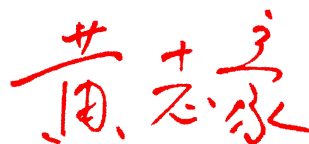


珠海市人民政府令

第 138 号

《珠海经济特区城市更新管理办法》已经 2021 年 6 月 3 日九届珠海市人民政府第 100 次常务会议审议通过，现予公布，自 2021 年 7 月 15 日起施行。

市 长

A red ink signature in cursive script, reading "黄志军" (Huang Zhijun), the Mayor of Zhuhai.

2021 年 6 月 15 日

珠海经济特区城市更新管理办法

第一章 总 则

第一条 为了促进土地节约集约利用，推动产业转型升级、完善城市功能、提升城市形象，规范城市更新活动，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合珠海经济特区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的城市更新活动。

第三条 本办法所称城市更新，是指由符合规定的主体，对符合条件的城市更新区域，根据城市相关规划和规定程序，进行整治、改建或者拆建。

城市更新包含整治类、改建类和拆建类三种类型。

第四条 具有以下情形之一的城市建成区依照本办法规定，可列为城市更新区域，实施城市更新：

（一）危房集中或者建筑物不符合消防、交通等公共安全需要的。

（二）城市基础设施、公共服务设施亟需完善的。

（三）环境恶劣，妨害公共卫生或者社会治安的。

（四）土地用途、建筑物使用功能低效落后，需要进行功能转换或者产业转型升级的。

（五）经市人民政府（以下简称市政府）批准的其他情形。

第五条 城市更新遵循政府推动、市场运作，公益优先、利益共享，文化传承、绿色低碳，分类指导、有序推进的原则。

第六条 城市更新应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划、城镇低效用地再开发专项规划。城市更新实行城市更新单元规划和城市更新计划管理制度。

城市更新单元规划是管理城市更新活动的基本依据，以城市更新中长期计划、年度计划和城市更新业务系统对城市更新项目进行统筹、监督和管理。

第七条 城市更新由市政府相关职能部门、区人民政府（以下简称区政府）、土地使用权人或者其他符合规定的主体申报、实施。

鼓励有社会责任、有品牌、有实力、有经验的开发企业实施城市更新项目。

横琴新区和经济功能区管理机构履行区政府的职责。

第八条 本市建立城市更新工作领导协调机制，领导全市城市更新工作，对全市城市更新工作重大事项进行决策。

区政府作为辖区城市更新工作责任主体，应当统筹协调有关部门共同推进本辖区的城市更新工作。

镇人民政府、街道办事处、居民委员会和村民委员会等应当根据职能积极维护城市更新活动的正常秩序。

第九条 市自然资源主管部门负责组织拟订与城市更新相关的政策制度、技术规范 and 标准，组织编制市级城镇低效用地再开发专项规划、城市更新中长期计划，统筹推进全市城市更新工作。

区城市更新主管部门负责拟订本行政区域内与城市更新相关的政策制度，组织编制区级城镇低效用地再开发专项规划和城市更新年度计划，负责城市更新有关事项的申报受理、组织报批及监管工作。

征地和城市房屋征收机构负责城市更新过程中的土地使用权和地上房屋征收工作。

第十条 市发展和改革主管部门负责拟定城市更新相关的产业指导政策，并对涉及政府投资的城市更新项目实施计划管理。

市、区财政主管部门负责按照计划安排核拨本级城市更新项目资金。

自然资源、城市管理和综合执法等部门应当加大工作力度，依职权查处城市更新单元范围内的违法行为。

第十一条 市、区政府应当保障开展组织实施城市更新的工作经费。

城市更新涉及政府投资项目的，根据政府投资项目管理的相关规定实施。

第二章 规划与计划

第一节 城市更新规划

第十二条 实施城市更新应当以城市更新单元为基本单位，以城市更新单元规划为依据，确定规划要求，协调各方利益，落

实城市更新目标与责任。

第十三条 市自然资源主管部门依据全市国土空间总体规划，组织编制市级城镇低效用地再开发专项规划，报市政府批准后实施。

区城市更新主管部门可根据实际需要，在市级城镇低效用地再开发专项规划指导下，组织编制区级城镇低效用地再开发专项规划，报区政府批准后实施。

城镇低效用地再开发专项规划的规划期限一般为五年，结合低效用地调查评价成果，明确规划期限内全市城市更新的重点区域、规划目标和规划策略等内容，指导城市更新单元划定、城市更新单元规划编制和城市更新计划制定，并与国土空间详细规划做好衔接。

