

揭阳市人民政府办公室文件

揭府办〔2018〕90号

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

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

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，可纳入项目总体规划，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、创新创业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无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建设工程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，无按规定移交的，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 1

揭阳市“三旧”改造工作领导小组 工作规则

第一条 为规范揭阳市“三旧”改造工作领导小组（以下简称领导小组）工作制度，保障落实“三旧”改造工作目标和任务，根据议事协调机构管理相关规定，结合我市实际，制定本规则。

第二条 领导小组是市政府为加强“三旧”改造工作成立的议事协调机构，负责全市“三旧”改造工作的组织领导和统筹协调，发挥组织领导、统筹协调、研究谋划、分工协作、指导督促、推动落实等作用，促进各地、各有关单位尽职尽责、形成合力，共同推动我市“三旧”改造工作提速增效。

第三条 领导小组组长由市长担任，副组长由市政府分管“三旧”改造工作的副市长担任，成员由下列有关单位负责同志担任：市法院、市检察院、市发展改革局、市经济和信息化局、市公安局、市司法局、市财政局、市人力资源社会保障局、市国土资源局、市环境保护局、市住房城乡建设局、市农业局、市林业局、市商务局、市审计局、市城乡规划局、市国资委、市工商局、市金融工作局、市文化广电新闻出版局、市城市行政执法局、市人防办、市消防局、市税务局。现有领导小组成员单位及成员因机构改革或工作变动发生变化的，自动由职权承接单位及成员

承担相关工作职责。因工作需要增减领导小组成员的，由市国土资源局与其所在单位协商一致后，按程序报领导小组主要领导批准，并抄送市编办。

第四条 领导小组建立联络员制度，联络员由各成员单位相关工作人员担任，具体负责日常工作联系、协商和推进。联络员发生人员调整的，其所在成员单位应及时告知市国土资源局。

第五条 市国土资源局负责领导小组日常工作。主要职责包括：

（一）负责制订全市“三旧”改造工作相关政策性文件。

（二）根据市委、市政府及省国土资源厅有关决策部署，制定贯彻落实的工作方案并进行任务分解。

（三）负责指导各地编制年度实施计划，组织“三旧”改造方案的审查报批，做好“三旧”改造项目动态管理。

（四）按照领导小组的工作部署，围绕推进“三旧”改造工作过程中需要研究解决的重难点问题，组织或参与相关调研、督导、协调或其他活动，以适当形式推动问题解决。

（五）编报专题报告或政务信息，反映领导小组乃至全市推进“三旧”改造工作进展情况，通报有关情况，对各地推动落实“三旧”改造工作进行考核。

（六）按时保质完成领导小组交办的工作，协调督促其他成员单位落实领导小组交办的工作。

（七）承办领导小组交办的其他工作。

第六条 城乡规划部门负责指导、组织编制“三旧”改造专项规划和控制性详细规划，研究、编制改造片区控规单元规划，办理项目有关规划审批手续。

第七条 住建部门加强对“三旧”改造项目施工建设管理。

第八条 城管执法部门依照《广东省城乡规划条例》对建设行为进行查核，依法查处各类违法建设行为。

第九条 领导小组成员单位主要职责包括：

（一）立足本单位职能协助推进“三旧”改造工作，按时保质完成领导小组交办的工作。

（二）及时向市国土资源局报送工作信息，反映本单位推进“三旧”改造工作进展情况和需要协调解决的问题。

（三）按照领导小组的工作部署，立足本单位职能，积极参与或组织相关调研、督导、协调或其他活动。

（四）及时向本系统宣传市委、市政府及省国土资源厅关于“三旧”改造工作的决策部署，部署落实领导小组有关议定事项。

（五）承办领导小组交办的其他工作。

第十条 领导小组会议原则上每年上半年召开一次，遇有重要事项可随时召开。会议议题由领导小组组长确定，也可由领导小组副组长、成员单位提出建议，报经组长同意后确定。会议由领导小组组长召集，也可由组长委托副组长或市政府协助分管“三旧”改造工作的副秘书长召集。领导小组成员因故不能参加会议的，必须向主持会议的负责同志请假，并指派代表参加。经

领导小组组长或副组长同意，可邀请与会议议题相关的单位负责人列席。会后形成会议纪要，由领导小组组长签发。

第十一条 领导小组可根据工作需要部署开展专题调研、专项督导、宣讲推介等活动。活动内容由领导小组组长确定，也可由领导小组副组长、成员单位提出建议，报经领导小组组长同意后确定，并由提出建议或职能相关的成员单位负责具体承办，活动结束后形成相关总结性材料，根据需要印送有关单位和领导。

第十二条 领导小组不刻制印章，因工作需要印发有关文件的，由市国土资源局冠“经揭阳市‘三旧’改造工作领导小组同意”字样印发并代章。涉及由成员单位单独或联合制定相关政策性文件的，应当由该单位或牵头单位会同相关单位按照规定程序起草和呈批。

第十三条 领导小组议定的事项由副组长牵头抓落实，市政府协助分管“三旧”改造工作的副秘书长协助抓落实。市国土资源局对各承办单位落实情况进行跟踪督办，相关情况及时报告领导小组。

第十四条 本规则由市国土资源局负责解释，自发布之日起执行。如遇相关法律法规和政策修订，有关条款按最新的相关规定执行。

附件 2

“三旧”改造地块标图建库操作细则

一、入库标准

(一) 一般要求。

拟入库地块符合以下条件的，可按规定纳入数据库：

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；
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. 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、户外体育设施、堆场、绿地、地下建筑以及可移动的临时建筑物等）基底面积占入库单元地块面积比例达 30%以上；
6. 已认定为闲置土地但已处置完毕且符合上述要求的，可以申请纳入数据库。
7. 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（土地使用权证）确定的宗地范围为基本单元入库，已核发不动产权证

(土地使用权证)的,以证载宗地范围为准;在旧村庄和旧城镇改造中,宗地数量多且面积小的,可以将相邻多个宗地作为整体入库。

8. 无合法用地手续的,按行政区划界限、历史用地协议约定的用地范围、规划功能单元、道路、河流及产权边界等因素综合确定的封闭地块为基本单元入库。

(二) 特殊情形处理。

1. “二调”认定为非建设用地,但实地在2009年12月31日前已经建设使用且符合上盖物占地比例要求,且符合土地利用总体规划的,也可纳入标图建库范围。

2. 属于生态修复类改造项目,规划用途为非建设用地的,如符合上盖物占地比例等其他要求,且能提供相关主管部门出具的项目属于生态修复类型的证明材料,可纳入标图建库范围。

