

酉阳自治县城镇房屋更新改造规划管理办法（征求意见稿）

第一条 为规范城镇房屋更新改造的规划管理，保障城镇居民居住安全，依据《中华人民共和国城乡规划法》《重庆市城乡规划条例》等法律、法规及《重庆市规划和自然资源局关于印发重庆市城镇房屋更新改造规划管理办法的通知》（渝规资规范〔2021〕7号），结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县行政辖区内国有土地上具有合法产权的城镇房屋，经有资质的鉴定机构鉴定为危房，进行更新改造规划管理的，适用本办法。

第三条 本县行政辖区内国有土地上划入禁建区、列入土地储备或者近期建设范围内的城镇房屋，其所有权人申请进行更新改造的，按照不超过不动产权证明文件证载建筑面积、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“四原”原则进行管理，符合要求的，直接办理建设工程规划许可证。

其他区域的城镇房屋，其所有权人申请更新改造的，按照计入容积率的建筑面积不超过不动产权证明文件证载计容建筑面积、不改变原建筑使用功能、不突破原土地使用权属范围的“三原”原则进行管理，符合要求的，直接办理建设工程规划许可证；改造后建筑与相邻建筑的间距、与用地

权属边界的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关系的，应当取得该侧相邻权人书面同意。

第四条 位于自然保护地核心保护区范围内的危房，原则上不在原址进行更新改造，由县人民政府统筹，引导房屋所有权人实施生态搬迁。

第五条 位于历史文化名镇、名村、街区、传统风貌区范围内的危房，以及不可移动文物和历史建筑，其更新改造有特殊规定的，从其规定。

第六条 对城镇房屋更新改造的，房屋所有权人应当申请办理建设工程规划许可证，向县规划和自然资源局窗口提交下列材料：

1. 书面申请（原件 1 份）；
2. 身份证明材料（自然人需核实身份证，法人或其他组织需核实营业执照或组织机构代码/税务登记证；委托申请的，需核实受托人身份证，受托人需提交授权委托书原件、委托人的身份证明复印件 1 份）；
3. 具有相应资质的房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告（核原件）；
4. 不动产权证明文件，包括不动产权证、房屋所有权证、国有土地使用权证、房地产权证等证明材料（核原件）；
5. 由具有相应资质等级的设计单位在 1：500 实测现状地形图上制作的建筑设计方案（按“四原”原则实施的 2

层及以下住宅更新改造除外,原件 2 份)及电子文档(1 份);

6. 申请人承诺书(按“四原”原则实施的 2 层及以下住宅更新改造,原件 1 份)。

7. 利害关系人的书面同意意见。(限改建共墙或涉及本办法第三条所指加剧影响相邻关系的情形,原件 1 份)。

8. 法律法规规章规定的其他需要提交的材料。

第七条 县规划和自然资源局应当自收到申请材料之日起 10 个工作日内做出是否同意的决定。

经审查同意的,向申请人核发建设工程规划许可证及附件、附图。不同意的,应当书面说明理由,并告知申请人依法享有申请行政复议或提起行政诉讼的权利。

县规划和自然资源局认为需要相关部门协助办理的,应当在作出是否同意的决定前,会同相关部门审查。位于禁建区范围内的危房,实施更新改造前应当征求县人民政府或县级主管部门关于生态搬迁的意见。

对存在重大安全隐患可能造成或者已经造成严重危害的危房,必须立即改造的,可以先行改造,并在工程施工开始后 15 日内申请补办规划许可手续。

第八条 属于下列特殊情形的,可以按照以下规定办理:

(一)对于不动产权证明文件不全的危房的更新改造,应当先行完善不动产权证明文件。

(二)房屋实际层数、面积不符合不动产权证明文件上的建筑层数、面积的,以不动产权证明文件上的建筑层数、

面积为准。

第九条 对纳入城市更新范围内的危房进行更新改造的，其使用功能变更应当符合城市更新规划。

对于非居住类危房，在符合规划原则、权属不变、尊重权益、满足安全要求等条件下，在取得保障性租赁住房相关批准文件后，允许在更新改造的同时，将房屋使用功能变更为保障性租赁住房。

