

粤国土资三旧发〔2018〕26号

## 广东省国土资源厅关于印发“三旧”用地报批材料清单及范本的通知

各地级以上市“三旧”改造主管部门：

按照贯彻落实《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，以下简称248号令）有关工作部署，我厅对《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，以下简称122号文）等文件规定的“三旧”用地报批材料清单及范本进行修订完善，现印发给你们，并就有关问题通知如下：

### 一、严格履行“三旧”用地审查职责

省人民政府将“三旧”改造涉及土地征收审批职权委托地

级以上市人民政府行使，是一项具有重大意义的改革创新措施。各地必须按照 248 号令的要求，切实加强组织领导，明确职责分工，健全审批程序，优化工作流程，以高度负责的态度和严谨细致的作风，扎实开展“三旧”用地报批材料组卷和审查审批工作，有效减少审批自由裁量权，全面提升行政审批效能。其中，县级以上“三旧”改造主管部门要严格按照本通知规定的材料清单和格式范本进行组卷，并对组卷材料内容的真实性、准确性、合规性负责；地级以上市“三旧”改造主管部门要严格按照“三旧”改造政策规定及省厅制定的审查标准对报批材料进行审查，切实起到实质性审查把关作用，确保经批准的每一宗“三旧”用地都依法依规、有理有据、经得起历史检验。

## **二、切实提高“三旧”用地报件质量**

“三旧”用地报批材料必须符合形式完整、数据准确、格式规范、逻辑统一等基本要求。

（一）形式完整。各地要按照本通知所附的报批材料清单进行组卷，确保申请材料齐全、符合规定形式。为进一步精简材料，122 号文要求提供的纳入年度实施计划的证明材料、宗地档案情况表，不再作为报批必备材料，但年度实施计划仍需按规定报省备案。报批材料涉及的“一书四方案”、听证材料、留用地安置材料、兑现征地补偿的证明材料、建设拟征（占）用土地权属情况汇总表、土地利用现状图、土

地权利证书复印件、未发证国有土地的权属说明、落实耕地占补平衡的证明材料、申报用地红线坐标文件等，按照《广东省国土资源厅关于印发〈省政府审批建设用地报批材料范本（2018年修订版）〉的通知》的规定（粤国土资利用发〔2018〕25号，以下简称25号文）执行。用地行为发生时的政策规定要求举行听证，但未要求与社保部门联合举行听证的，听证材料可由“三旧”改造主管部门单独出具。涉及使用农村集体土地的，农村集体经济组织的会议纪要、民主表决等材料，县级“三旧”改造主管部门需留存备查。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。

（二）数据准确。报批材料中标图建库图斑号和面积、项目总面积、完善土地征收手续面积、转为国有建设用地面积、保留集体性质土地面积等数据必须准确无误。改造方案中必须严格区分项目总面积与需完善征收手续的用地面积，对不需要完善征收手续的项目用地，应明确其范围、面积和处置方式；项目改造后预计年产值、综合效益等数据，应当组织改造主体根据市场、行业发展状况等作出客观合理判断，并简要说明判断依据。涉及核算上盖物占地比例的，应当结合本地实际，依据卫片、航空感影像图、勘测定界图、建设工程施工合同、房屋租赁或转让协议、违法建设处罚凭证等证据材料作出准确计算。

（三）格式规范。具体报批材料应当采用省厅制作的标准版本，对模板中的内容不得随意删减，可依据实际情况增加表述内容。其中，县级以上“三旧”改造主管部门请示、农村集体经济组织的申请材料、土地权属证明、放弃听证证明（或举行听证的笔录和会议纪要）、收齐征地补偿证明、留用地安置证明必须提供原件，其他报批材料应尽可能使用原件，确实不能提供的，应在复印件上注明与原件相符，并加盖校对人对人印章（或签字）以及县级以上“三旧”改造主管部门公章或校对专用章。旧村庄集体建设用地转为国有建设用地涉及多个集体土地所有者的，每个所有者都必须出具转国有的申请材料。完善土地征收手续涉及的历史征地协议，需提供原件核对；只能提供复印件的，须由县级以上“三旧”改造主管部门盖章确认。纳入“三旧”改造专项规划的证明材料，需提供规划文本和图件中涉及申报用地的部分（提供局部图的需符合制图规范）、地级以上市人民政府对该规划的批复文件以及已报省备案的证明文件，可不提供专项规划的整套材料。

