**揭阳市人民政府关于加快推动“三旧”改造**

**促进高质量发展的实施意见**

为进一步深入推进“三旧”改造工作，提高土地节约集约利用水平，促进高质量发展，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令279号）、《广东省人民政府关于推进“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）及其他“三旧”改造相关文件规定，结合揭阳市实际，制定本意见。

# 一、提高政治站位，深入推进“三旧”改造工作

（一）“三旧”改造工作坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照党中央、国务院关于深入推进城镇低效用地再开发的决策部署，遵循市场化运作规律，以优化“三旧”改造内生动力机制为方向，提高存量土地资源配置效率，改善城乡人居环境，促进产业转型升级，加强历史文化和生态环境保护，切实保护名木古树，深入推进“三旧”改造工作。

（二）本意见所称“三旧”改造，是指在揭阳市行政区域内，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，对特定旧城镇、旧厂房、旧村庄依法进行拆除、整治、改善、重建、活化、提升等活动。

（三）“三旧”改造包括下列类型：

1.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；

2.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；

3.混合改造，是指全面改造和微改造相结合的方式。

（四）“三旧”改造模式包括政府收储改造、自行改造和合作改造：

1.政府收储改造，是指以政府为主导征收农村集体土地或收回、收购国有土地使用权纳入土地储备后进行公开出让并由受让人开发建设；

2.自行改造，是指集体经济组织依据“三旧”改造政策完善相关用地手续后自行改造，或原土地使用权人根据改造方案办理有关批准手续后自行改造；

3.合作改造，是指村集体经济组织通过农村集体资产交易平台或公共资源交易平台以公开方式选择的合作单位实施改造，或相邻宗地使用权人合作成立项目公司后实施改造。

# 二、强化组织领导，明确相关主体职责分工

（五）市人民政府领导全市“三旧”改造工作。“三旧”改造领导小组负责对“三旧”改造涉及的重大事项进行决策。

（六）市国土空间规划委员会对“三旧”改造涉及的重大问题进行审议，并向市人民政府提出审议意见。

（七）县（市、区）人民政府（管委会）负责统筹辖区内“三旧”改造工作。县（市、区）“三旧”改造主管部门负责辖区内“三旧”改造项目标图建库调整、编制“三旧”改造年度实施计划、协调推进项目改造方案报批以及指导、协调、督促等相关工作。镇（街）负责指导村集体经济组织开展改造意愿摸查及表决、组织基础数据调查和公示、公布等工作；负责项目推进过程中涉及的拆迁、宣传发动、信访维稳等工作；负责协助、指导和监督实施主体开展拆迁补偿安置工作。

（八）市自然资源局是“三旧”改造业务主管部门，负责对全市“三旧”改造工作进行统筹管理，牵头制定市“三旧”改造政策文件，在职能范围内组织编制“三旧”改造专项规划、年度实施计划，负责“三旧”改造方案的审查报批以及用地报批、土地供应、确权、登记等有关工作，指导和监督各县（市、区）基础数据的调查和“三旧”改造工作开展。

（九）市城市综合执法部门负责指导各县（市、区）“三旧”改造涉及违法建设治理。住房城乡建设部门负责市政配套设施建设监督、历史建筑保护利用、指导国有土地房屋征收与补偿、建设管理等具体工作。工业和信息化部门负责对制造业企业“亩均效益”进行综合评价及倒逼促改、引导旧厂房升级改造等工作。财政部门负责建立资金统筹机制，制定完善土地出让收入分配使用、“工改工”项目及公益性项目财政奖补等政策。农业农村部门负责指导农村集体经济组织做好集体资产管理、合作主体选择等工作。

