

附件

广州市旧村庄改造实施细则

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 【制定目的】

为进一步推进和规范本市旧村庄改造工作，促进城乡融合发展，提高节约集约用地水平，优化空间结构，传承历史文化，改善人居环境，推动经济高质量发展，根据有关法律、法规和《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》《广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法》等规章的规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 【适用范围】

本细则适用于本市行政区域内的旧村庄改造项目及其监督管理等活动。

前款所称的旧村庄改造项目是指在《广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法》实施前已批复方案或者已引入合作企业的，以及其他经市人民政府确定的旧村庄改造项目。

第三条 【资金筹措】

旧村庄改造可多渠道筹集改造资金来源，包括：

- (一) 中央、省级补助资金；
- (二) 市、区财政投入的旧村庄改造资金；
- (三) 各级财政的新农村、文明村建设经费；

（四）参与改造的市场主体投入的旧村庄改造资金；

（五）农村集体经济组织、村民及其他原权利主体自筹旧村庄改造经费；

（六）其他符合规定的资金。

第四条 【改造类型】

旧村庄改造包括下列类型：

（一）全面改造，是指以拆除新建方式对旧村庄进行再开发，或者对旧村庄实施生态修复、土地复垦；

（二）微改造，是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，以建筑局部拆建、改变功能、整饰修缮、完善公共设施和消防设施等方式对旧村庄进行整治提升；

（三）混合改造，是指全面改造和微改造相结合的类型。

旧村庄改造涉及历史城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、工业遗产、传统村落保护的，保护范围内不适用全面改造，原则上以现状保留及微改造为主。

第五条 【旧村庄全面改造模式】

旧村庄全面改造主要包括以下模式：

（一）政府主导改造。由政府整理土地，负责村民住宅和农村集体经济组织物业安置补偿，整理的土地纳入储备后用于市政公用设施建设或实施公开出让，由受让人按照规划开发建设，农村集体经济组织不参与土地出让收益分成。

（二）合作改造。在区人民政府审核公布实施项目基础数据调查成果或取得片区策划方案批复后，由农村集体经济组织通过市公共资源交易平台或具备农村产权交易资质的机构或所在区一级农村集体资产交易服务机构公开招商引入开发企业合作参与改造；或者通过土地公开出让引入合作企业进行改造。

（三）自主改造。由农村集体经济组织根据批复的项目实施方案自行实施改造。

第六条 【查处违法用地、违法建设】

旧村庄改造实施工作应当与查处违法用地、农村村民非法占用土地建住宅、违法建设相结合。区人民政府应当建立有效机制，杜绝新增违法用地、农村村民非法占用土地建住宅、违法建设，加大对现状违法用地、农村村民非法占用土地建住宅、违法建设的查处。

镇人民政府、街道办事处应当开展对辖区内违法用地、农村村民非法占用土地建住宅、违法建设的日常巡查、发现、制止、拆除、报告等工作，及时有效制止违法用地、农村村民非法占用土地建住宅、违法建设行为。

村民委员会、农村集体经济组织应当自觉加强对本村村民建房的管理，保障农村集体经济组织共同利益。

第二章 改造策划

第七条 【计划管理】

旧村庄改造项目纳入项目储备库后，方可按照有关规

定推进片区策划方案编制与审核、基础数据调查与核查、引入合作企业、项目实施方案编制与审核等前期工作；符合条件的，可按程序纳入项目年度计划。未纳入项目年度计划的旧村庄改造项目，片区策划方案和项目实施方案不得审批。

第八条 【片区策划】

“三旧”改造实施片区包括旧村庄改造的，片区策划方案应开展旧村庄改造经济可行性、规划实施可行性的评估，明确旧村庄改造范围、发展策略、产业方向、改造类型和改造模式、利益平衡、政策性住房配置情况、改造效益等内容。

第九条 【基础数据】

片区策划方案应当根据城市更新基础数据库中的相关基础数据编制。

城市更新基础数据库中相关数据尚不健全的，由区人民政府牵头负责，组织开展调查工作，完善土地、房屋、人口、经济、产业、文化遗存、古树名木、公建配套及市政设施等现状基础数据。

第十条 【改造范围】

片区策划方案应当确定旧村庄改造范围，旧村庄改造范围由区人民政府会同市住房城乡建设行政主管部门按以下原则确定：

（一）以自然村（经济社）、行政村或经村改居的原旧村（经济联社）的建设用地范围为基础，结合省“三旧”

改造地块数据库范围，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、土地调查影像图、国土空间总体规划图叠加信息，合理确定旧村庄改造范围。国营农（林）场、农工商公司等参照农村集体经济组织管理模式的，其用地可参照本细则纳入旧村庄改造范围。

（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改造，可以结合所在地块的特点和周边路网结构，合理整合周边低效用地，实施连片整体改造。

（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国土空间规划的村集体土地纳入旧村庄改造范围。

第十一条 【改造类型和模式的确定】

旧村庄改造类型、改造模式应当经农村集体经济组织成员大会表决确定。

对位于城市重点功能区、完善城市功能和提升产业结构有较大影响，通过微改造或混合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国土空间规划要求的旧村庄，可以确定为微改造。

第十二条 【复建安置总量】

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。住宅复建安置总量可以按照“栋”“户”或者“人”，其中一种的方式进行核定；集体经济组织物业复建总量可以按照现有建筑面积或者用地范围，其中一种的方式进行核定。经审定的片区策划方案确定的复建安置总量核算方式不得变更，复建安置总量不得突破。具体复建安置总量核定按照旧村庄改造成本核算有关标准执行。

第十三条 【改造成本】

片区策划方案应当核算旧村庄改造成本，可以核算的改造成本包括前期费用、拆迁费用、复建费用、其他费用、不可预见费、拆迁奖励、审批时测算的土地出让金等。

市住房城乡建设行政主管部门应当建立健全旧村庄改造成本核算标准，并参考房地产市场价格及工程费用变化动态调整。

第十四条 【融资楼面地价】

旧村庄改造项目按照市场评估价确定融资楼面地价，融资楼面地价评估应当充分考虑项目拆迁补偿安置、开发周期等综合因素。融资楼面地价应为提交城市更新领导机构审议前 12 个月内的市场评估价。

区“三旧”改造部门或区人民政府指定单位，委托有资质的评估机构评估开展融资楼面地价评估，并会同区土地主管部门进行评审。经评审通过且在有效期内评估结果可作为的片区策划方案和项目实施方案的融资楼面地价，测算融资面积。

第十五条 【经济测算】

片区策划方案应当按照改造成本与收益基本平衡的原则开展经济测算，经济测算应综合考虑复建安置总量、旧村庄改造成本和融资楼面地价等因素，提出合理的融资建设量。

第十六条 【片区策划方案编制及报批】

片区策划方案编制阶段，区人民政府应当组织区“三旧”改造部门、属地镇（街道）就改造意愿、改造类型、改造模式、复建安置总量核定方式等，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。

