

佛府办〔2010〕141号

## 印发佛山市三旧改造项目规划建设管理指导意见（试行）的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《佛山市三旧改造项目规划建设管理指导意见（试行）》业经市政府同意，现印发给你们，请按要求认真贯彻执行。

二〇一〇年八月二十三日

# 佛山市三旧改造项目规划建设管理指导意见 (试行)

为大力推进“三旧”改造，加强“三旧”改造项目的规划建设管理，确保“三旧”改造有序开展，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）、市政府《关于加快推进旧城镇旧厂房旧村居改造的决定》及《佛山市推进旧城镇改造的指导意见》、《佛山市推进旧厂房改造的指导意见》、《佛山市推进旧村居改造示范村居建设的指导意见》、市府办公室《贯彻省政府推进“三旧”改造促进节约集约用地若干意见的实施意见》（佛府办〔2009〕261）等文件精神，制定本指导意见。

## 一、“三旧”改造的范围和方向

（一）“三旧”改造项目的认定应符合省政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》与市府办公室《贯彻省政府推进“三旧”改造促进节约集约用地若干意见的实施意见》要求。

（二）“三旧”改造按照改造项目性质，可分为以下6类：城镇改造、村庄改造、工矿厂企改造、生态环境改造、都市农业和现代农业综合开发、主题文化公园建设（含创意产业园）。

## 二、“三旧”改造规划编制

（三）各区应根据《佛山市三旧改造专项规划》、土地利用

总体规划以及上层次城乡规划，修编各区的“三旧”改造专项规划。规划修编应以各类用地的合理安排、公共服务设施和市政基础设施配套、各类公园绿地配套、项目改造时序安排等为重点，上述配套设施的改造时序应优先安排，确保改造地块公共配套完善。

（四）列入改造范围的“三旧”用地，必须编制控制性详细规划和改造方案；对于各区已有经审批控规的“三旧”改造地块，满足“三旧”改造专项规划有关规定的控规局部调整，经区“三旧”办审核，报区人民政府批准后报市城乡规划局备案；对于“三旧”改造项目中不改变用途的工业项目，基础设施类、环境生态类等公益性非赢利项目，控规调整经区“三旧”办审核，区人民政府审批后报市城乡规划局备案；除上述情况外，不满足“三旧”改造专项规划有关规定的控规调整，按《广东省城市控制性详细规划管理条例》的规定执行。

（五）尚未编制控制性详细规划的“三旧”改造地块，如属省、地级以上市重点公益性的项目，原则上可按照表 1 中的建设容量控制确定规划设计条件，并按照《广东省城市控制性详细规划管理条例》批准规划设计条件的程序实施。

（六）以居住为主的房地产项目编制控规的地块最小规模不应小于居住小区规模（户数 3000~5000、人数 10000~15000、面积约 20 公顷）。

（七）改造项目周边道路网应符合道路路网规划，同时其通

行能力应与用地性质及土地开发的强度相协调。按照《城市道路交通管理评价指标体系》的有关规定，大型项目的开发建设应由建设单位在修建性详细规划或规划方案阶段进行交通影响评价。交通影响评价由规划管理部门组织进行技术审查后，作为修建性详细规划或规划方案审查的依据。

### 三、“三旧”改造项目建筑容量的确定

(八) 建筑容量的确定要以经批准的控制性详细规划为依据。

(九) 改造区域的建筑容量控制指标应结合现状情况、服务区位、交通区位、环境区位和土地价值等因素进行综合分析后确定，一般地块的建筑容量控制可参考表 1 的规定。

表1 建筑密度和容积率控制指标表

类型	建筑容量	三旧改造地块	
		D	FAR
住宅建筑	低层	$30\% \leq D \leq 50\%$	$1.0 \leq FAR \leq 1.5$
	多层	$\leq 33\%$	$\leq 2.0$
	中高层	$\leq 30\%$	$\leq 2.5$
	高层	$\leq 28\%$	$\leq 3.5$
商业、办公建筑	低层	$\leq 50\%$	$\leq 1.5$
	多层	$\leq 45\%$	$\leq 2.7$
	高层	$\leq 40\%$	$\leq 4.5$
工业建筑（一般通用厂房）、普通仓储建筑		$35\% \leq D \leq 60\%$	$\geq 0.8$

注：1、D 为建筑密度，FAR 为容积率。2、用地兼容性及比例应按照《佛山市城市规划管理技术规定》执行。

(十) 为充分体现集约节约土地利用原则，地铁上盖等公共

交通配套完善的区域的开发强度通过充分的规划论证后可适当提高。

#### 四、“三旧”改造项目中的房地产项目

(十一) 房地产项目的公共服务设施配套应采用整体开发的方式, 在出具地块设计条件时将市场项目和公益项目及公共配套设施配置结合起来, 要求同步设计、同步施工、同步投入使用。

