

珠海市人民政府令

# 珠海市人民政府令

第 114 号

《珠海经济特区城市更新管理办法》已经 2016 年 10 月 27 日八届 87 次市政府常务会议审议通过，现予公布，自 2016 年 12 月 20 日起施行。

市 长



2016 年 11 月 17 日

# 珠海经济特区城市更新管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为了促进土地节约集约利用，推动产业转型升级、完善城市功能、提升城市形象，规范城市更新活动，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合珠海经济特区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内的城市更新活动。

**第三条** 本办法所称城市更新，是指由符合规定的主体，对符合条件的城市更新区域，根据城市相关规划和规定程序，进行整治、改建或者拆建。

城市更新包含整治类、改建类和拆建类三种类型。

**第四条** 具有以下情形之一的城市建成区依照本办法规定，可列为城市更新区域，实施城市更新：

（一）危房集中或者建筑物不符合消防、交通等公共安全需要的；

（二）城市基础设施、公共服务设施亟需完善的；

（三）环境恶劣，妨害公共卫生或者社会治安的；

（四）土地用途、建筑物使用功能低效落后，需要进行功能转换或者产业转型升级的；

（五）经市人民政府（以下简称市政府）批准的其他情形。

**第五条** 城市更新遵循政府推动、市场运作，公益优先、利益共享，文化传承、绿色低碳，分类指导、有序推进的原则。

**第六条** 城市更新应当符合国民经济和社会发展规划、城市总体规划和土地利用总体规划。城市更新实行城市更新单元规划和城市更新计划管理制度。

城市更新单元规划是管理城市更新活动的基本依据，以城市更新中长期计划、年度计划和项目实施方案对城市更新项目进行统筹、监督和管理。

**第七条** 城市更新由市政府相关职能部门、区人民政府（以下简称区政府）、土地使用权人或者其他符合规定的主体申报、实施。

鼓励有社会责任、有品牌、有实力、有经验的开发企业实施城市更新项目。

横琴新区和经济功能区管理机构履行区政府的职责。

**第八条** 本市建立城市更新工作领导协调机制，领导全市城市更新工作，对全市城市更新工作重大事项进行决策。

市城市更新行政主管部门（以下简称市城市更新部门）负责统筹、协调、组织、监督全市城市更新工作。

区政府作为辖区城市更新工作责任主体，依据本办法规定履行城市更新管理相关职责，结合城市更新年度计划，明确目标、责任，积极推进城市更新工作。

**第九条** 市发展和改革委员会负责拟定城市更新相关的产业指导政策，并对涉及政府投资的城市更新项目实施计划管理。

市财政主管部门负责按照计划安排核拨市本级城市更新项目资金。

市国土资源主管部门负责拟订城市更新相关的土地管理政策，以及城市更新过程中的土地使用权出让、收回和收购工作。

市规划行政主管部门（以下简称市规划部门）负责拟订城市更新相关的规划管理政策，统筹城市更新的规划管理，制定城市更新相关技术规范，组织编制全市层面城市更新专项规划。

征地和城市房屋征收管理部门负责城市更新过程中的土地使用权和地上房屋征收工作。

**第十条** 市、区政府应当保障开展组织实施城市更新的工作经费。

城市更新涉及政府投资项目的，根据政府投资项目管理的有关规定实施。