城镇低效用地再开发专项规划批准后，应将主要内容按照规定程序纳入国土空间详细规划组织实施。

第十四条 划定城市更新单元应当综合考虑所在区域社会、经济、文化关系的延续性，结合道路、河流等自然要素和产权边界等因素，并符合以下条件：

（一）符合城镇低效用地再开发专项规划。

（二）符合生态保护红线、饮用水水源一级保护区、饮用水水源二级保护区、绿地绿线、历史文物保护紫线、水域岸线蓝线、公共服务设施橙线、道路红线、城市基础设施黄线、工业用地控制线等城市控制性区域管制要求。

（三）符合相对成片的要求，保证基础设施和公共服务配套设施相对完整。

（四）符合有关技术规范的要求。

一个城市更新单元可以包括多种城市更新类型，也可以包括一个或者两个以上的城市更新项目。

第十五条 划定城市更新单元时涉及下列情形的，依照以下规定分别处理：

（一）政府社团用地、特殊用地，经市政府批准同意后方可单独划定为城市更新单元。

（二）除通过城市更新实现用地清退外，被非法占用的已完成征转及补偿手续的国有未出让用地和基本农田保护区用地不划入城市更新单元。

（三）未出让的国有建设用地在符合国土空间总体规划、土地利用现状的前提下，应当结合城市更新单元规划进行置换，与补公用地整合使用。

（四）旧工业区及其异地配套的生活用地可作为一个更新单元统一规划建设。

（五）香洲区城中旧村应当整村划定城市更新单元。

（六）纳入城市更新单元进行整体利用的其他用地，改造后只能用于复建安置和公共设施建设。

第十六条 城市更新单元规划应当根据国土空间详细规划所确定的强制性内容要求制定。

未制定国土空间详细规划地区应当在现状调查研究的基础上，根据分区规划确定的各项要求拟订城市更新单元规划，相关内容应当纳入国土空间详细规划的制定。

城市更新单元规划对国土空间详细规划的强制性内容作出调整的，相应内容应当纳入国土空间详细规划并予以公布。

城市更新单元规划应按照规定报有批准权的机关批准。

第十七条 城市更新单元规划应当包括以下内容：

（一）城市更新单元内更新项目的具体范围、更新目标、更新方式和规划控制指标。

（二）城市更新单元内基础设施、公共服务设施和其他用地的功能、产业方向及其布局。

（三）城市更新单元概念性布局规划及单元城市设计指引。

（四）与国土空间总体规划、国土空间详细规划强制性内容及城镇低效用地再开发专项规划内容的衔接说明。

（五）国土空间详细规划未覆盖或者对国土空间详细规划的强制性内容作出调整的，应当补充公共服务设施论证、交通影响评价、城市更新经济评估等技术报告。

（六）符合国土空间详细规划，但按照相关规定应当进行交通影响评价的，应当补充交通影响评价报告。

（七）文物、历史街区、历史建筑和城市文脉资源的保护方案以及城市景观风貌保护评估。

（八）相关规定明确须开展土壤污染状况调查的，应当补充

土壤污染状况调查报告。

（九）其他应当予以明确的内容。

第十八条 因用地整合的需要，城市更新单元规划中的补公用地可以在同一国土空间详细规划编制单元范围内进行等用地面积异地置换，整合集中。

补公用地可以从同一宗地返算允许纳入标图入库面积的剩余用地中提供。

因规划需要，补公用地超出同一国土空间详细规划编制单元进行异地置换的，应当按程序报市政府批准。

第十九条 城市更新单元内的原权利人应当按照本办法规定形成申报主体，由申报主体委托有资质的规划编制单位编制城市更新单元规划，并按程序和批准权限报批，取得改造方案批复文件。

改造方案批复文件有效期为两年。申请续期的，可给予续期一次，且续期不超过一年。

改造方案包括整治类城市更新单元规划方案、改建类和拆建类城市更新单元规划方案及供地方案、资金筹措、实施主体形成及确认方式等内容。

第二节 城市更新计划

第二十条 市自然资源主管部门可以根据需要依据国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，结合市级城镇低效用地

再开发专项规划，组织编制城市更新中长期计划，报市政府批准实施。

第二十一条 区城市更新主管部门应当结合标图入库、城镇低效用地再开发专项规划、城市更新单元划定、城市更新单元规划的编制情况，编制城市更新年度计划，报区政府批准实施，并报市自然资源部门备案。

