

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》配套操作指引的通知

各有关单位：

根据《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》（2020年7月29日印发），我局制定了配套操作指引，现印发给你们，请认真遵照执行。执行过程中如遇问题，请径向我局反映。

附件：《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》配套操作指引

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8月27日

附件：

**《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》
配套操作指引**

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8月27日

目 录

| | |
|--------------------------------|----|
| 1. 土地利用总体规划腾挪调整操作指引····· | 1 |
| 2. 先行用地操作指引操作指引····· | 3 |
| 3. 容缺审批临时用地操作指引····· | 7 |
| 4. 无需申请采伐许可证操作指引····· | 11 |
| 5. 直接办理设计方案审查或规划报建等手续操作指引····· | 12 |
| 6. 免于申请地块规划条件操作指引····· | 16 |
| 7. 免于提供用地结案函操作指引····· | 17 |
| 8. 分期调整土地供应操作指引····· | 20 |
| 9. 免于审查建筑工程外立面操作指引····· | 22 |
| 10. 免于审查管线综合设计方案操作指引····· | 26 |

1.土地利用总体规划腾挪调整操作指引

一、措施规定

第一条 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（下称“土规”）进行腾挪调整。

二、适用范围

土规腾挪调整由街镇组织编制单个街镇“有条件建设区使用方案（含建设用地规模置换方案）”。该方案内容不得涉及生态保护红线、永久基本农田以及自然保护区等生态敏感区域，不得突破现行土规、城市（镇）总体规划（下称“总规”）以及新的国土空间规划的强制性内容，且符合国家及省市相关强制性要求，需报区规划和自然资源局初审，并由该局按程序逐级上报上级自然资源部门审批。

三、办事流程

街镇组织编制单个街镇“有条件建设区使用方案（含建设用地规模置换方案）”，征求区规划和自然资源局、发展改革局、工业和信息化局、住房和城乡建设局、农业农村局、生态环境局等部门意见（规模置换涉及限制建设区还需征求区水务局、生态环

境局等部门意见，核查是否涉及生态敏感区域)后，报区规划和自然资源局初审，并由该局按程序逐级上报上级自然资源部门审批。

四、负面清单

涉及生态保护红线、永久基本农田以及自然保护区等生态敏感区域，突破现行土规、总规以及新的国土空间规划的强制性内容，不符合国家及省市相关强制性要求。

五、事中事后监管措施

镇街未按要求组织编制单个街镇“有条件建设区使用方案(含建设用地规模置换方案)”，区规划和自然资源局审核将不予通过并发回补正。如报上级自然资源部门审批通过的，由区规划和自然资源局纳入自然资源部国土空间规划实施监管平台，并通过遥感监测、执法巡查等手段加强实施监管，涉及涉嫌违法用地的将依法查处。

2.先行用地操作指引

一、措施规定

第四条 街镇书面承诺6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,或使用增减挂钩节余指标且建新方案获批的,允许先行用地。

二、适用范围

街镇应根据实际征地工作情况提供在规定时间内完成征地工作并取得结论性意见的承诺函,涉及使用增减挂钩节余指标的可在获得建新方案的批复后先行用地。

三、办事流程

(一)区土地开发储备交易中心、知识城合作项目管理中心提供组卷材料。

(二)各街镇提供征地结论性意见或承诺函,或组卷单位提供增减挂钩节余指标建新方案批复文件。

(三)区规划和自然资源局对材料进行审核后同意先行用地。

四、承诺函

详见附件。

五、负面清单

用地突破现行土规、总规以及新的国土空间规划强制性内容，不符合国家、省市相关要求。

六、事中事后监管措施

各街镇积极完善征地前期手续，并向区政府请示出具征地结论性意见，组卷单位积极督促指导街镇完成相关工作，未在承诺时限内完善手续则依法依规查处违法用地行为，同时暂停该街镇范围内其他旧改项目的先行用地申请。

关于广州市黄埔区 XX 年度第 XX 批次 XX 建设用地的承诺函

(先行用地)

