

# 云浮市自然资源局文件

云自然资〔2019〕285号

## 关于印发《云浮市“三旧”改造单元规划编制技术规定》的通知

各县（市、区）人民政府、云浮新区管委会、佛山（云浮）产业转移工业园管委会，市直各单位：

为规范我市“三旧”改造单元规划的编制，根据《云浮市“三旧”改造单元规划申报和审批操作指引》，结合我市实际情况，我局制定了《云浮市“三旧”改造单元规划编制技术规定》，现予以印发实施。

特此通知。



云浮市自然资源局

2019年12月30日

# 云浮市“三旧”改造单元规划编制技术规定

云浮市自然资源局

二〇一九年十二月

# 目录

<b>一、总则</b> .....	<b>2</b>
(一) 目的依据 .....	2
(二) 适用条件 .....	2
(三) 改造单元划定 .....	2
(四) 编制任务 .....	3
(五) 编制原则 .....	4
(六) 编制内容 .....	4
(七) 编制单位 .....	5
(八) 成果构成 .....	5
<b>二、技术文件</b> .....	<b>6</b>
(一) 规划研究报告的内容要求 .....	6
(二) 技术图纸的内容要求 .....	9
(三) 技术文件的形式 .....	11
<b>三、管理文件</b> .....	<b>11</b>
(一) 文本的内容要求 .....	11
(二) 图则的内容要求 .....	12
(三) 管理文件的形式 .....	12
<b>四、附则</b> .....	<b>12</b>
<b>附件 1：云浮市“三旧”改造项目容积率测算指引</b> .....	<b>13</b>

# 一、总则

## （一）目的依据

为规范本市“三旧”改造单元规划的编制，根据《云浮市“三旧”改造单元规划申报和审批操作指引》，结合本市实际情况，制定本规定。

## （二）适用条件

本市行政区域范围内且同时满足下列条件的“三旧”改造项目，相关主体可以申请编制“三旧”改造单元规划。

- 1、属于拆除重建类项目；
- 2、已纳入经批准的“三旧”改造专项规划和年度实施计划；
- 3、确实需要调整控规或者控规未覆盖的；
- 4、划定的改造单元面积不应当小于1公顷。

无法同时满足上述条件，但经市人民政府认定确实需要编制的“三旧”改造项目，相关主体也可以按规定申请编制“三旧”改造单元规划。

## （三）改造单元划定

改造单元是指在保证基础设施和公共服务设施相对完整的前提下，按照相关技术规范，综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素，划定具有一定面积、相对成片的改造区域，作为“三旧”改造单元规划、建设、监管的基本单位。

改造单元的划定应当遵循“肥瘦搭配”原则，并符合以下基本要求：

- 1、改造单元原则上应当位于专项规划确定的重点改造区域范围内，可以结合实际情况进行适当修正。
- 2、改造单元应当是一个完整的功能单元，原则上需要与

已批控制性详细规划划定的街坊相一致。如需进一步细分的，须以城市道路为边界并做出说明。

3、改造单元内涉及权属边界参差的地块，允许通过土地归宗、腾挪、置换等方式进行边界优化，保证改造单元完整性和独立性。

4、改造单元的用地面积原则上应当不小于1公顷。改造单元内以拆除重建为主，可以结合综合整治、功能改变、局部改扩建、历史建筑修缮、生态修复进行整体实施。

5、改造单元内应当包含完整的规划独立占地的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目用地。属于“工改商”的自行改造项目，应当将不低于改造单元面积的15%无偿移交给政府用于公益性项目建设。属于非“工改商”的自行改造项目，城乡规划或者其他相关规定有要求的，从其规定。

6、实际已建但不符合“三旧”改造标图建库要求的，允许纳入改造单元一并改造，但划入面积不得超过改造单元总面积20%。

7、改造单元无法达到上述要求的，基于鼓励产业转型升级、完善公共设施等其他原因，确需划定改造单元的，应就改造单元边界进行论证说明，重点阐述改造单元周边用地的现状情况及规划安排。

