

惠州市惠阳区人民政府办公室文件

惠阳府办〔2022〕4号

惠州市惠阳区人民政府办公室关于印发 《惠州市惠阳区旧城镇旧厂房旧村庄 改造暂行办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构：

《惠州市惠阳区旧城镇旧厂房旧村庄改造暂行办法》业经六届区委第33次常委会会议及六届23次区政府常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向区自然资源局反映。

惠州市惠阳区人民政府办公室

2022年9月27日



惠州市惠阳区旧城镇旧厂房旧村庄改造 暂行办法

第一章 总则

第一条 制定依据

为加强旧城镇、旧厂房、旧村庄（下称“三旧”）改造管理，全面推进我区土地供给侧结构性改革，提高节约集约用地水平，改善人居环境，优化“三旧”改造市场化运作机制，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土壤污染防治法》《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》（粤自然资函〔2021〕935号）《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）《惠州市“三旧”改造项目标图建库申请及审批指引》等9个操作指引文件的通知（惠市自然资函〔2020〕47号）《惠州市人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的实施意见》（惠府〔2010〕98号）《惠州市“三旧”改造用地协议出让缴交土地出让金办法》（惠府办〔2017〕36号）《惠州市集体土地征收与补偿办法》（惠府〔2021〕27号）《关于明确“三旧”改造项目涉及无偿移交15%比例公益性用地有关问题的通知》（惠市国土资〔2018〕167号）等有关规定，结合

我区“三旧”改造实际需求，制定本暂行办法。

第二条 适用范围

本区行政区域内的“三旧”改造及其监督管理适用本办法。

（一）本办法所称“三旧”改造，是指符合省、市有关“三旧”改造政策要求，纳入省“三旧”改造地块数据库、或符合标图建库条件且经批准纳入的“三旧”用地，进行再开发、复垦修复或者综合整治的活动。

（二）边角地、夹心地、插花地（下称“三地”）和其他用地，征地留用地经批准后可以纳入“三旧”改造项目进行整体利用。纳入“三旧”改造项目进行整体利用的其他用地，可参照“三地”进行报批，但只能用于复建安置和公共设施建设。

（三）经市、区级人民政府认定纳入“三旧”改造范围内无需拆除重建的微改造部分，可参照“三旧”改造审批流程一并报批。

第三条 改造原则

“三旧”改造应当遵循政府引导、市场运作、尊重历史、分类施策、统筹规划、共建共享的原则。

第四条 改造类型

（一）“三旧”改造包括下列类型：

1.全面改造，是指以拆除重建方式对“三旧”用地进行再开发，或者对“三旧”用地实施生态修复、土地复垦。

2.微改造，是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，以改变功能、整饰修缮、完善公共设施等方式对“三旧”用地进行综合整治。

3.混合改造，是指全面改造和微改造相结合的类型。

（二）根据改造前的土地及其地上、地下建筑物、构筑物（以

下统称建筑物）用途不同，“三旧”改造分为旧城镇改造、旧厂房改造、旧村庄改造三种。

（三）根据改造后的土地用途不同，分为以下几种：

- 1.改工项目（改造后为工业及物流仓储功能）。
- 2.改商项目（以商服为主导功能）。
- 3.改住项目（以居住为主导功能）。
- 4.改公益性项目。
- 5.复垦项目。
- 6.其他类型改造项目。

