

汕尾市“三旧”改造地块标图建库申报管理规定

(征求意见稿)

第一条 为保障“三旧”改造地块标图建库工作顺利推进，规范开展“三旧”改造地块标图建库申报工作，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）、《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122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）、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）等文件精神，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市“三旧”改造地块标图建库申报。

第三条 地块标图建库是“三旧”改造的必要条件。拟进行“三旧”改造的地块必须完成标图建库或按照《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）第一条第（三）项规定同步办理土地征收和标图建库手续后，方可申请“三旧”改造。

第四条 本市“三旧”改造地块标图建库由申报主体或区县（市）推进“三旧”改造办公室（以下简称“区县（市）三旧办”）提交申请，经市推进“三旧”改造办公室（以下简称“市三旧办”）审核后，报市国土资源部门审批，审批通过后纳入市“三旧”改造地块数据库，并按程序一次性报送省国土资源技术中心备案。

市三旧办可以委托技术单位对“三旧”改造地块标图建库申报进行技术性审核。

第五条 标图建库地块类型主要包括：

(一) 增补地块：符合“三旧”改造要求，需增补入库的地块。

(二) 调整地块：已入库，但存在需要删减部分面积的地块；或存在四至范围或属性填写不准确，需要修改的地块。

(三) 删减地块：已入库，但由于各种原因无法实施改造，需要整块删减的地块。

第六条 申请标图建库的地块范围内土地利用现状必须为建设用地，且该地块须符合《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“三旧”改造地块的相关要求：

- (一) 城市市区“退二进三”产业用地；
- (二) 城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；
- (三) 国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业的原厂房用地；
- (四) 不符合安全生产和环保要求的厂房用地；
- (五) 布局散乱、条件落后，规划确定改造的城镇和村庄；
- (六) 列入“万村土地整治”示范工程的村庄；
- (七) 其它符合“三旧”改造条件的用地。

第七条 标图建库时涉及下列情形的地块，依照以下规定分别处理：

(一) 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，可按规定纳入标图建库范围。

(二) 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。

(三) “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。

2009 年 12 月 31 日以后的土地利用现状图为非建设用地，但实地在 2009 年 12 月 31 日前已为建设用地，如能提供 2009 年 12 月 31 日以前已经是建设用地的遥感影像图为证明材料，可按规定纳入标图建库范围。

(四) 地块范围内 2007 年 6 月 30 日前已有上盖物，后因各种原因拆除复耕复绿，如能提供 2007 年 6 月 30 日以前有上盖物的遥感影像图作为证明材料，原上盖物用地范围可以进行标图建库。

(五) 不符合《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）关于“三地”（边角地、夹心地、插花地）要求的农用地、未利用地，不得纳入标图建库范围。

(六) 属于同一宗地，有部分面积现状不属于建设用地的，如能提供土地使用证、建设用地批准书、土地划拨决定书或国土资源管理部门签订的土地出让合同、用地批文（按项目报批）、违法用地处罚决定书（具有宗地范围）作为证明材料，整宗用地可以进行标图建库。但《集体土地所有证》、《同意使用土地通知书》、《补办用地手续的函复》、《国有土地使用证（地类用途为农用地）》不能作为证明材料。

(七) 已有土地使用证且实地已建设，但部分不符合新一轮土地利用总体规划的地块，符合新一轮土地利用总体规划的部分可以进行标图建库，不符合规划的部分不得入库。

第八条 有下列情形的地块，暂不进行标图建库：

(一) 已有用地批文，但新一轮土地利用总体规划不是建设用地，不属于允许建设区的地块。

(二) 在土地利用现状图上为村庄，但土地利用总体规划图上规划为农村道路的地块。

第九条 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，应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。

第十条 “三旧”改造地块标图建库实行实时动态调整机制和报备制度，由市三旧办按年度将调整完善后的“三旧”改造地块数据一次性报送省国土资源技术中心备案。

(一) 对于拟增补入库的地块，由市三旧办依据相关规定对其是否符合入库标准进行实质性审核，必须进行实地核查，确保地块信息真实可靠，审核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；

(二) 对于拟删减的地块，市三旧办需向省国土资源技术中心举证说明拟删减原因。

第十一条 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，可由区县（市）三旧办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），同步上报市三旧办审核。经市三旧办审核同意纳入标图建库范围的，方可按程序报市领导小组办理土地征收手续。

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。

第十二条 “三旧”改造地块标图建库的申报类型包括以下三种：

- (一) 权利主体自行申报；
- (二) 权利主体委托单一市场主体申报；
- (三) 区县（市）三旧办申报。

第十三条 申请人申请纳入标图建库范围的，需提供以下申报材料：

- (一) 申请函；
- (二) “三旧”改造地块图斑信息表（见附件）；
- (三) 土地权属资料（原件核对，复印件需注明“与原件相符”并加盖公章）；
- (四) 地块范围示图（JPG 格式，文件命名方式：XXXXYXT.JPG）；
- (五) 2000 国家大地坐标系统的权属范围线 CAD 电子文件（dwg 格式，根据实际权属范围或经实地测绘的红线确定）；
- (六) 现场照片四至五张（JPG 格式，文件命名方式：-XXXXXZP N.JPG（N 为数字序号）；
- (七) 附带说明材料：

对于证明同一宗地或 2009 年 12 月 31 日前实地已为建设用地且有上盖物的地块，需提供附带说明材料，具体要求如下：

1. 附带材料类型需符合动态调整机制的要求，材料内容完整，有附图的材料必须提供附图；
2. 附带材料的电子版以扫描件的形式提供，文件格式为 JPG，扫描精度以能清晰识别材料内容为标准；
3. 附带材料电子扫描件存放于以对应地块编号命名的文件夹下，并与调整数据一并提交；
4. 每个附带材料的地块需提供一份所附材料范围与地块范围相对位置的示意图。（示意图以遥感影像图衬底，用注记和不同样式的线条在同一张图上标示出地块范围和材料范围的相对位置）。

（八）数据光盘。上述申报材料电子版。

第十四条 标图建库申报按照以下流程进行：

（一）由申报主体或区县（市）三旧办向市三旧办提出申请并同时提交申报材料；

（二）市三旧办对申报材料进行初步审核，申报材料不符合相关要求的，书面答复申请人并说明理由；申报材料符合要求的，展开实质审核；

（三）市三旧办实质审核通过的，由市三旧办将地块信息在政府网站进行不少于 10 个自然日的公示；

(四) 公示期满后，根据公示反馈意见，由市三旧办将需要修改、完善的内容答复申请单位；

(五) 申请单位修改完善后，由市三旧办再次审核，报市国土资源部门审批通过后纳入市“三旧”改造地块数据库，并按程序一次性报送省国土资源技术中心备案。

对于已入库，但因规划修改导致近期无法实施改造或者改造地块原土地权利人明确表示不同意实施改造等原因，需要整块删除的地块，可以进行删减，但已按“三旧”政策完善用地手续，享受“三旧”改造政策优惠的地块不得删减。入库地块删减的申报、审查流程参照本条第一款执行。

第十五条 本规定自印发之日起施行，有效期5年。此前规定与本规定不一致的，按本规定执行。

附件：

“三旧”改造地块图斑信息表

填报单位（盖章）

图斑 编号	改造 类型	计划改 造年份	用地面积					座落单 位名称 (四至 位置)	权属单 位名称	土地 现状	土地规 划用途	拟改造 土地 用途	备注
			合 计	其中国 有面积	其中集 体面积	其中农用 地面积	其中合法 用地面积						

说明：新增图斑可不填写图斑编号，拟修改、删减图斑需列明原图斑编号。