

# 佛山市城市更新局关于《佛山市旧村居改造项目实施指引》公开征询意见的反馈说明

为进一步规范管理和加快推进我市旧村居改造工作，促进城乡融合发展，推动生活、生产、生态空间协调优化，维护农村集体经济组织和村民的长远利益，根据《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》《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）》等省、市“三旧”改造政策，结合我市旧村居改造工作实际，我局起草了《佛山市旧村居改造项目实施指引》。该指引于2020年12月17日至12月31日在佛山市政府、佛山市自然资源局和佛山市城市更新局门户网站向社会各界公开征询意见。现将收集到的意见建议以及采纳情况进行反馈说明如下：

## 一、佛山市城市更新协会意见建议与采纳情况

序号	修改意见	意见回复
1	关于第四条【适用范围】，考虑到佛山市内部分旧村已实施“村改居”，建议修改为“佛山市行政区域内拟通过拆除重建或拆除重建与微改造方式相结合的旧村居改造项目（含“村改居”）适用本办法”。	采纳。 详见第十一条脚注，国有个人住宅用地（含村改居）可视同宅基地处理。

2	<p>关于第五条【总体流程】，“在开发建设条件确定的前提下，制订招商文件并通过区公共资源交易平台公开选取意向企业，并由村集体表决确定市场改造主体”。建议调整为“单元计划批复后，可制订招商文件并通过区公共资源交易平台公开选取意向企业，并由村集体表决确定市场改造主体。”</p>	<p>不采纳。 公开选取意向企业应在规划相对稳定后，具体修改为：在开发建设条件确定的前提下（原则上审批通过或经市规委会审议通过的详细规划作为依据），村（居）集体经济组织可通过镇（街道）及以上公开交易平台选取意向企业，并由村（居）集体经济组织表决确定市场改造主体，报区人民政府备案。</p>
3	<p>关于第七条【组织模式】，一是建议将政府组织开展模式中的“技术单位”改为“相关机构”；二是建议补充调整为“村（居）集体经济组织自行开展模式：集体经济组织制订前期服务机构招标文件，经镇人民政府（街道办）审核后，在镇（街道）交易平台招引或由村（居）集体组织成员代表会议（或成员大会）表决选定前期服务机构开展前期工作。”</p>	<p>不采纳。 采取政府组织开展模式的，不涉及前期服务机构选取，由政府直接组织相关单位开展前期工作。采取村（居）集体经济组织自行开展模式的，集体经济组织制订前期服务机构招标文件，经镇人民政府（街道办）审核后，在镇（街道）及以上公开交易平台选取前期服务机构开展前期工作。</p>
4	<p>关于第八条【重点地区的前期工作组织方式】，一是建议将“佛山市中心城区的旧村居改造项目一般采用政府组织开展模式”修改为“佛山市中心城区，如镇政府（街道办）认为确有必要由政府组织开展的，可采取政府组织开展模式开展前期工作”或修改为“佛山市中心城区的旧村居改造项目鼓励采用政府组织开展模式”；二是建议补充调整为“对于改造意愿强烈、改造条件成熟的旧村居改造项目，在经镇人民政府（街道办）同意后，可适时报市自然资源局各分局纳入年度实施计划”。</p>	<p>部分采纳。 已修改为：市中心城区的旧村居改造项目一般采用政府组织开展模式，经镇人民政府（街道办）同意后可采取村（居）集体经济组织自行开展模式。</p>

5	<p>关于第十条【服务期限】，建议：不涉及规划调整的，服务期限不超过一年半；涉及规划调整的，服务期限不超过两年半。确需延期的，经村（居）集体组织成员代表会议表决通过及镇人民政府（街道办）同意后，可延期一年。</p>	<p>采纳。 详见第十条，前期服务机构的服务期限及其服务终止节点应在招商文件中予以明确。不涉及规划调整的，服务期限不超过一年；涉及规划调整的，服务期限不超过两年。确需延期的，经村（居）集体经济组织表决通过，并经镇人民政府（街道办）同意后，可延期一年。</p>
6	<p>关于第十一条【项目范围划定】，为推动整村连片改造，建议：</p> <p>（一）进一步补充明确设施用地的概念。建议进一步明确为旧村居改造是指旧村范围内的宅基地、产业用地、设施用地（含农村生产、生活服务设施和道路、市政、环卫、体育、休闲用地、风水塘等公共事业设施用地）及其它用地的统筹整理和连片改造”。</p> <p>（二）因实施整村改造按上述规定未能纳入范围的其它用地，进行工改工、工改公益的，或将其他集体用地作为公益用地的，则按其土地整理成本可纳入旧村居的成本，核算规划容量。</p> <p>（三）与旧村居空间位置紧密相连的地块，其权属人与旧村居权利人不一致的，如镇政府（街道办事处）同意该地块纳入旧村改造项目一并实施整体改造的，可由同一市场改造主体统筹利益平衡实施改造。该土地的前期整理成本可纳入成本核算。</p>	<p>部分采纳。</p> <p>1、对于工改公益性项目的，可通过第十一条“（二）宅基地及其紧密相关的附属设施用地面积占项目范围总用地面积的 50%（含）以上，或占项目范围内规划经营性净用地面积的 50%（含）以上。”纳入旧村居改造项目范围。</p> <p>2、对于工改工的其成本收益按其自身项目进行平衡，不纳入旧村居改造项目范围。</p> <p>3、为推动片区统筹连片改造，可整合夹杂、相邻的国有建设用地纳入旧村居改造项目一并改造，国有建设用地原则上不得超过项目范围总用地面积的 20%，该成本可一并纳入成本核算。</p>

7	<p>关于第十三条【规划容量确定】，考虑到初查阶段与详查阶段存在实际差异情况，建议删除“单元规划不得超出经批复单元计划确定的规划容量”。此外，对于“规划容量应综合考虑成本核算计算容量、规划论证计算容量两种方式，取两者中的较小值”，建议调整为“规划容量应考虑成本核算计算容量，并通过规划合理论证综合确定”或修改为“规划容量应综合考虑成本核算计算容量、规划论证计算容量两种方式，原则上应取两者中的较小值”。</p>	<p>采纳。 详见第十二条，已修改为：规划容量应采取成本核算计算容量、规划论证计算容量两种方式论证，原则上取两者中的较小值，同时保障与自然环境、周边交通及市政设施的承载力相匹配。</p>
8	<p>关于第十四条【成本核算计算容量】，考虑到前期服务阶段不一定有初步方案，这种情况下建议可参考基础计算容量进行成本核算，建议将“应结合初步方案”修改为“应结合初步方案或基础计算容量”。</p>	<p>采纳。 详见第十三条，对于前期工作阶段难以确定初步方案的，可参照基础计算容量确定复建住宅量、复建商业量、复建工业量。</p>
9	<p>关于第十五条【成本核算框架及规则】，“成本核算框架及规则由市、区共同制定。其中，可纳入核算的改造成本构成由本指引确定；各区可结合自身实际对应减少成本构成种类”建议修改为“各区可结合自身实际对应减少或增加成本构成种类”。</p>	<p>部分采纳。 成本核算框架及规则由市、区共同制定。</p>
10	<p>关于第十六条【配建奖补标准】，建议修改为“由市场开发主体建设并无偿移交政府的公益性设施及其它设施（含产业载体），其建设成本可纳入改造成本核算。”</p>	<p>部分采纳。 该条款已修改为由实施主体建设并交付政府且独立占地的普通高中、九年一贯制学校、初中、小学、综合医院、养老院、体育中心及体育活动中心、城市公园等区域统筹级和镇街级公共服务设施，其建设成本可上浮10%计入改造成本。该意见提出的产业载体如在旧村居改造范围已纳入成本核算，不再上浮计入成本。</p>

11	<p>关于第十六条【配建奖补标准】，由于规划容量是取成本核算计算容量、规划论证计算容量两者中的较小值，当规划论证计算容量决定规划容量时，该条款约定的奖补措施会失效，无法达成奖补目的。因此，建议参照南海区已有城市更新政策，对满足和超出公益性用地贡献比例要求以及承担了历史建筑保护任务的项目予以“转移容积”和“奖励容积”等相应的奖励。</p>	<p>部分采纳。 基础容量中允许依据成本核算专题报告，宅地基础容量可按不超过10%的上浮比例核定；此外，结合第十二条，已修改为：规划容量应采取成本核算计算容量、规划论证计算容量两种方式论证，原则上取两者中的较小值，同时保障与自然生态环境、周边交通及市政设施的承载力相匹配。</p>
12	<p>关于第十八条【基础计算容量】，目前佛山旧村居改造处于起步阶段，为免政策过紧，影响市场改造主体的积极性。建议取消修正系数及相关内容，在实践中，视具体情况再出台相关政策。若确需保留，建议10000元/平方米以上地价的，不设修正系数；对于地价较低的，可采取修正系数，但建议增加“住宅用地土地市场评估价6000元/m<sup>2</sup>（不含）以下地区不设定修正系数，基础计算容量根据实际情况一事一议”，同时涉及修正系数的，建议细化至住宅用地土地市场评估价每1000元区间对应一个系数。另外，建议进一步明确“物业基础容量”的含义。最后，当住宅用地土地市场评估价与区片市场评估价不一致时，建议进一步明确以哪个价格为准</p>	<p>部分采纳。 1、该修正系数由专业评估机构进行测算，可涵盖全市不同市场评估价级差片区的修正要求，本指引仅对8000元/平方米以上地区进行修正。其中，对于6000元/平方米以下住宅市场评估价地区，应结合成本核算计算容量综合确定规划容量。已结合该意见和专业机构评估结果，上调部分修正系数值。2、本指引所指市场评估价可采取单宗市场评估价或区片市场评估价，具体以各区实际情况为主。</p>

