旧村更新，应结合城市景观、规划布局、房屋质量等级及全体产权人更新意愿等因素综合考虑，按照整治类城市更新的要求编制城市更新单元规划。将危房集中或影响城市景观、交通、消防及其他公共配套设施建设的区域按照本实施细则规定实施拆除重建，同时对剩余区域参照幸福村居目标和工程内容开展综合整治，完善市政配套设施和公共服务设施，消除安全隐患，改善居住生活环境。

第二十四条 城中旧村更新项目房屋测绘、规划编制等前期工作费用按照相关的标准计收，由各区人民政府（管委会）在城市更新专项经费中先行垫付或由前期工作合作企业垫付，在项目实施主体确认后，由项目实施主体返还。

更新单元规划的内容及技术指引由市城市更新主管部门另行制定。

第三章 前期工作

第二十五条 村集体经济组织应按规定组织开展城中旧村更新前期工作，必要时可以引入前期合作企业配合开展工作。

引入前期合作企业的，前期合作企业应当具备相应的资质条件，并应当按本细则规定程序进行公开表决。

属地镇人民政府（街道办事处）可以根据需要成立专项工作机构组织村集体经济组织开展前期工作。

第二十六条 城中旧村符合城市更新条件的，应当先由村集体经济组织按照本实施细则第十二条组织召开村（居）民大会或社区股份合作公司的股东大会，对更新意愿和实施方式进行公开表决，如引入前期合作企业的，还需对前期合作企业公开表决。

表决结果应按照第十三条规定进行公示并核实确认。

第二十七条 确定更新意愿和实施方式后，村集体经济组织应对更新区域内用地及建设情况进行摸底调查、测绘和统计，其中：

（一）用地情况包括用地单位名称、供地方式、用地面积、用地范围等内容。

（二）建设情况包括建筑物坐落，产权人（涉及村民的应注明是否被征地农民及居住人数），现状、报建、产权登记的功能，基底面积，层数，建筑面积，报建、建成、产权登记的时间，附着物类型及数量等内容。

各区城市更新主管部门应当结合实际情况制定统一的调查统计表。

第二十八条 村集体经济组织应当对用地及建设情况调查统计结果进行公示。经公示无异议或异议不成立的，可向属地区人民政府（管委会）申请房屋合法性面积的认定工作。

第二十九条 区人民政府（管委会）负责牵头开展房屋合法性面积认定工作，镇人民政府（街道办事处）及国土资源、城乡规划、房地产登记、城管执法等主管部门按照各自职能履行职责。其中：

镇人民政府（街道办事处）负责房屋权属人、房地产权信息、现状测绘数据等各项基础资料的统计、收集、初步核实及汇总等工作。

国土资源主管部门负责土地性质、被征地农民花名册、村民优惠报建指标、地价计补情况核实等工作。

城乡规划主管部门负责房屋报建情况核实等工作。

房地产登记主管部门负责房地产权证信息核实等工作。

城管执法主管部门负责违法建设行为的查处情况核实等工作。

上述各部门对有关情况核实并盖章确认后应将结果交镇人民政府（街道办事处）汇总并公示。经公示无异议或异议不成立的，镇人民政府（街道办事处）应将确认结果书面告知属地区城市更新主管部门。

第三十条 房屋合法性面积认定工作完成后，属地区城市更新主管部门应当向以下职能部门（或其派出机构）申请对以下事项提出意见：

城乡规划主管部门对更新区域内补公项目的具体类型、用地规模和位置提出意见。

城乡规划主管部门、文物主管部门对更新区域内历史建筑及其周围环境的保护提出意见。

国土资源主管部门和房地产登记主管部门对更新区域内的土地权属情况提出核查意见。

第三十一条 属地区城市更新主管部门根据房屋合法性面积认定结果及本实施细则第三十条中各相关部门的反馈意见，委托具备资质的专业机构测算项目总成本和计容积率建筑面积，并向村集体经济组织提供测算结果。

第三十二条 村集体经济组织应当根据属地区城市更新主管部门提供的项目总成本和计容积率建筑面积测算结果，以及相关的补公项目规划意见、历史建筑及其周围环境的保护等意见，委托具有规划设计乙级以上资质的规划设计单位，按照《珠海市城市更新管理办法》编制更新单元规划，并进行公共服务设施论证和交通影响评价。

第三十三条 房屋合法性面积认定工作完成后，村集体经济组织应当组织编制拆迁补偿安置方案。拆迁补偿安置方案应当公正、公平、合理，具体包含：

- （一）对全体产权人合法建筑的补偿方式和标准。
- （二）对原有、新增的村集体发展物业的补偿方式和标准。
- （三）对历史建筑及其周围环境的保护措施。

（四）搬迁费用和临时安置补偿标准、签约奖励标准。

（五）其他经村（居）民大会或社区股份合作公司的股东大会认可给予的补偿。

第三十四条 更新单元规划和拆迁补偿安置方案制定过程中，村集体经济组织应当广泛听取全体产权人意见。

第三十五条 村集体经济组织应当将更新单元规划和拆迁补偿安置方案向属地区城市更新主管部门申报。属地区城市更新主管部门审核通过，并经市城市更新主管部门核准认定可行后，方可由村集体经济组织提交村（居）民大会或社区股份合作公司的股东大会进行公开表决。

