# 新丰县“三旧”改造实施办法（试行）

（征求意见稿）

为推动我县产业结构调整和转型升级，完善城市功能，提高土地利用效率，加快实施“三旧”改造，促进经济和社会可持续发展，根据《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）《广东省人民政府关于提升“三旧改造”水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）及相关法律、法规，结合新丰县实际情况，制定本实施办法。

## 第一章 总 则

**第一条** 本办法所称“三旧”改造是指由政府部门、土地权属人或者其他符合规定的主体，按照“三旧”改造政策，对旧城镇、旧厂房、旧村庄用地上盖建筑物实施拆除重建、综合整治、局部改扩建、历史建筑保护等活动。

**第二条** “三旧”改造遵循政府引导、规划统筹、市场运作、节约集约、利益共享、有序推进的原则，保障经济社会高质量可持续发展。

**第三条** “三旧”改造应当坚持以人为本，公益优先，提升城市基础设施，扩展公共空间，完善公共服务配套，推动产业优化升级，营造干净、整洁、平安、有序的城市环境。

**第四条** “三旧”改造应当统筹兼顾各方利益，尊重和保障土地权利人的权益，合理调节村集体、村民、原权属人、市场参与主体的利益和政府公共利益，实现利益共享共赢。

**第五条** “三旧”改造用地应当符合省标图入库要求：

（一）在2009年12月31日之前影像图上显示已建有上盖建筑物，且上盖建筑物投影面积占改造用地面积的比例不小于30%；

（二）符合土地利用总体规划；

（三）2009 年第二次全国土地调查和最新的土地利用现状变更调查认定为建设用地。

下列特殊情形可视为符合前款（一）（二）（三）项要求：

（一）2009年12月31日之前上盖建筑物投影面积占改造用地面积不足30%比例，但符合建设用地规划许可、供地文书等载明的规划条件的；或者土地权利人申请缩减入库用地面积达到30%比例要求按“三旧”用地处理、未入库部分按非“三旧”用地处理的；

（二）拟改造用地土地利用总体规划为非建设用地，但经证明属生态修复性质的；

（三）2009年第二次全国土地调查认定为非建设用地，但实地在2009年12月31日之前已建设使用且符合土地利用总体规划和上盖建筑物占比的。

**第六条** “三旧”改造项目除符合第五条要求外，还应满足以下基本条件：

（一）项目用地符合城市总体规划、控制性详细规划及各相关专项规划；

（二）环境保护要求；

（三）土地权属清晰、无争议；

（四）省规定的其他条件。

**第七条** 县成立“三旧”改造领导小组，由县长任组长，分管副县长任副组长，县发展和改革局、县财政局、县工信局、县自然资源局、县住建局、县环保局、县税务局、县公共资产管理中心、县土地储备中心、县土地房屋征收服务中心，韶关市公共资源交易中心新丰分中心及各镇（街）等部门的主要负责人为领导小组成员。领导小组下设办公室（以下简称县“三旧”办），设在县自然资源局，负责领导小组的日常工作。办公室主任由副县长兼任，办公室副主任由县政府办副主任、县住建局局长和县自然资源局局长兼任。县“三旧”改造工作领导小组职责如下：

