

**佛山市城市更新（“三旧”改造）项目
实施方案编制与报批指引
（试行）**

2020年12月

佛山市城市更新局

目录

一、总则.....	2
(一) 定义.....	2
(二) 编制目的.....	2
(三) 适用范围.....	2
(四) 审批权限与管理.....	2
(五) 申报流程.....	3
(六) 申报要求.....	6
(七) 编制依据.....	7
二、实施方案内容.....	8
(一) 改造地块的基本情况.....	8
(二) 拟改造情况.....	10
(三) 实施方案意愿征询结果.....	13
(四) 补偿安置途径.....	13
(五) 其他专题.....	14
(六) 附图与附表.....	14
三、附件内容.....	15
四、附则.....	17

一、总则

（一）定义

城市更新（“三旧”改造）项目实施方案（以下简称“实施方案”）在征询改造意愿的基础上，依据经批准的城市更新单元计划及相关规划，对改造地块基本情况、拟改造方案、意愿征询结果、补偿安置途径、无偿移交的公益性用地/设施情况、完善历史用地方案等内容进行明确，是“三旧”用地报批以及签订实施监管协议的必要前提。

（二）编制目的

为规范我市实施方案的编审工作，细化《佛山市城市更新（“三旧”改造）全流程管理实施指引（试行）》内容，推动实施方案阶段工作科学、有序的开展，根据省、市“三旧”改造和城市更新的相关政策要求，结合我市实际情况编制本指引。

（三）适用范围

本指引包含实施方案编制和报批两部分内容，全市实施方案的编制应按照本指引中实施方案的编制要求执行，市级审批权限的实施方案申报流程按照本指引执行，区级审批权限的实施方案申报流程可参照本指引执行或另行制定。

（四）审批权限与管理

对于无需办理“三旧”用地报批的项目，或“三旧”用地审批权限明确在区政府的项目，实施方案由区人民政府审批。除以上情况外的“三旧”项目实施方案由市人民政府审批。

经批复的实施方案同时也作为“三地”、超标“三地”和“其他用地”的认定文件。

实施方案审批权限已经授权给区政府的，若项目涉及超标“三地”和“其他用地”情形的，在区政府批准前，须将超标“三地”和“其他用地”的论证内容提交市城市更新局审查。

实施方案中的“拟改造情况”、“实施方案意愿征询结果”和“补偿安置途径”是实施方案的重点内容，纳入监管协议。

除由政府组织实施的“三旧”项目外，其余项目应在实施方案获批之日起的三个月内签订监管协议，两年内实施。逾期未完成用地报批和签订实施监管协议的，应重新报批实施方案。如涉及对重点内容进行调整的，须向原批准机关申请实施方案修改。

（五）申报流程

1. 实施方案的申请人

区自然资源主管部门组织申报主体编制并申报实施方案。

申报主体包括：①广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）第三（六）中明确的改造主体；②《佛山市旧村居改造项目实施指引》中确定的市场改造主体；③《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）中明确的单一意向主体；④所有权利主体共同申请。