（四）逻辑统一。报批材料必须做到前后一致、逻辑统一。如农村集体经济组织的申请材料必须与其在用地报批前实际表决通过的事项保持一致；改造方案中的地块面积、建筑面积、容积率之间要符合逻辑关系；土地权属单位名称及用章要与土地权属证书保持一致，不能将农村集体经济组织与村民自治组织混淆，也不能将不同层级的农村集体经济组

织混淆；改造方案中对用地行为发生时间的表述应当与违法用地处罚决定书认定时间一致；已对需完善用地手续的历史用地进行确权登记发证的，发证对象、证载用途、面积要符合相关规定，不能将宅基地发证给农村集体经济组织；土地开发用途应当与土地利用总体规划、“三旧”改造专项规划、控制性详细规划或单元规划确定的用途一致等。

### 三、扎实开展“三旧”用地审查工作

“三旧”改造政策性较强，有一定的进入门槛和实施程序，必须严格按照相关规定实施审批。

（一）严格把握政策适用界限。“三旧”用地必须是符合相关规划、纳入标图建库范围、规定时间前已建设使用、确实用于改造和再开发的低效用地，对于空地、上盖物较少的闲置用地、新建的厂房和村居用地等，一律不予通过审核。

（二）建立“三旧”用地内部会审和集体研究机制。各地可按照省厅的做法，建立内部会审机制，明确主会办科（处）室、职责分工和办理时限，将“三旧”用地报件纳入绿色通道、限时办结；对审查过程中发现有重大疑问或政策界限把握不准的情况，应当由分管局（办）领导及相关科（处）室负责人集体研究确定，必要时可向省厅请示汇报。

（三）充分利用建设用地“报件宝”系统。对申报用地符合土地利用总体规划情况、土地利用现状和权属、占用耕地类别和等级情况等，可充分利用“报件宝”系统进行压占分析，

提高报批材料组卷和审查工作的效率和精准度。尚未开通“报件宝”使用权限的地方，应尽快按程序申请开通。

(四)统筹做好“边角地、夹心地、插花地”(以下简称“三地”)审查工作。“三地”属于特殊的批次用地，除征地程序及补偿安置等方面可适当简化以外，其他方面的审查标准与批次用地基本一致，因此要与批次用地报批做好衔接。“三地”涉及的用地指标安排、永久基本农田和高标准农田等问题，按照 25 号文的相关规定执行。以批次方式单独报批“三地”农用地转用，由地级以上市人民政府根据省人民政府原有授权进行审批，可不受城镇分批次建设用地报批数额限制。但是，广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门、湛江等十市中心城区范围的“三地”农转用，需纳入“一年一批次”城市建设用地报国务院审批。

#### **四、其他要求**

##### **(一) 批复要求**

地级以上市人民政府根据省人民政府委托授权审核通过的“三旧”用地，由其以省人民政府名义向地级以上市人民政府依法作出用地批准文件，批准文件由其单独编号(编号规则为：粤府土审(01-22)[年份]\*\*号)，采用广东省人民政府空白公文稿纸印制，加盖分配本市使用的广东省人民政府国土审批专用章(编号分别为 01-22)。

##### **(二) 备案要求**

“三旧”改造主管部门应在地级以上市人民政府批准文件作出之日起 10 个工作日内通过广东省“三旧”改造项目监管系统在线上报省厅备案。对于“三地”涉及新增建设用地的，还应当按照新增建设用地的相关规定，通过广东省国土资源厅电子政务系统在线上报省厅备案，具体可按 25 号文的规定执行。备案信息提交后即视为备案申报成功，无需报送纸质备案材料。省厅将组织对市县人民政府批准建设用地备案工作统一进行通报和抽查。

### （三）公告要求

各地“三旧”改造主管部门要依法依规做好已批准“三旧”用地的信息公开工作。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）的相关要求，为保障改造相关权利人的知情权，市县人民政府应当参照《征收土地公告办法》（国土资源部令第 10 号）的规定，在“三旧”用地批准文件作出之日起 10 个工作日内向相关土地权利人进行公告，县级以上“三旧”改造主管部门负责具体实施。具体公告内容应当包括批准机关、批准文号、批准时间、批准用途以及涉及的土地权利人、位置、地类和面积、补偿安置途径、公告有效期限、行政复议或行政诉讼权利等信息。

本通知印发后，各地新组卷报批的用地报批材料，必须严格执行本通知规定的报批材料清单和格式范本（本通知及

25号文电子文档请在 gdsjgz@126.com 下载，密码：123abc)。本通知印发之前已经编制的报批材料，要尽量按照本通知规定的格式范本进行修改完善，确实难以重新制作的且与格式范本内容基本一致的，可在本通知印发三个月内继续上报审批，三个月后一律按本通知清单及范本执行。各地对报批材料格式范本有修改意见的，请径向省厅“三旧”办反映。今后，省厅将根据“三旧”用地报批政策调整 and 实际工作需要，适时修订“三旧”用地报批材料清单和格式范本。

