

附件 3:

梅州市“三旧”改造成片连片开发中 土地置换的工作指引

一、总则

第一条 为进一步推动梅州市“三旧”改造工作，促进土地成片连片开发，根据《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）和《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》（梅市府〔2020〕10号）等省、市政策，结合本市实际，按照“符合规划、权属清晰、双方自愿、面积相等、价值相当”的原则，就“三旧”改造项目成片连片开发中土地置换的相关内容，制定本工作指引。

第二条 本工作指引适用于本市行政区域范围内已纳入“三旧”改造年度实施计划的“三旧”改造项目。

第三条 本工作指引所称的土地置换指的是“三旧”改造项目用地之间或“三旧”改造项目用地与其他建设用地之间的空间位置互换。包括集体建设用地与集体建设用地之间、国有建设用地与国有建设用地之间的土地置换。

二、适用条件

第四条 双方置换的地块原则上应在同一更新单元范围内。

第五条 双方置换的地块须至少有一方已纳入标图入库范围，且该标图入库范围须按相关政策要求进行复核。

第六条 双方置换的地块须符合我市国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市总体规划）的要求。

第七条 双方置换的地块如涉及控制性详细规划调整或控制性详细规划未覆盖的情况，需编制“三旧”改造单元规划，且该单元规划已获批准。

第八条 双方置换的地块权属清晰，无争议，同时无抵押、预查封、查封等限制权利情形。

第九条 双方置换的地块原则上应满足净地条件，如有地上建筑物（或构筑物），权属人须承诺放弃对地上建筑物（或构筑物）的权利。

三、置换要求

第十条 置换地块属国有资产的，应取得主管部门同意置换的书面意见；属国有储备用地的，应取得自然资源局的同意置换的书面意见，并由土地储备机构作为置换双方之一；属农村集体经济组织的，应由农村集体经济组织成员大会或户代表会议同意，并取得表决同意的会议及公示情况说明材料。

第十一条 若双方置换的地块均已纳入标图建库范围，土地置换后置换地块均可按照“三旧”改造政策实施改造；若仅有一方已纳入标图入库范围，土地置换后原未纳入标图入库范围的地块可按相关政策要求纳入省“三旧”改造地块数据库，原已纳入标图入库范围的地块不得再按“三旧”改造政策实施改造。

第十二条 双方置换的地块原则上应遵循“面积相等、价值相当”的原则。如双方置换的地块最短的直线距离不超过 2 千米的，可直接按毛用地面积相等的方式进行置换，超过 2 千米的，由市、县（市、区）自然资源主管部门组织第三方评估机构对双方的置换地块（须面积相等）进行价值评估，若置换地块之间评估价值存在差额，可根据“价值相当”的原则通过货币方式解决。评估所需相关费用由改造主体支付。

第十三条 土地置换需提交的申请材料：

- （一）“三旧”改造年度实施计划批准文件（复印件）；
- （二）《梅州市 xx 县（市、区）xx “三旧”改造项目土地置换申报表》（附件 3-1）；
- （三）“三旧”改造单元规划批准文件（涉及控制性详细规划调整或控制性详细规划未覆盖的情况需提供）；
- （四）经置换双方按规定表决同意或书面同意的土地置换方案（附件 3-2）；
- （五）申请人（及代理人）身份证明材料（按照不动产登记的收件要求提供）；
- （六）经农村集体经济组织成员大会或户代表会议表决同意的会议及公示情况说明材料；国有土地使用权人的书面意见；国有土地使用权属涉国有资产主体的，应附主管部门同意置换的书面意见；国有土地使用权属为有限责任公司或股份有限公司的，应附股东会议或董事会议表决意见（本款所列材料根据置换双方的具体情况提供）；