第二章 机构职责 权利主体 改造程序

第五条 领导机构

惠阳区“三旧”改造工作领导小组（下称领导小组）负责统筹全区“三旧”改造工作，依法对全区“三旧”改造涉及的重大事项进行决策。

第六条 部门职责

区自然资源局为全区“三旧”改造工作的主管部门，负责日常协调、组织实施、督促管理全区“三旧”改造工作。具体工作职责如下：

（一）拟订“三旧”改造相关政策。

（二）会同同级有关部门对存量建设用地进行调查评价，调查评价成果作为“三旧”改造标图入库规划、用地管理、不动产登记的基础数据。

（三）负责组织编制“三旧”改造专项规划，“三旧”改造年度实

施计划。

（四）会同各镇人民政府（含街道办事处，下同）划定“三旧”改造单元范围，审查改造单元（项目）划定方案及前期可行性研究。

（五）会同有关部门将改造方案、规划调整以及土地转用、征收、收储、供应等事项整体报有批准权的机关一并审批。

（六）负责审查是否涉及洪涝、滑坡、泥石流及古树名木保护等工作。

（七）负责全区“三旧”改造工作的日常监督，指导各镇人民政府、协调相关部门开展“三旧”改造工作。对改造项目验收、备案。

区住建局、区发展改革局、区教育局等相关职能部门在各自职责范围负责“三旧”改造相关工作，依法制订相关专业标准及配套政策，履行相应的指导、监督和管理职责。

第七条 各镇人民政府职能

各镇人民政府是“三旧”改造的责任主体，负责统筹开展本辖区“三旧”改造项目相关工作。

（一）负责编制辖区内“三旧”改造年度计划。

（二）负责指导权利人对改造意愿等有关事项进行表决、公示，并对其真实性、程序正当性进行审查。

（三）负责对涉及“三旧”改造的土地和建筑物的权属、现状、实际用地时间等基础数据进行调查与核实，对改造实施进度和完成情况事项进行审核。

（四）负责编制“三旧”改造片区统筹专题研究、划定改造单元（项目）范围及编制改造单元（项目）可行性研究报告、编制

改造单元规划或单元地块控制性详细规划调整方案。

（五）负责指导“三旧”改造项目合作单位的引入，对拟改造主体资格申请进行审查，初步审查改造主体认定材料。

（六）负责编制改造单元（项目）实施方案。

（七）负责与改造主体签订监管协议，指导、监督改造单元（项目）实施方案的实施，并按规定对改造工作的全流程进行监管。

（八）负责在政府为主导的项目中的拆迁、补偿、安置工作。

（九）负责组织“三旧”改造项目的具体实施，参与验收备案的工作。

（十）负责其他应当由各镇人民政府开展的“三旧”改造相关工作。

第八条 权利主体

（一）原权利人。原权利人包括“三旧”用地及其地上、地下建筑物、构筑物的所有权人、使用权人，以及按照有关规定处理后的实际用地人主要负责的工作：

1.负责对项目用地及建筑物的权属、现状、实际用地时间等进行核查和初步确认。

2.负责对“三旧”改造有关事项的表决出具表决结果真实的证明材料。

3.协助各镇人民政府征集改造意愿并进行公示，并对公示所需材料的真实性、合法性负责。

4.参与各项方案拟定、拆迁补偿安置活动及开发建设。

5.配合政府做好“三旧”改造的相关工作。

（二）申请单位。

1.采取原权利人自行改造的项目，原权利人为申请单位，向镇级人民政府提出改造申请。

2.采取市场主体实施改造的项目，原权利人或其他单位均可作为申请单位，向镇级人民政府提出改造申请。

3.采取政府主导实施改造的项目或需调整已批控制性详细规划的改造项目，镇级人民政府作为申请单位，向区自然资源局提出改造申请。

4.申请单位可根据法定控制性详细规划及“三旧”改造专项规划中初定改造单元（项目）的范围征集原权利人的改造意愿，形成意愿征集材料，对已符合“三旧”专项规划入库的地块可组织编制改造单元计划，向镇级人民政府提出改造申请。

（三）改造主体。

1.改造主体需经领导小组审议认定，未经领导小组认定前称为拟改造主体，改造主体经领导小组认定后不可变更。

2.拟改造主体配合项目所在镇级人民政府编制改造实施方案。

3.改造主体在改造单元（项目）的实施方案获批之日起三个月内与所在镇级人民政府签订监管协议。

第九条 改造程序

惠阳区“三旧”改造实施一般按照下列程序进行：

（一）专项规划。

（二）标图入库。

（三）征集原权利人意愿及权属调查。

（四）编制片区统筹专题研究方案（控制性详细规划未法定区域及专项规划中列明需要统筹考虑的地块）；划定编制改造单元（项目）范围及可行性研究报告。

（五）改造单元（项目）范围划定方案及可行性研究报告报领导小组审议。

（六）纳入改造三年行动计划或年度实施计划。

（七）对改造范围内是否涉及古树名木、大拆大建等事项进行联合审查。

（八）编制改造单元规划报审批权的机关进行审批（涉及对法定控制性详细规划强制性内容有调整）。

（九）出具规划条件告知书。

（十）编制改造单元（项目）的实施方案并提交改造主体认定申请。

（十一）完成土壤环境调查报告（涉及改造为住宅、公共管理与公共服务用地的项目；涉及完善历史用地手续的同步报区自然资源局及区用地小组会议审查）。

（十二）纳税完毕，取得完税证明。

（十三）出具改造主体认定确认书及改造实施方案批复。

（十四）签订监管协议、拆迁补偿安置协议。

（十五）完成征地转用报批手续。

（十六）拆除原有建筑物（全面改造类）。

（十七）不动产权注销登记。

（十八）完成供地方案的编制、审批。

（十九）移交公益性用地。

（二十）签订《国有土地使用权出让合同》，完成供地手续。

（二十一）进行开发建设。

（二十二）完成回迁安置和相关设施移交。

第三章 标图入库

第十条 入库标准

改造单元（项目）内适用“三旧”改造政策的土地应按规定标图入库。拟改造地块标图入库可按广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》（粤自然资函〔2021〕935号）执行。

第十一条 动态管理

（一）我区“三旧”改造标图入库实施动态管理。各镇人民政府应严格按照省、市“三旧”改造政策和标图入库管理的文件要求，统筹和规范标图入库动态调整的初审工作，上报给区自然资源局审查通过后逐级上报审批。

