

江门市推进“三旧”改造工作领导小组办公室

江三旧办〔2018〕17号

江门市推进三旧改造工作领导小组办公室关于 印发《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》贯彻意见的通知

各市（区）人民政府、市直有关单位：

根据《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）、《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）精神，结合《江门市人民政府关于印发〈江门市区“三旧”改造实施意见（试行）〉的通知》（江府〔2017〕19号），经市人民政府同意，提出以下贯彻意见。本意见适用于江门市市区（蓬江、江海、新会区）行政区域范围内“三旧”改造工作的实施管理活动。台山、开平、鹤山和恩平市可参照执行。

一、“三旧”改造地块数据库

（一）调整“三旧”改造标图建库标准。

1.调整用地时间范围及上盖物占地比例。2009年12月31日前已建设使用的旧村庄、旧城镇、旧厂房地块上盖物基底面积占

入库单元地块面积比例达 30%以上,符合土地利用总体规划,经第二次全国土地调查(以下简称“二调”)和最新的土地利用现状图认定有建设用地、布局散乱、利用不充分、用途不合理、规划确定改造的低效存量建设用地,可按规定纳入“三旧”改造范围。

2.上盖物基底面积占入库地块面积比例不足 30%的的旧村庄、旧城镇、旧厂房地块经原土地权利人自愿申请,可按照 2009 年 12 月 31 日前上盖物占地面积确定可纳入标图建库的用地面积。已认定为闲置土地的,不得申请纳入改造范围。

3.特殊情况处理。上盖物占地比例符合建设用地规划许可证、土地供应法律文书等载明的规划条件,可不受 30%限制。属于生态修复类,可按规定纳入标图建库范围。“二调”认定为非建设用地,但实地在 2009 年 12 月 31 日前已经建设使用且符合上盖物比例要求,可按规定纳入标图建库范围。未达上述指标的,可通过调整土地面积的方式达标,调出的土地由政府按基准地价标准收回后,可连同改造地块公开出让。

(二) 落实标图建库调整与报备制度。

各区将拟调整的地块报市“三旧”办进行实质性审查,审查标准依据省国土资源厅制定的入库标准。我市“三旧”改造标图实行实时调整,地块通过审查后即可开展改造项目认定、改造方案及用地报批工作。市“三旧”办于每年 12 月底前将全市调整完善后的“三旧”改造地块数据库一次性报送省国土资源厅技术中心备案。

二、“三旧”改造申请条件

（一）合理确定改造主体。

1.对无合法征收手续或手续不完善的旧村庄用地，实际已征地的历史用地，落实处理（处罚）并完善征收手续后，以土地权利人作为改造主体；对无合法征收手续或手续不完善的村集体性质旧厂房用地（村级工业园），实际已征地的历史用地，落实处理（处罚）并完善征收手续后，改造为住宅或商业住宅混合用地的，通过公开出让方式确定改造主体；签订征地协议后发生转让行为的，落实处理（处罚）并完善征收手续后，经三分之二以上村民或村民代表表决通过，以受让人作为申请主体，改造为住宅或商业住宅混合用地的，通过公开出让方式确定改造主体。

2. 村集体性质旧厂房用地（村级工业园），改造为住宅或商业住宅混合用地的，村集体与其他个人或单位签订集体建设用地使用权出让，出租合同，将土地流转给其他个人或单位使用的，村集体作为申请主体，经三分之二以上村民或村民代表表决通过，在土地流转期内可由农村集体建设用地受让人、承租人作为申请主体，改造为住宅或商业住宅混合用地的，通过公开出让方式确定改造主体。

3.旧村庄、旧城镇连片改造项目，权利主体通过作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式，将相关权益转移单一主体后，由该主体申请实施改造，在完成上盖物拆除后再注销原有不动产权证，国土部门直接与单一改造主体签订出让合同。公有经济成分占主导地位的公司、企业资产处置的，必须按照国有

资产处置程序办理。

4.区、镇（街）所属由财政全额出资成立的国有企业，可在政策允许的范围内将自有旧厂房用地按“三旧”改造规划自行改造。

5.加快推动连片改造实施，以城市总体规划、‘三旧’改造专项规划和地段控制性详细规划为依据，编制改造单元规划。

改造单元规划涉及现行控制性详细规划未覆盖或对现行控制性详细规划内容作出调整的，应先行组织编制或修编控制性详细规划。

改造单元规划不涉及现行控制性详细规划内容调整的，经所在区实质性审查，经市规划委员会控制性详细规划技术审查专业委员会审议通过后，报市政府批准实施。

改造单元规划应当依据现行控制性详细规划进行编制，改造单元规划经批准后，作为实施“三旧”改造的依据。包括以下内容：

- （1）改造单位具体范围、改造目标、功能定位、用地布局、改造类型、开发建设指标；
- （2）与城市总体规划、“三旧”改造专项规划及现行控制性详细规划的衔接说明；
- （3）基础设施、公共服务设施布局；
- （4）产业方向及其布局；
- （5）改造单元的城市设计指引；
- （6）分期实施安排；
- （7）涉及历史街区、不可移动文物或历史建筑的保护方案；

(8) 现行控制性详细规划未覆盖或对现行控制性详细规划的强制性内容作出调整的，应提供完善公共服务设施、交通影响评价及改造项目经济评估等专项报告；

(9) 其他需要明确的内容。

(二) 明确实施改造的标准。

“三旧”改造是指对旧村庄、旧厂房、旧城镇用地上的旧建筑物实施拆除重建、综合整治、局部改扩建、生态修复、历史建筑修缮等活动。实质性改造以拆除重建为主，对原有上盖物年代较新、质量较好的，在符合城市规划的前提下，允许继续保留使用，并通过改变功能、加建扩建、局部拆建、节能改造、完善公建配套设施等方式实施改造。项目实施改造前需依据“三旧”改造专项规划、控制性详细规划或“三旧”改造单元规划编制改造方案，自行改造项目的改造方案由改造主体自行编制，公开出让项目的改造方案由各区“三旧”办编制。改造方案必须具备实质性改造内容，明确对上盖物的具体处置措施。

(三) 房地产权益归宗。

将房地产权益转移单一主体可通过以下途径实现：

1. 通过签订搬迁补偿协议或合作协议；
2. 通过收购过户或作价入股(需承诺旧建筑拆除后开发投资进度达到 25% 前股权不变更)。

房地产权益转移兼有上述两种实现方式的，按第 1. 方式处理。

改造单元内房地产权益转移到单一权利主体后，由该主体进

行申报、实施改造。

转移房地产权益所签订的搬迁补偿协议，应当遵循公平有偿原则，约定以下内容：

- (1) 补偿方式、补偿金额和支付期限；
- (2) 安置房的面积、地点和登记价格及交付标准；
- (3) 搬迁期限、搬迁过渡方案和过渡期限；
- (4) 房地产的权利、义务和责任的承受主体；
- (5) 办理注销登记及有关公证手续等责任分工约定；
- (6) 协议生效的时间和条件；
- (7) 其他需要明确的内容。

