

茂府办〔2012〕53 号

关于修订《茂名市区“三旧”改造若干问题的补充规定》的通知

茂南区、茂港区人民政府，市直有关单位：

为贯彻落实省委、省政府关于“三旧”改造的决策部署，切实解决“三旧”改造实施工作中所遇到的新情况和问题，规范和加快推进“三旧”改造工作，现对《茂名市区“三旧”改造若干问题的补充规定》（茂府办〔2011〕22号）作如下修订：

一、第六部分第(一)段中，“改造主体应在签订改造项目土地开发建设协议书之日起 30 日内，将改造项目资金按总额 30%的比例存入“三旧”改造项目资金监管账户”，修改为“改造主体应在领

取施工许可证之日起 30 日内，将改造项目资金按总额 30 % 的比例存入“三旧”改造项目资金监管账户”。

二、第六部分第(V)段，“改造项目主体工程完工并经市‘三旧’改造办、建设、规划等部门验收确认后，方可办理土地房屋抵押登记手续”，修改为“改造过程中，改造主体利用土地进行抵押融资的，融资资金必须全部用于该项目的改造建设，并设立专门账户，做到专款专用，确保改造项目顺利推进。专门账户设立后须报市‘三旧’改造办备案。其预存的‘三旧’改造项目监管资金原则上要在项目基础工程完工后方可进行返还。其中，基础工程完工阶段资金返还比例为 50%，竣工验收备案阶段资金返还比例为 50%”。

三、增加“关于农村集体建设用地申请征为国有建设用地后进行改造的问题”，作为第七部分：“(一)列入“三旧”改造范围，其农村集体建设用地可在本集体经济组织成员（或村民代表大会代表）2/3 以上人员表决同意的前提下申请征为国有建设用地，可以协议出让给村集体经济组织（含其全资子公司）自行开发；(二)村集体经济组织与合作者合作开发的，须成立项目联合公司（改造主体），在本集体经济组织成员（或村民代表大会代表）2/3 以上人员表决同意的前提下，可以协议出让给项目联合公司，其改

造地块应返还的土地出让纯收益的分配、拆迁补偿安置的权益等应在项目联合公司章程内进行约定；(三)村集体经济组织与合作者组建项目联合公司合作开发的，办理房地产分割登记时，需登记到该农村集体经济组织村（居）民名下的，免收土地、房产登记转让所需的行政事业性收费；其他权属人使用的，则按分割登记转让规定缴交有关税费；(四)涉及三旧改造的供地，以协议方式出让，必须经市、区人民政府领导班子研究决定，并进行公示。”

四、增加“关于农村集体经济组织使用本集体经济组织所有的集体建设用地（不包括商品住宅）进行改造或引入社会资金合作改造的问题”，作为第八部分：“(一)列入“三旧”改造范围，农村集体经济组织使用本集体经济组织所有的集体建设用地改为商业、旅游、娱乐等经营性用途（不包括加油站、商品住宅），可以集体自用方式供地；(二)农村集体经济组织使用本集体经济组织所有的集体建设用地，采取出让、出租或作价入股（出资）等方式引入社会资金合作开发的，在本集体经济组织成员（或村民代表大会代表）2/3 以上人员表决同意的前提下，按《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（省政府令第 100 号）、《关于印发〈茂名市集体建设用地使用权流转实施办法〉的通知》（茂府〔2011〕68 号）的规定进行公开交易。”

本通知自公布之日起施行。

《茂名市区“三旧”改造若干问题的补充规定》根据本通知对内容和条文顺序作相应的修改，重新公布。

附件：《茂名市区“三旧”改造若干问题的补充规定》（修订）

二〇一二年七月十三日

附件：

茂名市区“三旧”改造若干问题的补充规定

为贯彻落实省委省政府关于“三旧”改造的决策部署，有效推动“三旧”改造工作的开展，根据省政府关于“三旧”改造的有关规定，结合我市实际，现制定本规定，对我市“三旧”改造相关政策进行补充和完善。

