韶关市市区“三旧”

改造实施细则（试行）

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）及省政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的有关精神，为进一步推动我市产业结构调整和转型升级，加快实施“三旧”改造，促进节约集约用地，确保我市经济社会可持续发展，结合实际制定本实施细则。

1. 总则

第一条 适用范围。

（一）本实施细则所指市区是指浈江区和武江区行政管辖范围。“三旧”用地是指在2009年12月31日之前已建成使用，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（下称“二调”）和最新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。包括旧城镇、旧[厂房](https://www.tuliu.com/gongying/changfang/" \t "_blank)、旧村庄。

（二）符合以下要求的，可纳入我市“三旧”改造标图建库范围。

地块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。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生态修复类项目证明材料，可按规定纳入标图建库范围。“二调”认定为非建设用地，但实际地块在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。

（三）有下列情形之一的，不纳入“三旧”改造范围。  
 1．不符合产业发展政策和行业发展规划的；

2．不动产权属有争议的；

3．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；

4．地块已被认定为闲置土地的；

5．其他不纳入“三旧”改造范围的情形。

第二条 改造原则。

实施“三旧”改造，应当遵循“以政府主导为主、市场运作为辅，以成片改造为主、单宗改造为辅”及“规划先行、总量控制、分期实施、统筹发展”的原则。

实施“三旧”改造应有利于新老城区协调发展，应合理确定新老城区总体开发强度和时序，并预留足够的公共用地和空间。

第三条 改造目标。

为有序推进“三旧”改造，维持土地市场供应的稳定性，确保每年完成省政府下达我市的“三旧”改造任务，市区“三旧”改造目标原则上不低于省政府下达的任务总量。

第四条 工作机制。

为加强对市区“三旧”改造工作的组织领导，市政府成立市区“三旧”改造工作领导小组。由市政府主要领导任组长，分管副市长任副组长，市法院、市检察院、市发改局、市经信局、市公安局、市财政局、市人社局、市国土资源局、市环保局、市住建管理局、市农业局、市文广新局、市审计局、市国资委、市工商局、市规划局、市法制局、韶关市税务局、市土地储备中心等单位和浈江区、武江区政府主要领导为成员。领导小组办公室（以下简称市“三旧”办）设在市国土资源局。办公室主任由分管副市长兼任，办公室副主任由市政府分管副秘书长及市国土资源局、市规划局的主要领导担任。

市区“三旧”改造工作领导小组负责统筹全市的“三旧”改造工作，解决“三旧”改造中的重大问题；负责审定市区“三旧”改造专项规划、年度实施计划及单元规划。

市“三旧”办负责市区“三旧”改造规划的具体协调统筹，组织编制市区“三旧”改造年度实施计划，编制或审核具体项目的改造方案；负责指导、督促、检查领导小组各成员单位的工作。

领导小组各成员单位要参照市的做法建立工作机制，明确责任人和工作目标，安排专门力量负责“三旧”改造工作。

第五条 职责分工。

（一）浈江区、武江区政府负责协助编制“三旧”改造专项规划及年度实施计划、“三旧”改造单元规划；负责“三旧”改造项目审核认定工作，协助项目方编制并审核、审批项目的“三旧”改造方案，开展“三旧”改造入户调查和统计工作；负责与项目主体签订监管协议；负责落实本辖区被征地农民养老保障工作，并做好辖区内“三旧”改造项目征拆工作、项目实施的协调、组织工作和动态跟踪监管工作。

（二）市发改局负责“三旧”改造中涉及投资项目的立项，与相关部门共同审核“三旧”改造项目规划与国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划的统一性。

（三）市财政局负责落实“三旧”改造土地税费优惠政策，负责土地出让金的拨付和使用监督工作。

（四）市国土资源局负责指导“三旧”改造方案的编制，负责办理农用地转用、征收土地等用地报批手续以及国有或集体建设用地供地手续；负责完善“三旧”改造中涉及的各类历史用地手续工作；负责土地确权、登记，出让价格公示和上报有关部门备案，与相关部门共同审核“三旧”改造项目规划与国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划的统一性。

（五）市住建管理局负责“三旧”改造项目工程项目建设监管。

（六）市规划局协同市“三旧”办负责全市“三旧”改造规划的协调统筹；负责编制“三旧”改造专项规划及协助编制年度实施计划、“三旧”改造单元规划，提供项目的规划设计条件，办理项目的规划审批手续；与相关部门共同审核“三旧”改造项目规划与国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划的统一性。

（七）市土地储备中心负责土地及地上建筑物收储、收储成本测算、委托评估、出让方案编制、提出出让底价建议，并报请市土地收储和出让价格评估（含“三旧”改造）协调工作领导小组会议会审。

（八）市法院、市检察院、市经信局、市公安局、市人社局、市环保局、市农业局、市审计局、市国资委、市工商局、市法制局、韶关市税务局等单位在各自职责范围内对“三旧”改造进行指导。

