**云浮市“三旧”改造单元规划编制技术规定**

**（征求意见稿）**

**云浮市自然资源局**

**二〇一九年六月**

**目录**

**[一、总则 3](#_Toc13624)**

[（一） 目的依据 3](#_Toc576)

[（二） 适用范围 3](#_Toc21039)

[（三） 编制任务 3](#_Toc10491)

[（四） 编制原则 4](#_Toc19896)

[（五） 编制内容 4](#_Toc11600)

[（六） 编制单位 6](#_Toc2447)

[（七） 成果构成 6](#_Toc5747)

**[二、编制程序 7](#_Toc4819)**

[（一） 单元划定方案编制 7](#_Toc23740)

[（二） 基础数据调查 7](#_Toc2384)

[（三） 规划编制与审批 8](#_Toc20057)

**[三、技术文件 9](#_Toc8673)**

[（一） 规划研究报告的内容要求 9](#_Toc30349)

[（二） 技术图纸的内容要求 12](#_Toc9517)

[（三） 技术文件的形式 14](#_Toc1040)

**[四、管理文件 14](#_Toc5391)**

[（一） 文本的内容要求 14](#_Toc20298)

[（二） 图则的内容要求 15](#_Toc13921)

[（三） 管理文件的形式 16](#_Toc26490)

**[五、附则 16](#_Toc27141)**

附件1：[云浮市“三旧”改造单元划定方案编制和审查操作指引 18](#_Toc22375)

附件2：[云浮市云城区 XX 镇（街道）XX“三旧”改造单元土地和房屋调查明细表 25](#_Toc15302)

[附件3：云浮市云城区“三旧”改造项目容积率确定指引 28](#_Toc26333)

[附件4：云浮市云城区“三旧”改造单元规划审批流程图 31](#_Toc21463)

**一、总则**

1. **目的依据**

为规范云浮市“三旧”改造单元规划的编制，根据《云浮市“三旧”改造实施办法》、《云浮市中心城区（云城组团）“三旧”改造专项规划（2015-2020）》（云府办〔2016〕3号）和省相关政策标准、技术规范，制定本规定。

**【释义】**本条是关于政策文件制定依据及目的的规定。

1. **适用范围**

云浮市云城区范围内的“三旧”改造单元规划适用本规定。

云浮市其他县（市、区）可参照本规定，结合自身实际，另行制定规定。

**【释义】**本条是关于“三旧”改造单元规划编制适用范围的规定。

一是明确本规定适用范围为云城区；

二是明确云城区外的其他县（市、区）需编制单元规划的，应另行制定规定。

1. **编制任务**

“三旧”改造单元规划的主要任务是：以经批准的城市总体规划、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、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”改造目标和责任。

**【释义】**本条是关于“三旧”改造单元规划编制主要任务的规定。

本条款**主要依据**《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字〔2005〕72号）第一章第三条制定。

本条款制定**主要参考**了《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》第一章第三条、《佛山市城市更新单元规划编制技术规定》第三条。

1. **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，优先保障城市基础设施、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。

**【释义】**本条是关于“三旧”改造单元规划编制原则的规定。

“三旧”改造单元规划是一种面向实施的规划，侧重于改造实施“落地”。因此规划不仅要注重公共利益，体现公共政策属性，其核心更在于改造单元范围内各相关利益主体的利益平衡，保障规划能够“落地”实施。此外，作为存量规划，还应因地制宜，加强对文物古迹、历史建筑的保育、活化，避免大拆大建。

本条款制定**主要参考**了《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）第十五条、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》总则部分第四条、《广州市城市更新片区策划方案编制工作指引》第一章第四条。

1. **编制内容**

“三旧”改造单元规划的编制应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．规划控制指标论证。对改造项目的开发强度、各类功能建筑量、建筑密度、绿地率等具体开发指标进行技术论证，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捆绑方案进行计算与说明。

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。涉及突破控规确定的建筑总量或者控规未覆盖的区域，还需开展规划功能、交通影响评价、市政工程设施等专项/专题研究。

