

佛山市拆除重建项目城市更新单元
计划申报指引
(公众征询意见稿)

目 录

一、指引应用	1
二、计划作用与职责	1
(一) 计划作用.....	1
(二) 审查审批职责.....	2
三、申报基本要求	2
(一) 申报主体.....	2
(二) 更新意愿.....	4
(三) 申报流程.....	5
(四) 申报材料.....	7
四、申报核心要点	8
(一) 城市更新单元范围的划定.....	8
(二) 城市更新项目范围的划定.....	9
(三) 城市更新项目范围构成.....	9
(四) 城市更新基础信息核查.....	11
(五) 无偿移交的公益性用地要求.....	12
(六) 城市更新诉求论证.....	12
附件 1 拆除重建项目城市更新单元计划申报流程示意图 ..	17
附件 2 申报材料参考模板	18
附件 2-1 城市更新单元计划申请书.....	18

附件 2-2 单元计划申请表.....	19
附件 2-3 城市更新范围划定图.....	22
附件 2-4 土规及用地报批申请汇总图.....	23
附件 2-5 城市更新专题说明.....	24
附件 2-6 研究报告.....	26

一、指引应用

本指引适用于佛山市行政辖区范围内的拆除重建项目城市更新单元计划的申报。

持有效“三旧”改造项目认定批复文件的，在办理改造项目后续流程时可视同城市更新单元计划批复。

本指引施行前受理申报的城市更新单元计划，可按佛府办〔2018〕27号文和各区原政策在本指引施行起3个月内完成城市更新单元计划审批。逾期未能完成审批的，应按本指引要求重新进行申报。

二、计划作用与职责

（一）计划作用

单元计划是对城市更新项目可行性及后续工作推进要求进行系统论证、综合判断、前期指引的过程，推动权利主体及政府相关部门就下列重点内容达成初步共识：

- 1、城市更新范围。
- 2、更新改造意愿。
- 3、更新改造类型。
- 4、公益性用地无偿移交要求。
- 5、更新合理诉求。
- 6、适用流程及后续工作推进要求。

（二）审查审批职责

1、镇街城市更新机构

负责单元计划收件，对单元计划申报材料的完整性、真实性、一致性及更新意愿的政策符合性进行核查，结合镇街发展需要，形成审核意见。

2、市自然资源局各分局

按规定组织单元计划审查，重点对城市更新范围、更新改造类型、公益性用地无偿移交要求、更新合理诉求、适用流程及后续工作推进要求等内容进行综合审查，形成审查意见。

3、市城市更新局

负责对上报单元计划的城市更新范围、更新改造类型、公益性用地无偿移交要求、更新合理诉求等内容进行审查，形成审查意见；负责全市单元计划的备案。

4、各区人民政府

负责对单元计划进行审批，出具计划批复文件，明确适用流程、城市更新范围、更新改造类型、无偿移交的公益性用地规模及计划有效期等内容。

三、申报基本要求

（一）申报主体

1、单个项目的申报主体

城市更新单元计划可以由权利主体、权利主体委托的单一市场主体或政府有关部门申报：

(1) 申报城市更新单元内权利主体单一的，可由权利主体申报或委托单一市场主体申报。

(2) 申报城市更新单元内存在多个权利主体的，相关权利主体可共同委托单一市场主体申报，也可以由权利主体共同申报。

(3) 各级政府各相关主管部门认为确需实施拆除重建的城市更新项目，可由政府有关部门进行申报。

2、多个项目的申报主体

同一更新单元范围内存在多个项目申报单元计划的，由政府有关部门统筹协调同一更新单元范围内控规或城市更新单元规划的编制或调整。具备条件的，由政府有关部门组织多个项目统一申报单元计划。

3、申报主体责任

按规定组织单元计划的申报，组织有关技术单位开展基础信息核查，对城市更新范围、更新改造类型、公益性用地无偿移交要求、更新合理诉求等内容进行论证，完成更新意愿征询工作。

（二）更新意愿

申报城市更新单元计划，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。

1、项目范围内权利主体同意申报的比例要求

权利主体单一的地块，该主体同意进行城市更新；土地或地上建筑物为多个权利主体共有的，占份额不少于三分之二的按份共有人同意进行城市更新；建筑物区分所有权的，专有部分占建筑物总面积不少于三分之二的权利主体且占总人数不少于三分之二的权利主体同意进行城市更新。