（十）发展改革、公安、人力资源和社会保障、生态环境、交通运输、卫生健康、文化和旅游、税务等部门在各自职责范围内做好“三旧”改造工作。

不涉及完善用地手续的微改造项目如老旧小区改造、乡村振兴等，由相关行业主管部门按照有关程序组织实施改造，成果纳入“三旧”改造成效统计。

（十一）一个改造项目只能由一个改造主体承担。根据不同的改造模式，确定改造主体：

1.政府收储改造的，由政府公开出让引入市场主体作为改造主体；

2.自行改造的，改造主体包括旧村庄改造中的集体经济组织或者由其成立的全资子公司和原土地使用权人；

3.合作改造的，改造主体包括旧村庄改造中的农村集体经济组织与公开方式选择的合作单位，以及相邻宗地使用权人合作成立的项目公司。

# 三、规范标图建库，严格入库准入条件

（十二）“三旧”改造实行地块标图建库管理。拟入库地块应符合以下入库标准：

1.纳入“三旧”改造地块数据库的地块应当以宗地为基本单元。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。

2.严格把握用地时间范围及上盖物占地比例。2009年12月31日前已建设使用，地块上盖物基底面积占入库单元地块面积比例达30%以上，符合土地利用总体规划，经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，可按规定纳入“三旧”改造范围。

3.特殊情形处理。

“二调”或最新的土地利用现状图确定为非建设用地，但实地在2009年12月31日前已经建设使用，符合上盖物占地比例要求，不涉及复垦且确需改造建设的，可按规定纳入标图建库范围。

2009年12月31日前已实际建设使用，第二次全国土地调查或最新的土地利用现状图确定为非建设用地，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。

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且不属于已认定的闲置土地，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”用地不得再按“三旧”改造政策实施改造。

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，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”用地不得再按“三旧”改造政策实施改造。

（十三）市“三旧”改造主管部门是全市“三旧”改造地块数据管理工作的主管部门，负责组织对申请入库和拟调整地块是否符合入库标准进行实质性审查。各县（市、区）“三旧”改造主管部门负责对入库地块的材料进行初审，并报市“三旧”改造主管部门。

（十四）“三旧”改造入库实行动态管理。各县（市、区）“三旧”改造主管部门可以根据实际需要申请增加、删减及部分调整“三旧”改造图斑，并按规定报经市“三旧”改造主管部门批准后报省“三旧”改造项目监管系统备案。

# 四、加强规划管理，合理确定改造规模和时序

（十五）“三旧”改造规划包括专项规划和单元规划。“三旧”改造专项规划和单元规划均应当以国土空间规划为依据，并与其他规划充分衔接。

（十六）市本级“三旧”改造专项规划由市“三旧”改造主管部门组织编制，各县（市）“三旧”改造专项规划由所属县（市）“三旧”改造主管部门组织编制。“三旧”改造专项规划应当以标图建库成果为基础，纳入同级国土空间基础信息平台，与国土空间规划“一张图”叠加。“三旧”改造专项规划的期限一般为5年。

（十七）“三旧”改造实施年度计划管理。各县（市）“三旧”改造主管部门根据“三旧”改造专项规划，征求住建、发改、财政等部门意见后，制定年度实施计划，明确改造的规模、地块和时序，并报本级国土空间规划委员会审定后报县（市）人民政府批准实施；市本级各区政府（管委会）“三旧”改造领导小组组织编制年度实施计划，由所在区政府（管委会）审定后由市自然资源局报市国土空间规划委员会审议后再报市人民政府批准实施。所需资金属于财政投资的，应纳入同级财政年度预算。“三旧”改造年度实施计划可以结合项目实施情况报本级国土空间规划委员会进行定期调整。当年计划未能完成的，可在下一个年度继续实施。

（十八）划定“三旧”改造单元，应当以连片改造为原则，确保基础设施和公共服务设施相对完整，综合考虑道路、河流及产权边界等因素。一个改造单元可以包括一个或多个“三旧”改造项目。单个项目原则上不小于1公顷，但面积小于1公顷确需改造的，经本级国土空间规划委员会审议通过并报同级人民政府审批后方可实施改造。

