**《汕尾市“三旧”改造实施办法》**

**（征求意见稿）起草说明**

2021年3月1日起实施的《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）对“三旧”改造重新进行了梳理，对涉及的入库标准、改造主体、公益性用地移交、原权利人的保障等均提出了更高的要求。为贯彻落实省市政策最新要求，加快盘活我市低效存量建设用地，深入推进“三旧”改造工作，根据法律法规的相关规定，我局结合实际研究拟定了《汕尾市“三旧”改造实施办法》（征求意见稿），现就文件起草情况说明如下：

一、文件起草背景及必要性

（一）保障“三旧”改造持续性的需要。《汕尾市“三旧”改造项目公益性用地移交办法》《汕尾市“三旧”改造土地出让金计收和分配办法》《汕尾市“三旧”改造地块标图建库申报管理规定》等规范性文件自2018年11月13日起施行，有效期5年。目前我市出台的“三旧”改造文件种类繁多，关联性不强，且上述文件失效后为继续规范我市“三旧”改造工作，为更好发挥制度保障作用，结合规范性文件实施评估工作，按照相关规定，对《汕尾市“三旧”改造实施办法》及相关配套文件进行修改、汇总，以明晰“三旧”改造的具体程序，明确各部门的职责，明确了具体改造过程中所需的资料、手续，对“三旧”改造工作中涉及的改造程序、规划管理、改造方案要求、改造主体认定、用地管理、收益分配、公益性用地移交、奖补措施、健全监管机制等方面提出了明确的要求，以解决目前“三旧”改造工作仍存在不确定性和障碍，促进和规范我市“三旧”改造工作。

（二）推动全市经济发展的需要。在推进粤港澳大湾区建设的背景下，省委赋予汕尾“全新发展定位”的战略考量，切实担负起“做实做强西承东联桥头堡、全力打造东海岸重要支点”的重大使命，当前汕尾市面临着极好的发展机遇，但也面对众多挑战，无论机遇还是挑战，土地资源都非常关键。在新增建设用地指标缩减、旧有建设用地使用效率不高的情况下，汕尾市的经济发展和建设势必要盘活原有的存量建设用地，提高土地利用效率，实施“三旧”改造将是盘活存量建设用地的重要途径之一。理顺和规范“三旧”改造工作是保障经济发展过程中用地需求的关键，制定本办法有利于促进节约集约用地、优化规范管理秩序；有利于盘活全市土地资源，优化产业结构布局，提升城市形象，完善城市功能，改善人居环境。

1. 制定依据

主要包括：《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）、《[关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知](http://law168.com.cn/doc/view?id=166047)》（粤府〔2016〕96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）、《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（粤办函〔2021〕226号）。

三、主要内容说明

《汕尾市“三旧”改造实施办法》（征求意见稿）共八个章节、四十八条，包括总则、改造范围和标图建库、规划管理、改造项目申报与实施、用地管理、收益分配、监督管理、附则。第一章 “总则”，主要规定了“三旧”改造依据适用范围，确定改造的原则及类型，领导机构、主管部门及各部门在“三旧”改造过程中所需履行的职责。第二章“改造范围和标图建库”，主要规定了“三旧”改造范围，标图入库的入库范围及程序的相关内容。第三章“规划管理”，主要规定了规划依据、管理体系。第四章“改造项目申报与实施”，主要规定了确定改造主体，“三旧”改造模式、改造实施程序及改造各个阶段如：前期工作阶段、改造实施阶段的相关内容以及改造方案的编制。第五章“用地管理”，主要规定了用地审批、土地供应的相关内容。第六章“收益分配”，主要规定了土地出让价款、公益用地移交、利益统筹。第七章“监督机制”，主要规定了实施监督，时限与监管，信息公开等内容，明确了“三旧”改造工作所涉及政策制定、标图建库、项目确认、规划编制及用地审批等相关信息纳入政府信息主动公开范围等内容。第九章“附则”，主要对名词释义及有效期限进行规定。

四、需要说明的问题

（一）细化“三旧”改造流程，推进改造实施。分别明确旧厂房、旧村庄、旧城镇项目的改造模式，包括政府主导模式、政府和市场合作模式、市场主导模式；明确“三旧”改造分前期工作和改造实施两个阶段开展，在改造主体确认后进入改造实施阶段。

（二）明晰移交公益性用地或公共设施移交要求和手续。对涉及旧厂房、旧城镇改造项目涉及将工业用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用途的自行改造项目，需将该项目不低于用地总面积15%的土地无偿移交给政府，但改造地块所在的控制性详细规划或单元规划未有公益性用地需求或改造地块小于10000平方米时，可按改变后的经营性用途评估需移交用地价值，在支付土地出让金时，一并补缴应移交用地价值的土地价款。并对移交比例超出情形、移交程序和要求等内容作出了具体规定。

（三）完善地价计收类型标准，平衡各方主体利益。细化并明确旧城镇、旧厂房、旧村庄三种改造类型不同供地方式相应的地价计收、补偿标准。其中，对于“工改工”项目类型，工业用地提高容积率，不改变用途且不延长使用年限的，不需补缴地价；旧厂房改造后变更为其他用途（住宅用地、商业用地、商服用地、物流用地、公共管理及公共服务用地等）的，按以下公式计收土地出让金：（新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格－现状使用条件下土地使用权价格）×45%。

（四）健全“三旧”改造全流程监管机制。为加强“三旧”改造全流程监管，健全监管机制，明确了“三旧”改造的项目监管协议及退出机制。“三旧”改造项目应当在项目改造方案正式获批之日起的三个月内，与有关职能部门签订监管协议，明晰监管内容。

五、制定程序及相关单位意见协调情况说明

市自然资源局根据现行法律法规规章，结合我市实际并参考惠州、汕头等城市的相关做法起草该文件。《汕尾市“三旧”改造实施办法》（征求意见稿）按照规范性文件制定要求经过两次征求市政府各部门、各县（市、区）及管委会等部门的意见，并根据反馈意见进行了采纳修改，我局对全部意见均进行了分析研究和沟通，取得了一致意见。

特此说明。

汕尾市自然资源局

2024年12月30日