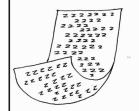
海分所高渴伊律师,遗失律师执 业证,证号:13101201811042465



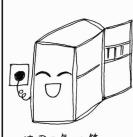
双面使用纸张 二减少量的废纸产生

优先购买绿色食品





6000~8000双一次性筷子 2一株20岁的大树



使用无氟沙箱 不会造成臭氧损耗



废电池放入专门@收箱. 以免污染环境



分类回收 循环再生

零星更新建设项目实施的相关问题

近年来,全国各地关于城市更新的立法如火如荼,城市更新 的建设项目也在不断涌现。

从《上海市城市更新条例》 (以下简称《条例》) 的规定来 看,城市更新包括了区域更新和零星更新。区域更新是城市更新 的主要方式,但零星更新也是城市更新必不可少的补充,下文笔 者就零星更新建设项目实施中的相关问题展开探讨。

零星更新的定义

《条例》以概念界定与具体例

举的方式定义城市更新, 即城市更 新是指在本市建成区内开展持续改 善城市空间形态和功能的活动,具 体包括: (一) 加强基础设施和公 共设施建设, 提高超大城市服务水 (二) 优化区域功能布局, 塑 造城市空间新格局; (三) 提升整 体居住品质,改善城市人居环境; (四) 加强历史文化保护, 塑造城 市特色风貌; (五) 市人民政府认 定的其他城市更新活动。从《条 例》的具体规定来看,城市更新包 括区域更新和零星更新两种形态

那么何为零星更新呢? 从《上 海市城市更新指引》 (以下简称 (指引》)的规定来看,零星更新是 基于物业权利人的意愿, 由物业权 利人等各类市场主体根据规划和相 关规定,对物业权利人自有的土地 房屋实施城市更新建设

由此可见,区域更新是由政府 主导、更新统筹主体实施的城市更 新形态, 而零星更新是由物业权利 人等市场主体依法自发实施完成。

实施的基本流程

零星更新建设项目实施的全流 程包括项目基本信息申请与咨询、 项目更新方案编制与认定、项目实 施三个阶段

项目基本信息申请与咨询 在这一阶段,申请人可以通过 城市更新信息系统向区规划资源部 门申请相关基本信息包括规划信 息、地籍信息、城市更新支持政策 区规划资源部门收到申请后, 核对该项目是否已纳入收储范围或 区域更新范围等情形, 并根据前述 情形告知申请人相关情况, 向其提 供编制更新方案所需的资料。

二、项目更新方案的编制与认

在这一阶段,申请人应当编制 项目更新方案 (主要包括实施主 体、规划实施方案和全生命周期管 理清单等),并在编制完成后报区

- 人民政府认定。具体流程包括: 1、协商方案要求(申请人获 得基本信息后, 与区人民政府、市 规划资源部门协商方案要求);
- 2、编制项目更新方案草案 包括编制规划实施方案、拟定全生 命周期管理清单并经区规划资源部 门组织部门意见征询和城市更新专 家委员会专家评审后形成零星更新 项目方案成果 (文本、总平面图 《零星更新项目全生命周期管理清 单表》) 与报批材料:
 - 3、认定公布

申请人根据意见征询情况,对 草案修改完善,成果报送区规划资 源部门,并附具意见汇总和处理建 议。如申请人不是原物业权利人 的,应出具与原物业权利人签订的 转让或合作协议等证明文件。区规 划资源部门受理项目更新方案并组 织审核,由区人民政府认定,成果 应当通过城市更新信息系统予以公 涉及已批控详规划优化的,应 当取得市规划资源部门意见后,由 区人民政府认定更新方案,并适时 启动控详规划调整程序。

二 顶目宝施

零星更新项目实施主体根据认 定的项目更新方案予以实施。项目 更新方案经认定后不得随意调整; 确需调整的,应当重新提交区规划 资源部门审核、报区人民政府认 定。更新方案中明确的城市更新项 目, 按照批准的控制性详细规划、 认定后的项目更新方案和各项管理 规定,参照区域更新中的项目实施 开展土地前期准备,办理用 地手续, 进行项目建设, 实施产权