**【释义】**本条是关于“三旧”改造单元规划编制内容的规定。

一是明确“三旧”改造单元规划编制应以改造单元为基本单位；

二是明确改造单元可包括一个或多个改造项目；

三是规定规划编制的主要内容，并强调涉及突破控规规定建筑总量或者控规未覆盖的区域，还需开展相应专项/专题研究。

不同于控制性详细规划侧重于从城市用地发展上的指标与功能的体系，论证用地可承载容量，以及落实道路、绿地、市政、公配内容，改造单元规划侧重于实施“落地”。因此其内容不仅应该包括规划指标论证、公共设施配置、城市设计等控规内容，还应包括经济测算与利益平衡、实施措施等内容。

本条款**主要依据**《广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤府办〔2009〕122号）附件1《广东省“三旧”改造规划及年度实施计划编制要点》第二条第（一）项制定。

本条款制定**主要参考**了《深圳市城市更新办法》第十二条、《佛山市城市更新单元规划编制技术规定》第一章第五条。

1. **编制单位**

“三旧”改造单元规划编制应由具备乙级及以上城乡规划设计资质的规划编制单位承担。

**【释义】**本条是关于“三旧”改造单元规划编制单位的规定。

明确规定单元规划编制单位的资质要求。

本条款**主要依据**《城市规划编制单位资质管理规定》第十二条：“详细规划的编制单位要求确定乙级及以上规划设计资质的规划编制单位”制定。

1. **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。

**【释义】**本条是关于“三旧”改造单元规划编制成果构成的规定。

由于“三旧”改造单元规划本质上属于控制性详细规划层次的规划，因此其成果构成要求应符合《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字〔2005〕72号）。依据该编制指引控制性详细规划的成果包括：技术文件、法定文件和管理文件。

本条款**主要依据**《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字〔2005〕72号）第六条制定。

本条款制定**主要参考**了《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》第一章第五条。

**二、编制程序**

1. **单元划定方案编制**

“三旧”改造单元规划编制前应先编制“三旧”改造单元划定方案。方案内容包括改造单元现状分析、改造单元功能定位分析、划定依据及原则、改造单元范围划定及其合规性说明、基本改造意愿摸查、评估单元改造的可行性、必要性，改造单元的功能定位等（详见附件1《云浮市“三旧”改造单元划定方案编制和审查操作指引》）。

**【释义】**本条是单元划定方案编制的规定。

方案内容主要在于论证说明改造单元范围划定及其划定合规性。通过编制单元划定方案，一方面有利于政府统筹平衡局部改造与非改造地区间利益，实现“三旧”改造“骨肉搭配”，另一方面可减少改造主体的前期工作量，避免单元规划因单元划定范围不合理而被否决的风险。

本条款制定**主要参考**了《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引》相关内容。

1. **基础数据调查**

“三旧”改造单元规划报批前，编制主体负责组织对改造单元范围内的土地及建筑物等数据信息进行摸底调查，并编制《改造单元土地和房屋调查明细表》（详见附件2）。

基础数据调查成果应符合《云浮市“三旧”改造基础数据调查规范操作指引》。

经审查通过的摸底调查成果是“三旧”改造单元规划编制的重要依据。

**【释义】**本条是关于基础数据调查的规定。

一是明确改造单元规划编制前，需先进行基础数据调查；

二是明确基础数据调查成果具体技术要求应符合《云浮市“三旧”改造基础数据调查规范操作指引》相关规定。

由于基础数据调查是“三旧”改造的一项基础性工作，是“三旧”改造补偿、安置、复建、融资等的重要依据。“三旧”改造项目需要真实有效的基础数据，才能编制切实可行的单元规划及项目实施方案。

本条款的制定**主要参考**了《广州市城市更新基础数据调查和管理办法》（穗更新规字〔2016〕3号）第十九条、《广州市城市更新基础数据调查和管理办法》（穗更新规字〔2016〕3号）第二十九条。

1. **规划编制与审批**

1．规划编制

改造单元划定方案经区级“三旧”改造行政主管部门审查通过后，涉及控规调整的或者控规未覆盖的区域，申报主体方可委托具备乙级及以上城乡规划设计资质的规划编制单位编制改造单元规划；不涉及控规调整的，不需要编制改造单元规划，可按已批控规直接编制项目实施方案，详见《云浮市“三旧”改造项目实施方案编制和审批指引》。

