

主动公开

SSFG2018002

佛山市三水区人民政府办公室文件

三府办〔2018〕7号

佛山市三水区人民政府办公室关于印发佛山市三水区旧村庄改造实施试行办法的通知

各镇政府（街道办事处），区政府各单位：

《佛山市三水区旧村庄改造实施试行办法》已经 2018 年 8 月 10 日第十六届 45 次区政府常务会议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区国土城建水务局（国土）反映，联系电话：87759991。



佛山市三水区人民政府办公室

2018年8月28日

佛山市三水区旧村庄改造实施试行办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实区委、区政府“城市三水”的发展战略部署，进一步推进和规范旧村庄改造，促进城乡建设协调发展，优化生态环境，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）等文件，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本区行政区域范围内，且同时满足以下条件的，可以实施改造，并享受有关改造优惠政策。

（一）以自然村或行政村形式纳入“三旧”改造标图建库、“三旧”年度实施计划、“三旧”改造专项规划。

（二）符合最新土地利用总体规划、城镇总体规划、佛山市三水区旧村庄改造规划、控制性详细规划（或单元规划、地块开发细则）等规划成果。

（三）土地权属清晰，无争议。

第三条 旧村庄改造可结合所在地块的特点和周边路网结构，合理整合集体经济发展用地、废弃矿山用地、国有土地等周边土地资源，实施连片整体改造。

旧村庄改造包括拆除重建、综合整治、历史文化保护、生态修复等，改造方式包括政府主导和政府引导自行改造，其中，改造方案制定、征地拆迁补偿安置等前期土地整理工作可通过公开引入前期投资人的方式实施。

（一）拆除重建是指对改造地块的原有建筑物进行拆除，按照规划用途予以重建。

（二）综合整治是指在不改变建筑主体结构和使用功能的前提下，改善市政基础设施和公共服务设施、沿街立面，整治环境或对既有建筑进行节能改造等。

（三）历史文化保护是指对已纳入旧村庄改造范围内的古村落、历史建筑、文化遗产等用地进行修缮、保护、活化。在坚持保护优先的前提下进行适度合理利用。

（四）生态修复是指对旧村庄改造用地进行整治、拆旧、复垦，恢复生态景观用途、水利设施用途或作为农用地使用等，包括泥砖房改造、村庄搬迁、田水路林村综合整治、城乡建设用地增减挂钩拆旧区（土地利用总体规划用途为建设用地，现状地类为农村居民点，且确能实现复耕的）、生态控制线内建设用地退出、江河湖泊退缩线内的现状建筑物拆除，建成区范围内改造为公园、开放绿地等。

第四条 如涉及房屋拆迁须安置的，须先落实安置补偿，方可实施拆迁。

第二章 改造优惠措施及相关规定

第五条 旧村庄改造项目有关税收可按相关规定申请减免，具体按税务部门相关政策文件执行。

第六条 财政扶持（仅适用于政府引导自行改造项目）。

（一）项目改造后整体用于历史文化保护、公共设施、生态建设等公益性用途的，按项目用地面积对土地使用权人以 20 元/m² 的标准进行扶持，最高扶持不超过 100 万元。

（二）改造土地复垦为农用地的，通过验收后，对改造为耕地的按 6 万元/亩、改造为其他耕地类型按 2 万元/亩的标准给予村集体一次性扶持，验收合格后的耕地指标归所属镇（街道）。

