

关于《梅州市“三旧”改造实施办法》的 补充规定

第一章 总则

第一条 为贯彻落实省委、省政府关于“三旧”改造的决策部署，切实解决“三旧”改造实施工作中所遇到的新情况、新问题，结合我市“三旧”改造实践，依据《梅州市“三旧”改造实施办法》（梅市府〔2020〕10号）制定本补充规定。

第二章 完善标图入库管理规定

第二条 市、县（市、区）自然资源主管部门应严格按照省“三旧”改造政策和标图入库管理的文件要求，以“及时申请、及时办理、及时备案”为原则，统筹落实“三旧”改造标图入库工作。标图入库实施动态管理，每季度调整一次，“工改工”项目可随时申报标图入库。

第三条 符合以下情形之一的，可以按照要求进行标图入库。

（一）经市、县（市、区）人民政府批准的项目改造方案确定的纳入“三旧”改造项目整体利用的边角地、夹心地、插花地（“三地”），其他用地，或征地留用地，符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）确定的用途为建设用地且不属于闲置用地或虽然认定为闲置用地但已处置完毕，可以标图入库，该“三地”、其他用地或征地留用地可不受上

盖物占地比例限制。

（二）属于位置相邻（可以间隔道路、沟渠、河流、绿地等地物，但不得间隔其他宗地）两宗（含）以上的宗地，符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）确定的用途为建设用地，第二次全国土地调查和最新土地利用现状图认定为建设用地，且不属于闲置用地或虽然认定为闲置用地但已处置完毕，可整体标图入库、整体核算上盖物占地比例，入库后须由同一改造主体整体实施改造。

（三）旧村庄全面改造整体入库的，符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）确定的用途为建设用地，第二次全国土地调查和最新土地利用现状图认定为建设用地，且不属于闲置用地或虽然认定为闲置用地但已处置完毕，可不以宗地为基本单位入库，允许整体核算上盖物比例。

（四）与已入库的“三旧”用地进行空间位置互换的其他存量建设用地，符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）确定的用途为建设用地且不属于闲置用地或虽然认定为闲置用地但已处置完毕，在改造方案经有权机关批准后，可直接标图入库，并按照“三旧”改造政策实施改造；原“三旧”用地标注为删减地块，不得再按“三旧”改造政策实施改造。

（五）通过使用“三旧”用地复垦产生的规模或指标而纳入改造项目整体利用的非建设用地，符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）确定的用途为建设用地，在改造方案经有权机关批准后，可直接标图入库，并可按照“三旧”

改造政策实施改造；原“三旧”用地标注为删减地块，不得再按“三旧”改造政策实施改造。

（六）2009年12月31日前已建设使用，规划用途为工业，且确需实施升级改造的现状工业用地，可按规定纳入“三旧”改造标图建库范围，不受上盖物占地比例限制。上述用地无合法用地手续的，可按照“三旧”改造政策完善用地手续，同时在土地有偿使用合同中明确约定将工业用地改变为其他经营性用途的，由政府无偿收回土地使用权。

第四条 标图入库申报审批程序和具体材料清单按照《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）组织办理。

第五条 “三旧”改造标图入库图斑数据实行动态调整，存在以下情形之一的，可申请入库图斑调整：

（一）需增补入库的地块；

（二）已入库，但存在四至范围或属性填写不准确，需要修改的地块；

（三）地块因改造原因需要进行分割的；

（四）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，填写《“三旧”改造标图入库图斑调整原因说明表》。

地块的增补、删减、分割、调整等工作办理程序按本补充规定第四条规定办理。

第三章 细化旧厂房旧城镇地价计收标准

第六条 “工改工”类项目（改造后以工业为主导功能），

涉及延长土地使用年限的，按新规划条件下土地市场评估价与当前剩余年期土地市场评估价差额的 20%计收地价款；改造前为有偿划拨的，按新规划条件下土地市场评估价减去原规划条件下土地市场评估价后差额的 20%计收地价款；改造前为无偿划拨或者无合法用地手续的，按新规划条件下土地市场评估价的 20%计收地价款。

第七条 “工改商”类项目（改造后以商服为主导功能），按新规划条件下土地市场评估价减去原规划条件下土地市场评估价后差额的 40%计收地价款。

第八条 “工改居”类项目（改造后以居住为主导功能），按新规划条件下土地市场评估价减去原规划条件下土地市场评估价后差额的 40%计收地价款。

第九条 “工改其他”类项目（改造后为教育、科技、医卫慈善、文化、体育用途的），按新规划条件下土地市场评估价减去原规划条件下土地市场评估价后差额的 40%计收地价款。

第十条 保留原商业用途、居住用途或商业用地改造为居住用地的旧城镇项目，按新规划条件下土地市场评估价的 20%计收地价款；现批准用途为住宅，改造后变更为商服用地的旧城镇项目，按新规划条件下土地市场评估价的 10%计收地价款。