（二）改造单元（项目）主体地块应当在改造实施方案编制前标图入库。纳入改造单元（项目）进行整体利用的“三地”、其他用地、征地留用地，已入库“三旧”用地进行空间位置互换的其他存量建设用地，使用“三旧”用地复垦产生的规模、指标的非建设用地等，可在改造单元（项目）实施方案批准后补充标图入库。

第四章 规划与计划管理

第十二条 管理体系

我区“三旧”改造建立规划与计划的双重管理体系。拆除重建类“三旧”改造项目以改造单元为基本单位，实行“三旧”改造专项规划、改造单元（项目）范围划定及可行性研究、年度实施计划、改造实施四个阶段的全流程管理。

第十三条 “三旧”改造专项规划

“三旧”改造专项规划由区自然资源局负责组织编制，按程序上报有批准权的机关审批。

（一）专项规划须以国土空间规划为基本依据，国土空间规划批准生效前，以现行有效的法定规划成果为依据。

（二）专项规划需明确我区“三旧”改造的方向、目标、时序、改造策略等。

（三）专项规划需包含我区“三旧”改造的重点区域、改造目标、整体利益统筹、工业聚集区改造提升、历史文化保护、生态保护等内容。

（四）专项规划用于指导我区年度计划的编制及成片连片改造片区（下称改造片区）与改造单元（项目）范围的划定工作。

第十四条 改造单元（项目）范围划定及可行性研究

（一）改造单元（项目）范围划定由镇级人民政府在征求区自然资源局的意见基础上，经过改造单元（项目）可行性研究论证审议后报领导小组审定。

（二）改造单元（项目）范围划定应综合考虑片区控制性详细规划、“三旧”专项规划、土地权属、利益统筹、连片改造等要求。

（三）一个统筹片区可以包括多个“三旧”改造单元；一个“三旧”改造单元可以包括一个或多个“三旧”改造项目；多个“三旧”改造项目可按照统一规划的原则整体或单独实施改造。

（四）各镇人民政府可根据改造地块所在区域的实际情况开展改造单元（项目）范围的片区统筹专题研究的工作。片区统筹专题研究的编制应依次开展规划编制、征求意见、公示公开、专

家论证、审核备案等工作程序，形成专题研究成果后报区国土空间规划委员会及领导小组审议。

（五）各镇人民政府根据改造地块所在区域的实际情况开展改造单元（项目）范围的可行性研究，可行性研究经征求意见、公示公开、专家论证等程序后形成可行性研究成果报领导小组审议。

第十五条 改造单元（项目）计划

（一）惠阳区“三旧”改造，建立年度改造单元（项目）计划管理机制，包括三年滚动计划和年度实施计划。

（二）年度实施计划由区自然资源局会同各镇人民政府依据省、市任务要求、专项规划、进行整理编制，报区人民政府审批后实施。区自然资源局应于每年3月前完成当年年度计划。

（三）年度实施计划需明确改造规模、改造方式、改造范围、产业方向等。

（四）拟于本年度启动前期工作的改造单元（项目），由申请单位向镇级人民政府提出改造申请，明确前期工作组织模式，经由镇级人民政府初步审查同意后，将已具备实施条件的改造单元（项目）经公开征集改造意愿、改造单元（项目）范围划定及可行性论证审议后，上报至区自然资源局申请调入三年滚动计划或年度实施计划。

（五）各镇人民政府可将下列改造单元（项目）申请列入年度实施计划中：

1.辖区内三年滚动计划中符合法定控制性详细规划的改造单元（项目）。

2.已出具建设用地规划条件的改造单元（项目）。

3.重大项目建设中确需纳入的片区或改造单元（项目）。

4.条件成熟且急需改造的改造单元（项目）。

（六）“工改工”（含科技孵化器）项目可随时调入年度实施计划。

（七）已纳入征收储备计划的地块，不得纳入年度实施计划。

第十六条 改造单元控制性详细规划的调整

改造单元范围划定及可行性研究审批后，需要调整或局部优化法定控制性详细规划的改造项目由各级人民政府组织编制改造单元规划，并按照程序报有批准权的机关批准。经批准后不涉及控制性详细规划局部调整的，视为编制地块的开发细则，经批准的“三旧”改造单元规划或同等级的法定规划，作为出具规划许可实施相关规划建设管理的依据。

第十七条 出具规划条件

全面改造项目由改造主体或镇级人民政府向区自然资源局申请出具改造项目地块的规划设计条件，微改造项目由改造主体向区自然资源局申请出具规划意见。

第十八条 改造实施方案

（一）改造实施方案由镇级人民政府依据国土空间规划及相关规定，结合改造单元（项目）划定范围的方案及可行性研究报告，统筹各方意见，依法合规进行编制。改工项目中属于原权利人自行改造的项目由原权利人自行编制。

