

# 目 录

## 一、综合政策

1. 国土资源部关于与广东省共同推进节约集约用地试点示范省建设工作的函  
（国土资函〔2008〕816号） .....2
2. 国土资源部 广东省人民政府共同建设节约集约用地试点示范省合作协议.....3
3. 关于开展节约集约用地先行先试专题试点工作的通知  
（粤国土资利用发〔2008〕332号） .....5
4. 印发广东省建设节约集约用地试点示范省工作方案的通知  
（粤府明电〔2009〕16号） .....6
5. 转发省国土资源厅关于广东省建设节约集约用地试点示范省工作分工方案的通知  
（粤府办明电〔2009〕27号） .....12
6. 关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见（粤府〔2009〕78号） .....16
7. 转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知  
（粤府办〔2009〕122号） .....21
8. 关于增补广州市为节约集约用地先行先试“三旧”改造专题试点地区的复函  
（粤国土资利用函〔2009〕182号） .....32
9. 关于印发《建设节约集约用地试点示范省工作任务厅内分工方案》的通知  
（粤国土资利用发〔2009〕129号） .....33
10. 关于加快推进“三旧”改造工作的意见（穗府〔2009〕56号） .....36
11. 市国土房管局关于简政放权加快推进“三旧”改造工作的意见  
（穗国房字〔2010〕1193号） .....51
12. 关于广州市“三旧”改造管理简政放权的意见（穗府办〔2011〕17号） .....55
13. 关于“三旧”改造实施工作有关事项的通知  
（粤国土资试点发〔2011〕199号） .....58
14. 关于加快推进“三旧”改造工作的补充意见（穗府〔2012〕20号） .....61
15. 节约集约利用土地规定 中华人民共和国国土资源部令 第61号.....66

16. 广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见 (穗府办〔2014〕12号) .....	72
17. 市国土房管局关于贯彻落实《广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见》 的通知(穗国房办字〔2014〕359号) .....	90
18. 市国土房管局关于贯彻落实《广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见》 的补充通知(穗国房办字〔2014〕397号) .....	93
19. 广州市城市更新办法(广州市人民政府令第134号) .....	94
20. 广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知 (穗府办〔2015〕56号) .....	104
21. 中共广东省委 广东省人民政府关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见 (粤发〔2016〕14号) .....	123
22. 广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知 (粤府〔2016〕96号) .....	131
23. 中共广州市委 广州市人民政府关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见 (穗字〔2016〕9号) .....	135
24. 国土资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引》的通知 (国土资厅发〔2016〕38号) .....	147
25. 国土资源部关于印发《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》的 通知(国土资发〔2016〕147号) .....	154

## **二、城市更新业务**

### **(一) 标图建库**

1. 关于做好“三旧”改造地块标图建库工作的通知 (粤国土资测绘发〔2010〕137号) .....	160
2. 关于开展“三旧”改造地块标图建库成果检查的通知 (粤国土资测绘发〔2010〕387号) .....	167
3. 关于建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制的通知 (粤国土资试点发〔2011〕175号) .....	170

### **(二) 规划计划管理**

1. 关于加快“三旧”改造规划编制工作的通知(粤国土资试点电〔2010〕53号) .....	176
2. 印发《关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见》的通知 (粤建规函〔2011〕304号) .....	177

3. 市城市更新局关于印发《广州市 2016 年城市更新项目和资金计划》的通知 （穗更新函〔2016〕500 号） .....	181
4. 广州市城市更新局印发关于加快实施城市更新项目计划的通知 （穗更新字〔2016〕47 号） .....	208
<b>（三）成本核算</b>	
1. 关于发布城中村改造复建成本标准指引的函（穗旧改函〔2010〕9 号） .....	212
2. 关于印发《广州市“城中村”改造成本核算指引》的通知 （穗旧改办〔2012〕48 号） .....	216
3. 广州市城市更新局关于印发《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》的通知 （穗更新规字〔2016〕2 号） .....	220
<b>（四）资金监管</b>	
1. 广州市“三旧”改造工作办公室、广州市财政局印发《关于加强市“三旧”改造专项资金管理的意见》的通知（穗旧改联字〔2010〕2 号） .....	225
2. 印发《关于加强旧村全面改造项目复建安置资金监管的意见》的通知 （穗旧改联字〔2012〕3 号） .....	228
3. 财政部 国土资源部 中国人民银行 银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知（财综〔2016〕4 号） .....	232
4. 广州市城市更新局 广州市财政局关于印发广州市旧村庄全面改造项目复建安置资金监管办法的通知（穗更新规字〔2016〕1 号） .....	236
<b>（五）税费优惠</b>	
1. 关于减免“三旧”改造回迁安置房房屋所有权登记费的通知 （穗财综〔2011〕84 号） .....	240
2. 关于对“三旧”改造涉及经营服务性收费给予优惠的通知 （粤价〔2011〕195 号） .....	241
3. 广州市住房和城乡建设委员会关于印发城市基础设施配套费减免或退还事项办理程序的通知（穗建计〔2016〕1267 号） .....	242
<b>（六）其他</b>	
1. 关于印发“三旧”改造项目土地房屋权属确认工作指引的通知 （穗国房字〔2010〕1578 号） .....	246
2. 关于做好“三旧”改造成果统计工作的通知（粤国土资利用电〔2010〕60 号） .....	270

3. 印发关于加快办理“三旧”改造项目涉及完善历史用地手续的通知 （穗旧改联字〔2011〕1号） .....	276
-----------------------------------------------------------	-----

### 三、与城市更新有关的国土规划业务

#### （一）城乡规划

1. 城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137—2011） .....	285
2. 广州市城乡规划程序规定（广州市人民政府令第59号） .....	311
3. 广州市城乡规划条例（市第十四届人大常委会第56号） .....	330
4. 广州市人民政府办公厅关于加强村庄规划建设管理的实施意见 （穗府办〔2015〕20号） .....	343
5. 广州市城乡规划技术规定（广州市人民政府令第133号） .....	350
6. 国务院关于广州市城市总体规划的批复（国函〔2016〕36号） .....	364

#### （二）土地供应

1. 印发广州市申请使用建设用地规则的通知（穗府〔2009〕39号） .....	367
2. 转发市国土房管局关于调整我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知 （穗府办〔2010〕35号） .....	377
3. 关于明确国有建设用地使用权出让金计收标准执行时间及收件资料的通知 （穗国房字〔2010〕570号） .....	382
4. 关于自行改造协议出让土地出让金计收政策的函（穗国房函〔2010〕1098号） .....	383
5. 关于规范我市土地出让金违约金计收问题的意见（穗国房字〔2010〕1331号） .....	385
6. 市国土房管局关于印发《土地出让金追缴工作流程及要点》的通知 （穗国房办字〔2013〕402号） .....	386
7. 市国土规划委 市科技创新委关于印发科技企业孵化器建设用地的若干试行规定的 通知（穗国土规划〔2016〕278号） .....	389

#### （三）历史文化保护

1. 关于在“三旧”改造中加强文化遗产保护的通知（粤文物〔2010〕268号） .....	392
2. 广州市历史文化名城保护条例 （广州市第十四届人民代表大会常务委员会公告第77号） .....	395

#### （四）征地留用地管理

1. 广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见 （粤府办〔2016〕30号） .....	412
---------------------------------------------------------------	-----

2. 广州市人民政府办公厅关于印发广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法的通知 （穗府办规〔2016〕2号） .....	415
-----------------------------------------------------------------	-----

#### **四、与城市更新有关的住房城乡建设业务**

##### **（一）房屋征收**

1. 关于广州市国有土地上房屋征收与补偿的实施意见（穗府〔2011〕17号） .....	431
2. 广州市国有土地上房屋征收补偿方案听证规定（穗建办〔2015〕1331号） .....	443
3. 广州市住房和城乡建设委员会关于印发《国有土地上房屋征收委托合同（范本）》的 通知（穗建房管〔2016〕1790号） .....	446
4. 关于印发《广州市（XX区）XX地块国有土地上房屋征收补偿方案》等示范文本的 通知（穗建房管〔2016〕1902号） .....	453

##### **（二）房屋安全管理**

1. 广州市房屋安全管理规定（广州市人民政府令〔2012〕第83号） .....	461
2. 住房城乡建设部关于加强既有房屋使用安全管理工作的通知 建质〔2015〕127号 .....	471
3. 广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定（广州市人民政府令第138号） .....	473
4. 广州市住房和城乡建设委员会关于加强房屋建筑重要分部（子分部）工程质量验收工作的 通知（穗建质〔2016〕1460号） .....	480
5. 广州市人民政府办公厅关于印发广州市既有住宅增设电梯办法的通知 （穗府办规〔2016〕11号） .....	482
6. 广州市国土资源和规划委员会 广州市质量技术监督局广州市公安消防局关于联合印发 《广州市既有住宅增设电梯技术规程》的通知（穗国土规划规字〔2016〕1号） .....	488

##### **（三）其他**

1. 广东省公有房产管理办法（广东省人民政府令〔2002〕第75号） .....	490
2. 市国土房管局关于印发《广州市房地产档案对外利用规定》的通知 .....	494
3. 广州市住房和城乡建设委员会关于印发《广州市业主决策电子投票暂行规则》的通知 （穗建规字〔2016〕1号） .....	497



# 一、综合政策

# 国土资源部关于与广东省共同推进节约集约用地试点

## 示范省建设工作的函

国土资函〔2008〕816号

广东省人民政府：

你省和我部联合上报国务院的《关于贯彻落实温家宝总理重要指示全力推进广东建设节约集约用地试点示范省工作情况的报告》（粤府〔2008〕90号），已报经国务院领导同志审阅。为进一步贯彻落实国务院领导批示精神，现将我部就共同推进节约集约用地试点示范省建设工作有关意见函告如下：

一、试点示范省建设，以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，紧紧围绕如何实现节约集约用地的中心思想，以构建保障科学发展新机制为主线，以保护耕地为前提，建立以规划和标准控制为基础，以政策约束激励为导向，以评价、监管、考核为保障，以市场配置为主导的土地节约集约利用的长效机制，有效促进城乡布局优化、产业结构升级转型和经济发展方式的转变，努力在广东省走出一条耕地保护严、建设占地少、用地效率高的科学发展道路，为进一步推动广东省经济社会又好又快发展提供土地资源保障。

二、按照《广东省建设节约集约用地试点示范省工作方案》，认真组织开展试点示范省建设工作。加强对试点示范省建设工作的组织领导，建立政府主导、国土资源部门牵头、各相关部门齐抓共管的节约集约用地共同责任机制，明确地方各级政府和相关部门的具体职责，保证各项工作责任和任务落到实处，确保试点示范省建设工作取得实效，为国土资源管理工作探索新经验。

三、加强试点示范省建设工作中的省部沟通与协商。试点过程中遇到的重大政策问题，请及时与我部进行沟通，统筹协调解决。

国土资源部

二〇〇八年十二月十日

# 国土资源部 广东省人民政府共同建设节约集约用地 试点示范省合作协议

为认真贯彻落实经国务院同意的《广东省建设节约集约用地试点示范省工作方案》，共同推进广东省建设节约集约用地试点示范省工作，探索可供全国借鉴的土地管理新经验，国土资源部和广东省人民政府经协商，现就合作有关事项达成如下协议：

一、双方同意将建设节约集约用地试点示范省作为部、省学习实践和贯彻落实科学发展观的重要内容，共同推进《广东省建设节约集约用地试点示范省工作方案》明确的各项工作。国土资源部在开展国土资源领域相关改革时将广东省列为先行试地区。

二、广东省进一步完善耕地保护责任目标体系和保障措施，确保耕地保有量和基本农田保护面积达到《全国土地利用总体规划纲要（2006-2020年）》确定的控制指标。国土资源部支持广东省为实现耕地总量动态平衡和占补平衡而进行的探索，并给予政策指导。

三、广东省积极开展土地管理制度改革，重点在土地用途管制制度、土地规划和计划制度、土地及其他不动产统一登记制度、征地制度、集体土地流转制度和宅基地管理制度等方面进行探索，努力为节约集约用地试点示范省建设奠定制度基础。国土资源部积极为广东省开展土地管理制度改革提供政策支持和指导。

四、广东省积极开展在社会主义市场经济条件下完善保护耕地和保障发展有机结合、促进土地合理利用新机制的探索，重点在耕地保护激励机制、土地资源市场配置机制、促进土地节约集约利用的税费调节机制方面进行创新。国土资源部为广东省开展土地合理利用新机制探索提供政策指导。

五、广东省根据节约集约用地试点示范省建设需要，按照符合“建设占地少、耕地保护严、利用效率高”的原则，积极开展各类土地标准体系建设，包括完善土地整理复垦开发、基本农田建设、城乡节约集约用地评价体系以及各类建设用地定额标准等。国土资源部从政策层面和技术层面给予具体指导。

六、广东省在建立健全政府领导、国土资源部门牵头、各有关部门协同配合、齐抓共管的土地管理共同责任制度和土地联合执法机制等方面进行探索，构建覆盖土地审批、供应、使用、耕地补充、土地执法监察全过程，各工作环节紧密衔接的监管体系，完善查处土地违法行为过程中的国土资源部门与各有关部门的联合执法机制。国土资源部加强对广东省建立健全土地管理共同责任制度和联合执法机制的指导。

七、广东省定期对土地利用情况进行调查分析，对节约集约用地水平进行评估，及时对试点示范省建设工作进行总结。国土资源部加强对节约集约用地试点示范省建设工作的跟踪和评价，根据评价结果及时调整试点示范省建设的目标和任务。

八、省部在共同推进节约集约用地试点示范省建设工作中要加强沟通联系，并由各自设

立的北京办公室和广州办公室负责监督促本协议内容的具体实施，组织协调具体事务，安排双方领导会晤，通报和交流有关情况，研究解决合作中的重大问题。通过北京办公室建立广东省与国土资源部相关司局之间的经常性沟通机制，做好具体工作的落实。

本合作协议一式两份，双方各执一份。

国土资源部  
广东省人民政府  
二〇〇八年十二月二十日

# 关于开展节约集约用地先行先试专题试点工作的通知

粤国土资利用发〔2008〕332号

广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、江门、湛江、揭阳市人民政府：

为贯彻落实温家宝总理关于“希望广东建设成为节约集约利用土地示范省”的重要指示，切实推进我省建设节约集约用地试点示范省工作，经省人民政府同意，决定在我省开展节约集约用地先行先试专题试点工作。现就有关问题通知如下：

一、试点专题和试点地区。

1. 汕头市、珠海市、江门市、湛江市、惠来县开展围（填）海造地专题试点工作；
2. 佛山市、东莞市开展“三旧”改造专题试点工作；
3. 东莞市、惠州市、增城市开展闲置地处置专题试点工作；
4. 广州市、深圳市开展开发区节约集约用地专题试点工作；
5. 江门市新会区开展土地整理开发专题试点工作；

二、采取有效措施，确保专题试点工作抓出成效。各试点市县（区）应将专题试点工作作为落实科学发展观和贯彻《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3号）的一项重要工作来抓，组织成立相关领导机构，做好协调指导工作，落实工作部门（单位）和责任；尽快制定工作方案并予以实施，争取早日将专题试点工作抓出成效。工作方案应报省国土资源厅备案。

三、各专题试点工作时间原则上不超过两年，专题试点工作完成后，应形成书面总结情况报省国土资源厅。工作中遇到的问题请及时向省国土资源厅反映。

广东省国土资源厅  
二〇〇八年十月二十日

# 印发广东省建设节约集约用地试点示范省工作方案的通知

粤府明电〔2009〕16号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府部门、各直属机构：

现将由国土资源部和我省共同制订，并经国务院领导审阅同意的《广东省建设节约集约用地试点示范省工作方案》印发给你们，请结合本地区、本部门实际认真组织实施。

国土资源部、广东省人民政府合作推进节约集约用地试点示范省建设工作，是国土资源部和我省全面落实科学发展观，继续解放思想，深化改革开放的一项重大举措，对我省创新发展模式，推动产业结构升级，促进经济社会又好又快发展具有十分重要的意义。

各地、各有关部门要认真按照方案要求，切实加强对试点示范工作的组织领导，建立健全政府主导、国土资源部门牵头、各相关部门齐抓共管的节约集约用地共同责任机制，明确各级政府和相关部门的具体职责，保证各项工作责任和任务落到实处，确保节约集约试点示范工作取得实效。各单位在工作中遇到的问题，请径向省国土资源厅反映。

广东省人民政府

2009年2月4日

## 广东省建设节约集约用地试点示范省工作方案

改革开放以来，广东经济社会发展取得巨大成就，国内生产总值年均增长13.7%，2007年达到30673亿元，占全国经济总量的八分之一。但经济发展的同时，消耗了大量的土地资源。广东省土地后备资源不足，国土面积仅占全国的1.87%，到2007年底，全省人均耕地只有0.45亩，远远低于联合国粮农组织规定的人均耕地0.8亩的警戒线。未来一段时期，广东用地需求量仍然较大，走内涵式挖潜的模式、节约集约用地是广东发展的必由之路。

2008年3月，温家宝总理在参加十一届全国人大第一次会议广东代表团审议政府工作报告时提出，希望广东成为全国节约集约利用土地的示范省。为落实温家宝总理重要指示精神，全面贯彻科学发展观的要求，广东省人民政府经商国土资源部，拟以省部合作方式在广东开展节约集约用地试点示范省工作。为全面推进广东节约集约用地试点示范省工作，为全国探索和提供可借鉴的土地管理新经验，制定本工作方案。

### 一、指导思想

以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，紧紧围绕如

何实现节约集约用地的中心思想，以构建保障科学发展新机制为主线，以保护耕地为前提，建立以规划和标准控制为基础，以政策约束激励为导向，以评价、监管、考核为保障，以市场配置为主导的土地节约集约利用的长效机制，有效促进城乡布局优化、产业结构升级转型和经济发展方式的转变，努力走出一条耕地保护严、建设占地少、用地效率高的科学发展道路，为广东省经济社会又好又快发展提供宝贵的土地资源保障。

## 二、工作目标和基本原则

（一）工作目标。在严格落实耕地保护目标责任制的前提下，优化国土空间布局，科学配置城乡、区域、产业发展用地，严格控制城乡建设用地总规模，不断提高节约集约用地水平和土地产出率。设立单位GDP和固定资产投资规模增长的新增建设用地消耗指标等。从而实现至2012年，每新增亿元GDP所需新增建设用地量逐年下降，全省单位建设用地第二、三产业增加值约达到每平方公里2.93亿元，比2007年增长约80%，节约集约用地水平居全国前列。严格落实耕地占补平衡，按质按量完成国家下达的耕地和基本农田保护任务，使广东成为经济发达、社会和谐、环境优美、生态良好的节约集约用地示范省。

（二）基本原则。

——坚持解放思想，改革创新。以思想解放推动观念创新、政策创新、制度创新、机制创新、体制创新和手段创新，在发展中破解资源保障与保护的难题，使改革创新和保障促进科学发展贯穿于试点工作的始终。

——坚持统筹规划，开源节流。发挥广东省国土规划的宏观引导作用，强化土地利用总体规划的整体调控作用和刚性效力，加强相关规划与土地利用总体规划的衔接。坚持开源与节流并举，不断拓展建设用地和开发耕地新空间，重点盘活现有建设用地，大力提高农村建设用地的利用效率。

——坚持市场调节，政策激励。充分发挥市场配置资源的基础性作用，逐步扩大土地有偿使用范围。合理调整供地政策，建立节约集约用地奖励机制，充分发挥土地占用成本的约束和产出激励作用。

——坚持区别对待，有保有压。建设用地供应向产业升级和城乡优化布局倾斜，保障基础设施、重点项目、重要产业和民生项目用地需求。

——坚持强化监管，落实责任。建立健全土地市场动态监测调查制度和节约集约用地考核制度，强化建设用地批后监管，切实落实政府耕地保护和节约集约用地的目标责任制。

## 三、主要任务

（一）严格管理制度，切实落实保护耕地特别是基本农田保护目标。充分发挥土地利用总体规划的宏观调控作用，引导建设用地少占或不占耕地。加强对农业结构调整的引导，制定相应的农业政策，提高耕地的比较效益，引导农业结构调整向不减少耕地以至增加耕地的方向发展。制订鼓励耕地保护和基本农田保护的优惠政策，建立和完善经济补偿机制。通过财政补贴，直接增加耕地保护和基本农田保护重点地区的经济收入，保证当地农民享有基本

相同的经济社会发展水平。大力推进土地整理复垦开发，切实落实耕地保有量和基本农田保护目标。

（二）统筹安排各行各业用地，促进建设用地布局优化和产业结构调整。充分利用国土规划试点成果，按照主体功能区的设置要求，制订地区间差别化供地政策。新增建设用地优先保障重点发展地区、产业升级、基础建设、重点项目、重要产业和民生项目用地需求，促进区域协调发展、公共服务均等化和产业结构调整。限制产能过剩行业和高能耗、高污染项目用地。研究制订用地效率评价体系，制订全省不同地区、不同项目的供地指南，鼓励高效用地。整合现有开发区，推进工业企业集中进园进区，以“集约”促“节约”，对土地利用绩效高的开发区实行用地倾斜政策，充分发挥园区集约用地示范带动作用。

（三）合理配置，严格控制新增建设用地。健全完善各类建设用地定额指标体系，严格执行用地定额标准。探索完善现行土地税费制度，提高新增建设用地成本。建立有效的用地批后监管制度，防止产生新的闲置土地。探索改革土地使用权转让增值收益分配办法，制订新增建设用地配置政策。研究探索宅基地管理政策，加强农村宅基地管理。

（四）深入挖潜，盘活现有建设用地。开展对现有建设用地利用效率评价以及闲置地和低效用地的清查工作，出台激励政策，加大对闲置地的处置力度，优先开发利用废弃地、空闲地和低效用地。制订扶持政策，积极推进旧城镇、旧厂房、旧村庄改造（以下简称“三旧”改造），鼓励开发利用地上地下空间，提高容积率。统筹城乡协调发展用地，推进土地开发整理与地质灾害治理相结合，积极推进城镇建设用地增加与农村建设用地减少挂钩试点工作。

（五）健全经济调节机制，加大市场配置土地资源的力度。合理调整建设用地的取得和保有成本，约束粗放浪费用地行为。继续完善国有土地使用权公开交易制度，深化国有土地使用权有偿使用制度改革。在确保国家土地收益不流失的前提下，探索改革现行一次性征收国有土地使用权出让收入的方式。深化征地制度改革试点，控制征地规模，完善征地补偿机制。积极开展农村集体建设用地使用制度改革，探索集体建设用地使用权以转让、出租、作价入股等方式流转，建立健全城乡统一的土地市场，推进农村集体土地的节约集约利用。

（六）开拓土地开发利用的新途径，减轻建设占用耕地压力。在符合生态环境要求和充分论证的前提下，科学实施工程和生物措施，积极整理开发部分低效园地和山坡地，按项目管理规定新增加的耕地用于耕地占补平衡。积极开展未利用地的调查和评价工作，做好专项规划，把开发未利用地作为落实耕地占补平衡和增加建设用地的有益补充。结合广东海岸线长、沿海滩涂多的特点，按照广东省海洋功能区划和符合生态保护、防潮、防洪等要求的前提下，科学合理开展围海造地工程，用于建设用地，减少建设对农用地的占用。研究制订围海造地后的鼓励政策。研究探索采用政府出资、公司运作的模式和引入社会资金等多种方式进行农用地和建设用地开发整理。从农业土地开发资金收入、耕地开垦费和新增建设用地土地有偿使用费中筹集资金，用于开展“三旧”改造、低效园地和山坡地改造、围填海工程和生态保护用地等重大土地整理复垦开发工程。

(七) 建立节约集约用地定期评估机制。定期对土地利用情况进行调查分析, 评估节约集约用地水平, 并根据节约集约用地实际效果的好坏、国家法律的修改和形势的变化对试点示范进行及时的修正。

#### 四、实施步骤

(一) 制定方案阶段(2008年10月完成)。由国土资源部和广东省人民政府将试点工作方案上报国务院。

(二) 推进实施阶段(2008年11月至2012年8月)。按照工作方案, 广东省人民政府和国土资源部共同开展节约集约用地试点示范省建设工作, 逐项落实工作任务, 不断完善相关政策体系。

(三) 总结推广阶段(2012年9月至2012年底)。全面总结建设节约集约用地试点示范省的阶段性工作情况, 形成报告报国务院。

#### 五、保障措施

(一) 加强组织领导, 明确工作职责。广东省政府拟与国土资源部联合成立“建设节约集约用地试点示范省工作领导小组”, 统筹协调解决试点工作中的重大政策问题。广东省各级政府要建立国土资源管理联席会议制度, 落实政府主导、国土资源部门牵头、各相关部门齐抓共管的国土资源管理共同责任和联合执法机制, 明确各级政府和相关部门的具体职责, 确保各项工作责任落到实处。

(二) 强化用地监管。建立和完善土地管理问责制, 构建覆盖土地审批、供应、使用全过程、各环节紧密衔接、相关部门协作配合的监管体系。加强国土资源执法监察队伍建设, 完善动态巡查通报和社会监督机制; 强化乡(镇)村两级土地巡查执法力度, 积极推进基层协管制度的开展。加大土地执法监察力度, 从严查处违法案件, 最大限度减少违法违规用地行为的发生。

(三) 加快土地利用总体规划的修编和审批。广东省按照《全国土地利用总体规划纲要(2006—2020年)》(以下简称《全国纲要》)确定的规划指标, 抓紧广东省规划修编的各项工作; 同时, 将规划控制指标自上而下逐级分解, 同步开展市、县、乡(镇)的规划修编工作。国土资源部尽快组织广东省和广州、深圳等须报国务院批准的城市土地利用总体规划审查工作。省内同步开展审查报批, 在依法发挥规划自上而下控制作用的前提下, 上下结合, 提高效率。

实施节约集约用地试点示范的项目和工程, 需优化土地利用布局调整基本农田的, 可按照与新一轮土地利用总体规划修编相衔接, 先补后调, 确保基本农田面积不减少、质量等级不降低以及土地节约集约利用水平有明显提高的原则, 编制涉及基本农田调整的土地利用总体规划修改方案, 待省级土地利用总体规划大纲审查同意后, 由省政府批准实施, 并报国土资源部备案。

(四) 加强新技术、新手段和第二次土地调查工作成果的应用。充分应用遥感、地理信

息系统、全球定位系统和网络技术现代高新技术，提升相关调查、清查工作的科技含量，提高土地利用监管水平和效率。完善卫星遥感监测体系，构建国土监察动态监测网络。在加快完成第二次土地调查工作的基础上，按广东省土地利用总体规划的耕地保护目标，准确核定省内各地耕地保有量和基本农田面积。进一步细化土地的类别，科学界定水域归类。在规划中探索水面不计入建设用地规模的做法，小水库的水面列入坑塘水面，与河流相连的水库水面可不作为建设用地统计。

（五）建立节约集约用地激励与约束相结合的新机制。按照“约束要严、激励要实、责任要明”的原则，推行节约集约用地并建立节约集约用地考核评价制度，将节约集约用地评价体系的相关指标列入广东省经济社会发展和领导干部政绩考核指标体系。省政府每年对各市节约集约用地工作成绩突出的市县（区）予以奖励，并在分配下一年度新增建设用地指标时予以倾斜。鼓励开发区高效利用土地，对土地集约利用评价达到要求的开发区，可以申请整合依法依规设立的开发区，或利用符合规划的现有建设用地扩区，促进产业集聚，集中布局。

（六）鼓励扶持“三旧”改造。对开展“三旧”改造需要新增建设用地和占用农用地的，按照“增加建设用地流量，不增加建设用地规模”的原则，创立国家专项的“周转指标”安排解决。对历史形成的无合法用地手续的建设用地，符合土地利用总体规划并属已建成使用的，按“区别对待、调减规模、依法处置”的原则，一并纳入“三旧”改造，以促进用地布局优化和现有建设用地的集约利用。

（七）对重点项目加大支持，建立各类工程节约集约用地设计标准。支持国家重点交通、能源、水利等基础设施项目建设，报国务院批准用地的线型工程，对征用土地的可按地市为单位分段报批。对一些国家重点项目确急需用地的，可批准控制性工程先行用地，再办理建设用地报批手续，对省的一些特殊重点项目探讨用地的保障措施。探讨国家重点建设项目多途径、多渠道实现耕地占补平衡的办法。严格执行建设项目用地定额标准，并根据土地资源条件，鼓励各行业在各类工程设计中积极实施节约集约用地标准。严格执行《工业项目建设用地控制指标》，建立和完善投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率等标准。鼓励技术创新，支持通过工程技术措施节约用地。

（八）营造试点示范省建设的良好社会氛围。大力宣传节约集约用地理念和有关政策，通过广播电视、报刊杂志、互联网等广泛进行宣传和教育，增强全社会的土地资源忧患意识和节约资源、保护环境的责任意识，确保试点示范省建设顺利开展。

附件：

## 国土资源部、广东省人民政府建设节约集约用地

### 试点示范省领导小组人员名单

#### 一、领导小组

组 长：徐绍史（国土资源部部长） 黄华华（广东省省长）

副组长：鹿心社（国土资源部副部长） 林木声（广东省副省长）

成 员：国土资源部有关司局、广东省有关厅局和各地级以上市人民政府主要负责人。

#### 二、领导小组办公室

##### （一）北京办公室

主 任：国土资源部司长

成 员：相关工作人员。

##### （二）广州办公室

主 任：罗 欧（广东省政府副秘书长）

副主任：招玉芳（广东省国土资源厅厅长）

成 员：相关工作人员。

# 转发省国土资源厅关于广东省建设节约集约用地 试点示范省工作分工方案的通知

粤府办明电〔2009〕27号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

省国土资源厅《广东省建设节约集约用地试点示范省工作分工方案》业经省人民政府同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。省人民政府要求，各地、各有关部门要认真按照工作分工方案要求，结合实际制定具体实施方案，精心组织，密切配合，全力推进节约集约试点示范各项工作。要深入调查研究，加强督促检查，确保节约集约试点示范工作取得实效。各地级以上市人民政府和省有关牵头部门要在每年年底对所负责的工作进行年度小结，形成书面材料，于第二年1月中旬报送省国土资源厅；2012年8月底前，各地级以上市人民政府和省各牵头单位要进行阶段性总结，形成专题报告报送省国土资源厅。上述年度和阶段性总结由省国土资源厅汇总后上报省政府。各单位在工作中遇到的问题，请及时向省国土资源厅反映。

广东省人民政府办公厅  
二〇〇九年二月四日

## 广东省建筑节能节约集约用地试点示范省工作分工方案

省国土资源厅

为推动国土资源部和我省合作建设节约集约用地试点示范省工作的顺利开展，确保圆满完成各项工作任务，特制定本方案。

### 一、严格管理制度，切实落实保护耕地特别是基本农田保护目标

（一）加强对农业结构调整的引导，制定相应的农业政策，提高耕地的比较效益，引导农业结构调整向不减少耕地以至增加耕地的方向发展。（省农业厅牵头，会同省委农办等部门负责）

（二）制订鼓励耕地保护和基本农田保护的优惠政策，建立和完善经济补偿机制。通过财政补贴，直接增加耕地保护和基本农田保护重点地区的经济收入，保证当地农民享有基本相同的经济社会发展水平。（省国土资源厅牵头，会同省财政厅、农业厅等部门以及各地级以上市、县（市、区）人民政府负责）

(三) 大力推进土地整理复垦开发。切实落实耕地保有量和基本农田保护目标。(省国土资源厅牵头, 会同省财政厅、农业厅等部门以及各地级以上市、县(市、区)人民政府负责)

## **二、统筹安排各行各业用地, 促进建设用地布局优化和产业结构调整**

(一) 研究制订用地效率评价体系, 制订全省不同地区、不同项目的供地指南, 鼓励高效用地。(省国土资源厅牵头, 会同省发展改革委、经贸委、建设厅等部门负责)

(二) 整合现有开发区, 推进工业企业集中进园进区, 以“集约”促进“节约”, 对土地利用绩效高的开发区实行用地倾斜政策, 充分发挥园区集约用地示范带动作用。(省外经贸厅牵头, 会同省发展改革委、经贸委、科技厅、国土资源厅、建设厅等部门负责)

## **三、合理配置, 严格控制新增建设用地**

(一) 健全完善各类建设用地定额指标体系, 严格执行用地定额标准。(省国土资源厅牵头, 会同省发展改革委、建设厅、经贸委、交通厅、水利厅等部门负责)

(二) 探索完善现行土地税费制度, 提高新增建设用地成本。(省财政厅牵头, 会同省国土资源厅、地税局等部门负责)

(三) 建立有效的用地批后监管制度, 防止产生新的闲置土地。(省国土资源厅牵头, 会同省建设厅等部门负责)

(四) 探索改革土地使用权转让增值收益分配方法。(省财政厅牵头, 会同省国土资源厅等部门负责)

(五) 制订新增建设用地配置政策。(省国土资源厅牵头, 会同省发展改革委、建设厅等部门负责)

(六) 研究探索宅基地管理政策, 加强农村宅基地管理。(省国土资源厅牵头, 会同省委农办、省建设厅、财政厅等部门以及各地级以上市、县(市、区)人民政府负责)

## **四、深入挖潜, 盘活现有建设用地**

(一) 开展对现有建设用地利用效率评价以及闲置地和低效用地的清查工作, 出台鼓励政策, 加大对闲置地的处置力度, 优先开发利用废弃地、空闲地和低效用地。(省国土资源厅牵头, 会同省建设厅、财政厅等部门以及各地级以上市、县(市、区)人民政府负责)

(二) 制订扶持政策, 积极推进旧城镇, 旧厂房、旧村庄改造(以下简称“三旧”改造)。(省国土资源厅牵头, 会同省建设厅、财政厅等部门负责)

(三) 鼓励开发利用地上地下空间, 提高容积率。(省国土资源厅会同省建设厅等部门负责)

(四) 积极推进城镇建设用地增加与农村建设用地减少挂钩试点工作。(省国土资源厅牵头, 会同省发展改革委、建设厅、农业厅、财政厅等部门负责)

## **五、健全经济调节机制, 加大市场配置土地资源的力度**

(一) 合理调整建设用地的取得和保有成本, 约束粗放浪费用地行为。(省国土资源厅牵

头、会同省财政厅、建设厅等部门负责)

(二) 继续完善国有土地使用权公开交易制度, 深化国有土地使用权有偿使用制度改革。(省国土资源厅牵头, 会同省财政厅、监察厅等部门负责)

(三) 在确保国家土地收益不流失的前提下, 探索改革现行一次性征收国有土地使用权出让收入的方式。(省财政厅牵头, 会同省国土资源厅等部门负责)

(四) 深化征地制度改革试点, 控制征地规模, 完善征地补偿机制。积极开展农村集体建设用地使用制度改革, 探索集体建设用地使用权以转让、出租、作价入股等方式流转, 建立健全城乡统一的土地市场。推进农村集体土地的节约集约利用。(省国土资源厅牵头, 会同省委农办、省劳动保障厅、财政厅等部门负责)

## 六、开拓土地开发利用的新途径, 减轻建设占用耕地压力

(一) 在符合生态环境要求和充分论证的前提下, 科学实施工程和生物措施, 积极整理开发部分低效园地和山坡地, 按项目管理规定可将新增加的耕地用于耕地占补平衡。(省国土资源厅牵头, 会同省农业厅、财政厅、林业局等部门以及各地级以上市、县(市、区)人民政府负责)

(二) 积极开展未利用地的调查和评价工作, 做好专项规划, 把开发未利用地作为落实耕地占补平衡和增加建设用地的有益补充。(省国土资源厅牵头, 会同省农业厅等部门以及各市人民政府负责)

(三) 结合广东海岸线长、沿海滩涂多的特点, 在符合广东省海洋功能区划以及生态保护、防潮、防洪等要求的前提下, 科学合理开展围海造地工程, 用于建设用地, 减少建设对农用地的占用。(省海洋渔业局牵头, 会同省环保局、国土资源厅、财政厅、建设厅等部门以及各地级以上市、县(市、区)人民政府负责)

(四) 研究制订围海造地后的鼓励政策。(省国土资源厅牵头, 会同省海洋渔业局, 财政厅等部门负责)

(五) 研究探索采用政府出资、公司运作的模式和引入社会资金等形式进行农用地和建设用地开发整理。(省国土资源厅牵头, 会同省国资委、人事厅、财政厅、农业厅等部门负责)

(六) 从农业土地开发资金收入、耕地开垦费和新增建设用地土地有偿使用费中筹集资金, 用于开展“三旧”改造、低效园地和山坡地改造、围填海工程和生态保护用地等重大土地整理复垦开发工程。(省国土资源厅牵头, 会同省财政厅、农业厅、林业局、海洋渔业局等部门以及各地级以上市、县(市、区)人民政府负责)

## 七、建立节约集约用地定期评估机制

定期对土地利用情况进行调查分析, 评估节约集约用地水平, 并根据节约集约用地效果的好坏、国家法律的调整以及国家和省工作要求的变化对试点示范进行及时的修正。(省国土资源厅牵头负责)

## 八、有关保障措施和工作要求

（一）建立国土资源管理联席会议制度，落实政府主导、国土资源部门牵头、各相关部门齐抓共管的国土资源管理共同责任和联合执法机制，明确各级政府和相关部门的具体职责。

（地方各级人民政府负责）

（二）建立和完善土地管理问责制，构建覆盖土地审批、供应、使用全过程，各环节紧密衔接，相关部门协调配合的联合监管体系。（省国土资源厅、监察厅会同相关部门负责）

（三）加强国土资源执法监察队伍建设，完善动态巡查通报和社会监督机制。（省国土资源厅牵头会同相关部门负责）

（四）完善卫星监测体系，构建国土监察动态监测网络。（省国土资源厅牵头负责）

（五）建立节约集约用地考核评价制度，将节约集约用地评价体系的相关指标列入广东省经济社会发展和领导干部政绩考核指标体系。（省国土资源厅牵头，会同省委组织部以及省人事厅、建设厅、统计局等部门负责）

# 关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见

粤府〔2009〕78号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为深入贯彻落实《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2009年）》和《中共广东省委广东省人民政府关于争当实践科学发展观排头兵的决定》，切实推进我省旧城镇、旧厂房旧村庄（以下简称“三旧”）改造工作，促进节约集约用地试点示范省建设，确保经济社会又好又快发展，提出如下意见。

## 一、充分认识推进“三旧”改造工作的重要性和紧迫性

（一）改革开放以来，我省经济社会得到快速发展，综合实力实现历史性跨越，至今已连续23年经济总量排名全国第一。在经济高速发展的同时，也消耗了大量的土地资源，粗放的土地利用方式已难以为继，土地资源供求矛盾日益突出，严重制约我省可持续发展。立足土地资源省情，大力推进节约集约用地，千方百计盘活存量土地，统筹保障发展和保护资源，是当前和今后一个时期我省深入贯彻落实科学发展观，确保经济社会又好又快发展必须着力解决的迫切而重大的课题。

（二）“三旧”改造是我省在土地资源供需矛盾日益突出的情况下，拓展建设空间、保障发展用地的重要途径，是推进节约集约用地试点示范省建设的重要内容。必须进一步解放思想，深化改革，通过制度创新和政策完善，有效破解“三旧”改造的难题，在新增建设用地逐年减少、单位建设用地产出逐年提高的条件下，统筹利用有限的土地资源，切实提高建设用地利用效率，力争在节约集约用地方面为全国探索出一条新路。

（三）珠三角地区是我国改革开放的先行地区和重要的经济中心区域，在全国经济社会发展和改革开放大局中具有重要地位。贯彻实施《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2009）》，落实好科学发展、先行先试的要求，必须深化重要领域和关键环节的改革。大力推进“三旧”改造，是继续深化土地管理制度的改革，进一步解放土地生产力的具体体现，不仅有利于节约集约用地、优化土地资源配置，也有利于产业结构调整升级、转变经济发展方式，保障和促进科学发展。

## 二、明确“三旧”改造的总体要求和基本原则

（四）总体要求。以科学发展观为指导，围绕提升综合竞争力和资源承载能力，切实转变发展观和用地观。遵循“全面探索、局部试点、封闭运行、结果可控”的原则，在不突破土地利用总体规划确定的耕地保有量、基本农田面积和建设用地总规模的前提下，积极稳妥推进“三旧”改造工作。将“三旧”改造与农村土地整治有机的结合，统筹规划、全面推进土地综合整治。以推进“三旧”改造工作为载体，促进存量建设用地“二次开发”，统筹城乡

发展，优化人居环境，改善城乡面貌，努力建设生产发展、生活富裕、生态良好、文化繁荣、社会和谐、人民群众充满幸福感的新广东。

#### （五）基本原则。

—— 政府引导，市场运作。政府统一组织，制定专门政策，充分调动政府、集体、土地原使用权人及相关权利人的积极性，吸引社会各方广泛参与，实现多方共赢，确保国有、集体资产的保值、增值。在按市场化运作的同时，政府要正确引导，加强监管，确保改造规范推进。

—— 明晰产权，保障权益。调查摸清“三旧”现状，做好“三旧”土地的确权登记工作。属于“三旧”改造的房屋和土地，未经确权、登记，不得改造。正确处理“三旧”改造过程中的经济、法律关系，切实保障土地权利人的合法权益，维护社会稳定。

—— 统筹规划，有序推进。统筹经济社会发展和资源环境保护，依据国土规划、主体功能区规划、土地利用总体规划和城乡规划，科学制定“三旧”改造规划，并强化规划的统筹管控作用。严格界定“三旧”改造范围，对列入改造范围的，必须编制控制性详细规划和改造方案，有序推进。严禁擅自扩大“三旧”改造政策的适用范围。

—— 节约集约，提高效率。通过市场运作和公开规范的方式，强化市场配置土地，促进土地高效利用。严格执行土地使用标准，提高土地使用强度。创新机制方法，强化土地资源、资产、资本“三位一体”管理，实现土地利用效益的最大化。

—— 尊重历史，客观公正。既要做好与国家法律政策的衔接，防止发生新的违法违规用地行为，又要兼顾各地发展历史和土地管理政策的延续性，妥善解决历史遗留问题。要科学合理地制定改革方案和配套政策，改造利用与完善手续相挂钩，做到公开、公平、公正。

### 三、围绕经济社会发展战略部署，合理确定“三旧”改造范围

（六）各地要紧紧围绕产业结构调整 and 转型升级、城市形象提升和功能完善、城乡人居环境改善、社会主义新农村建设等战略部署，在有利于进一步提高土地节约集约利用水平和产出效益的前提下，确定“三旧”改造范围。下列土地可列入“三旧”改造范围：城市市区“退二进三”产业用地；城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业的原厂房用地；不符合安全生产和环境要求的厂房用地；布局散乱、条件落后，规划确定改造的城镇和村庄；列入“万村土地整治”示范工程的村庄等。

（七）“三旧”改造以土地开发程度较高、“三旧”分布相对集中的珠江三角洲地区为重点，兼顾其它条件具备的地区。各地要根据本地实际，因地制宜确定“三旧”改造的起步范围，先行先试点，积累经验后再逐步推开。

### 四、科学规划，统筹推进“三旧”改造

（八）开展“三旧”改造的地方，要认真进行“三旧”用地的调查摸底工作，将每宗“三旧”用地在土地利用现状图和土地利用总体规划图上标注，并列表造册。要根据土地利用总体规划和城乡规划等，围绕本地区经济社会发展战略实施要求，对“三旧”改造进行统一规

划，优化土地利用结构，合理调整用地布局。通过统筹产业发展，加快商贸、物流等现代产业或公益事业的建设，增加生态用地和休闲用地，优化城乡环境。

（九）依据“三旧”改造规划，制定年度实施计划，明确改造的规模、地块和时序，并纳入城乡规划年度实施计划。涉及新增建设用地的，要纳入土地利用年度计划，依法办理农用地转用或按照城乡建设用地增减挂钩政策规定办理。通过“三旧”改造，进一步推进土地利用总体规划、城乡规划以及产业发展规划的协调衔接，优化城市功能布局和促进产业转型升级。

## 五、因地制宜，采取多种方式推进“三旧”改造

（十）市、县人民政府为了城市基础设施和公共设施建设，或者为了实施城市规划进行旧城区改建需要调整使用土地的，由市、县人民政府依法收回、收购土地使用权，纳入土地储备。土地使用权收购的具体程序、价格确定，由市、县人民政府依法制定实施办法。

（十一）在旧城镇改造范围内，符合城市规划、“三旧”改造规划和年度实施计划的，鼓励原土地使用权人自行进行改造。自行改造应当制定方案，经土地行政主管部门和城乡规划部门同意后报市、县人民政府批准实施。所涉及的划拨土地使用权，可采取协议方式补办出让手续，涉及补缴地价的，按地级以上市人民政府的统一规定办理。

（十二）在旧城镇改造范围内，符合城乡规划的，市场主体根据“三旧”改造规划和年度实施计划，可以收购相邻多宗地块，申请进行集中改造。市、县土地行政主管部门可根据收购人的申请，将分散的土地归宗，为收购人办理土地变更登记手续。收购改造应当制定改造方案，经土地行政主管部门和城乡规划部门同意后报市、县人民政府批准实施。涉及补缴地价的，按地级以上市人民政府的统一规定办理。

（十三）旧城镇、旧村庄改造涉及收回或者收购土地的，可以货币方式向原使用权人补偿或支付收购款，也可以置换方式为原使用权人重新安排用地。置换的土地其使用权价额折抵不足的可以货币补齐。

（十四）土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内的旧村庄改造，原农村集体经济组织申请将农村集体所有的村庄建设用地改变为国有建设用地的，可依照申请报省人民政府批准征为国有，由市、县（区）、镇人民政府根据“三旧”改造规划和年度实施计划分别组织实施。其中，确定为农村集体经济组织使用的，交由农村集体经济组织自行改造或与有关单位合作开发建设。

（十五）土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围外的旧村庄的改造，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，除属于市、县人民政府应当依法征收的外，可由农村集体经济组织或者用地单位自行组织实施，并可参照旧城镇改造的相关政策办理，但不得用于商品住宅开发。

（十六）“三旧”改造涉及拆迁腾挪的合法用地，确能实现复耕的，可根据国土资源部的相关规定，纳入城乡建设用地增减挂钩试点，由省土地行政主管部门根据各地级以上市的情

况安排专用周转指标。周转指标的使用和管理按照国家和省的规定办理。

## 六、分类处置，完善“三旧”改造涉及的各类历史用地手续

(十七) 纳入“三旧”改造范围、符合土地利用总体规划和“三旧”改造规划、没有合法用地手续且已使用的建设用地，用地行为发生在1987年1月1日之前的，由市、县人民政府土地行政主管部门出具符合土地利用总体规划的审核意见书，依照原国家土地管理局1995年3月11日发布的《确定土地所有权和使用权的若干规定》进行确权后，办理国有建设用地确权登记发证手续；用地行为发生在1987年1月1日之后、2007年6月30日之前的，已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并进行补偿，且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见的，可按照用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续，属于政府收购储备后再次供地的，必须以招标拍卖挂牌方式出让，其他可以协议方式出让。凡用地行为发生时法律和政策没有要求听证、办理社保审核和安排留用地的，在提供有关历史用地协议或被征用农村集体同意的前提下，不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。

(十八) 纳入“三旧”改造范围，没有合法用地手续的土地，符合土地利用总体规划而又保留集体土地性质的，参照第十七条进行集体建设用地确权登记发证。

(十九) “三旧”改造中涉及的边角地、夹心地、插花地等，符合土地利用总体规划的，可依照有关规定一并纳入“三旧”改造范围。允许在符合土地利用总体规划和控制性详细规划的前提下，通过土地位置调换等方式，对原有存量建设用地进行调整使用。

(二十) 纳入“三旧”改造范围、需完善征收手续的土地，由当地市、县人民政府制订改造方案，报省人民政府批准后实施；供地手续由市、县人民政府按本意见办理。

(二十一) 完善“三旧”改造中涉及的各项历史用地手续工作应当在2012年前完成，之后十七、十八、十九、二十条不再执行。2007年6月30日之后发生的违法用地不适用上述完善用地手续的意见。

## 七、加大财政支持力度，拓宽“三旧”改造筹资渠道

(二十二) 市、县人民政府应保障开展组织实施“三旧”改造工作经费。对“三旧”改造涉及的城市（城镇）公共基础设施建设，应从土地出让金中安排相应的项目资金予以支持。

(二十三) 在旧城镇改造中，需要搬迁的国有企业用地由当地人民政府依法收回后通过招标拍卖挂牌方式出让的，在扣除收回土地补偿等费用后，其土地出让纯收益可按不高于60%的比例，依照有关规定专项用于企业发展。在旧村庄改造中，市、县人民政府通过征收农村集体建设用地进行经营性开发的，其土地出让纯收益可按不高于60%的比例，依照有关规定专项用于原农村集体经济组织的发展。具体操作办法由市、县人民政府根据当地实际制订。

(二十四) 对现有工业用地改造后不改变用途，提高容积率的不再征缴土地价款。

(二十五) 鼓励各地探索利用社会资金开展“三旧”改造。除鼓励土地权利人自行改造外，对由政府统一组织实施“三旧”改造的，可在拆迁阶段通过招标的方式引入企业单位承

担拆迁工作，拆迁费用和合理利润可以作为收（征）地（拆迁）补偿成本从土地出让收入中支付；也可在确定开发建设条件的前提下，由政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标等方式确定土地使用权人。各市、县人民政府可以探索引入市场主体参与“三旧”改造的具体方式。

#### 八、切实加强“三旧”改造工作的组织领导

（二十六）推进“三旧”改造工作是我省贯彻落实科学发展观、建设节约集约用地试点示范省的重大举措，关系到经济社会发展大局，政策性强、关联度高。各级政府要从战略高度，将这项工作摆上重要议事日程，统筹谋划，周密部署，建立目标责任制，切实加强组织领导。各相关职能部门要主动服务，优化程序，凡涉及“三旧”改造项目审批事项，应当采取提前介入、并联审批等方式加快办理，切实提高工作效率，为“三旧”改造工作营造高效的行政服务环境。

广东省人民政府  
二〇〇九年八月二十五日

# 转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作 实施意见（试行）的通知

粤府办〔2009〕122号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

省国土资源厅《关于“三旧”改造工作的实施意见（试行）》业经省人民政府同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向省国土资源厅反映。

二〇〇九年十一月二十三日

## 关于“三旧”改造工作的实施意见（试行）

省国土资源厅

为贯彻落实《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号），确保我省“三旧”改造工作有序推进，现就“三旧”改造工作提出如下实施意见。

### 一、认真编制“三旧”改造规划及年度实施计划

开展“三旧”改造工作的县级以上人民政府应组织城乡规划、建设、国土资源等部门，结合当地经济社会发展实际和产业发展需求，根据当地土地利用总体规划、城乡规划，编制“三旧”改造规划及年度实施计划；有条件的镇（街、开发区）人民政府（办事处、管理委员会）经上一级政府同意也可组织编制。“三旧”改造规划由地级以上市人民政府批准实施，年度实施计划由县（市、区）人民政府批准实施。

“三旧”改造规划为期5年，分年度实施。年度实施计划依据“三旧”改造规划编制，纳入城乡规划年度实施计划。“三旧”改造规划及年度实施计划编制要点见附件1。

### 二、符合条件的旧村庄集体建设用地经申请转为国有建设用地

纳入“三旧”改造规划的旧村庄集体建设用地，符合下列条件的，有关农村集体经济组织可向所在地县级以上国土资源管理部门申请转变为国有建设用地。

（一）该集体建设用地在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内且符合城乡规划。

（二）土地权属清楚，无争议。

（三）经本集体经济组织（或村民代表大会）2/3以上人员同意。

(四) 已纳入“三旧”改造年度实施计划。

旧村庄集体建设用地申请改变为国有建设用地的，由县级以上国土资源管理部门负责审查后报同级人民政府审核，并由国土资源管理部门逐级上报省国土资源厅；省国土资源厅审核并报经省人民政府同意后批复地级以上市人民政府（相关要求见附件 2、3、4）。

### 三、完善历史用地手续

(一) 制订改造方案。纳入“三旧”改造范围、需完善征收手续的历史用地，由当地县级以上人民政府组织制订改造方案。改造方案包括如下内容：

1. 基本情况：改造涉及的土地位置、面积，需完善征收手续的具体范围、面积，用地发生的时间及涉及的所有权人，土地确权、登记情况。需继续保留自居自用集体建设用地的，还应明确其范围、面积。

2. 规划情况：改造涉及的土地是否符合土地利用总体规划和城乡规划，是否符合“三旧”改造规划并纳入年度实施计划。

3. 土地利用现状情况：土地用途、面积、已使用年限，地上建筑物的面积、容积率，土地产出率等。

4. 协议补偿情况：是否已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并作了补偿，是否有因征地补偿安置等问题引发纠纷，是否按用地发生时的土地管理法律政策进行处理（处罚）。

5. 拟改造情况：改造后的土地用途和产业安排、建筑面积、容积率，拟投入的改造资金、建设改造主体、供地方式，完成改造后的综合效益等。

(二) 审查审批。有关改造方案由地级以上市人民政府汇总上报省人民政府，同时抄送省国土资源厅。省国土资源厅会同省住房和城乡建设厅、发展改革委对改造方案进行审查后报省人民政府审批。省人民政府批准后，由省国土资源厅批复地级以上市人民政府（相关要求见附件 5、6）。

### 四、安排“三旧”改造用地周转指标

在实施“三旧”改造工作中，涉及建设用地腾挪需利用城乡建设用地增减挂钩政策的，可按《国土资源部关于印发〈城乡建设用地增减挂钩试点管理办法〉的通知》（国土资发〔2008〕138号）、《关于印发〈广东省城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作管理办法〉（试行）的通知》（粤国土资发〔2006〕179号）的有关规定，由地级以上市国土资源管理部门向省国土资源厅申请使用周转指标。周转指标按照“总量控制、封闭运行、定期考核、到期归还”的原则，由县级以上国土资源管理部门单列管理。各地级以上市国土资源管理部门应于每年 12 月 31 日前向省国土资源厅报告周转指标使用情况。

### 五、边角地、夹心地、插花地的处理

(一) 定义。

边角地是指在城市规划区或者村庄建设规划区内难以单独出具规划要点、被“三旧”改

造范围地块与建设规划边沿或者线性工程控制用地范围边沿分隔(割)、面积小于3亩的地块。

夹心地是指在城市规划区或者村庄建设规划区内难以单独出具规划要点、被“三旧”改造范围地块包围或者夹杂于其中、面积小于3亩的地块。

插花地是指在城市规划区或者村庄建设规划区内难以单独出具规划要点、与“三旧”改造范围地块形成交互楔入状态、面积小于3亩的地块。

(二)“三旧”改造中涉及的边角地、夹心地、插花地(以下简称“三地”),如符合土地利用总体规划和城乡规划,且累计面积不超过改造项目用地面积10%,经改造主体提出申请,按下列方式分类处理:

1.“三地”为国有建设用地的,可按照协议方式办理出让手续。

2.“三地”为集体农用地,需办理农用地转用或土地征收手续的,由各地按批次报批方式,经同级人民政府审核后,逐级上报省人民政府审批。

3.“三地”属集体建设用地的,由各地将“三地”纳入需完善征收手续的“三旧”改造方案一并上报。

“三地”处理中涉及土地征收的,在提供有关证明材料的前提下,可不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。有关用地计划指标及耕地占补平衡由市、县级人民政府负责落实。涉及林地的,应依法向县级以上林业行政主管部门申办使用林地手续。

## 六、分散土地归宗

根据“三旧”改造规划和年度实施计划,“三旧”改造实施主体在符合下列条件的前提下,可申请将分散的土地归宗:

(一)拟收购归宗的土地,已全部办理了土地确权登记。

(二)收购人与有关土地权利人已签订土地使用权转让合同,并落实了相关补偿安置措施。

(三)土地权属性质相同。

(四)收购已办理土地使用权抵押、地役权登记的土地,必须分别征得土地抵押权人、地役权人的同意,并办理注销土地抵押权、地役权登记的相关手续。

(五)拟收购的土地使用权不属于法律法规限制权利的类型。

(六)涉及补缴地价的,已按地级以上市人民政府的统一规定办理完毕。

办理归宗登记时,土地使用权转让方和受让方必须共同到土地登记机构申请办理土地使用权变更登记。土地登记申请人除按《土地登记办法》规定提交土地权属来源等有关证明文件外,还应提交拟收购合并归宗前宗地权属分布图和各宗地的权属状况列表(含权利人、权属性质、土地坐落、宗地面积、用途、使用期限、土地证书编号等内容)。土地合并归宗后按规定重新编制地号。

## 七、明确部门职责

各县级以上人民政府对本地区的“三旧”改造工作负总责,各相关部门各司其职,共同

推进。发展改革部门负责“三旧”改造中涉及投资项目的立项和产业政策制定；规划部门会同国土资源部门负责指导、组织编制和审查“三旧”改造规划和近期改造片区的详细规划，提供项目的规划设计条件，及时办理项目有关手续；国土资源部门负责办理农用地转用、征收土地等用地手续，负责土地确权、登记，组织国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌等工作；建设部门负责“三旧”改造中房屋的拆迁管理，工程项目建设监管；财政、税务、监察、农业、社会保障、环境保护、林业、文化、公用事业管理、人防、公安等相关部门要各负其责，做好配合、服务工作，共同推动“三旧”改造。

## 八、加强监督检查

各地不得借“三旧”改造的名义，擅自扩大完善历史用地手续的范围；不得将未使用和不进行改造等不属于“三旧”改造范围的用地按照“三旧”改造特殊政策办理有关用地手续。各地级以上市人民政府应对纳入“三旧”改造范围的用地手续相关材料的真实性、合法性负责，每年年底前对本行政区域内的“三旧”改造工作进行自查，及时对“三旧”改造情况进行总结，尤其要认真总结“三旧”改造对推动产业结构升级、经济发展方式转变的成效，于第二年2月底前专题报告省人民政府。

涉及“三旧”改造的供地，属政府收购储备后再次供地的，必须以招标拍卖挂牌方式出让，其余则可以协议方式出让。以协议方式出让的，必须经市、县人民政府领导班子集体研究决定，并进行公示；具体操作程序由各地级以上市人民政府制定。

### 附件：

1. 广东省“三旧”改造规划及年度实施计划编制要点
2. 关于将旧村庄建设用地改变为国有建设用地的申请
3. 旧村庄建设用地改变为国有建设用地的材料目录
4. 关于××县（市）××镇××村委会要求将旧村庄建设用地改变为国有建设用地的请示
5. 关于审批“三旧”改造方案的请示
6. “三旧”改造用地完善征收手续的材料目录

附件一：

## 广东省“三旧”改造规划及年度实施计划编制要点

### 一、总体要求

（一）“三旧”改造规划依据土地利用总体规划和城乡规划编制。

（二）“三旧”改造规划及年度实施计划编制工作由县级以上人民政府统一领导，由城乡规划主管部门组织编制。有条件的镇（街、开发区）人民政府（办事处、管理委员会）经上一级人民政府同意也可组织编制。

（三）“三旧”改造规划规划期一般为5年，由地级以上市人民政府批准实施，并抄送省住房和城乡建设厅、国土资源厅备案。

### 二、“三旧”改造规划编制要点

（一）主要内容。

1. 改造范围
2. 改造目标
3. 功能定位
4. 总体用地布局和规模
5. 用地功能布局（功能控制要求和强度控制要求）
6. 配套设施的总体规划与布局
7. 道路交通的总体规划和道路网络构成
8. 环境景观设计和公共空间规划
9. 历史文化遗存保护、自然生态资源保护等
10. 实施机制，包括分期实施计划和相关的配套措施

（二）成果要求。

“三旧”改造规划的成果包括规划文本、图纸和附件。

1. 文本。

（1）总则。

说明规划编制的依据、原则、改造范围、法律效力、生效日期、解释权归属及其他事项。

（2）目标和功能定位。

根据经济社会发展战略确定“三旧”改造目标。

根据“三旧”改造目标、改造项目所处区位，合理确定改造后的功能定位。

（3）总体用地布局和规模。

根据“三旧”改造摸底调查成果，确定全市“三旧”改造的总体用地布局，并分布明确

旧城镇、旧厂房、旧村庄的改造用地布局、用地规模和土地用途。

#### (4) 土地利用。

对经济状况、设施配套、交通运输、生态环境等影响城市开发建设强度的主要因素进行综合分析和多因子校核，合理确定各“三旧”用地的容积率、建筑高度、建筑密度等开发强度控制要求。

#### (5) 配套设施。

确定配套设施（包括公共设施和市政设施两大类）的规划布局和需配套的项目及规模。

#### (6) 道路交通。

确定“三旧”改造地区的道路网络构成，明确交通站场设施的分布和控制要求，提出交通设施和步行街等行人专用系统的控制原则和管理规定。

#### (7) 城市设计。

确定“三旧”改造地区的开放空间和园林绿地系统，针对重点地段提出维护主要公共空间环境质量和视觉景观控制的原则要求。

#### (8) 其他规定。

历史文化遗存保护规定，地下空间保护和利用规定等。

#### (9) 实施机制。

就分期实施计划、资金概算与筹措计划、组织与机制保障、配套政策制定等，提出一系列具有较强操作性的实施对策。

### 2. 规划图纸。

应满足清楚反映“三旧”改造地区的现状特征、规划构思和规划控制规定的需要。图纸比例尺一般应与城市总体规划图纸比例相一致。比例尺过大时，按照行政区划进行分片表达，并注明××区/镇/街道×××图。

#### (1) 区域位置图。

依据所在区域的现状特征和上层次规划要求，标明“三旧”改造地区的地理位置、与周边地区的关系及交通联系。

#### (2) “三旧”用地现状分布图。

以土地利用现状图为底图，标绘“三旧”用地范围及名称、现状用地性质、土地权属情况（土地权属类型）等。

#### (3) “三旧”改造规划图。

以土地利用总体规划图为底图，标绘“三旧”用地范围及名称、规划用途。

#### (4) 强度控制指引图。

分片表达改造地块强度控制要求，标绘容积率分区、建筑高度分区、建筑密度分区和重点改造区域范围。

#### (5) 配套设施规划图。

分片标绘“三旧”改造地区各类配套设施的位置与用地范围。

(6) 道路交通规划图。

分片标绘“三旧”改造地区的道路网络及道路交通设施的位置与用地范围。

(7) 城市设计导则图。

标绘“三旧”改造地区内的轴线、节点、地标、开放空间、园林绿地、视觉走廊等空间结构元素的位置及建议的建筑高度分区。

(8) 分期实施示意图。

以“三旧”改造规划图为底图，标绘分期实施范围和内容。

### 3. 附件。

(1) 规划说明书。主要包括：规划编制背景、现状与发展条件分析、各方规划意愿调查及公众参与情况，以及对规划文本的详细解释。

(2) 基础资料汇编。主要包括：与“三旧”改造相关的社会、经济、土地利用和土地权属、建筑物、配套设施、交通、周边环境等资料，汇编成册。

(3) 专题研究。根据实际需要可开展房地产市场影响、交通影响、历史文化保护、景观风貌设计等相关专题研究。

### 三、“三旧”改造规划年度实施计划编制要点

根据“三旧”改造规划，按照“先易后难、逐步推进”和重点区域优先的基本要求，确定年度“三旧”改造用地的面积，编制“三旧”改造计划表，并进行图示化表达。

(一) 编制说明。

说明年度实施计划编制的目的、原则、过程、方法、主要内容、适用范围、成果的构成、法律效力、计划的制定和批准部门、计划的解释部门和生效日期。

(二) 年度实施计划目标。

确定年度实施计划的总体目标，包括总量控制目标及空间引导目标，需明确改造的规模、地块、时序及完善历史用地手续的“三旧”用地面积。

(三) 年度实施计划表。

以项目为单位，编制年度“三旧”改造实施计划一览表，包括序号、改造区域名称、功能定位、区位、规模、功能控制要求、强度控制要求、进度安排、改造模式、备注等。

(四) 附图：“三旧”改造年度实施计划示意图。

以土地利用现状图为底图，标绘纳入年度实施计划的“三旧”改造项目名称、位置及范围，标绘所在重点改造区域名称及范围，绘制年度“三旧”改造实施计划一览表。图纸比例尺与城市总体规划图纸比例相一致。比例尺过大时，按照行政区划进行分片表达，并注明××区/镇/街道×××图。

附件二：

## 关于将旧村庄建设用地改变为国有建设用地的申请

××县（市、区）国土资源局：

我村位于××（地名）的土地已列入县（市、区）“三旧”改造规划，属于土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内的旧村庄改造，现用途为××。为实施改造规划，经过村民大会（或村民代表大会）2/3 以上人员同意，我村申请将旧村庄改造涉及的村庄建设用地××公顷改变为国有建设用地。待省人民政府批准征为国有后，根据城乡规划的要求，该宗土地将作为××用途，由县（市、区或镇）人民政府组织改造（或由我村使用）。

××县（市、区）××镇××村委会（盖章）

法人代表：×××（签名）

年 月 日

附件三：

## 旧村庄建筑用地改变为国有建设用地的材料目录

1. 经同级人民政府同意的市、县（市、区）国土资源局（分局）的请示；
2. 农村集体经济组织的申请材料；
3. 权属证明；
4. 该建设用地来源合法的证明材料；
5. 申请的用地符合“三旧”改造规划及已纳入年度实施计划的相关材料；
6. 勘测定界报告及勘测定界图；
7. 1：10000 分幅土地利用现状图（在图上标出用地位置）；
8. 土地利用总体规划图（在图上标出用地位置，如提供的为局部规划图，应标出图的经纬度、坐标）。

附件四：

## 关于××县（市）××镇××村委会要求将旧村庄建设用地改变为国有建设用地的请示

省国土资源厅：

为实施“三旧”改造规划和年度实施计划，××县××镇××村委会申请将位于××（地名）的××公顷村庄建设用地改变为国有建设用地。该材料经我局审核并报市人民政府同意，有关审查意见如下：

1. 该宗土地位于土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内，属于旧村庄改造，符合城乡规划。
2. 该宗土地已纳入“三旧”改造规划和年度实施计划，改造方案已经××市（县）人民政府批准。
3. 该建设用地为××年经××（政府或部门）批准（或为1987年之前形成的历史建设用地）。
4. 该宗土地权属清楚，无争议。

鉴此，我局认为，该土地符合改变为国有建设用地条件，现将有关材料呈上，请审核后转报省人民政府审批。

××市国土资源局  
×年×月×日

附件五：

## 关于审批“三旧”改造方案的请示

省人民政府：

为实施“三旧”改造规划和年度实施计划，××县（市、区）人民政府拟对位于××（用地位置）的×××（“三旧”类型）用地进行改造（几个方案汇总一起上报的，表述为：××县人民政府拟对位于××（用地位置）的×××（“三旧”类型）用地、××（用地位置）的×××（“三旧”类型）用地，××区人民政府拟对位于××（用地位置）的×××（“三旧”类型）用地、××（用地位置）的×××（“三旧”类型）用地进行改造），并已组织制订了

改造方案。符合有关“三旧”改造政策的规定，拟同意其改造和办理完善征收手续。现将材料呈上，请审批。

附件：××（项目名称）“三旧”改造方案

××市人民政府  
×年×月×月

## ××（项目名称）“三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，我市（或××县、区）拟对位于××（用地位置）的×××（“三旧”类型）用地进行改造。改造方案如下：

### 一、改造地块的基本情况

改造地块位于××（位置），总面积××公顷。其中需完善征收手续的土地面积××公顷，为××镇××村委会所有，自×年×月由××（单位）使用（涉及不同单位、不同时间的分别列出）。改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。

### 二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入××市（或我市、我县）“三旧”改造规划和××年度实施计划，并已编制控制性详细规划。

### 三、土地利用现状情况

该地块现用途为××，为××（单位）自××年×月开始使用（属于不同用途的，分别列出用途、面积及使用单位）。现有建筑面积××平方米，容积率为×，年产值×万元。其中需完善征收手续的土地面积××公顷。

### 四、协议补偿情况

改造地块中需完善征收手续的土地，××（单位）于×年×月与所有权人××（农村集体经济组织名称）签订了征地补偿协议，并于×年×月×日支付了征地补偿款××万元。截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。××国土资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理（处罚）（具体讲述处罚情况）。

### 五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善征收手续后，××市（县）人民政府拟采用××方式供地，由××（单位）投入×万元资金自行改造（或政府组织改造等其他改造方式）。改造后，该宗土

地将用于××（具体的用途和产业），建筑面积为××平方米，容积率为×，预计年产值将达到××万无（或改造后的综合效益情况）。

附件六：

## “三旧”改造用地完善征收手续的材料目录

1. 市、县人民政府关于“三旧”改造方案的请示文件；
2. 申请用地已纳入“三旧”改造规划、年度实施计划的相关材料，改造地块的控制性详细规划的法定成果；
3. “三旧”改造宗地档案情况表（在改造地块的序号前打√，表格有多页的，附上有改造地块的当页即可）；
4. 需完善征收手续土地的权属证明；
5. 与农村集体经济组织或农户的补偿协议及补偿兑现凭证；
6. 按用地发生时土地管理法律政策落实处理（处罚）的凭证；
7. 勘测定界报告和勘测定界图；
8. 需完善征收手续土地的 1：10000 分幅土地利用现状图（在图上标出用地位置）；
9. 土地利用总体规划图（在图上标出用地位置，如提供的为局部规划图，应标出图的经纬度、坐标）。

# 关于增补广州市为节约集约用地先行先试“三旧”改造 专题试点地区的复函

粤国土资利用函〔2009〕182号

广州市人民政府：

你市《关于增补我市为“三旧”改造试点城市的函》（穗府函〔2008〕97号）收悉。经省人民政府同意，现函复如下：

一、同意将你市增补为节约集约用地先行先试“三旧”改造专题试点地区。

二、请你市认真按照《关于开展节约集约用地先行先试专题试点工作的通知》（粤国土资利用发〔2008〕332号）的有关要求。组织成立相应的领导机构。落实工作部门和责任。尽快制定工作方案并予以实施。切实将试点工作抓出成效。工作方案应报我厅备案。

三、专题试点工作时间原则上不超过两年。专题试点工作完成后，应形成书面总结情况报省国土资源厅。工作中遇到的问题请及时向我厅反映。

此复。

广东省国土资源厅  
二〇〇九年二月九日

# 关于印发《建设节约集约用地试点示范省 工作任务厅内分工方案》的通知

粤国土资利用发〔2009〕129号

厅机关有关处室：

根据省政府办公厅《转发省国土资源厅关于广东省建设节约集约用地试点示范省工作分工方案的通知》（省府办明电〔2009〕27号）的要求，为进一步明确职责、确保我厅主办及会办工作的落实，特制定《建设节约集约用地试点示范省工作任务厅内分工方案》，经厅领导同意，现予印发，请认真贯彻落实。

广东省国土资源厅  
二〇〇九年四月三日

## 建设节约集约用地试点示范省工作任务厅内分工方案

根据省政府办公厅印发的《转发省国土资源厅关于广东省建设节约集约用地试点示范省工作分工方案的通知》（省府办明电〔2009〕27号），涉及我厅负责主办的工作有24项，会办工作5项。为切实推动我省建设节约集约用地试点示范省工作，确保我厅主办及会办工作的落实，特制订本方案。

### 一、严格管理制度，切实落实保护耕地，特别是基本农田保护目标

（一）制订鼓励耕地保护和基本农田保护的优惠政策，建立和完善经济补偿机制。通过财政补贴，直接增加耕地保护和基本农田保护重点地区的经济收入，保证当地农民享有基本的相同的经济社会发展水平。（规保处会财务处，我厅主办工作）

（二）大力推进土地整理复垦开发，切实落实耕地保有量和基本农田保护目标（规保处财务处，我厅主办工作）

### 二、统筹安排各行各业用地，促进建设用地布局优化和产业结构调整

（一）研究制订用地效率评价体系，制定全省不同地区，不同项目的供地指南，鼓励高效用地。（利用处，我厅主办工作）

（二）整合现有开发区，推进工业企业集中进园进区，以“集约”促进“节约”，对土地利用绩效高的开发区实行用地倾斜政策，充分发挥园区集约用地示范带动作用。（规保处会

利用处，我厅主办工作)

### **三、合理配置，严格控制新增建设用地**

(一) 健全完善各类建设用地定额指标体系，严格执行用地定额标准。(利用处会规保处，我厅主办工作)

(二) 探索完善现行土地税费制度，提高新增建设用地成本。(财务处会利用处，我厅会办工作)

(三) 建立有效的批后用地监管制度，防止产生新的闲置土地。(利用处会执法处、法规处、科教处，我厅主办工作)

(四) 探索改革土地使用权转让增值收益分配办法。(财务处会利用处，我厅会办工作)

(五) 制定新增建设用地配置政策。(规保处会利用处，我厅主办工作)

(六) 研究探索宅基地管理政策，加强农村宅基地管理。(利用处会规保处、地籍处、执法处、法规处、财务处，我厅主办工作)

### **四、深入挖潜，盘活现有建设用地**

(一) 开展对现有建设用地利用效率评价以及闲置地和低效用地的清查工作，出台激励政策，加大对闲置地的处置力度，优先开发利用废弃地、空闲地和低效用地。(利用处会地籍处、法规处，我厅主办工作)

(二) 制定扶持政策，积极推进旧城镇、旧厂房、旧村庄改造(以下简称“三旧”改造)。(利用处会规保处、地籍处、执法处、法规处、财务处，我厅主办工作)

(三) 鼓励开发利用地上地下空间，提高容积率。(地籍处会利用处，我厅主办工作)

(四) 积极推进城镇建设用地增加与农村建设用地减少挂钩试点工作。(规保处会利用处、地籍处、财务处，我厅主办工作)

### **五、健全经济调节机制，加大市场配置土地资源的力度**

(一) 合理调整建设用地的取得和保有成本，约束浪费用地行为。(财务处会法规处，我厅主办工作)

(二) 继续完善国有土地使用权公开交易制度，深化国有土地使用权有偿使用制度改革。(利用处会财务处、法规处，我厅主办工作)

(三) 在确保国家土地收益不流失的前提下，探索改革现行一次性征收国有土地使用权出让收入的方式。(财务处会利用处，我厅会办工作)

(四) 深化征地制度改革试点，控制征地规模，完善征地补偿机制。积极开展农村集体建设用地使用制度改革，探索集体建设用地使用权以转让、出租、作价入股等方式流转，建立健全城乡统一的土地市场，推进农村集体土地的节约集约利用。(法规处会利用处，我厅主办工作)

## 六、开拓土地开发利用的新途径，减轻建设占用耕地压力

（一）在符合生态环境保护要求和充分论证的前提下，科学实施工程和生物措施，积极整理开发部分低效园地和山坡地，按项目管理规定可将新增加的耕地用于耕地占补平衡。（规保处会地籍处，我厅主办工作）

（二）积极开展未利用地的调查和评价工作，做好专题规划，把开发未利用地作为落实耕地占补平衡和增加建设用地的有益补充。（地籍处会规保处，我厅主办工作）

（三）结合广东海岸线长、沿海滩涂多的特点，在符合广东海洋功能区划以及生态保护、防潮、防洪等要求的前提下，科学合理的开展围海造地工程，用于建设用地，减少建设对农用地的占用。（地籍处会规保处、利用处，我厅主办工作）

（四）研究制定围海造地后的鼓励政策（地籍处会规保处、利用处、财务处，我厅主办工作）

（五）研究探索采用政府出资、公司运作的模式和引入社会资金等形式进行农用地和建设用地的开发整理。（财务处会规保处，我厅主办工作）

（六）从农业土地开发资金收入、耕地开垦和新增建设用地土地有偿使用费中筹集资金，用于开展“三旧”改造、低效园地和山坡地改造、围海造地工程和生态保护用地等重大土地整理复垦开发工程。（财务处会规保处、利用处、地籍处，我厅主办工作）

## 七、建立节约集约用地定期评估机制

定制对土地利用状况进行调查分析，评估节约集约用地水平，并根据节约集约用地效果的好坏、国家法律的调整以及国家和省工作要求的变化对试点示范进行及时的修正。（利用处会地籍处、规保处、法规处，我厅主办工作）

## 八、有关保障措施和工作要求

（一）建立和完善土地管理问责制，构建覆盖土地审批、供应、使用全过程，各环节紧密衔接，相关部门协调配合的联合监管体制。（执法处会法规处、驻厅监察室，我厅主办工作）

（二）加强国土资源执法检察队伍建设，完善动态巡查通报和社会监督机制。（执法处会人事处，我厅主办工作）

（三）完善卫星遥感监测体系，构建国土监察动态网络。（执法处会科技处，我厅主办工作）

（四）建设节约集约用地考核评价制度，将节约集约用地评价体系的相关指标列入广东省经济社会发展和领导干部政绩考核指标体系。（利用处会人事处、驻厅监察室，我厅主办工作）

各有关处室要按照本分工方案，精心组织，责任到人，密切配合，狠抓落实。对由我厅主办的工作由主办处室于四月低前制定具体实施方案，经主管厅领导审定后报厅试点办备案；对由我厅会的工作，由主办处室会同会办处室向主办单位提出会办意见。属我厅主办的工作，各主办处室应在每年年底对所负责工作进行年底小结，对实施过程中遇到的问题及经验做法要及时总结报告，形成书面材料送厅试点办，厅试点办将加强工作的督促检查落实。

# 关于加快推进“三旧”改造工作的意见

穗府〔2009〕56号

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为深入贯彻落实《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020年）》，着力推进我市旧城镇、旧村庄、旧厂房（以下简称“三旧”）改造工作，加快建设现代化宜居城市和国家中心城市，现根据省政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号，以下简称《若干意见》）有关精神，结合我市实际，提出如下意见。

## 一、深刻领会省“三旧”改造工作指示精神，认真抓好贯彻落实

“三旧”改造是在当前土地资源供需矛盾日益突出的情况下，拓展建设空间、保障发展用地的重要途径，是推进节约集约用地工作的重要内容，也是改善城市面貌和人居环境，提升居民生活品质，建设宜居现代城市的必然要求。为推进该项工作，省政府专门下发文件，在补办征收手续、补办农用地转用手续、补办供地手续、土地出让收益、农村集体建设用地改变为国有土地，以及边角地、插花地、夹心地的处理等六个方面实现了“突破”，为我市推进“三旧”改造工作提供了历史性契机。对此，各级、各部门要认真组织学习《若干意见》，深刻领会省“三旧”改造工作指示精神，进一步提高对推进“三旧”改造的思想认识，增强抓好“三旧”改造的责任感和紧迫感，掌握“三旧”改造工作目标、原则和总体要求，切实把“三旧”改造工作摆上当前工作的突出位置，使我市“三旧”改造工作真正取得成效。

## 二、严格掌握好“三旧”改造政策范围，坚持依法依规办事

“三旧”改造政策性强、影响面广，涉及诸多方面的利益。为此，省政府文件对“三旧”改造的范围及享有的政策条件作了明确规定，这是各级、各部门推进“三旧”改造的依据。各级、各部门要严格依法依规办事，科学制订出台符合广州实际的“三旧”改造专项政策，合理确定“三旧”改造范围，紧紧围绕产业结构调整 and 转型升级、城市形象提升和功能完善、城乡人居环境改善、社会主义新农村建设等战略部署，进一步提高土地节约集约利用水平和产出效益，加快推进“三旧”改造工作。对申请列入“三旧”改造范围的项目，要严格按照省政府文件精神逐一进行对照，不符合条件的坚决不能列入，对已列入“三旧”改造的项目，必须编制控制性详细规划和改造方案，执行好省政府文件规定的政策措施，确保省“三旧”改造政策不滥用，使重点改造项目能够得到有效保障。

## 三、科学编制改造规划和实施计划，加快完成改造任务

由各级政府牵头，会同相关主体，立即着手开展“三旧”用地的调查摸底，全面掌握每宗“三旧”用地的土地、房屋、人口等现状情况，并分类列表造册、落图标注。继续发挥好

土地利用总体规划、城乡规划和主体功能区规划的引领作用，按照经济社会发展战略要求，以“结构升级、集聚发展、分类引导、节约集约”为导向，对“三旧”改造项目进行统一规划，尽快编制完成区域内所有“三旧”改造项目的规划和实施方案，科学合理地确定改造范围、规划功能和具体设计条件，促进现代产业发展和公益事业建设，增加生态用地和休闲用地，优化城乡环境，提高用地产出效益。依据“三旧”改造规划，制订全市“三旧”改造近、中、远期目标任务和年度实施计划，力争用10年时间基本完成我市“三旧”改造工作，用3年至5年时间基本完成位于城市重点功能区的旧城成片重建改造工作、“城中村”全面改造工作，以及不符合城乡规划的旧厂房搬迁改造工作。

#### **四、遵循政府主导、市场参与的原则，分类推进“三旧”改造工作**

“三旧”改造是一项复杂的社会系统工程，需要动员各方力量共同参与。政府是“三旧”改造的责任主体，应切实加强在规划、计划等方面的统筹引导，统一组织、加强监管、严格执法，确保“三旧”改造计划的顺利实施。要坚持市场运作、多方共赢的方针，积极用足用好政策，在市的权限范围内实行税费减免和返还优惠政策，营造富有吸引力的经济条件和政策环境。要拓宽融资渠道，以土地有形市场为平台，公开吸引市场主体全面投资“三旧”改造项目。要积极探索选择有社会责任、有品牌、有实力、有经验的开发企业参与“三旧”改造项目。要建立公平、合理的利益补偿、分配和平衡制度，激励原用地主体参与改造，在符合政策法规和一定条件的前提下，允许“三旧”改造项目的原用地主体采取合作合资等方式自主实施改造。

#### **五、充分发挥各区在“三旧”改造中的主体作用，调动各级积极性**

各区政府是“三旧”改造的第一责任主体，各区党委应切实加强组织领导。市有关部门应积极支持区加快推进“三旧”改造工作，大力推进事权下放。在集中审批的前提下，将控制性详细规划范围内推进“三旧”改造的决策权、市政府储备土地以外的改造收益权、维护稳定实行行政强制的决定权等依法委托或授权各区，构建重心下移、权责一致、统筹高效的职能分工体制。要按照集中、高效、简化、优化的原则，加快制订出台“三旧”改造办事流程、工作时限和规划控制指引，对“三旧”改造项目涉及的审批、审核事项实行并联办理，尽量缩短办理时限，提高工作效率，为“三旧”改造工作营造高效的行政服务环境。

#### **六、切实加强组织领导，确保“三旧”改造各项工作顺利推进**

为加强“三旧”改造工作的组织领导，市成立“三旧”改造工作领导小组，由市政府主要领导担任组长，分管副市长担任副组长，各区政府和各相关部门为成员单位。成立市“三旧”改造办公室（正局级），作为市“三旧”改造工作领导小组日常工作机构，以及统筹全市“三旧”改造工作的常设性工作部门，负责集中办理“三旧”改造项目市级权限范围内的立项、国土房管、规划、建设等各项审批、审核事项，实行“一站式”服务。有关区应相应成立“三旧”改造机构，负责本区域“三旧”改造组织实施工作，并组织各有关街、镇协

同推进。要严格目标责任考核，将“三旧”改造工作纳入效能监察和目标责任考核范围，对在“三旧”改造中做出突出贡献的集体和个人给予奖励，对工作不力、推诿塞责的依规问责。要加强宣传引导，按照团结、稳定、鼓劲和正面宣传为主的方针，利用多种形式，加大对“三旧”改造工作的宣传力度，不断提高各级各部门对“三旧”改造工作重大意义的认识，激发社会各界对“三旧”改造的关注和参与热情，营造有利于“三旧”改造工作的良好舆论氛围。

广州市人民政府  
二〇〇九年十二月三十一日

附件一：

## 关于广州市推进旧城更新改造的实施意见

为积极实施“中调”战略，加快推进我市旧城更新改造工作，提出如下意见。

### 一、目标任务和职责分工

（一）目标任务。越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔区政府应当从实际出发，抓紧对本区域的旧城区进行网格化、片区化、全覆盖性梳理、调查，根据梳理、调查的基本情况，在会商市“三旧”改造办公室意见的基础上，结合房屋危破状况、土地利用效率、环境条件、历史文化等因素，明确拆（成片重建模式）、改（零散改造模式）、留（历史文化保护性整治模式）的选址范围和更新改造方案，尽快组织编制完成本区旧城更新改造规划和年度计划，并将改造规划和年度计划提交市“三旧”改造工作领导小组审定后执行。

各区政府、各有关部门应当严格按照市“三旧”改造工作领导小组批准的改造规划和年度计划推进各项工作，争取用3年至5年时间，基本完成越秀、海珠、荔湾区等重点区域的重点成片重建改造项目的动迁工作，使旧城更新改造工作初见成效。

（二）市、区分工。旧城更新改造工作实行政府主导、以区为主、部门服务、属地负责。有关区政府是本区旧城更新改造的责任主体，负责改造前期摸查、编制改造方案和拆迁补偿安置方案、拆迁安置、行政强拆、建设本区就近安置房、土地储备整理、项目运作、建设管理、维护社会稳定等工作。有关区政府主要领导是本区旧城更新改造工作的第一责任人，改造工作情况实行目标责任制管理，纳入政绩考核范围，并接受人大、政协的监督以及社会各界、市民群众的监督。

市“三旧”改造办公室负责制订出台全市“三旧”改造相关的配套政策，负责编制各区“三旧”改造年度计划，负责审核改造项目方案，统筹资金平衡，负责集中办理“三旧”改造项目涉及市级权限范围内的立项、规划、国土房管、建设等各项审批、审核事项，实行“一站式”服务，负责指导、协调和监督各区“三旧”改造工作，负责办理市“三旧”改造工作领导小组交办的其他工作。

市、区各有关部门应根据市“三旧”改造工作领导小组确定的工作分工，在各自职责范围内，做好旧城更新改造的各项工作。

## 二、旧城更新改造模式

（三）成片重建改造模式。对危破房分布相对集中、土地功能布局明显不合理或公共服务配套设施不完善的区域，应以改善人居环境、完善公共服务配套和优化城市功能布局为目的，按照现行城市规划和节约集约高效用地的要求实施成片重建改造。

（四）零散改造模式。对零散分布的危破房或部分结构相对较好但建筑和环境设施标准较低的旧住房，可结合街区综合整治，采取修缮排危、成套改造、高层房屋加装电梯、立面整饰等多种方式予以改造，消除居住安全隐患，完善各种生活设施，改善居民的生活条件。

（五）历史文化保护性整治模式。对历史文化街区和优秀历史文化建筑，应严格按照“修旧如旧、建新如故”的原则进行保护性整治更新，按照“重在保护、弱化居住”的原则，参照拆迁管理法律法规，合理动迁、疏解历史文化保护建筑的居住人口。探索采取出售文化保护建筑使用权或产权的方法，引进社会资金建立保护历史文化建筑的新机制。

（六）旧城更新改造项目公共服务设施建设。结合“五个一”工程，加快改善旧城更新改造项目范围内路、水、电、气、排污、环卫、通讯等公共服务设施，解决区域水浸隐患，实现“雨污分流”和“三线”下地。公共服务设施建设计划应优先安排，并与更新改造同步建设、同步配套。

## 三、旧城更新改造资金筹措方式

（七）成片重建改造项目的资金筹措。成片重建改造项目由区政府为主体，建立投融资平台，采取市场开发方式进行运作。成片重建改造项目原则上由区政府组织拆迁补偿完毕后，通过土地公开出让回笼资金。在确定开发建设条件和有效控制拆迁、开发风险的前提下，鼓励各区探索采取将拆迁及拟成片重建改造的土地使用权一并通过公开出让的方式，确定开发建设单位。

（八）零散改造项目的资金筹措。零散改造项目原则上由业主负责修缮改造，其中直管房修缮改造和街区公共设施整治费用由区政府出资，与直管房难以分割的私房修缮改造费用区政府可给予一定补贴。

零散改造项目的私房业主愿意搬迁的，可适用旧城更新改造拆迁补偿安置政策。

（九）历史文化保护性整治项目的资金筹措。历史文化街区和优秀历史文化建筑保护性整治更新项目中，已纳入成片重建改造项目的，按照本意见第七条规定筹措改造资金，其余项目按本意见第八条规定筹措改造资金。

（十）财政资金扶持和资金平衡政策。

成片重建改造项目土地公开出让收入扣除按规定计提、上缴的专项资金后，将土地储备成本先行拨付给区政府。

除市政府土地储备项目外，越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔区未来5年的旧城更新改造项目的增值收益（土地公开出让收入扣除土地储备成本及按规定计提、上缴的专项资金）按8:2的比例由市、区分成。区留成部分应设立专项资金，用于“城中村”整治改造和旧城更新改造，以及改造项目周边的市政基础设施、公共服务设施建设等用途。旧城更新改造项目由各区政府在本区域内实现改造资金统筹平衡。

各区在编制年度财政预算时，应安排旧城更新改造资金投入。

（十一）更新改造税费优惠政策。按照“拆一免一”的原则，在市的权限范围内，对成片重建改造项目实行税费减免和返还优惠政策，充分发挥各区政府的积极性和主动性，吸引社会资金参与改造。

#### **四、旧城更新改造拆迁补偿安置政策**

（十二）完善旧城更新改造拆迁补偿安置办法。旧城更新改造范围内住宅房屋的拆迁补偿安置，试行以被拆迁房屋的市场评估价为基础，增加一定的改造奖励、套型面积补贴和搬迁奖励。对补偿安置后居住仍然困难的被拆迁人，符合本市住房保障条件的，可优先申请保障性住宅解决居住困难。

全市旧城更新改造拆迁补偿安置指导政策由市国土房管局另行制订。

（十三）实行多种补偿安置方式。旧城更新改造范围内的住宅房屋，被拆迁人可以选择货币补偿、本区域就近安置和跨区域异地安置3种补偿安置方式。货币补偿、本区域就近安置、跨区域异地安置的补偿安置标准基本等同。

（十四）多渠道筹措动迁安置房源。市、区政府和各相关部门应当按照“先安置、后改造”的原则，根据旧城更新改造计划和动迁房源需求情况，多渠道筹措动迁安置房源。

市政府结合中心镇建设，抓紧选址建设适配、紧凑、节地型的跨区域异地安置社区，加大、加快配套安置商品房建设。

异地安置社区建设过渡期内，市、区各部门应统筹使用好各种政府存量房源，调整限价商品住房现行销售范围，将适配的房源优先用于旧城更新改造拆迁安置。各区政府可以根据房地产市场发展情况和动迁居民的实际需求，收购适配的中低价位普通商品住房，供动迁居民选择安置。

各区政府应当在本区域范围内，选址建设适配、紧凑、节地型的就近安置社区。

异地安置房和就近安置房可以通过土地公开市场引入社会资金进行建设。

（十五）实行“阳光动迁”。试行旧城更新改造事前征询制度，开展两轮征询，全面、及时、动态地公开各种拆迁补偿安置信息，充分尊重改造区域居民的参与权和知情权，使其真正成为旧城更新改造的主导者和推动者。

第一轮，征询改造区域居民意愿，同意改造户数的比例达到 90%以上（含 90%）的，方可启动改造，并办理地块改造前期手续，

第二轮，征询改造区域居民对补偿安置方案的意见，在规定时间内，签订附生效条件的房屋拆迁补偿安置协议的居民户数达到 2/3 以上（含 2/3）的，方可具体实施拆迁。

（十六）明确动迁实施主体。各区政府可以成立区属国有动迁公司，承担旧城更新改造项目的动迁工作，着力提高动迁队伍服务水平和动迁效率，建立科学动迁机制，规范动迁工作。

（十七）多渠道保障安置房用地供应。市、区国土房管和规划部门应进一步落实异地安置房和就近安置房用地，纳入土地供应年度计划优先保障。

鼓励企业提供存量土地建设就近安置房。闲置土地、“烂尾地”、前置审批用地、划拨用地等存量土地（纳入全市“退二进三”计划的用地除外）的用地单位愿意配合建设就近安置房的，可在符合城市规划的情况下，合理调整土地用途，适当增加地块开发强度，减免土地闲置费等相关税费，并可采取招标方式确定建设单位。

（十八）完善异地安置房配套建设。在抓紧推进异地安置房建设的同时，同步推进异地安置房项目的市政、公建、公用、公交等配套设施建设，通过动迁导出区与导入区的分工合作，积极引进优质的教育、医疗、商业等社会资源，切实解决异地安置居民的后顾之忧。

（十九）行政裁决和行政强制。对于两轮征询后少数未签订拆迁补偿安置协议的被拆迁人，依法启动行政裁决程序，并委托区政府组织采取行政强制执行依法生效的行政裁决决定，切实维护社会公共利益和最广大群众的合法权益。

（二十）加强动迁监督管理。积极探索第三方参与房屋拆迁监督的新方法，可邀请人大代表、政协委员、社会工作者、法律界人士和被拆迁人代表，参与房屋拆迁全过程监督。监察部门要加大对动迁工作的监督检查力度，对在动迁工作中存在的滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等损害被拆迁人合法权益的违纪违法行为，依纪依法予以查处。

**五、本意见自印发之日起施行。本市以往发布的有关旧城更新改造的规定和政策与本意见不一致的，以本意见为准。**

附件二：

## 关于广州市推进“城中村”（旧村）整治改造的实施意见

为进一步加快推进我市“城中村”整治改造，在《中共广州市委办公厅 广州市人民政府办公厅关于“城中村”改制工作的若干意见》（穗办〔2002〕17号）和《中共广州市委办公厅 广州市人民政府办公厅关于完善“农转居”和“城中村”改造有关政策问题的意见》（穗办〔2008〕10号）的基础上，提出如下意见。

### 一、目标任务和职责分工

（一）目标任务。力争用10年时间基本完成全市在册的138条“城中村”的整治改造任务，其中52条全面改造的“城中村”（见附件）力争用3年至5年的时间基本完成改造任务。

（二）明确职责分工。

1. 市“三旧”改造工作领导小组负责审议决定重大政策措施，审批整治改造规划和实施计划，审核整治改造专项资金收支计划，审批“城中村”改造方案，研究决定其他相关重大事项。

市“三旧”改造办公室建立实行定期联席会议制度，负责全市“城中村”整治改造的指导、协调、督办工作，负责制订“城中村”整治改造政策，审核“城中村”改造方案，负责集中、统筹办理“城中村”整治改造涉及的市级审核和审批事项，负责定期通报和考核各区“城中村”整治改造工作，承担市“三旧”改造工作领导小组交办的其他工作。

2. 区整治改造领导和工作机构。

“城中村”整治改造以区为主，区政府负责统筹组织本区“城中村”整治改造工作，编制本区整治改造规划和实施计划，统筹本区整治改造专项资金收支管理，拟订“城中村”改造方案，统筹协调区各部门办理“城中村”整治改造审核和审批事项，督促检查村集体经济组织及区各部门的工作，负责建立“城中村”整治改造基础数据库和动态监控信息系统，承担市“三旧”改造工作领导小组交办的其他工作。

### 二、整治改造模式

（三）全面改造模式。对位于城市重点功能区、对完善城市功能和提升产业结构有较大影响的52条“城中村”，应按照城乡规划的要求，以整体拆除重建为主实施全面改造。

（四）综合整治模式。对位于城市重点功能区外，但环境较差、公共服务配套设施不完善的“城中村”，以改善居住环境为目的，清拆违章、抽疏建筑，打通交通道路和消防通道，实现“三线”下地、“雨污分流”，加强环境整治和立面整饰，使环境、卫生、消防、房屋安全、市政设施等方面基本达到要求。

### 三、“城中村”全面改造政策

(五) 改造的总体要求。全面改造的“城中村”按照“改制先行，改造跟进”的原则，将农民转为居民，村委会转为居委会，村集体经济组织转制为股份制企业，土地转为国有，纳入城市管理和保障体系。

全面改造的“城中村”纳入市级整治改造目标责任管理。各区政府应当会同村集体经济组织及相关部门，在符合土地利用总体规划和城市总体规划的前提下，按照因地制宜、合理布局的原则，尽快编制完成本区全面改造项目专项规划、拆迁补偿安置方案和实施计划。“城中村”全面改造专项规划、拆迁补偿安置方案和实施计划应当充分听取改造范围内村民的意见，经村集体经济组织80%以上成员同意后，由区政府报请市“三旧”改造工作领导小组审议，其中涉及完善征收土地手续的，需在市“三旧”改造工作领导小组审定后，报请省人民政府批准。

(六) 改造主体和运作方式。全面改造原则上以所在村的集体经济组织为主体，根据村民同意并报市“三旧”改造办公室批准的全面改造项目专项规划、拆迁补偿安置方案和实施计划具体组织实施。

全面改造项目立足于市场运作，除村集体经济组织自行改造外，应当通过土地公开出让招商融资进行改造。鼓励村集体经济组织自主实施改造。

(七) 规划管理政策。全面改造项目专项规划应当对地块开发强度进行综合协调和平衡，在符合所在区域控制性详细规划要求的前提下，合理统筹考虑本行政区域旧城更新改造安置用房建设需要。鼓励“城中村”全面改造项目参与建设旧城更新改造安置用房。

(八) 土地利用政策。

1. 全面改造项目用地范围原则上以旧村的用地范围为基础，结合所在地块的特点和周边路网结构，合理整合集体经济发展用地、废弃矿山用地、国有土地等周边土地资源，实行连片整体改造。连片整体改造涉及的边角地、夹心地、插花地等，允许在符合土地利用总体规划和控制性详细规划的前提下，通过土地位置调换等方式，对原有存量建设用地进行调整使用。

全面改造项目具体用地范围由区政府会同市“三旧”改造办公室确定。

2. 全面改造项目采取土地公开出让融资模式的，可以实行现状出让。

3. 全面改造项目公开出让可以在保障村民和村集体经济组织长远利益的前提下，公开、公平、公正、择优选择投资主体参与改造。

4. 全面改造的“城中村”土地，符合有关规定的，可登记为国有土地。

5. 全面改造的“城中村”中，在2007年6月30日前现状为建设用地，且符合土地利用总体规划的，可以按现状确定地类。位于“城中村”居民点范围内、一定面积的水面、绿地可按照城市人工水面、绿地确定地类。

6. 全面改造的“城中村”项目涉及新增建设用地的，应当依法办理农用地转用或按照建设用地增减挂钩政策办理，其新增建设用地指标应当纳入全市土地利用年度计划优先予以保障。

#### （九）财政支持政策。

1. 全面改造项目通过土地公开出让融资的，土地公开出让收入中的改造成本部分，在土地公开出让后先行拨付给村集体经济组织。

2. 全面改造项目未实行土地公开出让，由村集体经济组织采取其他方式融资改造的，需缴交的土地出让金可以适当延期。

3. 除市政府土地储备项目外，未来5年全面改造项目的土地纯收益（土地公开出让收入扣除土地储备成本及按规定计提、上缴的专项资金）的60%支出用于支持村集体经济发展。剩余的土地纯收益由市、区政府按8:2的比例分成。区留成部分应设立专项资金，用于“城中村”整治改造和旧城更新改造项目，以及改造项目周边的市政基础设施、公共服务设施建设等用途。

（十）全面改造项目的公共服务设施的同步更新改造。加快“城中村”全面改造项目范围内道路和公交线路建设，改善“城中村”居民出行条件。加快全面改造项目范围内水、电、气、排污、环卫、通讯等公共服务设施的建设，解决区域水浸隐患，实现“雨污分流”和“三线”下地。道路、公交、公共服务设施建设应当与全面改造项目同步建设、同步配套。全面改造范围内的公共服务设施由改造实施主体负责组织建设。

### 四、“城中村”综合整治政策

（十一）项目计划管理。综合整治项目原则上由区政府编制整治规划和实施计划，报市“三旧”改造办公室备案后指导各村集体经济组织具体实施。

（十二）综合整治投融资模式。综合整治项目以村集体经济组织自主融资开发为原则。在符合城市规划、留用地管理政策和经80%以上村集体经济组织成员同意的前提下，允许村集体经济组织按照城乡规划和“三旧”改造政策，通过旧厂房、旧商铺等低效空闲存量土地升级改造，适用集体建设用地使用权流转政策，自主进行综合整治招商融资。

（十三）综合整治的财政支持政策。区财政根据综合整治改造工作任务和改造进度，安排专项资金，用于综合整治项目的公共服务配套设施建设。

（十四）综合整治范围内历史建筑物产权登记发证。纳入“城中村”综合整治范围内，在修建性详细规划中保留的部分建筑物，经全面整治且通过市“三旧”改造办公室审查的，可办理房地产登记发证。

（十五）综合整治项目转为全面改造。未纳入全面改造计划的村，村民自愿进行全面改造的，经市“三旧”改造工作领导小组同意，可以补充纳入全面改造计划。

（十六）综合整治项目适用全面改造政策。涉及局部拆建的综合整治项目，经所在区政府同意，并报市“三旧”改造工作领导小组批准，可以适用全面改造项目的政策。

## 五、“城中村”整治改造的拆迁补偿安置办法

(十七) 补偿安置方式。“城中村”整治改造范围内的原有合法产权的房屋，被拆迁人可以选择复建补偿、货币补偿，或者二者相结合的补偿安置方式。

(十八) 确定住宅房屋拆迁补偿安置基准建筑面积。“城中村”整治改造范围内住宅拆迁补偿安置的基准建筑面积，可由区政府或其会同村集体经济组织根据改造范围内村民现状住房面积、整治改造成本等因素综合确定。

基准建筑面积是确定“拆一补一”复建补偿面积和货币补偿金额的依据。

(十九) 复建补偿标准。确定拆迁补偿安置基准建筑面积的改造项目，住宅房屋被拆迁人选择复建补偿的，被拆迁房屋的建筑面积在基准建筑面积以内的按“拆一补一”给予安置，不足基准建筑面积部分，被拆迁人可以按安置住房成本价购买，超出基准建筑面积部分不再实行安置，按被拆迁房屋重置价给予货币补偿。在村民自愿的基础上，超出基准建筑面积部分的货币补偿可折算成股份参与集体物业收益分红。

没有确定拆迁补偿安置基准建筑面积的改造项目，住宅房屋被拆迁人选择复建补偿的，被拆迁房屋属合法建筑的部分，按“拆一补一”给予安置，合法建筑外的部分，按建设成本给予货币补偿。

被拆迁合法的非住宅物业原则上由改造主体按“拆一补一”进行等面积复建补偿。

(二十) 货币补偿标准。货币补偿标准应根据被拆迁房屋的面积、区位、用途等因素，由区政府或其会同村集体经济组织确定，其中住宅房屋基准建筑面积以内的货币补偿标准不得低于我市集体土地住宅房屋拆迁补偿最低单价。

(二十一) 非本村村民房屋拆迁补偿办法。非本村村民建造或购买的房屋，且已领取房地产权证的，可以参照“城中村”整治改造的拆迁补偿办法，原则上按产权面积予以货币补偿。

(二十二) 安置住房建设。在“城中村”全面改造中，改造主体应当优先建设复建补偿安置房，确保被拆迁人及早入住。旧村未拆除、安置房未建成的，除公建配套和消防工程外的其他建设项目不得开工建设。

可以实行自住性和经营性安置房分开建设、经营性安置房集中经营，团购、团租安置房用作旧城更新改造安置房或保障性住房等模式。鼓励在“城中村”整治改造中配建旧城更新改造安置房，配建旧城更新改造安置房的，可全额免收市级权限的行政事业性收费，税收市级留成部分予以全额返还。

(二十三) 安置房确权和交易。全面改造项目的安置房（含非住宅复建安置房）可以办理国有房地产权证，并注明未办理土地有偿使用手续。安置房交易转让时，房屋业主应当按照基准地价的30%缴交国有土地使用权出让金。

(二十四) 拆迁安置争议的解决。对不履行村集体经济组织成员决定通过的拆迁补偿安置方案的，村集体经济组织可以依法提起诉讼。

## 六、其他保障措施

（二十五）整治改造规费优惠政策。按照“拆一补一免一”的原则，在市的权限范围内，实行税费减免和返还优惠政策，吸引社会资金参与全面改造，激励村集体经济组织和开发建设单位建设旧城更新改造安置房，引导现代产业在“城中村”改造区域集聚发展。

（二十六）加强违法违规整治工作。根据整治改造专项规划和实施计划，对纳入改造计划的“城中村”，尤其是全面改造的“城中村”，给予一定时间的整治改造过渡期，超期未实施整治改造的，对违法用地和违法建设依法查处，对违规出租行为加大处罚力度和消防整治力度，加强工商和税收等综合执法稽查。

（二十七）加快纳入城市管理和保障体系。加快将“城中村”整治改造后的教育、医疗、交通、治安、消防、环卫等管理工作纳入城市管理体系。抓紧实现改造改制后居民纳入全市社会保障体系，切实做到“同城同待遇”。深化村集体经济组织转制改革，加快剥离其承担的社会公共服务职责。

七、未列入 138 条在册“城中村”范围内的“城中村”整治改造项目，经市“三旧”改造工作领导小组批准，可适用本意见。

八、本意见自印发之日起施行。本市以往发布的有关“城中村”整治改造政策与本意见不一致的，以本意见为准。

附件：全市 52 条全面改造“城中村”名单

越秀区：杨箕、登峰、西坑、瑶台（4 条），

海珠区：官洲、琶洲、沥滘、红卫、东风、三滘（6 条），

荔湾区：花地、茶滘、东漵、西塱、坑口、坦尾、河沙、五眼桥、西郊、东塱、南漵、沙洛、海南、海中、海北、增滘、龙溪、葵蓬（18 条），

天河区：猎德、冼村、石东、林和、石牌、棠下、棠东、小新塘（8 条），

白云区：三元里、萧岗、江夏、陈田、棠下（5 条），

黄埔区：文冲、横沙、下沙、长洲、深井、茅岗、南岗（7 条），

萝岗区：黄陂、玉树、暹岗、华沙（4 条）。

附件三：

## 关于广州市旧厂房改造土地处置实施意见

为进一步加大市区产业结构调整力度，更好调动原土地使用者实施旧厂房改造的积极性和主动性，根据《若干意见》和市政府《关于推进市区产业“退二进三”工作的意见》（穗府〔2008〕8号）精神，按照尊重历史、统筹兼顾、利益共享、公平公正、促进改造的原则，对市辖区内“退二”企业用地及国有和集体低效利用的旧厂房、旧仓储、旧站场、旧市场等（以下统称旧厂房）产业用地，提出如下处置意见。

### 一、国有用地的处置

#### （一）处置方式。

经划拨、出让等方式合法取得使用权的国有土地、符合登记确权条件（含1987年1月1日前已使用）的历史国有土地，可按以下方式进行处置：

#### 1. 自行改造，补交地价。

依照本市修订的城乡规划，申请改造地块可单独开发、无需纳入政府统一储备开发整理的，可由企业自行开发改造（商品住宅除外），并按规定补交土地出让金。原址建筑经文化部门认定属工业遗产的，应按规划要求成片保留使用。

改作教育、科研、设计、文化、卫生、体育等非经营性用途和创意产业等，不符合划拨用地目录的，按综合办公用途基准地价30%计收土地出让金，改作保险金融、商贸会展、旅游娱乐、商务办公等经营性用途的，按新旧用途基准地价的差价补交土地出让金。

#### 2. 公开出让，收益支持。

具备开发经营条件的原址用地，可由土地储备机构收购，也可由企业自行搬迁整理土地后，政府组织公开出让。原土地使用权人可选择以下一种收益支持方式计算补偿款：

方式一：规划（毛）容积率在3.5以内（包括3.5，下同）的，按土地出让成交价的60%计算补偿款，超出规划（毛）容积率3.5的，按（毛）容积率3.5以内部分用地产生的土地出让成交价的60%计算补偿款，超出部分产生的土地出让成交价不再计算补偿款。

方式二：规划（毛）容积率在3.5以内的，按原址用地、房屋及设备收购评估价格、加上土地出让成交价扣除收购价款后的土地纯收益的40%计算补偿款，超出规划（毛）容积率3.5的，按原址用地、房屋及设备收购评估价格、加上（毛）容积率3.5以内部分用地产生的土地出让成交价扣除收购价款后的土地纯收益的40%计算补偿款，超出部分产生的土地纯收益不再计算补偿款。

补偿给原土地使用权人的土地收益包含土地整理、修复费用，由土地储备机构负责房屋拆卸等工作的，相关费用应从补偿给原土地使用权人的土地收益中扣除。

纳入政府收购储备，选择方式一的，由土地储备机构先按新规划用途基准地价 60%预支补偿款，并在补偿土地收益时抵扣，选择方式二的，由土地储备机构按原用途土地、房屋和设备的评估价格预支补偿款。

旧厂房在 2010 年底前完成搬迁、拆除的，按成交价 10%追加补偿比例，在 2012 年底前完成搬迁、拆除的，按成交价 5%追加补偿比例。

土地出让成交后因规划调整使地价款发生增减的，收益补偿不再调整。

### 3、公益征收，合理补偿。

原址用地中规划控制为道路、绿地及其他非营利性公共服务设施的用地占总用地面积 50% 以上且不具备经营开发条件的，由政府依法收回并给予合理补偿。原土地使用权人可选择以下一种方式计算补偿款：

方式一：按同地段 1.8（毛）容积率商业基准地价的 60%计算补偿款。另外，旧厂房在 2010 年前完成搬迁的，按上述基准地价的 10%追加补偿，在 2012 年前完成搬迁的，按上述基准地价的 5%追加补偿。

方式二：按原用途评估价加工业基准地价奖励计算补偿款。土地及地上建（构）筑物收购价格按照工业用途进行评估，不可搬迁的机器设备按资产折旧评估价格进行评估。对于异地搬迁重建企业，机器设备拆卸、运输、安装、管理费用等纳入补偿范围，并给予同地段工业用地基准地价 100%的奖励。另外，旧厂房在 2010 年前完成搬迁的，按上述工业基准地价 60%追加补偿，在 2012 年前完成搬迁的，按上述工业基准地价 30%追加补偿。

（二）原址用地性质不符合规划控制要求，但近期内未纳入储备计划或实施规划建设的，经批准可临时用作除商品房开发建设以外的第三产业，并按规定补交临时使用年期的土地出让金。将来仍符合自行改造或公开出让条件的，仍可按自行改造、补交地价和公开出让、收益支持的方式进行处置。因规划控制为道路、绿地及其他非营利性公共服务设施等原因需征收企业土地时，可按公益征收、合理补偿方式进行处置，企业应当配合政府开展征收工作。

（三）纳入旧城区成片改造范围、且不具备独立开发的旧厂房用地，由政府依法收回，并按照处置方式中的公益用地标准予以补偿。

（四）无合法用地手续，用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之后、2007 年 6 月 30 日之前（不符合历史用地登记确权），且土地实际使用人已与村集体或农户签订了征地补偿协议并进行补偿，符合土地利用总体规划和改造规划的，按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理（处罚）后，由土地实际使用人按照《若干意见》第十七条的有关规定先行完善用地手续后，按上述（一）的 3 种方式进行处置。

## 二、村集体用地的处置

### （一）处置方式。

用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之前，或已取得《同意使用土地通知书》或《建设用地批准书》的集体建设用地，可按以下方式处置：

### 1. 自行改造。

(1) 村集体经济组织可依规划自行改造用作除商品住宅开发以外的经营性开发项目。村集体经济组织自愿申请转为国有土地的，暂缓收取土地出让金。发生转让的，转让前须按规定计收土地出让金。

(2) 集体旧厂房用地用于商品住宅开发的，应当转为国有土地。其中连同旧村一并改造的，可补办协议出让手续，并按规定计收土地出让金。

### 2. 公开出让，收益支持。

集体旧厂房用地转为国有用地后，商品住宅以外的经营性项目用地，村集体经济组织可申请交由政府组织公开出让。用于商品住宅开发且不与旧村一并改造的，必须由政府统一组织公开出让。

土地公开出让后按照出让成交价格的 60% 补偿给村集体经济组织，用于“城中村”改造、村庄整治、村内基础设施和公益事业项目建设。

土地出让成交后因规划调整使地价款发生增减的，已确定的土地收益补偿款不再调整。

### 3. 依法流转改造。

集体旧厂房用地可依法流转后由其他主体进行改造。保留集体土地性质的，按照集体建设用地流转的相关规定办理，转为国有土地后转让的，转让前须按规定计收土地出让金。

### 4. 依法征收。

集体旧厂房用地规划控制为道路、绿地及其他非营利性公共服务设施用地的，由政府依法征收，并按现行征地补偿的有关规定给予补偿。

## (二) 结合村留地管理和“城中村”改造。

无合法用地手续，用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之后、2007 年 6 月 30 日之前，符合土地利用总体规划和改造规划，按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理（处罚）后，符合以下条件之一的，可在完善集体建设用地审批手续后，按上述（一）的 3 种方式进行处置。

1. 补办手续的用地用于兑现留用地指标；

2. 留用地指标额少于（含无留用地指标）改造项目用地面积，但改造项目符合现代产业发展要求，且仍有未征用的农用地可预支留用地；

3. 纳入“城中村”改造范围与旧村改造一并规划、平衡成本、统筹实施的村集体旧厂房用地。

不符合上述 3 个条件的集体旧厂房用地，由区政府征收为国有建设用地后统筹使用，优先用于其辖区内农村留用地落地、现代产业用地和拆迁安置房建设。区政府统筹后仍安排给本村集体经济组织作产业用地使用的，办理协议出让手续，并按规定计收土地出让金。

### 三、其他规定

（一）按城乡规划需要整合旧厂房用地以外的边角地、夹心地、插花地的，应一并列入改造范围，由改造主体承担相应的改造费用。

（二）经原土地使用权人同意，政府可先行组织地块出让后再实施搬迁。

（三）原土地使用权人与实际使用人不一致时，由原土地使用权人与实际使用人达成补偿协议后，再向有关部门提出土地处置申请。实际使用人的搬迁补偿由原土地使用权人与其协商解决。

（四）原址用地已补办出让手续并已缴交土地出让金的，补交土地出让金时剩余年期的土地出让金可作抵扣，采用公开出让、收益支持方式处置的，剩余年期的土地出让金另行返还。

（五）2007年6月30日以后的违法用地，应严格按《中华人民共和国土地管理法》和我市留用地管理的相关规定办理农转用和土地征收手续。

（六）在本意见出台前已列入我市“退二进三”目录并已实施搬迁补偿的旧厂房用地，可在不变更既定搬迁补偿方式的前提下，适用本意见的有关规定。

四、按工业、仓储、市政设施或基础设施等用途申请用地后未实施建设或项目在2007年6月30日后才建成，现改为商业金融、办公、文化娱乐、居住等用途的，相关处置意见另行制订，不适用本意见。

五、本意见自印发之日起施行。本市以往发布的有关旧厂房用地处置意见与本意见不一致的，以本意见为准。

# 市国土房管局关于简政放权加快推进“三旧”改造工作的意见

穗国房字〔2010〕1193号

从化、增城市国土房管局，各区分局，局属各单位，机关各处室：

2008年以来，在市委、市政府、省国土资源厅的正确领导下，我局主动担当、积极服务、大胆探索，全力参与我市“三旧”改造工作，牵头制定了我市加快推进“三旧”改造工作的系列政策，配合市“三旧”改造办公室完成了全市“三旧”改造用地摸查和标图上库，启动了一批“三旧”用地改造工作，实现了省委、省政府、市委、市政府提出的“一年初见成效”的阶段性目标。为进一步贯彻落实市委、市政府的决策部署，全面提升“三旧”改造工作效率和效能，在全省率先完成“一年初见成效、两年突破性进展、三年大改观”的目标任务，结合市国土房管局工作职能，提出如下意见：

## 一、深刻认识加快推进全市“三旧”改造工作的重大意义，切实增强责任感和紧迫感

2009年，市委、市政府从落实科学发展观、建设国家中心城市出发，做出了加快推进全市“三旧”改造工作的重大决策，并专门出台政策、建立机构，在土地供应、规划管理、审批体制改革等多个方面“突破创新”。加快推进“三旧”改造工作是我市拓展建设空间，保障发展用地，统筹城乡一体化发展的重大“改革工程”；是改善城市人居环境和面貌，提升居民生活品质，建设宜居文明现代广州的重大“民生工程”；是进一步优化城市功能，推动产业结构转型升级，加快经济增长方式转变的重大“发展工程”。全局上下务必深刻认识加快推进“三旧”改造工作的重大意义，统一思想、凝聚力量，切实增强责任感和紧迫感，把“三旧”改造工作摆上当前工作的突出位置，把落实“三旧”改造任务的质量和效率作为检验我们执行能力的标准，全力以赴、不折不扣地推进相关工作，又好又快地完成市委、市政府交办的工作任务。

## 二、进一步解放思想、创新方法，全面实施简政放权

根据省、市政府的政策文件，我市“三旧”改造工作是一项政策特殊且时效性强的工作任务，机不可失、时不我待。全局上下务必进一步解放思想，以大幅度提高办事效率和效能为核心评价标准，打破一切本位利益和陈规束缚，大胆创新方法，全面实施简政放权，将全市“三旧”改造用地涉及的土地预审、权籍调查、集体房地产确权、历史用地补办手续、拆迁许可、拆迁裁决等行政审批事项，下放到各区分局办理，加快形成“以区为主、权责一致、运行高效”的“三旧”改造用地、房屋审批管理新机制（事权下放办事指南见附件）。

全局系统各单位、各部门要根据简政放权的新工作分工，将“三旧”改造审批事项纳入“绿色”通道，专人专责、优化流程、主动服务，力争将“三旧”改造审批时限在现有基础

上压缩50%以上。

局属各单位、机关各处室要根据事权下放的新要求，在立足事权下放、流程优化的基础上，加快建立健全统一规则、制定标准、业务督导、信息共享、评价考核等全市统筹规范管理的体制机制，努力做到放而不乱、依法行政。

### 三、加强效能监察和目标责任考核，确保“三旧”改造工作规范高效推进

为切实提高全局完成“三旧”改造工作任务的执行力，市局决定成立由市纪委监委驻局纪检组牵头，市局组织人事处、办公室、法规处等部门参加的考核问责领导小组，将“三旧”改造工作纳入效能监察和目标责任考核范围，对在“三旧”改造中做出贡献的集体和个人给予奖励，对工作不力、推诿塞责的依规问责；对事权下放工作实行动态监察，及时查处和纠正不依法、不规范的审批行为，并对相关责任人在组织、纪律等方面予以严肃处理 and 依规问责。

附件：市国土房管局加快办理“三旧”改造用地、房屋审批手续的指引

二〇一〇年九月十日

附件

## 市国土房管局加快办理“三旧”改造用地、房屋审批手续指引

为加快推进我市“三旧”改造工作，结合我局职能，经研究决定，现就市国土房管局加快办理“三旧”改造用地、房屋审批手续的相关事宜制定以下指引：

### 一、适用范围

本指引适用于经市“三旧”改造工作领导小组或市“三旧”改造办公室批准，纳入我市“三旧”改造范围内的各类用地（原则上需要完成标图建库工作，特殊情况经批准除外）。

### 二、建设用地预审

建设用地预审业务由各区（县级市）分局办理。各区（县级市）分局可以在“三旧”改造方案编制阶段，按照建设项目用地预审审查要求对改造方案相关内容进行审查。“三旧”改造方案审批通过后，不再另行办理建设项目用地预审。

### 三、征收和农转用手续

在册“城中村”用地符合市政府《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2010〕56号）相关规定的，由各区（县级市）分局直接登记为国有建设用地。

“三旧”改造涉及新增建设用地报批的，继续按照现有用地报批程序由各区（县级市）分

局组织材料逐级上报审批。

#### **四、权属调查、测绘与确认**

“三旧”改造用地范围内土地、房屋权属调查工作，由各区（县级市）组织开展，市、区房地产档案馆应当提供高效、便捷的信息共享和档案利用服务。

“三旧”改造项目涉及的土地勘测定界、现状房屋测量、改造后房屋预售测量等工作，由各区（县级市）分局负责组织实施。

“三旧”改造项目涉及集体土地所有权、使用权确认，以及集体土地上房屋所有权确认的，由各区（县级市）分局根据《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2010〕56号）的相关规定，按照不同的历史时期分类，在完善历史违法用地处理、征地补偿协议、权籍调查和公告等手续后，在确无权属争议的前提下，出具土地、房屋权属确认的书面意见。集体土地上未办理产权登记手续的房屋，在出具权属确认书面意见前，还须取得规划部门的同意意见。上述用地升级改造并经验收后，相关权利主体可以申请办理改造后土地、房屋的确权登记。

国有土地上的“三旧”改造项目涉及土地使用权和房屋所有权确认的，由各区分局进行初审后，报市局审定并出具权属确认书面意见。

#### **五、留用地管理**

“城中村”改造和集体旧厂房改造用地，由各区（县级市）分局在编制改造方案时统筹考虑解决留用地历史欠账兑现问题（全市各村留用地历史欠账情况由市局向各区（县级市）分局提供，并同时提供给市“三旧”改造办公室）。改造项目涉及留用地历史欠账的，应当优先抵扣历史违法用地，抵扣后剩余欠账指标可参与改造方案经济平衡测算。改造项目完成改造后，原则上不再核算留用地指标。

#### **六、收回土地使用权和拆迁管理**

“三旧”改造项目涉及收回国有土地使用权的，建议由市政府委托区政府做出收地决定（暂定，待报请市政府批准委托事宜后再确定），由各区分局审核资料后发布国有土地使用权收回公告。

参照《广州市扩大区县级市污水治理和河涌综合整治审批权限的规定》（广州市人民政府令第16号），将“三旧”改造项目范围内城市房屋拆迁管理事权全面交由各区分局负责，主要包括：核发《城市房屋拆迁许可证》并发布城市房屋拆迁公告；实施拆迁补偿安置资金监控及使用监管；审查备案拆迁委托合同；对拆迁补偿安置协议进行备案；对城市房屋拆迁纠纷进行行政裁决，并申请区政府组织进行行政强制拆迁；对拆迁产权不明确房屋的补偿安置方案进行核准；核发拆迁结案意见及出具房屋拆迁证明；负责核发拆迁许可地块进行巡查并协助有关部门查处房屋拆迁中的违法行为；负责核发拆迁许可地块所涉的行政复议、行政诉讼的答辩；拆迁信访工作的调处等。

## 七、土地使用权划拨和出让

由各区分局负责依据市“三旧”改造办公室批复的“三旧”改造方案、规划设计条件、土地转性、农用地转用、原产权人申请出让报告等文件，编制“三旧”改造出让方案（含划拨、公开出让和协议出让），经区政府同意后，报市局审定。

市局审定出让方案后，组织集体会审对拟出让地块公开出让市场价格或协议出让土地出让金进行评估，并综合拟定供地方案报市政府审批并组织实施出让工作，签订出让合同、核发建设用地批准书。

## 八、信息共享

由市局测绘处牵头，市局产权地籍处、房地产档案馆、测绘所、信息中心等单位配合，会同各区（县级市）分局在 2010 年 10 月底前建立全市农村集体土地、房屋数据库及其查询系统。

各区（县级市）分局办理“三旧”改造项目的权属调查和确认信息、拆迁信息、业务审批信息等数据应当全面、同步地报送市局共享，有关权属、拆迁数据还应同步、分类纳入市局房地产档案数据库、“三旧”改造标图建库信息库及我市土地登记系统的图形数据库，实行信息系统管理、动态跟踪。

市局相关处室、单位应当按照事权下放的要求，全面、及时开放各类业务办理信息系统和档案数据利用端口，全力保障事权下放工作的顺利开展。

## 九、指导和监督

由市局办公室牵头，抓紧会同各相关处室、单位就事权下放工作开展培训指导，制定统一规范的业务办理规则、数据标准和监管办法，确保做到事权下放“放而不乱、高效规范”。

由宣教处牵头，组织各相关处室、单位对我局“三旧”改造简政放权工作进行广泛宣传，主动服务和积极引导各方主体办理各项手续。

各区（县级市）分局要根据事权下放后的新职责，开辟“三旧”改造项目专门、专人、专责的办事窗口，完善各项服务措施和办事指南，进一步简化、优化审批流程，缩短审批时限，最大化做到便民、利民、优质、高效。

各相关处室、单位要对下放事权实行动态跟踪管理，积极主动地做好指导，严格严肃地执行监管，做到全市“三旧”改造项目用地、房屋审批手续规则统一、标准统一、结果统一。

# 关于广州市“三旧”改造管理简政放权的意见

穗府办〔2011〕17号

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为进一步提高“三旧”改造审批效率，加快推进“三旧”改造工作，根据《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）及《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2009〕56号）的有关规定，经市人民政府同意，现就“三旧”改造管理简政放权工作提出如下意见。

## 一、本市辖区范围内的“三旧”改造管理适用本意见。

## 二、“三旧”改造管理简政放权遵循以下原则：

（一）重心下移。在“三旧”改造项目中，进一步扩大区政府及其相关职能部门的控制性详细规划编制权、“三旧”改造方案批准权、实施“三旧”改造方案后续的立项（审批、核准、备案）、环评、规划、用地等审批管理权，强化区政府推进“三旧”改造工作的主体作用。

（二）依法可行。“三旧”改造管理简政放权既要有利于解决“三旧”改造的突出矛盾和问题，有效推进工作，又要符合法律、法规。

（三）权责统一。“三旧”改造管理简政放权后，区政府作为“三旧”改造的第一责任主体，负责统筹监督管理区各相关部门行使各项审批管理权，切实加快推进“三旧”改造工作，做到有权必有责。

（四）试点先行。“三旧”改造应突出重点，明确试点项目，探索建立简化、高效的“三旧”改造审批管理新机制。

三、符合现行控制性详细规划（包括已批的旧厂房改造专项规划）的“三旧”改造项目由区政府统筹区各相关部门推进实施。“三旧”改造方案由区政府（或授权区“三旧”改造机构）批准，并报市“三旧”改造机构备案；属“退二进三”企业的旧厂房，同时报市“退二进三”领导小组办公室备案。“三旧”改造方案经批准后，后续立项（审批、核准、备案）、环评、规划、国土、建设等审批管理权由区政府统筹辖区内对口职能部门按照以下规定行使。

（一）区“三旧”改造机构负责本区域“三旧”改造项目的具体组织实施工作，并负责组织区相关职能部门和有关街、镇协同推进“三旧”改造工作。

（二）区发展改革部门负责办理“三旧”改造项目的立项（审批、核准、备案），并将结果报市发展改革部门备案（由市本级全额或者部分出资、涉及全市综合平衡的“三旧”改造项目、应向市级投资主管部门办理商品房屋建设计划备案及法律法规明确不得下放的项目除外）。

（三）区环保部门负责对辖区内由本级发展改革部门审批可行性研究报告的“三旧”改

造项目进行环评审批。

(四) 区规划部门负责核发“三旧”改造项目的《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程规划验收合格证》，并将结果报市规划部门备案复核。

(五) 区建设部门负责办理“三旧”改造项目(国家、省、市重点工程、建设地点跨区的市政工程除外)的初步设计审查、施工图审查、施工许可证、竣工验收等事项。

(六) 涉及国土管理的审批权按照《市国土房管局关于简政放权加快推进三旧改造工作的意见》(穗国房字〔2010〕1193号)执行。

**四、涉及调整现行控制性详细规划(包括已批的旧厂改造专项规划)的“三旧”改造项目的方案审批，由市“三旧”改造机构按照以下规定办理：**

(一) 旧村改造项目，改造方案由村集体经济组织提出、区政府审核后上报市“三旧”改造机构，由市“三旧”改造机构征求市规划、国土、建设、发展改革等市“三旧”改造工作领导小组成员单位意见并修改完善后，将控制性详细规划调整方案提交市规划委员会“三旧”改造委员会审议。控制性详细规划调整方案经审议通过后，市“三旧”改造机构将改造方案提交市“三旧”改造工作领导小组审议，改造方案经审议通过后，由市“三旧”改造机构批复改造方案。

(二) 旧厂改造项目，改造方案由市“三旧”改造机构征求市规划、国土、建设、发展改革等市“三旧”改造工作领导小组成员单位意见并修改完善后，将控制性详细规划调整方案提交市规划委员会“三旧”改造委员会审议。控制性详细规划调整方案经审议通过后，市“三旧”改造机构将改造方案提交市“三旧”改造工作领导小组审议，改造方案经审议通过后，由市“三旧”改造机构批复改造方案。

改造方案经市“三旧”改造机构批复后，后续立项(审批、核准、备案)、环评、规划、国土、建设的审批按照本意见第三条规定执行。

**五、涉及调整现行控制性详细规划的“三旧”改造项目，除按本意见第四条规定审批改造方案外，采取突出重点、选取试点的方式，进一步扩大区政府的审批管理权限，以保障市、区政府重点改造项目的实施。**

(一) 试点项目的选定。由各区政府在以下项目中选取，报市“三旧”改造机构审核后提交市“三旧”改造工作领导小组审定。

1. 省、市、区列为产业基地的改造项目。
2. 列入市政府“退二进三”范围的改造项目。
3. 属于城市棚户区 and 国有工矿棚户区的改造项目。
4. 需完善历史用地手续的改造项目。
5. 列入52条全面改造的“城中村”及其他区政府计划作为示范的“城中村”改造项目。
6. 市、区需要加快改造的其他重点项目。

(二) 试点项目的审批管理。试点项目由区政府负责组织编制、审查改造方案。试点项目所在地块涉及控制性详细规划调整的，按规划调整程序完成后，由市“三旧”改造机构批复改造方案，区政府组织实施。改造方案经批复后，后续立项（审批、核准、备案）、环评、规划、国土、建设的审批权，按照本意见第三条规定执行。

除上述规定外，试点项目需下放的其他权限由市“三旧”改造工作领导小组结合具体个案的实际情况确定。

(三) 试点项目的组织实施。市“三旧”改造工作领导小组审定“三旧”改造试点项目的同时，应当确定“三旧”改造试点项目的组织实施方案。组织实施方案中应当明确“三旧”改造项目的责任主体、部门分工以及区政府的审批权限。

六、“三旧”改造管理简政放权后，区政府应当切实做好“三旧”改造工作的组织实施，区各相关部门应当参照《批转市建委、法制办关于广州市重点项目报批绿色通道若干规定（试行）的通知》（穗府〔2006〕15号）确定的审批时限执行；市“三旧”改造机构应当加强政策制定及监督管理工作；涉及审批管理权限下放的市发展改革、规划、国土、建设、环保部门应当于2011年6月底前完成审批管理权限下放工作。

七、涉及控制性详细规划调整的“三旧”改造项目，由市“三旧”改造机构将控制性详细规划调整方案提交市规划委员会“三旧”改造委员后。市规划委员会“三旧”改造委员会应及时、高效审议“三旧”改造项目涉及的控制性详细规划调整方案。

八、本意见自印发之日起施行，有效期3年。

广州市人民政府办公厅  
二〇一一年五月十三日

# 关于“三旧”改造实施工作有关事项的通知

粤国土资试点发〔2011〕199号

各地级以上市人民政府，顺德区人民政府：

自《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）（以下简称粤府〔2009〕78号文）、《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（以下简称粤府办〔2009〕122号文）印发以来，全省各地积极贯彻落实省委省政府的工作部署，规范有序推进“三旧”改造工作，并取得明显成效。与此同时，各地也反映在推进“三旧”改造过程中遇到了一些新的情况和问题，为切实解决推进过程中所遇到的新情况和问题，规范和加快推进“三旧”改造工作，经省人民政府同意，现就“三旧”改造实施工作的有关事项通知如下：

## 一、建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制

“三旧”改造地块标图建库是落实“封闭运行，结果可控”要求，确保“三旧”改造工作规范推进的重要举措。各地可根据用地调查及规划调整等变化，合理调整“三旧”改造范围与改造地块数据库，并严格按照《关于建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制的通知》（粤国土资试点发〔2011〕175号）的要求，实施“三旧”改造地块标图建库调整工作。

## 二、加强对“三旧”改造规划实施的指导

各地要按粤府办〔2009〕122号文要求，加快完成“三旧”改造规划的编制、审批和备案工作。同时，以半年为周期，根据“三旧”改造地块数据库的动态增减调整，相应调整“三旧”改造专项规划，经市政府批准后报省住房城乡建设厅、国土资源厅备案，年度实施计划也应建立常态申报和动态调校机制。

各地应根据《城乡规划法》及省住房和城乡建设厅印发《关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见》的通知（粤建规函〔2011〕304号）（以下简称“指导意见”）要求，优化与“三旧”改造相关的控制性详细规划的编制、调整、审批程序，通过召开城市规划委员会专题会议，集中审议“三旧”改造地块所在区域的控制性详细规划、“三旧”改造单元规划、规划设计条件等，切实提高规划审批效率。

对尚未编制控制性详细规划的“三旧”用地，各地要结合“三旧”改造专项规划和城乡发展需要，加快编制控制性详细规划，确保2012年底前实现“三旧”改造用地范围内控制性详细规划的全覆盖。对改造条件成熟、改造需求迫切的重点项目涉及的“三旧”用地，可按“指导意见”要求采取编制“三旧”改造单元规划的做法，按控制性详细规划的法定程序批准后，作为“三旧”改造方案的规划设计条件依据。对已有经审批的控制性详细规划的“三旧”改造用地，符合控制性详细规划的，优先抓紧实施改造；对不突破控制性详细规划强制性内容的，可由各市城