第四章 优化规划与计划调整审批程序

第十一条 建立“三旧”改造专项规划动态调整机制。根据“三旧”改造地块数据库的动态增减情况，经原组织编

制部门充分研究论证后，确有需要调整“三旧”改造专项规划的，可以由原组织编制部门组织调整“三旧”改造专项规划，报同级人民政府审批。

“工改工”项目、重大建设项目等确需实施改造的项目，经“三旧”改造专项规划组织编制部门审核同意后，可先行开展“三旧”改造单元规划编制工作，“三旧”改造单元规划经批准，视为项目自动纳入“三旧”改造专项规划。

第十二条 “三旧”改造年度实施计划原则上可以每半年进行一次增补，“三旧”改造年度实施计划增补计划由市、县（市、区）自然资源部门组织编制，报同级人民政府审批。

“工改工”项目、重大建设项目等确需实施改造的项目，经“三旧”改造年度实施计划组织编制部门审核同意后，视为项目自动纳入“三旧”改造年度计划。

第十三条 除因城市基础设施、公共服务设施建设及市政设施建设等公益性项目建设需要外，“三旧”改造单元规划自批准之日起两年内不得对其强制性内容进行修改。

对“三旧”改造单元规划进行修改，修改事项属于非强制性内容的，由市、县（市、区）自然资源部门审批；属于强制性内容的，由同级人民政府批准。

“三旧”改造单元规划的强制性内容包括单元主导功能、开发强度、公共配套设施等，具体按照相关技术规范执行。

第五章 明确历史用地处理措施

第十四条 对 1987 年至 1998 年形成的违法用地，按照 5 元/平方米的标准处罚；1999 年至 2009 年形成的违法用地，

按照占用农用地 20 元/平方米、占用农用地以外的土地 10 元/平方米的标准处罚后，可直接办理相关用地审批。

第十五条 在旧村庄改造范围内且已完成标图入库的用地，已完成农转用审批手续，但未完成批后实施与土地征收的，可按批准的项目改造方案，经改造主体申请，将政府办理农转用审批手续已支付费用退还政府，该地块视作改造主体自行完善手续的用地，纳入改造后协议出让。

第十六条 历史留用地办理农转用或征收手续所需费用按以下原则处理：属于 2009 年 6 月 30 日之前征地产生的留用地，费用按征地协议约定处理，没有约定的原则上由被征地农村集体经济组织自行筹措解决；2009 年 6 月 30 日之后征地产生的留用地，费用由市、县（市、区）政府协调征地单位处理并兜底解决。

在规划建设范围内征地留用地、历史留用地，可以纳入标图入库范围后按规划条件以协议方式供地。用作复建安置用地或公益性设施用地的留用地，可以划拨方式供地。

第六章 全力推动微改造

第十七条 微改造是指相关改造主体对纳入省“三旧”改造标图入库范围、拟改造用途符合国土空间详细规划、满足建筑物结构安全和消防、环保等要求的“三旧”改造项目，在维持现状建设格局基本不变的前提下，以功能改变、整饰修缮、局部拆建等方式进行改造提升。主要可分为以下三种类型：

（一）功能改变类。指符合相关规划和规范要求，保留部分或全部建筑物的主体结构，改变土地及建筑物的使用功能；

（二）整饰修缮类。指对历史文化街区、历史建筑或古村落进行整饰修缮；

（三）局部拆建类。指按照有关规划和规范要求、保证建筑安全使用和合理优化利用的前提下，通过拆除部分建筑、对保留建筑进行加建或加拆建混合、在空地上进行加建的方式进行改造提升。

其中功能改变类、整饰修缮类项目，原则上实施改造的建筑面积占比（实施改造的总建筑面积占原有总建筑面积的比例）不低于 5%，且改造工程概算不少于 100 万元（不含土地出让金）；局部拆建类项目，加拆建面积不得低于项目范围内现状上盖建筑物 20%以上且不得超过 70%（按建筑基底面积计算）。

第十八条 微改造项目按以下流程办理：

（一）改造主体申请将改造地块纳入省“三旧”改造标图入库范围，明确改造地块范围；

（二）由市、县（市、区）自然资源部门组织开展项目前期调查与评估，包括土壤污染状况调查情况和建筑物安全评估情况，若未能通过前期调查与评估的，不再展开下一阶段改造；若通过，市、县（市、区）自然资源部门组织编制项目改造方案；

（三）方案编制完成后，由市、县（市、区）自然资源部门会同同级发展改革、交通运输、住房和城乡建设、工业和信息化、乡村振兴、农业农村、文化和旅游、税务、生态环境等部门对项目改造方案进行审核，报同级人民政府审批；

（四）在审批通过后，改造主体凭方案批复文件办理报建许可等行政审批手续，并在项目竣工验收后按有关规定补缴土地出让金，办理变更土地性质。

第十九条 优化微改造项目审批程序。

（一）建立联合审批机制。旧厂房改建符合规划、建设、环保、消防安全等要求，其外立面景观、产业内涵、配套设施得到完善提升，各有关部门建立联合审批机制，快速高效办理有关建设和经营手续。