（十九）“三旧”改造涉及控制性详细规划未覆盖的区域，由规划主管部门负责组织编制“三旧”改造单元规划，参照控制性详细规划审批程序批准后，作为控制性详细规划实施。“三旧”改造涉及控制性详细规划调整的，可参照控制性详细规划修改程序批准“三旧”改造单元规划，覆盖原控制性详细规划或村庄规划。编制单元规划应当结合拟改造地块的土地、权属、建筑物等调查成果以及城市更新需求，实行“单元通则+地块图则”分层编制，明确改造范围、规划控制指标、公共服务设施配套、历史文化保护和自然生态保护等规划控制要求。

（二十）“三旧”改造单元规划应当符合控制性详细规划技术规范，编制内容应当包括以下方面：

1. 项目基本情况说明；
2. 相关改造成本及土地收益经济测算；
3. 改造单元的发展定位与主导功能；
4. 空间与用地布局方案；
5. 公共服务设施规划；
6. 历史文化资源保护规划；
7. 市政设施规划；
8. 总体城市设计；
9. 交通影响、环境影响、历史文化遗产影响及其他与改造项目相关的专项评估；
10. 其他应当明确的事项。

（二十一）未列入“三旧”改造专项规划但已入库的项目，改造条件成熟且已完成控制性详细规划或单元规划的，视同符合“三旧”改造专项规划，并在下一轮”三旧”改造专项规划修编时列入。

（二十二）“三旧”改造专项规划和单元规划编制完成后，经本级国土空间规划委员会审议通过，按程序报本级人民政府批准实施。

# 五、科学编制改造方案，优化审查报批程序

（二十三）镇（街）负责统筹协调基础数据摸查，调查结果需经镇（街）、土地（房屋）权利人和县（市、区）人民政府确认，并对调查结果的真实性、合理性负责，调查经费计入改造成本。

（二十四）“三旧”改造方案由市、县（区）自然资源部门组织编制，应当包括以下内容：

1. 改造地块位置、图斑编号、总面积、权属、土地手续完备性等基本情况；
2. 符合国土空间规划、“三旧”改造专项规划、控制性详细规划或单元规划等相关说明；
3. 改造地块现状用途、协议补偿方案、建筑物和建筑面积、容积率现状情况等；
4. 完善相关用地手续后，拟采取的供地方式和改造方式、拟投入改造资金等；
5. 成本核算收益平衡方案；
6. 资金筹措、开发时序、实施监管等内容；
7. 相关证明材料。

（二十五）旧村庄改造方案，应当按照《广东省农村集体经济组织管理规定》和《广东省农村集体资产管理条例》规定，征得该农村集体经济组织成员大会或成员代表会议表决同意。改造地块涉及村民居住点的，改造范围住户同意改造的户数比例应不低于90%。

旧城镇改造原则上由所属县（市、区）政府（管委会）主导，同意改造的户数比例应不低于90%。

（二十六）对于条件成熟、已纳入专项规划的项目，单元规划、改造方案和完善用地手续可同步编制。

（二十七）各县（市、区）自然资源部门组织编制改造方案。市本级改造项目，改造方案应经所属区“三旧”改造主管部门报区人民政府（管委会）同意后，由市“三旧”改造主管部门征求相关职能部门意见后，报市国土空间规划委员会审议，由市人民政府审批。各县（市）改造项目，改造方案按程序报县（市）人民政府审批。

（二十八）涉及将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，改造方案报所在的市县人民政府审批，土地征收手续报地级以上市人民政府根据省人民政府委托进行审批。涉及完善土地征收手续的，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，由市、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，由市人民政府根据省人民政府委托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。

（二十九）“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或与主体地块一并组卷报批。单个地块“三地”面积大于3亩，或累计面积超过项目主体地块面积（不含“三地”面积）10%，且原则上不超过20%，由市人民政府根据省人民政府授权按照个案处理原则进行审批。超标“三地”属于国有建设用地，且主体地块的改造方案已经审核（审批）的，可报市人民政府根据个案处理原则进行审批。

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。

（三十）单元规划、改造方案和完善用地手续可同步审议、同步审批。对已完成区域评估的连片改造项目，在符合区域评估报告使用条件下，不再要求单个改造项目进行压覆重要矿产资源、节能、环境影响、地质灾害危险性、地震安全性等相关评估。

