

中府办〔2017〕43号

中山市人民政府办公室关于印发中山市 “三旧”改造实施细则（修订）的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、区办事处，市各有关单位：

《中山市“三旧”改造实施细则（修订）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到的问题，请径向市“三旧”改造工作领导小组办公室反映。

中山市人民政府办公室

2017年9月30日

中山市“三旧”改造实施细则

(修订)

第一章 总 则

第一条 为促进土地节约集约利用，推动产业升级，完善城市功能，提升城市综合竞争力，根据《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）、《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）等有关规定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本细则所称“三旧”用地是指在2007年6月30日之前土地利用现状图或卫星影像图（或者航片、正射影像图）上显示为已有上盖建筑物的特定的城镇建成区的建设用地，包括旧城镇、旧厂房、旧村庄。

第三条 “三旧”改造按照连片改造面积大小及改造方式可分为连片用地改造、非连片用地改造、微改造三种类型。

第四条 “三旧”改造项目应当符合以下要求：

（一）项目用地在2007年6月30日之前影像图上显示已建有上盖建筑物，且上盖建筑物投影面积占改造范围总面积的比例不小于30%。

（二）项目用地符合土地利用总体规划、城市总体规划、市

域生态控制线规划及控制性详细规划（或项目单元规划）。

（三）项目符合产业发展规划及环境保护要求。

（四）土地权属清晰，无争议，无设定抵押权（设有抵押权的须经抵押权人同意改造），无被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的情形。

（五）除需报省完善征收手续的历史用地可同步报省标图建库入库审核外，项目用地已纳入省“三旧”改造标图建库范围。

（六）其他按省有关规定的条件。

第二章 规划与计划

第五条 “三旧”改造规划包括“三旧”改造专项规划、片区策划方案和项目单元规划。

第六条 “三旧”改造专项规划依据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划及市域生态控制线规划等编制，内容包括改造区域、改造目标、功能定位、用地布局、配套设施布局、道路网络构成、环境景观设计和公共空间规划、历史文化遗存保护、自然生态资源保护等。

石岐区、东区、西区、南区、五桂山的“三旧”改造专项规划由市城乡规划局负责组织编制；其他镇（区）由属地镇政府（区管委会）组织编制，经市城乡规划局审查后，报市政府审批。市城乡规划局负责统筹“三旧”改造专项规划成果，抄送省住房和

城乡建设厅、国土资源厅备案。“三旧”改造专项规划编制指引，由市城乡规划局另行制定。

“三旧”改造专项规划期限为5年，分年度实施。

第七条 片区策划方案依据“三旧”改造专项规划，结合城市总体规划、土地利用总体规划、控制性详细规划及村庄规划等编制，内容包括改造片区的功能定位、改造模式、用地布局、开发建设指标、公共配套设施、城市基础设施、历史文化及生态保护以及分期实施安排等，明确改造项目各项规划要求和改造目标。

片区策划方案由各镇政府（区管委会、办事处）组织编制，经市“三旧”改造工作领导小组审查后，报市政府审批。片区策划方案具体编制指引和要求由市城乡规划局另行制定。

经市政府批准的片区策划方案，作为启动相关项目单元规划编制或片区控制性详细规划调整的依据。

第八条 “三旧”改造项目单元规划，应当符合片区策划方案和有关技术规范要求，达到控制性详细规划、城市设计深度，优先安排预留公共用地，协调平衡改造各方利益，保护和传承城市文脉、特色风貌和历史价值。规划内容应包括具体改造范围，明确具体功能布局、规划指标和强度控制要求，落实公建配套设施等。项目单元面积不小于100亩。

石岐区、东区、西区、南区、五桂山的“三旧”改造项目单元规划由市城乡规划局负责组织编制；其他镇（区）由属地镇政府（区管委会）组织编制。“三旧”改造项目单元规划的编制指

引，由市城乡规划局另行制定。

“三旧”改造项目单元规划，按控制性详细规划编制程序进行编制，具有与控制性详细规划修改同等法定效力，可直接覆盖改造范围的控制性详细规划，作为规划行政许可的直接依据。“三旧”改造项目若直接依据控制性详细规划实施或通过调整控制性详细规划后实施的，无需再编制项目单元规划。

第九条 “三旧”改造实行年度实施计划管理。年度实施计划包括拟改造情况、用地现状、改造类型、改造用途、实施方式、投资规模、实施时间等，并附有关图纸和编制说明。年度实施计划每半年可动态调整一次。

第十条 市“三旧”改造工作协调机构每年根据省下达的年度改造任务，结合各镇区土地开发强度和“三旧”改造潜力统筹制订各镇（区）年度改造任务，经市政府批准后实施。

各镇政府（区管委会、办事处）按市下达任务，负责组织编制本辖区“三旧”改造年度实施计划，经市“三旧”改造工作协调机构审核，报市政府批准纳入全市年度实施计划后，可同步启动片区策划方案编制工作。

第三章 连片用地改造

第十一条 连片用地改造是指在“三旧”改造专项规划指导下，对连片面积不小于 100 亩的“三旧”用地进行集中改造的建

设活动，包括政府主导改造和权属人自行改造两种类型。

第十二条 政府主导改造，是指由镇政府（区管委会、办事处）组织开展前期调查摸底，统筹划定“三旧”连片改造范围，组织编制片区策划方案，通过征收、收回等方式对改造用地进行整合，再通过招标、拍卖、挂牌等公开方式引入各类市场主体对土地进行改造的建设活动。其中，涉及征地拆迁补偿的，由市房屋征收部门委托镇政府（区管委会、办事处）组织具体实施。

第十三条 政府主导改造基本流程：

（一）开展土地房屋权属等基础数据前期调查。

（二）纳入年度实施计划。

（三）编制片区策划方案；涉及控制性详细规划调整的，应编制项目单元规划或调整控制性详细规划。

（四）编制改造方案。

（五）办理征收或者收回等相关手续。

（六）办理公开出让等供地手续。

（七）办理其他工程建设手续并按改造方案实施改造。

第十四条 由政府主导改造的项目，按照以下方式处理：

（一）根据经批准纳入市年度实施计划的项目，可由属地镇政府（区管委会、办事处）与改造范围涉及的“三旧”土地使用权人进行协商并签订协议，报经市政府批准后，依法收回土地使用权。

（二）将工业用地等土地用途改变为商品住宅用地（含商住

用地、住宅用地，下同）的，应由政府主导改造，即由政府依法收回国有土地使用权。前述情形以及旧厂房、旧城镇改造中将工业用地等土地用途改变为商业等经营性用地，国有土地使用权由政府依法收回的，必须采用招标、拍卖、挂牌等公开方式出让，土地出让收入扣除按规定计提的省市专项资金（不计提市交通建设专项资金）后，由市财政按余额的 90%比例分成给镇（区）财政。对公开出让时规划容积率在 2.5 以下（含 2.5）部分的，镇政府（区管委会、办事处）可将所得纯收益的 60%比例补偿原土地使用权人，超出 2.5 部分不再计算补偿款。

（三）在旧城镇改造中原属国有企业旧工业用地经政府依法收回，或者在旧村庄改造中政府通过征收农村集体建设用地进行经营性开发的，土地出让收入扣除按规定计提的省市专项资金（不计提市交通建设专项资金）后，由市财政按余额的 90%比例分成给镇（区）财政。对公开出让时规划容积率在 2.5 以下（含 2.5）部分的，镇政府（区管委会、办事处）可将所得纯收益的 60%比例补偿相关企业和农村集体经济组织，超出 2.5 部分不再计算补偿款。但政府收回原属国有企业旧工业用地后，改变为商业、商品住宅等经营性用途公开出让的，不与第（二）项补偿政策同时享受。

（四）根据“三旧”改造项目单元规划或控制性详细规划，可以对“三旧”改造用地进行两种或以上用途兼容复合利用，原则上按以下方式处理：

1. 依据不同用途的建筑面积占比和主要规划功能，确定主用途。

2. 依据不同用途的建筑面积进行地价评估，并以市场评估价为重要参考、不低于主用途用地基准地价为原则，经集体决策后确定公开出让起始价。

3. 土地登记原则按主用途进行，具体按土地兼容复合类型确定。

（五）对于不符合土地利用总体规划的零星土地，在不突破城乡建设用地规模、不减少耕地保有量且不涉及占用基本农田前提下，可按规定程序申请修改土地利用总体规划。具体按照《广东省土地利用总体规划修改管理规定》执行。

（六）土地公开出让起始价，应当经地价评估、集体决策程序确定，但不得低于拆迁补偿成本。镇政府（区管委会、办事处）为拆迁补偿支付的费用，在土地出让后，其土地出让收入由市财政局按规定比例分成给镇（区）财政，再由镇政府（区管委会、办事处）按规定使用。

