

梅州市“三旧”改造实施细则

为贯彻落实省政府《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)和梅州市政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的实施意见》(梅市府〔2010〕25号),确保我市“三旧”改造工作有序开展,特制订如下实施细则。

一、“三旧”改造主要方式及其程序

根据粤府〔2009〕78号、省政府办公厅《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见的通知》(粤府办〔2009〕122号)和梅市府〔2010〕25号等文件的规定,我市“三旧”改造主要方式及其程序包括如下几个方面:

(一) 政府实施“三旧”改造的程序。

1. 市、县(市)土地储备机构、拆迁办开展土地和房屋权属调查工作;
2. 市、县(市)土地储备机构编制改造方案,并发函征求规划(建设)、国土部门意见;
3. 规划(建设)部门出具地块符合“三旧”改造规划、列入年度实施计划意见;
4. 国土部门审核地块权属情况,提出是否同意改造的

意见；

5. 改造方案连同规划（建设）、国土部门意见报同级政府“三旧办”审核，同级政府“三旧办”提出书面意见；

6. 改造方案按规定程序报批；

7. 市、县（市）土地储备机构凭政府批准文件向财政部门申请拨款并实施收回、收购土地工作；

8. 规划（建设）部门凭政府批准文件出具地块规划条件；

9. 地价评估机构根据规划条件实施地价评估；

10. 国土部门凭政府批准文件拟订收回国有土地使用权文件及土地出让方案，经市、县（市）政府建设用地审批（审核）领导小组会审后，报政府批准；

11. 国土部门委托市、县国土资源交易中心以招标、拍卖或挂牌方式出让“三旧”改造用地；

12. 竞得者缴纳土地出让金；

13. 竞得者凭《成交确认书》、身份证明文件办理土地登记。

（二）产权人自行改造的程序。

1. 产权人编制改造方案，向“三旧办”提出申请，由“三旧办”征求规划（建设）、国土部门意见；

2. 规划（建设）部门出具地块符合“三旧”改造规划、列入年度实施计划意见；

3. 国土部门审核地块权属情况，提出是否同意改造的意见；

4. 改造方案连同规划（建设）、国土部门意见报同级政府“三旧办”审核，同级政府“三旧办”提出书面意见；

5. 改造方案按规定程序报批；

6. 规划（建设）部门凭政府批准文件出具地块规划条件，涉及改变地块容积率的，规划（建设）部门应明确原用地容积率和拟改造容积率；

7. 地价评估机构对原土地使用条件、新规划设计条件下的土地使用权价格分别进行评估；

8. 国土部门凭政府批准文件办理国有土地使用权补办出让、改变规划条件、历史用地完善手续等事项；

9. 产权人按梅市府〔2010〕25号文的规定补缴地价；

10. 办理土地登记。

（三）市场主体实施改造程序。

1. 市场主体实施收购土地使用权，并按原土地使用条件办理补办出让、转让手续；

2. 编制宗地权属分布图和各宗地的权属状况列表（含权利人、权属性质、土地坐落、宗地面积、用途、使用期限、土地证书编号等；其中无权属证明材料的，应由当地村（居）委证明权属实际归属）；

3. 产权人编制改造方案，向“三旧办”提出申请，“三

旧办”征求规划（建设）、国土部门意见；

4. 规划（建设）部门出具地块符合“三旧”改造规划、列入年度实施计划意见；

5. 国土部门审核地块权属情况，提出是否同意改造的意见；

6. 改造方案连同规划（建设）、国土部门意见报同级政府“三旧办”审核，同级政府“三旧办”提出书面意见；

7. 改造方案按规定程序报批；

8. 规划（建设）部门凭政府批准文件出具地块规划条件，涉及改变地块容积率的，规划（建设）部门应明确原用地容积率和拟改造容积率；

9. 地价评估机构对原土地使用条件、新规划设计条件下的土地使用权价格分别进行评估；

10. 国土部门凭政府批准文件办理“三旧”改造用地、历史用地完善手续有关事项；

11. 产权人按规定补缴地价；

12. 办理土地登记。

（四）农村集体建设用地改造程序。

1. 所有权人提出申请（需出具经村民代表大会 2/3 以上代表同意的证明）；

2. 制订改造方案；

3. 征收土地连同改造方案按规定程序报省政府审批；

4. 规划（建设）部门凭省政府批准文件出具地块规划条件；

5. 国土部门凭省政府批准文件、经批准的项目改造方案及其他相关材料实施供地。

（五）社会资金参与改造的类型及主要程序。

1. 社会资金参与改造分为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，由中标人自行实施拆迁，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两种类型。

