

茂名市人民政府文件

茂府规〔2019〕2号

茂名市人民政府关于印发《茂名市区“三旧” 改造项目管理辦法（试行）》的通知

各区、县级市人民政府，广东茂名滨海新区、茂名高新区、水东湾新城管委会，市政府各工作部门、直属机构：

《茂名市区“三旧”改造项目管理辦法（试行）》业经市政府十二届六十一一次常务会议研究通过，现印发给你们，请贯彻执行。执行中遇到问题，请与市“三旧”改造办（设在市土地开发储备中心）联系。



茂名市区“三旧”改造项目 管理办法（试行）

为进一步强化市区“三旧”改造项目实施管理，根据《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《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）、《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）、《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的实施意见》（茂府办〔2010〕14号）等有关文件规定，制定本办法。

一、关于“工改商”项目申请改造问题

旧厂房、旧城镇改造涉及将工业用地等土地用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地（简称“工改商”项目），由原土地权利人自行改造的，除应当按规定补缴地价款及相关税费外，应当按照城乡规划要求，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者其他公益性项目建设。

二、关于“三旧”改造项目监督管理问题

（一）项目改造方案获批准后，改造主体应在签订土地使用权出让合同前，与当地县级政府或区政府签订“三旧”改造项目监管协议，明确旧建筑物拆除时间、动工建设时间、完成时间、义务和责任以及工程未竣工验收前不得进行转让（包含股东变更）等内容。

（二）项目改造方案获批准后，属社会资金参与改造、集体经济组织申请将其集体建设用地改变为国有建设用地后与有关单位合作建设改造、市场主体收购改造等类型的项目，涉及拆迁补偿安置的，改造主体应在签订土地使用权出让合同前，将经市“三旧”改造工作领导小组核定的项目复建安置资金（即回迁安置房建设成本）存入“三旧”改造项目资金监管账户。

（三）市“三旧”改造办应设立“三旧”改造项目复建安置资金监管账户，项目资金所有权人、监管账户开户银行与市“三旧”改造办应就项目复建安置资金的监管签订监管协议，落实监管责任，明确复建安置资金返还的具体情形及退回比例等问题。监管账户的资金必须专款专用。

（四）改造主体应当根据拆迁及回迁安置房建设工作进度，分取得安置房施工许可、完成基础工程、完成主体工程、竣工验收等四个阶段向市“三旧”改造办申请返还复建安置资金，市“三旧”改造办会同市财政局、市住房城乡建设局对工程进度进行审核后，分别按照 40%、30%、20%、10%的比例返还复建安置资金。

（五）改造主体不按照经批复的改造方案组织建设或违反相关规定组织建设，市“三旧”改造办应责令其停工整改，整改期间产生的经济损失由改造主体承担；拒不整改或规定期限内未完成整改的，市政府或市政府指定机构停止返还监管账户内的“三旧”改造项目复建安置资金，并将改造主体列入“黑名单”；涉及违法违规行为的，改造主体还应承担相应的法律责任。改造主体按要求完成整

改后，经申请市“三旧”改造办批准，可对项目复建安置资金解冻。

（六）对未按照改造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《城镇国有土地使用权和转让暂行条例》（国务院令第55号）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”改造为名骗取完善建设用地手续的，一经查实，将依法严肃处理。

三、关于农村集体建设用地申请征为国有建设用地后进行改造问题

（一）列入“三旧”改造范围，其农村集体建设用地可在本集体经济组织（或村民代表大会）2/3以上人员表决同意的前提下申请转变为国有建设用地，可以协议出让给村集体经济组织（含其全资子公司）自行开发。

（二）村集体经济组织与通过公开方式确定的合作者合作开发的，可成立项目联合公司（改造主体），在本集体经济组织（或村民代表大会）2/3以上人员表决同意的前提下，可以按程序协议出让给项目联合公司开发建设。项目联合公司章程应当包含其改造地块应返还的土地出让纯收益的分配、拆迁补偿安置的权益等内容。

（三）村集体经济组织与合作者组建项目联合公司合作开发的，办理不动产分割登记时，需登记到该农村集体经济组织村（居）民名下的，免收市级权限内不动产登记所需行政事业性收费；其他权属人使用的，则按分割登记转让规定缴交有关税费。

（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，须按职权经市、县级政府审批，并将审批结果在政府门户网站上公示。

四、关于“三旧”改造项目建设时限问题

（一）凡经批准实施的“三旧”改造项目，改造主体必须在 1 年内申请办理用地、规划等相关手续，按照土地出让合同约定的时间动工建设。住宅用地必须自土地交付之日起一年内开工建设，其他用地参照该期限执行。因特殊情况无法完成上述手续而确需延期的，应提前 2 个月向市“三旧”改造办提出申请，由市“三旧”改造办会同国土、建设、房管等部门研究后批复改造主体，延长期限不超过 1 年且不得再次延长。

（二）凡经批准实施的“三旧”改造项目，要在开工之日起三年内竣工。

五、“三旧”改造项目征收安置补偿标准明显违背市场规律，或项目改造主体恶意抬高征收安置补偿标准后将项目转让给其他改造主体的，一经查实，将依法严肃处理。

六、茂南区、电白区、广东茂名滨海新区、茂名高新区、水东湾新城范围内的“三旧”改造项目，按照上述规定执行；信宜市、高州市、化州市范围内的“三旧”改造项目，可参照上述规定执行。

七、本办法由市“三旧”改造办（设在市土地开发储备中心）负责解释。

八、本办法自印发之日起施行，有效期 3 年。茂府办〔2011〕22 号文中的《茂名市区“三旧”改造若干问题的补充规定》以及《关于修订〈茂名市区“三旧”改造若干问题的补充规定〉的通知》（茂府办〔2012〕53 号）同时废止。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市中级人民法院，市人民检察院，驻茂各部队，中央、省驻茂单位，各人民团体，各高等院校，各新闻单位。

茂名市人民政府办公室

2019 年 1 月 4 日印发