区人民政府组织编制片区策划方案，报市住房城乡建设行政主管部门审查，经市住房城乡建设行政主管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。

第三章 项目实施方案

第十七条 【项目实施方案的编制】

区人民政府负责组织编制旧村庄改造项目实施方案。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经区人民政府公布的基础数据为基础，根据片区策划方案和国土空间详细规划编制。项目实施方案应当明确基础数据调查成果、改造范围、改造主体、改造类型、改造模式、实施主体、复建和融资建筑量、

改造成本、产业项目、用地整合、搬迁补偿安置的原则和标准、建设时序、政策性住房及复建安置区中小户型租赁住房配置情况、配套公共服务设施移交、历史文化遗产与古树名木的调查及保护利用措施、社会稳定风险评估等内容。

项目实施方案编制阶段,区政府组织开展地籍调查(土地勘测定界)工作,形成土地勘测定界技术报告。由区规划和自然资源部门对已确权或取得合法用地批文的土地和房屋,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土地和房屋出具意见。由城管部门会同规划和自然资源部门、属地镇(街道)对没有规划、国土批准文件的土地和房屋出具意见。

项目实施方案包含搬迁补偿安置方案。搬迁补偿安置方案的原则和标准参照本市农民集体所有土地征收补偿和村庄规划建设管理的有关规定执行,涉及收回国有土地使用权的,参照本市国有土地征收补偿安置有关规定执行。

第十八条 【项目实施方案的论证】

区人民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,提出相应完善措施,并根据专家论证意见组织修改形成项目实施方案征求意见稿。

第十九条 【项目实施方案征求意见征询】

项目实施方案征求意见稿应当向相关农村集体经济组织、村民和相关权属人征求意见,公开征求意见时间不得

少于 30 日。农村集体经济组织、村民和相关权属人可以就项目实施方案征求意见稿提出意见和建议。

区人民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，区人民政府应当综合研究，充分听取各方意见，修改完善项目实施方案，形成项目实施方案村民表决稿。

第二十条 【项目实施方案民主表决】

全面改造项目实施方案村民表决稿须经农村集体经济组织成员大会或者成员代表会议表决通过，表决内容包括复建安置总量、搬迁补偿安置的原则和标准等直接与村民利益相关内容。项目实施方案经表决通过后，提交城市更新领导机构审议。

微改造项目实施方案的表决按照本细则第五十条的规定执行。

第二十一条 【项目实施方案的审议和批复】

城市更新领导机构应当对项目实施方案送审稿中的基础数据调查成果、改造范围、改造主体、改造类型、改造模式、复建和融资建筑量、改造成本、融资楼面地价、用地整合、改造风险评估、搬迁补偿安置的原则和标准等进行审议。

旧村庄改造项目实施方案经审定后核发项目实施方案批复。项目实施方案批复应当在区“三旧”改造部门官方网站（或区人民政府门户网站）上公布。

项目实施方案经城市更新领导机构审议并批复后，由

农村集体经济组织召开成员大会表决通过的，批复生效实施。如在项目实施方案提交城市更新领导机构审议前，已经农村集体经济组织召开成员大会表决通过，且项目实施方案不涉及复建安置总量、搬迁补偿安置的原则和标准等直接与村民利益相关内容修改的，项目实施方案批复后即生效。

第二十二条 【项目实施方案的调整】

经审定的项目实施方案需调整的，应当报原审定机关批准；但同时符合以下情形的，可以由区人民政府按程序审定：

- （一）不涉及详细规划修改；
- （二）不增加片区策划确定的复建安置总面积；
- （三）不减少由市人民政府分配的节余建筑面积及用地。

项目实施方案调整涉及复建安置总量、搬迁补偿安置的原则和标准等直接与村民利益相关内容的，应当经农村集体经济组织成员大会或者成员代表会议表决通过后，按程序报批。

第二十三条 【搬迁补偿安置方案表决】

村民（含村改居后的居民）住宅等私人物业搬迁补偿安置方案需经被搬迁安置的村（居）民和世居祖屋权属人总人数的 80% 以上表决通过。村集体物业的搬迁补偿安置方案需由农村集体经济组织召开成员大会表决通过。

第二十四条 【批复延期】

搬迁补偿安置协议在项目实施方案批复生效后 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。

因政策调整、规划调整、重大公共事件等不可抗力原因造成前款所述情况的，改造主体可以在规定时限届满前 6 个月，向原审批机构申请延期。经原审批机构审议同意，可延期 2 次，每次延长期限不超过 1 年。

第四章 改造实施

第二十五条 【政府主导改造】

政府主导改造类项目由政府按照土地整理和土地出让两阶段推进。

区人民政府负责土地的前期开发整理，并指定相关单位及企业具体负责村民住宅和农村集体经济组织物业复建安置补偿。复建安置地块与其余土地分开供应的，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，直接确权给农村集体经济组织、村民和相关权属人，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；也可以把配建村民住宅和农村集体经济组织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，复建安置项目参照无偿移交的配建房产可直接由集体

经济组织办理房屋首次登记，并将以上要求在供地文件中明确。

第二十六条 【引入合作企业】

合作改造类项目，由农村集体经济组织在基础数据调查成果经区人民政府审核公布，或者片区策划批复后，公开引入合作企业参与改造；或通过土地公开出让引入合作企业参与改造。各区人民政府可在上述规定基础上，根据实际情况明确引入合作企业的时间节点要求。

农村集体经济组织引入合作企业后，双方签订合作协议，约定复建安置资金缴存、复建安置地块建设和移交、融资地块建筑面积分配等改造事宜，各区可结合本区实际情况确定具体内容。

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。

第二十七条 【一次性引入合作企业】

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）以招商方式确定合作企业的，农村集体经济组织应当通过市公共资源交易平台或具备农村产权交易资质的机构或所在区一级农村集体资产交易服务机构公开选择合作企业参与改造，发布招商公告日期距提交竞选文件截止日期，不得少于 30 日。农村集体经济组织制订引入合作企业的招商文件时，应当按程序征求属地镇（街道）、区“三旧”改造部门、区人民政府的意见。

“三旧”改造部门应当公布举报电话，加强对招商活动的监督管理。村务监督委员会应当对招商活动和信息披露情况进行监督。监察部门应当加强监察。

（二）通过融资地块公开出让引入合作企业的，参考土地公开出让的有关规定执行。

（三）确定合作企业后，农村集体经济组织应与合作企业双方签订旧村庄改造合作协议，约定合作企业投资、复建安置资金缴存、复建安置地块建设和移交、融资地块面积分配等改造事宜。

