

汕头市人民政府文件

汕府〔2018〕63 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

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、旧村庄改造若干管理规定》业经
汕头市人民政府第十四届 29 次常务会议讨论通过，现予印发，
请认真贯彻实施。



汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定

第一章 总 则

第一条 为规范旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下简称“三旧”）改造管理，推进土地节约集约利用，完善城市功能，优化产业结构，改善人居环境，保障加快振兴协调发展，根据有关法律、法规、规章和国家、省“三旧”改造有关规定，结合汕头市实际，制定本规定。

第二条 市政府统一领导、组织全市“三旧”改造工作，对全市“三旧”改造工作中的重大事项进行决策。

市政府成立汕头市“三旧”改造工作领导小组，统筹、协调全市“三旧”改造工作，建立完善“三旧”改造工作体制机制，研究、协调和审议“三旧”改造配套政策制度、“三旧”改造专项规划、“三旧”改造年度实施计划、“三旧”改造方案等“三旧”改造工作中的重大事项。领导小组下设“三旧”改造办公室（以下简称“三旧”办），办公室设在市国土资源局，负责领导小组的日常工作。

区（县）政府负责本辖区的“三旧”改造工作，参照市的做法建立本辖区的“三旧”改造工作领导协调工作机制，指定一个机构具体负责“三旧”改造的日常工作。

发改、财政、城乡规划、国土、住建、房屋征收、环保、

房管、教育、民政、文广新、人防、农业（林业）、国资、社保、公安、税务、审计、土地储备中心等相关部门按照各自职责，做好“三旧”改造相关工作。

第三条 市政府结合耕地保护目标责任履行情况考核工作，对区（县）“三旧”改造情况实行年度考核。重点考核常态化工作机制建设、专项政策资金配套、年度改造任务完成情况、改造项目实施监管等工作。考核结果将作为土地利用年度计划管理及实施奖惩的重要依据。

第四条 各地在“三旧”改造中，要因地制宜，注重节约集约用地，突出产业转型升级，提升环境品质。要避免盲目的大拆大建，不局限单一的“工改商”、“工改住”等模式；鼓励“工改工”改造，在产业方向上转向制造业、高新技术和现代产业，加快建立现代产业体系。要鼓励和引导对旧村庄的改造，充分利用“三旧”改造政策，鼓励引导社会资金参与贫困村的旧村改造，改善村民的居住条件，完善乡村基础设施和公共服务设施，落实乡村振兴战略。要统筹兼顾各方利益，建立健全土地增值收益共享机制，尊重和保障土地权利人的权益，合理调节村集体、村民、原权属人、市场参与主体的利益和政府公共利益，确保国有、集体资产保值、增值，引导、激励相关利益主体积极参与改造，实现利益共享共赢。

第五条 “三旧”改造后用于兴办国家和地方支持的现代产业项目的建设用地，经有土地管理权的政府批准，可享受按

原用途使用的 5 年过渡期政策。5 年过渡期满后，经有土地管理权的政府批准，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。

鼓励各地制定产业类改造项目专项支持措施，促进实体经济发展。

第六条 “三旧”改造主要包括综合整治、功能改变、拆除重建、生态修复、局部加建、历史文物保护等六种利用方向。

前款规定的利用方向可在“三旧”改造中综合运用。

第二章 改造范围和标图建库

第七条 “三旧”用地包括：

（一）旧城镇用地，主要指“三旧”改造项目中涉及城市、建制镇居民点，以住宅用地为主，含片区内的商服、住宅、公共服务以及少量分散的工业、仓储等用地；

（二）旧村庄用地，主要指“三旧”改造项目中涉及农村居民点及片区内的商服、住宅及少量的企业用地等集体建设用地或国有建设用地（包括“城中村”用地、公共服务设施或划留用地）。

（三）旧厂房用地，主要指对城市（镇）、村庄建设区范围内影响城市功能或布局的旧厂房（厂区）改造，包括“退二进三”产业用地、城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）

用地、国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业的原厂房用地、不符合安全生产和环保要求的厂房（厂区）用地。