13	<p>关于第十九条【宅地基础容量】，建议：</p> <p>（一）建议提高按栋、按地的区间取值，按栋改为“220-280平方米”，按地改为“2.8-3.5倍”。</p> <p>（二）建议按栋的认定方式修改为“不具备不动产权属证书，但住宅建筑形成时间在2009年12月31日之前的，每户住宅建筑基底面积不少于35-50平方米的，可核算为一栋”。</p> <p>（三）对独立占地的与宅基地紧密相关的附属设施用地（如村中篮球场、晒谷场、停车场及村中道路等），该部分独立占地的宅基地附属设施用地，在村居中占地不少，按照目前政策中关于“按栋”或“按地”方式计算宅地基础容量均不能反映该部分附属设施用地的补偿，有损村集体的利益，不利于项目推进。建议考虑该部分的容量计算，参照集体物业“用地”方式进行核定，按0.6-0.8倍（毛容积率）计算宅地基础容量。</p> <p>建议各区结合本区实际情况尽快出台实施细则。</p>	<p>部分采纳。</p> <p>（一）“200~260平方米”以及“2.5-3.2倍”是结合宅基地基础数据摸底调查结果进行设置，以南海区为例，宅基地单宗平均面积为86平方米，其中4层及以下宅基地比例达94%，按80平方米一层算，<math>2.5 \times 80 = 200</math>，<math>3.2 \times 80 = 256</math>，即区间值按“200~260平方米”以及“2.5-3.2倍”进行控制，考虑到10%上浮情形，可覆盖大部分旧村居改造情形。在与南海区现有9号文衔接上，本指引的成本核算计算容量和规划论证计算容量不作为拆迁补偿安置方案的依据。</p> <p>（二）且在不具备不动产权属证书，但住宅建成时间在2009年12月31日之前且住宅建筑基底面积不少于40平方米的，可纳入“栋”或“地”予以核算，在容量论证上利于操作。</p> <p>（三）与宅基地紧密相关的附属设施用地已纳入50%，与此同时可搭配的其它用地也一并计入旧村居改造范围享受容量论证和地价分成等政策，不再对该部分附属设施用地计入0.8物业基础容量核算。</p>
14	关于第二十条【物业基础容量】另外，由	不采纳。

	<p>于历史原因我市旧厂房无合法手续的比例很高，建议参考宅地基础容量认定的方法以建成时间划定合法与不合法。合法物业按建筑面积1:1核定，不合法建筑按1:0.6-1:0.8核定。</p>	<p>对于无合法手续比例高的，可采取“用地”方式进行核算。</p>
15	<p>关于第二十一条【规划容量论证】的“居住当量脚注”，一方面“规划居住容量、商业容量及工业容量，根据土地市场评估价，将其统一折算转化为居住当量”，但同时下方注释中又提出公式：居住当量=规划居住容量+规划商业容量/3+规划工业容量/10，建议明确以何种方式为准。考虑到各区各镇街的居住、商业、工业用地的地价存在差异，建议计算方式自主权交由镇街统筹决定，可参照各区片土地片区评估价为依据。</p>	<p>采纳。 详见第十三条，融资计算容量=融资住宅量+融资商业量/（住宅市场评估价/商业市场评估价）+融资工业量/（住宅市场评估价/工业市场评估价），根据市场评估价确定，不再设置统一的折算参数。</p>
16	<p>关于第二十一条【规划容量论证】的“居住当量脚注”的“居住当量=规划居住容量+规划商业容量/3+规划工业容量/10”和第十四条【成本核算计算容量】的“复建计算容量=复建住宅量+复建商业量+复建工业量/2”存在逻辑问题。假设：复建住宅20万m<sup>2</sup>、复建商业6万m<sup>2</sup>、复建工业6万m<sup>2</sup>，改造成本/住宅区片价=25万m<sup>2</sup>，一般而言，成本论证计算容量中拟定的复建量应该=申请方案的复建量≤规划论证计算容量中复建量。但此处成本论证计算容量为20+6+6/2+25=29+25=54，而初步方案中复建的居住当量为20+6/3+6/10=22.6，则必然存在29-22.6=6.4的差值空间，实质相应地给予了融资居住当量的富余空间。建议进一步捋顺上述容量之间的逻辑关系。</p>	<p>采纳。 已取消居住当量。详细规划方案的复建和融资住宅量、商业量、工业量，仍参照第十三条的“复建计算容量”和“融资计算容量”公式进行计算。</p>
17	<p>关于第二十二条【留用地纳入旧村居改造规定】建议增加“旧村居未兑现的留用地指标可纳入旧村居改造”。</p>	<p>部分采纳。 鼓励农村集体经济组织经依法表决通过，将本村权属范围内的留用地纳入旧村居整村改造拆除重建项目统筹开发利用，参照边角地、夹心地、插花地有关规定进行用地报批，并协议出让给通过公开方式选择的旧村居改造项目市场改造主体一并实施改造。留用地纳入旧</p>

		<p>村居改造项目后其处置方式（包含收益分配、地价计收等）单独适用留用地政策。留用地通过城市更新的方式完善手续的，应当统一纳入市级留用地台账管理，核销历史留用地欠账任务。</p>
18	<p>关于第二十三条【零星国有居住用地纳入旧村居改造规定】，由于历史的原因，部分旧村居内有不少宅基地在90年代转为了国有用地，该部分国有居住用地须与宅基地一并改造，建议不对其面积比例做过多限制。建议删除零星国有居住用地的累计用地面积占旧村居改造项目内宅基地范围面积10%以内的规定。</p>	<p>采纳。 已删除该条款。</p>
19	<p>关于第二十六条【市场改造主体准入门槛】的第（二）点，建议：将“引入的市场改造主体（含其母公司或全资子公司）”修改为“引入的市场改造主体（含其母公司或至少持有51%股份的控股公司）”。</p>	<p>采纳。 已按意见修改，详见第二十四条。</p>
20	<p>关于第二十七条【项目监管协议】的“市场改造主体在签约率达到80%以上，可报区人民政府批准确定为实施主体”，建议进一步明确《项目监管协议》与《项目拆迁安置补偿协议》的签订顺序，明确是否需待实施主体确定后，再与政府签订《项目监管协议》。</p>	<p>采纳。 需待实施主体确定后，再与政府签订项目监管协议。</p>
21	<p>关于第二十九条【实施方案和拆迁补偿安置方案表决】需明确旧村涉及国有出让私人住宅，权属人为“本村户籍的非股民”，是否可表决实施方案及拆迁补偿方案。</p>	<p>部分采纳。 第十一条已明确，国有个人住宅用地（含村改居）可视同宅基地处理。实施方案及拆迁补偿方案由村（居）集体经济组织召开成员大会（或成员代表会议）公开表决，达到2/3以上同意的，依权限报市、区人民政府审批。</p>



22	<p>关于第三十三条【主体退出机制】，考虑到签署拆迁补偿安置协议存在不确定性，包括政策迭代更替、法律诉讼等不定因素，建议因产生上述等情况予以延长时限。建议表述为“因政策或法律等原因导致2年内未完成80%签约的，经村（居）集体经济组织表决并经区政府同意，可延期一年”或“经村（居）集体经济组织表决，向自然资源局各分局申请适当延长期限”。</p>	<p>采纳。 详见第二十九条，市场改造主体应在2年内（按选定市场改造主体并签订合作协议之日起）与项目范围内80%以上（含）土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议。经村（居）集体经济组织表决通过并报区人民政府批准，期限可延后1年，延期后签约率仍未达要求的，市场改造主体退出。</p>
23	<p>第三十七条【名词解释】建议修改为： 前期服务机构是指： （一）本指引实施后经镇（街道）交易平台招引的协助村（居）集体经济组织开展前期工作，重点完成基础数据调查测绘、项目范围划定、规划容量论证、单元计划和单元规划编报，至制定市场改造主体招商文件为止的服务机构。 （二）本指引第三十八条规定的前期服务机构。</p>	<p>采纳。 详见名词解释，本指引所称前期服务机构是指经镇（街道）及以上公开交易平台选取的协助村（居）集体经济组织开展前期工作，重点完成基础数据调查测绘、项目范围划定、规划容量论证、单元计划和单元规划编报，至制定市场改造主体招商文件为止的服务机构（含第三十一条规定的前期服务机构）。</p>
24	<p>关于第三十八条【过渡期】，“本指引实施前已公开选取前期服务机构或意向企业，并签订服务协议的，按协议内容执行，但须在本指引实施起两年内完成市场改造主体选定，逾期未能完成的，前期服务机构或意向企业须退出”，建议修改为“本指引实施前已公开选取前期服务机构或意向企业，并签订服务协议的，按协议内容执行，协议到期前未能完成市场改造主体选定，须按本指引重新选取前期服务机构”。</p>	<p>采纳。 详见第三十一条，本指引实施前已选定前期服务机构或市场改造主体并签订服务协议的，仍按协议内容执行。前期服务机构或市场改造主体服务时间不得超过协议约定期限；且自本指引实施之日起计，服务时间不得超过2年，经村（居）集体经济</p>

		组织表决通过并报区人民政府批准，期限可延后1年。逾期未能完成的，前期服务机构或市场改造主体退出。
25	<p>关于附件二“项目成本构成一览表”，建议：</p> <p>（一）因项目情况不同，环评及土壤修复、地质处理的成本有可能十分巨大，四项不可预见成本或不能完全覆盖该部分的成本，建议将地质处理、场地调查及土壤修复列入第六项专项成本中，单独论证，或增加第七项“其他成本”，明确其他经区政府审核同意的成本可纳入规划容量论证的成本单项。</p> <p>（二）需明确“5.1项税费成本包含哪些税种及税收标准。”</p> <p>（三）建议增加农转用、集转国等费用成本。</p>	<p>部分采纳。</p> <p>已将地质处理及土壤治理费纳入专项成本。税费成本按至土地出让为止产生的税费成本为主。已增加用地报批相关费用至专项成本。</p>
26	<p>目前，禅城区计算拆迁补偿是用套内面积进行计算补偿，广州和南海区都是按照建筑面积进行补偿，建议参照其他城市做法，统一规定回迁住宅面积即为复建住宅建筑面积。</p>	<p>采纳。</p> <p>本指引仅涉及规划容量论证，论证结果为建筑面积。</p>
27	<p>为倡导产城融合发展，助力佛山产业转型升级，建议对产业导入的城市更新项目给予一定规划指标等专项支持或奖励。</p>	<p>部分采纳。</p> <p>后续按需制定相关旧村居改造项目涉及产业提升相关扶持政策。</p>
28	<p>建议在旧村改造中引进公证的参与，在旧村改造过程中的意愿表决、法律程序中要求当地公证机构公证。</p>	<p>部分采纳。</p> <p>具体意愿表决以各村（居）集体经济组织表决规程执行，可引入公证程序，本指引不再作出相关规定。</p>

