

目 录

一、法 律

- 1、中华人民共和国土地管理法（2019年8月26日修改）..... 1
- 2、中华人民共和国城乡规划法（2019年4月23日修改）..... 13

二、国务院下发文件

- 1、中华人民共和国土地管理法实施条例（中华人民共和国国务院令 第588号）..... 22
- 2、国有土地上房屋征收与补偿条例（中华人民共和国国务院令 第590号）..... 29
- 3、国务院关于授权和委托用地审批权的决定（国发〔2020〕4号）..... 34
- 4、国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见（国发〔2016〕8号）..... 35

三、自然资源部及其它有关部门下发文件

- 1、节约集约利用土地规定（国土资源部令 第61号）..... 42
- 2、自然资源部关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知（自然资规〔2018〕1号）..... 47
- 3、国土资源部关于印发《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》的通知（国土资发〔2016〕147号）..... 49
- 4、国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见（国土资发〔2014〕119号）..... 53
- 5、国土资源部关于部署开展全国城市建设用地节约集约利用评价工作的通知（国土资函〔2014〕210号）..... 60
- 6、国土资源部关于广东省深入推进节约集约用地示范省建设工作方案的批复（国土资函〔2013〕371号）..... 69

四、省人大、省政府出台文件

- 1、广东省城乡规划条例..... 70
- 2、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）..... 83
- 3、广东省人民政府办公厅关于印发广东省地级以上市人民政府耕地保护目标责任考核办法的通知（粤府办〔2019〕20号）..... 88
- 4、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）.. 92
- 5、广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见（粤府〔2014〕2号）..... 96
- 6、关于进一步加快推进和规范“三旧”改造工作的通知（粤府办明电〔2010〕293号）..... 101
- 7、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）.. 103
- 8、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号文）..... 117

9、印发广东省建设节约集约用地试点示范省工作方案的通知(粤府明电〔2009〕16号)	121

五、省自然资源部门文件及其它有关部门下发文件

1、广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村振兴的通知(粤自然资规字〔2019〕7号)	126
2、广东省自然资源厅关于广东省土地管理与决策支持系统“三旧”改造项目审批和标图建库备案功能上线的通知(粤自然资利用〔2019〕1286号)	130
3、广东省自然资源厅关于“三旧”改造项目出让金收取问题有关意见的复函(粤自然资三旧函〔2019〕185号)	131
4、关于印发《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案(2019-2021年)》的通知(粤自然资〔2019〕42号)	132
5、广东省国土资源厅关于进一步做好“三旧”改造地块数据库管理工作的通知(粤国土资三旧发〔2018〕99号)	137
6、广东省国土资源厅关于印发“三旧”用地报批材料清单及范本的通知(粤国土资三旧发〔2018〕26号)	145
7、广东省国土资源厅关于印发《广东省人民政府委托“三旧”用地报批标准化审查手册》的通知(粤国土资三旧发〔2018〕19号)	148
8、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)	171
9、广东省国土资源厅关于印发《广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案》的通知(粤国土资三旧发〔2018〕13号)	178
10、广东省国土资源厅关于进一步做好“三旧”改造成效统计工作的通知(粤国土资三旧发〔2018〕6号)	182
11、广东省国土资源厅关于“三旧”改造项目用地协议出让有关问题的复函(粤国土资三旧函〔2017〕1458号)	185
12、广东省国土资源厅关于印发《“三旧”改造项目实施监管协议》指导性范本的通知(粤国土资三旧函〔2017〕1029号)	186
13、广东省国土资源厅关于印发提升“三旧”改造水平促进节约集约用地工作实施方案的通知(粤国土资三旧发〔2017〕3号)	195
14、关于正式运行广东省“三旧”改造项目监管系统的通知(粤国土资三旧发〔2016〕15号) ..	200
15、广东省国土资源厅关于“三旧”改造成效统计工作有关事项的通知(粤国土资三旧发〔2014〕327号)	205
16、广东省国土资源厅关于进一步加强闲置土地处置工作的通知(粤国土资利用发〔2014〕9号) ..	208

17、关于进一步加快“三旧”改造完善历史用地手续规划审查工作的通知(粤建规函〔2012〕49号)	213
18、关于“三旧”改造实施工作有关事项的通知(粤国土资试点发〔2011〕199号)	215
19、关于建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制的通知(粤国土资试点发〔2011〕175号)	218
20、关于做好“三旧”改造地块标图建库工作的通知(粤国土资测绘发〔2010〕137号)	221
21、关于印发《广东省三旧改造税收指引(2019年版)》的通知(粤税发〔2019〕188号)	229
22、关于对“三旧”改造涉及经营服务性收费给予优惠的通知(粤价〔2011〕195号)	272
23、印发《关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见》的通知(粤建规函〔2011〕304号)	273
24、关于在“三旧”改造中加强文化遗产保护的通知(粤文物〔2010〕268号)	277

六、市政府出台文件

1、湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见(湛府规〔2019〕9号)	279
2、《湛江市人民政府关于印发湛江市征收土地青苗及地上附着物补偿办法的通知》(湛府规〔2019〕16号)	291
3、湛江市人民政府关于三旧改造集体土地征收为国有建设用地办理协议出让土地出让金计收问题的通知(湛府函〔2017〕198号)	342
4、湛江市人民政府关于进一步规范土地出让金计收办法的通知(湛府函〔2014〕162号)	343
5、关于加快我市三旧改造项目审批和建设工作的通知(湛府办函〔2011〕91号)	344
6、关于湛江市“三旧”改造的实施意见(湛府〔2010〕49号)	346

七、市城市更新部门及其它有关部门出台文件

1、关于印发《湛江市贯彻落实广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案(2019-2021年)的工作方案》的通知(湛更新〔2020〕19号)	353
2、关于印发《湛江市“三旧”改造地块标图建库审查办法》的通知(湛更新函〔2019〕215号)	356
3、关于规范市城市更新“三旧”改造项目单元规划(含规划方案)文件编制及呈报的通知(湛更新函〔2019〕220号)	357
4、关于印发《湛江市市区城市更新(“三旧”改造)项目单元规划延期办理要求与流程》的通知(湛更新函〔2019〕234号)	366
5、湛江市城市更新局关于印发《湛江市市区城市更新(“三旧”改造)项目改造方案延期办理要求与流程》的通知(湛更新函〔2019〕239号)	369
6、湛江市城市更新局关于规范湛江市城市更新(“三旧”改造)项目改造方案文件编制及呈报的通知	

（湛更新函〔2019〕240号）	370
7、湛江市自然资源局关于印发《湛江市工程建设项目区域评估工作方案》的通知	377
8、湛江市制造强市建设领导小组办公室关于印发《湛江市 2020 年度制造业企业高质量发展综合评价试点工作方案》的通知	384

八、其他

1、“三旧”改造政策与现行土地管理政策的主要差异比较表	395
2、“三旧”用地(存量建设用地)再开发利用与新增建设用地使用的主要差异比较表	397

九、疫情防控出台的阶段性优惠政策文件

1、财政部 税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告（财政部 税务总局公告 2020 年第 8 号）	398
2、关于做好疫情防控期间自然资源保障服务工作的通知（粤自然资函〔2020〕59 号）	399
3、全力统筹推进疫情防控和经济社会发展 加强自然资源保障服务的通知（粤自然资发〔2020〕6 号）	401
4、国家税务总局广东省税务局关于强化落实税务政策坚决打赢疫情防控阻击战的通知（粤税发【2020】16 号）	405
5、省地方金融监管局 人民银行广州分行 广东银保监局 广东证监局关于做好疫情防控期间金融服务和安全稳定工作的通知（粤金监函〔2020〕19 号）	407
6、广东省人力资源和社会保障厅 国家税务总局广东省税务局关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间社会保险缴费和待遇相关工作的通知（粤人社函〔2020〕24 号）	409
7、广东省人力资源和社会保障厅 广东省医疗保障局 广东省财政厅 国家税务总局广东省税务局关于阶段性减免企业社会保险费的实施意见（粤人社发〔2020〕58 号）	410
8、中共湛江市委、湛江市人民政府印发《关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作的 28 条措施》的通知	413
9、中共湛江市委、湛江市人民政府印发《关于应对新型冠状病毒肺炎疫情支持企业稳定发展的若干政策措施》的通知（湛委发电〔2020〕2 号）	421
10、湛江市人民政府关于进一步稳定和促进就业若干政策措施的实施意见（湛府规〔2020〕11 号）	425
11、市金融工作局 人行湛江中心支行 银保监湛江分局关于进一步落实金融支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控措施的通知（湛金函〔2020〕5 号）	433

中华人民共和国土地管理法

第一章 总 则

第一条 为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展，根据宪法，制定本法。

第二条 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第三条 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施，全面规划，严格管理，保护、开发土地资源，制止非法占用土地的行为。

第四条 国家实行土地用途管制制度。国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条 国务院自然资源主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。县级以上地方人民政府自然资源主管部门的设置及其职责，由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条 国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。

第七条 任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务，并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第八条 在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人，由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权和使用权

第九条 城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

第十条 国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十一条 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。

第十二条 土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第十三条 农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地，采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式承包，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。家庭承包的耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年；耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依法相应延长。国家所有依法用于农业的土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当依法订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

第十四条 土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

第三章 土地利用总体规划

第十五条 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划。土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

第十六条 下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标，耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划，应当确保本行政区域内耕地总量不减少。

第十七条 土地利用总体规划按照下列原则编制：

- （一）落实国土空间开发保护要求，严格土地用途管制；
- （二）严格保护永久基本农田，严格控制非农业建设占用农用地；
- （三）提高土地节约集约利用水平；
- （四）统筹安排城乡生产、生活、生态用地，满足乡村产业和基础设施用地合理需求，促进城

乡融合发展；

（五）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；

（六）占用耕地与开发复垦耕地数量平衡、质量相当。

第十八条 国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。

第十九条 县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。乡（镇）土地利用总体规划应当划分土地利用区，根据土地使用条件，确定每一块土地的用途，并予以公告。

第二十条 土地利用总体规划实行分级审批。

省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，报国务院批准。省、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。本条第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。土地利用总体规划一经批准，必须严格执行。

第二十一条 城市建设用地规模应当符合国家规定的标准，充分利用现有建设用地，不占或者尽量少占农用地。

城市总体规划、村庄和集镇规划，应当与土地利用总体规划相衔接，城市总体规划、村庄和集镇规划中建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模。在城市规划区内、村庄和集镇规划区内，城市和村庄、集镇建设用地应当符合城市规划、村庄和集镇规划。

第二十二条 江河、湖泊综合治理和开发利用规划，应当与土地利用总体规划相衔接。在江河、湖泊、水库的管理和保护范围以及蓄洪滞洪区内，土地利用应当符合江河、湖泊综合治理和开发利用规划，符合河道、湖泊行洪、蓄洪和输水的要求。第二十三条 各级人民政府应当加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制。土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展规划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同，一经审批下达，必须严格执行。

第二十四条 省、自治区、直辖市人民政府应当将土地利用年度计划的执行情况列为国民经济和社会发展规划执行情况的内容，向同级人民代表大会报告。

第二十五条 经批准的土地利用总体规划的修改，须经原批准机关批准；未经批准，不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。经国务院批准的大型能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，根据国务院的批准文件修改土地利用总体规划。经省、自治区、直辖市人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，属于省级人民政府土地利用总体规划批准权限内的，根据省级人民政府的批准文件修改土地利用总体规划。

划。

第二十六条 国家建立土地调查制度县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门进行土地调查。土地所有者或者使用者应当配合调查，并提供有关资料。

第二十七条 县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，评定土地等级。

第二十八条 国家建立土地统计制度。县级以上人民政府统计机构和自然资源主管部门依法进行土地统计调查，定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提供有关资料，不得拒报、迟报，不得提供不真实、不完整的资料。

统计机构和自然资源主管部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。

第二十九条 国家建立全国土地管理信息系统，对土地利用状况进行动态监测。

第四章 耕 地 保 护

第三十条 国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地。

国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。省、自治区、直辖市人民政府应当制定开垦耕地计划，监督占用耕地的单位按照计划开垦耕地或者按照计划组织开垦耕地，并进行验收。

第三十一条 县级以上地方人民政府可以要求占用耕地的单位将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

第三十二条 省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保本行政区域内耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少的，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地；耕地质量降低的，由国务院责令在规定期限内组织整治。新开垦和整治的耕地由国务院自然资源主管部门会同农业农村主管部门验收。个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏，新增建设用地后，新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地的数量的，必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量，易地开垦数量和质量相当的耕地。

第三十三条 国家实行永久基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划为永久基本农田，实行严格保护：

（一）经国务院农业农村主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、糖等重要农产品生产基地内的耕地；

（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田和已建成的高标准农田；

（三）蔬菜生产基地；

（四）农业科研、教学试验田；

（五）国务院规定应当划为永久基本农田的其他耕地。

各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上，具体比例由国务院根据各省、自治区、直辖市耕地实际情况规定。

第三十四条 永久基本农田划定以乡（镇）为单位进行，由县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块，纳入国家永久基本农田数据库严格管理。乡（镇）人民政府应当将永久基本农田的位置、范围向社会公告，并设立保护标志。

第三十五条 永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。

第三十六条 各级人民政府应当采取措施，引导因地制宜轮作休耕，改良土壤，提高地力，维护排灌工程设施，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和土壤污染。

第三十七条 非农业建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。

禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第三十八条 禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；一年以上未动工建设的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。在城市规划区范围内，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定办理。

第三十九条 国家鼓励单位和个人按照土地利用总体规划，在保护和改善生态环境、防止水土流失和土地荒漠化的前提下，开发未利用的土地；适宜开发为农用地的，应当优先开发成农用地。国家依法保护开发者的合法权益。

第四十条 开垦未利用的土地，必须经过科学论证和评估，在土地利用总体规划划定的可开垦的区域内，经依法批准后进行。禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。根据土地利用总体规划，对破坏生态环境开垦、围垦的土地，有计划有步骤地退耕还林、还牧、还湖。

第四十一条 开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生

产的，经县级以上人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用。

第四十二条 国家鼓励土地整理。县、乡（镇）人民政府应当组织农村集体经济组织，按照土地利用总体规划，对田、水、路、林、村综合整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件和生态环境。地方各级人民政府应当采取措施，改造中、低产田，整治闲散地和废弃地。

第四十三条 因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏，用地单位和个人应当按照国家有关规定负责复垦；没有条件复垦或者复垦不符合要求的，应当缴纳土地复垦费，专项用于土地复垦。复垦的土地应当优先用于农业。

第五章 建设用地

第四十四条 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。永久基本农田转为建设用地的，由国务院批准。在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。

第四十五条 为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

- （一）军事和外交需要用地的；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地的；
- （三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地的；
- （四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地的；
- （五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的；
- （六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

第四十六条 征收下列土地的，由国务院批准：

- （一）永久基本农田；
- （二）永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的；
- （三）其他土地超过七十公顷的。征收前款规定以外的土地的，由省、自治区、直辖市人民政府

府批准。征收农用地的，应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中，经国务院批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批；经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批，超过征地批准权限的，应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。

第四十七条 国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告至少三十日，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记。县级以上地方人民政府应当组织有关部门测算并落实有关费用，保证足额到位，与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿、安置等签订协议；个别确实难以达成协议的，应当在申请征收土地时如实说明。相关前期工作完成后，县级以上地方人民政府方可申请征收土地。

第四十八条 征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。县级以上地方人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法，由省、自治区、直辖市制定。

第四十九条 被征地的农村集体经济组织应当将征收土地的补偿费用的收支状况向本集体经济组织的成员公布，接受监督。禁止侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。

第五十条 地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。

第五十一条 大中型水利、水电工程建设征收土地的补偿费标准和移民安置办法，由国务院另行规定。

第五十二条 建设项目可行性研究论证时，自然资源主管部门可以根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准，对建设用地有关事项进行审查，并提出意见。

第五十三条 经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府自然资源主管部门提出建设用地申请，经自然资源主管部门审查，报本级人民政府批准。

第五十四条 建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得；但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得：

- （一）国家机关用地和军事用地；
- （二）城市基础设施用地和公益事业用地；
- （三）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；
- （四）法律、行政法规规定的其他用地。

第五十五条 以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。自本法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之七十留给有关地方人民政府。具体使用管理办法由国务院财政部门会同有关部门制定，并报国务院批准。

第五十六条 建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。

第五十七条 建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门批准。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。土地使用者应当根据土地权属，与有关自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费。临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，并不得修建永久性建筑物。临时使用土地期限一般不超过二年。

第五十八条 有下列情形之一的，由有关人民政府自然资源主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：

- （一）为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要，确需使用土地的；
- （二）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；
- （三）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；
- （四）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。依照前款第（一）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。

第五十九条 乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业、农村村民住宅等乡（镇）村建设，应当按照村庄和集镇规划，合理布局，综合开发，配套建设；建设用地，应当符合乡（镇）土地利用总体规划和土地利用年度计划，并依照本法第四十四条、第六十条、第六十一条、第六十二条的

规定办理审批手续。

第六十条 农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，应当持有关批准文件，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。按照前款规定兴办企业的建设用地，必须严格控制。省、自治区、直辖市可以按照乡镇企业的不同行业和经营规模，分别规定用地标准。

第六十一条 乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡（镇）人民政府审核，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

第六十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。

农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作。

第六十三条 土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。

第六十四条 集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。

第六十五条 在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑

物、构筑物，不得重建、扩建。

第六十六条 有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：

（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）不按照批准的用途使用土地的；

（三）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。依照前款第（一）项规定收回农民集体所有的土地的，对土地使用权人应当给予适当补偿。收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。

第六章 监 督 检 查

第六十七条 县级以上人民政府自然资源主管部门对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。县级以上人民政府农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的，适用本法关于自然资源主管部门监督检查的规定。土地管理监督检查人员应当熟悉土地管理法律、法规，忠于职守、秉公执法。

第六十八条 县级以上人民政府自然资源主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查的单位或者个人提供有关土地权利的文件和资料，进行查阅或者予以复制；

（二）要求被检查的单位或者个人就有关土地权利的问题作出说明；

（三）进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行勘测；

（四）责令非法占用土地的单位或者个人停止违反土地管理法律、法规的行为。

第六十九条 土地管理监督检查人员履行职责，需要进入现场进行勘测、要求有关单位或者个人提供文件、资料和作出说明的，应当出示土地管理监督检查证件。

第七十条 有关单位和个人对县级以上人民政府自然资源主管部门就土地违法行为进行的监督检查应当支持与配合，并提供工作方便，不得拒绝与阻碍土地管理监督检查人员依法执行职务。

第七十一条 县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员的违法行为，依法应当给予处分的，应当依法予以处理；自己无权处理的，应当依法移送监察机关或者有关机关处理。

第七十二条 县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现土地违法行为构成犯罪的，应当将案件移送有关机关，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，应当依法给予行政处罚。

第七十三条 依照本法规定应当给予行政处罚，而有关自然资源主管部门不给予行政处罚的，上级人民政府自然资源主管部门有权责令有关自然资源主管部门作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚，并给予有关自然资源主管部门的负责人处分。

第七章 法 律 责 任

第七十四条 买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门没收违法所得；对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施；可以并处罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十五条 违反本法规定，占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，破坏种植条件的，或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的，由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责责令限期改正或者治理，可以并处罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十六条 违反本法规定，拒不履行土地复垦义务的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，责令缴纳复垦费，专项用于土地复垦，可以处以罚款。

第七十七条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十八条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。超过省、自治区、直辖市规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十九条 无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的，其批准文件无效，对非法批准征收、使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。非法批准征收、使用土地，对当事人造成损失的，依法应当承担赔偿责任。

第八十条 侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第八十一条 依法收回国有土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款。

第八十二条 擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，

由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。

第八十三条 依照本法规定，责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除决定之日起十五日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。

第八十四条 自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第八章 附 则

第八十五条 外商投资企业使用土地的，适用本法；法律另有规定的，从其规定。

第八十六条 在根据本法第十八条的规定编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

第八十七条 本法自 1999 年 1 月 1 日起施行。

中华人民共和国城乡规划法

第一章 总 则

第一条 为了加强城乡规划管理，协调城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济社会全面协调可持续发展，制定本法。

第二条 制定和实施城乡规划，在规划区内进行建设活动，必须遵守本法。本法所称城乡规划，包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。本法所称规划区，是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

第三条 城市 and 镇应当依照本法制定城市规划和镇规划。城市、镇规划区内的建设活动应当符合规划要求。县级以上地方人民政府根据本地农村经济社会发展水平，按照因地制宜、切实可行的原则，确定应当制定乡规划、村庄规划的区域。在确定区域内的乡、村庄，应当依照本法制定规划，规划区内的乡、村庄建设应当符合规划要求。县级以上地方人民政府鼓励、指导前款规定以外的区域的乡、村庄制定和实施乡规划、村庄规划。

第四条 制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源 and 历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。在规划区内进行建设活动，应当遵守土地管理、自然资源 and 环境保护等法律、法规的规定。县级以上地方人民政府应当根据当地经济社会发展的实际，在城市总体规划、镇总体规划中合理确定城市、镇的发展规模、步骤和建设标准。

第五条 城市总体规划、镇总体规划以及乡规划和村庄规划的编制，应当依据国民经济和社会发展规划，并与土地利用总体规划相衔接。

第六条 各级人民政府应当将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

第七条 经依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据，未经法定程序不得修改。

第八条 城乡规划组织编制机关应当及时公布经依法批准的城乡规划。但是，法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

第九条 任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，服从规划管理，并有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询。任何单位和个人都有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反城乡规划的行为。城乡规划主管部门或者其他有关部门对举报或者控告，应当及时受理并组织核查、处理。

第十条 国家鼓励采用先进的科学技术，增强城乡规划的科学性，提高城乡规划实施及监督管理的效能。

第十一条 国务院城乡规划主管部门负责全国的城乡规划管理工作。县级以上地方人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作。

第二章 城乡规划的制定

第十二条 国务院城乡规划主管部门会同国务院有关部门组织编制全国城镇体系规划，用于指导省域城镇体系规划、城市总体规划的编制。全国城镇体系规划由国务院城乡规划主管部门报国务院审批。

第十三条 省、自治区人民政府组织编制省域城镇体系规划，报国务院审批。省域城镇体系规划的内容应当包括：城镇空间布局和规模控制，重大基础设施的布局，为保护生态环境、资源等需要严格控制的区域。

第十四条 城市人民政府组织编制城市总体规划。直辖市的城市总体规划由直辖市人民政府报国务院审批。省、自治区人民政府所在地的城市以及国务院确定的城市的总体规划，由省、自治区人民政府审查同意后，报国务院审批。其他城市的总体规划，由城市人民政府报省、自治区人民政府审批。

第十五条 县人民政府组织编制县人民政府所在地镇的总体规划，报上一级人民政府审批。其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制，报上一级人民政府审批。

第十六条 省、自治区人民政府组织编制的省域城镇体系规划，城市、县人民政府组织编制的总体规划，在报上一级人民政府审批前，应当先经本级人民代表大会常务委员会审议，常务委员会组成人员的审议意见交由本级人民政府研究处理。镇人民政府组织编制的镇总体规划，在报上一级人民政府审批前，应当先经镇人民代表大会审议，代表的审议意见交由本级人民政府研究处理。规划的组织编制机关报送审批省域城镇体系规划、城市总体规划或者镇总体规划，应当将本级人民代表大会常务委员会组成人员或者镇人民代表大会代表的审议意见和根据审议意见修改规划的情况一并报送。

第十七条 城市总体规划、镇总体规划的内容应当包括：城市、镇的发展布局，功能分区，用地布局，综合交通体系，禁止、限制和适宜建设的地域范围，各类专项规划等。规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系、基本农田和绿化用地、环境保护、自然与历史文化遗产保护以及防灾减灾等内容，应当作为城市总体规划、镇总体规划的强制性内容。城市总体规划、镇总体规划的规划期限一般为二十年。城市总体规划还应当对城市更长远的发展作出预测性安排。

第十八条 乡规划、村庄规划应当从农村实际出发，尊重村民意愿，体现地方和农村特色。乡规划、村庄规划的内容应当包括：规划区范围，住宅、道路、供水、排水、供电、垃圾收集、畜禽养

殖场所等农村生产、生活服务设施、公益事业等各项建设的用地布局、建设要求，以及对耕地等自然资源和历史文化遗产保护、防灾减灾等的具体安排。乡规划还应当包括本行政区域内的村庄发展布局。

第十九条 城市人民政府城乡规划主管部门根据城市总体规划的要求，组织编制城市的控制性详细规划，经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

第二十条 镇人民政府根据镇总体规划的要求，组织编制镇的控制性详细规划，报上一级人民政府审批。县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由县人民政府城乡规划主管部门根据镇总体规划的要求组织编制，经县人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

第二十一条 城市、县人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府可以组织编制重要地块的修建性详细规划。修建性详细规划应当符合控制性详细规划。

第二十二条 乡、镇人民政府组织编制乡规划、村庄规划，报上一级人民政府审批。村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第二十三条 首都的总体规划、详细规划应当统筹考虑中央国家机关用地布局 and 空间安排的需要。

第二十四条 城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。从事城乡规划编制工作应当具备下列条件，并经国务院城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府城乡规划主管部门依法审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作：

- （一）有法人资格；
- （二）有规定数量的经相关行业协会注册的规划师；
- （三）有规定数量的相关专业技术人员；
- （四）有相应的技术装备；
- （五）有健全的技术、质量、财务管理制度。编制城乡规划必须遵守国家有关标准。

第二十五条 编制城乡规划，应当具备国家规定的勘察、测绘、气象、地震、水文、环境等基础资料。县级以上地方人民政府有关主管部门应当根据编制城乡规划的需要，及时提供有关基础资料。

第二十六条 城乡规划报送审批前，组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公告，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。公告的时间不得少于三十日。组织编制机关应当充分考虑专家和公众的意见，并在报送审批的材料中附具意见采纳情况及理由。

第二十七条 省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划批准前，审批机关应当组织专家和有关部门进行审查。

第三章 城乡规划的实施

第二十八条 地方各级人民政府应当根据当地经济社会发展水平，量力而行，尊重群众意愿，有

计划、分步骤地组织实施城乡规划。

第二十九条 城市的建设和发展，应当优先安排基础设施以及公共服务设施的建设，妥善处理新区开发与旧区改建的关系，统筹兼顾进城务工人员生活和周边农村经济社会发展、村民生产与生活的需要。镇的建设和发展，应当结合农村经济社会发展和产业结构调整，优先安排供水、排水、供电、供气、道路、通信、广播电视等基础设施和学校、卫生院、文化站、幼儿园、福利院等公共服务设施的建设，为周边农村提供服务。乡、村庄的建设和发展，应当因地制宜、节约用地，发挥村民自治组织的作用，引导村民合理进行建设，改善农村生产、生活条件。

第三十条 城市新区的开发和建设，应当合理确定建设规模和时序，充分利用现有市政基础设施和公共服务设施，严格保护自然资源和生态环境，体现地方特色。在城市总体规划、镇总体规划确定的建设用地范围以外，不得设立各类开发区和城市新区。

第三十一条 旧城区的改建，应当保护历史文化遗产和传统风貌，合理确定拆迁和建设规模，有计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建。历史文化名城、名镇、名村的保护以及受保护建筑物的维护和使用，应当遵守有关法律、行政法规和国务院的规定。

第三十二条 城乡建设和发展，应当依法保护和合理利用风景名胜资源，统筹安排风景名胜区及周边乡、镇、村庄的建设。风景名胜区的规划、建设和管理，应当遵守有关法律、行政法规和国务院的规定。

第三十三条 城市地下空间的开发和利用，应当与经济和技术发展水平相适应，遵循统筹安排、综合开发、合理利用的原则，充分考虑防灾减灾、人民防空和通信等需要，并符合城市规划，履行规划审批手续。

第三十四条 城市、县、镇人民政府应当根据城市总体规划、镇总体规划、土地利用总体规划和年度计划以及国民经济和社会发展规划，制定近期建设规划，报总体规划审批机关备案。近期建设规划应当以重要基础设施、公共服务设施和中低收入居民住房建设以及生态环境保护为重点内容，明确近期建设的时序、发展方向和空间布局。近期建设规划的规划期限为五年。

第三十五条 城乡规划确定的铁路、公路、港口、机场、道路、绿地、输配电设施及输电线路走廊、通信设施、广播电视设施、管道设施、河道、水库、水源地、自然保护区、防汛通道、消防通道、核电站、垃圾填埋场及焚烧厂、污水处理厂和公共服务设施的用地以及其他需要依法保护的用地，禁止擅自改变用途。

第三十六条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。

第三十七条 在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，经有关部门批准、核准、备案后，建设单位应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请，由城市、县人民政府城乡规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证。建设单位在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方

人民政府土地主管部门申请用地，经县级以上人民政府审批后，由土地主管部门划拨土地。

第三十八条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。城市、县人民政府城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。

第三十九条 规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效；对未取得建设用地规划许可证的建设单位批准用地的，由县级以上人民政府撤销有关批准文件；占用土地的，应当及时退回；给当事人造成损失的，应当依法给予赔偿。

第四十条 在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。申请办理建设工程规划许可证，应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目，还应当提交修建性详细规划。对符合控制性详细规划和规划条件的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府核发建设工程规划许可证。城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府应当依法将经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布。

第四十一条 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的规划管理办法，由省、自治区、直辖市制定。在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。

第四十二条 城乡规划主管部门不得在城乡规划确定的建设用地范围以外作出规划许可。

第四十三条 建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。建设单位应当及时将依法变更后的规划条件报有关人民政府土地主管部门备案。

第四十四条 在城市、镇规划区内进行临时建设的，应当经城市、县人民政府城乡规划主管部门批准。临时建设影响近期建设规划或者控制性详细规划的实施以及交通、市容、安全等的，不得批准。临时建设应当在批准的使用期限内自行拆除。临时建设和临时用地规划管理的具体办法，由省、

自治区、直辖市人民政府制定。

第四十五条 县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。建设单位应当在竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料。

第四章 城乡规划的修改

第四十六条 省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划的组织编制机关，应当组织有关部门和专家定期对规划实施情况进行评估，并采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见。组织编制机关应当向本级人民代表大会常务委员会、镇人民代表大会和原审批机关提出评估报告并附具征求意见的情况。

第四十七条 有下列情形之一的，组织编制机关方可按照规定的权限和程序修改省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划：

- （一）上级人民政府制定的城乡规划发生变更，提出修改规划要求的；
- （二）行政区划调整确需修改规划的；
- （三）因国务院批准重大建设工程确需修改规划的；
- （四）经评估确需修改规划的；
- （五）城乡规划的审批机关认为应当修改规划的其他情形。

修改省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划前，组织编制机关应当对原规划的实施情况进行总结，并向原审批机关报告；修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先向原审批机关提出专题报告，经同意后，方可编制修改方案。修改后的省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划，应当依照本法第十三条、第十四条、第十五条和第十六条规定的审批程序报批。

第四十八条 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。修改乡规划、村庄规划的，应当依照本法第二十二条规定的审批程序报批。

第四十九条 城市、县、镇人民政府修改近期建设规划的，应当将修改后的近期建设规划报总体规划审批机关备案。

第五十条 在选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证发放后，因依法修改城乡规划给被许可人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图不得随意修改；确需修改的，城乡规划主管部门应当采取听证会等形式，听取利害关系人的意见；因修改给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

第五章 监督检查

第五十一条 县级以上人民政府及其城乡规划主管部门应当加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

第五十二条 地方各级人民政府应当向本级人民代表大会常务委员会或者乡、镇人民代表大会报告城乡规划的实施情况，并接受监督。

第五十三条 县级以上人民政府城乡规划主管部门对城乡规划的实施情况进行监督检查，有权采取以下措施：

- （一）要求有关单位和人员提供与监督事项有关的文件、资料，并进行复制；
- （二）要求有关单位和人员就监督事项涉及的问题作出解释和说明，并根据需要进入现场进行勘测；
- （三）责令有关单位和人员停止违反有关城乡规划的法律、法规的行为。城乡规划主管部门的工作人员履行前款规定的监督检查职责，应当出示执法证件。被监督检查的单位和人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

第五十四条 监督检查情况和处理结果应当依法公开，供公众查阅和监督。

第五十五条 城乡规划主管部门在查处违反本法规定的行为时，发现国家机关工作人员依法应当给予行政处分的，应当向其任免机关或者监察机关提出处分建议。

第五十六条 依照本法规定应当给予行政处罚，而有关城乡规划主管部门不给予行政处罚的，上级人民政府城乡规划主管部门有权责令其作出行政处罚决定或者建议有关人民政府责令其给予行政处罚。

第五十七条 城乡规划主管部门违反本法规定作出行政许可的，上级人民政府城乡规划主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可。因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的，应当依法给予赔偿。

第六章 法律责任

第五十八条 对依法应当编制城乡规划而未组织编制，或者未按法定程序编制、审批、修改城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第五十九条 城乡规划组织编制机关委托不具有相应资质等级的单位编制城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第六十条 镇人民政府或者县级以上人民政府城乡规划主管部门有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府城乡规划主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

- （一）未依法组织编制城市的控制性详细规划、县人民政府所在地镇的控制性详细规划的；

(二) 超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的;

(三) 对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的;

(四) 未依法对经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布的;

(五) 同意修改修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图前未采取听证会等形式听取利害关系人的意见的;

(六) 发现未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定在规划区内进行建设的行为, 而不予查处或者接到举报后不依法处理的。

第六十一条 县级以上人民政府有关部门有下列行为之一的, 由本级人民政府或者上级人民政府有关部门责令改正, 通报批评; 对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分:

(一) 对未依法取得选址意见书的建设项目核发建设项目批准文件的;

(二) 未依法在国有土地使用权出让合同中确定规划条件或者改变国有土地使用权出让合同中依法确定的规划条件的;

(三) 对未依法取得建设用地规划许可证的建设单位划拨国有土地使用权的。

第六十二条 城乡规划编制单位有下列行为之一的, 由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期改正, 处合同约定的规划编制费一倍以上二倍以下的罚款; 情节严重的, 责令停业整顿, 由原发证机关降低资质等级或者吊销资质证书; 造成损失的, 依法承担赔偿责任:

(一) 超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作的;

(二) 违反国家有关标准编制城乡规划的。未依法取得资质证书承揽城乡规划编制工作的, 由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止违法行为, 依照前款规定处以罚款; 造成损失的, 依法承担赔偿责任。以欺骗手段取得资质证书承揽城乡规划编制工作的, 由原发证机关吊销资质证书, 依照本条第一款规定处以罚款; 造成损失的, 依法承担赔偿责任。

第六十三条 城乡规划编制单位取得资质证书后, 不再符合相应的资质条件的, 由原发证机关责令限期改正; 逾期不改正的, 降低资质等级或者吊销资质证书。

第六十四条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的, 由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设; 尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的, 限期改正, 处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款; 无法采取改正措施消除影响的, 限期拆除, 不能拆除的, 没收实物或者违法收入, 可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第六十五条 在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的, 由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正; 逾期不改正的, 可以拆除。

第六十六条 建设单位或者个人有下列行为之一的, 由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除, 可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款:

(一) 未经批准进行临时建设的;

(二) 未按照批准内容进行临时建设的;

(三) 临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

第六十七条 建设单位未在建设工程竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料的, 由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期补报; 逾期不补报的, 处一万元以上五万元以下的罚款。

第六十八条 城乡规划主管部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后, 当事人不停止建设或者逾期不拆除的, 建设工程所在地县级以上地方人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

第六十九条 违反本法规定, 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第七十条 本法自 2008 年 1 月 1 日起施行。《中华人民共和国城市规划法》同时废止。

中华人民共和国土地管理法实施条例

中华人民共和国国务院令 第 588 号

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》），制定本条例。

第二章 土地的所有权和使用权

第二条 下列土地属于全民所有即国家所有：

- （一）城市市区的土地；
- （二）农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有土地；
- （三）国家依法征收的土地；
- （四）依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；
- （五）农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；
- （六）因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

第三条 国家依法实行土地登记发证制度。依法登记的土地所有权和土地使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。土地登记内容和土地权属证书式样由国务院土地行政主管部门统一规定。土地登记资料可以公开查询。确认林地、草原的所有权或者使用权，确认水面、滩涂的养殖使用权，分别依照《森林法》、《草原法》和《渔业法》的有关规定办理。

第四条 农民集体所有的土地，由土地所有者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地所有权证书，确认所有权。农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由土地使用者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地使用权证书，确认建设用地使用权。

设区的市人民政府可以对市辖区内农民集体所有的土地实行统一登记。

第五条 单位和个人依法使用的国有土地，由土地使用者向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级以上人民政府登记造册，核发国有土地使用权证书，确认使用权。其中，中央国家机关使用的国有土地的登记发证，由国务院土地行政主管部门负责，具体登记发证办法由国务院土地行政主管部门会同国务院机关事务管理局等有关部门制定。未确定使用权的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，负责保护管理。

第六条 依法改变土地所有权、使用权的，因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的，必须向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更登记申请，由原土地登记机关依法进行土地所有权、使用权变更登记。土地所有权、使用权的变更，自变更登记之日起生效。依法改变土地用途的，必须持批准文件，向土地所在地的县级以上人民政府土地行政

主管部门提出土地变更登记申请，由原土地登记机关依法进行变更登记。

第七条 依照《土地管理法》的有关规定，收回用地单位的土地使用权的，由原土地登记机关注销土地登记。

土地使用权有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期未获批准的，由原土地登记机关注销土地登记。

第三章 土地利用总体规划

第八条 全国土地利用总体规划，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门编制，报国务院批准。省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，由省、自治区、直辖市人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，报国务院批准。省、自治区人民政府所在地的市、人口在 100 万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，由各该市人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。本条第一款、第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，由有关人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划，由乡（镇）人民政府编制，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府或者省、自治区、直辖市人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

第九条 土地利用总体规划的规划期限一般为 15 年。

第十条 依照《土地管理法》规定，土地利用总体规划应当将土地划分为农用地、建设用地和未利用地。县级和乡（镇）土地利用总体规划应当根据需要，划定基本农田保护区、土地开垦区、建设用地区 and 禁止开垦区等；其中，乡（镇）土地利用总体规划还应当根据土地使用条件，确定每一块土地的用途。土地分类和划定土地利用区的具体办法，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定。

第十一条 乡（镇）土地利用总体规划经依法批准后，乡（镇）人民政府应当在本行政区域内予以公告。

公告应当包括下列内容：

- （一）规划目标；
- （二）规划期限；
- （三）规划范围；
- （四）地块用途；
- （五）批准机关和批准日期。

第十二条 依照《土地管理法》第二十六条第二款、第三款规定修改土地利用总体规划的，由原编制机关根据国务院或者省、自治区、直辖市人民政府的批准文件修改。修改后的土地利用总体规划应当报原批准机关批准。上一级土地利用总体规划修改后，涉及修改下一级土地利用总体规划的，由上一级人民政府通知下一级人民政府作出相应修改，并报原批准机关备案。

第十三条 各级人民政府应当加强土地利用年度计划管理，实行建设用地总量控制。土地利用年度计划一经批准下达，必须严格执行。土地利用年度计划应当包括下列内容：

- （一）农用地转用计划指标；
- （二）耕地保有量计划指标；
- （三）土地开发整理计划指标。

第十四条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当会同同级有关部门进行土地调查。土地调查应当包括下列内容：

- （一）土地权属；
- （二）土地利用现状；
- （三）土地条件。

地方土地利用现状调查结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府批准后，应当向社会公布；全国土地利用现状调查结果，报国务院批准后，应当向社会公布。土地调查规程，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定。

第十五条 国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定土地等级评定标准。县级以上人民政府土地行政主管部门应当会同同级有关部门根据土地等级评定标准，对土地等级进行评定。地方土地等级评定结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府土地行政主管部门批准后，应当向社会公布。根据国民经济和社会发展状况，土地等级每 6 年调整 1 次。

第四章 耕地保护

第十六条 在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，为实施城市规划和村庄、集镇规划占用耕地，以及在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目占用耕地的，分别由市、县人民政府、农村集体经济组织和建设单位依照《土地管理法》第三十一条的规定负责开垦耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费。

第十七条 禁止单位和个人在土地利用总体规划确定的禁止开垦区内从事土地开发活动。在土地利用总体规划确定的土地开垦区内，开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，应当向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。一次性开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩 600 公顷以下的，按照省、自治区、直辖市规定的权限，由县级以上地方人民政府批准；开发 600 公顷以上的，报国务院批准。开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业或者渔业生产的，经县级以上人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用，使用期限最长不得超过 50 年。

第十八条 县、乡（镇）人民政府应当按照土地利用总体规划，组织农村集体经济组织制定土地整理方案，并组织实施。地方各级人民政府应当采取措施，按照土地利用总体规划推进土地整理。

土地整理新增耕地面积的百分之六十可以用作折抵建设占用耕地的补偿指标。土地整理所需费用，按照谁受益谁负担的原则，由农村集体经济组织和土地使用者共同承担。

第五章 建设用地

第十九条 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当符合土地利用总体规划和土地利用年度计划中确定的农用地转用指标；城市和村庄、集镇建设占用土地，涉及农用地转用的，还应当符合城市规划和村庄、集镇规划。不符合规定的，不得批准农用地转为建设用地。

第二十条 在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，为实施城市规划占用土地的，按照下列规定办理：

（一）市、县人民政府按照土地利用年度计划拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案，分批次逐级上报有批准权的人民政府。

（二）有批准权的人民政府土地行政主管部门对农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案进行审查，提出审查意见，报有批准权的人民政府批准；其中，补充耕地方案由批准农用地转用方案的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准。

（三）农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案经批准后，由市、县人民政府组织实施，按具体建设项目分别供地。在土地利用总体规划确定的村庄、集镇建设用地范围内，为实施村庄、集镇规划占用土地的，由市、县人民政府拟订农用地转用方案、补充耕地方案，依照前款规定的程序办理。

第二十一条 具体建设项目需要使用土地的，建设单位应当根据建设项目的总体设计一次申请，办理建设用地审批手续；分期建设的项目，可以根据可行性研究报告确定的方案分期申请建设用地，分期办理建设用地有关审批手续。

第二十二条 具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地的，按照下列规定办理：

（一）建设项目可行性研究论证时，由土地行政主管部门对建设项目用地有关事项进行审查，提出建设项目用地预审报告；可行性研究报告报批时，必须附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告。

（二）建设单位持建设项目的有关批准文件，向市、县人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，由市、县人民政府土地行政主管部门审查，拟订供地方案，报市、县人民政府批准；需要上级人民政府批准的，应当报上级人民政府批准。

（三）供地方案经批准后，由市、县人民政府向建设单位颁发建设用地批准书。有偿使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地有偿使用合同；划拨使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门向土地使用者核发国有土地划拨决定书。

（四）土地使用者应当依法申请土地登记。
通过招标、拍卖方式提供国有建设用地使用权的，由市、县人民政府土地行政主管部门会同有关部

门拟订方案，报市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施，并与土地使用者签订土地有偿使用合同。土地使用者应当依法申请土地登记。

第二十三条 具体建设项目需要使用土地的，必须依法申请使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地。能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目确需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的土地，涉及农用地的，按照下列规定办理：

（一）建设项目可行性研究论证时，由土地行政主管部门对建设项目用地有关事项进行审查，提出建设项目用地预审报告；可行性研究报告报批时，必须附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告。

（二）建设单位持建设项目的有关批准文件，向市、县人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，由市、县人民政府土地行政主管部门审查，拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案（涉及国有农用地的，不拟订征收土地方案），经市、县人民政府审核同意后，逐级上报有批准权的人民政府批准；其中，补充耕地方案由批准农用地转用方案的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准；供地方案由批准征收土地的人民政府在批准征收土地方案时一并批准（涉及国有农用地的，供地方案由批准农用地转用的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准）。

（三）农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案经批准后，由市、县人民政府组织实施，向建设单位颁发建设用地批准书。有偿使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地有偿使用合同；划拨使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门向土地使用者核发国有土地划拨决定书。

（四）土地使用者应当依法申请土地登记。

建设项目确需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的土地，涉及农民集体所有的未利用地的，只报批征收土地方案和供地方案。

第二十四条 具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的国有未利用地的，按照省、自治区、直辖市的规定办理；但是，国家重点建设项目、军事设施和跨省、自治区、直辖市行政区域的建设项目以及国务院规定的其他建设项目用地，应当报国务院批准。

第二十五条 征收土地方案经依法批准后，由被征收土地所在地的市、县人民政府组织实施，并将批准征地机关、批准文号、征收土地的用途、范围、面积以及征地补偿标准、农业人员安置办法和办理征地补偿的期限等，在被征收土地所在地的乡（镇）、村予以公告。被征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定的期限内，持土地权属证书到公告指定的人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。市、县人民政府土地行政主管部门根据经批准的征收土地方案，会同有关部门拟订征地补偿、安置方案，在被征收土地所在地的乡（镇）、村予以公告，听取被征收土地的农村集体经济组织和农民的意见。征地补偿、安置方案报市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施。对补偿标准有争议的，由县级以上地方人民政府协调；协调不成的，由批准征收土地的人民政府裁决。征地补偿、安置争议不影响征收土地方案的实施。征收土地的各项费用应当自征地补偿、安置方案批准之日起3个月内全额支付。

第二十六条 土地补偿费归农村集体经济组织所有；地上附着物及青苗补偿费归地上附着物及青苗的所有者所有。征收土地的安置补助费必须专款专用，不得挪作他用。需要安置的人员由农村集体经济组织安置的，安置补助费支付给农村集体经济组织，由农村集体经济组织管理和使用；由其他单位安置的，安置补助费支付给安置单位；不需要统一安置的，安置补助费发放给被安置人员个人或者征得被安置人员同意后用于支付被安置人员的保险费用。市、县和乡（镇）人民政府应当加强对安置补助费使用情况的监督。

第二十七条 抢险救灾等急需使用土地的，可以先行使用土地。其中，属于临时用地的，灾后应当恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理用地审批手续；属于永久性建设用地的，建设单位应当在灾情结束后6个月内申请补办建设用地审批手续。

第二十八条 建设项目施工和地质勘查需要临时占用耕地的，土地使用者应当自临时用地期满之日起1年内恢复种植条件。

第二十九条 国有土地有偿使用的方式包括：

- （一）国有土地使用权出让；
- （二）国有土地租赁；
- （三）国有土地使用权作价出资或者入股。

第三十条 《土地管理法》第五十五条规定的新增建设用地的土地有偿使用费，是指国家在新增建设用地中应取得的平均土地纯收益。

第六章 监督检查

第三十一条 土地管理监督检查人员应当经过培训，经考核合格后，方可从事土地管理监督检查工作。

第三十二条 土地行政主管部门履行监督检查职责，除采取《土地管理法》第六十七条规定的措施外，还可以采取下列措施：

- （一）询问违法案件的当事人、嫌疑人和证人；
- （二）进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行拍照、摄像；
- （三）责令当事人停止正在进行的土地违法行为；
- （四）对涉嫌土地违法的单位或者个人，停止办理有关土地审批、登记手续；
- （五）责令违法嫌疑人在调查期间不得变卖、转移与案件有关的财物。

第三十三条 依照《土地管理法》第七十二条规定给予行政处分的，由责令作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚决定的上级人民政府土地行政主管部门作出。对于警告、记过、记大过的行政处分决定，上级土地行政主管部门可以直接作出；对于降级、撤职、开除的行政处分决定，上级土地行政主管部门应当按照国家有关人事管理权限和处理程序的规定，向有关机关提出行政处分建议，由有关机关依法处理。

第七章 法律责任

第三十四条 违反本条例第十七条的规定，在土地利用总体规划确定的禁止开垦区内进行开垦的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，依照《土地管理法》第七十六条的规定处罚。

第三十五条 在临时使用的土地上修建永久性建筑物、构筑物的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第三十六条 对在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物重建、扩建的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第三十七条 阻碍土地行政主管部门的工作人员依法执行职务的，依法给予治安管理处罚或者追究刑事责任。

第三十八条 依照《土地管理法》第七十三条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的百分之五十以下。

第三十九条 依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的百分之五十以上百分之二十以下。

第四十条 依照《土地管理法》第七十四条的规定处以罚款的，罚款额为耕地开垦费的2倍以下。

第四十一条 依照《土地管理法》第七十五条的规定处以罚款的，罚款额为土地复垦费的2倍以下。

第四十二条 依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米30元以下。

第四十三条 依照《土地管理法》第八十条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米10元以上30元以下。

第四十四条 违反本条例第二十八条的规定，逾期不恢复种植条件的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正，可以处耕地复垦费2倍以下的罚款。

第四十五条 违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

第八章 附则

第四十六条 本条例自1999年1月1日起施行。1991年1月4日国务院发布的《中华人民共和国土地管理法实施条例》同时废止。

中华人民共和国国务院令

第 590 号

《国有土地上房屋征收与补偿条例》已经 2011 年 1 月 19 日国务院第 141 次常务会议通过，现予公布，自公布之日起施行。

总 理 温家宝

二〇一一年一月二十一日

国有土地上房屋征收与补偿条例

第一章 总 则

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，制定本条例。

第二条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下称房屋征收部门）组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第六条 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

第七条 任何组织和个人对违反本条例规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第二章 征收决定

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：

- （一）国防和外交的需要；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- （三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
- （四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- （五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；
- （六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第九条 依照本条例第八条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划。

制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

第十条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。

市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

第十一条 市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的，市、县级人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十二条 市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十三条 市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十四条 被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十五条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十六条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房

屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第三章 补 偿

第十七条 作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

第十八条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十九条 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。

第二十条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十一条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十二条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第二十三条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第二十四条 市、县级人民政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

第二十五条 房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十六条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平，包括本条例第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第二十七条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第二十八条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

第二十九条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第四章 法律责任

第三十条 市、县级人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十二条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十三条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第三十四条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处 5 万元以上 20 万元以下罚款，对房地产估价师并处 1 万元以上 3 万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十五条 本条例自公布之日起施行。2001 年 6 月 13 日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。本条例施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。

国务院关于授权和委托用地审批权的决定

国发〔2020〕4号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为贯彻落实党的十九届四中全会和中央经济工作会议精神，根据《中华人民共和国土地管理法》相关规定，在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度，赋予省级人民政府更大用地自主权，现决定如下：

一、将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。自本决定发布之日起，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第三款规定，对国务院批准土地利用总体规划的城市在建设用地规模范围内，按土地利用年度计划分批将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第四款规定，对在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。

二、试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。自本决定发布之日起，对《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第二款规定的永久基本农田转为建设用地审批事项，以及第四十六条第一款规定的永久基本农田、永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的、其他土地超过七十公顷的土地征收审批事项，国务院委托部分试点省、自治区、直辖市人民政府批准。首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年，具体实施方案由试点省份人民政府制订并报自然资源部备案。国务院将建立健全省级人民政府用地审批工作评价机制，根据各省、自治区、直辖市的土地管理水平综合评估结果，对试点省份进行动态调整，对连续排名靠后或考核不合格的试点省份，国务院将收回委托。

三、有关要求。各省、自治区、直辖市人民政府要按照法律、行政法规和有关政策规定，严格审查把关，特别要严格审查涉及占用永久基本农田、生态保护红线、自然保护区的用地，切实保护耕地，节约集约用地，盘活存量土地，维护被征地农民合法权益，确保相关用地审批权“放得下、接得住、管得好”。各省、自治区、直辖市人民政府不得将承接的用地审批权进一步授权或委托。自然资源部要加强对各省、自治区、直辖市人民政府用地审批工作的指导和服务，明确审批要求和标准，切实提高审批质量和效率；要采取“双随机、一公开”等方式，加强对用地审批情况的监督检查，发现违规问题及时督促纠正，重大问题及时向国务院报告。

国务院

2020年3月1日

国务院关于深入推进 新型城镇化建设的若干意见

国发〔2016〕8号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

新型城镇化是现代化的必由之路，是最大的内需潜力所在，是经济发展的重要动力，也是一项重要的民生工程。《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》发布实施以来，各地区、各部门抓紧行动、改革探索，新型城镇化各项工作取得了积极进展，但仍然存在农业转移人口市民化进展缓慢、城镇化质量不高、对扩大内需的主动力作用没有得到充分发挥等问题。为总结推广各地区行之有效的经验，深入推进新型城镇化建设，现提出如下意见。

一、总体要求

全面贯彻党的十八大和十八届二中、三中、四中全会以及中央经济工作会议、中央城镇化工作会议、中央城市工作会议、中央扶贫开发工作会议、中央农村工作会议精神，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化道路，以人的城镇化为核心，以提高质量是关键，以体制机制改革为动力，紧紧围绕新型城镇化目标任务，加快推进户籍制度改革，提升城市综合承载能力，制定完善土地、财政、投融资等配套政策，充分释放新型城镇化蕴藏的巨大内需潜力，为经济持续健康发展提供持久强劲动力。

坚持点面结合、统筹推进。统筹规划、总体布局，促进大中小城市和小城镇协调发展，着力解决好“三个1亿人”城镇化问题，全面提高城镇化质量。充分发挥国家新型城镇化综合试点作用，及时总结提炼可复制经验，带动全国新型城镇化体制机制创新。

坚持纵横联动、协同推进。加强部门间政策制定和实施的协调配合，推动户籍、土地、财政、住房等相关政策和改革举措形成合力。加强部门与地方政策联动，推动地方加快出台一批配套政策，确保改革举措和政策落地生根。

坚持补齐短板、重点突破。加快实施“一融双新”工程，以促进农民工融入城镇为核心，以加快新生中小城市培育发展和新型城市建设为重点，瞄准短板，加快突破，优化政策组合，弥补供需缺口，促进新型城镇化健康有序发展。

二、积极推进农业转移人口市民化

（一）加快落实户籍制度改革政策。围绕加快提高户籍人口城镇化率，深化户籍制度改革，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户，并与城镇居民享有同等权利、履行同等义务。鼓励各地区进一步放宽落户条件，除极少数超大城市外，允许农业转移人口在就业地落户，优先解决农村学生升学和参军进入城镇的人口、在城镇就业居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口以及新生代农民工落户问题，全面放开对高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生、留学归

国人员的落户限制，加快制定公开透明的落户标准和切实可行的落户目标。除超大城市和特大城市外，其他城市不得采取要求购买房屋、投资纳税、积分制等方式设置落户限制。加快调整完善超大城市和特大城市落户政策，根据城市综合承载能力和功能定位，区分主城区、郊区、新区等区域，分类制定落户政策；以具有合法稳定就业和合法稳定住所（含租赁）、参加城镇社会保险年限、连续居住年限等为主要指标，建立完善积分落户制度，重点解决符合条件的普通劳动者的落户问题。加快制定实施推动 1 亿非户籍人口在城市落户方案，强化地方政府主体责任，确保如期完成。

（二）全面实行居住证制度。推进居住证制度覆盖全部未落户城镇常住人口，保障居住证持有人在居住地享有义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务和计划生育服务、公共文化体育服务、法律援助和法律服务以及国家规定的其他基本公共服务；同时，在居住地享有按照国家有关规定办理出入境证件、换领补领居民身份证、机动车登记、申领机动车驾驶证、报名参加职业资格考试和申请授予职业资格以及其他便利。鼓励地方各级人民政府根据本地承载能力不断扩大对居住证持有人的公共服务范围并提高服务标准，缩小与户籍人口基本公共服务的差距。推动居住证持有人享有与当地户籍人口同等的住房保障权利，将符合条件的农业转移人口纳入当地住房保障范围。各城市要根据《居住证暂行条例》，加快制定实施具体管理办法，防止居住证与基本公共服务脱钩。

（三）推进城镇基本公共服务常住人口全覆盖。保障农民工随迁子女以流入地公办学校为主接受义务教育，以公办幼儿园和普惠性民办幼儿园为主接受学前教育。实施义务教育“两免一补”和生均公用经费基准定额资金随学生流动可携带政策，统筹人口流入地与流出地教师编制。组织实施农民工职业技能提升计划，每年培训 2000 万人次以上。允许在农村参加的养老保险和医疗保险规范接入城镇社保体系，加快建立基本医疗保险异地就医医疗费用结算制度。

（四）加快建立农业转移人口市民化激励机制。切实维护进城落户农民在农村的合法权益。实施财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩政策，实施城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩政策，中央预算内投资安排向吸纳农业转移人口落户数量较多的城镇倾斜。各省级人民政府要出台相应配套政策，加快推进农业转移人口市民化进程。

三、全面提升城市功能

（五）加快城镇棚户区、城中村和危房改造。围绕实现约 1 亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，推动棚户区改造与名城保护、城市更新相结合，加快推进城市棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房（包括无上下水、北方地区无供热设施等的住房）改造，将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点镇。加强棚户区改造工程质量监督，严格实施质量责任终身追究制度。

（六）加快城市综合交通网络建设。优化街区路网结构，建设快速路、主次干路和支路级配合合理的路网系统，提升城市道路网络密度，优先发展公共交通。大城市要统筹公共汽车、轻轨、地铁等协同发展，推进城市轨道交通系统和自行车等慢行交通系统建设，在有条件的地区规划建设市郊铁路，提高道路的通达性。畅通进出城市通道，加快换乘枢纽、停车场等设施建设，推进充电站、充电桩等新能源汽车充电设施建设，将其纳入城市旧城改造和新城建设规划同步实施。

（七）实施城市地下管网改造工程。统筹城市地上地下设施规划建设，加强城市地下基础设施建设和改造，合理布局电力、通信、广电、给排水、热力、燃气等地下管网，加快实施既有路面城市电网、通信网络架空线入地工程。推动城市新区、各类园区、成片开发区的新建道路同步建设地下综合管廊，老城区要结合地铁建设、河道治理、道路整治、旧城更新、棚户区改造等逐步推进地下综合管廊建设，鼓励社会资本投资运营地下综合管廊。加快城市易涝点改造，推进雨污分流管网改造与排水和防洪排涝设施建设。加强供水管网改造，降低供水管网漏损率。

（八）推进海绵城市建设。在城市新区、各类园区、成片开发区全面推进海绵城市建设。在老城区结合棚户区、危房改造和老旧小区有机更新，妥善解决城市防洪安全、雨水收集利用、黑臭水体治理等问题。加强海绵型建筑与小区、海绵型道路与广场、海绵型公园与绿地、绿色蓄排与净化利用设施等建设。加强自然水系保护与生态修复，切实保护良好水体和饮用水源。

（九）推动新型城市建设。坚持适用、经济、绿色、美观方针，提升规划水平，增强城市规划的科学性和权威性，促进“多规合一”，全面开展城市设计，加快建设绿色城市、智慧城市、人文城市等新型城市，全面提升城市内在品质。实施“宽带中国”战略和“互联网+”城市计划，加速光纤入户，促进宽带网络提速降费，发展智能交通、智能电网、智能水务、智能管网、智能园区。推动分布式太阳能、风能、生物质能、地热能多元化规模化应用和工业余热供暖，推进既有建筑供热计量和节能改造，对大型公共建筑和政府投资的各类建筑全面执行绿色建筑标准和认证，积极推广应用绿色新型建材、装配式建筑和钢结构建筑。加强垃圾处理设施建设，基本建立建筑垃圾、餐厨废弃物、园林废弃物等回收和再生利用体系，建设循环型城市。划定永久基本农田、生态保护红线和城市开发边界，实施城市生态廊道建设和生态系统修复工程。制定实施城市空气质量达标时间表，努力提高优良天数比例，大幅减少重污染天数。落实最严格水资源管理制度，推广节水新技术和新工艺，积极推进中水回用，全面建设节水型城市。促进国家级新区健康发展，推动符合条件的开发区向城市功能区转型，引导工业集聚区规范发展。

（十）提升城市公共服务水平。根据城镇常住人口增长趋势，加大财政对接收农民工随迁子女较多的城镇中小学校、幼儿园建设的投入力度，吸引企业和社会力量投资建学办学，增加中小学校和幼儿园学位供给。统筹新老城区公共服务资源均衡配置。加强医疗卫生机构、文化设施、体育健身场所设施、公园绿地等公共服务设施以及社区服务综合信息平台规划建设。优化社区生活设施布局，打造包括物流配送、便民超市、银行网点、零售药店、家庭服务中心等在内的便捷生活服务圈。建设以居家为基础、社区为依托、机构为补充的多层次养老服务体系，推动生活照料、康复护理、精神慰藉、紧急援助等服务全覆盖。加快推进住宅、公共建筑等的适老化改造。加强城镇公用设施使用安全管理，健全城市抗震、防洪、排涝、消防、应对地质灾害应急指挥体系，完善城市生命通道系统，加强城市防灾减灾场所建设，增强抵御自然灾害、处置突发事件和危机管理能力。

四、加快培育中小城市和特色小镇

（十一）提升县城和重点镇基础设施水平。加强县城和重点镇公共供水、道路交通、燃气供热、信息网络、分布式能源等市政设施和教育、医疗、文化等公共服务设施建设。推进城镇生活污水垃

圾处理设施全覆盖和稳定运行，提高县城垃圾资源化、无害化处理能力，加快重点镇垃圾收集和转运设施建设，利用水泥窑协同处理生活垃圾及污泥。推进北方县城和重点镇集中供热全覆盖。加大对中西部地区发展潜力大、吸纳人口多的县城和重点镇的支持力度。

（十二）加快拓展特大镇功能。开展特大镇功能设置试点，以下放事权、扩大财权、改革人事权及强化用地指标保障等为重点，赋予镇区人口 10 万以上的特大镇部分县级管理权限，允许其按照相同人口规模城市市政设施标准进行建设发展。同步推进特大镇行政管理体制改革和设市模式创新改革试点，减少行政管理层级、推行大部门制，降低行政成本、提高行政效率。

（十三）加快特色镇发展。因地制宜、突出特色、创新机制，充分发挥市场主体作用，推动小城镇发展与疏解大城市中心城区功能相结合、与特色产业发展相结合、与服务“三农”相结合。发展具有特色优势的休闲旅游、商贸物流、信息产业、先进制造、民俗文化遗产、科技教育等魅力小镇，带动农业现代化和农民就近城镇化。提升边境口岸城镇功能，在人员往来、加工物流、旅游等方面实行差别化政策，提高投资贸易便利化水平和人流物流便利化程度。

（十四）培育发展一批中小城市。完善设市标准和市辖区设置标准，规范审核审批程序，加快启动相关工作，将具备条件的县和特大镇有序设置为市。适当放宽中西部地区中小城市设置标准，加强产业和公共资源布局引导，适度增加中西部地区中小城市数量。

（十五）加快城市群建设。编制实施一批城市群发展规划，优化提升京津冀、长三角、珠三角三大城市群，推动形成东北地区、中原地区、长江中游、成渝地区、关中平原等城市群。推进城市群基础设施一体化建设，构建核心城市 1 小时通勤圈，完善城市群之间快速高效互联互通交通网络，建设以高速铁路、城际铁路、高速公路为骨干的城市群内部交通网络，统筹规划建设高速联通、服务便捷的信息网络，统筹推进重大能源基础设施和能源市场一体化建设，共同建设安全可靠的水利和供水系统。做好城镇发展规划与安全生产规划的统筹衔接。

五、辐射带动新农村建设

（十六）推动基础设施和公共服务向农村延伸。推动水电路等基础设施城乡联网。推进城乡配电网建设改造，加快信息进村入户，尽快实现行政村通硬化路、通班车、通邮、通快递，推动有条件地区燃气向农村覆盖。开展农村人居环境整治行动，加强农村垃圾和污水收集处理设施以及防洪排涝设施建设，强化河湖水系整治，加大对传统村落民居和历史文化名村名镇的保护力度，建设美丽宜居乡村。加快农村教育、医疗卫生、文化等事业发展，推进城乡基本公共服务均等化。深化农村社区建设试点。

（十七）带动农村一二三产业融合发展。以县级行政区为基础，以建制镇为支点，搭建多层次、宽领域、广覆盖的农村一二三产业融合发展服务平台，完善利益联结机制，促进农业产业链延伸，推进农业与旅游、教育、文化、健康养老等产业深度融合，大力发展农业新型业态。强化农民合作社和家庭农场基础作用，支持龙头企业引领示范，鼓励社会资本投入，培育多元化农业产业融合主体。推动返乡创业集聚发展。

（十八）带动农村电子商务发展。加快农村宽带网络和快递网络建设，加快农村电子商务发展

和“快递下乡”。支持适应乡村特点的电子商务服务平台、商品集散平台和物流中心建设，鼓励电子商务第三方交易平台渠道下沉，带动农村特色产业发展，推进农产品进城、农业生产资料下乡。完善有利于中小网商发展的政策措施，在风险可控、商业可持续的前提下支持发展面向中小网商的融资贷款业务。

（十九）推进易地扶贫搬迁与新型城镇化结合。坚持尊重群众意愿，注重因地制宜，搞好科学规划，在县城、小城镇或工业园区附近建设移民集中安置区，推进转移就业贫困人口在城镇落户。坚持加大中央财政支持和多渠道筹集资金相结合，坚持搬迁和发展两手抓，妥善解决搬迁群众的居住、看病、上学等问题，统筹谋划安置区产业发展与群众就业创业，确保搬迁群众生活有改善、发展有前景。

六、完善土地利用机制

（二十）规范推进城乡建设用地增减挂钩。总结完善并推广有关经验模式，全面实行城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩的政策。高标准、高质量推进村庄整治，在规范管理、规范操作、规范运行的基础上，扩大城乡建设用地增减挂钩规模和范围。运用现代信息技术手段加强土地利用变更情况监测监管。

（二十一）建立城镇低效用地再开发激励机制。允许存量土地使用权人在不违反法律法规、符合相关规划的前提下，按照有关规定经批准后对土地进行再开发。完善城镇存量土地再开发过程中的供应方式，鼓励原土地使用权人自行改造，涉及原划拨土地使用权转让需补办出让手续的，经依法批准，可采取规定方式办理并按市场价缴纳土地出让价款。在国家、改造者、土地权利人之间合理分配“三旧”（旧城镇、旧厂房、旧村庄）改造的土地收益。

（二十二）因地制宜推进低丘缓坡地开发。在坚持最严格的耕地保护制度、确保生态安全、切实做好地质灾害防治的前提下，在资源环境承载力适宜地区开展低丘缓坡地开发试点。通过创新规划计划方式、开展整体整治、土地分批供应等政策措施，合理确定低丘缓坡地开发用途、规模、布局和项目用地准入门槛。

（二十三）完善土地经营权和宅基地使用权流转机制。加快推进农村土地确权登记颁证工作，鼓励地方建立健全农村产权流转市场体系，探索农户对土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权的自愿有偿退出机制，支持引导其依法自愿有偿转让上述权益，提高资源利用效率，防止闲置和浪费。深入推进农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点，稳步开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点。

七、创新投融资机制

（二十四）深化政府和社会资本合作。进一步放宽准入条件，健全价格调整机制和政府补贴、监管机制，广泛吸引社会资本参与城市基础设施和市政公用设施建设和运营。根据经营性、准经营性和非经营性项目不同特点，采取更具针对性的政府和社会资本合作模式，加快城市基础设施和公共服务设施建设。

（二十五）加大政府投入力度。优化政府投资结构，安排专项资金重点支持农业转移人口市民

化相关配套设施建设。编制公开透明的政府资产负债表，允许有条件的地区通过发行地方政府债券等多种方式拓宽城市建设融资渠道。省级政府举债使用方向要向新型城镇化倾斜。

（二十六）强化金融支持。专项建设基金要扩大支持新型城镇化建设的覆盖面，安排专门资金定向支持城市基础设施和公共服务设施建设、特色小城镇功能提升等。鼓励开发银行、农业发展银行创新信贷模式和产品，针对新型城镇化项目设计差别化融资模式与偿债机制。鼓励商业银行开发面向新型城镇化的金融服务和产品。鼓励公共基金、保险资金等参与具有稳定收益的城市基础设施项目建设和运营。鼓励地方利用财政资金和社会资金设立城镇化发展基金，鼓励地方整合政府投资平台设立城镇化投资平台。支持城市政府推行基础设施和租赁房资产证券化，提高城市基础设施项目直接融资比重。

八、完善城镇住房制度

（二十七）建立购租并举的城镇住房制度。以满足新市民的住房需求为主要出发点，建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度，健全以市场为主满足多层次需求、以政府为主提供基本保障的住房供应体系。对具备购房能力的常住人口，支持其购买商品住房。对不具备购房能力或没有购房意愿的常住人口，支持其通过住房租赁市场租房居住。对符合条件的低收入住房困难家庭，通过提供公共租赁住房或发放租赁补贴保障其基本住房需求。

（二十八）完善城镇住房保障体系。住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主。加快推广租赁补贴制度，采取市场提供房源、政府发放补贴的方式，支持符合条件的农业转移人口通过住房租赁市场租房居住。归并实物住房保障种类。完善住房保障申请、审核、公示、轮候、复核制度，严格保障性住房分配和使用管理，健全退出机制，确保住房保障体系公平、公正和健康运行。

（二十九）加快发展专业化住房租赁市场。通过实施土地、规划、金融、税收等相关支持政策，培育专业化市场主体，引导企业投资购房用于租赁经营，支持房地产企业调整资产配置持有住房用于租赁经营，引导住房租赁企业和房地产开发企业经营新建租赁住房。支持专业企业、物业服务企业等通过租赁或购买社会闲置住房开展租赁经营，落实鼓励居民出租住房的税收优惠政策，激活存量住房租赁市场。鼓励商业银行开发适合住房租赁业务发展需要的信贷产品，在风险可控、商业可持续的原则下，对购买商品住房开展租赁业务的企业提供购房信贷支持。

（三十）健全房地产市场调控机制。调整完善差别化住房信贷政策，发展个人住房贷款保险业务，提高对农民工等中低收入群体的住房金融服务水平。完善住房用地供应制度，优化住房供应结构。加强商品房预售管理，推行商品房买卖合同在线签订和备案制度，完善商品房交易资金监管机制。进一步提高城镇棚户区改造以及其他房屋征收项目货币化安置比例。鼓励引导农民在中小城市就近购房。

九、加快推进新型城镇化综合试点

（三十一）深化试点内容。在建立农业转移人口市民化成本分担机制、建立多元化可持续城镇化投融资机制、改革完善农村宅基地制度、建立创新行政管理和降低行政成本的设市设区模式等方

面加大探索力度，实现重点突破。鼓励试点地区有序建立进城落户农民农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权依法自愿有偿退出机制。有可能突破现行法规和政策的改革探索，在履行必要程序后，赋予试点地区相应权限。

（三十二）扩大试点范围。按照向中西部和东北地区倾斜、向中小城市和小城镇倾斜的原则，组织开展第二批国家新型城镇化综合试点。有关部门在组织开展城镇化相关领域的试点时，要向国家新型城镇化综合试点地区倾斜，以形成改革合力。

（三十三）加大支持力度。地方各级人民政府要营造宽松包容环境，支持试点地区发挥首创精神，推动顶层设计与基层探索良性互动、有机结合。国务院有关部门和省级人民政府要强化对试点地区的指导和支持，推动相关改革举措在试点地区先行先试，及时总结推广试点经验。各试点地区要制定实施年度推进计划，明确年度任务，建立健全试点绩效考核评价机制。

十、健全新型城镇化工作推进机制

（三十四）强化政策协调。国家发展改革委要依托推进新型城镇化工作部际联席会议制度，加强政策统筹协调，推动相关政策尽快出台实施，强化对地方新型城镇化工作的指导。各地区要进一步完善城镇化工作机制，各级发展改革部门要统筹推进本地区新型城镇化工作，其他部门要积极主动配合，共同推动新型城镇化取得更大成效。

（三十五）加强监督检查。有关部门要对各地区新型城镇化建设进展情况进行跟踪监测和监督检查，对相关配套政策实施效果进行跟踪分析和总结评估，确保政策举措落地生根。

（三十六）强化宣传引导。各地区、各部门要广泛宣传推进新型城镇化的新理念、新政策、新举措，及时报道典型经验和做法，强化示范效应，凝聚社会共识，为推进新型城镇化营造良好的社会环境和舆论氛围。

节约集约利用土地规定

(国土资源部令第 61 号)

(2014 年 5 月 22 日国土资源部令第 61 号公布 根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，提升土地资源对经济社会发展的承载能力，促进生态文明建设，根据《中华人民共和国土地管理法》和《国务院关于促进节约集约用地的通知》，制定本规定。

第二条 本规定所称节约集约利用土地，是指通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度、促进低效废弃地再利用、优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率的各项行为与活动。

第三条 土地管理和利用应当遵循下列原则：

(一) 坚持节约优先的原则，各项建设少占地、不占或者少占耕地，珍惜和合理利用每一寸土地；

(二) 坚持合理使用的原则，严控总量、盘活存量、优化结构、提高效率；

(三) 坚持市场配置的原则，妥善处理好政府与市场的关系，充分发挥市场在土地资源配置中的决定性作用；

(四) 坚持改革创新的原则，探索土地管理新机制，创新节约集约用地新模式。

第四条 县级以上地方自然资源主管部门应当加强与发展改革、财政、环境保护等部门的沟通协调，将土地节约集约利用的目标和政策措施纳入地方经济社会发展总体框架、相关规划和考核评价体系。

第五条 自然资源主管部门应当建立节约集约用地制度，开展节约集约用地活动，组织制定节地标准体系和相关标准规范，探索节约集约用地新机制，鼓励采用节约集约用地新技术和新模式，促进土地利用效率的提高。

第六条 在节约集约用地方面成效显著的市、县人民政府，由自然资源部按照有关规定给予表彰和奖励。

第二章 规模引导

第七条 国家通过土地利用总体规划，确定建设用地的规模、布局、结构和时序安排，对建设用地实行总量控制。

土地利用总体规划确定的约束性指标和分区管制规定不得突破。

下级土地利用总体规划不得突破上级土地利用总体规划确定的约束性指标。

第八条 土地利用总体规划对各区域、各行业发展用地规模和布局具有统筹作用。

产业发展、城乡建设、基础设施布局、生态环境建设等相关规划，应当与土地利用总体规划相衔接，所确定的建设用地规模和布局必须符合土地利用总体规划的安排。

相关规划超出土地利用总体规划确定的建设用地规模的，应当及时调整或者修改，核减用地规模，调整用地布局。

第九条 自然资源主管部门应当通过规划、计划、用地标准、市场引导等手段，有效控制特大城市新增建设用地规模，适度增加集约用地程度高、发展潜力大的地区和中小城市、县城建设用地供给，合理保障民生用地需求。

第三章 布局优化

第十条 城乡土地利用应当体现布局优化的原则。引导工业向开发区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中，推动农村人口向中心村、中心镇集聚，产业向功能区集中，耕地向适度规模经营集中。

禁止在土地利用总体规划和城乡规划确定的城镇建设用地范围之外设立各类城市新区、开发区和工业园区。

鼓励线性基础设施并线规划和建设，促进集约布局和节约用地。

第十一条 自然资源主管部门应当在土地利用总体规划中划定城市开发边界和禁止建设的边界，实行建设用地空间管制。

城市建设用地应当因地制宜采取组团式、串联式、卫星城式布局，避免占用优质耕地特别是永久基本农田。

第十二条 市、县自然资源主管部门应当促进现有城镇用地内部结构调整优化，控制生产用地，保障生活用地，提高生态用地的比例，加大城镇建设使用存量用地的比例，促进城镇用地效率的提高。

第十三条 鼓励建设项目用地优化设计、分层布局，鼓励充分利用地上、地下空间。

建设用地使用权在地上、地下分层设立的，其取得方式和使用年期参照在地表设立的建设用地使用权的相关规定。

出让分层设立的建设用地使用权，应当根据当地基准地价和不动产实际交易情况，评估确定分层出让的建设用地最低价标准。

第十四条 县级以上自然资源主管部门统筹制定土地综合开发用地政策，鼓励大型基础设施等建设项目综合开发利用土地，促进功能适度混合、整体设计、合理布局。

不同用途高度关联、需要整体规划建设、确实难以分割供应的综合用途建设项目，市、县自然资源主管部门可以确定主用途并按照一宗土地实行整体出让供应，综合确定出让底价；需要通过招标拍卖挂牌的方式出让的，整宗土地应当采用招标拍卖挂牌的方式出让。

