

广东省国土资源厅文件

粤国土资三旧发〔2018〕99号

广东省国土资源厅关于进一步做好“三旧”改造地块数据库管理工作的通知

各地级以上市国土资源及“三旧”改造主管部门：

为做好“三旧”改造地块数据库管理工作，严格按照粤府〔2009〕78号等规定科学界定“三旧”改造范围，规范各地对拟增补入库的地块审查及成果备案工作，现通知如下：

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.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；

2.2009年12月31日前已建设；

3.符合土地利用总体规划；

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.已认定为闲置土地尚未处置的，不得申请纳入数据库；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。

此外，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；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、数据库成果要求

（一）数据汇交要求

各地级以上市将辖区内各县（市、区）的“三旧”改造地

块标图建库数据以光盘形式交至广东省国土资源技术中心备案，技术中心收到光盘数据后，记录汇交时间、次数、行政区名称及联系人等内容，现场进行数据内容检查，检查通过的，由各市将光盘交至资料室，按正常流程办理汇交备案手续；若检查不通过，将核查结果导出后交给市，由市自行修改，修改后重新提交直至数据通过检查。

汇交要求如下：

1.数据单位：一个地级以上市一张光盘，数据组织形式以县（市、区）为单位，即每个县级单位一个矢量数据。

2.数据格式：ArcGIS 的 shapefile 矢量数据，面状图层。

3.数据命名：规则如下：D+行政区划代码（6位）+SJ+时间（年月6位）+G+SJGZTB（如东莞市“三旧”数据命名如下 D441900SJ201712GSJGZTB）。

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（见附表1），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》（见附表2），电子版和盖章的纸质版同时

提供。

7. 汇交时间：每年 12 月 1 日至 31 日。

（二）矢量数据内容检查要求

矢量数据以全库形式提交，包含拟改造和拟删减地块，数据属性结构见附表 3，技术中心对矢量数据内容进行检查，具体内容如下：

1. 坐标投影：要求高斯-克吕格投影，2000 国家大地坐标系（3 度分带加带号），且坐标不能带有 Z 和 M 值。

2. 拓扑检查：要求数据图斑无面重叠、自相交的情况。

3. 属性字段完整性及命名正确性检查：数据属性字段共 27 个，命名参考附表 3，其中面积字段（YDMJ、GYMJ、JTMJ、NYDMJ、HFYDMJ）格式必须为浮点型，其他无效字段自动删除。

4. 编号唯一性检查：要求每个地块的 XMDKBH+XFBH 必须唯一，XFBH 可为空。

5. 字段内容正确性检查：以下字段均不能为空。要素代码（YSDM）字段取值是否为“2009010001”；改造类型（GZLX）字段取值是否规范，值域为“旧城镇、旧厂房、旧村庄”中的一个或多个，多个中间用英文逗号隔开；细化分类（XHFL）字段取值是否是附表 2 注 2 中提及的“八大类”，若细化分类为“生态修复类”或“非建设用地类”，对应的备注 BZ 字段必须有内容，具体参考附表 2 注 12；删减地块（SJDK）字段

内容为“是”的，删减原因（SJYY）字段不能为空。

6.面积字段逻辑性检查：所有面积字段数值保留1位小数，用地面积（YDMJ）必须与计算机重算面积一致，其他面积字段逻辑关系如下： $YDMJ=GYMJ+JTMJ$ ， $YDMJ \geq NYDMJ$ ， $YDMJ \geq HFYDMJ$ 。

7.本次汇交数据较上一轮数据是否有自行删减：本轮数据擦除上一轮数据是否为空，若不为空，则有自行删减未标注，数据修改容差设置为100平方米。

（三）情况说明字段的填写要求

1.“三旧”改造地块标图建库数据库中，从2017年12月起，增加2个字段，分别是“情况说明”“难以改造原因”。其中，情况说明字段是针对全库中“删减地块（SJDK）”标注为“否”或空值的图斑。“删减地块（SJDK）”标注为“是”的，情况说明不填（注意为空，不能以空格代替）。