三、“三旧”改造用地审批

(一) 旧村庄集体建设用地转国有建设用地，完善历史用地手续按照《关于印发〈关于承接省人民政府委托建设用地审批（审核）以及“三旧”改造涉及土地征收审批职权的工作方案〉的通知》执行。完善历史用地手续分 1986 年 12 月 31 日之前、1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间、1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日 3 个用地发生时间分类处理，具体按粤国土资规字〔2018〕3 号文第四（八）点执行。

(二) 加快完善征收手续。集体性质的旧厂房用地（村级工业园）可按旧村庄改造报批方式，按现状地类完善建设用地手续。村级工业园完善历史用地手续后，地块若改造为住宅或商业住宅混合用地的，按照公开出让方式供地确定改造主体，按旧厂房改

造政策执行。非拆除重建类改造项目，原则上不办理完善征收手续。

（三）土地利用总体规划修改程序。对于连片改造中不符合土地利用总体规划，原则上单块面积不超过3亩、累计不超过10%的边角地、夹心地、插花地（简称“三地”）等零星土地，可申请修改土地利用总体规划，具体办理程序按粤国土资规字〔2018〕3号文第四（十）点规定执行。

（四）规范“三地”和超标“三地”的报批方式。涉及“三地”办理农用地转用或土地征收手续的，纳入批次用地依法报批。超标“三地”，超过项目主体面积10%，且原则不超过20%，可将其农用地转用和土地征收报批材料报江门市人民政府，按土地处置程序经集体讨论决定。

四、“三旧”改造供地

（一）旧村庄可实施自行改造或公开出让。实施自行改造的，土地可以直接出让给农村集体经济组织或由其成立的全资子公司、农村集体经济组织与公开选择的市场主体成立的合作公司、或者农村集体经济组织与公开选择的合作主体约定作为开发建设单位的一方；实施公开出让的项目，可由竞得人实施拆迁工作。改造过程中需要调整上述改造方式的，应经农村集体经济组织表决同意，并报经原批准机关同意，有关调整情况应当及时在“三旧”改造项目监管系统中备案。

（二）旧城镇可实施自行改造，改造范围内的所有权利主体

通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式，将房地产的相关权益转移至单一主体后，可由该主体申请实施改造。

（三）合理分配土地增值收益。采用公开出让方式出让的工改住项目，所得出让收益可按规定用于补偿原土地权利人，并可采取物业返还等其他方式兑现补偿。公开出让成交价高出政府限价配建的建筑面积，按江府〔2017〕19号文第六（四）2点货币补偿资金分配比例以实物方式补偿给原土地权属人。

（四）加大对产业类改造项目支持力度。纳入“三旧”改造范围，具有合法用地手续的工业用地，改造后用于兴办先进制造业、生产性高科技服务业、创业创新平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经区人民政府批准，可享受按原用途使用的5年过渡期政策。5年过渡期满后，经区人民政府批准，可按新用途办理用地手续；若项目无法继续经营，原用地单位可按原用途保留使用土地。

（五）公益性用地移交。涉及将工业用地改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的，要将不低于项目用地总面积15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建设，可灵活采用补缴等价土地款、折抵建筑面积等方式具体落实，操作办法按粤国土资规字〔2018〕3号文第五（十五）点和江府〔2017〕19号文第七（一）8点另行制定。

旧村庄、旧城镇改造项目按照城乡规划的要求提供公益性用

地，配建公益性设施，一并无偿移交政府，不再需要另行向政府无偿移交 15%公益性用地。

（六）制止违法建设行为。各区应组织城管等执法部门及社区、村集体等组织，加强巡查，及时制止和查处违法建设行为，维护“三旧”改造的正常秩序。

五、“三旧”改造工作经费

设立“三旧”改造工作经费，按年度改造任务配置专项工作经费，纳入每年度财政同级部门预算中申请安排，用于日常办公、设备购置、标图建库、编制“三旧”专项规划、改造单元规划及“三旧”改造项目推进相关的评估、测量等前期工作等支出，工作经费严格按有关规定列支使用。

六、“三旧”改造批后监管

（一）改造方案备案。“三旧”改造涉及的改造方案、用地批文、土地供地结果、实施监管协议、改造实际情况等，应当在相关法律文书或证明文件作出之日起 30 日内通过“三旧”改造监管系统进行备案，由区人民政府批准的“三旧”用地的，未经系统备案，依照有关规定处理。“三旧”改造方案及供地等信息公开工作，按粤国土资规字〔2018〕3 号文第六（十八）点和江府〔2017〕19 号文第八（五）点执行。

（二）签订监管协议。改造方案获批 3 个月内由“三旧”改造主管部门（或区人民政府、镇人民政府、街道办）与改造主体签订监管协议，重点监管实施改造、落实改造范围内的建设义务、

补偿安置义务等。

(三) 司法裁决途径。在旧村庄改造中,村集体少数成员拒不履行经表决通过并经区政府批准的改造方案(含搬迁补偿安置内容),可通过司法途径处理。改造过程涉及征收集体土地,可按照《中华人民共和国土地管理法实施条例》,责令交出土地;拒不交出土地的,可申请人民法院强制执行。改造过程不涉及征收集体土地但必须对村民的房屋进行拆迁的,参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定执行。

- 附件: 1.《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)
2.《江门市人民政府关于印发〈江门市市区“三旧”改造实施意见(试行)〉的通知》(江府〔2017〕19号)

江门市推进三旧改造工作领导小组办公室



此件分送 三科 阅处

江门市人民政府办公室	
2018	年4月4日
办字	0775号

广东省国土资源厅文件

粤国土资规字〔2018〕3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

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》业经省人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

广东省国土资源厅

2018年4月4日



关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见

为贯彻落实省人民政府《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）、《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）以及国土资源部《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）等文件精神，进一步优化“三旧”改造政策，加快盘活利用各类低效城镇建设用地，现提出以下实施意见。

一、调整完善“三旧”改造地块数据库

（一）准确把握“三旧”改造标图建库标准。基层“三旧”改造主管部门应对拟入库地块是否符合以下入库标准进行认真审核：

1. 纳入“三旧”改造地块数据库的地块应当以宗地为基本单元。在旧村庄和旧城镇改造中，宗地数量多且面积小的，可以将相邻多个宗地作为整体入库。对无合法用地手续的地块，按照历史用地协议约定的用地范围、规划功能单元、道路、河流及产权边界等因素合理确定入库地块范围。

