

汕尾市“三旧”改造项目审批操作办法

第一条 为规范本市“三旧”改造审批工作程序，依法有序推进“三旧”改造工作，根据广东省人民政府《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）、省府办《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）和汕尾市人民政府《汕尾市推进“三旧”改造促进节约集约用地实施办法》（汕府办〔2010〕22号）的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 “三旧”改造项目审批的适用范围。符合审批条件的“三旧”改造项目，是指城市、城镇及村庄建成区内，在2007年6月30日之前土地利用现状图或卫星影像图（或航片、正射影像图）上显示为已有上盖建筑物的建设用地，列入经省国土资源厅确认的标图建库成果范围内和纳入“三旧”改造专项规划的项目，包括下列改造项目：

（一）“旧城镇”改造项目，主要指对市（区）、镇（街道）中心城区内的旧城区、旧房屋等的改造项目。城区范围内建设年代久远、基础设施不全、影响城市功能、建筑结构陈旧、以及因公共利益或实施规划需要拆迁的房屋及其附属物均可纳入旧城镇改造范围。

（二）“旧厂房”改造项目，主要指对城镇、村庄建设区范围内影响城市合理功能或布局的旧厂房（厂区）改造项目。包括“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（厂区）用地。

（三）“旧村庄”改造项目，主要指对“城中村”、“空心村”等在内的旧村庄改造项目。包括布局散乱、条件落后、规划确定改造的村庄。

第三条 改造主体和改造模式

（一）改造主体

根据项目的不同性质，项目改造主体包括：

- 1、市、县（市、区）人民政府；
- 2、农村集体经济组织；
- 3、国有土地使用权人；
- 4、农村集体经济组织或土地使用权人与相应合作改造市场主体共同构成的改造联合体。

（二）改造模式

1、政府主导实施改造。指市、县（市、区）人民政府为了城市基础设施和公共设施建设或实施城市规划，以政府名义依法征用（收）、收回（购）土地使用权组织实施改造建设。

2、农村集体经济组织利用集体建设用地实施改造。指农村集体经济组织以村民旧宅基地、自留建设用地（包括留成用地、村办企业用地、村公共设施用地、公益事业用地）范围为基础申请改造。包括利用集体建设用地自行改造、集体建设用地转为国有后自行改造或与其他单位合作开发改造。

3、土地使用权人实施改造。包括原土地使用权人自行改造；原土地使用权人与开发单位合作组成联合体实施改造；有资质的市场主体收购多宗“三旧”用地集中申请改造。

第四条 各类改造项目改造方案的审批流程

（一）政府主导改造的项目

1、基本原则

实施改造过程中，原则上通过公开竞争的方式引入社会资金参与“三旧”改造。包括：在拆迁阶段通过招标的方式引入企业单位承担拆迁工作；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；在确定开发建设条件的前提下，将拟改造土地的使用权通过公开竞争的方式确定土地使用权人，由政府负责拆迁等方式。

2、改造方案审批

（1）方案公示。县（市、区）人民政府负责组织编制由本级政府主导的改造项目的单元规划和改造方案。改造方案由项目所在地的县（市、区）政府组织公示，征询改造范围内居民和企业对改造方案的意见；在签订附生效条件的房屋拆迁补偿安置协议时限内，有效签约户数达到 2/3 以上（含 2/3）的，才能将改造方案提交汕尾市“三旧”改造工作领导小组审批。

（2）方案审批。汕尾市“三旧”改造工作领导小组对改造方案进行审批。审批同意后，县（市、区）“三旧”办根据经批准的改造方案，按规定确定本级政府主导项目的项目法人。

（3）发文批复。汕尾市“三旧”办以市政府名义发文批复改造主体，作为向有关部门办理手续的文件依据。

涉及不规范用地需完善征收手续的，由县（市、区）人民政府组织汇总改造方案逐级上报至省政府审批。

（二）农村集体经济组织利用集体建设用地实施改造项目

1、基本原则

(1) 土地利用总体规划确定为城市建设用地规模范围内的旧村庄改造，原农村集体所有建设用地应报省政府批准征为国有，由农村集体自行实施改造；

(2) 经批准保留集体性质的建设用地，改造后可用于村民住宅、乡镇企业和村集体公共设施建设，不得用于商品住宅建设；

经批准转为国有建设用地的，可以协议出让方式提供给集体经济组织或其与有关单位合作使用，土地利用总体规划确定为城市建设用地的，符合城镇总体规划建成区的用地，可用于商品房住宅用途。