2. 申报流程

实施方案的报审流程图详见下图。

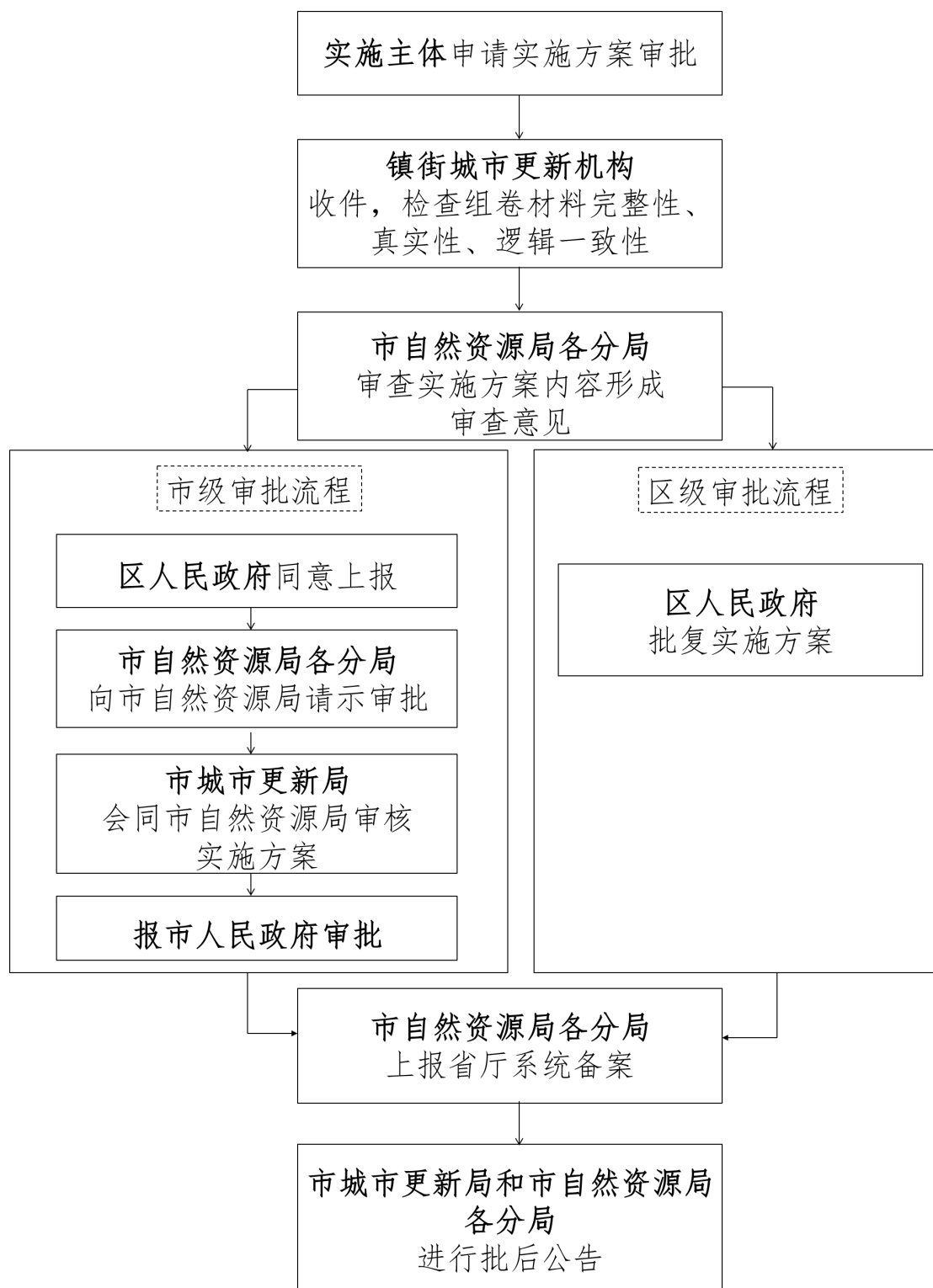


图 1 市级审批实施方案流程图

（六）申报要求

1. 申报材料要求

实施方案应完整提交以下材料：（1）申请表、（2）请示文书、（3）实施方案、（4）附件册、（5）项目范围坐标图（txt. 格式）、（6）纸质材料的扫描件（pdf. 格式）。

2. 单元计划衔接要求

实施方案应落实单元计划中的项目的范围界线、面积、项目改造类型、实施方式、实施模式、供地方式以及无偿移交的公益性用地及设施要求。凡涉及属于单元计划重新申报情形的，须先完成单元计划的修改批复。

实施方案的项目范围线调整幅度在不突破《佛山市城市更新单元计划管理规定》第十四条规定的情况下，可允许有细微调整，在实施方案中予以说明。

3. 意愿征询要求

实施方案的意愿征询内容可以是对实施方案整体内容进行，也可以对实施方案的核心内容进行。原则上鼓励对实施方案整体内容进行意愿征询。

涉及多权利主体的须征得所有权利主体的同意。

涉及农村集体经济组织须征得本集体经济组织（或村民代表大会）2/3 以上人员同意¹。

对实施方案的核心内容进行意愿征询的，其内容须涵盖无偿移交的公益性用地/设施情况，涉及征收（集转国）用地的具体位置和面积，以及补偿安置途径等内容。

4. 单一主体形成要求

改造项目涉及多权利主体的，在监管协议签订前须形成单一权益主体。在实

¹ 按照《广东省农村集体经济组织管理规定》第十条要求开展

施方案阶段若未形成单一权益主体，需在实施方案中对单一权益主体的形成方案做出说明。

（七）编制依据

- (1) 《广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于“三旧”工作实施意见的通知》（粤府办〔2009〕122号）
- (2) 《国土资源部关于印发开展城镇低效用地再开发试点指导意见的通知》（国土资发〔2013〕3号）
- (3) 《广东省人民政府关于提升“三旧”水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）
- (4) 《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）
- (5) 《广东省国土资源厅关于印发〈广东省人民政府委托“三旧”涉及土地征收审批职权实施方案〉的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕13号）
- (6) 《广东省国土资源厅关于印发〈广东省“三旧”用地报批标准化审查手册〉的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕19号）
- (7) 《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）
- (8) 《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）
- (9) 《佛山市城市更新（“三旧”改造）全流程管理实施指引（试行）》

