

关于进一步规范市城市规划区旧村庄改造工作的通知

茂南区、电白区人民政府，各有关单位：

为进一步规范市城市规划区旧村庄改造工作，促进城乡建设协调发展，优化城市生态环境，维护农村集体经济组织和村民的合法权益，根据有关法律法规规定，结合我市工作实际，现就有关事项通知如下：

一、关于适用范围

茂南区河东街道、官渡街道、站前街道、茂南城郊经济开发试验区、新坡镇、高山镇及电白区羊角镇在茂名市城市规划区河东片区、站南片区、羊角片区范围内的区域，符合旧村庄改造政策且纳入“三旧”改造数据库的旧村庄改造，以及经市政府同意，旧村庄与其他存量建设用地、政府储备土地、零星农用地等统筹整理进行成片改造，适用本通知。

二、关于旧村庄改造范围的确定

旧村庄改造范围由市“三旧”改造办会同区政府按以下原则确定：

（一）以自然村或行政村形成并纳入“三旧”改造数据库范围的建设用地为基础，根据该集体经济组织集体土地所有权权属范围、土地利用现状图、城市总体规划图、第二次土地调查影像图、新一轮土地利用总体规划图叠加信息，合

理确定旧村庄改造范围。

（二）旧村庄全面改造项目用地范围原则上以旧村庄的建设用地范围为基础，属于村集体（含该村属下经济合作社）权属范围的用地应当全部纳入改造，可以结合所在地块的特点和周边路网结构，合理整合集体经济发展用地、废弃矿山用地、国有土地等周边土地资源，实施连片整体改造。

（三）村集体有留用地指标欠账的，可通过留用地落地的方式将符合城乡规划的村集体土地纳入旧村庄改造范围；村集体没有留用地指标欠账的，可采取村集体申请预支留用地指标或村集体承诺今后发生征地时不再申请留用地等方式，将符合城乡规划的村集体土地纳入旧村庄改造范围。改造范围内的农用地，符合边角地、夹心地、插花地的，不需要抵扣留用地指标。

（四）列入“三旧”改造标图建库范围内的土地难以实现利益平衡，可由政府在编制项目策划方案并进行经济测算的基础上，配套安排部分储备土地，一并列入改造范围。

三、关于旧村庄改造的模式

旧村庄改造根据改造范围是否全部列入省“三旧”改造标图建库范围，分两种改造模式：

（一）项目全部在“三旧”改造标图建库范围，以公开方式确定旧村庄改造项目的开发权的竞得人，旧村庄改造项目的土地可以协议方式出让给竞得人；

（二）项目仅有部分列入“三旧”改造标图建库范围，而列入“三旧”改造标图建库范围土地难以实现利益平衡，

需由政府编制项目策划方案并进行经济测算的基础上，配套安排部分储备土地，以公开方式确定旧村庄改造项目的开发权和项目土地的竞得人。

四、关于旧村庄改造的审批流程

(一) 编制旧村庄改造专项规划、年度实施计划。

1、市城乡规划局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、城市总体规划、“三旧”改造专项规划，对具备改造条件的地块进行深入调查摸底，开展旧村庄改造专项规划编制工作，报经市城市规划委员会审议通过后报市政府批准实施。

2、根据每年的土地收储计划及省政府下达我市的“三旧”改造任务指标，立足于城市发展的需要，市“三旧”改造办于每年年初编制“三旧”改造项目年度实施计划，经市“三旧”改造工作领导小组审议通过后，报市政府审批。

(二) 编制项目策划方案。

1、农村集体经济组织（或村民代表大会）2/3以上人员同意实施旧村庄改造的，可向市“三旧”改造办提出改造申请。提出改造申请的同时，农村集体经济组织须与当地政府签订同意征收本村剩余集体土地的承诺书，并提供相关数据。

2、市“三旧”改造办会同区政府按规定组织编制旧村庄改造项目策划方案。项目策划方案应当委托具有乙级以上规划资质的规划设计单位编制。

3、项目策划方案应当以纳入“三旧”改造数据库的数

据为基础，根据经依法批准的控制性详细规划或“三旧”改造项目单元规划编制。项目策划方案应当明确现状调查成果、改造范围、用地界址、地块界线、复建的建筑量（含村集体、村民安置总量）、改造成本、资金平衡、产业项目、用地整合、拆迁补偿安置、农转用报批、建设时序、社会稳定风险评估等内容。项目策划方案以不突破规划可承载能力，保障改造切实可行原则。项目策划方案包含拆迁补偿安置方案。