(3) 旧村庄改造范围内涉及不属本集体经济组织权属情况的，村集体申请时须提交已与改造范围内不属本集体经济组织的土地权属人达成补偿或收购的协议；

(4) 农村集体经济组织对集体所有的村庄建设用地实施改造，改造过程拟引入社会资金合作开发的，拟改造情况、合作主体的选择标准、合作方式、出资比例、利益分配等事项必须提交成员大会或成员代表会议审议，并需经三分之二以上人员同意通过。会议表决通过的事项应当公示（5个工作日）。

(5) 已依法办理抵押、地役权登记的土地，必须分别征得土地抵押权人、地役权人的同意，或依法办理注销土地抵押权、地役权登记的相关手续。

2、改造方案审批

(1) 提出申请。改造主体根据已编制的“三旧”改造方案及相关资料（附件 1），向县（市、区）人民政府提出审批“三旧”改造方案的申请，由县（市、区）“三旧”办受理；

(2) 方案公示。县（市、区）“三旧”办受理后组织公示（7个工作日内完成）；

(3) 审核上报。县（市、区）“三旧”办根据公示结果提出初步审查意见报县（市、区）“三旧”改造工作领导小组审核，经审核同意的，以县（市、区）人民政府名义上报请示市政府（5个工作日内完成），由汕尾市“三旧”办受理。涉及历史不规范用地完善土地征收手续的，由县（市、区）人民政府组织汇总改造方案上报汕尾市人民政府审核。

(4) 方案审议。汕尾市“三旧”办受理后会同汕尾市发改、财政、规划、国土、住建、环保、经信、房管、文广新等有关部门审议，形成书面审议意见，并将改造方案及审议意见提交市“三旧”改造工作领导小组审批（7个工作日内完成）；

(5) 方案审批。改造方案经审批同意的，汕尾市“三旧”办以汕尾市人民政府名义批复县（市、区）人民政府，由县（市、区）人民政府批复改造主体。涉及集体转国有的，改造主体应持县（市、区）人民政府批复文件向所在地国土部门申办集体转国有手续，按有关规定逐级上报至省政府审批。涉及历史不规范用地完善征收手续的，由汕尾市“三旧”办汇总后按有关规定逐级上报至省政府审批。

（三）土地使用权人实施改造项目

1、基本原则

(1) 市场主体收购土地实施改造的，收购人与有关土地权利人已签订土地使用权转让合同，并经土地、房产交易机构鉴证，落实了相关补偿安置措施；

(2) 已依法办理抵押、地役权登记的土地，必须分别征得土地

抵押权人、地役权人的同意，或依法办理注销土地抵押权、地役权登记的相关手续，已办理房地产权登记的房地产，必须依法办理房地产注销登记的相关手续；

(3) 采取合作方式实施改造的，必须由土地使用权人和合作改造主体组成联合体，共同编制改造方案。

2、项目审批。土地使用权人实施改造项目，对于改造项目的申请和对改造方案的审批参照农村集体经济组织利用集体建设用地实施改造项目的审批流程实施。其中，国有（集体）企业或国有（集体）资产占主要成分的企业自行改造或者与市场主体合作改造的，由企业分别向市、县（市、区）国有（集体）资产管理部门提出申请，经资产管理部门初步审查后，上报市、县（市、区）“三旧”改造办公室，并符合以下要求：

(1) 必须就有关改造事项召开职工代表大会审议通过；

(2) 在项目申请时必须明确是否采取与市场主体合作方式实施改造；

(3) 采取与市场主体合作方式实施改造的，在项目经批准列入年度实施计划后，必须采取公开竞争的方式确定合作主体（市属国有、集体企业土地使用权人选择的合作主体必须经市属企业资产管理部门按资产监督管理有关规定予以确认）。企业应在申请改造项目的同时，拟订国有（集体）资产处置方案提交市、县（市、区）国有（集体）资产管理部门审核，按国有资产处置方式的有关程序审批。

