

# 佛山市南海区全域土地综合整治指挥部办公室

---

主动公开

南整治办〔2022〕50号

## 佛山市南海区全域土地综合整治指挥部办公室 关于印发《佛山市南海区“三旧”微改造 项目管理实施指引（试行）》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区有关单位：

现将《佛山市南海区“三旧”微改造项目管理实施指引（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中如有疑问，请径向佛山市自然资源局南海分局反映（联系电话：86315117）。

佛山市南海区全域土地综合整治  
指挥部办公室

2022年12月14日

---

# 佛山市南海区“三旧”微改造项目管理 实施指引（试行）

为规范佛山市南海区“三旧”微改造（以下简称“微改造”）项目管理工作，稳步推进广东省城乡发展改革创新实验区建设，根据《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）、《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（第279号）、《广东省人民政府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》（粤府〔2019〕71号）、《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14号）、《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市城市更新单元计划管理规定的通知》（佛府〔2020〕17号）等文件精神，结合南海区实际，制定本指引。

## 一、总体目标

通过微改造，践行新发展理念，推动土地节约集约利用，淘汰落后产能，完善公共设施，改善生态环境，提升城市形态，促进广东省城乡融合发展改革创新实验区建设。

## 二、微改造的定义

微改造是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，为完善用地手续、改变土地及建筑功能、产业转型升级，以保留原建筑物主体或采取加建扩建、局部拆建、完善公共设施、改变建筑使

用功能、保护历史文化遗产、整饰修缮等方式实施的改造方式。微改造项目应当优先满足增加公共空间、完善基础设施、提升公共服务设施和产业转型升级的需要，合理保护利用历史文化古迹。具有历史价值的文化街区、旧村居（古村落）、工业遗产以及不适宜全面改造的旧城镇住宅小区、村级工业园等均适用于微改造。

混合改造类（特指拆除重建和微改造结合类项目）“三旧”改造项目中的微改造部分参照本指引实施改造。

### **三、微改造的分类**

#### **（一）局部加拆建类**

局部加拆建类是指按照有关规划和规范要求、保证建筑安全使用和合理优化利用的前提下，通过拆除部分建筑、对保留建筑进行加建或加拆建混合、在空地上进行加建的方式进行改造提升。

认定为局部加拆建类改造项目，可以按照政策完善历史用地手续，并按要求申请办理土地供应、规划许可、消防设计审查许可、施工许可、消防验收、备案、不动产登记等手续。

#### **（二）功能改变类**

功能改变类项目是指符合有关规划和规范要求，保留部分或全部建筑物的原主体结构，改变土地及建筑物的使用功能。

#### **（三）整饰修缮类**

整饰修缮类是指对历史文化街区、历史建筑或古村落进行整

饰修缮。

整饰修缮项目可按程序完善历史用地手续和建筑手续，并依据有关政策、规划和规范要求，办理功能改变。

#### **四、微改造各类型的适用范围**

##### **（一）局部加拆建类适用范围**

局部加拆建类改造项目，应属于工业提升、完善公共管理与公共服务设施等项目（包括但不限于加建电梯、连廊、楼梯等附属设施和配套设施），同时加拆建面积不超过项目范围内现状上盖物 70%（按建筑基底面积计算）。其中属于工业提升的项目，桂城街道、大沥镇、里水镇、狮山镇项目投资强度不低于 50 万元/亩，丹灶镇、西樵镇、九江镇项目投资强度不低于 30 万元/亩。属于完善公共管理与公共服务设施的项目，对投资强度不作要求。认定为局部加拆建的微改造项目原则上不能再办理功能改变。

##### **（二）功能改变类适用范围**

功能改变类项目需具有合法的不动产权证（房产及土地），不涉及改造为商品住宅及公寓，不增加建筑面积。项目应当满足上位规划及规范要求，按照控制性详细规划落实公益性用地。