#### （四）编制任务

“三旧”改造单元规划的主要任务是：以经批准的国土空间规划<sup>1</sup>（城市总体规划、土地利用总体规划）、“三旧”改造专项规划、“三旧”改造年度实施计划和控制性详细规划为依据，对“三旧”改造单元的目标定位、改造方式、土地利用、

<sup>1</sup> 国土空间规划已批准的以国土空间规划为依据，国土空间规划尚未编制或已经编制尚未批准的，以经批准的城市总体规划、土地利用总体规划为依据。

开发建设指标、道路交通、公共配套设施、市政工程、城市设计、利益平衡以及分期实施等方面作出细化规定，明确“三旧”改造单元实施的规划要求，协调各方利益，落实“三旧”改造目标 and 责任。

### （五）编制原则

“三旧”改造单元规划编制应充分体现公共政策属性，在优先保障和鼓励增加城市基础设施和公共服务设施等公共利益前提下，有效实现各方利益的平衡，提高城市品质。

1、因地制宜。注重保护城市特色资源，保护城市肌理和特色风貌，提高城市发展质量。

2、公益优先。鼓励增加公共用地，优先保障市政公用设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目，促进完善城市公共空间体系。

3、利益平衡。充分开展土地、房屋、人口的现状数据调查，科学合理设置规划建设总量，协调各方利益，实现各方主体利益平衡。

### （六）编制内容

“三旧”改造单元规划的编制应当以改造单元为基本单位。一个改造单元内可以包括一种或多种改造类型，也可以包括一个或多个改造项目。主要应当包含以下内容：

1、改造单元范围划定。依据控制性详细规划及土地与建筑物核查结果，结合市政道路、河流、山体等自然界线，以空间范围控制为手段明确单元改造权益划分。划定“拆除用地范围”，“独立占地的公益性用地范围”以及“开发建设用地范围”。

改造单元涉及土地腾挪或置换的，在划定改造单元范围前须先行说明土地腾挪或置换的原因、依据与具体操作方

式。

2、基本情况分析。包括改造单元内的土地与建筑物的权属信息调查情况整理分析、改造单元与周边地区的现状建设情况分析、有关上位规划指引与控制要求梳理等。

3、改造目标与方式。包括目标定位，拟采用的改造方式及具体空间范围。

4、功能控制。对改造项目的各类功能建筑量、建筑密度、建筑高度以及绿地率等具体开发强度指标以及公共服务设施、市政工程设施规模、布局及其相关控制指标进行技术论证，明确改造单元的各类规划控制指标。

5、公益性责任分析。对改造单元内的公益性用地与公益性设施统筹分配方案进行分析与说明。

6、城市设计指引。包括城市空间组织、建筑形态控制、公共开放空间与慢行系统设计等。

7、经济测算与利益平衡。基于改造单元现状权益情况，评估不同改造条件下的开发成本和经营收益，就改造项目的经济可行性进行经济测算分析。并制定改造单元与城市之间以及不同实施主体之间的利益平衡方案。

8、实施措施。规定实施主体应当履行的各项义务，如落实搬迁补偿责任、进行开发建设、移交公益性用地、配套建设公益性设施，以及相关主管部门要求落实的其他绑定责任；制定分期实施计划。

