# 新丰县“三旧”改造实施办法

为深入推进“三旧”改造工作，完善城市功能，提高土地利用效率，促进高质量发展，根据《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)《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第279号）精神及相关法律、法规规定，结合我县实际情况，制定本实施办法。

## 总则

### 本办法所称“三旧”改造，是指在新丰县行政区域内，由政府及其职能部门、土地权属人或者其他符合规定的主体，按照“三旧”改造相关文件规定对纳入省“三旧”改造地块数据库的“三旧”用地进行再开发、复垦修复或者综合整治的活动。

边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）和其他用地，经批准后可以纳入“三旧”改造项目进行整体利用。

### “三旧”改造遵循政府引导、市场运作、尊重历史、利益共享、统筹规划、有序推进的原则，保障经济社会高质量可持续发展。

### “三旧”改造包括下列类型

（一）全面改造，是指以拆除重建方式对“三旧”用地进行再开发，或者对“三旧”用地实施生态修复、土地复垦；

（二）微改造，是指在维持现有建筑格局基本不变的前提下，以改变功能、整饰修缮、完善公共设施等方式对“三旧”用地进行综合整治；

（三）混合改造，是指全面改造和微改造相结合的方式。

## 明确组织分工

### 县成立“三旧”改造工作领导小组，由县长任组长，分管副县长任副组长，县政府办有关领导，县发改局、县财政局、县工信局、县自然资源部门、县住管局、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）政府（办事处）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），设在县自然资源部门，负责领导小组的日常工作。办公室主任由分管副县长兼任，办公室副主任由县政府办有关领导、县自然资源部门和县住管局局长兼任。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）审议“三旧”改造年度计划；

（三）审议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。

### 县“三旧”办全面负责县“三旧”改造工作的统筹协调，统一部署推进“三旧”改造工作。

（一）协助自然资源部门组织编制县“三旧”改造专项规划、编制和调整改造单元国土空间详细规划。

（二）协助自然资源部门组织标图入库、制定年度实施计划；负责申报主体和实施主体资格认定。

（三）组织各单位审核搬迁补偿方案、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，协助自然资源部门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。

### 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。

### 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；核查土地房屋权属相关资料，制定有关土地配套政策、流程指引等；编制县“三旧”改造专项规划，组织编制项目改造单元国土空间详细规划，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。

（二）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，配合县自然资源部门制定公益性设施移交规定等。

（三）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。

（四）县住建管理部门负责指导改造主体办理“三旧”改造项目施工许可，以及施工过程监管、竣工验收监督等。

（五）县土地房屋征收管理部门负责指导各镇（街）开展“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。

（六）县税务部门负责指导实施主体办理涉税事宜，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。

（七）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。

（八）县司法、公安、城管、农业农村、林业、交通运输、水务、教育、文广旅体、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。

## 规范标图入库

### 拟改造地块同时符合以下条件的，可按规定纳入“三旧”改造标图入库范围：

1.国土空间总体规划（土地利用总体规划）确定的用途为建设用地。

2.第二次全国土地调查（下称“二调”）和最新的土地利用现状图认定为建设用地。

3.2009年12月31日前已建设，上盖物基底面积占入库地块面积比例达30%以上。上盖物不包括隧道、桥梁、高架路、立交桥、硬化路面、铁路轨道、露天停车场、蓄水池、沼气池、污水处理池、油罐、户外体育设施、堆场、大棚以及可移动的临时建筑物等。

4.不属于已认定的闲置土地，或者虽然认定为闲置土地，但已处置完毕。

5.以宗地为基本单元。有合法用地手续的，以用地批文（按项目报批）、土地划拨决定书、土地出让合同、建设用地批准书、不动产权证（土地使用证）确定的宗地范围为基本单元入库；无合法用地手续的，按历史用地协议（包括流转土地所有权、使用权的各类用地合同或协议）约定的用地范围、违法用地处罚决定书、行政区划界限、详细规划控制单元、道路、河流或者产权边界等因素合理确定入库范围。

### 符合以下特殊情形之一的，可按规定纳入“三旧”改造标图入库范围：

1.“二调”或最新的土地利用现状图确定为非建设用地，符合第八条的第3、4、5项，不涉及复垦且确需改造建设的，落实建设用地规模后可标图入库。

2.改造后恢复为生态景观用途或作为农用地使用的生态修复用地，符合第八条的第2、3、4、5项，且提供生态修复具体事项对应主管部门出具的证明材料，可标图入库。

3.属于经县人民政府批准的改造方案确定纳入“三旧”改造项目整体利用的边角地、夹心地、插花地（下称“三地”），其他用地，或征地留用地，符合第八条的第1、4项，可以标图入库，该“三地”、其他用地或征地留用地可不受上盖物占地比例的限制。

4.入库地块2009年12月31日前已建设使用，符合第八条的第1、2、4、5项，如其上盖物占地比例（或容积率）符合相关规划条件规定的下限或行业用地标准规定的下限，或改造后用于教育、医疗、养老、体育等公益性项目，或改造前后均为工业用途，其入库时可不受上盖物占地比例限制。

5.入库地块上盖物占地比例不足30%的，符合第八条的第1、2、4、5项，经原土地权利人自愿申请，可按照2009年12月31日前上盖物占地面积除以30%计算可标图入库的用地面积，标图入库部分须包含2009年12月31日前有上盖物覆盖的地块，并依据相关规划合理确定入库地块具体范围。

6.属于位置相邻（可以间隔道路、沟渠、河流、绿地等地物，但不得间隔其他宗地）两宗（含）以上的宗地，符合第八条的第1、2、4项，可整体标图入库，整体核算上盖物占地比例，入库后须由同一改造主体整体实施改造。

7.旧村庄全面改造整体入库的，符合第八条的第1、2、4项，可不以宗地为基本单元入库，允许整体核算上盖物比例。

8.与已入库的“三旧”用地进行空间位置互换的其他存量建设用地，符合第八条的第1、4项，在改造方案经有权机关批准后，可直接标图入库，并按照“三旧”改造政策实施改造；原“三旧”用地标注为删除地块，不得再按“三旧”改造政策实施改造。

9.通过使用“三旧”用地复垦产生的规模或指标而纳入改造项目整体利用的非建设用地，符合第八条的第1项，在改造方案经有权机关批准后，可直接标图入库，并可按照“三旧”改造政策实施改造；原“三旧”用地标注为删除地块，不得再按“三旧”改造政策实施改造。

## “三旧”改造规划

### “三旧”改造应当以国土空间规划为基本依据，不得违背国土空间规划的强制性内容，并以国土空间详细规划作为规划许可、改造实施的法定依据。

### “三旧”改造专项规划依据国土空间规划编制，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”改造专项规划用以指导改造单元的划定，改造单元国土空间详细规划的编制和修改。

### 县自然资源部门组织编制“三旧”改造专项规划，报县“三旧”改造工作领导小组审查，经县政府审批通过后，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。

### 县自然资源主管部门根据“三旧”改造需求，结合改造地块、行政区划、市政道路或与河流山体等自然边界划定改造单元，组织编制或者修改改造单元范围内的国土空间详细规划，并按法定程序审批后，将规划成果向社会公布。

###  “三旧”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。

一个改造单元可以包括一个或者两个以上的“三旧”改造项目。单个项目原则上不小于3000㎡，但面积小于3000㎡且确需改造的，经“三旧”改造领导小组审议通过后可实施改造。