第二章 “三旧”改造规划及年度实施计划的编制与审批

第六条 总体要求。

（一）“三旧”改造规划原则。规划先行、成片改造，塑造功能、公共优先，成熟一片、改造一片，公众参与、各方共赢。

（二）“三旧”改造规划目标。拓展建设空间，保障发展用地；完善城市功能，增加公建配套；优化产业结构和布局，提高城市竞争力；改善环境质量，提升空间品质；实现经济效益、社会效益、环境效益的统一。

（三）“三旧”改造规划应坚持与国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划的协调。调整完善“三旧”改造地块数据库，并在控制性详细规划指导下，针对不同区域和特点，制定改造策略和控制标准，合理确定改造范围，做到因地制宜、疏密有致，优化城市发展空间布局，提升城市功能和环境品质。充分预留产业发展用地、生态建设用地和公益事业用地，促进城市功能完善和产业转型升级。明确改造目标、模式、功能等内容。涉及历史街区、不可移动文物和历史建筑的，“三旧”改造单元规划应当依据相关保护规划，还未编制保护规划的，“三旧”改造单元规划应制定相关保护要求与措施，原则上只能保护修缮。对提供公益性设施或城市公共空间、保障性住房、历史文物保护的“三旧”改造项目，鼓励和探索实行容积率奖励与补偿的政策。

（四）“三旧”改造规划分为“三旧”改造专项规划和“三旧”改造单元规划两个层次。  
第七条 “三旧”改造专项规划及年度实施计划的编制与审批。

（一）市规划局组织编制“三旧”改造专项规划，市“三旧”办根据专项规划组织编制全市“三旧”改造年度实施计划，市国土资源局等相关部门协助编制。

（二）“三旧”改造专项规划及年度实施计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、控制性详细规划等相关规划，并结合产业结构调整和城市更新改造的需要，在全市范围内对“三旧”改造进行统一部署和整体安排。

（三）“三旧”改造专项规划的规划期限一般为5年。

（四）“三旧”改造专项规划的内容应包括：改造背景和依据、改造原则、改造范围及现状，总体用地布局和规模、用地功能结构、改造模式，市政和公共配套服务设施的总体规划与布局，道路交通的总体规划和道路网络构成，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、实施机制等。

（五）“三旧”改造年度实施计划的内容应包括：计划编制目的、原则、方法等，改造地块名称、位置、规模、时序、有关规划控制条件、改造模式等，并形成计划文本、图册和表格。

（六）“三旧”改造专项规划及年度实施计划的编制、审批流程。

1．市规划局开展专项规划编制工作，市“三旧”办根据专项规划、国民经济和社会发展规划组织编制全市“三旧”改造年度实施计划。

对“工改商”（是指旧厂房、旧城镇改造涉及将工业用地等土地用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地）项目，纳入年度实施计划前，项目所在地区政府应就拟改造范围征求市规划、住建管理等相关部门意见，并完成项目改造范围内权属情况、权利人改造意愿、改造可行性和必要性、改造策略等内容的充分论证和严格审核，相关部门依据各自职能予以积极配合。经90%以上（含本数）土地及房屋权利人同意改造，方可纳入年度实施计划。

2．规划草案完成后，由市规划局报送市“三旧”办，市“三旧”办将规划草案及年度实施计划征求发改、国土资源、住建管理等相关部门意见，同时向社会公示，公示时间不少于15天。

3．市规划局和市“三旧”办根据公众意见和部门意见修改完善规划草案和年度实施计划后，报送市区“三旧”改造工作领导小组审核。

4．经领导小组审核通过后，由市政府批准并将规划成果和年度实施计划报送省住房和城乡建设厅、省国土资源厅备案，同时将规划成果及年度实施计划向社会公布。

（七）“三旧”改造专项规划及年度实施计划的调整，也按照上述程序进行。“三旧”改造专项规划根据实际和市区“三旧”改造工作领导小组讨论决定适时调整修编。

第八条 “三旧”改造单元规划的编制与审批。

（一）“三旧”改造单元规划由市规划局负责组织编制，并报市城乡规划委员会审议通过后审批。  
 （二）“三旧”改造单元规划应以“三旧”改造专项规划及年度实施计划为依据，以成片改造为主、单宗改造为辅，以控制性详细规划为指导，以改善城市面貌、提升城市品质、提高土地利用效益为目的。对于成片改造的项目，可采取拆除重建、整治等多种改造模式，按照“安置优先”的原则，实行分期改造。具体程序为：

1．初步确定成片改造范围。区政府向市规划、住建管理等相关部门征询意见后初步确定改造范围。

2．征询改造区域权利人意愿。项目所在区政府组织征询拟改造范围内权利人意见，明确改造区域内权利人改造意向和改造模式，在此基础上研究制定拆迁补偿安置方案、整治和功能改变方案等。拆迁补偿安置方案由项目所在区政府制定，整治和功能改变等方案由辖区政府牵头制定，其他市直相关部门配合完成。