第八条 纳入“三旧”改造范围的用地应当符合以下条件，但省对标图建库条件另有规定的，按其规定执行：

（一）属于布局散乱、利用不充分、用途不合理的低效存量建设用地的；

（二）2009 年 12 月 31 日前已建设的；

（三）符合土地利用总体规划的；

（四）第二次全国土地调查和最新的土地利用现状变更调查认定为建设用地的；

（五）上盖物基底面积占入库单元地块面积比例满 30%的。闲置用地不得纳入“三旧”改造范围。

第九条 纳入“三旧”改造范围的地块应当以宗地为基本单元。

第十条 纳入“三旧”改造范围的建设用地应当按规定标图建库，将地块的具体位置、范围、面积和现状，以第二次全国土地调查或 2009 年 12 月 31 日前的影像图、土地利用总体规划图、第二次全国土地调查的土地利用现状图为底图，逐宗标绘上图。

建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制，将符合“三旧”改造条件但未标图建库的地块增补入库；对已入库但存在四至范围不准确或相关属性内容填写错误的地块进行修正；将

已入库但已明确无法实施改造的地块进行删减。已删减的地块要重新入库，应重新申请审核。

第十一条 “三旧”改造地块标图建库成果资料经区（县）土地行政管理部门初审，并由市土地行政管理部门根据上级授权审核同意后，纳入省“三旧”改造地块监管数据库，作为审批和管理“三旧”改造地块的技术依据。

第十二条 对于具备“三旧”改造条件，符合土地利用总体规划和城乡规划，但未标图建库的建设用地（含棚户区改造用地），需办理土地征收手续的，可在上报征地审批时，同步办理“三旧”改造标图建库审核手续。

第三章 规划和计划管理

第十三条 市、区（县）政府应将“三旧”改造作为节约集约用地、推进低效用地再开发的重要内容，纳入国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划。

市、区（县）政府应按现行城乡规划管理和土地管理体制，组织相关部门编制或修改“三旧”改造的专项规划、年度实施计划、控制性详细规划，优化与“三旧”改造相关规划的编制、调整、审批程序。

区（县）政府编制或修改的“三旧”改造专项规划应当报市政府批准。

第十四条 实行“三旧”改造标图建库成果与“三旧”改造的专项规划、年度实施计划、控制性详细规划的衔接机制。

市土地行政管理部门应当自标图建库成果纳入省“三旧”改造地块监管数据库之日起5个工作日内，将成果数据送市、区（县）相关部门，作为市、区（县）相关部门编制、修改“三旧”改造的专项规划、年度实施计划、控制性详细规划的依据。

第十五条 编制或修改“三旧”改造的专项规划、年度实施计划、控制性详细规划，应当公开征求意见，保障土地权利人的知情权和参与权。

编制或修改“三旧”改造的专项规划和控制性详细规划应遵循以下原则：

（一）符合国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划、工业控制线划定规划以及产业发展政策；

（二）增进社会公共利益，完善改造区域内公共设施，充分整合分散的土地资源，推进成片改造，注重区域统筹，确保改造中公建配套和市政基础设施同步统筹规划，实现协调、可持续的有机更新，提升城市机能；

（三）有利于产业集聚，促进产业结构调整 and 转型升级；

（四）坚持历史文化保护，延续历史文化遗产，维护城市脉络肌理，塑造特色城市风貌，提升历史文化名城魅力；

（五）注重土地收储和整备，按照城市发展定位、产业导向的要求，加强政府土地储备。

第十六条 加强“三旧”改造有关规划、计划和改造方案的引导和管控，推进成片改造：

（一）编制或修改控制性详细规划时，规划覆盖范围内已经标图建库或列入“三旧”改造年度实施计划的用地面积达到成片改造面积要求的，应当按照成片改造的要求编制或修改；

（二）在成片改造范围内，同一产权人所属已经标图建库的地块拟按拆除重建利用方向改造的，其用地面积必须满 30 亩方可审批改造方案；产权人将房地产相关权益转移到单一主体后用地面积达到成片改造面积要求的，有关部门应当优先批准纳入年度实施计划和审批改造方案，按成片改造要求实施改造；

（三）对于成片改造中不符合土地利用总体规划的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”），单块面积不超过 3 亩、累计面积不超过改造项目主体地块面积 10%（不含“三地”）的，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，可按规定提供有关申请材料申请修改土地利用总体规划。

本规定所称成片改造范围，根据同一个控制性详细规划范围内已经标图建库或列入“三旧”改造年度实施计划的用地面积确定，属政府主导的不少于 45 亩，属非政府主导的不少于 35 亩。

第十七条 区（县）政府应当结合本辖区实际，以及经济社会发展、土地供应、房地产市场等情况，组织编制“三旧”

改造年度实施计划，确定本辖区年度“三旧”改造的规模、地块和时序。金平区政府和龙湖区人民政府应当于每年11月前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；其他区（县）政府应在每年1月15日前批准本辖区年度实施计划，并报市政府备案（送市“三旧”办）。