乡规划主管部门依相关程序调整控制性详细规划，加快推进项目实施改造；对不符合控制性详细规划且突破强制性内容的，应按法定程序调整控制性详细规划，尽快列入计划改造。对已编制但未经法定程序确定的控制性详细规划的“三旧”改造用地，应加快推进该，控制性详细规划的审批工作。

### 三、规范“三旧”改造实施具体操作办法

（一）查清“三旧”改造涉及土地、房屋现状。各地应对“三旧”改造涉及土地、房屋详细调查，逐宗查清使用人及使用现状，造册汇总，并经公示无异议，由市、县人民政府盖章确认后，可作为该项目完善用地手续报批时使用现状证明材料。对有合法权属来源证明文件的土地、房屋，应及时依法办理确权登记、补偿；对无合法权属来源证明文件的土地、房屋以及超过法定面积标准使用的土地或两宅以上（合两宅）占用的土地，由县级以上人民政府结合当地实际，区分不同情况如用地发生时间等，制订合理的补偿办法，确保和谐改造。

（二）明确历史用地发生时间认定依据。对无合法手续且已使用的建设用地，用地发生时间由市、县人民政府根据当地实际，依据土地利用现状图、工商登记证明、房屋租赁协议、土地房屋违法处罚凭证、航空影像图、卫片等相关证据，统一规范和严格执行用地发生时间认定标准，确保其真实性。

（三）合理确定“三旧”改造项目用地出让面积。按照“封闭运行，结果可控”及先行先试、有利于推进改造的原则，符合“三旧”改造政策并已纳入标图建库范围的“三旧”改造项目可根据“三旧”改造专项规划、改造方案、改造资金筹措等合理确定改造项目用地出让面积，避免出现圈地和闲置。

（四）统筹平衡“三旧”改造项目间的利益。各地要重视处理好‘三旧’改造与保护利用的关系，特别是要重视做好有历史价值建筑区域和历史文物的保护利用。应根据“三旧”改造专项规划、统筹平衡各类改造项目的利益，促进各类改造项目有效实施。对提供公共服务设施、市政基础设施等公益设施，或提供城市公共空间、保障性住房、历史文物保护的“三旧”改造项目，各级政府可从土地出让金中安排相应的项目资金予以扶持，或采取容积率奖励和异地补偿等多种方式，实现“三旧”改造项目间的利益平衡，统筹推进“三旧”改造工作。

（五）合理处置“三旧”改造个案中的“三地”超标问题。“三旧”改造项目涉及的边角地、夹心地、插花地面积大于3亩或累计面积超过改造项目用地面积10%，符合土地利用总体规划和城乡规划的，可由市、县人民政府将项目改造方案连同相关说明（包括超标“三地”一并纳入改造项目的必要性、社会经济预期效益等）一并报省人民政府根据个案处理原则进行审批，纳入“三旧”改造范围，享受“三旧”改造有关“三地”的政策。

（六）依法完善涉及占用国有农用地的“三旧”改造用地手续。“三旧”改造用地属占用国有农用地没有合法用地手续且已使用的历史用地，完善手续可参照粤府〔2009〕78号文十七条执行，无需办理征收手续。

（七）细化完善集体土地历史用地手续政策。各地可参照粤府办〔2009〕122号文中完

善征收手续的历史用地报批程序和材料要求，制订本市市级权限内“三旧”改造完善集体土地历史用地手续的具体操作办法。

#### 四、优化工作机制，加快“三旧”改造项目用地报批

对市级审批权限内的“三旧”改造项目，市、县人民政府要尽快确定“三旧”项目的改造主体，督促改造主体提交项目改造方案，及时组织相关部门对项目改造方案采取集中审查和对改造项目前期手续采取并联审批等方式，简化审批流程，缩短审批时间；尽快推动改造项目实施。

对“三旧”改造项目涉及完善征收手续的历史用地和申请将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地，市、县人民政府要尽快确定“三旧”项目的改造主体，及时组织相关部门制订项目改造方案，并由地级以上市级人民政府或授权市、县“三旧”改造工作机构出具综合意见，按粤府办〔2009〕122号文中相关材料要求一并上报省人民政府。

广东省国土资源厅  
二〇一一年十月十二日

# 关于加快推进“三旧”改造工作的补充意见

穗府〔2012〕20号

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2009〕56号）实施以来，通过各级各部門的努力，我市“三旧”改造工作取得了明显成效。为进一步加快推进我市“三旧”改造工作，在实事求是总结3年试点工作并深入分析现阶段出现的新情况、新问题的基础上，按照“政府主导、规划先行、成片改造、配套优先、分类处理、节约集约”的原则，现提出如下补充意见。

## 一、强化政府主导

（一）深化提升改造目标，强化公共利益保障和历史文化保护。贯彻落实新型城市化发展核心理念，强化政府主导作用，积极推动城市土地管理、规划建设和更新改造的有效衔接、协调发展，鼓励成片更新开发，切实保障公共利益，落实历史文化保护。

（二）强化计划管理。以土地利用总体规划、城乡规划和“十二五”规划为引导，以“结构升级、分类引导、整体开发、节约集约”为导向，合理制订全市“三旧”改造中长期改造计划和年度实施计划。年度实施计划应当包括拟改造范围、改造模式和改造主体等内容，由市“三旧”改造机构组织编制，经市“三旧”改造工作领导小组审批后下达。

（三）强化规划引导。为有效实施城市总体规划，提升改造区域城市功能，应当科学确定“三旧”项目改造范围，划定城乡更新改造单元，合理整合土地资源，实施成片连片改造。

城乡更新改造单元应以城市控制性详细规划管理单元为基础，综合考虑自然分界、产权边界、功能布局和交通组织等因素合理划定。单个更新改造单元原则上不小于1公顷，可以包括1个或者多个改造项目，规模较大的改造项目可以分期实施。

同一城乡更新改造单元中涉及多个权利主体的，应当进行土地归宗，由同一产权主体实施改造，或由多个权利主体联合改造；原权利主体无法实现土地归宗或联合改造的，由政府统筹实施改造。同一更新改造单元中包含旧村、旧厂、旧城等多类型改造项目的，原则上由市、区政府统筹改造。鼓励旧村改造项目以整村范围划定城乡更新改造单元。

编制城乡更新改造单元规划和改造方案应当以城市控制性详细规划确定的开发强度、交通规划、基础设施规划为基础。位于旧城区的改造项目，改造单元规划和改造方案编制应当严格落实《广州市历史文化名城保护规划》及《广州市旧城保护与更新规划纲要》的要求。加快编制出台全市旧厂房改造专项规划（2010—2020年），以规范指导旧厂房改造。

（四）合理控制开发强度。应当结合城市区域发展规划，针对中心区、外围地区的不同特点，制定差异化的改造策略和规划控制标准。应结合土地利用现状和密度分区合理确定改造范围容积率。落实土地节约集约利用的要求，结合产业发展规划，可适当提高开发强度、

增加建设量，做到因地制宜、疏密有致，优化城市发展空间和战略布局。

（五）注重完善小区功能。按照布局合理、功能齐备的原则，保证城乡更新改造单元中公建配套和市政基础设施同步规划、优先建设、同步使用。编制或修编“三旧”改造项目用地范围的控制性详细规划时，应当合理安排功能布局，居住、商业、公建配套等适当区分安排，避免功能混杂。更新改造单元应当以利于步行通行的原则，合理确定道路宽度，提高道路密度，有效疏导交通。用于建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目等的独立用地，应当按现行规划技术标准和准则规范设置，原则上不小于更新改造用地面积的 15%，一般不少于 3000 平方米；居住项目的公建配套应当按照建筑面积占计算容积率建筑面积比例不小于 6% 的规定设置。城乡更新改造单元内由改造主体负责的公建配套和市政基础设施未启动建设，除安置房外，其他建设项目不得启动；已启动的须立即停止建设并不得验收。改造项目配套实施的公共服务设施、绿化等公益项目及因规整改造地块而分割的边角地块，应当在改造项目签订土地出让合同前无偿平整移交政府。

## 二、强化市场配置土地资源能力，优先储备

（六）“三旧”改造规划应当与国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划相互衔接。“三旧”改造旧厂房用地，凡属于下列条件之一，城市基础设施、公共设施建设或实施城市规划进行旧城区改建需要使用土地的，应当按“应储尽储”的原则，由政府依法收回、收购土地使用权，优先用于市政配套设施。

1. 位于旧城区、重点功能区的核心发展区、重点生态敏感地区以及“珠江黄金岸线”等重要珠江景观控制区范围内；
2. 位于地铁、城际铁路站点周边 800 米范围内；
3. 规划控制为居住用地；
4. 规划控制为道路、绿地及其他非营利性公共服务设施的用地占总用地面积 50% 以上且不具备经营开发条件；
5. 其他市政府明确规定纳入储备的。

未纳入政府储备用地或位于全市重点地区规划控制范围外的改造项目（商品住宅除外），经纳入年度实施计划后可由土地权属人自行改造。穗府 56 号文件附件 3 第一条第（一）款“依照本市修订的城乡规划，申请改造地块可单独开发、无需纳入政府统一储备开发整理的，可由企业自行开发改造（商品住宅除外）”的规定不再执行。

（七）“三旧”改造地块与城乡更新改造单元不一致时，应当将边角地、插花地、夹心地纳入改造范围。属于政府收储的项目，应当将边角地、插花地、夹心地一并收储；属于自行改造的项目，由土地权属人将边角地、插花地、夹心地进行土地归宗或与相关土地权属人联合改造。按照城乡更新改造单元对旧厂、旧村、旧城一并进行收储的，市、区合作共同收储，市储备机构作为主体负责资金筹措和旧厂收购，区负责集体土地和区属企业用地的补偿安置。

### 三、完善旧厂房改造项目收益分配机制

（八）符合本意见第二条第（六）款规定，可由土地权属人自行改造的旧厂房项目，原以划拨方式取得但尚未办理有偿使用手续的工业用地应当补缴土地纯收益后方可实施改造。

（九）按公开出让、收益支持方式改造的旧厂房项目，规划容积率（毛容积率，下同）在 3.0 以内（包括 3.0，下同）的，按土地出让成交价款的 60% 计算补偿款，超出规划容积率 3.0 的，容积率 3.0 以内部分按该部分用地产生的土地出让成交价款的 60% 计算补偿款，超出部分产生的土地出让成交价款不再计算补偿款。

纳入政府收购储备的旧厂房用地，由土地储备机构先按新规划用途基准地价 60% 预支补偿款，并在补偿土地收益时抵扣。

补偿给原土地所有权人的土地收益包含土地整理、修复费用。由土地储备机构负责房屋拆卸等工作的，相关费用应从补偿给原土地使用权人的土地收益中扣除。

土地出让成交后因规划调整使地价款发生增减的，收益补偿不再调整。

穗府 56 号文件附件 3 第一条第（一）款第 2 点的关于收益支持方式的规定不再执行。

（十）按公益征收、合理补偿方式改造的旧厂房项目，按同地段容积率 2.0（毛容积率）商业基准地价的 60% 计算补偿款。

穗府 56 号文件附件 3 第一条第（一）款第 3 点关于补偿款计算方式的规定不再执行。

### 四、规范推进“城中村”改造

（十一）优化“城中村”改造目标和策略。“城中村”改造应当坚持以人为本，保障村民、市场主体的合法权益，切实改善人居环境，完善市政基础配套设施，促进岭南村落文化的保护和传承。“城中村”改造项目的改造成本，原则上应当在本村符合“三旧”改造政策的用地内实现平衡；为保护历史文化、控制城市景观等要求不能平衡且已纳入年度实施计划的“城中村”改造项目，经市“三旧”改造工作领导小组批准后，在“三旧”改造专项资金中予以补贴。

（十二）控制全面改造“城中村”数量，实行差异化的旧村改造模式。属于穗府 56 号文件确定的 52 条“城中村”且已纳入年度实施计划的，可采取整体拆除重建为主的全面改造模式。52 条“城中村”之外的旧村，以综合整治模式为主实施改造；若村民申请全面改造，应当经村民充分民主协商，按本意见第（十四）条规定程序并报市“三旧”改造工作领导小组纳入年度实施计划后方可实施。

（十三）规范“城中村”改造主体和运作方式。“城中村”改造由区政府主导，以村集体经济组织为主体。区政府应当组织村集体经济组织做好基础数据摸查、成本测算等改造前期工作，编制“城中村”改造方案和拆迁补偿安置方案并组织实施。村集体经济组织开展前期工作有资金困难的，可向区政府申请从“三旧”改造专项资金中调剂周转。相关费用纳入改造成本在土地出让收益中一并返还。

鼓励“城中村”改造项目通过土地公开出让招商融资实施。村集体经济组织如需自主改造、协议出让的，应当经市“三旧”改造工作领导小组批准并纳入年度实施计划。“城中村”自主改

造项目选择合作企业的，村集体经济组织应当报区政府以公开招标方式引进有实力、信誉好、社会责任感强的合作企业。

穗府 56 号文件附件 2 第三条第（六）款关于“城中村”改造主体和运作方式的规定不再执行。

（十四）充分保障村民的知情权和参与权。“城中村”改造方案、拆迁补偿安置方案、实施计划以及股权合作、土地转性等重大事项决策应当充分尊重村民的意见，经村集体经济组织 90% 以上成员同意方可生效。

穗府 56 号文件附件 2 第三条第（五）款关于村民意见听取方式的相关规定不再执行。

（十五）严格审核控制“城中村”改造成本。市“三旧”改造机构应当进一步加强“城中村”改造成本控制，统一全市的“三旧”改造拆迁安置补偿标准，严格控制改造成本，探索由社会专业机构进行改造成本评估的工作机制。

（十六）坚决防止产生新的“城中村”。各区政府应当统筹兼顾，疏堵结合，严防区域内发生新的违法建设行为，加强政策宣传与动态巡查，对于新的违法建设，发现一宗查处一宗，杜绝边改造、边违建、边抢建的不良风气。以 2007 年航拍图为基础，对 2007 年 6 月 30 日之后擅自建设的建构筑物一律拆除，不予任何形式的补偿。对于未纳入全面改造、实行综合整治类的“城中村”，市、区两级政府财政部门应当落实专项资金，用于综合整治项目规划编制、公共服务配套设施建设。

## 五、注重保护“旧城”历史文化

（十七）“旧城”改造中应当把保护历史文化资源落实到规划编制、改造方案编制、行政审批及实施过程中，坚持城市面貌改善、城市功能提升、历史文化遗产与人居环境改善相结合。实施分类更新保护策略，按照绝对保护区、重点保护区、风貌协调区和更新改造区的分类实施更新改造，采取有针对性的更新改造模式。

## 六、加快完善历史用地手续

（十八）加强统筹，全面推进，在 2012 年 8 月底前完成符合规定办理条件的案件材料准备和审核工作，确保 2012 年底前全面完成办理工作。农村集体土地完善历史用地手续后，用地性质转为建设用地。由村集体经济组织申请转为国有土地，确定为农村集体经济组织使用的，办理协议出让手续，并按规定计收土地出让金后交由农村集体经济组织自行改造。

穗府 56 号文件附件 3 第二条第（二）款关于完善历史用地手续的规定不再执行。

（十九）严格认定用地合法手续。应当以国有土地使用证、房地产权证、集体土地使用权证、集体房地产权证、宅基地证、建设用地批准书、同意使用土地通知书、土地权属证明书等文件作为认定合法用地手续。取得建设征用土地通知书，应当提供相关补偿凭证。

（二十）同步解决农村留用地问题。国有农场用地和用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之前的集体历史用地，以及完善征收手续的历史用地，不须抵扣留用地指标。用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之后的集体历史用地，属工业、商业、旅游和娱乐等经营性用地的，应当抵

扣留用地指标；指标不足的，由区政府统筹完善相关手续，预支留用地指标，并在留用地管理台账中注记。

（二十一）完善后续供地政策。统筹做好完善历史用地手续后的供地管理，充分衔接城市控制性详细规划，优先用于安排村经济发展留用地，进一步提高节约集约用地水平。

## 七、附则

（二十二）本意见所指的旧城区、重点功能区以及重点生态敏感地区的具体范围。

旧城区：涉及荔湾区、越秀区、海珠区部分地区，覆盖 180 个规划管理单元，总面积 54 平方公里。具体范围：环市路—恒福路—永福路以南，广州大道以西，昌岗路—新港路以北，白鹅潭珠江水道（鹤洞大桥）—同德涌以东地区；

11 个重点功能区：新城市中轴线南段地区、白云新城西延区、空港枢纽地区、黄埔中心区、白云湖地区、白云新城北延区、白云新城地区、白鹅潭地区、奥体中心地区、广州南站地区、琶洲—员村地区；

重点生态敏感地区：流溪河两侧（各 300 米）、帽峰山地区、南湖地区、白云山地区、麓湖地区、凤凰山地区、火炉山地区、东圃绿化隔离带、万亩果园保护区、大夫山地区、莲花山地区、番禺区生态廊道、花都旅游大道北部山区等。

（二十三）本意见由市“三旧”改造机构负责组织实施。市“三旧”改造机构应当根据本意见制订出台全市“三旧”改造相关的配套政策，统筹资金平衡，指导、协调和监督各区“三旧”改造工作；应当负责组织编制全市“三旧”改造专项资金投资计划、改造项目年度实施计划和改造方案，并组织实施。

穗府 56 号文件第六条及其附件 1 第一条第（二）款和附件 2 第一条第（二）款关于市“三旧”改造机构“一站式”审批职能的规定不再执行。

（二十四）已经市“三旧”改造工作领导小组批准并经市“三旧”改造机构正式批复的“三旧”项目改造方案，不适用本意见。方案已经批复，但规划调整或建设单位重新申请的，适用本意见。

（二十五）本意见自发布之日起施行。本市以往“三旧”改造政策、规定与本意见不一致的，以本意见为准。从化市、增城市参照执行。

二〇一二年六月三日

# 节约集约利用土地规定

中华人民共和国国土资源部令第 61 号

《节约集约利用土地规定》已经 2014 年 3 月 27 日国土资源部第 1 次部务会议审议通过，现予以发布，自 2014 年 9 月 1 日起施行。

部长 姜大明

2014 年 5 月 22 日

## 第一章 总 则

**第一条** 为贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，提升土地资源对经济社会发展的承载能力，促进生态文明建设，根据《中华人民共和国土地管理法》和《国务院关于促进节约集约用地的通知》，制定本规定。

**第二条** 本规定所称节约集约利用土地，是指通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度、促进低效废弃地再利用、优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率的各项行为与活动。

**第三条** 土地管理和利用应当遵循下列原则：

（一）坚持节约优先的原则，各项建设少占地、不占或者少占耕地，珍惜和合理利用每一寸土地；

（二）坚持合理使用的原则，盘活存量土地资源，构建符合资源国情的城乡土地利用新格局；

（三）坚持市场配置的原则，妥善处理好政府与市场的关系，充分发挥市场在土地资源配置中的决定性作用；

（四）坚持改革创新的原则，探索土地管理新机制，创新节约集约用地新模式。

**第四条** 县级以上地方国土资源主管部门应当加强与发展改革、财政、城乡规划、环境保护等部门的沟通协调，将土地节约集约利用的目标和政策措施纳入地方经济社会发展总体框架、相关规划和考核评价体系。

**第五条** 国土资源主管部门应当建立节约集约用地制度，开展节约集约用地活动，组织制定节地标准体系和相关标准规范，探索节约集约用地新机制，鼓励采用节约集约用地新技术和新模式，促进土地利用效率的提高。

**第六条** 在节约集约用地方面成效显著的市、县人民政府，由国土资源部按照有关规定给予表彰和奖励。

## 第二章 规模引导

**第七条** 国家通过土地利用总体规划，确定建设用地的规模、布局、结构和时序安排，对建设用地实行总量控制。

土地利用总体规划确定的约束性指标和分区管制规定不得突破。

下级土地利用总体规划不得突破上级土地利用总体规划确定的约束性指标。

**第八条** 土地利用总体规划对各区域、各行业发展用地规模和布局具有统筹作用。

产业发展、城乡建设、基础设施布局、生态环境建设等相关规划，应当与土地利用总体规划相衔接，所确定的建设用地规模和布局必须符合土地利用总体规划的安排。

相关规划超出土地利用总体规划确定的建设用地规模的，应当及时调整或者修改，核减用地规模，调整用地布局。

**第九条** 国土资源主管部门应当通过规划、计划、用地标准、市场引导等手段，有效控制特大城市新增建设用地规模，适度增加集约用地程度高、发展潜力大的地区和中小城市、县城建设用地供给，合理保障民生用地需求。

## 第三章 布局优化

**第十条** 城乡土地利用应当体现布局优化的原则。引导工业向开发区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中，推动农村人口向中心村、中心镇集聚，产业向功能区集中，耕地向适度规模经营集中。

禁止在土地利用总体规划和城乡规划确定的城镇建设用地范围之外设立各类城市新区、开发区和工业园区。

鼓励线性基础设施并线规划和建设，促进集约布局和节约用地。

**第十一条** 国土资源主管部门应当在土地利用总体规划中划定城市开发边界和禁止建设的边界，实行建设用地空间管制。

城市建设用地应当因地制宜采取组团式、串联式、卫星城式布局，避免占用优质耕地。

**第十二条** 市、县国土资源主管部门应当加强与城乡规划主管部门的协商，促进现有城镇用地内部结构调整优化，控制生产用地，保障生活用地，提高生态用地的比例，加大城镇建设使用存量用地的比例，促进城镇用地效率的提高。

**第十三条** 鼓励建设项目用地优化设计、分层布局，鼓励充分利用地上、地下空间。

建设用地使用权在地上、地下分层设立的，其取得方式和使用年期参照在地表设立的建设用地使用权的相关规定。

出让分层设立的建设用地使用权，应当根据当地基准地价和不动产实际交易情况，评估确定分层出让的建设用地最低价标准。

**第十四条** 促进整体设计、合理布局的建设项目用地节约集约开发。

对不同用途高度关联、需要整体规划建设、确实难以分割供应的综合用途建设项目用地，市、县国土资源主管部门可以按照一宗土地实行整体出让供应，综合确定出让底价。

综合用途建设项目用地供应，包含需要通过招标拍卖挂牌的方式出让的，整宗土地应当采用招标拍卖挂牌的方式出让。

## 第四章 标准控制

**第十五条** 国家实行建设项目用地标准控制制度。

国土资源部会同有关部门制定工程建设项目用地控制指标、工业项目建设用地控制指标、房地产开发用地宗地规模和容积率等建设项目用地控制标准。

地方国土资源主管部门可以根据本地实际，制定和实施更加节约集约的地方性建设项目用地控制标准。

**第十六条** 建设项目应当严格按照建设项目用地控制标准进行测算、设计和施工。

市、县国土资源主管部门应当加强对用地者和勘察设计单位落实建设项目用地控制标准的督促和指导。

**第十七条** 建设项目用地审查、供应和使用，应当符合建设项目用地控制标准和供地政策。

对违反建设项目用地控制标准和供地政策使用土地的，县级以上国土资源主管部门应当责令纠正，并依法予以处理。

**第十八条** 国家和地方尚未出台建设项目用地控制标准的建设项目，或者因安全生产、特殊工艺、地形地貌等原因，确实需要超标准建设的项目，县级以上国土资源主管部门应当组织开展建设项目用地评价，并将其作为建设用地供应的依据。

**第十九条** 国土资源部会同有关部门根据国家经济社会发展状况和宏观产业政策，制定《禁止用地项目目录》和《限制用地项目目录》，促进土地节约集约利用。

国土资源主管部门为限制用地的建设项目办理建设用地供应手续必须符合规定的条件；不得为禁止用地的建设项目办理建设用地供应手续。

## 第五章 市场配置

**第二十条** 各类有偿使用的土地供应应当充分贯彻市场配置的原则，通过运用土地租金和价格杠杆，促进土地节约集约利用。

**第二十一条** 国家扩大国有土地有偿使用范围，减少非公益性用地划拨。

除军事、保障性住房和涉及国家安全和公共秩序的特殊用地可以以划拨方式供应外，国家机关办公和交通、能源、水利等基础设施（产业）、城市基础设施以及各类社会事业用地中的经营性用地，实行有偿使用。

具体办法由国土资源部另行规定。

**第二十二条** 经营性用地应当以招标拍卖挂牌的方式确定土地使用者和土地价格。

各类有偿使用的土地供应不得低于国家规定的用地最低价标准。

禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。

**第二十三条** 市、县国土资源主管部门可以采取先出租后出让、在法定最高年期内实行缩短出让年期等方式出让土地。

采取先出租后出让方式供应工业用地的，应当符合国土资源部规定的行业目录。

**第二十四条** 鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房夹层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。

在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

**第二十五条** 符合节约集约用地要求、属于国家鼓励产业的工业用地，可以实行差别化的地价政策。

分期建设的大中型工业项目，可以预留规划范围，根据建设进度，实行分期供地。

具体办法由国土资源部另行规定。

**第二十六条** 市、县国土资源主管部门供应工业用地，应当将工业项目投资强度、容积率、建筑系数、绿地率、非生产设施占地比例等控制性指标纳入土地使用条件。

**第二十七条** 市、县国土资源主管部门在有偿供应各类建设用地时，应当在建设用地使用权出让、出租合同中明确节约集约用地的规定。

在供应住宅用地时，应当将最低容积率限制、单位土地面积的住房建设套数和住宅建设套型等规划条件写入建设用地使用权出让合同。

## 第六章 盘活利用

**第二十八条** 国家鼓励土地整治。县级以上地方国土资源主管部门应当会同有关部门，依据土地利用总体规划和土地整治规划，对田、水、路、林、村进行综合治理，对历史遗留的工矿等废弃地进行复垦利用，对城乡低效利用土地进行再开发，提高土地利用效率和效益，促进土地节约集约利用。

**第二十九条** 农用地整治应当促进耕地集中连片，增加有效耕地面积，提升耕地质量，改善生产条件和生态环境，优化用地结构和布局。

宜农未利用地开发，应当根据环境和资源承载能力，坚持有利于保护和改善生态环境的原则，因地制宜适度开展。

**第三十条** 高标准基本农田建设，应当严格控制田间基础设施占地规模，合理缩减田间基础设施占地率。

对基础设施占地率超过国家高标准基本农田建设相关标准规范要求的，县级以上地方国土资源主管部门不得通过项目验收。

**第三十一条** 县级以上地方国土资源主管部门可以依据国家有关规定，统筹开展农村建设用地整治、历史遗留工矿废弃地和自然灾害毁损土地的整治，提高建设用地利用效率和效益，改善人民群众生产生活条件和生态环境。

**第三十二条** 县级以上地方国土资源主管部门在本级人民政府的领导下，会同有关部门建立城镇低效用地再开发、废弃地再利用的激励机制，对布局散乱、利用粗放、用途不合理、闲置浪费等低效用地进行再开发，对因采矿损毁、交通改线、居民点搬迁、产业调整形成的废弃地实行复垦再利用，促进土地优化利用。

鼓励社会资金参与城镇低效用地、废弃地再开发和利用。鼓励土地使用者自行开发或者合作开发。

## 第七章 监督考评

**第三十三条** 县级以上国土资源主管部门应当加强土地市场动态监测与监管，对建设用地批准和供应后的开发情况实行全程监管，定期在门户网站上公布土地供应、合同履行、欠缴土地价款等情况，接受社会监督。

**第三十四条** 省级国土资源主管部门应当对本行政区域内的节约集约用地情况进行监督，在用地审批、土地供应和土地使用等环节加强用地准入条件、功能分区、用地规模、用地标准、投入产出强度等方面的检查，依据法律法规对浪费土地的行为和责任主体予以处理并公开通报。

**第三十五条** 县级以上国土资源主管部门应当组织开展本行政区域内的建设用地利用情况普查，全面掌握建设用地开发利用和投入产出情况、集约利用程度、潜力规模与空间分布等情况，并将其作为土地管理和节约集约用地评价的基础。

**第三十六条** 县级以上国土资源主管部门应当根据建设用地利用情况普查，组织开展区域、城市和开发区节约集约用地评价，并将评价结果向社会公开。

节约集约用地评价结果作为主管部门绩效管理和开发区升级、扩区、区位调整和退出的重要依据。

## 第八章 法律责任

**第三十七条** 县级以上国土资源主管部门及其工作人员违反本规定，有下列情形之一的，对有关责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反本规定第十七条规定，为不符合建设项目用地标准和供地政策的建设项目供地的；

（二）违反本规定第十九条规定，为禁止或者不符合限制用地条件的建设项目办理建设用地供应手续的；

（三）违反本规定第二十二条规定，低于国家规定的工业用地最低价标准供应工业用地的；

（四）违反本规定第三十条规定，通过高标准基本农田项目验收的；

（五）其他徇私舞弊、滥用职权和玩忽职守的行为。

## 第九章 附 则

**第三十八条** 本规定自 2014 年 9 月 1 日起实施。

# 广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见

穗府办〔2014〕12号

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为贯彻落实省委、省政府《关于加强和改进我省国土资源工作的意见》（粤发〔2012〕22号），围绕加快转型升级、建设幸福广州的核心任务，切实增强土地资源的保障和支撑作用，加快土地资源利用方式转变，服务生态文明建设，促进新型城市化发展，经市人民政府同意，现就进一步提升我市土地节约集约利用水平提出以下意见：

## 一、加强耕地保护

（一）落实耕地保护目标责任制。根据省下达我市的耕地保护目标责任，市政府与各区（县级市）政府主要负责人签订年度土地管理工作目标责任书，由各区（县级市）政府主要负责人对区域内耕地保有量、基本农田保护面积、高标准基本农田建设任务负总责，确保全市2020年耕地保有量不少于192.06万亩、基本农田保护面积不少于168.52万亩。

（二）推进高标准基本农田建设。根据省下达我市“十二五”期间高标准基本农田建设任务，制定年度高标准基本农田建设任务分解方案和年度高标准基本农田建设实施方案，明确高标准基本农田建设项目申报、可行性研究及规划设计、实施和验收、管护和报备等规定。各区（县级市）政府根据目标任务分工开展高标准基本农田建设立项、招投标、工程实施等工作。市国土房管局会同市农业、发展改革等相关部门对全市高标准基本农田项目负责进行政策指导和评价验收工作。

（三）划定永久保护的基本农田。2014年底前完成基本农田永久保护地块标图建库、定责到户工作。各区（县级市）应结合重点项目实际用地布局和需求进行永久基本农田的科学划定，避免基本农田零散分布。推进基本农田标准化和示范区建设。开展地力监测，实施农田环保工程，修复和改善农田生态环境。

（四）完善基本农田保护经济补偿机制。修订完善我市基本农田保护补贴试行办法，对承担基本农田保护任务的主体给予补贴，由镇政府协助分配、发放。

（五）扩展耕地后备资源。继续坚持本地补充开发和易地补充开发相结合，鼓励将符合条件的园地、山坡地、废弃矿山用地等开发补充为耕地，确保耕地占补平衡。

## 二、加强土地规划计划管控

（六）强化土地利用规划管理。严格落实土地用途管制，实行城乡建设用地总量控制。严格落实土地利用总体规划和城乡规划确定的建设用地规模、布局、结构和时序安排。结合新型城市化战略部署和“三规合一”工作部署，编制功能片区设置方案，科学划定功能片区范围，完成全市功能片区土地利用总体规划编制和审批工作，助推“三规合一”和“多规融

合”。在市“123”功能布局规划指引下，按照“2个新城区、3个副中心、11个战略性发展平台”的相关精神，以功能定项目、项目定规模的方式，提出合理的片区用地规模和分期时序。利用编制功能片区土地利用总体规划，实行土地利用规划动态评估修改，健全土地利用规划与相关规划协调互动调整机制。

（七）实行精细化的计划指标分配制度。合理分配年度新增建设用地指标，优先重点保障“三个重大突破”、民生工程等重点项目用地。定期召开“三个重大突破”、民生工程等重点项目用地对接会，创新主动服务举措，优化和再造审批流程，提高重点项目的用地预审、用地报批效率。

（八）执行全市统一的土地供应政策。实施全市统一的年度土地供应计划。各区（县级市）应在全市土地市场统一信息发布平台上组织土地出让工作。由市发展改革委牵头，研究制定产业项目用地预评估和遴选制度，试行由独立的第三方专业机构对新建、扩建产业项目进行供地前和投产后土地利用绩效评估的机制。

（九）明确土地利用准入条件。凡列入现行《广州市产业用地指南》禁止用地项目目录的建设项目，投资管理、国土资源管理及规划管理部门一律不得办理相关手续；凡列入现行《广州市产业用地指南》限制用地项目目录的建设项目，未经市土地管理委员会审议通过，投资管理、国土房管及规划等部门不得办理相关手续。工业项目、现代服务业项目、基础设施项目和社会事业项目的用地原则上不得突破现行《广州市产业用地指南》设定的限值。

（十）明确土地供应原则。

1. 优先保障民生、公共基础设施和公益事业用地。
2. 加强土地资源市场化配置，扩大土地有偿使用和公开出让范围。
3. 鼓励开发利用地下空间及存量低效建设用地再利用。
4. 支持社会资金以土地有偿使用方式投资建设基础服务设施、社会公益事业。

（十一）合理规划保障性住房用地。保障性住房用地应分散布局在城市居住区，实行独立用地和与商品住房用地融合等多种建设方式，公租房户型控制在60平方米以下，规划配套完善，促进社区居住人群多元化。推行并完善在商品住房用地配建保障性住房。

（十二）实施差别化的土地供应规模控制。

1. 土地供应规模应执行国家、省、市有关标准；国家、省、市均有规定的，按照其中较为严格的标准进行确定。

2. 教育、文化、养老、医疗卫生、垃圾处理、殡葬等公益性行业和再生资源回收综合利用项目、城市基础设施项目等，在条件允许前提下，用地规模依据现行《广州市产业用地指南》从宽确定。

3. 工业用地规模按建设进度要求分期供给。加大对低效用地的处置力度。

4. 村经济发展留用地按照已核定的留用地指标确定供地规模。

（十三）推进低丘缓坡土地综合开发利用试点。以增城、从化市为试点区，遵循“宜建则建、宜农则农、宜林则林、生态优先”的原则，编制低丘缓坡土地综合开发利用专项规划和实施方案，启动项目开发建设。

（十四）实行城市生态用地差别化管理。由市国土房管局牵头会同相关部门制定我市城市生态用地差别化管理实施细则，报省国土资源厅审定。将市域内大面积连片的园地、山林、水面等具有生态功能的非建设用地，按原地类进行管理。采取拆危建绿、拆旧建绿等措施增加的大面积连片非建设用地，在符合土地利用总体规划的前提下，纳入非建设用地管理。

### 三、加强土地储备

（十五）实行土地储备规划计划管理。按照城市发展战略，坚持适度超前、科学合理、集中成片的原则，滚动编制土地储备规划和年度土地储备计划，明确土地储备的总量、结构、空间布局和投资总规模，优化土地储备开发的空間布局，优先储备重点功能区、轨道交通沿线土地，促进城市协调发展。

（十六）加强土地储备控制性红线管理。依据城市总体规划、控制性详细规划编制土地储备规划，明确土地储备控制线。在土地红线储备覆盖的区域，各类新建项目申请使用建设用地，规划部门在办理规划用地审批手续时，同步告知土地储备机构。

（十七）明确土地储备工作分工。市、区（县级市）土地储备机构可单独作为土地储备主体，也可联合作为土地储备主体。市负责统筹将土地储备任务和投资规模落实到区（县级市）。对市土地开发中心储备的项目，由区（县级市）制定土地房屋征收补偿安置工作方案，报送市审定后，由区（县级市）政府负责实施土地房屋征收补偿安置工作。

（十八）合力推进储备用地配套设施开发建设。土地前期开发应依照文物、历史文化名城、历史建筑和历史风貌区等保护规定，进行地下文物考古调查、勘探和历史建筑调查。涉及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设项目列入市、区（县级市）投资计划，市级投资建设的项目，按规定选择工程实施单位进行建设，建设完成后按规定分别移交市相关部门或区（县级市）负责接管和维护。发展改革部门会同财政、建设、国土房管、教育、卫生、环保、水务、交通、城市管理等部门，加强监管，统筹推进储备用地市政配套设施建设、移交和运营管理。

（十九）加强实物储备土地的管理。已办理用地结案的政府储备用地，直接划拨给土地储备机构并办理国有土地使用证。建立储备地块标准化管理机制，对已完成实物储备的土地，土地储备机构应采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护。采取自行管护、委托管护的，应达到通水、通电、通路、平整土地和场地围蔽的要求。采取临时利用方式管护的，原则上用作社会公共停车场，避免建设临时性建筑。市、区（县级市）土地储备机构应建立动态巡查制度，对侵害储备土地权利的行为做到早发现、早制止、早处理。

(二十) 加强储备土地土壤污染状况的调查与治理。对城市工业企业遗留(弃)场址改变用途的储备用地,按照有关规定开展土壤环境风险评估,并由市、区(县级市)土地储备机构组织对被污染的土壤环境进行治理修复。

(二十一) 提前做好安置房用地和留用地规划。编制土地储备项目实施方案时,应同步明确储备项目的安置房用地、村经济发展留用地的选址。优先利用现有储备地块作为安置房用地和村经济发展留用地,安置房源优先采取就地安置或就近安置。涉及新增建设用地报批的,安置房用地、村经济发展留用地应与储备项目一并办理用地报批手续。

(二十二) 加强安置房建设计划管理。各区(县级市)安置房建设计划由区(县级市)提出并进行统筹,市土地开发中心统筹制定全市安置房计划,每年安排一定比例居住用地用于安置房建设。市住房保障办应将安置房建设项目纳入全市保障性住房建设计划。

#### 四、规范土地供应

(二十三) 明确土地供应年限。划拨用地不设定使用年限;出让用地最高出让年限为,居住用地 70 年,工业用地 50 年,教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年,商业、旅游、娱乐用地 40 年,综合办公或者其他用地 50 年。工业用地可结合产业类型和产业生命周期弹性确定土地出让年限,首期出让年限届满后对项目经营情况和出让合同履行情况进行评估,再视情况有偿续期或收回土地使用权。

(二十四) 明确划拨供地范围。凡列入国土资源部《划拨用地目录》的建设用地项目,无论使用原有建设用地或新增建设用地,均可按划拨方式供地。对《划拨用地目录》未明确的内容规定如下:

1. 非营利性的地下综合管沟、空中连廊、人防工程等市政工程属于《划拨用地目录》的“城市基础设施用地”范围,具体以立项批文及规划文件为准。
2. “市政道路”、“市政广场”、“公共绿地”是指开放性的、为社会公众提供服务的公益性城市道路、城市游憩集会广场、绿地。
3. “非营利性”、“公益性”机构和项目的认定标准由市(县级市)相关行业行政主管部门制定。
4. “国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地”,是指经省级或省级以上发展改革部门立项,或政府投资的能源、交通、水利等基础设施用地项目。
5. 政府及公益类事业单位投资建设的各类社会保障性住房项目,包括廉租房、经济适用房、公共租赁住房、安置房、复建房项目,政府部门、公益类事业单位投资建设的人才公寓、周转房等项目,持有效批文的部队保障性住房、离退休干部住房、营房等项目,可以划拨方式供地。
6. 住宅配套的非营利性独立用地公共服务设施项目,可以划拨方式供地,并按照规定移交相关部门管理。

7. 按照外交对等原则，经市（县级市）或市（县级市）以上外事部门认定，可以划拨方式供应外事用地。

8. 专门用于宗教活动的寺庙、道观、教堂等宗教场所，经市（县级市）民族宗教管理部门认定，可以划拨方式供地。

9. 使用国有土地建设的农村村民住宅、农民拆迁安置房，以及有留用地指标返拨给村集体经济组织的村经济发展留用地项目，可以划拨方式供地。

（二十五）明确划拨供地土地价款标准。划拨用地不涉及计收土地出让金。使用政府储备用地的，应按核定的土地储备成本向土地储备机构缴纳土地综合开发费，土地储备成本难以核定的，可按立项批文时点办公用途市场评估地价的 60%，以用地面积计收土地综合开发费。自行征地拆迁的划拨用地项目，用地单位需要承担土地取得成本及相关税费，无需缴纳土地综合开发费。划拨用地按规划批准配套的经营性部分面积，以立项批文时点按协议出让标准计收土地出让金。

（二十六）明确公开出让范围。须以公开方式出让的用地包括：

1. 工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地。
2. 可以协议出让但有两个以上意向用地者的用地。
3. 限价商品房用地，社会力量投资建设的使用新增用地的公共租赁住房项目。
4. 营利性邮政设施、教育设施、体育设施、公共文化设施、医疗卫生设施、社会福利设施等社会事业用地和营利性科研设计用地。
5. 已划拨用地或已出让的非居住用地，规划用途经批准改变为商品住宅的用地。
6. 已取得用地文件、尚未供地且不属于闲置土地的前置审批用地，或已被认定为闲置土地但按闲置土地处置决定需在期限内以公开出让方式完善出让手续的前置审批用地。

（二十七）明确公开出让方式。公开出让方式包括招标、拍卖和挂牌，优先采取挂牌或拍卖方式。商品住宅用地可采取“限地价、竞配建保障性住房”、“限地价、竞配建拆迁安置房”、“商品住宅用地配建保障性住房”等方式出让。商业服务业用地可采取“限地价、竞配建公共设施”方式出让。“限地价”的最高限价控制在土地出让起始价格的 145%以内。

（二十八）明确竞买资格要求的设置。

1. 商品住宅用地和一般商业服务业用地不得设定竞买资格要求。
2. 工业用地，营利性科研设计用地，以及营利性邮政设施、教育设施、体育设施、公共文化设施、医疗卫生设施、社会福利设施等社会事业用地，经规划部门明确为城市重大标志性建筑、大型城市综合体和大型旅游项目用地，可设定产业类型、注册地址等竞买资格要求。对产业类型的要求需竞买人参与竞买时已经具备，对注册地址的要求可由竞买人承诺竞得地块后办理。

（二十九）明确公开出让起始价格设定原则。

1. 公开出让的起始价原则上为公开出让的底价，不得低于相应地段相应用途级别基准地价，不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和，不得低于国家、省规定的土地出让最低价。

2. 商品住宅用地、商业服务业用地、工业用地的出让起始价格以市场评估地价为基础综合拟定。

3. 营利性邮政设施、教育设施、体育设施、公共文化设施、医疗卫生设施、社会福利设施等社会事业用地和营利性科研设计用地，出让起始价格按照相应地段办公用途市场评估地价 70%拟定。

（三十）明确综合用途建设项目用地供应。对具备宗地划分条件但因不同用途高度关联、需要整体规划建设、确实难以分割供应的综合用途建设项目用地，应当分别明确不同用途地块的位置、面积、使用性质和容积率、建筑密度等规划条件和土地使用标准，分别按照用途、使用年期和开发条件评估不同用途地块价格后，综合确定出让底价，按照 1 宗土地实行整体供应。

综合用途建设项目用地中不得包含可以分宗供应的商品住宅用地，宗地内各类用途的建设用地必须符合土地使用标准，包含需要招标拍卖挂牌出让土地的，整宗土地应当采用招标拍卖挂牌的方式供应。

（三十一）明确协议出让范围。不须公开出让且同一地块只有 1 个意向用地者的，可采取协议方式出让。具体包括：

1. 非国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地。
2. 符合我市“三旧”改造政策并可以协议方式供地的项目。
3. 企事业单位利用自有土地建设的公共租赁住房项目用地。
4. 国家相关政策明确规定可以协议方式供地的其他情形。

（三十二）明确协议出让价格设定原则。

1. 协议出让价格不得低于相应地段相应用途级别基准地价，不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和，不得低于国家、省规定的土地出让最低价。

2. 协议出让价格按市场评估地价拟定，其中由用地单位自行征地拆迁的，可扣除经评审的征地拆迁费用。

3. 通过“三旧”改造方式经批准自行改造的项目用地，协议出让价格按“三旧”改造政策执行。

（三十三）明确土地供应程序。

1. 划拨供地的项目按照《广州市人民政府关于印发广州市建设工程项目优化审批流程试行方案的通知》（穗府〔2013〕8 号）的有关规定办理建设用地供应手续。按规定需取得相关行业主管部门意见的，应在申请立项时，同步取得相关部门意见。对政府投资的城市公共道路、公共绿地、雨水污水排放管线、公共休憩广场等城市基础设施、公共设施用地，可依

据规划文件和储备投资计划，向建设单位或土地储备机构核发《国有建设用地划拨决定书》。对道路绿化带、安全间距等代征地以及不能利用的边角地，确实无法按宗地单独供地的，可直接将《国有建设用地划拨决定书》核发给土地储备机构。萝岗、南沙、增城、从化的划拨供地方案经区（县级市）政府或管委会批准同意后实施，其他区的划拨供地方案由市国土房管局报市政府批准后实施。

2. 以出让方式供地的，萝岗、南沙、增城 3 个有国家级开发区的出让方案经区（县级市）政府或管委会批准同意后，由区（县级市）国土房管部门具体组织实施，其他区（县级市）的土地出让方案经市土地管理委员会审议通过，报市政府批准后（从化市项目报从化市政府批准），由国土房管部门具体组织实施。

3. 工业用地原则上安排在工业园区内。工业园区及其范围由市经贸委牵头组织认定，工业园区的产业类型、出让最低价、建设要求等整体出让方案由市政府审定，园区内宗地出让方案按照市政府审定的整体出让方案，由各区（县级市）政府批准后自行组织出让。不在工业园区内的工业用地，一律提交市土地管理委员会审定出让方案。

4. 列入“三旧”改造标图建库的，符合“自行改造、补交地价”的国有建设用地旧厂房改造项目，由用地单位持市“三旧”改造办批复及产权证明向市规划局申请规划设计条件，再向市国土房管局申请办理补交土地出让金手续。占用集体土地、符合自行改造政策的旧厂房改造项目，在补办征收集体土地批准手续后，用地单位持市“三旧”改造办批复向市国土房管局提出用地申请，由市国土房管局向市规划局确认规划条件，拟定出让方案报市政府批准后，与用地单位签订出让合同，缴交土地出让金。

5. 按照“三旧”改造政策完善用地手续的村集体历史建设用地，应由区（县级市）政府提出统筹利用的意见。区（县级市）政府同意村集体利用该历史建设用地，且确定为自主改造模式的，由村集体凭市“三旧”改造办的批复、村集体土地所有证和村留用地指标核定证明，向市规划局申请规划设计条件，再向市国土房管局申请办理《建设用地批准书》，由市国土房管局拟定供地方案报市政府批准后核发，工业仓储及商业服务业用地需扣减留用地指标。

（三十四）明确土地价款支付时限。以划拨方式取得政府储备用地的，用地单位应在取得划拨决定书和建设用地批准书前，先行与土地储备机构签订土地综合开发费付款合同，自签订之日起 3 个月内一次性缴清，自身原因逾期未缴土地综合开发费的，用地单位应按合同约定承担违约责任。划拨用地按规划批准配套的经营性部分须在办理房地产权前办理有偿使用手续。以协议出让和公开出让方式取得用地的项目，用地单位应在签订出让合同之日起 30 日内缴清土地出让金；土地出让起始价格超过 10 亿元（县级市为 5 亿元）的项目可分两期支付土地出让金，首期土地出让金缴纳比例不低于 50%，并应在签订出让合同之日起 30 日内付清，余款 1 年内付清。分期支付土地出让金的，应按照合同约定支付首期土地出让金之日的中国人民银行公布的同期贷款利率支付利息。

（三十五）规范临时用地用途管理。只有建设项目施工和地质勘查需要方可使用临时用地，具体包括：

1. 工程项目的材料堆场、运输通道和其他临时设施确需临时使用土地的。
2. 架设地上线路、铺设地下管线、进行地质勘探等需要临时使用土地的。
3. 为选择建设地址进行勘测需要临时使用土地的。

（三十六）规范临时用地合同管理。临时使用国有土地的，应当与原国有土地使用权人签订临时用地合同；临时使用农民集体所有的土地的，应当与集体土地所有权人或土地承包经营者签订临时用地合同；临时使用国有未利用地的，应当与区（县级市）国土房管部门签订临时用地合同。

（三十七）严格落实临时用地复垦制度。临时用地实行谁使用、谁复垦，临时用地单位应当依照法律、法规和本意见规定，履行土地复垦义务。未按要求进行土地复垦或土地复垦未达标，国土房管部门不再批准新的用地申请。确需临时占用耕地、林地的，在申请使用临时用地时，应当提交土地复垦计划书，承诺自临时用地期满之日起6个月内恢复种植、造林条件，并参照耕地开垦费标准预存土地复垦费用，预存的土地复垦费用由区（县级市）国土房管部门负责监管。

（三十八）严格临时用地期限管理。在临时使用的土地上不得修建永久性建筑物、构筑物和其他设施。临时用地的批准使用期限不超过2年。如超过临时用地批准使用期限确需继续使用，应申办临时用地延期手续，临时用地延期原则上只能办理1次。严禁以临时用地审批代替农转用和土地征收审批，对使用临时用地进行永久建设的项目，应按违法用地进行查处。

（三十九）控制临时用地规模。市、区（县级市）建设主管部门应在审查建设项目施工组织方案时，根据项目类型、施工需要、周边环境等因素，合理出具包括临时使用土地必要性、使用规模、选址位置建议等内容的书面意见，作为规划、国土房管部门审批临时用地的依据。

（四十）完善临时用地批后监管制度。已获批准的临时用地，用地单位应在地块显著位置现场张贴公示牌，公示使用单位、使用期限、使用位置等信息并接受社会监督。区（县级市）规划和国土房管部门应及时将已审批的临时用地抄送同级土地执法监察部门和相关镇（街道）国土所进行批后监管。

（四十一）明确应急抢险急需使用土地的管理。抢险救灾等急需使用土地的，可以先行使用土地。其中，属于临时用地的，建设单位灾后应当恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理用地审批手续；属于永久性建设用地的，建设单位应当在灾情结束后6个月内申请补办建设用地审批手续。

## **五、强化建设用地供后监管**

（四十二）明确供后监管主体。以划拨方式供地的，由国土房管部门会同用地项目所属行业行政主管部门及工商、税务等部门对用地单位进行供后监管。用地项目单位的性质或经

营行为已不符合划拨条件的，应当责令整改、重新计收原划拨土地的土地出让金或收回土地使用权。以出让方式供地的，国土房管部门应会同区（县级市）、镇（街道）相关部门建立用地项目开竣工巡查制度，核查出让合同约定条款的落实情况，加强土地供后监管。

（四十三）明确土地出让金的缴交要求。用地单位应在土地出让合同约定日期前缴交土地出让金及相应利息，超过约定日期缴交的，应按约定计收违约金。用地单位未缴清土地出让金本金及违约金、利息的，不得办理国有土地使用证、商品房预售许可证，不得进行房屋确权登记。

（四十四）明确土地交付认定标准。用地单位自行征地拆迁或利用自有用地建设申请办理划拨或协议出让手续的，划拨决定书核发或出让合同签订之日为土地交付之日。以公开方式出让的，土地储备机构应按出让合同约定的期限和交地条件交付土地，土地交付时间以交地确认书签订日为准，未按期交付，由土地储备机构按出让合同约定承担违约责任。

（四十五）明确开工时间和开工标准。

1. 各类住宅用地须在划拨决定书确定或出让合同约定的土地交付之日起 1 年内开工建设，其他建设用地原则上自交地之日起 1 年内开工，可视项目具体情况确定。规划的配套公共服务设施应同步开工建设。

2. 开工日期以用地单位依法取得《建筑工程施工许可证》等施工批准文件后进场施工（永久性工程正式破土开槽、打永久桩开始施工）之日为准。

（四十六）明确竣工时间和竣工标准。

1. 各类住宅用地须自开工之日起 3 年内竣工；其他建设用地面积在 5 公顷以内的自开工之日起 3 年内竣工，面积在 5 至 10 公顷的 5 年内竣工，面积在 10 公顷以上的 7 年内竣工。配套设施项目的建设必须在开发项目建设总量完成 80%前全部完成。

2. 竣工日期以用地单位依法取得建设项目的《建设工程规划验收合格证》之日为准。

（四十七）实行开工、竣工申报制度。以出让方式取得土地使用权的，用地单位应在土地出让合同约定的宗地开工、竣工之日起 15 日内告知宗地所在区（县级市）国土房管部门开工、竣工时间。

（四十八）明确开工、竣工时间延期处理办法。在土地出让合同约定期限内未开工、竣工的，用地单位应在到期前 15 日内申请延期，市、区（县级市）国土房管部门按合同约定处理后，可通过增加出让合同条款或签订变更协议等方式，对申报内容进行约定监督。非用地单位自身原因导致不能按期开工、竣工的，由区（县级市）国土房管部门核实用地单位申报的内容后提出意见，报签订土地出让合同的国土房管部门。符合延期条件的，国土房管部门应与用地单位签订变更协议，办理建设用地延期手续，延长期限原则上不得超过 1 年。

（四十九）规范用地单位自行申请改变土地用途管理。用地单位申请改变土地用途的，由规划部门依据控制性详细规划进行审批（涉及控规调整的须提交市规划委员会审议，报市政府审定），批准后 30 日内到国土房管部门按以下规定办理土地用途变更手续：

1. 已划拨或出让项目发生规划用途调整，出让合同或划拨决定书已有约定的从其约定。
2. 已纳入“三旧”改造的按“三旧”改造政策办理。
3. 不属于上述情形的，按以下情形处理：

(1) 原划拨用地单位申请将土地用途改变为经营性用途进行新建的，由政府收回土地使用权后公开出让，并按照评估的原划拨用地市场价格补偿。

(2) 原划拨用地已建成房屋，用地单位申请将产权证登记的房屋用途改变为经营性用途或进行改建、扩建经营性房屋的，在取得立项批准部门或所属行政主管部门同意及规划部门批复文件后，到国土房管部门补办协议出让手续。应当补交的土地出让金额=改变用途后的市场评估地价-评估的原划拨用地市场价。

(3) 原协议出让方式取得土地，用地单位申请调整土地用途的，由国土房管部门依据批复文件退回剩余年限的土地出让价款、收回土地使用权，征地拆迁成本和已建设的地上建筑物根据经财政评审核定的投入成本按使用年限折现进行货币补偿。

(4) 原公开出让土地，用地单位自行申请改变土地用途的，由国土房管部门依据批复文件退回剩余年限的土地出让价款、收回土地使用权，已建设的地上建筑物根据经财政评审核定的投入成本按使用年限折现进行货币补偿。

(五十) 明确历史上生地出让后由用地单位自行征地拆迁土地的处理方式。用地单位完成征地拆迁结案手续后，由国土房管部门向规划部门确认地块的规划条件，并与用地单位签订出让合同变更协议，重新明确应缴交土地出让金和开竣工时限。用地单位未能完成征地拆迁的地块，用地单位落实了与被拆迁户已签订的补偿安置协议的，可向市国土房管部门申请解除原出让合同退回土地，原收取的土地出让金予以退回。用地单位未按照历史文化名城保护等有关规定对地块内的保护建筑予以保护，造成损毁的，在损毁行为未处理前，不予拆迁结案。

(五十一) 明确已出让地块的地下空间土地出让金缴交标准。原土地出让合同约定暂缓征收地下建筑土地出让金的，除依法可以划拨外，在办理房屋初始登记时，地下负一层按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 50%计收土地出让金，地下负二层及以下面积按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 25%计收土地出让金。本意见实施前已办理产权登记的，不再计收或补缴土地出让金。

(五十二) 明确工业用地配套用途超面积的土地出让金。工业用地中配套行政办公及生活服务设施原则上不超过项目总用地面积的 7%或总建筑面积的 14%；经规划批准超过项目总用地面积 7%或总建筑面积 14%的部分，需收取土地出让金，两者都超过时按高者收取土地出让金。在 2010 年 6 月 30 日前已出让或已确权的面积，不再追收土地出让金。

(五十三) 明确城市拆迁安置房上市土地出让金补交标准和程序。以划拨方式供地建设的拆迁安置房，被安置户原有房屋已办理土地有偿使用手续的，由拆迁安置房用地单位按立项批文时点相应用途土地市场评估地价缴纳土地出让金；未办理有偿使用手续的，国土房管

部门可在拆迁安置房产权登记时进行相应注记：“未办土地有偿使用，待安置房发生出售、交换、赠与（不含继承）时补缴土地出让金，自行选择按房屋交易价格的 1.6%或申请时点相应用途土地市场评估地价的 4%缴纳土地出让金”。以出让方式供地建设的拆迁安置房，被安置户无需补交土地出让金。

（五十四）规范划拨用地及其地上建筑物出租经营管理。划拨用地应严格按照批准用途自用，不得擅自用于出租经营。经批准将划拨用地及其地上建筑物用于出租经营的，应申请补办土地出让手续，补交土地出让金，补交标准按用地单位自行征地拆迁、协议出让的缴交标准执行。

（五十五）鼓励对公共交通设施用地进行综合开发。对现有公共交通设施用地，支持原土地使用权人在符合规划且不改变用途的前提下进行立体综合开发。其中，综合开发的经营性面积按申请时点的协议出让标准缴纳土地出让金。

（五十六）明确调整规划容积率（或建筑面积）补交土地出让金标准。以划拨方式取得土地调整容积率的，无须调整土地综合开发费。以出让方式取得土地的住宅、商业、办公类建设项目，应当严格执行规划条件，不得提高容积率，不得降低绿地率，不得减少基础设施和公共服务配套。以出让方式取得土地的其他建设项目，用地单位申请新建、改建、扩建、拆除重建等涉及调整容积率（或建筑面积）的，由规划部门依据控制性详细规划进行审批（涉及控规调整的须提交市规划委员会审议，报市政府审定）。项目经批准后应签订土地出让合同变更协议，相应调整土地出让金。出让合同对调整土地出让金已有约定的，从其约定。没有约定的，应当补交的土地出让金额=规划调整计算容积率建筑面积×单价（调整建筑面积的单价，按申请补交土地出让金时市场评估楼面地价与原出让合同楼面地价相比较较高者确定）；如计算的补交土地出让金减少，仍按原出让合同土地出让金执行。

（五十七）明确历史上已签订出让合同未明确规划建筑面积用地的土地出让金计收标准。历史上已签订出让合同未明确规划建筑面积的用地，按以下出让金计收标准协商签订变更协议：

1. 地块属于整体规划的，按净容积率 1.8（如规划批准的净容积率小于 1.8，按批准的容积率计算）和 2010 年 6 月 30 日前已确权（或已预售）建筑面积的高者确定已出让建筑面积，视为已缴清土地出让金，其余建筑面积应当补交土地出让金，补交土地出让金额=（规划批准建筑面积-净容积率 1.8 的建筑面积（或已确权、已预售建筑面积））×土地市场评估楼面地价。

2. 经规划批准分期开发的项目，各期用地按净容积率 1.8（如规划批准的净容积率小于 1.8，按批准的容积率计算）和 2010 年 6 月 30 日前已确权（或已预售）建筑面积的高者确定已出让建筑面积，视为已缴清土地出让金，其余建筑面积应当补交土地出让金。第 n 期用地补交土地出让金额  $K_n = (\text{第 } n \text{ 期批准建筑面积} - \text{第 } n \text{ 期净容积率 } 1.8 \text{ 的建筑面积 (或第 } n \text{ 期已确权 (或已预售) 建筑面积)}) \times \text{土地市场评估楼面地价}$ ，已出让用地出让金补交额  $= K_1 + K_2 + \dots + K_n$ 。

（五十八）明确分割合并地块的条件。用地单位申请地块分割或合并的，应全额缴清土地出让金，符合经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图。分割或合并后的总建筑面积不得增加，不改变原合同的开、竣工时间。合并后地块的土地出让到期年限不得晚于合并前地块最晚到期年限。分割地块须能明确分割地界。有多个用地单位的，分割后的地块可分别确权到单个用地单位，原地块内公共服务设施共享，分割地块到单个用地单位后再调整土地权益分成的按房地产转让办理。规划相邻、用地单位相同的多个地块可按规划合并开发建设的，用地单位在取得规划批准文件（《建设用地规划许可证》、修建性详细规划、建筑设计方案或《建设工程规划许可证》批复或批文）后，到国土房管部门办理划拨决定书或出让合同合并手续。

（五十九）明确因政府原因调减规划建设量的补偿标准。政府因实施城市规划需调减原出让合同约定建筑面积的，应给予用地单位适当补偿，补偿方式包括货币补偿和可开发建筑面积置换。按货币补偿的，由财政评审核定用地单位前期投入及利息后，按减少量占原出让合同建筑面积的比例予以补偿；按可开发建筑面积置换的，由用地单位申请将调减建筑面积置换到本单位自有产权、规划用途类似的其他地块上，置换比例按置换地块批准调减时点市场评估地价的比值确定。具体由规划部门依据控制性详细规划明确地块规划控制要求后，由国土房管部门牵头与用地单位协商拟订补偿方案报市政府批准。

（六十）明确因公共利益收地补偿的工作程序。因公共利益需提前收回国有土地使用权的，收地时须明确实施主体和接管单位，并对用地单位的投入给予补偿，补偿方式包括货币补偿和可开发建筑面积置换。按货币补偿的，由财政评审核定用地单位的投入及利息后予以补偿；按可开发建筑面积置换的，由用地单位申请将原地块建筑面积置换到本单位自有产权、规划用途类似的其他地块上，置换比例按置换地块批准调减时点市场评估地价的比值确定。具体由规划部门依据控制性详细规划明确地块规划控制要求后，由国土房管部门牵头与用地单位协商拟订收地补偿方案报市政府批准。

（六十一）明确历史上供而未用且与现行规划不符土地的处理。历史上批而未用的土地与现行土地利用总体规划、城市规划不符的，可由原签订出让合同的国土房管部门与用地单位协商，给予用地单位前期投入货币补偿后解除出让合同并纳入政府储备，补偿资金纳入土地储备成本。对现行土地利用总体规划确定为农用地、用地单位同意按农用地保留使用的，用地单位应与国土房管部门签订出让合同变更协议并约定严格按现行规划使用，如今后具备开发条件再实施开发建设。

（六十二）明确通过司法途径变更土地权益主体的处理。已完成供地手续、权属清晰的地块，直接凭司法裁定文件办理土地权益主体变更手续；涉及欠缴土地出让金、违约金及利息的，应在缴清后办理土地权益主体变更手续。未完成供地手续的地块，按司法裁定时取得的用地文件进行权益主体变更，同时告知新的权益主体须按现行土地政策完善供地手续。供

地手续指取得《建设用地批准书》（包括《同意使用土地通知书》）、签订出让合同或核发划拨决定书。

（六十三）明确通过司法途径取得房屋权属的土地出让金缴交标准。司法裁定文件明确欠缴土地出让金、违约金缴交标准的，按明确的标准执行；未明确标准的，按法律文书生效之日的土地出让金政策和标准执行。同一份司法裁定文件涉及多宗房屋权属且属于同一出让合同范围的，执行相同的计收政策和标准。

## 六、加大闲置土地处置

（六十四）明确闲置土地认定标准。闲置土地按宗地进行认定和处置。宗地按划拨决定书或出让合同划分，土地供应后发生分割或合并的，按分割或合并后的宗地认定。闲置土地调查应包括对地上、地下建设情况的调查，并提出相应处理方案。用地单位经规划部门批准利用已取得房地产权登记的自有用地改建、扩建、新建的，不纳入闲置土地处置范围。

（六十五）明确政府及其有关部门行为造成开工延迟的闲置土地调查规定。已供地的用地开发延迟涉及存在政府及其有关部门行为影响的，国土房管部门可以向相关政府及其有关部门发出协助调查函，相关政府及其有关部门应当在 10 个工作日内提供书面材料及相关证据，明确其行为是否造成用地开工延迟及具体影响时间。

（六十六）明确政府及其有关部门行为造成开工延迟闲置土地处理。因政府或政府有关部门的行为造成开工延迟的，用地单位应在得知相关情况 1 个月内向国土房管部门提供说明材料，由原签订出让合同的国土房管部门与用地单位协商，可选择延长开工期限、政府安排临时使用、协议有偿收回国有建设用地使用权等方式处置。选择协议有偿收回国有建设用地使用权的，经与签订出让合同国土房管部门同级的财政评审核定前期投入和利息后，由同级财政安排资金以货币方式予以补偿。建设项目符合规划要求的，可由原签订出让合同的国土房管部门与用地单位签订出让合同变更协议，重新约定开工时间。开工时间按照新约定的时间重新起算。土地未能在新约定的时间开工的，按规定重新进行闲置土地调查认定和处置。

（六十七）明确存在政府及用地单位原因交错影响的闲置土地处理。因用地单位自身原因和政府原因交错影响、且用地单位自身原因影响时间满 1 年的闲置土地，在符合规划的前提下，可在按规定收取土地闲置费后，按本意见关于开工延迟用地处理办法的规定处理。

（六十八）明确土地闲置费计算标准。土地闲置费按出让或划拨土地价款为基数计算，划拨土地无土地价款的按划拨时土地使用权价格为基数计算：

1. 以公开和协议出让方式取得土地的，按土地出让合同总价款的 20%计征土地闲置费。
2. 以划拨方式取得的土地，按划拨时点评估的划拨用地市场价格的 20%计征土地闲置费。
3. 计算上述市场评估总价时，相应扣减公建配套面积；涉及城市房屋拆迁的，还相应扣减原地块上的拆迁房屋面积（以出让合同载明回迁安置面积为准）。

（六十九）明确闲置土地经批准延长开工期限用地增值地价计收标准。由于用地单位自身原因导致土地闲置，经批准延期开发涉及土地增值的，应补交增值地价，增值地价计收标

准=土地出让合同重新约定的开工时间地块土地市场评估地价总额-原已缴交地价款。用地单位应当对延期开发用地的环境整治、农林种植等暂时利用负责。

（七十）明确闲置土地收回后的移交接管。闲置土地处置方案为收回土地使用权的，要明确土地收回后的接管主体和费用列支渠道。规划为经营性用地的，移交区（县级市）土地储备机构纳入政府储备用地管理；规划为公益性用地的，由所属区（县级市）政府接管；完全未实施土地房屋征收的，注销相关用地批准文件后退回给原权属人，具体由地块处置的国土房管部门发文告知，并抄送属地政府。

（七十一）收回闲置土地移交接管的责任。接管主体应与原用地单位衔接，签订土地接管确认书。土地收回并移交接管主体接管的，地块现场治安、维稳、卫生、消防、食用农产品生产、园林种植和临时建（构）筑物的管理等事务由接管主体负责。

（七十二）闲置土地收回后再利用规定。闲置土地收回后再利用程序，按照本意见土地供应相关规定办理。其中，未完善用地结案手续的，接管主体应按照《印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府〔2009〕39号）完善用地结案手续，再办理土地再开发利用手续。

## 七、加强农村土地管理

（七十三）推进美丽乡村建设。结合村庄规划和美丽乡村行动计划，编制全市村庄土地利用规划，出台支持美丽乡村建设的用地政策，推进全市美丽乡村建设。

（七十四）深化征地补偿安置制度改革。保障被征地农民合法权益，按照“确保被征地农民生活水平有提高，长远生计有保障”的要求，严格执行我市征地补偿保护标准和征地补偿款预存制度，并及时进行调整。完善和落实被征地农民社会保障和留用地安置政策。推进建设用地审批信息公开，严格落实征收土地公告、听证和风险评估制度，推行征地补偿安置信息村务公开，维护被征地农民的知情权、参与权和申诉权。

（七十五）加强农村土地产权保护和管理。加快集体建设用地使用权和宅基地使用权确权登记发证工作，完成全市农村集体土地所有权确权登记发证工作，对已依法取得集体建设用地使用权和宅基地使用权的登记发证率达到90%以上。建立城乡统一的建设用地使用权登记规则，指导包括地表、地上、地下空间在内的建设用地使用权登记工作，确保登记规范有序，促进土地空间立体化利用。

（七十六）明确村集体使用土地的供地方式。使用集体土地建设的农村村民住宅、农民拆迁安置房、有留用地指标作为村经济发展留用地的，应在取得规划批文后向国土房管部门申领建设用地批准书。使用国有土地建设的农村村民住宅、农民拆迁安置房、有留用地指标返拨给村集体经济组织的村经济发展留用地，可按划拨方式供地。《关于统筹解决我市各区农村留用地遗留问题的意见》（穗府办函〔2009〕118号）实施前已取得《建设用地规划许可证》、尚未办理供地手续且没有留用地指标的村经济发展用地，可将集体建设用地转为国

有建设用地后，以协议方式办理供地手续；实施以后的村经济发展留用地，一律凭核定的留用地指标办理供地手续。

（七十七）明确宅基地供应标准。在市土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围外、镇土地利用总体规划确定的建设用地规模范围内，经村民会议讨论决定，农村村民可以户为单位申请使用本集体经济组织所有的建设用地建设非公寓式住宅，有条件的村推广建设公寓式住宅。新批准的村民住宅建筑面积不得超过 280 平方米，建设用地面积按平原地区 80 平方米以下、丘陵地区 120 平方米以下、山区 150 平方米以下执行。

（七十八）明确农村分户建房的标准。家庭户籍成员子女已结婚且家庭户籍名下现有存量住宅不能满足“一户一宅”需求时，经村民委员会（或村集体经济组织）同意，可在分户后单独申请宅基地或公寓式住宅，也可在整村拆旧建新时统一申请。

（七十九）实行差别化的宅基地审批政策。在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内的，纳入住房保障体系，主要通过“城中村”改造和盘活农村存量集体建设用地统筹安排住房；在城镇建设用地范围外的，继续执行宅基地“一户一宅”政策，鼓励新增宅基地审批与旧有多余宅基地的腾退相挂钩，引导和鼓励集中建设公寓式住宅。涉及华侨宅基地按省国土资源厅、侨办《关于切实维护华侨在农村的宅基地权益的若干意见》（粤侨办〔2011〕3 号）执行。

（八十）探索宅基地的有偿使用。有条件的村，经村民会议讨论决定，可以由村民委员会（或村集体经济组织）向申请建房农民收取宅基地有偿使用费。宅基地使用费实行专款专用，主要用于本村的基础设施和公益事业建设。

（八十一）建立宅基地退出和激励机制。已有宅基地的村民申请新建住宅（含公寓式住宅）的，应与所在村民委员会（或村集体经济组织）签订旧宅基地退出合同，约定未按时退回旧宅基地的违约责任，确保按期拆除旧房。尚有留用地指标的，鼓励村集体经济组织在符合规划前提下，向国土房管部门申请将成片的闲置、低效宅基地用地改为村经济发展留用地，原产权人可按宅基地基底面积折算成股份，获得村经济发展用地的经营收益分成。

（八十二）明确村经济发展留用地审批方式。村经济发展留用地涉及的新增建设用地指标在年度新增建设用地指标分配方案中统筹落实。村民复建安置房用地、村经济发展留用地应与主体项目用地一并办理用地报批手续。村经济发展留用地、复建安置用地使用国有土地的，按划拨方式供地，经村民会议或村集体经济组织成员会议（已转制的村为股民会议）讨论通过，可申请按协议方式供地、缴交土地出让金。

（八十三）明确村经济发展留用地供地标准。村经济发展留用地可在落实项目后申领建设用地批准书。村经济发展留用地的土地使用准入条件与其他国有建设用地标准一致，须符合我市产业用地政策相关规定，并签订规范的使用合同，严格约定投资强度、容积率、建筑密度、绿地率、开竣工时间等土地使用条件，作为后续验收和监管的依据。

（八十四）明确村集体使用国有土地补交土地出让金标准。在国有土地上以划拨方式取得村经济发展留用地后发生交易的，应补交土地出让金。属政府储备用地的，按相应用途市场评估地价计收土地出让金，但不得低于实际土地取得成本与土地开发成本及按规定应收取的相关费用之和。属非政府储备用地的，按相应用途市场评估地价 40%计收土地出让金。

（八十五）规范村经济发展留用地改变土地用途管理。村经济发展留用地性质为集体建设用地，或为村集体经济组织以划拨方式取得土地使用权的国有建设用地，申请按现行规划用途改变原土地用途的，如不涉及商品房开发和补办土地有偿使用手续，可凭规划批文到国土房管部门办理建设用地批准书变更手续和集体土地证变更登记。

（八十六）推进集体建设用地使用权依法流转。根据《印发广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法的通知》（穗府办〔2011〕37号），加快建立城乡统一的土地交易市场，规范集体土地所有权人采取公开方式出让、出租集体建设用地使用权。各区（县级市）要健全服务网络，强化信息沟通、政策咨询、合同签订、价格评估等流转服务。集体建设用地流转应在全市统一的土地市场平台上公开发布信息并进行交易。

（八十七）加强集体建设用地闲置处理。流转后的集体建设用地因用地单位自身原因闲置的，由集体经济组织按照流转合同收回或参照国有闲置土地处理办法收取土地闲置费，专项用于镇（街道）、村公共设施和公益事业建设。

（八十八）推进城乡建设用地增减挂钩。结合村庄土地利用规划编制和美丽乡村建设，开展试点村土地综合整治，加强对散落、废弃、闲置、低效的农村建设用地的整治力度，促进城乡土地资源统筹利用。规范运用城乡建设用地增减挂钩政策，增减挂钩必须符合土地利用总体规划，周转指标在规模上不得超过新增耕地面积，并专项用于控制项目区内新建地块的规模。

（八十九）实行土地整治结余指标市场流转政策。运用市场化手段配置土地整治节余用地指标，制定土地整治节余用地指标的配套政策，建立节余用地指标流转市场。

## **八、完善地质矿产资源管理**

（九十）完善矿产资源总体规划。根据城市总体规划、功能片区规划及土地利用现状，结合矿产资源禀赋条件和开发利用水平，对《广州市矿产资源总体规划》进行适度调整，进一步优化矿产资源勘查规划区、限制开采区及储备保护区的布局 and 范围。加强基础地质、城市地质、农业地质调查，提高地质资料社会化服务水平，为城市规划建设提供基础保障。对经济价值高、资源条件好的贵金属以及对环境影响小的地热和矿泉水资源，经环境适宜性评价和相关论证后适度开发，严格限制污染环境和影响生态建设的资源开发活动。

（九十一）强化地质灾害防治和应急能力。认真贯彻《广州市贯彻落实国务院关于加强地质灾害防治工作决定重点工作分工方案》，进一步落实各级政府地质灾害防治主体责任和职能部门防治职责，不断健全地质灾害防治体系。各区（县级市）应设立地质灾害防治专项资金，在巩固、深化地质灾害群测群防“十有县”建设成果的基础上，加快推进地质灾害隐

患点和危险点搬迁避让与勘查治理工程，并抓好地下空间和丘陵坡地开发利用过程中的地质灾害防治工作。在美丽乡村建设和农村危破房改造工作中要把好选址关，避免因不当的工程建设行为造成新的地质灾害隐患。市、区（县级市）国土房管部门要建立健全与本地区地质灾害防治需要相适应的专业监测、应急管理和技术保障队伍，提升地质灾害应急能力。

（九十二）加强地质遗迹区开发利用。对全市初步查明的 53 个地质遗迹区进行深入调查评价，2015 年全面完成 140 多个地质遗迹点的认定工作。从 53 个地质遗迹区中遴选特色较鲜明、开发利用潜力较好的地质遗迹区，申报建设国家级、省级地质公园和市级地质遗迹保护区。对全市地质遗迹资源进行统筹规划、合理开发和综合利用，将地质遗迹保护和文化旅游产业开发、生态文明建设紧密结合，相互促进，相互提高。

（九十三）实现矿山建设与生态保护“双赢”。严格执行勘查开发准入、矿山地质环境评价、土地复垦和矿山自然生态环境治理保证金等制度，加强矿产资源开发利用监管和矿山生态环境管护。以建筑用花岗岩矿和水泥用灰岩矿为重点，以合法采矿、高效利用、科学开采、清洁生产、规范管理、安全生产、内外和谐、生态重建为主要指标，研究制定我市绿色矿山建设标准和激励约束政策，引导、督促大中型矿山企业创建绿色矿山，全面提升矿产资源节约与综合利用水平。妥善处理矿产开发与所在地农村集体经济组织和村民的利益关系，促进和谐矿山建设。

## 九、保障措施

（九十四）建立土地管理共同责任制。严格保护和合理利用国土资源是各级各部门的共同责任。我市各级政府要高度重视，将国土资源工作放在全局工作的重要位置，纳入重要议事日程，建立健全党委领导、政府负责、部门协同、公众参与、上下联动的工作机制，统筹协调和谋划部署保护资源、保障发展等方面的重大事项，及时研究解决存在的问题，切实发挥国土资源在促进发展方式转变中的保障作用。建立健全市、区（县级市）土地管理委员会，土地管理重大事项应由市、区（县级市）土地管理委员会集体审议，市政府常务会议集体决策，特别重大的事项还须提交市委研究决策。

（九十五）加强队伍建设、作风建设和廉政建设。健全决策权、执行权、监督权相互制约又相互协调的运行机制，建成权责一致、分工合理、运行顺畅、执行有力的管理体制。加强人才建设，加大专业人才引进力度，加强对市、区（县级市）、镇等国土房管系统干部的业务培训。加快构建具有我市国土资源特色的惩治和预防腐败体系，以反腐倡廉推动作风转变和服务质效提升。

（九十六）加强信息化建设，强化科技保障。实行土地供应全程信息化监管，以供地前发布实施供地计划、供后规范履行出让合同（划拨决定书）为重点，以国土房管“一张图”基础平台为支撑，形成全覆盖、全过程的综合信息化监管体系。

（九十七）加强信息更新常态化和精准化。建立地形数据、地籍数据、航空摄影数据、卫星遥感数据等基础地理信息数据的常态更新机制。开展年度土地变更调查、农村集体建设

用地使用权和宅基地使用权地籍调查工作，开展广州市测量标志普查和保护工作。实现平面控制网、高程控制网、广州市连续运行卫星定位服务系统（GZCORS）等测绘基准的维护和更新，精化广州市似大地水准面，全面推进广州市 2000 国家大地控制网建设，建立 2000 国家大地坐标系和广州坐标系、1980 西安坐标系的转换关系和数学模型，为“三规合一”规范和历史数据的转换奠定基础。

（九十八）实现全市测绘成果汇交共享。全面落实《测绘成果管理规定》，2014 年前完成全市的实施测绘成果汇交和共享利用。开展地理市情监测工作，为政府决策提供基础地理信息依据。构建和完善政务版地理信息公共服务平台，推动政务地理信息应用系统与政务版地理信息公共服务平台对接，促进地理信息在线提供服务和专题信息实时发布；加快建设“天地图—广州”节点，实现与“天地图—广东”、“天地图—中国”节点的互联互通。

（九十九）保障土地利用资金投入。确保耕地保护、土地利用规划专项编制、土地管理信息化建设等项目的资金投入，加大土地储备资金投入，积极探索多渠道、多元化投入机制，确保土地管理各项工作顺利开展。积极拓宽融资渠道，增加土地储备财政投入。搭建土地储备投融资平台，纳入政府性债务管理。鼓励吸引社会主体参与城市拆迁安置房建设。

（一〇〇）强化土地管理考核评价。建立全市土地管理目标责任制度，对各区（县级市）和市相关部门落实耕地保护、节约集约用地、完成土地征收储备任务的情况进行年度评价考核。

## 十、附则

（一〇一）本意见自发布之日起施行，有效期 3 年。本市之前相关政策文件与本意见不一致的，以本意见为准。

本意见发布之日起开始受理的申报项目，至发布之日前闲置土地未作出处置的项目，以及本意见发布之日后取得立项批文的审批制和核准制项目（含拆迁安置房项目），执行本意见。

广州市人民政府办公厅

2014 年 3 月 14 日

# 市国土房管局关于贯彻落实《广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见》的通知

穗国房办字〔2014〕359号

各区分局、县级市局，局属各单位，机关各处室：

为进一步贯彻落实《广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见》（穗府办〔2014〕12号，下称12号文），现将执行有关问题处理意见通知如下：

一、关于已建成房屋发生扩建、加建、改建、拆除重建的，按照或参照12号文执行。

（一）原划拨用地已建成房屋发生扩建、加建、改建、拆除重建且房屋用途改变的，按照12号文第（四十九）条第3款第（2）项“……应当补交的土地出让金额=改变用途后的市场评估地价-评估的原划拨用地市场价”规定计收土地出让金。

（二）原划拨用地已建成房屋发生扩建、加建、改建、拆除重建但未改变房屋用途的，建筑面积增加部分，参照12号文第（五十六）条“……应当补交的土地出让金额=规划调整计算容积率建筑面积×单价（调整建筑面积的单价，按申请补交土地出让金时市场评估楼面地价……）”规定计收土地出让金。

（三）已出让用地已建成房屋发生扩建、加建、改建、拆除重建但未改变用地性质的，按照12号文第（五十六）条“……出让合同对调整土地出让金已有约定的，从其约定。没有约定的，应当补交的土地出让金额=规划调整计算容积率建筑面积×单价（调整建筑面积的单价，按申请补交土地出让金时市场评估楼面地价与原出让合同楼面地价相比较高者确定）；如计算的补交土地出让金减少，仍按原出让合同土地出让金执行”规定调整土地出让金。

二、涉及改变土地用途，按照或参照12号文执行。

（一）划拨用地，土地用途改变为商品住宅，或由用地单位自行申请改变为经营性用途进行新建的，按照12号文第（四十九）条第3款第（1）项规定，由政府收回土地使用权后公开出让，并按照评估的原划拨用地市场价格补偿。

（二）划拨用地，除土地用途改变为商品住宅外，因规划调整而非用地单位自行申请改变土地用途，且经政府批准不收回土地使用权的，参照12号文第（四十九）条第3款第（2）项“应当补交的土地出让金额=改变用途后的市场评估地价-评估的原划拨用地市场价”的规定计收土地出让金。

（三）已出让用地，因规划调整而非用地单位自行申请改变土地用途，且经政府批准不收回土地使用权的，参照12号文第（五十六）条规定，按各类用途面积增减情况调整土地出让金。

三、12号文第（五十一）条“本意见实施前已办理产权登记的，不再计收或补缴土地出

让金”中“产权登记的”是指已建成并已取得权属登记证明文件的房地产，包括已初始登记（或称“大确权”）的房地产，

四、12号文第（五十三）条中“房屋交易价格”按交易双方报价与课税价格较高者确定。

五、关于划拨用地及其地上建筑物的业主自行申请补交土地出让金的，按照12号文第（五十四）条的规定执行。

六、在国有土地上以划拨方式取得村经济发展留用地，村集体经济组织自行申请补缴土地出让金的，参照12号文第（八十四）条规定办理，属政府储备用地的，按相应用途市场评估地价计收土地出让金，但不得低于实际土地取得成本与土地开发成本及按规定应收取的相关费用之和；属非政府储备用地的，按相应用途市场评估地价40%计收土地出让金。

七、已出让工业用地项目增加生产性用房，按照国土资源部《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号，2014年）第二十四条“在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款”的规定执行。

八、已出让合同用地中享受了自用优惠的自用建筑面积，因权属转移或自行申请补交享受自用优惠部分土地出让金，补交标准如下：

原合同用地方若享受了党、政、军机关以及行政事业单位历史用地自用办公优惠，按标定地价5%计收的，房地产转让时需补交土地出让金金额=市场评估地价×40%×45%。

原合同用地方若享受了党、政、军机关以及行政事业单位新征用地自用办公优惠，按标定地价10%计收的，房地产转让时需补交土地出让金金额=市场评估地价×40%×90%。

原合同用地方若享受了党、政、军机关以及行政事业单位历史用地自用住宅优惠，按标定地价10%计收的，房地产转让时需补交土地出让金金额=市场评估地价×40%×40%。

原合同用地方若享受了党、政、军机关以及行政事业单位新征用地自用住宅优惠，按标定地价20%计收的，房地产转让时需补交土地出让金金额=市场评估地价×40%×80%。

原合同用地方若享受了企业历史用地自用宿舍优惠，按标定地价40%计收的，房地产转让时需补交土地出让金金额=市场评估地价×40%×10%

原合同用地方若享受了企业新征用地自用宿舍优惠，按标定地价80%计收的，房地产转让时需补交土地出让金金额=市场评估地价×40%×20%。

原合同用地方若享受了历史用地自建自用生产经营项目优惠，按标定地价50%计收的，房地产转让时无需补交土地出让金。

九、以协议方式供应的国有建设用地，由用地单位自行征地拆迁的，按12号文（第三十二条）第2款规定协议出让价格可扣除经评审的征地拆迁费用，征地拆迁费用难以评审确定的，暂缓办理，待我局请示市政府明确政策后按规定办理。

十、关于原划拨用地已建成并已办理权属登记的房地产（不含经济适用住房、解困房、安居房、房改房、限价房、公租房、侨房等政策性住房及村经济发展留用地）发生权属转移、

因企业改制补办土地有偿使用手续的事项，按暂缓计收土地出让金处理，待我局请示市政府明确计收政策后按规定办理。

市国土房管局办公室

2014年7月11日

# 市国土房管局关于贯彻落实《广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见》的补充通知

穗国房办字〔2014〕397号

各区分局、县级市局，局属各单位，机关各处室：

经市土地管理委员会2014年第七次会议审议，对《市国土房管局关于贯彻落实〈广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见〉的通知》（穗国房办字〔2014〕359号）第九、十点所列问题已明确处理意见，现补充通知如下：

一、由用地单位自行征地拆迁的协议出让项目，按《广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见》（穗府办〔2014〕12号，下称12号文）第（三十二）条第2款规定协议出让价格可扣除经评审的征地拆迁费用；征地拆迁费用由于用地单位征地拆迁支出费用的原始凭证缺失等原因难以评审确定的，工业用地按市场评估地价的40%计收土地出让金；其他用地参照12号文第（二十五）条土地综合开发费标准核算征地拆迁费用，即按立项批文时点办公用途市场评估地价的60%、以用地面积核算征地拆迁费用。

二、对划拨用地已建成并已办理权属登记的房地产发生权属转移、企业改制等原因补办土地有偿使用手续的，按以下情形分别办理：

（一）属私有住宅用房（不含经济适用住房、解困房、安居房、房改房、限价房、公租房、侨房等政策性住房）权属转移补办土地有偿使用手续的，按房屋交易价格的1.6%缴纳土地出让金。由市、区房地产交易登记部门直接按房屋交易价格计收（房屋交易价格按交易双方报价与课税价格较高者确定）。

（二）属经济适用住房、解困房、安居房、房改房、限价房、公租房、侨房等政策性住房土地出让金补交标准另有规定的，按相关规定执行。

（三）不属上述情形的，原划拨用地已建成并已办理权属登记的房地产因企业改制、权属转移等原因补办土地有偿使用手续的，按照该房地产市场评估地价的40%计收土地出让金。由市、区房地产交易登记部门受理权属变更登记后，转市土地利用发展中心按规定办理计收土地出让金手续。

特此通知。

市国土房管局办公室

2014年8月9日

# 广州市城市更新办法

广州市人民政府令第134号

《广州市城市更新办法》已经2015年9月28日市政府第14届182次常务会议讨论通过，现予以公布，自2016年1月1日起施行。

市长 陈建华

2015年12月1日

## 第一章 总 则

**第一条** 为促进城市土地有计划开发利用，完善城市功能，改善人居环境，传承历史文化，优化产业结构，统筹城乡发展，提高土地利用效率，保障社会公共利益，根据有关法律、法规以及国土资源部和省政府的有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称城市更新是指由政府部门、土地权属人或者其他符合规定的主体，按照“三旧”改造政策、棚户区改造政策、危破旧房改造政策等，在城市更新规划范围内，对低效存量建设用地进行盘活利用以及对危破旧房进行整治、改善、重建、活化、提升的活动。

本市行政区域范围内的城市更新活动适用本办法。

**第三条** 城市更新遵循“政府主导、市场运作，统筹规划、节约集约，利益共享、公平公开”的原则。

**第四条** 城市更新应当坚持以人为本，公益优先，尊重民意，切实改善民生。城市更新应当提升城市基础设施，完善公共服务配套，推进基本公共服务均等化，营造干净、整洁、平安、有序的城市环境。

**第五条** 城市更新应当有利于产业集聚，促进产业结构调整 and 转型升级。城市更新应当引导产业高端化、低碳化、集群化、国际化发展，支持金融、科技、总部经济、电子商务、文化体育等现代服务业，推动制造业高端化发展，培育壮大战略性新兴产业，优化总部经济发展环境，以总部经济引领产业转型升级。

城市更新应当推进产业项目集聚，引导落后产业整合和升级改造，推动优势产业、优势企业、优势资源和要素集中，并充分发挥其辐射、带动功能，发展以优势产业（产品）链为主导、关联性强、集约度高的产业集群。

**第六条** 城市更新应当坚持历史文化保护，延续历史文化遗产，维护城市脉络肌理，塑造特色城市风貌，提升历史文化名城魅力。

城市更新应当根据不同地域文化特色，挖掘和展示名城、名镇、名村和历史街区、旧村落、历史建筑等文化要素和文化内涵，传承城市历史，发挥历史建筑的展示和利用功能，实现历史文化产业保护与城市更新和谐共融、协调发展。

**第七条** 城市更新规划应当符合国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划。城市更新实施应当结合更新地块实际，科学规划，针对区域不同特点，制定改造策略和控制标准，做到因地制宜、疏密有致，优化城市发展空间和战略布局。

**第八条** 城市更新应当增进社会公共利益，完善更新区域内公共设施，充分整合分散的土地资源，推动成片连片更新，注重区域统筹，确保城市更新中公建配套和市政基础设施同步规划、优先建设、同步使用，实现协调、可持续的有机更新，提升城市机能。

城市更新应当注重土地收储和整备，按照片区策划方案确定的发展定位、更新策略和产业导向的要求，加强政府土地储备，推进成片连片更新。

**第九条** 城市更新应当统筹兼顾各方利益，建立健全土地增值收益共享机制，尊重和保障土地权利人的权益，合理调节村集体、村民、原权属人、市场参与主体的利益和政府公共利益，确保国有、集体资产保值、增值，引导、激励相关利益主体积极参与改造，实现利益共享共赢。

**第十条** 城市更新改造应当立足实际，因地制宜，积极稳妥，量力而行。城市更新应当结合城市发展战略，依托项目自身禀赋和地块周边特色，以开发重建、整治修缮、历史文化保护等分类方式，统筹兼顾，突出重点，先易后难，有序推进。

**第十一条** 市政府成立城市更新领导机构。城市更新领导机构负责审议城市更新重大政策措施，审定城市更新规划、计划和城市更新资金使用安排，审定城市更新片区策划方案及更新项目实施方案。

市城市更新部门是城市更新工作的主管部门，负责全市低效存量建设用地的盘活利用和城市危破旧房的更新盘活，统筹协调全市城市更新工作。负责拟订城市更新政策，拟定城市更新规划，组织编制城市更新项目计划和资金安排使用计划；指导和组织编制城市更新片区策划方案，审核城市更新项目实施方案；多渠道筹集资金，运用征收和协商收购等多种方式，组织城市更新范围内的土地整合归宗，土地整备，推进成片连片更新改造；统筹城市更新政府安置房的管理和复建安置资金监管，加强城市更新项目实施监督和考评。

各相关主管部门应当在各自法定职责范围内办理城市更新项目的行政审批。

**第十二条** 各区政府是城市更新工作的第一责任主体，负责统筹推进本辖区内的城市更新工作，组织城市更新基础数据调查，组织本辖区城市更新改造计划和相关方案编制，依法组织开展拆迁安置、建设管理等工作，维护社会稳定。

区城市更新部门组织本辖区城市更新的具体实施工作。

街镇办事处、镇政府以及社区居委会、村委会等基层组织应当配合区政府做好城市更新相关工作，维护城市更新活动的正常秩序。

## 第二章 一般规定

**第十三条** 下列土地申请纳入省“三旧”改造地块数据库后，可列入城市更新范围：

- （一）城市市区“退二进三”产业用地；
- （二）城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；
- （三）国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业以及产业低端、使用效率低下的原厂房用地；
- （四）不符合安全生产和环境要求的厂房用地；
- （五）在城市建设用地规模范围内，布局散乱、条件落后，规划确定改造的旧村庄和列入“万村土地整治”示范工程的村庄；
- （六）由政府依法组织实施的对棚户区 and 危破旧房等地段进行旧城区更新改造的区域。

**第十四条** 城市更新方式包括全面改造和微改造方式。

全面改造是指以拆除重建为主的更新方式，主要适用于城市重点功能区以及对完善城市功能、提升产业结构、改善城市面貌有较大影响的城市更新项目。属历史文化名村、名城范围的，不适用全面改造。

微改造是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过建筑局部拆建、建筑物功能置换、保留修缮，以及整治改善、保护、活化，完善基础设施等办法实施的更新方式，主要适用于建成区中对城市整体格局影响不大，但现状用地功能与周边发展存在矛盾、用地效率低、人居环境差的地块。

在城市更新中，对历史文化街区及各类历史文化遗产类建筑应当根据相关法律法规的规定及规划要求进行保护，鼓励合理的功能置换、提升利用与更新活化。

**第十五条** 城市更新可以由市政府工作部门或区政府及其部门作为主体，也可以由单个土地权属人作为主体，或多个土地权属人联合作为主体，综合运用政府征收、与权属人协商收购、权属人自行改造等多种改造模式。

危险房屋的治理，按照房屋安全管理相关规定办理。

城市更新通过市场运作的，应当选取与更新规模、项目定位相适应，有资金实力、开发经验和社会责任感的诚实守信的企业。

**第十六条** 市城市更新部门应当建立常态的基础数据调查制度，组织指导各区政府开展城市更新片区的土地、房屋、人口、规划、文化遗存等现状基础数据的调查工作，建立城市更新数据库。城市更新基础数据应当定期更新。市国土规划、住房城乡建设、房屋地籍等行政管理部门应当与市城市更新部门建立数据共享和交换机制。

**第十七条** 城市更新重大项目实行专家论证制度。市城市更新部门组织设立城市更新专家库，对符合条件的更新项目的科学性、可行性、合理性进行论证。

**第十八条** 旧城镇更新涉及重大民生事项的，可以设立公众咨询委员会。公众咨询委员会坚持“问需于民、问计于民、问政于民”，保障公众在旧城镇更新中的知情权、参与权。

旧村庄更新改造可以设立旧村改造村民理事会。旧村改造村民理事会遵循“一村一会”的原则，由改造的旧村发起，可以制定工作章程，于改造启动阶段成立，至改造完成时终止。村民理事会在村党支部和村民委员会领导下，协助村集体经济组织，协调村民意见征询、利益纠纷和矛盾冲突，保障村集体和村民在旧村庄更新中的合法权益，顺利推进旧村庄更新。

**第十九条** 城市更新应当与查处违法用地、违法建设相结合。

任何单位和个人不得借城市更新之机进行违法建设。

各区政府应当建立长效机制，对借城市更新之机，违规建设或抢建违法建筑的，应当严厉查处，杜绝新增违法用地、违法建设。

### 第三章 更新规划与方案编制

**第二十条** 市城市更新部门应当组织编制城市更新中长期规划，报市城市更新领导机构审定。

城市更新中长期规划应当符合国民经济和社会发展规划、城乡总体规划和土地利用总体规划。城市更新中长期规划应当明确中长期城市更新的指导思想、目标、策略和措施，提出城市更新规模和更新重点。

**第二十一条** 市城市更新部门应当会同各区政府依据城市更新中长期规划，结合城市发展战略，划定城市更新片区。

**第二十二条** 划定城市更新片区，应当符合下列规定：

- （一）保证基础设施和公共服务设施相对完整；
- （二）综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素；
- （三）符合成片连片和有关技术规范的要求；

一个城市更新片区可以包括一个或者多个城市更新项目。

**第二十三条** 纳入城市更新片区实施计划的区域，应当编制片区策划方案。片区策划方案应当包括以下内容：

（一）城市更新片区发展定位、基础设施、公共服务设施和其他用地的功能、产业方向及其布局；

（二）城市更新片区内更新项目的具体范围、更新目标、更新模式和方式、拆迁补偿总量和规划控制指标；

（三）城市更新片区内城市设计指引；

（四）城市更新片区的实施经济分析及资金来源安排；

（五）需要分期实施的，列出分期实施的地块（项目）和时序，并提出资金安排建议；

（六）历史文物资源及保护方案；

（七）其他应当予以明确的内容。

**第二十四条** 城市更新片区策划方案的编制应当符合以下原则：

(一) 注重保护城市特色资源，延续历史文化遗产，塑造具有广州特色的城市风貌，加强对文物古迹、历史建筑的保育、活化。

(二) 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。鼓励增加公共用地，节约集约利用土地。鼓励节能减排，促进低碳绿色更新。公共服务设施以及市政公用设施等用地面积结合片区策划面积规模，原则上不少于策划方案总面积的 30%。

(三) 应当充分开展土地、房屋、人口的现状数据调查，测算改造成本和权益面积，按照可实施和可持续发展的原则，科学合理设置规划建设总量。充分尊重相关权利人的合法权益，有效实现公众、权利人、参与城市更新的其他主体等各方利益的平衡。

**第二十五条** 城市更新片区策划方案应当按照有关技术规范制定，并应当按程序进行公示、征求意见和组织专家论证。城市更新片区策划方案由市城市更新部门提交市城市更新领导机构审议。

**第二十六条** 城市更新片区策划方案经市城市更新领导机构审定后，涉及调整控制性详细规划的，由市城市更新部门或区政府依据城市更新片区策划方案编制控制性详细规划调整论证报告，提出规划方案意见，申请调整控制性详细规划，报市规划委员会办公室提交市规划委员会审议并经市政府批准。

**第二十七条** 市城市更新部门应当结合城市更新片区策划方案，组织编制城市更新年度计划，年度计划包括片区计划、项目实施计划和资金使用计划。

各区政府应当于每年 6 月底前向市城市更新部门申报纳入下年度城市更新年度计划的项目。

市政府各部门及直属企事业单位、土地权属人可于每年 6 月底前向市城市更新部门申报下年度城市更新年度计划项目。

**第二十八条** 市城市更新部门对申报项目进行统筹、协调，经征求国土规划、住房城乡建设、发展改革和财政等部门意见后，拟订年度城市更新项目计划，报市城市更新领导机构审定；所需资金纳入年度固定资产投资计划，并按发展改革部门投资立项所确定的资金来源予以安排，其中属于财政投资项目的，还应纳入同级财政年度预算。

城市更新年度计划可以结合推进更新项目实施情况报市城市更新领导机构进行定期调整。当年计划未能完成的，可在下一个年度继续实施。

**第二十九条** 纳入城市更新年度计划的项目，由区政府组织编制城市更新项目实施方案。编制城市更新项目实施方案应当符合更新片区策划方案以及城市更新项目实施方案编制的技术规范。

**第三十条** 城市更新项目实施方案应经专家论证、征求意见、公众参与、部门协调、区政府决策等程序后，形成项目实施方案草案及其相关说明，由区政府上报市城市更新部门协调、审核。

市城市更新部门牵头会同市城市更新领导机构成员单位，召开城市更新项目协调会议对项目实施方案进行审议，提出审议意见。协调会议应当重点审议项目实施方案中的融资地价、改造方式、供地方式以及建设时序等重要内容。涉及城市更新项目重大复杂事项的，经协调会议研究后，报市城市更新领导机构研究。

城市更新项目实施方案经审议、协调、论证成熟的，由市城市更新部门向属地区政府书面反馈审核意见。区政府应当按照审核意见修改完善项目实施方案。

城市更新项目实施方案修改完善后，涉及表决、公示事项的，由区城市更新部门按照规定组织开展，表决、公示符合相关规定的，由区政府送市城市更新部门审核。

**第三十一条** 市城市更新部门负责向市城市更新领导机构提交审议城市更新项目实施方案。

城市更新项目实施方案经市城市更新领导机构审议通过后，由市城市更新部门办理项目实施方案批复。

城市更新项目实施方案批复应在市城市更新部门工作网站上公布。

**第三十二条** 微改造中的符合控制性详细规划的整治修缮项目，纳入年度城市更新项目计划后，由区政府负责审核，但涉及利用市城市更新资金的，应当征求城市更新部门的意见。

已纳入城市更新计划的危险房屋治理采取拆除重建方式的，有关部门审批时应当征求城市更新部门的意见。

**第三十三条** 城市更新项目实施方案批复后，由各区政务服务中心设立的统一窗口，按照“前台综合受理，后台分类审批，统一窗口出件”的原则，集中受理立项、规划、国土等行政审批申请并批复。

市城市更新部门应当建立审批服务制度，建立申请主体和审核部门的协调反馈机制，督办手续办理进展，协调项目推进中遇到的问题。

各主管部门应当严格按照市城市更新领导机构议定事项和城市更新项目实施方案的批复，办理后续行政审批手续，并按照本市建设工程项目优化审批流程的有关方案实行并联审批，限时办结，不得重复审核。城市更新改造项目符合重点项目绿色通道审批规定的，可以纳入绿色通道办理审批手续。

## 第四章 用地处理

**第三十四条** 对于用地行为发生在 2007 年 6 月 30 日之前，需要完善历史用地手续的集体建设用地，可按照以下规定进行历史用地处置：

（一）农村集体经济组织或其继受单位自行理清处置土地范围内的经济关系；进行拆除重建的，应当自行拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物等。

（二）农村集体经济组织或其继受单位应当与政府签订完善处置土地征（转）手续的协议，政府不再另行支付补偿费用。

(三) 完善征收手续的历史用地，土地现状用途和现行规划用途均为工业用地的，可由现土地使用权人按自行改造完善规划、用地手续。

(四) 已按“三旧”改造政策完善集体建设用地手续的村集体建设用地，改造后安排为工业、商业等经营性用地的复建安置用地，应当抵扣留用地指标；指标不足的，可采取村集体申请预支留用地指标等方式解决，也可采取无偿移交一定比例用地的办法申请供地；改造范围内的农用地，符合边角地、夹心地、插花地的，不需要抵扣留用地指标。

市城市更新部门应当会同市国土规划部门完善机制，加快推进完善历史用地手续工作。

**第三十五条** 旧城镇更新项目由区政府按照签订的拆迁补偿协议组织落实补偿完毕后，向市国土资源主管部门提出供地申请，由市国土资源主管部门按国有建设用地公开出让程序，组织地块出让。

旧厂房更新项目，政府收储的，纳入土地供应计划，由政府按规定组织土地供应；允许自行改造的，由原产权人向国土资源主管部门办理补交土地出让金或完善土地出让手续并变更土地权属证书。

旧村改造项目用地，村集体可选择保留集体土地性质或按规定转为国有土地；复建安置地块只能确权给集体经济组织，转为国有土地的可采取划拨方式供地，融资地块转为国有土地，可采取公开出让给市场主体或协议出让给村集体经济组织、村全资子公司或原农村集体经济组织与按规定公开选择的市场主体组成的合作企业等方式供应土地。

**第三十六条** 城市更新项目以拆除重建方式实施的，其土地使用权出让年期不超过相应用途经营性用地的最高出让年期。以改建扩建方式实施且用途不改变的，其出让年期与原土地出让合同保持一致；涉及用途改变的，其出让年期不超过相应用途经营性用地的最高出让年期。

**第三十七条** 城市更新项目用地范围内现状土地、房屋涉及多个权属人的，应当进行土地归宗后由同一个权利主体实施改造。除政府依法征收的以外，项目用地范围内的土地房屋权属人可以通过向国土规划主管部门申请土地使用权和房屋收购进行土地归宗，也可以由多个权属人签订协议并依照《中华人民共和国公司法》的规定以权属人所拥有的土地房屋权益作价入股的方式进行土地归宗。

**第三十八条** 更新项目改造地块与城市更新片区不一致时，应当将边角地、插花地、夹心地纳入改造范围。属于自行改造的项目，由土地权属人将边角地、插花地、夹心地进行土地归宗或与相关土地权属人联合改造。

**第三十九条** 城市更新项目用地范围内、外地块之间土地的置换，包括集体建设用地与集体建设用地之间、集体建设用地与国有建设用地之间、国有建设用地与国有建设用地之间的土地置换，应遵循“面积相近、价值相等、双方自愿、凭证置换”的原则。

**第四十条** 集体建设用地使用权依法流转的，由取得土地使用权的主体实施更新改造。集体建设用地使用权流转用于兴建公租房、廉租房等保障性住房的，不得进入交易市场。

**第四十一条** 历史上已由国土房管部门作出集体建设用地转为国有建设用地审批，或者同一楼栋（或同一规划红线范围内）部分房屋单元已办理国有土地房地产登记的房地产，根据有关土地、房地产登记办法以及现行政策法规，按照尊重历史、实事求是的原则办理国有土地房地产登记。

## 第五章 资金筹措与使用

**第四十二条** 城市更新可多渠道筹集更新资金来源，包括：

- （一）市、区财政安排的城市更新改造资金及各级财政预算中可用于城市更新改造的经费；
- （二）国家有关改造贷款政策性信贷资金；
- （三）融资地块的出让金收入；
- （四）参与改造的市场主体投入的更新改造资金；
- （五）更新改造范围内土地、房屋权属人自筹的更新改造经费；
- （六）其他符合规定的资金。

**第四十三条** 市、区政府应当保障开展组织实施城市更新的日常工作经费，加大财政对于更新改造资金支持力度。市、区政府应当安排城市更新资金，城市更新资金来源主要包括市、区土地出让收入和财政一般公共预算。

**第四十四条** 城市更新资金主要用于以下方面：

- （一）城市更新中长期规划编制及动态修编；
- （二）城市更新项目的前期基础数据调查及数据库建设；
- （三）城市更新片区策划方案编制；
- （四）更新项目的实施方案编制，城市更新项目投资；
- （五）城市更新改造范围内土地征收、协商收购及整备；
- （六）城市更新项目经济难以自身平衡的扶持专项补助以及启动；
- （七）城市更新政策理论、技术规范等研究。

本条第一款规定的用途中，其资金来源是土地出让收入的，应当符合土地出让收入使用范围，其余则在财政安排的其他资金中安排。

**第四十五条** 历史文化街区和优秀历史文化建筑保护性整治更新改造项目，整体纳入更大范围片区改造区域，筹措改造资金；不能实现经济平衡的，由城市更新资金进行补贴。

城市更新资金优先安排微改造项目。重点用于消除居住安全隐患，完善各种生活设施，改善人居环境，改善更新改造范围内路、水、电、气、消防、排污、环卫、通讯等公共服务设施，提升区域人居环境质量。

鼓励社区微改造范围内的居民采取自主配合投入的方式，参与社会微改造。被依法鉴定为危破旧房、需要拆除重建的单栋建筑，依据城市危房管理的有关规定筹集资金。

**第四十六条** 按照“政府主导、市场运作、多方参与、互利共赢”的原则，创新融资渠道和方式，注重发挥市场机制的作用，充分调动企业和居民的积极性，动员社会力量广泛参与城市更新改造。

鼓励利用国家政策性资金，争取更多的国家政策性贷款用于更新改造项目。

引导市场金融机构根据改造项目的资金筹措、建设方式和还贷来源等具体情况，在土地使用权和在建工程抵押担保发放贷款的基础上，探索贷款投放和担保新模式，创新信贷金融产品，优先保障符合条件更新改造项目的信贷资金需求。

按照政府和社会资本合作项目建设模式（PPP）管理规定，鼓励企业参与城市更新改造和安置房建设，积极引入民间资本，通过直接投资、间接投资、委托代建等多种方式参与更新改造，吸引有实力、信誉好的房地产开发企业和社会力量参与。

**第四十七条** 符合条件的城市更新安置复建房项目，依据棚户区改造政策，按照安置复建面积“建一免一”的原则，减免城市基础设施配套费，并可在本市权限范围内依法减免其他行政事业性收费和政府性基金。

## 第六章 监督管理

**第四十八条** 旧村庄自主改造及合作改造类项目的复建安置资金监管遵循分级负责、专款专用和集中支付的原则。复建安置资金所有权人将复建安置资金存入监管账户。城市更新部门、复建安置资金所有权人和监管账户开户银行应当签订三方协议，对资金的使用进行监管，确保专款专用。

**第四十九条** 城市更新主管部门应当加强城市更新基础数据库和动态监控信息系统建设，做好更新改造审核、项目实施、竣工验收等情况的标图入库，实行更新改造全程动态监管。

建立城市更新重点项目建设实施情况的定期考核通报制度，重点考核常态化工作机制建设、更新改造资金使用、年度改造目标完成量、改造项目批后监管措施等内容，将考核结果作为城市更新改造年度实施计划制订和资金分配的重要依据。

**第五十条** 建立城市更新项目退出机制。加强对城市更新项目的时限管理，城市更新项目实施主体未按时限完成拆迁安置或办理土地出让手续或完成移交土地的，项目实施方案需报市城市更新领导机构重新审定。

**第五十一条** 城市更新项目涉及房屋拆迁安置的，应当坚持先安置、后拆迁的原则。城市更新片区应当同步推进市政、公建、公用、公交等配套设施建设，积极引进优质的教育、医疗、商业等社会资源。

市城市更新部门在城市更新项目中，组织筹建城市更新政府统筹安置房。

**第五十二条** 加快城市更新项目范围内水、电、气、排污、环卫、通讯等公共服务设施的建设，解决区域水浸隐患，实现“雨污分流”和“三线”下地。

城市更新项目改造范围内由改造主体负责的公建配套和市政基础设施未在规定的时限内启动建设，除安置房外，其他建设项目不得启动。

**第五十三条** 城市更新相关的部门、单位应当严格遵守《广州市建筑废弃物管理条例》，土地开发和城市更新项目拆除建筑废弃物必须循环利用，禁止直接填埋；不具备现场循环利用条件的，应运输至指定的地点进行循环利用。相关建设业主单位应当将循环利用的具体要求纳入地块总体开发方案和拆除类工程的招标文件。

**第五十四条** 行政机关及其工作人员在城市更新基础数据调查，城市更新规划、计划、方案编制与审批，城市更新项目指导、监督、管理等工作中存在违法违纪行为的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

对组织基础数据调查的区政府和数据复核机关因滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守等导致用于片区策划方案或项目实施方案编制的基础数据出现重大错误的，对相关责任人进行问责；存在违法违纪行为的，由监察部门依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

**第五十五条** 有关单位和个人在开展城市更新意愿调查和征集、土地及建筑物核查、城市更新计划申报、城市更新规划编制与审批等城市更新工作中，有欺诈、胁迫、虚构事实、侵害个人隐私、泄漏商业秘密、伪造或者变造文件、散布虚假信息、受贿、行贿等行为的，相关部门应当及时查处，责令改正，并纳入诚信档案管理，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

## 第七章 附 则

**第五十六条** 市城市更新部门负责依据本办法，组织起草城市更新基础数据调查制度、基础数据调查技术规范、片区策划方案编制技术规范、城市更新项目专家论证制度、项目实施方案编制技术规范、城市更新项目行政审批程序指引、复建安置资金管理办法、旧村庄改造成本核算办法、城市更新融资办法等相关配套文件，报市政府批准后组织实施。由市国土规划部门会同市城市更新部门组织起草城市更新历史用地处置、土地供应、土地归宗、土地置换、房屋确权的具体操作办法，报市政府批准后组织实施。

**第五十七条** 本办法自 2016 年 1 月 1 日起施行，《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2009〕56 号）、《关于加快推进三旧改造工作的补充意见》（穗府〔2012〕20 号）同时废止。

本办法施行前项目实施方案已通过原市“三旧”改造领导小组审议且仍在有效期内的，可按项目实施方案批准时的政策执行。

# 广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法 配套文件的通知

穗府办〔2015〕56号

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

经市人民政府同意，现将《广州市城市更新办法》（市政府令第134号）的配套文件《广州市旧村庄更新实施办法》、《广州市旧厂房更新实施办法》和《广州市旧城镇更新实施办法》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到问题，请径向市城市更新局反映。

广州市人民政府办公厅

2015年12月11日

## 广州市旧村庄更新实施办法

### 第一章 总 则

**第一条** 为进一步推进和规范本市旧村庄更新改造工作，促进城乡建设协调发展，优化城市生态环境，维护农村集体经济组织和村民的长远利益，根据有关法律法规和《广州市城市更新办法》的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域范围内，符合旧村庄改造政策且纳入城市更新（“三旧”改造）数据库的旧村庄的更新改造，以及经市政府同意，旧村庄与其他存量建设用地、零星农用地统筹整理进行成片更新改造，适用本办法。

**第三条** 旧村庄更新改造包括全面改造和微改造两种方式：

（一）全面改造。按照城乡规划的要求，难以通过局部改造改善居住环境、完善城市基础设施，须以整体拆除重建为主实施的更新方式。

（二）微改造。以保护历史文化和自然生态、促进旧村庄和谐发展为目的的更新方式，包含整治修缮和局部改造。

整治修缮是对环境较差、公共服务配套设施不完善的旧村庄，以改善居住环境和保护历史文化为目的，通过增加市政公共服务设施，管线下地，打通交通道路、消防通道，对单体建筑进行整治修缮和重建，实现“三线”下地、“雨污分流”，改善人居环境和提升社区功能。

局部改造是保持村庄传统特色风貌，改善居住环境，通过局部拆除、抽疏建筑等办法实施的整治。

#### **第四条** 旧村庄全面改造主要包括以下三种模式：

（一）征收储备。由政府整理土地，负责村民住宅和村集体物业复建安置补偿，整理的土地纳入储备后实施公开出让或用于市政公用设施建设，村集体经济组织不参与土地出让收益分成。

（二）自主改造。由村集体经济组织根据批复的项目实施方案自行拆迁补偿安置，由村集体经济组织或其全资子公司申请以协议出让方式获得融资地块开发融资。

（三）合作改造。由村集体经济组织根据批复的项目实施方案和制定的拆迁补偿安置方案，通过市公共资源交易中心公开招标引进开发企业合作参与改造，村集体经济组织可申请将融资地块协议出让给原农村集体经济组织与市场主体组成的合作企业；或者通过融资地块公开出让引入合作企业进行改造。

**第五条** 旧村庄更新改造应当有利于城乡生态环境改善和产业结构调整，先规划，后实施，严格遵循规划管控。坚持以人为本、规划先行、完善配套、提升公共服务、增进社会和谐，促进经济效益、生态效益和社会效益综合提升。

旧村庄更新改造应当注重保护具有历史文化价值的古村落、古村庄、古村群，坚持“保护优先、民意优先、生态优先、公建优先”原则，立足实际、因地制宜，发掘历史文化内涵、培育特色，打造宜居、宜业、宜游的历史文化古村品牌。

**第六条** 市城市更新领导机构负责审议旧村庄更新改造重大政策措施，审定城市更新规划、计划和城市更新资金使用安排，审定更新片区策划方案和项目实施方案。

市城市更新部门负责研究起草旧村庄更新改造政策，组织编制旧村庄更新改造中长期规划、年度计划、更新片区策划方案、专项资金使用计划，建立常态的基础数据调查制度，组织各区政府开展基础数据调查工作，建立城市更新数据库，统筹安置房建设使用计划，建立审核协调机制，统筹旧村庄更新改造项目审核，并对项目实施进行监督管理。

各区政府是本辖区旧村庄更新改造工作的责任主体，负责组织编制旧村庄更新改造计划，旧村庄更新改造项目前期摸查，编制片区策划方案、项目实施方案和拆迁补偿安置方案，做好与拆迁补偿安置、项目运作、建设管理相关的维护社会稳定等工作。

各相关行政主管部门在各自法定职责范围内依据市城市更新领导机构的决策开展旧村庄更新改造的相关工作。

#### **第七条** 旧村庄改造可多渠道筹集更新资金来源，包括：

- （一）市、区财政投入的城市更新资金；
- （二）国家有关改造贷款政策性信贷资金以及各级财政的新农村、文明村建设经费；
- （三）整理村集体及成片低效土地后节余土地的出让金收入；
- （四）参与改造的市场主体投入的更新改造资金；

(五) 村集体、村民及其他权属人自筹更新改造经费；

(六) 其他符合规定的资金。

**第八条** 旧村庄更新改造应当与查处违法用地、违法建设相结合。区政府应当建立有效机制，杜绝新增违法用地、违法建设，加大对现状违法用地、违法建设的查处。

镇政府、街道办事处应当开展对辖区内违法建设的日常巡查、发现、制止、拆除、报告等工作，及时有效制止违法建设行为。

村民委员会、村集体经济组织应当自觉加强对本村村民建房的管理，保障村集体共同利益。

## 第二章 改造策划

**第九条** 城市更新片区包括旧村庄更新改造的，在片区策划方案中应当明确发展定位、更新策略和产业导向、城市公共配套基础设施设置等内容，进行经济可行性、规划实施可行性的评估，测算安置、复建规模和改造效益。

片区策划方案应当将旧村庄的现有居住人口规模纳入统计，计入公建配套的计算基数，以进一步完善相关配套设施。

**第十条** 片区策划方案应当根据城市更新数据库中的相关基础数据编制。

城市更新数据库中相关数据尚不健全的，由区政府牵头负责，组织开展调查工作，完善土地、房屋、规划、人口、历史文化遗存等基础数据。

区政府可结合土地调查、地形丈量、有资质的机构对现状土地房屋的测量成果等，获取土地、房屋基础数据。

市城市更新部门应当对区政府调查的基础数据进行审核，符合有关基础数据调查规定的，纳入城市更新数据库。

**第十一条** 片区策划方案应当确定旧村庄改造范围。旧村庄改造范围由市城市更新部门会同区政府按以下原则确定：

(一) 以自然村或行政村形成并纳入城市更新（“三旧”改造）数据库范围的建设用地为基础，根据该集体经济组织集体土地所有权权属范围、土地利用现状图、城市总体规划图、第二次土地调查影像图、新一轮土地利用总体规划图叠加信息，合理确定旧村庄更新改造范围。

(二) 旧村庄在全面改造项目用地范围原则上以旧村庄的建设用地范围为基础，属于村集体（含该村属下经济合作社）权属范围的用地应当全部纳入更新改造，可以结合所在地块的特点和周边路网结构，合理整合集体经济发展用地、废弃矿山用地、国有土地等周边土地资源，实施连片整体更新改造。

(三) 村集体有留用地指标欠账的，可通过留用地落地的方式将符合城乡规划的村集体土地纳入旧村庄改造范围；村集体没有留用地指标欠账的，可采取村集体申请预支留用地指标或村集体承诺今后发生征地时不再申请留用地等方式，将符合城乡规划的村集体土地纳入

旧村庄改造范围。改造范围内的农用地，符合边角地、夹心地、插花地的，不需要抵扣留用地指标。

**第十二条** 片区策划方案应当确定旧村庄的改造方式和改造模式。

对位于城市重点功能区、对完善城市功能和提升产业结构有较大影响、通过局部改造难以改善居住环境的旧村庄，可以确定为全面改造；对具有历史文化保护价值或基本符合城市规划要求的旧村庄，可以确定为微改造。

对涉及重大基础设施建设或权属复杂、不能实行土地归宗后联合改造或同一主体改造的旧村庄项目，可确定为政府征收储备模式；对权属单一、征求意见获得村集体经济组织成员80%以上同意改造的村，可确定为合作改造或自主改造模式，并由区政府在征求意见的基础上确定复建安置总量核算方式，核算方式确定后不得变更。

**第十三条** 片区策划方案应当综合人口、户籍、现状建筑量等因素，以不突破规划可承载能力，保障改造切实可行原则，核定旧村庄改造复建安置总量。片区策划方案确定的复建安置总量不得突破。

住宅复建总量按照“栋”或者“户”两种方式进行核定。

以“栋”方式核定的，住宅复建总量按照每栋村民住宅280平方米乘以改造范围内合法的村民住宅总栋数或以合法村民住宅建筑基底总面积的3.5倍，并以不超过总量10%的比例上浮后核定；以“户”方式核定的，住宅复建总量按照每户280平方米乘以改造范围内的总户数进行核定，“户”的核定标准按照本市村庄规划建设管理的相关规定执行。住宅复建安置总量不含住宅公建配套建筑面积。本款所称“合法”指有房屋产权证、村镇建房许可证、宅基地证、2007年6月30日前的有关批准使用房屋宅基地的证明或区政府实施村民建房登记管理的证明、确认属于一户一宅的建设证明等。

集体经济组织物业复建总量按集体经济组织合法建筑面积1:1核定复建量。对2007年6月30日之前建设的违法建筑，按照现有建筑面积2:1比例核定复建量；对2007年6月30日之后建设的违法建筑，不予核定。本款所称“合法”是指有房屋产权证或合法报建手续。

**第十四条** 片区策划方案编制阶段，区政府应当组织区城市更新部门、属地镇（街道）就改造意愿、改造方式、模式、复建安置总量核定等，以座谈、问卷、代表会议等多种方式充分征求改造范围内业主意见。

由区政府组织编制的片区策划方案，报市城市更新部门；市城市更新部门组织市有关职能部门进行联合审查后，报市城市更新领导机构审定。

**第十五条** 片区策划方案经市城市更新领导机构审定后，涉及调整控制性详细规划的，由市城市更新部门或区政府依据经审定的片区策划方案编制控制性详细规划调整论证报告，提出规划方案意见，申请调整控制性详细规划，提交市规划委员会审议并经市政府批准。

### 第三章 项目实施方案

**第十六条** 片区策划方案经市城市更新领导机构审定后，由区政府按照规定组织编制项目实施方案。项目实施方案应当委托具有乙级以上规划资质的规划设计单位编制。

项目实施方案应当以纳入城市更新数据库的数据为基础，根据片区策划方案和经批准的控制性详细规划编制。项目实施方案应当明确现状调查成果、改造范围、用地界址、地块界线、复建和融资建筑量、改造成本、资金平衡、产业项目、用地整合、拆迁补偿安置、农转用报批、建设时序、社会稳定风险评估等内容。

区政府应当委托有资质的勘测机构，出具土地勘测定界技术报告和房屋调查成果报告，并对项目实施方案数据的合法性和准确性进行认定。对已确权或取得合法用地批文的，由区国土规划部门出具土地、房屋产权登记查册表或用地证明文件；对没有确权或没有取得合法用地批文但办理过规划报建手续的，由区国土规划部门出具意见；对没有规划、国土批准文件的，由城管部门会同属地镇、街道出具意见。区政府应当对经认定的数据进行公示。数据公示应当在改造项目所在地和区城市更新部门官网公示 15 日以上，对数据有异议的，数据调查和核查部门应当予以答复，确有错误的，应当更正。

市城市更新部门应当对区政府认定的数据进行核查，其中对土地房屋数据应当委托专业机构进行全面核查。经核查，房屋建筑总量、按性质分类的各类建筑量、违法建筑（应明确建设时间）、合法建筑、建筑栋数、基底面积等各类数据总量误差超过 5% 的，应当由属地区政府重新组织数据调查，并在实施方案中相应扣减区政府和村集体的规划节余量的分成比例。历史文化遗存数据由市城市更新部门会同文物主管部门核查。

房屋建筑总量、按性质分类的各类建筑量、违法建筑（应明确建设时间）、合法建筑、建筑栋数、基底面积等各类数据总量较片区策划方案的基础数据误差超过 5%，且无充分、正当理由的，应当按《广州市城市更新办法》第五十四条、第五十五条的规定问责。

项目实施方案包含拆迁补偿安置方案。拆迁补偿安置方案的补偿安置原则、标准应当参照农民集体所有土地征收补偿办法和本市村庄规划建设管理的有关规定执行。

**第十七条** 区政府应当组织专家对项目实施方案的经济性、可行性和实施风险进行论证，并相应提出完善措施。

区政府应当根据专家论证意见组织修改形成实施方案征求意见稿。

**第十八条** 项目实施方案征求意见稿应当向相关村集体经济组织、村民和相关权属人征求意见，征求意见时间不得少于 30 日。村集体经济组织、村民和相关权属人可就实施方案征求意见稿提出意见和建议。

区政府应当就项目实施方案征求意见稿征求市、区相关单位意见。征求意见后，区政府应当综合研究，充分听取各方意见，完善项目实施方案，形成项目实施方案草案及其相关说明。

**第十九条** 区政府应当将修改完善的项目实施方案草案报市城市更新部门审核。市城市更新部门牵头会同市城市更新领导机构成员单位进行研究并提出审核意见，重大复杂项目应报市城市更新领导机构研究协调。

市城市更新部门应当书面向属地区政府反馈审核意见。区政府应当按照审核意见修改完善项目实施方案，并形成项目实施方案村民表决稿。

**第二十条** 全面改造项目实施方案村民表决稿（含拆迁补偿安置方案）经村民（含村改居后的居民）和世居祖屋权属人总人数的 80%以上同意后，由区政府根据村民同意的表决稿形成项目实施方案送审稿，送审稿报市城市更新部门。市城市更新部门对表决情况审核后，对高比例表决通过的送审稿，优先提交市城市更新领导机构审议；市城市更新领导机构优先审议高比例表决通过的送审稿。

微改造的表决按照本办法第四十六条的规定执行。

**第二十一条** 市城市更新领导机构应当对项目实施方案送审稿中的现状调查成果、改造范围、用地界址、地块界线、规划实施、复建和融资量测算（拆建比）、改造成本、融资楼面地价、资金平衡方案、改造方式、改造风险评估、拆迁补偿方案及表决情况等进行审议。

市城市更新部门根据市城市更新领导机构议定事项，在市城市更新领导机构审定项目后向区政府核发项目实施方案批复。项目实施方案需要完善的，应当先按市城市更新领导机构审议意见修改完善。项目实施方案批复应当在城市更新部门官方网站上公布。

市城市更新领导机构审议意见对拆迁补偿安置方案进行修改的，需要按照审议修改后的方案重新组织村民表决。

**第二十二条** 项目实施方案审批确定后，区政府组织村集体签订补偿安置协议。对于住宅房屋可分期签订补偿安置协议，每一期应当达到 80%以上权属人签约后方可启动房屋拆除工作。

补偿安置协议在项目实施方案批复后 3 年内仍未达到 80%以上权属人签约比例的，项目实施方案应当重新报批。

## 第四章 改造实施

**第二十三条** 征收储备类项目由政府按照土地整理和土地出让两阶段模式推进。

区政府负责土地的前期开发整理，区城市更新部门具体负责村民住宅和村集体物业复建安置补偿。复建安置地块可以划拨方式，由政府依法确定的相关企业代建完成后，直接确权给村集体经济组织、村民和相关权属人。复建安置地块之外的其余土地完成前期开发整理后，纳入土地供应计划，由政府按规定组织供应；也可以配建村民住宅和村集体物业复建安置房作为出让条件，将融资地块、市政配套地块与复建安置地块一并通过公开方式出让给开发企业，项目建成后，市政配套项目按规定移交给市区相关部门，复建安置项目直接确权给村集体经济组织和村民。

**第二十四条** 合作改造类项目由区政府主导，由村集体经济组织根据批复的项目实施方案和制定的拆迁补偿安置方案，公开引进合作企业参与改造；或通过土地公开出让，引进合作企业参与改造。

合作改造类项目可以一次性引入合作企业，也可按照土地整理、土地开发两阶段分别引入合作企业。

**第二十五条** 合作改造类项目一次性引入合作企业应当符合以下规定：

（一）项目实施方案批复前，村集体经济组织不得自行选取合作企业。项目实施方案批复后，方可开展合作改造方案的拟定和项目实施主体的选择、确认工作。

（二）村集体经济组织应当通过市公共资源交易中心公开选择合作企业参与改造。村集体经济组织根据项目实施方案和确定的拆迁补偿安置方案，制定引入合作企业的招标、挂牌、拍卖文件，报区政府审核同意后，委托市公共资源交易中心以“招拍挂”方式确定合作企业，公开择优选择合作企业参与改造。在市公共资源交易中心发布的招标、挂牌、拍卖公告信息，应当同步在改造项目所在地的区、镇（街道）、村（联社）农村集体资产交易服务机构发布。

（三）招标文件应当对包括项目实施方案、已经表决通过的拆迁补偿安置方案、现状违法建设量和实际拆建量等内容在内的相关信息进行充分披露，禁止设置倾向性、不合理的条件，并预留足够的时间，以利于有意向的企业充分参与竞争。发布招标公告日期距投标截止日期，不得少于6个月。如招标未成的，则第二次发布招标公告日期距投标截止日期，不得少于2个月。禁止节假日及节假日前2日发布招标公告。

（四）参与招标企业应当承诺未参与该村更新改造基础数据摸查和方案编制工作；如有违反承诺的，一经核实，应当自愿退出招标、取消竞投标资格或终止相关合同。城市更新部门应当公布举报电话，加强对招标活动的监督管理。监察部门应当加强监察。村务监督委员会应当对招标活动和信息披露情况进行监督。

（五）确定合作企业后，村集体经济组织应与合作企业签订合作改造协议，明确由合作企业投资、由村集体经济组织完成改造范围内的全部土地整理工作及其他相关的具体权责要求。

（六）安置地块由村集体经济组织申请划拨使用。村集体经济组织也可申请将地块转为国有土地。

（七）融资地块由村集体经济组织在组织完成房屋拆迁补偿安置后，再按规定申请转为国有土地，直接协议出让给原农村集体经济组织与市场主体组成的合作企业；经批准后，由合作企业与市国土部门直接签订土地出让合同。

（八）安置房和融资地块可以按照改造方案确定的分期计划进行合理的分期开发。

2015年8月18日前，按本市“城中村”改造原有关程序，通过村集体经济组织集体表决同意选择合作企业，已签订合作意向书，并按规定要求报批，经区政府批准，且经市城市更新领导机构审定的合作改造类项目，不适用本条前款规定。

**第二十六条** 鼓励旧村庄自主改造类项目按照土地整理、土地开发两阶段分别引入合作企业，并优先纳入旧村庄改造年度实施计划。

（一）土地整理阶段。旧村庄更新改造项目需要融资筹集资金用于土地整理的，应当以公开方式引入市场主体具体实施拆迁补偿安置工作，以承诺在限定时限内完成拆迁且拆迁补偿安置成本及合理利润最小者为实施主体，被选定的投资实施主体应当按协议约定投资参与完成土地整理，并按照约定条件获得相应的投资利润。

（二）土地开发阶段。完成融资地块上房屋补偿安置和土地整理后，确定为村集体经济组织使用的，交由村集体经济组织开发；需要引入合作企业的，由村集体经济组织通过市公共资源交易中心平台公开选择开发单位或合作企业开发建设。

**第二十七条** 由村集体经济组织自行改造的，项目实施方案应当综合考虑融资开发成本并给予合理开发利润后确定项目的实施相关条件，项目实施主体应当严格按照约定的条件内容履行，不得变更约定内容。

融资地块在依申请按规定转为国有之后，村集体经济组织或其全资子公司可以协议出让方式取得融资地块开发融资。

村集体经济组织或其全资子公司取得融资地块土地使用权后进行转让的，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定，完成房屋建设工程的开发投资总额的25%以上。

**第二十八条** 村集体经济组织自主改造项目中引入社会资本或进行融资的，应当按照本办法引入合作企业的规定执行。

负责开展自主改造的村集体经济组织全资子公司，转让部分股权的，应当视为合作改造，按照本办法引入合作企业的规定执行。

负责开展自主改造的村集体经济组织全资子公司，转让全部股权的，按《广东省农村集体经济组织管理规定》，股权转让由村集体经济组织成员大会表决通过后，应当按照《广州市农村集体资产交易管理办法》，在市或所在地区一级三资交易平台公开挂牌转让。

**第二十九条** 旧村庄改造分期开发应当符合以下要求：

（一）分期实施应当按照安置地块优先于融资地块的顺序安排，也可每期将安置地块与融资地块结合安排，但首期应当优先建设安置房。

（二）居住用地内（安置房用地除外）独立设置的市政公用设施和公共服务设施应当在分期开发规划地块建设总量（不含市政公用设施和公共服务设施）完成50%前建设完毕，并取得建设工程规划验收合格证。其中，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、卫生服务中心、卫生站、消防站、派出所、燃气供应站、公交首末站等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划验收合格证。

（三）未完成整体开发之前，单个项目不得转让。

**第三十条** 合作企业或融资地块竞得人应当按规定在旧村庄动迁之前，在指定银行设立复建安置资金专用账户，结合项目分期开发时序，按要求足额存入复建安置资金。

**第三十一条** 旧村庄改造拆迁补偿安置工作应当遵循“先安置、后拆迁”的原则。村集体给予补偿后，被拆迁人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

改造过程中要先行启动安置房建设，在保证工程质量的前提下，加快项目建设，及时妥善安置动迁村民。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使搬迁。禁止建设单位参与拆迁活动。发生重大恶性事件的，严肃查处并追究责任。

**第三十二条** 鼓励利用村集体旧厂房建设安置房，先行进行村民安置。鼓励早签约、多得益、先选房。区政府可制定具体的奖励办法。

**第三十三条** 政府征收储备的项目，由各区依法进行征收。对经协商达不成一致的留守户，依法通过行政裁决、司法诉讼、强制执行等方式解决。

合作改造、自主改造项目，村集体经济组织与村民之间就已签订的补偿安置协议产生争议的，村民理事会可进行协调；协调无果的，可依法提起民事诉讼。

合作改造、自主改造项目，经村民大会或村民代表大会依法表决，由村集体经济组织自愿申请将集体建设用地转为国有建设用地的，对少数无法达成协议的村民，应当加强宣传、解释工作，村民理事会也可协助村民委员会、村集体经济组织进行协调；经多次协商仍无法达成协议的，由区政府依法作出征收补偿决定，并依程序申请法院强制执行。