3. 符合边角地、夹心地、插花地(以下简称“三地”)及超标“三地”要求的,该“三地”可不受上盖物基底面积占入库单元地块面积30%比例的限制,可单独申请或与主体地块一并申请纳入标图建库范围(此前已批准但未纳入标图建库范围的“三地”及超标“三地”须于2018年12月底之前纳入标图建库范围);该“三地”与主体地块一并申请纳入标图建库范围的,主体地块需符合有关入库要求。

4. 上盖物占地比例符合建设用地规划许可证、土地供应法律文书等载明的规划条件(规划条件或建筑密度须明确规定上盖物

占地比例下限), 且不属于经认定的闲置土地及空地, 可不受上盖物基底面积占入库单元地块面积 30%比例的限制。

5. 上盖物基底面积占入库地块面积比例不足 30%的, 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和 30%比例返算确定可纳入标图建库的用地面积, 并依据相关规划合理确定入库用地具体范围。

二、入库程序

(一) 申请入库。由各县(市、区)政府(管委会)结合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划提出, 也可由权利人申请。受理主体为所在县(市、区)“三旧”改造主管部门。涉及权利人自行申请所需提交材料由各县(市、区)“三旧”改造主管部门确定, 原则需要拟调整地块的范围纸质及电子版、改造前实地照片、土地来源的证明材料等。

(二) 数据初审。县(市、区)“三旧”改造主管部门按照入库标准对拟改造地块进行审核, 形成矢量数据及纸质资料报市“三旧”改造主管部门审查。

(三) 审核确认。市“三旧”改造主管部门对提交的数据进行实质性审查。审查通过后下发数据成果。

三、数据库成果汇交要求

(一) 汇交材料清单。

各县(市、区)“三旧”改造主管部门向市“三旧”改造主管部门汇交数据库成果需同时提交纸质文档和数据光盘。纸质文

档包括“三旧”改造地块动态调整图斑统计表（见附件 2-1，需加盖公章）、图斑标示图（影像、现状、规划）及实地照片等；数据光盘除纸质文档所需材料电子版外，还应附上数据库。

（二）数据汇交要求。

1. 坐标系统：2000 国家大地坐标系（3 度分带加带号）；
2. 数据格式：ArcGIS 的 shapefile 矢量数据，面状图层；
3. 命名规则：D+行政区划代码+SJ+时间+G+SJGZTB（如榕城区“三旧”数据命名如下 D445202SJ201712GSJGZTB）；
4. 若汇交的矢量数据中有“生态修复类”地块的，需同时提供生态修复类项目对应主管部门出具的证明文件，电子版和盖章的纸质版同时提供；
5. 若汇交的矢量数据中有删减地块的，需同时提供一份删减原因说明表（见附件 2-2），电子版和盖章的纸质版同时提供；
6. 若汇交的矢量数据中有部分地块通过有效材料补充纳入的，需同时提供该地块的有效材料，填写《三旧改造地块附带材料检查表》（见附件 2-3），电子版和盖章的纸质版同时提供。

附件 2-1

××县(市、区)“三旧”改造地块动态调整图斑统计表

填报单位(盖章):

单位: 亩

图斑编号	细分编号	细化分类	历史文化保护备注	历史文化保护类别	历史文化保护等级	计划改造年份	改造类型	座落单位名称	权属单位名称	用地面积	其中国有面积	其中集体面积	其中农用地面积	其中农用地面积	其中合法用地面积	现土地用途	土地规划用途	拟改造用途	是否编制规划	调整时间	删减地块	删减原因	情况说明	难以改造原因	是否闲置	备注	
合计																											

填表人:

审核人:

日期:

说明: 合计行只需填写面积项。

附件 2-2

× × 县（市、区）20 × × 年 × × 月 “三旧” 改造地块删减原因说明表

序号	地块编号	细分编号	细分分类	用地面积 (平方米)	删减原因	是否完善用地手续
1						是
2						否
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
合计					折合约 xx 亩	

说明：“是否完善用地手续”是指需要完善历史用地手续的地块，通过三旧政策完善了用地手续。

附件 2-3

××县（市、区）“三旧”改造地块 附带材料检查表

面积单位：平方米

地块编号		宗地面积		不符合改造范围面积	
问题描述	1	现状图上部分不是建设用地			
	2	影像图上没有上盖物			
	3	其他			
附带材料类型	1	土地使用证		面积	
	2	建设用地批准书		面积	
	3	土地划拨决定书		面积	
	4	与国土资源管理部门签订的土地出让合同		面积	
	5	用地批文（按项目报批）		面积	
	6	违法用地处罚书（具有宗地范围）		面积	
	7	2009年12月31日以前遥感影像图		面积	
	8	其他		面积	
材料名称					
材料说明范围是否准确			材料说明面积是否足够		
审核人		复核人		日期	
备注					

“三旧”改造年度实施计划编制指引

一、编制原则

(一) 坚持规划引领。年度实施计划应依据“三旧”改造专项规划、控制性详细规划和年度改造需要编制,按照“先易后难、逐步推进”和重点区域优先的基本原则开展。

(二) 坚持集约节约。充分挖掘城市存量建设用地潜力,促进城市存量土地有计划地开发利用,保障城市发展持续不断的土地供应需求,引导产业高端化、低碳化、集群化、国际化发展。

(三) 坚持科学可行。强化计划的可实施性,围绕产业发展布局,对申报的项目进行总量控制,保障年度计划编制的科学性、高效性、可行性。

(四) 坚持稳步推进。注重成片连片,公共优先,综合考虑各方面因素,凡是市委市政府文件需重点推进的项目,符合城市产业发展战略、落户的产业或企业明确的项目,能提供较大比例基础设施用地、公共服务用地、保障性住房用地的项目等,应当优先纳入年度实施计划。