第十八条 区（县）政府根据“三旧”改造年度实施计划，向申报主体发出《列入“三旧”改造年度实施计划通知书》。申报主体凭计划通知书办理以下事项：

（一）向城乡规划部门申请出具规划设计条件和用地红线图、移交公益性用地红线图，明确改造项目公共服务设施配套要求；公益性用地和公共服务设施配套用地相关红线图由城乡规划部门送相关职能部门，并抄送用地产权人及申报主体；

（二）涉及国有（集体）企业、农村集体经济组织拥有的国有（集体）建设用地的，办理收购（合作）的相关事项和手续；

（三）涉及“三地”不符合现行土地利用总体规划的，按规定可申请修改的，向土地行政管理部门提出申请；

（四）涉及违法用地未处理的，由土地行政管理部门依法对违法用地行为进行处理；

（五）申报确认改造主体和编制改造方案。

第十九条 自《列入“三旧”改造年度实施计划通知书》发文之日起两年内，申报主体应当向改造项目所在地区（县）

政府申报项目改造方案，逾期未编制上报改造方案的，计划通知书自行失效。

改造项目分期建设的，可分期申报改造方案，但应当在申报首期改造方案时提交整个项目的总体改造计划、分期实施计划，并在前一期改造项目竣工之日起一年内申报下一期改造方案。需要配套建设的公共服务设施，应当在首期改造方案中实施，因用地、规划等原因确实不能在首期改造方案中实施的，应当在首期改造方案中明确具体实施期限和违约责任。

本规定实施前已批准列入“三旧”改造年度计划的项目，未上报改造方案的，改造主体应当自本规定实施之日起两年内向改造项目所在地区（县）政府申报项目改造方案，逾期未编制上报改造方案的，原计划自行失效。

第四章 改造主体和改造模式管理

第二十条 “三旧”改造项目的改造主体包括：

- （一）市、区（县）政府；
- （二）农村集体经济组织或其全资子公司；
- （三）国有土地使用权人；
- （四）农村集体经济组织或土地使用权人与其他市场主体成立的合作主体，或与合作主体约定作为开发建设单位的一方；
- （五）农村集体建设用地的受让人、承租人。

第二十一条 “三旧”改造分为以下模式：

（一）政府主导模式，包括政府收储、政府统租、综合整治（政府出资）；

（二）政府和市场方合作模式，包括以毛地出让方式引入社会力量实施改造、土地整理；

（三）市场方主导模式，包括农村集体自改、村企合作、原土地使用权人自改、企业收购改造。

第二十二条 对城市重点地区内的改造项目，要突出政府主导作用，充分尊重原土地权利人的意愿，稳妥有序推进成片开发。政府为了城市基础设施和公共设施建设或实施城乡规划进行旧城区改造需要调整使用土地的，依法征收、收回、收购土地使用权，纳入土地储备。

第二十三条 鼓励各地探索利用社会资本开展“三旧”改造。对由政府统一组织实施“三旧”改造的，可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统一通过公开竞争方式确定市场主体作为土地使用权人；也可在拆迁阶段通过公开竞争方式引入市场主体承担拆迁工作，拆迁费用和合理利润可以作为土地成本从土地出让收入中支付。

引入社会资本参与“三旧”改造的具体办法由市、区（县）政府另行制定。

第二十四条 政府主导的“三旧”改造项目涉及收回或者收购土地的，可以货币方式向原使用权人补偿或支付收购款，也

可以置换方式为原使用权人重新安排用地。置换土地其使用权价额折抵不足的，可以货币补足。

第二十五条 国有企业结合改革实施“三旧”改造的，应当提交改革方案、债务解决方案、职工分流安置方案以及其他按规定应提供的资料，经国有资产管理部门同意后按规定报批；属中央、省属国有企业的，须经其上级主管部门同意。

国有资产管理部门应当加强对“三旧”改造中的国有资产处置管理。

第二十六条 土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内的旧村庄改造，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，除政府应当依法征收的外，可由农村集体经济组织或者用地单位组织实施改造。

农村集体经济组织或者用地单位组织按照前款规定实施改造的，可以申请办理全部或部分土地征收手续将集体建设用地转为国有建设用地，自行改造或合作改造；也可依法开展旧村土地整理，以入股、联营等合法方式使用集体建设用地，但不得用于商品房开发。