**第三十四条** 对已全额缴清土地出让金并拆迁平整完毕的地块，可根据规划文件以宗地为单位分块申办土地证。旧村庄改造完成拆迁补偿安置并注销原土地、房屋产权登记后申请办理土地确权登记。

根据项目实施方案属保留范围的房屋，符合规定补偿标准，已进行违法用地处罚且符合确权条件的，可办理确权登记；属拆除后安置村民住宅的，须凭拆迁补偿协议、本村村民身份证明等资料办理确权登记；集体物业凭批准的项目实施方案确认的面积、性质等资料办理房屋确权登记；其他合法权属人凭拆迁补偿协议等资料办理房屋确权登记。

被拆迁人按规定取得的拆迁安置住宅不受商品房限购政策限制。

## 第五章 利益调节

**第三十五条** 对更新范围内规划建筑总量与规划技术指标控制要求不一致的情况，可通过区域内统筹异地安置、节余面积奖励等办法解决。

**第三十六条** 旧村庄更新改造项目应当结合土地市场情况，参照半年内土地公开出让成交价格和周边区域新建商品房交易价格，按照下列程序综合确定融资楼面地价：

（一）片区策划方案上报市城市更新部门前，由区政府委托有资质的评估机构评估，并按规定审议融资地价；

(二) 项目实施方案上报后, 由市城市更新部门会同国土部门进行审核并可组织专家审议、多家评估公司比选, 出具融资地价的审核意见后报市城市更新领导机构审定。

**第三十七条** 旧村庄更新改造项目, 经审定的项目实施方案确定的建筑面积(用地)与规划的建筑面积(用地)相较有节余的, 按照 4:3:3 的比例由市政府、区政府、村集体进行分配; 市、区政府用于增加公建配套或统筹建设城市更新改造安置房, 村集体用于改造项目的统筹安排。

**第三十八条** 旧村庄改造选择合作企业过程中, 经竞争节余的融资建筑面积由区政府和村集体按照 5:5 进行分配, 用于改造项目的统筹安排。节余的融资地块土地纯收益扣除按规定计提和上缴的部分后, 由区政府和村集体按照 5:5 的比例分成; 区政府所得部分用于设立城市更新资金, 专项扶持本区城市更新项目。

**第三十九条** 符合条件的旧村庄安置复建房项目, 依据棚户区改造政策, 按照安置复建面积“建一免一”的原则, 减免城市基础设施配套费, 并可在本市权限范围内依法减免其他行政事业性收费和政府性基金。

税务部门应当发挥税收调节作用, 加大相关税费的收缴力度, 建立和完善相应的税费征收监督机制。

**第四十条** 融资地块由政府储备公开出让的, 土地出让金以实际成交价格为准。融资地块按照合作改造和自主改造以协议方式出让的, 按申请办理土地出让手续时点市场评估价 20% 计收土地出让金。

村集体经济组织或个人依法将集体建设用地转为国有建设用地的, 发生出售、交换、赠与(不含继承)或自行申请补办土地出让时, 按申请时点相应土地用途市场评估地价的 20% 或房屋市场评估价的 5% 计收土地出让金。

## 第六章 微改造

**第四十一条** 以保护历史文化和自然生态、促进旧村庄和谐发展为目的的旧村庄微改造项目, 本章有特别规定的, 适用本章规定, 本章无特别规定的, 适用本办法第一至五章规定。旧村庄微改造项目涉及办理融资地块出让的片区策划、方案编制及审批和项目实施, 应当适用本办法第二至五章规定。

**第四十二条** 鼓励村集体增加市政基础设施和公共绿地, 实施管线下地, 并利用旧厂房、留用地建设农民公寓、公共租赁房等项目, 对旧村庄进行抽疏整治。

市相关职能部门负责审批农民公寓的建设规划并予以划拨供地, 区政府负责审批扶持引导资金的使用。

**第四十三条** 区政府组织进行基础数据摸查, 征询村民意见, 对旧村庄改造范围进行划定和认定, 并编制微改造方案。确有资金平衡需要的, 可以把集体低效物业用地和留用地纳入改造范围进行综合改造。

**第四十四条** 旧村庄微改造的费用由村集体和村民投入为主，政府原则上只给予宅基地换房的安置规模，并按片区基准容积率核算外来务工人员租赁住宅的建设规模，对于这两类住宅的建设成本不给予融资建筑面积。对将城市基础设施纳入旧村庄微改造一并实施的，可统筹考虑相关融资及代建工作。

**第四十五条** 旧村庄微改造项目实施方案如不涉及控制性详细规划调整的，可由区政府按照《广州市城市更新办法》及配套文件审批后，向市国土部门申请办理供地。

旧村庄微改造项目实施方案如涉及控制性详细规划调整的，由区政府报市城市更新部门审核复建安置规模后呈市城市更新领导机构审议，并按程序报市规划委员会，完成控制性详细规划调整后可申请相关用地的划拨。

**第四十六条** 微改造项目实施方案按照《广东省农村集体经济组织管理规定》中涉及村民切身利益的重大事项相关规定进行表决，表决同意后，方可上报区政府审查。

政府主导的以整治修缮为主的旧村庄更新改造项目无需进行表决。

旧村庄微改造项目实施方案涉及房屋拆迁补偿安置等重大事项的，由区政府牵头组织村民委员会或村集体经济组织按规定表决通过后启动实施。自批复之日起2年内，涉及的重大事项未能取得80%以上村集体经济组织成员同意的，批复自行失效。

**第四十七条** 政府可运用国家有关改造贷款政策性信贷资金等专项资金，拨款或借资扶持村集体，对旧村庄进行抽疏整治，利用低效土地兴建农民公寓或集体物业。

## 第七章 附 则

**第四十八条** 旧村庄更新改造可核算的改造成本包括前期费用、建安费用、临迁费用、拆除费用、市政费用、农转用费用、不可预见费用等，并动态调整核算办法。

集体经济物业租赁合同提前解约及停业损失补偿等在实施改造时可能发生的费用不在改造成本中单列，全部计入不可预见费据实列支。

改造项目具体启动实施阶段，由村集体自行统筹解决改造范围内违法建设拆除问题，相关费用不得纳入项目改造成本。

**第四十九条** 市城市更新部门负责依据本办法，起草具体项目程序指引、复建安置资金管理辦法、旧村庄改造表决细则、旧村庄改造成本核算办法、旧村庄微改造技术规范等相关配套文件，报市政府批准后实施。

**第五十条** 本办法自2016年1月1日起施行，有效期5年。有效期届满或相关政策法规依据变化，根据实施情况评估修订。

本办法施行前项目实施方案已通过原市“三旧”改造领导小组审议且在有效期内的，不适用本办法。

# 广州市旧厂房更新实施办法

**第一条** 为进一步推进和规范本市旧厂房更新改造工作，完善城市功能、优化产业结构、统筹城乡发展、推进城市有机更新，根据有关法律法规和《广州市城市更新办法》的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 市辖区内 2007 年 6 月 30 日前建成或取得土地使用权的“退二”企业用地及低效利用的旧厂房、旧仓储、旧站场、旧市场等（以下统称旧厂房）建设用地，符合以下条件的可列入改造范围：

（一）经划拨、出让等方式合法取得国有土地使用权的土地、符合登记确权条件（含 1987 年 1 月 1 日前已使用）的历史国有土地；

（二）已取得合法集体建设用地使用权的旧厂房用地；

（三）按照省“三旧”政策完善历史用地手续的原集体旧厂房用地。

2007 年 6 月 30 日后建成或取得土地使用权的旧厂房项目，不适用本办法。

2007 年 6 月 30 日前取得国有土地使用权的旧厂房，其用地未按照土地划拨决定书或土地出让合同约定进行建设的，不适用本办法。

2009 年 12 月前已列入我市“退二进三”目录并已签订补偿协议取得部分或全部补偿款的旧厂房用地，不适用本办法。

**第三条** 旧厂房更新改造应当遵循“政府主导、企业参与、科学规划、连片改造、配套优先、集约节约”的原则，以促进产业转型升级、转变经济发展方式、提高土地高效利用为目的，充分调动土地权属人的积极性，鼓励金融、总部经济、文化体育等现代产业发展，推动制造业高端化发展，增加生态用地和公共配套设施用地，优化城乡环境。

**第四条** 旧厂房更新改造项目应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡总体规划和控制性详细规划。

旧厂房更新改造项目应当符合片区策划方案确定的发展定位、更新策略和产业导向，纳入年度城市更新项目实施计划，有序、稳步推进。

**第五条** 市城市更新领导机构负责审议旧厂房更新改造重大政策措施，审定城市更新规划、计划和城市更新资金使用安排，审定旧厂房更新改造项目实施方案。

市城市更新部门负责研究起草旧厂房更新改造政策，组织编制年度旧厂房更新改造项目计划、专项资金使用计划，负责旧厂房更新改造项目方案审核、用地整合及批后监管。

各区人民政府负责组织本辖区旧厂房更新改造的具体实施。

土地储备等机构依照职责协助做好旧厂房更新改造相关工作。

各相关主管部门在各自法定职责范围内依据市城市更新领导机构的决策办理旧厂房更新改造项目的行政审批。

**第六条** 市城市更新部门负责汇总市本级投资的城市更新改造项目基本情况，报市发展改革部门列入市政府投资项目储备库，并下达市本级政府旧厂房更新改造项目投资计划。

市财政部门每年安排一定专项资金用于政府主导项目的土地征收、收购与整理，并依法对资金使用进行监督管理。

**第七条** 按照旧厂房土地处置方式划分，旧厂房改造方式分为政府收储、自行改造以及政府收储和自行改造结合三种。

**第八条** 国有土地上的旧厂房改为保障性住房外的居住用地的，由土地储备机构收购，政府组织公开出让。除花都区、从化区、增城区外，用地规划容积率在 2.0 以内的，按照土地公开出让成交价款的 40% 计算补偿款，超出 2.0 部分不再计算补偿款；花都区、从化区、增城区的用地规划容积率（毛容积率，下同）在 2.0 以内的，按照土地公开出让成交价款的 50% 计算补偿款，超出 2.0 部分不再计算补偿款。土地出让成交后因规划调整使土地价款发生增减的，收益补偿不再调整。国有土地上旧厂房改造为居住用地方式的，由企业自行搬迁整理土地，原土地使用权人的土地整理、修复费用不再另行补偿。

权属人交地后，土地出让部门应当在 1 年内组织出让。未能在 1 年内实施出让的，土地储备机构应先行向权属人按新规划用途基准地价的 40% 预支补偿款，在补偿土地收益时予以抵扣。权属人逾期未交地的，每年按补偿款的 10% 扣减补偿款。

**第九条** 国有旧厂房改造为商业服务业设施用地，符合以下情形之一的，企业应当将地块交由政府收储，由政府依法收回土地使用权：

（一）位于旧城区、重点功能区的核心发展区、重点生态敏感地区以及“珠江黄金岸线”等重要珠江景观控制区范围内；

（二）位于地铁、城际铁路站点周边 800 米范围内；

（三）其他市政府明确规定纳入储备的。

在本条第一款规定的收储范围外，旧厂房权属人可以按要求申请自行改造或者交由政府收储。自行改造用地按照规划新用途的基准地价，扣减已缴纳的原用途土地出让金的未使用年限部分后补交土地出让金。自行改造用地应按照用地比例由旧厂房权属人无偿配建公建配套设施。政府收储部分用地，按本办法第八条的规定取得补偿。

在本条第一款规定的收储范围内，符合以下情形之一的，企业也可申请部分用地用于自行改造：

（一）权属用地（包括一个权属人拥有多宗地块的）面积超过 3 公顷且改造后用于建设总部经济、文化体育产业、科技研发、电子商务等现代服务业的，原业主可申请将不超过 50% 的规划经营性用地用于自行改造，其余用地应当纳入土地储备。自行改造部分的用地按照规划新用途的基准地价，扣减已缴纳的原用途土地出让金的未使用年限部分后补交土地出让金。

自行改造用地应当按照用地比例无偿配建公建配套设施；纳入土地储备的部分按本办法第八条取得补偿款。

（二）权属用地（包括一个权属人拥有多宗地块的）面积不足 3 公顷（含 3 公顷），但旧厂房业主同意将权属地上控制性详细规划总建筑面积的 30% 无偿移交政府统筹安排的，原业主可申请自行改造。经批准自行改造部分的建筑面积，按照规划新用途的基准地价，扣减已缴纳的原用途土地出让金的未使用年限部分后补交土地出让金。无偿移交政府部分的建筑面积无需补交土地出让金。由于特殊情形无法移交政府的建筑面积可按等值原则折抵货币返还政府。

**第十条** 国有土地上旧厂房采取不改变用地性质升级改造（含建设科技企业孵化器）方式改造的，可由权属人自行改造。按规划提高容积率自行建设多层工业厂房的，可不增收工业厂房土地出让金；用于建设科技企业孵化器的，按照《广东省人民政府关于加快科技创新的若干政策意见》（粤府〔2015〕1 号）及我市有关科技孵化器建设等有关规定执行。若其配套的办公和商业服务业设施用地面积超过总用地面积 7% 或建筑面积超过总建筑面积 14% 的，应当按规定缴纳土地出让金。

旧厂房采取不改变用地性质升级改造（含建设科技企业孵化器）方式改造的，应当符合城市规划布局，符合产业导向。

**第十一条** 对于纳入近期及中期全面改造计划的旧村庄改造范围内的集体旧厂房，应当纳入整村改造范围，按照旧村庄改造相关政策和要求执行。

对于未纳入近期及中期全面改造计划的旧村庄改造范围内的集体旧厂房，需进行升级改造的，应当以不影响整村改造的经济平衡及实施为前提，先进行全村范围内的规划建设统筹，明确村集体复建安置用地、经济发展用地、公益设施配套用地和融资用地以及政府储备用地后，在不影响后续更新改造的情况下，可以允许集体旧厂房先行改造，并同步进行整村整治。

**第十二条** 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日前，或已取得同意使用土地通知书或建设用地批准书的集体建设用地或完善征收手续的建设用地，符合本办法第十一条第二款规定的，可以按照本办法第八条、第九条、第十条的规定实施改造。

**第十三条** 对于有合法用地手续的以及已完善历史用地手续的集体旧厂房、工业园区升级改造项目，经市城市更新领导机构审定，可不纳入旧村全面改造的，可以按照以下方式改造：

在规划承载容量允许的前提下，按现状用地面积和容积率 1.8（毛）计算权益建筑面积。有留用地指标的，按旧厂房用地面积与留用地面积 2：1 抵扣留用地指标，抵扣留用地指标后仍有剩余的旧厂房用地，或没有可抵扣留用地指标的，须将该部分用地或规划建筑面积的 30% 无偿交给政府。超过计算权益建筑面积部分的建筑面积，按照 4：3：3 的比例，由市政府、区政府、村集体进行分配。

对于申请转为国有土地的集体旧厂房用地，纳入旧村全面改造的，按规划用途市场评估价的 20% 缴纳土地出让金；纳入旧村微改造的，按规划用途市场评估价的 30% 缴纳土地出让金；其余的按规划用途市场评估价的 40% 缴纳土地出让金。

**第十四条** 旧厂房改变功能是指旧厂房保留建筑物的原主体结构，按照产业布局规划，优先满足增加公共空间和产业转型升级的需要，改变部分或者全部建筑物使用功能，但不改变土地使用权的权利主体和使用期限的改造方式。

旧厂房改变功能应符合控制性详细规划。旧厂房改变功能项目一般不增加建筑面积，因完善自身建筑使用功能确需加建附属设施的，应当按照相关规定取得规划许可文件并按照规定补缴土地出让金。

纳入政府收储范围的旧厂房不适用本条规定。

**第十五条** 旧厂房改变功能的更新项目应当缴纳的土地出让金按照以下规定确定：

（一）原有建筑面积部分，按照其改变后的功能和土地使用权剩余期限以基准地价标准计算应缴纳的土地出让金，并扣减原土地用途及剩余期限以基准地价标准计算的土地出让金；因改变功能增加的建筑面积部分，按照其改变后的功能和土地使用权剩余期限以市场评估地价标准计算应当缴纳的土地出让金。

（二）新建的建筑面积属于城市基础设施、公共服务设施及电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施的，免收土地出让金；属于新型产业用房或产业配套设施的，按照相应基准地价标准的 50% 计收土地出让金。

（三）非商品性质房地产转为商品性质的，应当按照有关规定另行补缴相应土地出让金。

**第十六条** 旧厂房用地规划为道路、绿地、政府保障性住房等公益性用地的，由政府按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》和本市农民集体所有土地征收补偿办法依法进行征收。

**第十七条** 旧厂房改造项目原址建筑经市文化、规划、工业和信息化部门认定属工业遗产且有保留价值的，应当按规划要求保留使用。

**第十八条** 有可能产生土壤污染的工业企业遗留场地再开发利用时，出让前应当开展必要的土壤环境调查和风险评估工作，确保土壤环境质量符合后续开发利用要求。

**第十九条** 旧厂房土地权属人与实际使用人不一致时，由土地权属人与实际使用人达成补偿协议后，再向城市更新部门提出改造申请。对实际使用人的搬迁补偿由土地权属人与其协商解决。

**第二十条** 旧厂房改造项目，征收、收购主体与土地权属人已签订收地补偿协议，在完善用地结案和原权属证书注销后，可申请办理土地使用权确权登记给征收、收购主体。旧厂房权属人交地后，应当按照《广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见》（穗府办〔2014〕12 号）第（十九）条规定加强管理。

**第二十一条** 各相关部门应当依法查处土地权属人擅自变更旧厂房实际用途和使用功能，将工业用地和建筑用于商贸服务业经营的行为。

**第二十二条** 旧厂房更新改造项目由土地权属人自行改造的，自取得项目实施方案批复之日起，未在批复的时限内办理出让手续的，批复自动失效；旧厂房更新改造项目用地交由政府储备的，自取得项目实施方案批复之日起，如未在批复的时限内完成土地移交，批复自动失效。

**第二十三条** 市城市更新部门负责依据本办法，起草具体项目行政审批程序指引、专项资金管理办法、旧厂房改造补偿标准等相关配套文件，报市政府批准后组织实施。

**第二十四条** 本办法自2016年1月1日起施行，有效期5年。有效期届满或相关法律法规依据变化，根据实施情况评估修订。

本办法施行前项目实施方案已通过原市“三旧”改造领导小组审议且在有效期内的，或已签订收储协议的，不适用本办法。

## 广州市旧城镇更新实施办法

**第一条** 为进一步推进和规范本市旧城镇更新改造工作，促进城乡建设协调发展，优化城市生态环境，完善城市基础设施配套，根据有关法律法规和《广州市城市更新办法》的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内由政府依照城乡规划法等有关规定组织实施的对旧城镇危破旧房集中、基础设施落后等地段进行更新、保育、活化的活动。

**第三条** 对按规定纳入旧城镇更新改造的区域，按照节约集约高效用地和传承城市历史文脉的要求实施改造，以保护历史文物古迹，改善人居环境、完善公共服务配套和优化城市功能布局。

旧城镇更新应当结合历史文化名城保护，对传统特色街区、地段、人文、习俗、文物古迹和近现代史迹，应当遵循“科学规划、严格保护、发掘内涵、活化传承”的原则，保持和延续其传统格局和历史风貌，维护历史文化遗产的真实性和完整性，继承和弘扬岭南地区优秀传统文化。

**第四条** 旧城镇更新改造工作实行政府主导、以区为主、部门服务、属地负责。属地区政府是本区旧城镇更新改造的责任主体，负责改造前期摸排、编制改造方案和拆迁补偿安置方案、拆迁安置、建设本区就近安置房、土地整备、项目运作、建设管理、维护社会稳定等工作。

各区政府应当从实际出发，对本区域的旧城镇区进行网格化、片区化、全覆盖性梳理、调查，根据梳理、调查的基本情况，结合房屋危破状况、土地利用效率、环境条件、历史文化等因素，明确更新改造的选址范围和方案。

市城市更新部门负责制订全市旧城镇改造相关的配套政策，负责编制旧城镇改造年度计划，负责审核项目实施方案，统筹资金平衡，协调配合办理旧城镇改造涉及市级权限范围内的立项、国土规划、房管建设等各项审核、审批事项，负责指导、协调和监督各区旧城镇更新改造工作。

**第五条** 旧城镇更新改造资金纳入财政预算予以保障。资金主要用于旧城镇更新片区策划和方案编制、项目的现状调查、政府主导项目的收储及土地整理、项目经济难以自身平衡的扶持专项补助以及启动等。

**第六条** 旧城镇更新改造可以采取以下方式进行：

（一）全面改造。对危破房分布相对集中、土地功能布局明显不合理或公共服务配套设施不完善的区域，应当以改善人居环境、完善公共服务配套和优化城市功能布局为目的，按照现行城市规划和节约集约高效用地的要求实施成片重建改造。对于规模较大的旧城镇全面改造项目，可由政府先建设安置房后启动改造拆迁，并探索零星自愿申请改造、成片协商收储改造与国有土地上房屋征收相结合的更新方式。

（二）微改造。

1. 整饰修缮。对零散分布的危破房或部分结构相对较好但建筑和环境设施标准较低的旧住房，可结合街区综合整治，采取原状维修、原址重建、强化安全防护措施等多种方式予以改造，消除居住安全隐患，完善各种生活设施，改善居民的生活条件。

2. 历史文化保护性整治，即以历史文化保护为主要目的，并对周边环境进行整治的项目。对历史文化街区和优秀历史文化建筑，应当严格按照“修旧如旧、建新如故”的原则进行保护性整治更新，按照“重在保护、弱化居住”的原则，依法合理动迁、疏解历史文化保护建筑的居住人口。探索采取出售文化保护建筑使用权或产权的方法，引进社会资金建立保护历史文化建筑的新机制。

**第七条** 对于纳入年度实施计划的旧城镇改造项目，由区政府组织对改造范围内的人口、户数、土地、房屋、文化遗存、改造意愿、公共服务设施等进行详细调查。其中，人口、户数等信息由户籍管理部门出具意见；土地、房屋现状调查由区国土规划部门根据有资质的测绘机构出具的土地勘测定界技术报告书、房屋测绘成果，对土地权属和用地证明文件以及房屋产权登记查册表等资料审核出具意见，并经区政府审查确认；对文化遗存、有保留价值的建筑、古树名木等应当征询文化、林业和园林部门意见；对现状交通和市政配套设施、公共服务设施情况以及现行控规及上层次规划的要求应当征询规划部门意见。

**第八条** 全面改造项目由属地区政府按照《广州市城市更新办法》的有关规定编制和报批项目实施方案。

微改造项目由区政府委托具有规划资质的规划设计单位，根据城市更新片区策划方案和现状调查成果，编制项目实施方案。项目实施方案应当参考全面改造项目实施方案编制内容

并根据实际情况适当精简制定，主要包括现状调查成果、改造范围、改造成本、改造模式、规划方案、改造成效、历史文化保护专项规划、建设时序等内容。

**第九条** 全面改造项目应当按照以下规定征求改造区域居民的意见：

（一）第一轮，征询改造区域居民意愿，同意改造户数的比例达到 90% 以上（含 90%）的，方可启动改造，并办理地块改造前期手续；

（二）第二轮，征询改造区域居民对拆迁补偿安置方案的意见，在规定时间内，签订附生效条件的房屋拆迁补偿安置协议的居民达到 2/3 以上（含 2/3）的，方可具体实施拆迁。

微改造项目应当征询改造区域内居民的意愿。

**第十条** 全面改造项目由市、区政府安排财政资金组织拆迁补偿安置，房屋拆迁完毕后，可通过公开出让融资地块土地使用权回笼资金。如项目需要引入社会资金用于拆迁补偿安置和土地整理的，应当通过公开方式，选择市场主体具体实施。被选定的投资实施主体按协议约定投资完成拆迁补偿安置和土地整理后，政府通过市公共资源交易平台公开出让土地，同级财政部门按照协议约定统筹安排资金，支付相应费用给投资实施主体。

由政府统筹实施的微改造项目由市、区财政安排资金。由权利主体或者街道（社区）与权利主体共同完成的微改造，可由市、区财政安排资金补贴，并在现行法规政策允许的前提下，吸引社会力量参与。

**第十一条** 区政府负责牵头组织制订全面改造项目征收补偿安置方案。旧城镇更新改造征收补偿安置政策和标准按照本市国有土地上的房屋征收有关政策和标准执行。

**第十二条** 市、区城市更新部门应当结合城市规划和旧厂、旧村改造，选址建设适配、紧凑、节地型的跨区域异地安置社区，加快配套安置房建设；同步推进异地安置房项目的市政、公建、公用、公交等配套设施建设，通过动迁导出区与导入区的分工合作，积极引进优质的教育、医疗、商业等社会资源，切实解决异地安置居民的后顾之忧。异地安置房可以通过土地公开市场引入社会资金进行建设。

市、区国土规划部门应当落实安置房用地，纳入土地供应年度计划优先保障。鼓励企业、村集体提供存量土地建设就近安置房。闲置土地、“烂尾地”、前置审批用地、划拨用地等存量土地（纳入全市“退二进三”计划的用地除外）的用地单位愿意配合建设就近安置房的，可在符合城市规划的情况下，合理调整土地用途，适当增加地块开发强度。

**第十三条** 市城市更新部门应当统筹使用好各种政府安置房源，将适配的房源优先用于旧城镇更新改造拆迁补偿安置。

**第十四条** 符合条件的旧城镇改造的安置复建房项目，依据棚户区改造政策，按照安置复建面积“建一免一”的原则，减免城市基础设施配套费，并可在本市权限范围内依法减免其他行政事业性收费和政府性基金。

旧城镇改造项目可同步享受国家、省、市有关的棚户区改造、“三旧”改造等优惠政策。

**第十五条** 符合以下情况的社区微改造项目，应当给予鼓励或奖励：

（一）在传统商住混合的用地格局及现状商业氛围浓厚的临主街一线界面，允许有条件地变更建筑使用用途；

（二）历史建筑的使用现状与建筑的使用性质、内部使用功能不一致，对建筑的保护产生不利影响的，建筑所有人可以按照建筑的具体保护要求提出建筑物使用性质变更；

（三）为地区提供公益性设施或者公共开敞空间的，在原有地块建筑总量的基础上，可获得奖励，适当增加经营性建筑面积。

具体鼓励和奖励操作指引由市城市更新主管部门会同国土规划部门制定。

**第十六条** 对旧城镇改造，应当采取不同于新区开发建设管控方式，采用适用于传统旧街区的规划技术标准，尤其是街区建筑密度、绿地率、建筑间距、消防技术要求、停车配套等方面的标准和规范。

**第十七条** 本办法自2016年1月1日起施行，有效期5年。有效期届满或相关政策法规依据变化，根据实施情况评估修订。

本办法施行前项目实施方案已通过原市“三旧”改造领导小组审议且在有效期内的，不适用本办法。公开方式：主动公开抄送：省府办公厅，市委各部委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，各民主党派，市工商联，各人民团体，各新闻单位。

# 中共广东省委 广东省人民政府关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见

粤发〔2016〕14号

为贯彻落实中央《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》精神，解决制约我省城市科学发展的突出矛盾和深层次问题，开创城市现代化建设新局面，现提出如下意见。

## 一、总体要求

（一）指导思想以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，认识、尊重、顺应城市发展规律，更好发挥法治的引领和规范作用，高起点规划城市，贯彻“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，着力转变城市发展方式；高标准建设城市，着力塑造城市特色风貌，提升城市环境质量；高效能管理城市，着力创新城市管理服务，探索具有广东特色的城市发展新路子，为实现“三个定位、两个率先”目标提供坚强支撑。

（二）总体目标。围绕让人民生活更美好的核心要求，科学规划、有序建设、适度开发、高效运行，努力建成社会和谐包容、岭南特色：浓郁、人居环境质量高和可持续发展能力强的现代化城市。

（三）基本原则。坚持依法治理与文明共建，规划先行与建管并重，改革创新与传承保护，统筹布局与分类指导，完善功能与宜居宜业，集约高效与安全便利相结合。

## 二、强化城市规划工作

（四）依法制定城市规划。认真落实城市总体规划由本级政府编制、社会公众参与、同级人大常委会审议、上级政府审批的有关规定。健全城市规划委员会协调和审议重大规划事项的制度。创新规划理念，改进规划方法，鼓励启动编制规划期限至2030年的城市总体规划，开展空间发展战略研究。突出城市规划编制的重点，明确城市群为推进城镇化的主体形态。珠三角地区要深入实施《珠江三角洲全域空间规划》，开展城市升级行动，切实推动区域一体化进程，重点加强城市现代化建设及交通基础设施共建共享、环境污染联防联控、城市自然生态恢复保育、信息基础设施优化升级，力争建成全国首个森林城市群、公交都市区、宽带城市群，不断强化世界级城市群的功能。粤东西北地区要持续推进地级市中心城区扩容提质，实现振兴发展。各地区要抓紧编制“十三五”城市近期建设规划，加强城市总体规划与土地利用总体规划的衔接，实现两图合一，土地利用总体规划确定城市建设用地的规模、范

围，城市规划确定城市建设用地的性质、功能、设施配套和建设时序。深入推进“多规合一”试点工作。推广佛山市控制性详细规划改革试点经验，全面提高控制性详细规划的覆盖率，到2017年，各地级以上市基本实现近期建设规划范围内控制性详细规划全覆盖。未编制控制性详细规划的区域，不得进行建设。

（五）严格依法执行规划。经依法批准的城市规划，是城市建设和管理的依据，必须严格执行。进一步强化规划的强制性，凡是违反规划的行为都要严肃追究责任。城市政府应当定期向同级人大常委会报告规划实施情况。城市总体规划的修改，必须经原审批机关同意，并报同级人大常委会审议通过。加强对城市规划执行情况的监督，推进城乡规划督察工作，更好地发挥省城乡规划督察员监督作用。建立利用遥感监测等多种手段共同监督规划实施的工作机制，重点监测城市规划“三区四线”、生态控制线和城市开发边界，实现省域监测全覆盖。加强对未编制控制性详细规划即进行建设等违法现象的动态监控。落实严控各类开发区和城市新区设立的要求。加强违法建筑治理，用5年左右时间，全面清查并处理建成区违法建设，坚决遏制新增违法建设。

（六）全面推进城乡规划管理体制改革的。加强与住房城乡建设部的合作，共同申报国家城乡规划管理体制改革的试点省。加强近期建设规划及其年度实施计划编制工作，完善总体规划的评估制度，探索建立城市规划动态维护机制。建立权责明晰的城乡规划实施事权体系，优化规划编制审批和监管机制，探索规划行政许可制度改革，提高规划审查审批效率。加快建设省级规划信息平台以及各地区规划建设信息平台，实现城市总体规划和控制性详细规划电子化各案。在有条件的城市探索城市规划管理和国土资源管理部门合一。

### 三、保护和传承岭南特色城市风貌

（七）提高城市设计水平。鼓励开展城市设计工作，建立城市设计与城市规划相衔接的管理机制。在总体规划阶段，组织编制总体城市设计，明确城市景观和特色风貌的总体原则和重点地区；在控制性详细规划阶段，针对重要城市节点和地区组织编制城市设计。控制性详细规划中关于城市设计的控制要求应当纳入建设用地出让和划拨的规划条件。支持结合城市特定地块的开发和更新，开展城市设计，优化建筑空间布局。完善建筑设计方案审查工作，将城市设计要求作为方案审查的重要内容。单体建筑方案必须在形体、色彩、体量和高度等方面符合城市设计要求。进一步改进单独编制的城市设计招标投标制度，鼓励各城市推行规划设计方案比选。支持省内高校开设城市设计相关专业，建立和培育城市设计队伍。

（八）加强建筑设计管理。传承岭南特色风貌，突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保。改进建筑设计管理工作，完善决策和评估机制，防止片面追求建筑外观形象。强化公共建筑和超限高层建筑设计管理，落实大型公共建筑工程后评估制度，加强勘察设计专家库建设。完善建筑设计招标投标决策机制，鼓励城市大型公共建筑设计采取方案竞赛方式。进一步培育和规范建筑设计市场，鼓励多种所有制形式、不同规模的设计机构发展和充分竞争，促进优秀作品脱颖而出。推动落实建筑师的权利和责任，提高建筑师的地位。倡

导开展建筑评论，促进建筑设计理念的交融和升华。

（九）保护历史文化风貌。有序推进城市修补和有机更新，解决老城区环境品质下降、空间秩序混乱、历史文化遗产损毁等问题，促进建筑物、街道立面、天际线、色彩和环境更加协调、优美。通过维护加固老建筑、改造利用旧厂房、完善基础设施等措施，恢复老城区功能和活力。深入挖掘南粤古驿道等历史文化内涵，加强文化遗产保护传承和合理利用，支持利用历史建筑开展与保护相适应的文化创意、休闲旅游、文化体验、文化研究、开办展馆和博物馆等特色经营活动。用5年左右时间，完成所有历史文化保护区划定和历史建筑确定工作，建立名录。

#### 四、提升城市建筑水平

（十）落实工程质量责任。全面落实建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位和工程监理单位等五方主体质量安全责任。落实法定代表人授权书、工程质量终身责任承诺书、永久性标牌“两书一牌”制度，提高覆盖率。加强工程建设标准化工作和标准实施监督。进一步落实施工图审查制度，强化政府对工程建设全过程的质量监管，特别是强化对工程监理的监管，各级工程质量监督机构应当加强对工程实体施工质量的监督检查。加强职业道德规范和技能培训，提高从业人员素质。推广工程总承包制，严厉查处转包和违法分包等行为。推进建筑市场诚信体系建设，加强信用信息管理。落实施工企业银行保函和工程质量责任保险制度，强化大型工程技术风险控制。

（十一）加强建筑安全监管。实施工程全生命周期风险管理，重点抓好房屋建筑、城市桥梁、建筑幕墙、斜坡（高切坡）、隧道（地铁）、地下管线等工程运行使用的安全监管，做好质量安全鉴定和抗震加固管理，建立安全预警及应急控制机制。加强对既有建筑改扩建、装饰装修、工程加固的质量安全监管。建立既有建筑安全管理信息档案，加强日常自查、定期检测和维修管理。全面排查城市老旧建筑安全隐患，采取有力措施限期整改。

（十二）发展新型建造方式。大力推广装配式建筑，建立与装配式建筑发展相适应的管理服务机制，制定与国家标准相衔接的地方标准。加强建设技术研发，培育一批装配式建筑设计、部品部件生产及装配施工的现代化企业。鼓励建筑企业装配式施工，现场装配。到2025年，全省装配式建筑占新建建筑的比例达到30%以上。积极稳妥推广钢结构建筑，在具备条件的地方，倡导发展现代木结构建筑。

#### 五、推进节能节地城市建设

（十三）构建绿色建设体系。落实我省与住房城乡建设部共建低碳生态城市建设示范省合作框架协议，重点在城乡规划编制、城市基础设施建设、绿色建筑发展、绿色生态城区建设等方面进行探索创新，力争到2020年建设成为全国领先的低碳生态城市建设示范省。

（十四）推进节能城市建设。提高建筑节能标准，推广绿色建筑和建材。重点加强县级建筑节能监管力度。推广应用太阳能发电等新能源技术，发展被动式房屋等绿色节能建筑。完善绿色节能建筑和建材评价体系，加强建筑能耗监测平台建设，完善建筑能耗定额管理制

度，利用合同能源管理等市场化手段推进既有建筑节能改造。全面推进政府机构节能、绿色照明等节能工程。

（十五）节约集约用地。加强空间开发管制，划定城市开发边界和生态控制线，根据资源禀赋和环境承载能力，优化城市空间布局和形态功能，确定城市建设约束性指标。按照严控增量、盘活存量、优化结构的思路，科学调控工业用地，优先安排和增加居住、生态用地，优化微观尺度的用地结构，做好微观空间治理，逐步形成合理的城市用地结构。深入推进节约集约用地示范省建设，引导调控城市规模，加大闲置土地分类处理力度，有序推进城市更新，推动存量改造和新增建设用地指标增减挂钩。

## 六、完善城市公共服务

（十六）推进购租并举住房保障制度改革试点工作。积极培育住房租赁专营机构，鼓励企业通过长期租赁或购买社会房源等方式，提供专业化的租赁服务。尽快搭建省属住房租赁平台，将商品房去库存与户籍制度改革、棚户区改造和住房保障货币化政策结合起来，有效引导住房消费，切实解决城市居民“夹心层”中的高技能人才等重点人群的住房需求。到2018年全省通过各类住房租赁平台化解1000万平方米商品房库存。

（十七）大力推进棚改安居。大力推进城镇棚户区改造，落实土地、财政、金融和税收优惠政策。积极推动政府购买棚改服务。推广政府与社会资本合作模式，构建多元化棚改实施主体，发挥开发性金融支持作用。积极推行棚户区改造货币化安置，商品房库存量大、去库存周期长的地区要大幅度提高棚改货币化安置比例。稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设。打好棚户区改造三年攻坚战。2016年至2018年完成棚户区改造16万户，到2020年基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。深化城镇住房制度改革，完善住房保障标准，健全准入退出机制。

（十八）提升城市基础设施现代化水平。坚持先规划、后建设，先地下、后地上的总体要求，充分运用现代科技手段，系统推进城市交通、能源、给排水、生态环保、防灾减灾、信息化等基础设施建设，不断提高绿色化、网络化、智能化水平，确保交通出行便捷、安全保障有力、治理和运行智意高效，增强城市综合承载力。各地区要依据城市总体规划，科学编制城市基础设施专项规划，到2020年，各地区基本建成功能完善的现代化城市基础设施体系。

（十九）建设地下综合管廊。统筹各类管线敷设，落实人防防护要求，综合利用地下空间资源。城市新区、各类园区、成片开发区域新建道路必须同步建设地下综合管廊，老城区要结合地铁建设、河道治理、道路整治、旧城更新、棚户区改造、“三旧”改造等，积极推进地下综合管廊建设。制定地下综合管廊建设地方标准、技术导则。凡建有地下综合管廊的区域，各类管线必须全部入廊，管廊以外区域不得新建管线。管廊实行有偿使用，建立合理的收费机制。鼓励社会资本投资和运营地下综合管廊。各城市要加快完成地下管线普查，尽快编制地下综合管廊建设专项规划，筛选确定一批近期建设项目。完善管理制度，确保管廊

正常运行。到2017年，全省建成一批达到国内先进水平的地下综合管廊试点工程，积累技术、管理及投融资经验；到2020年，全省累计建设城市地下综合管廊 1000公里以上。

（二十）优化街区路网结构。加强街区的规划和建设，分梯级明确新建街区面积。新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区，逐步推动已建成的住宅小区和单位大院实现内部道路公共化。树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念，建设快速路、主次干路和支路级配合合理的道路网系统。打通“断头路”，形成完整路网，提高道路通达性。到2020年，城市建成区平均路网密度达到8公里/平方公里以上，道路面积率达到15%。加强自行车道和步行道系统建设，鼓励在城市中央活动区、大型公交枢纽等建设步行连廊。

（二十一）优先发展公共交通。建设连接各级公共服务中心、产业园区与城市中心的公交走廊，有条件的城市积极发展大容量公共交通系统。优先安排城市公共交通建设用地，加强城市综合交通枢纽建设，扩大公共交通专用道的覆差范围。到2020年，全省超大、特大城市公共交通分担率达到40%以上，大城市达到30%以上，中小城市达到20%以上。加快城市公共交通调度中心、首末站、停靠站及城市水上客运码头等建设。实现中心城区公交站点500米内全覆盖。改革公交公司管理体制，鼓励社会资本参与公共交通设施建设和运营。珠三角地区要以城际轨道站场周边土地综合开发为主要载体积极推进公交都市区建设，粤东城市群要启动轨道交通建设。完善城际公交运营成本与补贴分摊机制。

（二十二）健全公共服务设施。坚持共享发展理念，落实公共服务设施建设标准，加强社区服务场所建设，形成以社区级设施为基础，市、区级设施衔接配套的公共服务设施网络体系。配套建设中小学、幼儿园、超市、菜市场，以及社区养老、医疗卫生、文化服务等设施，大力推进无障碍设施建设，打造方便快捷生活圈，推动社区内公共设施向居民开放。继续推动公共图书馆、美术馆、文化馆（站）、博物馆、科技馆在免费向社会开放的基础上实现服务质量提档升级。合理规划建设广场、公园、步行道等公共活动空间，充分利用滨水空地、街头绿地、公共建筑周边空间方便居民文体活动。城市公园原则上要免费向居民开放。限期清理腾退违规占用的公共空间。深化珠海等市基本公共服务均等化综合改革试点，稳步推进城镇基本公共服务常住人口全覆盖。

（二十三）切实保障城市安全。落实城市规划对公共安全的基础保障作用。加强市政基础设施建设，实施地下管网改造工程，对使用超过50年和材质落后的供水管网进行更新改造，到2017年，城市公共供水管网漏损率控制在12%以内，到2020年控制在10%以内。提高城市排涝系统建设标准，加快实施改造。提高城市综合防灾和安全设施建设配量标准，加大建设投入力度，加强设施运行管理。优化水资源配置方案，建立城市各用饮用水水源地，确保饮水安全。到2019年，地级以上缺水城市全部达到国家节水型城市标准要求。健全城市抗震、防洪、排涝、消防、交通、应对地质灾害应急指挥体系，完善城市生命通道系统，加强城市防灾避难场所建设，增强抵御自然灾害、处置突发事件和危机管理能力。着力抓好城市危险源的摸底排查，优化布局和加强管理。加强城市安全监管，建立专业化、职业化的应急救援队

伍，提升社会治安综合治理水平，形成全天候、系统性、现代化的城市安全保障体系。

## 七、营造城市宜居环境

（二十四）推进海绵城市建设。充分利用自然山体、河湖湿地、耕地、林地、草地等生态空间，建设海绵城市，提升水源涵养能力，缓解高洪内涝压力，促进水资源循环利用。结合我省地域特征制定海绵城市建设标准。城市新区、各类园区、成片开发区域应当全面落实海绵城市建设要求，老城区因地制宜开展项目改造。鼓励安装雨水收集装置，推广透水建材铺装，大力建设雨水花园、储水池塘、湿地公园、下沉式绿地等雨水滞留设施。探索开展省级海绵城市建设试点，积极申报国家海绵城市建设试点城市。到2020年，20%以上城市建成区要达到海绵城市建设要求，硬化地面可渗透面积比例不低于40%，珠三角及沿海地区城市的水域面积率不低于10%、山区城市不低于6%。

（二十五）恢复城市自然生态。制定并实施生态修复工作方案，恢复城市自然生态。加强水岸公园和社区体育公园建设，优化城市绿地布局，完善绿道系统，实现城市内外绿地连接贯通。建设森林城市。推行生态绿化方式，保护古树名木资源，广植优良乡土树种。鼓励发展屋顶绿化、立体绿化，加快推进省立体绿化城市试点建设。进一步提高城市人均公园绿地面积和城市建成区绿地率。到2017年，全省争创1-2个国家生态园林城市，努力实现地级以上市全部建成国家园林城市。到2020年，城市人均公园绿地面积达17平方米，力争珠三角地区9市全部成功创建国家森林城市，粤东、粤西、粤北地区各成功创建1-2个国家森林城市。

（二十六）推进污水大气土壤综合治理。强化城市污水治理，珠三角地区城市加强截污系统的精细化改造；粤东西北地区城市以完善次支管建设为重点，不断扩大污水收集范围。推动管网与污水处理厂一体化建设。广州、深圳市城市建成区到2017年、各地级市城市建成区到2020年，基本实现污水全收集、全处理，缺水城市再生水利用率达到20%以上。加快整治城市黑臭水体，强化城中村、老旧城区和城乡结合部污水截流、收集，恢复水体自然生态本底，建设亲水游憩空间。到2017年，广州、深圳市城市建成区基本消除黑臭水体；到2020年，各地级市城市建成区黑臭水体控制在10%以内。以中水洁厕为突破口，不断提高污水利用率。新建住房和单体建筑面积超过一定规模的新建公共建筑应当安装中水设施，老旧住房也应当逐步实施中水利用改造。培育以经营中水业务为主的水务公司，城市工业生产、道路清扫、车辆冲洗、绿化浇灌、建筑施工、生态景观等用水要优先使用中水。全面推进大气污染防治工作，深入实施省大气污染防治行动方案，实行区域联防联控，重点推进珠三角地区大气污染防治，健全重污染天气监测预警体系。强化扬尘治理，全面加强公路、城市道路、建筑工地和堆场码头抑尘降尘。城市建成区内已建成的重污染企业和污染排放不能稳定达标的其他企业，到2017年基本完成环保搬迁和提升改造工作。强化高污染燃料禁燃区管理。推广应用新能源汽车，推动提高燃油品质，限期淘汰黄标车。加快调整城市能源结构，增加清洁能源供应，以城市新区、中央商务区、工业园区等为重点发展分布式能源。制定实施省土壤污染防治行动计划，加强土壤修复与综合治理，加强土壤污染源防治。提高环境监管能力，加

大执法力度，严厉打击各类环境违法行为。动员全社会参与改善环境质量。

（二十七）加强垃圾综合治理。建立政府、社区、企业和居民协调机制，通过分类投放收集、综合循环利用，促进垃圾减量化、资源化、无害化。到2020年，力争将垃圾回收利用率提高到35%以上。强化城市保洁工作，加强垃圾处理设施建设，加强渣土受纳场、建筑废弃物集中处理基地的建设和管理。推进垃圾收运处理企业化、市场化，促进垃圾清运体系与再生资源回收体系对接。建立涵盖生产、流通、消费等领域的各类废弃物源头减量机制，限制过度包装，减少一次性制品使用。推广厨余垃圾家庭粉碎处理。力争用5年左右时间，基本建立餐厨废弃物和建筑垃圾回收和再生利用体系。到2020年，全省城市生活垃圾无害化处理率达到98%以上；广州、深圳市建成国家生活垃圾分类示范城市；广州、深圳、佛山、东莞市完成国家餐厨废弃物资源化利用和无害化处理试点城市建设任务。

## 八、创新城市治理方式

（二十八）推进依法治理城市。加强重点领域地方性法规和政府规章的立改废释工作，鼓励各地充分利用地方立法权，制定城市规划建设管理的地方性法规。严格执行城市规划建设管理行政决策法定程序，落实公众参与、专家论证、风险评估、合法性审查、集体讨论决定等制度，坚决遏制领导干部随意干预城市规划和工程建设的现象。严厉惩处规划建设管理违法行为，强化法律责任追究，提高违法违规成本。

（二十九）改革城市管理体制。明确省城市管理主管部门，整合归并省级执法队伍，确定管理范围、权责清单和责任主体，理顺各部门职责分工。推进市县两级政府规划建设管理机构改革，推行跨部门综合执法。在地级以上市推行市或区一级执法，推动执法重心下移和执法事项属地化管理。科学确定城市管理执法人员配备标准，创新城市管理手段，提高管理、执法和服务水平。

（三十）完善城市治理机制。落实市、区、街道、社区的管理服务责任，健全城市基层治理机制。进一步强化街道、社区党组织的领导核心作用，以社区服务型党组织建设带动社区居民自治组织、社区社会组织建设。增强社区服务功能，推动社区管理与物业管理相结合。推进城市治理阳光运行，开展世界城市日、世界住房日等主题宣传活动。

（三十一）推进城市智慧管理。加强城市管理和服务体系智能化建设，促进大数据、物联网、云计算等应用。加强城市管理数字化平台建设和功能整合，建设综合性城市管理数据库。推进城市宽带信息基础设施建设，强化网络安全保障，积极发展民生服务智慧应用。发展智慧水务，构建覆盖供水全过程、保障供水质量安全的智慧供排水和污水处理系统。推进广州市番禺区、深圳市坪山新区等11个国家智慧城市试点建设。

（三十二）推升城市交通管理水平。各地区要加快制定城市交通综合治理方案，缓解交通拥堵。以功能集成、职住平衡、组团发展为原则，协调交通与土地利用，推行公交导向型城市开发模式。加大交通需求管理力度，引导合理使用机动车，优化城市交通方式结构。制定停车规划，放宽市场准入，鼓励社会参与，逐步解决停车难问题。优化交通组织，科学、

规范设置道路交通安全设施和交通管理设施，严格交通执法，规范交通秩序。推广智能交通科技应用。依托大数据创新交通运营与服务。

（三十三）提高市民文明素质。以加强和改进城市规划建设管理来满足人民群众日益增长的物质文化需要，以提升市民文明素质推动城市治理水平的不断提高。大力开展社会主义核心价值观学习教育实践，促进市民形成良好的道德素养和社会风尚，提高企业、社会组织和市民参与城市治理的意识和能力。从青少年抓起，完善学校、家庭、社会三结合的教育网络，将良好校风、优良家风和社会新风有机融合。建立完善市民行为规范，增强市民法治意识。

## 九、切实加强组织领导

（三十四）加强组织协调。以推进城乡规划建设体制改革试点省工作为契机，省有关单位要加大对城市规划建设管理工作的指导、协调和支持力度，建立城市工作协调机制，制定配套行动计划。省每年召开一次城市工作会议，研究解决城市发展中的重大问题，部署城市规划建设管理工作。每年举办市长（书记）城建专题研究班，不断提高城市主要领导规划建设管理的能力和水平。

（三十五）落实工作责任。各地区要围绕省委、省政府提出的目标任务，加强对城市规划建设管理工作的领导，集中力量突破重点难点问题，制定具体目标和工作方案，明确实施步骤和保障措施。落实城市规划建设管理工作监督考核制度，省将明确考核指标，定期通报考核结果，并作为城市党政领导班子和领导干部综合考核评价的重要参考。

（三十六）强化资金保障。按照事权和支出责任相匹配原则，探索建立多元化、多渠道、多层次的城市建设投入机制，健全资金保障机制。完善政府引导、市场运作的资金筹措机制，大力推广政府与社会资本合作模式。

# 广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平 促进节约集约用地的通知

粤府〔2016〕96号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

2009年以来，按照部省开展节约集约用地示范省建设的部署，为盘活低效存量土地资源，缓解用地供给不足问题，我省出台了《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号），有效开展旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下简称“三旧”）改造工作，取得了积极成效。为加快推进“三旧”改造工作，提升“三旧”改造水平，更好地发挥国土资源的基础性保障作用，现将有关事项通知如下：

## 一、加强规划管控引导，积极推进连片成片改造

（一）将“三旧”改造纳入全省各级国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划。进一步调整完善“三旧”改造地块数据库，认真开展“三旧”改造专项规划修编工作。注重各类规划的对应衔接，充分预留产业发展用地、生态建设用地和公益事业用地，促进城市功能完善和产业转型升级。

（二）合理确定“三旧”改造片区范围，整合分散的土地资源，推进成片连片改造。进一步发挥控制性详细规划的引领作用，按照“三旧”改造需要编制完善控制性详细规划。对于成片连片改造项目，可在控制性详细规划或者相关上位规划的指引下，编制“三旧”改造项目单元规划，明确改造目标、模式、功能定位、用地规模等内容；涉及历史街区、不可移动文物或历史建筑的，要制订相应保护管理措施。各地可根据需要明确单元规划的有效期限及其他约束性措施。

（三）及时完善规划管理，做好土地利用总体规划调整完善工作，统筹安排存量和新增用地。对于连片改造中不符合土地利用总体规划的零星土地，在不突破城乡建设用地规模、不减少耕地保有量且不涉及占用基本农田前提下，可按规定程序申请修改土地利用总体规划。各地可结合存量土地开发利用特点，完善控制性详细规划的修编程序和控制标准，并对提供公益性设施或城市公共空间、保障性住房、历史文物保护的“三旧”改造项目实行容积率奖励或异地补偿。

## 二、完善利益共享机制，充分调动土地权利人和市场主体参与改造的积极性

（四）凡实施改造的“三旧”用地，必须是已完成地籍调查和确权登记的地块，做到土地权属清晰，权属界线准确，地类用途明确。对于独立分散、未纳入成片改造范围的“三旧”用地，原土地权利人可以优先申请自行改造或者合作改造，当地政府应当提供便利，不得设

立不合理限制条件。对于纳入成片改造范围的“三旧”用地，原土地权利人可以优先收购归宗后实施改造；原土地权利人无法实行收购归宗的，当地政府可以统一收购储备和组织改造，并通过招标、拍卖或者挂牌等公开交易方式确定项目改造主体。对于城市重点地区内的改造项目，各地要突出政府主导作用，充分尊重原土地权利人的意愿，稳妥有序推进成片开发。

（五）以出让或划拨方式取得的国有建设用地，涉及改变土地用途或其他使用条件的（现有工业用地改造后不改变原用途只提高容积率的除外），经审批机关批准后由当地国土资源行政主管部门与土地使用权人重新签订出让合同。无合法手续且已实际建设使用的“三旧”用地，对符合补办用地手续的，完善土地征收手续后，按照原用途补办出让手续；涉及改变土地用途或其他使用条件的，按照前述规定办理。前述情形以及其他涉及办理“三旧”用地出让手续的，均须经地价评估、集体决策和公示程序后，按照市场价缴交或补缴土地出让价款，并报省国土资源厅备案，抄送当地审计部门。

（六）旧厂房、旧城镇改造涉及将工业用地等土地用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地（以下称“工改商”项目），国有土地使用权由当地政府依法收回的，必须按规定采用招标、拍卖或者挂牌方式出让，所得出让收益可按规定用于补偿原土地权利人。由原土地权利人自行改造的，除应当按规定补缴地价款及相关税费外，应当按照城乡规划要求，将不低于该项目用地总面积 15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设。鼓励和引导农村集体经济组织自愿申请办理土地征收手续将集体建设用地转为国有建设用地，自行实施改造或合作改造；也可依法开展旧村土地整理，以入股、联营等合法方式使用集体建设用地，但不得用于商品住宅开发。当地政府征收农村集体土地的，可因地制宜采取货币补偿与实物补偿相结合的方式安置失地农民，充分保障农民利益。各地应当建立健全“三旧”改造利益共享机制，制定出台相关具体政策文件，统筹兼顾政府、集体、土地权利人和市场主体等各方利益。

（七）编制或修编“三旧”改造专项规划、“三旧”改造项目单元规划和年度实施计划应当公开征求意见，保障土地权利人的知情权和参与权。“工改商”项目申请纳入年度实施计划时，“三旧”改造主管部门应当征求当地城乡规划、建设等相关部门意见，依据规划要求和相关规定对项目的必要性和可行性、改造意愿、改造条件等进行充分论证和严格审核，并报当地政府批准；合作改造的应当按照规定程序选择合作主体，涉及公有经济成分占主导地位的公司、企业资产处置的，必须按照国有资产处置程序办理，并通过公共资源交易平台进行交易。旧村庄改造应当通过公平协商、公开听证或者投票表决等民主决策方式，决定改造方式、拆迁补偿标准等重大事项，充分征询并依法取得多数土地权利人的同意意见；涉及合作改造的，应当通过农村集体资产交易平台公开选择合作主体。涉及完善征收手续且用地行为发生时依法要求听证的，由“三旧”改造主管部门组织听证，并按规定执行有关公告事项。各地“三旧”改造主管部门要严格规范“三旧”改造实施程序，提高工作透明度，积极履行监管职能，发现存在弄虚作假行为的，须立即停办相关手续，并督促落实整改。

### 三、改进报批方式，加快完善历史用地手续

（八）“三旧”用地改造方案涉及完善历史用地手续的，改造方案由省政府审批，或由省政府授权地级以上市政府审批，省政府定期组织抽查。已完善建设用地手续的土地，需办理土地征收手续的，依法报请省政府审批。

（九）各地要按照先易后难、分类实施的原则，灵活运用综合整治、改变功能、拆除重建、历史文化保护、生态修复等多种模式，加快推进完善历史用地手续工作，确保实现年度改造任务和至 2020 年的预期改造目标。

（十）对于具备“三旧”改造条件，符合土地利用总体规划和城乡规划，但尚未纳入标图建库范围的建设用地（含棚户区改造用地），需办理土地征收手续的，可在报请省政府审批用地时，同步办理“三旧”改造入库审核手续。

### 四、完善配套政策，形成“三旧”改造政策合力

（十一）鼓励市、县级政府安排一定比例的土地出让收入用于统筹平衡“三旧”改造项目之间的利益，重点支持“三旧”改造涉及的城市基础设施、公共服务设施及历史文物保护、保障性住房项目建设。

（十二）“三旧”改造项目有关税收可按规定申请减免。省税务主管部门负责制订“三旧”改造相关税收指引。

（十三）按国家和省有关规定减免“三旧”改造项目涉及的行政事业性收费；鼓励按收费标准最低限收取设计、监理、安装、测绘、施工图审查、建设项目环境影响咨询等经营服务性收费。

（十四）鼓励承担“三旧”改造项目的企业、各类金融机构按照风险可控、商业可持续原则，根据“三旧”改造项目特点和需求，创新企业集合债券等金融产品和服务，为项目改造主体提供全方位的金融支持。各地应及时向社会公布“三旧”改造项目信息。

（十五）各地实施“三旧”改造要优先选择工矿企业棚户区和城市危旧房进行改造，执行“三旧”改造优惠政策。“三旧”用地也可按规定纳入棚户区改造范围，享受棚户区改造优惠政策。

（十六）因“三旧”改造发生土地权属争议的，由所在地政府依法及时处理；因征地补偿安置、国有土地上面的房屋征收、建筑施工等发生纠纷的，要引导当事人通过以调解为基础的多元处理方式妥善解决。鼓励社会组织设立第三方调解服务机构，充分发挥社会组织参与土地纠纷调解的优势。有关土地权利人就旧村庄是否实施改造、搬迁补偿安置等重大事项未能达成一致意见的，由村集体提交村民大会或者村民代表大会讨论决定。

（十七）各地应当将新增建设用地指标主要用于保障基础设施项目、民生工程、现代产业项目建设，经营性用地原则上使用存量建设用地。土地利用年度计划指标和“三旧”改造年度任务同步下达。完成“三旧”改造年度任务的，按照不少于完成改造面积的 20%奖励用地计划指标，由市、县级政府统筹安排使用；未完成年度改造任务的，适当扣减其用地计划

指标。对完善历史用地手续的“工改商”项目应当在改造方案批准后两年内实施，逾期未实施的，将相应扣减所在地市新增用地计划指标。

## 五、加强组织领导，建立健全“三旧”改造工作监管机制

（十八）各地要将“三旧”改造作为一项长期的重点工作，切实加强组织领导，细化完善具体实施办法和目标任务，强化工作责任，确保“三旧”改造工作顺利推进。要将“三旧”改造项目涉及的立项、规划、用地、建设等审批手续全部纳入“绿色通道”，优化审批流程，简化报批材料，推行网上办理，对符合审批条件、手续齐全的项目，即收即办、限时办结。加快实行“一门式、一网式”审批模式。

（十九）加强“三旧”改造事中事后监管。各地要依托省“三旧”改造地块监管平台，加快建立健全监管体系，制订用地批后监管细则，对“三旧”改造项目实施情况进行动态监管。市、县级“三旧”改造主管部门要与“三旧”改造主体签订监管协议，明确具体监管措施以及改造主体的责任义务，并加强巡查监管，确保协议落实到位。对规模较大的改造项目，可依据城乡规划主管部门的分期规划，结合改造资金筹措情况，实行分期供地；改造过程中需调整改造方案的，应报经原批准机关批准。

（二十）建立健全“三旧”改造项目退出机制，对未按照改造方案和供地文书确定的开竣工时间、土地用途、开发强度等实施改造的，取消“三旧”改造相关优惠政策，并按《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）等规定实施处罚；对拆除重建或者新建部分构成闲置土地的，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）处理；对以“三旧”改造为名骗取完善历史用地手续的，一经查实，严肃依法处理。

（二十一）加强“三旧”改造工作信息公开，加大公众监督力度。对“三旧”改造涉及的政府收购土地使用权、使用土地出让收入对原土地权利人进行补偿、协议出让补缴地价等重大事项，须经市、县政府集体决策，并将决策结果在政府门户网站上公示。以招标拍卖挂牌方式出让“三旧”改造涉及的土地使用权的，应通过公共资源交易平台实行网上交易，交易结果按规定向社会公布，接受公众监督。

（二十二）省政府结合耕地保护目标责任履行情况考核工作，对各地“三旧”改造情况实行年度考核，重点考核常态化工作机制建设、专项政策资金配套、年度改造任务完成情况、改造项目实施监管等工作。考核结果将作为土地利用年度计划管理及实施奖惩的重要依据。

广东省人民政府  
2016年9月14日

# 中共广州市委 广州市人民政府关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见

穗字〔2016〕9号

为贯彻落实中央、省关于进一步加强城市规划建设管理工作的意见精神，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，把握城市发展规律，坚持城市工作“五个统筹”，解决制约广州科学发展的突出矛盾和深层次问题，依法推进城市规划建设管理工作，探索具有广州特色的城市发展新路子，现提出如下意见。

## 一、总体要求

按照广东省省会、国家历史文化名城、我国重要的中心城市、国际商贸中心和综合交通枢纽的定位，主动承接“一带一路”战略，聚焦国际航运中心、物流中心、贸易中心和现代金融服务体系，构建枢纽型网络城市格局，提升城市品质和国际竞争力，让城市更加和谐宜居、富有活力，市民更有获得感。

坚持以人为核心的城市发展理念，合理调控人口规模，提高市民素质，加强城市基础设施建设，推动基本公共服务均衡覆盖，按照干净整洁平安有序的要求，建设标准化精细化品质化的人居环境。

以创新驱动促进城市发展，强化规划引领，优化城市空间布局，形成清晰的主体功能区。集聚新要素，培育新动力，为城市创新发展提供支撑空间，加快建设国家创新中心城市。

## 二、构建枢纽型网络城市格局

（一）优化沿珠江水系的多中心、组团式网络空间结构。广州建设枢纽型网络城市，重点通过航空、航运和科技创新枢纽的打造，汇集全球高端要素，集聚人流、物流、资金流、信息流，强化城市的集聚和辐射带动作用，提升国家重要的中心城市职能，成为世界城市体系的核心节点。

深刻认识广州的自然禀赋、历史文脉，着眼于沿珠江水系的城市空间发展，以珠江为脉络，以生态廊道相隔离，以高快速路和快速轨道交通互联互通，形成网络空间结构。中心城区疏解人口、控量提质；外围城区完善功能、增量提质。重点建设三大国际战略枢纽，优化提升一江两岸三带，形成“多点支撑”的发展格局。

沿珠江水系前后航道的中心城区通过规划引领集聚高端要素，加强历史城区传统风貌保护，建设国际科技创新枢纽。高水平规划建设珠江新城、广州国际金融城、琶洲互联网创新集聚区融合发展的黄金三角区，建成广州总部、金融、科技创新服务集聚区，引领广州深入参与全球竞争与国际分工。重点打造3个十公里：西十公里形成中西合璧、展现城市变迁的花

园式滨水长廊；中十公里形成现代多元、凸显大都市文化魅力和创新集聚特色的岭南水岸；东十公里形成生态低碳、展现活力与开放的现代化港城。

沿珠江水系黄埔大桥—珠江口水道区域打造国际航运枢纽。聚焦南沙新区和自贸区建设，深化粤港澳合作，探索建立与国际接轨的制度环境，对标国际先进城市，建设国际水准的滨海新城。

沿珠江水系流溪河—北江区域立足空港经济区、广州北站地区建设国际航空枢纽，形成空铁联运的国家航空经济示范区，长远发展成为一流的国际航空城、世界枢纽港。白云区、花都区优化功能、提升品质，从化区生态优先、适度开发，深化与清远、韶关等粤北城市的联系。

沿珠江水系增江—东江区域依托广州开发区、增城开发区和东部交通枢纽，形成以产品研发、技术创新为特色的生产性服务业和高新技术产业东部集聚带，深化与东莞、惠州等珠江东岸城市的联系，统筹城乡发展，建设广州东部山水城区。

（二）塑造依山、沿江、滨海特色鲜明的城市风貌。顺应广州自然人文地理地貌，秉承传统山水格局，依托丰富的地形地貌及“山、水、城、田、海”并存的自然禀赋，优化布局城市的生产、生活、生态空间，塑造依山、沿江、滨海的风貌特色，形成鲜明的北部山区、中部中心城区、南部滨海城区的整体城市风貌，实现珠江经济带、创新带、景观带的高度融合。

北部地区突出山体森林的生态风貌。结合“山、水、林、果、泉、湖”的景观特色，保护成片农田、生态绿地、生态公益林区、自然保护区、森林公园、郊野公园、湿地公园、水源保护区等自然空间，形成连续性、开放性、景观性的自然景观界面。围绕白云山等自然山脉，通过视线通廊引山入城。保护岭南古村镇，突出岭南特色生态和文化特征。

中部地区突出传统与现代交融的都市风貌。对标世界名河，改善河涌水系水质，形成丰富多元、凸显岭南特色的生态景观文化长廊。保护和利用好众多的江心岛屿，维育好海珠湿地等生态空间，严格控制珠江沿岸的城市开发，着重优化珠江两岸天际轮廓线。保护广州历史文化名城风貌，保护城市肌理与街道界面的尺度、风格和连续性，塑造中西合璧、古今交融的活力街区。

南部地区突出滨海新城风貌。保护和合理开发利用滨海河道岸线，以及南沙湿地等自然生态空间，科学规划生产岸线、生活岸线、生态岸线，增加滨水空间的开敞性。按照国际标准配套各类市政设施，建设布局开敞、特色鲜明的滨海城市。

（三）建设互联互通的国际综合交通枢纽。建设世界级空港、海港和铁路网络，积极融入“一带一路”国家战略。对外完善综合交通运输大通道，强化国际门户地位。对内持续完善轨道交通、快速交通网络，形成各组团之间的便捷和快速联接。在此基础上，完善宜居、安全的慢行交通，提升以人为核心的公共交通服务水平。

依托广州空港经济区、黄埔—南沙港区和广州南站等铁路站场作为网络的核心节点，通

过扩充和做强航空线、航运线、铁路线网、城市高快速路和轨道交通线网，构建空铁联运、海铁联运的网络线路骨架，形成大交通格局。带动广佛同城、广清一体、广佛肇清云韶经济圈、粤港澳生活圈，共建珠三角世界级城市群，引领泛珠三角发展，辐射东南亚。

强化白云国际机场和广州北站的空铁联运系统，建设T3航站楼高铁站，将高铁、城际、地铁等多种交通方式在机场汇集，拓展机场腹地。提升国家铁路主枢纽职能，加快广州铁路枢纽东北货车外绕线、广汕铁路等项目建设，加强相关联络线建设，积极接入国铁干网，实现客内货外、动内普外、多点布局、综合换乘的互联互通，为广州建设航空航运枢纽奠定坚实的基础。

（四）加快建设南沙城市副中心。立足广州、面向国际，发挥国家新区与自贸试验区“双区”叠加、自贸试验区与国家自主创新示范区“双自”联动的优势，把南沙新区建设成为国家“一带一路”战略枢纽、珠三角汇集高端要素的先导区、广州城市副中心。强化南沙新区和自贸试验区对珠三角及全国的辐射功能，形成粤港澳深度合作示范区。着力推动重大港口基础设施建设，完善集疏运体系，建设国际航运服务业集聚区，强化国际贸易服务功能，着力推进现代金融服务区建设。

面向泛珠三角地区，依托铁路、城际轨道和高快速路系统，构建珠三角的核心交通枢纽。建设快速直达的30分钟轨道交通和40分钟高快速路，实现广州中心城区与南沙新区的结构性提升，串联和带动沿线的经济要素整合，强有力支撑广州网络城市的大格局。重点完善南沙新区各片区之间的交通网络、优质的公共服务体系，提升国际化的综合环境品质，着力打造铁路和城际轨道区域综合交通枢纽。

全面对接国际标准，创新土地和规划管理政策，完善城市功能，布局优质教育医疗等公共服务资源，高水平建设交通、市政基础设施，营造国际典范社区，打造高品质城市环境，建成充分体现滨海城市风貌、产城融合、宜居宜业的现代化城市示范区。

### 三、科学规划引领发展

（五）高水平编制长远发展规划。发挥规划指南针作用，科学统筹空间、规模、产业三大结构和生产、生活、生态三大空间，确保城市开发边界、生态控制线、生态保护红线和永久基本农田的底线。把以人为本、注重自然、传承历史、绿色低碳的发展理念切实落实到城市规划的全过程。以国际视野重点开展面向2040年的城市总体发展战略规划和交通发展战略规划，及时启动规划期限至2030年的《城市总体规划》和《土地利用总体规划》的编制工作。

（六）推进“多规合一”。强调规划行政的协同性，统筹协调各类规划的空间布局，同步动态协调，推进形成全市规划底图叠合、数据融合、政策整合的“一张图”管理模式，保障城市建设重大项目的实施。做好全市域城乡空间管控。建设全市统一的规划信息联动平台，推动数据资源共享，实现路网、水网、电网、绿网等各种设施的“多网融合”，确保规划编制、审批与实施的统一性，为网络城市奠定坚实的基础。

（七）保障规划实施和动态维护。完善规划法规和标准，健全依法决策的体制机制，按

法定程序开展各类规划编制和建设项目审批。结合“多规合一”，优化和加强年度项目计划、投资计划与控制性详细规划、土地利用计划的衔接，定期开展各类规划的实施评估和动态维护。充分发挥城市规划委员会、土地管理委员会、文物管理和历史文化名城保护委员会及各专业委员会的作用，在规划决策中加强公众参与和社会监督。完善规划执行监督检查和建设项目竣工验收。优化项目策划管理机制和审批流程，健全审批管理制度，强化诚信管理，提升规划行政效能。

#### 四、提升城市空间品质

（八）保护国家历史文化名城。以白云山、珠江和历史城区为历史文化遗产地域空间框架，重点保护：历史城区的传统格局和历史风貌；越秀山城墙遗址等广州古城郭遗存和历史水系；北京路到天字码头的古代城市传统中轴线；越秀山镇海楼到海珠桥的近代城市传统中轴线；沙面等26片历史文化街区，沙湾镇、小洲村等历史文化名镇名村；陈家祠等具有岭南文化特色的民居、华侨建筑、祠堂、骑楼；光孝寺等宗教文化场所；黄埔军校、广州农民运动讲习所等近现代革命遗址；南海神庙等海上丝绸之路遗迹；传统文化艺术、民俗风情、民间工艺等非物质文化遗产。

加大对历史文化保护的财政投入，推动社会力量和资本的参与，加强历史文化遗产保护传承和活化利用，制定不可移动文化遗产修缮普惠计划，完善不可移动文化遗产信息平台。健全各区历史风貌保护机构及队伍建设，建立和培育传统建筑工匠等专业技术队伍。到2020年，完成所有历史文化保护区划定和历史建筑确定的工作，建立广州历史文化名城保护名录。2020年前完成全市历史文化名镇名村、历史文化街区、历史风貌区、历史建筑的保护规划编制工作。

（九）提高城市设计水平。适应广州自然地理和气候特点，整体提升城市的空间立体性、平面协调性、风貌整体性和文脉延续性，形成丰富立体的城市天际线，打造多层次、丰富的城市街道空间及完善的标识系统，使城市空间更通透开阔、建筑更有美感、道路更加顺畅、行人更加舒适。制定城市设计管理法规，明确各层次规划中城市设计要求，注重刚性控制和弹性引导相结合。针对重点地区和重要项目，将城市设计的要求和防灾减灾的要求纳入土地出让条件，并将建筑设计方案作为土地出让的重要参考。对重点地区和重要项目的设计方案实行市、区会审制度。优化设计招标评标办法。建立地区规划师制度，着力培养既有国际视野又有文化自信的一流规划师、建筑师、工程师和各类设计师队伍。

（十）精细化建设公共空间。提高公共空间覆盖率，增加城市公共空间的可达性、舒适性、开放性和连通性。依托一江两岸，借鉴国际经验，建设高品质的滨水空间，提升道路交通附属设施及无障碍设施的建设标准，着眼微交通改造，以人为核心进行整体环境升级。提升公共空间的绿化品质，植物配置体现四季景观变化，保持空间通透，突出岭南风格，传承骑楼、岭南园林等适应气候、地理环境的建筑形式与空间组织方式。

（十一）推进城市有序更新。优化城市空间、改善人居环境、传承历史文脉、发展社会经济，持续系统地推进

差异化的城市更新。改善社区人居环境，推动老旧社区更新，建设好社区公园，补配套短板、塑街区活力，促进老城区控量提质，构建15分钟社区步行生活圈。推进低效存量建设用地再开发，开展成片连片旧厂房改造、村级工业园整合提升、旧楼宇更新，推动土地战略整备，促进城市重点功能区建设。实施差异化旧村更新，城中村改造和城乡结合部整治，重点功能区旧村以全面改造为主；非重点功能区旧村以微改造为主；城郊与生态保护区旧村以打造特色小镇为主；历史文化名镇名村注重保护和活化利用。

推进事权下放，实行微改造、旧楼宇更新备案制。简化审批程序，创新老旧小区、旧楼宇更新的规划、建设、消防政策和技术标准。搭建国有企业为主体的城市更新实施平台，通过补偿奖励，鼓励土地权属人将土地纳入政府整备更新或自行改造发展总部、科技、电子商务等产业。支持符合条件的旧楼宇改变功能，发展楼宇经济和政策鼓励的公共设施。完善城市更新基础数据常态化调查机制，建设城市更新数据中心。设立城市更新基金，引入社会力量参与土地整备。

加大力度推进城镇棚户区改造，落实土地、财政、金融和税收优惠政策。推广政府与社会资本合作模式，构建多元化棚改实施主体，发挥开发性金融支持作用。到2020年基本完成现有的城镇棚户区改造，2016年至2020年全市共完成棚户改造约2万户。

## 五、提高城市建设水平

（十二）发展新型建造方式。制定国际化高品质的城市建造标准，加强工程建设的协同性；大力推广装配式建筑，建立配套的管理服务机制；加强建设技术研发，构建与国家标准相衔接、有岭南特色的技术体系；培育适应装配式建筑市场需要的设计、部件生产及装配施工现代化企业。到2025年，国有或财政性投资项目装配式建筑的比例不少于30%。积极稳妥推广钢结构建筑。创新岭南特色建筑的施工工艺，推广应用绿色施工的新技术、新材料、新工艺。

（十三）落实工程质量责任。严格执行《广州市房屋建筑和市政基础设施工程质量管理办法》，加强对工程建设全过程的质量监管，强化建设单位的工程质量主体责任，严格落实工程质量终身责任制度，严格违法违规行为的责任追究。全面推动“互联网+”模式下的建设工程质量安全信息化监管，建立健全建筑市场与现场的联动机制，强化诚信体系建设，提高从业队伍素质。发挥“五羊杯”等样板工程引领作用，鼓励企业、项目争先创优。探索银行工程保函和工程质量责任保险制度。

（十四）强化建筑安全监管。实施建筑工程全生命周期风险管理。推行工程建设安全信息化监管，完善深基坑、高支模、起重机械设备信息化管理系统，构建建设工程和房屋的“一张图”动态监管信息系统。加强建设过程的日常监督检查，建立健全高效的违法违规发现和处理机制与曝光制度。探索适应工业化生产条件下的安全保障措施和监管手段。提升施工围蔽建设水平，建立房屋建筑、城市桥梁、建筑幕墙、斜坡（高切坡）、隧道（地铁）、地下管线等工程运行使用的安全预警预报和应急机制。构建老旧建筑安全隐患排查网格化管理体

系，积极推动老旧房改造纳入城市更新项目计划或老旧社区改造计划，建立危旧房解危治理的长效机制，确保人民生命财产安全。

（十五）创新建筑市场监管。深化建设工程招标投标监管改革，实行建设业主分类管理，强化招标人主体责任，积极推进政府集中建设单位建立预选承包商和大宗材料供应商制度。建立健全建筑市场企业和从业人员的诚信体系建设。实施工程总承包制，推行设计施工总承包，严厉查处转包和违法分包等行为。建立工程造价大数据库，构建科学合理的工程造价分类管理体系。鼓励工程项目全生命周期采用BIM技术，提升工程管理水平。

（十六）科学统筹地下空间开发利用。开展地下空间竖向规划，分层、分类、分期开发利用地下空间资源，推进区域地下空间整体开发模式。全面普查地下管线，建立全市统一的管线信息管理系统，实现地下管线信息全覆盖。因地制宜推进地下综合管廊建设，编制全市地下综合管廊专项规划，出台配套政策，合理确定建设区域。全市各类园区和成片开发区域的新建道路，原则上要同步建设各类综合管廊或缆沟，旧城区的综合管廊建设，要结合旧城更新、道路改造、河道治理、地下空间开发、轨道交通等工程，在试点的基础上探索“符合市场规律、体现价格杠杆、技术成果先进、运营模式成熟”的建设管理模式。到2020年，全市建成地下综合管廊300公里。

（十七）稳步推进海绵城市建设。在城市新区、各类园区、成片开发区全面推进海绵城市建设，新建城区硬化地面中，可渗透地面面积比例不低于40%。在老城区结合棚户区、危房改造和老旧小区系统更新，优先解决城市防洪排涝安全、雨水收集利用、黑臭水体治理等问题。加强海绵型建筑与小区、海绵型道路与广场、海绵型公园与绿地、绿色蓄排与净化利用设施等建设。加强保护全市规划河道、河涌、湖泊（人工湖）、水库，将其纳入城市蓝线管控，切实保护好水资源和饮用水源。充分发挥建筑、道路、绿地和水系等生态系统对雨水“渗、滞、蓄、净、用、排”的作用，有效控制雨水径流，加快建设以气象灾害防御为中心的城市应急防御信息体系，提高中心城区防御暴雨能力，将70%的降雨就地消纳和利用，到2020年城市建成区20%以上面积达到目标要求，到2030年城市建成区80%以上面积达到目标要求。

## 六、促进资源集约高效利用

（十八）有效高效利用土地资源。从城市发展战略的高度进行土地储备，引领高端要素集聚，建立土地集约节约利用评估体系，提高技术、资本投入的密集度，发展新型都市工业、高端制造业以及与高端制造紧密联系的生产性服务业和现代服务业，提高土地的单位产出率。积极开展轨道交通+物业开发，建设零换乘交通综合体，引导城乡建设向地上、地下空间发展，推进建设用地的多功能立体开发利用。结合“三旧”改造，盘活存量、严控增量，进一步完善城市更新政策，积极探索提高存量土地使用效率的政策。对乡村地区集体建设用地进行集约利用，推进土地整治。优先保障三大战略枢纽、一江两岸三带等重点区域的用地需求。

（十九）保护城市自然生态。以北部森林、中部园林绿地、南部滨海防护林，以及珠江水系为生态骨架，以绿道和“三纵五横”的生态廊道将城乡绿网、水网生态空间连成一体，

形成贯通市域的自然生态网络。建设森林城市，加快森林公园、城市公园、湿地公园、社区公园等公园体系建设，构建覆盖城乡、功能齐备的生态休闲空间。加强生态公益林保护，发展森林碳汇，制定和实施生态修复方案，有计划有步骤地修复山体、河流、湿地、植被，因地制宜实施采矿废弃地的修复和再利用。健全生态补偿机制，探索实施林地绿地占补平衡，结合退耕还林、退耕还绿、退耕还湿和城乡结合部土壤污染治理，提高林带的宽度和质量，加快自然生态修复，加快湿地保护的立法工作。到2020年，全市森林覆盖率达到42.5%，人均公园绿地面积达到18平方米。

（二十）创建绿色节能建筑示范市。对新建建筑全面执行绿色建筑标准，政府投资公益性建筑和大型公共建筑达到二星级及以上标准，重点发展具有岭南特色的被动式绿色建筑，推广本土化的绿色建材应用。在城市重要功能区，新建建筑力争达到绿色建筑国内领先和国际先进标准。加大既有建筑节能改造和监控力度，全面建设公共建筑能耗监测平台，建立各类建筑的能耗定额标准和用能约束机制，利用合同能源管理等市场化手段推进既有公共建筑的节能改造。探索实施建筑领域碳交易机制和民用建筑碳普惠制，引导绿色消费。努力推进政府机构节能、城市绿色照明节能等节能工程。

## 七、完善城市公共服务

（二十一）完善住房保障体系。以解决基本居住需求为目标，保持房地产市场健康稳定发展，加大中等偏下收入户籍家庭、来穗务工人员住房保障工作力度，健全多层次住房保障体系，逐步将新就业无房职工和城市发展急需人才纳入住房保障范围。建立健全住房保障准入标准和公共租赁住房租赁补贴动态调整机制，鼓励通过货币化保障方式，在房地产租赁市场解决住房困难问题，优化住房保障审核流程，加强信息公开，确保公平分配。创新基础设施项目建设用地征拆思路，健全实物安置补偿政策。

（二十二）健全公共服务设施。完善教育、医疗、养老、文化、体育、政法等公共服务设施布局规划建设，形成以社区级设施为基础，市、区级设施衔接配套的公共服务设施网络体系。加快外围新城公共服务设施配套，推动中心城区优质教育、医疗等资源向外围城区布局，促进人口合理分布和有序流动。积极应对全面两孩政策，保障基础教育、妇幼保健等公共服务资源供给，加强各区妇幼、儿科等专科医院和住宅配套中小学及幼儿园建设。加大中小学改扩建和新建力度，至2020年义务教育学校100%达到标准化学校建设标准。建设一批示范性高中，继续着力实施广州职业技术学院迁建工程，推进高水平大学建设。完善体育设施网络，建设滨江健身运动带、登山步道和社区体育公园，到2020年人均体育场地面积达2.5平方米。推进老年人住所及各类公共服务设施适老性及无障碍设计、建设与改造。在新建公共设施、新建小区中要求按照无障碍通行进行设计、建设，对已建成设施、小区逐步进行改造，各区在规划布局中增加一批社会服务、居家养老中心等用房，推行分级诊疗和社区医疗。通过利用闲置公房等多渠道增加公共服务设施，继续推动各类文化设施服务质量提档升级，到2020年，每万人公共文化设施面积达1500平方米。

(二十三) 提高非户籍人口服务质量。落实《广州市来穗人员融合行动计划(2016—2020年)》，有序建立来穗人员“以居住证为载体、以积分制为办法”的基本公共服务均等化制度体系，增加基本公共服务投入。逐步解决好非户籍人员的实际困难和问题，将确有特殊困难的符合条件的纳入医疗救助、司法援助、灾害救济等救助范围，适当提高积分制入户数量指标，完善常态申请、动态调整的入户政策，提高子女入读公办学校比例，力争2020学年随迁子女小学一年级和初中一年级入读公办学校和政府补贴民办学校学位比例达到70%。引进高技能人才，保障好公共服务类从业人员生活，加强出租屋环境整治和管理，创造条件让常住来穗人员参与城市管理和社会治理，实现全体市民共治共管、共建共享。提高公共服务的国际化水平，加大国际化人才的引进力度，扩大对外合作，提升城市对外交流合作能力。

(二十四) 落实公交优先策略。加快轨道交通和枢纽建设，新建地铁站与公交站(场)同步规划建设，实现中心城区步行10分钟可达轨道站点，南沙、花都、增城、从化等外围城区30分钟可达市中心的时空目标。推进城乡结合部基本公共交通服务均等化，逐步形成“布局合理、衔接方便、通达城乡、沟通内外”的常规公交网络。优先安排城市公共交通建设用地，扩大公共交通专用道的覆盖范围，保障公交路权优先。积极拓展个性化、多样化、品质化的公共交通服务，推动公共交通评价指标体系由“侧重设施供给”向“侧重服务体验”转变。力争到2020年，中心城区公共交通机动化出行分担率达到65%，环城高速以内轨道交通占总公共交通出行量达到60%，实现中心城区公交站点500米内全覆盖。

(二十五) 优化道路网络结构和管理。完善以广州为中心的区域高快速路网络格局，构建南沙、花都、增城、从化等外围城区与中心城区的快速直连通道，着重解决部分入城通道与城区道路衔接不畅、与周边城市衔接通道不足的问题。推进市域骨干路网、重点功能区路网规划建设，因地制宜推广街区制、密路网，建成层级清晰、功能明确、方便快捷的道路体系。到2020年，中心城区建成区范围内道路密度不低于8公里/平方公里。实施道路精细化管控，加强对街道设计流程和实施管理的引导和规范，区分快速交通和慢行交通不同体系开展道路交通修建性详细规划，推进道路品质化提升。

完善道路建设、运行、养护以及投融资体制机制。合理调控小客车拥有和使用，加强单行交通、潮汐交通等交通组织管理，提高新建和改建道路交叉口的渠化设计水平，构建灵活高效的道路微循环系统。严格道路交通执法，形成文明有序的道路通行秩序。规范快递、城市配送、专业批发市场等道路货运管理。完善停车场建设和管理的政策及法规，鼓励社会资本参与公共停车场的建设，支持停车服务信息化发展，通过人工智能、“互联网+”等手段提高停车资源利用效率，逐步缓解停车难。

## 八、优化城市管理体系

(二十六) 深化城市管理体制改革。按照建管分离、城乡统筹、依法治理、司法保障、权责一致的原则，优化城市管理体制和机制，科学界定城市管理职责，进一步理顺市、区两级政府权责关系，强化街(镇)城市管理职能，形成综合管理与专业管理相结合、多部门协

同联动的城市管理工作格局，推动城市管理向城市治理转变。

推进市、区两级政府城市管理综合执法机构改革，推动执法重心下移、执法事项属地化管理。理顺各部门职责分工，落实市、区、街（镇）三级城市管理执法人员配备标准和比例，健全城市基层治理机制。加强行政执法与刑事司法衔接机制，完善信息共享平台，明确案件移送标准，规范联席会议工作。严厉惩处规划建设管理违法行为，强化法律责任追究，提高违法违规成本。加强执法队伍建设，规范执法制度，改进执法方式，完善监督机制。完善城市管理综合执法考核制度，将城市管理综合执法工作纳入经济社会发展综合评价体系和领导干部政绩考核体系。

（二十七）推进城市智慧管理。加强城市管理和智慧化，推进城市宽带信息和移动网络基础设施建设，强化网络安全保障，促进大数据、物联网、云计算等现代信息技术与城市管理服务融合。利用智能感应、远程监控、移动APP、智能视频等技术手段，加强城市管理数据采集与在线监控，加强市政设施运行管理、交通管理、环境管理、应急管理、水利设施运行管理以及公共服务等城市管理数字化平台建设和功能整合，建设综合性城市管理数据库，推进城市管理基础信息互融共享，加强数据安全。加快数字化城市管理向智慧化城市管理升级，积极发展智慧水务、智慧管网、智慧建筑、智慧交通和智慧社区，拓展民生服务智慧应用。到2020年，光纤入户率超过80%。

（二十八）严查严控违法建设。按照“查清底数、严控新增、分类处理”的原则，完善严查严控违法建设工作机制。建立全市统一查控违法建设工作信息平台，努力摸清存量、建立台账，将违法建设等违法行为纳入征信体系。国土规划、建设、城市管理等部门联合提出分类处理历史违法建设意见，分步骤处理，力争到2020年，全面处理建成区历史违法建设问题。研究出台村社、村民建房标准和管理审批流程，引导村庄、村民依法建设。利用低空遥感动态监测等新技术对违法建设进行常态化核查和动态监控，持续保持查控违法建设高压态势，严控新增违法建设。

（二十九）创新基层治理机制。进一步强化街道、社区党组织的领导核心作用，以社区服务型党组织建设带动社区居民自治组织、社区社会组织建设。继续深化全国文明城市创建工作，提高企业、社会组织和市民参与城市治理的意识和能力，提高市民文明素质。组织实施社区治理工程，深化城市社区网格化服务管理，推进幸福社区提升计划，开展社区服务综合体建设试点工作，推动社区、社会组织、社会工作一体化联动，打造基层社会治理的基础平台，鼓励驻地单位有序参与社区综合治理。强化网格化“12345”等热线的协同联动，保障社区居民的知情权、参与权和征求权，拓宽沟通渠道。推广“公咨委”、社区议事会等社区协商模式，逐步将公共服务、公益事业等事项纳入民主议事范畴。加强物业服务行业日常监管。持续推进住宅小区公共服务设施联合验收移交和老旧设施设备改造。

## 九、营造干净整洁平安有序的宜居环境

（三十）改善水和土壤环境质量。强化河涌整治管理，实施“河长制”，按“一涌一策”

的原则，加强截污纳管，大力开展对涉河违法建筑的综合治理，着力减少污染物源头排放，系统治理河涌黑臭水体，因地制宜开展河涌水系的调水补水工作。强化城乡污水治理，加快城乡污水处理设施建设与改造，到2017年，城市建成区基本实现污水全收集、全处理，基本消除黑臭水体。到2020年，城镇污水处理率达到95%，地表水水质优良（达到或优于Ⅲ类）比例达到省下达的目标要求；推广中水回用，力争中水回用率提高至15%。深入开展土壤环境质量调查，制定实施土壤污染防治工作方案。加强建设用地土壤环境质量管理，将土壤环境调查评估及污染地块的治理修复要求纳入土地储备、出让、收回、续期等各环节。

（三十一）实施大气污染防治。以细颗粒物和臭氧污染防治为重点，实施城市大气污染精细化防控。加快推进天然气气源工程建设，提升清洁能源供应能力和供应水平。降低生产污染，制定实施超低排放监管制度，完善锅炉排放监管长效机制；推进重点行业重点企业开展挥发性有机物全过程控制。严控机动车污染，提高机动车尾气排放标准，大力推进节能与新能源汽车的使用和充电基础设施规划建设。全面强化施工工程、道路、废弃物运输、堆场扬尘防控。推进船舶废气污染防治，建设绿色港口。完善空气质量监测与预警工作平台，完善环境空气重污染应急响应机制。到2020年，细颗粒物年均浓度低于30微克/立方米。

（三十二）加强垃圾综合治理。按照“原生垃圾零填埋、资源回收全利用”的垃圾分类处理目标，构建并完善垃圾分类管理全流程设计，巩固提升生活垃圾分类示范城市创建成果，稳步推进社区生活垃圾以“定时定点”为主、多种模式并存的分类投放模式，进一步完善生活垃圾分类收集、分类运输体系。健全第三方参与机制，加快生活垃圾分类回收和再生资源回收的对接，完善再生资源回收网络，提高再生资源回收利用率。限制过度包装，减少一次性制品使用，推动源头减量。力争用5年左右时间，基本建立餐厨废弃物、建筑废弃物、园林废弃物回收和再生利用体系，建成国家餐厨废弃物资源化利用和无害化处理试点城市。完善七大循环经济产业园区规划建设，力争2017年底建成投产五大资源热力电厂等一批垃圾处理设施，适时启动新一轮垃圾处理设施建设，加快推进建筑废弃物消纳场建设规划落地，推动建筑废弃物综合利用厂规划建设。到2020年，全面建成七大垃圾处理循环经济产业园，全市生活垃圾焚烧处理能力达2万吨/日，生化处理能力达6800吨/日，垃圾回收利用率提高到35%以上，城镇生活垃圾无害化处理率达到98%以上。

（三十三）加强市容环卫管理。紧扣岭南文化和千年商都的城市特质，高标准规划管理城市容貌，完善健全建筑外立面、户外广告和招牌等涉及城市容貌管理的立法及规划、规范编制，进一步完善户外广告和招牌设置管理体系。健全市、区、街（镇）三级环卫作业标准和监管体系，规范环卫作业年度预算指标和经费投入，建立环卫经费和环卫工人工资正常增长机制。完善清扫保洁和收集运输作业标准规范。推动环卫作业机械升级改造，推动环卫保洁方式全面升级，进一步提升环卫保洁机械化作业率。完善生活垃圾分类收运体系，合理配置农村生活垃圾收运线，落实统收统运目标。加强环卫设施规范管理，加快垃圾压缩站点升级改造和周边环境整治，提升环卫公厕管养标准。

（三十四）提升市政设施建设管养水平。完善城市供水、供电、供气等设施建设，保障水、电、气等城市生命线系统畅通。拓展管道燃气供应区域，统筹市政管养力量，构建分工合理、权责明晰、运转协调、反应及时的管养维护体系。健全市政管养综合执法机制。完善市政设施管理服务标准，加强市政养护技术引进与创新。优化市政工程建设与管理现状移交流程，努力实现建设与管养无缝衔接。提高市政管养社会化水平，畅通市政设施管养维护社会监督和群众参与的渠道。完善城中村、城郊村等区域市政设施建设。到2017年，城市公共供水管网漏损率控制在12%以内，到2020年控制在10%以内。

（三十五）保障城市安全。按应急保障体系管理建设的要求，在旧城改造、城乡结合部整治、城中村安全隐患整治和专业市场的转型升级改造中，统筹规划公共消防设施建设。加大对城中村的道路、给排水、燃气和消防等设施的建设改造，加强对各类管网、高层建筑、地下空间、城市轨道交通、城市道路交通安全管理，切实消除事故隐患。着力推进建设全市化工园区和化工聚集区，危险化学品仓储卸载转运基地。提升城市抗灾应急能力，完善生命线系统、市政公用设施的防灾设置。加快推进备用水源建设，建立区域供水管网连通工程，保证供水安全，用水普及率100%，供水水质综合合格率99.99%，推进同城同网同质同价。加强排水设施网络建设，提高城市排水防涝能力。加强井盖设施智能化管理信息系统的建设和管理，完善常态化隐患排查和应急处置机制。加快燃气管网建设，将燃气设施保护范围和安全距离要求落实到规划建设管理中。加大电网投资建设力度，积极推动本地电源建设。健全应急体系，加强和完善应急基础设施建设，构建便捷、高效的应急疏散通道网。强化城市安全监管，建立专业化、职业化的应急救援队伍。建设广州市安全生产全民教育体验中心，提升全民安全生产意识和技能。加强社会治安防控体系建设，构建多元化反恐格局，维护城市公共安全。

## 十、保障措施

（三十六）加强组织领导。加强市委、市政府对城市工作的领导，推动部门协同与市、区联动，建立和完善城市工作协调机制，市级部门负责制定工作原则、标准、要求，各区负责具体组织实施。定期召开城市工作会议，研究解决城市发展的重大问题，按照工程化管理、项目化运作的思路，精心制定具体的实施意见和工作方案。建立城市发展重大项目储备制度，规范项目决策程序，实施目标管理，通过重大项目建设带动城市整体发展。

（三十七）加强法制保障。加强建章立制，逐步形成覆盖城市规划建设管理全过程的地方性法规规章制度。定期评估完善相关法规政策，提高法规政策的时效性和针对性。依法严控底线，严格执行城市规划建设管理行政决策法定程序，落实公众参与、专家论证、风险评估、合法性审查、集体讨论决定等制度。

（三十八）落实工作责任。按照事权和支出责任相匹配原则，探索建立多元化、多渠道、多层次的城市建设投入机制，健全资金保障机制。建立完善资金投入机制，积极拓宽融资渠道，建立政府与市场合理分工的城市基础设施投融资体制，政府集中财力建设公益性民生项

目和市政设施，鼓励和引导社会资本参与建设城市更新等市场化项目。实施城市规划建设管理工作监督考核制度，确定考核指标体系，定期通报考核结果，并作为全市各部门、各区党政领导班子和领导干部综合考核评价的重要参考。

# 国土资源部办公厅关于印发《产业用地政策 实施工作指引》的通知

国土资厅发〔2016〕38号

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局：

为进一步深入贯彻落实党中央、国务院关于保持经济中高速增长、推动产业迈向中高端水平的决策部署，促进地方各级特别是市、县国土资源主管部门更好落实产业用地政策，依据国家和部已经制定出台的各项支持新经济、新产业、新业态、新模式发展用地政策，部研究形成了《产业用地政策实施工作指引》（以下简称《指引》），现予印发，并就有关事项通知如下：

## 一、充分认识产业用地政策的重要意义

产业用地政策是国土资源主管部门认识新常态、适应新常态、引领新常态的主动作为；是优化土地资源配置，推动大众创业、万众创新，释放新需求、创造新供给，推动新产业、新业态蓬勃发展的重要动力；是认真履行国土资源职责新定位，以土地利用方式转变促进经济发展方式转变和结构优化的重大举措。地方各级国土资源主管部门要进一步将落实产业用地政策作为各项工作的重中之重，更加主动地服务国家稳增长、促改革、调结构、扩就业经济社会发展大局。

## 二、进一步加大产业发展用地保障工作力度

地方各级国土资源主管部门要对照《指引》，进一步深入学习领会党中央、国务院关于促进产业发展的政策文件精神，主动对接产业用地新需求，优化土地供应结构、调整土地供应时序，保障产业发展及时落地。准确把握鼓励盘活现有建设用地发展相关产业的政策要义，主动提供优质服务，促进产业结构和土地利用结构双调整双优化。

## 三、进一步营造公平竞争的土地市场环境

落实产业用地政策要坚持按用途管理、平等对待用地主体的原则，依法依规保障各种所有制经济主体依法平等使用土地、公平参与市场竞争的权利。要采取更加积极的措施，进一步做好大、中、小、微企业发展用地需求保障工作，促进社会投资、民间投资健康发展。

## 四、进一步深化土地管理供给侧改革

地方各级国土资源主管部门要依据国家产业用地政策，结合地方实际，不断完善实施措施，打通政策落实的“最后一公里”。省级国土资源主管部门要切实加强对市、县的培训与指导，市、县国土资源主管部门要在依法依规的前提下，落实“去产能、去库存、去杠杆、

降成本、补短板”工作要求。对新经济、新产业、新业态、新模式发展中遇到的新情况、新问题，要及时研究报告、上下联动、及时解决，促进政策落地。

## 五、加强产业用地政策的宣传

各地要采取多种方式，向产业行业主管部门、用地主体宣传产业用地政策，做到广而告之。要注意发现、总结落实产业用地政策的成功经验、典型做法，并加强宣传、交流，营造更加良好的舆论氛围和市场环境，提升落实产业用地政策能力水平。

2016年10月28日

# 产业用地政策实施工作指引

为优化土地要素配置，培育发展新动力，支持稳增长、调结构、促就业，依据国家和部关于新经济、新产业、新业态、新模式发展的用地政策，制定本指引，供地方各级特别是市、县国土资源主管部门在工作中使用。

## 第一章 总 则

**第一条（产业用地政策含义）** 产业用地政策是指国务院、国土资源部针对特定行业制定的专项用地政策。相关政策清单见附录，并可在中国政府网（[www.gov.cn](http://www.gov.cn)）和国土资源部门门户网站（[www.mlr.gov.cn](http://www.mlr.gov.cn)）查询。

上述“特定行业”，不包括房地产业。

本指引适用于上述特定行业涉及的土地供应、开发利用和土地利用年度计划、土地供应计划编制及登记等工作。

**第二条（基本原则）** 地方各级国土资源主管部门执行产业用地政策时，应当遵守国家有关法律法规，符合国家产业政策，符合土地利用总体规划和城乡规划，符合用地分类国家标准和土地使用标准，坚持规划确定用途、用途确定供应方式、市场确定供应价格、用地主体一视同仁原则。

**第三条（本指引的细化与更新）** 地方各级国土资源主管部门可按照本指引，根据本地区实际情况，细化实施措施，推进产业用地政策落实。

对本指引印发后国家和部新出台的产业用地政策，地方各级国土资源主管部门可自行纳入本指引适用范围。

## 第二章 产业用地政策实施

**第四条（可按原地类管理的情形）** 根据《国务院关于促进光伏产业健康发展的若干意见》（国发〔2013〕24号）和《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》

（国土资规〔2015〕5号），光伏电站项目使用未利用地布设光伏方阵的，可按原地类认定和管理。其中的未利用地按照土地调查成果认定，光伏方阵用地面积按照《光伏电站工程项目用地控制指标》（国土资规〔2015〕11号）核定。

根据现行土地管理法律法规和《关于支持旅游业发展用地政策的意见》（国土资规〔2015〕10号），土地利用总体规划确定的城镇建设用地规模边界外的旅游项目中的自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地，可按原地类认定和管理。

**第五条（优先安排计划指标的原则和层级）** 对产业发展较快的地区、集聚区及使用未利用地发展产业的，要优先安排用地计划指标。地方各级国土资源主管部门在编制下达土地利用计划时，要根据国家产业政策和当地产业发展情况，统筹安排用地计划指标，确保符合产业政策的项目用地，促进产业健康协调发展。

**第六条（优先安排供应计划的行业类型）** 市、县国土资源主管部门编制国有建设用地供应计划时，应根据产业用地政策相关要求，按照《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》（国土资发〔2010〕117号），优先安排下列产业用地供应：

- （一）国务院及其职能部门发布的产业发展规划中明确的重点产业。
- （二）国务院及其职能部门发布的产业促进政策中明确的重点产业。
- （三）县级以上地方人民政府依据前述规划、政策明确的本地区重点产业。

各地制定供应计划，要按照《国务院关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》（国发〔2012〕14号）要求，积极保障小企业创业基地、科技孵化器、商贸企业集聚区用地。中西部地区要按照《国务院关于促进外贸回稳向好的若干意见》（国发〔2016〕27号）要求，加大加工企业用地供应。

**第七条（土地用途的确定）** 市、县国土资源主管部门在组织新供产业用地时，应当依据规划部门给出的规划条件，确定土地供应用途。

对于现行国标分类中没有明确定义的新产业、新业态类型，市、县国土资源主管部门可按照国土资规〔2015〕5号文件规定，结合现有土地供应政策要求和当地产业发展实际需要，主动商同级城乡规划、产业主管部门提出规划用途的建议意见，促进项目落地。

市、县国土资源主管部门在签订《国有建设用地使用权出让合同》时，合同中的宗地用途按《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家标准 GB/T21010-2007）规定的土地二级类填写；规划部门给出的规划条件在《土地利用现状分类》中无直接对应类型的，市、县国土资源主管部门经内部会商后，按《土地利用现状分类》规定的土地二级类填写，必要时可征求规划、投资部门意见。

根据国土资规〔2015〕5号文件规定，新产业新业态发展中工业用地、科教用地兼容相关用途设施建筑面积不超过15%的，仍按工业、科教用途管理。其他情形下，同一宗土地上兼容两种以上用途的，应确定主用途并依据主用途确定供应方式；主用途可以依据建筑面积

占比确定，也可以依据功能的重要性确定，确定主用途的结论和理由应当写入供地方案，经批准后实施。

**第八条（土地使用方式的确定）** 各类产业用地均可采取长期租赁、先租后让、租让结合方式使用土地。

以长期租赁方式使用土地的，应按照《规范国有土地租赁若干意见》（国土资发〔1999〕222号）执行，租赁期限按照《合同法》规定，不得超过二十年。

根据《国务院办公厅关于加强鲜活农产品流通体系建设的意见》（国办发〔2011〕59号）和《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号，经国务院同意），现阶段仅政府投资建设不以营利为目的、具有公益性质的农产品批发市场和公共租赁住房两类项目用地可以作价出资（入股）方式使用新供建设用地。作价出资（入股）土地应当以市、县人民政府作为出资人，制定作价出资或者入股方案，经市、县人民政府批准后实施。

**第九条（土地供应方式的确定）** 以先租后让、租让结合方式供应产业用地的，市、县国土资源主管部门会同城乡规划、建设、房产部门拟定方案时，应提请同级政府同意，邀请投资、产业等主管部门参加供应方案拟定工作，明确租赁土地转为出让土地的条件，报有批准权的人民政府批准后实施。按用途依法需采取招标拍卖挂牌方式出让的土地，招标拍卖挂牌工作可在租赁环节实施；在承租方使用租赁土地达到合同约定条件后需办理出让手续时，可采取协议方式。

根据《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发〔2012〕39号）、《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》（国办发〔2014〕51号）、《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发〔2014〕9号）、《国土资源部关于进一步落实工业用地出让制度的通知》（国土资发〔2009〕101号），对旧城区改建需异地搬迁改造的城区商品批发市场等流通业用地、工业用地，在收回原国有建设用地使用权后，经批准可以协议出让方式为原土地使用权人安排用地，有土地使用标准要求的，应按标准安排同类用途用地。

根据《国务院办公厅转发财政部发展改革委人民银行关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）、《国务院办公厅关于支持铁路建设实施土地综合开发的意见》（国办发〔2014〕37号）、国土资规〔2015〕10号文件，下列情形可将通过竞争方式确定项目投资主体和用地者的环节合并实施：

- （一）采用政府和社会资本合作方式实施项目建设时，相关用地需要有偿使用的；
- （二）通过招标方式确定新建铁路项目投资主体和土地综合开发权中标人的；
- （三）政府将收回和征收的历史遗留损毁土地复垦并用于旅游项目建设的。

以合并竞争方式确定项目投资主体和用地者的，市、县国土资源主管部门应依法独立履行编制供地方案、签订供应合同和实施用地供后监管等法定职责。

**第十条（关于配套建设）** 根据《国务院办公厅关于加快新能源汽车推广应用的指导意见》（国办发〔2014〕35号）、《养老服务设施用地指导意见》（国土资厅发〔2014〕11号）、国土资规〔2015〕5号、国土资规〔2015〕10号、《关于支持电影发展若干经济政策的通知》（财教〔2014〕56号）等文件规定，对新能源汽车充电设施、无线通讯基站、分布式光伏发电设施、社区养老（医疗、体育、文化）服务设施、电影院（影厅）、旅游厕所等布点分散、单体规模小、对其他建筑物构筑物有密切依附关系的产业配套设施，允许在新供其他建设项目用地时，将其建设要求纳入供地条件。

市、县国土资源主管部门应主动告知相关部门上述配建政策，相关部门提出配套建设要求的，市、县国土资源主管部门应注意与提出要求的部门共同商城乡规划主管部门，依法先将配建要求纳入规划条件后，再行纳入供地条件，并明确建成后资产移交和运营管理要求。

**第十一条（关于地役权）** 根据《物权法》和国办发〔2014〕35号、国土资规〔2015〕5号等法律和文件规定，地役权适用于在已有使用权人的土地、建筑物、构筑物上布设新能源汽车充电设施、无线通讯基站、分布式光伏发电设施等小型设施的情形。设立地役权，应执行《物权法》第十四章规定。

**第十二条（关于过渡期政策）** 对于产业用地政策中明确，利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形，过渡期满需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理。

产业用地政策对“暂不变更”的时限没有明确规定的，时限及后续管理可参照执行国土资规〔2015〕5号文件，或由地方国土资源主管部门会同相关部门制定实施细则。

**第十三条（土地供应价格的确定）** 各省（区、市）确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行。按比例计算后低于该项目实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的，应按不低于实际各项成本费用之和的原则确定出让底价。中西部地区省级国土资源主管部门应向相关部门建议，按照国发〔2016〕27号文件要求，将加工贸易相关的工业项目纳入本省（区、市）优先发展的工业项目。

根据国土资规〔2015〕10号文件，旅游相关建设项目中的人造景观用地应根据具体行业市场经营情况，客观评估确定供应底价。

根据《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38号），农产品批发市场用地作为经营性商业用地，应以招标拍卖挂牌方式供应，所在区域有工业用地交易地价的，可以参照市场地价水平、所在区域基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价。

**第十四条（依法使用集体建设用地）** 产业用地政策允许依法使用集体建设用地的，除农村集体经营性建设用地入市改革试点地区外，其他地区应按《土地管理法》相关规定执行，应以农村集体经济组织自行使用，或农村集体经济组织以土地使用权入股、联营等方式与其他单位、个人共同举办企业的方式使用土地。在此前提下，各地可依法探索完善集体建设用地使用权入股、联营的管理方式。

依据《旅游法》规定和各省（区、市）制定的管理办法，乡村居民可以利用自有住宅或者其他条件依法从事旅游经营。

### 第三章 改进完善管理方式

**第十五条（安排供应计划）** 按照国土资发〔2010〕117号文件规定，市、县国土资源主管部门测算计划期国有建设用地需求量时，应当主动征求本地区重点发展产业主管部门意见，确定需优先保障的重要产业国有建设用地需求量。

**第十六条（项目认定）** 下列情形中，市、县国土资源主管部门应会商产业主管部门，对项目性质予以认定：

（一）落实产业用地政策时，对相关项目是否属于国家支持发展产业难以确认的；

（二）建设单位认为自身拟建项目符合《划拨用地目录》，对项目是否属于非营利性项目性质难以确认的。

产业主管部门能够就上述事项提供证明文件的，市、县国土资源主管部门应依据证明文件、按相关产业用地政策执行。产业主管部门不能就上述事项提供证明文件的，市、县国土资源主管部门可在与产业主管部门商议达成共识的基础上，共同提出对项目用地适用政策的建议，报请有批准权的政府批准后实施。

**第十七条（关于供应前置条件）** 对政策允许将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质、节地技术等要求作为土地供应前置条件的，设置供应前置条件时，市、县国土资源主管部门应当商请提出供应前置条件的部门，书面明确设置土地供应前置条件的理由或必要性、具体内容表述及条件履约监管主体、监管措施、违约处理方式。在制定供地方案和签署供地文件时，除将相关内容写入外，还应当将提出前置条件部门出具的上述书面文件作为附件一并收入，并在向土地供应集体决策机构汇报时专门作出说明。

市、县国土资源主管部门应积极向本地区相关部门和产业发展、土地供应集体决策机构宣传国土资源部会同发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部共同下发的国土资规〔2015〕5号文件，落实其中将项目用地产业发展承诺书作为签订土地供应合同前提条件的规定，提醒提出关联条件部门监督承诺书履行情况。

**第十八条（限制改变用途与分割转让）** 对于落实产业用地政策供应的宗地，相关规范性文件有限制改变用途、限制转让或分割转让等规定的，原则上应当将限制要求写入划拨决定书或有偿使用合同，并记载到不动产登记簿和不动产权利证书，在分割转让审批、不动产统一登记管理等环节予以落实。

**第十九条（卷宗与台账管理）** 市、县国土资源主管部门要加强产业用地政策实施的精准性、时效性管理，加强事前、事中、事后的全程跟踪服务和监管。适用的产业用地政策文件应当纳入土地使用权供应档案卷宗长期妥善保存。

市、县国土资源主管部门可根据需要建立产业用地政策适用项目台账，记录项目基本情况、适用产业用地政策、供后投资建设情况、过渡期起始时间及期满处理情况等。

**第二十条（监管责任）** 市、县国土资源主管部门要加强与产业主管部门的协调配合，依据土地供应合同、划拨决定书、产业主管部门出具的证明文件、前置条件文件、项目用地产业发展承诺书等约定的用地条件、用地责任、监管责任，强化用地供后联合监管。重大事项要及时向市、县人民政府或相关机构报告。

# 国土资源部关于印发《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》的通知

国土资发〔2016〕147号

各省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团，国务院有关部委、直属机构：

《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》已经中央全面深化改革领导小组和国务院审定。现印发你们，请认真贯彻执行。

中华人民共和国国土资源部

2016年11月11日

## 关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）

根据《中华人民共和国土地管理法》及有关规定，按照《国家新型城镇化规划（2014～2020年）》等要求，为健全节约集约用地制度，盘活建设用地存量，提高土地利用效率，现就深入推进城镇低效用地再开发提出以下意见：

### 一、总体要求

（一）指导思想。全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”的总体布局和协调推进“四个全面”的战略布局，按照党中央、国务院决策部署，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，推进供给侧结构性改革，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，坚持以人为本，促进新型城镇化发展，鼓励土地权利人自主改造开发，鼓励社会资本积极进入，规范推进城镇低效用地再开发，促进城镇更新改造和产业转型升级，优化土地利用结构，提升城镇建设用地入口、产业承载能力，建设和诺宜居城镇。

### （二）基本原则。

坚持政府引导、规划先行。建立健全政府引导、部门协同、公众参与的工作机制，加强统筹协调，形成工作合为；坚持规划先行，对改造开发的规模、时序等进行统筹安排，确保改造开发工作稳步有序开展。

坚持市场取向、因势利导。按照市场在资源配置中起决定性作用的要求，鼓励土地权利人、集体经济组织等市场主体和社会力量参与改造开发，形成形式多样的改造开发模式，增强改造开发的动力。

坚持公众参与、平等协商。充分尊重土地权利人的意愿，提高改造开发工作的公开性和透明度，保障土地权利人的知情权、参与权、受益权；建立健全平等协商机制，妥善解决群众利益诉求，做到公平公正，实现和谐开发。

坚持利益共享、多方共赢。建立完善经济激励机制，协调好政府、改造方土地权利人等各方利益，实现共同开发、利益共享；严格保护历史文化遗产、特色风貌和保障公益性用地，统筹安排产业用地，实现经济发展民生改善、文化传承多赢。

坚持因地制宜、规范适作。充分考虑当地经济社会发展水平、发展定位等，依据城市总体发展布局，合理确定改造开发的方向和目标，分类实施；严格遵循改造开发要求和程序，切实加强监管，保证改造开发工作规范运作、有序推进。

（三）总体目标。城镇低效用地再开发规范推进，土地集约利用水平明显提高，城镇建设用地有效供给得到增强，城镇用地结构明显优化，产业转型升级逐渐加快，投资消费有效增长，城镇基础设施和公共服务设施明显改善，城镇化质量显著提高，经济社会可持续发展能力不断提升。

## 二、加强统筹引导

（四）明确改造开发范围。本文件规定的城镇低效用地，是指经第二次全国土地调查已确定为建设用地中的布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的城镇存量建设用地，权属清晰不存在争议。国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地不符合安全生产和环保要求的用地；“退二进三”产业用地；布局散乱、设施落后，规划确定改造的老城区、城中村、棚户区、老工业区等，可列入改造开发范围。现状为闲置土地、不符合土地利用总体规划的历史遗留建设用地等，不得列入改造开发范围。市县人民政府要组织国土资源部门会同有关部门，提出城镇低效用地的标准，严格控制改造开发范围，对弄虚作假的，将严肃追究有关人员责任。

（五）推进调查摸底和标图建库。开展低效用地改造开发的城镇，要充分利用土地调查成果，开展城镇存量建设用地调查，摸清城镇低效用地的现状和改造开发潜力，查清土地权属关系，了解土地权利人意愿。拟定城镇低效用地再开发范围后，要将拟列入改造开发范围的城镇低效用地标注在遥感影像图、地籍图和土地利用总体规划图上，建立城镇低效用地数据库，夯实管理基础。

（六）强化规划统筹和方案实施。市县国土资源部门要会同有关部门，依据土地利用总体规划和城镇规划，组织编制城镇低效用地再开发专项规划，明确改造利用的目标任务、性质用途、规模布局和时序安排，优先安排基础设施、公益设施等用地，统筹城镇功能再造、产业结构调整、生态环境保护、历史大文传承等，确保城镇低效用地再开发健康有序推进。专项规划经上一级国土资源部门核定，报同级人民政府批准后实施。

按照专项规划，项目实施单位负责编制项目实施方集，确定改造开发项目规模、开发强度、利用方向、资金平衡等，报所在市县人民政府批准后实施。

经批准的专项规划和项目实施方案均向社会公示。

### 三、完善激励机制

（七）鼓励原国有土地使用权人进行改造开发。除有关法律法规以及国有涂地划拨决定书、国有土地使用权出让合同明确规定或者约定应当由政府收回土地使用权的土地外，在符合规划的前提下，原国有土地使用权人可通过自主、联营、入股、转让等多种方式对其使用的国有建设用地进行改造开发。原划拨土地改造开发后用途仍符合《划拨用地目录》的，可继续按划拨方式使用。改造开发土地需办理有偿使用手续，符合协议出让条件的，可依法采取协议方式。原依法取得的工业用地改造开发后提高厂房容积率但不改变用途的，可不再增缴土地价款。利用现有工业用地，兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创新创业平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市县人民政府批准，可继续按原用途使用，过渡期为5年，过渡期满后，依法按新用途办理用地手续。改造开发需变更原土地用途的，应当依法办理规划修改和用地手续。

原国有土地使用权人有开发意愿，但没有开发能力的，可由政府依法收回土地使用权进行招拍挂，并给予原国有土地使用权人合理补偿；涉及国有土地上房屋征收的，应当严格按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的条件、程序、补偿标准等执行。

（八）积极引导城中村集体建设用地改造开发。城中村集体建设用地可依法在收后进行改造开发，各地要根据实际制定相关优惠政策，鼓励农村集体经济组织和原集体建设用地使用权人积极参与；集体经营性建设用地入市改革试点地区，可按照改革试点要求，采取自主、联管、入股等方式进行改造开发。

（九）鼓励产业转型升级优化用地结构。各地要制定鼓励引导工业企业“退二进三”的政策措施，调动其参与改造开发积极性，促进产业转型升级，提高土地利用效率。对企业迁址重建的，除享受改造开发政策外，要在用地选址、土地审批、用地规模与计划安排等方面给予积极支持。

（十）鼓励集中成片开发。鼓励市场主体收购相邻多宗低效利用地块，申请集中改造开发；市县国土资源部门可根据申请，依法依规将分散的土地合并登记。城镇低效用地再开发涉及边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星土地，可一并进行改造开发，但单宗零星用地面积原则上不超过3亩，且累计面积不超过改造开发项目总面积的10%。低效用地成片改造开发涉及的零星新增建设用地及土地利用总体规划修改，可纳入城市批次用地依法报批，涉及的新增用地计划指标由各省（区、市）在国家下达的计划指标内安排。

（十一）加强公共设施和民生项目建设。在改造开发中要优先安排一定比例用地，用于基础设施、市政设施、公益事业等公共设施建设，促进文化遗产和历史文化建筑保护。对涉及经营性房地产开发的改造项目，可根据实际配建保障性住房或公益设施，按合同或协议约定移交当地政府统筹安排。对参与改造开发，履行公共性、公益性义务的，可给予适当政策奖励。

#### 四、妥善处理各类历史遗留建设用地问题

（十二）实施分类处理。在城镇低效用地再开发专项规划范围内、符合土地利用总体规划、经第二次全国土地调查确定为建设用地但没有合法用地手续的历史遗留建设用地，按照依法依规、尊重历史的原则进行分类处理。各地要严格审查把关，防止随意扩大历史遗留建设用地范围和处理适用政策。

用地行为发生在1986年12月31日之前的，由市、县人民政府土地行政主管部门出具符合土地利用总体规划的审核意见书，依照原国家土地管理局发布的《确定土地所有权和使用权的若干规定》进行确权后，由市县人民政府办理土地确权登记发证手续。

用地行为发生在1987年1月1日至1998年12月31日之间的，符合土地利用总体规划，已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并已落实，且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见的，依照1988年修定的《土地管理法》有关规定，落实处理（处罚）措施后接土地现状办理征收手续。

用地行为发生在1999年1月1日至2009年12月31日之间的，符合土地利用总体规划，已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并已落实，且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地表民无不同意见的，按照1998年修订的《土地管理法》有关规定，缴纳耕地开垦费和新增建设用地土地有偿使用费，落实处理（处罚）措施后办理土地转用征收手续。

#### 五、完善保障措施

（十三）加强组织领导。地方各级人民政府要加强对城镇低效用地再开发工作的组织领导和统筹协调，积极稳妥推进。地方各级国土资源部门要加强与相关部门的沟通协调，密切协同配合，形成工作合力，落实好城镇低效用地再开发各项政策。

（十四）健全协商和社会监督机制。建立公开畅通的沟通渠道，充分了解和妥善解决群众利益诉求，做好民意调查，充分尊重原土地使用权人的意愿，未征得原土地使用权人同意的，不得进行改造开发。建立项目信息公开制度，对改造开发涉及的各个环节实行全过程公开，切实保障群众的知情权、参与权、监督权。严格执行土地出让相关程序，规范市场秩序，涉及出让的必须开展地价评估、集体决策、结果公示。

（十五）强化实施管理。各省级国土资源部门要根据本地实际，研究制定实施细则，细化各项政策措施，加强对市县相关工作的督促检查和指导支持；市县国土资源部门要明确具体操作办法，加强对改造开发实施监管。地方各级国土资源部门要增强服务意识，加快审查报批，积极服务改造开发工作，及时做好项目审批、实施、竣工验收等及其上图入库。

（十六）严守廉政纪律。建立责任追究机制，加强廉政，风险排查，扎好笼子、定好规矩；规范资金管理，项目收益要公开透明，确保资金使用安全高效，严格城镇低效用地再开发监督管理，加强项目实施跟踪评估，保证改造开发工作规范健康开展，切实增强廉政意识，确保廉洁自律。

（十七）加强宣传引导。密切跟踪政策实施进展情况，强化风险评估，做好政策解读，

加强舆论引导，回应社会关切，营造有利于改造开发工作的良好氛围。加强总结评估，对于政策实施中出现的问题，要及时研究解决。

本意见自下发之日起施行，有效期5年。

## 二、城市更新业务

# 关于做好“三旧”改造地块标图建库工作的通知

粤国土资测绘发〔2010〕137号

各地级以上市国土资源局（国土资源和房屋管理局、规划和国土资源委员会）：

为做好“三旧”改造地块标图建库工作，明确“三旧”改造地块的具体位置、范围、面积和现状，全面掌握“三旧”改造用地的总体情况和实施改造工作动态，加强对“三旧”改造的有效监控，规范管理“三旧”改造工作。现将标图建库有关事项和要求通知如下：

一、凡摸底列入“三旧”拟改造范围的地块，应逐块标绘上图，在标绘上图的基础上建立“三旧”改造地块监管数据库。

二、“三旧”拟改造地块统一以下列图件作为底图进行标绘。

- （一）第二次全国土地调查影像图；
- （二）新一轮土地利用规划修编的土地利用总体规划图；
- （三）第二次全国土地调查的土地利用现状图。

三、“三旧”拟改造地块范围作为一个图斑进行标绘，图斑以县级行政区域为单位进行顺序编号。

四、“三旧”拟改造地块应以影像图为基础进行标绘，并对范围界线进行矢量化；土地利用规划图和土地利用现状图标绘可采用数据库图件叠加方式形成。不能通过数据库叠加的，必须进行土地利用总体规划图和土地利用现状图标绘，核实“三旧”改造地块符合土地利用类别和土地利用用途。

五、各地对列入“三旧”拟改造范围的地块，要认真审核，严格把关，要实事求是地填写《“三旧”改造用地宗地档案情况表》（粤国土资利用电〔2009〕64号），并按附件《广东省“三旧”改造地块标图规定》的规定进行调查核实和标图。

六、各市应于6月30日前完成“三旧”改造地块标图和汇总工作，并以市为单位向省国土资源信息中心报送下列成果资料：

（一）“三旧”改造地块标图数据光盘

- 1. “三旧”改造地块图斑数据
- 2. “三旧”改造地块图斑标示图（影像图标示图）
- 3. “三旧”改造地块图斑统计表
- 4. “三旧”改造地块实地照片（如果超过10张可相应增加照片序号的位数）

（二）“三旧”改造地块标图纸质文档

- 1. “三旧”改造地块图斑标示图（影像图标示图，一份，彩色打印）
- 2. “三旧”改造地块图斑统计表（一份，加盖填报单位公章）

七、省厅将根据各市上报的“三旧”改造地块标图成果资料，建立全省“三旧”改造地块监管数据库，并以此作为审批和管理“三旧”改造地块的依据。各地要全面准确地将“三旧”改造地块标注上图，避免遗漏，不得弄虚作假。没有上图建库的，不能享受“三旧”改造优惠政策。

八、各市国土资源管理部门要高度重视“三旧”改造地块标图工作，加强组织、协调和沟通，落实专人负责，并于每月30日向省厅报告工作进度，确保标图工作按时完成。

九、“三旧”改造地块标图过程中，有关技术问题，请与厅基础测绘处和省国土资源信息中心联系；有关政策性问题，请与厅其他有关业务处室和试点办联系。

附件：广东省“三旧”改造地块标图规定

广东省国土资源厅  
二〇一〇年三月十九日

附件：

## 广东省“三旧”改造地块标图规定

为规范“三旧”改造工作，加强“三旧”改造项目监管，做好“三旧”改造用地的标图工作，现就“三旧”改造地块标图的有关事项和要求作出如下规定：

### 一、“三旧”改造地块标绘底图

- (一) 第二次全国土地调查影像图；
- (二) 新一轮土地利用规划修编的土地利用总体规划图；
- (三) 第二次全国土地调查的土地利用现状图。

### 二、坐标系统

1980 西安坐标系（3度分带）

### 三、“三旧”改造地块图斑数据

- 1. 几何特征：面状图层
- 2. 数据格式：Shapefile 矢量数据
- 3. 文件命名：XXXXXX\_SJGZTB（XXXXXX 为县级行政区划代码）
- 4. 数据单位：每个县级单位提交一个图层文件。
- 5. 属性结构：详见附件1《“三旧”改造地块图斑属性结构表》

6. 图形要求：不得存在边界自相交、面重叠等拓扑错误。

#### 四、“三旧”改造地块图斑标示图

(一) 标示图种类 (样例见附件 3)

1. 影像图标示图：在第二次土地调查影像图上标绘“三旧”改造地块图斑，并对图斑界线进行矢量化。

2. 规划图标示图：在新一轮修编的土地利用总体规划图上标绘“三旧”改造地块图斑，可在影像图标示图的基础上，通过数据库图件叠加形成。

3. 现状图标示图：在第二次土地调查的土地利用现状图上标绘“三旧”改造地块图斑，可在影像图标示图的基础上，通过数据库图件叠加形成。

(二) 标示图要求

1. 数据格式：jpg 图像

2. 幅画大小：A4 或 A3

3. 图像分辨率：不小于 100dpi

4. 文件命名：

影像图标示图：XXXXXXXXXX YXT

现状图标示图：XXXXXXXXXX XZT

规划图标示图：XXXXXXXXXX GHT

其中：XXXXXXXXXX 为图斑编号。

5. 图上要素：图名、图斑范围线、图斑编号

6. 数据单位：一张图可标示多个改造地块图斑，以其中一个图斑编号命名。

#### 五、“三旧”改造地块图斑统计表

1. 按照附件 4 《“三旧”改造地块图斑统计表》的内容进行调查核实和填写。

2. 数据格式：excel 表格

3. 幅面大小：A3

4. 表格样式：详见附件 4

5. 文件命名：××县（市、区）“三旧”改造地块图斑统计表

6. 数据单位：以县级行政区域为单位

#### 六、“三旧”改造项目地块实地照片

1. 数据形式：jpg 图像

2. 文件命名：XXXXXXXXXX ZP X (XXXXXXXXXX 为图斑编号，X 为照片序号)

3. 数据单位：每个“三旧”改造地块至少提交 1 张改造前的实地照片，如果超过 10 张可相应增加照片序号的位数。

附件 1:

“三旧”改造地块图斑属性结构表

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数数位	是否必填	值域
1	要素代码	YS DM	Int	10		是	2009010001
2	行政区划代码	XZ QDM	Char	6		是	见 GB/T2260
3	图斑编号	XMDKBH	Char	8		是	注 1
4	计划改造年份	JHGZNF	Char	4		否	YYYY
5	改造类型	GZLX	Char	10		是	旧城镇/旧厂房/ 旧村庄
6	座落单位名称	ZLDWMC	Char	60		是	注 2
7	权属单位名称	QSDWMC	Char	60		是	注 2
8	用地面积	YDMJ	Double	15	1	是	注 3
9	其中国有面积	GYMJ	Double	15	1	是	注 3
10	其中集体面积	JTMJ	Double	15	1	是	注 3
11	其中农用地面积	NYDMJ	Double	15	1	是	注 3
12	其中合法用地面积	HFYDMJ	Double	15	1	是	注 3
13	现土地用途	TDYT	Char	60		是	注 4
14	土地规划用途	GHYT	Char	60		是	注 5
15	拟改造土地用途	NGZYT	Char	60		否	注 6
16	是否编制规划	SFBZGH	Char	2		是	注 7

注 1: 前 6 位为行政区划代码, 后 5 位为地块图斑顺序编号, 同一县级行政单位内地块图斑编号不能重复。

注 2: 权属单位名称、座落单位名称为图斑的权属及座落, 填写至行政村一级。如有多个权属或座落单位的, 在每个名称中间用英文逗号隔开。

注 3: 指图斑多边形边界内部的椭球面积 (如图斑含岛、孔, 则扣除岛、孔的面积), 单位平方米; 面积参照《第二次全国土地调查技术规程》中椭球面积的计算方法进行计算。

注 4: 参照土地利用地类图斑的地类名称填写。如有多种地类的, 在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注 5: 参照土地利用总体规划用途填写。如有多种用途的, 在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注 6: 参照《土地利用现状分类》GB/T21010-2007 二级分类中文名称填写。如有多种地类的, 在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注 7: 利用“三旧”改造规划确定的地块范围进行标绘的, 填“是”; 利用“三旧”改造项目地块调查摸底范围进行标绘的填“否”。

附件 2:

## 数据光盘目录

XX 县“三旧”改造标图成果

|---汇总表格

|---XX 县（市、区）“三旧”改造图斑统计表.XLS

|---“三旧”改造地块图斑标示图

|---XXXXXXXXXXXX YXT.JPG

.....

|---矢量数据

|---XXXXXX SJGZTB.SHP

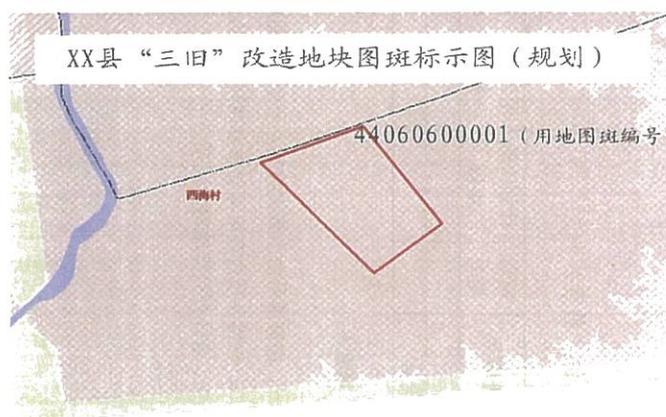
|---“三旧”改造地块实地照片

|---XXXXXXXXXXXX ZP X.JPG

.....

