

翁源县人民政府文件

翁府〔2022〕46号

翁源县人民政府关于印发《翁源县旧城镇 旧厂房旧村庄改造实施细则》的通知

翁源经济开发区管委会,粤台农业合作试验区翁源核心区管委会,青云山省级自然保护区管理处,各镇政府,县政府各部门、各直属机构:

《翁源县旧城镇旧厂房旧村庄改造实施细则》已经县委十四届第12次常委会议、县政府十六届第3次常务会议通过,现予印发,请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题,请径向翁源县“三旧”改造工作领导小组办公室反映。

翁源县人民政府
2022年3月30日

翁源县旧城镇旧厂房旧村庄改造实施细则

第一章 总则	1
第一条 【制定依据】	1
第二条 【适用范围】	1
第三条 【基本原则】	2
第四条 【机构职责】	2
第二章 改造实施	3
第一节 一般规定	3
第五条 【“三旧”改造专项规划】	3
第六条 【改造单元】	4
第七条 【“三旧”改造模式】	4
第八条 【社会稳定风险评估】	5
第九条 【“三旧”改造用地范围】	5
第十条 【改造意愿征集】	6
第十一条 【基础数据调查】	6
第十二条 【前期服务商】	7
第十三条 【改造成本核定】	7
第十四条 【规划条件的确定】	7
第二节 旧村庄改造	8
第十五条 【旧村庄改造范围】	8
第十六条 【项目改造方案编制】	8
第十七条 【项目改造方案报批】	9
第十八条 【选择合作企业】	9
第十九条 【签订合作改造协议】	9
第二十条 【项目实施主体】	10
第二十一条 【复建安置资金监管】	10
第二十二条 【拆迁补偿安置】	12
第二十三条 【组织项目实施】	12
第三节 旧城镇改造	13
第二十四条 【改造方案编制与报批】	13
第二十五条 【确定改造主体】	13

第二十六条	【协商形成单一改造主体】	.... 13
第二十七条	【补偿安置资金监控】	..... 13
第二十八条	【拆迁补偿安置】	..... 14
第四节	旧厂房改造	..... 14
第二十九条	【改造方案编制】	..... 14
第三十条	【土壤环境调查评估及修复】	.... 14
第五节	微改造	..... 14
第三十一条	【适用范围】	..... 14
第三十二条	【改造方案编制】	..... 15
第三十三条	【实施主体】	..... 15
第三十四条	【优化审批流程】	..... 15
第三十五条	【微改造技术标准特别规定】	.16
第三章	利益平衡	..... 16
第三十六条	【项目供地与地价计收】	..... 16
第三十七条	【公益用地移交】	..... 16
第三十八条	【鼓励“工改工”】	..... 17
第三十九条	【创新创业载体享受差别化地价】	18
第四十条	【出让收入返还】	..... 18
第四十一条	【“工改工”及公益性项目奖补】	18
第四章	保障措施	..... 18
第四十二条	【土地整合】	..... 18
第四十三条	【改造用地指标周转】	..... 19
第四十四条	【留用地管理】	..... 19
第四十五条	【集体和国有建设用地混合改造】	20
第四十六条	【自愿征收】	..... 20
第四十七条	【个别征收】	..... 21
第五章	监督管理	..... 21
第四十八条	【实施项目协议监管】	..... 21
第四十九条	【保障性住房移交】	..... 22
第五十条	【“三旧”改造信息全流程公开】	23
第六章	法律责任	..... 24
第五十一条	【行政机关及其工作人员的法律	24

第五十二条	【改造主体和个人的法律责任】	24
第五十三条	【拆迁安置相关法律责任】	....24
第七章 附则		25
第五十四条	【名词解释】	25
第五十五条	【历史用地完善手续】	25
第五十六条	【政策衔接】	25
第五十七条	【施行日期】	26