第三十六条 村集体经济组织应当按照本实施细则第十二条组织召开村（居）民大会或社区股份合作公司的股东大会，对更新单元规划、拆迁补偿安置方案进行公开表决。如需公开交易的，还应对公开交易方案进行公开表决。

表决结果应按照第十三条规定进行公示并核实确认。

第四章 组织实施

第三十七条 村集体经济组织应当按照城市更新项目申报审批程序的规定，开展城中旧村更新项目申报审批工作。

第三十八条 村集体经济组织取得更新单元规划批复文件后，应委托有相应资质的设计单位制作更新单元范围内的设计方案，向市城乡规划主管部门（或派出机构）申报。

第三十九条 村集体经济组织应当在取得更新区域规划设计

条件和设计方案批复文件后，方可开展项目实施主体的选择、确认工作。

第四十条 通过招标、拍卖、挂牌等公开交易方式选择单一市场主体作为项目实施主体或合作实施的，应在属地镇人民政府（街道办事处）的监督下，由村集体经济组织作为委托交易主体，拟订交易条件，按照有关规定委托实施。

市场主体应当具备资金、设计、开发、市政配套等方面的综合能力，并且近五年内在我市不得存在欠缴地价、烂尾工程等不良记录。

交易条件应包括竞得方式、经批准的规划方案（规划设计条件和设计方案）、建设周期、拆迁补偿安置资金、违约责任等内容。

第四十一条 被选定的项目实施主体应向属地区城市更新主管部门申请实施主体资格确认，并在获得确认后与属地区城市更新主管部门签订项目实施监管协议，制定项目实施计划。

第四十二条 村集体经济组织作为项目实施主体，以自有资金或通过公开交易出售商品房开发用地筹集资金开发建设的，应当将自有资金或公开交易所得存入政府部门指定的监管账户，由属地镇人民政府（街道办事处）进行监管，按照工程进度支付使用。

经选定的市场主体作为项目实施主体的，拆迁补偿安置资金由属地区政府（管委会）或镇人民政府（街道办事处）进行监管。

第四十三条 村集体经济组织作为实施主体的，应自行按照

补偿方案与全体产权人签订补偿安置协议。

通过公开交易确定的项目实施主体应当严格按照公开交易文件中约定的交易条件内容履行相关义务，与全体产权人签订补偿安置协议。

政府组织实施的，由政府实施机构按照补偿安置方案与全体产权人签订补偿安置协议。

第四十四条 项目实施计划经核准后，项目实施主体或权利主体应向房地产登记机构申请办理房地产权注销登记。

第四十五条 房地产登记主管部门在对项目拆除范围内的房地产权证全部注销后，应向属地区城市更新主管部门提供注销房地产的证明文件。

属地区城市更新主管部门应在对项目拆除范围内未登记的产权及其安置补偿情况进行核实后，将项目拆除范围内所有房地产权益处置情况（含抵押、查封）函告城乡规划、国土资源和城建档案主管部门，提出给予项目实施主体办理各项手续的建议。

第四十六条 项目拆除范围内的所有房地产权益处置完成后，项目实施主体可按基本建设程序向相关部门申办各项报建手续。

第五章 附 则

第四十七条 2000 年经市政府确认的香洲区 26 个城中旧村中已签订改造合同的改建项目，其房屋合法性面积认定和原房地产权证收回注销工作仍按原城中旧村改建政策规定处理。

第四十八条 本实施细则所称“公开交易”，是指按照相关

规定委托市政府指定的公共资源交易机构进行公开招标、拍卖、挂牌交易。

第四十九条 本实施细则所称“其他产权人”，是指在城中旧村更新区域内拥有房屋等合法产权的除本村集体经济组织和村民（股东）以外的组织和个人。

第五十条 本实施细则所称“公示”，是指在项目现场、政府网站将相关内容进行公布。涉及表决结果的，还应当在我市主要媒体上公示。公示期不得少于七日（自然日）。

第五十一条 本细则所称引入前期合作企业是指由村集体经济组织按照相关规定选择一个房地产开发企业，签订前期工作合作协议，由该企业配合开展前期工作。

第五十二条 本实施细则所称“拆迁补偿安置资金”，是指实施主体承担的专用于回迁住宅和村集体经济发展物业建设的费用。

第五十三条 本实施细则所称“计容积率建筑面积”，包括计容积率的回迁房屋建筑面积、村集体经济发展物业建筑面积、商品房开发建筑面积及配套设施建筑面积，但不包含补公项目计容积率建筑面积。

第五十四条 本实施细则所称“更新单元测算容积率”，是指计容积率建筑面积与纳入更新区域的城中旧村原有用地面积的比率。

第五十五条 本实施细则所称“补公项目”，是指按规定在更新区域内无偿移交给政府的独立土地上用于建设城市基础设

施、公共服务设施或者城市公共利益的项目。

第五十六条 本实施细则由市城市更新主管部门负责解释。

第五十七条 本实施细则自 2015 年 12 月 3 日起施行。2014 年 7 月 11 日市人民政府公布的《珠海市城中旧村更新实施细则（试行）》（珠府〔2014〕80 号）同时废止。本市相关规定与本实施细则不一致的，以本实施细则为准。

公开方式：主动公开

抄送：市委各委办局，市人大办，市政协办，市纪委办，
珠海警备区，市中级人民法院，市检察院，各人民团体，
各新闻单位，中央和省属驻珠海有关单位。

珠海市人民政府办公室

2015年11月4日印发