第二十七条 特殊情形改造主体的确定：

（一）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）并完善征收手续后，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政策落实处理（处罚）并完善征收手续后，以受让人作为改造主体；

（二）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，以原农村经济组织为改造主体；经农村集体经济组织成员大会或成员代表大会表决通过，且土地流转期限符合相关法律、法规要求的，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；农村集体经济组织使用的国有建设用地也可参照上述规定，以原农村经济组织或承租人为改造主体；

（三）对成片改造项目，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（法人型联营等）、收购归宗等方式，将房地产的相关权益转移到单一主体后，可由该主体申请实施改造，在改造主体支付拆迁补偿款完成上盖物拆除后注销原有不动产权，由土地行政管理部门直接与单一改造主体签订出让合同。

第二十八条 对通过“三旧”改造政策完善历史用地手续的，鼓励农村集体自愿申请将集体建设用地转为国有建设用地后，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实施改造。改造过程中需要调整改造方式的，应经农村集体经济组织成员大会或成员代表大会表决通过，并报原批准机关同意，有关调整情况应当及时在“三旧”改造项目监管

系统中备案。

农村集体自行改造或者与有关单位合作改造的，可以直接出让给农村集体经济组织或由其成立的全资子公司、农村集体经济组织与市场主体成立的合作公司、或者农村集体经济组织与合作主体约定作为开发建设单位的一方。政府组织实施改造的，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。

第二十九条 农村集体经济组织利用集体建设用地或国有建设用地自行改造的，须依法经集体经济组织成员大会或成员代表大会表决通过，并将表决通过的事项上墙公示 5 天，无异议的报所在街道（镇）审核后，方可编制改造方案上报审批。

第三十条 农村集体经济组织“三旧”改造涉及合作改造公开选择合作主体的，应当在选择合作主体前，按公开、公平、公正原则进行评估，明确合作主体选择的条件、交易条件、资产处置、合作方式、出资比例、利益分配（比例）、融资担保等事项，依法经集体经济组织成员大会或成员代表大会表决通过，并将表决通过的事项上墙公示 5 天，无异议的逐级报所在街道（镇）、区（县）“三旧”办、区（县）政府批准。

第三十一条 国有经济成分占主导地位的公司、企业与其他单位合作实施“三旧”改造的，应当在选择合作主体前，按

公开、公平、公正原则进行评估，明确合作主体选择的条件、交易条件、合作方式、资产处置、出资比例、利益分配（比例）、融资担保等事项，依法提交企业职工大会或职代会审议通过形成决议，并将决议通过事项公示 5 天无异议后，报国有资产管理部门批准。

第三十二条 “三旧”改造涉及合作改造的，应当按照规定程序选择合作主体。

国有经济成分占主导地位的公司、企业与其他单位合作实施“三旧”改造的，应按照国有资产处置程序办理，并通过本市公共资源交易平台进行交易，公开选择合作主体后，报国有资产管理部门备案。具体操作办法由市国有资产管理部门牵头有关部门制定。

农村集体经济组织与其他单位合作实施“三旧”改造的，应按照农村集体资产处置程序办理，并通过本市农村集体资产交易平台进行交易，公开选择合作主体后，报所在街道（镇）备案。具体操作办法由区（县）政府制定。

第三十三条 鼓励实施成片改造：

（一）在非政府主导的成片改造范围内，对国有（集体）企业用地和农村集体经济组织拥有的国有（集体）建设用地拟转让后改造的，公开挂牌竞价时可以依法设置交易条件和受让人的资格条件，改造片区内现有用地产权人承诺在产权转让信息公告期满后本人为唯一符合条件的意向受让人情况下按挂牌

价与买方报价孰高原则受让的，可以在同等条件下优先受让；拟转让后按拆除重建利用方向改造的，公开挂牌竞价时可以设置交易条件，要求受让人应自产权交易机构出具交易确认文件之日起三个月内，与改造片区内其他用地产权人达成书面意向协议，约定将房地产相关权益转移到单一主体后使用地面积达到成片改造面积要求，逾期不能达成书面意向协议的，产权交易无效，保证金及利息不予退还；

（二）改造项目实施过程中，同一改造主体再次申请改造项目周边地块进行“三旧”改造，且该地块与已批准改造地块合计符合成片改造用地面积要求的，前后申请的项目可视为一个成片改造项目，改造项目涉及的规划要求和保障房配套要求，可在成片改造用地范围内统筹平衡；