区人民政府或其指定部门和属地镇（街道）共同与合作企业签订旧村庄改造监管协议，明确旧村庄改造中教育、医疗等公共设施的建设和运营要求，明确导入产业企业数量和经济效益的具体要求，并指定相应的部门加强事中、事后监管，确保合作企业履约。

2015年8月18日前，按本市“城中村”改造原有关程序，通过农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，经区人民政府批准，且经市城市更新领导机构审定的合作改造类项目，按原规定执行。

第二十八条 【分阶段引入合作企业】

鼓励旧村庄合作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。

（一）土地整理阶段。旧村庄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

实施搬迁补偿安置工作，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，确定为农村集体经济组织使用的，交由农村集体经济组织开发；需要引入合作企业的，由农村集体经济组织通过市公共资源交易平台或具备农村产权交易资质的机构或所在区一级农村集体资产交易服务机构公开选择开发单位或合作企业开发建设。

第二十九条 【合作企业退出】

农村集体经济组织引入合作企业后，双方按照合作协议约定推进项目的实施，如出现以下情形之一的，农村集体经济组织或者合作企业可以申请启动合作企业退出程序。合作企业确需退出，但是改造工作尚未完成的旧村庄，区人民政府或其指定的单位指导农村集体经济组织启动新的合作企业遴选工作，对退出合作企业的投入进行清算并按照协议约定予以补偿。

（一）合作企业违反合作协议符合退出条款；

（二）因合作企业自身原因，旧村庄改造项目无法继续实施；

（三）由于国家法律法规和政策变化，国土空间规划调整或市政公共基础设施、公共绿化建设调整，改造方式或模式变更等原因，导致旧村庄改造项目无法继续实施。

符合退出条件，但合作企业拒不退出的，经农村集体

经济组织成员代表大会表决通过，由农村集体经济组织按照合作协议清算退出补偿。清算期间，农村集体经济组织可同步开展新的合作企业招商工作。

合作企业无法继续推进旧村庄改造的，也可以按照合作协议的相关约定，向第三方转让项目公司股权。项目公司股权发生转让的，应当经农村集体经济组织成员代表大会表决通过，且合作企业应确保项目公司股权变更后不影响合作协议和监管协议的履行。

第三十条 【自主改造及融资】

旧村庄自主改造的，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。

农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》有关规定。

第三十一条 【自主改造引入社会资本】

旧村庄自主改造项目中需引入社会资本的，应当按照本细则引入合作企业的规定执行。

负责开展自主改造的农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，按照本细则引入合作企业的规定执行。

负责开展自主改造的农村集体经济组织全资子公司转让全部股权的，农村集体经济组织依据广东省农村集体经济组织管理有关规定表决通过后，按照农村集体资产交易管理有关规定，在市公共资源交易平台或具备农村产权交

易资质的机构或所在区一级农村集体资产交易服务机构公开挂牌转让。

第三十二条 【政府补位】

对于市场主体主导的旧村庄全面改造项目，在政府规定的期限内无法与所有原权利主体达成搬迁补偿协议的，市场主体征得农村集体经济组织以及不少于三分之二的村民或户代表同意的，可以申请将项目转为由政府主导的方式推进。市、区人民政府可以在现有工作基础上继续推进土地、房产征收（收回）工作，并对市场主体前期投入费用进行核定后予以合理补偿。

第三十三条 【实施时序】

旧村庄全面改造项目按“民生先行、灵活分片、动态分期”的原则，可分地块申请办理规划、用地、建设等许可事项。

（一）依据已批复旧村庄改造项目实施方案的分期计划并结合项目实际推进情况确定申请规划条件和土地供应的用地范围（含分片划分），最小分片应不小于国土空间详细规划的导则地块。依规划条件红线范围申请建设用地供应。当期融资用地不得先于当期安置地块、独立设置的市政公用设施和公共服务设施完成供地和建设。对因留守户等问题确需调整分期计划的，可经农村集体经济组织与属地镇（街）同意后，报原审批机构审定调整方案。

（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，并通过规划条件核实。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、公交首末站、老年人福利设施、幼儿园、中小学等设施应当先于住宅首期工程或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，通过规划条件核实。符合预售管理有关规定的从其规定执行。

（三）优先保护历史文化遗产，涉及历史文化遗产的修缮、迁移等保护工程，应当与公共服务设施和市政服务设施的实施建设同步推进。

第三十四条 【复建安置资金监管】

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。复建安置资金缴存应符合本市旧村庄全面改造项目复建安置资金监管的有关规定。

第三十五条 【动迁原则】

旧村庄改造搬迁补偿安置工作应当遵循“先安置、后搬迁”的原则。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，及时妥善安置搬迁村民。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使搬迁。发生重大恶性事件的，严肃查处并追究责任。

第三十六条 【安置房鼓励措施】

鼓励利用集体低效物业用地建设安置房，先行进行村民安置。鼓励利用房票进行安置。鼓励早签约、多得益、先选房。区人民政府可制定具体的奖励办法。

第三十七条 【搬迁补偿安置争议行政处理】

旧村庄改造项目经依法批准收回集体土地使用权后，原集体土地使用权人因无法与改造主体达成补偿安置协议，在规定期限内拒不交回土地的，改造主体或原集体土地使用权人可向项目所在地的区人民政府申请行政处理，各区人民政府应当指定职能部门作为行政处理负责机构。

行政处理的当事人对区人民政府作出的行政处理决定不服，可以依法申请行政复议或者向有管辖权的法院提起行政诉讼。当事人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，又不履行行政处理决定的，行政处理机构或当事人可以依法向有管辖权的人民法院申请强制执行。

第三十八条 【不动产权注销登记】

旧村庄改造范围内，已签订搬迁补偿安置协议并已依法补偿的不动产，原权利主体或者其委托的主体应当依法申请办理原不动产权利注销登记。搬迁补偿安置协议对办理原不动产权利注销登记已有约定的，按照约定办理，但不得违反法律、法规的强制性规定。国有土地上房屋征收

决定、集体土地征收决定、收回集体土地使用权决定生效后，区人民政府书面通知不动产登记机构办理原不动产权利注销登记之前，应当足额支付或者足额提存公证补偿费用。

被搬迁人按规定取得的搬迁安置住宅不受商品房限购政策限制。

第三十九条 【节余量安排】

旧村庄改造项目实施方案确定的建设量与国土空间详细规划的建设量相较有节余的，应当由市、区人民政府统筹安排，优先用于政策性住房配置、历史文化保护项目或者老旧小区微改造项目的组合实施，以及区域公共服务设施配建、“三旧”改造异地平衡等。经市、区人民政府同意，节余量可以按照4：3：3的比例由市人民政府、区人民政府、农村集体经济组织进行分配。