### 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。年度实施计划经“三旧”改造领导小组审议并报县人民政府审批后发布实施。

### 项目改造方案由实施主体编制，经县“三旧”办组织审查，报县“三旧”改造工作领导小组审议后，报县政府批准。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。

## 改造项目实施

### “三旧”改造可以按以下三种模式实施：

（一）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，对其用地实施改造。

（三）政府主导改造。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。

### 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国土空间规划、是否符合改造意愿条件等的审查，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，县“三旧”办应当将该项目纳入项目储备库。

### 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。

### 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改造单元国土空间详细规划通过审批后，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“三旧”办签订项目实施监管协议，落实安置复建监管资金后，方可对原建筑物实施拆除。

（三）改造范围历史用地完善手续、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、原不动产权证全部注销、原建筑物全部拆除后，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。

### 政府主导改造的，县人民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，村集体经济组织不再参与土地出让收益分成。

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

原权利人将土地交由政府收回的，按该地块土地出让价款的50%补偿土地权利人。原土地权利人与土地储备机构签订收地协议后6个月内完成交地的，可按上述地块出让价款的10%给与奖励。

土地权利人与县人民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。

## 用地管理

### 涉及完善“三旧”改造历史用地手续的，按照用地行为发生时间分类处理：

1.用地行为发生在1986年12月31日之前的，由县人民政府按规定办理土地确权登记发证手续，已确权为集体建设用地，还需办理土地征收手续的，由县人民政府向市人民政府申请按照旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的方式审批；

2.用地行为发生在1987年1月1日至1998年12月31日之间的，符合国土空间规划，已与农村集体经济组织或农户签订征地补偿协议并已落实补偿，且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见的，由土地执法部门依据1988年修订的《土地管理法》有关规定落实处理（处罚）措施，由改造主体提出申请，完善用地手续与改造方案一并逐级报市人民政府，由市人民政府根据省人民政府委托按土地现状办理征收审批手续；

3.用地行为发生在1999年1月1日至2009年12月31日之间的，符合国土空间规划，已与农村集体经济组织或农户签订征地补偿协议并已落实补偿，且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见的，由土地执法部门按照1998年修订的《土地管理法》有关规定落实处理（处罚）措施，由改造主体提出申请，完善用地手续与改造方案一并逐级报市人民政府，由市人民政府根据省人民政府委托按土地现状办理征收审批手续。

需要完善征地手续的地块，用地行为发生时的法律和政策没有要求听证、办理社保和安排留用地的，在提供有关历史用地协议或经被征地农村集体同意的前提下，不再举行听证、办理社保和安排留用地。

### “三旧”改造涉及到“三地”的，原则上单个地块不大于3亩，且累计面积不超过项目主体地块面积（不含“三地”面积）10%，可纳入批次用地依法报批。

纳入“三旧”改造项目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。

### 在符合规划、权属清晰、双方自愿、价值相当的前提下，允许“三旧”用地之间或“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间位置互换。以拆除重建方式实施的“三旧”改造项目，可将标图建库范围内的“三旧”用地进行复垦，复垦产生的建设用地规模和指标可用于本项目范围内的非建设用地，办理转用手续后一并实施改造。

## 鼓励措施

### “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。

### 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。

### 经县人民政府确认，同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担拆迁改造工作的，属于政府征收（收回）房产、土地并出让的行为，按相关税收政策办理。

### 旧村庄改造涉及国有用地的，原则上国有用地的规模比例不超过改造项目范围内标图建库面积的10%，可整体视为旧村庄改造，并可采取协议出让方式供地实施改造。

### 对以拆除重建方式实施的旧城镇、旧村庄改造项目，应以成本和收益基本平衡为原则合理确定容积率。土地应收价款应当以单宗或区片市场评估价为基础，综合考虑改造主体承担的基础数据调查、单元规划编制、改造方案编制、搬迁补偿安置方案编制、地价评估、土地勘测定界、土壤环境调查评估等前期费用，以及拆迁费用、复建费用、搬迁奖励、不可预见费等实际发生的费用和公益性建设移交等改造成本。因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的，可通过政府补助、异地安置、容积率异地补偿等方式进行统筹平衡。

### 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。

### “工改商住”项目，自行改造的用地除按规定补缴地价款及相关税费外，应当按照空间规划布局，将不低于该项目用地总面积15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设。国土空间规划详细规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可参照交通运输配套设施用途评估地价补缴土地价款，或通过无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建筑面积，根据其占项目总建筑面积的比例折抵应移交的用地面积。

### “工改商住”项目，首次出让时已包含道路用地的，可用该部分道路用地面积抵扣公益性用地，所移交的公益性用地部分不需要补缴土地出让金。

### 原权利人应当在签订土地使用权出让合同之前完成公益性用地移交工作，并负责对移交范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除，按规定移交的，予以办理供地手续。

### 按协议方式出让并涉及补缴土地出让金的，应当按以下情形和标准计收：

（一）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30%确定。

（二）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。

（三）原划拨土地使用权补办出让手续应缴纳的土地出让价款按评估规范计算应缴地价款的50%计收；

（四）原出让土地使用权需改变土地用途或其他使用条件的（现有工业用地改造后不改变原用途只提高容积率的除外）办理协议出让手续应缴纳的土地出让价款按评估规范计算应缴地价款的50%计收；

（五）“三地”办理协议出让手续，土地出让金按最新规划用途土地市场评估价的100%计收；

上述改造项目涉及多项条件同时调整的，补缴地价款应分别核算各项条件调整的价款，合并计算应补缴地价款。

### 2019年5月5日后，本办法实施前已完成改造方案批复的项目，继续按照《新丰县人民政府关于印发新丰县“三旧”改造实施办法（试行）的通知》（新府〔2019〕12号）实施。

## 监督管理

### “三旧”改造工作信息，按以下规定进行公开：

（一）县“三旧”办应当将“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“三旧”办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在其门户网站公示不少于7日。

