

惠州市惠阳区城市更新实施办法

(草案 20210313)

第一章 总则

第一条 【制定背景】为规范惠阳区城市更新活动，进一步完善城市功能，优化产业结构，改善人居环境，强化资源要素合理供给和空间规划高效实施，促进社会和经济可持续发展，加强与现行相关工作的衔接，根据相关法律、法规和政策文件，结合本区实际，制定本办法。

第二条 【制定原则】惠阳区城市更新应当遵循政府引导、市场参与、规划统筹、公共优先、支持产业、保障权益、促进实施等原则。

第三条 【适用范围】本区行政区域内的城市更新活动适用本办法。

本办法所称城市更新活动，是指由符合本办法规定的主体对特定地区，以规划、土地、产权和资金为工作要点，进行拆除重建、综合整治或者土地整理的活动。

对纳入省“三旧”改造地块数据库的“三旧”用地进行再开发、复垦修复或者综合整治的活动，也属于城市更新活动。

第四条 【工作机制】区人民政府负责统筹全区城市更新工作，成立区城市更新工作领导小组，研究决策城市更新工作涉及的若干事项，并审议城市更新项目实施方案。

区自然资源局是城市更新工作的主管部门，负责组织、协调、指导、监督全区城市更新工作，拟定城市更新文件，制定相关技术标准。

区直相关部门在各自职责范围内负责城市更新相关工作。

镇人民政府（街道办事处）是城市更新工作的基础单位，也是城市更新活动全流程的工作主体。

第五条 【更新单元】城市更新单元是城市更新实施的基本单位，实行计划管理。一个城市更新单元可以包括一个或多个城市更新项目。城市更新单元的划定应当执行有关技术规范，保证城市基础设施和公共服务设施相对完整，并且相对成片连片。

第六条 【实施程序】惠阳区城市更新单元实施一般按照下列程序进行，其他有另行规定的除外：

- （一）城市更新单元计划制定。
- （二）城市更新单元更新项目建设用地规划条件出具。
- （三）城市更新单元“三旧”改造项目实施方案制定。
- （四）城市更新单元更新项目建设用地完善历史合法相关手续。

- (五) 城市更新单元更新项目实施主体确认。
- (六) 城市更新单元更新项目原有建筑物拆除和不动产权注销登记。
- (七) 城市更新单元更新项目建设用地使用权出让或划拨。
- (八) 城市更新单元更新项目开发建设。
- (九) 城市更新单元更新项目回迁安置。

第七条 【公共参与】城市更新主管部门应当建立健全城市更新公共参与机制，畅通利益相关人及公众的意见表达渠道，保障其在城市更新政策制定、规划编制、计划管理、实施监督等环节及对搬迁（拆迁）补偿方案等重点事项的知情权、参与权和监督权。

第八条 【工作衔接】城市更新必须严肃执行耕地保护、环境保护、林地管理、风景名胜等政策，必须严格落实城镇增长边界、生态保护红线和永久基本保护红线。

城市更新应当与产业发展、公共住房、违法处理、环境治理、制度改革等工作有机衔接。城市更新应加强对城市风貌、历史街区和历史建筑的保护与活化利用，继承和弘扬优秀历史文化遗产，促进城市建设与社会、文化协调发展。

第二章 规划制定

第九条 【规划类型】城市更新规划包括专项规划和专题研究。城市更新规划应符合国民经济和社会发展规划，服从国土空间总体规划。

第十条 【专项规划】城市更新专项规划期限为五年，是城市更新活动的基本依据。区自然资源局负责组织编制城市更新专项规划，报区人民政府批准。

专项规划建立统筹片区、成片连片、更新单元和独立地块四级空间管制和要素传导机制，制定五年城市更新项目库。

第十一条 【专题研究】在专项规划实施过程中，对专项规划内容进行修改和优化，可进行城市更新专题研究，作为城市更新活动的专题依据。区自然资源局会同镇人民政府（街道办事处）负责组织开展专题研究，报区人民政府批准。

有下列情形之一的，可开展相关专题研究：

- (一) 国土空间总体规划和详细规划，以及其他上层次规划或相关规划发生较大变化的；
- (二) 国家、省、市和区相关政策要求的；
- (三) 其他城市更新主管部门认为需要的。