（三）改造项目实施过程中，改造主体拥有的项目周边非“三旧”地块与已批准改造地块合计符合成片改造用地面积要求的，可以申请将该非“三旧”地块与改造地块合并建设，合并建设涉及的规划要求和保障房配套要求，可在合并建设的用地范围内统筹平衡；

（四）在成片改造范围内，对拆除重建的房屋，其拆迁补偿款由改造主体支付，由改造主体持补偿协议、付款凭证和原有不动产权证明材料，向不动产登记机构办理注销手续；涉及有限产权的政策性房产，应按规定补缴地价款、补偿款后，方可办理注销手续。

本条第一款第一项规定的具体实施办法，属转让国有（集体）企业用地的，由市国有资产管理部门牵头有关部门制定；属转让农村集体经济组织拥有的国有（集体）建设用地的，由区（县）政府制定。

本条第一款第二项规定的改造项目周边地块，属单块面积不超过3亩、累计面积不超过改造项目主体地块面积10%（不含周边地块）且尚未编制控制性详细规划的零星地块，城乡规划部门可以不再单独编制零星地块的控制性详细规划，根据总体规划、分区规划等规划和规划技术规范以及主体地块控制性详细规划明确的规划要求，提出零星地块的规划条件并入成片改造项目进行公示，经本级政府批准后作为零星地块规划许可的依据。

第五章 改造方案和用地审批管理

第三十四条 “三旧”改造项目的改造方案由改造主体根据“三旧”改造的专项规划、控制性详细规划或规划设计条件组织编制，但涉及完善历史用地手续的，改造方案由区（县）政府编制。

改造方案应当包括地块基本情况、规划情况、土地利用现状、协议补偿情况、改造规模、开发强度、利用方向、资金平衡、公共服务设施配套要求、保障房配套要求、需办理的用地

手续等内容。

第三十五条 编制“三旧”改造项目改造方案前，应当委托有资质的测绘机构，按省土地行政管理部门有关文件要求对拟改造范围内的土地房产进行详查，查清界址范围内土地房产构成、使用（权）人、面积、确权发证情况等，并进行登记造册和公示。未确权发证或已确权发证但没有界址坐标的地块，应当开展地籍调查，确保改造地块权属清楚、界址明确、地类准确，无查封、无设定抵押权和地役权，或虽已设定抵押权和地役权，但抵押权人和地役权人书面同意办理改造方案审批手续。

第三十六条 金平区、龙湖区范围内的“三旧”改造方案由区政府报市政府审批；其他区（县）范围内的“三旧”改造方案由所在区（县）政府审批，但涉及完善历史用地手续的改造方案由区（县）政府报市政府审批。

改造主体应当自改造方案批准之日起一年内申请办理供地手续，分期实施的按经批准的改造方案所确定的时间申请办理供地手续。逾期未办理属改造主体自身原因造成的，可提前三个月申请延期，作出书面说明并承诺申请供地时间，经改造方案审批机关所属“三旧”办同意，可以延期不超过6个月；属非改造主体原因造成的，可提前三个月申请延期并作出书面说明，经改造方案审批机关所属“三旧”办同意，单期实施项目可延期一次，分期实施项目延期不得超过两次，每次延期不得

超过一年。逾期未申请延期或延期申请未获批准或延期申请经批准后仍不能按期申请供地的，由“三旧”办报请改造方案审批机关撤销改造方案。

第三十七条 “三旧”改造涉及将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，报市政府根据省政府委托进行审批。

“三旧”改造需要完善用地手续的，按照以下规定处理，由市政府根据省政府委托进行审批：

（一）用地行为发生在 1986 年 12 月 31 日之前的集体建设用地，因改造需要必须征收为国有建设用地的，参照旧村庄集体建设用地转为国有建设用地方式办理；

（二）用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间的，依照 1988 年修订的土地管理法的相关规定，落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续；

（三）用地行为发生在 1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间的，依照 1998 年修订的土地管理法的相关规定，落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续。

农村集体土地完善用地手续后保留集体土地性质，或国有土地完善用地手续的，完善用地手续和改造方案同步报市政府审批。

“三旧”改造完善历史用地手续涉及的处罚，按违法用地面积 5 元/平方米的标准罚款。

第三十八条 对改造方案同意分期实施建设的改造项目，

可以由城乡规划部门分期出具规划条件和红线图，国土部门分期实施供地。

第三十九条 “三旧”改造项目在实施中出现重大变更调整的，有以下情形之一的，应当重新编制改造方案报批：

- （一）项目符合条件转让，改造主体、改造模式发生变更；
- （二）土地用途由工业改为商业、旅游、娱乐和住宅等经营性用途；
- （三）住宅用途容积率提高超过10%（含）；
- （四）用地红线范围扩大或缩小，地块位置调整、地块分割或合并；
- （五）市政府规定的其他情形。