（七）旧城镇或旧村庄改造拆迁补偿安置工作应遵循“先安置、后拆迁”原则。安置房可由镇政府（区管委会、办事处）依法确定相关单位进行代建；也可以作为改造用地出让条件，通过公开方式出让给开发企业配建。

第十五条 权属人自行改造，是指土地使用权人或者其他市场主体，利用其自有土地或者通过市场化方式收购相邻地块进行

整合，按照“三旧”改造项目单元规划或控制性详细规划自行实施连片改造的建设活动。

第十六条 权属人自行改造用地范围内涉及多个土地使用权人的，可采取以下方式整合：

（一）将土地使用权和房产收购过户进行土地整合。

（二）以土地房产权益作价入股的方式进行土地整合（需承诺旧建筑拆除后开发投资进度达到 25%前股权不变更）。

第十七条 权属人自行改造基本流程：

（一）纳入年度实施计划。

（二）编制片区策划方案；涉及控制性详细规划调整的，应编制项目单元规划或调整控制性详细规划。

（三）编制改造方案。

（四）办理有关用地手续。

（五）办理其他工程建设手续并按改造方案实施改造。

第十八条 权属人自行改造的项目，按照以下方式处理：

（一）不属于有关法律法规规定，以及国有土地划拨决定书、国有土地使用权出让合同明确规定或约定应当由政府收回土地使用权情形且符合下列条件之一的，经批准可按项目单元规划或控制性详细规划，将工业用地等土地用途改变为商业等经营性用地（不包含商品住宅用地）自行改造，由市国土资源局与原土地使用权人重新签订出让合同，按市场价补缴土地出让金。

1. 2007 年 6 月 30 日之前影像图上盖建筑物投影面积及现状

上盖建筑物基底面积均不小于土地证证载面积的 30%。

2. 对多宗用地纳入改造范围进行连片改造，其中需改变土地用途的宗地达不到第 1 点条件，但用地面积不超过纳入改造范围总用地面积的 10%。

（二）以出让方式取得的国有建设用地，经批准调整容积率等土地使用条件的（现有工业用地改造后不改变原用途只提高容积率的除外），由市国土资源局与原土地使用权人重新签订出让合同，并按市场价补缴土地出让金。

（三）以行政划拨方式取得的国有建设用地改为经营性用途，在土地使用权人不变的前提下，可申请以协议方式补办出让手续，按规定补缴土地出让金。

（四）除出让合同明确约定不能合并外，用地在符合规划的前提下，因土地整合归宗、统一年限需要，延长土地使用期限的，可采取协议方式出让，并按市场价缴交延长土地使用期限的出让金。

（五）按上述第（一）项规定实施改造的，应当按项目单元规划或控制性详细规划要求，提供涉及改变土地用途用地面积不小于 20%的用地，并配建城市基础设施、公共服务设施或者其他公益性设施后无偿移交政府。具体标准及要求在片区策划方案中明确，并在用地规划条件中落实，有关移交等规定参照《中山市建设用地配套公建设施规划管理暂行办法》执行。

（六）对于不符合土地利用总体规划的零星土地，可按第十四条第（五）项规定申请修改土地利用总体规划。

第四章 非连片用地改造和微改造

第十九条 非连片用地改造是指对独立分散、未纳入连片改造范围，面积小于 100 亩的一宗或多宗“三旧”用地，原则上按照控制性详细规划要求进行改造的建设活动。根据项目情况，镇政府（区管委会、办事处）也可以参照连片用地改造组织编制片区策划方案。

第二十条 非连片用地改造基本流程：

- （一）纳入年度实施计划。
- （二）编制改造方案。
- （三）办理有关用地手续。
- （四）办理其他工程建设手续并按改造方案实施改造。

对镇政府（区管委会、办事处）组织编制片区策划方案的，政府主导改造的基本流程参照第十三条执行；权属人自行改造的基本流程参照第十七条执行。

第二十一条 非连片用地改造项目，土地使用权由政府依法收回并主导改造的，经批准可同等享受第十四条第（一）、（二）、（三）项政策。

第二十二条 不属于有关法律法规规定，以及国有土地划拨决定书、国有土地使用权出让合同明确规定或约定应当由政府收回土地使用权情形且符合下列两个条件的，经批准可按控制性详细规划，将工业用地等土地用途改变为商业等经营性用地（不包

含商品住宅用地）自行改造，由市国土资源局与原土地使用权人重新签订出让合同，按市场价补缴土地出让金，并将改造后涉及改变土地用途部分不小于 15% 的建筑面积无偿移交政府。

（一）改造用地面积不小于 15 亩。

（二）2007 年 6 月 30 日之前影像图上盖建筑物投影面积及现状上盖建筑物基底面积均不小于土地证证载面积的 30%；或者对多宗用地纳入改造范围进行改造，其中需改变土地用途的宗地达不到前述投影面积及基底面积占比条件，但用地面积不超过纳入改造范围总用地面积的 10%。

第二十三条 微改造是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过建筑局部拆建、建筑物功能置换、保留修缮，以及整治改善、保护、活化，完善基础设施等办法实施的改造活动。

第二十四条 实施微改造，原房屋建筑主体结构不变的前提下可按以下规定分类处理：

（一）使用功能不变，进行建筑外立面改造、增加建筑消防设施、改善建筑物服务设施的，可直接办理规划报建，对增加部分缴交的城市（村镇）基础设施配套费由市财政按规定分成给镇（区）财政。

（二）经改造后（建筑面积不变）在原房产内从事现代物流、商务服务、科技服务、信息服务、区域总部、研发设计、创意产业、文化产业等现代服务业的，不视为改变土地用途。

第二十五条 鼓励采取市镇（区）财政预算资金、财政奖

补以及社区（村居）集体、社员（村民）、相关权属人等多方筹资模式，加大历史文化街区 and 历史文化建筑保护性整治更新力度，消除社区（村居）居住安全隐患，完善公共服务设施，改善人居环境，提升区域人居环境质量。

第二十六条 各镇政府（区管委会、办事处）应当每年统筹制定本辖区内社区（村居）微改造专项计划，并负责审定和组织实施相关改造方案。符合省“三旧”改造有关规定的项目，可纳入各镇（区）年度改造成效范围。

第五章 完善历史用地手续

第二十七条 历史用地是指“三旧”改造范围内符合控制性详细规划或项目单元规划，没有合法用地手续但已建成使用的建设用地。

第二十八条 符合下列条件的“三旧”改造项目，可办理完善历史用地手续：

- （一）用地面积原则上不小于 15 亩；
- （二）2007 年 6 月 30 日之前影像图上盖建筑物投影面积及现状上盖建筑物基底面积占用地面积的比例均不小于 30%；
- （三）改造方案明确对上盖建筑物进行拆除重建。

第二十九条 区别不同情形，分类完善历史用地手续：

- （一）用地行为发生在 1986 年 12 月 31 日之前的历史用地，

依照原国家土地管理局《确定土地所有权和使用权的若干规定》进行国有或集体建设用地确权登记发证。

（二）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，根据国土资源行政处罚相关规定落实处罚后报省政府办理征收手续，无需提交社会保障、留用地的证明材料，其中：

1. 发生在 2004 年 4 月 30 日之前的，不需办理听证手续；

2. 发生在 2004 年 5 月 1 日之后的，由市国土资源局组织听证，并按规定公告有关事项。

第三十条 用地行为发生时间依据土地利用现状图、影像图、卫片等相关证据进行认定。其中，用地行为在 1987 年 1 月 1 日之后发生的，认定的用地发生时间应当在处罚决定书中注明，并作为完善历史用地手续报批中历史用地发生时间的依据。

第三十一条 经完善历史用地征地手续的“三旧”用地，执行以下供地政策：

（一）现行控制性详细规划或项目单元规划为商品住宅用途的，必须采用招标、拍卖或者挂牌等方式公开出让；其他土地用途可以采用协议方式出让给原用地单位自行实施改造。其中，原用地单位为一个自然人的，可以协议方式供地到该自然人独资公司名下；原用地单位为若干自然人的，可以协议方式供地到由该若干自然人为股东且股份比例与原土地权利份额一致的项目公司

名下。

（二）集体经济组织自愿申请将其集体建设用地转为国有建设用地后，可依据控制性详细规划或项目单元规划按以下方式供地（不包括商品住宅用地）：

1. 集体经济组织自行改造的，通过协议方式供地到集体经济组织名下，或者在征得集体经济组织成员会议 2/3 以上成员或成员代表会议 2/3 以上成员同意的前提下，可通过协议方式供地到该集体经济组织成立的一家全资项目公司名下。