用地属村（居）集体经济组织的，可由村（居）集体经济组织同意进行城市更新，或经该村（居）集体经济组织成员大会（或成员代表会议）表决同意。

城市更新项目范围内涉及多个地块的，符合上述规定地块的总用地面积应当不小于项目范围面积的三分之二。

2、更新意愿征询的形式要求

城市更新单元计划阶段，城市更新意愿证明材料原则上应达到下列要求：

（1）权利主体单一的地块，在申报表附上盖章或签名即可。

（2）土地或地上建筑物为多个权利主体共有或建筑物

区分所有权的，提交多个权利主体同意申报城市更新单元计划的书面材料。权利主体为个人的，附上权利主体身份证号及个人签名；权利主体为企业或其他组织的，附上公章。

(3) 用地属于村（居）集体经济组织的，经表决同意申报单元计划提交表决材料并加盖公章；未经表决的，由集体经济组织出具同意申报城市更新单元计划的书面材料并加盖公章。

3、更新意愿简化情形

由政府有关部门进行申报的，单元计划申报可免提供更新意愿证明材料，但项目实施方案报批前必须征求相关权利人的改造意见。

(三) 申报流程

根据城市更新单元或城市更新项目范围内的项目规模、土规与控规情形，分为“一般流程”和“简易流程”两类。

1、一般流程

(1) 申报主体向镇街城市更新机构提交单元计划申报材料；

(2) 镇街核查；

(3) 市自然资源局各分局组织审查；

(4) 市城市更新局组织审查（需要时提请规委会审议）；

(5) 区人民政府审批。

(6) 市城市更新局备案。

上述流程适用利用“三旧”政策调整土地利用总体规划、编制城市更新单元规划、城市更新项目范围小于1公顷等情形。

其中，项目面积小于1公顷的政府鼓励类项目，经市城市更新局审查后，由区政府审批；项目面积小于1公顷的其他经营性项目，经市城市更新局审查后报市规委会审议。

2、简易流程

不涉及上述情形的城市更新单元计划申报流程为：

(1) 申报主体向镇街城市更新机构提交单元计划申报材料；

(2) 镇街核查；

(3) 市自然资源局各分局组织审查；

(4) 区人民政府审批。

(5) 市城市更新局备案。

3、城市更新单元计划的合并审批

属于“简易流程”中按已批控规和地块开发细则执行的，可申请城市更新单元计划、无合法用地手续用地入库和实施方案同步报批，单元计划与实施方案按序先后批复。

属于“一般流程”，可申请城市更新单元计划和城市更新单元规划或控规同步报批，单元计划与单元规划按序先后批复。

（四）申报材料

1、单元计划应提交以下申报材料：

- （1）申请书。
- （2）申报主体证明文件及城市更新意愿证明材料。
- （3）城市更新单元计划申报表。
- （4）城市更新范围划定图。

2、属于下列情形之一的，按以下要求办理：

（1）涉及土地利用总体规划修改或“三地”、其他用地、建新用地报批的，需提交土规及用地报批申请汇总图。

（2）拟编制城市更新单元规划的，需提交计划研究报告（城市更新单元计划与城市更新单元规划合并审批的除外）。

（3）项目面积小于1公顷的政府鼓励类项目，应在城市更新单元计划申报表中说明。

（4）项目面积小于1公顷的其他经营性项目，应专门就周边整合改造条件分析、交通影响、环境影响、城市设计及其他必要内容等做出评估论述，形成专题报告。

(5) 拟按已批控制性详细规划（含控制线）实施的，需提交城市更新专题说明。

申报材料参照本指引附件编制，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。

四、申报核心要点

（一）城市更新单元范围的划定

城市更新单元的划定应以国土空间规划、城市更新专项规划为依据，结合控规街坊划定要求，在城市更新项目范围的基础上，以一个或多个街坊划定城市更新单元范围，作为城市更新单元规划的编制范围。

原则上应按已批街坊范围划定城市更新单元。确需对已批街坊范围进行调整的，应予以说明。未划定街坊范围的，应按控规街坊相关标准进行划定。

（二）城市更新项目范围的划定

城市更新项目范围应以国土空间规划、城市更新专项规划、各区年度实施计划为依据，在尊重更新意愿和土地权属的前提下，结合市政道路、河流、山体等自然界线和行政辖区等要素进行修正，并保证边界相对规整。原则上应符合以下要求：