（七）置换地块的不动产权属证书（复印件，核对原件）；

（八）市、县（市、区）自然资源主管部门出具所置换土地的规划意见，规划意见至少包括用途、容积率、建筑密度、绿地率等强度指标；

（九）置换地块的相关图件：位置示意图、遥感影像图、国土空间总体规划图（土地利用总体规划图、城市总体规划图）、土地利用现状图、权属情况示意图、标图建库情况示意图；

（十）具有土地评估资质的评估机构出具的地价评估报告（涉及价值评估的情况需提供）。

以上材料除注明复印件外，均为原件。

四、工作程序

第十四条 置换双方按上述第十三条规定向所属市、县（市、区）自然资源主管部门提交土地置换申请材料，由市、县（市、区）自然资源主管部门对申请材料进行初步审查。

第十五条 市、县（市、区）自然资源主管部门联合同级农业农村局、财政局、住房和城乡建设局等有关部门对申请材料（含置换方案）进行联合审查，若涉及其他主管部门事权的也应当征求该主管部门意见。

第十六条 市、县（市、区）自然资源主管部门综合各部门意见，对符合政策规定，且部门一致同意的，分别在地方政府网站、土地所在村（居）委以及集体经济组织宣传栏公示5个工作日。对公示内容存在异议的，由市、县（市、区）自然资源主管部门组织相关单位、

提出异议的个人（单位）召开会议讨论，达成一致意见后再进行公示，无法达成一致意见的，终止置换。审核一致同意且公示无异议的，由市、县（市、区）自然资源主管部门上报同级人民政府审批，审批通过后，由市、县（市、区）自然资源主管部门根据审批意见对申请人作出批复（附件 3-3）。

第十七条 置换双方根据市、县（市、区）自然资源主管部门同意土地置换的批文和经置换双方按规定表决同意或书面同意的土地置换方案等要求，签订土地置换协议（附件 3-4）。

第十八条 置换双方凭置换批文、土地置换方案、土地置换协议及其他材料办理供地手续及不动产变更登记手续。涉及集体建设用地的，还须办理集体土地所有权注销或变更登记、集体土地所有权首次登记。

第十九条 若置换地块涉及国有资产的，须按照国有资产处置程序逐级上报，严格履行审批手续。按照有关规定报有批准权的主管部门批准后，市、县（市、区）自然资源主管部门再根据审批意见对申请人作出批复。

第二十条 土地置换申请材料随实施方案一并上报，由市、县（市、区）人民政府审批。

五、附则

第二十一条 本工作指引自印发之日起开始施行，有效期 3 年。相关法律及政策依据变化或有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

附件 3-1：梅州市 xx 县（市、区）xx “三旧”改造项目土地置换申报表

附件 3-2：梅州市 xx 县（市、区）xx “三旧”改造项目土地置换方案

附件 3-3：关于开展梅州市 xx 县（市、区）xx “三旧”改造项目土地置换的批复

附件 3-4：梅州市 xx 县（市、区）xx “三旧”改造项目土地置换协议

附件 3-5：梅州市“三旧”改造成片连片开发中土地置换操作流程图

征求意见稿

附件 3-1

梅州市 xx 县（市、区）xx “三旧”改造项目土地置换申报表

（本表可根据置换土地实际情况修改）

(一) 申请 单位 情况	申请人1						
	通讯地址						
	联系方 联系人	姓名	身份证号码	手机号码	电话号码		
		法定代表人					
	负责人						
	申请人2						
	通讯地址						
	联系方 联系人	姓名	身份证号码	手机号码	电话号码		
		法定代表人					
	负责人						
(二) 土地 置换 情况	置换总面积						
	“三旧”改造年度实施 计划纳入情况						
	“三旧”改造单元 规划情况						
	置换地块情况						
	地块 编号	权属人	面积	用途	不动产权 证号	是否纳入 标图建库 范围	是否符合国土空间规划 (土地利用总体规划、城 市总体规划)

本申请人对本次申请的内容已作充分的了解，所填写的各项内容，全部为本申请人如实申报和亲笔签署，本申请人保证本次申报不侵犯他人的权益，所提交的材料均真实无虚假。本次申请如有与申请事实不符或因虚假的材料而引起的任何法律责任，概由本申请人承担，与审批（或核准）机关无关。

本申请人自愿遵守梅州市人民政府及自然资源、农业农村、财政等有关部门关于“三旧”改造项目土地置换的相关规定和要求，如有违反，本申请人愿意接受相应处理，承担相应责任。

