

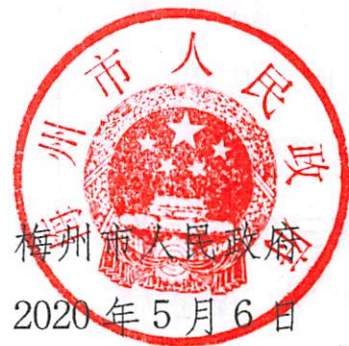
梅州市人民政府文件

梅市府〔2020〕10号

梅州市人民政府关于印发梅州市 “三旧”改造实施办法的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属和中央、省属驻梅各单位：

现将《梅州市“三旧”改造实施办法》印发给你们，请认真贯彻执行，工作过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



梅州市“三旧”改造实施办法

第一章 总则

第一条 为规范我市旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下简称“三旧”）改造工作，完善城市功能，改善人居环境，优化产业结构，统筹城乡发展，提高土地利用效率，保护历史文化遗产，保障社会公共利益，坚持以人民为中心，构建“五星争辉”区域发展新格局，打造宜居宜业宜游“世界客都·长寿梅州”，根据《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）、《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）等的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称“三旧”改造，是指符合规定的改造主体对布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的旧城镇、旧厂房、旧村庄用地上盖物实施拆除重建、综合整治、局部改扩建、历史建筑修缮等活动。

第三条 实施“三旧”改造应当遵循“政府引导、市场运作、明晰产权、保障权益、统筹规划、有序推进、节约集约、高效利用、公共优先、尊重历史、客观公正”的原则。

第四条 县级以上人民政府对本地区“三旧”工作负总责。

市人民政府成立“三旧”改造工作议事协调机构，统筹协调全市“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，指导督促各地各部门落实“三旧”改造工作任务。

第五条 自然资源部门为“三旧”改造主管部门，负责统筹推进“三旧”改造工作，办理农用地转用、征收、收回土地等用地手续，负责改造项目的土地确权、登记，组织国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让和协议出让以及标图建库等工作，加强政策解读和宣传。

发展改革部门负责“三旧”改造中涉及固定资产投资项目的立项和产业政策制定；住房城乡建设部门（城市管理综合执法部门、人防部门）负责“三旧”改造涉及违法建设治理、市政配套设施建设监督、历史建筑保护利用、房屋拆迁管理、人民防空工程审批等工作。工业和信息化部门负责对制造业企业“亩均效益”进行综合评价及倒逼促改、引导村级工业园升级改造等工作。财政部门负责建立资金统筹机制，制定完善土地出让收入分配使用、“工改工”项目及公益性项目财政奖补等政策。农业农村部门负责指导农村集体经济组织做好集体资产管理。文化和旅游部门负责对“三旧”改造中的不可移动文物做好保护及活化利用工作。生态环境部门负责“三旧”改造项目中环境影响的管理和监督。金融工作部门协调金融机构支持改造项目融资。税务部门负责落实“三旧”改造税收优惠政策，加强税收政策解读和宣传，研究

解决“三旧”改造税收实务问题。审计部门按规定做好相关审计监督工作。公安、人力资源和社会保障、交通运输、卫生健康等部门在各自职责范围内做好“三旧”改造倒逼促改和实施监管工作。

第二章 改造范围与标图建库

第六条 有下列情形之一的用地及其地上建筑物、构筑物、附属设施，可列入“三旧”改造范围：

- （一）不符合安全生产要求的；
- （二）不符合环境保护要求的；
- （三）建筑危旧、居住环境恶劣、不符合消防安全要求，或妨害公共安全、公共交通、公共卫生及社会治安的；
- （四）布局散乱、条件落后、利用粗放、规划确定改造的存量建设用地；
- （五）不符合国家产业政策，或因产业转型升级需要的；
- （六）为实施国土空间规划、城乡规划的；
- （七）历史文化遗存亟需保存维护的；
- （八）政策法规规定的其他情形。

经认定为闲置土地的，不得列入“三旧”改造范围。

第七条 “三旧”改造用地应符合省标图入库要求：

- （一）在2009年12月31日前已建设使用，地块上盖物基底面积占入库地块面积比例达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”）和最新土地利用现状图认

