

茂府办[2011]22号

**关于印发《茂名市区“三旧”改造若干问题的补充规定》、《茂名市区“三旧”改造土地使用权政府储备土地收购办法》、《茂名市区“三旧”改造项目申报审批操作办法》的通知**

茂南区、茂港区人民政府，市有关单位：

《茂名市区“三旧”改造若干问题的补充规定》、《茂名市区“三旧”改造土地使用权政府储备土地收购办法（试

行)》、《茂名市区“三旧”改造项目申报审批操作办法(试行)》等三份文件业经十届47次市政府常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请迳向市“三旧”改造办(设在市国土资源局)反映。

二〇一一年五月六日

# 茂名市区“三旧”改造若干问题的补充规定

为贯彻落实省委省政府关于“三旧”改造的决策部署，有效推动“三旧”改造工作的开展，根据省政府关于“三旧”改造的有关规定，结合我市实际，现制定本规定，对我市“三旧”改造相关政策进行补充和完善。

**一、关于从土地出让纯收益中支付拆迁补偿和安置费用的问题。**为加大财政支持力度，拓宽“三旧”改造筹资渠道，使“三旧”改造经费相应得到保障，在旧城镇改造中，凡协议出让土地的改造地块（不含新增建设用地），其土地出让纯收益可按 60%的比例支付给改造主体专项用于拆迁补偿和安置；在旧村庄改造或旧村庄与旧城镇、旧厂房、新增建设用地打包改造中，改造地块（不含新增建设用地）土地出让纯收益可按 50%的比例支付给改造主体专项用于拆迁补偿和安置。地上无建筑物的不享受返还优惠。

**二、关于旧厂房改造土地出让金的收取问题。**在旧厂房改造范围内，企业自身升级改造不改变原土地用途，提高土地利用率和增加容积率的，不再补缴土地出让金；依法有偿取得国有土地使用权的企业申请将工业用地改为经营性用地的，按市场评估价补交土地出让金，不享受“三旧”改造政策优惠；属行政划拨方式取得国有土地使用权的企业申请将工业用地改为经营性用地的，由政府土地储备机构统一收回，采取公开出让方式确定改造主体。

**三、关于在改造地块中提留公益用地问题。**根据“三旧”改造的总体要求，为统筹规划、全面推进土地综合整治，统筹解决公益设施建设用地和保障性住房建设用地，优化人居环境，改善城乡面貌，除企业不改变工业用途、自身升级改造外，其他所有的“三旧”改造用地需使用新增建设用地捆绑进行改造的，都要按新增建设用地面积 20%的比例提留公益用地，用于解决公益设施建设用地和保障性住房建设用地。所提留的土地面积较小的，可协议出让给该宗土地的改造主体，由改造主体按市场评估价补交出让金（土地出让金 = 改造项目土地面积 × 20% × 土地市场评估价）。

**四、关于“三旧”改造项目可否中途转让问题。**经批准的“三旧”改造项目，工程未竣工验收前不得转让（包括股东变更），该条款应在“三旧”改造土地开发建设协议中明确。

**五、关于“三旧”改造项目开发建设时限问题。**凡经批准实施的“三旧”改造项目，应自改造方案批准之日起 6 个月内拆除项目用地范围内地上建筑物、平整土地并启动项目开发建设，3 年内竣工。较大规模的建设项目确需延长项目开工、竣工时间的，改造主体应于规定期限届满前 2 个月内向市“三旧”改造办提出延期申请，由市“三旧”改造办会同建设、房管等部门研究后批复改造主体，延长期限不超过 6 个月且不得再次延长。

## 六、关于“三旧”改造项目资金的监督管理问题

(一)项目改造方案获批准的，属社会资金参与改造、集体经济组织申请将其集体建设用地改变为国有建设用地后与有关单位合作建设改造、市场主体收购改造类型的项目，涉及征收安置的，改造主体应在签订改造项目土地开发建设协议书之日起 30 日内，将改造项目资金按总额 30% 的比例存入“三旧”改造项目资金监管账户。

(二)市财政部门应设立“三旧”改造项目资金监管账户，项目资金所有权人、监管账户开户银行与市财政部门应就项目资金的监管签订监管协议，落实监管责任。监管账户的资金必须专款专用。

(三)“三旧”改造项目各种规费按规定足额缴存后，在资料齐全的情况下（资料不齐的必须一次告知），市“三旧”改造办需在 7 个工作日内为改造主体办好项目批准文件。

(四)改造主体应当根据项目建设进度需要（分拆除平整、开工建设、基础工程完成、竣工验收备案等四个阶段）向市“三旧”改造办申请返还“三旧”改造项目资金，市“三旧”改造办综合同级财政、建设等部门意见，批复改造主体。

(五)市财政部门根据市“三旧”改造办批复意见返还“三旧”改造项目资金，拆除平整、开工建设、基础工程完成、竣工验收备案等四个阶段资金返还比例分别为 30%、30%、20%、20%。

(六)“三旧”改造项目资金返还按工程进度参照财政资金实行直接支付。

(七)改造主体不按照经批复的改造方案组织建设或违反相关规定组织建设，或规定时限内未完成建设的，市“三旧”改造办应责令其停工整改，整改期间产生的经济损失由改造主体承担；拒不整改或期限内未完成整改的，市政府或市政府指定机构停止返还监管账户内的“三旧”改造资金，并将改造主体列入“黑名单”，取消今后参与我市“三旧”改造项目建设的资格；涉及违法违规行为的，改造主体还应承担相应的法律责任。改造主体按要求完成整改后，经申请市“三旧”改造办批准，可对项目资金解冻。本条款内容应在改造地块出让公告和出让合同以及“三旧”改造项目土地开发建设协议、“三旧”改造项目资金监管协议内载明。

(八)改造项目主体工程完工并经市“三旧”改造办、建设、规划等部门验收确认后，方可办理土地房屋抵押登记手续。

七、旧村庄与新增建设用地打包整体改造（包括拆迁补偿和安置）的，采取挂牌方式出让，第一次挂牌出让未成交的，由市“三旧”改造办报市人民政府批准确定改造主体。

八、凡是市规划区内“三旧”改造一律实行公寓式安置，不得按单家独院或自建式建设，否则，不批准改造。

九、市政府（含市府办）以往颁布的文件与本规定不一致的，按本规定执行。

十、本规定由市“三旧”改造办负责解释。

十一、本规定自发文之日起执行，我市“三旧”改造工作结束后自行废止。

# 茂名市区“三旧”改造土地使用权政府土地储备收购办法（试行）

为盘活市区“三旧”改造国有出让土地，发挥土地效益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）、《土地储备管理办法》（国土资发[2007]277号）及《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）、《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的实施意见》（茂府办[2010]14号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

## 一、土地收购主体

市国土资源管理部门负责茂名市规划区范围内的“三旧”改造土地使用权收购储备管理工作，市土地储备机构及茂南区、茂港区人民政府承办土地使用权收购储备的具体工作，包括土地收购、储备以及土地出让前期准备等工作。

市发改、经信、建设、规划、财政、房产等部门应按各自职责，协助做好土地收购储备的相关工作。

## 二、土地收购范围

市政府为了城市基础设施和公共设施建设或实施城市规划进行“三旧”改造需要调整有下列情形之一的土地，由政府依法收购，纳入土地储备：



(一)“三旧”改造范围内因单位搬迁、解散、撤销、破产、改制、产业结构调整或其他原因停止使用的出让土地;

(二)因实施“三旧”改造,市、区人民政府指令收购的土地;

(三)土地使用权人申请土地储备机构收购的土地;

(四)“三旧”改造中土地使用权转让时申报价格比标定地价低 20% 以上,市、区人民政府行使优先购买权而取得的土地;

(五)其他需要进行储备的国有土地。

### **三、编制土地收购年度实施计划**

市土地储备机构与相关单位应根据“三旧”改造规划和年度实施计划,拟订“三旧”改造中土地收购年度计划(以下简称年度计划),于每年 12 月底前完成,并报市人民政府批准。年度实施计划包括收购规模、资金预算及来源、实施时序、地块现状及规划用途等内容。年度计划中应预留适当资金盘子,用于追加权利人申请或者政府要求的土地收购项目。经批准列入土地收购年度计划范围内的土地,应向社会公告。

### **四、土地收购程序**

(一)由市土地储备机构结合“三旧”改造的规划拟订收购储备的初步方案。

(二)土地现状核查。根据“三旧”改造专项规划、实施计

划和土地收购方案，区人民政府会同市土地储备机构对拟收购、收回土地的使用者、权属性质、面积、用途、四至、地上建筑物及附着物、他项权利等情况进行实地调查和核实。

(三)发告知书（根据规划方案要求，由市国土资源局向被收购的土地使用者发出收购告知书）。

(四)费用测算。市国土资源局会同市财政局根据权属核查情况和地块的规划使用条件，共同委托有资质的土地、房地产评估机构进行土地收购补偿费用的测算评估；实行土地置换的，进行相应的土地费用测算。

(五)协商谈判。根据“三旧”改造要求及估价结果，由区人民政府会同市土地储备机构与被收购方进行协商，确认收购意向。

(六)方案报批。市土地储备机构根据土地权属情况及协商谈判结果提出土地收购的具体方案，经市国土资源局会同市财政局审核后报市政府审批。

(七)签订合同。收购方案经批准后，由市土地储备机构与原土地使用权人签订收购合同并由同级国土部门鉴证。

(八)申请拨付收购资金。由市土地储备机构凭政府批准文件向市财政部门申请拨款并实施收购土地工作。

(九)办理注销登记手续。根据签订的收购合同书，国土部门发出收回土地使用权决定书，收取、注销权属材料，发土地储备用地批文，纳入土地储备库或依法公开招拍挂并接收

购合同约定支付收购土地补偿款。

## **五、土地收购补偿标准**

土地收购方式采用货币补偿直接收购。

(一)行政划拨用地的补偿标准，必须以有资质的土地评估机构根据宗地的使用条件及开发强度评估出划拨土地使用权价格为基础，协商补偿；

(二)以出让方式取得土地使用权的土地，收购价格必须由具备有评估资格证书的评估机构根据土地出让年限及土地开发情况等因素，以剩余年限的土地市场评估价格确定；

(三)政府行使优先购买权的土地，按照土地转让申报价格给予补偿；

(四)双方协议以置换方式收购的土地使用权，应当根据用地性质和用途经有资质的评估机构评估后，进行差价结算；

(五)涉及房屋征收的土地收回，应按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）规定的程序办理，房屋按类似房地产市场价格补偿，土地使用权同时收回。

被收购土地及建（构）筑物权属有争议的，由被收购土地使用权人与争议人协商解决，在未达成协议前，土地收购机构可以先行收购，权属有争议部分的补偿费，交由法定机构提存，待争议解决后，再行补偿。

