

湛三旧办〔2014〕153号

关于规范市区“三旧”改造项目单元规划和 改造方案文本编制及呈报的通知

各区“三旧”改造办：

根据《湛江市人民政府关于进一步促进三旧改造工作的若干意见》（湛府函〔2014〕76号）、《关于印发〈市区“三旧”改造项目单元规划方案评审和批复操作办法〉的通知》（湛三旧办〔2014〕127号）和《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）有关规定，为进一步规范市区“三旧”改造项目单元规划（含单独编制的“三旧”改造项目修建性详细规划）和改造方案文本编制及呈报，加快项目的评审、审核和批复，现将有关事项通知如下：

一、单元规划文本编制。各项目单位和规划设计单位统一按照《市区“三旧”改造项目单元规划文本编制要目》（附件1）编制项目单元规划文本，提交的单元规划初审文本、评审文本统一使用A3纸格式，左边装订；审核文本、批准文本统一使用A4纸格式，左边装订。在提交初审文本、评审文本、审核文

本、批准文本时，要同时提交相应的电子版光碟(图纸与图则应采用 CAD 文件格式)一式 8 份，以便我办和市规划局审核、备案；在召开评审会前三天，提交相应的会议电子汇报资料（时间控制在 20 分钟以内）。

二、改造方案文本编制。各区“三旧”改造办和项目单位统一按照《市区“三旧”改造项目改造方案文本编制要目》（附件 2）编制项目改造方案文本，提交的改造方案文本（一式 10 份）统一使用 A4 纸格式（图件可折叠），左边装订，同时提交相应的文本电子（扫描）版（一式 5 份），以供各有关单位审核时使用。

三、单元规划批准文本和改造方案文本呈报，按属地管理由各区“三旧”改造办负责项目单元规划和改造方案的呈报，单独由项目单位呈报将不予受理；单元规划初审文本、评审文本、审核文本、批准文本呈报，按照湛江市市区“三旧”改造项目单元规划（含单独编制的“三旧”改造项目修建性详细规划方案）办理流程（详见附件 1-1）办理。

四、本通知由各区“三旧”改造办负责转达各有关设计单位和项目单位。

附件：1.《市区“三旧”改造项目单元规划文本编制要目》
2.《市区“三旧”改造项目改造方案文本编制要目》
3.《市区“三旧”改造项目单元规划方案评审和批复操作办法》

湛江市三旧改造工作领导小组办公室

2014年9月30日

(联系人 :许必光、祝国超 ,电话: 3223501 ,传真 :3223502 ,
邮箱 : zjsjb339@163.com)

主题词 : 城乡建设 三旧改造 通知

附件 1：

市区“三旧”改造项目单元规划文本编制要目

第一部分 编制概况

- 一、项目名称
- 二、委托方（甲方）
- 三、承担方（乙方）
- 四、设计单位规划设计出图专用章
- 五、设计单位有关设计、项目负责、审核、负责人等签章
- 六、规划编制完成时间

第二部分 文本内容

一、初审文本（统一使用 A3 纸格式，左边装订，一式 8 份）

（一）总目录、页码

（二）单元规划审核表，设计单位、区“三旧”改造办经办人、负责人签名并加盖公章。

（三）单元规划(含单独编制的“三旧”改造项目修建性详细规划)编制内容符合国家规定的有关要求，同时参照《湛江市城市规划管理技术规定（暂行）》（湛府函〔2008〕123号）。

（四）附件

1.区政府（管委会）对“三旧”改造项目拆迁建筑面积的确认函

2.项目用地宗地图（含用地红线坐标 TXT 文档）

3.房地产权属资料

4.城市规划设计单位和建筑工程设计单位资质等级证书以及有关设计人员资格证书

5.市国土测绘大队确认的改造地块标图建库正射影像图及土地利用总体规划图（局部）

6.市城市规划局确认的城市总体规划图（局部）

7.三旧改造地块图斑统计表

8.其它

二、评审文本（统一使用 A3 纸格式，左边装订，一式 30 份）

（一）总目录、页码

（二）市城市规划局初审意见

（三）根据市城市规划局初审意见修改的优化修改说明

（四）单元规划审核表，设计单位、区“三旧”改造办加盖公章；设计单位、区“三旧”改造办经办人、负责人签名

（五）单元规划(含单独编制的“三旧”改造项目修建性详细规划)编制内容符合国家有关规定，同时参照《湛江市城市规划管理技术规定（暂行）》（湛府函〔2008〕123号）