二、实施方案模板

（一）改造地块的基本情况

1. 基本情况

（1）改造范围

xxxx 项目位于 xx 区 xx 街道 xx 社区，北至 xx 路，南至 xx 路，西至 xx 路，东至 xx 路，改造范围总用地面积 xx 公顷（xx 亩）（国家 2000 大地坐标系）。现状主要为旧村居用地/工业用地，建筑用途主要为宅基地/旧厂房。项目主体地块已全部纳入标图建库（详见《项目范围界线图》）。

（2）人口情况（如涉及旧城镇、旧村居改造需要说明）

根据详查阶段摸底调查，本项目涉及 xx 村，xx 户，户籍人口 xx 人。

（3）标图建库情况

实施范围的所有用地已于 xxxx 年 xx 月纳入标图建库，图斑号 44060xxxxxxxxx，上盖物占比 xx%（除“三地”/超标“三地”/其他用地 xx 公顷（xx 亩）待用地批准后补充入库）。

（4）边界调整说明（如涉及调整）

因 xxxxxxxx 原因，本项目范围界线相比单元计划有微调整，将 xxxxx 侧界线由 xxxxx 调整至 xxxxx，面积由 xx 公顷调整至 xx 公顷（详见附图）。

2. 现状用地情况

经调查核实，该项目用地 2009 年土地利用现状为 xxxx，最新年份土地利用现状为 xxxx（2009 年或最新土地利用现状图为非建设用地，但实地在 2009 年已建设使用，且上盖物占地比例符合规定的，视作符合要求，按建设用地报批。必须提供实地在 2009 年已建设使用且上盖物占地比例符合规定”的说明和佐证材料）。属 xxxx 集体经济组织所有的集体土地/属 xxxx 使用的国有土地，其中已

领取不动产证（房产证）/房地产权证/的 xx 宗，涉及占压面积 xxxx 公顷；已领取不动产证（土地证）/土地使用权证的 xx 宗，涉及占压面积 xxxx 公顷；已取得建设用地批文未供的土地 xx 宗，涉及占压面积 xxxx 公顷；已经“三旧”确权（完善建设用地手续）的土地 xx 宗，涉及占压面积 xxxx 公顷；未办理建设用地批文的土地 xxxx 公顷，土地所有权性质为 xx，土地所有权人为 xx，收益单位为 xx。以上权属明细情况详见《建设拟征（占）用土地权属情况及完善历史用地手续分析图》。

项目范围内不存在抵押（查封）情况。如存在，请说明具体抵押情况和解押计划。

3. 现状建筑情况

（1）总体情况

改造范围内总建筑面积 xx 平方米，建筑面积 xx 平方米，建筑用途 xx。

（2）保留建筑情况（整体拆除重建的无需说明）

保留建筑的基底面积为 xx 平方米，总建筑面积为 xx 平方米，其中 xx 平方米已经领取不动产证（房产证）/房地产权证，证载功能分别为 xxxx，拟改造后功能分别为 xx；其中 xx 平方米为违法建筑（按测绘面积），使用功能为 xxxx，拟改造功能为 xxxx（详见附件册的《保留建筑分析图》）。

（3）建、构筑物拆除计划（涉及旧厂房改造的需要说明）

纳入拆除范围的旧厂房建筑物基底面积为 xx 平方米，建筑面积为 xx 平方米，已经全部拆除完毕/计划供地之前拆除完毕。

4. 规划情况

改造范围符合《xxxx 土地利用总体规划》（土地规划用途为 xxxx）和《xxxx 城乡规划》（城乡用地功能为 xxxx），已纳入《xxxx “三旧”改造专项规划》和 xxxx 年度实施计划，《xxxx 控制性详细规划》（批复文号）的用地功能为 xxxx（详见附件册的规划情况图纸）。

（二）拟改造情况

1. 改造类型、实施方式、模式与供地方式

本项目为旧厂房/旧村居/旧城镇改为 xxxx 功能；采用整体拆除重建的方式；采取权利主体自行实施/选取市场主体实施/政府主导实施的模式；采用公开出让/协议出让/集体建设用地入市流转/划拨的供地方式

