

# 佛山市城市更新管理工作流程（简易流程）

阶段	工作流程图	工作指引
单元计划阶段		<p><b>【适用情形】</b> 除“一般流程”外的其余情形，适用“简易流程”。</p>
单元规划阶段		<p><b>【城市更新专题说明】</b> 城市更新专题说明，视情况纳入单元计划申报材料或控规编制成果： 1、属于按已批控规和地块开发细则执行的，专题说明作为单元计划的申报材料之一，随单元计划进行审查； 2、属于在编控规或地块开发细则的，专题说明纳入控规或地块开发细则的编制成果，随控规或地块开发细则进行审查。</p>
实施方案阶段		<p><b>【实施方案说明】</b> 1、实施方案批复后，“三旧”改造用地报批方可报市城市更新局审查或报区政府审批。 2、实施方案备案后方可出具项目用地报批的相关批复。</p> <p><b>【“三旧”改造用地报批说明】</b> 1、需经区级建设用地审批（审核）联席会议审议通过后方可呈报区政府。 2、涉及需上报省人民政府批准的用地（含省人民政府委托市人民政府审批），需经市建设用地审批（审核）联席会议审议通过后，方可呈报市政府。</p> <p><b>【“三旧”改造用地报批容缺预审】</b> 对于“三旧”改造用地报批中存在土规修改、未批复实施方案的，土规修改方案、实施方案报市自然资源局各分局审查后，可开展容缺预审。待相关条件满足后，由市自然资源局各分局复核，按流程报批。</p> <p><b>注：</b> ①实施方案等同于广东省“三旧”改造政策文件中所指的“改造方案”。</p>
实施监管阶段		<p><b>【实施监管协议内容】</b> 结合城市更新项目的实际情况，按照实施方案确定的实质性改造义务、公益性用地移交、履行公共配建义务、履行补偿安置义务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。</p>

备注：属于“简易流程”中按已批控规和地块开发细则执行的，可申请单元计划和实施方案同步报批，并视需要，简化申报材料。

# 佛山市城市更新管理工作流程（一般流程）

阶段	工作流程图	工作指引
单元计划阶段		<p><b>【适用情形】</b> 涉及以下情形的，适用“一般流程”： 1、拟通过“三旧”政策修改土规的； 2、拟编制单元规划的； 3、涉及旧村居、旧城镇、工改居类改造项目的； 4、城市更新项目范围面积小于1公顷的； 5、城市更新项目范围内涉及超标“三地”的。</p> <p><b>【旧村居改造项目说明】</b> 在确定前期工作组织模式后选取前期服务机构，开展单元计划编报等前期工作。</p>
单元规划阶段		<p><b>【土地利用总体规划修改】</b> 土规修改工作须于单元规划或控规上报规委会审议前完成。</p> <p><b>【单元规划/控规】</b> 1、能按法定控规实施的可不再另行编制单元规划，但需提交城市更新专题说明。 2、详细规划须于实施方案报审前获批准。</p> <p><b>【“三旧”改造用地报批容缺预审】</b> 对于“三旧”改造用地报批中存在土规修改、未批复实施方案的，土规修改方案、实施方案报市自然资源局各分局审查后，可开展容缺预审。待相关条件满足后，由市自然资源局各分局复核，按流程报批。</p> <p><b>【旧村居改造项目说明】</b> 1、在开发建设条件确定的前提下选取市场改造主体。 2、不涉及详细规划新编、修编或局部调整的，符合相关条件，允许前期服务机构转为市场改造主体。</p>
实施方案阶段		<p><b>【实施方案说明】</b> 1、实施方案批复后，“三旧”改造用地报批方可报市城市更新局审查或报区政府审批。 2、实施方案备案后方可出具项目用地报批的相关批复。</p> <p><b>【“三旧”改造用地报批说明】</b> 1、需经区级建设用地审批（审核）联席会议审议通过后方可呈报区政府。 2、涉及需上报省人民政府批准的用地（含省人民政府委托市人民政府审批），需经市建设用地审批（审核）联席会议审议通过，方可呈报市政府。</p> <p><b>【“三旧”改造用地报批容缺预审】</b> 对于“三旧”改造用地报批中存在土规修改、未批复实施方案的，土规修改方案、实施方案报市自然资源局各分局审查后，可开展容缺预审。待相关条件满足后，由市自然资源局各分局复核，按流程报批。</p> <p><b>【旧村居改造项目说明】</b> 1、由市场改造主体负责基础数据调查、项目实施方案及拆迁补偿安置方案编制。 2、实施方案及拆迁补偿安置方案批复后，且市场改造主体与土地房屋权利人的签约率达80%以上（含），可报区政府批准确定为实施主体。</p> <p><b>注：</b> ①实施方案等同于广东省“三旧”改造政策文件中所指的“改造方案”。 ②涉及入库后未能通过“三地”及其他用地办理转用、征收审批的，需对相关已入库图斑进行删减。</p>
实施监管阶段		<p><b>【实施监管协议内容】</b> 结合城市更新项目的实际情况，按照实施方案确定的实质性改造义务、公益性用地移交、履行公共配建义务、履行补偿安置义务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。</p> <p><b>【旧村居改造项目说明】</b> 市场改造主体转为实施主体后，与各级政府（或其指定的单位）签订实施监管协议。</p>

备注：可申请单元计划和单元规划或控规同步报批，并视需要，简化申报材料。