

穗开更新〔2023〕84号

广州市黄埔区 广州开发区城市更新工作领导小组关于印发《广州市黄埔区 广州开发区

城市更新项目信任筹建工作方案

实施细则》的通知

区城市更新工作领导小组成员单位；区各街道、镇；各相关单位：

《广州市黄埔区 广州开发区城市更新项目信任筹建工作方案实施细则》已经区城市更新工作领导小组专题会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。执行过程中如遇问题，请径向区城市更新工作领导小组办公室（区城市更新局）反映。

（此页无正文）

广州市黄埔区、广州开发区城市更新

工作领导小组办公室（代章）

2023年12月8日

广州市黄埔区 广州开发区城市更新项目

信任筹建工作方案实施细则

第一条 为进一步优化城市更新项目信任筹建机制，结合本区实际，制定本实施细则（以下简称本细则）。

第二条 本细则适用于广州市黄埔区、广州开发区范围内的城市更新项目，根据作业范围分为一般信任筹建项目和全信任筹建项目。一般信任筹建项目可分阶段申办施工许可证、信任筹建复函，全信任筹建项目的作业范围为提前开展经会议议定的范围和阶段的施工。未取得施工许可擅自开展施工出现违法建设的融资区（公服设施、政府产业用房除外）不适用本细则。

第三条 申请信任筹建项目可同步开展建设工程设计方案编制工作并申请出具技术审查意见、施工图设计审查、提前地勘、提前获得施工用水用电（在未完成拆迁遗留电网资产情况下，不能提前报装并接通施工用电）、提前进场开展施工前期准备工作。

第四条 同时符合以下条件的项目，可申请信任筹建：

1、符合土地利用总体规划和城市总体规划，符合已经启用的国土空间规划三区三线，符合水系规划、水土保持规划，不涉及环境敏感区（国家公园、自然保护区、风景名胜区、世界文化和自然遗产地、海洋特别保护区、饮用水水源保护区、生态保护红线管控范围、永久基本农田、基本草原、森林公园、地质公园、重要湿地、天然林，重点保护野生动物栖息地，重点保护野生植物生长繁殖地、文物保护单位），且项目已纳入改造年度计划；

2、属于复建安置区（含复建住宅、复建集体物业用地、村社统筹安置区）、公服设施、政府产业用房，地块相对完整，权属清晰无争议；鼓励教育、医疗卫生、环卫等相关公建配套设施纳入首开区；

3、控制性详细规划调整方案未批复且符合以下用地条件的一项或多项：

（1）已有合法建设用地手续（含已完成完善集体建设用地手续）的用地；

（2）使用增减挂节余指标编制建新方案获得有权批准部门批准的用地，街镇和改造主体共同出具已落实用地范围安置补偿工作的承诺；

（3）项目实施方案批复后区城市更新部门已完成组卷的可完善集体建设用地手续用地。

4、各街镇和项目改造主体应重点优先完成符合选定条件的首开区地块的拆迁与土地平整；项目供地、施工建设前项目改造主体应做好历史文化遗产和古树名木保护，并完成考古调查、勘探工作。

第五条 一般信任筹建项目的“首开先建”（信任筹建）规划建设方案应按照以下要求编制：

1. 申办“±0.000以下”阶段施工许可证（基坑支护及土方开挖、“地下室和基础工程施工”），“首开先建”（信任筹建）规划建设方案中地块方案设计应当包括但不限于地块城市设计、平面图、地块规划指标（含用地代码、用地性质、用地兼容性、用地面积、容积率、建筑面积、建筑密度、绿地率、建筑高度、公服设施、市政设施、停车泊位等内容），并同步申请建设工程设计方案技术审查。
2. 申办“±0.000以上”阶段施工许可证或信任筹建复函，“首开先建”（信任筹建）规划建设方案需同步申请建设工程设计方案技术审查，成果内容应当包括但不限于绘制在1/500现状地形图上符合修详通标准的总平面图、规划设计方案文本、总平图规划彩图、建筑物立面效果图及鸟瞰图。在通过建设工程设计方案技术审查后，“首开先建”（信任筹建）规划建设方案方能由城市更新部门依程序提交区城市更新工作领导小组专题会议审议。

3、一般信任筹建项目的“首开先建”（信任筹建）规划建设方案，应重点排查历史文化遗产、大树古树和各类安全风险和隐患，并作出书面承诺后经街镇审核同意后报区城市更新部门。

第六条 城市更新部门就“首开先建”（信任筹建）规划建设方案（已通过区城市更新工作领导小组专题会议审议的项目）或项目改造实施方案（含“首开先建”专章）以及承诺书，牵头征求区规划和自然资源、住房城乡建设、文化文物、应急管理、生态环境、公配设施行业主管部门、司法、政法委、属地街镇等相关部门意见，由项目改造主体根据部门意见加以修改完善。

第七条 “首开先建”（信任筹建）规划建设方案地块规划指标应与项目整体改造实施方案、控规调整方案衔接一致。

控制性详细规划调整方案未通过规委会审议的城市更新项目，“首开先建”（信任筹建）规划建设方案由项目改造主体根据部门意见修改完善后，在控制性详细规划调整主管部门组织召开专家会预审和由改造主体按照专家意见修改完善后，由城市更新部门依程序提交区城市更新工作领导小组专题会议审议。