第五章 用地处理

第四十条 【留用地统筹利用】

农村集体经济组织可将留用地或未兑现的留用地指标纳入旧村庄改造一并实施。确因用地和规划条件限制无法实现资金平衡的改造项目，也可以将本村权属范围内符合国土空间总体规划的其他用地纳入旧村庄改造范围一并实施并抵扣留用地指标。

前款纳入旧村庄改造的留用地的开发权益，按照留用地管理规定的用途计算并在改造范围内统筹落实，其具体

地块建设用途可以结合旧村庄改造需求统筹确定，包括居住、商业、商务、工业等。

旧村庄改造涉及的留用地指标抵扣，按以下情形分类处理：

（一）已纳入省“三旧”改造地块数据库范围内完善手续的，无需抵扣留用地指标。

（二）未纳入省“三旧”改造地块数据库范围，但在第二次全国土地调查确定为建设用地需完善手续的历史遗留建设用地，纳入改造的，按照历史遗留建设用地面积 50% 抵扣留用地指标。

（三）其他纳入改造的新增建设用地，按照新增建设用地面积 1：1 抵扣留用地指标。

（四）村域范围内全部土地纳入改造范围的，未兑现的留用地指标需一并纳入改造并在项目实施方案中明确落实意见，今后征地不再安排实物留地。

第四十一条 【土地整合】

确因用地和规划条件限制无法实现资金平衡，或涉及重点区域、重要地段、重要节点，或需要成片连片统筹的项目，可以通过实施主体收购邻近的国有建设用地（闲置土地除外），或将政府储备用地与农村集体经济组织用地、集体建设用地之间置换，实现节约集约用地。

土地整合的用地，原则上应在本行政村（或转制社区）范围内，且实施时应符合国土空间总体规划；不符合纳入省“三旧”改造地块数据库条件的，只能用于复建安置和

公益设施建设。

第四十二条 【整合收购】

第四十一条所述收购用地（不含边角地、插花地、夹心地）原则上不超过整合收购前改造范围总用地面积的10%。整合收购可按旧村庄、旧城镇改造成本核算标准有关规定计算改造成本；也可参照《广州市旧厂房改造实施细则》关于收回国有土地上旧厂房整宗土地的补偿标准计算改造成本；涉及旧城镇的，也可参照我市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的补偿标准计算改造成本。

整合收购的用地可由实施主体凭收购协议、项目实施方案及批复等文件，在完成上盖物拆除并注销原有不动产权证后，由实施主体一并实施改造。

第四十三条 【土地置换】

与政府储备用地置换的农村集体经济组织用地，属于国有建设用地的可直接置换，属于集体建设用地的，应当由农村集体经济组织按照规定办理集体建设用地转为国有建设用地手续后置换。集体建设用地之间置换的，双方应当在办理农用地转用手续（包括完善集体建设用地手续）后置换。置换双方应当签订置换协议，约定土地置换和交付的条件，完成原有不动产权证的注销。

用地置换时，按照面积相等或者价值相当的原则。涉及市本级土地储备用地的，拟置换用地和评估结果应经市土地储备机构同意。

置换后的用地作为调入地块一并纳入省“三旧”改造地块数据库，并按照“三旧”改造政策实施改造；原“三旧”用地标注为删除地块，不得再按“三旧”改造政策实施改造。涉及范围调整的，由“三旧”改造地块数据库主管部门按规定办理。

第四十四条 【复建地块供应和出让金计收】

复建安置地块可按集体土地性质供应给农村集体经济组织，也可转为国有土地后按划拨方式供应给农村集体经济组织。以划拨方式供应的复建安置地块，农村集体经济组织或个人自行申请办理土地有偿使用手续或发生转让等须办理土地有偿使用手续的，按申请办理土地有偿使用手续时相应用途市场评估地价 20%或房屋市场评估价的 5%计收土地出让金。

第四十五条 【融资地块供应和出让金计收】

旧村庄由政府主导改造的，融资地块应当按规定公开出让，土地出让金以实际成交价格为准。

旧村庄采取合作改造和自主改造的，融资地块可以通过协议方式出让，供应给农村集体经济组织、农村集体经济组织成立的全资子公司、农村集体经济组织与按规定公开选择的市场主体成立的合作项目公司、按规定公开选择的合作企业成立的项目公司，并按申请办理土地出让手续时点市场评估地价 20%计收土地出让金。

第六章 微改造

第四十六条 【微改造】

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，适用本细则第一至五章规定。旧村庄微改造项目涉及办理融资地块出让的方案编制及审批和项目实施，按照本细则第二至五章规定。

第四十七条 【微改造目标和市、区审批支持】

鼓励旧村庄增加市政基础设施和公共绿地，实施管线下地，并利用村民住宅、集体低效物业用地、留用地建设农民公寓、公共租赁房、保障性租赁住房等项目，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，区人民政府负责审批扶持引导资金的使用。

第四十八条 【微改造方案编制程序】

区人民政府按需组织基础数据调查，征询村民意见，对旧村庄改造范围进行划定和认定，并组织编制微改造方案。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改造。

第四十九条 【微改造费用承担和建设规模】

旧村庄微改造的费用以农村集体经济组织和村民自筹为主。鼓励通过宅基地换房解决宅基地欠账和局部搬迁的复建需求，参考全面改造核定安置规模，并允许建设保障性租赁住房。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。

第五十条 【微改造项目表决】

微改造项目实施方案按照广东省农村集体经济组织管理有关规定表决通过后，方可上报区人民政府审查。

政府主导实施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搬迁补偿安置等重大事项的，由区人民政府牵头组织村民委员会或农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%以上农村集体经济组织成员同意的，项目实施方案应当重新报批。因政策调整、规划调整、重大公共事件等不可抗力原因造成前款所述情况的，改造主体可以在规定时限届满前6个月，向原审批机构申请延期。经原审批机构审议同意，可延期2次，每次延长期限不超过1年。

第五十一条 【微改造利用专项资金】

政府可运用国家旧村庄改造专项资金、拨款扶持农村集体经济组织，对旧村庄进行抽疏整治，利用低效土地兴建村民公寓或集体物业。

第七章 附则

第五十二条 【事权下放】

符合详细规划的片区策划方案、旧村庄改造项目实施方案的审定事权委托给各区人民政府实施。黄埔区、南沙区、增城区、广州空港经济区按已经市人民政府下放或委托权限的有关规定办理。

市城市更新领导机构应当建立工作机制，对区人民政府承接工作进行督导检查。区人民政府制定事权下放承接工作方案，明确操作标准和工作程序，规范旧村庄改造方案审批工作。

第五十三条 【表决主体名称变更】

如原农村集体经济组织完成农村股份合作制改革，农村集体经济组织章程明确权力决策机构是股东大会和股东代表会议，则本文中的“成员大会”对应调整为“股东大会”，“成员代表会议”对应调整为“股东代表会议”。

