

广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局

广州开发区规划和自然资源局（广州市规划和自然资源局黄埔区分局）关于印发《广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局关于推动城市更新工作的若干措施》的通知

各有关单位：

《广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局关于推动城市更新工作的若干措施》（附件 1、2）已经 2020 年第 14 次黄埔区政府、广州开发区管委会常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中如遇问题，请径向广州开发区规划和自然资源局（广州市规划和自然资源局黄埔区分局）反映。

附件：1. 广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局关于推动城市更新工作的若干措施

2.广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局关于推动城市更新工作的若干措施编制说明

广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局

2020年7月29日

附件 1

广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局关于推动城市更新工作的若干措施

为全面贯彻落实习近平总书记视察广东重要讲话精神，实现老城市新活力，按照黄埔区委区政府关于“快拆快批快建”的工作要求，决胜三年完成任务，在坚持“规划统筹、总量平衡、分步实施”的原则下，现制定推动城市更新工作的若干工作措施如下：

一、在不涉及生态保护红线、永久基本农田以及城市开发边界线调整的情况下，允许以街镇为单元，按照“街镇统筹、总量平衡、增减挂钩”原则，对土地利用总体规划进行腾挪调整。

二、在建设总量不增加、保障安置区、公共基础设施总量不减少的前提下，对于旧改项目分期调整、商业和居住置换等情形，允许通过控制性详细规划修正方式进行调整。

三、积极向省、市争取年度新增建设用地指标，并倾斜照顾城市更新项目用地需求。每年安排不少于 30%增减挂结余指标专项用于旧改项目，由更新部门统筹。

四、街镇书面承诺六个月内补齐征地手续资料且区政府出具

征地结论性意见的，或使用增减挂结余指标且建新方案获批的，允许先行用地。

不占用“两区三线”、永久基本农田、生态公益林且用地单位出具六个月内补齐申请资料书面承诺的，允许容缺审批临时用地。

五、采伐自留地和房前屋后个人所有的零星林木，无需申请采伐许可证，涉及名木古树的除外。

六、改造实施方案经区城市更新工作领导小组二级会议审议通过、未纳入在编控制性详细规划的城市更新项目（更新单元）的控制性详细规划调整草案经更新部门专家预审通过后，可直接办理设计方案审查或规划报建、基坑开挖等手续，免予申请地块规划条件。申请土地供应时免予提供用地结案函。

七、在不突破融资区总建设量的情况下，允许灵活调整分期。

因改造主体自身原因，导致分期调整且打破原更新方案资金平衡的，改造主体需重新编制资金平衡方案。根据更新部门提供的更新指标开展后续土地供应工作。

因改造主体自身原因，更新方案获批两年仍未启动建设的，按申请出让时点的政策与标准重新核定土地出让金。

八、免予审查建筑工程平面及剖面（公共服务设施除外），免予审查建筑工程外立面（临城市主干道除外），免予审查改造

范围内的管线综合设计方案（市政管网除外）。

九、安置区、公共服务设施可分期分栋办理规划条件核实，建设一栋，交付一栋。

十、未按期兑现本措施相关承诺的，按照国家、省、市及区相关部门有关规定和承诺内容进行处理。

本措施从公布之日起实施，有效期两年。

广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局关于推动城市更新工作的若干措施编制说明

为全面贯彻落实习近平总书记视察广东重要讲话精神，实现老城市新活力，按照黄埔区委区政府“快拆快批快建”的工作要求，决胜三年完成任务，结合我局职能，在坚持“规划统筹、总量平衡、分步实施”的原则下，研究制定推动我区城市更新工作的若干工作措施（下称“措施”）。现将措施说明如下：

一、土地利用总体规划（下称“土规”）腾挪调整（不增加建设用地规模）含“有条件建设区使用和建设用地规模置换”和“区、镇级土规修改”两种方式。其中中心城区外土规腾挪调整需报市规划和自然资源局或市政府审批，中心城区内土规腾挪调整需逐级上报自然资源部审批且每年最多全市统筹调整一次，同时依据部、省相关文件要求需做好过渡期内现有空间规划的衔接协同。支持镇街通过土规腾挪调整促进旧村零散建设用地整合优化并按程序上报审批。

二、支持通过控制性详细规划（下称“控规”）修正简化城市更新项目的控规调整流程，助力快批快建。根据《关于成立广

州市黄埔区 广州开发区城乡规划委员会城市更新专业委员会的通知》(穗埔规委〔2019〕1号),城市更新项目(更新单元)的控制性详细规划调整(含修正)由区城市更新部门负责。