**第十一条** 国土执法、林业执法及城市管理行政执法等部门应当加大工作力度，依法严格查处城市更新单元范围内的违法建设行为。

**第十二条** 市、区政府应当积极争取和利用国家政策性资金和贷款，引导金融机构探索新模式、新产品，保障城市更新项目的资金需求。

**第十三条** 市城市更新部门应当建立诚信体系，对企业事业单位、社会团体、其他组织和个人参与城市更新活动的信用记录信息进行管理和依法公布。

**第十四条** 市城市更新部门、市政府相关职能部门、区政府应当积极开展城市更新政策的宣传，加强引导。

镇人民政府、街道办事处、居民委员会和村民委员会等应当根据职能积极维护城市更新活动的正常秩序。

## 第二章 规划与计划

### 第一节 城市更新规划

**第十五条** 实施城市更新应当以城市更新单元为基本单位，以城市更新单元规划为依据，确定规划要求，协调各方利益，落实城市更新目标与责任。

**第十六条** 市规划部门依据全市城市总体规划和土地利用总体规划，组织编制全市城市更新专项规划，指导城市更新单元划定、单元规划编制和城市更新计划制定。

全市城市更新专项规划的规划期限一般为五年，并与近期建设规划相衔接，明确全市城市更新的重点区域及其更新方向、目标、类型、时序、总体规模和更新策略。

区政府可根据实际需要，在全市城市更新专项规划指导下组织编制本辖区范围的城市更新专项规划。

**第十七条** 划定城市更新单元应当综合考虑所在区域社会、经济、文化关系的延续性，结合道路、河流等自然要素和产权边界等因素，并符合以下条件：

（一）符合全市城市更新专项规划；

(二) 符合基本生态控制线、一级水源保护区、绿地绿线、历史文物保护紫线、水域岸线蓝线、公共服务设施橙线、道路红线、城市基础设施黄线等城市控制性区域管制要求;

(三) 符合相对成片的要求, 保证基础设施和公共服务配套设施相对完整;

(四) 符合有关技术规范的要求。

一个城市更新单元可以包括多种城市更新类型。

**第十八条** 划定城市更新单元时涉及下列情形的, 依照以下规定分别处理:

(一) 政府社团用地、特殊用地, 不单独划定为城市更新单元;

(二) 除通过城市更新实现用地清退外, 被非法占用的已完成征转及补偿手续的国有未出让用地和基本农田保护区用地不划入城市更新单元;

(三) 未出让的国有建设用地在符合土地利用总体规划、土地利用现状的前提下, 应当结合城市更新单元规划进行置换, 与补公用地整合使用;

(四) 旧工业区及其异地配套的生活用地可作为一个更新单元统一规划建设;

(五) 香洲区城中旧村应当整村划定城市更新单元。

本办法所称城中旧村, 是指在我市城镇建成区范围内, 由农村集体经济组织和村民保留使用的国有建设用地范围内的建成

区域；补公用地，是指无偿移交给政府，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，不计入拆建类城市更新项目用地红线范围内。

**第十九条** 编制、修订控制性详细规划应当根据城市更新单元范围，制定城市更新单元的规划指引，明确城市更新单元范围内应当配置的基础设施、公共服务设施的类型和规模。

**第二十条** 城市更新单元规划应当根据控制性详细规划所确定的强制性内容要求制定，由市规划部门批准后实施。

未制定控制性详细规划地区应当在现状调查研究的基础上，根据分区规划确定的各项要求拟订城市更新单元规划，报市政府批准后实施。城市更新单元规划的相关内容应当纳入控制性详细规划的制定。