## **六、土地使用权收购储备资金及业务工作经费**

### **(一)土地使用权收购储备的资金筹措**

1、市财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排给土地储备机构作为征收补偿费用、土地开发费用；

2、土地储备机构按照国家有关规定举借的银行贷款及其他金融机构贷款；

3、经市人民政府批准可用于土地储备的其他资金；

4、上述资金产生的利息收入。

(二)土地收购工作完成后，由市财政部门从收购储备土地成本中提取 4%作为区人民政府、市土地储备机构前期工作管理费，其中 2%直接划入区财政账户，2%作为市土地储备机构的日常支出。

七、本办法由市“三旧”改造办负责解释

八、本办法自颁布之日起施行，三旧”改造工作结束后  
本办法自行废止。

# 茂名市区“三旧”改造项目申报审批 操作办法（试行）

为推进我市“三旧”改造工作，规范改造项目申报审批程序，根据《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）、《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）、《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的实施意见》（茂府办〔2010〕14号）、《茂名市区“三旧”改造实施意见（试行）》（茂府办〔2010〕28号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

## 一、“三旧”改造的主体与改造类型

### （一）改造主体

根据项目的出资情况，项目改造主体包括：

- 1、市、区人民政府；
- 2、集体经济组织；
- 3、国有土地使用权人；
- 4、集体经济组织或土地使用权人与其他合作改造主体共同构成的改造联合体。

### （二）改造类型

“三旧”改造按改造主体确定方式分为公开出让方式和自行改造方式。

## 1、公开出让方式

公开出让方式可分为政府主导改造和社会资金参与改造等两种类型。

(1) 政府主导改造是指市人民政府储备土地的改造和授权区人民政府项目的改造，包括政府投资、政府与集体经济组织合作等项目的改造。

(2) 社会资金参与改造是指在改造单元内，旧村庄与旧城镇、旧厂房和新增建设用地捆绑的改造（农用地须经依法征收）。

## 2、自行改造方式

自行改造方式可分为集体经济组织自行改造、原土地使用权人自行改造和市场主体收购改造等三种类型。

(1) 集体经济组织自行改造是指集体经济组织对其旧村庄自行进行的改造，包括申请将其集体建设用地改变为国有建设用地后自行改造或与有关单位合作开发建设改造等方式。

(2) 原土地使用权人自行改造是指原土地使用权人自主进行的改造，包括有偿出让的国有建设用地使用权人申请自行改造、划拨土地使用权人申请自行改造。

(3) 市场主体收购改造是指市场主体与其他土地权利人协商签订土地转让合同，落实了相关补偿安置措施，并办理

了原产权转让手续的前提下，申请对收购的地块进行集中改造。

## 二、“三旧”改造项目的审批内容

“三旧”改造项目的审批包括对“三旧”改造年度实施计划的审批和对“三旧”改造方案的审批。

(一)“三旧”改造年度实施计划申请。指申请人在符合下列要求的情况下，向所在区“三旧”改造办提出“三旧”改造年度实施计划申请，经审查符合“三旧”改造规划及相关政策规定的予以列入年度实施计划。

1、申请人委托有丙级以上资质的测绘部门对拟改造项目用地的四至范围进行实地测量，形成勘测定界报告书和勘测定界图；

2、申请人对改造范围内土地、房产的权属、用途等情况进行全面摸查，提交能够如实反映改造现状的档案资料和影像资料。

(二)“三旧”改造方案审批。指经批准列入年度实施计划的“三旧”项目，由改造主体按照要求编制改造方案逐级上报市政府审批。

1、改造方案由改造主体按照规范文本格式编制。属于政府主导改造的项目，由项目所在区“三旧”改造办组织编制改造方案。

2、项目涉及完善土地征收手续的，由区政府汇总改造方案逐级上报至省政府批准。

### 三、年度实施计划的审批流程

“三旧”改造年度实施计划依据“三旧”改造规划，按照“先易后难、逐步推进”和重点区域优先的基本要求，由各区区政府统一组织编制，上报市政府审批。

#### (一)编制程序

1、编制要求。各区政府负责编制下一年度本行政区域的“三旧”改造年度实施计划。年度实施计划的编制要点遵照粤府办[2009]122号文的规定执行，改造总量规模应当控制在市政府下达的“三旧”用地面积控制指标之内。对按粤府[2009]78号文要求上报完善历史用地手续的项目、当年度可启动改造建设的项目要优先统筹计划、安排。

2、年度实施计划编制。区政府根据“三旧”改造规划，提出土地统筹、规划控制、产业发展等方面要求，通过公开调查或者征求意见等方式征集列入下一年度实施计划的申请。

(1)提出申请。申请人向所在区“三旧”改造办提出列入下一年度实施计划的申请，初步确定拟实施改造的地块和范围，按规定填写《茂名市“三旧”改造年度实施计划申请表》并提交相关材料。

(2)实地调查。区“三旧”改造办受理后，开展实地



调查。

(3) 审核确认。区“三旧”改造办根据实地调查及材料完备情况，在申请人提交的《茂名市“三旧”改造年度实施计划申请表》加具审查意见，报区政府审核同意。

(4) 整理完善。区政府对审核同意的申请进行汇总整理，形成下一年度区“三旧”改造年度实施计划预案，于每年11月底前将下一年度区“三旧”改造年度实施计划预案上报市政府（径送市“三旧”改造办）。

3、年度实施计划审批。市“三旧”改造办发函征求市发改、规划、建设、国土、房管等部门对年度实施计划预案的意见，汇总上报市人民政府审批。

4、年度实施计划公布。区政府根据市政府的批复文件，于每年2月底前将经批准的“三旧”改造年度计划在本级政府门户网站或者茂名日报等新闻媒体公布。

## **(二)调整程序**

年度实施计划批准后，若须新增项目或调整原有项目的，由项目所在的区政府提出申请，按上述编制程序上报市政府审批。

## **四、项目改造方案的审批流程**

“三旧”改造项目改造方案的审批流程，一般包括改造项目预审查、办理改造项目立项及规划条件、项目改造方案审批、改造方案的实施等四个主要工作环节。

## **(一)改造项目预审查**

1、改造主体向所在区“三旧”改造办提出改造申请。

2、区“三旧”改造办根据“三旧”改造规划和年度实施计划，对改造主体提交的资料进行审查，形成项目初审意见（10个工作日内完成，不包括地籍调查、测量时间），报区人民政府审核同意后，报市“三旧”改造办。

涉及完善用地手续和集体建设用地征收为国有土地以及城乡建设用地增减挂钩的项目，由区人民政府组织编制项目用地材料，逐级上报省人民政府审批。

3、市“三旧”改造办组织市发改、规划、建设、国土、房管、工商等部门会审后，向改造主体出具项目认定意见，同时抄送区“三旧”改造办。

此过程改造主体可向国土部门提出申请，同步开展现场勘测和地籍调查。

## **(二)办理改造项目立项及规划条件**

1、市“三旧”改造办函告市发展和改革委员会办理改造项目立项。

2、市“三旧”改造办函告市城乡规划局出具改造项目规划设计条件。其中，不需要编制详细规划的，由市城乡规划局直接出具；需编制详细规划的，由市城乡规划局组织完成详细规划后依据经批准的详细规划出具。

## **(三)项目改造方案审批**

1、改造主体组织编制详细改造方案上报区“三旧”改造办初审后报市“三旧”改造办核审。其中，政府主导改造的项目，由项目所在区“三旧”改造办组织编制。

2、市“三旧”改造办受理后发函征求市发改、规划、建设、国土、环保、经信、房管、文广新等相关部门对改造方案的意见（相关部门应在10个工作日内出具审查意见）。

3、市场主体收购改造的，由市场主体和市“三旧”改造办组织土地价值、合法建筑物评估，到土地、房屋交易部门办理土地及房屋转让手续，补交土地出让金，办理归宗登记。

4、市“三旧”改造办将改造方案及部门审查意见汇总上报市人民政府审批。

#### **（四）改造方案的实施**

1、项目改造方案获批准后，改造主体应与市“三旧”改造办签订《“三旧”改造项目土地开发建设协议》，明确旧建筑物拆除时间、动工建设时间、完成时间、义务和责任，并将该协议作为国土部门与改造主体签订的土地出让合同的附件。

市政府主导改造或社会资金参与改造类型的“三旧”改造项目，由市“三旧”改造办与区人民政府签订。

2、改造主体将改造项目资金按总额的30%的比例预存到“三旧”改造项目资金监管账户。

3、改造主体向市“三旧”改造办提供银行资金预存证明，由市“三旧”改造办向有关部门申办有关手续，主要有：

1) 向国土部门申办确权登记、土地公开出让（转让）手续、补交地价款等事项；

2) 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) 向住房和城乡建设部门申办《建设工程施工许可证》；

4) 按规定应办理的其他手续。

4、改造主体到市“三旧”改造办领取改造项目批准文件（包括《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等）。

