

展宣传教育进校园、进社区、进乡村工作。电信运营企业、铁塔公司委托有资质单位开展电磁辐射环境监测，向社会公众公开监测报告，保障公众知情权，营造全社会广泛支持信息基础设施建设环境。（责任单位：市委宣传部，市文广新局、经济和信息化局、环境保护局，市通信建设管理办，各电信运营企业、中国铁塔揭阳分公司）

- 附件：1. 揭阳市电信企业新增光纤接入用户计划表
2. 揭阳市新增公众移动通信基站计划表
3. 揭阳市新增铁塔站址计划表
4. 揭阳市新增 NB - IoT 基站计划表

（附件请在揭阳市人民政府门户网站 - 政府信息公开目录下载，网址：<http://zwgk.jieyang.gov.cn/OpenInfoView.action?theID=156535>）

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

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属有关单位：

根据《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）、《广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122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将一批省级行政职权事项调整由各地级以上市实施的决定》（粤府令第248号）、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作的实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）、《关于进一步做好“三旧”改造地块数据库管理工作的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕99号）等文件精神，结合我市实际，经市委、市政府同意，提出以下“三旧”改造实施意见。

一、强化组织领导

（一）“三旧”改造工作必须坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，以“盘活存量建设用地，优化土地利用布局和产业布局，促进节约集约用地”为根本要求，进一步优化人居环境，促进产业发展，完善城市功能，提升城市品位。

（二）“三旧”改造工作必须在市政府的统一领导下开展，在不突破土地利用总体规划确定的耕地保有量、基本农田面积和建设用地总规模的前提下，按照城市规划、土地管理政策和建设管理要求组织实施。

（三）实施“三旧”改造，要按照政府引导、市场运作，明晰产权、保障权益，统筹规划、有序推进，节约集约、提高效率，尊重历史、客观公正的基本原则，以规划为引领，以产业为主导，以连片改造为切入点，采用多种改造方式，合理协调公民、企业、村（居）集体经济组织和政府的关系，促进经济发展和保持社会稳定。

（四）调整完善揭阳市“三旧”改造领导小组（以下简称“领导小组”），由市长任组长，分管副市长任副组长，市有关部门负责同志为成员，以《揭阳市“三旧”改造领导小组工作规则》为规范，负责领导全市“三旧”改造工作，对“三旧”改造涉及的重大事项进行决策。领导小组不设办公室，日常工作由市国土资源局承担，其他成员单位按照各

自职责做好“三旧”改造的组织实施和审批工作。

(五) 各县(市、区)应切实加强组织领导,参照市做法调整完善“三旧”改造领导小组和制订工作规则,做好职责分工,明确工作流程。

(六) 市国土资源局是全市“三旧”改造主管部门,负责“三旧”改造工作的统一管理,指导和监督各县(市、区)国土资源部门认真履行职责,研究制订“三旧”改造实施计划,组织“三旧”改造方案的审查报批,按照部门职能负责用地报批、土地供应、确权、登记等工作。

(七) 各县(市、区)人民政府(管委会)对辖区内“三旧”改造工作负总责,按照属地管理的原则组织和审批权限开展“三旧”改造工作。

二、规范标图建库

(八) 符合下列条件之一的用地,可列为“三旧”改造范围:

1. 因城市基础设施和公共设施建设需要或实施城乡规划要求,进行旧城镇改造的用地。

2. 布局分散、土地利用效率低下和不符合安全生产和环保要求的工业用地。

3. 产业“退二进三”企业的工业用地。

4. 国家产业目录规定的禁止类、淘汰类产业转为鼓励类产业或以现代服务业和先进制造业为核心的现代产业的原厂房用地。

5. 因城乡规划已调整为其他用途的厂房(厂区)用地。

6. 根据城乡规划建设需要,进行城中村、园中村、空心村、村级工业园改造提升、棚户区改造用地。

7. 须按产业调整、城乡规划、消防、环保等要求进行改造的集体旧物业用地。

8. 布局分散、不具保留价值、公共服务设施配套不完善的村居用地。

9. 城市更新需要进行改造的用地。

(九) 申请标图入库地块应符合以下条件：

1. 符合土地利用总体规划。

2. 布局散乱、利用不充分、用途不合理、规划确定改造的低效存量建设用地。

3. 2009年12月31日前已建设，且地块上盖物基底面积占入库单元地块面积比例达30%以上。

4. 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变更调查认定为建设用地。

5. 未被认定为闲置土地。

(十) 市“三旧”改造主管部门（市国土资源局）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，按规定报省国土资源技术中心备案。

