

佛府办〔2012〕37号

印发关于加快推进“三旧”改造促进 城市升级工作意见的通知

各区人民政府，市政府有关部门、直属有关机构：

《关于加快推进“三旧”改造促进城市升级工作的意见》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

二〇一二年五月三日

关于加快推进“三旧”改造促进 城市升级工作的意见

2012年我市全面启动《佛山市城市升级三年行动计划》。这是市委市政府为促进城市升级和环境再造，推进佛山岭南特色新型城市化、提高城市化发展水平，建设民富市强、幸福佛山作出的重大战略决策。为加快推进“三旧”改造，解决目前工作中的重大困难和主要问题，助推《佛山市城市升级三年行动计划》的实施，结合我市实际及省、市相关“三旧”改造政策文件，制定本意见。

一、贯彻佛府〔2011〕1号文件精神，加大扶持和奖励旧厂房改造力度，促进产业升级

（一）拓宽旧厂房改造控制比例的适用范围。将佛府〔2011〕1号文件确定的旧厂房改造控制比例的适用范围在中心城区以及南海区里水镇、大沥镇、顺德区大良街道、容桂街道内延伸至商业、办公、生产性服务业、都市型产业、总部经济、文化创意产业等（本意见中“中心城区”，是指经国土资源部审查确认的佛山市土地利用总体规划中确定的“中心城区”范围，包括禅城区行政辖区范围，南海区桂城街道、罗村街道和顺德区乐从镇行政辖区范围，土地总面积361.66平方公里）

（二）已有控制性详细规划覆盖的旧厂房用地，改造后用于发展扶持产业的面积不应低于已批规划；无控制性详细规划覆盖

的旧厂房用地，控规编制前申请改造的，产业用地比例应严格按照佛府〔2011〕1号文件处理，控制性详细规划编制完成后按控制性详细规划规定执行。

（三）将享受鼓励政策的工业厂房项目建筑物工程造价标准调整为 1,200 元/平方米，佛府〔2011〕1 号文件中规定的其他产业项目建筑物工程造价仍为 2,000 元/平方米。

（四）旧厂房用地转变功能用于非商品住房项目开发的，土地出让收益中土地权属人和政府分成比例可适当提高。其中：属集体建设用地转为国有建设用地转让的以及村集体国有建设用地（留用地）的，土地权属人与政府以新用途土地市场价格按最高不超过 6:4 分成；原土地性质属国有建设用地（不包括村集体留用国有建设用地）的，土地权属人与政府以新用途土地市场价格按最高不超过 5:5 比例分成。对改造后提供公益性用地比例超过规定比例的可加大奖励力度，具体实施细则由各区根据实际情况制定。

（五）佛府〔2011〕1 号文件的执行期延长至 2015 年 12 月 31 日。

二、加快办理“三旧”改造项目涉及完善历史用地手续工作

（一）各级人民政府要以高度的责任感和紧迫感，认真负责组织本辖区内完善“三旧”改造涉及的各类历史用地手续的实施工作，确保相关工作在 2012 年 12 月 31 日前完成。完成任务情况将纳入政府年度考核范围。

(二)需完善历史用地手续的用地单位或村集体经济组织必须于 2012 年 9 月 30 日前(含)按相关规定上报材料,申请完善历史用地手续。在此之前申请完善手续的用地单位或村集体经济组织,其罚款标准可低于佛府〔2009〕261 号文件规定的标准,具体处罚标准由各区人民政府参照佛府〔2009〕261 号文件作出规定。同时完善历史用地手续后,符合条件的经批准可自行实施改造。

(三)用地单位或村集体经济组织逾期未上报完善用地手续所需材料的,由区人民政府于 2012 年 10 月 31 日统筹上报,完善历史用地手续。由政府统筹完善用地手续的地块日后改造时由政府按现状收回储备后统一实施,不得自行改造。

(四)在 2012 年 12 月 31 日之后,仍未完善历史用地手续的,视为违法用地进行严格查处,其中国有土地部分无偿收回。

(五)完善历史用地手续涉及需要提供控制性详细规划有关问题的处理:对于已纳入“三旧”改造专项规划但确实无法在规定时间内完成控制性详细规划编制和报批工作的改造地块,应由各区规划部门按照粤建规函〔2012〕49 号文件的要求,以城乡规划为依据出具初审意见和证明材料。同时各区人民政府应对此类情况进行统计汇总并形成报表,以承诺函的方式向市人民政府承诺 1 年内编制完成此类改造地块控制性详细规划,并纳入政府年度考核范围。

