

潮州市人民政府关于印发《潮州市市城区 “三旧”改造方案审批操作细则》的通知

潮府〔2017〕49号

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

现将《潮州市市城区“三旧”改造方案审批操作细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

潮州市人民政府
2017年11月1日

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市人民政府办公室

2017年11月1日印发

潮州市市城区 “三旧” 改造方案审批 操作细则

为规范我市市城区 “三旧” 改造方案审批程序，提高工作效率，推进 “三旧” 改造工作，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）、《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）等有关 “三旧” 改造文件规定，结合我市实际，制定本操作细则。

一、申报 “三旧” 改造方案应提交的资料

- （一）申报单位 “三旧” 改造方案申报表。
- （二）改造方案。
- （三）改造地块权属材料及用地时间说明。
- （四）“三旧” 改造专项规划图及年度实施计划表。
- （五）用地勘测定界图及坐标文本（光盘）。
- （六）在 2009 年卫星影像图、1987 年的航空摄像图上标注用地位置。
- （七）在最新的土地利用总体规划图、土地利用现状图上标注用地范围、规划分类和现状分类。
- （八）改造地块 “三旧” 改造图斑统计表，入库图斑位置图。
- （九）改造项目的原貌照片。

(十) 通过改造事项的相关会议记录或其他证明材料。

(十一) 申报主体(或村集体经济组织)、镇政府(街道办事处)、区政府(管委会)逐级申报的请示。

申报材料提供者均应盖章确认,材料应整理集结。

二、基本审批程序

(一) 镇政府(街道办事处)进行初审,对申报单位的申请材料进行实质性审查,并对材料的真实性负责。初审时间为5个工作日;初审通过后,向区“三旧”改造办公室报送材料。

(二) 区“三旧”改造办公室组织各成员单位联合审定申报项目,时间为5个工作日。

(三) 区“三旧”改造办公室将区有关部门的意见汇总审定。改造方案以区政府(管委会)文件上报市政府,同时将报件材料抄送市“三旧”改造办公室。

(四) 申报材料经市“三旧”改造办公室分发给市规划、国土、发改、房管等部门进行审查,各部门在5个工作日内提出审查意见;符合上报要求的,由市“三旧”改造办公室在5个工作日内汇总出具审查意见,报市政府审批。对情况复杂的方案组织会审,必要时提交市“三旧”改造领导小组审定。

(五) 市政府批复给区政府(管委会)同时抄送市“三旧”办。

三、不同改造类型的具体审批程序

涉及拆除重建的改造有政府主导改造、社会资金参与改造、集体经济组织自行改造、原土地使用权人自行改造、已批建设

用地改为经营性用途等 5 种类型，在上述基本审批程序的基础上，各种改造类型的具体审批程序为：

（一）政府主导改造的类型及审批流程

1、政府主导改造是指市人民政府授权土地储备机构、区政府（管委会）进行具体项目的改造，主要流程：

（1）开展土地和房屋权属调查工作。

（2）项目单位编制并申报改造方案。

（3）改造方案以区政府（管委会）文件上报市政府，同时将报件材料抄送市“三旧”改造办公室。涉及集体建设用地转为国有的应逐级上报省人民政府。

（4）改造方案经批准后，落实改造目标，办理建设用地手续、项目立项和规划用地许可等手续。

2、属于政府收购储备后再次供地的，必须以招标拍卖挂牌方式出让。

（二）社会资金参与改造的类型及审批流程

1、社会资金参与改造是指引入社会资金参与的改造，分为政府在统一组织实施“三旧”改造的拆迁阶段通过招标的方式引入企业单位承担拆迁工作，或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，或政府将拟改造土地的使用权通过招标等公开方式确定土地使用权人并由政府负责拆迁等 3 种类型。

2、社会资金参与改造流程：

（1）开展土地和房屋权属调查工作。

(2) 项目单位编制并申报改造方案。

(3) 改造方案以区政府（管委会）文件上报市政府，同时将报件材料抄送市“三旧”改造办公室。涉及集体建设用地转为国有的按程序逐级上报省人民政府审批。

(4) 改造方案经批准后，落实改造目标，开展招标工作。办理建设用地手续、项目立项和规划用地许可等手续。

（三）集体经济组织自行改造的类型及审批流程

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，分为保留集体建设用地（或转为国有）自行改造；申请将其所有的集体建设用地完善征收手续的 2 种类型。