3．拆迁补偿安置方案、整治和功能改变方案征求意见。项目所在区政府将方案在改造范围内征求相关权利人意见，并在规定时间内完成签订的土地及房屋拆迁补偿安置协议（含附生效条件的补偿安置协议）的权利人达到2/3以上（含2/3）的，方可具体实施拆迁；属于整治和功能改变的，必须达到90%以上（含本数）土地及房屋权利人同意，方可进行整治。

4．市规划局根据项目所在区政府申请、权利人的改造意愿、安置要求，制定近期改造片区的详细规划，提出具体的改造要求、改造模式和各期的实施安排，并要达到城市设计的深度；属土地使用权人收购相邻宗地成片改造的，由改造主体依据单元规划委托有资质的编制单位编制详细规划和改造计划。

对独立分散、未纳入成片改造范围的“三旧”用地（单宗项目），原则上不纳入近期“三旧”改造实施计划；对扣减15%用地后仍符合“三旧”改造用地规模标准，且用地适宜规划的，原土地权利人可优先申请自行改造或者合作改造，市规划局可根据城市总体规划要求，按“三旧”单元规划申请程序，编制项目单元规划，待出具项目单元规划后，由项目申请人向项目所在区政府申请纳入年度实施计划。

1. 重点改造片区应以政府主导实施成片改造。由市“三旧”办协调发改、住建管理、规划、辖区政府等部门，在每年9月底前初步划定重点改造片区后报市政府批准实施。

为加快推进“三旧”改造，市规划局可在编制“三旧”改造专项规划及年度实施计划的同时，选择条件成熟能在近期重点改造的片区，开展“三旧”改造单元规划的编制工作。

1. 成片改造单元规划的规划范围应结合改造地块、行政区划、控制性详细规划图则界线、市政道路围合或与河流山体等自然边界进行划定。

（五）“三旧”改造单元规划应达到城市设计的深度，内容应包括：划定改造单元、确定改造类型和模式，明确改造要求、开发强度、立面风格，提出实施策略和政策建议等。

（六）“三旧”改造单元规划应当设置有效期。单宗土地改造的，单元规划有效期为一年；成片分期改造的，首期规划有效期为一年，其它各期规划按照改造方案约定的各期开发时间起算一年内有效。经批准可以延长规划有效期，但最长不超过一年。

（七）“三旧”改造单元规划应符合控制性详细规划的要求，经论证确需对控制性详细规划进行调整的，应同时开展控制性详细规划的调整论证工作，并按相关规定报批。

（八）未编制控制性详细规划的片区，可将“三旧”改造单元规划内容纳入控制性详细规划一并编制和审批。

（九）根据“三旧”改造单元规划与控制性详细规划的关系，其编制、审批流程主要有以下五种情况：

1．“三旧”改造单元规划符合已批准的控制性详细规划；

2．“三旧”改造单元规划需对已批准的控制性详细规划进行微调；

3．“三旧”改造单元规划需对已批准的控制性详细规划进行一般调整；

4．“三旧”改造单元规划需对已批准的控制性详细规划进行重大调整；

5．“三旧”改造单元规划与控制性详细规划一并编制和审批。

（十）“三旧”改造需保证不低于“三旧”改造商品住宅总建筑面积的10%作为保障性住房。配建保障性住房面积可以以资代建的形式实施，但须经市住建管理局批准，以资代建的缴交标准为4500元/平方米（按建筑面积计算，标准每两年调整一次）。项目批准后，由项目主体与市住建管理局签订配建协议，市国土资源局根据配建协议在出让合同中约定配建规模、标准等配建条款或以资代建缴款金额、缴纳时间等条款。选择以资代建配建保障性住房的“三旧”改造项目，项目主体在缴交土地出让金的同时，缴交10%的以资代建配建资金，以资代建配建资金直接入市财政住房保障资金专户，不得申请缓缴。保障性住房以资代建款主要用于保障性住房建设和老旧城区的改造。“三旧”改造项目内的住户由政府实施安置的，安置后的用地按净地价格出让。

由原土地权利人自行改造的，应当将不低于该项目用地总面积15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设（配建的保障性住房无偿移交给政府的，可按照省政府有关规定进行相应的抵扣），无偿移交政府部分的土地无需补交土地出让金。无偿移交的用地、无偿配建的城市基础设施、公共服务设施或者其他公益性项目，由项目主体与相关部门签订移交协议，由接收方持协议等资料直接办理确权登记手续。

第三章 成片改造的类型及审批程序

第九条 成片改造定义。

成片改造是指对旧城镇、旧村庄、旧厂房的成片综合整治、功能调整或拆除重建等城市建设活动。成片改造地块边界须规整，成片改造地块可以分期开发。

第十条 成片改造类型。

成片改造分为政府主导改造、社会资金参与改造、集体经济组织自行改造、原土地使用权人或市场主体收购相邻宗地改造等四种类型。

第十一条 成片改造必须依据经批准的“三旧”改造单元规划实施。涉及回迁安置的，在编制单元规划和审批、实施“三旧”改造方案时，应优先考虑分期实施改造，原则上首期地块优先用于回迁安置和其他公共配套设施。除市政府确定的重点改造区域外，其它纳入成片改造范围的“三旧”用地，原土地权利人可以优先收购归宗后实施改造；原土地权利人无法在规定时间内完成收购归宗的，应交由政府收回统一实施改造。