5、在完善相关手续后，由项目所在区政府负责协调改造主体组织项目实施。

各种“三旧”改造类型办理流程详见附件1。

五、本办法未尽事宜，按省、市“三旧”改造有关政策规定执行。各有关单位在执行中遇到问题请及时向市“三旧”改造办反映。

六、本办法由市“三旧”改造办负责解释。

七、本办法自颁布之日起施行，我市“三旧”改造工作结束后自行废止。

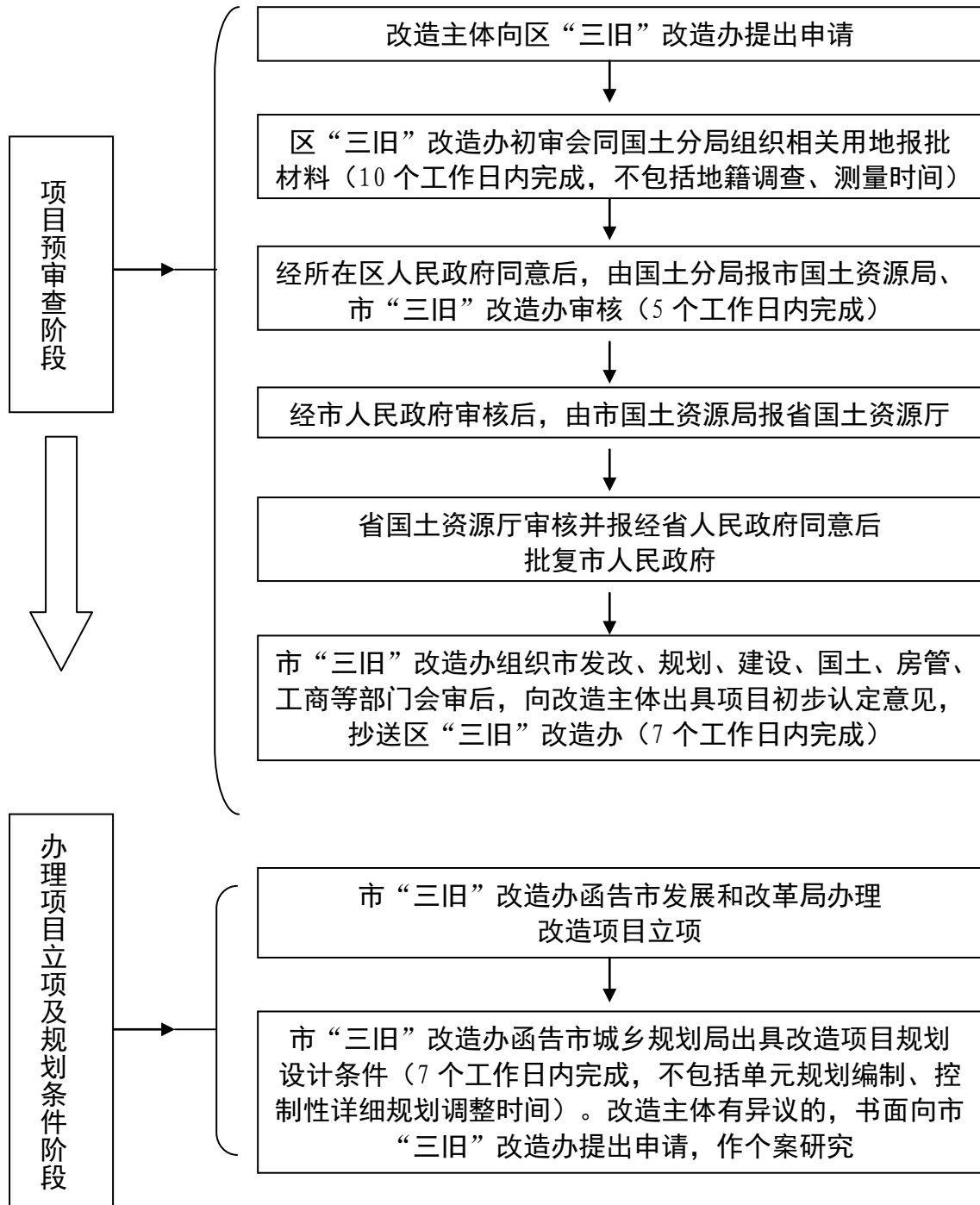
**附件：**

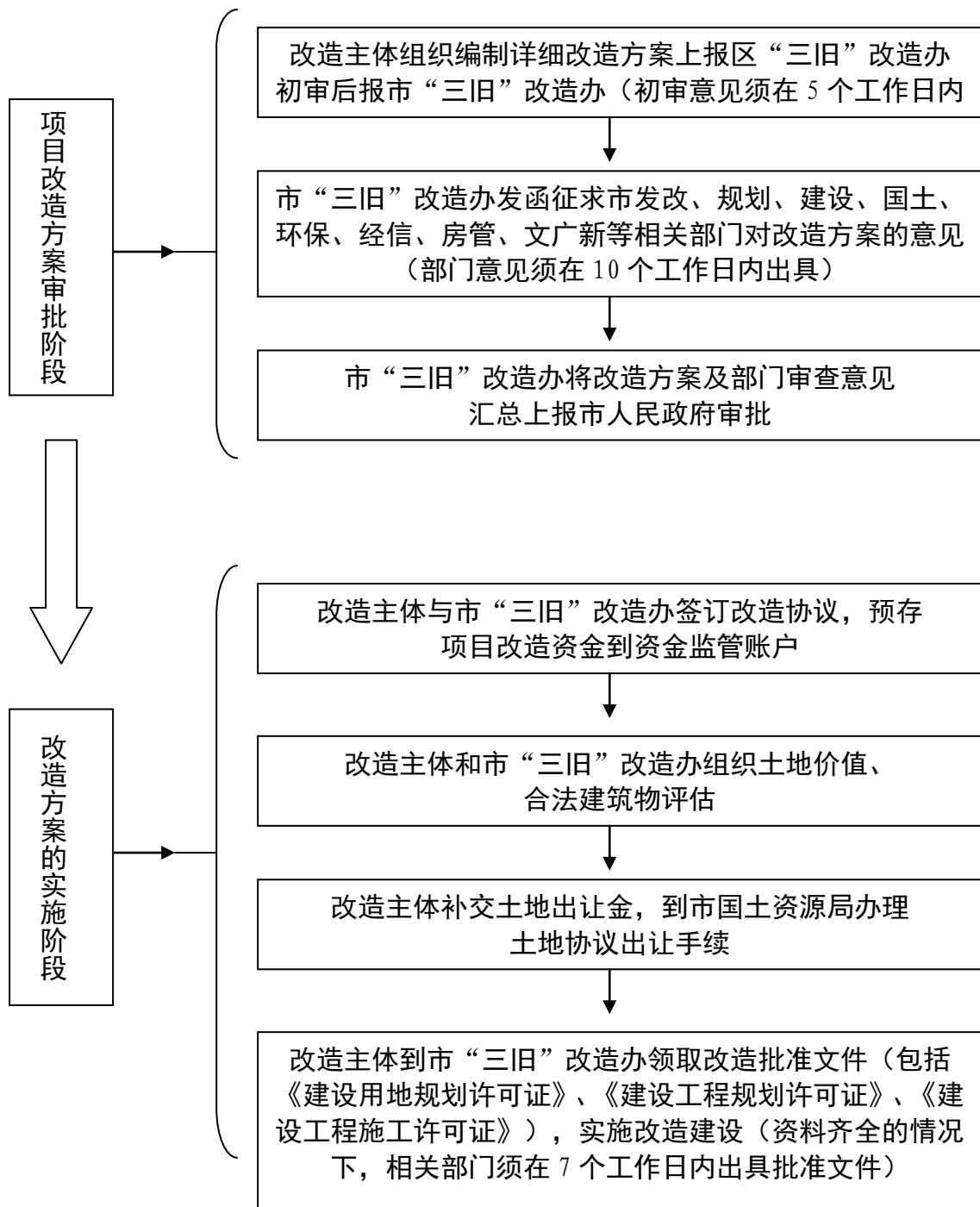
- 1、各种改造类型办事流程；
- 2、申请列入“三旧”改造年度实施计划需提供的资料；
- 3、改造项目预审查阶段需提供的资料；
- 4、项目改造方案审批需提供的资料；
- 5、“三旧”改造集体建设用地转为国有建设用地报批材料目录；
- 6、用地行为发生在1987年1月1日之前的“三旧”改造项目用地确权需提供资料；
- 7、用地行为发生在1987年1月1日至2007年6月30日之间的“三旧”改造用地完善征收手续需提供资料；
- 8、“三旧”改造项目涉及历史用地处理需提供资料；
- 9、“三旧”改造项目土地开发建设协议参考文本。

附件 1:

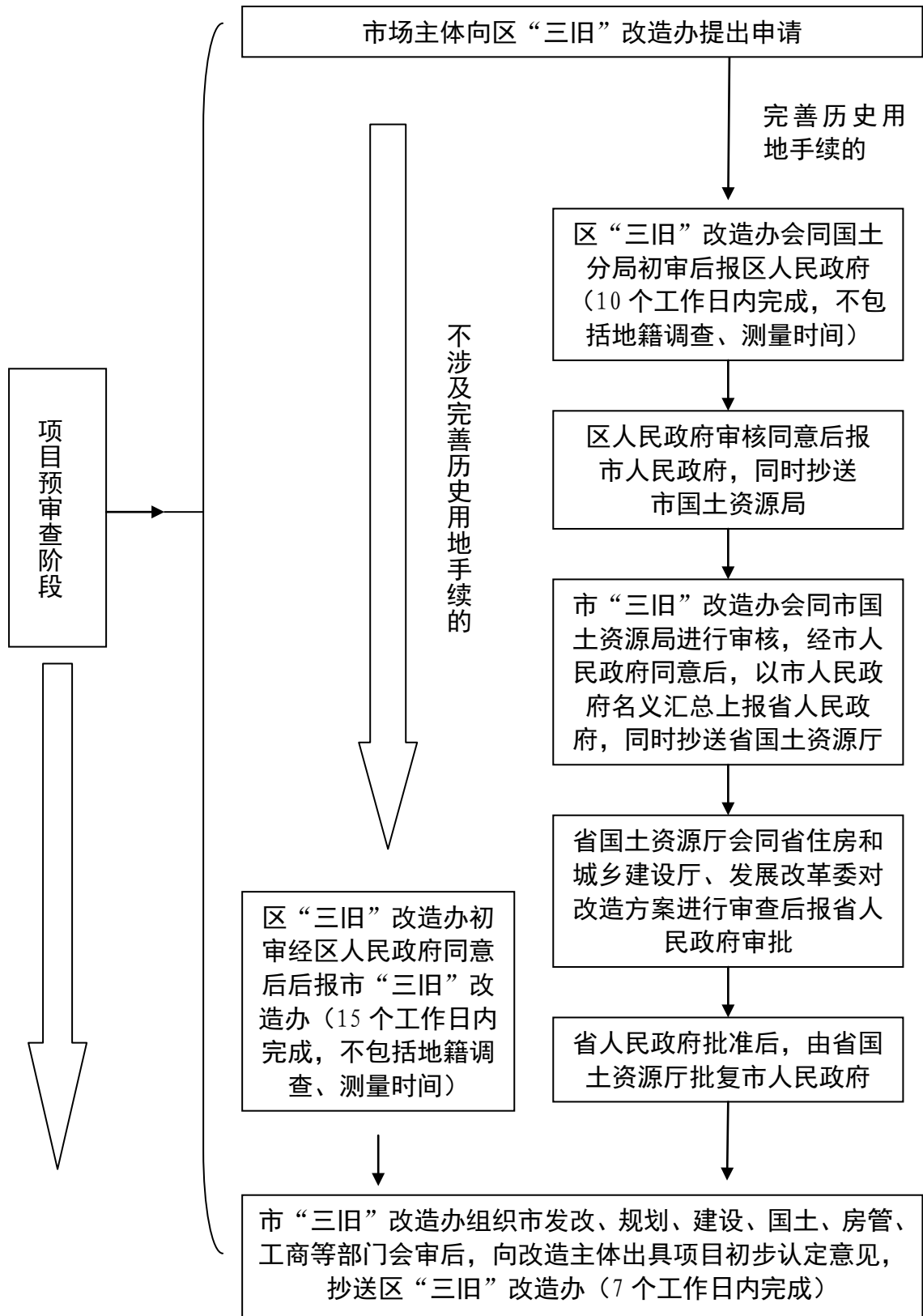
## 各种改造类型办事流程

### (一) 农村集体经济组织自行改造（集体转国有）类型

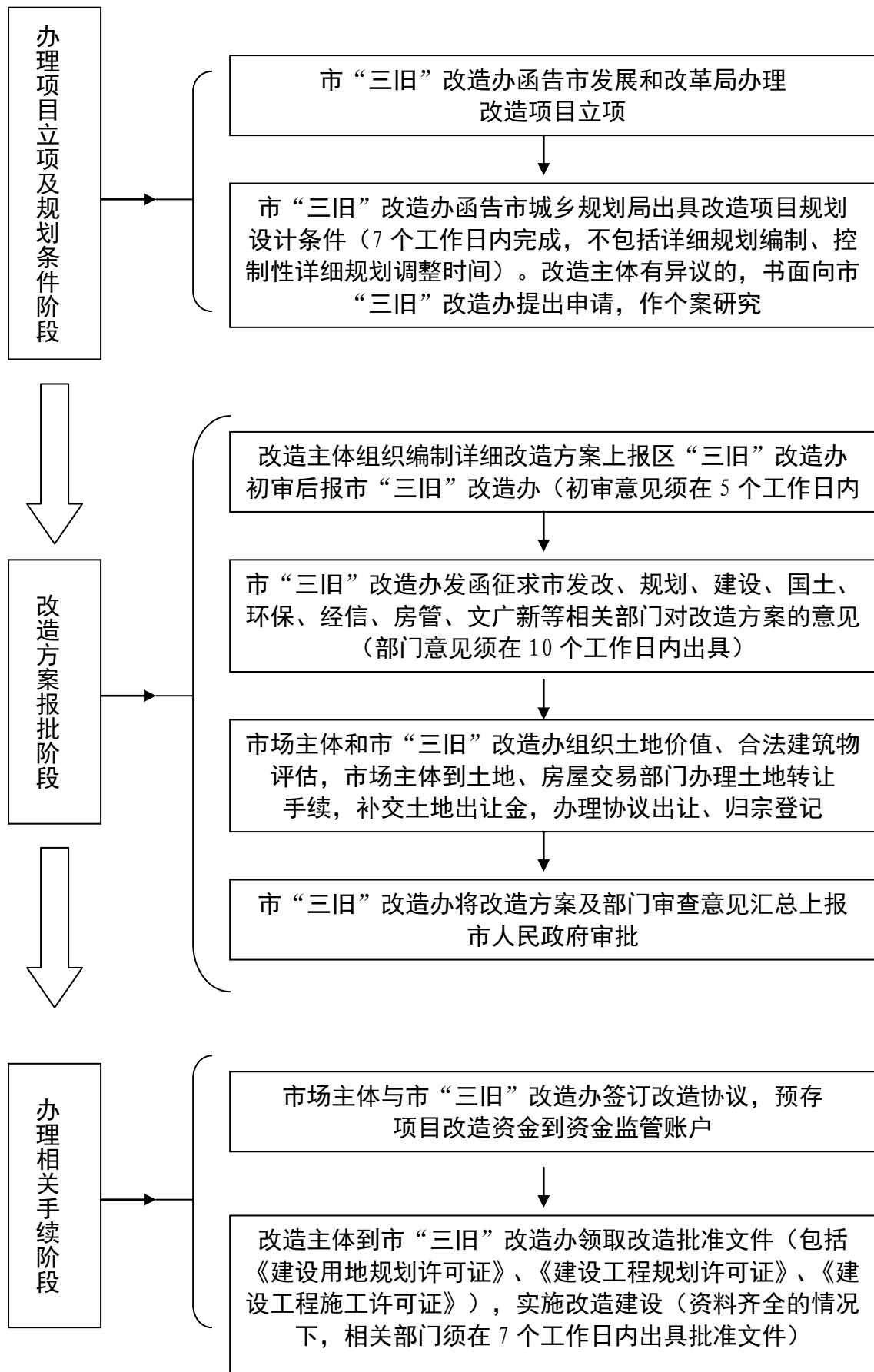




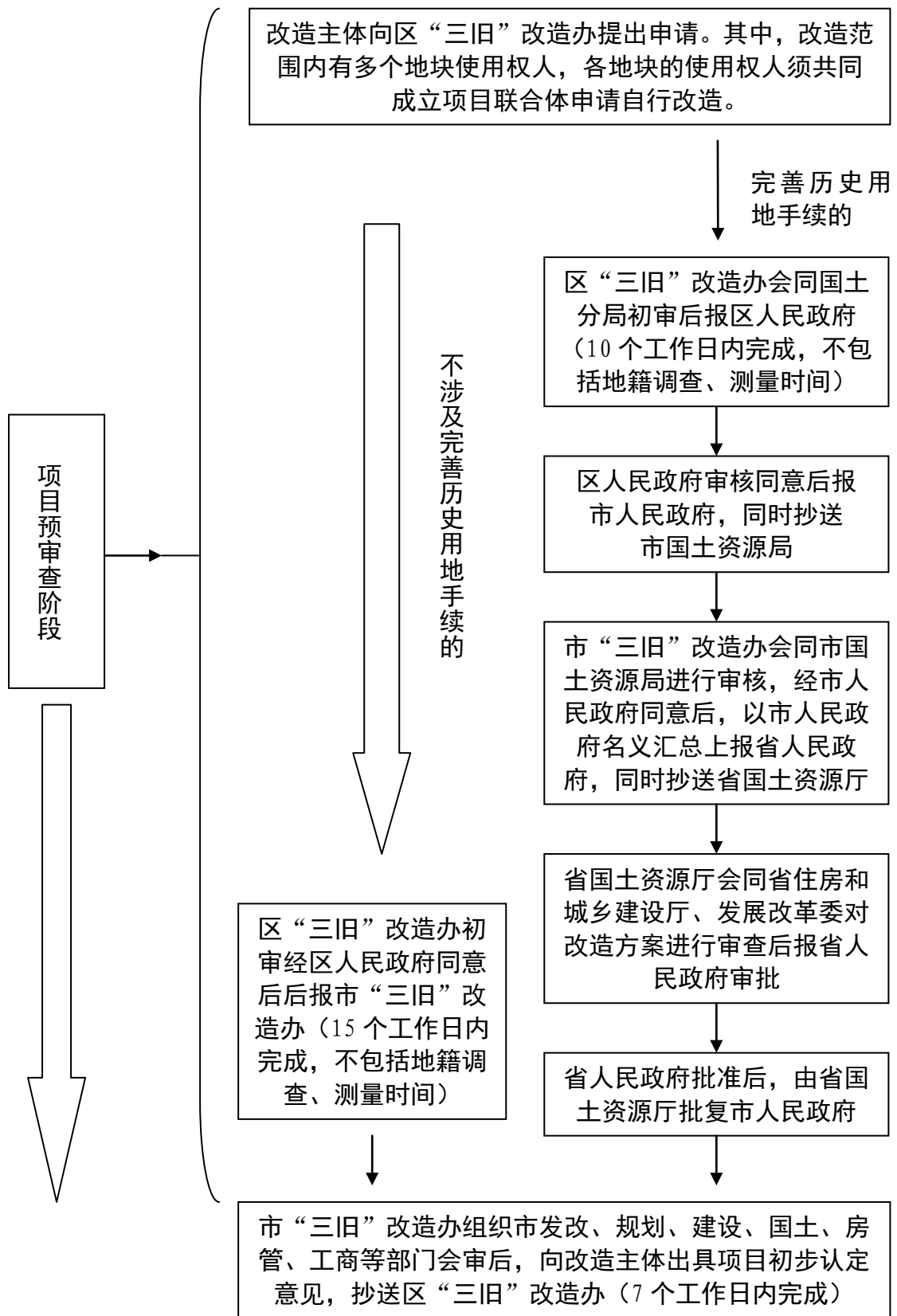
## (二) 市场主体收购改造类型

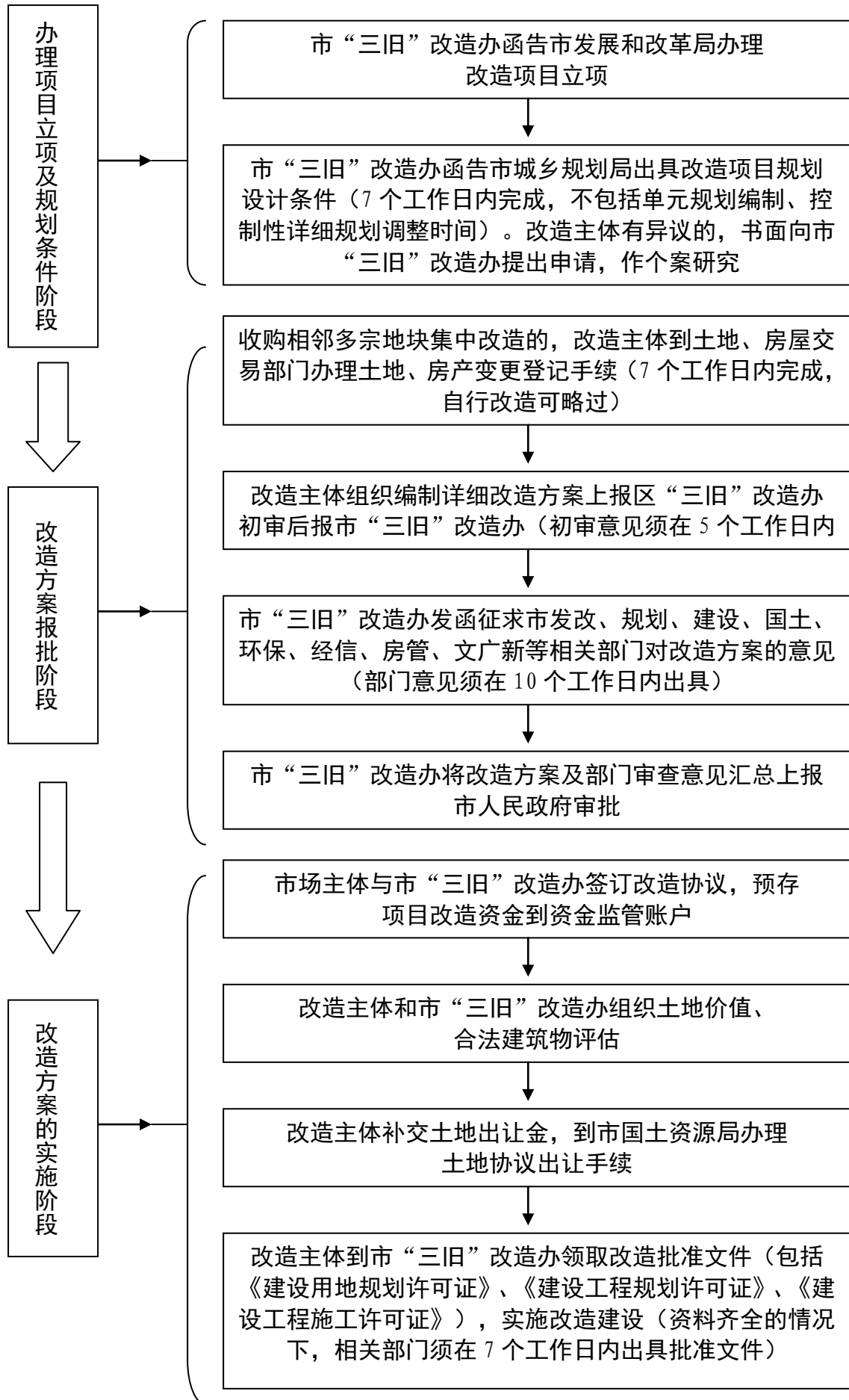




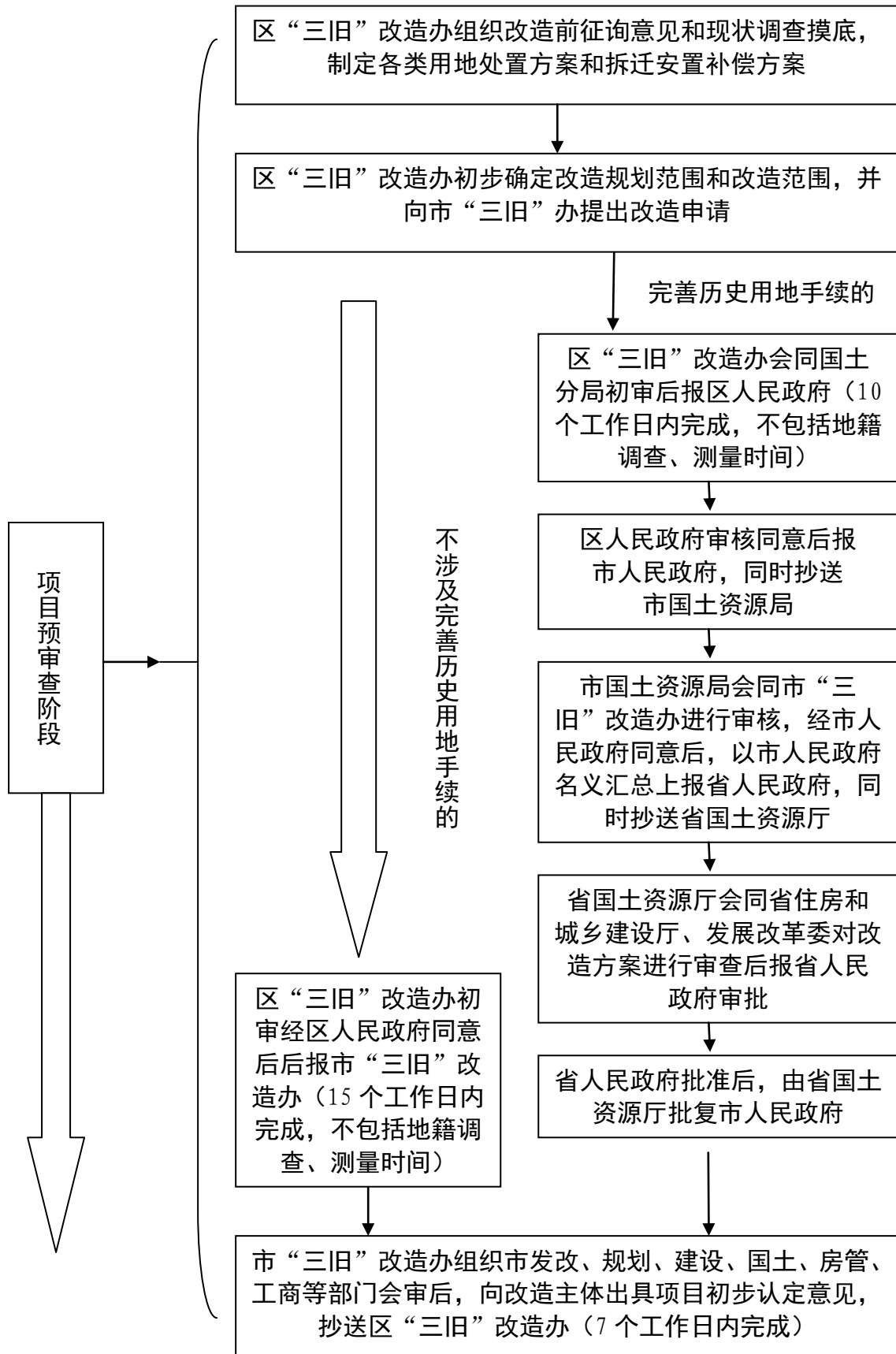


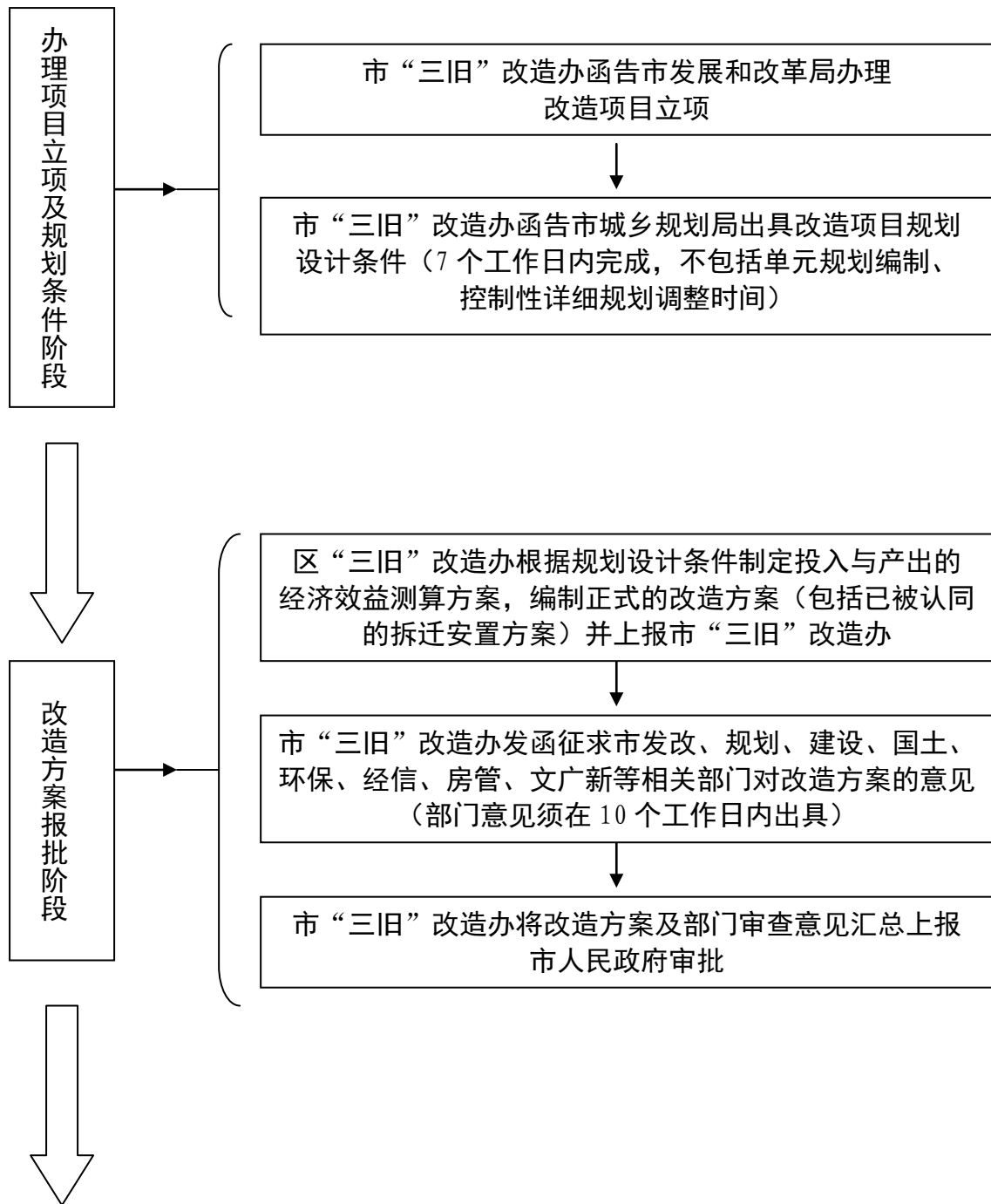