9、专项/专题研究。包括规划功能、交通影响评价、市政工程设施、公共服务设施等专项/专题研究。

### **（七）编制单位**

“三旧”改造单元规划编制应当由具备相应城乡规划设计资质的规划编制单位承担。

## （八）成果构成

“三旧”改造单元规划成果内容包括：技术文件和管理文件。

技术文件是管理文件的技术支撑和编制基础。

管理文件以规范性条文表达改造单元规划的研究结论和建设要求，是市“三旧”改造行政主管部门实施“三旧”改造单元规划管理的操作依据。

## 二、技术文件

### （一）规划研究报告的内容要求

规划研究报告是对改造单元现状问题、规划要求进行分析及论证的过程和结果的解释说明，具体应包含如下内容：

#### 1、前言

说明改造单元规划编制的背景及主要过程，包括改造单元规划的委托、编制、公示、审查和审批过程等。

#### 2、规划依据与原则

说明编制改造单元规划所依据的上层次规划与相关规划（重点是控制性详细规划），以及适用的法律、法规、规范和遵循的主要原则等。

其中上层次规划和相关规划，应当以图纸结合简要文字的方式，表述规划名称、委托编制主体、生效期限、对本单元的要求及其衔接要点等。

#### 3、现状概况分析

说明改造单元的地理位置，分析其在区域中的功能、交通、环境景观等方面的地位和作用；

说明改造单元周边环境、自然、社会和现状建设特征，分析现状存在的主要问题和发展的潜力；



载明改造单元土地与建筑物信息核查结果及土地处置方案，并注明数据来源和获取方式。

#### 4、改造单元范围划定

主要是明确改造单元范围及其划定合规性说明，具体内容要求参照经批准的改造单元划定方案文本内容，可适当简化。

#### 5、改造目标与方式

根据上层次规划要求，从改造单元所在片区的角度出发，结合改造单元发展条件，确定单元整体的功能定位、发展方向与发展目标。涉及产业升级的项目应明确产业门类选择。

说明改造单元采用的改造方式，如拆除重建、综合整治、功能改变、生态修复、历史文化保护等，明确不同改造方式对应的空间范围。

#### 6、功能控制

根据上位规划、改造单元的目标定位及改造单元周边的建设与规划情况，科学合理地论证、确定改造单元内适宜的开发建设强度，包括各类功能建筑量、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率等以及公共服务设施、市政设施规模、布局及其相关控制指标。其中项目容积率确定可参照附件1:《云浮市“三旧”改造项目容积率测算指引》合理确定。

#### 7、公益性责任分析

根据相关政策要求，综合考虑上位规划、改造单元的目标定位及改造单元周边的建设与规划情况等因素，经计算与分析，合理确定改造单元内的公益性用地（位置、规模、范围）及各类独立占地与非独立占地公益性设施的综合统筹方案。

明确公益性用地提供、建设的责任主体及其完成时间，并编制“三旧”改造项目公益性用地及设施实施责任统筹一览表。

表 2-1 “三旧”改造项目公益性用地及设施实施责任统筹一览表

单位：m<sup>2</sup>

编号	“三旧”改造项目(含项目编号)	拆除范围面积	公益性用地编号	公益性设施类型	实施时间	开发主体提供的公益性用地			公益性设施的实施		
						规模	占拆除范围用地比例	独立占地占比	规模	建设主体	备注
1											
2											

## 8、城市设计指引

说明改造单元的地区空间组织、建筑形态控制、公共开放空间与慢行系统的主要构思与指引，制定意向性总平面布局方案。

## 9、经济测算与利益平衡

综合考虑补缴地价等相关政策要求、改造单元内的拆迁与建设成本、未来的市场价值预期等，对改造项目的经济可行性进行分析评估；

改造单元内含有多个实施主体的，应载明各主体间利益平衡方案，包括各主体分得的空间增量、各自须承担的拆迁责任、土地移交、配套建设及其他责任等；

改造单元内由多个权利主体通过签订搬迁补偿安置协议方式形成实施主体的，还需载明搬迁补偿安置方案。

## 10、实施措施

规定实施主体应履行的各项义务，如落实搬迁责任、进行开发建设、移交公益性城镇建设用地、配套建设公益性设施以及相关主管部门要求落实的其他责任；

制定分期实施计划，明确各分期内实施主体应履行的上述各项义务。

### 11、专项/专题研究

包括规划功能、交通影响评价、市政工程施工、公共服务设施等专项/专题研究。

专项/专题研究内容具体要求参照《建设项目交通影响评价技术标准（CJJ/T141-2010）》、《云浮市城市规划技术管理规定》相关规定执行。

### 12、规划综述

说明改造单元规划对上层次规划（重点是控制性详细规划）落实或调整情况，如用地性质、开发强度、道路交通、市政工程施工、公共服务设施和城市设计等，并说明调整的理由与依据。