2. 严格把握用地时间范围及上盖物占地比例。2009年12月31日前已建设使用，地块上盖物基底面积占入库单元地块面积比例达30%以上，符合土地利用总体规划，经第二次全国土地调查（以下简称“二调”）和最新的土地利用现状图认定为建设用地，布局散乱、利用不充分、用途不合理、规划

确定改造的低效存量建设用地，可按规定纳入“三旧”改造范围。已认定为闲置土地的，不得申请纳入改造范围。上盖物基底面积占入库地块面积比例不足30%的，经原土地权利人自愿申请，可按照2009年12月31日前上盖物占地面积确定可纳入标图建库的用地面积。

3.特殊情形处理。上盖物占地比例符合建设用地规划许可证、土地供应法律文书等载明的规划条件，可不受30%比例限制。属于生态修复类改造项目，规划用途为非建设用地的，如能提供相关主管部门出具的项目属于生态修复类型的证明材料，可按规定纳入标图建库范围。“二调”认定为非建设用地，但实地在2009年12月31日前已经建设使用且符合上盖物占地比例要求的，可按规定纳入标图建库范围。

(二)实行标图建库报备制度。各地级以上市只需按年度(每年12月底前)将本行政区域调整完善后的“三旧”改造地块数据库一次性报送省国土资源技术中心备案。对于拟增补入库的地块，由地级以上市“三旧”改造主管部门依据本意见及相关规定对其是否符合入库标准进行实质性审查，审查通过后即可开展改造项目的认定、改造方案及用地报批等工作；省国土资源技术中心仅负责对其报备的格式内容是否规范齐备进行技术性审查，审查通过的即予以备案；对于拟删减的地块，需由相关地级以上市举证说明拟删减原因，确有正当理由的(如规划修改导致近期无法实施改造，改造地块原土地权利人明确表示不同意实施改造等)，可以进行删

减，但已按“三旧”政策完善用地手续，享受“三旧”改造相关政策优惠，或已计入往年改造成效的地块不得删减。对上述内容审查通过的，由省国土资源技术中心出具备案函，并向社会公开备案结果。各地市可根据本地实际，参照省以往的做法，对数据库调整频次、程序、审查要求等予以规范。

（三）同步办理土地征收和标图建库手续。“三旧”改造涉及土地征收审批权限已由省人民政府委托地级以上市人民政府行使。符合标图建库条件，改造条件成熟、改造需求迫切的地块，特别是贫困村改造用地，可由县级“三旧”改造主管部门将土地征收报批材料（需经同级人民政府审核同意），纳入标图建库申请材料连同相关说明（包括项目性质、改造条件及同步办理土地征收和标图建库手续必要性等），上报地级以上市“三旧”改造主管部门审查，经其同意纳入标图建库范围的，方可按程序报地级以上市人民政府办理土地征收手续。对于符合农用地转用、土地征收正常办理条件的新增建设用地，仍按照现行法律法规及政策规定进行相关报批。严禁通过违规纳入“三旧”改造标图建库的方式，规避正常的征地审批程序。

二、加强土地规划保障

（四）统筹存量与增量。各地应统筹安排新增与存量用地，在土地利用总体规划数据库中增加“三旧”改造图层，与省“三旧”改造地块数据库保持一致，将具备改造条件、近期可能实施改造的“三旧”用地全部纳入规划范围，充分保障建

设用地规模。“三旧”用地的规划审核参照新增建设用地的规划审核标准执行。

(五)明确土地利用总体规划修改程序。对于连片改造中不符合土地利用总体规划,原则上单块面积不超过3亩、累计面积不超过项目主体地块面积10%的边角地、夹心地、插花地等零星土地,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的前提下,可凭“三旧”项目确认文件、城乡规划部门出具的相关零星土地无法单独出具规划设计条件或难以独立开发的函件申请修改土地利用总体规划,按照《广东省土地利用总体规划修改管理规定》(粤国土资规划发〔2013〕23号)等确定的程序报批,并提供该文件第八条第(一)、(二)、(三)、(五)、(八)项等材料,以及对拟修改规划的用地面积及比例、项目主体地块已经纳入“三旧”改造地块数据库、“三旧”改造专项规划、年度实施计划及其与城市(镇)总体规划、控制性详细规划的符合性等情况作出的补充说明。

三、明确“三旧”改造申请条件

(六)合理确定项目改造主体。对于无合法征地手续或手续不完善,实际已实施征地(2009年12月31日前已签订征地协议)的历史用地,按照用地发生时的土地管理法律、法规及政策规定落实处理(处罚)并完善征收手续后,以土地权利人作为改造主体;签订征地协议后发生转让行为的,可按照用地发生时的土地管理法律政策落实处理(处罚)并

完善征收手续后，以受让人作为改造主体。农村集体经济组织与其他个人或单位签订集体建设用地使用权出让、出租合同，将土地流转给其他个人或单位使用的，以原农村集体经济组织为改造主体；经农村集体经济组织表决同意，且土地流转期限符合相关法律、法规、规章要求的，在土地流转期限内可由农村集体建设用地的受让人、承租人作为改造主体。农村集体经济组织使用的国有建设用地也可参照上述规定，以原农村集体经济组织或承租人为改造主体。对于成片连片改造项目，改造范围内的所有权利主体通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式，将房地产的相关权益转移到单一主体后，可由该主体申请实施改造，在完成上盖物拆除后再注销原有不动产权证，由国土资源主管部门直接与单一改造主体签订出让合同。但连片改造涉及公有经济成分占主导地位的公司、企业资产处置的，必须按照国有资产处置程序办理。

（七）明确实施改造的具体标准。依据“三旧”改造专项规划、控制性详细规划或“三旧”改造单元规划，改造主体负责编制项目改造方案，确定改造规模、开发强度、利用方向、资金平衡、需办理的用地手续等内容，报有批准权的市、县人民政府批准。改造方案必须具备实质性改造内容，明确对上盖物的具体处置措施，具体改造标准由省国土资源厅统一规定。实质性改造以拆除重建为主，对于原有上盖物年代较新、质量较好的，允许继续保留使用，并通过改变功能、加

建扩建、局部拆迁、节能改造、完善公建配套设施等方式实施改造。

四、加快“三旧”用地审批

(八)合理划分“三旧”改造审批权限。涉及将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，改造方案报所在的市、县级人民政府审批，土地征收手续报地级以上市人民政府根据省人民政府委托进行审批。涉及完善土地征收手续的，按照用地行为发生时间分类处理：