（二）改造实施方案主要包括如下内容：

1.改造单元（项目）基本情况，包含总体情况、标图入库情况、权属情况、规划情况、土地利用现状情况，现状建筑物面积认定

情况。

2.改造意愿及补偿安置情况，包含改造意愿情况，协议补偿方案、土地整合方案、拆迁安置方案、公益性设施用地建设和移交方案等补偿安置情况，防范和化解社会稳定风险的措施。

3.改造主体及拟改造情况。

4.需办理的规划及用地手续。

5.资金筹措。

6.开发时序。

7.实施监管，包含明确改造主体的建设责任、开发周期、复建安置建设、资金监管、公共设施用地移交、公共设施配建或代建及实施监管主体责任等。

（三）改造实施方案经原权利人表决（权利人为单一组织的，经原权利人章程或规章制度中有权机构做出决定）、意见征集、拟改造主体申请、区自然资源局初审、公示公开等程序后，形成成果报告及其相关说明，报领导小组会议审议通过后报区政府批复。

（四）改造实施方案涉及完善历史用地手续、农用地转用和土地征收、“三地”的，须报有审批权的机关进行审批。微改造项目由改造主体按照省、市相关政策文件，组织编制实施方案，报区自然资源局审查后，报领导小组审议。

（五）改造实施方案涉及历史建筑、传统风貌建筑、文物古迹、古树名木及其他具有保护价值的历史文化遗产，应征求相关主管部门意见，并在实施方案中编制保护方案、实施方式，落实主管部门意见。

（六）改造实施方案批准后不得随意变更，因不可抗力原因

或政策改变对改造项目造成实质影响无法继续推进的，改造主体应向原审批机构申请实施方案变更论证，必要时重新进行改造实施方案报批。

第十九条 改造公示

改造意愿征集（公示期不少于 7 日）、专项规划编制、控制性规划调整（公示期不少于 30 日）、改造单元（项目）计划管理、改造实施方案及主体认定（公示期不少于 7 日）、搬迁（拆迁）补偿方案（公示期不少于 7 日）等重要环节于区政府网站、项目现场、报纸媒体等进行公示和公告，并公开征求意见。涉及旧城镇或旧村庄改造的，应当同步在城镇居民点或村民居民点（村集体办公处）公告栏张贴公告内容，公示期有最新规定的按最新规定执行。

第五章 改造实施

第二十条 改造主体确认

（一）镇政府、原权利人及其他市场主体可作为改造单元（项目）的改造主体。

（二）国有企业、农村集体经济组织或者其他公有经济成分占主导地位的原权利人选择合作改造主体，需采用招标、挂牌等公开方式招选。

（三）政府主导实施改造的项目选择改造主体，需采用招标、挂牌等公开方式招选。

（四）农村集体经济组织可自行改造，也可以公开选取改造合作单位。选择改造合作单位的，需在改造实施方案批准后通过

公开方式在各镇人民政府的农村产权流转交易平台或惠州市公共资源交易中心惠阳分中心公开招选。

（五）改造单元（项目）中拆除重建范围内的土地或地上建筑物涉及不同权利人的，应当通过收购归宗、作价入股或权益转移等方式形成单一改造主体。全面改造的改造单元（项目），单一改造主体形成按照下列规定执行：

1.旧厂房改造须提交股东大会或集体决议文件，签署房地作价入股、联营、收购归宗、搬迁补偿等协议；合作改造的则成立项目公司；初定改造实施方案内容、实施方式；核查改造基础数据等工作后，经镇级人民政府初审，报区自然资源局审议后，方可申请改造主体认定。

2.旧村庄改造须提交由农村集体经济组织 90%以上的户代表表决同意（一户一票）及永久性房屋的权利人 90%以上同意的表决意见；同时成立改造的项目公司，形成单一改造主体，经镇级人民政府初审后，报区自然资源局审议方可申请改造主体认定。

3.旧城镇改造或用地为单一地块的，按照如下要求完成表决；

（1）提交全体共同共有人或产权份额 90%以上的按份共有人同意的表决意见。

（2）建筑物区分所有权的，提交专有部分占建筑物总面积且占总人数 90%以上同意的表决意见。

（3）旧城镇中的旧住宅区所在地块，提交经专有部分占总建筑面积且占总人数 90%以上同意的表决意见。

（4）用地包含两个或者两个以上地块的，须同时提交每一地块物业权利人符合前项规定的表决意见。

完成上述表决意见形成单一主体，经镇级人民政府初审后，

报区自然资源局审议，方可申请改造主体认定。

（六）改造主体认定材料经镇级人民政府初审，符合要求的应当在区政府网站、项目现场、惠州日报公开公示（公示期不少于7日），公示期满无异议或异议不成立且经区自然资源局审议后，报领导小组会议审批。审批通过的，由区自然资源局向改造主体出具改造主体认定批复文件，并在政府网站进行信息公开。