若有书面材料需通知申请人的，可按本表填写的通讯地址邮寄送达。

申 请 人：（公章）

法定代表人：（签章）

委托代理人：（签章）

年 月 日

县（市、区）人民政府/县级以上自然资源主管部门审核意见：

（盖章）

年 月 日

填表说明：

1.若申请主体仅有一家，则填写申请人1；若申请主体为两家，则填写申请人1和申请人2；

若申请人超过两家则按照版式自行添加申请人，以此类推；

2.该表采用正反面打印。

附件 3-2

梅州市xx县（市、区）xx“三旧”改造项目 土地置换方案

（本土地置换方案模板可根据实际情况修改）

为进一步推动梅州市“三旧”改造工作，促进土地连片开发，提升土地整体效益，根据《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）、《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》（梅市府〔2020〕10号）相关规定，现制定梅州市xx县（市、区）xx“三旧”改造项目土地置换方案。

一、土地置换的原则

本次土地置换，本质上是“三旧”改造项目用地之间（或“三旧”改造项目用地与其他建设用地之间）的空间位置互换，土地置换总体遵循“符合规划、权属清晰、双方自愿、面积相等、价值相当”的原则。双方置换的地块须满足以下要求：

（一）双方均符合国土空间规划（土地利用总体规划、城市总体规划）的要求；

（二）双方或一方已纳入“三旧”改造年度实施计划的“三旧”改造项目；

（三）双方或一方已纳入标图建库范围，且该标图建库范围须按相关政策要求完成复核。

二、置换地块的基本情况

（一）置换地块的概况

本次土地置换共涉及____个权属主体，包括____个集体主体和____个国有主体，用地面积共涉及____亩（置换总面积）。其中已纳入“三旧”改造年度实施计划共____亩，已纳入标图建库范围共____亩，已编制“三旧”改造单元规划共____亩。

（二）置换地块的基本情况

1. 地块一：所有权人为____，使用权人为____，不动产证号为____，座落于____，四至为东至____，南至____，西至____，北至____，面积为____平方米（折合____亩），土地性质为（国有、集体），土地权利类型为（出让、划拨、拨用、储备用地等）；土地使用权期限为____，流转合同号（划拨决定书号）____；已纳入（未纳入）“三旧”改造年度实施计划，已纳入（未纳入）标图建库范围，已编制（未编制）“三旧”改造单元规划；国土空间规划用途为____（土地利用总体规划用途为____，城市总体规划用途为____）。

2. 地块一：所有权人为____，使用权人为____，不动产证号为____，座落于____，四至为东至____，南至____，西至____，北至____，面积为____平方米（折合____亩），土地性质为（国有、集体），土地权利类型为（出让、划拨、拨用、储备用地等）；土地使用权期限为____，流转合同号（划拨决定书号）____；已纳入（未纳入）“三旧”改造年度实施计划，已纳入（未纳入）标图建库范围，已编制（未编制）“三旧”改造单元规划；国土空间规划用途为____（土地利用总体规划用途为____，城市总体规划用途为____）。

附表1：置换地块权属情况统计表

地块编号	权属人	不动产权证号	用途	规划用途	面积 (m ²)

附图1：位置示意图

附图2：遥感影像图

附图3：国土空间规划图（土地利用总体规划图、城市总体规划图）

附图4：土地利用现状图

附图5：权属情况示意图

附图6：标图建库情况示意图

三、建设用地置换方案

本次土地置换为地块一_____平方米（折合_____亩）（集体、国有）用地与地块二_____平方米（折合_____亩）（集体、国有）用地进行置换。

附表2：土地置换情况表

置换地块一			置换地块二		
地块编号	权属	面积 (m ²)	地块编号	权属	面积 (m ²)

附表3：土地置换后国土空间规划情况统计表

置换地块	地块编号	权属人	用地代码	用地名称	用地面积 (m ²)
地块一					
地块二					

附图7：土地置换前国土空间规划图（土地利用总体规划图、城市总体规划图）

附图8：土地置换后国土空间规划图（土地利用总体规划图、城市总体规划图）

- 附件： 1. “三旧”改造年度实施计划批准文件（复印件）；
2. “三旧”改造单元规划批准文件（涉及控制性详细规划调整或控制性详细规划未覆盖的情况需提供）；
3. 不动产权证书。