第五条 “三旧”改造方案的实施

(一) 改造主体持“三旧”改造方案的批准文件，向有关部门申办有关手续（属市中心新规划区范围内的改造项目，改造主体持“三

旧”改造方案的批准文件，直接向市直有关部门申办有关手续)：

1、向国土资源管理部门申办符合土地利用总体规划审核手续、土地归宗、确权登记、土地公开（协议）出让（转让）手续、补交地价款等事项；

2、向城乡规划部门申办规划设计条件、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》；

3、向环保部门报批环评文件；

4、向发改部门申办固定资产投资项目审批、核准或备案手续；

5、向住房和城乡建设部门申办《建设工程施工许可证》（已有规定的按原规定属地管理原则执行）；

涉及旧村庄用地改为国有建设用地的，由村（居）集体提出申请（按粤府办[2009]122号文附件2的规范格式），由县（市、区）国土资源管理部门组织材料逐级上报省国土资源厅批复后实施改造；

7、按规定应办理的其他手续。

（二）改造主体在县（市、区）“三旧”改造部门的指导、监督管理下，按照经批准的改造方案实施改造。

第六条 完善历史不规范用地手续

“三旧”改造涉及的历史不规范用地，是指用地行为发生在2007年6月30日之前没有合法用地手续且已经使用的建设用地。

（一）直接完善土地确权登记手续的条件：纳入“三旧”改造范围、符合土地利用总体规划和“三旧”改造专项规划、没有合法用地手续且已使用的建设用地，用地行为发生在1987年1月1日之前。

（二）完善土地征收手续的条件：

1、已纳入“三旧”改造范围；

- 2、符合土地利用总体规划和“三旧”改造规划；
- 3、用地行为发生在1987年1月1日之后、2007年6月30日之前；
- 4、已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并进行补偿，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；
- 5、按用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）；
- 6、按照用地行为发生时的土地管理法律和政策完善听证、社保、留用地手续。

（三）为实施旧城镇改造，由县（市、区）人民政府主导改造的，在取得现使用单位或使用人同意并落实上盖建（构）筑物等有关补偿的基础上，由县（市、区）人民政府编制改造方案逐级上报至省政府审批。

（四）旧城镇、旧厂房改造中，现使用单位或使用人要求完善征收土地手续并实施自行改造的，由县（市、区）人民政府按照粤府办[2009]122号文件要求，汇总使用单位或使用人上报的改造方案逐级上报至省政府审批。

第七条 “三旧”改造项目管理事宜。

（一）经批复同意的改造项目，由各级“三旧”办负责项目的档案管理。

（二）县（市、区）“三旧”办在每月前5日将上月已审批确认的项目报汕尾市“三旧”办备案。

第八条 本办法未尽事宜，按汕尾市人民政府出台的“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汕尾市“三旧”办反映。

第九条 本办法自发布之日起实施。

附件：

- 1、《改造主体申请审批“三旧”改造方案需提交的资料》；
- 2、《“三旧”改造方案的审批内容》；
- 3、《“三旧”改造方案编制的主要内容》；
- 4、《完善历史用地手续需提交的有关资料》；
- 5、《“三旧”改造中分散土地合并归宗土地使用权登记程序》；
- 6、《关于确定“三旧”改造项目主体有关问题的意见》；
- 7、《汕尾市“三旧”改造项目审批流程图》。

附件 1

改造主体申请审批“三旧”改造方案需提交的资料

- 1、改造主体关于要求审批“三旧”改造方案的书面请示；
- 2、农村集体经济组织自主改造或与其他单位合作改造的，应提交集体经济组织经街道（镇）核实的申请材料及成员大会过半数（或成员代表会议 2/3）以上人员同意“三旧”改造方案的书面材料；
- 3、国有、集体企业需提交国有、集体资产管理部门意见；
- 4、土地权属证明（如国有土地使用证、征地协议或其它凭证材料）。
- 5、改造地块的控制性详细规划的法定成果（包括纳入“三旧”改造范围的项目用地红线图）；
- 6、改造项目的规划设计方案及改造效果图；
- 7、涉及完善历史用地征收手续的有关资料；
- 8、“三旧”改造方案（含项目土地利用现状、改造意向、预期效果；根据该项目的控制性详细规划编制设计方案；项目可行性方案如综合效益、改造资金来源等；项目实施进度计划；拆迁补偿安置等）。
- 9、项目环保审批手续等其它相关资料。