第五十四条 【实施时间】

本细则自 2024 年 X 月 X 日起施行，有效期 5 年。

本细则施行前已批复实施方案的旧村庄项目，可适用《广州市旧村庄更新实施办法》，也可适用本细则。

广州市旧厂房改造实施细则

(征求意见稿)

第一条 【制定目的】

为进一步推进和规范本市旧厂房改造工作，完善城市功能，优化产业结构，传承历史文化，促进经济高质量发展，根据有关法律法规和《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》《广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法》的规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 【适用范围】

本市行政区域内，2009年12月31日前建成的“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，符合以下条件之一的，经市人民政府同意，可列入改造范围：

（一）经划拨、出让、资产划转、转让等方式合法取得国有土地使用权的土地；

（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土地上旧厂房用地。

2009年12月31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，不适用本细则。

2009年12月31日前已列入我市“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，不适用本细则。

第三条 【基本原则和改造目标】

旧厂房改造应当遵循“政府引导、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，鼓励战略性新兴产业、先进制造业、现代服务业等现代产业发展，推动制造业高质量发展，增加生态用地和公共配套设施用地，统筹改善周边人居环境，优化城乡环境。

第四条 【改造规划和计划管理】

旧厂房改造项目应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划和国土空间详细规划。

旧厂房改造项目应当符合区域发展定位、产业导向、历史文化遗产保护、工业产业区块管理要求和城市基础设施规划建设要求，纳入城市更新项目年度计划，有序稳步推进。

第五条 【项目管理与资金保障】

市住房和城乡建设主管部门负责汇总市本级投资的城市更新项目基本情况，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改造项目投资计划。城市更新项目年度计划和年度土地储备计划，应当对需政府收回土地使用权的国有土地上旧厂房改造项目进行互认。纳入村镇工业集聚区更新改造试点项目的，可视为纳入城

市更新项目储备库。

市财政部门每年安排一定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。

第六条 【改造模式】

按照旧厂房土地处置方式划分，旧厂房改造模式分为政府收储、自主改造以及政府收储和自主改造结合三种。

第七条 【国有土地上旧厂房优先交由政府收储】

国有土地上的旧厂房符合以下情形之一的，土地权属人应当将地块交由政府收储，由政府依法收回土地使用权：

- （一）详细规划为居住用地（不含保障性住房）；
- （二）位于重点片区、重点生态敏感地区；
- （三）位于地铁、城际铁路站点（含规划及在建站点）周边 800 米范围内；
- （四）已纳入土地储备计划；
- （五）位于政府计划成片连片收储用地范围。

除上述情形外，国有土地上的旧厂房位于旧城区、珠江沿岸高质量发展区的，应当优先交由政府收储。

第八条 【国有土地上旧厂房政府收储补偿款的计算】

旧厂房改造交由政府收回，改为居住或商业服务业设施用地的，居住用地毛容积率 2.0 以下（含）、商业服务业设施用地毛容积率 2.5 以下（含）部分，可以按不高于公开出让成交价或新规划用途市场评估价的 60% 计算补偿款。居住用地毛容积率 2.0 以上、商业服务业设施用地毛容积率 2.5 以上部分，按照该部分的公开出让成交价或新

规划用途市场评估价的 10%计算补偿款。

除上述情形外,国有土地上的旧厂房交由政府收回的,可以按照同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50%计算补偿款。对已纳入“三旧”改造地块数据库但经复核不符合最新入库条件部分,或成片连片改造范围内未纳入“三旧”改造地块数据库的国有建设用地,可以按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 30%计算补偿款。土地权属人与土地储备机构签订国有土地使用权收储补偿协议后 12 个月内完成交地的,可以按上述商业用途市场评估价的 10%给予奖励。

完善历史用地征收手续后的旧厂房改造为居住用地,或者其他公共设施用地的,由政府按国有土地上旧厂改造政策收储。

第九条 【政府收储补偿款规定】

本细则第八条所称补偿款包含土地补偿款、建（构）筑物补偿款、清租补偿款、停产停业损失补偿款、拆卸费、管线迁改费、土地整理费、土壤污染状况调查和风险评估及修复费、树木及历史文化遗产调查评估和保护工作费,及其他相关土地评估和检测费用。国有土地上的旧厂房交由政府收回的,应当由原土地权属人自行搬迁整理土地,土地整理、土壤环境调查和风险评估费、土壤修复费等费用不再另行补偿。

按照土地公开出让成交价款补偿的,土地成交后因规划调整使土地价款发生增减的,补偿款不作调整。

按照市场评估价补偿的，在国有土地使用权收储补偿协议签订并支付定金后，因规划调整使土地价款发生增减的，补偿款不作调整。市场评估价的有效期按《城镇土地估价规程》的规定执行。补偿款支付方式由土地储备机构与原土地权属人自行协商。原土地权属人选择公开出让后分成的，原则上预付补偿款不超过新规划用途基准地价的30%。

第十条 【国有土地上旧厂房改造为商业服务业设施】

国有土地上旧厂房改造为商业服务业设施，在本细则第七条规定的收储及优先收储范围外的，旧厂房土地权属人可以申请自主改造。自主改造商业服务设施用地毛容积率 2.5 以下（含 2.5）部分，按申请办理土地有偿使用手续时相应用途市场评估价的 60%计收土地出让金，商业服务设施用地毛容积率 2.5 以上部分，按申请办理土地有偿使用手续时市场评估价全额计收土地出让金。国有土地上旧厂房改造为商业服务业设施缴交的土地出让金，应扣减已缴交的原用途土地出让金的未使用部分。

国有土地上旧厂房改造为商业服务业设施，涉及以划拨方式取得的办理有偿用地手续和完善历史用地征收手续的，按前款规定缴交土地出让金。

第十一条 【国有土地上旧厂房不改变用地性质升级改造】

国有土地上旧厂房采取不改变用地性质升级改造的，可以由土地权属人自主改造。按照详细规划提高容积率，

且投资强度、容积率等指标符合省、市规定的，应当签订土地使用权出让合同变更协议，增加的建筑面积不再补缴土地出让价款。如涉及土地重新供应或以划拨方式取得办理有偿使用的和完善历史用地征收手续的，应当按申请办理土地有偿使用手续时工业用途市场评估价的40%计收土地出让金。

原土地已补办出让手续并缴交土地出让金的，剩余年期的土地出让金可作抵扣。剩余年期的土地出让金超过按前款规定须缴交的土地出让金额的，超过部分不可再抵扣。

国有土地上旧厂房用地涉及详细规划为其他用地性质的，如土地权属人申请仍按照普通工业用地建设，经属地区人民政府论证适宜保留普通工业用地性质的，可按土地使用权出让合同、有效历史审批文件及相关规定，对详细规划进行局部修正。