2．规划审查

区级“三旧”改造行政主管部门负责对编制完成的“三旧”改造单元规划进行审查和组织协调工作，并征求区住建、经贸、教育、交通、水利、文化、环保等相关部门意见。

重点审查内容包括：改造单元范围与单元划定方案中划定范围的一致性、改造目标与方式的合理性、现状建设和权属信息等的详实性、规划控制指标论证的科学性、公益性用地配比的合规性、空间布局的合理性等。

3．规划审批

编制完成的“三旧”改造单元规划经区级“三旧”改造行政主管部门审查通过后，由区级“三旧”改造行政主管部门报市“三旧”改造行政主管部门审核，并由市“三旧”改造行政主管部门将“三旧”改造单元规划草案及审查意见提交市城市规划委员会审议，根据审议意见修改完善后报市人民政府审批，经批准的“三旧”改造单元规划可覆盖原控制性详细规划。

对控制性详细规划未覆盖的区域，编制的“三旧”改造单元规划，按照控制性详细规划审批程序批准后，可作为控制性详细规划实施。

经批准的单元规划是出具规划许可、实施相关规划建设管理的依据。

1. 规划公示

“三旧”改造单元规划需开展批前公示工作，在项目所在地公开场所和政府门户网站平台等进行；批准结果应当通过相同的渠道对外公布。

1. 规划备案

经批准的“三旧”改造单元规划由区“三旧”改造行政主管部门报市“三旧”改造行政主管部门备案。

**【释义】**本条是关于规划编制与审批的规定。

一是明确改造单元划定方案审批通过后，才可编制单元规划；

二是明确涉及控规调整或者控规未覆盖的区域，才需编制单元规划；

三是明确规划审查的责任主体及审查重点内容；

四是明确规划审批流程，着重强调控规未覆盖情形下单元规划的审批。

本条款**主要依据**《广东省城市控制性详细规划管理条例》第三章控制性详细规划审批、《关于以“三旧”改造为战略抓手推动新旧动能转换促进高质量发展的通知》（第二次征求意见稿）第一条：“**对控制性详细规划未覆盖的区域，可由规划主管部门组织市场主体编制“三旧”改造单元规划，按照控制性详细规划审批程序批准后，作为控制性详细规划实施**；确需调整已批控制性详细规划的，可按控制性详细规划修改程序审批改造单元规划来覆盖原控制性详细规划”制定。

本条款制定**主要参考**《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法》（南府办〔2019〕9号）第十四条制定。

**三、技术文件**

1. **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，具体内容要求参照审批通过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、局部加建、局部拆建、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．规划控制指标论证

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、各类功能建筑量、建筑密度、绿地率等重要的规划控制指标。其中容积率确定可参照附件3《云浮市“三旧”改造项目容积率确定指引》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，经计算与说明，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捆绑方案。

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捆绑一栏表。

表3-1 “三旧”改造项目公益性用地及设施实施责任捆绑一览表

单位：m2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | “三旧”改造项目（含项目编号） | 拆除重建面积 | 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 | 占拆除重建用地比例 | 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、配套建设及其他绑定责任等；

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绑定责任；

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

涉及突破控规确定的建筑总量或者控规未覆盖的区域，还需开展规划功能、交通影响评价、市政工程设施等专项/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、市政工程设施、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。

**【释义】**本条是关于规划研究报告内容具体要求的规定。

一是以单元规划编制内容为基础，提出各部分内容具体要求；

二是明确突破控规总量或控规未覆盖的区域，需开展专项/专题研究。

本条款**主要依据**《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字〔2005〕72号）第三章第三节说明书的主要内容、《广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤府办〔2009〕122号）附件1《广东省“三旧”改造规划及年度实施计划编制要点》第二条第（二）项制定。

本条款制定**主要参考**了《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》第二章第一节、《佛山市城市更新单元规划编制技术规定》第二章第二节。

1. **技术图纸的内容要求**

主要包括区域位置图、现状分析图、土地核查成果图、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。

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；并在备注栏中标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、局部加建、局部拆建、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，标绘拆除用地、开发建设用地范围线、独立占地的公益性用地；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、市政工程规划图。