（六）附件

1. 区政府（管委会）对“三旧”改造项目拆迁建筑面积的确认函

2. 项目用地宗地图（含用地红线坐标 TXT 文档）

3. 房地产权属资料

4. 城市规划设计单位和建筑工程设计单位资质等级证书以及有关设计人员资格证书

5. 市国土测绘大队确认的改造地块标图建库正射影像图及土地利用总体规划图（局部）

6. 市城市规划局确认的城市总体规划图（局部）

7. 三旧改造地块图斑统计表

8. 其它

三、审核文本（统一使用 A4 纸格式，左边装订，一式 8 份）

（一）总目录、页码

（二）评审会纪要

（三）根据评审会纪要进行的修改说明

（四）单元规划审核表，设计单位、区“三旧”改造办经办人、负责人签名并加盖公章

（五）规划部门审核意见（如果审核时有修改意见，须附上修改说明。）

（六）单元规划审核表，市城市规划局加盖公章

(七)单元规划(含单独编制的“三旧”改造项目修建性详细规划)编制内容要符合国家有关规定,同时参照《湛江市城市规划管理技术规定(暂行)》(湛府函〔2008〕123号)

(八)附件

1.区政府(管委会)对“三旧”改造项目拆迁建筑面积的确认函

2.项目用地宗地图(含用地红线坐标 TXT 文档)

3.房地产权属资料

4.城市规划设计单位和建筑工程设计单位资质等级证书以及有关设计人员资格证书

5.市国土测绘大队确认的改造地块标图建库正射影像图及土地利用总体规划图(局部)

6.市城市规划局确认的城市总体规划图(局部)

7.三旧改造地块图斑统计表

8.其它

四、批准文本(统一使用 A4 纸格式,左边装订,一式 10 份)

(一)总目录、页码

(二)批准本单元规划的批准文件

(三)评审会纪要

(四)根据评审会纪要进行的修改说明

(五) 单元规划审核表，设计单位、区“三旧”改造办经办人、负责人签名并加盖公章

(六) 单元规划审核表、“三旧”改造项目修建性详细规划图纸，市“三旧”改造办、市城市规划局加盖公章

(七) 单元规划(含单独编制的“三旧”改造项目修建性详细规划)编制内容要符合国家有关规定，同时参照《湛江市城市规划管理技术规定(暂行)》(湛府函〔2008〕123号)

(八) 附件

1. 区政府(管委会)对“三旧”改造项目拆迁建筑面积的确认函

2. 项目用地宗地图(含用地红线坐标 TXT 文档)

3. 房地产权属资料

4. 城市规划设计单位和建筑工程设计单位资质等级证书以及有关设计人员资格证书

5. 市国土测绘大队确认的改造地块标图建库正射影像图及土地利用总体规划图(局部)