(十一) 各县（市、区）“三旧”改造主管部门（国土资源主管部门）是标图建库组织和初审的责任主体，负责对所在辖区内拟改造地块按照入库标准进行调查、核实，确定需要调整（包括新增、删减、部分调整）的地块，及时更新辖区内“三旧”标图数据库报市“三旧”改造主管部门审核，做到应入尽入，准确无误。

(十二) 各县（市、区）政府（管委会）要认真组织做好标图建库工作，按照“规范有序、实事求是”的原则定期将辖区内符合“三旧”改造要求但未标图建库的地块增补入库。

(十三) 土地权利人可自行申请标图入库，经县（市、区）“三旧”改造主管部门初审并经市“三旧”改造主管部门审核后纳入标图数据库。

(十四) “三旧”改造标图建库动态调整每季度调整一次，各县（市、区）“三旧”改造主管部门每年2月底、5月底、8月底、11月底

将标图数据库调整成果报市“三旧”改造主管部门审核。审核通过后下发数据成果并在市国土资源局门户网站上发布公告，公开信息包括图斑编号、用地面积、坐落位置等。

三、加强规划管理

(十五) 在“三旧”改造实施工作中，应以“三旧”改造专项规划作为有序推进的基础和前提，强化控制性详细规划的法定地位和控规单元规划的主导地位。

(十六) “三旧”改造专项规划应充分做好与土地利用总体规划、城市总体规划、近期建设规划、控制性详细规划以及历史文化保护规划、环境保护规划等规划和生态保护红线的衔接协调。主要内容应包括规划范围、目标和策略、总体用地布局、历史文化保护、自然生态保护等。

(十七) 市城乡规划局负责组织编制市区（指榕城区、揭东区、空港经济区、揭阳产业转移工业园，下同）“三旧”改造专项规划，按程序报市人民政府批准实施。其他县（市、区）由辖区内城乡规划部门组织编制，按程序报市人民政府批准实施，同时报市城乡规划局备案。“三旧”改造专项规划规划期5年。

(十八) 编制（修编）“三旧”改造专项规划应当公开征求意见，保障土地权利人的知情权和参与权，同时要做好与“三旧”改造标图数据库的衔接工作，确保各项数据的科学性、真实性和现势性。

(十九) 市城乡规划局负责统筹全市“三旧”改造专项规划成果，并按规定抄送省住房城乡建设厅、国土资源厅备案。

(二十) 对于尚未编制控制性详细规划的用地，要结合“三旧”改造专项规划和城市发展需要，加快编制控制性详细规划，做到同步配套、全面覆盖。

(二十一) 已纳入“三旧”改造标图数据库但未列入“三旧”改造专项规划的地块，因项目改造需要，可由城乡规划部门编制控规单元规

划，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”改造项目应严格落实控规单元规划规范土地管理和建设。

1. 控规单元应结合现状土地调查情况和城市更新需求，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，具体指导“三旧”改造项目实施建设。

2. 对历史文物保护或提供公益性设施、公共空间、保障性住房的“三旧”改造项目，在满足城乡规划要求和公共配套设施、公共空间用地安排并符合有关技术标准的前提下，可适当奖励规划控制指标。

3. 经法定程序批准的控规单元规划，可视为已完成控制性详细规划的编制或修改程序。

(二十三) 加强“三旧”改造项目规划与土地利用规划的衔接。

1. 土地利用总体规划数据库应当增加“三旧”改造图层，与市“三旧”改造地块标图数据库保持一致，将具备改造条件、近期可能实施改造的“三旧”用地全部纳入规划范围，充分保障建设用地规模。

