

阳府〔2010〕7号

## 关于贯彻省政府推进“三旧”改造促进节约 集约用地若干意见的实施意见

各县（市、区）人民政府，市府直属各单位：

现将《关于贯彻省政府推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见的实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一〇年一月二十五日

# 关于贯彻省政府推进“三旧”改造促进节约集约用地若干意见的实施意见

为进一步贯彻落实科学发展观，深入贯彻落实《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008—2020）》、《中共广东省委、广东省人民政府关于争当实践科学发展观排头兵的决定》和广东省人民政府《关于进一步推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号），以满足我市经济社会发展对建设用地日益增大的需求，改善城市、镇面貌，不断提升城市品位，提高城乡居民生活质量，引领我市加快向工业化、城市化道路迈进，全面实现新型工业化城市、电力能源基地、“双转移”示范地、旅游休闲度假胜地、宜居创业海滨新城与富裕和谐阳江的宏伟目标，现就我市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造（以下简称“三旧”改造）问题提出如下意见。

## 一、充分认识“三旧”改造的重要意义

（一）推进“三旧”改造是提高我市土地节约集约化利用水平，改善城市、镇面貌和强化城市、镇管理，加快建设现代化城市的迫切需要。“三旧”改造主要通过改造和完善城乡基础设施，提升城市、镇功能，改善城乡环境，从而满足经济发展和市民生活需求。我市旧城镇、旧厂房、旧村庄普遍存在建设缺乏规划指导、布局分散、安全隐患较大、土地利用率低等现象，土地利用价值亟需通过科学、有效的改造得以提升并增长。推进“三旧”改造，对于进一步挖掘利用城市资源潜力，提高土地集约化利用水平，提升区域城市功能和城市品位，对于进

一步强化城市管理，有效改善发展和人居环境，把阳江建设成适宜创业发展和生活居住的花园城市具有重要作用。

（二）推进“三旧”改造是推动我市城乡“一元化”发展，加快建设社会主义新农村，构建富裕和谐阳江的有效途径。加快社会主义新农村建是国民经济持续发展和建设和谐社会的重要保障，推进“三旧”改造为社会主义新农村建创造了新契机，开辟了新路子。“三旧”改造既可以促进农村居民增收，使村集体收入实现持续增长，同时也可以促进农村基础设施建设，改善农村生产生活环境。各级党委、政府和相关职能部门要从践行“三个代表”重要思想和科学发展观、坚持执政为民的高度，把推进“三旧”改造作为一项重要的民心工程，作为转变政府职能、建设责任政府和服务型政府的重要措施，作为构建和谐社会的重要手段和关键性工作，切实抓紧抓实抓好。

## 二、“三旧”改造的主要对象、目标任务和基本原则

（三）主要对象和目标任务。

“旧城镇”改造，主要是指我市市区和各县（市、区）、镇（街道）城区内的旧村庄、旧商铺、旧厂房等的改造。主要目标是：争取用3年时间通过实施旧城镇改造，使我市城镇的道路交通和城市景观有明显的改变，市民居住条件和生活环境有明显改善，改造区域内无危破房屋。

“旧厂房”改造，是指市、县（市、区）、镇（街道）、村和工业园区内的旧厂房的改造，包括严重影响市容市貌的临时建筑。重点改造范围是上世纪90年代及以前建设的单层简易结构旧厂房。主要目标：对全市符合上述重点改造范围内的旧厂房逐步进行改造提升，力争用3年时间完成改造任务。

“旧村庄”改造，是指在“城中村”、“园中村”、“空心村”等推进农民公寓建设、旧物业改造和村容村貌整治。主要目标：从2009年起，全市启动村居为农民公寓建设、集体物业改造和村容村貌整治的示范村居，争取用3年时间，将示范村居改造成成为功能配套、祥和安康的生活公寓。

#### （四）基本原则。

依法依规，实事求是的原则。“三旧”改造必须遵守国家法律法规和相关政策，既要做好与国家法律政策的衔接，防止发生新的违法违规用地行为，同时要充分考虑所在地发展的历史事实，科学合理地制定改造实施意见和配套政策。