第十二条 【国有土地上旧厂房升级改造为新型产业用地】

国有土地上旧厂房具备条件的，可以通过补缴土地出让金的方式，由土地权属人升级改造为新型产业用地(M0)。按照申请办理土地有偿使用手续时同地段办公用途市场评估价的20%缴交土地出让金，并按已出让土地使用权剩余年限进行年限修正。

第十三条 【国有土地上旧厂房改造为保障性租赁住房】

国有土地上旧厂房改造为保障性租赁住房的，允许变

更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可以继续保留划拨方式。保障性租赁住房认定标准按照市保障性租赁住房项目认定的有关标准执行。

第十四条 【科研、教育、医疗、体育、社会福利机构利用自有土地改造】

首次供地时以划拨方式取得的科研、教育、医疗、体育、社会福利机构经市人民政府批准，利用自有土地进行改造的，改造后土地用途仍符合《划拨用地目录》的，可继续按划拨方式使用。不符合《划拨用地目录》的，除依法可以采取协议方式外，应当采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用者。采取协议出让方式供应土地使用权的，在土地出让合同约定须整体确权、不分割转让的前提下（违反相关规定须按照商服用途补缴土地出让金），土地出让金计收标准如下：

（一）改造为教育、医疗、体育、社会福利用地的，可按办理土地有偿使用手续时同地段办公用途市场评估地价的 20%计收土地出让金。

（二）改造为科研用地的，保留工业用地性质的科研用地在不低于国家、省规定的土地出让最低价前提下，可按办理土地有偿使用手续时同地段办公用途市场评估价的 20%计收土地出让金；市级以上驻穗科研机构的科研用途用地可按办理土地有偿使用手续时同地段办公用途市场评估地价的 20%计收土地出让金；其余商务设施性质科研用地原自有部分可按办理土地有偿使用手续时同地段办公用

途市场评估价的 40%、增容部分可按办理土地有偿使用手续时同地段办公市场评估价的 60%计收土地出让金。

第十五条 【多宗国有土地上旧厂房整体改造】

属于同一企业集团、涉及多宗国有土地上旧厂房改造的（总用地面积不低于 12 公顷），可以整体实施改造，应将不少于 42.5%的权属用地面积交由政府收回，按本细则第八条实施补偿；剩余非商品住宅规划用地可以协议出让、自主改造。交由政府收回的地块，可以选择实物补偿方式，按照等价值原则转移至拟自主改造地块。

自主改造地块位于越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、番禺、南沙区的，土地权属人可以按纳入整体策划改造的多宗土地总用地面积毛容积率 1.0 计算非住宅规划权益建筑面积（不含交储地块）；位于花都、增城、从化区的，土地权属人可以按纳入整体策划改造的多宗土地总用地面积毛容积率 0.8 计算非住宅规划权益建筑面积（不含交储地块）。规划权益建筑面积，以协议出让方式供地的，应按办理有偿使用手续时新规划用途市场评估价的 60%计收土地出让金。规划建筑面积超过规划权益建筑面积的部分，如交由政府收回时未选择实物补偿方式，超出部分应按办理有偿使用手续时新规划用途市场评估价计收土地出让金。

自主改造用地的公建配套应当按照本细则第十六条的规定执行。

第十六条 【移交公益性用地】

国有土地上旧厂房采取不改变用地性质升级改造或改造为新型产业用地（M0）的，土地权属人应当按照国土空间详细规划将涉及的公益性用地用于城市基础设施、公共服务设施或其他公益性设施建设，建成后无偿移交政府指定部门。

国有土地上旧厂房改造为商业服务业设施或保障性租赁住房的，土地权属人应当将不低于该项目用地面积的20%用地用于城市基础设施、公共服务设施或其他公益性设施建设，建成后无偿移交政府指定部门。移交的用地不需缴交土地出让金。

根据国土空间详细规划，前款公益性用地面积不足20%的（不含国有土地上旧厂房改造为保障性租赁住房），将不足部分用地按政府批准的国土空间详细规划容积率（整宗用地平均净容积率）计算建筑面积，按办理土地有偿使用手续时整宗用地新规划用途市场评估地价缴交土地出让金。

涉及市政道路的，经道路事权相应的市或区人民政府同意，可以由土地权属人拆平后无偿移交政府，规划或相关规定有更高要求的，从其规定。

第十七条 【集体土地上旧厂房改造前提】

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土地上旧厂房，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

围内的集体土地上旧厂房，需进行拆除重建改造的，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，可以允许集体土地上旧厂房先行改造，并同步进行整村整治。

第十八条 【集体土地上旧厂房改造】

经市城市更新工作领导小组批准，用地面积不低于 10 公顷、村社同意由区人民政府统一公开招商、用于产业发展的成片连片集体土地上旧厂房、村镇工业集聚区改造项目，可以按照国土空间详细规划要求改造。鼓励将集体用地转为国有用地，参照国有土地上旧厂房政策实施改造。保留集体用地性质的，应当按照国土空间详细规划要求用作产业发展，不得进行商品住宅开发。

经市城市更新工作领导小组批准，用地面积低于 10 公顷、不纳入旧村全面改造和微改造的集体土地上旧厂房、村镇工业集聚区改造项目，单独申请改造的，有合法用地手续的村集体建设用地，按照现状用地面积和毛容积率 1.8 计算权益建筑面积，由村集体经济组织按照国土空间详细规划要求实施改造。超过计算权益建筑面积部分的规划建筑面积，应按照 4：3：3 的比例，由市人民政府、区人民政府、村集体进行分配，其中市区分成建筑面积部分可参照整宗用地新规划用途市场评估国有用地地价折算货币。

纳入村镇工业集聚区整治提升年度计划、用地面积低

于 10 公顷、村镇工业集聚区不改变用地性质升级改造或改造为新型产业用地（M0），有合法用地手续的村集体建设用地，可以按照详细规划实施改造。无须按现状用地面积和毛容积率计算权益面积与市、区人民政府进行分配。

集体土地上旧厂房、村镇工业集聚区改造公益性用地移交参照本细则第十六条执行。

第十九条 【集体表决规定】

集体土地上旧厂房、村镇工业集聚区改造的改造意愿、项目实施方案、村集体建设用地转国有建设用地需由村集体经济组织召开成员大会表决。村集体经济组织召开成员大会表决的，应当有该组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织 2/3 以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的 2/3 以上同意；取得授权由村集体经济组织召开成员代表会议表决的，应当有该组织 2/3 以上的成员代表参加，所作决定应当经该组织到会成员代表 2/3 以上同意。

第二十条 【集体土地完善转用手续】

集体土地上旧厂房、村镇工业集聚区改造涉及完善转用手续的，应将需完善手续部分用地面积扣除公建配套后的 30%转为国有用地后无偿交给政府，村镇工业集聚区不改变用地性质升级改造或改造为新型产业用地（M0）涉及完善转用手续的，按 20%移交，剩余用地由村集体经济组织按规划自主改造。若村社有留用地指标的，应当优先以留用地指标按 1:1 抵扣应交给政府的用地。