2. 集体经济组织与有关企业合作改造的，可以通过协议方式供地到双方组建的项目公司名下。但该合作企业须由集体经济组织自行组织土地房屋权属等基础数据调查、按《广东省农村集体经济组织管理规定》民主表决确定拆迁补偿安置方案、改造成本经审核公布后，依据经批准的改造方案，按照招投标相关规定和程序通过公共交易平台选定。其中，火炬开发区（翠亨新区）范围内的通过火炬开发区的农村集体资产交易平台公开选定，其他镇区的通过市公共资源交易中心公开选定。集体经济组织与企业合作的具体操作流程指引另行制定。

第三十二条 支持集体经济组织在土地前期整备和土地后期开发两阶段以公开方式引入社会资金（仅限于试点镇区）。在土地前期整备阶段，集体经济组织需要引入协助单位，协助其在前期整备过程中垫资、协助进行土地整合、建筑物拆迁、土地通平、办理用地手续等工作的，应当采用公开方式选定。

第三十三条 “三旧”改造涉及的边角地、夹心地、插花地（简称“三地”）等零星土地，按以下规定办理用地手续：

（一）涉及办理征收手续的，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。有关用地计划指标由市政府优先安排，占用耕地需购买耕地补充指标。涉及林地的，应依法向林业行政主管部门申办使用林地手续。

（二）在符合土地利用总体规划和城市总体规划的前提下，对难以单独出具规划条件，单个地块不超过 3 亩且累计面积不超过改造用地面积 10%，经办理征收手续属国有建设用地的，可由改造主体提出申请，按协议出让方式供地（不限土地用途）。

第三十四条 对于具备“三旧”改造条件，符合土地利用总体规划和城市总体规划，但尚未纳入标图建库范围的建设用地，需办理土地征收手续的，可在报请省政府审批用地时，同步办理“三旧”改造入库审核手续。

第六章 鼓励措施

第三十五条 凡实施“三旧”改造的项目，涉及的立项、规划、用地、建设等审批手续全部纳入“绿色通道”，对符合审批条件、手续齐全的项目，即收即办、限时办结。对申报的年度实施计划和改造方案等，由市国土资源、城乡规划等相关部门实行并联审批。

第三十六条 建立重点连片用地改造项目“一案一策”的议事机制，由市“三旧”改造工作领导小组进行疑难会商，协调解决项目开展过程中遇到的问题。

第三十七条 对按片区控制性详细规划或项目单元规划实施不能平衡利益的“三旧”改造项目，可采取在城镇新规划建设区申请容积率异地补偿，实现与“三旧”改造项目间利益平衡。鼓励在城镇新规划建设区有项目的各类市场主体参与“三旧”改造。

第三十八条 鼓励建设公共停车位及立体式公共人行通道。对提供公共使用超过 500 个车位以上的配建停车场（库），且在改造范围内配置有“港湾式公共汽车站场”等公交设施或立体式人行公共通道设施的，项目配建车位可按规定的 80% 计算。建设地面以上停车库的可不计容积率，但车位数不得超过总配建停车位的 30%，且道路退让标准必须按有关规定执行。

第三十九条 鼓励采用市镇（区）财政预算资金、国家政策性信贷资金、参与改造的市场主体投资资金、权属人自筹资金等方式多渠道筹集改造资金，重点支持采用政府与社会资本合作模式（PPP），开展“三旧”改造。

第四十条 市财政应当将“三旧”改造土地出让金市级分成部分的全额、镇（区）财政应当将“三旧”改造土地出让收入不低于 30% 比例，统筹支持社区（村居）微改造以及“三旧”改造涉及的历史文物和文化街区保护、城市基础设施、公共服务设施、保障性住房等项目建设。

第四十一条 “三旧”改造项目土地出让收入，在扣除按规定计提的省市专项资金（不计提市交通建设专项资金）后，余额由市财政按下列比例分成：

（一）商品住宅、商业等经营性用地出让收入余额按市镇（区）1: 9 比例分成，即按 90%分成给所在镇（区）财政；除前述用途以外的其他用地，其土地出让收入余额 100%分成给所在镇（区）财政。

（二）在石岐区、东区、南区、西区范围内征缴的补缴地价款，其收入余额按市区 7: 3 比例分成，即按 30%分成给所在区财政；在其余镇（区）征缴的补缴地价款，其收入余额按市镇（区）1: 9 比例分成，即按 90%分成给镇（区）财政。

第四十二条 “三旧”改造项目征缴的城市（村镇）基础设施配套费收入，由市财政按下列比例分成：

（一）在石岐区、东区、南区、西区范围内征缴的城市基础设施配套费收入按市区 7: 3 比例分成，即按 30%分成给所在区财政；在火炬开发区及翠亨新区范围内征缴的城市基础设施配套费收入按市区 1: 9 比例分成，即按 90%分成给所在区财政。

（二）征缴的村镇基础设施配套费收入，按市镇（区）1: 9 比例分成，即按 90%分成给镇（区）财政。

第四十三条 按国家和省有关规定减免“三旧”改造涉及的涉企村镇基础设施配套费等行政事业性收费；鼓励相关技术服务单位按最低限收费标准收取设计、监理、安装、测绘、施工图审

查、建设项目环境影响咨询等经营服务性收费。

第四十四条 “三旧”改造项目有关税收可按规定申请减免。具体由市税务主管部门制定相关税收指引。

第四十五条 鼓励各类市场主体优先选择纳入“三旧”改造标图建库范围的工矿企业棚户区和城市危旧房进行改造，享受“三旧”改造优惠政策；“三旧”改造用地也可按规定纳入棚户区改造范围，享受棚户区改造优惠政策。

第四十六条 鼓励符合条件的锌铁棚厂房改造项目纳入“三旧”改造范围，享受“三旧”改造相关优惠政策；对“三旧”改造用于工业（不含商品厂房），用地面积达到 6666.7 平方米（折 10 亩）及以上，在项目竣工验收后，由市财政对工业厂房容积率超出 1.5 部分的建筑面积按 200 元/平方米的标准，通过镇政府（区管委会、办事处）对土地使用权人予以奖励，最高不超过 1000 万元。

第四十七条 鼓励承担“三旧”改造项目的企业、各类金融机构根据“三旧”改造项目特点和需求，创新企业集合债券等金融产品和服务，为项目改造主体提供全方位的金融支持。

第七章 监督检查

第四十八条 “三旧”改造工作信息，按以下规定进行公开：

（一）编制“三旧”改造专项规划、片区策划方案、项目单

元规划和年度实施计划应当公开征求意见，其中“三旧”改造专项规划由市城乡规划局在门户网站公示不少于 30 天；片区策划方案在属地镇政府（区管委会、办事处）门户网站上公示不少于 7 天，涉及旧城镇或旧村庄改造的，应当同步在社区（村居）公告栏张贴；项目单元规划由组织编制的市城乡规划局或属地镇政府（区管委会、办事处）在其门户网站、中山主要媒体公示不少于 30 天；各镇（区）年度实施计划由属地镇政府（区管委会、办事处）在门户网站公示不少于 7 天。

（二）涉及收回土地使用权、使用土地出让收入对原土地使用权人进行补偿的，应当由属地镇政府（区管委会、办事处）按照集体决策程序进行集体决策，并将结果在政府门户网站公示不少于 7 天。

（三）涉及协议出让、改变土地用途或者其他土地使用条件等办理“三旧”用地出让手续的，应当经地价评估、按集体决策程序进行集体决策并在市国土资源局门户网站公示不少于 7 天后，并报省国土资源厅备案，抄送市审计局。

（四）涉及采用招标、拍卖、挂牌等公开方式出让土地使用权的，应当实行网上交易，交易结果按规定进行公布。

第四十九条 对批准实施的改造项目，属地镇政府（区管委会、办事处）应当与项目改造主体签订监管协议书，明确具体监管措施、提供公共用地和配建公建设施及改造主体的其他责任义务等。配建的公建设施要与改造项目同步建设，涉及回迁安置用

房的项目，应当安排在首期。属地镇政府（区管委会、办事处）应组织落实巡查监管，确保协议落实到位。

第五十条 “三旧”改造项目需按批准实施的改造方案中规定的期限动工开发建设。逾期未动工，已批准的改造方案失效，并按第五十一条有关规定处理；改造方案有局部调整的，需重新办理改造方案审批，但开发建设期限不得调整或延长。

第五十一条 对未按照改造方案和土地出让合同确定的开竣工时间、土地用途、开发强度等实施改造的，取消“三旧”改造相关优惠政策，并按《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）等规定实施处罚；对拆除重建或者新建部分构成土地闲置的，按照闲置土地处置有关规定处理。

第五十二条 各镇政府（区管委会、办事处）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，不得借“三旧”改造的名义，扩大完善历史用地手续的范围；对于“三旧”改造涉及的重大事项，应当进行社会稳定风险评估；对于涉及完善用地手续、片区策划方案、控制性详细规划或项目单元规划、拆迁补偿等关键环节，各镇（区）相关部门应及时向镇（区）纪（工）委备案。

