

佛山市城市更新单元计划管理规定 (公众征询意见稿)

第一章 总 则

第一条 **【编制目的】**为进一步规范我市城市更新单元计划管理工作，优化完善《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14号）、《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》（佛府办〔2018〕27号），结合我市实际情况，制定本规定。

第二条 **【适用范围】**本市城市更新单元计划的申报与管理工作适用本规定。

第三条 **【计划内容】**城市更新单元计划（以下简称单元计划）应划定城市更新项目范围和城市更新单元范围，统筹城市更新项目实施，明确项目的更新意愿、类型、模式及公益性用地移交要求等内容，并提出城市更新合理诉求。

第二章 城市更新范围的划定

第四条 **【范围定义】**城市更新范围包括城市更新项目及城市更新单元两个层次。

城市更新项目分为拆除重建项目和微改造项目。

城市更新单元可包含一个或多个城市更新项目。

第五条 【城市更新范围的划定】城市更新项目范围的划定，应以国土空间总体规划、城市更新专项规划、详细规划和年度实施计划为依据，在保证基础设施和公共服务设施相对完整的前提下，充分考虑和尊重所在区域自然、社会、经济关系的延续性，综合考虑道路、河流等自然要素、产权边界、更新意愿及政策要求等因素。

城市更新单元范围的划定应以街坊为基本单位，可包含一个或多个街坊。

第六条 【连片要求】划定项目范围时还应充分考虑连片统筹改造，对周边“三旧”用地进行整合，实现城市生态、生活、生产空间的优化和城市品质的提升，避免在功能不合理、空间布局混乱的现状用地上进行单一地块或局部范围的城市更新。

佛山市中心城区范围内的集体用地“工改居”、“工改商”等项目，应结合更新单元明确同一村集体范围内旧村居改造的方式，预留旧村居改造的条件，在单元计划中进行论证说明。

第七条 【项目最小面积要求】拆除重建项目或涉及局部加拆建、功能改变的微改造项目面积原则上不应小于 1 公顷。

第三章 单元计划的申报与审批管理

第八条 【申报主体】单元计划可以由单个权利主体、权利主体委托的单一市场主体、政府有关部门或多个权利主体共同申报。对于同一更新单元范围内存在多个项目申报单元计划的，原则上应由政府有关部门统筹协调、统一申报。

第九条 【更新意愿】申报主体原则上应对城市更新项目范围内权利主体的更新意愿进行征询，达到相关要求后方可申报单元计划。

由政府有关部门进行申报的，单元计划申报阶段可暂不提供更新意愿证明材料。

第十条 【申报材料】申报单元计划应按规定提供申请书、城市更新单元计划申报表、城市更新范围图、申报主体证明文件及更新意愿证明材料、专题说明或计划研究报告等材料。

第十一条 【申报流程】单元计划由市自然资源局各分局审查、各区人民政府审批，批复后由市自然资源局各分局报市城市更新局备案。涉及利用“三旧”政策修改土地利用总体规划、拟编制城市更新单元规划、项目范围不足1公顷、微改造等情形的单元计划，报区人民政府审批前，应由市自然资源局各分局报市城市更新局组织审查。

第十二条 【特殊情形】拆除重建项目面积小于1公顷确需申报单元计划的，按以下要求办理：

(一) 属于政府鼓励类项目 (包括鼓励产业转型升级、完善公共设施、村级工业园整治提升等情形的), 应在单元计划申报材料中论证说明, 经市城市更新局审查后, 由区政府审批。

(二) 其他经营性项目 (原则上不涉及“工改居”项目), 如周边确难以连片整合改造, 应提交专题报告 (含交通影响评价、环境影响评价、城市设计、周边整合改造条件分析等), 经市城市更新局审查、报市规委会审议后, 报区政府审批。

第十三条 **【计划有效期】** 单元计划的批复有效期为两年。确需延期的, 应在单元计划到期前一个月内向申报单位向市自然资源局各分局提出申请, 经评估符合相关要求的报区人民政府批准。延期只可申请一次, 延期期限不得超过一年。