2. 社会资金参与改造程序：

（1）市、县（市）土地储备机构、拆迁办开展土地和房屋权属调查工作；

（2）市、县（市）土地储备机构编制改造方案，并征求规划（建设）、国土部门意见；

（3）规划（建设）部门出具地块符合“三旧”改造规划、列入年度实施计划意见；

（4）国土部门审核地块权属情况，提出是否同意改造的意见；

（5）改造方案连同规划、国土部门意见报同级政府“三旧办”审核，并由“三旧办”提出书面意见；

（6）改造方案按规定程序报批；

（7）规划（建设）部门凭政府批准文件出具地块规划

条件；

(8) 地价评估机构进行地价评估；

(9) 国土部门编制招标出让方案，并经同级政府建设用地审批（审核）领导小组会审后，报同级政府审批；

(10) 历史用地完善手续；

(11) 实施招标出让，签订成交确认书；

(12) 申报办理拆迁许可手续；

(13) 实施土地收购、房屋拆迁补偿；

(14) 签订土地出让合同，缴交出让金；

(15) 办理土地登记。

二、历史用地完善手续的有关规定

(一) 历史用地土地权属性质认定。

“三旧”改造涉及无用地批准文件、无土地使用证的，土地利用现状图上显示为建设用地或第二次土地调查影像图上显示属已使用的建设用地的土地，根据当地镇（办）、村（居）委出具的书面证明进行权属认定。镇（办）、村（居）委证明该土地使用权为某农村集体经济组织所有的，为集体土地；镇（办）、村（居）委证明该土地不属农村集体经济组织所有的，为属国有土地。

(二) 历史用地完善手续的方式。

1. 属政府出资收回收购的国有土地，必须以招标、拍卖或挂牌方式出让；非政府出资收回收购的国有土地，可协

议出让。

2. 产权人申请自行改造时，原产权周边的历史用地，或市场主体实施改造时，其收购的无用地手续的历史用地，属国有土地的，在土地、地上附着物补偿清楚，权属无争议的情况下，可协议出让给改造主体，由改造主体一并实施改造。出让金按照经批准的出让方案中确定的出让价格计算。其中产权人在收购土地时支付的土地取得成本，经“三旧办”认定后，由财政返拨。

3. 历史用地属集体土地的，报省政府批准土地征收，转为国有土地后，按完善手续方式 2 的规定办理。

（三）历史用地处罚标准和程序。

“三旧”改造中涉及的各类历史用地，按下列方式进行处罚：

1. 处罚标准。用地行为发生在 1986 年 12 月 30 日以前的，不予罚款；用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日期间的，按照 3 元/平方米的标准处罚。

2. 历史用地处罚程序。改造主体持经批准的改造方案、历史用地发生时间的证明材料，到市、县（市）国土资源执法部门按法定程序办理历史用地处罚。

三、产权人自行改造、市场主体改造的有关规定

（一）产权人成立项目公司联合自行改造。

旧城镇改造范围内，在符合土地利用总体规划、城乡规

划和“三旧”改造规划的前提下，在同一改造地块范围内的土地分属不同产权人的，各有关产权人可共同成立项目公司进行联合自行改造。成立项目公司联合自行改造的，由产权人共同编制改造方案。改造方案经批准后，持改造方案向国土资源、房产管理部门申请将各有关产权办理变更登记至项目公司的手续。此种情况的变更登记，不视作转让，无需缴交转让税费。国土资源、房产管理部门凭经批准的改造方案、成立项目公司的有关材料直接办理更名登记手续。涉及补缴地价款的，按照梅市府〔2010〕25号文的有关规定办理。

（二）市场主体收购产权实施改造。

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。国土资源部门根据经批准的改造方案，将分散的土地归宗，为收购人办理土地变更登记手续。收购改造范围内的多宗地块涉及出让年限不一致的，应统一出让年限；规划条件不一致的，应统一规划条件。涉及补交地价款的按梅市府〔2010〕25号文的规定办理。

四、“三旧”改造涉及土地置换问题的处理

为满足“三旧”改造需要，允许在符合土地利用总体规划和控制性详细规划的前提下，通过土地位置调换等方式调整使用原有存量建设用地。土地置换按照等价置换的原则进行，置换土地的价值，按照市、县（市）土地评估机构评

