

# 汕尾市推进“三旧”改造促进 节约集约用地实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为促进节约集约用地，推动全市产业结构调整和转型升级，加快实施“三旧”（旧城镇、旧村庄、旧厂房）改造，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》和广东省人民政府《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）、《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办[2009]122号）等政策法规的规定，结合本市实际，制定本实施办法。

**第二条** 实施“三旧”改造，应当遵循“政府引导，市场运作，明晰产权，保障权益，统筹规划，有序推进，节约集约，提高效率，尊重历史，客观公正”的原则。

**第三条** “三旧”改造由各级人民政府统一领导，市和各县（市、区）人民政府要成立专门机构负责“三旧”改造的组织协调和实施工作。政府各职能部门要按照《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”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办[2009]122号）的规定，依法行政，履行职责，严格把关，做好服务，有序推进“三旧”改造。

## 第二章 “三旧”改造规划和年度实施计划

**第四条** 汕尾市及各县（市、区）城乡规划主管部门负责组织建设、国土资源等部门，结合经济社会发展实际和产业发展需求，根据土地利用总体规划、城乡规划，编制“三旧”改造规划及年度实施计划。“三旧”改造规划逐级上报汕尾市人民政府批准实施，年度实施计划由县（市、区）人民政府批准后实施。

**第五条** “三旧”改造规划期一般为 5 年分年度实施，主要内容包括“三旧”改造目标，改造后土地用途安排、保障措施等。

**第六条** “三旧”改造年度实施计划依据“三旧”改造规划编制，内容包括“三旧”改造年度目标、项目安排、改造方式、完善用地手续计划、投资预算、与新一轮土地利用总体规划衔接说明等内容。

## 第三章 “三旧”改造范围

**第七条** “三旧”改造范围包括：

- （一）城市市区“退二进三”产业用地；
- （二）城乡规划确定不作为工业用途的厂房（厂区）用地；
- （三）国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业的原厂房用地；
- （四）不符合安全生产和环保要求的厂房用地；
- （五）布局散乱、条件落后，规划确定改造的城镇和村庄；
- （六）列入“万村土地整治”示范工程的村庄等。

**第八条** 有下列情形之一的，不列入“三旧”改造范围：

- （一）不符合土地利用总体规划、城镇总体规划、控制性详细规

划的；

（二）不符合产业发展政策和行业发展规划的；

（三）土地权属、房屋产权不明确或者有争议的；

（四）被司法机关和行政机关依法裁定，决定查封或以其他方式限制土地权利的；

（五）其他不纳入“三旧”改造范围的情形（包括：存在古文化遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺和石刻、壁画；与重大历史事件、革命运动或者著名人物有关的以及具有重要纪念意义、教育意义或者史料价值的近代现代重要史迹、实物、代表性建筑；具有科学价值的古脊椎动物化石和古人类化石等受国家保护的文物等等）。

#### 第四章 多种方式推进“三旧”改造

**第九条** 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进行旧城区改建需要调整使用土地的，由市、县（市、区）人民政府依法收回、收购土地使用权，纳入土地储备。土地使用权收购的具体程序、价格确定，由市、县（市、区）人民政府依法制定实施办法。

**第十条** 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。自行改造应当制订方案，经土地行政主管部门和城乡规划主管部门同意后报市、县（市、区）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。

**第十一条** 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（市、区）土地行政主管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方案，经土地行政主管部门和城乡规划主管部门同意后报市、县（市、区）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。

**第十二条** 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。

**第十三条** 土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内的旧村庄改造，原农村集体经济组织申请将农村集体所有的村庄建设用地改变为国有建设用地的，可依照申请报省人民政府批准征为国有，由市、县（市、区）、镇人民政府根据“三旧”改造规划和年度实施计划分别组织实施。其中，确定为农村集体经济组织使用的，交由农村集体经济组织自行改造或与有关单位合作开发建设。

**第十四条** 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改造，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外，可由农村集体经济组织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。

## 第五章 建设用地改变用途

**第十五条** 纳入“三旧”改造规划的旧村庄改造，农村集体经济组织要求将其所有的村庄建设用地改变为国有建设用地的，在符合下列条件的前提下可以向市、县（市、区）土地行政主管部门提出申请：

（一）该村庄建设用地在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内且符合城乡规划；

（二）土地权属清楚，无争议；

（三）经本集体经济组织村民大会（或村民代表大会）2/3 以上人数同意；

（四）纳入“三旧”改造年度实施计划。

村庄建设用地改变为国有建设用地的申请由市、县（市、区）土地行政主管部门审查后报同级人民政府审核，并由土地行政主管部门逐级上报省国土资源厅履行审批手续。

**第十六条** 市城区“三旧”改造涉及补交地价款的，按下列标准补交：

（一）“三旧”改造涉及改变土地用途的，按照土地使用权改变用途后土地的成交价，扣减原土地用途的市场评估价（或市场成交价）价差的 40%补交地价款；

（二）“三旧”改造项目涉及原以划拨方式取得土地使用权的国有、集体企业、个人或个体（私营）企业补办出让手续时补交地价款

标准：

- 1、市属企业，按市场评估价（或市场成交价）60%补交地价款；
- 2、非市属国有、集体企业，按市场评估价（或市场成交价）的20%补交地价款；
- 3、个人或个体（私营）企业，按市场评估价（或市场成交价）的10%补交地价款。