2. 连片改造项目中符合城乡总体规划但不符合土地利用总体规划，原则上单块面积不超过3亩、累计面积不超过项目主体地块面积10%的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）等零星土地，在不突破城乡建设用地规模、不减少耕地保有量且不涉及占用基本农田的前提下，可以按规定程序申请修改土地利用总体规划。

3. 成片连片改造项目因城市规划的需要涉及新增建设用地的，可纳入项目整体规划，但应依法办理农用地转用和征收手续，并按法定程序供地。新增建设用地不享受“三旧”改造政策优惠，“三地”除外。

四、合理编制年度实施计划

(二十四) 年度实施计划由“三旧”改造主管部门依据“三旧”改

造专项规划、控制性详细规划和年度改造的需要组织编制，每年10月底前编制下一年度实施计划。市本级（指榕城区、空港经济区、揭阳产业转移工业园、普侨区、大南山侨区，下同）由市“三旧”主管部门组织编制，报市政府批准实施；其他县（市、区）由辖区内“三旧”改造主管部门编制报同级政府（管委会）批准实施。

（二十五）土地权利人有权申请拟改造项目纳入“三旧”改造年度实施计划，由县（市、区）“三旧”改造主管部门组织审查并纳入项目库。申请纳入下一年度实施计划的，应当在当年8月底前申请。

（二十六）拟列入年度实施计划的项目，应由规划部门出具规划意见，最终地块规划设计条件经规委会审查同意后在改造方案审批时一并确定。

（二十七）年度实施计划不作为项目报批必备材料，但经批准后必须及时在广东省“三旧”改造项目监管系统上填报并在各地政府网站上向公众公开，包括改造区域名称、功能定位、区位、规模、功能控制要求、强度控制要求、进度安排、改造模式、规划意见等内容。

五、明确改造方式和改造主体

（二十八）“三旧”改造可按下列规定选择改造方式：

1. 村集体经济组织自行改造。村集体建设用地保留集体建设用地性质或转为国有建设用地后自行改造的，属村集体经济组织自行改造模式。

2. 村集体经济组织合作改造。村集体经济组织将集体建设用地转为国有建设用地后，与公开方式选择的合作单位实施改造的，属村集体经济组织合作改造。

3. 土地使用权人自行改造。原土地使用权人按规定制订改造方案并办理有关批准手续后自行改造的属土地使用权人自行改造模式。

4. 土地使用权人合作改造。相邻宗地使用权人合作成立项目公司后实施改造的，属土地使用权人合作改造模式。

5. 市场主体收购成片改造。市场主体通过收购归宗后实施改造的，属市场主体收购成片改造模式。

6. 政府收储成片改造。由政府依法组织征收储备后通过公开出让形式实施改造的，属政府收储成片改造模式。由县（市、区）政府（管委会）为实施主体。

（二十九）合理确定改造主体。

1. 对于无合法征地手续或手续不完善，实际已实施征地（2009年12月31日前已签订征地协议）的历史用地，按照用地发生时的土地管理法律法规及政策规定落实处理（处罚）后，以土地权利人作为改造主体；签订征地协议后发生转让行为的，可按照用地发生时的土地管理法律法规及政策规定落实处理（处罚）后，以受让人作为改造主体。

2. 农村集体经济组织与其他个人或单位签订集体建设用地使用权出让、出租合同，将土地流转给其他个人或单位使用的，以原农村集体经济组织为改造主体；经农村集体经济组织表决同意，且土地流转期限符合相关法律、法规、规章要求的，在土地流转期限内可由农村集体建设用地的受让人、承租人作为改造主体。

3. 农村集体经济组织使用的国有建设用地已发生转让或租赁的，参照上述规定，以原农村集体经济组织或受让人为改造主体。

4. 对于成片连片改造项目，改造范围内的所有权利主体通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式，将房地产的相关权益转移到单一主体后，以该主体为改造主体。