- 1、应具备标图建库条件。

2、应不小于 1 公顷。

3、应包含完整宗地和建筑物。对于涉及共用宗的项目，其专有部分权利人申请改造的，原则上以宗地范围划定。

4、中心城区范围内的集体用地“工改居”项目，应结合更新单元明确同一村（居）集体范围内旧村居改造的方式，预留旧村居改造的条件；对于改造需求迫切的旧村庄、旧城镇及急需实施的规划公益性设施，应纳入项目范围统筹考虑；项目周边建筑物功能、形态、权属性质相同的，宜统筹划入项目范围。

（三）城市更新项目范围构成

城市更新项目范围由拆除用地、新增用地及补充纳入改造用地三种类型构成。

1、拆除用地

拆除用地是指对原有上盖物进行拆除的范围，既包括通过拆除原有上盖物，并按照规划用途重新建设的拆除重建区域，也包含通过复垦复绿等手段恢复为农林用地的拆除复垦区域。

2、新增用地

新增用地主要包括“三地”（边角地、夹心地、插花地）、其他用地及因复垦产生的建新用地：

(1) “三地”总面积原则上不得超过拆除用地总面积的 20%，应符合土地利用总体规划、国土空间规划和省、市对“三地”的相关规定。

(2) 其他用地是指因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的，可通过整合本村权属范围内符合土地利用总体规划或国土空间规划的非建设用地。其他用地纳入旧村庄改造项目一并实施，改造后只能用于复建安置和公益设施建设。

(3) 建新用地是指将标图建库范围内的“三旧”用地复垦后产生的建设用地规模和指标置用于本项目范围内的非建设用地。

3、补充纳入改造用地

除上述两类用地外确需纳入改造的用地，包括：

(1) 涉及保留建筑物主体可进行整饰修缮、完善公共设施等用地。

(2) 无法享受“三旧”改造有关政策但政府部门认为有必要一并纳入改造的用地。

4、项目范围各类用地关系如下：

项目面积=拆除用地面积+新增用地面积+补充纳入改造用地面积。

其中：

拆除用地面积=拆除重建面积+拆除复垦面积；

新增用地面积=“三地”面积+其他用地面积+建新用地面积。

（四）城市更新基础信息核查

申报主体组织有关技术单位开展基础信息核查工作，包含规划信息核查、权属信息调查、现状地类核查、历史数据收集等内容，明确相应的更新诉求，并在单元计划申请表中予以说明。

1、规划信息核查

对城市更新单元范围内的规划管控情况进行核查，具体包括国土空间规划等各类规划及控制线情况，明确是否需要规划调整等更新诉求。

2、权属信息调查

对项目范围内的集体与国有土地权属、权利主体等情况进行调查。

3、现状地类核查

以二调、三调、土地利用现状变更调查等数据为基础，核查项目范围内现状地类。

4、历史数据收集

对 2009 年的卫星影像、地形数据等进行收集整理，初步明确历史建设情况、标图建库条件。

（五）无偿移交的公益性用地要求

申报主体应在单元计划中根据已批控规或初步规划方案，按本规定及《佛山市拆除重建项目公益性用地核算指引》要求，明确无偿移交的公益性用地规模。

按规定通过项目内移交等量经营性用地或项目外异地移交等量其他建设用地等方式补齐差额公益性用地的，应在单元计划中明确。

（六）城市更新诉求论证

对土规修改、单元规划或控规编制调整、“三地”或其他用地报批、土地置换、标图建库补充入库、集体和国有建设用地混合改造等相关工作的必要性、合理性与可行性进行充分论证。

1、土规修改

确需实施“三旧”改造，但因不符合土规而无法纳入“三旧”改造标图建库范围的，可按程序和权限修改土规，落实建设用地规模后纳入标图建库范围。涉及城市总体规划限建区的，可按程序一并调整。国土空间规划编制完成后，可按照国土空间规划管理要求进行衔接或调整。单元计划申报材料中需提交土规及用地报批申请汇总图。

已启动土规修改的，仅需在单元计划中明确进度。

土规修改应符合下列要求：

（1）建设用地规模的调入位置原则上不得涉及永久基本农田、生态保护红线、禁建区等区域。

（2）建设用地规模的调入调出原则上应在镇街范围内平衡，不鼓励建设用地规模区内或跨区平衡；中心城区原则上不鼓励修改土地利用总体规划。确需修改中心城区土地利用总体规划，或要求建设用地规模区内平衡或跨区平衡的，需以区政府名义提交关于修改必要性的说明。