（一）统筹组织“三旧”改造政策制定；

（二）审核“三旧”改造年度计划；

（三）组织审核项目单元规划及改造方案；

（四）协调处理“三旧”改造过程中的重大问题；

（五）市“三旧”改造工作领导小组交办的其他事项。

**第八条** 县“三旧”办全面负责县“三旧”改造工作的协调统筹，统一部署推进“三旧”改造工作。

（一）协调编制县“三旧”改造专项规划、改造单元规划，调整控制性详细规划。

（二）统筹组织标图入库、制定年度实施计划；负责申报主体和实施主体资格认定。

（三）审核搬迁补偿方案，组织评估和核定有关补偿安置费用。

（四）组织编制、调整、审核、公布项目储备库和年度实施计划，组织实施主体编制项目改造方案。

（五）协调项目推进实施的其他工作。

**第九条** 各镇（街）负责“三旧”改造中的具体工作。

（一）协调开展改造意愿调查；

（二）负责对项目实施过程进行跟踪监管；

（三）协调解决有关纠纷问题

**第十条** 县“三旧”改造工作领导小组各成员单位职责：

（一）县自然资源部门负责办理农用地转建设用地、土地征收手续、土地确权和登记，组织国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌，以及协议出让，协助镇（街）核查相关土地房屋权属资料，制定有关土地配套政策、流程指引等。

（二）县规划部门负责组织编制“三旧”改造专项规划，组织部门联审改造单元规划，调整控制性详细规划，研究完善改造项目容积率计算方法和公共设施配套标准，牵头会同有关部门制定公益性设施移交规定等。

（三）县财政部门负责土地出让收入的管理和监督，落实财政奖励资金，制定有关财政资金奖励、补偿操作流程指引，配合县规划部门制定公益性设施移交规定等。

（四）县发展改革部门负责“三旧”改造投资项目的立项审批等工作。

（五）县住房和城乡建设管理局负责“三旧”改造项目施工许可、施工过程监管及竣工验收监督等。

（六）县土地房屋征收管理部门负责指导各镇（街） “三旧”改造涉及的土地房屋补偿安置等工作，统筹制定有关土地房屋补偿标准指导意见等。

（七）县税务部门负责指导各镇（街）和实施主体涉税事宜，落实省税收减免政策，制定有关税收指引和办理流程指引等。

（八）县环境保护部门负责组织审查有关项目环境影响评价报告，指导涉及污染场地修复治理再开发利用工作等。

（九）县司法、公安、城管执法、农业、林业、交通运输、水务、教育和体育、卫生健康、金融、民政、公共资源交易等有关部门应当按照各自职责，共同做好“三旧”改造工作。

## 第二章 “三旧”改造规划

**第十一条** “三旧”改造应当以“三旧”改造专项规划为引导，以改造项目为基本单位，以改造单元进行规划统筹，以改造单元规划为确定各项规划指标、调整控制性详细规划的依据；通过建立项目储备库、制订年度实施计划进行计划管理、有序推进实施；通过组织编制项目改造方案指导项目用地报批、供应及后续监管等。

**第十二条** “三旧”改造专项规划依据土地利用总体规划、城市总体规划及各相关专项规划编制，主要包括改造原则、改造区域、改造目标、功能定位、用地布局、市政和公共配套设施布局、道路网络构成、公共空间规划、历史文化遗存保护、自然生态资源保护、总体实施时序及鼓励优先改造时序等内容。