**【释义】**本条是关于技术图纸内容要求的规定。

一是规定规划需要提交的图纸及要求；

二是明确突破控规总量或控规未覆盖的区域，需提交其他专题图纸。

本条款**主要依据**《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字〔2005〕72号）第三章第四节技术图纸的主要内容、《广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤府办〔2009〕122号）附件1《广东省“三旧”改造规划及年度实施计划编制要点》第二条第（二）项制定。

本条款制定**主要参考**了《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》第二章第三节、《佛山市城市更新单元规划编制技术规定》第二章第三节。

1. **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。

**【释义】**本条是关于技术文件成果格式的规定。

本条款**主要依据**《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字〔2005〕72号）第三章第六节技术文件的成果形式制定。

**四、管理文件**

1. **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、开发建设用地规模。

说明开发建设用地计入容积率的总建设规模，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。

**【释义】**本条是管理文本内容要求的规定。

本条款**主要依据**《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字〔2005〕72号）第五章第二节管理文本的主要内容制定。

本条款制定**主要参考**了《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》第三章第一节、《佛山市城市更新单元规划编制技术规定》第三章第二节。

1. **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。

**【释义】**本条是管理图则内容要求的规定。

本条款**主要依据**《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字〔2005〕72号）第五章第三节管理图则的主要内容制定。

本条款制定**主要参考**了《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》第三章第二节、《佛山市城市更新单元规划编制技术规定》第三章第三节。

1. **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。

**【释义】**本条是关于管理文件成果形式的规定。

本条款**主要依据**《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字〔2005〕72号）第五章第四节管理文件的成果形式制定。

**五、附则**

本办法由市自然资源局负责解释。

本办法自发布之日起实行，有效期两年，有效期届满或相关法律、政策依据变化，根据事实情况评估修订。

附件：

1. 云浮市“三旧”改造单元划定方案编制和审查操作指引
2. 云浮市云城区 XX 镇（街道）XX“三旧”改造单元土地和房屋调查明细表
3. 云浮市云城区“三旧”改造项目容积率确定指引
4. 云浮市云城区“三旧”改造单元规划审批流程图

**附件1**

**云浮市“三旧”改造单元划定方案编制和审查操作指引**

1. **制定目的**

改造单元划定是编制“三旧”改造单元规划的重要环节及前提，是政府统筹“三旧”改造工作，平衡改造利益，实现“肥瘦搭配”改造的重要抓手。单元规划正式编制之前必须完成改造单元划定工作。

为规范和指导改造单元划定方案的编制、申报和审查工作，特制定本指引。

1. **改造单元定义**

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。

1. **改造单元划定**

改造单元的划定应遵循“肥瘦搭配”原则，并符合以下基本要求：

1．改造单元原则上应位于专项规划确定的重点改造区域范围内，可结合实际情况进行适当修正；

2．改造单元应是一个完整的功能单元，原则上需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．改造单元范围的用地面积原则上应不小于1公顷，且拟拆除有上盖物的建筑基底面积不少于改造单元范围用地总面积的30%。单元范围内以拆除重建为主，可结合综合整治、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．改造单元范围内应包含完整的规划独立占地的城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地，且可供无偿移交给政府的城市公共利益项目用地应当大于 3000 平方米且不小于拆除范围用地面积的15%。城乡规划或者其他相关规定有更高要求的，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．改造单元范围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单元范围和边界进行论证说明，重点阐述单元范围周边用地的现状情况及规划安排。

1. **申报主体及改造意愿**

**（一）申报主体**

申报改造单元内权利主体单一的，可由权利主体申报或委托单一市场改造主体申报。

申报改造单元内存在多个权利主体的，相关权利主体可共同委托单一市场改造主体申报，也可以由权利主体共同申报。

区、镇（街道）相关部门认为确需实施拆除重建，且通过政府主导的方式实施改造的，可由区、镇（街道）相关部门进行申报。

**（二）改造意愿**

申报改造单元划定方案的，改造单元范围内的改造意愿应满足以下要求：

1．改造单元范围内地块权利主体单一的，该主体同意实施改造；土地或地上建筑物为多个权利主体共有的，占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意进行改造；建筑物区分所有权的，专有部分占建筑物总面积三分之二以上的权利主体且占总人数三分之二以上的权利主体同意进行改造。