第五十三条 市相关职能部门应加强对各镇（区）“三旧”改造工作的检查，发现违反“三旧”改造规定的行为要及时予以纠正。对弄虚作假、擅自将不符合“三旧”改造条件的用地纳入

改造范围或不按“三旧”改造报批程序进行报批的，由相关职能部门依照有关规定严肃查处。

第五十四条 任何单位和个人采取欺骗、隐瞒手段，将不符合条件的项目用地纳入“三旧”改造的，该项目相关手续无效，并依法追究相关责任人的责任。

第五十五条 各镇区跟踪上报的“三旧”改造成效纳入各镇（区）领导干部年度考核内容和各镇（区）耕地保护目标责任奖惩考核范围。“三旧”改造工作进度由市“三旧”改造工作协调机构定期通报督办。

第八章 职责分工

第五十六条 成立市“三旧”改造工作领导小组，由分管城建工作的副市长任组长，相关副秘书长任副组长，市国土资源、城乡规划、发展改革、经济和信息化、公安、财政、人力资源社会保障、环境保护、住房城乡建设、农业、林业、文化广电新闻出版、法制、城管执法、国税、地税、征管办等部门为成员。市“三旧”改造工作领导小组负责统筹全市“三旧”改造工作，审议“三旧”改造重大政策措施、片区策划方案等，协调解决“三旧”改造工作中的重大问题。

市“三旧”改造工作领导小组下设的办公室主要负责以下职责：

（一）审核汇总各镇区“三旧”改造年度实施计划。

（二）审核“三旧”改造方案。

（三）协调处理“三旧”改造过程中的问题，指导、监督“三旧”改造项目的实施。

（四）市“三旧”改造工作领导小组交办的其他事项。

第五十七条 各镇政府（区管委会、办事处）对辖区内“三旧”改造工作负总责，成立相应工作机构，按照市的统一部署推进“三旧”改造工作，对辖区内“三旧”改造进行统筹和监督。

（一）组织开展土地房屋权属调查、改造意愿征询及改造可行性研究等前期工作，统筹确定“三旧”改造范围、组织标图建库和制定年度实施计划。

（二）组织协调编制“三旧”改造专项规划（石岐区、东区、南区、西区及五桂山由市城乡规划局编制）；组织编制片区策划方案；组织协调编制项目单元规划或调整控制性详细规划（石岐区、东区、南区、西区及五桂山由市城乡规划局编制）。

（三）组织编制和审查项目改造方案。

（四）组织编制拆迁补偿安置方案，落实补偿安置工作，协调解决有关纠纷问题。

（五）负责与有关改造主体签订监管协议，对项目实施过程进行监督。

（六）协调推进项目具体实施的各项工作等。

第五十八条 市“三旧”改造工作领导小组成员单位职责：

（一）市发展改革局负责“三旧”改造中涉及改造项目的立项等工作。

（二）市城乡规划局负责组织编制石岐区、东区、南区、西区及五桂山“三旧”改造专项规划和项目单元规划（或调整控制性详细规划），制定专项规划编制指引、片区策划方案编制指引和要求、项目单元规划编制指引及有关规定，审查各镇区“三旧”改造专项规划和项目单元规划，提供项目规划设计条件，办理项目规划审批有关手续。

（三）市国土资源局负责办理农用地转用、征收土地等用地手续，负责土地确权、登记及组织国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌等工作。

（四）市财政局负责按照国家 and 省有关规定，贯彻落实“三旧”改造涉及的行政事业性收费优惠政策，负责土地出让收入的管理和监督工作。

（五）市征管办负责指导和统筹协调各镇（区）拆迁补偿和安置工作。

（六）市地方税务局、市国家税务局负责制定“三旧”改造税收指引，落实省有关税收减免政策。

（七）市住房城乡建设局负责“三旧”改造项目报建及建设监管等工作。

（八）市环境保护局负责“三旧”改造项目环评审批等工作。

（九）市经济和信息化、公安、人力资源社会保障、农业、

林业、文化广电新闻出版、法制、城管执法等有关部门按各自职责，共同做好“三旧”改造工作。

第九章 附 则

第五十九条 本细则所需配套文件由市相关职能部门另行制定。

第六十条 本细则涉及事项，由市相关职能部门负责解释。

第六十一条 本细则自 2017 年 9 月 30 日起施行，有效期五年。原《中山市“三旧”改造实施细则》（中府办〔2010〕49 号）同时废止。本细则出台前经市批准的项目改造方案，在批复文件有效期内的可按原有政策执行；出台前经省批准的项目改造方案，未办理供地手续的须按本细则规定执行。

- 附件：1. “三旧”改造项目办理流程指引
2. “三旧”改造方案编制要点及审批指引
3. “三旧”改造办理完善历史用地手续材料清单
4. “三旧”改造办理供地手续材料清单
5. “三旧”改造项目实施监管协议（样本）

附件 1

“三旧”改造项目办理流程指引

根据省政府《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）、《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96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）、省国土资源厅《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）等有关规定，结合我市实际，制定本指引。

一、“三旧”改造项目条件要求

（一）项目用地在 2007 年 6 月 30 日之前影像图上显示已建有上盖建筑物，且上盖建筑物投影面积占改造范围总面积的比例不小于 30%。

（二）项目用地符合土地利用总体规划、城市总体规划、市域生态控制线规划及控制性详细规划（或者“三旧”改造项目单元规划）。

（三）项目符合产业发展规划及环境保护要求¹。

（四）土地权属清晰，无争议，无设定抵押权（设有抵押权

¹ 对涉及有色金属冶炼、石油加工、化工、焦化、电镀、制革等行业企业厂房改造为居住和商业、学校、医疗、养老机构等设施，需由土地使用权人负责开展土壤环境状况调查评估。若所在土壤污染需进行修复的，按照“谁污染，谁治理”原则，造成土壤污染的单位或个人要承担治理与修复的主体责任。

的须经抵押权人同意改造), 无被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的情形。

(五) 除需报省完善征收手续的历史用地可同步报省标图建库入库审核外, 项目用地已纳入省“三旧”改造标图建库范围。

(六) 其他按省有关规定的条件。

二、“三旧”改造用地标图建库

未纳入省“三旧”改造标图建库范围的用地, 除需报省完善征地手续的历史用地连同用地报批材料一并报省审核入库外, 其他应当按省每半年一次的标图建库动态调整机制, 由镇区“三旧”办向市“三旧”办申报入库审核手续。标图建库所需材料见附件 1-1。

三、“三旧”改造项目办理基本流程

(一) 连片用地改造项目。

1. 由镇(区)政府主导改造的项目(基本流程图见附图 1-1)

(1) 由镇(区)政府组织开展土地房屋现状情况、改造意愿摸底统计以及实施改造的可行性前期研究等, 确定改造范围。

(2) 改造项目纳入镇(区)年度实施计划, 经公开征求意见并修改完善后, 以《中山市××镇(××区)201×年度“三旧”改造项目实施计划表(第×批次)》形式由镇(区)“三旧”办向市“三旧”办申报有关材料(见附件 1-2), 市“三旧”办抄送市国土资源局、市城乡规划局等相关成员单位并联审查, 并汇总相关单位意见后提出审查意见报市政府审批。经市政府批准后, 由市“三旧”办发出批复文件。

(3) 根据市“三旧”办批复文件，各镇（区）政府组织编制片区策划方案，按照片区策划方案有关要求进行征求意见、公示、论证、报批等。根据经批准的片区策划方案，开展项目单元规划编制（或控制性详细规划调整）工作。其中，位于石岐区、东区、西区、南区、五桂山的“三旧”改造项目单元规划由市城乡规划局组织编制，其他镇（区）“三旧”改造项目单元规划由属地镇（区）组织编制。“三旧”改造项目单元规划按控制性详细规划编制程序开展审查、组织专家论证、征求意见、公示，报市规委会审议、报市政府审批，成果公布及备案等工作。

(4) 根据“三旧”改造项目单元规划，由镇（区）“三旧”办编制改造方案，经镇（区）政府审查后向市“三旧”办申报有关材料（见附件2），市“三旧”办抄送市国土资源局、市城乡规划局等相关成员单位并联审核，审核通过后报市政府批准。经市政府批准后，由市“三旧”办发出批复文件。

(5) 由属地镇（区）组织开展拆迁补偿安置等工作，并根据不同情形，综合采用直接确权登记、报省完善历史用地征地手续、国有土地上房屋征收与补偿等方式办理有关用地手续。

