

# 广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法

(2021年1月17日广东省人民政府令第279号公布 自2021年3月1日起施行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下统称“三旧”）改造管理，提高节约集约用地水平，改善人居环境，促进经济高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规，结合本省实际，制定本办法。

**第二条** 本省行政区域内的“三旧”改造及其监督管理适用本办法。

本办法所称“三旧”改造，是指对纳入省“三旧”改造地块数据库的“三旧”用地进行再开发、复垦修复或者综合整治的活动。

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。

**第三条** “三旧”改造应当遵循政府引导、市场运作、尊重历史、分类施策、统筹规划、共建共享的原则。

**第四条** 县级以上人民政府应当统筹协调有关部门共同推进本行政区域内的“三旧”改造工作。

县级以上人民政府自然资源主管部门负责本行政区域内的“三旧”改造规划、用地管理，会同有关部门开展相关调查评价、标图入库、实施监管工作。

县级以上人民政府发展改革、工业和信息化、财政、生态环境、住房城乡建设、交通运输、农业农村、金融、税务等部门在各自职责范围内负责做好“三旧”改造相关工作。

**第五条** “三旧”改造包括下列类型：

（一）全面改造，是指以拆除重建方式对“三旧”用地进行再开发，或者对“三旧”用地实施生态修复、土地复垦；

（二）微改造，是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，以改变功能、整饰修缮、完善公共设施等方式对“三旧”用地进行综合整治；

(三) 混合改造，是指全面改造和微改造相结合的类型。

**第六条** 县级以上人民政府自然资源主管部门应当会同同级有关部门对存量建设用地进行调查评价。调查评价成果作为“三旧”改造标图入库及规划、用地管理的基础数据。

**第七条** 省人民政府自然资源主管部门负责建立、维护省“三旧”改造地块数据库和省“三旧”改造项目监管系统，组织实施“三旧”改造动态监管。

**第八条** 县级以上人民政府自然资源主管部门可以会同有关部门将改造方案、规划调整以及土地转用、征收、收储、供应等事项整体报有批准权的机关一并审批。

## 第二章 规划管理

**第九条** “三旧”改造应当以国土空间规划为基本依据，不得违背国土空间规划的强制性内容，并以国土空间详细规划作为规划许可、改造实施的法定依据。

**第十条** 地级以上市、县级人民政府自然资源主管部门可以根据实际需要，以国土空间总体规划为基础，组织编制“三旧”改造专项规划，报本级人民政府同意。

“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。

**第十一条** “三旧”改造专项规划批准后应当纳入同级国土空间基础信息平台，叠加至国土空间规划“一张图”上，并将主要内容按照规定程序纳入国土空间详细规划组织实施。

**第十二条** 市、县人民政府自然资源主管部门或者乡镇人民政府可以根据“三旧”改造需要划定改造单元，组织编制或者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，按照规定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。

**第十三条** 地级以上市人民政府自然资源主管部门委托的区人民政府自然资源主管部门，依据国土空间详细规划确定的改

造单元总体指标等内容，可以对改造单元范围内单个地块的规划布局、用地功能、建设指标等方面作出详细规定，报地级以上市人民政府委托的区人民政府批准。

### 第三章 用地管理

**第十四条** 政府、原权利人及其他市场主体可以作为改造主体实施“三旧”改造。

国有企业、集体经济组织或者其他公有经济成分占主导地位的原权利人选择合作改造主体，应当采用招标、挂牌等公开方式。法律法规和规章另有规定的，从其规定。

“三旧”改造项目范围内的土地或者地上建筑物、构筑物涉及不同权利人的，应当通过收购归宗、作价入股或者权益转移等方式形成单一改造主体。

**第十五条** “三旧”改造项目应当在征集改造意愿的基础上，由县级以上人民政府自然资源主管部门组织编制改造方案，明确改造地块基本情况、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，报本级人民政府批准后实施。

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。

**第十六条** “三旧”改造用地审批包括下列类型：

- （一）集体土地完善转用、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）国有土地完善转用审批；
- （四）“三地”及其他用地办理转用、征收审批；
- （五）供地审批。