定为建设用地。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和30%比例反算确定可纳入标图建库的用地面积；

（二）下列特殊情形可视为符合入库要求：

2009年12月31日前上盖物占地比例符合建设用地规划许可、土地供应法律文书等载明的规划条件、行业用地标准规定的下线，或改造后用于建设公益性项目的，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。

“二调”或最新的土地利用现状图认定为非建设用地，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，同时不涉及复垦且确需改造建设的，在落实建设用地规模后可按规定纳入标图建库范围。

第八条 “三旧”改造实施标图建库动态管理，每季度调整一次。改造地块的入库、删减、调整等工作由县级自然资源部门负责实施，报市自然资源部门审查同意后纳入标图建库范围。对于拟增补入库的地块，由市自然资源部门依据相关规定对其是否符合入库标准进行实质性审查，审查通过后即可开展改造项目的认定、项目实施方案及用地报批等工作。

市自然资源部门应将本行政区域调整完善后的改造地块数据报省自然资源厅备案。

第九条 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，可由县级自然资源部门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起草说明（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），上报市自然资源部门审查，经其同意纳入标图建库范围的，方可按程序报市人民政府办理土地征收手续。

第三章 规划与计划管理

第十条 实施“三旧”改造项目应编制“三旧”改造专项规划、“三旧”改造年度实施计划、“三旧”改造单元规划和“三旧”改造项目实施方案。通过编制“三旧”改造专项规划明确“三旧”改造重点区域和范围、改造方向、目标、时序、总体规模和改造策略，指导“三旧”改造单元的划定；通过制订“三旧”改造年度实施计划对“三旧”改造工作进行规划，调控改造的节奏和时序，有序推进实施；通过编制“三旧”改造单元规划对“三旧”改造单元作出细化规定，明确“三旧”改造单元实施改造的规划要求；通过组织编制“三旧”改造项目实施方案指导具体项目的改造实施工作，包括用地报批、土地供应、改造模式及后续监管等。

第十一条 “三旧”改造专项规划依据土地利用总体规划、城市总体规划编制、控制性详细规划编制，与近期建设规划相衔接，主要包括改造重点区域和范围、改造方向、目标、功能定位、

用地布局、配套设施布局、道路网络构成、公共空间规划、历史文化遗产保护、自然生态资源保护、总体实施时序及鼓励优先改造时序等内容。

“三旧”改造专项规划是改造实施和管理的基本依据，专项规划一般为五年，并制定年度实施计划。“三旧”改造专项规划由自然资源部门组织编制，报市人民政府批准后抄送省自然资源厅备案。

第十二条 “三旧”改造年度实施计划应根据市人民政府下达的“三旧”改造任务及“三旧”改造专项规划的总体要求制订，主要包括拟改造情况、用地现状、改造类型、改造用途、实施方式、投资规模、实施时间等。经批准的“三旧”改造年度实施计划是项目认定和实施的依据。

“三旧”改造年度实施计划由自然资源部门组织编制，经同级人民政府批准后实施。

第十三条 “三旧”改造项目在纳入年度实施计划后，涉及控制性详细规划（以下简称“控规”）调整或控规未覆盖的，可由自然资源部门组织编制“三旧”改造单元规划；不涉及控规调整的，无需编制“三旧”改造单元规划，改造主体根据控规和相关规划确定的规划条件编制项目实施方案。

第十四条 涉及控规调整或控规未覆盖的项目，“三旧”改造应以更新单元为基本单位，一个更新单元内可以包括一种或多种改造类型，也可以包括一个或多个改造项目。更新单元的划定应当符合“三旧”改造专项规划，并符合以下标准：