（三）城中村、旧村庄改造项目中涉及集体建设用地改变为国有建设用地的，按照改变后的土地用途的市场评估价（或市场成交价）的20%补交地价款。

**第十七条** 各县（市、区）“三旧”改造涉及补交地价款标准，由各县（市、区）根据实际制订，报市人民政府批准后实施。

## **第六章 “三旧”改造涉及的各类历史用地手续**

**第十八条** 纳入“三旧”改造范围、符合土地利用总体规划和“三旧”改造规划、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日之前的，由市、县（市）人民政府土地行政主管部门出具符合土地利用总体规划的审核意见书，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》进行确权后，办理国有建设用地确权登记发证手续；用地行为发生在1987年1月1日之后、2007年6月30日之前的，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的，可按照用地发生时的土地管

理法律政策落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续，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，其他可以协议方式出让。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。

**第十九条** 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。

**第二十条** “三旧”改造中涉及的边角地、夹心地、插花地等，符合土地利用总体规划和城乡规划的，可依照有关规定一并纳入“三旧”改造范围。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，对原有存量建设用地进行调整使用。

**第二十一条** 纳入“三旧”改造范围、需完善征收手续的土地，由市、县（市、区）人民政府制订改造方案，报省人民政府批准后实施；供地手续由市、县（市、区）人民政府按粤府〔2009〕78号、粤府办〔2009〕122号文和本实施办法规定办理。

**第二十二条** 完善“三旧”改造中涉及的各类历史用地手续工作应当在2012年前完成，之后第十八条、第十九条、第二十条、第二十一条不再执行。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意见。

## 第七章 边角地、夹心地、插花地处理

**第二十三条** 边角地是指在城市规划区或者村庄建设规划区内难以单独出具规划要点的、被“三旧”改造范围的地块与建设规划边沿或者线性工程控制用地范围边沿分隔（割）的、面积小于3亩的地块。

夹心地是指在城市规划区或者村庄建设规划区内难以单独出具规划要点的、被“三旧”改造范围的地块包围或者夹杂于其中的面积小于3亩的地块。

插花地是指在城市规划区或者村庄建设规划区内难以单独出具规划要点的、与“三旧”改造范围的地块形成交互楔入状态的面积小于3亩的地块。

**第二十四条** “三旧”改造中涉及的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”），如符合土地利用总体规划和城乡规划，且累计面积不超过改造项目用地面积10%，经改造主体提出申请，按下列方式分类处理：

1. “三地”为国有建设用地的，可按照协议方式办理出让手续。
2. “三地”为集体农用地，需办理农用地转用或土地征收手续的，由各地按批次报批方式，经同级人民政府审核后，逐级上报省人民政府审批。
3. “三地”属集体建设用地的，由各地将“三地”纳入需完善征收手续的“三旧”改造方案一并上报。

“三地”处理中涉及土地征收的，在提供有关证明材料的前提下，可不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。有关用地计划指



标及耕地占补平衡由市、县（市、区）人民政府负责落实。涉及林地的，应依法向县级以上林业行政主管部门申办使用林地手续。

## 第八章 “三旧”改造资金

**第二十五条** 市、县（市、区）人民政府应保障开展组织实施“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，应从土地出让金中安排相应的项目资金予以支持。

**第二十六条** 在旧城镇改造中，需要搬迁的国有企业用地由市、县（市、区）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不高于 50%的比例，按照有关规定专项用于支持企业发展。在旧村庄改造中，市、县（市、区）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不高于 50%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。

**第二十七条** 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。

**第二十八条** 积极探索利用社会资金开展“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。

## 第九章 职责与监督

**第二十九条** 各县（市、区）人民政府对本地区“三旧”改造工作负总责，各相关部门各司其职，共同推进。发展改革部门负责“三旧”改造中涉及投资项目的立项和产业政策制定；规划部门负责组织编制和审查“三旧”改造规划和近期改造片区的详细规划，提供项目的规划设计条件，及时办理项目有关手续；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；建设部门负责“三旧”改造中房屋的拆迁管理，工程项目建设监管；财政、税务、监察、农业、社会保障、环境保护、林业、文化、公用事业管理、人防、公安等相关部门各负其责，做好配合、服务工作，共同推动“三旧”改造。

**第三十条** 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；不得将未使用和不进行改造等不属于“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。各县（市、区）人民政府对纳入“三旧”改造范围的用地手续相关材料的真实性、合法性负责。

**第三十一条** 涉及“三旧”改造的供地，属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，其余则可以协议方式出让。以协议方式出让的，必须经市、县人民政府非农建设用地会审会议集体研究决定，并进行公示，具体操作程序：1、市、县（市、区）“三旧”改造工作领导小组办公室初审；2、市、县（市、区）“三旧”改

造工作领导小组审核；3、报市、县（市、区）人民政府非农建设用地会审会议审定；4、出让结果由“三旧”办向社会公示7天；5、依法完善用地手续。

## 第九章 附 则

**第三十二条** 本实施办法由市城乡规划局和市国土资源局按照各自的职责负责解释。

**第三十三条** 本实施办法自公布之日起施行。