第四十条 符合“三旧”改造专项规划的旧村庄集体建设用地符合下列条件的，可申请转变为国有建设用地：

- （一）该集体建设用地在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内且符合城乡规划；
- （二）土地权属清楚，无争议；
- （三）依法经集体经济组织成员大会或成员代表大会表决通过；
- （四）已纳入“三旧”改造年度实施计划；

5、改造方案已经政府批准。

第四十一条 “三旧”改造涉及土地征收的，市、区（县）土地行政管理部门应自市政府批复文件作出之日起10日内，通

过广东省“三旧”改造项目监管系统在线上报省国土资源厅备案，并按要求发布公告。

第四十二条 “三旧”改造中涉及的“三地”，经申请按下列方式分类处理：

（一）“三地”为国有建设用地的，可按照协议方式办理出让手续；

（二）“三地”为集体农用地，需办理农用地转用或土地征收手续的，由各地按批次报批方式上报或与主体地块一并组卷上报，经区（县）政府、市土地行政管理部门审核后，报市政府根据省政府委托进行审批；

（三）“三地”属集体建设用地的，由各地将“三地”纳入需完善征收手续的“三旧”改造方案一并上报。

“三地”处理中涉及土地征收的，在提供有关证明材料的前提下，可不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。有关用地计划指标及耕地占补平衡由市、区（县）政府负责落实，相关费用由改造主体承担。涉及林地的，应依法向县级以上林业行政主管部门申办使用林地手续。

第四十三条 允许在符合土地利用总体规划和控制性详细规划的前提下，通过土地位置调换等方式，对“三旧”改造中涉及的“三地”与原有存量建设用地进行调整使用。

第四十四条 “三旧”改造中需办理农用地转用和土地征收手续的“三地”，面积大于3亩，或累计面积超过改造项目主

体地块面积（不含“三地”面积）10%但不超过20%，符合土地利用总体规划和城乡规划的，可将其办理农用地转用和土地征收报批材料，连同由区（县）政府对申报地块的相关说明（包括是否符合“三地”定义、图形特征、单块面积、累计面积占改造项目主体地块用地面积比例、是否可以单独出具规划要点、是否符合相关规划、纳入改造范围的必要性、社会经济预期效益等）一并报市政府根据个案处理原则进行审批。

“三旧”改造中的超标“三地”属于国有建设用地，且改造项目主体地块的改造方案已经依法批准的，市政府也可根据个案处理原则进行审批。

第四十五条 “三旧”改造中的用地，属政府收购储备后再次供地的，应当以招标拍卖挂牌方式出让，其他情形可以协议方式出让。

政府收购储备后以招标拍卖挂牌方式出让的，所得出让纯收益可按不高于60%比例用于补偿原土地权利人，也可采取物业返还等其他方式兑现补偿。具体操作办法由市土地储备中心会同市财政部门 and 土地行政主管部门制定，报市政府批准后实施。

第四十六条 以协议方式出让“三旧”改造用地的，土地行政管理部门应当与当事人签订用地出让合同，并根据国家、省、市有关规定，按照公开、公平、公正原则评估计算和收缴地价款，并报省国土资源厅备案，同时抄送同级审计部门。土地行政管理部门依法与当事人签订土地出让合同，依法收缴地

价款，办理不动产登记发证手续，应注记享受“三旧”优惠政策，以及明确改造项目的工程建设投资额未达到立项投资额25%的，其用地不得用于融资担保；涉及合作改造的，还应在出让合同和登记证书中注记合作分成比例等情况。

前款规定的工程建设投资额由有资质的会计中介服务机构出具报告。

缴交地价款的具体操作办法，由市土地行政管理部门会同有关部门制定。

第四十七条 属拆除重建和旧村庄集体建设用地改为国有建设用地、完善土地征收手续的“三旧”改造项目，其土地使用权的使用年限自签订用地出让合同之日起算，但不得超过相应土地用途的法定最高年限。

第六章 公共服务设施配套

第四十八条 “三旧”改造项目的配套公共服务设施遵循应配尽配的原则，与“三旧”改造项目同步整体规划。公共服务设施的规划及实施要求、是否移交给政府等内容应当纳入改造方案一并报批，并在土地出让合同中予明确。