规划先行，统筹发展的原则。以规划为龙头，高水平制定“三旧”改造规划，使相关规划与城乡规划、土地利用总体规划相衔接。坚持统筹兼顾，促进生产与生活条件同步改善，改造建设与历史名镇、名村、文物保护同步实施，经济发展与居民综合素质同步提升。在改造过程中，注意坚持环保、生态、节能的原则，体现可持续发展的理念。

政府引导，市场运作的原则。坚持政府引导与市场化运作相结合，政府主要负责制定政策、规划并组织推动，具体改造项目尽可能以市场化运作的方式进行。政府各职能部门要为“三旧”改造主动提供相关服务，市场化运作实行谁投资谁收益。

以人为本，构建和谐的原则。坚持“公开、公平、公正”的工作思路，正确处理好国家、集体和广大市民三者的利益关系，实现好、维护好和发展好人民群众的根本利益，切实让广大市民群众从“三旧”改造中得到实惠，感受到城市面貌变化和環境改善带来的好处，成为构建和谐阳江的重要内容。

分类指导，循序渐进的原则。“三旧”改造要立足实际，因地制宜，量力而行，突出特色，讲究实效。实施“三旧”改造，既要积极，又要稳妥，要坚持循序渐进，做到先易后难、有计划有步骤地推进，不搞“齐步走”，不片面追求进度。

### 三、认真抓好“三旧”改造的各项管理工作

（五）认真抓好“三旧”改造的规划管理。高水平、高起点编制“三旧”改造规划，充分兼顾经济功能和其他社会服务功能的协调。加强规划实施的管理和监督，列入年度实施计划的“三旧”改造范围及其建设项目，由市、县人民政府向社会公告。

（六）认真抓好“三旧”改造的土地管理。在改造过程中，国土资源主管部门应当对所涉及的土地进行调查、确权、登记，严格用途管制。各级政府应当按照“三旧”改造规划，积极稳妥地实施土地储备，加快推进“三旧”改造工作。任何单位和个人不得借“三旧”改造之名倒买倒卖土地使用权。

（七）认真抓好“三旧”改造的项目建设管理。各行政主管部门应当认真负起“三旧”改造工程建设的管理监督职责，确保各项公共事务管理和服务及时跟进，保证“三旧”改造的供电、供水、道路、绿化、照明、通信等基础设施的及时配套和消防、治安、安全作业等各项管理的到位。执行建设程序，加强“三旧”改造项目的建筑工程质量和施工安全管理。“三旧”改造工程完成后，由建设单位组织参建各方进行验收，接受住房和城乡建设部门或委托的监督机构的监督，验收合格后办理工程竣工验收备案手续。加大执法力度，坚决遏制新的违法违章建设行为的发生，对违反有关规定抢建、扩建等违法建

设，根据有关法律法规和市、县（市、区）有关规定严厉查处。

（八）全力做好“三旧”改造的拆迁补偿安置。“三旧”改造提升项目的建设单位或项目前期实施单位在依法取得房屋拆迁许可证后，负责项目用地范围内的拆迁工作，并依照有关法律、法规及本实施意见的规定对被拆迁人给予补偿安置。

#### 四、理顺“三旧”改造工作机制

（九）建立机构，加强领导。各级党委、政府和有关部门要把“三旧”改造工作摆在党委、政府工作的重要位置，加强组织领导，切实加以推进。市成立“三旧”改造工作领导小组。领导小组由周乐荣副市长任组长，市政府黄太健副秘书长任副组长、成员由各县（市、区）分管国土建设工作的领导、市政府办公室、住房和城乡建设局、农业和林业局、发展和改革局、国土资源局、监察局、财政局、地税局、人力资源和社会保障局、环境保护局、文化广电新闻出版局、城市综合管理局、公安局、金融工作局等部门负责同志组成。领导小组的主要职责是：研究决定“三旧”改造的政策措施，解决“三旧”改造中的重大问题；研究审批“三旧”改造工作计划及实施意见；督促、检查各县（市、区）和成员单位的工作。

