

主动公开

SSFG2022003

# 佛山市三水区人民政府办公室文件

三府办〔2022〕5号

## 佛山市三水区人民政府办公室关于印发 《三水区“三旧”改造项目若干 操作指引》的通知

各镇政府（街道办事处），区政府各单位：

《三水区“三旧”改造项目若干操作指引》业经 2022 年 4 月 14 日十七届 11 次区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区自然资源分局反映，联系电话：87712682。

佛山市三水区人民政府办公室  
2022 年 4 月 15 日



# 三水区“三旧”改造项目 若干操作指引

为贯彻落实《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》(粤府令第 279 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)、《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新(“三旧”改造)促进高质量发展的实施意见》(佛府〔2019〕14 号)、《佛山市城市更新局关于推动拆除重建类旧村居改造项目实施的指导意见》(佛更新〔2021〕2 号)等文件精神,进一步推进和规范我区“三旧”改造,结合工作实际,制定了“三旧”改造项目若干操作指引。若干操作指引自印发之日起 30 日后实施,有效期至 2025 年 12 月 31 日,由区自然资源分局负责解释。

- 附件:
1. 三水区旧村庄改造拆迁补偿安置操作指引
  2. 三水区“三旧”改造项目前期服务机构、市场改造主体选取和实施主体资格确认操作指引
  3. 三水区“三旧”改造项目引入土地前期整理人操作指引
  4. 三水区旧村庄改造项目协议出让操作指引
  5. 三水区旧厂房改造项目协议出让操作指引
  6. 三水区微改造项目协议出让操作指引

7. 三水区“三旧”改造项目退出指引
8. 三水区“三旧”改造项目政府补位机制操作指引
9. 三水区支持“三旧”项目连片改造操作指引
10. 三水区旧厂房改造激励措施

## 附件 1

# 三水区旧村庄改造拆迁补偿安置操作指引

本指引适用于三水区行政范围内旧村庄拆除重建项目补偿安置类别与标准的指引、拆迁补偿安置方案的编制以及补偿安置流程的指导、认定建筑面积的核定等。旧村庄拆除重建项目一般由市场改造主体进行实施，由政府组织实施的可参照执行。

### 一、补偿安置原则

遵循“先安置、后拆迁”“先村民和村集体回迁物业、后开发商融资物业<sup>[1]</sup>”的原则进行拆迁补偿安置工作。

### 二、补偿安置方式

被拆迁人可选择实物补偿（回迁安置）方式，也可选择货币补偿方式，或者以两种补偿方式相结合进行补偿。

### 三、补偿安置类别与标准

本指引以补偿安置类别与标准为指导性要求，在我区实施推进的旧村庄改造项目涉及到拆迁补偿安置方案制定的，原则上应以此为指导。同时，镇政府（街道办事处）可根据改造项目实际，允许村集体与市场改造主体采用“一村一策”方式编制拆迁补偿安置方案。拆迁补偿安置方案应通过村民成员大会表决及镇政府（街道办事处）审核同意。

旧村庄改造补偿安置面积可参考认定建筑面积并结合改造项目实际情况确定，补偿安置类别主要分为地上附着物补偿、其

---

[1] 融资物业：指实施主体拟开发建设后用于销售（或自持）的物业。

他附随补偿及行为奖励三大类，具体安置类别及补偿标准如下所述。

### （一）地上附着物的补偿

#### 1. 个人住宅补偿

（1）可按认定建筑面积全部给予实物补偿。其中，若认定建筑面积小于现状实测建筑面积的，被拆迁人可获取差额部分房屋建筑的残值补偿。

（2）按“面积近似”原则选择安置住房。安置住房因户型设计情况，其建筑面积和需复建安置建筑面积的差异部分，按建筑面积进行货币结算。安置住房建筑面积大于需复建安置建筑面积的，由被拆迁人增购。其中，增购面积不超过 10 平方米（含 10 平方米）的，按房屋建筑成本进行增购；超过 10 平方米的部分，按房屋市场评估价进行回购。安置住房建筑面积少于需复建安置建筑面积的，少于部分面积按房屋市场评估价补偿给被拆迁人。

#### 2. 村集体物业补偿

村集体物业可参照认定建筑面积进行补偿。

#### 3. “三地”<sup>[2]</sup>补偿

---

[2] “三地”：即边角地、夹心地、插花地的简称。其中，边角地是指在城市规划区或者村庄建设规划区内难以单独出具规划要点、被“三旧”改造范围地块与建设规划边沿或者线性工程控制用地范围边沿分隔（割）、面积小于 3 亩的地块；夹心地是指在城市规划区或者村庄建设规划区内难以单独出具规划要点、被“三旧”改造范围地块包围或者夹杂于其中、面积小于 3 亩的地块；插花地是指在城市规划区或者村庄建设规划区内难以单独出具规划要点、与“三旧”改造范围地块形成交互楔入状态，面积小于 3 亩的地块。“三旧”改造项目中的一般“三地”指单块面积小于 3 亩且累计面积不超过主体地块面积 10%的“三地”，超标“三地”指单块面积大于 3 亩或累计面积超过主体地块面积 10%且原则上不超过 20%的“三地”。

旧村庄项目范围内涉及的“三地”可以一并纳入村集体物业用地，可参照“三地”用地面积的 0.15 倍予以计容建筑面积补偿。

#### 4. 构筑物或附属物补偿

合法建筑外的其他土地及地上附着物，根据“一村一策”的原则，由各村集体与市场改造主体自定补偿标准。

### （二）其他附随补偿

#### 1. 搬迁补助

依时签约且依约交房的，根据住宅与非住宅（办公用房、商铺、工业用房、仓库等）的属性按现状实测建筑面积（涉及依法实施强制拆除的或已认定为违法建筑的除外）给予搬迁补助。其中：

##### （1）住宅。

按现状实测建筑面积发放 18 元/平方米的搬迁补助费，搬迁补助费不足 800 元/套的，按 800 元/套发放。车房（库）实行货币补偿的不计发搬迁补助费。

##### （2）非住宅（办公用房、商铺、工业用房、仓库等）。

①现状实测建筑面积为 50 平方米以下（不含 50 平方米）的，一次性支付搬迁补助费 1000 元；

②现状实测建筑面积为 50 平方米至 100 平方米以下（不含 100 平方米）的，一次性支付搬迁补助费 2000 元；

③现状实测建筑面积为 100 平方米至 200 平方米以下（不含 200 平方米）的，一次性支付搬迁补助费 3000 元；

④现状实测建筑面积为 200 平方米以上的，一次性支付搬迁补助费 4000 元。

对上述补偿标准有异议的，可经市场改造主体和被搬迁人双方协商，委托有资质的评估公司对补偿项目进行评估，评估结果双方确认一致且无异议后按评估价值补偿。

## 2. 临时安置补助

对选择实物补偿的被拆迁人，依时签约且依约交房的，按住宅的现状实测建筑面积，以房屋租赁市场租金水平给予每月 14—20 元/平方米的临时安置补助。

临时安置补助的发放期限按安置房是否带装修划分：安置房带装修的，临时安置补助期限为自原房屋交付之日起到通知交付安置房满 30 日止；安置房为毛坯的，临时安置补助期限为自原房屋交付之日起到通知交付安置房满 90 日止。

## 3. 停产停业补偿

停产停业的补偿对象主要为非住宅（办公用房、商铺、工业用房、仓库等，已认定为违法建筑的除外），其被拆除建筑物有合法产权或相关法律法规及政策规定予以认定的，在拆迁决定发出之日仍处于正常生产经营状态或租赁未到期，且改造实施时能依时签约依约交物业的非住宅按现状实测建筑面积给予停产停业补偿，通过协商及评估方式在拆迁补偿安置方案中明确。

## 4. 装修补助

装修补助标准根据被改造房屋普遍装修情况、安置房装修情况、市场价格等影响因素，通过协商及评估方式在拆迁补偿安置方案中明确。

## （三）行为奖励

### 1. 签约奖励

依时签约的，可探讨结合签约率分段给予签约奖励，如现金奖励、车位使用权优惠、物业管理费减免、安置房面积增购优惠等。

### 2. 交房奖励

依约交房的，可探讨结合交房率分段给予交房奖励，如现金奖励、车位使用权优惠、物业管理费减免、安置房面积增购优惠等。

### 3. 其他类型奖励

可根据项目实际情况明确给予奖励的条件，设立其他类型的奖励。

## 四、拆迁补偿安置方案编制

拆迁补偿安置方案应包括项目基本情况、权属情况、补偿安置标准、安置房屋拟建设和交付安排、保障措施等内容，详见《拆迁补偿安置方案编制指引》（详见附件 1-4）。

## 五、拆迁补偿安置工作流程

拆迁补偿安置工作流程分为摸底调查、制定拆迁补偿安置方案、实施拆迁、落实回迁安置等四个主要阶段。

### （一）摸底调查

#### 1. 基础数据初查

在单元计划阶段中，申请人需提供改造项目土地和房屋初步摸排情况，初步摸排包括土地权属、集体物业建筑面积、私人住宅建筑栋数、户口及人口情况等改造项目基本情况。

以经镇（街道）“三旧”改造主管部门认可的基础数据初查结果为依据，进行规划容量论证计算，包括成本核算计算容量与



规划论证计算容量两种方式论证，具体按照《佛山市城市更新局关于推动拆除重建类旧村居改造项目实施指导意见》（佛更新〔2021〕2号）操作。其中，成本核算费用单价由政府另行制定，成本核算形成的专题报告由区“三旧”改造主管部门或受区“三旧”改造主管部门委托的镇（街道）“三旧”改造主管部门按规定委托具备行业资质要求的第三方专业评估机构进行校核，经第三方专业评估机构校核同意的，报政府有关部门审核，审核通过后可纳入成本核算。

## 2. 基础数据详查

由市场改造主体负责基础数据详查，基础数据详查是对项目范围内的土地和房屋权属进行深入、细致的调查。基础数据调查在实施方案报批前完成，对于有条件的项目，详查工作可前置到单元计划阶段。

详查成果由村集体检查确认后，由镇政府（街道办事处）委托技术审查单位进行不少于30%的抽样检验，抽样检验误差小于5%的成果视为检验合格。成果抽样检查合格后，由镇政府（街道办事处）审核确认。通过确认的成果将作为项目现状建筑面积认定、地价计收与补偿、处理违法用地、建设用地确权手续、编制改造实施方案、征地报批等业务的事实基础。

## （二）制定拆迁补偿安置方案

### 1. 编制拆迁补偿安置方案

由区“三旧”改造主管部门组织市场改造主体编制项目实施方案及拆迁补偿安置方案。拆迁补偿安置方案应包括但不限于以

下内容：村民住宅物业以及村集体物业的补偿方式、标准与规模；拆迁费用和临时安置补偿标准；签约奖励标准及其他有关方面的补偿标准等。

## 2. 审批拆迁补偿安置方案

拆迁补偿安置方案编制完成的，经镇政府（街道办事处）初审报区“三旧”改造主管部门组织审查通过后，由村集体召开成员大会公开表决同意（成员大会应当有三分之二以上具有表决权的成员参加，须经本组织成员表决权总数的三分之二以上通过），并依权限报市、区政府审批。

## 3. 制定拆迁补偿安置协议

制定拆迁补偿安置协议应当遵循“公平公正、有偿合理”原则，具体约定补偿方式和支付期限，安置房的面积和地点，拆迁期限、拆迁过渡方案和过渡期限，不动产移交事宜、协议生效的时间和条件等事项。

### （三）实施拆迁

## 1. 签订拆迁补偿安置协议

协议签订过程由镇政府（街道办事处）组织、协调和监督，聘请公证机构进行公证，组织市场改造主体与项目范围内全部土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议。市场改造主体需在2年内（可申请延期一次，延期最长不超过1年，按选定市场改造主体并签订合作协议之日起）与项目范围内80%（含）以上土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议。

## 2. 缴纳拆迁保证金

市场改造主体与项目范围内 80%（含）以上土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议后，须缴纳拆迁保证金（金额 = 总拆迁建筑面积 × 土地市场评估价 × 10%）。保证金缴纳后，可报区政府批准确定为实施主体。前期缴纳的履约保证金可转为拆迁保证金。

### 3. 产权注销

经村集体及镇政府（街道办事处）书面核实确认所签协议和拆迁保证金后，实施主体可办理项目范围内或分期范围内不动产权证注销登记。

### 4. 房屋拆除

不动产权证注销登记的同时，可同步实施地上物拆除。

### 5. 供地报建

项目范围内或分期范围内 70%（含）以上土地房屋权利人的不动产权证注销和地上物拆除工作完成，且拆迁补偿安置协议签订率达到 100%后，实施主体应向主管部门申请办理供地手续和相关报建。同时满足下列条件的，实施主体也可申请部分独立地块先行供地：

①在签订土地使用权出让合同时明确优先完成公益性项目建设并无偿移交政府，安置地块、独立占地的城市基础设施、公共服务设施应先于融资地块建设与验收。

②在签订土地使用权出让合同之前完成公益性用地移交，并对移交范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施完成拆除。

③申请先行供地的地块应满足出具规划设计条件的要求，原则上为已批详细规划的完整地块，且地块内签约率为 100%。

#### （四）回迁安置

##### 1. 回迁建设

回迁物业与融资物业可以同步建设，但回迁物业须先于融资物业竣工验收。实施主体也可分期销售融资物业，但必须保证回迁物业优先于融资物业竣工验收；也可将回迁物业与融资物业按相同的比例分期结合安排，但每一期必须保证回迁物业先于融资物业竣工验收，且当期融资物业销售（预售）的建筑面积占可销售（融资）总建筑面积的比例不得高于当期回迁物业的建筑面积占总回迁物业建筑面积的比例（最后一期除外）。

##### 2. 回迁选房

被搬迁人根据其户型需求在回迁房源中选取对应的房号，鼓励早签约、多得益、先选房。

##### 3. 回迁办证

实施主体配合被搬迁人于产权登记中心办理产权登记手续。村民回迁住宅的确权登记，不受商品房限购政策限制。

附件 1-1：认定建筑面积核定

附件 1-2：拆迁补偿安置的类别与标准一览表

附件 1-3：拆迁补偿安置流程

附件 1-4：拆迁补偿安置方案编制指引

## 认定建筑面积核定

### 一、认定原则

旧村庄改造建筑面积认定分为个人住宅及集体物业两部分。针对个人住宅部分，建筑面积认定遵循“合法全部认定、历史合理认定、违法不予认定”的原则。针对集体物业部分，建筑面积认定遵循“保障村集体长远收益不降低”的原则。认定建筑面积是土地出让金计收的依据，与补偿安置面积无直接等同关系。

### 二、认定标准

#### 1. 个人住宅建筑面积认定

(1) 有合法的宅基地使用权及其地上房屋所有权来源材料的，或有合法的宅基地使用权来源材料及地上房屋已办理镇（庄）规划审批手续且竣工的，属地村委会、镇政府（街道办事处）对该房屋所有权人、建成时间等基本情况确认且无异议的，按证载建筑面积或规划审批登记面积 1:1 认定；证载建筑面积或规划审批登记面积不足证载土地面积 3 倍的，按证载土地面积的 3 倍认定，且最高不得超过 260 m<sup>2</sup>。

(2) 有合法的宅基地使用权来源材料但地上房屋未办理村镇（庄）规划审批手续、已经竣工但未能提供规划施工验收手续、房屋安全鉴定报告等材料的，按证载土地面积的 3 倍进行认定，

且最高不得超过 260 m<sup>2</sup>。

(3) 无合法的宅基地使用权来源材料且地上房屋已经竣工但未能提供规划施工验收手续、房屋安全鉴定报告等材料的，按下列规定确定土地面积的 3 倍进行认定，且最高不得超过 260 m<sup>2</sup>：

①1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施前，占用宅基地建房且至今未扩建，由村集体或村民委员会出具证明并公告 30 日无异议，经镇政府（街道办事处）审核后确认宅基地使用面积。

②1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施后，未经批准占用宅基地建房，符合建房资格且经村集体或村民委员会同意并公告 30 日无异议的，由镇政府（街道办事处）审核、区自然资源部门审查后报区政府审批确认宅基地使用面积。

(4) 不符合上述条件、不具备不动产权证且不符合我区宅基地“一户一宅”等管理要求的或已认定为违法建筑的，不予以认定。

## 2. 集体物业建筑面积的认定

有土地使用权证的集体建设用地物业可选择按现状实测建筑面积的 1.0 倍或者集体物业用地面积的 0.5 倍进行认定。

无土地使用权证的集体建设用地物业可选择按现状实测建筑面积的 0.5 倍或者集体物业用地面积的 0.3 倍进行认定。其中，无土地使用权证的集体建设用地物业难以确定用地边界的，可采取旧村庄改造项目范围内宅基地及其紧密相邻的附属设施用地和有土地使用权证的集体建设用地物业以外的“三旧”用地进行

计算。

个人住宅建筑面积认定以及集体物业建筑面积认定以详查阶段摸底调查成果为基础，由调查单位统计汇总，经村集体核实后，交由镇政府（街道办事处）初审，并在项目范围现场、村务公开栏、镇政府（街道办事处）网站公示 30 日无异议的，上报区自然资源、住建、农业农村等部门联合审核，最终由区政府审批确认。

认定建筑面积结果的确认与上述第 1 点宅基地土地面积、建筑面积的确定所涉及的相关流程可合并审批。

## 拆迁补偿安置的类别与标准一览表

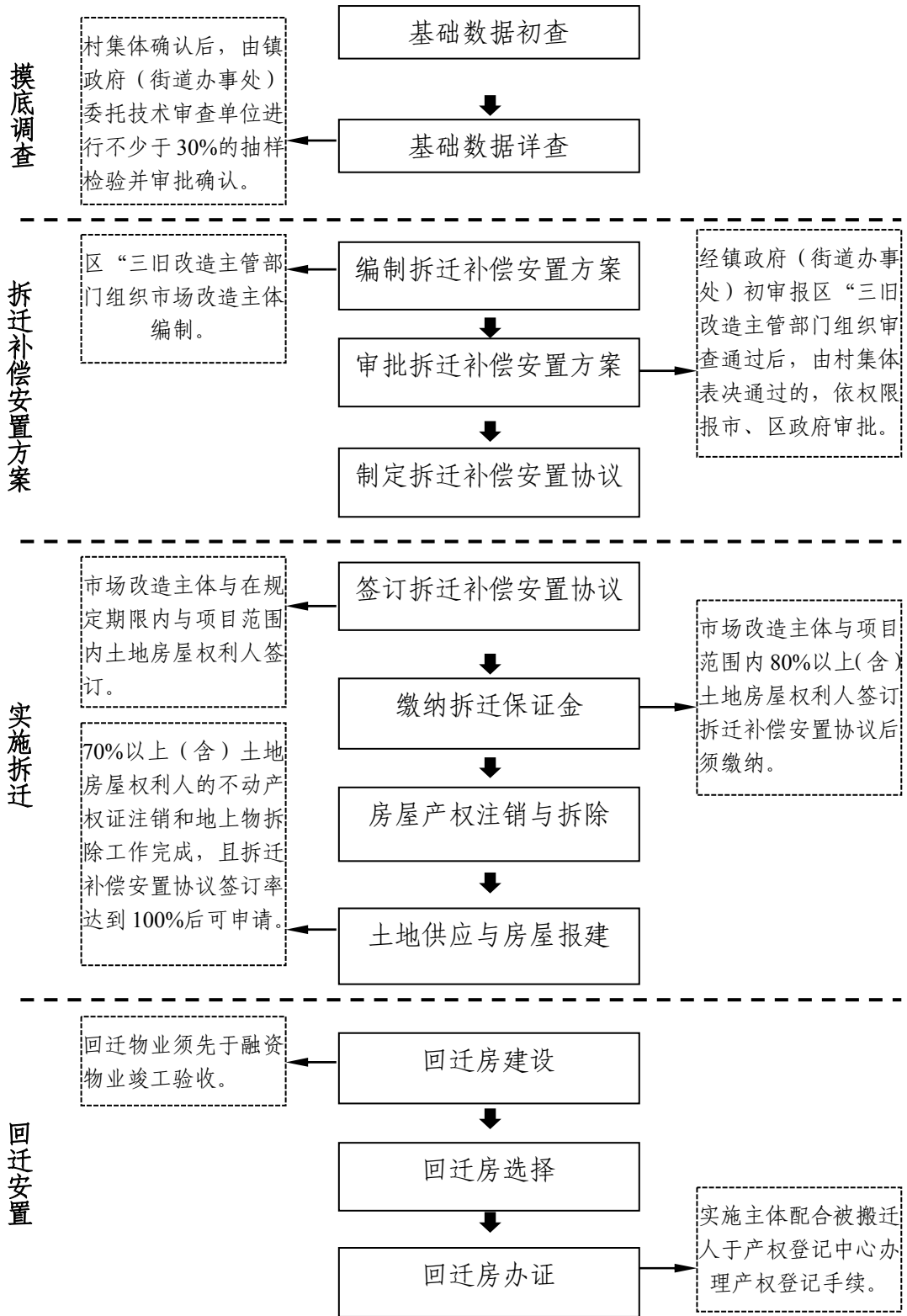
补偿类别		补偿标准	
地上附着物	1	个人住宅	可按认定建筑面积全部给予实物补偿，认定建筑面积不作为个人可获得补偿的建筑面积的依据。其中，认定建筑面积小于现状实测建筑的，被拆迁人可获取差额部分房屋建筑的残值补偿。
	2	村集体物业	村集体物业可参照认定建筑面积进行补偿。
	3	“三地”	纳入村集体物业用地，可参照“三地”用地面积的 0.15 倍予以计容建筑面积补偿。
	4	其他构筑物或附属物	由村集体与市场改造主体自行协商制定。



补偿类别		补偿标准
其他附 随补偿	1	搬迁补助 住宅：按建筑面积发放 18 元/平方米的搬迁补助费，搬迁补助费不足 800 元/套的，按 800 元/套发放。 非住宅（办公用房、商铺、工业用房、仓库等）：搬迁补助费为 1000—4000 元。
	2	临时安置补助 主要为住宅，按现状实测建筑面积以每月 14—20 元/平方米的标准发放。
	3	停产停业补偿 根据被搬迁单位的效益、停产停业期限、是否处于合法正常经营生产状态等因素综合考虑。
	4	装修补助 根据被改造房屋普遍装修情况、安置房装修情况、市场价格等影响因素综合考虑。
行为 奖励	1	签约奖励 结合实际情况制定相应的奖励标准。
	2	交房奖励 结合实际情况制定相应的奖励标准。
	3	其他类型奖励 结合实际情况制定相应的奖励标准。

附件 1-3

# 拆迁补偿安置流程



## 拆迁补偿安置方案编制指引

为指导三水区旧村庄改造项目拆迁补偿安置方案编制工作，推动旧村庄改造项目房屋搬迁工作科学、有序开展，根据省、市相关“三旧改造政策要求，结合三水区旧村庄改造补偿安置实际，制定如下指引。