2.情况说明填写内容包括：已完成、正在实施、不符合土地利用总体规划、不符合城乡规划、同时不符合土地利用总体规划和城乡规划以及十三五期间难以实施改造，共6种，每个图斑只能填写1种。

3.标识为“十三五期间难以实施改造”的，需同时填写“难以改造原因”信息，难以改造原因包括：主观意愿、市场原因、权属纠纷、其它等4种，每个图斑只能填写1种。

（四）上图检查要求

1.上报地块在最新土地利用规划数据中为建设用地。属于生态修复类改造项目，规划用途为非建设用地的，如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。（已经入库的地块范围，有不符最新土地利用规划且不属于生态修复类改造项目的，必须予以剔除）

2.上报地块在第二次土地调查（2009年土地利用现状数据）和最新的土地利用现状数据中用途为建设用地。若在“二调”数据中用途为非建设用地，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的，并提供相关证明材料的，也可纳入标图建库范围。符合土地利用总体规划，土地利用现状数据中为非建设用地的改造项目中的“三地”（含超标“三地”），提供市、县人民政府对“三地”的相关说明材料的，可纳入标图建库范围。

3.上报地块在2009年遥感影像中上盖物占地块比例不低于30%，若上盖物占地比例符合建设用地规划许可证、土地供应等法律文书载明的规划条件的，可不受上盖物基地面积占入库单元地块面积30%比例的限制。

三、工作要求

（一）各地级以上市“三旧”改造主管部门要结合本地实际情况确定土地权利人、市场主体标图建库申请、受理、审核、审批流程，建立“三旧”改造数据库动态调整机制，并明

确调整规则，在门户网站上予以公开。

（二）按照粤国土资规字〔2018〕3号文关于加强“三旧”改造信息公开的要求，各地级以上市“三旧”改造主管部门应于2018年10月底前将辖区内已入库地块的图斑编号、用地面积、坐落等信息在本单位门户网站上予以公开并定期更新，接受公众查询和社会监督。

联系人：厅“三旧”办 蔡琦 电话：020-87018191

技术中心 黄睦谨 电话：020-87610975

- 附件：1.“三旧”改造地块删减原因说明表
2.“三旧”改造地块附带材料检查表
3.“三旧”改造地块图斑属性结构表



公开方式：依申请公开

抄送：技术中心。

广东省国土资源厅办公室

2018年7月16日印发

排印：林思华

校对：蔡琦

共印8份

附表 1

****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 | | | | | | |
| 合计： | | | | 0 | 折合约*亩 | |

注：“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。

附表 2

**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30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 | | | | | |

附表 3

三旧”改造地块图斑属性结构表

| 序号 | 字段名称 | 字段代码 | 字段类型 | 字段长度 | 小数位数 | 是否必填 | 值域 |
|----|----------|----------|--------|------|------|------|---------------|
| 1 | 要素代码 | YSDM | Int | 10 | | 是 | 2009010001 |
| 2 | 行政区划代码 | XZQDM | Char | 6 | | 是 | 见 GB/T2260 |
| 3 | 图斑编号 | XMDKBH | Char | 11 | | 是 | 注 1 |
| 4 | 细分编号 | XFBH | Char | 2 | | 否 | 1、2、3、4、..... |
| 5 | 细化分类 | XHFL | Char | 14 | | 是 | 注 2 |
| 6 | 历史文化保护备注 | LSWHBHBZ | Char | 20 | | 否 | 注 3 |
| 7 | 历史文化保护类别 | LSWHBHLB | Char | 20 | | 否 | 注 3 |
| 8 | 历史文化保护等级 | LSWHBHDJ | Char | 20 | | 否 | 注 3 |
| 9 | 计划改造年份 | JHGZNF | Char | 4 | | 否 | YYYY |
| 10 | 改造类型 | GZLX | Char | 20 | | 是 | 旧城镇/旧厂房/旧村庄 |
| 11 | 座落单位名称 | ZLDWMC | Char | 60 | | 是 | 注 4 |
| 12 | 权属单位名称 | QSDWMC | Char | 60 | | 是 | 注 4 |
| 13 | 用地面积 | YDMJ | Double | 15 | 1 | 是 | 注 5 |
| 14 | 其中国有面积 | GYMJ | Double | 15 | 1 | 是 | 注 5 |
| 15 | 其中集体面积 | JTMJ | Double | 15 | 1 | 是 | 注 5 |
| 16 | 其中农用地面积 | NYDMJ | Double | 15 | 1 | 是 | 注 5 |
| 17 | 其中合法用地面积 | HFYDMJ | Double | 15 | 1 | 是 | 注 5 |
| 18 | 现土地用途 | TDYT | Char | 60 | | 是 | 注 6 |
| 19 | 土地规划用途 | GHYT | Char | 60 | | 是 | 注 7 |

