

珠规建更规〔2017〕2号

珠海市住房和城乡建设局 珠海市 国土资源局关于印发《关于加快珠海市 “烂尾楼”整治处理的实施意见》的通知

横琴新区管委会，各区政府（管委会），市府直属各单位：

《关于加快珠海市“烂尾楼”整治处理的实施意见》业经市人民政府同意，现予印发，请遵照执行。实施过程中遇到问题，请径向市住房和城乡建设局、市国土资源局反映。

珠海市住房和城乡建设局

珠海市国土资源局

2017年5月10日

关于加快珠海市“烂尾楼”整治处理的 实施意见

一、 为盘活土地资源，妥善处理我市历史遗留的“烂尾楼”问题，创造良好的市容市貌和社会环境，根据有关法律法规规定，结合本市实际情况，制定本实施意见。

二、 本实施意见适用于本市范围内“烂尾楼”项目的处置工作。

三、 “烂尾楼”项目，是指已取得《建设工程施工许可证》并进行了部分地上建筑物建设，但于2011年12月31日以前已停工未续建，至本实施意见发布之日止主体未办理规划核实和竣工验收的经营性开发项目。

经认定属闲置用地且以收回方式处置的除外。

四、 市“三旧”改造城市更新工作领导小组负责“烂尾楼”项目处置中重大事项的决策，市城市更新主管部门负责具体“烂尾楼”项目处置的统筹、认定、指导和协调工作，各相关职能部门按职能分工负责“烂尾楼”项目处置的具体工作。

五、 “烂尾楼”项目处置应遵循以下原则：

（一）政府推动、市场运作。政府提供政策引导和扶持，运用市场手段，发挥市场主体作用，通过市场化运作解决项目问题。

（二）依法处置、规划引导。严格遵循法律法规的规定，依法依规推动整治处理工作，在维护城市规划和公共利益的前提下，给予合理规划引导和支持。

（三）分类处理、循序渐进。依据项目地区、地段、类型、功能的不同，区别处理，分类推进。重点解决位于重点地段、对城市景观影响较大的项目，其余由市场主体逐步循序消化处理。

（四）属地推进、因地制宜。整治处理权责充分下放给属地政府，由属地政府负责牵头推进，客观分析项目权利主体诉求，结合实际情况，有针对性地制定处理措施。

六、 根据“烂尾楼”项目的实际情况，可按照以下四种方式分类处理：

（一）项目续建。符合现行规划、建筑安全等要求的，可对项目进行续建。

（二）拆除重建。不符合现行规划、建筑安全或市场需求的，可以对项目进行拆除重建。

（三）综合整治。严重影响城市景观，在要求期限内仍无法盘活的，由项目权利主体负责进行整治或者拆除复绿。

（四）政府收回。符合收地情形的，政府依法无偿或者有偿收回土地使用权及地上建筑物。

七、“烂尾楼”项目的整治处理应由原建设单位申报、实施。涉及项目转让的，由新的受让人申报、实施。

需要进行权益整合的，整治处理主体应取得占总建筑面

积 2/3 以上的权益主体且占总人数 2/3 以上的权益主体同意，方可作为申报主体开展前期工作，完成权益整合形成单一主体后实施。

八、“烂尾楼”项目在要求期限内盘活的，给予下列扶持政策：

（一）地价款方面

1. “烂尾楼”项目原已在国土部门核计地价并存在欠缴地价记录的，须先交清原欠缴地价本金及相应的利息、滞纳金，方能进行续建、重建。

2.对于出让用地，续建、重建涉及改变用地功能或增加建筑面积的，原则上按办理地价核准当时的基准地价标准计收地价；经规划部门批准减少原已核计地价的建筑面积部分，按原缴交地价标准扣减。

3.对于划拨用地，涉及土地使用权转让或者申请转变为出让方式的，应当经市政府批准。不改变土地用途的，按办理变更登记当时的基准地价补交地价款；此情形以外的划拨土地使用权涉及补交地价款的，按办理变更登记当时市土地主管部门公布的评估市场价补交地价款。其中对于采用续建、拆除重建方式处置的划拨用地，应当先由国土部门将划拨部分报经市政府批准按原用途、办理变更登记时的基准地价完善划拨改出让手续。