第十二条 【信息共享】城市更新规划批准后应当纳入区级国土空间基础信息平台，叠加至国土空间规划“一张图”上，并将主要内容按规定程序纳入国土空间详细规划组织实施。

第十三条 【规划衔接】区自然资源局会同镇人民政府（街道办事处）依据专项规划或专题研究确定的更新单元，组织编制或者修改更新单元范围内的国土空间

详细规划，并对更新目标、更新模式、公共设施、利益平衡等方面提出具体要求，报市（区）人民政府批准。

第十四条 【规划衔接】区自然资源局会同镇人民政府（街道办事处）依据国土空间详细规划确定的城市更新单元总体指标等内容，可对更新单元内单个地块的规划布局、用地功能、建设指标等方面作出详细规定，报区人民政府批准。

第三章 计划制定

第十五条 【计划类型】城市更新计划包括城市更新三年行动计划和城市更新单元计划。城市更新计划应符合专项规划或专题研究。

第十六条 【三年计划】城市更新三年行动计划采取近三年滚动制定，是城市更新活动协调依据。区自然资源局负责组织编制三年行动计划，报区城市更新工作领导小组会议审定。

城市更新三年行动计划要聚焦区政府重点工作、重大基础设施和重要民生工程，统筹实现社会效益、环境效益和经济效益。

第十七条 【单元计划】城市更新单元计划实行有效期管理，计划批准日起2年内未完成实施主体确认的，由城市更新主管部门核实并公告失效。

镇人民政府（街道办事处）为更新单元计划申报主体，区自然资源局为更新单元计划审查单位，区人民政府为更新单元计划审批机构。更新单元计划申报按以下程序进行：

（一）申报主体按照三年行动计划指引，组织编制更新单元计划可行性分析报告，报审查单位。

更新单元可行性分析报告包含不限于标图入库、单元划定、规划评估、现状调查、更新意愿、拆迁补偿、利益共享、实施方案等内容的必要性可行性结论和建议。

（二）审查单位组织开展对更新单元计划可行性分析报告进行审核、征求意见，必要时可开展论证会、专家会等。

（三）更新单元计划可行性分析报告由申报主体在现场、政府网站和市级报刊等进行不少于10个自然日的公示。

（四）提交区城市更新工作领导小组会议审议，并附公众参与报告。

（五）经审议通过后5个工作日内在政府网站发布批准公告。

第十八条 【信息共享】城市更新计划批准后应当纳入区级国土空间基础信息平台，叠加至国土空间规划“一张图”上，并将主要内容按规定程序纳入国土空间详细规划组织实施。

第四章 项目管理

第十九条 【项目类型】城市更新项目类型包括全面更新、微更新和混合更新。

全面更新，以拆除重建为主要方式对更新项目用地进行再开发，或者实施生态修复和土地复垦；

微更新，在维持现状建设格局基本不变的前提下，以改变功能、整饰修缮、完善公共设施等方式对更新项目用地进行综合整治；

混合更新，以上两种类型相结合的类型。

第二十条 【前期工作】城市更新前期工作包括更新单元计划可行性分析报告编制和更新单元实施方案编制。镇人民政府（街道办事处）通过公开招标选取前期工作服务商，具体完成前期各项工作。

第二十一条 【更新意愿】全面更新项目更新意愿应当符合下列要求：

（一）用地为单一地块的，应当经全体共同共有人或产权份额四分之三以上的按份共有人同意；建筑物区分所有权的，应当经专有部分面积占比四分之三以上的物业权利人且占总人数四分之三以上的物业权利人同意；旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且总人数百分之九十五以上的物业权利人同意。

（二）用地包含两个或者两个以上地块的，每一地块物业权利人更新意愿应当符合前项规定。

（三）用地为旧村庄的，应当经村集体大会表决同意进行城市更新，且同意人数占村集体人数百分之九十五以上。

第二十二条 【单一主体】全面更新项目单一主体形成过程可按下列规定执行：

（一）物业权利人可以通过签订搬迁补偿协议、房地产作价入股或者房地产收购等方式将房地产相关权益转移到同一主体，形成单一权利主体。

（二）旧村庄权利主体为村集体，村集体经济组织为权利继受单位，形成单一权利主体；也可通过村集体经济三资平台公开选择单一市场主体合作，形成单一权利主体。

第二十三条 【规划条件】全面更新项目由计划申报单位向区自然资源局申请出具城市更新项目地块建设用地规划条件。微更新项目由实施主体向区自然资源局申请出具城市更新项目地块建设用地规划条件。