城市更新单元规划对控制性详细规划的强制性内容作出调整的，应当由市规划部门上报市政府批准后实施，相应内容应当纳入控制性详细规划并予以公布。

**第二十一条** 城市更新单元规划应当包括以下内容：

（一）城市更新单元内更新项目的具体范围、更新目标、更新方式和规划控制指标；

（二）城市更新单元内基础设施、公共服务设施和其他用地的功能、产业方向及其布局；

（三）城市更新单元概念性布局规划及单元城市设计指引；

（四）与城市总体规划、控制性详细规划强制性内容及城市

更新专项规划内容的衔接说明；

(五) 控制性详细规划未覆盖或者对控制性详细规划的强制性内容作出调整的，应当补充公共服务设施论证、交通影响评价、城市更新经济评估等技术报告；

(六) 符合控制性详细规划，但按照相关规定应当进行交通影响评价的，应当补充交通影响评价报告；

(七) 文物、历史街区、历史建筑和城市文脉资源的保护方案以及城市景观风貌保护评估；

(八) 其他应当予以明确的内容。

**第二十二条** 因用地整合的需要，城市更新单元规划中的补公用地可以在同一控制性详细规划编制单元范围内进行等用地面积异地置换，整合集中。

因规划需要，补公用地超出同一控制性详细规划编制单元进行异地置换的，应当按程序报市政府批准。

**第二十三条** 鼓励在人口集聚的更新区域减少住宅功能，向城市人口密度低的区域覆盖建设指标。

**第二十四条** 城市更新单元内的权益人应当按照本办法规定形成申报主体，由申报主体委托有资质的规划编制单位编制城市更新单元规划，并按程序向规划行政主管部门申报。

规划行政主管部门按照本办法及相关规定程序，对城市更新单元规划予以审批。

本办法所称申报主体，是指城市更新单元规划的申报单位。

## 第二节 城市更新计划

**第二十五条** 市城市更新部门可以根据需要依据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，结合全市城市更新专项规划，制定城市更新中长期计划，报市政府批准实施。

**第二十六条** 区城市更新行政主管部门（以下简称区城市更新部门）应当结合城市更新单元规划的编制、申报、审批和实施情况，制定城市更新年度计划，年度计划包括申报计划和实施计划。

申报计划应当包括更新单元范围、现状建设情况、更新方向、更新类型、实施方式、补公用地规模、投资总额等内容。

实施计划应当包括更新单元范围、更新类型、规划设计条件、实施方式、实施主体、投资总额、开工时间等内容。

本办法所称实施主体，是指项目各项建设手续的申办单位。

**第二十七条** 区城市更新部门应当于每年十一月底前向市城市更新部门上报下一年度城市更新年度计划。

市城市更新部门对各区城市更新年度计划进行汇总，并对计划执行情况进行监督和考核。

**第二十八条** 城市更新单元规划经批准实施后，实施主体应当按程序制订城市更新项目实施方案，经区城市更新部门审核后，报市城市更新部门备案。

城市更新项目实施方案应当包括更新单元内项目实施主体、

基本情况、投资计划、建设进度安排、搬迁补偿安置措施、监管措施等内容。

**第二十九条** 市城市更新部门对区城市更新部门申报的城市更新项目实施方案进行汇总后，纳入城市更新实施方案项目库。

**第三十条** 城市更新年度计划和项目实施方案实行常态申报和动态调整机制，符合条件时可以随时进行申报，批准后及时纳入城市更新年度计划和城市更新实施方案项目库。

**第三十一条** 区城市更新部门对城市更新实施方案进行动态监管，对已竣工验收的城市更新项目，核实后报市城市更新部门调整出城市更新年度计划和城市更新实施方案项目库。

**第三十二条** 城市更新项目实施主体自更新单元规划批准之日起两年内未签订土地出让协议，或者超过土地出让协议约定的开工时间一年仍未开工，申请延期未获批准的，由区城市更新部门报原批准机关撤销城市更新优惠政策，调整出城市更新年度计划和城市更新实施方案项目库。