（十）成立专职工作机构。市“三旧”改造工作领导小组下设办公室，为专职工作常设机构。主任由市政府副秘书长兼任，副主任由副处级领导干部担任，成员由市直有关部门抽调专人组成。市“三旧”改造办公室内设政策组、规划组、项目组、督导组等专责工作小组。主要职责是：统筹全市“三旧”改造工作；组织起草编制“三旧”改造计划和改造规划；研究制定“三旧”改造政策措施；审查“三旧”改造实施意见；负责“三

旧”改造宣传教育、调查研究工作；督促协调市级相关职能部门的“三旧”改造工作；指导督察考核各县（市、区）“三旧”改造工作；完成市领导小组交办的其他工作。

（十一）理顺市、县（市、区）工作机制。为畅通市、县（市、区）“三旧”改造工作机制、形成“三旧”改造工作合力，各县（市、区）政府要按照市“三旧”改造工作机构的组成形式，相应成立或调整充实县（市、区）“三旧”改造办公室，在业务上接受市“三旧”改造办公室的指导。办公室设置和人员组成要考虑“三旧”改造工作的重要性、艰巨性和长期性特点，抽调有相当能力和经验的人员专门从事这项工作。

（十二）强化监督，确保落实。各级纪检、监察部门要加强对“三旧”改造工作的监察力度，对工作开展过程中各级政府职能部门的办事效率、办事程序、服务水平等进行全程监督和定期检查，并依法保障建设单位、居民和其他利害关系人的合法权益。物价部门要对“三旧”改造中各环节的收费行为进行执法检查，全面清理不合理收费行为，为“三旧”改造营造良好工作环境。

## **五、科学规划，统筹推进“三旧”改造**

（十三）因地制宜，加快编制，充分发挥规划引领作用。

抓紧完善规划成果的审批程序。各县（市、区）应按照“规划先行、属地管理、因地制宜”的原则，将“三旧”改造规划编制专项资金纳入各县（市、区）年度财政预算，确保资金到位，加快“三旧”改造工程项目所在区域控制性详细规划、村庄总体规划或村庄整治规划的编制。“三旧”改造项目中涉及的控制性详细规划修改问题可按照《广东省城市控制性详细规划

管理条例》相关指引进行。改造的不同区域存在经济发展不平衡的情况，因此在编制和修编“三旧”改造规划时，应结合各县（市、区）自身经济实力、市场需求和现状制定整治或改造目标。

## 六、因地制宜，采用多种方式推进“三旧”改造

（十四）在旧城镇改造范围内，符合城乡规划、“三旧”改造规划和年度实施计划的，鼓励原土地使用权人自行进行改造。自行改造应当制订实施意见，经国土资源、住房和城乡建设部门同意后报市、县人民政府批准实施。所涉及的划拨土地使用权，可采取协议方式补办出让手续，涉及补缴地价的，按市人民政府的统一规定办理。

（十五）在旧城镇改造范围内，符合城乡规划的，市场主体根据“三旧”改造规划和年度实施计划，可以收购相邻多宗地块，申请进行集中改造。市、县国土资源部门可根据收购人的申请，将分散的土地归宗，为收购人办理土地变更登记手续。收购改造应当制订改造实施意见，经国土资源部门、住房和城乡建设部门同意后报市、县人民政府批准实施。涉及补缴地价的，按市人民政府的统一规定办理。

（十六）旧城镇、旧村庄改造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。置换的土地其使用权价额折抵不足的，可以货币补齐。

（十七）土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围外的旧村庄或国有农林茶场旧场部，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，除属于市、县（市、区）人民政府应当依

法征收的，可由农村集体经济组织、国有农林茶场或者用地单位自行组织实施，并可参照旧城镇改造的相关政策办理，但不得用于商品住宅开发。

## 七、实事求是，分类处置，创新思维，积极完善“三旧”改造涉及各类历史用地手续

（十八）加快“三旧”改造历史用地遗留问题的解决。

1、用地行为发生在1987年1月1日之前，依照原国家土地管理局1995年3月11日发布的《确定土地所有权和使用权的若干规定》进行确权，经公告无异议后直接办理建设用地确权登记发证手续。