第二十二条 城市更新年度计划实行常态申报和动态调整机制。符合条件的，可以实时标图入库并进行申报，批准后及时纳入城市更新年度计划。对已竣工验收或终止实施的，核实后调整出城市更新年度计划。

第二十三条 区政府或者区城市更新主管部门应当与城市更新项目实施主体签订项目监管协议，作为土地出让合同附件，并组织有关部门按照合同及监管协议约定，对项目进行联合监管。市、区政府组织实施的政府投资项目除外。

第二十四条 符合以下情形的拆建类及改建类项目，由区城市更新主管部门报批准机关撤销改造方案批复文件和申报主体、实施主体资格认定文件，取消享受城市更新优惠政策，调整出城市更新年度计划：

（一）城市更新项目实施主体在改造方案批复文件有效期内未签订土地出让协议的。

（二）超过土地出让协议约定的开工时间1年仍未开工，且申请延期未获批准的。

被撤销规划条件和城市更新优惠政策的用地，区城市更新主管部门在批准撤销文件印发之日起五年内不再受理该用地城市更新各申请事项。

第三章 城市更新实施

第一节 整治类城市更新

第二十五条 整治类城市更新是指对更新单元内的基础设施、公共服务配套设施和环境进行更新完善，以及对既有建筑进行节能改造和修缮翻新等，但不改变建筑主体结构和使用功能。

第二十六条 鼓励符合本市规定条件的老旧小区实施综合整治更新，全面提升宜居水平。

老旧小区整治更新办法由市政府另行制定。

第二十七条 整治类城市更新项目的实施方式包括：

（一）原权利人实施：由更新单元范围内的原权利人申报、实施。

（二）政府组织实施：因城市规划和管理需要的，由镇人民政府、街道办事处组织实施。

整治类城市更新项目纳入改建类、拆建类城市更新单元范围的，与改建类、拆建类城市更新项目一并申报和实施。

第二十八条 采取原权利人实施的，应当形成更新意愿后方可申报和实施。

城市更新单元内建筑物为单一原权利人的，应当取得该主体

同意；共有的应当取得全体共有人同意；区分所有权的，应当应当由专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二的原权利人实名投票表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上且参与表决人数四分之三以上的原权利人同意。

城中旧村整治的，应当提交村集体经济组织成员会议或者社区股份合作公司股东会议或者村（居）民会议按相关规定进行公开表决，获得占全体成员人数三分之二以上同意。

第二十九条 采取政府组织实施的，应当征询更新单元范围内原权利人意见。

第三十条 整治类更新项目的费用依法由区政府、权利人或者其他相关人共同承担。

涉及改善基础设施、公共服务设施和市容环境的，区政府给予适当财政补贴。

第三十一条 整治类更新项目一般不加建附属设施，因消除安全隐患、改善基础设施和公共服务设施需要加建附属设施的，应当满足城市规划、环境保护、建筑设计、建筑节能和消防安全等规范的要求。

第三十二条 整治类更新项目应当按照本办法规定，在改造方案批复文件印发之日起三个月内取得项目实施主体核准文件，并签订项目监管协议，方可实施整治。

依法应当办理有关建设、环保、水务、消防等许可的，实施主体取得许可后方可实施整治。

第二节 改建类城市更新

第三十三条 改建类城市更新是指以国有土地使用权登记的宗地为单位，在符合国土空间详细规划的前提下，对更新单元内已确权登记的原有建筑物改变使用功能，变更土地用途，并可在不全部拆除的前提下进行局部拆除或者加建，但不改变原权利人和土地剩余使用年限。

第三十四条 具有以下情形之一的，不得实施改建类城市更新：

- （一）文物古迹、历史建筑、纪念性建筑。
- （二）标志性建筑、具有地方特色和传统风格的建筑物改建后不符合保护要求的。
- （三）危险房屋或者城市更新单元规划确定的拆迁区域内的建筑物。
- （四）改建后不符合城市景观、公共安全、建筑结构安全、消防、环境卫生、物业管理等相关技术要求，或者无法满足相关配套要求的。
- （五）未经场地环境风险评估和无害化治理的污染场所。
- （六）其他法律、法规、规章以及市政府规定不得改建的情形。