## 二、青旅(佛山)岭南文旅发展有限公司意见建议与采纳情况

序号	修改意见	意见回复
29	<p>正文第十条：关于前期服务商年限。建议可根据项目规模大小、项目复杂程度、产业导入、涉及较难规划调整的，适度增加服务年限。</p>	<p>采纳。 详见第十条，前期服务机构的服务期限及其服务终止节点应在招商文件中予以明确。不涉及规划调整的，服务期限不超过一年；涉及规划调整的，服务期限不超过两年。确需延期的，经村（居）集体经济组织表决通过，并经镇人民政府(街道办)同意后,可延期一年。</p>
30	<p>正文第十三、十八条：关于规划论证计算容量。建议： ①提高修正系数值； ②或调整为“规划容量应采用成本核算计算容量，并通过规划合理论证综合确定”。【成本核算计算容量，已符合省71号文要求（“应以成本和收益基本平衡为原则合理确定容积率”），在评估楼面价合理的情况下，开发商不可能有过高收益；在成本核算计算容量的方式下，项目满足交通、环境、配套等要求，就可以推进。】</p>	<p>采纳。 详见第十六条修正系数。该修正系数由专业评估机构进行测算，可涵盖全市不同市场评估价级差片区的修正要求。</p>
31	<p>正文第三十三条：对于由市场主导的旧村改造项目，市场改造主体未能在2年内（按选定市场改造主体并签订合作协议之日起）与项目范围内80%以上（含80%）土地房屋权利人签订拆迁补偿协议的，市场改造主体退出。”建议增加“若项目因规模大、情况复杂未能在2年内与80%以上权利人签订拆迁补偿协议确需延期的，可向区相关部门申请由村集体表决同意后适当延长期限。”</p>	<p>部分采纳。 已设置延期要求，市场改造主体应在2年内（按选定市场改造主体并签订合作协议之日起）与项目范围内80%以上（含）土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议。经村（居）集体经济组织表决通过并报区人民政府批准，期限可延后1年，延期后签约率仍未达要求的，市场改造主体退出</p>
32	<p>本征求意见稿未对国有住宅的基础计算容</p>	<p>采纳。</p>

	量进行约定，建议增加。	国有个人住宅用地（含村改居）可视同宅基地处理。
33	附件二《旧村居项目成本构成一览表》：关于不可预见费。包含的要素太多，各项目差异很大，比如地质处理费；建议将拆迁奖励、地质处理、风险评估等从不可预成本中剥离，单独成项。	采纳。 已将地质处理及土壤治理费纳入专项成本。

### 三、佛山一秀万方地产顾问有限公司意见建议与采纳情况

序号	修改意见	意见回复
34	<p>征询意见稿第十条服务期限，关于涉及规划调整前期服务期限最多不超过2年(含延期半年)的规定，就佛山现状而言，时限偏短。</p> <p>原因：首先，征询意见稿已经给前期服务商设置了较高的资金门槛，增加了服务商拖延项目推进的时间和资金成本；其次，目前涉及到旧村居规划调整暂</p> <p>无明确的审批时限，规划批复时间的不确定性较大；再者，涉及规划调整是政府、市场主体、土地权属人博弈较为激烈的环节，若没有配套的协商和审批时限机制，前期服务商在规划调整环节面临的不确定性风险是非常大的，对于服务期限的规定应先松后严。</p> <p>调整建议：</p> <p>若服务期限维持最长2年不变的话，建议借鉴深圳市的做法，明确前期服务阶段涉及各类审批项目的审批办结时限，让一项目推进有一个相对稳定、可行的时间进度表，这样更加有利于快速推进项目，增加市场主体土地权属人的信心及积极性。</p> <p>若依旧没有或不打算明确审批时限的话，建议因客观条件且前期服务机构不存在任何过失的情况下，经村集体表决通过同意，允许服务期限延期最长不超过1.5年，即涉及规划调整的服务期限最长不超过3年；</p>	<p>采纳。</p> <p>详见第十条，前期服务机构的服务期限及其服务终止节点应在招商文件中予以明确。不涉及规划调整的，服务期限不超过一年；涉及规划调整的，服务期限不超过两年。确需延期的，经村（居）集体经济组织表决通过，并经镇人民政府（街道办）同意后，可延期一年。</p>
35	<p>2、关于市场退出机制</p> <p>2.1 征询意见稿第三十二条[主体退出机制]，对由市场主导的旧村改造项目，市场主体未能自签订合作协议之日起2年内与80%以上土地房屋权利人签订拆迁补偿协议，则市场主体退出。该条以签订合作协议作为市场主体履</p>	<p>部分采纳。</p> <p>已考虑年限延长要求，修改为按市场改造主体应在2年内（按选定市场改造主体并签订合作协议之</p>

	<p>责计时起点欠妥。</p> <p>原因：</p> <p>(1)市场主体签订合作协议后，需要编制项目实施方案和拆迁补偿方案，经政府相关部门批准通过，村集体表决通过，才能正式开展拆迁补偿协议签订工作，在方案的编制、审批、表决阶段耗时较长，2年的时限约定不太合理。</p> <p>(2)若将拆补协议签约时限进行大幅压缩，会倒逼更多市场主体采取提前私下与被拆迁户进行谈判，甚至是签约并支付一定诚意金的方式将签约工作前置，不利于城市更新工作阳光化，并容易引起纠纷和维稳问题。</p> <p>调整建议：</p> <p>沿用目前南海、顺德两区的做法：以实施方案通过区政府审批之日起开始计算拆迁补偿协议签约比例达成的时限。</p>	<p>日起)与项目范围内80%以上(含)土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议。经村(居)集体经济组织表决通过并报区人民政府批准，期限可延后1年，延期后签约率仍未达要求的，市场改造主体退出。</p>
36	<p>2.2 征询意见稿仅规定了前期服务机构和市场主体在什么情况下要退出，但没有规定退出后项目该怎么办?是重新招选还是由政府接盘?存在主观原因或过失而退出的市场主体是否应有罚则?建议后续应尽快细化和颁布相关实施指引，城市更新项目监管对象应该是项目合作主体双方，即不仅要规范市场主体还要规范土地权属人。</p>	<p>采纳。</p> <p>详见第二十九条和第三十条，市场改造主体不依规依约实施旧村改造的，由区人民政府责令其限期整改。限期内拒不整改的，由原批准机关撤销其实施方案批复，并依法承担相关违约责任。已批准实施主体的旧村居改造项目，少数土地房屋权利人对拆迁补偿安置协议不能达成一致意见的，应当加强宣传、解释和调解工作；经多次协商仍无法达成一致的，实施主体可向项目所在地区级及以上人民政府申请裁决。</p> <p>对政府裁决不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。当事人在法定期限内不申请行政复议或提起行政诉讼且不履行裁</p>

		决的，由作出裁决的人民政府申请人民法院强制执行。
37	<p>2.3 征询意见稿第三十四条【土地使用权及公司股权转让】，规定旧村居改造项目在取得土地使用权后才允许有条件地转让(包括股东变更)过于严苛，不利于项目推进。</p> <p>原因： 旧村居改造项目时间周期长、资金投入大，市场实施主体为了项目更好地推进、避免项目烂尾与第三方进行强强联合是非常普遍及合理的市场行为，有利于对冲和抵御旧村居改造项目所面临的多变的政策、市场风险。</p> <p>调整建议： 允许项目在满足一定条件下可进行股权转让(例如：项目推进达到某个节点可转让股权，并对转让比例进行限制等措施；可借鉴广州某些区的做法，例如在实施方案、拆补方案批复并生效后，经村集体及区政府同意，可转让不超过 50%的部分股权；转让股权超过 30%的，3 年内不得参与辖区旧村改造)。</p>	<p>不采纳。 原条款已结合征求意见情况进行删除。</p>
38	<p>容量论证提出了成本核算和规划论证两种的核算方式，在规划论证法的宅地基础容量和物业基础容量中分别又有两种容量计算方式，一算方式看似灵活但具体标准由各区制定，标准 I 为设定会存在较大的主观性，难以保证合理性和公平性，核算方式和标准的多样化不仅增加了工作量还会使市场主体与政府、权属人之间的博弈更加突出，不利于项目稳妥、快速推进。</p> <p>调整建议：近年佛山城市更新工作一直被珠三角兄弟城市追赶甚至被反超，从加快佛山市旧村居改造工作又快又稳推进的初衷出发，应该要让市场主体和土地权属人少走弯路，并将复杂的事情简单化，模糊的事情明晰化。此次征询意见稿提供了规划容量论证的相关算法，比较复杂，建议后续制定一套综合考虑城市生态环境、空间组团、区位条件、交通条件、配套承载力条件等因素的规划容量密度分区体系，提供给公众和市场主体进行查询，化繁为简，公开透明。</p>	<p>不采纳。 已简化规划容量论证方式，规划容量应采取成本核算计算容量、规划论证计算容量两种方式论证，原则上取两者中的较小值，同时保障与自然生态环境、周边交通及市政设施的承载力相匹配。此外，该意见提到的深圳密度分区方式难以解决各项目现状强度不一的容量确定问题，与此同时，深圳已于 2019 年引入拆建比方式予以校核补充。结合深圳市容量论证优化方向，我市采取现容量论证方式具备合理性和操作性。</p>