(一) 更新单元应是一个完整的功能单元，需与已批控制性详细规划划定的街坊相一致。如需进一步细分的，须以城市道路为边界并做出说明；

(二) 更新单元范围的用地面积原则上不小于1公顷，可结合综合整治、局部改扩建、历史建筑修缮进行整体实施；

(三) 优先在专项规划确定的重点改造区域内划定更新单元；

(四) 更新单元范围内应包含完整的规划独立占地的城市公益性用地；

(五) 基于鼓励产业转型升级、完善公共设施等其他原因，确需划定更新单元的情况。

第十五条 “三旧”改造单元规划应依据“三旧”改造专项规划，结合土地利用总体规划、城市总体规划和控制性详细规划进行编制。“三旧”改造单元规划的编制应符合以下原则：

(一) 优先保障城市公共利益项目；

(二) 注重保护城市特色资源，延续历史文化遗产；

(三) 充分尊重相关权利人的合法权益，实现各方利益的平衡。

第十六条 “三旧”改造单元规划主要包括以下内容：

(一) 更新单元内改造项目的具体范围、改造目标、改造模式、开发时序和规划控制指标；

(二) 基础设施、公共服务设施和其他用地的功能、产业方向及其布局；

(三) 基于基础设施及公共服务设施承载力、交通承载力、人居环境承载力、经济平衡等综合测算基础上的容积率论证方案；

(四) 公益性设施整体统筹方案、建设容量总体平衡方案;

(五) 城市设计指引。

第十七条 旧村庄和旧城镇改造可按照改造总成本加合理利润与商品房开发计容建筑面积市场销售总额相平衡的原则对项目总成本和计容建筑面积进行科学测算,以测算结果作为制定改造单元规划的依据之一。

第十八条 “三旧”改造单元规划由自然资源部门组织编制后,报同级人民政府审批。

“三旧”改造单元规划的批准视为已完成控制性详细规划的修编和修改,可覆盖原控制性详细规划或作为控制性详细规划实施。经批准的单元规划是出具规划行政许可、实施相关规划建设的依据。

第十九条 项目实施方案应依据“三旧”改造专项规划、“三旧”改造单元规划和有关技术规范要求进行编制。项目实施方案的主要内容包括项目改造地块的现状分析、规划依据、土地利用现状情况、土地拟改造情况、改造成本核定及经济平衡测算、项目发展定位分析、改造地块城市设计、规划调整及公益性用地移交方案、开发时序及实施措施等。

项目实施方案由改造主体负责编制,经自然资源部门组织相关部门审核后,报同级人民政府审批。

第四章 改造项目的实施

第一节 旧村庄改造

第二十条 旧村庄改造可分为以下三种模式：

（一）政府实施改造。由政府负责对土地开展征收、拆迁、平整及村民住宅和农村集体经济组织物业复建安置补偿等相关工作，经整理的土地达到“净化”后纳入储备后实施公开出让或用于市政公共设施建设，农村集体经济组织不参与土地出让收益分成。

（二）自主改造。由农村集体经济组织或其全资子公司根据批复的项目实施方案自行拆迁补偿安置，并且可申请以协议出让方式获得融资地块开发融资。

（三）合作改造。农村集体经济组织通过农村集体资产交易平台公开选择合作主体实施改造。

第二十一条 旧村庄改造项目在纳入年度实施计划后，由改造主体委托有测绘资质的机构开展基础数据调查工作，调查项目范围内土地、房屋、人口、经济、产业、文化遗存、公建配套及市政设施等现状基础数据，并经自然资源部门审核后公示，公示无异议后作为编制项目实施方案的依据。

第二十二条 旧村庄改造项目应按照规定征求改造区域内村民的意见：

（一）申请改造阶段。农村集体经济组织拟定改造意向书（含改造方式及模式）征求村民意见，经农村集体经济组织成员大会或

户代表会议应到会人员的三分之二以上表决同意后，可申请改造。

（二）引入合作企业阶段。合作企业应通过公共资源交易中心（平台）引入，经农村集体经济组织成员大会或户代表会议应到会人员的三分之二以上表决同意后确定。

（三）项目实施方案编制阶段。项目实施方案（含拆迁补偿安置方案）经农村集体经济组织成员大会或户代表会议应到会人员的 80%以上（含 80%）表决同意，自然资源部门审核通过后报同级人民政府批准。