第四章 标准控制

第十五条 国家实行建设项目用地标准控制制度。

自然资源部会同有关部门制定工程建设项目用地控制指标、工业项目建设用地控制指标、房地产开发用地宗地规模和容积率等建设项目用地控制标准。

地方自然资源主管部门可以根据本地实际，制定和实施更加节约集约的地方性建设项目用地控制标准。

第十六条 建设项目应当严格按照建设项目用地控制标准进行测算、设计和施工。

市、县自然资源主管部门应当加强对用地者和勘察设计单位落实建设项目用地控制标准的督促和指导。

第十七条 建设项目用地审查、供应和使用，应当符合建设项目用地控制标准和供地政策。

对违反建设项目用地控制标准和供地政策使用土地的，县级以上自然资源主管部门应当责令纠正，并依法予以处理。

第十八条 国家和地方尚未出台建设项目用地控制标准的建设项目，或者因安全生产、特殊工艺、地形地貌等原因，确实需要超标准建设的项目，县级以上自然资源主管部门应当组织开展建设项目用地评价，并将其作为建设用地供应的依据。

第十九条 自然资源部会同有关部门根据国家经济社会发展状况、宏观产业政策和土壤污染风险防控需求等，制定《禁止用地项目目录》和《限制用地项目目录》，促进土地节约集约利用。

自然资源主管部门为限制用地的建设项目办理建设用地供应手续必须符合规定的条件；不得为禁止用地的建设项目办理建设用地供应手续。

第五章 市场配置

第二十条 各类有偿使用的土地供应应当充分贯彻市场配置的原则，通过运用土地租金和价格杠杆，促进土地节约集约利用。

第二十一条 国家扩大国有土地有偿使用范围，减少非公益性用地划拨。

除军事、保障性住房和涉及国家安全和公共秩序的特殊用地可以以划拨方式供应外，国家机关办公和交通、能源、水利等基础设施（产业）、城市基础设施以及各类社会事业用地中的经营性用地，实行有偿使用。

国家根据需要，可以一定年期的国有土地使用权作价后授权给经国务院批准设立的国家控股公司、作为国家授权投资机构的国有独资公司和集团公司经营管理。

第二十二条 经营性用地应当以招标拍卖挂牌的方式确定使用者和土地价格。

各类有偿使用的土地供应不得低于国家规定的用地最低价标准。

禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。

第二十三条 市、县自然资源主管部门可以采取先出租后出让、在法定最高年期内实行缩短出让年期等方式出让土地。

采取先出租后出让方式供应工业用地的，应当符合自然资源部规定的行业目录。

第二十四条 鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。

在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

第二十五条 符合节约集约用地要求、属于国家鼓励产业的用地，可以实行差别化的地价政策和建设用地管理政策。

分期建设的大中型工业项目，可以预留规划范围，根据建设进度，实行分期供地。

具体办法由自然资源部另行规定。

第二十六条 市、县自然资源主管部门供应工业用地，应当将投资强度、容积率、建筑系数、绿地率、非生产设施占地比例等控制性指标以及自然资源开发利用水平和生态保护要求纳入出让合同。

第二十七条 市、县自然资源主管部门在有偿供应各类建设用地时，应当在建设用地使用权出让、出租合同中明确节约集约用地的规定。

在供应住宅用地时，应当将最低容积率限制、单位土地面积的住房建设套数和住宅建设套型等规划条件写入建设用地使用权出让合同。

第六章 盘活利用

第二十八条 县级以上自然资源主管部门在分解下达新增建设用地计划时，应当与批而未供和闲置土地处置数量相挂钩，对批而未供、闲置土地数量较多和处置不力的地区，减少其新增建设用地计划安排。

自然资源部和省级自然资源主管部门负责城镇低效用地再开发的政策制定。对于纳入低效用地再开发范围的项目，可以制定专项用地政策。

第二十九条 县级以上地方自然资源主管部门应当会同有关部门，依据相关规划，开展全域国土综合整治，对农用地、农村建设用地、工矿用地、灾害损毁土地等进行整理复垦，优化土地空间布局，提高土地利用效率和效益，促进土地节约集约利用。

第三十条 农用地整治应当促进耕地集中连片，增加有效耕地面积，提升耕地质量，改善生产条件和生态环境，优化用地结构和布局。

宜农未利用地开发，应当根据环境和资源承载能力，坚持有利于保护和改善生态环境的原则，因地制宜适度开展。

第三十一条 县级以上地方自然资源主管部门可以依据国家有关规定, 统筹开展农村建设用地整治、历史遗留工矿废弃地和自然灾害毁损土地的整治, 提高建设用地利用效率和效益, 改善人民群众生产生活条件和生态环境。

第三十二条 县级以上地方自然资源主管部门在本级人民政府的领导下, 会同有关部门建立城镇低效用地再开发、废弃地再利用的激励机制, 对布局散乱、利用粗放、用途不合理、闲置浪费等低效用地进行再开发, 对因采矿损毁、交通改线、居民点搬迁、产业调整形成的废弃地实行复垦再利用, 促进土地优化利用。

鼓励社会资金参与城镇低效用地、废弃地再开发和利用。鼓励土地使用者自行开发或者合作开发。

第七章 监督考评

第三十三条 县级以上自然资源主管部门应当加强土地市场动态监测与监管, 对建设用地批准和供应后的开发情况实行全程监管, 定期在门户网站上公布土地供应、合同履行、欠缴土地价款等情况, 接受社会监督。

第三十四条 省级自然资源主管部门应当对本行政区域内的节约集约用地情况进行监督, 在用地审批、土地供应和土地使用等环节加强用地准入条件、功能分区、用地规模、用地标准、投入产出强度等方面的检查, 依据法律法规对浪费土地的行为和责任主体予以处理并公开通报。

第三十五条 县级以上自然资源主管部门应当组织开展本行政区域内的建设用地利用情况普查, 全面掌握建设用地开发利用和投入产出情况、集约利用程度、潜力规模与空间分布等情况, 并将其作为土地管理和节约集约用地评价的基础。

第三十六条 县级以上自然资源主管部门应当根据建设用地利用情况普查, 组织开展区域、城市和开发区节约集约用地评价, 并将评价结果向社会公开。

第八章 法律责任

第三十七条 县级以上自然资源主管部门及其工作人员违反本规定, 有下列情形之一的, 对有关责任人员依法给予处分; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任:

- (一) 违反本规定第十七条规定, 为不符合建设项目用地标准和供地政策的建设项目供地的;
- (二) 违反本规定第十九条规定, 为禁止或者不符合限制用地条件的建设项目办理建设用地供应手续的;
- (三) 违反本规定第二十二条规定, 低于国家规定的工业用地最低价标准供应工业用地的;
- (四) 其他徇私舞弊、滥用职权和玩忽职守的行为。

第九章 附 则

第三十八条 本规定自 2014 年 9 月 1 日起实施。

自然资源部关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知

自然资规〔2018〕1号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，各派驻地方的国家土地督察局：

为积极促进节约集约用地，以土地利用方式转变推动形成绿色发展方式和生活方式，实现高质量发展，现就消化批而未供土地和盘活利用闲置土地的有关事项通知如下：

一、大力推进土地利用计划“增存挂钩”。各级自然资源主管部门分解下达新增建设用地计划，要把批而未供和闲置土地数量作为重要测算指标，逐年减少批而未供、闲置土地多和处置不力地区的新增建设用地计划安排。要明确各地区处置批而未供和闲置土地具体任务和奖惩要求，对两项任务均完成的省份，国家安排下一年度计划时，将在因素法测算结果基础上，再奖励10%新增建设用地计划指标；任一项任务未完成的，核减20%新增建设用地计划指标。

二、规范认定无效用地批准文件。各省（区、市）要适时组织市、县对已经合法批准的用地进行清查，清理无效用地批准文件。农用地转用或土地征收经依法批准后，两年内未用地或未实施征地补偿安置方案的，有关批准文件自动失效；对已实施征地补偿安置方案，因相关规划、政策调整，不具备供地条件的土地，经市、县人民政府组织核实现场地类与批准前一致的，在处理好有关征地补偿事宜后，可由市、县人民政府逐级报原批准机关申请撤回用地批准文件。

三、有效处置闲置土地。对于企业原因造成的闲置土地，市、县自然资源主管部门应及时调查认定，依法依规收缴土地闲置费或收回。对于非企业原因造成的闲置土地，应在本级政府领导下，分清责任，按规定处置。闲置工业用地，除按法律规定、合同约定应收回的情形外，鼓励通过依法转让、合作开发等方式盘活利用。其中，用于发展新产业新业态的，可以依照《产业用地政策实施工作指引》和相关产业用地政策，适用过渡期政策；依据规划改变用途的，报市、县级人民政府批准后，按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续。

四、做好批而未供和闲置土地调查确认。对于失效的或撤回的用地批准文件，由市、县人民政府逐级汇总上报，省级自然资源主管部门组织实地核实后，适时汇总报部。部在相关信息系统中予以标注，用地不再纳入批而未供土地统计，相关土地由县级自然资源主管部门在年度变更调查中按原地类认定，相应的土地利用计划、耕地占补平衡指标、相关税费等仍然有效，由市、县人民政府具体核算。对于闲置土地，地方各级自然资源主管部门要按照实际情况和有关要求，对土地市场动态监测监管系统中的数据进行确认，并在本地政府组织领导下尽早明确处置原则、适用类型和盘活利用方式等。

五、加强“增存挂钩”机制运行的监测监管。地方各级自然资源主管部门要充分依托部综合信息监管平台，加强建设用地“增存挂钩”机制运行情况的监测监管。国家土地督察机构要将批而未

供和闲置土地及处置情况纳入督察工作重点。对于批而未供和闲置土地面积较大、处置工作推进不力或者弄虚作假的地区，依照有关规定发出督察意见，责令限期整改。

本文件自下发之日起执行，有效期五年。

自然资源部

2018年6月25日

国土资源部关于印发《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》的通知

国土资发〔2016〕147号

各省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团，国务院有关部委、直属机构：

《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》已经中央全面深化改革领导小组和国务院审定。现印发你们，请认真贯彻执行。

2016年11月11日

关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)

根据《中华人民共和国土地管理法》及有关规定，按照《国家新型城镇化规划(2014~2020年)》等要求，为健全节约集约用地制度，盘活建设用地存量，提高土地利用效率，现就深入推进城镇低效用地再开发提出以下意见：

一、总体要求

(一) 指导思想。全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”的总体布局和协调推进“四个全面”的战略布局，按照党中央、国务院决策部署，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，推进供给侧结构性改革，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，坚持以人为本，促进新型城镇化发展，鼓励土地权利人自主改造开发，鼓励社会资本积极进入，规范推进城镇低效用地再开发，促进城镇更新改造和产业转型升级，优化土地利用结构，提升城镇建设用地人口、产业承载能力，建设和谐宜居城镇。

(二) 基本原则。

坚持政府引导、规划先行。建立健全政府引导、部门协同、公众参与的工作机制，加强统筹协调，形成工作合力；坚持规划先行，对改造开发的规模、时序等进行统筹安排，确保改造开发工作稳步有序开展。

坚持市场取向、因势利导。按照市场在资源配置中起决定性作用的要求，鼓励土地权利人、集体经济组织等市场主体和社会力量参与改造开发，形成形式多样的改造开发模式，增强改造开发的动力。

坚持公众参与、平等协商。充分尊重土地权利人的意愿，提高改造开发工作的公开性和透明度，保障土地权利人的知情权、参与权、受益权；建立健全平等协商机制，妥善解决群众利益诉求，做到公平公正，实现和谐开发。

坚持利益共享、多方共赢。建立完善经济激励机制，协调好政府、改造方、土地权利人等各方利益，实现共同开发、利益共享；严格保护历史文化遗产、特色风貌和保障公益性用地，统筹安排产业用地，实现经济发展、民生改善、文化传承多赢。

坚持因地制宜、规范运作。充分考虑当地经济社会发展水平、发展定位等，依据城市总体发展布局，合理确定改造开发的方向和目标，分类实施；严格遵循改造开发要求和程序，切实加强监管，保证改造开发工作规范运作、有序推进。

（三）总体目标。城镇低效用地再开发规范推进，土地集约利用水平明显提高，城镇建设用地有效供给得到增强；城镇用地结构明显优化，产业转型升级逐渐加快，投资消费有效增长；城镇基础设施和公共服务设施明显改善，城镇化质量显著提高，经济社会可持续发展能力不断提升。

二、加强统筹引导

（四）明确改造开发范围。本文件规定的城镇低效用地，是指经第二次全国土地调查已确定为建设用地中的布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的城镇存量建设用地，权属清晰、不存在争议。国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地；不符合安全生产和环保要求的用地；“退二进三”产业用地；布局散乱、设施落后，规划确定改造的老城区、城中村、棚户区、老工业区等，可列入改造开发范围。现状为闲置土地、不符合土地利用总体规划的历史遗留建设用地等，不得列入改造开发范围。市县人民政府要组织国土资源部门会同有关部门，提出城镇低效用地的标准，严格控制改造开发范围，对弄虚作假的，将严肃追究有关人员责任。

（五）推进调查摸底和标图建库。开展低效用地改造开发的城镇，要充分利用土地调查成果，开展城镇存量建设用地调查，摸清城镇低效用地的现状和改造开发潜力，查清土地权属关系，了解土地权利人意愿。拟定城镇低效用地再开发范围后，要将拟列入改造开发范围的城镇低效用地标注在遥感影像图、地籍图和土地利用总体规划图上，建立城镇低效用地数据库，夯实管理基础。

（六）强化规划统筹和方案实施。市县国土资源部门要会同有关部门，依据土地利用总体规划和城镇规划，组织编制城镇低效用地再开发专项规划，明确改造利用的目标任务、性质用途、规模布局和时序安排，优先安排基础设施、公益设施等用地，统筹城镇功能再造、产业结构调整、生态环境保护、历史人文传承等，确保城镇低效用地再开发健康有序推进。专项规划经上一级国土资源部门核定，报同级人民政府批准后实施。

按照专项规划，项目实施单位负责编制项目实施方案，确定改造开发项目规模、开发强度、利用方向、资金平衡等，报所在市县人民政府批准后实施。

经批准的专项规划和项目实施方案均向社会公示。

三、完善激励机制

（七）鼓励原国有土地使用权人进行改造开发。除有关法律法规，以及国有土地划拨决定书、国有土地使用权出让合同明确规定或者约定应当由政府收回土地使用权的土地外，在符合规划的前提下，原国有土地使用权人可通过自主、联营、入股、转让等多种方式对其使用的国有建设用地进行改造开发。原划拨土地改造开发后用途仍符合《划拨用地目录》的，可继续按划拨方式使用。改

造开发土地需办理有偿使用手续，符合协议出让条件的，可依法采取协议方式。原依法取得的工业用地改造开发后提高厂房容积率但不改变用途的，可不再增缴土地价款。利用现有工业用地，兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创业创新平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市县人民政府批准，可继续按原用途使用，过渡期为 5 年，过渡期满后，依法按新用途办理用地手续。改造开发需变更原土地用途的，应当依法办理规划修改和用地手续。

原国有土地使用权人有开发意愿，但没有开发能力的，可由政府依法收回土地使用权进行招拍挂，并给予原国有土地使用权人合理补偿；涉及国有土地上房屋征收的，应当严格按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的条件、程序、补偿标准等执行。

（八）积极引导城中村集体建设用地改造开发。城中村集体建设用地可依法征收后进行改造开发，各地要根据实际制定相关优惠政策，鼓励农村集体经济组织和原集体建设用地使用权人积极参与；集体经营性建设用地入市改革试点地区，可按照改革试点要求，采取自主、联营、入股等方式进行改造开发。

（九）鼓励产业转型升级优化用地结构。各地要制定鼓励引导工业企业“退二进三”的政策措施，调动其参与改造开发积极性，促进产业转型升级，提高土地利用效率。对企业迁址重建的，除享受改造开发政策外，要在用地选址、土地审批、用地规模与计划安排等方面给予积极支持。

（十）鼓励集中成片开发。鼓励市场主体收购相邻多宗低效利用地块，申请集中改造开发；市县国土资源部门可根据申请，依法依规将分散的土地合并登记。城镇低效用地再开发涉及边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星土地，可一并进行改造开发，但单宗零星用地面积原则上不超过 3 亩，且累计面积不超过改造开发项目总面积的 10%。低效用地成片改造开发涉及的零星新增建设用地及土地利用总体规划修改，可纳入城市批次用地依法报批，涉及的新增用地计划指标由各省（区、市）在国家下达的计划指标内安排。

（十一）加强公共设施和民生项目建设。在改造开发中要优先安排一定比例用地，用于基础设施、市政设施、公益事业等公共设施建设，促进文化遗产和历史文化建筑保护。对涉及经营性房地产开发的改造项目，可根据实际配建保障性住房或公益设施，按合同或协议约定移交当地政府统筹安排。对参与改造开发，履行公共性、公益性义务的，可给予适当政策奖励。

四、妥善处理各类历史遗留建设用地问题

（十二）实施分类处理。在城镇低效用地再开发专项规划范围内、符合土地利用总体规划、经第二次全国土地调查确定为建设用地但没有合法用地手续的历史遗留建设用地，按照依法依规、尊重历史的原则进行分类处理。各地要严格审查把关，防止随意扩大历史遗留建设用地范围和处理适用政策。

用地行为发生在 1986 年 12 月 31 日之前的，由市、县人民政府土地行政部门出具符合土地利用总体规划的审核意见书，依照原国家土地管理局发布的《确定土地所有权和使用权的若干规定》进行确权后，由市县人民政府办理土地确权登记发证手续。

用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间的，符合土地利用总体规划，已与

农村集体经济组织或农户签订征地协议并已落实，且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见的，依照 1988 年修订的《土地管理法》有关规定，落实处理（处罚）措施后按土地现状办理征收手续。

用地行为发生在 1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间的，符合土地利用总体规划，已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并已落实，且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见的，按照 1998 年修订的《土地管理法》有关规定，缴纳耕地开垦费和新增建设用地土地有偿使用费，落实处理（处罚）措施后办理土地转用征收手续。

五、完善保障措施

（十三）加强组织领导。地方各级人民政府要加强对城镇低效用地再开发工作的组织领导和统筹协调，积极稳妥推进。地方各级国土资源部门要加强与相关部门的沟通协调，密切协同配合，形成工作合力，落实好城镇低效用地再开发各项政策。

（十四）健全协商和社会监督机制。建立公开畅通的沟通渠道，充分了解和妥善解决群众利益诉求，做好民意调查，充分尊重原土地使用权人的意愿，未征得原土地使用权人同意的，不得进行改造开发。建立项目信息公开制度，对改造开发涉及的各个环节实行全过程公开，切实保障群众的知情权、参与权、监督权。严格执行土地出让相关程序，规范土地市场秩序，涉及出让的必须开展地价评估、集体决策、结果公示。

（十五）强化实施管理。各省级国土资源部门要根据本地实际，研究制定实施细则，细化各项政策措施，加强对市县相关工作的督促检查和指导支持；市县国土资源部门要明确具体操作办法，加强对改造开发实施监管。地方各级国土资源部门要增强服务意识，加快审查报批，积极服务改造开发工作，及时做好项目审批、实施、竣工验收等及其上图入库。

（十六）严守廉政纪律。建立责任追究机制，加强廉政风险排查，扎好笼子、定好规矩；规范资金管理，项目收益要公开透明，确保资金使用安全高效；严格城镇低效用地再开发监督管理，加强项目实施跟踪评估，保证改造开发工作规范健康开展；切实增强廉政意识，确保廉洁自律。

（十七）加强宣传引导。密切跟踪政策实施进展情况，强化风险评估，做好政策解读，加强舆论引导，回应社会关切，营造有利于改造开发工作的良好氛围。加强总结评估，对于政策实施中出现的问题，要及时研究解决。

本意见自下发之日起施行，有效期 5 年。

国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见

国土资发〔2014〕119号

各省、自治区、直辖市及计划单列市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派驻地方的国家土地督察局，部机关各司局：

土地节约集约利用是生态文明建设的根本之策，是新型城镇化的战略选择。党中央、国务院高度重视土地节约集约利用，针对我国经济发展进入新常态，处于经济增长换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期叠加”的阶段特征，对大力推进节约集约用地提出了新要求。近年来，各地采取措施推进土地节约集约利用，取得了积极进展，但是，土地粗放利用状况没有根本改变，建设用地低效闲置现象仍较普遍。为了深入贯彻落实党中央、国务院的决策部署，切实解决土地粗放利用和浪费问题，以土地利用方式转变促进经济发展方式转变，推动生态文明建设和新型城镇化，提出如下指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以邓小平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观为指导，认真贯彻生态文明建设和新型城镇化战略部署，紧紧围绕使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用，坚持和完善最严格的节约用地制度，遵循严控增量、盘活存量、优化结构、提高效率的总要求，全面做好定标准、建制度、重服务、强监管工作，大力推进节约集约用地，促进土地利用方式和经济发展方式加快转变，为全面建成小康社会和实现中华民族伟大复兴的中国梦提供坚实保障。

（二）主要目标。

建设用地总量得到严格控制。实施建设用地总量控制和减量化战略，城乡建设用地总量控制在土地利用总体规划确定的目标之内，努力实现全国新增建设用地规模逐步减少，到2020年，单位建设用地二、三产业增加值比2010年翻一番，单位固定资产投资建设用地面积下降80%，城市新区平均容积率比现城区提高30%以上。

土地利用结构和布局不断优化。实施土地空间引导和布局优化战略，完成全国城市开发边界、永久基本农田和生态保护红线划定，引导城市建设向组团式、串联式、卫星城式发展，工业用地逐步减少，生活和基础设施用地逐步增加，中西部地区建设用地占全国建设用地的比例有所提高。

土地存量挖潜和综合整治取得明显进展。实施土地内涵挖潜和整治再开发战略，“十二五”和“十三五”期间，累计完成城镇低效用地再开发750万亩、农村建设用地整治900万亩、历史遗留工矿废弃地复垦利用300万亩，土地批后供应率、实际利用率明显提高。

土地节约集约利用制度更加完善，机制更加健全。“党委领导、政府负责、部门协同、公众参与、上下联动”的国土资源管理新格局基本形成，节约集约用地制度更加完备，市场配置、政策激

励、科技应用、考核评价、共同责任等机制更加完善，建成一批国土资源节约集约利用示范省、模范县（市）。

二、严格用地规模管控

（三）严格控制城乡建设用地规模。实行城乡建设用地总量控制制度，强化县市城乡建设用地规模刚性约束，遏制土地过度开发和建设用地低效利用。加强相关规划与土地利用总体规划的协调衔接，相关规划的建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的建设用地规模。依据二次土地调查成果和土地变更调查成果，按照国家统一部署，调整完善土地利用总体规划，从严控制城乡建设用地规模。探索编制实施重点城市群土地利用总体规划和村土地利用规划，强化对城镇建设用地总规模的控制，合理引导乡村建设集中布局、集约用地。严格执行围填海造地政策，控制围填海造地规模。

（四）逐步减少新增建设用地规模。与国民经济和社会发展规划、节约集约用地目标要求相适应，逐步减少新增建设用地计划和供应，东部地区特别是优化开发的三大城市群地区要以盘活存量为主，率先压减新增建设用地规模。严格核定各类城市新增建设用地规模，适当增加城区人口 100 万～300 万的大城市新增建设用地，合理确定城区人口 300 万～500 万的大城市新增建设用地，从严控制城区人口 500 万以上的特大城市新增建设用地。

（五）着力盘活存量建设用地。着力释放存量建设用地空间，提高存量建设用地在土地供应总量中的比重。制定促进批而未征、征而未供、供而未用土地有效利用的政策，将实际供地率作为安排新增建设用地计划和城镇批次用地规模的重要依据，对近五年平均供地率小于 60% 的市、县，除国家重点项目和民生保障项目外，暂停安排新增建设用地指标，促进建设用地以盘活存量为主。严格执行依法收回闲置土地或征收土地闲置费的规定，加快闲置土地的认定、公示和处置。建立健全低效用地再开发激励约束机制，推进城乡存量建设用地挖潜利用和高效配置。完善土地收购储备制度，制定工业用地等各类存量用地回购和转让政策，建立存量建设用地盘活利用激励机制。

（六）有序增加建设用地流量。按照土地利用总体规划和土地整治规划，在安排新增建设用地时同步减少原有存量建设用地，既保持建设用地总量不变又增加建设用地流量，保障经济社会发展用地，提高土地节约集约利用水平。在确保城乡建设用地总量稳定、新增建设用地规模逐步减少的前提下，逐步增加城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦利用和城镇低效用地再开发等流量指标，统筹保障建设用地供给。建设用地流量供应，主要用于促进存量建设用地的布局优化，推动建设用地在城镇和农村内部、城乡之间合理流动。各地要探索创新“以补充量定新增量、以压增量倒逼存量挖潜”的建设用地流量管理办法和机制，合理保障城乡建设用地，促进土地利用和经济发展方式转变。

（七）提高建设用地利用效率。合理确定城市用地规模和开发边界，强化城市建设用地开发强度、土地投资强度、人均用地指标整体控制，提高区域平均容积率，优化城市内部用地结构，促进城市紧凑发展，提高城市土地综合承载能力。制定地上地下空间开发利用管理规范，统筹地上地下空间开发，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用，提高空间利用效率。完善城市、基础设施、

公共服务设施、交通枢纽等公共空间土地综合开发利用模式和供地方式，提高土地利用强度。统筹城市新区各功能区用地，鼓励功能混合和产城融合，促进人口集中、产业集聚、用地集约。加强开发区用地功能改造，合理调整用地结构和布局，推动单一生产功能向城市综合功能转型，提高土地利用经济、社会、生态综合效益。

三、优化开发利用格局

（八）优化建设用地布局。发挥国土规划和土地利用总体规划的引导管控作用，最大限度保护耕地、园地和河流、湖泊、山峦等自然生态用地，促进形成规模适度、布局合理、功能互补的城镇空间体系，加快构建以城市群为主体、大中小城市和小城镇协调发展的城镇化格局。加快划定城市开发边界、永久基本农田和生态保护红线，促进生产、生活、生态用地合理布局。结合农村土地综合整治，因地制宜、量力而行，在具备条件的地方对农村建设用地按规划进行区位调整、产权置换，促进农民住宅向集镇、中心村集中。完善与区域发展战略相适应、与人口城镇化相匹配、与节约集约用地相挂钩的土地政策体系，促进区域、城乡用地布局优化。

（九）严控城市新区无序扩张。严格城市新区用地管控，除因中心城区功能过度叠加、人口密度过高或规避自然灾害等原因外，不得设立城市新区；确需设立城市新区的，必须以人口密度、用地产出强度和资源环境承载能力为基准，以符合土地利用总体规划为前提。按照《城市新区设立审核办法》，严格审核城市新区规划建设用地规模和布局。制定新区用地扩张与旧城改造相挂钩的方案，促进新旧城区联动发展。

（十）加强产业与用地的空间协同。强化产业发展规划与土地利用总体规划的协调衔接，统筹各业各类用地，重点保障与区域资源环境和发展条件相适应的主导产业用地，合理布局战略性新兴产业、先进制造业和基础产业用地，引导产业集聚、用地集约。完善用地激励和约束机制，严禁为产能严重过剩行业新增产能项目提供用地，促进落后产能淘汰退出和企业兼并重组。推动特大城市中心城区部分产业向卫星城疏散，强化大中城市中心城区现代商贸、现代服务等功能，提高城市土地产业支撑能力。

（十一）合理调整建设用地比例结构。与新型城镇化和新农村建设进程相适应，引导城镇建设用地结构调整，控制生产用地，保障生活用地，增加生态用地；优化农村建设用地结构，保障农业生产、农民生活必需的建设用地，支持农村基础设施建设和社会事业发展；促进城乡用地结构调整，合理增加城镇建设用地，加大农村空闲、闲置和低效用地整治，力争到 2020 年，城镇工矿用地在城乡建设用地总量中的比例提高到 40%左右。调整产业用地结构，保障水利、交通、能源等重点基础设施用地，优先安排社会民生、扶贫开发、战略性新兴产业以及国家扶持的健康和养老服务业、文化产业、旅游业、生产性服务业发展用地。

四、健全用地控制标准

（十二）完善区域节约集约用地控制标准。继续落实“十二五”单位国内生产总值建设用地下降 30%的目标要求。探索开展土地开发利用强度和效益考核，依据区域人口密度、二三产业产值、

产业结构、税收等指标和建设用地结构、总量的变化，提出控制标准，加快建立综合反映土地利用对经济社会发展承载能力和水平的评价标准。

（十三）引导城乡提高土地利用强度。加强对城镇和功能区土地利用强度的管控和引导，依据城镇建设用地普查，开展人均城镇建设用地、城市土地平均容积率、各功能区容积率和不同用途容积率、建筑密度、单位土地投资等土地利用效率和效益的控制标准研究。提出“十三五”平均容积率等节约集约用地考核具体指标。逐步确立由国家和省市调控城镇区域投入产出、平均建筑密度、平均容积率控制标准，各城镇自主确定具体地块土地利用强度的管理制度，实现城镇整体节约集约、功能结构完整、利用疏密有致、建筑形态各具特点的土地利用新格局。

（十四）严格执行各行各业建设项目用地标准。在建设项目可行性研究、初步设计、土地审批、土地供应、供后监管、竣工验收等环节，严格执行建设用地标准，建设项目的用地规模和功能分区，不得突破标准控制。各地要在用地批准文件、出让合同、划拨决定书等法律文本中，明确用地标准的控制性要求，加强土地使用标准执行的监督检查。鼓励各地在严格执行国家标准的基础上，结合实际制定地方土地使用标准，细化和提高相关要求。对国家和地方尚未编制用地标准的建设项目，国家和地方已编制用地标准但因安全生产、地形地貌、工艺技术有特殊要求需要突破标准的建设项目，必须开展建设项目节地评价论证，合理确定用地规模。

五、发挥市场机制作用

（十五）发挥市场机制的激励约束作用。深化国有建设用地有偿使用制度改革，扩大国有土地有偿使用范围，逐步对经营性基础设施和社会事业用地实行有偿使用，缩小划拨供地范围。加快形成充分反映市场供求关系、资源稀缺程度和环境损害成本的土地市场价格机制，通过价格杠杆约束粗放利用，激励节约集约用地。完善土地租赁、转让、抵押二级市场。健全完善主体平等、规则一致、竞争有序的市场机制，营造有利于土地市场规范运行、有效落实节约集约用地的制度环境。

（十六）鼓励划拨土地盘活利用。按照促进流转、鼓励利用的原则，进一步细化原划拨土地利用政策，加快推进原划拨土地入市交易和开发利用，提高土地要素市场周转率和利用效率。符合规划并经市、县人民政府批准，原划拨土地可依法办理出让、转让、租赁等有偿使用手续。符合规划并经依法批准后，原划拨土地既可与其他存量土地一并整体开发，也可由原土地使用权人自行开发。经依法批准后，鼓励闲置划拨土地上的工业厂房、仓库等用于养老、流通、服务、旅游、文化创意等行业的发展，在一定时间内可继续以划拨方式使用土地，暂不变更土地使用性质。

（十七）完善土地价租均衡的调节机制。完善工业用地出让最低价标准相关实施政策，建立有效调节工业用地和居住用地合理比价机制，提高工业用地价格，优化居住用地和工业用地结构比例。实行新增工业用地弹性出让年期制，重点推行工业用地长期租赁。加快制订有利于节约集约用地的租金标准，根据产业类型和生产经营周期确定各类用地单位的租期和用地量，引导企业减少占地规模，缩短占地年期，防止工业企业长期大量圈占土地。进一步完善土地价租税体系，提高土地保有成本，强化对土地取得、占有和使用的经济约束，提高土地利用效率和效益。

六、实施综合整治利用

（十八）推动城乡土地综合利用。在符合建设要求、不影响质量和生态环境的基础上，因地制宜推动城市交通、商业、娱乐、人防、绿化等多功能、一体化、综合型公共空间立体开发建设，引导城镇建设提高开发强度和社会经济活动承载力。引导工业企业通过技改、压缩绿地和辅助设施用地，扩大生产用地，提高工业用地投资强度和利用效率。推动农村各类用地科学布局，鼓励农用地按循环经济模式引导、组合各类生产功能，实现土地复合利用、立体利用。结合永久基本农田和生态保护红线的划定，保留连片优质农田和菜地，作为城市绿心、绿带，发挥耕地的生产、生态和景观等多重功能。

（十九）大力推进城镇低效用地再开发。坚持规划统筹、政府引导、市场运作、公众参与、利益共享、严格监管的原则，在严格保护历史文化遗产、传统建筑和保持特色风貌的前提下，规范有序推进城镇更新和用地再开发，提升城镇用地人口、产业承载能力。结合城市棚户区改造，建立合理利益分配机制，采取协商收回、收购储备等方式，推进“旧城镇”改造；依法办理相关手续，鼓励“旧工厂”改造和产业升级；充分尊重权利人意愿，鼓励采取自主开发、联合开发、收购开发等模式，分类推动“城中村”改造。

（二十）强化开发区用地内涵挖潜。推动开发区存量建设用地盘活利用，鼓励对现有工业用地追加投资、转型改造，提高土地利用强度。提高开发区工业用地准入门槛，制订各开发区亩均投资强度标准和最低单独供地标准，并定期更新。推动开发区建设一定规模的多层标准厂房，支持各类投资开发主体参与建设和运营管理。加强标准厂房建设的土地供应，国家级和省级开发区建设标准厂房容积率超过 1.2 的，所需新增建设用地年度计划指标由省级国土资源主管部门单列。各地可结合实际，制订扶持标准厂房建设和鼓励中小项目向标准厂房集中的政策，促进中小企业节约集约用地。

（二十一）因地制宜盘活农村建设用地。统筹运用土地整治、城乡建设用地增减挂钩等政策手段，整合涉地资金和项目，推进田、水、路、林、村综合整治，促进农村低效和空闲土地盘活利用，改善农村生产生活条件和农村人居环境。土地整治和增减挂钩要按照新农村建设、现代农业发展和农村人居环境改造的要求，尊重农民意愿，坚持因地制宜、分类指导、规划先行、循序渐进，保持乡村特色，防止大拆大建；要坚持政府统一组织和农民主体地位，增加工作的公开性和透明度，维护农民土地合法权益，确保农民自愿、农民参与、农民受益。在同一乡镇范围内调整村庄建设用地布局的，由省级国土资源部门统筹安排，纳入城乡建设用地增减挂钩管理。

（二十二）积极推进矿区土地复垦利用。按照生态文明建设和矿区可持续发展的要求，坚持强化主体责任与完善激励机制相结合，综合运用矿山地质环境治理恢复、土地复垦等政策手段，全面推进矿区土地复垦，改善矿区生态环境，提高矿区土地利用效率。依法落实矿山土地复垦主体责任，确保新建在建矿山损毁土地及时全面复垦。创新土地管理方式，在集中成片、条件具备的地区，推动历史遗留工矿废弃地复垦和挂钩利用，确保建设用地规模不增加、耕地综合生产能力有提高、生态环境有改善，废弃地得到盘活利用。

七、推动科技示范引领

（二十三）推广应用节地技术和模式。及时总结提炼各类有利于节约集约用地的建造技术和利用模式，完善激励机制和政策，加大推广应用力度。要重点推广城市公交场站、大型批发市场、会展和文体中心、城市新区建设中的地上地下空间立体开发、综合利用、无缝衔接等节地技术和节地模式，鼓励城市内涵发展；加快推广标准厂房等节地技术和模式，降低工业项目占地规模；引导铁路、公路、水利等基础设施建设采取措施，减少工程用地和取弃土用地；推进盐碱地、污染地、工矿废弃地的治理与生态修复技术创新，加强暗管改碱节地技术研发和应用，实现土地循环利用。

（二十四）研究制定激励配套政策。加大节地技术和节地模式的配套政策支持力度，在用地取得、供地方式、土地价格等方面，制定鼓励政策，形成节约集约用地的激励机制。对现有工业项目不改变用途前提下提高利用率和新建工业项目建筑容积率超过国家、省、市规定容积率部分的，不再增收土地价款。在土地供应中，可将节地技术和节地模式作为供地要求，落实到供地文件和土地使用合同中。协助相关部门，探索土地使用税差别化征收措施，按照节约集约利用水平完善土地税收调节政策，鼓励提高土地利用效率和效益。

（二十五）组织开展土地整治技术集成与应用。加强土地整治技术集成方法研究，组织实施一批土地整治重大科技专项，选取典型区域开展应用示范攻关。在土地整理、土地复垦、土地开发和土地修复中，综合运用先进科学技术，推进农村土地整治和城市更新，修复损毁土地，保障土地可持续利用，提高节约集约用地水平。

（二十六）深入开展节约集约用地模范县市创建。完善创建活动指标标准体系和评选考核办法，深化创建活动工作机制建设，定期评选模范县市，引导开展节约集约示范省建设。以创建活动引导各地树立正确的政绩观和科学发展理念；广泛动员社会各方力量，推进土地节约集约利用进社区、进企业、进家庭、进课堂。

八、加强评价监管宣传

（二十七）全面清查城乡建设用地情况。以第二次全国土地调查和城镇地籍调查为基础，通过年度土地变更调查和年度城镇地籍调查数据更新汇总，全面掌握城乡建设用地的结构、布局、强度、密度等现状及其变化情况。在此基础上，各地可根据需要开展补充调查，为充分利用各类闲置、低效和未利用土地及开展节约集约用地评价考核提供详实的建设用地基础数据。

（二十八）全面推进节约集约用地评价。持续开展单位国内生产总值建设用地消耗下降目标的年度评价。进一步完善开发区建设用地节约集约利用评价，适时更新评价制度。部署开展城市节约集约用地初始评价，在初始评价基础上开展区域和中心城区更新评价。加快建立工程建设项目节地评价制度，明确节地评价的范围、原则和实施程序，通过制度规范促进节约集约用地。

（二十九）加强建设用地全程监管及执法督察。全面落实土地利用动态巡查制度，超过土地使用合同规定的开工时间一年以上未开工、且未开工建设用地总面积已超过近五年年均供地量的市、县，要暂停新增建设用地供应。建立健全土地市场监测监管实地核查办法，加大违法违规信息的网上排查和实地核查。充分运用执法、督察手段，加强与审计、纪检监察、检察等监督或司法机关的联动，有效制止和严肃查处违法违规用地行为。

（三十）强化舆论宣传和引导。充分利用多种媒体渠道和“6.25”土地日等活动平台，广泛宣传我国土地资源国情和形势，增强社会各界的资源忧患意识，促进形成节约集约用地全民共识。深入宣传全面落实节约优先战略，提高土地利用效率和效益的做法和典型经验。加强科普宣传和人才培养，普及推广节约集约用地知识。

推进土地节约集约利用，是各级国土资源部门的中心工作和主要职责。各省（区、市）国土资源部门积极争取党委、政府的支持，结合实际制定细化方案和配套措施，认真贯彻落实本指导意见。部机关各司局、各派驻地方的国家土地督察局及相关单位要结合职责，明确目标任务、具体措施、责任分工和推进时限，确保指导意见的落实。

本文件有效期为 8 年。

2014 年 9 月 12 日

国土资源部关于部署开展全国城市建设用地 节约集约利用评价工作的通知

国土资函[2014] 210 号

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局：

为全面掌握城市土地利用状况，切实提高城市节约集约用地水平，深入落实节约优先战略，部决定用 5 年时间，开展全国城市建设用地节约集约利用评价，现就有关事项通知如下。

一、评价范围与评价时点

（一）评价范围

本次评价工作的时间为 2014 年至 2018 年，评价范围为全国 80% 的地级以上城市和 60% 的县级市，具体参评城市由各省级，国土资源主管部门确定。计划单列市、长三角、珠三角、京津冀等重点城市群地区和省域重点发展区域范围内的城市，全部纳入评价范围。已按部要求开展过节地评价的城市，纳入本次评价范围。有条件的地区，可将本行政区域内的全部城市纳入评价范围。

部将在已完成初始评价的城市，适时开展中心城区建设用地集约利用潜力更新评价，完善城市节地评价制度。

（二）评价时点

本次评价包括区域建设用地节约集约利用状况初始评价和年度更新评价，中心城区建设用地集约利用潜力初始评价。初始评价时点统一为 2014 年 12 月 31 日，2016 年度、2017 年度和 2018 年度区域建设用地节约集约利用状况更新评价时点分别为 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日。

具体工作实施方案见附件 1。

二、评价数据

各级国土资源主管部门在本次城市评价工作中，要充分利用地籍调查成果，依托土地登记信息动态监管查询系统、城镇地籍调查数据更新汇总系统、新增建设用地季报系统，以土地利用变更调查数据库和地籍数据库为基础，获取参评城市建设用地规模、结构、变化等数据和中心城区评价范围内宗地用途、面积、建筑占地面积、建筑面积等信息，汇总计算中心城区评价范围及各类功能区的综合容积率、建筑密度等指标。地籍数据不能满足评价需要的，应依据城市评价相关标准规范，补充调查评价所需基础数据。

三、组织实施

城市建设用地节约集约利用评价工作由部统一部署安排。各地的城市节地评价工作部署应与地籍调查工作部署做好衔接。初始评价完成后，各地要加快建立城市节地评价工作机制，每年开展一次区域建设用地节约集约利用状况更新评价，每 5 年开展一次中心城区建设用地集约利用潜力更新评价。评价工作周期内，可结合经济社会发展状况和地籍调查成果，适时开展用地状况变化较大城

市的中心城区建设用地上集约利用潜力更新评价。部土地利用管理司负责评价工作推进实施，并对各地工作开展情况进行监督检查。中国土地勘测规划院作为具体组织实施单位，负责制定统一的工作要求和技术规范，开展技术培训与技术指导，负责对全国评价数据进行汇总分析并形成国家成果。各省(区、市)国土资源主管部门负责确定参评城市，组织对参评城市技术承担单位进行检查指导，及时上报本地区评价成果等工作，各参评城市国土资源局要按照部和省的统一要求，开展评价工作。

四、工作经费

按照相关财务规定要求，本次评价成果省级审核与汇总分析所需工作经费，由中央财政安排，中央财政安排的项日经费在项目组实施单位与各省省级技术指导单位签订项目合同后，由项目实施单位拨付。各省省级技术指导单位要严格按照有关财务管理规定和合同约定，管好用好经费。2014年度经费安排见附件2。

各省省级国土资源主管部门和参评城市国土资源局要根据5年工作总体安排，统筹做好经费安排，要合理确定各年度评价工作所需经费，按照国家财务管理有关规定，提前编报各年度城市建设用地节约集约利用评价工作经费预算，纳入地方财政预算安排，确保评价工作所需经费的落实。

五、工作要求

开展城市建设用地节约集约利用评价工作，是城市土地资源国情调查摸底的重要内容，是掌握城市建设用地利用现状，明确城市建设用地集约利用状况、潜力规模和空间分布的重大工程，是明确城市节约集约用地改进方向和挖潜路径，推进城市用地盘活存量、优化结构、提升效率的重要依据。本次评价工作时间跨度长，需收集参评城市多年度的经济、社会、人口和城乡规划等数据资料，需要财政、统计、规划等部门支持，各级国土资源主管部门应加部门沟通协商，落实工作经费，及时获取评价所需资料。各地要高度重视，各省(区、市)国土资源主管部门要成立厅领导牵头、相关处室参加的工作领导小组，建立工作机制，制定工作制度。要依据本地区实际和部评价工作实施方案的要求，合理确定评价城市、统筹安排评价时序，确保工作顺利开展。

2014年7月20日前，各省省级国土资源主管部门应将参评城市名单报部，各省(区、市)和新疆生产建设兵团应确定一家省级技术指导单位报部。请各省省级国土资源主管部门于7月5日后，通过国土资源主干网 <http://10.255.94.24:888>，按照求填报参评城市和省级技术指导单位基本情况。第3季度，部将组织对省(区、市)国土资源主管部门相关负责人员进行工作培训。2014年年底，中国土地勘测规划院将组织对参评城市技术承担单位的相关人员进行技术培训。

六、联系人和联系方式

评价工作主管部门：国土资源部土地利用管理司

联系人：雷爱先 周霆

电话：010-66558228 66558234

评价工作组织实施单位：中国土地勘测规划院

地址：北京市西城区冠英园西区37号

邮编：100035

联系人：左玉强 苏航 王恒

电话：010-66251976 66251939 66251760

传真：010-66251702

电子邮箱：zuoyq5@163.com suhang1983@126.com wangheng247@163.com

附件：1. 城市建设用地节约集约利用评价工作实施方案

2. 2014 年度城市建设用地节约集约利用评价成果省级审核与汇总分析工作项目及经费安

排

中华人民共和国国土资源部

2014 年 6 月 24 日

城市建设用地节约集约利用评价工作 实施方案

一、工作目标

从 2014 年开始，经过 5 年时间，到 2018 年，完成全国 80% 地级以上城市、60% 县级市的让建设用地节约集约利用初始评价，实现参评城市区域建设用地节约集约利用状况评价年度更新，全面掌握参评城市建设用地节约集约利用状况，潜力规模与空间分布及变化趋势，提出城市建设用地规模挖潜、结构调整、布局优化的途径和措施，为科学用地管地、制定相关用地政策，切实提高城市土地利用效率和效益提供重要依据。

二、工作原则

（一）统一组织与分级负责相结合，城市建设用地节约集约利用评价工作由国土资源部统一部署，负责对评价成果进行国家级汇总，分析与管理；省级国土资源主管部门负责本辖区内各级城市评价工作的统一组织实施、成果审核与汇总分析；各城市国土资源主管部门负责具体落实评价各项工作任务。

（二）统一基础与统一标准相结合，城市建设用地节约集约利用评价，采用统一空间定位基础的矢数据，确保空间数值与国土资源遥感监测“一张图”和综合监管平台建设要求相一致，与土地管理相关工作相衔接，并严格依据部下发的技术标准规范开展调查评价。

（三）整体覆盖与逐步推进相结合。为全面掌握我国城市建设用地节约集约利用状况、潜力规模、空间分布与变化趋势。需对各级城市开展评价工作，并达到一定数量比例，形成面上的整体覆盖。同时，综合考虑工作基础、技术储备、经费安排等因素，采用循序渐进方式，逐步开展、渐次推进。

（四）定期评价与动态更新相结合。根据评价工作总体安排，加快建立城市建设用地节约集约利用评价与动态更新机制，在初始评价完成后，定期组织开展评价成果更新。2018 年以前，在完成城市建设用地节约集约利用初始评价的基础上，组织开展参评城市的区域建设用地节约集约利用状况年度更新评价。

（五）服务政府与服务社会相结合。研究建立城市建设用地节约集约利用评价成果发布与共享制度，不断拓展评价成果应用领域和服务范围，积极推动评价成果应用，为区域经济社会发展、城市国土资源管理、城乡规划服务。

三、工作任务

依据相关标准规范，在资料收集与调查基础上，完成参评城市建设用地节约集约利用初始评价

和区域建设用地节约集约利用状况更新评价，开展重点城市中心城区建设用地集约利用潜力更新评价，明确城市建设用地节约集约利用改进方向和挖潜路径，制定挖潜措施和对策建议，开展评价成果分层级汇总分析。主要工作内容包括：

（一）基础资料收集与调查，根据评价工作需要，收集整理参评城市经济社会发展、地籍、土地利用、土地规划、城乡规划等基础资料，调查城市建设用地节约集约利用状况，掌握评价所需基础数据和图件资料。

（二）城市建设用地节约集约利用初始评价。包括区域建设用地节约集约利用状况初始评价是、中心城区建设用地集约利用潜力初始评价，以及挖潜措施和对策建议制定。

1. 区域建设用地节约集约利用状况初始评价。以参评城市行政辖区内的全部建设用地为评价对象，定性分析参评城市及下辖各行政单元土地利用与社会、经济发展的协调程度，定量评价参评城市及下辖各行政单元建设用地节约集约利用水平，揭示参评城市建设用地节约集约利用总体状况。

2. 中心城区建设用地集约利用潜力初始评价。包括中心城区建设用地集约利用状况评价和中心城区建设用地集约利用潜力测算。

（1）中心城区建设用地集约利用状况评价。以参评城市中心城区现状建设用地为评价对象，分析中心城区建设用地利用状况，划分居住、工业、商业、教育、行政办公、特别等功能区，定量评价各类功能区土地集约利用水平。

（2）中心城区建设用地集约利用潜力测算。依据中心城区建设用地集约利用状况评价结果，测算各类功能区的集约利用规模潜力和经济潜力，制定挖潜时序安排。

3. 挖潜措施和对策建议制定。依据评价结果，客观分析参评城市建设用地节约集约利用现实状况与存在问题，提出改进方向和挖潜路径，明确成果应用方向，提出科学挖掘土地集约利用潜力、加强城市土地供应和用地管理、促进节约集约用地的对策建议。

（三）区域建设用地节约集约利用状况更新评价。依据更新评价工作和技术要求，开展 2016 年度、2017 年度和 2018 年度参评城市区域建设用地节约集约利用状况更新评价，评价分析参评城市建设用地节约集约利用总体状况与动态趋势。

（四）评价成果分层级汇总分析。各参评城市评价成果经省级国土资源主管部门审核验收后，由省级国土资源主管部门组织开展省级汇总与分析；部根据各地上报成果，组织开展国家级汇总与分析。

根据《国土资源部办公厅关于部署开展部分重点城市建设用地节约集约利用评价工作的通知》（国土资厅函〔2011〕1148 号）、《国土资源部办公厅关于部署开展沈阳等 14 个重点城市建设用地节约集约利用评价工作的通知》（国土资厅函〔2012〕627 号）和《国土资源部办公厅关于部署开展原平等 20 个小城市建设用地节约集约利用评价工作的通知》（国土资源厅函〔2013〕438 号）要求，已完成初始评价的城市，应按照本次评价时点要求和相关标准规范，组织开展评价成果更新。

（五）重点城市中心城区建设用地集约利用潜力更新评价。在已完成初始评价的城市中，选择用地状况变化大、地籍工作基础好、地方积极性高和城市，适时开展中心城区建设用地集约利用潜

力更新评价，完善城市节地评价制度和工作机制。。

四、评价范围与时点

（一）评价范围。本次评价工作范围为全国 80%的地级以上城市和 60%的县级市，具体参评城市由各省国土资源主管部门确定。其中，直辖市、省会城市、计划单列市和根据部工作安排已先期开展评价的其他城市必须参评。各地可结合国家和区域发展战略，将长三角、珠三角、京津冀等重点城市群地区和省域重点发展区域范围内的城市全部纳入评价范围。有条件的地区可组织开展省域范围内全部城市的评价工作。

（二）工作周期与评价时点。本次评价包括区域建设用地节约集约利用状况初始评价和年度更新评价、中心城区建设用地集约利用潜力初始评价，工作周期为 2014 年至 2018 年。初始评价时点统一为 2014 年 12 月 31 日，2016 年度、2017 年度和 2018 年度区域建设用地节约集约利用状况更新评价时点分别为 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日。

五、工作安排

（一）2014 年，完成评价工作前期准备，开展技术培训。部组织编制《城市建设用地节约集约利用评价操作手册》等标准规范，开展相关技术培训；省级国土资源主管部门确定参评城市和省级技术指导单位；参评城市国土资源主管部门申请落实工作经费，确定评价技术承担单位，组织开展基础资料收集与调查。

（二）2015 年，开展参评城市初始评价，参评城市完成区域建设用地节约集约利用状况初始评价。各参评城市依据相关技术标准规范，完成评价资料整理、分析，组织开展城市建设用地节约集约利用初始评价，完成区域建设用地节约集约利用状况初始评价工作，区域评价成果经省级国土资源主管部门审核确认后统一报部；部和省级国土资源主管部门根据各地工作进展和需要，组织进行实地调研和技术指导，开展参评城市区域评价成果的汇总与分析。

（三）2016 年，完成参评城市初始评价，参评城市完成 2016 年度区域建设用地节约集约利用状况更新评价。各参评城市依据相关技术标准 规范，全面完成城市建设用地节约集约利用初始评价工作，评价成果经省级国土资源主管部门审核验收后统一报部；各参评城市完成 2016 年度区域建设用地节约集约利用状况更新评价，更新评价成果经省级国土资源主管部门审核确认后统一报部；部和省级国土资源主管部门根据各地工作进展和需要，组织进行实地调研和技术指导，开展参评城市区域年度更新评价成果的汇总与分析。

（四）2017 年，开展参评城市初始评价成果国家级和省级汇总分析，参评城市完成 2017 年度区域建设用地节约集约利用状况更新评价。部和省级国土资源主管部门根据各参评城市初始评价成果，组织开展国家级和省级汇总与分析，形成国家级和省级《城市建设用地节约集约利用初始评价汇总分析报告》及数据库成果；各参评城市完成 2017 年度区域建设用地节约集约利用状况更新评价，更新评价成果经省级国土资源部门审核确认后统一报部；部和省级国土资源主管部门组织开展参评城市区域年度更新评价成果的汇总与分析；开展重点城市中心城区建设用地集约利用潜力更新评价。

（五）2018 年，初步建成城市建设用地节约集约利用评价国家级数据库。各参评城市完成 2018

年度区域建设用地节约集约利用状况更新评价，更新评价成果经省级国土资源主管部门审核确认后统一报部；部和省级国土资源主管部门组织开展参评城市区域年度更新评价成果的汇总与分析。建成城市建设用地节约集约利用评价国家级数据库，探索建立城市评价成果发布与共享制度；开展重点城市中心城区建设用地集约利用潜力更新评价。

六、提交成果内容

（一）报告成果

1. 区域建设用地节约集约利用状况初始评价省级汇总分析报告；
2. 城市建设用地节约集约利用初始评价省级汇总分析报告和工作报告；
3. 2016 年度、2017 年度、2018 年度参评城市区域建设用地节约集约利用状况更新评价报告；
4. 2016 年度、2017 年度、2018 年度区域建设用地节约集约利用状况更新评价省级汇总分析报告；
5. 2017 年度、2018 年度重点城市中心城区建设用地集约利用潜力更新评价报告。

（二）数据库成果

数据库成果为各参评城市建设用地节约集约利用初始评价成果数据库。

七、提交成果要求

（一）成果编制要求

城市建设用地节约集约利用评价报告成果应依照《建设用地节约集约利用评价规程》（TD、T1018—2008）、《城市建设用地节约集约利用评价操作手册》以及更新评价和成果汇总分析相关要求编制。

城市建设用地节约集约利用评价数据库成果应依照《城市建设用地节约集约利用评价数据库标准》编制，其中，工作报告、技术报告、基础资料汇编等成果应依照《建设用地节约集约利用评价规程》（TD/T1018—2008）和《城市建设用地节约集约利用评价操作手册》编制，图件成果应依照《城市建设用地节约集约利用评价制图规范》编制。

（二）成果时间要求

1. 2015 年 9 月 30 日前，提交参评城市区域建设用地节约集约利用状况初始评价成果。
2. 2015 年 12 月 31 日前，提交区域建设用地节约集约利用状况初始评价省级汇总分析成果。
3. 2016 年 12 月 31 日前，提交参评城市建设用地节约集约利用初始评价数据库成果。
4. 2017 年 6 月 30 日前，提交城市建设用地节约集约利用初始评价省级汇总分析成果和工作报告。
5. 2016 年 9 月 30 日前、2017 年 9 月 30 日前、2018 年 9 月 30 日前，提交 2016 年度、2017 年度、2018 年度参评城市区域建设用地节约集约利用状况更新评价成果。
6. 2016 年 12 月 31 日前、2017 年 12 月 31 日前、2018 年 12 月 31 日前，提交 2016 年度、2017 年度、2018 年度区域建设用地节约集约利用状况更新评价省级汇总分析成果。
7. 2017 年 12 月 31 日前、2018 年 12 月 31 日前，提交 2017 年度、2018 年度重点城市中心城区建设用地集约利用潜力更新评价报告。

2014 年度城市建设用地节约集约利用评价成果省级审核与汇总分析工作项目及经费安排

经费单位：万元

序号	项目名称	经费
1	河北省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	25
2	山西省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	16
3	内蒙古自治区城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	16
4	辽宁省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	22
5	吉林省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	18
6	黑龙江省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	22
7	江苏省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	25
8	浙江省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	25
9	安徽省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	22
10	福建省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	16
11	江西省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	16
12	河南省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	30
13	山东省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	32
14	湖北省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	25
15	湖南省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	22
16	广东省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	32
17	广西自治区城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	16

18	海南省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	6
19	四川省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	25
20	贵州省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	12
21	云南省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	16
22	西藏自治区城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	6
23	陕西省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	12
24	甘肃省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	16
25	青海省城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	3
26	宁夏回族自治区城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	6
27	新疆维吾尔自治区城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	12
28	新疆生产建设兵团城市建设用地节约集约利用评价成果审核与汇总分析	3
合计		

国土资源部关于广东省深入推进节约集约 用地示范省建设工作方案的批复

国土资函〔2013〕371号

广东省国土资源厅：

《广东省国土资源厅关于报送广东省深入推进节约集约用地试点示范省建设工作方案的请示》（粤国土资规划报〔2013〕100号）收悉。经研究，现批复如下：

一、你省以“三旧”改造为重点节约集约用地示范省建设已取得显著进展，积累了重要经验。在已有工作基础上，深入开展节约集约用地示范省建设，是贯彻落实党的十八大精神、践行习近平总书记对广东提出的“三个定位、两个率先”目标的重要举措，是进一步深索创新土地管理制度、大力推进节约集约用地的根本要求，对提高土地资源保障能力、促进经济加快转型发展、建设美丽广东具有重大意义。部原则同意《广东深入推进节约集约用地示范省建设工作方案》（以下简称《工作方案》），请真组织实施。

二、深入推进示范省建设，要以促进生态文明建设和“四化”同步发展为目标，以加快转变经济发展方式和土地利用方式为主线，坚持保障发展、保护资源、保护权益并重，按照更高站位、更深层次、更宽领域的要求，进一步解放思想、深化改革，着力创新体制机制，大力推进节约集约用地，持续释放改革红利，充分发挥先行先试作用，为全国提供示范和借鉴。

三、要坚持最严格的耕地保护制度，全面落实耕地保护目标责任，建立健全耕地保护经济补偿机制，大力推进高标准基本农田建设，确保土地利用总体规划确定的耕地保有量和基本农田保护面积不减少、质量有提高。

四、要坚持最严格节约用地制度，在深化“三旧”改造试点探索的基础上，全面推进城镇、开发区、工业项目、基础设施、农村建设节约集约用地，大力开发利用地下空间，加快盘活闲置土地和批而未供土地；结合实际完善建设用地标准体系，从严实施项目用地定额标准，促进各类项目节约用地；加强城乡统一的土地市场建设，加快完善土地税费制度，健全节约集约用地的激励与约束机制。

五、要坚持以人为本，发挥群众主体作用，充分尊重和切实保障群众土地合法权益，让群众共享改革发展成果；建立健全平等协商机制，统筹兼顾各方利益，充分调动各方面积极性。

六、要加强组织领导，规范操作程序，强化监督管理，完善风险防控机制，确保示范省建设按照《工作方案》安排规范有序推进。要制定具体实施方案，经省人民政府批准后报部备案；实行动态评估，适时调整完善方案，及时解决示范建设过程中即出现的新情况、新问题。

七、要加强部省沟通，示范省建设中遇到重大问题要及时报部，部将加强业务指导和政策支持，共同做好示范省建设工作。

广东省城乡规划条例

第一章 总 则

第一条 为了加强城乡规划管理,协调城乡空间布局,改善人居环境,促进城乡经济社会全面协调可持续发展,根据《中华人民共和国城乡规划法》(以下简称城乡规划法)和有关法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域内城乡规划的制定、修改、实施,在规划区内的建设,以及对历史文化和自然风貌的保护等活动。本条例所称城乡规划,是指对一定时期内城乡土地利用和空间布局以及各项建设的综合部署。城乡规划包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划、村庄规划和特定地区规划。城镇体系规划分为省域城镇体系规划和城镇群协调发展规划。城市规划、镇规划、特定地区规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。本条例所称特定地区,是指经国家或者省人民政府批准设置的开发区、产业园区以及其他成片开发地区。

第三条 城乡规划的编制,应当依据国民经济和社会发展规划,与土地利用总体规划相衔接,并体现主体功能区规划的要求。

各类专项规划,涉及土地利用和空间布局的,应当符合城乡规划。

第四条 鼓励开展城市设计工作。城市设计应当注重历史文化和自然风貌的保护,体现岭南文化和地方特色。

第五条 省、市、县人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内城乡规划管理工作,其他有关部门应当按照各自职责,做好城乡规划管理的相关工作。市辖区、特定地区设立的城乡规划管理机构,应当服从城市人民政府城乡规划主管部门的统一管理。县级人民政府应当明确镇人民政府办事机构承担村镇规划建设管理职责。

第六条 城镇体系规划,城市、镇、特定地区总体规划和控制性详细规划,重要地段的修建性详细规划应当经城乡规划委员会审议。

省城乡规划委员会的产生、任期、议事规则等有关事项由省人民政府规定。城市、县城乡规划委员会的产生、任期、议事规则等有关事项由本级人民政府规定,并报上一级人民政府备案。

第七条 各级人民政府应当将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。村庄规划编制和管理经费应当在县级以上人民政府预算中安排。

第八条 省人民政府城乡规划主管部门应当按照国家规定,制定城乡规划编制和实施的技术规范,向社会公布后实施。地级以上市人民政府可以根据国家和省的规定制定适用于本行政区域的实施性技术规定,向社会公布后实施。

第九条 城乡规划的编制和实施,应当遵循公开、公平和公正原则,保障公民、法人和其他组织对城乡规划的知情权、参与权和监督权。

第十条 省、城市和有条件的县人民政府城乡规划主管部门应当建立城乡规划管理信息系统，推进城乡规划管理信息共享。城市、县和有条件的镇人民政府应当加强城乡规划建设档案馆的建设和管理，为公民、法人和其他组织查阅城乡规划建设档案提供便利。

第二章 城乡规划的制定和修改

第十一条 省人民政府根据全国城镇体系规划组织编制省域城镇体系规划，报国务院审批。省人民政府城乡规划主管部门会同省人民政府有关部门、地级以上市人民政府，根据省域城镇体系规划组织编制城镇群协调发展规划，报省人民政府审批。省域城镇体系规划和城镇群协调发展规划用于指导划定区域内城市、镇的开发边界和编制城市总体规划、镇总体规划，并确定由省实施规划监控的区域。

第十二条 城市人民政府负责组织编制城市总体规划，并依照法定程序报送审批。城市总体规划应当包含市域城镇体系规划的内容。大、中城市可以在总体规划的基础上编制分区规划，对城市土地利用、人口分布以及公共设施、城市基础设施的配置作出进一步安排，对控制性详细规划的编制提出指导性要求，其规划期限应当与总体规划相一致。

分区规划由城市人民政府城乡规划主管部门组织编制，报本级人民政府审批。

第十三条 县人民政府组织编制县人民政府所在地镇的总体规划，同时对县域城镇、村庄的发展布局、资源保护和利用，重大设施布局等作出统筹安排。县人民政府组织编制的总体规划报送审批前，应当先经本级人民代表大会常务委员会审议，常务委员会组成人员的审议意见交由本级人民政府研究处理。

第十四条 县人民政府所在地以外镇的总体规划，由镇人民政府组织编制，报城市、县人民政府审批。其中，省人民政府指定的镇，其总体规划由地级以上市人民政府审批。镇人民政府组织编制的总体规划报送审批前，应当先经镇人民代表大会审议，代表的审议意见交由本级人民政府研究处理。

第十五条 城市、县人民政府应当在城市、镇总体规划中确定编制村庄规划的区域。不在确定区域内的村庄，纳入城市或者镇的规划管理区域。

第十六条 村庄规划由镇人民政府组织编制，经村民会议或者村民代表会议讨论同意后，报上一级人民政府审批。

村庄规划的编制应当符合农村实际情况，满足村民生产生活需求，通俗易懂，明确村庄建设范围、住宅建设布局、公共服务设施和基础设施配置、历史文化和自然风貌保护等内容。

第十七条 城市、县人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府应当组织编制控制性详细规划，依法报请批准和备案。省域城镇体系规划或者城镇群协调发展规划确定的由省实施规划监控的区域，其控制性详细规划草案的编制，应当征求省人民政府城乡规划主管部门意见；规划批准后应当报省人民政府备案。控制性详细规划的备案办法由省人民政府另行制定。控制性详细规划的编制，应当符合国家和省的相关技术标准和规范，综合考虑节约和综合利用资源和能源、减少废弃物和有害物排放、保护生态环境、保障公共安全、防灾减灾等要求。

第十八条 特定地区总体规划由所在地城市人民政府组织编制，报省人民政府审批或者经省人民政府审查同意后上报。特定地区控制性详细规划的编制和审批，参照城市控制性详细规划的有关规定执行。

第十九条 城市、县人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府应当组织编制重要地块的修建性详细规划，也可以根据规划管理的需要要求建设单位依据控制性详细规划或者规划条件编制修建性详细规划。

第二十条 城市、县人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府组织开展城市设计，应当对一定地域范围内的空间形态、交通系统及建筑物的造型、高度、色彩等内容提出规划管理要求，并纳入相应城乡规划。城市设计的技术规范，由省人民政府城乡规划主管部门制定。

第二十一条 城市、镇规划区范围单独编制的交通运输、水利、电力、燃气、通信、给排水、环境卫生、绿化、消防、人民防空、住房保障、医疗、教育、文化、体育等各类专项规划，涉及土地利用和空间布局的，由相关主管部门会同城乡规划主管部门共同组织编制，报城市、县人民政府审批。

各类专项规划的内容应当相互衔接、符合总体规划，并纳入控制性详细规划。

第二十二条 城市、县人民政府城乡规划主管部门应当会同有关部门，依据总体规划组织编制城市、镇地下空间开发利用规划，报本级人民政府审批。

地下空间开发利用规划应当包括：

- （一）地下空间综合开发利用的目标、功能分区、开发规模、布局和实施时序；
- （二）禁止、限制和适宜建设地下空间的范围；
- （三）各类交通设施、人防设施、公共服务设施以及给排水、电力、通讯等市政设施的布局安排；
- （四）环境保护要求和安全保障措施。

控制性详细规划应当落实地下空间开发利用规划的有关内容。

第二十三条 城市、县、镇人民政府应当依据总体规划编制近期建设规划。近期建设规划与国民经济和社会发展规划同步编制，经本级人民代表大会常务委员会或者镇人民代表大会审议同意后，报总体规划审批机关备案。

城市、县、镇人民政府依据近期建设规划组织编制年度实施计划，经本级人民代表大会常务委员会或者镇人民代表大会审议同意后实施。编制近期建设规划和年度实施计划，应当依据总体规划的要求，提出规划年限内的建设用地安排，确定近期和年度的重点建设项目，明确其空间分布和建设时序。年度实施计划应当与土地供应年度计划相衔接。

第二十四条 城乡规划报送审批前，组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公告，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。公告的时间不得少于三十日。城乡规划批准前，审批机关可以委托承担规划编制任务以外的具有城乡规划编制资质的机构，对规划草案进行技术审查。经批准的城乡规划，应当在政府网站、新闻媒体或者专门场所公告，并在政府网站长期公布。

村庄规划的主要内容应当由村民委员会保存并在村庄公共场所公布，以供村民查阅咨询。未经公布的城乡规划，不作为规划管理和城乡建设的依据。

第二十五条 经批准的城乡规划不得随意修改。依法需要修改城乡规划的，组织编制机关应当向原审批机关提出申请，获得批准后，依照规划编制和审批的程序执行。

仅涉及单条支路走向、宽度或者单个地块建筑高度、建筑密度等内容的控制性详细规划修改，由组织编制机关提出调整方案，采取论证会、听证会或者其他方式征求专家、利害关系人的意见，经原审批机关同意后公布实施。

第三章 城乡规划的实施规定

第二十六条 各级人民政府应当根据当地社会经济发展需要，作出城乡建设和发展的综合部署，将其纳入城乡规划统筹实施。实施省域城镇体系规划和城镇群协调发展规划，相关人民政府应当就区域基础设施和公共服务设施共建共享、环境保护和生态建设、相邻地区重点项目衔接等问题进行协商，协商不成的，由共同的上一级人民政府城乡规划主管部门会同项目主管部门组织协调。有关部门编制区域性交通、生态环境保护、能源、通信、防灾减灾等专项规划，应当落实省域城镇体系规划的要求，并与城镇群协调发展规划相衔接，相关建设项目的规划选址应当符合省域城镇体系规划和城镇群协调发展规划的要求。

第二十七条 建设用地和建设工程应当符合城乡规划，依法取得规划许可。在城市、镇规划区范围内核发建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。在村庄规划区范围内核发乡村建设规划许可证。按照国家规定需要进行规划选址审批的建设工程，还应当申请核发建设项目选址意见书。

第二十八条 开发利用城市、镇地下空间，应当考虑人民防空的需要，依法办理规划许可。与地面建设工程一并开发利用地下空间的，应当与地面建设工程一并办理规划许可；独立开发利用地下空间的，单独办理规划许可。任何单位和个人未经批准，不得擅自开挖建筑底层地面，不得擅自改变经许可确定的地下空间的使用功能、高度、层数和面积。

第二十九条 规划许可或者审批机关作出许可或者审批决定前，应当将许可或者审批内容、申请人和利害关系人享有的权利等事项在政府网站、建设项目现场进行公示，公示时间不得少于十日。申请人、利害关系人对许可或者审批事项提出异议的，许可或者审批机关应当及时处理，并回复处理结果。必要时可以采取听证会或者论证会等方式听取各方意见。

第三十条 建设项目规划选址审批或者规划许可机关对重大项目作出审批或者许可决定前，可以以政府购买服务的方式委托具有相应资质的单位对建设单位或者个人提交的材料进行技术审查。

第三十一条 规划许可或者审批事项批准后十五日内，许可或者审批机关应当在政府网站进行公告，可供查询。

选址审批

第三十二条 需核发选址意见书的建设项目，属于国家和省批准、核准项目投资的，由省人民政府城乡规划主管部门核发选址意见书；属于城市和县批准、核准项目投资的，由建设项目所在地的城市、县人民政府城乡规划主管部门核发选址意见书。跨行政区域的建设项目，由项目所在地的共

同上一级人民政府城乡规划主管部门核发选址意见书。

第三十三条 建设单位申请核发选址意见书，应当提交选址申请书、标明拟选址位置的地形图和建设项目选址评估报告等材料。建设项目选址评估报告应当对建设项目选址方案的科学性、合法性、与城乡规划的协调性作出分析论证结论。

由省人民政府城乡规划主管部门核发选址意见书的建设项目，建设单位应当先将上述材料提交建设项目选址所在地地级以上市人民政府城乡规划主管部门进行初步审查。

第三十四条 取得建设项目选址意见书二年内尚未获得建设项目批准或者核准的，应当在有效期届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续，延长期限不得超过一年。未办理延期手续或者延长期逾期仍未获得建设项目批准、核准，选址意见书自行失效。建设项目所依据的批准、核准文件被依法撤销、撤回、吊销，或者土地使用权被依法收回的，相应的项目选址意见书失效。用地规划管理

第三十五条 城市、县土地储备年度计划和土地供应年度计划应当与城乡规划相衔接。

第三十六条 国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划提出拟出让地块的规划条件。规划条件应当明确出让地块的位置、面积、使用性质、允许建设的范围、容积率、绿地率、建筑高度、建筑密度、基础设施和公共服务设施配套、地下空间开发利用要求等内容。需要编制修建性详细规划的，应当在规划条件中予以明确。规划条件及附图应当作为国有土地使用权出让合同的组成部分。国有土地使用权出让合同不得改变规划条件。

第三十七条 在城市、镇规划区范围内，建设单位或者个人向城市、县人民政府土地主管部门申请划拨用地的，应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请取得建设用地规划许可证。建设单位或者个人申请核发建设用地规划许可证，应当提交有关部门的批准、核准、备案文件。使用集体土地的，还应当提交村民委员会出具的书面意见。建设单位或者个人取得建设用地规划许可证后，应当在一年内向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地，需要延期的，应当在建设用地规划许可证有效期届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续。一年内未申请用地的或者经申请未获得用地的或者申请延期未批准的，建设用地规划许可证自行失效。

第三十八条 以出让方式提供国有土地使用权的住宅、商业、办公类建设项目，应当严格执行规划条件，不得改变用地性质，不得提高容积率，不得降低绿地率，不得减少基础设施和公共服务配套。具有下列情形之一的，不受前款规定限制，建设单位或者个人可以依法申请调整规划条件：

- （一）因城乡规划修改导致地块开发条件变化的；
- （二）因国家和省重大项目建设需要的；
- （三）因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要的；
- （四）法律、法规规定的其他情形。

调整出让用地的规划条件，应当先行按照规划编制和审批的程序修改其依据的控制性详细规划。

第三十九条 国有土地使用权需要分割转让的，原规划条件或者经批准的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图确定的道路、广场、公共绿地、市政公用设施、公共服务设施等建设项目，

应当在分割转让合同中明确各受让方的实施责任。国有土地使用权分割转让后，各受让方应当持分割转让合同等材料向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。建设工程规划管理

第四十条 在城市、镇规划区范围内进行建筑物、构筑物、道路、桥梁和管线等工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。前款规定的镇人民政府应当在核发建设工程规划许可证后向所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门备案。

第四十一条 建设单位或者个人申领建设工程规划许可证，应当持使用土地的证明文件、建设工程设计方案和法律、法规规定的其他材料，向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府提出申请。规划条件要求编制修建性详细规划的，应当同时提交经审定的修建性详细规划。属于原有建筑物改建、扩建的，应当同时提供房屋产权证明。城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府依据经批准的城乡规划、规划条件、相关技术标准和规范对建设工程设计方案进行审查，提出审查意见。符合条件的，核发建设工程规划许可证。建设工程规划许可证应当载明建设项目位置、建设规模和使用功能等内容，附经审定的建设工程设计方案总平面图。建设单位或者个人应当在建设项目施工现场或者其他显著地点设置建设工程规划许可公告牌，载明建设工程规划许可的主要内容和图件。公告内容应当真实、有效，不得隐瞒、虚构。取得建设工程规划许可证一年后尚未开工的，应当向原许可机关办理延期手续，延长期限不得超过六个月。未办理延期手续或者办理延期手续逾期仍未开工的，建设工程规划许可证自行失效。

第四十二条 建设工程设计方案应当符合规划条件、相关技术标准和规范，文字标明的技术经济指标应当与图纸所示相一致。住宅、商业、办公类建设项目的建设工程设计方案，应当分类载明建筑用途，明确公共场所、公用设施和物业管理用房的位置、面积。

第四十三条 建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可的内容进行建设，不得擅自变更；需要变更的，应当经原许可机关批准。涉及需变更建设用地规划许可的，应当先申请变更建设用地规划许可。因变更建设工程规划许可给利害关系人合法权益造成损失的，建设单位或者个人应当依法予以补偿。

第四十四条 分期建设的建设工程，城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府可以根据建设单位或者个人的申请，审查分期建设的内容、范围，分期核发建设工程规划许可证。分期建设的建设工程，应当符合经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图。同一建设期的建设内容应当包括相应的配套设施和绿地。

第四十五条 建设工程开工前，建设单位或者个人应当委托具有相应测绘资质的单位放线，并向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府申请验线。城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府应当自受理申请之日起七个工作日内进行验线。未经验线，建设工程不得开工。

第四十六条 建设工程竣工后，建设单位或者个人应当持建设工程规划许可证、建设工程验线证

明文件以及具有相应测绘资质的单位出具的测绘报告等材料，向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府申请规划条件核实。城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府应当自受理申请之日起二十个工作日内办理核实手续；不予办理核实手续的，应当书面告知理由。建设工程未办理规划条件核实的，建设单位或者个人不得组织竣工验收，产权登记机关不予办理产权登记手续。建设单位或者个人应当在竣工验收后六个月内向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府报送有关竣工验收资料。城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府应当将竣工验收资料交由城乡规划建设档案馆归档。

第四十七条 房屋使用人应当按照建设工程规划许可证或者房地产权证书载明的用途使用房屋。确需变更房屋用途的，应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请办理变更手续。

第四十八条 在城市、镇规划区范围内进行临时建设的，应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府申请核发临时建设工程规划许可证。

临时建设工程规划许可证有效期不超过二年。使用期限届满确需延期的，应当在有效期届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续，延续期限不超过一年。临时建设必须按照批准的用途使用，不得改变用途或者转让。临时建设应当在批准的使用期限届满前自行拆除，恢复土地原状。村庄建设规划管理

第四十九条 各级人民政府应当加强对村庄规划建设的指导，村庄建设应当遵循先规划后建设的原则，鼓励适度集中建设村民住宅。城乡规划主管部门应当免费向村民提供具有地方特点和乡村特色的住宅设计图件。

第五十条 在村庄规划确定的建设用地范围内使用集体所有土地进行乡镇企业、公共设施、公益事业和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向镇人民政府提交如下材料：