第一章 总则

第一条 【制定依据】

为加快推动我县“三旧”改造工作，促进经济社会高质量发展，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第279号）、《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）、《广东省国土资源厅关于深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）、《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）等，结合我县实际，制定本细则。

第二条 【适用范围】

翁源县行政区域范围内的“三旧”改造活动适用本细则。

本细则所称“三旧”改造，是指政府部门、土地权属人或其他符合规定的主体，按照“三旧”改造政策，在“三旧”改造规划范围内，对布局散乱、利用不充分、用途不合理、存在重大安全隐患、城市基础设施亟需完善以及规划确定改造的旧城镇、旧村庄、旧厂房等低效存量用地上盖物实施的拆除重建、局部扩改建、综合整治、功能改善、生态修复、历史建筑修缮等活动。

第三条 【基本原则】

坚持政府引导，市场运作。政府充分发挥统筹协调与公共管理职能，引导市场在资源配置中发挥决定性作用，鼓励权利人、村集体、开发企业等市场主体和社会力量积极参与改造开发，实现工作合力。

坚持规划引领，有序推进。以国土空间规划为引领，结合我县区域功能定位与发展要求，对“三旧”改造的类型、模式、时序等进行统筹安排，保障“三旧”改造工作科学、合理、有序推进。

坚持尊重历史，分类施策。统筹兼顾“三旧”改造与历史文化保护，因地制宜，科学选择改造方式；在推进改造中，综合考虑历史原因与现实改造需要，依法合理解决各类历史遗留问题。

坚持保障民生，共建共享。民生优先，民意为重，通过“三旧”改造提升城市基础设施，完善公共服务配套，营造便捷、整洁、有序的生产、生活环境。

第四条 【机构职责】

翁源县“三旧”改造工作领导小组办公室（以下简称县“三旧”改造办），负责统筹协调全县的“三旧”改造工作，研究提出完善“三旧”改造配套政策及体制机制的工作措施，协调解决“三旧”改造工作中的重大问题，指导督促各部门落实“三旧”改造工作任务。

县人民政府各部门共同推进本行政区域内的“三旧”改造工作。县自然资源局负责本行政区域内的“三旧”改造规划、用地管理、标图入库、实施监管工作。县住房和城乡建设管理局负责“三旧”改造涉及历史建筑的保护利用、违法建设整治、改造项目建设监管等工作。县财政局负责落实“三旧”改造土地税费优惠政策、土地出让金的拨付和使用监督工作。县农业农村局负责指导农村集体经济组织做好集体资产的管理。县文化和广电旅游体育局负责对“三旧”改造中的不可移动文物做好保护及活化利用。县发改局、交通运输局、公安局、民政局、司法局、人社局、市场监管局、林业局等在各自职责范围内做好“三旧”改造相关工作。

属地镇政府是“三旧”改造工作的第一责任主体，负责组织旧城镇、旧村庄改造项目的基礎数据调查、改造方案编制，以及统筹协调搬迁补偿安置、社会稳定风险防控等工作。

第二章 改造实施

第一节 一般规定

第五条 【“三旧”改造专项规划】

县自然资源主管部门可以根据本县“三旧”改造工作需要，以国土空间总体规划为基础，组织编制“三旧”改造专项规划，报县人民政府批准后实施。

“三旧”改造专项规划应当结合存量建设用地调查评价

成果，明确规划期限内本县行政区域“三旧”改造的重点区域、改造目标等内容，并与国土空间详细规划做好衔接。

“三旧”改造专项规划的规划期限一般为5年。

第六条 【改造单元】

县自然资源主管部门可以根据“三旧”改造需要划定改造单元，会同县“三旧”改造办组织编制或修改改造单元范围内的国土空间详细规划，并对改造目标、改造模式、公共设施、利益平衡等方面提出具体要求，按照法定程序报有批准权的机关批准。