如无偿交地后,剩余的用地无法按照规划独立改造的,应当移交用地按办理土地有偿使用手续时整宗用地新规划用途市场评估地价折算货币,交由区人民政府统筹用于周边基础设施建设。

第二十一条 【完善征收手续】

旧厂房不改变用地性质实施微改造,需完善历史用地征收手续的,应满足以下要求:

- (一) 实施改造的建筑面积占比应不低于 5%, 不超过 15%;
- (二) 改造工程概算不少于预定指标;
- (三) 改造地块不涉及近期重点项目;
- (四) 未纳入近 5 年成片连片改造计划或整村改造计划以及土地储备计划;
- (五) 土地、建筑物权属无争议。

第二十二条 【集转国土地出让金缴纳标准】

对于申请转为国有土地的集体土地上旧厂房用地(村镇工业集聚区),并以协议方式供地的,纳入旧村全面改造的,按照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,按照规划用途市场评估价的 30%缴纳土地出让金;其余的按照规划用途市场评估价的 40%缴纳土地出让金。

第二十三条 【旧厂房改变功能】

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。

旧厂房改变功能符合详细规划的，由改造主体按程序报批实施方案。不符合详细规划的，按程序调整详细规划；涉及利用工业产业区块外国有土地上的旧厂房进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的，且经发展改革、行业主管部门审核符合投资和产业要求的，在5年过渡期内可继续按原用途和土地权利类型使用土地。5年期满涉及转让需办理相关用地手续的，新用途与详细规划一致的，可按新用途申请调整规划条件办理协议出让手续，按照本细则第十、十一、十二、十四条的规定补缴土地出让金，办理不动产登记手续。新的用途与详细规划不一致的，在申请规划条件前应先申请调整详细规划。

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。

涉及工业产业区块的，应按工业产业区块相关管理办法执行。纳入政府收储范围的旧厂房不适用本条规定。

第二十四条 【消防安全】

旧厂房微改造项目的消防安全应当按照法律、法规和现行技术标准执行。受条件限制确有困难的，可以综合运用新技术、新设备、加强型管理等保障措施，经消防部门会同相关部门组织专家评审论证通过后实施。

第二十五条 【旧厂房用地公益征收】

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，可以由政府按照《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。

第二十六条 【工业遗产保护】

旧厂房改造项目原址建筑经市文化、规划和自然资源、工业和信息化部门或者区政府认定为文物、历史建筑、传统风貌建筑、工业遗产，以及确定为具有保护保留价值的保护对象的，应当按有关法律法规的规定和保护要求进行保护。

第二十七条 【土地污染调查和评估】

有可能产生土壤污染的工业企业遗留场地再开发利用时，政府收储项目在交地前，自主改造为商业、学校、医疗、养老机构等公共设施及保障性住房的项目出让前，原土地权属人应当开展必要的土壤环境调查和风险评估工作，认定为污染场地的，应当进行治理修复，确保土壤环境质量满足后续开发使用要求，相关部门有其他要求的从其规定。

第二十八条 【专项评估】

旧厂房改造应当按照规定编制树木保护专章、历史文化遗产调查评估保护专章、海绵城市专章等。对已完成区域评估的旧厂房改造项目，在符合区域评估报告使用条件下，不再要求单个改造项目进行压覆重要矿产资源、节能、环境影响、文化遗产、地质灾害危险性、地震安全性等相

关评估。

第二十九条 【权益人不一致处理方式】

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，再向区“三旧”改造主管部门提出改造申请。对实际使用人的搬迁补偿由土地权属人与其协商解决。

第三十条 【土地供应】

旧厂房改造项目交由政府收储的，纳入土地供应计划，由政府按规定组织土地供应；自主改造的，由土地权属人向规划和自然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。

第三十一条 【批后监管】

市住房和城乡建设主管部门负责建立健全项目批后监管机制，实施动态监管。

各区“三旧”改造主管部门负责具体实施项目的日常监管和动态巡查，自取得项目实施方案批复之日起3个月内与项目改造主体签订监管协议(政府征收储备项目除外)，明确具体监管措施及改造主体责任。

完善历史用地手续的旧厂房项目未在供地手续批准后两年内实施改造的，相应扣减所在区的新增建设用地计划指标。

第三十二条 【方案调整】

旧厂房改造项目实施方案批复有效期内，需调整实施方案的，应报原审批机关批准。

第三十三条 【批复失效】

旧厂房改造项目由土地权属人自主改造的，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。取得旧厂房土地储备项目实施方案或项目建议书批复，视为取得旧厂房改造实施方案批复。已签订收储协议的旧厂房改造项目，因国土空间规划、政策调整或收储协议无法履行等原因导致项目无法实施的，经原审批机构审议同意可撤销批复，解除收储协议并将土地退还至原土地权属人。

原则上，批复失效后 2 年内该项目不得再次申请改造。批复失效前，经原审批机构审议同意，可延期 1 次，延长期限不超过 1 年。

第三十四条 【事权下放】

符合国土空间详细规划的旧厂房改造片区策划方案、实施方案的审定事权委托给各区政府实施。黄埔区、南沙区、增城区、广州空港经济区按已经市人民政府下放或委托权限的有关规定办理。

市城市更新领导机构应当建立工作机制，对区政府承接工作情况进行督导检查。区人民政府制定事权下放承接工作方案，明确操作标准和工作程序，规范旧厂房改造审批工作。

第三十五条 【实施时间】

本细则自 2024 年 X 月 X 日起施行，有效期 5 年。

广州市旧城镇改造实施细则

(征求意见稿)

第一条 【制定目的】

为进一步推进和规范本市旧城镇改造工作，提高节约集约用地水平，完善城市功能，提升城市品质，传承历史文化，改善人居环境，完善公共设施，激发城市活力，促进经济高质量发展，根据有关法律法规和《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》《广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法》等规章的规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 【适用范围】

本市行政区域内，经市人民政府同意，对旧城镇建成年代较早、危破旧房集中、市政配套设施不完善、公共服务设施不健全等的区域进行保护利用、综合整治或者再开发的活动，适用本细则。

第三条 【基本原则】

对按规定纳入旧城镇改造的区域，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，保护文化遗产、改善人居环境、完善公共服务配套和优化城市功能布局。

旧城镇改造应当结合历史文化名城保护，对历史城区、历史文化名镇、历史文化街区、历史风貌区、不可移动文物、历史建筑 and 传统风貌建筑，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 【改造类型】

旧城镇改造包括以下类型：

（一）全面改造。对危破房分布集中、城市功能布局明显不合理的区域，可以按照国土空间规划实施成片重建改造。对于规模较大的旧城镇全面改造项目，可以先复建安置后启动改造拆迁，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改造模式。