### 一、基本要求

（一）由区“三旧”改造主管部门组织市场改造主体编制项目实施方案及拆迁补偿安置方案，并依权限报市、区政府审批。

（二）拆迁补偿安置方案的编制过程应体现市场改造主体、原权利人等共同参与的原则，保护旧村庄改造参与各方的合法权益，实现多方共赢。制订的拆迁补偿安置标准应体现市场形成价格的原则，不同性质房地产的补偿安置标准应有相对合理的梯次结构。

（三）分期实施的，应按照分期规划做好拆迁补偿安置的工作安排；可以整体编制一个拆迁补偿安置方案，也可以按分期编制拆迁补偿安置方案。

### 二、编制依据

1. 《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14号）；

2.《佛山市城市更新局关于推动拆除重建类旧村居改造项目实施的指导意见》（佛更新〔2021〕2号）；

3.其他相关政策法规依据；

4.同一项目的实施方案；

5.相关权利人的意见或建议。

### 三、方案内容和要求

拆迁补偿安置方案的内容包括旧村庄改造项目基本情况、权属情况、拆迁补偿安置标准、安置房屋建设和交付、工作安排和保障措施等内容。

#### （一）项目基本情况

##### 1.项目现状

说明旧村庄改造项目名称、位置、范围、现状建设情况、周边环境等。

##### 2.改造方案情况

（1）土地利用情况。分别说明可开发建设土地、公建配套土地（包括道路、绿化、市政设施、教育等配套）、保留区域用地及土地贡献率等。

（2）主要经济技术指标。总体说明改造后各用地规划利用功能及主要经济技术指标。

（3）规划分期情况。涉及分期的，简要说明分期情况，包括各分期内可开发建设土地面积、规划功能及经济技术指标及公建配套等基本情况。

(4) 配套公共设施建设情况。说明旧村庄项目范围内的公共设施概况、用地获取及建设计划等。

## (二) 项目权属情况

### 1. 土地状况

根据自然资源部门的权属核实资料,分别说明改造单元范围内各类土地的范围分布、面积、现状利用情况、权属、抵押(查封)情况等。

土地状况可按土地类型(或宗地)形成土地状况一览表,范围分布可制作位置分布图。

### 2. 建筑物状况

根据建筑物产权登记情况和原权利人认定情况,详细说明每一栋建筑物测绘编号、测绘面积(含证载面积和认定权利人的认定面积)、法定用途、现状用途、用地类型、原权利人、产权登记情况等。

建筑物情况可形成建筑物情况一览表,并将建筑物测绘编号、权利人等标注在测绘总图上形成建筑物权属分布图。

对于无产权登记的,应按照三水区旧村庄改造拆除范围内无产权登记记录的土地房屋权利人认定核查相关政策文件要求,对改造单元拆除范围内土地、房屋的权利人开展权属认定核查。

## (三) 拆迁补偿安置标准的制订

旧村庄改造房屋拆迁补偿安置工作主要由改造项目的实施单位(拆迁人)和拆除范围内权利人(被拆迁人)共同参与开展,

具体的被拆迁房地产拆迁补偿标准，应由拆迁双方协商确定。房屋拆迁补偿方式一般包括货币补偿、复建安置以及货币补偿和复建安置相结合三种。在编制拆迁补偿安置方案过程中，编制单位需制定出具体的具体项目的具体拆迁补偿安置标准。

1. 房屋货币补偿标准的制定

2. 复建安置标准的制定

3. 其他补偿项目标准的制定

- (1) 构筑物以及附着物按重置价给予货币补偿。

- (2) 室内装修装饰工程按成本法评估给予货币补偿。

4. 补助费用标准的制定

因旧村庄改造造成的房屋拆迁、安置、停产停业等，可给予拆迁补偿、临时安置补偿、停产停业补偿等。

5. 签约交房等奖励标准的制定

对在规定期限内完成签约搬迁的，市场改造主体可设定相应的奖励标准，在原权属人完成义务后进行奖励。

#### (四) 安置房屋的建设和交付

1. 编制单位根据先期的调查摸底情况，基本确定权利人的复建安置需求，提出安置房屋建设方案，包括户型、面积、楼层、朝向、装修等。

2. 说明安置房屋的公共配套设施，包括学校、幼儿园、停车场、居委会、公交站、社区卫生服务站以及其他配套设施等。

3. 说明安置房屋的选房方式

可供选择的选房方式一般有按签约顺序确定选房顺序，或按户型或面积分组抽签选房，或单纯以抽签方式确定选房顺序等。

#### （五）工作安排

按照旧村庄改造规划相关要求，制定工作进度表，划分工作阶段和确定目标任务，主要包括房屋拆迁补偿安置工作的分阶段安排、回迁安置房的建设安排、补偿资金的组织安排等。

#### （六）保障措施

1. 说明政府职能部门采取的资金监管措施，包括拆除范围内房屋拆迁补偿资金监管措施等，并将已落实资金监管措施的相关证明材料作为方案附件。

2. 配备专职人员开展拆迁补偿安置工作，设立测绘、评估、谈判、财务、法务等不同职能的工作小组，推动拆迁工作有序开展。

3. 健全工作制度，规范拆迁工作流程。建立工作进度汇报与通报制度、相关问题汇报制度、工作会议制度、档案管理制度和资金管理制度等。

# 三水区“三旧”改造项目前期服务机构、 市场改造主体选取和实施主体资格 确认操作指引

## 第一章 前期服务机构选取

### 一、前期工作与前期服务机构定义

前期工作是指旧村庄改造项目在上平台公开选取市场改造主体之前，村（居）集体经济组织或其继受组织（以下简称村集体）作为责任主体需要完成的工作，包括但不限于前期服务机构选取、基础数据调查测绘、项目范围划定、单元计划（含规划容量论证）和单元规划编报、市场改造主体选取文件编制等。其中，基础数据调查测绘、项目范围划定、单元计划（含规划容量论证）和单元规划编报、市场改造主体选取文件编制等可选取前期服务机构负责具体落实。

前期服务机构是指通过镇（街道）及以上公共资源交易平台（如佛山市公共资源交易中心的相关平台）选取、协助村集体开展上述工作的服务机构。

### 二、适用范围

三水区行政范围内拟通过拆除重建或拆除重建与微改造相



结合方式进行改造的旧村庄改造项目，在选择市场改造主体前，引入前期服务机构的，适用本操作指引。

### **三、组织模式**

前期工作以村集体自行开展为主。

### **四、前期服务机构选取流程**

#### **（一）服务协议编制与表决**

1. 流程：村集体在区、镇（街道）“三旧”改造主管部门的协助下草拟前期服务协议。草拟的前期服务协议经镇（街道）“三旧”改造主管部门初审后，报镇政府（街道办事处）审核。经镇政府（街道办事处）审核同意后，在村（居）范围内公示5个工作日。公示期届满后由村集体召开成员代表大会或成员大会进行表决。组织成员大会的，应当有本组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织三分之二以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的半数以上通过；组织召开成员代表会议的，应当有本组织三分之二以上的成员代表参加，所作决定应当经到会代表三分之二以上通过。成员代表会议表决通过的事项应当公示5日。十分之一以上有选举权的成员提出异议的，应当提交成员大会重新表决。

2. 内容要求：前期服务协议应至少包括前期服务机构的招选方式、资质要求、工作内容及要求、工作费用支付、与市场改造主体的转换、责任、退出机制等内容。

#### **（1）招选方式**

由村集体委托中介机构（如招标代理等）在镇（街道）及以上公共资源交易平台（如佛山市公共资源交易中心的相关平台）公开招选，且单个项目单次中选的前期服务机构应有且只有一家。

## （2）资质要求

前期服务机构资质要求具体按照《佛山市城市更新局关于推动拆除重建类旧村居改造项目实施的指导意见》（佛更新〔2021〕2号）操作。

## （3）工作内容及要求

前期服务机构具体负责开展改造意愿调查、摸底调查涉及到的测绘和土地评估、单元计划（含规划容量论证）和单元规划编制申报、市场改造主体选取文件编制等不涉及实质性利益的工作。

前期服务协议应详细列明上述各项工作需选取的专业机构资质和具体的工作内容。

## （4）工作费用支付

①服务实施过程中产生的一切费用由前期服务机构承担，包括政府实施的控规调整、单元规划编制、专家评审等费用。

②在前期服务机构按协议约定完成所有工作后，服务费用可由村集体先行支付，也可列入改造成本写入招商文件，由公开选取的市场改造主体支付。

③因客观原因造成项目搁置的，则前期产生的服务费用同时搁置，待项目重新启动后再按前期服务协议约定支付。

### （5）转为市场改造主体的条件

对于明确可转换成市场改造主体的前期服务机构，须明确其申请转为市场改造主体的条件。对于不可转换成市场改造主体的前期服务机构，须进行具体说明。

### （二）招标方案确认

中介机构（如招标代理等）协助村集体编制招标方案，经镇（街道）“三旧”改造主管部门审查后报镇政府（街道办事处）审核。审核通过后由村集体组织召开成员代表大会进行表决。本次表决应当有三分之二以上的成员代表参加，须经成员代表表决权总数过半数通过，才能确定招标方案。

### （三）公开选取

#### 1. 前期服务机构明确为不可转换成市场改造主体

由村集体的委托中介机构（如招标代理等）进入镇（街道）及以上公共资源交易平台（如佛山市公共资源交易中心的相关平台）公开招选。招标文件在平台上的公示期不得少于 30 日。具体选取人是由专家 2 人、镇政府（街道办事处）代表 2 人、村集体代表 5 人组成 9 人评标小组，其中村集体代表必须包含村书记及村集体负责人。根据招标方案评分标准进行评分，选取评分最高的机构作为前期服务机构。若最高分机构多于一家，则以摇珠方式选取前期服务机构。

#### 2. 前期服务机构明确为可转换成市场改造主体

若前期服务机构明确可转为市场改造主体，需经两轮选取。

第一轮为评标小组表决意向企业。评标小组成员由村集体选定的代表 4 人、镇政府（街道办事处）代表 2 人、专家评委 3 人联合组成；评标小组按程序对投标文件进行综合评分，从高到低选取前 3 家企业作为意向企业；报名企业少于 3 家且均符合条件的，可全部作为意向企业。第二轮为表决前期服务机构。符合条件的意向企业为 2 家或 3 家的，由村集体召开成员大会表决，应当有本组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织三分之二以上的户的代表参加，成员表决权总数过半数同意且票数最多的机构作为前期服务机构。若符合条件的意向企业为 1 家的，也需要召开村集体成员大会表决，成员表决权总数三分之二以上通过的机构作为前期服务机构。

#### （四）服务协议签订

选取前期服务机构后，由村集体与其签订前期服务协议；前期服务协议签订之日起 30 日内，村集体将前期服务协议抄报镇政府（街道办事处）、区“三旧”改造主管部门。

### 五、其他要求

（一）前期服务协议不得涉及实质性利益的内容。如果涉及列入改造成本写入招标文件的、由市场改造主体支付的费用，须严格按照农村集体财务支出有关规定执行。

（二）村集体引入前期服务机构开展工作的，需按本操作流程执行。未按本操作流程规定开展工作，擅自进行补偿方案表决的或在开展工作中违反法律法规及区、镇（街道）有关文件规定

的，镇政府（街道办事处）及有关部门有权不予办理该项目的  
相关手续。

（三）不涉及规划调整的，前期服务机构的服务期限不超过  
一年；涉及规划调整的，前期服务机构的服务期限不超过两年。  
上述服务期限经村（居）集体经济组织表决通过，并经镇政府（街  
道办事处）同意的，可延期一次，延期最长不超过一年。

## **第二章 市场改造主体选取与实施主体资格确认**

### **一、市场改造主体选取**

#### **（一）市场改造主体的定义**

市场改造主体是指由原土地权利人按相关程序选取的意向  
项目组织实施者，市场改造主体需按相关要求达到一定条件后才  
能进行实施主体资格确认，正式推进项目开发实施。

#### **（二）适用范围**

三水区行政范围内拟通过拆除重建或拆除重建与微改造相  
结合方式进行改造，采用协议出让方式供地的“三旧”改造项目，  
在开发建设条件确定后，需按规定引入市场改造主体的，以及选  
取的前期服务机构允许转为市场改造主体的，适用本操作指引。

#### **（三）市场改造主体的选取方式**

市场改造主体的选取方式分为以下两种类型。

1. 旧村庄改造项目与集体物业改造项目引入市场改造主体  
需在镇（街道）及以上公共资源交易平台（如佛山市公共资源交

易中心的相关平台)公开选取市场改造主体,详见《公开平台选取市场改造主体的操作指引》(详见附件2-1)。

2.国有土地上原权利人选取市场改造主体的,按以下方式进行:

(1)改造项目范围内权利主体单一的,原土地权利人应在开发建设条件确定后,在镇政府(街道办事处)及区“三旧”改造主管部门指导下,可按公开招标程序选取市场改造主体。经镇政府(街道办事处)批准后,土地权利主体与经选取的市场改造主体签订项目改造协议。

(2)改造项目范围的土地或者地上建筑物、构筑物涉及存在多个权利主体,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,形成单一主体后按上述第(1)点执行。

(3)改造项目范围内存在多个权利主体,且无法通过归宗方式形成单一主体的,可由多主体协商达成协议共同开发,并按协议以共同代表或委派特定代表的方式,可按公开招标程序选取市场改造主体。

(4)旧城镇改造项目主要通过市场改造主体将房地产权益转移形成单一主体的方式选取市场改造主体,也可由政府统筹实施。具体操作详见《旧城镇项目改造流程》(详见附件2-5)。

#### (四)建立前期服务机构转为市场改造主体的机制

不涉及详细规划新编、修编或局部调整的旧村庄改造项目,在满足下列条件的前提下,允许前期服务机构转为市场改造主体:

1. 前期服务机构招标文件及服务协议已约定可转为市场改造主体的相关事宜，包括明确项目不涉及详细规划新编、修编或局部调整，且前期服务机构须满足市场改造主体准入条件。

2. 在前期服务协议有效期内完成协议约定的工作内容以及转为市场改造主体的主要程序，包括向村集体提出转为市场改造主体的申请；按规定表决通过；报区政府备案。

3. 在确定市场改造主体资格前须符合相关准入条件要求，并在区政府备案环节提供相应材料。

#### （五）市场改造主体的服务期限

旧村庄改造项目市场改造主体的服务期限为选取市场改造主体并签订项目改造协议之日起计算 2 年内，通过延期申请的不超过 3 年。市场改造主体须在服务期限内与项目范围内 80%（含）以上土地房屋权利人签订拆迁补偿协议。

## 二、实施主体资格确认

### （一）实施主体的定义

实施主体是指经过实施主体资格确认的，负责组织实施方案的实施、对改造单元范围内建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除、开发实施的主体。

### （二）适用范围

三水区行政范围内拟通过拆除重建或拆除重建与微改造相结合方式进行改造，采用协议出让方式供地的“三旧”改造项目，适用本操作指引。

### （三）实施主体资格确认方式

三水区“三旧”改造项目实施主体主要通过以下方式确认：

#### 1. 通过公开平台选取

（1）旧村庄改造项目。拆迁补偿安置协议签约率达到 80%（含）以上，且按时将足额的拆迁保证金存入监管账户后〔拆迁保证金缴纳标准参照《旧村庄改造项目拆迁保证金管理操作指引》（详见附件 2-2）〕，可报区政府批准确认实施主体资格。

（2）集体物业改造项目。市场主体签订改造协议后，直接确认实施主体资格。

#### 2. 自行改造

相关土地及房屋权属证明材料视为实施主体资格确认书；经原土地权属人同意可由土地实际使用人实施改造的，相关合同或协议可视为实施主体资格确认书。

3. 国有土地存在多个权利主体的，通过以下方式将房地产的相关权益转移到同一主体，形成实施主体。

（1）权利主体以房地产作价入股成立或者加入公司。

（2）权利主体与全部原权利人签订搬迁补偿安置协议并按时足额缴纳拆迁保证金后，可报区政府批准确认实施主体资格。

（3）权利主体的房地产被收购方收购。

4. 无法将相关权益转移到同一主体的，也可由镇（街道）作为协商的组织者和协调者，组织相关权利主体进行协商，达成一致意见并签署统一改造协议后，形成多方联合改造实施主体。



附件 2-1: 公开平台选取市场改造主体的操作指引

附件 2-2: 旧村庄改造项目拆迁保证金管理操作指引

附件 2-3: 项目实施主体资格确认申请书

附件 2-4: 项目实施主体资格确认书

附件 2-5: 旧城镇项目改造流程

## 公开平台选取市场改造主体的操作指引

### 一、旧村庄项目公开选取市场改造主体

开发建设条件确定后，在镇（街道）及以上公共资源交易平台（如佛山市公共资源交易中心的相关平台）选取市场改造主体，市场改造主体是意向项目组织实施者，需按相关要求达到一定条件后才能进行实施主体资格确认，正式推进项目开发实施。

村集体应在镇（街道）“三旧”改造主管部门、农业农村部门等部门的指导监督下，按以下流程公开选取并表决确定市场改造主体：

#### （一）编制招商文件及项目改造协议

在开发建设条件确定的前提下，村集体负责编制招商文件和项目改造协议（可引入前期服务机构协助编制）。招商文件应包含市场改造主体资格、履约保证金金额、现状摸底调查情况、规划建设条件、评审办法及标准等主要内容；项目改造协议需明确开发建设主体、履约保证金、拆迁补偿安置、回迁物业建设和其他相关权责要求，以及协议终止及相关违约责任等内容。

招商文件与项目改造协议编制完成后，由镇政府（街道办事处）初审并经区“三旧”改造主管部门、区农业农村部门审查通过后，交由村（居）集体组织成员大会或成员代表会议表决，表

决通过后报区政府批准。

## （二）公开招商选取意向企业

在镇（街道）及以上公共资源交易平台（如佛山市公共资源交易中心的相关平台）公开招商，招商文件在平台上的公示期不得少于 30 日，报名企业依据招商文件要求制作投标文件；

成立评标小组，成员由村集体选定的代表 4 人、镇政府（街道办事处）代表 2 人、专家评委 3 人联合组成；评标小组按程序对投标文件进行综合评分，从高到低选取前 3 家企业作为意向企业；报名企业少于 3 家且均符合条件的，可全部作为意向企业。

## （三）表决市场改造主体

符合条件的意向企业为 2 家或 3 家的，由村集体召开成员大会表决，应当有本组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织三分之二以上的户的代表参加，票数最多且成员表决权总数过半数同意的获得市场改造主体资格。

符合条件的意向企业为 1 家的，也需要召开村集体成员大会表决，成员表决权总数三分之二以上通过的，获得市场改造主体资格。

## （四）签订项目改造协议

确定市场改造主体资格后，村集体应与该主体签订项目改造协议；市场改造主体资格获得者必须按约定缴纳履约保证金（金额：人民币贰仟万元），存入镇（街道）指定的监管账户，由镇政府（街道办事处）、市场改造主体、监管账户开户银行共同监管。

## （五）实施主体资格确认

拆迁补偿安置协议签订率达 80%（含）以上且按时存入足额的拆迁保证金后，市场改造主体可凭相关证明材料向区政府申请确认为项目实施主体。已缴纳的履约保证金可转为拆迁保证金。

## 二、集体物业改造项目公开选取市场改造主体

村集体作为土地权属人的集体物业改造项目（旧村庄改造项目除外），拟采用协议出让方式供地，需引入市场改造主体开展土地整理和开发建设的，适用本指引。

村集体公开选取的市场改造主体，对村集体作出补偿，同时在项目土地整理过程中出资，协助进行土地整合、建筑物拆迁、办理用地手续、土地通平等土地整理工作。项目达到规定条件后，自然资源部门将改造项目“集转国”后的国有建设用地使用权协议出让给市场改造主体。村集体将保留集体建设用地性质的产业用地，以入市流转方式出让或租赁给市场改造主体。

### （一）提出引入申请

村集体根据摸底调查情况，确定初步改造意向后，表决确定以协议方式出让土地使用权的，应向镇（街道）“三旧”改造主管部门提出引入市场改造主体的书面申请，并提交摸底调查报告。

（二）编制“三旧”改造项目公开引入市场改造主体方案（含土地改造和开发协议）

开发建设条件确定后，在镇（街道）“三旧”改造主管部门的指导下，村集体根据项目规划指标及摸底调查、村集体成员的利益诉求等情况，编制“三旧”改造项目公开引入市场改造主体

方案。“三旧”改造项目公开引入市场改造主体方案编制过程应公开并充分征集村集体成员的意见，可聘请有相关经验的法律服务、房地产评估等中介机构参与编制，具体应包含以下内容：

1. 出让方式，明确以协议出让方式出让土地使权。

2. 项目地块的位置、范围、地上建（构）筑物现状及租约等基本情况。

3. 土地规划用途和容积率等主要规划指标。

4. 明确协议主要事项。

（1）披露该项目能享受到的“三旧”改造政策内容。村集体应根据我区“三旧”改造政策，结合项目实际，披露该项目在用地报批、土地出让、土地收益分配等方面可享受的政策。

（2）合理确定村集体的补偿。补偿指根据项目实际情况和我区“三旧”改造政策，村集体希望通过项目改造获得的补偿。村集体根据项目区位条件、规划指标、参考房地产市场评估结果以及我区“三旧”改造政策，经充分酝酿研究后，合理确定补偿内容（包括货币形式和物业形式）。

（3）合理确定改造项目的土地整理成本。土地整理成本包括但不限于办证费、测量费、评估费、法律中介服务费、拆迁补偿款、搬迁奖励、环评费、交评费、场地围蔽费、租金保障款等。

（4）合理确定产业用地入市价格或复垦地块的收益归属。

5. 选取市场改造主体的原则。

集体物业改造中的“工改商住”项目采用竞集体补偿款的方

式选取市场改造主体，集体补偿款叫价最高者为市场改造主体。

集体补偿款溢价的，溢价 $\leq 100\%$ 部分由镇政府(街道办事处)和村集体按 50%: 50%的比例分成；溢价 $>100\%$ 部分由镇政府（街道办事处）和村集体按 70%: 30%的比例分成。镇政府（街道办事处）分配部分专门用于镇（街道）范围的乡村振兴事业；村集体分配部分专用于本村集体的乡村振兴事业，不得分配到户，也不得挪作他用。

#### 6. 明确土地整理期限。

土地整理期限从双方签署土地改造和开发协议之日起至项目土地达到出让交付使用条件时止，一般不超过三年。村集体因土地整理工作与整理范围内的租户发生诉讼等致使整理工作无法在约定时间内完成的，市场改造主体可向村集体申请延长整理期限，延长的期限不得超过两年。