二、编制要点

(一) 编制说明。

说明年度实施计划编制的目的、原则、过程、方法、主要内

容、适应范围、成果的构成、法律效力、计划的制定和批准部门、计划的解决部门和生效日期。

（二）年度实施计划目标。

确定年度实施计划的主体目标,包括总量控制目标及空间引导目标,需明确改造的规模、地块、时序及完善历史用地手续的“三旧”用地面积。

（三）年度实施计划一览表。

以项目为单位,编制年度改造实施计划一览表,包括序号(与示意图编号对应)、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、地块控规单元规划、备注等。项目分为正式项目、预备项目和续建项目。前期工作准备充分且项目实施方案具备在当年度完成审批的条件,可作为正式项目;具备改造意愿和条件,当年度计划启动前期工作的项目,可列为预备项目;已纳入往年“三旧”改造年度实施计划,需要在下一年度继续实施的,列为续建项目。

（四）年度实施计划示意图。

1. 总图。以地形图叠加规划路网图为底图,标绘纳入年度实施计划的“三旧”改造项目编号、名称、位置及范围,标绘所在重点改造区域名称及范围。图纸比例尺与城市总体规划图纸比例相一致。比例尺过大时,按照行政区划进行分片表达,并注明××镇(街道)××图。

2. 项目图。在总图的基础上制作每个项目的局部图。

三、纳入年度实施计划项目的条件

(一) 基本条件。

1. 项目用地属于“三旧”改造范围。
2. 项目用地符合“三旧”改造专项规划、土地利用总体规划、城乡规划、控制性详细规划、产业发展规划和环境保护要求。
3. 项目用地已纳入“三旧”改造地块标图建库范围。
4. 拟改造范围内土地、房屋权属无争议,并经确权或已登记。
5. 项目具备自我完善配套设施的能力。
6. 原则上应当符合成片开发、连片建设、整体改造的要求。

(二) 其他条件。

1. 旧厂房涉及多个权属人的,应取得所有权属人同意改造意向并共同签订协议。
2. 旧村庄项目应就改造意向和改造方式征求全体村民意见,并获得80%以上村民同意。
3. 旧城镇项目应征询改造区域内居民意见,同意改造户数的比例应达到90%以上(含90%)。

四、编制流程

(一) 收集项目。每年9月底前,市“三旧”改造主管部门发出通知,向市本级“三旧”改造主管部门收集拟计划实施改造项目。其他县(市、区)。由辖区内“三旧”改造主管部门向所在辖区内镇(街)和县(市、区)直有关部门收集。

(二) 出具规划意见。县(市、区)“三旧”改造主管部门

将收集到的项目提交规划部门，市区范围内（不包括揭东区）由市“三旧”改造主管部门汇总提交市城乡规划局。由规划部门对拟改造项目地块组织研究出具地块规划意见。地块规划意见应在收到“三旧”改造主管部门提交的项目汇总表后1个月内完成。

（三）征求属地意见。市“三旧”改造主管部门对拟列入年度实施计划的项目征求市本级政府（管委会）意见。其他县（市、区）跳过此环节。

（四）公开征求意见。在国土资源主管部门门户网站上公开征求意见。市本级在市国土资源局门户网站上公开征求。

（五）政府审批。市本级由市“三旧”改造主管部门报市政府审批，其他县（市、区）由属地“三旧”改造主管部门报同级政府（管委会）审批。

（六）信息公开。县（市、区）“三旧”改造主管部门将年度实施计划在国土资源局门户网站上向公众公开。市本级在市国土资源局门户网站上公开。

五、改造主体申请纳入年度实施计划报批流程

（一）申请材料。

1. 申请表。
2. 改造主体工商登记营业执照或组织机构代码证、法人代表身份证、委托办理人身份证等资料。
3. 改造地块土地、房屋等权属材料或证明。
4. 用地勘测定界图。

5. 改造项目的原貌照片。

6. 通过改造事项的相关会议记录、改造主体合法性的相关佐证材料或其他证明材料。

（二）报批程序。

1. 项目申请。申请主体向属地“三旧”改造主管部门提交“三旧”改造项目纳入年度实施计划申请表及相关材料。

2. 属地审查。县（市、区）“三旧”改造主管部门对申请材料进行审查，组织有关部门开展权属调查工作，对改造范围内的土地及房屋等附着物现状及产权进行调查。

3. 纳入项目库。县（市、区）“三旧”改造主管部门审查通过后纳入拟改造项目库，在编制年度实施计划时提出。

“三旧”改造方案审批操作细则

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：

（一）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。需继续保留自居自用集体建设用地的，还应明确其范围、面积。

（二）规划情况。改造涉及的土地是否符合土地利用总体规划和城乡规划，是否符合“三旧”改造规划、控规单元规划并纳入年度实施计划。

（三）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。

（四）协议补偿情况。是否已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并作了补偿，是否有因征地补偿安置等问题引发纠纷，是否按用地发生时的土地管理法律政策进行处理（处罚）。

（五）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。

附经规委会审查同意的规划图和用地报批分类图。

二、申报条件

- (一) 改造地块纳入标图建库。
- (二) 改造项目纳入“三旧”改造年度实施计划。
- (三) 权属单位具有明确同意的改造意愿。

三、申报材料

- (一) 改造方案。
- (二) 改造主体工商登记营业执照或组织机构代码证、法人代表身份证、委托办理人身份证等资料。
- (三) 改造地块土地、房屋等权属材料或证明。
- (四) 改造项目的原貌照片。
- (五) 勘测定界报告及勘测定界图。
- (六) 通过改造事项的相关会议记录。
- (七) 改造主体合法性的相关佐证材料或其他证明材料。
- (八) 改造范围内涉及历史用地的处理（处罚）材料。
- (九) 列入标图建库、“三旧”改造专项规划图件资料。
- (十) 地块规划设计方案图件。
- (十一) 规划部门出具的改造地块控规单元规划图件。
- (十二) 拟占用土地 1:10000 分幅 2009 年（或二调）和最新年份的土地利用现状图（在图上标出用地位置）。
- (十三) 土地利用总体规划图（在图上标出用地位置：如提供的为局部规划图，应标出图的规划期限、经纬度、坐标、图例等）。

(十四) 其他有关资料。

四、报件要求

(一) 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，复件印加盖“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。

(二) 旧村庄改造的改造方案应经村民会议（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的户数比例应达到 90% 以上（含 90%）。

(三) 逐级报送时应当附上请示件。

五、报批程序

为简化报批手续，涉及完善用地手续的，改造方案连同用地报批同步报市政府审批（具体流程见附件 5）。原国有建设用地使用权人自行改造的，改造方案报市、县级政府（管委会）审批，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。具体报批流程如下：