附件 3:

## “三旧”改造地块图斑标示图样例



附件 4:

## ××县“三旧”改造地块图斑统计表

填报单位（盖章）

面积单位：亩

图斑编号	改造类型	计划改造年份	用地面积	其中国有面积	其中集体面积	其中农地面积	其中合法用地面积	座落单位名称	权属单位名称	现土地用途	土地规划用途	拟改造土地用途
合计												

填表人：

审核人：

日期：

- 说明：1. 图斑编号由小到大排列，一个地块图斑对应一条记录。  
2. 表格各项内容填写要求参照附件 1 的注释。  
3. 合计行只需填写面积项。

# 关于开展“三旧”改造地块标图建库成果检查的通知

粤国土资测绘发〔2010〕387号

各地级以上市国土资源局（国土资源行政主管部门），佛山市顺德区国土城建和水利局：

全省“三旧”改造地块标图建库成果已于6月30日全部汇交，经初步检查，各地上交的成果数据均能满足“三旧”改造地块标图规定的技术要求，但各地标图建库成果中均存在不完全符合“三旧”改造政策要求的地块。为确保“三旧”改造地块标图建库成果的真实、准确，需进一步开展检查工作。现将检查工作的有关事项通知如下：

一、“三旧”改造地块标图建库工作成果关系到全省“三旧”改造工作的成效，是“三旧”改造用地审批的重要依据，是有效监管“三旧”改造地块实施的重要措施。各地务必高度重视，加强检查工作，积极组织实施，确保上报的“三旧”改造地块标图建库成果真确、准确，符合“三旧”改造政策要求，达到标图建库的目的。

二、针对各地上报的标图建库成果中存在的问题，省厅组织编写了《“三旧”改造地块标图建库成果检查方案》（见附件），明确了检查工作要求。各地务必严格按照要求进行自查、自纠，修改“三旧”改造地块标图建库上报成果。

三、“三旧”改造地块标图建库成果检查工作包括自查和核查两部分，自查工作由各地级以上市、县（市、区）自行组织实施；核查工作由省厅统一组织实施，各地级以上市国土资源管理部门配合。

四、自查工作必须针对6月30日前已汇交上报省厅的“三旧”改造地块标图成果进行，不允许新增地块。各地必须在8月10日前完成自查和修改工作，并向省厅上报自查结果。

五、核查工作要求于8月25日前完成。核查工作以省国土资源技术中心人员为主，必要时从省国土资源测绘院等厅属单位抽调人员配合，厅测绘处、规划处、利用处、地籍处、试点办等有关处室指派工作人员现场进行指导，并处理具体问题。测绘处负责处理技术问题；规划处、利用处、地籍处、试点办负责处理政策问题。各市上报自查结果后，必须有技术人员参与现场修改。

六、核查工作要严格按照“三旧”改造政策和《“三旧”改造地块标图建库成果检查方案》的要求，逐个市、逐个县（区）进行。经核查符合要求的，纳入省厅建库范围，并作为项目审批和监管依据；不符合要求的，不得纳入省厅建库范围。

附件：《“三旧”改造地块标图建库成果检查方案》

广东省国土资源厅  
二〇一〇年七月二十三日

附件：

## “三旧”改造地块标图建库成果检查方案

### 一、检查目的

全省“三旧”改造地块标图建库成果已于6月30日全部汇交，经初步检查，发现各地标图建库成果中均存在不符合“三旧”改造政策要求的地块。“三旧”改造地块图建库成果检查的目的就是确保“三旧”改造地块标图建库成果真实和准确，符合“三旧”改造政策要求，达到标图建库工作的目的和实效。

### 二、检查依据

1. 《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）；
2. 《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）；
3. 《关于做好“三旧”改造地块标图建库工作的通知》（粤国土资测绘发〔2010〕137号）；

### 三、检查原则

（一）凡列入“三旧”改造地块标图建库成果的地块必须符合省政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）的文件要求，即是：城市市区“退二进三”产业用地；城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业的原厂房用地；不符合安全生产和环保要求的厂房用地；布局散乱、条件落后、城乡规划确定为需改造的城镇和村庄；列入“万村土地整治”示范工程的村庄等建设用地。其他用地不能列入“三旧”改造地块。

（二）“三旧”改造地块范围内土地利用现状必须为建设用地，凡不符合《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）规定的“三地”（边角地、夹心地、插花地）要求的农用地、未利用地必须予以剔除。

（三）凡2007年6月30日前不是建设用地或已是建设用地但无上盖物的土地（以宗地为单位）不得列入“三旧”改造范围，是否为建设用地和有上盖物以第三次卫片检查影像图为准。

（四）实地地类与“二调”土地利用现状图地类不一致，在“二调”土地利用现状图上不是建设用地地类的一律不得列为“三旧”用地范围。

（五）改造地块的土地规划用途需依据各地最新的土地利用规划修编图件进行核查，省厅将在今后用地报批时，逐宗审核“三旧”改造地块是否符合土地利用总体规划。

## 四、检查方法与步骤

### （一）收集图件资料

1. “二调”土地利用现状图
2. 省第三次卫片执法检查影像图（拍摄日期为 2007 年 10 月至 12 月）
3. 土地利用总体规划图（规划修编的最新成果）

### （二）地类检查

利用“三旧”改造地块范围，叠加“二调”土地利用现状图，分析每个三旧改造地块内的地类构成，如果包含农用地和未利用地，必须予以剔除；属于夹心地、插花地、边角地的农用地或未利用地必须符合土地利用总体规划和城乡规划，单块少于 3 亩，且累计面积不超过改造项目用地面积的 10%。

农用地种类包括：耕地、园地、林地、天然草地、人工牧草地、农村道路、坑塘水面、沟渠、设施农用地、田坎。

未利用地种类包含：河流水面、湖泊水面、沿海滩涂、内陆滩涂、其他草地、盐碱地、沼泽地、沙地、裸地。

### （三）影像检查

利用“三旧”改造地块范围，叠加省第三次卫片执法检查影像图，判读“三旧”改造地块内的影像特征，检查改造地块范围内是否为建设用地以及是否有上盖物。

### （四）规划检查

利用“三旧”改造地块范围，叠加最新的土地利用规划修编图件核查“三旧”改造地块是否符合土地利用总体规划。凡不符合最新的土地利用总体规划的用地不能列入“三旧”改造范围。

### （五）数据修改

- 1、根据检查结果，结合土地利用现状图、影像图修改地块边界。
- 2、重新对改造地块的属性进行赋值（农用地面积字段需按土地利用现状图填写，合法面积字段不能为空）。

## 五、成果要求

各县（市、区）8 月 10 日前将自查修改后的成果以光盘的形式（光盘目录参照《“三旧”改造地块标图建库标准》）提交省国土资源技术中心，省厅核查确认后，根据核查结果上报纸质材料，包括“三旧”改造地块统计表和“三旧”改造地块影像标示图（标示图只需提交有改动的地块）。

# 关于建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制的通知

粤国土资试点发〔2011〕175号

各地级以上市国土资源局（国土资源行政主管部门）、顺德区发展规划和统计局，各地级以上市及顺德区“三旧”办、深圳市城市更新办：

为了全面掌握“三旧”改造用地情况和改造的工作动态，实施对“三旧”改造有效的动态监控，确保改造工作“规范有序、结果可控”，现就建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制有关事项通知如下：

## 一、总体要求

按照“实事求是、定期调整、可增可减、动态监管”的原则，各地可根据《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）的有关规定，定期将本辖区范围内符合“三旧”改造要求但未标图建库的地块增补入库；对已入库但存在设置范围不准确或相关属性内容填写错误的地块进行修正；对已入库但由于各种原因已明确无法实施改造的地块进行删减。“三旧”改造地块调整由各市组织实地核查并汇总统一上报省厅审核纳入“三旧”改造地块数据库，作为今后开展享受、享受“三旧”改造政策的重要依据。

## 二、时间安排

“三旧”改造地块数据库每半年调整一次，即每年的1月及7月分别进行一次调整。

## 三、入库标准

（一）凡列入“三旧”改造地块标图建库的地块必须符合粤府〔2009〕78号的要求，即是：城市市区“退二进三”产业用地；城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业的原厂房用地；不符合安全政策和环保要求的厂房用地；布局散乱、条件落后，规划确定改造的城镇和村庄；列入“万村土地整治”示范工程的村庄等。其他用地不能列入“三旧”改造范围。

（二）凡2007年6月30日前不是建设用地或已是建设用地但无上盖物的土地（以宗地为单位）不得列入“三旧”改造范围，是否为建设用地或有上盖物以省第三次卫片执法检查影像图（拍摄日期为2007年10月至12月）为准。2007年6月30日以后的土地利用现状图为非建设用地，但实地在2007年6月30日前已为建设用地，如能提供2007年6月30日以前已经是建设用地的遥感影像图作为证明材料，可纳入“三旧”改造范围。对于改造地块范围内2007年6月30日前已有上盖物，后因各种原因拆除复耕复绿，如能提供2007年6月30日以前有上盖物的遥感影像图作为证明材料，原上盖物用地范围可纳入“三旧”改造范围。

（三）“三旧”改造地块范围内土地利用现状必须为建设用地，凡不符合《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）规定的“三地”

（边角地、夹心地、插花地）要求的农用地、未利用地不能列入“三旧”改造范围。属于同一宗地，有部分面积现状不属于建设用地的，如能提供土地使用证、建设用地批准书、土地划拨决定书或国土资源管理部门签订的土地出让合同、用地批文（按项目报批）、违法用地处罚决定书（具体宗地范围）作为证明材料，整宗地可纳入“三旧”改造范围。但《集体土地所有证》、《同意使用土地通知书》、《补办用地手续的函复》、《国有土地使用证（地类用途为农用地）》不能作为整宗用地纳入“三旧”改造范围的证明材料；对“房地合一”发证的地区，提供房地产权证作为同一宗地范围的证明材料，应同时提供土地使用证或建设用地批准书；对粤府〔2009〕78号印发之后（即2009年8月28日之后）进行违法用地处罚的，违法用地处罚书不可作为整宗用地纳入“三旧”改造范围的证明材料。

（四）已有用地批文，但新一轮土地利用总体规划不是建设用地，不属于允许建设区的地块，暂不纳入“三旧”改造范围。

（五）已有土地使用证且实施已建设，但部分不符合新一轮土地利用总体规划，可将符合新一轮土地利用总体规划的地块纳入“三旧”改造范围，不符合规划部分暂不纳入。

（六）在土地利用现状图上为村庄，但土地利用总体规划图上规划为农村道路的地块，由于农村道路属于农用地，不符合“三旧”改造的前提条件，暂不纳入“三旧”改造范围。

#### 四、其他要求

1. 各市区要高度重视“三旧”改造地块动态调整工作，进一步加强组织、协调和沟通，落实专人负责。涉及增补入库的地块，必须进行实地核查，确保地块信息真实可靠。要将动态调整工作纳入项目信息公开范围，在拟调整项目入库前，必须将项目信息在相关政府网站上公示，接受社会监督，防止暗箱操作。对在地块标图建库工作中弄虚作假、以权谋私的，要严肃追究相关责任人的责任。

2. 以地级以上市为单位，各市统一收集、汇总本市辖区内需新增、调整、删减的“三旧”改造地块情况，并按照《关于做好“三旧”改造地块标图建库工作的通知》（粤国土测绘发〔2010〕137号）以及《广东省“三旧”改造地块标图建库动态调整技术规定》（见附件）的有关要求，以电子光盘的形式分别于每年的6月30日前和12月31日前上报省国土资源技术中心，逾期不提交的视作该地区本时间段内“三旧”改造地块数据库无调整。省厅将于7月31日和次年1月31日前向各市反馈审核结果。

3. 接到省厅对“三旧”改造地块数据库调整审核反馈意见后，各市要认真做好“三旧”改造标图建库与“三旧”改造专项规划及年度实施计划的衔接工作，调整后的专项规划经地级以上市人民政府同意后，及时报省住房和城乡建设厅和我厅备案。

4. 各市应根据实际改造工作开展情况，以标图建库地块为单位，于每年1月10日前和7月10日前分别将本辖区范围内截至12月31日前和6月30日前已改造、正在改造和计划改造的地块报送省国土资源技术中心。

5. 在标图建库动态调整过程中，有关技术问题，请与省厅基础测绘处和省国土资源技术

中心联系；有关政策性问题，请与厅有关处室及试点办联系。省国土资源技术中心也将定期举办组织“三旧”改造标图建库工作的技术培训。

附件：广东省“三旧”改造地块标图建设动态调整技术规定

广东省国土资源厅  
二〇一一年九月二日

附件:

## 广东省“三旧”改造地块标图建库动态调整技术规定

为了全面掌握“三旧”改造用地情况和改造的工作动态，实施对“三旧”改造有效的动态监控，确保改造工作“规范有序、结果可控”，现就“三旧”改造地块标图建库动态调整的有关技术要求作出如下规定：

### 一、调整类型

1. 地块增补：符合“三旧”改造要求，需增补入库的地块。
2. 地块范围或属性调整：已入库，但存在四至范围或属性填写不准确，需要修改的地块。
3. 地块删减：已入库，但由于各种原因无法实施改造，需要整块删减的地块。（注：地块部分面积删减的，归入地块范围调整类型。）

### 二、调整数据提交要求

提交调整数据时，只需提交涉及调整地块的数据，未涉及调整地块的数据不用提交。

1. 涉及增补和调整范围或属性的地块，提交调整后整个地块的范围（矢量数据）。数据文件为 Shapefile 格式，命名为 XXXXXX\_XXXXXSJGZTB.SHP，前六位 XXXXXX 为县级行政区划代码，后六位 XXXXXX 为数据调整日期，填写至月份，如荔湾区 2011 年 6 月三旧改造数据成果文件命名为 440103\_201106SJGZTB。

2. 涉及整块删减的地块，提交删减地块的范围（矢量数据）。数据文件为 Shapefile 格式，命名为 XXXXXX\_XXXXXSJDK.SHP 前六位 XXXXXX 为县级行政区划代码，后六位 XXXXXX 为调整日期，填写到月份，如梅江区 2011 年 6 月三旧改造数据需删减地块文件命名为 441402\_201106SJK。

3. 矢量数据属性结构参照标图建库标准。

4. 涉及范围调整及增补的地块需提交标示图，涉及增补的地块需提交实地照片，要求参照标图建库规定。

### 三、调整地块编号规则

1. 增补地块在现有最大地块编号之后进行续编。
2. 范围或属性调整地块沿用原有地块的编号。
3. 删减地块编号不再重复使用。

### 四、附带说明材料要求

对于证明同一宗地或 2007 年 6 月 30 日前实地已为建设用地且有上盖物的材料要求如下：

1. 附带材料类型需符合动态调整机制的要求，材料内容完整，有附图的材料必须提供附图。
2. 附带材料以电子扫描件的形式提供，文件格式为 JPG，扫描精度以能清晰识别材料内容为标准。
3. 附带材料电子扫描件存放于以对应地块编号命名的文件夹下，并与调整数据一并提交。
4. 每个附带材料的地块需提供一份所附材料范围与地块范围相对位置的示意图。（示意图以遥感影像图衬底，用注记和不用样式的线条在同一张图上标示出地块范围和材料范围的相对位置）

### 五、改造进度信息上报要求

根据实际改造工作开展情况，以标图建库地块为单位，填报《“三旧”改造地块改造进度登记表》（EXCEL 格式，样式详见附件 2）

附件 1:

## 数据光盘目录

XX 县 XXXX 年 X 月 “三旧” 改造标图建库调整成果

- |---调整矢量数据
  - |--- XXXXXX\_XXXXXXSJGZTB. SHP
  - |--- XXXXXX\_XXXXXXSJDK. SHP
- |---附带材料
  - |--- XXXXXXXXXXXX（地块编号）
  - |---新增、扩大范围地块标示图
    - |--- XXXXXXXXXXXX YXT. JPG
    - .....

附件 2:

## XX 市 XX 县“三旧”改造地块改造进度登记表

面积：亩

地块编号	地块面积	已完成改造面积	正在改造面积	计划下一年度改造面积	改造进度	备注

|---新增地块实地照片

|---XXXXX ZP N. JPG (N, 如果一个图斑需提供多个照片时, 以数字序号进行编码)

注:

1. 地块编号按标图建库地块编号填写, 需填写全部地块, 涉及调整的地块按照调整后的实际情况填写, 需删减地块不用填写。
2. 地块面积需与标图建库面积一致。
3. 改造进度为已完成改造面积÷地块面积, 单位为百分比, 保留小数点后一位。
4. 填写面积以亩为单位, 保留一位小数点。
5. 表格以 EXCEL 格式提交。

# 关于加快“三旧”改造规划编制工作的通知

粤国土资试点电（2010）53号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府：

在去年11月26日全省“三旧”改造工作现场会上，黄华华省长要求各市县要在今年3月底前完成“三旧”改造规划编制工作。据了解，目前相当部分市县的规划编制工作进展缓慢。为全面推进“三旧”改造工作，确保今年“三旧”改造工作初见成效，根据省政府领导的有关指示精神，现就加快“三旧”改造规划编制工作有关事项通知如下：

## 一、充分认识“三旧”改造规划的重要意义

“三旧”改造规划是科学合理实施“三旧”改造工作的重要前提，是确定“三旧”用地纳入“三旧”改造范围和审核办理完善有关历史用地手续的重要依据，是确保“三旧”改造有利于促进产业结构调整 and 转型升级、城乡人居环境改善、切实提高土地节约集约利用水平和产出效率的重要措施。

## 二、高度重视，加强组织领导

“三旧”改造规划编制工作任务重、时间紧，各级政府要高度重视，加强领导和组织协调，成立专门的工作机构，落实专项经费，切实解决规划编制过程中的问题，加快推进规划编制工作。

## 三、统筹考虑，科学合理开展规划编制

各级城乡规划主管部门要在政府的统一领导下，会同国土资源、建设等部门，根据《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）（以下简称《实施意见》）的要求，充分考虑城市功能再造、产业转型升级、城市空间布局优化、环境资源保护、历史人文传承等因素，紧紧围绕当地经济社会发展战略部署，积极迅速开展规划编制工作。

## 四、按时完成规划编制报备工作

各级政府要在今年3月底前完成“三旧”改造规划的编制。成果编制完成后，各县（市、区）人民政府要按照《实施意见》的有关规定，上报地级以上市人民政府批准实施，并报省住房和城乡建设厅、省国土资源厅备案。

联系人：省国土资源厅张永利，联系电话：38817219

省住房和城乡建设厅张浩龙，联系电话：83133582

广东省国土资源厅  
住房和城乡建设厅  
2010年3月11日

# 印发《关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见》的通知

粤建规函〔2011〕304号

各地级以上市“三旧”改造工作领导小组办公室：

为促进“三旧”改造规划有效实施，推动全省“三旧”改造工作按照“封闭运作、结果可控，严格规范、加快推进”的要求，实现“一年初见成效，两年突破性进展，三年大改观”的工作目标，我厅制订了《关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见》。现印发给你们，请结合本地实际认真贯彻执行。

各地实施本意见的情况及遇到的问题，请径向我厅城乡规划处反映。

附件：关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见

广东省住房和城乡建设厅

二〇一一年五月十八日

附件：

## 关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见

为贯彻落实《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）和《省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），强化规划的综合调控作用，促进“三旧”改造规划的有效实施，推动全省“三旧”改造工作实现“一年初见成效，两年突破性进展，三年大改观”的目标，现就如何加强“三旧”改造规划的实施工作提出指导意见如下：

### 一、充分认识加强“三旧”改造规划实施工作的重要意义

“三旧”改造规划是有序推进“三旧”改造的基础和前提，是指导各地“三旧”改造工作的纲领性文件。认真开展“三旧”改造规划的实施工作，有利于进一步挖掘城乡建设空间，破解我省发展空间资源紧缺瓶颈，促进节约集约用地、保障发展用地；有利于拉动经济增长，改善民生环境，推动固定资产投资，充分发挥规划有效调控社会经济发展的重要作用；有利于强

化政府的公共管理职能，落实完善一批公共服务设施、市政公用设施、保障性住房及公共绿地等民生工程，促进城市服务功能的完善和环境品质的提升，为建设理想城市和提高城镇化发展水平提供支撑。因此，各地、各有关部门必须高度重视，提高认识，积极作为，有序、有效地推进“三旧”改造规划的实施。

## 二、进一步凸显规划在“三旧”改造中的重要作用

进一步强化控制性详细规划在“三旧”改造规划实施工作中的法定地位。对于尚未编制控制性详细规划的用地，要结合“三旧”改造规划和城市发展需要，加快编制控制性详细规划，确保2012年底前实现“三旧”改造用地范围内的控制性详细规划全覆盖。对于已编制控制性详细规划的用地，原则上要以规划确定的开发强度、用地功能为基本的工作依据，确需调整变更控制性详细规划的，要优先安排公共配套设施和住房保障建设项目。其中，不突破开发强度的，由各市城乡规划主管部门依据相关程序调整；突破开发强度的，应重新校核公共服务设施、市政基础设施容量，并在对城市功能优化、环境品质提升等进行充分论证后，按照《广东省城乡控制性详细规划管理条例》规定的法定程序进行。

为确保改造单元内城市基础设施、公共服务设施等公益性项目与经营性项目同步建设、同步验收，实现公共利益和市场利益的平衡，可根据“三旧”改造规划，在保证城市基础设施、公共服务设施相对完整的前提下，综合考虑道路、河流及产权边界等因素，合理划定“三旧”改造单元（可包括一个或多个改造项目，一般面积不小于1公顷），并开展“三旧”改造单元规划编制，以明确其范围内的改造目标、模式、功能定位、用地规模等内容。可借鉴深圳市城市更新工作的做法，确保改造范围内用于城市基础设施、公共服务设施、公共绿地等公益性项目建设的用地不小于改造范围的15%，并视不同需求按5—15%的配建比例（实际建设的保障性住房面积占该项目批准住宅建筑面积的比例）落实保障性住房。

对于“三旧”改造项目的典型示范项目，要注重引入城市设计，高质量编制改造方案和修建性详细规划，塑造一批精品工程，保证城市特色的强化和环境质量的持续提升。一方面，要注重挖掘和提炼原有区域的场所特质，延续城市文脉，注重城市肌理，塑造具有地方特色的城市风貌，提升城市形象与活力；另一方面，要以城市设计的相关标准与规定为导向，加强对影响城市意象的自然资源、山脊线、地标、生态景观廊道、功能景观轴带、城市历史地区、活力场所、建筑高度、密度和形态等关键性要素的控制。

## 三、进一步加强对“三旧”改造规划实施工作的管理

要依据“三旧”改造规划和“十二五”城市近期建设规划，制定“三旧”改造年度实施计划，统筹年度“三旧”改造规模和项目安排，确保“三旧”改造分步骤、有序推进。凡是“三旧”改造规划确定的近期重点改造地区、“城中村”类改造项目、涉及重大城市基础设施或公共服务设施的改造项目，应优先纳入“三旧”改造年度实施计划。“三旧”改造年度实施计划经城市规划委员会或“三旧”改造领导小组审议通过并经市政府审批后，应及时向社会进行公告。未列入年度实施计划、确实具备改造条件的个别项目，必须按照相关程序进行申报，并经城市规划

委员会或“三旧”改造领导小组审议通过后方可进行改造。

为适应城市的动态发展需求，应以半年为一个周期，根据“三旧”改造地块标图建库数据的动态调整，相应调整“三旧”改造规划。调整后的“三旧”改造规划应报我厅和省国土资源厅备案。“三旧”改造年度实施计划也要建立常态申报和动态调校机制。

#### **四、进一步完善“三旧”改造规划实施的保障机制**

“三旧”改造工作时间紧，任务重，政策时效性强。各地和各有关部门应加强沟通协调和互相联动，采取提前介入、并联审批等方式，精简“三旧”改造建设管理各环节办事程序，提高工作效率，确保“三旧”改造规划有效实施。

##### **（一）建立优先集中审批机制**

要优化与“三旧”改造相关的控制性详细规划的编制和调整、审批程序，通过召开城市规划委员会专题会议，集中审议“三旧”改造地块所在区域的控制性详细规划，切实提高审批效率；对经批准的“三旧”改造单元规划，可视为已完成控制性详细规划的编制或修改程序；对不涉及修改规划强制性内容（如用地性质、开发强度等）的控制详细规划，其调整审批权限可下放至各市城乡规划主管部门，并报市政府备案。

##### **（二）健全“三旧”改造规划的实施机制**

要坚持特事特办的原则，不断优化的创新城乡规划管理机制。加强与充实“三旧”改造规划主管机构力量，明确市、区、镇（街道）“三旧”改造规划工作部门的职能，建立职能清晰、分工明确、权责一致的“三旧”改造规划的实施机制。

要针对旧城镇、旧厂房、旧村庄的不同特点，分类制定改造工作指引。其中“旧城镇改造”要注重基础设施配套、环境品质提升和空间布局，厘清产权关系和用地功能；“旧厂房改造”涉及的产权关系较为单一，要突出产业升级转型，节约集约用地；“旧村庄改造”要切实改善人居环境，促进农民集中居住，节约土地资源，提升环境品质。

要按照“规范、服务、统筹、高效”的原则，加强政务服务，实现信息公开和共享，建立项目信息、动态跟踪和监督反馈的公共服务平台；并通过多种形式宣传“三旧”改造政策，加强正面引导，将公众参与贯穿于计划制定、规划编制、项目实施与监管的全过程，构建互动开放和谐共赢的社会参与机制。

##### **（三）完善“三旧”改造规划实施的配套政策**

应以省“三旧”改造政策为指导，结合实际，尽快制定出台相关政策。如，以理顺产权关系、集约节约用地、完善配套设施为核心的城中村改造政策；以促进产业结构调整优化、经济发展方式转变为核心的工业区升级改造政策；以多渠道增加保障性住房供应、维护社会和谐稳定为核心的保障性住房配建政策；以合理确定拆迁补偿标准，保障建设项目顺利进行的城市房屋拆迁政策；以维护房地产市场稳定为核心的土地房屋确权与产权管理政策等。同时要明确完善历史用地手续的程序，力争做到环节明晰、程序顺畅、职责分明，有序推进“三旧”改造规划的顺利实施。

#### **（四）探索容积率奖励和异地补偿机制**

容积率奖励是指对提供公共服务设施、市政基础设施等公益性设施，或提供城市公共空间、保障性住房、历史文物保护的“三旧”改造项目，在满足公共配套设施、公共空间用地安排并符合有关技术标准的前提下，对原批准的容积率进行适当调整，奖励一定建筑面积。可借鉴深圳市在城市更新工作中优先落实公共配套设施和保障性住房，东莞市在规划中明确“拆三留一”的做法，通过对公共配套设施、公共空间用地等公益性指标的设定，制定符合地方实际的容积率奖励机制，原则上容积率最高奖励不高于原批准控制性详细规划容积率的 10%。

异地补偿是指凡符合容积率奖励机制的“三旧”改造项目，若城市规划确定不适合在“三旧”改造范围内进行容积率奖励，在符合城市规划相关要求的情况下，可视具体情况实行异地转移补偿。可借鉴珠海市异地转移补偿机制的做法，探索通过建立鼓励与支持容积率异地补偿机制，以新城开发利润冲抵旧城改造成本方式，既有效控制旧城建设总量，又有序推进新区持续开发。

#### **（五）建立“三旧”改造规划实施的评估机制**

应对“三旧”改造相关政策及改造规划确定的目标、策略和相关指标进行中期评估与调校，原则上于 2012 年前完成。同时，实时追踪“三旧”改造年度实施计划的整体落实情况，记录和评价重点改造项目的开展情况。

# 市城市更新局关于印发《广州市 2016 年城市更新项目和资金计划》的通知

穗更新函〔2016〕500 号

各区政府，市发展改革委、市工信委、市财政局、市国土规划委、市住建委、市国资委、市法制办：

《广州市 2016 年城市更新项目和资金计划》已经市长办公会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请及时向我局反映。

特此通知。

广州市城市更新局

2016 年 6 月 23 日

## 广州市 2016 年城市更新项目和资金计划

实施城市更新是盘活利用低效存量建设用地，统筹城乡协调发展，提升广州核心竞争力和可持续发展能力的有效途径。围绕广州贯彻创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念，服务广州建设国家中心城市的发展战略，制定本计划。

### 一、编制依据

《广州市城市更新办法》、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008～2020 年）》、《中共广州市委关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》、《广州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《广州市城市总体规划纲要（2011～2020）》、《广州市土地利用总体规划（2006～2020 年）》、《广州市城市更新总体规划（2015～2020 年）》。

### 二、工作目标

以改善城乡人居环境、带动先进产业转型升级、传承岭南历史文脉、提高土地利用效率为主要目标，重点推动落实城市发展战略，优化提升“一江两岸三带”、建设“三中心一体系”、打造“三大战略枢纽”发展布局的更新改造项目；结合广州市“十三五”规划、土地利用规划、土地储备计划、城市更新总体规划、城市棚户区改造规划科学规划产业、公益、居住等

项目比例，盘活存量低效用地，推动城市可持续发展。

### 三、工作原则

按照政府主导、市场运作、成片连片、成熟一个推进一个的思路，结合各区实际，重点推进微更新，稳步推进全面改造，科学有序开展城市更新工作。

**（一）规划引领原则。**旧厂房更新改造项目应符合国民经济和社会发展规划，符合更新策略和产业导向。旧村庄更新改造项目应有利于城乡生态环境改善和产业结构调整，并注重历史文化保护。旧城镇更新改造项目应严格落实《广州市历史文化名城保护规划》及《广州市旧城保护与更新规划纲要》的要求。符合棚户区改造条件的城市更新项目应与省棚户区改造规划相衔接。

**（二）连片统筹原则。**统筹项目权属范围，合理整合土地资源，优化城市空间布局，开展片区成片连片策划工作。有序推进拆迁安置工作，贯彻落实中央供给侧改革要求，积极推进城市更新项目居民货币化安置工作，提高货币化安置比例和补偿标准。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

**（三）环境提升原则。**坚持以人为本的城市更新理念，改善完善公共服务和市政基础设施布局，减轻乃至消除安全隐患，改善地区面貌，提升公共服务。围绕老旧社区微更新，打造干净整洁平安有序的城市环境。

**（四）产业升级原则。**通过对具有区位优势、商业发展基础的旧城镇、旧村庄和旧厂房地块实施更新改造，集聚现代产业，拉动社会投资，增强我市经济发展的内生动力。

**（五）文脉传承原则。**传承岭南历史文脉，守护城市记忆，在与保护不冲突的前提下，引入合适的产业类型，对文物及历史建筑实施功能再造，重塑地区活力。

### 四、实施保障

**（一）工作组织主体和项目实施主体。**各区政府是城市更新工作的第一责任主体，负责统筹推进本辖区内的城市更新工作，组织城市更新基础数据调查、认定，组织本辖区城市更新改造计划和相关方案编制，依法组织开展拆迁安置、建设管理等工作。村集体经济组织、权属人、市场参与方作为项目实施主体，具体负责更新方案及拆迁补偿方案的编制、申报更新计划、征求意见、表决公示、选择合作企业、改造资金的筹措、建设实施等工作。

**（二）资金保障。**按照“政府主导、市场运作、多方参与、互利共赢”的原则，计划所涉及的资金分为政府投入和社会投入两大类，其中政府投入（市城市更新资金、区财政）主要用于基础数据调查、核查及方案编制等前期工作，政府主导更新项目经济难以自身平衡的扶持专项补助以及启动等；后期改造工作资金主要通过引入社会资本的方式，由项目参与方自筹解决。纳入城市棚户区改造范围的项目，积极运用国开行、农发行等开发性金融机构的优惠政策和信贷支持。

**（三）工作机制。**本计划下达后，各区政府负责组织实施，纳入计划的项目视为市政府同意其调整控规，市财政局按照计划做好相关城市更新项目的资金保障。对纳入正式计划的

项目，工作组织主体应及时开展基础数据调查及片区策划方案（更新项目实施方案）编制工作，报经市城市更新局审核后，提交市城市更新领导机构审定。经审定通过的策划方案作为控规调整的依据，经审定通过的实施方案作为更新项目办理各项许可报建的依据，市各职能部门应加强沟通协调，纳入绿色通道，加快立项、规划、国土、环评等审批手续办理。

**（四）考核机制。**市城市更新局负责对计划的完成情况进行实时监督，开展季度常规巡查并对存在的问题进行协调。各区城市更新部门于每季度末向市城市更新局报送计划进展，市城市更新局按季度定期通报进度。前期工作无进展或进度严重滞后的正式计划项目，在计划调整时予以取消；预备计划项目条件成熟的，可以直接提交市城市更新领导机构审议。市城市更新局会同市财政局开展绩效评价工作，绩效评价以资金支出为重点。绩效评价及计划的完成情况作为下一年度属地纳入城市更新计划规模和市城市更新资金安排的重要参考。主动接受审计部门监督，确保依法依规推进项目落实。

附件：广州市 2016 年城市更新项目和资金计划

附件:

## 广州市 2016 年城市更新项目和资金计划

旧村、旧城、旧厂全面改造类正式项目（传统“三旧”改造），合计：14 个

全面改造类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016 年市城市更新资金安排计划（万元）		备注
							前期工作经费（包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施方案编制等经费）	合计	
旧村	1	凤和新市头村	海珠	北至艺景路、东至新市头路、西临电子第七研究所、南沿新市头路道路用地延伸至新港中路（2.67 公顷，建筑面积 8.10 万平方米）	凤和新市头村集体经济组织	自筹（财政资金安排基础数据核查费用）	5	5	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内），海珠生态城启动区已于 2015 年 12 月 31 经市政府批准
	2	鹤洞村	荔湾	位于荔湾南片东部，东临珠江，南接广州钢铁厂（23.89 公顷，建筑面积 24.30 万平方米）	鹤洞村集体经济组织	自筹（财政资金安排基础数据核查费用）	14	14	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）
	3	五眼桥村	荔湾	五眼桥地处荔湾区西部、广佛交界地带，与南海黄岐接壤（83.17 公顷，建筑面积 69.17 万平方米）	五眼桥村集体经济组织	自筹（财政资金安排基础数据核查费用）	38	38	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）
	4	东塍村	荔湾	位于荔湾区芳村片区东南部，东临珠江、西临西塍村、北靠广钢集团、南依广州国际医药港（59.02 公顷，建筑面积 82.15 万平方米）	东塍村集体经济组织	自筹（财政资金安排基础数据核查费用）	45	45	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）
旧村	5	裕丰围“城中村”	黄埔	东接丰乐南路，南临规划海员路，西至港务局机关村与黄埔公园，北靠怡港花园。（8.90 公顷，建筑面积 9.77 万平方米）	下沙股份经济联社	自筹（财政资金安排基础数据核查费用）	6	6	一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内），穗市长会纪（2013）14 号
	6	水西村	黄埔	水西村东邻北二环高速，南至规划的广惠高速西沿线，西靠下岭山，北望广汕公路。（46.36 公顷，建筑面积 38.12 万平方米）	水西村集体经济组织	自筹（财政资金安排基础数据核查费用）	21	21	穗旧改函（2011）601 号

全面改造类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划(万元)		备注
							前期工作经费(包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施方案编制等经费)	合计	
	7	横潭村河西经济社	花都	位于广州市花都区南部,新街河北岸,北面为花都的传统城区(6.79公顷,建筑面积7.70万平方米)	横潭河西经济合作社	自筹(财政资金安排基础数据调查、项目实施费用)	100	100	
旧城	8	广东省第二人民医院宿舍区改造项目	海珠	广州市海珠区石榴岗路1号(2.25公顷)	海珠区政府	自筹	—	—	穗旧改函(2013)401号 陈建华市长批示
旧厂	9	万力集团橡胶大院地块升级改造改造项目	海珠	海珠金沙路9号(1.95公顷)	原旧厂属人	自筹	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内),穗土委纪(2015)8号
	10	广氮服务区地块改造收储项目	天河	北环高速公路广氮服务区南北侧用地、收费广场用地(7.25公顷)	原旧厂属人	收益补偿	—	—	已纳入广州市2016年经营性用地实物储备计划
	11	广东广晟有色金属集团有限公司柯木塍地块升级改造改造项目	天河	天河柯木塍(5.44公顷)	原旧厂属人	自筹	—	—	
	12	广东卓志集团“跨境电商品牌中心”	黄埔	北邻中山大道东南为黄埔中医院西为蟹山西路东为广深铁路和珠江村。(2.02公顷)	原旧厂属人	自筹	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	13	高熙物业旧厂地块升级改造改造项目	番禺	市桥禺山大道西(1.18公顷)	原旧厂属人	自筹	—	—	
旧厂	14	邓村神岗企岭地块改造收储项目	从化	东至逸泉山庄,南至广从北路;西至神岗精细化工公司,北至神岗第二中学(2.06公顷)	原旧厂属人	收益补偿	—	—	已纳入广州市2016年经营性用地实物储备计划;一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)

## 广州市 2016 年城市更新项目和资金计划

人居环境改善、特色小镇、产业转型升级、历史文化保护微更新类正式项目，合计：38 个

微更新类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016 年市城市更新资金安排计划 (万元)			备注
							建设资金	前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施 方案编制等 经费)	合计	
人居环境改善	1	珠光街仰忠社区微更新项目	越秀	南起珠江路，北至东横街；东起文德南路，西至北京南路（5.90 公顷）	越秀区政府	市、区财政	1500	—	1500	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号），无立项批文
	2	北京街仁生里社区微更新项目	越秀	东至德政路，南至榨粉街，西至仓边路，北至东风中路（3.60 公顷）	越秀区政府	市、区财政	200	—	200	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）
	3	白云街东湖新村社区微更新项目	越秀	东至东湖路，南至无名路，西至大沙头三马路，北至永胜上沙路（7.00 公顷）	越秀区政府	市、区财政	200	—	200	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）
	4	东山街五羊社区微更新项目	越秀	东起广州大道中，西至寺右二马路，南起明月二路，北至寺右新马路（27.00 公顷）	越秀区政府	市、区财政	200	—	200	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）
	5	大塘街豪贤社区微更新项目	越秀	东至越秀北路，南至豪贤路，西至德政北路，北至东风中路（5.60 公顷）	越秀区政府	市、区财政	200	—	200	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）
	6	光塔街怡乐里社区微更新项目	越秀	东至朝天路，西至海珠中路，北至玛瑙巷（4.50 公顷）	越秀区政府	市、区财政	200	—	200	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）
人居环境改善	7	矿泉街沙涌南社区微更新	越秀	东至三元里大道，南至景泰涌，西至粤溪路，北至广佛高速公路（35 公顷）	越秀区政府	市、区财政	200	—	200	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）
	8	建设街二马路社区微更新项目	越秀	东至建设六马路，西至建设大马路，北至建设二马路东六街，南至东风东路（18.00 公顷）	越秀区政府	市、区财政	200	—	200	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）

微更新类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划 (万元)			备注
							建设资金	前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施 方案编制等经费)	合计	
人居环境改善	9	农林街执信南路社区微更新项目	越秀	北至东风东路，南至竹丝岗大马路，西至执信南路，东至竹丝二社区空军干休所（10.00公顷）	越秀区政府	市、区财政	200	—	200	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6号）
	10	黄花岗街云鹤社区微更新项目	越秀	东至云鹤南街，南至环市东路，西至云鹤北街，北至先烈中路（81.40公顷）	越秀区政府	市、区财政	200	—	200	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6号）
	11	人民街果菜西社区微更新项目	越秀	东至侨光西路，南至沿江路，西至果菜直街，北至一德路（17.70公顷）	越秀区政府	市、区财政	200	—	200	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6号）
	12	蛟腾小区城市更新微更新项目	海珠	金沙路橡胶大院片区，东邻工业大道，西接太古仓。（0.54公顷）	海珠区政府	自筹	—	—	—	一江两岸三带（珠江、流溪河、增江800米范围内）
	13	永庆片区城市更新微更新项目	荔湾	恩宁路69号至101号、至永庆大街、永庆一巷、永庆二巷、至宝大街、至宝西一巷（0.80公顷）	荔湾区政府	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江800米范围内）
	14	十三行周边地区环境综合整治微更新项目	荔湾	以康王路与人民路之间，南起十三行路北至龙津东路的十三行地区为核心，辐射至恩宁路周边地区的主要历史文化街区。（126.00公顷）	荔湾区政府	市、区财政	3000	—	3000	一江两岸三带（珠江、流溪河、增江800米范围内），已完成项建，正在区发改局申请立项。总投资额10425万元。
	15	长堤路滨江沿岸环境综合整治微更新项目	荔湾	立白大厦至1850创意园珠江沿线（4.80公顷）	荔湾区政府	市、区财政	1000	—	1000	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江800米范围内）
	16	西村街社区微更新项目	荔湾	大岗元社区广啤雅苑、协和社区华业里、环市西苑社区钢管厂宿舍等。（1.65公顷）	荔湾区政府	市、区财政	200	—	200	
	17	昌华街逢庆社区微更新项目	荔湾	昌华街逢庆社区（18.00公顷）	荔湾区政府	市、区财政	200	—	200	一江两岸三带（珠江、流溪河、增江800米范围内）

微更新类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划 (万元)			备注
							建设资金	前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施方案编制等经费)	合计	
人居环境改善	18	华林街道兴贤社区微更新项目	荔湾	华林街道兴贤社区(3.30公顷)	荔湾区政府	市、区财政	200	—	200	
	19	金花街道桃源社区微更新项目	荔湾	金花街道桃源社区(4.90公顷)	荔湾区政府	市、区财政	200	—	200	
	20	南源街道西场社区微更新项目	荔湾	南源街道西场社区(24.00公顷)	荔湾区政府	市、区财政	200	—	200	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	21	逢源街道耀华社区微更新项目	荔湾	逢源街道耀华社区(5.00公顷)	荔湾区政府	市、区财政	200	—	200	
	22	彩虹街道周门社区微更新项目	荔湾	彩虹街道周门地区(0.80公顷)	荔湾区政府	市、区财政	200	—	200	
	23	永泰村城市更新微更新项目	白云	位于陈田永泰规划片区范围内,北至华南快速路,南至福泰西路,西至白云大道北,东至白云山。(85.00公顷)	白云区政府	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
	24	新华路30号小区微更新项目	花都	东至公园前路,西至育才街,北至商业大道,南至新华路。(4.33公顷)	花都区政府	市、区财政	200	13	213	
特色小镇	25	航空小镇	白云	北至白云国际机场、南至106国道、西至机场高速、东至方华公路(393.00公顷)	白云区政府	市、区财政	2000	—	2000	三大战略枢纽
	26	花山小镇(洛场村)	花都	铜鼓坑以东,乐广高速以西,坪山大道以南,物流大道以北(15.27公顷)	花都区政府	市、区财政	—	100	100	
	27	沙湾古镇	番禺	北至西萝路、南至市良路、东至西环路、西至滴水岩公园(65.00公顷)	番禺区政府	自筹	—	—	—	
	28	温泉小镇	从化	东至温泉村上围社、南至温泉镇景泉大道、西至流溪河,北至流溪河(84.50公顷)	从化区政府	市、区财政	1500	15	1515	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》,一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)

微更新类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划 (万元)			备注
							建设资金	前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施 方案编制等 经费)	合计	
特色小镇	29	文旅小镇(正果镇)	增城	北至蒙花布村,南至兰溪路口,东至九峰山森林公园,西至月亮湾公园(600.00公顷)	增城区政府	自筹	—	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内).该项目2016年3月份已上报区发改局申请项目立项,现处于项目遴选阶段,计划投资总额3.4亿元。截至目前,该项目区域范围内已有正果文体活动中心建设工程和正果镇污水处理厂配套主管网工程已批准立项,文号分别为增发改委[2015]674号、增发改委[2014]208号,两个项目总投资额为3971万元。
产业转型升级	30	289艺术PARK微更新项目	越秀	项目位于广州市越秀区广州大道中289号南方日报社大院内(1.40公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	—	穗国土规划(2016)16号
	31	羊城同创汇微更新项目	越秀	广州市越秀区东风东路733号(0.78公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	—	穗土委纪(2015)6号
产业转型升级	32	南洋电器厂微更新项目	越秀	东接黄华路,南连东风中路,西侧紧邻东壕涌二期改造。(1.62公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	—	
	33	启迪中海(广州)科技园微更新项目	海珠	海珠区振兴大街10号.东临洛溪大桥、南靠珠江、西边为北濠涌,北侧为环岛路。(6.43公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	34	珠江钢琴鱼尾西路厂区微更新项目	荔湾	花地大道南鱼尾西路8号(7.77公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》,一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	35	均禾大道北工业区改造项目	白云	北至东平大道,西至东平路,东至白云大道(11.78公顷)	东平村集体经济组织	自筹	—	—	—	

微更新类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划 (万元)			备注
							建设资金	前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施 方案编制等 经费)	合计	
微更新类型	36	洛浦街洛溪村工业园微更新项目(渔人码头)	番禺	位于洛溪岛西侧，番禺与中心城区的联接节点，临近地铁2号线洛溪站、洛溪大桥(40.00公顷)	洛溪村集体经济组织	自筹 (财政资金安排实施方案编制费用)	—	50	50	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
产业转型升级	37	沙湾镇沙坑村工业园改造项目	番禺	位于西环路与市良路交汇处南边，北斗大桥北边的西环路两侧。(10.00公顷)	沙坑村集体经济组织	自筹 (财政资金安排实施方案编制费用)	—	50	50	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
历史文化保护	38	泮塘五约微更新项目	荔湾	中山八路以南、泮塘路以西，西面和南面是荔湾湖公园，东北面临近仁威古庙(3.10公顷)	荔湾区政府	市、区财政	6000	—	6000	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》，一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)，广州市荔湾区发展和改革局关于泮塘五约微更新工程项目立项的复函(荔发改投资[2016]51号)，项目总投资53688万元。

## 广州市 2016 年城市更新项目和资金计划

片区策划类正式项目，合计：6 个

序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016 年市城市更新资金安排计划（万元）		备注
						前期工作经费（包括基础数据调查、基础数据核查、片区策划编制等经费）	合计	
1	琶洲会展南片区（赤沙）	海珠	位于广州市海珠生态城东部，华南快速干线以东，琶洲会展中心以南，科韵路以西，新滘南路以北。（234.00 公顷）	海珠区政府	财政资金安排基础数据调查、片区策划编制费用	300	300	
2	石壁片区（一、二、三、四村）	番禺	东至东新高速，西至石山大道，北至南大干线，南至石洲西路、石洲中路（86.00 公顷）	番禺区政府	财政资金安排基础数据核查费用	15	15	符合《广州市城市更新总体规划（2015～2020 年）》，穗市长会纪[2015]28 号
3	南大干线南村镇段西片区	番禺	西片区包括塘步东村、塘步西村、官堂村与草堂村金坑队、员岗村、新新村及条件成熟的其他用地（76.93 公顷）	番禺区政府	财政资金安排基础数据调查、片区策划编制费用	255	255	一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）
4	九里步片区（起步区）	从化	北至珠光御景山水城花园，南至越秀逸泉映翠花园，东至塘下村与江村边界，西至流溪河（24.81 公顷，测算建筑面积 24.81 万平方米）	从化区政府	财政资金安排基础数据调查费用（含入户测绘）	90	90	符合《广州市城市更新总体规划（2015～2020 年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）
5	河东旧改片区（起步区）	从化	东至区体育活动中心；南至名城·御景绿洲；西至雅居乐滨江花园；北至河东南路与七星路交界处（32.93 公顷，测算建筑面积 32.93 万平方米）	从化区政府	财政资金安排基础数据调查费用（含入户测绘）	120	120	符合《广州市城市更新总体规划（2015～2020 年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）
6	城南片区（起步区城南村 1-5 社）	从化	东临青云路，南临 355 省道，西临团星村，北临旧村边界（11.22 公顷，建筑面积 7.48 万平方米）	从化区政府	财政资金安排基础数据调查费用（含入户测绘）	30	30	一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）

## 广州市 2016 年城市更新项目和资金计划

旧村、旧城、旧厂全面改造类预备项目（传统“三旧”改造），合计：45 个

全面改造类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016 年市城市更新资金安排计划（万元）		备注
							前期工作经费（包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施方方案编制等经费）	合计	
旧村	1	沙步“城中村”	黄埔	位于广州市黄埔区东部，南临广州保税区，西临开发大道，东至南岗村。（163.14 公顷）	沙步股份经济联合社	自筹	—	—	穗规办（2011）206 号、穗土委纪（2013）2 号、穗规策委会（2011）6 号
	2	南村镇里仁洞村	番禺	位于番禺区中北部，处在番禺大道、新光快速与金山大道、兴业大道交汇处（83.55 公顷）	里仁洞村集体经济组织	自筹	—	—	
旧城	3	港湾一村	黄埔	东至港湾路、北至大沙地西路、西至中山大道与大沙西交界、南至中山大道。（10.03 公顷）	黄埔区政府	自筹	—	—	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》
旧厂	4	广州港集团南石头码头地块收储项目	海珠	广纸片西南侧（1.28 公顷）	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内），穗土委纪（2015）4 号等 45 宗
	5	鱼轮厂地块改造收储项目	海珠	琶洲东区（5.04 公顷）	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	已纳入广州市 2016 年经营性用地实物储备计划；符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）；三大战略枢纽
旧厂	6	珠江制药厂地块改造收储项目	海珠	琶洲东区（3.03 公顷）	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	已纳入广州市 2016 年经营性用地实物储备计划；符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）；三大战略枢纽
	7	广药集团白云山光华制药厂地块改造收储项目	海珠	南石路 1 号；东面、北面至广纸南至电力修造厂西至南石路（1.54 公顷）	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	已纳入广州市 2016 年经营性用地实物储备计划；符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）

全面改造类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划(万元)		备注
							前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施 方案编制等经费)	合计	
	8	新绣广告地块改造收储项目	海珠	海珠区石岗路14号(1.02公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	已纳入广州市2016年经营性用地实物储备计划;一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	9	广州港太古仓复建地块升级改造项目	海珠	革新路124号(1.80公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内),德国资联席会纪(2015)4号
	10	广州港内四码头地块升级改造项目	荔湾	芳村大道东110号(6.10公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》,一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内),德国资联席会纪(2015)4号
旧厂	11	河柳街地块改造收储项目	荔湾	北至河柳街,南至环翠园小学,西至步头直街,东至其他权属(1.12公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	已纳入广州市2016年经营性用地实物储备计划;一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	12	车陂加压站原址地块收储项目	天河	黄埔大道中648号(3.50公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	13	水投集团车陂加压站东侧地块收储项目	天河	金融城二期,天河车陂路东侧(0.30公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内),城建(2015)434号等20宗
	14	金融城起步区以外鸡精厂地块改造收储项目	天河	天河临江大道以北,员村四横路以东,科韵路以西(3.00公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	已纳入广州市2016年经营性用地实物储备计划;一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
旧厂	15	金融城起步区以外粮油运输公司地块改造收储项目	天河	天河临江大道以北,科韵路以西华南快速路以东(0.10公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	已纳入广州市2016年经营性用地实物储备计划,一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	16	员村二横路160号地块改造收储项目	天河	北至佳乐商务酒店,南至广员医疗门诊部,东至广东玻璃厂旧址,西至员村二横路(0.41公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	已纳入广州市2016年经营性用地实物储备计划;一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	17	濂泉路长运地块	天河	天河区西侧,南侧为先烈东路,东侧为濂泉路,临近广园东路和环城高速出入口(3.00公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	《广州市人民政府关于推动专业批发市场转型升级的实施意见》(穗府(2014)7号)

全面改造类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划(万元)		备注
							前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施 方案编制等经费)	合计	
	18	广东省林业机械厂地块升级改造项目	天河	龙洞广汕路(6.20公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	
	19	柯木朗地块孵化器改造项目	天河	天河区柯木朗杨梅岭街(14.08公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	
	20	黄村地块总部基地改造项目	天河	天河区东圃黄村(2.53公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	
旧厂	21	建国电机厂地块改造收储项目	白云	白云区江高镇江人路238号,地块毗邻广花一级公路与江人路交叉口;距流溪河北岸直线距离约1公里,周边有白象岭公园等生态景观(2.86公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	已纳入广州市2016年经营性用地实物储备计划;一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	22	建材集团槎头地块改造收储项目	白云	广州市南方建材实业有限公司白云区石井镇槎头地段(25.16公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	已纳入广州市2016年经营性用地实物储备计划;一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	23	金融控股集团广永置业公司黄边村地块收储项目	白云	白云黄边北路(1.97公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》,城建(2015)434号等20宗
	24	岭南集团钟落潭(马沥居)地块收储项目	白云	白云钟落潭佛公桥地段(65.92公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	城建(2015)434号等20宗
	25	轻工工贸集团华侨糖厂地块收储项目	白云	该地块位于白云罗冲围松南路60号(17.85公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内),城建(2015)434号等20宗
旧厂	26	同泰路榕树头仓储地块收储项目	白云	同和镇同泰路(3.50公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	规划居住用地,白云山东组团,规划尚未稳定
	27	东方农工商改造项目	白云	位于潭村石槎路东侧(4.20公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
	28	南粤物流升级改造项目	白云	白云新市街机场路西侧(2.99公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》

全面改造类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划(万元)		备注
							前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施 方案编制等经费)	合计	
	29	广州市华安汽车检测工贸有限公司旧厂房改造项目	白云	西侧为白云大道北、东侧为丛云路(1.98公顷)	原旧厂 权属人	自筹	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
	30	广州冶炼厂地块收储项目	黄埔	黄埔区广江路地段(11.91公顷)	原旧厂 权属人	收益 补偿	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》,穗府会纪〔2015〕257号
	31	临港大厦(蟹山西路旧厂地块项目)	黄埔	黄埔蟹山西路(2.90公顷)	原旧厂 权属人	自筹	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》,一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
旧厂	32	中铁大桥局集团第二工程有限公司旧厂房改造项目	花都	松园路(2.68公顷)	原旧厂 权属人	收益 补偿	—	—	
	33	花山镇经济发展总公司(农械厂)旧厂房改造项目	花都	花山大道(1.73公顷)	原旧厂 权属人	收益 补偿	—	—	
	34	雄炜电子商贸中心旧厂房更新项目	花都	位于建设北路以东,龙珠路以北,茶园路以西,迎宾大道以南。(0.59公顷)	原旧厂 权属人	自筹	—	—	
	35	广州华基置业发展有限公司旧厂房更新项目	花都	迎宾大道以东,铁山河以西,商业大道以北(10.39公顷)	原旧厂 权属人	自筹	—	—	
	36	广州市芙蓉岭秀物流有限公司旧厂房更新项目	花都	迎宾大道以北,106国道以西,清莲路以南。(1.65公顷)	原旧厂 权属人	自筹	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内),三大战略枢纽
	37	塘步东村北旧仓库地块收储项目	番禺	南村镇塘步东村北侧(19.94公顷)	原旧厂 权属人	收益 补偿	—	—	
旧厂	38	番禺邦腾化工有限责任公司	番禺	沙头街禺山西路(5.32公顷)	原旧厂 权属人	自筹	—	—	
	39	大石华盛五金厂地块升级改造项目	番禺	番禺区大石街迎宾路354号(1.70公顷)	原旧厂 权属人	自筹	—	—	三大战略枢纽

全面改造类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划(万元)		备注
							前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施方案编制等经费)	合计	
	40	新造镇番禺氮肥厂地块升级改造项目	番禺	位于新造镇北部,创新城南岸起步区东延区,南侧隔新化快速与“创新城南岸起步区”相邻,西侧隔沥窖水道与大学城相望(24.34公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内),三大战略枢纽
	41	中铁建官堂村地块升级改造项目	番禺	番禺南村镇官堂村兴南大道南侧(6.06公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
	42	新造油库地块孵化器改造项目	番禺	番禺区新造镇滨河路(4.70公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》,一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内),三大战略枢纽
旧厂	43	梅山工业区旧厂房改造项目	南沙	黄阁镇亭角立交东南侧(92.3公顷)	原旧厂权属人	收益补偿	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	44	广东省农垦经济发展总公司旧厂改造项目	南沙	南沙街西部工业区广意路(3.85公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	45	派莱福(广州)塑管有限公司及周边旧厂房改造项目	南沙	南沙街西部工业区工业二路(2.99公顷)	原旧厂权属人	自筹	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)

## 广州市 2016 年城市更新项目和资金计划

人居环境改善、特色小镇、产业转型升级、历史文化保护微更新类预备项目，合计：52 个

微更新类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016 年市城市更新资金安排计划（万元）			备注
							建设资金	前期工作经费（包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施方案编制等经费）	合计	
人居环境改善	1	六榕街兴隆东社区微更新	越秀	东至解放北路，南至百灵路，西至盘福立交桥，北至东风西路（1.7 公顷）	越秀区政府	自筹	—	—	—	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）
	2	洪桥街丹桂里社区微更新	越秀	东至小北路，南至东风中路，西至天平横街，北至小石街（6 公顷）	越秀区政府	自筹	—	—	—	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）
	3	华乐街华侨新村社区微更新	越秀	华侨新村历史文化街区（22 公顷）	越秀区政府	自筹	—	—	—	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）
	4	登峰街宝汉社区微更新	越秀	东至宝汉直街路，南至恒安路，西至童心理，北至麓景西路（10 公顷）	越秀区政府	自筹	—	—	—	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）
	5	大东街启明社区微更新	越秀	东至东山百货大楼后面、龟岗，南至东华东路，西至均益路绿化带，北至东华北路内环路（12 公顷）	越秀区政府	自筹	—	—	—	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）
人居环境改善	6	梅花村街东风二社区微更新	越秀	东至广州大道中，南至中山一路，西至梅花路，北至东风东路（23 公顷）	越秀区政府	自筹	—	—	—	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）
	7	流花街桂花岗社区微更新	越秀	北至桂花路右侧东芝广州大学桂花校区 南至铁路边左侧 西至解放北路右侧（15.2 公顷）	越秀区政府	自筹	—	—	—	任学锋书记批示（穗委督字[2016]6 号）
	8	南华西社区城市更新微更新项目	海珠	东起漱珠涌，西至龙溪新街和公所直街，北至南华西路，南至同福西路（6.50 公顷）	海珠区政府	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）
	9	北山村城市更新微更新项目	海珠	仑头路沿线（188.41 公顷）	海珠区政府	自筹	—	—	—	
	10	石井街马岗村城市更新微更新项目	白云	西面为广清高速，东至石潭西路。（9.13 公顷）	白云区政府	自筹	—	—	—	

微更新类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划(万元)			备注
							建设资金	前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施方案编制等经费)	合计	
人居环境改善	11	均禾街平和 大押及周边 城市更新微 更新项目	白云	均禾大道以北。(5.80 公顷)	白云 区政府	自筹	—	—	—	
	12	三元里村微 更新项目	白云	广园路两侧(8.93公 顷)	白云 区政府	自筹	—	—	—	
	13	钟落潭镇五 龙岗村旧村 整治暨原庙 窿工业小区 低效用地改 造项目	白云	北靠广从高速,西北 面向白云机场,规划 地铁14号线钟落潭 站紧邻项目西南侧 (3.41公顷)	白云 区政府	自筹	—	—	—	
	14	人和镇太成 村旧村整治 暨农贸市场 低效用地改 造项目	白云	106国道南侧,西临 太岗路,北临106国 道(1.04公顷)	白云 区政府	自筹	—	—	—	三大战略枢纽
	15	太和镇大源 村旧村整治 暨农贸市场 低效用地改 造项目	白云	大源村中部,大源中 路东侧,大源东路南 侧(0.79公顷)	白云 区政府	自筹	—	—	—	
人居环境改善	16	太和镇大源 村旧村整治 暨轮胎市场 低效用地改 造项目	白云	大源村西北侧,东临 大源中路,南侧为大 源农贸综合市场,北 侧为康正酒店(1.98 公顷)	白云 区政府	自筹	—	—	—	
	17	江高镇江村 旧村整治暨 农贸市场低 效用地改造 项目	白云	江人一路西侧,夏花 三路北侧(4.20公顷)	白云 区政府	自筹	—	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	18	鹤龙街鹤边 村旧村整治 暨广成汽修 厂低效用地 改造项目	白云	鹤边村东部,军民东 路北侧、军民东路一 巷东侧(0.71公顷)	白云 区政府	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
	19	均禾街清湖 村旧村整治 暨原勇锋鞋 厂低效用地 改造项目	白云	机场高速东侧、新石 路南侧,均禾街道办 事处对面(0.68公顷)	白云 区政府	自筹	—	—	—	
	20	云城街萧岗 村旧村整治 暨齐富路南 侧低效用地 改造项目	白云	东侧为联富大厦,北 靠齐富路(1.43公顷)	白云 区政府	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》

微更新类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划(万元)			备注
							建设资金	前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施方案编制等经费)	合计	
人居环境改善	21	嘉禾街望岗村旧村庄微更新项目	白云	地块西临广花路(2.40公顷)	白云区政府	自筹	—	—	—	
	22	棠景街棠溪村旧村庄微更新项目	白云	德康路南面,属于同德围的范围(0.98公顷)	白云区政府	自筹	—	—	—	
	23	谢村城市更新微更新项目	番禺	位于钟村街西北部,西邻广州南站地区,东邻长隆旅游度假区(113.00公顷)	番禺区政府	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
	24	小谷围街四条村城市更新微更新项目	番禺	小谷围街四条村包括北亭村、南亭村、贝岗村、穗石村,位于广州大学城、小谷围岛(114.63公顷)	番禺区政府	市、区财政	—	300	300	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》,一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内),三大战略枢纽
特色小镇	25	花卉小镇(海北村)	荔湾	环城高速以西,广佛河以南,地铁广佛线以北,龙溪村以东。(230.00公顷)	荔湾区政府	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
特色小镇	26	珠宝小镇	花都	平步大道以西,拥军路以东,云峰路以南,龙海西路以北(28.67公顷)	花都区政府	自筹	—	—	—	
	27	红木小镇起步区(石碁镇南浦村工业园更新改造项目)	番禺	位于石碁镇东部,与石楼镇相接(60.66公顷)	番禺区政府	自筹	—	—	—	
产业转型升级	28	横滘村成片连片集体旧厂房改造项目	白云	北面为德康路,西面为西槎路(7.00公顷)	横滘村集体经济组织	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
	29	马岗村成片连片集体旧厂房改造项目	白云	广清高速公路以东(10.00公顷)	马岗村集体经济组织	自筹	—	—	—	
	30	东风—大纲领成片集体旧厂房改造项目	白云	105国道以西,东风南路从中穿过(36.54公顷)	东风村、大纲领村集体经济组织	自筹	—	—	—	

微更新类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划(万元)			备注
							建设资金	前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施方案编制等经费)	合计	
	31	棠涌成片集体旧厂房改造项目	白云	百信广场以北(9.18公顷)	棠涌村集体经济组织	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
产业转型升级	32	棠溪成片集体旧厂房改造项目	白云	三元里大道以北, 广清铁路以东(9.32公顷)	棠溪村集体经济组织	自筹	—	—	—	
	33	夏茅村成片连片集体旧厂房改造项目	白云	华快高速路与机场高速路交界处(112.00公顷)	夏茅村集体经济组织	自筹	—	—	—	
	34	大朗村成片连片集体旧厂房改造项目	白云	华快高速路与机场高速路交界处(22.68公顷)	大朗村集体经济组织	自筹	—	—	—	
	35	良田村成片连片集体旧厂房改造项目	白云	105国道以南(40.15公顷)	良田村集体经济组织	自筹	—	—	—	
	36	红星村成片连片集体旧厂房改造项目	白云	高清高速路以东(5.13公顷)	红星村集体经济组织	自筹	—	—	—	
	37	秀水村成片连片集体旧厂房改造项目	白云	106国道以西(17.00公顷)	秀水村集体经济组织	自筹	—	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
产业转型升级	38	南湾工业园升级改造项目	黄埔	北至黄埔东路, 至西成大街, 东至南湾大街, 西至隔墙路。(10.90公顷)	南湾村集体经济组织	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
	39	交岭岗工业园升级微更新项目	黄埔	茅岗路以东, 护林路以北, 机研所以南。(1.50公顷)	茅岗村集体经济组织	自筹	—	—	—	
	40	大望南工业园升级微更新项目	黄埔	石化路以东、护林路以南交界, 北临广园东路快速路。(2.80公顷)	文冲村集体经济组织	自筹	—	—	—	

微更新类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划(万元)			备注
							建设资金	前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施方案编制等经费)	合计	
	41	凰岗村工业区改造项目	白云	东至广清高速,西临珠江,北至海口涌,南面为广州市医药职业学校(57.00公顷)	凰岗村集体经济组织	自筹	—	—	—	
	42	江夏村一、九社工业区改造项目	白云	项目位于广州市白云区黄石街江夏村北部,空港大道西侧。(6.78公顷)	江夏村集体经济组织	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
产业转型升级	43	大龙街新水坑村工业园更新改造项目	番禺	东临石碁镇,南接旧水坑村,北接南村镇,西临东环街。(13.03公顷)	新水坑村集体经济组织	自筹	—	—	—	省委组织部指导项目
	44	番禺区钟村街汉溪村工业园更新改造项目	番禺	北至汉溪大道,南至兴业大道,西临南国奥林匹克花园,东邻金山湖公园(21.66公顷)	汉溪村集体经济组织	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
	45	桥南街草河村工业园更新改造项目	番禺	桥南街草河村西侧,番禺大道旁。(22.32公顷)	草河村集体经济组织	自筹	—	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
	46	市桥街丹山村工业园更新改造项目	番禺	位于番禺区市桥街北部,西环路、桥兴大道穿村而过,距地铁3号线市桥站约600米(36.66公顷)	丹山村集体经济组织	自筹	—	—	—	
	47	番禺区石楼镇南派村工业园更新改造项目	番禺	西边是南派涌,东至南源街,北边、南边均是农田(主要涉及南派砖厂)(2.12公顷)	南派村集体经济组织	自筹	—	—	—	
产业转型升级	48	南村镇江南村工业园更新改造项目	番禺	位于番禺区南村镇中南部,距离镇中心镇区较近,兴业大道、金山大道东西贯通全村(16.16公顷)	江南村集体经济组织	自筹	—	—	—	
历史文化保护	49	大佛寺南广场及书坊街地块微更新项目	越秀	大佛寺南广场:惠福东路与大佛寺之间。书坊街地块:惠福东路与教育路交汇处南侧。(0.50公顷)	越秀区政府	自筹	—	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	50	冠英书院微更新项目	越秀	流水井38号(0.05公顷)	越秀区政府	自筹	—	—	—	

微更新类型	序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划(万元)			备注
							建设资金	前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、项目实施 方案编制等经费)	合计	
	51	深井古村微更新项目	黄埔	位于黄埔区长洲岛西部。(35.42公顷)	黄埔区政府	市、区财政	—	300	300	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
	52	炭步镇塱头村保护规划项目	花都	炭步镇西郊, 皮带廊以南, 省道118以西(347.06公顷)	花都区政府	自筹	—	—	—	

## 广州市 2016 年城市更新项目和资金计划

片区策划类预备项目，合计：24 个

序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016 年市城市更新资金安排计划（万元）		备注
						前期工作经费（包括基础数据调查、基础数据核查、片区策划编制等经费）	合计	
1	大佛寺片区	越秀	东至北京路，南至大南路，西至教育路，北至西湖路（10.00 公顷）	越秀区政府	财政资金安排片区策划编制费用	66	66	一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）
2	龙潭片区	海珠	位处海珠区中部，东到华南快速，西到聚德小区、海珠湖，南到石榴岗河，北临红卫村（148.40 公顷）	海珠区政府	自筹	—	—	
3	三滘片区	海珠	位于海珠区的南部，北临上涌果树公园、海珠湖，南抵沥滘村和珠江后航道，东临龙潭果树公园。（193.36 公顷）	海珠区政府	自筹	—	—	一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）
4	吉山村片区	天河	位于广州市天河区东部，距离珠江新城 10 公里，西南侧紧靠广园快速路和珠吉路。（128.70 公顷）	天河区政府	自筹	—	—	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》
5	新塘村片区	天河	位于天河区东北部，北起华观路、南至广园快速路、东至谭村，西至天河软件园（54.17 公顷）	天河区政府	自筹	—	—	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》
6	黄边村工业区片区	白云	北至华南快速路、南至鹤边路、西至 106 国道。（155.77 公顷）	白云区政府	自筹	—	—	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》
7	黄埔核心区核心商业区片区	黄埔	位于老黄埔区政府南侧，北至大沙东路，南至黄埔东路，西至丰乐中路，东至乌涌。（35.60 公顷）	黄埔区政府	市、区财政	60	60	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》
8	鱼珠核心区以北片区	黄埔	北至茅岗立交，东至广州港铁路用地，南至黄埔大道，西至黄埔大道支线与黄埔大道交界。（57.00 公顷）	黄埔区政府	市、区财政	95	95	符合《广州市城市更新总体规划（2015~2020 年）》，一江两岸三带（珠江、流溪河、增江 800 米范围内）
9	金坑村片区	黄埔	金坑村位于原萝岗区中部，九龙镇西南部，东临均和村，南至原萝岗中心区，北依福山村、福洞村。（25.94 公顷）	黄埔区政府	自筹	—	—	
10	东莞石塘片区	花都	花都区国光厂以南，东南至镜湖大道，白云区以北（277.71 公顷）	花都区政府	自筹	—	—	

序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划(万元)		备注
						前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、片区策划编制等经费)	合计	
11	新华街田美村片区	花都	茶园南路以东、百寿路、凤凰路以西、迎宾大道以南、云山大道、田美路以北(598.00公顷)	花都区 政府	自筹	—	—	
12	永发工业区片区	花都	107国道以东,三东大道以南,建设北路以西,迎宾大道以北(121.73公顷)	花都区 政府	市、区财政	85	85	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
13	花山镇东华村片区	花都	位于新106国道两侧,平步大道以北,紧邻花山广场、空港经济区域。(55.69公顷)	花都区 政府	自筹	—	—	
14	南大干线南村镇段东片区	番禺	东片区包括陈边村、南村村、板桥村、罗边村、市头村及条件成熟的其他用地(419.00公顷)	番禺区 政府	市、区财政	85	85	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》,三大战略枢纽,2014年4月14日建华批1609号
15	市桥河北岸(旧城区)	番禺	市桥街先锋巷、西城及沙圩二村、黄编村(50.00公顷)	番禺区 政府	市、区财政	85	85	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
16	洛浦智慧社区	番禺	北至珠江后航道、南至三枝香水道之间,范围包括沙滘岛沙溪村和南浦岛东乡村、西一村、西二村、西三村(435.03公顷)	番禺区 政府	市、区财政	85	85	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
17	桥南街(北片区)	番禺	桥南街南郊村部分村集体物业和旧村地块,陈涌村部分村集体物业地块,蚬涌村部分村集体物业和旧村地块,草河村部分村集体物业地块,胜捷消防、广州市番禺区水产冷冻公司(50.00公顷)	番禺区 政府	市、区财政	85	85	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
18	金山湖片区	番禺	金山湖公园周边包括钟一村、钟二村、钟三村、钟四村等5条旧村(325.34公顷)	番禺区 政府	市、区财政	85	85	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
19	西部工业区	南沙	位于明珠湾区,北至广隆路,南至大岭山,东至金岭南路,西至蕉门水道(460公顷)	南沙区 政府	市、区财政	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
20	梅山工业区	南沙	位于黄阁镇,北至s358国道,南至鬼横涌,东至大山岬山,西至蕉门水道(92.3公顷)	南沙区 政府	市、区财政	—	—	一江两岸三带(珠江、流溪河、增江800米范围内)
21	合成工业区	南沙	位于南沙街,金洲涌以南,板头九街以北,金岭北路以东,南沙碧桂园以西(10公顷)	南沙区 政府	市、区财政	—	—	

序号	项目名称	行政区域	更新范围	改造主体	资金来源	2016年市城市更新资金安排计划(万元)		备注
						前期工作经费 (包括基础数据调查、基础数据核查、片区策划编制等经费)	合计	
22	金星村片区	增城	东至荔景大道、西至荔星大道、北至府前路,南至增城大道。(60.00公顷)	增城区政府	自筹	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
23	葵元村上、下中屋社片区	增城	改造范围为永宁街葵元村上、下中屋社2个合作社。(13.24公顷)	增城区政府	自筹	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》
24	葵元村湾尾、木浪、官山社片区	增城	改造范围为永宁街葵元村湾尾、木浪、官山社3个合作社。(19.57公顷)	增城区政府	自筹	—	—	符合《广州市城市更新总体规划(2015~2020年)》

## 广州市 2016 年城市更新项目和资金计划

续建项目，合计：1 个

序号	项目名称	行政区域	项目规模和建设内容	改造主体	资金来源	2016 年市城市更新资金安排计划（万元）		备注
						建设资金	合计	
1	鱼珠旧城更新改造项目	黄埔	标图建库号 44011200061、44011200077，改造范围 7.41 公顷，规划总建筑面积 238568 平方米。安置区范围 2.89 公顷，建筑面积 115566 平方米；融资区范围 4.52 公顷，建筑面积 123002 平方米。	黄埔区政府	财政资金	5000	5000	穗旧改复[2013]16 号、穗土委纪[2013]13 号、穗府 14 届 109 次[2014]12 号、穗发改(2014) 361 号

# 说 明

资金测算参考标准：

1、片区策划、历史文化保护、特色小镇项目用地面积大于 100 公顷的，按核心区实际面积测算，若无核心区具体面积数据的，以广州市旧村庄核心区规模平均数——50 公顷作为核心区建设规模测算；

2、基础数据调查费用（户外测绘）=核心区建设规模测算（公顷）\*0.8 万元/公顷，向上取整到万位，包含地籍界线测绘（0.37 万元/公顷）、户外房产测绘（0.43 万元/公顷）等费用；

3、基础数据调查费用（入户测绘）=核心区现状建筑面积测算（万平方米）\*2.72 万元/万平方米，向上取整到万位，包含入户房产测绘（2.72 万元/万平方米）等费用；

4、基础数据核查费用=(基础数据调查费用（户外测绘）+基础数据调查费用（入户测绘）)\*20%，向上取整到万位；

5、片区策划编制费用=核心区建设规模测算（公顷）\*2.5 万元/公顷，向上取整到万位；

6、实施方案编制费用=建设规模（公顷）或核心区建设规模测算（公顷）\*3.0 万元/公顷，向上取整到万位。

# 广州市城市更新局印发关于加快实施 城市更新项目计划的通知

穗更新字〔2016〕47号

各区人民政府，市发展改革委、工业和信息化委、财政局、国土规划委、住房城乡建设委、国资委、法制办：

经市政府同意，现将《关于加快实施城市更新项目计划的通知》印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向市城市更新局反映。

特此通知。

附件：关于加快实施城市更新项目计划的通知

广州市城市更新局

2016年7月20日

附件：

## 关于加快实施城市更新项目计划的通知

为深入贯彻落实城市更新“1+3”政策，加快实施城市更新项目计划，进一步推动我市城市更新工作规范、高效开展，经市人民政府同意，现就加快实施城市更新项目计划相关工作通知如下：

### 一、加强组织领导

各部门要切实将城市更新作为我市优化城市空间布局，加快产业转型升级，建设“三中心一体系”、“三大战略枢纽”，营造干净整洁平安有序城市环境的重要抓手，加大对城市更新项目审批和实施的支持力度，推进城市更新项目有序实施。

城市更新项目由所在区政府牵头负责，统筹安排人、财、物等资源，明确责任，确保按要求推进项目实施，按时完成城市更新工作任务。

### 二、加强资金支持

加大各级财政、政策性信贷等资金对城市更新项目的支持力度，及时拨付资金，确保项目有序推进。同时积极探索加大引入各类社会资金，创新城市更新项目融资模式，与金融机

构合作共建，设立广州城市更新基金，支持人居环境改善、历史文化保护等城市更新项目的建设。

### 三、完善配套措施和技术标准

开展城市更新特色小镇、村级工业园、社区微改造、旧村庄全面改造等城市更新项目研究，抓紧出台配套措施和技术标准等，统一标准、规范操作。

### 四、加强宣传引导

加大对城市更新的宣传策划和引导，加强城市更新“1+3”政策文件及配套文件的学习培训，提高社会各界对城市更新工作的认识、理解和支持，为城市更新工作营造良好舆论氛围。

### 五、加快重点项目实施

（一）明确重点项目。重点推进一批改造条件成熟、产业发展方向明确、具有代表性的城市更新项目。结合2016年城市更新项目计划，在全市分类选定26个重点项目（附件1），具体如下：

1. 旧村庄全面改造类（7个）：花都区横潭村、黄埔区裕丰围、荔湾区五眼桥村（方案审批与批后实施项目）；天河区新塘新合公司“城中村”改造项目、白云区小坪村、黄埔区茅岗村、番禺区东郊村（批后实施项目）。

2. 特色小镇类（4个）：白云区航空小镇、花都区花山小镇、增城区文旅小镇、从化区温泉小镇。

3. 村级工业园类（5个）：白云区均禾大道北工业区、黄边村工业园、凰岗村工业园；番禺区草河村工业园、南浦村工业园。

4. 社区微改造（人居环境改善）类10个：越秀区珠光街仰忠社区、北京街仁生里社区、白云街东湖新村社区、东山街五羊社区、大塘街豪贤社区；荔湾区永庆片区、十三行周边地区、长堤路滨江沿岸、昌华街逢庆社区、泮塘五约。

（二）加快项目审批。强化区政府作为城市更新工作第一责任主体的作用，由区政府、区城市更新部门依法依程序对上述26个重点项目改造方案进行审核审批，并组织加快推进实施。

（三）完善收益分配。市政府将重点项目中按《广州市旧村庄更新实施办法》第三十七条、《广州市旧厂房更新实施办法》第十三条规定的政府分成所得建筑面积或用地交由区政府统筹使用。

（四）推进集中审批。城市更新项目实施方案批复后，由各区政务服务中心设立统一窗口，按照“前台综合受理，后台分类审批，统一窗口出件”的原则，集中受理立项、规划、国土等行政审批申请并批复。

（五）加强督导监管。重点项目所属区政府制订城市更新重点项目实施工作计划，报市城市更新局备案。市城市更新局要加强事前预控、事中监管和事后考评，构建全过程、常态

化的监督考核机制；做好重点项目实施方案批复与工作计划报送检查；建立日常巡查与定期检查机制促进重点项目按计划推进；组织对重点项目实施进行考评，考评结果将作为来年城市更新改造年度实施计划制订和资金分配的重要依据。

（六）及时总结推广。总结我市城市更新重点项目加快推进实施的经验教训，按放管结合、优化服务、责权一致的原则，逐步将实践中可复制、能推广的成功做法提升为管理制度，探索建立规范化、标准化、程序化的城市更新工作机制，为加快推进我市城市更新工作创造良好制度环境。

特此通知。

- 附件：1. 广州市城市更新 2016 年重点项目一览表  
2. 重点项目的城市更新管理权限下放事项

广州市城市更新局  
2016 年 7 月 20 日

附件 1:

## 广州市城市更新 2016 年重点项目一览表

序号	项目类别	区属	项目名称	更新范围	更新范围 (公顷)
1	旧村庄全面改造类	花都	横潭村河西经济社(方案审批与批后实施项目)	位于广州市花都区南部,新街河北岸,北面为花都的传统城区	6.79
2		黄埔	裕丰围“城中村”(方案审批与批后实施项目)	东接丰乐南路,南临规划海员路,西至港务局机关村与黄埔公园,北靠怡港花园	8.90
3		荔湾	五眼桥村(方案审批与批后实施项目)	五眼桥地处荔湾区西部、广佛交界地带,与南海黄岐接壤	83.17
4		天河	新塘、新合公司“城中村”(批后实施项目)	北起中华墓园,南至基督堂,东至潭村,西至天河软件园	66.84
5		白云	小坪村(批后实施项目)	白云新城以西,黄石西路以南、石槎路以东,北接白云湖,东临白云新城	94.35
6		黄埔	茅岗村(批后实施项目)	茅岗路以西城中村,地处天河区以东和黄埔大沙地中心区以西	79.55
7		番禺	东郊村(批后实施项目)	北至清河路,东靠罗家涌,南临市桥路,西至环城东路	15.37
8	特色小镇类	白云	航空小镇	北至白云国际机场、南至 106 国道、西至机场高速、东至方华公路	393.00
9		花都	花山小镇	铜鼓坑以东,乐广高速以西,坪山大道以南,物流大道以北	15.27
10		增城	文旅小镇	北至蒙花布村,南至兰溪路口,东至九峰山森林公园,西至月亮湾公园	600.00

序号	项目类别	区属	项目名称	更新范围	更新范围 (公顷)
11		从化	温泉小镇	东至温泉村上围社、南至温泉镇景泉大道、西至流溪河，北至流溪河	84.50
12	村级 工业园类	白云	均禾大道北工业区	北至东平大道，西至东平路，东至白云大道	11.78
13		白云	黄边村工业园	黄边北路以南，云山诗意以西，白云花园以北	36.13
14		白云	凰岗村工业园	东至广清高速，西临珠江，北至海口涌，南面为广州市医药职业学校	57.00
15		番禺	草河村工业园	桥南街草河村西侧，番禺大道旁	22.32
16		番禺	南浦村工业园	位于石碁镇东部，与石楼镇相接	60.66
17	社区 微改造类	越秀	珠光街仰忠社区	南起珠光路，北至东横街；东起文德南路，西至北京南路	5.90
18		越秀	北京街仁生里社区	东至德政路，南至榨粉街，西至仓边路，北至东风中路	3.60
19		越秀	白云街东湖新村社区	东至东湖路，西至大沙头三马路，北至永胜上沙路	7.00
20		越秀	东山街五羊社区	东起广州大道中，西至寺右二马路，南起明月二路，北至寺右新马路	27.00
21		越秀	大塘街豪贤社区	东至越秀北路，南至豪贤路，西至德政北路，北至东风中路	5.60
22		荔湾	永庆片区	恩宁路 69 号至 101 号、至永庆大街、永庆一巷、永庆二巷、至宝大街、至宝西一巷	0.80
23		荔湾	十三行周边地区环境综合整治	南起十三行路北至龙津东路的十三行地区为核心，辐射至恩宁路周边地区	126.00
24		荔湾	长堤路滨江沿岸环境综合整治	立白大厦至 1850 创意园珠江沿线	8.00
25		荔湾	昌华街逢庆社区	昌华街逢庆社区	18.00
26		荔湾	泮塘五约	中山八路以南、泮塘路以西，西面和南面是荔湾湖公园	3.10

附件 2:

## 重点项目城市更新管理权限下放事项

将重点项目的基础数据调查核查、合法建筑核定、改造主体、用地方案（自主改造、融资地块、政府收储面积与范围）审定、融资地价核定、安置建筑总量核定、改造成本核定、土地整备方案与收储主体审定、分期建设计划审定、村民表决结果认定、项目实施方案审核审定等权限下放区政府。

# 关于发布城中村改造复建成本标准指引的函

穗旧改函〔2010〕9号

各区人民政府：

根据1月7日市“三旧”改造工作领导小组会议布置，为进一步规范我市城中村改造复建成本测算，我办在参考我市相关标准文件的基础上，结合近期建设实际，组织编制了《城中村改造复建成本标准指引》。

现将该《指引》印发给你们，请在编制城中村改造方案时参考使用，如使用当中遇到困难和问题，可直接与我办联系咨询。

专此函达。

附件：城中村改造复建成本标准指引

广州市“三旧”改造工作办公室

二〇一〇年二月九日

附件

## 城中村改造复建费用标准指引

### 一、拆除补偿标准和临迁费标准（另详）

### 二、复建费用标准

#### （一）文件依据

单位建安工程费以广州市建设工程造价管理站发布的《关于发布广州市建设工程2009年参考造价的通知》（穗建造价〔2010〕4号文件）为依据，并结合市场调查研究数据确定。

如指导文件有修订，以最新数据为准。

#### （二）复建费用标准

对城中村改造复建各种类型的住宅小区费用经测算后，其标准统一如下：

1. 多层（6层及6层以下，不带地下室和电梯）住宅小区，复建费用按建筑面积计算，其标准为2257元/平方米。

各项费用如下表所示：

费用核算		价格（元/平方米）	备注
复健费用	前期及其它服务费用	227	即工程建设其他费用。包括八通一平、城市配套设施建设、招标、勘测、设计、咨询、施工图审查、建设单位临时设施、代建、监理、检测、白蚁、竣工图编制、保险等等费用。按单体建安工程费的15%计算。
	单体建安工程费	1513	该单位造价为建筑、安装、普通标准装饰的建安工程完税造价，以市造价站发布的2009年参考造价（穗建造价（2010）4号文件）为依据。
	小区配套设施费	410	包括室外道路、园林景观、绿化、照明、监控、外水、外电、煤气等配套设施。
	不可预见费	107	按前三项费用之和的5%计算
合计		2257	按2257元/平方米核定

2. 高层（7层及7层以上的100米内，带地下室和电梯）住宅小区，复建费用按建筑面积计算，其标准为2831元/平方米。

各项费用如下表所示：

费用核算		价格（元/平方米）	备注
复建费用	前期及其它服务费用	303	即工程建设其他费用。包括八通一平、城市配套设施建设、招标、勘测、设计、咨询、施工图审查、建设单位临时设施、代建、监理、检测、白蚁、竣工图编制、保险等等费用。按单体建安工程费的15%计算。
	单位建安工程费	2023	该单位造价为建筑、安装、普通标准装饰的建安工程完税造价，以市造价站发布的2009年参考造价（穗建造价（2010）4号文件）为依据。
	小区配套设施费	370	包括室外道路、园林景观、绿化、照明、监控、外水、外电、煤气等配套设施。
	不可预见费	135	按前三项费用之和的5%计算
合计		2831	按2831元/平方米核定

3. 超高层【120米以内，带地下室和电梯，一般框剪（筒）结构】住宅小区，复建费用按建筑面积计算，其标准为2918元/平方米。

各项费用如下表所示：

费用核算		价格（元/平方米）	备注
复体费用	前期及其它服务费用	334	即工程建设其他费用。包括八通一平、城市配套设施建设、招标、勘测、设计、咨询、施工图审查、建设单位临时设施、代建、监理、检测、白蚁、竣工图编制、保险等等费用。按单体建安工程费的15%计算。
复体费用	单体建安工程费	2225	该单位造价为建筑、安装、普通标准装饰的建安工程完税造价，以市造价站发布的2009年参考造价中高层住宅单体数据并结合市场调查数据分析。
	小区配套设施费	220	包括室外道路、园林景观、绿化、照明、监控、外水、外电、煤气等配套设施。
	不可预见费	139	按前三项费用之和的5%计算
合计		2918	按2918元/平方米核定

4. 超高层【160米以内，带地下室和电梯，一般框剪（筒）结构】住宅小区，复建费用按建筑面积计算，其标准为3724元/平方米。

各项费用如下表所示：

费用核算		价格（元/平方米）	备注
复建费用	前期及其它服务费用	434	即工程建设其他费用。包括八通一平、城市配套设施建设、招标、勘测、设计、咨询、施工图审查、建设单位临时设施、代建、监理、检测、白蚁、竣工图编制、保险等等费用。按单体建安工程费的15%计算。
	单体建安工程费	2893	该单体造价为建筑、安装、普通标准装饰的建安工程完税造价，以市造价站发布的2009年参考造价中高层住宅单位数据并结合市场调查数据分析。
	小区配套设施费	220	包括室外道路、园林景观、绿化、照明、监控、外水、外电、煤气等配套设施。
	不可预见费	117	按前三项费用之和的5%计算
合计		3724	按3724元/平方米核定

5. 非住宅类独立用地商场（带地下室和电梯配中央空调），复建费用按建筑面积计算，其标准为3170元/平方米。

各项费用如下表所示：

费用核算		价格（元/平方米）	备注
复建费用	前期及其它服务费用	365	即工程建设其他费用。包括八通一平、城市配套设施建设、招标、勘测、设计、咨询、施工图审查、建设单位临时设施、代建、监理、检测、白蚁、竣工图编制、保险等等费用。按单体建安工程费的15%计算。
	单体建安工程费	2434	该单体造价为建筑、安装、普通标准装饰的建安工程完税造价，以市造价站发布的2009年参考造价（穗建造价（2010）4号文件）为依据。
	小区配套设施费	220	包括室外道路、园林景观、绿化、照明、监控、外水、外电、煤气等配套设施。
	不可预见费	151	按前三项费用之和的5%计算
合计		3170	按3170元/平方米核定

6. 非住宅类型独立用地多层办公（带地下室和电梯），复建费用按建筑面积计算，其标准为2814元/平方米。

各项费用如下表所示：

费用核算		价格（元 / 平方米）	备注
复建费用	前期及其它服务费用	321	即工程建设其他费用。包括八通一平、城市配套设施建设、招标、勘测、设计、咨询、施工图审查、建设单位临时设施、代建、监理、检测、白蚁、竣工图编制、保险等等费用。按单体建安工程费的 15% 计算。
	单体建安工程费	2139	该单体造价为建筑、安装、普通标准装饰的建安工程完税造价，以市造价站发布的 2009 年参考造价（穗建造价（2010）4 号文件）为依据。
	小区配套设施费	220	包括室外道路、园林景观、绿化、照明、监控、外水、外电、煤气等配套设施。
	不可预见费	134	按前三项费用之和的 5% 计算
合计		2814	按 2814 元 / 平方米核定

7. 非住宅类独立用地高层办公（带地下室和电梯配中央空调），复建费用按建筑面积计算，其标准为 3876 元 / 平方米。

各项费用如下表所示：

费用核算		价格（元 / 平方米）	备注
复建费用	前期及其它服务费用	453	即工程建设其他费用。包括八通一平、城市配套设施建设、招标、勘测、设计、咨询、施工图审查、建设单位临时设施、代建、监理、检测、白蚁、竣工图编制、保险等等费用。按单体建安工程费的 15% 计算。
	单体建安工程费	3019	该单体造价为建筑、安装、普通标准装饰的建安工程完税造价，以市造价站发布的 2009 年参考造价（穗建造价（2010）4 号文件）为依据。
	小区配套设施费	220	包括室外道路、园林景观、绿化、照明、监控、外水、外电、煤气等配套设施。
	不可预见费	185	按前三项费用之和的 5% 计算
合计		3876	按 3876 元 / 平方米核定

备注：

① 以上复建费用数据包括小区内单体建安工程费，小区内道路、小区内园林绿化和景观照明及监控、围墙、小区内室外水电气管网、建设前期及后期的工程建设其他费用、建设过程中一般不可预见费。其中单体建安工程费造价为包括建筑、安装（国产材料、设备）、装饰工程（普通标准）的建安工程完税造价。

② 以上复建费用数据按正常地质状况考虑，如出现大范围溶岩地质则应另行按设计计算其处理费用。

③ 如遇住宅和商业办公室兼容的住宅小区，则根据小区主要用途房屋的复建费用计算。

# 关于印发《广州市“城中村”改造成本核算指引》的通知

穗旧改办〔2012〕48号

各区、县级市“三旧”改造机构：

《广州市“城中村”改造成本核算指引》修订意见已经2012年市“三旧”改造工作领导小组第二次会议审议通过，现将修订后的《广州市“城中村”改造成本核算指引》印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向我办反映。

特此通知。

二〇一二年八月二十三日

## 广州市“城中村”改造成本核算指引

为进一步明确“城中村”改造成本核算标准，规范“城中村”改造成本核算方式，科学控制改造成本，加快推进“三旧”改造工作，制订本指引。

### 一、“城中村”改造范围内安置住宅复建总量的核定

“城中村”改造范围内村民安置住宅复建总量上限应按照户均不超过宅基地房屋基准建筑面积（240平方米至280平方米）控制。改造范围内被拆迁村民住宅具体应按照如下方式分类安置补偿：有证建筑面积按“拆一补一”复建安置。2007年6月30日之前已建的历史建筑，若已完善历史用地手续且符合《广州市农村村民住宅建设用地管理规定》（2001年广州市人民政府令第5号），经村集体批准使用宅基地的，现状房屋不超过三层半部分建筑面积按“拆一补一”复建安置，超出部分建筑面积不予复建安置，可给予建安成本补偿；属于未经村集体批准，私自占地建设的一律拆除不予复建，可给予建安成本补偿。2007年6月30日之后建设的无合法权属证明的村民住宅一律拆除，不予补偿。在改造范围内规划建筑总量不突破规划极限的情况下，被拆迁房屋有证建筑面积不足户均基准建筑面积的部分可作为安置住宅权益面积予以复建，即改造规划给予复建指标，权益面积建安费用由村民自筹，不计入改造成本。在改造范围内规划建筑总量突破规划极限的情况下，被拆迁房屋按上述规定准予复建的建筑面积超出户均基准建筑面积的部分，可按被拆迁房屋重置价给予货币补偿，也可在村民自愿的基础上，将其货币补偿折算成股份参与集体物业收益分红，具体可按照一定折算比例（以住宅租金收益和物业租金收益相当的原则确定比例，如按三比一或二比一）转化为商业物业。

户均宅基地房屋基准建筑面积为 240 平方米至 280 平方米（具体数值由区参考各村的建设用地规模确定）。村民户籍证明应取得区或当地公安机关确认，其中用于核算住宅权益面积的村民户数应由区审核符合一户一宅的条件。

## 二、“城中村”改造范围内集体经济物业复建总量的核定

村集体物业不能按现状建筑面积“拆一补一”复建安置。合法的集体物业建筑面积依照“拆一补一”予以复建安置；纳入“城中村”改造的现状合法建设用地属于已批准未建或已建但尚未达到已批准建设规模的情况，可按批准建设规模补足复建集体经济物业权益面积，相应的建安成本由村集体自筹，不计入改造成本；在改造范围内土地承载能力允许的情况下，2007 年 6 月 30 日之前已建的历史集体经济物业，若已完善历史用地手续的，可按照保障改造后集体经济物业收入不降低的原则折算准予复建的总量，准予复建部分建安费用纳入改造成本，不予复建部分历史集体物业可给予建安成本补偿。2007 年 6 月 30 日之后建设的无合法权属证明的村集体经济物业一律拆除，不予补偿。

三、村民住宅和村集体物业建安成本补偿按每平方米 1000 元上限核算，计入改造成本。具体细化的补偿标准和操作办法由村集体在不突破总体改造成本的前提下自行拟定并统筹实施。

四、“城中村”改造范围内规划的市政配套设施及公共服务设施等设施用地应当与融资用地同步转为国有，并无偿交由政府及相关部门统筹使用。改造范围内变电站、燃气调压站、加压泵站、邮政所、医院、加油站以及其他经营性的城市基础设施中新建或超原规模复建部分投资不计入改造成本，其他非经营性的城市基础设施建设投资均计入改造成本，同步配套建设。

五、“城中村”改造中临迁费标准应参照广州市国土房管局最新发布的《广州市房屋租金参考价》，结合该区域市场实际租金和村所在区域的租金市场水平评估确定，住宅临迁单价可在每平方米每月 20 元至 30 元范围内、集体经济物业等商业面积临迁单价可在每平方米每月 30 元至 50 元范围内适当浮动。

现状建筑中准予复建的部分建筑可按 3 年临迁时间核算临迁费用，即“现状准予复建的住宅建筑面积×临迁单价×36+现状准予复建的集体物业建筑面积×临迁单价×36”，复建安置建筑的权益面积不得计算临迁费。

六、现状建筑拆运费按不高于每平方米 30 元的标准核算；搬家补偿费按每户 2000 元的标准核算（搬出搬进）；屋内装有电话、有线电视等设施需迁移的，按有关主管部门规定的标准计算迁移费。

七、历史建筑保护费用（迁建或修缮）根据具体的历史建筑保护方案确定，并计入改造成本。

八、复建成本的计算应根据复建住宅及其配套设施，复建经济物业的建设等级，严格按照《“城中村”改造成本构成一览表》（详见附件）核定的建安综合单价标准执行。

九、前期费用主要包括改造方案编制费、土地勘测定界费用和房屋现状测量摸查费等按照国家有关规定核算并计入改造成本。

十、不可预见费按总改造成本的 3%~5% 计算，用于村集体统筹实施安置补偿过程实际需发生的但未纳入改造成本的部分费用。集体经济物业停业损失补偿等费用不在改造成本中单列，全部计入不可预见费。

十一、整合权属范围外周边地块的改造成本，参照权属范围内成本构成核算列支。

十二、“城中村”改造的主要改造成本构成详见附件。

十三、以上核算方式适应于广州市已实行农村居民转制的“城中村”（主要包括在册的 138 条“城中村”）。

十四、改造“城中村”个案需突破以上条款规定核算标准或需在成本构成所列项目以外新增加专项成本的，需充分论证说明，并提交相应的原始资料供审核。

十五、本指引自 2012 年 10 月 1 日起实行，有效期两年，由广州市“三旧”改造工作办公室负责解释。

附件：“城中村”改造成本构成一览表

附件

## “城中村”改造成本构成一览表

	序号	项目	单位	单价	备注
前期费用	一 1	改造方案编制费	元/宗		单价不高于 3 万/公顷
	2	现状测量 (土地、房屋)	元/m <sup>2</sup>		按照《国测字〔2002〕3 号文》，土地测量按每公顷用地 0.5 万元计算；根据《国测字〔2002〕3 号文》，房屋测量按每 1 万平方米 1.5 万元计算。
拆迁费用	二	村民住宅			
	2.1	有产权证			
	2.1.1	临迁费	元/m <sup>2</sup> ·月	20~30	按 3 年计算
	2.1.2	房屋拆运费	元/m <sup>2</sup>	30	
	2.2	无产权证			
	2.2.1	房屋拆运费	元/m <sup>2</sup>	30	
	2.2.1	房屋建筑成本补偿	元/m <sup>2</sup>	1000	按此标准核算补偿总值，具体单栋建筑补偿由改造主体根据实际情况予以核定
	三	集体物业			
	3.1	有产权证			
3.1.1	临迁费	元/m <sup>2</sup> ·月	30~50	按 3 年计算	

	序号	项目	单位	单价	备注
	3.1.2	房屋拆运费	元/m <sup>2</sup>	30	
	3.2	无产权证			
	3.2.1	房屋拆运费	元/m <sup>2</sup>	30	
	3.2.2	房屋建筑成本补偿	元/m <sup>2</sup>	1000	按此标准核算补偿总值，具体单栋建筑补偿由改造主体根据实际情况予以核定
	四	祠堂等历史建筑			
	4.1	修缮费	元/m <sup>2</sup>		以具体保护方案确定金额为准
	4.2	迁建费	元/m <sup>2</sup>		以具体保护方案确定金额为准
	五	其他补偿			
	5.1	搬家补偿	元/户	2000	
	5.2	电话、有线电视等迁移费			原屋内装有电话、有线电视集资款的，按有关主管部门规定的标准计算迁移费
	六	建设费用			
复 建 费用	6.1	6层及6层以下多层住宅（不带地下室和电梯）	元/m <sup>2</sup>	2634	建设标准已包含满足规划配建要求的全部建设内容
	6.2	7及7层以上100米以内住宅（带地下室和电梯）	元/m <sup>2</sup>	3392	
	6.3	120米以内超高层住宅（带地下室和电梯，一般框剪（筒）结构）	元/m <sup>2</sup>	3536	
	6.4	160米以内超高层住宅（带地下室和电梯，一般框剪（筒）结构）	元/m <sup>2</sup>	4136	
	6.5	非住宅类独立用地商场（带地下室和电梯配中央空调）	元/m <sup>2</sup>	3822	
	6.6	非住宅类独立用地多层办公楼（带地下室和中央空调）	元/m <sup>2</sup>	3594	
	6.7	非住宅类独立用地高层办公楼（带地下室和电梯配中央空调）	元/m <sup>2</sup>	4792	
	6.8	市政基础设施建设			
		七	不良地质处理费用		
其 他 费用	八	土地农转用费用			涉及农转用的才计算，包含耕地开垦费、耕地占用税及菜田建设费等，具体按照国土房管部门的规定办理
	九	城乡建设用地增减挂钩费用			涉及建设用地增减挂钩时计算，具体按照国土房管部门的规定办理
	十	整合周边地块费用			
	十一	不可预见费		3%~5%	
	改造成本合计				

注：以上所列项目为全面改造“城中村”改造成本基本构成，针对各村实际情况，经区政府审核认为有必要列入改造成本的，应以专章论证说明。

# 广州市城市更新局关于印发《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》的通知

穗更新规字〔2016〕2号

各有关单位：

现将《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向市城市更新局反映。

广州市城市更新局  
2016年9月12日

## 广州市旧村庄全面改造成本核算办法

**第一条** 为进一步明确旧村庄全面改造成本核算标准，规范旧村庄全面改造成本的核算方式，科学测算项目改造成本，根据《广州市城市更新办法》和《广州市旧村庄更新实施办法》，制订本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内城市更新片区策划方案、项目实施方案编制和审核阶段对旧村庄进行的全面改造复建安置成本核算。

**第三条** 旧村庄全面改造成本主要包括前期费、临迁费、拆运费、复建费、农转用及不可预见费等。

前款所称前期费是指包含基础数据调查费、片区策划方案编制费、项目实施方案编制费在内的项目前期工作费用。

**第四条** 现状建筑拆运费按不高于每平方米30元的标准核算（包括含拆卸、余泥排放等费用）；搬家补偿费按每户2000元的标准核算（含搬出、搬进费用）；屋内装有电话、有线电视等设施需迁移的，按有关主管部门规定的标准计算迁移费。

**第五条** 历史建筑保护费用（迁建或修缮）根据具体的历史建筑保护方案确定，并计入改造成本。

**第六条** 在不突破规划建筑总量的情况下，旧村庄改造范围内安置住宅复建总量按照“栋”或者“户”两种方式进行核定。住宅复建总量不含住宅公建配套建筑面积。

（一）以“栋”的方式核定的，住宅复建总量按照每栋住宅280平方米乘以改造范围内

合法住宅建筑的总栋数，或以合法住宅建筑基底总面积的 3.5 倍，并以不超过 10%的比例上浮后核定。

(二) 以“户”的方式核定的，住宅复建总量按照每户 280 平方米乘以改造范围内的总户数进行核定。“户”的核定标准按照本市村庄规划建设管理的相关规定执行。

以上所称“合法住宅建筑”指有房屋产权证、村镇建房许可证、宅基地证、2007 年 6 月 30 日前的有关批准使用房屋宅基地的证明或区政府实施村民建房登记管理的证明等文件的住宅建筑。

#### **第七条** 旧村庄改造范围内安置住宅复建改造成本的核定有以下几种情形：

(一) 合法住宅建筑与 2007 年 6 月 30 日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量不超过核定复建总量的，准予按照按 1: 1 复建，并计入改造成本；其与复建总量差额可作为安置住宅权益面积予以复建，权益面积建安费用由村民自筹，不计入改造成本。

(二) 合法住宅建筑与 2007 年 6 月 30 日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量超过核定复建总量的，按核定复建总量复建，超出面积可按房屋重置价给予货币补偿，或在不超过集体经济物业复建总量的前提下，可按照住宅租金收益和物业租金收益相当的原则，按比例折算转化为集体商业物业，计入改造成本。

(三) 2007 年 6 月 30 日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量之外的建筑，可按每平方米 1500 元核算给予房屋建筑成本补偿，计入改造成本。

(四) 2007 年 6 月 30 日后建成的违法建筑，不计入改造成本。

村民户籍证明应取得当地公安机关确认，其中用于核算住宅权益建筑面积的村民户数应由区按“户”的条件审核确认。

**第八条** 旧村庄改造范围内集体经济物业复建总量可按现有建筑面积或用地范围两种方式核定。

(一) 以现有建筑面积方式核定的，集体经济组织物业合法建筑面积按 1: 1 核定复建量；2007 年 6 月 30 日前建成的无合法证明的建筑，按照现有建筑面积 2: 1 核定复建量，剩余面积可按房屋建筑成本补偿计入改造成本；2007 年 6 月 30 日后建成的违法建筑，不予核定。

(二) 以用地范围方式核定的，包括纳入旧村庄改造范围的村级工业园、堆场、货仓、露天停车场等用地，参照《广州市旧厂房更新实施办法》有关村级工业园的相关政策，即按现有用地面积和容积率 1.8（毛）计算权益建筑面积，其建安费用由村集体自筹，不计入改造成本。

改造主体可根据实际情况选择其中一种方式核算村集体经济物业复建总量。纳入旧村庄改造的现状合法建设用地属于已批准未建或已建但尚未达到已批准建设规模的情况，可按批准建设规模补足复建集体经济物业权益建筑面积，其建安费用由村集体自筹，不计入改造成本。

**第九条** 2007 年 6 月 30 日前建成的无合法证明的住宅和村集体物业建安成本价按每平方

米 1500 元为基数，并按照当年我市居民消费价格指数（CPI）涨幅每年做相应调整核算。具体补偿由村集体在不突破房屋建筑成本补偿核定总额的前提下自行统筹实施。

**第十条** 临迁费标准参照房屋管理部门最新发布的《广州市房屋租金参考价》，结合该区域市场实际租金和村所在区域的市场租金水平评估确定。住宅临迁费单价可在每平方米每月 20 元至 40 元范围内浮动；集体经济物业等商业面积临迁费单价可在每平方米每月 30 元至 60 元范围内浮动。

合法的房屋建筑与 2007 年 6 月 30 日前建成的准予复建的建筑，可按 3 年临迁时间核算临迁费用（即“准予复建的住宅建筑面积×临迁单价×36 个月+准予复建的集体物业建筑面积×临迁单价×36 个月”）。核算的权益建筑面积不得计算临迁费。2007 年 6 月 30 日之后建成的违法建筑，不得计算临迁费。

**第十一条** 旧村庄改造范围内规划的市政配套及公共服务设施应无偿移交政府及相关职能部门，设施用地应当与融资用地同步转为国有。其中非经营性的设施建设投资均计入改造成本，并优先配套建设。

**第十二条** 复建成本的计算应根据复建住宅及其配套设施，复建经济物业的建设等级，严格按照《旧村庄改造成本构成一览表》核定的综合单价（包含前期费、含深基坑支护地下室的单体建安工程费、小区配套设施费、预备费等）标准执行。

**第十三条** 整合权属范围外周边地块的改造成本，按照政府土地整备有关规定由专业机构进行评估。

**第十四条** 不可预见费按总改造成本的 3% 计算，确实需要突破的，最高不超过 5%，用于安置补偿过程中实际发生但又未纳入改造成本部分的费用。包括拆迁补偿安置协议签订、动迁奖励、风险评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停业损失补偿等未计入改造成本的费用。

**第十五条** 旧村庄改造个案需突破以上条款规定的核算标准或需在成本构成项目以外新增专项成本的，需提交相应的证明材料，进行充分论证。

**第十六条** 拆迁补偿安置方案（含具体细化的补偿标准和操作办法）由村集体在不突破总体改造成本的前提下自行统筹实施。

**第十七条** 本办法自发布之日起实行，有效期两年。相关法律、政策依据变化或有效期届满，根据实施情况评估修订。

附件：旧村庄全面改造成本构成一览表

旧村庄全面改造成本构成一览表

	序号	项目	单位	单价	备注
前期费用	一	前期费			
	1.1	基础数据调查费 (主要是土地、房屋测绘、附着物清点及成果核查)			按照《国测字(2002)3号文》，土地测量按每公顷用地0.5万元计算；根据《国测字(2002)3号文》，房屋测量按2.72元/平方米计算。基础数据成果核查费，按测绘费总和的20%计算。
	1.2	片区策划方案编制费	万元/公顷	2.5	包含策划研究、控制性详细规划用地方案、城市设计深化、经济可行性评估等4个方面的费用。需要开展专项评估的，其评估费根据实际情况确定。≤10公顷时，按40万/每项目。
	1.3	项目实施改造方案编制费	万元/公顷	3	根据原《指引》，单价不高于3万元/公顷。≤10公顷时，按40万/每项目。
拆迁费用	二	住宅			
	2.1	有产权证			
	2.1.1	临迁费	元/m <sup>2</sup> ·月	20~40	按3年计算。
	2.1.2	房屋拆运费	元/m <sup>2</sup>	30	
	2.2	无产权证			
	2.2.1	房屋拆运费	元/m <sup>2</sup>	30	
	2.2.1	房屋建筑成本补偿	元/m <sup>2</sup>	1500	按此标准核算补偿总值，具体单栋建筑补偿由改造主体根据实际情况予以核定。
	三	集体物业			
	3.1	有产权证			
	3.1.1	临迁费	元/m <sup>2</sup> ·月	30~60	按3年计算。
	3.1.2	房屋拆运费	元/m <sup>2</sup>	30	
	3.2	无产权证			
	3.2.1	房屋拆运费	元/m <sup>2</sup>	30	
	3.2.2	房屋建筑成本补偿	元/m <sup>2</sup>	1500	按此标准核算补偿总值，具体单栋建筑补偿由改造主体根据实际情况予以核定。
四	祠堂等历史建筑				
4.1	修缮费	元/m <sup>2</sup>		以具体保护方案确定金额为准。	
4.2	迁建费	元/m <sup>2</sup>		以具体保护方案确定金额为准。	
五	其他补偿				
5.1	搬家补偿	元/户	2000		
5.2	电话、有线电视等迁移费			屋内装有电话、有线电视等设施需迁移的，按每户200元计算迁移费。	
复建	六	建设费用			单价包含前期费、单体建安工程费、

	序号	项目	单位	单价	备注
费用					小区配套设施费、预备费等。
	6.1	6层及6层以下多层住宅	元/m <sup>2</sup>	2230	包含设计等前期费、单体建安工程费（除6层及以下住宅外含深基坑支护地下室）、小区设施费、预备费等。
	6.2	7及7层以上100米以下住宅	元/m <sup>2</sup>	3323	
	6.3	120米以下超高层住宅	元/m <sup>2</sup>	3459	其中单体建设标准为：钢筋混凝土框剪结构、简单装修（贴外墙饰面砖、内墙天花刷环保漆、贴地面抛光砖、安装高密度夹板门、铝合金玻璃节能窗）、通水、通电、通信、通气、通邮。
	6.4	160米以下超高层住宅	元/m <sup>2</sup>	4046	
	6.5	非住宅类独立用地商场	元/m <sup>2</sup>	4394	包含设计等前期费、单体建安工程费（含深基坑支护地下室）、小区设施费、预备费等。
	6.6	6层及6层以上100米以下非住宅类独立用地办公楼	元/m <sup>2</sup>	3114	
	6.7	100米以上300米以下非住宅类独立用地办公楼	元/m <sup>2</sup>	6471	其中单体建设标准为：钢筋混凝土框架结构、简单装修（贴外墙饰面砖、内墙刷环保漆、天花装石膏板成品、贴地面抛光砖、安装高密度夹板门、铝合金玻璃节能窗）、通水、通电、通信、通气、通邮。
	6.8	教学楼	元/m <sup>2</sup>	3572	
6.9	市政基础设施建设			按照原《指引》规定，根据改造范围周边市政工程情况，可选择按实际工程量计算或6亿/平方公里计算。	
其他费用	七	不良地质处理费用			专项评估。
	八	土地农转用费用			涉及农转用的才计算，包含耕地开垦费、耕地占用税、新增建设用地土地有偿使用费及新菜地开发建设基金等，具体按照国土规划部门的规定办理。
	九	城乡建设用地增减挂钩费用			涉及建设用地增减挂钩时计算，具体按照国土规划部门的规定办理。
	十	整合周边地块费用			按照政府土地储备有关规定评估。
	十一	不可预见费		3%~5%	包括拆迁补偿安置协议签订、动迁奖励、风险评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停业损失补偿等费用。
改造成本合计					
说明：在城市更新片区策划方案与项目实施方案的“经济平衡与资金安排”章节中，应对前期费用各项资金的出资主体作具体说明。					

# 广州市“三旧”改造工作办公室、广州市财政局印发《关于加强市“三旧”改造专项资金管理的意见》的通知

穗旧改联字〔2010〕2号

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

经市政府同意，现将《关于加强市“三旧”改造专项资金管理的意见》印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请向广州市“三旧”改造工作办公室反映。

广州市“三旧”改造工作办公室

广州市财政局

二〇一〇年六月二十五日

## 关于加强市“三旧”改造专项资金管理的意见

为规范和加强市“三旧”改造专项资金管理，提高资金使用效益，保障我市“三旧”改造顺利推进，现根据《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2009〕56号）的有关规定，制定本意见。

### 一、适用范围和管理机构

（一）本市市本级“三旧”改造专项资金管理适用本意见。

本意见所称市“三旧”改造专项资金（下称专项资金）是指市政府在“三旧”改造项目土地收益等财政资金中安排专项用于扶持“三旧”改造项目的资金。

（二）市“三旧”改造工作办公室负责统筹管理和安排使用专项资金，市财政局等部门依法对专项资金使用进行监督管理。

### 二、专项资金来源

（三）专项资金实行专项管理。依照穗府〔2009〕56号规定的我市“三旧”改造财政支持政策，资金来源包括：

1. 成片重建旧城改造项目土地增值收益属市分成部分的资金；
2. 全面改造城中村改造项目土地纯收益属市分成部分的资金；

3. 旧厂房改造项目土地出让纯收益属政府分成资金;
4. 市财政安排的其他用于支持“三旧”改造项目的资金。

### 三、专项资金使用范围及管理程序

(四) 专项资金可用于“三旧”改造项目规划编制与研究和政策调研、基本建设投资、扶持专项补助以及垫付启动资金等专项经费支出。

(五) 市“三旧”改造工作办公室应按照上述第(四)条规定的资金使用范围,结合工作实际需要,统筹提出专项经费年度资金需求总计划,经市财政局审核、涉及使用土地出让金的会市发改委审核后报市“三旧”改造工作领导小组审定年度专项资金总计划,纳入部门预算的经费按照《关于印发〈广州市本级项目支出预算办法试行办法〉的通知》(穗财预〔2004〕123号)执行。

(六) 规划编制与研究和政策调研经费使用。

1. 按照上级部门的工作要求、根据市委、市政府关于“三旧”改造工作的总体部署和我市“三旧”改造工作实际需要,每年初由市“三旧”改造工作办公室负责提出规划编制与研究和政策调研项目计划,报市“三旧”改造工作领导小组审定。市“三旧”改造工作办公室应根据审定的项目计划编制项目年度经费预算报市财政局审定并纳入当年的部门预算管理。

2. 市“三旧”改造工作办公室负责按计划组织规划编制与研究和政策调研,并按部门预算专项项目经费管理要求向市财政局申请支付项目经费,市财政局负责审核支付。

(七) 基本建设投资经费使用

1. 每年初由市“三旧”改造工作办公室在充分调研的基础上,根据市委、市政府关于“三旧”改造工作的总体部署,统筹提出需市本级投资的安置房建设和城市基础设施建设等“三旧”改造基本建设投资年度计划,报市“三旧”改造工作领导小组审定后,由市“三旧”改造工作办公室下达年度计划。

2. 市“三旧”改造工作办公室负责“三旧”改造基本建设投资管理,应参照市本级政府投资项目管理相关规定制定具体的投资管理细则。投资管理细则应明确“三旧”改造基本建设项目立项、初步设计、工程款支付、工程变更、竣工结算和财务决算等各投资管理环节的具体程序。

(八) 扶持专项补助资金使用。

1. 根据市委、市政府关于“三旧”改造工作的总体部署,各区或其“三旧”改造责任机构申请并结合我市“三旧”改造工作实际需要,每年初由市“三旧”改造工作办公室负责统筹提出市对区“三旧”改造项目的扶持专项补助计划,报市“三旧”改造工作领导小组审定。市“三旧”改造工作办公室负责根据审定结果下达“三旧”改造项目扶持专项补助年度计划。

2. 属地区政府或区政府指定的机构根据项目进度需要提出补助资金拨付申请,经市“三旧”改造工作办公室审核同意拨付后,由市财政转移支付至区财政。

3. 属地区政府或区政府指定的机构应在补助资金计划下达后及时编制资金使用详细计划

和分期支付计划报市“三旧”改造工作办公室备案作为资金拨付依据。

4. 属地区政府或区政府指定的机构应负责监督扶持专项补助资金按计划确定的用途专款专用。

#### 四、其他

（九）专项资金计划在使用过程中需要根据实际情况作出调整的，应按原审批程序报批调整后执行。

（十）因改造项目终止或长期无法推进，已转移支付的扶持专项补助资金尚未使用部分应收回市本级专项资金管理。

（十一）市“三旧”改造工作办公室应定期检查各区扶持专项补助资金使用情况，对区不按规定用途使用的情况责令其限期整改；拒不改正，市“三旧”改造工作办公室可在该区负责的其它“三旧”改造项目土地出让收益属于区留成部分中扣减等额资金抵做市本级专项资金。

（十二）各区应按照穗府〔2009〕56号规定要求设立区级的“三旧”改造专项资金，并制定相应的管理办法报市“三旧”改造工作办公室备案。

（十三）本意见自发布之日起执行。

# 印发《关于加强旧村全面改造项目复建安置资金监管的意见》的通知

穗旧改联字〔2012〕3号

各区、县级市人民政府、市政府各部门、各直属机构：

《关于加强旧村全面改造项目复建安置资金监管的意见》（修改稿）业经市“三旧”改造工作领导小组会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。2010年7月印发的《关于加强旧村全面改造项目复建安置资金监管的意见》（穗旧改联字〔2010〕3号）不再执行。

广州市“三旧”改造工作办公室  
广州市财政局  
二〇一二年九月二十八日

## 关于加强旧村全面改造项目复建安置资金监管的意见

为加强对旧村全面改造项目复建安置资金的监管，保障旧村全面改造项目复建房屋权利人的合法权益，现根据《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2009〕56号）、《关于加快推进三旧改造工作的补充意见》（穗府〔2012〕20号）的有关规定，制定本意见。

### 一、适用范围和管理机构

（一）本市市辖区范围内旧村全面改造项目的复建安置资金监管适用本意见。萝岗、南沙自行批复改造方案的，复建安置资金监管可参照执行本意见或另行制订监管办法。增城市、从化市可参照执行本意见。

本意见所称全面改造是指经批准的改造方案中明确采用全面改造模式的旧村改造项目。

（二）市“三旧”改造工作办公室负责市辖区范围内复建安置资金监管工作，对各区复建安置资金的使用、监管情况进行检查。区政府或区政府指定的机构具体负责本辖区内复建安置资金监管工作。

复建安置资金监管遵循分级负责、专款专用和集中支付的原则。

### 二、旧村全面改造项目复建安置资金构成及总额确定

（三）本意见所称旧村全面改造项目复建安置资金（下称复建安置资金）是指实行全面

改造模式的旧村改造项目成本核算中需要计入改造成本的复建物业（住宅或其他物业）及配套设施建设资金，包括复建物业建造费用、临时安置补助费用、停产停业补助费用、拆卸和搬迁补助费用、市政基础设施建设费用和公共配套设施建设费用等。

（四）旧村全面改造项目改造成本由属地区政府或区政府指定的机构初审后，连同改造方案一并报送给市“三旧”改造工作办公室审核。市“三旧”改造工作办公室按程序报市“三旧”改造工作领导小组审定后，在批复的改造方案中明确复建安置资金总额。

### 三、复建安置资金监管

（五）监管账户与监管协议。

1. 属地区政府或区政府指定的机构在具备办理存款业务资格和具有城市拆迁补偿安置资金监管经验或房地产开发项目贷款封闭管理经验的金融机构设立复建安置资金监管账户，复建资金监管账户的设立由区政府或区政府指定的机构与改造主体协商确定。

2. 复建安置资金缴（存）义务人应当按照土地出让合同或批准的改造方案的要求，将复建安置资金按期存入复建资金监管账户。

3. 复建安置资金监管账户的资金所有权不变，专款专用，全部用于支付为完成复建项目建设而发生的工程建设费和其他相关费用。禁止任何人、任何单位以任何理由挪用复建安置资金。

4. 复建安置资金所有权人、监管账户开户银行与属地区政府或区政府指定的机构三方应当就复建安置资金的管理签订监管协议，监管协议应当包括但不限于以下内容：资金监管的数额；资金使用计划；资金使用的具体程序；解除资金监管程序；违约责任；认为需要订立的其他事项。

（六）复建安置资金缴存（存入）。

1. 旧村全面改造项目通过公开出让融资但不由土地竞得人负责落实拆迁安置的，土地公开出让收入中包含复建安置资金，由土地竞得人按照土地公开出让公告要求和土地出让合同的约定按期缴存。

2. 旧村全面改造项目通过公开出让融资但由土地竞得人负责落实拆迁安置的，土地公开出让收入中未包含复建安置资金，土地竞得人应当按照土地出让公告和土地出让合同中载明的复建安置资金存入数额和时限将复建安置资金存入指定监管帐户。

复建安置资金足额存入后，属地区政府或区政府指定的机构向土地竞得人出具《复建安置资金存入证明》，根据土地出让合同或批准的改造方案的要求，土地竞得人办理融资地块后续用地手续时应提交《复建安置资金存入证明》。

3. 旧村全面改造项目由村集体自行融资改造的，属地区政府或区政府指定的机构应当按照经批准的改造方案确定的复建安置资金总额，向村集体经济组织或其指定的复建项目建设主体发出《复建安置资金缴存通知》；

村集体经济组织或其指定的复建项目建设主体可采用现金加无条件银行保函的形式足额

存入复建安置资金。其中存入的现金额度原则上不低于复建安置资金总额的 50%。村集体经济组织提出申请，经所在区政府审核同意后，现金部分可分期缴存。分期缴存应符合以下规定：在旧村改造方案经市政府审议通过批复后，村集体经济组织或其指定的复建项目建设主体存入复建安置资金现金额度不低于复建安置资金总额的 30%；在完成拆迁补偿协议签订工作后，村集体经济组织或其指定的复建项目建设主体存入复建安置资金现金额度不低于复建安置资金总额的 20%。

复建安置资金足额存入后，属地区政府或区政府指定的机构向村集体经济组织或其指定的复建项目建设主体出具《复建安置资金存入证明》，村集体经济组织或其指定的复建项目建设主体在办理后续用地手续时应提交《复建安置资金存入证明》。

#### （七）复建安置资金使用。

1. 通过公开出让融资但土地竞得人无需落实拆迁安置责任，复建安置资金已纳入土地出让金的，属地区政府或区政府指定的机构负责制定具体改造项目复建安置资金使用年度计划报市“三旧”改造工作办公室批准；属地区政府或区政府指定的机构按照经批准的年度计划向市“三旧”改造工作办公室申请拨付复建安置资金，经市“三旧”改造工作办公室审核后，由市财政转移支付至各区财政，再按各区制定的程序划拨到复建安置资金监管账户。

2. 复建项目建设主体应当根据复建项目建设进度需要向属地区政府或区政府指定的机构申请支付复建安置资金。

3. 复建安置资金拨付按工程进度参照财政资金实行集中支付。属地区政府或区政府指定的机构应当制定具体的复建安置资金支付办法、监管细则并报市“三旧”改造工作办公室后执行。

#### （八）解除复建安置资金监管。

复建项目竣工验收交付使用后，应在 6 个月内办理竣工结算并及时办理财务决算。完成结算、决算后，复建安置资金所有权人应向区政府或区政府指定的机构申请解除复建安置资金监管。经核实同意解除的，由区政府或区政府指定的机构向开户行发出解除复建安置资金监管的通知，相应向所有权人返还结余的资金及利息。

### 四、其它规定

（九）未经市“三旧”改造工作办公室批准，自行中止建设 1 个月以上或拖欠临迁费 2 个月以上的，区政府或区政府指定机构可单方决定使用监管账户内的复建安置资金或动用无条件银行保函担保资金，由此产生的经济损失由责任主体负担，涉及违法违规行为的，责任主体依法承担相应的法律责任。该条款内容应在融资地块出让公告、出让合同、复建安置资金监管协议和银行保函内载明。

（十）复建项目实施主体不按照经批复的改造方案组织建设或违反相关规定组织建设的，市“三旧”改造工作办公室、属地区政府或区政府指定的机构有权要求停工整改，整改期间产生的经济损失由责任主体负担；拒不整改的或限期内未完成整改的，属地区政府或区政府指

定的机构可单方决定使用监管账户内的复建安置资金或动用无条件银行保函担保资金组织建设；涉及违法违规行为的，责任主体还应承担相应的法律责任。工程施工单位违反法律法规的，予以行政处罚，并将有关情况计入施工企业诚信综合评价。属于土地竞得人责任的，将取消今后参与市“三旧”改造项目土地一级市场的竞买资格。该条款内容应在融资地块出让公告和出让合同以及复建安置资金监管协议内载明。

（十一）采取综合整治模式的旧村改造项目若经属地区政府、市“三旧”改造工作办公室同意并报“三旧”改造工作领导小组批准，可纳入全面改造范围，适用本意见。

（十二）本意见自发布之日起执行，有效期五年。《关于加强旧村全面改造项目复建安置资金监管的意见》（穗旧改联字〔2010〕3号）自本意见执行之日起同时废止。

# 财政部 国土资源部 中国人民银行 银监会关于规范 土地储备和资金管理等相关问题的通知

财综〔2016〕4号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、国土资源主管部门，新疆生产建设兵团财务局、国土资源局，中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，各省、自治区、直辖市银监局：

根据《预算法》以及《中共中央 国务院关于分类推进事业单位改革的指导意见》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等有关规定，为规范土地储备和资金管理行为，促进土地储备健康发展，现就有关问题通知如下：

## 一、清理压缩现有土地储备机构

各地区应当结合事业单位分类改革，对现有土地储备机构进行全面清理。为提高土地储备工作效率，精简机构和人员，每个县级以上（含县级）法定行政区划原则上只能设置一个土地储备机构，统一隶属于所在行政区划国土资源主管部门管理。对于重复设置的土地储备机构，应当在压缩归并的基础上，按规定重新纳入土地储备名录管理。鉴于土地储备机构承担的依法取得土地、进行前期开发、储存以备供应土地等工作主要是为政府部门行使职能提供支持保障，不能或不宜由市场配置资源，因此，按照事业单位分类改革的原则，各地区应当将土地储备机构统一划为公益一类事业单位。各地区应当将现有土地储备机构中从事政府融资、土建、基础设施建设、土地二级开发业务部分，从现有土地储备机构中剥离出去或转为企业，上述业务对应的人员、资产和债务等也相应剥离或划转。上述工作由地方各级国土资源主管部门商同级财政部门、人民银行分支机构、银监部门等机构提出具体意见，经同级人民政府批准后实施，并于2016年12月31日前完成。

## 二、进一步规范土地储备行为

按照《国土资源部 财政部 人民银行关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资发〔2007〕277号）和《国土资源部 财政部 人民银行 银监会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）的规定，各地区应当进一步规范土地储备行为。土地储备工作只能由纳入名录管理的土地储备机构承担，各类城投公司等其他机构一律不得再从事新增土地储备工作。土地储备机构不得在土地储备职能之外，承担与土地储备职能无关的事务，包括城市基础设施建设、城镇保障性安居工程建设等事务，已经承担的上述事务应当按照本通知第一条规定限期剥离和划转。

### 三、合理确定土地储备总体规模

各地土地储备总体规模，应当根据当地经济发展水平、当地财力状况、年度土地供应量、年度地方政府债务限额、地方政府还款能力等因素确定。现有土地储备规模偏大的，要加快已储备土地的前期开发和供应进度，相应减少或停止新增以后年度土地储备规模，避免由于土地储备规模偏大而形成土地资源利用不充分和地方政府债务压力。

### 四、妥善处置存量土地储备债务

对清理甄别后认定为地方政府债务的截至 2014 年 12 月 31 日的存量土地储备贷款，应纳入政府性基金预算管理，偿债资金通过政府性基金预算统筹安排，并逐步发行地方政府债券予以置换。

### 五、调整土地储备筹资方式

土地储备机构新增土地储备项目所需资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。地方政府应在核定的债务限额内，根据本地区土地储备相关政府性基金收入、地方政府性债务风险等因素，合理安排年度用于土地储备的债券发行规模和期限。

### 六、规范土地储备资金使用管理

根据《预算法》等法律法规规定，从 2016 年 1 月 1 日起，土地储备资金从以下渠道筹集：一是财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排给土地储备机构的征地和拆迁补偿费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用。二是财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金。三是发行地方政府债券筹集的土地储备资金。四是经财政部门批准可用于土地储备的其他资金。五是上述资金产生的利息收入。土地储备资金主要用于征收、收购、优先购买、收回土地以及储备土地供应前的前期开发等土地储备开支，不得用于土地储备机构日常经费开支。土地储备机构所需的日常经费，应当与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

土地储备资金的使用范围包括：

（一）征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用。包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费，以及依法需要支付的与征收、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用。

（二）征收、收购、优先购买或收回土地后进行必要的前期土地开发费用。储备土地的前期开发，仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设。各地不得借土地储备前期开发，搭车进行与储备宗地无关的上述相关基础设施建设。

(三) 按照本通知规定需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出。

(四) 经同级财政部门批准的与土地储备有关的其他支出。包括土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价评估以及管护中围栏、围墙等建设等支出。

## 七、推动土地收储政府采购工作

地方国土资源主管部门应当积极探索政府购买土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿服务。土地储备机构应当积极探索通过政府采购实施储备土地的前期开发，包括与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设。地方财政部门、国土资源主管部门应当会同辖区内土地储备机构制定项目管理办法，并向社会公布项目实施内容、承接主体或供应商条件、绩效评价标准、最终结果、取得成效等相关信息，严禁层层转包。项目承接主体或供应商应当严格履行合同义务，按合同约定数额获取报酬，不得与土地使用权出让收入挂钩，也不得以项目所涉及的土地名义融资或者变相融资。对于违反规定的行为，将按照《预算法》、《政府采购法》、《政府采购法实施条例》、《政府购买服务管理办法（暂行）》等规定进行处理。

## 八、加强土地储备项目收支预决算管理

土地储备机构应当于每年第三季度根据当地经济发展水平、上年度地方财力状况、近三年土地供应量、上年度地方政府债务限额、地方政府还款能力等因素，按照宗地编制下一年度土地储备资金收支项目预算，经主管部门审核后，报同级财政部门审定。其中：属于政府采购范围的应当按照规定编制政府采购预算，属于政府购买服务项目的应当同时编制政府购买服务预算，并严格按照有关规定执行。地方财政部门应当认真审核土地储备资金收支预算，统筹安排政府性基金预算、地方政府债券收入和存量贷款资金。土地储备支出首先从国有土地收益基金、土地出让收入、存量贷款资金中安排，不足部分再通过省级政府发行的地方政府债券筹集资金解决。财政部门应当及时批复土地储备机构土地储备项目收支预算。

土地储备机构应当严格按照同级财政部门批复的预算执行，并根据土地收购储备的工作进度，提出用款申请，经主管部门审核后，报同级财政部门审批。其中：属于财政性资金的土地储备支出，按照财政国库管理制度的有关规定执行。土地储备机构需要调整土地储备资金收支项目预算的，应当按照规定编制预算调整方案，经主管部门审核后，按照规定程序报同级财政部门批准后执行。

每年年度终了，土地储备机构要按照同级财政部门规定，向同级财政部门报送土地储备资金收支项目决算，并详细提供宗地支出情况。土地储备资金收支项目决算由同级财政部门负责审核或者由具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。

土地储备机构应当按照国家关于资产管理的有关规定，做好土地储备资产的登记、核算、评估等各项工作。

## 九、落实好相关部门责任

规范土地储备和资金管理行为，是进一步完善土地储备制度，促进土地储备健康发展的重要举措。各级财政、国土资源部门和人民银行分支机构、银监部门等要高度重视，密切合作，周密部署，强化督导，确保上述各项工作顺利实施。

财政部、国土资源部、人民银行、银监会将按照职责分工，会同有关部门抓紧修订《土地储备管理办法》、《土地储备资金财务管理暂行办法》、《土地储备资金会计核算办法（试行）》、《土地储备统计报表》等相关制度。

省级财政、国土资源主管部门和人民银行分支机构、银监部门应当加强对市县土地储备和资金管理工作的指导，督促市县相关部门认真贯彻落实本通知规定，并于2017年3月31日前，将本地区贯彻落实情况以书面形式报告财政部、国土资源部、人民银行和银监会。

此前土地储备和资金管理的相关规定与本通知规定不一致的，以本通知规定为准。

中华人民共和国财政部  
中华人民共和国国土资源部  
中国人民银行  
中国银行业监督管理委员会  
2016年2月2日

# 广州市城市更新局 广州市财政局关于印发广州市旧村庄 全面改造项目复建安置资金监管办法的通知

穗更新规字〔2016〕1号

各有关单位：

现将《广州市旧村庄全面改造项目复建安置资金监管办法》印发给你们，请认真组织实施。

广州市城市更新局

广州市财政局

2016年9月8日

## 广州市旧村庄全面改造项目复建安置资金监管办法

**第一条** 为加强对旧村全面改造项目复建安置资金的监管，保障旧村全面改造项目复建房屋权利人的合法权益，现依据《广州市城市更新办法》和《广州市旧村庄更新实施办法》的有关规定，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域范围内，采用自主改造或者合作改造模式实施全面改造的旧村庄，其复建安置资金监管适用本办法。

自本办法自生效之日起批复项目实施方案的旧村庄，其复建安置资金监管适用本办法；本办法生效前已经批复项目实施方案或改造方案但是还未建立监管账户的旧村庄，其复建安置资金监管可以适用原办法也可以使用本办法。

市城市更新局负责本市行政区域范围内复建安置资金监管的指导和监督工作，对各区复建安置资金的使用、监管情况进行检查。区政府或区城市更新机构负责本辖区内复建安置资金具体监管工作。

**第三条** 本办法所称复建安置资金是指在旧村庄全面改造过程中用于复建物业（住宅或其他物业）及配套设施建设资金，包括复建物业建造费用、临时安置补助费用、停产停业补助费用、拆卸和搬迁补助费用、市政基础设施建设费用和公共配套设施建设费用等。

复建安置资金总额应当在项目实施方案的批复中予以明确。

**第四条** 区政府或区城市更新机构与复建安置资金缴存人协商，在银行设立复建安置资金监管账户，一个项目应当设立一个独立账户。协商不成的，由区政府或区城市更新机构确定银行并设立复建安置资金监管账户。区政府或区城市更新机构应当将账户设置情况书面报市城市更新局。

复建安置资金缴存人、监管账户开户银行与属地区政府或区城市更新机构三方应当就复建安置资金的管理签订监管协议，监管协议应当包括但不限于：资金监管的数额、使用范围、资金使用计划、具体程序、解除资金监管程序、违约责任等内容。

**第五条** 复建安置资金监管账户的资金用于旧村庄全面改造过程中的复建安置，专款专用。禁止任何人、任何单位以任何理由挪用复建安置资金。

**第六条** 采用合作改造模式实施全面改造的旧村庄，由合作企业缴存复建安置资金。

采用自主改造模式实施全面改造的旧村庄，由村集体经济组织缴存复建安置资金。

**第七条** 改造项目实施不分期的，在房屋拆卸前，复建安置资金缴存人按照复建安置资金总额，采用无条件银行履约保函加现金方式足额缴存复建安置资金，其中现金缴存不得低于复建安置资金总额的 30%；无条件银行履约保函的有效期不得短于项目实施方案批复中复建安置工程竣工验收时间。

**第八条** 改造实施分期的，在首期改造房屋拆卸之前，复建安置资金缴存人按照不低于项目复建安置资金总额 30%，向区政府或区城市更新机构缴交无条件银行履约保函或者在监管账户缴存履约保证金。无条件银行履约保函的有效期不得早于项目实施方案批复中全部复建安置区建设竣工验收时间。该无条件银行履约保函额度和现金额可以根据分期改造完成情况逐期核减，但不得低于剩余复建安置所需资金的 30%，至最后一期当期的复建安置资金已全额缴存后，方可不再提交该无条件银行履约保函额度或缴存现金额。

按照批复的分期实施方案，由区政府或区城市更新机构核定各期复建安置资金额度。除以上缴交无条件银行履约保函或者缴存履约保证金外，在当期房屋拆卸前，复建安置资金缴存人还应当按照核定的当期复建安置资金额度，采用无条件银行履约保函加现金方式足额缴存当期复建安置资金，其中现金不低于当期复建安置资金额度的 30%。无条件银行履约保函的有效期不得短于当期复建安置工程竣工验收时间。