（四）项目实施阶段。项目实施方案审批确定后，由改造主体与权属人签订补偿安置协议。对于住宅房屋可分期签订补偿安置协议，每一期达到 90%以上（含 90%）权属人签约，方可启动房屋拆除。

第二十三条 旧村庄改造的住宅安置补偿标准、村集体物业复建安置补偿标准参照各县（市、区）的房屋征收补偿标准，以货币补偿、产权调换或货币补偿与产权调换相结合的方式进行补偿。

第二节 旧城镇改造

第二十四条 旧城镇改造可分为以下两种模式：

（一）政府主导，市、县人民政府按照签订的拆迁补偿协议落实补偿后，由市、县自然资源部门组织地块出让。

（二）自行改造，包括以下情形：

1. “三旧”改造项目范围内单一权利人对其用地实施改造；

2. “三旧”改造项目范围内全部权利人通过签订搬迁补偿协议将房地产权益转移到单一主体后由其实施改造。

第二十五条 旧城镇改造项目应按照规定征求改造区域内居民的意见，同时符合《物权法》等的相关规定：

（一）第一轮，征询改造区域居民意愿，同意改造户数的比例达到90%以上（含90%）的，方可启动改造，并办理地块改造前期手续。

（二）第二轮，在规定时间内签订房屋拆迁补偿安置协议的户数达到90%以上（含90%），方可实施拆迁。

“三旧”改造项目分期实施的，每一期签订房屋拆迁补偿安置协议的户数达到90%以上（含90%），方可实施拆迁。

第二十六条 政府主导的旧城镇改造项目由县级人民政府负责组织制订征收补偿安置方案。旧城镇改造过程不涉及征收集体土地但必须对村民的房屋进行拆迁的，参照国有土地上房屋征收有关政策和标准执行。

第二十七条 开展“三旧”改造项目应高度重视历史文化保护，更多的采用综合整治、局部扩改建、历史建筑修缮等微改造这种“绣花”功夫，注重文明传承、文化延续，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。对历史文化街区和优秀历史建筑，应严格按照“修旧如旧、建新如新”的原则进行保护性整治更新，参照拆迁管理法律法规，合理动迁、疏散历史保护建筑的居住人口。探索采取出售文化保护建筑使用权和产权的方法，引进社会资金建立保护历史建筑的新机制。

第三节 旧厂房改造

第二十八条 旧厂房改造可分为以下两种模式：

（一）政府主导，包括以下情形：

1.由政府通过征收、收回等方式对“三旧”改造项目范围内用地进行整合后纳入土地供应计划，按规定组织地块供应；

2.由政府通过征收、收回等方式对改造项目范围内用地进行整合，必须通过招标、拍卖、挂牌等公开方式出让土地，所得出让收益可按规定用于补偿原土地权利人。

（二）自行改造，包括以下情形：

1.“三旧”改造项目范围内单一权利人对其用地实施改造；

2.“三旧”改造项目范围内全部权利人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权益转移到单一主体后由其实施改造。

第二十九条 “工改商”改造项目涉及土地使用权变更的，个人的土地使用权可以转让或以房地产作价入股的方式转移至企业。土地权利人不具备房地产开发企业资质的，可全资注册成立具有房地产开发资质的企业或与有房地产开发资质的企业联合改造。

第三十条 对可能产生土壤污染的工业企业遗留场地实施改造时，出让前应当开展必要的土壤环境调查和风险评估工作，确保土壤环境质量符合后续开发利用要求。对列入建设用地土壤污染风险管控和修复名录的地块，不作为住宅、公共管理与公共服务用地。

第四节 改造主体与供地方式

第三十一条 “三旧”改造项目的用地由土地权利人自行改造或与其他市场主体合作改造的，按以下方式确定改造主体：

（一）国有“三旧”用地可以由土地使用权人或其成立的全资子公司、土地使用权人与其他市场主体成立的合作公司约定作为开发建设单位的一方、土地受让人或承租人作为改造主体。其中公有经济成分占主导地位的公司、企业与其他市场主体合作实施“三旧”改造的，应当按照国有资产处置程序办理，并通过公共资源交易中心公开选择合作主体。