一、关于从土地出让纯收益中支付拆迁补偿和安置费用的问题。为加大财政支持力度，拓宽“三旧”改造筹资渠道，使“三旧”改造经费相应得到保障，在旧城镇改造中，凡协议出让土地的改造地块（不含新增建设用地），其土地出让纯收益可按 60%的比例支付给改造主体专项用于拆迁补偿和安置；在旧村庄改造或旧村庄与旧城镇、旧厂房、新增建设用地打包改造中，改造地块（不含新增建设用地）土地出让纯收益可按 50%的比例支付给改造主体专项用于拆迁补偿和安置。地上无建筑物的不享受返还优惠。

二、关于旧厂房改造土地出让金的收取问题。在旧厂房改造范围内，企业自身升级改造不改变原土地用途，提高土地利用率和增加容积率的，不再补缴土地出让金；依法有偿取得国有土地使用权的企业申请将工业用地改为经营性用地的，按市场评估价

补交土地出让金，不享受“三旧”改造政策优惠；属行政划拨方式取得国有土地使用权的企业申请将工业用地改为经营性用地的，由政府土地储备机构统一收回，采取公开出让方式确定改造主体。

三、关于在改造地块中提留公益用地问题。根据“三旧”改造的总体要求，为统筹规划、全面推进土地综合整治，统筹解决公益设施建设用地和保障性住房建设用地，优化人居环境，改善城乡面貌，除企业不改变工业用途、自身升级改造外，其他所有的“三旧”改造用地需使用新增建设用地捆绑进行改造的，都要按新增建设用地面积 20%的比例提留公益用地，用于解决公益设施建设用地和保障性住房建设用地。所提留的土地面积较小的，可协议出让给该宗土地的改造主体，由改造主体按市场评估价补交出让金（土地出让金 = 改造项目土地面积 × 20% × 土地市场评估价）。

四、关于“三旧”改造项目可否中途转让问题。经批准的“三旧”改造项目，工程未竣工验收前不得转让（包括股东变更），该条款应在“三旧”改造土地开发建设协议中明确。

五、关于“三旧”改造项目开发建设时限问题。凡经批准实施的“三旧”改造项目，应自改造方案批准之日起 6 个月内拆除项目用地范围内地上建筑物、平整土地并启动项目开发建设，3 年内竣工。较大规模的建设项目确需延长项目开工、竣工时间的，

改造主体应于规定期限届满前 2 个月内向市“三旧”改造办提出延期申请，由市“三旧”改造办会同建设、房管等部门研究后批复改造主体，延长期限不超过 6 个月且不得再次延长。

六、关于“三旧”改造项目资金的监督管理问题。

(一) 项目改造方案获批准的，属社会资金参与改造、集体经济组织申请将其集体建设用地改变为国有建设用地后与有关单位合作建设改造、市场主体收购改造类型的项目，涉及征收安置的，改造主体应在领取施工许可证之日起 30 日内，将改造项目资金按总额 30% 的比例存入“三旧”改造项目资金监管账户。

(二) 市财政部门应设立“三旧”改造项目资金监管账户，项目资金所有权人、监管账户开户银行与市财政部门应就项目资金的监管签订监管协议，落实监管责任。监管账户的资金必须专款专用。

(三) “三旧”改造项目各种规费按规定足额缴存后，在资料齐全的情况下（资料不齐的必须一次告知），市“三旧”改造办需在 7 个工作日内为改造主体办好项目批准文件。

(四) 改造主体应当根据项目建设进度需要（分拆除平整、开工建设、基础工程完成、竣工验收备案等四个阶段）向市“三旧”改造办申请返还“三旧”改造项目资金，市“三旧”改造办综合同级财政、建设等部门意见，批复改造主体。

(五) 市财政部门根据市“三旧”改造办批复意见返还“三旧”改造项目资金，拆除平整、开工建设、基础工程完成、竣工验收备案等四个阶段资金返还比例分别为 30%、30%、20%、20%。