1.用地行为发生在1986年12月31日之前的集体建设用地，因改造需要必须征收为国有建设用地的，参照旧村庄集体建设用地转为国有建设用地方式办理。

2.用地行为发生在1987年1月1日至1998年12月31日之间的，依照1988年修订的土地管理法的相关规定，落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续，其中改造方案由地级以上市人民政府审批，完善土地征收手续报地级以上市人民政府根据省人民政府委托进行审批。

3.用地行为发生在1999年1月1日至2009年12月31日之间的，依照1998年修订的土地管理法的相关规定，落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续，其中，改造方案由地级以上市人民政府审批，完善土地征收手续报地级以上市人民政府根据省人民政府委托进行审批。

农村集体土地完善建设用地手续后保留集体土地性质，或国有土地完善建设用地手续的，按照规定权限报所在的地

级以上市人民政府审批，并同步审批改造方案。

(九) 加快完善历史用地手续。对纳入“三旧”改造范围，符合土地利用总体规划和城乡规划、没有合法手续且已实际使用的建设用地，上盖物基底面积达到改造项目总面积 30% 以上，或上盖物占地比例虽不足 30%，但符合建设用地规划许可证、土地供应法律文书等载明的规划条件，并且拟采取拆除重建、加建扩建、局部拆建、完善公建配套设施等方式改造的，可按照现状地类完善建设用地手续。具体实施办法由省国土资源厅制定。

(十) 规范“三旧”改造涉及边角地、夹心地、插花地（以下称“三地”）报批方式。“三旧”改造涉及“三地”办理农用地转用或土地征收手续的，由各地纳入批次用地依法报批，或与主体地块一并组卷上报。属于需要国务院批准的 10 个城市中心城区范围的农用地转用，可依法纳入城市批次用地报国务院审批。涉及的新增用地计划指标由各地在省下达的计划指标内安排，优先使用省下达的完成年度改造计划的奖励指标。涉及土地征收的，经农村集体经济组织表决同意，可不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。“三旧”改造涉及“三地”面积大于 3 亩，或累计面积超过项目主体地块面积（不含“三地”面积）10%，且原则上不超过 20%，符合土地利用总体规划和城乡规划的，可将其农用地转用和土地征收报批材料，连同由市、县人民政府对申报地块的相关说明（包括是否符合“三地”定义、图形特征、单块面积、累计面积占改

造项目主体地块用地面积比例、是否可以单独出具规划要点、是否符合相关规划、纳入改造范围的必要性、社会经济预期效益等)一并报地级以上市人民政府根据个案处理原则进行审批。超标“三地”属于国有建设用地,且主体地块的改造方案已经有权机关批准的,地级以上市人民政府也可根据个案处理原则进行审批。

五、规范“三旧”改造供地

(十一)合理确定协议出让供地范围。涉及“三旧”改造的供地,属政府收购储备后再次供地的,必须以招标拍卖挂牌方式出让,其余可以协议方式出让。以协议方式出让的,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底价。2017年3月14日之前已批准改造方案的项目,可继续按照粤府〔2016〕96号文印发之前的政策办理供地手续。具体实施办法由各地级以上市人民政府依据相关规定制定。

(十二)明确旧村庄改造的供地方式。鼓励农村集体经济组织通过“三旧”改造政策完善相关用地手续后,采用自行改造、与有关单位合作改造或由政府组织实施改造等多种方式实施改造。其中,自行改造或者合作改造的,可以直接出让给农村集体经济组织或由其成立的全资子公司、农村集体经济组织与公开选择的市场主体成立的合作公司、或者农村集体经济组织与公开选择的合作主体约定作为开发建设单位的一方;由政府组织改造的,在办理报批手续前需经农村集

体经济组织表决同意，并明确具体补偿安置途径；在确定开发建设条件的前提下，政府可通过招标等公开方式出让土地，由中标人或竞得人实施拆迁工作。改造过程中需要调整上述改造方式的，应经农村集体经济组织表决同意，并报经原批准机关同意，有关调整情况应当及时在“三旧”改造项目监管系统中备案。

（十三）加大对产业类改造项目支持力度。纳入“三旧”改造范围，具有合法用地手续的工业用地，改造后用于兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创新创业平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市人民政府批准，可享受按原用途使用的5年过渡期政策。5年过渡期满后，经市人民政府批准，可按新用途办理用地手续；若项目无法继续经营，原用地单位可按原用途保留使用土地。鼓励各地制定产业类改造项目专项支持措施，促进实体经济发展。

（十四）合理分配土地增值收益。根据粤府〔2009〕78号文等相关规定，“三旧”用地由政府依法收回或征收后通过招标拍卖挂牌方式出让的，所得出让收益可按规定用于补偿原土地权利人，并可采取物业返还等其他方式兑现补偿。拟入库地块按照上盖物占地面积及30%比例返算可入库面积的剩余部分，可由政府完善相关手续后依法纳入土地储备，并对原土地权利人给予合理补偿。各地可结合实际制定完善增值收益分配机制的相关优惠政策，鼓励原土地权利人和市场主体积极参与。

(十五) 规范公益性用地移交。在旧城镇、旧厂房改造中，涉及向政府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（含红线退缩用地）的改造项目，原权利人应当在签订土地使用权出让合同之前完成公益性用地移交工作，并负责对移交范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除，未按规定移交的，不予办理供地手续。移交的公益性用地应为国有建设用地，移交人不需为移交的公益性用地补缴土地出让金。在旧城镇、旧厂房改造中，将工业用地等用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的自行改造项目均需移交公益性用地，需移交公益性用地的改造项目类型、具体比例由“三旧”改造主管部门牵头研究确定；城乡规划主管部门在组织编制或修编控制性详细规划中予以落实。对于改造地块所在的控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按公益性用地用途评估后，补缴与应移交用地等价的土地价款，或通过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筑面积，根据其占项目总建筑面积的比例折抵应移交的用地面积；涉及将城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建成后无偿移交政府的改造项目，应当在签订土地使用权出让合同时明确优先完成公益性项目建设并无偿移交政府，由开发项目主体按照建设工程项目的有关规定办理手续并实施建设。具体实施办法由各地级以上市人民政府制定。

六、加强“三旧”改造实施监管

(十六) 落实“三旧”改造项目备案制度。“三旧”改造项目涉及的改造方案及用地批文、土地供应结果、实施监管协议、改造实施情况等，应当在相关法律文书或证明文件作出之日起30日内通过省“三旧”改造项目监管系统进行备案。由市县级人民政府批准的“三旧”用地，未经系统备案的，依照有关规定处理。