（三十一）市本级改造方案由市人民政府批复给市“三旧”改造主管部门，由市“三旧”改造主管部门转发给所属区人民政府（管委会）。县（市）改造项目由所属县（市）人民政府批复给县（市）“三旧”改造主管部门。经批准的改造方案确需调整的，报原审批机关批准。

（三十二）除由政府组织实施的改造项目外，其他项目应当在改造方案正式获批之日起三个月内，由县（市、区）人民政府（管委会）与改造主体签订监管协议。拆除重建类项目有以下情形之一的，可由原批准机关撤销其改造方案批复：

（1）因改造主体原因未能按时签订监管协议的；

（2）改造方案批复后两年内拆迁补偿协议签约率未达到90%以上；

（3）改造主体不依规依约实施改造，县（市、区）人民政府责令其限期整改拒不整改的；

（4）监管协议签订3个月内未足额缴纳复建安置资金的。

# 六、分类实施改造，有序推动城市更新进程

（三十三）旧城镇改造原则上由所属县（市、区）人民政府（管委会）主导，在确定开发建设条件的前提下，由政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标等公开方式确定土地使用权人。

（三十四）产业类项目改造后用于兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创业创新平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市、县人民政府批准，可享受按原用途使用的5年过渡期政策。5年过渡期满后，经市县人民政府批准，可按新用途办理用地手续；若项目无法继续经营，原用地单位可按原用途保留使用土地。

（三十五）原用地符合“三旧”改造条件和国家产业政策的中小企业工业用地改造涉及搬迁的，经市、县“三旧”改造主管部门审核并报同级人民政府批准，可以协议出让或租赁方式为其重新安排工业用地。

（三十六）鼓励农村集体经济组织通过“三旧”改造政策完善相关用地手续后，采用自行改造、与有关单位合作改造或由政府组织实施改造等多种方式对旧村庄实施改造。

（三十七）旧村庄采取自行改造或者合作改造的，可以直接协议出让给农村集体经济组织或由其成立的全资子公司、农村集体经济组织与公开选择的市场主体成立的合作公司、或者农村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。

（三十八）旧村庄改造由政府组织实施的，在办理报批手续前需经农村集体经济组织表决同意，并明确具体补偿安置途径；在确定开发建设条件的前提下，政府可通过招标等公开方式出让土地，由中标人或竞得人实施拆迁工作。

（三十九）旧村庄改造过程中需要调整改造方式的，应经农村集体经济组织表决同意，并报经原批准机关同意，有关调整情况应当及时在省“三旧”改造项目监管系统中备案。

（四十）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。但涉及公有经济成分占主导地位的公司、企业资产处置的，必须按照国有资产处置程序办理。

（四十一）经项目所在地县级以上人民政府确认，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。

（四十二）旧城镇和旧村庄改造，应当遵循“先安置、后拆迁”的原则，可先行建设安置区予以安置或采取发放临迁费先行安置等方式，保障被拆迁群众的利益。一个改造项目包含多个地块的，可根据具体的改造条件，按照“成熟一块、改造一块”的原则实施改造。

（四十三）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。

# 七、坚持公益优先，合理协调利益分配

（四十四）旧厂房、旧城镇改造涉及将工业用地、综合性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（以下称“工改商”项目），原则上由政府收储后组织公开出让。收储补偿包括以下两种方式：

1.旧厂房原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，按同地段容积率2.0商业用途市场评估价的60％一次性给予补偿；

2.有批准权人民政府批准依法收回土地使用权，按征收管控标准，即补偿标准为成本加利息或基准地价上浮20%给予补偿。土地出让后，再按土地出让纯收益50%补偿原土地权利人。

（四十五）“工改商”项目符合以下情形之一的，企业可申请部分用地用于自行改造：

1.权属用地（包括一个权属人拥有多宗地块的）面积超过3公顷且改造后用于建设总部经济、文化体育产业、科技研发、电子商务等现代服务业的，原业主可申请将不超过50％的规划经营性用地用于自行改造，其余用地应当纳入土地储备。

