

东政规〔2018〕5号

东西湖区人民政府关于印发东西湖区旧城改建 工作实施办法的通知

各街道办事处，区政府各相关部门，区直各单位：

《东西湖区旧城改建工作实施办法》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东西湖区人民政府

2018年12月29日

东西湖区旧城改建工作实施办法

第一章 总 则

第一条 为推进旧城改建工作，加快城市更新，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（省人民政府令第 380 号）、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（市人民政府令第 234 号、第 275 号）、《武汉市人民政府关于进一步加强土地供应管理促进节约集约用地的意见》（武政规〔2016〕1 号）、《武汉市人民政府关于印发武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引的通知》（武政规〔2018〕6 号）等相关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本辖区范围内已纳入国民经济和社会发展年度计划的旧城改建项目。

第三条 旧城改建工作坚持政府主导、统筹规划、市场运作、整体改建的原则。

第二章 职责分工

第四条 区重点项目和房屋征收管理办公室（以下简称区重点办）负责全区旧城改建项目的统筹、协调和指导工作。

区发改委负责编制旧城改建项目国民经济和社会发展年度计划。

区财政局负责年度预算审核和批复工作，指导政府采购工作，参与项目综合成本测算。

区建设局（房管局、园林局、人防办）负责收集、调查旧城改建项目范围内危房及基础设施情况。

区国土规划局负责旧城改建项目规划修编、调整、优化及土地供应等审批工作。

区审计局负责旧城改建项目综合成本结算审计，监督指导跟踪审计工作，参与项目综合成本测算。

区城管委负责组织旧城改建项目范围内违法建筑拆除工作。

项目所在地街道办事处负责旧城改建项目范围内房屋调查登记，选定测绘单位、评估单位、征收代理单位、房屋拆除单位开展房屋征收与补偿，权证注销，房屋拆除等具体实施工作。

区法制办、区工商局、区税务局、区水务局、区交警大队、区消防大队、市天然气有限公司、区供电公司、区自来水公司等有关部门和单位根据工作管理职责予以积极配合。

第三章 编制项目计划

第五条 明确范围和用地性质。项目所在地街道办事处负责初步确定旧城改建项目用地范围，完成用地范围内的基础数据调查工作。区国土规划局负责出具规划意见，划定项目用地范围，明确用地性质。区重点办负责对项目可行性进行分析和研判，并明确房屋征收范围。

第六条 危房集中及基础设施落后认定。区建设局（房管局）负责组织调查拟征收范围内危房的数量、建筑面积等情况，危房应当通过房屋安全鉴定予以确定，收集、调查拟征收范围内及其相邻区域基础设施情况（主要包括供电、管道供气、给水、排水、道路交通、停车位、消防、人防、环境卫生、园林绿化等设施情况），相关部门和单位应当积极配合。区人民政府组织区重点办、区建设局（区房管局）、区国土规划局等部门就危房、基础设施配置情况进行认定，并公布认定结果，征求公众意见。

第七条 编制年度计划。项目所在地街道办事处负责旧城改建项目年度计划的前期申报工作，区重点办负责全区旧城改建项目年度计划的编制工作，报区人民政府研究同意后，由区发改委提交区人民代表大会或人大常委会审议通过后，纳入国民经济和社会发展年度计划。

第八条 编制财政预算。区重点办负责编制旧城改建项目财政资金年度预算，报区人民政府审定，区财政局负责年度预算审核和批复工作。

第四章 项目前期策划

第九条 综合成本测算。区重点办会同区财政局、区审计局等部门测算项目综合成本，联合出具综合成本测算报告。综合成本包括征收补偿费用、服务费、工作经费等。

第十条 项目前期测算。区重点办负责委托第三方专业服务

机构进行旧城改建项目规划论证和经济技术分析，并将规划论证结果报区人民政府研究后，由区国土规划局初步确定项目规划指标。

第十一条 采购投资主体。区人民政府明确由区重点办作为采购主体，负责旧城改建项目投资主体招标采购工作，开展项目可行性分析并出具报告，编制采购实施方案，报区人民政府批准后按程序采购项目投资主体，并与投资主体签订旧城改建项目土地一级开发整理合同。

鼓励多种所有制企业参与旧城改建项目土地一级开发整理。投资主体在约定期限内完成土地一级开发整理后，在返还实际投资额和财务费用的基础上，给予其投资回报。其中，财务费用参照银行同期贷款基准利率据实核算，投资回报按照不高于实际投资额的同期三年期银行贷款利率的 1.3 倍确定。

第十二条 筹集安置房源。区重点办根据需求进行房源购买、调配和统筹工作。项目所在地街道办事处负责提供对接购买安置房源的套数、户型、建筑面积等房源需求和具体安置工作。