**第九条** 在当期复建安置工程竣工之前，复建安置资金缴存人应当确保监管账户内备有当期复建安置资金总额 10%以上的现金用于支付；缴存的现金因支付少于当期复建安置资金总额 10%时，复建安置资金缴存人应当及时向监管账户补缴现金，当期无条件银行履约保函额度可以按照补缴的现金金额相应调减。当期现金累计缴存额不低于当期复建安置资金总额。

改造过程中，改造时序经批准予以调整的，以上无条件银行履约保函的有效期也应作相应调整。

**第十条** 当期复建安置资金足额缴存后，属地区政府或区城市更新机构向复建安置资金缴存人出具当期《复建安置资金存入证明》，复建安置资金缴存人在办理当期融资地块建设用地出让协议或者股权转让时应当提交当期《复建安置资金存入证明》。

**第十一条** 复建安置资金缴存人应当根据复建项目进度需要向属地区政府或区城市更新机构申请拨付复建安置资金。

临时安置、不予复建部分货币补偿、停产停业、拆卸和搬迁补助等补偿资金可以按照计划和补偿协议支付。复建安置资金缴存人编制动迁计划，并据此制定补偿资金使用计划报区政府或区城市更新机构审批。复建安置资金缴存人按照批准的资金使用计划申请拨付补偿资金，并按照补偿协议向被拆迁人支付补偿款。区政府或区城市更新机构应当对复建安置资金缴存人动迁计划的实施和补偿资金的使用情况进行检查。

复建安置建设资金拨付按工程进度支付。复建安置资金缴存人按照工程建设进度向属地区政府或区城市更新机构申请拨付补偿资金。当期工程竣工验收及财务结算之前，复建安置建设费用拨付不超过当期复建安置建设资金总额的 90%；当期竣工验收及财务结算之后，按照相关法律法规拨付结算款及工程质量保证金。

前述复建安置资金的拨付条件、程序等，应当在复建安置资金三方监管协议中进行约定。

**第十二条** 改造过程中，复建安置资金额度发生调整的，按照批准后的复建安置资金额度进行监管。

**第十三条** 复建项目竣工验收交付使用后，应当在 6 个月内办理竣工结算并及时办理财务决算。完成项目结算、决算后，复建安置资金缴存人应当向区政府或区城市更新机构申请解除复建安置资金监管。经核实同意解除的，由区政府或区城市更新机构向监管银行发出解除复建安置资金监管的通知，监管银行向复建安置资金缴存人返还结余的资金及利息。质保金按照法律法规的相关规定返还。

**第十四条** 村集体经济组织与合作企业签订的改造合作协议，应当明确复建安置资金缴存的相关内容。

**第十五条** 未经区政府或区城市更新机构批准，自行中止建设 1 个月以上或者拖欠临迁费 1 个月以上的，区政府或区城市更新机构可以单方决定使用监管账户内的复建安置资金或者动用无条件银行保函担保资金，由此产生的经济损失由责任主体承担；涉及违法违规行为的，责任主体应当承担相应的法律责任。

复建项目实施主体不按照批复的项目实施方案组织建设或者违反相关规定组织建设，拒不整改或者在限期内未完成整改的，区政府或区城市更新机构可以单方决定使用监管账户内的复建安置资金或者动用无条件银行履约保函担保资金组织建设；涉及违法违规行为的，责任主体应当承担相应的法律责任。

以上内容应当在合作企业招标公告、出让合同、复建安置资金监管协议和无条件银行履约保函内载明。

**第十六条** 属地区政府或区城市更新机构可以结合实际情况制定具体的复建安置资金支付办法、监管细则。

**第十七条** 采取合作改造或者自主改造模式的旧村庄微改造项目，涉及复建安置资金监管的，可以按照本办法执行。

**第十八条** 本办法自发布之日起施行，有效期五年。《关于加强旧村全面改造项目复建安置资金监管的意见》（穗旧改联字〔2012〕3号）自本办法执行之日起同时废止。

# 关于减免“三旧”改造回迁安置房房屋所有权登记费的通知

穗财综〔2011〕84号

市国土房管局、市“三旧”改造工作办公室，各区、县级市财政局：

现将省财政厅《关于减免“三旧”改造回迁安置房房屋所有权登记费的通知》（粤财综〔2011〕74号）转发给你们，请遵照执行。

广州市财政局

2011年5月11日

# 关于减免“三旧”改造回迁安置房房屋所有权登记费的通知

粤财综〔2011〕74号

各地级以上市财政局（委），顺德区财税局，南雄市、紫金县、兴宁市、封开县财政局，省住房城乡建设厅：

为贯彻落实省人民政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、省府办公厅《关于进一步加快推进和规范“三旧”改造工作的通知》（粤府办明电〔2010〕293号）和省人大常委会对“三旧”改造工作的审议意见，支持加快推进“三旧”改造工作，经省人民政府同意，决定对我省“三旧”改造项目回迁安置房免收房屋所有权登记费，减免规定自发文之日起执行。

各地各执收单位要认真贯彻落实减免政策，不得因减免收费降低服务质量和工作效率，影响“三旧”改造工作进程。各级财政部门要加大对减免政策落实情况的监督力度，确保减免政策执行到位。

广东省财政厅

2011年4月27日

# 关于对“三旧”改造涉及经营服务性收费给予优惠的通知

粤价〔2011〕195号

各地级以上市物价局，深圳市发展改革委、市场监管局，佛山市顺德区发展规划和统计局：

根据《关于落实省人大常委会对“三旧”改造工作审议意见有关工作安排的通知》（粤国土资试点函〔2011〕729号）要求，对“三旧”改造涉及的设计、监理、安装、测绘、施工图审查、建设项目环境影响咨询等经营服务性收费给予适当的优惠，按相关收费标准的下限予以减收。各地可结合当地实际，在规定权限内出台有关政策对“三旧”改造涉及的经营服务性收费给予优惠。

广东省物价局

二〇一一年八月十六日

# 广州市住房和城乡建设委员会关于印发城市基础设施 配套费减免或退还事项办理程序的通知

穗建计〔2016〕1267号

各有关单位：

为规范我市城市基础设施配套费的征收管理工作，我委制定了《城市基础设施配套费减免或退还事项办理程序》，经市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

广州市住房和城乡建设委员会  
2016年7月12日

## 城市基础设施配套费减免或退还事项办理程序

### 一、城市基础设施配套费减免及退还的主要类别

（一）《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）规定的“廉租住房和经济适用住房建设、棚户区改造、旧住宅区整治”项目，城乡建设部等5部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）规定的“城市和国有工矿棚户区改造项目”，以及《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》（穗府办〔2015〕56号）明确的符合棚户区改造条件的“旧村庄”和“旧城镇”改造的安置复建房项目。

（二）财政部《关于免征全国中小学校舍安全工程建设有关政府性基金的通知》（财综〔2010〕54号）规定的城乡公办和民办、教育系统和非教育系统的所有中小学“校舍安全工程”建设。

（三）国家发展改革委、财政部等部委联合印发的《关于加快推进健康与养老服务工程建设的通知》（发改投资〔2014〕2091号）和《广州市人民政府关于加快养老服务业综合改革的实施意见》（穗府〔2015〕27号）规定的养老机构建设。

（四）因规划调整引起的配套费的减少和退还事项。如报建面积大于实际建设面积、建设单位因故停止建设并注销原建设工程规划许可证等情况。

（五）其他具有法律、行政法规、中共中央、国务院或者财政部规定的减免依据的项目。

## 二、办理程序

按照“市住房城乡建设委审批为原则、市政府审定为特例”的模式，城市基础设施配套费减免及退还事项的办理程序如下：

(一) 对于有上述明确依据的减免及退还事项，按下列程序办理。

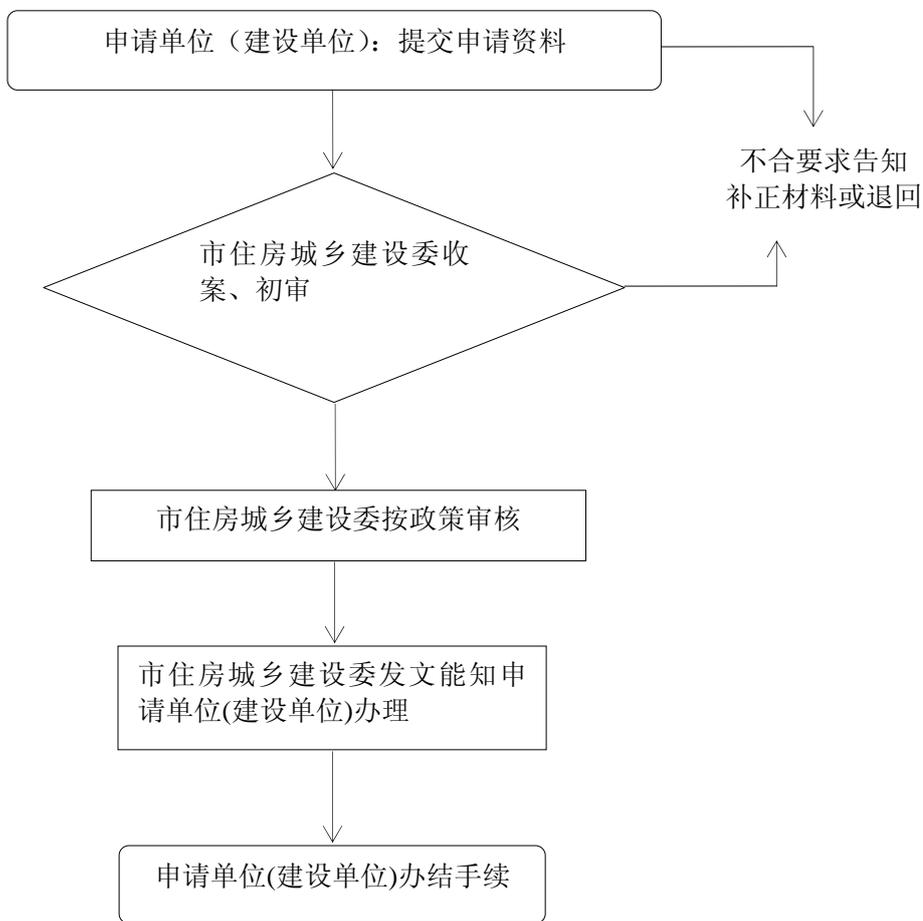
### 1. 一般程序。

(1) 申请单位（建设单位）向市住房城乡建设委提交申请资料。

(2) 市住房城乡建设委对提交材料进行初审，如不符合要求，告知申请单位（建设单位）补充材料或退回。

(3) 市住房城乡建设委审核所申报项目是否符合政策，确定减免或退还具体范围、计算相应金额等（如有需要则征求相关单位意见）。

(4) 市住房城乡建设委通知申请单位（建设单位）办理。具体流程如下图：



2. 符合棚户区改造条件的“旧村庄”和“旧城镇”改造的安置复建房项目办理城市基础设施配套费减免程序。

(1) “旧村庄”和“旧城镇”改造的安置复建房项目应缴纳城市基础设施配套费的面积计算依据及减免原则。

① “旧村庄”和“旧城镇”改造的安置复建房项目应缴纳城市基础设施配套费面积以

市国土规划部门的建设工程规划许可证案件办结通知书确认的面积为准。

② 依据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）及《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号）等相关文件规定，“旧村庄”和“旧城镇”改造的安置复建房项目符合棚户区改造安置住房条件的，按照安置复建房住宅部分面积“建一免一”的原则减免。

（2）减免程序。

① 由申请单位（建设单位）根据上述依据和原则汇集申请减免配套费的证明材料，并填写《广州市“旧村庄”、“旧城镇”改造安置复建房项目城市基础设施配套费面积减免申请表》（见附件），报区政府初步审核。

② 申请单位（建设单位）将区政府初步审核的意见报“旧村庄”、“旧城镇”改造安置复建房项目建设统筹部门审核。其中经市、区城市更新部门审批改造方案，或者由市、区城市更新部门负责批后实施监管的“旧村庄”、“旧城镇”改造项目，报市城市更新局审核。

③ “旧村庄”、“旧城镇”改造安置复建房项目建设统筹部门（市城市更新局或其他统筹部门）对减免面积审核后，建设单位按上述“一般程序”办理城市基础设施配套费减免事宜。

（二）对于个别出现的新情况、新问题、可能存在争议的个案，由我委会市法制办研究后提出意见报市政府审定，并按照市政府的决策办理。

附件：广州市“旧村庄”、“旧城镇”改造安置复建房项目城市基础设施配套费面积减免申请表

附件

## 广州市“旧村庄”、“旧城镇”改造安置建房项目城市基础设施配套费面积减免申请表

(编号:            由市住房城乡建委填写)

申请单位(建设单位)(盖章)	项目名称		下达文件				
	建设单位		工程规划许可证号				
	建设地点		缴费通知书号				
安置复建房住宅减免面积(m <sup>2</sup> )	建设单位填写			区政府填写		市城市更新局或其他统筹部门填写	
	本期申报	已申报	本期复建	总计复建	本期减免	总计减免	
其他情况说明							
审核单位填写意见并盖章	建设单位意见:  单位负责人:            (单位盖章) 日期:            年    月    日			区政府意见:  单位负责人:            (单位盖章) 日期:            年    月    日		复建房住宅建设统筹部门(市城市更新局或其他统筹部门)意见  单位负责人:            (单位盖章) 日期:            年    月    日	

申请单位(建设单位)联系人:

联系电话:

备注: 符合棚户区改造条件的“旧村庄”和“旧城镇”改造的安置复建房项目应数纳城市基础设施配套费的面积计算依据及减免原则: 1. “旧村庄”和“旧城镇”改造的安置复建房项目应缴纳**城市基础设施配套费面积以市国土规划部门的建设工程规划许可证案件办结通知书确认的面积为准**。 2. 依据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号)及《关于加快推进棚户区(危旧房)改造的通知》(建保〔2012〕190号)等相关文件规定, “旧村庄”和“旧城镇”改造的安置复建房项目符合棚户区改造安置住房条件的, **按照安置复建住房住宅部分面积“建一免一”的原则减免**。

# 关于印发“三旧”改造项目土地房屋权属确认工作指引的通知

穗国房字〔2010〕1578号

从化、增城市国土房管局、各区分局，局属各单位、机关各处室：

根据省人民政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）要求，属于“三旧”改造的房屋和土地，必须做到产权明晰。为贯彻落实《市国土房管局关于简政放权加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗国房字〔2010〕1193号）精神，加快推进和规范我市“三旧”改造工作中涉及的土地房屋权属确认工作，特制定《“三旧”改造项目土地房屋权属确认工作指引》。执行中遇到的问题，请径向局产权地籍管理处反映。

专此通知。

附件：“三旧”改造项目土地房屋权属确认工作指引

广州市国土资源和房屋管理局  
二〇一〇年十二月十六日

附件

## 三旧改造项目土地房屋权属确认工作指引

根据省人民政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）要求，属于“三旧”改造的房屋和土地，必须做到产权明晰。为贯彻落实《市国土房管局关于简政放权加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗国房字〔2010〕1193号）精神，加快推进和规范我市“三旧”改造工作中涉及的土地房屋权属确认工作，特制定本工作指引。

### 一、权属确认范围和条件

土地权属确认范围是2007年6月30日前已开始使用，已进行了标图建库纳入我市“三旧”改造范围，符合土地利用总体规划、城乡总体规划和主体功能区规划但未取得合法用地手续或用地手续不完善的建设用地。房屋所有权确认范围是“三旧”改造范围内未办理产权登记、也未领取宅基地证的房屋，以及已办理产权登记或领取宅基地证、但实测面积与证载面积不一致的房屋。

下列情形不予办理权属确认：

- (1) 不符合土地利用总体规划、城乡总体规划和主体功能区规划、“三旧”改造规划的用地；
- (2) 土地、房屋界址不清的；
- (3) 权属有争议的；
- (4) 法律、法规规定限制土地及房屋权利的；
- (5) 须按照土地管理政策法规进行处理（处罚），但未按规定进行处理（处罚）的用地；
- (6) 其他法律、法规规定不予办理的。

## 二、工作依据

(一)《确定土地所有权和使用权的若干规定》（原国家土地管理局国土〔籍〕字 1995 第 26 号）。

(二)《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78 号）。

(三)《关于“三旧”改造工作的实施意见（试行）》（粤府办〔2009〕122 号）。

(四)《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2009〕56 号）。

(五)《关于“三旧”改造涉及违法违规用地处罚问题的通知》（穗国房字〔2010〕747 号）。

(六)《市国土房管局关于简政放权加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗国房字〔2010〕1193 号）。

## 三、用地权属确认处理办法

(一) 改造地块为集体土地的，按照下列办法处理：

1. 改造主体为村集体经济组织的，由村集体组织申请办理集体土地所有权登记，确保土地所有权清晰无争议。

2. 改造主体为村集体经济组织以外的其他权利人的，符合以下条件之一的，可由区分局（县级市局）出具《“三旧”改造项目土地房屋权属确认的函》（以下简称《确认函》）：

(1) 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之前（即《土地管理法》实施前），但能提供土地权属来源资料、完善地籍调查手续并提供土地勘测定界技术报告书的建设用地。

土地权属来源资料是：规划文件；用地文件；1987 年以前的地形图；镇政府（街道办）或上级主管部门提供的 1987 年 1 月 1 日之前的房屋摸底资料；租赁、承包、建设等可以证明 1987 年 1 月 1 日之前已经实施填土建设的有效书面材料；房屋安全鉴定机构出具的建（构）筑物年代鉴定报告；区政府或街道办证明 1987 年以前发生用地的书面意见。

(2) 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之后、2007 年 6 月 30 日之前，没有合法用地手续，已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并进行补偿，能提供征地协议或当时补偿款支付凭证，完善地籍调查手续，已由区分局（县级市局）按照穗国房字〔2010〕747 号文规定进行了处理（处罚）的建设用地。

如未能提供征地协议和补偿款支付凭证的，应提供原被征地村集体出具的已付清征地补偿款、确认征地界址的书面意见。

(3) 用地行为发生在 2007 年 6 月 30 日之前（含 1986 年 12 月 31 日前发生用地行为，但无法证明用地行为发生时间的情形），没有合法用地手续，能提供《租赁合同》等资料证明以租赁等流转方式使用，已由区分局（县级市局）按照穗国房字〔2010〕747 号文规定进行了处理（处罚）的建设用地。

3. 全面改造的“城中村”集体土地，以及村集体经济组织自行改造的集体土地，可以按照粤府办〔2009〕122 号文及穗府〔2009〕56 号文规定，经有关部门批准将集体建设用地转为国有建设土地，确认国有建设用地使用权。

(二) 改造地块为国有土地的，符合以下条件之一的，可由区分局（县级市局）出具《确认函》：

1. 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之前，能提供土地权属来源资料、完善地籍调查手续的建设用地。

土地权属来源资料是：接收、划拨、沿用土地的政府或上级部门的批文；规划文件；用地文件；征地（补偿）协议；1987 年以前的地形图；房屋安全鉴定机构出具的建（构）筑物年代鉴定报告；区政府或街道办提供书面意见证明 1987 年以前发生用地的。

2. 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之后、2007 年 6 月 30 日之前，没有合法用地手续，能提供土地权属来源资料、完善地籍调查手续，已由区分局（县级市局）按照穗国房字〔2010〕747 号文规定进行了处理（处罚）的建设用地。

土地权属来源资料是：接收、划拨、沿用土地的政府或上级部门的批文；规划文件；用地文件；征地（补偿）协议；证明用地行为发生时间的地形图；房屋安全鉴定机构出具的建（构）筑物年代鉴定报告；区政府或街道办提供的证明用地行为发生时间的书面意见。

(三) 相邻多宗地块的归宗。

收购相邻多宗地块，已按（三旧）改造规划和年度实施计划完善收购手续，且分散土地已确认土地使用权的，由区（县级市局）“三旧”改造管理机构出具相关意见后，将分散土地归宗，由区分局（县级市局）给予办理土地变更手续。分散土地未确认土地使用权的，按本条（一）至（二）款确认土地使用权后，办理土地变更手续。

(四) 置换用地的变更确认。

按照置换方式给予重新安排用地的，涉及置换的土地已确认土地使用权的，由区（县级市局）“三旧”改造管理机构出具相关意见后，直接给予办理土地变更手续。涉及置换的土地未确认土地使用权的，按本条（一）至（二）款确认土地使用权后，办理土地变更手续。

#### 四、房屋所有权确认处理办法

改造地块地籍调查工作完成以后，涉及未领取宅基地证且未办理产权登记房屋的，以及涉及已办理产权登记或领取宅基地证、但实测面积与证载面积不一致房屋的，区分局（县级

市局)根据地籍调查成果和房屋产权摸查成果对房屋现状进行统计备案,并征询区(县级市)规划部门对上述房屋是否符合规划、能否保留使用的意见。

规划部门认为符合规划,同意保留使用的,给予确认房屋所有权。规划部门认为不符合规划,或者在限期内不予回复的,不予确认房屋所有权。区分局(县级市局)应将审核结果注记在《确认函》上。

## 五、权属确认程序

### (一) 地籍调查

改造单位凭土地权属来源等材料,向区分局(县级市局)申请地籍调查,区分局(县级市局)开展地籍调查,并出具土地勘测定界技术报告书、房屋测绘成果等技术报告。

### (二) 立案

在完成地籍调查工作后,区分局(县级市局)对土地房屋权属确认案件进行立案。

### (三) 征询规划部门意见。

涉及房屋所有权确认的,由改造单位在改造地块完成地籍调查后,向区分局(县级市局)提出申请。区分局(县级市局)应向征询区(县级市)规划部门对房屋是否符合规划的意见。

### (四) 公告。

区分局(县级市局)将申请办理土地权属确认的情况在报纸、局政务网站、地块现场进行公告,并将申请办理房屋权属确认的情况在局政务网站、地块现场进行公告;公告期限为15日。

### (五) 权属审核。

土地使用权和房屋所有权的确认,由区分局(县级市局)进行审核,并出具审核意见。越秀、荔湾、海珠、天河、白云、黄埔区范围内国有土地使用权和房屋所有权的确认,由区分局进行初审后,报市局复审。

### (六) 核发《确认函》。

公告期满无异议的,区分局(县级市局)向改造单位核发《确认函》,需确认的房屋所有权的审核结果同时注记在《确认函》上。同时,注明《确认函》仅证明“三旧”改造地块土地房屋的实际情况,不得用于抵押、交易等其他用途。

### (七) 立卷归档。

档案立卷装订,送档案部门归档。

## 六、需要注意的几个问题

### (一) 关于土地指界问题。

涉及土地的指界,如申请确认的土地相邻用地是集体土地的,必须与相邻用地所有权人确认集体土地所有权界址;如申请确认的土地相邻用地是国有土地,且由单位使用的,必须与相邻用地单位确认用地界址;如申请确认的土地相邻用地是国有土地,作居民房屋使用的,不需与相邻人确认用地界。

(二) 关于无合法用地手续用地的处理(处罚)问题。

对于没有合法用地手续的建设用地,由区分局(县级市局)按照穗国房字〔2010〕747号文规定进行处理(处罚)。

(三) 关于土地勘测定界技术报告书内容问题。

土地勘测定界技术报告书应包含2006年土地利用变更调查图斑、二调图斑、集体土地所有权或国有土地使用权登记界线。各图上均应标出经“三旧”改造管理机构批准的改造范围;涉及城中村转制的,还应标出集体建设用地转制范围。

- 附件:
1. “三旧”改造项目土地房屋权属确认收件资料清单
  2. “三旧”改造土地房屋权属确认申请书
  3. 法定代表人身份证明书授权委托书
  4. 土地来源报告
  5. 改造范围房屋摸查明细表
  6. 具结书
  7. “三旧”改造土地房屋权属确认受理通知书(回执/存根)
  8. 征询意见函(范本)
  9. 公告(范本)
  10. 土地房屋权属确认审批表
  11. 关于——“三旧”改造项目土地房屋权属确认的函
  12. 卷内目录
  13. “三旧”改造项目土地房屋权属确认工作流程图

## “三旧”改造项目土地房屋权属确认收件资料清单

序号	资料名称	是否原件	条件	备注
1	土地房屋权属确认申请书	原件		
2	区（县级市）“三旧”改造管理机构出具的批复意见	原件		
3	法定代表人身份证明书和授权委托书	原件		①法定代表人身份证明书由所在单位盖公章 ②各单位法定代表人签章授权委托 1- 2 名代理人 ③委托书应包含委托内容、权限、期限、代理人姓名、身份证件号、联系电话
4	身份证明	复印件		◇ 派出所出具的村民证明（原件） ◇ 自然人的身份证明包括：身份证、军官证、户口本、护照或其它身份证明（提供原件校对） ◇ 代理人的身份证明（提供原件校对）
5	土地来源报告			须由镇政府或街道办事处加具意见
6	土地来源证明文件	原件		须提交以下任一资料： ①接收、划拨、沿用土地的政府或上级部门的批文； ②规划批文； ③用地批文； ④证明发生用地时间的地形图； ⑤租赁、承包、建设等证明实施填土建设时间的有效书面材料； ⑥房屋安全鉴定机构出具的建（构）筑物年代鉴定报告； ⑦镇政府（街道办）或上级主管部门提供的房屋摸底资料； ⑧区政府或街道办证明发生用地时间的书面意见
7	勘测定界图、房屋测绘成果等地籍调查成果	原件		

8	房屋来源证明文件	原件	需办理房屋所有权确认，且已办证或获得审批的需提交	房屋来源证明文件包括：①宅基地证；②房地产权证；③国土、规划等审批文件
9	“三旧”改造地块房屋产权摸查情况表	原件		由有资质的测绘单位制作，并经区分局（县级市局）确认
10	各宗地的土地权属确认文件	原件	申请分散土地归宗或置换用地的需提交	土地权属确认文件可以是土地所有权证、土地使用权证、或由国土部门出具的《确认函》
11	区（县级市）“三旧”改造管理机构同意分散土地归宗或置换用地的批复	原件	申请分散土地归宗或置换用地的需提交	
12	经实地测量的用地界址图（比例尺1:500）	原件		
13	公证书	原件		委托公证书等
14	《集体土地所有权证》	原件	改造地块为集体土地，且已办理集体土地所有权登记的需提交	
15	征地协议、支付凭证		用地行为发生在1987年1月1之后，2007年6月30日之前，没有合法用地手续，与农村集体经济组织或农户签订征地协议并进行补偿的需提交	未能提供征地协议和补充支付凭证的，应提供原被征地集体出具的已付清征地补偿款、确认征地界址的书面意见
16	租赁合同		以租赁等流转方式使用土地的需提交	也可以提供以租赁以外的其他流转方式取得土地使用权证明文件

17	区分局（县级市局）出具的处理（处罚）决定		符合以上情况的需提交：用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之后、2007 年 6 月 30 日之前的；且已由区分局（县级市局）按照穗国字（2010）747 号文规定进行了处理（处罚）的	
18	具结书	原件		须由改造单位、现用地单位承诺权属无争议，并由镇政府或街道办事处加具意见
19	其他相关材料	原件或复印件		

附件 2

## “三旧”改造土地房屋权属确认申请书

申请人：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

申请人：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

申请日期：\_\_\_\_\_

广州市国土资源和房屋管理局制

申请确认类型												
申请人	权利人											
	法定代表人											
	身份证号码											
	代理人											
	联系电话											
	身份证号码											
申请确认土地权属内容	土地座落						土地所有者					
	权属性质											
	使用权取得方式											
	土地用途											
	建筑物类型						建筑物面积					
	使用城、镇、村（宅基地）面积（平方米）											
	用地面积						其中建筑占地面积					
	其中共用	总面积						其中建筑占地面积				
		分摊面积						其中建筑占地面积				
	使用集体土地面积（平方米）											
	土地总面积	其中地类面积										
		耕地	其中		园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中		交通用地	水域
			旱地	水田					宅基地	企业建设用地		
他项权利												
申请确认依据												

四至	东		
	南		
	西		
	北		
地号		图号	
附图			
备注	1、用地来源情况： 2、需确认所有权的房屋情况见附件		

## 填表说明

1. 通讯地址填写申请人的通讯地址及邮政编码；
2. 申请确认类型指申请确认的具体类型，如国有土地使用权初始确认、集体土地使用权初始确认、国有土地使用权变更确认、集体土地使用权变更确认等；
3. 土地座落填写宗地所在地的地理名称及路名、巷名、门牌号和房号；
4. 土地权属性质是指国有土地使用权、集体土地使用权，不得用简称；
5. 使用权类型是指土地使用权取得方式。国有土地使用权填写划拨、出让、入股或租赁；集体土地使用权按具体取得方式填写荒地拍卖、批准拨用宅基地、批准拨用企业用地、农用户承包、集体土地入股等；
6. 土地用途填写土地目前的实际用途，如商店、学校、住宅等。
7. 建筑物类型填写楼房（含层数）、平房等；
8. 他项权利指在本宗地的使用权以外的土地权利和使用土地的限制条件；
9. 申请登记依据填写“三旧”改造管理机构批复的改造方案编制指引等批准文件；
10. 四至填写相邻宗地的地号、使用者或所有者名称及相关距离；
11. 图号、地号指申请确认时所采用图件的图号及本宗地编号。

附件 3

## 法定代表人身份证明书（范本）

\_\_\_\_\_在我单位任\_\_\_\_\_职务，是我单位的法定代表人。特此证明。

单位盖章

年 月 日

通讯地址：

邮政编码：

单位联系电话：

## 授权委托书（范本）

委托人：（单位全称或自然人姓名）

法定代表人： 职务：

现委托以下受委托人为代理人，代我单位办理\_\_\_\_\_“三旧”改造项目土地房屋权属确认手续。

受委托人： 身份证号码：

联系电话：

代理期限： \_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日

委托权限：代理办理申请、领取文书及沟能协调。

单位盖章

年 月 日

附件 4

## 土地来源报告

广州市国土房管局\_\_\_\_\_区分局（\_\_\_\_\_市国土房管局）：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月至今\_\_\_\_地块一直由（现用地单位）作\_\_\_\_用途使用，用面积为\_\_\_\_平方米。

专此报告。

改造单位盖章

年 月 日

现用地单位盖章

年 月 日

注：此报告须由镇政府或街道办事处加具意见，证明改造单位报告情况属实。

## 改造范围房屋摸排明细表

改造单位（盖章）：

街（镇）（盖章）：

序号	权利人	地址	地号	权属性质	权属证件类型	权属证件登记字号	证载层数	实测层数	证载面积			实测面积			备注
									用地	建基	总建	用地	建基	总建	
1															
2															
3															
4															

填表说明：

1. 权属性质分为“国有”，“集体”；
2. 权属证件类型分为“国有房地产证”、“集体房地产证”、“宅基地证”，未发证的，填写“无”；
3. 序号上的编号应对地形图上每栋建筑。

## 具结书

广州市国土房管局\_\_\_\_\_区分局(\_\_\_\_\_市国土房管局);位于\_\_\_\_\_的历史用地,面积\_\_\_\_\_平方米。根据\_\_\_\_\_ (注:填写批准的区(县级市)“三旧”改造管理机构具体名称)\_\_\_\_\_ (注:填写批复文件名称及文号)批准,已纳入我市“三旧”改造规划及年度实施计划。该改造用地界址清晰,权属无争议,土地分类准确。如出现纠纷,我单位愿负一切法律和经济责任。

特此具结。

改造单位盖章

年 月 日

所属街(镇)意见(盖章)

年 月 日

注:此具结书须由镇政府或街道办事处加具意见,证明改造单位报告情况属实。

附件 7

广州市国土资源和房屋管理局\_\_\_\_\_区分局（县级市局）“三旧”改造土地房屋权属确认受理通知书（回执 / 存根）（改造单位）：

年 月 日，我（分）局收到你单位关于\_\_\_\_\_地块土地房屋权属确认的申请，你单位的申请材料齐全，符合法定形式，现予受理。办理时限为：\_\_\_\_\_个工作日。

我（分）局审查资料清单：

序号	资料名称	是否原件	分数
1	土地房屋权属确认申请书		
2	区（县级市）“三旧”改造管理机构出具的批复意见		
3	法定代表人身份证明书和授权委托书		
4	身份证明		
5	土地来源报告		
6	土地来源证明文件		
7	勘测定界图、房屋测绘成果等地籍调查成果		
8	房屋来源证明文件		
9	“三旧”改造地块房屋产权摸查情况表		
10	各宗地的土地权属确认文件		
11	区（县级市）“三旧”改造管理机构同意分散土地归宗或置换用地的批复		
12	经实地测量的用地界址图（比例尺 1：500）		
13	公证书		
14	《集体土地所有证》		
15	征地协议、支付凭证		
16	租赁合同		
17	区分局（县级市局）出具的处理（处罚）决定		
18	具结书		
备注			
收件人签名		联系电话	
交件人签名		联系电话	

## 征询意见函（范本）

市规划局\_\_\_\_\_分局：

位于\_\_\_\_\_“三旧”改造地块需办理土地房屋权属确认，该用地范围内的部分房屋（见附件）未办理产权登记（含宅基地证），或登记情况与实测情况不相符。为做好房屋权属确认工作，特向贵局征求上述房屋是否符合规划要求、能否保留使用的意见。请贵局于 10 个工作日内予以书面答复。

专此函达。

区分局（县级市局）盖章

年 月 日

附件 9

## 公告（范本）

现有（现用地单位）申请座落在\_\_\_\_\_。用地面积\_\_\_\_\_平方米“三旧”改造用地使用权确认。如对该土地及房产权利有异议的，请当事人于本通告发布之日起 15 日内携带有效的权属证明向我（分）局产权地籍科（地址：\_\_\_\_\_）提出。

特此通告。

区分局（县级市局）

年 月 日

编号：\_\_\_\_\_国房改确函（ ）号

## 土地房屋权属确认审批表

广州市国土资源和房屋管理局

年 月 日

申请单位：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

收件日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

完成确认日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

区“三旧”改造地块历史用地使用权情况表

土地使用权人			证件号码	
地址				
所有权性质			占有份额	
地号			图幅号	
土地总面积				平方米
其中地类面积（平方米）（2007年现状）				
农用地			建设用地	
其中	耕地			
	园地			
	林地		未利用地	
	牧草地			
	其它			
备注	<p>1. 本宗地为历史用地，地块范围见附图；                  2. 仅用于“三旧”改造工作中的历史用地使用权确认。</p>			

初 审 意 见	<p>一、土地权属确认方面：</p> <p>1、用地确认类型：（选择国有土地使用权初始确认、集体土地使用权初始确认、国有土地使用权变更确认、集体土地使用权变更确认）。</p> <p>2、现状土地用途、</p> <p>3、基本情况：（1）“三旧”改造管理机构批复情况。</p> <p>（2）用地来源情况：包括土地使用人报告情况，有关部门证明意见等。</p> <p>（3）经在我局网站（www.laho.gov.cn）协助司法执行信息查询，该地块至今无土地使用权查封情况。</p> <p>（4）地籍调查情况：该地块现状、经测绘单位实测的面积，界址是否清晰等。</p> <p>（5）土地使用人的具结情况及有关部门的证明意见。</p> <p>二、房屋权属确认方面：（不对每间房屋进行表述，只表述总体情况）房屋摸底成果情况、征询规划部门意见及反馈的总体情况。</p> <p>三、处理意见及依据：该地块土地来源合法，面积准确，界址清楚，依据《确定土地所有权和使用权的若干规定》（原国家土地管理局国土【籍】字_1995_第26号）、《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《关于“三旧”改造工作的实施意见（试行）》（粤府办〔2009〕122号）、《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2009〕56号）、《关于“三旧”改造涉及违法违规用地处罚问题的通知》（穗国房字〔2010〕747号）、《市国土房管局关于简政放权加快推进三旧改造工作的意见》（穗国房字〔2010〕1193号）等法规政策的规定，符合土地使用权属确认的条件。需确认权属房屋（详见附件）的所有权清晰，符合所有权确认的条件。拟同意向_____核发《关于_____区“三旧”改造项目土地房屋权属确认的函》，内容附后。</p> <p>妥否？请审批。</p> <p>审查人：_____年 月 日</p>
区分局产权科审核意见	
区分局局长审批意见	
市局产权处审核意见	
市局局长审批意见	
备注	

# \_\_\_\_\_区（县级市局）关于\_\_\_\_\_“三旧”改造项目土地房屋权属 确认的函

\_\_\_\_\_ 国房改确函（ ）号

（现用地单位）：

你单位关于 \_\_\_\_\_ 改造项目土地房屋权属进行确认的申请收悉。

经审查， \_\_\_\_\_ 改造地块符合土地房屋权属确认条件，具体确认情况见附件 1、附件 2 及附件 3。

本函仅证明“三旧”改造地块的土地及房屋的实际情况，不得用于抵押、交易等其他用途。

专此函达。

- 附件：1. \_\_\_\_\_ 区“三旧”改造项目土地使用权情况表；  
2. 附图；  
3. 房屋权属确认明细表。

广州市国土房管局 \_\_\_\_\_ 区分局（县级市局）

年 月 日

## \_\_\_\_\_区“三旧”改造土地使用权情况表

土地使用权人			证件号码	
地址				
所有权性质			占有份额	
地号			图幅号	
土地总面积				平方米
其中地类面积（平方米）（2007 年现状）				
农用地			建设用地	
其中	耕地			
	园地			
	林地		未利用地	
	牧草地			
	其它			
备注	1. 本宗地为历史用地，地块范围见附图； 2. 仅用于“三旧”改造工作中的历史用地使用权确认。			

## 房屋权属确认明细表

改造单位及项目地址：

序号	权利人	地址	地号	权属性质	原证载层数	实测层数	原证载面积			实测面积			确认权属面积			备注
							用地	建基	总建	用地	建基	总建	用地	建基	总建	
1																
2																
3																
4																

注：

1. 权属性质分为“国有”、“集体”；
2. 序号上的编号应对地形图上没栋建筑；
3. 未发证的，在备注栏注记“未发证”。

## 卷 内 目 录

编号：\_\_\_\_\_国土改确函（     ）号

申请人				
编号	文件名称	件数	页数	附注
1	权属确认受理通知书（回执/存根）			
2	土地房屋权属确认审批表			
3	土地房屋权属确认申请书			
4	区（县级市）“三旧”改造管理机构出具的批复意见			
5	法定代表人身份证书和授权委托书			
6	身份证明			
7	土地来源报告			
8	土地来源证明文件			
9	勘测定界图、房屋测绘成果等地籍调查成果			
10	房屋来源证明文件			
11	“三旧”改造地块房屋产权摸查情况表			
12	各宗地的土地权属确认文件			
13	区（县级市）“三旧”改造管理机构同意分散土地归宗或置换用地的批复			

14	经实地测量的用地界址图（比例尺 1:500）			
15	公证书			
16	《集体土地所有证》			
17	征地协议、支付凭证			
18	租赁合同			
19	区分局（县级市局）出具的处理（处罚）决定			
20	具结书			
21	“三旧”改造项目土地房屋权属确认的函			
22	其他相关材料			

立卷人：

时间：

# 关于做好“三旧”改造成果统计工作的通知

粤国土资利用电〔2010〕60号

各地级以上市国土资源局（国土资源和房屋管理局、规划和国土资源委员会），各县（市、区）国土资源局：

自省人民政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）实施以来，各地认真按照省政府的部署要求，积极推进“三旧”改造用地摸底调查、改造规划编制及标图建库等工作，一些地区“三旧”改造工作已初见成效。为及时掌握“三旧”改造的工作进度，做好“三旧”改造成果统计工作，现将有关要求通知如下：

一、“三旧”改造是省委、省政府为破解我省土地资源供需矛盾，实现经济发展方式转变而作出的重大战略部署。“三旧”改造相关统计数据是体现“三旧”改造成效的重要依据，请你们务必高度重视“三旧”改造成果统计工作，落实专人负责收集、汇总、填报。

二《\_\_\_\_市“三旧”改造地块情况表》和《\_\_\_\_市“三旧”改造成果统计表》（见附件）包含体现推动经济增长、提升土地利用效率、促进产业转型升级、建设宜居环境、增加就业岗位等内容的数据，涉及财政、税务、统计、劳动保障、住房建设等部门，请各地国土资源管理部门主动向当地政府主要领导汇报，积极与相关部门沟通，建立有关数据提供制度，切实落实统计工作。当地政府已成立“三旧”改造工作机构的，请将表格转交给“三旧”改造工作机构，并共同做好表格的填报工作（表格电子文件请在以下电子邮箱下载：shengting2010@126.com，密码：123456）。

三、表格填写前，请认真研读有关填表说明。各单位主要领导要做好审核把关工作，确保数据准确。对填表过程中的疑问，请及时与省厅土地利用处联系（联系人：郭力、夏登兵，联系电话：38816276）。

各地级以上市国土资源局负责收集、汇总所辖县（市、区）的统计数据，并按县（市、区）分列。4月6日前县（市、区）将第一次填报的表格报至地级以上市国土资源局，地级以上市国土资源局于4月10日前将第一次填报的两个表格及专门负责填报工作人员、局负责人的姓名、联系电话送省厅试点办（联系人：钟丽，联系电话：38817219）。

四、为加快推进“三旧”改造工作，省政府将于4月中旬分片组织召开“三旧”改造工作督导会议，各市政府领导、各县（市、区）政府主要负责人要汇报“三旧”改造工作情况，汇报内容以两个表格中涉及的有关内容为基础。两个表格要及时送当地政府主要领导审阅。

附件：

1. \_\_\_\_\_市“三旧”改造地块情况表
2. \_\_\_\_\_市“三旧”改造成果统计表

广东省国土资源厅  
2010年3月19日

表一：

## \_\_\_\_ 市“三旧”改造地块情况表

单位：（公章）

单位：万元；建筑面积平方米外，其他面积用亩。

地块序号	位置 (行政村或路名)	面积	无合法用地手续的面积	“三旧”类型			项目名称	投资企业说明	属于“二产”转“三产”项目的土地面积	属于二、三产业自身升级和优化的土地面积	用于先进制造业项目的土地面积	用于现代服务业项目的土地面积	用于世界“500强”企业投资项目的土地面积	用于住宅的占地面积		用于基础设施的面积	用于城市公益事业的面积	复垦为农用地面积	其中：耕地面积	改造前建筑面积	改造后建筑面积	改造前的具体用途	改造后的具体用途	计划投入资金	其中：政府资金	实际投入资金	其中：政府资金	改造进度情况	备注									
				旧城镇	旧厂房	城中村								旧工业区	旧村庄															其中：廉租房、经适房土地面积	其中：小户型、低价商品房土地面积							
1																																						
2																																						
3																																						
4																																						
1																																						
2																																						
3																																						
4																																						

填表人及联系电话：

审核人：

说明:

1. 填表范围为已经完成改造、正在实施改造以及计划于当年改造的地铁。
2. 改造地块序号应与粤国土资利用电〔2009〕64号的有关调查表格以及“三旧”用地标图建库的编号保持一致。
3. “三旧”类型是指旧城镇、旧厂房或旧村庄。旧城镇、旧村庄范围内的旧厂房不纳入旧城镇、旧村庄，城市规划区范围内的城中村纳入旧城镇改造。请在对应栏目打“√”。
4. 同一地铁涉及安排多个项目的，引进项目名称栏按实际情况填写。
5. “投资企业说明”栏，主要是描述企业的行业地位，如电子行业100强、民营企业100强等。
6. 先进制造业、现代服务业的定义以《中共广东省委广东省人民政府关于加快建设现代产业体系的决定》（粤发〔2008〕7号）为准。
7. 改造前、后的具体用途需准确表述，具体参考《国民经济行业分类》，如属工业用地的，按食品、纺织、家电等小类填写；如属于城镇基础设施的，按绿地、公园、学校、污水处理厂等小类进行填报；如属住宅的，按商品住宅、经济适用房、限价房、廉租房等小类进行填报。
8. 城市基础设施是指供水、供热设施、燃气供应设施、公共交通设施、环境卫生设施、道路广场、绿地等；城市公益事业是指文化、体育、教育、医疗、卫生、社会福利设施等。
9. 改造资金是指用于该地块改造而投入的全部资金，包括收购资金、拆迁安置费用、新建费用等。
10. 改造进度情况分“已完成改造”、“正在实施改造”、“开展前期工作”三种类型填写，其中“开展前期工作”是指筹备开展“三旧”改造但尚未实施供地的项目。
11. 县（市、区）填写该县（市、区）范围的改造地块情况；地级以上市负责汇总所辖县（市、区）情况。
12. 本表每年填报一次，表格内容动态更新。本表2010年4月10日前进行第一次填报，填报范围为自2008年1月1日以来已经完成改造、正在实施改造以及列入当年改造计划的块地。以后于每年1月20日前上报省厅。

表二:

## \_\_\_\_\_ 市“三旧”改造成果统计表

单位: (公章)

单位: 万元: 建筑面积平方米外, 其他面积用亩。

项目个数	涉及土地面积	改造投入资金		征收的土地面积		供地面积		属于“二产”转“三产”的项目		属于二、三产业自身升级和优化的项目		属于先进制造业项目		属于现代服务业项目		用于住宅的占地面积		用于基础设施的土地面积	复垦为农用地面积	改造后增加的就业岗位		改造后增加的财政收入		备注						
		其中: 政府资金	收回的国有建设用地面积	其中: 善史地收续面积 其中: 完历用征手的面积	经批准改变用途的面积	其中: 协议出让面积	属于世界“500强”企业投资项目数	数量	土地面积	数量	土地面积	数量	土地面积	数量	土地面积	其中: 租、济用的地面积 其中: 廉租房经适房土地面积	其中: 公共绿地面积	其中: 耕地面积	节约出来的土地面积	改造前的建筑面积	改造后的建筑面积	其中: 增专业技术人员岗	改造前的村集体收入		改造后的村集体收入	改造前的产值	改造后的产值	土地出让收入	预计增加的年度税收	
合计																														
××县(市、区)																														
××县(市、区)																														

填表人及联系电话:

审核人:

说明:

1. 项目个数指已经正式签约的项目。
2. 改造投入资金是指用于该地块改造而实际投入的全部资金,包括收购资金、拆迁安置费用、新建费用等。
3. 村庄建设用地征为国有建设用地是指粤府(2009)78号文第十四条规定的行为:供地面积是指出让、划拨、返拨的国有建设用地面积;协议出让特指78号文第11条、17条中以协议方式出让经营性用地的行为。
4. 征收土地的面积不含村庄建设用地征为国有建设用地的面积。
5. 经批准改变用途的面积不含由政府收回后重新出让后改变用途的面积。
6. 先进制造业、现代服务业的定义以《中共广东省委广东省人民政府关于加快建设现代产业体系的决定》(粤发〔2008〕7号)为准。
7. 城市基础设施是指供水、供热设施、燃气供应设施、公共交通设施、环境卫生设施、道路广场、绿地等;城市公益事业是指文化、体育、教育、医疗、卫生、社会福利设施等。
8. 节约出来的土地面积=垦复为农用地的面积+改造为公共绿地的面积+ $\frac{\text{改造后的建筑面积}-\text{改造前的建筑面积}}{\text{改造后的建筑面积}} \times \text{改造土地总面积}$ 。
9. 专业技术人员是指具有专业技术职称或取得专业技术资格证书的人员。
10. 县(市、区)填写该县(市、区)范围内的统计数,地级以上市负责汇总及分列所辖县(市、区)情况。
11. 本表每个季度填报一次,填报数据自2008年1月1日开始,截止每季度最后一日的累计数。本表2010年4月10日前进行第一次填报,以后于每个季度次月的10日前上报省厅。

# 关于“三旧”改造涉及违法违规用地处罚问题的通知

穗国房字〔2010〕747号

增城、从化市国土房管局，各区分局：

经与市“三旧”改造工作办公室达成一致意见，现就“三旧”改造涉及违法违规用地处罚问题通知如下，请遵照执行：

关于“三旧”改造涉及违法违规用地的处罚，根据《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）第十七条规定，在区（县级市）政府上报“三旧”改造方案前，先由区（县级市）国土房管部门执法监察大队对违法用地进行立案查处，罚款标准参照《关于加快建设用地报批依法保障扩大内需项目用地的紧急通知》（粤府办明电〔2009〕245号）第四条规定，按每平方米2元的标准缴纳。在缴纳罚款后，应在“三旧”改造方案中明确载明违法用地的查处结果情况。

特此通知。

广州市国土资源和房屋管理局

二〇一〇年五月十九日

# 印发关于加快办理“三旧”改造项目涉及完善历史 用地手续的通知

穗旧改联字〔2011〕1号

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为加快推进广州市“三旧”改造项目涉及完善历史用地手续工作，我们研究制定了《关于加快办理“三旧”改造项目涉及完善历史用地手续的通知》。经市人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向市“三旧”改造工作办公室反映。

特此通知

广州市“三旧”改造工作办公室  
广州市国土资源和房屋管理局  
二〇一一年四月九日

## 关于加快办理“三旧”改造项目涉及完善历史用地手续的通知

为加快完善“三旧”改造项目的历史用地手续，进一步明确完善历史用地手续的条件、程序 and 操作办法，依据省人民政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号，以下简称78号文）、《转发省国土资源厅“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号，以下简称122号文）和《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2009〕56号）的相关规定，现就有关问题通知如下：

### 一、适用范围

（一）本市行政区域范围内的“三旧”改造项目涉及完善历史用地手续的按本通知规定办理。

（二）“三旧”改造项目涉及完善各类历史用地手续的应符合省人民政府78号文第六点第（十七）、（十八）款规定。

（三）2007年6月30日之后发生的违法用地不得按本通知规定办理完善用地手续。

## 二、组织实施

(一)“三旧”改造机构负责牵头组织开展“三旧”改造项目涉及完善历史用地手续的改造方案编制和审核，并逐级呈报省市人民政府按照审批权限办理完善历史用地审批手续。

(二)国土房管行政主管部门负责落实历史违法用地处理、确认历史用地范围和用地发生时间，做好历史用地勘测定界、确权登记等工作。

(三)区(县级市)人民政府负责本辖区内完善历史用地手续的组织实施工作。

## 三、时限要求

(一)完善“三旧”改造涉及的各类历史用地手续应当在2012年12月31日前完成。

(二)用地单位或村集体经济组织必须于2011年12月31日前上报“三旧”改造方案，申请完善历史用地手续。

(三)用地单位或村集体经济组织逾期未上报“三旧”改造方案的，由区(县级市)人民政府统筹在2012年12月31日前完善历史用地手续。

## 四、处理办法

(一)直接确认建设用地使用权

### 1. 适用情形

(1)符合省人民政府78号文第六点第(十七)款规定，纳入“三旧”改造范围、符合土地利用总体规划和“三旧”改造规划、没有合法用地手续且已使用的建设用地，用地行为发生在1987年1月1日之前的，用地单位可申请办理国有建设用地确权登记发证手续；

(2)符合省人民政府78号文第六点第(十八)款规定，纳入“三旧”改造范围，没有合法用地手续的土地，符合土地利用总体规划而又保留集体土地性质的，用地行为发生在1987年1月1日之前的，村集体经济组织可申请办理集体建设用地确权登记发证手续。

### 2. 办理条件

地块已纳入省国土资源厅“三旧”改造标图建库成果；

### 3. 办理程序

土地房屋权属确认按照市国土房管局《关于印发“三旧”改造项目土地房屋权属确认工作指引的通知》(穗国房字〔2010〕1578号)办理；涉及改造方案报批的，按我市“三旧”改造相关审批政策要求办理。

(二)完善征收手续

### 1. 适用情形

符合省人民政府78号文第六点第(十七)款规定，纳入“三旧”改造范围、符合土地利用总体规划和“三旧”改造规划、没有合法用地手续且已使用的建设用地，用地行为发生在1987年1月1日之后、2007年6月30日之前的，用地单位可申请完善征收手续。

### 2. 办理条件

(1)地块已纳入省国土资源厅“三旧”改造标图建库成果；

(2) 用地不在全面改造的 52 条“城中村”村域范围内（政府行为征地的除外，整村全面改造完成后仍有土地剩余的除外）；

(3) 已与农村集体经济组织或农户签订了征地协议并进行补偿，且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见；

(4) 已按照用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）；

(5) 改造后土地利用方式符合我市产业用地指南；

(6) 用地单位须按法律法规规定和有关用地协议在广州市设立“三旧”改造项目公司；

(7) 用地单位须按法律法规规定缴交土地增值收益；

(8) 地块规划为商品住宅用地的应统一交由政府储备。

### 3. 办理程序

(1) 用地单位按 122 号文要求编制初步改造方案（具体要求见附件 2），并向区（县级市）“三旧”改造机构提出改造意向申请，由区（县级市）“三旧”改造机构征求区规划、国土房管分局（县级市规划、国土房管局）等部门意见后出具审核意见；

(2) 用地单位持区（县级市）“三旧”改造机构出具的意见向区国土房管分局（县级市局）申请办理违法用地查处手续并取得处理结果后，向区国土房管分局（县级市局）申请出具《“三旧”改造项目土地房屋权属确认的函》；

(3) 用地单位按照《“三旧”改造用地完善历史用地手续的材料目录》（附件 1），备齐相关材料后报区（县级市）“三旧”改造机构，区（县级市）“三旧”改造机构初审并报区（县级市）人民政府同意后，由区（县级市）人民政府上报市人民政府，区（县级市）“三旧”改造机构同步将上报材料抄报市“三旧”改造办；

(4) 市人民政府审核同意后上报省人民政府，并抄送省发改委、省住房和城乡建设厅、省国土资源厅；

(5) 省人民政府批准后，用地单位按照城乡规划管理等规定深化完善改造方案后上报市“三旧”改造办；

(6) 市“三旧”改造办按规定程序进行审查并批复改造方案，向用地单位出具同意办理完善征收手续的意见；

(7) 用地单位持市“三旧”改造办出具的同意办理完善征收手续的意见向国土房管行政主管部门办理有关用地手续并实施改造。

### （三）完善集体建设用地手续

#### 1. 适用情形

符合省人民政府 78 号文第六点第（十八）款规定，纳入“三旧”改造范围、没有合法用地手续的土地，符合土地利用总体规划和“三旧”改造规划而又保留为集体土地性质，用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之后、2007 年 6 月 30 日之前的，村集体经济组织可申请完善集体建设用地手续。

## 2. 办理条件

(1) 地块已纳入省国土资源厅“三旧”改造标图建库成果；

(2) 村集体经济组织应有留用地指标，无留用地指标或留用地指标不足的，应按规定程序调剂留用地指标（纳入旧村一并改造的除外）；

(3) 已按照用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）；

(4) 改造后土地利用方式符合我市产业用地指南。

## 3. 办理程序

(1) 村集体经济组织按 122 号文要求编制初步改造方案（具体要求见附件 2），并向区（县级市）“三旧”改造机构提出改造意向申请，由区（县级市）“三旧”改造机构征求区规划、国土房管分局（县级市规划、国土房管局）等部门意见后出具审核意见；

(2) 村集体经济组织持区（县级市）“三旧”改造机构出具的意见向区国土房管分局（县级市局）办理违法用地查处手续并取得处理结果后，向区国土房管分局（县级市局）申请出具《“三旧”改造项目土地房屋权属确认的函》；

(3) 村集体经济组织按照《“三旧”改造用地完善历史用地手续的材料目录》（附件 1），备齐相关材料后报区（县级市）“三旧”改造机构，区（县级市）“三旧”改造机构初审并报区（县级市）人民政府同意后，由区（县级市）人民政府上报市人民政府，区（县级市）“三旧”改造机构同步将上报材料抄报市“三旧”改造办；

(4) 市人民政府批复同意后，由市“三旧”改造办抄报省国土资源厅，并抄送国土房管局；

(5) 区国土房管分局（县级市局）按照市人民政府批复办理核减留用地指标手续；

(6) 村集体经济组织根据批复文件按照城乡规划管理等规定深化完善改造方案后上报市“三旧”改造办；

(7) 市“三旧”改造办按规定程序进行审查并批复改造方案，向村集体经济组织出具同意办理完善集体建设用地手续的意见；

(8) 村集体经济组织持市“三旧”改造办出具的同意办理完善集体建设用地手续的意见向国土房管行政主管部门办理有关用地手续并实施改造。

## 五、区（县级市）人民政府统筹完善集体建设用地手续

### （一）适用情形

1. 符合省人民政府 78 号文第六点第（十七）、（十八）款规定，用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之后、2007 年 6 月 30 日之前的历史用地（含全面改造的 52 条“城中村”村域范围内的历史用地），用地单位或村集体经济组织未于 2011 年 12 月 31 日前上报“三旧”改造方案的，由区（县级市）人民政府统筹编制“三旧”改造方案，统一组织材料于 2012 年 12 月 31 日前上报市人民政府审批，完善集体建设用地手续。

2. 符合省人民政府 78 号文第六点第（十七）、（十八）款规定，用地行为发生在 1987 年

1月1日之后、2007年6月30日之前的历史用地，经产权人同意，区（县级市）人民政府可在2011年12月31日前统筹编制“三旧”改造方案，统一组织材料上报人民政府审批，完善集体建设用地手续（涉及办理征收手续的，参照本通知第四条第二点规定执行）。

## （二）办理条件

- （1）地块已纳入省国土资源厅“三旧”改造标图建库成果；
- （2）已按照用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）；

## （三）办理程序

1. 区（县级市）“三旧”改造机构征求区规划、国土房管分局（县级市规划、国土房管局）等部门意见后，按122号文要求统一编制地块的改造方案（具体要求见附件2）；
2. 由区（县级市）“三旧”改造机构向区国土房管分局（县级市局）办理违法用地查处手续并取得处理结果后，向区国土房管分局（县级市局）申请出具《“三旧”改造项目土地房屋权属确认的函》；
3. 区（县级市）“三旧”改造机构按照《“三旧”改造用地完善历史用地手续的材料目录》（附件1），备齐相关材料，上报区（县级市）人民政府；
4. 区（县级市）人民政府审核同意后，上报市人民政府，区（县级市）“三旧”改造机构同步将上报材料抄报市“三旧”改造办；
5. 市人民政府批复同意后，由市“三旧”改造办抄报省国土资源厅，并抄送市国土房管局；
6. 区（县级市）“三旧”改造机构根据市人民政府批复组织实施改造。

## （四）完善手续后的用地使用要求

区（县级市）人民政府统筹完善集体建设用地手续后，用地优先用于兑现原村集体经济组织的留用指标，优先纳入旧城或旧村改造，与其一并规划、平衡成本、统筹实施；剩余的用地由区（县级市）人民政府征收为国有建设用地后统筹安排，用于辖区内农村留用地落地、现代产业用地和拆迁安置房建设；区（县级市）人民政府统筹后仍安排给原村集体经济组织作产业用地使用的，办理协议出让手续，并按规定计收土地出让金。

## 六、其他事项

- （一）国有农场用地“三旧”改造项目涉及完善历史用地手续的参照本通知执行。
- （二）1987年1月1日之后，在国有建设用地上发生的用地行为没有用地手续的，其补办用地手续由市国土房管局按照相关规定办理。
- （三）各级各部门应提高工作效能，完善历史用地手续涉及的审批、审核事项按绿色通道办理。
- （四）本通知自颁布之日起施行，有效期至2012年12月31日。

- 附件：1. “三旧”改造用地完善历史用地手续的材料目录  
2. 关于审批“三旧”改造方案的请示（参考文本）

附件 1

## “三旧”改造用地完善历史用地手续的材料目录

序号	材料名称	出具单位	备注
1	关于审批“三旧”改造方案的请示	改造主体或区（县级市）人民政府	
2	改造方案	改造主体或区（县级市）人民政府	
3	申请用地已纳入“三旧”改造规划、年度实施计划的相关材料	区（县级市）“三旧”改造机构	
4	改造地块的控制性详细规划的法定成果	区（县级市）规划部门	
5	“三旧”改造地块图斑统计表	区（县级市）“三旧”改造机构	
6	“三旧”改造用地宗地档案情况表	区国土房管分局（县级市局）	
7	需完善历史用地手续土地的权属证明材料	区国土房管分局（县级市局）	
8	国土房管部门出具的留用地指标核定书	市国土房管局	
9	与农村集体经济组织或农户的补偿协议及补偿兑现凭证	村集体经济组织或用地单位	
10	按照用地行为发生时的土地管理法律法规落实处理（处罚）的凭证	区国土房管分局（县级市局）	
11	勘测定界报告和勘测定界图	有资质的房地产测绘单位	
12	《“三旧”改造项目土地房屋权属确认的函》	区国土房管分局（县级市局）	应明确用地范围、面积、用地单位和用地发生时间。
13	符合土地利用总体规划的审核意见书	区国土房管分局（县级市局）	
14	用地单位在广州市设立“三旧”改造项目公司的证明	工商行政管理部门	
15	比例尺为 1:2000 或 1:10000 的分幅土地利用现状图	区国土房管分局（县级市局）	含 2006 年土地利用现状图和二调土地利用现状图，并在图上标出用地位置。
16	土地利用总体规划图	区国土房管分局（县级市局）	在图上标出用地位置，局部规划图应标出经纬度和坐标。

备注：

- 1、直接确认建设用地使用权不涉及改造方案审批的，直接按市国土房管局《“三旧”改造项目土地房屋权属确认工作指引》办理；
- 2、完善征收手续的，不需提供第 8 项材料；
- 3、完善集体建设用地手续的，不需提供第 9、14 项材料；
- 4、区（县级市）政府统筹完善集体建设用地手续的，不需提供第 8、9、14 项材料。

## 关于审批“三旧”改造方案的请示

(参考文本)

市人民政府或市(县级市)“三旧”改造机构:

为实施“三旧”改造规划和××年度实施计划,我区(县级市)政府拟对位于××(用地位置)的×××(“三旧”类型)用地进行改造(几个方案汇总上报的,将各方案分别表述,并各自作为独立的附件),并已组织制订了改造方案。经审查,我区(县级市)认为,改造地块已纳入“三旧”改造范围,符合有关“三旧”改造政策的规定,拟同意其改造和办理征收(或完善历史用地)手续。现将资料呈上,请审批。

附件:××(改造项目名称)“三旧”改造方案

××区(县级市)人民政府(或用地单位)

××年××月××日

附件:

### ××(改造项目名称)“三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和××年度实施计划,我区(县级市)拟对于××(用地位置)的×××(“三旧”类型)用地进行改造。改造方案如下:

#### 一、改造地块的基本情况

改造地块位于××(用地位置),已纳入“三旧”改造标图建库成果,图斑编号为××。总用地面积××公顷。其中需完善征收手续的土地面积××公顷,为××镇××村委会所有,自××年××月由××(实际用地单位)使用(涉及不同单位、不同时间的分别列出)。我区(县级市)国土房管分局已出具实际用地范围建设用地使用权情况的意见。

#### 二、规划情况

改造地块符合广州市土地利用总体规划和城乡规划,已纳入“三旧”改造规划和××年度实施计划,并已编制控制性详细规划。

### 三、土地利用情况

该地块现用途为××，为××（单位名称）自××年×月开始使用（涉及不同用途的，分别列出用途，面积及使用单位）。现有建筑面积××平方米，容积率为×，年产值为×万元，年缴税×万元。

### 四、协议补偿情况

改造地块中需完善征收手续的××公顷土地，××（单位名称）于××年×月与所有权人××（农村集体经济组织名称）签订了征地补偿协议，并于××年×月×日支付完毕所有的征地补偿款共计××万元。截止目前，该地块的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。我区（县级市）国土房管分局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理（处罚）（具体讲述处罚及落实情况）。

### 五、土地拟改造情况

该地块完善征收手续后，我区（县级市）拟采用××方式供地，由××（单位名称）投入×万元资金自行改造（或政府组织改造等其他改造方式）。改造后，该宗土地将用于××（具体的用途和产业），建筑面积××平方米，容积率为×，预计年产值将达到××万元（或改造后的综合效益情况）。经审核，该用地符合《广州市产业用地指南（2009年版）》相关指标要求。

### 六、留用地指标兑现情况

根据国土房管部门出具的留用地指标核定书，××（农村集体经济组织名称）有××平方米的留用地欠账指标，现同意兑现。

附图：改造地块总平面规划图

### **三、与城市更新有关的国土规划业务**

# 城市用地分类与规划建设用地标准

中华人民共和国国家标准

城市用地分类与规划建设用地标准

Code for classification of urban land use and planning standards of development land

GB50137—2011

主编部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

批准部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

施行日期：2012年1月1日

（出版稿）

中国建筑工业出版社

2011 北京

## 前 言

根据住房和城乡建设部《关于印发〈2008年工程建设标准规范制订、修订计划（第一批）〉的通知》（建标〔2008〕102号）的要求，标准编制组广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国内外标准，并在广泛征求意见的基础上，修订本标准。

本标准修订的主要技术内容是：增加城乡用地分类体系；调整城市建设用地分类体系；调整规划建设用地的控制标准，包括规划人均城市建设用地标准、规划人均单项城市建设用地标准以及规划城市建设用地结构三部分；并对相关条文进行了补充修改。

本标准中以黑体字标志的条文为强制性条文，必须严格执行。

本标准由住房和城乡建设部负责管理和对强制性条文的解释，由中国城市规划设计研究院负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送中国城市规划设计研究院《城市用地分类与规划建设用地标准》修订组（地址：北京市车公庄西路5号，邮政编码：100044）

本标准主编单位：中国城市规划设计研究院

本标准参编单位：上海同济城市规划设计研究院

北京大学城市与区域规划系（城市规划设计中心）

北京市城市规划设计研究院

新江省城乡规划设计研究院

辽宁省城乡建设规划设计院

四川省城乡规划设计研究院

本标准主要起草人员：王 凯 赵 民 林 坚 张 菁 靳东晓 徐 泽

楚建群 李新阳 徐 颖 谢 颖 顾 浩 邵 波

张立鹏 韩 华 鹿 勤 张险峰 张文奇 刘贵利

张 播 高 捷 程 遥 汪 军 乐 芸 张书海

苗春蕾 田 刚 陈 宏 詹 敏 洪 明 赵书鑫

本标准主要审查人员：董黎明 王静霞 任世英 邹德慈 李 先 范耀邦

徐 波 耿慧志 谭纵波 潘一玲

## 目 次

1 总 则.....	289
2 术 语.....	289
3 用地分类.....	291
3.1 一般规定 .....	291
3.2 城乡用地分类 .....	291
3.3 城市建设用地分类 .....	292
4 规划建设用地标准.....	297
4.1 一般规定 .....	297
4.2 规划人均城市建设用地标准 .....	297
4.3 规划人均单项城市建设用地标准 .....	298
4.4 规划城市建设用地结构 .....	299
附录 A 城市总体规划用地统计表统一格式.....	299
附录 B 中国建筑气候区划图.....	300
本标准用词说明.....	301
引用标准名录.....	301
附：条文说明.....	301

## 目 次

1	General provision	289
2	Terms	289
3	Land use classes	291
3.1	General requirement	291
3.2	Town and country land use classes	291
3.3	Urban development land use classes	292
4	Planning standards of development land	297
4.1	General requirement	297
4.2	Standard of urban development land per capita	297
4.3	Standard of single-category urban development land per capita	298
4.4	Composition of urban development land	299
	Appendix A format for statistics in urban comprehensive planning	299
	Appendix B building climate zones in China	300
	Explanation of wording in this code	301
	Normative Standard	301
	Addition: Explanation of provisions	301

# 1 总 则

1.0.1 依据《中华人民共和国城乡规划法》，为统筹城乡发展，集约节约、科学合理地利用土地资源，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于城市总体规划和控制性详细规划的编制、用地统计和用地管理工作，县人民政府所在地镇及其它有条件的镇可参照执行。

1.0.3 编制城市总体规划和控制性详细规划除应符合本标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

# 2 术 语

## 2.0.1 城乡用地 town and country land

指市域范围内所有土地，包括建设用地与非建设用地。建设用地包括城乡居民点建设用地、区域交通设施用地、区域公用设施用地、特殊用地、采矿用地以及其它建设用地等，非建设用地包括水域、农林用地以及其它非建设用地等。城乡用地内各类用地的术语见表3.2.2。

表2.0.1 城乡用地分类中英文对照表

代码 codes	用地类别中文名称 Chinese	英文同(近)义词 English
H	建设用地	developmentland
E	非建设用地	non-developmentland

## 2.0.2 城市建设用地 urban development land

指城市内的居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地。城市建设用地内各类用地的术语见表3.3.2。城市建设用地规模指上述用地之和，单位为  $hm^2$ 。

表2.0.2 城市建设用地分类中英文对照表

代码 codes	用地类别中文名称 Chinese	英文同(近)义词 English
R	居住用地	residential
A	公共管理与公共服务用地	administration and public services
B	商业服务业设施用地	commercial and business facilities
M	工业用地	industrial, manufacturin9
W	物流仓储用地	lo9istics and warehouse
S	道路与交通设施用地	road, street andtransportation

代码 codes	用地类别中文名称 Chinese	英文同(近)义词 English
U	公用设施用地	municipal utilities
9	绿地与广场用地	green space and square

### 2.0.3 人口规模 population

人口规模分为现状人口规模与规划人口规模，人口规模应按常住人口进行统计。常住人口指户籍人口数量与半年以上的暂住人口数量之和，单位为万人。

### 2.0.4 人均城市建设用地 urban development land per capita

指城市内的城市建设用地面积除以该范围内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

### 2.0.5 人均单项城市建设用地 single-category urban development land per capita

指城市内的居住用地、公共管理与公共服务用地、道路与交通设施用地以及绿地与广场用地等单项用地面积除以城市建设用地范围内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

### 2.0.6 人均居住用地 residential land per capita

指城市内的居住用地面积除以城市建设用地内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

### 2.0.7 人均公共管理与公共服务用地 administration and public services land per capita

指城市内的公共管理与公共服务用地面积除以城市建设用地范围内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

### 2.0.8 人均道路与交通设施用地 road, street and transportation land per capita

指城市内的道路与交通设施用地面积除以城市建设用地范围内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

### 2.0.9 人均绿地与广场用地 green space and square per capita

指城市内的绿地与广场用地面积除以城市建设用地范围内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

### 2.0.10 人均公园绿地 park land per capita

指城市内的公园绿地面积除以城市建设用地范围内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

### 2.0.11 城市建设用地结构 composition of urban development land

指城市内的居住用地、公共管理与公共服务用地、工业用地、道路与交通设施用地以及绿地与广场用地等单项用地面积除以城市建设用地面积得出的比重，单位为%。

### 2.0.12 气候区 climate zone

指根据《建筑气候区划标准(9B50178-93)》，以1月平均气温、7月平均气温、7月平均相对湿度为主要指标，以年降水量、年日平均气温低于或等于 $5^{\circ}\text{C}$ 的日数和年日平均气温高于或等于 $25^{\circ}\text{C}$ 的日数为辅助指标而划分的七个一级区。

### 3 用地分类

#### 3.1 一般规定

3.1.1 用地分类包括城乡用地分类、城市建设用地分类两部分，应按土地使用的性质进行划分。

3.1.2 用地分类采用大类、中类和小类3级分类体系。大类应采用英文字母表示，中类和小类应采用英文字母和阿拉伯数字组合表示。

3.1.3 使用本分类时，可根据工作性质、工作内容及工作深度的不同要求，采用本分类的全部或部分类别。

#### 3.2 城乡用地分类

3.2.1 城乡用地共分为2大类、9中类、14小类。

3.2.2 城乡用地分类和代码应符合表3.2.2的规定。

表3.2.2 城乡用地分类和代码

类别代码			类别名称	内容		
大类	中类	小类				
H			建设用地	包括城乡居民点建设用地、区域交通设施用地、区域公用设施用地、特殊用地、采矿用地及其它建设用地等		
		H1		城乡居民点建设用地	城市、镇、乡、村庄建设用地	
			H11	城市建设用地	城市内的居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地	
				H12	镇建设用地	镇人民政府驻地的建设用地
				H13	乡建设用地	乡人民政府驻地的建设用地
				H14	村庄建设用地	农村居民点的建设用地
		H2		区域交通设施用地	铁路、公路、港口、机场和管道运输等区域交通运输及其附属设施用地，不包括城市建设用地范围内的铁路客货站、公路长途客货站以及港口客运码头	
			H21	铁路用地	铁路编组站、线路等用地	
			H22	公路用地	国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地	
			H23	港口用地	海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区等用地	

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		H24	机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围用地
		H25	管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
	H3		区域公用设施用地	为区域服务的公用设施用地，包括区域性能源设施、水工设施、通信设施、广播电视设施、殡葬设施、环卫设施、排水设施等用地
	H4		特殊用地	特殊性质的用地
		H41	军事用地	专门用于军事目的的设施用地，不包括部队家属生活区和军民共用设施等用地
		H42	安保用地	监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫设施等用地，不包括公安局用地
	H5		采矿用地	采矿、采石、采沙、盐田、石专瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地
	H9		其它建设用 地	除以上之外的建设用 地，包括边境口岸和风景名胜区、森林公园等的管理及服务设施等用地
E			非建设用 地	水域、农林用地及其它非建设用 地等
	E1		水域	河流、湖泊、水库、坑塘、沟渠、1难涂、冰川及永久积雪
		E11	自然水域	河流、湖泊、1难涂、冰川及永久积雪
		E12	水库	人工拦截汇集而成的总库容不小于10万 m <sup>3</sup> 的水库正常蓄水位岸线所围成的水面
		E13	坑塘沟渠	蓄水量小于10万 m <sup>3</sup> 的坑塘水面和人工修建用于引、排、灌的渠道
	E2		农林用地	耕地、园地、林地、牧草地、设施农用地、田坎、农村道路等用地
	E9		其它非建设用 地	空闲地、盐碱地、沼泽地、沙地、裸地、不用于畜牧业的草地等用地

### 3.3 城市建设用地分类

3.3.1 城市建设用地共分为8大类、35中类、43小类。

3.3.2 城市建设用地分类和代码应符合表3.3.2的规定。

表3.3.2 城市建设用地分类和代码

类别代码			类别名称	内容	
大类	中类	小类			
R			居住用地	住宅和相应服务设施的用地	
	R1			一类居住用地	设施齐全、环境良好，以低层住宅为主的用地
		R11	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地	
		R12	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地	
	R2			二类居住用地	设施较齐全、环境良好，以多、中、高层住宅为主的用地
		R21	住宅用地	住宅建筑用地(含保障性住宅用地)及其附属道路、停车场、小游园等用地	
		R22	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地	
	R3			三类居住用地	设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地
			R3 1	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地
			R32	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地
A			公共管理与公共服务用地	行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地，不包括居住用地中的服务设施用地	
	A1			行政办公用地	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及其相关设施用地
	A2			文化设施用地	图书、展览等公共文化设施用地
		A2 1	图书展览设施用地	公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心等设施用地	
		A22	文化活动设施用地	综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地	
	A3			教育科研用地	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位及其附属设施用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地
		A3 1	高等院校用地	大学、学院、专科学校、研究生院、电视大学、党校、干部学校及其附属设施用地，包括军事院校用地	
		A32	中等专业学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地	
		A33	中小学用地	中学、小学用地	

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
A		A34	特殊教育用地	聋、哑、盲人学校及工读学校等用地
		A35	科研用地	科研事业单位用地
	A4		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地
		A4 1	体育场馆用地	室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地
		A42	体育训练用地	为体育运动专设的训练基地用地
	A5	A5 1	医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地
			医院用地	
		A52	卫生防疫用地	卫生防疫站、 专科防治所、 检验中心和动物检疫站等用地
		A53	特殊医疗用地	对环境有特殊要求的传染病、 精神病等专科医院用地
		A59	其它医疗卫生用地	急救中心、血库等用地
	A6		社会福利设施用地	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地
	A7		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地，不包括已作其它用途的文物古迹用地
	A8		外事用地	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施等用地
	A9		宗教设施用地	宗教活动场所用地
	B			商业服务业设施用地
	B1		商业设施用地	商业及餐饮、旅馆等服务业用地
		B11	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地
		B12	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
		B13	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地
		B14	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
	B2		商务设施用地	金融保险、艺术传媒、技术服务等综合性办公用地
		B21	金融保险用地	银行、证券期货交易所、保险公司等用地
		B22	艺术传媒用地	文艺团体、影视制作、广告传媒等用地
		B29	其它商务设施用地	贸易、设计、咨询等技术服务办公用地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
	B3		娱乐康体设施用地	娱乐、康体等设施用地
		B31	娱乐用地	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地
		B32	康体用地	赛马场、高尔夫、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地
	B4		公用设施管业网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公用设施管业网点用地
		B41	加油加气站用地	零售加油、加气以及液化石油气换瓶站用地
		B49	其它公用设施管业网点用地	独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其它公用设施管业网点用地
	B9		其它服务设施用地	业余学校、民管培训机构、私人诊所、殡葬、宠物医院、汽车维修站等其它服务设施用地
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地
	M1		一类工业用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M2		二类工业用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M3		三类工业用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地
W			物流仓储用地	物资储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地
	W1		一类物流仓储用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地
		W2	二类物流仓储用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地
		W3	三类物流仓储用地	存放易燃、易爆和剧毒等危险品的专用仓库用地
S			道路与交通设施用地	城市道路、交通设施等用地，不包括居住用地、工业用地等内部的道路、停车场等用地
	S1		城市道路用地	快速路、主干路、次干路和支路等用地，包括其交叉口用地，
	S2		城市轨道交通用地	独立地段的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
	S3		交通枢纽用地	铁路客货站、公路长途客货站、港口客运码头、公交枢纽及其附属设施用地
	S4		交通场站用地	交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地
		S41	公共交通场站用地	城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地
		S42	社会停车场用地	独立地段的公共停车场和停车库用地，不包括其它各类用地配建的停车场和停车库用地
	S9		其它交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地
U			公用设施用地	供应、环境、安全等设施用地
	U1		供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地
		U11	供水用地	城市取水设施、自来水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地
		U12	供电用地	变电站、开闭所、变配电所等设施用地，不包括电厂用地，高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
		U13	供燃气用地	分输站、门站、储气站、加气母站、液化石油气储配站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂用地
		U14	供热用地	集中供热锅炉房、热力站、换热站和地面输热管廊等设施用地
		U15	通信设施用地	邮政中心局、邮政支局、邮件处理中心、电信局、移动基站、微波站等设施用地
		U16	广播电视设施用地	广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地
	U2		环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理和环境保护等的公用设施及其附属设施用地
		U2 1	排水设施用地	雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地
		U22	环卫设施用地	垃圾转运站、公厕、车辆清洗站、环卫车辆停放修理厂等设施用地
		U23	环保设施用地	垃圾处理、危险品处理、医疗垃圾处理等设施用地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
	U3		安全设施用地	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附属设施用地
		U31	消防设施用地	消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
		U32	防洪设施用地	防洪堤、防洪枢纽、排洪沟渠等设施用地
	U9	其它公用设施用地	除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地	
G		绿地与广场用地	公园绿地、防护绿地、广场等公共开放空间用地	
	G1	公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地	
	G2		具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地	
	G3	广场用地	以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地	

## 4 规划建设用地标准

### 4.1 一般规定

4.1.1 用地面积应按平面投影计算。每块用地只可计算一次，不得重复。

4.1.2 城市总体规划宜采用1/10000或1/5000比例尺的图纸进行建设用地分类计算，控制性详细规划宜采用1/2000或1/1000比例尺的图纸进行用地分类计算。现状和规划的用地分类计算应采用同一比例尺。

4.1.3 用地的计量单位应为万平方米(公顷)，代码为“hm<sup>2</sup>”。数字统计精度应根据图纸比例尺确定，1/10000图纸应精确至个位，1/5000图纸应精确至小数点后一位，1/2000和1/1000 图纸应精确至小数点后两位。

4.1.4 城市建设用地统计范围与人口统计范围必须一致，人口规模应按常住人口进行统计。

4.1.5 城市总体规划应统一按附录A附表的格式进行用地汇总。

4.1.6 规划建设用地标准应包括规划人均城市建设用地标准、规划人均单项城市建设用地标准和规划城市建设用地结构三部分。

### 4.2 规划人均城市建设用地标准

4.2.1 规划人均城市建设用地指标应根据现状人均城市建设用地指标、城市所在的气候区以及规划人口规模，按表4.2.1 的规定综合确定，并应同时符合表中允许采用的规划人均城市建设用地指标和允许调整幅度双因子的限制要求。

表4.2.1规划人均城市建设用地指标(m<sup>2</sup>/人)

气候区	现状人均城市建设用地指标	允许采用的规划人均城市建设用地指标	允许调整幅度		
			规划人口规模≤20.0万人	规划人口规模20.1~50.0万人	规划人口规模>50.0万人
I、II、VI、VII	<65.0	65.0~85.0	>0.0	>0.0	>0.0
	65.1~75.0	65.0~95.0	+0.1~+20.0	+0.1~+20.0	+0.1~+20.0
	75.1~85.0	75.0~105.0	+0.1~+20.0	+0.1~+20.0	+0.1~+15.0
	85.1~95.0	80.0~110.0	+0.1~+20.0	-5.0~+20.0	-5.0~+15.0
	95.1~105.0	90.0~110.0	-5.0~+15.0	-10.0~+15.0	-10.0~+10.0
	105.1~115.0	95.0~115.0	-10.0~-0.1	-15.0~-0.1	-20.0~-0.1
	>115.0	≤115.0	<0.0	<0.0	<0.0
III、IV、V	≤65.0	65.0~85.0	>0.0	>0.0	>0.0
	65.1~75.0	65.0~95.0	+0.1~+20.0	+0.1~+20.0	+0.1~+20.0
	75.1~85.0	75.0~100.0	-5.0~+20.0	-5.0~+20.0	-5.0~+15.0
	85.1~95.0	80.0~105.0	-10.0~+15.0	-10.0~+15.0	-10.0~+10.0
	95.1~105.0	85.0~105.0	-15.0~+10.0	-15.0~+10.0	-15.0~+5.0
	105.1~115.0	90.0~110.0	-20.0~-0.1	-20.0~-0.1	-25.0~-5.0
	>115.0	≤110.0	<0.0	<0.0	<0.0

注:气候区应符合《建筑气候区划标准(9B50178-93)》的规定,具体应按本标准附录B图B执行。

4.2.2 新建城市的规划人均城市建设用地指标应在85.1~105.0m<sup>2</sup>/人内确定。

4.2.3 首都的规划人均城市建设用地指标应在105.1~115.0m<sup>2</sup>/人内确定。

4.2.4 边远地区、少数民族地区城市,以及部分山地城市、人口较少的工矿业城市、风景旅游城市等,不符合表4.2.1规定时,应专门论证确定规划人均城市建设用地指标,且上限不得大于150.0m<sup>2</sup>/人。

### 4.3 规划人均单项城市建设用地标准

4.3.2 规划人均居住用地指标应符合表4.3.1的规定。

表4.3.1 人均居住用地面积指标(m<sup>2</sup>/人)

建筑气候区划	I、II、VI、VII气候区	III、IV、V气候区
人均居住用地面积	28.0~38.0	23.0~36.0

4.3.2 规划人均公共管理与公共服务用地面积不应小于5.5m<sup>2</sup>/人。

4.3.3 规划人均道路与交通设施用地面积不应小于12.0m<sup>2</sup>/人。

4.3.4 规划人均绿地与广场用地面积不应小于10.0m<sup>2</sup>/人，其中人均公园绿地面积不应小于80m<sup>2</sup>/人。

## 4.4 规划城市建设用地结构

4.4.1 居住用地、公共管理与公共服务用地、工业用地、道路与交通设施用地和绿地与广场用地五大类主要用地规划占城市建设用地的比例宜符合表4.4.1的规定。

表4.4.1 规划城市建设用地结构

用地名称	占城市建设用地比例 (%)
居住用地	25.0~40.0
公共管理与公共服务用地	5.0~8.0
工业用地	15.0~30.0
道路与交通设施用地	10.0~25.0
绿地与广场用地	10.0~15.0

4.4.2 工矿城市、风景旅游城市以及其它具有特殊情况的城市,其规划城市建设用地结构可根据实际情况具体确定。

## 附录 A 城市总体规划用地统计表统一格式

A.0.1 城市总体规划城乡用地应按表A.0.1进行汇总。

表A.0.1 城乡用地汇总表

用地代码	用地名称		用地面积 (hm <sup>2</sup> )		占城乡用地比例 (%)	
			现状	规划	现状	规划
H	建设用地					
	其	城乡居民点建设用地				
		区域交通设施用地				
		区域公用设施用地				
		特殊用地				
		采矿用地				
中	其它建设用地					
E	非建设用地					
	其	水域				
		农林用地				
中	其它非建设用地					
	城乡用地				100	100

A.0.2 城市总体规划城市建设用地应按表A.0.2进行平衡。



## 本标准用词说明

- 1 表示很严格，非这样做不可的用词：  
正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
- 2 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：  
正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；
- 3 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：  
正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；
- 4 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

## 引用标准名录

《建筑气候区划标准》 GB50178-93

中华人民共和国国家标准

城市用地分类与规划建设用地标准

GB50137-2011

条文说明

## 修订说明

《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》（以下简称本标准），经住房和城乡建设部2010年12月24日以第880号公告批准、发布。

本标准是在《城市用地分类与规划建设用地标准（GBJ137-90）》（以下简称原标准）的基础上修订而成，上一版的主编单位是中国城市规划设计研究院，参编单位是北京市城市规划设计研究院、上海市城市规划设计院、四川省城乡规划设计研究院、辽宁省城乡建设规划设计院、湖北省城市规划设计研究院、陕西省城乡规划设计院、同济大学城市规划系，主要起草人员是将大卫、范耀邦、沈福林、吴今露、罗希、赵崇仁、潘家莹、沈笔裕、石如琤、王继勉、兰继中、吕光琪、曹连群、吴明伟、吴载权、何善权。本次修订的主要技术内容是：1. 增加城乡用地分类体系；2. 调整城市建设用地分类体系；3. 调整规划建设用地的控制标准；4. 对相关条文进行了补充修改。

本标准修订过程中，编制组根据《关于加快进行〈城市用地分类与规划建设用地标准〉修订的函》（建规城函〔2008〕008号）的要求，参考了大量国内外已有的相关法规、技术标准，征求了专家、相关部门和社会各界对于原标准以及标准修订的意见，并与相关国家标准相衔接。

为便于广大规划设计、管理、科研、学校等有关单位人员在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需注意的有关事项进行了说明，还着重对强制性条文的强制性理由做了解释。但是，本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。。

## 目 次

1 总则.....	303
3 用地分类.....	303
3.1 一般规定 .....	303
3.2 城乡用地分类 .....	304
3.3 城市建设用地分类 .....	305
4 规划建设用地标准.....	308
4.1 一般规定 .....	308
4.2 规划人均城市建设用地标准 .....	308
4.3 规划人均单项城市建设用地标准 .....	309
4.4 规划城市建设用地结构 .....	310

## 1 总 则

1.0.1 1990年颁布的原标准作为城市规划编制与管理工作中的一项重要技术规范施行了21年，它在统一全国的城市用地分类和计算口径、合理引导不同城市建设布局等方面发挥了积极作用。随者我国城乡发展宏观背景的变化，2008年1月《中华人民共和国城乡规划法》的颁布实施，以及国家对新时期城市发展应“节约集约用地，从严控制城市用地规模”的要求，因此对原标准作出修订。

1.0.2 由于县人民政府所在地镇的管理体制不同于一般镇，城镇建设目标与标准也与一般镇有所区别，其规划与建设应按城市标准执行；其它有条件的镇指人口规模、经济发展水平已达到设市城市标准，但管理体制仍保留镇的行政建制。因此，建议这西类镇的用地分类与规划建设用地标准参照本标准执行。

## 3 用地分类

### 3.1 一般规定

3.1.1 为贯彻《城乡规划法》有关城乡统筹的新要求，本标准设立“城乡用地”分类。“城乡用地”分类的地类覆盖市域范围内所有的建设用地和非建设用地，以满足市域土地使用的规划编制、用地统计、用地管理等工作需求。

本标准提出的“城市建设用地”基于原标准在大类上做了调整，主要包括：为强调城市政府对基础民生需求服务的保障，合理调控市场行为，将原标准“公共设施用地”分为“公共管理与公共服务用地”（A）和“商业服务业设施用地”（B）；为反映城市生活的基本职能要求，将原标准涉及区域服务的“对外交通用地”和不仅仅为本城市使用的“特殊用地”等归入城乡用地分类；为体现城市规划的公共政策属性，在“居住用地”中强调了保障性住宅用地。

本标准的用地分类按土地实际使用的主要性质或规划引导的主要性质进行划分和归类，具有多种用途的用地应以其地面使用的主导设施性质作为归类的依据。如高层多功能综合楼用地，底层是商店，2~15层为商务办公室，16~20层为公寓，地下室为车库，其使用的主要性质是商务办公，因此归为“商务设施用地”（B2）。若综合楼使用的主要性质难以确定时，按底层使用的主要性质进行归类。

3.1.2 本标准用地分类体系为保证分类良好的系统性、完整性和连续性，采用大、中、小3级分类，在图纸中同一地类的大、中、小类代码不能同时出现使用。

## 3.2 城乡用地分类

3.2.1 “城乡用地分类”在同等含义的地类上尽量与《土地利用现状分类（GB/T21010-2007）》衔接，并充分对接《中华人民共和国土地管理法》中的农用地、建设用地和未利用地“三大类”用地，以利于城乡规划在基础用地调查时可高效参照土地利用现状调查资料（表1）。

表1 城乡用地分类与《中华人民共和国土地管理法》“三大类”对照表

《中华人民共和国土地管理法》三大类	城乡用地分类类别		
	大类	中类	小类
农用地	E非建设用地	E1水域	E13坑塘沟渠
		E2农林用地	
建设用地	H建设用地	H1城乡居民点建设 用地	H11城市建设用地
			H12镇建设用地
			H13乡建设用地
			H14村庄建设用地
		H2 区域交通设施用 地	H21铁路用地
			H22公路用地
			H23港口用地
			H24机场用地
			H25管道运输用地
		H3区域公用设施用地	
		H4特殊用地	H41军事用地
H42安保用地			
H5采矿用地			
H6其它建设用地			
E非建设用地	E1水域	E12水库	
	E3其它非建设用地	E3中的空闲地	
未利用地	E非建设用地	E1水域	E11自然水域
		E3其它非建设用地	E3中除去空闲地以外的用地

3.2.2 本条文属于强制性条文。表3.2.2“城乡用地分类和代码”已就每类用地的含义做了简要解释，现按大类排列顺序作若干补充说明：

#### 1 建设用地

(1)“城乡居民点建设用地”(H1)与《中华人民共和国城乡规划法》中规划编制体系的市、镇、乡、村规划层级相对应，满足市域用地规划管理的需求。

(2)“公路用地”(H22)的内容与《土地利用现状分类(GB/T21010-2007)》衔接，采用国道、省道、县道、乡道作为划分标准。“机场用地”(H24)净空控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。

(3)“区域公用设施用地”(H3)与城市建设用地分类中的“公用设施用地”和“商业服务业设施用地”不重复。其中，水工设施指人工修建的闸、坝、堤林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的设施，与《土地利用现状分类(GB/T21010-2007)》中的二级类“水工建筑用地”内容基本对应。

(4)“特殊用地”(H4)中“安保用地”(H42)不包括公安局，该用地应归入“行政办公用地”(A1)。

(5)“采矿用地”(H5)与《土地利用现状分类(GB/T21010-2007)》中的二级类“采石矿用地”内容统一，其中，露天石矿虽然一般开采后均作回填处理改作他用，并不是土地的最终形式，但是其用地具有开发建设性质，故将其纳入“采石矿用地”。

#### 2 非建设用地

(1)“水域”(E1)包括《土地利用现状分类(GB/T21010-2007)》一级地类“水域及水利设施用地”除去“水工建筑用地”的地类。

(2)“农林用地”(E2)包括《土地利用现状分类(GB/T21010-2007)》一级地类“耕地”、“园地”、“林地”与二级地类“天然牧草地”、“人工牧草地”“设施农用地”、“田坎”、“农村道路”。其中，“农村道路”指公路以外的南方宽度不小于1m、北方宽度不小于2m的村间、田间道路(含机耕道)。

(3)“其它非建设用地”(E3)包括《土地利用现状分类(GB/T21010-2007)》一级地类“其它土地”中的空闲地、盐碱地、沼泽地、沙地、裸地和一级地类“草地”中的其它草地。

自然保护区、风景名胜区、森林公园等内的“非建设用地”(E)按土地实际用途归入“水域”(E1)、“农林用地”(E2)或“其它非建设用地”(E3)。

### 3.3 城市建设用地分类

3.3.1 本标准的“城市建设用地”与城乡用地分类中的“H11城市建设用地”概念完全衔接。

3.3.2 本条文属于强制性条文。表3.3.2“城市建设用地分类和代码”已就每类用地的含义做了简要解释，现按大类排列顺序作若干补充说明：

## 1 居住用地

本标准将住宅和相应服务配套设施看作一个整体，共同归为“居住用地”（R）大类，包括单位内的职工生活区（含有住宅、服务设施等用地）。为加强民生保障、便于行政管理，本标准将中小学用地划入“教育科研用地”（A3）。

本标准结合我国的实际情况，将居住用地（R）按设施水平、环境质量和建筑层数等综合因素细分为3个中类，满足城市对不同类型居住用地提出不同的规划设计及规划管理要求。其中：

“一类居住用地”（R1）包括别墅区、独立式花园住宅、四合院等。

“二类居住用地”（R2）强调了保障性住宅，进一步体现国家关注中低收入群众住房问题的公共政策要求。

“三类居住用地”（R3）在现状居住用地调查分类时采用，以便于制定相应的旧区更新政策。

## 2 公共管理与公共服务用地

“公共管理与公共服务用地”（A）是指政府控制以保障基础民生需求的服务设施，一般为非营利的公益性设施用地。其中：

“教育科研用地”（A3）包括附属属于院校和科研事业单位的运动场、食堂、医院、学生宿舍、设计院、实习工厂、仓库、汽车队等用地。

“文物古迹用地”（A7）的内容与《历史文化名城保护规范（GB50357-2005）》相衔接。已作其它用途的文物古迹用地应按其地面实际用途归类，如北京的故宫和颐和园均是国家级重点文物古迹，但故宫用作博物院，颐和园用作公园，因此应分别归到“图书展览设施用地”（A21）和“公园绿地”（G1），而不是归为“文物古迹用地”（A7）。

为了保证“公共管理与公共服务用地”（A）的土地供给，“行政办公用地”（A1）、“文化设施用地”（A2）、“教育科研用地”（A3）、“体育用地”（A4）、“医疗卫生用地”（A5）、“社会福利设施用地”（A6）等中类应在用地平衡表中列出。

## 3 商业服务设施用地

“商业服务设施用地”（B）是指主要通过市场配置的服务设施，包括政府独立投资或合资建设的设施（如剧院、音乐厅等）用地。其中：

“其它商务设施”（B29）包括在市场经济体制下逐步转轨为商业性办公的企业管理机构（如企业总部等）和非事业科研设计机构用地。

## 4 工业用地

“工业用地”（M）包括为工石「企业服务的办公室、仓库、食堂等附属设施用地。

本标准按工业对居住和公共环境的干扰污染程度将“工业用地”（M）细分为3个中类。界定工业对周边环境干扰污染程度的主要衡量因素包括水、大气、噪声等，应依据工业具体条件及国家有关环境保护的规定与指标确定中类划分，建议参考以下标准执行（表3）。

表3 工业用地的分类标准

	水	大气	噪声
参照标准	污水综合排放标准 (GB8978-1996)	大气污染物综合排放标准 (GB16297-1996 )	工业企业厂界环境噪声排放标准 (GB12348-2008 )
一类工业企业	低于一级标准	低于二级标准	低于1类声环境功能区标准
二类工业企业	低于二级标准	低于二级标准	低于2类声环境功能区标准
三类工业企业	高于二级标准	高于二级标准	高于2类声环境功能区标准

### 5 物流仓储用地

由于物流、仓储与货运功能之间具有一定的关联性与兼容性，本标准设立“物流仓储用地”（W），并按其对居住和公共环境的干扰污染程度分为3个中类。界定物流仓储对周边环境干扰污染程度的主要衡量因素包括交通运输量、安全、粉尘、有害气体、恶臭等。

### 6 道路与交通设施用地

“城市道路用地”（S1）不包括支路以下的道路，旧城区小街巷、胡同等分别列入相关的用地内。为了保障城市交通的基本功能，应在用地平衡表中列出该中类。

“城市轨道交通用地”（S2）指地面上（包括地面）部分且不与其它用地重合的城市轨道交通线路、站点用地，以满足城市轨道交通发展的需要。

“交通枢纽用地”（S3）包括枢纽内部用于集散的广场等附属用地。

“交通场站用地”（S4）不包括交通指挥中心、交通队用地，该用地应归入“行政办公用地”（A1）。“社会停车场用地”（S42）不包括位于地下的社会停车场，该用地应按其地面实际用途归类。

### 7 公用设施用地

“供电用地”（U12）不包括电厂用地，该用地应归入“工业用地”（M）。“供燃气用地”（U13）不包括制气厂用地，该用地应归入“工业用地”（M）。“通信设施用地”（U15）仅包括以邮政函件、包件业务为主的邮局、邮件处理和储运场所等用地，不包括独立地段的邮政汇款、报刊发行、邮政特快、邮政代办、电信服务、水电气热费用收缴等经营性邮政网点用地，该用地应归入“其它公用设施营业网点用地”

### 8 绿地与广场用地

由于满足市民日常公共活动需求的广场与绿地功能相近，本标准将绿地与广场用地合并设立大类在。

“公园绿地”（G1）的名称、内容与《城市绿地分类标准》CJJ/T82-2002 统一，包括综合公园、社区公园、专类公园、带状公园、街旁绿地。位于城市建设用地范围内以文物古迹、风景名胜点（区）为主形成的具有城市公园功能的绿地属于“公园绿地”（G1），位于城市建设用地范围以外的其它风景名胜区则在“城乡用地分类”中分别归入“非建设用地”（E）的

“水域”(E1)、“农林用地”(E2)以及“其它非建设用地”(E3)中。为了保证市民的基本游憩生活需求,应在用地平衡表中列出该中类。

“防护绿地”(G2)的名称、内容与《城市绿地分类标准》CJJ/T85-2002统一,包括卫生隔离带、道路防护绿地、城市高压走廊绿带、防风林、城市组(11f1隔离带等)。

“广场用地”(G3)不包括以交通集散为主的广场用地,该用地应归入“交通枢纽用地”(S3)。

园林生产绿地以及城市建设用地范围外基础设施西侧的防护绿地,按照实际使用用途纳入城乡建设用地分类“农林用地”(E2)。

## 4 规划建设用地标准

### 4.1 一般规定

4.1.4 城市建设用地在现状调查时按现状建成区范围统计,在编制规划时按规划建设用地范围统计。多组团分片布局的城市可分片计算用地,再行汇总。

### 4.2 规划人均城市建设用地标准

4.2.1 本条文属于强制性条文。通过各项因素对人均城市建设用地指标的影响分析,发现人口规模、气候区划两个因素对于人均城市建设用地的影响最为显著,因此本标准选择人口规模、气候区划两个因素进一步细分城市类别并分别进行控制。

本标准气候区参考《城市居住区规划设计规范(GB50180-93)》相关规定,结合全国现有城市特点,分为I、II、III、VI、VII以及III、IV、V两类。

本标准的人均城市建设用地指标采用“双因子”控制,“双因子”是指“允许采用的规划人均城市建设用地指标”和“允许调整幅度”,确定人均城市建设用地指标时应同时符合这两个控制因素。其中,前者规定了在不同气候区中不同现状人均城市建设用地指标城市可采用的取值上下限区间,后者规定了不同规模城市的规划人均城市建设用地指标比现状人均城市建设用地指标增加或减少的可取数值。

基于现状用地统计资料的分析,依据节约集约用地的原则,本标准将位于I、II、VI、VII气候区的城市规划人均城市建设用地指标的上下限幅度定为 $65.0 \sim 115.0 \text{m}^2/\text{人}$ ,将位于III、IV、V气候区的城市规划人均城市建设用地指标的上下限幅度定为 $65.0 \sim 110.0 \text{m}^2/\text{人}$ 。

本标准确定“允许调整幅度”总体控制在 $-25.0 \sim +20.0 \text{m}^2/\text{人}$ 范围内,未来人均城市建设用地除少数新建城市外,大多数城市只能有限度地增减。在具体确定调整幅度时,应本着节约集约用地和保障、改善民生的原则,根据各城市具体条件优化调整用地结构,在规定幅度内综合各因素合理增减,而非盲目选取极限幅度。

以下是举例详细说明:

(1) 西北某市所处地域为II气候区,现状人均城市建设用地指标 $64.1 \text{m}^2/\text{人}$ ,规划期末

常住人口规模为50.0万人。对照表4.2.1, 规划人均城市建设用地取值区间为65.0~85.0m<sup>2</sup>/人, 允许调整幅度为>0.0 m<sup>2</sup>/人, 因此规划人均城市建设用地指标可选65.0~85.0 m<sup>2</sup>/人。

(2) 华南某市所处地域为IV气候区, 现状人均城市建设用地指标95.0m<sup>2</sup>/人, 规划期末常住人口规模为95.0万人。对照表4.2.1, 规划人均城市建设用地取值区间为85.0~105.0m<sup>2</sup>/人, 允许调整幅度为-10.0~+10.0m<sup>2</sup>/人, 因此规划人均城市建设用地指标可选85.0~105.0m<sup>2</sup>/人。

(3) 华东某市所处地域为III气候区, 现状人均城市建设用地指标119.2m<sup>2</sup>/人, 规划期末常住人口规模为75.0万人。对照表4.2.1, 规划人均城市建设用地取值区间为≤110.0 m<sup>2</sup>/人, 允许调整幅度为<0.0m<sup>2</sup>/人, 因此规划人均城市建设用地指标不能大于110.0m<sup>2</sup>/人。

4.2.2 本条文属于强制性条文。新建城市是指新开发城市, 应保证按合理的用地标准进行建设。新建城市的规划人均城市建设用地指标应在95.1~105.0m<sup>2</sup>/人内确定, 如果该城市不能满足以上指标要求时, 也可以在85.1~95.0m<sup>2</sup>/人内确定。

4.2.3 本条文属于强制性条文。由于首都的行政管理、对外交往、科研文化等功能较突出, 用地较多, 因此, 人均城市建设用地指标应适当放宽。

4.2.4 本条文属于强制性条文。我国幅员辽阔, 城市之间的差异性较大。既有边远地区及少数民族地区中不少城市, 地多人少, 经济水平低, 具有不同的民族生活习俗; 也有一些山地城市, 地少人多; 还存在个别特殊原因的城市, 如人口较少的工矿及工业基地、风景旅游城市等。这些城市可根据实际情况, 本着“合理用地、节约用地、保证用地”的原则确定其规划人均城市建设用地指标。

### 4.3 规划人均单项城市建设用地标准

4.3.1 本条文属于强制性条文。本标准人均居住用地指标按照I、II、VI、VII气候区以及III、IV、V气候区分为西类分别控制。人均居住用地水平主要与人均住房水平及住宅建筑面积密度有关。参照建设部政策研究中心《全面建设小康社会居住日标研究》中2020年城镇人均住房建筑面积35.0m<sup>2</sup>/人的标准, 根据《城市居住区规划设计规范(GB50180-93)》关于住宅建筑密度、住宅用地比例的相关规定, 推导归纳I、II、VI、VII气候区的人均居住区用地面积最低值为30.0~40.0m<sup>2</sup>/人, III、IV、V气候区的人均居住区用地面积最低值为25.0~38.0 m<sup>2</sup>/人。

在此基础上, 由于“居住用地”(R)不包括中小学用地, 根据《城市居住区规划设计规范(GB50180-93)》中人均教育用地1.0~2.4m<sup>2</sup>/人的要求, 本标准综合确定、II、VI、VII气候区的人均居住用地指标为28.0~38.0m<sup>2</sup>/人, III、IV、V气候区的人均居住用地指标为23.0~36.0 m<sup>2</sup>/人。

4.3.2 本条文属于强制性条文。本标准基于《城市公共设施规划规范(GB50442-2008)》关于原标准“行政办公用地”、“商业金融用地”、“文化娱乐用地”、“体育用地”、“医疗卫生用地”、“教育科研设计用地”、“社会福利用地”人均指标的相关规定, 以及《城

市居住区规划设计规范（GB50180-93）》关于人均教育用地指标的规定，综合确定人均公共管理与公共服务用地面积不低于 $5.5\text{ m}^2/\text{人}$ 。

4.3.3 本条文属于强制性条文。“道路与交通设施用地”（S）的人均指标由“城市道路用地”（S1）、“城市轨道交通用地”（S2）、“交通枢纽用地”（S3）、“交通场站用地”（S4）以及“其它交通设施用地”（S9）5部分人均指标组成。本标准根据近年来国内52个城市总体规划用地资料的分析研究，参考相关交通规范综合确定人均道路与交通设施用地面积最低不应小于 $12.0\text{ m}^2/\text{人}$ ，具体细分指标为：人均城市道路用地面积最低按 $10\text{ m}^2/\text{人}$ 控制，人均交通枢纽用地最低按 $0.2\text{ m}^2/\text{人}$ 控制，人均交通场站用地最低按 $1.8\text{ m}^2/\text{人}$ 控制。

对于人口规模较大的城市，由于公共交通比例较高，高等级道路比例相对较高，人均道路与交通设施用地指标低限应在此基础上酌情提高。

4.3.4 本条文属于强制性条文。《国家园林城市标准》规定园林城市人均公共绿地最低值在 $6.0\sim 8.0\text{ m}^2/\text{人}$ 之间。2007年制定的《国家生态园林城市标准》提出人均公共绿地 $12\text{ m}^2/\text{人}$ 应该是今后城市努力要达到的一个目标。本标准确定以 $10\text{ m}^2/\text{人}$ 作为人均绿地与广场用地控制的低限，为了维护好城市良好的生态环境，并提出人均公园绿地控制的低限为 $8\text{ m}^2/\text{人}$ 。

## 4.4 规划城市建设用地结构

4.4.1 “城市建设用地结构”是指城市各大类用地与建设用地的比例关系。对城市各项用地资料统计表明，“居住用地”（R）、“公共管理与公共服务用地”（A）、“工业用地”（M）、“道路与交通设施用地”（S）、“绿地与广场用地”（G）5大类用地占城市建设用地的比例具有一般规律性，本标准综合研究确定比例关系，对城市规划编制、管理具有指导作用，在实际工作中可参照执行。其中，规模较大城市的“道路与交通设施用地”（S）占城市建设用地的比例宜比规模较小城市高。

4.4.2 工矿城市、风景旅游城市等城市由于工矿用地、景区用地比重大，其用地结构应体现出该类城市的专业职能特色。

# 广州市城乡规划程序规定

广州市人民政府令第 59 号

(2011 年 9 月 13 日市政府第 13 届 147 次常务会议讨论通过，自 2011 年 12 月 1 日起施行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强城乡规划管理，规范城乡规划管理程序，保障城乡规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本市行政区域内城乡规划的制定、修改、实施和监督检查程序适用本规定。

**第三条** 市城乡规划主管部门负责组织实施本规定。

## 第二章 城乡规划的制定

**第四条** 本市城市总体规划的制定、修改程序按照《中华人民共和国城乡规划法》以及相关的法律、法规和规定执行。

**第五条** 各专业主管部门应当依据国民经济和社会发展规划、城市总体规划以及土地利用总体规划编制专业（专项）发展规划。其中，有关工业、农业、畜牧业、林业、能源、水利、交通、城市建设、旅游、自然资源开发的专业（专项）发展规划，应当依法进行环境影响评价。

编制或者修改专业（专项）发展规划涉及空间布局和用地需求的，应公开展示规划草案，征询公众意见。经市发展改革、城乡规划、国土资源行政管理部门审查后，由各专业主管部门报市人民政府审批，并由城乡规划主管部门相应纳入城乡规划。

**第六条** 县级市的总体规划和县级市人民政府所在地镇的总体规划，由县级市人民政府组织编制，经市人民政府审查后报省人民政府审批。总体规划提交市人民政府审查前，应当经县级市人民代表大会常务委员会审议，审议意见交由县级市人民政府研究处理。

县级市其他镇的总体规划，由镇人民政府组织编制，报所在地的县级市人民政府审批。镇总体规划在报所在地的县级市人民政府审批前，应当先经镇人民代表大会审议，审议意见交由镇人民政府研究处理。

修改县级市和县级市辖镇总体规划前，组织编制机关应当对原规划的实施情况进行总结，向原审批机关报告；修改涉及总体规划强制性内容的，应当向原审批机关提出专题报告，经

同意后，方可编制修改方案。修改后的县级市和县级市辖镇总体规划，应当依照本条第一、二款规定的程序报批。

总体规划编制或者修改过程中，组织编制机关应当按照本规定第十二条的规定将规划草案予以公示，采取论证会、座谈会等方式征求专业单位、专家和公众的意见，并根据意见对规划草案予以修改完善。

### **第七条** 制定控制性详细规划应当遵循下列程序：

#### （一）编制计划。

市、县级市城乡规划主管部门根据城市总体规划和城市建设发展的需要，制定控制性详细规划的编制计划，报同级人民政府审定。

#### （二）组织编制。

市辖各区的控制性详细规划由市城乡规划主管部门根据总体规划组织编制；县级市政府所在地的镇（街）的控制性详细规划由县级市城乡规划主管部门根据总体规划组织编制；县级市其他镇的控制性详细规划由镇人民政府根据总体规划组织编制。

县级市区域内涉及广州市城市总体规划重要控制区以及城市重要基础设施、公共设施的控制性详细规划，由市城乡规划主管部门提供规划条件。

#### （三）公示。

控制性详细规划报送审查、审批前，组织编制机关应当按照本规定第十二条的规定将规划草案予以公示，采取论证会、听证会或者其他方式，征求专业单位、专家和公众意见，并根据意见对控制性详细规划草案予以修改完善。

#### （四）审查。

市辖各区的控制性详细规划由市城乡规划主管部门审查；县级市政府所在地的镇（街）、县级市所辖镇的控制性详细规划，由县级市城乡规划主管部门审查。

控制性详细规划中的市政工程规划内容，应当由具有市政工程规划设计和经验的专家委员会与相关专业主管部门进行联合审查。

#### （五）审议。

组织编制机关应当将通过审查的控制性详细规划草案、审查意见及公众参与报告提交市或者县级市城市规划委员会审议。

城市规划委员会对控制性详细规划草案有重大异议，审议未通过的，由组织编制机关组织规划草案的修改和重新审查，再次进行公示后，提交相应的城市规划委员会审议。

#### （六）批准。

市辖各区的控制性详细规划经市城市规划委员会审议通过后，报市人民政府批准。县级市内属于城市总体规划重要控制区以及市重要基础设施、公共设施的控制性详细规划草案在提交县级市城市规划委员会审议前，应当先征得市城乡规划主管部门书面同意。县级市内其

他地区的控制性详细规划草案，经县级市城市规划委员会审议通过后，报县级市人民政府批准。

(七) 备案。

控制性详细规划经批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

**第八条** 涉及对控制性详细规划管理单元的总体规划、要求作出修改的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划管理单元内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。控制性详细规划及其管理单元修改方案报经城市规划委员会审议通过后，报城市人民政府批准。

控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

涉及对控制性详细规划管理单元内部的控制指标、要求作出调整的，除第九条规定的情形外，可以由相关政府部门或者土地使用权人向组织编制机关提出书面申请，同时附送规划修改论证报告和草案。由城乡规划主管部门结合书面申请要求和周边规划情况，组织编制规划调整方案。规划修改论证报告和草案及调整方案经城市规划委员会审议通过后，报原审批机关批准。城乡规划主管部门应当依据独立地块指标调整情况做好控制性详细规划管理单元的总体规划平衡。对控制性详细规划管理单元内部的控制指标、要求的调整，不适用于以公开出让方式提供国有土地使用权的建设项目。

本条所称“控制性详细规划的规划管理单元”是指结合行政街道界线、天然地理界限等因素划定的、由多个规划地块组成的规划管理范围。

**第九条** 有下列情形之一的，控制性详细规划的原审批机关可以委托城乡规划主管部门对控制性详细规划进行局部修正：

(一) 因工程实施需要，在不增加原规划确定的总建筑面积的前提下，修正道路及市政设施的线位、部分技术参数及沿线用地规划控制指标的。

(二) 非重要地区用地调整建筑密度、绿地率，且与周边景观协调但不增加原规划确定的总建筑面积的。

(三) 因控制性详细规划的信息错漏需要更正控制性详细规划相关信息的。

**第十条** 控制性详细规划的局部修正应当遵循下列程序：

(一) 建设单位（政府部门）、土地使用权人向城乡规划主管部门提出书面申请。

(二) 城乡规划主管部门对申请事由进行审核，对符合第九条规定的，可以根据原审批机关的委托，同意组织编制控制性详细规划局部修正方案。

(三) 城乡规划主管部门对控制性详细规划局部修正方案进行审查，对涉及相关利害关系人利益的修正方案，应当予以公示，并在审查过程中充分考虑公示反馈意见。

(四) 城乡规划主管部门根据原审批机关的委托，以原审批机关的名义作出是否予以批准的决定。

**第十一条** 区人民政府组织编制所在区的村庄布点规划，经区人民政府审查通过后，报市城乡规划主管部门审批。县级市村庄布点规划由县级市城乡规划主管部门组织编制，报县级市人民政府审批。

镇人民政府根据总体规划、村庄布点规划组织编制村庄规划，报区、县级市人民政府审批。村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意，并按照本规定第十二条的规定公开征询公众意见。

修改村庄规划，按照本条前款规定的审批程序报批。

**第十二条** 城市总体规划、镇总体规划、控制性详细规划、村庄规划和政府组织编制的修建性详细规划在报送审批前，除国家规定需要保密的情形外，组织编制机关应当公开展示城乡规划草案，征询公众意见。

规划草案的公开展示时间不少于 30 日，在展示期间，任何单位或者个人都可以向组织编制机关提出意见和建议。组织编制机关应当将采纳情况向审议机构或者审批机关作出说明，对不予采纳的意见和建议应当说明理由。

**第十三条** 城乡规划组织编制机关应当自城乡规划批准之日起 30 日内在政报、政府信息网站或者当地主要新闻媒体公布经批准的城乡规划，并以方便公众查阅的形式长期公开，但是法律、法规规定不得公开的除外。

## 第三章 城乡规划的实施

### 第一节 城乡规划实施的一般规定

**第十四条** 城乡规划主管部门及其派出机构应当在办公场所公布城乡规划管理业务的依据、期限和受理标准。

申请人申请办理城乡规划管理业务，应当按照受理标准准备齐相关材料。申请人可以亲自办理，也可以委托一至两名代理人代为办理。申请人为两个以上的自然人、法人或者其他组织的，可以亲自办理，也可以分别委托代理人代为办理或者委托共同的代理人代为办理。

**第十五条** 申请人提供的建设工程规划管理各类图纸资料的电子文件及用于城乡规划编制的电子文件，应当符合城乡规划主管部门公布的标准。

**第十六条** 城乡规划主管部门对业务申请，应当按照下列情况分别作出处理：

（一）申请事项依法不需要经过行政审批或者行政许可的，应当即时告知申请人。

（二）申请事项不属于城乡规划主管部门职权范围的，应当即时作出不予受理的决定，并告知申请人向有关行政机关申请。

（三）申请材料存在当场可以更正的错误的，应当允许申请人当场更正。

（四）申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料的，可以作出不予受理的决定。

（五）城乡规划主管部门基于法定事由决定暂停受理某类业务申请或者暂停受理特定申请人业务申请的，可以作出暂不予受理的决定。

（六）申请行政许可延期的，申请人应当在该行政许可有效期届满 30 日前提出申请。逾期申请的，城乡规划主管部门可以作出不予受理的决定，并告知申请人重新提出行政许可申请。

（七）申请行政审批或者行政许可的材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场或者在 5 个工作日内一次告知申请人需要补正的全部内容，逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

（八）申请事项属于城乡规划主管部门职权范围，申请材料齐全、符合法定形式，或者申请人按照城乡规划主管部门的要求提交全部补正申请材料，并且也不存在第（四）、（五）、（六）项规定的情形，城乡规划主管部门应当作出受理决定。

城乡规划主管部门作出受理或者不予受理决定的，应当出具加盖本部门专用印章和注明日期的书面凭证。

**第十七条** 申请人填写受理申请表时，应当选择批复文件、行政处罚文书的送达方式：

（一）直接领取方式，即申请人或者其代理人凭身份证明文件、委托书直接到城乡规划主管部门领取的方式。

（二）邮政快递方式，即申请人委托城乡规划主管部门通过邮政快递交付的方式。

申请人主动申报违法建设处理时选择直接领取方式送达行政处罚文件，但在规定领取期限内未领取的，城乡规划主管部门可以通过邮政快递、留置或者公告等方式送达。

**第十八条** 城乡规划主管部门在受理建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可申请后，应当将有关申请事项在政府信息网站上予以公示。

**第十九条** 除涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私以外的下列直接关系他人重大利益的行政许可、行政审批事项，城乡规划主管部门应当在作出决定前在当地主要报刊或者本部门网站上进行批前公示：

（一）审定涉及城市旧城改造的建设项目的修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图的。

（二）修改已预售或者销售的房地产开发项目的修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图的。

（三）已预售或者销售的房地产开发项目的改建、扩建工程的建设工程规划许可的。

（四）具有城市标志性意义的重大建筑工程的建设工程规划许可的。

（五）城乡规划主管部门认为直接关系他人重大利益或者公共利益的其他行政许可、行政审批事项。

已预售或者销售的房地产开发项目按照前款第（二）项的规定，在修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图修改前已经公示的，不需要按照前款第（三）项的规定进行建设工程规划许可前的公示。

批前公示可以通过在政府信息网站发布、在建设用地规划红线范围内显眼位置设立公示牌或者在当地主要报刊上刊登、展览等方式公示。城乡规划主管部门可以根据公示内容、目的的不同，选择一种或者几种便于公众查阅的方式进行公示，公示期不少于 10 日。

**第二十条** 法律、法规、规章规定实施行政许可应当听证的事项，或者城乡规划主管部门认为需要听证的其他涉及公共利益的重大行政许可事项，城乡规划主管部门应当向社会公告，并举行听证。涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私的除外。

城乡规划主管部门对第十九条规定的行政许可申请进行审查时，发现行政许可事项直接关系到他人重大利益的，应当告知申请人和利害关系人享有要求听证的权利；申请人、利害关系人在被告知听证权利之日起 5 日内提出听证申请的，城乡规划主管部门应当自收到申请之日起在 15 个工作日内组织听证。

听证的程序按照《中华人民共和国行政许可法》、《建设行政许可听证工作规定》的相关规定执行。

**第二十一条** 除涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私以外的行政审批、行政许可决定，应当自送达之日起 15 个工作日内在政府信息网站上公布，并以方便公众查阅的方式长期公开。

**第二十二条** 城乡规划主管部门受理业务申请后，应当按照下列办理期限作出决定：

- （一）建设用地规划许可类业务，办理期限为 30 个工作日。
- （二）建设工程规划许可类业务，办理期限为 30 个工作日。
- （三）市政工程的规划条件申请业务，办理期限为 20 个工作日。
- （四）市政工程设计方案审查申请业务，办理期限为 30 个工作日。
- （五）乡村建设规划许可类业务，办理期限为 20 个工作日。
- （六）建设工程规划验收类业务，办理期限为 20 个工作日。

前款规定的办理期限内不能作出决定的，经城乡规划主管部门负责人批准，可以延长 10 个工作日，并应当将延长期限的理由告知申请人。

行政机关在受理申请后作出决定前，依法需要经过公示、听证、鉴定、专家评审等直接影响决定内容的必经程序的，所需时间不计算在办理期限内，但行政机关应当将所需时间书面告知申请人。

**第二十三条** 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位或者个人应当在取得建设项目选址意见书之日起 2 年内凭发展改革、国土房管等相关行政管理部门的批准文件向城乡规划主管部门申请建设用地规划许可证。逾期未申请建设用地规划许可证且未办理延期手续的，建设项目选址意见书自行失效。

建设单位或者个人应当自取得建设用地规划许可证之日起 1 年内向国土房管行政管理部门申请用地。逾期未申请用地且未办理延期手续的，建设用地规划许可证自行失效。

建设单位或者个人应当自取得建设工程规划许可证之日起 1 年内取得施工（挖掘）许可证；依法无需取得施工（挖掘）许可证的，应当在 1 年内开工。逾期未取得施工（挖掘）许可证或者开工，且未办理延期手续的，建设工程规划许可证自行失效。

建设单位或者个人应当自取得乡村建设规划许可证之日起 1 年内开工，逾期未开工且未办理延期手续的，乡村建设规划许可证自行失效。

**第二十四条** 建设单位或者个人依法取得建设工程规划批准文件后，未能在规定的期限内动工开发建设，其建设用地经国土房管行政管理部门认定为闲置土地后，以收回或者注销建设用地批准文件方式处置的，该建设工程规划批准文件自行失效。

**第二十五条** 建设单位或者个人需要延长行政审批、行政许可的有效期的，应当在有效期届满 30 日前向原审批机关提出申请办理延期手续，经批准延期的，延长期不得超过 6 个月。

原审批机关应当在该行政审批、行政许可有效期届满前作出是否准予延期的决定；逾期未作出决定的，视为准予延期。

建设单位或者个人未在有效期届满 30 日前向原审批机关提出申请办理延期手续的，应当依法重新申请行政许可。

## 第二节 建设用地规划管理

**第二十六条** 按照国家规定需要批准或者核准立项的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，应当以国家现行有效的划拨用地目录为准。

市辖各区内建设项目的选址意见书，由市城乡规划主管部门核发；县级市内建设项目的选址意见书，由县级市城乡规划主管部门核发。

**第二十七条** 实行审批制的项目，建设单位向发展改革行政主管部门申请办理项目建议书批复文件时，可以同时向城乡规划主管部门申请规划选址意见。

实行核准制的项目，建设单位应当先取得规划选址意见、用地预审和环境影响评价审批文件，再向发展改革行政主管部门申请办理项目申请报告核准手续。

建设项目选址意见书的内容包括建设单位、建设项目、建设用地使用性质、规划用地范围、规划用地面积、附图及附加说明；根据规划管理需要，可以载明项目用地规划条件。

**第二十八条** 市辖各区的建设用地规划许可证，由市城乡规划主管部门核发。

县级市的建设用地规划许可证，由县级市城乡规划主管部门核发；其中位于市总体规划重要控制区内的建设项目，核发建设用地规划许可证前应当报经市城乡规划主管部门审查同意。

建设用地规划许可证的内容包括建设单位、建设项目、建设用地使用性质、规划用地界限、规划用地面积、建设用地规划红线图等，其中建设用地红线图中用地界址坐标应当采用

国家坐标和广州坐标标注，无现状地形图或者现状地形图未更新的，应当经现场放线核实确认。根据规划管理需要，城乡规划主管部门可以同时提供规划条件。

**第二十九条** 以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，建设单位凭选址意见书、用地预审、项目批准、核准或者备案等有关文件向城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请，城乡规划主管部门经审定后核发建设用地规划许可证、附图和规划条件。

建设单位取得建设用地规划许可证后，方可向国土房管行政管理部门申请用地。

**第三十条** 以出让方式提供国有土地使用权的建设项目，城乡规划主管部门应当根据国土房管行政管理部门（土地储备部门）的要求提供规划条件。

以出让方式取得土地使用权的建设单位，在签订国有土地使用权出让合同，并取得建设项目的批准、核准、备案文件后，向城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。

**第三十一条** 已取得国有土地使用权证或者已办理房地产权属登记的国有建设用地，需要在其用地上建设新的建（构）筑物或者对原有建（构）筑物进行扩建、改建的，国有土地使用权人或者房地产权人应当凭有关权属证明向城乡规划主管部门申请规划条件。

**第三十二条** 尚未经过规划验收的建设工程，因下列原因申请变更建设用地规划许可证所载用地单位名称的，城乡规划主管部门在核查有关资料后予以变更：

（一）单位改制、变更工商登记名称、行政区划调整等。

（二）通过转让、法院生效法律文书、仲裁机构生效仲裁裁决获得国有土地使用权。

原用地单位已取得国有土地使用权证的，申请人应当先办理国有土地使用权证变更登记后，再申请变更建设用地规划许可证用地单位名称。

已经过规划验收的建设工程，因第一款规定的原因导致用地单位名称变更的，不需申请变更建设用地规划许可证用地单位名称。

**第三十三条** 同一建设用地规划许可证不得进行用地分割。因历史上已办理建设用地规划许可证的工业区用地、政府储备用地、“三旧”改造用地或者因法院生效法律文书、仲裁机构生效仲裁裁决分割的用地，应当符合城乡规划管理要求，并按照原经审定的修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图实施建设。

仲裁机构的仲裁裁决或者土地转让涉及用地分割的，仲裁机构、国土房管行政管理部门应当先征求城乡规划主管部门的意见。

**第三十四条** 城乡规划依法调整后，城乡规划主管部门可以相应变更建设用地规划许可证附件中的规划条件，同时将依法变更后的规划条件通报同级国土房管行政管理部门并公示。

除前款规定以外的情形，建设单位或者个人申请变更规划条件的，应当向原审批机关提出。申请变更规划条件，应当符合城乡规划和土地管理相关要求。

通过公开出让方式取得国有土地使用权的建设单位申请变更规划条件强制性指标的，城乡规划主管部门不予批准。

### 第三节 建设工程规划管理

**第三十五条** 具有城市标志性意义的重大建设工程、位于城市重要地区并有可能影响城市生态景观的建设工程的规划许可，以及重点建设项目的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图，城乡规划主管部门在审定前可以组织城市设计研究或者专家评审并应当征求公众意见。

**第三十六条** 在城市、镇规划区内进行建筑工程建设的，建设单位或者个人应当取得城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证。

属于下列范围的建（构）筑物，建设单位或者个人可以免于申领建设工程规划许可证，但是应当根据市容环卫标准和相关主管部门的要求进行建设：

（一）不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不涉及修改外立面、建筑结构和变更使用性质的建筑工程，但拆除重建的除外。

（二）农用棚架、施工工棚、施工围墙。

（三）在已经城乡规划主管部门审定修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图的公园里，建设非经营性、用于休憩的亭、台、廊、榭、厕所、景观水池、无上盖游泳池、雕塑和园林小品、大门、门卫房等建（构）筑物。

（四）已经城乡规划主管部门审定修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图的住宅小区内，不临规划路的景观水池、无上盖的游泳池、雕塑和园林小品、大门、门卫房等建（构）筑物。

（五）施工用房及其他不涉及土建施工的临时性用房。

（六）下列建筑物外部附属构筑物、构件：

1. 为安装安全防护设施、竖向管道、幕墙清洁吊塔、空调等而建造的构筑物、支架。
2. 用于安装、衔接市政管网设施的地下构筑物以及化粪池、污水处理池等附属设施。
3. 用于安装灯光、旗杆、音像等设施的基座、建筑构件等。
4. 用于安装无线电发射设施（塔、铁架、斜拉杆等）而建造的构筑物。
5. 不增加建筑面积、不影响城市景观和他人物权的用于绿化种植、生长需要的构筑物。
6. 体育跑道、无基础看台。

城乡规划主管部门应定期根据建设领域的发展，对第二款规定的免于申领建设工程规划许可证的范围进行调整，报市城市规划委员会审定后向社会公布。

**第三十七条** 办理建筑工程的建设工程规划许可应当遵循下列程序：

（一）审定和公布修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图。

除了由城乡规划主管部门组织编制修建性详细规划的地块外，总用地面积 1 万平方米（含 1 万平方米）以上的建设项目，建设单位应当委托具有相应资质的规划编制单位编制修建性详细规划；总用地面积 1 万平方米以下的建设项目，建设单位应当委托具有相应资质的规划编制单位编制建设工程设计方案总平面图。修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图应

当由城乡规划主管部门或者省人民政府确定的镇人民政府在核发建设工程规划许可证时一并审定。

城乡规划主管部门或者省人民政府确定的镇人民政府应当依法将经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布。

## （二）申领建设工程规划许可证。

1. 建设单位或者个人应当进行工程地质勘察，将工程地质勘察资料报城乡规划主管部门备案。

2. 建设单位或者个人委托具有相应资质和资格的城市测量单位，按城乡规划主管部门制定的技术标准及相关技术规范到施工现场放线；城乡规划主管部门或者城乡规划主管部门委托的城市测量单位接到建设单位或者个人申请之日起 7 个工作日内完成验线。在确认建筑间距和技术指标符合规划要求后，建设单位或者个人凭国土房管行政管理部门核发的使用土地有效证明文件、建设工程设计方案（含总平面图、经济技术指标明细表、设计图纸电子文件）、放线册等材料向城乡规划主管部门申领建设工程规划许可证。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目，还应当提交修建性详细规划。不涉及原有建筑工程外轮廓改变的加建或者改建工程，不需要申请现场放线和验线。

3. 同一建设用地规划许可证批准的建设用地或者联合编制修建性详细规划或建设工程设计方案总平面图的多个建设用地，建设单位未取得全部建设用地批准文件的，城乡规划主管部门不予核发建设工程规划许可证（含续建工程）。

4. 单幢、多幢连体或以裙楼相连的多幢塔楼建筑工程不得分别申领建设工程规划许可证。

5. 城乡规划主管部门应当进行现场踏勘，并依法作出核发建设工程规划许可证的决定。

**第三十八条** 下列市政工程免于单独申领建设工程规划许可证，但是应当按照相关专业主管部门的要求进行建设：

（一）已经城乡规划主管部门批准修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图的公园内部道路、规划红线宽度不大于 4 米的园林小道、小桥（涵）等。

（二）道路和桥梁的整饬工程或者小区内非城镇公共道路。

（三）城市交通管理设备：交通信号控制设备、交通监控设备、交通违法拍摄设备、交通流量监测设备、道路交通信息采集和发布设备、交通护栏等道路交通设施安装、维修、加固以及交通标志标线设置、翻新更换等不涉及道路规划红线修改变更的市政工程。

（四）路灯、路标、路牌、路树、公交车站（亭）、自助式公用电话亭、垃圾回收箱、路边小品等道路元素。

（五）在厂（矿）区内属生产流程且不涉及市政道路、公路的管线工程。

（六）管径小于 100 毫米的给水管道、10 千伏变电房以下的低压配电线路、雨水接户井和化粪池以前的排水管道、电信、有线电视接线间以后的线路及低压燃气立管。

**第三十九条** 市政工程建筑部分的建设工程规划许可按照本规定第三十七条的规定办理，其余的建设工程规划许可应当遵循下列程序：

（一）道路交通工程、轨道交通工程、城市长输管线工程、110 千伏及以上电压等级的高压线路工程以及河涌水系工程的建设单位应当委托具有相应资质的规划设计单位编制建设工程设计方案。建设单位在组织编制建设工程设计方案前，可以先行向城乡规划主管部门申领规划条件；组织编制建设工程设计方案后，可以申请规划审查。城乡规划主管部门应当依申请提供规划技术审查意见以及规划信息咨询等技术服务。

（二）建设单位申领道路交通工程、轨道交通工程、河涌水系工程的建设工程规划许可证，应当委托具有相应资质和资格的城市测量单位，按城乡规划主管部门制定的技术标准及相关技术规范到施工现场放线；城乡规划主管部门或者城乡规划主管部门委托的城市测量单位接到建设单位申请之日起 7 个工作日内应当完成验线。在确认符合规划要求后，建设单位凭国土房管行政管理部门核发的使用土地有效证明文件、建设工程设计方案、放线册等材料向城乡规划主管部门申请。

城市长输管线工程、110 千伏及以上电压等级的高压线路工程的设计方案经审定后，建设单位可以凭使用土地有效证明文件、建设工程设计方案等材料向城乡规划主管部门申领建设工程规划许可证。其他管线工程，建设单位可以直接凭建设工程设计方案等材料向城乡规划主管部门申领建设工程规划许可证。

现有道路交通工程在原有红线范围内进行改建、扩建，不涉及新增用地的，建设单位可以直接凭建设工程设计方案等材料向城乡规划主管部门申领建设工程规划许可证。

**第四十条** 市辖各区的建设工程，由市城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证。

县级市内的建设工程，由县级市城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证；其中位于市总体规划重要控制区内的建筑工程，在核发前应当先报市城乡规划主管部门审核同意。

**第四十一条** 在村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业、农村村民住宅建设，建设单位或者个人应当取得城乡规划主管部门核发的乡村建设规划许可证。

**第四十二条** 村民向村民委员会（村集体经济组织）申请使用新增建设用地建设村民住宅的，应当经村民会议或者农村集体经济组织全体成员会议讨论同意，并遵循下列程序：

（一）由村民委员会（村集体经济组织）向所在镇人民政府（街道办事处）提出申请。

（二）镇人民政府（街道办事处）根据经批准的村民住宅布点规划、村庄规划进行审核。

（三）经镇人民政府（街道办事处）审核同意后，村民委员会（村集体经济组织）向国土房管行政管理部门申请用地预审，并加具符合一户一宅的审核意见。涉及使用新增建设用地的，应当先依法办理新增建设用地审批手续。