（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。

### 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。

### 县自然资源部门应当对“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。

### 发生以下情形之一的，由县人民政府撤销改造方案批复文件，取消“三旧”改造相关优惠政策，并按照出让合同和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。

（四）监管协议签订3个月内未足额缴纳复建安置资金的。

### 自改造方案批准之日起两年内，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（户）数90%的，由县“三旧”办撤销该项目实施主体资格认定文件和改造方案批复。

### 实行政府裁决和司法裁判。“三旧”改造项目，多数原权利主体同意改造，少数原权利主体不同意改造的，按照《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定处理；法律法规没有规定的，可积极探索政府裁决。对由市场主体实施且“三旧”改造方案已经批准的拆除重建类改造项目，特别是原有建筑物存在不符合安全生产、国土空间规划、生态环保、建筑结构安全、消防安全要求或妨害公共卫生、社会治安、公共安全、公共交通等情况，原权利主体对搬迁补偿安置协议不能达成一致意见，符合以下分类情形的，原权利主体均可向县级以上人民政府申请裁决搬迁补偿安置协议的合理性，并要求限期搬迁：

（一）土地或地上建筑物为多个权利主体按份共有的，占份额不少于三分之二的按份共有人已签订搬迁补偿安置协议；

（二）建筑物区分所有权的，专有部分占建筑物总面积不少于三分之二且占总人数不少于三分之二的权利主体已签订搬迁补偿安置协议；

（三）拆除范围内用地包含多个地块的，符合上述规定的地块总用地面积应当不少于拆除范围用地面积的80%；

（四）属于旧村庄改造用地，农村集体经济组织以及不少于三分之二的成员或户代表已签订搬迁补偿安置协议。

对政府裁决不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。当事人在法定期限内不申请行政复议或提起行政诉讼且不履行裁决的，由做出裁决的人民政府申请人民法院强制执行。

县级以上人民政府进行裁决前，应当先进行调解。

## 附则

### 本办法解释权属于新丰县人民政府，具体工作由县“三旧”办负责。

# 附则 新丰县旧村庄改造实施细则

为进一步推进和规范旧村庄改造工作，促进城乡协调发展，维护农村集体经济组织和村民的长远利益，根据有关法律法规和《新丰县“三旧”改造实施办法》的规定，结合我县实际，制定本细则。

## 第一章 总则

第一条 本细则所称“旧村庄”，是指城镇建成区内，布局较乱、基础设施较差，土地全部或大部分保留集体所有性质，原农民未转为居民的聚居地。

第二条 旧村庄改造应当坚持以人为本、规划先行，坚持因地制宜、改善人居环境，完善公共配套设施，保障集体经济和村民长远利益，合理保护和利用历史文化遗存。

第三条 旧村庄改造应当坚持村民自治原则，改造过程中涉及的重大事项应当按规定进行表决，由镇（街）监督。

## 第二章 一般规定

第四条 旧村庄改造涉及的补偿可以采取物业补偿、货币补偿或者两者相结合的方式。

第五条 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，协议出让的土地价款按土地市场评估价的30%确定。

第六条 旧村庄改造可以按以下三种模式实施：

（一）自行改造。集体经济组织成立全资子公司，对其用地实施改造。

（二）合作改造。集体经济组织与市场主体签订合作协议，对其用地实施改造。

（三）政府主导改造。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。

第七条 按照上述实施方式，旧村庄改造的申报主体可以按以下方式确定：

（一）集体经济组织自行改造的，由该集体经济组织申报。

（二）通过公开选择市场主体进行合作改造的，在确定市场主体前，由该集体经济组织申报。

（三）对政府主导改造的，由镇（街）组织申报。

第八条 集体经济组织通过公开选择市场主体进行合作改造的，在确定合作主体前，由该集体经济组织按规定表决同意后，可委托相关具备资质的服务机构协助开展相关工作，所需费用由集体经济组织自行解决。

## 第三章 项目申报

第九条 改造项目申报前，申报主体应当开展改造意愿调查，达到以下条件：

（一）改造项目所在的集体经济组织，经该集体经济组织村民代表大会2/3以上（含2/3）表决同意。

（二）如改造项目内存在国有土地权利人的，也应当取得权利人总人80%以上（含80%）同意。

第十条 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”办申报纳入项目储备库。

县“三旧”办应当在5个工作日内组织自然资源部门完成对改造项目地块是否符合国土空间规划、是否符合改造意愿条件等的审查，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，应当在集体经济组织公告栏张贴、政府网站等公示不少于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。

第十一条 项目储备库内改造意愿高的项目，优先纳入“三旧”改造年度计划，并由县“三旧”办组织相关部门优先指导和协助基础数据调查。

第十二条 改造项目纳入“三旧”改造年度计划后，县“三旧”办协助集体经济组织开展改造范围内的土地、房屋、人口、历史文化遗产、公共服务设施等基础数据的详细调查、测绘、统计、核实，调查的基础数据主要包括：

（一）改造项目范围、面积，集体土地范围、面积以及国有土地范围、面积等。

（二）集体土地及国有土地上的建设情况。包括建筑物坐落，权属，基底面积、层数、建筑面积，报建、建成时间，现状用途，附着物类型及数量等内容。

## 第四章 改造项目的实施程序

第十三条 集体经济组织选定合作主体，应当在县“三旧”办的指导监督下，按照以下流程办理：

（一）公开选定意向企业。集体经济组织根据拟改造用地范围、面积、土地房屋基础数据、权利人、拟改造用地规划情况（含“三旧”改造专项规划、国土空间详细规划等）、改造意向，委托招标代理机构制定招商文件，通过公共资源交易中心或政府网站公示不少于15日后，公开选择合作意向企业。

（二）公开表决确定合作企业。根据合作意向企业的改造项目初步方案、补偿安置方案选择合作企业。如合作意向企业仅1个，经集体经济组织表决同意后，确定为合作企业。

其中，涉及的补偿安置方案应当经集体经济组织成员（或成员代表大会）2/3以上（含2/3）同意，包括以下主要内容：

1、原有建筑物的补偿方式和标准；

2、原有、新增的集体发展物业的补偿方式和标准；

3、历史文化遗存及其周围环境的保护措施；

4、搬迁费用和临时安置补偿标准；

5、签约奖励标准及其他有关方面的补偿标准等。

（三）签署项目合作协议。确定合作企业后，集体经济组织应当与合作企业拟订项目合作协议，明确项目实施主体、搬迁补偿安置、投资、建设和其他相关权责要求，约定合作企业应当支付的履约保证金数额、支付期限，以及合作终止和相关违约责任等，在集体经济组织公告栏公示不少于7日。经公示无异议，或有异议但经核实不成立的，双方签订项目合作协议。

第十四条 实施主体资格确认。公开选择的项目实施主体向县“三旧”办申请实施主体资格确认，申请材料包括：

（一）实施主体资格确认申请书；

（二）申请人身份证明文件；

（三）公开交易证明文件；

（四）村企合作协议；

（五）经表决通过的补偿安置方案；

（六）其他相关材料。

县“三旧”办应当在5个工作日内完成对相关申报材料的审核，对不符合条件的，应当书面答复申请人并说明理由；对符合条件的，应当核发实施主体确认文件，并在集体经济组织公告栏和政府网站公示不少于7日。