#### 7. 村集体和市场改造主体的权利、义务、责任。

为保障土地改造开发顺利推进，村集体可根据项目规模、整理成本、整理周期等实际情况，合理确定土地改造开发履约保证金。

#### 8. 综合上述各款内容形成土地改造和开发协议。

##### （三）镇政府（街道办事处）审核

村集体将“三旧”改造项目公开引入市场改造主体方案、土地改造和开发协议报镇政府（街道办事处）审核。

##### （四）村集体表决

经镇政府（街道办事处）审核通过的“三旧”改造项目公开

引入市场改造主体方案、土地改造和开发协议，由村集体进行民主表决。

1. 公示和答疑。表决前，村集体应采取公示或答疑会的形式对方案和协议的内容向村集体成员进行充分披露。公示的方式包括在村务公开栏上张贴，公示时间不少于5日；答疑会应着重就项目土地合作形式、双方权利义务、项目地块情况、项目出让收益的计算方式、补偿、土地整理费、协议出让等重要信息向村集体成员进行解释答疑。

2. 表决。村集体组织按《农村集体经济组织示范章程(试行)》的要求召开村(居)集体经济组织成员大会或代表大会，对土地前期整理方案、土地前期整理协议进行表决，表决书及表决证明，镇(街道)“三旧”改造主管部门和农业农村部门对表决过程予以监督。

#### (五) 上平台选取市场改造主体

经表决通过且表决结果公示无异议的，“三旧”改造项目公开引入市场改造主体方案、土地改造和开发协议提交镇(街道)及以上公共资源交易平台(如佛山市公共资源交易中心的相关平台)，根据该方案中规定的市场改造主体选取方式，公开选取市场改造主体。

#### (六) 签订土地改造和开发协议

市场改造主体与村集体签订土地改造和开发协议后，市场改造主体确认为项目实施主体，可开展土地整理和改造工作，协助

村集体完善项目地块用地手续、搬迁补偿、“集转国”手续等，将地块整理至可交付出让阶段。



## 旧村庄改造项目拆迁保证金管理操作指引

### 一、拆迁保证金的定义

本指引所称拆迁保证金是指在旧村庄进行改造过程中用于拆迁补偿安置的资金。

### 二、适用范围

本指引适用于三水区行政区域范围内,采用自行改造或选取市场主体改造模式,通过拆除重建或拆除重建与微改造相结合方式进行改造的旧村庄项目。

### 三、拆迁保证金的缴存

#### (一) 账户的设立

镇(街道)与拆迁保证金缴存人协商,在银行设立拆迁保证金监管账户,一个项目应当设立一个独立账户。协商不成的,由镇(街道)确定银行并设立拆迁保证金监管账户。

拆迁保证金缴存人、监管账户开户银行与镇政府(街道办事处)三方应当就拆迁保证金的管理签订监管协议,监管协议应当包括但不限于:资金监管的数额、使用范围、资金使用计划、具体程序、解除资金监管程序、违约责任等内容。

#### (二) 资金缴存人

1. 采用引入市场改造主体方式实施改造的旧村庄,由经平台

选取的市场改造主体缴存拆迁保证金。

2. 采用自行改造模式实施全面改造的旧村庄，由村集体成立的独资、合资公司缴存拆迁保证金。

### （三）缴存的金额

1. 拆迁保证金总额，为总拆迁面积乘以土地市场评估价的 10%。

2. 改造项目不分期实施的，在房屋拆卸前，拆迁保证金缴存人按照拆迁保证金总额，采用无条件银行履约保函加现金方式足额缴存拆迁保证金，其中现金缴存不得低于拆迁保证金总额的 30%，且无条件银行履约保函的有效期不得早于项目实施方案批复中复建安置工程竣工验收时间。

3. 改造项目分期实施的，在首期改造房屋拆卸之前，拆迁保证金缴存人按照不低于项目拆迁保证金总额 30%，向镇政府（街道办事处）缴交无条件银行履约保函或者在监管账户缴存履约保证金。无条件银行履约保函的有效期不得早于项目实施方案批复中全部复建安置区建设竣工验收时间。该无条件银行履约保函额度和现金额可以根据分期改造完成情况逐期核减，但不得低于剩余复建安置所需资金的 30%，至最后一期当期的拆迁保证金已全额缴存后，方可不再提交该无条件银行履约保函额度和现金额。

按照批复的分期实施方案，由镇政府（街道办事处）核定各期拆迁保证金额度。除已上缴交无条件银行履约保函或者缴存履约保证金外，在当期房屋拆卸前，拆迁保证金缴存人还应当按照核定的当期拆迁保证金额度，采用无条件银行履约保函加现金方

式足额缴存当期拆迁保证金，其中现金不低于当期拆迁保证金总额的 30%。无条件银行履约保函的有效期不得短于当期复建安置工程竣工验收时间。

4. 在当期复建安置工程竣工之前，拆迁保证金缴存人应当确保监管账户内备有当期拆迁保证金总额 10%以上的现金用于支付；缴存的现金因支付少于当期拆迁保证金总额 10%时，拆迁保证金缴存人应当及时向监管账户补缴现金，当期无条件银行履约保函额度可以按照补缴的现金金额相应调减。当期现金累计缴存额不低于当期拆迁保证金总额。

改造过程中，改造时序经批准予以调整的，以上无条件银行履约保函的有效期也应作相应调整。

5. 拆迁保证金总额原则上应与项目实施方案批复中明确的总额一致。改造过程中，拆迁保证金额度发生调整的，经镇（街道）“三旧”改造主管部门同意的，按照批准后的拆迁保证金额度进行监管。其中，资金缴存人在监管账户设立前已支付的拆迁保证金，在通过有资质的会计事务所出具专项审计报告后，经镇政府（街道办事处）及村集体同意的，可在需缴交的拆迁保证金中直接核减或先缴交后再申请资金拨付。

6. 采用合作改造模式实施全面改造的旧村庄项目，项目实施方案批复后，市场改造主体前期缴纳的履约保证金经村集体同意后，可转为拆迁保证金，存入拆迁保证金监管账户。

7. 拆迁保证金缴存人在办理当期融资地块建设用地出让协

议时，镇（街道）“三旧”改造主管部门应审查确保当期拆迁保证金足额缴存。

8. 项目签订拆迁保证金监管协议后，市场改造主体未按时、足额向拆迁保证金监管账户存入拆迁保证金（包括现金和银行履约保函）的，镇（街道）“三旧”改造主管部门按监管协议启动市场改造主体退出程序。

#### （四）拆迁保证金的拨付

拆迁保证金缴存人及村集体应根据已签订的项目改造协议及复建项目进度计划共同制订项目总体实施计划和资金使用计划，并共同报镇政府（街道办事处）审定。

拆迁保证金缴存人应当根据经批准的计划向镇政府（街道办事处）申请拨付拆迁保证金。村集体对资金缴存人所提交的每阶段监管资金所对应支付事项、上期资金使用情况、工程进度及有关资料进行审核和确认，并提出独立的是否同意拨付的书面意见，再由镇政府（街道办事处）审核。开户银行对资金缴存人所提交的每阶段监管资金所对应支付事项及有关资料进行审查，并提出书面审查意见。

原权利人的补偿资金可以按照计划和补偿协议支付。镇（街道）应当对拆迁保证金缴存人实施计划的实施和拆迁保证金的使用情况进行检查。

当期工程竣工验收及财务结算之前，复建安置建设费用拨付不超过当期复建安置建设资金总额的 90%；当期竣工验收及财务

结算之后，按照相关法律法规拨付结算款及工程质量保证金。

前述拆迁保证金的拨付条件、程序等，应当在拆迁保证金三方监管协议中进行约定。

#### （五）违反协议的处置

未经镇政府（街道办事处）批准，自行中止建设1个月以上或者拖欠临迁费1个月以上的，镇政府（街道办事处）可以单方决定使用监管账户内的拆迁保证金或者动用无条件银行保函担保资金，由此产生的经济损失由责任主体承担；涉及违法违规行为的，责任主体应当承担相应的法律责任。

复建项目实施主体不按照批复的项目实施方案组织建设或者违反相关规定组织建设，拒不整改或者在限期内未完成整改的，镇政府（街道办事处）可以单方决定使用监管账户内的拆迁保证金或者动用无条件银行履约保函担保资金组织建设；涉及违法违规行为的，责任主体应当承担相应的法律责任。

以上内容应当在市场改造主体招商文件、项目改造协议、拆迁保证金监管协议和无条件银行履约保函内载明。

### 四、拆迁保证金的监管

（一）拆迁保证金监管账户的资金用于旧村庄全面改造过程中的复建安置，专款专用。禁止任何人、任何单位以任何理由挪用拆迁保证金。

（二）镇（街道）负责拆迁保证金监管的指导和监督工作，对拆迁保证金的使用、监管情况进行检查。

## 项目实施主体资格确认申请书

(模板, 可根据实际情况修改)

XX 镇人民政府 (街道办事处):

\_\_\_\_\_单元规划已批复, 现我公司已完成了拆除范围内  
%的土地、房屋及其他地上附着物的拆迁补偿安置协议的签订,  
已足额缴存\_\_\_\_\_元的拆迁保证金。

该项目拆除范围内涉及已征土地\_\_\_\_平方米 (其中: 国有出  
让用地\_\_\_\_平方米、国有未出让用地\_\_\_\_平方米)、未征 (转)  
地\_\_\_\_平方米、非农建设用地\_\_\_\_平方米; 涉及搬迁补偿安置协  
议\_\_\_\_份, 原业主\_\_\_\_个, 其中房屋\_\_\_\_栋 (间) 建筑面积\_\_\_\_平  
方米。

根据《三水区“三旧”改造项目前期服务机构、市场改造主  
体选取和实施主体资格确认操作指引》等有关规定, 现特向贵镇  
(街道) 申请\_\_\_\_\_单元\_\_期实施主体资格确认。

特此申请。

公司

法定代表人:

年 月 日

## 项目实施主体资格确认书

(模板, 可根据实际情况修改)

\_\_\_\_\_单元规划第\_\_\_\_\_期位于\_\_\_\_\_区域。根据该单元规划, 该期拆除范围面积\_\_\_\_\_平方米,

\_\_\_\_\_ (公司) 已完成了该项目拆除范围内\_\_\_\_\_%的土地、房屋及其他地上附着物的拆迁补偿安置协议的签订, 且缴存了足额的拆迁保证金, 并于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日在\_\_\_\_\_ (地) 及镇 (街道) 网站完成了公示, 公示期内无任何第三人提出异议/异议不成立。根据《三水区“三旧”改造项目前期服务机构、市场改造主体选取和实施主体资格确认操作指引》有关规定, 确认\_\_\_\_\_ (公司) 为该项目的实施主体。

年 月 日

## 旧城镇项目改造流程

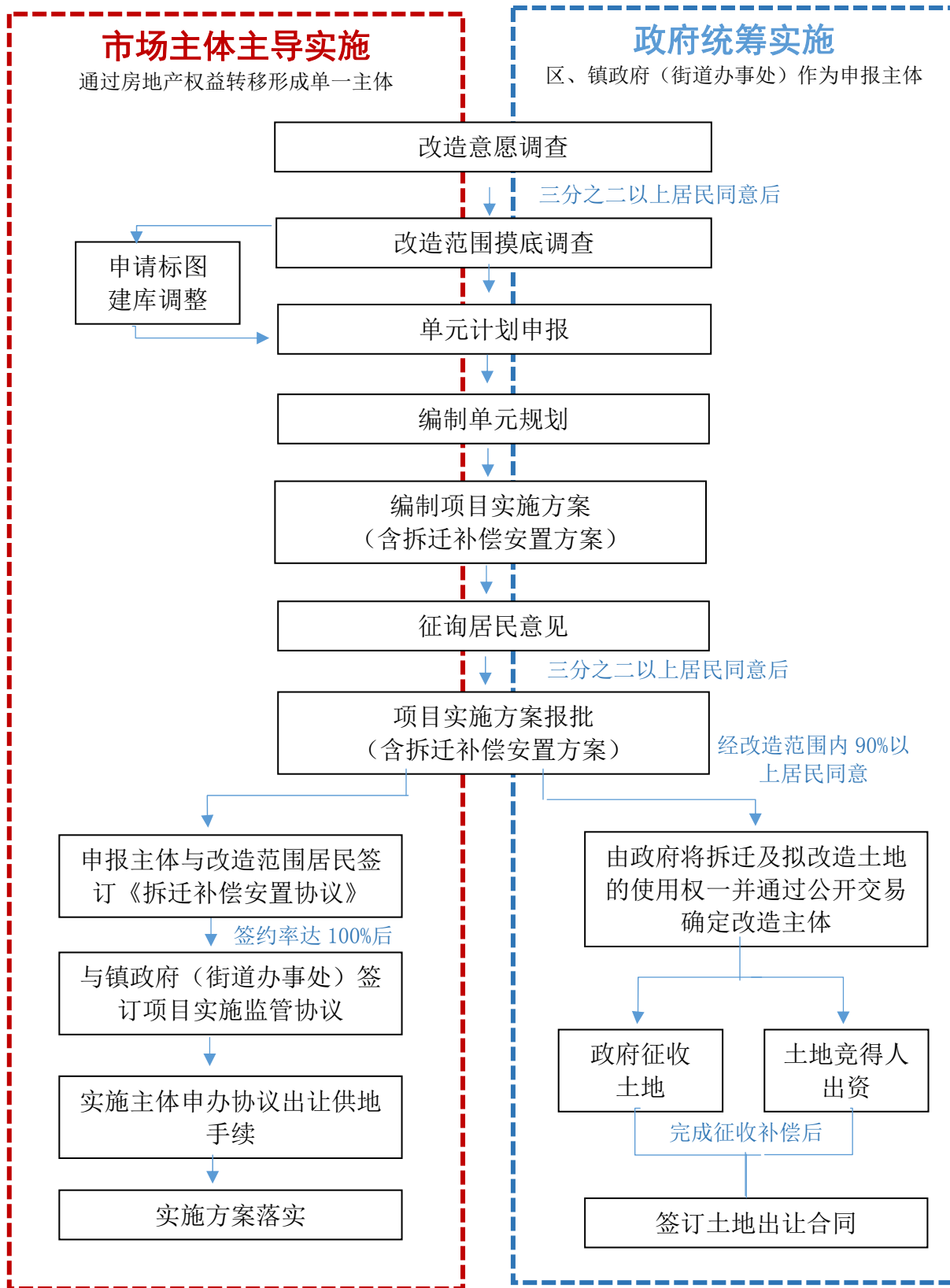
旧城镇改造分为市场主体主导与政府统筹实施两种模式，具体流程详见旧城镇改造流程指引图。

市场主体主导实施的旧城镇改造项目，由市场改造主体与原权利人通过签订拆迁补偿安置协议的方式，将房地产权益转移并形成单一主体。两家或两家以上的市场改造主体同时与项目改造范围内原权利人签订拆迁补偿安置协议的，签约率达到 50% 以上的市场改造主体成为主导项目实施的唯一市场改造主体，该市场改造主体可与其他市场改造主体协商转让拆迁补偿安置协议，或重新与原权利人签订协议。

政府统筹实施的旧城镇改造项目，经改造范围内 90% 以上住户（或土地权利人）表决同意，在确定开发建设条件的前提下，可由政府通过招拍挂等方式选取市场改造主体，将拆迁和改造交由市场改造主体实施，区政府作为征收主体，改造主体出资，完成征收补偿后，政府与市场改造主体签订国有建设用地使用权出让合同。



# 旧城镇改造流程指引图



## 三水区“三旧”改造项目引入土地前期整理人操作指引

### 一、土地前期整理人的定义

土地前期整理人是指在项目土地前期整理过程中垫资，协助进行土地整合、建筑物拆迁、办理用地手续、土地通平等土地前期整理工作，并按合同约定享受权利、承担义务、获得合理回报的主体。土地前期整理人不得参与单元计划、单元规划或控规编制等前期技术咨询服务工作。

### 二、适用范围

对于“工改工”“工改商”“工改居”以及现状土地低强度的“商改商”“商改居”项目，一般确定按挂账收储公开出让方式供地，因缺乏前期整理资金和经验需引入合作方开展土地前期整理工作的，适用本指引。引入土地前期整理人原则上不适用于旧村庄、旧城镇改造项目。

### 三、引入土地前期整理人的方式

#### （一）原权利人引入土地前期整理人

##### 1. 土地使用权人为村集体

村（居）集体经济组织或其继受组织（以下简称村集体）在项目实施改造前，且在开发建设条件确定的前提下，可在镇（街

道)及以上公共资源交易平台(如佛山市公共资源交易中心的相关平台)公开选取土地前期整理人,垫资开展土地整合及拆迁等项目开发的前期工作,直至项目土地达到可出让条件时止。土地整理完成后,原则上由政府通过挂账收储公开出让方式选取土地开发主体,村集体按约定获得土地出让收益补偿。

## 2. 土地使用权人为非村集体

(1) 改造项目范围内权利主体单一的,原土地权利人在项目实施改造前,且在开发建设条件确定的前提下,可自行选取或以公开招标方式选取土地前期整理人,与土地前期整理人自行协商收益并签订土地前期整理协议。

原权利人可按摸底调查、提出土地前期整理申请、编制土地前期整理方案、选取土地前期整理人、签订土地前期整理协议等程序进行土地前期整理。

(2) 改造项目范围内存在多个权利主体,且能通过权益转移方式形成单一主体的,可在形成单一主体后按上述第(1)点执行。

(3) 改造项目范围内有多个权利主体,且无法形成单一主体的,可由多主体协商达成协议,选取土地前期整理人。

## (二) 政府协助引入土地前期整理人

### 1. 协助村集体设置合理的招选条件

对于村集体引入土地前期整理人有困难的,镇政府(街道办事处)可指导、协助村集体编制土地整理方案,设置合理的招选

条件，平衡土地前期整理人与村集体的利益，保障招选的顺利进行与村集体的利益不受损害。上平台选取土地前期整理人后，由村集体和土地前期整理人签订土地前期整理协议。

## 2. 协助原权利人引入土地前期整理人

对于国有用地上的原权利人，在引入土地前期整理人工作上困难的，镇政府（街道办事处）可协助以公开招标方式选取土地前期整理人，协助双方协商土地前期整理相关事宜，达成协议后由土地前期整理人与原权利人签订土地前期整理协议。

## 四、收益组成

### （一）使用权人为村集体的土地整理

集体土地上的土地前期整理人，其收益可由垫资回报与增值奖励两部分组成。垫资回报是指土地前期整理人垫资的固定收益，原则上不高于土地前期整理成本的 20%；增值奖励是指可将项目增值收益按约定比例奖励给土地前期整理人的部分。增值收益是指项目土地出让后，原权利人获得的总收益扣除土地整理成本和垫资回报收益后，与约定预估收益的差值。增值奖励的比例最高值原则上不得高于增值收益的 50%。约定预估收益应在土地前期整理协议中明确，村集体与土地前期整理人可获得的收益具体以双方签订的土地前期整理协议为准。

### （二）土地使用权人为非村集体的土地整理

非村集体土地前期整理工作的收益，由土地原权利人与土地前期整理人自行协商，收益分配可参照集体土地前期整理的收益

组成确定。

附件 3-1：以挂账收储公开出让方式供地的“三旧”改造项目引入土地前期整理人操作细则

附件 3-2：集体土地前期整理申请

# 以挂账收储公开出让方式供地的“三旧”改造项目引入土地前期整理人操作细则

## 一、适用范围

村集体作为土地权属人，对于改造为住宅、商服、工业用途的“三旧”改造项目（旧村庄改造项目除外），确定按挂账收储公开出让方式供地的，因缺乏前期整理资金和经验需引入合作方开展土地前期整理工作的，适用本操作细则。

村集体是项目土地前期整理工作的实施主体；按规定公开选取的土地前期整理人作为协助主体，在项目土地前期整理过程中垫资，协助进行土地整合、建筑物拆迁、办理用地手续、土地通平等土地前期整理工作，并按合同约定享受权利和承担义务、获得合理回报。

## 二、引入土地前期整理人的流程及相关要求

### （一）摸底调查

村集体对拟引入土地前期整理人开展土地前期整理工作的项目地块进行摸底调查，包括项目地块范围、面积、权属及用地手续办理情况、地上建（构）筑物测量及拆迁补偿成本、土地租赁合同关系解除成本、本地块前期整理可能存在的难点分析（包括但不限于管线等其他公共设施迁改、建筑控高、环境影响评价、

交通影响评价)等,估算出土地前期整理成本费用,形成摸底调查报告。村集体可聘请服务机构完成摸底调查工作。

## (二) 提出土地前期整理申请

村集体根据摸底调查情况,确定初步改造意向后,向镇(街道)“三旧”改造主管部门提出引入土地前期整理人的书面申请,并提交摸底调查报告。

## (三) 编制土地前期整理方案(含土地前期整理协议)

在镇(街道)“三旧”改造主管部门的指导下,村集体根据项目规划指标及摸底调查、村集体成员的利益诉求等情况,编制土地前期整理方案。土地前期整理方案编制过程应公开并充分征集村集体成员的意见,可聘请有相关经验的法律服务、房地产评估等中介机构参与编制,具体应包含以下内容:

1. 项目地块的位置、前期整理的范围、地上建(构)筑物现状及租约等基本情况。
2. 土地规划用途和容积率等主要规划指标。
3. 村集体和土地前期整理人的收益内容。

(1) 披露该项目能享受到的“三旧”改造政策内容。村集体应根据我区“三旧”改造政策,披露该项目土地出让收益补偿分配的计算方式和拟采用的具体补偿方式,包括货币补偿、货币补偿与物业补偿相结合、货币补偿与代建相结合、物业补偿等四种形式。

(2) 合理确定村集体的基本收益。基本收益指根据项目实际情况和区“三旧”改造政策,村集体希望通过项目改造获得的

基本预期收益。村集体根据项目区位条件、规划指标、参考国有建设用地区片基准地价以及我区“三旧”改造政策，经充分酝酿研究后，合理确定基本收益。

(3) 合理确定项目地块的土地整理成本。土地整理成本包括但不限于办证费、测量费、评估费、法律中介服务费、拆迁补偿款、搬迁奖励、环评费、交评费、场地围蔽费、租金保障款等。

(4) 明确合作方的垫资回报和增值奖励。

土地前期整理人按照土地前期整理协议约定全面履行义务，项目地块如期完成出让的，可获得合理的收益；土地前期整理人收益有三种方式选择：①垫资回报；②增值奖励；③垫资回报与增值奖励相结合。

垫资回报是指土地前期整理人垫资的固定收益，可按照不高于土地前期整理成本 20% 的比例确定，具体比例由村集体表决决定。

增值奖励是指将项目增值收益按约定比例奖励给土地前期整理人的部分。增值收益是项目土地出让后，获得的总收益扣除土地整理成本和垫资回报后的收益与约定预估收益的差值。增值奖励的比例最高值原则上不得高于增值收益的 50%。

增值收益 = 村集体获得的土地出让收益补偿 - 基本收益 - 土地整理成本 - 垫资回报。（基本收益包含物业形式的，在计算增值收益时需扣除物业回购款或代建物业款。）