(十二) “三旧”项目中的房地产项目需成片进行改造, 相对集中布局, 形成相应规模的居住区或居住小区, 改造规模应不低于表 2 中组团的要求。

表 2 居住用地分级规模

	居住区	小区	组团
户数(户)	10000~16000	3000~5000	300~1000
人口(人)	30000~50000	10000~15000	1000~3000

注: 每户按照 3.2 人计算。

(十三) 房地产项目公共服务设施的设置, 应与居住人口规模相适应, 一般公共服务设施项目的安排应符合表 3 的规定。

表 3 公共服务设施配置标准汇总表

项目名称	一般规模 (m <sup>2</sup> /处)		服务规模 (万人)	配置规定	配置要求		
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )			小区级		
初中	18 班	建筑面积生均 12m <sup>2</sup> 以上(有寄宿学校, 按住校生算, 每生增加 3m <sup>2</sup> )	---	2.25~2.75	生均占地不少于 23m <sup>2</sup> (城区不少于 10.1m <sup>2</sup> )	设有 250m 环形跑道附 100 米直跑道的运动场, 200m <sup>2</sup> 以上室内体育场地, 有标准篮球场 2 个、排球场(或其它场地) 1 个, 乒乓球台 6 张以上。 设有标准的 400m 环形跑道(旧区 250m) 附 100 米直跑道的运动场, 有体育馆和游泳池, 有标准篮球场 3 个、排球场(或其它场地) 2 个以上, 乒乓球台 12 张以上。	初中宜设 24 班, 每班 50 座。 30 班以上的按相关规定执行。
	24 班	建筑面积生均 11m <sup>2</sup> 以上(有寄宿学校, 按住校生算, 每生增加 3m <sup>2</sup> )	---	3.25~3.75			

项目名称	一般规模 (m <sup>2</sup> /处)		服务规模 (万人)	配置规定	配置要求			
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )			小区级			
小学	12班	建筑面积生均10m <sup>2</sup> 以上(有寄宿学校,按住校生算,每生增加3m <sup>2</sup> )	---	0.7~1	生均占地不少于18m <sup>2</sup> (城区不少于9.4m <sup>2</sup> )	○	设有200m环形跑道和60米直跑道的运动场,有150m <sup>2</sup> 以上室内体育场地;有标准篮球场、排球场各1个,乒乓球台6张以上,有适合低年级学生游乐的场地200m <sup>2</sup> 以上。	小学宜设18班、24班,每班46座。
	18班	建筑面积生均9m <sup>2</sup> 以上(有寄宿学校,按住校生算,每生增加3m <sup>2</sup> )	---	1~1.3				
	24班	建筑面积生均8m <sup>2</sup> 以上(有寄宿学校,按住校生算,每生增加3m <sup>2</sup> )	---	1.3~1.6				
幼儿园、托儿所	6班	1600~2000	≥2700	0.45~0.7	用地面积:10~12m <sup>2</sup> /座位 ● 建筑面积:9~11m <sup>2</sup> /座位	●	应独立设置,设于阳光充足,接近公共绿地,便于家长接送地段,层数不宜高于3层。三班和三班以下的托、幼儿园可混合设置,也可附设于其它建筑,但应有独立院落和出入口,四班和四班以上的托、幼儿园,其用地均应独立设置。托幼建筑宜布置于可挡寒风的建筑物的背风面,但其生活用房应满足底层满窗冬至日不小于3h的日照标准,活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。	幼(托)宜设6班、9班、12班或18班,每班30座。
	9班	2400~3000	≥4500	0.7~0.9				
	12班	3200~3900	≥5400	0.9~1.2				
	18班	4800~5800	5400~6500	1.2~1.6				
社区卫生服务站	150	---	0.5~1	---	●	●	全部或1/2以上的面积应设在首层,并有方便的对外出入口。	可结合居委会或其它建筑进行设置。
文化服务站	1500~3000	---	1~1.5	小区级文化设施人均建筑面积应不低于0.15m <sup>2</sup> 。	●	●	宜结合或靠近同级中心绿地安排。独立性组团也应设置本站。	宜配置文化康乐、图书阅览、科普宣传、老年人活动、青少年活动及儿童活动等设施。居住人口不足1.0万人应设1处。
居民健身设施	---	1500~6000	---	人均用地面积应不低于0.3m <sup>2</sup> 。	●	●	宜结合绿地安排。	宜设置户外健身场地(包括室外器械场地、慢跑道等)、篮球场、网球场、羽毛球场、儿童活动场所等设施,条件许可还宜设置游泳池、排球场等。