城乡规划部门按现行城乡规划管理体制，会同有关部门制定“三旧”改造项目配套公共服务设施的具体实施办法，报本级政府批准后实施。

第四十九条 “三旧”改造项目应按规划要求配套公共服务设施，并在建成后将属政府所有的部分移交给政府。

第五十条 “三旧”改造中涉及将工业用地改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的项目（以下简称“工改商”项目），除应当按规定补交地价款和有关税费外，还应当按照规划要求，将不低于该项目实用地面积（权属用地面积）15%的土地（含红线退缩用地）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。无偿移交用地按以下规定执行：

（一）城乡规划部门在组织编制或者修改控制性详细规划中予以明确；

（二）由城乡规划部门出具移交用地红线图，土地行政管理部门与改造主体签订《“三旧”改造项目无偿移交公益性用地协议书》；

（三）移交的土地应在项目用地范围内，原则上为具有交通条件的地块，移交地块相对完整、规整，并已完成移交范围内建筑物、构筑物及附着物的清理拆除；

（四）移交手续应于办理协议出让手续前完成，未移交的不予办理供地手续；

（五）移交的土地使用权应属于改造主体，或改造主体已与原土地使用权人、权利人签订收购补偿安置协议或合作改造协议；

（六）改造主体不需为移交的用地补交土地出让金。

无偿移交的用地，除按本规定第五十一条规定委托改造主体代建公共服务设施的外，在金平区、龙湖区范围内移交给市代建中心；在其他区（县）范围内由区（县）政府确定相关单位承接。

第五十一条 除“三旧”改造项目的改造方案另有规定外，项目配套的公共服务设施属政府所有的部分委托改造主体代建，建设完成后按照土地出让合同和项目实施监管协议将产权移交政府；未委托改造主体代为建设的，在金平区、龙湖区范围内由市代建中心实施建设，在其他区（县）范围内由区（县）政府确定相关单位实施建设。

“三旧”改造项目配套的公共服务设施属政府所有的部分，所需建设资金按现行财政管理体制负责，所占用地在出让合同中不计入出让范围，在地价评估时不计入评估范围；建设完成后，由改造项目监管机构通知相关单位与改造主体办理移交手续。

“三旧”改造项目配套的公共服务设施委托改造主体代建的具体办法由市三旧办会同有关部门另行制定，报市政府批准后实施。

第五十二条 对于改造地块所在片区的控制性详细规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积不足一公顷，无法提供有效的公益性用地等情形，可按公共服务项目用地（类别

一) 对应的级别基准地价(地面地价)评估补缴地价款;或通过移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建筑面积折抵应移交的用地面积,折抵应移交的用地面积根据我市“三旧”改造项目配套公共服务设施的具体实施办法计算。

第七章 项目监管

第五十三条 以协议出让用地的“三旧”改造项目,改造主体应自签订用地出让合同之日起一年内开工,自开工之日起三年内竣工。

第五十四条 属改造主体自身原因不能按用地出让合同约定日期开竣工的,可提前三十天申请延期,作出书面说明并承诺开竣工时间,经原改造方案审批机关同意,可以延期不超过12个月。在项目开竣工时,由土地行政管理部门按原出让合同约定开竣工日期至实际开竣工日期计收违约金。

属非改造主体自身原因造成不能按用地出让合同约定日期开竣工的,可提前三十天申请延期并作出书面说明,经改造方案审批机关同意,单期实施项目可延期一次,分期实施项目可延期不超过两次,每次延期不超过一年。

逾期未申请延期或延期申请未获批准或延期申请经批准后仍不能按期开工的,由“三旧”办报请改造方案审批机关撤销改造方案并解除土地出让合同;逾期未申请延期或延期申请未

获批准或延期申请经批准后仍不能按期竣工的，按违反土地使用权出让合同约定追究违约责任。

第五十五条 建立“三旧”改造用地备案监督机制。“三旧”改造年度实施计划、用地审批、实施改造、完成改造、资金投入等情况，区（县）“三旧”改造主管部门应当按规定在广东省“三旧”改造项目监管系统相应模块中备案，接受监管。

第五十六条 除了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的三个月内，由区（县）政府或其指定机构与改造主体签订监管协议。

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，项目实施进度安排，无偿移交公益性用地，履行改造范围内公共服务设施配套建设，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明确。

第五十七条 区（县）土地行政管理部门对批后“三旧”改造项目用地实施日常巡查监管，对项目的开工竣工期限和是否违法用地、不规范用地、闲置土地等情况进行执法监督检查，对出现的情形依法进行处置。