对于已建工业用地内的危房更新改造，在不改变使用权人的情况下，符合相关转型升级条件的，按程序经县人民政府批准后，可以转型发展文化创意、健康养老、科技创新等产业。

县规划和自然资源局依据上述规定对使用功能变更进行认定，认定前应当将使用功能变更内容进行公示，听取利害关系人的意见，并告知利害关系人依法享有申请听证的权利。变更的内容与详细规划相符合的，公示时间不少于 7 日；变更内容与详细规划不符的，公示时间不少于 30 日。

经公示听证无异议的，县规划和自然资源局核发建设工程规划许可证及附件、附图，出具规划意见对房屋使用功能变更进行认定；公示听证有异议的，按照我市相关规定程序执行。

房屋使用功能变更的，在五年内不变更土地用途和房屋登记属性。

第十条 2 层及以下的，按照本办法“四原”原则进行更

新改造的项目，可以实行告知承诺制，申请人可以持承诺书、不动产权证明文件及附图在县规划和自然资源局报建窗口领取更新改造的建设工程规划许可证。

第十一条 城镇房屋更新改造中，需要突破危房屋建筑外轮廓线增设电梯的，可以按照我县增设电梯的相关规定，与更新改造主体建筑合并办理建设工程规划许可证。

第十二条 申请人应严格按照县规划和自然资源局核发的建设工程规划许可证及附件、附图确定的内容进行更新改造。城镇房屋更新改造完成后，房屋所有权人应当向县规划和自然资源局申请办理建设工程竣工规划核实确认，提交下列材料如下：

1. 书面申请（原件 1 份）；
2. 具有相应资质的测绘单位出具的工程竣工测量报告（原件 2 份，附电子文档）。

第十三条 县规划和自然资源局应当自收到申请材料在 7 个工作日内完成竣工规划核实工作。

经核实符合建设工程规划许可内容的，核发建设工程竣工规划核实确认书；不符合建设工程规划许可内容的，属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，经改正后，县规划和自然资源局核发建设工程竣工规划核实确认书。

第十四条 按照本办法第三条第二款进行更新改造的项目，在竣工规划核实后，可按照相关要求申请办理不动产权登记。

第十五条 县规划和自然资源局应当加强城镇房屋更新改造的批后监督管理，及时发现、制止违法建设行为。对擅自改变建设工程规划许可证及附件、附图确定的内容进行更新改造的，拒不改正或无法采取改正措施消除对规划实施影响的，移送有关部门依法查处。

对未经批准擅自进行更新改造（对存在重大安全隐患可能造成或者已经造成严重危害的危房除外），但符合或经改正后符合有关改造要求的，移送有关部门依法查处后，办理竣工规划核实确认书；对不符合有关改造要求，且无法采取改正措施消除对规划实施影响或者拒不改正的，移送有关部门依法查处。

第十六条 乡村公共设施、公益设施、乡镇企业和农村集中居民点房屋的更新改造，参照本办法执行。

第十七条 本办法自印发之日起施行。《酉阳土家族苗族自治县人民政府办公室关于印发酉阳自治县中心城区钟多组团规划区内房屋解危改造管理办法的通知》（酉阳府办发〔2013〕118号）同时废止。

行政许可告知承诺书

（更新改造建设工程规划许可——仅限 2 层及以下的按照“四原”原则更新改造的情形）

行政许可机关的告知

按照《重庆市行政许可告知承诺办法（试行）》，本行政许可机关就行政许可事项告知如下：

一、许可依据

本行政许可的依据为：

1. 《城乡规划法》第四十条
2. 《重庆市城乡规划条例》第五十四条

二、法定条件

本行政许可事项获得批准应当具备下列条件、标准和技术要求：

（一）城市规划管理法律、法规、规章及规范性文件

《中华人民共和国城乡规划法》（〔2007〕中华人民共和国主席令第 74 号）

《中华人民共和国行政许可法》（〔2003〕中华人民共和国主席令第 7 号）

《地质灾害防治条例》（〔2003〕国务院令第 394 号）

《实施工程建设强制性标准监督规定》（〔2000〕建设

部令第 81 号)

《重庆市城乡规划条例》(重庆市人大常委会公告〔2016〕第 57 号)

《重庆市城市规划管理技术规定》(重庆市人民政府令 第 318 号)

(二) 相关部门管理法规

环保、消防、卫生防疫、绿化、交通、公建配套、环境卫生、民防、地下工程、轨道交通、信息公开、供电、供水、供热、燃气、通讯、排水、防汛、河港、铁路、航空、气象、水利、抗震、军事、国家安全、文物、建筑保护、测量标志等相关法律法规和规定。