第二十一条 改造实施方式

因地制宜采取多种方式实施“三旧”改造，包括政府主导实施改造、原权利人自行改造、市场主体实施改造、农村集体经济组织自行改造等。

（一）旧厂房改造包括政府主导实施改造、原权利人自行改造、市场主体实施改造三种方式。

1.政府主导实施改造是指政府以征收、收购、协议等方式，获得工业土地、建筑物使用权后实施改造。

2.原权利人自行改造及市场主体实施改造是指工业厂房土地权利人自行改造或与市场主体合作形成单一改造主体实施改造。

3.旧厂房改造为符合产业发展要求的产业提升项目或其他非改商或居住类项目，可根据规定相应简化改造实施方案编制，缩短审批流程。改造为经营性居住类的项目，须按照相关政策要求实行，并承担相应公益责任。

4.旧厂房改造应按相关规定将土壤环境管理要求纳入相关规划及供地管理，确保达标后方可进入用地程序。

（二）旧村庄改造项目主要包括政府主导实施改造、农村集体经济组织自行改造，与市场主体合作改造三种实施方式。

（三）旧城镇改造实行区人民政府为主导、部门服务、属地

负责制度，主要包括政府主导实施改造、原权利人自行改造、市场主体实施改造三种方式。

（四）对于市场主体实施的全面改造类的项目，市场主体已征得 90%以上比例的原权利人同意，由于客观原因无法按期推进的，该市场主体可申请将项目转为政府主导实施改造的方式推进。区人民政府确定有必要的，可将其转为政府主导实施改造的项目，对市场主体前期投入给予合理补偿。

第二十二条 改造阶段

“三旧”改造项目分为前期工作阶段与改造实施阶段，确认改造主体后进入改造实施阶段。

（一）前期工作阶段。

1.各镇人民政府为“三旧”改造工作的责任主体，负责具体工作的开展。

2.各镇人民政府可通过法定方式，将前期工作委托给专业机构执行，被委托的专业机构作为前期服务商参与改造活动，其所进行的投入经委托人确认后列入改造成本。

3.各镇人民政府及其职能部门应做好前期服务机构的指导和监督工作。

4.旧村庄、旧城镇以及旧厂房（农村集体经济组织为原权利人），应在区自然资源局和各镇人民政府的指导下编制前期服务机构招商文件，并在各镇人民政府的农村产权流转交易平台或惠州市公共资源交易中心惠阳分中心上公开招选。

5.前期服务机构应具备组织土地测绘、数据调查、规划编制、房地产评估、拆迁补偿、法律事务等方面专业技术力量的能力。

6.前期服务机构的工作包括改造意愿调查、现状测绘、现有土

地及建物权属调查、房屋质量检测报告、标图入库、规划编制、可行性研究报告编制、改造实施方案、改造主体招引方案编制等。

7.前期工作中土地及地上建筑物权属调查需满足以下要求：

（1）权属调查重点内容需包含标图建库红线内用地总面积、宗地数量、土地性质、土地所有人、土地使用人、合法建设用地面积、批准用途、用地时间、土地利用总体规划用途等土地状况，标图建库红线内房屋数量、登记用途、实际用途、登记建筑面积、实际建筑面积等房屋状况。

（2）权属调查成果需包含文字成果（含权属来源、违法用地处理及其他文字成果等），表格成果及图件成果（含“三调”土地利用现状图、最新土地利用现状图、土地利用总体规划图、航空拍摄影像图、现状勘察图等）。

（3）权属调查需执行《不动产权籍调查技术方案》（国土资发〔2015〕41号），《地籍调查规程》（TD/T1001），《房产测量规范》（GB/T17986.1）等相关规定。

8.前期服务机构对权属调查结果的真实性负责。权属调查成果由镇人民政府初审，并征求区自然资源等相关职能部门意见后形成初审结论予以公示，公示期不少于7日，公示期满无异议或异议不成立的，由镇人民政府出具审查意见。权属调查结论将作为启动项目改造的前提，也将作为日后处理违法用地、完善建设用地手续、编制改造实施方案和征地报批等业务活动的事实基础。

（二）改造实施阶段。

改造主体负责改造单元（项目）的投资、建设、运营、管理等所有工作，并按相关政策流程办理各项管理及监督手续。

第六章 用地管理

第二十三条 用地审批

（一）对本办法规定的“三旧”改造项目用地，按照省、市、区相关文件进行申报审批。

（二）办理以下五项用地审批手续的，需由区自然资源局负责组织报批材料，并报有批准权的机关审批：

- 1.集体土地完善转用、征收审批。
- 2.旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批。
- 3.国有土地完善转用审批。
- 4.“三地”及其他用地办理转用、征收审批。
- 5.供地审批。