2、控规（控制线）编制及调整

拟编制城市更新单元规划的，需提出初步规划方案，明确规划调整诉求，并论证其可行性，在单元计划申报材料中提交研究报告（该研究报告视同控规调整论证报告）。

计划通过控制性详细规划程序编制或调整的，应在城市更新单元计划中明确基本调整诉求、编制或调整进度。

3、“三地”、其他用地及建新用地报批

城市更新项目范围内需进行“三地”、其他用地、建新用地报批的，需在土规及用地报批申请汇总图中明确其大致范围、权属及功能用途。要求如下：

（1）原则上应符合土地利用总体规划。对于不符合土

地利用总体规划的，应在单元计划中提出土规修改诉求。

(2) 不得涉及永久基本农田、生态保护红线、禁建区等区域。

4、土地置换

在符合规划、权属清晰、双方自愿、价值相当的前提下，允许“三旧”用地之间或“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间位置互换。“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间位置互换后，被置换的地块可直接适用“三旧”改造优惠政策，不需再纳入“三旧”改造标图建库范围，原“三旧”用地不再享受“三旧”改造优惠政策。以拆除重建方式实施的“三旧”改造项目，可将标图建库范围内的“三旧”用地先进行复垦，复垦产生的建设用地规模和指标可用于本项目范围内的非建设用地，按规定办理转用手续后一并实施改造，也可有偿转让给本市其他“三旧”改造项目使用。

置换用地分属两个或以上项目的，须同步在项目所在单元计划中明确。

拟在项目范围内开展土地置换的，应在城市更新范围划定图、单元计划申请表中说明置换范围、置换类型及置换途径等土地置换诉求。置换类型包含：“三旧”用地之间的置换、“三旧”用地与其他存量建设用地的置换、“三旧”用地复垦与建新用地的置换。

5、标图建库新增入库与调整入库

应按照《广东省国土资源厅关于进一步做好“三旧”改造地块数据库管理工作的通知》（粤国土资三旧发[2018]99号）《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）或相关最新文件要求，明确标图建库新增入库或调整入库范围。

实地在2009年12月31日前已建设使用且符合上盖物占地比例要求，但第二次全国土地调查或最新的土地利用现状图确定为非建设用地，不涉及复垦且确需改造建设的，落实建设用地规模后可纳入标图建库范围。将相邻多宗地整体入库的，可以整体核算上盖物占地比例，但不得包含已认定为闲置土地的地块。上盖物占地比例未达到30%，但符合相关规划条件或行业用地标准规定的下限，或改造后用于建设教育、医疗、养老、体育等公益性项目的，可纳入标图建库范围。

城市更新项目范围内需调整或新增入库的，应在城市更新单元计划中明确调整方式，在城市更新范围划定图、单元计划申报表中说明，具体如下：

（1）申请新增入库的，将保留原已标图建库范围，新增入库范围按照标图建库要求独立核算；

（2）申请调整入库的，将原已标图建库范围融合，整

体核算标图建库入库需满足的相关要求，重新调整入库。

6、集体与国有建设用地混合改造

对于纳入“三旧”改造范围、位置相邻的集体建设用地与国有建设用地，可一并打包进入土地市场，通过公开交易或协议方式确定使用权人，实行统一规划、统一改造、统一运营。在城市更新范围划定图、单元计划申请表中说明具体范围、面积及比例。

附件 1 拆除重建项目城市更新单元计划申报流程示意图



附件 2 申报材料参考模板

附件 2-1 城市更新单元计划申请书

XX 区 XX 镇街 XX 城市更新单元计划申请书

为提高存量土地开发利用效率，推动城市更新（“三旧”改造），践行高质量发展目标，根据《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）《佛山市城市更新单元计划管理规定》等文件精神，现申报 XXXX 城市更新单元计划。

一、申报城市更新单元的基本情况

简述更新单元范围内的规划情况、项目范围内的权属情况、现状地类及历史用地情况。

二、城市更新范围划定说明

简述更新单元范围、项目范围的划定情况。

三、城市更新具体诉求。

简述土地利用总体规划修改、控规（控制线）编制及调整、“三地”、其他用地及建新用地报批、土地置换、标图建库补充入库与调整入库、集体与国有建设用地混合改造等更新诉求。