三、建设用地计划指标优先保障民生基础设施和产业。一方面,借省市支持旧改的契机,通过向省市积极争取更多的年度建设用地指标用于支持旧改建设项目;另一方面,自2019年省级三项审批事权下放后,黄埔区增减挂钩节余指标可直接支配,其中30%专门提供给城市更新部门统筹,凡通过城市更新部门许可即可使用该类指标,确保预留足够的指标总规模用于保障城市更新项目。

四、按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条“建设占用土地,涉及农用地转为建设用地的,应当办理农用地转用审批手续”,新法对土地征收程序、补偿安置标准等做出新规定,旨在进一步维护被征地农民合法权益。

中心城区范围内组卷材料齐备的报批案实际已征地补偿到位,并未侵害征地农民合法权益,且旧改本身就由权属人做出。如组卷齐全,仅仅由于受限于中心城区指标等待批复的,由于中心城区指标不受区一级掌握,由市级部门进行分配,获取批复仅仅是时间问题。该类情形准予先行用地、由属地街镇承诺6个月内补齐征地实施材料符合上位法精神。

中心城区范围外可使用向省市争取购买的增减挂钩节余指标，属于本区可自行支配指标，切块 30%保障旧改项目，只要获得城市更新部门许可使用该类指标的，建新方案需报市级规划资源部门审批。由于旧改为权属人自愿行为，由属地街镇出具承诺 6 个月完善征收手续的前提下，可充分保障农民集体权益，准予先行使用土地同样也符合上位法精神。

由于旧改项目临时用地事先已与村社集体达成一致，村社集体同意出租土地给项目方使用并签订租地合同，也明确了租地相关补偿费用，并未侵害村社集体利益。在不占用两区三线（禁建区、限建区、蓝线、绿线、紫线）、永久基本农田、生态公益林的前提下，要件资料由用地方承诺 6 个月内补齐，信任审批可大大提高审批效能。

五、根据新修订的《中华人民共和国森林法》第五十七条制定。本条所指林木是指非林地上的林木，林地性质以广东省森林资源信息发布系统为准。

六、本条衔接了《广州市黄埔区 广州开发区城市更新全面改造项目实施审批“流程再造”工作指引（试行）》（穗开更新[2020]7 号）第七条，“改造实施方案经区城市更新工作领导小组二级会议审议通过”表明改造方案已基本稳定，“控规经城市更新部门专家预审通过”表明控规已基本稳定，在此前提下，城

市更新部门可直接出具地块更新指标，作为地块规划设计方案编制及审查、基坑开挖等手续的依据。2020年5月，市住建局出台《关于优化实施房屋建筑工程办理施工许可证（2.0版）的通知》（穗建改[2020]1号），可根据施工进展顺序自主选择分阶段办理施工许可证，其中“基坑支护和土方开挖”阶段的施工许可证，需规划部门出具规划条件作为规划手续。规划条件目前作为控规指标的表达，在我省的政务服务事项中已纳入“公共服务”事项，不属于独立设置的“规划许可”事项。结合我区目前三旧改造省级权限试点政策的实施及推动更新项目流程再造、快拆快批快建系列措施的制定，可取消该公共服务事项，减少不必要的审批环节、推动流程再造。住建部门衔接制定我区旧村改造项目相应的创新政策。

根据《广州市黄埔区 广州开发区城市更新全面改造项目实施审批“流程再造”工作指引（试行）》（穗开更新[2020]7号）第十条，及广州市规划和自然资源局进一步简化审批流程，优化营商环境，提高土地供应效率的要求，故取消用地结案审查事项。

七、为落实黄埔区委、区政府“快拆、快建”的工作部署，允许改造项目结合拆迁实际进度灵活分期。但是在城市更新过程中，改造资金通常依靠房产销售收入来维持平衡，若地价上涨，势必打破原资金平衡方案继而影响容积率等规划指标。同时，因

改造主体自身原因未能及时推进项目进度，随着融资区业态、地价、规划指标及政策等变化均将影响出让金计收，存在国有资产流失可能，增加审计风险。

《城乡规划法》规定，在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。对于更新项目，根据《广州市黄埔区 广州开发区城市更新全面改造项目实施审批“流程再造”工作指引（试行）》（穗开更新[2020]7号）第七条，“改造实施方案经区城市更新工作领导小组二级会议审议通过”表明改造方案已基本稳定，“控规经城市更新部门专家预审通过”表明控规已基本稳定，在此前提下，城市更新部门可直接出具地块更新指标，作为地块供地评估等手续的依据。