合理设定奖励比例区间。奖励比例的最高值不得高于增值收益的 50%（大于 200 亩的连片改造项目最高值不得高于增值收益



的 60%)，并结合实际设定奖励比例的最低值。奖励比例最高值和最低值均由村集体表决决定。

增值奖励 = 增值收益 × 竞投后确定的奖励比例。

#### 4. 选取土地前期整理人的原则。

在镇（街道）及以上公共资源交易平台（如佛山市公共资源交易中心的相关平台）上进行竞选土地前期整理人，首先以增值奖励的奖励比例来竞投标，从最高值往最低值向下竞价，奖励比例最低者确定为土地前期整理人；当竞投的奖励比例已到达最低值，且多于一家接受最低值的，则以垫资回报竞投标，价低者得的原则确定土地前期整理人；仍多于一家接受最低值的，则在接受最低值的几家中摇珠选取土地前期整理人。

#### 5. 明确土地前期整理期限。

土地前期整理期限从双方签署土地前期整理协议之日起至项目土地达到出让交付使用条件时止，一般不超过三年。村集体因土地前期整理工作与整理范围内的租户发生诉讼等致使整理工作无法在约定时间内完成的，土地前期整理人可向村集体申请延长整理期限，延长的期限不得超过二年。

#### 6. 村集体和土地前期整理人的权利、义务、责任。

为保障土地前期整理顺利推进，村集体可根据项目规模、整理成本、整理周期等实际情况，合理确定土地前期整理竞投保证金和履约保证金。

#### 7. 土地前期整理垫资款的使用及结算规定（含土地前期整理

人的退出机制)。

(1) 土地前期整理人确定后，应在规定期限内将垫资款交付村集体。相关款项由村集体开设“土地前期整理专户”收取，要实行专款专用，不得挪作他用，同时接受镇政府(街道办事处)的监督。

(2) 土地前期整理人提供的垫资款原则上不计算利息，具体由村集体与土地前期整理人在土地前期整理协议中约定。

(3) 无法在约定期限内完成土地前期整理工作，或土地前期整理完成后因故无法实现出让的，村集体应与土地前期整理人及时确认实际垫资额，双方解除或终止土地前期整理协议，土地前期整理人退出该项目，双方约定垫资款在日后土地完成交易后进行结算，期间垫资款不计算利息，或者按银行同期活期存款利率计算利息，且不计复利。

8. 土地前期整理的其他规定。

9. 综合上述各款内容形成的土地前期整理协议。

(四) 镇政府(街道办事处)审核

村集体将土地前期整理方案、土地前期整理协议报镇政府(街道办事处)审核。

(五) 村集体表决

经镇政府(街道办事处)审核通过的土地前期整理方案、土地前期整理协议，由村集体进行民主表决。

1. 公示和答疑。表决前，村集体应采取公示或答疑会的形式

对土地前期整理方案和土地前期整理协议的内容向村集体成员进行充分披露。公示的方式包括在村务公开栏上张贴，公示时间不少于5日；答疑会应着重就项目土地前期整理合作形式、双方权利义务、项目地块情况、项目出让收益的计算方式、基本收益、土地整理成本及合作方的收益计算（垫资回报、奖励比例）等重要信息向村集体成员进行解释答疑。

2. 表决。村集体组织按《农村集体经济组织示范章程(试行)》的要求召开村(居)集体经济组织成员大会或代表大会对土地前期整理方案、土地前期整理协议进行表决，表决书及表决证明，镇(街道)“三旧”改造主管部门和农业农村部门对表决过程予以监督。

#### (六) 上平台选取土地前期整理人

经表决通过且表决结果公示无异议的土地前期整理方案、土地前期整理协议，提交镇(街道)及以上公共资源交易平台(如佛山市公共资源交易中心的相关平台)选取土地前期整理人。

#### (七) 签订土地前期整理协议

土地前期整理人与村集体签订土地前期整理协议，垫资开展土地前期整理工作，协助村集体完善项目地块用地手续、搬迁补偿、“集转国”手续和收储手续等，将地块整理至可交付出让阶段。

#### (八) 其他规定

1. 不得设置影响项目土地出让公平性的限制性及排他性条件，不得通过量身定制来选取土地前期整理人。

2. 已完成地上建筑物拆迁但还在逐年履行补偿的项目，一般不再引入土地前期整理人，由于承接租期、管线迁改等原因确需引入土地前期整理人的，土地前期整理人原则上不能选择增值奖励作为收益方式，应以垫资回报作为竞投标、价低者得的原则确定土地前期整理人。

3. 土地前期整理方案、公告、土地前期整理协议均须明示，容积率等规划指标、垫资回报、土地增值收益分配等主要条款在协议签订之后不得变更，必须变更的，双方解除协议，村集体重新按程序编制方案、报批、组织表决后，再次上平台公开选择土地前期整理人。

### 三、其他事项

（一）在本操作细则的基础上，各镇（街道）可制定符合本镇（街道）实际情况的土地前期整理指导意见，报区政府备案后实施。

（二）村集体引入土地前期整理人开展土地前期整理工作的，需按本操作细则执行。对不按本操作细则的规定开展土地前期整理工作的，或在开展土地前期整理工作中违反法律法规及我区有关文件规定的，区政府、镇政府（街道办事处）及有关部门有权不予办理该项目的相关手续。

（三）已签订协议的土地前期整理人不得通过股权转让等任何形式转移项目的土地前期整理工作。

（四）本细则印发之日前区政府及区其他机构出台的有关土

地前期整理规定与本细则不一致的，以本细则为准。

附件 3-2

## 集体土地前期整理申请

(模板, 可根据实际修改)

申请人信息	村(居)集体经济组织或其继受组织名称	
	成员数量	
土地前期整理	土地前期整理范围	
	土地前期整理面积(亩)	
开发建设条件确定依据		
村(居)集体经济组织或其继受组织负责人签名		
镇(街道)“三旧”改造主管部门意见	日期:	

## 三水区旧村庄改造项目协议出让操作指引

“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。为规范我区旧村庄改造协议出让相关工作，提高土地供应和开发效率，制定本指引。

### 一、适用范围

三水区行政范围内拟通过拆除重建或拆除重建与微改造相结合方式进行改造，并且采用协议出让方式进行供地的旧村庄改造项目适用本指引。

### 二、实施流程

#### （一）改造申请提交

村（居）集体经济组织或其继受组织（以下简称村集体）须就旧村庄改造意愿召开成员代表大会或成员大会进行表决，组织成员大会，应当有本组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织三分之二以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的半数以上通过；组织召开成员代表会议，应当有本组织三分之二以上的成员代表参加，所作决定应当经到会代表三分之二以上通过。成员代表会议表决通过的事项应当公示 5 日。十分之一以上有选举权的成员提出异议的，应当提交成员大会重新表

决。该表决会议由镇（街道）“三旧”改造主管部门连同镇（街道）相关部门组织召开。改造意愿表决通过后，可向镇（街道）“三旧”改造主管部门提交书面改造申请。

村集体提交改造申请后，应暂停改造范围内建筑物的新建、改建等报建业务的初审工作；同时应当自觉加强对改造范围内建房的管理，及时发现、制止、处置旧村庄中有关违法建设行为，杜绝新增违法用地、违法建筑，保障村集体共同利益。

## （二）可行性研判

镇（街道）“三旧”改造主管部门负责组织研究项目的改造可行性，充分考虑项目国土空间总体规划（现行土地利用总体规划）、控制性详细规划等“三旧”改造要素条件，镇（街道）各部门于10个工作日内给出改造可行性复函。镇（街道）“三旧”改造主管部门初步确定“三旧”改造项目改造范围后方可开展后续工作。

## （三）前期服务机构选取

一般由村集体自行组织开展前期工作，须上平台选取前期服务机构，具体按照《三水区“三旧”改造项目前期服务机构、市场改造主体选取和实施主体资格确认操作指引》操作。

## （四）单元计划申报

按规定确定申报主体，编制单元计划。单元计划由镇（街道）初审，经区“三旧”改造主管部门和市城市更新局审查后报区政府审批。具体按照《佛山市城市更新单元计划管理规定》（佛府



办〔2020〕17号文印发）操作。

#### （五）单元规划编制

以经批复的单元计划为依据，视需要完成土地利用总体规划修改方案、单元规划或控规方案、地块开发细则编制及报批。具体按照佛山市有关规定操作。

#### （六）市场改造主体选取

1. 前期服务机构招标文件及服务协议已约定在满足一定条件下前期服务机构可转为市场改造主体的，前期服务机构按约定可转为市场改造主体。

2. 不涉及前期服务机构转为市场改造主体的，村集体须上平台选取市场改造主体。

以上两种市场改造主体的选取方式具体按照《三水区“三旧”改造项目前期服务机构、市场改造主体选取和实施主体资格确认操作指引》操作。

#### （七）项目实施方案（含拆迁补偿安置方案）编制、表决与审批

根据已确定的开发建设条件及经确认的摸底调查成果，由区“三旧”改造主管部门组织市场改造主体编制项目实施方案（含拆迁补偿安置方案）及社会风险评估报告。

项目实施方案应包括地块基本情况、规划情况、土地利用现状情况、现状建筑面积认定情况、协议补偿方案、土地整合方案以及征收方案、拆迁补偿安置方案、分期供地分期建设方案（若

涉及)、公益性设施及用地建设和移交方案、实施主体形成方案、用地手续完善或办理方案、改造预期效果等内容。

拆迁补偿安置方案应包括但不限于以下内容：村民住宅物业、村集体物业的补偿方式、标准与规模；拆迁费用和临时安置补偿标准；签约奖励标准及其他有关方面的补偿标准等。

项目实施方案(含拆迁补偿安置方案)编制完成的,由镇政府(街道办事处)初审后报区“三旧”改造主管部门审查,审查通过的,由村集体召开成员大会公开表决,表决会议应当有本组织三分之二以上具有表决权的成员参加,所作决定须经成员表决权总数三分之二以上通过。表决通过后实施方案(含拆迁补偿安置方案)依权限报市、区政府审批。

为缩减表决环节,加快项目推进,鼓励将村民回迁住宅及补偿的集体物业的用地选址、是否分宗供地、是否保留为集体建设用地等事宜,与项目实施方案同步表决。

涉及用地手续完善或办理的,可在此阶段同步开展。

#### (八) 拆迁补偿安置协议签订

项目实施方案(含拆迁补偿安置方案)经批准后,镇政府(街道办事处)组织市场改造主体与改造范围内全部土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议。市场改造主体应每月将拆迁补偿安置协议签订情况报镇政府(街道办事处)备案。

#### (九) 实施主体资格确认

市场改造主体与改造范围或分期范围内 80%(含)以上土地

房屋权利人签订拆迁补偿安置协议后，须将拆迁保证金存入监管账户，已缴纳的履约保证金可转为拆迁保证金（具体按照《三水区“三旧”改造项目前期服务机构、市场改造主体选取和实施主体资格确认操作指引》操作）。保证金缴纳后，市场改造主体可报区政府确定为实施主体。

#### （十）监管协议签订

项目实施方案报区政府批准后，实施主体与镇政府（街道办事处）签订项目实施监管协议，明确无偿移交公益性用地、公益性设施或公益性建筑面积等义务及交付标准，按拆迁补偿安置方案需履行相关补偿、回迁及过渡期安置的义务，项目实施进度安排及完成时限、其他需明确的监管事项等。

#### （十一）不动产权证注销与地上物拆除实施

经确定的实施主体可办理项目范围内或分期范围内不动产权证注销登记，可同步实施地上物拆除。

改造范围内或分期范围内 70%（含）以上土地房屋权利人的不动产权证注销和地上物拆除工作完成，且拆迁补偿安置协议签订率达到 100%后，实施主体应申请办理供地手续和相关报建。

#### （十二）协议出让

宗地同时达到以下条件的，意向受让人可向镇（街道）自然资源部门申请协议出让。

1. 符合国土空间总体规划（现行土地利用总体规划）和控制性详细规划；

2. 宗地已经纳入标图建库,且已办结单元计划、单元规划(不经该程序的不作要求)、实施方案等“三旧”改造手续,已签订监管协议;

3. 已取得规划条件;

4. 已确认实施主体资格;

5. 申请供地范围内的土地房屋权利人签订补偿安置协议率达到100%;

6. 已依约向相关权利人足额支付供地前需支付的拆迁补偿安置款;

7. 土地及地上建筑物附属的物权和债权已经注销或清除,宗地权属清晰无争议;

8. 已按约定进行公益性用地移交。

满足条件的,按下文第三点“材料清单”组卷经镇(街道)“三旧”改造主管部门和镇政府(街道办事处)初审后报区自然资源部门审核,审核通过后报区土地供应及供后监管联席会议审议,后报区政府审批。公益性用地的所有移交工作应在供地前完成。

### (十三) 回迁安置与分期开发要求

实施主体按规定启动回迁物业建设等工作。回迁物业与融资物业可以同步建设,但回迁物业必须先于融资物业竣工验收。实施主体也可分期销售融资物业,但必须保证回迁物业优先于融资物业竣工验收;也可将回迁物业与融资物业按相同的比例分期结

合安排，但每一期必须保证回迁物业先于融资物业竣工验收，且当期融资物业销售（预售）的建筑面积占可销售（融资）总建筑面积的比例不得高于当期回迁物业的建筑面积占总回迁物业建筑面积的比例（除最后一期外）。