2．改造单元内地块属农村集体经济组织的，须经农村集体经济组织成员大会或成员代表会议表决同意进行改造。

1. **方案编制要求**

改造单元划定方案应包含两部分内容：方案文本及图集。

**（一）文本内容**

1．改造单元现状分析

分析改造单元范围（含拆除范围）用地现状、用地及建筑物权属、道路交通、现状建设、现状设施配套、周边环境等内容。

2．功能定位分析

根据国民经济和社会发展规划、城市总体规划、控规、单元发展条件分析改造单元的功能定位。

改造单元对原有控规功能定位进行调整的，应符合“三旧”改造专项规划和城市总体规划，并简要阐述调整理由。

3．改造单元范围划定分析

结合城市总体发展要求、现行控制性详细规划导则地块及周边规划道路情况、用地权属边界、权属人改造意愿、项目实际需求，划定改造单元范围（含拆除范围、开发建设用地范围、独立占地的公益性设施范围）、改造单元范围内改造项目范围，确定四至范围及规模。

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。

4．改造单元范围划定的合规性说明

包括评估论证改造单元实施改造的可行性、必要性；分析改造单元范围与城市总体规划、“三旧”改造专项规划、控制性详细规划（生态控制红线）等的上层次规划相互衔接的合法性；分析改造单元划定的技术规范性；说明改造单元范围内改造意愿情况。

**（二）图集**

1．区位图

2．改造单元范围（含拆除范围）图

“改造单元范围（含拆除范围）图”须包含申报改造单元范围及其坐标、单元范围内包含的“三旧”改造项目用地红线及其坐标、拆除范围及其坐标、地块边界及编号、周边（现状与规划）道路及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。同时，改造单元范围内需要以街坊为单元落实控规已明确的公益性用地和规划控制线。

3．专题图

改造单元范围及单元内包含的“三旧”改造项目用地的2009年和最新年度影像图、二调及最新土地利用现状图、现行土地利用总体规划图、标图建库范围示意图（2009年影像底图）。

1. **申报材料及要求**

**（一）申报材料内容**

1．改造单元划定方案文本及图集

具体内容要求由申报主体参照本指引第四章内容编制。

2．申报主体身份证明材料

（1）属个人的，提供身份证复印件。

（2）属企业的，提供工商营业执照复印件（加盖工商部门复印专用章）及法定代表人身份证复印件、法定代表人证明。

（3）属政府部门或事业单位、其他社团组织的，提供统一社会代码证书复印件、法定代表人证明、法定代表人身份证复印件等。

（4）属农村集体经济组织的，提供《广东省农村集体经济组织证明书》（副本）复印件、法定代表人证明书（或任职证明）、法定代表人身份证复印件。

（5）单位授权他人代理的，提供授权委托书及委托代理人个人身份证明。

（6）个人授权他人代理的，一般应提供公证的授权委托书及委托代理人个人身份证明。属旧居住区业主授权他人代理的，应参照本指引要求，提供格式规范的申报委托书和委托代理人个人身份证明。

（7）境外企业、组织及个人提交的身份证明按规定需经过见证或认证，香港和澳门的须经司法部授权的律师见证。

3．改造意愿证明材料

包括《云浮市云城区××镇（街道）××改造单元改造意愿统计表》（详见本指引附件1-1）、产权人身份证明材料、法定代表人身份证明材料、表决结果证明等材料。

4．权属证明材料

申报主体须提供拆除范围内土地及建筑物的相关权属证明材料。

5. 照片

申报主体须提供改造单元范围内单元现状整体情况照片（不少于6张，实体打印件和电子文件均需提供）。

**（二）申报材料要求**

1．所有申报材料均需提供纸质文件和电子文件（建筑物照片仅需提供电子文件）；

2．所有申报的纸质文件均应加盖申报单位（人）公章（印章）；证明材料较多且汇集成册的，须加盖骑缝章。纸质图纸图幅不小于 A3，比例尺不低于 1：1000；相关图纸的电子文件应提供 JPG 及 DWG 两种格式的文件，并使用云浮市标准坐标系；