**第十七条** 办理本办法第十六条第一项至四项用地审批手续的，应当由县级以上人民政府自然资源主管部门负责组织报批材料，并报有批准权的机关审批。

**第十八条** 办理本办法第十六条第一项至三项规定的用地审批手续的，应当符合下列条件：

- （一）符合国土空间详细规划；
- （二）已纳入省“三旧”改造地块数据库；

(三) 土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议；

(四) 省人民政府规定的其他条件。

**第十九条** 集体土地完善征收手续的，除应当符合第十八条规定的条件外，还应当符合下列条件：

(一) 在规定期限前与农村集体经济组织、农户签订征地补偿安置协议并已经落实，且未因征地补偿安置产生纠纷；

(二) 已按要求落实听证程序和办理社保审核。

**第二十条** 办理本办法第十六条第二项规定的用地审批手续的，除应当符合第十八条规定的条件外，还应当符合以下条件：

(一) 集体建设用地来源合法；

(二) 旧村庄集体建设用地转为国有建设用地及补偿安置方式经农村集体经济组织依法表决同意。

**第二十一条** 办理本办法第十六条第四项审批手续的，应当符合以下条件：

(一) 符合本办法第三十六条规定；

(二) 土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议；

(三) 省人民政府规定的其他条件。

**第二十二条** “三旧”用地、“三地”和其他用地，除政府收储后按照规定划拨或者公开出让的情形外，可以以协议方式出让给符合条件的改造主体。土地使用年限可以按照改造后的土地用途重新确定。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。

地级以上市、县级人民政府组织实施旧城镇改造项目房屋征收与补偿工作，并通过公开方式确定改造主体的，应当在达到供地条件后与改造主体签订土地出让合同，根据改造需要一次或者分期供应土地。

## 第四章 收益分配

**第二十三条** “三旧”改造项目供地应当以单宗或者区片市场评估价为基础，综合考虑改造主体承担的改造成本后按照程序确定政府应收地价。

“三旧”改造成本包括前期费用、拆除临迁费用、补偿安置费用、搬迁奖励以及公共设施建设支出等实际发生的费用。



**第二十四条** 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。

**第二十五条** “三旧”改造项目涉及政府征收、收回、收购土地及房屋的，按照法律法规和有关规定给予补偿安置。

除前款情形以外的“三旧”改造项目，可以按照协商一致原则给予补偿安置，也可以按照地级以上市人民政府的相关规定给予补偿安置。

**第二十六条** “三旧”用地由政府收储后公开出让的，可以结合本地实际和改造利益平衡需要，将扣除土地征收、收回、收购等费用以及计提资金后的出让收益的一定比例，或者土地公开成交价款的一定比例补偿给“三旧”用地原权利人。

地级以上市、县级人民政府可以安排一定比例的土地出让收益用于支持改造为工业、公益性用途的项目，以及“三旧”改造涉及的公共设施、历史文物保护、保障性住房等项目建设。

**第二十七条** “三旧”改造项目涉税管理按照《广东省“三旧”改造税收指引》的规定办理。

省人民政府根据地级以上市“三旧”改造所产生的土地增值税增长幅度，按一定比例给予补助。

**第二十八条** 地级以上市人民政府应当根据公共利益需要，明确“三旧”改造公益性用地比例、规模等要求，按照规定程序在国土空间详细规划中予以落实。

改造主体实施“三旧”改造项目，应当优先建设回迁安置房和公共设施。

## 第五章 监督管理

**第二十九条** 地级以上市人民政府自然资源主管部门会同有关部门开展本行政区域内“三旧”用地的入库审核、实时备案及动态调整工作，并按照规定在省“三旧”改造项目监管系统中填报项目用地批文、改造方案、供地结果、监管协议、实施情况等信息。

**第三十条** 改造方案和本办法第十六条第一项至四项用地审批事项经批准后，改造主体不按照改造方案实施改造的，地级以上市、县级人民政府应当结合建设用地“增存挂钩”机制要求，根据“三旧”改造项目管理实际进行处置。

地级以上市、县级人民政府应当与改造主体签订项目监管协议，将其作为土地出让合同附件，并组织有关部门按照合同及监管协议约定，对“三旧”改造项目进行绩效评价与联合监管。

**第三十一条** 标图入库、改造方案、用地审批等“三旧”改造相关信息应当依照《中华人民共和国政府信息公开条例》的规定予以公开。

**第三十二条** 省人民政府对地级以上市“三旧”改造成效进行综合评价，并根据综合评价结果，按照规定予以奖励。

## 第六章 法律责任

**第三十三条** 县级以上人民政府自然资源主管部门及其他有关部门的工作人员在“三旧”改造管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，依法给予处分。

**第三十四条** 改造主体违反《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规实施改造的，依法追究法律责任。

**第三十五条** 有批准权限的人民政府对本办法第十六条第一项、第二项和第四项关于土地征收事项作出决定后，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，由县级以上人民政府自然资源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。

## 第七章 附 则

**第三十六条** 本办法下列用语的含义：

（一）“三地”，是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、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。

（三）标图入库，是指对符合条件、拟纳入“三旧”改造项目进行整体利用的地块，在国土空间规划“一张图”上逐块标绘，纳入国土空间基础信息平台统一管理，形成“三旧”改造地块数据库。

（四）原权利人，包括“三旧”用地及其地上、地下建筑物、构筑物的所有权人、使用权人，以及按照有关规定处理后的实际用地人。

（五）公共设施，包括基础设施、公共服务设施、公共安全设施。

**第三十七条** 本办法自 2021 年 3 月 1 日起施行。