- （一）建设项目批准、核准文件；
- （二）由村民委员会出具的书面意见；
- （三）建设工程设计方案；
- （四）法律、法规规定的其他材料。

建设项目需要占用农用地的，申请办理乡村建设规划许可证应当提供农用地转用证明。省人民政府指定的镇人民政府应当自收到申请材料之日起二十个工作日内作出是否许可的决定；不予许可的，应当书面告知理由。其他镇人民政府应当自受理申请材料之日起十个工作日内提出审查意见，报城市、县人民政府城乡规划主管部门。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当自收到申请材料和镇人民政府的审查意见之日起二十个工作日内作出是否许可的决定。乡村建设规划许可证应当载明建设项目位置、建设范围、建设规模和主要功能等内容。建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，应当在一年内办理用地审批手续和施工许可手续。

第五十一条 在村庄规划确定的宅基地范围内建设农村村民住宅的，应当持村民委员会签署的书面同意意见、土地使用证明、住宅设计图件等材料，向镇人民政府提出申请，由镇人民政府报城市、

县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。镇人民政府应当自受理申请材料之日起五个工作日内将申请材料报送城市、县人民政府城乡规划主管部门。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当自收到申请材料之日起二十个工作日内作出是否许可的决定，并告知镇人民政府。城市、县人民政府城乡规划主管部门可以委托镇人民政府核发本条规定的乡村建设规划许可证。

第五十二条 建设单位或者个人应当按照乡村建设规划许可的内容进行建设，不得擅自变更；需要变更的，应当经原许可机关批准。取得乡村建设规划许可证的建设工程开工前，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请验线。城乡规划主管部门应当自受理申请之日起十个工作日内进行验线。未经验线，建设工程不得开工。

乡村建设项目竣工后，建设单位或者个人应当就建设工程是否符合乡村建设规划许可的内容，向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核实。城市、县人民政府城乡规划主管部门可以委托镇人民政府对农村村民自建住宅进行规划验线和核实。

第五十三条 在村庄规划确定的建设用地范围内使用国有土地进行工程建设，或者在城市、镇总体规划确定的建设用地范围内利用农村集体所有土地进行农村村民住宅建设的，按照本章第四节建设工程规划管理的有关规定执行。

第四章 历史文化和自然风貌保护

历史文化保护区和历史建筑

第五十四条 城市、县人民政府应当建立历史文化保护区和历史建筑的保护名录，报省人民政府核定后公布。经批准公布的历史文化名镇、名村、街区，保存比较完整、内涵较为丰富、特色明显的传统镇街、村落和场所，以及反映历史风貌和地方特色的历史建筑应当纳入保护名录。

保护名录应当明确各类保护对象的主体和保护范围界线，并附有明确的地理坐标及相应的界址地形图。

保护名录报送核定前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当会同同级文物主管部门征求有关部门、公众、建筑物所有人和其他利害关系人的意见，并进行专家论证。公民、法人和其他组织可以提出建议。对符合本条例规定而没有纳入保护名录的保护对象，省人民政府可以直接将其纳入保护名录。

第五十五条 省域城镇体系规划和城镇群协调发展规划应当明确区域历史风貌保护的主要原则、策略和要求；城市、镇总体规划应当确定城市或者镇历史风貌的总体格局，划定历史文化保护区的范围，制定规划管制措施；控制性详细规划应当明确历史文化保护区和历史建筑保护的具体要求，并落实到规划控制指标。村庄规划应当对保存具有风貌价值的建筑物、构筑物，保护具有乡土特色的传统格局，以及与乡村风俗、节庆、纪念等活动密切关联的特定建筑和场所等作出规定。

第五十六条 对纳入保护名录的历史文化保护区，城市、县人民政府应当组织编制专项保护规划，并参照历史文化名镇、名村、街区的有关规定报送审批。专项保护规划经批准后，报上一级人民政府和本级人民代表大会常务委员会备案。历史文化保护区的专项保护规划应当包括下列内容：

（一）历史风貌保护的原则和总体要求；

- (二) 核心保护范围和建设控制地带;
- (三) 土地使用的规划控制和调整, 建筑空间环境和景观的保护要求;
- (四) 与历史风貌保护要求不协调建筑的整改要求;
- (五) 规划管理的其它要求和措施。

第五十七条 对纳入保护名录的历史建筑, 城市、县人民政府城乡规划主管部门应当划定核心保护范围, 制定保护措施, 明确使用功能, 并可根据保护需要划定建设控制地带或者编制保护规划, 经征求专家和公众意见后, 报本级人民政府审批。

第五十八条 城市、县人民政府应当在历史文化名镇、名村、街区的核心保护范围设立保护标志。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当在传统镇街、村落和场所的核心保护范围设立保护标志。城市、县人民政府房产管理部门应当在历史建筑的核心保护范围设立保护标志。

第五十九条 各级人民政府应当对历史文化保护予以必要的资金支持。基层群众性自治组织应当配合政府对保护对象做好保护工作。鼓励企事业单位、社会组织和个人以捐赠等形式资助历史文化保护。

第六十条 对纳入保护名录的保护对象, 在其核心保护范围内, 不得进行与保护无关的建设活动。但新建、扩建必要的基础设施和公益性公共服务设施除外。在保护对象建设控制地带进行新建、扩建、改建活动, 应当符合保护规划或者保护措施的要求, 不得破坏传统格局和历史风貌。在保护对象核心保护范围和建设控制地带内进行新建、扩建、改建活动, 建设单位或者个人在申请办理规划许可时, 应当同时提交历史文化保护的具体方案。城乡规划主管部门在作出规划许可前, 应当征求文物主管部门的书面意见, 必要时应组织专家论证和征求公众意见。

第六十一条 在保护对象核心保护范围和建设控制地带内禁止进行下列活动:

- (一) 开山、采石、开矿等破坏传统格局和历史风貌的活动;
- (二) 占用保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路等;
- (三) 修建生产和储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的工厂、仓库等;
- (四) 在历史建筑上刻划、涂污;
- (五) 对保护对象可能造成破坏性影响的其他活动。

第六十二条 城乡规划主管部门应当根据保护名录将保护对象资料纳入规划管理信息系统。房产管理部门应当在房屋权属档案库中对纳入保护名录的历史建筑予以标明。历史建筑原有测绘资料不全或者缺失的, 房产管理部门应当委托具有资质的测绘单位对历史建筑进行测绘, 测绘资料纳入档案库统一管理。

第六十三条 纳入保护名录的历史建筑, 由所有权人负责维护、修缮。所有权人、使用权人、管理人另有约定的, 从其约定。所有权不明或者由政府代管的, 由城市、县人民政府负责维护、修缮。纳入保护名录的历史建筑的所有权人、使用权人和管理人不具备维护、修缮能力的, 城市、县人民政府应当给予资助。

第六十四条 不得擅自拆除纳入保护名录的历史建筑。因严重损坏难以修复或者因公共利益需要

确需拆除的，应当经城市、县人民政府城乡规划主管部门会同文物主管部门组织专家论证、制定补救措施后，报省人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准。

第六十五条 对纳入保护名录的历史建筑，经有相应资质的鉴定单位鉴定为危房确需翻建的，应当按照原地、原高度、原外观的要求编制建设工程设计方案，由所有权人向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出书面申请。城市、县人民政府城乡规划主管部门接到申请后，应当组织专家论证，并征求同级文物、房产管理部门意见后，作出是否批准的决定。对纳入保护名录的历史建筑进行修缮装饰、添加设施的，所有权人应当将方案报城市、县人民政府城乡规划主管部门会同同级文物、房产管理部门审批后，依法办理相关手续。

自然风貌区

第六十六条 各级人民政府编制城乡规划，应当确定自然风貌区，实施控制和保护。自然风貌区应当包括自然保护区、水源保护区、生态公益林、森林公园、基本农田保护区、风景名胜区、地质地貌风景区和重要江河湖泊、水库、海岸、湿地以及大型城市绿地等。城乡规划、建设、国土资源、环境保护、林业、农业、海洋渔业、交通运输、水利、旅游、城市管理等部门应当在各自职责范围内，负责自然风貌区的保护工作。

第六十七条 省域城镇体系规划和城镇群协调发展规划应当根据自然风貌资源的分布，确定区域自然风貌保护的总体格局和管制原则、要求；城市、镇总体规划应当按照区域自然风貌保护的总体格局，明确各类自然风貌区的分布、范围和管制措施；控制性详细规划应当将自然风貌的保护要求落实到规划控制指标，并提出保护和恢复自然风貌的措施；村庄规划应当注重与山水田园、植被等自然景观的协调与融合。

第六十八条 城市、县人民政府城乡规划主管部门应当根据城乡规划，划定各类自然风貌区的边界控制线并制定保护措施，经征询有关部门和公众意见后，报本级人民政府批准并公布实施。公布自然风貌区边界控制线，应当附有明确的地理坐标及相应的界址地形图。

第六十九条 县级以上人民政府应当组织规划建设绿道网，绿道规划建设管理的具体办法，由省人民政府在本条例实施之日起一年内制定。

第五章 监督检查

第七十条 各级人民政府及其城乡规划主管部门应当加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

城市、县、镇人民政府应当每年向上一级人民政府报告年度实施计划的落实情况，以及城乡规划的编制、审批、实施和修改情况。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当每年向上一级人民政府城乡规划主管部门报告城乡规划行政许可和变更情况。

第七十一条 县级以上人民政府应当每年向本级人民代表大会常务委员会报告城乡规划的实施情况，并接受本级人民代表大会常务委员会的监督。镇人民政府应当定期向镇人民代表大会报告城乡规划的实施情况，并接受镇人民代表大会监督。

第七十二条 省人民政府、地级以上市人民政府应当建立城乡规划督察员制度，对城乡规划的编

制、审批、实施和修改情况进行督察。省人民政府城乡规划主管部门应当利用城乡管理信息系统，对全省城乡规划的实施进行动态监督。

第七十三条 县级以上人民政府城乡规划主管部门应当在办事窗口、政府网站公布办理规划许可和审批的条件、程序以及期限等有关内容，为公民、法人和其他组织提供便利，并接受社会监督。

第七十四条 依法应当准予行政许可或者批准，有关城乡规划主管部门不予行政许可或者批准的，上级城乡规划主管部门有权责令其作出准予行政许可决定或者批准决定，也可以建议有关人民政府责令其作出准予行政许可决定或者批准决定。城乡规划主管部门违法作出行政许可或者审批的，上级人民政府城乡规划主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可或者批准决定。因撤销行政许可或者批准决定给当事人合法权益造成损失的，违法作出行政许可或者批准决定的机关应当依法给予赔偿。

第七十五条 城乡规划主管部门及其他有关部门应当公布举报方式，接受公民、法人和其他组织对违反城乡规划法律法规行为的举报。属于本部门职责范围的，应当及时进行核实、处理，并答复已知举报人；不属于本部门职责范围的，应当及时告知举报人。

第六章 法律责任

第七十六条 有下列行为之一的，责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）违反城市、镇或者特定地区规划确定的规划建设用地范围和布局进行开发区、产业园区以及其他成片开发地区建设的；

（二）未按照规定编制和实施近期建设规划、年度实施计划的；

（三）未建立历史文化保护区和历史建筑保护名录以及未组织编制历史文化保护区和历史建筑专项保护规划的；

（四）未按照规定向上一级人民政府报告年度实施计划落实情况以及城乡规划的编制、审批、实施和修改情况的。

第七十七条 县级以上人民政府城乡规划主管部门、省人民政府指定的镇人民政府有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府城乡规划主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）违反规定批准、改变规划条件或者规划许可内容的；

（二）未按照规定进行验线和规划条件核实的；

（三）未在历史文化保护区核心保护范围设立保护标志，或者未将保护名录中保护对象资料纳入规划管理信息系统的；

（四）未划定自然风貌区的边界控制线并制定保护措施。

第七十八条 县级以上人民政府有关部门有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府有关部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

(一)对未依法取得建设工程规划许可证的建设单位或者个人作出建设工程施工许可,或者违反建设工程规划许可证的要求作出建设工程施工许可的;

(二)对未办理规划条件核实的建设工程办理房屋产权登记,或者擅自改变建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的内容进行房屋产权登记的;

(三)未在历史建筑的核心保护范围设立保护标志,或者未在房屋权属档案库中对纳入保护名录的历史建筑予以标明的。

第七十九条 建设单位或者个人违反本条例第二十八条规定,未依法办理规划许可审批手续建设地下建筑物、构筑物的,或者擅自改变经许可审批确定的地下空间的使用功能、高度、层数和面积的,由当地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令停止建设,限期改正,处以建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。

第八十条 建设单位或者个人违反本条例第四十条规定,未依法取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,由当地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令停止建设。尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,责令限期改正,并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。无法采取改正措施消除影响的,责令限期拆除;不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

有下列行为之一的,应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形:

(一)超过建设工程规划许可证确定的建筑面积(计算容积率部分)或者建筑高度且超出合理误差范围的;

(二)违反建筑间距、建筑退让道路红线、建筑退让用地边界等城乡规划管理技术规定或者控制性详细规划确定的强制性内容的;

(三)侵占现状及规划确定的道路、消防通道、广场、公共绿地、河湖水面、地下工程、轨道交通设施、通讯设施或者压占城市管线、永久性测量标志等公共设施、公共场所用地的;

(四)占用各级文物保护单位、历史建筑保护范围用地进行建设的;

(五)擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设的;

(六)在已完成规划条件核实的建设工程用地范围内擅自新建、搭建建筑物、构筑物的;

(七)其他无法采取改正措施消除影响的情形。

前款第(一)项规定的合理误差范围的标准,由省人民政府城乡规划主管部门制定。本条第一款规定的违法收入,按照该建设工程的销售平均单价或者市场评估单价与违法建设面积的乘积确定;建设工程造价按照有违法建设情形的单项工程造价确定,其中房屋建筑工程按照单体建筑物工程造价确定。

第八十一条 建设单位或者个人违反本条例第四十一条第四款规定,未按照规定设置建设工程规划许可公告牌的,由当地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五千元罚款。

第八十二条 设计单位违反本条例第四十二条规定,有下列行为之一的,由当地城市、县人民政

府城乡规划主管部门责令限期改正；情节严重的，由原发证机关依法降低资质等级或者吊销资质证书：

- （一）违反规划许可内容编制建设工程设计方案的；
- （二）违反相关技术标准和规范编制建设工程设计方案的；
- （三）建设工程设计方案文字标明的技术经济指标与图纸所示不相一致的。

第八十三条 违反本条例第四十五条和第五十二条规定，建设工程未经验线，或者验线不合格擅自开工的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府责令停止建设，限期改正。逾期不改正的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府对建设单位处一万元罚款，对个人处二千元罚款。

第八十四条 城市、县人民政府城乡规划主管部门根据本条例第四十六条规定，在规划条件核实过程中，发现未按照建设工程规划许可证的内容进行建设的，依照本条例第八十条的规定处理后可以依法组织竣工验收、办理产权登记手续。

第八十五条 违反本条例第六十四条规定，擅自拆除纳入保护名录的历史建筑，由城市、县人民政府城乡规划主管部门责令停止违法行为、限期恢复原状或者采取其他补救措施；逾期不恢复原状或者不采取其他补救措施的，城乡规划主管部门可以指定有能力的单位代为恢复原状或者采取其他补救措施，所需费用由违法者承担；造成严重后果的，对单位并处二十万元以上五十万元以下的罚款，对个人并处十万元以上二十万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第八十六条 违反本条例规定，未依法取得有关规划许可证的在建或者建成项目，对无法确定建设单位或者个人的，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当在报纸等公共媒体和违法建设项目现场予以公告，告知建设单位或者个人依法接受处理，公告期限不少于三十日。

无法确定建设单位或者个人的违法建设项目不及时拆除可能影响安全、交通等的，可以在向公证机关办理证据保全手续后予以强制拆除。

第八十七条 城乡规划主管部门作出责令停止建设的决定后，建设单位或者个人不停止建设的，城乡规划主管部门应当立即向本级人民政府报告。城市、县人民政府应当自收到报告之日起五个工作日内书面责成有关部门采取查封施工现场等措施。城乡规划主管部门作出责令限期拆除的决定后，建设单位或者个人逾期不拆除且未申请行政复议、提起行政诉讼的，城乡规划主管部门应当立即向本级人民政府报告。城市、县人民政府应当自收到报告之日起十五个工作日内书面责成有关部门依法强制拆除，强制拆除的费用由违法行为人承担。

第七章 附 则

第八十八条 本条例自 2013 年 5 月 1 日起施行。《广东省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》同时废止。本省行政区域内乡规划的制定、修改、实施工作，参照本条例关于镇规划的规定执行。

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

各地级以上市人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为深入实施党中央、国务院关于粤港澳大湾区建设的战略部署，继续深入推进节约集约用地示范省建设，全面推进土地供给侧结构性改革，优化“三旧”改造市场化运作机制，加快推动“三旧”改造取得突破性进展，促进高质量发展，提出如下指导意见：

一、重要意义

全面促进资源节约集约利用，功在当代、利在千秋。2009年以来，按照部省合作共建节约集约用地示范省的部署，我省在全国率先开展“三旧”改造工作，在盘活存量土地资源、保障经济社会发展方面发挥了积极作用，为国家建立城镇低效用地再开发制度提供了“广东经验”。但在“三旧”改造实践过程中，我省还存在推进机制不完善、政策体系不健全、未形成强大合力等问题，需要进一步深化改革创新，激发市场活力，形成强大动力，推动“三旧”改造取得突破性进展。加快推动“三旧”改造，是我省深入贯彻落实新发展理念、全面推动土地供给侧结构性改革、促进高质量发展的重要举措，是优化国土空间格局、提升城市形象和发展竞争力、助力粤港澳大湾区建设世界级城市群的现实需要，是我省实现“四个走在前列”、当好“两个重要窗口”的必然要求。

二、总体要求

（一）指导思想。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，按照党中央、国务院关于深入推进城镇低效用地再开发的决策部署，遵循市场化运作规律，以优化“三旧”改造内生动力机制为方向，以提高存量土地资源配置效率为核心，以改善城乡人居环境、促进产业转型升级、加强历史文化和生态环境保护为重点，以打造多元化的配套政策体系为基础，全力推动“三旧”改造取得突破性进展。

（二）工作原则。

坚持以人民为中心。加大政府让利惠民力度，坚持“先安置、后拆迁”，总结规范改造模式，完善用地指标流转交易平台，维护原权利人合法权益，调动农村集体经济组织和农民的积极性、主动性，满足人民群众对美好生活的向往。

坚持以目标为引领。以促进城乡融合发展和经济高质量发展为根本目标，加大政策创新供给力度，推动建立政府引导、市场运作、规划统筹、政策支撑、法治保障的“三旧”改造工作新格局。

坚持以问题为导向。瞄准入库门槛高、规划调整难、税费负担重、土地征拆难等问题，运用系统改革思维，构建开放型、综合性、多元化的政策体系，形成工作合力。

坚持优化国土空间格局。综合考虑经济发展、国土空间利用、生态文明建设等因素，坚持拆改留相结合，运用“绣花”功夫加强历史文化保护，精准扶持重大产业类和公益性项目，全面优化生产空间、生活空间、生态空间以及社会治理空间。

三、深化改革措施

（三）创新规划管理制度。

1. “三旧”改造单元规划可作为项目实施依据。“三旧”改造涉及控制性详细规划未覆盖的区域，可由规划主管部门组织编制“三旧”改造单元规划，参照控制性详细规划审批程序批准后，作为控制性详细规划实施。“三旧”改造涉及控制性详细规划调整的，可参照控制性详细规划修改程序批准“三旧”改造单元规划，覆盖原控制性详细规划。

2. 优化建设用地规模调节机制。确需实施“三旧”改造，但因不符合土地利用总体规划而无法纳入“三旧”改造标图建库范围的，可按程序和权限修改土地利用总体规划，落实建设用地规模后纳入标图建库范围。涉及城市总体规划限建区的，可按程序一并调整。各级国土空间规划编制完成后，各地可按照国土空间规划管理要求进行衔接或调整。

（四）创新审查报批机制。

3. 优化标图建库审查要求。实地在2009年12月31日前已建设使用且符合上盖物占地比例要求，但第二次全国土地调查或最新的土地利用现状图确定为非建设用地，不涉及复垦且确需改造建设的，落实建设用地规模后可纳入标图建库范围。将相邻多宗地整体入库的，可以整体核算上盖物占地比例，但不得包含已认定为闲置土地的地块。上盖物占地比例未达到30%，但符合相关规划条件或行业用地标准规定的下限，或改造后用于建设教育、医疗、养老、体育等公益性项目的，可纳入标图建库范围。

4. 简化“三旧”用地报批手续。实地在2009年12月31日前已建设使用且已按第3点规定纳入标图建库范围的，遵循实事求是的原则，落实建设用地规模后可按建设用地办理“三旧”用地手续。涉及完善集体建设用地手续并转为国有建设用地的“三旧”改造项目，可将项目改造方案以及完善集体建设用地手续材料、转为国有建设用地材料一并报地级以上市人民政府审批。

5. 优化微改造项目行政审批手续。对于纳入标图建库范围，以保留原建筑物主体或采取加建扩建、局部拆建、完善公建配套设施、改变建筑使用功能等方式实施的微改造项目，优化规划、用地、建设、消防、商事登记等行政审批手续办理流程，提高审批效率。具体实施细则由各地级以上市人民政府自行制定。

6. 推行区域评估制度。对已完成区域评估的连片改造村级工业园、“工改工”等项目，在符合区域评估报告使用条件下，不再要求单个改造项目进行压覆重要矿产资源、节能、环境影响、地质灾害危险性、地震安全性等相关评估。

（五）支持整体连片改造。

7. 支持旧城镇、旧村庄整体改造。对以拆除重建方式实施的旧城镇、旧村庄改造项目，应以成本和收益基本平衡为原则合理确定容积率；因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的，可通过政府补助、异地安置、容积率异地补偿等方式进行统筹平衡。经农村集体经济组织同意，旧村庄改造项目可整合本村权属范围内符合土地利用总体规划和城乡规划的其他用地，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边角地、夹心地、插花地有关规定进行用地报批，但只能用于复建安置或公益设施建设。整体连片改造时要合理安排一定比例用地，用于基础设施、市政设施、公益事业等公共设施建设，充分保障教育、医疗、养老、体育用地需求，切实加强对历史遗产、不可移动文物及历史建筑的保护。

8. 支持集体和国有建设用地混合改造。对于纳入“三旧”改造范围、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。各地实施集体和国有建设用地混合改造时，应严格控制国有建设用地的规模上限及其所占的比例。

9. 支持土地置换后连片改造。在符合规划、权属清晰、双方自愿、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位置互换。以拆除重建方式实施的“三旧”改造项目，可将标图建库范围内的“三旧”用地进行复垦，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，办理转用手续后一并实施改造，也可有偿转让给本市其他“三旧”改造项目使用。

（六）支持降低用地成本。

10. 采取多种地价计收方式。“三旧”改造供地，可以单宗或区片土地市场评估价为基础，综合考虑改造主体承担的拆迁安置费用、移交给政府的公益性用地及物业等因素确定政府应收地价款。在保障政府收益不受损的前提下，允许以建筑物分成或收取公益性用地等方式替代收缴土地价款。具体地价计收标准及形式由各地级以上市人民政府制定。

11. 创新创业载体享受差别化地价。鼓励各地利用“三旧”用地建设科技企业孵化器、众创空间、新型研发机构、实验室、专业镇协同创新中心等创新创业载体，按科教用地或工业用地用途供地，并综合考虑分割转让比例、转让限制条件、政府回购权等因素实行差别化地价。

（七）支持优化利益分配。

12. 实行土地增值税补助政策。自 2019 年度起，各地级以上市“三旧”改造项目所产生的土地增值税收入（全口径）较上一年度增长超过 8% 的部分，由省按 30% 的比例核定补助该市。对于人为调节“三旧”改造项目土地增值税收入进度的市，不予安排对应年度补助。具体由各地级以上市政府提出资金补助申请报省财政厅，省财政厅会同省自然资源厅、省税务局审核后，办理资金拨付。

13. 加大对“工改工”及公益性项目奖补力度。各地应落实资金保障，统筹运用“三旧”改造土地出让、税收等资金，对村级工业园改造、“工改工”项目和增加绿地、体育公园、历史文物保护等公益性改造项目实施奖补。省级统筹整合使用相关财政资金，支持市县开展“三旧”改造工作，具体操作办法由省财政厅会同省工业和信息化厅、自然资源厅、住房城乡建设厅制定。

14. 降低改造项目税收负担。经项目所在地县级以上人民政府确认，同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担拆迁改造工作的，属于政府征收（收回）房产、土地并出让的行为，按相关税收政策办理。具体税收指引由省税务局会同省财政厅、自然资源厅制定。

（八）强化倒逼促改措施。

15. 提高低效用地项目运营成本。各地可根据项目用地规模、亩均产值、单位能耗、排污强度、劳动生产率等指标对用地效率进行分等定级，并在用能、用电、用水、排污权等方面实行差别化配置，倒逼低效用地主体主动实施改造或退出用地。

（九）强化行政司法保障。

16. 实行政府裁决和司法裁判。“三旧”改造项目，多数原权利主体同意改造，少数原权利主体不同意改造的，按照《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定处理；法律法规没有规定的，可积极探索政府裁决。对由市场主体实施且“三旧”改造方案已经批准的拆除重建类改造项目，特别是原有建筑物存在不符合安全生产、城乡规划、生态环保、建筑结构安全、消防安全要求或妨害公共卫生、社会治安、公共安全、公共交通等情况，原权利主体对搬迁补偿安置协议不能达成一致意见，符合以下分类情形的，原权利主体均可向项目所在地县级以上人民政府申请裁决搬迁补偿安置协议的合理性，并要求限期搬迁。

（1）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搬迁补偿安置协议；

（2）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搬迁补偿安置协议；

（3）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%；

（4）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搬迁补偿安置协议。

对政府裁决不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。当事人在法定期限内不申请行政复议或提起行政诉讼且不履行裁决的，由作出裁决的人民政府申请人民法院强制执行。

县级以上人民政府进行裁决前，应当先进行调解。

（十）强化项目实施监管。

17. 实行项目协议监管。各地要建立改造项目协议监管和多部门联合监管机制。对于产业类改造项目，可将产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率和节能环保、股权变更约束等要求纳入项目监管协议。对于改造主体不依规依约实施改造的，市县级人民政府应责令改造主体限期整改，拒不整改的可由原批准单位撤销对改造方案的批复，并将企业失信行为纳入信用记录向社会公布，依法限制改造主体参与其他“三旧”改造项目。

18. 发挥政府补位作用。对于市场主导的拆除重建类改造项目，市场主体已征得第 16 点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。市县级人民政府可在现有工作基础上继续推进土地、房产征收（收回）工作，并对经核定的市场主体前期投入费用予以合理补偿。

19. 实行信息全流程公开。各地要以信息公开为抓手，建立有效的风险防控体系，打造“三旧”改造阳光工程，严防廉政风险。将“三旧”改造标图建库、项目确认、规划计划编制、改造方案及用地审批、签订监管协议、土地供应、地价款核算、税费缴交、竣工验收等各事项的标准和办事流程纳入政府信息主动公开范围。对具体“三旧”改造项目的审批结果应依法依规及时公开。

四、工作要求

（十一）强化市县政府主体责任。市县政府要充分认识“三旧”改造的重大意义，切实履行主体责任。建立完善由政府牵头的“三旧”改造工作协调机制和容错纠错机制，主要负责人要亲自抓，督促相关部门各司其职、各负其责，合力推进“三旧”改造工作。针对“三旧”改造重点区域，要组织公安、自然资源、生态环境、住房城乡建设、市场监管、税务等部门加大联合执法力度，坚决清理各种违法违规生产经营行为，强力推进违法用地、违法建设治理工作。

（十二）强化协同推进合力。各有关部门要明确分工，落实“三旧”改造工作责任。自然资源部门负责统筹推进“三旧”改造工作，重点做好标图建库、规划用地管理、不动产登记等工作，加强政策解读和宣传。住房城乡建设部门（城市管理综合执法部门）负责“三旧”改造涉及违法建设治理、市政配套设施建设监督、历史建筑保护利用等工作。工业和信息化部门负责对制造业企业“亩均效益”进行综合评价及倒逼促改、引导村级工业园升级改造等工作。财政部门负责建立资金统筹机制，制定完善土地出让收入分配使用、“工改工”项目及公益性项目财政奖补等政策。农业农村部门负责指导农村集体经济组织做好集体资产管理。文化和旅游部门负责对“三旧”改造中的不可移动文物做好保护及活化利用工作。地方金融监管部门负责制定金融支持政策，采取多种手段拓展改造项目融资渠道。税务部门负责落实“三旧”改造税收指引，加强税收政策解读和宣传，研究解决“三旧”改造税收实务问题。发展改革、公安、人力资源和社会保障、生态环境、交通运输、卫生健康等部门在各自职责范围内做好“三旧”改造倒逼促改和实施监管工作。各地应结合本地机构设置情况合理确定上述职责的承担单位。

本意见自 2019 年 9 月 30 日起施行，有效期 5 年。各地级以上市人民政府要结合实际，制定落实本意见的具体实施细则，并报省自然资源厅备案。

广东省人民政府

2019 年 8 月 28

广东省人民政府办公厅关于印发广东省 地级以上市人民政府耕地保护责任 目标考核办法的通知

粤府办〔2019〕20号

各地级以上市人民政府，省政府各部门、各直属机构：

经省人民政府同意，现将《广东省地级以上市人民政府耕地保护责任目标考核办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向省自然资源厅反映。

广东省人民政府办公厅

2019年10月23日

广东省地级以上市人民政府耕地保护责任目标考核办法

第一条 为贯彻落实党的十九大精神和新时代耕地保护战略，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，守住全省耕地保护红线，依据《中华人民共和国土地管理法》《基本农田保护条例》等法律法规和《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》《国务院办公厅关于印发〈省级政府耕地保护责任目标考核办法〉的通知》（国办发〔2018〕2号）《中共广东省委 广东省人民政府关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》等文件规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法所称地级以上市人民政府耕地保护责任目标考核，是指省人民政府对各地级以上市人民政府年度耕地保护责任目标履行情况进行考核（以下称省考核工作），每年开展1次。

第三条 各地级以上市人民政府对本行政区域内的耕地保有量、永久基本农田保护面积、高标准农田建设任务、节约集约用地任务、“三旧”改造任务和土地执法监察工作负责，市长为第一责任人。

第四条 省考核工作，由省自然资源厅会同省农业农村厅、省统计局（以下统称省考核部门）负责组织实施。

第五条 省人民政府与各地级以上市人民政府逐年签订耕地保护目标责任书。责任书涉及的耕地保有量、永久基本农田保护面积按照省国土空间规划（省土地利用总体规划）分解的指标确定，高标准农田建设、节约集约用地、“三旧”改造等任务指标，按照省人民政府下达的任务确定。省考核部门每年可根据工作实际，适时提出调整完善考核指标及相关内容的建议，报经省人民政府批准后下达。

第六条 全省土地利用变更调查确定的地级以上市耕地面积、永久基本农田面积数据，备案确认的补充耕地面积数据、高标准农田上图入库数据、耕地质量调查评价与分等定级成果等，作为考核依据。

第七条 各地级以上市人民政府要按照国家统一规范，加强对耕地、永久基本农田保护和高标准农田建设等的动态监测，每年向省考核部门提交监测调查资料，并对数据的真实性负责。

省考核部门依据自然资源遥感监测“一张图”和综合监管平台以及耕地质量监测网络，采用抽样调查和卫星遥感监测等方法 and 手段，对耕地、永久基本农田保护和高标准农田建设等情况进行核查。

第八条 地级以上市人民政府耕地保护责任目标考核遵循客观、公开、公正，突出重点、奖惩并重的原则，考核采取定性和定量相结合的综合评价方法，结果采用评分制，满分100分，其中，耕地保护指标占70分、节约集约用地指标占10分、“三旧”改造指标占10分、土地执法监察指标占10分。

第九条 考核采取以下步骤：

（一）制定方案。每年3月底前，省考核部门向各地级以上市人民政府印发年度考核方案，安排部署考核事宜。

（二）自评考评。各地级以上市人民政府按照本办法和考核方案的规定，对上一年度本行政区域的耕地保护责任目标履行情况进行全面总结和自评打分，形成书面报告，于每年4月底前报送省考核部门。各地级以上市人民政府对总结、自评情况及相关数据的真实性、准确性和合法性负责。

（三）实地检查。省考核部门组织考核组赴各地级以上市进行实地检查，按照评分细则逐项检查评分。

（四）综合评价。省考核部门结合各地自查、实地检查和相关督察检查等情况，对各地级以上市人民政府耕地保护责任目标落实情况进行综合评价、打分排序，形成考核结果报告，并从考核得分80分以上（含80分）的地级以上市中，按得分高低依次评选出2个一等奖、2个二等奖、3个三等奖。考核得分60分以下（不含60分）为考核不合格。

（五）考核通报。考核结果经省人民政府审定后在全省范围内通报。

第十条 考核年度内有下列情形之一的，取消评奖资格：

（一）耕地保有量、永久基本农田保护面积、高标准农田建设任务有任意一项指标未完成的。

（二）违法占用永久基本农田面积居全省首位的。

（三）未完成省下达的批而未供和闲置土地处置任务、未完成“三旧”改造年度计划指标的。

（四）因耕地保护工作不力，被国家有关部门和省人民政府、省有关部门约谈或问责的；存在违法用地国家级挂牌案件或明确与耕地保护责任目标考核相挂钩的违法用地省级挂牌案件且未按期结案的（省考核部门上报考核结果时，尚未到结案期限的，结案情况作为下一年度评奖资格依据）；土地卫片执法检查、自然资源例行督察等督察检查发现违法用地较为严重的；因耕地保护工作不力引发重大群体性事件的。

（五）财政、审计部门检查监督发现耕地保护专项资金使用存在重大违法违纪问题的。

（六）省市耕地保护相关工作检查中发现弄虚作假、项目工程建设质量低劣的。

第十一条 考核得分80分以上（含80分）且符合评奖条件的地级以上市不足7个时，从一等奖开始空缺评奖。

第十二条 根据考核结果，省人民政府对获奖的地级以上市人民政府给予表扬，省有关部门在安排年度土地利用计划、土地整治工作专项资金、耕地提质改造项目和耕地质量提升资金时予以倾斜。对考核不合格或考核发现问题突出的地级以上市，责成提出整改措施，限期进行整改，并依法依规追究有关责任人的责任；整改期间暂停该地级以上市相关县（市、区）农用地转用和土地征收审批。

第十三条 地级以上市人民政府耕地保护责任目标考核结果，列为地级以上市人民政府主要负责人综合考核评价的重要内容。考核结果抄送省委组织部、省发展改革委、省财政厅、省审计厅、省粮食和储备局等部门，作为领导干部综合考核评价、生态文明建设目标评价考核、粮食安全责任考核、领导干部问责和领导干部自然资源资产离任审计的重要依据。

第十四条 县级以上人民政府应当根据本办法，结合本行政区域实际情况，制定下一级人民政府耕地保护责任目标考核办法。

第十五条 本办法自印发之日起施行，具体评分细则由省考核部门另行制定。《广东省人民政府办公厅关于印发广东省地级以上市人民政府耕地保护目标责任考核办法的通知》（粤府办〔2014〕18号）同时废止。

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

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

2009年以来，按照部省开展节约集约用地示范省建设的部署，为盘活低效存量土地资源，缓解用地供给不足问题，我省出台了《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），有效开展旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下简称“三旧”）改造工作，取得了积极成效。为加快推进“三旧”改造工作，提升“三旧”改造水平，更好地发挥国土资源的基础性保障作用，现将有关事项通知如下：

一、加强规划管控引导，积极推进连片成片改造

（一）将“三旧”改造纳入全省各级国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划。进一步调整完善“三旧”改造地块数据库，认真开展“三旧”改造专项规划修编工作。注重各类规划的对应衔接，充分预留产业发展用地、生态建设用地和公益事业用地，促进城市功能完善和产业转型升级。

（二）合理确定“三旧”改造片区范围，整合分散的土地资源，推进成片连片改造。进一步发挥控制性详细规划的引领作用，按照“三旧”改造需要编制完善控制性详细规划。对于成片连片改造项目，可在控制性详细规划或者相关上位规划的指引下，编制“三旧”改造项目单元规划，明确改造目标、模式、功能定位、用地规模等内容；涉及历史街区、不可移动文物或历史建筑的，要制订相应保护管理措施。各地可根据需要明确单元规划的有效期限及其他约束性措施。

（三）及时完善规划管理，做好土地利用总体规划调整完善工作，统筹安排存量和新增用地。对于连片改造中不符合土地利用总体规划的零星土地，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基本农田前提下，可按规定程序申请修改土地利用总体规划。各地可结合存量土地开发利用特点，完善控制性详细规划的修编程序和控制标准，并对提供公益性设施或城市公共空间、保障性住房、历史文物保护的“三旧”改造项目实行容积率奖励或异地补偿。

二、完善利益共享机制，充分调动土地权利人和市场主体参与改造的积极性

（四）凡实施改造的“三旧”用地，必须是已完成地籍调查和确权登记的地块，做到土地权属清晰，权属界线准确，地类用途明确。对于独立分散、未纳入成片改造范围的“三旧”用地，原土地权利人可以优先申请自行改造或者合作改造，当地政府应当提供便利，不得设立不合理限制条件。对于纳入成片改造范围的“三旧”用地，原土地权利人可以优先收购归宗后实施改造；原土地权利人无法实行收购归宗的，当地政府可以统一收购储备和组织改造，并通过招标、拍卖或者挂牌等公

开交易方式确定项目改造主体。对于城市重点地区内的改造项目，各地要突出政府主导作用，充分尊重原土地权利人的意愿，稳妥有序推进成片开发。

（五）以出让或划拨方式取得的国有建设用地，涉及改变土地用途或其他使用条件的（现有工业用地改造后不改变原用途只提高容积率的除外），经审批机关批准后由当地国土资源行政主管部门与土地使用权人重新签订出让合同。无合法手续且已实际建设使用的“三旧”用地，对符合补办用地手续的，完善土地征收手续后，按照原用途补办出让手续；涉及改变土地用途或其他使用条件的，按照前述规定办理。前述情形以及其他涉及办理“三旧”用地出让手续的，均须经地价评估、集体决策和公示程序后，按照市场价缴交或补缴土地出让价款，并报省国土资源厅备案，抄送当地审计部门。

（六）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（以下称“工改商”项目），国有土地使用权由当地政府依法收回的，必须按规定采用招标、拍卖或者挂牌方式出让，所得出让收益可按规定用于补偿原土地权利人。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。鼓励和引导农村集体经济组织自愿申请办理土地征收手续将集体建设用地转为国有建设用地，自行实施改造或合作改造；也可依法开展旧村土地整理，以入股、联营等合法方式使用集体建设用地，但不得用于商品住宅开发。当地政府征收农村集体土地的，可因地制宜采取货币补偿与实物补偿相结合的方式安置失地农民，充分保障农民利益。各地应当建立健全“三旧”改造利益共享机制，制定出台相关具体政策文件，统筹兼顾政府、集体、土地权利人和市场主体等各方利益。

（七）编制或修编“三旧”改造专项规划、“三旧”改造项目单元规划和年度实施计划应当公开征求意见，保障土地权利人的知情权和参与权。“工改商”项目申请纳入年度实施计划时，“三旧”改造主管部门应当征求当地城乡规划、建设等相关部门意见，依据规划要求和相关规定对项目的必要性和可行性、改造意愿、改造条件等进行充分论证和严格审核，并报当地政府批准；合作改造的应当按照规定程序选择合作主体，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，并通过公共资源交易平台进行交易。旧村庄改造应当通过公平协商、公开听证或者投票表决等民主决策方式，决定改造方式、拆迁补偿标准等重大事项，充分征询并依法取得多数土地权利人的同意意见；涉及合作改造的，应当通过农村集体资产交易平台公开选择合作主体。涉及完善征收手续且用地行为发生时依法要求听证的，由“三旧”改造主管部门组织听证，并按规定执行有关公告事项。各地“三旧”改造主管部门要严格规范“三旧”改造实施程序，提高工作透明度，积极履行监管职能，发现存在弄虚作假行为的，须立即停办相关手续，并督促落实整改。

三、改进报批方式，加快完善历史用地手续

（八）“三旧”用地改造方案涉及完善历史用地手续的，改造方案由省政府审批，或由省政府授权地级以上市政府审批，省政府定期组织抽查。已完善建设用地手续的土地，需办理土地征收手续的，依法报请省政府审批。

（九）各地要按照先易后难、分类实施的原则，灵活运用综合整治、改变功能、拆除重建、历史文化保护、生态修复等多种模式，加快推进完善历史用地手续工作，确保实现年度改造任务和至2020年的预期改造目标。

（十）对于具备“三旧”改造条件，符合土地利用总体规划和城乡规划，但尚未纳入标图建库范围的建设用地（含棚户区改造用地），需办理土地征收手续的，可在报请省政府审批用地时，同步办理“三旧”改造入库审核手续。

四、完善配套政策，形成“三旧”改造政策合力

（十一）鼓励市、县级政府安排一定比例的土地出让收入用于统筹平衡“三旧”改造项目之间的利益，重点支持“三旧”改造涉及的城市基础设施、公共服务设施及历史文物保护、保障性住房项目建设。

（十二）“三旧”改造项目有关税收可按规定申请减免。省税务主管部门负责制订“三旧”改造相关税收指引。

（十三）按国家和省有关规定减免“三旧”改造项目涉及的行政事业性收费；鼓励按收费标准最低限收取设计、监理、安装、测绘、施工图审查、建设项目环境影响咨询等经营服务性收费。

（十四）鼓励承担“三旧”改造项目的企业、各类金融机构按照风险可控、商业可持续原则，根据“三旧”改造项目特点和需求，创新企业集合债券等金融产品和服务，为项目改造主体提供全方位的金融支持。各地应及时向社会公布“三旧”改造项目信息。

（十五）各地实施“三旧”改造要优先选择工矿企业棚户区和城市危旧房进行改造，执行“三旧”改造优惠政策。“三旧”用地也可按规定纳入棚户区改造范围，享受棚户区改造优惠政策。

（十六）因“三旧”改造发生土地权属争议的，由所在地政府依法及时处理；因征地补偿安置、国有土地上面的房屋征收、建筑施工等发生纠纷的，要引导当事人通过以调解为基础的多元处理方式妥善解决。鼓励社会组织设立第三方调解服务机构，充分发挥社会组织参与土地纠纷调解的优势。有关土地权利人就旧村庄是否实施改造、搬迁补偿安置等重大事项未能达成一致意见的，由村集体提交村民大会或者村民代表大会讨论决定。

（十七）各地应当将新增建设用地指标主要用于保障基础设施项目、民生工程、现代产业项目建设，经营性用地原则上使用存量建设用地。土地利用年度计划指标和“三旧”改造年度任务同步下达。完成“三旧”改造年度任务的，按照不少于完成改造面积的20%奖励用地计划指标，由市、县级政府统筹安排使用；未完成年度改造任务的，适当扣减其用地计划指标。对完善历史用地手续的“工改商”项目应当在改造方案批准后两年内实施，逾期未实施的，将相应扣减所在地市新增用地计划指标。

五、加强组织领导，建立健全“三旧”改造工作监管机制

（十八）各地要将“三旧”改造作为一项长期的重点工作，切实加强组织领导，细化完善具体实施办法和目标任务，强化工作责任，确保“三旧”改造工作顺利推进。要将“三旧”改造项目涉及的立项、规划、用地、建设等审批手续全部纳入“绿色通道”，优化审批流程，简化报批材料，推行网上办理，对符合审批条件、手续齐全的项目，即收即办、限时办结。加快实行“一门式、一网式”审批模式。

（十九）加强“三旧”改造事中事后监管。各地要依托省“三旧”改造地块监管平台，加快建立健全监管体系，制订用地批后监管细则，对“三旧”改造项目实施情况进行动态监管。市、县级“三旧”改造主管部门要与“三旧”改造主体签订监管协议，明确具体监管措施以及改造主体的责任义务，并加强巡查监管，确保协议落实到位。对规模较大的改造项目，可依据城乡规划主管部门的分期规划，结合改造资金筹措情况，实行分期供地；改造过程中需调整改造方案的，应报经原批准机关批准。

（二十）建立健全“三旧”改造项目退出机制，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《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）等规定实施处罚；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”改造为名骗取完善历史用地手续的，一经查实，严肃依法处理。

（二十一）加强“三旧”改造工作信息公开，加大公众监督力度。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，须经市、县级政府集体决策，并将决策结果在政府门户网站上公示。以招标拍卖挂牌方式出让“三旧”改造涉及的土地使用权的，应通过公共资源交易平台实行网上交易，交易结果按规定向社会公布，接受公众监督。

（二十二）省政府结合耕地保护目标责任履行情况考核工作，对各地“三旧”改造情况实行年度考核，重点考核常态化工作机制建设、专项政策资金配套、年度改造任务完成情况、改造项目实施监管等工作。考核结果将作为土地利用年度计划管理及实施奖惩的重要依据。

广东省人民政府
2016年9月14日

广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的 实施意见

粤府〔2014〕2号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为贯彻落实《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号），进一步加大大全省棚户区改造力度，着力改善棚户区居民的居住条件，加快推进以人为核心的新型城镇化建设，提出以下实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，以改善群众居住条件为出发点和落脚点，按照政府主导、市场运作、群众参与的原则，坚持贯彻节能节地环保和绿色低碳发展的要求，加强统筹规划和宣传引导，完善支持政策和配套措施，将棚户区改造工作与粤东西北中心城区扩容提质、城市更新、“三旧”改造、土地整理等工作有机结合起来，重点推进资源枯竭型城市及国有工矿棚户区、华侨农场非归难侨集中地区的棚户区（含危旧房）改造，优先安排连片规模较大、居住条件困难、住房基本功能不全、房屋抗震性能差、结构和消防安全隐患严重、群众要求迫切的改造项目，稳步实施城中村改造，努力将棚户区改造成为环境优美的新型社区。

（二）目标任务。2014—2017年全省改造各类棚户区约13.8万户，其中城市棚户区改造约7.4万户、国有工矿棚户区改造约4.6万户、华侨农场危房改造约1.8万户，全面完成国有林区和垦区棚户区改造，不断提升配套基础设施和公共服务设施建设水平，使棚户区居民的居住条件得到明显改善。

二、改造范围、适用对象和建设标准

（一）改造范围。

1. 城市棚户区。是指城市规划区范围内简易结构房屋较多、建筑密度较大、使用年限较久、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全的区域，包括集中成片棚户区改造、非集中成片棚户区改造和城中村改造。各地在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，可将其他非集中成片棚户区改造、城市更新及城中村改造统一纳入城市棚户区改造范围。因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等实施的房屋拆迁改造项目，不纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造具体范围，由各地级以上市、县（市、区）政府结合本地区实际情况合理确定。

2. 国有工矿棚户区。是指在国有土地上建设，由国有、国有控股、集体工矿企业管理，简易结构房屋较多、建筑密度较大、使用年限较久、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全、改造户数在20户以上的危旧房集中连片职工住宅区。位于城市规划区内的国有工矿棚户区，统一纳入城市棚户区改造范围。铁路、钢铁、有色金属、黄金、盐业等行业国有工矿棚

户区，按照属地原则纳入各地棚户区改造规划，由各地级以上市、县（市、区）政府统筹组织实施，省有关部门要加强监督指导，相关企业要积极配合。

3. 华侨农场危房改造。各地要将华侨农场非归难侨和新增归难侨危房改造统一纳入国有垦区危房改造中央补助支持范围，加快组织实施改造；要落实国有垦区危房改造遗漏户的改造工作，继续完善配套基础设施项目建设，优化布局，促进产业发展和农场小城镇建设。华侨农场危房改造具体范围，按照《广东省人民政府办公厅关于进一步推进华侨农场地区改革发展的若干意见》（粤府办〔2013〕4号）和省侨办等六部门《关于印发〈广东省华侨农场危房改造的实施方案〉的通知》（粤侨办〔2012〕54号）执行。各地要认真核实华侨农场危房户新增户数，纳入2016—2017年改造范围。

4. 国有林区棚户区改造。国有林区棚户区改造任务已基本完成，国有林区（场）之外的林业工作站、自然保护区、国有苗圃等其他林业基层单位符合条件的住房困难职工，纳入当地城镇住房保障体系统筹解决。

（二）适用对象。

以现居住在棚户区改造范围内且自愿参加当地政府统一组织改造的住户为适用对象，主要包括棚户区内城市居民（含城中村村民）、国有工矿企业职工（含离退休人员）和华侨农场职工（含非归难侨和新增归难侨）。具体对象由各地级以上市、县（市、区）政府结合当地实际确定。

（三）建设标准。

新建安置住房的户型面积标准，原则上按省住房城乡建设厅等五部门《转发住房和城乡建设部等部门关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作指导意见的通知》（粤建保〔2010〕48号）执行，以60平方米左右的中小户型为主。具体标准由各地级以上市、县（市、区）政府结合当地实际情况确定。

三、改造方式

（一）综合开发，连片建设。对零星分散、改造难度较大、单独项目运作成本较高的城市棚户区，可与其他城市棚户区改造、危旧房改造、城市更新和城中村改造项目就近整合，实行统一规划、统筹建设、连片开发、系统改造。

（二）行政主导，市场运作。对具备市场运作条件的棚户区改造项目，当地政府可按规定设定参与棚户区改造的房地产开发企业资金实力、资质等级和企业信用等条件，通过公开招标、拍卖、挂牌的方式确定开发企业，同时按照保本微利原则，限定该项目的开发利润，监督开发企业严格按照有关规定、标准建设安置住房和配套工程。

（三）政府实施，企业配合。对国有工矿棚户区等不具备市场运作条件的改造项目，由当地政府负责统筹组织实施。各有关单位、国有工矿企业和职工要积极配合，共同做好落实建设用地、筹集资金和政策宣传等相关工作。

四、多渠道筹集资金

棚户区改造建设资金通过政府启动、市场运作、各方共筹等多渠道筹措，主要采取“八个一点”

的方式筹集，即中央申请一点、省里补助一点、市县筹集一点、银行贷款一点、企业解决一点、个人自筹一点、政策减免一点、其他支援一点。

（一）加大政府资金投入。省财政按照每户 1 万元的补助标准支持省属国有工矿棚户区改造，对于中央财政加大补助力度的省属国有工矿棚户区改造项目，省财政相应加大补助力度。根据省属国有工矿棚户区改造实际情况，省财政对改造项目公共基础设施建设给予补助。各地级以上市、县（市、区）政府要加大资金投入，可从城市维护建设税、城镇公用事业附加费、城市基础设施配套费、土地出让收入等渠道中安排资金用于棚户区改造，并可从国有资本经营预算中安排一定比例资金用于国有工矿棚户区改造。从棚户区改造项目中收取的土地出让收入，要优先用于棚户区改造及相关基础设施配套建设。省发展改革委、财政厅、住房城乡建设厅等部门要积极争取国家有关棚户区改造、资源枯竭型城市转型等专项资金支持，并向棚户区改造项目倾斜。

（二）争取银行贷款支持。鼓励银行业金融机构按照风险可控、商业可持续原则，积极对接棚户区改造项目贷款需求，向符合条件的棚户区改造项目提供贷款支持，并根据改造项目的资金筹措、建设方式和还贷来源等具体情况，在以土地使用权和在建工程抵押担保发放贷款的基础上，探索贷款投放和担保新模式，创新信贷金融产品。鼓励金融机构在房地产开发信贷资金安排上向棚户区改造项目适当倾斜，优先保障符合条件的棚户区改造项目的信贷资金需求。鼓励有条件的地区对棚户区改造项目给予贷款贴息。

（三）鼓励民间资本参与。各地要抓紧出台棚户区改造优惠政策，鼓励和引导民间资本通过直接投资、间接投资、委托代建等多种方式参与棚户区改造，吸引有实力、信誉好的房地产开发企业和社会力量参与。省住房城乡建设厅要指导各地积极向国家开发银行等金融机构推荐棚户区改造项目和诚实守信的房地产开发企业，争取金融机构的支持。

（四）积极发行各类债券。引导符合规定的地方政府融资平台公司、实施棚户区改造项目的企业发行各类债券，专项用于棚户区改造项目。对发行用于棚户区改造的企业债券，优先办理核准手续，提高审批效率。

（五）国有工矿企业加大资金投入。国有工矿企业要积极参与所属国有工矿棚户区改造工作，加大改造资金投入力度，支持解决部分改造资金。国有工矿企业参与当地政府统一组织的国有工矿棚户区改造，对符合规定条件的支出，准予在企业所得税税前扣除。涉及棚户区改造的国有工矿企业要积极筹集改造资金，棚户区居民应合理承担安置住房建设部分资金。

五、落实优惠政策

（一）确保土地供应到位。棚户区改造安置住房用地要纳入各地年度土地供应计划，优先安排。已列入保障性安居工程的棚户区改造项目涉及拆迁建设用地指标的，实行计划单列、应保尽保，不占当地用地指标。棚户区改造范围内涉及集体所有土地的，应抓紧依法办理农用地转用和土地征收手续，及时提供用地。对安置住房中涉及的经济适用住房、政府投资建设和管理的公共租赁住房（含廉租住房）建设项目，可以划拨方式供地。棚户区改造项目位于“三旧”改造范围内的，可执行“三旧”改造相关优惠政策。远离城市的国有独立工矿企业以及住房困难户较多且已列入棚户区改造计

划（规划）的国有独立工矿企业，在符合当地城乡规划和土地利用总体规划的前提下，经地级以上市政府批准并办理有关用地手续后，允许其利用自有存量建设用地、以集资合作建房的方式进行棚户区改造，其建设标准、优惠政策、供应对象、产权关系等均可执行经济适用住房有关规定。对零星分散、改造难度大的棚户区，可以就近整合，纳入其他棚户区改造项目统筹建设。以招标、拍卖、挂牌方式出让棚户区土地进行改造的，须在《国有建设用地使用权出让合同》中明确约定安置住房的套数、套型建筑面积、建设标准等内容。通过出让方式取得土地的棚户区改造项目，其所得土地收益按“收支两条线”规定管理，全部用于棚户区改造基础设施和配套设施建设。已纳入棚户区改造的用地，各地、各有关部门应当加大执法检查力度，确保土地完整供应。

（二）落实税费减免政策。对棚户区改造项目，免征城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金。对棚户区改造涉及的营业税、房产税、城镇土地使用税、土地增值税、印花税、契税等，按照国家有关规定予以减免。对棚户区改造项目中配套建设经济适用住房、公共租赁住房（含廉租住房）的，按配建比例享受相应的优惠政策。个人的拆迁补偿款及因拆迁重新购置安置住房的，可按有关规定享受个人所得税和契税减免。企业用于棚户区改造的支出可享受企业所得税税前扣除政策。棚户区改造安置小区的有线电视、供水、供电、供气、排水、通讯、光纤、道路等市政公用设施由当地政府或相关单位出资配套建设，入网、管网增容等经营性收费项目按低限减半征收。

（三）完善安置补偿政策。棚户区改造实行实物安置和货币补偿相结合，由棚户区居民自愿选择。其中实行实物安置的，安置住房应优先建设并优先安置棚户区居民；安置住房以就地、就近建设为主，采取异地建设方式的应选择交通便利、基础设施齐全的区域。实行货币补偿的，补偿金额要根据被征收房屋的区位、用途、建筑面积等因素，按房地产市场评估价格确定。对被征收人选择货币补偿方式的，可适当予以奖励。对国有工矿棚户区安置住房，可参照韶关市原曲仁矿棚户区改造试点政策办理有关产权证；对其他棚户区安置住房，按照相关规定办理产权证。各地级以上市、县（市、区）政府要按国家和省的有关规定，并结合本地区实际制订具体安置补偿办法和产权办理方式。省国资委、住房城乡建设厅要指导各地做好国有工矿棚户区改造安置具体方案的编制工作，做到全省基本一致、整体平衡。

六、提高规划建设水平

（一）加强统筹规划，完善配套设施。省住房城乡建设厅要与各地和省国资委、财政厅、国土资源厅等部门加强工作对接，全面摸清各类棚户区的基础信息，建立省市互通、准确翔实的信息数据库。各地要将棚户区改造规划作为编制城市总体规划和近期建设规划的重要内容，并将本地区相关企业报送的国有工矿棚户区改造规划纳入当地保障性安居工程建设总体规划，统筹推进建设。要优化新建安置住房的规划设计水平，棚户区改造项目可适当提高容积率。要紧密结合新区建设、“三旧”改造和城市更新工作，充分考虑居民就业、就医、入学、养老、出行等需要，尽可能在交通便利、配套设施齐全的地段进行棚户区改造安置住房建设。新建安置小区要规划预留公共服务用房，同步做好市政基础设施、商业和综合服务设施等配套建设，按规定验收合格方可交付使用。

（二）提高审批效率，加强质量监管。各地、各有关部门要本着便捷、高效的原则，为项目各

项审批工作提供绿色通道，实施并联审批，简化审批程序，缩短审批时限。严格执行法定建设程序和技术标准规范，加强施工管理，落实各方责任，积极推行单位负责人和项目负责人终身责任制，确保工程质量安全。有关住房质量、建筑节能和使用功能等方面的要求，应在建设合同中予以明确。项目竣工后，按规定验收合格方可交付使用。

（三）落实绿色标准，促进低碳发展。认真贯彻落实国家和省绿色建筑行动计划，自 2014 年起，广州、深圳市的棚户区改造项目全面执行绿色建筑标准，其他各市棚户区改造项目执行绿色建筑标准不低于 25%，并逐年递增 25 个百分点；从 2017 年 1 月 1 日起，全省棚户区改造项目全面执行绿色建筑标准。

七、保障措施

（一）抓紧编制相关规划。省住房城乡建设厅要会同各地、省有关部门抓紧编制全省 2014—2017 年棚户区改造总体规划，并认真组织实施。各地级以上市政府要抓紧完成本地区棚户区调查摸底工作，将本地区省属国有工矿棚户区一并纳入改造范围，按要求组织编制 2014—2017 年棚户区改造规划及各年度工作计划，分年度、分类别明确棚户区改造任务，细化分解到县（市、区），并落实到具体项目和建设地块。有关省属国有工矿企业要主动与当地政府加强对接，及时报送所属国有工矿棚户区改造相关信息。各地级以上市棚户区改造规划于 2014 年 2 月底前报送省住房城乡建设厅备案。

（二）明确工作职责。各地级以上市、县（市、区）政府是棚户区改造工作的责任主体，主要负责同志为第一责任人，对本地区棚户区（含省属国有工矿棚户区）改造工作负总责。各地要科学编制本地区棚户区改造规划、年度计划和安置补偿方案并认真组织实施，切实做到规划、资金、供地、政策、监管、分配、补偿“七个到位”。省保障性安居工程工作联席会议负责统筹协调全省棚户区改造工作。省住房城乡建设厅承担省保障性安居工程工作联席会议日常工作，督促指导各地尽快编制棚户区改造规划、年度计划和安置补偿方案，指导各地组织实施棚户区改造，对项目建设进度和工程质量加强监督检查。省发展改革委负责棚户区改造的综合协调工作，并积极争取中央补助资金。省财政厅负责根据中央财政对我省棚户区改造的补助情况，进一步完善省级专项资金补助政策。省国土资源厅负责督促棚户区改造项目土地供应落实和土地出让收益征缴工作。省国资委负责牵头制订省属国有工矿棚户区改造专项工作方案，督促指导有关省属国有工矿企业与属地政府加强工作对接，协调推进省属国有工矿棚户区改造工作。省侨办负责协调指导华侨农场危房改造工作。省审计厅负责棚户区改造项目全过程跟踪审计和年度审计工作。其他有关部门按职责分工共同做好棚户区改造工作。

（三）加强监督检查。各地、各有关部门要加强对棚户区改造项目的监督检查和审计监督，全面落实工作任务和各项政策措施，严禁相关单位借棚户区改造政策建设福利性住房。省住房城乡建设厅、监察厅等有关部门要建立健全督查督办制度，定期对各地棚户区改造工作进行督促检查。对资金土地不落实、政策措施不到位、建设进度缓慢、质量安全问题突出的地区和有关单位负责人，要按照有关规定进行约谈，并限期整改、严肃问责，确保全面完成任务。

关于进一步加快推进和规范“三旧”改造工作的通知

粤府办明电〔2010〕293 号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为加快推进和规范“三旧”改造工作，切实解决各地在“三旧”改造工作中存在的工作机制不健全、配套政策不完善，规划编制滞后、改造项目推进缓慢等问题，经省人民政府同意，现就相关事项通知如下：

一、“三旧”改造工作涉及面广，政策时效性强，各地要按照《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）、《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〔2009〕122 号）要求，切实发挥政府在“三旧”改造中的作用，进一步明确市、区、街道（镇）各级政府的责任，加强组织指导，加快推进“三旧”改造工作。省各相关部门要按照职责分工要求，进一步完善相关工作流程，确保“三旧”改造工作的无缝衔接，有序运作。

二、各地要抓紧编制“三旧”改造规划，尚未完成规划编制工作的地区，要在 2010 年 9 月 30 日前完成编制并报省住房城乡建设厅、国土资源厅备案。省住房城乡建设厅、国土资源厅要加强指导和监督，尽快完成备案审查。

三、各地要按照省政府相关文件要求，结合本辖区经济社会发展水平和“三旧”用地特点，尽快制定出台“三旧”改造涉及的土地使用权收购的具体程序和价格、补缴地价标准、土地出让收益分配使用管理及以协议方式出让土地的具体操作程序、改造项目审批办法等配套政策措施。

四、各地在推进“三旧”改造工作中，要严格界定“三旧”用地，严禁将农用地、未利用地等不属于“三旧”改造范围的土地纳入“三旧”改造范围。要切实按规定完善“三旧”改造涉及的各类历史用地手续，严禁弄虚作假。对采取协议方式出让“三旧”用地的，应制订统一操作办法，集体研究决策，并公示审批结果，确保程序规范、手续完备、资料齐全。要认真督促用地单位依法依规落实拆迁安置补偿措施，坚决防止出现强制拆迁行为。

五、“三旧”改造要注重社会效益与经济效益的统一。要着眼地区经济社会协调可持续发展，合理利用改造后的土地，防止改造项目成为单一的房地产开发。要重点做好保障性安居工程建设，引导改造后的“三旧”用地优先用于廉租房、公租房、经济适用房和中小套型中低价位商品房建设。要加强对历史文化资源的保护，注重保留和弘扬自然景观与历史建筑，避免简单盲目的大拆大建。

六、推进“三旧”改造工作，既要注重整体推进，又要集中力量抓精品工程，发挥精品工程的示范效应。要加强“三旧”改造工作经验总结，认真梳理好经验、好做法，全面分析总结“三旧”改造对转变经济发展

方式、促进宜居城乡建设及保障和改善民生中的重要作用，并密切关注项目实施中出现的新情况、新问题。

各地级以上市政府要在每个季度后的 10 天内填报“三旧”改造成效统计表（见附件）报送省国土资源厅，并在年底前以书面形式向省政府专题报告“三旧”改造工作进展情况。省政府将适时开展“三旧”改造政策执行情况专项检查。

附件：1、“三旧”改造成效统计表（略）

2、“三旧”改造成效统计表填表说明（略）

转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作 实施意见的通知

粤府办〔2009〕122号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

省国土资源厅《关于“三旧”改造工作的实施意见（试行）》业经省人民政府同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向省国土资源厅反映。

广东省人民政府办公厅
二〇〇九年十一月二十三日

关于“三旧”改造工作的实施意见（试行）

为贯彻落实《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），确保我省“三旧”改造工作有序推进，现就“三旧”改造工作提出如下实施意见。

一、认真编制“三旧”改造规划及年度实施计划

开展“三旧”改造工作的县级以上人民政府应组织城乡规划、建设、国土资源等部门，结合当地经济社会发展实际和产业发展需求，根据当地土地利用总体规划、城乡规划，编制“三旧”改造规划及年度实施计划；有条件的镇（街、开发区）人民政府（办事处、管理委员会）经上一级政府同意也可组织编制。“三旧”改造规划由地级以上市人民政府批准实施，年度实施计划由县（市、区）人民政府批准实施。

“三旧”改造规划为期5年，分年度实施。年度实施计划依据“三旧”改造规划编制，纳入城乡规划年度实施计划。“三旧”改造规划及年度实施计划编制要点见附件1。

二、符合条件的旧村庄集体建设用地经申请转为国有建设用地

纳入“三旧”改造规划的旧村庄集体建设用地，符合下列条件的，有关农村集体经济组织可向所在地县级以上国土资源管理部门申请转变为国有建设用地。

- （一）该集体建设用地在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内且符合城乡规划。
- （二）土地权属清楚，无争议。
- （三）经本集体经济组织（或村民代表大会）2/3以上人员同意。
- （四）已纳入“三旧”改造年度实施计划。

旧村庄集体建设用地申请改变为国有建设用地的，由县级以上国土资源管理部门负责审查后报同级人民政府审核，并由国土资源管理部门逐级上报省国土资源厅，省国土资源厅审核并报经省人民政府同意后批复地级以上市人民政府（相关要求见附件2、3、4）。

三、完善历史用地手续

（一）制订改造方案。纳入“三旧”改造范围、需完善征收手续的历史用地，由当地县级以上人民政府组织制订改造方案。改造方案包括如下内容：

1. 基本情况：改造涉及的土地位置、面积，需完善征收手续的具体范围、面积，用地发生的时间及涉及的所有权人，土地确权、登记情况。有继续保留自居自用集体建设用地的，还应明确其范围、面积。
2. 规划情况：改造涉及的土地是否符合土地利用总体规划和城乡规划，是否符合“三旧”改造规划并纳入年度实施计划。
3. 土地利用现状情况：土地用途、面积、已使用年限，地上建筑物的面积、容积率，土地产出率等。
4. 协议补偿情况：是否已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并进行了补偿，是否有因征地补偿安置等问题引发纠纷，是否按用地发生时的土地管理法律政策进行处理（处罚）。

5. 拟改造情况：改造后的土地用途和产业安排、建筑面积、容积率，拟投入的改造资金、建设改造主体、供地方式，完成改造后的综合效益情况等。

（二）审查审批。有关改造方案由地级以上市人民政府汇总上报省人民政府，同时抄送省国土资源厅。省国土资源厅会同省住房和城乡建设厅、发展改革委对改造方案进行审查后报省人民政府审批。省人民政府批准后，由省国土资源厅批复地级以上市人民政府（相关要求见附件 5、6）。

四、安排“三旧”改造用地周转指标

在实施“三旧”改造工作中，涉及建设用地腾挪需利用城乡建设用地增减挂钩政策的，可按《国土资源部关于印发〈城乡建设用地增减挂钩试点管理办法〉的通知》（国土资发〔2008〕138号）、《关于印发〈广东省城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作管理办法〉（试行）的通知》（粤国土资发〔2006〕179号）的有关规定，由地级以上市国土资源管理部门向省国土资源厅申请使用周转指标。周转指标按照“总量控制、封闭运行、定期考核、到期归还”的原则，由县级以上国土资源管理部门单列管理。各地级以上市国土资源管理部门应于每年12月30日前向省国土资源厅报告周转指标使用情况。

五、边角地、夹心地、插花地的处理

（一）定义。

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。

（二）“三旧”改造中涉及的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”），如符合土地利用总体规划 and 城乡规划，且累计面积不超过改造项目用地面积10%，经改造主体提出申请，按下列方式分类处理：

1. “三地”为国有建设用地的，可按照协议方式办理出让手续。
2. “三地”为集体农用地，需办理农用地转用或土地征收手续的，由各地按批次报批方式，经同级人民政府审核后，逐级上报省人民政府审批。
3. “三地”属集体建设用地的，由各地将“三地”纳入需完善征收手续的“三旧”改造方案一并上报。

“三地”处理中涉及土地征收的，在提供有关证明材料的前提下，可不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。有关用地计划指标及耕地占补平衡由市、县级人民政府负责落实。涉及林地的，应依法向县级以上林业行政主管部门申办使用林地手续。

六、分散土地归宗

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，“三旧”改造实施主体在符合下列条件的前提下，可申请将分散的土地归宗：

（一）拟收购归宗的土地，已全部办理了土地确权登记。

(二) 收购人与有关土地权利人已签订土地使用权转让合同，并落实了相关补偿安置措施。

(三) 土地权属性质相同。

(四) 收购已办理土地使用权抵押、地役权登记的土地，必须分别征得土地抵押权人、地役权人的同意，并办理注销土地抵押权、地役权登记的相关手续。

(五) 拟收购的土地使用权不属于法律法规限制权利的类型。

(六) 涉及补缴地价的，已按地级以上市人民政府的统一规定办理完毕。

办理归宗登记时，土地使用权转让方和受让方必须共同到土地登记机构申请办理土地使用权变更登记。土地登记申请人除按《土地登记办法》规定提交土地权属来源等有关证明文件外，还应提交拟收购合并归宗前宗地权属分布图和各宗地的权属状况列表（含权利人、权属性质、土地坐落、宗地面积、用途、使用期限、土地证书编号等内容）。土地合并归宗后按规定重新编制地号。

七、明确部门职责

各县级以上人民政府对本地区的“三旧”改造工作负总责，各相关部门各司其职，共同推进。发展改革管理部门负责“三旧”改造中涉及投资项目的立项和产业政策制定；规划部门会同国土资源管理部门负责指导、组织编制和审查“三旧”改造规划和近期改造片区的详细规划，提供项目的规划设计条件，及时办理项目有关手续；国土资源管理部门负责办理农用地转用、征收土地等用地手续，负责土地确权、登记，组织国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌等工作；建设管理部门负责“三旧”改造中房屋的拆迁管理，工程项目建设监管；财政、税务、监察、农业、社会保障、环境保护、林业、文化、公用事业管理、人防、公安等相关部门要各负其责，做好配合、服务工作，共同推动“三旧”改造。

八、加强监督检查

各地不得借“三旧”改造的名义，擅自扩大完善历史用地手续的范围；不得将未使用和不进行改造等不属于“三旧”改造范围的用地按照“三旧”改造特殊政策办理有关用地手续。各地级以上市人民政府应对纳入“三旧”改造范围的用地手续相关材料的真实性、合法性负责，每年年底前对本行政区域内的“三旧”改造工作进行自查，及时对“三旧”改造情况进行总结，尤其要认真总结“三旧”改造对推动产业结构升级、经济发展方式转变的成效，于第二年2月底前专题报告省人民政府。

涉及“三旧”改造的供地，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，其余则可以协议方式出让。以协议方式出让的，必须经市、县人民政府领导班子集体研究决定，并进行公示，具体操作程序由各地级以上市人民政府制定。

附件：1. 广东省“三旧”改造规划及年度实施计划编制要点

2. 关于将旧村庄建设用地改变为国有建设用地的申请

3. 旧村庄建设用地改变为国有建设用地的材料目录

4. 关于××县（市）××镇××村委会要求将旧

村庄建设用地改变为国有建设用地的请示

5. 关于审批“三旧”改造方案的请示
6. “三旧”改造用地完善征收手续的材料目录

附件 1:

广东省“三旧”改造规划及年度 实施计划编制要点

一、总体要求

(一) “三旧”改造规划依据土地利用总体规划和城乡规划编制。

(二) “三旧”改造规划及年度实施计划编制工作由县级以上人民政府统一领导，由城乡规划主管部门组织编制。有条件的镇（街、开发区）人民政府（办事处、管理委员会）经上一级人民政府同意也可组织编制。

(三) “三旧”改造规划规划期一般为 5 年，由地级以上市人民政府批准实施，并抄送省住房和城乡建设厅、国土资源厅备案。

二、“三旧”改造规划编制要点

(一) 主要内容

- 1、改造范围
- 2、改造目标
- 3、功能定位
- 4、总体用地布局和规模
- 5、用地功能布局（功能控制要求和强度控制要求）
- 6、配套设施的总体规划与布局
- 7、道路交通的总体规划 and 道路网络构成
- 8、环境景观设计和公共空间规划
- 9、历史文化遗存保护、自然生态资源保护等
- 10、实施机制，包括分期实施计划和相关的配套措施

(二) 成果要求

“三旧”改造规划的成果包括规划文本、图纸和附件。

1、文本

(1) 总则

说明规划编制的依据、原则、改造范围、法律效力、生效日期、解释权归属及其他事项。

(2) 目标和功能定位

根据经济社会发展战略确定“三旧”改造目标。

根据“三旧”改造目标、改造项目所处区位，合理确定改造后的功能定位。

(3) 总体用地布局和规模

根据“三旧”改造摸底调查成果，确定全市“三旧”改造的总体用地布局，并分类明确旧城镇、旧厂房、旧村庄的改造用地布局、用地规模和土地用途。

(4) 土地利用

对经济状况、设施配套、交通运输、生态环境等影响城市开发建设强度的主要因素进行综合分析和多因子校核，合理确定各“三旧”用地的容积率、建筑高度、建筑密度等开发强度控制要求。

(5) 配套设施

确定配套设施（包括公共设施和市政设施两大类）的规划布局和需配套的项目及规模。

(6) 道路交通

确定“三旧”改造地区的道路网络构成，明确交通站场设施的分布和控制要求，提出交通设施和步行街等行人专用系统的控制原则和管理规定。

(7) 城市设计

确定“三旧”改造地区的开放空间和园林绿地系统，针对重点地段提出维护主要公共空间环境质量和视觉景观控制的原则要求。

(8) 其他规定

历史文化遗存保护规定，地下空间保护和利用规定等。

(9) 实施机制

就分期实施计划、资金概算与筹措计划、组织与机制保障、配套政策制定等，提出一系列具有较强操作性的实施对策。

2、规划图纸

应满足清楚反映“三旧”改造地区的现状特征、规划构思和规划控制规定的需要。图纸比例尺一般应与城市总体规划图纸比例相一致。比例尺过大时，按照行政区划进行分片表达，并注明××区/镇/街道×××图。

(1) 区域位置图

依据所在区域的现状特征和上层次规划要求，标明“三旧”改造地区的地理位置、与周边地区的关系及交通联系。

(2) “三旧”用地现状分布图

以土地利用现状图为底图，标绘“三旧”用地范围及名称、现状用地性质、土地权属情况（土地权属类型）等。

(3) “三旧”改造规划图

以土地利用总体规划图为底图，标绘“三旧”用地范围及名称、规划用途。

(4) 强度控制指引图

分片表达改造地块强度控制要求，标绘容积率分区、建筑高度分区、建筑密度分区和重点改造区域范围。

(5) 配套设施规划图

分片标绘“三旧”改造地区各类配套设施的位置与用地范围。

(6) 道路交通规划图

分片标绘“三旧”改造地区的道路网络及道路交通设施的位置与用地范围。

(7) 城市设计导则图

标绘“三旧”改造地区内的轴线、节点、地标、开放空间、园林绿地、视觉走廊等空间结构元素的位置及建议的建筑高度分区。

(8) 分期实施示意图

以“三旧”改造规划图为底图，标绘分期实施范围和内容。

3、附件

(1) 规划说明书。主要包括：规划编制背景、现状与发展条件分析、各方规划意愿调查及公众参与情况，以及对规划文本的详细解释。

(2) 基础资料汇编。主要包括：与“三旧”改造相关的社会、经济、土地利用和土地权属、建筑物、配套设施、交通、周边环境等资料，汇编成册。

(3) 专题研究。根据实际需要可开展房地产市场影响、交通影响、历史文化保护、景观风貌设计等相关专题研究。

三、“三旧”改造规划年度实施计划编制要点

依据“三旧”改造规划，按照“先易后难、逐步推进”和重点区域优先的基本要求，确定年度“三旧”改造用地的面积，编制“三旧”改造计划表，并进行图示化表达。

(一) 编制说明

说明年度实施计划编制的目的、原则、过程、方法、主要内容、适用范围、成果的构成、法律效力、计划的制定和批准部门、计划的解释部门和生效日期。

(二) 年度实施计划目标

确定年度实施计划的总体目标，包括总量控制目标及空间引导目标，需明确改造的规模、地块、时序及完善历史用地手续的“三旧”用地面积。

(三) 年度实施计划表

以项目为单位，编制年度“三旧”改造实施计划一览表，包括序号、改造区域名称、功能定位、区位、规模、功能控制要求、强度控制要求、进度安排、改造模式、备注等。

(四) 附图：“三旧”改造年度实施计划示意图

以土地利用现状图为底图，标绘纳入年度实施计划的“三旧”改造项目名称、位置及范围，标绘所在重点改造区域名称及范围，绘制年度“三旧”改造实施计划一览表。图纸比例尺与城市总体规划图纸比例相一致。比例尺过大时，按照行政区划进行分片表达，并注明××区/镇/街道×××图。

