关于进一步推进大连金普新区城市更新用地支持措施（暂行）

（征求意见稿）

为加快推进大连金普新区城市更新，统筹推进相关工作，深化制度创新，加快流程再造，提高市场化手段集中配置土地资源要素效率，保障民生和重点项目建设，实现土地集约节约高效利用，维护持续向好的土地资源管理秩序，提升城市核心功能区产业能级和宜居品质，现就进一步推进金普新区城市更新提出如下用地支持措施。

一、适用范围

本措施在金普新区城市更新专项规划确定城市更新范围内适用。

二、基本原则

（一）加强政府引导

科学编制新区城市更新专项规划、实施计划和实施方案，强化规划引领管控，促进城市空间形态优化、功能配套完善、区域环境改善，高质高效推进城市更新。

（二）鼓励市场主体参与

发挥市场主体作用，鼓励支持原土地使用权人及各类市场主体积极参与城市更新，推动对自有存量土地进行自主改造或联合开发，实现多方利益共赢。

（三）创新改造方式

结合城市更新工作实际，探索城市更新改造项目市场化运作模式，创新土地供应方式，加快盘活城镇存量、低效国有建设用地，提高城市更新改造效率。

（四）依法依规实施

依法开展群众意愿调查、房屋征收或协议搬迁、土地出让、用地监督等工作，纳入城市更新项目的土地必须来源合法、权属清晰。

三、改造方式

大连金普新区城市更新工作导小组可根据改造区域具体情况，实行片区谋划，统筹确定改造范围。

（一）自有存量土地自主改造

1.适用情形。非招标、拍卖、挂牌方式取得的自有存量国有建设用地（土地出让合同或土地划拨决定书明确约定收回土地使用权的除外）。

2.实施程序。原土地使用权人提出自主改造申请和改造方案，经大连金普新区征收工作领导小组审核同意后，持新规划条件依法办理土地使用条件变更手续，缴纳土地出让价款后，由新区自然资源主管部门为其办理不动产权变更登记。

3.支持措施。

**一是**原土地使用权人可按新区城市更新专项规划要求对自有存量土地实施自主改造，也可通过联营、入股、并购等合法方式进行联合开发建设。自然资源主管部门根据改造要求和范围，提出红线范围，和改造相关的土地和规划指标、指导地价等后续工作的要素。

**二是**土地使用权人可按照新区城市更新专项规划要求，对自有土地周边的边角地、夹心地、插花地等尚未供应的难以独立开发的毗邻、零星地块提出整合申请，按现行土地整合有关政策规定和程序办理被整合土地的协议出让手续。

（二）“地随房走”方式整体改造

1.适用情形。以住宅为主的老旧小区、具有分散式产权特征的商业相关定位项目。

2.实施程序。

由大连金普新区管委会最终确定项目实施范围、产业要求等条件，通过公开招标方式依法确定项目开发建设主体，由项目开发建设主体与实施范围内的房屋所有权人进行平等协商，并完成全部不动产权交易和不动产权转移手续后，凭新规划条件签订土地出让合同，缴纳土地出让价款，依法实施项目整体改造。

3.支持措施

**一是**新区自然资源主管部门依据大连金普新区三委会确定的“地随房走”整体改造项目实施范围，按程序收取土地出让价款后，依法办理土地使用条件变更手续。

**二是**项目改造范围内的住宅不动产权利人，在完成不动产转移登记手续后重新购房的，可享受优先选房相关政策。

(三)房屋征收与协议搬迁方式实施改造

1.适用情形。未实施自主改造、“地随房走”整体改造，住房条件困难、经营环境恶劣、安全隐患严重、群众迫切要求搬迁、集中连片规模较大的城市更新区域。

2.实施程序。

由大连金普新区城市更新工作领导小组组织相关部门制定城市更新征收搬迁实施方案，确定项目实施边界和规模、房屋征收与协议搬迁实施主体、投融资模式、进度安排等内容，在完成项目区范围内房屋征收及协议搬迁补偿形成“净地”后，由新区管委会采取公开或协议方式依法确定土地使用权人。具体程序如下。

（1）编制项目征收搬迁实施方案

项目所在街道按照城市更新专项规划和实施计划，科学编制具体项目征收搬迁实施方案，划定项目实施边界范围，明确房屋搬迁和土地整理总成本、不可预见费用等，依法确定房屋征收与协议搬迁实施主体。项目征收搬迁实施方案经大连金普新区动迁工作领导小组及相关部门审查后实施。

（2）编制土地出让方案

项目所在街道完成项目区域内房屋征收及搬迁补偿，形成“净地”后，新区自然资源分局精细编制土地出让方案。

**一是**明确上市宗地出让条件。由新区自然资源主管部门提出拟供宗地产业、规划、建设以及违约处置约定等出让条件。

**二是**合理确定出让起始价。在符合法律法规的前提下，综合项目搬迁补偿成本、片区土地整理总成本、财政计提费用、所在区域用途基准地价等因素合理确定土地出让起始价。

**三是**提出项目开发建设方案。为规范高效推进城市更新项目实施，可提出项目开发、建设、设计以及运营管理等要求，形成项目开发建设方案；涉及保留建筑的还应将保留建筑整体保护方案一并纳入土地出让方案，并与开发建设项目同步实施，强化土地全生命周期管理。

（3）依法确定土地使用权人

新区管委会依据经批准的土地出让方案，采取招标、拍卖、挂牌等方式公开确定土地使用者。土地使用者应在宗地成交后5个工作日内与新区管委会签订《国有建设用地项目履约协议书》，并在规定时限内与新区自然资源主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》。

3.支持措施。

**一是**土地出让底价通过评估确定，不低于项目区域内房屋搬迁补偿、片区土地整理总成本之和。

**二是**按照收支两条线原则，在分期收取土地出让收入后，以项目土地收入为上限，及时安排相关成本支出对项目提供支持。

四、保障措施

（一）加强部门协同

大连金普新区城市更新工作领导小组负责统筹城市更新改造工作，依法确定项目实施主体、土地使用权人的责任主体；新区住房和城乡建设局根据城市更新项目需要，牵头组织各部门推进相关工作，协调、督促各成员部门落实相关工作；新区自然资源分局负责制定支持城市更新改造土地支持政策措施，依法依规实施用地供应保障；新区财政局负责加强资金统筹，及时安排土地出让成本各项支出用于支持保障实施项目搬迁改造；相关产业主管部门负责按职责加强产业项目开发建设的履约监管。各部门全力配合支持城市更新项目实施主体编制实施方案。

（二）做好行政征收强制执行有关工作

对采取房屋征收与搬迁方式实施改造的房屋被征收人，在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在征收补偿决定规定的期限内又不搬迁的，新区管委会可依法申请人民法院强制执行。

（三）落实属地责任

项目所在地街道按照城市更新实施进度申请征收计划、组织项目区域内房屋征收或搬迁，应切实履行属地责任。

本措施自发布之日起施行，有效期2年。