2、用地行为发生在1987年1月1日至1998年12月31日之间，用地时已与农村集体经济组织或农户签订征地协议，且未因征地补偿安置等问题引发纠纷，迄今被征地农民无不同意见的，依照1988年修订的《中华人民共和国土地管理法》有关规定，落实处理（处罚）后按土地现状完善征收手续。

3、用地行为发生在1999年1月1日至2007年6月30日之间，按照1998年修订、2004年修正的《中华人民共和国土地管理法》有关规定，落实处理（处罚）后按土地现状完善征收手续。

4、历史原因已建成厂房的，按现行规划应是商住地段，至今没办用地手续、规划报建手续的，土地使用权没有争议，住房和城乡建设部门按原用地发生时的用地性质办理规划用地手续或出具证明材料，国土资源部门按原用地发生时的用地性质办理土地确权等手续，如需改造则按现行规划性质开发使用。

5、凡用地行为发生时法律和政策没有要求听证、办理社保审核和安排留用地的，在提供有关历史用地协议或被征地农村集体同意的前提下，不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。不属原批文范围但无法证明是集体性质土地的，均认定为国有建设用地。

6、完善各类用地手续的处罚标准。“三旧”改造中涉及各类历史用地，凡用地行为发生在1987年1月1日之后至2007年6月30日之前的，完善用地手续按下列标准进行处罚：

(1) 市区（含江城区）按用地面积不低于每平方米3元；

(2) 阳东、阳西、阳春按用地面积不低于每平方米2元。

(十九) 纳入“三旧”改造范围没有合法用地手续的土地，符合土地利用总体规划而又保留为集体土地性质的，参照十八条进行集体建设用地确权登记发证。

(二十) 对“三旧”改造项目用地指标给予倾斜。

1、对于土地利用现状图斑还未确定为建设用地但实地已填土建设的历史用地，根据“三旧”改造计划每年安排适量的专项用地指标用于“三旧”改造，专门用于完善历史用地手续。

2、我市“三旧”改造大部分属于原地拆旧改造，但对于需要实施拆迁建新的“三旧”改造项目，每年安排适量的专项用地指标用于实施改造腾挪。

(二十一) 积极解决“三旧”改造项目用地涉及的土地置换和零散土地权属问题。

1、“三旧”改造范围内国有土地与集体土地之间的插花地需实施土地置换的，在土地合法、面积或价值相等和村民代表大会同意的前提下，经市政府批准，集体建设用地与国有建设

用地可直接调换使用（报原征地机关备案），调换土地的所有权性质也相应直接变更，实现土地所有权置换，或依法将集体土地征收为国有土地后再调换使用。

2、“三旧”改造范围内涉及建筑物或不同产权人地块之间的通道、边角地、间隙等零散地，属原批文范围的直接确权；难以找到原批文或不属原批文范围的，由市政府批准使用，或由市政府收回后重新公开交易。

（二十二）盘活集体建设用地资源。村（居）集体建设用地，在用地来源合法、符合规划和经村（居）民大会或村（居）民代表会议同意征收为国有土地并出具书面意见的前提下，可办理集体建设用地征收为国有建设用地的审批手续。对于“三旧”改造所涉及的征地留用地，土地性质转为国有的，可以划拨方式提供使用。农村集体建设用地功能转换，属农民集体组织自用的非农建设用地，可按城市、镇规划用途使用且不收取任何土地出让金。

（二十三）纳入“三旧”改造范围，需完善征收手续的土地，由市、县人民政府制订改造实施意见，报省人民政府批准后实施。

（二十四）完善“三旧”改造中涉及的各类历史用地手续工作应当在2012年12月31日前完成，之后第十八、十九、二十、二十一、二十二条不再执行。2007年6月30日之后发生的违法用地不适用上述完善用地手续的实施意见。

