

新丰县人民政府文件

新府规〔2024〕8号

新丰县人民政府关于印发新丰县“三旧”改造 实施办法的通知

各镇（街）人民政府（办事处），县直（含市属）各单位：

《新丰县“三旧”改造实施办法》（新府规审〔2024〕7号）业经十六届县政府第69次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真按照执行。执行过程中遇到的问题，请径向县自然资源局反映。

新丰县人民政府

2024年12月31日

新丰县“三旧”改造实施办法

为规范开展“三旧”改造工作，完善城市功能，提高土地利用效率，促进经济高质量发展，根据《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）等文件精神及相关法律、法规规定，结合我县实际，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。

第二条 “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。

第三条 “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。

第四条 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：

（一）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。

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

（三）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%。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。

（四）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。

（五）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。

(六)符合省市“三旧”改造地块要求的特殊情形。

第二章 组织分工

第五条 职责分工：

(一)各镇(街)负责开展“三旧”改造入户调查和统计工作；负责辖区内“三旧”改造项目征拆工作，项目实施的协调、组织和动态跟踪监管工作；协助改造主体开展改造意愿调查及搬迁补偿方案、“三旧”改造方案编制。

(二)县自然资源局负责办理标图入库、制定年度实施计划；负责申报主体和实施主体资格认定；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；办理农用地转建设用地、土地征收手续、土地确权和登记；组织各单位审核搬迁补偿方案，评估和核定有关补偿安置费用；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控制性详细规划，研究制定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；协调推进项目实施的其他工作。

(三)县财政局负责土地出让收入的管理和监督，配合县自然资源局制定公益性设施移交规定和有关财政资金奖励、补偿操

作流程指引等。

（四）县发改局负责“三旧”改造投资项目的立项、审批等工作。

（五）县住建局负责指导改造主体办理“三旧”改造项目施工许可，开展施工过程监管、竣工验收监督等。

（六）县土地房屋征收中心负责指导各镇（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。

（七）国家税务总局新丰县税务局负责指导实施主体办理涉税事宜，落实省税收减免政策，按规定办理“三旧”改造有关涉税事宜。

（八）市生态环境局新丰分局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，协同县自然资源局开展重点建设用地土地安全利用等工作。

（九）县司法、公安、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。

第三章 “三旧”改造规划

第六条 “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，并以控制性详细规划作为规划

许可、改造实施的法定依据。“三旧”改造规划分为“三旧”改造专项规划和“三旧”改造单元规划两个层次。

第七条 “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，改造单元控制性详细规划的编制和修改。

第八条 县自然资源局组织编制“三旧”改造专项规划，经召集相关部门集体审议、县国土空间规划委员会审查后，由县人民政府审批通过，规划成果应向社会公布。“三旧”改造专项规划的调整，按照上述程序进行。

第九条 县自然资源局以“三旧”改造专项规划及年度实施计划为指导，结合国土空间规划要求，以村庄规划、市政道路或与河流山体等确定改造单元，组织编制“三旧”改造单元规划，并参照控制性详细规划程序审批。

第十条 “三旧”改造单元规划应包括以下内容：

（一）划定改造具体范围，改造范围应尽量规整，成片改造的应划定分期开发方案；

（二）明确改造目标、功能定位、用地布局、改造类型、开发建设指标等；

（三）落实控制性详细规划要求的基础设施、公共服务设施

布局；

（四）具备城市设计要求的内容深度，明确改造后的建设要求、开发强度和立面风格等；

（五）涉及产业类改造的，应当包含产业方向及其布局；

（六）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；

（七）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3000m²，但面积小于3000m²且确需改造的，经召集相关部门集体审议通过并经县政府常务会议同意后，可实施改造。

第十一条 加强“三旧”改造计划管理，建立项目储备库，制订年度实施计划。

（一）项目储备库。县自然资源局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，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。年度实施计划经召集相关部门集体审议并报县人民政府审批后发布实施。

第十二条 项目改造方案由县自然资源局组织编制，召集相关部门集体审议后，报县人民政府批准。项目改造方案应包括改造地块基本情况，改造意愿及补偿安置情况，改造主体及拟改造

情况，需办理的规划及用地手续，以及资金筹措、开发时序、实施监管等内容。“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政策支持。

第四章 改造项目实施

第十三条 “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。

第十四条 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，向县自然资源局申报。

县自然资源局应当组织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，县自然资源局应当将该项目纳入项目储备库。