第三十五条 改建类城市更新项目的实施方式包括：

- （一）原权利人实施：由更新单元范围内的原权利人申报、实施。
- （二）政府组织实施：市、区政府通过征收、收购等方式对

建筑物进行整合、收储并通过公开方式确定实施主体实施。

改建类城市更新项目纳入拆建类城市更新单元范围的，应当与拆建类城市更新项目一并申报和实施。

第三十六条 实施改建类城市更新，应当形成更新意愿后方可申报和实施。

城市更新单元内建筑物为单一原权利人的，应当取得该主体同意；共有的应当取得全体共有人同意；区分所有权的，应当经全体原权利人同意。

第三十七条 改建类更新项目在符合城市规划、建筑规范和满足建筑物结构安全的条件下，可增加建筑面积，增加的总建筑面积不得超过原合法建筑面积的百分之三十。

其中，加建附属设施的，应同时符合以下条件：

（一）增加的总建筑面积不超过原合法建筑面积的百分之十、不大于一千平方米。

（二）总占地面积不超过原合法基底面积的百分之十且不超过二百平方米。

第三十八条 改建类更新项目应当按照本办法规定，在改造方案批复文件印发之日起三个月内取得项目实施主体核准文件，并签订项目监管协议，方可实施改建。

改建类更新项目应当按照程序规定依法办理土地变更手续、规划许可变更手续、施工许可和规划条件核实、不动产变更登记

等手续。

第三节 拆建类城市更新

第三十九条 拆建类城市更新是指通过对城市更新单元内原有建筑物进行拆除并重新规划建设的方式实施城市更新。

第四十条 拆建类城市更新项目实施方式主要包括：

（一）原权利人自行实施：包括更新单元内的单一原权利人自行实施，或者多个原权利人将不动产权益转移到其中一个原权利人后由其实施。

（二）市场主体单独实施：更新单元内的原权利人将不动产权益转移到非原权利人的单一市场主体后由其实施。

（三）合作实施：更新单元内的原权利人与非原权利人的市场主体签订合作协议，形成单一主体合作实施。

（四）政府组织实施：市、区政府通过征收、收回、收购等方式对更新单元内的用地进行整合、收储并通过公开方式确定实施主体实施。

村集体经济组织采取自行实施方式进行城中旧村改造的，应当成立单项房地产开发全资子公司实施。涉及该全资子公司股权转让的，应当按前款第二项、第三项处理。

国有企业、村集体经济组织或者其他公有制经济成分占主导地位的原权利人采取市场主体单独实施或者合作实施方式的，应当通过区级以上交易平台采用招标、挂牌等公开方式选择市场主体。

老旧小区实施拆建更新的，应当采取政府组织实施方式，市政府另有规定的除外。

第四十一条 实施拆建类城市更新，应当形成更新意愿后方可申报。

城市更新单元内用地为单一原权利人的，应当取得该主体同意，共有的应当取得全体共有原权利人同意。

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且人数占比四分之三以上的原权利人同意方可启动；其中，属老旧小区的，应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且人数占比百分之九十五以上的原权利人同意。

城市更新单元包含多宗已供建设用地的，符合本条第二款及第三款规定的用地，其用地面积应当不小于更新单元范围内已供建设用地总用地面积的三分之二。

城中旧村拆除重建的，应当提交村集体经济组织成员会议或者社区股份合作公司股东会议或者村（居）民会议按相关规定进行公开表决，获得占全体成员人数三分之二以上同意。

第四十二条 拆建类城市更新单元的划定，除符合城镇低效用地再开发专项规划外，还应当符合以下条件：

（一）已供建设用地的用地面积应当不小于一万平方米，本办法第五十条规定的除外。

（二）应当划定拆除范围、重建范围和补公用地，可根据需要划定规划保留范围。

(三)补公用地应当不小于三千平方米且不小于已供建设用地的面积的百分之十五，国土空间详细规划或者其他规划、相关规定有更高要求的，从其规定。

位于海岛的城市更新项目可按建筑基底核定用地范围。

城中旧村和老旧小区拆建更新另有规定的，从其规定。

第四十三条 已供建设用地的用地面积不足一万平方米但具有以下情形之一的，可以划定城市更新单元进行拆建类城市更新，但应当就单元范围、拆除范围、配建要求等内容进行专项研究和说明：

(一)旧工业区改造为科技孵化器 etc 市政府鼓励发展的创新型产业项目。

(二)位于海岛的城市更新项目。

(三)位于珠澳跨境工业区珠海园区的城市更新项目。

(四)城中旧村更新项目。

(五)其他因公共利益需要拆建的项目。

第四十四条 本办法第四十三条第一、二、三项应当依据规划的需要提供适量补公用地，或者提供不少于计容积率总建筑面积百分之十的建筑用于城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。