黄埔区人民政府：

广州市黄埔区 XX 年度第 XX 批次 XX 建设用地已完成用地报批组卷工作并上报审批。根据现行《中华人民共和国土地管理法》要求，须补充办理征地前期工作所需材料。为保障项目推进，积极推动我区城市更新工作，我单位特作出承诺，在 6 个月内补充完善该批次的土地征收前期工作材料，并积极配合呈报区政府出具结论性意见。

本承诺为我单位真实意思，如违反承诺，未在承诺时限内取得征地结论性意见完成报批组卷工作，本单位愿意接受政府有关部门依法处理并承担相应的法律责任，同时责成改造主体接受违法用地行政处罚，暂停本单位行政区域内其他旧改项目的先行用地申请等。

附件： 申请人基本信息

XX 街道办事处

XX 街道 XX 社区

XXXX 年 XX 月 XX 日

XXXX 年 XX 月 XX 日

(联系人： ；联系电话：)

附件：

申请人基本信息

申请单位（法人）名称：

地址：

法定代表人：

证件类型：

证件号码：

联系方式：

申请项目名称：

项目地址：

委托代理人：

证件类型：

证件号码：

联系方式：

3.容缺审批临时用地操作指引

一、措施规定

第四条 ……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6个月内补齐申请资料书面承诺函，允许容缺审批临时用地。

二、适用范围

旧改项目临时使用土地审批。

三、办事流程

改造单位提供区政府旧改批复及临时使用土地范围红线至区规划和自然资源部门，先行会签核查地块有关信息，核查地块是否符合申请条件。符合申请条件地块，由用地单位提供基础资料、地块权属证明、旧改项目批复、土地复垦设计书、土地复垦方案、承诺函等要件，报区规划和自然资源局审定并出具临时使用土地批复。

四、承诺函

详见附件。

五、负面清单

不可容缺审批：涉及永久基本农田、生态公益林、两区三线（禁建区、限建区、蓝线、绿线、紫线）的；

不予许可的：申请临时用地的地块与项目用地产生冲突。

六、事中事后监管措施

区规划和自然资源局对已出具临时用地批复地块定期外业巡查，涉嫌违法用地的将依法查处，并就用地单位对落实土地复垦方案情况进行监管。

承诺函

(临时用地)

广州开发区规划和自然资源局：

广州市规划和自然资源黄埔区分局：

(主体项目基本情况)、(临时用地申请事由)、(临时用地面积及具体用途)、(申请租期)

写明紧急用地的原因和必要性，除复垦方案外承诺在 1 个月内补齐以下全部缺件材料，复垦方案承诺在 3 个月内补齐：

(根据实际情况一一写明)

例如：

1. 租地合同
2. 复垦设计书
3. 交通部门同意的书面意见 (不涉及道路无需提交)

如申请的临时用地有项目落地，我单位将在 1 个月内退让并恢复原貌。

本承诺为我单位真实意思，如违反承诺，愿意接受政府有关部门依法处理并承担相应的法律责任，包括但不限于：将我单位纳入失信管理清单、我单位主动撤销临时用地申请、你局撤销对我单位的临时用地批复、我单位在 xx 日内撤场并恢复土地原状；同时，同意你局不再受理我单位申请办理的任何规划、报建、报批手续，直至违法状态消除为止等。

因我单位违反承诺或者作出不实承诺,造成损害后果的,由我单位及相关第三人依法承担相应的法律责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

附件: 申请人基本信息

承诺单位(公章):

年 月 日

(联系人: ; 联系电话:)

附件:

申请人基本信息

申请单位(法人)名称:

地址:

法定代表人:

证件类型:

证件号码:

联系方式:

申请项目名称:

项目地址:

委托代理人:

证件类型:

证件号码:

联系方式:

4.无需申请采伐许可证操作指引

一、措施规定

第五条 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。

二、适用范围

城市更新改造项目

三、负面清单

（一）名木古树不得砍伐；

（二）采伐自有林木蓄积不得超过二立方米或者幼树不得超过一百株。其中，幼树是指胸径五厘米以下的树木。

四、事中事后监管措施

区规划和自然资源局加强林地、林木的监督管理和服务，林地性质以广东省森林资源信息发布系统为准。自留地与房前屋后个人所有零星树木以权属证为准，对超蓄积和树木数量的，指导办理采伐证。加强对盗伐、滥伐的监管和执法。