(6) 经纳入年度供地计划后，由镇（区）提出土地公开交易申请，按规定程序通过网上公开交易确定改造主体，并办理土地使用权证。

(7) 确定改造主体后，由属地镇（区）政府与改造主体签订监管协议（见附件5），由改造主体办理其他工程建设手续，并按

改造方案实施改造。待项目竣工后，办理公建配套设施（及安置房）的移交手续，再进行回迁、销售等。

2. 权属人自行改造的项目（基本流程图见附图 1-2）

（1）权属人向镇区“三旧”办申报改造项目，镇（区）“三旧”办初审后报镇（区）政府，经公开征求意见后无异议的纳入镇（区）年度实施计划，以《中山市××镇（××区）201×年度“三旧”改造项目实施计划表（第×批次）》形式由镇（区）“三旧”办向市“三旧”办申报有关材料（见附件 1-2，涉及收购整合或作价入股的，应一并提供相关证明文件），市“三旧”办抄送市国土资源局、市城乡规划局等相关成员单位并联审查，并汇总相关单位意见后提出审查意见报市政府审批。经市政府批准后，由市“三旧”办发出批复文件。

（2）根据市“三旧”办批复文件，各镇（区）政府组织编制片区策划方案，按照片区策划方案有关要求进行征求意见、公示、论证、报批等。根据经批准的片区策划方案，开展项目单元规划编制（或控制性详细规划调整）工作，其中，位于石岐区、东区、西区、南区、五桂山的“三旧”改造项目单元规划（或控制性详细规划调整）由市城乡规划局组织编制，其他镇（区）“三旧”改造项目单元规划（或控制性详细规划调整）由属地镇（区）组织编制，“三旧”改造项目单元规划按控制性详细规划编制程序开展审查、组织专家论证、征求意见、公示，报市规委会审议、报市政府审批，成果公布及备案等工作。

(3) 根据“三旧”改造项目单元规划，由改造主体编制改造方案（需报省办理征收手续的除外），经镇（区）“三旧”办初审、报镇（区）政府审查通过后，向市“三旧”办申报有关材料（见附件2），市“三旧”办抄送市国土资源局、市城乡规划局等相关成员单位并联审核，审核通过后报市政府批准。经市政府批准后，由市“三旧”办发出批复文件。

(4) 改造主体凭改造方案批复文件，根据不同情形，办理改变土地用途、土地整合归宗、调整容积率等有关用地手续。

(5) 由属地镇（区）政府与改造主体签订监管协议（见附件5），由改造主体办理其他工程建设手续，并按改造方案实施改造。待项目竣工后，办理公建配套设施的移交手续，再进行回迁（如果有）、销售等。

（二）非连片用地改造项目。

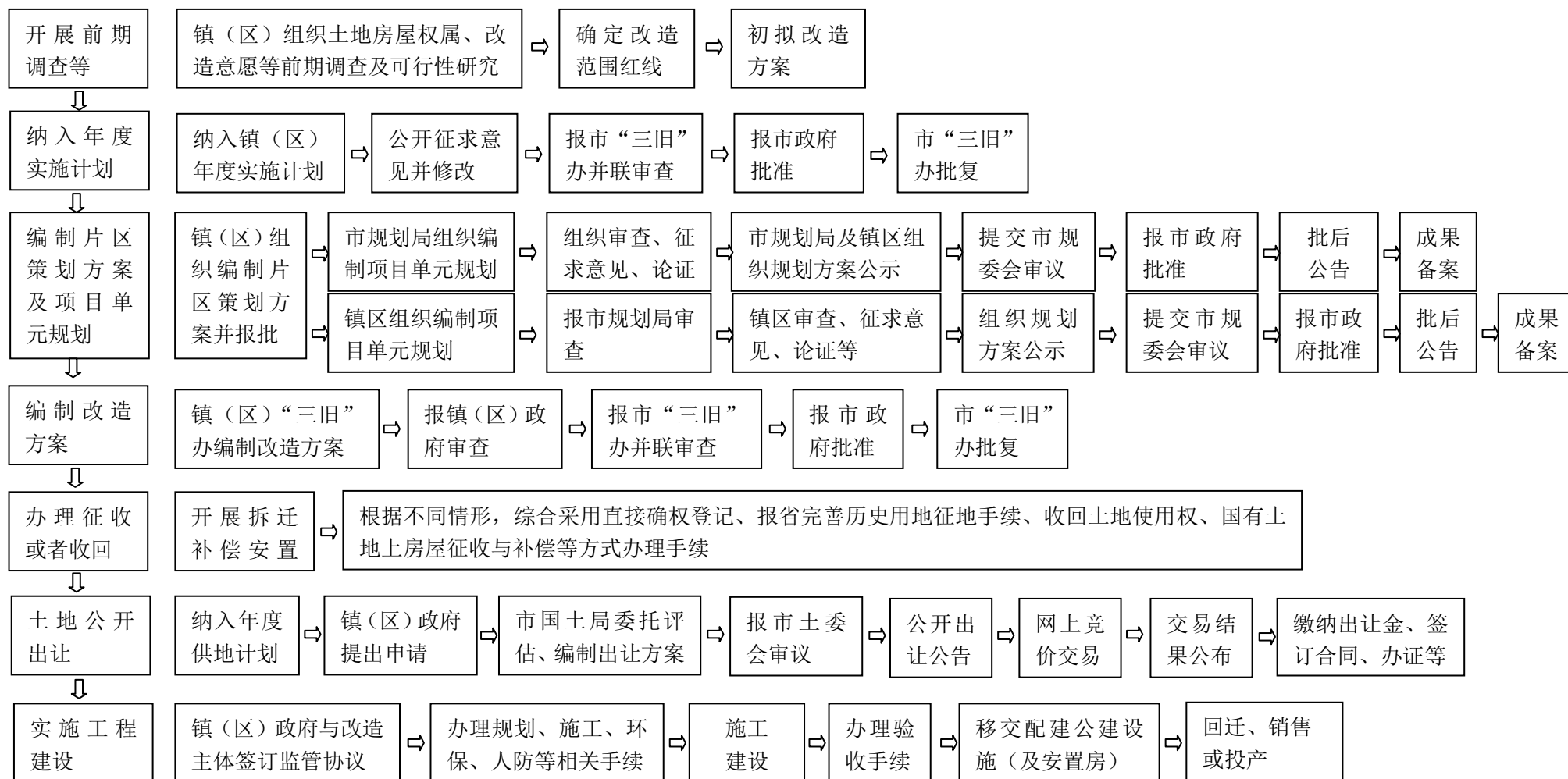
非连片用地改造项目，参照连片用地改造项目流程实施。对不编制片区策划方案的，相比省略编制片区策划方案及项目单元规划（或控制性详细规划调整）环节。

（三）微改造项目。

微改造项目由属地镇（区）政府参照政府主导改造项目组织开展基础数据前期调查及可行性前期研究后，确定改造范围，拟订改造方案，经公开征求意见并修改完善后，由镇（区）“三旧”办组织报镇（区）政府审定后实施。符合省“三旧”改造有关规定的項目，可纳入各镇（区）年度改造成效范围。

附图 1-1

连片用地改造（政府主导改造）项目基本流程图



附图 1-2

连片用地改造（权属人自行改造）项目基本流程图



附件 1-1

办理“三旧”改造用地标图建库 报省入库审核材料清单

- 一、镇（区）政府书面申请书。
- 二、申报“三旧”改造地块标图建库图斑表（附件 1-1-1）。
- 三、申报改造范围经镇（区）政府盖章确认的现场照片。
- 四、申报改造范围的 CAD 图纸（标明红线范围）。

附件 1-1-1

“三旧”改造地块标图建库图斑表

单位：平方米

镇区	入库情况：新增、界线调整、调整纳入2020年前改造计划	图斑编号	计划改造年份	改造类型	座落单位名称	权属单位名称	用地面积	其中国有面积	其中集体面积	其中农用地面积	其中合法用地面积	现土地用途	土地规划用途	拟改造土地用途	纳入2020年后改造的原因	备注

附件 1-2

办理“三旧”改造年度实施计划审批 所需材料清单

一、镇（区）政府书面申请书。

二、中山市××镇（××区）201×年度“三旧”改造项目实施计划表（第×批次）（附件 1-2-1）。

三、“三旧”改造项目情况（按项目顺序依次装订成册）

1. “三旧”改造项目申报表（附件 1-2-2）。

2. “三旧”改造用地情况表（附件 1-2-3）。

3. 市城乡规划局“三旧”改造项目规划审核表。

4. 申报改造地块的用地红线图（2 份）及万分之一图。

5. 标注项目用地范围的局部土地利用总体规划图（以镇区最新土规为准）。

6. 标注项目用地范围和“三旧”改造标图建库范围的 2006 年快鸟卫星影像图或 2007 年卫星影像图（由镇区政府盖章确认）。

7. 申报改造地块的实地照片（由镇区政府盖章确认）。

8. 土地使用权人（改造主体）信息资料（个人则为身份证复印件；公司则为法人身份证复印件、法人证明、工商读档、营业执照复印件）。由政府主导改造，未确定改造主体的无需提供。

附件 1-2-1

中山市××镇 201×年度“三旧”改造项目实施计划表
(第×批次)