### (三) 原土地使用权人自行改造类型

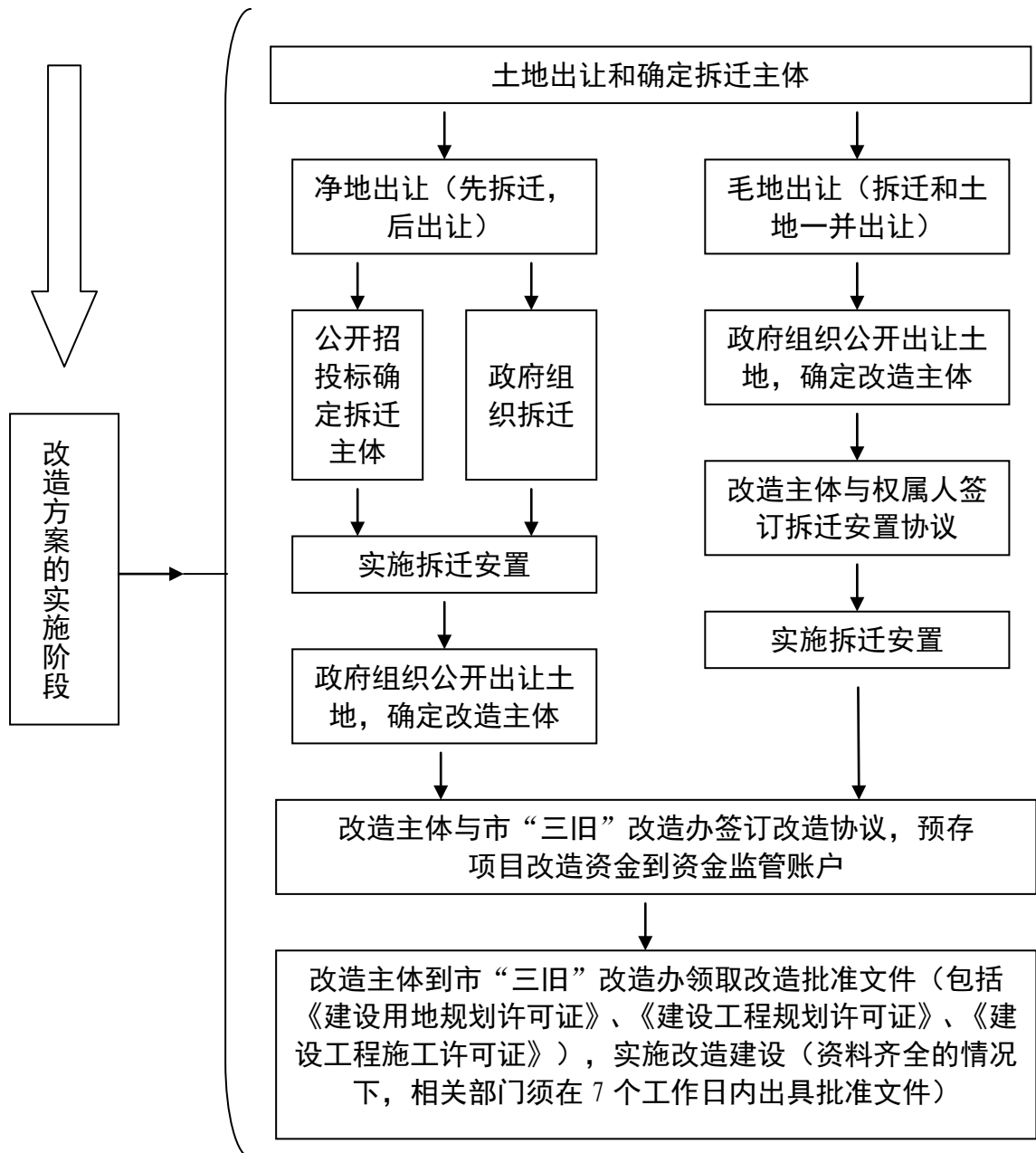




(四) 政府主导改造、社会资金参与改造（不涉及集体转国有）类型

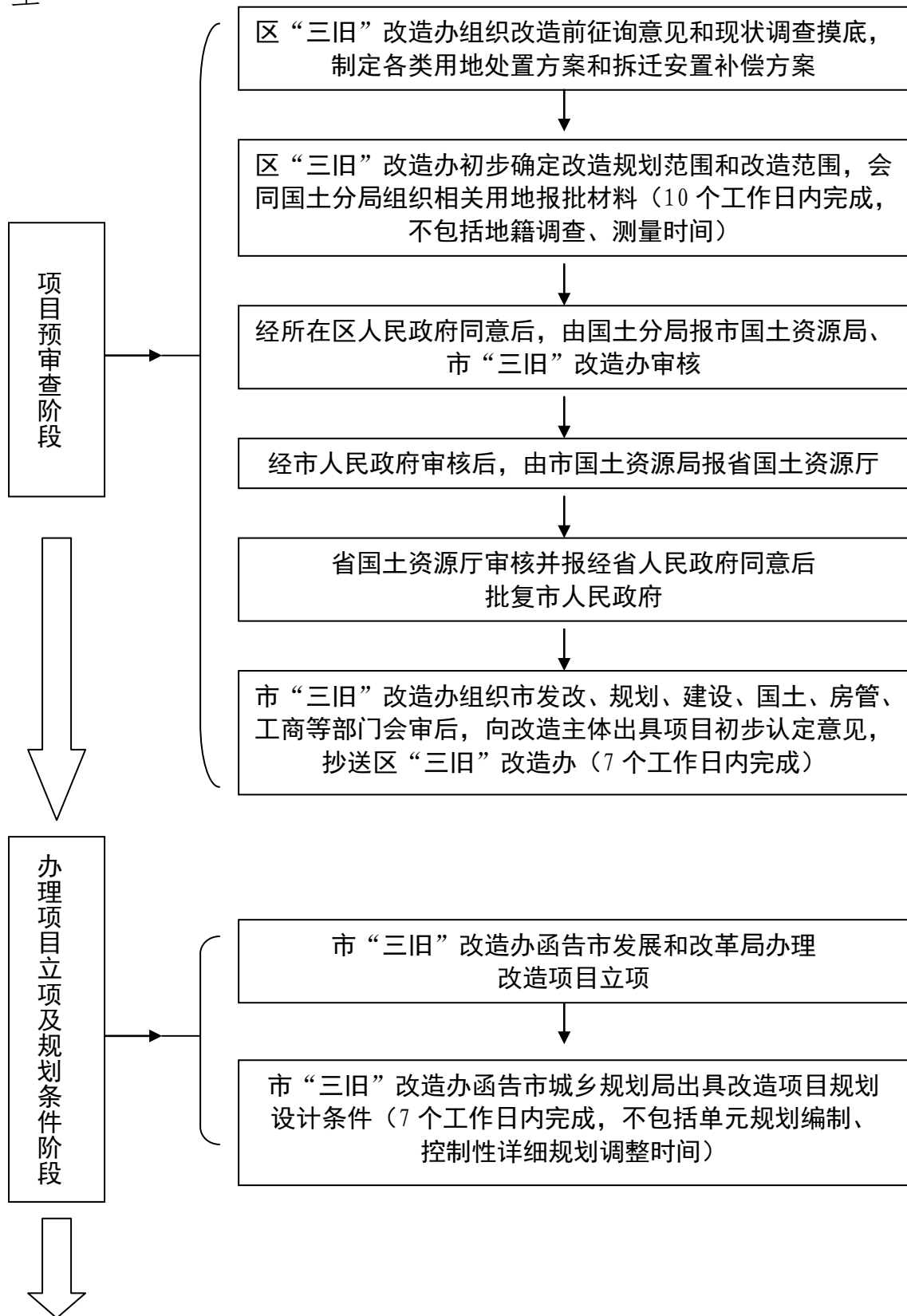


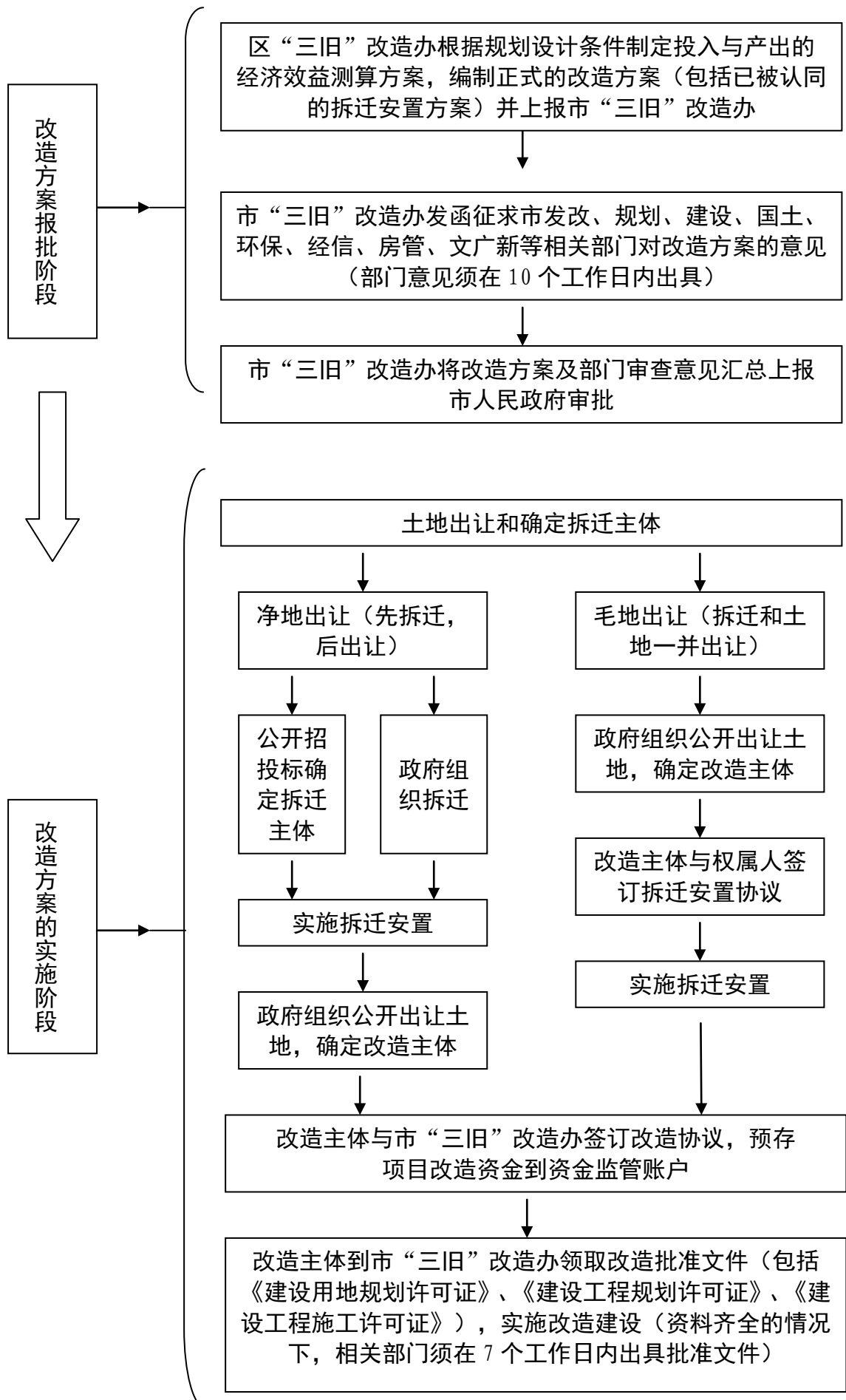




(五) 政府主导及社会资金参与改造（集体转国有）类

型







## 附件 2

# 申请列入“三旧”改造年度实施计划 需提供的资料

(一) 茂名市“三旧”改造年度实施计划申请表(附件 2-1);

(二) 土地权属证明(有国有土地证的,需提供土地证;无证的,提供相关征地合同和所在村出具的使用证明);

(三) 地面合法建筑物权属证明;

(四) 身份证明(法人及其他组织的身份证明包括:工商登记营业执照或组织机构代码证;自然人的有效身份证明包括:身份证或军官证或护照或其他身份证明;委托办理的须提供法定代表人身份证明书、委托书原件及法定代表人和代理人的身份证明);

(五) 如改造主体与土地登记权属人不一致,还需提交土地登记权属人同意将土地交由改造主体进行“三旧”改造的意向书;土地权属人自行改造,改造范围超出自身权属登记范围的,超出部份土地也须由超出部份土地登记权属人出具意向书。