### 三、材料清单

（一）申请表格（原件 3 份）；

（二）“集转国”批复（原件及复印件各 1 份）；

（三）申请人身份信息（经核对的复印件 1 份）；

（四）国土空间总体规划（现行土地利用总体规划）图、现状图、标图建库图（原件各 1 份）；

（五）供地红线图（原件 8 份）；

（六）规划条件（原件 1 份）；

（七）单元计划批复、单元规划批复（若涉及）、项目实施方案及批复、项目实施监管协议（经核对的复印件各 1 份）；

（八）实施主体资格确认材料；

（九）集体经济组织出具的补偿款收据及银行转账记录（经核对的复印件 1 份）；

（十）村集体和镇政府（街道办事处）盖章确认的完成土地整理说明及证明材料（租约解除协议、建筑物拆除照片等，原件 1 份）；

（十一）相关集体表决资料（包括但不限于具有表决权的全体成员名单、表决情况及表决情况说明、公示期满后是否存有异

议情况说明、以及相关在公示栏的公示照片)。

#### **四、协议出让地价款计收**

旧村庄改造项目协议出让地价款以土地市场评估价作为计价依据，标准按照佛山市“三旧”改造项目地价款计收及补偿有关办法执行。

#### **五、协议出让监管**

(一)投资要求、纳税要求、建设要求等其他单位提出事项，由提出要求的单位与受让人签订监管协议，作为出让合同附件，并由提出单位自行监管。

(二)出让宗地出让后现状仍有地上建筑物和附着物的，由受让人自行处置。

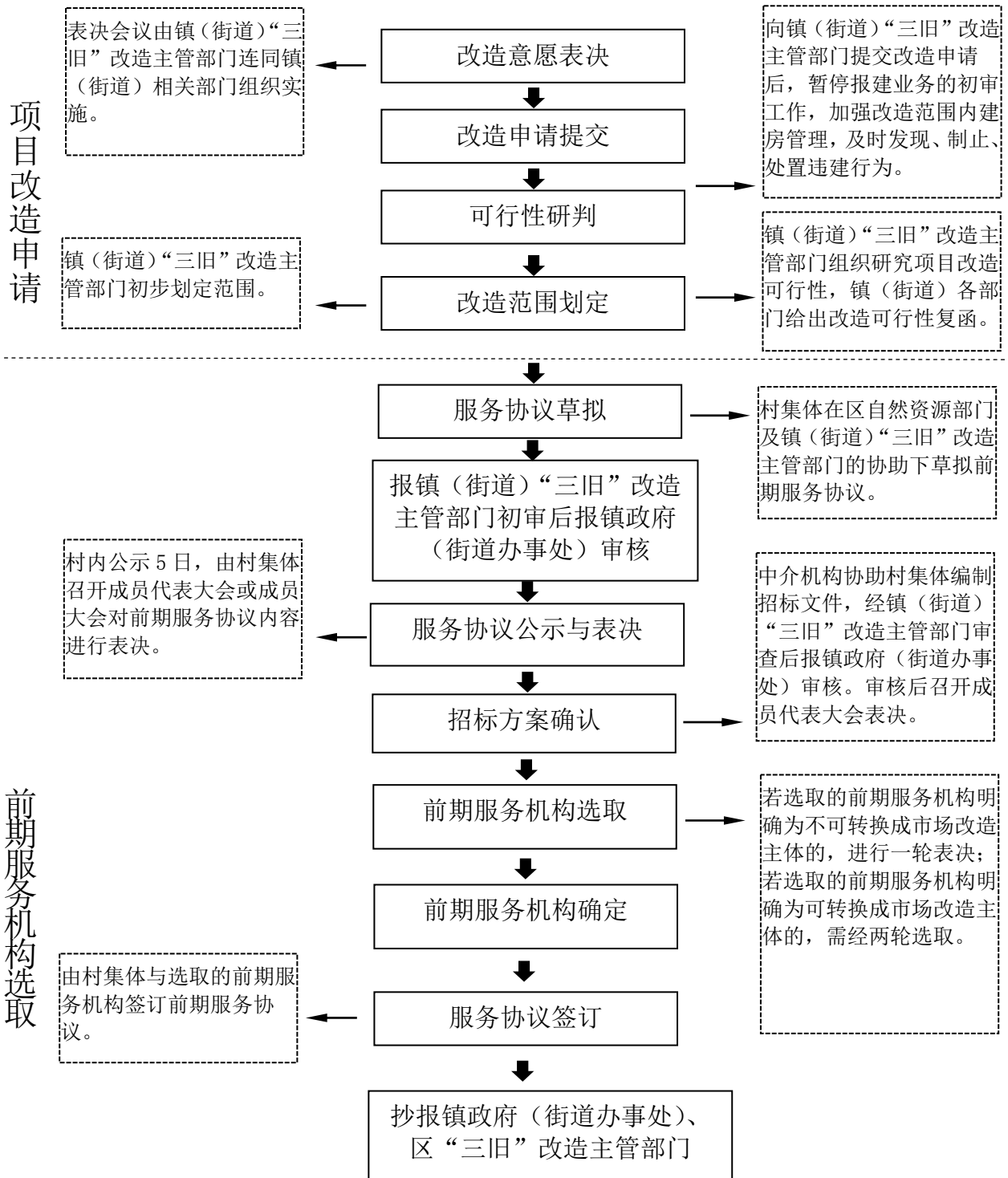
附件 4-1: 旧村庄改造项目协议出让操作流程

附件 4-2: 改造申请书

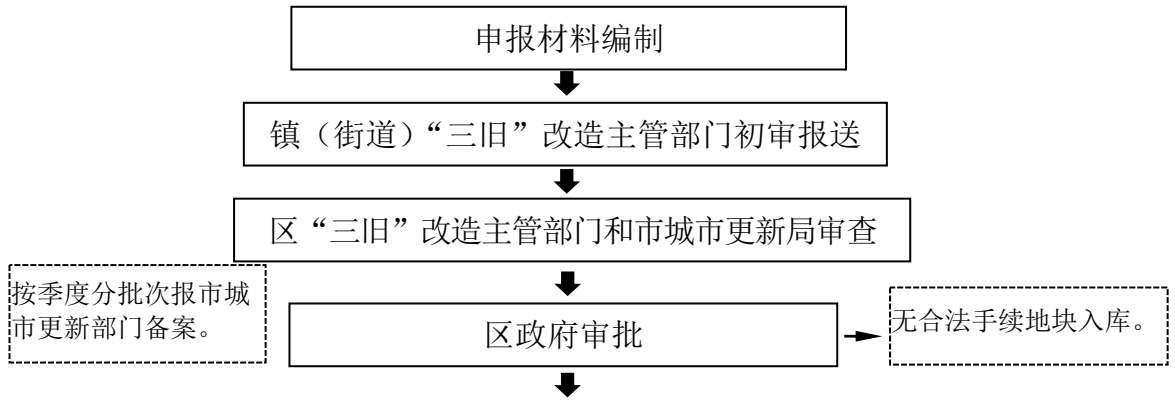
附件 4-3: 拆迁补偿安置协议签订情况表

附件 4-1

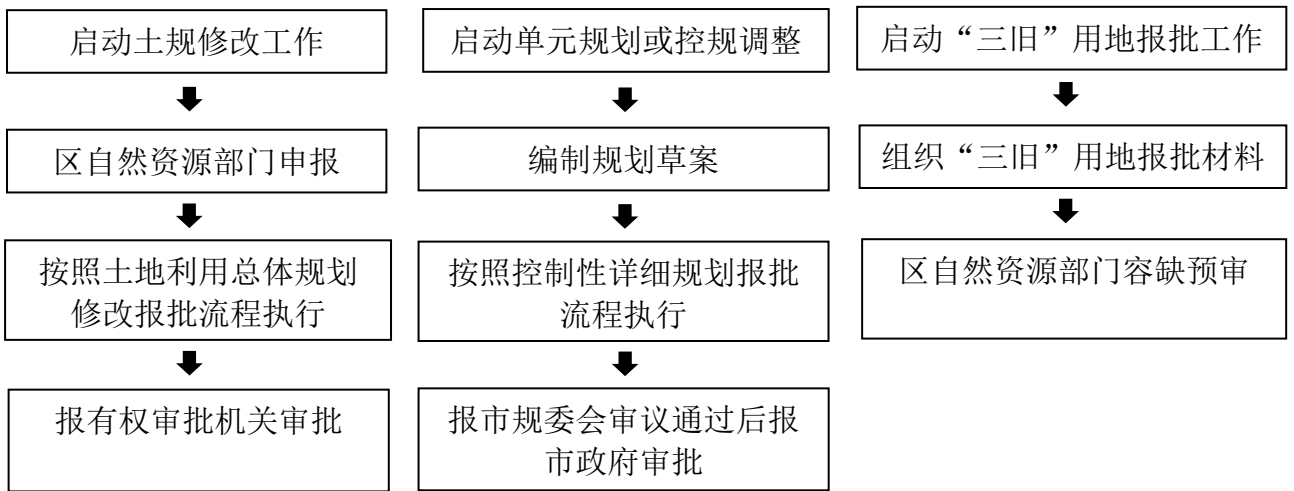
# 旧村庄改造项目协议出让操作流程



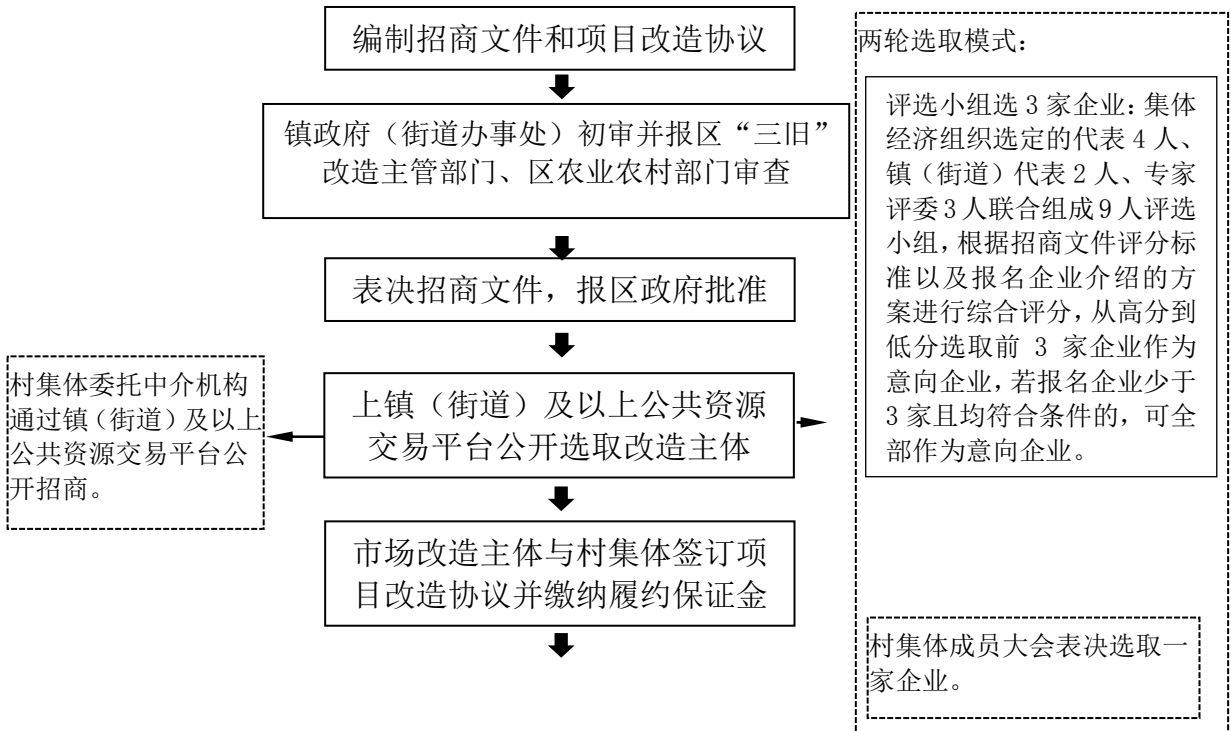
单元计划申报



单元规划编制

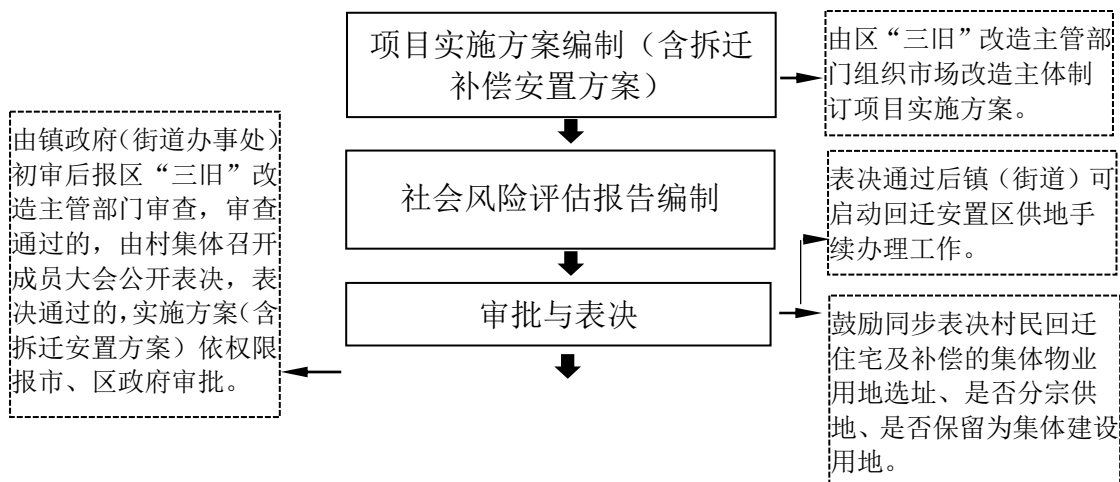


市场改造主体选取

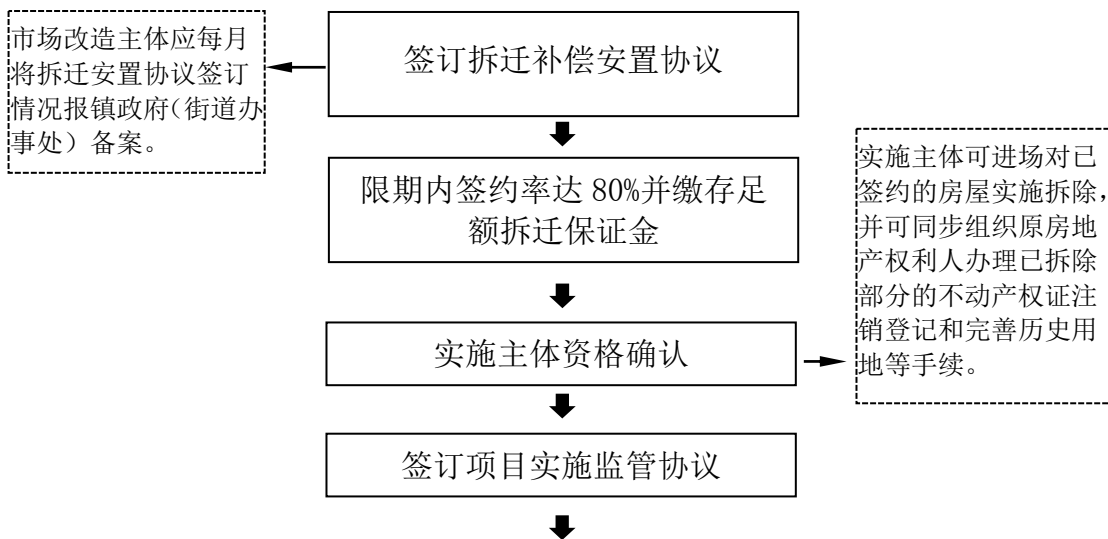




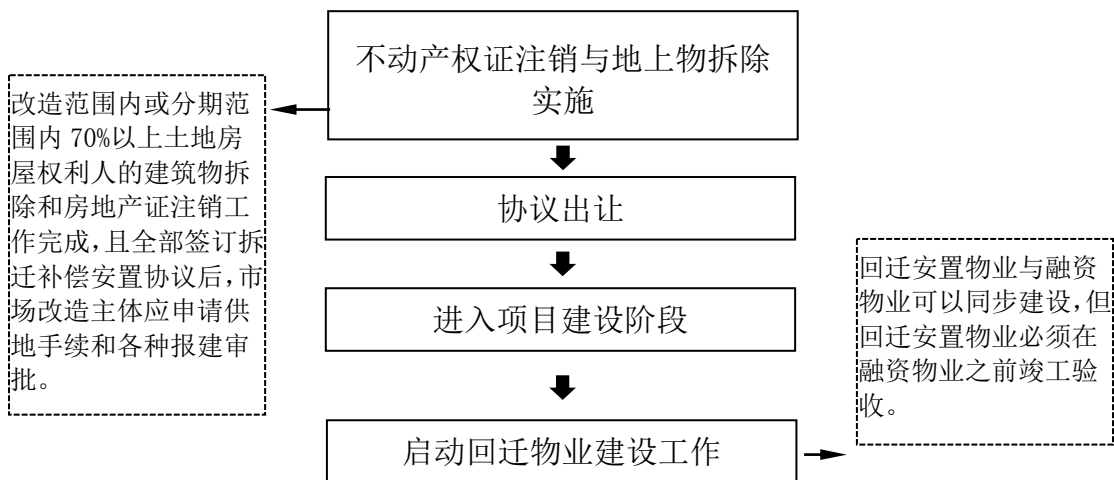
项目实施方案编制、表决与审批



拆迁补偿安置协议签订



项目实施



附件 4-2

## 改造申请书

申请人信息	村（居）集体经济组织 或其继受组织名称	
	成员数量	
意向改造范围	改造范围	
	改造面积（亩）	
表决情况	参与表决人数	
	同意改造人数	
	表决通过率	
	表决日期	
村（居）集体经济组织或其继受组织 负责人签名		
组织实施部门 确认签名	组织实施部门	
	到场组织者签名	
镇（街道）“三旧”改 造主管部门意见	日期：	



## 三水区旧厂房改造项目协议出让操作指引

“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。为规范我区旧厂房改造协议出让相关工作，提高土地供应和开发效率，制定本指引。

### 一、适用范围

三水区行政范围内拟通过拆除重建或拆除重建与微改造相结合方式进行改造，并且采用协议出让方式进行供地的旧厂房项目适用本指引。

### 二、项目类型

#### （一）土地使用权人为村集体

以协议出让方式供地且土地使用权人为集体的旧厂房改造一般采用引入市场改造主体方式实施。市场改造主体引入具体按照《三水区“三旧”改造项目前期服务机构、市场改造主体选取和实施主体资格确认操作指引》（详见附件 2）操作。

#### （二）土地使用权人为非村集体

以协议出让方式供地且使用权人为非村集体的旧厂房改造可自行改造，或引入市场改造主体方式实施。

自行改造可由项目单一权利主体自行实施，也可在多个权利

主体将房地产权益转移到其中一个权利主体后由其实施。

引入市场改造主体须由权利主体将房地产权益转移到非原权利主体的单一市场改造主体后，由市场改造主体实施。

### 三、实施流程

#### （一）改造申请提交

原权利人向镇（街道）“三旧”改造主管部门提交书面改造申请。其中原权利人为村（居）集体经济组织或其继受组织（以下简称村集体）的，须就旧厂房改造意愿召开成员代表大会或成员大会进行表决，组织成员大会，应当有本组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织三分之二以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的半数以上通过；组织召开成员代表大会，应当有本组织三分之二以上的成员代表参加，所作决定应当经到会代表三分之二以上通过。成员代表大会表决通过的事项应当公示5日。十分之一以上有选举权的成员提出异议的，应当提交成员大会重新表决。该表决会议由镇（街道）“三旧”改造主管部门连同镇（街道）相关部门组织实施。表决改造意愿通过后，可向镇（街道）“三旧”改造主管部门提交书面改造申请。

原权利人提交改造申请后，应暂停改造范围内建筑物的新建、改建等报建业务的初审工作；同时应当自觉加强对改造范围内建房的管理，及时发现、制止、处置旧厂房中有关违法建设行为，杜绝新增违法用地、违法建筑。

#### （二）可行性研判

镇（街道）“三旧”改造主管部门负责组织研究项目的改造可行性，充分考虑项目国土空间总体规划（现行土地利用总体规划）、控制性详细规划等“三旧”改造要素条件，镇（街道）各部门于10个工作日内给出改造可行性复函。镇（街道）“三旧”改造主管部门初步确定旧厂房改造范围后方可开展后续工作。

### （三）摸底调查

原权利人拟引入市场改造主体进行土地整理和开发的，须对地块进行摸底调查，包括项目地块范围、面积、权属及用地手续办理情况、地上建（构）筑物测量及拆迁补偿成本、土地租赁合同关系解除成本、本地块土地整理可能存在的难点分析（包括但不限于管线等其他公共设施迁改、建筑控高、环境影响评价、交通影响评价）等，估算出土地整理成本费用，形成摸底调查报告。

原权利人可以聘请专业机构进行摸底调查。村集体拟聘请专业机构的，摸底调查费用、服务主要内容须在村居公示栏公示5日，公示期届满后由村（居）集体经济组织成员大会或成员代表会议表决确定专业机构，对表决结果公示5个工作日后，才可签订服务协议。

鼓励镇（街道）国有企业积极参与土地整理的摸底调查工作。

### （四）单元计划申报

按规定确定申报主体，编制单元计划。单元计划由区“三旧”改造主管部门审查，涉及项目范围不足1公顷等规定情形的还应报市城市更新局审查，审查通过后由区政府审批。具体按照《佛

山市城市更新单元计划管理规定》(佛府办〔2020〕17号文印发)等有关文件规定执行。

#### (五) 单元规划编制

以经批复的单元计划为依据,视需要完成土规修改方案编制及报批、单元规划或控规方案编制及报批、地块开发细则编制及报批。具体按照佛山市有关规定操作。

#### (六) 市场改造主体选取

需要引入市场改造主体的,原权利人按规定公开选取市场改造主体,并签订土地改造和开发协议。具体按照《三水区“三旧”改造项目前期服务机构、市场改造主体选取和实施主体资格确认操作指引》(详见附件2)操作。

#### (七) 项目实施方案编制、表决与审批

##### 1. 项目实施方案编制

在征集改造意愿的基础上,依据经批准的详细规划,编制项目实施方案(视情况确定是否包含拆迁补偿安置方案)。区“三旧”改造主管部门负责组织改造主体编制项目实施方案。

项目实施方案应包括改造地块的基本情况、改造主体及拟改造情况、改造意愿、补偿安置情况、无偿移交的公益性用地或设施情况、需办理的用地手续、资金筹措、开发时序、实施监督等内容。

##### 2. 实施方案表决(仅限土地使用权人为村集体项目)、报批项目实施方案由镇(街道)“三旧”改造主管部门初审后报

区“三旧”改造主管部门组织相关区级部门联审，出具审查意见后报区政府审批。对涉及超标“三地”或其他用地的实施方案，在报区政府审批前，需提交市城市更新局审查相关内容，并出具审查意见。对土地使用权人为村集体的改造项目，实施方案经区“三旧”改造主管部门审查通过后，须经村（居）集体经济组织成员大会或成员代表会议表决同意才能开展后续申报。

其中若村集体召开成员代表大会进行表决的，表决会议应当有本组织三分之二以上具有表决权的成员代表参加，所作决定须经成员代表表决权总数三分之二以上通过。成员代表会议表决通过的事项应当公示5日。十分之一以上有选举权的成员提出异议的，应当提交成员大会重新表决。若召开成员大会进行表决的，表决会议应当有本组织三分之二以上具有表决权的成员参加，所作决定须经成员表决权总数三分之二以上通过。到会人数未达到法定要求的，本次会议无效。

#### （八）实施主体资格确认

根据《三水区“三旧”改造项目前期服务机构、市场改造主体选取和实施主体资格确认操作指引》（详见附件2）有关规定，报区政府确定为实施主体。

#### （九）监管协议签订

实施主体资格确认后，镇政府（街道办事处）与实施主体签订项目监管协议，明确无偿移交公益性用地、公益性设施或公益性建筑面积等义务及交付标准，项目实施进度安排及完成时限以



及其他事项等。

#### （十）协议出让

宗地同时达到以下条件，意向受让人可向镇（街道）自然资源部门申请协议出让。

1. 符合国土空间总体规划（现行土地利用总体规划）和控制性详细规划；

2. 宗地已经纳入标图入库，且已办结单元计划、单元规划、实施方案等“三旧”改造手续，已签订项目监管协议；

3. 已取得规划条件；

4. 已确认实施主体资格；

5. 已经向原土地权属人全额支付补偿款，土地及地上建筑物附属的物权和债权已经注销或清除，宗地权属清晰无争议；

6. 已经完成土地整理；

7. 已按约定进行公益性用地移交。

满足条件的，按下文第四点“材料清单”组卷经镇（街道）“三旧”改造主管部门和镇政府（街道办事处）初审后报区自然资源部门审核，审核通过后报区土地供应及供后监管联席会议审议，后报区政府审批。公益性用地的所有移交工作应在供地前完成。

#### 四、材料清单

（一）原土地使用权人为村集体的协议出让须提交以下材料：

1. 申请表格（原件 3 份）；

2. “集转国”批复（原件及复印件各 1 份）；
3. 申请人身份信息（经核对的复印件 1 份）；
4. 国土空间总体规划（现行土地利用总体规划）图、现状图、标图入库图（原件各 1 份）；
5. 供地红线图（原件 8 份）；
6. 规划条件（原件 1 份）；
7. 单元计划批复、单元规划批复（若涉及）、项目实施方案及批复、项目监管协议（经核对的复印件各 1 份）；
8. 实施主体资格确认材料；
9. 集体经济组织或其继受组织出具的补偿款收据及银行转账记录（经核对的复件 1 份）；
10. 镇（街道）盖章确认的完成土地整理说明及证明材料（租约解除协议、建筑物拆除照片等，原件 1 份；集体物业改造项目的，还应由村集体盖章确认）；
11. 相关集体表决资料（包括但不限于具有表决权的全体成员名单、表决情况及表决情况说明、公示期满后是否存有异议情况说明、以及相关在公示栏的公示照片）。

（二）原土地使用权人为非村集体的协议出让可免交 2、9、11 三份材料。

## 五、协议出让地价款计收

旧厂房改造项目协议出让地价款以土地市场评估价作为计价依据，标准按照佛山市“三旧”改造项目地价款计收及补偿有关

办法执行。

## 六、协议出让监管

投资要求、纳税要求、建设要求等其他单位提出事项，由提出要求的单位与受让人签订监管协议，作为出让合同附件，并由提出单位自行监管。

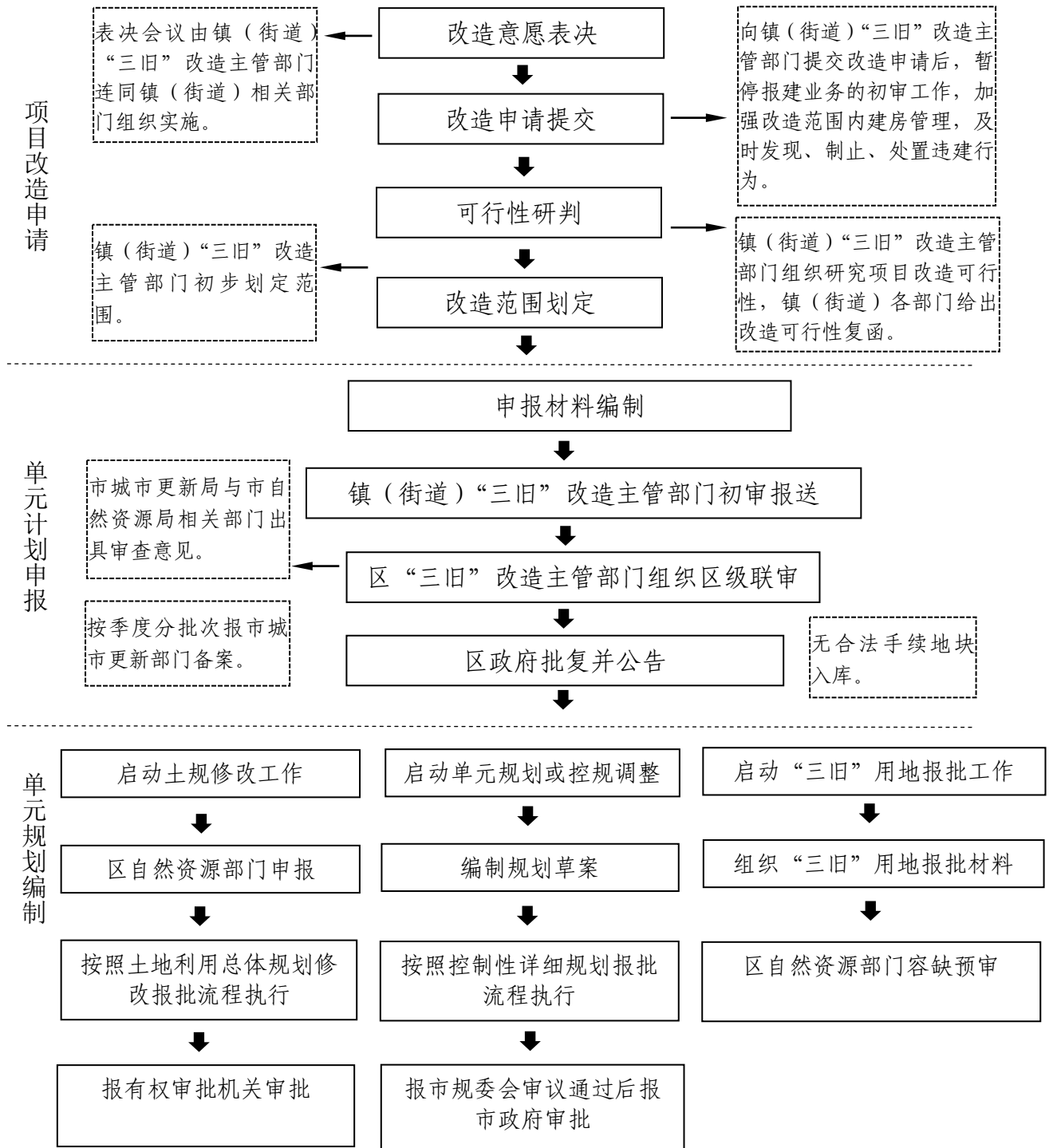
附件 5-1：旧厂房改造项目协议出让操作流程

附件 5-2：改造申请书（使用权人为村集体的旧厂房）

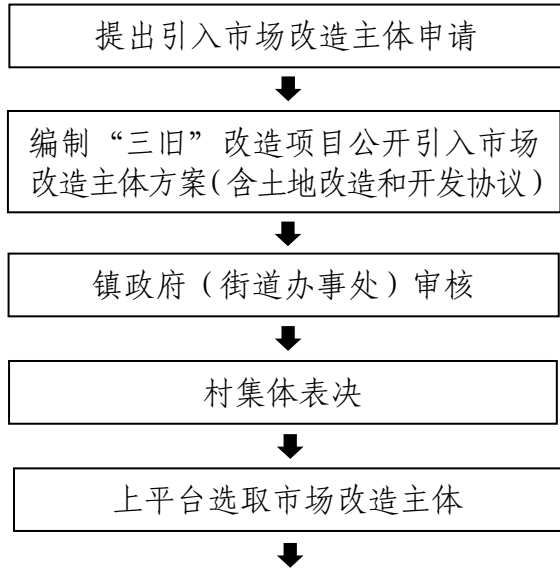
附件 5-3：改造申请书（使用权人为非村集体的旧厂房）

附件 5-1

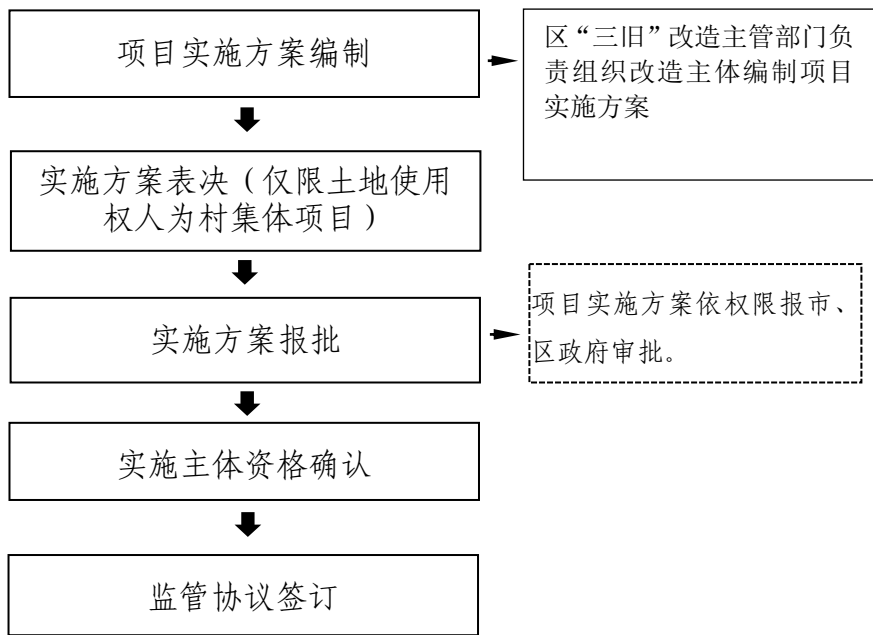
# 旧厂房改造项目协议出让操作流程



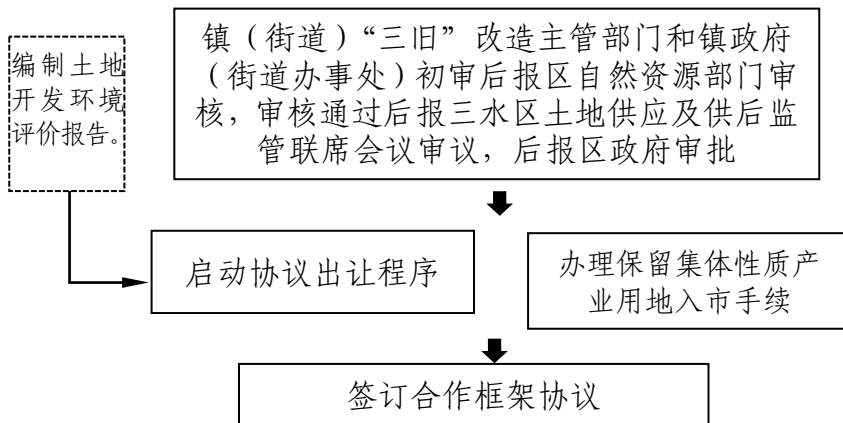
集体物业改造项目公开选取市场改造主体  
(土地使用权人为非村集体可参考操作)