5.直接办理设计方案审查或规划报建等手续 操作指引

一、措施规定

第六条 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、未纳入在编控制性详细规划（下称“控规”）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等手续。

二、适用范围

旧改项目安置区启动区或首开区、公共服务设施独立用地地块。

三、办事流程

旧改项目满足前置条件，且所在地块现状地类为建设用地的，可申请设计方案审查；属于中小型建设项目的可申请建设工程规划许可，无需提供规划条件、旧改批复文件和土地证明文件，但须提交控规调整草案和承诺函，承诺取得《建设工程规划许可证》1年内同步完善旧改批复、控规调整、使用土地等有关手续。

四、承诺函

详见附件。

五、负面清单

项目所在地块土地利用现状为非建设用地，涉及生态保护红线、永久基本农田以及自然保护区等生态敏感区域，突破现行土规、总规以及新的国土空间规划的强制性内容，不符合国家及省市相关强制性要求的不予办理。

六、事中事后监管措施

申请人作出建设行为，发生未按承诺时限完善用地手续、违反负面清单等与承诺内容不符的情形，区规划和自然资源局可撤销行政审批决定，可将申请人纳入失信管理清单，同时将依法依规查处申请人违法用地行为，转告城管执法部门，并限制该改造范围内项目涉及规划和自然资源事项的审批申请。

承诺函

(设计方案审查、规划报建)

广州开发区规划和自然资源局：

广州市规划和自然资源黄埔区分局：

本单位在_____建设_____项目，拟申请建设工程规划许可，现就有关事项承诺如下：

一、我单位承诺所申报方案符合相关城乡规划法律法规、设计规范、标准等；承诺所申报方案基本符合建筑设计指引。

二、我单位承诺取得《建设工程规划许可证》1年内同步完善旧改批复、控规调整、使用土地等有关手续。

三、我单位承诺不违反负面清单相关要求。

四、我单位知晓并同意，本承诺函将与建设工程规划许可批后公布同时进行现场及网上公布，接受公众监督，并愿意承担相应的法律责任。

五、本承诺为我单位真实意思，如违反承诺，愿意接受有关政府部门依法处理，包括但不限于撤销行政许可决定、将我单位纳入失信管理清单、限制我单位的规划和自然资源审批等，我单位并承担相应的法律责任。

六、因我单位违反承诺或者作出不实承诺，造成损害后果的，由我单位及相关第三人依法承担相应的法律责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

附件：申请人基本信息

建设单位（法定代表人）：

年 月 日

（联系人： ； 联系电话： ）

设计单位（公章）

年 月 日

附件：

申请人基本信息

申请单位（法人）名称：

地址：

法定代表人：

证件类型：

证件号码：

联系方式：

申请项目名称：

项目地址：

委托代理人：

证件类型：

证件号码：

联系方式：

6. 免于申请地块规划条件操作指引

一、措施规定

第六条 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、未纳入在编控制性详细规划（下称“控规”）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，免于申请地块规划条件。

二、适用范围

旧村改造项目的安置区或首开区、公服设施独立用地地块。

三、衔接事项

在旧村项目安置区或首开区、公服设施独立用地地块建设实施的过程中，旧村改造实施方案经区政府批复、旧村改造项目控规经区城乡规划委员会城市更新专业委员会审议通过后，办理旧村改造总用地的规划条件，衔接整体项目的报建实施、土地供应等手续。

7. 免于提供用地结案函操作指引

一、措施规定

第六条 ……申请土地供应时免于提供用地结案函。

二、适用范围

旧改项目全范围。

三、承诺函

承诺函中必须承诺申请土地供应的地块在办理国有土地使用权首次登记前完成集体土地及房屋权属注销登记。（详见附件）

四、事后监管措施

如未完成集体土地及房屋权属注销登记等用地结案手续，区不动产登记中心将不予办理国有土地使用权首次登记。

承诺函

(免于提供用地结案函)

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:

本单位在_____建设_____项目,拟申请办理供地手续,现就有关事项承诺如下:

我单位承诺该项目在区不动产登记中心办理国有土地使用权首次登记时完成用地结案手续。

本承诺为我单位真实意思,如违反承诺,愿意接受有关政府部门依法处理并承担相应的法律责任,包括但不限于将我单位纳入失信管理清单、你局依法不予办理国有土地使用权首次登记等。

附件: 申请人基本信息

申请单位(法定代表人)(公章):

年 月 日

(联系人: ; 联系电话:)

附件:

申请人基本信息

申请单位（法人）名称:

地址:

法定代表人:

证件类型:

证件号码:

联系方式:

申请项目名称:

项目地址:

委托代理人:

证件类型:

证件号码:

联系方式:

8. 分期调整土地供应操作指引

一、措施规定

第七条 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。

二、适用范围

在不突破融资区总建设量的情况下，因改造主体自身原因，导致分期调整土地供应。

三、办事流程

改造调整方案经区城市更新工作领导小组会议审议通过后，由区城市更新部门根据改造主体重新编制的资金平衡方案，出具调整后的规划指标。改造实施主体凭项目改造批复、分期调整批复及区城市更新部门提供的符合土地评估要求的规划指标申请土地供应。

四、负面清单

改造调整方案未经有权批准机关批准的或者区城市更新部门无法根据最新资金平衡方案出具符合土地评估要求的规划指标。

五、事中事后监管措施

（一）为督促项目快拆、快建，因改造主体自身原因，更新方案获批两年仍未完成首期安置区拆迁并启动土地供应及开工建设的，融资区项目供地按申请时点的政策计收土地出让金。

（二）地块土地出让金最终按土地合同、规划指标及房屋实测成果进行土地核验（土地出让金核实），多不退少要补，以免造成国有资产流失。

9. 免于审查建筑工程外立面操作指引

一、措施规定

第八条 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）……。

二、适用范围

旧改项目全范围，公共服务设施除外、临城市主干道除外。

三、正面清单

（一）提倡“多层地表、立体圈层”理念，提倡功能复合、多首层设计；鼓励通过简单的体量组合、穿插形成尺度宜人、层次清晰的体量关系。

（二）鼓励项目与街道空间一体化设计，在场地高程、无障碍、景观等进行精细化设计。

（三）鼓励建筑之间设置连廊，鼓励设置下沉广场、地下商业，在建筑与建筑、建筑与公共站点之间建立连续的步行系统；鼓励利用屋顶、露台、架空层等增加公共空间。

（四）鼓励建筑外立面设计合理结合时代特点和传统元素，展现建筑形态美、结构美；整体设计简洁大气，色彩宜以白、浅灰为主，并与周边城市空间相融合协调。

（五）临主干道建筑外立面应公建化设计，大气整洁，减少空调百叶、格栅使用，商业建筑应一并结合外墙设置招牌广告位；

鼓励高层商业建筑采用平屋顶，并预留停机坪；鼓励公共建筑设置屋面或立体绿化。

四、负面清单

（一）不得违反城乡规划法律法规、设计规范、标准等。

（二）建筑布局避免与周边建筑、道路形成斜角空间，临路一线建筑贴线率不低于 70%。

（三）临城市道路的建筑应避免连续面过长；体量应适度，裙楼高度与街道宽度比例关系应适度，避免对城市道路产生明显压迫感，避免出现沿街大面积实墙和非活跃功能。

（四）建筑与周边地块、街道空间应平缓对接、功能延续。

（五）建筑形态不“贪大、媚洋、求怪”。

（六）避免杂乱和无序的建筑高度关系，尽量避免一刀切的城市天际线。

（七）建筑体块变化、表皮、风格应体现建筑群体关系，立面设计不破碎，单栋或同一组建筑立面色彩不宜过多；避免浮夸、尺度过大的建筑顶部。

（八）冷却塔、屋顶水箱、梯屋、空调外机等建筑设备应结合建筑设计进行造型处理；商业建筑招牌广告不得突出设置于建筑屋面。

（九）垃圾站等厌恶型邻避设施不得临近住宅、人流密集区

域布局。

(十) 户型平面设计应避免为后期违法建设加建预留空间；商服类建筑不得采用单元式或住宅套型式设计，不得设置厨房等居住空间。

五、衔接事项

(一) 编制建筑景观、外立面设计指引，加强对全区建设项目，特别是免于审查外立面的旧改项目的建筑设计引导。