39	<p>规划容量论证按照成本法和规划论证法取其低去确定居住当量，实际测算中很多项目都会按成本核算法来确定居住当量，开发商相当于以市场评估价拿地，而市场评估价一般是参考近二年的土地市场成交价，拿地成本接近公开土地市场价，倒不如直接拍地，市场主体完全没有改造的动力和积极性。即使能够按照规划论证法来确定居住当量，也往往会超过佛规对居住容积率的封顶值，那这类项目是按封顶值确定居住当量还是要采取“一事一议”给予突破?通过两种方式核算后发现，要么就是土地市场评估价拿地，要么就是要突破容积率上限，在实操上难以起到提高积极性和加快项目推进的作用。</p> <p>建议如果要采取两种核算方式的话，建议居住当量的确定应取其高;其次，在成本核算法中计算融资面积的时候，应按照打折后土地市场评估价进行计算。</p>	<p>不采纳。</p> <p>土地市场评估价应满足“融资住宅量*住宅市场评估价+融资商业量*商业市场评估价+融资工业量*工业市场评估价≤旧村居改造项目的改造成本”，本指引不再通过市场评估价进行打折，相应地已在成本核算框架中预留相应合理的实施主体利益空间。</p>
40	<p>某些片区项目按照两种核算方式算出来的规划容量可能会低于该片区规划容量可行性峰值。(比如，按两种核算方式算的居住容积率是3.0。该片区在满足公建配套和人均绿地要求情况下，容积率是可以达到3.3的)若按此法确定可批规划容量，实际政府和权属人并不得益，并且无法实现地集约利用和社会经济效益最大化，出现这种情况该如何处理?</p>	<p>不采纳。</p> <p>本指引规划容量是指建筑面积，并不涉及具体地块的居住容积率。该意见所述“可行性峰值”实质为保障与自然生态环境、周边交通及市政设施的承载力相匹配。</p>

#### 四、龙兴地产意见建议与采纳情况

序号	修改意见	意见回复
41	<p>第九条，第（一）点，“实缴注册资本5000万元以上”，建议以验资报告即可；第（三）点，“出具银行存款资金证明1000万元以上”是指项目公司还是母公司或全资子公司的证明均可，需明确；</p>	<p>部分采纳。</p> <p>可以验资报告即可，本指引不再作出细化规定。该条款所规定1000万为竞选前期服务机构的具有独立承担民事责任能力的独立法人机构且已注册项目公司的。</p>
42	<p>第十条，“涉及规划调整的，服务期限不超过一年半”时间太紧，建议参考广州、深圳对前期服务期限均控制在3年，可稳妥推进项目；</p>	<p>采纳。</p> <p>详见第十条，前期服务机构的服务期限及</p>

		其服务终止节点应在招商文件中予以明确。不涉及规划调整的，服务期限不超过一年；涉及规划调整的，服务期限不超过两年。确需延期的，经村（居）集体经济组织表决通过，并经镇人民政府（街道办）同意后，可延期一年。
43	第十五条，关于成本核算中的“专项成本”是否仅限于“历史人文建筑保护费”和“交通市政配套及公共服务设施代建费”；对不良地质处理费用是否可计入专项成本。	采纳。 详见附件二地质处理及土壤治理费。
44	第二十六条，第（三）点“企业在佛山市内的不少于5亿元的净资产证明或者提供佛山市内的银行机构出具企业资金存款证明”，是否一定限定在佛山市内，这对深圳新进且具备旧改经验的企业门槛过高；另外针对企业净资产，应重点考虑企业对项目的自由资金及融资能力，建议调整为企业自有资金比例不低于项目投资的30%即可；	部分采纳。 已删除“在佛山市内”，修改为：（二）市场改造主体应出具不少于5亿元的净资产证明；或者提供银行机构出具企业资金存款证明，资金量按项目范围所需拆迁量计算，每10万平方米的村民住宅拆迁量需提供1亿元的银行存款证明。
45	附件二中将搬迁奖励费用纳入为不可预见成本中，建议明确具体的奖励上限；	不采纳。 具体结合成本核算专题报告确定。
46	建议各区针对旧村改造项目的实施指引应更为具体，明确拆迁补偿标准，尤其对有产权证及无产权证房屋的明确规定； 建议增加改造成本的计算标准及各项费用的取值标准，确保采用成本核算规划容量的公开透明。	部分采纳。 具体拆迁补偿安置标准由各区确定。旧村居改造项目成本构成一览表，具体成本单价由各区确定。



## 五、佛山中汇大地实业有限公司意见建议与采纳情况

序号	修改意见	意见回复
47	<p>建议 1, 关于【第十条】内容, 涉及规划调整的服务期限建议适当增加, 如考虑项目规模及调规难度等因素。</p>	<p>采纳。 详见第十条, 前期服务机构的服务期限及其服务终止节点应在招商文件中予以明确。不涉及规划调整的, 服务期限不超过一年; 涉及规划调整的, 服务期限不超过两年。确需延期的, 经村(居)集体经济组织表决通过, 并经镇人民政府(街道办)同意后, 可延期一年。</p>
48	<p>建议 2, 关于【第十一条】内容, 与宅基地紧密相邻的地块, 如镇街评估认定, 可纳入改造范围, 一并改造。</p>	<p>部分采纳。 该条款是在佛府办(2018)27号文和佛府办(2020)17号文基础上的细化规定, 同时为推动片区统筹连片改造, 可整合夹杂、相邻的国有建设用地纳入旧村居改造项目一并改造, 国有建设用地原则上不得超过项目范围总用地面积的 20%。</p>
49	<p>建议 3, 关于【第十九条】内容, 因不同村居宅基地存在差异化, 建议适当增加基数。</p>	<p>部分采纳。 成本核算计算容量和规划论证计算容量不作为拆迁补偿安置方案的依据。部分项目范围内宅地面积大小不一, 基础容量核算是对同一项目的整体核算, 同一项目仅可采取其中一种方式核定。 同时, 依据成本核算专题报告, 宅地基础容量可按不超过 10%的上浮比例核定。</p>
50	<p>建议 4, 关于【第十四条】至【第二十一条】内容, 建议以成本核算为主, 规划容量</p>	<p>不采纳。 成本核算计算容量和</p>

	<p>为参考的原则，最后由镇街进行核定。其中 中国有用地住宅建议以实际建筑面积乘系数计 入基础计算容量，如我司项目北约新区内有 159 栋住宅，每栋面积均在 450-1200 平米。</p>	<p>规划论证计算容量不 作为拆迁补偿安置方 案的依据。部分项目范 围内宅地面积大小不 一，基础容量核算是 对同一项目的整体核 算，同一项目仅可采 取其中一种方式核定。 对于意见所述国有居 住用地面积较大的， 可通过以“地”方式 核定的，宅地基础容 量按照经核定的住宅 用地面积的 2.5~3.2 倍进行核定。</p>
--	---	---

## 六、佛山建投城市发展有限公司意见建议与采纳情况

序号	修改意见	意见回复
51	<p>第九条【前期服务机构准入门槛】对参与 旧村居改造项目的前期服务机构要求过高，建 议实缴注册资本降低到 1000 万以上，银行存 款证明根据每一个村居改造具体个案而确定， 在招标文件中进行约定。</p>	<p>不采纳。 为鼓励和促进前期工 作和前期服务机构的 健康发展，需要设置 一定条件的门槛要 求，避免扰乱市场行 为的、经济实力不足 的企业进入旧村居改 造市场，为此设置注 册资本 5000 万以上； 出具银行存款资金证 明 1000 万元以上符 合现阶段一般项目前 期工作中摸底调查、 单元计划和规划编制 等费用要求。</p>
52	<p>第十条涉及规划调整的服务期限过短，建 议服务期限一般不超过两年，若因政府因素等 客观原因在两年内未完成规划调整的，向所在 地镇街人民政府申请延期，经批准后最长服务 期限可延期一年。</p>	<p>采纳。 详见第十条，前期服 务机构的服务期限及 其服务终止节点应在 招商文件中予以明 确。不涉及规划调整 的，服务期限不超过 一年；涉及规划调整</p>

		的，服务期限不超过两年。确需延期的，经村（居）集体经济组织表决通过，并经镇人民政府（街道办）同意后，可延期一年。
53	第二十六条【市场改造主体准入门槛】（二）引入的市场改造主体（含其母公司或全资子公司）“全资子公司”建议修改为“控股子公司”。（四）……主体企业应符合上述条件。建议修改为“联合体之中其中一家企业应符合上述条件”	部分采纳。 已修改为“市场改造主体（含其母公司或至少持有51%股份的控股公司）……”。主体企业满足上述条件即可。
54	第三十一条（一）“单个分期范围不得少于100亩”，建议修改为“单个分期范围不宜少于100亩”。	不采纳。 已取消分期实施要求。同时，通过先行供地政策允许签约率达到相应条件的地块先行供地。
55	在本实施指引颁发前已签订的旧村居《前期服务协议》，可按原协议继续履行协议义务。	采纳。 详见第三十一条，本指引实施前已选定前期服务机构或市场改造主体并签订服务协议的，仍按协议内容执行。
56	第十六条【配建奖补标准】建议增加：若超出贡献率要求超量移交公益性用地并实施建设的项目，可以根据贡献度适当给予容积率奖励。	不采纳。 已对于由实施主体建设并交付政府且独立占地的普通高中、九年一贯制学校、初中、小学、综合医院、养老院、体育中心及体育活动中心、城市公园等区域统筹级和镇街级公共服务设施，其建设成本可上浮10%计入改造成本，不再另行给予容积率奖励。