（三）上述财政扶持费用由区、镇（街道）按项目的土地出让金分配比例负担。

第七条 对财政扶持资金管理的规定。

（一）若项目分期开发且符合相应扶持条件的，可根据分期验收情况兑现财政扶持资金；

（二）在本办法出台前已批准的旧村庄改造项目，不享受上述扶持。

第八条 土地出让金计收。

（一）“挂账收储”公开出让类按以下标准补偿：

认定建筑面积 2.2 倍（不含本数）以下部分，按公开市场成交楼面地价的 100% 补偿；认定建筑面积 2.2 倍（含本数）以上部

分，按公开市场成交楼面地价的 60%补偿。

（二）协议出让类的地价计收标准：

认定建筑面积 2.2 倍以上部分，按土地市场价格的 40%计收。

（三）区、镇（街道）的土地出让金分成按现行财政体制执行。

第三章 申请程序

第九条 政府主导。

（一）镇政府（街道办事处）为改造主体，完成改造方案制定、征拆补偿安置、土地收储、公开出让、改造实施等工作。

（二）改造方案制定。

1. 改造方案以“三旧”改造标图建库、“三旧”改造专项规划、“三旧”改造年度实施计划等数据为基础，根据控制性详细规划（或单元规划、地块开发细则）等成果编制。改造方案包括项目拆迁补偿方案、安置方案、建设方案以及现状调查成果、改造范围、用地界址、社会稳定风险评估、改造成本、用地整合、用地报批、资金平衡等内容。

2. 镇政府（街道办事处）委托有资质的勘测机构，出具土地勘测定界技术报告和房屋调查成果报告，并对改造方案数据的合法性和准确性进行认定。

3. 改造方案编制、审批。

（1）镇政府（街道办事处）征询改造土地权利人改造意愿，

土地权利人同意改造的比例达到 2/3 或以上的，镇（街道）（或与前期投资人）制定改造方案。

（2）改造方案征求土地权利人（改造方案须公示并征求土地权利人意见，公示时间不得少于 15 日）及相关部门意见后报区政府审批。若涉及完善用地手续的，改造方案连同用地手续一并报市政府审批。改造方案批准后，应在政府网站和村委会宣传栏上公示告知。

4. 用地手续。

改造项目范围内没有合法用地手续但已经使用的集体建设用地，同时符合下列条件的，可按土地现状申请完善集体建设用地手续或申请办理征收手续：

（1）符合土地利用总体规划、“三旧”改造专项规划、控制性详细规划（或单元规划、地块开发细则）等规划成果。

（2）纳入“三旧”改造标图建库、年度实施计划，已编制改造方案。

（3）2009 年和最新土地利用现状为建设用地。

（4）土地权属清晰，无争议。

（5）已按相关规定落实处罚。

办理流程：改造主体提出申请，报镇（街道）初审，经区、市国土部门审核后，由市政府审批。

2009 年 12 月 31 日之后发生的违法用地不能用上述办法完善用地手续。

边角地、夹心地、插花地按《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》的意见处理。用地行为发生在1987年1月1日至2009年12月31日期间的，完善用地手续的按10元/m²的标准进行处罚。

（三）改造的实施。

1. 土地征收：采取直接征收或挂账收储的方式落实。

（1）直接征收：以直接征收方式实施改造的项目，按相关规定办理土地征收工作。

（2）挂账收储：征收时不明确征收补偿金额，先签订征收补偿协议，在土地收回并公开出让后，再计算征收补偿费用并支付村集体。其中，征收补偿费包括土地和地上建筑物的拆迁安置补偿、税费等。

2. 签订征收补偿协议。

镇政府（街道办事处）与原土地权利人签订征收补偿安置协议、与村集体签订征收土地协议。

3. 土地出让。

在办理土地征收手续、完成拆迁安置补偿、拆除地上建筑物后，通过公开招拍挂的方式出让土地。未完成项目整体开发之前，竞得人不得通过股权转让等任何形式转让项目。

第十条 政府引导自行改造。

（一）改造主体为农村集体经济组织或由其成立的全资子公司或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。

改造主体负责改造方案制定、土地征收手续办理、地上建筑物拆除、公益性用地移交、土地出让、改造实施等工作。

（二）改造方案制定。

1. 改造方案以“三旧”改造标图建库、“三旧”改造专项规划、“三旧”改造年度实施计划等数据为基础，根据控制性详细规划（或单元规划、地块开发细则）等成果编制。改造方案包括项目拆迁补偿方案、安置方案、建设方案以及现状调查成果、改造范围、用地界址、社会稳定风险评估、改造成本、用地整合、用地报批、资金平衡等内容。

