

湛府〔2014〕76 号

湛江市人民政府关于进一步促进 三旧改造工作的若干意见

各县（市、区）人民政府，湛江经济技术开发区、湛江奋勇高新技术产业开发区、南三岛滨海旅游示范区、湛江海东新区管委会，市府直属各单位：

为进一步促进我市“三旧”改造工作，切实转变土地利用方式，提升土地使用效益，确保经济和社会加快转型发展，结合我市实际，现就市区“三旧”改造工作提出如下意见：

一、简化“三旧”改造项目的报批手续

（一）简化协议供地审批程序。

1. “三旧”改造方案经市政府或省政府审批后，项目改造主体向市国土资源局申请办理土地协议出让，可直接由市国土资源局编制供地方案，经市政府组织会审通过后，在市国土资源局网站公示 5 日，再报市政府批准，即可将土地协

议出让给项目改造主体。

2.对改变或完善为国有建设用地的旧村庄集体建设用地，经依法批准的改造方案确定由原农村集体经济组织自行改造的，可以通过协议出让方式供地给该农村集体经济组织或由其成立的法人独资公司；确定以合作方式实施改造，农村集体经济组织已通过民主议事程序公开确定合作单位的，可以通过协议出让方式供地给该农村集体经济组织或其与合作单位共同成立的合作企业。

（二）简化单元规划的审核程序。

1.单元规划的审核。“三旧”改造项目单元规划由双审核改为联合审核，即由市城市规划局、市“三旧”改造办合并审核。对项目单位申请材料不齐全的，有关部门须于接件后5个工作日内一次性告知，不得出现两次以上的退件行为。

2.区政府（管委会）不再履行“三旧”改造单元规划审核的职责，但应当对改造涉及的土地位置、地上建筑面积等基本情况确认。

3.已达到修建性详细规划成果深度要求的“三旧”改造项目单元规划批准后，由项目单位向市城市规划局申领改造项目的用地规划条件文件，到市国土资源局完善土地相关手续。完善土地相关手续后，项目单位可直接向市城市规划局申办建设用地规划许可和建设工程规划许可手续。

二、完善“三旧”改造实施办法

（一）对“三旧”改造项目地块跨区域的，由项目地块所在区域面积相对较大的区“三旧”改造办受理，其他相关区“三旧”改造办给予积极配合。

（二）改造项目可根据实际情况进行土地置换，若属国有单位置换土地的，应实行等价置换。评估结果与置换方案须按有关规定报批。

（三）大型“三旧”改造项目（整村改造、成片连片改造和单宗改造面积 10 公顷以上的项目）要整体规划，列入近期建设范围的规划设计的深度必须达到修建性详细规划的标准要求。改造项目用地面积小于 10 公顷（含 10 公顷），且项目建筑高度不超过 100 米的，从签订土地出让合同约定的动工开发建设之日起，建设期限不得超过 1 年（若项目建筑高度超过 100 米的，可延期半年）；改造项目用地面积在 10 公顷以上、15 公顷以内（含 15 公顷）的，可分期建设，但首期建设面积不得少于总建设面积的 1/3，从签订土地出让合同约定的动工开发建设之日起，建设期限不得超过 3 年；改造项目用地面积超过 15 公顷的，可分期建设，从签订土地出让合同约定的动工开发建设之日起，建设期限不得超过 4 年。

若不能按以上约定时间完成建设的项目，每逾期 1 日则无偿将 15 平方米的住宅面积交给政府作为公租房等用途进行处理，在项目办理商品房预售证时，由房管部门负责把关。

（四）已取得建设用地使用证、符合上一轮（1997-2010

年)土地利用总体规划、不符合本轮(2010-2020年)土地利用总体规划的改造项目,其改造范围不涉及禁止建设区且符合城乡建设用地规模间相互调剂使用的,原则上允许纳入“三旧”改造范围,待本轮土地利用总体规划评估修订或下一轮土地利用总体规划编制时调整完善。

(五)旧城镇改造,成片连片改造或整合改造涉及不同产权人地块之间的通道、边角地和间隙地,单宗地面积不超过3亩、合计用地面积不超过改造项目用地面积10%,经所在地的区政府(管委会)查实没有土地权利主体的,由区“三旧”改造办向市土地储备管理中心申请纳入土地储备库。市土地储备管理中心作为主体向市国土资源局申请确权。确权后,可按程序协议出让给项目改造主体。

三、进一步强化规划计划的引导作用

(一)根据项目所在片区控规要求,需建设独立用地的公共服务设施和市政公用设施且由建设方承担建设的,公共服务设施、市政公用设施用地面积可按项目目标容积率的50%纳入项目容积率指标计算,相应设施的建筑面积可不纳入容积率计算。上述公共服务设施、市政公用设施建成后按照相关政策移交政府,由政府统筹管理。根据《湛江市城市规划管理技术规定》及相关规范要求,应配套建设有关公共服务设施和市政公用设施的,按照现行规定执行。

(二)旧村庄改造项目的建筑密度在现行规定基础上放宽

10%。居住项目绿地率调整为不少于 30%，商业办公项目及商业办公和居住综合项目的绿地率按现行规定执行（即商业办公项目绿地率 25%，商业办公和居住综合项目绿地率 30%）。

（三）“三旧”改造项目的停车位一律按照如下标准配置建设，即住宅 0.8 个/100 m²，商业 1.0 个/100 m²。

（四）配建公租房（或经批准的其它建筑）可采用本项目直接配建、异地建设的方式，直接配建和异地建设公租房的建设方案应经房管部门和规划部门同意，并与房管部门签订建设合同，在规定时间内建成。在湛城规（办）〔2011〕48 号文和湛府函〔2012〕338 号文规定的基础上，“三旧”改造项目需要配建的公租房(或经批准的其它建筑)面积不计容积率。

（五）“三旧”改造项目须配建公租房面积和配建方式，由规划部门在下达用地规划条件或单元规划时核准。

四、优化土地出让金计收和安排办法

划拨土地补办出让手续，土地出让金计收时，应扣减原划拨土地使用权权益价款。

“三旧”改造项目签订《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权出让合同变更协议》后，按照约定动工开发建设之日动工开发建设的，政府对其公共设施建设部分给予适当的财政支持，具体办法另行制订。

由政府组织实施改造有偿收回土地公开出让的“三旧”

改造项目，土地纯收益分配兼顾市、区、土地原权利人的利益，按 6：2：2 比例分配。

五、加强对“三旧”改造项目的监督管理

（一）实行“三旧”改造项目退出机制。核发“三旧”改造项目用地土地使用证时，必须在备注栏注明：“本宗地属“三旧”改造项目用地，享受“三旧”改造优惠政策。超过土地出让合同（补充协议）约定的动工开发建设日期满 1 年不动工开发建设的，按《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）处理。”

（二）“三旧”改造项目用地已构成闲置土地的，规划部门不得办理建设工程规划许可。

六、附则

（一）本意见自 2014 年 9 月 15 日起施行，有效期 5 年。本意见实施前已批复的“三旧”改造单元规划或“三旧”改造规划，其项目土地开发强度按照已批准的规划方案执行。

（二）本意见施行后，市政府此前作出的相关规定与本意见不一致的，以本意见为准。

（三）各县（市）可结合本地实际参照执行。

湛江市人民政府

2014 年 9 月 15 日

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，驻湛各部队，市中级人民法院，市检察院，中央、省驻湛各单位，各人民团体，各大专院校，各新闻单位。

湛江市人民政府办公室 2014 年 9 月 15 日印发