## 七、广东海逸集团意见建议与采纳情况

序号	修改意见	意见回复
57	<p>建议 1、【第七条】政府组织开展模式中将“技术单位”改为“相关机构”。修改原因：前期服务工作没有必要明确为技术单位，有服务能力的机构亦可。</p>	<p>不采纳。 采取政府组织开展模式的，不再设前期服务机构，由政府委托技术单位开展具体工作。</p>
58	<p>建议 2、【第八条】建议改为：为有序推进佛山市中心城区旧村居改造，建立年度实施计划管理机制。佛山市中心城区范围内，拟于本年度启动前期工作的旧村居，应由村（居）向属地镇人民政府（街道办）提出改造申请，明确前期工作组织模式，经镇人民政府（街道办）同意后，报市自然资源局各分局纳入年度实施计划，如镇政府（街道办）认为有必要，则可决定采取政府组织开展模式，进行前期工作，并以书面形式明确审批意见。纳入年度实施计划的旧村居改造项目，按年度实施计划要求开展前期工作。采取村（居）集体经济组织自行开展模式的，应在市自然资源局各分局和镇人民政府（街道办）指导下编制前期服务机构招商文件。佛山市中心城区以外的旧村居改造项目可根据实际情况，采用政府主导开展模式或村（居）集体经济组织自行开展模式。修改原因：两者表达意思基本一样，按上所述，镇政府或街道办事处对前期工作组织模式有自由裁量权，不必要专门强调中心城区采用政府组织开展模式，可避免社会各界对政策理解上的偏差。</p>	<p>采纳。 中心城区的旧村居改造项目一般采用政府组织开展模式，经镇人民政府（街道办）同意后可采取村（居）集体经济组织自行开展模式。</p>
59	<p>建议 3、【第十条】建议改为：前期服务机构的服务期限及其服务终止节点应在招商文件中予以明确。不涉及规划调整的，服务期限不超过一年半；涉及规划调整的，服务期限不超过两年半。确需延期的，经村（居）集体组织成员代表会议表决通过及镇人民政府（街道办）同意后，视具体情况，服务期限可延长六至十二个月。服务期间不得转让前期服务合同。经延期仍未完成前期服务工作的，前期服务机构须退出。</p>	<p>采纳。 详见第十条，前期服务机构的服务期限及其服务终止节点应在招商文件中予以明确。不涉及规划调整的，服务期限不超过一年；涉及规划调整的，服务期限不超过两年。确需延期的，经村（居）集体经济组织表决通过，并经镇人民政府（街道办）</p>

		同意后,可延期一年。
60	<p>建议 4、【第十一条】改为：一、旧村居改造是指旧村范围内的宅基地、产业用地、设施用地（含农村生产、生活服务设施和道路、市政、环卫等公共事业设施用地）及其它用地的统筹整理和连片改造。旧村居项目范围应满足下列条件：（一）符合《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）对于城市更新项目范围划定的要求；（二）宅基地及其紧密相关的附属设施用地面积占项目范围总用地面积的 50%（含）以上，或占项目范围内规划经营性净用地<sup>2</sup>面积的 50%（含）以上。二、整村改造是指旧村范围的宅基地及其它需要纳入改造的用地统筹整理和连片改造，不受上述一.（二）的限制。因实施整村改造按上述一.（二）的规定未能纳入范围的其它用地，进行工改工、工改公益的，或将其他集体用地作为公益用地的，则按其土地整理成本可纳入旧村居的成本，核算规划容量。三、与旧村居空间位置紧密相连的地块，其权属人与旧村居权利人不一致的，如镇政府（街道办事处）同意该地块纳入旧村改造项目一并实施整体改造的，可由同一市场改造主体统筹利益平衡实施改造。该土地的前期整理成本可纳入成本核算。</p>	<p>部分采纳。</p> <p>1、对于工改公益性项目的，可通过第十一条“（二）宅基地及其紧密相关的附属设施用地面积占项目范围总用地面积的 50%（含）以上，或占项目范围内规划经营性净用地面积的 50%（含）以上。”纳入旧村居改造项目范围。</p> <p>2、对于工改工的其成本收益按其自身项目进行平衡，不纳入旧村居改造项目范围。</p> <p>3、为推动片区统筹连片改造，可整合夹杂、相邻的国有建设用地纳入旧村居改造项目一并改造，国有建设用地原则上不得超过项目范围总用地面积的 20%，该成本可一并纳入成本核算。</p>
61	<p>建议 5、【第十六条】改为：由市场开发主体建设并无偿移交政府的公益性设施及其它设施（含产业载体），其建设成本可纳入改造成本核算。建设并移交独立占地的普通高中、九年一贯制学校、初中、小学、综合医院、养老院、体育中心及体育活动中心、城市公园等区域统筹级和镇街级公共服务设施的改造项目，上述公共服务设施的建设成本可上浮 10%计入改造成本。</p>	<p>不采纳。</p> <p>产业载体不属于公益性设施，其成本不上浮 10%计入改造成本。</p>
62	<p>建议 6、【第十八条】建议取消修正系数及相关内容。修改原因：目前佛山旧村居改造处于起步阶段，为免政策过紧，影响市场改造主体的积极性。建议在实践过程中，视具体情况再出台相关政策。</p>	<p>不采纳。</p> <p>修正系数属于对不同区位条件下规划容量的修正，一是对于低土地价值且确有必要推进旧村居改造的片区，对其进行大于 1.0 系数修正，二是对于高土地价值地</p>

		区, 适当对其进行小于 1.0 系数修正。
63	<p>建议 7、【第十九条】建议以“栋”方式核定的, 每栋面积区间为“220-280 平方米”, 且“不具备不动产权属证书, 但住宅建筑形成时间在 2009 年 12 月 31 日之前的, 每户住宅建筑基底面积不少于 50 平方米的, 可核算为一栋”; 以“地”方式核定的, 用地面积倍数区间为“2.8-3.5 倍”。</p>	<p>部分采纳。 已修改为: “200~260 平方米”以及“2.5-3.2 倍”是结合宅基地基础数据摸底调查结果进行设置, 以南海区为例, 宅基地单宗平均面积为 86 平方米, 其中 4 层及以下宅基地比例达 94%, 按 80 平方米一层算, <math>2.5 \times 80 = 200</math>, <math>3.2 \times 80 = 256</math>, 即区间值按“200~260 平方米”以及“2.5-3.2 倍”进行控制, 考虑到 10%上浮情形, 可覆盖大部分旧村居改造情形。不具备不动产权属证书, 但住宅建成时间在 2009 年 12 月 31 日之前且住宅建筑基底面积不少于 40 平方米的, 可纳入“栋”或“地”予以核算, 在容量论证上利于操作。</p>
64	<p>建议 8、【第二十一条页脚备注】居住为商业的 3 倍、工业的 10 倍, 建议居住量的计算方式由各镇街自行制定标准。</p>	<p>采纳。 详见第十三条和第十六条, 按不同用途市场评估价进行折算。</p>
65	<p>建议 9、【第二十六条】第(二)款建议改为: 引入的市场改造主体(含其母公司或至少持有 51%股份的控股公司)具有在广东省内旧村居改造项目作为前期服务机构或市场改造主体的经验。</p>	<p>采纳。 详见第二十五条(三)市场改造主体(含其母公司或至少持有 51%股份的控股公司)具有省内旧村居改造项目前期服务机构或市场改造主体的经验。</p>
66	<p>建议 10、【第三十三条】主体退出机制建</p>	<p>采纳。</p>

	议设置延期机制，如政策或法律等原因导致2年内未完成80%签约的，经村（居）集体经济组织表决并由镇街审批同意，可允许延长不超过一年。	详见第二十九条，市场改造主体应在2年内（按选定市场改造主体并签订合作协议之日起）与项目范围内80%以上（含）土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议。经村（居）集体经济组织表决通过并报区人民政府批准，期限可延后1年，延期后签约率仍未达要求的，市场改造主体退出。
67	建议11、【第三十七条】第（一）款建议改为：前期服务机构是指：（一）本指引实施后经镇（街道）交易平台招引的协助村（居）集体经济组织开展前期工作，重点完成基础数据调查测绘、项目范围划定、规划容量论证、单元计划和单元规划编报，至制定市场改造主体招商文件为止的服务机构。（二）本指引第三十八条规定的前期服务机构。	采纳。 详见附件一：名词解释中。本指引所称前期服务机构是指经镇（街道）及以上公开交易平台选取的协助村（居）集体经济组织开展前期工作，重点完成基础数据调查测绘、项目范围划定、规划容量论证、单元计划和单元规划编报，至制定市场改造主体招商文件为止的服务机构（含第三十一条规定的前期服务机构）。

## 八、美的置业集团有限公司意见建议与采纳情况

序号	修改意见	意见回复
68	1、第二章“前期工作”第八条“重点地区的前期工作组织方式” 建议明确佛山市中心城区的范围。	部分采纳。 中心城区范围已明确，具体按国土空间规划为准。
69	2、第二章“前期工作”第九条“前期服务机构准入门槛” 建议1：“近5年无不诚信记录”放宽为“近	部分采纳。 1、详见第九条，如注册成立时间不足5年

	<p>3年”。</p> <p>建议2:建议“实缴注册资本5000万以上”改为“认缴”</p>	<p>的,要求注册至今无不诚信记录。</p> <p>2、为鼓励和促进前期工作和前期服务机构的健康发展,需要设置一定条件的门槛要求,避免扰乱市场行为的、经济实力不足的企业进入旧村居改造市场,为此设置注册资本5000万以上</p>
70	<p>3、第二章“前期工作”第十条“服务期限”</p> <p>建议1:补充明确,若前期服务机构未能在规定服务期限内完成相应前期工作的相关延期机制。</p> <p>建议2:明确“涉及规划调整”与“不涉及规划调整”的定义。</p> <p>建议3:涉及规划调整的前期服务期限建议修改为不超过两年。</p>	<p>采纳。</p> <p>1、详见第十条,前期服务机构的服务期限及其服务终止节点应在招商文件中予以明确。不涉及规划调整的,服务期限不超过一年;涉及规划调整的,服务期限不超过两年。确需延期的,经村(居)集体经济组织表决通过,并经镇人民政府(街道办)同意后,可延期一年。</p> <p>2、规划调整是指涉及规划强制性指标的调整。</p> <p>3、详见第十条,前期服务机构的服务期限及其服务终止节点应在招商文件中予以明确。不涉及规划调整的,服务期限不超过一年;涉及规划调整的,服务期限不超过两年。确需延期的,经村(居)集体经济组织表决通过,并经镇人民政府(街道办)同意后,可延期一年。</p>
71	<p>4、第三章“项目范围划定与规划容量论证”第十八条“基础计算容量”</p> <p>建议1:明确“认定建筑面积”的概念为</p>	<p>不采纳。</p> <p>1、本条款不涉及第二次土地调查相关要</p>