2. 委托有资质的勘测机构，出具土地勘测定界技术报告和房屋调查成果报告，并对改造方案数据的合法性和准确性进行认定。

3. 改造主体确定和改造方案编制、审批。

（1）村委会或村经济合作社召开土地权利人大会，征询土地权利人的改造意愿、确定改造主体。土地权利人同意改造和同意改造主体的比例应分别达到土地权利人 2/3 或以上。

（2）改造主体制定改造方案，经土地权利人同意后报镇（街道）审核后报区政府审批。若涉及完善用地手续的，改造方案连同用地手续一并报市政府审批。改造方案批准后，应在政府网站和村委会宣传栏上公示。

4. 用地手续。

改造项目范围内没有合法用地手续但已经使用的集体建设用地，同时符合下列条件的，可按土地现状申请完善集体建设用

地手续或申请办理征收手续：

（1）符合土地利用总体规划、“三旧”改造专项规划、控制性详细规划（或单元规划、地块开发细则）等规划成果。

（2）纳入“三旧”改造标图建库、年度实施计划，已编制改造方案。

（3）2009年和最新土地利用现状为建设用地。

（4）土地权属清晰，无争议。

（5）已按相关规定落实处罚。

办理流程：改造主体提出申请，报镇（街道）初审，经区、市国土部门审核后，由市政府审批。

2009年12月31日之后发生的违法用地不能用上述办法完善用地手续。

边角地、夹心地、插花地按《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》的意见处理。用地行为发生在1987年1月1日至2009年12月31日期间的，完善用地手续的按10元/m²的标准进行处罚。

（三）改造实施。

1. 签订征收补偿协议。

改造主体与土地权利人签订征收补偿安置协议。

2. 办理土地征收。

落实征地拆迁补偿安置后，改造主体申请按有关规定办理土地征收手续。

3. 土地出让。

在办理土地征收手续、完成拆迁安置补偿、拆除地上建筑物后，协议出让给农村集体经济组织或其成立的全资子公司或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，并缴纳土地出让金。开发建设可由农村集体经济组织或其全资子公司或村集体经济组织与公开选择的市场主体成立的合作公司单独实施，也可以由农村集体经济组织或其成立的全资子公司通过公开转让股权的方式引入第三方公司合作实施。确定开发建设实施主体后、未完成项目整体开发前，开发建设实施主体不得通过股权转让等任何形式转让项目。

4. 关于公益性用地移交。

（1）拆除重建项目按城镇总体规划、控制性详细规划（或单元规划、地块开发细则）等要求，将一定比例的项目用地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设，比例不得低于项目总面积的 15%。

（2）涉及公益性用地移交的，改造主体在签订土地出让合同前完成移交工作，并负责对移交范围内的原有建筑物、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。在签订土地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，移交人不需为移交的公益性用地补缴土地出让金。

（3）对于改造地块所在的控制性详细规划（或单元规划、地块开发细则）等未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积

较小，无法提供有效的公益性用地的，按项目总面积 15%的比例计算移交面积，按公益性用地用途评估后，补缴与应移交用地等价的土地价款。

（4）对于改造地块所在的控制性详细规划（或单元规划、地块开发细则）等提出的公益性用地要求低于 15%的，不足 15%的部分经公益性用地用途评估后，补缴与不足部分用地等价的土地价款。

5. 分期实施。

（1）分期实施按照安置地块优先于出售地块的顺序安排，也可每期将安置地块与出售地块结合安排，但须优先建设安置房。

（2）居住用地内独立设置的市政公用设施和公共服务设施应当在分期开发规划地块建设总量（不含市政公用设施和公共服务设施）完成 50% 前建设完毕，并取得建设工程规划验收合格证。按有关规划要求需建设的垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、卫生服务中心、卫生站、消防站、派出所、燃气供应站、公交首末站等设施先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划验收合格证。

第四章 引入前期投资人的相关规定

第十一条 前期投资人。

（一）前期投资人是指在推进改造项目中，由改造主体通过公开招标的方式选定并为之签订投资合同确定合作关系，在项目前期土地整理过程中投入资金，进行土地整合、建筑物拆迁、土地通平、协助办理用地手续等土地整理工作，并按合同约定享受权利和承担义务、获得投资回报的投资主体。

