

佛山市微改造项目管理实施指引（试行）

第一章 总则

1.1 制定目的

为推动佛山市微改造项目实施，明确微改造项目更新单元计划和实施方案的编制要求以及批后监管流程管理，制定本指引。

本指引适用于佛山市行政区域范围内需完善用地及建筑手续、或实现用地及建筑功能改变、修缮整饰的微改造类城市更新项目。

1.2 编制依据

(1) 《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）；

(2) 《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（粤国土资规字〔2018〕3号）；

(3) 《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）；

(4) 《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）；

(5) 《佛山市城市更新（“三旧”改造）全流程管理实施指引（试行）》；

(6) 《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市城市更新单元计划管理规定的通知》（佛府办〔2020〕17号）。

1.3 微改造的定义

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。

实施微改造的用地应为符合标图建库条件的现状宗地。除政府统一组织实施的项目外，其他项目5年内不得以拆除重建方式实施城市更新。

1.4 微改造的分类

1.4.1 局部加拆建类

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，可以按照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。

局部加拆建类项目的适用条件：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）。

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。

1.4.2 功能改变类

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。

功能改变类项目的适用条件：具有合法的不动产权证（房及土地）；不涉及商品住宅及公寓开发建设。

1.4.3 整饰修缮类

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手续和建筑手续，并依据有关政策、规划和规范要求，办理功能改变。

整饰修缮类项目的适用条件：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。

1.5 微改造更新单元范围和项目范围划定

城市更新单元范围的划定应以街坊为基本单位，可以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。

1.6 流程管理

微改造流程管理包括城市更新单元计划、实施方案、实施监管三个阶段。

1.6.1 城市更新单元计划阶段

以上位规划的符合性审查、论述项目改造的必要性、合理性及可行性为重点，为开展下阶段工作提供依据。

1.6.2 实施方案阶段

以项目实施方案、用地报批¹、完善相关报建手续为重点，为项目供地与建设实施做好准备。

1.6.3 实施监管阶段

完成项目供地、完善相关报建手续以及监管协议签订，

¹本指引所指的用地报批包括“三旧”改造涉及完善土地征收手续审批、“三旧”改造涉及旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批、“三旧”改造项目涉及完善集体建设用地手续审批、“三旧”改造项目涉及完善国有建设用地手续审批四个事项。

为批后监管提供依据。

1.7 审批权限

1.7.1 市政府

负责实施方案以及权限范围内“三旧”用地报批的审批。

1.7.2 市城市更新局

主要负责：

1、城市更新单元计划的审查工作；

2、城市更新实施方案的审核工作；

3、报市政府审批的“三旧”用地报批审查，包括涉及旧村庄集体建设用地转为国有建设用地、完善土地征收手续以及完善集体和国有建设用地手续等事项；

4、指导各区自然资源主管部门（区城市更新机构）开展城市更新单元计划、实施方案、“三旧”用地报批、实施监管等与微改造项目管理流程的相关工作。

1.7.3 市自然资源局

按职责负责开展城市更新有关工作内容的审查和报批，会同市城市更新局指导各区自然资源主管部门（区城市更新机构）开展涉及规划符合性审查、用地报批等审查工作。

1.7.4 区政府

负责权限范围内的城市更新单元计划、地块开发细则、“三旧”用地审批，组织签订实施监管协议；按要求审查实施方案及需上报市政府审批的“三旧”用地报批材料。

1.7.5 区自然资源主管部门（区城市更新机构）

参照本指引在辖区范围内履行城市更新管理相关职责，区自然资源主管部门（区城市更新机构）具体负责组织开展微改造项目单元计划、实施方案、标图建库、“三旧”用地报批、实施监管等与城市更新项目管理流程等相关工作。

1.7.6 区相关职能部门

区住房城乡建设、水利、文广旅体、税务、公安、城市管理和综合执法等职能部门根据职责参与微改造城市更新相关管理工作。

1.7.7 镇政府（街道办事处）

负责对更新单元计划和实施方案进行初审。

第二章 城市更新单元计划阶段管理

2.1 城市更新单元计划阶段指引

城市更新单元计划应符合《佛山市微改造项目单元计划申报指引》要求。重点落实城市更新项目范围的划定；对城市更新项目范围内的土地、规划、标图建库、历史及现状建设情

况等进行系统摸排；对上位规划的符合性分析；对改造方案的合理性与可行性进行充分论证，明确微改造项目的改造类型及功能等内容。

2.2 城市更新单元计划报审流程

- 1、申报主体向镇政府（街道办事处）提交申报材料。
- 2、镇政府（街道办事处）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、审批后通告及市城市更新局备案。

2.3 批复效力

城市更新单元计划的批复相当于项目认定，可凭计划批复启动实施方案编制、“三旧”用地报批及标图建库补充入库等工作。

第三章 实施方案阶段管理

3.1 实施方案阶段指引

微改造城市更新项目应在征集改造意愿的基础上，根据相关规划编制实施方案，明确改造地块基本情况、土地和建筑物现状、用地规划情况、改造意愿、改造主体及拟改造情况、

改造方案（需达到初步设计深度）、公共配套及市政设施、交通影响评价、改造时序、违约责任、涉及消防、生态环境、安全、历史文化遗产保护的专题研究、实施监管等内容，明确具体实施改造措施，指导项目实施推进。

