

潮州市人民政府关于印发《潮州市市城区 “三旧”改造项目认定操作细则》的通知

潮府〔2017〕50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”改造项目认定操作细则》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”改造项目认定操作细则

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、项目认定

以下工作由区人民政府(管委会)予以确认、界定、认定:

(一)旧城镇、旧村庄、旧厂房的界定

1、旧城镇:成片改造项目中涉及城市、建制镇居民点以旧民居为主,含辖区内的商服、住宅、公共服务以及少量分散的工业、仓储等用地。

2、旧村庄:成片改造项目涉及农村居民点及所属的商服、住宅以及少量分散的企业用地等集体建设用地(包括“城中村”、“空心村”用地),按旧村庄用地性质确认。

3、旧厂房:城市的“退二进三”、淘汰类、污染类等需搬迁的企业用地,用于工业生产、物资存放,土地用途为工矿仓储用地的国有土地;在旧城镇中独立改造的企业用地;镇、村“工业区”中的厂房用地,或独立改造的企业,按旧厂房确认。

4、“三旧”改造用地必须是建设用地,在2009年12月31日前同一宗地地上上盖物的占地面积须超过总面积的三分之一。

(二)改造模式

1、综合整治:在不改变主体结构和使用功能的前提下,改

善市政基础设施和公共服务设施、改善沿街立面、整治环境或对既有建筑进行节能改造等。

2、功能改变：在保留建筑物的原主体结构的前提下，按照相关规划改变部分或者全部建筑物使用功能。

3、拆除重建：对改造地块的原有建筑物进行全部拆除，并按照城乡规划的要求予以重建。

4、生态修复：对“三旧”改造用地进行整治、拆旧和复垦等，恢复生态景观用途，或作为农用地使用。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（土地利用总体规划用途为建设用地，现状地类为农村居民点，且确能实现复耕的）、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、开放绿地等。

5、局部加建：保留改造地块范围内的原有建筑物且不改变使用功能，在改造地块的空余土地上加建部分附属建筑物，完善改造项目用地的整体功能。

6、历史文物保护：已纳入“三旧”改造范围内的古村落、历史街区、不可移动文物、历史建筑、文化遗产等用地，要制订相应保护措施，在坚持保护的前提下进行适度合理活化利用。

（三）项目实施改造、完成改造的认定

按省相关认定文件要求，由区“三旧”办负责落实勘查、收集材料，并上报省“三旧”改造监管系统。

（四）土地出让金返拨

改造项目申请土地出让金返拨的，按潮府〔2016〕19号文和《潮州市人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的实施意见》第二十九条的规定认定。

（五）“三旧”改造涉及土地、房屋的现状

按粤国土资试点发〔2011〕199号文的要求，对“三旧”改造涉及土地、房屋的现状（特别是1986年12月31日以前的历史用地）逐宗调查、确认、公示。

二、申报主体确定

“三旧”改造实行属地申报为原则，申请人应当依照本细则向所在地的“三旧”改造机构提出申请。

（一）权利主体自行申报。有多个权利主体的可联合申报；中心城区范围内的旧村庄由所在地农村集体经济组织申报，土地涉及多个集体经济组织的，可联合申报。

（二）区（管委会）、镇政府（街道办事处）申报。以旧城镇为主的改造片区，由区（管委会）、镇政府（街道办事处）组织开展现状调查等工作后申报。

三、本操作细则自颁布之日起实施，有效期至2021年12月31日。