项目实施方案编制、表决与审批



项目实施



附件 5-2

## 改造申请书（使用权人为村集体的旧厂房）

申请人信息	村（居）集体经济组织或其继受组织名称	
	成员数量	
意向改造范围	改造范围	
	改造面积（亩）	
表决情况	参与表决人数	
	同意改造人数	
	表决通过率	
	表决日期	
村（居）集体经济组织或其继受组织负责人签名		
组织实施部门 确认签名	组织实施部门	
	到场组织者签名	
镇（街道）“三旧”改造主管部门意见	日期：	

附件 5-3

## 改造申请书（使用权人为非村集体的旧厂房）

申请人信息	原权利人	
	是否已完成权益转移形成单一主体	
意向改造范围	改造范围	
	改造面积（亩）	
意向实施方式	自行改造	
	引入市场改造主体改造	
原权利人签名		
镇（街道）“三旧”改造主管部门意见	日期：	

## 三水区微改造项目协议出让操作指引

“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。为规范我区微改造项目协议出让相关工作，制定本指引。

### 一、适用范围

本指引适用于三水区行政范围内采用协议出让方式进行供地的微改造项目。微改造是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，为完善用地手续、改变土地及建筑功能，以局部加拆建、功能改变、整饰修缮等方式进行改造提升。具体参见《佛山市微改造项目管理实施指引（试行）》。

### 二、实施流程

#### （一）改造申请提交

原权利人向镇（街道）“三旧”改造主管部门提交书面改造申请。其中原权利人为村（居）集体经济组织或其继受组织（以下简称村集体）的，须就项目改造意愿召开成员代表大会或成员大会进行表决，组织成员大会，应当有本组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织三分之二以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的半数以上通过；组织召开成员代表会



议，应当有本组织三分之二以上的成员代表参加，所作决定应当经到会代表三分之二以上通过。成员代表会议表决通过的事项应当公示 5 日。十分之一以上有选举权的成员提出异议的，应当提交成员大会重新表决。该表决会议由镇（街道）“三旧”改造主管部门连同镇（街道）相关部门组织实施。表决改造意愿通过后，可向镇（街道）“三旧”改造主管部门提交书面改造申请。

原权利人提交改造申请后，应暂停改造范围内建筑物的新建、改建等报建业务的初审工作；同时应当自觉加强对改造范围内建房的管理，及时发现、制止、处置改造范围中有关违法建设行为，杜绝新增违法用地、违法建筑。

## （二）可行性研判

镇（街道）“三旧”改造主管部门负责组织研究项目的改造可行性，充分考虑项目国土空间总体规划（现行土地利用总体规划）、控制性详细规划等“三旧”改造要素条件，镇（街道）各部门于 10 个工作日内给出改造可行性复函。镇（街道）“三旧”改造主管部门初步确定“三旧”改造项目改造范围后方可开展后续工作。

## （三）摸底调查

申报主体拟引入市场改造主体进行微改造的，须对地块进行摸底调查，包括项目地块范围、面积、权属及用地手续办理情况、地上建（构）筑物测量及改造成本、土地租赁合同关系解除成本、本地块土地整理可能存在的难点分析（包括但不限于管线等其他

公共设施迁改、建筑控高、环境影响评价、交通影响评价)等,估算出微改造成本费用,形成摸底调查报告。

申报主体可以聘请专业机构进行摸底调查。村集体拟聘请专业机构的,摸底调查费用、服务主要内容须在村居公示栏公示5日,公示期届满后,由村(居)集体经济组织成员大会或成员代表会议表决确定专业机构。组织成员大会的,应当有本组织具有选举权的成员的半数以上参加,或者有本组织三分之二以上的户的代表参加,所作决定应当经到会人员的半数以上通过;组织召开成员代表会议的,应当有本组织三分之二以上的成员代表参加,所作决定应当经到会代表三分之二以上通过。成员代表会议表决通过的事项应当公示5日。十分之一以上有选举权的成员提出异议的,应当提交成员大会重新表决。对表决结果公示5个工作日后,才可签订服务协议。

鼓励镇(街道)国有企业积极参与土地整理的摸底调查工作。

#### (四) 单元计划申报

按规定确定申报主体,编制单元计划。单元计划由区“三旧”改造主管部门和市城市更新局审查通过后,报区政府审批。具体按照《佛山市城市更新单元计划管理规定》(佛府办〔2020〕17号)等有关文件规定执行。

#### (五) 市场改造主体选取

土地使用权人为村集体的微改造项目在单元计划批准后,须在镇(街道)及以上公共资源交易平台(如佛山市公共资源交易

中心的相关平台)选取市场改造主体;土地使用权人为非村集体的微改造项目在单元计划批准后,可按需引入市场改造主体。选取与表决方式可参照《三水区“三旧”改造项目引入前期服务机构、市场改造主体和实施主体资格确认操作指引》操作。

#### (六) 实施主体资格确认

实施主体主要负责编制实施方案、完善历史用地手续材料、按照经批准的实施方案实施改造等工作。微改造项目实施主体主要通过以下方式确认:

1. 公开平台选取的,市场主体签订改造协议后,直接确认实施主体资格。

2. 自行改造的,相关土地及房屋权属证明材料视为实施主体资格确认书;经原土地权属人同意可由土地实际使用人实施改造的,相关合同或协议可视为实施主体资格确认书。

3. 国有土地存在多个权利主体的,通过以下方式将房地产的相关权益转移到同一主体,形成实施主体。

(1) 权利主体以房地产作价入股成立或者加入公司;

(2) 权利主体与全部原权利人签订补偿安置协议并按时足额缴纳拆迁保证金后,可报区政府批准确认实施主体资格;

(3) 权利主体的房地产被收购方收购。

4. 无法将相关权益转移到同一主体的,也可由镇(街道)作为协商的组织者和协调者,组织相关权利主体进行协商,达成一致意见并签署统一改造协议后,形成多方联合改造实施主体。

## （七）项目实施方案编制、表决与审批

### 1. 项目实施方案编制

根据确定的开发建设条件以及确认的摸底调查成果，编制项目实施方案、补偿安置方案（若涉及）。

项目实施方案应明确改造地块基本情况、土地和建筑物现状、用地规划情况、改造意愿、改造主体及拟改造情况、改造方案（需达到初步设计深度）、公共配套及市政设施、交通影响评价、改造时序、违约责任、涉及消防、生态环境、安全、历史文化遗产保护的专题研究、实施监管等内容，明确具体实施改造措施，指导项目实施推进。

### 2. 实施方案表决（仅限土地使用权人为村集体项目）、报批

项目实施方案由镇政府（街道办事处）初审后依次报区“三旧”改造主管部门、区政府和市城市更新局审查，报市政府审批。具体按照《佛山市微改造项目管理实施指引（试行）》操作。其中土地使用权人为村集体的改造项目，实施方案经区“三旧”改造主管部门审查通过后，须经村（居）集体经济组织成员大会或成员代表会议表决同意才能开展后续申报。

其中若村集体召开成员代表大会进行表决的，表决会议应当有本组织三分之二以上具有表决权的成员代表参加，所作决定须经成员代表表决权总数三分之二以上通过。成员代表会议表决通过的事项应当公示5日。十分之一以上有选举权的成员提出异议的，应当提交成员大会重新表决。若召开成员大会进行表决的，

表决会议应当有本组织三分之二以上具有表决权的成员参加，所作决定须经成员表决权总数三分之二以上通过。到会人数未达到法定要求的，本次会议无效。

#### （八）签订项目实施监管协议

除由政府组织实施的改造项目外，在项目实施方案获批后，镇政府（街道办事处）与实施主体签订监管协议。

#### （九）协议出让

宗地同时达到以下条件，意向受让人可向镇（街道）自然资源部门申请协议出让。

##### 1. 涉及先完善集体手续或办理集体转国有的协议出让条件

（1）符合国土空间总体规划（现行土地利用总体规划）和控制性详细规划；

（2）已取得规划条件；

（3）已通过镇（街道）及以上公共资源交易平台选取市场改造主体（引入市场改造主体项目须达到）；

（4）宗地已经纳入标图入库，且已办结单元计划、实施方案等“三旧”改造手续，已签订项目监管协议；

（5）向村集体支付的土地补偿款和向其他权利人支付的拆迁补偿款均已足额支付；

（6）宗地、地上物权属清晰无争议。若涉及土地、地上物权属清理的，已完成土地、地上物权属清理。

##### 2. 涉及完善国有用地手续或属于国有建设用地的协议出让

条件

(1) 符合国土空间总体规划（现行土地利用总体规划）和控制性详细规划；

(2) 权属清晰无争议，如果属于收购改造，必须已签订土地收购改造协议；

(3) 已取得规划条件；

(4) 宗地已经纳入标图入库，且已办结单元计划、实施方案等“三旧”改造手续，已签订项目监管协议。

满足条件的，按下文第三点“材料清单”组卷经镇（街道）“三旧”改造主管部门和镇政府（街道办事处）初审后报区自然资源部门审核，审核通过后报三水区土地供应及供后监管联席会议审议，后报区政府审批。

### 三、材料清单

(一) 集体土地协议出让须提交以下材料：

1. 申请表格（原件 3 份）；

2. 申请人身份信息（经核对的复印件 1 份）；

3. 不动产权证或其他权属证明材料（原件及复印件各 1 份）；

4. 国土空间总体规划（现行土地利用总体规划）图、现状图、标图入库图（原件 1 份）；

5. 规划条件（原件 1 份）；

6. 相关集体表决资料（包括但不限于具有表决权的全体成员名单、表决情况及表决情况说明、公示期满后是否存有异议情况

说明、以及相关在公示栏的公示照片);

7. 实施主体资格确认材料 (原件 1 份);

8. 单元计划批复、项目实施方案及批复、项目监管协议 (经核对的复印件各 1 份);

9. “集转国” 批复 (原件及复印件各 1 份);

10. 供地红线图 (原件 8 份);

11. 集体经济组织出具的补偿款收据及银行转账记录 (经核对的复件 1 份);

(二) 国有土地协议出让可免交 6、9、11 三份材料。

## 三水区“三旧”改造项目退出指引

### 一、主体退出

“三旧”改造过程中涉及的主体包括前期服务机构、市场改造主体和土地前期整理人，前期服务机构、市场改造主体和土地前期整理人的适用范围参照《三水区“三旧”改造项目前期服务机构、市场改造主体选取和实施主体资格确认操作指引》（详见附件 2），不同主体退出情形如下：

#### （一）前期服务机构退出

前期服务机构的服务期限及其服务终止节点应在招标文件中予以明确。不涉及规划调整的，服务期限不超过一年；涉及规划调整的，服务期限不超过两年。上述服务期限经村（居）集体经济组织表决通过，并经镇政府（街道办事处）同意的，可延期一次，延期最长不超过一年。村集体组织成员大会的，应当有本组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织三分之二以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的半数以上通过；组织召开成员代表会议的，应当有本组织三分之二以上的成员代表参加，所作决定应当经到会代表三分之二以上通过。成员代表会议表决通过的事项应当公示 5 日。十分之一以上有选举权的成员提出异议的，应当提交成员大会重新表决。服务期间转让



前期服务协议的、前期服务工作时间超出服务期限(含延期)的,前期服务机构须退出。

## (二) 市场改造主体退出

### 1. 无条件退出

(1) 市场改造主体未能在 2 年内(选取市场改造主体并签订项目改造协议之日起,通过延期申请的在 3 年内)与项目范围内 80%(含)以上土地房屋权利人签订拆迁补偿协议的,市场改造主体无条件退出。市场改造主体无条件退出项目,履约保证金按照双方协议的约定进行处置。同时,由镇政府(街道办事处)组织,结合实施方案对退出市场改造主体的前期投资费用进行审核,由原权利人对该费用进行确认,在按规定重新选取市场改造主体后,经确认的前期费用由重新选取的市场改造主体支付。

市场改造主体需要延期的,须在到期前半年内向镇政府(街道办事处)提交延期申请,申请通过的可延期一年。

(2) 签订拆迁保证金监管协议后,市场改造主体未按时、足额向监管账户存入拆迁保证金(包括现金和银行履约保函)的,镇政府(街道办事处)按监管协议启动市场改造主体退出程序。

### 2. 强制退出

存在向村集体不正当利益输送的,区自然资源部门有权将投资者及关联公司列入不诚信名单,行为发生之日起 3 年内禁止参与我区“三旧”改造和土地招拍挂活动。

### 3. 自行退出

(1) 市场改造主体签订项目改造协议后 2 年内（通过延期申请的在 3 年内）签约率已达 90%，但项目仍难以推进的，可申请将项目转为由政府主导方式推进。区政府、镇政府（街道办事处）可在现有工作基础上继续推进土地、房产征收（收回）工作，并对经核定的市场改造主体前期投入费用予以合理补偿。

(2) 市场改造主体由于客观因素无法继续参与改造，可自行申请退出，向镇政府（街道办事处）提交资料审查，经同意后，已缴纳的履约保证金、拆迁保证金按照双方协议的约定进行处置。同时，由镇政府（街道办事处）组织，结合实施方案对退出市场改造主体的前期投资费用进行审核，由原权利人对该费用进行确认，在按规定重新选取市场改造主体后，经确认的前期费用由重新选取的市场改造主体支付。

### （三）土地前期整理人退出

土地前期整理期限从双方签署土地前期整理协议之日起至项目土地达到出让交付使用条件时止，一般不超过三年。原权利人因土地前期整理工作与整理范围内的租户发生诉讼等致使整理工作无法在约定时间内完成的，土地前期整理人可向原权利人申请延长整理期限，延长的期限不得超过二年。

无法在约定期限内完成土地前期整理工作，或土地前期整理完成后因故无法实现出让的，原权利人应与土地前期整理人及时确认实际垫资额，双方解除或终止土地前期整理协议，土地前期整理人退出该项目，双方约定垫资款在日后土地完成交易后进行

结算，期间垫资款不计算利息，或者按银行同期活期存款利率计算利息，且不计复利。

## **二、撤销实施方案批复、取消政策优惠**

对未按照经审核或审批的项目实施方案和供地文书要求的内容实施改造的，由区政府责令改造主体限期整改，限期内拒不整改或整改后仍未达到相应要求的，由区政府撤销其项目实施方案批复，取消“三旧”改造相关优惠政策，并按照项目改造协议或项目实施监管协议约定追究实施主体责任。

## **三、强制村集体暂缓改造**

（一）村集体私自与意向投资者签订改造收益权买断合同、土地转让合同、合作改造合同、合作开发合同等实质性的“三旧”用地改造合同（或协议）的，区自然资源部门和区“三旧”改造主管部门有权立即停止办理该项目的用地手续和“三旧”改造业务，直到整改完成。

（二）对村集体成员阻挠改造项目合法依规推进，导致市场改造主体无法如期推进项目的，由镇政府（街道办事处）核查原因并追究相关主体责任，上报区“三旧”改造主管部门，一般限制村集体五年内再次上平台选取市场改造主体。

期满后村集体上平台选取的市场改造主体，由新选取的市场改造主体承担上一轮市场改造主体已落实的拆迁补偿费用。

## **四、单元计划清理**

经批准的单元计划有效期为两年。确需延期的，应当在单元

计划到期前 1 个月内由申报主体向区“三旧”改造主管部门提出申请，经评估符合相关要求的，报区政府批准，可延 1 年。延期只可申请 1 次。

经批准的单元计划在有效期内未完成单元规划申报的；或是按照既有法定控制性详细规划实施，未完成项目实施方案审批的，对单元计划进行清理，以单元计划为依据的报批程序同步终止。

附件 7-1：前期服务机构延期申请书

附件 7-2：市场改造主体签约延期申请书

附件 7-3：土地前期整理延期申请书

## 前期服务机构延期申请书

(模板, 可根据实际修改)

XX 镇人民政府 (街道办事处):

\_\_\_\_\_项目于\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日签订前期服务协议, 按协议要求, 该项目的前期工作应于\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日结束。但由于\_\_\_\_\_, 前期工作无法按期完成, 需申请延长一年的工作期限, 如若超过有效期限仍未完成工作, 将按协议规定承担违约责任。

特此申请。

\_\_\_\_\_公司  
法定代表人:  
\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

## 市场改造主体签约延期申请书

(模板, 可根据实际修改)

XX 镇人民政府 (街道办事处):

\_\_\_\_\_项目于\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日签订项目改造协议, 按协议要求, 该项目的前期工作应于\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日结束。但由于\_\_\_\_\_, 目前拆除范围内仅有\_\_\_\_\_%的土地、房屋及其他地上附着物的拆迁安置补偿协议完成签订, 需申请延长一年的工作期限, 如若超过有效期限签约了仍未达到 80%, 将按协议规定承担违约责任。

特此申请。

\_\_\_\_\_公司

法定代表人:

\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

## 土地前期整理延期申请书

(模板, 可根据实际修改)

XX 镇人民政府 (街道办事处):

\_\_\_\_\_项目于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日签订土地前期整理协议, 按协议要求, 该项目的土地前期整理工作应于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日结束。但由于\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 土地前期整理工作无法按期完成, 需申请延长两年的工作期限, 如若超过有效期限仍未完成工作, 将按协议规定承担违约责任。

特此申请。

\_\_\_\_\_公司

法定代表人:

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

# 三水区“三旧”改造项目政府补位机制 操作指引

## 第一章 总 则

**第一条** 为科学有效的落实《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第 279 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）、《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14 号）等文件对于“加强政府补位作用”的相关要求，切实保障我区市场主导的拆除重建类“三旧”改造项目顺利、平稳、有序推进，切实保障改造项目绝大部分原权利人的合法权益，切实落实改造项目绝大部分原权利人的合理诉求，结合三水区改造实际，制定本操作指引。

**第二条** 本指引中的“政府补位机制”是指三水区内市场主导的“三旧”改造项目，项目实施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规定比例的原权利主体达成拆迁补偿安置协议的，该实施主体可按照相关程序申请将项目转为由政府主导的方式推进，或向项目所在地政府申请个别征收。政府主导的补位方式是可申请由政府组织



通过公共平台公开重新选取项目实施主体，在现有工作基础上继续完成后续拆迁补偿安置协议签订工作。个别征收的补位方式是指可申请由政府依法对未签约部分房屋实施个别征收，再由政府与提出申请的项目实施主体重新协商签订拆迁补偿安置方案。

**第三条** 项目实施主体在实施方案通过区政府审批后 2 年内（按选定市场改造主体并签订合作协议之日起），已征得下述比例的原权利主体同意，但项目仍难以推进的，可申请将项目转为由政府主导方式推进。区政府、镇政府（街道办事处）可在现有工作基础上继续推进土地、房产征收（收回）工作，并对经核定的实施主体前期投入费用予以合理补偿。

（一）土地或地上建筑物为多个权利主体按份共有的，占份额不少于三分之二的按份共有人已签订拆迁补偿安置协议；

（二）建筑物区分所有权的，专有部分占建筑物总面积不少于三分之二且占总人数不少于三分之二的权利主体已签订拆迁补偿安置协议；

（三）拆除范围内用地包含多个地块的，符合上述规定的地块总用地面积应当不少于拆除范围用地面积的 80%；

（四）属于旧村庄改造用地，农村集体经济组织以及不少于三分之二的村民或户代表已签订拆迁补偿安置协议。

**第四条** 项目实施主体在实施方案通过区政府审批后 2 年内，已征得下述比例的原权利主体同意，但项目仍难以推进的，可申请由区政府、镇政府（街道办事处）对依法未签约部分房屋

实施个别征收。政府实施个别征收的，遵循价值相当的原则，可选择按照套内面积 1:1 置换、货币补偿、套内近似面积置换与货币补偿相结合三种方式。政府实施个别征收取得的物业权利，在不低于原有拆迁补偿安置标准的基础上，由政府相关部门与提出申请的项目实施主体重新协商签订拆迁补偿安置方案。

（一）土地或地上建筑物为多个权利主体按份共有的，占份额不少于 90%的按份共有人已签订拆迁补偿安置协议；

（二）建筑物区分所有权的，专有部分占建筑物总面积不少于 90%且占总人数不少于 90%的权利主体已签订拆迁补偿安置协议；

（三）拆除范围内用地包含多个地块的，符合上述规定的地块总用地面积应当不少于拆除范围用地面积的 90%；

（四）属于旧村庄改造用地，农村集体经济组织以及不少于 90%的村民或户代表已签订拆迁补偿安置协议。

**第五条** 由于其他客观因素影响、非因市场改造主体原因导致未能在 2 年内签订拆迁补偿安置协议的，经土地房屋权利人表决通过并报镇政府（街道办事处）批准，签约率达成时间可延长 1 年。

**第六条** 市场改造主体未能在规定期限内与本指引第三条规定的相应比例的被拆迁人签订拆迁补偿安置协议的，出让程序不予启动。市场改造主体无条件退出项目，已缴纳的履约保证金按照双方协议的约定进行处置。同时，由镇政府（街道办事处）根据改造方案按有关程序选取审计机构，对已签订拆迁补偿安置

