#

# 广州市城市更新单元详细规划报批指引

**（2022年修订稿）**

一、概述

(一）工作目标。

为进一步加强国土空间规划管理工作，规范城市更新单元详细规划报批流程，明确各阶段工作要求，落实《中华人民共和国城乡规划法》《广东省关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》《广州市城乡规划程序规定》《中共广州市委 广州市人民政府关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》等法律法规政策文件的要求。

（二）城市更新单元。

本指引中所指“城市更新单元”是国土空间详细规划单元的一种类型，以低效存量用地再开发利用（城市更新改造项目）为主。

（三）城市更新单元划定。

以城市更新项目范围为基础，可包括多个更新项目，以成片连片统筹规划为基本原则，综合考虑道路、河流等要素及产权边界、行政管理界线等因素，保证基础设施和公共服务设施相对完整，落实国土空间详细规划单元划分要求，划定城市更新单元。城市更新单元内可结合具体更新项目划分子单元（街区单元）。

（四）城市更新单元详细规划。

市规划和自然资源行政主管部门统筹组织，市规划和自然资源局各区分局（广州空港经济区国土规划和建设局）具体负责，可结合城市更新需要组织编制或者修改城市更新单元范围内的国土空间详细规划，即城市更新单元详细规划。区政府（广州空港经济区管委会）按照《广州市城市更新办法》是城市更新第一责任主体，负责统筹推进本辖区内的城市更新工作。

二、基本原则

（一）坚持规划统筹引领和刚性管控原则。

强化规划在城市建设中统筹引领和刚性管控的重要作用，落实国土空间总体规划的管控要求，结合城市更新专项规划，科学编制城市更新单元详细规划，合理确定规划指标，有序推动城市更新项目实施。

（二）坚持依法依规原则。

严格遵守详细规划编制、修改、审查、审批的法律法规及法定程序，开展城市更新单元详细规划相关工作，坚持市规划委员会专家领衔、集体审议、投票表决、全程公开的客观独立审议制度。

（三）坚持高效审批原则。

落实“放管服”行政审批制度改革要求，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》建立“单元详细规划+地块详细规划”分层编制和分级审批管控体系，既坚持全市规划“一盘棋”，又提高审批效率。

（四）坚持有序推进原则。

优化工作流程，加强市区联动，明确工作界面，强化工作组织，发挥区政府城市更新第一责任主体作用，稳妥有序推进城市更新。

三、工作程序（附件1）

（一）城市更新单元详细规划必要性论证。

城市更新单元详细规划必要性论证可纳入规划方案，一并公示和报批。

（二）城市更新单元详细规划方案编制。

1.编制规划及开展评估。市规划和自然资源行政主管部门统筹组织，区政府统筹推进，市规划和自然资源局各区分局具体负责划定城市更新单元，科学编制城市更新单元详细规划，开展交通影响评估、规划环境影响评价、历史文化遗产调查评估、古树名木及古树后续资源影响评估、洪涝安全评估、市政基础设施评估、社会稳定风险评估、安全隐患评估（涉及安全隐患的）、地质环境质量评估（位于地质灾害易发区或涉及不良地质作用的）以及其他按要求需要的评估，确保规划编制的科学性、合理性。

2.征求意见及公示。市规划和自然资源局各区分局具体负责，就城市更新单元详细规划和各项评估成果征求市、区相关部门意见；开展规划方案公示，公示时间不少于30日，可采取座谈会、论证会、听证会或者其他方式等多种方式征求城市更新单元内利害关系人、社会公众及专家的意见，其中涉及资源与环境保护、区域统筹与城乡统筹、城市发展目标与空间布局、历史文化遗产保护、交通规划和工程地质环境影响等重大专题的，还应当组织相关领域的专家进行研究论证，并根据意见组织修改完善城市更新单元详细规划和各项评估成果。

3.区政府组织成果上报。区政府组织，由行业主管部门对各项评估成果进行审查；市规划和自然资源局各区分局对城市更新单元详细规划进行审查，对各项评估成果进行程序性审查，组织召开专家评审会；区司法部门对详细规划进行合法性审查。涉及历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落的，保护规划须先行批准；经论证涉及确需迁移历史文化遗产、迁移古树名木、迁移或砍伐老树大树的，迁移或砍伐方案应先取得主管部门的审查意见。完成上述工作后，由市规划和自然资源局各区分局以区政府名义通过政务窗口（含线上、线下）将城市更新单元详细规划和各项评估成果报市规划和自然资源行政主管部门。（附件2）