3.2 实施方案报批流程

- 1、实施主体编制实施方案及完善历史用地手续材料。
- 2、镇政府（街道办事处）核查。
- 3、市自然资源局各分局组织审查，涉及局部加拆建及功能转变类项目由区人民政府组织联席会议，并出具审查意见。
- 4、区人民政府同意上报。
- 5、市城市更新局组织审核。
- 6、市人民政府审批。

3.3 “三旧”用地报批流程

3.3.1 “三旧”用地报批审批权限在区政府的项目

- 1、实施主体编制完善历史用地手续材料。
- 2、镇政府（街道办事处）初审，同意后报区自然资源主管部门（区城市更新机构）复审。
- 3、区政府审批。

3.3.2 “三旧”用地报批审批权限在市政府的项目

- 1、实施主体编制完善历史用地手续材料。
- 2、区自然资源主管部门审查并经区政府同意。
- 3、报市城市更新主管部门会市自然资源主管部门审查。
- 4、市政府审批。

3.4 涉及完善地上建筑物手续的项目

由区政府建立联席会议制度，负责对微改造项目中拟保留建筑能否补办手续出具初步意见。区联席会议成员由自然资源、住建、生态环境、城市管理等相关主管部门组成。申请人取得同意补办手续的联审意见后可开展实施方案的批复及完善历史用地手续等工作。完善地上建筑手续中涉及规划报建、竣工验收、不动产登记等相关要求由各区自行制定。

3.5 实施方案效力

经批准的实施方案是完善历史用地手续、后续制订实施监管协议、申请供地手续、完善建筑物手续的依据，属地政府应组织实施主体按照经批准的实施方案实施改造。

第四章 实施监督阶段管理

4.1 实施监管阶段指引

结合微改造类城市更新项目实际情况，对实施过程中消防、环保验收、整体项目完成实施保障等关键性事项纳入实施监管协议，并提出有针对性的有效监管措施。

4.2 监管内容

4.2.1 局部加拆建类项目

在改造实施过程必须满足加拆建面积不低于改造前上盖物 20%（按建筑基底面积计算）。如不能完成不动产登记，则对其进行拆除或整个项目按拆除重建方式实施。局部加拆建类微改造项目，除由政府统一组织实施的项目外，原则上不能再进行功能改变类微改造。

4.2.2 功能改变类项目

改造主体按规定补缴土地出让金并完善协议供地手续。申请功能改变的建筑物需重新办理规划报建和验收、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。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。

4.2.3 整饰修缮类项目

申请功能改变的建筑需重新办理规划报建和验收、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。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。

4.3 监管协议签订

除由政府组织实施的改造项目外，各区人民政府负责组织相关部门与实施主体签订实施监管协议。

4.4 批后监管

对于申请完善用地手续的微改造项目，各区政府明确落实监管协议，严格开展批后监管工作。相关职能部门需根据部门职能和分工，做好后续管理、监督工作。对于自主改造的，严格按照监管协议开展验收工作。

第五章 高效审查审批机制

5.1 同步报批机制

城市更新单元计划和实施方案可同步编制。

5.2 容缺预审机制

在实施方案阶段，可凭计划批复，同步开展“三旧”用地报批（集转国）预审工作。

第六章 附则

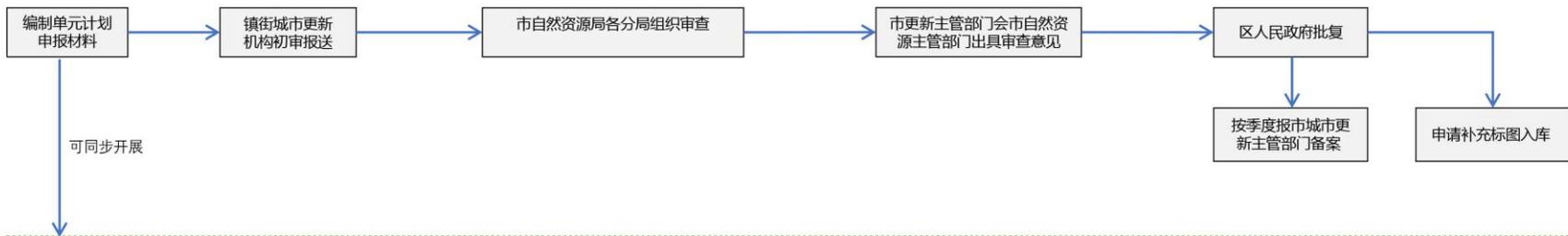
6.1 反馈机制

对本指引未明确事宜，可由区自然资源主管部门上报市城市更新主管部门，采用“一事一议”的方式处理。

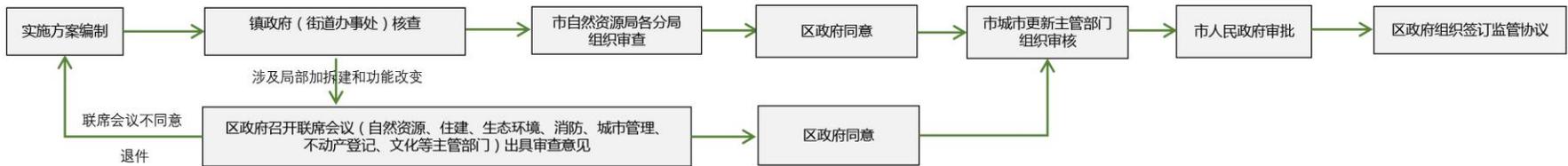
6.2 其他

本指引自印发之日起实施，试行 1 年。解释权归佛山市城市更新局所有。

1、微改造项目城市更新单元计划阶段



2、微改造项目实施方案及实施监督阶段



3、用地报批阶段