（二）前期投资人的投资回报。

前期投资人的投资回报按投资合同中约定的执行，不得与土地出让成交价挂钩。

（三）前期投资人的引入流程。

1. 政府主导。

（1）镇政府（街道办事处）通过公开方式选定有资质的评估机构，对改造地块所需的前期投资成本等内容进行评估，初步拟定土地整理方案，明确前期投资合作的具体内容、期限、违约责任等，评估土地整理所需的前期投资和完成土地整理后的收益。上述重要信息需充分披露，合作内容不得超过法律法规及相关规范性文件的规定。

（2）利用三水公共资源交易平台通过公开招标的方式选定前期投资人。

（3）镇政府（街道办事处）与前期投资人签订投资合同，投资合同应明确前期投资合作具体内容、期限、土地前期整理成本及回报内容、土地整理关键时间节点、违约责任等。

2. 政府引导自行改造。

(1) 改造主体公开选定有资质的评估机构，对改造地块所需的前期投资成本等内容进行评估，初步拟定土地整理方案，明确前期投资合作的具体内容、期限、违约责任等，评估土地整理所需的前期投资和完成土地整理后的收益。上述重要信息需予以公开，合作内容不得超过法律法规及相关规范性文件的规定。

(2) 改造主体在三水农村公共资源交易平台通过公开招标方式选定前期投资人的，中标结果需报区国土部门备案。

(3) 改造主体与前期投资人签订投资合同，投资合同应明确前期投资合作具体内容、期限、土地前期整理成本、土地整理关键时间节点、前期投资人回报、违约责任等。

(4) 前期投资人选定须公开、公平、公正，不得设置影响公平性竞争的限制性及排他性条件。

(5) 被选定的前期投资人不得通过股权转让等任何形式转移项目的前期土地整理工作。

(6) 前期投资人按《土地前期整理方案》及投资合同约定完成项目前期土地整理相关工作后，镇政府（街道办事处）或原土地权利人按《土地前期整理方案》及投资合同约定向前期投资人兑现投资回报。

(7) 前期投资人在项目推进过程中因故退出的，按双方约定执行，并按规定程序重新选定前期投资人。

(8) 政府引导自行改造项目引入前期投资人的，所属镇政府（街道办事处）及相关职能部门在选定前期投资人的过程中做

好指导和监督工作。

第五章 住房安置

第十二条 安置面积核定及安置住房选择。

(一) 安置面积按以下原则核定：

1. 以户籍人口数计算，被拆迁人有且仅有一套房产且房屋套内人均面积低于 30 m^2 的，按以下方式计算：

(1) 户籍人口数 ≤ 2 的，按 $60\text{ m}^2/\text{户}$ 计算；

(2) 户籍人口数 > 2 的，按户籍人口数 $\times 30\text{ m}^2$ 计算，不超过 $90\text{ m}^2/\text{户}$ 。

2. 以户籍人口数计算，被拆迁人有两套或以上的房产或仅有一套房产且房屋套内人均面积大于或等于 30 m^2 的，原则上按被拆迁房屋套内面积 1:1 安置。

3. 按“面积近似”原则选择安置住房。安置住房的套内面积和被拆迁房屋核定的套内面积差异部分，按套内面积进行货币结算。安置住房套内面积大于核定的被拆迁房屋套内面积的，由被拆迁人增购。增购面积不超过 10 m^2 （含 10 m^2 ）的，按相当于综合成本造价的优惠价结算；超过 10 m^2 的部分，按安置住房套内面积售价均价进行结算。安置住房套内面积少于核定的被拆迁房屋套内面积的，少于部分面积按安置住房套内面积售价均价计算补回给被拆迁人。

（二）安置住房选择。

1. 在同一时间段签订征收补偿安置协议的，被拆迁人选择安置住房的顺序通过抽签决定。

2. 鼓励早签约、多得益、先选房。具体的征收补偿安置奖励由改造主体根据实际情况在补偿安置协议中明确。

第十三条 对安置住房建设的规定。

（一）开发建设实施主体须在签订土地出让合同前，在指定银行设立住房安置建设资金专用共管账户，根据改造方案中安置方案核定的住房安置总费用的 1.5 倍存入足额资金，保障住房安置建设落实。在安置房竣工验收并交付原村集体经济组织后，无息退回。