（二）集体“三旧”用地可以由土地所有权人或其成立的全资子公司、土地所有权人与其他市场主体成立的合作公司约定作为开发建设单位的一方、土地使用权人、受让人、承租人作为改造主体。

（三）“三旧”改造项目范围内存在多个权利主体的，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，将房地产的相关权益转移至单一主体后，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，凭经批复的项目实施方案及与其他权属人签订的补偿协议，由自然资源部门直接与单一改造主体签订出让合同，办理相关用地手续。

第三十二条 涉及“三旧”改造的供地，属政府收购储备后再次供地的，必须以招标、拍卖、挂牌方式出让，其余可以协议

方式出让。以协议方式出让的，必须履行地价评估、集体决策确定出让底价，并将结果进行公示。

第三十三条 农村集体经济组织自主改造或合作改造的旧村庄改造项目，可直接出让土地给农村集体经济组织或由其成立的全资子公司、农村集体经济组织与公开选择的市场主体成立的合作公司、或农村集体经济组织与公开选择的合作主体约定作为开发建设单位的一方。

由政府组织改造的旧村庄改造项目，在办理报批手续前需经农村集体经济组织表决同意，并明确具体补偿安置途径；在确定开发建设条件的前提下，可由政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标、拍卖、挂牌等公开方式出让给改造主体。

改造过程中需要调整上述改造方式的，应经农村集体经济组织表决同意，并报经原批准机关同意，有关调整情况应当及时在“三旧”改造项目监管系统中备案。

第三十四条 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，应按照城乡规划要求，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其他公益性项目建设。

对于改造地块所在的控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，提供的公益性用地面积不足 15%的，不足部分按土地原用途评估，补缴与应移交用地等价的土地补偿款后，整宗地扣除实际移交面积后，按照新用途计

收土地出让金；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。

对于无偿移交达到项目用地面积 15%或以上的，土地出让金按移交后剩余面积计收，移交部分不收缴土地出让金。超出 15%的土地部分，按土地原用途评估后，可作抵减土地出让价款。

第三十五条 按照本办法第三十四条的规定无偿移交公益性用地的，改造主体应按照以下程序和要求完成移交工作：

（一）改造主体应按照移交要求在“三旧”改造项目实施方案中制定公益性用地移交方案，主要包括移交主体、移交土地或建筑的面积等。

（二）移交公益性用地的，改造主体应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，分期实施的项目应在首期落实移交；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的，改造主体应在项目竣工验收后一个月内，向自然资源部门完成移交手续的办理。

第三十六条 自然资源部门在编制或调整控制性详细规划时应综合考虑通过建筑容量转移、容积率奖励、土地置换等方式，鼓励用地单位自愿将经营性用地调整为公益性用地。

第五章 地价计收

第三十七条 旧厂房改造项目按改造后用途不同分类计收地价。

(一)“工改工”类项目(改造后以工业为主导功能的用地),在符合规划、不改变土地用途、不延长土地使用年限情形下,不计收地价款。

(二)“工改商”类项目(改造后为经营性用地),按照新用途土地市场评估价减去原用途土地市场评估价后差额的 40%计收地价款。

第三十八条 旧村庄改造项目、旧城镇改造项目,按照新用途土地市场评估价的 20%计收地价款。

第六章 用地审批

第三十九条 纳入“三旧”改造范围,符合相关规划,具有合法用地手续的集体存量建设用地,可由原农村集体经济组织按规定申请转为国有建设用地,土地征收手续由市人民政府根据省政府委托进行审批,项目实施方案报所在的市、县人民政府审批。

第四十条 纳入“三旧”改造范围,符合相关规划,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:

(一)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,项目实施方案报所在市、县人民政府审批,土地征收手续由市人民政府根据省政府委托进行审批。

(二) 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, 项目实施方案报市人民政府审批, 完善土地征收手续由市人民政府根据省政府委托进行审批。

(三) 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, 项目实施方案报市人民政府审批, 完善土地征收手续由市人民政府根据省政府委托进行审批。