| | | | | | | | |
|----|---------|--------|------|-----|--|---|------|
| 20 | 拟改造土地用途 | NGZYT | Char | 60 | | 否 | 注 8 |
| 21 | 是否编制规划 | SFBZGH | Char | 2 | | 是 | 注 9 |
| 22 | 调整时间 | TZSJ | Char | 7 | | 是 | 注 10 |
| 23 | 删减地块 | SJDK | Char | 2 | | 是 | 是/否 |
| 24 | 删减原因 | SJYY | Char | 100 | | 否 | 注 11 |
| 25 | 备注 | BZ | Char | 100 | | 否 | 注 12 |
| 26 | 情况说明 | QKSM | Char | 100 | | 否 | 注 13 |
| 27 | 难以改造原因 | NYGZYY | Char | 100 | | 否 | 注 14 |

注 1: 前 6 位为行政区划代码, 后 5 位为地块图斑顺序编号, 同一县级行政单位内地块图斑编号不能重复。

注 2: 细化分类填写内容包括: 综合整治类、功能改变类、拆除重建类、生态修复类、局部加建类、历史文化保护类、基本完成改造类、非建设用地类共 8 种; 其中生态修复类和非建设用地类需同时填写“备注”信息。

注 3: 文化保护二级类填写内容包括: 历史文化街区、历史风貌区、历史建筑、文化建筑共 4 种。

注 4: 权属单位名称、座落单位名称为图斑的权属及座落, 如有多个权属或座落单位的, 在每个名称中间用英文逗号隔开。

注 5: 指图斑多边形边界内部的平面面积 (如图斑含岛、孔, 则扣除岛、孔的面积), 单位平方米。

注 6: 参照土地利用图斑的地类名称填写。如有多种地类的, 在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注 7: 参照土地利用总体规划用途填写。如有多种用途的, 在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注 8: 参照《土地利用现状分类》GB/T21010-2017 二级分类中文名称填写。如有多种地类的, 在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注 9: 利用“三旧”改造规划确定的地块范围进行标绘的, 填“是”; 利用“三旧”改造项目地块调查摸底范围进行标绘的填“否”。

注 10: 填写格式如“2014-06”, 月份只能填“06”或“12”。

注 11: 各地根据欲删减情况, 对删减部分填写删减原因。

注 12: 若细化分类为“生态修复类”, 备注中需填写具体的生态修复类类型, 包括“泥砖房改造”、“两不具备村庄搬迁”、“田水路林村综合整治”、“城乡建设用地增减挂钩拆旧区”、“生态控制线内建设用地退出”、“江河湖泊退缩线内的现状建筑物拆除”、“建成区范围内改造为公园、开放绿地”、“美丽乡村”等;
若细化分类为“非建设用地类”, 备注中需注明为何种类型: 现状为非建设用地, 但实地在 2009 年 12 月 31 日之前已建设使用并有上盖物; 现状为非建设用地, 实地在 2009 年 12 月 31 日之前未开工建设。

注 13: “情况说明”填写内容包括: 已完成、正在实施、不符合土规、不符合城规、同时不符合土规和城规、十三五期间难以实施改造, 共 6 种, 每个图斑只能填写 1 种。

注 14: “情况说明”标识为“十三五期间难以实施改造”的, 需同时填写“难以改造原因”信息, 难以改造原因包括: 主观意愿、市场原因、权属纠纷、其它, 共 4 种, 每个图斑只能填写 1 种。