一个改造单元可以包括一个或者两个以上的“三旧”改造项目。

第七条 【“三旧”改造模式】

本县“三旧”改造项目，可以根据实际情况适用以下改造模式：

（一）政府收储。由政府负责对原产权人进行补偿安置并整理土地，整理的土地纳入储备后实施公开出让或用于市政公用设施等公益项目建设。

（二）自主改造。由原产权人根据批复的项目改造方案自行组织搬迁，并以协议出让方式办理供地手续。

（三）合作改造。根据批复的项目改造方案，改造主体通过公共资源交易中心招标、挂牌等公开方式引进开发企业合作参与改造。

（四）政府与市场合作改造。根据批复的旧城连片改造项目改造方案，由县人民政府作为征收主体，将拆迁工作及拟改造土地的使用权一并通过招标等方式确定改造主体（土地使用权人），待完成拆迁补偿后，与改造主体签订土地使用权出让合同。

涉及多个产权人的项目，可以通过收购、作价入股、权益转移等方式形成单一改造主体后，申请政府收储、自主改造，或引进合作企业合作改造。

第八条 【社会稳定风险评估】

涉及产权人或利害关系人众多的旧村庄或旧城镇改造项目在改造启动前，应当就改造范围内产权人、利害关系人对改造项目的了解程度、是否同意改造、改造过程中关注的问题、改造是否符合绝大多数相关主体的根本利益、是否符合法定的程序、相关利益人的诉求和意见、项目改造过程中可能面临的各项风险以及其他可能产生的不稳定因素进行先期预测、先期评估、先期化解。

社会稳定风险评估的成果可通用于项目立项、征收等后续审批环节。

第九条 【“三旧”改造用地范围】

“三旧”改造范围以纳入省土地管理与决策支持系统标图入库的“三旧”地块为主，边角地、夹心地、插花地（以下统称“三地”）和其他用地，经批准后可以纳入“三旧”

改造项目进行整体利用。

第十条 【改造意愿征集】

旧城镇、旧村庄连片改造项目，应当在改造范围内就是否同意按照补偿安置方案实施改造以及相应的改造方式、改造模式等事项征集土地、房屋相关权利人的意愿。

旧城镇改造项目经改造范围内 80%以上的产权人同意的，旧村庄改造项目需经农村集体经济组织成员过半数参加的村民会议并经到会人员过半数表决同意的，方可向县“三旧”改造办提出改造申请。

补偿安置方案参考我县征收国有土地上房屋或征收集体土地的补偿安置标准制定。

第十一条 【基础数据调查】

属地镇政府负责组织旧城镇、旧村庄改造项目的前期基础数据调查，调查内容包括土地、房屋、人口、文化遗存、经济状况等。

不动产登记部门、户籍管理部门、文保部门、住房和城乡建设管理部门等行政管理部门应当根据属地镇政府的要求提供本部门职能范围内的有关数据。

县“三旧”改造办组织有关部门或委托具有相应资质的第三方对改造主体提交的数据调查成果进行核查。经核查认定的基础数据调查成果由属地镇政府组织在门户网站和改造范围的显著位置公开征求意见不少于 15 日。

期满无异议或异议不成立的，由县“三旧”改造办报县人民政府审定、公布。

第十二条 【前期服务商】

改造范围划定、基础数据调查、改造意愿征集、改造方案编制、社会稳定风险评估、公开招商等前期工作，可由村集体经济组织或属地镇政府委托具备相应资质的第三方专业机构协助开展。

合作改造的，前期服务费用由村集体经济组织与前期服务机构按照改造成本的一定比例协商确定，由公开招商后引进的合作企业支付；自行改造的，由改造主体支付；政府收储改造的，由财政资金支付。