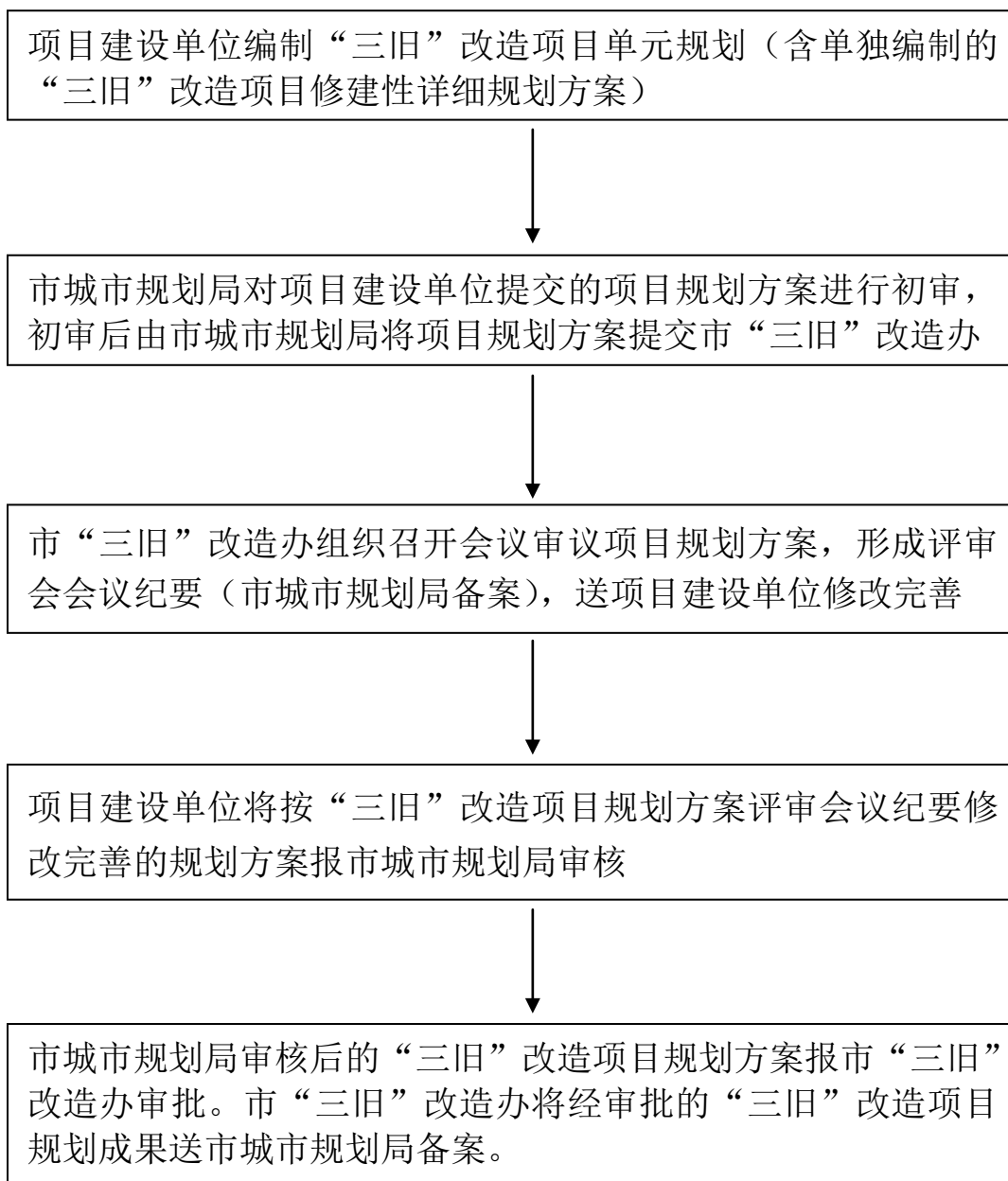
6. 市城市规划局确认的城市总体规划图(局部)

7. 三旧改造地块图斑统计表

8. 其它

附件 1-1 :

湛江市市区“三旧”改造项目单元规划（含单独编制的“三旧”改造项目修建性详细规划方案）办理流程



附件 2 :

市区“三旧”改造项目改造方案 文本编制要目

一、文本封面：××（项目名称）“三旧”改造方案（正下方标注呈报时间）

二、总目录、页码

三、关于审批“三旧”改造项目改造方案的请示（区“三旧”改造办盖章）（附件 2-2）

四、湛江市区××（项目名称）“三旧”改造方案呈批表（区政府盖章）（附件 2-3）

五、××（项目名称）“三旧”改造方案（按粤府办〔2009〕122 号文提供的文本格式和内容要求，加上以下有关附件）（附件 2-4）

（一）区政府对××（项目名称）“三旧”改造方案的批复（区政府盖章）

（二）区政府对××年度“三旧”改造计划实施项目的批复（区政府盖章）

（三）××项目规划设计条件的批复（市、开发区规划部门批文）

(四) × × 项目国有土地使用权证

(五) × × 项目房地产权证

(六) × × 项目 1 : 500 现状地形图

(七) × × 项目改造地块现状建筑照片

(八) × × 项目“三旧”改造地块正射影像图(市国土测绘大队盖章)