（二）简化“工改工”微改造项目规划审批流程管理。经认定符合相关要求的“工改工”微改造项目，在纳入年度实施计划后，可对国土空间控制性详细规划进行微调后，直接编制项目改造方案，报市、县（市、区）人民政府审批。

第七章 传承城市历史文脉

第二十条 始终把历史文化保护放在第一位，严格落实保护规划、分类推进历史文化遗产保护和活化。历史城区内严格控制新增建设量、严格控制建筑高度，对历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、文物古迹、古树名木、历史建筑（含线索）、传统历史风貌建筑（含线索）及其他具有保护价值的历史文化遗产优先保护、

原址保护、整体保护。不拆除不可移动文物、历史建筑 and 传统民居，不破坏地形地貌，不砍老树。历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落保护范围内原则上以现状保留及微改造为主，保护区范围外的地块在不影响区域整体传统格局和历史风貌的前提下，经专家充分论证及相应级别主管部门审核同意后，允许以拆除重建方式实施改造。

第二十一条 “三旧”改造范围内涉及的历史文化遗产应纳入“三旧”改造专项规划，明确管控范围和管控要求。

“三旧”改造单元规划应编制历史文化遗产保护和利用专章，提出相应的风貌保护控制要求、保护措施和合理的活化利用方式，开展历史文化遗产影响评估。将历史文化遗产保护对象纳入项目改造方案，并依法办理审批手续，落实保护规划相关要求。

涉及文物古迹、古树名木、历史建筑及线索、传统风貌建筑及线索等历史文化遗产按照相关法律法规要求进行保护，并依法办理审批手续。

第二十二条 鼓励实施主体参与历史建筑、历史风貌区的保护、修缮、整治和活化利用。对保留已纳入梅州市政府公布的历史建筑、历史风貌区名录或市主管部门认定为有保留价值的历史建筑或历史风貌区，且由实施主体承担修缮、整治费用及相应责任的，可对实施修缮、整治的历史建筑或历史风貌区的用地面积与地块对应规划容积率的乘积计算其奖励建筑面积，通过容积率奖励的方式予以激励（奖励的

容积率=奖励建筑面积/可开发建设的用地面积）。

因保护历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、文物古迹、古树名木、历史建筑（含线索）、传统历史风貌建筑（含线索）及其他具有保护价值的历史文化遗产产生的成本纳入改造成本核算。

鼓励社会资本参与历史文化遗产保护和利用，以收购、产权置换等方式进行合理利用。

第八章 健全监督管理机制

第二十三条 建立动态监管体系。市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、项目改造方案、供地结果、监管协议、实施情况等信息。

第二十四条 建立“增存挂钩”机制。项目改造方案和集体土地完善转用、征收审批、旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批、国有土地完善转用审批、“三地”及其他用地办理转用、征收审批事项经批准后，改造主体不按照改造方案实施改造的，市、县（市、区）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。

第二十五条 建立监管协议与多部门联合监管机制。市、县（市、区）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。

第二十六条 发挥政府补位作用。对于合作改造的旧村庄改造项目，市场主体已征得规定比例的原权利主体同意，但项目仍难以推进，在政府规定的期限内无法与所有原权利主体达成搬迁补偿协议的，该市场主体可申请将项目转为由政府主导的方式推进。市、县（市、区）人民政府可在现有工作基础上组织属地镇（街道）人民政府及拆迁安置、土地储备部门继续推进土地、房产征收（收回）工作，并对经核定的市场主体前期投入费用予以合理补偿。

第二十七条 健全监督问责机制。完善纪委监委监督、媒体监督、群众监督等监督体系，健全基层党代表、人大代表、政协委员、媒体代表全过程监督“三旧”改造工作机制。将深化推进“三旧”改造工作作为历练领导干部的重要“考场”，加强巡察监督和考核，对工作完成较好、成效突出的应予以奖励和提拔重用；对贯彻落实市委、市政府决策部署不坚决不彻底、落实责任制不到位、任务完成严重滞后的党政领导干部，按规定严肃问责，对履职不力、失职渎职等行为依法追究相应责任。

第九章 附则

第二十八条 本规定由梅州市自然资源局负责解释。

第二十九条 本规定自印发之日起施行，有效期 XX 年，《梅州市“三旧”改造实施办法》（梅市府〔2020〕10 号）及其他相关文件与本规定不一致的，以本规定为准。法律、法规、规章或者上级政策文件另有规定的，从其规定。

- 附件：1. 梅州市关于规范旧村庄改造项目引入合作企业的工作指引
2. 梅州市旧村庄改造规划容量计算指引
3. 梅州市“三旧”改造成片连片开发中土地置换的工作指引
4. 梅州市“三旧”改造公益性用地及市政设施移交工作指引

征求意见稿