四、承诺按照国土空间规划及城市更新（“三旧”改造）相关政策的要求履行相应的义务和责任。

附相关材料

申报主体

年 月 日

附件 2-2 单元计划申请表

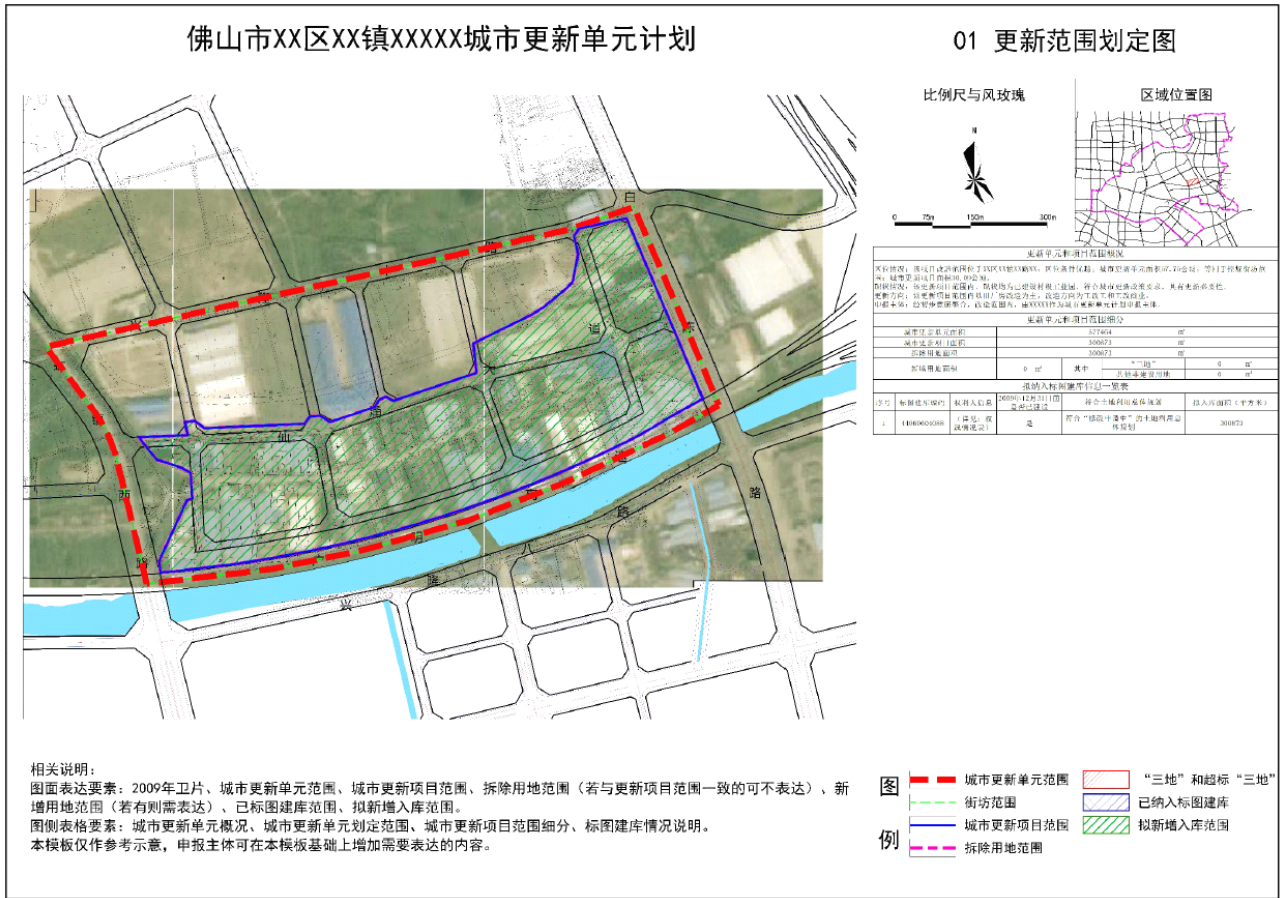
城市更新单元计划申报表（拆除重建类）

申报主体	申报单位（人）					
	法定代表人		身份证号			
	委托代理人		身份证号			
	通讯地址		联系电话			
更新基本信息	城市更新单元范围					
	更新单元名称		更新单元（参照地名）			
	所在区位		区 镇（街道）			
	更新单元来源		<input type="checkbox"/> 已批控规 <input type="checkbox"/> 根据要求自行划定 <input type="checkbox"/> 其他：			
	更新单元面积					
	城市更新项目范围					
	更新项目范围面积		m ²			
	拆除用地面积	m ²	拆除重建面积		m ²	
			拆除复垦面积		m ²	
	新增用地面积	m ²	“三地”		m ²	
			其他用地		m ²	
			建新用地		m ²	
	补充纳入改造的用地面积		m ²	补充说明		
	城市更新项目目标图建库情况					
	已标图入库范围面积		m ²	已标图建库编号		
	需补充入库范围面积		m ²	是否已在申请入库		
	城市更新项目更新类型及公益性用地无偿移交要求（根据初步方案计算）					
	更新类型		面积 (m ²)	平均 容积率	适用 无偿移交比例	按政策要求需无偿 移交的面积
	改造前用途	改造后用途				
<input type="checkbox"/> 公益性用地及无偿移交（按已批控规和控制线执行） 根据已批控规，项目范围内将提供公益性用地 XXX 公顷，无偿移交公益性用地 XXX 公顷。详见专题说明。			<input type="checkbox"/> 公益性用地及无偿移交（其他情形） 申报主体及其代表的权利主体承诺，将严格按照有关政策及此后批复的控规或城市更新单元规划要求，落实项目范围内应提供的公益性用地，无偿移交不少于 XXX 公顷的公益性用地。			
更新模式		改造模式： <input type="checkbox"/> 权利主体自行实施 <input type="checkbox"/> 选取市场主体实施 <input type="checkbox"/> 政府主导实施 土地供应： <input type="checkbox"/> 公开出让 <input type="checkbox"/> 协议出让 <input type="checkbox"/> 集体建设用地入市 <input type="checkbox"/> 划拨 （可多选）				