(一) 方案申报。改造主体按要求编制改造方案，向县（市、区）“三旧”改造主管部门提出审批申请。

(二) 方案审查。县（市、区）“三旧”改造主管部门受理，组织县（市、区）有关部门、镇（街道）对改造方案进行审查、补充相关材料后组卷，提出综合审查意见后报县（市、区）政府（管委会）。

(三) 市级审核。市本级政府(管委会)同意后,由区政府(管委会)组卷报市“三旧”改造主管部门。市“三旧”改造主管部门受理后,将申报材料分发给市发改、国土、规划、房管等部门进行审查,符合上报要求的,由市“三旧”改造主管部门在5个工作日内汇总出具审查意见,报市政府审批。其他县(市、区)跳过此环节。

(四) 方案批复。具有县级管理权限的地区(指揭东区、普宁市、揭西县、惠来县、大南海石化工业区)批准后,批复给县(市、区)“三旧”改造主管部门。市政府批准后,批复给区政府(管委会)。

六、部门审查要点

各部门在接到“三旧”改造主管部门分发的申报材料后,应尽快组织审查,并在5个工作日内提出审查意见(城乡规划部门在10个工作日内提出审查意见),由“三旧”改造主管部门汇总。情况复杂的方案要组织会审,必要时提交“三旧”改造领导小组审定。各部门主要审查内容如下:

(一) 城乡规划部门负责审查上报项目是否符合城乡规划,是否纳入“三旧”改造专项规划。是否已编制控制性详细规划或控规单元规划。是否按规划要求配套公共服务设施。

(二) 国土资源部门负责审查上报项目用地是否符合土地利用总体规划。是否纳入省国土资源厅监管数据库。改造目标是否符合集约节约用地原则。完善土地手续目标是否符合政策规定。

土地出让方法是否符合政策要求。转为国有土地目标是否符合政策要求。

(三)发改部门主要审查上报项目是否符合当地产业发展政策。

(四)房管部门主要审查改造涉及的房屋权源是否清晰,审查拆迁、安置工作情况。

(五)“三旧”改造主管部门负责检查是否按要求报送申请材料、各级各部门应审查事项是否均已审查,必要时组织现场勘察。

附件 4-1

关于审批××区《××（项目名称） “三旧”改造方案》的请示

市“三旧”改造主管部门：

为实施“三旧”改造规划和年度实施计划，我区人民政府（管委会）拟对位于××（用地位置）的××（“三旧”类型）用地进行改造，并已组织制定了改造方案。经审查，我区认为，改造地块已纳入“三旧”改造范围，符合有关“三旧”改造政策的规定，拟同意其改造。现将材料呈上，请审批。

附件：××（项目名称）“三旧”改造方案

××区人民政府（管委会）

××年××月××日

××（项目名称）“三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，我县（市、区）拟对位于××（用地位置）的××（旧城镇、旧厂房、旧村庄）用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块位于××（用地位置），总面积××公顷。其中国有建设用地××公顷，集体建设用地××公顷，集体农用地或未利用地××公顷（涉及“三地”的需要列明地类）。需完善征收手续的土地面积××公顷，按新增建设用地报批程序办理农用地转用和土地征地手续××公顷（涉及“三地”的需要列明审批事项）。改造涉及的房屋、土地权属清晰（或已经确权、登记），分别属于××（单位）所有。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入××县（市、区）“三旧”改造规划和××年度实施计划，并已编制控制性详细规划（未编制控制性详细规划的，依据粤建规函〔2012〕49号《关于调整“三旧”改造涉及完善历史用地手续规划审查工作的通知》的相关规定表述）。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为××，为××（单位）自××年××月××日开始使用（属于不同用途的，分别列出用途、面积及使用单位）。现有建筑面积××平方米，容积率为××，年产值××万元。

四、补偿情况（若属自行改造不涉及补偿的，无需填写此项）

关于改造地块需完善征收手续的土地，××（单位）于××年××月××日与所有权人（农村集体经济组织）签订了征地补偿协议，并于××年××月××日支付了征地补偿款××万元。××（受让单位）于××年××月与××（转让单位）签订转让协议，并于××年××月××日支付了转让地价款。拟由××（单位）作为改造主体。截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置无不同意见。××国土资源局已按照用地发生的土地管理法律法规落实处理（处罚）（具体讲述处罚情况）。

改造地块涉及的“三地”已按规定落实征地补偿、听证、留用地/被征地单位同意不再由政府支付补偿、举行听证、办理社保审核和安排留用地（具体讲述落实情况）。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善相关用地手续后，××市（县）人民政府拟采用××方式供地，由××（单位）采用××方式（具体讲述改造方式）进行改造（或由政府组织改造等其他改造方式），投入改造资金××万元。改造后，该地块将用于××（具体的用途和产业），建筑面积为××平方米，容积率为××，预计年产值达到××万元（或改造后的综合效益情况）。

六、其他相关情况

可根据实际工作需要明确资金筹措、开发时序、实施监管等相关内容。

附件 5

“三旧”改造项目用地报批操作细则

一、办理条件

(一) 已纳入“三旧”改造标图建库范围，已列入“三旧”改造年度实施计划，已编制“三旧”改造方案。

(二) 土地权属清晰，无争议。

(三) 符合土地利用总体规划和城乡规划。

(四) 在最新的土地利用现状图上显示为建设用地。

(五) 集体建设用地转为国有建设用地的需经本集体经济组织成员大会（经济联合社一级集体经济组织的，也可由成员代表会议）2/3 以上表决同意。

二、报批材料

(一) 完善集体建设用地手续后保留集体建设用地性质的。

1. 经同级人民政府同意的县（市、区）“三旧”改造主管部门请示（含改造方案）。

2. 农村集体经济组织的申请材料。

3. 权属证明（含建设拟征（占）用土地权属情况汇总表）。

4. 国土资源行政处罚决定书和处罚凭证。

5. 申请人统一社会信用代码证、法定代表人证明书（任职证明）、法定代表人身份证等。

6. 实地彩色照片。

7. 改造主体合法性的相关佐证材料或其他证明材料。

8. 勘测定界报告及勘测定界图。

9. 申请用地已纳入“三旧”改造专项规划的相关材料；改造地块的控制单元规划的法定成果。

10. 拟占用土地 1:10000 分幅 2009 年（或二调）和最新年份的土地利用现状图（在图上标出用地位置）。

11. 土地利用总体规划图（在图上标出用地位置：如提供的为局部规划图，应标出图的规划期限、经纬度、坐标、图例等）。

12. 其他有关材料。

（二）旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的。

1. 经同级人民政府同意的县（市、区）“三旧”改造主管部门请示（含改造方案）。

2. 农村集体经济组织的申请材料。

3. 权属证明（含建设拟征（占）用地权属情况汇总表）。

4. 建设用地来源合法的证明材料，或用地行为发生在 1986 年 12 月 31 日前的证明材料。涉及无合法集体建设用地手续的，需提供国土资源行政处罚决定书和处罚凭证。