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, 按照规定权限报市人民政府审批, 并同步审批项目实施方案。

第四十一条 按照本办法第四十条的规定完善手续的, 用地行为发生时的法律和政策没有要求听证、办理社保和安排留用地的, 在提供有关历史用地协议或被征地农村集体同意的前提下, 不再举行听证、办理社保和安排留用地。

第四十二条 “三旧”改造项目中涉及的国有建设历史用地存在违法行为的, 按照用地行为发生时的法律法规和政策处理(处罚) 后完善建设用地手续。

第四十三条 “三旧”改造项目涉及难以单独出具规划条件、难以独立开发利用的边角地、夹心地、插花地(以下简称“三地”), 单个地块不超过 3 亩且累计面积不超过项目主体地块面积(不含“三地”面积) 10%的, 可以一并纳入改造范围。

“三旧”改造项目涉及“三地”需办理农用地转用或土地征

收手续的，可纳入批次用地依法报批，或与主体地块一并组卷上报，由市人民政府进行审批。

“三旧”改造项目涉及的“三地”面积大于3亩，或累计面积超过项目主体地块面积（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，可报市人民政府根据个案处理原则进行审批。

第七章 鼓励措施

第四十四条 鼓励通过多种方式实施连片改造，对于旧村庄改造项目因用地和规划条件无法实现盈亏平衡的，可整合本村权属范围内符合土地利用总体规划和城乡规划的其他用地，纳入旧村庄一并实施改造，但只能用于复建安置或公益设施建设；对于纳入“三旧”改造范围、位置相邻的集体建设用地与国有建设用地，可一并打包实施改造，通过公开交易或协议出让方式确定使用权人。

第四十五条 对于连片改造中不符合土地利用总体规划，原则上单块面积不超过3亩、累计面积不超过项目主体地块面积10%的边角地、夹心地、插花地等零星土地，在不突破城乡建设用地规模、不减少耕地保有量且不涉及占用永久基本农田的前提下，可按规定程序申请修改土地利用总体规划。

第四十六条 在符合控制性详细规划、不改变用地性质的情况下，允许“工改工”项目按照集约用地的原则，集中建设新产

业发展所需的生产服务、行政办公、生活服务等配套设施，其中，研发、租赁住房、公共配套等配套用房建筑面积不得超过项目总建筑面积的 15%，相应配套设施的用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%。

第四十七条 “三旧”改造项目在符合城乡规划的前提下，可以“连片项目混合开发”的形式进行，即通过混合开发将单一生产功能的连片项目改造为融合住宅、商服、办公、科研、生产等功能兼备的综合性项目。

“连片项目混合开发”的土地用途以产业用地为主，原则上项目总用地面积不少于 100 亩，住宅、类住宅（公寓）用途计容建筑面积之和不得超过项目总计容建筑面积的 35%。

第四十八条 连片改造示范区建设规模原则上不应低于 100 亩；对示范区在调整土规、完善历史用地手续、落实城乡用地建设规模和指标等方面予以优先安排。

第四十九条 对整体连片的旧城区改造项目且连片改造面积不少于 100 亩并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，可在原批准控制性详细规划容积率的基础上增加 10% 的容积率奖励。

第五十条 在符合规划、权属清晰、双方自愿的前提下，允许“三旧”改造项目用地之间或“三旧”用地与相邻的其他存量建设用地进行空间位置和权属互换。

第五十一条 符合条件的旧城镇、旧村庄改造的复建安置房项目，依据棚户区改造政策，按照复建安置“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。

旧城镇改造项目纳入棚户区改造范围的，可同步享受棚户区改造优惠政策。申请享受棚户区改造优惠政策的，按规定程序报批。

第五十二条 经项目所在地县级以上人民政府确认，同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担拆迁改造工作的，属于政府征收（收回）房产、土地并出让的行为，按相关税收政策办理。