### 13、附件

附件包括公示意见处理，以及相关部门和单位针对本规划出具的批复意见、规划修改和落实结论性意见记录及必要的专项/专题研究等。

## （二）技术图纸的内容要求

主要包括区域位置图、土地信息核查成果图、拆除与建设用地范围图、改造方式分区图、公益性设施规划图、分期实施规划图以及其他专题图纸。

技术图纸是指反映规划意图的相关图示。主要包括以下内容：

#### 1、区域位置图

结合卫星影像图，标示改造单元的地理位置、与周边地区的功能关系、交通联系、空间关系。

#### 2、土地信息核查成果图

依据土地核查结果，标绘改造单元内所有地块的地块编号、地块边界、土地权属性质、土地权属或实际占用单位、现状建筑量等。应当用不同颜色标示土地权属核查结果。

### 3、拆除与建设用地范围图

在最新有效的地形图上，标绘拆除用地、开发建设用地范围线、独立占地的公益性用地的控制点坐标；并在备注栏中表明上述几类用地的面积。

### 4、改造方式分区图

改造单元内包含两类及以上改造方式时，需要标绘单元内拆除重建、综合整治、功能改变、生态修复、历史文化保护等各改造方式对应的空间范围。

对改造单元范围内的建筑进行分类，标绘拆除建筑、综合整治建筑、文物保护建筑等，并在备注中注明上述各类建筑物的总规模。

### 5、公益性设施规划图

在最新有效的地形图上，标绘改造单元内全部地块的地块边界和地块编号；标绘各类公益性设施的类型（以设施图例表达）、用地范围或位置。

### 6、分期实施规划图

需要分期实施的改造单元规划，须在最新有效的地形图上，标绘各期对应的拆除用地、独立占地的公益性城镇建设用地、开发建设用地范围线并区分颜色，在备注栏中注明每期的拆迁与配建责任。

### 7、其他专题图纸

涉及突破控规确定的建筑总量或者控规未覆盖的区域，还需包括规划功能划分图、道路竖向及交通规划图、市政工程施工规划图等。

### （三）技术文件的形式

技术文件成果格式包括书面成果及相应电子数据成果。

## 三、管理文件

### （一）文本的内容要求

文本是针对规划管理需要，表达结论性的内容和设计要点的规范性条文。主要包括以下内容：

#### 1、总则

说明改造单元规划编制的主要依据和原则、法律效力、生效日期、解释权归属及其它事项。

#### 2、改造目标和方式

说明改造单元规划的改造目标、功能定位、改造方式及其对应的空间范围。

#### 3、功能控制

说明拆除用地、独立占地的公益性用地、开发建设用地的规模。

说明开发建设用地的总建设规模，并明确住宅（包括保障性住房规模）、商业、办公、工业、配套设施等各类功能对应的建设规模。

#### 4、其他控制性内容

道路交通、建筑后退要求、用地性质（包括用地兼容性及其兼容比例）、开发强度控制（容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度）、配套设施配置（公共服务设施、市政公用设施、交通设施、城市安全设施）、配建停车泊位指标、城市设计要求等规划内容。