控制性详细规划调整已通过规委会审议的城市更新项目，“首开先建”（信任筹建）规划建设方案由项目改造主体根据部门意见修改完善后，由城市更新部门依程序提交区城市更新工作领导小组专题会议审议。

1. 经区城市更新工作领导小组专题会议审议通过后，由项目改造主体凭会议纪要、相关承诺等材料向区规划和自然资源局申请“规划条件”、“设计方案复函”、“建设用地意见复函”、建设工程规划许可证，向区住房城乡建设部门申请施工许可证或信任筹建复函。

可完善集体建设用地手续的用地经审议同意纳入信任筹建的，需在完善集体建设用地手续批复后方可申请“规划条件”、“设计方案复函”、“建设用地意见复函”、建设工程规划许可证、施工许可证或信任筹建复函，开展施工建设。

1. 对于经区政府、管委会确定的特别重要的城市更新项目，可实行全信任筹建。城市更新部门受理项目改造主体书面申请信任筹建具体事项和承诺书后按照信任筹建方案和本细则，对符合条件申请全信任筹建的项目进行初步研判，严格把关，经向相关部门书面征求意见后提请区城市更新工作领导小组专题会议或区城市更新工作领导小组会研究。
2. 纳入信任筹建的项目须出具信任筹建承诺函，对安全生产、文明施工、工程质量、按规定发放农民工工资、自行承担前期投入风险、限期完善手续、不得超出指定范围作业、树木和历史文化保护、两重点一重大安全管控和监管部门提出的其他事项等方面作出承诺。信任筹建承诺函由项目改造主体按照相关行业主管部门、审批部门、监管部门要求提交。相关审批部门按照信任审批原则，在项目改造主体按要求签订信任审批告知承诺书后，加快办理“建设用地意见复函”、核发规划条件、设计方案复函、建设工程规划许可证、施工许可证。全面推行订制式审批服务、分阶段办理施工许可，试行取消施工图审查。

第十一条 纳入信任筹建的项目应在9个月内取得相关施工许可。确有特殊情况需要申请延期的，经项目改造主体书面申请并征求相关部门意见后，同意信任筹建项目延期的，由区城市更新部门出具书面纪要或与纪要同等效力的文件予以明确。延期次数原则上不超出1次，延期时间原则上不得超出3个月。

第十二条 纳入信任筹建的项目应按监管部门要求开展作业，履行有关承诺。凡未履行承诺、未及时办理行政审批事项，或未按监管部门行业管理要求进行作业的，由城市更新部门、监管部门约谈项目改造主体并要求其整改。整改后仍未达到要求的或者纳入信任筹建的项目在规定期限内未取得施工许可的，由监管部门书面告知城市更新部门，由城市更新部门取消该项目信任筹建资格，并会同监管部门责令项目停止建设，将项目改造主体违反承诺的行为报送至区公共信用信息平台，纳入企业信用档案；情节严重的，由相关行政执法部门依法予以处理。

第十三条 各监管部门应将信任筹建项目视同符合手续的项目进行监管，加强现场监督管理，制定定期现场检查计划，掌握项目的视频监控、扬尘监测、实名制登记、疫情防控数据，重点检查项目施工现场的安全生产、环境保护、文明施工、工程质量、按规定发放农民工工资、树木和历史文化保护等情况，排查安全隐患，出具书面检查记录，对不符合相关规范要求和未经批准超出指定作业范围施工的项目及时出具书面限期整改通知。对确定为“基坑支护及土方开挖”的信任筹建项目，不作为未取得建筑废弃物处置证（排放）进行处理。信任筹建地块的开工建设不影响对已批复旧村改造项目整体实施改造、一次性搬迁的认定。

第十四条 控制性详细规划调整方案已批复的城市更新项目复建安置房（含住宅和物业）、独立用地的市政基础设施和公共服务配套设施等公益类工程项目，参照政府投资项目，可凭同意使用土地通知书、划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、建设用地批准书、不动产权证、建设用地规划许可证（2020年2月1日后核发的）、集体土地（2009年12月31日前已建设使用且现状仍为建设用地的历史建设用地）完善转用手续等任一材料作为使用土地证明文件，办理设计方案复函、建设工程规划许可证及施工许可证。

第十五条 城市更新项目融资区（公服设施、政府产业用房除外）信任筹建工作在实施方案和控制性详细规划调整方案已批复、已有合法建设用地手续（含已完成完善集体建设用地手续）和已按规定缴交复建安置监管资金且未拖欠临迁费的前提下可按照本细则的规定申请、执行，原则上融资区（公服设施、政府产业用房除外）信任筹建的计容建筑面积不得超过复建安置区，复建安置区的建设进度须优先于融资区（公服设施、政府产业用房除外）。

第十六条 本细则自印发之日起实施，有效期一年。

公开方式：免于公开

黄埔区、广州开发区城市更新工作领导小组办公室 2023年12月8日印发