附件 2:

关于将旧村庄建设用地改变为 国有建设用地的申请

× × 市（或县、区）国土资源局:

我村位于 × ×（地名）的土地已列入县（市、区）“三旧”改造规划，属于土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内的旧村庄改造，现用途为 × ×。为实施改造规划，经过村民大会（或村民代表大会）2/3 以上人员同意，我村申请将旧村庄改造涉及的村庄建设用地 × × 公顷改变为国有建设用地。待省人民政府批准征为国有后，根据城乡规划的要求，该宗土地将作为 × × 用途，由县（市、区或镇）人民政府组织改造（或由我村使用）。

× × 市（县）× × 镇 × × 村委会（盖章）

法人代表：× × ×（签名）

年 月 日

附件 3:

旧村庄建设用地改变为国有 建设用地的材料目录

- 1、经同级人民政府同意的市、县（市、区）国土资源局（分局）的请示；
- 2、农村集体经济组织的申请材料；
- 3、权属证明；
- 4、该建设用地来源合法的证明材料；
- 5、申请的用地符合“三旧”改造规划及已纳入年度实施计划的相关材料；
- 6、勘测定界报告及勘测定界图；
- 7、1: 10000 分幅土地利用现状图（在图上标出用地位置）；
- 8、土地利用总体规划图（在图上标出用地位置，如提供的为局部规划图，应标出图的经纬度、坐标）。

附件 4:

**关于××县（市）××镇××村委会
要求将旧村庄建设用地改变为
国有建设用地的请示**

省国土资源厅:

为实施“三旧”改造规划和年度实施计划，××县××镇××村委会申请将位于××（地名）的××公顷村庄建设用地改变为国有建设用地。该材料经我局审核并报市人民政府同意，有关审查意见如下:

- 1、该宗土地位于土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内，属于旧村庄改造，符合城乡规划。
- 2、该宗土地已纳入“三旧”改造规划和年度实施计划，改造方案已经××市（县）人民政府批准。
- 3、该建设用地为××年经××（政府或部门）批准（或为1987年之前形成的历史建设用地）。
- 4、该宗土地权属清楚，无争议。

鉴此，我局认为，该土地符合改变为国有建设用地条件，现将有关材料呈上，请审核后转报省人民政府审批。

（××市国土资源局）

×年×月×日

附件 5:

关于审批“三旧”改造方案的请示

省人民政府:

为实施“三旧”改造规划和年度实施计划，××县（市、区）人民政府拟对位于××（用地位置）的×××（“三旧”类型）用地进行改造（几个方案汇总一起上报的，表述为：××县人民政府拟对位于××（用地位置）的×××（“三旧”类型）用地、××（用地位置）的××（“三旧”类型）用地，××区人民政府拟对位于××（用地位置）的×××（“三旧”类型）用地、××（用地位置）的×××（“三旧”类型）用地进行改造），并已组织制订了改造方案。经审查，我市认为，改造地块已纳入“三旧”改造范围，符合有关“三旧”改造政策的规定，拟同意其改造和办理完善征收手续。现将材料呈上，请审批。

附件：××（项目名称）“三旧”改造方案

××市人民政府

×年×月×日

××（项目名称）“三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，我市（或××县、区）拟对位于××（用地位置）的×××（“三旧”类型）用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块位于××（位置），总面积××公顷。其中需完善征收手续的土地面积××公顷，为××镇××村委会所有，自××年×月由××（单位）使用（涉及不同单位、不同时间的分别列出）。改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入××市（或我市、我县）“三旧”改造规划和××年度实施计划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为××，为××（单位）自××年×月开始使用（属于不同用途的，分别列出用途、面积及使用单位）。现有建筑面积××平方米，容积率为×，年产值为×万元。其中需完善征收手续的土地面积××公顷。

四、协议补偿情况

改造地块中需完善征收手续的土地，××（单位）于×年×月与所有权人××（农村集体经济组织名称）签订了征地补偿协议，并于×年×月×日支付了征地补偿款××万元。截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。××国土资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理（处罚）（具体讲述处罚情况）。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善征收手续后，××市（县）人民政府拟采用××方式供地，由××（单位）投入×万元资金自行改造（或政府组织改造等其他改造方式）。改造后，该宗土地将用于××（具体的用途和产业），建筑面积为××平方米，容积率为×，预计年产值将达到××万元（或改造后的综合效益情况）。

附件 6:

“三旧”改造用地完善征收 手续的材料目录

- 1、市、县人民政府关于“三旧”改造方案的请示文件；
- 2、申请用地已纳入“三旧”改造规划、年度实施计划的相关材料，改造地块的控制性详细规划的法定成果；
- 3、“三旧”改造宗地档案情况表（在改造地块的序号前打上√，表格有多页的，附上有改造地块的当页即可）；
- 4、需完善征收手续土地的权属证明；
- 5、与农村集体经济组织或农户的补偿协议及补偿兑现凭证；
- 6、按用地发生时土地管理法律政策落实处理（处罚）的凭证；
- 7、勘测定界报告和勘测定界图；
- 8、需完善征收手续土地的 1: 10000 分幅土地利用现状图（在图上标出用地位置）；
- 9、土地利用总体规划图（在图上标出用地位置，如提供的为局部规划图，应标出图的经纬度、坐标）。

广东省人民政府办公厅
二〇一〇年八月十六日

广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见

粤府〔2009〕78号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为深入贯彻落实《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020年）》和《中共广东省委广东省人民政府关于争当实践科学发展观排头兵的决定》，切实推进我省旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下简称“三旧”）改造工作，促进节约集约用地试点示范省建设，确保经济社会又好又快发展，提出如下意见。

一、充分认识推进“三旧”改造工作的重要性和紧迫性

（一）改革开放以来，我省经济社会快速发展，综合实力实现历史性跨越，连续23年经济总量排名全国第一。在经济高速发展的同时，也消耗了大量的土地资源，粗放的土地利用方式已难以为继，土地资源供求矛盾日益突出，严重制约我省可持续发展。立足土地资源省情，大力推进节约集约用地，千方百计盘活存量土地，统筹保障发展和保护资源，是当前和今后一个时期我省深入贯彻落实科学发展观，确保经济社会又好又快发展必须着力解决的迫切而重大的课题。

（二）“三旧”改造是我省在土地资源供需矛盾日益突出的情况下，拓展建设空间、保障发展用地的重要途径，是推进节约集约用地试点示范省建设的重要内容。必须进一步解放思想，深化改革，通过制度创新和政策完善，有效破解“三旧”改造的难题，在新增建设用地逐年减少、单位建设用地产出逐年提高的条件下，统筹利用有限的土地资源，切实提高建设用地利用效率，力争在节约集约用地方面为全国探索出一条新路。

（三）珠江三角洲地区是我国改革开放的先行地区和重要的经济中心区域，在全国经济社会发展和改革开放大局中具有重要地位。贯彻实施《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020年）》，落实好科学发展、先行先试的要求，必须深化重要领域和关键环节的改革。大力推进“三旧”改造，是继续深化土地管理制度改革，进一步解放土地生产力的具体体现，不仅有利于节约集约用地、优化土地资源配置，也有利于促进产业结构调整升级、转变经济发展方式，保障和促进科学发展。

二、明确“三旧”改造的总体要求和基本原则

（四）总体要求。以科学发展观为指导，围绕提升综合竞争力和资源承载能力，切实转变发展观和用地观。遵循“全面探索、局部试点、封闭运行、结果可控”的原则，在不突破土地利用总体规划确定的耕地保有量、基本农田面积和建设用地总规模的前提下，积极稳妥推进“三旧”改造工作。将“三旧”改造与农村土地整治有机结合，统筹规划、全面推进土地综合整治。以推进“三旧”改造工作为载体，促进存量建设用地“二次开发”，统筹城乡发展，优化人居环境，改善城乡面貌，努力建设生产发展、生活富裕、生态良好、文化繁荣、社会和谐、人民群众充满幸福感的新广东。

（五）基本原则。

——政府引导，市场运作。政府统一组织，制定专门政策，充分调动政府、集体、土地原使用权人及相关权利人的积极性，吸引社会各方广泛参与，实现多方共赢，确保国有、集体资产的价值、增值。在按市场化运作的同时，政府要正确引导，加强监管，确保改造规范推进。

——明晰产权，保障权益。调查摸清“三旧”现状，做好“三旧”土地的确权登记工作。属于“三旧”改造的房屋和土地，未经确权、登记，不得改造。正确处理“三旧”改造过程中的经济、法律关系，切实保障土地权利人的合法权益，维护社会稳定。

——统筹规划，有序推进。统筹经济社会发展和资源环境保护，依据国土规划、主体功能区规划、土地利用总体规划和城乡规划，科学制定“三旧”改造规划，并强化规划的统筹管控作用。严格界定“三旧”改造范围，对列入改造范围的，必须编制控制性详细规划和改造方案，有序推进。严禁擅自扩大“三旧”改造政策的适用范围。

——节约集约，提高效率。通过市场运作和公开规范的方式，强化市场配置土地，促进土地高效利用。严格执行土地使用标准，提高土地使用强度。创新机制方法，强化土地资源、资产、资本“三位一体”管理，实现土地利用效益的最大化。

——尊重历史，客观公正。既要做好与国家法律政策的衔接，防止发生新的违法违规用地行为，又要兼顾各地发展历史和土地管理政策的延续性，妥善解决历史遗留问题。要科学合理地制定改造方案和配套政策，改造利用与完善手续相挂钩，做到公开、公平、公正。

三、围绕经济社会发展战略部署，合理确定“三旧”改造范围

(六)各地要紧紧围绕产业结构调整 and 转型升级、城市形象提升和功能完善、城乡人居环境改善、社会主义新农村建设等战略部署，在有利于进一步提高土地节约集约利用水平和产出效益的前提下，确定“三旧”改造范围。下列土地可列入“三旧”改造范围：城市市区“退二进三”产业用地；城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业的原厂房用地；不符合安全生产和环保要求的厂房用地；布局散乱、条件落后，规划确定改造的城镇和村庄；列入“万村土地整治”示范工程的村庄等。

(七)“三旧”改造以土地开发程度较高、“三旧”分布相对集中的珠江三角洲地区为重点，兼顾其他条件具备的地区。各地要根据本地实际，因地制宜确定“三旧”改造的起步范围，先行试点，积累经验后再逐步推开。

四、科学规划，统筹推进“三旧”改造

(八)开展“三旧”改造的地方，要认真进行“三旧”用地的调查摸底工作，将每宗“三旧”用地在土地利用现状图和土地利用总体规划图上标注，并列表造册。要根据土地利用总体规划和城乡规划等，围绕本地区经济社会发展战略实施要求，对“三旧”改造进行统一规划，优化土地利用结构，合理调整用地布局。通过统筹产业发展，加快商贸、物流等现代产业或公益事业的建设，增加生态用地和休闲用地，优化城乡环境。

(九)依据“三旧”改造规划，制定年度实施计划，明确改造的规模、地块和时序，并纳入城乡规划年度实施计划。涉及新增建设用地的，要纳入土地利用年度计划，依法办理农用地转用或按照

城乡建设用地增减挂钩政策规定办理。通过“三旧”改造，进一步推进土地利用总体规划、城乡规划以及产业发展规划的协调和衔接，优化城市功能布局 and 促进产业转型升级。

五、因地制宜，采用多种方式推进“三旧”改造

(十)市、县人民政府为了城市基础设施和公共设施建设或实施城市规划进行旧城区改建需要调整使用土地的，由市、县人民政府依法收回、收购土地使用权，纳入土地储备。土地使用权收购的具体程序、价格确定，由市、县人民政府依法制定实施办法。

(十一)在旧城镇改造范围内，符合城乡规划、“三旧”改造规划和年度实施计划的，鼓励原土地使用权人自行进行改造。自行改造应当制订方案，经土地行政主管部门和城乡规划部门同意后报市、县人民政府批准实施。所涉及的划拨土地使用权，可采取协议方式补办出让手续，涉及补缴地价的，按地级以上市人民政府的统一规定办理。

(十二)在旧城镇改造范围内，符合城乡规划的，市场主体根据“三旧”改造规划和年度实施计划，可以收购相邻多宗地块，申请进行集中改造。市、县土地行政主管部门可根据收购人的申请，将分散的土地归宗，为收购人办理土地变更登记手续。收购改造应当制订改造方案，经土地行政主管部门和城乡规划部门同意后报市、县人民政府批准实施。涉及补缴地价的，按地级以上市人民政府的统一规定办理。

(十三)旧城镇、旧村庄改造涉及收回或者收购土地的，可以货币方式向原使用权人补偿或支付收购款，也可以置换方式为原使用权人重新安排用地。置换的土地其使用权价额折抵不足的，可以货币补齐。

(十四)土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内的旧村庄改造，原农村集体经济组织申请将农村集体所有的村庄建设用地改变为国有建设用地的，可依照申请报省人民政府批准征为国有，由市、县(区)、镇人民政府根据“三旧”改造规划和年度实施计划分别组织实施。其中，确定为农村集体经济组织使用的，交由农村集体经济组织自行改造或与有关单位合作开发建设。

(十五)土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围外的旧村庄改造，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，除属于市、县人民政府应当依法征收的外，可由农村集体经济组织或者用地单位自行组织实施，并可参照旧城镇改造的相关政策办理，但不得用于商品住宅开发。

(十六)“三旧”改造涉及拆旧腾挪的合法用地，确能实现复耕的，可根据国土资源部的相关规定，纳入城乡建设用地增减挂钩试点，由省土地行政主管部门根据各地级以上市的情况安排周转指标。周转指标的使用和管理按照国家 and 省的规定办理。

六、分类处置，完善“三旧”改造涉及的各类历史用地手续

(十七)纳入“三旧”改造范围、符合土地利用总体规划和“三旧”改造规划、没有合法用地手续且已使用的建设用地，用地行为发生在1987年1月1日之前的，由市、县人民政府土地行政主管部门出具符合土地利用总体规划的审核意见书，依照原国家土地管理局1995年3月11日发布的《确定土地所有权和使用权的若干规定》进行确权后，办理国有建设用地确权登记发证手续；用地行为发生在1987年1月1日之后、2007年6月30日之前的，已与农村集体经济组织或农户签订征地协

议并进行补偿，且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见的，可按照用地发生时的土地管理法律政策落实处理(处罚)后按土地现状办理征收手续，属于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，其他可以协议方式出让。凡用地行为发生时法律和政策没有要求听证、办理社保审核和安排留用地的，在提供有关历史用地协议或被征地农村集体同意的前提下，不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。

(十八)纳入“三旧”改造范围，没有合法用地手续的土地，符合土地利用总体规划而又保留为集体土地性质的，参照第十七条进行集体建设用地确权登记发证。

(十九)“三旧”改造中涉及的边角地、夹心地、插花地等，符合土地利用总体规划和城乡规划，可依照有关规定一并纳入“三旧”改造范围。允许在符合土地利用总体规划和控制性详细规划的前提下，通过土地位置调换等方式，对原有存量建设用地进行调整使用。

(二十)纳入“三旧”改造范围、需完善征收手续的土地，由当地市、县人民政府制订改造方案，报省人民政府批准后实施；供地手续由市、县人民政府按本意见办理。

(二十一)完善“三旧”改造中涉及各类历史用地手续工作应当在 2012 年前完成，之后第十七、十八、十九、二十条不再执行。2007 年 6 月 30 日之后发生的违法用地不适用上述完善用地手续的意见。

七、加大财政支持力度，拓宽“三旧”改造筹资渠道

(二十二)市、县人民政府应保障开展组织实施“三旧”改造工作经费。对“三旧”改造涉及的城市(城镇)公共基础设施建设，应从土地出让金中安排相应的项目资金予以支持。

(二十三)在旧城镇改造中，需要搬迁的国有企业用地由当地人民政府依法收回后通过招标拍卖挂牌方式出让的，在扣除收回土地补偿等费用后，其土地出让纯收益可按不高于 60%的比例，依照有关规定专项用于支持企业发展。在旧村庄改造中，市、县人民政府通过征收农村集体建设用地进行经营性开发的，其土地出让纯收益可按不高于 60%的比例，依照有关规定专项用于支持原农村集体经济组织的发展。具体操作办法由市、县人民政府根据当地实际制订。

(二十四)对现有工业用地改造后不改变原用途，提高容积率的，不再增缴土地价款。

(二十五)鼓励各地探索利用社会资金开展“三旧”改造。除鼓励土地权利人自行改造外，对由政府统一组织实施“三旧”改造的，可在拆迁阶段通过招标的方式引入企业单位承担拆迁工作，拆迁费用和合理利润可以作为收(征)地(拆迁)补偿成本从土地出让收入中支付；也可在确定开发建设条件的前提下，由政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标等公开方式确定土地使用权人。市、县人民政府可以探索引入市场主体参与“三旧”改造的具体方式。

八、切实加强“三旧”改造工作的组织领导

(二十六)推进“三旧”改造工作是我省贯彻落实科学发展观、建设节约集约用地试点示范省的重大举措，关系到经济社会发展大局，政策性强，关联度高。各级政府要从战略高度，将这项工作摆上重要议事日程，统筹谋划，周密部署，建立目标责任制，切实加强组织领导。各相关职能部门要主动服务，优化程序，凡涉及“三旧”改造项目的审批事项，应当采取提前介入、并联审批等方式加快办理，切实提高工作效率，为“三旧”改造工作营造高效的行政服务环境。

印发广东省建设节约集约用地试点示范省工作方案的通知

粤府明电〔2009〕16号

各地级以上市人民政府，各县(市、区)人民政府，省政府各部门、各直属机构：

现将由国土资源部和我省共同制订，并经国务院领导审阅同意的《广东省建设节约集约用地试点示范省工作方案》印发给你们，请结合本地区、本部门实际认真组织实施。

国土资源部、广东省人民政府合作推进节约集约用地试点示范省建设工作，是国土资源部和我省全面落实科学发展观，继续解放思想，深化改革开放的一项重大举措，对我省创新发展模式，推动产业结构升级，促进经济社会又好又快发展具有十分重要的意义。各地、各有关部门要认真按照方案要求，切实加强对试点示范工作的组织领导，建立健全政府主导、国土资源部门牵头、各相关部门齐抓共管的节约集约用地共同责任机制，明确各级政府和相关部门的具体职责，保证各项工作责任和任务落到实处，确保节约集约试点示范工作取得实效。各单位在工作中遇到的问题，请径向省国土资源厅反映。

广东省建设节约集约用地试点示范省

工作方案

改革开放以来，广东经济社会发展取得巨大成就，国内生产总值年均增长 13.7%，2007 年达到 30673 亿元，占全国经济总量的八分之一。但经济发展的同时，消耗了大量的土地资源。广东省土地后备资源不足，国土面积仅占全国的 1.87%，到 2007 年底，全省人均耕地只有 0.45 亩，远远低于联合国粮农组织规定的人均耕地 0.8 亩的警戒线。未来一段时期，广东用地需求量仍然较大，走内涵式挖潜的模式、节约集约用地是广东发展的必由之路。

2008 年 3 月，温家宝总理在参加十一届全国人大第一次会议广东代表团审议政府工作报告时提出，希望广东成为全国节约集约利用土地的示范省。为落实温家宝总理重要指示精神，全面贯彻科学发展观的要求，广东省人民政府经商国土资源部，拟以省部合作方式在广东开展节约集约用地试点示范省工作。为全面推进广东节约集约用地试点示范省工作，为全国探索和提供可借鉴的土地管理新经验，制定本工作方案。

一、指导思想

以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，紧紧围绕如何实现节约集约用地的中心思想，以构建保障科学发展新机制为主线，以保护耕地为前提，建立以规划和标准控制为基础，以政策约束激励为导向，以评价、监管、考核为保障，以市场配置为主导的土地节约集约利用的长效机制，有效促进城乡布局优化、产业结构升级转型和经济发展方式的转变，努力走出一条耕地保护严、建设占地少、用地效率高的科学发展道路，为广东省经济社会又好又快发展提供宝贵的土地资源保障。

二、工作目标和基本原则

（一）工作目标。在严格落实耕地保护目标责任制的前提下，优化国土空间布局，科学配置城乡、区域、产业发展用地，严格控制城乡建设用地总规模，不断提高节约集约用地水平和土地产出率。设立单位 GDP 和固定资产投资规模增长的新增建设用地消耗指标等。从而实现至 2012 年，每新增亿元 GDP 所需新增建设用地量逐年下降，全省单位建设用地第二、三产业增加值约达到每平方公里 2.93 亿元，比 2007 年增长约 80%，节约集约用地水平居全国前列。严格落实耕地占补平衡，按质按量完成国家下达的耕地和基本农田保护任务，使广东成为经济发达、社会和谐、环境优美、生态良好的节约集约用地示范省。

（二）基本原则。

——坚持解放思想，改革创新。以思想解放推动观念创新、政策创新、制度创新、机制创新、体制创新和手段创新，在发展中破解资源保障与保护的难题，使改革创新和保障促进科学发展贯穿于试点工作的始终。

——坚持统筹规划，开源节流。发挥广东省国土规划的宏观引导作用，强化土地利用总体规划

的整体调控作用和刚性效力，加强相关规划与土地利用总体规划的衔接。坚持开源与节流并举，不断拓展建设用度和开发耕地新空间，重点盘活现有建设用地，大力提高农村建设用地的利用效率。

——坚持市场调节，政策激励。充分发挥市场配置资源的基础性作用，逐步扩大土地有偿使用范围。合理调整供地政策，建立节约集约用地奖励机制，充分发挥土地占用成本的约束和产出激励作用。

——坚持区别对待，有保有压。建设用地供应向产业升级和城乡优化布局倾斜，保障基础设施、重点项目、重要产业和民生项目用地需求。

——坚持强化监管，落实责任。建立健全土地市场动态监测调查制度和节约集约用地考核制度，强化建设用地批后监管，切实落实政府耕地保护和节约集约用地的目标责任制。

三、主要任务

(一) 严格管理制度，切实落实保护耕地特别是基本农田保护目标。充分发挥土地利用总体规划的宏观调控作用，引导建设用地少占或不占耕地。加强对农业结构调整的引导，制定相应的农业政策，提高耕地的比较效益，引导农业结构调整向不减少耕地以至增加耕地的方向发展。制订鼓励耕地保护和基本农田保护的优惠政策，建立和完善经济补偿机制。通过财政补贴，直接增加耕地保护和基本农田保护重点地区的经济收入，保证当地农民享有基本相同的经济社会发展水平。大力推进土地整理复垦开发，切实落实耕地保有量和基本农田保护目标。

(二) 统筹安排各行各业用地，促进建设用地布局优化和产业结构调整。充分利用国土规划试点成果，按照主体功能区的设置要求，制订地区间差别化供地政策。新增建设用地优先保障重点发展地区、产业升级、基础建设、重点项目、重要产业和民生项目用地需求，促进区域协调发展、公共服务均等化和产业结构调整。限制产能过剩行业和高能耗、高污染项目用地。研究制订用地效率评价体系，制订全省不同地区、不同项目的供地指南，鼓励高效用地。整合现有开发区，推进工业企业集中进园进区，以“集约”促“节约”，对土地利用绩效高的开发区实行用地倾斜政策，充分发挥园区集约用地示范带动作用。

(三) 合理配置，严格控制新增建设用地。健全完善各类建设用地定额指标体系，严格执行用地定额标准。探索完善现行土地税费制度，提高新增建设用地成本。建立有效的用地批后监管制度，防止产生新的闲置土地。探索改革土地使用权转让增值收益分配办法，制订新增建设用地配置政策。研究探索宅基地管理政策，加强农村宅基地管理。

(四) 深入挖潜，盘活现有建设用地。开展对现有建设用地利用效率评价以及闲置地和低效用地的清查工作，出台激励政策，加大对闲置地的处置力度，优先开发利用废弃地、空闲地和低效用地。制订扶持政策，积极推进旧城镇、旧厂房、旧村庄改造(以下简称“三旧”改造)，鼓励开发利用地上地下空间，提高容积率。统筹城乡协调发展用地，推进土地开发整理与地质灾害治理相结合，积极推进城镇建设用地增加与农村建设用地减少挂钩试点工作。

(五) 健全经济调节机制，加大市场配置土地资源的力度。合理调整建设用地的取得和保有成本，约束粗放浪费用地行为。继续完善国有土地使用权公开交易制度，深化国有土地使用权有偿使用制度改革。在确保国家土地收益不流失的前提下，探索改革现行一次性征收国有土地使用权出

让收入的方式。深化征地制度改革试点，控制征地规模，完善征地补偿机制。积极开展农村集体建设用地使用制度改革，探索集体建设用地使用权以转让、出租、作价入股等方式流转，建立健全城乡统一的土地市场，推进农村集体土地的节约集约利用。

(六) 开拓土地利用的新途径，减轻建设占用耕地压力。在符合生态环境要求和充分论证的前提下，科学实施工程和生物措施，积极整理开发部分低效园地和山坡地，按项目管理规定新增加的耕地用于耕地占补平衡。积极开展未利用地的调查和评价工作，做好专项规划，把开发未利用地作为落实耕地占补平衡和增加建设用地的有益补充。结合广东海岸线长、沿海滩涂多的特点，按照广东省海洋功能区划和符合生态保护、防潮、防洪等要求的前提下，科学合理开展围海造地工程，用于建设用地，减少建设对农用地的占用。研究制订围海造地后的鼓励政策。研究探索采用政府出资、公司运作的模式和引入社会资金等多种方式进行农用地和建设用地开发整理。从农业土地开发资金收入、耕地开垦费和新增建设用地土地有偿使用费中筹集资金，用于开展“三旧”改造、低效园地和山坡地改造、围填海工程和生态保护用地等重大土地整理复垦开发工程。

(七) 建立节约集约用地定期评估机制。定期对土地利用情况进行调查分析，评估节约集约用地水平，并根据节约集约用地实际效果的好坏、国家法律的修改和形势的变化对试点示范进行及时的修正。

四、实施步骤

(一) 制定方案阶段(2008年10月完成)。由国土资源部和广东省人民政府将试点工作方案上报国务院。

(二) 推进实施阶段(2008年11月至2012年8月)。按照工作方案，广东省人民政府和国土资源部共同开展节约集约用地试点示范省建设工作，逐项落实工作任务，不断完善相关政策体系。

(三) 总结推广阶段(2012年9月至2012年底)。全面总结建设节约集约用地试点示范省的阶段性工作情况，形成报告报国务院。

五、保障措施

(一) 加强组织领导，明确工作职责。广东省政府拟与国土资源部联合成立“建设节约集约用地试点示范省工作领导小组”，统筹协调解决试点工作中的重大政策问题。广东省各级政府要建立国土资源管理联席会议制度，落实政府主导、国土资源部门牵头、各相关部门齐抓共管的国土资源管理共同责任和联合执法机制，明确各级政府和相关部门的具体职责，确保各项工作责任落到实处。

(二) 强化用地监管。建立和完善土地管理问责制，构建覆盖土地审批、供应、使用全过程、各环节紧密衔接、相关部门协作配合的监管体系。加强国土资源执法监察队伍建设，完善动态巡查通报和社会监督机制；强化乡(镇)村两级土地巡查执法力度，积极推进基层协管制度的开展。加大土地执法监察力度，从严查处违法案件，最大限度减少违法违规用地行为的发生。

(三) 加快土地利用总体规划的修编和审批。广东省按照《全国土地利用总体规划纲要(2006—2020年)》(以下简称《全国纲要》)确定的规划指标，抓紧广东省规划修编的各项工作；同时，将规划控制指标自上而下逐级分解，同步开展市、县、乡(镇)的规划修编工作。国土资源部尽快组织

广东省和广州、深圳等须报国务院批准的城市土地利用总体规划审查工作。省内同步开展审查报批，在依法发挥规划自上而下控制作用的前提下，上下结合，提高效率。实施节约集约用地试点示范的项目和工程，需优化土地利用布局调整基本农田的，可按照与新一轮土地利用总体规划修编相衔接，先补后调，确保基本农田面积不减少、质量等级不降低以及土地节约集约利用水平有明显提高的原则，编制涉及基本农田调整的土地利用总体规划修改方案，待省级土地利用总体规划大纲审查同意后，由省政府批准实施，并报国土资源部各案。

(四)加强新技术、新手段和第二次土地调查工作成果的应用。充分应用遥感、地理信息系统、全球定位系统和网络技术等现代高新技术，提升相关调查、清查工作的科技含量，提高土地利用监管水平和效率。完善卫星遥感监测体系，构建国土监察动态监测网络。在加快完成第二次土地调查工作的基础上，按广东省土地利用总体规划的耕地保护目标，准确核定省内各地耕地保有量和基本农田面积。进一步细化土地的类别，科学界定水域归类。在规划中探索水面不计入建设用地规模的做法，小水库的水面列入坑塘水面，与河流相连的水库水面可不作为建设用地统计。

(五)建立节约集约用地激励与约束相结合的新机制。按照“约束要严、激励要实、责任要明”的原则，推行节约集约用地。建立节约集约用地考核评价制度，将节约集约用地评价体系的相关指标列入广东省经济社会发展和领导干部政绩考核指标体系。省政府每年对各市节约集约用地工作成绩突出的市县(区)予以奖励，并在分配下一年度新增建设用地指标时予以倾斜。鼓励开发区高效利用土地。对土地集约利用评价达到要求的开发区，可以申请整合依法依规设立的开发区，或利用符合规划的现有建设用地扩区，促进产业集聚，集中布局。

(六)鼓励扶持“三旧”改造。对开展“三旧”改造需要新增建设用地和占用农用地的，按照“增加建设用地流量，不增加建设用地规模”的原则，创立国家专项的“周转指标”安排解决。对历史形成的无合法用地手续的建设用地，符合土地利用总体规划并属已建成使用的，按“区别对待、调减规模、依法处置”的原则，一并纳入“三旧”改造，以促进用地布局优化和现有建设用地的集约利用。

(七)对重点项目加大支持，建立各类工程节约集约用地设计标准。支持国家重点交通、能源、水利等基础设施项目建设，报国务院批准用地的线型工程，对征用土地的可按地市为单位分段报批。对一些国家重点项目确急需用地的，可批准控制性工程先行用地，再办理建设用地报批手续，对省的一些特殊重点项目探讨用地的保障措施。探讨国家重点建设项目多途径、多渠道实现耕地占补平衡的办法。严格执行建设项目用地定额标准，并根据土地资源条件，鼓励各行业在各类工程设计中积极实施节约集约用地标准。严格执行《工业项目建设用地控制指标》，建立和完善投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率等标准。鼓励技术创新，支持通过工程技术措施节约用地。

(八)营造试点示范省建设的良好社会氛围。大力宣传节约集约用地理念和有关政策，通过广播电视、报刊杂志、互联网等广泛进行宣传和教育，增强全社会的土地资源忧患意识和节约资源、保护环境的责任意识，确保试点示范省建设顺利开展。

广东省自然资源厅关于实施点状供地助力 乡村产业振兴的通知

粤自然资规字〔2019〕7号

各地级以上市人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为进一步完善我省乡村产业用地保障政策体系，助力乡村产业振兴，推进城乡融合发展，根据《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12号）等文件精神，经省人民政府同意，现就实施点状供地有关事项通知如下：

一、聚焦乡村产业振兴，实行点状供地模式

为实施现代种养业、农产品加工流通业、乡村休闲旅游业、乡土特色产业、乡村信息产业及乡村新型服务业等乡村产业项目及其配套的基础设施和公共服务设施建设，确需在城镇开发边界外使用零星、分散建设用地，且单个项目建设用地总面积不超过30亩的，可实施点状供地。选址位于相关规划确定的禁止建设区、建设用地涉及占用永久基本农田或突破生态保护红线的项目，不符合国家和省的法律法规以及相关产业政策规定的项目，商品住宅和别墅类房地产开发项目，均不适用点状供地。

二、衔接国土空间规划，落实用地规模指标

（一）预留规划弹性空间。各地应统筹乡村产业发展，优化产业用地布局，引导工业向城镇产业空间集聚，将乡村产业用地纳入国土空间规划体系，并做好与相关专项规划的衔接。各地可在乡镇国土空间规划和村庄规划中预留不超过5%的城乡建设用地规模，优先用于保障点状供地项目建设；对一时难以明确具体用途的建设用地，可暂不明确规划用地性质，待建设项目规划审批时再落实建设用地规模、明确规划用地性质，并于项目批准后更新国土空间规划、村庄规划数据库。

（二）调整优化用地布局。点状供地项目选址应当符合国土空间规划。位于城市（镇）总体规划确定的建设用地范围，但不符合土地利用总体规划的，可视同土地利用总体规划的有条件建设区管理，通过有条件建设区使用的方式调整建设用地布局；位于土地利用总体规划确定的建设用地范围，但未纳入城市（镇）总体规划确定的建设用地范围的，可通过对项目地块编制或调整控制性详细规划、村庄规划的方式，明确城乡规划管理要求。涉及相关规划确定的限制建设区的，应严格评估论证并按规定审批。选址在城市（镇）总体规划确定的建设用地范围外，且村庄规划未覆盖区域的农业生产及农村生活服务业点状供地项目，可依据县级以上自然资源部门批准的项目选址论证报告出具规划条件。选址不符合林地保护利用规划的，可按规定办理林地规划调整。

（三）落实用地用林指标。省级每年安排一定比例的新增建设用地计划指标，专项用于保障农村新产业新业态、产业融合发展等乡村产业用地需求。涉农市县应将乡村产业用地纳入年度用地计划，每年安排不少于10%的新增建设用地计划指标专项用于保障乡村振兴（含乡村产业）用地需求，

并优先保障点状供地项目建设用地需求，专项指标安排情况纳入推进乡村振兴战略实绩考核体系。点状供地项目涉及占用林地的，可按《广东省占用征收林地定额管理办法》相关规定，优先安排占用林地定额。

三、结合实际用地需求，实行分类审批管理

（一）按实际用地分类管理。点状供地项目应充分利用现有地形地貌和资源条件，因地制宜、节约集约开发建设，并根据实际用地需求进行分类审批管理。项目区内的建设用地原则上按建筑物落地面积垂直开发，涉及占用耕地的，须严格落实占补平衡；未纳入建设用地开发范围的，可作为生态保留用地合理利用。审批管理的具体类型如下：

1.征转合一。项目区内建设需要使用国有土地的，按照“建多少、转多少、征多少”的原则，依法办理土地征收、农用地和未利用地转用手续，按国有建设用地管理。

2.征转分离。项目区内建设需要使用集体土地的，依法办理农用地和未利用地转用手续，按集体建设用地管理。在坚持公共利益属性和尊重农民意愿、不涉及占用永久基本农田和严格控制用地范围及规模的前提下，项目区内的生态保留用地可依法办理土地征收手续，按国有农用地或未利用地管理。

3.不征不转。点状供地项目用地符合以下情形的，可由项目开发主体与土地权利人签订土地使用合同，明确种植、养殖、管护、修复和经营等关系，按原用途管理：农牧渔业种植及养殖用地、生态保留用地；不涉及占用永久基本农田、不破坏耕作层、不直接固化地面、不改变土地用途的生态景观、栈道、观景平台、公共厕所、停车场等乡村产业项目配套的基础设施和公共服务设施用地。项目区内的农村道路、农业设施、直接为林业生产服务的工程设施按相关规定管理。

（二）按批次用地分类报批。点状供地项目涉及的规划选址、用地预审、规划许可、用地批准等审批事项，按照《广东省自然资源厅关于贯彻落实自然资源部规划用地改革要求有关问题的通知》（粤自然函〔2019〕1997号）规定合并办理，由县级以上人民政府及其自然资源部门按权限进行审批。用地报批的有关要求如下：

1.单独组件报批。点状供地项目应根据项目实施方案确定的功能布局和建设地块，按照土地征收、农用地和未利用地转用审批权限，以及城镇分批次建设用地报批方式和要求单独组件报批，不受报批面积和批次数量限制。涉及占用林地的，按规定办理报批手续。

2.分类填报信息。点状供地项目应按照《广东省人民政府办公厅关于印发广东省建设用地审查报批办法的通知》（粤府办〔2019〕11号）要求，一次性报批项目区内的土地征收、农用地和未利用地转用，按分类管理原则建立项目用地报批及供地台账，并在广东省土地管理与决策支持系统、土地市场动态监测与监管系统中分类填报土地征收、农用地和未利用地转用以及土地供应、流转等信息。

3.消化历史用地。点状供地项目应优先消化历史遗留建设用地，依据本通知关于调整优化用地布局的规定，以及《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》（粤府函〔2019〕353号）、《广东省国土资源厅关于进一步规范建设用地报批地类问题的通知》（粤国土资利用电

〔2011〕409号）和“三旧”改造有关政策，完善规划许可、农用地和未利用地转用、土地征收和土地供应等手续，提高存量建设用地利用效率和效益。

四、突出多元化差异性，优化土地供应方式

（一）点面结合差别化供地。点状供地项目以项目区为单位供地，项目区为单个地块的，按建设地块单个供地；项目区为多个地块的，应结合实际需要整体规划建设，合理确定不同地块的面积、用途，按建设地块搭配或组合为一宗地整体供应。项目区内建设用地符合《划拨用地目录》的，可按划拨方式供地；经营性用地须以招标、拍卖、挂牌方式公开出让（按“三旧”改造政策可协议出让的除外）；鼓励采取弹性年期、长期租赁、先租后让、租让结合等方式供地。

（二）带项目实施方案供地。点状供地项目可按规定合理设定供地前置条件，带项目实施方案供应土地，并将相关行业主管部门提出的产业类型、标准、形态及规划条件、建筑标准、节地技术、公建配套、用途变更、分割转让限制等要求，与履约监管责任、监管措施、违约罚则等内容一并纳入供地方案、土地划拨决定书或出让合同。项目开发主体与土地权利人签订的土地使用合同中，应当明确土地开发利用及续期条件，保障项目整体、长期开发运营。

（三）实行“农业+”混合供地。各地应在建立健全城乡公示地价体系的基础上，根据土地供应政策要求、“农业+”多业态发展需求及土地估价结果，综合确定乡村产业用地的土地用途和出让底价。点状供地项目应在项目实施方案中明确多种规划用途混合的类型和比例，并可按规划主导用途（计容建筑面积占项目总计容建筑面积比例最大的用途）对应的用地性质确定供地方式；用途混合且包括经营性用途的，应当采取招标、拍卖、挂牌方式公开出让。混合用地出让最低价不得低于相应地段各用途对应级别基准地价乘以其比例之和的70%。

五、根据产权管理需要，做好确权登记发证

（一）简化确权登记发证。点状供地项目以宗地为单元确权登记发证，可按项目实际管理的需要，将多宗地整体打包一次性申请不动产登记。因地块调整导致实际用地发生变化的，须根据相关审批文件和土地勘界报告等材料确权登记发证。对办理土地征收手续的生态保留用地，按照国有农用地或未利用地确权登记发证。

（二）明确分割转让限制。点状供地项目产权原则上应整体持有，除法律法规、土地划拨决定书及出让合同明确规定或约定外，不得将点状供地项目区内的建设用地进行分割转让或抵押。点状供地项目办理供地手续时，应对分割转让及抵押的限制予以明确，并在不动产登记簿和产权证书的附记栏上对宗地的权利限制予以注记。

六、跟踪全要素全过程，加强项目实施监管

（一）联合评估论证。省按照审慎渐进原则对点状供地项目实行总量控制，2020年，每个地级以上市可批准实施不超过10个项目；2020年后，视各地项目实施情况逐年调整项目数量。县级以上人民政府应当建立点状供地项目联合评估论证机制，由自然资源部门牵头会同发展改革、生态环境、住房城乡建设、水利、农业农村、文化和旅游等有关部门对拟实施点状供地的项目范围进行实地踏勘和综合评估论证，并组织编制项目实施方案，报同级人民政府审定后按规定办理规划、用地

等手续。对经济、社会、生态效益良好，不占或少占耕地，使用存量建设用地或未利用地进行开发的点状供地项目应当优先报批实施。

（二）强化实施监管。县级以上人民政府有关部门应按照“谁提出、谁监管”的原则，对点状供地项目实行全要素、全过程的动态联合监管，并督促项目开发主体按照土地划拨决定书及出让合同的规定或约定动工开发建设，防止项目用地出现批而未供和闲置低效情况，并确保乡村产业用地专项指标专项专用。各地要严禁以点状供地为名开发房地产项目，坚决遏制违法建设“大棚房”及别墅类项目，严肃查处违法违规占用、转让土地及改变土地用途等行为。发现重大问题应及时向省自然资源厅等有关主管部门反映。

（三）联合竣工验收。点状供地项目应当在规划、用地报批材料中附具项目实施方案，并在填报相应监管系统信息时注明为“点状供地项目”。县级以上自然资源部门在办理规划、用地手续时，应对项目用地是否符合点状供地要求进行审查，并由县级以上住房城乡建设部门牵头会同同级发展改革、自然资源、农业农村、文化和旅游等有关部门，按土地划拨决定书及出让合同的规定或约定对点状供地项目进行联合竣工验收。项目开发主体须凭联合竣工验收通过的证明文件及其他法定材料按规定办理不动产登记。

（四）动态调整退出。地级以上市自然资源部门应牵头会同有关部门对点状供地项目实施情况进行定期评估并形成年度评估报告，经同级人民政府同意后于下一年度1月15日前报省自然资源厅。省自然资源厅视情组织省有关部门进行抽查复评，并可根据地市定期评估和省级抽查复评情况，对各地下一年度可实施点状供地项目的数量提出管控要求。点状供地项目因政府及其部门方面原因无法实施或项目开发主体未按项目实施方案开发建设的，县级以上自然资源等有关部门应按照法律法规、土地划拨决定书及出让合同的规定或约定进行处理处置，收缴土地闲置费、收回土地使用权或主张违约责任。

本通知自2020年2月1日起施行，有效期3年。各地级以上市人民政府可结合实际制定实施细则。

附件：点状供地项目实施方案参考提纲

广东省自然资源厅

2019年12月20日

广东省自然资源厅关于广东省土地管理决策支持系统“三旧”改造项目审批和标图建库备案功能上线的通知

粤自然资利用〔2019〕1286号

各地级以上市自然资源主管部门：

为进一步规范省委委托下放“三旧”改造用地审查报批及标图建库备案工作，防范行政和廉政风险，省厅决定启用广东省土地管理与决策支持系统“三旧”改造项目审批和标图建库备案功能，现将有关事项通知如下：

一、系统正式启用的有关要求

广东省土地管理与决策支持系统“三旧”改造项目审批和标图建库备案功能于2019年11月22日上线运行，各地级以上市自然资源主管部门在审查省委委托下放的“三旧”改造用地报批及“三旧”改造标图建库入库时，从组卷、会审、审批到审批结果公开的所有环节必须通过系统完成，做到全程公开、全程留痕。涉及附件的如无特别说明均应采用彩色扫描的PDF或图片格式文件；涉及矢量数据的，必须采用2000国家大地坐标系政务版数据成果。

二、系统运行环境及账号管理

系统支持运行环境如下：接入政务外网；操作系统为windows7及以上操作系统；电脑配置建议为内存4G、CPU4核以上，显示器最小分辨率1366*768；浏览器建议使用IE11或以上版本；系统登录网址为：<http://19.16.240.43:8080/default>。请各地级以上市自然资源主管部门填写账号申请表（附件），于11月22日前盖章后扫描发送至邮箱：870411807@qq.com，省厅将统一分配系统功能账号。

三、其他事项

为便于交流系统使用中的问题，省厅建立了系统功能交流群（QQ群号：657508894），并在群共享上传了用户手册、使用说明等文件，各地级以上市负责系统审批和审核的同志可以申请入群。省厅将不定期汇总各地常见的问题答疑情况，并上传到QQ群中供系统使用人员查询。

联系人及联系方式：

厅开发利用处	蔡琦 020-87018191
国土资源技术中心	邱海泉 13632308169
	余海洋 13903076572（报批功能）
	杜伟 13560040276（备案功能）
系统维护人员	蒋娇 18819800151
	董爽 15072409780

广东省自然资源厅

2019年11月19日

广东省自然资源厅关于“三旧”改造项目 出让金收取问题有关意见的复函

粤自然资三旧函〔2019〕185号

湛江市自然资源局：

你局《关于“三旧”改造项目出让金收取有关问题的请示》（湛国土资（三旧）〔2018〕36号）收悉。经研究，现将表厅意见函复如下：

一、根据《广东省人民政府关于推选“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（〔粤府2009〕78号）第十一条在旧城镇改造范围内，符合城乡规划、“三旧”改造规划和年底实施计划的，鼓励原土地使用权人自行进行改造，……所涉及的划拨土地使用权，可采取协议方式补办出让手续，涉及补缴地价的，按地级以上市人民政府的统一规定办理，以及《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）第十一条“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，……具体实施办法由各地级以上市人民政府依据相关规定制定”的规定，各地级以上市人民政府可结合实际制定本地区“三旧”改造涉及协议出让地价的统一规定。

二、“三旧”改造是省人民政府与原国土资源部合作共建节约集约用地示范省的重要内容，是一项特殊的试点工作，近年来，国家要求我省全面深化“三旧”改造实践探索，为国家建立相关制度积累经验。省委省政府也将“三旧”改造作为一项长期的重点工作，要求各地切实加快推进，确保每年都取得突破性进展，为此，各地级以上市人民政府应从有利于加快推进这项工作的角度出发，统筹兼顾政府、集体、原权利人、市场主体等各方利益，研究制定公平公开、一视同仁的“三旧”改造出让地价规定。

**广东省自然资源厅关于印发《广东省深入
推进“三旧”改造三年行动方案
(2019-2021 年)》的通知**

粤自然资发〔2019〕42号

各地级以上市人民政府，省有关单位：

经省人民政府同意，现将《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019-2021 年）》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。执行过程中如遇问题，请径与我厅联系。

广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案

（2019-2021 年）

为推动我省“三旧”改造取得突破性进展，深化土地供给侧结构性改革，优化土地资源要素供给，助力乡村振兴战略实施和粤港澳大湾区城市群建设，促进高质量发展，经省人民政府同意，制定本方案。

一、 工作目标

至 2021 年，全省新增实施“三旧”改造面积 23 万亩以上，完成改造面积 15 万亩以上（各地市改造目标任务详见附件），投入改造资金 5000 亿元以上（社会投资约占 85%，市县级财政投入约占 15%），其中珠三角城市新增实施改造面积占比在 80%以上，“三旧”改造体制机制进一步健全，综合效益明显提升，配套政策体系更加完备，闯出高密度城市通过低效存量用地再开发促进高质量发展、偏远农村通过激活土地资源助力乡村振兴的新路子，在节约集约用地方面继续走在全国前列。

二、 重点行动

（一） 强化规划支撑引导。

1. 修编完善“三旧”改造专项规划。结合国土空间规划工作部署及实际工作需要，及时启动新一轮“三旧”改造专项规划修编工作，对“三旧”改造总体目标和规模、重点区域、改造时序和策略等作出统筹安排。（各地级以上市人民政府负责，2020 年 12 月底前完成）

2. 组织编制“三旧”改造单元规划。有条件、有需求的地区应根据成片连片改造需要和有关技术规范要求，合理划定改造单元，组织编制实施“三旧”改造单元规划。对以拆除重建、改建扩建等方式实施改造需要保留的历史遗产、不可移动文物或历史建筑，制定相应保护管理措施。（各地级以上市人民政府负责，2021 年 12 月底前完成）

3. 建立健全“三旧”改造涉及详细规划的分层编制审批流程。探索“单元通则+地块图则”的分层编制、审批和实施管理模式，优化审批流程。（省自然资源厅负责，2020 年 12 月底前完成）

4. 优化建设用地规模调节机制。对不符合现行土地利用总体规划，但确需实施“三旧”改造的土地，明确调整落实建设用地规模并完善相关手续后实施改造的实施路径。（省自然资源厅负责，2020 年 6 月底前完成）

（二） 优化项目审查报批机制。

5. 优化市县层面审批流程。依法精简审批环节和事项，优化审批权限配置，明确各环节（包括政府审批环节）办理时限，制定审批流程图并向社会公开。探索“三旧”改造用地审批事项一次性打包审批。（各地级以上市人民政府负责，2020 年 6 月底前完成）

6. 优化微改造项目行政审批手续。建立微改造项目改造方案并联审查审批制度，制定优化规划、用地、建设、消防、商事登记等审批手续办理流程的操作细则。（各地级以上市人民政府负责，2020 年 6 月底前完成）

7. 实施区域评估制度。加快组织对改造项目集中区域的压覆重要矿产资源、环境影响、节能、地质灾害危险性、地震安全性等事项进行区域评估。（各地级以上市人民政府负责，2020 年 6 月底前完成）

（三）建立系统性的激励倒逼机制。

8. 完善土地收益分配政策规定。对本地已出台文件中土地收储补偿标准、协议出让地价计收标准、出让收益返还标准、无偿移交公益性用地等规定进行梳理和修订，进一步整合优化奖补政策，探索完善单一主体归宗改造、旧村庄改造公开选择合作改造单位、自行改造项目无偿移交公益性用地，政府引入市场主体实施拆迁改造、不动产注销登记等方面的操作规范，加大政策支持力度。（各地级以上市人民政府负责，2020 年 6 月底前完成）

9. 制定农村集体土地上房屋搬迁补偿安置具体规定。参照国有土地上房屋征收补偿相关规定，结合各地实际，明确“三旧”改造中征收农村集体土地上房屋的补偿核算方法及补偿安置方式。（各地级以上市人民政府负责，2019 年 12 月底前完成）

10. 加大财政奖补力度。省级统筹整合使用相关财政资金，支持各地开展“三旧”改造工作（省财政厅牵头，省工业和信息化厅、自然资源厅、住房城乡建设厅、文化和旅游厅等配合，2020 年 12 月底前完成）。市县人民政府落实资金保障，重点支持村级工业园改造、“工改工”项目及公益性项目建设。（各地级以上市人民政府负责，2021 年 12 月底前完成）

11. 落实改造项目税费优惠政策。修订完善《广东省“三旧”改造税收指引》，对“三旧”改造过程中安置、返还物业的税务处理问题，积极向国家税务主管部门汇报，争取国家政策支持（省税务局牵头，省财政厅、自然资源厅、住房城乡建设厅、农业农村厅等配合，2019 年 12 月底前完成）。进一步规范涉及“三旧”改造的非税财政票据和农村集体经济组织收据的印制、领用与核销（省财政厅、农业农村厅牵头，省自然资源厅、省税务局等配合，2019 年 12 月底前完成）。全面梳理“三旧”改造涉及的行政事业性收费和政府性基金，严格执行国家和省出台的各项减费政策。（各地级以上市人民政府负责，2019 年 12 月底前完成）

12. 加大金融支持力度。根据“三旧”改造项目的特点和需求，创新信贷金融产品，探索贷款担保新模式、开展债权融资、建立“三旧”改造贷款还款保障制度。（省地方金融监管局牵头，省工业和信息化厅、财政厅、自然资源厅和广东银保监局等配合，2021 年 12 月底前完成）

13. 建立倒逼促改制度。建立建设用地规模分配与“三旧”改造成效挂钩机制（省自然资源厅负责，2020 年 12 月底前完成）。建立制造业企业“亩均效益”综合评价体系，对用地效率进行分等定级，并制定实施用能、用电、用水，排污权等方面差别化配置政策。建立公安、自然资源、住房城乡建设、生态环境、市场监管、税务、应急管理等多部门联合执法机制，运用综合手段提高“三旧”用地占用户的运营成本，倒逼其主动升级改造。（各地级以上市人民政府负责，2021 年 12 月底前完成）

（四）强化“三旧”改造项目实施监管。

14. 完善项目协议监管机制。对改造项目实施提出约束条件的部门，按照“谁提出、谁监管”的

原则，依据项目监管协议、土地出让合同、划拨决定书的约定或规定进行联合监管，并按职能分工依法依规或依约进行处置。建立银行履约保函、补偿安置资金监管等相关制度。探索建立村企合作改造协议监管制度，加强合规性审查和企业履约监管。（各地级以上市人民政府负责，2021 年 12 月底前完成）

15. 保障工业发展空间。建立“工改工”项目市场调控机制，防范商业资本炒作工业地产。建立工业用地、厂房信息公开发布平台，实时发布厂房供需及交易信息。规范新型产业用地类改造项目管理，支持新兴产业发展，防止变相实施“工改商”。（各地级以上市人民政府负责，2021 年 12 月底前完成）

（五）推进解决“三旧”改造矛盾纠纷。

16. 加强“三旧”改造中拆迁纠纷处理的司法指导。对“三旧”改造尤其是农村集体土地上房屋搬迁补偿安置矛盾纠纷案件的审理、裁判和执行加强司法指导，依法有效化解相关补偿争议，维护社会稳定。（省法院牵头，省司法厅、自然资源厅、农业农村厅等配合，2021 年 12 月底前完成）

（六）推进“三旧”改造立法工作。

17. 推动“三旧”改造地方立法。研究出台《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》，适时启动“三旧”改造地方立法工作。（省自然资源厅牵头，省司法厅、省法院等配合，2021 年 12 月底前完成）

三、保障措施

（一）加强组织领导。各地级以上市人民政府要建立健全“三旧”改造工作协调机制，配齐配强工作力量，将各项任务落实落细。省各有关单位要各司其职、各负其责，加大政策支持力度，积极支持、指导市县推动重点行动落地，形成强大工作合力。

（二）强化机制建设。各地、各有关单位要综合运用经济、法律、技术和必要的行政手段，形成引导土地权利人自发改造的常态长效机制。省自然资源厅定期组织对专项行动落实情况进行总结评估，评估结果报送省人民政府。

（三）强化工作考核。省各有关单位落实行动方案情况，将作为其绩效考核的内容。在我省耕地保护目标责任考核中，强化对“三旧”改造工作的考评，考核结果将提供给组织部门作为政府负责人综合考核评价的重要内容。

（四）严防廉政风险。各地、各有关单位要不断健全规章制度，落实“三旧”改造全流程全覆盖公开制度，堵塞管理漏洞，建立有效的风险防控体系，努力打造“三旧”改造阳光工程，严防职务犯罪。省自然资源厅对各地行使省委委托审批审核权限所涉事项加强事中事后监管，确保“放得下、接得住、用得好”。

（五）积极宣传引导。综合利用信息网络、新闻媒体、专家论坛、项目推介会等多种形式，广泛宣传“三旧”改造对美化人居环境、补充公益设施等方面的重要意义、突出成效，营造全社会共同推动“三旧”改造的良好氛围。

附件：“三旧”改造任务分配情况表（2019-2021 年）

附件

“三旧”改造任务分配情况表(2019-2021 年)

单位：亩

地市	2019-2021 年“三旧”改造任务面积		2019-2021 年完成“工改工”改造项目任务面积
	新增实施改造任务面积	完成改造任务面积	
广州	54000	35000	2500
深圳	27000	14000	1500
珠海	9000	6000	300
汕头	3000	2100	500
佛山	40000	25000	8000
韶关	4800	3100	200
河源	2100	1500	200
梅州	2700	2100	200
惠州	9500	6000	2000
汕尾	2100	1500	200
东莞	21000	18000	8500
中山	9600	6000	1500
江门	9500	6000	600
阳江	3000	2400	500
湛江	7000	4700	600
茂名	5100	3900	800
肇庆	8000	4500	500
清远	4500	3000	200
潮州	3000	2000	800
揭阳	3000	2000	200
云浮	2100	1200	200
珠三角城市	187600	120500	25400
全省总计	230000	150000	30000

广东省国土资源厅关于进一步做好“三旧” 改造地块数据库管理工作的通知

粤国土资三旧发〔2018〕99号

各地级以上市国土资源及“三旧”改造主管部门：

为做好“三旧”改造地块数据库管理工作，严格按照粤府〔2009〕78号等规定科学界定“三旧”改造范围，规范各地对拟增补入库的地块审查及成果备案工作，现通知如下：

一、入库标准

（一）一般要求

拟入库地块符合以下条件的，可按规定纳入数据库：

1. 布局散乱、利用不充分、用途不合理、规划确定改造的低效存量建设用地；
2. 2009年12月31日前已建设；
3. 符合土地利用总体规划；
4. 第二次全国土地调查（以下简称“二调”）和最新的土地利用现状变更调查认定为建设用地；
5. 上盖物（不包括隧道、桥梁、高架路、立交桥、硬化路面、铁路轨道、露天停车场、蓄水池、沼气池、污水处理池、户外体育设施、堆场、绿地、地下建筑以及可移动的临时建筑物等）基底面积占入库单元地块面积比例达30%以上；
6. 已认定为闲置土地尚未处置的，不得申请纳入数据库；已认定为闲置土地但已处置完毕且符合上述要求的，可以申请纳入数据库。

此外，有合法用地手续的，以用地批文（按项目报批）、土地划拨决定书、土地出让合同、建设用地批准书、不动产权证（土地使用权证）确定的宗地范围为基本单元入库，已核发不动产权证（土地使用权证）的，以证载宗地范围为准；无合法用地手续的，按行政区划界限、历史用地协议约定的用地范围、规划功能单元、道路、河流及产权边界等因素综合确定的封闭地块为基本单元入库。

（二）特殊情形处理

1. “二调”认定为非建设用地，但实地在2009年12月31日前已经建设使用且符合上盖物占地比例要求，且符合土地利用总体规划的，也可纳入标图建库范围。

2. 属于生态修复类改造项目，规划用途为非建设用地的，如符合上盖物占地比例等其他要，且能提供相关主管部门出具的项目属于生态修复类型的证明材料，可纳入标图建库范围。

3. 符合边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）及超标“三地”要求的，该“三地”‘可不受上盖物基底面积占入库单元地块面积30%比例的限制，可单独申请或与主体地块一并申请纳入标图建库范围（此前已批准但未纳入标图建库范围的“三地”及超标“三地”须于2018年12月底之前纳入标图建库范围）；该“三地”与主体地块一并申请纳入标图建库范围的，主体地块需符合有关入库要求。

4. 上盖物占地比例符合建设用地规划许可证、土地供应法律文书等载明的规划条件（规划条件或建筑密度须明确规定上盖物占地比例下限），且不属于经认定的闲置土地及空地，可不受上盖物基底面积占入库单元地块面积 30%比例的限制。

5. 上盖物基底面积占入库地块面积比例不足 30%的，经原土地权利人自愿申请，可按照 2009 年 12 月 31 日前上盖物占地面积和 30%比例返算确定可纳入标图建库的用地面积，并依据相关规划合理确定入库用地具体范围。

二、数据库成果要求

（一）数据汇交要求

各地级以上市将辖区内各县（市、区）的“三旧”改造地块标图建库数据以光盘形式交至广东省国土资源技术中心备案，技术中心收到光盘数据后，记录汇交时间、次数、行政区名称及联系人等内容，现场进行数据内容检查，检查通过的，由各市将光盘交至资料室，按正常流程办理汇交备案手续；若检查不通过，将核查结果导出后交给市，由市自行修改，修改后重新提交直至数据通过检查。

汇交要求如下：

1. 数据单位：一个地级以上市一张光盘，数据组织形式以县（市、区）为单位，即每个县级单位一个矢量数据。

2. 数据格式：ArcGIS 的 shapefile 矢量数据，面状图层。

3. 数据命名：规则如下：D+行政区划代码（6 位）+SJ+时间（年月 6 位）+G+SJGZTB（如东莞市“三旧”数据命名如下 D441900SJ201712GSJGZTB）。

4. 若汇交的矢量数据中有“生态修复类”地块的，需同时提供生态修复类项目对应主管部门出具的证明文件，电子版和盖章的纸质版同时提供。

5. 若汇交的矢量数据中有删减地块的，需同时提供一份删减原因说明表（见附表 1），电子版和盖章的纸质版同时提供。

6. 若汇交的矢量数据中有部分地块通过有效材料补充纳入的，需同时提供该地块的有效材料，填写《三旧改造地块附带材料检查表》（见附表 2），电子版和盖章的纸质版同时提供。

7. 汇交时间：每年 12 月 1 日至 31 日。

（二）矢量数据内容检查要求

矢量数据以全库形式提交，包含拟改造和拟删减地块，数据属性结构见附表 3，技术中心对矢量数据内容进行检查，具体内容如下：

1. 坐标投影：要求高斯-克吕格投影，2000 国家大地坐标系（3 度分带加带号），且坐标不能带有 Z 和 M 值。

2. 拓扑检查：要求数据图斑无面重叠、自相交的情况。

3. 属性字段完整性及命名正确性检查：数据属性字段共 27 个，命名参考附表 3，其中面积字段（YDMJ、GYMJ、JTMJ、NYDMJ、HFYDMJ）格式必须为浮点型，其他无效字段自动删除。

4. 编号唯一性检查：要求每个地块的 XMDKBH+XFBH 必须唯一，XFBH 可为空。

5. 字段内容正确性检查：以下字段均不能为空。要素代码(YSDM)字段取值是否为“2009010001”；改造类型(GZLX)字段取值是否规范，值域为“旧城镇、旧厂房、旧村庄”中的一个或多个，多个中间用英文逗号隔开；细化分类(XHFL)字段取值是否是附表2注2中提及的“八大类”，若细化分类为“生态修复类”或“非建设用地类”，对应的备注BZ字段必须有内容，具体参考附表2注12；删减地块(SJDK)字段内容为“是”的，删减原因(SJYY)字段不能为空。

6. 面积字段逻辑性检查：所有面积字段数值保留1位小数，用地面积(YDMJ)必须与计算机重算面积一致，其他面积字段逻辑关系如下： $YDMJ = GYMJ + JTMJ$, $YDMJ \geq NYDMJ$, $YDMJ \geq HFYDMJ$ 。

7. 本次汇交数据较上一轮数据是否有自行删减：本轮数据擦除上一轮数据是否为空，若不为空，则有自行删减未标注，数据修改容差设置为100平方米。

（三）情况说明字段的填写要求

1. “三旧”改造地块标图建库数据库中，从2017年12月起，增加2个字段，分别是“情况说明”“难以改造原因”。其中，情况说明字段是针对全库中“删减地块(SJDK)”标注为“否”或空值的图斑。“删减地块(SJDK)”标注为“是”的，情况说明不填（注意为空，不能以空格代替）。

2. 情况说明填写内容包括：已完成、正在实施、不符合土地利用总体规划、不符合城乡规划、同时不符合土地利用总体规划和城乡规划以及十三五期间难以实施改造，共6种，每个图斑只能填写1种。

3. 标识为“十三五期间难以实施改造”的，需同时填写“难以改造原因”信息，难以改造原因包括：主观意愿、市场原因、权属纠纷、其它等4种，每个图斑只能填写1种。

（四）上图检查要求

1. 上报地块在最新土地利用规划数据中为建设用地。属于生态修复类改造项目，规划用途为非建设用地的，如能提供相关主管部门出具的项目属于生态修复类型的证明材料，可纳入标图建库范围。（已经入库的地块范围，有不符最新土地利用规划且不属于生态修复类改造项目的，必须予以剔除）

2. 上报地块在第二次土地调查（2009年土地利用现状数据）和最新的土地利用现状数据中用途为建设用地。若在“二调”数据中用途为非建设用地，但实地在2009年12月31日前已经建设使用且符合上盖物占地比例要求的，并提供相关证明材料的，也可纳入标图建库范围。符合土地利用总体规划，土地利用现状数据中为非建设用地的改造项目中的“三地”（含超标“三地”），提供市、县人民政府对“三地”的相关说明材料的，可纳入标图建库范围。

3. 上报地块在2009年遥感影像中上盖物占地比例不低于30%，若上盖物占地比例符合建设用地规划许可证、土地供应等法律文书载明的规划条件的，可不受上盖物基地面积占入库单元地块面积30%比例的限制。

三、工作要求

（一）各地级以上市“三旧”改造主管部门要结合本地实际情况确定土地权利人、市场主体标

图建库申请、受理、审核、审批流程，建立“三旧”改造数据库动态调整机制，并明确调整规则，在门户网站上予以公开。

（二）按照粤国土资规字〔2018〕3号文关于加强“三旧”改造信息公开的要求，各地级以上市“三旧”改造主管部门应于2018年10月底前将辖区内已入库地块的图斑编号、用地面积、坐落等信息在本单位门户网站上予以公开并定期更新，接受公众查询和社会监督。

联系人：厅“三旧”办 蔡琦电话：020-87018191

技术中心 黄睦谨 电话：020-87610975

附件：1. “三旧”改造地块删减原因说明表

2. “三旧”改造地块附带材料检查表

3. “三旧”改造地块图斑属性结构表

广东省国土资源厅办公室

2018年7月16日

附表 1

****县（市、区）20**年**月“三旧”改造地块**

删减原因说明表

序号	地块编号	细分 编号	细分分类	用地面积 （平方米）	删减原因	是否完善 用地手续
1						是
2						否
3						
合计：				0	折合约*亩	

注：“是否完善用地手续”是指：需要完善历史用地手续的地块，通过三旧政策完善了用地手续。

附表 2

**县（市、区）“三旧”改造地块附带材料检查表

面积单位: 平方米

地块编号		宗地面积		不符合改造 范围面积	
问题描述	1	现状图上部分不是建设用地			
	2	影像图上没有上盖物			
	3	其他:			
附带材料 类型	1	土地使用证		面积	
	2	建设用地批准书		面积	
	3	土地划拨决定书		面积	
	4	与国土资源管理部门签订的土地出让合同		面积	
	5	用地批文（按项目报批）		面积	
	6	违法用地处罚书（具有宗地范围）		面积	
	7	2009 年 12 月 30 日以前遥感影像图		面积	
	8	其他		面积	
材料名称					
材料说明 范围是否 准确			材料说明 面积是否 足够		
审核人		复核人		日期	
备注					

“三旧”改造地块图斑属性结构表

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	是否必填	值域
1	要素代码	YSDM	Int	10		是	2009010001
2	行政区划代码	XZQDM	Char	6		是	见 GB/T2260
3	图斑编号	XMDKBH	Char	11		是	注 1
4	细分编号	XFBH	Char	2		否	1、 2、 3、 4、
5	细化分类	XHFL	Char	14		是	注 2
6	历史文化保护备注	LSWHBHBZ	Char	20		否	注 3
7	历史文化保护类别	LSWHBHLB	Char	20		否	注 3
8	历史文化保护等级	LSWHBHDJ	Char	20		否	注 3
9	计划改造年份	JHGZNF	Char	4		否	YYYY
10	改造类型	GZLX	Char	20		是	旧城镇/旧厂房/旧村庄
11	座落单位名称	ZLDWMC	Char	60		是	注 4
12	权属单位名称	QSDWMC	Char	60		是	注 4
13	用地面积	YDMJ	Double	15	1	是	注 5
14	其中国有面积	GYMJ	Double	15	1	是	注 5
15	其中集体面积	JTMJ	Double	15	1	是	注 5
16	其中农用地面积	NYDMJ	Double	15	1	是	注 5
17	其中合法用地面积	HFYDMJ	Double	15	1	是	注 5
18	现土地用途	TDYT	Char	60		是	注 6
19	土地规划用途	GHYT	Char	60		是	注 7

20	拟改造土地用途	NGZYT	Char	60		否	注 8
21	是否编制规划	SFBZGH	Char	2		是	注 9
22	调整时间	TZSJ	Char	7		是	注 10
23	删减地块	SJDK	Char	2		是	是/否
24	删减原因	SJYY	Char	100		否	注 11
25	备注	BZ	Char	100		否	注 12
26	情况说明	QKSM	Char	100		否	注 13
27	难以改造原因	NYGZYY	Char	100		否	注 14

注 1: 前 6 位为行政区划代码, 后 5 位为地块图斑顺序编号, 同一县级行政单位内地块图斑编号不能重复。

注 2: 细化分类填写内容包括: 综合整治类、功能改变类、拆除重建类、生态修复类、局部加建类、历史文化保护类、基本完成改造类、非建设用地类共 8 种; 其中生态修复类和非建设用地类需同时填写“备注”信息。

注 3: 文化保护二级类填写内容包括: 历史文化街区、历史风貌区、历史建筑、文化建筑共 4 种。

注 4: 权属单位名称、座落单位名称为图斑的权属及座落, 如有多个权属或座落单位的, 在每个名称中间用英文逗号隔开。

注 5: 指图斑多边形边界内部的平面面积 (如图斑含岛、孔, 则扣除岛、孔的面积), 单位平方米。

注 6: 参照土地利用地类图斑的地类名称填写。如有多种地类的, 在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注 7: 参照土地利用总体规划用途填写。如有多种用途的, 在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注 8: 参照《土地利用现状分类》GB/T21010-2017 二级分类中文名称填写。如有多种地类的, 在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注 9: 利用“三旧”改造规划确定的地块范围进行标绘的, 填“是”; 利用“三旧”改造项目地块调查摸底范围进行标绘的填“否”。

注 10: 填写格式如“2014-06”, 月份只能填“06”或“12”。

注 11: 各地根据欲删减情况, 对删减部分填写删减原因。

注 12: 若细化分类为“生态修复类”, 备注中需填写具体的生态修复类类型, 包括“泥砖房改造”、“两不具备村庄搬迁”、“田水路林村综合整治”、“城乡建设用地增减挂钩拆旧区”、“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”、“美丽乡村”等;

广东省国土资源厅关于印发“三旧”用地 报批材料清单及范本的通知

粤国土资三旧发〔2018〕26号

各地级以上市“三旧”改造主管部门：

按照贯彻落实《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项调整由各地级以上市实施的决定》（粤府令第248号，以下简称248号令）有关工作部署，我厅对《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，以下简称122号文）等文件规定的“三旧”用地报批材料清单及范本进行修订完善，现印发给你们，并就有关问题通知如下：

一、严格履行“三旧”用地审查职责

省人民政府将“三旧”改造涉及土地征收审批职权委托地级以上市人民政府行使，是一项具有重大意义的改革创新措施。各地必须按照248号令的要求，切实加强组织领导，明确职责分工，健全审批程序，优化工作流程，以高度负责的态度和严谨细致的作风，扎实开展“三旧”用地报批材料组卷和审查审批工作，有效减少审批自由裁量权，全面提升行政审批效能。其中，县级以上“三旧”改造主管部门要严格按照本通知规定的材料清单和格式范本进行组卷，并对组卷材料内容的真实性、准确性、合规性负责；地级以上市“三旧”改造主管部门要严格按照“三旧”改造政策规定及省厅制定的审查标准对报批材料进行审查，切实起到实质性审查把关作用，确保经批准的每一宗“三旧”用地都依法依规、有理有据、经得起历史检验。

二、切实提高“三旧”用地报件质量

“三旧”用地报批材料必须符合形式完整、数据准确、格式规范、逻辑统一等基本要求。

（一）形式完整。各地要按照本通知所附的报批材料清单进行组卷，确保申请材料齐全、符合规定形式。为进一步精简材料，122号文要求提供的纳入年度实施计划的证明材料、宗地档案情况表，不再作为报批必备材料，但年度实施计划仍需按规定报省备案。报批材料涉及的“一书四方案”、听证材料、留用地安置材料、兑现征地补偿的证明材料、建设拟征（占）用土地权属情况汇总表、土地利用现状图、土地权利证书复印件、未发证国有土地的权属说明、落实耕地占补平衡的证明材料、申报用地红线坐标文件等，按照《广东省国土资源厅关于印发〈省政府审批建设用地报批材料范本（2018年修订版）〉的通知》的规定（粤国土资利用发〔2018〕25号，以下简称25号文）执行。用地行为发生时的政策规定要求举行听证，但未要求与社保部门联合举行听证的，听证材料可由“三旧”改造主管部门单独出具。涉及使用农村集体土地的，农村集体经济组织的会议纪要、民主表决等材料，县级“三旧”改造主管部门需留存备查。对于行政机关内部可以制作或提供的材料，不得要求外部行政相对人提供，变相增加改造主体的负担。

（二）数据准确。报批材料中标图建库图斑号和面积、项目总面积、完善土地征收手续面积、转为国有建设用地面积、保留集体性质土地面积等数据必须准确无误。改造方案中必须严格区分项

目总面积与需完善征收手续的用地面积，对不需要完善征收手续的项目用地，应明确其范围、面积和处置方式；项目改造后预计年产值、综合效益等数据，应当组织改造主体根据市场、行业发展状况等作出客观合理判断，并简要说明判断依据。涉及核算上盖物占地比例的，应当结合本地实际，依据卫片、航空感影像图、勘测定界图、建设工程施工合同、房屋租赁或转让协议、违法建设处罚凭证等证据材料作出准确计算。

（三）格式规范。具体报批材料应当采用省厅制作的标准版本，对模板中的内容不得随意删减，可依据实际情况增加表述内容。其中，县级以上“三旧”改造主管部门请示、农村集体经济组织的申请材料、土地权属证明、放弃听证证明（或举行听证的笔录和会议纪要）、收齐征地补偿证明、留用地安置证明必须提供原件，其他报批材料应尽可能使用原件，确实不能提供的，应在复印件上注明与原件相符，并加盖校对人员印章（或签字）以及县级以上“三旧”改造主管部门公章或校对专用章。旧村庄集体建设用地转为国有建设用地涉及多个集体土地所有者的，每个所有者都必须出具转国有的申请材料。完善土地征收手续涉及的历史征地协议，需提供原件核对；只能提供复印件的，须由县级以上“三旧”改造主管部门盖章确认。纳入“三旧”改造专项规划的证明材料，需提供规划文本和附件中涉及申报用地的部分（提供局部图的需符合制图规范）、地级以上市人民政府对该规划的批复文件以及已报省备案的证明文件，可不提供专项规划的整套材料。

（四）逻辑统一。报批材料必须做到前后一致、逻辑统一。如农村集体经济组织的申请材料必须与其在用地报批前实际表决通过的事项保持一致；改造方案中的地块面积、建筑面积、容积率之间要符合逻辑关系；土地权属单位名称及用章要与土地权属证书保持一致，不能将农村集体经济组织与村民自治组织混淆，也不能将不同层级的农村集体经济组织混淆；改造方案中对用地行为发生时间的表述应当与违法用地处罚决定书认定时间一致；已对需完善用地手续的历史用地进行确权登记发证的，发证对象、证载用途、面积要符合相关规定，不能将宅基地发证给农村集体经济组织；土地开发用途应当与土地利用总体规划、“三旧”改造专项规划、控制性详细规划或单元规划确定的用途一致等。

三、扎实开展“三旧”用地审查工作

“三旧”改造政策性较强，有一定的进入门槛和实施程序，必须严格按照相关规定实施审批。

（一）严格把握政策适用界限。“三旧”用地必须是符合相关规划、纳入标图建库范围、规定时间前已建设使用、确实用于改造和再开发的低效用地，对于空地、上盖物较少的闲置用地、新建的厂房和村居用地等，一律不予通过审核。

（二）建立“三旧”用地内部会审和集体研究机制。各地可按照省厅的做法，建立内部会审机制，明确主会办科（处）室、职责分工和办理时限，将“三旧”用地报件纳入绿色通道、限时办结；对审查过程中发现有重大疑问或政策界限把握不准的情况，应当由分管局（办）领导及相关科（处）室负责人集体研究确定，必要时可向省厅请示汇报。

（三）充分利用建设用地“报件宝”系统。对申报用地符合土地利用总体规划情况、土地利用现状和权属、占用耕地类别和等级情况等，可充分利用“报件宝”系统进行压占分析，提高报批材

料组卷和审查工作的效率和精准度。尚未开通“报件宝”使用权限的地方，应尽快按程序申请开通。

（四）统筹做好“边角地、夹心地、插花地”（以下简称“三地”）审查工作。“三地”属于特殊的批次用地，除征地程序及补偿安置等方面可适当简化以外，其他方面的审查标准与批次用地基本一致，因此要与批次用地报批做好衔接。“三地”涉及的用地指标安排、永久基本农田和高标准农田等问题，按照 25 号文的相关规定执行。以批次方式单独报批“三地”农用地转用，由地级以上市人民政府根据省人民政府原有授权进行审批，可不受城镇分批次建设用地报批数额限制。但是，广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门、湛江等十市中心城区范围的“三地”农转用，需纳入“一年一批次”城市建设用地报国务院审批。

四、其他要求

（一）批复要求

地级以上市人民政府根据省人民政府委托授权审核通过的“三旧”用地，由其以省人民政府名义向地级以上市人民政府依法作出用地批准文件，批准文件由其单独编号（编号规则为：粤府土审〔01-22〕〔年份〕**号），采用广东省人民政府空白公文稿纸印制，加盖分配本市使用的广东省人民政府国土审批专用章（编号分别为 01-22）。