具体包括: 1、前期准备工作 (边界确认、产权归集、土壤环境 调查与治理): 2、办理用地手续: 3、办理建设手续(包括建构筑物 拆除、绿化管线搬迁前期基础性开 发工作、设计方案审批、建设工程 规划许可、施工许可、竣工验收 等); 4、办理不动产登记,领取权

实施中的相关问题

一、可否以合作开发建设方式

《民法典》第三百五十三条规 定,建设用地使用权人有权将建设 用地使用权转让、互换、出资、赠 与或者抵押, 但是法律另有规定的 《房地产管理法》第二十八 条规定,依法取得的土地使用权, 可以依照本法和有关法律、行政法 规的规定,作价入股,合资、合作 开发经营房地产。从前述法律规定 来看, 零星更新建设项目以合作开 发建设方式实施具有法律依据。

另外根据《条例》与《指引》 的规定,对于零星更新项目物业权 利人有更新意愿的,可以由物业权 利人实施,物业权利人可以采取与 市场主体合作方式实施。项目申请 人报送项目更新方案时, 涉及联合 体或者市场主体作为实施主体的, 应当附具与原权利人的合作协议、 房地产权益转让协议或者合作意向 材料。前述规定从实施操作的层面 对物业权利人与市场主体合作实施 零星更新建设项目提供了路径。

- 项目规划条件与要求问题 根据《城乡规划法》第三 《上海市城乡规划条例》第三十 条等相关法律法规的规定,零星更 新建设项目的实施应符合控制性详 细规划以及城乡规划主管部门核定 的规划条件。
- 2、零星更新可以以提供公共 要素为前提,按照规定,采取转变 用地性质、按照比例增加经营性物

业建筑量、提高建筑高度等鼓励措 施,对于实现地区功能品质提升有 重大贡献的零星项目,也可以在区 人民政府与实施主体协商土地、经 济、招商、建设等其他条件的基础 上, 按照规划合理性确定指标(各 区人民政府可以细化相应的协商规

公共要素的认定与要求

根据《实施细则》的规定,公 共要素包括公共空间 (公共绿地 广场、公共通道等)、公共服务设 施 (非营利性的文化、教育、体 育、医疗卫生、养老福利等)、交 诵设施 (道路 公共停车场 公交 场站等)以及市政设施(供水、雨 污、燃气、电力、通信、环卫、综 合防灾等)。零星更新中公共要素 的认定应当符合以下情形之一: 1、 依据单元规划层次的规划及相关标 准确定; 2、根据公众意愿和地区 发展需求补充: 3、其他经论证目 由相关管理部门认定补充。同时, 公共要素的布局、规模、形态等应 当满足公共活动的要求, 方便周边 居民使用。

《条例》第三十九条规定,因 历史风貌保护、旧住房更新、重点 产业转型升级需要,有关建筑间 距、退让、密度、面宽、绿地率、 交通、市政配套等无法达到标准和 规范的, 有关部门应当按照环境改 善和整体功能提升的原则,制定适

《条例》第四十条第二款规 对零星更新项目, 在提供公共 服务设施、市政基础设施、公共空 间等公共要素的前提下,可以按照 规定,采取转变用地性质、按比例 增加经营性物业建筑量、提高建筑 高度等鼓励措施

零星更新项目的实施中应把握 以下建设标准要求:

- 1、对于涉及历史风貌保护 旧住房更新、重点产业区域转型需 要的零星更新项目,可以由相关部 门另行制定有关建筑间距、退让、 密度、面宽、绿地率、交通、市政 配套等差异化的标准或者管理要
 - 2、零星更新涉及建筑量调整