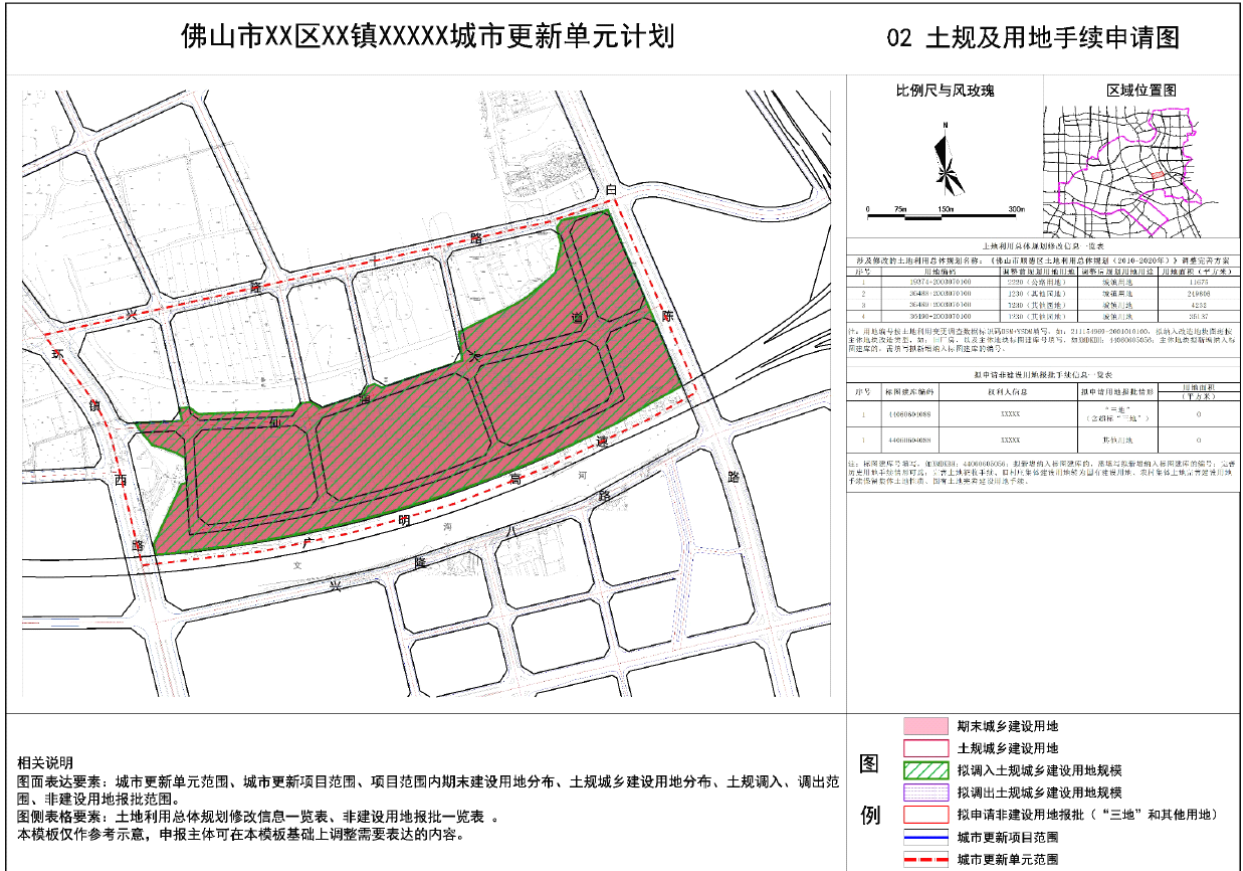
更新意愿	<input type="checkbox"/> 同意申报更新的用地共 块，占总用地面积的 %。 <input type="checkbox"/> 通过政府主导模式实施城市更新，且由政府有关部门进行申报的，单元计划申报可免提供更新意愿证明材料。		
更新诉求汇总	土规修改	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input type="checkbox"/> 在调整 <input type="checkbox"/> 拟调整	(简要说明情况)
	规划调整	<input type="checkbox"/> 按已批控规(含控制线)执行 <input type="checkbox"/> 控规(含控制线)调整中 <input type="checkbox"/> 拟调整控规(含控制线) <input type="checkbox"/> 拟编制城市更新单元规划	(简要说明情况)
	入库调整	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input type="checkbox"/> 补充入库 <input type="checkbox"/> 调整入库	(简要说明情况)
	非建设用地报批	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input type="checkbox"/> 涉及“三地” <input type="checkbox"/> 涉及“其他用地”	(简要说明情况)
	土地置换	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input type="checkbox"/> 涉及“三旧”之间置换 <input type="checkbox"/> 涉及“三旧”与其他存量建设用地置换 <input type="checkbox"/> 涉及“三旧”用地复垦用于本项目其他用地	(简要说明情况)
	集体与国有建设用地混合改造	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input type="checkbox"/> 涉及	(简要说明情况)
	小于1公顷项目申报	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input type="checkbox"/> 涉及“三旧”之间置换 <input type="checkbox"/> 涉及“三旧”与其他存量建设用地置换	(简要论证说明)
申报流程	<input type="checkbox"/> 简易流程 一般流程		