协议的补偿费用（不计利息和财务成本）进行审核，后续参与改造的企业必须无条件承担上述费用。

**第七条** 政府补位申请原则上应由项目实施主体提出，由镇政府（街道办事处）审核通过后报区“三旧”改造联席会议批准。区“三旧”改造联席会议由区长或分管“三旧”改造的副区长主持，由区自然资源、生态环境、住建、农业农村、城管、税务等部门的分管领导以及项目所在地分管领导参加。

## 第二章 申请政府补位操作指引

**第八条 【补位申请】**实施主体可依据本指引第三、第四条的规定，向项目所在地镇政府（街道办事处）提出补位申请。补位申请资料应包含申请书、补位申请报告、已完成签约情况的说明及证明材料。

**第九条 【材料审核】**镇政府（街道办事处）应在收到材料后5个工作日内，重点针对申请材料的完整性、真实性等完成材料审核工作。材料审核通过的，由镇政府（街道办事处）将材料上报至区“三旧”改造主管部门；材料审核未通过的，书面告知未通过的原因，在申请人修改或完善材料后重新组织材料审核工作。

**第十条 【联席会议审议】**区“三旧”改造主管部门在收到上报材料后，根据需要向区人民政府提请召开“三旧”改造联席会议，就上报材料进行审议。联席会议由区长或分管副区长主持，由区自然资源、生态环境、住建、农业农村、城管、税务等部门

的分管领导以及项目所在地分管领导参加，经联席会议五分之四以上参加人员表决同意的，视为批准项目申请，并书面告知项目申请单位。未通过联席会议审议的，项目终止，启动项目实施主体退出程序。

**第十一条 【成立补位工作小组】**区政府牵头组织针对补位工作小组，统筹推进经批准项目的政府补位工作。工作小组组长由区长或分管副区长担任，小组成员由区“三旧”改造联席会议成员单位主要负责人担任。

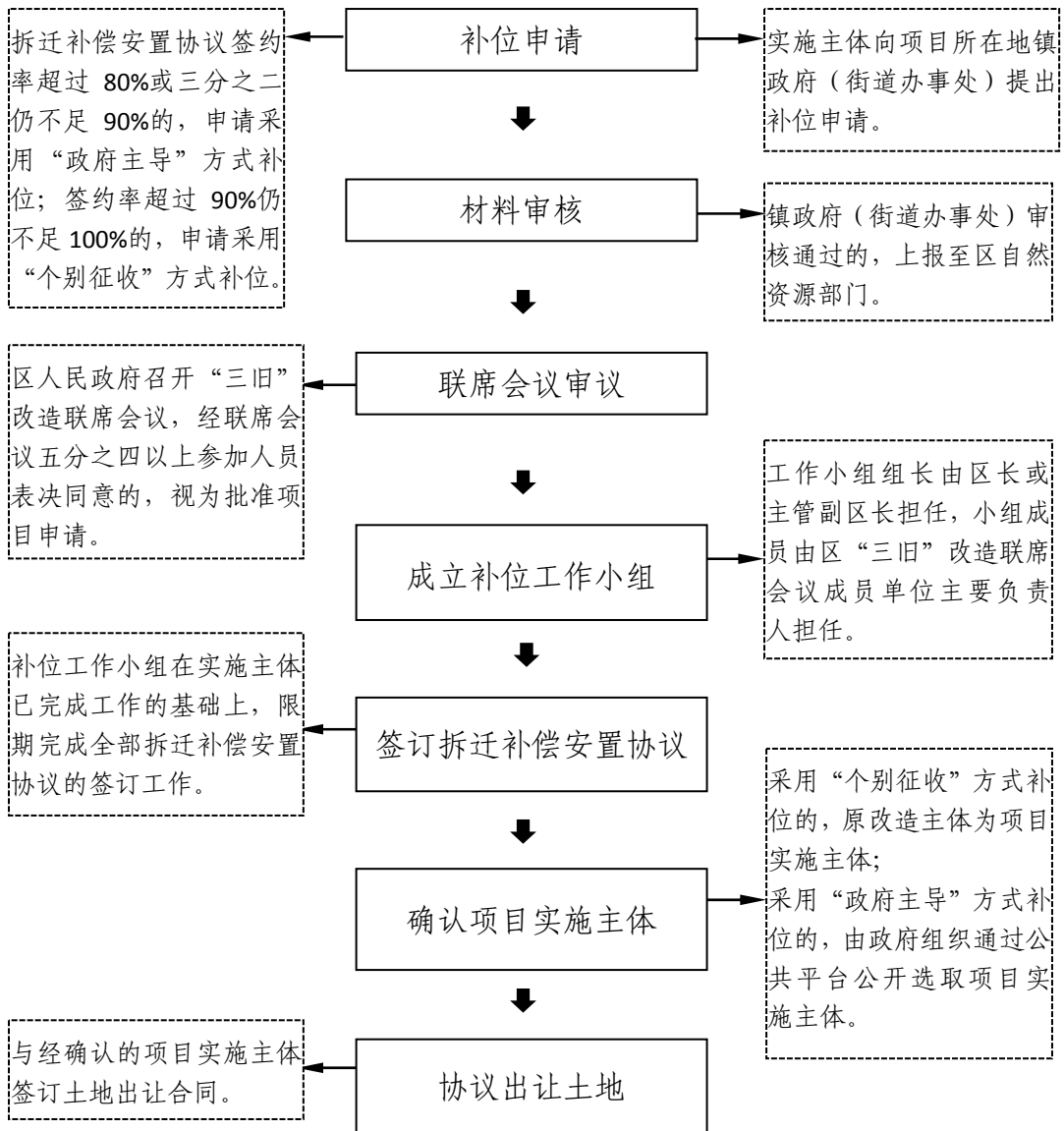
**第十二条 【完成拆迁补偿安置协议签订】**补位工作小组应在项目实施主体已完成工作的基础上，限期完成全部拆迁补偿安置协议的签订工作。

**第十三条 【确认项目实施主体】**采用“个别征收”方式补位的，由补位工作小组完成剩余的拆迁补偿安置协议签订工作后交由原改造主体继续推进，由补位小组与项目改造主体针对补位小组所完成的工作内容重新签订拆迁补偿安置协议后，确认原改造主体为项目实施主体；采用“政府主导”方式补位的，由政府组织通过公共平台公开选取项目实施主体，完成后续拆迁补偿安置协议签订工作。

**第十四条 【协议出让土地】**与经确认的项目实施主体签订土地出让合同，协议出让土地。

附件 8-1：政府补位机制流程图

## 政府补位机制流程图



## 三水区支持“三旧”项目连片改造操作指引

本指引适用于三水区行政范围内连片改造项目的认定、连片用地的整合、连片项目的推进及监管等。

### 一、明确连片改造的范围

#### （一）连片改造范围的划定

成片连片改造范围的划定，应以国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划、详细规划和年度实施计划为依据，在保证基础设施和公共服务设施相对完整的前提下，尊重所在区域自然、社会、经济关系的延续性，科学划定连片改造范围，实现城市生态、生活、生产空间的优化和城市品质的提升，避免在现状功能不合理、空间布局混乱的地区进行单一地块或局部范围的“三旧”改造。

#### （二）连片改造范围的构成

成片连片改造范围包含拆除用地、新增用地及补充纳入改造用地等 3 种类型构成。

##### 1. 拆除用地

拆除用地是指对原有上盖物进行拆除的范围，既包括通过拆除原有上盖物，并按照规划用途重新建设的拆除重建区域，也包含通过复垦复绿等手段恢复为农林用地的拆除复垦区域。

##### 2. 新增用地

新增用地主要包括“三地”（边角地、夹心地、插花地）、其他用地及因复垦产生的建新用地：

（1）“三地”总面积原则上不得超过拆除用地总面积的 20%，应符合国土空间规划（现行土地利用总体规划和城乡规划）和省、市对“三地”的相关规定。

（2）其他用地是指旧村庄改造项目因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的，可通过整合本村权属范围内符合国土空间规划（现行土地利用总体规划和城乡规划）的非建设用地。其他用地纳入旧村庄改造项目一并实施，改造后只能用于复建安置和公益设施建设。

（3）建新用地是指将标图入库范围内的“三旧”用地复垦后产生的建设用地规模和指标置用于本项目范围内的非建设用地。

### 3. 补充纳入改造用地

除上述两类用地外确需纳入改造的用地，包括：

（1）涉及保留建筑物主体可进行整饰修缮、完善公共设施等用地。

（2）无法享受“三旧”改造有关政策但经镇（街道）“三旧”改造主管部门提出且区“三旧”改造主管部门审查认为有必要一并纳入改造的用地。

#### （三）连片改造标图入库比例的要求

成片连片改造是指涉及多个改造主体、不同项目类型进行集中连片改造；成片连片改造要求可纳入“三旧”改造标图入库范

围的主体地块面积原则上不少于成片连片改造总面积的 60%，剩余地块能通过土地置换、“三地”等“三旧”政策纳入成片连片改造。

## 二、促进连片用地的整合

### （一）支持土地置换

在符合规划、双方自愿、权属清晰、面积相近、价值相当的前提下，允许“三旧”用地之间或“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间置换，包括集体与集体用地之间、国有与国有用地之间的土地置换，不涉及改变地块的所有权性质，只是权属人所属地块在空间位置上的调整。“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间位置互换后，被置换的地块可直接适用“三旧”改造优惠政策，不需再纳入“三旧”改造标图入库范围，原“三旧”用地不再享受“三旧”改造优惠政策。以拆除重建方式实施的“三旧”改造项目，可将标图入库范围内的“三旧”用地先进行复垦，复垦产生的建设用地规模和指标可用于本项目范围内的非建设用地，按规定办理转用手续后一并实施改造，也可有偿转让给本区其他“三旧”改造项目使用。

### （二）支持“三地”协议出让、转让

“三旧”改造项目中的一般“三地”（即单块面积小于 3 亩且累计面积不超过主体地块面积 10%的“三地”）及超标“三地”（即单块面积大于 3 亩或累计面积超过主体地块面积 10%且原则上不超过 20%的“三地”），如符合国土空间规划，经用地单位提



出申请，可办理协议出让或协议转让手续，出让的“三地”用途应与项目主体地块用途一致。

### （三）支持其他用地协议出让、转让

经村（居）集体经济组织或其继受组织（以下简称村集体）同意，旧村庄改造项目可整合本村权属范围内符合国土空间规划的其他用地，纳入旧村庄改造项目一并实施改造。纳入的其他用地可参照“三地”有关规定单独组卷或与“三旧”改造的主体地块一并组卷进行用地报批，办理协议出让或协议转让手续，但只能用于复建安置或公益设施建设。

### （四）建立混合开发制度

在推进连片改造项目中，为支持新产业、新业态发展，提升连片改造地区的产业活力，平衡不同产业开发的总体利益，实施“以产业开发为主、住宅开发为辅”的土地复合利用方式，其特点是“国有+集体、产业+社区、出让+租赁”三个层面的“混合”。混合开发项目可一并打包进入土地市场，通过公开交易或协议方式确定使用权人，实行统一规划、统一改造、统一运营。

### （五）鼓励多权利主体将权益转移到单一主体实施改造

对连片的若干宗改造地块，改造范围内的全部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到单一主体后，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，由区自然资源部门直接与单一改造主体签订出让合同。但连片改造涉及公有经

济成分占主导地位的公司、企业资产处置的，必须按照国有资产处置程序办理。

房地产作价入股是指在符合国土空间规划的前提下，改造范围内的权利主体以不动产投资入股成立或者加入公司，由项目公司申请“三旧”改造，完成改造范围内改造意愿征询、土地房产调查、搬迁补偿、土地平整等土地前期整理事项，在达到土地出让条件后由区自然资源部门以协议出让方式将土地使用权出让给该项目公司。

签订搬迁补偿协议是指在符合国土空间规划的前提下，改造范围内的权利主体通过以签订搬迁补偿协议的方式，将房地产的相关权益转移到单一主体后，由该主体申请实施改造，在完成上盖物拆除后注销原有不动产权证书、办理土地收归国有手续，再由区自然资源部门直接与单一改造主体签订协议出让合同。

联营是指在符合国土空间规划的前提下，改造范围内的权利主体与合作方出资成立项目公司，由项目公司实施改造并负责项目运营管理，改造后，权利主体从项目公司取得货币、非货币补偿。

收购改造是指在符合国土空间规划的前提下，企业收购改造地块周边相邻的土地使用权和房产并办理转移登记后，由区自然资源部门进行归宗，再将土地使用权以协议方式出让给该企业，由该企业依据批准的规划用途实施全面改造。

### **三、加快连片项目的推进**

### （一）推进单一主体挂牌招商改造

成片连片改造项目涉及土地权利分散的，实行土地产权和改造权相分离，以公开挂牌招商方式确定单一改造主体，并通过捆绑公共配建责任，实现公共利益与市场活力的最优平衡。

### （二）加快改造意愿表决

连片改造项目涉及多个旧村庄的，可由镇政府（街道办事处）牵头组织各涉及村集体对改造意愿进行统一表决，也可由各涉及村集体进行单独表决；涉及旧城镇的，由居民委员会牵头组织开展意愿摸查，如未设立居民委员会的，由镇政府（街道办事处）或村委组织开展意愿摸查。

## 四、强化连片项目的监管

### （一）完善项目监管机制

制定项目作战图、横道图等推进计划，明确工作事项和责任主体，严格把控时间节点和项目进展。加大监督考核力度，对工作开展积极，项目推进达预期要求的，予以通报表扬，并总结推广其先进经验；对工作开展不力，项目推进进度严重滞后的，予以督办、约谈和通报批评。

### （二）大力开展控违拆违

开展违法用地及违法建设行为专项整治行动，以镇（街道）辖区为单位，以专业执法队伍为基础，由综合行政执法部门加强指导综合行政执法队伍，重点摸排成片连片改造范围内摸底调查阶段加建抢建现象突出、入户测量配合程度低的区域，着力查处

整治严重影响成片连片改造整体进度的违法对象，强有力打击违法建设、违法用地行为。

附件 9-1：土地置换操作指引

附件 9-2：“三地”协议出让、转让操作细则

附件 9-3：混合开发操作细则

## 土地置换操作指引

土地置换，指的是“三旧”用地之间或“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间位置互换，包括集体用地与集体用地之间、国有用地与国有用地之间的土地置换，不涉及改变地块的所有权性质，只是权属人所属地块在空间位置上的调整。

### 一、须满足的条件

（一）置换地块双方或一方已认定为“三旧”改造项目，并已纳入省标图入库范围；

（二）置换地块双方均符合国土空间总体规划（现行土地利用总体规划）和控制性详细规划；

（三）置换地块权属清晰，无争议，已取得不动产权属证书或用地批文（集体建设用地应已取得所有权和使用权证书，国有建设用地应已取得使用权证书或用地批文）；

（四）置换地块无抵押、预查封、查封等限制权利情形；

（五）置换地块原则上应满足净地条件，如有地上建筑物（或构筑物），地上建筑物（或构筑物）权属与相关利益清理干净后，权属人须承诺放弃对地上建筑物（或构筑物）的权利；

（六）置换地块属国有资产的，应取得主管部门的书面同意；属农村集体经济组织的，应由村集体经济组织成员大会表决同

意，并取得会议表决同意及公示情况等说明材料；属国有储备用地的，应取得区自然资源部门的书面同意；

（七）集体建设用地置换的，应先办理集体土地所有权互换或变更后再办理集体建设用地的置换手续。

## 二、需提交的申请材料

（一）佛山市三水区“三旧”改造项目建设用地置换申报表；

（二）单元计划批准文件；

（三）经置换双方按规定表决同意或书面同意的土地置换方案；

（四）申请人（及代理人）身份证明材料（按照不动产登记收件要求提供）；

（五）经农村集体经济组织成员大会同意的会议及公示情况说明材料；国有建设用地使用权人的书面意见；国有建设用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；国有建设用地使用权属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）；

（六）置换地块的不动产权属证书（复印件，核对原件）；

（七）置换地块的规划意见，内容至少包括土地用途；

（八）置换地块的位置示意图（底图为最新的土地利用现状图，须包括置换双方地块）；

（九）若涉及国有资产性质的土地或国有储备土地置换，须

提供具有土地评估资质的评估机构出具的地价评估报告。

以上材料除注明复印件外，均为原件。

### 三、报批程序

（一）置换双方按上述向镇（街道）“三旧”改造主管部门提交建设用地置换申请材料，镇（街道）“三旧”改造主管部门初审后报镇政府（街道办事处），由镇政府（街道办事处）加具意见并盖章后将材料报送区自然资源部门。

（二）区自然资源部门根据项目实际情况联合区农业农村、财政、国有资产监督管理、住建、税务等部门对申请材料进行审核，其中区自然资源部门重点审查是否已认定为“三旧”改造项目、是否已纳入标图入库范围、单元计划批准情况、地块权属清晰状况等；区农业农村部门重点审查农村集体经济组织民主议事决策程序的规范性以及有关材料的真实性；区财政部门 and 区国有资产监督管理部门审核土地是否属于国有资产以及置换是否会造成国有资产流失；区住建部门审核地上建筑物的属性；区税务部门重点审查地块置换的应纳（免）税情况。联合审核主要以书面形式进行。若涉及其他主管部门事权的也应当征求该主管部门意见。

（三）区自然资源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、（置换）地块所在村（居）委以及集体经济组织宣传栏公示5个工作日。

对有部门存在异议的，由区自然资源部门组织相关单位召开

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，上报区政府审批。

（四）区政府批准后，由区自然资源部门根据区政府的审批意见对申请人作出批复，出具同意建设用地置换的批文。

置换双方根据区自然资源部门同意建设用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，签订建设用地置换协议。

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建设用地使用权变更登记。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。



## “三地”协议出让、转让操作细则

“三地”包括一般“三地”以及超标“三地”。一般“三地”指单块面积小于 3 亩且累计面积不超过主体地块面积 10%的“三地”，超标“三地”指单块面积大于 3 亩或累计面积超过主体地块面积 10%且原则上不超过 20%的“三地”。

### 一、“三地”协议出让

(一) 协议出让的“三地”须满足以下条件

1. 符合国土空间规划(现行土地利用总体规划和城乡规划);
2. “三地”与受让方已拥有的周边改造地块相连(或属同一个改造单元),且受让方已拥有的周边改造地块(可不包括一般“三地”及超标“三地”)已纳入标图入库范围,且单元计划已经批准;
3. “三地”用途须与受让方已拥有的周边改造地块的土地用途一致;
4. “三地”的使用权终止日期与受让方已拥有的周边改造地块的土地使用权日期一致。

(二) 申请办理“三地”协议出让手续所需材料(一式三份)

1. 佛山市三水区“三旧”改造项目“三地”协议出让呈批表;
2. 单元计划批准文件;

3. “三地”及周边改造地块连片开发的意向开发方案（包括拟建总容积率、总设计、总平面图等）；
4. “三地”及周边连片改造地块的位置图；
5. 受让人已拥有的周边改造地块的不动产权证复印件；
6. “三地”的供地红线图。

### （三）办理程序

1. 改造主体（受让方）按要求提交申请材料。

2. 镇（街道）“三旧”改造主管部门对申请协议出让“三地”的情况进行核查，在呈批表上填写审核意见，加盖镇政府（街道办事处）的公章，并由所在镇政府（街道办事处）书面承诺处理好因收回“三地”土地使用权而可能引发的纠纷，将相关材料交区自然资源部门审核。

3. 区“三旧”改造主管部门（“三旧”改造责任股室）就受让方已拥有的周边改造地块和“三地”地块是否已纳入标图入库范围、“三旧”改造项目的认定面积及改造项目中“三地”协议出让的面积和比例进行核查，在呈批表上填写审查意见后交区自然资源部门。

4. 区自然资源部门收到上述材料后，将申请协议出让“三地”的位置、申请用途、面积、出让年限、土地使用条件、申请用地者等内容在当地土地有形市场等指定场所及区自然资源部门指定网站进行公示，并注明意见反馈途径和方式。公示时间不得少于10日。公示期间，有异议且经区自然资源部门审查认定理由

成立的，协议出让程序终止；公示期满，无异议或虽有异议但经区自然资源部门审查认定理由不成立的，协议出让程序正式启动。

5. 协议出让程序正式启动后，由区自然资源部门在呈批表上填写审核意见。

6. 区自然资源部门就“三地”与申请改造地块一并出具规划意见，确定规划用途与容积率。

7. 区自然资源部门出具规划意见并计算“三地”市场评估价，以市场评估价作为地价计收依据。

8. 区政府批准后，区自然资源部门与改造主体（受让方）签订《国有建设用地使用权出让合同》，并在签订后7日内，将协议出让结果通过中国土地市场网以及土地有形市场等指定场所向社会公布，接受社会监督。

公布出让结果应包括土地位置、面积、用途、开发程度、土地级别、容积率、出让年限、供地方式、受让人、成交价格 and 成交时间等内容。公布协议出让结果的时间不少于15日。

9. 权属人取得“三地”国有建设用地使用权后，与改造地块整合开发，由区自然资源部门出具统一规划条件。

## 二、“三地”协议转让

（一）协议转让的“三地”须满足以下条件

1. 符合国土空间规划（现行土地利用总体规划和城乡规划）；
2. “三地”与受让方已拥有的周边改造地块相连（或属同一

个改造单元),且受让方已拥有的周边改造地块(可不包括“三地”及超标“三地”)已纳入标图入库范围,且单元计划已经批准;

3. 协议转让的一般“三地”符合单块面积小于3亩且累计面积不超过主体地块面积10%,超标“三地”符合单块面积大于3亩或累计面积超过主体地块面积10%且原则上不超过20%;

4. “三地”证载土地用途须与受让方已拥有的周边改造地块的土地用途一致;

5. 公有资产性质的“三地”办理协议转让的,应取得主管部门的同意,且转让价格不得低于市场评估价,且严格执行“三地”的面积规定;集体经济组织名下的“三地”办理协议转让的,应先按村集体资产处理有关要求进行表决。

## (二) 申请办理“三地”协议转让手续所需材料(一式三份)

1. 佛山市三水区“三旧”改造项目“三地”协议转让呈批表;

2. 单元计划批准文件;

3. “三地”及周边改造地块连片开发的意向开发方案(包括拟建总容积率、总设计、总平面图等);

4. “三地”协议转让合同〔应包括有转让双方、转让土地面积、坐落位置、转让地价款等内容,须由镇政府(街道办事处)在合同首页加注“合同真实”的意见并加盖公章〕;

5. “三地”及周边连片改造地块的位置图;

6. “三地”不动产权证复印件;

7. 受让人已拥有的周边改造地块的不动产权证复印件;