4.项目停工前有超批准面积等违法建设的，经属地城乡规划主管部门审核并出具意见，允许在满足房屋结构安全、

消防安全和规划要求的前提下予以保留的，由属地城管执法主管部门处罚后，按办理地价核准当时的基准地价标准补交地价，完善相关手续。否则，应予以拆除。

（二）土地出让年限方面

经批准盘活的“烂尾楼”项目，项目权利主体需重新与国土部门签订土地使用权出让协议，在协议中约定土地出让年限。土地出让年限按土地使用权出让协议签订之日重新起算。

（三）规划设计方案方面

“烂尾楼”项目原则上应延续原批准的规划设计方案，严格控制调整原规划设计方案。

原规划设计方案已不符合现行规划规范或公共利益的，须按现行控制性详细规划要求重新编制规划设计方案，如涉及增加建筑规模或改变用地性质的，修编后的规划设计方案须通过“四评估”（即公共服务设施评估、交通影响评价、城市景观风貌及历史文化保护评估、经济评估）进行合理研判，并经市城乡规划委员会审议，报市政府批准后实施。涉及增加住宅功能的，无需配建公租房。

（四）奖励措施方面

属地区政府（管委会）可设定相应的规费补贴等奖励措施，根据项目处理具体情况予以扶持。

九、“烂尾楼”项目需要复工续建的，项目权利主体应当对房屋建筑安全质量进行评估鉴定，符合现行规定条件

的方可复工续建。

十、“烂尾楼”项目权利主体必须与属地政府签订建设保证金监管协议，按下列要求缴存不低于项目建设工程所需资金（以有资质部门出具的工程预算书为准）相应比例的建设保证金，专项用于支付工程进度款：

（一）建设工程款在 1 亿元以下的，建设保证金不低于所需资金的 60%。

（二）建设工程款在 1 亿元以上 2 亿元以下的，建设保证金不低于所需资金的 40%。

（三）建设工程款在 2 亿元以上的，建设保证金不低于所需资金的 30%。

十一、“烂尾楼”项目的开工、竣工时限应当严格按照与国土部门签订的土地使用权出让协议执行，原则上应在签订土地使用权出让协议之日起 1 年内开工，竣工时限不得超过 3 年。如无法按时开工、竣工，且经申请开竣工延期未获批准的，由市“三旧”改造城市更新工作领导小组审核确认后取消相应的扶持政策。

十二、“烂尾楼”项目对公共安全构成潜在危害或对市容环境造成影响的，项目权利主体应委托专业单位采取安全加固措施、实施环境绿化整治或拆除复绿。

不按要求履行的，属地政府可代为履行，所需施工费用经公证后在“烂尾楼”项目办理相关手续时，由项目权利主体支付。

十三、 因公共利益需要、土地利用总体规划或者城市规划的调整等原因需由政府收回的，可通过行政途径方式处理；政府与土地使用者双方协调一致的，也可以通过解除土地使用权出让合同或达成收地协议的民事途径方式处理。

十四、 “烂尾楼”项目处理工作流程如下：

（一）**申报审核**。属地区城市更新主管部门通知“烂尾楼”项目权利主体，在优惠政策限期内申报项目处理方案。召集相关职能部门和单位研究提出初步方案报辖区政府（管委会）批准提出处理意见（市更新主管部门牵头负责的重点项目，由市更新主管部门直接受理项目申报并提出处理意见），上报市“三旧”改造城市更新工作领导小组审议，审议通过后，由相关职能部门下发《会议决定事项通知》。

项目权利主体涉及政府部门外派机构、国有资产处置等问题的，应先征询其上级主管部门的意见。

（二）**审批**。项目权利主体应按《会议决定事项通知》执行。需要续建或者拆除重建的，应在接到《会议决定事项通知》之日起半年内与国土部门签订土地使用权出让协议，按法定程序开展相关报建手续。

（三）**建设实施**。项目主体按照建设程序实施建设。

城市更新主管部门应完善具体审批流程，提高效率，积极推进“烂尾楼”项目报批工作。

十五、 本实施意见由市城市更新主管部门负责解释。

十六、 本实施意见自 2017 年 5 月 10 日起实施，有效期至 2020 年 5 月 10 日。

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。

珠海市住房和城乡建设局办公室

2017年5月10日印发