第八章 监督管理

第五十三条 “三旧”改造项目的信息应按照以下要求进行公开：

（一）编制“三旧”改造专项规划、单元规划和年度实施计划应当公开征求意见，保障土地权利人的知情权和参与权。

（二）自然资源部门应将辖区内已入库地块的图斑编号、用地面积、坐落位置等信息纳入政府信息主动公开范围，在门户网站上予以公开，接受公众查询和社会监督。

（三）经批准的项目实施方案，应当按规定发布公告。其中，涉及土地征收的，政府应当在批复文件作出之日起10个工作日内发布公告，公告应当载明批准机关、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。

（四）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，须经市、县级人民政府集体决策，并将决策结果在政府门户网站上公示。以招标拍卖挂牌方式出让“三旧”改造涉及的土地使用权的，应通过公共资源交易中心实行网上交易，交易结果按规定向社会公布，接受公众监督。

第五十四条 县级以上人民政府可通过建立综合评价体系，包括亩均产值、单位能耗、单位排污、劳动生产率等指标等，对改造项目的用地效率进行分等定级，并在用能、用电、用水、排污权等方面实行差别化配置，倒逼低效用地主体主动实施改造或退出用地。

第五十五条 改造主体应按照政府批准的“三旧”改造项目实施方案进行改造。未在批准期限内改造的，批复文件自动失效。

第五十六条 除政府组织实施的项目外，“三旧”改造项目应当在项目实施方案正式获批之日起的三个月内，由自然资源部门与改造主体签订监管协议，市、县（市、区）人民政府是“三旧”改造项目实施监管的责任主体。监管协议重点对改造项目按照经批准的项目实施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。各级自然资源部门应加强巡查监管，确保协议落实到位。

第五十七条 旧城镇、旧村庄项目的改造主体在签订土地使用权出让合同前，设立银行监管账户或提供银行保函，由改造主体、县（市、区）自然资源部门和开户银行三方共同监管，确保专款专用。

对未按照项目实施方案和供地文书确定的开竣工时间、土地用途、开发强度等实施改造的取消“三旧”改造相关优惠政策，并按《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）等规定实施处罚；对拆除重建或者新建部分构成闲置土地的，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）处理；对以“三旧”改造为名骗取完善历史用地手续的，一经查实，严肃依法处理。

第五十八条 “三旧”改造项目实施中发生纠纷的，按照以下方式解决：

（一）因实施改造对改造范围内农村集体土地及国有土地及其上盖物业的受让人、承租人、抵押权人的正当权益造成影响的，依照其与农村集体经济组织或国有土地及其上盖物业的所有权人签订的出让、出租、抵押合同的约定进行补偿，对补偿标准存在争议的，由合同约定双方自行协商或采取民事诉讼途径解决。

（二）农村集体经济组织少数成员拒不履行经农村集体经济组织表决通过并经市、县人民政府批准的项目实施方案（含搬迁补偿安置内容），按照以下情形分类处理：

1.改造过程涉及征收集体土地，利害关系人对补偿标准有异议的，依据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条规定向批准征收土地的人民政府申请裁决。对于违反土地管理法律、法规规定阻挠征收土地的，按照《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十五条规定，由县级以上人民政府土地行政主

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。

2.改造过程不涉及征收集体土地但必须对村民的房屋进行拆迁的,县级以上地方人民政府参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三章补偿相关规定执行。

人民法院裁定准予执行的,可由提出申请的市、县人民政府负责执行。

第五十九条 市人民政府对各县(市、区)“三旧”改造年度实行情况动态监督,重点监督年度改造任务完成情况及改造项目实施监管等工作。各县(市、区)“三旧”改造完成情况将作为土地利用年度计划管理及实施奖惩的重要依据。“三旧”改造工作进度由市自然资源部门定期通报督办。

第九章 附则

第六十条 本办法自2020年6月1日起施行,有效期5年。《梅州市人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的实施意见》(梅市府〔2010〕25号)、《关于印发梅州市“三旧”改造实施细则的通知》(梅市府办〔2010〕70号)同时废止。

公开方式: 主动公开

抄送:市委各单位,市人大常委会办公室,市政协办公室,
市纪委办公室,梅州军分区,市法院,市检察院。

梅州市人民政府办公室

2020年5月8日印发