##### **（三）整饰修缮类适用范围**

整饰修缮类项目应属于政府公布的历史文化街区、历史建筑、古村落且符合保护规划要求的微改造项目。

#### **五、适用条件**

所有微改造项目需同时符合下列条件：

（一）改造地块应符合“三旧”改造标图建库条件的现状宗地。若需要办理单元计划、改造方案、完善历史用地手续的，应符合省、市“三旧”改造政策相关要求。

（二）改造地块不涉及正在推动或计划推动的拆除重建类项目、市政道路项目用地，且未纳入南海区 20 个产业社区连片改造示范项目或旧城镇旧村居三年行动计划以及南海区土地储备三年滚动计划。如上述范围内涉及微改造情形的，需进行情况说明。

（三）除政府统一组织实施的项目外，其他项目 5 年内不得以拆除重建方式实施城市更新。

（四）微改造项目在满足结构安全和消防要求的前提下，可以加建电梯、连廊、楼梯等附属设施和配套设施。原则上不得在既有建筑物的基础上增加层数或夹层，确需增加层数或夹层的，应满足规划、结构安全和消防等要求。

（五）如属于可通过《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区历史遗留产业类和公共配套类建构筑物补办不动产权手续实施办法（试行）的通知》（南府〔2020〕63 号，以下简称南府〔2020〕63 号）进行补办不动产权的，且原有建筑具备住建部门建设过程监督的资料，须完成补办房产登记后方可开展微改造活动。

## 六、办理流程

### （一）微改造项目可行性评估

微改造项目应在编制单元计划前对现状建筑实施微改造的可行性进行评估，包括政策符合性评估、安全可行性评估。可行性评估报告作为专题纳入后续编制的单元计划。具体评估内容包括：

**1. 政策符合性评估。**既有建筑物按现行政策进行微改造的符合性。具体包括：

（1）项目是否符合市、区“三旧”改造政策要求；

（2）土地和既有建筑物是否具有合法的不动产权证（土地及房屋）或土地和既有建筑物能否按照现行政策补办不动产权证（土地及房屋）；

（3）委托规划甲级资质机构对项目拟实施的微改造方案是否满足项目控制性详细规划或规划条件各项规划指标及相关管理规范的要求办理规划许可证和施工许可证、改造方案是否涉及占用现状绿地、规划绿地，若涉及的，能否按照现行政策申报规划方案调整。

（4）委托具有历史建筑、古树名木相关资质的机构对项目涉及的历史文化资源要素进行调查。

**2. 安全可行性评估。**既有建筑物微改造的安全可行性。具体包括：

（1）委托房屋安全鉴定单位，开展现场勘查、资料收集等工作；根据《民用建筑可靠性鉴定标准》、《工业建筑可靠性鉴

定标准》等文件规定,对拟微改造既有建筑进行安全检查或鉴定。

对于施工验收资料缺失的,鉴定时应按鉴定标准中相关要求执行。

(2)委托原设计单位或具有建筑工程甲级资质的设计单位,结合上述检查意见或可靠性鉴定报告,对建筑结构和消防技术微改造作安全可行性评估,出具评估报告。评估报告应包括但不限于以下内容:

①既有建筑物微改造后续可使用年限,主要结构,使用的主要材料及等级;

②部分拆建会否影响已有建筑物的安全使用;

③微改造所涉及新旧技术标准的差异;

④按照国家现行规范、标准评估拟微改造项目的技术可行性、合理性、工程经济性和建筑安全性;消防技术改造可行性评估同时满足《佛山市南海区微改造工程办理消防审批手续实施指引》的要求;

⑤既有建筑执行原技术标准和目前使用状态下的结构、消防安全性能;

⑥对后期使用阶段保证消防安全的管理要求。

安全可行性评估报告结论为不具备技术改造条件的,不适用于本指引后续建设流程。

## (二) 单元计划、改造方案合并编制、同步审批

微改造项目由权利主体、权利主体委托的单一市场主体或政

府有关责任部门作为申报主体编制单元计划、改造方案。单元计划、改造方案可合并编制、同步审批，审批参照《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市城市更新单元计划管理规定的通知》（佛府〔2020〕17号）、《佛山市微改造项目管理实施指引（试行）》执行（若有最新政策出台，则以最新政策为准）。其中，项目改造方案中的建筑设计方案应达到建设工程设计方案审查深度。