的,应当按照"主城区双增双减、 总量控制,新城集约高效,新市镇 打造宜居环境"的分区要求,符合 规划功能定位、强度分区, 并匹配 地区交通承载力。

3、零星更新涉及建筑高度调 整的,应当符合高度分区以及相邻 关系要求。城市重点地区的建筑高 度应当结合城市设计确定。有风貌 保护、净空控制的地区应当严格执 行相关要求。涉及建筑高度调整的 零星更新项目,提供的公共要素规 模应当依据单元规划层次的规划、 地区评估, 由区人民政府确定。

4、零星更新项目涉及需要保 留的存量建筑物,在建设用地使用 权合同签订前,应当明确房屋结构 安全、消防等底线管理要求。

四、项目用地问题

零星更新建设项目应遵循以下 规定使用国有建设用地:

1、用地方式

鉴于零星更新系就物业权利人 自有的土地房屋实施更新建设,一 般不涉及通过收储、收回后再以出 让方式使用国有建设用地, 但物业 权利人原以划拨方式用地并经区人 民政府批准后可继续以划拨方式用

具备独立开发条件、土地使用 权权属清晰的零星更新项目, 可以 通过存量补地价方式办理用地手续 的,由更新方案明确的实施主体办 理存量补地价;项目周边的不具备 独立开发条件的零星十地, 可以采 取扩大用地的方式整体开发。

对于零星更新项目中的规划保 留地块, 在原用地范围内, 按照原 用涂对建筑物进行改建、拆除重建 并不超过原登记合法建筑面积的, 无需办理用地手续。

2、用地性质

零星更新涉及用地性质调整 的,应当符合规划的功能定位与产 业发展导向, 有利于优化用地结 构,激发城市活力。例如,在满足 地区规划要求的前提下, 商业服务 业用地与商务办公用地可以相互转 工业用地、仓储物流用地可以 相互转换或者转换为研发用地,工 业用地、仓储物流用地、住宅用 地、研发用地可以转换为商业服务 业或商务办公用地。

土地使用期限

零星更新以拆除重建和改建、扩 建方式实施的, 可以按照相应土地用 途和利用情况,依法重新设定土地使 用期限

零星更新项目通过存量补地价方 式实施的,可以根据土地利用情况和 相关政策要求, 在相应用途的法定最 高出让年限范围内重新设定土地使用

土地使用权出让金

物业权利人原以划拨方式用地经 区人民政府批准后继续以划拨方式用 **协的**,无需缴纳土协使用权出让金。

零星更新项目通过存量补地价方 式实施的, 涉及补缴土地价款, 应当 按照新、旧条件下土地使用条件,委 托土地评估机构进行市场评估, 并经 区人民政府集体决策后确定;区人民 政府集体决策时可以综合考虑相关产 业政策、土地利用情况、公共要素贡 献等因素。市场评估中可以综合考虑 拆除重建项目的旧房屋拆除成本、土 地通平费用等土地前期开发成本及新 条件下无偿提供产权移交的公共要素 十地和建设成本

五、不动产登记问题

鉴于不动产登记的公示公信力且 零星城市更新项目均涉及不动产的开 发建设,建设完成后的不动产登记亦 系零星更新项目实施必不可少的重要 环节,零星更新项目应在上述建设手 续完成后依法办理不动产登记手续。

- 1、通过存量补地价方式实施的 城市更新项目,在建设用地使用权合 同签订后,实施主体可凭借建设用地 使用权合同、出让人出具的已付清全 部建设用地使用权价款的证明等相关 材料向登记事务机构申请办理首次登
- 2、对于市场主体与物业权利人 协议受让房地产权益的, 经依法认定 的更新方案可作为不动产权利有关事 项记载于不动产登记簿。
- 3、实施主体办理存量补地价后, 可以申请首次登记,并同步注销原产 权和记载事项。
- 4、涉及存量建筑物保留的,应 结合更新后的土地和房屋用途, 在项 目规划许可阶段,与新(改、扩)建 方案以及后续不动产登记做好衔接。