第十五条 自然资源部门依据核实后的基础数据组织编制项目改造单元国土空间详细规划，并按程序报批。

第十六条 自然资源部门指导实施主体编制项目改造方案。项目改造方案经集体经济组织成员大会或户代表大会2/3以上（含2/3）同意的，由县“三旧”办组织相关部门对改造方案进行审查，报县“三旧”改造工作领导小组审核、县政府批准。

项目改造方案应当包括改造地块的基本情况、项目实施主体、规划情况、土地利用现状情况、需完善历史用地情况、补偿安置情况、供地方式和计划、进度安排、改造预期效果等内容。项目改造方案审批后，由县自然资源部门组织办理有关用地报批手续。

第十七条 项目改造方案经批准后，实施主体应当与县“三旧”办签订项目实施监管协议，明确分期安排和实施进度，搬迁补偿安置和安置复建资金监管要求等，并由实施主体按照约定存入安置复建监管资金。

安置复建监管资金应当存入县“三旧”办指定的监管账户，并由县“三旧”办、实施主体和监管账户开户银行三者共同监管。安置复建监管资金经县政府同意可以分期支取用于回迁安置房和集体经济发展物业建设。

复建安置资金具体数额，由县政府根据项目回迁安置房和集体经济发展物业总量，按照建安成本测算确定。

第十八条 实施方案批复后，实施主体与改造项目范围土地权利人签订《搬迁补偿协议》，签约率达90%及以上且安置复建资金落实到位后，经县“三旧”办核实批准，实施主体可以组织权利人申办产权证注销手续，并开展现状房屋拆除。

办理过程中，原房地产权利人委托实施主体注销登记的，应办理公证手续。办理注销登记后，由实施主体到县自然资源部门查询获取注销登记证明。

第十九条 改造项目范围内涉及的原不动产权证全部注销后，实施主体向镇（街）提交相关注销登记证明文件，由镇（街）核实确认改造范围内的所有房地产权益（含抵押、查封或其他限制土地权利的情形）已处置完毕，并函告自然资源部门办理后续手续。

第二十条 完善前述手续后，由实施主体申办协议出让供地手续。供地后，实施主体向相关部门申办各项建设手续。

第二十一条 集体经济组织作为实施主体的，应当自行按照补偿安置方案与土地权利人签订《搬迁补偿协议》，并自筹安置复建监管资金存入县“三旧”办指定的监管账户。

第二十二条 政府收储改造的，在明确具体补偿安置方案，完善用地报批手续和确定开发建设条件的前提下，经集体经济组织表决同意，可以通过招标等公开方式出让土地，由竞得人与土地权利人签订《搬迁补偿协议》，按规定缴纳安置复建监管资金后实施土地整备。

## 第五章 监督管理

第二十三条 各镇（街）应当建立有效机制，加强巡查监督，及时发现、制止旧村庄改造中有关违法建设行为，杜绝新增违法用地、违法建设。集体经济组织应当自觉加强对其成员自建房的管理，保障集体经济组织及其全体成员的共同利益。

第二十四条 项目实施主体未能按照《合作协议》约定期限，与土地权利人签订《搬迁补偿协议》的，双方合作终止，并按照《合作协议》约定追究相关责任。集体经济组织根据需要，可以按规定重启公开选定合作企业有关程序。

第二十五条 任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、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，将严肃查处并追究责任。

第二十六条 经集体经济组织表决同意的事项，对少数权利人无法达成协议的，应当加强宣传、调解工作。对已签订的《搬迁补偿协议》产生争议的，可以通过调解机构进行协调，协调无果的，可以提起民事诉讼。

第二十七条 因实施改造对改造范围内集体土地和国有土地及其上盖物业的受让人、承租人、抵押权人的正当权益造成影响的，依照其与集体经济组织或国有土地及其上盖物业的所有权人签订的出让、出租、抵押合同的约定进行补偿，对补偿标准有争议的，由合同约定双方自行协商或采取民事诉讼途径解决。

## 第六章 附则

第二十八条 本细则解释权属于新丰县人民政府，具体工作由县“三旧”办负责。

# 附件新丰县旧城镇改造实施细则

为优化城市生产生活环境，规范旧城镇的全面改造活动，根据有关法律法规和《新丰县“三旧”改造实施办法》的规定，结合我县实际，制定本细则。

## 第一章总则

第一条 本细则所称“旧城镇”，是指城镇中心区内，危破旧房集中、基础设施落后的国有土地上居民生活或进行商贸活动的区域。旧城镇改造项目涉及集体用地的，可以一并纳入改造范围。

第二条 旧城镇改造应当坚持以人为本、规划先行，改善人居环境，优化功能布局，塑造城市特色风貌，合理保护和利用历史文化遗存。

## 第二章一般规定

第三条 旧城镇改造涉及的补偿可以采取物业补偿、货币补偿或两者相结合的方式。

第四条 受所在片区国土空间详细规划公共配套设施要求过高、上盖物比例过大等因素，经测算论证不能内部平衡改造成本和收益的改造项目，改造项目所需的公共服务配套设施由政府出资建设。

第五条 旧城镇改造可以按照以下三种方式实施：

（一）权利人自行改造；

（二）单一主体改造；

（三）政府主导改造。

第六条 房地产权益转移可以通过以下途径实现：

（一）通过签订搬迁补偿协议；

（二）通过收购合并归宗或作价入股。

房地产权益转移兼有上述两种实现方式的，按第（一）种方式处理。

第七条 通过签订搬迁补偿协议形式转移房地产权益的，应由属地镇（街）监督和协调。

签订搬迁补偿协议，应当遵循公平公正、有偿合理原则，约定补偿方式和支付期限，安置房的面积、地点、登记价格和交付标准，搬迁期限、搬迁过渡方案和过渡期限，协议生效的时间和条件，权利主体向实施主体交付原不动产权证书时间等事项。原权利主体没有房地产权属证书的，应当提交相应的产权证明文件及经公证的房地产权益由实施主体承受的声明书。

## 第三章项目申报

第八条 旧城镇改造的申报主体按照以下方式确定：

（一）权利人自行改造的项目，由权利人自行申报。

（二）单一主体改造项目，由经权利人同意的单一市场主体申报。

（三）政府主导改造的项目，由县土地储备中心申报。

第九条 申报主体应当先行开展改造意愿调查，并达到以下条件：

（一）改造项目范围涉及多个权属人的，同意改造权利人不少于总人数90%，且同意改造权利人所有的建筑和地块总面积占比也不小于90%。

（二）涉及集体用地的，须经集体经济组织村民代表大会2/3以上（含2/3）表决同意。

第十条 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，向县“三旧”办申报。

县“三旧”办应在5个工作日内组织完成对申报材料的内容是否符合要求、申报主体是否符合申报资格、改造意愿是否符合条件、改造项目地块是否符合国土空间规划等审查，对不符合要求的，应书面答复申请人并说明理由；对符合要求的，在改造区域范围内张贴公告、通过政府网站公示不少于15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，并按规定公布。