2.由市、县税务主管部门认定并经市、县“三旧“改造领导小组审查后报市、县人民政府批准的税收贡献突出企业。

（四十六）“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者其他公益性项目建设。控制性详细规划或单元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。

（四十七）“工改商”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。

（四十八）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。

（四十九）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：

1.旧村庄改造后转为国有建设用地的项目，由村集体经济组织或市场主体实施的，土地出让金按新规划条件下土地市场评估价20%征缴；本意见实施前无合法手续且已实际建设的“三旧”改造项目按照《揭阳市人民政府办公室关于深入推进“三旧”改造工作促进节约集约用地的实施意见》（揭府办〔2018〕90号）征缴土地出让金。

2.旧村庄集体建设用地中的公共设施用地、企业用地等非村民居民点的用地独立改造且转为国有建设用地，以及农村集体经济组织名下的原国有建设用地申请改变建设用地规划条件，办理协议出让手续的，按新规划条件下土地市场评估价的20%计收；

3.完善历史用地征收手续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40%计收；

4.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；

5.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；

6.“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；

7.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。

（五十）在整体规划的前提下，旧村庄全面改造项目可结合改造范围内邻近的旧城镇、旧厂房、留用地、村级工业园等进行整体改造，统筹整合土地资源连片开发。

（五十一）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。

# 八、加强过程监督，确保“三旧”改造依法依规

（五十二）“三旧”改造全过程应当公开透明，接受社会监督：

1.“三旧”改造主管部门应当将已入库地块的图斑编号、用地面积、坐落位置等信息和年度实施计划、已批准的“三旧”改造单元规划等纳入政府信息主动公开范围，在门户网站上予以公开；

2.编制“三旧”改造专项规划应当公开征求意见，“三旧”改造专项规划应在自然资源局网站公示不少于30日；

3.涉及集体建设用地转为国有建设用地手续、完善土地征收手续和集体建设用地手续的“三旧”用地，应当按规定公告或公示；

4.涉及采用招标、拍卖、挂牌等方式公开出让土地使用权的，交易结果应按规定公布；涉及协议出让的应当按照程序进行批前公示。

（五十三）加强“三旧”改造事中事后监管。依托省“三旧”改造项目监管系统，各县（市、区）人民政府（管委会）要落实部门共同监管责任，对“三旧”改造项目实施情况进行动态监管，依据监管协议明确具体监管措施以及改造主体的责任义务，并加强巡查监管。改造主体未按监管协议要求的时限完成拆迁安置、办理土地出让手续或完成移交土地的，按程序由批准该改造方案的人民政府对方案重新审定。原改造主体存在重大过错或其自身原因导致项目无法完成的，按照相关合同或协议规定承担相应责任。

（五十四）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，原权利主体均可向项目所在地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：

1.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；

2.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；

3.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%；

4.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。

# 九、其他

（五十五）为妥善解决历史遗留问题，对于《揭阳市人民政府办公室关于深入推进“三旧”改造工作促进节约集约用地的实施意见》（揭府办〔2018〕90号）发布前已经完成改造项目详细规划、改造方案审批或取得“三旧”改造项目确认函的项目，按要求纳入标图入库后，按照实事求是、尊重历史、分类处理原则，报有权限的市、县人民政府按个案处理的原则批准后实施。

（五十六）本意见自颁布之日起实施，有效期5年。《揭阳市人民政府办公室关于深入推进“三旧”改造工作促进节约集约用地的实施意见》（揭府办〔2018〕90号）文件内容与本实施意见内容冲突的，以本实施意见的内容为准。

（五十七）本意见中，市本级指揭阳市区范围内的行政区和功能区，包括榕城区、揭东区、揭阳高新区、揭阳产业转移工业园、大南海石化工业区和粤东新城；县（市）指揭阳市行政区域内具有县级审批权限的行政区和功能区，包括普宁市、惠来县、揭西县；县（市、区）指以县级行政单位为区划的行政区和功能区，包括以上所涉地区。

本实施意见的解释权属于揭阳市人民政府，具体工作由揭阳市自然资源局负责。