土地使用权人交由政府收储后统一实施改造的，政府可以按照“基础补偿+增值共享”的方式，计算支付给原土地使用权人收储补偿费用，其中“基础补偿”按照《韶关市土地储备管理暂行办法》（韶府〔2011〕87号）的规定以及收储成本评估价格计算，“增值共享”按土地出让时的净地评估价减去“基础补偿”与政府计提基金后的差额的20%比例计算。

土地收储成本评估应根据国家和省现行政策并结合《韶关市人民政府办公室关于印发浈江区、武江区集体土地征地拆迁补偿标准的通知》（韶府办〔2016〕76号)、《韶关市人民政府办公室关于加强浈江区、武江区国有土地上房屋征收与补偿管理工作的意见》（韶府办〔2017〕3号）、《韶关市人民政府办公室关于进一步规范浈江区、武江区土地储备征收包干费用管理的通知》（韶府办〔2017〕4号）等文件，作为收储成本评估的参考依据。

第十二条 政府主导改造的类型及审批程序。

（一）政府主导改造是指市政府主导或市政府授权区政府主导，分为政府投资、政府与集体经济组织合作两种类型。

（二）政府主导改造流程。

1．项目所在区政府开展土地和房屋权属调查、改造意愿和安置意见征询等工作；  
 2．编制并申报单元规划；  
 3．按照《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）开展土地出让价格评估,并按出让净地评估扣除收储成本评估的净额作为出让底价的方式报市土地收储和出让价格评估（含“三旧”改造）协调工作领导小组会议确定出让地价；  
 4．编制并申报改造方案。具体项目改造方案由区政府编制并经征求相关部门意见和公示后，报市“三旧”办审核后报市政府常务会议审议；  
 5．办理建设用地规划批准书、用地预审或土地出让合同、项目立项和规划用地许可等手续。涉及协议出让的，应当与项目所在区政府签订监管协议，地价应当向社会公示。  
 （三）属于政府收购储备后再次供地的，必须以公开招标拍卖挂牌方式出让。  
 第十三条 社会资金参与改造的类型及审批程序。（一）社会资金参与改造是指引入社会资金参与的改造，分为政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标等公开方式确定土地使用权人，或政府将拟改造土地的使用权通过招标等公开方式确定土地使用权人并由政府负责拆迁等两种类型。  
 （二）社会资金参与改造流程。  
 1． 项目所在区政府开展土地和房屋权属调查、改造意愿和安置意见征询等工作；  
 2．编制并申报单元规划；  
 3．按照《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）开展土地出让价格评估,并按出让净地评估扣除收储成本评估的净额作为出让底价的方式，报市土地收储和出让价格评估（含“三旧”改造）协调工作领导小组会议确定出让地价；  
 4．编制并申报改造方案。具体项目改造方案由区政府编制并经征求相关部门意见和公示后，报市“三旧”办审核后报市政府常务会议审议；  
 5．办理建设用地规划批准书、用地预审或土地出让合同、项目立项和规划用地许可等手续。  
 第十四条 集体经济组织自行改造的类型及审批程序。（一）集体经济组织自行改造是指集体经济组织对其旧村庄自行进行的改造，分为利用其所有的集体建设用地自行改造、申请将其所有的集体建设用地改变为国有后自行改造、与相关单位合作开发建设改造三种类型。  
 （二）集体经济组织自行改造流程。  
 1．开展土地和房屋权属调查、改造意愿和安置意见征询等工作；  
 2．编制并申报单元规划；  
 3．按照《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）开展土地出让价格评估,并按出让净地评估扣除收储成本评估的净额作为出让底价的方式，报市土地收储和出让价格评估（含“三旧”改造）协调工作领导小组会议确定出让地价并公示；  
 4．编制并申报改造方案；  
 5．具体项目改造方案报批；  
 （1）集体经济组织利用其所有的集体建设用地自行改造，其改造方案由项目所在区政府协助改造主体编制，经区政府同意并经公示后，报市“三旧”办审核后报市政府常务会议审议。  
 （2）集体经济组织申请将其所有的集体建设用地改变为国有后自行改造或与经公开选择的相关单位合作开发建设的改造，其改造方案由项目所在区政府协助改造主体编制，经区政府同意并公示后，报市“三旧”办审核后报市政府常务会议审议（可连同报批材料一并上报市政府审批）。

6．签订监管协议。具体项目改造方案批准后，落实改造方案，并与项目所在区政府签订监管协议。  
 7．具体项目改造方案经批准后，落实改造方案，办理建设用地规划批准书、用地预审或土地出让合同、项目立项和规划用地许可等手续。  
 （三）集体经济组织申请将其所有的集体建设用地改变为国有后自行改造，或与经公开选择的相关单位合作开发建设的改造，可以以协议方式（不包括商品住宅和加油站）出让供地，但必须报市政府常务会议审议并进行公示。涉及土地出让金的补交程序和标准按照前款执行。“三旧”改造涉及的农村集体建设用地用于房地产开发和加油站建设的，必须转为国有土地并经市政府收储后公开出让。  
 （四）集体建设用地改变为国有后公开选择合作单位的基本程序和要求是：