- 附件：1.旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的材料清单
- 2.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
- 3.关于将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的申请
- 4.“三旧”改造涉及完善土地征收手续的材料清单
- 5.关于××（项目名称）“三旧”用地完善土地征收手续的请示
- 6.××（项目名称）“三旧”改造方案
- 7.“三地”农用地转用和土地征收报批的材料清单
- 8.关于××市（或县）××（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



- 9.广东省人民政府关于××县（市）××镇××农村  
集体经济组织的旧村庄集体建设用地转为国有  
建设用地的批复
- 10.广东省人民政府关于××（项目名称）“三旧”  
用地完善土地征收手续的批复
- 11.关于关于××市（或县）××（项目名称）涉及“三  
地”办理农用地转用和土地征收手续用地的批复

广东省国土资源厅

2018年2月12日

（联系人：杜伟，联系电话：020-87018341）

公开方式：主动公开

---

广东省国土资源厅办公室

2018年2月13日印发

---

排印：林思华

校对：杜 伟

共印 8 份

---

## 附件 1

# 旧村庄集体建设用地转为国有 建设用地的材料清单

- 1.经同级人民政府同意的县（市、区）“三旧”改造主管部门请示；
- 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.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；
- 5.申请用地已纳入“三旧”改造专项规划的相关材料；
- 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）。

## 附件 2

# 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

××市人民政府：

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，改造方案已经××市（县）人民政府批准/××县（市、区）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。

××市“三旧”改造主管部门（落款具体单位名称）

××年××月××日

### 附件 3

## 关于将旧村庄集体建设用地转为 国有建设用地的申请

××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，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

## 附件 4

# “三旧”改造涉及完善土地征收 手续的材料目录

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；改造地块的控制性详细规划的法定成果（或按照粤建规函〔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》的相关规定提供替代性成果）；

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（或已由地级以上市人民政府按照《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的相关材料）；

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）。

## 附件 5

# 关于××（项目名称）“三旧”用地 完善土地征收手续的请示

××市人民政府：

为实施“三旧”改造规划和年度实施计划，××人民政府拟对××（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，改造方案已经××地级以上市人民政府批准/××县（市、区）人民政府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,须说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

××市“三旧”改造主管部门（落款具体单位名称）

××年××月××日

## 附件 6

# ××（项目名称）“三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划，我县（市、区）拟对位于××（用地位置）的旧厂房（或旧城镇、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，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××月开始使用。现有建筑面积××平方米，容积率为××，年产值为××万元。

#### **四、协议补偿情况**

关于改造地块中需完善征收手续的土地，××（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。截至目前，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也无不同意见。××国土资源局已按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）采取××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，该宗土地将用于××（具体的用途和产业），建筑面积为××平方米，容积率为××，预计年产值将达到××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 7

# “三地”农用地转用和土地征收报批的材料目录

一、“三地”与主体地块一并组卷上报，在附件 1 或附件 4 基础上增加以下材料，并在请示文件中增加相应表述（具体可参考单独上报的请示）：

1.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（以下简称“一书四方案”）；

2.落实耕地占补平衡的证明材料（涉及占用耕地的需提供）；

3.征地补偿、听证、留用地的相关材料（或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的证明材料）；

4.关于将××项目超标“三地”纳入“三旧”改造范围的情况说明（超标“三地”需提供）。

5.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。

## 二、“三地”单独组卷上报审批材料：

1.县（市、区）“三旧”改造主管部门请示；

2.“一书四方案”；

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）。

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。

## 附件 8

# 关于××市（或县）××（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

××市人民政府：

依据“三旧”改造政策规定，××（项目名称）“三旧”改造涉及的××用地（“三地”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，被征地单位和农民对征地方案中的征地位置、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）。被征地单位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，被征地单位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，我单位认为，该宗用地符合有关“三旧”改造涉及“三地”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。

××市“三旧”改造主管部门

××年××月××日

附件 9

## 广东省人民政府关于××县（市）××镇××农村集体经济组织的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复

××市人民政府：

《××市“三旧”改造主管部门关于××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》（××〔××〕××号）及相关材料已通过审核。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条及广东省“三旧”改造政策规定，批复如下：