八、本条免于审查建筑工程平面及剖面（公共服务设施除外），免于审查建筑工程外立面（临城市主干道除外）的依据如下：

一是按照《广州市人民政府关于建设工程项目审批制度改革的实施意见》（穗府〔2017〕9号），建设工程规划许可只审查控制性详细规划、规划条件以及相关技术规定确定的规划控制要求，

不审查建筑内部平面及剖面，建筑内部平面及剖面以施工图审查为准。

二是按照 2018 年印发的《广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》第二条“由建设单位委托同一家施工图审查机构对规划、建筑、消防、人防、卫生、交通、市政等专业进行联合技术审查，推行以政府购买服务方式开展施工图设计文件审查。”同时按照 2019 年印发的《广州市进一步深化工程建设项目审批制度改革实施方案》第三条改革措施“(二)创新深化改革(4)转变管理方式。探索取消政府投资类的房屋建筑工程、市政基础设施工程的施工图设计文件审查，强化建设单位主体责任，建设单位可根据项目实际情况，自行决定是否委托第三方开展施工图设计文件审查，建设单位出具承诺函、提交具备资质设计单位及注册设计人员签章的施工图，可以申请施工许可核准。”因此，对于城市更新项目建筑工程平面、剖面以及外立面，规划阶段不予以审查，可在施工图审查阶段落实有关技术要求，城市更新项目凭村民表决和属地街镇意见及报建所需资料即可申领《建设工程规划许可证》。

三是按照《广州市规划和自然资源局关于进一步优化房屋建筑类项目建设工程规划许可技术审查的通知》(穗规划资源字〔2019〕60号):“二、送审图纸的分层平面图和剖面图按规划

条件和相关技术规定的规划控制要求进行审查，该审查内容纳入施工图联合审查，审查时限按照施工图审查时限要求办理，相关技术审查工作在施工许可前完成”。

同时，为了避免已完成建设的公建配套设施不符合接收单位的使用标准，按照 2017 年印发的《广州黄埔区关于解决居住区公共服务设施建设移交历史遗留问题的工作方案》第三条“(三)工作措施：规划部门在审查居住区建设工程单体项目规划报建和验收申请时，应对该项目所属修建性详细规划范围内的配套公共服务设施建设进度进行把关，严格要求建设单位按照居住区配套公共服务设施建设落实。”因此，规划部门应予保留审查公共服务设施平面及剖面。

按照 2020 年 4 月 28 日住房和城乡建设部、国家发展改革委联合印发《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》“一、明确城市与建筑风貌管理重点(三)重点地段建筑。各地应加强自然生态、历史人文、景观敏感等重点地段城市与建筑风貌管理。(二)严把建筑设计方案审查关。各地要建立健全建筑设计方案比选论证和公开公示制度，把是否符合“适用、经济、绿色、美观”建筑方针作为建筑设计方案审查的重要内容，防止破坏城市风貌。三、加强责任落实和宣传引导。各城市规划建设管理主管部门要加强城市与建筑风貌管理。”结合上述文件精神，为提升

重点地段城市空间品质规划部门应予保留审查城市更新项目临城市主干道建筑工程的外立面。

本条“免于审查改造范围内的管线综合设计方案（市政管网除外）”，是按照《广州市城乡规划程序规定》第三十九条设定该审查程序，审查与外部市政管线的衔接关系，核查管线容量负荷预测。现为支持推进城市更新快批快拆快建工作，加快城市更新项目的建设，对于城市更新建设项目免于审查管线综合设计方案。但自管线工程建设之日起六个月内，建设单位须向区规划和自然资源局进行管线综合设计方案备案。

九、按照《广州市城乡规划程序规定》第五十三条“同一建设工程规划许可证许可的建设工程，建设单位应当同时申请规划条件核实；涉及公众或者社会重大利益需分期申请规划条件核实的，申请先行核实部分必须符合投入使用的要求，核实条件参照第五十一条的规定执行。”同时《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》第七条规定“（二）居住用地内独立设置的居住区配套公共服务设施应当在规划地块建设总量（不含居住区配套公共服务设施的建设面积）完成50%前建设完毕，并取得建设工程规划验收合格证。”因此结合上述规定，对于城市更新安置区、公共服务设施避免个别拆迁影响项目整体建设和投入使用，可分期分栋办理规划条件核实。

十、为落实“快拆快批快建”，确保三年、力争两年完成全区“三旧”改造拆迁任务，故本措施有效期定为两年。