序号	图斑编号	项目名称	改造用地面积(亩)	改造方式	备注
1					
2					
3					
4					
5					

注：改造方式填写连片用地改造(政府主导改造)、连片用地改造(权属人自行改造)、非连片用地改造(政府主导改造)、非连片用地改造(权属人自行改造)、村企合作的其中一种。

附件 1-2-2

中山市“三旧”改造项目申报表（××项目）

填报镇区：（盖章）

项目基本情况	标图建库图斑编号		位置座落	
	测量图纸编号 (土地/房产)			
	土地现状	☐ 建成, 2007 年 6 月前已有上盖 ☐ 空地, 建筑物拆除时间 年		
	土地面积		上盖建筑物面积	
	现有上盖建筑物 是否领有房产证		房产证号	
	2007 年 6 月前上盖 建筑物基底占改造 用地比例		现状建筑物基底 占改造用地比例	
	现用地单位		土地现用途	
	改造前容积率		改造前年产值	
	涉及拆迁面积		涉及拆迁户数	
	需完善用地手续面 积		其中“三地”面积	
项目拟改造情况	拟改造项目		改造类型	☐ 旧城镇 ☐ 旧村庄 ☐ 旧厂房
	拟改造主体		计划改造年份	
	是否已纳入省厅“三 旧”标图建库成果		是否纳入“三旧” 改造专项规划	
	是否已编制控规		控规用途	
	拟改造用途/产业		是否符合控规	
	是否需编项目单元 规划（或调整控规）		拟投资额	
	拟改造容积率		改造后建筑面积	
	项目简介：			

附件 1-2-3

“三旧”改造项目用地情况表（× × 项目）

单位：平方米

图斑 编号	项目 名称	地块		用地 面积	需完善 历史用 地面积	土地利 用现状	所有 权性 质	土地现 用途	变更 时间	征地补偿款兑现情况			对用地处理 （处罚）情况		备注
		序号	使用权人							全部 兑现	部分兑 现（%）	未兑现	已处罚	未处罚	
		1													
		2													
		3													
		4													
		5													
		6													
合计：															

注：图斑编号、项目名称要与附件 1-2-1、附件 1-2-2 对应。

附件 2

“三旧”改造方案编制要点及审批指引

改造方案是指导“三旧”改造项目实施的重要依据，也是项目享受优惠政策要件。根据省政府《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）、《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）、省国土资源厅《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）等要求，结合我市实际，制定本指引。

一、改造方案内容

（一）改造地块的基本情况：包括改造地块的位置、面积、土地权属情况、土地使用方式、房屋产权情况等，需完善征收手续的说明具体范围、面积、用地行为发生的时间和涉及的所有权人等。

（二）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，是否纳入“三旧”改造专项规划和年度实施计划，是否已编制控制性详细规划（或者项目单元规划）。

（三）土地利用现状情况：包括改造地块现用途情况，使用情况、年限，现有建筑物的面积、容积率、年产值等情况。

（四）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等。

（五）土地拟改造情况：包括改造后的土地用途和产业安排、规划的建设要求、拟投入的改造资金、供地方式、完成改造后的综合效益等情况。

二、改造方案审批内容

（一）是否符合土地利用总体规划，土地利用现状情况、权属情况、供地方式、历史用地问题的处理等。

（二）是否符合城乡规划，是否纳入“三旧”改造专项规划，使用功能、容积率、建筑密度、绿地率等是否符合控制性详细规划（或者项目单元规划）等要求。

（三）上盖建筑物情况及建设年限等。

（四）是否符合市的产业政策要求（根据市政府相关工作会议纪要由市城乡规划局一并审查）。

（五）是否符合环保要求。

（六）其他。

三、改造方案审批程序

（一）政府主导改造项目（含连片及非连片用地改造）。

由镇（区）“三旧”办编制改造方案，经镇（区）政府审查后向市“三旧”办申报有关材料，市“三旧”办抄送市国土资源局、市城乡规划局等相关成员单位并联审核（或征求相关部门意见），审核通过后报市政府批准。经市政府批准后，由市“三旧”办发

出批复文件。

(二) 权属人自行改造项目(含连片及非连片用地改造)。

1. 不涉及完善历史用地征收手续。由改造主体编制改造方案,经镇(区)“三旧”办初审、报镇(区)政府审查通过后,向市“三旧”办申报有关材料,市“三旧”办抄送市国土资源局、市城乡规划局等相关成员单位并联审核(或征求相关部门意见),审核通过后报市政府批准。经市政府批准后,由市“三旧”办发出批复文件。

2. 涉及完善历史用地征收手续。由镇(区)“三旧”办组织编制“三旧”改造方案,按上述程序报市政府审批。涉及征地报批材料,由镇(区)政府组织、经市国土资源局审查后报市政府,由市政府报省政府。

四、改造方案审批材料清单

(一) 市国土资源局所需材料。

1. 镇(区)政府书面申请书,附改造方案(附件 2-1)。
2. “三旧”改造方案审批表(报市国土资源局)(附件 2-2,附件 2-4)。
3. 包含本项目的镇(区)年度实施计划批复书(复印件)。
4. “三旧”改造项目申报表(附件 1-2-2)。
5. 市闲置办出具的闲置情况意见。
6. 申报改造地块的用地红线图(1 份)及相邻宗地示意图、万分之一图。

7. 土地使用权人（改造主体）信息资料（个人则为身份证复印件；公司则为法人身份证复印件、法人证明、工商读档、营业执照复印件）。由政府主导改造，未确定改造主体的无需提供。

8. 土地使用权证和房产证（或不动产权证）（复印件，已领取的必须提供）。

9. 抵押权人出具同意改造证明（若已抵押的必须提供）。

（二）市城乡规划局所需材料。

1. 镇（区）政府书面申请书，附改造方案（附件 2-1）。

2. “三旧”改造方案审批表（报市城乡规划局）（附件 2-3，附件 2-4）。

3. 包含本项目的镇（区）年度实施计划批复书（复印件）。

4. “三旧”改造项目申报表（附件 1-2-2）。

5. 申报改造地块的用地红线图及用地范围电子文件。

6. 该地块所在片区控制性详细规划（或者项目单元规划）的法定图则。

7. 土地使用权人（改造主体）信息资料（个人则为身份证复印件；公司则为法人身份证复印件、法人证明、工商读档、营业执照复印件）。由政府主导改造，未确定改造主体的无需提供。

8. 土地使用权证和房产证（或不动产权证）（复印件，已领取的提供）。

× ×（项目名称）“三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，我镇人民政府拟对位于× ×（用地位置）的× × ×（“三旧”类型）用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块位于× ×（位置），总面积× ×公顷。其中需完善征收手续的土地面积× ×亩，为× ×镇× ×村委会所有，自× ×年× ×月由× ×（单位）使用（涉及不同单位、不同时间的分别列出）。改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入中山市“三旧”改造规划和× ×年度实施计划，并已编制控制性详细规划（或者项目单元规划）。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为× ×，为× ×（单位）自× ×年× ×月开始使用（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× ×平方米，容积率为×，年产值为×万元。其中已完善征收手续的土地面积× ×亩。

四、协议补偿情况

改造地块中需完善征收手续的土地，××（单位）于××年××月与所有权人××（农村集体经济组织名称）签订了征地补偿协议，并于××年××月××日支付了征地补偿款××万元。截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。中山市国土资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理（处罚）（具体讲述处罚情况）。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善征收手续后，拟采用××方式供地，由××（单位）投入××万元资金自行改造（或政府组织改造等其他改造方式）。改造后，该宗土地将用于××（具体的用途和产业），建筑面积为××平方米，容积率为××，预计年产值将达到××万元（或改造后的综合效益情况）。

附件 2-2

“三旧”改造方案审批表（报市国土资源局）

编号：

镇区：

项目编号		测量图纸编号	
------	--	--------	--

市国土资源局审批意见：

市国土资源局（盖章）：

日期：

“三旧”改造方案申报表附后。

附件 2-3

“三旧”改造方案审批表（报市城乡规划局）

编号:

镇区：

[illegible]

“三旧”改造方案申报表附后。

附件 2-4

“三旧”改造方案申报表（项目名称）

填报单位：

单位：平方米

图斑 编号	项目 名称	位置	用地 面积	需完善历史用地面积	规划 用途	国有土地				集体土地				立项 批文号	是否符合 “三旧” 改造规划	是否符合 “三旧”改 造年度计划	是否已编制 控制性详细 规划或项目 单元规划
						农用地		建设 用地	未利 用地	农用地		建设 用地	未利 用地				
						小计	其中： 耕地			小计	其中： 耕地						

注：图斑编号为标图建库成果编号。

附件 3

“三旧”改造办理完善历史用地手续 材料清单

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“三旧”办出具确认为“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. 土地利用总体规划图；
4. 土地利用现状图；
5. 证明 1987 年 1 月 1 日之前变更的航片或正射影像图；
6. 其他需要的材料。