4. 市规划和自然资源行政主管部门审查。市规划和自然资源行政主管部门对城市更新单元详细规划进行审查，对各项评估成果的资料完整性进行核查，视需要组织召开专家、市直相关部门评审会。区政府统筹推进、市规划和自然资源局各区分局具体负责按照反馈意见修改完善成果，经市规划和自然资源行政主管部门业务会审查通过后，提请市规划委员会审议。

（三）城市更新单元详细规划审批。

1.市规划委员会审议。市规划委员会审议城市更新单元详细规划，审议通过后，市规划和自然资源行政主管部门报市政府；审议未通过，由区政府统筹推进、市规划和自然资源局各区分局具体负责修改成果，开展规划方案公示后，报市规划和自然资源行政主管部门重新审查，再次提请市规划委员会审议。

2.市政府批准。市政府批准城市更新单元详细规划，市规划和自然资源行政主管部门组织网上通告，按程序将矢量文件纳入国土空间详细规划“一张图”系统。

（四）备案和归档。

1.市人大备案。市规划和自然资源行政主管部门按要求准备备案材料，按程序报市人民代表大会常务委员会备案。（附件3）

2.资料归档。市规划和自然资源行政主管部门将各阶段档案文件及相关材料整理归档，一式两份，一份交市城市建设档案馆归档，一份由市规划和自然资源行政主管部门保存。（附件4）

四、城市更新单元详细规划分级审批

（一）实行分层分级的管控体系。

实行“单元详细规划+地块详细规划”分层分级管控体系。

（二）单元指标修改。

城市更新“单元详细规划+地块详细规划”经市政府批准后，单元指标原则上不进行修改。确需修改的，需按程序再次提请市规划委员会审议，报市政府批准。

（三）地块指标优化。

因项目实施需要优化地块指标的，符合《广州市控制性详细规划局部调整和技术修正实施细则》第五条所列情形要求的，按照详细规划局部调整程序办理，按程序提交市规划委员会专家和公众代表委员会议审议，由市规划和自然资源行政主管部门组织专题会议审定，报市政府或其委托机关批准。

五、附则

（一）位于市重点功能片区的城市更新单元应同时符合市重点功能片区的详细规划报批要求。

（二）黄埔区（含广州经济技术开发区）、南沙区（含南沙新区）、增城区、广州空港经济区应落实城市更新单元详细规划管理制度，规划审批依照地方性法规授予或市政府委托权限的有关规定办理。