(三) 现行有关标准及具有法律效力的文件、图纸、资料等

1. 国家标准、行业标准、地方标准

1) 民用建筑设计通则

2) 建筑工程建筑面积计算规范

3) 《工程建设标准强制性条文》(城乡规划部分)

2. 具有法律效力的文件、图纸、资料

1) 已批准的控制性详细规划

2) 不动产权证明文件及附图

(四) 其他有关的法律、法规、规章及规范性文件标准等

三、应当提交的材料

根据许可依据和法定条件，本行政许可事项获得批准，申请人应当提交以下材料：

1. 《建设项目规划报建申请表》
2. 身份证明材料（个人为身份证，单位为营业执照）
3. 不动产权证明文件及附图

四、申请人应当如实向本行政机关提交有关材料和反映真实情况，应当保证申请时提供的资料和数据真实性、完整性、准确性以及所提供的文字资料与图纸资料的一致性。

五、承诺的期限和效力

申请人愿意作出承诺的，在收到本告知承诺书之日起三日内作出承诺。

申请人提交的申请材料齐全，书面承诺符合上述申请条件、规定形式的，行政许可机关应当依法受理，原则上应当场作出书面的行政许可决定。

申请人逾期不作出承诺的，行政许可机关将按照法律、法规和规章的有关规定实施行政许可。申请人作出不实承诺的，行政许可机关将依法作出处理，并由申请人依法承担相应的法律责任。

六、监督 and 法律责任

申请人应当在本告知承诺书约定的期限内提交应补充的材料。未提交材料或者提交的材料不符合要求且无法补正的，将依法撤销行政许可决定。

本行政许可机关，将在作出准予行政许可的决定后 2 个

月内，对被许可人的承诺内容是否属实进行检查。发现被许可人实际情况与承诺内容不符的，依法撤销行政许可决定。

本行政机关依据申请人提交的如下文件和规划设计指标作出行政决定，不代表对其真实性、完整性、准确性、一致性的安全认可。本行政机关可依法对相关行政许可等的实施情况进行检查，并根据法律法规和申请人的承诺等对申请人及相关第三人作出相应处理。

七、诚信管理

对被许可人在规定期限内未提交材料，或者提交的材料不符合要求的，行政许可机关在审查、后续监管中发现申请人、被许可人作出不实承诺的，应当记入申请人、被许可人诚信档案，并对该申请人、被许可人以后在本市范围内的行政许可申请，不再适用告知承诺的许可方式。

申请人承诺书

申请人 就 更新改造工程申请建设工程规划许可事项，现作出下列承诺：

一、所填写的基本信息真实、准确，所提交的所有材料真实、可靠。

二、对于你机关告知本单位需要补充提交的材料，承诺在规定期限内予以提供。

三、本更新改造工程满足你机关告知的条件、标准和要求。

四、本单位或个人严格按照国家和本市的有关法律、法规和规章从事建设活动，认真遵守执行《重庆市城乡规划诚信管理办法》（渝府办发〔**2014**〕**154**号），做到诚实守信。

五、本单位或个人如被认定存在违反承诺事项的违规失信行为，你机关可在酉阳自治县人民政府官网上发布，产生的法人和自然人信用信息录入“重庆市公共信用信息平台”等相关信用信息系统。

六、本单位如被认定存在违反承诺事项的严重违规失信行为，本单位和上级单位（或控股公司）将在一年内暂缓申请本市国有土地使用权招标采购挂牌出让和申请办理本市建设项目规划土地手续。

七、本单位或个人如违反承诺或者作出不实承诺的，愿意承担相应的法律责任。

八、上述承诺是申请人的真实意思表示。

申请人（委托代理人）：

行政许可机关：

（签字盖章）

（盖章）

年 月 日

年 月 日

上级单位（或控股公司）：（章）

日期： 年 月 日

申请人：

（自然人）

姓 名：

证件类型： 编号：

联系方式：

（法人）

单位名称：

法定代表人： 地址：

联系方式：

（其他组织）

组织名称：

法定代表人： 地址：

联系方式：

委托代理人：

证件类型：

编号：

联系方式：

行政许可机关：

联系人姓名：

联系方式：

(一式两份)