1．项目改造方案批复前，村集体经济组织不得自行选取合作企业。项目改造方案批复后，方可开展合作改造方案的拟定和项目实施主体的选择、确认工作。

2．村集体经济组织应当通过市公共资源交易中心公开选择合作企业参与改造。村集体经济组织根据项目改造方案和确定的拆迁补偿安置方案，制定引入合作企业的招标、挂牌、拍卖文件，报区政府审核同意后，委托市公共资源交易中心以公开交易方式确定合作企业，公开择优选择合作企业参与改造。在市公共资源交易中心发布的公开交易公告信息，应当同步在改造项目所在地的区、乡镇（街道）、村（联社）农村集体资产交易服务机构发布。

3．招标文件应当对包括项目改造方案、已经表决通过的拆迁补偿安置方案、现状违法建设量和实际拆建量等内容在内的相关信息进行充分披露，禁止设置倾向性、不合理的条件，并预留足够的时间，以利于有意向企业充分参与竞争。发布招标、挂牌、拍卖公告日期距投标截止日期不得少于六个月。如挂牌、拍卖未成交的，则第二次发布挂牌、拍卖公告日期距投标截止日期不得少于两个月。禁止节假日及节假日前两日发布公告。

4．参与竞买（竞投）企业应当承诺未参与该村改造基础数据摸查和方案编制工作；如有违反承诺的，一经核实，应当自愿退出竞买（竞投）、取消竞买（竞投）资格或终止相关合同。区政府应当公布举报电话，加强对竞买（竞投）活动的监督管理。监察部门应当加强监察。村务监督委员会应当对竞买（竞投）活动和信息披露情况进行监督。

5．确定合作企业后，村集体经济组织应与合作企业签订合作改造协议，明确由合作企业投资、由村集体经济组织完成改造范围内的全部土地整理工作及其他相关的具体权责要求。

（五）农村集体自行出资开发其名下的集体建设用地和国有建设用地，或其名下的集体建设用地和国有建设用地过户到该农村集体全资拥有的项目公司名下时，在村民（代表）大会表决同意的前提下，经公示并报市政府批准同意后可免于公开交易。

第十五条 原土地使用权人或市场主体收购相邻宗地改造的类型及审批程序。（一）原土地使用权人或市场主体收购相邻宗地改造是指原土地使用权人或市场主体按照成片改造的要求收购相邻宗地进行的改造。  
 （二）原土地使用权人或市场主体收购相邻多宗地块集中改造流程。  
 1．分散土地归宗。对成片连片改造项目，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，将房地产相关权益转移到单一主体的，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。分散的土地必须是国有建设用地。  
 2．编制并申报单元规划。  
 3．按照《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）开展土地出让价格评估,并按出让净地评估扣除收储成本评估的净额作为出让底价的方式，报市土地收储和出让价格评估（含“三旧”改造）协调工作领导小组会议确定出让地价并公示。  
 4．编制并申报改造方案。  
 5．具体项目改造方案报批。原土地使用权人或市场主体收购相邻多宗地块集中改造，其改造方案由项目所在区政府配合改造主体编制后，经区政府同意并经公示后，报市“三旧”办审核后报市政府常务会议审议。  
 6．签订监管协议。具体项目改造方案批准后，落实改造方案，与项目所在区政府签订监管协议。  
 7．办理建设用地规划批准书、用地预审或土地出让合同、项目立项和规划用地许可等手续。  
 （三）原土地使用权人或市场主体收购相邻多宗地块集中改造流程，可按规定采取协议方式供地，涉及土地出让金的补交程序和标准按照前款规定执行。  
 （四）原土地使用权人或市场主体收购相邻多宗地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，且应在韶关市公共资源交易平台进行公开交易；归宗土地需由市政府实施收储的，除符合“三地”（是指单块面积小于3亩，且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）条件的宗地外，其它用地需采取公开出让的方式供地。为确保成片改造规划的实施，鼓励原土地使用权人或市场主体将自有土地及已收购的宗地一并交由政府统一实施改造。对主动交由政府统一实施改造的，原土地使用权人或市场主体可以按第十一条的要求取得补偿。  
 第十六条 成片改造项目在实施过程中，可以根据拆迁进展情况，灵活采取拆除重建、整治、功能改变等多种改造模式实施成片改造，并在单元规划中明确划分范围或调整规划，涉及规划调整的按有关规定调整；涉及调整改造方案的，由市政府批准调整；已完成公开出让程序的用地调整按相关规定办理。涉及拆除重建部分需要安置的，可按规划要求实施分期供地；涉及边角地、夹心地、插花地的处理，按照省相关政策执行。  
 第十七条 功能改变是指在不改变土地使用权的权利主体和使用期限的前提下，保留建筑物的原主体结构，按照产业布局规划，优先满足增加公共空间和产业转型升级的需要，改变部分或者全部建筑物使用功能，同时对应调整用地性质。涉及原为公共、市政服务设施和历史文化保护建筑的功能改变，需先经行业主管部门同意。  
 功能改变项目一般不增加建筑面积，因完善自身建筑使用功能确需加建附属设施的，应当按照相关规定取得规划许可文件。用于经营性用途的，按照有关规定补缴土地出让金。  
 整治项目不改变原土地权利人和土地性质，只对周边环境、基础设施进行完善，以及对建筑物进行修缮。