“三旧”改造专项规划指导改造单元的划定、改造单元规划的编制。

**第十三条** 县规划部门组织编制“三旧”改造专项规划，报县“三旧”改造工作领导小组审查，县政府审批通过后，将规划成果向社会公布。

“三旧”改造专项规划的调整，也按照上述程序进行。

**第十四条** “三旧”改造单元规划的制定应以土地利用总体规划、城市总体规划、“三旧”改造专项规划为依据，以控制性详细规划为指导，以改善城市面貌、提升城市品质、提高土地利用效益为目的。

**第十五条** “三旧”改造单元应当依据“三旧”改造专项规划，结合改造地块、行政区划、控制性详细规划图对界线、市政道路或与河流山体等自然边界进行划定。

**第十六条** 改造单元规划应包括以下内容：

（一）改造具体范围、改造目标、功能定位、用地布局、改造类型、开发建设指标；

（二）基础设施、公共服务设施布局；

（三）分期实施安排；

（四）涉及产业类改造的，应当包含产业方向及其布局；

（五）涉及历史文化遗存的，应当编制历史文化保护专项研究报告；

（六）其他需要明确的内容。

**第十七条** 改造单元规划由县规划部门组织编制并征求相关利害人意见，由“三旧”办组织各部门联合审查，报“三旧”改造领导小组审查，县政府审批通过后，将规划成果向社会公布。

经法定程序批准的单元规划可视为完成控规修改。

**第十八条** 加强“三旧”改造计划管理，建立项目储备库和制订年度实施计划：

（一）项目储备库。县“三旧”办应当定期对各类申请改造的项目进行汇总，并组织相关职能部门进行审查，统筹形成项目储备库。

（二）年度实施计划。将已纳入项目储备库且改造条件成熟的改造项目，及时纳入年度实施计划。

**第十九条** 项目改造方案由实施主体编制，经县“三旧”办组织审查后，报“三旧”改造领导小组审核，县政府批准。

项目改造方案主要包括改造地块的基本情况、项目实施主体、规划条件情况、土地利用现状情况、补偿安置情况、供地方式和计划、改造进度安排、改造预期效果等内容。

“三旧”改造项目应当依据经批准的项目改造方案实施；凭项目改造方案批复文件享受相关优惠政策。

## 第三章 改造项目实施

**第二十条** “三旧”改造可以按以下三种模式实施：

（一）权利人自行改造，改造项目范围内用地权利人对其用地实施改造；

（二）合作改造，土地权利人通过与市场主体签订合作协议，对用地实施改造。

（三）政府主导，即由政府通过征收、收回等方式对改造项目范围内用地进行整合，并通过公开出让方式确定土地使用权人实施改造。

**第二十一条** 在符合改造意愿条件的前提下，申报主体应当填写改造项目申报表，阐明拟改造项目范围、面积、土地用途、实施方式，并附有关意愿调查材料、表决结果等，向县“三旧”办申报。

县“三旧”办应当在5个工作日内组织完成对改造项目地块是否符合“三旧”改造专项规划、是否符合改造意愿条件等进行审查，对不符合要求的，应当书面答复申请人并说明理由；对符合要求的，应当通过在集体经济组织公告栏张贴、政府网站等进行公示不少于7日。经公示无异议，或有异议但经核实不成立的，县“三旧”办应当将该项目纳入项目储备库。

**第二十二条** 对纳入项目储备库的改造项目，申报主体应当开展土地、房屋、人口、历史文化遗存、公共服务设施等基础数据调查。

申报主体开展基础数据调查时，县相关部门应当给予指导和协助。

**第二十三条** 自行改造或合作改造的旧城镇、旧村庄改造项目，改造单元规划应当明确相关改造项目无偿移交政府的公益性用地面积、比例、范围或公益性建筑面积、位置、建筑功能等，并符合以下要求：

（一）公益性用地面积不小于项目用地面积的15%，并无偿配建城市基础设施、公共服务设施或者其他公益性设施；

（二）公益性用地面积小于项目用地面积的15%，应无偿移交给政府不少于改造项目计容总建筑面的15%的公益性建筑面积。

上述无偿移交的公益性用地须为国有建设用地，公益性用地及公益性建筑面积不计收土地出让价款。

旧厂房改造项目，或者通过旧村庄、旧城镇改造后用于工业用途的，除相关规划另有要求外，均无需无偿移交政府公益性用地或公益性建筑面积。

**第二十四条** 集体经济组织自愿申请将其集体建设用地转为国有建设用地后进行改造的，协议出让时土地价款按土地市场评估价的40%确定。

**第二十五条** 国有土地上的旧厂房改造项目，改变土地用途的，应补缴的土地出让金按市场评估价的50%计收**。**

**第二十六条** 通过自行改造或合作改造的旧城镇、旧村庄改造项目，在确定项目实施主体并且单元规划通过审批后，按照以下流程实施改造：

（一）县“三旧”办组织实施主体编制项目改造方案，经批准后办理用地报批手续；

（二）实施主体与权利人签订《搬迁补偿协议》、与县政府签订项目实施监管协议，落实安置复建监管资金或者提供不可撤销、无条件的见索即付银行保函后，方可对原建筑物实施拆除；