（二）备案要求

“三旧”改造主管部门应在地级以上市人民政府批准文件作出之日起 10 个工作日内通过广东省“三旧”改造项目监管系统在线上报省厅备案。对于“三地”涉及新增建设用地的，还应当按照新增建设用地的相关规定，通过广东省国土资源厅电子政务系统在线上报省厅备案，具体可按 25 号文的规定执行。备案信息提交后即视为备案申报成功，无需报送纸质备案材料。省厅将组织对市县人民政府批准建设用地备案工作统一进行通报和抽查。

（三）公告要求

各地“三旧”改造主管部门要依法依规做好已批准“三旧”用地的信息公开工作。按照《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）的相关要求，为保障改造相关权利人的知情权，市县人民政府应当参照《征收土地公告办法》（国土资源部令第 10 号）的规定，在“三旧”用地批准文件作出之日起 10 个工作日内向相关土地权利人进行公告，县级以上“三旧”改造主管部门负责具体实施。具体公告内容应当包括批准机关、批准文号、批准时间、批准用途以及涉及的土地权利人、位置、地类和面积、补偿安置途径、公告有效期限、行政复议或行政诉讼权利等信息。

本通知印发后，各地新组卷报批的用地报批材料，必须严格执行本通知规定的报批材料清单和格式范本（本通知及 25 号文电子文档请在 gdsjgz0126.com 下载，密码：123abc）。本通知印发之前已经编制的报批材料，要尽量按照本通知规定的格式范本进行修改完善，确实难以重新制作的且与格式范本内容基本一致的，可在本通知印发三个月内继续上报审批，三个月后一律按本通知清单及范本执行。各地对报批材料格式范本有修改意见的，请径向省厅“三旧”办反映。今后，省厅将根据“三旧”用地报批政策调整 and 实际工作需要，适时修订“三旧”用地报批材料清单和格式范本。

广东省国土资源厅关于印发《广东省“三旧”用地报批标准化审查手册》的通知

粤国土资三旧发〔2018〕19号

各地级以上市“三旧”改造主管部门：

为贯彻落实《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项调整由各地级以上市实施的决定》（粤府令 第 248 号）要求，切实做好省政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权的移交工作，我厅会同省住房城乡建设厅制定了《广东省“三旧”用地报批标准化审查手册（第一版）》，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向厅“三旧”办反映。省厅将依据“三旧”用地审查报批政策调整对审查手册进行修订。

广东省国土资源厅

2018 年 2 月 8 日

广东省“三旧”用地报批标准化审查手册

（第一版）

广东省国土资源厅编制

2018 年 2 月

目 录

“三旧”用地报批审查总体要求	05
纳入标图建库范围审查要点	08
征地补偿安置审查要点	09
土地利用总体规划审查要点	11
现状地类审查要点	14
土地权属审查要点	17
缴纳新增建设用地土地有偿使用费审查要点	20
建设用地来源审查要点	22
供地方式审查要点	24
改造方式审查要点	26
“三地”符合性审查要点	27
“三地”涉及土地利用计划指标审查要点	28
“三地”涉及耕地保护落实情况审查要点	29
城乡规划审查要点	31

“三旧”用地报批审查总体要求

一、委托权限

根据《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项调整由各地级以上市实施的决定》（粤府令 第 248 号）的规定，省人民政府委托地级以上市人民政府行使的“三旧”用地审批权限包括：

1. “三旧”改造涉及旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批；
2. “三旧”改造涉及完善土地征收手续审批；
3. “三旧”改造涉及“边角地、夹心地和插花地（以下简称“三地”）农用地转用和土地征收审批。

二、审查依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
2. 《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
3. 《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）；
4. 《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）；
5. 《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作的实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122 号）
6. 《关于“三旧”改造实施工作有关事项的通知》（粤国土资试点发〔2011〕199 号）
7. 《关于调整“三旧”改造涉及完善征收手续报批方式的通知》（粤国土资利用发〔2012〕145 号）等。

三、审查内容

（一）不含“三地”的“三旧”用地土地征收报批（包括旧村庄集体建设用地转为国有建设用地和完善土地征收手续）

1. 报批材料是否完整齐备，符合规定形式要求，具有内在的逻辑一致性；有关报批材料否按照模板进行编制，条款和内容是否有遗漏，原则上不得随意删减，只能在模板基础上增加需补充说明的情况。

2. 是否纳入“三旧”改造标图建库范围；是否纳入“三旧”改造专项规划；是否符合土地利用总体规划和城乡规划。

3. 申请主体是否符合要求；涉及办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，应当由原农村集体经济组织提出申请。

4. 补偿安置途径是否明确；涉及办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，是否经农村集

体经济组织（或村民委员会，下同）依法表决同意；涉及完善土地征收手续的，是否在规定期限前与农村集体经济组织或农户签订补偿协议并兑现补偿要求，用地发生时的法律政策要求需要听证、办理社保审核和安排留用地的，是否已按规定落实。

5. 土地权属是否清楚、无争议；2009 年度（“二调成果”）及最新年度土地利用现状地类是否为建设用地。2009 年土地利用现状图为非建设用地，但实地在 2009 年已建设使用，且上盖物占地比例符合规定的，视作符合要求。

6. 是否需缴纳新增建设用地土地有偿使用费，核定缴费面积。

7. 涉及旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，建设用地来源是否合法；涉及完善土地征收手续的，是否已按用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）。

8. 供地方式是否符合有关规定。

9. 改造地块是否进行实质性改造。

（二）“三地”农用地转用和土地征收报批

1. 报批材料是否完整齐备，符合规定形式要求，并具有内在的逻辑一致性。

2. “三地”是否符合定义，涉及超标“三地”的，其必要性是否充分；单个地块的面积及总面积是否符合相关要求。

3. 征地补偿、听证、社保、留用地材料是否符合相关要求，被征地单位同意不由政府支付征地补偿及同意不举行听证、办理社保审核、安排留用地的，是否已提供经被征地农村集体经济组织依法表决同意的证明材料。

4. 供地方式是否符合有关规定。

5. 其他审查内容参照以批次方式报批的新增建设用地的相关要求执行。

纳入标图建库范围审查要点

一、审查依据

1. 《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）；
2. 转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作的实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）；
3. 省厅《关于2015年6月“三旧”改造标图建库动态调整有关问题的签报意见》；
4. 省厅《“三旧”改造用地报批和标图建库工作协调会议纪要》；
5. 经审核通过的“三旧”改造地块数据库等。

二、审查材料

“三旧”改造主管部门的请示文件（根据请示文中提供的标图建库号从“三旧”改造地块数据库中调取申报用地遥感影像图资料）。

三、审查要点

通过 ArcGis 空间分析审查申报用地是否已纳入经审核通过的“三旧”改造地块数据库，申报用地是否全部位于标图建库图斑范围以内。误差范围暂按单个地块不超过 80m²，总面积不超过 400m² 控制。

征地补偿安置审查要点

一、审查依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
2. 《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
3. 《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）；
4. 《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作的实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）；
5. 《国土资源听证规定》（国土资源部令第22号）；
6. 《转发劳动保障部国土资源部关于切实做好被征地农民保障工作有关问题的通知》（粤劳社发〔2007〕22号）
- 7.《印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法(试行)的通知》(粤府办〔2009〕41号)等。

二、审查材料

1. 对于旧村庄集体建设用地转为国有建设用地，需提供申报用地所属的农村集体经济组织的申请材料；
2. 对于完善土地征收手续，需提供与农村集体经济组织或农户的补偿协议及补偿兑现凭证；涉及落实听证、办理社保审核和安排留用地的，需提供用地行为发生时法律和政策要求落实的证明材料。按照国家和省相关文件规定，用地行为发生在2004年5月1日之后的，需提供按当时规定落实听证的证明材料；
3. 对于“三地”涉及土地征收，需提供落实征地补偿款、举行听证、办理社保审核、安排留用地的相关证明材料；被征地农村集体经济组织同意不由政府支付补偿、举行听证、办理社保审核或安排留用地的，需提供经其依法表决同意的证明材料。

三、审查要点

1. 补偿安置方式是否明确。
2. 对于旧村庄集体建设用地转为国有建设用地，审查申报用地是否已经农村集体经济组织依法表决同意。
3. 对于完善土地征收手续，审查是否已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并进行补偿，且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见；用地行为发生时法律和政策没有要求听证、办理社保审核和安排留用地的，是否提供有关历史用地协议或经被征地农村集体经济组织同意；用地发生时的法律或政策要求举行听证、办理社保审核和安排留用地的，是否已按当时规定落实。
4. 对于“三地”涉及土地征收，审查是否已按规定落实征地补偿款、举行听证、

办理社保审核、安排留用地的相关证明材料，具体可按新增建设用地报批的相关规定执行。被征地农村集体经济组织同意不由政府支付补偿、举行听证、办理社保审核或安排留用地的，是否已提供经其依法表决同意的证明材料。

土地利用总体规划审查要点

一、审查依据

1. 《土地利用总体规划管理办法》（国土资源部第 72 号令）；
2. 《广东省土地利用总体规划实施管理规定》（粤府办〔2013〕3 号）
3. 《广东省国土资源厅关于做好土地利用总体规划管理与永久基本农田划定工作衔接的通知》（粤国土资规划发〔2017〕14 号）
4. 《关于用地报批中规划审核有关问题的请示》
5. 《关于用地报批中土地利用总体规划审核相关问题的请示》
6. 《县级土地利用总体规划制图规范》（国土资源部 20091112）
7. 《国土资源部关于修改〈建设用地审查报批管理办法〉的决定》（国土资源部令第 69 号）
8. 《关于在限制建设区和禁止建设区安排建设项目涉及用地预审和用地报批有关事宜的会议纪要》（会议纪要〔2017〕23 号）等。

二、审查材料

1. 土地利用总体规划图；
2. 涉及限制建设区和禁止建设区的，须提供地级以上市“三旧”改造主管部门出具的项目与相关区域生态保护红线衔接情况的说明；
3. 涉及自然保护区等重点区域的，须提供有审批权的人民政府或相关部门审批同意的批复；
4. 申报用地的坐标文件（.txt 格式）。

三、审查要点

1. 审查用地报批地块是否符合规划。

(1) 审查“三旧”改造方案、农村集体经济组织申请材料或“三地”报批材料中确定的改造用途是否符合坐标文件生成地块规划用途以及申报用地是否全部使用建设用地规模；

(2) 在不占基本农田的前提下，不符合规划总面积在 400m² 以内、单个地块面积在 80m² 以内，可视为误差；

(3) 坐标生成地块是否涉及限制建设区和禁止建设区。凡纳入我省限制建设区用地项目目录范围的建设项目可在限制建设区安排，凡符合《土地利用总体规划管理办法》规定的可在禁止建设区安排。涉及限制建设区和禁止建设区的，由“三旧”改造主管部门出具项目与相关区域生态保护红线衔接情况的说明。若涉及自然保护区核心区和缓冲区、森林公园、地质公园、列入省级以上保护名录的野生动植物自然栖息地、

水源地保护区核心区、蓄滞洪区等相关区域，须出具有审批权的人民政府或相关部门审批同意的批复。

2. 审查坐标文件生成地块面积与申报面积是否一致。坐标生成地块面积与申报面积相差 400 平方米以内（单个地块相差 80 平方米以内）的情况，可视为误差。

3. 审查坐标文件生成的地块红线是否占用已批用地预审红线、已批建设用地（即已经依法批准农用地转用和土地征收手续的建设用地）；对于占压已批预审、已批建设用地总面积在 400m² 以内、单个地块面积在 80m² 以内的，可视为误差。超出误差范围的，需由市级“三旧”改造主管部门出具说明，或由原业主单位出具同意压占的证明材料。确属压占已批建设用地，应剔除压占部分的面积。

4. 审查《土地利用总体规划图》是否包括指北针、土地规划年限、县级以上国土资源主管部门公章、图例，图件一般按照 1:10000 比例尺制作，如报批地块面积过大或过小，可适当调整比例尺。

现状地类审查要点

一、审查依据

1. 《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）；
2. 《关于办理“三旧”改造涉及完善征收手续有关问题的通知》（粤国土资利用发〔2010〕218号）；
3. 《广东省建设用地审查报批办法》（粤府〔2005〕70号）
4. 《关于进一步规范建设用地报批地类问题的通知》（粤国土资利用发〔2011〕409号）
5. 2009年及最新年度土地利用现状数据库等。

二、审查材料

1. “三旧”改造主管部门的请示；
2. 申报用地的坐标文件（.txt格式）；
3. 对于旧村庄集体建设用地转为国有建设用地或完善土地征收手续，提供2009年度和最新年度土地利用现状图（局部），图上用红线标注“三旧”改造地块的范围，并在图幅上方注明“三旧”改造项目名称及变更年度，在底端右下角空白处加盖县级以上国土资源行政主管部门公章及盖章日期；
4. 对于“三地”，提供“一书四方案”（即建设项目用地呈报说明书、农用地转用方案、补充耕地方案、征用土地方案、供地方案，下同）以及最新年度土地利用现状图（局部）；“三地”涉及无合法手续的集体建设用地，且属于2009年底以后变更为建设用地的，还须提供建设用地变更前一年度1:10000标准分幅土地利用现状图，图上用红线标注“三地”范围。

三、审查要点

1. 审查土地利用现状图（局部）是否完整规范，“三旧”改造地块的范围、图斑界线、地类编码等要素是否清晰直观地反映在图上，是否在图幅底端右下角空白处加盖县级以上国土资源行政主管部门公章及盖章日期。
2. 对于旧村庄集体建设用地转为国有建设用地或完善土地征收手续，依据2009年及最新年度土地利用现状数据，审查报批范围是否为建设用地，面积是否与申报面积一致。2009年土地利用现状图为非建设用地，但实地在2009年已建设使用，且上盖物占地比例符合规定的，视作符合要求。误差范围目前按单宗用地报批件不超过400平方米控制。
3. 对于“三地”，以最新的土地利用变更调查数据库为依据，对“三旧”改造主管部门请示和“一书四方案”中涉及的地类面积进行一致性审查，确保各地类和面积准确。涉及使用没有合法用地手续的建设用地，2009年以前（含本年）土地利用现状为建设用地的，按照建设用地报批；2009年以后土地利用现状为农用地或未利用地的，按照建设用地变更前一年度土地利用现状中的地类报

批。属于报国务院批准的城市建设用地、地类变更错误等特殊情形的，参照以批次方式报批的新增建设用地有关要求处理。

土地权属审查要点

一、审查依据

1. 《关于进一步明确用地报批收件中土地权属证书有关问题的通知》（粤国土资地籍电〔2012〕427号）
2. 《广东省建设用地审查报批办法》（粤府〔2005〕70号）
3. 最新农村集体土地确权登记发证数据库等。

二、审查材料

1. 《建设拟征（占）用土地权属情况汇总表》。
2. 土地所有权证书（或不动产权证书，下同）扫描件。格式要求如下：A4纸，内容包括：证书内页、记事栏页、宗地图等：
 - (1) 对于国有土地，需提供国有土地使用证扫描件或县级以上人民政府出具的土地权属说明；
 - (2) 对于集体土地，需提供村民小组一级的集体土地所有权证书扫描件或登记造册等其他土地权属材料。可以不提交村民小组一级的土地证书的特殊情况，按粤国土资地籍电〔2012〕427号文的规定执行。
1. 对于在规定期限之前已签订征收协议并兑现补偿款的，可以不提土地所有权证书，只提供征地协议（含附图）、已兑现补偿款证明及有关说明文件等材料。
2. 对于争议地，需提供争议解决的相关材料（土地权属争议案件调解书、或土地权属争议案件行政决定书），或争议各方出具同意征收的书面证明。
3. 申报用地的坐标文件（.txt格式）。

三、审查要点

1. 审查提供的土地证书是否完整规范（包括宗地图，附页等）；集体土地所有权数据库中备案后新核发的证书，审查其发证过程材料是否齐全、发证程序和表格填写是否规范。
2. 对于已核发土地所有权证书或登记造册的，审查土地权属是否清晰，权利人名称、宗地面积、土地证号、宗地号、权属性质等要素与最新集体土地确权登记发证数据库的套合分析结果是否一致。误差暂按农用地、未利用地不超过400平方米，建设用地不超过200平方米控制。对于旧村庄集体建设用地转为国有建设用地，土地所有权证书的土地所有权人应与申请转国有的主体一致；如两者不一致，土地所有权证书的土地所有权人应出具同意转国有的证明。对于完善土地征收手续的，征地协议上的被征地单位应与土地所有权证书（如有）的土地所有权人一致。既有土地所有权证书又有征地协议及兑现补偿凭证的土地，土地权属以土地所有权证书为准。
3. 对于未核发土地所有权证书的国有土地，审查县（区）级以上人民政府盖章的权属证明是否符合规定形式；对于未核发土地所有权证书的集体土地，审查是否在规定期限之前已签订征收协议并兑现补偿款对于权属有争议的土地，参照新增建设用地有关要求处理。已调查处理的，审查土地

权属争议案件调解书或者土地权属争议案件行政决定书是否有效；尚未处理完毕的，审查是否提供争议各方同意征收的书面证明并加盖争议地所在地乡（镇）以上人民政府公章。

缴纳新增建设用地土地有偿使用费审查要点

一、审查依据

1. 财政部、国土资源部《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》（财综字〔1999〕117号）
2. 《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）
3. 《转发国土资源部办公厅关于明确新增建设用地土地有偿使用费征收范围的通知》（粤国土资财务电〔2012〕223号）
4. 《关于进一步规范建设用地报批地类问题的通知》（粤国土资利用电〔2011〕409号）。
5. 《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）等。

二、审查材料

新增建设用地土地有偿使用费（以下简称新增费）缴交情况无需单独提供材料，主要是在“三旧”改造主管部门的请示中进行表述。

三、审查要点

1. 审查“三旧”改造主管部门的请示中涉及新增费的面积、等别、标准是否准确。审查“三旧”改造主管部门的请示中涉及新增费的面积、等别、标准是否准确。需缴纳新增费的情形包括“三地”涉及将农用地、未利用地转为建设用地的改造项目。
2. “三地”涉及扣除新增费的材料是否齐全。
3. 需要缴纳的新增费是否筹措到位。

建设用地来源审查要点

一、审查依据

1. 《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）；
2. 《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）等。

二、审查材料

1. 对于旧村庄集体建设用地转为国有建设用地，需提供建设用地合法来源证明材料，包括用地批准文件、已核发的集体土地使用证或1986年12月31日前形成历史建设用地的证明材料；
2. 对于完善土地征收手续，需提供按用地发生时土地管理法律政策落实处理（处罚）的证明材料，主要包括行政处罚决定书、行政处罚收款单据等；
3. 对于“三地”涉及的建设用地，有合法用地手续的，应提供相关证明材料；涉及违法用地的，需提供按现行土地管理法律政策规定落实违法用地处理的证明材料。

三、审查要点

1. 对于旧村庄集体建设用地转为国有建设用地，审查是否已具备合法的建设用地审批手续（包括按照“三旧”改造政策完善集体建设用地手续），已依法核发的集体土地使用证，或属于1986年12月31日前形成的历史建设用地。
2. 对于完善土地征收手续，审查是否已按用地发生时的法律政策规定落实违法用地处理（处罚）；“三旧”改造方案中的用地行为发生时间、需完善征收手续面积、违法用地处罚情况应当与所附的违法用地处罚材料一致，如果处罚面积与申报面积不符的应作出说明。
3. “三地”参照以批次方式报批的新增建设用地的相关要求执行。涉及违法用地的，审查是否已按现行土地管理法律政策规定落实违法用地处理。

供地方式审查要点

一、审查依据

1. 《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）
2. 《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）等。

二、审查材料

1. 对于旧村庄集体建设用地转为国有建设用地，审查农村集体经济组织申请材料中的供地方式；
2. 对于完善土地征收手续，审查“三旧”改造方案中的供地方式；
3. 对于“三地”，审查“一书四方案”中的供地方案。

三、审查要点

1. 涉及“三旧”改造的供地，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，其余则可以协议方式出让。
2. 申请转为国有建设用地的旧村庄集体建设用地，交由农村集体经济组织自行改造或与有关单位合作开发建设的，可以协议出让等定向方式供地；由政府组织改造且用于经营性用途的，应当以招标拍卖挂牌出让方式供地。
3. 涉及完善土地征收手续，交由土地权利人实施改造的可以协议出让等定向方式供地；由政府组织改造且用于经营性用途的，应当以招标拍卖挂牌出让方式供地。
4. 涉及将“三地”纳入改造范围，交由项目改造主体与主体地块一并实施改造的，可以协议出让等定向方式供地。

改造方式审查要点

一、审查依据

《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）等。

二、审查材料

1. 对于旧村庄集体建设用地转为国有建设用地，审查农村集体经济组织申请中的拟改造用途；
2. 对于完善土地征收手续，审查“三旧”改造方案中的土地拟改造情况。

三、审查要点

审查申报用地是否进行实质性改造，即是否存在对上盖物的拆建活动，主要包括拆除重建、加建扩建、局部拆建、完善公建配套设施等。采取加建扩建、局部拆建、完善公建配套设施等方式的，完善建设用地手续需按有关规定办理。

“三地”符合性审查要点

一、审查依据

1. 《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）；
2. 《关于“三旧”改造实施工作有关事项的通知》（粤国土资试点发〔2011〕199号）等。

二、审查材料

1. “三旧”改造主管部门的请示；
2. 县（市、区）人民政府出具的“超标”三地说明；
3. “三旧”改造项目主体地块的改造方案；
4. 勘测定界图等图件资料。

三、审查要点

审查申报用地是否是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”改造范围地块分隔（割）、包围、楔入或者夹杂于其中，单块面积小于3亩，且累计面积不超过主体地块面积10%；对特殊情形，原则上累计面积不得超项目主体地块面积的20%。

“三地”涉及土地利用计划指标审查要点

一、审查依据

1. 《土地利用年度计划管理办法》（中华人民共和国国土资源部令（第66号）
- 2《广东省国土资源厅关于印发〈广东省土地利用年度计划管理办法〉的通知》（粤国土资规划发〔2015〕64号）
- 3《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）等。

二、审查材料

1. 地级以上市“三旧”改造主管部门的请示；
2. “一书四方案”中的农用地转用方案。

三、审查要点

“三地”涉及使用新增建设用地计划指标的，参照以批次方式报批的新增建设用地有关要求处理。具体审查地级以上市“三旧”改造主管部门请示和农用地转用方案中关于用地计划指标数量、年限、名称等是否一致，剩余用地计划指标是否足够抵扣，若使用专项指标是否符合专项指标使用条件。

“三地”涉及耕地保护落实情况审查要点

一、审查依据

1. 《广东省国土资源厅关于加大耕地提质改造力度严格落实占补平衡的通知》（粤国土资规字〔2016〕2号）
2. 《广东省国土资源厅关于严格用地报批落实耕地占补平衡有关事宜的通知》（粤国土资利用电〔2016〕151号）
3. 《广东省国土资源厅关于严格控制非农业建设占用高标准农田的通知》（粤国土资规字〔2016〕4号）
4. 《广东省国土资源厅关于做好土地利用总体规划管理与永久基本农田划定工作衔接的通知》（粤国土资规划发〔2017〕14号）等。

二、审查材料

1. “一书四方案”中的补充耕地方案；
2. 耕地占补平衡分析表（含 Excel 版和加盖县（市、区）和地级市国土资源主管部门公章的扫描件）耕地占补平衡挂钩信息确认单；
3. 地级以上市国土资源局关于“三地”占用高标准农田情况的说明；
4. 与永久基本农田划定工作相衔接的说明；
5. 申报用地的坐标文件（.txt 格式）。

三、审查要点

“三地”涉及占用耕地的，参照以批次方式报批的新增建设用地有关要求处理。

1. “三地”占用耕地面积是否与“报件宝”系统分析结果一致；
2. 县级以上国土资源主管部门是否按占用耕地情况编制补充耕地方案，填写耕地占补平衡分析表。是否落实占优补优、占水田补水田；
3. “三地”占用耕地对应的耕地质量等别（国家利用等）面积是否与“报件宝”系统分析结果一致；
4. 补充耕地方案中涉及的补充耕地项目是否在国土资源部耕地占补平衡动态监管系统中挂钩，是否提供纸质耕地占补平衡挂钩信息确认单，纸质确认单信息是否与系统录入挂钩一致；
5. 地级以上市国土资源主管部门是否核实报批项目占用高标准农田情况，并按粤国土资规字〔2016〕4号文件要求出具《占用高标准农田情况的说明》；
6. 地级以上市占用高标准农田面积与省厅耕地保护系统分析结果面积是否相符；
7. 按照系统压占分析永久基本农田数据库结果，如出现压占永久基本农田的情况，审查是否符

合占用永久基本农田条件以及是否按规定落实补划基本农田，具体可参照新增建设用地报批的相关规定执行。

城乡规划审查要点

本项审查内容由地级以上市城乡规划主管部门或地级以上市人民政府指定的其他部门实施。

一、审查依据

1. 《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）；
2. 《关于加快“三旧”改造规划实施工作的指导意见》（粤建规函〔2011〕304号）；
3. 《关于进一步加快“三旧”改造完善历史用地手续规划审查工作的通知》（粤建规函〔2012〕49号）；
4. 《关于开展“三旧”改造规划修编工作的通知》（粤建规函〔2014〕1972号）等。

二、审查材料

1. 标出申报用地范围的经依法批准的城市（镇）总体规划图纸及特定地区总体规划（如有）图纸；
2. 标出申报用地范围的经依法批准的“三旧”改造专项规划图纸及标图建库目录等；
3. 标出申报用地范围的经依法批准的控制性详细规划图纸。

三、审查要点

1. 核实申报用地是否符合经法定程序批准的城市（镇）总体规划及特定地区总体规划（如有）；
2. 核实申报用地是否符合经法定程序批准的本市“三旧”改造（或城市更新）专项规划，是否纳入本市“三旧”改造标图建库；
3. 核实申报用地是否符合经法定程序批准的控制性详细规划。

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

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》业经省人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

广东省国土资源厅

2018年4月4日

关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见

为贯彻落实省人民政府《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）以及国土资源部《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）等文件精神，进一步优化“三旧”改造政策，加快盘活利用各类低效城镇建设用地，现提出以下实施意见。

一、调整完善“三旧”改造地块数据库

（一）准确把握“三旧”改造标图建库标准。基层“三旧”改造主管部门应对拟入库地块是否符合以下入库标准进行认真审核：

1. 纳入“三旧”改造地块数据库的地块应当以宗地为基本单元。在旧村庄和旧城镇改造中，宗地数量多且面积小的，可以将相邻多个宗地作为整体入库。对无合法用地手续的地块，按照历史用地协议约定的用地范围、规划功能单元、道路、河流及产权边界等因素合理确定入库地块范围。

2. 严格把握用地时间范围及上盖物占地比例。2009年12月31日前已建设使用，地块上盖物基底面积占入库单元地块面积比例达30%以上，符合土地利用总体规划，经第二次全国土地调查（以下简称“二调”）和最新的土地利用现状图认定为建设用地，布局散乱、利用不充分、用途不合理、规划确定改造的低效存量建设用地，可按规定纳入“三旧”改造范围。已认定为闲置土地的，不得申请纳入改造范围。上盖物基底面积占入库地块面积比例不足30%的，经原土地权利人自愿申请，可按照2009年12月31日前上盖物占地面积确定可纳入标图建库的用地面积。

3. 特殊情形处理。上盖物占地比例符合建设用地规划许可证、土地供应法律文书等载明的规划条件，可不受30%比例限制。属于生态修复类改造项目，规划用途为非建设用地的，如能提供相关主管部门出具的项目属于生态修复类型的证明材料，可按规定纳入标图建库范围。“二调”认定为非建设用地，但实地在2009年12月31日前已经建设使用且符合上盖物占地比例要求的，可按规定纳入标图建库范围。

（二）实行标图建库报备制度。各地级以上市只需按年度（每年12月底前）将本行政区域调整完善后的“三旧”改造地块数据库一次性报送省国土资源技术中心备案。对于拟增补入库的地块，由地级以上市“三旧”改造主管部门依据本意见及相关规定对其是否符合入库标准进行实质性审查，审查通过后即可开展改造项目的认定、改造方案及用地报批等工作；省国土资源技术中心仅负责对其报备的格式内容是否规范齐备进行技术性审查，审查通过的即予以备案；对于拟删减的地块，需由相关地级以上市举证说明拟删减原因，确有正当合理理由的（如规划修改导致近期无法实施改造，改造地块原土地权利人明确表示不同意实施改造等），可以进行删减，但已按“三旧”政策完善用地手续，享受“三旧”改造相关政策优惠，或已计入往年改造成效的地块不得删减。对上述内容审查通过的，由省国土资源技术中心出具备案函，并向社会公开备案结果。各地市可根据本地实际，

参照省以往的做法，对数据库调整频次、程序、审查要求等予以规范。

（三）同步办理土地征收和标图建库手续。“三旧”改造涉及土地征收审批权限已由省人民政府委托地级以上市人民政府行使。符合标图建库条件，改造条件成熟、改造需求迫切的地块，特别是贫困村改造用地，可由县级“三旧”改造主管部门将土地征收报批材料（需经同级人民政府审核同意）、纳入标图建库申请材料连同相关说明（包括项目性质、改造条件及同步办理土地征收和标图建库手续必要性等），上报地级以上市“三旧”改造主管部门审查，经其同意纳入标图建库范围的，方可按程序报地级以上市人民政府办理土地征收手续。对于符合农用地转用、土地征收正常办理条件的新增建设用地，仍按照现行法律法规及政策规定进行相关报批。严禁通过违规纳入“三旧”改造标图建库的方式，规避正常的征地审批程序。

二、加强土地规划保障

（四）统筹存量与增量。各地应统筹安排新增与存量用地，在土地利用总体规划数据库中增加“三旧”改造图层，与省“三旧”改造地块数据库保持一致，将具备改造条件、近期可能实施改造的“三旧”用地全部纳入规划范围，充分保障建设用地规模。“三旧”用地的规划审核参照新增建设用地的规划审核标准执行。

（五）明确土地利用总体规划修改程序。对于连片改造中不符合土地利用总体规划，原则上单块面积不超过3亩、累计面积不超过项目主体地块面积10%的边角地、夹心地、插花地等零星土地，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基本农田的前提下，可凭“三旧”项目确认文件、城乡规划部门出具的相关零星土地无法单独出具规划设计条件或难以独立开发的函件申请修改土地利用总体规划，按照《广东省土地利用总体规划修改管理规定》（粤国土资规划发〔2013〕23号）等确定的程序报批，并提供该文件第八条第（一）、（二）、（三）、（五）、（八）项等材料，以及对拟修改规划的用地面积及比例、项目主体地块已经纳入“三旧”改造地块数据库、“三旧”改造专项规划、年度实施计划及其与城市（镇）总体规划、控制性详细规划的符合性等情况作出的补充说明。

三、明确“三旧”改造申请条件

（六）合理确定项目改造主体。对于无合法征地手续或手续不完善，实际已实施征地（2009年12月31日前已签订征地协议）的历史用地，按照用地发生时的土地管理法律、法规及政策规定落实处理（处罚）并完善征收手续后，以土地权利人作为改造主体；签订征地协议后发生转让行为的，可按照用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）并完善征收手续后，以受让人作为改造主体。农村集体经济组织与其他个人或单位签订集体建设用地使用权出让、出租合同，将土地流转给其他个人或单位使用的，以原农村集体经济组织为改造主体；经农村集体经济组织表决同意，且土地流转期限符合相关法律、法规、规章要求的，在土地流转期限内可由农村集体建设用地的受让人、承租人作为改造主体。农村集体经济组织使用的国有建设用地也可参照上述规定，以原农村集体经济组织或承租人为改造主体。对于成片连片改造项目，改造范围内的所有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，可

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，由国土资源主管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。

（七）明确实施改造的具体标准。依据“三旧”改造专项规划、控制性详细规划或“三旧”改造单元规划，改造主体负责编制项目改造方案，确定改造规模、开发强度、利用方向、资金平衡、需办理的用地手续等内容，报有批准权的市、县人民政府批准。改造方案必须具备实质性改造内容，明确对上盖物的具体处置措施，具体改造标准由省国土资源厅统一规定。实质性改造以拆除重建为主，对于原有上盖物年代较新、质量较好的，允许继续保留使用，并通过改变功能、加建扩建、局部拆建、节能改造、完善公建配套设施等方式实施改造。

四、加快“三旧”用地审批

（八）合理划分“三旧”改造审批权限。涉及将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，改造方案报所在的市、县级人民政府审批，土地征收手续报地级以上市人民政府根据省人民政府委托进行审批。涉及完善土地征收手续的，按照用地行为发生时间分类处理：

1. 用地行为发生在 1986 年 12 月 31 日之前的集体建设用地，因改造需要必须征收为国有建设用地的，参照旧村庄集体建设用地转为国有建设用地方式办理。

2. 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间的，依照 1988 年修订的土地管理法的相关规定，落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续，其中改造方案由地级以上市人民政府审批，完善土地征收手续报地级以上市人民政府根据省人民政府委托进行审批。

3. 用地行为发生在 1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间的，依照 1998 年修订的土地管理法的相关规定，落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续，其中，改造方案由地级以上市人民政府审批，完善土地征收手续报地级以上市人民政府根据省人民政府委托进行审批。

农村集体土地完善建设用地手续后保留集体土地性质，或国有土地完善建设用地手续的，按照规定权限报所在的地级以上市人民政府审批，并同步审批改造方案。

（九）加快完善历史用地手续。对纳入“三旧”改造范围，符合土地利用总体规划和城乡规划、没有合法手续且已实际使用的建设用地，上盖物基底面积达到改造项目总面积 30%以上，或上盖物占地比例虽不足 30%，但符合建设用地规划许可证、土地供应法律文书等载明的规划条件，并且拟采取拆除重建、加建扩建、局部拆建、完善公建配套设施等方式改造的，可按照现状地类完善建设用地手续。具体实施办法由省国土资源厅制定。

（十）规范“三旧”改造涉及边角地、夹心地、插花地（以下称“三地”）报批方式。“三旧”改造涉及“三地”办理农用地转用或土地征收手续的，由各地纳入批次用地依法报批，或与主体地块一并组卷上报。属于需要国务院批准的 10 个城市中心城区范围的农用地转用，可依法纳入城市批次用地报国务院审批。涉及的新增用地计划指标由各地在省下达的计划指标内安排，优先使用省下达的完成年度改造计划的奖励指标。涉及土地征收的，经农村集体经济组织表决同意，可不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。“三旧”改造涉及“三地”面积大于 3 亩，或累计面积超过项

目主体地块面积（不含“三地”面积）10%，且原则上不超过20%，符合土地利用总体规划和城乡规划的，可将其农用地转用和土地征收报批材料，连同由市、县人民政府对申报地块的相关说明（包括是否符合“三地”定义、图形特征、单块面积、累计面积占改造项目主体地块用地面积比例、是否可以单独出具规划要点、是否符合相关规划、纳入改造范围的必要性、社会经济预期效益等）一并报地级以上市人民政府根据个案处理原则进行审批。超标“三地”属于国有建设用地，且主体地块的改造方案已经有权机关批准的，地级以上市人民政府也可根据个案处理原则进行审批。

五、规范“三旧”改造供地

（十一）合理确定协议出让供地范围。涉及“三旧”改造的供地，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。2017年3月14日之前已批准改造方案的项目，可继续按照粤府〔2016〕96号文印发之前的政策办理供地手续。具体实施办法由各地级以上市人民政府依据相关规定制定。

（十二）明确旧村庄改造的供地方式。鼓励农村集体经济组织通过“三旧”改造政策完善相关用地手续后，采用自行改造、与有关单位合作改造或由政府组织实施改造等多种方式实施改造。其中，自行改造或者合作改造的，可以直接出让给农村集体经济组织或由其成立的全资子公司、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、或者农村集体经济组织与公开选择的合作主体约定作为开发建设单位的一方；由政府组织改造的，在办理报批手续前需经农村集体经济组织表决同意，并明确具体补偿安置途径；在确定开发建设条件的前提下，政府可通过招标等公开方式出让土地，由中标人或竞得人实施拆迁工作。改造过程中需要调整上述改造方式的，应经农村集体经济组织表决同意，并报经原批准机关同意，有关调整情况应当及时在“三旧”改造项目监管系统中备案。

（十三）加大对产业类改造项目支持力度。纳入“三旧”改造范围，具有合法用地手续的工业用地，改造后用于兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创业创新平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市县人民政府批准，可享受按原用途使用的5年过渡期政策。5年过渡期满后，经市县人民政府批准，可按新用途办理用地手续；若项目无法继续经营，原用地单位可按原用途保留使用土地。鼓励各地制定产业类改造项目专项支持措施，促进实体经济发展。

（十四）合理分配土地增值收益。根据粤府〔2009〕78号文等相关规定，“三旧”用地由政府依法收回或征收后通过招标拍卖挂牌方式出让的，所得出让收益可按规定用于补偿原土地权利人，并可采取物业返还等其他方式兑现补偿。拟入库地块按照上盖物占地面积及30%比例返算可入库面积的剩余部分，可由政府完善相关手续后依法纳入土地储备，并对原土地权利人给予合理补偿。各地可结合实际制定完善增值收益分配机制的相关优惠政策，鼓励原土地权利人和市场主体积极参与。

（十五）规范公益性用地移交。在旧城镇、旧厂房改造中，涉及向政府无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建设用地（含红线退缩用地）的改造项目，原权利人应当在签订土地使用权出让合同之前完成公益性用地移交工作，并负责对移交范围内原有建筑物、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。移交的公益性用地应为国有建设用地，移交人不需为移交的公益性用地补缴土地出让金。在旧城镇、旧厂房改造中，将工业用地等用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的自行改造项目均需移交公益性用地，需移交公益性用地的改造项目类型、具体比例由“三旧”改造主管部门牵头研究确定；城乡规划主管部门在组织编制或修编控制性详细规划中予以落实。对于改造地块所在的控制性详细规划或单元规划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等情形，可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，或通过无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建筑面积，根据其占项目总建筑面积的比例折抵应移交的用地面积；涉及将城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建成后无偿移交政府的改造项目，应当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，由开发项目主体按照建设工程项目的有关规定办理手续并实施建设。具体实施办法由各地级以上市人民政府制定。

六、加强“三旧”改造实施监管

（十六）落实“三旧”改造项目备案制度。“三旧”改造项目涉及的改造方案及用地批文、土地供应结果、实施监管协议、改造实施情况等，应当在相关法律文书或证明文件作出之日起 30 日内通过省“三旧”改造项目监管系统进行备案。由市级人民政府批准的“三旧”用地，未经系统备案的，依照有关规定处理。

（十七）完善监管协议制度。除了由政府组织实施的改造项目外，其他项目均应当在改造方案正式获批之日起的三个月内，由“三旧”改造主管部门（或县级人民政府、镇人民政府、街道办事处）与改造主体签订监管协议。监管协议重点对改造项目按照经批准的改造方案及相关规划要求实施改造，无偿移交公益性用地，履行改造范围内配套建设义务，落实对改造范围内原土地权利人的补偿安置义务，实现改造项目的综合效益等方面进行监管。有条件的地市，可建立“三旧”改造资金监管制度，在签订土地使用权出让合同前，由改造主体到项目约定的银行设立改造专项资金监管账户，足额存入复建安置资金，监管账户内资金由改造主体、“三旧”改造主管部门和监管账户开户银行三者共同监管，确保专款专用；也可以在签订土地使用权出让合同之前由改造主体向“三旧”改造主管部门提供专项监管保证资金的银行保函，银行保函应为不可撤销、无条件的见索即付保函，由“三旧”改造主管部门监管。为落实共同监管责任，在尊重改造主体意愿的前提下，将落实监管协议约定内容作为改造项目签订土地使用权出让合同以及办理建设工程规划许可证、房屋预售许可证等行政审批手续的依据。

（十八）加强“三旧”改造信息公开。省国土资源厅根据省的工作部署将已入库地块的图斑编号、用地面积、坐落位置等信息纳入政府信息公开主动公开范围，在门户网站上予以公开，接受公众查询和社会监督。各地“三旧”改造主管部门参照省国土资源厅的做法，在门户网站上公开本行政区域内“三旧”改造地块信息。“三旧”用地或改造方案经有权机关批准后，应当按规定发布公告。其中，涉及土地征收的“三旧”用地，县级人民政府应当在批复文件作出之日起 10 个工作日内发布公告并进行公证，保留相关证据，公告应当载明批准机关、批准文号、批准时间、批准内容、公告

的有效期限以及行政复议、行政诉讼等权利事项。

（十九）完善“三旧”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农村集体土地及国有土地及其上盖物业的受让人、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权人签订的出让、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市人民政府批准的改造方案（含搬迁补偿安置内容），按照以下情形分类处理：

1. 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》第二十五条规定向批准征收土地的人民政府申请裁决。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，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

2. 改造过程不涉及征收集体土地但必须对村民的房屋进行拆迁的，县级以上地方人民政府参照《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。

人民法院裁定准予执行的，可由提出申请的市、县人民政府负责执行。

（二十）完善年度考核办法。从各地“三旧”改造年度改造计划完成情况、节约集约用地情况等方面选取多项考核指标，合理确定各指标权重值，形成考核指标体系，综合考评各地“三旧”改造工作情况，考核结果作为土地利用计划指标分配及其他相关奖惩措施的依据。自2018年起，年度改造计划的实施和考核期限与自然年度保持一致。

本意见印发之日起施行，有效期5年。以前规定与本意见不一致的，按本意见执行。

广东省国土资源厅关于印发《广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案》的通知

粤国土资三旧发〔2018〕13号

各地级以上市人民政府，省住房城乡建设厅、省法制办：

《广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案》已经省人民政府同意。现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向省国土资源厅反映。

广东省国土资源厅

2018年2月9日

广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收

审批职权实施方案

为贯彻落实《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项调整由各地级以上市实施的决定》（粤府令第248号）要求，确保建设用地委托审批（审核）事项“放得下、接得住、管得好”，制定本方案。

一、委托权限内容

委托各地级以上市人民政府行使“三旧”改造涉及土地征收的审批权限，包括旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批、完善土地征收手续审批以及“边角地、夹心地、插花地”（以下简称“三地”）农用地转用和土地征收审批。委托权限范围按照《土地管理法》第四十五条、《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“三旧”改造实施工作有关事项的通知》（粤国土资试点发〔2011〕199号）、《关于调整“三旧”改造涉及完善征收手续报批方式的通知》（粤国土资利用发〔2012〕145号）规定的省级权限实施。具体包括：

（一）涉及旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，由省人民政府委托地级以上市人民政府按照我省“三旧”改造政策规定审批，原由省国土资源厅承担的对申报用地是否纳入标图建库范围、是否符合土地利用总体规划、地类权属是否清楚、建设用地来源是否合法、是否经本农村集体经济组织（或村民委员会）依法表决同意、改造方式和供地方式是否符合相关规定等审查职责相应由地级以上市人民政府“三旧”改造主管部门承担。

（二）涉及完善土地征收手续的，由省人民政府委托地级以上市人民政府按照我省“三旧”改造政策规定审批。具体包括：

1. 用地行为发生在1986年12月31日之前的，由市、县人民政府按规定办理土地确权登记发证手续，已确权为集体建设用地，还需办理土地征收手续的，由省人民政府委托地级以上市人民政府按照旧村庄集体建设用地征收为国有建设用地的方式进行审批。

2. 用地行为发生在1987年1月1日至1998年12月31日之间的，符合土地利用总体规划，已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并已落实，由省人民政府委托地级以上市人民政府依据1988年修订的《土地管理法》有关规定，落实处理（处罚）措施后按土地现状办理征收手续，同时，地级以上市人民政府根据省人民政府原有授权同步审批改造方案。

3. 用地行为发生在1999年1月1日至2009年12月31日之间的，符合土地利用总体规划，已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并已落实补偿，属于省人民政府审批权限的，由省人民政府委托地级以上市人民政府按照1998年修订的《土地管理法》有关规定审批，落实处理（处罚）措施后按土地现状办理征收手续；地级以上市人民政府根据省人民政府原有授权同步审批改造方案。

原由省国土资源厅承担的对申报用地是否纳入标图建库范围、是否符合土地利用总体规划、地类权属是否清楚、是否已签订征地协议并兑现征地补偿安置、是否已按用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）、改造方式和供地方式是否符合相关规定、是否按用地发生时的法律政策举行听证等审查职责相应由地级以上市人民政府“三旧”改造主管部门承担。原由省住房和城乡建设厅承担的对申报用地是否纳入“三旧”改造规划、是否符合城乡规划的审核职责相应由地级以上市人民政府规划主管部门承担。

（三）“三地”涉及办理农用地转用和土地征收手续的，由省人民政府委托地级以上市人民政府按照我省“三旧”改造政策规定审批；原已授权地级以上市人民政府行使的农转用审批职权，仍按原授权批复执行。其中，面积大于3亩或者累计面积超过改造项目用地面积10%的，由省人民政府授权地级以上市人民政府按照个案处理原则进行审批。原由省国土资源厅承担的对“三地”是否符合定义（包括与主体地块位置关系、面积和比例要求）、纳入改造范围的必要性是否充分、是否符合土地利用总体规划、地类权属是否清楚、是否落实补偿安置、是否落实用地计划指标和耕地占补平衡、是否涉及缴纳新增建设用地土地有偿使用费等审查职责相应由地级以上市人民政府“三旧”改造主管部门承担。“三地”涉及办理社保、林地审核的，参照新增建设用地报批的相关规定，与用地审批并行办理。

二、责任分担

根据相关法律规定及原则要求，委托行使“三旧”改造涉及土地征收审批权限的责任分担如下：

（一）省人民政府：对地级以上市人民政府行使委托审批权限的行为承担相应的法律责任。因该行为引起行政复议或行政诉讼的，省人民政府是被申请人或被告，承担由此产生的相应法律后果。省人民政府对外承担不利的法律后果后，可依法向受委托的地级以上市人民政府进行追责，必要时收回委托审批权限。涉及行政赔偿的，省人民政府为赔偿义务机关，具体赔偿责任由受委托的地级以上市人民政府承担。

（二）地级以上市人民政府：在委托权限范围内，实施“三旧”改造涉及土地征收审批，并组织下属相关职能部门对报批材料进行审核，相关批准情况按规定上报备案并向社会公开，主动接受省人民政府、上级业务主管部门及社会公众监督。因行使委托审批权限引起行政复议或行政诉讼的，承担具体行政复议答复、应诉责任，负责准备被申请复议、被诉行政行为相关的事实、证据、依据、程序等材料，提出书面答复或答辩意见；省政府负责人不能出庭应诉的，应当委托受委托的地级以上市人民政府负责人或其职能部门工作人员出庭应诉。因行政复议或行政诉讼产生不利法律后果的，需向省人民政府承担相应责任，依法向负责审核审批工作的本级政府及其职能部门以及有故意或重大过失的责任人员进行追责，对相关责任人员依法给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。涉及行政赔偿的，承担具体赔偿责任，在支付完毕赔偿金后，依法责令负责审核审批工作有故意或重大过失的工作人员承担部分或全部赔偿费用。地级以上市人民政府以自己的名义行使委托审批权限，或者擅自向其他行政机关、社会组织或个人转移委托审批权限，由其自行承担相应的法律后果。

（三）省国土资源厅：对地级以上市人民政府及其“三旧”改造主管部门的审核审批行为负有

监管、检查、指导责任。依托“三旧”改造项目监管系统，采取定期检查和不定期抽查等方式，督促受委托的行政机关充分而正确地履行职责。建立省市审批工作沟通机制，加强行政指导和业务培训，确保通过审批有效落实相关政策。适时开展委托审批权限实施情况评估，研究提出改进工作的措施建议。指导和协调地级以上市人民政府做好相关行政复议答复、应诉工作。

（四）省住房城乡建设厅：对地级以上市人民政府城乡规划主管部门对涉及完善历史用地手续“三旧”改造方案的规划审核行为负有监管、检查、指导责任。指导各地优化“三旧”改造涉及控制性详细规划的编制、调整程序，建立优先集中审批机制，提高规划审核审批效率。

（五）省法制办：因地级以上市人民政府行使委托审批权限而引起行政复议和行政诉讼的，负责行政复议答复、应诉工作的组织、协调和指导。

（六）地级以上市人民政府“三旧”改造及城乡规划主管部门：负责依据我省“三旧”改造政策规定对需报地级以上市人民政府审批的“三旧”改造涉及土地征收报批材料进行审核，提出明确审核意见供同级人民政府决策。因审核工作开展不力而产生不利的法律后果的，需承担相应责任。

三、其他事项

（一）委托事项实施期限暂定1年，期满后省人民政府将根据实施效果评估情况是否延期。省人民政府适时组织相关单位对地级以上市行使委托审批权限进行监督检查，发现存在重大违法违规问题，又整改不力的，由省人民政府收回委托审批权限。

（二）省国土资源厅会同省住房城乡建设厅研究制定《广东省“三旧”用地报批标准化审查手册》，修订“三旧”用地审查报批材料清单和范本，并根据各地实施情况适时调整。将涉及的标图建库、土地利用总体规划、土地利用现状、土地权属、耕地质量等别、永久基本农田划定、城乡规划等信息系统开放给地级以上市人民政府“三旧”改造主管部门使用。

（三）地级以上市人民政府在委托范围内，以省人民政府名义实施“三旧”改造涉及土地征收审批行为，不得再委托其他行政机关、社会组织或者个人实施。依法作出的用地批准文件由其单独编号（编号规则为：粤府土审（01-22）〔年份〕**号），采用广东省人民政府空白公文稿纸印制，分别加盖广东省人民政府国土审批专用章（01-22），批准文件作出10日内通过广东省“三旧”改造项目监管系统上报省国土资源厅备案，并按规定做好信息公开工作。“三地”涉及新增建设用地的，还需按照新增建设用地的备案要求在建设用地审批备案系统中备案。“三旧”改造主管部门不具备用地审查条件的，地级以上市人民政府可结合实际确定承担相关用地、规划审核职责的具体职能部门。

广东省国土资源厅关于进一步做好 “三旧”改造成效统计工作的通知

粤国土资三旧发〔2018〕6号

各地级以上市“三旧”改造主管部门：

按照《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，以下简称96号文）要求，为进一步做好“三旧”改造成效统计工作，及时客观掌握“三旧”改造的工作进度，现就有关事项通知如下：

一、调整“三旧”改造成效统计的相关时限要求

（一）从2018年起，“三旧”改造年度任务的实施及考核时间范围从当年4月1日至次年的3月31日调整为当年1月1日至当年12月31日，即与自然年度保持一致。

（二）各地在“三旧”改造项目监管系统（以下简称“监管系统”）中上报拟备案数据信息的时间，原则上与对应的用地手续或改造方案的批准文件印发之日，“实施改造”或“完成改造”证明文件的印发之日不超过30日。超过上述时限上报的，由地级以上市“三旧”改造主管部门在系统上填写延时上报原因，报省厅“三旧”办审核。各地在监管系统上报数据时间以地级以上市“三旧”改造主管部门审核确认时间为准。

（三）从2018年起，省厅从监管系统提取各地季度成效数据的时间由每季度首月5日调整为每季度最后一日（该日为节假日的，为上班后第一个工作日，下同）；提取年度成效数据的时间由次年首月5日调整为当年12月31日。

二、改进监管系统上报数据的审核方式

“三旧”改造项目监管系统自2016年3月1日正式运行以来，信息均由县（区）级用户填报、省级用户审核。为进一步提高上报数据的质量，从2018年1月1日起，在监管系统中增设地市级审核环节，实行信息备案“县—市—省”逐级上报，即在县（市、区，东莞、中山市为镇、街道，下同）用户填报数据后，先由地级以上市“三旧”改造主管部门审核把关，重点审核填报数据是否真实合理、是否存在误报或重复填报、上传的证明材料是否符合规范、填报数据与证明材料是否一致等，经其审核同意后再报省审核备案，作为成效统计及项目监管的基础数据。“完成改造”项目原则上不得在监管系统中修改备案数据信息；“正在改造”项目需在系统中撤回修改的数据信息（不包括项目面积），由地市“三旧”改造主管部门负责审核；需在系统中撤销或变更面积的数据信息，由地市“三旧”改造主管部门初审同意后报省厅“三旧”办审核，县（市、区）“三旧”改造主管部门加盖公章的正式申请文件需同步上传至监管系统。

三、完善“正在改造”与“完成改造”项目的统计标准

“正在改造”与“完成改造”的“三旧”改造项目，可继续按《广东省国土资源厅关于“三旧”

改造成效统计工作有关专项的通知》（粤国土资三旧发〔2014〕327号）要求，提供相关部门出具的证明文件作为证明材料。除此以外，“正在改造”项目也可提供拍摄到的施工现场照片上传至监管系统作为证明材料；“完成改造”项目也可提供拍摄到的项目主体工程竣工或主体建筑已封顶且建筑外墙已施工完毕的现场照片上传至监管系统作为证明材料。

四、其他要求

（一）各级“三旧”改造主管部门应高度重视，认真开展“三旧”改造成效统计工作，务必在规定时限内按要求完成年度实施计划、批文，项目等信息的采集、录入及审核工作，确保系统数据真实客观反映工作进度，为保质保量完成“三旧”改造年度任务打下坚实基础。按照96号文规定，完善历史用地手续的“工改商”项目应当在改造方案批准后两年内实施，逾期未实施的，各地级以上市可相应扣减项目所在县（市、区）新增用地计划指标。

（二）各地级以上市“三旧”改造主管部门需指定专人负责系统填报和审核工作，包括填报地级以上市人民政府批复“三旧”用地手续及改造方案情况、市本级年度实施计划及项目信息；审核辖区内所有上报系统的计划、批文、项目备案及跟踪信息；初审或审核已上报信息撤回修改，撤销，变更面积等操作。相关工作人员需填写《XX市“三旧”改造项目监管系统填报及审核人员表》（附件）传真至厅“三旧”办备案，并在系统中完成注册程序（已有账号的申请增加审核权限，无需重新注册）。

（三）省厅将适时对各地监管系统运行情况及成效统计工作进行抽查，抽查结果将作为评定“三旧”改造年度考核名次的依据之一。对发现在项目备案过程中存在弄虚作假行为的，将在全省进行通报批评，并在年度考核给予适当惩处。

附件：市“三旧”改造项目监管系统填报及审核人员表

附件

市“三旧”改造项目监管系统填报及审核人员表

单位：（公章）

姓名	职务	办公 电话	手机	填报 人员	审核 人员	已有 账号

注： 1、请按照职责分工在“填报人员”或“审核人员”处打“√”；
2、若为已有账号增加审核权限的，请在“已有账号”栏中填写已有账号名。

广东省国土资源厅关于“三旧”改造项目 用地协议出让有关问题的复函

粤国土资三旧函〔2017〕1458号

湛江市国土资源局：

你局《关于“三旧”改造项目用地协议出让有关问题的请示》（湛国土资（地产）〔2017〕287号）收悉。经研究，函复如下：

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）第十一条“在旧城镇改造范围内，符合城乡规划、‘三旧’改造规划和年度实施计划的、鼓励原土地使用权人自行进行改造。……所涉及的划拨土地使用权，可采取协议方式补办出让手续，涉及补缴地价的，按地级以上市人民政府的统一规定办理”的规定，在“三旧”改造工作中，地级以上市人民政府有权结合本地实际对原土地使用权人自行改造项目所涉及划拨用地补办出让手续的出让金计收办法作出统一规定。因此，湛江市人民政府于2012年9月出台《关于加快推进“三旧”改造工作的通知》（湛府〔2012〕338号），对“三旧”改造项目涉及划拨补办出让的出让金计收办法，统一规定为“通过公开方式选取评估机构进行评估，协议出让按评估价40%收取；改变土地使用条件，按改变前后估价差额的40%收取”，符合上述粤府〔2009〕78号文第十一条规定。

广东省国土资源厅

2017年6月15日

广东省国土资源厅关于印发《“三旧”改造项目实施监管协议》指导性范本的通知

粤国土资三旧函〔2017〕1029号

各地级以上市及顺德区“三旧”改造主管部门：

按照《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）的相关规定，市、县级“三旧”改造主管部门要与“三旧”改造主体签订监管协议，明确具体监管措施及改造主体的责任义务，并加强巡查监管，确保协议落实到位。为便于各地更好开展此项工作，结合《广东省国土资源厅关于印发提升“三旧”改造水平促进节约集约用地工作实施方案的通知》（粤国土资三旧发〔2017〕3号）的分工要求，我厅在借鉴部分地市实践经验的基础上，研究制定了《“三旧”改造项目实施监管协议》指导性范本，现予以印发，供各地在实际工作中参考运用。

附件：“三旧”改造项目实施监管协议及使用说明

广东省国土资源厅
2017年4月25日

“三旧”改造项目实施监管协议

协议编号：

本协议双方当事人：

甲方：_____市_____县（市、区）“三旧”改造主管部门

法定代表人：_____；职务：_____；

地址：_____；邮编：_____；

电话：_____；传真：_____。

乙方：_____；

法定代表人：_____；职务：_____；

地址：_____；邮编：_____；

电话：_____；传真：_____。

第一条 总则

(一) 根据《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》(粤府〔2009〕78号)、《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)等政策规定以及相关规划要求,双方本着自愿、诚实、守信的原则,签订本协议,以兹共同遵守。

(二) 甲方根据本协议约定的监管内容、监管措施、责任义务等对乙方实施改造行为进行监管,乙方应当予以积极配合,按照甲方要求及时准确提供项目进展信息。乙方未能履行协议约定义务的,甲方有权对乙方采取相应的惩罚或管制措施,并要求乙方进行整改。乙方同意在改造项目签订土地使用权出让合同以及办理建设工程规划许可证、房屋预售许可证等行政审批手续时应提交甲方出具的监管意见书作为依据。

(三) 乙方应当遵守中华人民共和国相关法律、法规及广东省“三旧”改造政策规定,按照经批准的改造方案及相关规划要求实施改造,履行改造范围内配套建设义务,保障改造范围内原土地权利人的合法权益,维护社会公众利益,实现改造项目的综合效益。

(四) 本协议中约定的监管内容及监管措施,由对应的行政主管部门负责具体实施,落实共同监管制度。

第二条 项目概况

(一) 项目名称: _____市_____县(市、区)_____“三旧”改造项目。

(二) 地块位置: _____

(三) 地块面积: _____

(四) 标图建库号: _____

(五) 项目办理规划、用地、建设等审批手续情况: _____

(六) 土地用途: _____

(七) 规划条件: _____

(具体以规划主管部门核发的规划许可文件和签订的土地使用权出让合同为准)

(八) 改造资金投入: 不低于人民币大写 _____万元(小写 _____万元)

(九) 土地使用现状: _____

(十) 改造涉及补偿安置情况: _____

(十一) 项目分期实施计划: _____

第三条 监管内容

甲方对乙方在实施“三旧”改造项目过程中承担的下列义务进行监管:

(一) 实施实质性改造义务

1. 改造方式及内容: 本项目用地经完善有关手续后, 市(县)人民政府采用__方式供地, 由乙方采取拆除重建/局部改建/综合整治/改变用途/生态修复/历史文化保护方式实施改造。具体改造内容按本项下第_____种方式履行:

(1) 依法解决本项目用地涉及有关经济关系, 自行清理拆除原有地上建筑物、构筑物及其附属设施, 并按照经批准的改造方案及相关规划要求施工建设。

(2) 依法解决本项目用地涉及有关经济关系, 保留原有地上建筑物、构筑物及其附属设施的主体结构, 对既有建筑进行功能改善和环境美化, 加建部分市政基础设施和公共服务设施。

(3) 依法解决本项目用地涉及有关经济关系, 基本保留原有地上建筑物、构筑物及其附属设施, 在空余土地上加建部分建筑物及附属设施。

(4) _____

2. 项目实施期限: 乙方同意在年月日之前完成原有地上建筑物、构筑物及其附属设施清理拆除工作/每期动工前完成当期改造地块的拆除工作, 在年月日之前开工, 在年月日之前竣工。项目竣工完成时限为落实补偿安置时限和项目土地使用权出让合同约定的竣工完成时限的最短时限, 同时不得迟于签订本协议生效之日起个月。(以上时限非乙方原因导致不能按时完成的情形除外)

(二) 履行公共配建义务

1. 公益用地移交: 乙方同意在办理供地手续前将向甲方无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建设用地平方米。移交用地共宗, 面积分别为_____。

2. 公共设施配建和代建: 乙方同意在项目改造范围内配建/代建下列公共设施, 建设完成且相关部门验收合格后, 无偿移交给甲方或指定的行政主管部门/由甲方按地上建安成本核算的成本价进行回购/按照相关规定执行。配建/代建的公共设施分别为:

(1) 政府保障性住房: _____

(注: 此处应填写建筑面积、套数、占开发建设总面积的比例等信息。)

(2) 工程配套项目: _____

(注: 此处应填写占地面积、建筑面积等信息。)

(3) _____

(三) 履行补偿安置义务

乙方同意自行清理项目改造范围内的经济关系, 通过原权利人友好协商, 就补偿安置事项达成一致意见, 在签订土地使用权出让合同之前与所有原权利人签订补偿安置协议, 约定具体的补偿安置标准、时限、临时过渡安置等事项, 确定以货币方式进行补偿的, 按照协议约定及时足额兑现相关补偿安置资金; 确定以实物方式进行安置的, 对安置物业应当优先建设、按时移交, 保证工程建设质量, 维护原权利人的合法权益。

第四条 监管措施

(一) 公益用地移交监管。乙方应依法依规对改造范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除, 并在土地使用权出让合同签订前完成公益性项目用地移交。

(二) 资金监管。为保证改造范围内配套设施、安置物业如期建设实施, 避免逾期建设或者不建设等问题, 采取下列第种方式对乙方改造资金进行监管。

1. 乙方应在签订土地使用权出让合同前到项目约定的银行设立改造专项资金监管账户, 按照补偿安置协议约定标准由乙方/或者代表乙方的主体足额存入复建安置资金。监管账户内资金由甲方、乙方和监管账户开户银行三者共同监管, 确保专款专用, 禁止任何人、任何单位擅自挪用。复建安置保证金可按照补偿安置协议的实际履行情况, 转为补偿安置资金或用于补偿相关权利人, 也可转为安置物业的建设资金。

2. 由乙方应在签订土地使用权出让合同之前向甲方提供专项监管保证资金的银行保函, 银行保函应为不可撤销、无条件的见索即付保函, 由甲方监管, 并按有关规定专款转用。专项监管资金总额由乙方负责建设的配套公共设施的概算造价, 保函期限为__个月, 保函到期前乙方必须提供后续银行保函。乙方未能按本协议关于配建公共设施的相关约定履行义务, 视为乙方违约, 甲方可向出具该保函的银行方提出支付保证金, 乙方不得有异议。

3. _____

(注: 以上 1、2 两种方式可结合运用。)

(三) 预售监管。乙方办理本宗地上安置物业以外的其他房屋销售(预售)手续前, 应当向甲方提交按补偿安置协议约定并经原权利人书面同意的安置物业分配方案和房屋选择确认文件, 申请甲方就补偿安置协议和本协议的履行情况出具意见, 作为办理相关房屋的销售(预售)手续的必备要件。

(四) 转让监管。因资金困难等因素造成项目无法继续实施改造需转让的, 在转让前须书面通知甲方并取得甲方同意后按照有关规定办理。乙方转让土地使用权、在建工程后, 受让方应落实公益性项目用地移交、公共设施配建和代建、安置物业建设及交付等责任, 并与甲方重新签订实施监

管协议。乙方内部股权和人事重大变动的，应当在相关变动决定之日起3日内书面告知甲方。

（五）规划验收监管。乙方原则上应将当期配建/代建的公共设施、安置物业先行建设。乙方在申请项目规划验收前，须完成项目配建/代建的公共设施、安置物业建设，并向甲方出示已竣工验收、办理移交手续的相关证明文件。上述配建/代建设施、安置物业没有竣工验收之前，乙方不得提出对项目其他工程的验收申请，规划主管部门对项目其它工程不予验收。

（六）行业监管。对于改造用途为工业用地或用于发展新产业、新业态的改造项目，改造完成后应当就改造方案落实情况征求相应的产业主管部门意见，作为办理项目经营许可、资格认定等手续的必备要件。

第五条 双方责任

（一）在每月____日前，乙方应将该时间段内项目进展情况（包括项目工程形象进度和投资额）及取得的相关行政审批手续文件（复印件）报送甲方。甲方可根据实际需要，到项目现场实地检查，乙方应予以配合。

（二）乙方原则上应在改造方案获批之日起1年内申请办理供地手续，在完成供地手续之日起2年内进行动工改造。乙方因自身原因未在规定期限内办理供地手续的，甲方有权撤销其改造方案批准文件/提请改造方案批准机关撤销其方案批准文件。未在规定期限内动工改造的，甲方有权无偿收回土地使用权/提请原批准用地或者有批准权的人民政府收回土地使用权。

（三）项目所在地相关行政主管部门切实做好行政审批服务，将本项目涉及相关审批事项全部纳入“绿色通道”，提高行政审批效率。申请资料齐备，如不涉及需报省人民政府批准将旧村庄集体建设用地征为国有建设用地/完善历史用地征收手续的，具有办理权限的国土资源主管部门原则上须在收到乙方申请后在6个月内办结供地手续；如需将旧村庄集体建设用地征为国有建设用地/完善历史用地征收手续的，具有办理权限的国土资源主管部门原则上须在省国土资源厅下发用地批复后6个月内办结供地手续。

（四）乙方未按照改造方案和有关规划要求开发建设项目的，甲方有权责令整改，在完成整改之前，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

（五）乙方未按照本协议的约定，将改造范围规划城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目用地移交给甲方或甲方指定的行政主管部门，甲方有权向国土资源管理部门提出不予出让项目土地使用权的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

（六）乙方未取得甲方或相关行业主管部门监管意见，即申请办理相关审批手续，包括但不限于房屋销售（预售）手续，视为乙方违约。甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

（七）乙方在项目工程竣工验收之前，未书面通知甲方并取得甲方同意，即擅自转让土地使用权、在建工程的，或在内部股权和人事重大变动时未及时履行告知义务的，视为乙方违约，甲方有

权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成经济损失及法律责任由乙方自行承担。

（八）在拆迁补偿安置工作中，因乙方原因引发的相关赔偿、诉讼等纠纷，均由乙方自行解决，并承担相应责任。乙方与项目改造范围内原土地权利人签订的补偿安置协议应当报甲方存档。属于安置物业的部分未经被拆迁安置人同意不得对外销售。乙方未能按本协议履行拆迁补偿安置义务，引发社会不稳定重大事件的，视为乙方违约，甲方有权提请相关行政主管部门依法处理，并可将监管账户中的资金用于补偿安置相关权利人。

（九）乙方未能按本协议履行公共配套设施移交义务的，视为乙方违约，甲方可向出具银行保函的银行方提出支付保证金，乙方不得有异议。

（十）因工程质量不合格或不符合设计标准的，视为乙方违约，乙方应承担所有经济及法律责任，并赔偿因此而对甲方或政府相关部门及利害关系人的损失，甲方可向出具银行保函的银行方提出支付保证金，乙方不得有异议。

（十一）乙方需对所提供资料的合法性、真实性、完整性负责，因资料虚假所造成的经济及法律后果全部由乙方自行承担。甲方有权因资料虚假撤销相关审批手续，将其纳入失信黑名单，甲方对纳入失信黑名单者可要求其提供 2 倍于守信者的履约保证金，方可参与本辖区内其他“三旧”改造项目。

（十二）乙方未按本协议约定将本协议作为项目土地使用权出让合同补充条款的，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

第六条不可抗力

（一）任何一方因不可抗力（如战争、地震、暴动等自然社会灾害）造成本协议约定内容的部分或全部不能履行的，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失，且在不可抗力影响消除后应立即履行。在不可抗力影响消除后不积极履行协议义务的，视为违约，按第五条规定承担违约责任。

（二）遇有不可抗力的情况，乙方应在四十八小时内将事件的情况以信函、传真等书面形式通知甲方，并在事件发生后三个工作日内，向甲方提交协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七条其他约定

（一）本协议第二条约定的监管内容作为补充条款，纳入后续与国土资源主管部门签订的《国有土地使用权出让合同》或《国有土地使用权出让合同补充合同》。

（二）在协议履行过程中，如政府相关政策发生变化，本协议双方根据变化后的政策，协商解决本协议涉及的相关事宜。

（三）本协议未尽事宜，由本协议双方按有关规定协商解决并签订补充协议，补充协议与本协

议具有同等法律效力。

（四）本协议双方在履行本协议过程中产生分歧的，应先行协商解决，协商不成的，可向项目所在地具有管辖权的人民法院提起诉讼。

（五）本协议壹式份，自双方签字盖章之日起生效，本协议双方各执份，其余份分送政府相关行政主管部门备案，均具同等法律效力。

（六）本协议自双方的法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效。

甲方（盖章）：_____市_____县（市、区）“三旧”改造主管部门

法定代表人（或授权代表）：

签订日期：年月日

乙方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）：

签订日期：年月 日

使用说明

一、本协议中的甲方原则上为县、市（区）“三旧”改造主管部门。鉴于“三旧”改造监管内容涉及较多部门的职能，且有的“三旧”改造主管部门为政府临时协调机构，不具备签订监管协议的主体资格，可由县、市（区）人民政府作为签约主体，其中东莞市、中山市、佛山市顺德区可由镇（街、区）人民政府（办事处）作为签约主体。

二、除了由政府组织实施的改造项目外，其他项目均须签订“三旧”改造项目实施监管协议，甲方应在改造方案正式获批之日起的三个月内与乙方签订监管协议。因乙方原因未能按时签订协议的，可撤销其改造方案批复文件。

三、因改造方案调整需修改协议内容的，甲方应在调整后的改造方案获批之日起一个月内与乙方重新签订监管协议。

四、由政府收回进行改造的项目可不签订监管协议，但涉及毛地出让的，政府需要在出让合同中明确地块完成拆迁的时限。

五、本协议在签订过程中，除法定代表人或授权代表签名以及签订日期可以手写外，其余内容必须由打印机打印形成，手写部分一律无效。空格处无填写内容时，应打斜杠“/”或填写“无”

六、本协议为指导性文本，各地可根据本地区政策规定、项目类型和特点等设定相应监管内容，对相关条款适当增删。

七、监管协议第二条“项目概况”、第三条“监管内容”属于不可删除条款，需在“三旧”改造项目监管系统中统一填报，以便于系统跟踪监管。

广东省国土资源厅印发提升“三旧”改造 水平促进节约集约用地工作实施方案的通知

粤国土资三旧发〔2017〕3号

各地级以上市、县（市、区）人民政府，顺德区人民政府，省有关单位：

《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地工作的实施方案》已经省人民政府同意，并纳入2017年省政府重点督办事项，现将方案印发给你们，请结合实际抓好贯彻落实。

广东省国土资源厅

2017年1月12

关于提升“三旧”改造水平 促进节约集约用地工作的实施方案

为贯彻落实《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），深入推进“三旧”改造，提升“三旧”改造水平，更好地发挥国土资源的基础性保障作用，根据部门和单位的职责，现提出如下分工方案（列在首位的为牵头单位，其他为参加单位）。

一、加强规划管控引导，积极推进连片成片改造

1. 将“三旧”改造纳入全省各级国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划。各市人民政府进一步摸清家底、研判形势，围绕本地区经济社会发展战略和土地资源利用状况，明确“三旧”改造工作目标和方向，厘清工作思路、改造策略和推进时序，确定改造重点区域以及重点项目，合理配置用地规模和规划指标，并就组织和机制保障、改造资金筹措、配套政策制定、实施监督管理等，提出一系列具有较强操作性的实施对策。（各市人民政府，省发展改革委、国土资源厅、住房城乡建设厅）

2. 调整完善“三旧”改造地块数据库。在确保入库地块总面积相对稳定的前提下，对已入库但由于各种原因已明确2020年前难以实施改造的地块，允许各地在说明原因和举证后从地块数据库中剔除，不再作为改造任务基数。（省国土资源厅）

3. 认真开展“三旧”改造专项规划修编工作。按照《广东省住房和城乡建设厅广东省国土资源厅关于开展“三旧”改造规划修编工作的通知》（粤建规函〔2014〕1972号）要求，“三旧”改造规划已到期或即将到期的，要加快开展规划修编工作，进一步明确“三旧”改造规划的性质和定位，突出其对“三旧”改造工作的总体引导作用，根据本地经济社会发展需要，合理确定改造范围内房地产用地、产业发展用地、生态建设用地和公益事业用地的比例，分类制定改造策略和工作指引，有关地市应于2017年12月底前完成规划修编成果。（各地级以上市人民政府以及顺德区人民政府，省住房城乡建设厅、国土资源厅）

4. 完善城乡规划管控机制。2017年6月底前，围绕以下方面出台相关指导意见：根据“三旧”用地再开发利用特点，完善控制性详细规划的修编程序和控制标准；明确“三旧”单元规划的编制主体、技术规范和成果要求，建立合法、简洁、高效的规划审批机制；明确公益性改造项目容积率奖励或异地补偿政策的适用条件和办理程序，做好与土地供应工作的衔接。（省住房城乡建设厅，省国土资源厅）

5. 充分保障建设用地规模。结合本次土地利用总体规划调整完善工作，将2020年之前可能实施改造的“三旧”改造重点区域以及重点项目全部纳入土地利用总体规划。（各地级以上市人民政府以及顺德区人民政府）

6. 允许修改土地利用总体规划。明确因实施“三旧”改造进行土地利用总体规划修改的适用条件和操作程序，2017年6月底前出台相关指导意见。（省国土资源厅）

二、完善利益共享机制，充分调动土地权利人和市场主体参与改造的积极性

1. 明确“三旧”改造准入条件。2017年1月底前，按照充分保障原土地权利人的自行改造权利，自行改造、合作改造、交由政府组织改造等情形下所获取的收益大体相当的基本原则，对行政区域内已出台文件中的“三旧”改造准入条件进行清理，修订或废除对于原土地权利人自行改造或者合作改造的不合理限制条件或歧视性规定。加快完成“三旧”改造涉及土地、房屋现状调查和确权登记工作，无论改造用地在办理用地报批前是否具有合法权属来源，均应在开工建设前依法办理确权登记。（各地级以上市人民政府以及顺德区人民政府，省国土资源厅）

2. 规范“三旧”用地供地程序。2017年1月底前，对行政区域内已出台文件中有关“三旧”用地供地方式、补缴地价等规定进行清理，按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）和《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅发〔2013〕20号）等文件要求，规范“三旧”用地出让的定价程序，做好与新增用地出让制度的衔接，对于不符合上述文件和粤府〔2016〕96号文精神的规定予以修订。对于粤府〔2016〕96号印发之前已批准的改造方案，允许其在2017年3月14日前继续按照原有政策办理供地手续。（各地级以上市人民政府以及顺德区人民政府，省国土资源厅）

3. 完善利益共享机制。2017年6月底前，制定出台配套政策文件，完善“三旧”改造项目利益共享方式和途径。重点完善以下方面：一是“工改商”项目土地出让收益可按规定用于补偿原土地权利人；二是强化“工改商”项目的公共责任，明确自行改造的工改商项目依据城乡规划要求无偿提交15%比例的公益性用地的具体操作办法；三是进一步探索多元化的旧村庄改造模式，确立市场化的补偿安置方式。（各地级以上市人民政府以及顺德区人民政府，省住房城乡建设厅、国土资源厅）

4. 优化项目实施程序。2017年6月底前，制定出台配套政策文件，优化“三旧”改造项目实施程序，增强改造工作的透明度。重点完善以下方面：一是办理土地征收手续（含完善历史用地征收手续）的“三旧”用地经省政府批准后，相关批复文件必须向原农村集体经济组织公告；二是对纳入年度实施计划的“工改商”项目，根据项目的行业类型，征求相应的主管部门意见；三是加强对旧村庄改造程序的监督，改造方式、拆迁补偿标准等重大事项需按照《中华人民共和国村民委员会组织法》《广东省农村集体经济组织管理规定》（粤府令第189号）等规定履行民主表决程序；四是完善合作改造项目通过公开方式选择合作单位的交易程序，做好项目前期投资人（如旧村庄改造中参与供地前土地整理工作的市场主体等）与项目改造主体的衔接。（各地级以上市人民政府以及顺德区人民政府，省国土资源厅）