2. 完善历史用地方案

改造范围内 xxxx 公顷用地拟申请办理完善集体建设用地手续，于 xx 年 xx 月开始使用，xxx 自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实（处罚）；

xxxx 公顷用地拟申请办理完善国有建设用地手续，于 xx 年 xx 月开始使用，xxx 自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实（处罚）；

xxxx 公顷用地拟申请办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续，合法建设用地来源包括 xxxx，已经村集体经济组织依法表决同意转为国有；

xxxx 公顷用地拟申请办理完善土地征收手续，于 xx 年 xx 月开始使用，xxxx 单位于 xx 年 xx 月与所有权人 xxxx（农村集体经济组织或农户）签订补偿协议，并于 xx 年 xx 月兑现补偿要求 xxxx，截止目前，未因征地补偿安置等问题引发任何纠纷，被征地农民征地补偿安置无不同意见。xxx 自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实（处罚）；

xxxx 公顷用地涉及“三地”/超标“三地”认定，其中 xxxx 公顷拟申请办理农用地转用和征收手续，已经 xxxx 村集体经济组织依法表决同意不由政府支付征地补偿，不再举行听证、办理社保审核和安排留用地；

xxxx 公顷用地涉及“其他用地”认定，在旧村庄整体连片改造中全部拟用于复建安置/公益设施建设，其中 xxxx 公顷拟申请办理农转用和征收手续，已经村集体经济组织依法表决同意不由政府支付征地补偿，不在举行听证、办理社保审核和安排留用地；

xxxx 公顷用地涉及土地置换，地块规划用途为 xxxx，地块现状地类为 xxxx，

置换双方同意置换（须提供证明）或已完成置换（须提供凭证 / 批复）；

其他需说明的审批事项（根据政策内容相应说明）。

3. 保留自居自用集体建设用地

本方案中，保留自居自用建设用地面积 xxxx 公顷，位于 xxxx，用于 xxxx（用途说明）。

4. 保留建筑改造可行性的承诺（涉及保留建筑再利用的需要承诺）

保留建筑改造后，能够满足新功能对其结构安全、消防安全等要求。且建筑功能符合控制性详细规划/单元规划对地块的规划要求。若在实际改造过程中发现无法通过改造手段进行原有建筑再利用的（包括改造后建筑不满足验收要求），则无条件拆除原建筑。

5. 无偿移交的公益性用地及设施

项目范围内无偿移交给政府的公益性用地面积 xxxx 公顷、占整个项目用地比例 xx%，其用地规划功能为 xxxx，主要服务于 xxxx。其中，国有建设用地面积 xxxx 公顷，集体建设用地 xxxx 公顷。² xxxx 公顷用地由实施主体在主体地块签订土地出让合同前完成平整后无偿移交给政府；xxxx 公顷由实施主体建设并建成后无偿移交给政府，该公益性设施主要服务于 xxxx，其验收早于主体项目或与主体项目同时验收；存在差额公益性用地面积 xxxx 公顷，拟采取移交项目范围内等量经营性用地的方式/项目范围外等量补齐的方式；xxxx 公顷由实施主体建设并建成后，政府按成本回购（具体详见《无偿移交的公益性用地及设施示意图》）。

无偿移交的公益性用地/设施的实际情况较复杂，以上表述仅做参考。

6、土地拟实施开发用途

² 拆除重建类项目无偿移交的公益性用地的要求和核算按《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）中附件1《佛山市拆除重建项目公益性以农耕地核算指引》实施。

本项目范围内的用地开发严格按法定的控制性详细规划或单元规划执行，其中 xxxx 公顷用地主要建设为 xxxx（功能表述），xxxx 公顷用地建设公共服务和配套设施，xxxx 公顷用地用于复建安置，具体实施情况详见《项目用地实施规划图》和项目用地实施情况一览表，最终落实以规划设计条件通知书为准。

7. 实施计划

（1）资金安排

简要说明总投资额、投资资金筹措方式。对于需要移交的产业用房、人才公寓项目，需说明项目的建安成本。对于涉及回迁安置的项目，需说明回迁安置的资金安排计划。

（2）时间进度

时间进度安排须明确单一主体的确定、实施监管协议签订、回迁安置、无偿移交的公益性设施等关键事项的时间节点。

8. 单一主体形成方案（涉及单一主体的需说明）

根据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）和《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）形成单一主体的方式有三种，请结合项目实际情况对单一主体形成所采用的方式进行说明。

（1）权利主体以房地产作价入股成立或者加入公司

从作价入股的房地产价值估算、公司股东结构（包括作价入股股东、出资股东等）和股份构成、公司的治理构架、利润分配方式等方面进行说明。

（2）权利主体与搬迁人签订搬迁补偿安置协议

从搬迁补偿安置方案制定所引用和采用的依据、搬迁补偿安置的标准（包括但不限于货币补偿标准）、搬迁补偿安置制定的过程（程序）等方面进行说明。

（3）权利主体的房地产被收购方收购

从收购方式、收购方案（收购方案的制定参照搬迁补偿安置方案）等方面进行说明。

（三）实施方案意愿征询结果

本次实施方案采用一次性意愿征询/本次实施方案采用分项意愿征询，内容包含 xxxx（内容须涵盖规划要求，无偿移交的公益性用地及设施建设情况，涉及征收的用地手续，补偿安置途径）。