1、保留集体建设用地（或转为国有）自行改造流程：

(1) 开展土地和房屋权属调查工作。

(2) 项目单位编制并申报改造方案。

(3) 改造方案以区政府（管委会）文件上报市政府，同时将报件材料抄送市“三旧”改造办公室。涉及转为国有的由市国土资源局组织材料逐级上报省国土资源厅。

(4) 集体经济组织利用其所有的集体建设用地自行改造，保留集体建设用地的，审批后，无合法用地手续的用地可向市国土资源局申请完善集体建设用地手续。

(5) 改造方案经批准后，落实改造目标，办理建设用地手续、项目立项和规划用地许可等手续。

2、集体建设用地完善征收手续流程：

(1) 开展土地和房屋权属调查工作。

(2) 项目单位编制并申报改造方案。

(3) 改造方案以区政府（管委会）文件上报市政府，同时将报件材料抄送市“三旧”改造办公室。

(4) 市政府审批后，形成报省人民政府审批的请示文件。之后，按省有关审查部门的要求，由市国土资源局会同区政府（管委会）按粤府办〔2009〕122号文、粤国土资利用发〔2013〕381号文的要求组织上报材料。请示文件连同报件材料同时抄送省国土资源厅、省住房和城乡建设厅。

(5) 项目中涉及其他不符合完善征收手续的土地，分别按土地的不同性质按规定程序办理。

3、“三旧”改造涉及的农村集体建设用地用于房地产开发的，必须转为国有土地并按规定缴纳土地出让金。

（四）原土地使用权人自行改造的类型及审批流程

1、原土地使用权人自行改造是指原土地使用权人自行进行的改造，分为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等2种类型。

2、有偿出让的国有建设用地使用权人自行改造流程：

(1) 项目单位编制并申报改造方案；

(2) 改造方案以区政府（管委会）文件上报市政府，同时将报件材料抄送市“三旧”改造办公室。

(3) 改造方案经批准后，落实改造目标，办理建设用地手续、项目立项和规划用地许可等手续。

3、划拨土地使用权人自行改造流程与有偿出让的国有建设

土地使用权人自行改造流程相同，可采取协议方式补办出让手续的形式供地，涉及补缴土地出让金的按照市政府的规定执行。

（五）已批建设用地改为经营性用途的类型及审批流程

已批建设用地改为经营性用途是指因城镇规划调整和企业自身发展需要，将原批准使用的建设用地改为经营性用途。审批程序为：

1、项目单位编制并申报改造方案。

2、改造方案以区政府（管委会）文件上报市政府，同时将报件材料抄送市“三旧”改造办公室。

3、具体项目改造方案经批准后，申请人持所需资料向市国土资源局提出申请改变土地用途，市国土资源局以函告方式征求市规划局出具规划意见。

4、原权利人自行改造的按规定落实移交公益性项目用地。

5、市国土资源局制订出让方案，报市政府审批。

6、申请人补缴土地出让金后，市国土资源局为其办理出让手续，重新签订出让合同。

上述各类型的改造，涉及完善历史用地手续、转为或征收为国有土地的，按《潮州“三旧”改造项目完善历史用地手续操作细则》要求办理，涉及移交公益性项目用地的，按《潮州市“三旧”改造无偿移交公益性项目用地操作细则》要求办理。

四、各部门负责审查的主要内容

（一）城乡规划部门负责对上报项目的下列情况进行审查：

1、是否符合城乡规划，是否纳入“三旧”改造专项规划和

年度实施计划。

2、是否已编制控制性详细规划。

3、是否按规划要求配套公共服务设施（改造方案地块内公共配套设施原则上只能增加不能减少）。

4、审查建筑物的建设时间，是否属现行违法建筑。

（二）国土资源部门负责对上报项目的下列情况进行审查：

1、用地是否符合土地利用总体规划。

2、是否纳入省国土资源厅监管数据库。

3、改造目标是否符合集约节约用地原则。

4、完善土地手续目标是否符合政策规定。

5、土地出让方法是否符合政策要求。

6、转为国有土地目标是否符合政策要求。

（三）发改部门主要审查上报项目是否符合当地产业发展政策。

（四）房管部门主要审查改造涉及的房屋权源是否清晰，审查拆迁、安置工作情况。

（五）市“三旧”办负责检查是否按要求报送申请材料，各级各部门应审查事项是否均已审查，必要时组织现场勘察；对复杂的方案组织会审，必要时请市“三旧”改造领导小组领导参加；草拟市“三旧”办文件，提出拟办意见交领导审签。

（六）市“三旧”办定期召开会议，“三旧”办正副主任均应参加。

五、项目管理

（一）经批复同意的改造方案，市“三旧”办负责档案、数据管理，需移交部门材料应及时移交。

（二）经批复同意的改造方案，实施改造应办理的有关事项由相关职能部门办理。

六、潮安区、饶平县范围内的“三旧”改造方案审批，可参照本办法执行。

七、本操作细则自颁布之日起实施，有效期至 2021 年 12 月 31 日。原《潮州市“三旧”改造项目审批办法》同时废止。

附：1、基本程序图

2、潮州市湘桥区、枫溪区“三旧”改造方案申报表、
审核表

3、区政府（管委会）请示模板