（三）改造范围有关历史用地全部完善手续、有关房地产权益（含抵押、查封或其他限制土地权利的情形）处置完毕、原建筑物全部拆除、原不动产权证全部注销后，方可办理用地出让手续；

（四）土地出让后至竣工验收之前，土地使用权不得转让；

（五）回迁安置房应当按照《搬迁补偿协议》补偿给原土地房屋权利人。

**第二十七条** 以自行改造或合作改造模式实施改造的，可以办理以下手续：

（一）按照控制性详细规划申请调整容积率，按市场价补缴土地价款。

（二）按照控制性详细规划将用地改变为商业或住宅用途的，按市场价补缴土地价款。

（三）土地整合归宗的，允许土地使用权人按土地用途的法定最高使用年限变更出让终止日期，按市场价补缴相应的土地价款。

**第二十八条** 政府收储，县政府负责村民住宅和村集体物业复建安置补偿，整理的土地纳入储备后实施公开出让或用于市政公用设施建设，村集体经济组织不参与土地出让收益分成。

**第二十九条** 土地权利人将国有用地交由政府主导改造，享受相应的土地收益补偿，具体如下：

权利人自行搬（拆）迁整理土地后交由政府组织公开出让。原为工业、仓储及公共服务设施用地的，按出让时土地出让价款的50%，由县政府补偿土地权利人。

土地权利人与县政府可以通过签订协议约定交地期限、土地整合及出让计划安排、收益补偿款支付具体期限以及有关逾期违约责任等事项。

## 第四章 完善历史用地手续

**第三十条** 符合土地利用总体规划和“三旧”改造专项规划,同时满足下列条件的“三旧”改造项目，可以申办完善历史用地手续：

（一）以拆除重建、加建扩建、局部拆建、完善公共配套设施等方式实施改造；

（二）2009年12月31日之前影像图上盖建筑物投影面积及现状上盖建筑物基底面积占用地面积的比例均不小于30%。

**第三十一条** 用地行为发生在1987年1月1日之前的，直接办理确权手续；用地行为发生在1987年1月1日之后、2009年12月31日之前的，按照土地现状（建设用地）办理征收手续，免土地利用年度计划指标，免缴纳新增建设用地有偿使用费、耕地占用税和耕地开垦费。属于政府收购储备后再次供地的，必须以招标拍卖挂牌方式出让，其他可以协议方式出让。凡用地行为发生时法律和政策没有要求听证、办理社保审核和安排留用地的，在提供相关历史用地协议或被征地农村集体同意的前提下，不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。

**第三十二条** “三旧”改造涉及难以单独出具规划条件的边角地、夹心地、插花地等零星土地，按以下规定办理用地手续：

（一）涉及土地征收的，经集体经济组织表决同意，不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。

（二）单个地块不超过3亩且累计不超过项目主体地块面积10%，经报批完善建设用地和征收手续后，可以采用协议出让方式供地（不限土地用途）；

（三）对单个地块大于3亩，或累计超过项目主体地块面积10%且不超过20%的，可以按照上述第（二）项规定办理，但报批材料中应附带申报地块的相关说明，具体内容包括是否符合“三地”定义，形状特征、单块面积、累计面积占改造项目主体地块用地面积比例、是否可以单独出具规划条件要点、是否符合相关规划、纳入改造范围的必要性、社会经济预期效益等。