附件 2

“三旧”改造方案的审批内容

一、县（市、区）初审内容

（一）县（市、区）各部门依据职能，校对改造方案有关内容与项目申报阶段的有关情况是否一致；

（二）审核是否符合土地利用总体规划、城市总体规划要求；改造地块的单元规划是否符合控制性详细规划法定成果的要求（或各项建设指标是否符合规划设计条件）

（三）审核土地权属是否清晰、无争议；

（四）核实拆迁补偿安置情况（需拆迁的户数、建筑面积、拆迁补偿安置落实情况）；

（五）审核拟改造项目在节能减排、符合环保标准和完善环境功能方面的情况；

（六）审核拟改造项目在产业升级、加快商贸、物流等现代产业发展方面的作用；

（七）涉及旧村居改造的，审核在实施社会主义新农村建设方面的情况；

（八）审核拟改造项目在文化保护方面的情况及采取措施；

（九）审核改造资金的落实情况。

二、市审核内容

（一）复核县（市、区）人民政府上报的初审意见；

（二）对审核项目改造后在城市基础设施建设、用于公共绿地、用于城市公益事业用地情况是否符合城市规划的要求提出意见；

（三）对改造方案在改善人居环境、提高土地节约集约利用水平、符合环保要求、优化城乡环境、促进文化建设，符合社会主义新农村建设等方面提出意见；

（四）对改造涉及国有、集体资产的处置提出意见。

附件 3

“三旧”改造方案编制的主要内容

1、改造地块的基本情况

具体应包括土地位置、面积、土地权属情况、土地使用方式、房屋产权情况及是否存在抵押、查封等情况。

2、规划情况

包括改造地块是否符合土地利用总体规划和城乡规划、是否已纳入市“三旧”改造规划和年度实施计划，是否已编制控制性详细规划。

3、土地利用现状情况

包括该地块现用途情况，使用情况（属于不同用途的，分别列出用途、面积及使用单位）。现有建筑面积、容积率、年产值等情况。

4、协议补偿情况

包括地块中需完善征收手续的土地的征地补偿情况、被征地农民的意见、违法用地处罚情况、或自行改造主体与土地原权属人达成的补偿或收购协议情况。

5、土地拟改造情况

包括供地方式、改造后的土地用途（具体的用途和产业）、地块改造的规划设计条件、保障性住房建设、预计年产值（或改造后的综合效益情况）等情况。

6、改造成本与融资情况

包括项目改造预算总成本，各项单元工程的内容及其成本；改造资金的来源渠道等等。

7、建设的时序。

附件 4

完善历史用地手续需提交的有关资料

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”改造办公室出具确认为“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、国土资源管理部门出具的符合土地利用总体规划审核意见书;
- 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正射影像图。

(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、市、县(市、区)“三旧”改造办公室出具确认为“三旧”改造项目的文件;
- 6、项目的规划意见;
- 7、土地利用总体规划图;

- 8、证明变更时间的航片或正射影像图；
- 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 2007 年 6 月 30 日之间的，用地报批需具备以下材料：

- 1、政府用地请示文件；
- 2、“一书四方案”；
- 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”改造办公室出具确认为“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正射影像图；
- 14、用地红线图、集体土地所有权证；
- 15、其他需要的材料。