(六)“三旧”改造项目资金返还按工程进度参照财政资金实行直接支付。

(七) 改造主体不按照经批复的改造方案组织建设或违反相关规定组织建设，或规定时限内未完成建设的，市“三旧”改造办应责令其停工整改，整改期间产生的经济损失由改造主体承担；拒不整改或期限内未完成整改的，市政府或市政府指定机构停止返还监管账户内的“三旧”改造项目资金，并将改造主体列入“黑名单”，取消今后参与我市“三旧”改造项目建设的资格；涉及违法违规行为的，改造主体还应承担相应的法律责任。改造主体按要求完成整改后，经申请市“三旧”改造办批准，可对项目资金解冻。本条款内容应在改造地块出让公告和出让合同以及“三旧”改造项目土地开发建设协议、“三旧”改造项目资金监管协议内载明。

(八) 改造过程中，改造主体利用土地进行抵押融资的，融资资金必须全部用于该项目的改造建设，并设立专门账户，做到专款专用，确保改造项目顺利推进。专门账户设立后须报市“三旧”改造办备案。其预存的“三旧”改造项目监管资金原则上要在项

目基础工程完工后方可进行返还。其中，基础工程完工阶段资金返还比例为 50%，竣工验收备案阶段资金返还比例为 50%。

七、关于农村集体建设用地申请征为国有建设用地后进行改造的问题。

(一) 列入“三旧”改造范围，其农村集体建设用地可在本集体经济组织成员（或村民代表大会代表）2/3 以上人员表决同意的前提下申请征为国有建设用地，可以协议出让给村集体经济组织（含其全资子公司）自行开发；

(二) 村集体经济组织与合作者合作开发的，须成立项目联合公司（改造主体），在本集体经济组织成员（或村民代表大会代表）2/3 以上人员表决同意的前提下，可以协议出让给项目联合公司，其改造地块应返还的土地出让纯收益的分配、拆迁补偿安置的权益等应在项目联合公司章程内进行约定；

(三) 村集体经济组织与合作者组建项目联合公司合作开发的，办理房地产分割登记时，需登记到该农村集体经济组织村（居）民名下的，免收土地、房产登记转让所需行政事业性收费；其他权属人使用的，则按分割登记转让规定缴交有关税费。

(四) 涉及三旧改造的供地，以协议方式出让，必须经市、区人民政府领导班子研究决定，并进行公示。

八、关于农村集体经济组织使用本集体经济组织所有的集体建设用地进行改造或引入社会资金合作改造的问题（不包括进行商品房地产开发和住宅建设）。

（一）列入“三旧”改造范围，农村集体经济组织使用本集体经济组织所有的集体建设用地改为商业、旅游、娱乐等经营性用途（不包括加油站、商品住宅），可以集体自用方式供地；

（二）农村集体经济组织使用本集体经济组织所有的集体建设用地，采取出让、出租或作价入股（出资）等方式引入社会资金合作开发的，在本集体经济组织成员（或村民代表大会代表）2/3 以上人员表决同意的前提下，按《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（省政府令第 100 号）、《关于印发〈茂名市集体建设用地使用权流转实施办法〉的通知》（茂府〔2011〕68 号）的规定进行公开交易。

九、旧村庄与新增建设用地打包整体改造（包括拆迁补偿和安置）的，采取挂牌方式出让，第一次挂牌出让未成交的，由“三旧”改造办报市人民政府批准确定改造主体。

十、凡是市规划区内“三旧”改造一律实行公寓式安置，不得按单家独院或自建式建设，否则，不批准改造。

十一、市政府（含市府办）以往颁布的文件与本规定不一致

的，按本规定执行。

十二、本规定由市“三旧”改造办负责解释。

十三、本规定自发文之日起执行，我市“三旧”改造工作结束后自行废止。

公开方式：主动公开

主题词：城乡建设 “三旧”改造△ 修订 通知

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，茂名军分区，市中级人民法院，市人民检察院，武警茂名市支队，中央、省驻茂单位，各人民团体，各高等院校，各新闻单位。

茂名市人民政府办公室秘书科

2012 年 7 月 13 日印发