8. 公有资产性质的“三地”，提交主管部门同意的文件；集体经济组织名下的“三地”，提交相应的表决材料。

9. “三地”的供地红线图。

### （三）办理程序

1. 改造主体（受让方）对已拥有的改造地块相邻的符合上述条件的“三地”有意向的，改造主体（受让方）与“三地”原权属人（转让方）就“三地”协议转让达成一致意见的，可向镇（街道）“三旧”改造主管部门提出申请办理“三地”协议转让手续，并按要求提交申请材料。

2. 镇（街道）“三旧”改造主管部门对拟协议转让的“三地”情况进行核查，在呈批表上填写审核意见并加盖镇政府（街道办事处）的公章后，将相关材料交区“三旧”改造主管部门审核。

3. 区“三旧”改造主管部门（“三旧”改造责任股室）就受让方已拥有的周边改造地块和“三地”地块是否已纳入标图入库范围、“三旧”改造项目的认定面积及改造项目中“三地”协议转让的累计面积和比例进行核查，在呈批表上填写审查意见后交区自然资源部门。

4. 区自然资源部门审核同意的，就“三地”与申请改造地块一并出具规划意见，确定规划用途与容积率。

5. 区自然资源部门计算“三地”的土地市场评估价。

6. “三地”属国有划拨地的，可由转让方向区自然资源部门申请办理国有划拨建设用地补办出让手续，也可由受让方向区自

然资源部门申请办理国有划拨建设用地转让补办出让手续。提出申请的，镇（街道）自然资源部门应将资料按补办出让或转让补办出让的业务类型录入信息系统。应补交的土地出让金按最新的土地出让金政策执行。属国有划拨建设用地转让补办出让的，应以土地市场评估价、基准地价、出让条件下转让地价（转让合同中的转让价款/0.6）中的最高价作为土地市场价格。

区自然资源部门制定“三地”国有划拨建设用地补办出让方案或“三地”国有划拨建设用地转让补办出让方案报区政府审批。区政府批准的，区自然资源部门应在中国土地市场网及土地有形市场等指定场所将成交结果向社会公布，接受社会监督。公布时间不少于5日。公布期限届满无任何单位及个人提出异议的，区自然资源部门将与申请人签订国有建设用地使用权出让合同。

7. 受让方取得“三地”国有建设用地使用权后，与改造地块整合开发，由区自然资源部门出具统一规划条件。

## 混合开发操作细则

混合开发是为鼓励连片开发，提升土地整体效益，支持新产业、新业态发展，提升连片改造地区的产业活力，平衡不同产业开发的总体利益，所实施的“以产业开发为主、住宅开发为辅”的土地复合利用方式，其特点是“国有+集体、产业+社区、出让+租赁”三个层面的“混合”。

### 一、须满足的条件

混合开发项目改造范围内现状必须以集体土地为主，集体土地可部分或全部转为国有土地。保留集体土地性质的，应办理集体土地使用权证后，按照农村集体经营性建设用地入市和农村集体资产管理的有关要求，以集体土地出让或租赁等形式由竞得人或意向受让人统一开发。

混合开发项目的商住地块必须属于“三旧”改造地块。而入市流转地块可以是“三旧”改造地块，也可以是非“三旧”改造地块。

### 二、需提交的申请材料

1. 混合开发方案：内容包括改造后产业以及住宅项目用地比例，各类用地性质、权属、范围、规模、改造模式，供地方式等。
2. 产业用地开发监管协议。

### 三、报批程序

#### (一) 编制混合开发方案

由权属人向镇（街道）“三旧”改造主管部门提出申请，编制混合开发方案，连同单元计划、单元规划、实施方案一并审批。

#### (二) 确定混合开发项目的竞得人或意向受让人

以公开出让方式供地的混合开发项目，一并拟订国有建设用地出让方案和集体建设用地入市方案，统一由区公共资源交易平台进行公开交易。竞价时固定集体建设用地入市的价格（入市价格根据第三方评估机构确定初步价格后由村集体表决决定），竞国有建设用地的出让地价。以协议出让方式供地的，由佛山市公共资源交易中心三水分中心组织在镇（街道）及以上公共资源交易平台采用竞村集体补偿款的方式选取市场改造主体，最终竞得人为村集体补偿款最高者，选取的市场改造主体负责土地整理并同时承担城镇住宅用地和产业用地的开发。以出让加入市租赁方式供地的，一并拟定出让和租赁条款，统一选取改造主体。

#### (三) 签订产业用地开发监管协议

混合开发项目的竞得人或意向受让人，需要与镇政府（街道办事处）签订产业用地开发监管协议，才能与自然资源部门签订居住用地的出让合同，与村集体签订产业用地入市合同。产业用地开发监管协议作为出让合同的附件（开发协议和出让合同均须约定产业用地建筑物未封顶的，居住用地不得申请竣工验收），竞得人或意向受让人违反产业用地开发监管协议的，同时承担开



发协议的违约责任和出让合同的违约责任。

混合开发项目由单个地块构成的，允许住宅功能兼容商服、科研、办公等功能，在符合建筑、消防安全等有关条件的情况下，不同功能的用房可分区域建设使用，亦可混合建设使用；混合开发项目由多个地块构成的，土地整体供应，国有建设用地和集体建设用地分别出具规划设计条件。

## 三水区旧厂房改造激励措施

本措施适用于鼓励三水区行政范围内旧厂房改造项目的产业用地效率提升、产业用地整合开发、新型产业发展及改造扶持等。

### 一、加强产业空间用地效率

#### (一) 鼓励标准厂房建设

对拆除重建、改建、扩建的产业用地，要引导和鼓励村（居）集体经济组织或其继受组织（以下简称村集体）、个人和社会资本投资建设标准厂房。

#### (二) 扶持企业增容

在符合国土空间规划（现行土地利用总体规划和城乡规划）、不改变土地用途且不延长土地使用年限的前提下，经批准在原用地范围内新建、改建、扩建工业项目可申请增加容积率，增容后的容积率、投资强度等控制指标应符合省、市相关规定，并按要求签订土地出让合同变更协议，对新增的建筑面积不需要补缴土地出让价款。经批准增加容积率的宗地，按照原出让合同约定存在动、竣工超期的，以增加容积率批准日为结算日期完成原出让合同履行复核，存在违约责任的，经处理完毕后，可在签订土地出让合同变更协议中重新约定开发期限。

### （三）支持工业物业产权分割

以出让方式取得的国有工业用地和集体工业用地项目的土地使用权及其房屋所有权可以进行产权分割登记。工业土地上房屋所有权独立分割转让并办理转移登记后，其土地使用权性质为共用宗地。

## 二、加大旧厂改造扶持力度

### （一）创新土地前期整理的融资模式

为解决土地前期整理的资金问题，可引导村集体通过向银行抵押贷款的融资方式，由村集体和承租方平等协商，按照一定的补偿标准解除原租约，收回原用地者的承租土地使用权。村集体通过贷款融资进行前期土地整理所产生的利息，可获得区政府专项资金扶持，具体扶持办法另行制定。

### （二）加大出让地价优惠

将集体土地转为国有土地后公开出让土地的，在确定土地出让起始价时可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行。

## 三、支持产业用地整合开发

### （一）鼓励集体和国有建设用地混合改造

产业发展保护区内工业用地改造，位置相邻的集体建设用地与国有建设用地，可一并打包进入土地市场，通过公开交易或协议方式确定使用权人，实行统一规划、统一改造、统一运营。

### （二）支持按规定修改土规

对于不符合国土空间总体规划（现行土地利用总体规划）的工业用途改造项目，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生态保护红线、永久基本农田的前提下，各镇（街道）应当优先自行调剂其预留规模或可通过区内平衡的方式调整国土空间总体规划（现行土地利用总体规划）。

三水区通过“三旧”改造获得的奖励用地指标也优先用于保障 30 亩以上的工业改造提升项目。

#### **四、鼓励发展新型产业类型**

##### **（一）鼓励工业用地原址转型升级**

传统工业企业转为先进制造业企业或新型产业，利用存量工业厂房进行制造业与文化创意、科技服务业等融合发展的，经区政府批复同意后，可在 5 年内的过渡期继续按原用途和土地权利类型使用土地。过渡期满或涉及转让需办理相关用地手续的，不属于经营性房地产用地的，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理。

##### **（二）引导土地用途兼容复合利用**

传统工业企业改造为新型产业项目允许兼容不超过总计容建筑面积 20% 的行政办公及生活服务配套设施，相应配套设施的用地面积不得超过总用地面积的 7%。兼容用途的土地、房产不得独立分割转让。

##### **（三）加大新型产业项目的财政扶持**

位于产保区范围内，通过自行改造进行的拆除重建类工业提

升改造项目，用地面积达 30 亩及以上，在项目竣工验收后，容积率达到 2.0 及以上的，以项目竣工验收建筑面积对土地使用权人按 10 元/平方米进行扶持，最高扶持不超过 100 万元。

附件 10-1：三水区工业改造提升项目资金扶持实施细则

附件 10-2：三水区旧厂房改造标准厂房建设指引

附件 10-3：三水区旧厂房改造工业用地申请提高开发强度操作程序

附件 10-4：三水区旧厂房改造“工改工”项目产权分割操作指引

## 三水区工业改造提升项目资金扶持实施细则

工业改造提升项目是指拆除重建改造后土地用途为工矿仓储用地的“三旧”改造项目，可享受一定的配套资金扶持政策，已享受奖励的工业改造提升项目，不再享受村级工业园改造提升项目的有关奖励。

### 一、项目认定

1. 项目用地符合国土空间规划（现行土地利用总体规划和城乡规划）和产业发展规划及环境保护要求。

2. 符合产业发展政策的制造业（含新能源、电子信息、机械装备、食品饮料、健康产业、国家公布的高新技术产业以及经区政府审定的区内尚属空白且作用巨大的新型产业），以及科技研发、工业设计、孵化器、科技信息服务、动漫制作、工业服务外包等工业项目。

3. 项目用地面积 30 亩及以上，容积率 2.0 及以上。

4. 经有资质的评估机构核定的工业厂房建筑工程造价（不含地价）达到 1300 元/平方米及以上，核定标准以区财政部门通过公开招标确定的协议服务造价咨询公司出具的工程预算审核报告为准。

5. 已办理建筑工程竣工验收备案手续；若项目属分期开发且

符合上述条件的，可分期申请认定及相关奖励。

6. 2020年1月1日后领取《建筑工程施工许可证》。

## 二、认定程序

1. 区级工业改造提升项目原则上由镇政府（街道办事处）统筹申报，初审后向区“三旧”改造主管部门提交申请资料。

2. 区“三旧”改造主管部门（“三旧”改造责任股室）复审，并以书面或召开联审会议形式征求区自然资源、财政、生态环境、发改、住建、经科和农业农村等部门的意见。其中，区“三旧”改造主管部门（“三旧”改造责任股室）负责审核项目“三旧”改造范围情况；区自然资源部门负责审核项目用地情况和项目规划报建等情况；区住建部门负责审核项目竣工验收等情况；区经科部门负责审核项目产业发展情况；区财政部门负责审核项目资金情况；如涉及集体经济组织的项目，需征求区农业农村部门意见。

3. 区“三旧”改造主管部门综合各部门意见或联审会议结果，报区政府审批。

## 三、奖励措施

（一）对2020年1月1日后领取《建筑工程施工许可证》的工业改造提升项目，按项目进度奖励城市（村镇）基础设施配套费。工业改造提升项目完成基础分部工程施工后，按所缴的城市（村镇）基础设施配套费对项目建设单位进行奖励。

（二）开发强度奖励。投资者连片开发工业改造提升项目土地，工业厂房竣工决算的工程造价（不含地价）3亿元及以上的，

对投资者按工业厂房竣工决算的工程造价（不含地价）的 1%进行奖励；或容积率 2.0 及以上的，按建筑面积给予 10 元/平方米的奖励；以上两项条件均符合的项目，投资者只能选择其中一项进行申请。投资者于项目竣工验收后申请奖励（分期改造的项目，奖励资金的申请及支付可依据项目监管协议分期进行），单个项目最高奖励金额不超过 100 万元。

上述财政扶持费用的负担比例按照财政体制区、镇（街道）的土地出让金分配比例执行。

#### **四、奖励流程**

区级专项资金由项目所在镇（街道）向区“三旧”改造主管部门申请，提交申请表及相关材料，其中奖励对象必须明确、具体；区自然资源部门党组会议联审通过后，牵头召开区“三旧”改造领导小组成员单位联席会议讨论审议，审议通过的提交区政府审批；区政府批准后，由区“三旧”改造主管部门向区财政部门办理资金拨付申请，由区财政部门审核申请和拨付资金到镇（街道）。

镇（街道）财政部门应在区级专项资金拨付到后六十日内拨付给奖励对象。

奖励对象向镇（街道）申请奖励及镇（街道）审核、拨付的具体程序由镇（街道）自行制定。

#### **五、监督检查**

各镇（街道）负责对奖励资金的具体使用进行日常监督和跟



踪检查，确保专款专用。区“三旧”改造主管部门会同区财政部门按照职责分工，对奖励资金的使用情况实施监督检查，必要时进行核查。

任何单位或个人不得骗取、截留、挪用奖励资金。对违反规定，骗取、截留、挪用奖励资金的，依照《财政违法行为处罚处分条例》等有关规定追究法律责任。

各镇（街道）每月向区“三旧”改造主管部门报送三水区工业改造提升项目进展情况，准确反映项目推进进度，及时解决存在问题。

凡享受本实施细则优惠的工业改造提升项目，在土地使用年限内原则上不能转变功能，若因需要经申请批准转变功能的，须补缴和返还全部优惠所得。对未经批准擅自改变功能使用的，除返还全部优惠所得外，并按相关规定予以处罚。

## 三水区旧厂房改造标准厂房建设指引

### 一、适用范围

适用于三水区行政范围内产业发展保护区（以下简称“产保区”）内，改造后项目用地为以出让方式取得的国有土地，符合产业发展规划，拟开发建设为标准厂房的项目。

### 二、项目认定

符合有关条件拟开发建设为标准厂房的项目申请“三旧”改造项目时，应在实施方案中予以明确。

### 三、土地整理

通过政府实施、自主实施或引入前期投资人等多种方式对改造项目范围进行土地整合、建筑物拆迁、土地通平，按有关规定完善国有建设用地批准手续。

标准厂房项目改造应根据有关规定办理供地手续。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，其余可依法以协议方式出让。以协议方式出让的，必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序，根据市场价格综合确定出让底价。

### 四、建设标准

标准厂房是指符合国家通用建筑标准及行业要求，由开发建设单位进行规划建设、功能配套、达到建设规模要求、符合产业发展和企业需求的工业和服务业及其附属公共配套设施用房，包

括通用厂房和专用厂房。

1. 依法用地。标准厂房项目属于工业用地，不得擅自改变土地用途。标准厂房优先保障符合我市产业指导目录要求的中小微企业，不得用于居住、商业服务等非工业用途。

2. 建设规模。标准厂房建筑形态应符合工业项目的层高、载荷、安全、消防、单套最小建筑面积等要求，不得采用住宅类建筑的套型平面、建筑布局和外观形态。单栋标准厂房建筑面积不低于 1000 平方米。

3. 控制指标。除生产安全、工艺流程等有特殊要求的项目外，标准厂房层数一般应达到 3 层及以上，容积率不低于 1.8。

4. 功能配套。标准厂房应有道路、电力、通讯、给排水及污水处理等功能配套，符合安全、消防、环保等相关技术要求，可根据实际需要，建设行政办公、物业等生产服务设施和食堂、员工宿舍等生活服务设施。

## **五、经营销售**

标准厂房项目转让应符合有关法律法规规定和有关文件要求。标准厂房项目开发经营主体应设立房地产开发企业，具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书。项目内厂房及可分割销售的配套设施（不含公共配套建筑，下同）符合条件的，可申请商品房销售（包括预售和现售，下同）。经批准后，开发企业按有关规定进行分割销售，其中生产厂房分割销售单元面积不得小于 300 平方米，配套设施原则上面向项目内生产厂房业主销售。具体项目入园标准，含产业、投资强度、税收、生产厂房及

配套设施分割销售要求、退出机制等在土地出让前由区经科部门会同镇政府（街道办事处）按规定明确，并由镇政府（街道办事处）与开发建设方签订《项目投资开发建设协议书》，作为土地出让合同附件予以落实。

## 六、登记发证

标准厂房项目取得竣工验收备案，符合有关条件的，可向不动产登记部门申请标准厂房项目的国有土地使用权及房屋所有权首次登记。

## 七、市场监管

1. 实施主体申请建设标准厂房，需编制实施方案，经镇政府（街道办事处）会同区住建水利部门、区自然资源部门审核同意后，上报区政府批准。在取得土地使用权且实施方案正式获批当日起的一个月内，由镇政府（街道办事处）或区政府指定的部门与实施主体签订相关协议。

2. 标准厂房竣工后，参照《佛山市工程建设项目竣工联合验收办事指南》的流程，由区政府指定的部门按土地使用权出让（转让）合同、相关协议、监管协议等的约定组织联合验收。对于不符合相关要求的建设项目，不予通过竣工验收。

3. 各镇政府（街道办事处）具体负责标准厂房建设项目日常监管，标准厂房建成后达不到建设标准，或擅自改变土地用途的，应及时制止并督促建设单位或入驻企业予以改正；在规定时间内不按要求改正的，终止优惠政策，收回政策性补助，并按相关出让合同、监管协议等的约定要求承担违约责任。

## 三水区旧厂房改造工业用地申请 提高开发强度操作程序

本程序用于指导相关部门在符合相关规划、不改变土地用途且不延长土地使用年限的前提下，经批准在原用地范围内新建、改建、扩建工业项目提高土地开发强度工作。

一、改造项目符合国土空间规划（现行土地利用总体规划和控制性详细规划（以下简称“控规”），且符合相关管控线（包括：生态控制线、绿地绿线、蓝线、棕线等）要求的

1. 权利人以书面形式向镇（街道）自然资源所提出变更土地出让合同的申请。申请材料包括：申请报告、调整方案等。

2. 镇（街道）自然资源所同步报至负责规划条件审批部门〔属委托事项的，由镇（街道）自然资源所自行办理，其他项目需函送至区自然资源部门〕。

3. 规划条件审批部门按照《佛山市国土资源和城乡规划局关于进一步加强规划条件变更管理的通知》（佛国土规通〔2018〕623号）程序办理规划条件变更。

4. 规划条件审批部门将变更后的规划条件送至镇（街道）自然资源所，作为办理变更土地出让合同的附件。项目按现行规定办理后续手续。

## 二、申请项目不符合国土空间规划(现行土地利用总体规划)和控规(含同时不符合),但符合相关管控线要求的

1. 权利人以书面形式向镇(街道)自然资源所提出变更土地出让合同的申请。申请材料包括: 申请报告、调整方案等。

2. 镇政府(街道办事处)统筹一个或多个项目情况,委托具有相关资质设计单位,按规定编制控规技术修正方案或土规调整方案(同时不符合的,技术修正方案与土规调整方案需同时提供)。

3. 经镇政府(街道办事处)主要领导审核同意的,向区自然资源部门提出申请。申请材料包括: 申请报告(提出项目存在的所有问题和完善手续事项的建议); 控规技术修正方案; 土规不符的,除提交土规调整方案外,还需镇街书面承诺落实建设用地规模。

4. 区自然资源部门组织相关部门进行联审。相关部门按职能审查申请项目是否具备受理条件,具备条件的,同时提出必须遵循的清单式管理意见由区自然资源部门汇总;不具备条件的,书面向区自然资源部门说明原因。

5. 镇(街道)自然资源所对调整方案和“土地资源技术控制指标意见”通过公示等方式征求项目利害关系人意见,出具正式“土地资源和技术控制指标意见”,作为各部门和服务机构对项目后续行政管理、技术审查的主要依据。

6. 权利人依据“土地资源和技术控制指标意见”进行建筑方案设计,相关建设施工图经审图机构审查合格后可开工建设。

7. 建设项目边推进边办理包括控规技术修正方案、立项、土地出让或划拨、建设工程规划许可、施工许可、规划条件核实、消防、人防、竣工验收等手续。建设项目须在竣工验收前完善相关手续，不得提前投入使用。

### **三、申请项目不符合相关管控线要求的**

因相关管控线调整属于市级部门权限，要求严格，镇（街道）在完成本文第二大点第 1、2 点程序后，需要先行组织召开控规修改专家论证会，对控规修改方案、相关管控线的调整、平衡方案论证通过后，才提交区自然资源部门联审。其他操作程序按本文第二大点要求执行。

## 三水区旧厂房改造“工改工”项目 产权分割操作指引

### 一、不动产登记类型

建设用地使用权及房屋所有权变更登记。

### 二、适用范围

已经办理建筑物所有权登记的不动产，在园区内的非商品厂房类“工改工”升级改造项目因产权分割地上建筑物而改变不动产现状，符合相关文件规定情形予以分割的适用本操作指引。

### 三、基本单元划分

通过出让方式取得工业用途土地使用权，已完成开发建设并取得地上建筑物的不动产权证书，由权利人对建成后的工业生产厂房按幢、层等封闭固定界限且具有独立使用价值的空间划分基本单元并制定分割方案。

### 四、分割方案审查流程

#### （一）受理申请。

申请人（权利人）向区不动产登记机构提交不动产权分割方案申请。

分割方案审查资料要求：

1. 不动产分割登记申请书；



2. 申请人身份证明材料;
3. 不动产权属证书;
4. 建设用地使用权出让合同、补充协议、建设投资协议;
5. 佛山市三水区建设用地规划条件和规划报建图(含总平面图和分层平面图);
6. 建(构)筑物工程规划条件核实意见;
7. 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表;
8. 分割方案及图件;
9. “三旧”改造的证明文件。

#### (二) 区属部门(机构)联审。

材料齐备符合条件的由不动产登记机构发函至区“三旧”改造部门、区经科部门、区消防部门征求意见,并出具审查意见。不动产登记机构视申请项目的具体情况,确定是否需征求自然资源、住建、生态环境、城管等部门意见。

任一涉及单位不同意办理分割申请的,提交区“三旧”改造联席会议统筹协调并决定是否予以分割。

### 五、产权分割变更登记办理流程

分割方案审查完成后,申请人可向各镇(街道)登记部门申请办理变更登记。

#### (一) 资料要求。

1. 不动产登记申请书;
2. 申请人身份证明;

3. 不动产权属证书;
4. 不动产权籍调查成果;
5. 同一权利人分割不动产的批准文件(相关部门同意分割的意见、备案证明、补充协议等);
6. 房屋地址证明;
7. 法律、行政法规以及相关文件规定的其他材料。

## (二) 登簿发证。

确认登记事项无误后,将登记事项记载在不动产登记簿上并根据不动产登记簿核发不动产权证书。不动产权证书上应简要备注各部门出具意见中涉及不动产登记的限制性提示。

---

抄送: 区委各部、委、办, 区纪委监委, 区人大办, 区政协办,  
区武装部, 区法院, 区检察院。

---

佛山市三水区人民政府办公室文电法规股      2022年4月15日印发

---