第十一条 对项目储备库内改造意愿高的项目，优先纳入“三旧”改造年度计划，由县“三旧”办组织相关部门优先指导和协助基础数据调查。

## 第四章改造项目的实施

第十二条 纳入“三旧”改造年度计划后，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，调查的基础数据主要包括：

（一）改造项目范围、面积，国有土地范围、面积，如涉及集体土地的，应当包括集体土地范围、面积等。

（二）国有土地及集体土地的建设情况。包括建筑物坐落，产权人，不动产权证号、产权登记用途、登记时间，基底面积、层数、建筑面积，报建、建成时间，现状用途，附着物类型及数量等内容。

第十三条 实施主体向县“三旧”办申请实施主体资格确认，提交以下材料：

（一）项目实施主体资格确认申请书；

（二）申请人身份证明文件；

（三）改造范围内土地和建筑物的测绘报告、权属证明及抵押、查封等情况核查文件；

（四）实施主体的资格认定材料；

（五）其他相关文件资料。

前款第（四）项规定材料包括：

1、涉及本身为单一权利主体或通过收购合并归宗的，提供相关产权证明材料；

2、涉及作价入股的，提供相关作价入股证明材料；

3、涉及通过搬迁补偿协议形成单一主体的，提供搬迁补偿安置方案、及改造范围权利人的表决意愿等。

第十四条 县“三旧”办收到实施主体资格确认申请材料后，应当在5个工作日内完成审查，对不符合条件的，应书面答复申请人并说明理由；对符合条件的，应将申请人提供的土地房屋权属情况及单一主体的形成情况在改造区域范围及政府网站公示不少于7日。经公示无异议，或有异议但经核实不成立的，由县“三旧”办向申请人核发实施主体确认文件。

第十五条 自然资源部门依据核实后的基础数据组织编制项目改造单元国土空间详细规划，并按程序报批。

第十六条 县“三旧”办指导实施主体编制项目改造方案。县“三旧”办组织相关部门对项目改造方案进行审查，报县“三旧”改造工作领导小组审核、县政府批准后，由县“三旧”办核发批复文件。项目改造方案应当包括改造地块的基本情况、项目实施主体、规划情况、土地利用现状情况、需完善历史用地情况、补偿安置情况、供地方式和计划、建设时序、改造预期效果等内容。需完善历史用地的，办理项目改造方案审批后，由县自然资源部门组织办理历史用地报批手续。

第十七条 项目改造方案经批准后，实施主体应当与县“三旧”办签订项目实施监管协议，明确无偿移交公益性用地、公共设施或公益性建筑面积等义务及交付标准，搬迁补偿安置方案履行义务，分期安排和实施进度，安置复建资金监管要求等，并由实施主体按照约定存入安置复建监管资金，或提供不可撤销、无条件的见索即付银行保函。安置复建监管资金应当存入县“三旧”办指定的监管账户，并由县“三旧”办、实施主体和监管账户开户银行三者共同监管。安置复建监管资金不计利息，经县政府同意可以分期支取用于回迁安置房的建设资金。

复建安置资金具体数额，由县政府根据项目回迁安置房总量，按照建安成本测算确定。

第十八条 实施主体与改造项目范围内90%及以上权利人签订《搬迁补偿协议》，且安置复建资金落实到位后，经县“三旧”办核实批准，实施主体申办拆除施工许可后进场实施拆除，并可同步组织原房地产权利人办理已拆除部分的不动产权证注销登记手续。申请办理不动产注销登记应当提交下列材料：

（一）不动产登记申请书；

（二）身份证明材料；

（三）不动产权属证书；

（四）不动产已灭失或权利主体放弃所有权的证明；

（五）其他按规定提交的材料。

办理过程中，原房地产权利人委托实施主体办理注销登记的，应当办理公证手续。办理注销登记后，由实施主体到县自然资源部门查询获取注销登记证明。

第十九条 改造项目范围内涉及的原不动产权证全部注销后，实施主体向县“三旧”办提交相关注销登记证明文件，由县“三旧”办核实确认改造范围内的所有房地产权益（含抵押、查封或其他限制土地权利的情形）已处置完毕，并函告规划、自然资源部门办理后续手续。

第二十条 完善前述手续后，由实施主体申办协议出让供地手续。供地后，实施主体按基本建设程序向相关部门申办各项有关手续。

第二十一条 权利人利用其自身土地，或通过收购合并归宗、作价入股形式实施改造的，无需开展改造意愿调查、基础数据调查、申报主体及实施主体资格确认、落实安置复建监管资金等环节工作。

第二十二条 政府主导改造的，由县土地储备中心组织实施前期土地整备工作后，通过公开出让方式确定土地使用权人实施改造。对原土地权利人自愿将用地交由政府主导改造的，可以按照《新丰县“三旧”改造实施办法》相关规定享受相应的土地收益补偿。

## 第五章监督管理

第二十三条 各镇（街）应当组织加强巡查监管，及时发现、制止、查处有关违法建设行为，杜绝新增违法用地、违法建设。

第二十四条 自改造单元规划批准之日起三年内，申报主体仍未取得实施主体认定资格的，不再办理该申报主体在该改造单元内相关项目的实施主体资格认定手续；对已取得实施主体资格的，自改造单元规划批准之日起三年内，与改造项目范围内所有房地产权利人签订《搬迁补偿协议》的比例低于占总面积的90%或占总人数的90%的，由县“三旧”办撤销该项目实施主体资格认定文件和改造方案批复文件。

第二十五条 任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、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，将严肃查处并追究责任。

第二十六条 旧城镇改造中，与少数权利人无法达成协议的，应当加强宣传、调解工作。对已签订的《搬迁补偿协议》产生争议的，可以通过调解机构进行协调，协调无果的，应当提起民事诉讼。

第二十七条 县“三旧”办应加强项目的跟踪监管，督促申报、实施主体按照改造项目计划方案推进工作，严格按照搬迁补偿协议、项目改造方案、项目实施监管协议、土地出让合同等有关约定实施改造。

## 第六章附则

第二十八条 本细则解释权属于新丰县人民政府，具体工作由县“三旧”办负责。

# 附件 新丰县旧厂房全面改造实施细则

为保障实体经济发展，促进产业转型升级和创新发展，规范旧厂房的全面改造活动，根据有关法律法规和《新丰县“三旧”改造实施办法》的规定，结合我县实际，制定本细则。

## 第一章总则

第一条 本细则所称“旧厂房”，是指城镇建成区内，在国有或集体土地上建成较早、结构简易，用作工业生产、产品加工制造用房和直接为工业生产服务的附属设施，以及工业物资存储用房等。旧厂房用地包括工业用地和仓储用地。

第二条 旧厂房改造遵循政府引导、企业主导原则，提高土地利用效益，优化产业配套环境，保障产业创新发展空间。

## 第二章一般规定

第三条 旧厂房改造的实施方式包括权利人自行改造和政府主导两种。

（一）权利人自行改造，包括土地权利人对自身用地进行改造；通过收购合并归宗、作价入股将房地产权益转移到单一主体后实施改造；权利人为厂房承租人的，经产权人同意，由承租人实施改造。