注：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，并无需提供相关材料。

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的申请；

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”改造办公室出具确认为“三旧”改造项目的文件；

6、项目的规划意见；

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”改造办公室出具确认为“三旧”改造项目的文件；

4、项目的规划意见；

5、土地利用总体规划图；

6、证明变更时间的航片或正射影像图；

- 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：

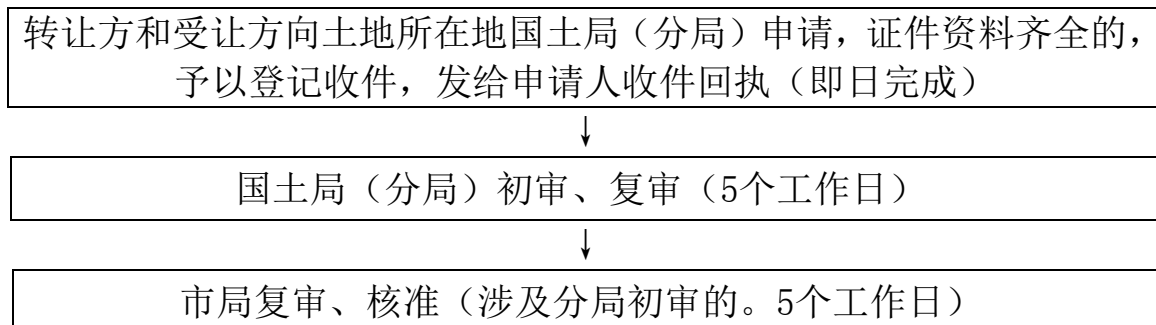
- 1、政府用地请示文件；
- 2、违法用地处理（处罚）决定书（属罚款的，需提交接受处罚凭证）；
- 3、市、县（市、区）“三旧”改造办公室出具确认为“三旧”改造项目的文件；
- 4、项目的规划意见；
- 5、土地利用总体规划图；
- 6、变更前后对照土地利用现状图；
- 7、证明变更时间的航片或正射影像图；
- 8、勘测定界图；
- 9、其他需要的材料。

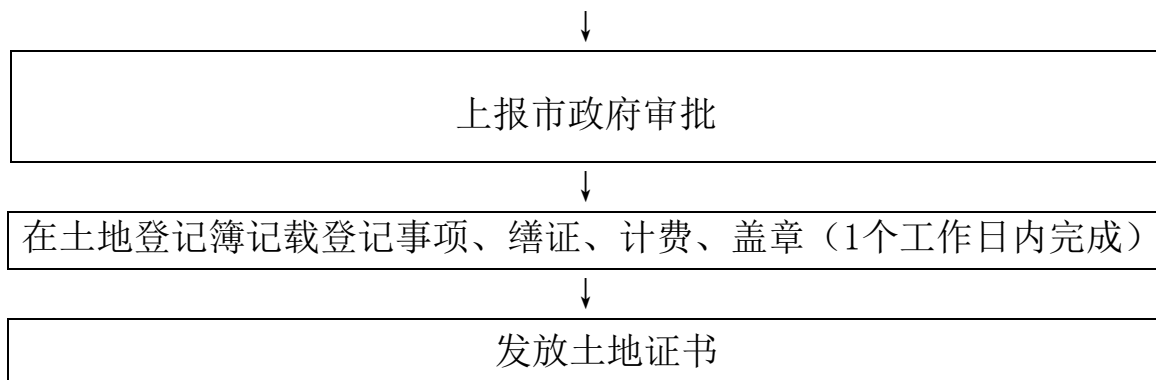
附件5

“三旧”改造中分散土地合并归宗土地使用权登记程序

为促进土地节约集约利用，盘活存量土地资源，根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《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）、汕尾市人民政府《汕尾市推进“三旧”改造促进节约集约用地实施办法》（汕府办〔2010〕22号）有关规定，在旧城镇改造范围内，符合城乡规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划的，市场主体可以收购相邻多宗地块进行集中改造。“三旧”改造中涉及分散土地合并归宗问题，按下列规定程序办理。上报市政府审批

一、办理程序





注：1、本《程序》适用范围为市城区（包括红海湾开发区），其他县（市、区）参照执行；2、市区按新规划范围划定中心区范围，属市中心新规划区范围内的向市国土资源局申请，属新规划区范围外的向市区分局申请；3、如申请人提交的资料不全，从补齐资料之日起办理时间顺延。