第十三条 【改造成本核定】

县“三旧”改造办根据补偿安置方案、基础数据等核算改造成本，报县人民政府批准。

改造成本主要包括数据调查、方案编制、土壤污染检测及修复、货币补偿（含产权调换房屋折算款）、建筑安装、临迁费用、拆除费用、市政费用、土地出让金、不可预见费用等。

不可预见费用按照不超过费用总和（不含不可预见费用）的5%确定。

第十四条 【规划条件的确定】

县自然资源部门根据补偿安置方案、审定的基础数据、

国土空间详细规划等确定旧城镇、旧村庄改造项目的规划条件。

第二节 旧村庄改造

第十五条 【旧村庄改造范围】

自然村或行政村村域范围符合标图入库条件的土地均应当纳入旧村庄改造范围。

旧村庄改造可以结合地块的特点和周边路网结构，合理整合废弃矿山用地、国有土地等周边土地资源，实施连片整体更新改造。

鼓励村集体经济组织的征地留用地纳入旧村庄改造范围。

改造必要性比较紧迫但受制于规划、土地等因素无法实现经济平衡的旧村庄改造项目，可以实施多项目联动改造或以政府储备用地支持旧村庄改造。

第十六条 【项目改造方案编制】

改造方案应当以审定的基础数据为基础，由改造主体或其委托的具备相应资质的第三方专业机构根据“三旧”改造专项规划、国土空间详细规划并结合项目实际情况编制，报县自然资源局审核。

改造方案应当明确改造地块的基本情况、改造意愿及补偿安置情况、改造主体及拟改造情况、需办理的规划及用地手续、资金筹措、开发时序、实施监管等内容。其中，改造

方案中的拟改造情况应当符合高质量发展要求，有利于节约集约用地和改善人居环境。

第十七条 【项目改造方案报批】

改造方案经村集体经济组织成员或户代表会议审议表决通过后，形成送审稿，提交县自然资源局牵头审核。县自然资源局审核后，报送县人民政府审定生效。经审定不符合条件的，由村集体经济组织重新组织修改并报审。

第十八条 【选择合作企业】

改造方案生效后，合作改造的项目，属地镇政府组织村集体经济组织公开招选合作企业。

村集体经济组织根据改造方案和补偿安置方案，制定引入合作企业的招商文件，报属地镇政府同意后，委托公共资源交易中心以招标、挂牌等公开方式择优确定合作企业。

招商文件应当对包括改造方案（含拆迁补偿安置方案）、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，以利于有意向企业充分参与竞争。招商文件可以与改造方案同步编制，同步报批。

招商文件在县人民政府官网、公共资源交易中心官网公告，时间不得少于 30 日。

第十九条 【签订合作改造协议】

村集体经济组织应与竞得的合作企业签订合作改造协

议，明确由合作企业、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权责要求，并在签订协议5个工作日内，报镇政府备案。

第二十条 【项目实施主体】

村集体自行改造的，村集体经济组织可以成立全资子公司，作为项目实施主体。

村企合作改造的，村集体经济组织可以与合作企业成立项目公司作为项目实施主体，该合作企业或项目公司可作为搬（拆）迁补偿安置协议的签约主体和履行主体。

《合作改造协议》签订后，如村集体经济组织、竞得合作企业需在项目公司中的股权比例进行变更，由村集体经济组织按照《广东省农村集体经济组织管理规定》（广东省人民政府令第189号）进行表决，并抄报属地街（镇）、县“三旧”改造办。

第二十一条 【复建安置资金监管】

（一）县“三旧”改造办设立“三旧”改造项目复建安置资金监管账户，县“三旧”改造办、村集体经济组织、实施主体、监管账户开户银行、项目所在镇政府应就项目复建安置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。

（二）改造项目实施不分期的，实施主体在签订合作改造协议后30日内，应当采用无条件银行履约保函加现金方式足额缴存复建安置资金，其中现金缴存不得低于复建安置

资金总额的 30%，无条件银行履约保函的有效期不得短于项目改造方案批复中复建安置工程竣工验收时间。

分期实施的，实施主体在签订合作改造协议后 30 日内按照不低于项目复建安置资金总额的 30%向县“三旧”改造办提交无条件银行履约保函或者在监管账户内缴存履约保证金。无条件银行履约保函的有效期不得早于项目改造方案批复中全部复建安置区建设竣工验收时间。除缴交银行履约保函或履约保证金外，实施主体还应按照县“三旧”改造办核定的当期复建安置资金额度，采用无条件银行履约保函加现金方式足额缴存当期复建安置资金。其中，现金比例不得低于当期复建安置资金额度的 30%，无条件银行履约保函的有效期不得短于当期复建安置工程竣工验收时间。