（二）用地行为发生在 1987 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. 市政府《关于审批“三旧”改造方案的请示》；
2. “三旧”改造方案申报表；
3. 市国土资源局意见；
4. “一书三方案”；

5. 征地听证材料;
6. 征地协议书 (原件);
7. 征地预存款证明或兑现征地补偿安置的凭证和收款收据;
8. 违法用地处理 (处罚) 结案书 (属罚款的, 需提交接受处罚凭证);
9. 留用地安置的说明;
10. 劳动部门关于征地社保意见;
11. 市“三旧”办出具确认为“三旧”改造项目的文件;
12. 土地利用总体规划图;
13. 变更前后对照的土地利用现状图;
14. 证明变更时间的航片或正射影像图;
15. 用地红线图、集体土地所有权证;
16. 勘测定界报告书;
17. 其他需要的材料。

其中, ①若征地协议书于 2004 年 5 月 1 日前签订的, 不需材料 5、9 和 10; ②若征地协议书于 2004 年 5 月 1 日后 2007 年 6 月 30 日前签订的, 不需材料 9、10; ③若没有征地协议书, 需提交全部材料。

二、难以单独出具规划条件, 累计面积不超过改造项目用地面积 10% (单个地块不超过 3 亩) 的“三地”处理

(一) 属国有建设用地的, 经改造主体提出申请, 可按协议出让方式办理供地手续 (不限土地用途)。

（二）不涉及农转用的征收，参照完善历史用地手续做法报省政府审批。

（三）涉及农转用的征收，按批次由市政府安排农转用指标，占用耕地的需购买耕地补充指标，农转用手续报市政府审批，土地征收手续上报省政府审批。

附件 4

“三旧”改造办理供地手续材料清单

一、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. 所有权证（或其他权属证明）；
6. 市“三旧”办出具确认为“三旧”改造项目的文件；
7. 土地利用总体规划图；
8. 土地利用现状图；
9. 用地红线图；
10. 勘测定界报告；
11. 其他需要的材料。

二、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，报批需提供以下材料

- （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 2007 年 6 月 30 日之间的，参照《集体建设用地流转管理办法》办理，需提交如下材料：

1. 经确认为“三旧”改造项目的文件；
2. 集体建设用地流转所需材料；
3. 其他需要的材料。

三、供地手续

（一）用地单位使用集体建设用地，可申请以集体建设用地使用权流转出让方式取得集体建设用地使用权（商品住宅用地除外）。

（二）国家行政部门、事业单位等使用集体建设用地，符合《划拨用地目录》条件的，可先完善征收集体土地手续，再申请以行政划拨方式取得国有建设用地使用权。

（三）用地单位使用集体建设用地，现申请以有偿使用方式取得国有建设用地使用权的，先完善征收集体土地手续，再申请以协议出让方式办理供地手续（仅限规划为工业或商业用地）。协议出让方式办理供地，用地单位需提供购地合同，并按市场价缴交土地出让金。

附件 5

中山市_____镇（区）_____（项目名称）
实施监管协议（样本）

协议编号：

甲方（盖章）：中山市_____镇（区）政府（管委会、办事处）

法定代表人：_____ 职务：_____

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

乙方（盖章）：_____

法定代表人：_____ 职务：_____

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

使用说明

一、本协议中的甲方由镇（区）政府（管委会、办事处）作为签约主体。

二、除了由政府组织实施的改造项目外，其他项目均须签订“三旧”改造项目实施监管协议，甲方应在改造方案正式获批之日起的三个月内与乙方签订监管协议。因乙方原因未能按时签订协议的，可撤销其改造方案批复文件。

三、因改造方案调整需修改协议内容的，甲方应在调整后的改造方案获批之日起一个月内与乙方重新签订监管协议。

四、由政府收回进行改造的项目可不签订监管协议，但涉及毛地出让的，政府需要在出让合同中明确地块完成拆迁的时限。

五、本协议在签订过程中，法定代表人或授权代表签名以及签订日期应手写，并按规定加盖印章，其余内容必须由打印机打印形成，手写部分一律无效。空格处无填写内容时，应打斜杠“/”或填写“无”。

六、本协议为指导性文本，各镇（区）政府（管委会、办事处）可根据本地区政策规定、项目类型和特点等设定相应监管内容，对相关条款适当增删。

七、监管协议第二章“项目概况”、第三章“监管内容”属于不可删除条款，需在“三旧”改造项目监管系统中统一填报，以便于系统跟踪监管。

第一章 总 则

一、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）、《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）和《中山市“三旧”改造实施细则（修订）》等政策及相关规划要求，为确保中山市_____镇（区）
_____项目按期实施建设、落实有关公共设施建设及交付等责任，保护相关权利人的合法权益，经双方协商，签订本协议。

二、甲方根据本协议约定的监管内容、监管措施、责任义务等对乙方实施改造行为进行监管，乙方应当予以积极配合，按照甲方要求及时准确提供项目进展信息。乙方未能履行协议约定义务的，甲方有权采取相应惩罚或管制措施，并要求乙方进行整改。乙方同意在改造项目签订土地使用权出让合同以及办理建设工程规划许可证、房屋预售许可证等行政审批环节时需提交甲方出具的监管意见书作为依据。

三、乙方应当遵守中华人民共和国相关法律、法规和广东省“三旧”改造政策规定，按照经批准的改造方案及相关规划要求实施改造，履行改造范围内配套建设义务，保障改造范围内原土地权利人的合法权益，维护社会公众利益，实现改造项目的综合效益。

第二章 项目概况

一、项目名称：中山市_____镇（区）_____“三旧”改造项目。

二、地块位置：_____。

三、地块面积：_____。

四、标图建库号：_____。

五、项目办理规划、用地、建设等审批手续情况：_____

_____。

六、土地用途：_____。

七、规划条件：_____。（具体以规划部门核发的规划许可文件和签订的土地使用权出让合同为准）

八、改造方案审批情况：_____年____月____日批准，批文编号：_____。

九、改造资金投入：不低于人民币（大写）_____万元（小写_____万元）。

十、土地使用现状：_____。

十一、改造涉及补偿安置情况：_____

_____。

十二、改造用途：改造后，地块用作_____用途。

十三、改造规模：拆除建筑面积_____平方米，拆除平整

后可供开发建设用地的面积_____平方米，总建筑面积_____平方米。其中：工业用途_____平方米，住宅用途_____平方米，商业用途_____平方米，公共配套设施_____平方米。

十四、项目分期实施计划：_____

_____。

第三章 监管内容

甲方对乙方在实施“三旧”改造项目过程中承担的下列义务进行监管：

一、实施实质性改造义务

（一）改造方式及内容：本项目用地经完善有关手续后，市政府采用_____方式供地，由乙方采取拆除重建／局部改建／综合整治／改变用途／生态修复／历史文化保护方式实施改造。具体改造内容按本项下第_____种方式履行：

1. 依法解决本项目用地涉及有关经济关系，自行清理拆除原有地上建筑物、构筑物及其附属设施，并按照经批准的改造方案及相关规划要求施工建设。

2. 依法解决本项目用地涉及有关经济关系，保留原有地上建筑物、构筑物及其附属设施的主体结构，对既有建筑进行

功能改善和环境美化，加建部分市政基础设施和公共服务设施。

3. 依法解决本项目用地涉及有关经济关系，基本保留原有地上建筑物、构筑物及其附属设施，在空余土地上加建部分建筑物及附属设施。

4. _____。

(二) 项目实施期限：乙方同意在_____年_____月_____日之前完成原有地上建筑物、构筑物及其附属设施清理拆除工作/每期动工前完成当期改造地块的拆除工作，在_____年_____月_____日之前开工，在_____年_____月_____日之前竣工。项目竣工完成时限为落实补偿安置时限和项目土地使用权出让合同约定的竣工完成时限的最短时限，同时不得迟于签订本协议生效之日起_____个月。(以上时限非乙方原因导致不能按时完成的情形除外)

二、履行公共配建义务

(一) 公益用地移交：乙方同意在办理供地手续前将向甲方无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建设用地_____平方米。移交用地共_____宗，面积分别为_____合计_____。

(二) 公共设施配建和代建：乙方同意在项目改造范围内配建/代建下列公共设施，建设完成且相关部门验收合格后，无偿移交给甲方或指定的行政主管部门/由甲方按地上建安成本核