（四）取得国土房管行政管理部门的批复意见后，村民委员会（村集体经济组织）向城乡规划主管部门申请办理乡村建设规划许可证。

**第四十三条** 村民在已取得合法权属的原有宅基地范围内申请新建、改建、拆建村民住宅的，应当按照村庄建设标准进行建设，并遵循下列程序：

（一）村民持农村房地产权证或者村民住宅其他合法权属证明等材料，向所属村民委员会（村集体经济组织）提出申请。

（二）村民委员会（村集体经济组织）初步审核后向镇人民政府（街道办事处）提出申请。

（三）镇人民政府（街道办事处）根据经批准的村民住宅布点规划、村庄规划进行复核，并向国土房管行政管理部门申请加具符合一户一宅的审核意见后，报城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

**第四十四条** 在村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向镇人民政府（街道办事处）提出申请，由镇人民政府（街道办事处）报城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

**第四十五条** 建设单位组织编制的修建性详细规划和建设工程设计方案的总平面图经审定后应当公示，不得随意修改。有下列情形之一的，应当报经原审批的城乡规划主管部门批准，城乡规划主管部门批准前应当采取批前公示、座谈会或者听证等形式，听取利害关系人的意见：

（一）修改强制性指标的。

（二）修改道路系统、建筑和绿地布局、竖向设计、建筑物的使用功能、层数、高度、退让距离和建筑间距的。

（三）修改其他直接涉及利害关系人重大利益关系的内容的。

房地产项目预（销）售时，应当将经审定的修建性详细规划或建设工程设计方案总平面图之公示图作为商品房预（销）售合同的附件；申请修改修建性详细规划或建设工程设计方案总平面图的，建设单位应当先暂停预（销）售，并取得该房地产项目全部已预（销）售单元买受人和建设项目抵押权人的书面同意。

**第四十六条** 建设单位在领取建设工程规划许可证后、开工前申请修改建设工程设计方案的，应当按照第三十七条规定的程序重新申领建设工程规划许可证，经批准后原建设工程规划许可证注销。

建设单位在领取建设工程规划许可证后、建设过程中申请符合下列情形的局部建筑设计修改的，不需要申请修改建设工程规划许可，可以在工程完工后直接申请规划验收：

（一）不改变建筑工程使用性质、建筑外立面风格、建筑物出入口，不增加建筑面积、建筑总高度。

（二）调整配套公建项目设置位置，但不减少配套公建项目面积，且符合规划要求并取得相应配套公建主管部门或者接收单位同意调整位置的意见。

除上述第一、二款情形，建设单位申请建设工程设计方案修改的，应当经原审批的城乡规划主管部门批准。

建设单位申请修改房地产项目建设工程规划许可证附图的，应当先暂停预（销）售，并取得该建设工程全部已预（销）售单元买受人和建设项目抵押权人的书面同意。

**第四十七条** 建筑工程经规划验收合格投入使用后，如需加建、改建、扩建的，应当申领加建、改建、扩建部分的建筑工程的建设工程规划许可证，但属于第三十六条规定的情形除外。将住宅改为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。

**第四十八条** 因建设市政基础设施工程及其建设期间必须搭建、配置的辅助性、临时性设施需要，城乡防灾减灾应急需要，或者政府有其他规定允许建设临时建设工程的，建设单位应当向城乡规划主管部门申领临时建设工程规划许可证；建设单位非因上述理由申请临时建设工程规划许可的，城乡规划主管部门不予批准。

建设单位申领临时建设工程规划许可证应当向城乡规划主管部门提交建设用地批准书、土地使用证、房地产权证、土地使用权人同意使用土地证明文件或者其他使用土地证明文件、建筑设计方案等材料。

临时建设工程的使用期限不得超过两年，自临时建设工程规划许可证核发之日起计算。需要延长使用期限的，应当在使用期限届满 30 日前，向原审批的城乡规划主管部门提出延期申请。申请延期的次数不得超过两次，每次延期不得超过两年。但历史上原经批准的不属于本条第一款规定范围的临时建设工程，使用期限届满后一律不予延期。

**第四十九条** 城市管理综合执法机关和城乡规划主管部门应当建立临时建设工程管理档案，对临时建设工程实施动态跟踪管理。

有下列情形之一的，城乡规划主管部门应当向建设单位发出限期拆除的通知，同时抄送城市管理综合执法机关。建设单位应当无条件自行拆除临时建设工程并清理现场；逾期不拆除的，由城市管理综合执法机关依法处理：

（一）临时建设工程使用期限届满。

（二）建设临时工程的事由消失。

（三）主体建设项目申请规划验收。

（四）因城乡规划管理、建设或者公共利益需要，城乡规划主管部门作出提前拆除的决定。

**第五十条** 建设工程竣工后，应当报原审批的城乡规划主管部门进行规划验收。城乡规划主管部门应当按照规划条件对建设工程进行核实，对于符合条件的建设工程，核发建设工程规划验收合格证。

**第五十一条** 办理建设工程规划验收合格证应当遵循下列程序：

(一) 建设工程竣工后、申请建设工程规划验收前，建设单位或者个人应当持建设工程规划许可证及其附件、竣工图和建设工程放线测量记录册等材料，委托具有相应资质和资格的城市测量单位，按城乡规划主管部门制定的技术标准及相关技术规范对建设工程进行规划验收测量，出具规划验收测量记录册。地下管线工程应当在敷线后、覆土前申请规划验收测量。规划验收测量记录册主要包括以下内容：

1. 现状地形图及竖向标高；
2. 平面位置关系图，包括相邻建筑的建筑间距和临用地红线的建筑退让道路、河涌、绿线、铁路、架空电力线和用地红线的距离；
3. 用地范围内的总建设规模；
4. 每幢建筑物的总建筑面积、基底面积、每层建筑面积、每层不同使用功能部分的建筑面积，每幢建筑物总高度和每层高度；
5. 独立用地的公共服务设施的用地面积；
6. 道路宽度；
7. 绿地面积；
8. 停车位个数；
9. 竣工图现场核对情况；
10. 城乡规划主管部门要求的其他内容。

(二) 建设单位、设计单位、施工单位、城市勘察测量单位应在建设工程规划验收测量记录册上签名盖章，确认测量成果。

(三) 建设单位或者个人凭竣工图、规划验收测量记录册等材料向原核发建设工程规划许可证的城乡规划主管部门申领建设工程规划验收合格证。符合建设工程规划许可要求的，城乡规划主管部门应当核发建设工程规划验收合格证。不符合建设工程规划许可要求的，城乡规划主管部门应当作出不予规划验收的决定，并责令建设单位或者个人限期改正，或者申报违法建设处理。经改正后符合建设工程规划许可要求的，建设单位或者个人可以重新申请规划验收。

**第五十二条** 建筑工程符合以下条件的，城乡规划主管部门应当核发建设工程规划验收合格证：

(一) 建筑工程已经完成土建工程和外墙装修，并且符合建设工程规划许可要求；如果存在违法建设的，违法建设已经过处理并按处理决定执行完毕。

(二) 建设单位已经按照建设时序要求实施了相应的配套公共服务设施（包括附属用房）的建设。

(三) 建筑工程周边环境（包括道路、绿化、室外地坪标高、夜间景观照明、无障碍设施等）已经按规划要求实施建设。

(四) 施工场地已清理完毕, 施工用房、施工排栅已拆除, 按规划许可要求需拆除的围墙、旧建筑等已经拆除, 损坏的市政公用设施已修复完毕。

(五) 室外抽风机、空调设备、户外防护设施等均按照规范设置。

(六) 城乡规划主管部门公布的其他条件。

市政工程的验收条件参照上述规定执行。

**第五十三条** 建设工程属于以下情形的, 城乡规划主管部门应当核发建设工程规划验收合格证:

(一) 建设工程本身符合规划许可要求, 但是建筑区划内新增了依法免于申领建设工程规划许可证的园林小品等建设工程, 且与经审定的修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图没有矛盾的。

(二) 建设工程本身不完全符合规划许可要求, 但是不符之处属于依法无需经过城乡规划主管部门同意、建设单位可以自行进行的调整, 或者属于合理的施工、测量误差范围的。

**第五十四条** 本规定实施前, 同一幢建筑物由两个或者两个以上建设工程规划许可证许可建设的, 建设单位应当在该幢建筑物全部竣工后再申请规划验收。

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验收; 涉及公众或者社会重大利益需分期申请规划验收的, 申请先行验收部分必须符合投入使用的要求, 验收条件参照第五十二条的规定执行。

## 第四章 城乡规划的监督检查

**第五十五条** 城乡规划主管部门应当按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定, 加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

**第五十六条** 城乡规划主管部门对在城乡规划管理过程中发现的违法建设, 应当及时移交城市管理综合执法机关处理; 对于事实清楚的违法建设应当同时提出规划处理意见。

**第五十七条** 城市管理综合执法机关对违法建设进行立案调查后, 认为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”或者重大、复杂、难以处理的, 应当征求城乡规划主管部门的意见。城乡规划主管部门应当在 20 个工作日内提出规划处理意见, 城市管理综合执法机关应当依据城乡规划主管部门的意见作出处理。

**第五十八条** 对符合下列情形的建设单位或者个人, 城乡规划主管部门不得办理该建设单位或者个人其他的规划报批业务:

(一) 建设单位或者个人对已作出的违法建设处罚决定未执行完毕的。

(二) 建设单位或者个人的违法建设行为已由城乡规划主管部门规划定性或者城市管理综合执法机关立案查处, 但未作出违法建设处罚决定的。

**第五十九条** 未取得建设工程规划许可证或者违反建设工程规划许可证进行建设, 属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”的违法建设, 经城市管理综合执法机关作出处

罚决定并执行完毕后，建设单位或者个人应当按照有关规定向城乡规划主管部门申请补办相关规划手续。

**第六十条** 建设单位有下列情形之一，情节严重的，城乡规划主管部门应当将有关事实通过政务公开网站等向社会公布：

- (一) 未按规划要求实施公建配套项目建设的。
- (二) 擅自将未经规划验收合格的建设工程投入使用的。
- (三) 未按要求报送建设工程竣工验收资料的。

建设单位有下列情形之一，情节严重的，城市管理综合执法机关应当将有关事实通过政务公开网站等向社会公布：

- (一) 拒不配合违法建设调查取证，导致无法作出处理决定的。
- (二) 拒不执行责令限期改正决定的。

**第六十一条** 规划编制单位、建筑设计单位有下列情形之一的，城乡规划主管部门应当将有关事实通过政务公开网站等向社会公布：

- (一) 不按规划要求编制规划方案或者建筑设计方案，情节严重的。
- (二) 配合建设单位以欺骗手段骗取规划审批、许可的。
- (三) 配合建设单位实施违法建设行为，情节严重的。

**第六十二条** 建设单位以欺骗等不正当手段取得规划许可、审批的，由城乡规划主管部门按照《中华人民共和国行政许可法》第六十九条的规定处理，并可以暂停受理该建设单位的规划报批业务，暂停期不超过一年。

## 第五章 附 则

**第六十三条** 本规定所指的建设工程，包括市政工程及其他建筑工程。

建筑工程包括新建、扩建、加建和改建各类永久性或者临时性建（构）筑物。

构筑物包括下列工程：

- (一) 围墙、无障碍设施、外挑构件（雨篷、遮阳板、飘板）、烟囱、建筑天面水池、台阶及构架等。
- (二) 为安装安全防护设施、竖向管道、幕墙清洁吊塔等而建造的构筑物，用于安装、衔接市政管网设施的地下构筑物。
- (三) 为遮饰室外空调器、冷却塔、通风口（井）等而建造的构筑物。
- (四) 用于安装灯光、旗杆、音像、广告、招牌等设施的基座、建筑构件等构筑物。
- (五) 用于安装无线电发射设施的发射塔、铁架、斜拉杆、天线等构筑物。
- (六) 用于绿化种植、生长需要的构筑物。
- (七) 用于安装、遮饰太阳能热水器等绿色能源设施的构筑物。
- (八) 机械停车架。
- (九) 其他构筑物。

市政工程，包括新建、扩建、改建和改建下列工程：

（一）道路交通工程，包括：

1. 道路工程：城市道路（指城市快速路、主干道、次干道、支路）、公路（指高速公路、一级公路、二级公路、三级公路、四级公路）以及桥梁、隧道、立交、高架路等工程。
2. 站场工程：社会公共停车场（库）、公交站场、汽车客运站场、汽车货运站场以及综合上述各类型的枢纽站场等工程。
3. 轨道交通工程：地铁、轻轨、有轨电车、城际铁路等工程。
4. 对外交通工程：机场、铁路、港口（码头）等工程。
5. 其他道路交通工程：公共交通停靠站、道路绿化、人行系统、加油（气）站、道路元素等工程。
6. 上述工程的附属设施、建（构）筑物等工程。

（二）市政管线工程，包括：

1. 给水工程：城市取水、生活给水、消防给水、工业给水等管线系统及水厂、供水泵站等设施。
2. 排水工程：城市生活污水、雨水、河涌、工业废水等管渠系统及污水处理厂、污水泵站、排涝泵站等设施。
3. 电力工程：城市高压输电、配电、电车用电、路灯用电、生产用电等线路系统及电厂、热电厂、变电站等设施。
4. 通信工程：城市通信光缆、通信电缆等线网系统及电信汇接局、电信端局、微波站、移动通信基站等设施。
5. 燃气工程：高压输气、城镇燃气、工业企业燃气等管线系统及煤气厂、天然气分输站、门站、调压站、液化石油气气化站、储存站、供应站等设施。
6. 热力工程：城市蒸汽、热水等管线系统及热电厂（站）、区域锅炉房、热力泵站、热力调压站等设施。
7. 环境卫生工程：城市垃圾输送管道系统及城市垃圾处理厂（场）等设施。
8. 其他管线工程：城市输油、工业、化工物料、公共安全视频、有线电视等专用管线工程及其附属设施。

**第六十四条** 法律、法规、规章对特定区域的城乡规划管理有特殊规定的，依照其规定。

**第六十五条** 本规定自 2011 年 12 月 1 日起施行。

## 名词解释

### 绿地率

绿地率与绿化覆盖率都是衡量居住区绿化状况的经济技术指标，但两者又有区别。绿地率是规划指标，是居住区用地范围内各类绿地的总和与小区用地的比率。绿化覆盖率是绿化垂直投影面积之和与小区用地的比率。

绿地率所指的“居住区用地范围内各类绿地”主要包括公共绿地、宅旁绿地等，要求标准很高。其中，公共绿地，又包括居住区公园、小游园、组团绿地及其他的一些块状、带状化公共绿地。而宅旁绿地等庭院绿化的用地面积，在设计计算时也要求距建筑外墙 1.5 米和道路边线 1 米以内的用地，不得计入绿化用地。此外，还有几种情况也不能。

### 地块

在规划管理单元的基础上进一步划分基本地块，并编排地块号码，从而确定各地块的用地面积和各项控制指标。

### 规划管理单元

规划管理单元是在城市规划区内，为了便于规划管理，依据一定的原则，综合考虑多种影响因素划定的，并编排规划管理单元号码。规划管理单元是控制性详细规划的基本编制单位。

### 城市设计

城市设计 (Urban Design) 是以城市作为研究对象的设计工作，通过对人们生存的城市各类物质要素，诸如地形、水体、房屋、道路、广场及绿地等进行整体设计。包括对使用功能、工程技术及空间环境的艺术处理。

城市设计通常以图纸（包括总平面图、分析图和效果图等）、文字的形式表达成果，对具体的城市建设活动起到引导作用。

### 建筑间距

地块内建（构）筑物之间以及与周边建（构）筑物之间的水平距离要求，单位为米。

### 建筑密度

地块内建筑基底面积与地块用地面积的百分比，单位%，是控制地块建设容量与环境质量的重要指标。

### 控制性详细规划

控制性详细规划指的是以总体规划（分区规划）为依据，详细规定建设用地的土地使用性质，使用强度等控制指标（主要包括建设用地的容积率、建筑密度、建筑高度、绿化率），道路和工程管线控制性位置，公共服务配套设施，空间环境的控制要求，以及其他规划管理要求。控制性详细规划是对各个地块给予规划设计要求的法定规划，并不对城市建设作出最终安排。

## 城市总体规划

总体规划是城市规划编制工作的第一阶段。

总体规划是指城市人民政府依据国民经济和社会发展规划以及当地的自然环境、资源条件、历史情况、现状特点，对一定时期内城市性质，发展目标，发展规模，土地利用，空间布局及各项建设的综合部署与实施措施。

# 广州市城乡规划条例

市第十四届人大常委会第 56 号

广州市第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议于 2014 年 8 月 27 日通过的《广州市城乡规划条例》，业经广东省第十二届人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2014 年 11 月 26 日批准，现予公布，自 2015 年 3 月 1 日起施行。

广州市人民代表大会常务委员会  
二〇一四年十二月四日

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强城乡规划管理，优化城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济、社会、环境全面协调可持续发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》和有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 本条例适用于本市行政区域内城乡规划的制定、修改、实施、监督检查以及相关城乡建设活动。

**第三条** 市城乡规划主管部门负责本市行政区域内的城乡规划管理工作，组织实施本条例。市城乡规划主管部门在区、特定地区设立的派出机构和在镇设立的工作机构，按照规定职责承担有关城乡规划管理工作。

区人民政府依照法定权限负责辖区内的村庄规划审批和其他规划管理工作。

镇人民政府依照法定权限负责辖区内的村庄规划编制和其他规划管理工作。街道办事处依照本条例规定的职责负责辖区内的城乡规划管理工作。

城市管理综合执法机关行使城乡规划管理方面的行政处罚权。

**第四条** 规划委员会是市人民政府进行城乡规划决策的议事机构。市人民政府进行城乡规划决策时，应当将规划委员会的审议意见作为重要依据。未经规划委员会审议或者审议未通过的，市人民政府不予批准。城市总体规划、区域性控制性详细规划的制定和修改以及重大建设项目的设立和调整涉及控制性详细规划修改的，应当经市人民政府常务会议审议。

规划委员会下设办公室和若干专业委员会。办公室设在市城乡规划主管部门，负责规划委员会的日常事务。专业委员会负责其职责范围内事项的审议。

规划委员会委员由市人民政府及其职能部门代表、专家、人大代表、政协委员和公众代表组成。其中，专家、人大代表、政协委员和公众代表委员人数应当超过委员总数的二分之一。

规划委员会对审议的表决事项实行票决制。每次参加会议人数应当不少于各委员会委员总数的三分之二。参加会议的委员均享有表决权，表决议题采取无记名的方式进行，须有三分之二以上参加会议的委员赞成方可通过。

规划委员会的产生、任期和议事规则由市人民政府另行规定，并报省人民政府备案。

**第五条** 本市城乡规划和建设应当遵循以人为本、城乡一体、优化布局、生态文明、节约资源、集约发展和传承岭南特色的原则。

**第六条** 各级人民政府和相关行政管理部门应当按照下列要求制定、实施本市城乡规划：

（一）坚持多中心、组团式、网络型的城市空间结构，引导城市各功能区合理分工、协调发展，构建城乡一体发展的市域城镇体系；

（二）科学控制人口和用地规模，加强城乡空间管制，划定城市开发边界、生态控制线，加强生态隔离，推进绿色建筑和建筑节能；

（三）城市新区的规划建设应当科学确定城市功能，紧凑布局，集聚发展，同步配套建设公共服务设施和基础设施；

（四）旧城区的规划建设应当注重优化城市功能和改善人居环境，增加基础设施和公共空间，严格控制居住人口和建设总量；

（五）保护历史文化名城，加强历史城区、历史文化街区、历史风貌区、名镇名村、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑和自然遗产等的保护；

（六）加强国家中心城市的辐射带动功能，推进广州与珠江三角洲城镇群的区域协调发展。

**第七条** 本市城市总体规划、国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划应当相互衔接，协调一致。

**第八条** 各级人民政府应当将城乡规划编制和管理经费、因规划变更导致的政府补偿支出纳入本级财政预算。

**第九条** 依法批准的城市总体规划、详细规划以及其他城乡规划应当通过政府网站、新闻媒体或者在专门场所及时公布，并作为政府网站或者常设的专门场所长期公布的内容，未经公布的城乡规划，不作为规划管理和城乡建设的依据，但法律、法规另有规定的除外。

**第十条** 城乡规划制定、修改、实施和监督检查应当建立健全公众参与制度，听取公众意见，但法律、法规另有规定的除外。

任何单位和个人有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合城乡规划向城乡规划主管部门进行查询。城乡规划主管部门应当为公众查询提供便利条件。

**第十一条** 本市应当加强城乡规划信息化应用，强化规划成果电子数据的质量控制，建立城乡规划信息资源库，提升城乡规划的科学水平，实现各行政管理部门之间规划管理信息的共享。

**第十二条** 规划、国土房管、建设、文化广电新闻出版、教育、科技信息化等有关行政管理部门、城市管理综合执法机关以及政府网站、报刊、广播、电视等媒体，应当加强对城乡规划法律、法规和相关知识的宣传、教育工作，增强全社会遵守城乡规划的意识。

## 第二章 城乡规划的制定和修改

第十三条 市人民政府应当按照下列要求，组织构建本市的城乡规划体系：

（一）根据城市发展需要，编制城市发展战略规划；

（二）在城市发展战略规划的基础上，编制城市总体规划，为分阶段实施城市总体规划，每五年制定近期建设规划；

（三）在城市总体规划的基础上，根据需要，特定地区编制特定地区总体规划，其余地区按照功能分区和组团编制分区规划，镇总体规划纳入分区规划统筹编制；

（四）在城市总体规划、特定地区总体规划、分区规划的基础上，编制控制性详细规划、村庄规划，根据需要可以编制修建性详细规划。

城乡规划主管部门根据需要组织编制城市总体规划、分区规划、详细规划三个层次的城市设计和专项规划。

**第十四条** 市人民政府组织编制城市发展战略规划，用以指导国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划、各类专业规划的编制。城市发展战略规划应当提请市人大常委会常务委员会审议批准。

**第十五条** 城市总体规划、特定地区总体规划、分区规划按照有关法律、法规的规定编制和报送审批。

**第十六条** 市城乡规划主管部门组织编制城市控制性详细规划，经市人民政府批准后，报市人大常委会常务委员会和省人民政府备案。

市城乡规划主管部门依据规划布局确定规划管理单元，按照规划管理单元编制控制性详细规划。

控制性详细规划应当落实城市总体规划、专项规划的要求，明确管理单元的主导属性、用地功能、建筑总量、公共服务设施和基础设施用地配套规定等强制性内容以及明确规划地块的用地性质、容积率、绿地率、公共服务设施和基础设施配套规定等强制性内容。

**第十七条** 市人民政府按照本市村庄发展阶段差异性和发展模式差异化的原则确定编制村庄规划的范围。镇人民政府和区人民政府指定的街道办事处组织编制村庄规划，经村民会议或者村民代表会议讨论同意，并经市城乡规划主管部门审查后，报区人民政府批准。

村庄规划编制应当充分听取村民意见和建议，优先保障村民合理需求，科学划定功能分区。

**第十八条** 在制定或者修改城市总体规划时，城乡规划主管部门可以围绕整体城市形态和特色、自然和历史文化保护、新区开发、社区环境、交通等内容组织编制城市设计。

对一定地域范围内的建筑、公共空间的形态、布局和景观控制等需要作出特别规定的，在制定或者修改分区规划、详细规划时，城乡规划主管部门可以组织编制城市设计。

城市设计对建筑、公共空间的形态、布局和景观控制提出的规划管理要求，应当纳入分区规划、详细规划。

城市总体规划层次的城市设计，应当按照城市总体规划的专项规划的审批程序执行。分区规划、详细规划层次的城市设计，可以按照分区规划、详细规划的审批程序执行，或者纳入分区规划、详细规划一并审批。

**第十九条** 市人民政府应当依据城市总体规划、土地利用总体规划、国民经济和社会发展规划编制近期建设规划，经市人民代表大会常务委员会审议同意后，报城市总体规划审批机关备案。

市人民政府依据近期建设规划组织编制年度实施计划，经市人民代表大会常务委员会审议同意后实施。

各有关部门和区人民政府应当依据近期建设规划编制重大产业项目建设、基础设施建设、公共服务设施建设、土地开发利用和储备供应等方面的年度计划。

**第二十条** 市城乡规划主管部门应当会同人民防空等有关部门，依据城市总体规划和人民防空规划组织编制城市地下空间开发利用规划，报市人民政府审批。控制性详细规划应当落实地下空间开发利用规划的有关内容。

**第二十一条** 历史文化名城保护规划按照国家、省、市有关历史文化名城保护规划编制和审批的规定执行。

**第二十二条** 市人民政府应当组织编制全市生态控制线划定方案并制定保护措施，报市人民政府批准并公布实施。市人民政府在批准前，应当向市人民代表大会常务委员会报告。编制生态控制线划定方案和制定保护措施应当征询公众意见。

生态控制线划定应当遵循生态优先、系统完整、因地制宜、永续发展的原则，保障城乡生态安全和生态系统的完整性，统筹兼顾经济、社会发展、建设管理现状，与生态保护红线相衔接，实现生态、生产、生活并重和可持续发展。

划定生态控制线，应当附有明确的地理坐标及相应的界址地形图。

生态控制线的管理规定由市人民政府另行制定。

**第二十三条** 编制城乡规划应当以上层次城乡规划为依据，并且符合法律、法规、规章和技术标准的规定，坚持政府组织、专家论证、部门合作、公众参与、科学决策的原则。

编制城乡规划应当具备勘察、测绘、气象、地震、水文、环境、交通、文化遗产、安全等基础资料，应当进行环境影响评价和地质灾害危险性评估的，按照有关法律、法规的规定执行。

各有关部门应当根据城乡规划组织编制的需要提供相关基础资料。

城乡规划审批前，审批机关可以委托承担规划编制任务以外的具有城乡规划编制资质的机构对规划草案进行技术审查。

**第二十四条** 城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。

规划编制单位应当在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作，遵守国家、省、市有关标准、规范和其他规定，不得隐瞒真实情况、采取修改地形图和标注虚假尺寸等手段编制城乡规划，不得提供虚假的规划编制成果。

**第二十五条** 各行政管理部门应当依据国民经济和社会发展规划、城市总体规划以及土地利用总体规划编制专业规划。其中涉及空间布局和用地需求的，应当经城乡规划主管部门审查后，由各行政管理部门报市人民政府审批，并由城乡规划主管部门纳入城乡规划。城乡规划主管部门在审查时，应当征求市发展改革、土地行政管理部门的意见。

**第二十六条** 经依法批准的城乡规划不得擅自修改。有下列情形之一，确需修改的，应当采取座谈会、论证会、听证会或者其他方式征求公众意见，并依照法律、法规和本条例规定的权限和程序报送审批：

- （一）上层次的城乡规划修改对下层次城乡规划的功能与布局产生重大影响的；
- （二）因国家、省、市重大工程建设确需修改规划的；
- （三）在实施城市建设中发现有明显缺陷的；
- （四）法律、法规规定的其他情形。

**第二十七条** 市人民政府应当定期组织有关部门和专家对城市发展战略规划实施情况进行评估，并根据评估情况对城市发展战略规划进行修改。

修改城市发展战略规划，应当依照本条例第十四条的规定执行。

**第二十八条** 修改城市总体规划确定的城市性质、职能、目标、空间布局、空间开发管制、区域协调、规划区范围、规划期限的，组织编制机关应当向原审批机关提出专题报告，经同意后，编制修编纲要、修编方案，并按照城市总体规划的编制、审批程序执行。

对城市总体规划进行细化、完善，不涉及前款规定内容的，市人民政府应当组织有关部门和专家对规划实施情况进行评估，并采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见后，制定细化、完善的方案报市人大常委会常务委员会批准后公布实施。

**第二十九条** 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当向原审批机关提出申请，获得批准后，依照控制性详细规划的编制和审批程序执行。修改控制性详细规划应当以不小于一个规划管理单元为最小范围进行方案论证。

### 第三章 城乡规划的实施

**第三十条** 建设项目的规划管理实行建设项目规划选址、建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可、建设工程规划核实等制度。

建设项目应当按照规划许可证的许可内容进行建设。

城乡规划主管部门可以根据实际需要，委托规划编制单位或者设计单位以外的具有相应资质的单位，对建设工程设计方案进行技术审查。

**第三十一条** 建设单位或者个人应当根据城乡规划主管部门公布的行政许可申请条件和要求，提交相关材料，并保证材料的真实性，不得以欺骗、贿赂等不正当手段骗取行政许可。

**第三十二条** 在规划区内进行新建、扩建、加建、改建、危房原址重建各类建设工程的，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证，但无需申请的除外。

市城乡规划主管部门应当根据建设工程自身建设特点、性质、规模等，明确无需申领建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的范围，报市人民政府批准后向社会公布。

**第三十三条** 建设工程开工前，建设单位或者个人应当委托具有相应测绘资质的单位放线，但外立面整饰、危房原址重建、既有住宅增设电梯等不发生四至关系改变的建设工程除外。城乡规划主管部门或者镇人民政府应当在放线后组织验线。

**第三十四条** 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位或者个人应当在取得建设项目选址意见书之日起两年内向城乡规划主管部门申请建设用地规划许可证。逾期未申请建设用地规划许可证且未办理延期手续的，建设项目选址意见书及其附图、附件自行失效。

建设单位或者个人应当自取得建设用地规划许可证之日起一年内向土地行政管理部门申请用地。逾期未申请用地且未办理延期手续的，建设用地规划许可证及其附图、附件自行失效。

**第三十五条** 建设单位或者个人应当自取得建设工程规划许可证之日起一年内取得施工许可。依法无需取得施工许可的，应当在一年内开工。逾期未取得施工许可或者逾期未开工、未办理延期手续的，建设工程规划许可证及其附图、附件自行失效。

划拨决定书或者出让合同应当约定竣工期限、延期条件和建设单位或者个人逾期未竣工的违约责任。建设单位或者个人取得建设工程规划许可证后，应当按照划拨决定书或者出让合同约定的期限竣工。未能在上述期限内竣工的，应当在期限届满前十五日内向土地行政管理部门申请办理建设用地延期手续。

建设单位或者个人超过出让合同约定竣工期限未竣工且未申请延期，或者申请延期因不符合条件未获批准的，应当按照出让合同的约定承担违约责任。

**第三十六条** 因建设基础设施、公共服务设施、公共安全设施或者防灾减灾应急需要搭建的辅助性建筑物、构筑物及依据政府有关规定允许建设临时建设工程的，建设单位应当向城乡规划主管部门申领临时建设工程规划许可证或者临时乡村建设规划许可证。建设单位申请临时建设不符合上述规定的，城乡规划主管部门不得批准。

城乡规划主管部门在批准临时建设工程时应当明确使用期限，但本条例实施前批准的不属于本条第一款规定范围的临时建设工程，使用期限届满后一律不得延期。临时建设应当在使用期限届满前自行拆除，恢复土地原状。

临时建设必须按照批准的用途使用，不得改变用途或者转让。

**第三十七条** 在村庄规划确定的建设用地范围内使用集体所有土地兴办企业，进行乡村公共设施、公益事业和村民住宅建设的，建设单位或者个人应当取得乡村建设规划许可证。涉及历史文化名村的乡村建设还应当遵守《历史文化名城名镇名村保护条例》的有关规定。

申请办理乡村建设规划许可证，应当向镇人民政府、街道办事处提交建设工程设计方案、土地行政管理部门意见、村民委员会或者集体经济组织意见等材料，并由镇人民政府、街道办事处报城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。城乡规划主管部门可以委托镇人民政府、街道办事处依据经批准的村庄规划核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人应当自取得乡村建设规划许可证之日起一年内取得施工许可；依法无需取得施工许可的，应当在一年内开工。逾期未取得施工许可或者逾期未开工、未办理延期手续的，乡村建设规划许可证及其附图、附件自行失效。

乡村建设规划许可的实施办法由市人民政府根据本市实际情况另行制定。

**第三十八条** 建设单位或者个人应当在建设工程竣工后向原规划许可机关申请办理规划核实手续，原规划许可机关应当对建设工程是否符合规划条件和建设工程规划许可证的内容进行核实，并查验其建设工程档案认可文件和测绘单位的测量报告。符合的，应当予以核发建设工程规划验收合格证。未经规划核实或者经核实不符合的，建设单位不得组织竣工验收，产权登记机关不得办理产权登记手续。

未取得规划验收合格证的房屋不得交付使用。

**第三十九条** 建设单位在编制建设项目修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图或者建设工程设计方案时，涉及确定市政基础设施的规模和位置的，应当征求供水排水、电力、燃气等生产经营企业的意见，相关生产经营企业应当配合。市政基础设施、公共服务设施的规模和位置经城乡规划主管部门批准后不得擅自改变。

**第四十条** 建筑物的使用应当符合建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证或者房地产权证书载明的使用性质、用途，不得擅自改变。确因社会经济发展、产业布局调整、城市区域功能调整而需要改变一定区域内建筑物使用性质的，应当符合控制性详细规划和现行土地政策规定，同时不得影响建筑物安全使用，不得侵害他人合法权益。

竣工并经各项验收合格投入使用的建筑物，变更房屋权属登记中房屋用途或者开展经营活动，涉及规划管理许可事项的，应当报经城乡规划主管部门批准。

**第四十一条** 以拍卖、招标等方式依法处置未经规划核实的建设工程和土地权益的，负责处置的机构应当在处置前向城乡规划主管部门了解有关规划情况，城乡规划主管部门应当予以配合。

**第四十二条** 以出让方式提供国有土地使用权的住宅、商业、办公类建设项目，应当严格执行规划条件，除法律、法规规定可以依法申请调整规划条件的情形外，不得改变用地性质，不得改变容积率，不得降低绿地率，不得改变基础设施和公共服务设施的类别和减少其规模。

符合产业政策和规划导向的工业类建设项目，建设单位或者个人可以依法申请调整规划条件。

取得规划条件后，以出让方式提供土地使用权的，两年内未出让土地的，该规划条件自行失效；以划拨方式取得土地使用权的，两年内未取得规划审批手续的，该规划条件自行失效。

**第四十三条** 建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可的内容进行建设，不得擅自变更；确需变更的，应当经原许可机关批准。原许可机关批准前应当征求利害关系人意见。

变更内容依法应当先经其他有关主管部门同意的，应当提供相关证明文件。

**第四十四条** 建设单位组织编制的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图经审定后应当公示，不得擅自修改。确需修改的，建设单位应当按照规划技术规范的要求拟定修改方案并向城乡规划主管部门提出申请，城乡规划主管部门受理后应当采取批前公示、座谈会或者听证会等形式征求利害关系人的意见，并按照下列规定办理：

（一）涉及控制性详细规划修改的，应当先行修改控制性详细规划；

（二）涉及基础设施、公共服务设施和公共安全设施修改的，在批准前，城乡规划主管部门应当征求相关行政管理部门的意见；

（三）经审定的商品房项目修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图修改涉及产权人的专有部分或者产权人所在建筑物的共有部分的，应当依照相关法律、法规的规定取得相关产权人的同意。

**第四十五条** 作出准予行政许可决定或者批准决定后，在许可决定的有效期内，因依法修改城乡规划给被许可人合法权益造成损失的，应当依法予以补偿。

依法修改经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法予以补偿。

因公共利益修改规划许可的，由政府予以补偿；因建设单位或者个人申请修改规划许可的，由规划修改的申请人予以补偿。

政府实行补偿的方式包括货币补偿和开发权益置换。货币补偿的，按减少部分建筑面积的前期投入予以补偿；开发权益置换的，由用地单位申请将减少的建筑面积等价值置换至用地单位自有产权、规划用途类似的其他地块。前期投入、开发权益等价值置换应当由财政、土地行政管理部门分别委托第三方评估核定。

**第四十六条** 城乡规划主管部门在实施行政许可和审批时，应当提高审批效率和服务水平，实行统一受理、限时办结、跟踪服务等制度。

**第四十七条** 任何单位和个人发现有保护价值的建筑，可以向市城乡规划主管部门或者市文物行政管理部门报告，市城乡规划主管部门或者市文物行政管理部门接到报告后，应当立即通知建筑所在地的区人民政府进行核实，区人民政府应当按照市人民政府的规定进行核实，对经专家评审应当予以保护的建筑进行预先保护，并要求街道办事处、镇人民政府派员到现场开展日常巡查和保护。

单位和个人向其他部门和单位报告的，接到报告的部门和单位应当及时将有关情况告知市城乡规划主管部门或者市文物行政管理部门。

市城乡规划主管部门和市文物行政管理部门应当向社会公布全市统一的受理报告的电话和电子邮箱。

任何单位和个人不得损坏、拆除预先保护的建筑。

**第四十八条** 城市、镇旧城区房屋整体或者主体结构安全、能够基本满足正常使用要求的房屋，应当结合旧城更新规划逐步统筹更新，在旧城更新规划实施前可以进行原状维修。

经鉴定为局部或者整幢危房的房屋，可以凭房地产权属证明、房地产现状图、建设工程规划设计方案等材料向城乡规划主管部门申请原址重建或者改建，但不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑面积和建筑高度、扩大基底面积、改变四至关系和使用性质，且应当符合历史文化保护要求，与周边环境相协调。涉及他人利益的，城乡规划主管部门批准前应当征求其意见。

**第四十九条** 本市鼓励并规范建筑公共开放空间的规划建设，增加城市公共空间，提高可达性和舒适性，改善人居环境和微气候。

建筑公共开放空间规划建设的管理办法由市人民政府另行制定。

**第五十条** 开发利用地下空间应当符合国家、省、市工程建设管理方面的规定、标准和规范，符合地下空间规划，依法办理用地、规划等相关审批手续。

规划要求新建地下工程与相邻在建或者已建地下工程相连通的，建设单位应当按照规划要求连通，相邻地下工程所有权人和其他相关权利人应当提供必要的便利。

任何单位和个人未经批准，不得擅自新建地下空间，不得擅自改变地下空间建设工程规划许可确定的使用功能、范围、高度、层数和面积等内容。

**第五十一条** 各级人民政府应当积极推广城市雕塑、城市色彩等城市公共艺术。

城市雕塑等城市公共艺术建设的设计、规划、建设和管理的具体办法，由市城乡规划主管部门另行制定，报市人民政府批准后公布实施。

## 第四章 城乡规划的公众参与

**第五十二条** 城乡规划的公众参与包括公众对城乡规划制定、修改、实施和监督检查的参与。

**第五十三条** 任何单位和个人有权按照法律、法规的规定参与城乡规划编制和实施，提出意见和建议。城乡规划主管部门应当为公众参与创造便利条件。

城乡规划的公众参与应当遵循信息公开、互动包容的原则，采取公示、展览、问卷调查、座谈会、听证会等方式促进城乡规划的科学性和民主性，但法律、法规另有规定的除外。

**第五十四条** 市人民政府应当设立规划展示固定场所，免费向公众开放，并配备方便查询的设施、设备，为公众查询和了解规划信息，参与和监督城乡规划的制定、修改和实施提供便利。

**第五十五条** 市城乡规划主管部门应当建立城乡规划义务监督员制度，从公众中选聘义务监督员。

义务监督员开展下列监督工作：

（一）进行调查研究，了解城乡规划制定、修改、实施方面存在的问题，收集公众对城乡规划工作的意见和建议；

（二）向城乡规划主管部门和其他有关行政管理部门反映存在的问题并协助有关部门调查、核实所反映的问题；

（三）向城乡规划主管部门和其他有关行政管理部门提出改进工作、解决问题的意见和建议；

（四）其他相关工作。

**第五十六条** 规划编制单位编制城乡规划应当采取公示、座谈会、论证会、听证会或者其他方式充分征求公众意见，对公众意见进行收集、整理和反馈，并在报送组织编制机关的材料中附具意见采纳情况的说明和理由。

城乡规划在报送审批前，组织编制机关应当依法在当地主要报刊、本部门网站、相关居民委员会、村民委员会公示栏上发布城乡规划草案征求意见公告，征求意见的时间不得少于三十日。城乡规划草案可以采取座谈会、论证会、听证会或者其他方式征求意见，其中涉及资源与环境保护、区域统筹与城乡统筹、城市发展目标与空间布局、历史文化遗产保护、交通规划和工程地质环境影响等重大专题的，还应当组织相关领域的专家进行研究论证。组织编制机关应当充分考虑专家和公众的意见，并在报送审批的材料中附具意见采纳情况及理由。

**第五十七条** 城乡规划主管部门在受理建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可申请后，应当将有关申请在政府信息网站上予以公示。

城乡规划主管部门受理行政许可申请后，认为该行政许可事项直接关系他人重大利益的，应当在作出决定前在当地主要报刊或者本部门网站上进行批前公示，并明确告知申请人和利害关系人享有要求听证的权利，但法律、法规另有规定的除外。

城乡规划主管部门应当自行政许可决定送达之日起十五日内在政府信息网站上公布，但法律、法规另有规定的除外。

建设单位应当在施工现场对外公布经城乡规划主管部门监制的建设工程规划公示牌，方便公众查阅、接受社会监督，但法律、法规规定不得公开的除外。街道办事处、居民委员会、村民委员会、物业服务企业应当协助有关部门开展建设工程规划公示公布工作。

**第五十八条** 任何单位和个人都有权向城乡规划主管部门、城市管理综合执法机关或者其他有关部门举报违反城乡规划的行为。

城乡规划主管部门、城市管理综合执法机关或者其他有关部门对属于本部门职责范围的举报事项，应当及时受理，并依法进行核实、处理，并在受理举报后三十日内将处理情况书面告知举报人、处理结束后七日内将处理结果书面告知举报人；对不属于本部门职责范围的，应当转交有权处理的部门，并告知举报人。

**第五十九条** 城乡规划主管部门应当按照以下规定对公众意见予以处理，并在处理结束后七日内将处理情况向提出意见的单位或者个人反馈：

(一) 在规定期限内提出的意见，有法律、法规和技术规范依据并与征求公众意见的规划事项直接相关的，应当予以研究处理；

(二) 在规定期限内提出的意见，有法律、法规和技术规范依据，但与征求公众意见的规划事项无直接关系的，可以在其他规划管理工作予以借鉴；

(三) 在规定期限内提出的意见，但缺乏法律和事实依据的，不予采纳；

(四) 超出规定期限提出的意见，不予采纳。

## 第五章 监督检查

**第六十条** 各级人民政府应当主动接受本级人民代表大会常务委员会、公众和舆论对城乡规划工作的监督。

市人民政府应当于每年第一季度向市人民代表大会常务委员会报告上一年度城乡规划的实施情况，其中应当包括上一年度规划委员会运行以及控制性详细规划修改情况，并接受监督。

**第六十一条** 本市建立规划监督、城市管理综合执法的联动机制和信息共享机制，加强对城乡规划工作的监督检查和对违法建设的查处。

市人民政府应当明确各区人民政府和市人民政府相关部门在规划监督检查中的具体任务和目标，加强对城乡规划监督检查工作的统筹协调。

城市管理综合执法机关在巡查中发现商品房建设项目存在违法建设行为的，应当告知房屋行政管理部门。房屋行政管理部门应当依法进行处理。

建设单位或者个人有以下情形之一的，城乡规划主管部门暂停办理其规划许可业务：

(一) 对已作出的违法建设处罚决定未执行完毕的；

(二) 已由城市管理综合执法机关立案但未作出违法建设处罚决定的违法建设行为的。

**第六十二条** 本市建立以区人民政府为属地责任主体，街道办事处、镇人民政府为日常巡查、专项检查工作主体的历史文化名城保护联动制度。城乡规划、文化广电新闻出版、建设、国土房管等行政管理部门和城市管理综合执法机关应当按照历史文化名城保护联动制度的要求落实历史文化名城的日常监管和保护工作。

各级人民政府应当建立健全历史文化名城保护工作责任制，将历史文化名城保护工作作为本级人民政府及其相关行政管理部门目标考核的重要内容。

**第六十三条** 市城乡规划主管部门及其派出机构、工作机构应当建立和完善监督检查制度，对本辖区城乡规划的实施情况进行监督检查，并在政府网站上向公众公布检查情况：

(一) 规划许可、审批情况；

(二) 建设工程规划核实情况；

(三) 监督检查的其他情况。

市城乡规划主管部门及其派出机构、工作机构在监督检查过程中发现违法建设行为的，应当及时告知城市管理综合执法机关。

城市管理综合执法机关应当建立和完善日常巡查制度，依照法律、法规的规定对本辖区城乡规划的实施情况进行监督检查，发现违法建设行为的，应当及时依法处理。

**第六十四条** 镇人民政府负责对本行政区域内的建设活动是否符合城乡规划进行监督检查。

街道办事处发现辖区内的建设活动违反城乡规划的，应当及时劝阻，并向城市管理综合执法机关或者区人民政府报告。

居民委员会、村民委员会、物业服务企业发现辖区内的建设活动违反城乡规划的，应当及时劝阻，并向城市管理综合执法机关报告。

**第六十五条** 市城乡规划主管部门应当会同相关行政管理部门建立城乡规划制定和实施诚信档案制度，对相关单位和个人进行监督管理。

**第六十六条** 城乡规划主管部门应当加强对城乡规划编制、城建档案管理等相关活动的监督检查，对建设单位、城乡规划编制单位等应当建立企业诚信档案，进行信用评价和监管。

被监督检查单位和人员应当积极配合，如实报告相关情况，提供必要资料，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

**第六十七条** 城乡规划主管部门和城市管理综合执法机关依照本条例规定应当给予行政处罚，而不给予行政处罚的，同级人民政府或者上级人民政府行政管理部门有权责令其作出行政处罚决定或者建议有关人民政府责令其给予行政处罚。

**第六十八条** 城乡规划主管部门违反本条例规定作出行政许可的，同级人民政府或者上级人民政府城乡规划主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可。因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的，违法作出行政许可的机关应当依法对当事人的直接损失给予赔偿。

## 第六章 法律责任

**第六十九条** 各级人民政府或者规划等行政管理部门未依法编制、审批、实施、修改城乡规划或者未依法履行监督管理职责的，由上级行政机关或者监察机关依法责令改正、通报批评，对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第七十条** 城乡规划主管部门和有关行政管理部门有下列行为之一的，由本级人民政府或者上级人民政府有关主管部门责令改正，通报批评；情节严重的，对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分：

（一）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时建设工程规划许可证、临时乡村建设规划许可证和建设工程规划验收合格证的；

（二）对未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定核发施工许可证的；

(三) 对未取得建设工程规划验收合格证或者未按照建设工程规划验收合格证的规定办理权属登记和有关营业证照的;

(四) 违反本条例第五十八条第二款的规定, 接到举报后不受理、核实、处理, 或者不在规定的期限内将处理情况和处理结果书面告知举报人的;

(五) 违反本条例第五十九条规定, 对公众提出的意见不处理, 或者不在规定的期限内反馈处理情况的;

(六) 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等尚不构成犯罪的行为。

**第七十一条** 违反本条例的规定, 构成违法建设行为的, 依照《广州市违法建设查处条例》的规定予以处罚。

**第七十二条** 城乡规划编制单位违反本条例第二十四条规定, 有下列行为之一的, 城乡规划主管部门责令限期改正, 并处以合同约定的规划编制费一倍以上二倍以下的罚款; 情节严重的, 责令停业整顿, 由原发证机关降低资质等级或者吊销资质证书:

(一) 违反国家、省、市有关标准、规范和其他规定编制城乡规划的;

(二) 隐瞒真实情况, 采取修改地形图和标注虚假尺寸等手段编制城乡规划的;

(三) 提供虚假城乡规划编制成果的。

**第七十三条** 建设单位或者个人违反本条例第三十一条规定, 以欺骗、贿赂等手段取得规划许可的, 除可能对公共利益造成重大损害而无法撤销的外, 城乡规划主管部门应当撤销该项行政许可, 并依法处以五万元以上十万元以下的罚款; 取得的行政许可属于直接关系公共安全、人身健康、生命财产安全事项的, 申请人三年内不得再次申请该建设项目的规划许可; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

**第七十四条** 单位或者个人违反本条例第四十条第二款的规定, 未经批准改变竣工并经各项验收合格投入使用的建筑物的用途的, 由城市管理综合执法机关责令限期改正, 恢复原用途; 逾期不改正的, 可处以每日每平方米五十元以上一百元以下的罚款, 直至改正为止。

**第七十五条** 违反本条例第四十七条第四款的规定, 擅自损坏、拆除预先保护的建筑的, 由城市管理综合执法机关责令限期改正, 并可处以已经损坏或者拆除房屋在查处时当地相当等级房屋市场价格三倍至五倍的罚款。

**第七十六条** 建设单位违反本条例第五十七条第四款的规定, 未在施工现场对外公布建设工程规划公示牌的, 由城市管理综合执法机关责令限期改正; 逾期不改正的, 处五千元罚款。

## 第七章 附 则

**第七十七条** 本条例自 2015 年 3 月 1 日起施行。1997 年 4 月 1 日施行的《广州市城市规划条例》同时废止。

# 广州市人民政府办公厅关于加强村庄规划建设 管理的实施意见

穗府办〔2015〕20号

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为落实市委、市政府关于全面推进村庄规划建设管理工作，加快美丽乡村建设，促进农村经济社会发展，提升全面建设小康社会发展水平的总体部署，根据国家、省的有关政策，结合我市实际，经市人民政府同意，现就我市加强村庄规划建设管理提出如下实施意见。

## 一、全面准确把握指导思想和基本原则

（一）指导思想认真贯彻落实党的十八届三中全会精神，以新型城镇化发展为引领，以统筹城乡发展为基础目标，按照建设美丽乡村和推动城乡发展一体化的总体要求，着力推动村庄规划建设“落地”，规范村庄建设，加快建设经济支撑有力、基础设施完善、服务功能健全、人居环境优美、岭南特色明显、发展协调有序的美丽乡村。

### （二）基本原则。

1. 坚持规划引领，统筹推进。严格执行国家、省有关城乡规划、土地管理、生态保护和新农村建设等各项法规政策，按照经批准的村庄布点规划、村庄规划、村庄整治规划、土地利用总体规划和“一村一策”要求，制定具体建设改造方案，不搞“一刀切”。整合资源，集中力量，突出重点，试点先行，逐步铺开，稳妥有序推进村庄建设。

2. 坚持以人为本，尊重农民意愿。坚持农民集体和农户在村庄建设改造中的主体地位，始终把农民的利益摆在首位，充分尊重农民意愿，紧紧依靠农民力量，实事求是处理历史遗留问题，切实保障农民和村集体的合法权益，调动广大农民参与美丽乡村建设的积极性、主动性、创造性。

3. 坚持因地制宜，突出地域特色。从经济发展水平和自然条件出发，根据当地农民住宅状况，实行改造与新建相结合，宜改则改，宜建则建。从实际出发，保留传统、传承民俗、突出特色，分类提出建设适宜的房屋类型、模式和建设标准，防止不切实际的大拆大建。

4. 坚持适度聚集，节约集约用地。坚守耕地保护红线，严格落实用途管制和节约集约用地要求，鼓励和引导村经济发展项目向园区集聚，农业用地向适度规模经营集中，农民向城镇、中心村或新型社区集中“上楼”居住。坚持新宅建成、旧宅复垦，节约资源，切实提高土地利用效率。

5. 坚持政府主导，鼓励多元参与。各级政府统筹组织村庄规划实施，统筹相关财政资金，提高资金使用效率，充分发挥市场对土地资源配置的决定性作用，通过项目带动、盘活资源，

激发社会资本参与活力，为村庄规划建设提供持久有效的资金支持。

6. 坚持改革创新，推进先行先试。立足省情市情，借鉴成功经验，在符合国家和省相关政策前提下，积极探索我市农村住房建设用地、筹资和规划建设的有效路径。紧密跟踪国家和省各项改革举措，及时调整我市相关政策，不断为村庄规划建设注入新动力。

## 二、加快农村集体土地和房屋确权登记发证工作

（三）加快集体土地所有权和集体建设用地使用权的确权和登记发证工作。农村集体土地依法属于农民集体所有，由村、社集体经济组织代表农民集体行使所有权，依法代表农民集体申请办理集体土地所有权和依法取得集体建设用地使用权的确权登记。区、县级市国土房管部门具体负责农村集体土地确权登记发证工作。（牵头单位：市国土资源和规划委；配合单位：相关区、县级市政府）。

（四）落实农村宅基地使用权和房屋所有权确权登记发证工作。组织开展对农村宅基地及其上附着的建筑物、构筑物的普查、摸底。在摸清底效的基础上，根据《国土资源部中央农村工作领导小组办公室财政部农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号），依法为符合确权登记条件的无证宅基地办理确权登记和发证。其他无证宅基地和房屋，按照分类处理的原则处理：对已经纳入城中村改造范围的，按照“三旧”改造有关规定执行；对符合有关政策要求并补办相关手续、接受相应处罚的，予以办理确权登记和发证；对不符合登记确权发证条件的违法建设，依法予以罚没或拆除。（牵头单位：市国土资源和规划委；配合单位：市城管委，相关区、县级市政府）。

## 三、着力解决农村建设用地规模和指标不足问题

（五）落实村庄建设用地规模。创新农村建设用地管理方式，在农村建设用地规模总量不变的情况下，通过增减挂钩、复垦挖潜、腾挪置换等方式，按照“固化现状、盘活存量”的原则，适当调整农村建设用地位置，优化用地结构和布局，优先调整安排规划期内村庄新增村民住宅、公共服务设施、尚未兑现留用地项目的用地规模，并在功能片区土地利用总体规划中落实，保障村庄规划落地实施。（牵头部门：相关区、县级市政府；配合单位：市国土资源和规划委）。

（六）增加农村建设用地指标。根据全市年度新增建设用地计划指标，每年安排不低于全市计划指标总量的5%用于村庄规划和农村居民建房，保障农民住房、农村基础设施建设以及农村经济发展项目等合理用地需求。各区、县级市在申报土地利用年度计划时，应按照城镇和村庄两类按项目轻重缓急进行排序。（牵头单位：市国土资源和规划委；配合单位：相关区、县级市政府）。

（七）统筹安排远郊村经济发展用地。按照《广州市城乡统筹土地管理制度创新试点方案》（穗府办〔2012〕56号）和《关于进一步促进我市工业园区和产业基地发展的指导意见》（穗府办〔2012〕51号），积极探索农村经济发展用地实行统一规划、统一招商、统一管理的开发模式，引导产业集聚集约发展。推进区（县级市）、镇的产业园区整合提升，对于没有

征地或征地较少的远郊村，在建设基础较好、产业聚集度较高、管理服务水平较强、配套设施完善的园区，统筹安排适当比例的建设用地作为村经济发展用地，形成农村经济集聚态势，促进远郊村经济发展。（牵头单位：相关区、县级市政府；配合单位：市发展改革委、工业和信息化委、国土资源和规划委、农业局）。

（八）进一步健全留用地管理制度。进一步简化留用地用地建设报批程序，缩短审批时间。认真落实被征地村集体经济留用地，积极兑现留用地，确保村庄规划建设新增用地项目不影响留用地的落实，切实维护好农民利益，促进农村地区和谐稳定。（牵头单位：市国土资源和规划委；配合单位：相关区、县级市政府）。

（九）加大农村土地综合整治力度。各区、县级市对已经纳入综合整治方案的集体土地，结合城乡建设用地增减挂钩、“三旧”改造等政策进行盘活。通过“留用地入园”、“居住入社区”、“集中上楼”、“盘活空心村”、“泥砖房改造”和“先建后拆”等措施，对散落、度弃、闲置、低效和“空心村”等各类农村集体建设用地进行综合整理。整治节余指标优先用于农民建房、村公共服务设施和村经济发展用地建设。（牵头单位：相关区、县级市政府；配合单位：市国土资源和规划委、城市更新局）。

（十）加强和规范农村宅基地管理。贯彻节约集约用地政策，逐步减少宅基地的批准使用。城中村不再批准新增：宅基地分户建房，农民新增分户需求通过建设农村村民公寓式住宅解决；城边村类型的村庄除条件允许的，主要通过引导农民建设农村公寓式或联排式住宅解决分户住房问题；远郊村村庄也应按节约集约用地原则，积极引导有条件的村庄建设农村村民公寓式或联排式住宅，节余用地优先安排村公共服务设施建设用地。鼓励各区、县级市试点推行“一镇一社区”建设，推广建设农村村民公寓式住宅，优先解决农民新增分户、历史欠房户、拆迁安置户住房需求。不符合分户条件的，或存在“一户多宅”情形的，或将原有住房出卖、出租或赠与他人的，不得申请新建农村住宅或购买农村村民公寓式住宅。严格执行“建新拆旧”政策，已有宅基地的村民申请另址新建住宅的（含申请公寓式住宅），必须退回旧宅基地。（牵头单位：市国土资源和规划委；配合单位：相关区、县级市政府）。

（十一）完善承包地、宅基地退出激励机制。按照《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》（国发〔2014〕25号），对自愿永久放弃土地（含耕地、林地和自留地等）承包经营权和宅基地（包括上盖住房，下同）使用权的农户，可将其纳入城镇社会保障体系，并优先安排城镇保障性住房或拆迁安置房。同时，其作为集体经济组织成员原来已经依法享有的集体收益分配权及其他权利不受影响。（牵头单位：市国土资源和规划委、农业局；配合单位：市人力资源和社会保障局，相关区、县级市政府）。

#### 四、因地制宜、分类推进村庄规划建设

（十二）科学组织实施村庄规划建设。切实保障农民对村庄规划建设的知情权、参与权、决策权和监督权，积极引导和组织农户参加村庄规划建设。村庄规划建设原则上采取“统规统建”（政府统一规划、统一改造建设）或“统规自建”（政府统一规划、村民自行改造建

设)的方式进行,并由村民会议或集体经济组织成员大会表决决定具体方式。(牵头单位:相关区、县级市政府)。

(十三)鼓励和引导农村人口集聚。根据各村区位条件、资源禀赋和人口分布情况,对处于贫困山区、偏远分散、生活不便、地质文害隐患大、不适宜居住的自然村,应通过实行整村搬迁、异地建房安置等办法,鼓励和引导村民向条件较好的行政村或新建农村社区集中居住。(牵头单位:相关区、县级市政府)。

(十四)分类推进村庄建设。改造条件成熟的城中村可纳入“三旧”改造年度实施计划,制定整体改造方案,按照整体改造方案实施建设;改造条件尚未成熟的城中村,按照城市社区建设的理念进行村容村貌整治,完善配套设施。城边村和远郊村要按照新农村村庄规划要求,集中资源,整合力量,加强规划引领,统筹推进村庄建设。搬迁村在尊重农民意愿、保障农民利益的前提下,提倡整体搬迁另址建设联排式住宅、多层或高层农村村民公寓式住宅,引导农民集中“上楼”居住。(牵头单位:相关区、县级市政府;配合单位:市国土资源和规划委、城市更新局)。

## 五、明确乡村规划建设程序和标准

(十五)办理乡村建设规划许可证。使用集体建设用地进行非公寓式村民住宅建设的,建设单位或个人应当取得乡村建设规划许可证。涉及历史文化名村的乡村建设还应当遵守《历史文化名城名镇名村保护条例》的有关规定。申请办理乡村建设规划许可证,应当向所在镇人民政府、街道办事处提交建设工程方案、村民委员会或集体经济组织意见等材料,并由镇人民政府、街道办事处报城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。城乡规划主管部门可以委托有条件的镇人民政府、街道办事处依据经批准的村庄规划,核发农村村民住宅的乡村建设规划许可证。使用集体建设用地进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设和公寓式村民住宅建设的,可以参照非公寓式村民住宅乡村建设规划许可证的审批程序执行。(牵头单位:市国土资源和规划委、住房和城乡建设委;配合单位:相关区、县级市政府)。

(十六)明确农民“一户一宅”标准及申请程序。“一户”标准:夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户;村民有兄弟姐妹的,其中一人应与其父母为一户,其余兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后可申请分户;村民是独生子女的,结婚后可以继续与父母为一户,也可单独立户;村民离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户。“一宅”标准符合宅基地建房的村庄,一户村民只能申请一块宅基地建设住房。是否属于“一宅”的情况,由国土资源和规划部门在地籍数据系统中核定,数据系统未完善的区(县级市),可由村民自行申报后在村公示,村加盖意见,镇(街)审核后予以确认。凡符合分户条件、没有享受“一户一宅”的村民,经村民会议或村集体经济组织同意,可单独申请宅基地或农村公寓式住宅,也可在整村拆旧建新时统一申请。(牵头部门:市国土资源和规划委,配合单位:市公安局,相关区、县级市政府)。

(十七)确定农村宅基地建房标准。新批准农村宅基地每户建筑基底面积控制在80平方

米以内，建筑面积控制在 280 平方米以内，建筑层数不超过 3 层，根据功能需要可以增设梯间和功能用房，3 层部分建筑高度不大于 11 米，设梯间和功能用房的建筑高度不大于 14 米。新建住房统一按照已经批准的规划图纸建设，不得擅自改变规划。（牵头单位：市国土资源和规划委；配合单位：相关区、县级市政府）。

（十八）自建农村村民公寓式住宅建设的标准。在番禺区、白云区试点农村村民公寓式住宅建设，根据试点情况出台相关建设指引。农村村民公寓式住宅建设首先要考虑历史欠房户和新增分户需求，因地制宜、集中布局，体现节约集约用地和方便生产生活的原则，尽可能商住结合。可以打破原有的镇、村（社）界线，按照城市居住小区标准进行集中建设。每户村民可以选择 1 套或者多套公寓式住宅，但每户总申请的建筑面积控制在 280 平方米以内。农村村民公寓式住宅建设应考虑为每户另外安排一个农机（车辆）停放位置（也可集中建设工具备用房），有条件的应在农村村民公寓式住宅建设中，预留部分住房作为农村家庭子女婚后分户居住时申请之用。（牵头单位：相关区、县级市政府；配合单位：市国土资源和规划委、住房和城乡建设委）。

（十九）宅基地及住房置换城镇住房的标准。为鼓励农民集中“上楼”居住，加快城镇化进程，对自愿放弃宅基地及其住房的农村居民，经区、县级市人民政府审核批准，可以按照其宅基地上已经确权发证的符合规定的住房面积 1:1 的比例，在相邻区域置换成拆迁安置房；宅基地住房确权面积小于 280 平方米的，比照其相同面积按安置房建设成本价交纳费用后进行置换，但置换总面积最多不超过 280 平方米；宅基地住房确权面积超出 280 平方米的部分，可予以相应的货币补偿。（牵头单位：相关区、县级市政府；配合单位：市国土资源和规划委）。

## 六、多渠道筹措村庄规划建设资金

（二十）统筹财政资金的投入。各区、县级市政府是村庄规划建设的主体，要安排配套资金用于村庄规划建设，市本级财政按相关政策规定给予一定的补助。各相关部门将村庄建设所需经费分年度列入其年度部门预算，加大村庄规划建设资金安排力度。市有关单位和各区、县级市政府要以村庄规划建设为契机，进一步增加公共财政对农村基础设施建设投入比重，改善农村道路、水利、环境等生产生活条件。同时，引导和发动村集体和全体村民充分发挥主人翁作用，主动出资出力，积极参与村庄规划建设。（牵头单位：市财政局；配合单位：市住房和城乡建设委、环保局、水务局、农业局，相关区、县级市政府）。

（二十一）推进集体建设用地使用权依法流转。在符合规划和用途管制的前提下，允许存量农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租、转让、转租和抵押等方式流转，实行与国有土地同等入市、同权同价。统一工作程序，统一城乡土地市场交易规则，构建网上交易平台，实现全市城乡建设用地在统一平台以公开方式流转。集体建设用地使用权流转收益归集体经济组织所有。集体经济组织应按省、市有关农村集体资产管理的统一规定管理流转收益，优先用于解决农民住房、农村基础设施以及农民社会保障等问题。（牵头单位：市国土资

源和规划委；配合单位：相关区、县级市政府）。

（二十二）稳步推进农民住房财产权抵押、担保、转让。建立农村产权流转交易市场，保障农村产权交易公开、公正、规范运行。按照国家和省的改革指引，在切实保障农民宅基地用益物权的前提下，稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让，不断拓宽农民增加财产性收入渠道。鼓励农村集体经济组织成员向符合规定的对象出售通过继承等途径依法取得的“一户一宅”之外的农村房屋，房屋所在的宅基地使用权相应转让。（牵头单位：市国土资源和规划委；配合单位：市金融工作局，相关区、县级市政府）。

（二十三）积极引入社会资本参与村庄建设改造。把实施村庄规划与建设美丽乡村工程、发展乡村旅游、农民住房改造、历史文化保护、生态村庄建设等有机结合，鼓励和引导农村集体经济组织按照自愿有偿的原则，将集体经营性建设用地使用权以出让、出租、入股、合作等形式进行流转，引入企业和社会资金进行集约化开发利用，参与村庄规划建设。支持社会资本参与农村垃圾、污水治理、村道巷道整治、养老设施等工程建设。（牵头单位：相关区、县级市政府；配合单位：市发展改革委、国土资源和规划委、住房和城乡建设委、农业局、城管委、旅游局）。

（二十四）推进农村住房建设金融创新。加快农村信用体系建设，推进小额贷款公司和村镇银行发展，拓展农村建房融资渠道。探索建立利用农村集体建设土地使用证、宅基地使用证和农村房屋所有权证抵押贷款制度，帮助农民将土地和住房转化为财产，投入到村庄规划中的自有住房建设。保障金融机构农村存款主要用于农业农村，在继续推进小额信用贷款的基础上，大力推广林权抵押贷款及其它有效资产抵质押贷款模式，进一步激发农村发展活力。（牵头单位：市金融工作局；配合单位：市农业局，相关区、县级市政府）。

## 七、加强对村庄规划建设管理的组织领导

（二十五）切实形成工作合力。各级各单位要从推进新型城镇化发展的战略高度，统一思想认识，增强加快推进村庄规划建设的责任感、使命感。各区、县级市政府和相关职能部门，要认真履行职责，制定实施方案，细化职责分工，紧密协作配合，形成工作合力。要加大宣传引导力度，采取多种形式深入乡镇、走村入户，充分利用媒体平台、镇村文化宣传栏等多种方式，广泛宣传我市推进村庄规划建设的各项配套政策，帮助广大农村居民增进对有关政策的理解，引导他们自觉支持、主动参与村庄规划建设。（牵头单位：相关区、县级市政府；配合单位：市委宣传部）。

（二十六）强化镇级村庄规划建设管理职能。理顺市、区（县级市）、镇（街）规划管理机制，推进管理重心下移，进一步下放规划管理审批权。（牵头单位：市编办；配合单位：市国土资源和规划委、住房和城乡建设委，相关区、县级市政府）。

（二十七）大力实施政策创新。各级各单位要以改革创新精神和求真务实态度，在工作中认真学习借鉴、不断探索总结，勇于开拓、大胆创新，努力走出一条符合我市新农村建设的新路径。同时，加强与国家、省有关改革政策对接，主动调整相关政策措施，确保村庄规

划建设顺利推进。(牵头单位：市委改革办；配合单位：市委全面深化改革领导小组成员单位)。

(二十八) 加强技术指导和咨询服务。各相关区、县级市政府及其规划建设行政主管部门要组织有关单位专家，定期对村庄规划建设管理开展政策解读、技术指导和巡回服务，及时解决村庄规划建设中的问题。做好街镇管理人员培训，不断提高其业务素质。着眼方便农村群众，从农村实际出发，简化工作程序，主动下乡提供服务，提高工作效率。(牵头单位：相关区、县级市政府；配合单位：市国土资源和规划委)。

(二十九) 建立健全监管制度。镇政府、街道办事处和城管综合执法部门要认真落实巡查制度，加强对村庄规划建设配套政策执行落实情况的检查。村民委员会或者村集体经济组织应加强对本村规划建设的监管，将加强村庄规划实施管理要求纳入村规民约，严禁项目未经审批先行建设，严禁农用地上开展非农建设，严禁非法改变土地利用用途，严禁非法建设销售“小产权房”。(牵头单位：相关区、县级市政府；配合单位：市国土资源和规划委)。

(三十) 落实违法用地、违法建设查处工作责任。认真落实《广州市违法建设查处条例》，建立和完善查处违法用地和违法建设地段责任制和日常巡查制度，按照“早发现、早拆除，先停控、后清拆”的原则，严肃查处违法用地和违法建设行为。属地街(镇)、村(社)严禁向违法用地和违法建设当事人发放出租、转让以及临时经营场地使用等证明；设计、建设、施工、监理等单位严禁承接违法建设工程；相关管理部门不得为没有建设工程规划验收合格证、房地产权证件或者改变规划部门核定的建(构)筑物使用性质的建筑核发执照、许可证等有关证照。住房和城乡建设部门、公安机关要依法严厉打击房地产中介、法律服务机构为违法建设提供交易、转让和公证服务。对违法用地、违法建设行为监督、制止和查处不力的，要对相关责任人进行问责。(牵头单位：相关区、县级市政府；配合单位：市公安局、住房和城乡建设委、城管委)。

本实施意见自 2015 年 6 月 20 日起实施，有效期 3 年。

广州市人民政府办公厅

2015 年 5 月 4 日

# 广州市城乡规划技术规定

广州市人民政府令第 133 号

《广州市城乡规划技术规定》已经 2015 年 10 月 19 日市政府第 14 届 185 次常务会议讨论通过，现予以公布，自 2016 年 1 月 1 日起施行。

市长：陈建华

2015 年 11 月 4 日

# 广州市城乡规划技术规定

（2012 年 3 月 27 日市人民政府第 14 届 10 次常务会议通过 2015 年 10 月 19 日市人民政府第 14 届 185 次常务会议修订）

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强城乡规划管理，实现城乡规划编制和规划管理的标准化、规范化和法制化，保障城乡规划实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本市行政区域内城乡规划的制定、修改和实施，应当遵守本规定。

本市的规划区可以划分为城市规划区、镇规划区和村庄规划区。

**第三条** 各项建设工程的规划管理和建设，应当按照经批准的详细规划、村庄规划和历史文化名城保护的相关规划执行；尚未编制上述规划的，应当按照上层次城乡规划和本规定执行。

**第四条** 本市按照规划的城市区位和功能定位要求，对各项建设实施规划密度分区管制。规划密度分区在城市总体规划中划定，具体控制指标和要求在控制性详细规划和村庄规划中规定。

**第五条** 城乡规划的制定和实施，应当以科学发展观为指导，以强化国家中心城市地位、建设宜居城乡和现代产业体系的“首善之区”、建设面向世界、服务全国的国际化大都市、走新型城市化发展道路为目标，保持历史文化名城和“山、水、城、田、海”的城市格局，

发挥城乡规划引领城乡建设、改善生态环境、维护社会公平、保障公共安全和公众利益的公共政策作用，坚持以人为本，实现经济社会全面、协调、可持续发展。

制定和修改城乡规划应当注重和加强对土地使用现状及已经作出的规划审批和许可行为的调查，遵循前瞻性、科学性、可实施性、节约集约用地、提高城市综合承载力以及有利于发挥规划的引导、统筹、调控等公共政策作用的规划编制原则。其中，有关工业、农业、畜牧业、林业、能源、水利、交通、城市建设、旅游、自然资源开发等的专业规划，应当在该专业规划草案上报审批前，组织开展环境影响评价。

**第六条** 本市编制城乡规划和实施规划管理采用的广州市平面坐标系统和高程系统应当与国家坐标系统和高程系统相联系，两套坐标系统应当逐步实现统一。

**第七条** 编制城乡规划应当划定紫线、红线、绿线、蓝线、黄线、黑线等“六线”，并提出相关规划控制要求。规划区内的土地利用和各项建设应当遵守“六线”规划控制要求。

（一）紫线：指城乡规划中用于界定历史文化街区（或者历史文化保护区）和历史建筑的保护范围界线。

（二）红线：指城乡规划中用于界定道路、广场用地和对外交通用地（管道运输用地除外）、交通设施用地范围的控制线。

（三）绿线：指城乡规划中用于界定公共绿地、防护绿地、生产绿地、居住区绿地、单位附属绿地、道路绿地、生态风景林地等城市各类绿地范围的控制线。

（四）蓝线：指城乡规划中用于界定江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护范围的控制线。

（五）黄线：指城乡规划中用于界定市政公用设施用地范围的控制线。

（六）黑线：指城乡规划中用于界定建设用地范围的控制线。

**第八条** 城市设计贯穿城乡规划各阶段。重要地块宜遵循自然环境与人工景观、历史文化与现代文明、地方特色与时代特点相和谐的原则开展城市设计。经审定的城市设计应当纳入城乡规划。

**第九条** 地下空间规划是城市规划的重要组成部分。编制城市总体规划时，应当同步编制城市地下空间开发利用规划。编制城市详细规划时，应当依据城市地下空间开发利用规划编制城市地下空间建设规划。城市地下空间的开发和利用，应当与经济和技术发展水平相适应，遵循统筹安排、综合开发、合理利用的原则，充分考虑防灾减灾、人民防空和通信等需要。

**第十条** 城乡规划编制和管理应当贯彻严格保护和科学利用历史文化资源的基本原则，应当以建设世界文化名城为目标，以历史文化名城保护规划为依据，保护历史城区、历史文化名镇名村、历史文化街区和历史风貌区、文物建筑和历史建筑、非物质文化遗产等各类历史文化资源。

加强文物保护，按照相关法律、法规将各级文物保护单位、登记文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物、文物线索、古树名木和地下文物埋藏区的保护控制要求依法纳入城乡规划进行保护和管理。

**第十一条** 为促进绿色建筑发展，节约能源，保护和改善环境，建设低碳型经济社会，城乡规划编制和管理中贯彻执行修建绿色建筑的政策法规。对因实施绿色建筑技术而必须增加的建筑面积，符合现行政策法规的规定并经城乡建设主管部门认定后，可不纳入计算容积率。具体认定办法由城乡建设主管部门会同城乡规划主管部门另行制订，报市政府批准后执行。

**第十二条** 城乡规划主管部门应当根据本规定制订具体的城乡规划技术标准与准则，经市政府批准后向社会公布。

## 第二章 城乡规划勘察与测绘

**第十三条** 编制城乡规划应当具备土地利用规划、土地利用现状、生态环境现状、城乡规划工程地质勘察和城乡规划测绘等必要的基础资料。城乡规划勘察和测绘应当满足城乡规划编制和实施规划管理的需要。

**第十四条** 城乡规划工程地质勘察阶段与城乡规划编制阶段相适应，分为总体规划勘察阶段和详细规划勘察阶段。城乡规划工程地质与岩土工程勘察资料应当符合国家有关规范的规定和广州市勘测信息系统的要求，并纳入广州市地下空间信息系统的统一管理。

**第十五条** 本市城乡规划测绘应当符合下列规定：

（一）平面坐标系统应当采用高斯正形投影 3 度带的平面直角坐标系统，投影面采用本市平均高程面，投影长度变形值应当小于 2.5 厘米/千米。首级平面控制网的等级应当为二等，其主要技术要求应当符合国家有关测量规范及相关技术规定。

（二）采用独立的高程系统。首级高程控制网的等级为二等，其主要技术要求应当符合国家有关城市测量规范及相关技术规定。

（三）根据城乡规划的需测量规划区的基本地形图，并进行定期更新、汇交。基本地形图系列的比例尺为 1：500、1：2000、1：5000，并且应当采用本市地形图图式及图幅分幅编号和数字测量方法，建立数字地形图库。数字地形图应当包括数字线划图（DLG）、数字高程模型（DEM）、数字正射影像图（DOM）及数字栅格图（DRG）。

（四）规划区范围应当测绘 1：5000 地形图，并且每 5 年更新一次；市辖区范围内还应当测绘 1：2000 地形图，并且每 3 年更新一次；市辖区范围内城市和镇总体规划确定的集中成片的城镇建设用地区域还应当测绘 1：500 地形图，并且每年更新一次；市辖区范围内建设活动较为集中的其余建设区域还应当测绘 1：500 地形图，并且每 2 年更新一次。对于经济建设、社会发展和城乡规划建设及重大工程急需的基础测绘成果应当及时更新。

**第十六条** 城乡规划的实施应当以城乡规划工程测量为基础。城乡规划工程测量主要包括以下内容：

(一) 规划建设用地地形及界址点测量。

(二) 建设工程的放线、验线及规划验收测量。

城乡规划工程测量应当符合国家有关测量规范和建筑设计规范的要求。建筑工程的规划验收测量应当与房产测量相衔接。

### 第三章 城市规划区和镇规划区技术规定

#### 第一节 建设用地

**第十七条** 建设项目选址意见书一般包括建设单位、建设项目、建设用地使用性质、规划用地界限、规划用地红线面积和有效期限等内容。

建设用地规划许可证一般包括建设单位、建设项目、建设用地使用性质、规划用地界限、规划用地红线面积和有效期限等内容，尚未提供规划条件的还应当同时提供规划条件。

**第十八条** 建设用地规划许可应当以控制性详细规划为依据，紫线范围内的用地规划许可应当符合紫线管理要求和保护规划。尚无控制性详细规划或者控制性详细规划正在修改的地块，因国家、省或者市重点建设需要使用土地的，建设用地规划许可应当以经法定程序批准的规划条件、修建性详细规划或者建设工程设计方案为依据。

**第十九条** 本市用地分类应当符合《城市用地分类与规划建设用地标准》的规定。

建设用地规划许可应当按照经批准的控制性详细规划和建设用地兼容性确定建设用地使用性质。控制性详细规划已经对建设用地兼容性作出规定的，应当按照控制性详细规划执行；控制性详细规划未对其作出规定的，可以按照经批准公布的建设用地兼容性规定执行。确需改变建设用地使用性质，且超出控制性详细规划和建设用地兼容性范围的，应当先行依法修改控制性详细规划。

**第二十条** 建设项目规划用地界限的划定应当符合城乡规划要求、建设项目批准文件、有关技术标准与准则，以按照规划要求确定的建设用地范围成果资料和依成果绘制的规定比例尺地形图为依据，结合建筑区划和征收范围综合确定。

**第二十一条** 规划用地红线面积包括建设项目可建设用地面积、道路面积、绿地面积、河涌水系面积、市政公用设施用地面积、公共服务设施用地面积以及除上述用地面积以外必须实施整体征收或者补偿的用地面积。各部分用地面积应当在建设用地规划许可证中明确。

建设用地使用权面积应当依据规划用地红线面积中的建设项目可建设用地面积依法确定。

建设项目可建设用地面积应当满足各类建设项目独立建设的最小用地规模的要求。各类建设项目独立建设的最小用地规模由城乡规划主管部门综合考虑建设项目的性质、特点、有利于城乡规划统一实施和集约、节约使用土地等因素确定。

**第二十二条** 建设用地规划条件一般应当明确用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、计算容积率建筑面积、绿地率、建筑间距、建筑退让、停车配建、公共服务设施以及控制性

详细规划确定的其他要求等内容。出让地块如涉及地下空间开发利用，应明确地下空间使用性质、水平投影范围、垂直空间范围、建设规模、公建配套要求、出入口、通风口和排水口的设置要求等内容。

建筑公共开放空间是附属于建筑物，面向小区不特定业主或者公众、全天候免费开放的公共空间，包括架空层、屋顶花园、骑楼、建筑物内城市公共通道等。符合技术要求的建筑公共开放空间，其中，住宅、办公、商业类建筑位于建筑物首层的建筑公共开放空间不计入容积率；位于首层以外的建筑公共开放空间不计入容积率的建筑面积累计不得大于规划条件核定的计算容积率总建筑面积的3%。

地下公共通道、地下公交站场、地铁站台层、地铁站厅层（除商业设施外）、地下停车库、地下非机动车库、非平战结合的人防工程和地下市政公用设施及地下设备用房等地下空间的建筑面积不计算容积率。

本市建设工程容积率具体计算办法由城乡规划主管部门另行制定。

**第二十三条** 结建地下空间项目地下部分水平用地范围不得超出地表用地界线，且地下室边线与用地界线和规划控制线等的退让距离应当符合法律、法规、规章和技术标准的要求，但是属于修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图中明确的出入口、通风口、排水口、通道等除外。

城市规划对地下空间有统建要求的，地下空间规划建设用地范围可以单独划定。地下空间分层开发利用的，应当共用出入口、通风口和排水口等设施。

**第二十四条** 居住用地的容积率、建筑密度和绿地率应当符合附表一的规定。历史文化名城保护相关规划以及规定另有规定的除外。

居住用地应当配套建设与街区管理、居住人口规模及住宅建筑面积相适应的市政公用设施和公共服务设施。具体配建指标应当符合附表二的规定。

居住用地内公共服务设施宜独立设置。其中肉菜市场、生鲜超市以及开展加工、制造、机电维修或者机动车维修、餐饮、茶艺、酒吧、娱乐、网吧、电子游戏、放映场、桑拿、沐足、废品收购等影响环境和居民生活的经营活动的商业用房应当独立设置，不得设于住宅楼内。

经规划确定在住宅楼内设置商业用房的，应当符合下列规定：

（一）商业用房应当设置独立出入口及疏散楼梯，且出入口不得朝向居住小区内部；

（二）临40米及以上道路设置的，除一般建筑临道路退让要求外，还应当预留用于人流疏散、货物装卸的专用通道。

居住用地内独立设置的市政公用设施和公共服务设施必须在规划地块建设总量（不含上述市政公用设施和公共服务设施）完成50%前建设完毕，并取得建设工程规划验收合格证。其中，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、老年人福利设施等设施应当先于住

宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划验收合格证，城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。建设单位在编制修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图报批时，应根据上述规定，并结合具体公建配套项目的服务人群、服务功能、经济规模和建筑区划等因素，合理确定市政公用设施和公共服务设施建设时序，经城乡规划主管部门审查确认后实施。

**第二十五条** 商业商务用地建筑密度和绿地率应当符合附表三的规定。历史文化名城保护相关规划以及规定另有规定的除外。

**第二十六条** 工业用地的容积率、建筑密度和绿地率应当符合附表四的规定。

**第二十七条** 旧城更新和城中村改造应当以《广州市历史文化名城保护规划》、相关层次专项规划和控制性详细规划为依据，并且符合下列规定：

（一）依法严格落实对历史城区、历史文化名镇名村、历史文化街区和历史风貌区、文物建筑和历史建筑、非物质文化遗产等各类历史文化遗存的保护。

（二）对危破房相对集中、土地功能布局明显不合理或公共服务配套设施不完善的旧城区和城中村，应当重点完善绿地和公共空间、公共服务设施和市政基础设施配套，改善人居环境。

（三）对危破房分布较零散、环境设施标准较低的旧城区和城中村，在不改变原有街区与建筑历史风貌和空间肌理的基础上，可实施零散改造，重点采取修缮排危、完善支路网系统、完善公建配套、立面整饰等方式，提升地区活力，改善居住生活条件。

**第二十八条** 建设用地竖向标高应当符合城乡规划确定的控制标高，满足防洪（潮）、排涝要求，与相邻地块及城市道路、广场、绿地相协调，并且应当有利于建筑布局及空间环境的规划设计。

**第二十九条** 建筑区划内的道路划分为城镇公共道路和业主共有道路。任何单位和个人不得擅自封闭使用城镇公共道路。城镇公共道路包括：

（一）新建建筑区划内，控制性详细规划、建设用地规划条件中确定的道路以及修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图中确定的城镇公共道路。

（二）已建成或者已经部分实施建设的建筑区划内，除本款第（一）项规定外，历史上或者现状作为城镇公共道路使用的道路。

**第三十条** 建筑区划内的绿地划分为城镇公共绿地、业主共有绿地和个人专有绿地。

城镇公共绿地包括：

（一）新建建筑区划内，依据控制性详细规划在建设用地规划条件中确定的公共绿地。

（二）已建成或者已经部分实施建设的建筑区划内，除本款第（一）项规定外，历史上或者现状作为城镇公共绿地使用的绿地。

## 第二节 建筑工程

**第三十一条** 建设工程规划许可一般包括建设单位、建设项目名称、建设位置、建设规模、使用性质、建筑高度、建筑间距、临路退让、建筑布局、建筑平立剖面设计、公共服务设施、停车配建、建筑景观、周边环境要求和有效期限等内容。

**第三十二条** 建筑工程使用性质应当符合建设用地使用性质、规划条件和建筑设计规范。对使用性质的表述应当准确、规范、涵义明确。

**第三十三条** 非住宅类项目的建筑平、立面应当符合公共建筑的设计规范和城市设计要求。除酒店用房外，建筑平面不得采用单元式或者住宅套型式设计，不得设置厨房等居住空间；卫生间宜集中设置，带独立卫生间的单间商业用房、办公用房不得超过本层建筑面积的1/3；开水间或者饮用水供应点应当集中设置。

**第三十四条** 建筑工程的高度应当结合建筑间距、建设用地容积率、建筑密度和经批准的城市设计要求综合确定，并应当符合各相关专业管理要求。

在编制城市总体规划、城市设计及控制性详细规划时，机场周边、白云山周边、珠江两岸一线、历史城区、历史文化名镇名村、历史文化街区、历史风貌区、文物建筑和历史建筑的保护范围和建设控制地带、重要国家机关、涉密机关、军事禁区和军事管理区周边等法律、法规、规章或者城乡规划对建筑高度有特殊规定的地区，应当根据该特殊规定综合确定建筑工程高度。

**第三十五条** 建筑工程之间的间距应当根据广州地区日照、采光、通风特点及消防、防灾、管线埋设和视觉等要求，并结合建筑物的使用性质和布局朝向、建设用地的实际情况、毗邻建筑属性等因素综合确定。历史文化名城保护相关规划以及规定另有规定的除外。

同一建设用地红线范围内各类建筑工程之间的间距应当符合下列规定：

（一）民用建筑相邻布置时，被遮挡一侧为居住建筑的，建筑间距应当符合附表五的规定；被遮挡一侧为民用非居住建筑的，建筑间距应当符合附表六的规定。医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园、托儿所生活用房和学校教学楼等民用建筑位于被遮挡一侧的，建筑间距应当按照居住建筑间距标准的1.2倍控制，且应当符合附表七的规定。

（二）民用建筑与非民用建筑相邻布置时，被遮挡一侧为民用建筑的，其建筑间距按照本款第（一）项的规定执行；被遮挡一侧为非民用建筑的，建筑间距应当符合附表六的规定。

（三）非民用建筑及其他有特殊要求的民用非居住建筑之间的建筑间距应当符合消防、环保和工艺要求，并执行国家相关规范。

城市、镇旧城区房屋整体或者主体结构安全、能够基本满足正常使用要求的房屋，应当结合旧城更新规划逐步统筹更新，在旧城更新规划实施前可以进行原状维修。经鉴定为局部或者整幢危房的房屋，可以在不增加原有合法产权建筑面积和建筑高度、不扩大基底面积、不改变四至关系和不改变使用性质的前提下进行原址重建或者改建，并且不适用前款间距规定。历史文化名城保护相关规划以及规定另有规定的除外。

**第三十六条** 建筑工程与规划用地界线之间的退界距离不得小于按照本规定第三十五条计算的建筑间距值的 50%，且应当符合附表八有关建筑工程最小退界距离的规定。历史文化名城保护相关规划以及规定另有规定的除外。

规划用地界线进入相邻的城镇公共道路、河涌的规划用地范围，或者与其规划用地边线重合的，临规划用地界线的建筑工程的退界距离可自城镇公共道路或者河涌的规划中线起计算。

**第三十七条** 建筑工程临规划道路、蓝线、绿线以及铁路和架空电力线的建筑退让应当符合附表九、附表十和附表十一的规定。同时还应当符合道路、消防、环保、卫生、通讯、文物保护、风景名胜区保护和水源保护区保护、防汛（潮）、交通安全、安全生产和城市景观等方面的要求。如果按照上述规定计算的建筑退让距离小于根据本规定第三十六条计算的建筑间距的，应当按照建筑间距数值确定建筑退让距离。

建筑工程退让范围应当作为绿化、人流集散及市政管线埋设用地。绿化建设应当符合城市绿化管理的有关规定。

建筑工程退让道路范围内一般不得新建、改建、扩建建（构）筑物，但确需建设道路附属设施、市政公用设施和经市人民政府批准的除外。退让范围内的建设项目应当符合下列规定：

（一）高度不大于 24 米；

（二）满足公路安全保护的相关规定，其中处于高速公路退让范围内的，其建筑退让距离不少于 50 米。

本条规定适用于新建、改建、扩建的建筑工程退让道路、城市高架路、立交、高架路匝道、蓝线、绿线时的退让要求。

**第三十八条** 一般建筑物的面宽，应当符合下列规定：

（一）低、多层建筑的最大连续面宽不得大于 100 米。

（二）高层建筑塔楼单体面宽不得大于 80 米，且各单体累加面宽不得大于对应用地红线面宽的 2/3。

位于珠江两岸一线等城市重要景观控制地区或者具有城市标志性意义、影响城市生态景观的建筑物面宽，城乡规划主管部门应当组织进行城市设计研究，经公示并报规划委员会审议后，根据审议结果确定；除文化、体育等城市级大型公共服务设施外，低、多层建筑或者高层建筑裙楼最大连续面宽不得大于 80 米，高层建筑塔楼最大连续面宽不大于 60 米。

对建筑面宽有特殊要求的其他建设工程，城乡规划主管部门可以组织进行城市设计研究或者专家评审，其建筑面宽根据研究或者评审结果确定。

**第三十九条** 新建、改建、扩建建筑物，应当按照有关技术标准配建或者增建一定规模的停车场。商业设施、文娱场所、医院、中小学校、幼儿园、交通枢纽等建设项目，应当在用地范围内根据建设项目的具体情况增配符合城乡规划、道路管理要求的装卸货泊位、

出租车和小汽车上下客泊位、旅游巴士或者救护车停车位。建筑物机动车出入口距离城市道路应当预留充足的缓冲空间。

建筑工程停车配建标准按国家、省和市的有关规定执行，其中住宅建筑工程的停车配建标准根据住宅类型、所处区位、交通条件等因素综合确定，每 100 平方米的住宅建筑面积应当配建 1.2—1.8 个停车位；属于城市更新改造项目的，每 100 平方米的住宅建筑面积应当配建 1.0—1.8 个停车位；建筑工程停车配建标准应当由城乡规划主管部门会同交通管理部门和公安机关交通管理部门每 3 年评估一次，并根据实际需要调整。新出让用地应当按照停车位的一定比例预留新能源汽车充电设施接口。

#### **第四十条** 建筑工程建设应当符合下列城市景观和环境建设规定：

（一）城乡规划主管部门组织编制城市重要地区的控制性详细规划，可以要求编制景观专项规划或者城市设计，纳入控制性详细规划。

（二）建筑工程的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图应当包括建设场地环境设计的内容。建设场地环境设计应当充分考虑地形特点，合理规划设置绿地、水体、铺地和景观小品等景观元素，创造适宜的人居环境。

（三）建筑工程的立面、体量、风格、色彩等应当与周边建筑、生态、人文等环境相协调，鼓励传承和弘扬岭南建筑文化，使用永久性建筑材料，并符合城乡规划的要求。对于城市标志性建筑工程、位于城市重要地区的建筑工程，城乡规划主管部门可以组织城市设计研究或者专家论证。

（四）新建、改建、扩建建筑工程时，其周边环境和立体绿化应当与主体建筑工程同步设计、同步建设、同步验收和投入使用。

（五）新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等较大规模的公共建筑，应当在主入口设置绿化休闲广场，广场应当设置绿化、建筑小品、休息座椅、广场灯及夜景照明系统等配套设施。

（六）沿城市道路、广场设置的建筑物前广场、人行道及商场入口的铺设材质及形式应当协调，并应当与绿化、建筑小品等同时设计、同时建设、同时验收和投入使用。

（七）位于城市重要地区的建设项目，应当进行建筑夜景灯饰照明设计和建设，与主体工程同时设计、同步建设、同步验收和投入试用。建筑夜景灯饰照明设计应当遵照科学设置、和谐美观、节能环保的原则。文物建筑的夜景灯饰照明设计，应当遵循确保文物建筑安全、不改变文物原状和外观历史风貌的原则。

**第四十一条** 商业、办公用途的大开间形式的建筑内部空间，建设单位应当在建筑设计方案中明确通道、楼梯、大堂等公共空间的位置和尺寸。

**第四十二条** 值班室（岗、亭）、实体围墙和大门（门楼）等辅助性建（构）筑物应当符合城市景观、建筑退让、市政管线、道路交通、消防安全及其他有关规范的规定。

建筑物的外部附属构筑物应当与主体建筑相协调，与主体建筑同步设计、设置，并符合城市景观、高度控制、环境保护及其他有关规范的规定。

**第四十三条** 紫线范围内的各项建设应当符合国务院《历史文化名城名镇名村保护条例》、建设部《城市紫线管理办法》和保护规划等的相关规定，遵循维护历史遗存、改善基础设施、提高环境质量的原则。

**第四十四条** 传统骑楼街的保护、更新和改造应当保持原有历史风貌，同时保证各骑楼单体建筑之间的统一和协调，突出骑楼连续的城市景观。

**第四十五条** 严格控制临时建设工程。审批临时建设工程应当符合下列规定：

（一）属于依法可以建设临时建设工程的情形。

（二）临时建设工程不得影响近期建设规划或者控制性详细规划的实施以及交通、环境、市容和安全。

### 第三节 市政工程

**第四十六条** 规划建设道路交通工程应当符合下列规定：

（一）主干路及以上级或者通行电车的城市道路，其机动车道通行净高原则上不小于 5 米；其他城市道路的机动车道通行净高有条件的应当按不小于 4.5 米设计，条件困难的，如在到达所需区域有不少于 1 条道路达到 4.5 米以上净高标准，可根据实际情况相应放宽；人行道通行净高不小于 2.5 米。

（二）支路应当与支路、次干路相接，确需与主干路相接的，应当组织右进右出交通。

（三）道路立交控制用地范围内不得建设除城市基础设施外的建（构）筑物。

（四）严格控制在主干路上开设车辆出入口。

（五）大型公共建筑物或者对城市交通产生较大影响的建设项目应当进行交通影响评估，并根据建设项目交通影响评估意见完善交通设施。

（六）停车场（库）出入口应当设置缓冲区间，缓冲区间和起坡道不得占用规划道路，闸机不得占用规划道路和建筑退让范围。严格控制直接正对主干路设置停车场（库）出入口。

（七）城市道路应当按照《无障碍设计规范》的规定设置无障碍设施。

（八）新建、改建主、次干路原则上应当同步设置公共交通港湾式停靠站。

（九）公交网络规划中规划有快速公交（BRT）线路的路段，应当按照规划要求预留控制快速公交廊道、车站以及附属设施用地。

（十）沿人行道种植行道树、设置公共交通停靠站（亭）、垃圾回收箱和自助式公用电话亭等设施时，不得遮挡路灯、交通信号灯、交通标志等交通设施，不得妨碍交通视线及行人的正常通行。

（十一）新建、改建、扩建道路，应当同步建设道路交通安全设施；道路交通信号灯、交通标志、交通标线、道路监控设施的设置，应当符合道路交通安全、畅通的要求和国家标

准；交通信号灯、交通标志牌、路灯等设施在符合国家标准的前提下，应当采用共杆的方式设置。

（十二）新建人行天桥或者隧道的步梯出入口应当结合步行交通系统合理设置，其中与新建道路同步建设的人行天桥或者隧道的步梯出入口一般不得占用市政人行道。

#### **第四十七条** 规划建设城市轨道交通应当符合下列规定：

（一）划定城市轨道交通工程控制保护区，并纳入城乡规划。

（二）城市轨道交通车站应当兼顾行人过街的功能，并且设置无障碍设施；兼顾行人过街功能的通道不得封闭。

（三）城市轨道交通的风亭不得占用市政人行道，应当结合相邻拟建建筑物设计和建设。

（四）控制与城市轨道交通车站衔接的公共汽车电车首末站、中途站、枢纽站用地。

#### **第四十八条** 规划建设其他交通设施应当符合下列规定：

（一）城市客（货）运站场、公交首末站、枢纽站场应当进行交通影响评估，并根据建设项目交通影响评估意见完善交通设施。

（二）公交首末站原则上应当设置在城市道路以外的独立用地上。公交港湾式停靠站有条件的，应当设置在行人过街设施附近。

（三）在商业区、交通枢纽区、大型公建区等设置的行人过街天桥或者隧道，应当设置自动扶梯或者预留设置自动扶梯的条件。

（四）建设高速公路、城市快速路应当将配套设施纳入路位选线方案一并编制建设工程设计方案。

#### **第四十九条** 规划建设管线工程应当符合下列规定：

（一）管线沿道路边线向道路中线方向平行布置的次序，一般东、南侧为配气管、配水管、电力管道、污水管、雨水管；西、北侧为配气管、配水管、通信管道、燃气管、热力管、供水干管。

（二）各管线工程应当遵循统一规划的原则，在城乡规划划定的范围内，应当采用共同管沟或者同沟同井的方式进行建设。

（三）管线应当优先布置在人行道下，原则上不得在行道树下敷设。

（四）各类管井顶面标高应当与道路设计标高一致，在人行道下设置的管线，其顶板装饰应当与人行道面砖铺砌统一，并且与道路景观相协调。

（五）新建、改建、扩建道路、桥梁和隧道应当考虑管线的敷设，并且同步设计、同步建设；不能同步建设的，应当预留管线通过的位置。

（六）除 110 千伏和 220 千伏的电力管线外，规划区建设用地范围内新建的各类管线应当在地下埋设，现有架空管线应当逐步改造为地下埋设。110 千伏和 220 千伏的电力管线要求在地下埋设的范围，按照广州市供电用电管理的相关规定执行。具体如下：

1. 西二环、北二环高速公路以南，东二环高速公路以西，佛山水道、珠江后航道、黄埔航道以北范围以及番禺区市桥街、沙头街、东环街、桥南街和花都区新华街、白云区建制镇、南沙新区明珠湾区以及上述范围以外的中心镇的中心区范围内新建的 110 千伏的电力线路；

2. 华南北路、广汕公路以南，东二环高速公路以西，佛山水道、珠江后航道、黄埔航道以北范围以及番禺区市桥街、沙头街、东环街、桥南街和花都区新华街、白云区建制镇的中心区范围、南沙新区蕉门河中心区和明珠湾区内新建的 220 千伏的电力线路；

3. 上述范围内现有的 110 千伏和 220 千伏电力架空线应当逐步改造为地下埋设。

（七）新建、改建、扩建的项目配套建设的排水设施，应当实行雨污分流，已建成的雨污合流区域应当逐步进行雨污分流改造。上述排水设施应当采取雨水径流控制措施，使建设后的雨水径流量不超过建设前的雨水径流量。新建建设工程硬化面积达 1 万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于 500 立方米的雨水调蓄设施。新建项目硬化地面中，除城镇公共道路外，建筑物的室外可渗透地面率应当符合广州市建设项目雨水径流控制的相关规定。

（八）在已建成的污水处理厂的收集范围内，有完善雨污分流管网的地区，新建、改建、扩建的项目不得设化粪池，现有化粪池应当逐步取消。

（九）油气管道的规划建设应当符合《中华人民共和国石油天然气管道保护法》等法律法规关于管道安全保护的要求，石油管道、次高压及以上压力等级燃气管道两侧 5 米范围内禁止修建建（构）筑物，油气管道与建（构）筑物、排水管渠及其他管线的安全距离还应当符合国家规范等有关强制性条文的要求。

**第五十条** 固体废物收运处理站（场）、污水处理厂和污水泵站、供水设施、雨水设施及防洪排涝设施、变电站、发电厂、消防站、加油（气）站、燃气站（场）等市政公用设施的用地和规划控制指标，应当根据上层次城乡规划、市政专项规划和有关技术规范的要求，在控制性详细规划中予以明确。因城市建设发展需要增设上述市政公用设施时，应当按照法定程序修改控制性详细规划。

**第五十一条** 规划建设水利及排水工程应当符合下列规定：

（一）河道堤防布局应当满足城市防洪排涝、供水、生态环境、景观娱乐、航运等不同功能要求，遵循人水和谐、自然生态的原则，并结合水系现状分布特征，按城乡规划要求进行合理布局，形成水网连通、功能完善、水质持续改善的水网系统。

（二）珠江广州河段（前、后、西航道等）的防洪标准为 200 年一遇；流溪河干流太平场以下防洪标准为 100 年一遇，以上为 50 年一遇；白坭河防洪标准为 20—50 年一遇。

（三）城市规划区排涝标准为 20 年一遇 24 小时暴雨不成灾，村庄规划区排涝标准为 10 年一遇 24 小时暴雨不成灾。

（四）新建项目，新建、扩建和成片改造的区域设计重现期不低于 5 年，重要地区（含立交、下沉隧道）设计重现期不低于 10 年。在已建城区中，特别困难区域经论证后可按 2—3 年重现期标准改造。

（五）水利工程应当纳入蓝线规划管理，划定保护控制范围并确定保护要求。

(六) 在公共污水管网覆盖的地区，不得设置入河污水排放口。

## 第四章 村庄规划区技术规定

**第五十二条** 乡村建设规划许可证应当明确建设单位或者个人、建设项目名称、建设位置、建设规模、规划用地界线及面积、使用性质、建筑高度、建筑间距、临路退让、周边环境要求和有效期限等内容。

乡村建设规划许可应当以经批准的村庄规划为依据，并考虑文化遗产现状，遵循文化遗产保护的相关规定。

**第五十三条** 农村村民住宅用地应当统筹考虑、合理安排，鼓励集中布局，优先保证村庄公共服务设施和市政基础设施用地。

农村村民1户只能拥有1处宅基地。新批准每户住宅建筑基底面积控制在80平方米以内，增城、从化区范围内可按照国家、省的相关规定确定；建筑面积控制在280平方米以内。户均总用地按照非公寓式住宅及公寓式住宅的具体要求确定。宅前绿地、户间退让用地均包含在户均总用地内。

在允许建设非公寓式住宅的区域鼓励建设公寓式住宅。在每户总建筑面积控制在280平方米以内的前提下，每户村民可以选择1套或者多套公寓式住宅。节余用地优先安排村公共服务设施后，可以作为村集体经济发展用地。

**第五十四条** 乡镇企业、乡村公共设施及公益事业建设的技术标准参照第三章的规定执行。农村村民住宅建设应当符合城乡规划的要求，合理控制土地开发强度和建筑密度。其中，公寓式住宅的技术标准参照第三章的规定执行，建筑间距按照附表六执行，非公寓式住宅的技术标准应当符合下列规定：

(一) 建筑层数应当不超过3层，根据功能需要可以增设梯间和功能用房，3层部分建筑高度应当不大于11米，设梯间和功能用房的建筑高度应当不大于14米。鼓励采用坡屋顶。

(二) 新规划村民住宅，主要朝向的建筑间距应不小于6米，次要朝向的建筑间距应不小于2米（建设联排式住宅的除外）。建筑成组布置总长超过45米或者因交通、防火需要的，应当预留不小于6米的公共通道。

(三) 现状村民住宅改建、扩建，不得影响邻屋安全，临路方向退缩建筑间距不少于2米（以道路中心线为基准），其他方向退缩建筑间距不少于0.6米（以用地边界为基准，建设联排式住宅的除外）。

(四) 最小间距范围内，不得设置阳台、飘窗、雨篷、花槽、台阶等。住宅次要朝向外墙应当为防火墙。

(五) 新规划村民住宅区应规划设置组团道路，临城市道路的住宅退让道路边线应当符合本规定第三十七条的要求。

## 第五章 附 则

**第五十五条** 本规定中部分术语解释如下：

（一）“旧城区”是指建成时间超过 30 年的历史城区，其中中心城区旧城区范围包括环市路—恒福路—永福路—越秀区与天河区区界以南—广州大道以西、昌岗路—新港路以北、白鹅潭珠江水道（鹤洞大桥）—同德涌以东的地区，面积约 54 平方公里。市桥、新华、荔城、街口的旧城区范围由市人民政府另行划定。

（二）“都会区”是指越秀区、荔湾区、海珠区、天河区、番禺区、白云区北二环高速公路以南地区、黄埔区除知识城和九龙镇区以外的地区。

（三）“容积率”是指建设用地上计算容积率的建筑面积与可建设用地面积的比值。

（四）“建筑密度”是指建设用地上建筑物的基底面积总和占用地面积的比例。

（五）“建筑面积”是指建（构）筑物外墙（柱）勒脚以上各层外围结构面水平投影面积，包括主要功能空间、附属功能空间和墙体结构的面积，不包括外墙结构面以外装饰面层部分面积。

（六）“建筑间距”是指两幢建（构）筑物外墙勒脚以上外墙表面之间的水平距离。

（七）“高层居住建筑”是指 10 层及 10 层以上的居住建筑。“高层民用非居住建筑”是指建筑高度大于 24 米的非居住建筑。

（八）“塔式建筑”是指各立面高宽比均大于 3：2 的建筑；“板式建筑”是指非塔式建筑的其他建筑。两幢塔式建筑连体布置的，按照板式建筑有关规定执行。

（九）“南北向”建筑是指建筑正南北向布置或者南偏东（西）45 度以内（含 45 度）布置；“东西向”建筑是指建筑正东西向布置或者东（西）偏南 45 度以内（不含 45 度）布置。建筑开窗面积较多的朝向为主朝向。

（十）“遮挡”是指相邻建筑的阳光遮挡关系，位于南面或者东面的建筑称作遮挡建筑，位于北面或者西面的建筑称作被遮挡建筑。

（十一）“建筑高度”一般指室外自然地坪计算至建筑女儿墙顶或者檐口的高度。因机场、气象、通讯、军事设施等保护有净空高度限制时，建筑高度应计至天面附属构筑物顶点。

（十二）“绿地率”是指城市一定地区内各类绿化用地总面积占该地区总面积的比值。

（十三）“非公寓式住宅”是指有独立用地，垂直交通一家独用，独立或联排布置的低层住宅。

（十四）“居住用地内”是指城乡规划主管部门核发的建设用地规划许可证或者规划条件确定的范围。

（十五）“完成”是指建设工程按《广州市城乡规划程序规定》第五十二条的规定取得建设工程规划验收合格证。

**第五十六条** 本规定自 2016 年 1 月 1 日起施行。本规定实施前已取得规划批准文件且仍然有效的，有关技术标准按照相关批准文件执行。

# 国务院关于广州市城市总体规划的批复

国函〔2016〕36号

广东省人民政府：

你省关于报请审批广州市城市总体规划的请示收悉。现批复如下：

一、原则同意《广州市城市总体规划（2011—2020年）》（以下简称《总体规划》）。

广州是广东省省会、国家历史文化名城，我国重要的中心城市、国际商贸中心和综合交通枢纽。《总体规划》实施要深入贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会及中央城市工作会议精神，认真落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，认识、尊重和顺应城市发展规律，坚持经济、社会、人口、环境和资源相协调的可持续发展战略，提高新型城镇化质量和水平，统筹做好广州市城乡规划、建设和管理的各项工作。不断增强城市综合功能，提高区域辐射带动能力和国际影响力，逐步把广州市建设成为经济繁荣、和谐宜居、生态良好、富有活力、特色鲜明的现代化城市。

二、重视城乡区域统筹发展。在《总体规划》确定的7434平方公里城市规划区范围内，实行城乡统一规划管理。按照《总体规划》确定的城市功能布局，优化提升中心城区功能，重点建设南沙新区等城市发展新空间。加强城中村和城乡结合部的规划建设管理，统筹安排城乡基础设施、公共服务设施，推进城乡一体化。做好全市域城乡空间管制，加强对滨海地区、生态景观廊道和水系的规划控制。积极参与“一带一路”建设，深入推进广（州）佛（山）同城化、广（州）清（远）一体化，加强广（州）佛（山）肇（庆）等珠三角区域层面的规划协调。

三、合理控制城市规模。到2020年，市域常住人口控制在1800万人以内，市域建设用地控制在1772平方公里以内，其中城镇建设用地控制在1559平方公里以内。要贯彻落实城乡规划法关于先规划后建设的原则，禁止在《总体规划》确定的建设用地范围之外设立各类开发区和城市新区。要根据广州市资源、环境的实际条件以及《总体规划》确定的城市空间布局，划定城市开发边界，加强边界管控，促进城市紧凑布局。增强城市内部布局的合理性，提升城市的通透性和微循环能力。坚持节约和集约利用土地，严格控制新增建设用地，加大存量用地挖潜力度，合理开发利用城市地下空间资源，提高土地利用效率，切实保护好耕地特别是基本农田。

四、建设中国（广东）自由贸易试验区。要按照国务院关于设立中国（广东）自由贸易试验区的要求，当好改革开放排头兵、创新发展先行者，以制度创新为核心，贯彻“一带一路”建设等国家战略，在构建开放型经济新体制、探索粤港澳经济合作新模式、建设法治化营商环境等方面，率先挖掘改革潜力，破解改革难题，将中国（广东）自由贸易试验区建设成为粤港澳深度合作示范区、21世纪海上丝绸之路重要枢纽和全国新一轮改革开放先行地。

五、完善城市基础设施体系。要按照绿色循环低碳的理念规划建设城市基础设施。进一步完善公路、港口、铁路、机场等交通基础设施，加强城市内外交通衔接，推进珠三角和粤港澳地区交通一体化。加强轨道交通的规划建设，建立以公共交通为主体，各种交通方式相结合的多层次、多类型的城市综合交通体系，方便不同交通方式的换乘。积极推进步行、自行车等慢行交通系统建设。做好停车场规划布局，推动城市停车场建设。坚持先地下、后地上的原则，统筹规划建设城市供水水源和给排水、垃圾处理等基础设施，积极有序地开展地下综合管廊建设。划定基础设施黄线保护范围，加强对各类设施用地的规划控制和预留。高度重视城市防灾减灾工作，加强灾害监测预警系统和重点防灾设施的建设，建立健全包括消防、人防、防洪、防涝、防风、防震和防地质灾害等在内的城市综合防灾体系。

六、建设资源节约型和环境友好型城市。要按照促进生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的总体要求，形成合理的城市空间结构，促进经济建设、城乡建设和环境建设同步发展。要切实做好节能减排工作，明确责任主体，落实工作措施，淘汰落后产能，严格控制污染物排放总量，支持发展绿色建筑。加强城市环境综合治理，提高污水处理率和垃圾无害化处理率，限期达到《总体规划》提出的各类环境保护目标。划定城市蓝线保护范围，落实最严格的水资源管理制度，控制地下水开发利用，提高水资源利用效率和效益，建设节水型城市。积极推行低影响开发模式，推进海绵城市建设。加强绿化工作，划定城市绿地系统的绿线保护范围，完善城市和区域绿道。要加强对白云山等风景名胜区、自然保护区以及湿地、水源地等特殊生态功能区的保护，制定并严格实施有关保护措施。

七、创造优良的人居环境。要坚持以人为本，统筹安排关系人民群众切身利益的教育、医疗、市政等公共服务设施的规划布局和建设。将城市保障性住房的建设目标纳入近期建设规划，确保保障性住房用地的分期供给规模、区位布局和相关资金投入。加快棚户区、城中村、城乡危房改造及配套基础设施建设，根据城市的实际需要与可能，稳步推进城市有机更新。不断完善城市管理和服 务，提高城市发展的宜居性，努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。

八、重视历史文化和风貌特色保护。要统筹协调发展与保护的关系，按照整体保护的原则，切实保护好城市传统风貌和格局。要编制历史文化名城保护专项规划，落实历史文化遗产保护和紫线管理要求，重点保护好沙面、北京路、华林寺等历史文化街区，陈家祠堂、粤海关旧址、广州农民运动讲习所等各级文物保护单位及其周围环境。保护好自然山水格局，做好城市整体设计，加强珠江两岸等重点地段建筑高度、体量和样式的规划引导和控制，构建传统格局、时代风貌和岭南特色有机融合的城市景观。

九、严格实施《总体规划》。城市建设要实现经济社会协调发展，物质文明和精神文明共同进步。城市管理要健全民主法制，坚持依法治市，构建和谐社会。《总体规划》是广州市城市发展、建设和管理的基本依据，城市规划区内的一切建设活动都必须符合《总体规划》的要求。要结合国民经济和社会发展规划，明确实施《总体规划》的重点和建设时序。城市规划行政主管部门要依法对城市规划区范围内（包括各类开发区）的一切建设用地与建设活

动实行统一、严格的规划管理，市级城市规划管理权不得下放，切实保障规划的实施。要加强公众和社会监督，提高全社会遵守城市规划的意识。驻广州市各单位都要遵守有关法规及《总体规划》，支持广州市人民政府的工作，共同努力，把广州市规划好、建设好、管理好。

广州市人民政府要根据本批复精神，认真组织实施《总体规划》，任何单位和个人不得随意改变。你省和住房城乡建设部要加强对《总体规划》实施工作的指导、监督和检查。

国务院

2016年2月5日

# 印发广州市申请使用建设用地规则的通知

穗府〔2009〕39号

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

现将《广州市申请使用建设用地规则》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市国土房管局反映。

广州市人民政府  
二〇〇九年七月四日

## 广州市申请使用建设用地规则

为指导和规范单位、个人取得建设用地及办理有关手续，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国环境影响评价法》等规定，结合我市实际，制定本规则。

### 一、适用范围

本规则适用于本市行政区域内以下情形：

- （一）土地储备；
- （二）单位（含农村集体经济组织或村民委员会）和个人进行非农业建设需要使用国有土地；
- （三）农村集体经济组织或村民委员会兴办乡镇企业、建设乡（镇）村公共设施和公益事业、村民建设住宅需要使用农村集体土地。

### 二、基本原则

坚持保护耕地和节约集约用地原则，鼓励和引导优先开发利用空闲、废弃、闲置和低效利用土地，严格执行相关用地标准，促进提高建设用地利用效率；提倡建造村民公寓式住宅；安排建设用地必须符合土地利用总体规划和城乡规划；严格按照规定的供地方式提供土地。

### 三、国有建设用地办理程序

（一）通过划拨方式取得非政府储备用地的办理程序。

#### 1. 项目立项。

实行审批制的项目，由项目单位持项目建议书批复文件和规划选址、用地预审、环境影响评价审批文件，向发展改革部门申请办理可行性研究报告审批手续。

实行核准制的项目，由项目单位持规划选址、用地预审和环境影响评价审批文件，向发展改革部门申请办理项目申请报告核准手续。

实行备案制的项目，由项目单位向发展改革部门申请办理项目备案手续。

## 2. 规划选址。

实行审批制的项目，项目单位可在向发展改革部门报送项目建议书的同时，向规划部门申请规划选址。

实行核准制的项目，项目单位直接向规划部门申请规划选址。

实行审批制或核准制的项目，由规划部门核发建设项目选址意见书；实行备案制的项目，由规划部门出具拟用地的规划意见。建设项目选址位于已经批准的控制性详细规划区域内的，规划部门可同时提供规划条件。

## 3. 用地预审。

使用新增建设用地的，项目单位持建设项目选址意见书或规划意见等文件向国土房管部门申请建设项目用地的地质灾害危险性评估确认和用地预审。

建设项目选址位于本市地质灾害防治规划划定的历史灾害危险区域或者潜在灾害危险区域外的，不需要进行地质灾害危险性评估，由国土房管部门出具建设项目用地预审意见；建设项目选址位于本市地质灾害防治规划划定的历史灾害危险区域或者潜在灾害危险区域内的，项目单位需提供项目用地的地质灾害危险性评估报告，由国土房管部门出具建设项目用地预审意见。

使用存量国有建设用地的，项目单位可不办理用地预审。

## 4. 用地报批。

项目单位持项目批准（或核准、备案）文件、规划选址、用地预审意见和土地测绘机构出具的土地勘测定界技术报告书等向国土房管部门申请办理用地报批手续。建设项目用地涉及农用地转为建设用地或征收农村集体土地的，项目单位应按报批规定提供地质、矿产、林业、劳动保障部门审查意见等报批材料。资料备齐后，由国土房管部门拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案，依照《中华人民共和国土地管理法》的规定报有审批权的人民政府批准。

涉及国有土地使用权收回和国有土地上房屋征收的，由国土房管部门拟订国有土地使用权收回和房屋征收方案，报市（县级市）人民政府批准实施。

## 5. 环境影响评价。

实行审批制、核准制的项目，项目单位在向国土房管部门申请办理用地预审时，可同时向环保部门申报环境影响报告文件；属于铁路、交通等建设项目，经有审批权的环保部门同意，可以在初步设计完成前申报环境影响报告文件。

实行备案制的项目，项目单位可在建设项目开工前向环保部门申报环境影响报告文件。

## 6. 申领建设用地规划许可证。

项目单位持项目批准（或核准、备案）文件和用地预审意见向规划部门提出建设用地规划许可申请。规划部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证，提供规划条件。

#### 7. 实施土地或房屋征收。

建设项目用地经有审批权的人民政府批准后，由国土房管部门依法发布农村集体土地征收或国有土地使用权收回公告；涉及国有土地上房屋征收的，依法核发房屋征收决定并予以公告。项目单位应协助国土房管部门依法实施农村集体土地征收或国有土地使用权收回以及房屋拆迁补偿安置工作，办结农用地转用、土地征收和房屋拆迁补偿安置手续。

#### 8. 供应建设用地。

项目单位向国土房管部门申请办理国有建设用地划拨手续，依照规定缴纳有关税费，领取国有建设用地划拨决定书和建设用地批准书。

#### 9. 办理土地登记。

项目单位凭建设用地批准书和国有建设用地划拨决定书依法向国土房管部门申请土地登记，领取国有土地使用证。

### （二）通过协议出让方式取得非政府储备用地的办理程序。

#### 1. 项目立项。

按照通过划拨方式取得非政府储备用地办理程序第 1 点的规定办理。

#### 2. 申请规划条件。

项目单位持项目批准（或核准、备案）文件向规划部门申请规划条件。

规划部门出具规划红线并提供规划条件。

#### 3. 用地预审。

使用新增建设用地的，按照通过划拨方式取得非政府储备用地办理程序第 3 点的规定办理。

#### 4. 协议出让预公告。

由项目单位向国土房管部门申请协议出让预公告。预公告期间同一地块有 2 个或 2 个以上意向用地单位的，意向地块纳入政府储备后按招标、拍卖或挂牌方式公开出让；只有 1 个意向用地单位的，按下列程序办理。

#### 5. 用地报批。

按照通过划拨方式取得非政府储备用地办理程序第 4 点的规定办理。

#### 6. 环境影响评价。

按照通过划拨方式取得非政府储备用地办理程序第 5 点的规定办理。

#### 7. 实施土地或房屋征收。

按照通过划拨方式取得非政府储备用地办理程序第 7 点的规定实施。

#### 8. 供应建设用地。

项目单位向国土房管部门申请办理国有建设用地协议出让有偿使用手续；受让单位按国有建设用地使用权有偿使用合同约定支付出让金等土地有偿使用费用，依照有关规定缴纳相关税费。

#### 9. 办理土地登记和申领建设用地规划许可证。

受让单位凭国有建设用地使用权有偿使用合同及出让金等有偿使用费用支付凭证，依法向国土房管部门申请土地登记，领取国有土地使用证。受让单位凭国有建设用地使用权有偿使用合同及项目批准（或核准、备案）文件向规划部门申领建设用地规划许可证。

#### 10. 申领建设用地批准书。

受让单位凭国有土地使用证、项目批准（或核准、备案）文件以及建设用地规划许可证，向国土房管部门申领建设用地批准书。

### （三）储备用地的办理程序。

储备用地是土地供应前需由土地储备机构统一实施土地和房屋征收或收购的用地。具体办理程序如下：

#### 1. 制定年度储备用地计划。

储备机构会同规划部门根据土地利用总体规划、城乡规划、可行性分析和各区对储备计划的意见等拟订储备用地年度计划，提交市国土资源管理联席会议审定。需要进行地质灾害危险性评估的，委托具备地质灾害防治工程勘查甲级资质的单位开展评估工作，最终确定储备计划。

#### 2. 确定储备用地范围。

储备机构根据储备计划向规划部门提出储备意向，规划部门依据控制性详细规划核定允许储备的用地范围、面积、用地性质、界址坐标等。

储备机构根据规划部门提供的储备用地范围、界址坐标到国土房管部门核查土地利用总体规划的情况，经规划部门确定储备范围后，征求环保部门的意见。

#### 3. 用地报批。

储备机构持规划部门确定的储备用地的界址坐标和土地测绘机构出具的土地勘测定界技术报告书，向国土房管部门申请办理用地报批手续。储备用地涉及农用地转为建设用地或征收农村集体土地的，应按报批规定提供地质、矿产、林业、劳动保障部门审查意见等报批材料。资料备齐后，由国土房管部门拟订用地报批方案，依照《中华人民共和国土地管理法》的规定报有审批权的人民政府批准。

涉及国有土地使用权收回和国有土地上房屋征收的，由国土房管部门拟订国有土地使用权收回和房屋征收方案，报市（县级市）人民政府批准实施。

#### 4. 实施土地或房屋征收或收购。

储备用地经有审批权的人民政府批准后，由国土房管部门依法发布农村集体土地征收或国有土地使用权收回公告；涉及国有土地上房屋征收的，依法核发房屋征收决定并予以公告。

储备机构应协助国土房管部门依法实施集体土地征收，或国有土地使用权收回以及房屋拆迁补偿安置工作后，领取建设用地结案书。

根据土地储备计划协商收购国有土地使用权的，储备机构与原国有土地使用权人和房屋所有权人签订收购合同并予以补偿后，向登记机构申请办理原国有土地使用权及房屋所有权注销登记手续，领取建设用地结案书。

#### 5. 办理土地登记。

储备机构可根据需要，凭建设用地结案书等资料依法向国土房管部门申请土地登记，领取国有土地使用证。

#### （四）储备用地的供应程序。

##### 1. 取得地块供应条件。

结合产业用地指南，储备机构向规划部门申请储备用地的规划条件。规划部门依据控制性详细规划提供储备用地的分割意见、各供应地块的界址坐标、用地性质、开发强度等规划条件，作为土地供应的必备条件。

##### 2. 以划拨方式供应土地的程序。

###### （1）项目立项和环境影响评价。

按照通过划拨方式取得非政府储备用地办理程序第 1、5 点的规定办理。

###### （2）申请使用储备用地。

项目单位持项目批准（或核准、备案）文件向国土房管部门提出使用储备用地申请。

###### （3）申领建设用地规划许可证。

项目单位凭批准（或核准、备案）文件和国土房管部门出具的准许使用储备用地的意见向规划部门申领建设用地规划许可证。

###### （4）供应建设用地。

项目单位向国土房管部门申请办理国有建设用地划拨手续；国土房管部门拟订供地方案，报市（县级市）人民政府批准；供地方案经批准后，项目单位依照规定缴纳有关税费，领取国有建设用地划拨决定书和建设用地批准书。

###### （5）办理土地登记。

项目单位凭建设用地批准书和国有建设用地划拨决定书依法向国土房管部门申请土地登记，领取国有土地使用证。

##### 3. 以协议出让等有偿使用方式供应土地的程序。

###### （1）项目立项和环境影响评价。

按照通过划拨方式取得非政府储备用地办理程序第 1、5 点的规定办理。

###### （2）供应建设用地。

项目单位向国土房管部门申请办理国有建设用地有偿使用手续，国土房管部门向社会发布出让預告。

預告期間同一地塊只有 1 個意向用地單位的，意向用地單位與國土房管部門以協議出讓方式簽訂國有建設用地有償使用合同；有 2 個或 2 個以上意向用地單位的，國土房管部門按招標、拍賣或掛牌方式公開出讓。受讓單位按合同约定支付出讓金等土地有償使用費用，依照有關規定繳納相關稅費。

(3) 辦理土地登記和申領建設用地規劃許可證。

項目單位憑國有建設用地使用權有償使用合同及出讓金等土地有償使用費用支付憑證，依法向國土房管部門申請土地登記，領取國有土地使用證。項目單位憑國有建設用地使用權有償使用合同及項目批准（或核准、備案）文件，向規劃部門申領建設用地規劃許可證。

(4) 申領建設用地批准書。

項目單位憑國有土地使用證、項目批准（或核准、備案）文件以及建設用地規劃許可證，向國土房管部門申領建設用地批准書。

4. 以公開出讓方式供應土地的程序。

商業、旅遊、娛樂、寫字樓、賓館、商品住宅、工業、倉儲等用地，按有關規定必須通過公開出讓等有償使用方式取得國有建設用地使用權。用地單位在建設用地使用權出讓成交確認後，按以下程序辦理用地手續：

(1) 簽訂國有建設用地使用權有償使用合同。

用地單位與國土房管部門簽訂國有建設用地使用權有償使用合同，按合同约定支付出讓金等土地有償使用費用，依照有關規定繳納相關稅費。

(2) 辦理土地登記。

用地單位憑國有建設用地使用權有償使用合同及出讓金等土地有償使用費用支付憑證，依法向國土房管部門申請土地登記，領取國有土地使用證。

(3) 項目立項。

用地單位向發展改革部門申請辦理項目核准或備案手續。

(4) 申領建設用地規劃許可證。

用地單位憑國有建設用地使用權有償使用合同和項目核准或備案文件，向規劃部門申領建設用地規劃許可證。

(5) 申領建設用地批准書。

用地單位憑國有建設用地使用權有償使用合同、出讓金等土地有償使用費用支付憑證、項目核准或備案文件以及建設用地規劃許可證，向國土房管部門申領建設用地批准書。

#### **四、集體建設用地辦理程序**

農村集體經濟組織、村民委員會或農村村民申請使用本集體所有土地用於非農業建設的，辦理程序如下：

(一) 村民住宅用地的辦理程序。

1. 提出建房申請。

农村村民每年一次性向所属村民委员会提出建房申请，经村民会议或农村集体经济组织全体成员会议讨论同意，由村民委员会在村内将申请建房村民的现居住情况及申请建房情况予以公示，公示期不少于7日。

建设农民公寓式住宅的，由农村村民与村民委员会（或村集体经济组织）签订农村村民建房协议。

## 2. 审核建房申请。

村民委员会（或村集体经济组织）将申请建房村民的现居住情况及公示情况、农村村民建房协议送镇、街国土资源管理所审查后，报镇人民政府或街道办事处审核。

## 3. 确定年度村民住宅用地范围。

镇政府或街道办事处按照“一户一宅”的原则审核村提出的建房申请，并核定建房申请人名单送区（县级市）规划、国土房管部门备案。经镇政府或街道办事处审核同意后，由村民委员会（或村集体经济组织）向区（县级市）规划部门申请村民住宅用地，由区（县级市）规划部门根据村庄住宅规划，出具拟用地的规划意见。

## 4. 用地预审。

使用新增建设用地的，村民委员会（或村集体经济组织）持规划部门核定的用地红线、界址坐标向区（县级市）国土房管部门申请用地预审，由区（县级市）国土房管部门出具预审意见。

## 5. 用地报批。

村民住宅用地涉及农用地为建设用地的，由村民委员会（或村集体经济组织）按报批规定，持规划部门提供的用地红线、土地测绘机构出具的土地勘测定界技术报告书和地质、矿产、林业等相关职能部门审查意见，向区（县级市）国土房管部门申请办理农用地为建设用地审批手续。由国土房管部门拟订农用地转用报批方案，依照《中华人民共和国土地管理法》的规定报有审批权的人民政府批准。

村民委员会（或村集体经济组织）利用本村集体建设用地建设村民住宅的，由市（县级市）国土房管部门报当地人民政府批准。

用地报批经有审批权的人民政府批准、村民委员会（或村集体经济组织）依法办理农用地转用手续并缴纳有关税费后，由市（县级市）国土房管部门向村民委员会（或村集体经济组织）出具用地批复意见。

## 6. 申领建设用地规划许可证或乡村建设规划许可证。

村民委员会（或村集体经济组织）持用地批复意见向规划部门提出建设用地规划许可申请。

位于城市、镇规划区内的，由规划部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证；位于村庄规划区内的，核发乡村建设规划许可证。其中，建设农民公寓式住宅的，规划部门向村民委员会（或村集体经济组织）核发乡村

建设规划许可证或建设用地规划许可证；建设农民非公寓式住宅的，规划部门根据村庄住宅规划分割宅基地，并根据建房申请人的备案名单向申请建房的村民核发乡村建设规划许可证或建设用地规划许可证。

#### 7. 申领建设用地批准书。

建设农民公寓式住宅的，由村民委员会（或村集体经济组织）持规划部门核发的乡村建设规划许可证或建设用地规划许可证向国土房管部门申领建设用地批准书。

建设农民非公寓式住宅的，由申请建房的村民持规划部门核发的乡村建设规划许可证或建设用地规划许可证向区（县级市）国土房管部门申领建设用地批准书。

#### 8. 办理权属登记。

建设农民公寓式住宅的，由村民委员会（或村集体经济组织）持乡村建设规划许可证或建设用地规划许可证、建设用地批准书、农村村民建房协议依法向区（县级市）国土房管部门申请办理集体土地使用证或集体土地房产证。

建设农民非公寓式住宅的，由申请建房的村民持乡村建设规划许可证或建设用地规划许可证、建设用地批准书依法向区（县级市）国土房管部门申请办理集体土地使用证或集体土地房产证。

### （二）乡镇企业、乡（镇）村公共设施和公益事业用地的办理程序。

村民委员会（或村集体经济组织，含镇改街、村改居后的转制社区集体经济组织）申请使用本村土地兴建乡镇企业、乡（镇）村公共设施和公益事业用地的，按以下程序办理：

#### 1. 项目立项。

项目单位向发展改革部门申请办理建设项目审批（或核准、备案）手续。

#### 2. 申请规划条件。

项目单位持项目批准（或核准、备案）文件，向规划部门申请规划选址。属于征地留用地的项目，项目单位可按规定持留用地指标核定书直接向规划部门申请规划选址。

规划部门出具规划红线并提供规划条件。

村民委员会（或村集体经济组织）利用未经规划、国土房管等部门依法审批的本集体所有的建设用地兴办非公共设施和公益事业项目，经批准补办手续，有留用地指标未兑现的，应首先核减留用地指标。

#### 3. 用地预审。

使用新增建设用地的，项目单位持建设项目选址意见书、规划意见等文件向国土房管部门申请建设项目用地预审，由国土房管部门出具建设项目用地预审意见。

#### 4. 用地报批。

项目单位持建设项目有关批准文件、土地测绘机构出具的土地勘测定界技术报告书等向国土房管部门申请办理用地报批手续。建设项目用地涉及农用地转为建设用地的，项目单位应按报批规定提供地质、矿产、林业部门审查意见等报批材料。资料备齐后，由国土房管部

门拟订用地报批方案和用地供应意见，依照《中华人民共和国土地管理法》的规定报有审批权的人民政府批准。建设项目用地涉及使用本村集体建设用地的，由市（县级市）国土房管部门拟订用地供应意见报当地人民政府批准。

#### 5. 环境影响评价。

实行审批制、核准制的项目，项目单位在向国土房管部门申请办理用地预审时，可同时向环保部门申报环境影响报告文件；实行备案制的项目，项目单位可在建设项目开工前向环保部门申报环境影响报告文件。

#### 6. 申领建设用地规划许可证或乡村建设规划许可证。

项目单位持项目批准（或核准、备案）文件和用地预审意见向规划部门提出建设用地规划许可申请，位于城市、镇规划区内的，由规划部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证；位于村庄规划区内的，核发乡村建设规划许可证。

#### 7. 申领建设用地批准书。

由项目单位持用地批复意见、规划许可文件、有关税费缴纳凭证，向国土房管部门申领建设用地批准书。

#### 8. 办理土地登记。

项目单位凭建设用地批准书依法向国土房管部门申请办理集体土地使用证或集体土地房产证。

### 五、自有国有建设用地再利用办理程序

在已取得合法权属的个人住宅用地范围内申请新建、扩建、改建的，按相关规划管理办法执行。除此之外，使用本单位自有的国有建设用地按法律法规政策规定可以自行进行新建、扩建、改建的，按以下程序办理：

#### （一）项目立项。

项目单位向发展改革部门申请办理建设项目审批（或核准、备案）手续。

#### （二）申请规划条件。

用地单位凭本单位国有土地使用证或国有土地房产证，向规划部门申请新建、改建、扩建项目的用地范围及规划条件。

#### （三）申领建设用地批准书。

用地单位凭本单位国有土地使用证或国有土地房产证和规划条件，向市（县级市）国土房管部门申领建设用地批准书。

使用本单位的划拨用地新建、扩建、改建，项目符合划拨用地目录的，由市（县级市）国土房管部门完善划拨手续，核发建设用地批准书；按有关规定需补办土地出让手续的，由用地单位与市（县级市）国土房管部门签订国有建设用地使用权有偿使用合同，核发建设用地批准书。

使用本单位的出让用地新建、扩建、改建的，由用地单位与市（县级市）国土房管部门根据新的规划条件签订国有建设用地使用权有偿使用合同变更协议。市（县级市）国土房管部门核发建设用地批准书。

（四）办理土地使用权或房地产权变更登记。

用地单位凭国有建设用地划拨决定书或国有建设用地使用权有偿使用合同依法向国土房管部门办理土地使用权或房地产权属变更登记。

六、按照法律、法规、规章规定依法在土地二级市场取得国有或集体建设用地后实施建设的，参照自有国有建设用地再利用的程序办理相关手续。

七、本规则自 2009 年 9 月 1 日起施行，《印发〈广州市申请使用建设用地规则〉的通知》（穗府〔2003〕16 号）同时废止。市政府已发布的相关规定与本规则不一致的，以本规则为准。