（三）实施主体应根据拆迁及回迁安置房建设工作进度，分安置地块土地平整、完成基础工程、完成主体工程、竣工验收等四个阶段向县“三旧”改造办申请使用复建安置资金。县“三旧”改造办会同县财政、住建管理部门对工作进度进行审核后，按照 40%、30%、20%、10%的比例批准拨付复建安置资金。

（四）实施主体不按照经批复的项目改造方案组织建设或违反相关规定的，县人民政府应责令其停工整改，整改期间产生的经济损失由实施主体承担；拒不整改或规定期限内未完成整改的，可停止返还监管账户内的复建安置资金；涉

及违法违规行为的，实施主体应依法承担相应的法律责任。

第二十二条 【拆迁补偿安置】

旧村庄改造拆迁补偿安置工作应当遵循“先安置、后拆迁”的原则。补偿足额到位后，被拆迁人应当在补偿安置协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。改造项目的复建安置房应当优先建设，按时移交，其办理竣工、交付使用及房地产登记的时间均应当在改造项目其他工程之前。

第二十三条 【组织项目实施】

实施主体按照项目改造方案配建村集体物业（含村集体办公用房）、回迁安置房、商铺、车位等，可按以下两种方式组织实施：

（一）自行改造或合作改造的项目，可由实施主体与村集体经济组织签订合作改造协议，与村民签订拆迁补偿安置协议，启动村集体物业（含村集体办公用房）、回迁安置房、商铺、车位等的配建工作；

旧村合作改造的项目，《合作改造协议》应约定补偿安置协议在12个月内仍未达到80%以上权属人签约比例的，原实施主体无条件退出，按程序重新确定实施主体。

（二）政府收储改造的项目，由县级以上人民政府委托镇政府或实施主体与村民签订拆迁补偿安置协议，经土地储备部门或县级以上政府指定的其他部门根据工作进度划拨拆迁补偿费用。在规定时限内，县人民政府或指定的部门将

土地交付给实施主体，实施主体启动村集体物业（含村集体办公用房）、回迁安置房、商铺、车位等的配建工作。

第三节 旧城镇改造

第二十四条 【改造方案编制与报批】

旧城镇项目改造方案由属地镇政府组织编制，报县自然资源局牵头审核。县自然资源局审核通过后，报县人民政府审定。

第二十五条 【确定改造主体】

属地镇政府根据县人民政府审定的改造方案，编制改造主体招商文件，并报县“三旧”改造办审核。经县“三旧”改造办审定后，属地镇政府委托公共资源交易中心发布公告，接受参选企业报名，时间不少于30日。经审查合格的报名企业应当以公告的核定改造成本为底价进行竞价，价高者成交，确认为改造主体。

第二十六条 【协商形成单一改造主体】

房地产开发企业通过收购、作价入股、权益转移等方式，与改造范围内的专有部分面积和物业权利人人数量占比均不低于95%的产权人达成协议，取得改造地块开发权益的，可以申请确认为改造主体。

第二十七条 【补偿安置资金监控】

改造主体应当在镇政府要求的时间内将核定的改造成本金额存入指定的监管账户。

第二十八条 【拆迁补偿安置】

改造主体将核定的改造成本金额存入指定的监管账户后2个月内，县人民政府发布国有土地上房屋征收决定。由县国有土地上房屋征收部门组织实施，改造主体为征收实施单位。

旧城镇改造项目补偿安置按照征集改造意愿的补偿安置方案执行。

第四节 旧厂房改造

第二十九条 【改造方案编制】

旧厂房自行改造项目由产权人参照第十五条、第十六条规定编制改造方案并报批。

第三十条 【土壤环境调查评估及修复】

旧厂房用地或村级工业园用地功能规划变更为居住用地、公共管理和公共服务用地的，改造主体应当对建设用地开展土壤环境污染调查，调查后按照土壤污染防治规定满足使用要求并且未列入建设用地土壤污染风险管控和修复名录的，方可向政府无偿移交公共用地和申请办理国有建设用地使用权出让手续。