项目名称	一般规模 (m <sup>2</sup> /处)		服务规模 (万人)	配置规定	配置要求		
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )			小区级		
老年人活动中心	100~120	---	0.6~0.75	每2000户设一处老年人服务站点。	○	应设于首层并有方便的对外出入口,宜设于小区中心,并按照相关标准设置无障碍设施。	宜与社区居委会合设。
社区居委会	≥300	---	0.6~0.75	每2000户设一处社区居委会。	●	社区居委会负责社区管理,其办公用房宜与其它非独立占地的社区公共设施组合设置。	含居委会办公用房及社区警务室。
物业管理用房	≥80	---	---	按不低于规划总建筑面积的2%,	●	可结合其他建筑设置,建议每10万平方米规划建筑面积分开设置一处。	服务内容为设备维修、保安、绿化、环卫管理等。
社区服务站	200~300	---	---	---	●	宜设置社会救助、社区的便民利民服务。 宜与社区居委会及其它非独立占地的社区公共设施组合设置。	---
社区警务室	20~50	---	---	---	●	宜与社区居委会及其它非独立占地的社区公共设施组合设置。	---
邮政支局	200~500	---	---	---		邮政支局宜独立占地,便于车辆出入及识别。	---
邮政所	300~500	---	1.5~3	---	○	---	业务包括电报、信函、包裹、兑汇和报刊零售等。
垃圾收集站	一层: 109.25 两层: 237.5	一层: 11.5x9.5=109.25 两层: 12.5x11.5=143.75	0.25~0.5	---	●	服务半径不宜超过0.8km,宜采用分类收集方式,且与周围建筑物的间隔不小于6m。	
公共厕所	>60	>60	0.25~0.5	---	●	独立式公共厕所与周围建筑物的距离应不小于6m,周围宜设置不少于3m宽的绿化带。	应附设10~20m <sup>2</sup> 环卫工具房1间。
配电房	---	---	---	---		位置和面积与供电部门进行协商确定。	与供电部门进行协商。
商业服务设施	肉菜市场 (可设于超市内)	2000~2500	---	3~5		肉菜市场应达到居住区级规模,城市边远地段的新区居住人口不足时允许设置小区级肉菜市场(生鲜超市)。新区肉菜市场宜独立用地,老城区允许结合非居住建筑设置。肉菜市场宜在运输车辆易于进出的相对独立地段,与住宅要有一定的隔离措施;应保证全部或1/2以上的面积设在首层,且有方便的对外出入口,禁止露天设置。市场室内净空高度不应低于4m。	---
		1500~2000	---	1.5~3.0	○		
		1000~1500	---	1~1.5			

注：1、市政公用设施除本表中所列项目以外，其它道路交通设施、给水设施、排水设施、电力设施、通信设施、燃气设施、消防设施和环卫设施等的规划标准请参见有关规定。

2、表中●为必须设置的项目，○为可选择设置的项目。

3、部分设施可合并设置。

4、控规有明确规定的按控规执行。

5、本表的“一般规模”是该公共设施面积的最低要求，开发商可根据自己的需求适当增大。

（十四）改造项目如未达到居住小区规模时，除必须配置配电房外，还应选配部分居住小区的配套设施。

（十五）改造项目居住人口达到居住区规模时，还应配置以下公共服务设施：初中、社区医院、社区健康服务中心（含残疾人康复中心）、文化活动中心、综合体育活动中心、公交首末站、肉菜市场；宜配置普通高中、综合医院、老年人服务中心、社区服务中心（应包括文化活动站、社区服务站、社区健康服务中心、居委会、社区警务室和居民健身设施等内容）、派出所、燃气供气管道。

（十六）当居住人口介于居住区与居住小区之间时，除按照低一级配置所有公共设施项目，还应根据需要选配高一级的部分公共设施项目。

（十七）分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之二比例配置物业服务用房。物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能；没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于4层。物业服务用房的所有权依法属于全体业主，专用于物业管理服务工作，不得挪作他用。



## 五、“三旧”改造项目的绿化配置

(十八) 改造项目必须安排配置绿化用地，其绿地率指标应按表 4 中规定执行。

表4 建设用地绿地率控制指标表

项目类别	代号	绿地率
二类居住用地	R2	≥ 25%
行政办公用地	C1	≥ 25%
商业服务业设施用地	C2	≥ 25%
文化设施用地	C3	≥ 25%
体育用地	C4	≥ 25%
医疗卫生用地	C5	≥ 40%
高等院校用地	C61	≥ 40%
中等专业学校用地	C62	≥ 35%
中小学用地	C63	≥ 35%
一、二类工业用地	M	≤ 20%
普通物流仓储用地	W	≤ 20%