第五章 征收工作准备

第十三条 签订委托协议。区重点办委托项目所在地街道办事处作为房屋征收实施单位，负责房屋征收与补偿的具体工作。

第十四条 确定服务机构。区重点办负责测绘单位、评估单位、房屋征收代理单位、房屋拆除单位等第三方服务机构的监督

和管理工作。项目所在地街道办事处按照采购程序，确定测绘单位、评估单位、房屋征收代理单位、房屋拆除单位等。

第十五条 房屋调查评估。区重点办负责组织项目所在地街道办事处开展征收范围内的房屋权属、区位、用途、建房年限、建筑面积的调查登记和预评估等工作，并在征收范围内予以公布结果。

项目所在地街道办事处负责开展房屋征收范围内未登记建筑的调查工作，出具初步意见。区人民政府组织区重点办、区建设局（区房管局）、区城管委、区国土规划局、项目所在地街道办事处等部门对未登记建筑的进行认定和处理，并公示结果。

第十六条 社会稳定风险评估。区重点办组织项目所在地街道办事处开展社会稳定风险评估工作，拟订社会稳定风险评估报告，报区维稳办备案，区人民政府审核。

第十七条 拟订征收补偿方案。区重点办根据前期调查和征求意见情况，拟订房屋征收补偿方案。区人民政府组织区法制办、区重点办、区国土规划局、区建设局（区房管局）、区城管委和项目所在地街道办事处等部门和单位对补偿方案进行论证，并公示征求意见。区重点办对征求意见进行归纳、整理，区人民政府将征求意见情况和根据公众意见修改的情况进行公布。区人民政府将拟订的征收补偿方案报市房屋征收部门备案后 15 日，作出房屋征收决定。

第六章 实施房屋征收与补偿

第十八条 作出房屋征收决定。区重点办报请区人民政府作出房屋征收决定，区人民政府作出房屋征收决定7个工作日内予以公告。房屋征收范围内被征收人超过300户的，报区人民政府常务会研究决定。

房屋征收范围内被征收人少于800户的，签约期限不超过3个月；被征收人超过800户（含800户）的，签约期限不超过6个月。房屋签约期限为被征收房屋评估结果公布之日起计算。

第十九条 选定房地产价格评估机构。征收决定公告后，区重点办组织被征收人以协商方式选定房地产价格评估机构；协商不成的，由区重点办负责组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。项目所在地街道办事处负责协商意见的收集，选票的发放和收集等具体工作。

第二十条 房屋价值评估公示及送达。区重点办负责将被征收房屋价值分户初步评估结果在房屋征收范围内公示，并在公示期满后分户评估报告送达给被征收人。

第二十一条 房屋征收补偿。区重点办负责组织和指导房屋征收补偿工作，项目所在地街道办事处负责具体实施，在房屋征收决定签约期内完成房屋征收补偿签约等工作。

第二十二条 作出补偿决定。被征收人在规定签约期限内逾期未签订补偿协议或者被征收房屋所有权人不明确的，由项目所

在地街道办事处提供房屋征收补偿决定申报相关资料，区重点办报请区人民政府按照征收补偿方案作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第二十三条 申请强制执行。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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，区人民政府依法向区人民法院申请强制执行。

第二十四条 注销登记。区不动产登记局依据房屋征收补偿协议或区人民政府作出的房屋征收补偿决定办理征收范围内的房屋土地注销登记工作。

项目所在地街道办事处负责办理不动产登记证（房屋所有权证、国有土地使用证）注销登记的具体工作。

第二十五条 征收完毕确认。房屋征收范围内所有被征收人签订征收补偿协议或区人民政府作出征收补偿决定，由项目所在地街道办事处向区重点办申请办理房屋征收完毕确认工作，区重点办审核后出具房屋征收完毕确认书。

第二十六条 跟踪审计。区审计局负责选定和委托第三方审计服务机构，负责监督和指导房屋征收补偿资金跟踪审计工作，出具综合成本结算审计报告。项目所在地街道办事处负责房屋征收补偿资金跟踪审计具体工作。

第七章 土地储备供应

第二十七条 土地储备供应。区土地储备中心负责将旧城改

建项目地块纳入土地储备计划和供应计划，启动土地供应工作。区国土规划局编制土地供应方案报区土地资产管理委员会审议，经区人民政府批准后，委托武汉市土地交易中心依法组织土地公开交易活动。

区重点办根据签订产权调换协议的情况，确定用于征收补偿房屋的坐落位置、套数、户型、建筑面积、预定价格，报区人民政府审核后，纳入土地出让文件。

第八章 附 则

第二十八条 本办法自印发之日起施行，有效期3年。