被撤销规划条件和城市更新优惠政策的，城市更新行政主管部门在批准撤销之日起三年内不再受理该用地更新单元规划申报等事项。

### 第三章 城市更新实施

#### 第一节 整治类城市更新

**第三十三条** 整治类城市更新是指对更新单元内的基础设施、公共服务配套设施和环境进行更新完善，以及对既有建筑进行节能改造和修缮翻新等，但不改变建筑主体结构和使用功能。

**第三十四条** 鼓励符合本市规定条件的老旧小区实施综合整治更新，全面提升宜居水平。

老旧小区整治更新办法由市政府另行制定。

**第三十五条** 整治类城市更新项目的实施方式包括：

（一）权利主体实施：由更新单元范围内的权利主体申报、实施。

（二）政府组织实施：因城市规划和管理需要的，由镇街组织实施。

整治类城市更新项目纳入改建类、拆建类城市更新单元范围的，与改建类、拆建类城市更新项目一并申报和实施。

**第三十六条** 采取权利主体实施的，应当形成更新意愿后方可申报和实施。

城市更新单元内建筑物为单一权利主体的，应当取得该主体同意；共有的应当取得全体共有人同意。

建筑物由业主区分所有的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意方可启动。

城中旧村整治的，应当经居民大会、村民大会或者社区股份合作公司的股东大会按照有关规定表决，并获得占全体成员或者

股东人数三分之二以上同意方可启动。

**第三十七条** 采取政府组织实施的，应当征询更新单元范围内相关权益人意见。

**第三十八条** 整治类更新项目的费用依法由区政府、权利人或者其他相关人共同承担。

涉及改善基础设施、公共服务设施和市容环境的，区政府给予适当财政补贴。

**第三十九条** 整治类更新项目一般不加建附属设施，因消除安全隐患、改善基础设施和公共服务设施需要加建附属设施的，应当满足城市规划、环境保护、建筑设计、建筑节能和消防安全等规范的要求。

本办法所称附属设施，主要包括下列情形：

（一）符合《商店建筑设计规范》规定的仓储部分和辅助部分的功能用房；

（二）符合《办公建筑设计规范》规定的公共用房和服务用房的功能用房；

（三）符合《旅馆建筑设计规范》规定的公共部分和辅助部分的功能用房。

**第四十条** 整治类更新项目应当按照本办法规定，取得城市更新单元规划和项目实施方案批复文件后，方可实施整治。

依法应当办理有关建设、环保、水务、消防等许可的，实施主体取得许可后方可实施整治。

## 第二节 改建类城市更新

**第四十一条** 改建类城市更新是指以国有土地使用权证登记的宗地为单位,对更新单元内已确权登记的原有建筑物改变使用功能,并可在不全部拆除的前提下进行局部拆除或者加建。

涉及临时改变旧工业建筑使用功能的,由市政府另行制定管理规定。

**第四十二条** 改建类更新项目应当符合控制性详细规划的规划功能和产业布局规划,优先满足增加公共空间和产业转型升级的需要。

**第四十三条** 具有以下情形之一的,不得实施改建类城市更新:

- (一) 文物古迹、历史建筑、纪念性建筑;
- (二) 标志性建筑、具有地方特色和传统风格的建筑物改建后不符合保护要求的;
- (三) 危险房屋或者城市更新单元规划确定的拆建区域内的建筑物;
- (四) 改建后不符合城市景观、公共安全、建筑结构安全、消防、环境卫生、物业管理等相关技术要求,或者无法满足相关配套要求的;
- (五) 未经场地环境风险评估和无害化治理的污染场所;
- (六) 其他法律、法规、规章以及市政府规定不得改建的情形。

#### **第四十四条** 改建类城市更新项目的实施方式包括：

(一) 权利主体实施：由更新单元范围内的权利主体申报、实施。

(二) 政府组织实施：市政府通过征收、收购等方式对建筑物进行整合、收储并通过公开方式确定实施主体实施，或者成立、授权城市更新实施机构直接实施。

改建类城市更新项目纳入拆建类城市更新单元范围的，应当与拆建类城市更新项目一并申报和实施。

#### **第四十五条** 实施改建类城市更新，应当形成更新意愿后方可申报和实施。

城市更新单元内建筑物为单一权利主体的，应当取得该主体同意；共有的应当取得全体共有人同意。

建筑物由业主区分所有的，应当经全体业主同意。

#### **第四十六条** 改建类更新项目在符合城市规划、建筑规范和满足建筑物结构安全的条件下，可增加建筑面积，增加的总建筑面积不得超过原合法建筑面积的百分之三十，建筑密度不得超过百分之五十。

其中，加建附属设施的，增加的总建筑面积不超过原合法建筑面积的百分之十、不大于一千平方米，且总占地面积不超过原合法基底面积的百分之十、不超过二百平方米的，由市规划部门批准后实施。

