泰州市区“烂尾楼”项目处置办法

（公开征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为加快推进“烂尾楼”项目处置工作，切实保障民生，改善城市形象，维护社会稳定，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国企业破产法》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称“烂尾楼”项目，是指土地用途为商业、住宅、商住、办公或者酒店，已经取得《建筑工程施工许可证》并进行了部分地上建筑物建设，停工未续建达到 5 年以上，且已经超过土地出让合同及补充协议约定竣工时间的经营性开发项目。

第三条 “烂尾楼”项目处置应当遵循以下原则:

（一）尊重历史、实事求是。以盘活消化资产为主要目标，充分考虑“烂尾楼”项目的历史成因，客观分析问题症结，坚持问题导向，精准施策，妥善解决历史遗留问题；

（二）依法处置、规划引导。依法依规推动处置工作，在维护城市规划严肃性和公共利益的前提下，给予合理的规划引导和政策支持；

（三）属地推进、因地制宜。处置工作遵循属地管辖原则，由各区人民政府、泰州医药高新区管委会负责牵头推进，通过客观分析项目权利人或者相关利害关系人诉求，结合实际情况，有针对性地制定处置措施；

（四）分类处理、循序渐进。重点解决位于城市门户区域、景观节点、主干道等对城市形象影响较大，已经有解决路径和涉及民生的项目，区别处理，分类推进。

第二章 处置程序和方式

第四条 各区人民政府、泰州医药高新区管委会对“烂尾楼”项目的处置应当按照以下程序实施：

（一）对“烂尾楼”项目进行尽职调查、认定；

（二）制定“烂尾楼”项目的处置方案，处置方案包括但不

限于续建方案、规划变更方案、和解或者重整方案及其他“一楼一策”具体扶持政策等；

（三）处置方案按照程序报市政府相关会议研究；

（四）按照批准的处置方案组织实施。

“烂尾楼”项目的尽职调查要全面客观，综合分析，准确定性，由区发改、司法、自然资源规划、住房城乡建设、数据等部门共同参与。

第五条 对被认定为“烂尾楼”的项目，可以采取以下三种

方式予以处置:

（一）续建。原项目开发主体主动续建、由“烂尾楼”项目属地区人民政府（管委会）要求原项目开发主体限期续建、或通过重整、预重整等引进投资人的方式续建；

（二）拍卖或变卖。原项目开发主体无法续建或者项目严重资不抵债且具备破产条件的，通过法院强制执行程序或破产程序，以在建工程的名义依法拍卖、变卖；

（三）政府收回。政府依法收回土地使用权及地上、地下建（构）筑物。

“烂尾楼”项目重新启动建设前，应当对项目主体进行房屋结构安全鉴定，确保无结构安全隐患；如需办理建设项目环境影响报告书（表）等有关事项的，应当按照有关规定执行。

第六条 处置已经对外销售的“烂尾楼”项目，原则上不得调整原项目土地出让合同约定的土地用途。

第七条 处置“烂尾楼”项目可以对土地使用期限进行调整，并由自然资源规划部门和受让人签订土地使用权出让变更或者补充协议。调整后的土地使用期限以重新核发的不动产权证载明的使用期限为准。调整土地使用期限应当依法补缴土地出让金。

第八条 处置“烂尾楼”项目，原则上应当按照原批准的规划方案实施；按照原规划方案实施与市场需求已明显不相适应的，可以适当进行调整。

（一）容积率应当按照原项目土地出让合同约定或者已批复

的规划行政许可继续实施，原则上不得调整。确因公共利益需要，且按照和解、重整方式解决的项目，可以在新的承接主体确定前，由属地区人民政府（管委会）提出容积率调整方案，并按照程序报市人民政府研究确定；

（二）原土地出让合同约定土地用途为商住用途的，可以按照程序进行商住比调整。调整商住比应当依法补缴土地出让金；

（三）确需对规划方案调整，改建部分重新规划设计的，项目建筑密度、绿地率、车位配比、公共配套、层高等，可以按照原项目规划指标实施。新建、改建项目的设计均应当符合现行消防和安全规定；

（四）按照续建方式处置“烂尾楼”的，为鼓励“烂尾楼”项目在限期内迅速复建、续建，在满足原规划、建筑等技术规范，且不影响项目其他相关权利人利益的前提下，可以对项目自持比例、销售分割、业态分布等进行调整，以提高项目的市场适应性。

第三章 政策措施

第九条 处置“烂尾楼”项目，应当根据“烂尾楼”项目现有已建房屋的实际情况、形成“烂尾”的不同原因等制定“一楼一策”。

第十条 “烂尾楼”项目涉及的税务问题由税务部门按照税收相关法律法规提出处理意见。

第十一条 通过自行续建方式处置的“烂尾楼”项目欠缴土

地出让金的，原项目开发主体提供实物或者其他担保的，可以先行进行复建、续建，欠缴的土地出让金应当在项目竣工验收备案前补缴到位；按照拍卖或变卖方式处置的“烂尾楼”项目，如存在欠缴土地出让金等费用的，相关部门应主动申报，按照《中华人民共和国企业破产法》相关规定执行。

第十二条 “烂尾楼”项目不再缴纳城市基础设施配套费，所欠的其他规费、罚款、罚金、利息等，属于区级事项的，由属地区人民政府（管委会）研究确定；属于市级事项的，由属地区人民政府（管委会）提出建议，报市人民政府研究确定。

第十三条 “烂尾楼”项目已建成部分无法提供房屋竣工材料的，可以由业主单位提供符合要求的房屋安全鉴定报告和消防安全评估报告等材料，作为房屋已竣工的材料。

第十四条 “烂尾楼”项目处置过程中补缴的土地出让金市级统筹财力，补助给属地区，属地区人民政府（管委会）可以制定有针对性的招商扶持措施支持城市更新及“烂尾楼”问题化解处置。

第四章 职责分工

第十五条 市住房城乡建设部门会同相关单位负责“烂尾楼”项目处置中日常工作的协调，重大事项报市政府研究决定。

属地区人民政府（管委会）负责对“烂尾楼”项目进行尽职调查和认定，制定处置方案并组织实施。

住房城乡建设部门牵头负责“烂尾楼”项目处置的政策研究，并对具体项目处置进行指导。

自然资源规划部门牵头研究“烂尾楼”项目处置中涉及的土地、规划方面的政策，协同推进遗留问题化解和处置。

数据部门牵头解决“烂尾楼”项目处置中涉及行政审批事项办理的各类问题，开辟专项服务通道，提升审批效能。

其他相关部门按照各自职责，共同做好“烂尾楼”项目处置工作。

第五章 附 则

第十六条 “烂尾楼”项目的开、竣工日期应当通过土地使用权出让变更或者补充协议约定。原则上应当在签订土地使用权出让变更或者补充协议之日起 1 年内开工；竣工时限从土地使用权出让变更或者补充协议约定开工之日起计算，不得超过 3 年。

第十七条  本办法施行前已受理并认定的“烂尾楼”项目，按照本办法有关规定执行。

第十八条 本办法自发布之日起施行，有效期5年。