### （三）签订监管协议

除由政府组织实施的改造项目外，各镇政府（街道办）应在改造方案正式获批之日起三个月内与项目实施主体签订实施监管协议。具体内容详见第七条实施监管。

### （四）完善历史用地手续

拟实施微改造的项目未完善历史用地手续的，可根据项目实际情况通过下列三种途径之一完善用地手续。

#### 1. 按“三旧”改造政策补办

微改造项目完成单元计划、改造方案审批后，可按省、市、区有关“三旧”改造政策规定完善用地手续。其中涉及标图入库、改造方案审批、“三旧”用地报批等事项的，应按照《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）（粤自然资函〔2021〕935号）》的规定操作。

#### 2. 按“总登记”方式补办

按照《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区

房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记实施细则的通知》（南府办函〔2019〕244号）执行。

### 3. 按农用地转用或征地审批方式补办

按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》及《广东省土地管理条例》具体要求执行。

#### （五）申请规划条件

微改造项目完善用地手续后，涉及改变地块规划经济技术指标的，由改造主体向自然资源部门提出申请重新出具规划设计条件。按规定不需办理规划条件的项目按其规定执行。

#### （六）补缴土地出让金

若微改造项目涉及改变用途或非工改工类微改造项目涉及容积率增加的，改造主体须按规定向自然资源部门申请办理改变土地用途手续或补办出让手续，报请区政府批准后，根据市、区“三旧”改造政策规定及计收标准补缴土地出让金。

#### （七）既有建筑物完善不动产权手续

拟实施微改造的项目已办理用地手续，但未完善地上既有建筑物不动产权手续的，可根据项目实际情况通过下列两种途径之一完善地上既有建筑物不动产权手续。

1. 微改造项目改造实施前，既有建筑物的相关建设审批、报监、报建手续齐全，但未通过工程竣工验收（或联合验收）、或竣工验收合格但未办理竣工验收备案、或已办理竣工验收备案但未办理房产登记的，权属人（建设单位）应按有关规定组织工程

竣工验收、办理工程竣工验收备案和既有建筑物不动产权登记手续后方可进行改造。

2. 微改造实施前的既有建筑物符合《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区历史遗留产业类和公共配套类建构物补办不动产权手续实施办法（试行）的通知》（南府〔2020〕63号）补办不动产权手续相关要求的，可按照该文件补办不动产权。

#### （八）微改造工程报建手续

项目完善用地和不动产权手续后，即可按规定申请办理报建审批流程。

##### 1. 办理规划许可

微改造项目中的既有建筑在完善产权手续后，其加建、改建部分由改造单位向自然资源部门提出申请，自然资源部门按核发的规划条件等材料办理《建设工程规划许可证》；其中属于《佛山市自然资源局关于印发佛山市建设工程规划许可、乡村建设规划许可豁免项目清单的通知》内的项目情形，经佛山市自然资源局南海分局审核同意可免于办理规划许可。但建设行为应满足消防、安全、城市管理等规范规定要求和相关主管部门的建设要求。

##### 2. 办理施工许可

鉴于微改造工程的特殊性，改造单位申请办理施工许可前先将改造前的既有建筑物施工过程资料和改造前结构安全性鉴定报告、改造的可行性评估报告等资料送监督机构审查，资料齐全且满足相关要求的，监督机构出具同意受理报监的审查意见。

工程投资额在 100 万元以下（含 100 万元）或者建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）的微改造工程，应按照《关于印发〈佛山市关于加强限额以下工程建设管理的实施意见（试行）〉的通知》办理相关手续。限额以上且满足适用条件的微改造工程，改造单位需向住建部门申请办理施工许可和工程质量及施工安全监督手续方可开工建设，并由相关部门对此类微改造工程质量安全进行监管。