具体补公用地的面积和规划功能、建筑功能等要求在更新单元规划条件中确定。

第四十五条 拆建类城市更新单元规划应当由单一权利主

体进行申报和实施。

更新单元范围内存在多个原权利人的，应当通过以下方式形成单一主体：

- （一）原权利人以不动产作价入股成立或者加入公司。
- （二）原权利人与实施主体签订搬迁补偿安置协议。
- （三）原权利人的不动产被收购方收购。

城中旧村更新的，村集体经济组织可以作为单一权利主体进行申报。

第四十六条 搬迁补偿安置协议应当遵循公开、公平、有偿、合理的原则，约定补偿方式，补偿金额和支付期限，回迁房屋的面积、地点和登记价格，搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限，协议生效的时间和条件等相关事项。

搬迁补偿安置协议应当对不动产权属证书注销后附着于原不动产的义务和责任的承担作出约定。没有约定的，相关义务和责任由实施主体承担。

实施主体应当及时将已签订的搬迁补偿安置协议报属地镇人民政府、街道办事处备案。

第四十七条 拆建类更新项目应当按照本办法规定，在改造方案批复文件印发之日起三个月内取得项目实施主体核准文件，并签订项目监管协议，方可实施拆建。涉及搬迁补偿安置的，在实施拆建前，应签订搬迁补偿安置协议。

拆建类城市更新项目实施主体应当按基本建设程序办理相

关规划、用地、建设等手续，实施项目开发建设。在项目工程竣工验收之前不得转让不动产权，但符合条件的可以依法办理银行贷款抵押或者预售。

第四十八条 城市更新单元规划确定的独立占地的补公用地项目，或者位于已批准动工建设的更新项目周边的城市基础设施和公共服务设施的建设应当优先安排，与城市更新项目同步实施。

相关部门可以委托城市更新项目实施主体代为建设，在建设完成后按照土地使用权出让合同和项目实施监管协议将产权移交政府。

第四十九条 拆建类城市更新项目实施完成后，市行业主管部门应当会同相关部门对项目的产业准入进行监管，保证城市更新单元规划确定的产业导向落实到位。

对于享受市政府鼓励产业政策的更新项目，实施完成后实际进驻的产业经市行业主管部门认定不属于市政府鼓励发展产业的，由市行业主管部门责令改正。

第四章 其他规定

第五十条 城市更新单元内已公布为文物保护单位，或者登记为不可移动文物的建筑物、构筑物，或者公布为历史建筑，在城市更新活动中应当严格按照国家、省文物、历史建筑保护法律法规的规定予以保护。

第五十一条 规模较大的城市更新项目可以分期实施。

城市更新项目分期实施的时序、规模等规划控制指标由城市更新单元规划和规划许可文件规定。

分期实施的城市更新项目应当在项目首期优先安排用于安置回迁原权利人的建筑，以及补公项目。

分期实施的城市更新项目需要进行建设用地分割、合并的，应当符合相关规定要求。

分期实施的城市更新项目，首期符合本办法第二十四条规定第一款规定情形的，项目按照本办法第二十四条规定执行；前期已开工建设但后期存有符合本办法第二十四条规定第一款规定情形的，该期及后续各期按照本办法第二十四条规定第一款规定执行，符合相应条件的可由区城市更新主管部门组织，通过政府土地交易平台，按照原改造方案批复的当期规划条件进行土地公开招标、拍卖或挂牌；未进行土地公开招标、拍卖或挂牌的，应按照本办法第二十四条规定第二款执行。

第五十二条 政府为实施城市规划，对具有危房集中、基础设施落后等情形的区域进行拆建类城市更新的，可以按照国有土地上房屋征收与补偿相关规定进行征收。

第五十三条 拆建类城市更新项目在改造方案批准3个月后，仍因搬迁谈判未完成等原因未能确认城市更新项目实施主体，已签订搬迁安置补偿协议的不动产产权比例不低于百分之九十五的，可以向项目所在地的区政府申请调解，区政府也可以召

集有关当事人进行调解；符合国有土地上房屋征收相关规定的，市、区政府可以依法对未签约部分房屋实施征收。征收后可协议出让予经公开方式确定的实施主体。

拆迁类城市更新项目在改造方案批准两年后，仍因搬迁谈判未完成等原因未能确认城市更新项目实施主体，符合国有土地上房屋征收与补偿相关规定的，政府可以依法进行整体征收。

第五十四条 因单独建设基础设施、公共服务设施等公共利益需要或者为实施城市规划进行旧城区改建需要调整使用土地或者收回土地的，经市政府批准，由市自然资源主管部门采用置换或者收回的方式调整，纳入土地储备。