（二）政府主导，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。

第四条 旧厂房改造涉及集体建设用地的，鼓励集体经济组织将其集体建设用地通过自愿申请转为国有建设用地后，以协议方式供地，按规定缴纳土地价款后办理不动产权证，吸引社会资金参与改造。协议出让的对象包括：集体经济组织与公开选择的合作主体约定作为开发建设单位的一方、集体经济组织与公开选择的市场主体成立的合作公司、集体经济组织全资子公司。

## 第三章改造实施

第五条 旧厂房改造的申报主体按照以下方式确定：

（一）权利人自行改造的项目，由权利人申报；权利人为厂房承租人的，经产权人同意（土地权利人为村集体的，经集体经济组织村民代表大会表决同意），由承租人申报。

（二）政府主导改造的项目，由县土地储备中心申报。

第六条 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、实施方式等材料，向县“三旧”办申报。县“三旧”办应在5个工作日内组织完成对申报材料的内容是否符合要求、申报主体是否符合申报资格、改造意愿是否符合条件、改造项目地块是否符合国土空间规划等的审查，对不符合要求的，应书面答复申请人并说明理由；对符合要求的，在改造区域范围内张贴公告、通过政府网站公示不少于15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，并按规定公布。

第七条 实施主体向县“三旧”办申请实施主体资格确认，提交以下材料：

（一）项目实施主体资格确认申请书；

（二）申请人身份证明文件；

（三）改造范围权属证明；

（四）其他相关文件资料；

（五）承租人实施改造的项目，提供产权人同意改造证明。

第八条 县“三旧”办收到实施主体资格确认申请材料后，应当在5个工作日内完成审查，对不符合条件的，应书面答复申请人并说明理由；对符合条件的，应将申请人提供的土地房屋权属情况及单一主体的形成情况在改造区域范围及政府网站公示不少于7日。经公示无异议，或有异议但经核实不成立的，由县“三旧”办向申请人核发实施主体确认文件。

第九条 自然资源部门依据核实后的基础数据组织编制项目改造单元国土空间详细规划，并按程序报批。

第十条 县“三旧”办指导实施主体编制项目改造方案。县“三旧”办组织相关部门对项目改造方案进行审查，报县“三旧”改造工作领导小组审核、县政府批准后，由县“三旧”办核发批复文件。需完善历史用地的，办理项目改造方案审批后，由县自然资源部门组织办理历史用地报批手续。

## 第四章优惠措施

第十一条 “工改工”改造项目，可以享受以下鼓励政策：

（一）旧厂房改造后不改变原土地用途，提高土地利用率和增加容积率的，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。

（二）项目竣工验收后，允许土地使用权人按工业用地最高使用年限变更出让终止日期，按市场价30%补缴相应的土地价款。

（三）允许土地使用权人将高标准厂房按幢、层等固定界限为基本单元分割登记和转让。

第十二条 土地使用权人将国有工业用地交由政府主导改造的，按出让时土地出让价款的60%补偿原土地使用权人。

集体经济组织将其集体建设用地通过自愿申请转为国有建设用地后交由政府收储改造，按土地出让价款的60%补偿该集体经济组织。

## 第五章监督管理

第十三条 未按照改造方案规定期限内动工建设的，批复失效，不再享受相关优惠政策；在实施改造过程中，除出让合同约定内容外，项目改造方案有局部调整的，需重新办理项目改造方案审批；对交由政府组织公开出让的，未按照协议按时交地，不再享受土地收益补偿优惠政策，并按协议约定追究相关责任；对完善历史用地手续后，项目改造方案批准后两年内未动工的，撤销有关用地批复。

第十四条 县相关部门和各镇（街）应当加强财务管理，健全和完善“三旧”改造有关资金管理制度，统筹做好涉及的土地收益补偿、财政资金奖补等各项资金监管。对按规定应给予土地权利人的土地收益补偿、应给予实施主体的奖励或补助，应当及时拨付到位，任何单位和个人不得克扣和截留。

第十五条 各镇（街）应当加强项目的跟踪监管，督促项目按时动工建设，并定期向县“三旧”办报送有关进展情况。

## 第六章 附 则

第十六条 本细则解释权属于新丰县人民政府，具体工作由县“三旧”办负责。

**旧村改造基础数据摸查流程图**



# 附件“三旧”改造办事流程

## 一、改造项目申报程序

（一）程序

申报主体将项目申报表等相关资料报送县“三旧”办；

县“三旧”办组织审核，对不符合“三旧”改造要求的项目出具不纳入“三旧”改造范围的意见。

（二）提供资料

1、改造主体向县“三旧”办提交项目纳入“三旧”改造项目储备库申请（材料1）；

2、旧村庄及旧城镇改造项目需提供意愿表决材料（材料2）；

3、填写“三旧”改造申报表（材料3）；

4．地块红线范围图（1：500—1：1000）；

5、项目地块多角度的现场照片（打印并加盖改造主体公章）；

6、土地、房产权属证书复印件（相关权益证明）；

7、申请人营业执照、组织机构代码证、法人代表证明书（或任职证明）、法定代表人身份证等证件复印件；

8、土地及房产查询报告（主要是抵押查封情况查询）；

9、涉及权属抵（质）押的，还需提供抵（质）押权人同意纳入“三旧”改造的书面证明文件；

10、如申请改造宗地涉及查封或其他权利限制的，应提交人民法院解除查封证明或解除其他权利限制的证明。

以上资料一式两份，加盖单位公章。

（三）资料审查要求

资料不齐或不符合填报要求的，县“三旧”办不予收件受理，同时一次性告知交件人需补充和补正的相关资料；如确实需要收件的，须书面告知交件人补交和补正资料的时间及其他注意事项。

在以上所列资料齐全和符合要求的前提下，审核事项如下：

1、申报项目是否纳入标图建库；

2、申报项目是否符合改造意愿；

3、申报项目上盖物是否满足2009年12月31日前建设且上盖物比例达到30%的改造要求；

4、是否为“三旧”规范性文件规定不得纳入“三旧”改造的；

5、是否符合国土空间规划（土地利用现状图及土地利用总体规划图）。

## 二、改造项目单元国土空间详细规划编制与审批程序

（一）规划编制组织

1、规划编制组织。“三旧”改造项目单元国土空间详细规划由县自然资源部门负责组织编制。

2、规划编制组织程序。县自然资源部门完成项目初审后，开出规划编制通知，由申报单位委托具有相应规划资质的编制单位开展规划编制工作。

改造项目单元国土空间详细规划初步成果编制完成并通过技术审查后，由县“三旧”办组织县“三旧”改造工作领导小组成员单位和改造主体等召开规划听证会，县自然资源部门结合听证意见，组织规划编制单位对单元规划初步成果进行修改、补充和完善，报县政府审批通过后，由县自然资源部门按规定进行规划批前公示，公示时间不少于15日。批前公示结束后，由县自然资源部门按规定对规划成果进行公布。