4、区政府应委托有资质的勘测机构，出具土地勘测定界技术报告和房屋调查成果报告，并对项目策划方案数据的合法性和准确性进行认定。对已确权或取得合法用地批文的，由区国土、房产等部门出具土地、房屋产权登记查册表或用地证明文件；对没有确权或没有取得合法用地批文但办理过规划报建手续的，由区国土、规划部门出具意见；对没有规划、国土批准文件的，由区城管部门会同属地镇、街道出具意见。区政府应对经认定的数据进行公示。数据公示应在改造项目所在地和区政府官网公示 15 日以上，对数据有异议的，数据调查和核查部门应当予以答复；确有错误的，应及时更正。

5、市“三旧”改造办应对区政府认定的数据进行核查，其中对土地房屋数据应委托专业机构进行全面核查。经核查，房屋建筑总量、按性质分类的各类建筑量、可计入拆迁补偿安置的建筑、不计入拆迁补偿安置的建筑、建筑栋数、基底面积等各类数据总量误差超过 5% 的，应由区政府重新

组织数据调查。

6、“可计入拆迁补偿安置的建筑”是指有房屋产权证、村镇建房许可证、宅基地证、有关批准使用房屋宅基地的证明或区政府实施村民建房登记管理的证明、确认属于一户一宅的建设证明等。

（三）审批项目策划方案。

1、项目策划方案（征求意见稿）应当向相关村集体经济组织、村民和相关权属人征求意见，征求意见时间不得少于 30 日。村集体经济组织、村民和相关权属人可就项目策划方案（征求意见稿）提出意见和建议。

市“三旧”改造办应就项目策划方案（征求意见稿）征求“三旧”改造领导协调机构成员单位的意见。征求意见后，市“三旧”改造办应当综合研究，充分听取各方意见，完善项目策划方案，形成项目策划方案（审议稿，含拆迁补偿安置方案）。

2、市“三旧”改造工作领导小组对项目策划方案（审议稿）中的现状调查成果、改造范围、用地界址、地块界线、规划实施、复建量测算（拆建比）、改造成本、资金平衡方案、改造方式、改造风险评估、拆迁补偿方案等进行审议。市“三旧”改造办根据领导小组的审议意见，对项目策划方案进行修改完善，形成项目策划方案（村民表决稿，含拆迁补偿安置方案）。

3、项目策划方案（村民表决稿）经村民（含村改居后的居民）和世居祖屋权属人总人数的 80% 以上同意后，由市

“三旧”改造办根据村民同意的表决稿形成项目策划方案（送审稿）报市政府审批。

4、项目策划方案涉及调整控制性详细规划的，由市“三旧”改造办会同区政府提出规划方案意见，申请调整控制性详细规划并按规定程序报批。

5、项目策划方案批复应当在市、区政府及市土地开发储备中心官方网站上公布。

（四）开展用地报批工作。

项目策划方案获得批准后，区政府应组织区国土、规划等部门编制用地报批材料，并逐级呈报有批准权的人民政府审批。

（五）以公开方式确定竞得人。

1、市国土资源局根据市城乡规划局出具的规划条件及市“三旧”改造办提供的项目策划方案，拟定土地出让方案，其中以协议方式出让的，土地出让方案报市政府审批；以公开方式出让的，土地出让方案报市土地使用权公开招标拍卖挂牌出让联合审议领导小组会议（以下简称市“招拍挂”会议）审定。

政府委托开展前期的相关调查、测绘、规划、策划、用地报批等工作的经费，列入土地出让成本。

2、根据项目策划方案（拆迁补偿安置方案）、土地出让方案，制定招标、拍卖或挂牌文件（招标、拍卖或挂牌文件应明确竞得人需在规定时限内与超过80%的权属人签订合作改造协议及在规定时限内完成拆迁等内容，并明确其在规