#### 5、实施措施

规定改造单元内各项目实施主体应履行的各项义务，制定分期实施计划，明确各分期内实施主体应履行的上述各项义务。

## （二）图则的内容要求

图则是指反映文本内容的规划图纸，主要包括以下内容：

### 1、拆除与建设用地范围图

拆除用地、独立占地的公益性用地以及开发建设用地范围。

### 2、地块划分和指标控制图

标绘改造单元内全部地块（包括拆除重建、综合整治、功能改变和现状保留）的地块边界、地块编号、用地性质代码、设施图例以及用地填色。

### 3、公益性设施规划图

标绘各类公益性设施的位置、用地范围及其设施图例。

### 4、分期实施规划图

标绘各期对应的拆除用地、独立占地的公益性城镇建设用地、开发建设用地范围线。

## （三）管理文件的形式

管理文件成果形式包括书面成果和相应电子数据成果。

## 四、附则

本规定自 2019 年 12 月 30 日起施行。

附件：

### 1、云浮市“三旧”改造项目容积率测算指引

## 附件 1

### 云浮市“三旧”改造项目容积率测算指引

本指引主要以旧村庄（居）改造项目的容积率测算为例，旧厂房、旧城镇改造项目的容积率测算可参照此思路，并做适当调整。

#### （一）测算思路

1、测算思路：改造成本\*（1+合理利润率）=销售收益.....(1)式

其中合理利润率依据“三旧”改造项目平均利润水平定为 15%。

2、改造成本=补缴地价款+前期费用+拆迁费用+复建费用+其他费用+拆迁奖励+不可预见费+相关税费.....(2)式

依据《云浮市云城区旧村庄、旧厂房改造成本核算暂行办法》（以下简称《办法》），旧村改造成本构成主要包括前期费、拆迁费、复建费、其他费以及不可预见费等费用。各费用具体内容及标准详见《办法》。

其中补缴地价=净用地面积\*容积率\*评估楼面地价\*20%.....(3)式

根据《云浮市“三旧”改造管理办法》第三十二条第（三）款“旧村庄改造项目中涉及集体建设用地改变为国有建设用地的，按照改变后的土地用途的市场评估价的 20%补交地价款。”

3、销售收益=可售的住宅面积\*住宅售价+可售的商业面积\*商业售价  
=（90%计容建筑面积-复建住宅建筑面积）\*住宅售价+（10%计容建筑面积-复建商业建筑面积）\*商业售价.....(4)式

其中总计容建筑面积=净用地面积\*容积率 R

为了方便展示与理解，假设项目可开发建设总计容建筑面积的 90%为住宅，10%为商业，实际操作中以项目实际比例为准。

#### （二）公式推导

依据前述测算思路，综合（1）、（2）、（3）及（4）式，可推导出容积率 R 的确定公式，具体公式如下：

$$R = \frac{\text{复建住宅建筑面积} * \text{住宅售价} + \text{复建商业建筑面积} * \text{商业售价} + (\text{前期费用} + \text{拆迁费用} + \text{复建费用} + \text{其他费用} + \text{拆迁奖励} + \text{不可预见费} + \text{相关税费}) * (1 + 15\%)}{\text{净用地面积} * (90\% * \text{住宅售价} + 10\% * \text{商业售价} - \text{楼面地价} * 20\% * (1 + 15\%))}$$

### (三) 相关指标说明

1、净用地面积。指项目总用地面积扣除移交的公益性用地（含市政道路）等面积后，可用于开发建设的用地面积。

2、住宅及商业售价。指项目改造完成后住宅及物业的销售价格，由符合相应资质要求的评估机构根据项目委托时点评估确定。

3、楼面地价。指在现状利用条件下及设定利用条件下参照当地正常市场价格水平评估需要补缴国有土地使用权出让金的项目的国有出让土地使用权价格。由符合相应资质要求的评估机构根据项目委托时点评估确定。

4、相关税费。指项目开发后涉及的管理费用、销售费用以及销售税费。其中销售税费包括增值税、土增税、城市维护建设税、印花税等费用。

5、式中其他指标，属市城区项目的按照《云浮市云城区旧村庄、旧厂房改造成本核算暂行办法》规定的相应标准确定，其他县（市）项目可参照执行。

6、按照本指引测算的项目容积率为政府是否调整控规容积率的主要依据之一，而非项目的最终容积率。