5. 申请用地已纳入“三旧”改造专项规划的相关材料；改造地块的控制单元规划的法定成果。

6. 勘测定界报告及勘测定界图。

7. 拟占用土地 1:10000 分幅 2009 年（或二调）和最新年份

的土地利用现状图（在图上标出用地位置）。

8. 土地利用总体规划图（在图上标出用地位置：如提供的为局部规划图，应标出图的规划期限、经纬度、坐标、图例等）。

9. 其他相关材料。

（三）完善土地征收手续的。

1. 经同级人民政府同意的县（市、区）“三旧”改造主管部门请示（含“三旧”改造方案）。

2. 申请用地已纳入“三旧”改造规划的相关材料；改造地块的控制单元规划的法定成果。

3. 需完善历史用地征收手续土地的权属证明（含建设拟征（占）用土地权属情况汇总表）。

4. 与农村集体经济组织或农户的征地协议及补偿兑现凭证。

5. 按用地发生时土地管理法律政策落实处理（处罚）的凭证。

6. 勘测定界报告及勘测定界图。

7. 拟占用土地 1:10000 分幅 2009 年（或二调）和最新年份的土地利用现状图（在图上标出用地位置）。

8. 土地利用总体规划图（在图上标出用地位置：如提供的为局部规划图，应标出图的规划期限、经纬度、坐标、图例等）。

9. 其他有关材料。

（四）“三地”农用地转用和土地征收手续的。

1. 县（市、区）“三旧”改造主管部门请示。

2. 建设项目用地呈报说明书、农用地转用方案、补充耕地方

案、征收土地方案、供地方案。

3. 权属证明（含建设拟征（占）用土地权属情况汇总表）。

4. 落实耕地占补平衡的证明材料（涉及占用耕地的需提供）。

5. 征地补偿款、听证、留用地的相关材料（或被征地单位同意不再举行听证、办理社保审核和安排留用地的证明材料）。

6. 勘测定界报告和勘测定界图。

7. 1:10000 分幅土地利用现状图（在图上标出用地位置）。

8. 土地利用总体规划图（在图上标出用地位置，如提供的为局部规划图，应标出图的经纬度、坐标）。

9. 县（市、区）人民政府将超标“三地”纳入“三旧”改造范围的情况说明（超标“三地”需提供）。

10. “三旧”改造项目主体地块改造方案。

11. 社保和林地审核按以批次方式报批的新增建设用地的相关规定执行。

12. 其他有关材料。

三、组卷要求

（一）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。

（二）涉及多项请示事件的，应一并组卷上报，在原基础上增加相应材料（同一材料不用重复提供），并在请示文件中增加相应表述。

（三）不同审批权限的（属市政府审批和市政府根据省政府

委托权限审批)应分别组卷。

四、报批程序

农村集体土地完善建设用地手续后保留集体土地性质的,报批时需同步编制“三旧”改造方案一并逐级报市人民政府,由市政府同步审批。旧村庄集体建设用地转为国有建设用地、完善土地征收手续、“三地”办理农用地转用和土地征收手续的,报批时需同步编制“三旧”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审批,并以市政府名义同步审批改造方案。具体流程如下:

(一)提交申请。申请主体按要求编制改造方案,并向所在县(市、区)“三旧”改造主管部门提出审批改造方案和“三旧”用地报批申请。

(二)属地审查。县(市、区)“三旧”改造主管部门受理,组织县(市、区)有关部门、镇(街道)按要求对改造方案和用地报批事项分别进行审查、补充相关材料后组卷,提出综合审查意见报县(市、区)政府(管委会)同意后,以县(市、区)“三旧”改造主管部门名义报市“三旧”改造主管部门。

(三)市级审核。市“三旧”改造主管部门受理后,对改造方案和用地报批事项进行审查,并征求市发展改革局、住房和城乡建设局、城乡规划局等有关部门意见后报市人民政府。

(四)用地批复。市人民政府依据权限审批(以市人民政府名义或根据省人民政府委托),同时同步审批改造方案。

(五) 发布公告。市人民政府审批后，以属地县（市、区）政府（管委会）名义对外发布公告，分别在国土部门门户网站、土地现场、镇政府（街道办事处）及土地所在村（居）委、村小组宣传栏中公告，公告期限为 15 日。公告期间无异议的，由所在地国土所出具无人提出异议的证明，连同公告，公告初始日及公告截止日的彩色相片送市国土资源局。公示期间，有异议的土地所在农村集体经济组织及相关权利人可以按照法律法规规定，自公告期限届满之日起 60 日内向上级审批部门申请行政复议。

(六) 颁发批复。属完善集体建设用地保留集体建设用地性质的，由市国土部门出具《“三旧”改造项目用地使用权确认书》（申请人可凭确认书按土地登记程序和要求申请土地登记）。其他类型由县（市、区）国土部门办理转批复手续后，向申请人颁发用地批复。

关于完善集体建设用地手续的申请

××县（市、区）“三旧”改造主管部门：

我农村集体经济组织位于××（地名）的土地符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入××县（市、区）“三旧”改造专项规划，现用途为××。为实施改造规划，我农村集体经济组织经依法表决同意，申请将旧村庄改造涉及的××公顷集体建设用地转为国有建设用地（或保留集体建设用地），由我农村集体经济组织自行改造/与相关单位合作改造/由××县（市、区或镇）人民政府组织改造，拟采取××等方式对农村集体经济组织成员进行补偿安置（由政府组织改造的需要明确补偿安置途径）。经批准后，根据城乡规划的要求，该宗地将作为××用途。