附件： 1.城市更新单元详细规划报批流程图

2.城市更新单元详细规划报送材料清单及要求

3.市人大备案材料清单及要求

4.归档资料清单及要求

附件1

**城市更新单元详细规划报批流程图**



附件2

**城市更新单元详细规划报送材料清单及要求**

| **序号** | **报送材料** | **材料要求** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 区政府报送函 | 纸质：一式两份。电子版：PDF格式。 | 区政府盖章 |
| 2 | 城市更新单元详细规划 | 基础数据需提供区政府认定文件，成本核算、复建量核算需提供市主管部门认定文件，融资地块评估楼面地价需提供市主管部门意见，历史文化遗产保护专章和树木保护专章需提供专家论证意见。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 | 区政府盖章编制单位盖章 |
| 3 | 汇报文件+1分钟视频 | 纸质：一式两份。电子版：PPT格式，MP4格式。 |  |
| 4 | 上网文件 | 已完成预上网工作。DWG格式和ArcGIS文件地理数据库或个人地理数据库格式。 |  |
| 5 | 交通影响评估成果 | 附市主管部门意见及专家评审意见。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 | 区政府盖章评估单位盖章 |
| 6 | 规划环评文件 | 附市主管部门意见，其中规划环境影响报告书还需附职能部门和专家评审意见。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 |
| 7 | 历史文化遗产调查评估成果 | 附市主管部门意见及专家评审意见，涉及改造面积大于1公顷或涉及5栋以上具有保护价值建筑的项目，需提供评估论证结果向省级住房和城乡建设（规划）部门报告备案材料。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 |
| 8 | 古树名木及古树后续资源影响评估成果 | 附市主管部门意见及专家评审意见。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 |
| 9 | 洪涝安全评估成果 |
| 10 | 市政基础设施评估成果 | 附专家评审意见。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 | 区政府盖章评估单位盖章 |
| 11 | 社会稳定风险评估成果 | 附专家评审意见、有关表格。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 |
| 12 | 安全隐患评估成果（涉及安全隐患的） | 附市主管部门意见及专家评审意见。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 |
| 13 | 地质环境质量评估成果（位于地质灾害易发区或涉及不良地质作用的） |
| 14 | 其他评估成果 | 视需要而定，附市主管部门意见及专家评审意见。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 |
| 15 | 历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落保护规划批复 | 涉及历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落的，需提供。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 | 区政府盖章 |
| 16 | 迁移历史文化遗产、迁移古树名木、迁移或砍伐大树老树的迁移或砍伐方案，专家论证意见、主管部门审查意见 | 涉及迁移历史文化遗产、迁移古树名木、迁移或砍伐老树大树的，需提供。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 |
| 17 | 整合收购国有用地的权属证明文件、初步达成收购意向的证明文件 | 涉及整合收购国有用地的，需提供。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 |
| 18 | 留用地台账及证明文件 | 涉及留用地的，需提供。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 |
| 19 | 土地置换双方初步达成土地置换意向的证明文件 | 涉及土地置换的，需提供。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 |
| 20 | 土地储备机构支持储备用地的初步同意意见 | 涉及储备用地支持的，需提供。纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 |
| 21 | 合法性审查意见 | 纸质：一式两份。电子版：WORD和PDF格式。 |
| 22 | 其他材料 | 视项目需要而定。 | 区政府盖章 |
| 23 | 电子光盘 | 所有电子文件按格式要求刻录光盘，一式两份。 |  |

附件3

**市人大备案材料清单及要求**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **材料** | **备注** |
| 1 | 广州市规划和自然资源局关于报送XX城市更新单元详细规划相关备案材料的报告 |  |
| 2 | 城市更新单元详细规划上市规委会审议汇报材料 | 区政府盖章编制单位盖章 |
| 3 | 市规委会审议意见(市规委会会议纪要) |  |
| 4 | 市人民政府批准文件 |  |
| 5 | 经批准的城市更新单元详细规划成果（报市政府请示及成果、通告文、通告附图） | 区政府盖章编制单位盖章 |

备注：以上材料纸质一式两份，电子光盘一式两份。

附件4

**归档资料清单及要求**

一、城市更新单元详细规划方案编制阶段

1. 区政府报送函
2. 城市更新单元详细规划成果
3. 汇报文件+1分钟视频
4. 上网文件
5. 交通影响评估成果
6. 规划环评文件
7. 历史文化遗产调查评估成果
8. 古树名木及古树后续资源影响评估成果
9. 洪涝安全评估成果
10. 市政基础设施评估成果
11. 社会稳定风险评估成果
12. 安全隐患评估成果（涉及安全隐患的）
13. 地质环境质量评估成果（位于地质灾害易发区或涉及不良地质作用的）
14. 其他评估成果（视项目需要而定）
15. 专家、市直相关部门评审会意见
16. 市规划和自然资源主管部门业务会会议纪要
17. 其他材料（视情况而定）
18. 电子光盘

二、城市更新单元详细规划审批阶段

1. 市规划委员会会议请示
2. 会议通知
3. 会议签到表、到会情况表
4. 会议议程
5. 发言素材
6. 注意事项
7. 上会审议成果（城市更新单元详细规划成果、汇报文件、1分钟视频、各项评估成果）
8. 会议纪要（呈批件、速记、红头文）
9. 报市政府成果（请示文、城市更新单元详细规划成果、汇报文件、各项评估成果）
10. 市政府批准文件
11. 网上通告（通告文、通告附图）
12. 上网文件

三、备案阶段

1. 报市人大的报告
2. 城市更新单元详细规划上市规划委员会审议汇报材料
3. 市规划委员会审议意见（市规划委员会会议纪要）
4. 市人民政府批准文件
5. 经批准的城市更新单元详细规划成果（报市政府请示及成果、通告文、通告附图）

备注：以上各阶段归档材料纸质一式两份，电子光盘一式两份。