（二十五）加大对“三旧”改造的财政支持力度，拓宽“三旧”改造筹资渠道。

1、市、县（市、区）人民政府要保障开展组织实施“三旧”

改造工作经费。对“三旧”改造涉及的城市（城镇）公共基础设施建设，应从土地出让收入中安排相应的项目资金予以支持。

2、在旧城镇改造中，需要搬迁的国有企业用地由当地人民政府依法收回后通过招标拍卖挂牌方式出让的，在扣除收回土地补偿等费用后，其土地出让纯收益可按60%的比例，依照有关规定专项用于支持企业发展。在旧村庄改造中，市、县人民政府通过征收农村集体建设用地进行经营性开发的，其土地出让纯收益可按60%的比例，依照有关规定专项用于支持原农村集体经济组织的发展。

3、对现有工业用地改造后不改变原用途，提高容积率的，不再增缴土地价款。

（二十六）以人为本，依法依规，认真做好拆迁安置补偿工作。

1、切实保障被拆迁人的利益。拆迁补偿实施意见应使拆迁户在拆迁安置补偿后的利益总体优于拆迁前，不能以牺牲或减少拆迁户的利益来降低项目成本。拆迁安置房的建设应该先于项目建设，减少拆迁的临时安置。认真做好拆迁户办证办税、搬迁回迁以及处理房屋相关设施等服务工作。拆迁安置补偿的资金一定要及时足额到位，安置房的过户手续要及时给予办理。

2、依法依规进行拆迁。按规定做好建设项目的立项，按期实施拆迁；对无法协商的及时进入法定程序处理，保障项目建设。各级政府职能部门要通力配合，共同处理拆迁中的矛盾纠纷。对“三旧”改造拆迁范围各类违章建筑，各地要甄别具体情况，分门别类，根据实际妥善予以处置。

（二十七）市场运作，金融支持，解决改造资金短缺问题。

鼓励利用社会资金开展“三旧”改造。除鼓励土地权利人自行改造外，对由政府统一组织实施“三旧”改造的，可在拆迁阶段通过招标的方式引入企业单位承担拆迁工作，拆迁费用和合理利润可以作为收（征）地（拆迁）补偿成本从土地出让收入中支付；也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一并通过招标等公开方式确定土地使用权人。

（二十八）分类甄别，区别对待，切实减轻旧村庄改造工程项目费用负担。

1、国土资源、住房和城乡建设部门对经过县（市、区）“三旧”改造办公室认定的农民公寓项目，在规划报建阶段提供农民公寓安置分配明细表，办证时以农民公寓的竣工验收资料、建设用地规划许可证和安置分配明细表作为房产产权划分依据直接向国土资源、住房和城乡建设部门申报。国土资源、住房和城乡建设部门办证时只收证件的工本费。

2、旧村庄改造工程行政事业性收费、经营服务性收费可按市府办公室《关于阳江市市区被征地农民集体留用地预留农民宅基地报建和办理房地产权证收费标准的问题的批复》（阳府办复〔2009〕36号）相关规定执行。

## 八、明确责任，加强督查，确保“三旧”改造工作取得实效

（二十九）各级各部门要各负其责，各司其职，严格把关，做好服务，有序推进。发展和改革部门负责“三旧”改造项目的立项、产业政策制定；住房和城乡建设部门负责指导、组织编制和审查“三旧”改造规划和近期改造片区的详细性规

划，村居总体规划、村居整治规划，提供项目的规划设计条件，及时办理项目有关手续，以及负责“三旧”改造中房屋的拆迁管理、工程项目建设监管；国土资源部门负责办理农用地转用、征收土地等用地手续，负责土地确权登记，组织国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌等工作；市政府办公室、财政局、税务局、监察局、农业和林业局、人力资源和社会保障局、环境保护局、文化广电新闻出版局、城市综合管理局、人防、金融工作局、公安局等相关部门要各负其责，做好配合与服务，真正形成推动“三旧”改造合力。