置换方（公章）：

置换方（公章）：

法定代表人（或授权代表）：

法定代表人（或授权代表）：

签字：_____日期：
年____月____日

签字：_____日期：
_____年____月____日

附件 3-3

关于开展梅州市xx县（市、区）xx “三旧”改造

项目土地置换的批复

（批复文号： ）

（本土地置换批复模板可根据实际情况修改）

xxxx（申请主体）：

你单位申请进行梅州市xx县（市、区）xx “三旧”改造项目土地置换的材料收悉，根据《梅州市“三旧”改造成片连片开发中土地置换的工作指引》的规定，经梅州市人民政府/梅州市xx县（市、区）人民政府审批同意，现决定批准申请地块（附双方置换地块的位置示意图）开展土地置换，请按照《梅州市“三旧”改造成片连片开发中土地置换的工作指引》的要求签订土地置换协议、办理供地手续及不动产变更登记手续等相关工作。

特此通知。

梅州市自然资源局/梅州市自然资源局 xx 分局/xx 县（市）自然资源局

xxxx 年 xx 月 xx 日

附件 3-4

梅州市xx县（市、区）xx“三旧”改造项目

土地置换协议

（本土地置换协议模板可根据实际情况修改）

甲 方：

联系方式：

地 址：

乙 方：

联系方式：

地 址：

为进一步推动梅州市“三旧”改造工作，促进连片开发，提升土地整体效益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《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》（梅市府〔2020〕10号）及其他有关法律、法规的规定，甲方和乙方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就梅州市xx县（市、区）xx“三旧”改造项目土地置换事宜达成如下协议：

一、置换地块的概况

1. 甲方拥有的位于_____的宗地，四至为东至_____，南至_____，西至_____，北至_____；宗地的所有权人为_____，使用权人为_____，不动产证号为_____，面积为_____平方米，土地性质为_____（出让、划拨、

拨用、储备用地等),土地类型为_____ (国有、集体);土地使用权期限为____, 流转合同号(划拨决定书号)_____。

2. 乙方拥有的位于_____的宗地,四至为东至_____,南至_____,西至_____,北至_____;宗地的所有权人为____,使用权人为____,不动产证号为_____,面积为____平方米,土地性质为_____ (出让、划拨、拨用、储备用地等),土地类型为_____ (国有、集体);土地使用权期限为____, 流转合同号(划拨决定书号)_____。

土地现状:是否达到三通一平等。

二、建设用地置换的方式

甲方持有的(国有、集体)用地与乙方持有的(国有、集体)用地通过空间位置调整的方式进行置换,协议生效后,甲方享有的土地权益转移至乙方持有的土地位置,乙方享有的土地权益转移至甲方持有的土地位置。

上述土地置换行为已经取得梅州市人民政府/梅州市xx县(市、区)人民政府于____年____月____日作出的批准。

三、双方的权利与义务

1. 甲方的权利与义务

(1) 甲方保证合法的拥有置换地块的不动产权证,该地块上不存在设定抵押、预查封、查封、出租及其他债权债务纠纷等任何可能影响本次土地置换及未来乙方成为合法的土地使用权利人的情形;

(2) 甲方持有的置换地块于本次置换完成(以乙方取得置换后不动产权证为准)前产生的债权债务由甲方承受,与乙方无关;

(3) 甲方应在本协议签订之日起____日内协助乙方将置换地块的不动产权证办理至乙方名下;

(4) 甲方应在本协议签订之日起____日内将置换地块交付乙方;

(5) 甲方应承担自身因土地置换产生的税收和其他费用；

(6) 原流转合同、划拨决定书、开发利用监管协议等文件所约定的权利义务仍由甲方继续执行。

2. 乙方的权利与义务

(1) 乙方保证合法的拥有置换地块的不动产权证，该地块上不存在设定抵押、预查封、查封、出租及其他债权债务纠纷等任何可能影响本次土地置换及未来甲方成为合法的土地使用权利人的情形；