3．电子文件应以光盘形式提供。

1. **审查与审批**

申报主体将申报材料报送区级“三旧”改造行政主管部门审查。审查通过后，由区级“三旧”改造行政主管部门上报市“三旧”改造行政主管部门备案。

重点审查内容：包括对提交材料的完整性审查；对土规、2009年度和最新年度的现状地类、土地权属、“三旧”改造标图建库等进行技术性校核；对改造单元划定方案的审查，重点从单元改造必要性、改造意愿情况、单元划定技术规范性以及划定范围合法性等方面综合审查其范围划定的合规性。

改造单元划定方案一经批准，原则上划定的单元范围不得调整。经论证确需调整的且面积变化超过10%及以上的，应按审批流程重新申报，并补充说明调整原因。

**附件1-1**

**云浮市云城区XX 镇（街道）XX改造单元改造意愿统计表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申报主体（盖章）： | | | | | | | | |
| 填报时间： 单位：㎡ | | | | | | | | |
| 土地所有权涉及主体 | | | | | | | | |
| 序号 | 土地所有权人（土地所有人） | 土地所有权证 | | 用地面积 | 身份证号 | 联系方式 | 是否同意纳入“三旧”改造单元拆除重建 | 备注 |
| 1 |  |  | |  |  |  |  |  |
| …… |  |  | |  |  |  |  |  |
| 土地使用权涉及主体 | | | | | | | | |
| 序号 | 土地使用权人 | 土地使用权证 | | 用地面积 | 身份证号 | 联系方式 | 是否同意纳入“三旧”改造单元拆除重建 | 备注 |
| 1 |  |  | |  |  |  |  |  |
| …… |  |  | |  |  |  |  |  |
| 房屋所有权涉及主体 | | | | | | | | |
| 序号 | 房屋所有权人(不动产所有权人) | | 房产证（不动产权证） | 建筑面积 | 身份证号 | 联系方式 | 是否同意纳入“三旧”改造单元拆除重建 | 备注 |
| 1 |  | |  |  |  |  |  |  |
| …… |  | |  |  |  |  |  |  |
| 合计 | | | | | | | | |
| 1.“三旧”改造单元内涉及土地权利主体 人，涉及房屋权利人 人，合计 人。其中， 个权利人同意纳入“三旧”改造单元范围拆除重建，占“三旧”改造单元范围内权利主体总数的 %。同意申报权利人占有的建筑物面积为 ㎡，占总建筑面积的 %。改造单元涉及多地块的，同意申报改造的用地共 块，占总用地面积的 %。 2.申报主体承诺该意愿统计信息真实无虚假，提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引致的法律责任由申报人承担，与审批（或核准）机关无关。 | | | | | | | | |
|
|
| 填表说明： 1.土地所有权涉及主体部分，土地所有权人一栏，如无办理土地所有权证的，填写土地所有人；身份证号一栏，涉及农村集体经济组织的，填写法定代表人姓名及身份证号。 2.用地面积是指单元范围内权利主体所属地块的用地面积。 3.房地合一的不动产权证，统一填写到房屋所有权涉及主体部分。 | | | | | | | | |
|

**附件2**

**云浮市云城区 XX 镇（街道）XX“三旧”改造单元土地和房屋调查明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申报主体(盖章)： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 填报时间：20 年 月  日 单位：㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 序号 | 土地性质 | 土地所有权情况 | 土地所有权人（或土地所有人） | 土地使用权情况 | 土地使用权人（或土地使用人） | 用地总面积 | 建筑占地 面积 | 土地登记用途 | 土地实际使用用途 |  | | 改造范围内土地和房屋情况 | | | | | | | | | | | | | 备注 |  |
| 土地权属及使用情况 | | | | | | | | | 房屋权属及使用情况 | | | | |  |  |
| 合法手续  用地 | | | | 无合法手续用地 | | | | | 已办理房产登记手续 | | | 未办理房产登记手续 | 房屋建筑物编号 | 土地利用总体规划用途 |  |  |
| 批准文件文号 | 批准用途 | | 批准面积 | 面积 | | 用地行为发生时间 | | |  |
| 1987年1月1日前 | 1987年1月1日-1998年12月31日 | 1999年1月1日-2009年12月31日 | 房产证号 | 登记建筑面积 | 实际建筑面积 | 实际建筑面积 |  |
|  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | | 12 | 13 | | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |  |
| 1 | 国有 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 集体 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 国有 | 合计 | | | |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 集体 | 合计 | | | |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 总合计 | | |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 调查单位（申报主体）：（签章） | | | | | | | 区三旧改造行政主管部门：（签章） | | | | | | | | | | 区不动产登记部门：（签章） | | | | | | |  |
|  |  | 法定代表人（签字）： | | | | | | | 经办人（签字）： | | | | | | 负责人（签字）： | | | | 经办人（签字）： | | | 负责人（签字）： | | | |  |