（三）办理本条第二款第1项至第3项规定的用地审批手续的，应当符合下列条件：

- 1.符合国土空间详细规划。
- 2.已纳入省“三旧”改造地块数据库。
- 3.土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。
- 4.省人民政府规定的其他条件。

（四）集体土地完善征收手续的，除应当符合本条第三款规定的条件外，还应当符合下列条件：

- 1.在规定期限前与农村集体经济组织、农户签订征地补偿安置协议并已经落实，且未因征地补偿安置产生纠纷。
- 2.已按要求落实听证程序和办理社保审核。

（五）办理本条第二款第2项规定的用地审批手续的，除应

当符合本条第三款规定的条件外，还应当符合以下条件：

- 1.集体建设用地来源合法。
- 2.旧村庄集体建设用地转为国有建设用地及补偿安置方式经农村集体经济组织依法表决同意。

（六）办理本条第二款第4项审批手续的，应当符合以下条件：

- 1.符合“三地”及其他用地定义与比例要求。
- 2.土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。
- 3.省人民政府规定的其他条件。

第二十四条 土地整理

支持土地置换后连片改造。在符合规划、权属清晰、双方自愿、价值相当的前提下，允许“三旧”用地之间或“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间位置互换。土地置换过程中涉及集体建设用地使用权流转、集体建设用地转为国有建设用地审批的，依据相关规定执行。

第七章 收益分配

第二十五条 土地出让价款

“三旧”改造项目供地应当以单宗或者区片市场评估价为基础，综合考虑改造主体承担的改造成本（成本包括前期费用、拆除临迁费用、补偿安置费用、搬迁奖励以及公共设施建设支出等实际发生的费用）后，按照程序确定政府应收地价。

（一）在确定开发建设条件和市场主体实施改造模式的前提下，由改造主体完成拆迁工作后，区政府可将拟改造地块的土地

使用权协议出让给改造主体，依法缴纳土地出让价款，签订土地出让合同。政府主导实施改造模式下，由政府在完成征收补偿收储后，通过“招拍挂”的公开方式出让。

（二）依法取得的工业用地改造后提高容积率但不改变土地用途、不延长土地使用年限，且符合规划、设计的，不再增缴土地价款。

（三）拟以协议方式出让的项目，必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序，根据市场价格综合确定出让地价。协议出让缴纳土地出让金的计算办法依据省、市、区现行规定执行。

第二十六条 利益统筹

（一）政府主导实施改造。

工改工项目中涉及用地由政府收储后公开出让的，可以结合改造利益平衡需要，将扣除土地征收、收回、收购等费用以及计提资金（计提农田水利建设资金、农业土地开发资金、地方教育资金）后的土地出让纯收益的 50% 补偿给“三旧”用地原权利人。政府以协议方式先行约定收储的，可按挂牌成交价扣除土地挂牌、土地评估等土地交易成本后的 80% 补偿给“三旧”用地原权利人。

（二）市场主体实施改造。

按照程序批准实施的拆除重建类的改工项目，区人民政府按照拆除房屋建筑面积给与 50 元 / 平方米的奖励；同时按照新建房屋建筑面积给与 30 元 / 平方米的奖励，必须同时具备以下条件：

1. 改工项目用地面积达到 30 亩以上（包含本数）。
2. 改造后容积率达到 2.0 以上（包含本数）。
3. 原有建筑物符合“三旧”改造政策且已全部被拆除。
4. 改造实施方案中新建建筑物已经全部建成且完成竣工验收

备案登记手续。

上述奖励由改造主体在完成竣工验收备案后提出申请，镇级人民政府初审，区自然资源局复核后由区政府兑现给改造主体。改造后的工业园区产业用房 5 年内经批准分割销售的，不享受该项奖励政策，已领取的，需在批准分割销售前退还该部分奖励款项。

第二十七条 公益用地移交

（一）在旧城镇、旧厂房改造中应当按照城乡规划要求，将不低于该项目土地国有土地使用证件的证载使用权面积 15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或其他公益性项目建设。

（二）在旧城镇、旧厂房改造中改造后为公益用途或工业用途的项目对公益用地移交不做要求。

（三）因改造项目占地面积狭小，周边再无整合开发的可能等客观因素，确实无法满足无偿移交 15%的土地，则按（15%—已移交比例）×应缴地价款的标准计算为货币，并以货币形式缴交，缴交资金统筹用于区域公建公益设施建设。

（四）同一个改造单元（项目）范围内的项目可以单一项目进行核算也可以多个项目整体核算公益用地规模。同一项目可分期供地的，分期累计落实的公益性用地移交比例应当不低于整体项目移交比例要求。

第二十八条 公共服务设施的配建和代建

（一）“三旧”改造项目需在改造范围内配建公共服务等公共设施，建设完成且经相关部门验收合格后，无偿移交给相关行政主管部门。

（二）旧城镇、旧厂房改造为经营性用途的项目，均需按不低于规划住宅总计容建筑面积 2%的比例代建保障性住房、人才房、拆迁安置房等政府公共性住房。政府公共性住房的建安成本由政府按照地上建安成本核算的成本价进行回购，土地出让金由政府承担，产权归政府所有，并在改造实施方案中予以明确。

