**《汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造审批程序》政策解读**

**一、制订背景**

根据2010年10月17日，市政府办公室印发了《汕头市“三旧”改造项目申报审批操作办法（试行）》（汕府办〔2010〕158号，以下简称《操作办法》），对我市“三旧”改造项目的申报审批作出了具体规定。这个《操作办法》的出台，对于规范和推进我市“三旧”改造工作起到了一定的促进作用，但是在几年来的具体操作实践中也发现，个别审批环节重复，且有的审核审批环节缺乏有机衔接，有的繁琐冗长，有的要求提供的资料不尽合理、不甚明确，审查审批部门职责分工中存在不明晰，容易出现扯皮问题。另外，《操作办法》出台后，省政府和省国土资源厅、住建厅等部门也陆续出台新的文件规定，其中某些内容需要相应进行调整修改。而且《操作办法》出台至今已有八年之久，作为试行的规范性文件也已过了实施的有效期。对此，为建立规范有序、公平公正、公开透明、高效顺畅的工作机制，进一步简化程序，减少环节，提高效率，方便操作，规范管理和申报审批，组织对原《操作办法》进行了修改，并重新出台了《汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造审批程序》（以下简称《审批程序》）。

**二、主要政策依据**

（一）国土资源部关于印发《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》的通知（国土资发〔2016〕147号）；

（二）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）；

（三）省政府办公厅转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作的实施意见（试行）的通知（粤府办〔2009〕122号）；

（四）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）；

（五）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（省政府令第248号）；

（六）广东省国土资源厅《关于做好“三旧”改造地块标图建库工作的通知》（粤国土资测绘发〔2010〕137号）；

（七）广东省国土资源厅关于印发《广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案》的通知（粤国土资三旧发〔2018〕13号）；

（八）广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知（粤国土资规字〔2018〕3号）；

（九）汕头市人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的实施意见的通知（汕府〔2017〕70号）；

（十）汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定（汕府〔2018〕63号）。

**三、主要内容**

《审批程序》共六部分，包括“三旧”改造审批内容、“三旧”改造标图入库的审核、年度实施计划的审批、改造方案的审批、改造项目实施及监管、实施日期及有效期等方面，既明确审批程序，又明确相关部门的职责分工和审查内容。

**四、有关条款的解读**

 （一）增加“三旧”改造标图入库的审核内容。广东省国土资源厅《关于做好“三旧”改造地块标图建库工作的通知》（粤国土资测绘发〔2010〕137号）明确：没有上图建库的，不能享受“三旧”改造优惠政策。原《操作办法》审批内容没有标图入库方面的内容，在《审批程序》中增加相关内容。

（二）简化年度实施计划申报审批程序。原《操作办法》由申请主体向街道（镇）提出申请，《审批程序》改为由申请主体向区“三旧”办提出申请，区“三旧”办组织征求意见时征求街道（镇）意见；原《操作办法》规定各区（县）年度实施计划都必须报市政府审批，《审批程序》改为金平区、龙湖区年度实施计划报市政府审批，而其他区（县）由所在区（县）政府批准，报市政府备案。

（三）简化金平区、龙湖区范围内改造方案申报审批程序。原《操作办法》改造方案要分级征求市、区两级相关职能部门的意见，《审批程序》改为由区“三旧”办同时征求市和区相关部门意见，涉及征求市相关部门意见时，以区政府的名义发函。

（四）加强各审核审批环节的有机衔接。审核入库后，要求区（县）国土资源（分）局将入库地块的图斑统计表、入库地块影像标示图反馈申报人；申报人可以凭入库地块的图斑统计表、入库地块影像标示图向区（县）政府申报年度实施计划。区政府接到市政府批复下达文件5个工作日内，须逐宗向申报主体发出《列入“三旧”改造年度实施计划通知书》，通知书应包含“三旧”改造范围勘测定界图；申报主体可凭《列入“三旧”改造年度实施计划通知书》，按规定向相关部门办理出具规划条件、修改土地利用总体规划、用地收购（合作）改造、申请确认改造主体和编报改造方案等事项。

（五）增加改造项目实施及监管内容。省政府粤府〔2016〕96号文和省国土资源厅粤国土资规字〔2018〕3号文对项目实施监管提出了要求，《审批程序》明确要求改造主体在实施监管工作中应向各相关部门申办手续、签订监管协议。