算的成本价进行回购 / 按照相关规定执行。配建/代建的公共设施分别为：

1. 政府保障性住房：_____。

（注：此处应填写相应土地面积、建筑面积、套数、占开发建设总面积的比例等信息。）

2. 工程配套项目：_____。

（注：此处应填写占地面积、建筑面积等信息。）

3. _____。

4. _____。

三、履行补偿安置义务

乙方同意自行解决项目改造范围内的经济关系，通过原权利人友好协商，就补偿安置事项达成一致意见，在签订土地使用权出让合同之前与所有原权利人签订补偿安置协议，约定具体的补偿安置标准、时限、临时过渡安置等事项，确定以货币方式进行补偿的，按照协议约定及时足额兑现相关补偿安置资金；确定以实物方式进行安置的，对安置物业应当安排在项目工程首期建设，竣工和交付使用并办理房地产登记的时间不得迟于项目其他工程，并保证工程建设质量，按时移交，维护原权利人的合法权益。安置物业的部分不得对外销售。

四、保持经营稳定性

在项目竣工验收之前，乙方不得转让土地使用权、在建工程，保持股东不变。涉及乙方内部股权变动的，应当在相关变

动决定之日起3日内书面通知甲方。

第四章 监管措施

一、公益用地移交监管。乙方应依法依规对改造范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除，并在土地使用权出让合同签订前完成公益性项目用地移交。

二、资金监管。为保证改造范围内配套设施、安置物业如期建设实施，避免逾期建设或者不建设等问题，采取下列第_____种方式对乙方改造资金进行监管。

1. 乙方应在签订土地使用权出让合同前到项目约定的银行设立改造专项资金监管账户，按照补偿安置协议约定标准由乙方/或者代表乙方的主体足额存入复建安置资金。监管账户内资金由甲方、乙方和监管账户开户银行三者共同监管，确保专款专用，禁止任何人、任何单位擅自挪用。复建安置保证金可按照补偿安置协议的实际履行情况，转为补偿安置资金或用于补偿相关权利人，也可转为安置物业的建设资金。

2. 由乙方应在签订土地使用权出让合同之前向甲方提供专项监管保证资金的银行保函，银行保函应为不可撤销、无条件的见索即付保函，由甲方监管，并按有关规定专款专用。专项监管资金总额为由乙方负责建设的配套公共设施的概算造价，保函期限为_____个月，保函到期前乙方必须提供后续银行保函。

乙方未能按本协议关于配建公共设施的相关约定履行义务，视为乙方违约，甲方可向出具该保函的银行方提出支付保证金，乙方不得有异议。

3. _____。

4. _____。

（注：以上 1、2 两种方式可结合运用。）

三、预售监管。乙方办理本宗地上安置物业以外的其他房屋销售（预售）手续前，应当向甲方提交按补偿安置协议约定并经原权利人书面同意的安置物业分配方案和房屋选择确认文件，申请甲方就补偿安置协议和本协议的履行情况出具意见，作为办理相关房屋的销售（预售）手续的必备要件。

四、转让监管。因资金困难等因素造成项目无法继续实施改造需转让的，在转让前须书面通知甲方并取得甲方同意后按照有关规定办理。乙方转让土地使用权、在建工程后，受让方应落实公益性项目用地移交、公共设施配建和代建、安置物业建设及交付等责任，并与甲方重新签订实施监管协议。乙方内部股权和人事重大变动的，应当在相关变动决定之日起 3 日内书面告知甲方。

五、规划验收监管。乙方原则上应将当期配建 / 代建的公共设施、安置物业先行建设。乙方在申请项目规划验收前，须完成项目配建 / 代建的公共设施、安置物业建设，并向甲方出示已竣工验收、办理移交手续的相关证明文件。上述配建 / 代

建设施、安置物业没有竣工验收之前，乙方不得提出对项目其他工程的验收申请，规划主管部门对项目其它工程不予验收。

六、行业监管。对于改造用途为工业用地或用于发展新产业、新业态的改造项目，改造完成后应当就改造方案落实情况征求相应的产业主管部门意见，作为办理项目经营许可、资格认定等手续的必备要件。

第五章 双方责任

一、在每月 22 日前，乙方应将该时间段内项目进展情况（包括项目工程形象进度和投资额）及取得的相关行政审批手续文件（复印件）报送甲方。甲方可根据实际需要，要求乙方书面报告义务履行情况，并提供相应证明材料或到项目现场实地检查，乙方应予以配合并提供真实情况和信息，不得瞒报或者虚报。

二、乙方原则上应在改造方案获批之日起 1 年内申请办理供地手续，在完成供地手续之日起 2 年内进行动工改造。甲方有权督促乙方按期动工、竣工。乙方因自身原因未在规定期限内办理供地手续的，甲方有权提请改造方案批准机关撤销其方案批准文件。未在规定期限内动工改造的，甲方按照闲置土地处置有关规定处理。

三、项目所在地相关行政主管部门切实做好行政审批服务，将本项目涉及相关审批事项全部纳入“绿色通道”，提高行政审

批效率。申请资料齐备，如不涉及需报省人民政府批准将旧村庄集体建设用地征为国有建设用地/完善历史用地征收手续的，具有办理权限的国土资源主管部门原则上须在收到乙方申请后6个月内办结供地手续；如需将旧村庄集体建设用地征为国有建设用地/完善历史用地征收手续的，具有办理权限的国土资源主管部门原则上须在省国土资源厅下发用地批复后6个月内办结供地手续。

四、乙方未按照改造方案和有关规划要求开发建设项目的，甲方有权责令整改，在完成整改之前，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

五、乙方未按照本协议的约定，将改造范围规划城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目用地移交给甲方或甲方指定的行政主管部门，甲方有权向国土资源主管部门提出不予出让项目土地使用权的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

六、乙方未取得甲方或相关行业主管部门监管意见，即申请办理相关审批手续，包括但不限于房屋销售（预售）手续，视为乙方违约。甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

七、乙方在项目工程竣工验收之前，未书面通知甲方并取得

甲方同意，即擅自转让土地使用权、在建工程的，或在内部股权和人事重大变动时未及时履行告知义务的，视为乙方违约，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

八、在拆迁补偿安置工作中，因乙方原因引发的相关赔偿、诉讼等纠纷，均由乙方自行解决，并承担相应责任。乙方与项目改造范围内原土地权利人签订的补偿安置协议应当报甲方存档。属于安置物业的部分未经被拆迁安置人同意不得对外销售。乙方未能按本协议履行拆迁补偿安置义务，引发社会不稳定重大事件的，视为乙方违约，甲方有权提请相关行政主管部门依法处理，并可将监管账户中的资金用于补偿安置相关权利人。

九、乙方未能按本协议履行公共配建设施移交义务的，视为乙方违约，甲方可向出具银行保函的银行方提出支付保证金，乙方不得有异议。

十、因工程质量不合格或不符合设计标准的，视为乙方违约，乙方应承担所有经济及法律责任，并赔偿因此而造成的对甲方或政府相关部门及利害关系人的损失，甲方可向出具银行保函的银行方提出支付保证金，乙方不得有异议。

十一、乙方需对所提供资料的合法性、真实性、完整性负责，因资料虚假所造成的经济及法律后果全部由乙方自行承担。甲方有权因资料虚假撤销相关审批手续，将其纳入失信黑名单，甲方对纳入失信黑名单者可要求其提供 2 倍于守信者的履约保

证金，方可参与本辖区内其他“三旧”改造项目。

十二、乙方未按本协议约定将本协议作为项目土地使用权出让合同补充条款的，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

第六章 不可抗力

一、任何一方因不可抗力（如战争、地震、暴动等自然灾害）造成本协议约定内容的部分或全部不能履行的，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失，且在不可抗力影响消除后应立即履行。在不可抗力影响消除后不积极履行协议义务的，视为违约，按第五章规定承担违约责任。

二、遇有不可抗力的情况，乙方应在四十八小时内将事件的情况以信函、传真等书面形式通知甲方，并在事件发生后三个工作日内，向甲方提交协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 其他约定

一、本协议第二章约定的监管内容作为补充条款，纳入后

续与国土资源主管部门签订的《国有土地使用权出让合同》或《国有土地使用权出让合同补充合同》。

二、在协议履行过程中，如政府相关政策发生变化，本协议双方根据变化后的政策，协商解决本协议涉及的相关事宜。

三、本协议未尽事宜，由本协议双方按有关规定协商解决并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

四、本协议双方在履行本协议过程中产生分歧的，应先行协商解决，协商不成的，可向项目所在地具有管辖权的人民法院提起诉讼。

五、本协议一式三份，自双方签字盖章之日起生效，本协议双方各执一份，报市“三旧”改造工作协调机构备案一份，三份协议均具有同等法律效力。

六、本协议自双方的法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效。

甲方（盖章）：中山市_____镇（区）政府（管委会、办事处）

法定代表人（或授权代表）：

日期：_____年____月____日

乙方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）：

日期：_____年____月____日

公开方式：主动公开

抄送：市委有关部委办，市人大办公室，市政协办公室，市纪委，中山
军分区，中级法院，市检察院。

中山市人民政府办公室秘书一科

2017 年 9 月 30 日印发