第二十四条 【实施方案】全面更新项目由计划申报主体按照地块建设用地规划条件和相关政策文件，组织编制更新项目实施方案，报区自然资源局审查后，按程序报区城市更新工作领导小组会议审议。微更新项目由实施主体按照地块建设用地规划条件和相关政策文件，组织编制更新项目实施方案，报区自然资源局审查后，按程序报区城市更新工作领导小组会议审议。

第二十五条 【实施步骤】全面更新项目经确认的实施主体按下列步骤开展土地手续完善和开发建设活动：

（一）实施主体与更新单元计划申报主体和相应行政主管部门签订三方实施监管协议。

（二）完善相关历史合法手续后，按规定拆除。

（三）建筑物拆除后，由物业权利人或者其委托的实施主体依法办理不动产权属注销登记手续。

(四) 拆除范围内土地涉及用地审批的按相应程序完善手续后, 签订国有建设用地使用权出让合同。

(五) 实施主体应当按规划要求向政府无偿移交公共用地后, 再申请以协议方式取得更新单元规划确定的开发建设用地使用权, 并签订国有建设用地使用权出让合同或者集体建设用地使用权。项目拆除范围内的原土地使用权自动终止, 出让后的土地使用权期限重新起算。

第二十六条 【移交规定】全面更新项目内无偿移交政府的公共用地中, 用于建设与城市更新项目配套的城市基础设施和公共服务设施的, 应当优先安排, 与城市更新项目同步实施。相关行政主管部门也可以委托实施主体代为建设。

第二十七条 【回迁安置】全面更新项目内被搬迁人选择产权置换的, 置换物业按照拆迁补偿协议约定登记至被搬迁人名下。

第二十八条 【更新成本】城市更新项目供地应当以单宗或者片区市场评估价为基础, 综合考虑更新主体承担的更新成本后按程序确定政府应收地价。

城市更新项目成本包括前期费用、拆除临迁费用、补偿安置费用、搬迁奖励以及公共设施建设支出等实际发生的费用。

第二十九条 【权益补偿】全面更新项目涉及政府征收、收回、收购土地及房屋的, 按照法律法规和有关规定给予补偿安置。具体执行方式和标准由区人民政府另行规定。

第三十条 【用地管理】城市更新项目用地管理涉及“三旧”用地的, 按照《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》(省府令第 279 号) 执行。

第五章 附 则

第三十一条 【法律责任】城市更新相关管理单位、编制单位、服务单位、实施单位及其工作人员, 在城市更新活动过程中有违规违法违纪行为的, 依法依规追究应有责任。

第三十二条 【动态更新】为持续完善城市更新, 区政府可根据实际需要, 调整职责分工, 创新工作机制, 并向社会公布。

第三十三条 【历史项目】本办法实施之前, 已审批的“三旧”改造项目, 可继续执行。

第三十四条 【名词解释】本办法下列用语的含义:

(一) “三地”, 是指符合国土空间详细规划但单个地块无法单独出具规划要点、无法单独标图入库, 因成片更新需要与主体地块一并纳入更新项目进行整体利用, 累计面积不超过主体地块总面积一定比例的边角地、夹心地、插花地。

边角地, 是指被“三旧”用地与建设规划边沿或者线性工程控制用地边沿分隔的地块。

夹心地, 是指被“三旧”用地包围或者夹杂于其中的地块。

插花地，是指与“三旧”用地形成交互楔入状态的地块。

（二）其他地块，是指除“三地”以外，在旧村庄改造项目中，位于该村集体权属范围内，符合国土空间详细规划、无法单独标图入库，因成片更新需要与主体地块一并纳入更新项目进行整体利用的地块。

（三）标图入库，是指对符合条件、拟纳入“三旧”改造项目进行整体利用的地块，在国土空间规划“一张图”上逐块标绘，纳入国土空间基础信息平台统一管理，形成“三旧”改造地块数据库。

第三十五条 【实施时间】 本办法自 2021 年 5 月 1 日起实施，试行时间至 2023 年 12 月 31 日。