第十八条 “三旧”改造涉及收回或者收购土地及地上建筑物的，可以采取货币补偿、实物补偿或两者相结合的方式。采取货币补偿的应当按照有关规定以评估为依据。补偿方式和标准由市土地储备中心报请市土地收储和出让价格评估（含“三旧”改造）协调工作领导小组会议讨论确定。  
 第十九条 符合“三旧”改造的旧村庄、旧厂矿涉及拆旧建新腾挪的合法用地，确能实现拆旧复耕的，可根据国土资源部的相关规定，纳入城乡建设用地增减挂钩试点，涉及新增建设用地和占用农用地（耕地）的，由市国土资源局安排专用周转指标。周转指标的具体使用和管理按照国家和省的规定办理。  
 第二十条 经批准的“三旧”改造项目，未达到法律法规规定的转让条件前不得转让。确实无法完成的，由政府按改造前土地用途的基准地价收回建设用地使用权。

第二十一条 为加快推进“三旧”改造，经批准同意开展单元规划编制工作的重点改造片区，在编制单元规划的同时，允许依据已批准的控制性详细规划制定改造方案，并报市政府常务会议批准。改造方案与经批准的单元规划有矛盾的，必须按照经批准的单元规划进行调整修改，报市政府批准后实施。   
 第二十二条 市政府确定的重点改造片区，应优先选择工矿企业棚户区和城市危旧房进行改造，其规划应优先于其它成片改造规划的实施，市政府相关部门应按照职能积极推动重点改造片区的实施。其它改造项目以“成熟一片、改造一片”的原则推进。

1. 单宗项目改造的类型及审批程序

第二十三条 单宗项目改造定义。单宗项目改造是指对于独立分散、未纳入成片改造范围的“三旧”用地，土地使用权人可以申请或者与他人合作对已建的项目进行功能改变或拆除重建改造等的城市建设活动。  
 对于用地手续不完善但基本符合相关规划的已建房屋，兼顾产业结构调整和城市有序发展要求，在完善违法建设查处程序后，可先按相关规定办理相关手续后，再参照本章办理。  
 第二十四条 单宗项目改造类型。单宗项目改造分为：已批建设用地功能改变、单宗项目拆除重建改造两种类型。  
 第二十五条 已批建设用地功能改变的类型及审批程序。已批建设用地功能改变是指因城镇规划调整和企业自身发展需要，申请人将原批准使用的建设用地申请完善建筑物使用功能、提高容积率或改变原用途。具体包括：  
 1．完善建筑物使用功能。在符合规划和相关技术要求的前提下，增加公共配套设施（非经营性），进行基础设施或建筑物整治等，可不再征缴土地出让金。  
 2．工业用地提高容积率。在符合控制性详细规划的前提下，属生产性工业用地因增资扩产需要申请提高容积率的，不再调整土地出让金、不再调整建设配套设施费(城市基础设施配套费除外)。  
 3．商业及住宅用地提高容积率。在符合“三旧”改造单元规划、控制性详细规划和相关规定的前提下，经营性用地申请提高容积率的，应按照《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号），开展土地出让价格评估并会审确定补缴土地出让金。  
 4．原《韶关市市区“三旧”改造实施办法（试行）》（韶府〔2010〕38号）施行之前，未经批准将原批准使用的非经营性建设用地实际用作经营性用途（以工商登记为准），在符合控制性详细规划和相关规定的前提下，可按本章规定办理。  
 原《韶关市市区“三旧”改造实施办法（试行）》（韶府〔2010〕38号）施行之后，申请将原批准使用的非经营性建设用地改为经营性用途，在符合“三旧”改造单元规划、控制性详细规划和相关规定的前提下，按本细则第三章规定办理。  
 （一）供地方式。  
 1．符合前款第1、2条的用地，应重新签订合同或签订补充合同。  
 2．商业及住宅用地提高容积率的，应按照《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号），开展土地出让价格评估并会审确定补缴土地出让金，并补签或重新签订出让合同。  
 3．非经营性建设用地实际用作经营性用途的，在不改变原土地使用权人的情况下，可以采取协议方式供地。以行政划拨方式取得的国有建设用地改为经营性用途，应先征询行业主管部门的同意后，可申请以协议出让的方式补办出让手续，先按原用途补缴土地出让金后，再按照出让净地评估扣除收储成本评估的净额作为出让底价，并报市土地收储和出让价格评估（含“三旧”改造）协调工作领导小组会议确定出让地价并公示。  
 4．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（不包括商品住宅和加油站），可以集体自用方式供地，无需补交地价款。  
 5．非本集体经济组织使用已批集体建设用地改为经营性用途（不包括商品住宅和加油站），根据《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（广东省人民政府第100号令）规定，要求将建筑物作价与建设用地使用权捆绑，以集体建设用地使用权流转招拍挂出让方式，到市公共资源交易中心公开交易。  
 6．集体建设用地使用权流转出让后改为经营性用途（不包括商品住宅和加油站），要与原土地使用权人协商一致后按《集体建设用地使用权流转出让合同》的约定办理，经市政府批准后，签订出让合同变更协议或者重新签订出让合同，按照集体建设用地使用权流转相关规定补缴土地出让金。  
 （二）审批程序。  
 1．申请人持所需资料报项目所在区政府审核后，报市规划局核实是否符合纳入成片改造规划范围，对无法纳入成片改造的出具单元规划。  
 2．项目所在区政府根据市规划局意见，配合申请人编制改造方案，改造方案要征求市国土资源、规划、住建管理等部门意见，并进行现场公示。   
 3．区政府根据相关部门意见及公众意见，修改完善改造方案，对涉及需补缴土地出让金的，改造方案报请市“三旧”办审核后报市政府常务会议审议；不涉及需补缴土地出让金的功能改变和整治类项目，由区政府审议通过后组织实施。  
 4．申请人持已批准的改造方案签订监管协议，并到职能部门办理相关手续。  
 第二十六条 单宗项目拆除重建改造的类型及审批程序。单宗项目拆除重建改造是指在符合城乡规划有关要求的前提下，单宗项目拆除原有建筑，重新按照规划用途进行建设。  
 （一）供地方式和出让地价确定。  
 可以采取协议方式供地，应补缴土地出让金按照出让净地评估扣除收储成本评估的净额报市土地收储和出让价格评估（含“三旧”改造）协调工作领导小组会议确定作为出让价格。