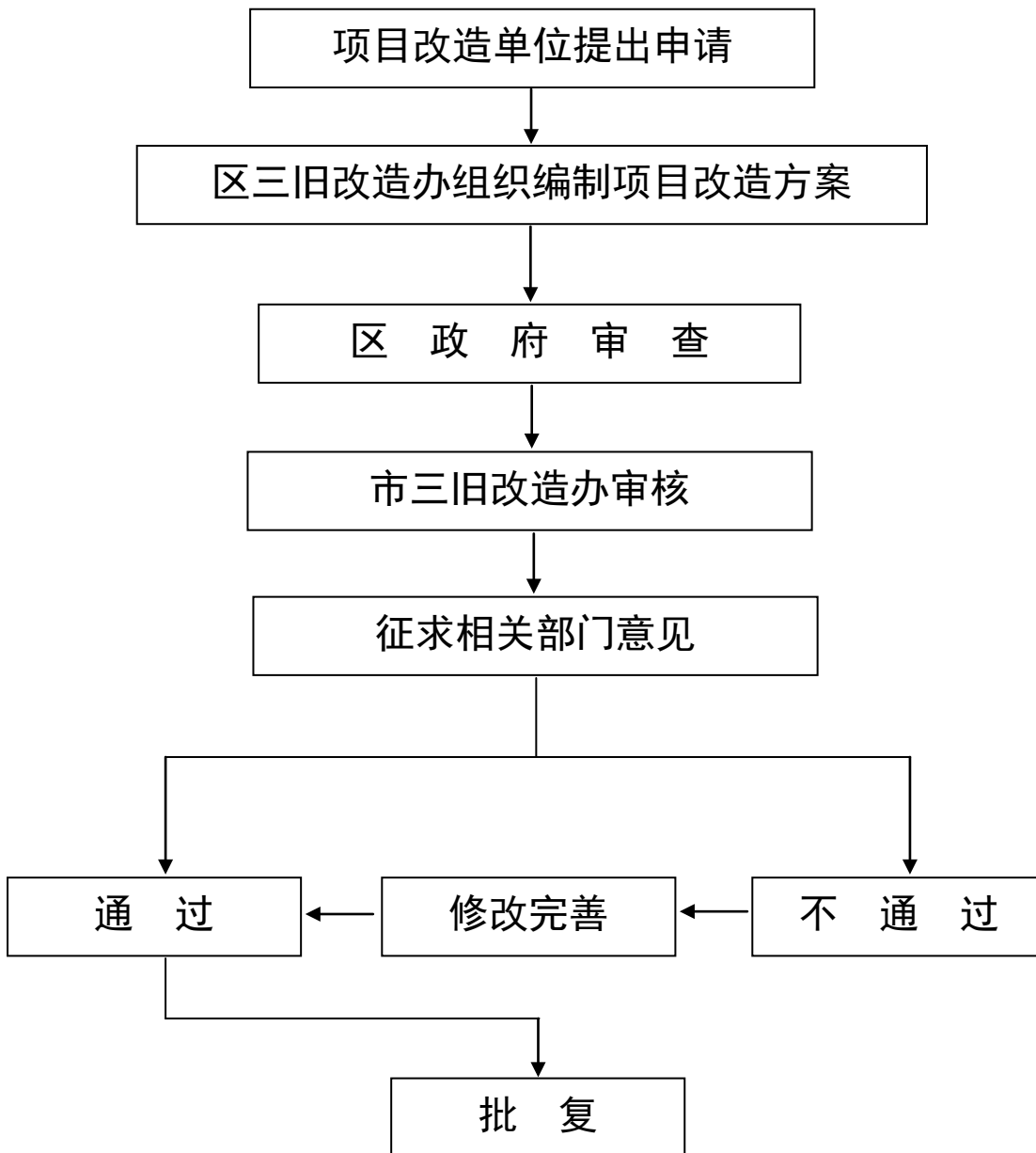
(九) × × 项目用地红线坐标 TXT 文档

(十) 辖区土地利用总体规划图(局部)