各县（市、区）及市各职能管理部门应根据本实施意见提出的思路和原则，制定具体实施办法，并加快推进实施。

- 附件：1. “三旧”改造方案申报表  
2. “三旧”改造项目用地情况表  
3. “三旧”改造项目申请、审批流程  
4. 报批“三旧”改造方案需提交的材料  
5. 分类完善“三旧”改造中涉及的各类历史用地手续需提交的资料  
6. 置换土地报批需提交的材料

**主题词：城乡建设 土地 改造 通知**

---

抄送：市委各部委办局，市人大办，市政协办，市纪委办，阳江军分区，市中级人民法院，市检察院，阳江职院，中央、省驻阳江各单位。

---

阳江市人民政府办公室第一秘书科 2010年1月26日印发

---

附件 1

“三旧”改造方案申报表（\_\_\_\_市\_\_\_\_区（县）\_\_年度）

填报单位： 市 区（县）

单位：亩

序号	项目	位置	总面积	规划用途	国有土地					集体土地					立项批文号	是否符合“三旧”改造专项规划	是否符合“三旧”改造年度计划
					农用地		建设用地	未利用地	小计	农用地		建设用地	未利用地	小计			
					小计	其中：耕地				小计	其中：耕地						
合计																	



## “三旧”改造项目申请、审批流程

一、项目单位向所在地镇政府（街道）提交“三旧”改造申请书，经镇（街道）加具意见后，将“三旧”改造申请书及相关资料报送县（市、区）“三旧”办。属市中心城区范围“三旧”改造项目，项目单位将“三旧”改造申请书及相关资料报市“三旧”办。

二、市、县（市、区）“三旧”办以书面或召开联审会议形式征求各级发改、规划、建设、国土、经贸等部门的意见（各相关部门的办理时限为 5 个工作日）。

三、市、县（市、区）“三旧”办综合各部门意见或联审会议结果，经公示无异议后在 7 个工作日内上报各级政府审核。

四、经各级政府审核后，市、县（市、区）“三旧”办在 3 个工作日内根据各级政府审核意见对项目单位作出批复[即市、县（市、区）“三旧”办出具确认为“三旧”改造项目的文件]。

五、县（市、区）“三旧”办每月前 5 天将上月已审批确认“三旧”改造项目报市“三旧”办备案、汇总。

## 报批“三旧”改造方案需提交的材料

一、各县（市、区）政府关于改造方案的申请文件（包括项目名称、改造时限、改造主体、资金来源等内容）。

二、方案中各地块的用地情况列表（详见附件 1、2），同时需要将农村集体建设用地转为国有土地、需要完善用地手续和土地置换的三类情况分别列表。

三、市、县（市、区）“三旧”办出具确认为“三旧”改造项目的文件。

四、各项目的用地范围、规划情况、开发强度等。

五、土地利用总体规划图。

六、土地利用现状图（按项目分地块按报批要求提供）。

七、证明变更时间的航片或有关证明材料（按项目分地块按报批要求提供）

八、“三旧”改造专项规划。

## 分类完善“三旧”改造中涉及的各类 历史用地手续需提交的资料

### 一、没有合法用地手续且已使用的建设用地

(一) 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之前的, 用地确权需具备的资料, 除土地登记需提交的普遍性资料, 还需另外具备以下资料:

1、确权申请; 2、市、县(市、区)“三旧”办出具确认为“三旧”改造项目的文件(包括“三旧”改造项目用地范围示意图); 3、市、县(市、区)国土资源管理部门证明文件; 4、土地利用总体规划图; 5、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); 6、证明 1987 年 1 月 1 日之前变更的航片或相关证明材料。

(二) 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间的, 用地报批需具备以下材料:

1、政府完善征地手续申请报告; 2、征地协议书(原件); 3、违法用地处理(处罚)决定书(属罚款的, 需提交接受处罚凭证); 4、兑现征地补偿安置的凭证; 5、区“三旧”办出具确认为“三旧”改造项目的文件; 6、建设用地规划许可证或规划意见; 7、土地利用总体规划图; 8、证明变更时间的航片或有关证明材料; 9、土地利用现状图(包括变更前后现状图); 10、用地红线图; 11、其他需要的材料。