（二）审批程序。  
 参照本细则第二十五条第（二）款“审批程序”的相关规定办理。

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、创业创新平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市政府批准，可享受按原用途使用的五年过渡期政策。五年过渡期满后，经原土地使用权人申请，按本条规定办理新用途用地审批手续。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。

第五章 鼓励措施

第二十七条 优先审批政策。经批准的“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”。对符合审批条件、手续齐全的项目，由市行政服务中心组织相关部门采取“一站式”服务，即收即办、限时办结。

第二十八条 容积率奖励政策。经科学论证和专业审查，在满足公益性设施或城市公共空间、保障性住房、历史文物保护的用地安排，符合相关技术规范的前提下，可以提出提高容积率和改变土地使用性质等具体要求，也可以按等值原则提出置换土地或异地容积率奖励方案，经评估和批准后实施。  
 第二十九条 改造用地指标政策。“三旧”成片拆迁改造范围内涉及农地转用的，土地利用年度计划指标由市政府优先安排。市土地利用年度计划指标可申请配额不足的，由市国土资源局按照《国土资源部关于印发<城乡建设用地增减挂钩试点管理办法>的通知》（国土资发〔2008〕138号）及《关于印发<广东省城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作管理办法>（试行）的通知》（粤国土资发〔2006〕179号）的相关规定向省申请周转指标。  
 第三十条 用地报批政策。（一）旧村庄集体建设用地转为国有建设用地。其改造方案由市政府审批，土地征收手续根据省政府委托由市政府审批并报省国土资源厅备案。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，改造方案由市政府审批，完善土地征收手续根据省政府委托由市政府审批并报省国土资源厅备案。

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，改造方案由市政府审批，完善土地征收手续根据省政府委托由市政府审批并报省国土资源厅备案。

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，按照规定权限根据省政府委托由市政府审批并报省国土资源厅备案，并同步审批改造方案。

（二）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。

（三）“三旧”改造涉及“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，由区政府纳入批次用地依法报批，或与主体地块一并组卷上报。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”面积大于三亩，或累计面积超过项目主体地块面积的（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，连同由区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）一并报市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批准的，由市政府根据个案处理原则进行审批。  
 第三十一条 财政税费、土地出让金优惠政策。（一）经市政府常务会议审议同意的“三旧”成片拆迁改造项目，在市国土资源局与土地受让者签订土地出让合同后，由土地受让者按合同规定将土地出让金缴入国库。  
 （二）经市政府常务会议审议同意各类改造主体（包括集体经济组织）将农村集体建设用地征转为国有后进行经营性开发的（商品住宅和加油站除外），涉及地块的土地出让纯收益的60%，专项用于支持原农村集体经济组织的发展，资金下达至农村集体组织所在区政府。辖区政府须制定此项资金的使用管理办法，明确资金使用范围，优先支持农村集体组织增加物业购置和投入。

村集体应按照《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和农村集体资产管理相关规定，将资金专项用于包括保证被征地农民原有生活水平补贴支出、补助被征地农村居民社会保障支出以及农村集体设施建设支出等。

