

汕头市人民政府文件

汕府〔2018〕74 号

汕头市人民政府关于印发《汕头市旧城镇、旧厂房、 旧村庄改造审批程序》的通知

各区县人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造审批程序》业经汕头市人民政府第十四届 31 次常务会议讨论通过，现予印发，请认真组织实施。实施过程中碰到问题，请及时向市“三旧”办反映。



汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造审批程序

为推进我市旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下简称“三旧”）改造工作，建立规范有序、公平公正、公开透明、高效顺畅的工作机制，根据《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）、《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）、《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）、《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）、《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）、《汕头市人民政府关于印发〈汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定〉的通知》（汕府〔2018〕63号）等文件，以及有关法律、法规，结合我市实际，制定本程序。

一、审批内容

“三旧”改造审批主要包括：“三旧”改造标图入库的审核、“三旧”改造年度实施计划的审批和“三旧”改造方案的审批三个方面的内容。

二、“三旧”改造标图入库的审核

（一）审核流程

1.土地权利人向区（县）国土资源（分）局提交申请书和有关材料，申请地块入库。

2.区（县）国土资源（分）局进行初审并公示，符合入库标准的，每年5月底前、10月底前两批次，报市国土资源局。

3.市国土资源局根据省国土资源厅授权组织进行审核，审核通过后，由市国土资源局反馈各区（县）国土资源（分）局，并于每年12月底将入库地块数据报省国土资源技术中心备案。

4.审核入库后，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。

（二）有关事项

1.属政府主导的改造地块，以区（县）“三旧”改造办公室（以下简称“三旧”办）为申报主体，按以上要求和流程审核入库；

2.已入库地块因规划修改导致无法实施改造、改造地块权利人明确表示不同意实施改造等合理理由，需要变更图斑面积、范围等内容的，土地权利人或区（县）“三旧”办可以提出删除或调整的申请，参照地块入库审核流程审核；

3.已删减的地块要求重新入库，应按地块入库审核流程重新申请审核。

4.市、区（县）国土资源部门在每批次审核完成后，应及时将成果数据送城乡规划部门，由城乡规划部门组织“三旧”改造专项规划修编工作。

三、年度实施计划的审批

（一）审批流程

金平、龙湖区行政辖区内的“三旧”改造项目，由区政府统一受理申请和审查后，组织编制下一年度实施计划，经市“三旧”办审核报市政府批准后实施。

（1）公开征集。每年9月底前区政府根据“三旧”改造专项规划，通过政府门户网站或报纸发布公告，公开征求计划意见，征集列入下一年度实施计划的项目，时间15天。

（2）提出申请。申请前，申报主体应向城乡规划部门申请出具纳入“三旧”改造专项规划的证明材料，委托有资质的测绘机构出具“三旧”改造勘测定界报告书和勘测定界图，确定拟申请实施改造的地块和范围（含需纳入主体地块一并改造的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）），每年10月底前向所在辖区“三旧”办提出列入下一年度实施计划的申请。

（3）组织审查。区“三旧”办受理后，2个工作日内逐宗发函征求区发改、城乡规划、国土、环保、房屋征收等部门和所在街道（镇）意见。各有关单位在5个工作日内复函区“三旧”办。区“三旧”办对相关单位提出的审查意见进行汇总研

究，上报区政府审核。

（4）整理上报。区“三旧”办对区政府审核同意的进行汇总整理，形成下一年度本区“三旧”改造年度实施计划，同时在本级政府门户网站或者汕头日报等媒体公开公示后，以区政府名义于每年11月底前上报市政府（径送市“三旧”办）。

（5）审定下达。市“三旧”办收到区政府上报市政府的年度实施计划方案后，会同市发改、城乡规划、国土、环保、房屋征收、土地储备中心等部门进行复核、统筹考虑，15个工作日内提出意见报市政府审定，市政府审定后批复下达到各区组织实施。

（6）通知公布。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。

属政府主导项目，由区“三旧”办负责委托有资质的测绘机构出具“三旧”改造勘测定界报告书和勘测定界图，组织列入年度实施计划的相关资料和报批手续。

（二）调整程序

年度实施计划批准后有新增项目的，申报主体须于每年6月底前按照上述流程、要求申报。

（三）年度实施计划审查的主要内容及部门分工

1.城乡规划部门主要审查拟改造各组成地块是否纳入“三

旧”改造专项规划，说明勘测定界图拟确定的改造范围的规划情况，改造用地是否符合城乡规划要求，对申请列入改造计划的“三地”是否符合规划实施的要求、是否无法独立出具规划设计条件、难以独立开发建设等；