第五节 微改造

第三十一条 【适用范围】

微改造主要适用于改造范围内公共服务配套设施不完善、人居环境较差，但房屋整体质量尚可，在维持现状建筑

格局基本不变的前提下，通过加建扩建、局部拆建、建筑整饰修缮、公共基础设施提升、强化安全防护设施、完善功能配套等方式改善人居环境的老旧小区以及具备历史文化保护价值或基本符合国土空间规划要求的旧村庄。

第三十二条 【改造方案编制】

以加建扩建、局部拆建、完善公建配套设施、改变建筑功能等方式实施的，实施主体可委托具有相应资质的第三方专业机构编制改造方案，由县自然资源局牵头审核后，报县人民政府审批。以整饰修缮方式实施的，改造方案经镇政府同意后即可实施。

权利人自行改造的微改造项目由属地镇政府指导权利人编制改造方案。

第三十三条 【实施主体】

微改造项目可由权利人自行实施改造，也可由县人民政府指定部门组织实施改造。

第三十四条 【优化审批流程】

对于纳入标图建库范围，以保留原建筑物主体或采取加建扩建、局部拆建、完善公建配套设施、改变建筑使用功能等方式实施的微改造项目，优化规划、用地、建设、消防、商事登记等行政审批手续办理流程，提高审批效率。具体操作指引由县人民政府各部门自行制定，报县人民政府审核后发布。

第三十五条 【微改造技术标准特别规定】

微改造项目的环境保护、消防安全、卫生防疫等应当按照法律、法规和现行技术标准执行。受条件限制确有困难的，可以综合运用新技术、新设备、加强性管理等保障措施，经行业主管部门会同相关部门组织专家评审论证通过后实施。

第三章 利益平衡

第三十六条 【项目供地与地价计收】

纳入改造范围的“三旧”用地、“三地”及其他用地，除政府收储后按照规定划拨或者公开出让的情形外，可以协议方式出让给符合条件的改造主体。纳入“三旧”改造项目进行整体利用的其他用地，改造后只能用于复建安置和公共设施建设。

协议出让“三旧”改造用地的，相当于改造成本部分的出让面积不计收土地出让金。超出相当于改造成本部分的出让面积，按照市场评估价计收土地出让金。

采取政府与市场合作改造，公开竞价方式确定改造主体的项目，成交价与改造成本之间的差额为土地出让收入。

第三十七条 【公益用地移交】

旧厂房、旧城镇改造中，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自行改造项目（“工改工”除外），原土地权利人应当将不低于该项目用地面积

的 15% 用于城市基础设施、公共服务设施或其他公益性设施建设，改造主体建成后无偿移交政府指定的接收部门，由项目主体与相关部门签订移交协议，接收方持协议等资料直接办理确权登记手续。移交地块的位置、面积应在详细规划中明确。

改造地块所在规划单元的详细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的，不足部分或无法移交的用地面积，按项目主体用途评估后，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。移交的用地不需缴交土地出让金。

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。

第三十八条 【鼓励“工改工”】

纳入“三旧”改造范围的工业用地，改造后用于兴办政府鼓励的新产业、新业态建设项目的，经县人民政府批准，可享受按原用途使用的 5 年过渡期政策。5 年过渡期满后，经县人民政府批准，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。