(六) 相关图件:地块红线范围图(1:500)、标注项目红线的土地利用总体规划图、标注项目红线的土地利用现状图、标注项目红线的“三旧”改造专项规划图、标注项目

红线的项目及周边区域卫星影像图；

（七）项目地块多角度的现场照片（打印并盖章确认）。

以上资料一式两份，加盖单位公章。

## 茂名市“三旧”改造年度实施计划申请表

项	项目名称						
	改造主体	名称			法人代表		
					身份证号码		
		联系人			联系电话		
		营业执照或机构代 码证号					
目	项目位置						
	项目面积				其中，国有：	亩，	
					集体：	亩	
	改造前用地情况	用地现状			用途	面积 (亩)	地上建筑 面积 (平方米)
			宗地一				
			宗地二				
			宗地三				
	土地权属情况	已有合法权属	国有		需完善 手续	国有	
			集体			集体	
	房产权属状况						
用地历史遗留问题说明							
况							

拟改造规划情况	改造方式		改造后用途	
	计划投入改造资金		改造范围面积	平方米 (合亩)
<p>本申请人对本申请内容已经作充分的了解，所填写的各项内容，全部为本申请人如实申报和亲笔签署，本申请人保证本次登记申请并没有侵犯他人的权益，所提交的资料均真实无虚假。本次申请如有与申请事实不符或因虚假资料而引发的任何法律责任，概由本申请人承担，与审批（或核准）机关无关。</p> <p style="text-align: center;">改造主体：（签章）</p> <p style="text-align: right;">法定代表人：（签章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>				
区“三旧”改造办意见	主要领导： 年 月 日			
区人民政府意见	主要领导： 年 月 日			

## 附件 3

# 改造项目预审查阶段需提供的资料

### 一、需提供的资料

(一) 改造主体向区“三旧”改造办提交项目纳入“三旧”改造申请(附件 3-1);

(二) 属合作开发的,需提供同意改造的相关证明材料、合作开发协议等;

(三) “三旧”改造项目申报表(附件 3-2);

(四) 项目初步改造方案(附件 3-3);

(五) 身份证明(法人及其他组织的身份证明包括:工商登记营业执照或组织机构代码证;自然人的有效身份证明包括:身份证或军官证或护照或其他身份证明;委托办理的须提供法定代表人身份证明书、委托书原件及法定代表人和代理人的身份证明);

(六) 土地权属证明【有国有土地使用证的,需提供土地证;无国有土地使用证的,提供相关征地合同和所在村(合作社)出具的使用证明】;

(七) 地面合法建筑物权属证明;

(八) 地块红线范围图(1:500)【国土部门提供】;

(九) 标注项目红线的《土地利用总体规划图(2006-2020)》、《土地利用现状图》、《影像图》【国土部门

提供；

（十）项目地块多角度的现场照片（打印并加盖申请单位公章）。

以上资料一式两份，加盖单位公章。

## 二、项目预审查阶段审查内容

（一）是否符合土地利用总体规划、城市总体规划，土地、房产权属是否明晰，改造项目是否符合“三旧”改造专项规划和年度实施计划。

（二）改造项目是否符合国家、省、市的产业政策。

（三）上盖建筑物的施工许可情况及建设年限等。

（四）属农村集体经济组织与其他单位合作开发的，区“三旧”改造办须审查其合作开发协议是否真实及合作主体的选择、合作方式、出资比例、利益分配等内容是否经过村民大会或村民代表大会通过等内容。

（五）改造范围内多个地块使用权人联合申请自行改造的，须审查其是否共同成立项目联合体及合作开发协议是否真实等内容。

（六）其他需要审查的内容。

## 三、资料审查要求

（一）资料不齐或不符合填报要求的，区“三旧”改造办不予收件受理，同时一次性告知交件人需补充和补正的相关资料；如确实需要收件的，须书面告知交件人补交和补正

资料的时间及其它注意事项；

（二）在以上所列资料齐全和符合要求的前提下，有下列情况的，区“三旧”改造办直接出具不予纳入“三旧”改造的书面意见：

1、申报项目不在专项规划范围内；

2、属于以下情形的：1）不符合土地利用总体规划、城市总体规划的；2）不符合产业发展政策和行业发展规划的；3）权属有争议的；4）被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的；5）除边角地、夹心地、插花地以外的空地；6）合作开发协议等相关资料不真实的；6）其他不纳入“三旧”改造范畴的情形。

3、地上没有上盖建筑物的或上盖建筑物建成发生在2007年6月30日之后的（市住房和城乡建设局确认）；

4、“三旧”改造中涉及的边角地、夹心地、插花地，单块超过3亩，累计面积超过改造项目用地面积10%的；

5、合作开发协议内容不真实的；

6、“三旧”规范性文件规定不得纳入“三旧”改造的。

（三）对于列入“三旧”改造规划但未列入年度实施计划的项目，需先申请列入年度实施计划。

附件 3-1

## 关于将××地块（项目）纳入市“三旧”改造项目的申请

××区“三旧”改造办：

我司（村、个人）用地位于××××，（国土证号为：××），地块面积××平方米，现土地用途为××。该地块属于（市区“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用地；布局散乱、条件落后，规划确定改造的城镇和村庄；列入“万村土地整治”示范工程的村庄等六种情况的一种或多种）。

根据“三旧”改造的相关政策精神，我司（村、个人）拟通过××方式对该地块按××用途进行改造，改造采用公寓式建设。现申请将××地块认定为市“三旧”改造项目，我司（村、个人）保证拟申请改造地块权属清晰，无争议，如由此引起的责任概由我司（村、个人）承担，请贵单位审核。

特此申请

××单位或个人（盖章或手印）

××年××月××日





## **\*\*（项目名称）初步改造方案 （样式）**

我司（村、个人）拟对位于\*\*（用地位置）的\*\*（项目名称）用地进行改造。改造方案如下：

### **一、改造地块的基本情况**

该改造地块位于\*\*（具体用地位置），总面积\*\*亩，地块现用途为\*\*，土地所有权性质为\*\*，土地使用者为\*\*，已在\*\*年取得\*\*证（《国有土地使用证》或《建设用地规划许可证》），证号为：\*\*，为\*\*（单位）自\*\*年\*\*月开始使用（属于不同用途的，分别列出用途、面积及用地单位）。现有地上建（构）筑物情况\*\*\*\*\*，总建筑面积\*\*平方米，年产值为\*\*元。

### **二、规划情况**

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，根据\*\*镇（街）的城市总体规划中，该地块规划为\*\*用途。

### **三、改造方式及改造主体**

我司（村、个人）对该项目实行\*\*（土地使用权人自行改造；市场主体收购改造；村、社集体与投资主体合作改造；申请政府 进行集中改造）的改造方式。改造主体为\*\*。

### **四、项目改造后的主要经济技术指标方案**

项目改造后的主要经济技术指标：包括（用地性质、容积率、商住比例、拟建筑总面积等）

## 五、投资与收益分析

该改造项目总投资为\*\*元人民币，开发面积为\*\*平方米，本项目预计用\*\*年开发完毕，预计收益为\*\*元。

我司（村、个人）（盖章）

年 月 日

## 附件 4

# 项目改造方案审批需提供的资料

### 一、提供资料

- (一) 项目详细改造方案 (编制要求见附件 4-1);
- (二) 规划设计条件批复文件 (市城乡规划局提供);
- (三) 改造项目认定批准书 (市“三旧”改造办提供);
- (四) 项目立项批准文件 (市发展和改革委员会提供);
- (五) 地面合法建筑物评估报告、改造前后纯地价评估报告 (由改造主体和市“三旧”改造办共同委托评估);
- (六) 补交土地出让金通知书 (到市国土资源局办理);
- (七) 出让金缴交发票、契税发票 (到市国土资源局办理);
- (八) 转让合同书、交易税费票据 (到市国土资源局办理);
- (九) 项目拆迁补偿安置方案。
- (十) 其他所需的资料。

以上资料一式两份, 加盖单位公章。

### 二、“三旧”改造方案审批的主要内容

(一) 是否符合城乡规划, 使用功能、容积率、建筑密度、绿地率等是否符合控制性详细规划或详细规划的要求。

(二) 改造项目是否符合环保要求。

(三) 其他需要审批的内容。

### 三、资料审查要求

资料不齐或不符合填报要求的，市“三旧”改造办不予收件受理，同时一次性告知交件人需补充和补正的相关资料；如确实需要收件的，须书面告知交件人补交和补正资料的时间及其它注意事项。

## 详细改造方案编制要求

一、与上层次规划协调情况，改造思路和策略、改造方式。

二、改造规划方案：包括规划总平面图（在现状地形图上标注）及改造后经济技术指标（须提供电子文件并附电子文件），主要包括：建筑密度、容积率、层数（或高度）、建筑后退道路红线距离、绿地率、停车位数量、出入口方位、建筑间距、居住户数及人数、户型比例、建筑间距等。

三、适当补充土地利用现状、土地利用规划、道路交通规划、绿化水系规划、公共服务设施规划、历史文化保护规划、效果图等。

## 附件 5

# “三旧”改造集体建设用地转为国有 建设用地报批材料目录

### 一、办理条件

- 1、纳入我市“三旧”改造规划和年度实施计划；
- 2、符合我市土地利用总体规划和城乡规划；
- 3、经本集体经济组织（或村民代表大会）2/3 以上人员同意。

### 二、所需资料

- 1、经同级人民政府同意的市、区国土资源局（分局）的请示（附件 5-1）；
- 2、关于将旧村庄建设用地改变为国有建设用地的申请（附件 5-2，附农村集体经济组织表决同意材料）；
- 3、规划部门出具的符合“三旧”改造规划及纳入年度实施计划的意见；
- 4、集体建设用地使用证；
- 5、集体土地权属证明；
- 6、集体土地所有权证（附宗地图）；
- 7、土地勘测定界技术报告书（附地块坐标电子光盘一件、正射影像图四份，红笔勾勒地块位置）；
- 8、征地红线图（比例 1: 500）；
- 9、土地利用现状图（在图上标注用地位置，比例 1: 10000）；

10、《土地利用总体规划图（2010－2020）》（在图上标注用地位置，如提供的为局部规划图，应标出图的经纬度、坐标）。



附件 5-1

## **关于 XX 县（市）XX 镇 XX 村委会 要求将旧村庄建设用地改变为 国有建设用地的请示**

省国土资源厅：

为实施“三旧”改造规划和年度实施计划，XX 县 XX 镇 XX 村委会申请将位于 XX(地名)的 XX 公顷村庄建设用地改变为国有建设用地。该材料经我局审核并报市人民政府同意，有关审查意见如下：