××县（市、区）××镇××农村集体经济组织（盖章）

法人代表：××（签名）

××年××月××日

关于××县（市）××镇××农村集体经济组织 要求将旧村庄建设用地转为国有 建设用地的请示

市“三旧”改造主管部门：

为实施“三旧”改造专项规划，××县（市）××镇××农村集体经济组织申请将位于××（地名）的××公顷旧村庄建设用地转为国有建设用地（涉及多个农村集体经济组织的，需分别列明各农村集体经济组织申请转为国有建设用地的土地面积）并实施改造。该材料经我单位审核通过，有关审查意见如下：

一、该宗土地属于旧村庄改造，位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地规模范围内，土地开发用途与规划用途一致，符合当地土地利用总体规划和城乡规划。

二、该宗土地已纳入“三旧”改造地块数据库，图斑编号为××（涉及多个图斑的，需分别列明各图斑编号和涉及的土地面积），上盖物基底面积占改造项目总面积的比例符合要求。

三、该宗土地已纳入县（市、区）“三旧”改造专项规划，并已按规定编制改造方案。

四、该宗土地为××年××月经××（政府或部门）批准的集体建设用地/1986年12月31日之前形成的历史建设用地/××年××

月由××市（县）人民政府核发集体土地使用证/××年××月经××市（县）人民政府按照相关规定批准完善建设用地手续。

五、该宗用地经××县××镇××农村集体经济组织依法表决同意转为国有建设用地。经批准后，拟交由原农村集体经济组织自行改造/与相关单位合作改造/由××人民政府组织改造，并拟采取××等方式进行补偿安置（交由地方人民政府组织改造的需明确补偿安置途径）。

六、该宗土地地类、面积准确，权属清楚，无争议。

鉴此，我单位会审认为，该土地符合改变为国有建设用地报批条件，拟同意其办理旧村庄建设用地征为国有建设用地手续。根据《中华人民共和国土地管理法》、《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）等有关规定，现将有关材料呈上，请审批。

附件：××（项目名称）“三旧”改造方案

××区“三旧”改造主管部门（落款具体单位名称）

××年××月××日

关于××（项目名称）“三旧”用地 完善土地征收手续的请示

市“三旧”改造主管部门：

为实施“三旧”改造规划和年度实施计划，××县（市、区）政府（管委会）拟对××（项目名称）位于××（用地位置）的××公顷旧厂房（或旧城镇、旧村庄）用地进行改造，并已组织制定了改造方案。该材料经我单位审核通过，有关审查意见如下：

一、该宗土地属于旧厂房（或旧城镇、旧村庄）改造，位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地规模范围内，土地开发用途与规划用途一致，符合当地土地利用总体规划和城乡规划。

二、该宗土地已纳入“三旧”改造地块数据库，图斑编号为××（涉及多个图斑的，需分别列明涉及各图斑编号和涉及的土地面积），上盖物基底面积占改造项目总面积的比例符合要求。

三、已纳入××县（市、区）“三旧”改造规划，并已按规定编制改造方案。

四、该宗土地××已由××市人民政府按照《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）相关规定批准完善集体建设用地手续（完善土地征收手续报批前已由地级以上市政府批准完善集体建设用地

手续的需表述)。

五、该宗用地已由××(单位)于××年××月与所有权人××(农村集体经济组织名称)签订了征地协议,并于××年××月××日支付了征地补偿款××万元。××(受让单位)于××年××月与××(转让单位)签订转让协议,并于××年××月××日支付了转让地价款。

六、该宗用地用地行为发生时的法律政策没有要求举行听证、安排留用地和办理社保审核的,已提供有关历史用地协议(协议中未约定安排留用地和办理社保),并落实补偿安置/经被征地农村集体同意,可不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。

(用地行为发生时的法律政策要求举行听证、安排留用地和办理社保审核的,须述明已按规定举行听证、安排留用地和办理社保审核的具体情况)

七、该宗用地中××公顷集体建设用地于××年××月至××年××月期间发生违法用地,已经××市(县)国土资源局依法处理,可依法完善用地手续。

八、该宗土地经完善征收手续后由××组织实施改造。

九、该宗土地地类、面积准确,权属清楚,无争议。

鉴此,我单位会审认为,该报批用地符合“三旧”用地完善历史用地征收手续报批条件,拟同意其完善历史用地征收手续。根据《中华人民共和国土地管理法》、《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)等有关规定,现将有关材料呈上,请审批。

附件: ××(项目名称)“三旧”改造方案

××县(市、区)“三旧”改造主管部门(落款具体单位名称)

××年××月××日

关于××县（市、区）××（项目名称） 涉及“三地”办理农用地转用和 土地征收手续的请示

市“三旧”改造主管部门：

依据“三旧”改造政策规定，××（项目名称）“三旧”改造涉及的××用地（“三旧”类型）应呈报市人民政府根据省政府委托进行审批。××县（市、区）“三旧”改造主管部门已按有关规定编制了建设用地呈报说明书、农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案等用地报批材料，经××县（市、区）人民政府审核同意后上报我单位。该材料经我单位审核通过，有关审查意见如下：

一、××（项目名称）“三旧”改造涉及××用地（“三地”类型）××公顷，单块面积分别为××公顷、××公顷，占改造项目用地面积的××（比例），××（改造主体）申请将该××用地（“三地”类型）与改造项目主体地块一并实施改造。该宗用地采取分批次城镇建设用地方式报批（若在中心城区范围内的应采取城市建设用地实施方案方式报批），用地位于××县（市、区）××镇土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，符合当地土地利用总体规划和城乡规划，不占用基本农田。

该宗用地不占用土地利用总体规划确定的限建区和禁建区，已与相关生态保护红线进行衔接。占用限建区但不涉及生态保护红线的，表述为：该项目用地占用土地利用总体规划确定的限建区，符合《限制建设区用地项目目录》，经与相关生态保护红线相衔接，不涉及自然保护区核心区和缓冲区、森林公园、地质公园、列入省级以上保护名录的野生动植物栖息地、水源保护区核心区、蓄滞洪区、地质灾害易发区等相关区域。

该宗用地按规定应由省安排用地计划指标(新增建设用地指标××公顷、农转用指标××公顷、耕地指标××公顷)(该批次用地主要用于××项目建设)/按规定安排使用××年度省下达我市的扶持用地计划指标(新增建设用地指标××公顷、农转用指标××公顷、耕地指标××公顷)/按规定安排使用××年度省下达我市的××专项指标(新增建设用地指标××公顷、农转用指标××公顷、耕地指标××公顷)。