(十七) 完善监管协议制度。除了由政府组织实施的改造项目外，其他项目均应当在改造方案正式获批之日起的三个月内，由“三旧”改造主管部门（或县级人民政府、镇人民政府、街道办事处）与改造主体签订监管协议。监管协议重点对改造项目按照经批准的改造方案及相关规划要求实施改造，无偿移交公益性用地，履行改造范围内配套建设义务，落实对改造范围内原土地权利人的补偿安置义务，实现改造项目的综合效益等方面进行监管。有条件的地市，可建立“三旧”改造资金监管制度，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、“三旧”改造主管部门和监管账户开户银行三者共同监管，确保专款专用；也可以在签订土地使用权出让合同之前由改造主体向“三旧”改造主管部门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“三旧”改造主管部门监管。为落实共同监管责任，在尊重改造主体意愿的

前提下，将落实监管协议约定内容作为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手续的依据。

（十八）加强“三旧”改造信息公开。省国土资源厅根据省的工作部署将已入库地块的图斑编号、用地面积、坐落位置等信息纳入政府信息主动公开范围，在门户网站上予以公开，接受公众查询和社会监督。各地“三旧”改造主管部门参照省国土资源厅的做法，在门户网站上公开本行政区域内“三旧”改造地块信息。“三旧”用地或改造方案经有权机关批准后，应当按规定发布公告。其中，涉及土地征收的“三旧”用地，市县人民政府应当在批复文件作出之日起10个工作日内发布公告并进行公证，保留相关证据，公告应当载明批准机关、批准文号、批准时间、批准内容、公告的有效期限以及行政复议、行政诉讼等权利事项。

（十九）完善“三旧”改造司法裁决途径。在旧村庄改造中，因实施改造对改造范围内农村集体土地及国有土地及其上盖物业的受让人、承租人、抵押权人的正当权益造成影响的，依照其与农村集体经济组织或国有土地及其上盖物业的所有权人签订的出让、出租、抵押合同的约定进行补偿，对补偿标准存在争议的，由合同约定双方自行协商或采取民事诉讼途径解决。

农村集体经济组织少数成员拒不履行经农村集体经济组织表决通过并经市县人民政府批准的改造方案（含搬迁补偿

安置内容), 按照以下情形分类处理:

1. 改造过程涉及征收集体土地, 利害关系人对补偿标准有异议的, 依据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条规定向批准征收土地的人民政府申请裁决。对于违反土地管理法律、法规规定阻挠征收土地的, 按照《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十五条规定, 由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交出土地; 拒不交出土地的, 申请人民法院强制执行。

2. 改造过程不涉及征收集体土地但必须对村民的房屋进行拆迁的, 县级以上地方人民政府参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三章补偿相关规定执行。

人民法院裁定准予执行的, 可由提出申请的市、县人民政府负责执行。

(二十) 完善年度考核办法。从各地“三旧”改造年度改造计划完成情况、节约集约用地情况等方面选取多项考核指标, 合理确定各指标权重值, 形成考核指标体系, 综合考评各地“三旧”改造工作情况, 考核结果作为土地利用计划指标分配及其他相关奖惩措施的依据。自 2018 年起, 年度改造计划的实施和考核期限与自然年度保持一致。

本意见印发之日起施行, 有效期 5 年。以前规定与本意见不一致的, 按本意见执行。

公开方式：主动公开

抄送：省委办公厅，省府办公厅，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，
省纪委办公厅，南海舰队、省军区，省法院，省检察院，中直驻
粤有关单位。

广东省国土资源厅办公室

2018年4月4日印发

排印：钟婉怡

校对：杜伟

共印6份



以此件为准

江门市人民政府文件

江府〔2017〕19号

江门市人民政府关于印发《江门市市区“三旧”改造实施意见（试行）》的通知

各市（区）人民政府，市政府各部门、各直属机构，中直、省直驻江门有关单位：

《江门市市区“三旧”改造实施意见（试行）》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请及时向市“三旧”办反映。

江门市人民政府

2017年9月1日

江门市市区“三旧”改造实施意见（试行）

为推进江门市市区旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下简称“三旧”）改造工作，促进节约集约用地，提升城市更新水平，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）有关精神，结合我市实际，制定本实施意见。本实施意见适用于江门市市区（蓬江、江海、新会区）行政区域范围内“三旧”改造工作的实施管理活动。台山、开平、鹤山和恩平市可参照执行。

一、“三旧”改造的范围和认定标准

旧城镇改造主要是城镇国有土地的旧房屋改造。城镇国有土地上建设年代久远、基础设施不全、影响城市功能、建筑结构陈旧、存在安全隐患以及因公共利益需要拆迁的房屋及其附属物应纳入旧城镇改造范围。

旧厂房改造主要是指城镇建设范围内影响城市合理功能及布局或因产业升级需改造的旧厂区。包括产业发展需要“退二进三”的工业用地，不符合安全生产、环保要求或因城市规划调整不再作为工业用途的厂房（厂区），国家产业目录规定的禁止类、淘汰类产业转为鼓励类产业或现代产业的原厂房用地。

旧厂房的认定标准为：2007年6月30日之前已建成使用，上盖物基底面积占改造单元地块面积比例达30%或以上（省有新规定的，从其规定）。未达上述指标的，可通过调整土地面积的方式达

标，调出的土地由政府按基准地价标准收回后，可连同改造地块公开出让。

旧村改造主要指“城中村”、“园中村”、“空心村”等在内的旧村庄改造。旧村庄是指以集体建设用地为主，用途以宅基地为主，包括村属学校、巷道、晒场、村办公用房等公共设施用地。一个改造项目的规划范围混含旧村庄、旧厂房、旧城镇的，旧村庄建设用地面积占规划总面积 70% 或以上的，可视为旧村改造。

二、“三旧”改造的实施主体

“三旧”改造按不同情况，以不同的方式确定改造主体。

(一) 城市基础设施和公共设施建设，不涉及经营性项目的，可由市或各区政府指定改造和建设主体。改造所需要的土地，由政府收回或征收。改造后节余的土地，纳入政府储备土地，由政府统筹安排使用。

(二) 旧村改造，可由旧村庄土地所属的农村集体经济组织申请作为改造主体，自行改造。

1. 申请改造的旧村庄所在地块应已编制控制性详细规划和三旧改造单元规划。

2. 鼓励旧村改造所属的农村集体经济组织申请将旧村庄改造范围内的集体土地转为国有建设用地。未转为国有建设用地的土地，不能用于商品房地产开发。

3. 农村集体经济组织可成立独资(或全资)项目公司开展旧村改造，项目公司可作为旧村改造主体。改造主体取得改造地块使用权后，需引入社会资金合作开发的，合作主体的选择和合作方式、出