其他情形的，应当按照提高项目容积率或者变更规划功能的

规定程序办理。

**第四十七条** 改建类更新项目应当按照本办法规定，取得城市更新单元规划和项目实施方案批复文件后，方可实施改建。

改建类更新项目应当按照程序规定依法办理土地变更手续、规划许可变更手续、施工许可和规划条件核实、房地产变更登记等手续。

### 第三节 拆建类城市更新

**第四十八条** 拆建类城市更新是指通过对城市更新单元内原有建筑物进行拆除并重新规划建设的方式实施城市更新。

**第四十九条** 拆建类城市更新项目实施方式主要包括：

（一）权利主体自行实施：包括更新单元内的单一权利主体自行实施，或者多个权利主体将房地产权益转移到其中一个权利主体后由其实施；

（二）市场主体单独实施：更新单元内的权利主体将房地产权益转移到非原权利主体的单一市场主体后由其实施；

（三）合作实施：更新单元内的权利主体与非原权利主体的市场主体签订合作协议，形成单一主体合作实施；

（四）政府组织实施：市政府通过征收、收回、收购等方式对更新单元内的用地进行整合、收储并通过公开方式确定实施主体实施，或者成立、授权城市更新实施机构直接实施。

村集体经济组织采取自行实施方式进行城中旧村改造的，应当成立单项房地产开发全资子公司实施。涉及该全资子公司股权

转让的，应当按前款第二项、第三项处理。

村集体经济组织采取市场主体单独实施或者合作实施方式进行城中旧村改造的，应当通过公平竞争方式确定市场主体后由其实施。

**第五十条** 实施拆建类城市更新，应当形成更新意愿后方可申报。

城市更新单元内用地为单一权利主体的，应当取得该主体同意，共有的应当取得全体共有权利人同意。

建筑物由业主区分所有的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意方可启动。

城市更新单元包含多宗已供建设用地的，符合本条第二款及第三款规定的，用地总用地面积应当不小于更新单元范围用地面积的三分之二。

城中旧村拆除重建的，应当经居民大会、村民大会或者社区股份合作公司的股东大会按照有关规定表决，并获得占全体成员或者股东人数三分之二以上同意方可启动。

**第五十一条** 拆建类城市更新单元的划定，除符合全市城市更新专项规划外，还应当符合以下条件：

（一）已供建设用地的用地面积应当不小于一万平方米，本办法第五十二条规定的除外；

（二）应当划定拆除范围、重建范围和补公用地，可根据需

要划定规划保留范围；

(三)补公用地应当不小于三千平方米且不小于已供建设用地的面积的百分之十五，控制性详细规划或者其他规划、相关规定有更高要求的，从其规定。

本办法所称拆除范围，是指需拆除地上原有建筑物的区域；重建范围，是指按照城市规划实施的项目建设区域；规划保留范围，是指未纳入拆除范围、按照城市规划予以保留的改建类或者整治类建筑物区域。

城中旧村和老旧小区拆建更新另有规定的，从其规定。

**第五十二条** 已供建设用地的用地面积不足一万平方米但具有以下情形之一的，可以划定城市更新单元进行拆建类城市更新，但应当就单元范围、拆除范围、配建要求等内容进行专项研究和说明：

(一)旧工业区改造为科技孵化器等市政府鼓励发展的创新型产业项目；

(二)位于海岛的城市更新项目；

(三)城中旧村更新项目；

(四)其他因公共利益需要拆建的项目。

**第五十三条** 本办法第五十二条第一、二、三项应当依据规划的需要提供适量补公用地，或者提供不少于计容积率总建筑面积百分之十的建筑用于城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。

具体补公用地的面积和规划功能、建筑功能等要求在更新单元规划条件中确定。

**第五十四条** 拆迁类城市更新单元规划应当由单一权利主体进行申报和实施。

更新单元范围内存在多个权利主体的，应当通过以下方式形成单一主体：

- （一）权利主体以房地产作价入股成立或者加入公司；
- （二）权利主体与实施主体签订搬迁补偿安置协议；
- （三）权利主体的房地产被收购方收购。

城中旧村更新的，村集体经济组织可以作为单一权利主体进行申报。

**第五十五条** 搬迁补偿安置协议应当遵循公开、公平、有偿、合理的原则，约定补偿方式，补偿金额和支付期限，回迁房屋的面积、地点和登记价格，搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限，协议生效的时间和条件等相关事项。

搬迁补偿安置协议应当对房地产权属证书注销后附着于原房地产的义务和责任的承担作出约定。没有约定的，相关义务和责任由实施主体承担。

实施主体应当及时将已签订的搬迁补偿安置协议报区城市更新部门备案。

**第五十六条** 拆迁类更新项目应当按照本办法规定，取得城市更新单元规划、项目实施方案批复文件和签订拆迁补偿安置

协议后，方可实施拆迁。

拆迁类城市更新项目实施主体应当按基本建设程序办理相关规划、用地、建设等手续，实施项目开发建设。在项目工程竣工验收之前不得转让土地使用权，但符合条件的可以依法办理银行贷款抵押或者预售。

**第五十七条** 城市更新单元规划确定的独立占地的补公用地项目，或者位于已批准动工建设的更新项目周边的城市基础设施和公共服务设施的建设应当优先安排，与城市更新项目同步实施。相关部门可以委托城市更新项目实施主体代为建设，在建设完成后按照土地使用权出让合同和项目实施监管协议将产权移交政府。