（三）优先保障移交给政府的公共服务设施的建设，并且在首期改造中实现，优先建设回迁安置房。改造项目在办理预售许可证前，用于建设与改造项目配套的公共服务设施的建设应同步完成竣工验收备案。

第二十九条 税收政策

（一）“三旧”改造项目涉及土地权利/权益转移的，改造主体应当依法依规缴纳相关税款，取得税务部门出具的完税证明后，持完税证明及“三旧”改造项目批复等有关材料向区自然资源局申请建设用地出让和登记发证等相关手续。

（二）经区人民政府确认，同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担搬迁补偿安置工作的，属于政府征收（收回）房产、土地并出让的行为，按相关税收政策办理。

第八章 监督机制

第三十条 实施监管

（一）“三旧”改造项目实行全程动态监管。

“三旧”改造项目（政府主导实施改造的项目除外），改造主体应当在改造实施方案正式获批之日起的三个月内与镇级人民政府签订监管协议，监管协议应明确以下内容：

- 1.明确公益性用地移交、公共设施配建和代建义务的内容。
- 2.明确在规定时间内完成搬迁工作,按照搬迁补偿安置方案提供回迁房和过渡安置等内容。
- 3.明确改造项目内实施进度及完成时限等内容。
- 4.资金监管。
- 5.在涉及产业类改造项目时,需包含产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率和节能环保、股权变更约束等内容。

(二)市场主体实施的改造项目,在改造实施方案正式获批之日起,改造主体不得以合作,入股,联营,全部或控股股权转让(即转让股权份额超过 33.4%)等方式转让或变相转让改造项目。

(三)旧村庄、旧城镇改造项目在签订土地使用权出让合同前,由改造主体到项目约定的银行设立改造专项资金监管账户,足额存入复建安置资金,监管账户内资金由改造主体、镇人民政府和监管账户开户银行三者共同监管,确保专款专用。

(四)“三旧”改造项目改造主体在监管协议签订一个月内向镇人民政府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。专项监管资金总额为由改造主体负责建设的配套公共设施的概算造价,保函期限直至改造主体移交配套公共设施之后 1 个月。改造主体未能按落实配建公共设施的相关约定,镇人民政府可向出具该保函的银行方提出支付保证金。

(五)“三旧”改造项目中改造主体申请办理相关建筑物的销售(预售)手续之前,需同步提供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。

(六)各镇人民政府是项目监管的第一责任主体,定期对项

目实施情况进行动态监督管理，并向区自然资源局汇报项目实施进展情况。区自然资源局负责本辖区“三旧”改造地块数据库入库审查、动态调整及上报市“三旧”改造主管部门审核工作，并按规定在省“三旧”改造项目监管系统中填报本辖区“三旧”改造项目用地批文、改造实施方案、供地结果、监管协议、实施情况等信息。

第三十一条 时限与监管

（一）改造主体认定后不得变更，因改造主体原因造成项目改造实施方案获批后一年内未办理供地手续的，“三旧”改造实施方案的批准文件自动失效；对拆除重建或新建部分构成闲置土地的，按照闲置土地的相关规定执行。因改造主体原因造成项目无法按时实施的，由区政府收回后公开选取改造主体。

（二）改造主体未按照改造方案和供地文书确定的开竣工时间、土地用途、开发强度等实施改造的，由区人民政府及相关职能部门敦促其限期整改；限期内拒不整改的，由原批准机关撤销其改造实施方案批复，取消“三旧”改造相关优惠政策，并将其失信行为按照《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）的相关规定予以处理。对以“三旧”改造为名骗取完善历史用地手续的，一经查实，严肃依法处理。

（三）对市场主体实施的改造项目，批准土地征收后因相关规划或政策调整、改造条件发生变化而不具备供地条件，且经实地核查确认未实施改造的，可由申办用地手续的单位提出撤回用地批准文件的申请，逐级报有审批权的机关进行批准。

（四）对于存在提交虚假材料或采取其他手段骗取批准等情形的，可直接报请批准机关撤销“三旧”改造相关批准文件，并依

法追究相关责任人的责任。对于撤回或撤销的批准文件，应当在广东省“三旧”改造项目监管系统中及时撤销相关备案，不再纳入正在改造的项目统计。

第三十二条 信息公开

区自然资源局等相关部门（惠阳区“三旧”改造办公室或申报单位）应当按照信息公开相关规定，制定“三旧”改造政府信息主动公开目录，对“三旧”改造标图建库、改造实施方案（主体认定）、土地供应、竣工验收等事项的标准、办事流程和审批结果应依法依规及时公开。