### **3. 办理消防审验许可**

微改造建设工程消防审验、备案相关要求按照《佛山市南海区微改造改造工程办理消防审批手续实施指引》执行。

### **4. 其他事项**

微改造项目除涉及自然资源、住建部门的上述事项外，如微改造项目涉及其他部门如城管执法、生态环境、交通等部门的事项应按需申请办理。

#### **（九）竣工验收和备案**

在南海区行政区域内依法取得施工许可证的微改造工程，在工程建设项目具备所有法定验收条件后，统一通过市工程建设项目审批管理平台申请规划、土地、消防、人防、气象、卫生、通信、档案等事项竣工联合验收和相应竣工验收备案。

#### **（十）办理不动产权登记（变更）**

微改造项目工程竣工验收和备案后，按规定向自然资源部门申请办理办理不动产权登记（变更）。

## 七、实施监管

除由政府组织实施的改造项目外，各镇政府（街道办）应在改造方案正式获批之日起三个月内与项目实施主体签订实施监管协议，并约定违约责任条款，提出有针对性的有效监管措施。其他注意事项如下：

### （一）局部加拆建类注意事项

1. 申报主体须承诺保留建筑物如不能完成不动产登记，则对其进行拆除或整个项目按照拆除重建方式实施（除政府统一组织实施的项目外）。

2. 项目属于“工改工”微改造，若改造作为商品厂房的，还应符合《佛山市自然资源局关于印发佛山市国有工业土地使用权及房屋所有权分割和不动产登记管理办法（试行）的通知》（佛自然资通〔2021〕213号）、《佛山市自然资源局关于进一步加强工业用地商品厂房监管促进制造业高质量发展的通知》（佛自然资通〔2022〕67号）、《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区农村集体经营性建设用地工业载体项目管理的通知》（南府〔2021〕26号）等文件的规定。

3. 局部加拆建类微改造项目，除由政府统一组织实施的项目外，原则上不能进行功能改变类微改造。

4. 项目的投资强度需符合相关规定。

### （二）功能改变类注意事项

1. 改造主体应在单元计划审批阶段同步提供承诺书，承诺书

中应当明确“若按功能改变类项目申请办理改变土地用途手续后，保留建筑物却不能完成功能改变相应审批的，项目须按照拆除重建方式实施”。

2. 为保障工业用地规模不减少，对于涉及工业用地功能改变的，应当根据《佛山市自然资源局关于在“三旧”改造中切实加强工业用地“以增定改”的通知》（佛自然资通〔2022〕207号）等有关规定，在整个微改造项目全流程管理上落实好工业用地“以增定改”的相关要求。

### （三）违规擅自转变用地功能的项目处置

按照“三旧”改造政策或其他方式完善用地手续的国有“工改工”类微改造项目，在土地有偿使用合同中须约定若将工业用地改变为其他经营性用途的，应按本指引规定办理功能改变，不能办理的，则由政府有偿收回土地使用权。集体“工改工”微改造项目涉及该类情形的，由属地镇街有关部门进行查处并要求整改，恢复建筑原使用功能或按照拆除重建方式实施改造。

### （四）历史文化遗产保护

微改造项目涉及历史文化遗产保护应按《佛山市历史文化街区和历史建筑保护条例》等有关规定履行相应程序；涉及地下文物埋藏区，应在土壤污染治理前完成考古调查、勘探和发掘工作。

### （五）扶持奖励

符合条件的村级工业园改造提升“工改工”类微改造项目可按照《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区村级

工业园改造提升扶持奖励办法的通知》（南府办〔2021〕4号）文件申请扶持奖励。

## 八、附则

（一）本指引印发之前已实施微改造的项目，按个案“一事一议”报区政府审定。

（二）经区政府同意或区政府相关文件明确支持按本指引实施微改造的项目，参照本指引执行。

（三）本指引自印发之日起实施，有效期3年。执行中遇到的问题，按职责由市自然资源局南海分局、区住房城乡建设和水利局、区城市管理和综合执法局负责解释。