(二) 调整设计方案审查、建设工程规划许可事项办事指南。在申请材料中的“《建设用地规划许可证》、规划条件和历次规划审批文件”规范化要求中增加：“旧改项目安置区启动区或首开区、公共服务设施独立用地地块不需提交规划条件”内容。在申请材料中的“土地使用证明文件”规范化要求中增加：“属于旧改项目安置区启动区或首开区、公共服务设施独立用地地块的，不需提交土地使用证明文件”内容。

(三) 调整设计方案审查、建设工程规划许可事项批复文证模板。

(四) 调整建设工程规划许可技术审查事项，其中，建筑单体图纸审查部分，保留对建筑功能符合性的审查，取消对具体建筑设计是否符合设计规范、技术标准等要求进行审查（公共服务设施除外）；取消对立面图与效果图一致性进行审查（临城市主

干道除外)。

六、事中事后监管措施

(一) 申请人申请的建筑工程无法通过施工图审查的,应及时向区规划和自然资源局申请调整设计方案和建设工程规划许可证附图。

(二) 涉及违法建设的,转区城市管理综合执法部门依法查处。

10. 免于审查管线综合设计方案操作指引

一、措施规定

第八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）。需承诺取得《建设工程规划许可证》6个月内，同步向规划部门提交管线综合设计方案以供备案。

二、适用范围：

旧改项目全范围，市政管网除外

三、承诺函

承诺取得《建设工程规划许可证》6个月内，同步向区规划和自然资源局提交管线综合设计方案。（详见附件）

四、正面清单

（一）管线综合设计方案应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）。

（二）管线综合设计方案已衔接广州市海绵城市有关技术要求。

五、负面清单

（一）管线综合设计方案不符合《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）要求。

（二）管线综合设计方案未衔接广州市海绵城市有关技术要求。

六、衔接事项

应取得区水务部门排水咨询意见并同步向区规划和自然资源局提交排水咨询意见以供备案。

七、事中事后监管措施

如申请单位在取得《建设工程规划许可证》后，半年内未向区规划和自然资源局提交区水务部门排水咨询意见和管线综合设计方案，或者提交的管线综合设计方案未充分考虑或未预留管线综合的规划空间、不符合《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）技术要求、广州市及黄埔区有关海绵城市的技术要求等，区规划和自然资源局可撤销行政许可决定、将申请单位纳入失信管理清单、限制该改造范围内项目涉及规划和自然资源事项的审批申请。

承诺函

(免于审查管线综合设计方案)

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:

本单位在_____建设_____项目,拟申请建设工程规划许可,现就有关事项承诺如下:

一、我单位承诺所申报方案已充分考虑并预留了管线综合的规划空间及衔接了广州市海绵城市有关控制要点。

二、我单位承诺取得《建设工程规划许可证》半年内同步向你局提交区水务部门排水咨询意见和管线综合设计方案,该方案将确保符合《城市工程管线综合规划规范》(GB 50289-2016)技术要求及广州市、黄埔区海绵城市有关技术要求。

三、我单位知晓并同意,本承诺函将与建设工程规划许可批后公布同时进行现场及网上公布,接受公众监督,并愿意承担相应的法律责任。

四、本承诺为我单位真实意思,如违反承诺,愿意接受有关政府部门依法处理,包括但不限于撤销行政许可决定、将我单位纳入失信管理清单、限制我单位规划和自然资源审批等,我单位并承担相应的法律责任。

五、因我单位违反承诺或者作出不实承诺,造成损害后果的,

由我单位及相关第三人依法承担相应的法律责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

附件： 申请人基本信息

建设单位（法定代表人）：

年 月 日

（联系人：

设计单位（公章）

年 月 日

； 联系电话：

）

附件：

申请人基本信息

申请单位（法人）名称：

地址：

法定代表人：

证件类型：

证件号码：

联系方式：

申请项目名称：

项目地址：

委托代理人：

证件类型：

证件号码：

联系方式：