申报主体应在单元计划有效期内完成城市更新单元规划报批或更新项目实施方案审批。单元计划有效期内未完成上述工作的, 以单元计划为依据的报批程序应随之中止。

第十四条 **【计划调整】** 涉及更新范围变动超过原面积10%、因项目范围变动导致更新意愿未达相应要求、变更申报流程、改造类型、降低无偿移交的公益性用地要求等重要内容的, 由申报主体提出计划调整申请, 经市自然资源局各分局或市城市更新局依权限审查通过后, 由区人民政府出具同意计划调整的意见, 审查不通过的须重新申报单元计划。其

他情形可在城市更新单元规划、控规城市更新专题说明或实施方案中进行调整，无须重新申报单元计划。

第十五条 **【全流程管理】**单元计划批准后，应由市自然资源各分局将单元计划纳入管理系统，对更新项目实施全流程管理。

第四章 公益性用地要求

第十六条 **【公益性用地总体要求】**城市更新项目可以单一项目进行核算或多个项目整体核算公益性用地规模。控规（单元规划）要求的公益性用地规模未达到城市更新政策要求的，差额部分视情况可采取项目内移交等量经营性用地或异地移交等量其他建设用地等方式补齐。

同一项目可分期供地的，分期累计落实的公益性用地比例应不低于整体项目范围的移交比例要求，保障交通、市政设施在前期实施。

城市更新单元内同一权利主体（含不同权利主体地块由政府统一收储或由单一市场主体收购归宗）的多个城市更新项目可整体核算，应按布局优化、规模相当的原则安排无偿移交的公益性用地，保证独立占地面积不少于 3000 平方米的公益性用地优先实施。

【公益性用地相关说明】无需编制更新单元规划的，应在城市更新专题说明中补充明确更新项目范围内的公益性用

地规模及类型、无偿移交的公益性用地范围及差额公益性用地的处理方式；需要编制更新单元规划的，应在单元计划中明确项目范围内无偿移交的公益性用地规模。

第十七条 **【公益性用地核算】**拆除重建项目应无偿移交的公益性用地规模由项目的更新类型、无偿移交比例及计算规则综合确定，具体应按《佛山市拆除重建项目公益性用地核算指引》执行。微改造项目按规划落实公益性用地。

第十八条 **【移交用地性质】**移交的公益性用地原则上应为国有建设用地。

对于保留集体建设用地性质的改造项目，公益性用地一般应转为国有土地收入土地储备机构，确需保留集体建设用地性质的，应与政府签订相关协议，无偿委托政府管理。

第五章 附则

【概念定义】本规定涉及的概念定义如下：

城市更新项目是指符合省、市有关城市更新（“三旧”改造）政策要求，对特定城乡建成区（包括旧城镇、旧厂房、旧村居等）进行拆除重建、微改造等活动。

拆除重建，是指以拆除重建方式对“三旧”用地进行全面改造（包括再开发、将规模及指标用于同一更新单元的生态修复或土地复垦项目）。拆除重建项目应对标图建库图斑内70%以上的上盖物（按建筑基底面积计算）实施拆除。

微改造，是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，以局部加拆建、功能改变、整饰修缮等方式进行改造提升，根据政策要求完善用地及建筑手续，实现用地及建筑功能改变等。

城市更新项目范围是指实施更新改造的项目地块范围。

城市更新单元范围是指编制城市更新单元规划的范围，也是支撑项目实施的最小规划统筹范围。

第十九条 **【以单元计划为依据事项】**拆除重建项目以单元计划为依据的事项主要涉及土地利用总体规划修改、城市更新单元规划编制及报批、“三旧”用地报批容缺预审、实施方案编制等；微改造项目另行规定。

【配套指引】本规定与《佛山市拆除重建项目公益性用地核算指引》《佛山市拆除重建项目城市更新单元计划申报指引》《佛山市微改造项目城市更新单元计划申报指引》配套使用。市城市更新局可结合实际管理需要，对相关指引申报材料的形式、内容及模板适时调整。

第二十条 **【生效期】**本规定及其指引于 2020 年 月 日起施行。市、区原有单元计划相关规定和要求与本规定及其指引不一致的，以本规定及其指引为准。佛府办〔2018〕27 号附件三不再执行。

第二十一条 **【解释权】**本规定由市城市更新局负责解释。