

广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施细则征求意见

# 规定期限内无法达成搬迁补偿协议 旧村改造可由开发商主导转为政府主导

3月22日,广州市住房和城乡建设局在官网挂出了关于对《广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施细则办法配套文件(征求意见稿)》(以下简称《配套文件》)公开征求意见的公告。公告包含《广州市旧村庄改造实施细则》《广州市旧厂房改造实施细则》《广州市旧城镇改造实施细则》三份文件。根据《配套文件》,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,市场主体可以申请将项目转为由政府主导的方式推进。

■新快报记者 王彤

## 旧村庄改造

### 经审定的复建安置总量不得突破

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。

### 按照市场评估价确定融资楼面地价

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。

## 旧厂房改造

### 国有土地上旧厂房优先交由政府收储

《广州市旧厂房改造实施细则(征求意见稿)》明确,旧厂房改造模式可分为政府收储、自主改造以及政府收储和自主改造结合三种。

除详细规划为居住用地(不含保障性住房);位于重点片区、重点生态敏感地区;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;已纳入土地储备计划;位于政府计划成片连片收储用地范围等五种情形外,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,由政府依法收回土地使用权。

### 项目实施方案征求意见不得少于30日

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。

### 私人物业搬迁补偿安置方案须80%以上表决通过

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。

### 搬迁补偿协议无法达成 可由政府主导推进相关工作

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。

### 鼓励利用房票进行安置

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。

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。

### 实施方案需“双2/3”表决通过

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、村集体经济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。

### 旧厂房认定为工业遗产要保护

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。

### 旧厂房改造应编制树木保护专章等

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。

## 旧城镇改造

### 节约集约高效用地 传承城市历史文脉

《广州市旧城镇改造实施细则(征求意见稿)》提出,旧城镇改造基本原则是: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,保护历史文化遗产、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、历史建筑和传统风貌建筑,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。

### 四种情况微改造 给予鼓励或奖励

符合四种情况的微改造项目,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产权人同意的前提下,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。

## 有意见这样提

4月20日前,公众可提交意见。方式如下:

1.登录广州市住房和城乡建设局网站(<http://zfcj.gz.gov.cn>)首页上的“互动交流”-“调查征集”栏目查看征求意见稿全文,并提交意见、建议。

2.发送电子邮件至邮箱(huju-yan@gz.gov.cn)反馈意见、建议。

3.书面意见邮寄至广州市越秀区府前路1号市政府大院3号楼105室(邮政编码:510000)。

提交意见时请留下姓名和联系方式,以便必要时进一步联系。