三、改进用地报批方式，加快完善历史用地手续

1. 下放审批权限。2017年6月底前，制定出台改进“三旧”用地报批的规范性文件，明确省政府授权地级以上市政府审批改造方案及完善集体建设用地的报批规范、审核标准以及相关监管要求。（省国土资源厅）

2. 改进标图建库程序。2017年6月底前，制定出台配套政策文件，按照“封闭运行、结果可控”

的基本原则，明确标图建库审核手续与土地征收手续同步办理的适用范围和办理要求。（省国土资源厅）

四、完善配套政策，形成“三旧”改造政策合力

1. 完善财政支持政策。结合实际情况安排一定比例的土地出让收入用于统筹平衡“三旧”改造项目之间的利益，重点支持“三旧”改造涉及的城市基础设施、公共服务设施及历史文物保护、保障性住房项目建设。（各市、县人民政府）

2. 完善税收指引。2017年6月底前，制订出台“三旧”改造相关税收指引，明晰“三旧”改造拆迁补偿安置所涉及的增值税、契税、土地增值税、个人所得税等主要税种的计收规则，特别是明确拆迁补偿费用抵扣增值税、安置房重复征税等问题。（省地税局、省国税局，省国土资源厅）

3. 完善金融支持政策。根据“三旧”改造项目特点和需求，创新金融产品和服务，2017年6月底前，制定出台针对“三旧”改造项目的金融支持措施。（省金融办，省国土资源厅）

4. 对接棚户区改造政策。梳理“三旧”改造政策与棚户区改造政策的结合点，2017年6月底前，制定运用棚户区改造优惠政策推进“三旧”改造的具体措施。（省住房城乡建设厅，省国土资源厅）

5. 完善用地指标激励机制。2017年6月底前，完善“三旧”改造与新增建设用地指标分配的挂钩机制，对完善历史用地手续的“工改商”项目在改造方案批准后两年内未实施的，扣减所在地市新增用地计划指标。（省国土资源厅）

五、加强组织领导，建立健全“三旧”改造工作监管机制

1. 优化市级层面审批程序。2017年6月底前，各地将“三旧”改造项目涉及的立项、规划、用地、建设等审批手续全部纳入“绿色通道”，优化审批流程，简化报批材料，建立相关部门联合会审机制，加快实行“一门式、一网式”审批模式。（各地级以上市人民政府以及顺德区人民政府）

1. 推进网上报批。省国土资源厅开发运行“三旧”改造用地网上报批系统，对需报省人民政府批准的“三旧”用地，统一实行网上报批、网上审查。（省国土资源厅）

2. 健全批后监管制度。2017年6月底前，制定出台“三旧”改造监管协议范本，明确“三旧”改造项目批后监管的相关工作要求；优化提升“三旧”改造项目监管系统功能，实现对改造项目的动态监管。（省国土资源厅）

3. 完善市县监管工作机制。2017年6月底前，各地依托省“三旧”改造地块监管平台，加快建立健全监管体系，制订用地批后监管细则，落实部门共同监管责任，对“三旧”改造项目实施情况进行动态监管；探索建立“三旧”改造项目履约保证金制度和“三旧”改造项目监管账户，加快城中村改造等项目实施；建立健全“三旧”改造项目退出机制，对未按照改造方案和供地文书确定的开工时间、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，并按照相关规定严肃处理。（各地级以上市人民政府以及顺德区人民政府）

4. 做好“三旧”改造信息公开工作。2017年12月底前，完善政府信息公开目录，对“三旧”改造标图建库、规划计划、改造方案、用地审批以及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，及时在主管部门网站上进行公开，接受社会

监督。（各地级以上市人民政府以及顺德区人民政府，省国土资源厅）

5. 强化考核激励。2017 年 12 月底前，完善“三旧”改造工作年度考核办法，根据考核结果实行奖优罚劣。（省国土资源厅）

广东省国土资源厅公室

2017 年 1 月 17 日

广东省国土资源厅关于正式运行广东省 “三旧”改造项目监管系统的通知

粤国土资三旧发〔2016〕15号

各地级以上市、县（市、区）国土资源主管部门（“三旧”改造主管部门）：

为贯彻省委、省政府对“三旧”改造工作的部署，切实加强“三旧”改造项目监管，及时跟踪“三旧”改造项目审批信息与改造情况，进一步加强对已批准项目的实施管理，我厅开发建设了广东省“三旧”改造项目监管系统（以下简称监管系统），将于近期正式运行。现就有关事项通知如下：

一、高度重视，严格落实监管职责

监管系统（<http://jcjg.landgd.com:100>）包括年度实施计划、批文备案、项目备案、项目跟踪管理等多项内容，可有效监管“三旧”改造项目实施，进一步规范项目实施程序，加快项目实施进度，增强改造工作的公开透明度，确保阳光、和谐、有序改造。各地要充分认识“三旧”改造项目监管的重要性，加强组织领导，完善配套制度，明确职责分工，指派专人负责，切实做好改造项目监管及系统填报工作。要实时跟踪“三旧”改造项目实施情况，对于项目纳入计划、用地审批、实施改造、完成改造、资金投入等关键信息，要按规定及时在监管系统相应的管理模块中进行备案，并实时动态更新。地级以上市国土资源主管部门（“三旧”改造主管部门）要对下辖各县（市、区）加强业务指导和监督检查，对监管工作中出现的问题，及时纠正和整改，确保监管系统高效、安全、规范运行。

二、全面实施，规范高效运行监管系统

2016年3月1日起，正式运行“三旧”改造项目监管系统，并停用原临时系统。各级用户统一通过该系统上报“三旧”改造有关数据信息，未在系统上报备案的项目，省厅将不予认可且不纳入成效统计范围。省厅将根据工作需要适时提取系统数据，每季度首月5日（5日为节假日的，为上班后的第一个工作日，下同）提取上季度成效数据。各地要及时、准确、全面地搜集、整理、填报相关数据信息，并对填报信息的真实性和合规性负责。具体要求如下：

（一）用户注册

监管系统操作人员必须于2016年2月28日前在系统中进行用户注册，同时填写注册申请表（见附件）并加盖单位公章，传真至省土地开发储备局。

（二）填报年度实施计划

各地应按照《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）的要求，逐年编制“三旧”改造年度实施计划，经有权机关批准后，将计划情况于省厅下达年度改造任务后的一个月内填报至监管系统的年度实施计划管理模块，有条件的地方可上传纳入

计划项目的位置示意图。年度实施计划以县级行政单元为基本单位进行填报，以镇（街）为单位编制的，由所在地市统一填报。已填报的年度实施计划需要动态调校的，可在系统中进行撤改操作。

（三）批文备案

由市、县人民政府在审批权限范围内依据“三旧”改造政策批准完善历史用地手续，必须于批准后 5 个工作日内在监管系统中的批文备案管理模块中填报，同时上传批文扫描件以及界址点坐标。不涉及完善历史用地手续或办理土地征收的，参照上述要求对批准的改造方案备案。一个批文批准多个项目的，应以项目为单位逐个备案。经省人民政府批准的“三旧”用地由省厅负责备案，但涉及办理农用地转用的，各地应按照新增建设用地的备案要求在建设用地审批备案系统中备案。

（四）项目备案

所有备案项目须已纳入“三旧”改造标图建库范围。已备案批文的项目，必须在监管系统的项目备案管理模块同步备案，并建立数据关联；涉及办理土地征收的，应当在取得省厅征地批复后再备案。没有“三旧”用地或改造方案批文但符合《广东省国土资源厅关于“三旧”改造成效统计工作有关事项的通知》（粤国土资三旧发〔2014〕327 号）规定可纳入“三旧”改造成效统计范围的项目，备案时应关联在土地市场动态监测与监管系统中备案的出让合同、划拨决定书，或上传其他实施改造证明文件，上报备案时间与项目关联的出让合同、划拨决定书或其他实施改造证明文件的签订日期不得超过 5 个工作日。所有备案项目须同时上传地块界址点坐标。

对于面积较大、规划用途混合、具备独立分宗条件“三旧”改造项目，可以按照改造进度、规划用途等进行项目拆分，在监管系统的项目备案管理模块对各个子项目分别报备。项目拆分报备不影响项目有关批文、供地文书等的执行。

（五）项目跟踪监管

已备案项目必须在监管系统中的正在改造项目跟踪模块录入改造前项目的基本情况，改造过程的资金投入及改造实施阶段情况，同时上传改造前的实地照片。资金投入及改造实施阶段情况实行按月填报，每月 5 日前须完成上月情况填报；2014 年 9 月底前备案的正在改造项目，完成改造时还需在监管系统的完成改造跟踪模块中填报总投资额。经省政府批准的“三旧”用地改造实施阶段进展至“土地出让（划拨）或流转阶段”时，需关联土地市场动态监测与监管系统中备案的出让合同、划拨决定书。

已备案项目完成改造时，应当先将项目从监管系统的正在改造跟踪模块上报至系统的完成改造跟踪模块，再填报改造后项目的基本情况，并上传完成改造证明文件和实地照片（东南西北四个方向各一张照片）。完成改造项目的上报时间与其证明文件落款时间不得超过 5 个工作日。

（六）历史数据补录

2016 年 3 月 1 日前经市、县人民政府批准的“三旧”用地或改造方案，尚未报省厅备案的，必须于 2016 年 6 月 30 日前补录入监管系统的批文备案管理模块；已纳入“三旧”改造地块数据库范围，2014 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 1 日期间通过验收的城乡建设用地增减挂钩拆旧区项目，或 2010

年1月1日至2016年3月1日期间完成的改造项目，尚未统计为往年成效的，可于2016年6月30日前在监管系统的项目备案管理模块进行备案，纳入2016年成效。2016年7月1日后上述项目将不许备案，不纳入成效统计。

（七）数据撤改操作

需在监管系统中撤回修改或撤销的数据信息，必须在监管系统中填写撤回修改或撤销原因。申请撤销的，必须将加盖单位公章的正式申请文件传真至省土地开发储备局。

三、建章立制，强化系统的监管作用

（一）建立成效实时统计制度

要建立“三旧”改造数据实时填报及复核制度，务必在规定时限内按要求完成年度实施计划、批文、项目以及历史数据等信息的采集和录入工作，确保系统数据实时、准确反映当地“三旧”改造成效。省厅将对各地填报的批文备案信息、实施改造和完成改造证明材料等进行审核，不符合形式要件要求的将通过系统退回，各地可根据系统退件通知要求修改完善相关材料后重新上报。结合每年土地市场动态监测监管系统实地检查工作，对各地监管系统运行情况进行实地检查，重点检查系统填报数据的真实性、合规性，检查结果将作为评定“三旧”改造年度考核名次的依据之一。

（二）建立信息公开制度

要建立“三旧”改造信息公开制度，充分利用监管系统数据，向社会公开“三旧”改造计划编制、项目审批等相关信息，保障土地权利人的知情权和参与权，引入社会监督力量，促进改造项目规范有序实施。要加强对享受“三旧”改造政策的供地项目的审核把关，确保符合规定要求，并于供地前在监管系统中报备。

（三）建立项目实施监管制度

要建立“三旧”改造监管体系和改造项目退出机制，积极探索监管协议、履约保证金等相关制度，对未按规定或约定实施改造的项目，要主动督促、加强监管，保证项目依规、依约实施改造。省厅将对“三旧”用地或方案批准满2年尚未办理供地手续以及未在规定或约定期限内尚未完成改造的项目所在市、县（市、区）进行通报并限期整改。

（四）强化数据分析运用

各地级以上市（含顺德区）国土资源主管部门（“三旧”改造主管部门）要充分利用监管系统数据，结合省市的部署要求，对“三旧”改造工作总体情况、变化趋势、存在问题、重点项目实施情况等进行深入分析，总结经验教训，提炼创新做法，形成“三旧”改造年度工作报告，于次年1月31日前上传至监管系统（需同时上传word文档和加盖单位公章的pdf扫描件）。

联系人：省厅“三旧”办：杜伟

联系电话：020-87018341

联系人：省土地开发储备局：徐潇瑾

联系电话：020-87132561

传真：020-87132567

系统 Q 群：392952882

附件：广东省“三旧”改造项目监管系统用户注册申请表

广东省国土资源局

2016 年 1 月 27 日

附件

广东省“三旧”改造项目监管系统用户注册申请表

(单位盖章)

单位	姓名	职务/ 职级	办公电话	手机号码	申请内容 (按申请内容打/)	
					新用户 注册	新增 “三旧” 改造用户权限

注意事项:

(一) 系统正式运行首次申请时请注意: 1. 没有广东省土地市场动态监测与监管系统或“三旧”改造临时系统账号的填报人员需申请“新用户注册”; 2. 已有上述系统账号的填报人员需申请“新增, 三旧, 改造用户权限”; 3. 所有园区、开发区的填报人员均需申请“新用户注册”。

(二) 本表需盖公章后传真至省土地开发储备局(传真号码: 020-87132567)。

广东省国土资源厅关于“三旧”改造成效统计 工作有关事项的通知

粤国土资三旧发〔2014〕327号

各地级以上市国土资源局（国土资源行政主管部门）、顺德区国土城建和水利局，各地级以上市及顺德区“三旧”改造行政主管部门：

为进一步规范“三旧”改造成效统计工作，全面、客观地反映我省“三旧”改造工作成效，现就“三旧”改造成效统计有关事项通知如下：

一、明确“三旧”改造年度考核的时间范围

鉴于今年“三旧”改造任务的下达时间较晚，且全省地级以上市耕地保护责任目标履行情况考核（含“三旧”改造专项考核）每年的时间为6-7月，为确保考核相对合理，2014年度“三旧”改造考核时间范围为2014年1月1日至2015年3月31日。从2015年起，“三旧”改造年度考核时间范围为当年4月1日至次年3月31日。

二、完善“三旧”改造成效统计口径

为全面、客观地反映我省“三旧”改造工作成效，凡符合《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）第（四）、第（六）条要求，现状为建设用地，2007年6月30日前有上盖物（以宗地为单位），根据土地利用总体规划、城乡规划确定的用途实施改造的土地均可纳入“三旧”改造成效统计范围。按照上述规定，以下情形可补充纳入成效统计范围：

1. 属于城乡建设用地增减挂钩的拆旧区与土地综合整治的项目。其中，土地综合整治项目包括：旧城镇改造中建（构）筑物的拆迁及综合整治、“城中村”综合整治、“美丽乡村”等新农村建设项目、农村建设用地复垦复绿、田水路林村综合整治、两不具备村庄搬迁、农村泥砖瓦房改造、生态控制线建设用地退出、江河湖泊退缩线内的现状建筑物拆除等。土地综合整治项目纳入成效统计的范围限于拆除的面积与功能发生变化的面积（如原先为传统民居，经整治后作为商业、展览等用途使用的部分）

2. 属于城镇范围内国有建设用地上房屋拆迁后原地重建、城镇范围内国有建设用地的产业升级改造以及由城乡规划、国土、建设、民政、教育、卫生、市政园林等部门利用“三旧”用地建设的公益性项目投资的改造项目。如实体专业批发市场的电商化升级改造，民政部门将废弃的厂房改造成为养老机构，市政园林部门将旧房拆迁后建设成为公园等。

3. “棚户区”改造项目

4. 集体建设用地征收中涉及的房屋拆迁

三、“三旧”改造项目“正在改造”与“完成改造”统计标准

（一）“正在改造”的统计标准

“三旧”改造项目提供以下材料之一的，可视为正在改造：用地批文；土地出让合同或划拨决定

书;土地流转合同;建设用地批准书;建筑工程施工许可证;建设用地规划许可证;建设工程规划许可证等。综合整治类项目若无法提供上述文件的,可提供整治主管部门的改造资金投入证明(包括收购资金、拆迁安置资金、新建费用等)。

(二)“完成改造”的统计标准

1.涉及房屋拆建的改造项目,提供以下材料之一的,可统计为“完成改造”:建设工程规划验收合格证明;建筑工程消防验收合格证明;环保验收合格证明;建设工程档案验收合格证明;工程质量监督报告;建设工程竣工验收报告;建设工程竣工验收备案等

2.不涉及房屋拆建的功能改变和产业转型升级改造项目,提供以下材料之一的,可统计为“完成改造”:消防验收合格证明;用于产业转型的“三旧”用地,新进企业的营业执照(营业地址应为项目所在地)或产业主管部门出具的进驻证明文件;产业项目相关主管部门提供的证明材料等。

3.涉及综合整治的改造项目,提供以下材料之一的,可统计为“完成改造”:整治主管部门出具的改造项目完成资金结算证明(包括拆除违建、抽疏建筑、改善市政基础设施和公共服务设施、外立面或内部修缮、整治环境或对既有建筑进行节能改造等费用);整治主管部门提供的验收文件、证明材料等。

4.涉及生态修复的改造项目,提供以下材料之一的,可视为完成改造:属于城乡建设用地增减挂钩拆旧区的提供经省国土资源管理部门验收或确认文件;两不具备村庄搬迁、生态控制线建设用地退出、江河湖泊退缩线内的现状建筑物拆除、泥砖房改造、田水路林村综合整治项目提供经地级以上市相关主管部门的验收或确认文件或资金结算证明。

四、其他事项

(一)“三旧”改造成效统计以项目为统计对象。其中,集体建设用地征收中涉及的房屋拆迁的统计以行政村为统计对象。

(二)对于分期实施、局部改造与公共配套设施建设的项目,可以按照项目的分期改造、局部改造与公共配套设施建设的完成情况提供资料,纳入统计。

(三)结合本次“三旧”改造地块标图建库核查梳理工作,将纳入“三旧”改造成效统计口径的地块标入“三旧”改造地块数据库。

(四)纳入“三旧”改造成效统计的地块,需提供地块坐标、遥感影像图、实地照片等相关材料,证明材料要以相关职能部门提供的证明文件为准,需经地级以上市国土资源或“三旧”改造行政主管部门核实,确保材料的真实性。如有弄虚作假行为的地市,一经发现,该年度考核结果将被评定为不合格,并通报批评

(五)建立协调统一的工作机制和信息共享机制。各地级以上市国土资源行政主管部门将增减挂钩、农村土地综合整治和集体土地征收涉及的拆迁等的相关证明文件和数据统计后交由“三旧”改造主管部门汇总上报。

(六)本文件所述“三旧”改造成效统计口径及“三旧”改造项目“正在改造”与“完成改造”统计标准从发文之日起开始实施,之前有关规定与本文规定不一致的,以本文的规定为准

联系人:厅“三旧”办 蔡 琦,电话:38817987

省土地储备局 徐潇瑾,电话:87132561

广东省国土资源厅

2014 年 12 月 23 日

广东省国土资源厅关于进一步加强闲置 土地处置工作的通知

粤国土资利用发〔2014〕9号

各地级以上市人民政府、顺德区人民政府，省政府各有关部门、各有关直属机构：

为加强土地管理，有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，促进节约集约用地，推进节约集约用地示范省建设，经省人民政府同意，现就贯彻执行《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）进一步加强闲置土地处置工作的相关要求通知如下：

一、高度重视闲置土地处置工作

（一）深刻认识闲置土地处置工作的重要意义。改革开放30多年来，尽管我省经济社会发展取得了巨大成就，但同时也消耗了大量的土地资源，土地后备资源严重不足已成为制约我省经济社会进一步发展的重要因素。目前我省正处在加快发展的关键时期，在产业转型升级、交通基础设施建设、中心城区扩容提质、产业园区建设等方面，都需要土地资源的支撑。深入贯彻《闲置土地处置办法》，加快闲置土地处置工作，积极盘活存量闲置土地，对促进资源节约集约利用，提高土地资源的支撑能力具有重要意义。各地、各有关部门应认真贯彻执行《闲置土地处置办法》，坚持最严格的土地管理制度，为促进经济持续健康发展提供坚实基础。

（二）建立闲置土地处置工作协调机制。各地将闲置土地处置工作作为加强土地管理、促进资源节约集约利用的重要内容，进一步完善工作协调机制，各地人民政府对本行政区域内闲置土地调查、认定和处置工作负总责，各有关部门要按照土地管理共同责任制的要求，上下联动，切实落实闲置土地处置工作的部门责任。

（三）积极营造良好舆论氛围。各地要以贯彻执行《闲置土地处置办法》为契机，大力宣传闲置土地处置工作的重要性，加大公众参与力度，提高全民节约集约用地意识，拓展宣传渠道，积极利用各类媒体宣传闲置土地处置和利用工作，在全社会营造良好的舆论氛围。

二、认真开展闲置土地调查和处置工作

（一）全面摸清闲置土地现状。各地应尽快组织开展一次闲置土地的全面摸底调查，对本辖区内发生的闲置土地行为，就其用地审批、土地登记、抵押、查封、动工开发延迟原因及利用现状等情况进行认真核查，并根据《闲置土地处置办法》规定的情形和处置方式逐宗拟定处置方案，加快盘活利用闲置土地。各地调查结果由各地级以上市人民政府（含顺德区）于2014年6月30日前报省国土资源厅汇总后，上报省人民政府，具体工作方案附后。

（二）规范做好闲置土地认定。对涉嫌构成闲置土地的，各地应规范做好认定程序，详细填写规范文书并留档保存。属于政府或政府有关部门的行为导致土地闲置的，应书面告知政或政府有关部门。对于设有抵押权或被采取查封等保全措施的，在进行闲置土地调查认定和拟定处置意见时，应书面通知相关抵押权人或相关利益方，其中对于被采取查封等保全措施的闲置土地处置，应在保

全措施结束后进行。

（三）积极主动处置闲置土地。对属于政府、政府有关部门的行为造成土地动工开发延迟的，各地、各有关部门应主动作为，积极消除制约因素，确实难以消除或存在不可抗力的，各地应采取多种措施，加快土地资源的有效利用。

（四）严格执行闲置土地处罚措施。对不属于政府、政府有关部门的行为造成土地闲置的，各地应严格执行征缴土地闲置费、无偿收回国有建设用地使用权等处罚措施。处置不力的，将追究有关人员责任。各地应建立土地诚信档案，将造成土地闲置的国有建设用地使用权人列入档案中，向社会公示，并统一纳入省级土地诚信档案，作为土地竞买人资格审查的依据。国有建设用地使用权人违反法律法规规定和合同约定、划拨决定书规定恶意囤地、炒地的，在按规定处理完毕前，市、县国土资源主管部门不得受理该国有建设用地使用权人新的用地申请，不得办理被认定为闲置土地的转让、出租、抵押和变更登记。

（五）加强土地闲置费的收取和管理，土地闲置费全额上缴国库，实行收支两条线管理，专款用于土地保护、开发和管理。国有建设用地使用权人未按规定时间缴纳土地闲置费的，自逾期之日起，按日加处未缴土地闲置费百分之三的罚款。

（六）建立国有建设用地使用权主动退出机制。对于国有建设用地使用权人因自身原因导致无法动工开发的，各地可通过建立国有建设用地使用权主动退出机制，鼓励国有建设用地使用权人在国有建设用地使用权有偿使用合同或划拨决定书约定、规定的动工开发日起两年期限届满的六十日前，主动申请终止国有建设用地使用权有偿使用合同或撤销划拨决定书，国土资源主管部门报本级人民政府批准后，可协议有偿收回国有建设用地使用权。

三、切实防止产生新的闲置土地

（一）完善土地供应管理，各地、各有关部门应根据部门职责，切实完善土地供应前后各个环节的管理，防止因政府、政府有关部门的行为造成土地闲置，发展改革管理部门负责制定土地使用的项目立项和产业政策要求；城市规划管理部门根据经批准的规划，负责提供拟供应土地的使用性、容积率、建筑密度、绿地率、基础设施和公共服务设施配套等规划条件；国土资源管理部门负责办理农用地转用、征收土地等用地手续，完成土地开发整理，负责土地确权、登记，组织国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌等工作；建设管理部门应做好项目建设监管；林业管理部门应做好林地使用管理；环境保护部门负责使用场地的建设项目环境影响评价文件的审批；信访部门负责处理相关群众信访事项；其他部门应各负其责，共同做好土地供应工作。同时，各地在供地时要合理确定宗地规模，缩短开发周期，综合考虑办理用地、动工开发等相关手续的时限规定和实际情况，为土地利用预留合理时间。

（二）强化土地供后跟踪管理。各地应建立土地利用动态巡查制度，进一步加强土地供后监管力度，对已供土地的公开信息、价款数纳、开竣工等情况定期核查，提前预警，督促国有建设用地使用权人及时动工开发，适时掌握项目开发进度，确保建设用地依法依规节约集约使用。

（三）建立闲置土地与新增建设用地挂钩机制。省国土资源厅将加大研究力度，进一步完善土

地利用年度计划分配与盘活批而未供土地、闲置土地处置相挂钩制度，在土地利用总体规划、土地利用年度计划、建设用地审批、土地供应等方面采取有效措施促进闲置土地开发利用。

四、加大闲置土地相关信息公开力度

（一）建立闲置土地信息公开渠道。各地应及时通过当地政府和国土资源主管部门门户网站、广东省土地市场网等媒介向社会公开闲置土地的有关信息，接受社会监督。对属于政府、政府有关部门的行为导致土地闲置的，应同时公开闲置原因。

（二）完善闲置土地信息备案制度。各地应及时将闲置土地信息逐宗进行备案，并根据处置情况及时更新。各地应每季度汇总一次闲置土地处置情况，上报省国土资源厅并面向社会公开。同时国土资源主管部门应加强与财政、金融监管等部门的沟通合作，建立信息交流机制，及时将企业违法用地、闲置土地等信息纳入人民银行企业征信系统、银监部门客户风险预警系统等，为相关金融监管机构信贷决策提供支持和服务。

附件：1. 广东省闲置土地调查处置工作方案

广东省国土资源厅

2014年1月9日

广东省闲置土地调查处置工作方案

为深入贯彻落实《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号），进一步推进我省节约集约用地示范省建设，有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，结合我省实际，制定本工作方案。

一、总体目标

（一）全面摸清闲置土地现状。充分掌握辖区内闲置土地现状及形成原因，建立闲置土地调查台账，为拟定闲置土地处置工作方案奠定基础。

（二）促进闲置土地有效利用。在充分掌握辖区内闲置土地现状的基础上，通过逐宗拟定工作方案和处置意见，确保2014年12月31日前有不低于50%的闲置土地面积得到有效利用。

（三）建立健全处置工作机制。闲置土地处置工作机制全面建立，各部门依职责落实好闲置土地预防、监管和处置，确保已有闲置土地得到有效处置，新增闲置土地显著减少。

二、基本原则

（一）坚持依法依规。正确处理政府、政府有关部门及土地使用权人等不同方面原因造成的土地闲置情况，依法依规统筹兼顾，确保闲置土地处置工作有序推进。

（二）坚持促进利用。开展闲置土地调查和处置，重在促进闲置土地的再次有效利用，坚持奖惩结合，加快土地资源合理利用。

（三）坚持信息公开。切实转变政府工作作风，提高政府工作透明度，通过信息公开机制，引导社会公众关注资源浪费，提高节约集约用地意识，营造闲置土地处置工作良好环境。

二、基本原则

（一）坚持依法依规。正确处理政府、政府有关部门及土地使用权人等不同方面原因造成的土地闲置情况，依法依规统筹兼顾，确保闲置土地处置工作有序推进。

（二）坚持促进利用。开展闲置土地调查和处置，重在促进闲置土地的再次有效利用，坚持奖惩结合，加快土地资源合理利用。

（三）坚持信息公开。切实转变政府工作作风，提高政府工作透明度，通过信息公开机制，引导社会公众关注资源浪费，提高节约集约用地意识，营造闲置土地处置工作良好环境。

四、实施步骤

（一）制定方案（2014年1月-2014年2月）。研究制定具体工作方案，经省政府同意后下发至各地实施；各地制定符合本地实际的细化方案。

（二）清理调查（2014年2月-2014年5月）。各地按照工作方案，开展闲置土地调查，摸清用地现状。

（三）拟定处置意见（2014年5月-2014年6月）。逐宗拟定闲置土地处置意见，由各地级以上人民政府报省国土资源厅汇总后，报省政府。

（四）实施处置和再利用（2014 年 6 月 - 2014 年 12 月）。根据前期调查和处置意见，加快开展闲置土地处置工作，确保 2014 年 12 月 31 日前有不低于 50% 的闲置土地面积得到有效利用。

五、保障措施

（一）加强组织领导。各地政府对闲置土地调查处置工作负总责，各部门要按照土地管理共同责任制的要求，上下联动，切实落实闲置土地处置工作的部门责任，共同推进闲置土地调查处置工作。

（二）加强信息公开。各地应及时通过当地政府和国土资源主管部门门户网站、广东省土地市场网等媒介，定期公布土地供应、使用、合同履行情况及闲置土地处置进度，引导公众参与，接受社会监督。

（三）加强宣传引导。采取多种形式大力宣传闲置土地处置工作的重要意义，强化各级政府节约集约用地的责任感和紧迫感，为闲置土地处置工作营造良好的工作氛围。

（四）加强检查督导。省国土资源厅将对各地落实情况不定期进行监察督导，确保责任落实、工作到位。进一步加强国土资源信息化建设，优化完善土地市场动态监测监管系统中闲置土地模块功能，利用科技手段强化对闲置土地的预防和监管。

关于进一步加快“三旧”改造完善历史 用地手续规划审查工作的通知

粤建规函〔2012〕49号

各地级以上市“三旧”改造工作领导小组办公室、城乡规划主管部门，顺德区“三旧”改造工作领导小组办公室、发展规划和统计局：

为切实贯彻落实“三旧”改造政策，确保及时完成历史用地手续的完善工作，实现“一年初见成效，两年突破性进展，三年大改观”的工作目标，现就加快“三旧”改造完善历史用地手续的规划审查工作提出如下意见：

一、充分认识严把规划审查关的重要意义

完善历史用地手续是推进我省“三旧”改造工作的重要内容，而城乡规划是科学有序推进“三旧”改造工作的基础和前提。坚持以城乡规划为依据完善历史用地手续，有利于准确把握“三旧”改造的工作目标，强化“三旧”改造工作的规范性，加强“三旧”改造规划与城乡规划、土地利用总体规划的衔接，切实保障公共利益和长远发展。因此，各地必须高度重视，积极支持严把完善历史用地手续的规划审查关，确保规范、高效开展历史用地手续完善工作。

二、以城乡规划为依据，加快完善历史用地手续的规划审查工作。

根据《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见的通知》（以下简称粤府办〔2009〕122号文）的要求，我厅负责对地级以上市人民政府上报的涉及完善历史用地手续的“三旧”改造方案进行规划审查。为规范审查工作。我厅于2011年5月18日印发了《关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见》（粤建规函〔2011〕304号），强调了应以控制性详细规划为依据开展“三旧”改造工作。但在实际工作中，因工作周期较长等原因，部分城市无法提供经批准的控制性详细规划等材料，一定程度上影响了完善历史用地手续工作的开展。针对上述情况，为了维护城乡规划综合调控作用的前提下，加快推进历史用地手续的完善工作，经认真研究并征询各方面的意见，对于已纳入“三旧”改造专项规划但控制性详细规划未覆盖的规划审查，我厅决定就下述两种情形按特事特办的原则处理。为此，请各地城乡规划主管部门本着高度负责、积极支持的态度，以城乡规划为依据，出具初审意见和证明材料：

一是已批准的城市（镇）总体规划（含通过审查的总体规划纲要）或“十二五”城市（镇）近期建设规划确定为建设用地的“三旧”改造项目，请说明该改造方案是否与上述城乡规划确定的用地性质相符以及是否突破有关强制性内容，并提供上述规划的现状图、规划图及规划批复文件等证明材料。

二是城市（镇）总体规划或“十二五”近期建设规划未覆盖，但已编制“三旧”改造单元规划的“三旧”改造项目，请说明该改造方案是否与“三旧”改造单元规划确定的用地性质、开发强度、公共设施配套等控制要求相符，并提供改造单元规划的现状图、规划图及规划批复文件等证明材料。

此外，地级以上市人民政府还应向我厅出具一年内编制完成改造地块控制性规划的承诺函。有

关初审意见、证明材料及承诺(均需加盖公章)请一并纳入“三旧”改造历史用地完善手续的材料。

三、规范用地完善手续后的城乡规划管理

加快规划审查工作是为了确保在“三旧”改造政策试用期内及时完成历史用地手续完善工作。为切实维护城乡规划的权威性，“三旧”改造项目完善历史用地手续办理后，应严格按照《城乡规划法》的有关要求，以经批准的控制性详细规划为依据办理规划许可手续，确保具体的“三旧”改造项目严格按照控制性详细规划建设实施。

请各级城乡规划主管部门按照承诺函的要求，抓紧组织编制相关控制性详细规划；并依照《城乡规划法》的有关规定，及时向上一级人民政府和我厅上报备案相关控制性详细规划成果。

执行中遇到的问题，请径向我厅反应。

广东省住房和城乡建设厅

二〇一二年二月二日

关于“三旧”改造实施工作有关事项的通知

粤国土资试点发〔2011〕199 号

各地级以上市人民政府，顺德区人民政府：

自《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）（以下简称粤府〔2009〕78 号文）、《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》（以下简称粤府办〔2009〕122 号文）印发以来，全省各地积极贯彻落实省委省政府的工作部署，规范有序推进“三旧”改造工作，并取得明显成效。与此同时，各地也反映在推进“三旧”改造过程中遇到了一些新的情况和问题，为切实解决推进过程中所遇到的新情况和问题，规范和加快推进“三旧”改造工作，经省人民政府同意，现就“三旧”改造实施工作的有关事项通知如下：

一、建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制

“三旧”改造地块标图建库是落实“封闭运行，结果可控”要求，确保“三旧”改造工作规范推进的重要举措。各地可根据用地调查及规划调整等变化，合理调整“三旧”改造范围与改造地块数据库，并严格按照《关于建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制的通知》（粤国土资试点发〔2011〕175 号）的要求，实施“三旧”改造地块标图建库调整工作。

二、加强对“三旧”改造规划实施的指导

各地要按粤府办〔2009〕122 号文要求，加快完成“三旧”改造规划的编制、审批和备案工作。同时，以半年为周期，根据“三旧”改造地块数据库的动态增减调整，相应调整“三旧”改造专项规划，经市政府批准后报省住房城乡建设厅、国土资源厅备案，年度实施计划也应建立常态申报和动态调校机制各地应根据《城乡规划法》及省住房和城乡建设厅印发关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见的通知（粤建规函〔2011〕304 号）（以下简称“指导意见”）要求，优化与“三旧”改造相关的控制性详细规划的编制、调整、审批程序，通过召开城市规划委员会专题会议，集中审议“三旧”改造地块所在区域的控制性详细规划、“三旧”改造单元规划、规划设计条件等，切实提高规划审批效率。

对尚未编制控制性详细规划的“三旧”用地，各地要结合“三旧”改造专项规划和城乡发展需要，加快编制控制性详细规划，确保 2012 年底前实现“三旧”改造用地范围内控制性详细规划的全覆盖。对改造条件成熟、改造需求迫切的重点项目涉及的“三旧”用地，可按“指导意见”要求采取编制“三旧”改造单元规划的做法，按控制性详细规划的法定程序批准后，作为“三旧”改造方案的规划设计条件依据。对已有经审批的控制性详细规划的“三旧”改造用地，符合控制性详细规划的，优先抓紧实施改造；对不突破控制性详细规划强制性内容的，可由各市城乡规划主管部门依相关程序调整控制性详细规划，加快推进项目实施改造；对不符合控制性详细规划且突破强制性内容的，应按法定程序调整控制性详细规划，尽快列入计划改造。对已编制但未经法定程序确定的控制性详细规划的“三旧”改造用地，应加快推进该控制性详细规划的审批工作。

三、规范“三旧”改造实施具体操作办法

（一）查清“三旧”改造涉及土地、房屋现状。各地应对“三旧”改造涉及土地、房屋详细调查，逐宗查清使用人及使用现状，造册汇总，并经公示无异议，由市、县人民政府盖章确认后，可作为该项目完善用地手续报批时使用现状证明材料。对有合法权属来源证明文件的土地、房屋，应及时依法办理确权登记、补偿；对无合法权属来源证明文件的土地、房屋以及超过法定面积标准使用的土地或两宅以上

（含两宅）占用的土地，由县级以上人民政府结合当地实际，区分不同情况如用地发生时间等，制订合理的补偿办法，确保和谐改造。

（二）明确历史用地发生时间认定依据。对无合法手续且已使用的建设用地，用地发生时间由市、县人民政府根据当地实际，依据土地利用现状图、工商登记证明、房屋租赁协议、土地房屋违法处罚凭证、航空影像图、卫片等相关证据，统一规范和严格执行用地发生时间认定标准，确保其真实性。

（三）合理确定“三旧”改造项目用地出让面积。按照“封闭运行，结果可控”及先行先试、有利于推进改造的原则，符合“三旧”改造政策并已纳入标图建库范围的“三旧”改造项目可根据“三旧”改造专项规划、改造方案、改造资金筹措等合理确定改造项目用地出让面积，避免出现圈地和闲置。

（四）统筹平衡“三旧”改造项目间的利益。各地要重视处理好“三旧”改造与保护利用的关系，特别是要重视做好有历史价值建筑区域和历史文物的保护利用。应根据“三旧”改造专项规划，统筹平衡各类改造项目的利益，促进各类改造项目有效实施。对提供公共服务设施、市政基础设施等公益设施，或提供城市公共空间、保障性住房、历史文物保护的“三旧”改造项目，各级政府可从土地出让金中安排相应的项目资金予以扶持，或采取容积率奖励和异地补偿等多种方式，实现“三旧”改造项目间的利益平衡，统筹推进“三旧”改造工作。

（五）合理处置“三旧”改造个案中的“三地”超标问题。“三旧”改造项目涉及的边角地、夹心地、插花地面积大于3亩或累计面积超过改造项目用地面积10%，符合土地利用总体规划和城乡规划的，可由市、县人民政府将项目改造方案连同相关说明（包括超标“三地”一并纳入改造项目的必要性、社会经济预期效益等）一并报省人民政府根据个案处理原则进行审批，纳入“三旧”改造范围，享受“三旧”改造有关“三地”的政策。

（六）依法完善涉及占用国有农用地的“三旧”改造用地手续。“三旧”改造用地属占用国有农用地没有合法用地手续且已使用的历史用地，完善手续可参照粤府〔2009〕78号文十七条执行，无需办理征收手续。

（七）细化完善集体土地历史用地手续政策。各地可参照粤府办〔2009〕122号文中完善征收手续的历史用地报批程序和材料要求，制订本市市级权限内“三旧”改造完善集体土地历史用地手续的具体操作办法。

四、优化工作机制，加快“三旧”改造项目用地报批

对市级审批权限内的“三旧”改造项目，市、县人民政府要尽快确定“三旧”项目的改造主体，督促改造主体提交项目改造方案，及时组织相关部门对项目改造方案采取集中审查和对改造项目前期手续采取并联审批等方式，简化审批流程，缩短审批时间，尽快推动改造项目实施。

对“三旧”改造项目涉及完善征收手续的历史用地和申请将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地，市、县人民政府要尽快确定“三旧”项目的改造主体，及时组织相关部门制订项目改造方案，并由地级以上市级人民政府或授权市、县“三旧”改造工作机构出具综合意见，按粤府办〔2009〕122号文中相关材料要求一并上报省人民政府。

广东省国土资源厅

二〇一一年十月十二日

关于建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制的通知

粤国土资试点发〔2011〕175号

各地级以上市国土资源局（国土资源行政主管部门）、顺德区发展规划和统计局，各地级以上市及顺德区“三旧”办、深圳市城市更新办：

为了全面掌握“三旧”改造用地情况和改造的工作动态，实施对“三旧”改造有效的动态监控，确保改造工作“规范有序、结果可控”，现就建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制有关事项通知如下：

一、总体要求

按照“实事求是、定期调整、可增可减、动态监管”的原则，各地可根据《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）的有关规定，定期将本辖区范围内符合“三旧”改造要求但未标图建库的地块增补入库；对已入库但存在四至范围不准确或相关属性内容填写错误的地块进行修正；对已入库但由于各种原因已明确无法实施改造的地块进行删减。“三旧”改造地块调整由各市组织实地核查并汇总后统一上报省厅审核纳入“三旧”改造地块数据库，作为今后开展改造、享受“三旧”改造政策的重要依据。

二、时间安排

“三旧”改造地块数据库每半年调整一次，即每年的1月及7月分别进行一次调整。

三、入库标准

（一）凡列入“三旧”改造地块标图建库的地块必须符合粤府〔2009〕78号的要求，即是：城市市区“退二进三”产业用地；城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业的原厂房用地；不符合安全生产和环保要求的厂房用地；布局散乱、条件落后，规划确定改造的城镇和村庄；列入“万村土地整治”示范工程的村庄等。其他用地不能列入“三旧”改造范围。

（二）凡2007年6月30日前不是建设用地或已是建设用地但无上盖物的土地（以宗地为单位）不得列入“三旧”改造范围，是否为建设用地或有上盖物以省第三次卫片执法检查影像图（拍摄日期为2007年10月至12月）为准。2007年6月30日以后的土地利用现状图为非建设用地，但实地在2007年6月30日前已为建设用地，如能提供2007年6月30日以前已经是建设用地的遥感影像图为证明材料，可纳入“三旧”改造范围。对于改造地块范围内2007年6月30日前已有上盖物，后因各种原因拆除复耕复绿，如能提供2007年6月30日以前有上盖物的遥感影像图作为证明材料，原上盖物用地范围可纳入“三旧”改造范围。

（三）“三旧”改造地块范围内土地利用现状必须为建设用地，凡不符合《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）规定的“三地”（边角地、夹心地、插花地）要求的农用地、未利用地不能列入“三旧”改造范围。属于同一宗地，有

部分面积现状不属于建设用地的，如能提供土地使用证、建设用地批准书、土地划拨决定书或国土资源管理部门签订的土地出让合同、用地批文（按项目报批）、违法用地处罚决定书（具有宗地范围）作为证明材料，整宗用地可纳入“三旧”改造范围。但《集体土地所有证》、《同意使用土地通知书》、《补办用地手续的函复》、《国有土地使用证（地类用途为农用地）》不能作为整宗用地纳入“三旧”改造范围的证明材料；对“房地合一”发证的地区，提供房地产权证作为同一宗地范围的证明材料，应同时提供土地使用证或建设用地批准书；对粤府〔2009〕78号印发之后（即2009年8月28日之后）进行违法用地处罚的，违法用地处罚书不可作为整宗用地纳入“三旧”改造范围的证明材料。

（四）已有用地批文，但新一轮土地利用总体规划不是建设用地，不属于允许建设区的地块，暂不纳入“三旧”改造范围。

（五）已有土地使用证且实地已建设，但部分不符合新一轮土地利用总体规划，可将符合新一轮土地利用总体规划的地块纳入“三旧”改造范围，不符合规划部分暂不纳入。

（六）在土地利用现状图上为村庄，但土地利用总体规划图上规划为农村道路的地块，由于农村道路属于农用地，不符合“三旧”改造的前提条件，暂不纳入“三旧”改造范围。

四、其他要求

1、各市（区）要高度重视“三旧”改造地块动态调整工作，进一步加强组织、协调和沟通，落实专人负责。涉及增补入库的地块，必须进行实地核查，确保地块信息真实可靠。要将动态调整工作纳入项目信息公开范围，在拟调整项目入库前，必须将项目信息在相关政府网站上公示，接受社会监督，防止暗箱操作。对在地块标图建库工作中弄虚作假、以权谋私的，要严肃追究相关责任人的责任。

2、以地级以上市为单位，各市统一收集、汇总本市辖区内需新增、调整、删减的“三旧”改造地块情况，并按照《关于做好“三旧”改造地块标图建库工作的通知》（粤国土资测绘发〔2010〕137号）以及《广东省“三旧”改造地块标图建库动态调整技术规定》（见附件）的有关要求，以电子光盘的形式分别于每年的6月30日前和12月31日前上报省国土资源技术中心，逾期不提交的视作该地区本时间段内“三旧”改造地块数据库无调整。省厅将于7月31日和次年1月31日前向各市反馈审核结果。

3、接到省厅对“三旧”改造地块数据库调整审核反馈意见后，各市要认真做好“三旧”改造标图建库与“三旧”改造专项规划及年度实施计划的衔接工作，调整后的专项规划经地级以上市人民政府同意后，及时报省住房和城乡建设厅和我厅备案。

4、各市应根据实际改造工作开展情况，以标图建库地块为单位，于每年1月10日前和7月10日前分别将本辖区范围内截至12月31日前和6月30日前已改造、正在改造和计划改造的地块信息报送省国土资源技术中心。

5、在标图建库动态调整过程中，有关技术问题，请与省厅基础测绘处和省国土资源技术中心联系；有关政策性问题，请与厅有关处室及试点办联系。省国土资源技术中心也将定期举办组织“三

旧”改造标图建库工作的技术培训。

附件：广东省“三旧”改造地块标图建库动态调整技术规定（略）

广东省国土资源厅
二〇一一年九月二日

关于做好“三旧”改造地块 标图建库工作的通知

粤国土资测绘发〔2010〕137号

各地级以上市国土资源局（国土资源和房屋管理局、规划和国土资源委员会）：

为做好“三旧”改造地块标图建库工作，明确“三旧”改造地块的具体位置、范围、面积和现状，全面掌握“三旧”改造用地的总体情况和实施改造工作动态，加强对“三旧”改造的有效监控，规范管理“三旧”改造工作。现将标图建库有关事项和要求通知如下：

一、凡摸底列入“三旧”拟改造范围的地块，应逐块标绘上图，在标绘上图的基础上建立“三旧”改造地块监管数据库。

二、“三旧”拟改造地块统一以下列图件作为底图进行标绘。

- （一）第二次全国土地调查影像图；
- （二）新一轮土地利用规划修编的土地利用总体规划图；
- （三）第二次全国土地调查的土地利用现状图。

三、“三旧”拟改造地块范围作为一个图斑进行标绘，图斑以县级行政区域为单位进行顺序编号。

四、“三旧”拟改造地块应以影像图为基础进行标绘，并对范围界线进行矢量化；土地利用规划图和土地利用现状图标绘可采用数据库图件叠加方式形成。不能通过数据库叠加的，必须进行土地利用总体规划图和土地利用现状图标绘，核实“三旧”改造地块符合土地利用类别和土地规划用途。

五、各地对列入“三旧”拟改造范围的地块，要认真审核，严格把关，要实事求是地填写《“三旧”改造用地宗地档案情况表》（粤国土资利用电[2009]64号），并按附件《广东省“三旧”改造地块标图规定》的规定进行调查核实和标图。

六、各市应于6月30日前完成“三旧”改造地块标图和汇总工作，并以市为单位向省国土资源信息中心报送下列成果资料：

（一）“三旧”改造地块标图数据光盘

- 1. “三旧”改造地块图斑数据
- 2. “三旧”改造地块图斑标示图（影像图标示图）
- 3. “三旧”改造地块图斑统计表
- 4. “三旧”改造地块实地照片（如果超过10张可相应增加照片序号的位数）

（二）“三旧”改造地块标图纸质文档

- 1. “三旧”改造地块图斑标示图（影像图标示图，一份，彩色打印）
- 2. “三旧”改造地块图斑统计表（一份，加盖填报单位公章）

七、省厅将根据各市上报的“三旧”改造地块标图成果资料，建立全省“三旧”改造地块监管数据库，并以此作为审批和管理“三旧”改造地块的依据。各地要全面准确地将“三旧”改造地块标注上图，避免遗漏，不得弄虚作假。没有上图建库的，不能享受“三旧”改造优惠政策。

八、各市国土资源管理部门要高度重视“三旧”改造地块标图工作，加强组织、协调和沟通，落实专人负责，并于每月 30 日向省厅报告工作进度，确保标图工作按时完成。

九、“三旧”改造地块标图过程中，有关技术问题，请与厅基础测绘处和省国土资源信息中心联系；有关政策性问题，请与厅其他有关业务处室和试点办联系。

附件：广东省“三旧”改造地块标图规定

广东省国土资源厅

2010 年 3 月 19 日

（联系人：段宏山，联系电话：020-38817652）

附件：

广东省“三旧”改造地块标图规定

为规范“三旧”改造工作，加强“三旧”改造项目监管，做好“三旧”改造用地的标图工作，现就“三旧”改造地块标图的有关事项和要求作出如下规定：

一、“三旧”改造地块标绘底图

- （一）第二次全国土地调查影像图；
- （二）新一轮土地利用规划修编的土地利用总体规划图；
- （三）第二次全国土地调查的土地利用现状图。

二、坐标系统

1980 西安坐标系（3 度分带）

三、“三旧”改造地块图斑数据

- 1、几何特征：面状图层
- 2、数据格式：Shapefile 矢量数据
- 3、文件命名：XXXXXX SJGZTB（XXXXXX 为县级行政区划代码）
- 4、数据单位：每个县级单位提交一个图层文件。
- 5、属性结构：详见附件 1《“三旧”改造地块图斑属性结构表》
- 6、图形要求：不得存在边界自相交、面重叠等拓扑错误。

四、“三旧”改造地块图斑标示图

（一）标示图种类（样例见附件 3）

1、影像图标示图：在第二次土地调查影像图上标绘“三旧”改造地块图斑，并对图斑界线进行矢量化。

2、规划图标示图：在新一轮修编的土地利用总体规划图上标绘“三旧”改造地块图斑，可在影像图标示图的基础上，通过数据库图件叠加形成。

3、现状图标示图：在第二次土地调查的土地利用现状图上标绘“三旧”改造地块图斑，可在影像图标示图的基础上，通过数据库图件叠加形成。

（二）标示图要求

- 1、数据格式：jpg 图像
- 2、幅面大小：A4 或 A3

3、图像分辨率：不小于 100dpi

4、文件命名：

影像图标示图：XXXXXXXXXX YXT

现状图标示图：XXXXXXXXXXZT

规划图标示图：XXXXXXXXXX GHT

其中：XXXXXXXXXX 为图斑编号。

5、图上要素：图名、图斑范围线、图斑编号

6、数据单位：一张图可标示多个改造地块图斑，以其中一个图斑编号命名。

五、“三旧”改造地块图斑统计表

1、按照附件 4《“三旧”改造地块图斑统计表》的内容进行调查核实和填写。

2、数据格式：excel 表格

3、幅面大小：A3

4、表格样式：详见附件 4

5、文件命名：XX 县（市、区）“三旧”改造地块图斑统计表

6、数据单位：以县级行政区域为单位

六、“三旧”改造项目地块实地照片

1、数据格式：jpg 图像

2、文件命名：XXXXXXXXXX ZP X（XXXXXXXXXX 为图斑编号，X 为照片序号）

3、数据单位：每个“三旧”改造地块至少提交 1 张改造前的实地照片，如果超过 10 张可相应增加照片序号的位数。

附件 1:

“三旧”改造地块图斑属性结构表

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	是否必填	值域
1	要素代码	YS DM	Int	10		是	2009010001
2	行政区划代码	XZ QDM	Char	6		是	见 GB/T2260
3	图斑编号	XMD KBH	Char	8		是	注 1
4	计划改造年份	JHG ZNF	Char	4		否	YYYY
5	改造类型	GZ LX	Char	10		是	旧城镇/旧厂房/旧村庄
6	座落单位名称	ZLD WMC	Char	60		是	注 2
7	权属单位名称	QSD WMC	Char	60		是	注 2
8	用地面积	YD MJ	Double	15	1	是	注 3
9	其中国有面积	GY MJ	Double	15	1	是	注 3
10	其中集体面积	JT MJ	Double	15	1	是	注 3
11	其中农用地面积	NYD MJ	Double	15	1	是	注 3
12	其中合法用地面积	HFYD MJ	Double	15	1	是	注 3
13	现土地用途	TD YT	Char	60		是	注 4
14	土地规划用途	GH YT	Char	60		是	注 5
15	拟改造土地用途	NGZY T	Char	60		否	注 6
16	是否编制规划	SFBZ GH	Char	2		是	注 7

注 1: 前 6 位为行政区划代码, 后 5 位为地块图斑顺序编号, 同一县级行政单位内地块图斑编号不能重复。

注 2: 权属单位名称、座落单位名称为图斑的权属及座落, 填写至行政村一级。如有多个权属或座落单位的, 在每个名称中间用英文逗号隔开。

注 3: 指图斑多边形边界内部的椭球面积 (如图斑含岛、孔, 则扣除岛、孔的面积), 单位平方米; 面积参照《第二次全国土地调查技术规程》中椭球面积的计算方法进行计算。

注 4: 参照土地利用地类图斑的地类名称填写。如有多种地类的, 在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注 5: 参照土地利用总体规划用途填写。如有多种用途的, 在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注 6: 参照《土地利用现状分类》GB/T21010-2007-级分类中文名称填写。如有多种地类的, 在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注 7: 利用“三旧”改造规划确定的地块范围进行标绘的, 填“是”; 利用“三旧”改造项目地块调查摸底范围进行标绘的填“否”。

XX 县“三旧”改造标图成果

| ... 汇总表格

| ... XX 县(市、区)“三旧”改造图斑统计表.XLS

| ... “三旧”改造地块图斑标示图

| ...XXXXXXXXXX YXT.JPG

.....

| ... 矢量数据

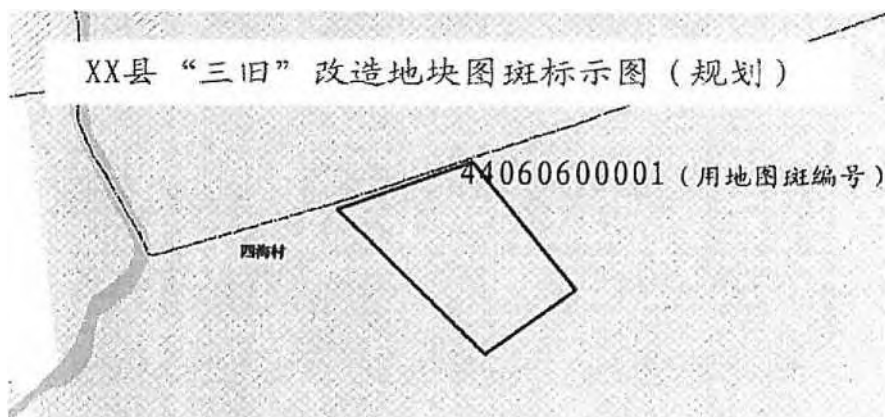
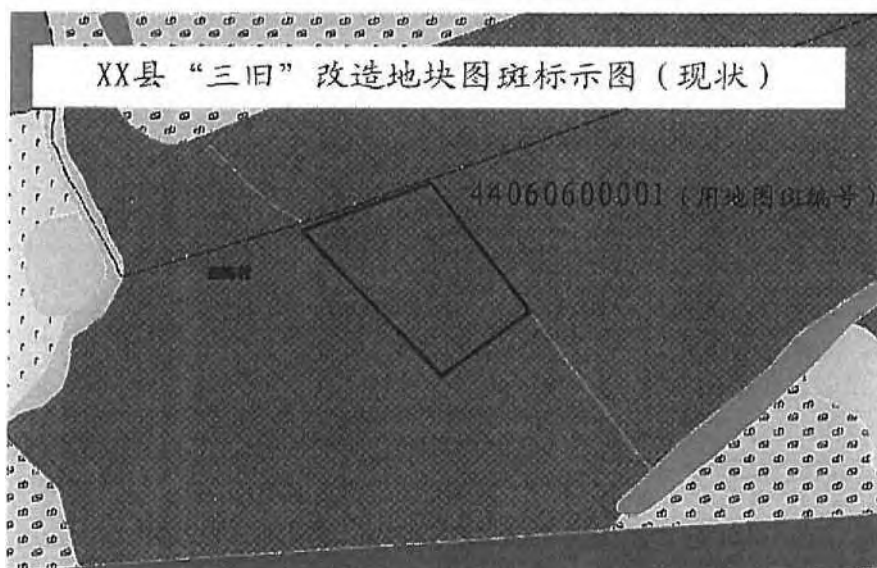
| ...XXXXXX SJGZTB.SHP

| ... “三旧”改造地块实地照片

| — XXXXXXXXXXXX ZPX.JPG

.....

附件 3：“三旧”改造地块图斑标示图样例



附件 4:

XX 县“三旧”改造地块图斑统计表

图斑编号	改造类型	计划改造年份	用地面积	其中国有面积	其中集体面积	其中农用地面积	其中合法用地面积	座落单位名称	权属单位名称	现土地用途	土地规划用途	拟改造土地用途
合计												

填表人:

审核人:

日期:

说明: 一、图斑编号由小到大排列, 一个地块图斑对应一条记录。

二、表格各项内容填写要求参照附件 1 的注释。

三、合计行只需填写面积项。

**国家税务总局广东省税务局广东省财政厅广东省
自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造
税收指引（2019 年版）》的通知**

粤税发〔2019〕188 号

国家税务总局广州、各地级市、珠海市横琴新区税务局，各地级以上市财政局，各地级以上市自然资源主管部门：

按照《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）要求，为进一步发挥税收职能作用，持续为“三旧”改造工作提供有力税收支持，推动“三旧”改造取得突破性进展，国家税务总局广东省税务局、广东省财政厅、广东省自然资源厅组织编写了《广东省“三旧”改造税收指引（2019 年版）》，现印发给你们，请按照执行。

广东省自然资源厅

2019 年 12 月 11 日

广东省“三旧”改造税收指引（2019 年版）

广东省自然资源厅

2019 年 12 月 11 日

目录

第一大类：政府主导模式.....	2
1 收储模式.....	2
1.1 情况描述.....	2
1.2 典型案例.....	2
1.3 税务事项处理意见.....	3
1.3.1 征收方式收储.....	3
1.3.1.1 被征收方（原权属人）.....	3
1.3.1.2 受让方.....	5
1.3.1.3 工程施工方.....	7
1.3.2 收购方式收储.....	7
1.4 征收或收购方式收储后以“限地价、竞配建”方式供地.....	8
1.4.1 情况描述.....	8
1.4.2 税务事项处理意见.....	9
1.4.2.1 受让方.....	9
2 统租模式.....	12
2.1 情况描述.....	12
2.2 典型案例.....	12
2.3 税务事项处理意见.....	13
2.3.1 土地出租方（农村集体经济组织）.....	13
2.3.2 承租方.....	14
3 综合整治模式.....	15
3.1 情况描述.....	15
3.2 典型案例.....	16
3.3 税务事项处理意见.....	16
3.3.1 不动产原权属人.....	16
3.3.2 工程施工方.....	17

4 合作改造模式.....	17
4.1 情况描述.....	17
4.2 典型案例.....	18
4.3 税务事项处理意见.....	19
4.3.1 第一种类型.....	19
4.3.1.1 被征收方.....	19
4.3.1.2 土地受让方（甲集团公司）.....	21
4.3.1.3 工程施工方（乙企业）.....	23
4.3.2 第二种类型.....	23
4.3.2.1 被征收方.....	24
4.3.2.2 土地受让方与工程施工方（合作方）.....	26
第二大类：市场方主导模式.....	28
5 农村集体自行改造.....	28
5.1 情况描述.....	28
5.2 典型案例.....	29
5.3 税务事项处理意见.....	29
5.3.1 农村集体经济组织.....	29
5.3.2 受让方.....	30
6 村企合作改造.....	31
6.1 模式之一：土地整理后出让.....	31
6.1.1 情况描述.....	31
6.1.2 典型案例.....	32
6.1.3 税务事项处理意见.....	33
6.1.3.1 集体土地使用方.....	33
6.1.3.2 农村集体经济组织.....	34
6.1.3.3 合作方.....	35
6.1.3.4 土地受让方.....	36
6.2 模式之二：土地整理后租赁经营.....	38
6.2.1 情况描述.....	38
6.2.2 典型案例.....	39
6.2.3 税务事项处理意见.....	39

6.2.3.1 集体土地使用方	39
6.2.3.2 农村集体经济组织	40
6.2.3.3 合作方	42
6.3 模式之三：土地整理后以复建地块集中安置	44
6.3.1 情况描述	44
6.3.2 典型案例	44
6.3.3 税务事项处理意见	45
6.3.3.1 被征收方（农村集体经济组织和村民）	45
6.3.3.2 土地受让方（开发企业）	46
6.3.3.3 工程施工方	49
6.3.3.4 开发企业支付货币性质的拆迁补偿费用用于建设复建物业	49
6.3.3.5 村民（被拆迁人）取得复建物业	51
6.4 模式之四：土地整理后回购物业	51
6.4.1 情况描述	51
6.4.2 典型案例	51
6.4.3 税务事项处理意见	52
6.4.3.1 集体土地使用方	52
6.4.3.2 农村集体经济组织	53
6.4.3.3 开发企业	55
6.5 模式之五：土地整理后合作经营	57
6.5.1 情况描述	57
6.5.2 典型案例	57
6.5.3 税务事项处理意见	58
6.5.3.1 集体土地使用方	58
6.5.3.2 F村集体经济组织	59
6.5.3.3 合作方	61
6.5.3.4 项目公司	62
7 企业自改模式	64
7.1 情况描述	64
7.2 典型案例	64
7.3 税务事项处理意见	65
7.3.1 不动产权属人	65

7.3.2 工程施工方	67
8 企业收购改造模式	68
8.1 情况描述	68
8.2 典型案例	68
8.3 税务事项处理意见	68
8.3.1 被收购方	69
8.3.2 收购方	70
9 单一主体归宗改造模式	71
9.1 情况描述	71
9.2 典型案例	72
9.3 税务事项处理意见	73
9.3.1 原权属人	74
9.3.2 受让方	76
9.3.2.1 拆迁补偿环节	76
9.3.2.2 交付公交设施环节	79
9.3.3 工程施工方	80

根据我省现行“三旧”改造模式发展情况，国家税务总局广东省税务局、广东省财政厅、广东省自然资源厅对《广东省“三旧”改造税收指引》（粤地税发〔2017〕68号）进行修订，形成《广东省“三旧”改造税收指引（2019年版）》。

本指引共覆盖我省现行的两大类共九种“三旧”改造模式。其中，第一大类政府主导模式分为：收储、统租、综合整治、合作改造四种模式；第二大类市场方主导模式分为：农村集体自行改造、村企合作、企业自改、企业收购改造、单一主体归宗改造五种模式。

本指引基于每种模式的典型案例，梳理“三旧”改造过程中涉及的增值税、土地增值税、契税、房产税、城镇土地使用税、企业所得税和个人所得税等税种相关税务处理事项，用于指导“三旧”改造项目的涉税管理。本指引未尽事宜按照税收法律、法规及相关规定执行。今后国家和省有新规定的按新规定执行。

第一大类：政府主导模式

1 收储模式

1.1 情况描述

收储模式是指政府征收（含征收农村集体土地及收回国有土地使用权等情况，下同）、收购储备土地并完成拆迁平整后出让，由受让人开发建设的情形。

1.2 典型案例

A市某旧厂房拆除重建改造项目，原厂房用地由政府收回后以公开出让方式引入投资者进行改造。具体为：

一、政府依照国土空间规划，按照法定程序，收回原厂房用地，并向原厂房权属人（被征收方）支付补偿。

二、经政府委托的施工企业对该土地进行建筑物拆除、土地平整等整理工作后，政府通过公开方式出让土地。

三、某商业地产公司（受让方）竞得土地后，向政府支付土地出让价款，并将该项目打造成为大型城市商业综合体。

1.3 税务事项处理意见

1.3.1 征收方式收储

该典型案例税务事项涉及被征收方、土地受让方和工程施工方。涉及主要税种包括增值税、土地增值税、契税、城镇土地使用税、企业所得税、个人所得税。其中在土地征收环节，增值税、土地增值税、契税和个人所得税可享受相关税收优惠政策。

1.3.1.1 被征收方（原权属人）

被征收方的厂房用地被政府征收（收回），并取得货币补偿。

一、增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）款规定，土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。被征收方的土地使用权被政府征收（收回），属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，按规定可免征增值税。

二、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条规定、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6号）第十一条规定，对被征收单位或个人因国家建设的需要而被政府批准征用、收回房地产的，免征其土地增值税。

三、契税

（一）根据《广东省契税实施办法》（广东省人民政府令第41号）第八条第（四）项及《关于解释〈广东省契税实施办法〉第八条第四项的批复》（粤府函〔2007〕127号）规定，被征收方的土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，异地或原地重新承受土地、房屋权属，其成交价格或补偿面积没有超出规定补偿标准的，免征契税；超出的部分应按规定缴纳契税。

（二）根据《财政部 国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税〔2012〕82号）第三条规定，市、县级人民政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定征收居民房屋，居民因个人房屋被征收而选择货币补偿用以重新购置房屋，并且购房成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。居民因个人房屋被征收而选择房屋产权调换，并且不缴纳房屋产权调换差价的，对新换房屋免征契税；缴纳房屋产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

四、企业所得税

（一）符合政策性搬迁规定情形的，根据《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告2012年第40号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告2013年第11号）规定处理：企业应当就政策性搬迁过程中涉及的搬迁收入、搬迁支出、搬迁资产税务处理、搬迁所得等所得税征收管理事项，单独进行

税务管理和核算。在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（二）不符合政策性搬迁规定情形的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

五、个人所得税

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45号）规定，对被拆迁人按照国家有关规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

1.3.1.2 受让方

受让方以出让方式取得土地使用权。

一、增值税

受让方以出让方式取得土地使用权，向政府部门支付土地价款，按《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）的相关规定处理。

二、契税

根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134号）规定，以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。

根据《国家税务总局关于明确国有土地使用权出让契税计税依据的批复》（国税函〔2009〕603号）规定，通过招标、拍卖或者挂牌程序承受国有土地使用权的，对承受者应按照土地成交总价款计征契税，其中的土地前期开发成本不得扣除。

三、城镇土地使用税

根据《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）规定，以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。

四、企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）规定，取得土地使用权所发生的支出作为土地开发成本进行税务处理。

1.3.1.3 工程施工方

工程施工方提供建筑物拆除、土地平整等劳务。

一、增值税

工程施工方提供建筑物拆除、土地平整等服务，应按建筑服务缴纳增值税。

二、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

1.3.2 收购方式收储

政府以收购方式储备土地的，原权属人按转让土地使用权（不动产）计算缴纳增值税及附加税费、企业所得税（个人所得税）、土地增值税和印花税。其中：

一、增值税

政府以收购方式储备土地的，原权属人应按转让土地使用权缴纳增值税。

二、土地增值税

政府以收购方式储备土地的，原权属人转让土地使用权应缴纳土地增值税。该地块已纳入县（区）级以上“三旧”改造规划的，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条第四款及《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税〔2006〕21 号文）第四条有关规定，免征原权属人的土地增值税。

三、企业所得税

原权属人取得资产转让收益，应按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

1.4 征收或收购方式收储后以“限地价、竞配建”方式供地

1.4.1 情况描述

“限地价、竞配建”是指土地“招拍挂”环节政府限定最高地价，达到限定地价后，开发商竞拍配套建设的面积。配套建设移交方式有以下几种：

（一）直接移交方式：配套建设地块和经营性地块合并供地，土地出让合同中列明直接将配套建设地块国有建设用地使用权（可共用宗地）以出让方式首次登记到政府指定行政事业单位。不动产登记部门依法依规将配套建设首次登记到政府指定的行政事业单位。

（二）无偿移交方式：政府指定接收单位与开发企业签订不动产无偿转让协议，不动产权属登记首次登记在开发企业名下，再通过转移登记将权属办至政府指定接收单位名下。

（三）政府回购方式：政府指定回购单位与开发企业按约定价格（不低于成本价）签订商品房买卖合同，不动产权属登记首次登记在开发企业名下，再通过转移登记将权属办至政府指定回购单位名下。

1.4.2 税务事项处理意见

1.4.2.1 受让方

受让方以出让方式取得土地使用权。

一、增值税

（一）受让方取得土地使用权

受让方以出让方式取得土地使用权，向政府部门支付土地价款，按《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的相关规定处理。

（二）受让方移交配套建设

1. 直接移交方式

不动产登记部门直接将配套建设首次登记到政府指定的行政事业单位，受让方属于为政府无偿提供建筑服务，应按照视同销售的相关规定缴纳增值税。

2. 无偿移交方式

受让方按照合同约定无偿移交配套建设，属于无偿转让不动产，应按照视同销售的相关规定缴纳增值税。如配套建设用于公益事业或者以社会公众为对象，不属于视同销售。

3. 政府回购方式

受让方通过转移登记将配套建设的权属办至政府指定回购单位名下，应按现行规定缴纳增值税。

二、土地增值税

（一）直接移交方式。其发生的建筑安装工程成本确认为取得土地使用权的成本扣除。

（二）无偿移交方式。出让合同（公告）或不动产无偿转让协议约定无偿移交的，应视同销售确认收入，同时将此确认为取得土地使用权的成本，在计算土地增值税时予以扣除。

（三）政府回购方式。出让合同（公告）约定按照不低于成本价移交的，据此确定土地增值税应税收入。

三、契税

根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134 号）规定，以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地

补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。

根据《国家税务总局关于明确国有土地使用权出让契税计税依据的批复》（国税函〔2009〕603号）规定，通过招标、拍卖或者挂牌程序承受国有土地使用权的，对承受者应按照土地成交总价款计征契税，其中的土地前期开发成本不得扣除。

四、企业所得税

（一）直接移交方式。按照《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）规定，配套建设的相关支出应单独核算，作为取得土地使用权的成本，计入开发产品计税成本。

（二）无偿移交方式。根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）规定，对无偿移交行为视同销售，计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

（三）政府回购方式。根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）的规定取得的相关收入应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

2 统租模式

2.1 情况描述

统租模式是指政府下属企事业单位连片租赁农村集体的旧厂房用地并实施改造的情形。

2.2 典型案例

B市电子城项目由政府主导，政府下属企业（承租方）连片租赁农村集体经济组织（土地出租方）的旧厂房、钢材堆放场等土地。具体为：

该企业（承租方）以农村集体经济组织（土地出租方）的名义办理项目立项、规划、报建等建设手续，在承租土地上出资增设建筑物。租赁期内，承租方利用建筑物独立经营、获取收益；出租方仅收取土地租金，不参与承租方经营管理、不分取经营收益。土地租赁终止或期满，承租方向出租方返还租赁土地时，按租赁合同约定将土地和地上建（构）筑物一并无偿移交给出租方。

2.3 税务事项处理意见

该典型案例税务事项涉及两个纳税人，分别是土地出租方和承租方。涉及主要税种包括增值税、房产税、城镇土地使用税、企业所得税。

2.3.1 土地出租方（农村集体经济组织）

土地出租方出租农村集体建设用地，并取得土地租金。

一、增值税

根据《财政部 国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》（财税〔2016〕47号）第三条第（二）款的规定，纳税人以经营租赁方式将土地出租给他人使用，按照不动产经营租赁服务缴纳增值税。农村集体经济组织（土地出租方）将土地出租给承租方，应按不动产经营租赁服务缴纳增值税。

二、房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，房产税由产权所有人缴纳。农村集体经济组织（土地出租方）办理房产权属登记的，应按照规定缴纳房产税。根据《财政部 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知》（财税〔2009〕128号）规定，承租方无租使用（或对外转租）农村集体经济组织（土地出租方）的房产，应依照房产余值代缴纳房产税。

三、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定，出租方出租土地取得的租金收入以及土地租赁终止或期满取得的增设建筑物等资产，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

2.3.2 承租方

承租方在承租土地上出资增设建筑物，并将建成的房屋用于出租。

一、增值税

承租方将建成的建筑物用于出租，应按不动产经营租赁服务征收增值税。

二、房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，房产税由产权所有人缴纳。农村集体经济组织（土地出租方）办理房产权属登记的，应按照规定缴纳房产税。根据《财政部 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知》（财税〔2009〕128号）规定，承租方无租使用（或对外转租）农村集体经济组织（土地出租方）的房产，应依照房产余值代缴纳房产税。

三、城镇土地使用税

根据《财政部 税务总局关于承租集体土地城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2017〕29号）规定，在城镇土地使用税征税范围内，承租集体所有建设用地的，由直接从集体经济组织承租土地的单位，即承租方缴纳城镇土地使用税。

四、企业所得税

（一）根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定，承租方在租赁期内利用建筑物取得的经营收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

（二）承租方在承租土地上出资增设建筑物应作为长期待摊费用，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定在租赁期内摊销。

3 综合整治模式

3.1 情况描述

综合整治是政府投资主导整治改造，不涉及拆除现状建筑及不动产权属变动，整治工程内容主要包括完善小区公共服务设施、基础设施、小区道路、园林绿化、建筑修缮等。

3.2 典型案例

C 市某古村历史文化景区环境综合整治改造项目由政府投资主导综合整治，保留现有建筑主体结构和使用功能，完善配套设施和古建筑修缮，整治工程内容主要包括：雨污分流、三线下地、道路铺装、绿化景观、立面整饰以及古建筑修缮等。

3.3 税务事项处理意见

该典型案例税务事项涉及两个纳税人，分别是不动产原权属人和工程施工方。涉及主要税种包括增值税和企业所得税。

3.3.1 不动产原权属人

综合整治区域范围内不动产权属不变，由政府拨款给原权属人进行改造。

一、增值税

原权属人从政府取得拨款并用于综合整治项目，应针对综合整治中建设配套设施、修建道路、园林绿化等具体行为，根据现行规定按对应税目缴纳增值税。

二、企业所得税

原权属人取得的政府拨款应计入收入总额，如果同时符合《财政部 国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70号）规定的3个条件，可作为不征税收入，在计算应纳税所得额时减除，但相应的用于改造支出以及形成资产所计提的折旧、摊销，不得在计算应纳税所得额时扣除。

3.3.2 工程施工方

工程施工方提供建筑物修缮等劳务。

一、增值税

工程施工方提供建筑物修缮等服务，应按建筑服务缴纳增值税。

二、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过12个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

4 合作改造模式

4.1 情况描述

合作改造模式是以政府统一组织实施（即政府为征地拆迁方）为前提，有两种类型：

第一种类型是政府在拆迁阶段通过招标等公开方式引入土地前期整理合作方（下称合作方）承担具体拆迁工作，该企业需要垫付征地拆迁补偿款。完成拆迁后，政府将拟出让土地通过招标、拍卖或者挂牌等公开方式确定土地使用权人，在土地使用权人支付地价款后，政府再向合作方支付拆迁费用与合理利润。

第二种类型是政府通过招标等公开方式征选合作方，既承担土地前期整理的具体拆迁工作，又是土地使用权人。该合作方承担具体拆迁工作，垫付征地拆迁补偿款（含货币与非货币补偿），完成拆迁后，政府直接将拟出让土地使用权供应给该合作方，所支付拆迁费用与合理利润抵减其应向政府缴交的地价款。

4.2 典型案例

D市某片区改造项目按照“政府主导、统一规划、整体更新”的原则，采用第一种类型改造。具体为：

一、在拆迁阶段，政府通过招标确定乙企业承担具体拆迁工作，由其垫资支付给被征收方的拆迁补偿与建筑物拆除、土地平整等费用。

二、政府以招标、拍卖或者挂牌方式出让土地，甲集团公司（受让方）竞得土地使用权，按出让合同规定支付土地出让价款。

三、政府从土地出让收入中支付乙企业的征地拆迁成本（拆迁费用加上合理利润）。

四、政府按照出让合同约定将土地交付甲集团公司（受让方）使用。

4.3 税务事项处理意见

该典型案例税务事项涉被征收方、土地受让方和工程施工方。涉及主要税种包括增值税、土地增值税、契税、城镇土地使用税、企业所得税、个人所得税。其中在土地征收环节，增值税、土地增值税、契税和个人所得税可享受相关税收优惠政策。

4.3.1 第一种类型

4.3.1.1 被征收方

被征收方的土地被政府征收，并取得货币补偿。

一、增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）款规定，土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。被征收方的土地被政府征收（收回），属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者并取得货币补偿，按规定可免征增值税。

二、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条规定、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6号）第十一条规定，对被征收单位或个人因国家建设的需要而被政府批准征用、收回房地产的，免征其土地增值税。

三、契税

（一）根据《广东省契税实施办法》（广东省人民政府令第41号）第八条第（四）项及《关于解释〈广东省契税实施办法〉第八条第四项的批复》（粤府函〔2007〕127号）规定，被征收方的土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，异地或原地重新承受土地、房屋权属，其成交价格或补偿面积没有超出规定补偿标准的，免征契税；超出的部分应按规定缴纳契税。