实施方案则表述为：已落实用地计划指标。

二、该宗用地现状为农用地××公顷(耕地××公顷、园地××公顷、林地××公顷、养殖水面××公顷、其他农用地(不含养殖水面，下同)××公顷)，建设用地××公顷，未利用地××公顷。根据《关于进一步规范建设用地报批地类问题的通知》(粤国土资利用发〔2011〕409号)的规定，建设用地中××公顷是1999年1月1日前变更的，按建设用地报批，需完善建设用地使用手续；××公顷是1999年1月1日至2007年10月31日前变更的，按

建设用地报批，需完善建设用地使用手续，补缴新增建设用地土地有偿使用费；××公顷是 2007 年 10 月 31 日至 2009 年 12 月 31 日前变更的，已依法作出违法用地处理，按建设用地报批，需补缴新增建设用地土地有偿使用费；××公顷是 2009 年 12 月 31 日后变更的，原地类为耕地××公顷、园地××公顷、林地××公顷、养殖水面××公顷、其他农用地××公顷，且已依法作出违法用地处理，按原地类报批。因此，该宗用地的报批地类为农用地××公顷（耕地××公顷、园地××公顷、林地××公顷、养殖水面××公顷、其他农用地××公顷），建设用地××公顷，未利用地××公顷。为此，需办理农用地转用××公顷，征收土地××公顷，完善使用建设用地××公顷，使用未利用地××公顷。

三、该批次用地该批次用地不涉及占用耕地（含可调整地类）。涉及涉及占用耕地的，表述为：该批次用地占用耕地（含可调整地类）××公顷（其中水田××公顷、水浇地××公顷、旱地××公顷、可调整地类××公顷），耕地平均质量等别为×，其中×等××公顷、×等××公顷、×等××公顷、……（采用国家土地利用等别标准），已挂钩补充耕地项目位于××县、××县、××县（耕地验收文号：××，国土资源部备案编号：××，），已在部农村土地整治监测监管系统中备案，经××国土资源主管部门验收合格，并在部耕地占补平衡动态监管系统中挂钩确认，耕地占补平衡挂钩信息确认单号：××。补充耕地面积××公顷，其中水田××公顷落实耕地占优补优、占水田补水田的要求，实现了耕地占补平衡。

未落实耕地占优补优、占水田补水田要求的，按照相关政策规定暂不得报批。

该宗用地不占用高标准农田。涉及占用高标准农田的，表述为：该建设项目按项目性质为××类（从以下项目类型中选取：变电站、污水处理、垃圾废物处理、军事、监狱、殡葬、机场、留用地安置、线状工程（包括国家、省、地级以上市立项的公路、铁路、水利、管道运输、供电线路建设及其安置用地）项目，并附项目类型佐证材料），属于省规定的可占用标准农田项目范围。该建设项目涉及占用高标准农田面积合计××公顷，其中在建面积××公顷、已建面积××公顷。用地单位已委托××县（市、区）政府补建，并已落实补建费用××万元，补建费用专项用于当地高标准农田建设。

该宗用地不占用永久基本农田。涉及占用永久基本农田的不属于省管权限审批范围。

四、××（项目名称）“三旧”改造为××（村集体经济组织）自行改造（或与××单位合作开发建设）项目，改造后仍为××（村集体经济组织）使用，交由农村集体经济组织自行改造或与有关单位合作开发建设，经农村集体经济组织表决同意，政府不需实际支付补偿、安排留用地和办理社保审核。

涉及政府支付补偿的，表述为：所征收的土地属于我省征地补偿保护标准确定的××类地区类别。征收耕地前三年平均亩产值按××元—××元计算，土地补偿费××—××倍、安置补助费××—

××倍，两项费用合计每亩补偿××—××万元，加上征收其他土地及青苗、地上附着物等补偿，征地总费用××万元。征收各类土地的补偿均符合《广东省征地补偿保护标准》（××年修订调整）的要求。征地补偿款已足额存入征地预存款专户并提供预存凭证或已足额预付到位，被征地农村集体经济组织已出具收齐补偿款的证明。

涉及落实留用地的，表述为：留用地按实际征地面积的××%安排，在本批次内一并报批，县级以上人民政府已组织制订留用地安置方案，被征收土地农村集体经济组织已出具表决同意留用地安置方案的书面证明。涉及以其他方式落实留用地的，依据《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号文）的相关规定进行表述。

涉及放弃听证的，表述为：××县（市、区）国土资源管理部门按规定履行了征地报批前告知、确认和听证程序，被征地和农民对征地方案中的征地理位置、土地权属、地类和面积以及补偿标准、安置途径等无异议，经召开村民代表大会（或村民大会）同意，出具由法人代表签名并加盖公章的放弃听证证明。（属于视为放弃听证情况的，要详细说明征地报批前告知、确认和听证程序的情况，并承诺做好被征地农民维稳工作）。被征地和农民提出听证申请并组织了听证会的，表述为：××市/县/区国土资源管理部门按规定履行了征地报批前告知、确认和听证程序，被征地和农民提出听证申请。按照《国土资源听证规定》

要求，××市/县/区国土资源局组织听证会。被征地单位和农民提出的合理要求，当地政府已采取措施予以妥善解决（或进行合理的解释说明）。

五、该批次涉及收回的国有土地，××市/县政府与国有土地原使用单位已签订收回国有土地协议。（属政府掌控土地的，表述为：该项目涉及收回的国有土地属当地政府掌握的土地，不涉及收回国有土地补偿。）

六、该批次用地涉及城市（含建制镇）建设用地范围内新增建设用地××公顷，其中：××等别××公顷、……××等别××公顷；××公顷建设用地需完善手续并补缴新增建设用地土地有偿使用费，其中：××等别××公顷、××等别××公顷。该批次用地共计应缴费新增建设用地土地有偿使用费面积××公顷，共需缴纳新增建设用地土地有偿使用费××万元。××市（或县、区）人民政府承诺在批准用地后按有关规定及时足额缴纳。

七、××年××月××日，××决定（或批准）开始开工建设，非法占用（或非法批准占用）土地××公顷，其中农用地××公顷，耕地××公顷。

××（国土资源管理部门）于××年××月××日对该违法用地行为作出处罚决定：××（含处罚决定书编号、罚款金额、地上建筑物处理情况（已向法院申请强制执行的，注明法院文书编号））。同时，提出对××（责任人）的处分建议。截至××年××月××日，行政处罚决定已全部落实到位，××纪检监察机关已对××（责任