资比例、利益分配等内容必须按村民组织法实施，召开村民大会或村民代表大会通过，并须通过农村集体资产交易平台公开选择合作主体。

(三)“三旧”改造中将旧厂房用地改造为商住混合用地或商品住宅用地的，国有土地使用权由当地政府依法收回，应当采用招标、拍卖或者挂牌方式公开出让，所得收益按“三旧”改造补偿标准补偿原土地使用权人。

“三旧”改造中将旧厂房用地改造为商业、旅游、娱乐、教育、科技、医疗、文化、体育等用地的，符合所在地块控制性详细规划和“三旧”改造单元规划，原土地使用权人可申请自行改造。

(四)市属、区属国有全资企业可在政策允许范围内将自有的旧厂房用地按三旧改造规划自行改造。

三、“三旧”改造方案

(一)“三旧”改造方案编制的主要内容。

1. 改造地块基本情况。具体应包括土地位置、面积、土地权属情况、土地使用方式、房屋产权情况、临时建筑物或构筑物的面积及是否存在抵押、查封等情况。

2. 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，是否已纳入“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“三旧”改造单元规划。

根据“三旧”改造专项规划划定的改造范围，可以连片一次改造，也可以分期分项目实施。分期分项目改造的，每期每项目必须按照经批准的“三旧”改造单元规划实施，保持控制性详细规划的完

整性，在经济上和社会效益上有利于整个规划范围的顺利实施，不允许只改易不改难。具体分期分项目的范围由区“三旧”办组织国土资源、城乡规划部门审定。

3. 土地利用现状情况。包括该地块现用途情况，使用情况（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、容积率、年产值等情况。

4. 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。旧村庄改造涉及拆迁安置的地块（特别是分期分项目的）须召开村民大会或村民代表大会，就拆迁补偿标准和安置方案，经三分之二以上村民或村民代表表决通过，形成决议。

5. 土地拟改造情况。包括供地方式、改造后的土地用途（具体的用途和产业）、地块改造的规划建设要求、重置建设成本、预计年产值（或改造后的综合效益情况）、承担的公建配套设施及移交等情况。

（二）申请自行改造的，申请人应提交自行编制的“三旧”改造方案，并阐明符合自行改造条件的理由。采用公开方式确定改造主体的，由各区“三旧”办组织编制“三旧”改造方案。改造方案的审定文件不作为规划和用地许可的法定批准文件，改造方案批准后，需另行申请规划及用地许可。

（三）“三旧”改造方案由各区政府组织审批，审批内容应包括土地使用、公建配套、环保要求、文物保护等，审批结果报市“三

旧”办及市国土、规划、住建、环保、文广新等部门备案。

四、“三旧”改造程序

(一) 做好改造范围土地房屋权属状况调查。在经批准的“三旧”改造专项规划范围内，项目实施改造前，由区“三旧”办组织相关部门和委托有资质的测绘单位，对每片拟改造范围的土地和房屋面积、权属状况进行调查摸底，在图件上标注，并列表造册，做好“三旧”改造范围内的权属登记工作。调查成果作为制订“三旧”改造方案的依据。

(二) 纳入“三旧”改造专项规划并标图建库备案的改造项目，可按“三旧”改造政策实施。包含多个相邻地块需成片连片改造的“三旧”改造项目须在地块控制性详细规划的基础上编制“三旧”改造单元规划。

(三) 经批准的“三旧”改造方案，列入“三旧”改造年度实施计划后，由国土资源部门制定供地方案。供地方案按照土地审批制度报批后，按程序供地。属协议出让土地的，出让前要按规定公示。

五、“三旧”改造的土地出让价格

(一) 自行改造项目土地出让价格。

自行改造的项目，在明确“三旧”改造单元规划后，经地价评估、集体决策和公示程序后，按市场价缴交或补缴土地出让价款，并将相关土地协议出让结果逐级报市国土资源局、省国土资源厅备案，同时抄送当地审计部门。

(二) 公开出让项目土地出让底价。

公开出让底价在明确“三旧”改造单元规划及地块规划条件后，

经地价评估、集体决策和公示等用地审批程序确定。

六、“三旧”改造的房屋及地上物补偿标准

(一) 旧村庄、旧城镇、旧厂房更新改造范围内的房屋拆迁补偿标准，由各区人民政府制定后公布执行，原则上每年修订一次。

旧村庄改造土地出让收入由区政府统筹，其中 5%用于区的城市基础设施建设，其余部分拨付给原农村集体用于成本支出及基础设施建设。

(二) “三旧”改造中将旧厂房用地改造为商业、旅游、娱乐用途的自行改造项目，按照本意见第五点确定的标准缴交土地出让价款，缴交的土地出让价款的 30%拨付给原土地使用权人，作为土地及地上物的补偿。“三旧”改造中将旧厂房用地改造为教育、科技、医疗、文化、体育用途的，属划拨性质的补办出让手续补缴土地出让价款后，按相关政策规定执行。

(三) 市属、区属国有全资企业将旧厂房自行改造为商住混合或商品住宅用地的，在按照本意见第五点确定的标准缴纳地价后，按土地出让价款总额的 10%拨付给原土地使用权人，作为土地及地上物的补偿。

(四) 旧厂房、旧城镇改造公开出让项目。

1. 公开出让的旧城镇改造项目，拆迁补偿和安置后形成净地再出让。拆迁补偿安置工作由区政府组织实施。拆迁补偿和安置支付的费用，以及相应的利息（按人民银行同期贷款基准利率计算），地块出让后在土地出让收入中安排。

2. “三旧”改造中将旧厂房用地改造为住宅或商业住宅混合用

地，通过公开出让确定改造主体的项目，原土地使用权人可获得以下土地及地上物的货币补偿：

(1) 公开出让项目核定规划容积率 2.0 以下（含）部分，相应成交额的 60% 拨付给原土地使用权人；

(2) 公开出让项目核定规划容积率 2.0—2.5（含）部分，相应成交额的 40% 拨付给原土地使用权人；

(3) 公开出让项目核定规划容积率 2.5 以上部分，相应成交额的 10% 拨付给原土地使用权人。

3. “三旧”改造中将旧厂房用地改造为住宅或商业住宅混合用地的公开出让项目，原土地属于村集体经济组织所有的，土地出让收益补偿分配可以选择货币补偿或货币补偿与物业补偿相结合的方式。