(2) 乙方持有的置换地块于本次置换完成（以甲方取得置换后不动产权证为准）前产生的债权债务由乙方承受，与甲方无关；

(3) 乙方应在本协议签订之日起_____日内协助甲方将置换地块的不动产权证办理至甲方名下；

(4) 乙方应在本协议签订之日起_____日内将置换地块交付甲方；

(5) 乙方应承担自身因土地置换产生的税收和其他费用；

(6) 原流转合同、划拨决定书、开发利用监管协议等文件所约定的权利义务仍由乙方继续执行。

四、违约责任

甲、乙双方均应严格地按本协议的规定诚实守信地执行本协议内容，任何一方违反本协议项下的任何约定，均应向另一方承担_____的违约金；若双方违约，则应按双方的过错各自承担相应的违约责任。

五、甲方的陈述和保证

1. 甲方已经取得签署本协议所需的一切政府审批和内部授权，甲方签字人已经取得甲方充分有效授权，本协议一经签署即对甲方具有约束力。

2. 甲方签署本协议和履行其在本协议项下的义务不违反其公司章程和已订立的任何其他协议，亦不违反任何法律、法规或规定。

3. 其它内容。

六、乙方的陈述和保证

1. 乙方已经取得签署本协议所需的一切政府审批和内部授权，乙方签字人已经取得乙方充分有效授权，本协议一经签署即构成对乙方具有约束力的义务。

2. 乙方签署本协议和履行其在本协议项下的义务不违反其公司章程和已订立的任何其他协议，亦不违反任何法律、法规或规定。

3. 其它内容。

七、协议的变更

1. 本协议未尽事宜，甲乙双方可通过书面形式进行修改补充，双方未达成书面一致意见的，原协议继续有效。

2. 在下列情况下，协议可以变更：

(1) xxxxx;

(2) xxxxx;

(3) xxxxx;

(4) xxxxx;

...

八、协议的解除

1. 甲、乙双方协商一致可以解除本协议。

2. 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本协议。

(1) 因不可抗力致使协议目的不能实现；

(2) 因一方违约致使协议无法履行；

(3) 其它原因。

3. 因一方违约致使协议目的不能实现，导致协议解除的，有过错的一方应当赔偿因协议解除给对方造成的损失。

九、非弃权条款

一方延迟或未能行使其在本协议中的任何权利或救济不应被视为是对该权利或救济的弃权，对此权利或救济的任何单一或部分行使，也不应阻碍对任何其它部分的行使。一方对本协议中任何条款的弃权，不应构成对本协议其它条款的弃权，该弃权也不应构成对该条款关于任何其它事件或情况的弃权，无论这种事件或情况发生在过去、现在或将来。

十、争议解决办法

本协议应受中华人民共和国法律管辖并根据其作出解释。

甲乙双方在履行本协议过程中发生争议时，可以通过协商解决；协商解决不成的，双方约定按下列第____种方式解决：

1. 仲裁方式：因本协议引起、产生于本协议或与本协议有关的任何争议应由双方通过友好协商解决。如果协商无法解决，任何一方均可将争议提交____仲裁委员会，按照申请仲裁时该委员会现行有效的仲裁规则进行仲裁解决，其中裁决是终局的，对双方均具有约束力。

2. 诉讼方式：因本协议引起、产生于本协议或与本协议有关的任何争议应由双方通过友好协商解决。如果协商无法解决，则任何一方有权依法向____法院起诉。

十一、其他条款

1. 本协议自双方签订之日起生效。

2. 本协议双方当事人均保证本协议中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

3. 本协议正文共 页，附件共 页，以中文书写为准。

4. 未尽事宜由本协议双方另行协商确定。对本协议的任何补充或修订需经双方以书面形式签署方为有效。书面补充协议及本协议的附件构成本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

5. 本协议一式 份，甲、乙双方各执 份，具有同等法律效力。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）：

法定代表人（或授权代表）：

签字：_____

日期：

签字：_____

年 月 日

日期： 年 月 日

附件 3-5

梅州市“三旧”改造成片连片开发中土地置换操作流程图