二、提交资料

- 1、《土地登记申请书》及申请报告书；
- 2、申请人（转让方和受让方）身份证明：属法人的提交组织机构代码证及营业执照（复印件）；属其他组织的提交组织机构代码证（复印件）；属自然人的提交身份证（复印件）；
- 3、批准土地合并归宗用地批准文件及规划用地红线图；
- 4、经批准的“三旧”改造年度实施计划；
- 5、拟收购合并归宗前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、土地证书编号等内容）；
- 6、转让方与受让方签订的土地使用权转让合同及已落实补偿安置的依据；
- 7、原国有或集体土地使用证；
- 8、若涉及划拨改出让、改变土地用途等需补交地价款的，应提交用地批准文件及地价款缴纳凭证（复印件）；

9、属转让国有资产的，须提交国资部门批准文件（复印件）；属转让公司法人财产的须提交董事会或股东大会决议及公司章程（复印件）。

10、宗地图及宗地界址坐标；

11、财政和税务部门的完税或减免税凭证；

12、地上附着物权属证明；

13、其他证明材料。

注：

1、以上提供的复印件应与原件验核并由申请人和经办人签名，属法人的加盖单位公章；

2、法人证照应以未被管理部门吊销方为有效证件；

3、委托办理的，提交合法的书面授权委托书、被委托人身份证（复印件）。境外法人和自然人及港、澳、台地区法人等申请人身份及授权委托书应按规定公证或认证，非中文文本材料，须同时提交经公证或认证的中文译本；

4、改造项目范围内已核发《房屋所有权证》或《房地产权证》的，应先向房产登记部门依法办理上盖物注销登记手续；

5、地籍调查表、宗地图及宗地界址坐标，可以委托有资质的专业技术单位进行地籍调查获得；

6、若被收购的土地使用权已设定抵押、地役权登记的，必须分别征得抵押权人、地役权人的同意，并依法办理注销土地抵押权、地役权登记手续；

7、《土地登记申请书》可在土地所在地国土局（分局）领取。

关于确定“三旧”改造项目主体有关问题的意见

“三旧”改造应根据土地所有权或者使用权性质、改造模式，区分不同情况选择确定改造主体，意见如下：

一、城市基础设施和公共设施改造建设，不涉及经营性项目的，可由县（市、区）政府指定改造主体，由改造主体依照有关规定确定施工建设单位。

二、纳入“三旧”改造范围且项目用地所在区域已编制控制性详细规划、或按程序确定规划条件、按规定完成改造方案报批等前期工作和缴纳土地出让金，属土地使用权人自行改造、联合改造、市场主体收购多宗土地集中改造的，其申请人可确定为改造主体。

三、政府依法收回或收购市直国有企业、市直各类资产经营公司所持有的土地，统一组织实施改造的“三旧”改造项目，包括政府投资改造、引入社会资金参与改造等，必须通过公开竞争等方式确定改造主体。主要方式包括：1、在拆迁阶段通过公开竞争方式引入企业承担拆迁任务，拆迁资金由政府支付；拆迁完毕且符合供地条件后，再由国土部门依法出让土地使用权。2、由土地储备机构通过公开竞争方式引入社会资金合作进行土地储备开发，土地储备开发费用（包括拆迁费用、土地整理费用等）由合作方垫付；在符合供地条件后由国土部门依法出让土地使用权，合作方按约定收回垫付成本费用并参与收益分成。3、积极探索引入社会资金参与改造的其他方式。

四、对具有良好信誉、资金雄厚、富有改造工作经验的企业，有意参与“三旧”改造的，支持其按有关规定和程序开展改造前期的准备工作。根据年度实施计划，经公开公布的改造项目，若在一定期限内出现若干个有意参与者的，则应当通过公开、公平、公正的方式，对企业信誉、实力等因素进行综合比较、评审、筛选，好中择优。

五、农村集体经济组织利用自有建设用地，引入社会资金合作开发的，在确定开发条件的前提下，拟改造情况、合作主体的选择标准、合作方式、出资比例、利益分配等事项必须提交成员大会或成员代表会议审议，并经三分之二以上人员同意通过确定合作主体。

汕尾市“三旧”改造项目审批流程图