第五十八条 建立“三旧”改造项目退出机制。对改造主体认为难以按要求实施改造的，可主动申请撤销“三旧”改造方案，违反土地使用权出让合同约定的，应追究相应违约责任。改造主体未按改造方案和供地文书确定的土地用途、开发强度

等实施改造的，取消“三旧”改造相关优惠政策，并按《中华人民共和国国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）等规定实施处罚；对拆除重建部分或者新建部分构成闲置的，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）处理。

第八章 其他规定

第五十九条 在“三旧”改造中切实保护历史文化资源。各地文物行政主管部门将本地区已登记的不可移动文物情况通报国土、城乡规划、住房和城乡建设等“三旧”改造相关部门。对“三旧”改造范围内新发现不可移动文物应及时登记公布为相应级别的不可移动文物。

第六十条 编制或修改“三旧”改造专项规划、审核改造方案时，城乡规划、国土等部门要充分考虑到文物保护的特殊性，征求文物行政主管部门意见。如果在该范围进行大型基本建设工程，应当依照《中华人民共和国文物保护法》第二十九条办理相关规定。

第六十一条 “三旧”改造项目属商品住宅的，应按规定比例和方式配套保障房：

（一）政府主导的改造项目（危旧住房改造项目除外），按可建住宅面积的2%配套保障房；其余商品住宅项目按可建住宅

面积1%比例配套保障房；

（二）配套方式包括在项目中配建或向房产管理部门认购等。

同一区级行政区域范围内，多个“三旧”改造项目依法需配套保障房的，经改造主体协商同意，可以在其中一个项目集中配套。

土地行政管理部门应当在“三旧”改造用地出让合同中明确保障房配套要求。

“三旧”改造项目配套保障房的具体办法，由市房产管理部门会同有关部门制定。

第六十二条 各地实施“三旧”改造要优先选择工矿企业棚户区改造范围，享受棚户区改造优惠政策。

第六十三条 市、区（县）政府安排一定比例的土地出让收入用于统筹平衡“三旧”改造项目之间的利益，重点支持“三旧”改造涉及的城市基础设施、公共服务设施及历史文物保护、保障性住房项目建设。建立健全“三旧”改造利益共享机制，制定出台相关配套措施，统筹兼顾政府、集体、土地权利人和市场主体等各方利益。

第六十四条 “三旧”改造项目按规定符合减免税的，可依法享受减免税优惠。市税务主管部门要按规定拟订“三旧”改造相关税收指引。

第六十五条 因“三旧”改造涉及土地权属争议的，由所在地政府依法及时处理；因征地补偿安置、国有土地上面的房

屋征收、建筑施工等发生纠纷的，要引导当事人通过调解为基础的多元处理方式妥善解决。鼓励社会组织设立第三方调解服务机构，充分发挥社会组织参与土地纠纷调解的优势。有关土地权利人就旧村庄是否实施改造、搬迁补偿安置等重大事项未能达成一致意见的，由村集体提交村民大会或村民代表大会讨论决定。

第六十六条 推行“三旧”改造工作信息公开，实行民主决策，加大公众监督力度。“三旧”改造在编制规划、标图建库、政府收购和补缴地价、“工改商”项目办理、旧村庄改造、国有企业改制、涉及土地征收、征地批后出让用地等环节，各责任主体应按规定推行信息公开、实行民主决策，公开公布办理情况、办理结果，接受监督。

第六十七条 加强“三旧”改造工作中的国土资源管理、国有资产管理、农村集体资产管理、规划建设管理等相关领域各类职务犯罪行为的监督，确保“三旧”改造工作健康、规范、有序进行。

第六十八条 对于“三旧”改造工作中玩忽职守、失职渎职、滥用职权、贪污贿赂等行为，涉嫌构成犯罪的，依法追究相应责任。

第九章 附则

第六十九条 国家、省对“三旧”改造管理另有规定，按其规定执行。

第七十条 本规定自2018年8月1日起施行，有效期至2023年7月31日。有效期满需要继续施行的，根据评估情况重新修订。本规定实施前我市有关规范性文件与本规定不一致的，以本规定为准。经第十四届19次市政府常务会议审议同意的“三旧”改造遗留项目，其涉及的国有（集体）资产处置、规划要求及实施、地价款计缴、保障房配套等事项按合作主体批准时的有关规定和已批准文件执行；合作主体批准时的有关规定和已批准文件没有规定的，可以按照本规定执行。

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7月18日印发