镇街 核查 意见	<p> <input type="checkbox"/>原则同意该城市更新单元计划申报 <input type="checkbox"/>原则同意通过申报材料形式审查 <input type="checkbox"/>经核查，项目范围内存在已批控规与重要管控线冲突的情况 <input type="checkbox"/>更新意愿情况核查属实 </p> <p> XX镇城市更新工作机构 (盖章) 年 月 日 </p> <p style="text-align: right;"> XX镇政府 (盖章) 年 月 日 </p>
----------------	---

附件 2-3 城市更新范围划定图



附件 2-4 土规及用地报批申请汇总图



附件 2-5 城市更新专题说明

拟按已批控规执行的，参照以下指引编制城市更新专题说明。

XX 区 XX 镇街 XX 城市更新单元计划 专题说明

一、城市更新项目范围

明确城市更新项目范围，对城市更新项目范围的构成（拆除用地、新增用地、补充纳入改造用地）予以说明。

涉及土地置换的，说明置换范围、置换类型及置换途径等土地置换诉求。

二、目标定位

根据规划要求，结合更新项目发展条件，确定项目整体的功能定位、发展方向与发展目标。涉及产业升级的项目需明确产业门类选择。

三、项目用地方案

（一）土地利用规划方案

明确项目范围内的用地比例结构、用地布局及已批控制性详细规划（含控制线）的落实情况。

（二）规划用地指标要求

明确更新项目内适宜的开发建设强度、各类功能建筑量、建筑密度、绿地率等重要的规划控制指标。

（三）“三地”、其他用地及建新用地政策符合性论证

根据政策要求，对“三地”无法单独出具规划设计条件的情况进行论证，并对其他用地纳入的必要性和规划用途进行论证、说明。

四、项目更新模式

明确项目具体的政府主导模式或市场方主导模式更新模式、拟供地方式如挂账收储、协议出让等。

五、项目公共配套及公益性用地无偿移交责任落实

结合《佛山市拆除重建项目公益性用地核算指引》，详细说明以下内容。

（一）项目范围内公益性用地及移交方式

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、差额公益性用地的补齐方式。

（二）无偿移交的公益性用地规模计算

综合项目的更新类型、无偿移交比例及计算规则确定无偿移交的公益性用地规模。

六、经济测算及利益平衡

综合考虑地价计收和土地收益分配等相关政策要求、更新项目内的拆迁与建设成本、未来的市场价值预期，对更新项目的经济可行性进行分析评估。

七、分期实施

规定实施主体应履行的各项义务，如落实搬迁责任、进行开发建设、移交公益性城镇建设用地、配套建设公益性设施，以及政府主管部门要求落实的其他绑定责任；制定分期实施计划，明确各分期内实施主体应履行的上述各项义务。