第十五条 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、协助。

第十六条 通过自行改造或合作改造的项目，在确定项目实施主体并且改造单元规划通过审批后，按照以下流程实施改造：

（一）县自然资源局组织实施主体编制项目改造方案。

（二）实施主体与权利人签订搬迁补偿协议，与县自然资源局、镇（街）共同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。由县自然资源局办理用地报批手续。

（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“三旧”改造实施方案和搬迁补偿协议补偿给原土地房屋权利人。

第十七条 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。

第十八条 土地权利人将国有用地交由政府主导改造的，按

照政府收回国有土地补偿标准评估后给予补偿。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。

第五章 用地管理

第十九条 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：

（一）用地行为发生在1986年12月31日之前，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，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。

（二）用地行为发生在1987年1月1日至1998年12月31日之间，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（附改造方案等资料），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。

（三）用地行为发生在1999年1月1日至2009年12月31日之间，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，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、安排留用地。

第二十条 “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）的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。

第二十一条 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。

第六章 鼓励措施

第二十二条 “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。

第二十三条 建立连片改造项目“一案一策”议事机制，县人民政府召集相关部门进行会商，协调解决项目开展过程中遇到的问题。

第二十四条 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。

第二十五条 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。

第二十六条 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、不可预见费用等实际发生的费用和公益性建设移交等改造成本。

第二十七条 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。

第二十八条 旧厂房、旧城镇改造涉及将工业用地等土地用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地（以下简称“工改商”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其他公益性项目建设。控制性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。其他改造项目按照控制性详细规划落实公益性用地要求。

第二十九条 “工改商”项目，首次出让时已包含市政道路的，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。

第三十条 国有土地上“工改商”、“工改居”项目，原则上应由政府主导改造后，按规定公开出让，确需自行改造的，经县政府常务会议讨论同意后，也可申请自行改造。

第三十一条 改造主体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。

第三十二条 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不低于土地市场评估

价的 30%;

(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建筑强度的除外), 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) 完善历史用地征收手续后, 办理协议出让手续应缴纳的土地出让价款, 按新规划条件下的土地市场评估价的 50%计收;

(六) “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。

第三十三条 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, 可继续按照《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。

第七章 监督管理

第三十四条 “三旧”改造工作信息, 按以下规定进行公开:

（一）县自然资源局应当将“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”改造专项规划由县自然资源局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，批准情况由县自然资源局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。

第三十五条 项目实施改造过程中，县自然资源局及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，以及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。

第三十六条 县自然资源局应当对“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。

第三十七条 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，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。

第三十八条 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原土地房屋权利人签订搬迁补偿协议的比例未达到总人（户）数90%的，由县自然资源局撤销该项目实施主体资格认定文件并提请县人民政府撤销改造方案批复。

第三十九条 在实施改造过程中，项目改造方案有调整的，应报经原批准机关批准。

第八章 附 则

第四十条 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。本办法解释权属于新丰县人民政府，具体解释工作由新丰县自然资源局负责。本办法与省、市“三旧”改造文件相冲突的，以省、市文件要求为准。

- 附件：1. 新丰县旧村庄改造实施细则
2. 新丰县旧城镇改造实施细则
3. 新丰县旧厂房改造实施细则

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，并达到以下条件：

（一）改造项目所在的集体经济组织，经本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）如改造项目内存在国有土地权利人的，应当取得权利人总人数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，向县自然资源局申报纳入项目储备库。

县自然资源局应当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，县自然资源局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，并由县自然资源局组织相关部门优先指导、协助开展基础数据调查。

第十二条 改造项目纳入“三旧”改造年度计划后，县自然资源局协助集体经济组织开展改造范围内的土地、房屋、人口、历史文化遗存、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 改造项目实施程序

第十三条 集体经济组织选定合作主体，应当在县自然资源局的指导监督下，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、控制性详细规划等）、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 家，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本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，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自然资源局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。

县自然资源局应当对相关申报材料进行审核,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 县自然资源局依据核实后的基础数据组织编制项目改造单元控制性详细规划,并按程序报批。

第十六条 县自然资源局组织编制项目改造方案。项目改造方案经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后,由县自然资源局组织相关部门对改造方案进行审议,报县人民政府批准。

项目改造方案需明确改造地块基本情况、改造意愿及补偿安置情况、改造主体及拟改造情况、需办理的规划及用地手续、资金筹措、开发时序实施监管等内容。

第十七条 项目改造方案经批准后,实施主体应当与县自然资源局签订项目实施监管协议,明确分期安排和实施进度,以及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自然资源局指定的监管账户,并由县自然资源局、实施主体和监管账户开户银行三者共同监管。经县人民政府同意,可以分期支取安置复建监管资金用于回