# 转发市国土房管局关于调整我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知

穗府办〔2010〕35号

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

市国土房管局《关于调整我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》已经市人民政府同意，现转发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向市国土房管局反映。

广州市人民政府办公厅  
二〇一〇年五月六日

## 关于调整我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知

市国土房管局

为加强国有土地资产管理，优化土地资源市场配置，进一步加强我市国有建设用地有偿使用工作，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）和《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）精神，现就调整我市国有建设用地使用权出让金计收标准通知如下：

### 一、计收土地出让金的具体情形

（一）1993年1月1日之后供应的国有建设用地，除依法可划拨供地外，须办理土地出让手续，计收土地出让金。

（二）权属清晰的原有历史用地，1993年1月1日之后发生新建、改建、扩建或用途变更（含临时新建经营性项目和临时改变为经营性用途）和权属转移，且不符合划拨条件的，须办理土地出让手续，计收土地出让金。

（三）原划拨用地及其地上建筑物用于非住宅出租经营，且权属人为法人的，须办理土地出让手续，计收土地出让金。

## 二、计收土地出让金的标准

（一）以招标、拍卖、挂牌等公开方式出让的国有建设用地，按实际成交价格计收土地出让金。

（二）以协议方式供应的国有建设用地，属政府储备用地的，按基准地价计收土地出让金，但不得低于实际土地取得与土地开发成本及土地纯收益之和；属用地单位自行征地拆迁的，按土地纯收益计收土地出让金。

（三）划拨用地上配套的经营性用房，属政府储备用地的，按基准地价计收土地出让金；属用地单位自行征地拆迁的，按土地纯收益计收土地出让金。

（四）利用原划拨用地或其地上建筑（零星危房改造项目和私有住宅除外）进行新建、改建、扩建或用途变更，经营性用途按改造前后用途的当前基准地价标准计算总价差及原划拨用途的土地纯收益之和计收土地出让金，但不得低于改造后的土地纯收益；非经营性用途按改造后的土地纯收益计收土地出让金。

（五）原划拨用地及地上建筑物权属转移或企业改制等须补办土地出让手续的，按土地纯收益计收土地出让金。原划拨用地上的私有住宅用房（不含经济适用住房、解困房、安居房、房改房等政策性住房）出售、交换、赠与（不含继承）及私有住宅用房产 权人自行申请补办土地出让手续的，按区片平均住宅用途土地纯收益的 10%计收土地出让金。具体的区片划分和标准由市国土房管行政主管部门确定后对外公布。

（六）原划拨用地及其地上建筑物用于非住宅出租经营，且权属人为法人的，按年计收土地出让金。其年土地出让金按相应用途土地纯收益的 4%确定，具体征收细则由市国土房管行政主管部门另行制定。

（七）零星危房改造项目和私有住宅改建、扩建，改建、扩建后建筑面积增容不超过原产权面积 5%（含 5%）的，暂缓征收土地出让金；超过 5%的，增容部分按土地纯收益计收土地出让金。

（八）村集体经济组织或个人依法将集体建设用地转为国有建设用地，可暂缓征收土地出让金。村集体经济组织原使用的划拨国有建设用地自行申请补缴土地出让金，或发生新建、扩建、改建和权属转移等情形，按规定须补办土地出让手续的，按土地纯收 益计收土地出让金。

纳入“城中村”自主改造且与旧村一并改造的，按土地纯收益的 50%计收土地出让金。“城中村”改造安置房交易转让时，按相应用途基准地价的 30%计收土地出让金。

（九）原土地使用权人自行改造旧厂房，改作教育、科研、设计、文化、卫生、体育等非经营性用途和创意产业等，不符合划拨用地目录的，按综合办公用途基准地价的 30%计收土地出让金；改作保险金融、商贸会展、旅游娱乐、商务办公等经营性用途的，按改造前后用途的当前基准地价标准计收总价差补交土地出让金。

(十) 地下商业按地上商业计收标准的 50% 计收土地出让金。除依法可划拨外，其他新建地下建筑按工业用途基准地价的 20% 计收土地出让金。本通知实施前未计收土地出让金的地下建筑，暂缓征收土地出让金。

(十一) 已出让项目发生规划调整（含容积率增减、规划用途调整），出让合同约定土地出让金调整标准的，从其约定。出让合同未约定调整标准的，分以下情形处理：

1. 公开出让项目（工业项目除外）容积率增加的，按当前基准地价单价与原合同成交单价当中的高者补交土地出让金；容积率减少的，按原合同成交价格调减，但用地单位自身要求减少项目建筑面积的，土地出让金原则上不予退减。

2. 公开出让项目涉及用地性质调整的，可收回重新出让；不收回重新出让的，若地块调整用途后的市场总价高于调整前市场总价的，按两者的差价补交土地出让金；若地块调整用途后的市场总价低于调整前市场总价的，土地出让金原则上不予退减。

3. 协议出让项目（工业项目除外）建筑面积或建筑用途调整的，经营性用途按调整前后用途的当前基准地价标准计算总价差调整土地出让金，若土地出让金减少的，按减少额的 30% 退减；非经营性用途按调整前后用途的当前土地纯收益标准计算总价差调整土地出让金。土地出让金退减额不得超过原已核定的土地出让金总额。

4. 按工业、仓储、市政设施或基础设施等用途申请用地后未按原规划实施建设的项目，现规划调整为商品住宅的，由政府收回重新公开出让，按土地公开出让成交价的 40% 返还原用地单位前期投入费用；现规划调整为商品住宅外的经营性用途的，按调整前后用途的当前基准地价标准计算总价差补交土地出让金；现规划调整为非经营性用途的，按调整前后用途的当前土地纯收益标准计算总价差补交土地出让金。

5. 工业项目增加生产性用房建筑面积的，不加收土地出让金。但其配套行政办公及生活服务设施用地面积或建筑面积超过本通知第三点第（一）款第 2 项规定面积标准的部分，原属政府储备用地的，分别按办公或住宅用途基准地价计收土地出让金；原属用地单位自行征地拆迁的，分别按办公或住宅用途土地纯收益计收土地出让金。

(十二) 由用地单位自行征地拆迁的原协议出让项目，经出让方同意，重新设定土地出让起始时间的，可按新设定起始时间时的土地纯收益重新计收土地出让金；但除政府原因导致土地延迟开发的期间之外，原已使用的年限应按原出让合同标准及本通知的年限修正系数规定计收土地出让金。

### 三、计收土地出让金的技术指标

#### (一) 计价用途。

1. 出让宗地的用途类别根据规划行政主管部门批准的用地性质和建筑功能，对照本市国有建设用地使用权基准地价用途分类确定。其他未列入基准地价用途分类的用地，其用途类别参照相关或相近用地（或其土地利用效益相近）的用途类别确定。

2. 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积超过工业项目总用地面积 7%或建筑面积超过工业项目总建筑面积 14%的部分,不能视为工业用途,应按办公及住宅用途计收土地出让金。

## (二) 计价面积

1. 商业、综合(办公)、住宅、经营性基础设施和经营性仓储等参照工业用途标准计收的其他项目用地以及原划拨工业用地权属转移或企业改制补缴土地出让金,地上和地下建筑面积超过净用地面积时,按建筑面积计收,反之按净用地面积计收。

2. 新建工业项目用地按净用地面积计收。

3. 多种土地用途或建筑功能的,按不同用途或功能建筑面积或用地面积分摊面积分别计收。

4. 原出让合同未明确出让建筑面积的非工业项目,若规划行政主管部门首次批准的净容积率小于 1.8,按首次批准的净容积率设定原出让合同的出让建筑面积;否则,按净容积率 1.8 设定原出让合同的出让建筑面积。

## (三) 相关修正。

1. 商业路线价区段上的商业临街宗地,其土地纯收益在网格点基准地价基础上,按市国土房管行政主管部门公布的商业区段路线价加价的 10%加收。

2. 除工业项目外,新建项目计收土地出让金作容积率修正(附件 2)。商业用途容积率修正后低于所在地段综合(办公)用途的土地出让金时,取其所在地段综合(办公)用途的土地出让金。

3. 原划拨土地上商业用房补交土地出让金作楼层修正(附件 3)。当某层商业用房的土地出让金楼层修正后低于所在地段综合(办公)用途的土地出让金时,取其所在地段综合(办公)用途的土地出让金。原划拨土地上综合(办公)、住宅、工业用房补交土地出让金不作楼层修正。已出让项目调整土地出让金时,除商业作楼层修正外,其他用途均不作楼层或容积率修正。

4. 基准地价或土地纯收益均为法定最高出让年限的价格。出让年限少于最高出让年限的,须对其土地出让金进行年限修正,修正系数为  $K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^N]$ ,其中,  $r$  为土地还原利率,取出让当日中国人民银行公布的人民币五年期存款基准利率,  $n$  为实际出让年限,  $N$  为法定最高出让年限。

## 四、其他

(一) 本通知适用于本市市辖区范围国有建设用地使用权出让金计收管理,县级市可参照执行。

(二) 番禺区、花都区原签订的出让合同未明确出让用途和建筑面积,且在本通知实施前已销售的项目,已批准预(销)售的面积,不再追收土地出让金,但未批准预(销)售的部分,应按本通知规定调整土地出让金。

（三）本通知自 2010 年 7 月 1 日起执行，有效期 5 年，《批转市国土房管局〈关于进一步规范我市国有土地有偿使用的意见（试行）〉的通知》（穗府〔2005〕36 号）同时废止。本市原有规定与本通知不一致的，以本通知为准。

# 关于明确国有建设用地使用权出让金计收标准执行 时间及收件资料的通知

穗国房字〔2010〕570号

各区分局，局属各单位、机关各处室：

根据《转发市国土房管局关于调整我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗府办〔2010〕35号，以下简称35号文），自2010年7月1日起我市国有建设用地使用权出让金计收标准将进行调整，《批转市国土房管局〈关于进一步规范我市国有土地有偿使用的意见（试行）〉的通知》（穗府〔2005〕36号，以下简称36号文）同时废止。为做好新旧政策衔接工作，现就有关事项通知如下：

一、凡2010年7月1日前按规定受理的案件（以市、区有关部门窗口受理业务案件的回执为依据），国有建设用地使用权出让金计收按36号文执行。用地单位应在我局公众网（查询网址：[www.laho.gov.cn](http://www.laho.gov.cn)）公告土地出让金评审结果之日起15日内到我局签订国有土地使用权出让合同、缴交土地出让金，逾期未签订国有土地使用权出让合同、缴交土地出让金的，将作退案处理。2010年7月1日后重新申请入案的，将按35号文计收土地出让金。

二、用地单位申请调整出让金的，必须提供有效的规划条件。

特此通知。

广州市国土资源和房屋管理局

二〇一〇年五月十三日

# 关于自行改造协议出让土地出让金计收政策的函

穗国房函〔2010〕1098号

市“三旧”改造工作办公室：

《关于协助制定“三旧”改造有关政策文件的函》（穗旧改函〔2010〕58号）收悉。关于原土地使用权人自行进行改造，或市场主体收购相邻多宗地块进行集中改造，涉及补缴地价的问题，2010年7月1日起执行的《转发市国土房管局关于调整我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗府办〔2010〕35号，以下简称35号文）已有明确规定。现就自行改造协议出让的土地出让金计收政策函复如下：

## 一、旧厂房改造方面

根据35号文第二条第（九）项规定，旧厂房的自行改造协议出让土地出让金计收政策如下：

（一）国有旧厂房改造，改作教育、科研、设计、文化、卫生、体育等非经营性用途和创意产业等，不符合划拨用地目录的，按综合办公用途基准地价30%计收土地出让金。

（二）国有旧厂房改造，改作保险金融、商贸会展、旅游娱乐、商务办公等经营性用途的（商品住宅除外），按新旧用途基准地价的总价差补交土地出让金。

## 二、“城中村”改造方面

根据35号文第二条第（八）项规定，“城中村”的自主改造协议出让土地出让金计收政策如下：

（一）村集体经济组织或个人依法将集体建设用地转为国有建设用地，可暂缓征收土地出让金。

（二）村集体经济组织原使用的划拨国有建设用地自行申请补缴土地出让金，或发生新建、扩建、改建和权属转移等情形，按规定须补办土地出让手续的，按土地纯收益即基准地价40%计收土地出让金。

（三）纳入“城中村”自主改造且与旧村一并改造的，按土地纯收益的50%计收土地出让金。

（四）“城中村”改造安置房交易转让时，按相应用途基准地价的30%计收土地出让金

## 三、土地出让金计收时点和缴交问题

根据市政府关于“城中村”自主改造协议出让有关问题的批复意见（城建〔2010〕244号文件处理表），土地出让金计收时点和缴交问题按以下规定执行：

（一）在城建〔2010〕244号文件处理表批复之日前，“城中村”改造方案已获批复的，土地出让金计收政策及标准按穗府〔2005〕36号及穗国房字〔2008〕700号文执行。

（二）今后你办在改造方案的批复中应明确“三旧”地块启动开发时间。在规定时限内启动开发的，按改造方案批复时的土地出让金计收政策和标准执行；超过规定时限启动开发的，则按改造方案批复和启动开发两个时点中土地出让金较高的政策和标准执行。

（三）对“城中村”自主改造协议出让的项目，在出让合同中约定土地出让金可以分期缴交，首付款在合同签订后1个月内缴交，不得低于土地出让金总额的50%，余款在一年内缴清。

此函。

广州市国土资源和房屋管理局

二〇一〇年七月八日

# 关于规范我市土地出让金违约金计收问题的意见

穗国房字（2010）1331号

各有关单位：

为强化土地出让收支监督管理，严格土地出让金违约金计收管理工作，防止国有土地资产收益流失，根据国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号文）以及财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综〔2009〕74号）的精神，现就我市土地出让金违约金计收提出如下意见：

一、土地出让金违约金按土地出让合同、补充协议或变更协议的约定计收，违约金计算时段从约定的土地出让金缴款时间开始，截止到土地出让金本金缴交至市财政之日。

二、因批建面积增加调整土地出让金总额的，按原合同约定计收违约金，需补缴的土地出让金按变更协议的约定执行。批建面积减少的，按原合同缴款时间和调整后欠缴出让金本金总额计收违约金；但随后批建面积增加的，原已相应调减的违约金须重新追收。

三、土地出让金违约金实行总额封顶，即违约金总额不高于所拖欠土地出让金本金金额，如经计算产生的违约金总额高于所拖欠土地出让金本金金额的，按拖欠本金金额计算。

四、由于文物保护、市政建设、重大规划调整等非企业原因影响项目开发建设并导致产生违约金的，由相关职能部门出具证明意见，并经市国土房管局、市发展改革委、市财政局和相关职能部门联合审查认定，受影响时段可免计违约金。

五、本意见自印发之日起实施，有效期5年。《关于土地出让金（或地价）滞纳金收缴工作的通知》（穗国房字〔2003〕497号）、《关于广州市“烂尾楼”项目土地出让金有关问题的通知》（穗国房字〔2003〕744号）、《关于广州市烂尾地块土地出让金及其逾期滞纳金收缴问题的通知》（穗国房字〔2005〕373号）、《关于土地出让金滞纳金有关问题的通知》（穗国房字〔2006〕248号）同时废止。

广州市国土资源和房屋管理局

广州市发展和改革委员会

广州市财政局

二〇一〇年十月十五日

# 市国土房管局关于印发《土地出让金追缴工作流程及要点》的通知

穗国房办字〔2013〕402号

局财务处、政策法规处、土地利用管理处，市土地开发中心、市土地利用发展中心、市房地产档案馆、房地产交易登记中心：

根据《市国土房管局关于追收土地出让金工作的会议纪要》（〔2013〕183号）要求，现将《土地出让金追缴工作流程及要点》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请联系市土地利用发展中心。

特此通知。

市国土房管局办公室  
2013年11月22日

## 土地出让金追缴工作流程及要点

为加强土地出让金管理，切实保证土地出让收入应收尽收，推进追缴拖欠土地出让金工作进程，现制定追缴土地出让金工作流程如下：

### 一、建立档案

欠缴土地出让金案件由土地利用发展中心土地供后监管部负责追缴土地出让金。土地供后监管部按照欠缴案件编号规则为该案件编号，建立档案，并将相关信息录入历年拖欠土地出让金数据库。

### 二、案件核查及实勘

按照历年拖欠土地出让金数据库案件分宗核查。通过调阅档案、查阅出让金管理系统（市场处信息系统或土地开发中心系统）、估价系统信息核查欠缴项目的出让合同及变更协议约定情况、出让金缴交情况、进账单及发票、出让金延期审批材料等，并制作《国有建设用地使用权出让金、利息、违约金收缴呈批表》，理清出让金缴交及延期情况，计算欠缴土地出

让金、违约金、利息。

通过工商局查阅该项目用地单位存续情况、法定代表人、联系地址及电话。

将核查完毕的案件编入实勘计划中，按照计划组织人员进行现场调查，每次实勘人员不少于2名，并准确判断项目建设情况，将实勘情况载于《国有建设用地使用权出让金、利息、违约金收缴呈批表》中。

### 三、发出催告函及业务停办通知

对已完成核查、实勘及查阅法人调查的案件，若用地单位中有任一法人仍存续的（包括法人状态仍在正常营业或依法吊销营业执照的），向用地单位发出催告函，告知用地单位到我局所属土地利用发展中心办理缴款手续，如有异议，应向我局书面提出，并提供相关证明材料，逾期不提供又不缴款的，我局将依法作出行政决定，对欠缴行为依法处理。

对发出催告函的欠缴项目，同时发出通知请局综合业务处、市场处、利用处、市房地产交易登记中心、市房屋交易监管中心等部门停办该项目的相关用地手续，并由交易登记中心、档案馆在档案系统中对该用地单位进行注记，以防止相关资产流失，为下一步进行司法执行奠定基础。停办通知不妨碍已预售或司法协助执行过户的产权办理，以防止因此侵害小业主权利。

### 四、依法作出行政决定

对经上述催缴仍不缴清的，由我局依法作出行政决定书，限期缴清土地出让金，并告知行政相对人如对决定书不服的，可自收到决定书之日起60日内申请行政复议，或自收到决定书之日起三个月内向人民法院提起行政诉讼。逾期既不申请复议又不提起行政诉讼，也不履行行政决定的，我局将依法向人民法院申请强制执行。行政决定书应依法送达行政相对人。送达可采取直接送达、邮寄送达，行政相对人拒绝收件的，可以采取留置送达的方式。经直接送达、邮寄送达均无法送达行政相对人的，可以采取登报公告送达的方式。

### 五、申请法院强制执行

对我局作出行政决定后仍不履行缴交土地出让金义务的，由我局在行政决定书送达之日起6个月内向法院申请强制执行。申请强制执行前，我局应按行政强制法要求，在行政相对人申请复议及行政诉讼期限届满后，依法进行催告，告知行政相对人我局将依法申请强制执行，并将催告函送达行政相对人。

申请法院强制执行应依法制作申请书，并附上行政决定书及作出行政决定之依据、催告函、行政相对人相关财产清单及其它证据材料。

### 六、结案

（一）经核查结案。

经工作人员核查发现出让金系统存在记录错误，该项目事实已缴清土地出让金本金、违约金及利息的，由土地利用发展中心经审批后在出让金系统中进行注记，该项目结案。

## （二）经追数结案。

经我局约谈、催告、停办业务或作出行政决定后，用地单位到我局缴清土地出让金（包括本金、违约金及利息）的，由土地利用发展中心在出让金系统中注记“该项目已缴清土地出让金、违约金及利息”，该案件结案。

如已发停办业务通知的，由土地利用发展中心发面本馆核查该用地单位是否有其他违约、违法情况的，若无其他违约、违法情况的，由土地利用发展中心代局拟文发出开办业务通知。

## （三）经审批结案。

对营业执照已经注销的用地单位，如经查已经依法履行了清算程序的，按程序审批结案。

行政事业单位自建项目或合作建房项目，行政事业单位分成部分符合《划拨用地目录》的，可调整出让合同，其分成部分按划拨处理，其他单位分成部分欠缴的土地出让金继续向其追缴。如出让合同约定未缴清地价可解除出让合同的，按照单方解除出让合同进行处理。

若项目存在尚未拆迁或尚未建设、闲置、烂尾等情况的，由市土地利用发展中心与利用处进行衔接，根据实际情况采取如下措施：1、项目闲置的，按照闲置土地依法处置，如按延期处置的需同时要求用地单位缴清土地出让金，如按收回土地处理的，可凭收回土地行政文书结案。2、若项目存在查封情况的，可发函法院要求在土地拍卖时依法优先拨付欠缴土地出让金部分；出让合同约定未缴清土地出让金可解除合同的，可按照合同约定解除合同，并将已缴交的土地出让金退回法院处理。3、项目烂尾的，若项目已建一部分但尚未建成，用地单位难以继续开发的，可发函规划部门确定该项目是否可调整规划红线，经规划部门同意后调整出让合同。若未开展拆、迁的，且出让合同约定未缴清土地出让金可解除合同的，按照出让合同约定单方解除合同。

对于向法院申请强制执行的项目，如法院经查已无其他财产可以清偿的，人民法院依法作出终止执行的，可凭终止执行裁定书结案。

# 市国土规划委 市科技创新委关于印发科技企业孵化器 建设用地的若干试行规定的通知

穗国土规划〔2016〕278号

各区人民政府，市政府各部门，各直属机构：

经市人民政府同意，现将《关于科技企业孵化器建设用地的若干试行规定》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市国土资源和规划委员会或市科技创新委员会反映。

广州市国土资源和规划委员会  
广州市科技创新委员会  
2016年6月21日

## 关于科技企业孵化器建设用地的若干试行规定

为切实推动土地利用方式转变，加快我市产业结构转型升级，促进产业科技创新，鼓励我市生产研发、创意产业和生产性服务业等创新型产业项目建设，提高土地开发利用效率，根据《广东省人民政府关于加快科技创新的若干政策意见》（粤府〔2015〕1号）及国家土地管理有关法律、法规和政策文件，结合我市实际，制定以下规定：

### 一、鼓励和支持多元化主体投资建设科技企业孵化器。

本规定所称科技企业孵化器，是指以高成长科技企业为主要服务对象，以促进高新技术和科技成果转化以及培育科技型企业 and 企业家为目标，通过创新服务模式提供发展空间、商业模式、资本运作、人力资源、技术合作等方面涉及空间载体和服务网络支持的企业性管理服务机构，包括创业苗圃、孵化和加速等不同孵化阶段的载体以及众创空间等其他新型孵化形态。孵化器的认定工作由市科技行政主管部门负责。

鼓励和支持多元化主体投资建设科技企业孵化器，坚持“优化布局、节约集约”的基本原则，加强统筹规划，进一步转变土地利用方式、提高工业用地效率、发挥土地市场调节作用等手段，促进我市产业结构调整升级，保障科技创新创业用地，优化创新创业环境。

## 二、加强规划引导和灵活配套。

国土规划行政主管部门要引导创新性产业空间结构合理分布，根据创新型产业用地需求，指导孵化器企业做好具体项目的规划选址工作。涉及孵化器企业用地的用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、公共服务设施等规划控制指标调整的，应按程序申请开展控规调整工作。科技企业孵化器建设用地可以由符合条件的企业联合拿地、统一规划、分开建设。

## 三、规范土地供应和地价计收标准。

在符合土地利用总体规划、城乡规划和产业发展规划的前提下，每年安排一定比例的用地作为孵化器建设用地。符合划拨条件的非经营性孵化器项目用地可以划拨方式供地。其余孵化器项目用地，以招拍挂方式公开出让，出让前应当征求发改、科创等部门和所在区政府的意见，出让公告应当明确孵化器项目的房屋是否允许分割转让及转让比例、条件、对象等内容。其中，按工业用地性质供应的孵化器用地应当符合战略性新兴产业优先发展目录和节约集约用地条件，并经市土地管理委员会同意以工业用地性质供地。

按工业用地供应的科技企业孵化器，且建成后科技孵化器的房屋不可分割转让的，土地出让起始价按照《广州市人民政府办公厅关于促进科技企业孵化器发展的实施意见》（德府办〔2014〕61号）规定执行。按工业用地供应的科技企业孵化器，且建成后科技孵化器的房屋可分割转让的，土地出让起始价在不低于上述不可分割转让工业用地出让起始价的前提下，按照相应地段办公用途市场评估地价的20%拟定。

现有工业用地经批准纳入城市更新改造项目，由权属人自行改造，按工业用地供应的科技企业孵化器，且其房屋不可分割转让的，可不增收工业用地土地出让金；按工业用地供应的科技企业孵化器房屋可分割转让的，土地出让起始价在不低于上述不可分割转让工业用地出让起始价的前提下，按照相应地段办公用途市场评估地价的20%，并扣减原已缴的土地用途及剩余期限的地价，计算应缴纳的土地出让金。

## 四、明确科技企业孵化器房屋转让条件。

工业用地建设的科技企业孵化器，可以幢、层等有固定界限的部分为基本单元进行产权登记，土地出让时已明确建成后科技企业孵化器房屋可分割转让的，在不改变科技企业孵化服务用途的前提下，可将不超过科技企业孵化器用地上房屋建筑总面积30%的部分分割转让给入驻本孵化器的科技研发企业或机构，但不得转让给个人。分割转让（含再次转让）的受让对象应为入驻孵化器超过1年，且上年度营业收入在1000万-5000万元之间，或者上年度营业收入低于1000万元但最近2年净资产增长率超过30%的科技研发企业或机构。受让的科技研发企业或机构，经科技企业孵化器管理单位审核后，由科技行政主管部门确认。

工业用地建设的科技企业孵化器的配套用房不得分割出售或转让。

## 五、加强土地出让合同履行监管。

用于孵化器建设的工业用地出让前，在不妨碍公平竞争的前提下，要明确产业、投资、

产出、转让、税收、用工等有关要求及违约责任等投资建设条件。土地公开出让时，国土规划行政主管部门应当公布投资建设条件，并明确受让人在签订土地出让合同时须与土地所在区签订明确投资建设条件的监管协议。

孵化器项目开业后，所在区政府应当按年度牵头组织区商务、发改、科技、财政、国土规划等部门，对项目的产业政策执行情况、投资情况、土地产出效率、转让转租等情况进行土地供应后的跟踪评估；发现违反土地出让合同和监管协议约定的行为，应当及时制止，并及时报告市国土规划行政主管部门。

对擅自变更土地出让合同约定用途进行房地产开发的，应解除合同，追究受让人违约责任，收回已供应土地；无法收回的，按实际用途市场评估地价追缴土地出让金差价，并由市国土规划行政主管部门按照土地管理有关法律法规给予行政处罚。对未达到出让合同约定的投资强度、土地平均产值的，按实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例的土地使用权出让金的违约金。

## 六、其他。

本规定自发布之日起执行，原有规定与本规定不一致的，以本规定为准。本规定未尽事宜，按照《广州市人民政府办公厅关于促进科技企业孵化器发展的实施意见》（德府办〔2014〕61号）规定执行。本规定有效期2年，相关法律、政策依据变化或有效期届满，根据实施情况的评估结果依法进行修订。

# 关于在“三旧”改造中加强文化遗产保护的通知

粤文物〔2010〕268号

各地级以上市文化广电新闻出版（文体旅游、文物旅游）局、住房和城乡建设局、规划局、国土资源局（国土资源行政主管部门）：

2009年8月，省政府印发了《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕8号），要求切实推进我省里旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下简称“三旧”）改造工作，促进节约集约用地试点示范省建设，确保经济社会又好又快发展。目前，全省各地掀起了“三旧”改造热潮，而“三旧”改造过程中的文化遗产保护问题也逐渐凸现出来，受到社会各界的广泛关注，为了在“三旧”改造中切实保护好我省珍贵的文物遗产，提出如下意见：

## 一、高度重视“三旧”改造中的文化遗产保护工作

文化遗产是人类文明的重要组成部分，它渊源于中华民族五千年文明史，又根植于有中国特色社会主义实践，蕴含中华民族特有的精神价值，思维方式、想象力和文化意识，是维护我国文化身份和文化主权的基本依据。广东是岭南文化中心地、海上丝绸之路发祥地，中国近代民族革命策源地，改革开放前沿地，古代遗存品类丰富，水下文物和华侨文物居全国前列，近现代文物和工业遗产数量众多，海防设施和佛教寺院保存较好，园林建筑和民间建筑富有浓郁地方特色。同时，遍布城乡的各种民间音乐、曲艺、戏曲、美术和工艺等各种非物质文化遗产也极为丰厚：具有鲜明的岭南特色。这些丰富而极具特色的文化遗产，凝聚着广东人民的智慧与文明成果，是岭南历史发展的见证，是中华文化的重要组成部分。切实加强对我省历史文化遗产的保护，具有重要的现实意义和深远的战略意义。一个地区多元的物质和非物质文化遗产越是丰富完整，就愈能凸现这一个地区深厚的历史底蕴，愈能彰显这个地方的文化魅力，对于提升该地区的整体形象具有重要的意义。

近年来，随着我国综合国力和人民生活水平的不断提升，文化遗产作为国家的软实力和人民精神需求的重要一方面，正受到社会和舆论越来越多的关注。但是，全省的文化遗产安全形势十分严峻。一些地方重视经济利益，轻视文物保护，破坏文物的现象仍相当严重，今年以来我省已连续发生多起文物保护单位被破坏的文物安全事故；一些建设单位，未经批准在文物保护单位保护范围和建设控制地带内乱搭乱建，导致文物环境风貌受到不同程度的破坏；一些文化遗产单位重开发，轻规划，乱建设，乱开发的现象相当普遍。这种情况值得各地各有关部门的高度要视，应切实采取有效措施解决。

## 二、在“三旧”改造中切实加强对文化遗产的保护

文化遗产保护对建设城市文化，彰显地方魅力，保护文化多样性有着积极的作用，文化遗产不应是经济社会发展的包袱，而是社会发展无可替代的重要财富，是城乡可持续发展的

资本和动力。为加强对全省“三旧”改造中文化遗产的有效保护，各地、各有关部门应加强领导、统筹谋划、充分沟通、密切合作，在“三旧”改造工作中切实保护好我省珍贵的历史文化资源。

（一）根据国务院的统一部署，我省从 2007 年至 2011 年在城乡范围全面开展第三次文物普查工作，目前实地田野调查阶段已全部结束，全省共调查登记不可移动文物 38404 处，其中新发现 27822 处，不可移动文物总数居全国第 7 位、登记不可移动文物总数增长值居全国第 7 位，我省作为文物资源大省的地位得到进一步确立。

对于新发现的重要文物点，特别是纳入“三旧”改造范围的不可移动文物，各地要加强相应的保护措施，各级文物行政部门要主动提请当地政府及时公布为相应级别的文物保护单位。对于尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物，按照省住房和城乡建设厅《印发关于加强优秀历史建筑保护工作指导意见的通知》（粤建市〔2010〕3 号）要求，可采取挂牌或公布为历史建筑等方式加以保护。此外，为便于相关部门及时掌握各地不可移动文物的准确信息，请各地文物行政部门于 2010 年 8 月 15 日前将本地区第三次全国文物普查登录的不可移动文物点的具体位置、坐标数据和简要介绍报送至当地国土、城乡规划、住房和城乡建设等“三旧”改造相关部门。

（二）文化文物、国土、规划和建设等部门在旧城改造的过程中要加强部门之间的沟通与协调，努力把文物保护工作纳入城乡规划、纳入“三旧”改造规划、纳入财政预算；在制定“三旧”改造规划与改造方案时，要充分考虑到文物保护的特殊性，征求文物行政部门的意见；要妥善处理文化遗产保护与城乡建设的矛盾，建设工程的选址尽可能避开不可移动文物；涉及相关文化遗产的建设项目，应报相应的文物行政部门同意后再实施；涉及重要的文物保护问题，还应组织文物、规划等多学科专家进行充分论证。

（三）文物保护规划是实施文物保护单位保护工作的法律依据，是各级人民政府指导、管理文物保护单位保护工作的基本手段，各地文物主管部门要按照《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》的要求，会同城乡规划部门优先组织相关单位编制“三旧”改造中涉及的重点文物保护单位的保护规划，使文物本体及其环境风貌得到有效保护和合理控制，使文化遗产保护与当地城乡基本建设相结合，挖掘和展示城市所蕴藏的独特历史文化内涵，着力保护古村落的格局风貌，保护不同地域的文化特色，促进区域全面协调可持续发展。

（四）各地在注重保护好优秀历史文化遗产的同时，还要结合当地建筑风格，借鉴国内外成功经验，充分发挥历史建筑的展示、利用功能，使文化遗产保护成为促进经济社会发展的积极力量，推进文化遗产融入城市发展、融入社区生活、融入经济建设和新农村建设。通过保护文物本体及其周围环境，改善当地的生态环境和人文环境，带动周边城乡建设，提高群众的生活水平，实现旧城镇、旧厂房、旧村庄的有机更新，推进城乡经济社会的全面发展，带动城乡的产业转型，促进旅游、文化等相关产业的发展，为区域经济发展提供新的增长点。

（五）在“三旧”改造过程中，要加强对文化遗产的宣传和普及工作，主动争取全社会各方面对文化遗产保护的理解和支持，善于从各种利益的结合点上考虑问题，使文化遗产保护得到各级政府的重视和支持，得到广大群众的赞赏和拥护，得到社会各界的认可和肯定，努力营造文化遗产保护与经济建设和和谐共融、协调发展的新局面。

广东省文化厅  
广东省住房和城乡建设厅  
广东省国土资源厅  
二〇一〇年六月八日

# 广州市历史文化名城保护条例

广州市第十四届人民代表大会常务委员会公告第 77 号

广州市第十四届人民代表大会常务委员会第四十四次会议于 2015 年 10 月 27 日通过的《广州市历史文化名城保护条例》，业经广东省第十二届人民代表大会常务委员会第二十二次会议于 2015 年 12 月 30 日批准，现予公布，自 2016 年 5 月 1 日起施行。

广州市人民代表大会常务委员会

2016 年 1 月 7 日

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强本市历史文化名城的保护与管理，传承优秀历史文化遗产，促进城乡建设与社会文化协调发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》和《广东省城乡规划条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 本条例适用于本市历史文化名城的规划、保护、利用和管理等活动。

历史文化名城的保护对象包括历史城区的自然格局和传统风貌、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村，历史建筑、历史风貌区、传统村落，古树名木、传统地名、文物和非物质文化遗产等。

在历史文化名城保护范围内涉及文物、古树名木、传统地名、非物质文化遗产等保护的，执行有关法律、法规的规定。

**第三条** 历史文化名城的保护应当遵循科学规划、分类管理、严格保护、合理利用的原则，维护历史文化遗产的真实性和完整性，保护与其相互依存的自然和人文景观，保持、延续历史文化名城的传统格局和风貌。

**第四条** 市人民政府负责本市历史文化名城的保护和监督管理工作。

区、镇人民政府负责本辖区内历史文化名城的保护和监督管理工作。街道办事处按照本条例的规定履行历史文化名城保护的相关职责。

**第五条** 城乡规划行政主管部门负责组织编制全市历史文化名城、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑和历史风貌区的保护规划等工作，并组织实施本条例。

文物行政管理部门负责法律、法规和本条例规定的有关历史文化名城保护和监督管理的工作。

房屋行政管理部门负责历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑的结构安全、使用和修缮的监督管理工作。

城市管理综合执法机关依照本条例的规定行使行政处罚权。

财政、土地、建设、城市管理、公安、环境保护、水务、交通、林业园林、旅游、工商、民政、农业、宗教、港务、民防、地震等有关行政管理部门依据各自职责，共同做好历史文化名城保护的相关工作。

**第六条** 市、区人民政府可以通过购买服务、设立片区保护管理组织等方式，对历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落等实施日常保护和管理。

**第七条** 市、区人民政府设立的历史文化名城保护委员会履行以下职责：

- （一）审议历史文化名城的保护规划和历史文化名城的重大政策措施，并督促落实；
- （二）审议历史文化名城保护名录的内容和调整方案；
- （三）指导、协调、监督历史文化名城保护的有关工作；
- （四）指导、协调历史文化名城保护方面重大突发事件的处理，审议历史文化名城保护工作中重大问题的解决方案；
- （五）本级人民政府认为与历史文化名城保护有关的其他重大事项。

历史文化名城保护委员会由同级人民政府及其相关职能部门负责人组成，其产生、任期和议事规则由同级人民政府制定。历史文化名城保护委员会召开会议，可以邀请有关专家、人大代表、政协委员和公众代表参加，充分听取各方面的意见。

**第八条** 市、区人民政府应当将历史文化名城保护工作纳入本级国民经济和社会发展规划、年度计划，历史文化名城保护所需经费列入本级财政预算，保障经费投入。

市人民政府应当根据各区历史文化名城保护工作需要，突出重点、统筹安排市本级财政对区级财政的转移支付资金。

历史文化名城保护经费用于普查、测量、认定、抢险、学术研究、规划编制、修缮补助、资助、奖励等方面。

**第九条** 市、区人民政府应当加强历史文化名城保护的宣传教育，增强公民的保护意识，可以通过授权或者委托符合条件的企事业单位、研究机构、行业协会和其他社会组织开展与历史文化名城保护相关的基础研究、专业培训等工作。

**第十条** 鼓励单位和个人通过捐赠、资助、投资、成立公益性组织、提供技术或者志愿服务等多种方式，依法参与历史文化名城保护工作。

## 第二章 保护名录

**第十一条** 市人民政府应当建立历史文化名城保护名录制度，将下列保护对象纳入保护名录：

- (一) 历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村和历史建筑；
- (二) 历史风貌区；
- (三) 传统村落；
- (四) 法律、法规规定的其他保护对象。

保护名录应当载明保护对象的名称、区位、建成时间和历史价值等内容。

**第十二条** 历史文化街区、历史文化名镇和历史文化名村的认定标准按照国家和省的有关规定执行。

**第十三条** 建成三十年以上且未被确定为不可移动文物，符合下列条件之一的建筑物、构筑物，可以确定为历史建筑：

- (一) 反映广州历史文化和民俗传统，具有特定时代特征和地域特色；
- (二) 建筑样式、结构、材料、施工工艺或者工程技术反映地域建筑、历史文化、艺术特色或者具有科学研究价值；
- (三) 与重要政治、经济、文化、军事等历史事件或者著名历史人物相关的建筑物、构筑物；
- (四) 代表性、标志性建筑物或者著名建筑师的代表作品；
- (五) 其他具有历史文化意义的建筑物、构筑物。

建成不满三十年，但符合前款规定之一，突出反映历史风貌和地方特色的建筑物、构筑物，也可以确定为历史建筑。

**第十四条** 未被确定为历史文化街区，符合下列条件的区域，可以确定为历史风貌区：

- (一) 历史建筑集中连片分布，并具有一定规模；
- (二) 空间格局、景观形态、建筑样式等较完整地体现地方某一历史时期地域文化特点。

**第十五条** 符合下列条件之一的村落，可以确定为传统村落：

- (一) 历史建筑、乡土建筑、文物古迹等集中连片分布或者总量超过村庄建筑总量的三分之一，较完整体现一定历史时期的传统风貌；
- (二) 选址和整体格局鲜明体现有代表性的传统文化、传统生产和生活方式；
- (三) 拥有较丰富的非物质文化遗产资源，传承形式较好，民族或者地域特色鲜明，且拥有省级以上非物质文化遗产代表性项目。

**第十六条** 市人民政府应当组织各区人民政府开展历史文化遗产的普查工作。区人民政府应当将在普查中发现并经专家论证认为具有保护价值的建筑物、构筑物、建筑群、村、镇确定为预先保护对象。

任何单位和个人发现有保护价值的建筑物、构筑物、建筑群、村、镇，可以向城乡规划行政主管部门或者文物行政管理部门报告。城乡规划行政主管部门或者文物行政管理部门接到报告后，应当立即通知建筑物、构筑物、建筑群、村、镇所在地的区人民政府。区人民政府

府应当在接到通知后的七日内组织专家进行论证，经核实具有保护价值的，应当确定为预先保护对象，并立即采取相应的保护措施。

**第十七条** 区人民政府应当对辖区内的预先保护对象实施预先保护，在确定为预先保护对象之日起两日内向其所有权人、使用权人或者代管人发出预先保护通知，并在当地居民委员会、村民委员会的公示栏上公告，当地镇人民政府或者街道办事处应当派员到现场开展日常巡查和保护。任何单位和个人不得损坏、拆除预先保护对象。

建筑物、构筑物、建筑群、村、镇被确定为预先保护对象的，由城乡规划行政主管部门或者文物行政管理部门在预先保护通知发出之日起十二个月内按照有关法律、法规的规定处理。预先保护对象超过十二个月未被纳入保护名录的，预先保护决定自行失效。因预先保护对有关单位或者个人的合法权益造成损失的，区人民政府应当给予补偿。

**第十八条** 历史建筑、历史风貌区和传统村落保护名录的制定和调整，由市城乡规划行政主管部门会同市文物行政管理部门组织专家论证后提出方案，通过政府网站和主要新闻媒体向社会公示，征求公众意见，公示时间不得少于三十日，并通过召开座谈会、论证会等方式征求有关部门、建筑物所有权人和其他利害关系人的意见，经市历史文化名城保护委员会审议后，报市人民政府批准。

城乡规划行政主管部门应当充分考虑专家、建筑物利害关系人和公众的意见，并在报送审批的材料中附具相关意见及其采纳情况和理由。

**第十九条** 市城乡规划行政主管部门应当建立列入保护名录的保护对象档案。保护档案应当包括下列资料：

- (一) 普查获取的资料；
- (二) 有关保护对象的文化艺术特征、历史特征、历史沿革、历史事件、名人轶事和技术资料等；
- (三) 使用现状和权属变化情况；
- (四) 保护规划；
- (五) 设计、测绘信息资料；
- (六) 修缮、维修、迁移、拆除过程中形成的文字、图纸、图片和影像等资料；
- (七) 其他需要保存的资料。

任何单位和个人都有权依法查询保护档案所记载的相关信息。

### 第三章 保护规划

**第二十条** 城乡规划的编制应当符合本条例有关历史文化名城保护的要求，延续城市文化传承，保存城市文化记忆；城市更新规划应当包括历史文化遗产、民俗文化风格和传统风貌保护的内容，促进功能提升与文化文物保护相结合；新城新区建设规划应当注重融入传统文化元素，与原有城市自然人文特征相协调；乡村规划应当注重保护历史风貌、自然环境与乡土人文资源，在保持地区活力、延续传统文化的同时，推动乡村人居环境的改善。

**第二十一条** 市人民政府组织编制历史文化名城保护规划，经市人民代表大会常务委员会审议后，报省人民政府批准。

市人民政府组织编制历史文化街区保护规划，并按照规定报批。

区人民政府组织编制辖区内的历史文化名镇保护规划、历史文化名村保护规划，经市人民政府审查同意后，报省人民政府批准。

市城乡规划行政主管部门组织编制历史建筑保护规划和历史风貌区保护规划，报市人民政府批准。

保护规划在报人民政府批准前，应当经历史文化名城保护委员会审议。

**第二十二条** 保护规划组织编制机关应当按照国家和本条例的要求编制历史文化名城、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑和历史风貌区的保护规划。保护规划的编制应当在历史文化名城、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑和历史风貌区批准之日起一年内完成。

编制保护规划应当保持和延续历史文化名城、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑和历史风貌区的自然格局、传统格局和历史风貌，维护历史文化遗产的真实性和完整性，继承和弘扬优秀传统文化，正确处理经济社会发展和历史文化遗产保护的关系。

历史文化名镇、历史文化名村和传统村落核心保护范围内以居住功能为主的，编制保护规划应当延续其居住功能，控制人口密度，完善公共服务设施和市政基础设施配套，改善人居环境，传承传统文化，核心保护范围内的土地使用权不得实施整体转让用于商业地产开发。

**第二十三条** 历史文化名城保护规划应当单独编制，其规划深度应当达到国家有关规划编制的要求。

历史文化街区保护规划应当依据历史文化名城保护规划单独编制，其规划深度应当达到国家有关规划编制的要求，并可以作为该街区的控制性详细规划。

历史文化名镇保护规划应当依据历史文化名城保护规划单独编制，其规划深度应当达到国家有关规划编制的要求，并可以作为该镇的控制性详细规划。

历史文化名村保护规划应当依据历史文化名城保护规划、历史文化名镇保护规划单独编制，其规划深度应当达到村庄规划深度，并可以作为该村的村庄规划。

历史建筑保护规划和历史风貌区保护规划应当根据国家、省、市有关规划编制的要求进行编制，并可以作为该地块的控制性详细规划。

**第二十四条** 在本市历史文化名城保护规划中应当明确下列重点保护内容：

（一）历史城区的传统格局和历史风貌；

（二）越秀山城墙遗址和中山七路交叉口附近的西门瓮城遗址等广州古城城廓遗存、遗址和民国时期树立的广州市界碑；

（三）从北京路至天字码头的古代城市传统中轴线和从越秀山镇海楼经中山纪念碑、中山纪念堂、人民公园、起义路、海珠广场至海珠桥的近代城市传统中轴线；

（四）黄埔军校旧址、广州农民运动讲习所旧址等近现代革命史迹；

(五) 沙面、沙湾镇等反映本市历史文化风貌的历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统街巷、骑楼街、不可移动文物和历史建筑；

(六) 小洲村、陈家祠等具有岭南文化特色的传统村落及民居、祠堂；

(七) 光孝寺、圣心大教堂等具有历史价值的宗教文化场所；

(八) 南海神庙、黄埔古港遗址等体现海上丝绸之路历史的文物古迹、港口码头；

(九) 白云山、帽峰山、九连山等山体山脉以及以珠江为主体的河流、河涌水系和以护城河、西关涌为代表的历史水系；

(十) 白云山至中山大学北门广场和白云山至越秀山至珠江的山江视廊；

(十一) 珠江两岸景观带；

(十二) 传统文化艺术、民俗风情、民间工艺等突出反映岭南文化的非物质文化遗产；

(十三) 市人民政府确定的其他保护重点。

**第二十五条** 历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑和历史风貌区的核心保护范围和建设控制地带按照下列规定划定：

(一) 历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村和历史风貌区的核心保护范围应当包括该区域内传统格局、历史风貌较为完整和历史建筑集中成片的地区，在核心保护范围之外划定建设控制地带；

(二) 历史建筑的保护范围包括历史建筑本身和必要的建设控制地带；

(三) 核心保护范围和建设控制地带应当边界清楚，四至范围明确，便于保护和管理。

**第二十六条** 村庄规划或者控制性详细规划应当明确下列保护传统村落的内容：

(一) 评估历史文化价值、特色和存在问题；

(二) 划定核心保护范围；

(三) 提出整体格局和历史环境要素的保护措施；

(四) 提出核心保护范围内建筑物、构筑物和历史环境要素的分类保护措施和要求；

(五) 提出延续传统文化、保护非物质文化遗产的规划措施；

(六) 提出科学利用传统村落历史资源的措施，保持地区活力、延续传统文化。

除前款规定外，国家、省对传统村落规划编制另有规定的，从其规定。

**第二十七条** 历史文化名城、历史文化名镇保护规划的核心内容应当分别纳入城市总体规划、镇总体规划，历史文化名村保护规划应当与村庄规划的范围一致。

历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑和历史风貌区的核心保护范围和建设控制地带的控制性详细规划和村庄规划应当符合经批准的保护规划。

本市城市交通、市政、绿化、消防、人防等其他专业规划应当与保护规划相协调。

**第二十八条** 保护规划报送批准前，组织编制机关应当依法公示保护规划草案，并采取论证会、听证会等方式征求有关行政管理部门、专家和公众的意见，公示时间不得少于三十日。

保护规划应当自批准之日起三十日内，在政府网站和主要新闻媒体上公布。

**第二十九条** 区人民政府应当根据经批准的保护规划，制定保护与利用保护对象的具体实施方案，明确工作任务，落实实施主体和具体措施，推动保护规划实施。

**第三十条** 市城乡规划行政主管部门应当根据国家、省有关规定和本市实际情况，制定和完善保护规划的编制技术指引，按照有关规定报批后公布实施。

**第三十一条** 保护规划经依法批准后不得擅自修改。确需修改的，由原组织编制机关提出修改论证报告，经原审批机关批准后按照原编制、审批程序修改、报批，并依照有关规定向国务院城乡规划行政主管部门报告。

保护对象从保护名录中撤销的，保护规划中相应的内容自行失效，撤销程序按照本条例第十八条的规定执行。

## 第四章 保护措施

**第三十二条** 市、区人民政府应当按照下列规定确定历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落的保护责任人，并向社会公布：

- （一）历史文化街区、历史风貌区所在地的街道办事处为保护责任人；
- （二）历史文化名镇所在地的镇人民政府为保护责任人；
- （三）历史文化名村、传统村落所在地的村民委员会为保护责任人；
- （四）市、区人民政府设立保护对象的保护管理组织的，该组织为保护责任人。

跨村的保护对象的保护责任人由所在地的街道办事处或者镇人民政府指定，跨街道、镇的保护对象的保护责任人由所在地的区人民政府指定，跨区的保护对象的保护责任人由市人民政府指定。

**第三十三条** 历史建筑的保护责任人按照下列规定确定：

（一）国有历史建筑，其代管人为保护责任人；没有代管人的，其使用权人为保护责任人；代管人、使用权人均不明确的，房屋行政管理部门为保护责任人；

（二）非国有历史建筑，其所有权人为保护责任人；所有权人下落不明、无法与所有权人取得联系或者房屋权属不清晰的，代管人为保护责任人；所有权人下落不明、无法与所有权人取得联系或者房屋权属不清晰，且没有代管人的，房屋使用权人为保护责任人。

所有权人、使用权人或者代管人均不明确的，房屋行政管理部门为保护责任人。

历史建筑纳入保护名录后，区人民政府应当根据本条第一款、第二款规定明确历史建筑的保护责任人，并予以书面告知。书面告知无法送达的，公告送达，自发出公告之日起六十日后，视为送达。在送达后，单位或者个人对保护责任人的确定提出异议的，区人民政府应当根据举证情况决定是否予以调整。

**第三十四条** 历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落的保护责任人应当按照保护规划和下列要求履行保护责任：

(一) 保持保护范围内建筑物、构筑物的传统格局、历史风貌、特色装饰、空间尺度和历史环境要素的完整性;

(二) 开展日常巡查,发现危害历史文化遗产行为的及时制止,并告知相关行政管理部门;

(三) 保持保护范围内整洁美观;

(四) 协助有关部门确保消防、防灾等公共设施、设备的正常使用;

(五) 本条例规定和市、区人民政府确定的其他要求。

**第三十五条** 历史建筑保护责任人对历史建筑履行下列保护责任:

(一) 保持原有的高度、体量、外观形象和色彩;

(二) 保护传统格局、历史风貌、特色装饰和历史环境要素的完整性;

(三) 保障结构安全,发现险情时及时采取排险措施,并向有关行政管理部门报告;

(四) 按照本条例的规定进行修缮;

(五) 防渗防潮防蛀;

(六) 确保消防、防灾等设施、设备的正常使用;

(七) 保持整洁美观;

(八) 按照保护规划的要求合法合理地使用、利用;

(九) 法律、法规规定的其他要求。

转让、出租历史建筑的,双方当事人应当在合同中约定保护及修缮义务,出让人、出租人应当将保护修缮要求告知受让人、承租人。

**第三十六条** 在历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的核心保护范围以及建设控制地带内进行建设活动,应当符合保护规划,并遵守下列要求:

(一) 在历史文化街区、历史文化名镇和历史文化名村的核心保护范围内,除建设必要基础设施和公益性公共服务设施外,不得进行新建、扩建活动;

(二) 在历史建筑核心保护范围内,除因保护需要建设附属设施外,不得新建建筑物、构筑物;建设附属设施的,应当报城乡规划行政主管部门批准,城乡规划行政主管部门应当征求文物行政管理部门的意见;

(三) 在历史风貌区、传统村落的核心保护范围内进行新建、改建、扩建等建设活动,不得改变传统格局和历史风貌;

(四) 不得新建污染环境的设施,本条例实施前已经存在的污染环境的设施和企业等应当限期搬迁或者治理;

(五) 修建道路、地下工程以及其他市政公用设施的,应当采取有效的保护措施,不得损害保护对象;

(六) 设置户外广告、招牌等外部设施的,应当符合保护规划。

在历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的建设控制地带内进行新建、扩建、改建活动的，应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求，在高度、体量、色彩等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。

**第三十七条** 历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区和传统村落所在地的区人民政府应当按照集约用地原则，统筹安排建设用地指标，优先保障因保护规划实施所需的农村住宅建设。

历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区和传统村落因保护需要在保护范围内另行择地新建村民居住区的，其新村建设规划及建设方案应当符合保护规划的要求，确保新村建设风貌、产业安排与保护规划相协调。

**第三十八条** 在历史城区内以及历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的核心保护范围和建设控制地带内，禁止进行下列活动：

- （一）开山、采石、开矿等破坏传统格局和历史风貌的活动；
- （二）占用园林绿地、河湖水系、传统街巷、道路等；
- （三）修建生产和储存易爆易燃、放射性、毒害性、腐蚀性物品的工厂、仓库等；
- （四）对保护对象可能造成破坏性影响的其他活动。

**第三十九条** 在历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的核心保护范围和建设控制地带内依法进行新建、扩建以及改变外立面或者结构的的活动，建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当同时提交历史文化保护的具体方案。

市城乡规划行政主管部门在作出规划许可前，根据工程具体情况征求文物、房屋行政管理行政主管部门的书面意见，必要时应当组织专家论证和征求公众意见。其中，涉及在历史文化街区、历史文化名镇和历史文化名村核心保护范围内新建、扩建本条例第三十六条第一款第一项规定的基础设施和公共服务设施的，城乡规划行政主管部门在作出规划许可前应当会同文物行政管理行政主管部门组织专家论证和征求公众意见。

**第四十条** 房屋行政管理行政主管部门应当会同城乡规划行政主管部门对历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物编制修缮图则，明确其修缮的具体要求。

房屋行政管理行政主管部门应当对历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的核心保护范围内建筑物、构筑物的修缮进行监督管理。具体管理办法由市人民政府制定，并向社会公布。

**第四十一条** 房屋行政管理行政主管部门应当对历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物安全进行监管。

房屋行政管理行政主管部门发现前款规定的建筑物、构筑物有损毁危险的，应当及时通知其所有权人、使用权人或者代管人按照相关规定履行修缮义务；建筑物、构筑物经鉴定为危房的，所在地房屋行政管理行政主管部门应当督促所有权人、使用权人或者代管人进行危房治理，所有权人、

使用权人或者代管人应当立即实施治理；情况危急或者所有权人、使用权人或者代管人未在限期内实施治理的，由所在地房屋行政管理部门进行紧急排险，房屋所有权人、使用权人或者代管人应当配合，不得阻挠。

**第四十二条** 在历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的核心保护范围内，拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，申请人应当向城乡规划行政主管部门提出申请，城乡规划行政主管部门应当在收到申请之日起二十日内会同文物行政管理部门作出决定，涉及新建、扩建项目的，可以与新建、扩建建设工程规划许可一并作出审查决定。

申请人在拆除建筑物、构筑物时，应当符合建设工程管理的有关规定。

**第四十三条** 因建设施工导致历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的核心保护范围内的建筑物、构筑物有损毁危险的，建设等行政管理部门应当责令施工单位立即停止施工。

因施工造成损害的，施工单位或者建设单位应当承担修复、赔偿责任，其修复方案应当征求城乡规划行政主管部门和房屋行政管理部门的意见。

**第四十四条** 在历史建筑核心保护范围内禁止下列活动：

- （一）在建筑物上刻划、涂污；
- （二）在建筑物内堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品；
- （三）在屋顶、露台或者利用房屋外墙搭建建筑物、构筑物；
- （四）占地违章搭建建筑物、构筑物；
- （五）擅自拆改院墙、改变建筑内部或者外部的结构、造型和风格；
- （六）实施损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑物安全的行为；
- （七）其他影响历史建筑保护的行为。

**第四十五条** 市、区房屋行政管理部门应当建立历史建筑结构安全年度核查制度，并在听取历史建筑保护责任人意见后制定历史建筑的年度修缮计划。

区房屋行政管理部门应当根据年度修缮计划通知历史建筑保护责任人对历史建筑进行修缮，保护责任人应当按照规定进行修缮。保护责任人不按照规定进行修缮的，历史建筑所在地的区房屋行政管理部门可以对其进行修缮，费用由保护责任人承担。

**第四十六条** 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。历史建筑修缮前，保护责任人可以向所在地的区房屋行政管理部门提出修缮技术咨询，区房屋行政管理部门应当免费为保护责任人提供咨询服务，并根据修缮的具体情况指导保护责任人执行本条第二款的规定。

除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当在修缮前按照区房屋行政管理部门的技术指导意见制定修缮设计、施工方案，报区房屋行政管理部门审核。设计、施工方案经审核通过后，保护责任

人应当委托具有相应资质的施工单位实施修缮。其中，修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的，保护责任人还应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证，许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文物行政管理部门的意见。

历史建筑修缮期间，施工单位应当在现场展示历史建筑的保护价值、修缮效果图等资料。

区房屋行政管理部门可以根据实际需要，通过购买服务的方式委托具有相应资质的单位，对历史建筑修缮提供技术服务。区房屋行政管理部门应当对历史建筑进行巡查，发现修缮历史建筑的行为不符合有关技术规范、质量标准或者修缮图则要求的，应当指导其改正。

对历史建筑进行日常维护、修缮的，与历史建筑毗邻的建筑物、构筑物的所有权人、使用权人应当予以配合，并提供必要的便利。

**第四十七条** 非国有历史建筑保护责任人按照技术规范、质量标准、修缮图则和修缮设计、施工方案等要求进行修缮的，保护责任人可以向市或者区人民政府申请补助，政府补助的费用不低于修缮费用的百分之二十。

非国有历史建筑保护责任人获得前款规定的修缮补助后，承担修缮费用仍有困难的，可以向市或者区人民政府申请困难补助。

修缮补助的具体办法由市人民政府制定，并向社会公布。

**第四十八条** 历史建筑应当实施原址保护，任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑。

因建设国防设施等重大公共利益需要，必须迁移或者拆除历史建筑的，由城乡规划行政主管部门会同文物行政管理部门对迁移方案、补救措施等进行论证、公示和听证，市人民政府应当根据论证和听证意见作出是否迁移或者拆除的决定，并按照规定报批。迁移或者拆除非国有历史建筑的，应当听取非国有历史建筑所有权人的意见。

经批准迁移或者拆除历史建筑的，由建设单位按照建设工程管理的有关规定组织迁移、拆除，建设行政管理部门应当进行监督管理。

**第四十九条** 城市更新和新区建设过程中，非国有历史建筑所有权人同意该历史建筑被征收或者改造的，房屋征收部门或者改造主体应当按照保护要求将非国有历史建筑纳入征收补偿方案或者改造方案，并依据房屋征收评估办法评估房屋价值，给予该历史建筑所有权人不低于房屋征收决定公告之日征收地块内类似房屋市场价格的百分之一百二十的补偿。

非国有历史建筑所有权人不同意被征收或者改造的，所有权人应当按照保护要求对其进行保护、利用。

根据本条例第四十八条第二款的规定拆除非国有历史建筑的，相关部门或者单位应当按照本条第一款的规定给予非国有历史建筑所有权人补偿。

**第五十条** 房屋征收部门在征收房屋前，应当核实征收地块内历史文化遗产的普查情况，作出普查结论的时间超过五年或者尚未完成普查的，区人民政府应当在房屋征收前完成普查或者对该征收地块进行历史文化遗产调查。未完成普查或者调查的，不得开展征收工作。

**第五十一条** 历史建筑的利用应当与其历史价值、内部布局结构相适应，在对其进行有效保护的前提下，注重历史建筑的科学研究、审美、教育等社会效益，发挥历史建筑的经济效益，实现保护与利用的协调发展。

**第五十二条** 市人民政府应当制定促进历史建筑合理利用的具体办法，通过政策引导、资金资助、简化手续、减免国有历史建筑租金、放宽国有历史建筑承租年限、减免历史建筑土地使用权续期费用等方式，促进对历史建筑的合理利用。

市、区人民政府通过以下措施支持和鼓励历史建筑的合理利用：

（一）鼓励根据历史建筑的特点开展多种形式的利用，可以用作纪念场馆、展览馆、博物馆、旅游观光、休闲场所、发展文化创意、地方文化研究等；

（二）鼓励社会资本和个人参与历史建筑的保护和利用；

（三）市、区人民政府可以采取收购、产权置换等方式对非国有历史建筑进行保护利用。历史建筑所有权人出售政府给予修缮补助的非国有历史建筑的，市、区人民政府可以在同等条件下优先收购；

（四）市、区人民政府可以通过出让、出租等方式对国有历史建筑进行合理利用。

在符合结构、消防等专业管理要求和历史建筑保护规划要求的前提下，历史建筑保护责任人可以按照本条第二款第一项的规定对历史建筑进行多种功能使用，历史建筑实际使用用途与权属登记中房屋用途不一致的，无需经城乡规划行政主管部门和房屋行政管理部门批准；不增加历史建筑建筑面积、建筑高度、不扩大其基底面积、不改变其四至关系、不改变外立面或者结构的，无需经城乡规划行政主管部门批准。

**第五十三条** 纳入保护名录的保护对象应当设置保护标志。保护标志应当在纳入保护名录后六个月内设置完毕。（下转 B10 版）

（上接 B9 版）保护标志应当载明保护对象的名称、编号、区位、建成时间、文化信息等内容，并根据实际需要翻译成相应的外文。

保护标志由市人民政府统一样式，区人民政府组织设置。

任何单位和个人不得擅自设置、移动、遮挡、涂改或者损毁保护标志。

**第五十四条** 市人民政府应当建立包含地理信息、地名信息、历史信息等历史文化名城保护信息系统，提高历史文化名城保护的信息化水平。

城乡规划、文物、房屋、城市管理、建设、民政、农业、林业园林、旅游、工商等行政管理部门应当根据各自职责采集、录入、管理和维护历史文化名城保护的相关信息，并实现信息共享。

**第五十五条** 市、区人民政府应当依据保护规划优先安排并组织有关部门建设和完善历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落周边的道路、供水、排水、供电、环卫、消防等基础设施。

因保护需要无法按照现行技术标准和规范进行建设和管理前款规定的基础设施的，城乡规划、文物、房屋、城市管理、建设、环境保护、水务、交通、公安消防、民防、地震等相关行政管理部门，应当制定适应保护需要的建设、管理要求和保障方案。

**第五十六条** 有下列情形之一的，房屋行政管理部门应当在房屋登记簿中予以注明，城乡规划行政主管部门应当在建设用地规划许可证或者规划条件的附图、附件中载明保护要求：

（一）建筑物、构筑物在历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落的核心保护范围或者建设控制地带内；

（二）建筑物、构筑物是历史建筑。

**第五十七条** 因保护历史文化名城的需要，行政机关可以依法变更或者撤销已生效的行政许可，造成被许可人合法权益损失的，行政机关应当依法补偿。补偿形式包括货币补偿和开发权益置换等。

具体补偿方案由市城乡规划行政主管部门会同财政、房屋、建设等行政管理部门制定，报市人民政府批准后执行。

## 第五章 监督检查

**第五十八条** 市、区人民政府应当严格执行保护规划，加强对有关行政管理部门落实保护规划情况的监督检查，对保护状况进行评估，并定期向本级人民代表大会常务委员会报告历史文化名城保护工作情况，接受本级人民代表大会常务委员会的监督。

市、区人民政府常务委员会应当有计划地通过组织执法检查、听取和审议专项工作报告等方式，加强对同级人民政府关于历史文化名城保护工作的监督检查。

**第五十九条** 市人民政府应当加强对区人民政府的历史文化名城保护具体工作的监督检查，对工作中存在的问题及时进行处理。

区人民政府应当每年向市人民政府报告本行政区域内历史文化名城保护工作的落实情况和面临的问题。

区人民政府应当加强对作为保护责任人的镇人民政府、街道办事处、村民委员会和保护管理组织履行保护责任的监督检查，对其工作中存在的问题及时进行纠正、处理。

**第六十条** 市人民政府应当建立健全历史文化名城保护联动制度工作责任制。

市、区人民政府及其城乡规划、文物、建设、土地、房屋、城市管理综合执法机关等行政管理部门应当按照联动制度的要求，加强普查、日常巡查、预先保护、应急处理和许可审批等方面的工作协同。

市人民政府应当定期对历史文化名城保护工作进行评估，将保护工作成效作为市、区人民政府及其联动部门考核的重要内容。

**第六十一条** 城乡规划行政主管部门、文物行政管理部门、房屋行政管理部门、城市管理综合执法机关应当利用视频监控、遥感监测等手段加强对历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的核心保护范围和建设控制地带内建筑物、

构筑物的监测，及时发现、制止和处理破坏历史建筑或者擅自设置、移动、涂改、损毁保护标志等违法行为。

**第六十二条** 市城乡规划、文物、房屋行政管理部门应当在办事窗口和政府网站上公布预先保护对象、经批准的历史文化名城保护的普查结果、保护名录、保护规划和保护方案等信息。

**第六十三条** 任何单位和个人有权对损坏历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的核心保护范围和建设控制地带内的建筑物、构筑物的行为进行举报和投诉。

城乡规划、文物、房屋行政管理部门应当公布举报、投诉的方式，接受单位或者个人对违反历史文化名城保护法律、法规规定的行为的举报和投诉，接到举报或者投诉后应当及时进行核实、处理、答复。

## 第六章 法律责任

**第六十四条** 区人民政府及其有关工作人员有下列行为之一的，由市人民政府责令改正、予以通报批评；情节严重的，由任免机关或者监察机关对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员，依法追究行政责任：

（一）未按照法定程序、期限或者编制要求组织编制、修改历史文化名镇保护规划、历史文化名村保护规划的；

（二）未按照本条例第十六条、第十七条规定采取保护措施的；

（三）未按照本条例第二十九条规定制定保护与利用的具体实施方案的；

（四）未按照本条例第三十二条规定指定跨街道、镇的保护对象的保护责任人的；

（五）未按照本条例第五十条规定在房屋征收前完成调查或者普查工作的；

（六）未按照本条例第五十八条规定向人民代表大会常务委员会报告历史文化名城保护工作情况的；

（七）未按照本条例第五十九条规定向市人民政府报告本行政区域内历史文化名城保护工作的落实情况和面临问题的；

（八）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

**第六十五条** 城乡规划、文物、房屋、城市管理等有关行政管理部门及其有关工作人员有下列行为之一的，由本级人民政府或者上级人民政府有关行政管理部门依据管理权限责令改正、予以通报批评；情节严重的，由任免机关或者监察机关对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员，依法追究行政责任：

（一）未按照法定程序或者认定标准提出历史建筑、历史风貌区或者传统村落保护名录制定方案或者调整方案的；

（二）未按照法定程序组织编制或者未在规定的期限内编制完成历史建筑或者历史风貌区保护规划的；

(三) 未按照本条例第三十五条、第四十五条规定履行历史建筑保护责任人的保护责任的;

(四) 未按照本条例第四十条规定编制历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的核心保护范围内的建筑物、构筑物修缮图则或者未按照规定对该核心保护范围内建筑物、构筑物的修缮进行监督管理的;

(五) 未按照本条例第四十一条规定对历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区或者传统村落的核心保护范围内建筑物、构筑物的安全进行监管的;

(六) 批准拆除建筑物、构筑物或者其他设施违反本条例第四十二条规定的;

(七) 未按照本条例第四十五条规定制定历史建筑的年度修缮计划或者未根据该计划通知保护责任人对历史建筑进行修缮的;

(八) 实施建设项目规划许可违反本条例第三十九条、第四十六条规定的;

(九) 迁移或者拆除历史建筑违反本条例第四十八条规定的;

(十) 开展房屋征收违反本条例第五十条规定的;

(十一) 未按照本条例第五十五条规定制定适应保护需要的建设、管理要求或者保障方案的;

(十二) 未按照本条例第五十六条规定载明相关信息的;

(十三) 未按照本条例第六十二条规定公布信息的;

(十四) 未按照本条例第六十三条规定接受举报或者投诉的;

(十五) 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

**第六十六条** 街道办事处、镇人民政府及其有关工作人员未按照本条例第十七条规定开展日常巡查或者保护的,由区人民政府责令改正;情节严重的,由任免机关或者监察机关对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员,依法追究行政责任。

**第六十七条** 区人民政府、街道办事处、镇人民政府、村民委员会或者保护管理组织及其有关工作人员未按照本条例第三十四条规定履行保护责任的,由上级行政机关或者监察机关责令改正、予以通报批评;情节严重的,由任免机关或者监察机关对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员,依法追究行政责任。

**第六十八条** 历史建筑保护责任人未按照本条例第三十五条第一项、第二项或者第五项规定履行保护责任,对历史建筑构成破坏性影响的,城市管理综合执法机关应当责令其限期履行保护责任;逾期不履行的,城市管理综合执法机关可以委托他人代为履行,费用由保护责任人承担;造成严重后果的,对单位并处五万元以上十万元以下的罚款,对个人并处一万元以上五万元以下的罚款。

历史建筑保护责任人未按照本条例第三十五条第三项规定保障历史建筑结构安全,发现险情时未及时采取排险措施,对历史建筑构成破坏性影响的,由房屋行政管理部门按照本条第一款的规定进行处罚。

**第六十九条** 违反本条例第三十六条第一款第一项、第二项、第三项或者第五项规定进行建设活动的，由城市管理综合执法机关、镇人民政府责令停止建设，限期拆除，并处建设工程造价百分之十以下罚款。

**第七十条** 违反本条例第四十六条第二款规定，未办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证改变历史建筑外立面或者房屋结构的，由城市管理综合执法机关、镇人民政府按照违法建设查处的相关规定予以处理。

**第七十一条** 违反本条例第三十六条第一款第四项规定，在历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的核心保护范围和建设控制地带内新建污染环境的设施，或者现有污染环境的设施或者企业未按规定限期搬迁或者治理的，由环境保护行政主管部门按照环境保护有关法律、法规的规定予以处罚。

**第七十二条** 违反本条例第三十六条第一款第六项规定，设置户外广告、招牌等外部设施不符合保护规划规定的，由城市管理综合执法机关责令限期改正或者恢复原状，造成严重后果的，对单位并处五万元以上十万元以下罚款，对个人并处一万元以上五万元以下罚款。

**第七十三条** 违反本条例第三十八条、第四十四条规定有下列行为之一的，按下列规定处理：

（一）进行开山、采石、开矿等破坏传统格局和历史风貌活动的，由城市管理综合执法机关、镇人民政府按照有关法律、法规予以处罚；

（二）占用园林绿地的，由绿化行政主管部门按照有关法律、法规的规定予以处罚；

（三）占用河湖水系的，由水务行政主管部门按照有关法律、法规的规定予以处罚；

（四）占用道路的，由交通行政主管部门或者城市管理综合执法机关按照有关法律、法规的规定予以处罚；

（五）在历史建筑上刻划、涂污的，由城市管理综合执法机关按照有关法律、法规的规定予以处罚；

（六）在历史建筑内堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品的，由公安消防机构按照有关法律、法规的规定予以处罚；

（七）搭建或者占地违章搭建建筑物、构筑物的，由城市管理综合执法机关、镇人民政府按照有关法律、法规的规定予以处罚；

（八）擅自拆改院墙、改变建筑内部或者外部结构、造型或者风格的，由城市管理综合执法机关、镇人民政府按照有关法律、法规的规定予以处罚；

（九）实施损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的行为，由建设行政主管部门或者房屋行政主管部门按照有关法律、法规的规定予以处罚；

（十）对保护对象造成破坏性影响的其他活动的，由城市管理综合执法机关、镇人民政府按照有关法律、法规的规定予以处罚。

**第七十四条** 违反本条例第三十五条第一款第四项、第四十五条第二款、第四十六条规定，未按照规定履行修缮义务，对历史建筑构成破坏性影响的，由城市管理综合执法机关责令改正，限期恢复原状或者采取其他补救措施；逾期不恢复原状或者不采取其他补救措施的，城市管理综合执法机关可以指定有能力的单位代为恢复原状或者采取其他补救措施，所需费用由违法者承担；造成严重后果的，对单位并处五万元以上十万元以下罚款，对个人并处一万元以上五万元以下罚款。

**第七十五条** 违反本条例第四十二条规定，未经批准，擅自拆除核心保护范围内历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，由城市管理综合执法机关按照《历史文化名城名镇名村保护条例》的有关规定进行处罚。

**第七十六条** 违反本条例第四十八条规定，损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑的，由城市管理综合执法机关责令停止违法行为，限期恢复原状或者采取其他补救措施；逾期不恢复原状或者不采取其他补救措施的，城市管理综合执法机关可以指定有能力的单位代为恢复原状或者采取其他补救措施，所需费用由违法者承担；造成严重后果的，对单位并处二十万元以上五十万元以下罚款，对个人并处十万元以上二十万元以下罚款。

城市管理综合执法机关对前款规定的违法行为是否应当责令限期恢复原状，可以书面征求城乡规划行政主管部门的意见，城乡规划行政主管部门应当自收到征求意见之日起三十日内书面回复意见。

限期恢复原状的，当事人应当按照处理决定和经审定的复建方案规定的时限内完成，并经城市管理综合执法机关会同城乡规划、文物、房屋等部门予以核实。

**第七十七条** 违反本条例第五十三条规定，擅自设置、移动、涂改或者损毁保护标志的，由城市管理综合执法机关责令限期改正，逾期不改正的，对单位处以一万元以上五万元以下的罚款，对个人处以一千元以上一万元以下的罚款。

## 第七章 附 则

**第七十八条** 本条例自 2016 年 5 月 1 日起施行。1999 年 3 月 1 日起施行的《广州历史文化名城保护条例》同时废止。

# 广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地 留用地安置管理工作的意见

粤府办〔2016〕30号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为深入推进土地征收制度改革，进一步完善我省留用地安置政策，着力解决部分地区留用地安置不到位等问题，切实维护被征收土地农民合法权益，经省人民政府同意，现提出以下意见：

## 一、明确留用地安置具体要求

（一）合理确定留用地安置比例。留用地按实际征收农村集体经济组织土地面积（不包含征收后用于安置该农村集体经济组织的土地面积）的10%至15%安排，具体由地级以上市人民政府根据城乡规划和留用地安置的位置、用途、净用地比例、容积率、周边配套设施完善程度等情况确定；留用地安置面积为规划建设用地面积，包含道路、绿化等公共配套用地面积。征收土地用于农村基础设施、公益事业、拆迁安置、旧村改造等建设，农村集体经济组织同意按低于10%的比例安排留用地或不安排留用地的，由该农村集体经济组织按照《广东省农村集体经济组织管理规定》（粤府令第189号）及其组织章程等相关规定，经农村集体经济组织成员表决通过并出具书面意见后，可按实际情况确定留用地安置比例或不安排留用地。

（二）及时制定留用地折算货币补偿标准。各地级以上市人民政府要参照基准地价和本地区经济社会发展水平、平均土地收益制定留用地折算货币补偿标准，留用地折算货币补偿标准不得低于所在地相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%。各地级以上市、县（市、区）基准地价调整的，留用地折算货币补偿标准要及时作相应调整。

（三）进一步明确留用地性质。留用地在城镇规划区范围外的，原则上保留集体土地性质，由地级以上市、县（市、区）人民政府依法办理建设用地手续。留用地在城镇规划区范围内，以及涉及占用其他农村集体经济组织集体土地的，依法征收为国有土地，并可由地级以上市、县（市、区）人民政府无偿返拨给被征收土地农村集体经济组织，视同以出让方式取得的国有建设用地。

（四）鼓励集中连片安排留用地。各地级以上市、县（市、区）人民政府可按照“统一规划，集中安置”原则，在开发区、产业园区、产业集聚区、工业集中区、城镇社区等统筹划定专门用于留用地安置的片区，对留用地实行集中安置。各类开发区（产业园区）涉及征收农村集体土地的，留用地原则上在其规划范围内集中选址。

## 二、加强留用地报批规范管理

（五）完善留用地报批方式。依法由省人民政府批准征收土地，或国务院批准农用地转用和土地征收方案后由省人民政府审核实施方案的，留用地必须在申请用地时一并上报审批或通过折算货币补偿形式同步兑现；征收土地时需安排的留用地面积少于3亩，且被征收土地农村集体经济组织同意延后与其他留用地累计合并安排的，可延后单独办理留用地报批手续，但最迟不得超过1年。依法由国务院审批的单独选址项目，可在批准用地后6个月内单独办理留用地的报批手续或折算货币补偿同步兑现。安置留用地建设涉及使用林地的，依法办理林地使用许可手续；涉及采伐林木的，依法办理林木采伐许可手续。

（六）规范留用地报批材料。留用地与征收土地一并报批的，应当提供县级以上人民政府组织制订的留用地安置方案（留用地安置方案应当列明留用地选址位置、面积和拟安排用途等内容），以及被征收土地农村集体经济组织表决同意留用地安置方案的书面证明。留用地单独报批的，县级以上政府土地行政主管部门应当专门作出书面说明，包括需安排留用地所对应的用地批次或项目，原用地批次或项目征收土地面积、征收土地时间、留用地比例、留用地指标安排、被征收土地农村集体经济组织对留用地选址方案的意见、是否经充分协商等情况，并附上用地批复及当时地级以上市、县（市、区）人民政府向被征收土地农村集体经济组织作出的具体书面承诺文件或地级以上市、县（市、区）人民政府与被征收土地农村集体经济组织签订的相关协议文件等。

## 三、有序推进留用地开发建设

（七）规范留用地使用权流转管理。留用地使用权及其收益全部归该农村集体经济组织所有。农村集体经济组织依法出让、转让、出租集体留用地使用权的，必须按照《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（粤府令第100号）实施，并通过农村产权流转管理服务平台公开交易。农村集体经济组织依法转让以无偿返拨方式取得的国有留用地使用权的，不需补办土地有偿使用手续和补缴土地出让金，除按规定应当缴纳土地使用权转让税费外，转让所得全部归该农村集体经济组织所有。

（八）加强留用地开发建设管理。各地级以上市、县（市、区）人民政府要按照建立城乡统一建设用地市场的要求，从产业类型、用地标准、环保要求、建设指引等方面，引导留用地开发建设管理。鼓励将留用地纳入地方招商引资平台管理，通过农村产权流转管理服务平台进行公开交易。

（九）鼓励留用地开发建设为经营性物业。被征收土地的农村集体经济组织为经济合作社或股份合作经济社的，由该经济合作社或股份合作经济社对留用地进行经营管理，也可委托经济联合社或股份合作经济联合社统一经营管理。鼓励农村集体经济组织通过自主开发、合资合作等方式将留用地建设为经营性物业，并通过经营不动产产权租赁，形成运营成本低、经营风险小、经济收益长期稳定的农村集体资产。

（十）鼓励实行留用地置换物业。有条件的地级以上市、县（市、区）人民政府要结合本地区实际制订留用地置换物业标准，探索将农村集体经济组织的留用地置换为经营性物业。地级以上市、县（市、区）土地行政主管部门可与被征收土地农村集体经济组织签订留用地置换物业协议，约定拟置换物业的位置、用途、面积、交付时间和交付标准等内容。地级以上市、县（市、区）土地行政主管部门与农村集体经济组织签订协议约定在拟安置的留地上实施物业置换的，可由当地土地行政主管部门依法对留用地使用权进行公开出让，出让时将置换物业作为土地出让的条件，并在土地出让后抓紧落实留用地置换物业协议。

#### 四、建立留用地管理长效机制

（十一）妥善解决留用地历史遗留问题。各地级以上市、县（市、区）人民政府要对本地区征收土地留用地历史遗留问题进行全面清理，建立管理台账，制定工作计划，保障用地规模指标，采取货币折算、物业置换、留用地指标返租等多种途径落实留用地安置，确保在2017年底前全面解决留用地历史遗留问题。

（十二）加强对留用地安置不到位的惩戒处理。省国土资源厅要加强对留用地安置工作的监督管理，对留用地安置不到位情况较为严重的县（市、区），除国家和省级重点建设项目用地、保障性安居工程、环保、救灾等涉及民生的急需建设项目用地以及留用地外，按规定暂停受理其农用地转用和土地征收的申请，直至落实留用地安置为止。

本意见自印发之日起实施，《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）等有关规定与本意见不一致的，按本意见执行。依法收回国有农场（含华侨农场）、林场土地，因失地职工确有需要安置留用地的，参照本意见执行。

广东省人民政府办公厅

2016年4月28日

# 广州市人民政府办公厅关于印发广州市农民集体所有 土地征收补偿试行办法的通知

穗府办规〔2016〕2号

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市国土规划委反映。

广州市人民政府办公厅  
2016年1月8日

## 广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法

### 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范本市农民集体所有土地征收补偿工作，维护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，促进城市社会经济和谐发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 除国家和省另有规定外，本市行政区域范围内征收农民（含农转居人员）集体所有土地，适用本办法。

**第三条** 农民集体所有土地的征收补偿应当遵循合法合理、程序正当、补偿公平、妥善安置的原则。

**第四条** 征收土地应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城乡规划和专项规划。

征收土地应当避开文物古迹、古树名木、历史建筑、历史风貌区等应当予以保护的区域。因特殊情况不能避开的，应当按照《中华人民共和国文物保护法》等相关规定办理审批手续。

**第五条** 市人民政府负责统筹本市农民集体所有土地的征收补偿工作，各区人民政府负责本辖区内农民集体所有土地的征收补偿工作。

市政府土地行政主管部门负责统筹组织实施本市农民集体所有土地的征收补偿工作，各区政府土地行政主管部门具体负责组织实施本辖区内农民集体所有土地的征收补偿工作。

发展改革、教育、监察、财政、人力资源和社会保障、住房城乡建设、农业、林业和园林、审计、城管等行政主管部门应当按照各自职责协同实施本办法。

镇人民政府、街道办事处应当配合实施本办法。

**第六条** 征收部门应当采取措施推行征地补偿安置信息公开，充分保障被征地农民的知情权、参与权、表达权和监督权。

**第七条** 任何组织和个人对违反本办法的行为，都有权向市、区人民政府及其土地行政主管部门以及其他有关部门举报。接到举报的部门应当及时予以核实、处理。

监察机关应当加强对参与征地补偿工作的政府和有关部门及其工作人员的监察。

## 第二章 征地程序

**第八条** 建设项目经审批同意后，属非储备用地的，由用地单位持立项批准文件、规划选址、用地预审意见等材料，向土地行政主管部门提出用地申请。属储备用地的，由储备机构持规划部门确定的储备用地界址坐标和土地测绘机构出具的土地勘测定界技术报告书，向土地行政主管部门提出用地申请。

**第九条** 用地申请经审查通过后，土地行政主管部门应当将拟征地的用途、位置、补偿标准、安置方式等，以书面形式向被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人预告，在被征地现场、被征地村集体所在地或村民聚居地张贴，并在市土地行政主管部门网站公示。

征地预告发布后，在征地范围内的抢栽、抢种的青苗和抢建的地上附着物，一律不予补偿。

**第十条** 征地预告发布之日起，在拟征地范围内暂停办理以下事项：

- （一）新批宅基地和其他建设用地；
- （二）审批新建、改建、扩建房屋；
- （三）办理入户和分户，但因婚姻、出生、回国、军人退伍转业、高校毕业生户籍回迁、投靠直系亲属、刑满释放等原因应当入户、分户的除外；
- （四）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续；
- （五）改变土地、房屋用途；
- （六）房屋、土地的转让、租赁和抵押；
- （七）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建。

土地行政主管部门应当就前款事项书面通知相关部门暂停办理相关手续。

**第十一条** 土地行政主管部门应当对拟征土地的权属、地类、面积以及青苗和地上附着物权属、种类、数量等现状进行调查和证据保全，并组织用地单位与被征地农村集体经济组织就征地补偿安置标准、征地补偿安置费用的支付方式等进行协商。

**第十二条** 征地调查结果应当与被征地农村集体经济组织、农民、青苗及地上附着物产权人共同确认。

被征地农村集体经济组织、农民、青苗和地上附着物产权人不配合调查确认的，可以通过公证的方式确认。

未经征地调查并确认的，不纳入征地补偿安置方案。

**第十三条** 征地报批前，土地行政主管部门应当根据拟订的征地方案核定征地补偿安置费用，由用地单位预存入专门账户，专款专用。

实施征地补偿款预存制度的，应当按照省国土资源厅《关于试行征地补偿款预存制度的通知》（粤国土资发〔2005〕153号）等规定，在征地报批前将征地补偿款预存到监控银行的市、区土地行政主管部门统一征地补偿款预存账户，取得进账凭证后，方可办理征地报批手续，并在征地批准后拨付征地补偿安置费用。

**第十四条** 在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，为实施城市规划占用土地的，市人民政府应当实行统一征收，统一按项目供地，涉及农用地转为建设用地的，统一办理农用地转用报批手续。

农用地转用和征地报批时，由市土地行政主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定的程序和要求，拟订建设用地项目呈报说明书、农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案，经市人民政府审核同意后，逐级上报有批准权的人民政府审批。

征地报批时，应当同时报批留用地安置方案，除折算货币补偿款、等价置换房屋或留用地指标面积不超过1000平方米无法独立选址的外，应列明留用地选址位置、面积和拟安排用途等内容。留用地指标面积不超过1000平方米无法独立选址的，征地项目可先行办理报批手续，留用地指标可按规定与其他征地项目征收该农村集体经济组织集体土地所安排的留用地指标累计合并使用。

征地报批时，应当附上被征地农民社会保障落实情况相关材料，包括社会保障对象、项目、标准以及费用筹集办法等内容。

**第十五条** 征地批准后，市土地行政主管部门应当根据经批准的征地方案，会同有关部门拟订征地补偿安置方案，必要时进行社会稳定风险评估。

在征地报批前履行了预告、调查和听证程序并完成土地权属、地类、面积、青苗和地上附着物等确认以及补偿登记的，市土地行政主管部门可以在征地报批的同时，根据土地登记资料和征地调查确认结果，核对征地补偿登记情况，会同有关部门拟订征地补偿安置方案。

拟订征地补偿安置方案时，对在征地过程中形成的属于同一个村集体，不具备独立耕作条件，形状不规则，确实难以利用或无法利用的夹心地、边角地，可以参照本办法一并予以补偿。

征地补偿安置方案应载明土地补偿费、安置补助费、青苗和地上附着物补偿费、社会保障费用、留用地安置等事项。

**第十六条** 在征地补偿安置方案报批前，土地行政主管部门应当告知被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人，对征地补偿安置方案有申请听证的权利。

符合国土资源部《国土资源听证规定》的规定的，土地行政主管部门应当根据被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的申请组织听证。

**第十七条** 土地行政主管部门将征地补偿安置方案报市人民政府审批时，应当附上被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的意见及采纳情况，举行听证的，还应当附上听证笔录。

征地补偿安置方案批准后，由土地行政主管部门组织实施，并报省人民政府土地行政主管部门备案。

**第十八条** 市人民政府应当依据国土资源部《征收土地公告办法》的规定，在收到征地批准文件之日起10个工作日内就征地方案和征地补偿安置方案有关内容发布公告，公告时间为1个月，具体操作由土地行政主管部门执行。

征地公告应当包括批准征地机关、批准文号、征地用途、范围、面积、地类、补偿标准、安置方式、办理征地补偿登记的起止时间等。市土地行政主管部门收到征地批准文件后，应当在2个工作日内转送征收部门办理公告手续。

征地公告应当在被征地所在地的镇（街道）、村（联社）、村民小组（社）内张贴公示。其中，征收村（联社）集体土地的，在村（联社）公示栏公示；征收村民小组（社）集体土地的，在村民小组（社）办公地点张贴公示，村民小组（社）没有固定办公场所的，可在该村民小组（社）内村民聚居地的明显位置张贴公示；征收镇（街道）农民集体土地的，在镇人民政府（街道办事处）所在地张贴公示。

负责张贴公示的部门，应当对公告张贴公示情况拍照取证，负责张贴公告的工作人员及被征地农村集体经济组织负责人、村民代表签字证明，依法进行公证，并对相关证据材料存档备查。

**第十九条** 对征地补偿、安置标准有争议的，由市、区人民政府协调，协调不成的，由批准征收土地的人民政府裁决。征地补偿、安置争议不影响征地方案的实施。

**第二十条** 被征地的农村集体经济组织、农民及其他权利人应当在公告规定的期限内，持土地权属证书和地上附着物的权属证书、使用协议等证明文件到公告指定的土地行政主管部门办理征地补偿登记。

**第二十一条** 征收部门与被征地的农村集体经济组织、农民及其他权利人应当按照征地补偿安置方案签订补偿安置协议。

协议应当载明补偿方式、补偿金额、安置地点、搬迁期限、临时安置过渡期限、违约责任等内容。

认为征收部门不依法履行、未按照约定履行或者违法变更、解除协议的，可以依法提起行政诉讼。

**第二十二条** 征地补偿安置费用应当在征地补偿安置方案批准并签订征地补偿安置协议之日起 3 个月内足额支付给被征地的农村集体经济组织、农民及其他权利人，用地单位已提前足额预付的除外。

在申请办理征地项目社会保障审核手续时，应按国家、省、市政策规定及时足额落实被征地农民社会保障费用。

**第二十三条** 征地各项补偿安置费用应当按照《广东省征收农民集体所有土地各项补偿费管理办法》的规定管理和使用。

被征地农村集体经济组织应当建立财务公开制度，并设立征地补偿费专用账户，对征地补偿安置费用的收取、分配、使用等环节的事项应当按规定定期向村民公开，接受村民监督。市和区的农业、财政、民政等行政主管部门应当加强对农村集体经济组织内部征地补偿安置费用分配和使用的监督。

**第二十四条** 被征地农村集体经济组织在决定各项补偿安置费用分配、使用时，应当严格按照《广东省农村集体经济组织管理规定》（省政府令第 189 号）第十条规定召开农村集体经济组织成员大会或成员代表会议讨论决定。

**第二十五条** 征地批准后，有下列情形之一的，土地行政主管部门应当向被征地农村集体经济组织发出责令限期交付土地通知书。

（一）签订协议的被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人已按协议依法补偿、安置的；

（二）在征地补偿安置方案确定的签约期限内达不成协议，或者被征收房屋权属人不明确的，征收部门按照征地补偿安置方案确定的标准向公证机构申请办理证据保全、征地补偿安置费用提存手续的。

被征地农村集体经济组织应当按通知规定的期限交付土地。征地补偿安置费用未按规定支付的，社会保障费用未按规定落实的，被征地农村集体经济组织有权拒绝交付土地。

**第二十六条** 被征地农村集体经济组织在规定期限内提前将土地交付使用，积极配合完成征地相关手续的，可给予农村集体经济组织适当奖励，但每亩最高不得超过被征地补偿标准的 10%。

征地的经济奖励由被征地农村集体经济组织统筹使用于村公益事业或者村集体经济发展。

**第二十七条** 依法实施征地补偿安置后，被征地的农村集体经济组织、农民及其他权利人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在责令限期交付土地通知书规定的期限内不交付土地的，由土地行政主管部门依据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十五条的规定，向有管辖权的人民法院申请强制执行。

**第二十八条** 征收部门足额支付补偿费、实际履行安置义务后 30 日内，被征地农村集体经济组织、被征收房屋权利人应当按照征地补偿安置协议约定，及时申请办理集体土地所有权证、集体建设用地使用权证、宅基地使用权证、房屋所有权等物权凭证的注销登记。

被征地农村集体经济组织、被征收房屋权利人未在约定时限内申请办理注销登记的，不动产登记部门可以依据司法机关或者行政机关提供的发生法律效力文件办理注销登记，将注销事项记载于不动产登记簿，原不动产物权凭证收回或者公告作废。

实行复建安置或者产权调换的，征收部门应当为被征收房屋权利人办理所安置或者调换房屋的产权登记手续。

### 第三章 征地补偿

**第二十九条** 征收农民集体所有土地的，应当足额补偿被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人，因地制宜采取多种补偿安置方式，保障被征地农民原有生活水平不因征地而降低，公平分享土地增值收益，保障长远生计和未来发展的需要。

**第三十条** 征地补偿安置费用主要包括土地补偿费、安置补助费、青苗和地上附着物的补偿费。

**第三十一条** 土地补偿费和安置补助费的补偿对象为土地所有权人。未经确权登记的，村民小组（社）土地权属界线存在的，支付给村民小组（社）；村民小组（社）土地权属界线不存在，经农村集体经济组织成员大会表决通过，支付给村（联社）；属于镇（街道）农民集体所有的，支付给镇（街道）集体经济组织。

青苗、水产品的补偿对象为土地承包经营权人，青苗转由他人经营管理的，补偿对象按承包经营权人与经营管理人的协议确定，协议未约定的对经营管理人予以补偿。

除房屋外的一般地上附着物的补偿对象为所有权人，如无产权证明，则为建设人、使用人，承包经营协议另有约定的除外。

**第三十二条** 征收农民集体所有土地的土地补偿费和安置补助费按照本市征地补偿标准（附件 1）执行，并报省国土资源厅备案。

在同一区域内，不同宗地的征地补偿标准应当相同，不因征地目的及土地用途的不同而有差异。

同一征地项目的征地范围跨越不同区域，原则上按对应区域的征地补偿标准予以补偿。

**第三十三条** 被征收农民集体所有土地上有青苗的，应当予以补偿。青苗补偿费包括一般青苗补偿和长生青苗补偿，以土地面积（亩）为计算单位，按照本市青苗补偿标准（附件 2）予以补偿。

一般青苗补偿是指对被征地上正处于生长阶段的短期农作物的补偿，包括水稻、蔬菜（包括叶菜和果菜类）、花生、薯类、甘蔗、玉米、豆类等。

长生青苗补偿是指对被征地上正处于生长阶段的、生长周期较长的经济作物以及水产养殖品的补偿，包括苗木、花卉、果树（荔枝、龙眼、黄皮、杨桃、香蕉等）等。

观赏类植物（含绿化树、名贵树）由权利人自行处理，迁移等费用由市林业和园林行政主管部门制定相应标准并发布。

水产品按照本市水产品搬迁损失补偿标准（附件3）予以补偿。

**第三十四条** 征地涉及除房屋外的一般地上附着物原则上按照建筑成本价（附件4）予以补偿。

**第三十五条** 征地补偿中涉及地上附着物需要评估的，估价机构由权利人共同在具有相应资质的估价机构中协商选定；在规定时间内协商不成的，由征收部门组织通过多数决定、随机选定等方式确定。

评估时点为征地预告发布之日。

**第三十六条** 征地涉及杆（管）线迁移及人畜饮水恢复工程按照原规模、现行标准实施，满足同等功能需要的原则进行补偿。对因改造、扩容、超过现行标准等所增加的费用，由管线单位承担。电话、宽带等按移机费标准（附件4）予以补偿。

涉及行业特殊设施、设备等，按照本办法第三十五条的规定确定估价机构，按评估价格予以补偿。

**第三十七条** 被征地留用地安置按照国家、省、市有关规定执行，近郊区可实行货币或者物业补偿，远郊区可按规划要求就近留地。

留用地按实际征地面积的10%安排，但符合下列情形之一的，可采取折算货币方式补偿：

（一）被征地农村集体经济组织选择折算货币补偿而放弃留用地安置的；

（二）被征地农村集体经济组织所属范围内，没有符合土地利用总体规划、城乡规划可供选址安排作为留用地的；

（三）被征地农村集体经济组织提出的留用地选址方案不符合当地土地利用总体规划或城市、乡镇规划确定的建设用地安排，经充分协商不能达成一致的。

被征地的农村集体经济组织可以将留用地折算货币补偿额与征收部门提供的有权处分的房屋进行等价置换，并签订书面置换协议。

农村集体经济组织有留用地指标的，可以在符合规划现状前提下，向土地行政主管部门申请将成片的闲置或者低效建设用地改为村经济发展留用地，原产权人可以按宅基地基底面积折算成股份，获得村经济发展用地的经营、租赁收益分成。

农村集体经济发展留用地再次被征收的，由征收部门参照国有建设用地进行评估给予同等价值的物业补偿。

**第三十八条** 市、区人力资源和社会保障部门应当按照国家、省、市有关政策规定，将被征地农民依法纳入社会保障体系，加强城市规划区内被征地农民的培训，促进被征地农民就业。

**第三十九条** 对有长期稳定收益的项目用地，在农民自愿的前提下，鼓励以征地补偿安置费用入股，或者以经批准的建设用地土地使用权作价入股，作为被征收土地划拨或者出让的条件。农村集体经济组织和农民可以通过合同约定以优先股的方式获取收益。

**第四十条** 在城市规划区外，当地人民政府可以通过利用农村集体机动地、承包农户自愿交回的承包地，承包地流转和土地开发整理新增加的耕地等，使被征地农民有必要的耕作土地，继续从事农业生产。

## 第四章 房屋安置

**第四十一条** 征收农民集体所有土地上房屋应当先安置、后搬迁。

征收部门对房屋给予补偿安置后，被征收房屋权利人应当在补偿安置协议约定的搬迁期限内完成搬迁。

**第四十二条** 被征收房屋权利人可以选择复建安置、产权调换、货币补偿的补偿安置方式。

除村民委员会、祠堂等农村集体经济组织的公共建筑物按照“拆一补一”的原则复建安置外，对被征地农民非住宅房屋原则上不作复建安置或者产权调换，实行货币补偿。

选择复建安置或者产权调换的，被征收房屋权利人应当与征收部门结清货币补偿金额与复建安置或者产权调换的房屋价值的差价。

**第四十三条** 征收农民集体所有土地上房屋应当以合法有效的集体土地所有权证、集体土地使用权证、宅基地使用权证、房地产权证、建房批准文件以及人民法院、仲裁委员会的生效法律文书作为安置依据。

房屋的用途和建筑面积，以集体土地使用权证、宅基地使用权证、房地产权证或者建房批准文件的记载为准。

不动产登记部门负责开展房屋合法产权认定工作，并对认定结果的真实性负责。

**第四十四条** 有合法产权的被征地农民的住宅房屋，按照每栋或者每户村民住房 280 平方米确定套内建筑面积进行复建安置或产权调换，复建房屋优先选取本村安排的宅基地。核定留用地指标的征地面积应当扣除所安排的复建房屋用地面积。不具备复建安置条件的，征收部门可以提供同地段国有土地上住宅性质的房屋作产权调换。被征收房屋权利人需按规定补缴土地出让金，被征收房屋所占土地不再核定留用地指标。

被征收房屋合法产权套内建筑面积不足 280 平方米的，可根据被征收房屋权利人意愿按 280 平方米予以安置，不足部分由被征收房屋权利人按安置房的建安成本价购买。

被征收房屋合法产权套内建筑面积超过 280 平方米的，超出部分建筑面积不予复建安置或产权调换，按照本办法第四十五条给予货币补偿，该部分货币补偿可折算成股份参与集体物业收益分红。

**第四十五条** 被征收房屋权利人不选择复建安置或者产权调换的，按照被征收房屋的重置价加区位补偿价给予货币补偿。被征收房屋所占土地不再核定留用地指标。

货币补偿金额的计算公式为：被征收房屋重置单价（附件 5）×征收部门核定的房屋套内建筑面积+区位补偿单价×征收部门核定的土地补偿面积。

**第四十六条** 征收有合法产权的农村集体经济组织物业，可以进行复建安置，不具备复建安置条件的，按照本办法第四十五条实行货币补偿。

对征收农村集体经济组织所有的物业造成所有人等停产停业损失的，参照国有土地上房屋征收的停产停业损失补偿标准予以补偿。

**第四十七条** 对下列情形的房屋不予补偿：

- （一）法律、法规等规定的违法建设房屋；
- （二）超过批准使用期限的临时建设房屋；
- （三）新房建成后应当拆除的旧房；
- （四）征地预告发布后的抢建部分。

对 2007 年 6 月 30 日之前建设的违法建筑，若已完善历史用地手续且符合《广州市农村村民住宅建设用地管理规定》（市政府令〔2001〕第 5 号），经村集体批准使用宅基地的，对现状房屋不超过 280 平方米套内建筑面积按“拆一补一”复建安置，超出部分建筑面积不予复建安置，按被征收房屋重置价给予货币补偿；不具备复建安置条件的，按照本办法第四十五条实行货币补偿。属于未经村集体批准，私自占地建设的不予复建安置，按建安成本价给予货币补偿。

对 2007 年 6 月 30 日之后建设的违法建筑，不予补偿。

**第四十八条** 对非被征地农村集体经济组织成员建造或者购买房屋的补偿，除因征地由原农业户口转为城镇居民户口的人员外，按照本办法第四十三条第一款的规定确定补偿对象，由补偿对象与房屋建造或者购买人自行协商解决，协商不成的，可依法提起民事诉讼。

**第四十九条** 被征收房屋权利人对按照本办法货币补偿标准计算出来的补偿金额有异议的，可以向征收部门申请复核。

**第五十条** 征收部门应当向被征收房屋权利人支付搬迁费；选择复建安置或产权调换的，在复建安置或产权调换房屋交付前，征收部门应当向被征收房屋权利人支付临时安置费或提供周转用房。

前款规定的搬迁过渡期产生的相关费用及周转用房安排，参照国有土地上房屋征收的补偿标准和要求予以补偿及安排。

**第五十一条** 被征收房屋权利人在规定期限内搬迁的，可以参照本市国有土地上房屋征收的奖励标准给予奖励。

## 第五章 附 则

**第五十二条** 本办法所称“建安成本价”，是指房屋建筑成本和房屋设施设备安装成本之和。房屋建筑成本是建设房屋的投入，安装成本是安装房屋设施设备的投入，两者都包括材料成本投入和人工成本，主要是建筑部分的基础工程、主体结构、墙体、门窗，水电工程

的强电、弱电（安防、有线电视、电信宽带），以及给水（含纯净水、中水）、排水（雨水、污水、空调排水）等材料的人工成本投入。建安成本价以市建设行政主管部门发布的文件为准（建设工程平均造价每年公布 1 次，建筑工程实务量劳务综合单价、机械设备租赁及销售价格每季度公布 1 次）。

本办法所称“房屋重置价”，是指在征收时点的经济市场环境下，重新建设与被征收房屋类型、结构等方面基本一致新房屋的全部费用，包含建安成本、前期以及其他费用，不包含购买房屋所占土地的成本。

本办法所称“区位补偿价”，是指被征地范围内房屋所占土地使用权价值，按被征地所在区域用地基准地价级别价的 50% 计算。

本办法所称“单价”，是指每平方米建筑面积的价格。

**第五十三条** 本办法中未明确的补偿标准，可由各区另行确定。

本办法施行前政府及其职能部门已发布征地相关公告或者已签订补偿安置协议的，继续按原有规定办理。

本办法实施后，除经市人民政府同意的，不得再新增征地补偿安置费用的名目。

**第五十四条** 本办法自印发之日起施行，有效期 3 年。相关法律、政策依据变化或有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

附件：

1. 广州市征地补偿标准
2. 广州市青苗补偿标准
3. 广州市水产品搬迁损失补偿标准
4. 广州市一般地上附着物（除房屋）补偿标准
5. 广州市房屋重置补偿标准

## 广州市征地补偿标准

单位:万元/亩

行政区	镇、街道	执行价
越秀区	流花街道、洪桥街道、六榕街道、光塔街道、人民街道、北京街道、东山街道、梅花村街道、农林街道、黄花岗街道、华乐街道、建设街道、大东街道、大塘街道、珠光街道、白云街道、矿泉街道、登峰街道	40.00
海珠区	海幢街道、赤岗街道、新港街道、滨江街道、素社街道、凤阳街道、龙凤街道、沙园街道、瑞宝街道、江海街道、南华西街道、南石头街道、江南中街道、昌岗街道、南州街道、琶洲街道、官洲街道、华洲街道	30.00
荔湾区 I	金花街道、沙面街道、华林街道、多宝街道、昌华街道、逢源街道、龙津街道、彩虹街道、南源街道、西村街道、站前街道、岭南街道、桥中街道	34.80
荔湾区 II	冲口街道、花地街道、茶滘街道、自鹤洞街道、石国塘街道、海龙街道、中南街道、东激街道、东沙街道	26.00
天河区 I	石牌街道、天河南街道、猎德街道、冼村街道、林和街道	40.00
天河区 II	天园街道、五山街道、员村街道、车陂街道、沙河街道、元岗街道、沙东街道、棠下街道、兴华街道	36.00
天河区 III	龙洞街道、长兴街道、凤凰街道、前进街道、珠吉街道、新塘街道、黄村街道	32.00
白云区 I	景泰街道、三元里街道、	35.00
白云区 II	黄石街道、棠景街道、新市街道、同和街道、京溪街道、金沙街道、云城街道	30.00
白云区 III	松洲街道、同德街道、均禾街道、石井街道、嘉禾街道、永平街道、石门街道、白云湖街道、鹤龙街道	26.00
白云区 IV	人和镇、太和镇、江高镇	22.00
白云区 V	钟落潭镇	19.00
黄埔区 I	大沙街道、黄埔街道、红山街道、鱼珠街道、文冲街道南岗街道、荔联街道、穗东街道、长洲街道	26.00
黄埔区 II	夏港街道、东区街道	24.00
黄埔区 III	萝岗街道、联和街道、永和街道	18.00
黄埔区 IV	九龙镇	12.30
番禺区	市桥街道、沙湾镇、钟村街道、沙头街道、东环街道、桥南街道、大石街道、洛浦街道、石壁街道、大龙街道、小谷围街道、石楼镇、石碁镇、南村镇、化龙镇、新造镇	
南沙区	南沙街道、珠江街道、黄阁镇、万顷沙镇、横沥镇、东涌镇、榄核镇、大岗镇	16.00
花都区 I	新华街、秀全街、花城街、新雅街、机场控制区	16.00
花都区 II	花山镇、狮岭镇、花东镇	13.00
花都区 III	梯面镇、赤坭镇、炭步镇	11.00

行政区	镇、街道	执行价
从化区 I	街口街、城郊街、江埔街	12.60
从化区 II	太平镇	10.60
从化区 III	鳌头镇、温泉镇	9.10
从化区 IV	良口镇、吕田镇、流溪河林场、大岭山林场	8.50
增城区 I	荔城街道、增江街道、朱村街道、新塘镇、永宁街	16.00
增城区 II	中新镇、石滩镇、仙村镇	12.00
增城区 III	派潭镇、小楼镇、正果镇	8.60

附件 2

## 广州市青苗补偿标准

名 称	单价(元/亩)		密植规格 (棵/亩)		
一般青苗	3000				
荔枝、龙眼	15000		40		
柿、桃、番石榴、番荔枝	10000		50		
李、杨桃			60		
芒果			70		
黄皮、枇杷、梨			50		
柑、桔、橙、柚	8000		80		
香蕉	6000		200		
木瓜			150		
葡萄			60		
果苗	3~5		棵	100	350
	3 以下	均高 1 米以下	亩	5000	5000
		均高 1 米以上	亩	10000	10000

## 广州市水产品搬迁损失补偿标准

项 目	补偿标准 (元/亩)	备 注
一般鱼类	8000	鲮鱼、草鱼(鲩鱼)、鲢鱼(鳊鱼)、鳙鱼(大头鱼)、鳊鱼、鲤鱼、各类罗非鱼、埃及塘虱、泰国塘虱、南方大头鲶、淡水自鲢等品种主养或混养部分按该标准补偿。
优质品种	11500	龙虱、虾类、鲷科类、笋壳类、中华胭脂鱼、蟹类、金钱鱼(金鼓)、鳗鱼、甲鱼(水鱼)、河豚(鸡抱、芭鱼)、鲟鱼类、红鼓(美国红鱼)、鲈鱼类、广东鲂(边鱼、大眼鸡)、长吻鮠、瓜仔斑(黑瓜仔)、桂花鱼(鳮鱼)、黄鳍鲷(黄脚立)、海南红鲷(禾顺)、黄颡鱼(黄骨鱼)、乌头鲢、黄鲢、叉尾鲷、本地塘虱、生鱼、团头鲂(武昌鱼)、仙骨大头、缩骨大头、鲫鱼类、巴西鲷、蓝鳃太阳鱼、山斑鱼(月鳢)、蛙类等品种主养的按该标准补偿。
珍稀养殖类、观赏色类、水产种苗	13500	金钱龟、娃娃鱼、鳄鱼、鳄龟、日本锦鲤、热带鱼等观赏鱼主养(不含混养) 等按该标准补偿。

说明：1. 水产养殖的补偿包括推塘费、干塘费及迁移费。

2. 红线外干塘费按 5000 元/亩补偿。

## 广州市一般地上附着物(除房屋) 补偿标准

名称	类别	单位	单价(元)	备注
	自搭阁楼	平方米	300	住人插层, 下净高 2.0 米, 上净高 1.5 米以上
围墙	简易围墙	平方米	180	
	实体围墙	平方米	280	有砖有柱有基础的围墙
	花岗岩钢枝	平方米	450	
	独立的农用粪池	平方米	180	
	独立村民房屋化粪池	平方米	250	
挡土(可视立面面积)	砖挡土墙	平方米	360	
	毛石挡土墙	平方米	560	
	钢筋混凝土挡土墙	平方米	800	
井	手压井	口	3000	

名称	类别	单位	单价(元)	备注
	水井	口	5000	
	机井	口	10000	
	骨坛	具	1000	如与市殡葬公司收费标准不一致，参照市殡葬公司收费标准执行
坟墓	土坟	穴	2500	
	灰砂结构	穴	3000	
	砖砌结构	穴	5000	
水池	砖砌水池	立方米	120	
	砼水池	立方米	180	
	不锈钢水池	立方米	500	
	花基、花槽、花池	平方米	100	
	门柱、钢大门	个	6000	宽4米以上按评估补偿
	门楼、钢大门	个	12000	
户外水泥地面	厚度15厘米以下	平方米	120	
	厚度15厘米以上	平方米	180	
行车道路	砼面厚度10-20厘米	平方米	180	
	砼面厚度20-25厘米	平方米	240	
	砼面厚度25厘米以上	平方米	280	
	电话迁移	号	200	
	有线电视迁移	线	150	
	宽带网络迁移	线	200	
	户外独立水表	个	300	
	户外独立电表	个	500	
	管道煤气	户	3500	
	电动闸、牌坊、依法批准的广告牌	按原样原状恢复造价补偿		
	交通标准、公交车站	按重置价格予以补偿或恢复		

备注：上表项目有特殊情况的，以及其他附属设施的补偿标准，按评估价补偿。

## 广州市房屋重置补偿标准

项目	等级	装修标准	单价 (元/平方米)
框架结构	一等	外墙贴高级釉面砖或纸皮石, 内墙面高档装饰及吊项天花, 楼地面铺石材或木地板, 铝合金门窗, 镶板或夹板门。	2115
	二等	外墙贴釉面砖或纸皮石, 内墙面及天花抹灰扫白, 接地面铺彩釉地砖, 铝合金门窗, 镶板或夹板门。	1725
	三等	外墙贴玻璃马赛克, 内墙面及天花抹灰扫白, 接地面铺彩釉地砖, 铝合金门窗采用, 镶板或夹板门。	1660
	四等	外墙为水刷石, 内增面及天花抹灰扫白, 楼地面铺彩釉地砖, 钢(木)门窗, 镶板或夹板门。	1605
	五等	外墙煽灰, 楼地面用水磨石, 水泥框夹板门窗。	1510
	六等	内、外墙未装饰(清水墙), 接地面未抹水混沙浆, 门窗未安装。	1220
	七等	内、外墙残缺, 楼地面未抹水泥沙浆, 门窗未安装。	800
砖混结构	一等	外墙贴高级釉面砖或纸皮石, 内墙面高档装饰及, 吊项天花, 楼地面铺石材或木地板, 铝合金门窗, 镶板或夹板门。	2045
	二等	外墙贴釉面砖或纸皮石, 内墙面及天花抹灰扫白, 楼地面铺彩釉地砖, 铝合金门窗, 镶板或夹板门。	1650
	三等	外墙贴玻璃马赛克, 内墙面及天花抹灰扫白, 接地面铺彩釉地砖, 铝合金门窗采用, 镶板或夹板门。	1585
	四等	外增为水刷石, 内墙面及天花抹灰扫白, 楼地面铺彩釉地砖, 钢(木)门窗, 镶板或夹板门。	1535
	五等	外增煽灰, 接地面用水磨石, 水混框夹板门窗。	1440
	六等	内、外墙未装饰布(清水墙), 接地面未抹水泥沙浆, 门窗未安装。	1010
砖木结构	一等	外部装修处理, 内部设备完善的庭院式或花园式房屋。	1020
	二等	外部未装修处理, 室内有专用设备的普通砖木结构房屋。	920
	三等	结构简单, 材料较差, 有室内水电设施; 条形基础。	765
简易结构	一等	结构简单, 松皮屋, 室内简单水泥地面, 有室内水电设施。	600
	二等	结构简单, 茅寮屋, 室内简单水泥地面, 有室内水电设施。	400

## 四、与城市更新有关的住房城乡建设业务

# 关于广州市国有土地上房屋征收与补偿的实施意见

穗府〔2011〕17号

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为贯彻国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号，以下简称《条例》），规范我市国有土地上房屋征收与补偿活动，保障城市建设顺利进行，结合我市实际，现提出如下实施意见：

一、市人民政府负责本市国有土地上房屋征收与补偿工作；各区人民政府按照职权分工，负责本辖区内的房屋征收与补偿工作。

为推进简政强区事权改革，市辖各区行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作由各区人民政府依法决定；市级以上重大项目、跨区项目以及市政府认为需要统筹的项目，由市人民政府直接决定。

二、市政府房屋征收机构（以下称市房屋征收部门）负责具体组织实施本市的房屋征收与补偿工作，各区房屋征收部门（以下称区房屋征收部门）由区人民政府确定。

房屋征收部门的主要职责为：（一）负责贯彻执行国有土地上房屋征收与补偿的法律、法规和政策，拟定本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿的有关规定，报本级人民政府批准后执行；（二）组织编制本行政区域内房屋征收规划和年度计划；（三）组织实施本级政府决定的国有土地上房屋征收与补偿工作；（四）受本级人民政府委托，组织有关部门论证和公布征收补偿方案，征求公众意见，举行听证会，对房屋征收进行社会稳定风险评估等；（五）协调其他政府有关部门加强对本行政区域内房屋征收与补偿实施工作的指导；（六）与被征收人签订补偿协议；（七）完成法律、法规规定的和本级政府交办的其他有关房屋征收与补偿工作。

市房地产行政主管部门对全市房屋征收部门的房屋征收与补偿实施工作进行监督管理。市房屋征收部门指导监督各区房屋征收部门开展国有土地上房屋征收项目具体工作的实施。

三、房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

四、依照《条例》第八条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。

区房屋征收部门应从地区经济社会发展的实际出发，按照本地区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划编制年度征收计划，并应于每年10月31日前将本区下一年度的征收计划报送市房屋征收部门。

市房屋征收部门汇总各区年度征收计划，并编制市年度征收计划报市房地产行政主管部门。

保障性安居工程建设、旧城区改建，应当按照法定程序纳入市、区国民经济和社会发展年度计划。

五、房屋征收部门拟定的房屋征收补偿方案应当在政府门户网站予以公布，并在房屋征收范围内显著位置予以公告，公开征求公众意见，征求意见期限不得少于 30 日。被征收人（以户为单位，下同）需提交意见的，应持本人身份证明和房屋权属证明在征求意见期限内以书面形式提交。

因旧城区改建需要征收房屋，半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合本意见规定的，房屋征收部门应组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。房屋征收的听证程序，由市房地产行政主管部门负责制定。

六、作出房屋征收决定前，由房屋征收部门按规定开展社会稳定风险评估并制定风险评估报告。

征收项目涉及被征收人数量较多的，或者其他重大复杂项目，市、区人民政府作出房屋征收决定前，应当经政府常务会议讨论决定。

七、市、区人民政府作出房屋征收决定后应当及时在征收范围内公告，并且在公开发行的报纸上刊登及在政府门户网站上发布。公告应当载明以下内容：

- （一）征收的目的和依据；
- （二）征收的地点和范围；
- （三）委托的征收实施单位名称；
- （四）房屋征收补偿方案；
- （五）达不成协议或者被征收房屋所有权人不明确的解决办法；
- （六）行政复议、行政诉讼权利；
- （七）索取房屋征收相关资料以及咨询地点；
- （八）其他应当公告的事项。

区房屋征收部门应当在区人民政府作出房屋征收决定之日起 7 日内将征收决定及征收补偿方案的有关情况报市房屋征收部门。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

八、房屋征收部门或其委托的征收实施单位对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、无产权房屋等情况进行摸底、调查，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

九、房屋征收范围确定后，有关部门应当依据权限，在征收范围内停止办理下列事项或建设行为：

- （一）新建、扩建、改建房屋的审批；
- （二）户口的迁入和分户的办理，但因婚姻、出生、回国、军人退伍转业、高校毕业生户籍回迁、经批准由外省市投靠直系亲属、刑满释放和解除劳动教养等原因必须办理户口迁入和分户的除外；

(三) 以被征收房屋为注册地址的工商注册登记手续办理;

(四) 改变房屋、土地用途;

(五) 房屋的转让、租赁和抵押;

(六) 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建。

房屋征收部门应当就前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过 1 年。

被征收人、房屋承租人凭征收补偿安置协议向公安、邮政、电信、公用事业、教育等部门或者单位办理户口迁移、邮件传递、电话迁移、停水、停电以及转学、转托等手续,相关部门或者单位应当依法按照有关规定办理。

十、被征收房屋的建筑面积与房屋用途的认定,以房屋登记机构颁发的房屋所有权证标注的面积和用途为准;房屋所有权证未标注的或者标注的与房屋登记簿不一致的,以房屋登记簿标注的面积和用途为准。

市、区人民政府作出房屋征收决定前,应当由房屋征收部门组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑,以及房地产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑进行调查、认定和处理。

对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的,应当给予补偿;对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的,不予补偿。但对 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施前建设的住宅房屋,可按照不超过房屋征收决定公告之日被征收住宅房屋房地产市场评估价值的 60%给予货币补偿。对未超过批准期限的临时建筑,按建筑物重置成本结合成新予以补偿。

十一、市房地产行政主管部门定期向社会公布业务能力强、社会信誉好、具有相应资质的房地产评估机构名录。房屋征收决定公告后 10 日内,被征收人应协商选定房地产评估机构;半数以上被征收人共同选择一家房地产价格评估机构的,视为协商选择有效,由房屋征收部门与其签订委托评估合同后进行评估作业。如协商选定不成的,由房屋征收部门组织被征收人在公布名录通过摇珠方式确定。房屋征收部门应当在摇珠前 5 日内在征收范围内公告摇珠时间和地点。公开摇珠时,邀请被征收人代表、被征收房屋所在区监察部门、街道(镇)、社区组织代表等参与监督。

房屋征收部门应当将受委托的房地产价格评估机构资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书复印件在征收范围内现场公示。

十二、对被征收房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

房屋征收补偿实行搬迁时限奖励制度。搬迁时限奖励标准控制在被征收房屋类似房地产市场评估价值的 15%以内。

对住宅房屋应当实行同一征收项目统一标准的征收奖励。住宅房屋价值的补偿金额加上征收奖励、搬迁时限奖励不得高于被征收房屋所处区位的新建普通商品住宅的市场价格。

房屋征收部门应当将分户签约情况、房屋补偿单价、补偿方式、奖励情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

十三、征收个人住宅，被征收人选择货币补偿后申请购买经济适用房、租住公租房或廉租房，符合申请条件的，住房保障管理部门应当优先安排。

征收按照房改政策购买的房屋，被征收人可以按照住房制度改革有关规定购买公用分摊面积后再办理征收补偿相关手续。被征收人不购买公用分摊面积的，对被征收人按照原购房面积给予补偿。

征收租赁房屋，被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，房屋征收部门应当对被征收人实行产权调换，不作货币补偿。产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被征收人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

符合直管住宅租赁条件的承租人同意解除租赁关系的，房屋征收部门应当按照被征收房屋价值的补偿金额加征收奖励、搬迁时限奖励之和的 30%给予房屋承租人弃租补偿，不再提供直管住宅（含廉租房）进行安置。

十四、被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门与被征收人应当计算被征收房屋的补偿金额加上征收奖励、搬迁时限奖励与所调换房屋的市场价格，结清差价。

选择产权调换房屋的套内建筑面积不得少于被征收房屋的套内建筑面积。属于公用分摊的超面积部分，由房屋征收部门按产权调换房屋的成本价格与被征收人进行结算。

十五、房屋征收补偿资金应根据房屋征收补偿工作和安置用房购买、建设的进度足额到位。房屋征收部门应当对被征收人或者房屋承租人支付搬迁补助费等相关费用。

被征收人选择产权调换的，产权调换房屋交付前，被征收人或者房屋承租人自行安排住处的，房屋征收部门应当支付临时安置补助费；被征收人或者房屋承租人使用房屋征收部门提供的周转用房的，房屋征收部门不支付临时安置补助费。

搬迁补助费和临时安置补助费标准由市房地产行政主管部门另行制定。

十六、拥有合法产权，但被征收人自行“住改商”的住宅房屋，被征收人选择产权调换的，按住宅用房进行补偿；选择货币补偿的，按以下方式给予补偿，但不支付停产停业损失补偿：

（一）1997 年 4 月 1 日《广州市城市规划条例》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的 60%给予补偿。

（二）1997 年 4 月 1 日《广州市城市规划条例》施行后至 2001 年市规划行政管理部门颁布的住改商管理规定实施前改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的 50%给予补偿。

按上述第（一）、（二）项计算的货币补偿款低于按照本意见有关住宅用房计算处理的补偿总额（即货币补偿加上征收奖励、搬迁时限奖励）的，应当按照住宅用房的补偿总额确定补偿。

十七、被征收人在签订征收补偿协议时，应当将被征收房屋的房地产权证一并缴回，房地产行政主管部门应当及时予以注销。

实行产权调换的，房屋征收部门应当为被征收人办理所调换房屋的产权登记手续。房地产行政主管部门应当自收到申请之日起 30 日内给予办理。

十八、房屋征收部门与被征收人、承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、区人民政府依照本意见的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。征收补偿方式应当采取产权调换。

补偿决定应包括补偿方式、被征收房屋补偿金额、用于产权调换房屋的地点、面积和房地产评估价格、搬迁补助费、临时安置补助费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。

征收补偿决定的搬迁期限不得少于 30 日。

被征收人、承租人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

十九、被征收人、承租人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的搬迁期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、区人民政府依法申请人民法院强制执行。

申请人民法院强制执行前，房屋征收部门应当向公证机构办理被征收房屋的证据保全和产权调换房屋、搬迁补助费、周转用房、停产停业损失的提存公证。

二十、房屋征收部门应将项目补偿安置方案、被征收房屋评估、被征收房屋的补偿、行政复议及行政诉讼、资金使用（拨付）、审计、监察等情况纳入征收补偿档案，并应按照国家统计管理的有关规定按时报送统计数据。

二十一、《条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有规定办理。各有关部门要加强引导、监督拆迁人和拆迁实施单位，依法做好被拆迁人的补偿安置工作。严格执行有关规定，规范行政裁决行为，确保行政裁决合法、公正。当事人拒不履行行政裁决的，政府及有关部门不得组织实施行政强制拆迁，应当依法申请人民法院强制执行。

二十二、城市管理部门要加大对征收范围内违法建筑的查处力度，对征收决定期限内未自行拆除的违法建筑要依法进行查处；审计部门要加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，公布审计结果；监察机关要加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或单位及其工作人员的监察。有关部门要按照职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

二十三、法律、法规、规章对征收外国领事馆房屋、军事设施、华侨房屋、教堂、寺庙、文物古迹、历史文化保护区内的建筑物等另有规定的，依照有关的法律、法规、规章执行。

二十四、各县级市人民政府辖区内国有土地上的房屋征收与补偿工作参照本意见执行。

二十五、本意见自公布之日起施行，有效期 3 年。有效期届满或政策、法规变化，根据实施情况依法评估修订。

- 附件：1. 广州市国有土地上房屋征收工作规则（试行）  
2. 广州市国有土地上房屋征收补偿资金管理试行办法  
3. 广州市国有土地上房屋征收风险评估试行办法

广州市人民政府  
2011 年 9 月 6 日

附件 1

## 广州市国有土地上房屋征收工作规则（试行）

为规范我市国有土地上房屋征收工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律、法规的规定，结合我市实际，制定本规则。

### 一、适用范围

本市市辖区范围内因公共利益项目建设，需要征收国有土地上单位、个人的房屋的，适用本规则。

### 二、基本原则

房屋征收与补偿工作应遵循规划先行、决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则，切实维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益。

### 三、国有土地上房屋征收工作程序

#### （一）项目立项。

实行审批制的项目，由项目单位持项目建议书批复文件和规划选址、环境影响评价审批文件，向发展改革部门申请办理可行性研究报告审批手续。

实行核准制的项目，由项目单位持规划选址和环境影响评价审批文件，向发展改革部门申请办理项目申请报告核准手续。

实行备案制的项目，由项目单位向发展改革部门申请办理项目备案手续。

## （二）规划选址。

实行审批制的项目，项目单位可在向发展改革部门报送项目建议书的同时，向规划部门申请规划选址。

实行核准制的项目，项目单位直接向规划部门申请规划选址。

实行审批制或核准制的项目，由规划部门核发建设项目选址意见书；实行备案制的项目，由规划部门出具拟用地的规划意见。建设项目选址位于已经批准的控制性详细规划区域内的，规划部门可同时提供规划条件。

## （三）环境影响评价。

实行审批制、核准制的项目，项目单位向环保部门申报环境影响报告文件；属于铁路、交通等建设项目，经有审批权的环保部门同意，可以在初步设计完成前申报环境影响报告文件。

实行备案制的项目，项目单位可在建设项目开工前向环保部门申报环境影响报告文件。

## （四）申领建设用地规划许可证。

项目单位持项目批准（或核准、备案）文件向规划部门提出建设用地规划许可申请。规划部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证，提供规划条件。

（五）项目单位凭项目批准文件和建设用地规划许可证，按照市区分工，向市或项目所在区人民政府申请办理征收国有土地和房屋手续。

## （六）确定房屋征收范围。

房屋征收部门根据建设项目批准文件、建设用地规划许可证等文件确定的国有土地上房屋征收范围，对房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记。规划、房管等相关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行认定和处理。

征收实施单位应将摸底、调查结果报经房屋征收部门审核后在房屋征收范围内向被征收人公布。

房屋征收部门应书面通知规划、建设、工商、房地产交易登记等部门暂停办理新建、扩建、改建房屋、改变房屋用途、权属和抵押登记、工商登记等相关手续。

## （七）进行社会稳定风险评估。

房屋征收部门针对项目实际情况开展社会稳定风险评估，社会稳定风险评估应按照《广州市国有土地上房屋征收风险评估试行办法》执行。

## （八）制定征收补偿方案。

征收补偿方案由房屋征收部门拟定，并应履行以下程序：

1. 市、区人民政府组织有关部门对征收补偿方案进行论证，并将拟订的房屋征收补偿方案在房屋征收范围内和政府门户网站公布，征求公众意见，征求意见期限不得少于 30 日。

房屋征收部门根据意见反馈情况修改征收补偿方案。

因旧城区改建需要征收房屋，半数以上被征收人对征收补偿方案提出异议的，房屋征收部门应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

2. 房屋征收部门将修改完善的房屋征收补偿方案报本级人民政府批准。

房屋征收部门根据本级人民政府批准的补偿安置方案核定征收补偿费用总额，向项目单位出具《关于房屋征收补偿资金总额核定的通知》。根据项目资金来源，项目单位应在房屋征收决定作出前，将足额的征收补偿资金划入专用账户。

财政拨款建设的项目，由房屋征收部门会同财政部门按照财政资金拨付的有关规定实施管理。

征收补偿费用实行专户存储、专款专用。

（九）作出征收决定。

具备征收条件的，房屋征收部门报请本级人民政府作出房屋征收决定。房屋征收决定涉及被征收人数量较多，或者其他重大复杂项目的，应当经政府常务会议讨论决定。国有土地上房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（十）实施征收。

房屋征收部门组织开展补偿安置协议签定、房屋搬迁工作。

房屋征收部门与被征收人、承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请本级人民政府依照本规则的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

征收补偿决定的搬迁期限不得少于 30 日。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的本级人民政府依法申请人民法院强制执行。

征收项目整体完成后 3 个月内，房屋征收部门会同项目单位向财政部门申请项目结算。

#### 四、监督管理

（一）各区房屋征收部门编制的年度征收计划，应于每年 10 月 31 日前将本区下一年度的征收计划报市房屋征收部门。

市房屋征收部门汇总各区的年度征收计划，并编制市年度征收计划报市房地产行政主管部门。

市、区房屋征收部门根据年度征收计划，编制年度征收工作费用预算报财政部门核拨。

（二）监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门及其工作人员的监察，依法依规受理公民、法人或者其他组织对于参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的违反行政纪律行为的控告和检举，并依法调查处理。

（三）房屋征收项目应建立征收档案，将被征收房屋的征收补偿、房屋评估、复议诉讼等各项工作记录在案，供财政、审计、监察等部门定期检查。

（四）房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位开展房屋征收与补偿的具体工作，并对其行为进行监督。房屋征收部门委托房屋征收实施单位开展房屋征收补偿工作的，双方应当签署责任书，明确房屋征收实施单位应依法文明实施房屋征收补偿工作，出现违法、违规行为的，根据情节轻重追究相应责任。

附件 2

## 广州市国有土地上房屋征收补偿资金管理试行办法

**第一条** 为加强本市国有土地上房屋征收补偿资金管理，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市市辖区国有土地上房屋征收补偿资金的使用、管理和监督。

**第三条** 本办法所称征收补偿资金是指对被征收人给予的全部补偿以及与房屋征收有关的费用。

**第四条** 征收补偿资金实行足额到位、专户存储、专款专用、专人管理、及时拨付原则。

**第五条** 按照资金来源渠道，房屋征收项目分为：

- （一）财政拨款投资的项目；
- （二）非财政拨款投资的项目。

财政拨款投资建设的项目，由房屋征收管理部门会同财政部门按照财政资金拨付的有关规定实施管理。

**第六条** 房屋征收决定作出前，房屋征收部门按照人民政府批准的征收补偿方案核定房屋征收补偿资金总额。

**第七条** 项目单位应在房屋征收决定作出前，到具备办理存款业务资格的金融机构开设征收补偿资金专用账户，项目单位应与金融机构订立《代扣房屋征收补偿资金款协议》。

**第八条** 项目单位应在房屋征收决定作出前，将足额的征收补偿资金划入专用账户。

征收补偿资金划入专用账户至征收补偿工作完成时期内产生的利息等资金成本应计入项目成本。

**第九条** 房屋征收部门、项目单位和金融机构应就征收补偿资金的使用订立三方监管协议，明确各自职责。金融机构应当按照协议约定监督管理使用资金，保证专款专用。

**第十条** 征收补偿资金的使用范围：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）搬迁、临时安置补偿；
- （三）停产停业补偿；

(四) 对被征收人的补助和奖励;

(五) 与房屋征收有关的经费。

**第十一条** 金融机构应对每笔拨付到位的征收补偿资金进行独立的明细财务核算, 自拨付之日起 5 日内把支付明细报房屋征收部门。

**第十二条** 房屋征收部门与被征收人签订补偿协议后, 金融机构根据协议约定向被征收人支付征收补偿费用。

**第十三条** 征收补偿工作完成后, 经房屋征收部门同意, 项目单位办理销户手续。

**第十四条** 财政部门根据房屋征收项目具体实施进度定期或不定期对拨付资金进行监督检查; 审计部门根据工作需要, 不定期进行审计, 并提出审计报告。对有关单位、个人弄虚作假骗取、截留、挪用、专款不专用征收补偿资金的行为, 根据有关财政、审计规定追究相应责任, 并追回骗取、截留、挪用的资金。

**第十五条** 本办法施行后, 《关于印发〈广州市城市房屋拆迁补偿安置资金使用监督管理暂行规定〉和〈广州市城市房屋拆迁补偿安置资金总额核定暂行办法〉的通知》(穗府〔2004〕21 号) 同时废止。

## 广州市国有土地上房屋征收风险评估试行办法

**第一条** 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 凡在本市市辖区范围内国有土地上进行房屋征收与补偿的社会稳定风险评估，适用此办法。

**第三条** 国有土地上房屋征收风险评估工作应当遵循决策民主、程序正当、结果公正的原则。

**第四条** 市、区级人民政府确定的房屋征收部门负责组织本行政区域内社会稳定风险评估工作。

在实施社会稳定的风险评估过程中，房屋征收部门要做好相关政策的解释工作，保证评估结果的客观有效。

**第五条** 风险评估应当制定风险评估方案并建立专项档案，通过收集相关文件资料、问卷调查、民意测验、座谈走访、听证会等方式就国有土地上房屋征收项目方案在拟征收范围内征求意见，对社会稳定风险进行预测和评估，也可组织相关部门和专家、学者评估论证。