(1) 选择货币补偿的，按照第六（四）2 点执行。

(2) 选择货币补偿与物业补偿相结合的，应在土地公开出让公告中明确原土地使用权人回购物业的面积（不高于该地块总建筑面积的 20%）、价格（由土地成本和建筑成本构成，土地成本按照该地块公开出让成交时的楼面地价确定，建筑成本按照江门市工程造价管理站出具的近期建筑工程造价指标确定）、用途。具体落实方案由竞得人和原土地使用权人参考规划设计方案商定。双方的协商过程应不影响土地开发，避免土地闲置。因此造成土地闲置被收回的，政府按原土地成交价 60%（含已经支付的货币补偿）补偿给原使用土地的村集体。货币补偿及物业补偿的总补偿金额不高于第六（四）2 点的金额。

七、“三旧”改造实施要求和政策支持

（一）规划方面。

1. “三旧”改造专项规划必须服从土地利用总体规划和城乡规划。“三旧”改造专项规划由城乡规划部门牵头组织编制，专项规划成果经征求各区政府和市直相关部门意见后报市规委会及市“三旧”改造工作领导小组批准实施。经批准的“三旧”改造专项规划成果由市政府报送省住房城乡建设厅、省国土资源厅备案。

2. “三旧”改造专项规划应包括改造范围、改造目标、改造后的功能定位、总体用地布局和规模、规划控制要求、配套设施的总体规划和道路规划、历史文化遗迹保护、自然生态保护等内容。“三旧”改造专项规划成果应包含规划文本、图纸和附件，并适时修编。

3. “三旧”改造专项规划经批准后，对于成片连片改造项目，可在控制性详细规划或者相关上位规划的指引下，由各区政府组织编制“三旧”改造单元规划，明确改造单元内各项目地块的具体规划建设要求及公共服务设施建设责任。“三旧”改造单元规划报市城乡规划委员会控制性详细规划技术审查专业委员会审议后报市政府批准实施。

4. “三旧”改造年度实施计划由各區“三旧”办组织编制，经区政府同意后，报市“三旧”办汇总，市“三旧”改造工作领导小组批准后实施。

5. 按照城市规划要求，符合消防、抗震安全、城市道路等有关规定，在满足功能配套需要的前提下，对社会公众提供开放空间的项目，可按有关规定适当提高建筑容积率，因地制宜地制定规

划指标。

6. 已出让的工业用地改造后不改变用途的，在符合规划和国家规范前提下，综合考虑不同地块的环境状况、历史人文和物业特点，鼓励适度提高工业用地建筑容积率。提高容积率不需增缴土地出让金。

7. 符合城乡规划，原有旧厂房建筑质量好、规划可以改为商业、办公等建筑使用的，可保留原有建筑物，改造方案经批准后，按有关规定补交土地出让金后，办理变更土地性质和建筑物使用性质手续，由原土地使用权人实施改造。需要变更土地使用权人的，改变用途后可按转让办理。

8. “三旧”改造中将旧厂房用地等土地用途改变为商业和商品住宅等经营性用地的，改造项目应当按照城乡规划要求，将不低于项目用地总面积 15%的土地（含地上物，以下简称“公益性用地”）无偿移交政府，用于城市基础设施、公共服务设施或其它公益性设施建设。具体用地构成及处置办法如下：

（1）按项目所在地段控规实施公益性项目。其中，公共服务设施用地纳入项目建设用地一并供地，由项目建设单位负责实施建设，建成后无偿移交政府，该部分用地计入需无偿移交的公益性用地；道路等基础设施用地由建设单位移交政府按规定实施。

（2）根据项目所在地段控规，若项目需要配建的公益性用地面积小于 15%的，应无偿划出地块补足 15%，补足部分用地由政府另行安排使用。

（3）根据项目所在地段控规，若项目需要配建的公益性用地

面积大于 15%的，超出部分用地按原土地性质由政府有偿收回。

9. 结合存量土地开发利用特点，完善控制性详细规划和“三旧”改造单元规划的编制程序及控制标准，对提供公益性设施或城市空间、保障住房、历史文物保护的“三旧”改造项目给予容积率奖励或异地补偿。

10. 旧村庄、旧城镇依据“三旧”改造单元规划，在项目申请供地前，为便于开展入户动迁工作，可先予办理“三旧”改造规划布局意向方案。

（二）土地方面。

1. “三旧”改造标图建库实施动态调整，具体按照省国土资源厅《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）文件执行。

2. 同一改造单元内，按政策可视为旧村改造的旧厂，经村民大会或村民代表大会通过后，旧厂部分可批准分期先行改造。改造为居住项目的，建成的房屋应主要用于旧村安置，在本改造单元拆迁安置完成前，其中的 50%房屋面积不得销售。

3. 纳入“三旧”改造专项规划改造范围，符合土地利用总体规划且已使用、但没有办理合法用地手续的建设用地，按以下情况分别处理：

（1）用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日以前的。由国土资源部门出具符合土地利用总体规划的审核意见书，依照原国家土地管理局 1995 年 3 月 11 日发布的《确定土地所有权和土地使用权的若干规定》进行确权，办理国有建设用地确权登记手续。

(2) 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日之间的，已对农村集体经济组织签订补偿协议且作了补偿，没有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，可按用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）后，由地级以上市政府审批完善历史问题用地手续，需办理征收手续的按土地现状向省以上人民政府申请补办征地手续。用地行为发生时法律和政策没有要求听证、办理社保审核和留用地安排的，在提供有关历史用地协议或被征地农村集体同意的前提下，不再要求举行听证、办理社保审核和留用地安排。

(3) 没有合法用地手续，符合土地利用总体规划而又保留为集体性质的土地，参照上述条款进行确权登记或向地级以上市政府申请补办农地转用手续。

上述有关完善历史用地手续的规定执行至 2020 年底。省有最新文件规定的，从其规定。

4. 在“三旧”改造中规划边沿地带，单块面积小于 3 亩，累计面积不超过改造项目用地面积 10% 的零碎地块，如为集体土地，需向省政府申请办理农地转用或土地征收手续，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。其他方面按现行征转用手续程序办理。