备注：用地面积小于5000平方米的行政办公、商业服务业设施用地、文化设施用地的绿地率不低于25%。

(十九) 改造项目在符合公共安全的要求下，提倡建造屋顶花园，并与主体建筑统一设计、统一施工、统一验收。

## 六、“三旧”改造项目的建设管理

(二十) 在年度政府投资计划中优先安排支持符合规划的旧工业区改造和旧村居改造。

(二十一) 将城乡规划时确定不再作为工业用途的厂房用地、国家产业政策规定的禁止类和淘汰类产业的原厂房用地，以及不符合安全生产和环保要求的厂房用地，优先纳入改造范围。

原则上按片区整合重建，如厂房建设年限不久，亦可改造后用于服务业发展（如改造为写字楼），以促进资源优化配置推进产业结构调整和优化升级。

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

（二十三）“三旧”改造项目应结合国家铁路、城际轨道交通和城市轨道交通等重点建设项目的征地拆迁工作统筹开展，避免重复征拆和建设。

（二十四）“三旧”改造中居住和公共建筑改造项目，其节能改造应按标准同步进行，同步验收投入使用。对新建、改建、扩建和扩建的民用建筑改造项目，在设计、施工、竣工验收等阶段应严格执行建筑节能标准，符合建筑节能的相关规定。同时也应按无障碍建设相关规范和标准进行建设和改造。

（二十五）“三旧”改造项目中新建工程、拆除工程要加强施工安全生产管理，文明、安全施工，防范施工安全隐患，保障人民生命财产安全。同时，要按有关规定落实各项防止扬尘及散体物料运输撒漏措施。

## **七、“三旧”改造对非经营性公共配套项目的鼓励政策**

（二十六）各区应结合实际制定“三旧”改造非经营性公共配套项目的扶持政策，保障城乡公共基础设施的配套建设，完善城市功能，提高城乡宜居水平。

（二十七）各区应在“三旧”改造经营性项目的土地出让金

收益和基础设施配套费中，安排一定比例用于“三旧”改造的公共服务设施、市政基础设施及各类公园绿地建设补助。

(二十八)改造项目涉及公共设施改造的地方行政事业收费可以按规定给予一定比例的减免。

(二十九)改造项目所在镇(街道)、村集体(以下简称改造项目建设单位)负责无偿提供公共基础设施用地(即规划道路、河涌、绿化控制带、公共交通用地;但高压走廊绿化控制带除外),并负责地上物拆迁的,可将市政设施用地面积纳入净用地面积,以此计算建筑面积,获得建筑面积奖励;但获得奖励的建筑面积不得超过原核定总建筑面积的20%。计算示例:

假定改造项目规划净用地面积为A,容积率控制指标为FAR,由改造项目建设单位或村集体负责地上物拆迁并无偿提供的市政设施用地面积为B。则:

原核定总建筑面积为C1。 $C1=A \times FAR$ 。

扶持后总建筑面积为C2。 $C2=(A+B) \times FAR$ ,且 $C2 \leq C1 \times 120\%$ 。

说明:1、该部分市政设施用地面积只作为计算指标使用,不确权发证给原使用单位或所有权人,也不增加改造项目净用地的范围和面积。2、获得建筑面积奖励后,相应的停车指标和物业管理用房等配套设施须根据增加后的建筑面积进行计算。

(三十)旧村改造腾出的土地用于复垦复绿的,在规定的期限内整理复垦复绿(30亩以上),且达到验收标准的,由各区自行制定奖励办法给予村集体以奖励。

(三十一)其他类型改造项目腾出的土地用于复绿(生态环境建设),并作为公共开敞空间使用的,各区可按照实际情况制定一次性奖励办法。

(三十二)对于“三旧”改造中,在集体经济组织所属土地上(包含后来转为国有的土地)合作开发建设房屋的,属拆迁安置部分,以及村居集体自筹资金自行建设的农民公寓,所征税额按政策属地方留成部分,经核准同意后,通过财政支出全额用于所在村居集体农村居民养老保险、农村基础设施建设等。符合房屋拆迁补偿税收优惠规定的,按照有关规定享受优惠政策。

## 八、附则

请各区人民政府根据本意见,结合自身实际,制定具体实施办法,并将实施办法报市政府备案。

**主题词: 城乡建设 三旧改造△ 规划 管理 通知**

佛山市人民政府办公室秘书科

2010年8月25日印发