附件 2-6 研究报告

拟编制城市更新单元规划的，参照以下指引编制计划研究报告。

XX 区 XX 镇街 XX 城市更新单元计划 研究报告

一、城市更新范围

（一）城市更新项目范围的划定

明确城市更新项目范围，对城市更新项目范围的构成（拆除用地、新增用地、补充纳入改造用地）予以说明。

涉及土地置换的，说明置换范围、置换类型及置换途径等土地置换诉求。

（二）城市更新单元范围的划定

根据城市更新单元所在的控规情况，按照控规编制中街坊划定的要求，划定城市更新单元的规划范围。

二、现状基础分析

（一）城市更新单元现状基础

1、现状土地利用情况

结合现状地类核查结果，明确城市更新单元范围内的现状土地利用情况。

2、社会人文基础

对城市更新单元范围内的人口情况、重要公共服务设施、历史人文资源等进行摸排、说明。

3、重要相关规划说明

(1) 上位规划解读

结合国土空间规划、城市更新专项规划等上位规划，对城市更新单元的区位情况、功能定位、更新类型等进行解读。

(2) 规划（控制线）情况说明

核查城市更新单元范围内的规划管控情况，具体包括土规、总规、控规，以及生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界、蓝线、绿线、紫线、棕线等规划控制线。

(二) 城市更新项目现状基础

1、权属与意愿调查情况

对城市更新项目范围内的土地权属情况进行核查，说明更新意愿征集的有关情况。

2、改造迫切性论证

综合现状基础、规划解读、更新意愿等多个角度，对更新必要性进行说明。

三、功能定位研究

综合上位规划、发展变化及更新诉求等因素，明确城市更新单元的功能定位及主导功能。

四、规划调整研究

(一) 初步规划方案

提交初步规划方案，从设施承载力、拆建比、容积率等方面出发，初步论证合理性和可行性。

（二）政策符合性说明

1、“三地”及其他用地论证说明

根据政策要求，对“三地”无法单独出具规划设计条件的情况进行论证，并对其他用地纳入的必要性和规划用途进行论证、说明。

2、无偿移交的公益性用地规模说明

根据初步规划方案，综合项目的更新类型、无偿移交比例及计算规则确定无偿移交的公益性用地规模。

（三）方案调整说明

根据初步规划方案，明确规划涉及的调整内容，做出调整前后对比表与对比图，并明确计划调整平衡的方式。

1、土规修改说明

明确城市更新项目范围内需要调入或调出土规规模的位置，说明土规修改方式及进度。

2、控规调整说明

比较初步规划方案与控规强制性内容，明确具体调整内容，初步论证调整的必要性与合理性。

3、控制线调整说明

对比初步规划方案及城市更新单元涉及的控制线与管控要求，明确控制线调整内容及平衡方式。

五、改造模式与实施

明确项目具体改造实施的方式，如挂账收储、自行改造、协议出让等。若有分项目实施的需要，明确每个项目需无偿移交的公益性用

地规模。

附件 2-7 专题报告

涉及项目面积小于 1 公顷的“其他经营性项目”，应提交专题报告，专门就周边整合改造条件分析、交通影响、环境影响、城市设计及其他必要内容等做出评估论述，参照以下指引编制专题报告。

XX 区 XX 镇街 XX 城市更新单元计划 专题报告

一、项目总述

简要明确项目范围、面积、改造类型及发展定位。

二、周边整合改造条件分析

（一）周边功能与建设情况分析

对项目所处的区位、周边用地功能及建筑情况等进行分析。

（二）周边权属分析

对城市更新项目周边的权属情况进行分析，表明周边无与本项目同一权属的用地。

（三）周边三旧用地分析

对项目周边的符合标图建库入库标准的“三旧”用地进行识别，说明难以整合改造的理由。

三、城市设计方案

明确项目的城市设计方案，形成建筑模型及效果图，综合分析项目与周边城市形态及景观的协调性。

四、交通影响分析

对项目改造实施后带来的交通影响进行系统、全面的分析，对交通设施承载力、交通流线组织等内容进行论证。

五、环境影响分析

对项目改造实施后带来的环境影响进行系统、全面的分析，根据需要，对周边用地日照影响、噪声影响、空气质量影响等内容进行论证。