(六)市国土规划局负责统筹、协调全市“三旧”改造涉及

的各类历史用地手续办理工作，尽快出台全市统一的具体操作办法。

三、加强规划引领，促进城市形象提升

（一）抓大放小，区别对待。各区应配合城市升级三年行动计划，划定重点区域，明确重点项目，专题呈报市人民政府备案，其实施改造进度情况将纳入政府年度考核范围。重点区域内的自行改造项目，其改造面积不得小于1公顷。1公顷以下的地块原则上不允许单独改造，应由政府收储后统筹改造。力争用3年左右的时间实现城市形象的较大提升。

（二）“三旧”改造必须优先保证公益性用地的供给与落实。用于商品住房开发的“三旧”改造项目改造时用于建设城市基础设施、公共服务设施和公共绿地等公益性项目建设的用地比例不得低于25%。公益性用地比例的落实，可通过直接提供用地、相应的资金补偿或两者相结合的方式来实现，具体操作办法和征收补偿标准由各区根据实际情况研究制定。（根据国家《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011），本意见中“公益性用地”包括：区域交通设施用地（H2）、交通设施用地（S）、公用设施用地（U）、绿地（包括公园绿地、防护绿地、广场用地等）（G）、特殊用地（H4）以及部分公共管理与公共服务用地（A），具体操作标准由各区根据实际情况研究制定）

（三）鼓励原用地单位自愿将经营性用地调整为公益性用地。对于自愿提供控规（或地块规划设计条件）以外公共绿地或

广场等城市公共开放空间的改造主体，其控规调整除视为“局部调整”（局部调整是指《佛山市三旧改造项目规划建设管理指导意见（试行）》第二条第（四）款关于“三旧”改造地块控制性详细规划局部调整的规定）外，并可给予其适当的计算容积率建筑面积奖励，奖励幅度根据实际情况研究确定，但不得高于额外提供的城市公共开放空间用地面积的等量计算容积率建筑面积。

（四）旧村居改造实行“一村一策”、连片改造。

1. 原则上集体旧厂房需纳入旧村居一并规划、统一改造。其中，重点区域的集体旧厂房必须纳入旧村居一并改造。对重点区域内纳入旧村居一并改造的集体旧厂房项目，土地出让收益中土地权属人和政府分成比例可参照本意见第一点第（四）款的规定适当提高，具体实施细则由各区根据实际情况制定。

2. 中心城区内旧村居改造原则上以整村集体建设用地范围进行统筹改造。其他地区旧村居改造项目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，合理整合周边土地资源，实行连片整体改造。

四、加大对“三旧”改造的领导、统筹、协调和管理力度

（一）凡不符合《佛山市“三旧”改造专项规划（2010—2015）修编》但确需进行相关规划调整的项目，其改造方案须由各区“三旧”办报市“三旧”办审批。

（二）建立全市“三旧”改造管理信息系统。

市“三旧”办会同市国土规划局负责组织全市“三旧”改造

管理信息化建设。2012 年底前建立“三旧”改造数据库平台，制定统一的“三旧”改造统计报送和“标图建库”调校标准，以及矢量化管理系统。“三旧”改造信息系统要与现有的政务审批信息系统和监管信息系统相衔接，将其纳入“三旧”改造工作日常管理的范畴。各区要积极配合“三旧”改造管理信息系统的建设和管理工作。

五、其它

（一）本意见自下发之日起生效。市人民政府以往有关“三旧”改造政策与本意见不一致的，以本意见为准。

（二）本意见发布前，市人民政府、市政府有关部门和各区已公布的一系列“三旧”文件中，与本意见无冲突的，仍然适用。

（三）本意见发布前，各区人民政府根据先行先试原则已经审核确认的“三旧”改造项目和方案有效，无需再另行报批。

（四）本意见由市“三旧”办和市国土规划局负责解释。

主题词：城乡建设 “三旧”改造△ 城市升级△ 意见 通知

佛山市人民政府办公室秘书一科

2012年5月4日印发