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的，不再增缴土地价款。

第三十九条 【创新创业载体享受差别化地价】

利用“三旧”用地建设科技企业孵化器、众创空间、新型研发机构、实验室、专业镇协同创新中心等创新创业载体的，按科教用地或工业用地用途供地，并综合考虑分割转让比例、转让限制条件、政府回购权等因素实行差别化地价。

第四十条 【出让收入返还】

旧村庄改造中，市、县人民政府通过征收农村集体建设用地进行经营性开发的，由财政部门将扣除拆迁成本等费用后的土地出让纯收益的60%（或土地公开成交价款的60%）返还给原农村集体经济组织，用于扶持集体经济组织的发展。

第四十一条 【“工改工”及公益性项目奖补】

县人民政府落实资金保障，统筹运用“三旧”改造土地出让金、税收等资金，对村级工业园改造、“工改工”项目和增加绿地、体育公园、历史文物保护等公益性改造项目实施奖补。

第四章 保障措施

第四十二条 【土地整合】

已纳入旧村全面改造范围，因用地和规划条件限制无法

实现盈亏平衡的，改造主体可通过整合收购周边国有建设用地（闲置土地除外）或将政府储备用地与村集体建设用地置换等方式，实现节约集约用地。

整合收购或进行置换的土地，原则上应在本行政村（或转制社区）范围内，且实施时应符合国土空间规划。不符合标图建库条件的，只能用于复建安置和公益设施建设。政府储备用地与村集体建设用地置换的，应当遵循“符合规划、权属清晰、双方自愿、价值相当”的原则。

连片改造项目需要整合国有企业事业单位土地的，应当符合国有资产管理的有关规定，严格履行评估、集体决策、公示等程序，确保国有资产保值增值。

本条第一款、第二款中与政府储备用地置换的村集体建设用地应当是有合法土地来源且已转为国有的建设用地。

第四十三条 【改造用地指标周转】

“三旧”改造涉及农地转用的，土地利用年度计划指标由政府优先安排。土地利用年度计划指标不足的，由县自然资源局按《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）的相关规定向省政府申请周转指标。

第四十四条 【留用地管理】

经农村集体经济组织依法表决，可将本村权属范围内的征地留用地（含未列入旧村改造规划范围内的征地留用地）纳入旧村庄改造范围一并改造，并按有关规定抵扣留用地指标。留用地指标不足的，可按规定预支留用地指标。

旧村庄整体改造的，可将农村集体经济发展留用地（村级工业园）纳入改造范围一并改造。改造范围内的征地留用地、集体经济发展留用地（村级工业园）可以协议出让给通过公开方式选择的旧村庄合作改造主体一并实施改造。

第四十五条 【集体和国有建设用地混合改造】

对纳入“三旧”改造范围、位置相邻的集体建设用地与国有建设用地，可一并打包进入土地市场，通过公开交易或协议出让方式确定使用权人，实行统一规划、统一改造、统一运营。

实施集体和国有建设用地混合改造时，应严格控制国有建设用地的规模上限及其所占的比例，一般不得超过项目用地总面积的20%；超过的，作为个案报县人民政府审批。

第四十六条 【自愿征收】

有批准权限的人民政府就下列“三旧”改造中涉及的土地征收事项作出批复，县人民政府公告后，任何单位和个人违反土地管理法律、法规规定，阻挠征收土地的，由县自然资源主管部门根据《土地管理法》《土地管理法实施条例》的规定责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制

执行。

- (一) 集体土地完善征收审批；
- (二) 旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批；
- (三) “三地”及其他用地办理征收审批。

第四十七条 【个别征收】

改造方案已经批准的“三旧”改造项目，已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于95%，市场主体与未签约物业权利人经充分协商仍协商不成的，可向县人民政府申请调解。经县人民政府调解未能达成一致的，为维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，县人民政府可以对未签约部分房屋按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定作出征收、补偿决定。

权利人对于县人民政府征收、补偿决定不服的，可以依法申请行政复议和提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行征收决定确定的义务的，县人民政府应当自期限届满之日起三个月内向人民法院申请强制执行。