填表说明：

1.相关栏目如无相关情况，可写“/”。

2.栏目2，如已办理土地所有权证，填写所有权证号；如无办土地理所有权证，填写“无办理所有权证”。

3.栏目3，如已办理土地所有权证，填写所有权人；如无办土地理所有权证，填写土地所有人。

4.栏目4，如已办理土地使用权证，填写使用权证号；如无办土地理使用权证，填写“无办理使用权证”。

5.栏目5，如已办理土地使用权证，填写使用权人；如无办土地理使用权证，填写土地使用人（如有租赁关系的，一并说明租赁方、承租方）。

6.栏目9，按实际使用用途填写，如工业、商业、道路、农村宅基地等等。

7.栏目10、11、12，如已办理土地使用权证的，批准文件文号可不填写；批准面积、批准用途填写相应地块涉及的批准面积、批准用途。

8.栏目14、15、16，在相应年度打“√”勾选。

9.栏目17、18、19，如对应地块上有多座建筑物已办理房产证的，分别填写相关情况。涉及房地合一的，填写不动产权证号。

10.栏目21，所填编号须与提供申报的建筑物照片电子文件名相对应。

**附件3**

**云浮市云城区“三旧”改造项目容积率确定指引**

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标准，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）=销售收益..(1)式**

其中合理利润率依据房地产开发行业平均利润水平定为15%。

1. **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《云浮市旧村庄、旧厂房改造成本核算办法》（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R\*评估楼面地价\*20%..........................................**(3)式**

根据《云浮市“三旧”改造实施办法》第三十条第三款“城中村、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**

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：



**（三）相关指标说明**

1.净用地面积。指项目总用地面积扣除道路、绿地等用地面积后，可用于开发建设的用地面积。

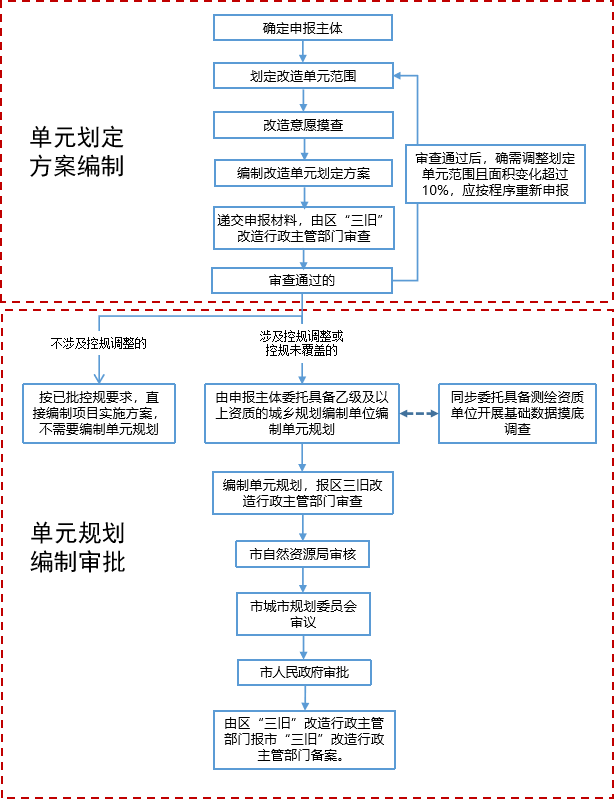
2.住宅及商业售价。指项目改造完成后住宅及物业的销售价格，由专业房地产评估机构根据项目委托时点评估确定。

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。由专业房地产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，按照《云浮市旧村庄、旧厂房成本核算办法》规定的相应标准确定。

**附件4：云浮市云城区“三旧”改造单元规划审批流程图**

****