（二）规划编制审批程序

县“三旧”办将改造项目单元国土空间详细规划编制申请和项目纳入项目储备库批复、改造地块红线范围图（1：500—1：1000）等相关资料送县自然资源部门。

县自然资源部门完成项目初审后，开出单元规划编制通知，由申报单位委托具有相应规划资质编制单位按国土空间详细规划调整修编的要求完成规划编制，并按国土空间详细规划审批程序批准后，按规定向社会公布。

（三）申报单元规划编制需提交资料要求

1、“三旧”办关于改造地块纳入项目储备库批复；

2、项目规划方案；

3、项目最新测绘地形范围红线图（2份1：500—1：1000）；

4、然资源部门认为需报送的其他相关资料。

## 三、“三旧”改造方案审批

（一）改造方案编制要点

改造方案由改造主体组织编制，包括如下内容：

1、基本情况。改造涉及的土地位置、面积，需完善征收手续的具体范围、面积，用地发生的时间及涉及的所有权人，土地确权、登记情况。

2、规划情况。改造涉及的土地是否符合国土空间规划。

3、土地利用现状情况。土地用途、面积、已使用年限，地上建筑物的面积、容积率，土地产出率等。

4、协议补偿情况。是否已与农村集体经济组织或农户签订拆迁补偿协议。

5、拟改造情况。改造后的土地用途和产业安排、建筑面积、容积率，拟投入的改造资金、建设改造主体、供地方式，完成改造后的综合效益等。

（二）申报条件

1、改造地块纳入标图建库。

2、改造项目纳入“三旧”改造年度实施计划。

3、改造意愿调查情况。

（三）申报材料

1、改造方案原件。

2、改造主体申请表。

3、土地现状调查成果。

4、不动产权属证明材料。

5、改造意愿征集结果。

6、补偿安置方案原件。

7、改造主体证明材料。

8、社会稳定风险评估报告原件涉及土地征收的需提供。

9、“三旧”改造专项规划批复文件。

10、详细规划批复文件及法定成果。

11、遥感影像图原件。

12、2009年及最新年度土地利用现。

13、国土空间规划“一张图”（土地利用总体规划图、城乡规划图）。

14、其他必备材料（四）报件要求。

申报材料提供者均应盖章确认，收取复印件的由“三旧”改造主管部门负责校验原件，复印件加盖“三旧”改造主管部门公章，并加注“与原件相符”。材料应报送纸质及电子文档文本，纸质材料需装订成册，电子文档提供PDF版。

（五）报批程序

1、方案申报。改造主体按要求编制改造方案，向县“三旧”办提出审批申请。

2、方案审查。县“三旧”办受理，组织县“三旧”改造工作领导小组成员单位、镇（街）对改造方案进行审查，提出综合审查意见后报县“三旧”改造工作领导小组审核。

3、方案批复。县政府批准后，批复给县“三旧”办。

材料1

# 附件关于将××地块（项目）纳入县“三旧”改造项目储备库的申请

××县“三旧”办：

根据“三旧”改造的相关政策精神，我公司（村、个人）用地位于××××，（国土证号为：××），地块面积××㎡，现土地用途为××。拟通过××方式对该地块按××用途进行改造，现向县“三旧”办申请将××地块纳入县“三旧”改造项目储备库，我公司（村、个人）保证拟申请改造地块权属清晰，无争议，如由此引起的责任概由我公司（村、个人）承担，请预审。

特此申请

××单位或个人（盖章或手印）

××年××月××日

材料2

# 附件新丰县“三旧”改造意愿调查表

项目申报主体：（公章）

|  |
| --- |
| 改造项目意向名称： |
| 改造范围： |
| 改造方式 | £ | 自行改造：由村集体经济组织根据批复的项目实施方案自行拆迁补偿安置，由村集体经济组织或其全资子公司申请以协议出让方式开发。 |
| £ | 合作改造：由村集体经济组织公开引进合作企业参与改造。 |
| £ | 政府收储：政府整理土地，负责村民住宅和村集体物业复建安置补偿。 |
| 是否同意启动“三旧”改造？ |
| £同意£不同意 |
| 填表人信息 | 身份证号 |  | 联系电话 |  |
| £ | 村民 | £ | 居民 |
|  | £ | 村集体经济股民 |  | £ | 自有国有产权居民户主 |
| £ | 非村集体经济股民的村民或世居租屋权属人 |  | £ | 购买集体产权居民户主 |
|  |  |  |  |  | £ | 其他居民 |
| 填表人家庭住址： |
| 填表人签名： （加盖手印）填表时间： 年 月 日 |

材料 3

# 附件新丰县“三旧”改造项目申报表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 基本信息 | 改造主体 |  |
| 法定代表人 |  | 身份证号 |  |
| 通讯地址 |  | 联系电话 |  |
| 名称和位置 | 名称 |  |
| 所在区位 |  |
| 改造类型 | £旧村庄改造£旧厂房改造£旧城镇改造 |
| 标图建库 |  |
| 项目基本情况 | 土地用途 |  |
| 用地性质 |  |
| 改造面积 |  |
| 改造意愿表决情况 |  |
| 改造模式 | £自行改造 £合作改造 £政府收储 |
| 申报人承诺：本表填报内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引致的法律责任，一概由申报人承担，与审批（或审核）机关无关。 |
| 申报单位单位：（盖章） 法定代表人： 申报时间： 年 月 日 |

材料4

# 附件关于将××（项目名称）“三旧”改造地块协议出让的申请

新丰县自然资源部门：

经批准，××（项目名称）已认定为我县“三旧”改造项目，我公司（村、个人）作为该项目的改造主体，现申请将该项目位于××××的土地使用权，面积××㎡，现土地用途为××申请进行协议出让转变为××用途，我公司（村、个人）保证归宗土地权属清晰，无争议，如由此引起的责任概由我公司（村、个人）承担，请批准。

特此申请。

××单位或个人（盖章或手印）

××年××月××日

材料5

# 附件关于将××（项目名称）“三旧”改造地块归宗的申请

新丰县自然资源部门：

经批准，××（项目名称）已认定为我县“三旧”改造项目，我公司（村、个人）作为该项目的改造主体，现申请将该项目位于××××的土地使用权，面积××㎡，现土地用途为××进行土地归宗，我公司（村、个人）保证归宗土地权属清晰，无争议，如由此引起的责任概由我公司（村、个人）承担，请批准。

特此申请。

××单位或个人（盖章或手印）

××年××月××日

# 附件××（项目名称）“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划（如有）和年度实施计划（如有），我县（市、区）拟实施××（项目名称），对位于××（用地位置）的旧厂房/旧城镇/旧村庄用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。结合实际说明改造项目地块位置、总面积、区位条件、人居环境、节约集约用地、产业发展等情况，对实施改造的必要性、合理性等进行评价。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块××公顷，纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）××公顷、其他用地××公顷、征地留用地××公顷、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地××公顷、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地××公顷。