第三十三条 风险评估

旧城镇、旧村庄改造项目或其他涉及人民群众切身利益的重大改造项目，镇人民政府应当依据国家、省、市的有关规定开展社会稳定风险评估，并举行改造实施方案专家论证会。

第九章 司法保障

第三十四条 争议解决

（一）多数原权利人同意改造，少数原权利人不同意改造的“三旧”改造项目，按照《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定处理争议。

（二）市场主体实施的全面改造项目（改造实施方案已获得批准），原有建筑物存在不符合安全生产、城乡规划、生态环保、建筑结构安全、消防安全要求或妨害公共卫生、社会治安、公共安全、公共交通等情况的，少数原权利人对搬迁补偿协议无法达成一致意见，原权利人均可对搬迁补偿安置协议的合理性向人民

法院申请司法裁决。

第三十五条 法律责任

“三旧”改造相关管理单位、编制单位、服务单位、实施单位及其工作人员，在改造活动过程中有违规违法违纪行为的，依法依规追究应有责任。

第十章 附则

第三十六条 名词释义

（一）“三地”，是指符合土地利用总体规划和国土空间详细规划，但单个地块无法单独出具规划要点、无法单独标图入库，因成片改造需要与主体地块一并纳入改造项目进行整体利用，累计面积不超过改造项目用地面积 10%的边角地、夹心地、插花地。

边角地，是指被“三旧”用地与建设规划边沿或者线性工程控制用地边沿分隔、面积小于 3 亩的地块。

夹心地，是指被“三旧”用地包围或者夹杂于其中、面积小于 3 亩的地块。

插花地，是指与“三旧”用地形成交互楔入状态、面积小于 3 亩的地块。

（二）其他用地，是指除“三地”以外，在旧村庄改造项目中，位于该村集体权属范围内、符合国土空间详细规划、无法单独标图入库，因成片改造需要与主体地块一并纳入改造项目进行整体利用的地块。

（三）标图入库，是指对符合条件、拟纳入“三旧”改造项目进行整体利用的地块，在国土空间规划“一张图”上逐块标绘，纳

入国土空间基础信息平台统一管理，形成“三旧”改造地块数据库。

（四）原权利人，包括“三旧”用地及其地上、地下建筑物、构筑物的所有权人、使用权人，以及按照有关规定处理后的实际用地人。

（五）公共设施，包括基础设施、公共服务设施、公共安全设施。

（六）配建公共设施，是指改造主体在项目范围内建设并无偿移交给政府的公共设施。

（七）代建公共设施，是指改造主体在项目范围内建设并由政府按地上建安成本核算的成本价进行回购的公共设施。

（八）“旧厂房”是指用于工业生产、物资存放的工矿仓储用地及其附属设施的低效用地。工改工，是指旧厂房改造过程中，将各镇、村和工业园区内的旧厂房改造为工业用途的类型。

（九）“旧村庄”是指村居集体土地（含“村改居”）范围内的宅基地及其紧密相关的附属设施（含农村生产、生活服务设施和道路、市政、环卫等公共事业设施用地）等非“旧厂房”低效用地。

（十）“旧城镇”是指国有土地范围内的旧住宅区、旧商业区及公共设施、附属设施等“旧村庄”、“旧厂房”以外的城镇低效用地。

（十一）改造单元（项目）可行性研究是对“三旧”改造项目现阶段可行性、必要性及后续工作推进进行论证和指引的过程，是列入改造年度计划的重要判断依据，应符合相关法律法规及技术规范。根据划定的改造单元范围，明确更新意愿及诉求，确定项目类型、模式，提出公益性用地移交要求等重要内容，并统筹改造项目的实施。

（十二）片区统筹专题研究是政府主导统筹一个片区（3-5 平

方公里)内的多个“三旧”改造项目,为避免一定区域内多个“三旧”改造项目碎片化,无法保障改造后片区的城市风貌统一协调、区域级公共服务配套设施能够落地、各个改造项目经济利益相对公平平衡,而开展的专题研究。通过空间统筹、利益统筹、实施统筹三大统筹,着力推进片区成片连片开发。

第三十七条 配套规则

区自然资源局根据本办法,组织起草配套工作指引文件,另行印发实施。

第三十八条 有效期限

本办法自 2022 年 10 月 28 日之日起实施,有效期 3 年。本办法实施之前,已批准“三旧”改造实施方案的项目,可继续执行。此前我区相关文件与本办法规定不一致的,以本办法为准。“三旧”改造项目供地方案在本办法印发前已通过市、区建设用地领导小组会议审议且仍在有效期内的,按实施方案批准时的政策执行;已过有效期的,按程序重新报批。

公开方式: 主动公开

抄送: 区委有关部委办局, 市人大常委会办公室, 区政协办公室, 区纪委监委办公室, 区法院, 区检察院, 区武装部。

惠州市惠阳区人民政府办公室

2022 年 9 月 27 日印发