（二）微改造。

1.整治修缮。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老旧小区，可结合街区综合整治，采取维修、重建、强化安全防护措施、功能置换等多种改造方式。

2.历史文化保护性整治。对历史城区、历史文化名镇、历史文化街区、历史风貌区、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑，应当坚持以用促保的原则进行保护性整治改造。

（三）混合改造。指全面改造和微改造相结合的类型。

第五条 【基础数据调查】

对于纳入城市更新项目储备库的旧城镇改造项目，由区人民政府组织对改造范围内的人口、户数、土地、房屋、改造意愿、公共服务设施、历史文化遗产等进行详细调查。

其中，人口、户数等信息由户籍管理部门出具意见；土地、房屋现状调查由区规划和自然资源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，并经区人民政府审查确认；对文化遗存、有保留价值的建筑、古树名木等应当征询文化、规划和自然资源、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国土空间详细规划及上层次规划的要求应当征询规划和自然资源部门意见。

第六条 【方案编制】

全面改造、混合改造项目由市住房城乡建设行政主管部门、属地区人民政府按照《广州市旧村庄旧厂房旧城镇实施办法》的有关规定编制和报批片区策划方案、项目实施方案。

微改造项目由区人民政府按照有关技术规范，组织编制项目实施方案，结合片区策划方案、现状调查成果，明确改造范围、改造内容、设计方案、改造成本与资金来源、历史文化遗产保护及树木保护措施、改造效益等内容。

第七条 【意愿征询】

全面改造项目及混合改造项目涉及全面改造的部分应当按照以下规定征求改造范围内房屋所有权人的意见：

（一）第一轮，经改造范围内建筑面积占比 90%以上（含 90%）的房屋所有权人且人数占比 90%以上（含 90%）的房屋所有权人同意改造的，方可启动改造；

（二）第二轮，征询改造范围内房屋所有权人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补偿安置协议的建筑面积占比和房屋所有权人人数占比均达到 2/3 以上（含 2/3）的，方可实施房屋拆卸。

微改造项目应当征询改造范围内房屋所有权人的意愿，对房屋所有权人支持率高、自愿出资、配合实施后续管养或有社会资本投资额度较大的微改造项目，优先纳入年度计划。

第八条 【资金筹措】

旧城镇全面改造或混合改造项目可采取以下方式筹措改造资金：

（一）区人民政府通过公开方式选择市场主体，由市场主体与土地储备机构签订土地收储补偿协议，具体实施拆迁补偿安置和土地整理。政府公开出让土地后，土地储备机构根据协议约定向市场主体支付土地收储补偿款。

（二）在确定开发建设条件的前提下，由区人民政府作为征收主体，将拆迁工作及拟改造土地的使用权一并通过招标、拍卖或者挂牌方式确定改造主体，待完成拆迁补偿后，与改造主体签订土地使用权出让合同、项目实施监管协议，土地出让金按实际成交价减去招标、拍卖或者挂牌出让公告明确的改造成本确定。涉及分期出让的，每宗地的土地出让金为按该宗地评估价值与改造范围内所有地块评估价值的比例，乘以共需缴纳的土地出让金核算土地出让金。

（三）由改造范围内的房屋所有权人直接出资，作为改造主体实施改造。

旧城镇微改造项目引入社会资本参与投资、设计、建设、运营和管养等实施工作的，可以通过提供公共服务和增值服务产生的收益平衡前期投入。

第九条 【征收补偿安置方案】

区人民政府负责组织编制旧城镇全面改造项目、混合改造项目涉及全面改造部分的征收补偿安置方案。旧城镇改造征收补偿安置标准按照本市国有土地上房屋征收有关政策和标准执行。

第十条 【安置房规划建设】

由政府组织实施的旧城镇全面改造项目、混合改造项目，市、区人民政府应当采取自建、配建、购买及盘活等多种方式负责筹措安置房源，可以结合旧厂房、旧村庄改造，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。

市、区规划和自然资源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。市住房城乡建设行政主管部门负责统筹使用、分配各种政府安置房源，将适配的房源优先用于旧城镇改造补偿安置。

由市场主体实施的旧城镇全面改造项目、混合改造项目，应当先行启动安置房建设，及时妥善安置动迁居民。

鼓励在保证工程质量的前提下，积极使用模块化建筑

等快速建造、智能建造技术，加快安置房建设。

第十一条 【复建安置资金监管】

除由政府征收储备的旧城镇改造项目外，涉及复建安置的旧城镇改造项目，应当开设复建安置资金监管账户，由区“三旧”改造部门与开户银行、改造主体等签订复建安置资金监管协议，对资金的使用进行监管，确保专款专用。复建安置资金应当足额缴存，可以采用无条件银行履约保函加现金方式缴存。

第十二条 【激励措施】

符合以下情况的微改造项目，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）鼓励历史文化遗产多功能使用，按照规定调整使用功能、合理增加使用面积、开展修缮维护、依法申领修缮补助等；

（三）为地区提供公益性设施或公共开敞空间的，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；

（四）在不违反规划且征得房屋所有权人同意的前提下，允许利用老旧小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施。对利用小区内空地、绿地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。

第十三条 【管控方式和技术标准】

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。

微改造项目受条件限制难以满足环境保护、消防安全、卫生防疫等法律、法规和现行技术标准的，可以综合运用新技术、新设备、加强性管理等保障措施，经生态环境、住房和城乡建设、消防救援、卫生健康等行业主管部门分别组织专家评审论证通过后实施。

第十四条 【成本构成】

旧城镇全面改造及混合改造中全面改造的部分可核算的改造成本，包括前期费用、拆迁费用、补偿安置费用、复建费用、其他费用等，成本核算结果可作为计算改造地块土地出让金的参考要素。

第十五条 【事权下放】

符合详细规划的旧城镇改造片区策划方案、实施方案的审定事权委托给各区人民政府实施。黄埔区、南沙区、增城区、广州空港经济区按已经市政府下放或委托权限的有关规定办理。

市城市更新领导机构应当建立工作机制，对区人民政府承接工作情况进行督导检查。区人民政府制定事权下放承接工作方案，明确操作标准和工作程序，规范旧城镇改造片区策划方案、实施方案审批工作。

第十六条 【退出机制】

实施方案批复后 3 年内，签订房屋补偿安置协议的建

筑面积占比和房屋所有权人人数占比均未达到 2/3 以上（含 2/3）的，项目实施方案应当重新报批。

因政策调整、规划调整、重大公共事件等不可抗力原因造成前款情况的，改造主体可以规定时限届满前 6 个月，向原审批机构申请延期。经原审批机构审议同意，可延期 2 次，每次延长期限不超过 1 年。

第十七条 【实施时间】

本细则自 2024 年 X 月 X 日起施行，有效期 5 年。