1、该宗土地位于土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内，属于旧村庄改造，符合城乡规划。

2、该宗土地已纳入“三旧”改造规划和年度实施计划，改造方案已经 XX 市（县）人民政府批准。

3、该建设用地为 XX 年经 XX（政府或部门）批准（或成为 1987 年之前形成的历史建设用地）。

4、该宗土地权属清楚，无争议。

鉴次，我局认为，该土地符合改变为国有建设用地条件，现将有关材料呈上，请审核后转报省人民政府审批。

XX 市国土资源局

X 年 X 月 X 日

附件 5-2

## 关于将旧村庄建设用地改变为国有建设 用地的申请

茂名市国土资源局 XX 分局：

我村位于 XX(地名)的土地已列入市“三旧”改造规划，属于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，现用途为 XX。为实施改造规划，经过村民大会（或村民代表大会）2/3 以上人员同意，我村申请将旧村庄改造涉及的村庄建设用地 XX 公顷改变为国有建设用地。待省人民政府批准征为国有后，根据城乡规划的要求，该宗土地将作为 XX 用途，由我村自行改造（或与社会资金合作改造）后作为我村留用地（或由我村开发使用、或推出土地公开交易市场）。

XX 县（市、区）XX 镇 XX 村委会（盖章）

法人代表：XXX（签名）

年 月 日

## 附件 6

# 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之前的 “三旧”改造项目用地确权需提供资料

### 一、办理条件

- 1、纳入我市“三旧”改造规划和年度实施计划；
- 2、申请集体建设用地申请确权的，用地行为必须发生在 1987 年 1 月 1 日前；
- 3、必须在土地利用总体规划（2010—2020 年）所划定的建设用地范围内，且在 1987 年土地利用现状图上显示已为建设用地。

### 二、所需资料

- 1、《“三旧”改造建设用地使用权确权申请表》(附件 6-1)；
- 2、身份证明（提供原件核对）；
- 3、用地红线图（比例 1: 500）；
- 4、地块坐标电子光盘；
- 5、地籍调查表；
- 6、有关用地批准文件或与村签订的土地合同、村出具的确权意见等（集体建设用地确权不需提供）；
- 7、关于该地块的历史使用情况说明【由镇（街道）国土资源管理部门出具，附件 6-2】；
- 8、土地利用总体规划图（2010 - 2020）；

9、土地利用现状图（包括证明 1987 年 1 月 1 日之前变更的现状图和最新现状图）；

10、房屋产权证；

11、必要的其他资料（对权属情况复杂的地块，登记机关可以要求提供原集体经济组织出具的意见、证明等材料）。



附件 6-2

## 关于 XX 用地的历史使用情况说明

据调查，位于茂名市 XX 镇(街) XX 位置的一宗建设用地，面积为 XX 亩，土地用途为 XX，目前土地现状为 XX，已经被纳入本市“三旧”改造范围。现将该地块使用情况说明如下：

该地块于 XX 年由 XX 单位征用，用于 XX；XX 年转由 XX 单位使用，用于 XX；XX 年转由 XX 单位使用至今，用于 XX。现有的相关土地权属来源资料包括：XX 等

我镇（街）保证，该地块四至清楚，权属清晰，无任何争议，如存在任何历史遗留问题，概由我镇（街）负责处理和解决。

XX 镇（街道）国土资源部门

年 月 日

## 附件 7

# 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日之间的“三旧”改造用地 完善征收手续需提供资料

### 一、办理条件

- 1、纳入我市“三旧”改造规划和年度实施计划；
- 2、符合我市土地利用总体规划和城乡规划；
- 3、用地行为必须发生在 1987 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日之间。
- 4、必须在土地利用总体规划（2010—2020 年）所划定的建设用地范围内，且在 1987 年土地利用现状图上显示已为建设用地。

### 二、所需资料

- 1、市、区人民政府关于“三旧”改造方案的请示文件（附件 7-1）；
- 2、XX（项目名称）“三旧”改造方案（附件 3-3）；
- 3、申请用地已纳入“三旧”改造规划、年度实施计划的相关资料，改造土地的控制性详细规划的法定成果；
- 4、“三旧”改造宗地档案情况表（在改造地块的序号前打上√，表格有多页的。附上有改造地块的当页即可）；
- 5、需完善征收手续土地的权属证明；
- 6、与农村集体经济组织或农户的补偿协议及补偿兑现凭

证；

7、按用地发生时土地管理法律政策落实处理（处罚）的凭证；

8、勘测定界报告和勘测定界图；

9、需完善征收手续土地 1987 年、1999 年、2007 年及最新年度土地变更调查图（在图上标出用地位置）；

10、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）。



附件 7-1

## 关于审批“三旧”改造的请示

省人民政府：

为实施“三旧”改造规划和年度实施计划，XX县（市、区）人民政府拟定位于XX（用地位置）的XXX（“三旧”类型）用地进行改造（几个方案汇总一起上报的，表述为：XX人民政府拟对位于XX（用地位置）的XXX（“三旧”类型）用地，XX区人民政府拟对位于XX（用地位置）的XXX（“三旧”类型）用地进行改造），并已组织制定了改造方案。经审查，我市认为，改造地块已纳入“三旧”改造范围符合有关“三旧”改造政策的规定，拟同意改造和办理完善征收手续。现将材料呈上，请审批。

附件：XX（项目名称）“三旧”改造方案

XX市人民政府

X年X月X日

## 附件 8

# “三旧”改造项目涉及历史用地的处理 需提供资料

### 一、办理条件

- 1、纳入我市“三旧”改造规划和年度实施计划；
- 2、符合我市土地利用总体规划和城乡规划；
- 3、用地行为必须发生在 1987 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日之间。
- 4、必须在土地利用总体规划（2010—2020 年）所划定的建设用地范围内，且在 1987 年土地利用现状图上显示已为建设用地。

### 二、所需资料

- 1、关于申请对“三旧”改造 XX 历史违法用地进行处理的请示（附件 8-1）；
- 2、身份证明（身份证、营业执照、法人证明书、法人身份证等；委托办理的，需另提供：法定代表人证明书、委托书原件及法定代表人和代理人的身份证明）；
- 3、有关用地批准文件或与村签订的土地合同、村出具的确认意见等（提供原件核对）；
- 4、关于该地块的历史使用情况说明【历史使用说明由镇（街道）国土资源管理部门出具，详见附件 6-2】；
- 5、土地利用总体规划图（2006-2020 年）（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)；

- 6、2007 年度土地现状图（在图上标出用地位置）；
- 7、用地红线图（1：500）；
- 8、地块坐标电子光盘；
- 9、登记机关认为有必要提供的其他资料。

附件 8-1

## 关于申请对“三旧”改造 XX 历史违法用地 进行处理的请示

市国土资源局：

我单位因法制观念淡薄，于 XX 年 XX 月在未办理用地审批手续的情况下，擅自征用 XX 村的 XX 平方米集体土地进行建设，现已建成 XXX，构成历史违法用地。

我单位上述历史用地已纳入我市“三旧”改造规划和 XX 年度实施计划。为完善上述历史用地的审批手续，现我单位申请贵局对上述已纳入“三旧”改造规划的 XX 项目历史违法用地依法进行处理。

专此请示

XXX

年 月 日

附件 9

×× “三旧”改造项目土地开发建设协议  
(参考文本)

甲方:

乙方:

\_\_\_\_\_拟改造项目已经茂名市“三旧”改造工作领导小组讨论通过，批准为我市“三旧”改造项目。为督促乙方尽快组织实施改造，使项目尽早产生良好社会效益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》等法律及《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的实施意见》(茂府办[2010]14号)等政策文件，经甲、乙双方充分协商一致，签订本协议。

一、项目用地基本情况

\_\_\_\_\_“三旧”改造项目用地位于\_\_\_\_\_；面积\_\_\_\_\_平方米(合\_\_\_\_\_亩)；改造前用途为\_\_\_\_\_，改造后用途为\_\_\_\_\_；国有土地使用证号为：\_\_\_\_\_；四至范围是：东至：\_\_\_\_\_，南至：\_\_\_\_\_，西至：\_\_\_\_\_，北至：\_\_\_\_\_。

二、土地开发建设进度安排

项目用地共分\_\_\_\_\_期开发建设。

乙方同意在签订本协议之日起1个月内将改造项目总投资金额按照不低于30%的比例存入“三旧”改造项目资金监管账户。

乙方同意在签订本协议之日起6个月内拆除项目用地范围内地上建筑物、平整土地并启动项目开发建设。

乙方同意在签订本协议之日起3年内完成全部项目开发建设，并投入使用。

乙方如不能按期完成相应进度的，应提前2个月内向市“三旧”改造办提出延建申请，经同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过6个月。

### 三、双方责任

(一)甲方应协助乙方办理项目用地开发建设所需的相关手续。

(二)乙方必须根据本协议第二条的进度要求按时完成项目开发建设，如因改造主体自身原因导致改造项目无法按约定日期或同意延建所另行约定日期动工或完成的，由政府按改造前土地原用途的基准地价收回土地使用权。

(三)乙方利用土地进行抵押融资的，抵押资金必须全部用于该项目的改造建设，由甲方对资金进行监督，确保做到专款专用。

(四)乙方在工程未竣工验收前一律不能进行任何形式

的转让、出租。

（五）改造项目实施公寓式建设，不能单家独户建设。

（六）未经甲方批准，自行中止建设 2 个月以上或规定时限内未完成建设的，市政府或市政府指定机构可单方决定使用监管账户内的“三旧”改造项目资金，由此产生的经济损失由责任主体负担，涉及违法违规行为的，乙方依法承担相应的法律责任。

（七）乙方不按照经批复的改造方案组织建设或违反相关规定组织建设，或不按规定期限组织建设的，甲方将责令乙方停工整改，整改期间产生的经济损失由乙方承担；拒不整改或期限内未完成整改的，市政府或市政府指定机构可单方决定使用监管账户内的“三旧”改造项目资金，并将乙方列入“黑名单”，取消今后参与我市“三旧”改造项目建设的资格；涉及违法违规行为的，责任主体还应承担相应的法律责任。涉及违法违规行为的，乙方还应承担相应的法律责任。

（八）\*\*\*\*\*需与改造主体约束的其他事项（可根据实际情况增加）。

#### 四、其他事项

（一）乙方保证本协议中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、代理人等内容的真实有效，信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知甲方，否则由此引起的

相关责任由乙方承担。

（二）甲、乙双方签订本协议后，任何一方更改机构名称以及法定代表（或委托代理人）发生人事变更时，均不影响本协议的继续履行。

（三）因履行本协议发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，可依法向人民法院起诉。

（四）本协议未尽事宜，双方可以另行商议，签订补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力。

（五）本协议一式\_\_\_\_份，每份\_\_\_\_页，甲乙双方各执份，自签订之日起生效。



**主题词：国土资源 “三旧”改造 通知**

---

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，茂名军分区，  
市中级人民法院，市人民检察院，武警茂名市支队，  
中央、省驻茂单位，各人民团体，各高等院校，各  
新闻单位。

---

茂名市人民政府办公室秘书科

2011年5月6日印发

---