（二）安置住房未通过竣工验收并交付原村集体经济组织前，开发建设实施主体不得对出售地块上的经营性物业（如商铺、住宅等）进行预售或销售活动。

（三）在征收过程中，如与“留守户”就房屋征收和拆迁补偿问题协商不一致的，可依法通过行政裁决、司法诉讼、强制执行等方式解决。任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定的非法方式迫使搬迁。

第六章 管理监督

第十四条 旧村庄改造司法裁决途径。

在旧村庄改造中，因实施改造对改造范围内的农村集体土地及国有土地及上盖物业的受让人、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。

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有权批准机关批准的改造方案（含搬迁补偿安置内容），按以下情形分类处理：

（一）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》第二十五条规定处理。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，由区国土部门责令交出土地；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

（二）改造过程中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与补偿条例》第三章补偿相关规定执行。

第十五条 项目管理。

（一）经批准的改造项目涉及的改造方案、用地批文、土地供应结果、监管协议、改造实施情况等，在相关法律文书或证明文件印制之日起 20 日内报区国土部门备案。区国土部门在文件印

制之日起 30 日内在省“三旧”改造项目监管系统进行备案。

（二）除政府组织实施的改造项目外，其他项目在改造方案正式获批之日起的三个月内，由各镇政府（街道办事处）与改造主体签订“三旧”改造项目实施监管协议，明确监管措施及改造主体的责任义务。

（三）对发现借“三旧”改造政策完善历史用地手续但不实施改造的，报相关职能部门和区监察部门处理。

第十六条 建立项目退出机制。

（一）本办法印发后批准的改造项目，若项目用地需进行公开交易、补办出让的，自批准之日起，两年内未办理上述手续，项目批复自动作废；若项目用地不需要办理上述手续的，自批准之日起，两年内未领取《建设工程施工许可证》，项目批复自动作废。项目批复作废后，取消享受“三旧”改造优惠政策资格。项目重新启动时，需再次办理改造方案审批。连片改造项目时限可延长两年。

（二）本办法印发前批准的改造项目，若项目用地需进行公开交易、补办出让手续的，自本办法印发之日起，两年内未办理上述手续，项目批复自动作废；若项目用地不需要办理上述手续的，自本办法印发之日起，一年内未领取《建设工程施工许可证》，项目批复自动作废。项目批复作废后，取消享受“三旧”改造优惠政策资格。项目重新启动时，需再次办理改造方案审批。连片改造项目时限可延长两年。

第十七条 处罚考核。

（一）对地块未能按要求改造建设、经整改后仍不符合要求或拒不改造的，政府有关部门可按以下方式对改造单位进行处理：

1. 未能按要求完成安置住房建设的，政府没收住房安置建设资金专用共管账户中的住房安置建设资金，用于项目安置住房建设。

2. 未能按时完成安置住房建设的，按土地出让合同约定或划拨决定书规定处理。

3. 涉及闲置土地的，按照《闲置土地处置办法》处理。

4. 改造单位不能享受“三旧”改造相关优惠政策，并由政府向改造单位追回已享受的各项优惠扶持资金；

5. 政府依法收回土地使用权及地上附着物。

（二）区国土城建水务局（国土）对各镇（街道）的“三旧”改造工作采用日常检查与年度考核相结合的方式考核。考核结果作为土地利用计划指标计划分配及其他相关奖惩措施的依据。

第七章 附 则

第十八条 本办法与国家、省、市文件要求不一致的，按上级文件执行。在实施过程中与《印发佛山市三水区加快推进“三旧”改造工作实施办法（试行）的通知》（三府办〔2010〕86号）不一致的，按本办法执行。

第十九条 本办法自2018年9月15日起实施，有效期至2021年12月31日。

抄送：区委各部、委、办，区纪委机关，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秘书科

2018年8月28日印发