（三十）鼓励“三旧”改造项目打破传统行政界线，统筹整合土地资源共同连片开发。集体土地所有权人不一致的，在村集体表决同意的前提下，其土地使用权可交由负责统一开发的改造主体合并实施“三旧”改造。

六、改造方案的编制与审批

(三十一) 改造方案由改造主体负责编制，由县（市、区）“三旧”改造主管部门按程序报批。其中，市本级由市政府审批，其他县（市、区）由属地政府（管委会）审批，但涉及完善用地手续的，由市人民政府审批。

(三十二) 改造方案必须具备实质性改造内容，包含改造规模、开发强度、利用方向、需办理的用地手续、资金筹集与平衡方案等内容，附经规委会审查同意的规划图和用地报批分类图。实质性改造以拆除重建为主，明确对上盖物的具体处置措施。改造主体申报改造方案时，必须附带相关佐证材料举证其作为改造主体的合法性，由县（市、区）“三旧”改造主管部门审查改造方案时一并审查。

(三十三) 旧村庄改造的改造方案、改造方式、拆迁补偿安置方案、土地转为国有、成立全资公司等应经村民会议（或村民代表会议）2/3以上人员同意。改造地块涉及村民居住点的，须改造范围内住户同意改造户数的比例达到90%以上（含90%）方可实施改造，依法依规做好拆迁补偿工作。村民会议或村民代表会议的会议纪录由镇政府（街道办事处）负责审查把关，在改造方案审批过程中其他审查部门不作实质性审查。

(三十四) 旧城镇改造原则上由所属县（市、区）政府（管委会）主导，同意改造户数的比例应达到90%以上，方可由县（市、区）指定的部门作为征地拆迁主体制订补偿方案启动改造工作，改造范围地块由市、县政府纳入土地储备。

(三十五) 除由政府组织实施的改造项目外，其他项目均应当在改造方案正式获批之日起三个月内，由县（市、区）政府（管委会）与改造主体签订监管协议。因改造主体原因未能按时签订协议的或是改造方案批复后两年来没有实施改造的，可按程序撤销改造方案批复文件。

(三十六) “三旧”改造方案审批是对项目总体实施方案的审批，不

得作为项目开工的依据。项目开工除需按规定落实改造的各项工作外，单个项目仍需按“三旧”改造方案批复要求，逐项办理建设用地规划许可证、建设用地供地手续和施工许可证。

七、规范项目供地

(三十七) 国家机关、事业单位、国有企业原使用国有土地列入“三旧”改造范围的，由市、县人民政府依法收回、收购土地使用权，并纳入土地储备库。

(三十八) 农村集体土地完善建设用地手续后保留集体土地性质的，由村集体经济组织提出申请，与改造方案一并逐级报市人民政府，由市人民政府审批，并同步审批改造方案。

(三十九) 涉及将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，由村集体经济组织提出申请，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进行审批，并同步审批改造方案。

(四十) 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，已确权的集体建设用地，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，符合土地利用总体规划，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，由县（市、区）国土资源局（分局）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，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，并同步审批改造方案。

3. 用地行为发生在1999年1月1日至2009年12月31日之间的，

符合土地利用总体规划，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，由县（市、区）国土资源局（分局）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，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，并同步审批改造方案。

（四十一）“三地”涉及办理农用地转用和土地征收手续的，由改造主体提出，逐级报市人民政府，由市人民政府根据省人民政府委托按照省“三旧”改造政策规定审批。其中“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。

（四十二）对“三地”是否符合定义（包括与主体地块位置关系、面积和比例要求）、纳入改造范围的必要性是否充分、是否符合土地利用总体规划、地类权属是否清楚、是否落实补偿安置、是否落实用地计划指标和耕地占补平衡、是否涉及缴纳新增建设用地使用费等由市“三旧”改造主管部门组织审查。“三地”涉及办理社保、林地审核的，参照新增建设用地报批的相关规定，与用地审批并行办理。

（四十三）涉及“三旧”改造的供地，除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外，其余可以协议方式出让。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。