估的价格为准。

（一）土地置换的类型。

“三旧”改造涉及的土地置换类型包括“三旧”改造范围内土地之间或“三旧”改造范围内、外地块之间土地的置换。

政府实施改造的，可将政府储备土地与被收回的土地进行置换。

产权人实施改造的，可将产权人自有土地使用权与被收购土地进行置换；也可由产权人出资购买土地使用权进行置换。

（二）土地置换的办理程序。

1. 编制改造方案，改造方案中必须明确置换土地的位置、面积、置换方式等内容；
 2. 改造方案征求规划、国土部门意见；
 3. “三旧”办对改造方案进行审核；
 4. 改造方案按程序报批；
 5. 持改造方案批准文件及改造方案申请办理土地置换。
- 土地置换不视作土地转让，无需缴交转让相关税费。

五、“三旧”改造各项政策的适用期限

“三旧”改造涉及无用地批准文件、无土地使用证的历史用地完善手续的有关规定，在2012年12月30日前适用。2013年1月1日后的改造项目必须为已办理供地手续，取得

用地批准文件或国有土地使用证的土地。

梅市府〔2010〕25号文中关于供地方式、补缴地价、出让金优惠、成本认定等事项的有关规定，不受时间限制，适用于经批准的任何“三旧”改造项目。

六、“三旧”改造项目时限要求

经批准的“三旧”改造项目必须在签订《国有建设用地使用权出让合同》起一年内开工建设。小型建设项目（建筑面积3万平方米以下，含3万平方米）在动工之日起三年内竣工，大型建设项目（建筑面积3万平方米以上）在动工之日起五年内竣工。特大项目可申请延长竣工时限，具体时限以建设部门的批准文件为准。

七、分期实施“三旧”改造

在旧城镇、旧村庄范围内，符合城市建设规划、“三旧”改造规划的改造地块，可视地块具体情况和土地收回、收购进度实施分期改造。首期改造范围以规划（建设）部门核定的用地红线图为准。分期改造的有关事项，必须列入改造方案一并报批。

八、其他事项

各地不得借“三旧”改造的名义，擅自扩大完善历史用地手续的范围；不得将未使用的农用地和不进行改造的项目等不属于“三旧”改造范围的用地，按照“三旧”改造特殊政策办理有关用地手续。采取欺骗、隐瞒手段，骗取批准的，

将不符合条件的项目用地纳入本细则办理的，撤销其用地手续。

附件：

1. 产权人自行改造办理用地手续需提交材料
2. 市场主体改造办理用地手续需提交材料
3. 土地置换需提交的材料

附件 1:

产权人自行改造办理用地手续需提交材料

1. 办理土地使用权改变规划条件的申请;
2. 改造方案;
3. 规划部门意见;
4. 国土部门意见;
5. “三旧办”意见;
6. 经批准的改造方案文件;
7. 地块规划条件, 涉及改变地块容积率的, 出具规划部门对原用地容积率和拟改造容积率的说明材料;
8. 产权人身份证复印件或营业执照复印件、法人身份证明书、法人代表身份证复印件;
9. 地价评估报告;
10. 国有土地使用证或用地批文;
11. 用地图 5 份;
12. 涉及无用地批准文件、国有土地使用证的土地, 需提交当地村(居)委出具的属国有土地的书面证明, 和经当地村(居)委盖章确认的用地图一份; 同时应附历史用地处

罚材料、土地利用现状图（或二调影像图）、土地利用总体规划图等；

13. 应当提交的其他材料。

附件 2:

市场主体改造办理用地手续需提交材料

1. 办理土地使用权改变规划条件的申请;
2. 改造方案;
3. 规划部门意见;
4. 国土部门意见;
5. “三旧办”意见;
6. 经批准的改造方案文件;
7. 地块规划条件, 涉及改变地块容积率的, 出具规划部门对原用地容积率和拟改造容积率的说明材料;
8. 产权人身份证复印件或营业执照复印件、法人身份证明书、法人代表身份证复印件;
9. 地价评估报告;
10. 国有土地使用证或用地批文;
11. 用地图 5 份;
12. 涉及无用地批准文件、国有土地使用证的土地, 需提交当地村(居)委出具的属国有土地的书面证明, 和经当地村(居)委盖章确认的用地图一份; 同时应附历史用地处

罚材料、土地利用现状图（或二调影像图）、土地利用总体规划图等；

13. 应当提交的其他材料。

附件 3:

土地置换需提交的材料

1. 置换土地申请;
2. 置换土地协议;
3. 土地权属合法证明;
4. 经批准的改造方案;
5. 置换土地用地图;
6. 其他需要的材料。