(三) 用地行为发生在 1999 年 1 月 1 日至 2004 年 5 月 1 起施行, 用地报批需具备以下材料:

1、政府用地请示文件; 2、一书三方案; 3、征地听证材料; 4、征地协议书(原件); 5、征地预存款证明或兑现征地补偿安置的凭证; 6、违法用地处理(处罚)决定书(属罚款的, 需提交接受处罚凭证); 7、留用地安置的说明; 8、劳动部门关于征地社保意见; 9、市、县(市、区)“三旧”办出具确认为“三旧”改造项目的文件; 10、项目的规划意见; 11、土地利用总体规划图; 12、变更前后对照的土地利用现状图; 13、证明变更时间的航片或相关证明材料; 14、用地红线图、集体土地所有权证; 15、其他需要的材料。

二、农村集体建设用地转为国有建设用地, 报批需提供以下材料:

1、用地申请文件; 2、农村集体提出自愿改变为国有申请; 3、符合《中华人民共和国村民委员会组织法》、《广东省实施〈中华人民共和国村民委员会组织法〉办法》中涉及到村民利益事项有关规定的表决意见; 4、集体建设用地合法证明(土地证或用地批文); 5、市、县(市、区)“三旧”办出具确认为“三旧”改造项目的文件; 6、建设用地规划许可证; 7、土地利用总体规划图; 8、土地利用现状图; 9、用地红线图。

三、没有合法用地手续且已使用的建设用地, 纳入“三旧”改造范围又确需保留为集体土地性质的, 收件材料参照本条第(一)点适当简化, 其中:

(一) 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之前的, 提交材料不变。

(二) 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间的, 需提交如下材料: 1、完善手续申请报告; 2、违法用地处理(处罚)决定书(属罚款的, 需提交接受处罚凭证); 3、市、县(市、区)“三旧”办出具确认为“三旧”改造项目的文件; 4、建设用地规划许可证; 5、土地利用总体规划图; 6、证明变更时间的航片或相关证明材料; 7、土地利用现状图(包括证明变更现状图和最新现状图); 8、用地红线图; 9、其他需要的材料。

(三) 用地行为发生在 1999 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日之间的, 需提交如下材料: 1、政府用地请示文件; 2、一书二方案; 3、违法用地处理(处罚)决定书(属罚款的, 需提交接受处罚凭证); 4、市、县(市、区)“三旧”办出具确认为“三旧”改造项目的文件; 5、建设用地规划许可证; 6、土地利用总体规划图; 7、变更前后对照土地利用现状图; 8、证明变更时间的航片或正射影像图; 9、征地红线图; 10、其他需要的材料。

## 置换土地报批需提交的材料

### 一、集体建设用地与集体建设用地之间置换

1、置换土地申请；2、村民大会或村民代表大会表决通过材料；3、置换土地协议；4、集体土地权属合法证明；5、市、县（市）区“三旧”办出具确认为“三旧”改造项目的文件；6、建设用地规划许可证或规划意见；7、土地利用总体规划图；8、土地利用现状图；9、其他需要的材料。

### 二、集体建设用地与国有建设用地之间置换

1、置换土地申请；2、村民大会或村民代表大会表决通过材料（集体土地部分）；3、置换土地协议；4、集体土地权属合法证明；5、国有土地权属合法证明；6、市、县（市、区）“三旧”办出具确认为“三旧”改造项目的文件；7、建设用地规划许可证或规划意见；8、土地利用总体规划图；9、土地利用现状图；10、其他需要的材料。

### 三、国有建设用地与国有建设用地之间置换

1、置换土地申请；2、置换土地协议；3、国有土地权属合法证明；4、市、县（市、区）“三旧”办出具确认为“三旧”改造项目的文件；5、建设用地规划许可证或规划意见；6、土地利用总体规划图；7、土地利用现状图；8、其他需要的材料。