六、及其它相关资料

七、× × 项目改造方案所有资料须经所在辖区“三旧”改造办核对盖章确认(复印件须盖与原件相符章)

湛江市“三旧”改造方案办理流程



备注：征求意见相关单位：市发改局、市财政局、市国土资源局、市住建局、市环保局、市城市综合管理局、市城市规划局、市房管局、市监察局

附件 2-2:

关于审批××项目“三旧”改造方案的请示

市“三旧”改造工作领导小组办公室：

为实施“三旧”改造规划和年度实施计划，我区（管委会）拟对位于××（用地位置）的×××（“三旧”类型）用地进行改造。根据《关于湛江市“三旧”改造的实施意见》（湛府〔2010〕49号）、《湛江市人民政府关于加快推进“三旧”改造工作的通知》（湛府函〔2012〕338号）的规定和《湛江市人民政府关于进一步促进三旧改造工作的若干意见》（湛府函〔2014〕76号），我办组织制订了改造方案，该改造地块已纳入“三旧”改造范围，符合有关“三旧”改造政策的规定，并经区（管委会）常务会议研究同意。现将材料呈上，请审批。

附件：××项目“三旧”改造方案

××区（管委会）“三旧”改造工作领导小组办公室

×年×月×日

（联系人： 联系电话： ）

附件 2-3：

湛江市区“三旧”项目改造方案呈批表

旧城镇改造

旧厂房改造

旧村庄改造

_____ “三旧”改造工作领导小组办公室

201 年 月 日

基本情况	项目名称			
	项目地址			
	项目用地面积 (公顷)		国土证号	
	改造前土地使用 权类型		改造前土 地用途	
	原土地地面建 筑面积 (m ²)		房产证号	
	现状容积率		宗地图编 号	
	项目法人名称		图斑编号	
	法定代表人		联系电话	
规划情况	是否符合土地利用总体规划		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	是否符合城乡规划		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	是否纳入年度实施计划		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
补偿安置情况	是否已与原业主或住户签订拆迁安置补偿协议		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 没有有这种情况	
	是否存在因拆迁安置补偿等问题引发纠纷		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 没有有这种情况	
	是否按用地发生时的土地管理法律政策进行处理		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 没有有这种情况	
	备注			
拟改造情况	改造主体		改造后建筑面积 (m ²)	
	供地方式	协议供地 <input type="checkbox"/> 市场公开供 地 <input type="checkbox"/> 置换土地 <input type="checkbox"/>	改造后容积率	
	改造后土地用途		拟投入改造资金 (万元)	
	改造后预计年产 值 (万元)		有旧建筑照片	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
审查审批情况	区政府审核意见:		市“三旧”改造办审批意见:	
	审核签章: _____	日期: 201 年 月 日	批准人签名: _____	日期: 201 年 月 日
	审批签章: _____		日期: 201 年 月 日	

说明: 本表填报根据《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)要求执行。

附件 2-4:

× × (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×，年产值为×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××万元（或改造后的综合效益情况）。

附件 3:

市区“三旧”改造项目单元规划方案

评审和批复操作办法

为了进一步简化有关审批手续，加快“三旧”改造项目建设，推动我市城市化建设进程和社会经济发展，实施市区“三旧”改造项目单元规划方案（含单独编制的“三旧”改造项目修建性详细规划方案，下同）评审和批复操作办法如下：

一、“三旧”改造项目单元规划方案审批流程

建设单位→市城市规划局初审→市“三旧”改造办会议评审→市城市规划局根据评审意见审核→市“三旧”改造办审批

二、“三旧”改造项目单元规划方案审批程序

（一）确定“三旧”改造项目单元规划用地范围。市、区两级国土部门核实“三旧”改造项目土地权属、地类、面积、土地利用总体规划及标图建库情况，确定“三旧”改造项目单元规划用地范围。项目所在地的区政府核准项目用地范围内拆迁建筑面积。