定时限内未完成时，将 1 年内不得参与该类项目的竞标活动)，报市“招拍挂”会议审核同意后，以公开方式确定竞得人。

根据项目用地是否全部列入省“三旧”改造标图建库范围，分两种方式确定竞得人：(1)用地全部在“三旧”改造标图建库范围的改造项目，由市“三旧”改造办、区政府指导农村集体经济组织制定招标、拍卖或挂牌文件，按规定审批后，由农村集体经济组织在区农村集体资产交易平台，或由农村集体经济组织委托市土地开发储备中心通过市公共资源交易中心以公开方式确定旧村庄改造项目的开发权的竞得人；(2)用地仅有部分列入“三旧”改造标图建库范围、需配套安排部分储备土地进行整体开发的改造项目，由农村集体经济组织与市土地开发储备中心签订旧村庄改造开发权委托招标、拍卖或挂牌协议，市土地开发储备中心制定项目供地方案（含列入标图建库范围内的旧村庄改造权的招标、拍卖或挂牌文件），市国土资源局根据规划条件、项目策划方案、供地方案拟定土地出让方案报市“招拍挂”会议审定后，委托市公共资源交易中心以公开方式确定土地使用权和旧村庄改造项目开发权的竞得人。

3、招标、拍卖或挂牌文件应当对包括项目策划方案（含拆迁补偿安置方案）、现状建设量和实际拆建量等内容在内的相关信息进行充分披露，禁止设置倾向性、不合理的条件，并预留足够的时间，以利于有意向的企业充分参与竞争。发

布公告日期距投标截止日期，不得少于2个月。如招标、拍卖或挂牌未成的，则第二次发布招标、拍卖或挂牌公告日期距投标截止日期，不得少于1个月。

（六）组织项目实施。

1、通过公开方式确定竞得人后，农村集体经济组织应与竞得人签订合作改造协议，并组织村民与竞得人签订补偿安置协议。

2、补偿安置协议在招标、拍卖或挂牌文件规定的时限内仍未达到80%以上权属人签约比例、且无明显工作进展的，重新以公开方式确定竞得人。

3、竞得人应当按规定在旧村庄动迁之前，足额预存复建安置资金到市“三旧”改造办依法设立的复建安置资金专用账户，市“三旧”改造办应结合项目分期开发时序，按实施进度进行返还。

4、项目策划方案批复前，村集体经济组织不得自行选取社会投资主体。项目策划方案获得批复后，方可开展合作改造方案的拟定和社会投资主体的选择、确认等工作。

五、关于旧村庄改造的补偿安置

（一）根据茂名市城市总体规划和相关小区控制性详细规划的要求，旧村庄改造项目一律采取公寓式或货币式安置。拆迁安置补偿标准不得超过市出台的最新的最高标准。鼓励村集体经济组织组织村民对安置补偿物业进行统一经营。

（二）旧村庄改造拆迁补偿安置工作应当遵循“先安置、

后拆迁”的原则。补偿足额到位后，被拆迁人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

改造过程中要先行启动安置房建设，在保证工程质量的前提下，加快项目建设，及时妥善安置动迁村民。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使搬迁。发生重大恶性事件的，依法依规严肃查处并追究责任。

六、关于严肃查处违法用地、违法建设

旧村庄改造应当与查处违法用地、违法建设相结合。区政府、市查违办应当建立有效机制，杜绝新增违法用地、违法建设，加大对现状违法用地、违法建设的查处。

镇政府、街道办事处应当开展对辖区内违法建设的日常巡查、发现、制止、拆除、报告等工作，及时有效制止违法建设行为。

村民委员会、村集体经济组织应当自觉加强对本村村民建房的管理，保障村集体共同合法利益。

七、其他事项

（一）市“三旧”改造办负责依据本通知，起草具体项目程序指引、旧村庄改造项目招标规则、旧村庄改造成本核算办法等相关配套文件，经批准后实施。

（二）本通知自印发之日起施行，有效期3年，由市“三旧”改造工作领导小组办公室（设在市土地开发储备中心）负责解释。

- 附件：1、市城市规划区旧村庄改造项目审批流程图（用地全部在“三旧”改造标图建库范围的项目）
- 2、市城市规划区旧村庄改造项目审批流程图（用地仅有部分列入“三旧”改造标图建库范围、需安排部分储备土地进行整体开发的项目）

茂名市人民政府办公室

2017年8月 日