	<p>最新批次的全国土地调查（不局限于第二次）</p> <p>建议 2：建议取消“修正系数”，或调整“修正系数”的数值不应低于 1.0。</p>	<p>求；</p> <p>2、该修正系数由专业评估机构进行测算，可涵盖全市不同市场评估价级差片区的修正要求。</p>
72	<p>5、第三章“项目范围划定与规划容量论证”第十九条“宅地基础容量”中规定：</p> <p>以“栋”方式核定的，宅地基础容量按照每栋住宅 220-260 m<sup>2</sup>乘以项目范围内经核定的住宅总栋数。</p> <p>鉴于各区、各镇街旧村项目的建筑体量差异较明显，建议上述 220-260 m<sup>2</sup>的约定面积由各区自行确定。</p>	<p>采纳。</p> <p>以“栋”方式核定的，宅地基础容量按照每栋住宅 200~260 平方米乘以项目范围内经核定的住宅总栋数，具体核定标准由各区制定。</p>
73	<p>6、第三章“项目范围划定与规划容量论证”第二十一条“规划容量论证”</p> <p>建议明确“土地市场评估价”的取值标准（即参考基准地价、出让起始价还是出让成交价）</p>	<p>部分采纳。</p> <p>本指引所指市场评估价可采取单宗市场评估价或区片市场评估价，具体以各区实际情况为主。</p>
74	<p>7、第四章“市场改造主体招引”第二十六条“市场改造主体准入门槛”中规定：</p> <p>以联合体形式组建的市场改造主体，主体企业应符合上述条件。</p> <p>建议明确“主体企业”的定义。</p>	<p>不采纳。</p> <p>联合体的主体企业一般是指联合体主办人，或至少有一个企业符合该门槛要求。</p>
75	<p>8、第四章“市场改造主体招引”第三十二条“主体退出机制”</p> <p>建议补充明确，若市场改造主体未能在规定期限内完成相应工作的相关延期机制。</p>	<p>采纳。</p> <p>详见第二十九条，市场改造主体应在 2 年内（按选定市场改造主体并签订合作协议之日起）与项目范围内 80%以上（含）土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议。经村（居）集体经济组织表决通过并报区人民政府批准，期限可延后 1 年，延期后签约率仍未达要求的，市场改造主体退出。</p>

## 九、卓越城市更新集团佛山公司意见建议与采纳情况

序号	修改意见	意见回复
76	<p>第一章第五条建议调整为“单元计划批复后，可制订招商文件并通过区公共资源交易平台公开选取意向企业，并由村集体表决确定市场改造主体。”</p>	<p>不采纳。 公开选取意向企业应在规划相对稳定后，具体修改为：在开发建设条件确定的前提下（原则上审批通过或经市规委会审议通过的详细规划作为依据），村（居）集体经济组织可通过镇（街道）及以上公开交易平台选取意向企业，并由村（居）集体经济组织表决确定市场改造主体，报区人民政府备案。</p>
77	<p>第二章第七条考虑佛山市旧村居改造的现实情况，增加村（居）集体组织参与旧村居改造的主动性、积极性，增加实际操作的灵活性，建议补充调整为“村（居）集体经济组织自行开展模式：集体经济组织制订前期服务机构招标文件，经镇人民政府（街道办）审核后，在镇（街道）交易平台招引或由村（居）集体组织成员代表会议（或成员大会）表决选定前期服务机构开展前期工作。”</p>	<p>不采纳。 采取政府组织开展模式的，不涉及前期服务机构选取，由政府直接组织相关单位开展前期工作。采取村（居）集体经济组织自行开展模式的，集体经济组织制订前期服务机构招标文件，经镇人民政府（街道办）审核后，在镇（街道）及以上公开交易平台选取前期服务机构开展前期工作。不得仅通过表决方式开展前期工作。</p>
78	<p>第二章第八条改造意愿是城市更新的重要前提，建议补充调整为“对于改造意愿强烈、改造条件成熟的旧村居改造项目，在经镇人民政府（街道办）同意后，可适时报市自然资源局各分局纳入年度实施计划”。</p>	<p>部分采纳。 已修改为：市中心城区的旧村居改造项目一般采用政府组织开展模式，经镇人民政府（街道办）同意后可采取村（居）集体</p>

		经济组织自行开展模式。
79	第二章第八条中心城区旧村居改造需充分考虑项目推进的实际情况，采用政府组织形式不符合市场资本参与城市更新的规律，从各地市城市更新经验来看，缺乏技术支撑单位或不具备条件，故应尊重市场实际，从加强监管与引导的方式出发，采用政府组织城市更新企业开展前期工作的方式，建议调整为“可根据实际情况采取政府组织城市更新企业开展模式或村集体组织自行选定城市更新企业开展模式”。	部分采纳。 已修改为：市中心城区的旧村居改造项目一般采用政府组织开展模式，经镇人民政府（街道办）同意后可采取村（居）集体经济组织自行开展模式。
80	第二章第十条考虑到新政不溯及既往，佛山市众多项目较为复杂、存在历史问题，且涉及规划调整的普遍耗时过长，1.5年期限不符合实际，建议合理制定前期服务工作期限，建议采用2+1年限（或2年期限加1年延期），或调整为“可根据具体项目情况，双方协商后，适当延长服务期限”。	采纳。 详见第十条，前期服务机构的服务期限及其服务终止节点应在招商文件中予以明确。不涉及规划调整的，服务期限不超过一年；涉及规划调整的，服务期限不超过两年。确需延期的，经村（居）集体经济组织表决通过，并经镇人民政府（街道办）同意后，可延期一年。
81	第三章第十三条本次《实施指引》与之前各区已出台政策最大不同之处在于通过成本核算计算容量，本指引可进一步明确规划容量具体核算方式。建议调整为“规划容量应考虑成本核算计算容量，并通过规划合理论证综合确定”	部分采纳。 详见第十二条，已修改为：规划容量应采取成本核算计算容量、规划论证计算容量两种方式论证，原则上取两者中的较小值，同时保障与自然生态环境、周边交通及市政设施的承载力相匹配。
82	第三章第十五条建议更全面综合地考虑旧村改造项目过程中所有的改造成成本项，将拆迁奖励、地质处理、风险评估等从不可预成本中剥离，单独成项，并由各区确定成本单价，同时建议增加农转用、集转国等费用成本。	部分采纳。 已将地质处理及土壤治理费纳入专项成本。风险评估属于实施方案专题，其编制费用纳入实施方案编制成本。
83	第三章第十八条提及“物业基础容量”，建	采纳。

	议进一步明确“物业基础容量”的含义。	物业基础容量和宅地基础容量之和为基础计算容量。物业基础容量可按照“用地”或“建面”两种方式核定，同一项目仅可采取其中一种方式核定。
84	第三章第十八条住宅用地土地市场评估价与区片市场评估价不一致时，建议进一步明确以哪个价格为准，并进一步研究修正系数的合理性。	部分采纳。 本指引所指市场评估价可采取单宗市场评估价或区片市场评估价，具体以各区实际情况为主。该修正系数由专业评估机构进行测算，可涵盖全市不同市场评估价级差片区的修正要求。
85	第三章第十九条以“栋”或“地”进行核算时，每栋住宅 220-260 m <sup>2</sup> ，用地面积 2.8-3.2 倍，核算存在区间问题，且不同区域建设情况不一，建议全面摸清各区现状容量及建设情况，充分考虑权益面积，提高取值上限，并进一步明确核算取值方式，建议各区结合本区实际情况尽快出台实施细则。	采纳。 以“栋”方式核定的，宅地基础容量按照每栋住宅 200~260 平方米乘以项目范围内经核定的住宅总栋数，具体核定标准由各区制定。
86	第三章第二十一条“居住当量=规划居住容量+规划商业容量/3+规划工业容量/10”。建议核算居住当量时，充分考虑各区域的实际情况，结合土地市场评估价等因素进一步研究论证，合理设置修正系数及比例。	采纳。 已取消居住当量相关表述，详细规划方案的复建和融资住宅量、商业量、工业量，仍参照第十三条的“复建计算容量”和“融资计算容量”公式进行计算。
87	第四章第二十七条“项目监管协议”第五章“项目实施要求”中“市场改造主体在签约率达到 80%以上，可报区人民政府批准确定为实施主体”建议进一步明确《项目监管协议》与《项目拆迁安置补偿协议》的签订顺序，明确是否需待实施主体确定后，再与政府签订《项目监管协议》。	采纳。 需待实施主体确定后，再与政府签订项目监管协议。
88	第五章第三十三条建议增加“对于未在 2 年内与 80%以上权利人签订拆迁补偿协议的，	部分采纳。 已设置延期要求，市

	<p>确需延期的，可向区相关部门申请由村集体表决同意后适当延长期限。”</p>	<p>场改造主体应在2年内（按选定市场改造主体并签订合作协议之日起）与项目范围内80%以上（含）土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议。经村（居）集体经济组织表决通过并报区人民政府批准，期限可延后1年，延期后签约率仍未达要求的，市场改造主体退出</p>
89	<p>第六章第三十八条以签定前期服务商协议为界不合理，佛山市目前由很多项目已完成前期多项工作，并进入前期服务机构表决阶段，建议充分尊重历史既定事实，以已实际开展的前期工作为界（如获得镇批复开展城市更新相关工作或取得村民代表表决同意）。</p>	<p>不采纳。 详见第二十九条和第三十一条。市场改造主体应在2年内（按选定市场改造主体并签订合作协议之日起）与项目范围内80%以上（含）土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议。本指引实施前已选定前期服务机构或市场改造主体并签订服务协议的，仍按协议内容执行。前期服务机构或市场改造主体服务时间不得超过协议约定期限；且自本指引实施之日起计，服务时间不得超过2年，经村（居）集体经济组织表决通过并报区人民政府批准，期限可延后1年。逾期未能完成的，前期服务机构或市场改造主体退出。</p>

