

关于“三旧”改造实施工作有关事项的通知

粤国土资试点发〔2011〕199号

各地级以上市人民政府，顺德区人民政府：

自《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）（以下简称粤府〔2009〕78号文）、《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》（以下简称粤府办〔2009〕122号文）印发以来，全省各地积极贯彻落实省委省政府的工作部署，规范有序推进“三旧”改造工作，并取得明显成效。与此同时，各地也反映在推进“三旧”改造过程中遇到了一些新的情况和问题，为切实解决推进过程中所遇到的新情况和问题，规范和加快推进“三旧”改造工作，经省人民政府同意，现就“三旧”改造实施工作的有关事项通知如下：

一、建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制

“三旧”改造地块标图建库是落实“封闭运行，结果可控”要求，确保“三旧”改造工作规范推进的重要举措。各地可根据用地调查及规划调整等变化，合理调整“三旧”改造范围与改造地块数据库，并严格按照《关于建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制的通知》（粤国土资试点发〔2011〕175号）的要求，实施“三旧”改造地块标图建库调整工作。

二、加强对“三旧”改造规划实施的指导

各地要按粤府办〔2009〕122号文要求，加快完成“三旧”改造规划的编制、审批和备案工作。同时，以半年为周期，根据“三旧”改造地块数据库的动态增减调整，相应调整“三旧”改造专项规划，经市政府批准后报省住房城乡建设厅、国土资源厅备案，年度实施计划也应建立常态申报和动态调校机制。

各地应根据《城乡规划法》及省住房和城乡建设厅印发《关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见》的通知（粤建规函〔2011〕304号）（以下简称“指导意见”）要求，优化与“三旧”改造相关的控制性详细规划的编制、调整、审批程序，通过召开城市规划委员会专题会议，集中审议“三旧”改造地块所在区域的控制性详细规划、“三旧”改造单元规划、规划设计条件等，切实提高规划审批效率。

对尚未编制控制性详细规划的“三旧”用地，各地要结合“三旧”改造专项规划和城乡发展需要，加快编制控制性详细规划，确保2012年底前实现“三旧”改造用地范围内控制性详细规划的全覆盖。对改造条件成熟、改造需求迫切的重点项目涉及的“三旧”用地，可按“指导意见”要求采取编制“三旧”改造单元规划的做法，按控制性详细规划的法定程序批准后，作为“三旧”改造方案的规划设计条件依据。对已有经审批的控制性详细规划的“三旧”改造用地，符合控制性详细规划的，优先抓紧实施改造；对不突破控制

性详细规划强制性内容的，可由各市城乡规划主管部门依相关程序调整控制性详细规划，加快推进项目实施改造；对不符合控制性详细规划且突破强制性内容的，应按法定程序调整控制性详细规划，尽快列入计划改造。对已编制但未经法定程序确定的控制性详细规划的“三旧”改造用地，应加快推进该控制性详细规划的审批工作。

三、规范“三旧”改造实施具体操作办法

（一）查清“三旧”改造涉及土地、房屋现状。各地应对“三旧”改造涉及土地、房屋详细调查，逐宗查清使用人及使用现状，造册汇总，并经公示无异议，由市、县人民政府盖章确认后，可作为该项目完善用地手续报批时使用现状证明材料。对有合法权属来源证明文件的土地、房屋，应及时依法办理确权登记、补偿；对无合法权属来源证明文件的土地、房屋以及超过法定面积标准使用的土地或两宅以上（含两宅）占用的土地，由县级以上人民政府结合当地实际，区分不同情况如用地发生时间等，制订合理的补偿办法，确保和谐改造。

（二）明确历史用地发生时间认定依据。对无合法手续且已使用的建设用地，用地发生时间由市、县人民政府根据当地实际，依据土地利用现状图、工商登记证明、房屋租赁协议、土地房屋违法处罚凭证、航空影像图、卫片等相关证据，统一规范和严格执行用地发生时间认定标准，确保其真实性。

（三）合理确定“三旧”改造项目用地出让面积。按照“封闭运行，结果可控”及先行先试、有利于推进改造的原则，符合“三旧”改造政策并已纳入标图建库范围的“三旧”改造项目可根据“三旧”改造专项规划、改造方案、改造资金筹措等合理确定改造项目用地出让面积，避免出现圈地和闲置。

（四）统筹平衡“三旧”改造项目间的利益。各地要重视处理好‘三旧’改造与保护利用的关系，特别是要重视做好有历史价值建筑区域和历史文物的保护利用。应根据“三旧”改造专项规划、统筹平衡各类改造项目的利益，促进各类改造项目有效实施。对提供公共服务设施、市政基础设施等公益设施，或提供城市公共空间、保障性住房、历史文物保护的“三旧”改造项目，各级政府可从土地出让金中安排相应的项目资金予以扶持，或采取容积率奖励和异地补偿等多种方式，实现“三旧”改造项目间的利益平衡，统筹推进“三旧”改造工作。

（五）合理处置“三旧”改造个案中的“三地”超标问题。“三旧”改造项目涉及的边角地、夹心地、插花地面积大于3亩或累计面积超过改造项目用地面积10%，符合土地利用总体规划和城乡规划的，可由市、县人民政府将项目改造方案连同相关说明（包括超标“三地”一并纳入改造项目的必要性、社会经济预期效益等）一并报省人民政府根据个案处理原则进行审批，纳入“三旧”改造范围，享受“三旧”

改造有关“三地”的政策。

（六）依法完善涉及占用国有农用地的“三旧”改造用地手续。“三旧”改造用地属占用国有农用地没有合法用地手续且已使用的历史用地，完善手续可参照粤府〔2009〕78号文十七条执行，无需办理征收手续。

（七）细化完善集体土地历史用地手续政策。各地可参照粤府办〔2009〕122号文中完善征收手续的历史用地报批程序和材料要求，制订本市市级权限内“三旧”改造完善集体土地历史用地手续的具体操作办法。

四、优化工作机制，加快“三旧”改造项目用地报批

对市级审批权限内的“三旧”改造项目，市、县人民政府要尽快确定“三旧”项目的改造主体，督促改造主体提交项目改造方案，及时组织相关部门对项目改造方案采取集中审查和对改造项目前期手续采取并联审批等方式，简化审批流程，缩短审批时间，尽快推动改造项目实施。

对“三旧”改造项目涉及完善征收手续的历史用地和申请将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地，市、县人民政府要尽快确定“三旧”项目的改造主体，及时组织相关部门制订项目改造方案，并由地级以上市级人民政府或授权市、县“三旧”改造工作机构出具综合意见，按粤府办〔2009〕122号文中相关材料要求一并上报省人民政府。

广东省国土资源厅

二〇一一年十月十二日