2.国土部门主要审查改造范围内各组成地块是否已标图入库，上盖物占地比例是否符合要求，是否符合土地利用总体规划，土地利用现状地类是否是建设用地，是否存在土地闲置问题，纳入主体地块一并实施改造的“三地”单块面积和累计占比是否超标、是否符合纳入要求，“三地”是否符合土地利用总体规划、是否须办理农地转用和土地征收手续；

3.环保部门主要审查改造地块是否按照要求开展调查、评估和备案；

4.土地储备机构主要审查改造地块是否列入政府土地储备范围；

5.房屋征收部门对拟按照国有土地上房屋征收程序实施征收的旧城镇改造项目，进行年度国有土地上房屋征收计划审查；

6.发改部门按职能提出审查意见。

（四）濠江区、澄海区、潮阳区、潮南区、南澳县参照以上规定和程序，组织编制、审查和审批本辖区内“三旧”改造年度实施计划，并于每年1月15日前报市政府备案（迳送市“三旧”办）。

四、改造方案的审批

（一）编制主体

项目改造方案按照省、市“三旧”改造文件有关要求，依据城乡规划部门出具的改造地块规划设计条件及有关配套要求进行编制。

市政府主导的改造项目，改造方案由市“三旧”办负责编制，或委托所在辖区政府编制；区（县）政府主导的改造项目和完善历史用地手续的改造项目，改造方案由区（县）“三旧”办负责编制，以区（县）政府名义上报；其余改造项目的改造方案由改造主体负责编制。

（二）审批程序

金平、龙湖区行政辖区范围内审批“三旧”改造方案的申请，由所在区“三旧”办受理，经区政府同意后报市“三旧”办审核、市政府审批。

1.申报受理：改造主体按要求编制“三旧”改造方案，持相关材料，向区“三旧”办提出审批“三旧”改造方案的申请。

2.方案公示：区“三旧”办受理后组织方案公示（公示期5个工作日）。

3.审查上报：区“三旧”办发函征求市和区发改、城乡规划、国土、环保、住建、文广新等部门意见，并根据项目具体情况发函征求市和区财政、教育、房管、国资、房屋征收、土地储

备等部门以及项目所在区工业办公室或街道（镇）的意见（涉及征求市有关部门的，以区政府名义发函），各单位10个工作日内提出审查意见报送区“三旧”办。区“三旧”办根据各单位的意见和公示的结果，提出综合审查意见报区政府，区政府同意后以区政府名义报市政府（迳送市“三旧”办）。

4.审核审批：市“三旧”办受理后，10个工作日内提出“三旧”改造方案的审核意见，报市政府审定审批。

5.方案批复：改造方案经审定同意的，市政府批复区政府，并由区政府发文通知申报主体。改造方案的批复应明确改造主体、改造规模、开发强度、利用方向、公共服务设施和保障性住房配套要求、申办供地时限、供地方式、用地主体等内容。

濠江区、潮阳区、潮南区、澄海区、南澳县行政辖区范围内涉及完善历史用地手续的“三旧”改造方案，由区（县）“三旧”办组织编制、公示，征求区（县）相关部门意见后以区（县）政府名义报市政府（迳送市“三旧”办）。由市“三旧”办收件征求市城乡规划局、国土局意见，综合后报市政府审批。

濠江区、潮阳区、潮南区、澄海区、南澳县行政辖区范围内其他类型的“三旧”改造方案由区（县）政府审批，报市政府备案（迳送市“三旧”办）。

（三）改造方案审查主要内容及各部门的职责分工

1.城乡规划部门负责审查：改造项目用地是否符合城乡规

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、出具规划设计条件，土地用途、土地开发强度等规划指标是否符合有关规定，公共服务设施的配套内容是否明确、是否符合规定等；

2.国土资源部门负责审查:改造项目用地是否符合土地利用总体规划，是否纳入标图建库范围，上盖物占地比例是否符合要求，地类、权属是否清楚、是否存在抵押、查封和设定地役权等问题，涉及旧村庄建设用地转为国有建设用地、完善历史用地手续的是否符合政策规定，供地是否符合规定，是否存在违法用地或不规范用地行为等；