## 十、时代中国佛山公司意见建议与采纳情况

序号	修改意见	意见回复
90	<p>1、第八条建议修改为：“为有序推进佛山市中心城区旧村居改造，……报市自然资源局各分局纳入年度实施计划。纳入年度实施计划的旧村居改造项目，按年度实施计划要求开展前期工作。若镇人民政府（街道办）认为项目有必要采用政府组织开展模式的，可由政府组织开展。采取村（居）集体经济组织自行开展模式的，应在市自然资源局各分局和镇人民政府（街道办）指导下编制前期服务机构招商文件。”</p> <p>理由：根据新佛规的征求意见稿，佛山市中心城区的范围将大幅扩大，若都要求佛山市中心城区旧村居改造项目由政府组织开展，政府的工作压力将会增大，项目推进效率会降低，市场亦将失去应有的活力。建议由镇政府（街道办）自行决定改造模式即可。</p>	<p>部分采纳。</p> <p>已修改为：市中心城区的旧村居改造项目一般采用政府组织开展模式，经镇人民政府（街道办）同意后可采取村（居）集体经济组织自行开展模式。</p>
91	<p>2、第十条服务期限，建议不涉及规划调整的，服务期限不超过一年半；涉及规划调整的，服务期限不超过两年。确需延期的，经村（居）集体组织成员代表会议表决通过及镇人民政府（街道办）同意后，可延期一年。</p> <p>理由：一是前期服务工作是旧村居改造项目的基础，前期工作做好做牢，后续推进会事半功倍。前期工作涉及数据摸查、初步方案沟通与摸底，单元计划编报，土地置换、国土空间规划调整的可行性探讨等大量工作，根据经验，一年半的时间相对合适。二是各村的情况迥异，面积大、权属复杂的村居前期工作耗时应该更长，市级文件应设定一个适用范围更广的要求，预留政策空间，若基层政府或村居认为项目情况简单亦可相应缩短前期服务时间。</p>	<p>采纳。</p> <p>详见第十条，前期服务机构的服务期限及其服务终止节点应在招商文件中予以明确。不涉及规划调整的，服务期限不超过一年；涉及规划调整的，服务期限不超过两年。确需延期的，经村（居）集体经济组织表决通过，并经镇人民政府（街道办）同意后，可延期一年。</p>
92	<p>3、第十四条，“应结合初步方案”建议改为“应结合初步方案或基础计算容量”。</p> <p>理由：前期服务阶段不一定有初步方案，这种情况下建议可参考基础计算容量进行成本核算。</p>	<p>采纳。</p> <p>详见第十三条，对于前期工作阶段难以确定初步方案的，可参照基础计算容量确定复建住宅量、复建商业量、复建工业量。</p>
93	<p>4、第十八条，基础计算容量的修正系数，该系数对容量的计算影响很大，建议细化至住宅用地土地市场评估价每 1000 元区间对应一个系数。</p>	<p>采纳。</p> <p>已采取 1000 元区间对应一个系数。本指引所指市场评估价可</p>

		采取单宗市场评估价或区片市场评估价，具体以各区实际情况为主。该修正系数由专业评估机构进行测算，可涵盖全市不同市场评估价级差片区的修正要求。
94	<p>5、第十九条，建议以“栋”方式核定的，每栋面积区间为“220-280平方米”。</p> <p>以“地”方式核定的，用地面积倍数区间为“2.8-3.5倍”。</p> <p>理由：各区的实际情况不同，建议适当扩大区间范围，以便各区可以制定更合适的实施细则。</p>	<p>不采纳。</p> <p>“200~260平方米”以及“2.5-3.2倍”是结合宅基地基础数据摸底调查结果进行设置，以南海区为例，宅基地单宗平均面积为86平方米，其中4层及以下宅基地比例达94%，按80平方米一层算，<math>2.5 \times 80 = 200</math>，<math>3.2 \times 80 = 256</math>，即区间值按“200~260平方米”以及“2.5-3.2倍”进行控制，考虑到10%上浮情形，可覆盖大部分旧村居改造情形。本指引的成本核算计算容量和规划论证计算容量不作为拆迁补偿安置方案的依据。</p>
95	<p>6、第二十三条，建议删除零星国有居住用地的累计用地面积占旧村居改造项目内宅基地范围面积10%以内的规定。</p> <p>理由：由于历史的原因，部分旧村居内有不少宅基地在90年代转为了国有用地，该部分国有居住用地须与宅基地一并改造，建议不对其面积比例做过多限制。</p>	<p>采纳。</p> <p>已删除该条款。</p>
96	<p>7、第三十三条，第二段建议增加延期机制：“对于由市场主导的旧村改造项目，市场改造主体未能在2年内（按选定市场改造主体并签订合作协议之日起）与项目范围内80%以上（含80%）土地房屋权利人签订拆迁补偿协议的，市场改造主体退出。确需延期的，经村（居）集体组</p>	<p>采纳。</p> <p>详见第二十九条，市场改造主体应在2年内（按选定市场改造主体并签订合作协议之日起）与项目范围</p>

	<p>织成员代表会议表决通过及区政府同意后，可延期一年”。</p> <p>理由：在项目实施阶段，市场改造主体需进行项目详查，在此基础上进行单元规划编报、编制实施方案及拆迁补偿安置方案、表决并报批实施方案及拆迁补偿方案、用地报批、与房屋权属人签订拆迁补偿协议等大量工作，期间需要与村居及政府进行多轮的沟通协调，且有些旧村居改造项目面积大、村民数量多，村中情况复杂，难以在2年内完成签约80%的工作。建议增加延期机制。</p>	<p>内80%以上（含）土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议。经村（居）集体经济组织表决通过并报区人民政府批准，期限可延后1年，延期后签约率仍未达要求的，市场改造主体退出。</p>
97	<p>8、附件二项目成本构成一览表，建议第四项不可预见成本剔除“地质处理”，同时增加第七项“其他成本”，明确其他经区政府审核同意的成本可纳入规划容量论证的成本单项。</p> <p>理由：旧村居改造项目如涉及土壤修复、地质处理、河涌整治等特殊情况，相关成本可能十分巨大，对于这类特殊的成本支出，建议经区政府审批同意后可纳入规划容量论证的成本单项内容。</p>	<p>采纳。</p> <p>已将地质处理及土壤治理费纳入至专项成本。</p>

## 十一、佛山招商房地产有限公司意见建议与采纳情况

序号	修改意见	意见回复
98	<p>1、关于第二章【前期工作】第八条【重点地区的前期工作方式】“佛山市中心城区的旧村居改造项目一般采用政府组织开展模式。”由于中心城区范围较大，由政府主导开展前期工作会增加政府很大的工作量，造成旧村改造效率低，失去市场活力。建议修改。</p>	<p>部分采纳。</p> <p>已修改为：中心城区的旧村居改造项目一般采用政府组织开展模式，经镇人民政府（街道办）同意后可采取村（居）集体经济组织自行开展模式。具体基础数据摸底调查核查操作指引由各区自行确定。</p>
99	<p>2、关于第二章【前期工作】第十条【服务期限】中，“前期服务机构的服务期限及其服务终止节点在招商文件中予以明确。不涉及规划调整的，服务期限不超过一年；涉及规划调整的，服务期限不超过一年半。确需延期的，经村（居）集体组织成员代表会议表决通过及镇人民政府（街道办）同意后，可延期半年。“前期工作是旧村居改造项目研判的起点，涉及工作众</p>	<p>采纳。</p> <p>已修改为：不涉及规划调整的，服务期限不超过一年；涉及规划调整的，服务期限不超过两年。确需延期的，经村（居）集体经济组织表决通</p>



	多，且前期工作是旧村居改造项目顺利推进的重要基础，服务期限太短难以保证前期工作完成质量。建议合理延长服务期限至 36 个月。	过，并经镇人民政府（街道办）同意后，可延期一年。
100	3、关于第二章[前期工作]第十条【服务期限】中“前期服务工作时间超过服务期限的，前期服务机构需退出。”建议明晰退出后由于前期服务工作已产生的费用如何回收，保障前期服务机构权益。	不采纳。 前期服务机构不涉及实质性利益，其工作内容主要涉及组织技术单位开展摸底调查、单元计划、规划编制等费用，该费用根据协议约定进行处置。
101	4、关于第三章【项目范围划定与规划容量论证】第十三条【规划容量确定】建议删除，按《佛山市城市规划管理技术规定》对旧村改造项目住宅建筑容量约定或给予更高的突破空间，以平衡各方利益。	不采纳。 规划容量论证应同时保障与自然生态环境、周边交通及市政设施的承载力相匹配。
102	5、关于第三章【项目范围划定与规划容量论证】第十四条【成本核算计算容量】中由于实际改造项目中会存在无证用地问题。建议将无证用地补偿也纳入改造成本核算范围，同时明晰无证地处理问题。	部分采纳。 成本核算计算容量应结合初步方案和附件二：旧村居改造项目成本构成一览表核算，对于前期工作阶段难以确定初步方案的，可参照基础计算容量确定复建住宅量、复建商业量、复建工业量，例如以“栋”方式核算的，不具备不动产权属证书，但住宅建成时间在 2009 年 12 月 31 日之前且住宅建筑基底面积不少于 40 平方米可核算为一栋。
103	关于第二章【项目范围划定与规划容量论证】第十八条【基础计算容量】中住宅用地土地市场评估价，这个评估价如何确定，有没有公允价(像片区市场评估地价)，前期服务阶段至项目落实阶段周期长、评估价的有效期短。建议按照片区价，给予适当的年化上浮。且住宅用地土地市场评估价越高，修正系数越小，基础计算容量越小，与现状情况违背即现状地价越	不采纳。 1、土地市场评估价含单宗评估和区片评估，已具备科学合理的评估办法。具体土地市场评估价方式结合各区实际确定。 2、该意见所述存在理

	高的地方，现状建筑物越高越密，复建量越大。	解偏差。该修正系数由专业评估机构进行测算，可涵盖全市不同市场评估价级差片区的修正要求。修正系数属于对不同区位条件下规划容量的修正，一是对于低土地价值且确有必要推进旧村居改造的片区，对其进行大于1.0系数修正，二是对于高土地价值地区，适当对其进行小于1.0系数修正。
104	7、关于第三章【项目范围划定与规划容量论证】第十九条【宅地基础容量】建议宅地基础容量与现状容积率挂钩以匹配村民利益诉求及平衡开发商一定的利益。	不采纳。 如涉及现状容积率挂钩的初步方案的，采取成本核算计算容量进行测算。
105	8、关于第五章【项目实施】第三十三条【主体退出机制】建议增加主体延期机制保障项目平稳顺利实施。	采纳。 市场改造主体应在2年内（按选定市场改造主体并签订合作协议之日起）与项目范围内80%以上（含）土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议。经村（居）集体经济组织表决通过并报区人民政府批准，期限可延后1年，延期后签约率仍未达要求的，市场改造主体退出。
106	9. 作为佛山城市更新项目的积极参与者，希望市更新局能平衡各方利益，从现实情况出发，加大对城市更新项目的扶持力度，使全市城市更新项目工作再上一个台阶！	采纳。