（三）对现有工业用地改造后不改变原用途、提高土地利用率和增加容积率的，不再补缴土地出让金。

（四）对参与“三旧”改造企业“进园入区”实际投资额在1亿元以上且投资强度超过300万元/亩的工业投资项目搬迁至产业园区的，市政府一次性给予投资方不高于100万元的奖励。

（五）对实施“三旧”改造工作成绩显著的相关区政府，可按土地出让净收益50%通过以奖代补方式安排给区政府，奖补资金按《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）规定用途使用。  
 （六）符合条件的旧城镇改造，并已纳入棚户区改造的安置复建房项目，依据棚户区改造政策，按照安置复建面积“建一免一”的原则，减免城市基础设施配套费，并可在本市权限范围内依法减免其他行政事业性收费和政府性基金。  
 旧城镇改造项目可同步享受国家、省、市有关的棚户区改造、“三旧”改造等优惠政策。  
 第三十二条 经费保障政策。

加大财政对于“三旧”改造的支持力度，统筹安排土地出让收入资金支持城市更新。本细则涉及的增值共享、农村集体组织扶持、进园入区奖励、对区以奖代补等资金需求，由市国土资源局（市“三旧”办）结合年度“三旧”改造实际，按财政预算管理要求编制年度预算，经审批后执行。

第六章 监督管理

第三十三条 加强“三旧”改造项目监管。经批准协议出让的“三旧”改造项目，自改造方案批准之日起两个月内，“三旧”改造主体与项目所在区政府签订监管协议，内容包括但不限于：监管人与被监管人名称、地址、法定代表人、监管具体内容（规划情况、无偿移交公益性用地、配套建设义务、补偿安置落实情况、项目综合效益等）和措施、监管时间、责任义务、项目退出条件、违约责任等。  
 经批准的“三旧”改造项目，因自身原因导致项目自批准之日起一年内未动工的，由市“三旧”办报请市政府取消“三旧”改造有关批准文件。分期开发的项目，各期应按照改造方案的要求动工建设，因自身原因造成当期项目超过一年未按时动工的，取消当期及剩余其它各期的“三旧”改造资格，由此引起的纠纷和责任由项目主体自行承担。  
 第三十四条 加大“三旧”改造工作信息公开力度，自觉接受公众监督。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权利人进行补偿、协议出让补缴地价等重大事项，须经集体研究确定，并将有关结果在市国土资源局门户网站上公示，同时报省国土资源厅备案，抄送市审计局。“三旧”改造方案的公示及协议出让的土地出让价格的公示不得少于5个工作日。  
 “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三十日内由区政府通过省“三旧”改造项目监管系统进行备案。  
 第三十五条 “三旧”改造项目涉及房屋拆迁安置的，应当坚持先安置、后拆迁的原则。“三旧”改造片区应当同步推进市政、公建、公用、公交等配套设施建设，积极引进优质的教育、医疗、商业等资源。  
 “三旧”改造项目改造范围内由改造主体负责的公建配套和市政基础设施未在规定时限内启动建设（安置房除外），其他建设项目不得启动。  
 第三十六条 各单位不得借“三旧”改造的名义，擅自扩大历史用地手续范围；不得将未使用和不进行改造等不属于“三旧”改造范围的用地，按照“三旧”改造特殊政策办理相关用地手续。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，每半年要对“三旧”改造工作进行自查，及时对“三旧”改造情况进行总结，并将相关总结材料于每年6月底和12月底前报市政府。  
 第三十七条 有关单位和个人在开展意愿调查和征集、土地及建筑物核查、计划申报、“三旧”改造项目规划编制与审批等工作中，有欺诈、胁迫、虚构事实、侵害个人隐私、泄漏商业秘密、伪造或者变造文件、散布虚假信息、受贿、行贿等行为的，相关部门应当及时查处，责令改正，并纳入诚信档案管理，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。  
 第三十八条 采取威逼、恐吓或其他方式违法强制拆迁的，由拆迁主管部门责令停止拆迁，追究相关人员责任；构成犯罪的，移送司法机关依法处理。  
 第三十九条 行政机关及其工作人员滥用职权、徇私舞弊，将不符合条件的项目用地纳入本细则办理的，撤销其用地手续，由监察部门依法予以行政处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。  
 第四十条 采取欺骗、隐瞒手段，骗取领导机构审核同意，将不符合条件的项目用地纳入本办法办理的，撤销其用地手续。

第四十一条 农村集体经济组织在旧村庄改造过程中隐瞒实际与他人合作的事实，存在弄虚作假行为的，由有关部门依法对有关负责人予以行政处分，构成犯罪的，移送司法机关依法处理。

第七章 附 则

第四十二条本实施细则由市“三旧”办负责解释。 第四十三条 本实施细则自印发之日起施行，原《韶关市市区“三旧”改造实施办法（试行）》（韶府〔2010〕38号）同时废止。各县（市）及曲江区政府可参照本实施细则，结合本地实际制定具体办法。