一、同意你市××县（市）将××县××镇××农村集体经济组织位于××（地名）的××公顷旧村庄建设用地征为国有建设用地。

二、请你市人民政府（或你市人民政府督促××市/县人民政府）及时按规定发布征地公告，履行有关批后实施程序，切实保障有关土地权利人的合法权益。征地补偿安置不落实的，不得强行使用被征土地。

三、请你市人民政府按照省有关“三旧”改造的政策要求供应土地，并组织改造主体按照经批准的改造方案实施改造。该宗用地在土地利用总体规划中规划安排为××用地，供地时土地用途应与土地利用总体规划中的规划安排相符合。

四、使用土地涉及有关税费的收缴或调整，请按有关规定办理。

五、具体建设项目供地及实施情况须按规定及时报备。

广东省人民政府

××年××月××日

附件 10

## 广东省人民政府关于××（项目名称）“三旧”用地完善土地征收手续的批复

××市人民政府：

《××市“三旧”改造主管部门关于××（项目名称）“三旧”用地完善土地征收手续的请示》（××〔××〕××号）及相关材料已通过审核。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条及广东省“三旧”改造政策规定，批复如下：

一、同意上报的××（项目名称）“三旧”改造方案（改造方案已经××地级以上市人民政府批准的不需此表述）。同意你市××县（市）将位于××地段的××公顷旧厂房（旧村庄、旧城镇）集体建设用地完善土地征收手续。

二、请你市人民政府（或你市人民政府督促××市/县人民政府）及时按规定发布征地公告，履行有关批后实施程序，切实保障有关土地权利人的合法权益。征地补偿安置不落实的，不得强行使用被征土地。

三、请你市人民政府按照省“三旧”改造政策要求供应土地，并组织改造主体按照经批准的改造方案实施改造。该宗用地在土地利用总体规划中规划安排为××用地，供地时土地用途应与土地利用总体规划中的规划安排相符合。

四、使用土地涉及有关税费的收缴或调整，请按有关规

定办理。

五、具体建设项目供地及实施情况须按规定及时报备。

广东省人民政府

××年××月××日



附件 11

## 关于××市（或县）××（项目名称） 涉及“三地”办理农用地转用和 土地征收手续用地的批复

××市人民政府：

《关于××市（或县）××（项目名称）涉及“三地”办理农用地转用和土地征收手续用地的请示》（××〔××〕××号）及相关材料已通过审核。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十四、四十五条及广东省“三旧”改造政策规定，批复如下：

一、同意上报的农用地转用方案和征收土地方案。同意你市将××市/县××（集体经济组织）属下的集体农用地××公顷（耕地××公顷、园地××公顷（含可调整园地××公顷，下同）、林地××公顷、养殖水面××公顷、其他农用地××公顷）转为建设用地，同时使用上述有关村集体建设用地××公顷、未利用地××公顷，以上合计××公顷集体土地一并办理征收为国有土地手续（属只转不征的表述为：以上合计批准建设用地××公顷，不征收，保留集体土地性质）；另同意你市将××（国有土地权属单位）属下的国有农用地××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）转为建设用地，同时使用上述有关单位建设用地××公顷、未利用地××公顷（不涉及国有土地的无需此表述）；上述土地（合计××公顷）经完善征收/相关手续后依照规划安排作为“三地”纳入××（项目名称）改造范围。

二、请你市人民政府按照省有关“三旧”改造的政策要求供应土地,并组织改造主体按照经批准的改造方案实施改造。该宗用地在土地利用总体规划中规划安排为××用地,供地时土地用途应与土地利用总体规划中的规划安排相符合。

三、同意上报的补充耕地方案。使用耕地储备指标(补充耕地项目备案编号:××、××)补充耕地,已落实占补平衡。

四、请你市人民政府(或你市人民政府督促××市/县人民政府)将该宗用地与改造项目主体地块一并按规定发布征地公告,履行有关批后实施程序,切实保障有关土地权利人的合法权益。(涉及办理征地补偿登记、发布征地补偿安置方案公告的,可参照 25 号文的格式范本提出相应要求)

五、请你市人民政府督促××(市社会保障和林业主管部门)完善相关征地社保审核及使用林地审核手续。未完成征地社保审核和落实征地社保的,地方政府不得强行收地;未取得《使用林地审核同意书》的,不得进行土地平整等前期基础设施建设工作,不得办理土地供应手续。(不涉及征地的,无需社保方面表述;不涉及占用林地的,无需林地方面表述;已完成征地社保审核或使用林地审核手续的,无需相应表述。)

六、使用土地涉及有关税费的收缴或调整,请按有关规定办理。

七、具体建设项目供地及实施情况须按规定及时报备。

广东省人民政府

××年××月××日