除依法应当收回的外，市政府可以根据需要组织土地使用权收购，城市更新单元内的土地使用权人也可以向市自然资源主管部门申请土地使用权收购。

非住宅用地用于商品住宅及其配套商业建设的，应当采取由政府收购土地使用权的方式，但符合以下情形的除外：

（一）按照有关规定用于承接城市更新项目异地转移住宅建筑指标的。

（二）旧村场及留用地实施拆建更新的。

（三）市政府批准的其他情形。

第五十五条 鼓励城市更新项目配建城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建筑，可以给予相应容积率奖励，以及可以综合考虑相应建设成本等因素确定政府应收地价款。

城市更新中由实施主体建设并将建成后的产权无偿移交政府的补公设施，该部分建筑面积不计收地价，但应当完成装修、验收，达到可交付使用的标准。

城市更新项目配建保障性住房的，其配建比例、产权归属、移交方式、建设成本处理等，按照市政府相关规定执行。

第五十六条 被依法鉴定为危房、需要拆建的单栋或者零散建筑，但无法按照相关要求划入城市更新单元的，依据城市危房管理的有关规定执行。

第五十七条 城市更新项目范围内的违法用地、违法建筑应当依法接受处理后，方可作为权属确定的更新对象。

城市更新项目范围内未办理不动产登记、又不属违法用地或者违法建筑的建筑物、构筑物或者附着物，应当根据本市有关不动产登记历史遗留问题处理的相关规定，测绘并完善符合标图入库的用地手续后，方可作为权属确定的更新对象。

第五十八条 在城市更新实施计划公告后，其城市更新单元规划范围内的土地、建筑物不得作为经营性场所，规划保留的整治区域及特殊情况的除外。

相关企业应当结合项目实施，在一定期限内办理注销或者地址变更。

第五章 法律责任

第五十九条 相关管理部门及其工作人员在城市更新管理

中有违法违纪行为的，依法追究法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六十条 有关单位和个人在开展城市更新意愿的调查和征集、土地及建筑物数据提供和核查、城市更新计划或规划编制与审查、审批、实施主体确认申请与核准等各项城市更新活动中，有欺诈、胁迫、虚构事实、侵害个人隐私、泄漏商业秘密、伪造或者变造文件、散布虚假信息、行贿等行为的，相关部门应当及时查处，并责令改正；情节严重的，取消其参与城市更新活动的资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第六十一条 对城市更新项目实施主体违反相关法律、法规的行为，应当依法追究法律责任。

第六章 附 则

第六十二条 本办法下列用语的含义：

（一）城中旧村，是指在我市城镇建成区范围内，由农村集体经济组织和村民保留使用的国有建设用地范围内的建成区域。

（二）补公用地，是指无偿移交给政府，用于建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目等的独立用地，不计入拆建类城市更新项目用地红线范围内。

（三）其他用地，是指位于村集体权属范围内、符合国土空间详细规划、无法单独标图入库，因成片改造需要与主体地块一并纳入城中旧村拆建更新项目进行整体利用的地块。

（四）原权利人，包括“三旧”用地及其地上、地下建筑物、构筑物的所有权人、使用权人，以及按照有关规定处理后的实际用地人。

（五）申报主体，是指城市更新单元规划的申报单位。

（六）实施主体，是指项目各项建设手续的申办单位。

（七）拆除范围，是指需拆除地上原有建筑物的区域；重建范围，是指按照城市规划实施的项目建设区域；规划保留范围，是指未纳入拆除范围、按照城市规划予以保留的改建类或者整治类建筑物区域。

（八）补公项目，是指在同一城市更新单元或控规编制单元范围内或经市政府批准，由城市更新项目实施主体代建，并在建设完成后按照土地使用权出让合同和项目实施监管协议将产权移交或物业、设施直接移交政府的项目。

第六十三条 本办法自 2021 年 7 月 15 日起施行。2016 年 12 月 20 日珠海市人民政府施行的《珠海经济特区城市更新管理办法》（珠海市人民政府令第 114 号）同时废止。

公开方式：主动公开

抄送：市委各委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，珠海警备区，市中院，市检察院，市有关单位，中央和省属驻珠海有关单位。

珠海市人民政府办公室

2021 年 6 月 15 日印发