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，由县自然资源局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 改造方案批复后，实施主体与改造项目范围土地权利人签订搬迁补偿协议，签约率达到 90%且安置复建资金落实到位后，实施主体可以依法开展现状房屋拆除，并组织权利人申办产权证注销手续。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局查询获取注销登记证明。完成上述工作后，由县自然资源局组织办理有关用地报批手续。

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，并函告县自然资源局，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，并向相关部门申办各项建设手续。

第五章 监督管理

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 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

第二十六条 本细则解释权属于新丰县人民政府，具体解释

工作由新丰县自然资源局负责。

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产。

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 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。

第五条 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。

第六条 通过签订搬迁补偿协议形式转移房地产权益的,应由县自然资源局及属地镇(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,以及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

第七条 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。

第八条 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 80%，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 80%。

（二）涉及集体用地的，须经本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。

第九条 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，向县自然资源局申报。

县自然资源局应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进行审查，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 7 日。经公示无异议，或有异议但经核实不成立的，县自然资源局应当将该项目纳入项目储备库，并按规定公布。

第十条 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，由县自然资源局组织相关部门优先指导、协助开展基础数据调查。

第四章 改造项目实施

第十一条 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。

第十二条 实施主体向县自然资源局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。材料包括：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；涉及作价入股的，提供相关作价入股证明材料；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。

(五) 其他相关文件资料。

第十三条 县自然资源局收到实施主体资格确认申请材料并完成审查后,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,由县自然资源局向申请人核发实施主体确认文件。

第十四条 县自然资源局依据核实后的基础数据组织编制项目改造单元控制性详细规划,并按程序报批。

第十五条 县自然资源局组织编制项目改造方案,召集相关部门集体审议,报县人民政府批准后,由县自然资源局核发批复文件。项目改造方案应当明确改造地块基本情况、改造意愿及补偿安置情况、改造主体及拟改造情况、需办理的规划及用地手续、资金筹措、开发时序实施监管等内容。

第十六条 项目改造方案经批准后,实施主体应当与县自然资源局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自然资源局指定的监管账户,并由自然资源局、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,经县人民政

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，由县自然资源局根据项目回迁安置房总量，按照建安成本测算确定。

第十七条 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，经县自然资源局核实批准，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局查询获取注销登记证明。需完善历史用地的，完成上述工作后，由县自然资源局组织办理历史用地报批手续。

第十八条 改造项目范围内涉及的原不动产权证全部注销后，实施主体向县自然资源局提交相关注销登记证明文件，由县自然资源局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，按规定办理后续手续。

第十九条 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建设手续。

第二十条 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。

第五章 监督管理

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第二十四条 县自然资源局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

第二十五条 本细则解释权属于新丰县人民政府，具体解释工作由新丰县自然资源局负责。

新丰县旧厂房改造实施细则

为推动实体经济发展，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。

第三章 改造实施

第四条 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，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。

第五条 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，向县自然资源局申报。县自然资源局应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进行审查，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7日。经公示无异议，或有异议但经核实不成立的，县自然资源局应当将该项目纳入项目储备库，并按规定公布。

第六条 实施主体向县自然资源局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。

第七条 县自然资源局收到实施主体资格确认申请材料并完成审查后，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，由县自然资源局向申请人核发实施主体确认文件。

第八条 县自然资源局依据核实后的基础数据组织编制项目改造单元控制性详细规划，并按程序报批。

第九条 县自然资源局组织编制项目改造方案，召集相关部门集体审议，报县人民政府批准后，由县自然资源局核发批复文件。需完善历史用地的，办理项目改造方案审批后，由县自然资源局组织办理历史用地报批手续。

第四章 优惠措施

第十条 “工改工”改造项目，可以享受以下政策：

（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，无需补缴土地出让金；

（二）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，按市场评估价补缴相应的土地价款。

第十一条 土地使用权人将国有工业用地交由政府主导改造的，根据评估结果补偿原土地使用权人。

第五章 监督管理

第十二条 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。

第十三条 各镇（街）应当加强项目的跟踪监管，督促项目按时开工建设，并定期向县自然资源局报送有关进展情况。

第六章 附则

第十四条 本细则解释权属于新丰县人民政府，具体解释工作由新丰县自然资源局负责。

公开方式：主动公开

抄送：县纪委监委，县委各部、委、办、局，人大常委会办公室，
县政协办公室，县法院，县检察院。

新丰县人民政府办公室

2024年12月31日印发