（二）初审。市城市规划局对建设单位提交的“三旧”改造项目单元规划方案进行初审，初审内容主要包括用地性质、各项经济技术指标、建筑布局、道路交通设施、市政综合管线、公共配套设施等，并出具初审修改建议。建设单位根据初审提出的修改建议，修改完善形成“三旧”改造项目单元规划方案（修改稿），送市城市规划局，在8个工作日内完成对其审核签

章。初审合格后由市城市规划局将项目单元规划提交市“三旧”改造办。

（三）评审。市“三旧”改造办组织召开会议审议“三旧”改造项目单元规划，由市“三旧”改造办组织，对经市城市规划局审核同意提交的“三旧”改造项目单元规划方案进行评审，由市“三旧”改造办整理汇总形成评审会会议纪要，送建设单位落实，市城市规划局备案。

（四）审核。建设单位将按“三旧”改造项目单元规划评审会议纪要修改完善的单元规划方案报市城市规划局，市城市规划局在8个工作日内完成对其审核签章。

（五）批准。市城市规划局审核合格的“三旧”改造项目单元规划报市“三旧”改造办审批。市“三旧”改造办将经审批的“三旧”改造项目单元规划成果送市城市规划局备案。

附表：《“三旧”改造项目单元规划》审核表

附表 1:

《_____“三旧”改造项目单元规划》审核表

一、土地使用和开发强度要求

设计单位:(盖章)

区“三旧”改造办核对:(盖章)

年 月 日

地块名称(或地址)	地块改造类型	拆迁建筑面积(区政府核准数据)(m ²)	用地面积(m ²)		用地性质		建筑密度(上限)		绿地率	容积率						不计容的配建公租房面积(m ²)	改造项目计容建筑面积(m ²)		审核意见
			改造前	改造后	现状	本规划	裙楼	塔楼		地块现状容积率	地块计算容积率	地块上限容积率	项目奖励容积率	本方案目标容积率	容积率差额		商业	居住	

设计单位经办人:

设计单位负责人:

区“三旧”改造办经办人:

区“三旧”改造办负责人:

附表 2:

《_____“三旧”改造项目单元规划》审核表

(初审文本, 评审文本, 审核文本)

一、土地使用和开发强度要求

市城市规划局核对:(盖章)

年 月 日

地块名称(或地址)	地块改造类型	拆迁建筑面积(区政府核准数据)(m ²)	用地面积(m ²)		用地性质		建筑密度(上限)		绿地率	容积率						不计容的配建公租房面积(m ²)	改造项目计容建筑面积(m ²)		审核意见	
			改造前	改造后	现状	本规划	裙楼	塔楼		地块现状容积率	地块计算容积率	地块上限容积率	项目奖励容积率	本方案目标容积率	容积率差额		商业	居住		

备注:1.项目拆迁建筑面积由区政府核准。

2.市“三旧”改造办根据区政府核准的拆迁建筑面积及相关规定核准地块现状容积率、地块计算容积率、地块上限容积率、项目奖励容积率、配建公租房面积。

3.市城市规划局核准项目用地性质、建筑密度、绿地率、目标容积率、容积率差额、计容建筑面积。

附表 3:

《_____“三旧”改造项目单元规划》审核表

(批准文本)

一、土地使用和开发强度要求

市城市规划局核对:(盖章)

市“三旧”改造办核对:(盖章)

年 月 日

地块名称(或地址)	地块改造类型	拆迁建筑面积(区政府核准数据)(m ²)	用地面积(m ²)		用地性质		建筑密度(上限)		绿地率	容积率						不计容的配建公租房面积(m ²)	改造项目计容建筑面积(m ²)		审核意见	
			改造前	改造后	现状	本规划	裙楼	塔楼		地块现状容积率	地块计算容积率	地块上限容积率	项目奖励容积率	本方案目标容积率	容积率差额		商业	居住		

备注:1.项目拆迁建筑面积由区政府核准。

2.市“三旧”改造办根据区政府核准的拆迁建筑面积及相关规定核准地块现状容积率、地块计算容积率、地块上限容积率、项目奖励容积率、配建公租房面积。

3.市城市规划局核准项目用地性质、建筑密度、绿地率、目标容积率、容积率差额、计容建筑面积。