（四十四）村集体经济组织自行改造或者合作改造的，可以直接出让给农村集体经济组织或由其成立的全资公司、农村集体经济组织与通过农村集体资产交易平台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通过农村集体资产交易平台公开选择的合作主体约定作为开发建设单位的一方。

（四十五）旧村庄由政府组织改造的，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。

（四十六）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“三旧”改造项目监管系统中备案。

（四十七）纳入“三旧”改造范围，具有合法用地手续的工业用地，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。

（四十八）在旧城镇、旧厂房改造中，将工业用地等用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的自行改造项目，除应当按规定补缴地价款及相关税费外，应当按照城乡规划布局，根据“三旧”改造政策要求，将不低于项目用地总面积15%的土地（以下简称“公益性用地”）无偿移交政府，用于城市基础设施、公共服务设施或者其他公益性项目建设，并由城乡规划部门在出具规划条件时予以明确。具体处置办法如下：

1. 移交的公益性用地应为国有建设用地，项目用地原首次出让时已包含道路用地的，该部分道路用地的面积可用来抵扣公益性用地。

2. 对于改造地块所在的控制性详细规划或控规单元规划无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，可按公益性用地用途评估后，补缴与应移交公益性用地等价的土地价款，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。

(四十九) 对于行政机关内部可以制作或提供的材料，不得要求外部行政相对人提供，变相增加改造主体的负担。

八、收益分配管理

(五十) “三旧”用地由政府依法收回或征收后通过招标拍卖挂牌方式出让的，所得出让收益可按规定用于补偿原土地权利人，并可采取物业返还等其他方式兑现补偿。

(五十一) 拟入库地块按照上盖物占地面积30%比例返算可入库面积的剩余部分，可由政府完善相关手续后依法纳入土地储备，并对原土地权利人给予合理补偿。

(五十二) 涉及移交公益性用地，公益性用地部分移交人不需为移交的公益性用地补缴土地出让金。

(五十三) 在旧城镇改造中，需要搬迁的国有企业、民营等企业用地由政府收回后通过招拍挂方式出让土地的，在扣除收回土地补偿等费用后，其土地出让纯收益的60%返拨给原土地权利人，专项用于支持企业发展。对企业迁址重建的，除享受改造开发政策外，要在用地选址、土地审批、用地规模、计划安排等方面给予积极支持。

(五十四) 在旧村庄改造中，市、县人民政府通过征收农村集体建设用地进行经营性开发的，其土地出让纯收益可按60%的比例，用于支持原农村集体经济组织的发展。

(五十五) 在旧厂房改造中，对符合城乡规划、不改变土地用途的前提下进行产业结构调整，提高土地利用率和增加容积率的，不再征收土地价款。

(五十六) 旧城镇或旧村庄改造拆迁补偿安置工作应遵循“先安置、后拆迁”原则。改造过程不涉及征收集体土地但必须对村民的房屋进行拆迁的，县级以上地方人民政府参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三章补偿相关规定执行。

(五十七) 涉及协议出让的,土地出让金按以下原则计收:

1. 旧村庄集体建设用地转为国有建设用地办理协议出让手续应缴纳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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 市场主体收购相邻多宗地块进行集中改造,需改变规划条件(包括改变用途)以及多宗地块出让年限不同,须统一年限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”办理协议出让手续应缴的出让价款,按照市城乡规划部门出具的新规划条件评估市场价值,按100%缴纳地价款。

7. 以有偿使用方式取得的土地使用权(不含补办出让取得),依照规划需使用超出原出让合同约定面积增加的用地,超过部分按土地市场价格的100%计收补交的土地价款。

8. 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。

(五十八) “三旧”改造项目可叠加享受其他优惠政策。

九、项目实施监管

(五十九) 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)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。项目获批后,由各县(市、区)政府(管委会)与“三旧”改造主体签订监管协议,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，确保协议落实到位。

（六十）监管协议重点对改造项目按照经批准的改造方案及相关规划要求实施改造，无偿移交公益性用地，履行改造范围内配套建设义务，落实对改造范围内原土地权利人的补偿安置义务，实现改造项目的综合效益等方面进行监管。将落实监管协议约定内容作为改造项目签订土地使用权出让合同、办理建设工程规划许可证、商品房预售许可证等行政审批手续的依据。