## 第五章 鼓励措施

**第三十三条** “三旧”改造项目，涉及的审批手续，全部纳入“绿色通道”，对符合审批条件的项目，即收即办、限时办结。

**第三十四条** 建立连片改造项目“一案一策”议事机制，由县“三旧”改造工作领导小组进行疑难会商，协调解决项目开展过程中遇到的问题。

**第三十五条** 经科学论证和专业审查，在满足市政公共设施、公共空间的用地安排，符合相关技术规范的前提下，可以提出提高容积率和改变土地使用性质等具体要求，经县规划委员会批准后实施。

**第三十六条** “三旧”连片改造范围内涉及农地转用的，土地利用年度计划指标由县政府优先安排。县土地利用年度计划指标可申请配额不足的，由县自然资源局按《国土资源部关于印发＜城乡建设用地增减挂钩试点管理办法＞的通知》（国土资发[2008]138号）、《关于印发＜广东省城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作管理办法＞（试行）的通知》（粤国土资发[2006]179号）的相关规定向市申请周转指标。

**第三十七条** 现有工业用地改造后不改变原用途，提高土地容积率的，不再补缴土地出让金。

**第三十八条** “三旧”改造项目符合税收优惠政策条件的，可按规定办理减免手续。

**第三十九条** 涉及“三旧”改造的供地，除政府收储后再次供地的必须以招拍挂方式出让外，其余的可以协议方式出让。以协议方式出让的，必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序，根据市场价格综合确定出让底价。

**第四十条** 经过科学测算，确实无法平衡改造成本的“三旧”改造项目，可以适当奖励容积率。

## 第六章 监督管理

**第四十一条** “三旧”改造工作信息，按以下规定进行公开：

（一）县政府应当将“三旧”标图建库的图斑编号、用地面积、坐落位置等信息和项目储备库、年度实施计划等纳入政府信息主动公开范围，在政府网站上予以公开并定期更新，接受公众查询和社会监督。

（二）编制“三旧”改造专项规划、改造单元规划应当公开征求意见，“三旧”改造专项规划由县政府在政府网站公示不少于30日。

（三）涉及收回土地使用权、使用土地出让收入对原土地权利人进行补偿的，应当按照审批权限和法定程序进行集体决策，将结果在政府网站公示不少于7日。涉及土地征收的，应当按规定发布公告并进行公证。

（四）涉及协议出让、改变土地用途或者其他土地使用条件等用地手续的，应当经地价评估、集体决策，批准情况由自然资源部门其门户网站公示不少于7日后。

（五）涉及采用招标、拍卖、挂牌等公开方式出让土地使用权的，应当通过公共资源交易平台实行网上交易，交易结果按规定进行公布。

**第四十二条** 项目实施改造过程中，属地应当组织落实巡查跟踪监管，重点加强对改造项目按照改造方案和相关规划要求实施改造、无偿移交公益性用地、履行配建义务及移交标准、落实对原权利人的补偿安置义务、实现改造综合效益等方面的监管。

配建的公益性设施要与改造项目同步建设，涉及回迁安置房的，应当安排在首期。

**第四十三条** 县政府应当对“三旧”改造各项手续材料的真实性负责，对基础数据调查材料、完善用地手续、改造单元规划、补偿安置费用、土地收益补偿、财政资金奖补等关键环节相关材料要及时归档备查；对旧城镇、旧村庄改造涉及的重大事项，应当进行社会稳定风险评估。

**第四十四条** 发生以下情形之一的，取消“三旧”改造相关优惠政策，由县“三旧”办撤销改造方案批复文件，由县自然资源部门按照出让合同或由属地镇（街）按照项目监管协议约定追究实施主体责任：

（一）超过改造方案规定期限未动工的；

（二）超过土地出让合同约定的动工时间一年仍未动工的；

（三）未按照经批准的改造方案实施改造的。

**第四十五条** 自改造方案批准之日起三年内，实施主体与改造项目范围内房地产权利人签订《搬迁补偿协议》的比例未达到总人数的80%的，由县政府撤销该项目实施主体资格认定文件，自撤销之日起两年内不再受理该实施主体和该项目用地申报“三旧”改造有关手续。

## 第七章 附 则

**第四十六条** 本办法由县“三旧”办负责解释。

**第四十七条** 本办法自公布之日起施行，原《新丰县“三旧”改革配套制度（试行）》（新府〔2011〕35号）同时废止。