3.财政部门负责审查：改造项目涉及需移交政府部门的公共服务设施的资金来源等；

4.发展改革部门负责审查：改造项目是否符合产业发展政策和投资政策等；

5.环境保护部门负责审查：改造地块是否按照要求开展调查、评估和备案；

6.房管部门负责审查：涉及商品房项目配套保障性住房的内容是否符合要求等；

7.国有资产管理部门负责审查：涉及国有资产处置是否符合规定；

8.文广新部门负责审查：改造范围是否存在文物保护问题

等；

9.房屋征收部门负责审查：对拟实施国有土地上房屋征收的旧城镇改造项目，是否符合房屋征收的有关规定；

10.教育部门负责审查：涉及配套中小学校幼儿园的内容是否符合要求；

11.其他部门按职能分工提出审查意见；有关文件未明确的审查内容由“三旧”改造主管部门负责牵头审查。

（四）改造方案的调整

重大调整和一般性调整适用不同调整程序。

1.重大调整：按改造方案编制和报批程序重新编制和报批。批准后涉及调整土地出让合同内容的，应签订《土地使用权补充合同》或重新签订《土地使用权出让合同》。

2.一般性调整：由相关职能部门根据有关规定直接办理调整手续或会同相关职能部门办理调整手续。

五、改造项目实施及监管

（一）向各相关部门申办手续

1.改造方案经政府批准后，改造主体可持“三旧”改造方案批准文件到各相关部门办理手续：

（1）向国土资源部门申办涉及旧村庄建设用地改为国有建设用地、“三地”农地转用及土地征收手续，以及土地归宗、供地手续、核发建设用地批准书、土地确权登记等手续；

(2) 签订土地使用权出让合同后，向城乡规划部门申办《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》；

(3) 依法向环保部门办理环评报批或备案手续；

(4) 向发改部门申办立项手续；

(5) 按规定应办理的其他手续。

2. 对于用地、立项、环评等手续，改造主体可持“三旧”改造年度实施计划文件、改造方案批准文件和规划设计条件及用地红线图等有关材料并联到国土资源部门办理用地批准手续，到发改部门办理立项和固定资产投资计划，到环保部门办理环评手续。国土、发改、环保部门在办理相关手续时，不相互要求提供用地、立项、环评等资料。

3. 办理协议出让手续时，国土资源部门应依据城乡规划部门出具的用地规划条件和红线图组织地价评估，在地价评估的基础上拟订协议出让方案，协议出让方案应包括出让地块的受让主体、位置、四至、面积、用途、应缴纳地价款、使用年限、开竣工时间、规划要求、公共服务配套义务、保障房要求等，报政府集体研究决策，并将决策结果在政府门户网站上公示。

4. 根据国土资源部《关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16号），在办理“三旧”改造项目立项时，不再要求提交国土资源部门出具的用地预审意见文件。

（二）签订实施监管协议

1. 监管主体

对非政府主导改造项目，自改造方案批准之日起三个月内，由所在区（县）政府或其指定的机构作为“三旧”改造项目的监管主体，与改造主体签订《“三旧”改造项目实施监管协议》，实施批后监管。

2. 协议内容

监管协议书内容包括项目实施进度安排、公益性用地移交、公共服务设施代建、公共服务设施配建、保障性住房要求、落实补偿安置义务、监管措施等。

3. 备案要求

监管协议书签订后 2 个工作日内送市“三旧”办备案一份。

（三）退出机制

1. 依申请退出。改造主体认为难以按要求实施改造的，可按改造方案申报审批程序申请，逐级报原批准机关撤销原改造方案的批准文件。

2. 依职权退出。未按改造方案和供地文件确定的供地期限、开工时间、土地用途、开发强度、公共服务设施配套、保障性住房配建（认购）等方面要求实施改造的，或已申请调整改造方案和供地文件确定的供地期限、开工时间、土地用途、开发强度、公共服务设施配套、保障性住房配建（认购）等方面内

容但未获批准的，由区（县）“三旧”办逐级报请原批准机关撤销原改造方案的批准文件。

3.退出后有关部门依法进行处理。

六、本程序自公布之日起实施，有效期至 2023 年 8 月 14 日止。

本程序实施前本市有关“三旧”改造的文件与本程序不一致的，以本程序为准。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，汕头警备区，市法院、检察院，各民主党派，各人民团体，各大专院校，各新闻单位，中直和省直驻汕单位，驻汕部队。

汕头市人民政府办公室

2018 年 8 月 16 日印发