（六十一）涉及将城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建成后无偿移交政府的改造项目，应当在签订土地使用权出让合同时明确优先完成公益性项目建设并无偿移交政府，由开发项目主体按照工程建设项目的有关规定办理手续并实施建设。

（六十二）涉及向政府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设用地（含红线退缩用地）的改造项目，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，未按规定移交的，不予办理供地手续。

（六十三）对“三旧”改造项目实行动态管理，建立项目退出机制。属改变土地用途的改造项目，未按市政府的批准要求实施改造的，取消土地出让金优惠政策；未按市政府批准的改造方案实施改造的集体建设用地不得办理转让、抵押登记等手续；对拆除重建或者新建部分构成闲置土地的，按照《闲置土地处置办法》处理；对以“三旧”改造为名骗取完善历史用地手续的，一经查实，严肃处理；对已退出“三旧”改造的项目，取消相应的规划控制指标奖励措施和土地出让金等一切优惠。

（六十四）“三旧”改造项目涉及的改造方案及用地批文、土地供应结果、实施监管协议、改造实施情况等，应当在相关法律文书或证明文

件作出之日起30日内通过省“三旧”改造项目监管系统进行备案。

(六十五) 其他监管规定:

1. 为妥善解决历史遗留问题,对实施“三旧”改造工作以来出现的项目用地遗留问题,由“三旧”改造主管部门提出解决方案,并征求有关部门意见后按照分级管理原则,报有权的市、县级人民政府按个案处理的原则批准后实施。

2. 自2018年起,年度改造计划的实施和考核期限与自然年度保持一致。市国土资源局要将“三旧”改造项目工作作为考核的重要指标纳入县区年度耕地保护目标责任考核及年度工作考核范围。未完成年度改造任务的,将适当扣减其用地计划指标。

3. 各县(市、区)政府(管委会)要切实加强风险防范,从源头上预防和减少因“三旧”改造工作出现的社会矛盾,确保社会稳定,并推进科学决策、民主决策、依法决策。

4. 加大违法用地和违法建设的查处力度。对经认定为违法建设的,发现一宗查处一宗,杜绝边改造、边违建、边抢建的违法行为。国土、规划、住建部门应严格审查,防止“城中村”已建小产权房借“三旧”改造政策将其合法化。

5. 在旧村庄改造中,因实施改造对改造范围内农村集体土地、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,依照其与农村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,对补偿标准存在争议的,由合同约定双方自行协商或采取民事诉讼途径解决。

6. 改造过程涉及征收集体土地,利害关系人对补偿标准有异议的,依据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条规定向批准征收土地的人民政府申请裁决。对于违反土地管理法律、法规规定阻挠征收土地的,按照《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十五条规

定，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

本意见自颁布之日起实施，有效期5年。《关于印发揭阳市推进“三旧”改造促进节约集约用地实施意见（试行）的通知》（揭府办〔2010〕13号）、《关于同意〈揭阳市“三旧”改造项目确认审批办法（试行）〉等4个“三旧”改造配套性文件的批复》（揭府函〔2010〕152号）、《关于“三旧”改造审批权限下放的意见》（揭府办〔2012〕75号）同时废止。此前我市涉及“三旧”改造相关文件规定与本意见不一致的，按本意见执行。

本意见涉及城乡规划部分由市城乡规划局解释，其他由市国土资源局负责解释。

- 附件：1. 揭阳市“三旧”改造工作领导小组工作规则
2. “三旧”改造地块标图建库操作细则
 3. “三旧”改造年度实施计划编制指引
 4. “三旧”改造方案审批操作细则
 5. “三旧”改造项目用地报批操作细则
 6. “三旧”改造项目国有建设用地使用权协议出让操作细则

揭阳市人民政府办公室

2018年9月10日

（附件请在揭阳市人民政府门户网站—政府信息公开目录下载，网址：<http://zwgk.jieyang.gov.cn/OpenInfoView.action?theID=158496>）