改造地块现状为建设用地××公顷、农用地××公顷、未利用地××公顷。按权属划分，涉及××（农村集体经济组织）属下的集体土地××公顷（建设用地××公顷、农用地××公顷、未利用地××公顷），××（单位）属下（或实际使用）的国有土地××公顷（建设用地××公顷、农用地××公顷、未利用地××公顷）。其中，改造主体地块现状为建设用地××公顷、农用地××公顷、未利用地××公顷，为××（农村集体经济组织）属下的集体土地/（单位）属下（或实际使用）的国有土地，实地在2009年12月31日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。改造项目主体地块现用途为××，为××（单位）自××年××月开始使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续/无合法用地手续或施工报建手续，现有建筑面积××㎡，容积率为××，年产值为××万元（结合实际说明改造前土地产出情况）。该地块目前已拆除建筑面积××㎡。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块××公顷土地已标图入库，图斑号为××、××。纳入改造范围整体利用的“三地”××公顷、其他用地××公顷、征地留用地××公顷，与原“三旧”用地进行置换的存量建设用地××公顷，使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地××公顷，待改造方案批准后按规定标图入库。

（四）规划情况。改造项目地块××公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划），符合“三旧”改造专项规划（如有），符合详细规划（“三旧”改造单元规划、控制性详细规划或村庄规划），在详细规划中安排为××用地。（若不符合详细规划的表述为：××公顷土地不符合××规划（详细规划名称），需一并办理详细规划调整审批手续。）（结合实际说明）

**二、改造意愿及补偿安置情况**

（一）改造意愿情况。××（单位）已按照法律法规及××市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人的意见，并经全部原权利人同意/××比例的原权利人同意。

（涉及农村集体土地的需表述）××（单位）已按照法律法规及××市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求××农村集体经济组织和农民的意见，并经该农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。

（二）补偿安置情况。××（单位）已制定补偿安置方案，明确采取××、××等方式对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准为××。截至××年××月××日，××（单位）已与原权利人（或××比例的原权利人）就补偿安置等事项签订协议，并支付补偿款××万元，提供了安置房总面积××㎡。（涉及征收土地的需增加补偿安置方案按规定进行公告情况的表述）。

（三）开展社会稳定风险评估情况。（涉及征收土地的需表述）改造地块涉及征收土地××公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。根据社会稳定风险评估结果，主要存在××、××风险，其中，××风险的防范或化解措施为××，责任主体为××（单位），协助单位为××（单位）。

**三、改造主体及拟改造情况**

该改造项目属于××类型（全面改造、微改造、混合改造），拟采取××改造模式（政府收储模式、政府统租模式、政府综合整治模式、政府与市场合作改造模式、农村集体自行改造模式、村企合作改造模式、企业自改模式、企业收购改造模式、单一主体归宗改造模式等），由××（单位）作为改造主体/拟通过××公开方式确定改造主体。

（全面改造的需表述）该项目用地拟由××单位/通过公开方式确定的改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地××公顷，拆除建筑面积××㎡，新建建筑面积××㎡，用于××用途，容积率为××；实施生态修复、土地复垦用地××公顷，完成验收后以××方式交由××单位管理使用。

（微改造的需表述）该项目用地拟由××单位/通过公开方式确定的改造主体实施微改造，整饰修缮、改变功能、完善公共配套设施建筑面积分别为××㎡、××㎡、××㎡，改造完成后以××方式交由××单位管理使用。

（混合改造的需表述）该项目用地拟由××单位/通过公开方式确定的改造主体实施混合改造，其中，实施拆除重建用地××公顷，实施生态修复、土地复垦用地面积××公顷，实施微改造用地××公顷；拟拆除建筑面积××㎡，新建建筑面积××㎡，整饰修缮建筑面积××㎡，改变功能建筑面积××㎡，完善公共配套设施建筑面积××㎡。改造后预计年产值将达到××万元，移交公益性用地××、配建公共设施××㎡（结合实际说明改造后综合效益情况）。

**四、需办理的规划及用地手续**

（涉及编制或调整详细规划的需表述）改造项目范围内××公顷土地不符合或未覆盖详细规划（控制性详细规划、村庄规划），已按规定新编或编制详细规划调整方案，并履行××等程序（结合实际说明规划调整程序具体内容），或已按规定编制“三旧”改造单元规划，并参照控制性详细规划相关规定履行单元规划报批前的××等程序（结合实际说明规划调整程序具体内容），拟与改造方案一并报××人民政府审批。

（涉及完善转用、征收手续的需表述）改造项目范围内××公顷用地需办理集体土地/国有土地完善转用手续，××公顷用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续，××公顷用地需办理集体土地完善转用、征收手续，××公顷“三地”、××公顷其他用地、××公顷征地留用地需办理转用、征收手续。上述用地完善转用、征收手续后，拟采用协议出让/公开出让/协议租赁（出租）/公开租赁（出租）/作价入股/划拨/拨用方式供地。

（涉及生态修复、土地复垦的需表述）改造项目范围内位于××（位置）的××公顷“三旧”用地拟实施生态修复/土地复垦，××（单位）已与原权利人××签订生态修复/土地复垦协议（或初步协商一致），由××（单位）作为生态修复/土地复垦实施主体，按照××地级以上市人民政府的统一规定办理××手续后实施。土地复垦通过验收后，可产生建设用地规模××公顷、建设用地指标××公顷，其中××公顷建设用地规模、××公顷建设用地指标将用于本项目范围内位于××（位置）的非建设用地。

（涉及土地置换后连片改造的需表述）改造项目范围内位于××（位置）的××公顷“三旧”用地，拟与位于××（位置）的××公顷“三旧”用地/××公顷存量建设用地进行置换后实施连片改造。拟置换土地的原权利人分别为××（单位）、××农村集体经济组织，双方已签订土地置换协议（或初步协商一致），由××（单位）按照××地级以上市人民政府的统一规定办理××手续后实施。

**五、资金筹措**

项目改造成本为××万元，拟投入改造资金为××万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，第一期拟投入改造资金××万元，……第×期拟投入改造资金××万元。

**六、开发时序**

项目开发周期为××年，拟分×期开发。首期开发时间为××年××月至××年××月，开发面积××公顷，主要实施复建安置、公益性设施、××等建设，其中，复建安置、公益性设施建设用地××公顷，占该项目复建安置、公益性用地总面积的××%，建成后移交××单位管理使用；……第×期时间为××年××月至××年××月，开发面积××公顷，主要实施复建安置、公益性设施、××等建设，其中，复建安置、公益性设施建设用地××公顷，占该项目复建安置、公益性用地总面积的××%，建成后移交××单位管理使用。

**七、实施监管**

结合实际说明改造主体的实质性改造、补偿安置、移交公益性用地或配建公共设施等方面的义务及违约责任、监管主体及监管措施等。