本实施方案涉及多权利主体，有 xxxx（权利主体），已征得所有权利主体的同意；

本实施方案涉及农村集体经济组织，已征得本集体经济组织（或村民代表大会）2/3 以上人员同意³。意愿征集符合《广东省农村集体经济组织管理规定》的要求，意见征集结果经镇街农业和社会工作局备案。

（四）补偿安置途径

补偿安置方案依据 xx 区补偿安置标准进行制定。被拆迁人通过货币补偿/回迁安置补偿，或以两种补偿方式结合进行补偿。如用货币补偿，说明采用土地出让金分成补偿/实施主体现金补偿等方式；如用回迁安置补偿，说明回迁安置区的具体四至位置、用地面积，设施配套按规划执行。

（五）其他专题

1. 社会风险评估专题

涉及旧城镇、旧村居改造的项目，说明社会风险评估情况。

³ 按照《广东省农村集体经济组织管理规定》第十条要求开展

2. “三地”、超标“三地”、“其他用地”的符合性说明，历史文化建筑保护等专题

根据实际情况说明相关内容。

（六）附图与附表

附图 1：《项目范围界线图》

需体现 2009 年 12 月 31 日前的影像图，项目范围线、标图建库图斑、四至范围的边界名称等。

附图 2：《建设拟征（占）用土地权属情况及完善历史用地手续分析图》

需体现项目范围用的土地权属情况明细、拟完善历史用地手续的范围和面积，如有保留自居自用集体建设用地的，还需明确其范围、面积。

附图 3：《项目用地实施规划图》

在控制性详细规划法定图则、城市更新单元规划法定图则或地块开发细则图则的基础上标注项目范围线、地块编号、用地功能、无偿移交的公益性用地、地块主要出入口、分期情况等信息，图纸与项目用地实施情况一览表信息要对应。

附表：项目用地实施情况一览表

地块编码	地块规划用途	实施方式	改造模式	供地方式	用地面积 (ha)	计容建筑面积 (m ²)	配套设施	用地性质	实施用途	分期情况
1	二类居住用地	拆除重建	市场主体实施	公开出让	25000	50000	通讯基站	国有	融资地块	二期
2	二类居住用地	拆除重建	市场主体实施	公开出让	20000	50000	幼儿园	国有	拆迁安置	一期
3	商业用地	拆除重建	权利主体实施	集体土地入市	10000	45000	无	集体	混合开发	三期
……										

地块编码可以用数字序号，也可以用控规地块编码。

附图 4：《无偿移交的公益性用地及设施示意图》

需体现无偿移交给政府的公益性用地/设施的具体位置、规划功能、面积等情况。

三、附件册内容

附件册的材料构成依项目具体情况确定，包括但不限于以下材料，如与用地报批材料一致，重复的材料可用复印件方式提供。

- 1) 项目纳入三旧改造的申请书和项目认定文书或者单元计划批复；
- 2) 项目范围界线调整示意图（视情况提供）；
- 3) 《建设拟征（占）用土地权属情况汇总表》；
- 4) 权属证明材料；
- 5) 项目范围用地 2009 年度和最新年度的土地利用现状图和地类表；
- 6) 2009 年 12 月 31 日前已经建设使用的说明和佐证（视情况提供）；
- 7) 《保留建筑分析图》（标出需要保留的建筑基底平面及面积，若涉及多栋，应编号并对建筑权属情况列表说明）（视情况提供）；
- 8) 各类规划情况图纸及年度实施计划（包括规划的批准文件、项目范围规划情况图纸等）；
- 9) 单一权益主体或者单一意向主体形成的证明材料（视情况提供）；
- 10) 已按要求完成意愿征询的证明材料；
- 11) 社会风险评估材料（视情况提供）；
- 12) 其它材料。

四、附则

1. 有效期。本指引自公布之日起试行 1 年。
2. 解释权。本指引由佛山市城市更新局负责解释。
3. 过渡期。本指引实施前已批复实施方案的项目，按已批实施方案执行。未批复的实施方案需按本指引执行。

- 附件：1. 佛山市城市更新（“三旧”改造）项目实施方案申请表
2. 佛山市城市更新（“三旧”改造）项目实施方案审查指引（试行）