人)作出××党纪政纪处分。(涉嫌犯罪的表述为:同时,涉嫌违法犯罪追究刑事责任的线索已移送××公安机关继续侦查,截止至××年××月××日,行政处罚决定已全部落实到位,××公安机关已对××立案侦查。)(由县级市/县/区国土资源管理部门查处的,须增加表述:我局同意××国土资源局对此违法用地问题的调查、认定和处理。)

无违法用地的表述为:该批次用地未发现违法用地。

八、该批次用地地类、面积准确,权属无争议。

鉴此,我认为,该宗用地符合有关“三旧”改造涉及“三旧”办理农用地转用和土地征收报批条件,拟同意其办理有关用地审批手续。根据《中华人民共和国土地管理法》、《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)等有关规定,现将有关材料呈上,请审批。

××县(市、区)“三旧”改造主管部门

××年××月××日

附件 6

“三旧”改造项目国有建设用地使用权 协议出让操作细则

一、办理条件

“三旧”改造项目属政府收购储备再次供地的，必须以招标拍卖挂牌方式出让，其余可以协议出让。符合下列条件的，可按协议出让方式申请办理供地手续：

（一）改造方案已获有审批权的人民政府批准。

（二）涉及旧村庄集体建设用地转为国有建设用地、完善土地征收手续、“边角地、夹心地、插花地”农用地转用和土地征收的，已经省人民政府批准。

（三）“三旧”改造项目的土地使用权人已拥有改造范围内全部土地权属或改造权利。

（四）已签订《“三旧”改造项目实施监管协议》。

二、适用范围

下列情形之一适用协议出让方式供地，按照本操作细则执行。

（一）原土地使用权人以拆除重建自行改造需办理出让手续的。

1. 涉及改变用途（包括土地二级分类用途改变）的。

2. 涉及增加容积率的。

(二) 改造范围内有多宗土地使用权人，各宗土地使用权人共同成立项目公司，需合并归宗重新办理出让手续的。

(三) 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、签订拆迁补偿协议、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，需合并归宗重新办理出让手续的。

(四) 经省政府批准完善历史用地手续后办理协议出让供地的。

(五) 农村集体经济组织经省人民政府批准将其集体建设用地转为国有建设用地后需办理出让手续的。

1. 农村集体经济组织自行改造的，可直接协议出让农村集体经济组织或其成立的全资子公司；

2. 农村集体经济组织与公开选择的市场主体合作改造的，可直接协议出让给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，也可直接协议出让给合作主体约定作为开发建设单位的一方。

(六) 改造项目涉及的“三地”符合协议出让方式条件，需办理出让手续的。

三、协议出让程序

“三旧”改造项目以协议出让方式供地，要坚持“规范操作、集体决策、公开透明”的原则，按照以下程序操作：

(一)提交材料。以“三旧”改造项目主体单位为申请人(旧村改造项目,申请人为该村集体经济组织或公开选择的合作改造单位)向所属国土资源部门申请,由镇政府(街道办、管委会)对申请事项进行初审并加具意见,报送所属国土资源部门。应提交下列材料:

1. 土地协议出让申请书。

2. 土地权属人为单位的,提供单位的统一社会信用代码证和法人身份证复印件、身份证明;土地使用权人为自然人的提供身份证复印件。

3. 授权委托书、受委托代理人身份证明(委托代理的)。

4. 原《土地使用权证》或土地权属来源有效证件及地上物产权证明(市场主体出资改造的需提供与原土地权利人签订的补偿安置协议;集体建设用地转国有建设用地后改造的需提供转用批文;完善历史用地手续的需提供完善手续批文;涉及“三地”的提供“三地”批准文件)。

5. 原宗地规划审批资料。

6. 改造方案批复文件。

7. 规划部门出具的控规单元规划图件。

8. 涉及环保部门、地质部门出具的环境影响评价及地质灾害批复文件。

9. 其它资料。

(二)受理。国土资源部门收到申请材料后,经审查符合受

理条件的，填写《收件单》，出具回执，不符合条件的，不予受理，并向申请人说明原因。

（三）审查。国土资源部门负责对申请材料进行审查。审查内容包括申请的用地是否符合省、市“三旧”改造有关政策规定，是否属于规定的协议出让用地范围，提交的资料是否符合要求等，需要补充资料的，应当及时要求申请人补充资料，若申请人不在规定时限内补交的，则作退件处理。

（四）拟定地价。国土资源部门按“地价评估、集体决策、结果公示”的程序，公开选择具有土地评估资质的土地评估机构按市场价格评估，拟定协议出让地块的地价，出具地价评估报告。

（五）核定应缴土地出让金总额。国土资源部门根据委托评估地价的结果，通过集体决策核定应缴土地出让金总额，纳入协议出让方案，报市人民政府批准。

（六）拟定协议出让方案。国土资源部门依据改造项目补偿安置方案综合拟定协议出让方案和规划部门出具的改造项目规划条件，协议出让方案应当包括：拟办理出让手续的地块位置、四至、面积、用途、年限、土地使用条件、规划设计条件、拟出让时间和应缴土地出让金总额等。

（七）协议出让方案报批。协议出让方案报有审批权的市、县土地管理委员会审议，同意后报同级人民政府批准。

（八）签订出让合同，公布出让结果。根据有审批权的人民政府批准的协议出让方案，国土资源部门与改造项目单位（申请

人)签订新的《国有建设用地使用权出让合同》。自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起7个工作日内,国土资源部门应当将协议出让结果进行公示,接受社会监督。

(九)办理土地登记。申请人按照《国有建设用地使用权出让合同》约定付清全部国有土地使用权出让金,依法申请办理土地登记手续,领取《国有土地使用证》。

(十)资料归档。出让手续办结后,国土资源部门应当对宗地协议出让过程中的各环节相关资料进行整理,并按规定归档。

四、办理时限

自申请受理之日起15个工作日内完成(不含地价评估和有审批权的人民政府批准时间及公示时间),采取协议出让方式办理的用地,经批准后一年内未办理补交出让金手续的(以签订土地出让时间为准),其批复自动作废。

公开方式:主动公开

抄送:市委办公室,市人大常委会办公室,市政协办公室,市纪委办公室,市法院、检察院,揭阳军分区。

揭阳市人民政府办公室

2018年9月10日印发