**第五十八条** 拆迁类城市更新项目实施完成后，市行业主管部门应当会同相关部门对项目的产业准入进行监管，保证城市更新单元规划确定的产业导向落实到位。

对于享受市政府鼓励产业政策的更新项目，实施完成后实际进驻的产业经市行业主管部门认定不属于市政府鼓励发展产业的，由市行业主管部门责令改正。

#### 第四章 文物、历史街区和历史建筑的保护

**第五十九条** 城市更新单元内已公布为文物保护单位，或者登记为不可移动文物的建筑物、构筑物，在城市更新活动中应当严格按照国家、省文物保护法律法规的规定予以保护。

在城市更新单元规划的编制和实施时，应当严格执行文物保护单位或者不可移动文物的保护范围和建设控制地带的要求，不损毁、改建、添建或者拆除与文物保护单位、不可移动文物相关的建筑物以及其他设施；不改变与不可移动文物原状直接相关的建筑立面、结构体系、色彩色调、基本平面布局和有特色的内部装饰等，保证不可移动文物的完整。

**第六十条** 历史文化街区和历史建筑的保护，应当遵循政府主导、公众参与，统一规划、分类管理，有效保护、合理利用、利用服从保护的原则。

**第六十一条** 市规划部门应当会同市文物行政主管部门，组织对城市更新单元内能够体现城市历史传统风貌和地域文化特征的街区、建筑进行普查，并依据普查结果，制定历史文化街区和历史建筑的初步名录，征求区政府的意见，经市城市规划专业技术委员会审议并依法报批后，向社会公布。

经批准公布的历史文化街区和历史建筑不得擅自调整或者撤销。如因不可抗力因素导致历史文化街区和历史建筑损毁、确已失去保护意义，需要调整、撤销的，由市规划部门会同市文物行政主管部门提出意见，经市城市规划专业技术委员会审议后，依法报批。

**第六十二条** 市规划部门应当对纳入城市更新专项规划范围已批准确定的历史文化街区和历史建筑建立历史建筑保护档案。

**第六十三条** 城市更新单元内存在批准确定的历史文化街区和历史建筑的，在编制城市更新单元规划时，应当编制历史文化街区和历史建筑的保护规划，经市城市规划专业技术委员会审议后，报市政府批准。

**第六十四条** 在历史文化街区和历史建筑核心保护区范围内除建造必需的附属设施外，不得进行其他新建、扩建活动。

禁止改变院落布局、街路格局和景观环境进行建设活动。

禁止占用保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路等。

对现有建筑进行改建时，应当符合保护规划确定的建设控制要求。新建、扩建、改建道路时，不得破坏历史建筑或改变历史建筑的肌理和尺度。

**第六十五条** 经批准在历史文化街区和历史建筑的建设控制地带范围内建造附属设施的，应当在使用性质、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与历史文化街区和历史建筑风貌相协调，不得改变历史建筑周边原有的空间景观特征，不得影响历史建筑的正常使用。

**第六十六条** 严格控制在历史建筑上设置户外广告、牌匾、空调、霓虹灯、泛光照明等外部设施。经批准设置的，应当与建筑立面相协调。改建卫生、排水、电梯等内部设施的，应当符合该栋建筑的具体保护要求。

**第六十七条** 对历史建筑应当实施原址保护，不得擅自迁移或者拆除。因公共利益需要无法实施原址保护，应当异地保护

或者拆除的，经市城市规划专业技术委员会审议、市政府批准后，由城市更新项目实施主体按照相关法律法规的规定和市文物行政主管部门的要求组织实施，市规划部门和市文物行政主管部门进行验收。

**第六十八条** 在实施异地保护、拆除历史建筑作业过程中，城市更新项目实施主体应当做好历史建筑的测绘、信息记录等工作，并按照有关规定，及时将档案资料报送相关档案机构。

市文物行政主管部门应当及时对从历史建筑上拆卸的构件进行鉴定。属于文物的，按照文物管理有关法律、法规的规定处理。

## 第五章 其他规定

**第六十九条** 按照规划要求，城市综合服务体单独编制更新单元规划的，可以按照如下比例配置公共租赁住房等住宅：用地规模八万平方米以上的，按照计容积率建筑面积的百分之二十五配置；用地规模五万平方米以上、八万平方米以下的，按照用地规模给予建筑面积的百分之二十至百分之二十五配置：

$$A = \frac{B - 5}{3} \times 5\% + 20\%$$

A：配置比例。

B：城市更新单元拆除范围内已供用地总面积，五万平方米  $\leq B <$  八万平方米。

更新单元原用地范围内含住宅功能的，应当在用地规模中将该住宅用地予以扣除。

配置住宅中公共租赁住房的比例不得少于住宅建筑面积的百分之十，建成后产权应当无偿移交政府。

**第七十条** 城市更新项目实施过程中应当按照节约集约用地、绿色节能、低碳环保的原则，推广使用经国家、省、市相关部门认定的新技术、新工艺、新材料和新设备，在满足使用功能的前提下，优先使用建筑废弃物绿色再生产品。

鼓励城市更新项目按照绿色建筑的标准进行规划、建设和运营管理，营造宜居环境，改善能源结构，推广中水和雨水利用，加强建筑废弃物再利用等多种途径，有效推进节能减排工作。