（二）根据《财政部 国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税〔2012〕82号）第三条规定，市、县级人民政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定征收居民房屋，居民因个人房屋被征收而选择货币补偿用以重新购置房屋，并且购房成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。居民因个人房屋被征收而选择房屋产权调换，并且不缴纳房屋产权调换差价的，对新换房屋免征契税；缴纳房屋产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

四、企业所得税

（一）符合政策性搬迁规定情形的，根据《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告2012年第40号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告2013年第11号）规定处理：企业应当就政策性搬迁过程中涉及的搬迁收入、搬迁支出、搬迁资产税务处理、搬迁所得等所得税征收管理事项，单独进行

税务管理和核算。在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（二）不符合政策性搬迁规定情形的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

五、个人所得税

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45号）规定，对被拆迁人按照国家有关规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

4.3.1.2 土地受让方（甲集团公司）

土地受让方（甲集团公司）以出让方式取得土地使用权。

一、增值税

受让方以出让方式取得土地使用权，向政府部门支付土地价款，按《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）的相关规定处理。

二、契税

根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134号）规定，以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。

根据《国家税务总局关于明确国有土地使用权出让契税计税依据的批复》（国税函〔2009〕603号）规定，通过招标、拍卖或者挂牌程序承受国有土地使用权的，对承受者应按照土地成交总价款计征契税，其中的土地前期开发成本不得扣除。

三、城镇土地使用税

根据《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）规定，以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。

四、企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）的规定，取得土地使用权所发生的支出作为土地开发成本进行税务处理。

4.3.1.3 工程施工方（乙企业）

工程施工方（乙企业）承担具体拆迁中的建筑物拆除、土地平整等劳务。

一、增值税

工程施工方提供建筑物拆除、土地平整等服务，应按建筑服务缴纳增值税。

二、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

4.3.2 第二种类型

与第一种类型的主要差异在于，土地受让方与工程施工方为同一企业（即合作方）。

4.3.2.1 被征收方

被征收方的土地被政府征收，并取得货币或实物补偿。

一、增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）款规定，土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。被征收方的土地被政府征收（收回），属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，取得货币或其他经济利益，按规定可免征增值税。

二、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条规定、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6 号）第十一条规定，对被征收单位或个人因国家建设的需要而被政府批准征用、收回房地产的，免征其土地增值税。

三、契税

（一）根据《广东省契税实施办法》（广东省人民政府令第 41 号）第八条第（四）项及《关于解释〈广东省契税实施办法〉第八条第四项的批复》（粤府函〔2007〕127 号）规定，被征收方的土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，异地或原地重新承受土地、房屋权属，其成交价格或补偿面积没有超出规定补偿标准的，免征契税；超出的部分应按规定缴纳契税。

（二）根据《财政部 国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税〔2012〕82 号）第三条规定，市、县级人民政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定征收居民房屋，居民因个人房屋被征收而选择货币补偿用以重新购置房屋，并且购房成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。居民因个人房屋被征收而选择房屋产权调换，并且不缴纳房屋产权调换差价的，对新换房屋免征契税；缴纳房屋产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

四、企业所得税

（一）符合政策性搬迁规定情形的，根据《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 40 号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 11 号）规定处理：企业应当就政策性搬迁过程中涉及的搬迁收入、搬迁支出、搬迁资产税务处理、搬迁所得等所得税征收管理事项，单独进行税务管理和核算。在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（二）不符合政策性搬迁规定情形的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

五、个人所得税

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45 号）规定，对被拆迁人按照国家有关规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

4.3.2.2 土地受让方与工程施工方（合作方）

合作方以出让方式取得土地使用权，向被征收方支付货币或实物补偿，并承担具体拆迁中的建筑物拆除、土地平整等劳务。

一、增值税

合作方以出让方式取得土地使用权，向政府部门支付土地价款，按《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的相关规定处理。

根据《财政部 国家税务总局关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140 号）第七条规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

合作方向被征收方提供非货币形式的补偿，应按现行规定缴纳增值税。

二、土地增值税

（一）合作方负责拆迁安置，根据《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220 号）的规定，用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）第三条的规定确认收入，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。

（二）发生的房屋拆除、土地平整费用，凡能提供合法有效凭证的予以扣除。

三、契税

根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134号）的规定，合作方以出让方式取得土地使用权，其支付的拆迁补偿费用应计入契税计税依据。

四、城镇土地使用税

根据《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）规定，以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。

五、企业所得税

（一）根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，合作方从事建筑拆除、土地平整工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过12个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

（二）根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）的规定，取得土地使用权所发生的支出作为土地开发成本进行税务处理。

第二大类：市场方主导模式

5 农村集体自行改造

5.1 情况描述

在符合国土空间规划的前提下，农村集体经济组织将其所属的国有建设用地，或将集体建设用地转为国有建设用地后，通过招标方式引入土地前期整理合作方、或者自行组织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政府以协议出让方式将土地使用权出让给该农村集体经济组织成立的全（独）资公司。

5.2 典型案例

F市甲经济联合社所有的旧厂房用地，已办理集体土地使用证，证载土地使用权人为甲经济联合社，土地用途为工业用地。向自然资源部门申请将该宗用地转为国有建设用地，当地自然资源部门组织报批材料按程序上报，并获批准转为国有后，由当地市、县人民政府协议出让给甲经济联合社全资成立的乙房地产开发有限公司，由其用于项目开发建设。

5.3 税务事项处理意见

该典型案例税务事项涉及两个纳税人，即农村集体经济组织和土地受让方。涉及主要税种包括增值税、契税、城镇土地使用税和企业所得税。

5.3.1 农村集体经济组织

一、增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）款规定，土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。农村集体经济组织申请将集体土地转为国有建设用地并交由政府出让，属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，按规定可免征增值税。

二、土地增值税

农村集体经济组织办理征转国有用地手续，未发生转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物行为，不属于土地增值税征收范围。

5.3.2 受让方

受让方以协议出让方式取得土地使用权。

一、增值税

受让方以协议出让方式取得土地使用权，向政府部门支付土地价款，按《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）的相关规定处理。

二、契税

根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134号）规定，以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。

三、城镇土地使用税

根据《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）规定，以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。

四、企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）的规定，取得土地使用权所发生的支出作为土地开发成本进行税务处理。

6 村企合作改造

6.1 模式之一：土地整理后出让

6.1.1 情况描述

在符合国土空间规划的前提下，农村集体经济组织将其所属的国有建设用地，或将集体建设用地转为国有建设用地后，通过招标方式引入土地前期整理合作方，由合作方先行垫资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交由政府以招标、拍卖或挂牌或协议方式出让土地，农村集体经济组织取得出让分成或返还物业，合作方按土地整理协议取得相应收益。

6.1.2 典型案例

E 市某农村集体经济组织通过农村集体资产交易平台确定拟改造地块（农村集体土地）的土地前期整理合作方（下称合作方），并与之签订土地整理协议。具体为：

一、农村集体经济组织收回原用地者的承租土地使用权。该项工作由合作方具体实施，以货币支付土地前期整理费用，包括改造范围内集体土地使用方提前解除租赁合同的违约费用及其地上建筑物补偿的拆迁补偿费用、搬迁费用以及聘请工程施工方完成场地围蔽、建筑物拆除、平整土地等费用，其中拆迁补偿不涉及非货币性补偿。

二、完成地上房屋拆迁和土地平整后，该农村集体经济组织向当地自然资源部门申请办理集体建设用地转为国有建设用地手续，当地自然资源部门组织报批材料按程序上报，并获转为国有土地后，由当地市、县人民政府以招标、拍卖或者挂牌方式出让土地，并在土地出让合同（公告）中明确由土地受让方将部分建成物业无偿移交农村集体经济组织。

三、甲开发企业（土地受让方）向政府支付地价款。农村集体经济组织从政府取得出让收益分成作为补偿，合作方按土地整理协议取得相应收益（包括拆迁费用与合理利润）。

四、甲开发企业（土地受让方）按国土空间规划实施后，按照土地出让合同的约定，将约定物业无偿移交农村集体经济组织。为了符合转移登记办理流程，土地受让方与农村集体经济组织签订商品房买卖合同，但农村集体经济组织实际不向土地受让方支付相关款项。

6.1.3 税务事项处理意见

该典型案例税务事项涉及四个纳税人，分别是集体土地使用方、农村集体经济组织、合作方和土地受让方。涉及主要税种包括增值税、土地增值税、契税和企业所得税。其中在土地整理实施环节，增值税和契税有税收优惠政策。

6.1.3.1 集体土地使用方

一、增值税

集体土地使用方因农村集体经济组织提前解除租赁合同而收到违约费用、拆迁补偿费用、搬迁费用等经济利益，未提供增值税应税行为，无需缴纳增值税。

二、企业所得税

（一）符合政策性搬迁规定情形的，根据《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 40 号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 11 号）规定处理：企业应当就政策性搬迁过程中涉及的搬迁收入、搬迁支出、搬迁资产税务处理、搬迁所得等所得税征收管理事项，单独进行税务管理和核算。在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（二）不符合政策性搬迁规定情形的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

6.1.3.2 农村集体经济组织

农村集体经济组织向自然资源主管部门申请办理集体建设用地转为国有建设用地手续，取得土地出让收益分成，并按土地出让合同的约定无偿从甲开发企业（土地受让方）处取得部分建成物业。

一、增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）款规定，土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。农村集体经济组织申请将集体土地转为国有建设用地并交由政府出让，属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，按规定可免征增值税。

二、契税

根据《广东省契税实施办法》（广东省人民政府令第 41 号）第八条第（四）项及《关于解释〈广东省契税实施办法〉第八条第四项的批复》（粤府函〔2007〕127 号）规定，被征收方的土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，异地或原地重新承受土地、房屋权属，其成交价格或补偿面积没有超出规定补偿标准的，免征契税；超出的部分应按规定缴纳契税。

三、企业所得税

取得土地出让收益分成及部分建成物业，应按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

6.1.3.3 合作方

合作方向集体土地使用方支付土地前期整理费用，聘请工程施工方完成场地围蔽、建筑物拆除、平整土地等费用，并取得相应收益。

一、增值税

土地前期整理合作方提供建筑物拆除、土地平整等服务，应按建筑服务缴纳增值税。

二、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，合作方完成场地围蔽、建筑物拆除、平整土地等工程取得的各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

6.1.3.4 土地受让方

一、增值税

受让方取得土地使用权并向政府部门支付土地价款，按《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的相关规定处理。

根据《财政部 国家税务总局关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140 号）第七条规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

受让方将约定物业无偿移交农村集体经济组织，属于无偿转让不动产，应按照视同销售的相关规定缴纳增值税。

二、土地增值税

土地受让方无偿移交约定物业，根据《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220 号）的规定，用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）第三条第（一）款规定确认收入，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。

三、契税

根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134 号）规定，以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。

根据《国家税务总局关于明确国有土地使用权出让契税计税依据的批复》（国税函〔2009〕603 号）规定，通过招标、拍卖或者挂牌程序承受国有土地使用权的，对承受者应按照土地成交总价款计征契税，其中的土地前期开发成本不得扣除。

四、企业所得税

（一）根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2019〕31号）的规定，取得土地使用权所发生的支出作为土地开发成本进行税务处理。

（二）根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）的规定，对无偿移交行为视同销售，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

6.2 模式之二：土地整理后租赁经营

6.2.1 情况描述

在符合国土空间规划的前提下，农村集体经济组织将其所属的国有建设用地，或将集体建设用地转为国有建设用地后，通过招标方式引入土地前期整理合作方（下称合作方），由合作方先行垫资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，在达到土地再开发条件后，合作方以租赁形式从农村集体经济组织处取得该国有建设用地改造后地块经营权，并由其按国土空间规划和约定经营开发，合作方获得全部经营收益，在租赁期满后，合作方无偿（或有偿）将改造后地块及其地上建（构）筑物交回农村集体经济组织。

6.2.2 典型案例

C村集体经济组织将集体工业土地申请转为国有建设用地，通过集体资产交易平台引入合作方，双方约定由合作方进行土地整理（含原土地使用方租约解除及房屋搬迁补偿等）后，合作方租用土地20年，逐年支付租金，以村集体名义按规划确定的工业用途开发建设厂房，由合作方自用或出租。在租赁期满后，合作方无偿将整理地块及其地上建（构）筑物交回农村集体经济组织。

6.2.3 税务事项处理意见

该典型案例税务事项涉及三个纳税人，分别是集体土地使用方、农村集体经济组织、合作方。涉及主要税种包括增值税、契税和企业所得税。

6.2.3.1 集体土地使用方

合作方向集体土地使用方支付提前解除租赁合同的违约费用以及地上建筑物补偿与搬迁费用（货币补偿）。

一、增值税

集体土地使用方因农村集体经济组织提前解除租赁合同而收到违约费用、拆迁补偿费用、搬迁费用等经济利益，未提供增值税应税行为，无需缴纳增值税。

二、企业所得税

（一）符合政策性搬迁规定情形的，根据《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 40 号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 11 号）规定处理：企业应当就政策性搬迁过程中涉及的搬迁收入、搬迁支出、搬迁资产税务处理、搬迁所得等所得税征收管理事项，单独进行税务管理和核算。在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（二）不符合政策性搬迁规定情形的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

6.2.3.2 农村集体经济组织

农村集体经济组织向自然资源部门申请办理集体建设用地转为国有建设用地手续后，取得土地租金，并土地租赁期满后无偿取得整理地块地上建筑物。

一、增值税

根据《财政部 国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》（财税〔2016〕47 号）第三条第（二）款的规定，纳税人以经营租赁方式将土地出租给他人使用，按照不动产经营租赁服务缴纳增值税。农村集体经济组织将土地出租给合作企业，应按不动产经营租赁服务缴纳增值税。

二、房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，房产税由产权所有人缴纳。农村集体经济组织（出租方）办理房产权属登记的，应按照规定缴纳房产税。根据《财政部 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知》（财税〔2009〕128 号）规定，合作方无租使用农村集体经济组织（出租方）的房产，应依照房产余值代缴纳房产税。

三、城镇土地使用税

根据《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186 号）规定，以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。

四、契税

土地征转过程中如涉及土地出让金的补缴，根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134 号）的规定，受让方以出让方式取得土地使用权，其补缴的土地出让金应计入契税计税依据。

五、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定，出租方出租土地取得的租金收入以及土地租赁终止或期满取得的增设建筑物等资产，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

6.2.3.3 合作方

合作方支付提前解除租赁合同的违约费用与地上建筑物补偿等拆迁补偿费，以及聘请工程施工方完成场地围蔽、建筑物拆除、平整土地等费用，并逐年支付土地租金，以村集体名义按规划工业用途开发建设厂房，支付相关工程款项。

一、增值税

合作方将建成的建筑物用于出租，应按不动产经营租赁服务征收增值税。

二、房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，房产税由产权所有人缴纳。农村集体经济组织（出租方）办理房产权属登记的，应按照规定缴纳房产税。根据《财政部 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知》（财税〔2009〕128号）规定，合作方无租使用农村集体经济组织（土地出租方）的房产，应依照房产余值代缴纳房产税。

三、企业所得税

（一）根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，土地前期整理合作方完成场地围蔽、建筑物拆除、平整土地等工程取得的各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过12个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

（二）根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定，承租方在租赁期内利用建筑物取得的经营收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

（三）合作方在承租土地上出资增设建筑物应作为长期待摊费用，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定在租赁期内摊销。

6.3 模式之三：土地整理后以复建地块集中安置

6.3.1 情况描述

村集体经济组织将集体土地申请转为国有土地，分为融资地块与复建地块，并与开发企业合作实施改造。

6.3.2 典型案例

一、G村集体经济组织成员表决同意项目实施方案后，按程序报送有权机关审批后，该农村集体经济组织通过公开交易方式选择开发企业参与改造。

二、在完成房屋拆迁补偿安置后，农村集体经济组织向当地自然资源部门申请办理集体建设用地转为国有建设用地手续，当地自然资源部门组织报批材料按程序上报，经批准转为国有后，复建地块采取划拨方式供应给 G 村集体经济组织，融资地块由政府协议出让给开发企业。

三、开发企业按要求缴纳土地出让金后对融资地块实施改造，并承担复建地块物业建造及河涌整治、打通消防通道等工程成本。复建地块土地使用权与地上物业权属始终在 G 村集体经济组织名下，未发生权属转移，开发企业与 G 村集体经济组织也未签订复建地块与地上物业无偿转让合同（协议）。

四、村集体经济组织是复建地块业主单位，复建地块的土地征用及拆迁补偿费，复建物业的设计、建造、安装、装修装饰和竣工验收工作由开发企业委托施工企业负责，相关费用支出也由开发企业实际负担。设计、施工企业向开发企业开具发票。

6.3.3 税务事项处理意见

该典型案例税务事项涉及三个纳税人，分别是被征收方、土地受让方（开发企业）和工程施工方。涉及主要税种包括增值税、契税、企业所得税、城镇土地使用税和个人所得税。其中增值税、个人所得税有税收优惠政策。

6.3.3.1 被征收方（农村集体经济组织和村民）

一、增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）款规定，土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。农村集体经济组织申请将集体土地转为国有建设用地并交由政府出让，属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，按规定可免征增值税。

二、企业所得税

（一）符合政策性搬迁规定情形的，根据《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 40 号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 11 号）规定处理：企业应当就政策性搬迁过程中涉及的搬迁收入、搬迁支出、搬迁资产税务处理、搬迁所得等所得税征收管理事项，单独进行税务管理和核算。在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（二）不符合政策性搬迁规定情形的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

三、个人所得税

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45 号）规定，对被拆迁人按照国家有关规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

6.3.3.2 土地受让方（开发企业）

开发企业取得融资地块土地使用权，并以建造复建地块房产为代价补偿农村集体经济组织或村民。

一、增值税

开发企业取得融资地块土地使用权并向政府部门支付土地价款，按《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的相关规定处理。

根据《财政部 国家税务总局关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140 号）第七条规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

开发企业承担复建地块物业建造及河涌整治、打通消防通道等事项，且复建地块土地使用权与地上物业权属始终在农村集体经济组织名下，属于无偿提供建筑服务，应按照视同销售的相关规定缴纳增值税。

二、契税

根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134 号）规定，出让国有土地使用权的，其契税计税价格为承受人为取得该土地使用权而支付的全部经济利益。以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。

三、城镇土地使用税

根据《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186 号）规定，以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。

四、土地增值税

根据《国家税务总局广东省税务局土地增值税管理规程》（国家税务总局广东省税务局公告 2019 年第 5 号）第二十九条规定，开发企业承担，复建地块的土地征用及拆迁补偿费，复建物业的设计、建造、安装、装修装饰和竣工验收工作及河涌整治、打通消防通道等实际发生并取得合法有效凭证的成本，确认为房地产项目的土地征用及拆迁补偿费扣除。

五、企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2019〕31 号）的规定，取得土地使用权所发生的支出（包括复建地块相关支出）作为土地开发成本进行税务处理。

6.3.3.3 工程施工方

工程施工方提供建筑物拆除、土地平整等劳务。

一、增值税

工程施工方提供建筑物拆除、土地平整等服务，应按建筑服务缴纳增值税。

二、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过12个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

6.3.3.4 开发企业支付货币性质的拆迁补偿费用用于建设复建物业

开发企业向G村集体经济组织直接支付货币补偿，由村集体经济组织作为复建物业建设单位，自行委托施工企业进行设计、施工和竣工验收工作，相关费用支出由村集体经济组织实际负担。

一、增值税

根据《财政部 国家税务总局关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140号）第七条规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

开发企业向G村集体经济组织直接支付货币补偿可作为拆迁补偿费用在计算销售额时扣除。

二、契税

根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134号）规定，出让国有土地使用权的，其契税计税价格为承受人为取得该土地使用权而支付的全部经济利益。开发企业向村集体经济组织直接支付货币补偿应计入契税计税依据。

三、土地增值税

根据《国家税务总局广东省税务局土地增值税管理规程》（国家税务总局广东省税务局公告2019年第5号）第二十九条规定，开发企业向村集体经济组织直接支付货币补偿，确认为房地产项目的土地征用及拆迁补偿费扣除。

6.3.3.5 村民（被拆迁人）取得复建物业

村民受让房屋，根据《广东省契税实施办法》（广东省人民政府令第41号）第八条第（四）项及《关于解释〈广东省契税实施办法〉第八条第四项的批复》（粤府函〔2007〕127号）规定处理。

6.4 模式之四：土地整理后回购物业

6.4.1 情况描述

村集体经济组织将集体土地申请转为国有土地，并与开发企业合作实施改造。农村集体经济组织以一定比例的货币补偿款购置开发企业所开发的物业。

6.4.2 典型案例

一、G 村集体经济组织按照经批准的改造项目实施方案，通过公开交易方式选择开发企业实施改造，签订合作开发改造协议。

二、开发企业与集体土地使用者及农村集体（被改造主体方）签订拆迁补偿安置协议并报政府备案。开发企业负责拆除建筑物、土地平整。对农村集体的补偿包含土地使用权补偿。相关款项由开发企业直接支付给集体土地使用方或集体经济组织。

三、在完成房屋拆迁补偿安置后，农村集体经济组织向当地自然资源部门申请办理集体建设用地转为国有建设用地手续，当地自然资源部门组织报批材料按程序上报，经批准转为国有土地后，拟改造地块土地使用权由政府协议出让给开发企业，开发企业按要求缴纳土地出让金（政府仅计收纯收益，不含对农村集体土地使用权补偿及拆迁安置补偿），按规划和约定要求对拟改造地块实施改造。

四、农村集体经济组织以一定比例的货币补偿款购置开发企业所开发的物业，作为长远收益保障。开发企业与农村集体经济组织约定的价格（不低于成本价）通过“三旧”改造方案或土地出让合同（公告）进行明确。

6.4.3 税务事项处理意见

该典型案例税务事项涉及三个纳税人，分别是集体土地使用方、农村集体经济组织、开发企业。涉及主要税种包括增值税、土地增值税、契税和企业所得税。其中增值税、契税有税收优惠政策。

6.4.3.1 集体土地使用方

一、增值税

集体土地使用方因农村集体经济组织提前解除租赁合同而收到违约费用、拆迁补偿费用、搬迁费用等经济利益，未提供增值税应税行为，无需缴纳增值税。

二、企业所得税

（一）符合政策性搬迁规定情形的，根据《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 40 号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 11 号）规定处理：企业应当就政策性搬迁过程中涉及的搬迁收入、搬迁支出、搬迁资产税务处理、搬迁所得等所得税征收管理事项，单独进行税务管理和核算。在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（二）不符合政策性搬迁规定情形的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

6.4.3.2 农村集体经济组织

农村集体经济组织是土地整理实施方，由其向自然资源部门申请办理集体建设用地转为国有建设用地手续后，取得土地使用权补偿及拆迁安置补偿。

一、增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）款规定，土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。农村集体经济组织申请将集体土地转为国有建设用地并交由政府出让，属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，按规定可免征增值税。

二、契税

根据《广东省契税实施办法》（广东省人民政府令第41号）第八条第（四）项及《关于解释〈广东省契税实施办法〉第八条第四项的批复》（粤府函〔2007〕127号）规定，被征收方的土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，异地或原地重新承受土地、房屋权属，其成交价格或补偿面积没有超出规定补偿标准的，免征契税；超出的部分应按规定缴纳契税。

三、企业所得税

（一）符合政策性搬迁规定情形的，根据《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告2012年第40号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告2013年第11号）规定处理：企业应当就政策性搬迁过程中涉及的搬迁收入、搬迁支出、搬迁资产税务处理、搬迁所得等所得税征收管理事项，单独进行税务管理和核算。在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（二）不符合政策性搬迁规定情形的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

6.4.3.3 开发企业

一、增值税

（一）开发企业提供建筑物拆除、土地平整等服务，应按建筑服务缴纳增值税。

（二）开发企业取得土地使用权并向政府部门支付土地价款，向政府部门支付土地价款，按《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）的相关规定处理。

根据《财政部 国家税务总局关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140号）第七条规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

农村集体经济组织以一定比例的货币补偿款购置开发的物业时，开发企业应按现行规定缴纳增值税。

二、土地增值税

开发企业以出让方式取得土地使用权，并按照“三旧”改造方案或土地出让合同（公告）以约定价格（不低于成本价）向农村集体经济组织销售房屋，可根据该约定价格计算确认土地增值税计税收入。

三、契税

根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134号）规定，以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。

根据《国家税务总局关于明确国有土地使用权出让契税计税依据的批复》（国税函〔2009〕603号）规定，通过招标、拍卖或者挂牌程序承受国有土地使用权的，对承受者应按照土地成交总价款计征契税，其中的土地前期开发成本不得扣除。

四、企业所得税

开发企业向农村集体经济组织销售房屋，应根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2019〕31号）的规定计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

6.5 模式之五：土地整理后合作经营

6.5.1 情况描述

村集体经济组织将集体土地申请转为国有土地，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，F村集体经济组织从项目公司取得货币、非货币补偿。

6.5.2 典型案例

一、F村集体经济组织按照经批准的改造项目实施方案，通过公开交易方式选择合作企业实施改造，签订合作开发改造协议，并办理集体建设用地改变为国有建设用地手续，在该环节中，F村集体经济组织没有办理国有土地使用证。

二、F村集体经济组织通过公开交易方式选择合作方，与其签订合作开发协议，双方按约定成立项目公司。货币补偿、项目公司注册资本和因改造项目而发生的其他投入，由合作方代项目公司以货币形式垫付。

三、F村集体经济组织制定地上建筑物补偿方案，以其名义对集体土地使用方进行拆迁补偿，但具体工作由项目公司委托合作方实施，拆除费用也由项目公司支付，项目公司成立前发生的上述费用由合作企业垫付。政府协议出让该地块给项目公司。

四、房地产项目均以项目公司名义立项、报建，全部竣工验收后，F村集体经济组织按约定取得分成物业，采用项目公司与F村集体经济组织签订房屋销售合同的形式，将分成物业的权属办至F村集体经济组织名下；同时，按约定取得利润分成。

6.5.3 税务事项处理意见

该典型案例税务事项涉及四个纳税人，分别是集体土地使用方、F 村集体经济组织、合作方和项目公司。涉及主要税种包括增值税、土地增值税、契税和企业所得税。其中增值税、契税有税收优惠政策。

6.5.3.1 集体土地使用方

一、增值税

集体土地使用方因农村集体经济组织提前解除租赁合同而收到违约费用、拆迁补偿费用、搬迁费用等经济利益，未提供增值税应税行为，无需缴纳增值税。

二、企业所得税

（一）符合政策性搬迁规定情形的，根据《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 40 号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 11 号）规定处理：企业应当就政策性搬迁过程中涉及的搬迁收入、搬迁支出、搬迁资产税务处理、搬迁所得等所得税征收管理事项，单独进行税务管理和核算。在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（二）不符合政策性搬迁规定情形的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

6.5.3.2 F 村集体经济组织

一、增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）款规定，土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。农村集体经济组织申请将集体土地转为国有建设用地并交由政府出让，属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，按规定可免征增值税。

二、土地增值税

F 村集体经济组织办理征转国有用地手续，未发生转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物行为，不属于土地增值税征收范围。

三、契税

F 村集体经济组织取得分成物业，属于征地的补偿。根据《广东省契税实施办法》（广东省人民政府令第 41 号）第八条第（四）项及《关于解释〈广东省契税实施办法〉第八条第四项的批复》（粤府函〔2007〕127 号）规定，被征收方的土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，异地或原地重新承受土地、房屋权属，其成交价格或补偿面积没有超出规定补偿标准的，免征契税；超出的部分应按规定缴纳契税。

四、企业所得税

（一）符合政策性搬迁规定情形的，根据《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 40 号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 11 号）规定处理：企业应当就政策性搬迁过程中涉及的搬迁收入、搬迁支出、搬迁资产税务处理、搬迁所得等所得税征收管理事项，单独进行税务管理和核算。在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（二）不符合政策性搬迁规定情形的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

6.5.3.3 合作方

一、增值税

合作方提供建筑物拆除、土地平整等服务，应按建筑服务缴纳增值税。

二、企业所得税

（一）根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

（二）合作方取得项目公司分回的利润按《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定确认为股息红利收入。

6.5.3.4 项目公司

一、增值税

项目公司取得土地使用权并向政府部门支付土地价款，向政府部门支付土地价款，按《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的相关规定处理。

根据《财政部 国家税务总局关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140 号）第七条规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

项目公司与农村集体经济组织签订房屋销售合同，将分成物业的权属办至农村集体经济组织名下，应按现行规定缴纳增值税。

二、土地增值税

合作方支付的与改造项目直接相关的前期费用、拆除临迁费用、补偿安置费用以及搬迁奖励支出。项目公司成立后由其直接负担的，凭合法有效凭证、费用支出明细计入土地增值税的扣除项目。

相关费用支出超过县（区）以上人民政府制定的改造成本核算标准的，主管税务机关应要求其提供相关佐证材料进行核查。

项目公司通过签订房地产销售合同的形式将分成物业通过转移登记方式办理至 F 村经联社名下。根据《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220 号）的规定，用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）第三条的规定确认收入，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。

三、契税

根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134 号）规定，以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。

根据《国家税务总局关于明确国有土地使用权出让契税计税依据的批复》（国税函〔2009〕603 号）规定，通过招标、拍卖或者挂牌程序承受国有土地使用权的，对承受者应按照土地成交总价款计征契税，其中的土地前期开发成本不得扣除。

四、企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31 号）的规定取得的相关收入应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

7 企业自改模式

7.1 情况描述

在符合国土空间规划的前提下，由企业自行选择土地前期整理合作方，或由企业自行对土地进行平整并达到土地出让条件后，由政府直接以协议方式出让给该企业。或者，在不实施拆除重建的情况下，由企业按照经批准的规划用途自行实施“微改造”。

7.2 典型案例

H 市某集团（不动产权属人）的旧厂房改造项目，由其自行出资，按照原址升级、功能改变的模式实施改造。由某集团通过向政府补缴地价，将土地用途由工业用途改变为商业用途，并通过协议方式取得土地使用权后自行进行“微改造”或拆除重建。

7.3 税务事项处理意见

该典型案例税务事项涉及两个纳税人，分别是不动产权属人和工程施工方。涉及主要税种包括增值税、房产税、契税和企业所得税。

7.3.1 不动产权属人

不动产权属人通过向政府补缴地价，将土地用途由工业用途改变为商业用途，并通过协议方式取得土地使用权自行进行改造开发。

一、增值税

不动产权属人通过协议方式取得土地使用权，向政府部门支付土地价款，向政府部门支付土地价款，按《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的相关规定处理。

二、房产税

（一）根据《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》（财税〔2010〕121 号）的规定，自行改造企业补缴的地价款应计入房产原值征收房产税。

（二）根据《广东省税务局关于印发房产税、车船使用税若干具体问题的解释和规定的通知》（（87）粤税三字第 6 号）的规定，自行改造企业扩建、改建装修后的房产在下一个纳税期按扩建、改建、装修后的房产原值计税。

三、契税

根据《国家税务总局关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》（国税函〔2008〕662 号）的规定，对纳税人因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。计税依据为因改变土地用途应补缴的土地收益金及应补缴政府的其他费用。

四、企业所得税

（一）企业改造完成作固定资产自用的，根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定，符合固定资产改良支出条件且原固定资产已提足折旧的，按照固定资产预计尚可使用年限分期摊销；未足额提取折旧前进行改扩建的，如属于推倒重置的，该资产原值减除提取折旧后的净值，应并入重置后的固定资产计税成本，并在该固定资产投入使用后的次月起，按照税法规定的折旧年限，一并计提折旧；如属于提升功能、增加面积的，该固定资产的改扩建支出，并入该固定资产计税基础，并从改扩建完工投入使用后的次月起，重新按税法规定的该固定资产折旧年限计提折旧，如该改扩建后的固定资产尚可使用的年限低于税法规定的最低年限的，可以按尚可使用的年限计提折旧。

（二）改变土地用途所补缴的土地出让金及发生的相关支出，按无形资产摊销处理。

7.3.2 工程施工方

工程施工方提供建筑物、构筑物及其附属设施的建造、修缮、装饰，线路、管道、设备、设施等的安装以及其他工程作业。

一、增值税

工程施工方提供建筑物、构筑物及其附属设施的建造、修缮、装饰，线路、管道、设备、设施等的安装以及其他工程作业，应按建筑服务缴纳增值税。

二、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳

税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

8 企业收购改造模式

8.1 情况描述

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，由地方自然资源主管部门进行归宗，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。或者，在不实施拆除重建的情况下，由企业按照经批准的规划用途自行实施“微改造”。

8.2 典型案例

I 市创意园项目，社会投资主体（收购方）收购多家濒临倒闭，效益低下的企业（被收购方）旧厂房，并办理房产、土地权属转移手续。其利用原有的厂房、办公室进行连片改造，打造餐饮、娱乐、住宿、写字楼等新兴产业园区，并对外出租。

8.3 税务事项处理意见

该典型案例税务事项涉及两个纳税人，分别是被收购方和收购方。涉及主要税种包括增值税、土地增值税、房产税、城镇土地使用税、契税和企业所得税。其中土地增值税有税收优惠政策。

8.3.1 被收购方

被收购方转让其拥有的房产、土地，并取得收入。

一、增值税

被收购方转让其拥有的房产并取得收入，应按转让不动产缴纳增值税；被收购方转让其拥有的土地使用权并取得收入，应按转让土地使用权缴纳增值税。

二、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，被收购方转让旧厂房取得收入，应按规定申报缴纳土地增值税。对纳入县（区）级以上“三旧”改造规划且被收购方能提供“三旧”改造方案批复（或等效文件）的，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条第四款及《财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税〔2006〕21 号文）第四条有关规定，免征被收购方的土地增值税。

三、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定，被收购方转让资产取得的收入，应计入企业所得税收入总额，发生的与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

8.3.2 收购方

收购方取得房屋、土地，进行连片改造后对外出租。

一、增值税

收购方进行连片改造后对外出租不动产，应按不动产经营租赁服务缴纳增值税。

二、房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，收购方取得房屋所有权，应按规定缴纳房产税。自用的，以房产原值计征房产税；用于出租的，以租金收入计征房产税。

三、城镇土地使用税

根据《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）规定，收购方以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税。

四、契税

根据《中华人民共和国契税暂行条例》第四条、《中华人民共和国契税暂行条例细则》（财法字〔1997〕52号）第九条规定，应按土地、房屋权属转移合同确定的价格缴纳契税。合同价格低于存量房系统评估价格的，以评估价格缴纳契税。

根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134号）规定，以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。

五、企业所得税

（一）收购方对收购的资产进行改造，实际发生的支出，应计入固定资产的计税基础，按照规定计提固定资产折旧，在计算应纳税所得额时扣除。

（二）收购方取得的租金收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

9 单一主体归宗改造模式

9.1 情况描述

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，再由自然资源主管部门直接与单一改造主体签订协议出让合同。或者，在不实施拆除重建的情况下，由企业按照经批准的规划用途自行实施“微改造”。

9.2 典型案例

K 有限公司成立项目 B 有限公司（下称项目 B 公司），与原权属人签订搬迁补偿安置协议形成单一主体。具体为：

一、某连片改造范围拟以拆除重建方式实施改造，由范围内拟拆除重建区域的房屋土地原权属人委托具有独立法人资格的 K 有限公司作为单一主体实施改造。

二、改造规划经县级以上人民政府或其授权单位审批通过。

三、按照房地产的相关权益让渡于单一主体的政策要求，在实施主体确认前，K 有限公司制定搬迁补偿方案，并成立项目 B 公司。后者与区域内的相关原权属人分别签订搬迁补偿协议，对补偿方式、金额、支付期限、原地安置补偿房屋的面积、地点和不动产登记价格，搬迁期限等相关事项，以及对不动产权属证书注销后附着于原房地产的义务和责任承担做出约定。协议签订后，区域内待拆除房产和土地的相关权益让渡至项目 B 公司，原权属人的不动产权属证书证载权利不发生变化。搬迁补偿协议按要求报备。

四、项目 B 公司实施主体资格申请政府主管部门确认，该公司获得该区域的单一主体资格。

五、项目 B 公司委托 C 公司组织完成拆除重建区域内的建筑物拆除与土地平整。

六、在政府主管部门确认完成建筑物拆除情况后，根据原权属人与 K 有限公司签订的注销房地产权属证书委托书，项目 B 公司作为受托方以原权属人名义向房地产登记部门申请办理房地产权属证书的注销登记。由政府主管部门根据城市更新相关政策完成零散土地归宗，并由县级（含县级）以上人民政府提供可说明属于依法征收或视同政府收回的书面文件。

七、项目 B 公司向政府主管部门申请建设用地审批。

八、政府主管部门在批准项目建设用地后与项目 B 公司签订协议出让土地使用权合同，核发建设用地规划许可证。项目 B 公司需要根据《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）的要求，项目 B 公司与当地政府签订配建公共设施建设移交监管协议，项目 B 公司支付相关平整土地和建筑安装工程相关费用，在连片改造范围内向政府无偿交付公交站场。

九、公交站场获市交通运输主管部门批准设立，设施用地位于连片改造范围内。

9.3 税务事项处理意见

该典型案例税务事项涉及三个纳税人，分别是原权属人、受让方和工程施工方。涉及主要税种包括增值税、土地增值税、契税、企业所得税和个人所得税。其中收回土地使用权和重新承受房屋环节有增值税、土地增值税和契税税收优惠政策。

9.3.1 原权属人

一、增值税

在单一主体归宗改造模式中，完成上盖物拆除后，自然资源部门注销原有不动产权证土地收归国有，再直接与单一改造主体签订协议出让合同。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）有关指导精神，可凭县级（含县级）以上人民政府通过政府会议纪要、“三旧”改造批复或其他文件证明上述操作属于政府征收（收回）房产、土地并出让的行为。

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）款规定，土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。原权属人的土地被政府征收（收回），属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，按规定可免征增值税。

二、土地增值税

在单一主体归宗改造模式中，完成上盖物拆除后，自然资源部门注销原有不动产权证土地收归国有，再直接与单一改造主体签订协议出让合同。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）有关指导精神，可凭县级（含县级）以上人民政府通过的政府会议纪要、“三旧”改造方案批复或其他等效文件证明上述操作属于政府征收（收回）房产、土地并出让的行为。依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令 第138号）第八条，免征原权属人的土地增值税。

三、契税

根据《广东省契税实施办法》（广东省人民政府令第41号）第八条第（四）项及《关于解释〈广东省契税实施办法〉第八条第四项的批复》（粤府函〔2007〕127号）规定，被征收方的土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，异地或原地重新承受土地、房屋权属，其成交价格或补偿面积没有超出规定补偿标准的，免征契税；超出的部分应按规定缴纳契税。

四、企业所得税

（一）符合政策性搬迁规定情形的，根据《国家税务总局关于发布〈企业政策性搬迁所得税管理办法〉的公告》（国家税务总局公告2012年第40号）和《国家税务总局关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告2013年第11号）规定处理：企业应当就政策性搬迁过程中涉及的搬迁收入、搬迁支出、搬迁资产税务处理、搬迁所得等所得税征收管理事项，单独进行税务管理和核算。在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁（不超过五年）的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算。

（二）不符合政策性搬迁规定情形的，按照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例的相关规定处理：取得的拆迁补偿收入（含货币或非货币），应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。

五、个人所得税

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45号）规定，对被拆迁人按照国家有关规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

9.3.2 受让方

项目B公司作为受让方以出让方式有偿取得土地使用权，向原权属人支付货币或实物补偿，支付公交设施用地及地上建筑物相关平整土地和建筑安装工程相关费用，公交设施用地及地上建筑物被政府收回（征收）。

9.3.2.1 拆迁补偿环节

一、增值税

受让方取得土地使用权并向政府部门支付土地价款，向政府部门支付土地价款，按《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）的相关规定处理。

根据《财政部 国家税务总局关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140号）第七条规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。纳税人按上述规定扣除拆迁补偿费用时，应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。

二、契税

根据《财政部 国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134号）规定，以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。因此，受让方支付的搬迁补偿费用、拆除平整费用、土地出让金应作为契税计税依据。

三、城镇土地使用税

根据《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）规定，以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。

四、企业所得税

（一）用于房地产开发情形的，根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）的规定，可作为土地开发成本进行税务处理。

（二）用于房地产开发以外情形的，根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，取得的土地使用权支出作为无形资产摊销，发生的各类拆迁补偿支出在税前扣除。

五、土地增值税

（一）国有土地出让的受让方负责拆迁安置，根据《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）的规定，用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）第三条第（一）款规定确认收入，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费；回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应抵减本项目拆迁补偿费。采取异地安置，异地安置的房屋属于自行开发建造的，房屋价值按国税发〔2006〕187号第三条第（一）款的规定计算，计入本项目的拆迁补偿费；异地安置的房屋属于购入的，以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。货币安置拆迁的，凭合法有效凭证计入拆迁补偿费。

（二）受让方支付的建筑物拆除费用、土地平整费用凭合法有效凭证扣除。

9.3.2.2 交付公交设施环节

一、增值税

受让方向政府交付公交站场，属于无偿转让不动产或提供应税服务，但以社会公众为对象，无需按视同销售缴纳增值税。

二、城镇土地使用税

根据《财政部税务总局关于继续对城市公交站场道路客运站场城市轨道交通系统减免城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2019〕11号）的规定，城市公交站场用地免征城镇土地使用税。

三、土地增值税

项目 B 公司与当地政府签订配建公共设施建设移交监管协议，根据《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）的规定，按建造的与清算项目配套的公共设施处理。

四、企业所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）的规定，公共设施发生的相关支出计入开发产品计税成本。

五、契税

项目 B 公司实际支付的与清算项目配套的公共设施建造支出不计入契税计税依据。

9.3.3 工程施工方

工程施工方提供建筑物拆除、土地平整等劳务。

一、增值税

工程施工方提供建筑物拆除、土地平整等服务，应按建筑服务缴纳增值税。

二、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，施工企业从事建筑、安装、装配工程业务等各项收入，应计入企业所得税收入总额，发生与取得收入有关的、合理的支出，可在计算应纳税所得额时扣除。企业从事上述劳务持续时间超过 12 个月的，按照纳税年度内完工进度或者完成的工作量确认收入的实现。

国家税务总局广东省税务局财产和行为税处承办办公室

2019 年 12 月 13 日

关于对“三旧”改造涉及经营服务性收费给予优惠的通知

粤价〔2011〕195 号

各地级以上市物价局，深圳市发展改革委、市场监管局，佛山市顺德区发展规划和统计局：

根据《关于落实省人大常委会对“三旧”改造工作审议意见有关工作安排的通知》（粤国土资试点函〔2011〕729 号）要求，对“三旧”改造涉及的设计、监理、安装、测绘、施工图审查、建设项目环境影响咨询等经营服务性收费给予适当的优惠，按相关收费标准的低限予以减收。各地可结合当地实际，在规定权限内出台有关政策对“三旧”改造涉及的经营服务性收费给予优惠。

广东省物价局

二〇一一年八月十六日

关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见

粤建规函〔2011〕304号

为贯彻落实《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）和《省府办公厅转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤府办〔2009〕122号），强化规划的综合调控作用，促进“三旧”改造规划的有效实施，推动全省“三旧”改造工作实现“一年初见成效，两年突破性进展，三年大改观”的目标，现就加强“三旧”改造规划的实施工作提出指导意见如下：

一、充分认识加强“三旧”改造规划实施工作的重要意义

“三旧”改造规划是科学有序推进“三旧”改造的基础和前提，是指导各地“三旧”改造工作的纲领性文件。认真开展“三旧”改造规划的实施工作，有利于进一步挖掘城乡建设空间，破解我省发展空间资源紧缺瓶颈，促进节约集约用地、保障发展用地；有利于拉动经济增长，改善民生环境，推动固定资产投资，充分发挥规划调控社会经济发展的重要作用；有利于强化政府的公共管理职能，落实完善一批公共服务设施、市政公用设施、保障性住房及公共绿地等民生工程，促进城市服务功能的完善和环境品质的提升，为建设理想城市和提高城镇化发展水平提供支撑。因此，各地必须高度重视，提高认识，积极作为，有序、有效地推进“三旧”改造规划的实施。

二、进一步凸显规划在“三旧”改造中的重要作用

进一步强化控制性详细规划在“三旧”改造规划实施工作中的法定地位。对于尚未编制控制性详细规划的改造用地，要结合“三旧”改造规划和城市发展需要，加快编制控制性详细规划，确保2012年底前完成“三旧”改造用地范围内的控制性详细规划全覆盖。对于已编制控制性详细规划的用地，原则上要以规划确定的开发强度、用地功能为基本工作依据，确需调整变更控制性详细规划的，要优先安排公共配套设施和住房保障建设项目。其中，不突破开发强度的，由各市城乡规划主管部门依据相关程序调整；突破开发强度的，应重新校核公共服务设施、市政基础设施容量，并在对城市功能优化、环境品质提升等进行充分论证后，按照《广东省城乡控制性详细规划管理条例》规定的法定程序进行。

为确保改造单元内城市基础设施、公共服务设施等公益性项目与经营性项目同步建设、同步验收，实现公共利益和市场利益的平衡，可根据“三旧”改造规划，在保证城市基础设施、公共服务设施相对完整的前提下，综合考虑道路、河流及产权边界等因素，合理划定“三旧”改造单元（可包括一个或多个改造项目，一般面积不小于1公顷），并开展“三旧”改造单元规划编制，以明确改造单元内的改造目标、模式、功能定位、用地规模等内容。可借鉴深圳市城市更新工作的做法，确保改造范围内用于城市基础设施、公共服务设施、公共绿地等公益性项目建设的用地不小于改造

范围的15%，并视不同需求按5-15%的配建比例（实际建设的保障性住房面积占该项目批准住宅建筑面积的比例）落实保障性住房。

对于“三旧”改造项目的典型示范项目，要注重引入城市设计，高质量编制改造方案和修建性详细规划，塑造一批精品工程，保证城市特色的强化和环境质量的持续提升。一方面，要注重挖掘和提炼原有区域的场所特质，延续城市文脉，注重城市肌理，塑造具有地方特色的城市风貌，提升城市形象与活力；另一方面，要符合城市设计相关标准与规定为导向，加强对影响城市意象的自然资源、山脊线、地标、生态景观廊道、功能景观轴带、城市历史地区、活力场所、建筑高度、密度和形态等关键性要素的控制。

三、进一步加强对“三旧”改造规划实施工作的管理

要依据“三旧”改造规划和“十二五”城市近期建设规划，制定“三旧”改造年度实施计划，统筹年度“三旧”改造规模和项目安排，确保“三旧”改造分步骤、有序推进。凡是“三旧”改造规划确定的近期重点改造地区、“城中村”类改造项目、涉及重大城市基础设施或公共服务设施的改造项目，应优先纳入“三旧”改造年度实施计划。“三旧”改造年度实施计划经城市规划委员会或“三旧”改造领导小组审议通过并经市政府审批后，应及时向社会进行公告。未列入年度实施计划、确实具备改造条件的个别项目，必须按照相关程序进行申报，并经城市规划委员会或“三旧”改造领导小组审议通过后方可进行改造。

为适应城市的动态发展需求，应以半年为一个周期，根据“三旧”改造地块标图建库数据的动态调整，相应调整“三旧”改造规划。调整后的“三旧”改造规划应报我厅和省国土资源厅备案。

“三旧”改造年度实施计划也要建立常态申报和动态调校机制。

四、进一步完善“三旧”改造规划实施的保障机制

“三旧”改造工作时间紧，任务重，政策时效性强。各地和各有关部门应加强沟通协调和部门联动，采取提前介入、并联审批等方式，精简“三旧”改造建设管理各环节办事程序，提高工作效率，确保“三旧”改造规划有效实施。

（一）建立优先集中审批机制

要优化与“三旧”改造相关的控制性详细规划的编制和调整、审批程序，通过召开城市规划委员会专题会议，集中审议“三旧”改造地块所在区域的控制性详细规划，切实提高审批效率；对经批准的“三旧”改造单元规划，可视为已完成控制性详细规划的编制或修改程序；对不涉及修改规划强制性内容（如用地性质、开发强度等）的控制详细规划，其调整审批权限可下放至各市城乡规划主管部门，并报市政府备案。

（二）健全“三旧”改造规划的实施机制

要坚持特事特办的原则，不断优化和创新城乡规划管理机制。加强与充实“三旧”改造规划主管机构力量，明确市、区、镇（街道）“三旧”改造规划工作部门的职能，建立职能清晰、分工明确、权责一致的“三旧”改造规划的实施机制。

要针对旧城镇、旧厂房、旧村庄的不同特点，分类制定改造工作指引。其中，“旧城镇改造”要注重基础设施配套、环境品质提升和空间布局，厘清产权关系和用地功能：“旧厂房改造”涉及的产权关系较为单一，要突出产业升级转型，节约集约用地：“旧村庄改造”要切实改善人居环境，促进农民集中居住，节约土地资源，提升环境品质。

要按照“规范、服务、统筹、高效”的原则，加强政务服务，实现信息公开和共享，建立项目信息、动态跟踪和监督反馈的公共服务平台；并通过多种形式宣传“三旧”改造政策，加强正面引导，将公众参与贯穿于计划制定、规划编制、项目实施与监管的全过程，构建互动开放和谐共赢的社会参与机制。

（三）完善“三旧”改造规划实施的配套政策

应以省“三旧”改造政策为指导，结合实际，尽快制定出台相关政策。如，以理顺产权关系、集约节约用地、完善配套设施为核心的城中村改造政策；以促进产业结构调整优化、经济发展方式转变为核心的工业区升级改造政策；以多渠道增加保障性住房供应、维护社会和谐稳定为核心的保障性住房配建政策；以合理确定拆迁补偿标准，保障建设项目顺利进行的城市房屋拆迁政策；以维护房地产市场稳定为核心的土地房屋确权与产权管理政策等。同时要明确完善历史用地手续的程序，力争做到环节明晰、程序顺畅、职责分明，有序推进“三旧”改造规划的顺利实施。

（四）探索容积率奖励和异地补偿机制

容积率奖励是指对提供公共服务设施、市政基础设施等公益性设施，或提供城市公共空间、保障性住房、历史文物保护的“三旧”改造项目，在满足公共配套设施、公共空间用地安排并符合有关技术标准的前提下，对原批准的容积率进行适当调整，奖励一定建筑面积。可借鉴深圳市在城市更新工作中优先落实公共配套设施和保障性住房，东莞市在规划中明确“拆三留一”的做法，通过对公共配套设施、公共空间用地等公益性指标的设定，制定符合地方实际的容积率奖励机制，原则上容积率最高奖励不高于原批准控制性详细规划容积率的10%。

异地补偿是指凡符合容积率奖励机制的“三旧”改造项目，若城市规划确定不适合在“三旧”改造范围内进行容积率奖励，在符合城市规划相关要求的情况下，可视具体情况实行异地转移补偿。可借鉴珠海市异地转移补偿机制的做法，探索通过建立鼓励与支持容积率异地补偿机制，以新城开发利润冲抵旧城改造成本方式，既有效控制旧城建设总量，又有序推进新区持续开发。

（五）建立“三旧”改造规划实施的评估机制

应对“三旧”改造相关政策及改造规划确定的目标、策略和相关指标进行中期评估与调校，原则上于 2012 年前完成。同时，实时追踪“三旧”改造年度实施计划的整体落实情况，记录和评价重点改造项目的开展情况。

关于在“三旧”改造中加强文化遗产保护的通知

粤文物〔2010〕268 号

各地级以上市文化广电新闻出版（文体旅游、文物旅游）局、住房和城乡建设局、规划局、国土资源局（国土资源行政主管部门）：

2009 年 8 月，省政府印发了《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕8 号），要求切实推进我省里旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下简称“三旧”）改造工作，促进节约集约用地试点示范省建设，确保经济社会又好又快发展。目前，全省各地掀起了“三旧”改造热潮，而“三旧”改造过程中的文化遗产问题也逐渐凸现出来，受到社会各界的广泛关注，为了在“三旧”改造中切实保护好我省珍贵的文物遗产，提出如下意见：

一、高度重视“三旧”改造中的文化遗产保护工作

文化遗产是人类文明的重要组成部分，它渊源于中华民族五千年文明史，又根植于有中国特色社会主义实践，蕴含中华民族特有的精神价值，思维方式、想象力和文化意识，是维护我国文化身份和文化主权的基本依据。广东是岭南文化中心地、海上丝绸之路发祥地，中国近代民族革命策源地，改革开放前沿地，古代遗存品类丰富，水下文物和华侨文物居全国前列，近现代文物和工业遗产数量众多，海防设施和

佛教寺院保存较好，园林建筑和民间建筑富有浓郁地方特色。同时，遍布城乡的各种民间音乐、曲艺、戏曲、美术和工艺等各种非物质文化遗产也极为丰厚，具有鲜明的岭南特色。这些丰富而极具特色的文化遗产，凝聚着广东人民的智慧与文明成果，是岭南历史发展的见证，是中华文化的重要组成部分。切实加强对我省历史文化遗产的保护，具有重要的现实意义和深远的战略意义。一个地区多元的物质和非物质文化遗产越是丰富完整，就愈能凸现这一个地区深厚的历史底蕴，愈能彰显这个地方的文化魅力，对于提升该地区的整体形象具有重要的意义。近年来，随着我国综合国力和人民生活水平的不断提升，文化遗产作为国家的软实力和人民精神需求的重要一方面，正受到社会和舆论越来越多的关注。但是，全省的文化遗产安全形势十分严峻。一些地方重视经济利益，轻视文物保护，破坏文物的现象仍相当严重，今年以来我省已连续发生多起文物保护单位被破坏的文物安全事故；一些建设单位，未经批准在文物单位保护范围和建设控制地带内乱搭乱建，导致文物环境风貌受到不同程度的破坏；一些文化遗产单位重开发，轻规划，乱建设，乱开发的现象相当普遍。这种情况值得各地各有关部门的高度要视，应切实采取有效措施解决。

二、在“三旧”改造中切实加强对文化遗产的保护

文化遗产保护对建设城市文化，彰显地方魅力，保护文化多样性有着积极的作用，文化遗产不应是经济社会发展的包袱，而是社会发展无可替代的重要财富，是城乡可持续发展的资本和动力。为加强对全省“三旧”改造中文化遗产的有效保护，各地、各有关部门应加强领导、统筹谋划、充分沟通、密切合作，在“三旧”改造工作中切实保护好我省珍贵的历史文化资源。

（一）根据国务院的统一部署，我省从 2007 年至 2011 年在城乡范围全面开展第三次文物普查工作，目前实地田野调查阶段已全部结束，全省共调查登记不可移动文物 38404 处，其中新发现

27822 处，不可移动文物总数居全国第 7 位、登记不可移动文物总数增长值居全国第 7 位，我省作为文物资源大省的地位得到进一步确立。对于新发现的重要文物点，特别是纳入“三旧”改造范围的不可移动文物，各地要加强相应的保护措施，各级文物行政部门要主动提请当地政府及时公布为相应级别的文物保护单位。对于尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物，按照省住房和城乡建设厅《印发关于加强优秀历史建筑保护工作指导意见的通知》（粤建市〔2010〕3 号）要求，可采取挂牌或公布为历史建筑等方式加以保护。此外，为便于相关部门及时掌握各地不可移动文物的准确信息，请各地文物行政部门于 2010 年 8 月 15 日前将本地区第三次全国文物普查登录的不可移动文物点的具体位置、坐标数据和简要介绍报送至当地国土、城乡规划、住房和城乡建设等“三旧”改造相关部门。

（二）文化文物、国土、规划和建设等部门在旧城改造的过程中要加强部门之间的沟通与协调，努力把文物保护工作纳入城乡规划、纳入“三旧”改造规划、纳入财政预算；在制定“三旧”改造规划与改造方案时，要充分考虑到文物保护的特殊性，征求文物行政部门的意见；要妥善处理文化遗产保护与城乡建设的矛盾，建设工程的选址尽可能避开不可移动文物；涉及相关文化遗产的建设项目，应报相应的文物行政部门同意后再实施；涉及重要的文物保护问题，还应组织文物、规划等多学科专家进行充分论证。

（三）文物保护规划是实施文物保护单位保护工作的法律依据，是各级人民政府指导、管理文物保护单位保护工作的基本手段，各地文物主管部门要按照《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》的要求，会同城乡规划部门优先组织相关单位编制“三旧”改造中涉及的重点文物保护单位的保护规划，使文物本体及其环境风貌得到有效保护和合理控制，使文化遗产保护与当地城乡基本建设相结合，挖掘和展示城市所蕴藏的独特历史文化内涵，着力保护古村落的格局风貌，保护不同地域的文化特色，促进区域全面协调可持续发展。

（四）各地在注重保护好优秀历史文化遗产的同时，还要结合当地建筑风格，借鉴国内外成功经验，充分发挥历史建筑的展示、利用功能，使文化遗产保护成为促进经济社会发展的积极力量，推进文化遗产融入城市发展、融入社区生活、融入经济建设和新农村建设。通过保护文物本体及其周围环境，改善当地的生态环境和人文环境，带动周边城乡建设，提高群众的生活水平，实现旧城镇、旧厂房、旧村庄的有机更新，推进城乡经济社会的全面发展，带动城乡的产业转型，促进旅游、文化等相关产业的发展，为区域经济发展提供新的增长点。

（五）在“三旧”改造过程中，要加强对文化遗产的宣传和普及工作，主动争取全社会各方面对文化遗产保护的理解和支持，善于从各种利益的结合点上考虑问题，使文化遗产保护得到各级政府的重视和支持，得到广大群众的赞赏和拥护，得到社会各界的认可和肯定，努力营造文化遗产保护与经济建设和谐共融、协调发展的新局面。

广东省文化厅

广东省住房和城乡建设厅

广东省国土资源厅

二〇一〇年六月八日

湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见

湛府规〔2019〕9号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

为深入贯彻落实《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《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）和《广东省国土资源厅关于印发〈广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案〉的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕13号）等文件精神，有效盘活我市存量土地资源，优化城市功能布局，补足公共设施短板，全面提升城市品质和综合承载力，促进城市高质量发展，进一步完善我市“三旧”改造有关政策，深入推进我市“三旧”改造工作，结合我市实际情况，现提出如下意见。

一、调整完善“三旧”改造地块数据库

（一）各县（市、区）政府（管委会）可根据土地利用现状调查及规划调整变化，合理调整“三旧”改造范围与改造地块数据库，实施“三旧”改造地块标图建库调整报备工作。各县（市、区）政府（管委会）“三旧”改造工作领导小组办公室或城市更新主管部门（以下统称城市更新主管部门）应对拟入库地块是否符合入库条件进行初审，其中宗地地块上盖物的基底面积和比例由所在地的县（市、区）政府（管委会）核准确认。对拟增补的地块，由市城市更新主管部门审批入库，入库后即可开展改造项目认定、改造方案及用地报批等工作。

（二）建立改造地块标图建库动态调整机制，将符合改造条件但未标图建库的地块增补入库；对已入库但存在四至范围不准确或相关属性内容填写错误的地块进行修正；将已入库但已明确无法实施改造的地块进行删减。已删减的地块如要重新入库，应重新申请审核。

（三）已标图建库的“三旧”改造项目，地块已覆盖控制性详细规划或已编制单元规划的视为已纳入“三旧”改造专项规划。

二、“三旧”改造片区规划、单元规划的编制和审批

（一）加强“三旧”改造片区规划编制工作。市辖区“三旧”改造片区规划要充分研究讨论，由市自然资源局与市城市更新局编制，并按程序报市规委会、市政府常务会审议。规划要明确界定中心城区可供改造的范围和地块，通盘考虑改造片区交通道路、教育设施、医疗卫生、消防设施、社区服务等公共设施和基础设施的配套建设。

（二）各区政府（管委会）应当对改造项目涉及的位置、地上建筑面积等基本情况进行确认，确需编制单元规划的，由辖区城市更新主管部门编制并做好改造项目单元规划报批工作。

（三）市辖区所有“三旧”改造项目的单元规划必须符合控制性详细规划要求和达到修建性详细规划的深度，不达要求的不予受理。凡“三旧”改造项目所在地块的控制性详细规划属

于 2008 年 1 月 1 日之后批准的，应按批准的控制性详细规划要求执行，为满足城市更新发展要求，确需调整用地性质、开发强度及相关规划指标的，须经湛江市人民政府同意后方可编制项目单元规划和实施“三旧”改造。编制单元规划时，必须优先保障教育、道路等公共服务设施用地。

（四）市辖区“三旧”改造项目单元规划由市城市更新主管部门根据湛江市人民政府授权负责审批，并报市自然资源管理部门备案。经批准的“三旧”改造单元规划，视同已完成控制性详细规划的编制或调整程序。控制性详细规划的编制或调整要与经批准的“三旧”改造单元规划做好衔接。

三、“三旧”改造方案编制和用地审批

（一）“三旧”改造方案的编制。由项目改造主体负责编制，主要包括改造地块的基本情况、规划情况、土地利用现状情况、协议补偿（安置）情况、土地拟改造情况（如改造规模、开发强度、利用方向、资金平衡、地上建筑物改造方式、公共服务设施配套要求、保障房配套要求、需办理的用地手续）等内容。“三旧”改造方案有效期为两年。

（二）“三旧”改造方案和用地审批。“三旧”改造涉及使用国有建设用地的，市辖区“三旧”改造方案经所在区政府（管委会）领导班子集体研究同意后，报市城市更新主管部门。市城市更新主管部门征求市发展改革、财政、自然资源、住建、生态环境、城市管理和综合执法等部门意见后根据授权审批，并报市自然资源管理部门备案；涉及完善集体和国有建设用地手续、土地征收手续及《中共湛江市委办公室关于印发〈中共湛江市委常委会“三重一大”事项清单〉的通知》（湛办发〔2018〕19号）规定的市区“三旧”改造面积达 10 公顷以上由湛江市人民政府审批。县（市）“三旧”改造方案除涉及完善土地征收手续、农村集体土地完善建设用地手续后保留集体土地性质，或国有土地完善建设用地手续的由湛江市人民政府审批外，其余“三旧”改造方案由县（市）政府审批。

“三旧”改造涉及完善土地征收手续的，按照用地行为发生时间分类处理：

1. 用地行为发生在 1986 年 12 月 31 日之前的集体建设用地，因改造需要必须征收为国有建设用地的，经市自然资源管理部门审查，由湛江市人民政府根据省人民政府委托进行审批，按照旧村庄集体建设用地征收为国有建设用地的方式进行审批，批准后报省自然资源厅备案。

2. 以下情形的“三旧”改造方案经所在县（市、区）政府（管委会）审核同意后，连同完善土地征收手续一并报市自然资源管理部门审查，由湛江市人民政府根据省人民政府委托进行审批，批准后报省自然资源厅备案：

（1）用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间的，依照 1988 年修订的土地管理法的相关规定落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续。

（2）用地行为发生在 1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间的，依照 1998 年修订的土地管理法的相关规定落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续。

（3）规范“三旧”改造涉及“三地”[单块面积不超过 3 亩、累计面积不超过改造项目主体地

块面积 10 的夹心地、插花地、边角地等零星土地，简称“三地”（下同）]的报批。“三地”办理农用地转用或土地征收手续的，由各县（市、区）政府（管委会）纳入批次用地依法报批，或与主体地块一并组卷上报市自然资源管理部门审查，报湛江市人民政府根据省人民政府委托权限进行审批，批准后报省自然资源厅备案。

“三旧”改造涉及超标“三地”[单块面积大于 3 亩，或累计面积超过项目主体地块面积（不含“三地”面积）10，且原则上不超过 20，简称超标“三地”（下同）]，符合土地利用总体规划和城乡规划的，可将其农用地转用和土地征收报批材料，由各县（市、区）政府（管委会）连同对申报地块的相关说明（包括是否符合“三地”定义、图形特征、单块面积、累计面积占改造项目主体地块用地面积比例、是否符合相关规划、纳入改造范围的必要性、社会经济预期效益等）一并报湛江市人民政府根据个案处理原则进行审批。超标“三地”属于国有建设用地，且主体地块的改造方案已经有权机关批准的，湛江市人民政府可根据个案处理原则进行审批。

四、规范“三旧”改造的有关政策措施

（一）鼓励涉及多主体的地块成片连片改造，进一步推动旧村庄、旧城镇改造。

1. 对于成片连片改造项目，可在上位规划的指引下，编制“三旧”改造项目单元规划，明确改造目标、模式、功能定位、用地规模等内容。对于成片改造中不符合土地利用总体规划的“三地”（不含超标“三地”），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基本农田的前提下，可凭“三旧”改造项目确认文件、自然资源管理部门出具的零星土地难以独立开发的函件申请修改土地利用总体规划，按照《广东省土地利用总体规划修改管理规定》（粤国土资规划发〔2013〕23 号）有关要求办理（中心城区除外）。

2. 对于成片连片改造项目，改造范围内的所有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，可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，由自然资源管理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（对“三旧”改造过程中涉及的国有企业划拨土地，要依法依规进行收储）。属于合作实施的旧村庄改造项目，由村集体经济组织通过民主表决的形式确定，通过集体资产交易平台公开选取实施主体后，实施主体与农村集体经济组织签订改造合作协议。

3. 为完善土地整合归宗，促进土地连片改造，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，遵循“面积相近、价值相等、双方自愿、权属清晰”的原则，允许“三旧”改造项目用地范围内地块之间的土地置换。若属国有资产置换的，须按有关规定办理。

（二）跨区域的“三旧”改造项目，由项目地块所在区域面积相对较大的辖区城市更新主管部门受理，相关辖区城市更新主管部门给予积极配合。

（三）旧村庄改造项目的居住用地建筑密度不超过 30%、商业办公项目建筑密度不超过 40%；旧村庄改造项目的居住用地绿地率不少于 30%，商业办公用地绿地率不少于 25%，商业办公和居住综合用地绿地率不少于 30%。

（四）旧城镇改造项目，如现状容积率超过 2.0（包括 2.0）的，调整系数由 1.15 调整为 1.25，但地块面积大于 1 公顷的，容积率原则上最高不突破 4.0，地块面积小于 1 公顷（含 1 公顷）的，容积率原则上最高不突破 4.2，配建的公共租赁住房比例不变（详见《湛江市“三旧”改造项目开发强度核准细则》（以下简称《核准细则》）第九条）。

（五）在审定旧城镇和旧村庄改造项目开发强度时，改造地块面积大于等于 1 公顷，项目性质为居住用地的，容积率上限指标原则上不大于 4.0；改造地块内属于商业、办公（写字楼）的项目，容积率上限指标原则上不大于 7.0。改造项目的地块大于 10 公顷的，根据项目性质在《核准细则》第五条第（一）款规定的基础上给予 10 的容积率奖励。

（六）根据《核准细则》配建公共租赁住房的“三旧”改造项目，享受保障性住房建设的相关政策。“三旧”改造项目须配建的公共租赁住房面积和配建方式，应在单元规划审批时核准。配建公共租赁住房的建设方案应经住建管理部门和自然资源管理部门同意，并由改造主体与住建部门签订建设合同，在规定时间内建成。在《核准细则》的基础上，“三旧”改造项目需要配建的公共租赁住房（或经批准的其它建筑）面积不计容积率。

（七）“三旧”改造地块确实与周边不能整合且满足用地规划条件和建筑退让规定的前提下，可以进行工业、商业改造；如改造为居住用地，乡镇改造地块面积应不低于 1200 平方米、县（市）城区改造地块面积应不低于 2400 平方米、湛江市城区地块面积应不低于 4800 平方米，且满足配建足够数量的停车位等配套设施硬性指标要求才能改造。

（八）“三旧”改造项目（含配建住宅性质公共租赁住房）的停车位一律按照如下标准配置建设，即住宅 0.8 个/100 m²，商业 1.0 个/100 m²。

（九）所有“三旧”改造项目，在满足停车、人防、消防等配套面积要求的前提下，利用地下空间建设商业的，不计算容积率。

（十）农村集体经济组织通过“三旧”改造政策完善相关用地手续后由政府组织改造的，在办理报批手续前需经农村集体经济组织同意，并明确具体补偿安置途径；在确定开发建设条件的前提下，政府可通过招标等公开方式出让土地，由中标人或竞得人实施拆迁工作。

（十一）合理分配土地增值收益。“三旧”改造用地由政府依法收回或征收后通过招标拍卖挂牌方式出让的，所得出让收益可按规定用于补偿原土地权利人，并可采取物业返还等其他方式兑现补偿。在旧城镇改造中，需要搬迁的国有企业用地由当地政府依法收回后通过招标拍卖挂牌方式出让的，在扣除收回土地补偿等费用后，其土地出让纯收益可按不高于 60%的比例，专项用于支持企业发展。在旧村庄改造中，市、县（市）政府通过征收农村集体建设用地进行经营性开发的，其土地出让纯收益可按不高于 60%的比例，专项用于支持原农村集体经济组织的发展。

五、鼓励城中村改造优惠政策

（一）城中村改造可享受棚户区改造优惠政策，免征城市基础设施配套费等行政性收费和政府性基金；涉及的房产税、城镇土地使用税、土地增值税、契税、印花税等按国家有关规定依法予以减免。项目中配建公共租赁住房的，按配建面积比例享受相应的优惠政策。经营性收费按相关收费标

准的低限予以减半收。

（二）城中村改造区域内属于城市规划区内规划建设的路政基础设施，如道路、排水、排污、消防、环卫、园林绿化、路灯等，由相关单位同步纳入年度计划实施建设和管理；供水、供电、燃气、电信、邮政等，由建设单位和业务管理部门协商，根据相关规定组织同步实施建设和管理。改造区域内属于非市政管理的道路、排水、排污、消防、环卫、绿化、路灯等设施的建设和管理，由改造的城中村按照规划列入改造范围，自筹资金实施建设和管理。改造区域内的房地产开发建设项目，涉及的基础设施（包括道路、排水、排污、消防、环卫、绿化、路灯等）由开发企业按城市管理的有关规定实施建设和管理。

（三）村民回迁安置住房办理不动产登记，登记收费标准为零。

六、落实公共配套优先，提高公共服务供给

（一）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（以下称“工改商”项目），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，将不低于该项目工业用地总面积 15%的土地（含红线退缩用地，下同）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，负责对移交范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除和清理，并在签订土地使用权出让合同之前完成公益性用地移交工作，未按规定移交的不予办理供地手续。对于改造地块所在的控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地要求，或未达到该项目工业用地总面积 15%土地的，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按公益性用地用途评估后，向自然资源管理部门补缴与应移交用地等价的土地价款。按照城乡规划要求，“工改商”项目移交政府用于公益性用地面积超过 15%土地的，超出部分按公益性用途评估后抵减土地出让价款。

（二）“工改商”项目涉及向政府无偿移交公益性用地的，由改造主体作出承诺，明确无偿移交土地的具体范围、面积、位置等应纳入“三旧”改造方案的内容；应当在签订土地使用权出让合同时明确同步完成公益性项目建设并无偿移交政府，改造主体按照建设工程项目的有关规定办理手续并实施建设。

（三）根据项目所在片区控规要求，“工改商”项目需建设独立用地的公共服务设施和市政公用设施且由建设方承担建设的，公共服务设施、市政公用设施用地面积可按项目目标容积率的 50%纳入项目容积率指标计算，相应设施的建筑面积可不纳入容积率计算。上述公共服务设施、市政公用设施应确定监管部门并签订监管协议，明确建设规模、建设方案，同步建设、同步竣工验收，建成后无偿移交政府，由政府主管部门统筹管理。根据《湛江市城市规划管理技术规定》及相关规范要求，达到配套建设要求的应配套建设有关公共服务设施和市政公用设施。

（四）“三旧”改造项目，凡达到配建教育设施条件的居住用地，须按照有关政策规定配建相应教育设施，其中规划住户达 3000 户以上应按有关规定配建中小学、规划居住人口达 4500 人以上应配建幼儿园，并与项目所在地政府（管委会）以及住建、教育部门签订配建教育设施监管协议书。项目配建的教育设施建设须与项目住宅建筑首期同步设计、同步建设、同步竣工验收，验收合格后

无偿交付所在地政府（管委会）用于举办公办学校、公办幼儿园或普惠性幼儿园。建设项目不具备配建教育设施条件的，由项目单位与所在地政府（管委会）协商解决学位问题。

七、落实产业优先，促进工业提升发展

（一）要严格控制中心城区内的工业园区用地性质调整，鼓励园区企业技术转型升级，推动实体经济加快发展。纳入“三旧”改造范围，具有合法用地手续的工业用地，改造后用于兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创业创新平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市、县（市）政府批准，可享受按原用途使用的5年过渡期政策。5年过渡期满后，经市、县（市）政府批准，可按新用途办理用地手续；若项目无法继续经营，原用地单位可按原用途保留使用土地。

（二）由政府实施旧城改造，需要搬迁的外商投资工业项目符合国家产业政策的，经市、县（市）自然资源管理部门审核并报同级政府批准，可以协议出让或租赁方式为其重新安排工业用地。原址符合“三旧”改造政策规定的鼓励由原外商投资企业自行改造，按规定缴纳地价款和相关税费；由政府依法收回土地使用权采用招拍挂方式出让的，可按不高于土地出让纯收益60%对其进行补偿。

（三）利用“三旧”改造资源建设生产性及高科技服务业、创业创新平台，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，允许对“三旧”改造用地进行调整使用，整合多宗土地，统筹开发。项目经市、县（市）有关管理部门认定后可按以下要求办理：

1. 政府收购储备“三旧”改造用地后再次供地建设生产性及高科技服务业、创业创新平台的，必须以招标拍卖挂牌方式供地，生产性及高科技服务业、创业创新平台项目的开发及运营准入资格可设定为出让条件，生产性及高科技服务业、创业创新平台土地使用年期在法定土地出让最高年限内确定，实行弹性年期出让。

2. 利用“三旧”改造资源建设的生产性及高科技服务业、创业创新平台项目用房可分为产业用房和配套用房，产业用房主要用于研发、生产和办公用途；配套用房用于宿舍、食堂、活动室等各项生活服务配套设施。市自然资源管理部门核发的规划核准文件应明确产业用房和配套用房所占的建筑面积，其中配套用房建筑面积不得超过项目计容建筑面积的15%。

八、明确“三旧”改造的供地方式

（一）招拍挂方式出让。

1. 属政府收购储备后再次供地的，必须以招拍挂方式出让。

2. 属政府统一组织实施“三旧”改造的，可在拆迁阶段通过招标的方式引入企业单位承担拆迁工作。拆迁费用和合理利润可以作为收（征）地（拆迁）补偿成本从土地出让收入中支付；也可在确定开发建设条件的前提下，由政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标等公开方式确定土地使用权人。

（二）协议方式出让。

1. 原为政府划拨土地，经批准列入“三旧”改造项目的，可以协议出让给土地使用权人。

2. 农村集体经济组织通过“三旧”改造政策完善相关用地手续后，采用自行改造或与有关单位合作改造的，可以直接出让给农村集体经济组织或由其成立的全资子公司、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、或者农村集体经济组织与公开选择的合作主体约定作为开发建设单位的一方。

3. 2009 年 12 月 31 日前已使用的土地完善用地手续后，可以协议出让。

4. “三旧”改造涉及使用以公有经济成分占主导地位的企业以及行政机关、事业单位或农村集体经济组织的国有建设用地需要转让或合作改造的，必须通过公开方式确定项目改造主体。涉及划拨土地使用权或改变土地使用条件的，可以将补办出让手续及转让手续、改变土地使用条件合并办理，由受让人补交土地出让价款，签订土地出让合同。属于“三地”的，经国有资产管理部门批准或农村集体经济组织同意后，可以协议转让。

5. 位于“三旧”改造项目范围内的“三地”，土地权利类型为国有建设用地，经所在地区政府（管委会）查实没有土地权利主体的（简称“无主三地”），由区城市更新主管部门向土地储备管理部门申请纳入土地储备库；属于超标“无主三地”的，由辖区政府（管委会）对申报地块出具相关说明一并报湛江市人民政府按个案处理进行审批后，纳入土地储备库，确权登记后可协议出让给项目改造主体。

（三）2017 年 3 月 14 日之前已批准改造方案的项目，可继续按照粤府〔2016〕96 号文印发之前的政策办理供地手续，但公共配套设施不齐全的除外。有关项目土地出让价款按本意见执行。

九、完善“三旧”改造项目土地出让价款计收

（一）公开方式出让的。

1. “三旧”改造项目属政府收购储备后再次供地的，由土地储备管理部门向自然资源管理部门分别提出评估（评估新规划建设条件下的出让市场价）和供地申请，自然资源管理部门委托公共资源交易中心通过中介服务超市选取评估机构按国土资厅发〔2018〕4 号文的有关规定进行评估、集体决策通过出让方案后报湛江市人民政府召开供地会审会议，出让底价由湛江市人民政府确定。土地成交价为土地出让价款。