## 十二、市民公众意见建议与采纳情况

序号	修改意见	意见回复
107	<p>简村村民：希望市政府参与主导旧村的整体改造工作的开展。推动简村改造。</p>	<p>部分采纳。 本指引不涉及具体项目工作方式要求。各区应制订年度实施计划，明确各旧村居改造项目的前期工作组组织模式，并由市自然资源各分局报市城市更新局备案。</p>
108	<p>市民陈先生： 一、第十九条建议改为：“以‘栋’方式核定的，宅地基础容量按照每栋住宅300-320平方米乘以项目范围内经核定的住宅总栋数，并以不超过10%的比例上浮后核定。超出350m<sup>2</sup>的部分，按照市场评估价给予货币补偿。 原因是：佛山市第一条旧村居改造示范村——永胜村，就在南海，南海的旧改政策有一定的示范作用，全佛山旧村居改造的村居民都希望可以像南海颁布的《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的通知》南府办〔2019〕9号（以下简称9号文），规定“认定的合法建筑面积大于320m<sup>2</sup>的，最高320m<sup>2</sup>全部给予实物补偿，超出320m<sup>2</sup>的部分，按照市场评估价给予货币补偿。”如果新指引相比9号文补偿面积变得更加少，村民的积极性就不高，村民的心中就不乐意，就很容易导致旧村居改造项目烂尾，同时旧改企业前期投入的资金就打水漂，从而导致政策难执行，政府也难做。所以比旧政策补偿得多，新政策才容易贯彻落实。 二、第十九条建议【宅地基础容量】中说“以‘地’方式核定的，建议改为：对于以“地”方式核定的，宅地基础容量按照经核定的住宅用地面积的3.2倍，并以不超过10%的比例上浮后核定，补偿超出350m<sup>2</sup>的部分，按照市场评估价给予货币补偿。原因是：佛山市第一条旧村居改造示范村——永胜村，就在南海，南海的旧改政策有一定的示范作用，全佛山旧村居改造的村居民都希望可以像南海颁布的《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的通知》</p>	<p>部分采纳。 “200~260平方米”以及“2.5-3.2倍”是结合宅基地基础数据摸底调查结果进行设置，以南海区为例，宅基地单宗平均面积为86平方米，其中4层及以下宅基地比例达94%，按80平方米一层算， 2.5*80=200, 3.2*80=256，即区间值按“200~260平方米”以及“2.5-3.2倍”进行控制，考虑到10%上浮情形，可覆盖意见所述的大部分旧村居改造项目情形。在与南海区现有9号文衔接上，本指引的成本核算计算容量和规划论证计算容量不作为拆迁补偿安置方案的依据。 与此同时，与“认定合法建筑面积大于320m<sup>2</sup>的，最高320m<sup>2</sup>全部给予实物补偿，超出320m<sup>2</sup>的部分，按照市场评估价给予货币补偿”的所</p>

	<p>南府办〔2019〕9号（以下简称9号文），规定“认定的合法建筑面积大于320 m<sup>2</sup>的，最高320 m<sup>2</sup>全部给予实物补偿，超出320 m<sup>2</sup>的部分，按照市场评估价给予货币补偿。”如果新指引相比9号文补偿面积变得更加少，村民的积极性就不高，村民的心中就不乐意，就很容易导致旧村居改造项目烂尾，同时旧改企业前期投入的资金就打水漂，从而导致政策难执行，政府也难做。所以比旧政策补偿得多，新政策才容易贯彻落实。</p>	<p>指对象不同，本指引第十八条（一）2点不具备不动产权属证书，但住宅建成时间在2009年12月31日之前且住宅建筑基底面积不少于40平方米可计为1栋，凡计入栋数的，不论合法建筑面积多少，均可按200~260平方米乘以栋数核定。</p>
109	<p><b>市民郭建：</b></p> <p>1、因具体复建地块部署的建设量与实施阶段的拆迁补偿方案相对应，故建议明确在控规修编或单元规划阶段，仅根据容量论证结果确定改造项目建设规模与人口，在拆迁补偿安置方案表决完成后再编制项目内地块开发细则，以避免出现实施方案前确定的开发细则中某地块规划的建设量与具体实施需求不符，而再次申请控规调整等情况。</p> <p>2、建议同步出台基础数据调查相关技术指引，精准明确初查与详查的深度差异与审查工作方法；</p> <p>3、建议明确成本核算计算容量中复建量的确定依据来源、方法、程序，并明确说明成本核算计算容量中复建量与规划论证计算容量中宅地基础容量之间的对等或不对等关系，以免造成宅地基础容量核算方法对后续拆补方案的确定产生理解方面的影响。</p> <p>4、建议在成本核算计算容量中要求前期服务机构提出项目拟定并经镇街更新主管部门认可的拆迁补偿方案，以为后续拆补方案的制订打好前期基础。</p> <p>5、建议进一步研究政策导向中，实际融资地块融资地价与区片价之间的关系。并在容量论证的逻辑设计中体现，例如现征求意见稿中居住当量的折算公式是否科学？例如在确定融资计算容量时，是否可给予住宅区片价一个修正系数？</p> <p>6、建议在规划论证计算容量中宅地基础容量中说明，若按地和栋核算后，均小于现状住宅有证建筑面积时的处理办法。</p> <p>7、因基础计算容量已视同认定建筑面积，</p>	<p>部分采纳。</p> <p>1、地块开发细则可前置至单元规划阶段一并编报，或于实施方案编报。</p> <p>2、基础数据调查核查相关指引后续研究制定。</p> <p>3、成本核算计算容量和规划论证计算容量不作为拆迁补偿安置方案的依据。</p> <p>4、成本核算计算容量可结合初步方案进行计算，对于前期工作阶段难以确定初步方案的，可参照基础计算容量确定复建住宅量、复建商业量、复建工业量，但仅作为市场改造主体提出的初步方案，不作为后续拆迁补偿安置方案的依据。</p> <p>5、已取消居住当量相关内容。</p> <p>6、规划容量应采取成本核算计算容量、规划论证计算容量两种方式论证，原则上取两者中的较小值。如确涉及该意见所述情</p>

<p>建议明确过往已出台政策中，认定建筑面积的意义，是否具备覆盖关系。</p> <p>8、建议在申请规划量中，要求明确各业态复建量与融资量的规模构成，尤其要明确此处复建量和成本核算计算容量中复建量的关系，是否需保持一致？是否可以考虑明确申请规划量中申请融资量的计算规则。</p> <p>9、建议明确该容量论证逻辑与各区后续指引之间的关系，个别区是否可不采用该逻辑进行论证？</p> <p>10、建议明确当采用该容量论证方法进行合理论证后，若体现在控规中存在地块容积率较高无法落实虚线绿地、单元人均绿地不足的情况时，编制控规或单元规划时如何评价或处理？</p> <p>11、建议明确在符合容量论证规则的前提下，根据项目移交公益用地超出基本移交要求规模时，虚线绿地与单元人均绿地对应移交率可给予适度调节的弹性。</p> <p>12、因更新单元计划中已包含容量论证结果，前期服务机构需完成的摸查与论证工作实际已完成。故建议引入市场主体的节点调整至更新单元计划批复之后，由市场主体根据更新单元计划编制更新单元规划，从而体现出更新单元计划与更新单元规划分阶段的意义与各自作用。即单元计划的作用为定家底定容量；单元规划的作用为规划法定化；实施方案的作用为定拆补并将拆补方案落实到地块开发细则。</p> <p>13、成本核算方面，因各村现状产业与地质条件存在差异，建议将不可预见费调整为8%，不良地质处理费用单独进行专项评估；建议明确税费的构成税种；建议明确各第三方成本评估报告的审查主体；建议增加周边国有用地连片纳入旧村改造所产生的成本项目；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》第13点，本村权属范围内的其他用地可纳入改造范围用于安置区与公服建设，建议增加该类土地纳入所产生的成本项目。</p> <p>14、建议明确村所有的欠账留用地指标落地与旧村改造统筹实施的办法。</p>	<p>形，可结合成本核算计算容量综合确定。</p> <p>7、根据27号文认定建筑面积以各级政府自行制定，对于难以确定的，结合本指引第十七条，基础计算容量用于规划容量论证，也可视同“认定建筑面积”用于地价计收。</p> <p>8、详细规划方案的复建和融资住宅量、商业量、工业量，仍参照第十三条的“复建计算容量”和“融资计算容量”公式进行计算。</p> <p>9、全市旧村居改造项目原则上应采取本指引容量论证方式。</p> <p>10、本指引仅对旧村居改造项目规划容量作出规定，具体居住用地的容积率上限、人均公园绿地指标等要求由《佛山市城市规划管理技术规定（修订版）》规定。</p> <p>11、同上，本指引不对涉及虚线绿地与单元人均绿地对应移交率。</p> <p>12、公开选取意向企业应在规划相对稳定后，具体修改为：在开发建设条件确定的前提下（原则上经审批通过或经市规委会审议通过的详细规划作为依据），村（居）集体经济组织可通过镇（街道）及以上公开交易平台选取意向</p>
---	---

		<p>企业，并由村（居）集体经济组织表决确定市场改造主体，报区人民政府备案。</p> <p>13、已将地质处理及土壤治理费纳入专项成本；税费成本按有关政策要求，计入改造成本核算，本指引不再明确构成税种；各区应明确第三方专业评估机构的资质要求并建立改造项目成本评估校核机制，组织开展改造项目成本核算计算容量论证；已将交通市政配套及公共服务设施代建费和用地报批相关费用纳入专项成本。</p> <p>14、鼓励农村集体经济组织经依法表决通过，将本村权属范围内的留用地纳入旧村居整村改造拆除重建项目统筹开发利用，参照边角地、夹心地、插花地有关规定进行用地报批，并协议出让给通过公开方式选择的旧村居改造项目市场改造主体一并实施改造。留用地纳入旧村居改造项目后其处置方式（包含收益分配、地价计收等）单独适用留用地政策。</p>
--	--	---