县人民政府征收取得物业权利的，由相关部门按照有关规定与市场主体协商签订搬迁补偿协议。

第五章 监督管理

第四十八条 【实施项目协议监管】

除县人民政府组织实施的旧城镇、旧村庄改造项目外，自行改造项目应当自改造方案批准之日起两个月内，改造主体与县“三旧”改造办签订监管协议；合作改造项目应当自公开引进合作企业后两个月内，合作企业与县“三旧”改造办签订监管协议，对改造项目应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，并组织动态巡查，确保协议落实到位。

监管协议的内容应包括但不限于：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开工的，由县“三旧”改造办报请县政府取消其“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开工建设，因自身原因造成当期项目超过一年未按时开工的，取消其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实施主体自行承担。

第四十九条 【保障性住房移交】

县城规划区内“三旧”改造项目应当按照要求配建保障

性住房。配建的保障性住房面积可以以资代建的形式实施，但须经有权机关批准，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）。

实施主体应当按项目监管协议规定的保障性住房的建设类型、规模、建设标准、移交方式和移交期限等要求进行移交，移交的保障性住房，由县人民政府根据需要统筹调配使用。

第五十条 【“三旧”改造信息全流程公开】

加大“三旧”改造工作信息公开力度。县“三旧”改造相关部门应将“三旧”改造标图建库、项目确认、规划编制、改造方案及用地审批、签订监管协议、土地供应、地价款核算、税费缴交、竣工验收等各事项的标准和办事流程等信息纳入政府主动公开范围，在门户网站上公示，自觉接受公众监督。

“三旧”改造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（含视同征收的情形）的“三旧”改造用地，公告应当具体载明批准机关、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。“三旧”改造方案及协议出让的土地出让价格的公示时间不得少于 5 个工作日。

第六章 法律责任

第五十一条 【行政机关及其工作人员的法律责任】

行政机关及其工作人员在“三旧”改造工作中不履行本细则规定的职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；给他人造成损害的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十二条 【改造主体和个人的法律责任】

前期服务商、合作企业、有关单位和个人在开展“三旧”改造意愿调查、改造方案编制与报批等工作中，有欺诈、胁迫、虚构事实、伪造变造文件、散布虚假信息、侵害个人隐私、泄露商业秘密、受贿、行贿等行为的，相关部门应当依法及时查处，责令改正，并依法纳入公共信用信息管理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

改造主体、合作企业因自身原因违反本细则第三十七条，未按期完成公建配套和公益用地移交要求的，按照监管协议约定处理。

第五十三条 【拆迁安置相关法律责任】

采取暴力、威胁、恐吓或者违反规定中断供水、供气、供电和道路通行等非法方式迫使搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第五十四条 【名词解释】

（一）“三地”，指符合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，累计面积不超过主体地块总面积一定比例的边角地、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的地块。

夹心地，是指被“三旧”用地包围或者夹杂于其中的地块。

插花地，是指与“三旧”用地形成交互楔入状态的地块。

（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或由村集体经济组织一直使用的、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。

第五十五条 【历史用地完善手续】

“三旧”改造中涉及历史用地完善转用、征收或产权手续的，按照国家、省、市的有关规定办理。

第五十六条 【政策衔接】

本细则施行前，改造方案已获批或已经公开引进合作企业的项目，按原政策规定执行；其他项目严格按照本细则规

定执行。本细则中的“以上”包含本数。

第五十七条 【施行日期】

本细则自 2022 年 6 月 1 日起施行，有效期 5 年。我县其他“三旧”改造政策文件与本细则规定不一致的，以本细则为准。

- 附件：1.旧城镇全面改造流程图
2.旧厂房全面改造流程图
3.旧村庄全面改造流程图

公开方式：主动公开

抄送：县委各部委办局，县人大办，县政协办，县纪委，县武装部，
县法院，县检察院。

翁源县人民政府办公室

2022 年 3 月 30 日印发