房屋征收部门应当对风险评估的相关材料进行审核审查，确保客观、准确。

**第六条** 国有土地上房屋征收风险评估包括以下内容：

（一）是否符合法律、法规、规章和国家方针政策的规定，是否符合法定的审查审批和报批程序；

（二）是否符合国家安全、国民经济发展和社会稳定等公共利益的需要，是否符合大多数群众的根本利益；

（三）是否经过严谨科学的可行性研究论证，是否考虑地方财政能力和大多数群众的承受能力等制约因素，实施时机和条件是否成熟；

（四）是否会对相关利益群体造成不良影响而引发群体性上访或影响社会治安的群体性事件等社会稳定风险；

（五）是否有相应有效的风险化解措施和应急处置预案，能否将风险妥善控制在预测范围内；

（六）是否存在其他社会不稳定隐患。

**第七条** 风险评估报告应当做出风险存在、中风险和高风险的风险预警评价，并提出可实施、暂缓实施和不可实施的建议。

**第八条** 风险评估报告的主要内容包括：

(一) 征收项目的基本情况，包括项目立项、规划、国土等部门的批准手续、征收计划和征收方案，征收范围内被征收房屋及产权人基本情况，补偿资金和产权调换房源的落实等有关情况，被征收房屋的市场估价，被征收人要求产权调换情况，被征收房屋的租赁情况；

(二) 项目征求公众意见情况，包括群众的反映、有关部门及单位的意见、专家的意见及建议；

(三) 对因征收项目实施产生影响社会治安和社会稳定的因素，因征收可能引发的其他类型矛盾等问题进行评估预测和分析研究的相关情况；

(四) 征收项目风险防范及维护稳定的相关组织机构和责任人员；

(五) 征收项目实施中可能引发矛盾问题的化解方案、途径，解决矛盾的具体措施；

(六) 评估结论。

**第九条** 对于可实施的征收项目，风险评估报告中应包含风险评估预测，针对存在的不稳定因素提出防范应对措施和紧急处理措施的应急预案。

对于暂不具备实施条件的征收项目，在评估风险预警评价建议转化为可实施前，一律不予实施。

对符合有关政策法律规定、急需实施但又容易引发矛盾冲突的重点项目，在制订应急预案的基础上，要有针对性地注意做好社会稳定性控制预案，明确应对措施。

**第十条** 市、区级人民政府根据社会稳定风险评估报告分别做出实施、暂缓实施或不实施的决定，以政府名义下发给房屋征收部门。

**第十一条** 市、区级人民政府各相关部门应依据职责分工，互相配合，做好房屋征收风险评估及社会稳控工作。有下列行为之一的，视情节轻重做出相应处罚。情节较轻的，责令限期改正和批评教育；对于对群体性、突发性事件处理失当，导致事态恶化，造成恶劣影响的有关单位负有责任的党政领导干部实行问责：

(一) 应当进行社会稳定风险评估而未实施评估的；

(二) 在评估过程中弄虚作假的；

(三) 未按照本办法实施评估的；

(四) 对符合本办法第九条第三款规定的情形，未按照应急预案或化解方案开展工作的。

# 广州市国有土地上房屋征收补偿方案听证规定

穗建办〔2015〕1331号

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范广州市国有土地上房屋征收补偿方案听证工作的有序开展，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（下称《征收条例》）、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府〔2014〕38号，下称《实施办法》）等法规、规范性文件，制定本规定。

**第二条** 组织国有土地上房屋征收补偿方案听证，应当遵循公开、公平、公正和便民的原则，充分听取被征收人代表和公众代表的意见，保证其陈述意见的权利。

**第三条** 因旧城区改造需要征收房屋的，半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合《征收条例》或者《实施办法》的，应当按照本规定组织听证；已纳入年度重大行政决策事项听证目录管理的，应当按照重大行政决策听证的规定组织听证。

**第四条** 征收补偿方案听证工作由市、区人民政府负责组织。

受本级人民政府委托，市、区房屋征收部门应当以市、区人民政府的名义具体组织实施征收补偿方案听证工作。

## 第二章 听证参加人

**第五条** 听证参加人包括听证工作人员、听证陈述人、听证代表以及旁听人员。

**第六条** 听证工作人员设主持人1名、听证员2名、听证记录人1名。听证工作人员由听证组织部门在未参与征收补偿方案制定工作的人员中指定。

**第七条** 听证陈述人由房屋征收部门具体承担征收补偿方案制定工作的负责人和工作人员担任，人数不超过3名。

**第八条** 听证代表由被征收人代表和公众代表组成。被征收人代表在报名参加听证会的被征收人中产生，不多于10人。

被征收人申请参加听证的，应按公告的报名期限提供本人属于被征收范围内房屋产权人的有效证明，符合条件的予以登记。

在申请期限内，被征收人代表申请人数超过被征收人代表规定人数上限的，通过抽签或推举方式选定代表。抽签或推举时，应当由公证部门现场公证。

听证组织部门邀请与被征收项目无利害关系的专家、学者、人大代表或政协委员担任公众代表。公众代表不少于3人。

**第九条** 听证会应当设置包含新闻媒体人员席位的旁听席。旁听人员不多于 10 人。自愿报名申请成为旁听人员的，应当按照规定时间和方式报名，并提交有效身份证明等资料。旁听人员按照申请人报名登记的先后顺序确定，额满为止。

### 第三章 听证会程序

**第十条** 应当组织听证会的，听证组织部门应当自征收补偿方案征求公众意见期满之日起 30 个工作日内发布听证会公告，听证会公告发布之日距预定的听证会举行日期不得少于 15 日。

**第十一条** 听证组织部门应当将听证会公告在政府门户网站予以发布，并在房屋征收范围内显著位置予以公示。听证会公告应当包括以下内容：

- (一) 听证组织部门；
- (二) 听证会举行时间、地点、内容；
- (三) 听证报名条件、期限和方式；
- (四) 被征收人代表和旁听人员的产生办法和名额；
- (五) 其他应当为公众知悉的事项。

**第十二条** 听证组织部门应当提前 7 日在房屋征收范围内显著位置及政府门户网站公布听证会举行的相关事项与听证代表、旁听人员的姓名，书面通知被征收人代表、旁听人员参加听证，并将《听证邀请函》送达公众代表。

**第十三条** 听证代表认为主持人、听证员、听证记录人与听证事项有直接利害关系的，可以在听证会举行之日的 1 个工作日前提出书面申请，要求相关人员回避，并说明理由。主持人的回避，由听证组织部门决定；听证员和听证记录人的回避，由主持人决定。

**第十四条** 听证会按照下列程序进行：

- (一) 听证员核实听证参加人到场情况及其身
- (二) 听证主持人宣布听证事由、听证参加人纪律。听证代表有申请回避的，告知其申请回避的
- (三) 听证陈述人进行征收补偿方案的合法性
- (四) 听证代表质询、提问和发表意见，听证辩，可以向听证主持人递交有关书面材料；
- (五) 听证代表、听证陈述人作最后陈述；
- (六) 听证主持人宣布听证会结束。

听证陈述人、听证代表应当围绕听证内容陈述意见，不得发表与听证内容无关的意见或进行人身攻击、散布不当言论，扰乱听证秩序。旁听人员不得在听证会上发言、提问，不得妨碍和扰乱听证秩序。未经主持人同意，不得摄像、录音或使用网络传输设备。

**第十五条** 听证记录人应当就听证会全过程制作书面笔录，听证笔录应当载明下列内容：

- (一) 听证事项名称、事由；

(二) 听证参加人的姓名或名称、联系地址、法定代表人、委托代理人、职业、职务等基本情况;

(三) 听证会举行的时间、地点;

(四) 听证各方发表的意见和理由;

(五) 其他需载明的事项。

听证会结束后, 听证笔录交由听证参加人确认无误后签名或盖章; 听证代表拒绝签名或盖章的, 由听证会主持人、听证员与听证记录人共同在听证笔录上注明情况。

**第十六条** 听证会结束后, 听证组织部门应当在 15 日内根据听证笔录作出听证意见报告书。听证意见报告书应当包括以下内容:

(一) 听证会的基本情况;

(二) 听证事项的说明;

(三) 听证各方的意见概要和分歧;

(四) 对听证意见的处理建议;

(五) 其他需注明的情况。

**第十七条** 房屋征收部门应当根据《征收条例》、《实施办法》的相关规定, 参考听证意见报告书, 对征收补偿方案作出修改。

**第十八条** 如遇不可抗力因素等特殊情况, 听证组织部门可以调整听证时间、地点或中止听证, 并在房屋征收范围内显著位置及政府门户网站上予以公告。

**第十九条** 被征收人不报名参加听证, 听证代表或旁听人员缺席或者在听证过程中擅自退出听证的, 视为放弃听证权利, 不影响听证的进行。

## 第四章 附 则

**第二十条** 本规定自 2015 年 12 月 3 日开始实施, 有效期自发布之日起 3 年。有效期届满或有关法律、政策依据变化的, 根据实施情况依法评估修订。

# 广州市住房和城乡建设委员会关于印发《国有土地 上房屋征收委托合同（范本）》的通知

穗建房管〔2016〕1790号

各区人民政府、市直相关单位：

现将《国有土地上房屋征收委托合同（范本）》印发给你们，请结合工作实际参照执行。

特此通知。

广州市住房和城乡建设委员会

2016年9月28日

合同编号：

\_\_\_\_\_项目

## 国有土地上房屋征收委托合同（范本）

甲方：

乙方：

签约日期：二〇一 年 月 日

\_\_\_\_\_项目

# 国有土地上房屋征收委托合同

甲方（委托方）：

法定代表人

地址：

乙方（受委托方）：

法定代表人

地址：

因公共利益需要，经\_\_\_\_\_人民政府批准（文号：\_\_\_\_\_）甲方拟组织实施\_\_\_\_\_项目国有土地上房屋征收工作，并委托乙方负责具体实施征收补偿安置工作。根据《中华人民共和国合同法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》及相关法律法规，甲乙双方就委托征收相关事宜协商一致并订立本合同，以兹共同遵守。

## 第一条 委托征收范围

双方约定，本项目工作范围按以下第\_\_\_\_\_种方式确定：

1. 甲方提供的本项目规划意见中确定的红线内范围（详见附件）。
2. 甲方委托的范围，详见附件。

---

## 第二条 委托期限

双方约定，本合同委托期限按以下第\_\_\_\_\_种方式确定：

1. \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日
2. 自本合同签订生效之日起至\_\_\_\_\_政府确定的房屋征收签约工作完成，办理结算、结案手续，并结清各项尾款后为止。

因向\_\_\_\_\_政府申请作出补偿决定、向法院申请强制执行、行政复议或诉讼导致委托时间需要延长的，经甲方书面同意，委托时间顺延。

## 第三条 工作内容

双方约定，甲方委托乙方开展下述第\_\_\_\_\_项工作内容（可多选）：

1. 房屋征收范围确定后，协助甲方书面通知有关单位暂停办理相关业务；
2. 根据甲方提供的有关文件和图纸，开展并在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前完成前

期摸查工作，办理地籍查册、测绘、户籍查询、房屋产权查册、征审、评估和向文物行政部门、规划部门确认该地块文物、历史建筑、历史风貌区的普查情况等工作，编制房屋征收概算，并在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前报甲方审核。

3. 对本合同工作范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、文物、历史建筑、历史风貌区等现状进行调查登记，并在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将结果报甲方，协助甲方在房屋征收范围内向被征收人公布。

4. 协助甲方配合有关部门对被征收房屋相关情况进行认定及处理。

5. 协助甲方拟订征收补偿安置方案。协助甲方开展征求公众意见、组织听证等具负责组织开展社会风险评估的具体事务工作，在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前完成社会稳定风险评估报告。

7. 协助甲方报请\_\_\_\_\_人民政府作出房屋征收决定。

8. 负责征收补偿标准和方案等信息的宣传解释和公示工作，向被征收人、政府公房住宅承租人送达和公示房屋征收补偿相关文件资料，将征收事宜及时告知被征收人、政府公房住宅承租人。

9. 以甲方名义与被征收人和政府公房住宅承租人协商征收补偿安置事宜，签订征收补偿协议和安置协议（政府公房住宅承租人），支付补偿费用，乙方应在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前与全部被征收人和政府公房住宅承租人达成协议。

10. 在委托期限内，完成本项目全部被征收人和政府公房住宅承租人的搬迁及安置工作，腾空所有被征收房屋，依照房地产登记相关规定办理完成被征收人的产权调换和注销等登记手续。

11. 对于在签约期限内达不成协议或者被征收房屋所有权人不明确的，经报甲方研究同意，乙方应按照房屋征收决定中公布的征收补偿方案拟订具体补偿标准、费用等，收集资料并做好证据保全，草拟补偿决定后报甲方审核。

12. 经甲方同意，拟定和收集必要时向法院申请强制执行的相关材料，并协助甲方完成申请强制执行所需的准备工作。

13. 协助甲方办理涉及房屋征收补偿的有关争议、行政复议、诉讼案件。

14. 配合甲方接受审计、监察等部门的检查工作。

15. 本合同范围内征收项目整体完成后，配合甲方向财政部门申请项目结算，并按财政部门要求准备结算资料。

16. 负责将项目征收补偿安置方案、被征收房屋评估资料、被征收房屋补偿情况、行政复议及诉讼案卷、资金使用（拨付）资料等整理成档，并接受甲方不定期检查。在征收补偿工作完成后，应于 30 日内将全部档案移交甲方。

17. 乙方/乙方委托\_\_\_\_\_公司，根据拆卸相关规定，负责在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_前完成拆除被征收房屋及附属物，清运拆卸物及淤泥渣土，平整场地等拆卸工作。

乙方委托其他公司开展的，应另行签署委托合同，并约定作为本合同附件。

18. 甲方委托的其它事项。

---

#### 第四条 工作费用计付标准

1. 双方约定征收补偿工作经费标准按以下第\_\_\_\_\_种方式确定：

(1) 按照《关于印发广州市本级财政投资项目征收补偿工作经费标准的通知》（穗财建〔2015〕738号）计付。

(2) 按照本项目征收补偿总概算的\_\_\_\_\_%计付。

(3) 按照本项目征收补偿面积，以\_\_\_\_\_元/平方米计付。本项目征收补偿面积以土地使用权证、房产证记载为准，无土地使用权证、房产证的，以甲方认可的房屋调查结果为准。

(4) 按照本项目被征收人户数，以\_\_\_\_\_元/户计付。本项目征收户数以户籍登记情况为准，未进行户籍登记的，以甲方认可的调查结果为准。

(5) 双方约定的其他方式

---

2. 如甲方委托乙方实施拆卸工作的，拆卸费按照以下第\_\_\_\_\_方式计付：

(1) 房屋\_\_\_\_\_元/平方米，其他构筑物\_\_\_\_\_元/平方米，甲方不再另行支付其他任何费用。面积的计算以土地使用权证、房产证记载为准，无土地使用权证、房产证的，则以甲方认可的房屋调查结果为准。

(2) 实报实销费用支付凭据支付。

(3) 房屋拆除后的废旧建材残值抵作拆卸费用，甲方不再另行支付其他任何费用。

(4) 其他

---

3. 双方约定的其他事项

---

#### 第五条 工作费用支付

1. 双方约定按以下方式支付征收补偿工作经费：

(1) 甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_天内/乙方进场之日\_\_\_\_天内向乙方支付\_\_\_\_\_万元启动款，此款项由甲方在下属第2项工作经费结算时全部扣回。

(2) 甲方按征收工作进度支付工作经费，乙方每□完成征收补偿额\_\_\_\_\_元/□征收面积\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>/□征收户数\_\_\_\_\_户，向甲方书面申报工作经费。乙方申报经费的同时，应申报已经签订补偿安置协议发生的补偿额（含临迁期内的临迁费等）和已发生的费用（包括因向政府申请作出补偿决定、向法院申请强制执行、行政复议或诉讼而产生的费用等）。

甲方根据审核确认乙方的完成进度情况、已签订补偿安置协议的补偿额和已发生的费用，支付本阶段工作经费的\_\_\_\_\_%给乙方。

(3) 甲方保留尾款□\_\_\_\_\_元/□工作经费的\_\_\_\_%。在甲方与项目单位、财政部门等就本项目完成结案结算，乙方完成各项资料（含声像资料）档案移交后的\_\_\_\_天内，由乙方申请甲方上述款项及其他未结清款项。

2. 如甲方委托乙方实施拆卸工作的，乙方完成拆卸工作后，由甲方根据合同约定支付给□乙方/□拆卸单位\_\_\_\_\_。

3. 上述款项以\_\_\_\_\_方式支付。

4. 乙方负责按财务有关规定提供各项资料，办理本合同工作范围内全部费用的结算相关工作。

5. 双方约定的其他事项

---

## 第六条 甲方责任

1. 负责房屋征收的总体组织协调，并指导和参与项目的重点、难点房屋征收工作。

2. 指导监督乙方开展房屋征收、安置政策和安置点的宣传工作，并提供相关资料。

3. 负责提供安置房源和征收补偿资金，根据乙方谈判进度，及时划拨安置房和征收补偿款项以及工作经费，解决须由甲方解决的安置房的问题。

4. 双方约定的其他责任。

---

## 第七条 乙方责任

1. 完成本合同约定的工作内容。严格按照本项目补偿安置方案及甲方要求的标准和内容进行补偿、安置等，并对补偿、安置的真实性负责。

2. 乙方应保证征收补偿资金专款专用，不得擅自挪用。

3. 乙方需按照甲方要求合理调配和管理安置房，不得擅自占用。

4. 乙方须在征收现场设立办公场所，配备不少于\_\_\_\_\_名的征收工作人员到现场工作，配备必要的办公设备，并报甲方备案。

5. 乙方应加强对工作人员的管理，工作人员必须统一佩戴胸卡，胸卡需有明显乙方公司标示，工作人员头像及联系方式。

6. 乙方应督促被征收人和政府公房住宅承租人缴清水、电费用，办理用水、用电的销户手续，负责被征收房屋腾空后至移交拆卸前的管理工作，防止被占用，确保安全。

7. 依法征收、文明征收，维护被征收人的合法权益，维护社会稳定。如发生涉及社会稳定风险的事件，乙方应及时处理并向甲方通报情况。

8. 严格遵守国有土地上房屋征收的相关法律法规履行本合同，随时接受征收、审计、监察等相关部门的监督检查。若在工作中发现违法违纪行为，交由纪检监察部门调查核实后进行处理，若涉及犯罪，移送司法机关处理。

9. 负责本项目工作范围内的安全征收、拆卸，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。

由于乙方工作范围内的事造成的人身、财产损失及因此发生的所有费用，由乙方承担。

10. 遵守工程建设安全生产有关规定，科学、规范、安全施工，严禁违法拆除和违章施工。如乙方委托他方开展拆卸工作的，与受委托方承担连带责任。

11. 双方约定的其他责任。

---

## 第八条 违约责任

1. 在本合同履行过程中，甲方未按合同约定支付征收工作经费超过\_\_\_\_日的，乙方可以暂停征收工作。甲方未按合同约定支付拆卸费用超过\_\_\_\_日的，乙方可以暂停拆卸工作，因此造成的责任由甲方承担。

2. 乙方逾期\_\_\_\_个月仍未完成本合同第三条约定的征收补偿相关工作的，甲方有权解除本合同，并要求乙方支付违约金，违约金标准按已支付工作经费总额的\_\_\_\_%/逾期之日起每日\_\_\_\_元计付。

3. 乙方未经甲方书面同意，以高于征收补偿方案确定的补偿安置标准支付给被征收人、政府公房住宅承租人的，超出部分由乙方承担，并向甲方支付违约金，违约金标准按已支付工作经费总额的\_\_\_\_%/每户\_\_\_\_元计付。

4. 乙方违反相关规定实施征收或未按本合同约定履行责任的，甲方有权书面通知乙方整改，经甲方书面通知整改后\_\_\_\_日内，乙方仍未整改完毕的，甲方有权解除本委托合同，并要求乙方赔偿因此造成甲方、被征收人、政府公房住宅承租人或第三人的损失。

5. 双方约定的其他责任。

---

## 第九条 合同终止

1. 本合同因下列第\_\_\_\_种原因而终止：

- (1) 作出房屋征收决定的政府部门或相关政府部门决定停止征收、拆卸工作。
- (2) 本合同项下征收、拆卸工作因客观原因已无必要进行的。
- (3) 甲方提前\_\_\_\_天书面通知乙方的。
- (4) 甲乙双方协商一致。
- (5) 本合同解除。

2. 本合同终止后，除非双方另有约定，甲方应向乙方支付乙方应得的征收经费等费用，乙方应根据甲方要求完成已进行工作的档案建立、资料移交等后续工作。

## 第十条 争议解决

1. 本合同的订立、解释、履行及争议的解决，均受国家、省、市有关法律、法规、规章的保护和管辖。

2. 因执行本合同发生争议，由双方协商解决。如协商不成，任一方可向\_\_\_\_\_所在地

人民法院起诉。

3. 双方约定的其他方式。

---

### 第十一条 其他

1. 本合同未尽事宜，由双方另外约定后作为本合同补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力，如有冲突，以补充协议约定为准

2. 本合同附件与本合同具有同等法律效力，如有冲突，以本合同约定为准。

3. 本合同一式\_\_份，双方各执\_\_\_\_份。

4. 本合同自双方签字盖章之日生效。

附件： \_\_\_\_\_

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

年 月 日

年 月 日

拆卸单位：

法定代表人：

委托代理人：

# 关于印发《广州市（XX区）XX地块国有土地上房屋 征收补偿方案》等示范文本的通知

穗建房管〔2016〕1902号

各区人民政府、市直相关单位：

现将《广州市（XX区）XX地块国有土地上房屋征收补偿方案》、《人民政府关于征收XX地段国有土地上房屋的决定》、《人民政府房屋征收补偿决定书》三份示范文本印发给你们，请结合工作实际参照执行。

特此通知。

广州市住房和城乡建设委员会

2016年10月9日

附件：示范文本（内含三份）

## 广州市（XX区）XX地块国有土地上房屋征收补偿方案

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府〔2014〕38号）的有关规定，XX人民政府因\_\_\_\_\_的需要拟决定/决定征收XX地段的国有土地上房屋，用以建设\_\_\_\_\_XX项目。征收房屋的各项建设活动符合规划要求。

（说明：按《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条中关于公共利益的规定填写）

### 一、项目概况

（一）征收地块（地段）的范围：（详见附图）

---

（说明：征收范围以国土规划部门出具的规划意见红线范围为准）

（二）地块规划用途：\_\_\_\_\_

（三）补偿协议签订期限：自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。

(四) 征收补偿工作由××政府负责，由××房屋征收办公室作为房屋征收部门依法组织实施，并由××××××作为征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

## 二、补偿对象

征收范围内拥有合法房地产权利证书的被征收房屋及其附属设施的所有权人；未超过批准使用期限的临时建筑使用人；历史用房等未办理产权登记的房屋使用人；政府公房（住宅）的承租人。

## 三、征收补偿安置方式

根据国土规划部门关于本项目的规划意见（\_\_\_\_\_）和实际情况，本项目被征收人可选择第\_\_\_\_\_项补偿安置方式。

（说明：可多选）

（一）货币补偿

---

（二）产权调换

1. 本项目可实行下列第\_\_\_\_\_项产权调换方式（根据实际情况选定）。

① 原址产权调换（以下简称：原址安置）。

（说明：可提供拟原址安置情况列表如安置房门牌、户型、套数、建筑面积和拟安置对象等，新建大楼规划报建图纸及其他相关材料）。

② 异地安置。（与被征收房屋处于不同街道区域范围）

（说明：可提供产权调换房屋的房源情况列表如门牌、户型、套数和建筑面积等，房屋图纸、现状照片及其他相关材料）。

③ 就近安置。（与被征收房屋处于同一街道区域范围）

（说明：可提供产权调换房屋的房源情况列表如门牌、户型、套数和建筑面积等，房屋图纸、现状照片及其他相关证明材料）。

2. 被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门与被征收人应当计算被征收房屋价值的补偿金额加上征收奖励、搬迁时限奖励与产权调换房屋价值，结清差价。

除房屋征收部门与被征收人协商一致以外，产权调换房屋的套内建筑面积不得少于被征收房屋的套内建筑面积。

产权调换房屋公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分，由房屋征收部门按产权调换房屋的建安成本价格与被征收人进行结算。

（三）政府公房承租人的弃租补偿

符合政府公房住宅租赁条件的承租人同意解除租赁关系的，房屋征收部门应当按照被征收房屋价值的补偿金额加征收奖励、搬迁时限奖励之和的 30%给予承租人弃租补偿，不再提供政府公房住宅（含公共租赁住房）进行安置。

#### 四、被征收房屋补偿标准

##### （一）一般被征收房屋补偿标准：

本项目以\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日房地产市场评估价确定被征收房屋补偿标准，补偿标准不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

1. 住宅补偿标准参考价：\_\_\_\_\_元/平方米

2. 非住宅征收补偿标准参考价：

（1）商业用房补偿价：\_\_\_\_\_元/平方米

（2）其它非住宅补偿价：\_\_\_\_\_元/平方米

##### （二）“住改商”房屋补偿标准

1. 被征收人选择产权调换的，按本方案第四条第（一）款中有关住宅用房标准进行补偿。

2. 被征收人选择货币补偿的，按以下方式进行补偿：

（1）1987年1月1日《广州市城市规划管理办法》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，按\_\_\_元/平方米补偿；被征收人也可选择按经营性用房房地产市场评估价的70%进行补偿。

（2）1987年1月1日《广州市城市规划管理办法》施行后至1997年4月1日《广州市城市规划条例》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，按\_\_\_元/平方米补偿；被征收人也可选择按经营性用房房地产市场评估价的60%进行补偿。

（3）1997年4月1日《广州市城市规划条例》施行后至2001年2月6日《广州市住宅建筑改变使用功能规划处理办法》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，按\_\_\_元/平方米补偿；被征收人也可选择按经营性用房房地产市场评估价的50%进行补偿。

根据本条第（二）款第2项第（1）、（2）、（3）目计算得出的货币补偿总额低于按照本方案有关住宅房屋计算出来的补偿总额的（即房屋价值补偿加上征收奖励、搬迁时限奖励）的，按本方案第四条第（一）款中有关住宅房屋的补偿总额进行补偿。

（4）2001年2月6日《广州市住宅建筑改变使用功能规划处理办法》实施后改变为经营性用房的，按照本方案第四条第（一）款中有关住宅房屋进行补偿。

##### （三）未经产权登记的建筑的补偿标准

---

##### （四）其它：

1. 被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。被征收人或者房屋征收部门对原房地

产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿》第二十六条规定处理。

2. \_\_\_\_\_

## 五、搬迁费、临时安置费补偿标准

### （一）搬迁费：

1. 住宅：\_\_\_\_\_元/户（或\_\_\_\_\_元/平方米，少于 2000 元的按 2000 元支付），被征收人选择期房产权调换的，搬迁费增加一倍计算，并一次付清；

2. 厂房：\_\_\_\_\_元/平方米；

3. 办公：\_\_\_\_\_元/平方米；

4. 商业：\_\_\_\_\_元/平方米。

### （二）相关设施、设备搬迁费用

1. 电话补偿费：\_\_\_\_\_元/户；

2. 有线电视补偿费：\_\_\_\_\_元/户；

3. 宽带网络迁移补偿费：\_\_\_\_\_元/线；

4. 独立电表补偿费：\_\_\_\_\_元/表；

5. 管道煤气（天然气）补偿费：\_\_\_\_\_元/户；

6. 热水器移装费：\_\_\_\_\_元/台；

7. 空调移装费：\_\_\_\_\_元/台；

8. 其它费用：

### （三）住宅临时安置费补偿标准：

#### 1. 货币补偿方式

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当根据广州市住房和城乡建设委员会最近一次公布的被征收房屋所处区位同类型住宅租金参考价格，按照被征收房屋建筑面积，向被征收人或政府公房承租人一次性支付 3 个月的临时安置补助费。

#### 2. 产权调换方式

被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，被征收人或政府公房承租人自行安排住处的，房屋征收部门应当根据广州市住房和城乡建设委员会最近一次公布的被征收房屋所处区位同类型住宅租金参考价格，按照被征收房屋建筑面积，向被征收人或政府公房承租人支付临时安置补助费。

被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，被征收人使用房屋征收部门提供的周转用房，房屋征收部门不支付临时安置费。政府公房承租人使用房屋征收部门提供的周转用房，周转用房租金标准高于原租金标准的，由政府公房承租人按原租金标准向房屋征收部门支付周转用房租金。

房屋征收部门提供的周转房使用面积应不少于被征收人房屋原使用面积。

被征收人或政府公房承租人使用房屋征收部门提供周转用房的，过渡期限内的水、电等费用自负。水、电等费用超过原征收房屋地段单价标准的，超出标准部分由房屋征收部门支付。

#### 六、停产停业损失补偿标准：

---

#### 七、奖励费用标准

(一) 征收奖励

---

(二) 搬迁时限奖励

---

(三) 其它奖励

---

#### 八、安置房源情况

安置房源共\_\_套\_\_平方米（其中住宅\_\_套\_\_平方米，非住宅\_\_套\_\_平方米），房地产市场评估价值\_\_万元（其中住宅平均单价\_\_万元/平方米，非住宅平均单价\_\_万元/平方米）。安置房源情况将在征收现场公示。

#### 九、其它事项

---

#### 十、附件

---

房屋征收部门地址：

负责人：

联系人：

联系电话：

征收实施单位地址：

负责人：

联系人：

联系电话：

(盖章)

年 月 日

# \_\_\_\_\_人民政府关于征收 xx 地段国有土地上房屋的决定

\_\_\_\_\_府征房（201 ） \_\_\_\_号

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府〔2014〕38 号）的有关规定，xx 人民政府因\_\_\_\_\_的需要决定征收 xx 地段的国有土地上房屋，用以建设 xx 项目。征收房屋的各项建设活动符合规划要求，具体如下：

（说明：按《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条中关于公共利益的规定填写）

一、征收范围：按广州市规划部门出具的规划意见红线范围确定（详见附件 1）；房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

二、征收补偿工作由 xx 政府负责，由 xx 房屋征收办公室作为房屋征收部门依法组织实施，并由 xx 作为征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

三、征收补偿方案：（详见附件 2）。

四、被征收房屋所有权人在本决定公告之日起至 xx 年 xx 月 xx 日止，持房地产权利证书、身份证或其他有关证明材料到征收实施单位办理征收补偿登记。

房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋及其附属物和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

五、根据征收补偿方案，被征收人与 xx 房屋征收办公室签订征收补偿协议的签约期限为 xx 年 xx 月 xx 日起至 xx 年 xx 月 xx 日。签约期限届满，若被征收人与 xx 房屋征收办公室仍达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由 xx 房屋征收办公室报请本府依法按照征收补偿方案作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内公告。以上本府作出的征收补偿决定中，征收补偿方式应当采取房屋产权调换。

六、关于征收补偿安置的其他有关事项

被征收人对本决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

七、相关资料可以向 xx 房屋征收办公室或征收实施单位索取。

房屋征收部门地址：

征收实施单位地址：

联系人：

联系人：

联系电话：

联系电话：

- 附件：1. 规划意见及用地范围附图复印件  
2. 征收补偿方案

\_\_\_\_\_人民政府  
年 月 日

## \_\_\_\_\_人民政府房屋征收补偿决定书

房屋征收部门：\_\_\_\_\_  
被征收房屋（不动产单元号）：\_\_\_\_\_  
被征收房屋所有权人（下称被征收人）：\_\_\_\_\_  
第三人：\_\_\_\_\_

xx 房屋征收部门为被征收人提供了 xx 补偿方式。被征收人在法定期限内未对本府发布的房屋征收决定申请行政复议或提起行政诉讼，亦未在本府限定的签约期限内与 xx 房屋征收部门达成征收补偿协议且未搬迁（或因 xx 被征收房屋所有权人不明确），xx 房屋征收部门报请本府按照征收补偿方案作出征收补偿决定。

查明：本府于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日作出《\_\_\_\_\_人民政府关于征收 xx 地段国有土地上房屋的决定》，决定征收 xx 地段国有土地上房屋，用以建设 xx 项目，\_\_\_\_\_  
房屋（测量\_\_区/图\_\_段/幅\_\_地号）位于上述征收范围内。被征收房屋所有权人为\_\_\_\_，证载面积\_\_\_\_平方米（其中套内面积\_\_\_\_平方米，分摊面积\_\_\_\_平方米，另有（其中）\_\_\_\_平方米面积未办理产权登记），使用性质（规划用途）为\_\_\_\_，属\_\_\_\_结构\_\_\_\_层。根据\_\_\_\_房地产评估公司作出的《房地产评估报告书》（\_\_\_\_估字〔201\_\_〕\_\_号），以年\_\_\_\_月\_\_\_\_日为评估时点，按该房屋的合法产权面积\_\_\_\_平方米进行评估，市场价值为\_\_\_\_元。被征收房屋\_\_\_\_部位\_\_\_\_平方米面积由第三人租赁使用，\_\_\_\_部位面积由被征收人使用。

\_\_\_\_房屋征收部门认为，拟对被征收房屋作产权调换补偿，产权调换房屋\_\_\_\_（建筑面积\_\_\_\_平方米，包括套内面积\_\_\_\_平方米及分摊面积\_\_\_\_平方米，使用性质（规划用途）为住宅，\_\_\_\_结构。根据\_\_\_\_房地产评估公司作出的\_\_\_\_估字〔201\_\_〕\_\_号《房地产评估报告书》，以\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日为评估时点，市场评估价值\_\_\_\_元）和\_\_\_\_房（建筑面积\_\_\_\_平方米，包括套内面积\_\_\_\_平方米及分摊面积\_\_\_\_平方米，使用性质（规划用

途)为住宅,\_\_\_\_结构。根据\_\_\_\_房地产评估公司作出的\_\_\_\_估字(201\_)\_\_\_\_号《房地产评估报告书》,以\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日为评估时点,市场评估价值\_\_\_\_元)作为被征收房屋的补偿安置房。上述补偿安置房源均由本府提供。

被征收人认为:\_\_\_\_\_

第三人认为:\_\_\_\_\_

现依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)第十七条至第二十八条,《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(穗府〔2014〕38号)第二十一条至第三十三条规定,本府决定如下:

一、本府提供\_\_\_\_\_房(建筑面积\_\_\_\_平方米,包括套内面积\_\_\_\_平方米及分摊面积\_\_\_\_平方米,使用性质(规划用途)为\_\_\_\_,\_\_\_\_结构,对被征收人\_\_\_\_、第三人进行补偿安置。

二、被征收人\_\_\_\_、第三人\_\_\_\_自本决定书送达之日起30日内迁出被征收房屋,并迁往产权调换房屋/周转用房\_\_\_\_房;

(被征收人\_\_\_\_或第三人\_\_\_\_自行安排住处的,\_\_\_\_房屋征收部门向被征收人或第三人\_\_\_\_支付临时安置补助费\_\_\_\_元;\_\_\_\_房屋征收部门不再提供周转用房。)

三、\_\_\_\_房屋征收部门应在被征收人\_\_\_\_、(第三人\_\_\_\_)搬迁之前向其支付搬迁补助费\_\_\_\_元;停产停业损失\_\_\_\_元(征收非住宅时选填);

四、\_\_\_\_房屋征收部门应在被征收人\_\_\_\_迁入产权调换房屋之日起\_\_\_\_日内协助其办理被征收房屋产权注销手续及产权调换房屋过户手续;

五、被征收房屋市场评估价值\_\_\_\_元,产权调换房屋市场评估价值\_\_\_\_元。\_\_\_\_房屋征收部门应自被征收人\_\_\_\_迁入产权调换房屋之日起\_\_\_\_日内向其支付差价款\_\_\_\_元。

(被征收人\_\_\_\_应自迁入产权调换房屋之日起\_\_\_\_日内向\_\_\_\_房屋征收部门支付差价款\_\_\_\_元。)

被征收人、第三人对本决定不服的,可自本决定送达之日起60日内向\_\_\_\_人民政府申请行政复议,也可自本决定送达之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。复议、诉讼期间,不停止本决定的执行。

被征收人、第三人在上述期限内不申请行政复议、不提起行政诉讼,又在本决定规定的搬迁期限内不搬迁的,经催告后被征收人仍不搬迁的,本府将向人民法院申请强制执行。

联系人:

联系电话:

\_\_\_\_人民政府  
年 月 日

# 广州市房屋安全管理规定

广州市人民政府令〔2012〕第 83 号

（2008 年 1 月 2 日广州市人民政府令〔2007〕第 6 号公布；根据 2010 年 2 月 1 日广州市人民政府令第 30 号第 1 次修正；根据 2012 年 7 月 30 日广州市人民政府令第 83 号第 2 次修正）

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强本市房屋安全管理，保障公共安全，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本市辖区范围内的城市市区（包括建制镇的建成区）的房屋安全管理适用本规定。

本规定所称的房屋安全管理，是指为保障房屋建筑结构使用安全而进行的管理。包括房屋安全鉴定管理、危险房屋治理、房屋应急抢险以及白蚁预防和灭治管理。

房屋消防安全、设施设备使用安全以及住宅室内装修等安全管理依照其他法律、法规、规章执行。

**第三条** 房屋安全管理应当遵循预防为主、确保安全的原则。

**第四条** 市国土资源和房屋管理局是房屋安全管理的行政主管部门，负责组织实施本规定。市国土资源和房屋管理局各区分局（以下简称区分局）具体负责本辖区内的房屋安全监督、管理工作。

市国土资源和房屋管理局及各区分局可以委托房屋安全鉴定、危险房屋治理、白蚁防治等事业单位，负责房屋安全管理的具体事务。

建设、规划、财政、工商、林业和园林、文化、环保、城市管理、城市管理综合执法、消防、电力等部门应当按照各自职责，配合做好房屋安全管理工作，协同实施本规定。

**第五条** 建设、国土房管、规划、城市管理综合执法部门应当受理对擅自拆改房屋违法行为的投诉，并依职责查处。

建设行政管理部门负责对擅自拆改房屋的装饰装修企业的查处工作，国土房管行政管理部门予以协助。

国土房管行政管理部门负责对拆改房屋违反房屋安全管理行为的查处工作。

规划行政管理部门负责对拆改房屋违反规划管理行为的查处工作。

城市管理综合执法部门负责对拆改房屋构成违法建设行为的查处工作。

公安部门负责房屋安全管理中抗拒、阻碍房屋安全管理行政执法案件的侦查和处理，配合国土房管部门做好房屋安全管理行政执法工作。

**第六条** 市、区人民政府应当加强对本辖区内房屋安全管理的领导和督促，组织协调有关部门配合做好房屋安全管理。

市、区人民政府应当制定房屋应急抢险预案，建立房屋安全应急抢险指挥机构，组织指挥房屋应急抢险。

**第七条** 政府应当发挥房屋安全鉴定、白蚁防治等行业组织在房屋安全管理中的作用，鼓励和支持行业组织依法开展工作。

行业组织应当依法协助市国土资源和房屋管理局及各区分局做好房屋安全管理工作，进行行业自律和监督。

**第八条** 市国土资源和房屋管理局应当定期组织全市的房屋安全普查，建立房屋安全动态信息管理系统。

**第九条** 市、区人民政府应当保障房屋安全普查、代为鉴定、危险房屋抢修代管、应急抢险等房屋安全管理专项经费。

房屋安全管理专项经费由市国土资源和房屋管理局及各区分局纳入部门预算，报同级财政部门按规定程序办理。

## 第二章 房屋安全责任

**第十条** 房屋所有人是房屋安全责任人。房屋所有人下落不明或者房屋权属不清晰的，代管人是房屋安全责任人；没有代管人的，房屋使用人是房屋安全责任人。租赁房屋另有约定的除外。

城市拆迁范围内的房屋在房屋拆迁公告发布之日起至拆迁工作完毕期间的房屋安全责任，适用《广州市城市房屋拆迁管理办法》的规定。

城市异产毗连房屋的安全责任，《城市异产毗连房屋管理规定》另有规定的，从其规定。

**第十一条** 房屋安全责任人应对房屋建筑结构及其附属设施使用安全负责。

房屋安全责任人应当按规范要求安装防盗网、空调支架等附属设施，保证房屋及其附属设施的安全、完整和整洁，对房屋及其附属设施进行定期检查。发现隐患的，及时依照规定进行鉴定和治理。

**第十二条** 属于文物的房屋，由文化行政管理部门依照《中华人民共和国文物保护法》提出安全管理意见。

**第十三条** 房屋使用过程中，不得有下列影响房屋安全的行为：

（一）未报经城市规划部门批准，擅自改变使用性质和擅自开（堵）外墙门窗、封闭阳台、搭建棚盖或者在天台上建设建（构）筑物；

（二）在住宅内存放经营性酸、碱等强腐蚀性物品和易燃、易爆等危险性物品；

（三）装饰装修活动中擅自拆改房屋，影响房屋结构安全和正常使用的行为。

安装和使用防盗网、空调支架等附属设施不得危及公共安全。

**第十四条** 物业服务企业应当开展房屋安全使用宣传，并根据业主大会的决定或者物业服务合同的约定定期检查其管理房屋的共用部位、共用设施设备的安全状况。

发现有安全隐患的，物业服务企业应当及时向业主委员会书面报告，在小区内明显位置张贴公告，向全体业主通报，并根据物业服务合同的约定组织鉴定、维修。

**第十五条** 进行地下设施施工、管线施工、桩基施工和深基坑施工、爆破及降低地下水位等活动，可能危及周边房屋安全的，建设、施工等单位应当采取有效的安全保护措施。

已发生危及房屋安全的情况的，建设、施工等单位应及时修复，排除危险。

**第十六条** 房屋安全责任人以及物业服务企业应当建立房屋安全管理档案，做好房屋安全检查、维修记录。

**第十七条** 房屋安全责任人、房屋使用人、物业服务企业等有关单位和个人应当积极配合市国土资源和房屋管理局及各区分局组织的房屋安全普查、房屋安全检查等活动。

**第十八条** 单位和个人可以向市国土资源和房屋管理局或者各区分局举报危害房屋安全的行为，反映存在重大安全隐患的房屋；市国土资源和房屋管理局或者各区分局应当及时处理，并将处理结果答复举报人或者反映人。

## 第三章 房屋安全鉴定管理

### 第一节 房屋安全鉴定委托

**第十九条** 有下列情形之一的，房屋安全责任人应当及时委托原设计单位或者房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴定：

- （一）房屋地基基础、主体结构有明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等现象的；
- （二）房屋超过设计使用年限需继续使用的；
- （三）自然灾害以及爆炸、火灾等事故造成房屋主体结构损坏的；
- （四）需要拆改房屋主体或者承重结构、改变房屋使用功能或者明显加大房屋荷载的；
- （五）其他可能危害房屋安全需要鉴定的情形。

**第二十条** 有下列情形之一的房屋，建设、施工等单位在基坑和基础工程施工、爆破施工或者地下工程施工前，应当委托房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴定：

- （一）距离 2 倍开挖深度范围内的房屋；
- （二）爆破施工中，处于《爆破安全规程》要求的爆破地震安全距离内的房屋；
- （三）地铁、人防工程等地下工程施工距离施工边缘 2 倍埋深范围内的房屋；
- （四）基坑和基础工程施工、爆破施工或者地下工程施工可能危及的其他房屋。

**第二十一条** 具有本规定第十九条规定情形的房屋，未经鉴定或者经过鉴定不符合房屋安全条件的，不得作为经营场所。

**第二十二条** 房屋可能存在危及相邻人、房屋使用人等利害关系人的安全隐患的，利害关系人可以要求房屋安全责任人委托房屋安全鉴定单位进行鉴定。

房屋安全责任人拒不委托房屋安全鉴定单位进行鉴定的，利害关系人可以自行委托房屋安全鉴定单位进行鉴定。

经过房屋安全鉴定，房屋是危险房屋或者存在危及利害关系人的危险点的，鉴定费由房屋安全责任人承担；不是危险房屋或者不存在危及利害关系人的危险点的，鉴定费由委托人承担。

## 第二节 代为鉴定

**第二十三条** 单位和个人发现房屋存在严重安全隐患的，可以及时告知街道办事处、镇政府或者各区分局。

街道办事处、镇政府应当将掌握的存在严重安全隐患的房屋信息进行登记并及时告知房屋所在地的区分局。

各区分局应当对存在严重安全隐患的房屋信息进行登记并进行调查核实。

**第二十四条** 房屋存在严重安全隐患，房屋安全责任人未委托鉴定的，各区分局应当及时向其发出房屋安全鉴定通知书，责成房屋安全责任人在规定的期限内进行房屋安全鉴定。

房屋安全责任人在房屋安全鉴定通知书要求的期限内仍未委托房屋安全鉴定的，各区分局应当向其发出房屋安全代为鉴定决定书，并委托房屋安全鉴定单位进行鉴定。

经鉴定属于危险房屋的，鉴定费由房屋安全责任人承担。

**第二十五条** 房屋存在严重安全隐患，房屋安全责任人采取治理措施排除隐患的，应当及时向各区分局提交相关的证明材料；经各区分局调查核实后，房屋安全责任人可不再委托房屋安全鉴定。

**第二十六条** 房屋安全责任人、使用人应当配合房屋安全鉴定单位的调查核实以及鉴定工作。

### 第三节 房屋安全鉴定单位管理

**第二十七条** 从事房屋安全鉴定的单位应当到市国土资源和房屋管理局办理备案手续。

房屋安全鉴定人员实行资格证和执业注册管理制度，房屋安全鉴定人员资格证和执业注册管理由市房屋安全鉴定协会负责。

**第二十八条** 进行房屋安全鉴定，应当有两名以上的房屋安全鉴定人员参加，并出示房屋安全鉴定执业注册证件。对特殊复杂的鉴定项目，房屋安全鉴定单位可另外聘请专业人员或者邀请有关部门派员参与鉴定。

任何单位或者个人不得阻挠、干扰房屋安全鉴定人员进行正常的房屋安全鉴定。

**第二十九条** 房屋安全鉴定单位应当严格按照鉴定业务规范和鉴定业务标准的要求从事鉴定活动并制作鉴定报告。鉴定报告应当加盖房屋安全鉴定专用章，并及时送达鉴定委托人。

房屋安全鉴定单位应当对出具的鉴定报告承担相应的法律责任。

**第三十条** 利害关系人对房屋安全鉴定单位的鉴定结论有异议的，可以向市房屋安全鉴定协会的专家委员会申请复鉴。

复鉴结论与原鉴定结论一致的，复鉴费用由申请人承担；复鉴结论与原鉴定结论存在本质不同的，复鉴费用由房屋安全鉴定单位承担。

**第三十一条** 房屋安全鉴定单位开展房屋安全鉴定业务应当建立业务档案，设立业务情况汇总表，并于每年年底将该年度的房屋安全鉴定统计报表报送市国土资源和房屋管理局。

经鉴定属于危险房屋的，房屋安全鉴定单位应当立即将危险房屋鉴定报告报送各区分局，各区分局应当将掌握的危险房屋信息报送市国土资源和房屋管理局。

**第三十二条** 市国土资源和房屋管理局应当向社会公开下列信息：

- (一) 房屋安全鉴定单位备案情况；
- (二) 经鉴定的危险房屋情况。

## 第四章 危险房屋治理

### 第一节 危险房屋治理主体

**第三十三条** 危险房屋应当经房屋安全鉴定单位鉴定确认。

经鉴定属于危险房屋的，房屋安全责任人应当按照房屋安全鉴定单位鉴定结论的处理类别，进行治理。危险房屋的处理类别分为观察使用、处理使用、停止使用和整体拆除四种类别。文物建筑经鉴定属于危险房屋的，应当按照《中华人民共和国文物保护法》的规定进行抢救修缮。

经鉴定不属危险房屋但房屋存在安全隐患的，房屋安全责任人应当及时排除安全隐患。

经鉴定为危险房屋，利害关系人又申请复鉴的，在复鉴期间不停止解危措施的进行。

**第三十四条** 鉴定结论的处理意见为处理使用、停止使用或者整体拆除的危险房屋，房屋使用人应当立即迁出。鉴定结论的处理意见为观察使用的危险房屋，危及到的房屋使用人应当立即迁出。

鉴定结论的处理意见为观察使用的危险房屋，未采取适当安全技术措施前，危险部位的房屋不得使用。

鉴定结论的处理意见为处理使用的危险房屋，未解危前，不得使用。

**第三十五条** 危险房屋有下列情形之一的，房屋所在地的区分局应当对房屋实施代管并进行治理：

- (一) 房屋权属不明晰，无法确定房屋安全责任人的；
- (二) 所有人死亡且无法确定继承人作为房屋安全责任人的；
- (三) 所有人下落不明又无合法代理人履行房屋安全责任的；
- (四) 危险房屋的安全责任人确有困难无法治理危险房屋，通过书面协议委托房屋所在地的区分局代管房屋并实施治理的。

代管前款第（一）项至第（三）项所列房屋，代管前应当发布公告，公告的期限不得少于 30 天。但危险房屋需要立即治理的，发布公告期间可以同时治理。

**第三十六条** 各区分局应当对代管、治理发生的费用以及代管房屋过程中产生的收益等情况进行证据保全。

属于第三十五条规定情形的，代管、治理发生的费用应当由房屋安全责任人承担。房屋安全责任人不确定或者未偿还有关费用的，各区分局可以从租赁代管房屋的收益中抵扣。

被代管房屋的所有人或者继承人确定的，代管、治理费用结清后，各区分局应当自代管、治理费用结清后的10个工作日内解除代管并发还房屋，并将剩余的代管收益返还所有人或者继承人。

**第三十七条** 房屋安全责任人未按照鉴定结论的处理意见及时治理危险房屋的，各区分局应当向房屋安全责任人发出危险房屋限期治理通知书。

房屋安全责任人在危险房屋限期治理通知书规定的期限内仍未治理危险房屋的，各区分局应当向房屋安全责任人发出危险房屋代为治理决定书，责令房屋安全责任人或者使用人搬出危险房屋，进行紧急排险。

停止使用或者整体拆除的危险房屋，情况危急的，各区分局可以直接向房屋安全责任人发出危险房屋代为治理决定书，责令房屋安全责任人或者使用人立即搬出危险房屋，进行紧急排险。

各区分局在房屋安全责任人或者使用人搬出危险房屋后，应当即时进行危险房屋治理。

**第三十八条** 观察使用、处理使用的危险房屋，各区分局在危险房屋治理结束后，应当自治理结束后的10个工作日内书面通知房屋安全责任人接收房屋。

危险房屋治理、搬迁、临时安置等费用，由房屋安全责任人承担。

**第三十九条** 房屋安全责任人或者房屋使用人搬出的危险房屋为其唯一住房的，可以向各区分局申请临时住房安置。

房屋安全责任人或者房屋使用人自行治理危险房屋，使用各区分局提供的安置房的，危房治理期间，租金按公租房租金标准计收；由各区分局代为治理，房屋安全责任人或者房屋使用人使用各区分局提供的安置房的，危房治理期间，租金按市场租金标准计收。

经民政部门核定的低保救济家庭、低收入家庭或者市总工会核定的特困职工家庭，危险房屋治理期间，各区分局提供的安置房的租金，按廉租住房有关规定计收。

使用各区分局提供的临时安置住房，在危险房屋治理结束后，各区分局应当通知房屋安全责任人或者房屋使用人限期迁出，逾期不搬的，租金按照市场租金标准计收。

**第四十条** 经民政部门核定的低保救济家庭、低收入家庭或者市总工会核定的特困职工家庭，无力承担危险房屋治理费用的，可以按本规定第三十五条第一款第（四）项的规定书面协议委托房屋所在地的区分局代管并实施治理，并申请减免治理费用。

**第四十一条** 房屋安全责任人怠于、无力进行危险房屋治理的，国土房管行政管理部门可以根据补偿标准依法实施收购。

## 第二节 危险房屋治理相关主体的义务

**第四十二条** 危险房屋的安全责任人应当设置明显的危险房屋标志，提醒过往的行人、相邻人注意安全；对暂不能排险解危的危险房屋，应当采取有效的安全防护措施。

**第四十三条** 设置在危险房屋或者其附属物上的广告牌、宣传牌、招牌及供电、通讯线路等悬挂、支立物，对危险房屋治理造成妨碍时，其所有人应当及时予以拆除、迁移。上述悬挂、支立物的所有人未能及时拆除、迁移的，危险房屋的安全责任人可以申请由人民法院强制拆除、迁移。

因治理危险房屋需要合理利用房屋共用部位、共用设施设备的，有关的房屋所有人和使用人应当予以配合，不得借故阻挠。

**第四十四条** 房屋安全责任人或者各区分局对危险房屋进行原状维修、加固抢险需要办理各项手续的，规划、建设、林业和园林、文化、城市管理等行政主管部门应当及时办理，以免延误时间发生事故。

危险房屋危及公共安全需要紧急治理的，可以在办理有关治理手续的同时，采取必要的解危措施。

危险房屋的共有人在治理过程中，需要立即排险解危的，可以单独向规划等行政主管部门办理原状维修、加固抢险相关手续。

**第四十五条** 市国土资源和房屋管理局及各区分局应当加强危险房屋治理工程巡查，掌握、核查危险房屋治理和灭失情况，建立危险房屋登记、注销制度。

## 第五章 房屋应急抢险

**第四十六条** 市、区人民政府应当设立房屋应急抢险救援组织，制定房屋应急抢险预案，储备充足的抢险救援物资和装备器材，配备足够交通运输及通讯工具，保证救援物资和人员及时到位。

**第四十七条** 房屋应急抢险遵循属地管理的原则。

因台风、暴雨、火灾等事故导致房屋出现突发性险情时，房屋安全责任人应当立即采取妥善的处理措施，并向所在地的区分局和消防等行政主管部门报告，积极配合行政主管部门进行应急抢险和对事故进行调查处理。

区房屋安全应急抢险指挥机构和房屋应急抢险救援组织在知悉房屋突发性险情后，应当及时到场处理，实施房屋应急抢险。

**第四十八条** 市房屋安全应急抢险指挥机构负责组织实施跨区的房屋的应急抢险；市房屋安全应急抢险指挥机构在认为必要时，也可以直接对发生重大险情的房屋组织实施应急抢险。

区房屋安全应急抢险指挥机构应当及时将房屋突发性险情报告市房屋安全应急抢险指挥机构。

**第四十九条** 房屋安全应急抢险指挥机构组织实施房屋应急抢险时，可以根据实际情况需要采取下列措施：

- (一) 切断电力、可燃气体和液体的输送；
- (二) 划定警戒区，实行局部交通管制；
- (三) 利用邻近建筑物和有关设施；
- (四) 拆除或者破损毗邻的建筑物和构筑物。

电力、城市管理、林业和园林、公安、消防等部门应当给予必要的协助。

对因房屋应急抢险需要而拆除或者破损的毗邻建筑物和构筑物，各区分局应当在事后予以修复。

## 第六章 白蚁预防和灭治管理

**第五十条** 新建、改建、扩建的商品房，由房地产开发企业实施白蚁预防处理；未按规定实施白蚁预防处理的，由房地产开发企业承担白蚁灭治责任。

其他房屋未实施白蚁预防处理的，由房屋安全责任人承担白蚁防治责任。

**第五十一条** 已实施白蚁预防处理的商品房，在包治期限内发生蚁害的，由房地产开发企业承担白蚁灭治责任。

已实施白蚁预防处理的其他房屋，在白蚁预防合同约定的包治期限内发生蚁害的，由原白蚁防治单位负责无偿灭治。

超出包治期限发生蚁害的，由房屋安全责任人负责灭治。

白蚁预防合同的包治期限不得低于 10 年，包治期限自白蚁防治工程验收合格之日起计算。

**第五十二条** 房屋安全责任人应当加强蚁情检查，发现蚁害应当及时灭治。

在进行白蚁防治时，相邻房屋的所有人、使用人和管理人应当配合白蚁防治单位进行白蚁的检查、灭治工作。

**第五十三条** 白蚁防治单位实行资质管理制度；白蚁防治人员实行资格证和执业注册管理制度。

白蚁防治单位资质和白蚁防治人员资格及执业注册管理由市白蚁防治行业协会负责。

从事白蚁防治的人员检查蚁情和进行白蚁灭治工作时，应当出示白蚁防治的执业注册证件。

**第五十四条** 白蚁防治单位在白蚁预防工程开工前，应当以书面、电子邮件、电话等方式告知市国土资源和房屋管理局。

白蚁预防工程竣工后，由白蚁防治单位、项目建设单位和工程监理单位依照国家、省、市颁布的白蚁防治工程质量检验评定标准进行验收。白蚁防治单位应当在验收后 30 日内到市国土资源和房屋管理局办理验收备案手续。

**第五十五条** 建设工程委托监理的，建设单位应当将白蚁预防工程监理任务一并委托给监理单位。

工程监理单位应当依照委托将白蚁预防处理纳入工程监理范围，实施监理的工作内容应当包括白蚁预防施工药物的检测、施工方案的落实和监理报告的编写。

**第五十六条** 房地产开发企业在进行商品房销（预）售时，应当向购房人出示白蚁预防合同或者《广州市房屋白蚁防治工程质量验收备案证明》。

**第五十七条** 市国土资源和房屋管理局应当加强对白蚁预防工程和商品房销（预）售楼盘等全市房屋白蚁防治情况的巡查。

**第五十八条** 市国土资源和房屋管理局应当向社会公开下列信息：

- （一）白蚁防治单位备案、白蚁预防工程验收备案等情况；
- （二）白蚁预防工程、商品房销（预）售楼盘白蚁预防的巡查情况；
- （三）其他有关白蚁防治的信息。

## 第七章 法律责任

**第五十九条** 房屋安全责任人未履行规定的房屋安全管理相关义务，造成事故或者损失的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法承担刑事责任。

**第六十条** 违反本规定第十三条第（一）项规定，由规划行政管理部门依照城市规划管理法律、法规的规定处罚；违反本规定第十三条第（二）项规定，由公安消防机构依照消防管理法律、法规的规定处罚；违反本规定第十三条第（三）项及第二款规定，由国土房管行政管理部门责令改正，属于违法建设的，由规划、城市管理综合执法部门查处。

**第六十一条** 有下列情形之一的，由市国土资源和房屋管理局各区分局予以处罚：

（一）违反本规定第二十四条的规定，房屋安全责任人在房屋安全鉴定通知书要求的期限内未进行房屋安全鉴定，经房屋安全鉴定单位鉴定为危险房屋的，处以房屋安全鉴定费 1 倍数额的罚款，但罚款数额最高不得超过 3 万元；

（二）违反本规定第三十一条第二款的，对房屋安全鉴定单位处以警告；经警告后仍未按规定办理的，处以 5000 元以上 2 万元以下的罚款。

**第六十二条** 有下列情形之一的，由市国土资源和房屋管理局予以处罚：

（一）违反本规定第二十七条第一款的，对未办理备案手续而从事房屋安全鉴定的单位，责令限期补办手续，逾期仍拒不办理的，处以 5000 元以上 2 万元以下的罚款；

（二）违反本规定第二十七条第二款的，对未取得房屋安全鉴定人员资格证、执业注册证件或者被取消资格证、执业注册证件仍从事房屋安全鉴定工作的人员，处以 1000 元处罚；并对其所在单位处以 5000 元以上 2 万元以下的罚款；

（三）违反本规定第三十一条第一款的，对房屋安全鉴定单位处以警告；经警告后仍未按规定办理的，处以 5000 元以上 2 万元以下的罚款；

（四）违反本规定第五十三条第一款的，对未取得白蚁防治资质仍从事白蚁防治的单位，责令限期补办手续，逾期仍拒不办理的，处以 5000 元以上 2 万元以下的罚款；对未取得白蚁

防治人员资格证、执业注册证件或者被取消资格证、执业注册证件仍从事白蚁防治工作的人员，处以 1000 元处罚，并对其所在单位处以 5000 元以上 2 万元以下的罚款；

（五）违反本规定第五十四条第一款的，对未办理备案手续而从事白蚁防治的单位，责令限期补办手续，逾期仍拒不办理的，处以 5000 元以上 2 万元以下的罚款；

（六）违反本规定第五十四条第三款的，对未办理白蚁预防工程验收备案手续的白蚁防治单位，责令限期补办手续，逾期仍拒不办理的，处以 5000 元以上 2 万元以下的罚款。

**第六十三条** 以围攻、谩骂、殴打或者以其他方式拒绝、阻碍房屋安全鉴定人员进行正常的房屋安全鉴定、房屋安全普查或者房屋安全检查活动，或者以围攻、谩骂、殴打或者以其他方式拒绝、阻碍国家机关工作人员依法履行房屋安全管理职责，违反《中华人民共和国治安管理处罚法》的，由公安机关给予治安处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六十四条** 国家机关工作人员玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由其所在单位、上级机关或者监察机关追究行政责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

## 第八章 附 则

**第六十五条** 白蚁防治单位备案和房屋白蚁预防工程竣工验收备案的具体办法由市国土资源和房屋管理局另行制定。

**第六十六条** 县级市房屋安全管理可参照本规定执行。

城市市区（包括建制镇的建成区）之外的农村房屋安全管理由区、镇政府参照本规定执行。

**第六十七条** 本规定自 2008 年 3 月 1 日起施行。1991 年 8 月 28 日起施行的《广州市城镇私有危房修缮和改造管理规定》、1996 年 6 月 24 日起施行的《广州市房屋安全管理规定》和 1998 年 2 月 1 日起施行的《广州市房屋修缮管理规定》同时废止。

# 住房城乡建设部关于加强既有房屋使用安全管理工作通知

建质〔2015〕127号

各省、自治区住房城乡建设厅，北京市住房城乡建设委，天津市城乡建设委、国土资源房屋管理局，上海市城乡建设管理委、住房保障房屋管理局，重庆市城乡建设委、国土资源房屋管理局：

近期，全国发生多起既有房屋垮塌或局部坍塌事故，造成群众生命财产巨大损失和恶劣社会影响。为进一步加强既有房屋使用安全管理，坚决遏制垮塌事故发生，现将有关要求通知如下：

## 一、全面落实房屋使用安全主体责任

房屋使用安全涉及公共安全，房屋产权人作为房屋的所有权人，承担房屋使用安全主体责任，应当正确使用房屋和维护房屋安全。各地要强化宣传引导，提高产权人和使用人的主体责任意识和公共安全意识，减少影响和破坏房屋使用安全的行为，严禁擅自变动房屋主体和承重结构、改变阳台用途等装修行为，有效履行房屋维修保养义务。要督促房屋产权人及其委托的管理服务单位加强房屋使用安全管理，加强日常巡视和监督，及时劝阻不当使用行为，对拒不整改或已造成房屋损坏的，要立即报告当地住房城乡建设（房地产）主管部门依法处理。

## 二、加快健全房屋使用安全管理制度

建立房屋安全日常检查维护制度，房屋产权人及其委托的管理服务单位要定期对房屋安全进行检查，发现问题立即维修，对疑似存在安全隐患的应委托有资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定，并告知当地住房城乡建设（房地产）主管部门。各级住房城乡建设（房地产）主管部门要督促房屋产权人及其委托的管理服务单位切实履行安全检查义务，对其报告的安全隐患鉴定结果及时进行确认，逐步建立本地区房屋安全管理档案，加强动态监管，有条件的地区可试行对超过设计使用年限的房屋实施强制定期检查制度。

## 三、切实做好危险房屋整治工作

对经鉴定为危险房屋的，各地住房城乡建设（房地产）主管部门应按照规定，督促房屋产权人及时进行解危。各地要不断创新危房鉴定、解危的方式方法，加大资金投入，多方筹措，提高房屋维修资金的使用效率，保证危险房屋整治工作的顺利开展。对一些确实难以由产权人独自进行解危的，应集合政府、社会、产权人等各方力量，共同参与危险房屋改造工作。要结合本地区棚户区改造工作，将符合条件的城市危房纳入改造范围，优先安排改造。要加快研究探索房屋工程质量保险制度，通过市场化手段保障房屋使用安全。

各级住房城乡建设（房地产）主管部门要高度重视房屋使用安全管理工作，积极争取本级政府支持，切实加强组织领导，明确职责分工，努力做好队伍、资金保障，结合实际研究制订本地区房屋使用安全管理措施，不断提高既有房屋使用安全管理水平，切实保障人民生命财产安全。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2015年8月28日

# 广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定

广州市人民政府令第 138 号

《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》已经 2015 年 12 月 28 日市政府第 14 届 195 次常务会议讨论通过，现予以公布，自 2016 年 3 月 1 日起施行。

市长：陈建华

2016 年 1 月 18 日

## 广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定

**第一条** 为规范居住区配套公共服务设施管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》和《中华人民共和国房地产管理法》等有关法律法规，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本规定所称居住区，是指城市不同居住人口规模的居住生活聚居地，包括房地产开发项目居住区和保障性住房居住区。

本规定所称居住区配套公共服务设施，是指与居住人口规模相对应配建的、能满足居住区居民物质与文化生活需要、提供公共服务的设施总称，包括教育、医疗卫生、文化、体育设施和行政管理设施、服务设施、福利设施、公园及市政公用设施等。居住区配套公共服务设施具体类别按照本市居住区配套公共服务设施的设置标准确定。

**第三条** 本市行政区域内新建居住区的配套公共服务设施规划、建设、移交、登记和使用管理，适用本规定。

本规定实施前已完成国有建设用地使用权出让手续的，不适用本规定。

**第四条** 市住房和城乡建设行政主管部门负责本市居住区配套公共服务设施的组织协调工作，并组织实施本规定。

区住房和城乡建设行政主管部门负责本辖区范围内居住区配套公共服务设施的监督管理工作。

国土规划、城管、教育、卫生、文化、民政、交通、公安、工业和信息化、邮政等行政管理部门和残联等单位，按照各自职责，依法做好居住区配套公共服务设施的管理工作。

**第五条** 居住区配套公共服务设施建设应当坚持以人为本、科学规划、因地制宜、节能省地的原则。

居住区配套公共服务设施应当与规划地块主体建设工程同步规划、同步设计、同步建设，按照规定验收并交付使用。

**第六条** 居住区配套公共服务设施应当按照下列方式建设移交：

（一）配套公共服务设施中的幼儿园、小学、中学、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、残疾人康复服务中心、社区管理公共中心、星光老年之家、文化站、文化室、居委管理中心、社区服务站、派出所、公共厕所、垃圾收集站、垃圾压缩站、再生资源回收点、消防站、公交首末站等符合划拨用地条件的公益性配套公共服务设施，不计入房地产开发项目用地的土地出让金，由建设单位统一代建，建成后无偿移交给市、区住房和城乡建设行政主管部门。国土资源和规划行政管理部门在土地出让底价评估时应当综合考虑上述配套公共服务设施的建设成本。

（二）群众性体育运动场地、居民健身场所、社区少年宫、家庭综合服务中心、社区日间照料中心、托儿所、农贸（肉菜）市场、再生资源回收站、老年人福利院、社会停车场和其他商业服务设施等，由建设单位建成后按照规划确定的使用功能进行使用和组织经营管理；社区公园、小区游园、物业管理用房（含业主委员会）等，由建设单位建成后按照规划确定的使用功能和《广东省物业管理条例》的规定使用。

（三）配套公共服务设施中的变电站、邮政所，由电力、邮政企业按照建设成本出资委托建设单位代建。建设单位应当在领取建筑工程施工许可证之前与电力、邮政企业签订委托建设协议，约定委托建设内容、开工及竣工期限、结算方式、分期交付使用的批数及期限、违约责任等内容；独立用地的变电站，可以由建设单位代征用地后移交给电力企业自行组织建设。符合划拨用地条件的，不计入房地产开发项目用地的土地出让金。

前款所称建设成本，由土建成本、土地成本和相关税费等构成。

**第七条** 居住区配套公共服务设施建设应当满足以下建设时序要求：

（一）全部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筑面积）完成 80% 前建设完成，并按照规定取得建设工程规划验收合格证。其中，独立设置的居住区配套公共服务设施应当单独取得建设工程规划验收合格证；非独立设置的居住区配套公共服务设施应当与主体工程同步验收并取得建设工程规划验收合格证。

（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。其中，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、公交首末站、老年人福利院等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划验收合格证；城市更新改造的安置房项目经市人民政府批准的除外。

**第八条** 国土资源和规划行政管理部门在组织编制居住区控制性详细规划时，应当明确配套公共服务设施的用地性质、用地面积、建设规模等内容。

居住区国有建设用地土地使用权出让前，应当取得国土规划行政管理部门出具的规划条件，规划条件应当明确项目应配置的公共服务设施的项目名称、规模和设置要求等。

**第九条** 国土资源和规划行政管理部门在发布土地公开出让公告时应当同时公布核发的规划条件，明确居住区配套公共服务设施的类型、规模、建设时序等要求；与受让单位签订国有建设用地使用权出让合同时，应当将规划条件作为国有建设用地使用权出让合同的组成部分，并列明需移交的配套公共服务设施清单。

国土资源和规划行政管理部门在保障性住房用地划拨时应当将居住区配套公共服务设施的类型、规模、建设时序等要求写入划拨决定书，并列明需移交的配套公共服务设施清单。

国有建设用地使用权出让合同中的居住区配套公共服务设施的类型、规模和建设时序不得随意改变；确需改变的，应当在取得国土资源和规划行政管理部门和接收单位同意，且不改变规模的情况下，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议；对已办理商品房预售许可证的建设项目，应当依法征得已售房屋购买人的同意。

**第十条** 国土资源和规划行政管理部门在审查修建性详细规划和核发建设工程规划许可证时，应当对配套公共服务设施的项目名称、规模、位置和设置要求进行审核，并明确其建设时序。

市国土资源和规划行政管理部门应当将居住区配套公共服务设施的审批结果抄送市、区住房和城乡建设行政主管部门。

**第十一条** 建设单位应当按照规划许可确定的设置要求和建设时序进行居住区配套公共服务设施建设，保证配套公共服务设施的工程质量。

建设工程质量监督机构应当按照经审查合格的施工图对居住区配套公共服务设施的建设进行监督，并将建设情况纳入建设工程质量监督报告。

监理企业应当对配套公共服务设施的建设进度和工程质量进行监理，并记入监理日志。

**第十二条** 住房和城乡建设行政主管部门在办理预售许可证时，应当对居住区配套公共服务设施的施工进度进行核实，对不符合第七条第（二）项规定施工进度的建设工程项目，暂缓核发预售许可证。

在核发预售许可证后，住房和城乡建设行政主管部门应当将居住区配套公共服务设施后续建设情况纳入预售款监控范围。

**第十三条** 建设单位在房屋预售时，应当在销售现场公示已标注居住区配套公共服务设施位置的修建性详细规划总平面图或者建设工程方案总平面图的公示图，以及需要移交的居住区配套公共服务设施的清单。

建设单位应当将修建性详细规划总平面图或者建设工程方案总平面图作为房屋预售、销售合同的附件。

**第十四条** 国土资源和规划行政管理部门进行规划验收时，应当对居住区配套公共服务设施是否符合设置要求和建设时序进行核实；对未按照规划许可实施的，不予办理项目规划验收。

建设单位在组织建设工程竣工验收时，应当通知居住区配套公共服务设施的市、区住房和城乡建设行政主管部门参加。市、区住房和城乡建设行政主管部门可以组织使用单位对居住区配套公共服务设施提出工程质量方面的整改意见，整改意见不被建设单位采纳的，市、区住房和城乡建设行政主管部门应当组织协调。整改意见经市、区住房和城乡建设行政主管部门确认属实且合理的，建设单位应当组织整改。

**第十五条** 居住区配套公共服务设施工程竣工验收后，建设单位应当按照规定进行竣工验收备案。

住房和城乡建设行政主管部门收到建设单位备案资料后，应当及时对居住区配套公共服务设施的建设情况进行现场检查，并核查竣工验收整改意见是否已落实。

**第十六条** 需要移交的配套公共服务设施建设单位应当按照设计要求在办理独立的永久供水、供电、供气手续后，以毛坯房标准进行移交，但幼儿园、小学、中学、垃圾压缩站、公共厕所、变电站、消防站、派出所、公交首末站应当按照标准完成装修。具体装修标准由市住房和城乡建设行政主管部门会同各相关专业管理部门另行制定并向社会公布。装修费用由市、区住房和城乡建设行政主管部门按照成本价支付给建设单位。

市、区住房和城乡建设行政主管部门不得增加接收条件，不得额外要求增加建筑面积和提高装修标准。

移交接收的居住区配套公共服务设施的建筑面积应当以建设工程规划验收合格证登记的建筑面积为准；建筑面积超出建设工程规划许可证规定面积的，超出比例不大于3%的部分，无偿移交接收单位；超出比例超过3%以上的部分，按照建设成本进行结算。

**第十七条** 独立设置的配套公共服务设施的移交工作，应当在建设单位取得配套公共服务设施的建设工程规划验收合格证后1年内完成。非独立设置的配套公共服务设施的移交工作，应当在与主体工程取得建设工程规划验收合格证后1年内完成。

**第十八条** 需要移交的居住区配套公共服务设施，建设单位应当在取得第十七条规定的建设工程规划验收合格证之日起2个月内，书面通知市、区住房和城乡建设行政主管部门进行接收，并在现场进行公示。

市、区住房和城乡建设行政主管部门应当自接到书面移交通知以及规划验收文件之日起1个月内组织人员到现场核实配套公共服务设施的建设情况，在6个月内与建设单位签订居住区配套公共服务设施移交接收协议。移交接收协议应当明确配套公共服务设施移交时间和移交资料清单等。

对经验收合格的居住区配套公共服务设施，市、区住房和城乡建设行政主管部门不得放弃接收。接收后确因社会经济发展、产业布局调整、城市区域功能调整而需要调整规划确定的使用功能的，市、区住房和城乡建设行政主管部门应当按照城乡规划要求办理报批手续。

建设单位应当自签订居住区配套公共服务设施移交协议之日起3个月内，将配套公共服务设施的用地资料、报建图纸资料、建筑施工图纸以及验收等有关文件移交给市、区住房和城乡建设行政主管部门。

**第十九条** 产权登记管理部门在办理居住区项目的房屋初始登记时，应当注明需要无偿移交和成本价移交的配套公共服务设施；在建设单位移交居住区配套公共服务设施后，由市、区住房和城乡建设行政主管部门办理产权登记手续。

建设单位移交居住区配套公共服务设施后，应当协助市、区住房和城乡建设行政主管部门办理配套公共服务设施的产权登记手续。建设单位不按照国有建设用地使用权出让合同等有关要求配合市、区住房和城乡建设行政主管部门办理产权登记的，市、区住房和城乡建设行政主管部门可以按照有关规定单方申请办理。

属于无偿移交的配套公共服务设施，市、区住房和城乡建设行政主管部门应当办理固定资产登记和核算工作。

**第二十条** 需要移交的居住区配套公共服务设施，在移交前由建设单位负责管理维护，并承担所需费用；移交后由市、区住房和城乡建设行政主管部门负责管理维护，并承担所需费用。居住区配套公共服务设施在建设工程质量保修期限内的，按照《建设工程质量管理条例》的相关规定处理。

居住区业主以及物业管理公司应当配合市、区住房和城乡建设行政主管部门管理、维护居住区配套公共服务设施。

**第二十一条** 市、区住房和城乡建设行政主管部门应当按职能分工，在接收配套公共服务设施后 1 个月内，交付给对应的使用单位，并由使用单位负责日常管理和维护工作。建设单位应当自取得建设工程规划验收合格证之日起 1 年内、使用单位应当自接管居住区配套公共服务设施之日起 2 年内，按照规划确定的使用功能将配套公共服务设施投入使用。

**第二十二条** 居住区配套公共服务设施应当严格按照规划确定的用途进行使用，不得闲置或者挪作他用。确因特殊情况需要改变规划确定用途的，应当报国土资源和规划行政管理部门批准。涉及公共利益和已售房屋业主利益的，应当进行公示；涉及政府资产处置的，应当同时报同级政府批准。

各区人民政府及市教育、卫生、文化、体育、民政、城管、交通、公安、林业和园林、国土规划、工业和信息化、邮政等行政管理部门和残联等单位，应当每年至少开展 1 次对配套公共服务设施使用情况的监督检查；发现违规使用情况的，应当及时纠正，并予以通报。

**第二十三条** 住房和城乡建设行政主管部门应当将建设单位完成居住区配套公共服务设施建设的情况、移交时间和使用单位计划使用时间以及放弃接收的书面说明在房地产开发企业诚信管理平台进行公示。建设单位应当将居住区配套公共服务设施建设和移交情况在小区和销售现场进行公示。

**第二十四条** 任何单位和个人发现居住区配套公共服务设施的规划、建设、移交和使用不符合本规定要求的，有权向住房和城乡建设行政主管部门或者相关行业行政管理部门投诉和举报。

**第二十五条** 相关行政管理部门及其工作人员违反本规定，有下列行为之一的，由任免机关或者监察机关依据管理权限对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分：

(一) 未按照本规定第九条规定在国有建设用地使用权出让合同中列明居住区配套公共服务设施设置要求和建设时序的；

(二) 未按照本规定第十条规定在审查修建性详细规划或者建设工程设计方案以及在核发建设工程规划许可时，明确居住区配套公共服务设施的设置要求的；

(三) 未按照本规定第十一条第二款规定对居住区配套公共服务设施的建设进行监督的；

(四) 未按照本规定第十二条第二款规定对居住区配套公共服务设施后续建设情况进行监管的；

(五) 未按照本规定第十四条第一款规定进行规划验收的；

(六) 未按照本规定第十五条第二款规定对居住区配套公共服务设施建设情况进行现场检查的；

(七) 未按照本规定第二十二条规定对居住区配套公共服务设施使用情况进行监管的。

**第二十六条** 建设单位违反本规定，有下列情形之一的，由住房和城乡建设行政主管部门责令改正，并将行为记入信用信息系统；逾期不改的，处3万元以上10万元以下罚款；情节严重的，住房和城乡建设行政主管部门不予办理该建设单位的资质年检和开发项目手册备案：

(一) 未按照本规定第十三条第一款规定，进行居住区配套公共服务设施公示的；

(二) 未按照本规定第十四条第二款规定，通知市、区住房和城乡建设行政主管部门参加竣工验收的；

(三) 未按照本规定第十六条规定，给居住区配套公共服务设施办理独立的永久供水、供电和供燃气手续的；

(四) 未按照本规定第十七条规定，在规定时间内完成配套公共服务设施移交工作的；

(五) 未按照本规定第十八条第一款规定，通知市、区住房和城乡建设行政主管部门进行接收的；

(六) 未按照本规定第十八条第四款规定，移交配套公共服务设施的用地资料、报建图纸资料、建筑施工图纸和验收等文件的；

(七) 未按照本规定第十九条第二款规定，配合市、区住房和城乡建设行政主管部门办理配套公共服务设施的产权登记的。

建设单位违反本规定第二十二第一款规定，擅自改变居住区配套公共服务设施使用用途的，由城市管理综合执法机关按照《广州市城乡规划条例》第七十四条规定进行处罚。

**第二十七条** 市、区住房和城乡建设行政主管部门违反本规定第十八条第三款、第二十二条第一款规定，拒绝接收居住区配套公共服务设施，或者将居住区配套公共服务设施闲置、挪作他用的，由其上级主管部门依据职权责令改正，通报批评；拒不改正的，由任免机关或者监察机关对负有责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

**第二十八条** 使用单位违反本规定，未在规定时间内将居住区配套公共服务设施投入使用或者未按照规划确定的使用功能投入使用的，由其上级主管部门依据职权责令改正，通报批评；拒不改正的，由任免机关或者监察机关对负有责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

**第二十九条** 住房和城乡建设、国土资源和规划等行政管理部门及其工作人员在居住区配套公共服务设施规划、建设、移交和登记过程中存在弄虚作假、收受贿赂、徇私舞弊等行为的，由其上级主管部门依据职权责令改正，通报批评；拒不改正的，由任免机关或者监察机关对负有责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

**第三十条** 违反本规定的其他违法行为，法律、法规、规章已有处罚规定的，由相关行政管理部门按照规定进行处罚。

**第三十一条** 本规定实施前已建成的居住区配套公共服务设施按照规定应当移交而未移交的，由市、区住房和城乡建设行政主管部门会同相关部门参照本办法的规定完成移交工作。

**第三十二条** 本规定自 2016 年 3 月 1 日起施行。1996 年公布的《广州市成片开发住宅小区教育设施配套建设管理办法》同时废止。

附件：居住区配套公共服务设施投资建设方式和移交目录附件

附件：

## 居住区配套公共服务设施投资建设方式和移交目录

移交方式	投资建设方式	类别	配套公共服务设施项目	接收单位
无偿移交	由建设单位统一代建后移交	教育设施	中学、小学、幼儿园	区住房和城乡建设行政主管部门
		医疗卫生设施	社区服务中心、社区卫生服务站	
			残疾人康复服务中心	
		文化体育公园	文化室、文化站	
		行政管理设施	社区管理公共中心、居委管理中心	
			派出所	
		服务设施	社区服务站	
星光老年之家				
非政公用设施	垃圾压缩站、垃圾收集站、再生资源回收点、公共厕所			
	消防站			
成本价移交	电力、邮政企业是投资主体，可委托建设单位代建	市政公用设施	变电站	广州供电局
			邮政所	市住房和城乡建设行政主管部门
				市邮政局 (广东省邮政公司广州市分公司)

注：本表所列无偿移交和成本价移交的配套公共服务设施。仅是按国有建设用地使用权出让合同所附规划设计条件配建的公共服务设施移交的依据。不作为居住区项目配置那些配套公共服务设施的依据。居住区项目需要配置那些公共服务设施。由规划部门在进行规划许可时明确。

# 广州市住房和城乡建设委员会关于加强房屋建筑重要分部 (子分部) 工程质量验收工作的通知

穗建质〔2016〕1460号

各区建设局，各级建设工程质量监督机构，各建设、施工、监理单位：

为加强房屋建筑工程质量管理，贯彻执行《广东省建设工程质量管理条例》和《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013），保证工程质量，现将房屋建筑重要分部（子分部）工程质量验收的有关事项通知如下：

## 一、重要分部（子分部）工程的范围

（一）桩基础、天然地基、处理地基等工程；

（二）主体结构工程；

（三）建筑节能分部工程；

（四）建设、监理单位或建设工程质量监督机构根据有关规定以及工程特点确定的涉及结构安全、重要使用功能、关键部位的其他分部（子分部）工程。

重要分部（子分部）工程可根据工程实际情况进行分段验收。

## 二、验收准备工作

（一）分部（子分部）工程完工后30个工作日内，施工单位应按照国家有关验收标准、规范全面检查工程质量，整理工程技术资料，填写分部（子分部）工程质量验收申请表一份，将申请表和工程技术资料提交监理单位。

（二）监理单位在5个工作日内按照有关规定对工程实体进行检查，审核工程技术资料，由总监理工程师在分部（子分部）工程质量验收申请表签署意见。

（三）监理单位通知勘察、设计、施工、建设等单位的有关人员参加验收，在验收5个工作日前通知建设工程质量监督机构监督员到场实施验收监督。

## 三、验收工作内容

（一）审查工程技术资料；

（二）实地查验工程质量；

（三）对分部（子分部）工程的实体质量和质量管理等做出全面评价，填写分部（子分部）工程质量验收记录表一式四份和分部（子分部）工程质量验收纪要一式四份并加盖有关单位公章。

## 四、验收监督

重要分部验收由建设单位组织，监理单位主持，相关参建单位项目负责人和项目技术负责人参加。勘察、设计单位项目负责人和施工单位技术、质量部门负责人应参加地基与基础重要分部工程的验收。设计单位项目负责人和施工单位技术、质量部门负责人应参加主体结构、节能重要分部工程的验收。

建设工程质量监督机构重点对分部（子分部）工程验收的组织形式、程序等是否符合有关规定进行监督，发现有违反建设工程质量管理规定行为、存在不满足使用功能、影响安全使用或其他重大质量问题的，发出责令整改通知书。

## 五、验收登记

（一）验收登记范围：前述重要分部（子分部）工程。

（二）建设单位应当自重要分部（子分部）工程验收合格之日起5个工作日内向建设工程质量监督机构提交以下资料（原件）办理登记手续：

1. 分部（子分部）工程质量验收申请表；
2. 分部（子分部）工程质量验收记录表；
3. 分部（子分部）工程质量验收纪要；
4. 图纸会审、设计变更情况资料和有关分部结构设计总说明；
5. 分部（子分部）工程实体安全和功能检测报告；
6. 其他技术资料。

（三）建设工程质量监督机构应当在收齐资料后向建设单位出具分部（子分部）工程质量验收登记表。

## 六、其他

（一）建筑节能分部工程可按围护结构节能和机电设备节能分别组织验收。

（二）分部（子分部）工程验收登记表是单位工程竣工验收资料的重要部分；没有取得分部（子分部）工程验收登记表的，按单位工程质量验收资料不齐全处理。

（三）参加验收的建设、勘察、设计、施工、监理等各方不能形成一致意见时，应当协商提出解决的方法，待意见一致后，重新组织验收。

（四）城市轨道交通工程重要分部（子分部）验收参照本通知执行。

（五）本通知所涉及表格格式文本采用《广东省建筑工程竣工验收技术资料统一用表》，并由广州市建设工程质量监督站在其网站上公布。

（六）本通知自印发之日起施行，有效期五年。相关法律、政策依据变化或有效期届满，根据实施情况评估修订。

广州市住房和城乡建设委员会

2016年8月9日

# 广州市人民政府办公厅关于印发广州市既有住宅增设 电梯办法的通知

穗府办规〔2016〕11号

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市既有住宅增设电梯办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实  
施。实施过程中遇到的问题，请径向市法制办反映。

广州市人民政府办公厅

2016年8月11日

## 广州市既有住宅增设电梯办法

**第一条** 为适应社会经济发展，完善既有住宅的使用功能，提高宜居水平，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省特种设备安全条例》和《广东省电梯使用安全条例》等有关法律、法规和本省有关既有住宅增设电梯规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内既有住宅增设电梯的建设和管理。

本办法所称的既有住宅，是指具有合法权属证明或者合法报批手续，已建成投入使用的4层及以上的多业主无电梯住宅。

**第三条** 国土规划、住房城乡建设、公安消防、质量监督等行政管理部门按照各自职能做好既有住宅增设电梯的审批和管理工作。

街道办事处、镇政府应当加强辖区内既有住宅增设电梯工作的指导和协调。

**第四条** 既有住宅增设电梯应当经过业主协商。

已成立业主委员会的，业主委员会应当在协商中发挥牵头组织作用。

居民委员会、原房改售房单位或者业主委员会等应当对既有住宅增设电梯工作予以协助、协调和指导。

**第五条** 既有住宅增设电梯的意向和建筑设计方案应当听取拟增设电梯所在物业管理区域范围内业主的意见，并应当经本单元或者本幢房屋专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意。增设电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

前款所指面积和业主人数的计算方式按照最高人民法院的有关司法解释和相关规定执行。

分单元增设电梯不影响本幢其他单元房屋结构安全的，本条第一款所指总面积和总人数按照增设电梯单元的房屋独立计算。

**第六条** 既有住宅增设电梯应当符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理等法律、法规的规定，并遵守本市既有住宅增设电梯技术规程的要求。

本市既有住宅增设电梯技术规程由市国土规划行政管理部门会同市质量监督行政管理部门和市公安消防行政管理部门编制。

**第七条** 申请增设电梯的业主应当以书面协议形式达成以下事项的解决方案：

- (一) 确定电梯使用管理者。
- (二) 增设电梯工程费用的预算及其筹集方案。
- (三) 电梯维护保养方式及其保养维修费用分担方案。
- (四) 与不同意增设电梯的业主进行协商，以及对利益受损业主进行补偿的资金筹集方案。
- (五) 法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项。

**第八条** 既有住宅增设电梯所需要的资金，可以按照以下方式筹集：

- (一) 根据所在楼层等因素，由业主按照一定的分摊比例共同出资，分摊比例由共同出资业主协商约定。
- (二) 属于房改房的，可以申请使用单位住房维修基金。
- (三) 可以申请使用房屋所有权人名下的住房公积金、专项维修资金。
- (四) 原产权单位或者原房改售房单位（不包括财政拨款的预算单位）出资。
- (五) 社会投资等其他合法资金来源。

按照前款第（一）项由业主协商约定分摊比例共同出资的，同意增设电梯的业主应当就各自出资额、维护和养护分摊等事项达成书面协议。业主可以参考以下分摊比例约定出资、维护和养护费用的分摊：以第三层为参数 1、第二层为 0.5、第一层为 0，从第四层开始每增加一个楼层提高 0.1 个系数，即第四层 1.1、第五层 1.2、第六层 1.3，并依此类推出资比例；同一楼层各户的出资比例可以按照业主专有部分占该层建筑总面积的比例确定。

**第九条** 既有住宅增设电梯的申请按照下列方式提出：

(一) 业主或者业主代表可以提出申请，也可以由业主委员会提出申请。申请的业主人超过 5 人的，应当推选不超过 5 名业主作为代表。

(二) 业主可以委托原房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产安装企业、增设电梯咨询服务机构等提出申请。

(三) 增设电梯的住宅属于房改房的，业主可以委托原房改售房单位提出申请；原房改售房单位已经关闭、破产、撤销，其住房维修基金已转归其上级主管部门管理的，也可以委托上级主管部门申请办理。

增设电梯的业主应当作为建设单位承担法律、法规规定的义务。

**第十条** 既有住宅增设电梯应当向国土规划行政管理部门申请办理建设工程规划许可证，原批准图纸上已明确标识预留电梯井的除外。

既有住宅增设电梯项目不需办理规划选址、建设用地规划许可和供地审批手续。

国土规划行政管理部门应当核查既有住宅增设电梯的用地信息，用地超出权属范围的，应当要求增设电梯申请人取得相关土地使用权人的书面同意意见。

**第十一条** 既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可证，按照以下程序办理：

（一）申请人按照本办法的规定提交申请资料。

（二）国土规划行政管理部门审查建筑设计方案。

（三）国土规划行政管理部门按照本办法的规定组织批前公示。

（四）批前公示结束后，国土规划行政管理部门依法核发增设电梯的建设工程规划许可证。

申请人应当在建设工程规划许可证的有效期内开工建设。

国土规划行政管理部门应当为既有住宅申请增设电梯事项提供审批咨询服务。

**第十二条** 既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可证，应当提交以下资料：

（一）申请书及立案申请表。

（二）申请人身份证明文件。申请人为单位的，应当提交《中华人民共和国组织机构代码证》或者其他有效证明文件；申请人为业主的，应当提交业主身份证明；接受委托代为提出申请的，还应当提交代理人身份证明文件、授权委托书。

（三）具有相应资质的建筑设计单位出具的建筑设计方案图纸一式两份（含绘制在 1/500 现状地图上的总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图）。

（四）建筑设计单位出具的结构安全说明和满足消防设计规范说明。

（五）专有部分占该幢（单元）建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意增设电梯的书面文件及其同意所送审的建筑设计方案的书面意见，并附有同意增设电梯业主的不动产权属证书或者登记证明复印件。

（六）申请人与相关业主进行协商的书面材料。

（七）其他法定资料。

前款第（六）项规定的资料，应当由居民委员会、原房改售房单位、律师事务所或者公证机构等第三方进行现场见证或者公证，并出具见证意见或者公证证明。

申请人接受审批咨询服务所需提交的资料由国土规划行政管理部门依照本办法确定。

**第十三条** 国土规划行政管理部门按照本办法规定组织批前公示，应当在拟增设电梯的工程现场显著位置（包括所在物业管理区域及本幢、本单元主要出入口）和国土规划行政管理部门网站同时进行，公示期不少于 20 日，公示内容包括专有部分占该幢（单元）建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意增设电梯的书面文件及其同意所送审的建筑设计方案的书面意见等。

国土规划行政管理部门可以在办理增设电梯咨询服务过程中组织开展批前公示和根据相关法律、法规规定举行听证，组织开展批前公示或者听证的时间不计入规划审批或者提供审批咨询服务的时限。

**第十四条** 批前公示期间，对增设电梯事项有异议的，业主应当自行协商。业主经过协商仍无法达成一致意见的，可以请求居民委员会、原房改售房单位、业主委员会或者增设电梯咨询服务机构等第三方组织协商或者调解，并由组织协商或者调解的第三方出具协商情况说明或者调解意见。

**第十五条** 批前公示期间，业主提出增设电梯直接影响通风、采光或者通行的，国土规划行政管理部门应当进行现场勘察；建筑设计违反通风、采光或者通行的相关技术标准与规范的，应当要求申请人取得受影响业主的书面同意意见或者修改建筑设计方案，申请人已经与相关受影响业主达成协议的除外。

**第十六条** 国土规划行政管理部门收到既有住宅增设电梯申请资料后，对涉及住房城乡建设、公安消防、质量监督等部门职责的事项，应当征求相关部门的意见；相关部门应当在5个工作日内反馈意见。各部门办理时限纳入政务监察系统全过程监管。

国土规划行政管理部门应当结合申请资料、批前公示、部门意见和业主所在居民委员会、原房改售房单位、业主委员会或者增设电梯咨询服务机构等第三方反馈的协商或者调解情况，依据相关技术标准与规范以及本办法的规定对增设电梯申请进行审查，符合本办法规定和本市既有住宅增设电梯技术规程的，依法核发建设工程规划许可证，并将建设工程规划许可情况知会属地镇政府或者街道办事处，由属地镇政府或者街道办事处纳入网格化管理。

**第十七条** 既有住宅增设电梯建设工程应当按照法律、法规的规定由具有相应资质的单位进行施工图设计和审查、施工以及监理。

符合《建筑工程施工许可管理办法》规定的，施工前申请人应当到区住房城乡建设行政管理部门办理质量安全监督登记手续、申请领取建筑工程施工许可证；不需要办理建筑工程施工许可证的，申请人应当到属地镇政府或者街道办事处办理开工建设信息录入管理手续。

**第十八条** 市质量监督行政管理部门应当提供有资质的既有住宅增设电梯制造、安装、改造、修理单位名单等信息，统一向社会公布，方便群众自主选择。区市场监管行政管理部门应当加强对既有住宅增设电梯制造、安装、改造、修理单位的监督管理。

**第十九条** 电梯安装前，施工单位应当到区市场监管行政管理部门办理施工告知手续。特种设备检验机构应当按照安全技术规范的要求对电梯安装过程进行监督检验。

**第二十条** 既有住宅增设电梯所在区住房城乡建设、质量监督行政管理部门应当依法开展巡查，加强对既有住宅增设电梯建设工程的施工安全和质量安全监督管理。

国土规划行政管理部门应当将已批准核发建设工程规划许可证的既有住宅增设电梯项目信息与住房城乡建设行政管理部门和质量监督行政管理部门共享。

**第二十一条** 对已经获得建设工程规划许可并依法办理有关施工手续的既有住宅增设电梯建设工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

对阻挠、破坏施工等违反治安管理秩序的行为，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处理。

**第二十二条** 既有住宅增设电梯建设工程竣工后，申请人应当到国土规划行政管理部门办理建设工程规划验收手续。

办理建设工程规划验收手续所需资料依照国土规划行政管理部门依法公布的标准执行。

**第二十三条** 既有住宅增设电梯建设工程规划验收合格后，申请人还应当依照法律、法规的规定组织竣工验收，竣工验收合格后增设的电梯方可交付使用，并由申请人向市城建档案馆移交建设档案。

按照《建设工程质量管理条例》的规定需要办理竣工验收备案的，申请人应当到区住房城乡建设行政管理部门办理竣工验收备案。

**第二十四条** 增设电梯的业主应当共同委托物业服务企业或者其他单位管理电梯，受委托的物业服务企业或者其他单位为电梯使用管理者。

增设电梯的业主未委托的，应当按照本办法第七条第（一）项的规定协商约定其中 1 个业主为使用管理者，其他业主承担连带安全管理责任。

增设电梯的业主发生变更的，变更后的业主应当按照增设电梯相关书面协议的约定承担原业主的管理责任，变更后的业主与其他增设电梯业主重新约定维护、养护分摊等电梯管理责任的除外。

电梯使用管理者应当履行特种设备法律法规规定的电梯使用单位的义务，依照《广东省电梯使用安全条例》的规定承担相应责任。

**第二十五条** 电梯使用管理者应当在电梯投入使用前到区特种设备安全监督管理部门办理电梯使用登记。

在用电梯定期检验周期为 1 年，电梯使用管理者应当在安全检验合格有效期届满前 1 个月向特种设备检验检测机构提出定期检验申请。

电梯使用管理者应当委托有相应资质的电梯维修保养单位对电梯进行日常维护保养工作。

**第二十六条** 业主认为因增设电梯侵犯其所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决。

属地镇政府或者街道办事处人民调解委员会、相关行政管理部门应当应业主请求依照法定职权和程序组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。

业主之间协商或者调解不成的，依法通过民事诉讼途径解决。

**第二十七条** 违反本办法的规定擅自增设电梯的，依照查处违法建设的法律、法规进行处理。

**第二十八条** 违反本办法第十七条第二款的规定，未依法办理质量安全监督登记手续、申请领取建筑工程施工许可证的，由区住房城乡建设行政主管部门依照《建筑工程施工许可管理办法》的规定进行处理；不需要办理建筑工程施工许可证但未办理开工建设信息录入管理手续的，由区城市管理部门责令限期改正；逾期不改正的，由区城市管理部门按照本市信用信息管理规定将施工单位的违规行为列入失信记录。

**第二十九条** 违反本办法第二十三条的规定，未组织竣工验收或者验收不合格擅自交付使用的，由区住房城乡建设行政主管部门依照《建设工程质量管理条例》第五十八条的规定依法进行处理；未在工程竣工验收后 6 个月内向国土规划行政主管部门报送有关竣工验收资料的，由区国土规划行政主管部门依照《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条的规定依法进行处理。

**第三十条** 行政机关及其工作人员违反本办法，有下列情形之一的，由本级人民政府、上级行政机关或者监察机关责令改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分：

- （一）对不符合法定条件的申请人准予许可的。
- （二）对符合法定条件的申请人不予许可或者未在法定期限内作出准予许可决定的。
- （三）对符合法定条件的申请不予受理的。

**第三十一条** 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。有关政策法规依据变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

广州市国土资源和规划委员会 广州市质量技术监督局  
广州市公安消防局关于联合印发《广州市既有住宅增设  
电梯技术规程》的通知

穗国土规划规字〔2016〕1号

各相关单位：

《广州市既有住宅增设电梯技术规程》已于2016年7月18日经14届212次市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向广州市国土资源和规划委员会、广州市质量技术监督局或广州市公安消防局反映。

广州市国土资源和规划委员会  
广州市质量技术监督局  
广州市公安消防局  
2016年9月14日

## 广州市既有住宅增设电梯技术规程

### 1 总则

1.1 为规范和指导既有住宅增设电梯的设计工作，保障电梯增设工程质量安全，根据相关法律、法规和标准，结合广州市实际，制定本规程。

1.2 本规程适用于广州市行政区域内既有住宅增设电梯工程设计工作。

1.3 既有住宅增设电梯工程设计应当符合本规程的规定。

### 2 基本规定

增设电梯设计方案以实用为原则，建筑面积不计入容积率，不得侵占现有城市道路空间，不得影响城市规划的实施，尽量减少占用现状绿化，尽量减少对周边相邻建筑和城市景观的

不利影响，尽量避免对拟增设电梯的交通单元内住宅或相邻住宅构成导致通风、采光、通行等受到直接影响的严重遮挡，不得增加或者变相增加住宅使用空间。具体要求如下：

#### 2.1 严重遮挡的界定。

增设电梯方案的梯井（或连廊）与本交通单元内住宅或相邻住宅主要使用房间（卧室或起居室）窗户的正投影净距小于 6 米，可视为严重遮挡，如下图所示：

#### 2.2 必要面积要求。

新增的电梯井和连廊的尺度以满足基本交通需要为准，不得以增设电梯为名增加非交通必要的使用面积，具体规定如下：电梯井占地尺寸不超过 2.5 米×2.5 米；交通连廊净宽不超过 1.2 米（与电梯井直接等宽相连的连廊除外）；电梯井若需占用现状通道，应确保剩余的通道宽度（可通过改造方式实现）不小于 1.5 米（仅供人行和非机动车通行），供机动车通行不小于 4 米。

#### 2.3 景观美化要求。

增设电梯的建筑设计方案应考虑建筑外立面的景观美化。电梯井道的立面材质和色彩宜与原有建筑和周边建筑相协调，或选择轻盈通透的立面材料；交通连廊宜采取通透的栏杆；增设部分宜考虑立面种植绿化的可能性，以便通过立面绿化美化新建体量的外观效果。

#### 2.4 消防要求。

增设电梯的建筑设计方案应在与相邻建筑的消防间距、保证消防通道和消防车可达性以及人行疏散通道等方面满足消防规范的要求。增设电梯间后的方案无法满足现行消防规范的，若增设电梯方案未削弱原建筑及周边建筑的消防条件（包括消防间距、消防车可达性、人行疏散通道等要素），报公安机关消防机构取得相关手续后，方可实施建设。

#### 2.5 应急处置。

为及时处置困梯等突发事件，应在显著位置设置与轿厢紧急报警装置相连通的声光报警装置和对讲装置。通往机房或者设备间的通道在任何情况下应能安全、方便地使用，不需经过私人房间，且符合救援要求。通道门的宽度不应小于 0.60m，高度不应小于 1.80m，且不得向房内开启。机房内供活动的净高度不应小于 1.80m，特别是工作区域净高不应小于 2.00m。

### 3 有效期

本规程自印发之日起施行，有效期 5 年。有关政策法规依据变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

# 广东省公有房产管理办法

广东省人民政府令（2002）第 75 号

广东省公有房产管理办法（1983 年 1 月 8 日粤府〔1983〕4 号发布，根据 1998 年 1 月 1 日起施行的《广东省人民政府关于修改〈广东省开展全民义务植树运动的实施细则〉等 50 项规章的决定》进行修正，根据 2002 年 5 月 28 日广东省人民政府令第 75 号发布，2002 年 7 月 1 日起施行的《广东省人民政府办公厅关于修改〈广东省对外商投资企业免征企业房产税若干规定〉等 14 项规章的决定》进行第二次修正）

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强公有房产（以下简称公房）的管理，更好地为生产和城镇人民生活服务，特根据国家的法律、法令，制定本办法。

**第二条** 公房是指依法收归国有和国家、地方、企业投资建购的全民所有制的房屋。

**第三条** 各级房管部门是各级人民政府贯彻执行国家的房产方针政策，行使房产管理的职能机构，负责统管公房工作。

**第四条** 对通用公房（包括公有住宅、中小学校舍、机关、事业单位、文化、卫生、商业、服务行业的房屋，以及企业厂区以外的公用房屋）应逐步实行统一管理。在未全面实行统一管理前，已纳入统管的，由房管部门直接管理；未纳入统管的，由产权单位管理。

**第五条** 公房管理工作，应坚持以租养房，充分利用，加强维修，逐步改造以及为生产和人民生活服务。

## 第二章 产权和产籍

**第六条** 公房的产权、产籍管理，是公房管理的基础。各级房管部门应做到产权确认有合法依据，产权归属清楚，产籍资料完整。房管部门和产权单位应建立健全公房产籍档案，切实掌握公房的产权、座落、结构、面积、设备、使用、租赁、损坏、修复以及增减变化情况。各产权单位应按市、县房管部门的规定，提供所管公房的有关情况及报表。

**第七条** 逐步扩大通用公房的统管面。今后依法没收或按规定接收归公的通用房屋，国家和地方投资由市、县统一建设的住宅，一律纳入统管。各单位自建的房屋，由建设单位管理，经协商同意，亦可纳入统管。已统管的公房，不再无偿将产权转移给其他单位。

**第八条** 在本办法公布之前，已拨用或借用的公房，使用单位只有原定使用性质的使用权，不需使用时，应交还房管部门管理，不得私自将房屋转租、转让、转卖。

**第九条** 不属统管范围的公房，以及未纳入统管的通用公房，其产权单位应向市、县房管部门办理产权登记，由房管部门审查确认后，发给房产所有证。

**第十条** 各单位新建的房屋，建成后也应登记领证。如发生产权转移、结构变更等事项，应办理转移、变更登记。过去房管部门拨、借的公房，使用单位应向房管部门办理使用登记，由房管部门发给使用证。经登记发证的房产，其产权和使用权受法律保护。不按规定办理登记领证的公房，归房管部门统一管理。

### 第三章 租赁使用

**第十一条** 住宅分配的对象，主要时无房户、危房户、拥挤户以及按政策应优先照顾的住户，各单位对住宅分配要实行民主分房，接受群众监督。

**第十二条** 已纳入统管的公房，除过去已免租拨、借的外，今后需要使用的，不论单位或个人，一律要向房管部门承租。过去免租拨、借的，如果已改变使用性质，应照章向房管部门交纳租金。

**第十三条** 单位或个人承租公房，应经房管部门或产权单位同意，办理租赁手续，订立租约，发给租用证明后，才得迁入住、用。

**第十四条** 公房出租的租金，原则上包括房屋的折旧费、维修费、管理费、税金和利息。在省未颁布统一的公房租金标准前，各市、县公房的租金标准，由市、县人民政府制定施行。

**第十五条** 单位和个人租用公房应按时交租，不得拖欠。拖欠房租经催收及不缴交的，职工干部由所在单位的财务部门从工资中扣缴，机关单位由开户银行划缴。

**第十六条** 单位和个人租用的公房，不需使用时，应退回给房管部门或产权单位另行安排，不得转让、转租、分租，不得擅自改变使用性质，不得私自调换。承租户因情况变化，原租房屋有宽余的，房管部门或产权单位应对其租用房屋进行调整，或收回宽余部分。

**第十七条** 单位和个人对租用的公房和附属设备负有保护的责任，未经房管部门或产权单位同意，不得改变房屋结构，不得乱拆乱搭，不得堆放危险品和有损房屋的物品，不得在房中从事损坏房屋、影响安全的活动。因上述原因而造成房屋或设备损坏，应负修复或赔偿之责。

**第十八条** 有关单位需要在公房上钉码拉线、挂牌竖竿，应事先经房管部门或产权单位同意，同时不得损坏房屋，影响安全，否则应负赔偿之责。如因房屋修建要拆除所挂牌、线时，应无条件拆除。

### 第四章 修缮养护

**第十九条** 房管部门或产权单位每年应定期对所管的房屋进行安全检查，并制定年度房屋维修计划，做好维修工作。认真搞好危房的维修及破、漏房屋的正常养护。积极做到房屋不倒、不塌、不漏、沟管畅通、地面平整、窗门和各种设备经常保持完好。

**第二十条** 公房的维修养护，由房管部门或产权单位负责。已纳入统管而过去免租拨、借的公房，由使用单位负责维修养护。由房管部门出租的，属自然性损坏，由房管部门负责。

有些小修小补，可由房管部门给材料，由租户修理。凡不属养护性质的装修、粉饰以及人为性的损坏，概由租户负责。

由于房管部门或产权单位失职，造成房屋倒塌事故，使租户受到损失的，由房管部门或产权单位负责赔偿。

**第二十一条** 单位需要对纳入统管的公房改建、护建或拆除重建，应报房管部门审查批准并订立协约后，才得进行。经批准对公房改、扩建的，工程费用、材料概由改、扩建单位负责。增加的房屋的产权归属，由双方议定。产权归属房管部门的，仍由改、扩建单位租用，可免纳三至十年的租金；产权归属扩建单位的，扩建单位应按月向房管部门交纳结构费和土地使用费。经批准对公房拆除重建的，工程费用、材料概由拆建单位负责，房管部门得保持原有房屋面积的产权，增加的房屋归拆建单位所有。

单位或个人在改建、扩建工程中，不得损坏原有公房结构和邻近房屋，否则负责赔偿。

**第二十二条** 单位因建设需要征用拆迁公房时，应按《国家建设征用土地条例》办理征用手续，给予补偿和安排住户。

**第二十三条** 公房的租金使用，应贯彻以租养房、专款专用的原则，主要用于房屋的维修，不准挪作他用。

## 第五章 奖励和处罚

**第二十四条** 对模范执行和维护本办法有显著成绩的单位和个人，分别由市、县人民政府或房管部门给予表扬或奖励。

**第二十五条** 对违反本办法的单位和个人，按下列情况，分别给予处理：

（一）使用单位或个人私自将公房转租、转让、转卖者，房管部门有权将公房收回；

（二）单位和个人租用公房，无故拖欠房租经催收仍不缴交者，对单位处以 500 元以上 1000 元以下罚款；对个人处以 50 元以上 100 元以下罚款。有意连续拖欠房租半年以上者，房管部门或产权单位除追收欠租外，有权将房屋收回；

（三）单位和个人强占住房者，房管部门或产权单位有权责令其限期迁出，除追收强占期间的租金外，并对单位处以 1000 元罚款，对个人处以 100 元罚款。拒不交纳租金的，按第十五条的规定扣缴；

（四）单位和个人违反住房管理规定，造成倒房伤人事故和人为的火灾事故者，除赔偿损失外，交司法机关依法追究刑事责任；

（五）房管部门及其工作人员在住宅分配和管理工作中以权谋私、索礼受贿，情节严重者；单位和个人强占住房拒不迁出，拒纳租金，情节恶劣者；以暴力行为阻碍房管人员依法执行职务者，分别交公安、司法机关依法处理。

**第二十六条** 全民所有制企业、事业单位和行政机关支付的经济赔偿和罚款，应从该单位的留成利润、企业基金、经费包干节余等资金中支付，不得摊入生产成本或基本建设投资，

不得列入营业外支出，不得因被罚款而减少上交利润和应纳税金。对个人的罚款，由个人负担。

罚款一定要数据准确，手续完善。罚款一律上缴当地人民政府财政部门。

## 第六章 附 则

**第二十七条** 本办法除产权管理外，适用于纳入社会主义改造的经租房。

**第二十八条** 各市、县人民政府可根据本办法，制订实施细则，报省、地主管部门备案。

**第二十九条** 本办法自公布之日起施行。

# 市国土房管局关于印发《广州市房地产档案对外利用规定》 的通知

各县级市局、区分局，局属各单位、机关各处室：

为合理利用房地产档案资源，规范房地产档案利用工作，我局制定了《广州市房地产档案对外利用规定》，并已经市法制办审核同意，现予以公布，请遵照执行。

专此通知。

市国土房管局  
2015年2月12日

## 广州市房地产档案对外利用规定

**第一条** 为合理利用房地产档案资源，规范房地产档案利用工作，根据《中华人民共和国档案法》、《中华人民共和国保守国家秘密法》、《中华人民共和国政府信息公开条例》等国家有关法律法规，制定本规定。

**第二条** 本市行政区域范围内房地产档案的利用适用本规定。

房地产档案中涉及的应公开政府信息，按有关政府信息公开规定执行。

**第三条** 本规定所称房地产档案是指广州市国土资源和房屋行政主管部门在用地审批、土地出让、房地产交易、房地产权属登记等各项房地产行政管理业务工作中直接形成的具有保存价值且已归档保管的各种文字、图表、声像等不同形式的历史记录。

**第四条** 广州市国土资源和房屋行政主管部门负责组织实施全市房地产档案利用工作。各级房地产档案管理机构（以下称档案机构）具体负责本辖区内房地产档案利用的日常工作。

档案机构根据实际需要可以在辖区内设立服务窗口。档案机构及服务窗口的地址、利用制度、利用方式、联系电话应当向社会公布。

**第五条** 房地产登记档案的利用按照《广州市房地产登记资料查询办法》（穗国房字〔2014〕209号）执行。

其他房地产档案按下列规定办理：

（一）当事人（用地单位、预售单位、土地出让合同签订人、征收补偿协议签订人、租赁合同签订人等）提交身份证明、载明利用事项的介绍信及相关证明材料原件，可以利用该房地产档案中与其直接相关的房地产档案文件材料。

(二) 利害关系人(仲裁、诉讼双方或与前项所列当事人办理的房地产事项存在利害关系的利用者)提交身份证明及与房地产事项有利害关系的相关证明材料原件,可以利用房地产档案中与其直接相关的房地产档案文件材料。

(三) 前两项的利用者委托他人利用的,受托人应当出具载明利用标的及利用事项的授权委托书、本人和委托人的身份证明原件;不能提交委托人身份证明原件的,委托书应当经过公证。境外委托人的授权委托书应当按照国家规定经过公证或者认证;委托材料是外文的,应当提交经公证的中文译本。

(四) 国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察机关、海关、审计机关、税务机关、证券监管机构和行政复议机构等国家机关依照法律、行政法规的规定提供单位介绍信、工作人员的工作证及相关证明材料原件,可利用与调查、处理的案件直接相关的房地产档案文件材料。

(五) 公证机构、仲裁机构依照法律、行政法规的规定提供单位介绍信、工作人员的工作证及相关证明材料原件,可利用与公证、仲裁事项直接相关的房地产档案文件材料。

(六) 律师依照《中华人民共和国律师法》的规定,涉及非仲裁、非诉讼法律事务的,提交载明委托事项的律师事务所证明、律师执业证原件,可以利用与委托人相关的房地产档案文件材料;涉及仲裁、诉讼法律事务的,还应提交立案证明原件,可以利用与案件直接相关的房地产档案文件材料。

**第六条** 房地产档案中涉及国家秘密、工作秘密的,按国家有关保密规定办理。

**第七条** 申请利用房地产档案的,应明确利用目的,提供身份证明等必备证明材料,并按要求填写利用登记表。

利用登记表应载明房地产坐落、档案编号或文号等信息作为检索条件。

**第八条** 符合利用条件的,档案机构应当予以受理,并自受理申请之日起5个工作日内提供利用结果。

档案机构不能在规定的期限内提供利用结果,需延长期限的,应当经档案机构负责人同意,并告知申请人,延长期限不得超过10个工作日。

**第九条** 房地产档案的对外利用,档案移交部门可对档案中不宜向社会开放的部分提出限制利用的意见。

档案机构应按档案移交部门提出的利用意见办理。利用意见不明确的,档案机构应当书面征求档案移交部门的意见。档案移交部门应当在收到档案机构的书面通知之日起10个工作日内作出书面答复。逾期未作出答复的,视为同意对外利用。

**第十条** 房地产档案的利用原则上以扫描影像件代替原件使用,形式包括阅览、复制和摘录。

档案阅览应在指定的场所内进行。利用者应当保持房地产档案的完好,不得擅自对其进行复制、拍照,也不得损坏电子查询设备。

档案复制须在复制件上注明出处和日期,并加盖档案机构业务用章。

档案摘录须经档案机构核对无误并注明出处，加盖档案机构业务用章。

利用者违反前款规定的，档案部门应及时予以制止；拒不改正的，可以停止提供档案利用；造成档案及设备损坏的，依法追究利用者法律责任。

**第十一条** 档案原件原则上不外借，确因司法鉴定等特殊原因需要借出的，须按以下程序办理。

（一）外借人员须凭单位介绍信、工作人员的工作证及相关证明材料原件办理外借手续，并按要求填写档案原件外借单。

（二）借出期间，外借人员和单位必须保证档案原件的真实和完整，不得随意泄露档案内容，否则将依法追究相应责任。

（三）外借人员应如期归还档案原件。借出期限最长不超过 30 个工作日。超过 30 个工作日仍需借用的，外借人员须携带档案原件办理续借手续。

**第十二条** 有下列情形之一的，档案部门可以不提供利用，但应告知其应补充的资料或不提供利用的理由：

（一）申请人未能按照本规定提交合法的证明文件或者证明文件不齐全的；

（二）申请利用的档案不属广州市国土资源和房屋行政主管部门在办理业务工作中形成的；

（三）申请利用的房地产文件材料未归档的；

（四）法律、法规、规章或档案移交部门规定不提供利用的。

**第十三条** 利用者对所查询的档案信息或查阅的档案内容负有正当使用的义务。因提交错误、虚假的证明文件骗取档案利用结果或因不当使用而给他人造成损失的，依法承担法律责任。

**第十四条** 档案机构及其工作人员不得擅自扩大房地产档案的利用范围，不得非法使用或泄露房地产档案的内容。

违反前款规定的，依法追究法律责任。

**第十五条** 本规定自 2009 年 12 月 4 日起实施，有效期 5 年。有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

# 广州市住房和城乡建设委员会关于印发《广州市业主决策 电子投票暂行规则》的通知

穗建规字〔2016〕1号

各区住建部门，各有关单位：

为规范业主决策电子投票行为，维护业主合法权益，我委制定了《广州市业主决策电子投票暂行规则》，现印发给你们，请贯彻执行。执行中的情况，请径向我委物业管理处反映。

特此通知。

附件：广州市业主决策电子投票暂行规则

广州市住房和城乡建设委员会  
2016年9月27日

## 广州市业主决策电子投票暂行规则

**第一条** 为规范业主决策电子投票行为，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《广州市物业管理暂行办法》等法律、法规、规章，结合我市实际，制定本规则。

**第二条** 本市行政区域内按照法律、法规、规章和规范性文件规定以及管理规约、业主大会议事规则约定需要业主共同决定的事项，使用电子投票表决的活动适用本规则。

本规则所称电子投票，是指以市住房和城乡建设行政主管部门提供的业主决策电子投票系统（以下简称“投票系统”）为平台，业主通过微信、短信、网站等互联网、移动通信技术手段，对物业管理活动中的业主共同决定事项投票表决的活动。

物业管理区域内需由业主共同决定的下列事项，可以使用电子投票表决：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会委员；
- （四）决定是否设立业主监事会；
- （五）制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

- (六) 选聘和解聘物业服务企业;
- (七) 筹集和使用物业专项维修资金, 制定物业专项维修资金管理制度;
- (八) 改建、重建建筑物及其附属设施;
- (九) 改变共用部位、共用设施设备的用途;
- (十) 决定或者授权业主委员会决定共用部位、共用设施设备的经营方式, 管理、使用经营收益;
- (十一) 听取和审查业主委员会的工作报告和收支预算结算报告、业主监事会的工作报告;
- (十二) 改变或者撤销本物业管理区域内部分业主、业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议;
- (十三) 法律、法规、规章规定或者管理规约、业主大会议事规则约定应由业主共同决定的事项。

**第三条** 市住房和城乡建设行政主管部门组织实施本规则, 负责投票系统的建设、维护和管理, 负责全市电子投票活动的监督管理工作。

区住房和城乡建设行政主管部门负责本辖区电子投票活动的监督管理工作。

街道办事处、镇人民政府会同区住房和城乡建设行政主管部门负责指导、协助、监督本辖区投票组织者开展电子投票活动, 调解处理电子投票活动中的纠纷。

居民委员会、村民委员会协助街道办事处、镇人民政府指导和监督社区内电子投票活动。

**第四条** 投票组织者是指组织业主对物业管理活动中业主共同决定事项进行投票的组织和单位, 包括: 首次业主大会筹备组、业主委员会、业主监事会、居民委员会、村民委员会、物业服务企业等, 其主体资格应当符合有关法律、法规、规章和规范性文件的规定。

其他行政单位因工作需要使用投票系统的, 应当经市住房和城乡建设行政主管部门同意。

市住房和城乡建设行政主管部门不得对使用投票系统的机构收取费用, 但互联网、移动通信等运营商依法收取的服务费除外。

**第五条** 本规则中按照有关规定应当向全体业主公告、公布、通告或者公示的事项, 投票组织者应当遵守《广州市物业管理暂行办法》第十条规定, 选取至少两种以上(含两种)方式告知全体业主。

住房和城乡建设行政主管部门、街道办事处、镇人民政府、投票组织者等组织和单位在公开业主的姓名、手机号码时应当进行保密处理, 只公开业主的姓氏、手机号码的前 3 位和后 4 位数字, 其余的用\*号代替。

**第六条** 市住房和城乡建设行政主管部门建设、维护和管理投票系统所需的有关信息, 由下列单位、个人免费提供:

- (一) 已实施物业管理的, 物业服务企业向街道办事处、镇人民政府提供物业管理区域内所有建筑物专有部分的依法设置的门楼号牌, 以及门楼号牌对应的业主姓名、业主手机号

码等信息，街道办事处、镇人民政府应当对门楼号牌信息进行核实。门楼号牌无对应的业主手机号码的，由投票组织者收集、提供。

（二）未实施物业管理的，街道办事处、镇人民政府提供物业管理区域内所有建筑物专有部分门楼号牌，投票组织者负责收集、提供业主手机号码。

（三）建筑物专有部分已登记的，区住房和城乡建设行政主管部门提供该专有部分不动产登记簿编号、建筑面积、业主姓名、业主身份证件号码等信息。市不动产登记部门和市房地产档案管理机构应当提供协助。

（四）建筑物专有部分尚未登记，市、区房地产测绘管理机构已备存实测成果的，区房地产测绘管理机构提供该专有部分实测面积，市房地产测绘管理机构应当提供协助。

（五）建筑物专有部分尚未登记、实测的，业主提供该专有部分记载有建筑面积的房屋买卖合同。

（六）建筑物专有部分物权设立、变更、转让、消灭但尚未办理登记手续的，业主提供根据《中华人民共和国物权法》第二十八条、第二十九条、第三十条、第三十一条规定取得建筑物专有部分物权的相关资料，包括：判决、仲裁的法律文书，人民政府的征收决定，通过征收补偿、继承或者赠与等方式取得建筑物专有部分物权的合法凭证等。

（七）业主提供本人姓名、身份证件号码、投票使用的唯一手机号码。业主拥有 1 个以上专有部分，应当用同一个手机号码进行投票。

前款所列单位、个人应当提供真实、完整的资料。物业服务企业拒不提供本条第一款第（一）项相关信息的，按照《广州市物业管理暂行办法》第九十七条规定处理。

**第七条** 首次使用投票系统前，应当按照下列规定建立物业管理区域的投票系统基础数据库：

（一）投票组织者向物业所在地的街道办事处、镇人民政府提出建立物业管理区域投票系统基础数据库的书面申请。

（二）街道办事处、镇人民政府应当在收到书面申请后 10 个工作日内，按照本规则第六条第（一）、（二）项规定收集相关信息，将物业管理区域内所有建筑物专有部分门楼号牌、业主手机号码等信息录入投票系统基础数据库，并在门楼号牌信息录入后及时通知区住房和城乡建设行政主管部门。

（三）区住房和城乡建设行政主管部门应当在收到门楼号牌信息后 10 个工作日内，将已登记的建筑物专有部分不动产登记簿登记号、建筑面积、业主姓名、业主身份证件号码等信息录入投票系统基础数据库；建筑物专有部分尚未登记，但市、区房地产测绘管理机构已备存实测成果的，将实测建筑面积录入投票系统基础数据库。

（四）建筑物专有部分尚未登记且市、区房地产测绘管理机构未备存实测成果的，区住房和城乡建设行政主管部门应当将相关情况反馈给街道办事处、镇人民政府。街道办事处、镇

人民政府负责指导、协助投票组织者按照本规则第六条规定，收集并确认相应的业主姓名、业主身份证件号码、业主手机号码、建筑面积等信息，并将信息录入投票系统基础数据库。

（五）按照本条第（二）、（三）、（四）项规定完成相应信息录入投票系统基础数据库工作的，街道办事处、镇人民政府应当将投票系统中物业管理区域内所有建筑物专有部分的门楼号牌、业主姓名等信息，以及收集到的完整的业主手机号码提供给投票组织者。业主姓名应当按照本办法第五条第二款规定作保密处理。

（六）投票组织者应当及时公示投票系统中物业管理区域内所有建筑物专有部分的门楼号牌、业主的姓名和手机号码（公示的信息应当按照本办法第五条第二款规定作保密处理），公布接收业主意见的联系方式，公示时间不少于 10 日。公示期间，业主对公示信息有异议的，应当以书面形式向投票组织者提出更正意见。对公示业主姓名的异议，业主应当向投票组织者提供房屋权属证明、身份证件等相关资料，并由街道办事处、镇人民政府会同投票组织者将该相关资料提供给区住房和城乡建设行政主管部门进行核实，核实无误的，区住房和城乡建设行政主管部门在投票系统基础数据库中更正，并及时通知街道办事处、镇人民政府和投票组织者；对公示门楼号牌、业主手机号码的异议，街道办事处、镇人民政府会同投票组织者进行核实，核实无误的，街道办事处、镇人民政府在投票系统基础数据库中予以更正。

（七）按照本条第（六）项规定完成相应信息公示工作的，街道办事处、镇人民政府应当及时通过投票系统向已提供手机号码的业主发送确认信息。在发送确认信息前，投票组织者应当向全体业主及时通知投票系统将向业主发送确认信息的事项。未收到确认信息的业主应当及时告知投票组织者，并提供业主本人用于投票使用的唯一手机号码。投票组织者应当将收集的业主手机号码和对应的门楼号牌及时提供给街道办事处、镇人民政府，由街道办事处、镇人民政府将业主手机号码录入投票系统基础数据库。

（八）业主未提供本人手机号码和本规则第六条第（五）、（六）项规定相关资料的，街道办事处、镇人民政府应当在投票系统基础数据库标注。标注后，业主已提供本人手机号码和本规则第六条第（五）、（六）项规定相关资料的，删除标注事项。

**第八条** 首次建立投票系统基础数据库后需变更投票系统基础数据库中相关信息的，街道办事处、镇人民政府会同投票组织者应当提供下列书面资料和电子文档，向区住房和城乡建设行政主管部门办理变更手续：

（一）建筑物专有部分门楼号牌发生变更的，提供合法变更建筑物专有部分门楼号牌的文件、原门楼号牌和变更后的门楼号牌信息。

（二）业主手机号码发生变更的，提供其变更后的手机号码。

（三）未登记的建筑物专有部分已办理登记手续的，提供业主姓名和不动产登记证复印件。

（四）已登记的建筑物专有部分的建筑面积、业主姓名等信息发生变更的，提供相应已变更的信息。

前款第（一）项资料由街道办事处、镇人民政府负责提供，前款第（二）、（三）、（四）项资料由投票组织者负责向信息发生变更的业主收集并提供。

区住房和城乡建设行政主管部门收到本条第一款第（一）、（二）项资料的，将变更信息录入投票系统基础数据库；收到本条第一款第（三）、（四）项资料的，应当在收到资料之日起10个工作日内核实建筑物专有部分不动产登记信息，将建筑物专有部分的不动产登记簿登记号、建筑面积、业主姓名、业主身份证件号码等信息录入投票系统基础数据库。

**第九条** 投票组织者应当在使用投票系统30日前向物业所在地的街道办事处、镇人民政府提出使用投票系统的申请，并提交下列资料：

- （一）使用投票系统申请表；
- （二）投票组织者采用电子投票形式的决定；
- （三）业主大会议事规则（仅业主大会议事规则已依法表决通过的需提供）。

街道办事处、镇人民政府会同区住房和城乡建设行政主管部门应当对前款资料进行审核。资料齐全、符合本规则第四条规定、议事规则已依法经业主大会表决通过、议事规则约定的事项未违反物业管理有关规定的，街道办事处、镇人民政府应当在收到申请之日起3个工作日内出具可以使用投票系统的书面通知。街道办事处、镇人民政府应当将可以使用投票系统的书面通知、业主大会议事规则抄送区住房和城乡建设行政主管部门。

区住房和城乡建设行政主管部门在收到街道办事处、镇人民政府可以使用投票系统的书面通知后的3个工作日内开放投票系统使用权限。

**第十条** 投票组织者应当在使用投票系统20日前，向投票表决范围内的业主公示街道办事处、镇人民政府出具的可以使用投票系统的书面通知、投票开始时间、投票截止时间、表决事项、表决规则等事项，提示投票系统基础数据库中未标注未登记建筑物专有部分的建筑面积、业主姓名、业主手机号码的业主，以及建筑物专有部分的建筑面积、业主姓名、业主手机号码有变更的业主及时向投票组织者提供相应信息，公示时间不少于10日，但因发生重大事故或者紧急事件决定采用电子投票形式对业主共同决定事项投票表决的除外。投票组织者应当将公示事项告知物业所在地的居民委员会、村民委员会。

公示期间，业主对公示的信息有建议和意见的，应当以书面形式向投票组织者提出。投票组织者对业主提出的建议和意见应当受理并及时回复。建筑物专有部分的建筑面积、业主姓名、业主手机号码等信息发生变更的，以及投票系统基础数据库中未标注未登记建筑物专有部分的建筑面积、业主姓名、业主手机号码等信息的，业主应当向投票组织者提供房屋权属证明、身份证件、手机号码等相关资料。

对表决事项、表决规则进行修改的，投票组织者应当将修改后的表决事项、表决规则重新公示，公示时间不少于10日。

公示期满需补录或者变更投票系统基础数据库中业主信息的，街道办事处、镇人民政府会同投票组织者按照本规则第七条、第八条规定办理相应手续。

**第十一条** 投票组织者应当在开始使用投票系统前，在街道办事处、镇人民政府的指导、监督下，将投票表决的事项录入投票系统。

**第十二条** 提倡使用微信投票。通过微信投票的，应当加入“广州物业管理”微信公众号，经业主的身份证件号码和投票的唯一手机号码双重验证后，将业主手机号码与微信平台绑定。业主在收到投票微信后，于投票有效期限内微信平台投票专区填录表决意见，并确认提交。

通过投票系统网站投票的，业主应当于投票有效期限内网站投票专区填录表决意见，并确认提交。

通过手机短信投票的，业主在收到投票短信后，应当按照短信提示，于投票有效期限内回复表决意见。

业主在投票有效期限内只享有一次电子投票权，应当对本人电子投票表决意见的真实性负责。

**第十三条** 对于无法利用互联网、移动通信等技术手段进行电子投票表决的业主，应当在投票有效期限内，在投票组织者提供的书面征求意见书签署表决意见。投票组织者应当收集业主书面表决意见，并按照《广州市物业管理暂行办法》第四十二条规定妥善保管。

投票有效期限届满后的3个工作日内，投票组织者应当在统计投票表决结果前，在街道办事处、镇人民政府的指导、监督下，及时将未能利用互联网、移动通信等技术手段进行电子投票表决业主的书面表决意见录入投票系统统一计票。

在投票有效期限内已使用电子投票方式投票的，业主再次提交的书面表决意见不得录入投票系统计票。

**第十四条** 未通过电子投票、书面投票的方式提出同意、反对、弃权等意见的业主，不计入参加业主大会会议的业主人数。

未通过电子投票、书面投票的方式提出同意、反对、弃权等意见的业主投票权数是否可以计入已表决的多数票，应当遵守《广州市物业管理暂行办法》第四十八条第二款规定。

业主大会会议有多项表决事项，业主未对全部表决事项投票表决的，在统计投票表决结果时，视为该业主参加业主大会会议。该业主未投票表决的其他事项，视其弃权。

业主投票权数以投票系统基础数据库中登记的业主和建筑物专有部分建筑面积为计算范围，按照《广州市物业管理暂行办法》第四十五条、第四十六条等规定认定。业主行使表决权应当遵守《广州市物业管理暂行办法》第四十七条规定。

**第十五条** 电子投票有效期限内无业主使用书面表决意见形式的，电子投票表决结果应当于投票期限届满之日起1个工作日内由投票系统统计并生成；电子投票有效期限内业主使用书面表决意见形式的，电子投票表决结果应当在书面表决意见录入投票系统后即刻由投票系统统计并生成。

投票组织者应当将电子投票表决结果向全体业主公示，公示内容应当包括建筑物专有部分的门楼号牌、建筑面积、投票方式，业主对表决事项赞同、反对、弃权的意见，全体业主对表决事项赞同、反对、弃权意见的汇总结果等，公示时间不少于7日。

投票组织者未按照本条第二款规定公示电子投票表决结果的，物业所在地的街道办事处、镇人民政府应当责令限期公示；逾期拒不公示的，由街道办事处、镇人民政府自逾期之日起3个工作日内将电子投票表决结果向全体业主公示。

**第十六条** 电子投票表决结果公示期间，业主仅采用书面投票形式且对表决结果有异议的，投票组织者应当按照《广州市物业管理暂行办法》第四十三条规定处理。

电子投票表决结果公示期间，业主采用电子投票的，可以通过登录投票系统网站、微信平台查询本人表决意见，如公示的业主表决意见与在投票系统网站查询的本人表决意见不一致的，可以向街道办事处、镇人民政府申诉，街道办事处、镇人民政府应当在1个工作日内核查。经核查业主反映情况属实的，街道办事处、镇人民政府应当责令投票组织者重新公示电子投票表决结果；逾期拒不公示的，由街道办事处、镇人民政府自逾期之日起3个工作日内将电子投票表决结果向全体业主公示。

**第十七条** 因不可抗力、意外事故、技术故障等情况导致投票系统不能正常运行的，区住房和城乡建设行政主管部门应当及时告知街道办事处、镇人民政府、投票组织者。投票组织者应当决定投票时间是否延期，并公告全体业主。

**第十八条** 住房和城乡建设行政主管部门、街道办事处、镇人民政府、投票组织者、投票系统开发维护单位的工作人员应当妥善保管业主信息，不得用于与电子投票无关的活动。同时，禁止任何单位、个人篡改业主信息。

泄露、篡改业主信息对业主造成损失的，由相关行政管理部门根据职责分工依法予以处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

**第十九条** 本规则所称的建筑面积包括建筑物专有部分的套内面积和分摊面积。

**第二十条** 本规则自发布之日起实施，有效期3年。相关法律政策依据发生变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。