**第七十一条** 规模较大的城市更新项目可以分期实施。

城市更新项目分期实施的时序、规模等规划控制指标由城市更新单元规划和规划许可文件规定。

分期实施的城市更新项目应当在项目首期优先安排基础设施、公共服务设施和用于安置回迁业主的建筑。

分期实施的城市更新项目需要进行建设用地分割、合并的，应当符合相关规定要求。

**第七十二条** 政府为实施城市规划，对具有危房集中、基础设施落后等情形的区域进行拆建类城市更新的，可以按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》进行征收。

**第七十三条** 拆建类城市更新项目在城市更新单元规划批

准两年后，仍因搬迁谈判未完成等原因未能确认城市更新项目实施主体，符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定的，政府可以依法进行征收。

**第七十四条** 因单独建设基础设施、公共服务设施等公共利益需要或者为实施城市规划进行旧城区改建需要调整使用土地或者收回土地的，经市政府批准，由市国土资源主管部门采用置换或者收回的方式调整，纳入土地储备。

除依法应当收回的外，市政府可以根据需要组织土地使用权收购，城市更新单元内的土地使用权人也可以向市国土资源主管部门申请土地使用权收购。

旧工业用地用于商品住宅及其配套商业建设的，应当采取由政府收购土地使用权的方式，但按照有关规定用于承接城市更新项目异地转移住宅建筑指标的除外。

**第七十五条** 涉及商品住宅开发的城市更新项目，除城中旧村更新项目外，应当按规定予以配套建设公共租赁住房，其配套建设的公共租赁住房产权无偿归政府所有。

在公共租赁住房需求较低的区域，经市住房保障部门核准后，可以按照配建要求、同类房屋市场评估价向政府缴交相应费用，由政府统筹异地建设。

**第七十六条** 城市更新中由实施主体建设并将建成后的产权无偿移交政府的，该部分建筑面积不计收地价，但应当完成装修、验收，达到可交付使用的标准。

**第七十七条** 被依法鉴定为危房、需要拆建的单栋或者零散建筑，但无法按照相关要求划入城市更新单元的，依据城市危房管理的有关规定执行。

**第七十八条** 城市更新项目范围内的违法用地、违法建筑应当依法接受处理后，方可作为权属确定的更新对象。

城市更新项目范围内未办理房地产权登记、又不属违法用地或者违法建筑的建筑物、构筑物或者附着物，应当根据本市有关房地产权登记历史遗留问题处理的相关规定完善手续后，方可作为权属确定的更新对象。

**第七十九条** 在城市更新实施计划公告后，其城市更新单元规划范围内的土地、建筑物不得作为经营性场所，规划保留的整治区域及特殊情况的除外。

相关企业应当结合项目实施，在一定期限内办理注销或者地址变更。

## 第六章 法律责任

**第八十条** 相关管理部门及其工作人员在城市更新管理中有违法违纪行为的，依法追究法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

**第八十一条** 有关单位和个人在开展城市更新意愿的调查和征集、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、城市更新项目实施主体确认申请等城市更新活动

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、行贿等行为的，相关部门应当及时查处，并责令改正；情节严重的，取消其参与城市更新活动的资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

**第八十二条** 对城市更新项目实施主体违反城市规划和土地管理等方面法律、法规的行为，应当依法追究法律责任。

## 第七章 附则

**第八十三条** 本办法自 2016 年 12 月 20 日起施行。2012 年 10 月 1 日珠海市人民政府施行的《珠海市城市更新管理办法》（珠海市人民政府令第 86 号）同时废止。

---

抄送：市委各部委办局，市人大办，市政协办，市纪委办，珠海警备区，  
市中级人民法院，市检察院，各人民团体，各新闻单位，中央和省属  
驻珠海有关单位。

---

珠海市人民政府办公室

2016年11月25日印发

---