

佛山市微改造项目城市更新单元  
计划申报指引  
( 公众征询意见稿 )

# 目 录

一、适用范围.....	1
二、微改造的分类及适用条件.....	1
三、申报基本要求.....	2
四、申报注意事项.....	4

## 一、适用范围

本指引适用于佛山市行政辖区范围内微改造项目城市更新单元计划的申报。

## 二、微改造的分类及适用条件

微改造，是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，为完善用地手续、改变土地及建筑功能，以局部加拆建、功能改变、整饰修缮等方式进行改造提升。

微改造应符合标图建库条件的现状宗地。已实施微改造的项目五年内不得拆除重建。

### （一）局部加拆建类

1. 局部加拆建类是指按照有关规划和规范要求、保证建筑安全使用和合理优化利用的前提下，通过拆除部分建筑、对保留建筑进行加建或加拆建混合、在空地上进行加建的方式进行改造提升。

认定为局部加拆建类改造项目，可按政策完善历史用地手续，并按要求申请办理土地供应、规划许可、消防设计审查许可、施工许可、消防验收、备案、不动产登记等手续。

### 2. 适用条件：

属于工业提升、完善公共管理与公共服务设施等项目；同时加拆建面积不足 70%且不得低于项目范围内现状上盖物 20%以上（按建筑基底面积计算）。

## （二）功能改变类

1. 功能改变类项目是指符合有关规划和规范要求，保留部分或全部建筑物的原主体结构，改变土地及建筑物的使用功能。

功能改变类项目一般不增加建筑面积，确需增加建筑面积的，应当满足上位规划及规范要求。

### 2. 适用条件：

（1）具有合法的不动产权证（房产及土地）。

（2）不涉及商品住宅及公寓开发建设。

## （三）整饰修缮类

1. 整饰修缮类是指对历史文化街区、历史建筑或古村落进行整饰修缮。

整饰修缮项目可按程序完善历史用地和建筑手续，并依据有关政策、规划和规范要求，办理功能改变。

### 2. 适用条件：

属于政府公布的历史文化街区、历史建筑、古村落且符合保护规划要求的微改造项目。

## 三、申报基本要求

### （一）申报主体

城市更新单元计划可以由权利主体或政府有关部门申报。

## （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的权利主体的土地和建筑物更新意愿进行征询。

通过政府主导模式实施城市更新，且由市、区政府委托的相关部门进行申报的，计划申报可免提供更新意愿证明材料。

## （三）申报流程

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；
5. 区人民政府审批；
6. 市城市更新局备案。

## （四）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。
5. 实施方案要点（项目改造方向、改造类型、改造方式、用地基本情况、现状建筑评估及改造意向、消防安全、公共配套及

市政设施、交通影响评价等方面内容)。

## 四、申报注意事项

### (一) 范围划定

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。

微改造项目范围的划定应为改造地块用地范围。

### (二) 局部加拆建类注意事项

#### 1. 土地手续完善

经批准的微改造项目可按有关政策规定完善历史用地手续后申请供地,可凭供地批文办理建设用地使用权首次登记。

#### 2. 建筑物手续完善

经批准的微改造项目须完善建筑物手续应办理房屋安全检测鉴定、规划符合性核查、消防审批、防雷检测、环境评价、住建备案、不动产登记等手续。可凭供地批文办理建设用地使用权首次登记。

3. 认定为局部加拆建的微改造项目原则上不能再办理功能改变。

### (三) 功能改变类注意事项

#### 1. 土地协议转功能手续。

经认定的功能改变类城市更新项目，按上位规划出具规划条件后，改造主体按规定申请办理土地协议转功能手续，经批准同意的按程序补缴土地出让金并完善协议供地手续，注销原房地产权证并重新核发新用途土地使用权证。

2. 建筑物需规划报建和验收、完善建设工程质量安全监督和施工许可、消防、环保、房屋产权登记等手续。

3. 需提供承诺书，承诺书中应明确“若按功能改变类项目申请土地协议转功能后，保留建筑确不能完成功能改变相应审批的，项目需按拆除重建方式实施”。

#### （四）整饰修缮类注意事项

历史文化街区和历史建筑修缮方案应委托相关技术单位进行技术审查，并征求自然资源、住房和城乡建设、文物等职能部门的书面意见，必要时应当组织专家论证和征求公众意见。

历史建筑改变房屋使用用途和增加建筑使用面积，不计算容积率，不办理产权登记，无需补缴土地出让金。