5. 旧村庄、旧城镇改造涉及原有土地及地上物申请办理注销不动产登记的，按以下程序办理：

(1) 国有土地使用权及房屋所有权注销：

属于政府收回后通过招拍挂方式确定三旧改造主体的，由不动

产登记中心凭原权属证书（或遗失声明）及政府用地审批文件（含有同意注销原权属登记内容），直接办理国有土地使用权及房屋所有权注销登记手续。

属于自行改造的，房屋拆除后由原登记的房屋所有权人或其合法继承人（委托他人办理的须提供公证委托）申请办理国有土地使用权及房屋所有权注销登记手续。

（2）集体土地使用权及房屋所有权注销：

由村集体统一作为申请主体，凭已作补偿的依据，到不动产登记部门办理集体土地使用权及房屋所有权注销登记手续。村集体在与产权人签订补偿合同时应收回原权属证书。

（三）建设方面。

1. 按照国家和省有关规定减免“三旧”改造项目涉及的行政事业性收费。旧村庄自行改造项目，在原地块内建设安置住房时，可按原拆除合法住宅对等面积免收城市基础设施配套费（不包括拆除的临建、违建面积）。旧厂房改造项目，在异地兴建厂房的，可按原拆除合法厂房对等面积免收城市基础设施配套费。

2. “三旧”改造项目涉及的设计、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，按收费标准最低限收取。

3. “三旧”改造区域涉及的基础设施建设项目优先列入城市建设年度计划。

（四）产业发展方面。

1. 搬迁、引入的项目符合各市、区重点扶持发展的行业，可

享受项目落地地招商引资相关优惠政策。

2. 鼓励实施“工改工”、“工改教”、“工改科”、“工改文”、“工改体”、“工改养老”等行业和产业发展，具体审批管理按照《江门市人民政府关于印发江门市市区工业类用地升级改造开发项目的工作指导意见的通知》（江府〔2015〕12号）执行。

（五）税收方面。

1. 旧厂房改造涉及企业搬迁、土地征用等发生的财产损失，根据国家税务总局《关于发布〈企业资产损失所得税税前扣除管理办法〉的公告》（国家税务总局公告〔2011〕第25号）的有关规定，在申报企业所得税时扣除。

2. 对被拆迁人按照国家有关城市房屋拆迁管理办法规定的标准取得的房屋拆迁补偿款，经主管税务机关核实后，依法免征个人所得税；凡县级以上人民政府批准，国土资源部门及有关房地产管理部门发出公告，限期拆（搬）的地（路）段的，被拆迁户取得的拆迁补偿收入（包括货币、货物或其他经济利益），暂不征收增值税及城市维护建设税、教育费附加。属于房屋拆迁补偿的，可按政策规定申请减免契税。

3. “三旧”改造拆迁安置补偿及土地整合过户款涉及的增值税、契税、土地增值税、个人及企业所得税等主要税种计收规则，由税务部门依规定完善及明确税收指引，避免重复纳税。

4. 各地实施“三旧”改造要优先选择工矿企业棚户区和城市危旧房进行改造，执行“三旧”改造优惠政策。“三旧”用地经规定程序纳入棚户区改造范围的，享受棚户区改造优惠政策。

（六）司法方面。

1. 因“三旧”改造发生土地权属争议的，由所在区政府依法及时处理；因征地补偿安置、国有土地上面的房屋征收、建筑施工等发生纠纷的，要引导当事人通过以调解为基础的多元处理方式妥善解决。鼓励社会组织设立第三方调解服务机构，充分发挥社会组织参与土地纠纷调解的优势。有关土地使用权人就旧村庄是否实施改造、搬迁补偿安置等重大事项未能达成一致意见的，由村集体提交村民大会或者村民代表大会讨论决定。

2. 旧村改造方案及拆迁补偿方案经村民大会或村民代表大会三分二以上通过后，对个别“钉子户”的不合理诉求经调解后仍拒不执行村民大会或村民代表大会决议的，建议村民委员会通过司法途径解决。

（七）环保方面。

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。责任主体发生变更的，由变更后继承其债权、债务的单位或个人承担相关责任；土地使用权依法转让的，由土地使用权受让人或双方约定的责任人承担相关责任。责任主体灭失或责任主体不明确的，由所在地县人民政府依法承担相关责任。

八、“三旧”改造的监管监督

（一）加强“三旧”改造事中事后监管。依托省、市“三旧”改造地块监管平台，各区“三旧”改造主管部门要落实部门共同监管责任，对“三旧”改造项目实施情况进行动态监管。

(二) 各区“三旧”改造主管部门要与“三旧”改造主体签订监管协议，明确具体监管措施以及改造主体的责任义务，并加强巡查监管，确保协议落实到位。

(三) 对规模较大的改造项目，可依据“三旧”改造实施方案由各区“三旧”办组织国土、规划部门审定同意分期实施方案后，实行分期供地；改造过程中需调整改造方案的，应报经原批准机关批准。

(四) 建立健全“三旧”改造项目退出机制，对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，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闲置土地的，按照《闲置土地处置办法》(国土资源部令第 53 号)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。

(五) 加强“三旧”改造工作信息公开，加大公众监督力度。对“三旧”改造涉及的政府收购土地使用权、使用土地出让收入对原土地使用权人进行补偿、协议出让补缴地价等重大事项，须经政府集体决策，并将决策结果在政府门户网站上公示。以招标拍卖挂牌方式出让“三旧”改造涉及的土地使用权的，应通过公共资源交易平台实行网上交易，交易结果按规定向社会公布，接受公众监督。

九、“三旧”改造的组织领导

(一) “三旧”改造作为一项长期的重点工作，要切实加强组织领导，落实工作机构及人员，保障工作经费，强化工作责任，细化完善具体实施办法和目标任务，确保“三旧”改造工作顺利推进。

(二) 各相关职能部门要主动服务、优化程序, 要将“三旧”改造项目涉及的立项、规划、用地、建设等审批手续全部纳入“绿色通道”, 优化审批流程, 简化报批材料, 推行网上办理, 对符合审批条件、手续齐全的项目, 即收即办、限时办结。对涉及“三旧”改造项目的审批事项, 应当采取提前介入、并联审批等方式加快办理, 加快实行“一门式、一网式”审批模式。

(三) 市政府结合耕地保护目标责任履行情况考核工作, 对各地“三旧”改造情况实行年度考核, 重点考核常态化工作机制建设、专项政策资金配套、年度改造任务完成情况、改造项目实施监管等工作。考核结果将作为土地利用年度计划管理及实施奖惩的重要依据。

(四) 监察部门对“三旧”办、相关职能部门履行职责情况以及“三旧”改造开展情况进行监督检查。凡是弄虚作假, 擅自将不符合“三旧”改造范围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, 由监察部门依照有关规定严肃查处。

十、附则

本实施意见自 2017 年 9 月 1 日起施行, 有效期 3 年。原《江门市区“三旧”改造实施意见(试行)》(江府〔2010〕3 号)同时废止。

公开方式：主动公开

抄送：市委有关部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市中级人民法院，市检察院。

江门市人民政府办公室秘书科

2017年9月1日印发