2. 由政府统一组织实施的“三旧”改造项目，政府将拆迁及拟改造土地使用权一并公开出让的，由辖区政府（管委会）委托公共资源交易中心通过中介服务超市选取评估机构按国土资厅发〔2018〕4 号文进行评估（评估新规划建设条件下出让市场价和拆迁安置成本）。辖区政府（管委会）集体决策确认评估结果、草拟出让方案报市自然资源管理部门审核。市自然资源管理部门集体决策通过出让方案后，报湛江市人民政府召开供地会审会议。出让底价由湛江市人民政府确定。土地成交价为土地出让价款。

（二）协议方式出让的。

“三旧”改造项目涉及以协议方式出让土地的，必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序。由项目改造主体或土地储备管理机构向自然资源管理部门提出申请，自然资源管理部门委托公共资源交易中心通过中介服务超市选取评估机构进行评估、召开专题会议集体会审确认评估结果、评估结果在项目所在地政府或自然资源管理部门门户网站公示 5 天。需要编制土地出让方案的分别由土地储备管理机构和自然资源管理部门负责，集体决策通过后报湛江市人民政府召开供地会审会议。

评估结果公示无异议和出让方案经湛江市人民政府会审通过后，按以下方式计收土地出让价款：

1. 划拨土地补办出让手续的，按评估新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下划拨土地使用权价格差价的 40%计收。

2. 出让土地改变土地使用条件，增加容积率的，按评估应补缴地价款（楼面地价乘以新增建筑面积）的 40%计收。因调低容积率造成地价增值的，按评估新旧容积率规划条件下总地价差额的 40%计收。

多项用地条件同时调整的，按评估各项用地条件调整产生的地价增减额，合并计算应补缴的地价款，按应补缴地价款的 40%计收。

3. 旧城镇成片连片改造项目面积 50 亩以下（含 50 亩）的，按有关规定评估应补缴土地价款的 40%计收；超出 50 亩以上部分按评估应补缴土地价款的 30%计收。

4. 旧村庄改造涉及集体建设用地征收为国有建设用地（含完善征收手续的“三地”）协议出让的，按评估新规划建设条件下出让土地使用权正常市场价与集体建设用地使用权价格的差价，改造项目用地面积 50 亩以下（含 50 亩）的，按差价的 40%计收；超出 50 亩以上部分按差价的 20%计收。

5. 完善土地征收手续（含完善农用地转用及征收手续的“三地”）协议出让的，按评估新规划建设条件下出让土地使用权正常市场价的 40%计收。

6. 属于储备的“无主三地”协议出让的，按评估新规划建设条件下出让土地使用权正常市场价的 100%计收。

7. 改造地块所在的控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地要求，或未达到该项目工业用地总面积 15%土地的，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按应移交公益性用地用途统一设定为公共设施用地、容积率 1.0 进行评估，按评估结果的 100%计收土地出让价款。

（三）工业用地符合城乡规划，且改造后不改变用途，需提高土地利用率和增加容积率的，不再增缴土地出让价款。符合城乡规划和“三旧”改造专项规划的企业厂房用地，改为企业自用的区域总部、研发中心、科研机构以及用于兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创业创新平台等国家支持的新产业、新业态建设项目时，如保留原土地登记用途的不视为改变土地用途。

（四）“三旧”改造项目中属政府产权的公共建筑面积，不计入容积率，不收取土地出让价款。

十、建立健全“三旧”改造监管机制

（一）落实“三旧”改造项目备案制度。各县（市、区）政府（管委会）城市更新主管部门根据改造项目涉及的改造方案及用地批文、土地供应结果、实施监管协议、改造实施情况等，应当在相关法律文书或证明文件作出之日起 30 日内通过省“三旧”改造项目监管系统进行备案。尤其是农村集体经济组织实施改造过程中需要调整改造方式的，应经农村集体经济组织表决同意，并报经原批准机关同意，有关调整情况应当及时在省“三旧”改造项目监管系统中备案。由市、县级政府批准的“三旧”用地，未经系统备案的，应依现行规定进行处理。“三旧”项目的改造方案批准后，城市更新主管部门应于 7 个工作日内将项目名称和改造项目配建公共租赁住房的面积等情况函告住建管理部门。住建管理部门以及自然资源管理部门在办理不动产权证时必须严格把关，将“三旧”

改造项目配建的公共租赁住房的产权划归政府所有，确权办证至住建管理部门名下。

（二）签订监管协议。在改造方案正式获批之日起的3个月内，由各县（市、区）政府（管委会）城市更新主管部门与改造主体签订监管协议。监管协议重点对改造项目按照经批准的单元规划改造方案及相关规划要求实施改造，无偿移交公益性用地，履行改造范围内配套建设义务，落实对改造范围内原土地权利人的补偿安置义务，实现改造项目的综合效益等方面进行监管。

（三）加强“三旧”改造信息公开。城市更新主管部门要将已入库地块的图斑编号、用地面积、坐落位置等信息纳入政府信息主动公开范围，在门户网站上予以公开，接受公众查询和社会监督。

“三旧”改造用地或改造方案批准后，应当按规定发布公告。其中，涉及土地征收的“三旧”项目用地，市、县（市）政府应当在批复文件作出之日起10个工作日内发布公告并进行公证，保留相关证据，公告应当载明批准机关、批准文号、批准时间、批准内容、公告的有效期限以及行政复议、行政诉讼等权利事项。

（四）改造方案的变更。已批准的“三旧”改造方案，因改造主体发生变更，或根据城市规划的需要改变用地规划条件等原因的，可以参照“三旧”改造方案的报批程序申请变更。

（五）建立健全“三旧”改造项目退出机制。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，除政府或政府部门原因以外，不能享受“三旧”改造相关优惠政策，并按土地管理等法律法规进行处罚；对构成闲置土地的，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）处理。

（六）完善年度考核办法。根据各县（市、区）政府（管委会）“三旧”改造年度改造计划完成情况、节约集约用地情况等方面选取多项考核指标，合理确定各指标权重值，形成考核指标体系，综合考评各地“三旧”改造工作情况，考核结果将作为土地利用计划指标分配及其他相关奖惩措施的依据。

十一、有关事项

（一）各县（市、区）政府（管委会）要贯彻落实省政府、省有关部门对“三旧”改造及“城中村”改造工作的最新要求，结合“三旧”改造、棚户区改造、老旧社区环境改善等优惠政策，综合运用“拆除重建”“微改造”（指在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过沿街立面改善、建筑物局部拆建、建筑物功能置换与活化利用、公共服务设施及基础设施配套完善等方式实施的改造方式）等改造方式分类推进“三旧”改造及“城中村”改造工作。市直有关部门要各司其职，负责涉及本部门的工作。

（二）本意见自印发之日起施行，试行两年，由市城市更新局负责解释。湛江市人民政府此前制定出台的相关政策文件与本意见不一致的，以本意见为准。

（三）本意见第二条，第四条第（二）、（三）、（四）、（五）、（六）、（八）、（九）款，第五条，第六条第（三）款，第八条第（二）款第5项，第九条适用于市辖区，各县（市）政府参照执行；其他条款全市适用执行。

附件：湛江市“三旧”改造项目开发强度核准细则

附件:

湛江市区“三旧”改造项目 开发强度核准细则

根据有关法规、规范,结合我市“三旧”改造项目实际,对市区“三旧”改造项目的容积率、绿地率、建筑密度等规划指标,按本细则确定:

一、“三旧”改造项目凡不涉及对项目所在地块的控制性详细规划进行调整的,无需编制单元规划,其用地性质、开发强度及相关的规划指标按批准的控制性详细规划要求执行。

二、“三旧”改造项目所在地块的控制性详细规划属于2008年1月1日后经湛江市人民政府批准实施的,其用地性质、开发强度及相关的规划指标应按批准的控制性详细规划要求执行。个别项目确需调整的,经湛江市人民政府同意可编制项目单元规划。

三、“三旧”改造项目(含旧村庄改造)所在地块未编制控制性详细规划或在上述第二条规定情形之外需调整控制性详细规划实施改造的,须编制单元规划。其用地性质、开发强度及相关规划指标按批准的单元规划执行。

四、市辖区“三旧”改造项目单元规划由市城市更新主管部门根据湛江市人民政府授权审批,报市自然资源管理部门备案后实施。经批准的“三旧”改造单元规划,视同已完成控制性详细规划的编制或调整程序。控制性详细规划的编制或调整要与经批准的“三旧”改造单元规划做好衔接。

五、单元规划编制中对改造项目地块的容积率指标,在符合《湛江市城市规划管理技术规定》的要求,以及在改造经济分析、建筑日照间距、环境容量和城市景观要求等综合论证的基础上(位于重点地段的项目须进行交通评估),按以下原则设定:

(一)改造项目地块的容积率指标最高上限,根据改造地块规模(扣除城市道路后的净用地)实行分级分类确定为:

1. 属旧厂房改造的项目:

(1) 地块(项目)性质如调整为居住用地的:地块面积 ≤ 1 公顷,容积率上限指标原则上不超过3.8;地块面积 > 1 公顷且 ≤ 5 公顷,容积率上限指标原则上不超过3.5;地块面积 > 5 公顷,容积率上限指标原则上不超过3.2。

(2) 地块(项目)性质如调整为商业、办公用地的:地块面积 ≤ 1 公顷,容积率上限指标原则上不超过6.0;地块面积 > 1 公顷,容积率上限指标原则上不超过5.5。

(3) 地块(项目)性质如调整为商业、办公和居住综合用地的,根据各自用地性质面积比例分别计算(下同)。

(4) 地块(项目)性质如调整为一类工业用地的,容积率原则上不超过2.5,且不得低于1.0。

2. 属旧城镇、旧村庄改造的项目:

(1) 地块(项目)性质如调整为居住用地的:地块面积 ≤ 1 公顷,容积率上限指标原则上不超

过 4.2；地块面积 >1 公顷且 ≤5 公顷，容积率上限指标原则上不超过 4.0；地块面积 >5 公顷，容积率上限指标原则上不超过 3.8。

（2）地块（项目）性质如调整为商业、办公用地的：地块面积 ≤1 公顷，容积率指标原则上不超过 8.0；地块面积 >1 公顷，容积率上限指标原则上不超过 7.0。

3. 为了鼓励大面积改造，对整体连片的“三旧”改造项目且单个项目地块面积 ≥10 公顷的，根据项目性质在第五条第（一）款规定的基础上，可给予增加 10 的容积率奖励。

（二）改造项目地块的容积率按下述公式计算：

1. 属旧厂房改造的项目地块容积率 =（基准容积率 + 现状建筑容积率）× 调整系数。
2. 属旧城镇改造的项目地块容积率 =（基准容积率 + 现状建筑容积率的 50%）× 调整系数。
3. 属旧村庄改造的项目地块容积率 = 现状建筑容积率 × 2。
4. 上述公式中的基准容积率、现状建筑容积率和调整系数分别确定如下：

（1）基准容积率按改造项目改造后用地（项目）性质类别确定：拟改造地块（项目）性质为居住用地的，基准容积率为 2.0；拟改造地块（项目）性质为商业、办公用地的，基准容积率为 4.0。

（2）现状建筑容积率按以下公式计算：现状建筑容积率 = 改造地块内需拆除的现有建筑面积 ÷ 改造地块面积。

（3）调整系数按改造项目改造后用地（项目）性质类别确定：拟改造地块（项目）性质为居住用地的，调整系数为 1.15；拟改造地块（项目）性质为商业、办公用地的，调整系数为 1.25。

5. 属旧村庄改造的项目且拟改造地块（项目）性质为居住用地的，如容积率按上述公式计算小于 3.0 的，可按 3.0 执行；属旧村庄改造的项目且拟改造地块（项目）性质为商业、办公用地的，如容积率按上述公式计算小于 5.0 的，可按 5.0 执行。

六、控制性详细规划未要求设置，但因“三旧”改造需要，需在改造用地中增加公共服务设施用地的，该公共服务设施用地可纳入改造用地规划指标计算。

七、位于《湛江市中心城区“三旧”改造专项规划》所确定一级强度分区（即城市中心及周边地区以高密度为主的开发，包括商业金融、行政办公、商住等用地，主要分布在霞山区、开发区、赤坎区、海东新区的城区中心以及西岸滨海地带）的“三旧”改造项目中的商业、办公建筑，如建设超高层建筑，其容积率指标在满足相关要求的前提下可在第一、二、五条规定的基础上突破，但须经市城市规划委员会审议通过并经湛江市人民政府批准。

八、“三旧”改造项目必须有效促进城市公共设施和基础设施增量。改造项目在按照国家、省、市规划技术指标和《湛江市城市总体规划》以及项目所在地的分区规划和控制性详细规划规定配置的公共设施和基础设施的基础上，根据项目及周边地块公共设施和基础设施的需求情况，适量增加。

九、按第三条规定须编制单元规划的改造项目，如拟改造地块（项目）性质为居住用地的，按第五条第（二）款计算的容积率未达到第五条第（一）款规定的上限控制指标，其与上限指标的差额部分允许和鼓励按规定的比例配建公共租赁住房。

如按政府规定的建设标准配建公共租赁住房的，差额部分中应有不少于 35% 的建筑面积用作公共

租赁住房建设，其余可作为商品房面积。公共租赁住房必须无偿将产权移交政府，由政府处理。

十、按第三条规定须编制单元规划的改造项目，如拟改造地块（项目）性质为商业、办公用地的，按第五条第（二）款计算的容积率未达到第五条第（一）款规定的上限控制指标，其与上限指标的差额部分允许和鼓励按规定比例配建公共租赁住房。公共租赁住房须按政府规定的建设标准建设，差额部分中应有不少于 35%的建筑面积用作公共租赁住房建设，其余可作为商业、办公面积。公共租赁住房必须无偿将产权移交政府，由政府处理。

十一、“三旧”改造项目绿地率的确定：

（一）“三旧”改造项目如能在改造地块中安排 5%的用地面积用作生态或立体公共停车场的：属居住项目的绿地率可不少于 30%；属商业、办公项目的绿地率可不少于 20%；属商业、办公和居住综合项目的绿地率可不少于 25%。用作公共停车场的车位数不计入项目车位考核指标，公共停车场可由业主按物价部门批准的收费标准实行有偿经营。

（二）“三旧”改造项目如不按 5%的用地比例建设生态或立体公共停车场的项目绿地率为：属居住项目的绿地率不少于 35%；属商业、办公项目的绿地率不少于 25%；属商业、办公和居住综合项目的绿地率不少于 30%。

（三）旧村庄改造项目的绿地率按居住项目绿地率不少于 30%，商业办公项目绿地率不少于 25%，商业办公和居住综合项目绿地率不少于 30%。

十二、“三旧”改造项目建筑密度的确定：

在保证绿化等公共用地的前提下，属居住项目的建筑密度按现行规范标准执行；属商业、办公项目的裙楼建筑密度在现行规范标准基础上在 10-25%范围内可适度放宽，塔楼建筑密度按现行规范标准执行；属商业、办公和居住综合项目，裙楼部分和裙楼之上的塔楼建筑密度可分开设定，裙楼部分的建筑密度在现行规范标准基础上在 10-20%范围内可适度放宽。

旧村庄改造项目的建筑密度按居住项目建筑密度不超过 30%、商业办公项目建筑密度不超过 40%计。

十三、“三旧”改造居住项目的建筑高度控制：

在满足民航机场限高要求的前提下，“三旧”改造居住项目的建筑高度不应大于 150 米。

十四、为鼓励“三旧”改造项目节能减排，项目实施太阳能热水或照明系统与建筑物一体建设的可实行面积奖励。太阳能热水或照明系统与建筑物一体建设按受益户数进行奖励，每户奖励一平方米的建筑面积（奖励建筑面积不计入容积率计算）。凡已经申报并获得这种奖励进行建设的项目，如果在建设行政主管部门竣工验收环节时没有实施的，按未完成户数但先前已经奖励的建筑面积由政府折合户型套数无偿收回处置。

十五、其它关于“三旧”改造规划报批的相关文件内容与本细则规定不一致的，以本细则为准。

十六、各县（市）可参照执行。

湛江市人民政府
2019 年 7 月 17 日

湛江市人民政府关于印发湛江市征收土地青苗 及地上附着物补偿办法的通知

湛府规〔2019〕16 号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江市征收土地青苗及地上附着物补偿办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

湛江市人民政府

2019 年 12 月 15 日

湛江市征收土地青苗及 地上附着物补偿办法

第一条 为规范青苗及地上附着物补偿，切实维护被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国价格法》和《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规和政策文件有关规定，结合湛江市实际，制定本办法。

第二条 在湛江市行政区域内征收集体土地涉及的青苗及地上附着物补偿适用本办法。除征收地上附着物外，本办法及附件所列各项补偿单价都已包含被征收土地范围内用于种养的各项生产工具、运输工具和各种可搬动的设备、设施、备用物料等的搬迁费用。

第三条 征收土地预公告发布后，任何单位和个人不得在征收范围内再进行多年生长作物种植、新增养殖和新建（含扩、改建）建（构）筑物。

第四条 各种农作物和林果苗木原则上按正常种植标准以亩进行补偿，零星青苗以棵数计算的补偿金额高或等于同类按青苗补偿 1 亩金额的，统一按 1 亩给予补偿，少于 1 亩补偿金额的，按实计算。

用于成片种植管理而搭建的建（构）筑物的占地面积以及宽于 8 米的道路用地面积按地上附着物补偿标准补偿。

第五条 成片种植并间种多种果树或其它树木的，以种植最多或价值最高的植物作为青苗补偿的品种。若按棵补偿的零星青苗则按实际计算。

第六条 青苗补偿费，属短期作物的，按一造产值补偿；属多年生作物，根据其种植期和生长期长短给予合理补偿；房屋及地上附属设施等定着物按建（构）筑物重置成本补偿。

第七条 经补偿后的名贵林木、风景树等由被征收单位或个人在规定的期限内自行处路，逾期未处路的，视为自动放弃。

第八条 有下列情形之一的，被征收的青苗及地上附着物不予补偿：

- （一）征收土地公告发布后，征迁范围内抢栽、抢种的非短期作物和林果苗木及新增养殖水面、建（构）筑物；
- （二）采取反复移植方式申报的青苗；
- （三）未成活或已枯死的各类花卉树木（不包括农作物）；
- （四）对登记的青苗及地上附着物核实时发现与事实不符部分；
- （五）有关法律法规和政策文件规定的其他不予补偿的情形。

第九条 本办法未制定补偿标准的建（构）筑物、风景树、花卉和青苗等，可参照本办法执行，存在特殊情况可作个案评估处理。不跨县（市、区）且不使用湛江市人民政府财政资金的个案由县

（市、区）政府（管委会）批准；跨县（市、区）个案或使用湛江市人民政府财政资金的个案，补偿额度低于 100 万元及拟补偿标准超出征地拆迁方案标准但超标额度不高于 50%的，由县（市、区）政府（管委会）批准。补偿额度超过 100 万元或拟补偿标准超出征地拆迁方案标准且超标额度高于 50%的，由县（市、区）政府（管委会）与物权人协商一致后报湛江市人民政府审定。

第十条 征收项目需要个案评估的，由征收实施单位按照有关规定委托有资质的评估机构或公开选定有资质的评估机构进行评估，并根据评估结果进行补偿。

第十一条 收回国有农、林、渔、盐场土地，青苗、附着物补偿标准参照本方案同类标准执行。

第十二条 国有建设土地上房屋及建（构）筑物征收与补偿按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）有关规定执行，零星青苗及附着物参照本办法执行。

第十三条 本办法的补偿标准由湛江市人民政府根据湛江市经济社会发展水平、土地资源条件、土地产值等因素进行动态调整。

第十四条 本办法自 2020 年 1 月 1 日起实施，有效期五年，各县（市、区）原已实施青苗附着物补偿的项目可按原补偿标准执行。本办法由湛江市人民政府负责解释，具体解释工作由湛江市自然资源局承担。

附件：湛江市征收土地青苗及地上附着物补偿分类明细表

附件：

湛江市征收土地青苗及地上附着物补偿分类明细表

一、稻田

项目	征收细则	单位	补偿标准	备注
	水稻	元/亩	3000	

二、甘蔗地

项目	征收细则	单位	补偿标准	备注
甘蔗	糖蔗	元/亩	3500	
	果蔗（黑蔗、腊蔗）	元/亩	6000	

三、园地、作物地

项目	征收细则		单位	补偿标准	备注
蕉类	香蕉 大蕉	一类	元/亩	8000	① 已挂果的为 一类，未挂果的为 二类； ② 涉及零星补偿，按照合理种植密度 180 株/ 亩折算为单株补偿。
		二类	元/亩	4500	
	蛋蕉	一类	元/亩	8500	
		二类	元/亩	4600	
玉米、花生、芝麻、蓖麻			元/亩	3000	
薯类			元/亩	3000	
蔬果类	叶菜类	白菜、菠菜、生(鹅仔)菜、芹菜、茭菜、芥菜、茼蒿大白菜、椰(卷心)菜、薹(空心)菜 韭菜等	元/亩	5000	

项目	征收细则		单位	补偿标准	备注
蔬果类	根茎类	马蹄、莲藕、粉葛胡(红)萝卜、白萝卜、茨菇、淮山等	元/亩	3800	
		沙姜、豆(葛)薯生姜、芋头等	元/亩	5000	
	瓜菜类	棚架类: 丝瓜、苦瓜、佛手瓜、节（毛）瓜等	元/亩	5000	有竹棚架。
			元/亩	3500	无竹棚架。
		地爬类: 冬瓜、南瓜、香瓜、西瓜等	元/亩	3800	
	豆类 （菜用）	大豆、蚕豌豆、红小豆、四季豆、荷兰豆、黑豆、菜豆 豇豆（豆角）等	元/亩	5000	有竹棚架。
			元/亩	3000	无竹棚架。
	茄果类	辣椒	元/亩	5000	
		茄子、西红柿	元/亩	5000	有竹棚架。
			元/亩	3500	无竹棚架。
木瓜	一类		元/亩	10000	①挂果的为一类，树高 50 厘米及以上未挂果的为二类，树高 50 厘米以下的为三类。 ②涉及零星补偿，按照合理种植密度 130 株/ 亩折算为单株补偿。
	二类		元/亩	7500	
	三类		元/亩	5100	

项目	征收细则	单位	补偿标准	备注
胡椒	一类	元/亩	20800	① 立柱已挂果开始收获的为一类，立柱未挂果为二类，种植未立柱的为三类； ② 涉及零星补偿，按照合理种植密度 130 椒/亩折算为单株补偿。
	二类	元/亩	13000	
	三类	元/亩	7500	
红烟	一类	元/亩	7500	① 有收获的为一类；未有收获的为二类； ② 涉及零星补偿，按照种植面积折算补偿。
	二类	元/亩	4500	
菠萝常规栽培品种巴厘等（地菠萝）	一类	元/亩	6000	① 挂果的为一类，未挂果的为二类；合理种植密度为 4000 株/亩； ② 涉及零星补偿，按照合理种植密度折算为单株补偿。
	二类	元/亩	3000	
菠萝新品种（凤梨）	一类	元/亩	18000	① 挂果的为一类，未挂果的为二类；合理种植密度为 2300 棵/亩。 ② 涉及零星补偿，按照合理种植密度折算为单株补偿。
	二类	元/亩	9000	

四、林木（竹）

项目	征收细则	单位	补偿标准	备注
混交林 (山林地)	郁闭度 ≥ 0.2 的林地 (树木平均胸径 ≥ 15 厘米)	元/亩	3500	山林地青苗补偿面积按水平投影面积计算荒山上非人工种植的荒地不予补偿。
	$0.1 \leq$ 郁闭度 < 0.2 的林地 (树木平均胸径 < 15 厘米)	元/亩	2500	
桉树 (用材林)	一类: 平均胸径 ≥ 12 厘米	元/亩	3500	
	二类: $3 \text{ 厘米} \leq$ 平均胸径 < 12 厘米	元/亩	2500	
	三类: 平均胸径 < 3 厘米	元/亩	1500	
桑 树	一类	元/亩	4400	株高高于 1 米及以上为一类。株高低于 1 米的为二类, 成片补偿不少于 800 株/亩。
	二类	元/亩	3200	
橡胶树	一类	元/亩	9500	有收获的为一类, 未有收获的为二类, 成片补偿不少于 35 棵/亩。
	二类	元/亩	6500	

项目	征收细则	单位	补偿标准	备注
茶 树	一类	元/亩	8000	① 种植三年及以上并进入收获期的为一类种植三年以下处于育树期的为二类；② 涉及零星补偿，按照种植面积折算补偿。
	二类	元/亩	4200	
蒲 草	一类	元/亩	5000	1 米及以上为一类，1 米以下的为二类。
	二类	元/亩	3000	
竹 林	零星竹子（占地面积 6-8 平方米为一丛）	元/丛	200	成片竹林补偿不少于 25 丛/亩，小于 25 丛/亩的按零星竹子计补
	成片竹林	元/亩	3500	
剑（番）麻	一类	元/亩	5000	① 种植三年及以上并进入收获期的为一类种植三年以下处于育树期的为二类；② 涉及零星补偿，按照种植面积折算补偿。
	二类	元/亩	3500	
相关名称解释： (1) 胸径：林木类胸径大小采用树木主干离地表面 1.3 米处的直径，断面畸形时，测取最大值和最小值的平均值； (2) 郁闭度：指林地乔木树冠遮蔽地面的程度，是以林地树冠垂直投影面积与实际林地面积之比，以十分数表示，完全覆盖地面郁闭度为 1。				

五、果树

项目	征收细则		单位	补偿标准	备注
					种植密度高或等于 40 棵/亩，按
	树高 1	树高 < 50 厘米	元/亩	4200	照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 105 元。
荔枝	米以下	50 厘米 ≤ 树高 < 100 厘米	元/亩	7500	种植密度高或等于 40 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 190 元。
龙眼树					种植密度高或等于 40 棵/亩，按
	树高 1	未挂果	元/亩	11000	照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵
	米及以				补偿 275 元。
					种植密度高或等于 35 棵/亩，按
	上	已挂果	元/亩	28000	照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵
					补偿 800 元。
					种植密度高或等于 60 棵/亩，按
	树高 1	树高 < 50 厘米	元/亩	4100	照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 70 元。
柑、桔柚 橙(不	米以下	50 厘米 ≤ 树高 < 100 厘米	元/亩	8300	种植密度高或等于 60 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 140 元。
含廉江红					种植密度高或等于 60 棵/亩，按

橙)	树高 1	未挂果	元/亩	11500	照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵
	米及以				补偿 190 元。
					种植密度高或等于 50 棵/亩，按
	上	已挂果	元/亩	23000	照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵
					补偿 460 元。

项目	征收细则		单位	补偿标准	备注
廉江红橙	树高 1 米以下	树高 < 50 厘米	元/亩	9000	种植密度高或等于 55 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 165 元。
		50 厘米 ≤ 树高 < 100 厘米	元/亩	15000	种植密度高或等于 55 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 275 元。
	树高 1 米及以上	未挂果	元/亩	20000	种植密度高或等于 55 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 365 元。
		已挂果	元/亩	37000	种植密度高或等于 50 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 740 元。
菠萝蜜	树高 1 米以下	树高 < 50 厘米	元/亩	2500	种植密度高或等于 35 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 70 元。
		50 厘米 ≤ 树高 < 100 厘米	元/亩	4000	种植密度高或等于 35 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 115 元。
	树高 1 米及以上	未挂果	元/亩	10000	种植密度高或等于 35 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 285 元。
		已挂果	元/亩	22000	种植密度高或等于 30 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 735 元。

项目	征收细则		单位	补偿标准	备注
芒果 (不含雷州芒果)	树高 1 米以下	树高 < 50 厘米	元/亩	3500	种植密度高或等于 40 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 90 元。
		50 厘米 ≤ 树高 < 100 厘米	元/亩	7000	种植密度高或等于 40 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 175 元。
	树高 1 米及以上	未挂果	元/亩	10000	种植密度高或等于 40 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 250 元。
		已挂果	元/亩	21000	种植密度高或等于 35 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 600 元。
雷州芒果	树高 1 米以下	树高 < 50 厘米	元/亩	5000	种植密度高或等于 40 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 125 元。
		50 厘米 ≤ 树高 < 100 厘米	元/亩	10000	种植密度高或等于 40 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 250 元。
	树高 1 米及以上	未挂果	元/亩	16000	种植密度高或等于 40 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 400 元。
		已挂果	元/亩	23000	种植密度高或等于 35 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 660 元。

项目	征收细则		单位	补偿标准	备注
黄皮	树高 1 米以下	树高 < 50 厘米	元/亩	3500	种植密度高或等于 80 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 45 元。
		50 厘米 ≤ 树高 < 100 厘米	元/亩	7000	种植密度高或等于 80 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 90 元。
	树高 1 米及以上	未挂果	元/亩	10000	种植密度高或等于 80 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 125 元。
		已挂果	元/亩	21000	种植密度高或等于 70 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 300 元。
番石榴	树高 1 米以下	树高 < 50 厘米	元/亩	4200	种植密度高或等于 120 棵/亩 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 35 元。
		50 厘米 ≤ 树高 < 100 厘米	元/亩	8500	种植密度高或等于 120 棵/亩 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 70 元。
	树高 1 米及以上	未挂果	元/亩	12000	种植密度高或等于 120 棵/亩 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 100 元。
		已挂果	元/亩	24000	种植密度高或等于 110 棵/亩 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 220 元。

项目	征收细则		单位	补偿标准	备注
杨桃	树高 1 米以下	树高 < 50 厘米	元/亩	3500	种植密度高或等于 50 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 70 元。
		50 厘米 ≤ 树高 < 100 厘米	元/亩	7000	种植密度高或等于 50 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 140 元。
	树高 1 米及以上	未挂果	元/亩	10000	种植密度高或等于 50 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 200 元。
		已挂果	元/亩	19000	种植密度高或等于 45 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 420 元。
青枣树	种植时间在 1 年内 (不含 1 年)		元/亩	6000	种植密度高或等于 50 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 120 元。
	种植时间在 1~2 年之间 (不含 2 年)		元/亩	12000	种植密度高或等于 50 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 240 元。
	种植时间在 2~3 年之间 (不含 3 年)		元/亩	14000	种植密度高或等于 50 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 280 元。
	种植时间在 3~7 年之间 (不含 7 年)		元/亩	16000	种植密度高或等于 50 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 320 元。
	种植时间在 7 年及以上		元/亩	19000	种植密度高或等于 45 棵/亩, 按照成片补偿执行, 低于该密度按照零星补偿执行, 零星果树每棵补偿 420 元。

项目	征收细则		单位	补偿标准	备注
莲雾	树高 1 米以下	树高 < 50 厘米	元/亩	4000	种植密度高或等于 40 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 100 元。
		50 厘米 ≤ 树高 < 100 厘米	元/亩	9000	种植密度高或等于 40 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 230 元。
	树高 1 米及以上	未挂果	元/亩	13000	种植密度高或等于 40 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 330 元。
		已挂果	元/亩	22000	种植密度高或等于 35 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 630 元。
人心果 番荔枝	树高 1 米以下	树高 < 50 厘米	元/亩	4000	种植密度高或等于 70 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 60 元。
		50 厘米 ≤ 树高 < 100 厘米	元/亩	8000	种植密度高或等于 70 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 115 元。
	树高 1 米及以上	未挂果	元/亩	13000	种植密度高或等于 70 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 190 元。
		已挂果	元/亩	26000	种植密度高或等于 60 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 435 元。

项目	征收细则		单位	补偿标准	备注
柠檬树	树高 1 米以下	树高 < 50 厘米	元/亩	3500	种植密度高或等于 80 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 45 元。
		50 厘米 ≤ 树高 < 100 厘米	元/亩	7000	种植密度高或等于 80 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 90 元。
	树高 1 米及以上	未挂果	元/亩	9000	种植密度高或等于 80 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 115 元。
		已挂果	元/亩	18000	种植密度高或等于 70 棵/亩，按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 260 元。
葡萄	未立柱、未上架		元/亩	3000	种植密度高或等于 200 棵/亩按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 15 元。
	已上架未挂果		元/亩	7500	种植密度高或等于 200 棵/亩按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 40 元。
	已挂果		元/亩	15000	种植密度高或等于 200 棵/亩按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 80 元。

项目	征收细则	单位	补偿标准	备注
火龙果	已立石柱，未上架	元/亩	10000	种植密度高或等于 200 柱/亩 按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵 补偿 50 元。
	已立石柱，已上架，未挂果	元/亩	20000	种植密度高或等于 200 柱/亩 按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵 补偿 100 元。
	已立石柱，已上架，已挂果	元/亩	30000	种植密度高或等于 200 柱/亩 按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵 补偿 150 元。
百香果 (鸡蛋果)	第一年、第二年挂果	元/亩	13500	种植密度高或等于 110 株/亩 按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵补偿 125 元。
	第三年及以上	元/亩	9500	种植密度高或等于 110 株/亩 按照成片补偿执行，低于该密度按照零星补偿执行，零星果树每棵 补偿 85 元。
相关名称解释： 1、果树类胸径大小采用树木主干离地表面 1.3 米处的直径，断面畸形时，测取最大值和最小值的平均值； 2、果树类地径大小采用树木主干离地表面 30 厘米处测量所得的树（苗）干直径。				

六、花卉苗圃

项目	规格	单位	补偿标准	备注
树苗	树高 50 厘米以下或胸径 < 3 厘米	元/亩	3500	不分品种。
草花(牵牛花、凤仙、一串红、秋海棠、鸡冠花、万寿菊等)		元/亩	3500	
富贵竹 荷花竹	一类: 1 米及以上	元/亩	10000	1 米及以上为一类, 1 米以下的为二类。
	二类: 1 米以下	元/亩	7000	
绿化乔木: 包括榕树、木棉、秋枫、桃花心木、樟树、凤凰木、黄花香、罗汉松等 (按迁移费补偿)	3 厘米 ≤ 胸径 < 6 厘米	元/亩	6300	成片合理种植密度为 300 棵/亩。
	6 厘米 ≤ 胸径 < 10 厘米	元/亩	11600	成片合理种植密度为 240 棵/亩。
	10 厘米 ≤ 胸径 < 20 厘米	元/亩	21500	成片合理种植密度 ①10 厘米 ≤ 胸径 < 15 厘米为 150 棵/亩; ②15 厘米 ≤ 胸径 < 20 厘米为 100 棵/亩。
	20 厘米 ≤ 胸径 < 40 厘米	元/亩	26600	成片合理种植密度 ①20 厘米 ≤ 胸径 < 30 厘米为 60 棵/亩; ②30 厘米 ≤ 胸径 < 40 厘米为 35 棵/亩。
	胸径 ≥ 40 厘米	元/亩	31500	成片合理种植密度 30 棵/亩。
灌木: 包括杜鹃、茶花、海桐、桂花、紫薇、扶桑、栀子花等 (按迁移费补偿)	冠幅 < 80 厘米	元/亩	3500	成片合理种植密度 650 棵/亩。
	80 厘米 ≤ 冠幅 < 200 厘米	元/亩	8000	成片合理种植密度 ①80 厘米 ≤ 冠幅 < 120 厘米为 400 棵/亩; ②120 厘米 ≤ 冠幅 < 150 厘米为 260 棵/亩; ③150 厘米 ≤ 冠幅 < 200 厘米为 180 棵/亩。
	冠幅 ≥ 200 厘米	元/亩	12000	成片合理种植密度 150 棵/亩。

项目	规格	单位	补偿标准	备注
棕榈类: 包括蒲葵、老人葵、霸王棕、中海枣等 (按迁移费补偿)	地径 < 15 厘米	元/亩	5000	成片合理种植密度 160 棵/亩。
	15 厘米 ≤ 地径 < 30 厘米	元/亩	10000	成片合理种植密度 120 棵/亩。
	30 厘米 ≤ 地径 < 50 厘米	元/亩	15000	成片合理种植密度 90 棵/亩。
	地径 ≥ 50 厘米	元/亩	20000	成片合理种植密度 60 棵/亩。
	备注: 本条所称地栽棕榈科类是指除大王椰子树、夏威夷椰子、散尾葵以外的棕榈科类。			
盆栽苗木 (按迁移费补偿)	15 厘米 ≤ 花盆内径 < 30 厘米	每盆	6	
	30 厘米 ≤ 花盆内径 < 50 厘米	每盆	12	
	50 厘米 ≤ 花盆内径 < 80 厘米	每盆	26	
	花盆内径 ≥ 80 厘米	每盆	45	
相关名词解释: (1) 胸径指乔木主干离地表面 1.3 米处的直径, 断面畸形时, 测取最大值和最小值的平均值; (2) 地径是指树(苗)木距地面一定距离处直径, 与胸径相类似, 是在距离地面高30 厘米处测量所得的树(苗)干直径; (3) 苗木类补偿按迁移费用计算, 不含树木本身价值, 只包括起苗、包装、运输、重新种植、养护管理、成活风险等的损失补偿; (4) 苗圃地以外的盆栽花木搬迁均参照苗圃地盆栽花木搬迁标准。				

七、零星树木

项目	补偿标准	备注
小叶榄仁	树苗：8 元/棵	
	3 厘米≤胸径<5 厘米：15 元/棵	
	5 厘米≤胸径<7 厘米：35 元/棵	
	7 厘米≤胸径<9 厘米：70 元/棵	
	9 厘米≤胸径<12 厘米：130 元/棵	
	12 厘米≤胸径<15 厘米：240 元/棵	
	胸径≥15 厘米：320 元/棵	
锦叶榄仁	树苗：6 元/棵	
	3 厘米≤胸径<5 厘米：180 元/棵	
	5 厘米≤胸径<8 厘米：250 元/棵	
	8 厘米≤胸径<12 厘米：380 元/棵	
	胸径≥12 厘米：450 元/棵	
桃花心木	树苗：6 元/棵	
	3 厘米≤胸径<8 厘米：20 元/棵	
	8 厘米≤胸径<10 厘米：45 元/棵	
	10 厘米≤胸径<12 厘米：80 元/棵	
	12 厘米≤胸径<15 厘米：110 元/棵	
	15 厘米≤胸径<17 厘米：230 元/棵	
	17 厘米≤胸径<20 厘米：380 元/棵	
	胸径≥20 厘米：510 元/棵	
仁面子	胸径<3 厘米：3 元/棵	
	3 厘米≤胸径<5 厘米：20 元/棵	

项目	补偿标准	备注
仁面子	5 厘米≤胸径<6 厘米: 45 元/棵	
	6 厘米≤胸径<8 厘米: 80 元/棵	
	8 厘米≤胸径<11 厘米: 260 元/棵	
	11 厘米≤胸径<15 厘米: 390 元/棵	
	胸径≥15 厘米: 510 元/棵	
盆架子、秋枫	胸径<3 厘米: 2 元/棵	
	3 厘米≤胸径<5 厘米: 12 元/棵	
	5 厘米≤胸径<10 厘米: 45 元/棵	
	10 厘米≤胸径<15 厘米: 80 元/棵	
	15 厘米≤胸径<20 厘米: 150 元/棵	
	胸径≥20 厘米: 320 元/棵	
大叶榄仁 (法国枇杷树)	树苗: 15 元/棵	
	3 厘米≤胸径<5 厘米: 50 元/棵	
	5 厘米≤胸径<8 厘米: 135 元/棵	
	8 厘米≤胸径<10 厘米: 200 元/棵	
	胸径≥10 厘米: 320 元/棵	
樟树(香樟树)	树苗: 2 元/棵	
	3 厘米≤胸径<8 厘米: 25 元/棵	
	8 厘米≤胸径<10 厘米: 70 元/棵	
	10 厘米≤胸径<12 厘米: 110 元/棵	
	12 厘米≤胸径<15 厘米: 220 元/棵	
	胸径≥15 厘米: 482 元/棵	
凤凰树	树苗: 8 元/棵	

项目	补偿标准	备注
凤凰树	3 厘米≤胸径<8 厘米: 15 元/棵	
	8 厘米≤胸径<10 厘米: 30 元/棵	
	10 厘米≤胸径<12 厘米: 100 元/棵	
	12 厘米≤胸径<15 厘米: 160 元/棵	
	15 厘米≤胸径<17 厘米: 250 元/棵	
	胸径≥17 厘米: 420 元/棵	
大叶紫薇	树苗: 3 元/棵	
	3 厘米≤胸径<5 厘米: 10 元/棵	
	5 厘米≤胸径<6 厘米: 30 元/棵	
	6 厘米≤胸径<7 厘米: 58 元/棵	
	7 厘米≤胸径<8 厘米: 88 元/棵	
	8 厘米≤胸径<10 厘米: 125 元/棵	
	10 厘米≤胸径<12 厘米: 220 元/棵	
	12 厘米≤胸径<14 厘米: 245 元/棵	
	胸径≥14 厘米: 321 元/棵	
木棉树	树苗: 5 元/棵	
	3 厘米≤胸径<6 厘米: 15 元/棵	
	6 厘米≤胸径<13 厘米: 50 元/棵	
	13 厘米≤胸径<15 厘米: 130 元/棵	
	15 厘米≤胸径<20 厘米: 300 元/棵	
	胸径≥20 厘米: 520 元/棵	
南洋杉	树苗: 10 元/棵	
	1 厘米≤胸径<3 厘米: 50 元/棵	

项目	补偿标准	备注
南洋杉	3 厘米≤胸径<4 厘米: 130 元/棵	
	4 厘米≤胸径<6 厘米: 220 元/棵	
	6 厘米≤胸径<7 厘米: 320 元/棵	
	7 厘米≤胸径<10 厘米: 650 元/棵	
	胸径≥10 厘米: 720 元/棵	
白兰(白玉兰) 黄 兰	树苗: 3 元/棵	
	3 厘米≤胸径<10 厘米: 35 元/棵	
	10 厘米≤胸径<13 厘米: 110 元/棵	
红花紫荆(香港紫荆) 洋 紫荆(宫粉紫荆)	树苗: 5 元/棵	
	3≤胸径<6 厘米: 25 元/棵	
	6≤胸径<10 厘米: 100 元/棵	
	10≤胸径<15 厘米: 250 元/棵	
	胸径≥15 厘米: 350 元/棵	
美丽异木棉	胸径<3 厘米: 5 元/棵	
	3 厘米≤胸径<6 厘米: 20 元/棵	
	6 厘米≤胸径<10 厘米: 45 元/棵	
	10 厘米≤胸径<15 厘米: 140 元/棵	
	15 厘米≤胸径<20 厘米: 185 元/棵	
	胸径≥20 厘米: 320 元/棵	
鸡冠刺桐	胸径<3 厘米: 5 元/棵	
	3 厘米≤胸径<6 厘米: 30 元/棵	
	6 厘米≤胸径<10 厘米: 48 元/棵	
	10 厘米≤胸径<15 厘米: 135 元/棵	

项目	补偿标准	备注
鸡冠刺桐	15 厘米≤胸径<20 厘米: 250 元/棵	
	胸径≥20 厘米: 320 元/棵	
鸡蛋花	地径<3 厘米: 10 元/棵	
	3 厘米≤地径<6 厘米: 50 元/棵	
	6 厘米≤地径<10 厘米: 200 元/棵	
	10 厘米≤地径<15 厘米: 300 元/棵	
	地径≥15 厘米: 350 元/棵	
榕树(细叶榕树、金钱榕树) 黄葛榕(大叶榕树、广州榕) 高山榕 富 贵榕树橡 胶榕树 垂榕、菩提榕	树苗: 6 元/棵	
	3 厘米≤胸径<5 厘米: 10 元/棵	
	5 厘米≤胸径<7 厘米: 35 元/棵	
	7 厘米≤胸径<8 厘米: 60 元/棵	
	8 厘米≤胸径<10 厘米: 140 元/棵	
	10 厘米≤胸径<12 厘米: 220 元/棵	
	12 厘米≤胸径<15 厘米: 400 元/棵	
	15 厘米≤胸径<20 厘米: 600 元/棵	
	20 厘米≤胸径<30 厘米: 1000 元/棵	
	胸径≥30 厘米: 1400 元/棵	
水石榕	胸径<3 厘米: 2 元/棵	
	3 厘米≤胸径<8 厘米: 35 元/棵	
	8 厘米≤胸径<15 厘米: 160 元/棵	
	胸径≥15 厘米: 320 元/棵	
杜英	胸径<3 厘米: 5 元/棵	
	3 厘米≤胸径<6 厘米: 25 元/棵	

项目	补偿标准	备注
杜英	6 厘米≤胸径<10 厘米: 55 元/棵	
	10 厘米≤胸径<15 厘米: 150 元/棵	
	15 厘米≤胸径<20 厘米: 320 元/棵	
	胸径≥20 厘米: 510 元/棵	
尖叶杜英	胸径<3 厘米: 5 元/棵	
	3 厘米≤胸径<6 厘米: 25 元/棵	
	6 厘米≤胸径<8 厘米: 45 元/棵	
	8 厘米≤胸径<10 厘米: 150 元/棵	
	10 厘米≤胸径<15 厘米: 300 元/棵	
	15 厘米≤胸径<20 厘米: 450 元/棵	
	胸径≥20 厘米: 510 元/棵	
海南蒲桃 蒲桃(水蒲桃)白 千层	胸径<3 厘米: 3 元/棵	
	3 厘米≤胸径<7 厘米: 25 元/棵	
	7 厘米≤胸径<10 厘米: 75 元/棵	
	10 厘米≤胸径<14 厘米: 100 元/棵	
	14 厘米≤胸径<18 厘米: 250 元/棵	
	胸径≥18 厘米: 320 元/棵	
水翁	胸径<3 厘米: 5 元/棵	
	3 厘米≤胸径<6 厘米: 25 元/棵	
	6 厘米≤胸径<10 厘米: 80 元/棵	
	10 厘米≤胸径<15 厘米: 250 元/棵	
	15 厘米≤胸径<20 厘米: 360 元/棵	
	胸径≥20 厘米: 510 元/棵	

项目	补偿标准	备注
吊瓜树	胸径 < 3 厘米: 5 元/棵	
	3 厘米 ≤ 胸径 < 6 厘米: 30 元/棵	
	6 厘米 ≤ 胸径 < 8 厘米: 85 元/棵	
	8 厘米 ≤ 胸径 < 10 厘米: 135 元/棵	
	10 厘米 ≤ 胸径 < 15 厘米: 300 元/棵	
	15 厘米 ≤ 胸径 < 20 厘米: 420 元/棵	
	胸径 ≥ 20 厘米: 510 元/棵	
火焰木	胸径 < 3 厘米: 4 元/棵	
	3 厘米 ≤ 胸径 < 6 厘米: 10 元/棵	
	6 厘米 ≤ 胸径 < 8 厘米: 20 元/棵	
	8 厘米 ≤ 胸径 < 10 厘米: 35 元/棵	
	10 厘米 ≤ 胸径 < 15 厘米: 85 元/棵	
	15 厘米 ≤ 胸径 < 20 厘米: 130 元/棵	
	胸径 ≥ 20 厘米: 310 元/棵	
黄瑾	胸径 < 3 厘米: 4 元/棵	
	3 厘米 ≤ 胸径 < 8 厘米: 30 元/棵	
	8 厘米 ≤ 胸径 < 10 厘米: 100 元/棵	
	10 厘米 ≤ 胸径 < 15 厘米: 250 元/棵	
	15 厘米 ≤ 胸径 < 20 厘米: 390 元/棵	
	胸径 ≥ 20 厘米: 510 元/棵	
黄槐	胸径 < 3 厘米: 15 元/棵	
	3 厘米 ≤ 胸径 < 7 厘米: 40 元/棵	
	7 厘米 ≤ 胸径 < 10 厘米: 125 元/棵	

项目	补偿标准	备注
黄槐	10 厘米≤胸径<12 厘米: 210 元/棵	
	胸径≥12 厘米: 320 元/棵	
麻楝	胸径<3 厘米: 3 元/棵	
	3 厘米≤胸径<6 厘米: 65 元/棵	
	6 厘米≤胸径<8 厘米: 100 元/棵	
	8 厘米≤胸径<15 厘米: 250 元/棵	
	胸径≥15 厘米: 510 元/棵	
红花玉蕊、无忧花、面包树、猴面包树、酸豆象脚树、伊朗芷硬胶、长叶马府油、蛋果果、银叶树	胸径<3 厘米: 20 元/棵	
	3 厘米≤胸径<6 厘米: 150 元/棵	
	6 厘米≤胸径<10 厘米: 300 元/棵	
	10 厘米≤胸径<15 厘米: 420 元/棵	
	胸径≥15 厘米: 510 元/棵	
腊肠树、铁刀木南洋楹	胸径<3 厘米: 10 元/棵	
	3 厘米≤胸径<6 厘米: 40 元/棵	
	6 厘米≤胸径<10 厘米: 110 元/棵	
	10 厘米≤胸径<15 厘米: 210 元/棵	
	胸径≥15 厘米: 380 元/棵	
澳洲火焰树(槭叶苹婆)、酒瓶树	胸径<3 厘米: 10 元/棵	
	3 厘米≤胸径<6 厘米: 55 元/棵	
	6 厘米≤胸径<10 厘米: 450 元/棵	
	胸径≥10 厘米: 510 元/棵	
蓝花楹	胸径<3 厘米: 5 元/棵	
	3 厘米≤胸径<6 厘米: 25 元/棵	

项目	补偿标准	备注
蓝花楹	6 厘米≤胸径<10 厘米: 45 元/棵	
	10 厘米≤胸径<15 厘米: 150 元/棵	
	胸径≥15 厘米: 320 元/棵	
海南红豆树	树苗: 8 元/棵	
	3 厘米≤胸径<5 厘米: 35 元/棵	
	5 厘米≤胸径<8 厘米: 250 元/棵	
	8 厘米≤胸径<10 厘米: 350 元/棵	
	胸径≥10 厘米: 510 元/棵	
铁冬青 (白银树)	树高<0.3 米: 5 元/棵	
	0.3 米≤树高<1.3 米: 15 元/棵	
	1.3 米≤树高, 胸径<3 厘米: 20 元/棵	
	3 厘米≤胸径<10 厘米: 150 元/棵	
	10 厘米≤胸径<15 厘米: 500 元/棵	
	胸径≥15 厘米: 600 元/棵	
胭脂 (桂木) 、海红豆	树苗: 5 元/棵	
	3 厘米≤胸径<10 厘米: 130 元/棵	
	10 厘米≤胸径<15 厘米: 350 元/棵	
	胸径≥15 厘米: 410 元/棵	
肉桂 (玉桂)	树苗: 5 元/棵	
	3 厘米≤胸径<9 厘米: 40 元/棵	
	胸径≥9 厘米: 80 元/棵	
竹节树 (鹅肾木) 、阴香、 橄榄	树苗: 6 元/棵	
	3 厘米≤胸径<7 厘米: 25 元/棵	

项目	补偿标准	备注
竹节树（鹅肾木）、阴香、橄榄	7 厘米≤胸径<10 厘米: 60 元/棵	
	10 厘米≤胸径<12 厘米: 130 元/棵	
	12 厘米≤胸径<15 厘米: 250 元/棵	
	15 厘米≤胸径<17 厘米: 480 元/棵	
	胸径≥17 厘米: 510 元/棵	
竹柏	树苗: 2 元/棵	
	胸径<3 厘米: 30 元/棵	
	3 厘米≤胸径<4 厘米: 80 元/棵	
	4 厘米≤胸径<6 厘米: 130 元/棵	
	6 厘米≤胸径<8 厘米: 250 元/棵	
	8 厘米≤胸径<11 厘米: 410 元/棵	
	胸径≥11 厘米: 510 元/棵	
扁桃树	树苗: 3 元/棵	
	3 厘米≤胸径<5 厘米: 40 元/棵	
	5 厘米≤胸径<8 厘米: 160 元/棵	
	8 厘米≤胸径<10 厘米: 270 元/棵	
	10 厘米≤胸径<12 厘米: 350 元/棵	
	胸径≥12 厘米: 430 元/棵	
苹婆、假苹婆	树苗: 3 元/棵	
	3 厘米≤胸径<10 厘米: 50 元/棵	
	胸径≥10 厘米: 100 元/棵	
垂柳（西湖柳）	树苗: 5 元/棵	
	3 厘米≤胸径<5 厘米: 15 元/棵	

项目	补偿标准	备注
垂柳（西湖柳）	5 厘米≤胸径<8 厘米：35 元/棵	
	8 厘米≤胸径<10 厘米：50 元/棵	
	10 厘米≤胸径<15 厘米：120 元/棵	
	15 厘米≤胸径<20 厘米：300 元/棵	
	胸径≥20 厘米：510 元/棵	
风铃木类(黄花风铃木 红花风铃木、洋红风铃木)	树苗：6 元/棵	
	3 厘米≤胸径<5 厘米：12 元/棵	
	5 厘米≤胸径<6 厘米：30 元/棵	
	6 厘米≤胸径<8 厘米：60 元/棵	
	8 厘米≤胸径<10 厘米：120 元/棵	
	10 厘米≤胸径<12 厘米：150 元/棵	
	12 厘米≤胸径<15 厘米：200 元/棵	
	胸径≥15 厘米：320 元/棵	
血桐、桐油树	树高<0.5 米：4 元/棵	
	0.5 米≤树高<2 米：80 元/棵	
	树高≥2 米：120 元/棵	
五味仔（五月茶）	树高<0.3 米：3 元/棵	
	0.3≤树高<1 米：50 元/棵	
	树高≥1 米：150 元/棵	
朴树	树苗：8 元/棵	
	3≤胸径<5 厘米：25 元/棵	
	5≤胸径<7 厘米：70 元/棵	
	7≤胸径<8 厘米：130 元/棵	

项目	补偿标准	备注
朴树	8≤胸径<10 厘米: 230 元/棵	
	10≤胸径<12 厘米: 400 元/棵	
	胸径≥12 厘米: 510 元/棵	
桑树	树苗: 3 元/棵	
	3 厘米≤地径<5 厘米: 10 元/棵	
	5 厘米≤地径<7 厘米: 20 元/棵	
	7 厘米≤地径<10 厘米: 45 元/棵	
	地径≥10 厘米: 60 元/棵	
黄金熊猫	树高≤0.5 米: 3 元/棵	
	0.5 米≤树高<1.0 米: 25 元/棵	
	1.0 米≤树高<1.5 米: 35 元/棵	
	1.5 米≤树高<2.5 米: 55 元/棵	
	2.5 米≤树高<3.5 米: 110 元/棵	
	树高≥3.50 米: 200 元/棵	
龙血树	树高≤0.5 米: 3 元/棵	
	0.5 米≤树高<0.8 米: 15 元/棵	
	0.8 米≤树高<1.0 米: 50 元/棵	
	1.0 米≤树高<1.5 米: 120 元/棵	
	1.5 米≤树高<2.0 米: 150 元/棵	
	树高≥2.0 米: 250 元/棵	
千年铁	树高<0.5 米: 8 元/棵	
	0.5 米≤树高<1.0 米: 60 元/棵	
	树高≥1.0 米: 150 元/棵	

项目	补偿标准	备注
苏铁（铁树）	树高 < 0.3 米: 30 元/棵	
	0.3 米 ≤ 树高 < 0.6 米: 50 元/棵	
	0.6 米 ≤ 树高 < 1.0 米: 130 元/棵	
	1.0 米 ≤ 树高 < 1.2 米: 200 元/棵	
	1.2 米 ≤ 树高 < 1.5 米: 260 元/棵	
夜来香	树高 < 0.5 米: 5 元/棵	
	0.5 米 ≤ 树高 < 1.5 米: 30 元/棵	
太阳神（密叶朱蕉）	树高 < 0.5 米: 2 元/棵	
	0.5 米 ≤ 树高 < 1.8 米: 10 元/棵	
	树高 ≥ 1.8 米: 35 元/棵	
杜鹃	16 元/棵	
九里香	树高 < 0.5 米: 3 元/棵	
	0.50 米 ≤ 树高 < 0.8 米: 15 元/棵	
	0.8 米 ≤ 树高 < 1.0 米: 45 元/棵	
	1.0 米 ≤ 树高 < 1.2 米: 85 元/棵	
	1.2 米 ≤ 树高 < 1.5 米: 115 元/棵	
	树高 ≥ 1.50 米: 130 元/棵	
山茶花（杜鹃红山茶、 烈香红山茶）	树高 < 0.5 米: 15 元/棵	
	树高 ≥ 0.5 米: 40 元/棵	
百合竹	苗高 < 0.5 米: 3 元/棵	
	0.5 米 ≤ 苗高 < 1 米: 12 元/棵	
	苗高 ≥ 1 米: 50 元/棵	

项目	补偿标准	备注
红车球、福木、千头木 麻黄、福建茶、变叶木 含笑、孔雀木、黄金叶 非洲茉莉等	苗高 < 0.5 米: 4 元/棵	此类是观叶、观形灌木。
	0.5 米 ≤ 苗高 < 1 米: 35 元/棵	
	苗高 ≥ 1 米: 70 元/棵	
三角梅、朱槿、红千层巴 西野牡丹、鸳鸯茉莉红绒 球、红花银桦等	苗高 < 0.5 米: 4 元/棵	此类是观花灌木。
	0.5 米 ≤ 苗高 < 1 米: 40 元/棵	
	苗高 ≥ 1 米: 80 元/棵	
小叶紫薇	胸径 < 3 厘米: 5 元/棵	
	3 厘米 ≤ 胸径 < 6 厘米: 50 元/棵	
	6 厘米 ≤ 胸径 < 10 厘米: 80 元/棵	
	10 厘米 ≤ 胸径 < 15 厘米: 220 元/棵	
	胸径 ≥ 15 厘米: 500 元/棵	
绿宝 (海南菜豆树)	树高 < 0.5 米: 3 元/棵	
	0.50 米 ≤ 树高 < 1 米: 15 元/棵	
	1 米 ≤ 树高 < 1.5 米: 45 元/棵	
藤本: 如炮仗花、使君子、珊瑚藤、锦屏藤	藤高 < 2.0 米: 4 元/丛	藤本植物
	藤高 ≥ 2.0 米: 15 元/丛	
松柏树 (龙柏)	苗高 < 0.5 米: 5 元/棵	
	苗高 ≥ 0.5 米: 30 元/棵	
落羽杉、水松树 池杉、水杉	胸径 < 3 厘米: 10 元/棵	
	3 ≤ 胸径 < 6 厘米: 30 元/棵	
	6 ≤ 胸径 < 10 厘米: 100 元/棵	
	10 ≤ 胸径 < 15 厘米: 350 元/棵	
	胸径 ≥ 15 厘米: 500 元/棵	

项目	补偿标准	备注
红树林植物	胸径 < 10 厘米: 80 元/棵	
	10 厘米 ≤ 胸径 < 25 厘米: 160 元/棵	
	胸径 ≥ 25 厘米: 320 元/棵	
黄花梨、沉香柚木、母生	胸径 < 1 厘米: 5 元/棵	
	1 厘米 ≤ 胸径 < 4 厘米: 32 元/棵	
	4 厘米 ≤ 胸径 < 6 厘米: 75 元/棵	
	6 厘米 ≤ 胸径 < 10 厘米: 141 元/棵	
	10 厘米 ≤ 胸径 < 15 厘米: 318 元/棵	
	15 厘米 ≤ 胸径 < 20 厘米: 623 元/棵	
檀香	胸径 < 1 厘米: 5 元/棵	
	1 厘米 ≤ 胸径 < 4 厘米: 38 元/棵	
	4 厘米 ≤ 胸径 < 6 厘米: 90 元/棵	
	6 厘米 ≤ 胸径 < 10 厘米: 170 元/棵	
	10 厘米 ≤ 胸径 < 15 厘米: 380 元/棵	
	15 厘米 ≤ 胸径 < 20 厘米: 750 元/棵	
罗汉松	地径 < 1 厘米: 5 元/棵	
	1 厘米 ≤ 地径 < 4 厘米: 29 元/棵	
	4 厘米 ≤ 地径 < 6 厘米: 73 元/棵	
	6 厘米 ≤ 地径 < 10 厘米: 109 元/棵	
	10 厘米 ≤ 地径 < 15 厘米: 258 元/棵	
	15 厘米 ≤ 地径 < 20 厘米: 518 元/棵	
发财树	胸径 < 2 厘米: 2 元/棵	
	2 厘米 ≤ 胸径 < 5 厘米: 10 元/棵	

项目	补偿标准	备注
发财树	5 厘米≤胸径<8 厘米: 30 元/棵	
	8 厘米≤胸径<10 厘米: 50 元/棵	
	胸径≥10 厘米: 100 元/棵	
散尾葵	树苗: 2 元/丛	
	0.2 米≤树高<0.5 米: 10 元/丛	
	0.5 米≤树高<1.0 米: 20 元/丛	
	1.0 米≤树高<1.5 米: 60 元/丛	
	树高≥1.5 米: 120 元/丛	
蒲葵 (葵扇树)	净干高<0.5 米: 4 元/棵	
	0.5 米≤净干高<1.0 米: 50 元/棵	
	1.0 米≤净干高<1.5 米: 90 元/棵	
	1.5 米≤净干高<2.0 米: 200 元/棵	
	2.0 米≤净干高<3.0 米: 330 元/棵	
	净干高≥3.0 米: 410 元/棵	
椰子树	净干高<2.0 米: 50 元/棵	
	2.0 米≤净干高<6.0 米: 300 元/棵	
	净干高≥6.0 米: 500 元/棵	
老人葵	净干高<0.5 米: 15 元/棵	
	0.5 米≤净干高<1.5 米: 100 元/棵	
	1.5 米≤净干高<3.0 米: 250 元/棵	
	净干高≥3.0 米: 500 元/棵	
大王椰子树	地径≤30 厘米: 46 元/棵	
	30 厘米≤地径<40 厘米: 85 元/棵	

项目	补偿标准	备注
大王椰子树	40 厘米≤地径<50 厘米: 150 元/棵	
	地径≥50 厘米: 160 元/棵	
狐尾椰子	地径<20 厘米: 50 元/棵	
	20 厘米≤地径<30 厘米: 225 元/棵	
	地径≥30 厘米: 320 元/棵	
加拿利海枣	地径<20 厘米: 50 元/棵	
	20 厘米≤地径<30 厘米: 80 元/棵	
	30 厘米≤地径<40 厘米: 150 元/棵	
	40 厘米≤地径<50 厘米: 330 元/棵	
	地径≥50 厘米: 390 元/棵	
霸王棕、扇叶糖棕贝 叶棕	地径<20 厘米: 115 元/棵	
	20 厘米≤地径<25 厘米: 130 元/棵	
	25 厘米≤地径<30 厘米: 187 元/棵	
	30 厘米≤地径<35 厘米: 300 元/棵	
	35 厘米≤地径<40 厘米: 480 元/棵	
	地径≥40 厘米: 630 元/棵	
海枣椰（中东海枣）	树苗: 5 元/棵	
	地径<20 厘米: 130 元/棵	
	20 厘米≤地径<30 厘米: 275 元/棵	
	地径≥30 厘米: 420 元/棵	
桉树	胸径<3 厘米: 8 元/棵	
	3 厘米≤胸径<8 厘米: 15 元/棵	
	8 厘米≤胸径<15 厘米: 30 元/棵	

项目	补偿标准	备注
桉树	胸径 ≥ 15 厘米: 40 元/棵	
木 麻 黄 台湾相思 马 占相思 大叶 相思等	树苗: 10 元/棵	多用于防风林。
	3 厘米 $\leq$ 胸径 < 5 厘米: 50 元/棵	
	5 厘米 $\leq$ 胸径 < 7 厘米: 130 元/棵	
	7 厘米 $\leq$ 胸径 < 10 厘米: 160 元/棵	
	10 厘米 $\leq$ 胸径 < 15 厘米: 300 元/棵	
	胸径 ≥ 15 厘米: 410 元/棵	
苦楝树	树苗: 8 元/棵	
	3 厘米 $\leq$ 胸径 < 5 厘米: 35 元/棵	
	5 厘米 $\leq$ 胸径 < 7 厘米: 80 元/棵	
	7 厘米 $\leq$ 胸径 < 9 厘米: 140 元/棵	
	9 厘米 $\leq$ 胸径 < 10 厘米: 200 元/棵	
	10 厘米 $\leq$ 胸径 < 12 厘米: 280 元/棵	
	胸径 ≥ 12 厘米: 320 元/棵	
杂木	胸径 < 6 厘米: 5 元/棵	
	6 厘米 $\leq$ 胸径 < 14 厘米: 20 元/棵	
	胸径 ≥ 14 厘米: 40 元/棵	
材竹	地径 < 5 厘米: 4 元/棵	
	地径 ≥ 5 厘米: 7 元/棵; 勒竹根据生长	
簕仔树	树高 < 0.5 米: 2 元/棵	
	0.5 米 $\leq$ 树高 < 1.2 米: 12 元/棵	
	树高 ≥ 1.2 米: 32 元/棵	

项目	补偿标准	备注
相关名称解释: 1. 胸径指乔木主干离地表面 1.3 米处的直径,断面畸形时,测取最大值和最小值的平均值; 2. 地径是指树(苗)木距地面一定距离处直径,与胸径相类似,是在距离地面高 30 厘米处测量所得的树(苗)干直径; 3. 净干高:发芽抽枝以后,从地面向上到第一根枝条的距离; 4. 零星树木:指农村居民采伐自留地和房前屋后个人所有的、不需申请采伐许可证的林木。		

八、养殖水面

项目	征收细则	单位	补偿标准 (元/亩)	备注
鱼虾蟹	包括：草鱼（鲢鱼）、 鳊鱼（扁鱼）、鳙鱼（大头）、青鱼、鲤鱼、鲫鱼、锦鲤、各种罗非鱼、淡水白鲳等品种。桂花鱼（鳜鱼）、鲈鱼、乌鳢（生鱼）、鲟鱼、鲟鱼、大黄鱼、军曹鱼、鲟鱼、鲟鱼、美国红鱼、河鲀、石斑鱼、鳊鱼、 虾、蟹	元/亩	3600	① 虾蟹按搬迁费补偿。 ② 搬迁补偿费用包括：鱼塘捕捞费用、新塘的前期处理费用过塘运输费用、可能存在的死亡损失费用等。不包括鱼塘开发费、塘基上青苗及附着物补偿费用。 ③ 搬迁补偿费用是按鱼塘水域面积进行计补。鱼塘水域面积按鱼塘合理水面高度进行测量，鱼塘合理水面高度为塘基到水面垂直高度约40厘米。 ④ 空塘不进行搬迁补偿。
特殊事项说明： 1. 娃娃鱼、鳄鱼、龟类等特殊水产品且有合法手续的较特殊养殖场，征收项目需要个案评估的，由征收实施单位委托当地有资质的评估机构或与当事人协商公开选定有资质的评估机构进行评估，并根据评估结果进行协商予以补偿。 2. 未有合法手续的特殊养殖场按相应的养殖水面进行补偿。				

项目	征收细则	单位	补偿标准 (元/亩)	备注
特 I 类池 (砖池)	池深 3.5 米及以上, 砖 壁厚 360 毫米, 水泥砂浆抹 面	元/亩	48100	①殖水面(池)的补偿为土建 的补偿, 包括: 排水沙井(排 水涵闸)、池芯、池壁、防渗 土工膜、池底 PVC 排水管等属 于养殖池部分, 已纳入养殖水 面补偿。而进水过滤系统、供 电设施、增氧机等附属设施另 作补偿。 ②池深及面积的计算: 池的深 度取池墙顶与池底中间位路的垂 直距离; 补偿面积为外塘基 所围面积计算(若两口塘共用 塘基, 以中间线为准)。 ③安装了塑料保温薄膜的越冬 池在原养殖水面的补偿基础上 增加 5000 元/亩。 ④池外的给排水管根据埋设方 式和管径大小参照地上附着物 中的 PVC 水管补偿标准。
I 类池 (砖池)	池深 2.0 米及以上, 砖 壁厚 240 毫米, 水泥砂 浆抹面	元/亩	24700	
II 类池 (砖池)	池深 2.0 米及以上, 砖 壁厚 180 毫米, 水泥砂浆抹 面	元/亩	21700	
III 类池 (砖池)	池深 1.5 米及以上, 砖 壁厚 120 毫米, 水泥砂 浆抹面	元/亩	15800	
IV 类池 (土砂池)	池深 2.0 米及以上的土池、沙 池, 池内满铺防 渗土工膜	元/亩	13200	
V 类池 (土砂池)	池深 1.5 米及以上沙 地, 池内满铺防渗土工 膜	元/亩	10800	
VI 类池 (土砂池)	养殖水面面积小于或 等于 20 亩, 池深 1.5 米及以上土、砂池, 池 内不铺防渗土工膜	元/亩	5800	
	养殖水面面积大于 20 亩, 池深 1.5 米及以上 土、砂池, 池内不铺防 渗土工膜	元/亩	3100	

九、养殖水面附属设施

项目	征收细则	单位	补偿标准	备注
电线杆	水泥电线杆，杆长 ≥ 7 米	元/支	500	
	水泥电线杆，6 米 $\leq$ 杆长 < 7 米	元/支	300	
	水泥电线杆，5 米 $\leq$ 杆长 < 6 米	元/支	200	
	水泥电线杆，杆长 < 5 米	元/支	100	
	木电线杆	元/支	40	
电缆	钢芯塑料绝缘电线 BV50（单线）	元/米	30	直径为 8 毫米。
	钢芯塑料绝缘电线 BV35（单线）	元/米	22	直径为 7 毫米。
	钢芯塑料绝缘电线 BV25（单线）	元/米	16	直径为 6 毫米。
	钢芯塑料绝缘电线 BV16（单线）	元/米	10	直径为 5 毫米。
	钢芯塑料绝缘电线 BV10（单线）	元/米	7	
	钢芯塑料绝缘电线 BV6（单线）	元/米	4	
	钢芯塑料绝缘电线 BV4（单线）	元/米	3	
增氧机	功率：1500 瓦	元/台	2000	
	功率：750 瓦	元/台	1500	
排灌水沟	沟深 2 米以内	元/立方	32	
进水过滤系统	滤管长度 ≤ 30 米	元/套	20000	
	30 米 $<$ 滤管长度 ≤ 60 米	元/套	40000	
	滤管长度 > 60 米	元/套	60000	
潜水泵		元/台	2000	

十、房屋建（构）筑物

项目		征收细则	单位	补偿标准	备注
房屋建筑物	框架结构	一类：层高 2.8-3.2 米，四周外墙镶贴瓷砖或马赛克，楼地面铺抛光砖，内墙面瓷砖墙裙，铝合金窗，不锈钢防盗网，室内水电设施齐备	元 / 平方米	2050	①建筑面积计价（房屋外阳台按同类房屋补偿标准的 50%补偿）。②室内楼地面不铺瓷砖，按建筑面积每平方米扣减 160 元。 ③外墙面不贴面砖按外墙面不贴面积每平方米扣减 135 元。
		二类：层高 2.8-3.2 米，正墙面镶贴瓷砖或马赛克，其余三面外墙一般抹灰，楼地面铺抛光砖，内墙面瓷砖墙裙，铝合金窗，不锈钢防盗网，室内水电设施齐备	元 / 平方米	1950	④安装天花吊顶部分每平方米按 60 元补偿。 ⑤ 未安装防盗网的每平方米补偿标准扣减 50 元。 ⑥层高 2.2 米的房屋建筑物补偿标准按同类建设标准房屋建筑物补偿标准的 60%计。
		三类：层高 2.8-3.2 米，内外墙面刷涂料或水泥砂浆抹灰，楼地面铺抛光砖，内墙面刮腻子粉，铝合金窗，室内水电设施齐备	元 / 平方米	1850	⑦ 层高在征收细则规定范围以外，层高每增（减）10 厘米，补偿单价在原基础上增（减）3%

项目		征收细则	单位	补偿标准	备注
房屋建筑物	混合结构	一类: 层高 2.8-3.2 米, 四周外墙镶贴瓷砖或马赛克, 楼地面铺抛光砖, 内墙面瓷砖墙裙, 铝合金窗, 室内水电设施齐备	元 / 平方米	1650	①建筑面积计价 (房屋外阳台按同类房屋补偿标准的 50% 补偿)。②室内楼地面不铺瓷砖, 按建筑面积每平方米扣减 160 元。③外墙面不贴面砖, 按外墙面不贴面积每平方扣减 135 元。④安装天花吊顶部分每平方米按 60 元补偿。⑤未安装防盗网的每平方米补偿标准扣减 50 元。⑥层高 2.2 米的房屋建筑物补偿标准按同类建设标准房屋建筑物补偿标准的 60% 计。⑦层高在征收细则规定范围以外, 层高每增 (减) 10 厘米, 补偿单价在原基础上增 (减) 3%。
		二类: 层高 2.8-3.2 米, 正面外墙面镶贴瓷砖或马赛克, 其余三面外墙一般抹灰, 楼地面铺抛光砖, 内墙面瓷砖墙裙, 铝合金窗, 室内水电设施齐备	元 / 平方米	1500	
		三类: 层高 2.8-3.2 米, 内外墙面刷涂料或水泥砂浆抹灰, 楼地面铺抛光砖, 铝合金窗室内水电设施齐备	元 / 平方米	1350	

项目		征收细则	单位	补偿标准	备注
房屋建筑物	砖木结构	一类：前楼后瓦，内地面铺瓷砖	元/平方米	1280	
		二类：普通抹灰	元/平方米	1130	
	钢结构	一类：钢结构厂房，H型柱、梁，屋檩为槽钢屋顶及四周墙为波纹瓦，铝合金窗	元/平方米	930	层高 5-6 米。
		二类：镀锌钢管柱，钢管桁架屋架、无外墙，波纹瓦或镀锌铁皮屋面	元/平方米	310	层高 4-5 米。
	简易结构	砖墙，屋铁瓦（石棉瓦）屋面，室内简单水泥地面，有室内水电设施；独立基础	元/平方米	540	
	活动板房	坡屋顶（吊顶）	元/平方米	330	
		坡屋顶（无吊顶）	元/平方米	310	

项目		征收细则	单位	补偿标准	备注
房屋建筑物	畜禽舍	一类：檐高 2.2 米以上， 砖柱、1.2 米砖围栏、木屋 架瓦屋面	元 / 平方 米	550	
		二类：檐高 2.2 米以下， 砖柱、1.2 米砖围栏、木屋 架瓦屋面	元 / 平方 米	450	
	棚房	镀锌钢管桁架屋架、黑纱 棚屋面（内净高大于3米）、 全围蔽，立 柱间距 4 米，独立基础	元 / 平方 米	220	
		砖柱木梁石棉瓦棚	元/平方 米	190	
		木架石棉瓦围身石棉瓦 棚	元 / 平方 米	160	
		木柱木梁波纹瓦屋面	元/平方 米	190	
		砖柱沥青纸棚	元/平方 米	140	
		简易黑纱棚屋面，支承骨架 为木或竹	元 / 平方 米	30	

项目		征收细则		单位	补偿标准	备注
其他建筑物	庭院门楼	钢筋砼独立基础, 钢筋砼柱; 钢筋砼顶板, 外贴石材或块料	贴大理石	元/平方米	1400	按照庭院门楼顶板投影面积计算补偿价值。
			贴瓷砖	元/平方米	1100	
	围墙	砖砌体结构 36 墙(清水墙); 大放脚砖基础; 砖垛间距为 4 米	红砖	元/平方米	300	按墙体立面面积计价, 其中外表面贴瓷砖的按 60 元/平方计补; 外表面水泥砂浆抹灰按 25 元/平方计补。
			水泥砖	元/平方米	240	
		砖砌体结构 24 墙(清水墙); 大放脚砖基础; 砖垛间距为 4 米	红砖	元/平方米	190	按墙体立面面积计价, 其中外表面贴瓷砖的按 60 元/平方计补; 外表面水泥砂浆抹灰按 25 元/平方计补。
			水泥砖	元/平方米	150	
		砖砌体结构 18 墙(清水墙); 大放脚砖基础; 砖垛间距为 4 米	红砖	元/平方米	160	按墙体立面面积计价, 其中外表面贴瓷砖的按 60 元/平方计补; 外表面水泥砂浆抹灰按 25 元/平方计补。
			水泥砖	元/平方米	130	
		砖砌体结构 12 墙(清水墙); 大放脚砖基础; 砖垛间距为 4 米	红砖	元/平方米	100	
			水泥砖	元/平方米	80	

项目		征收细则	单位	补 偿 标准	备注
其 他 建 筑 物	挡土墙	钢筋混凝土灌制	元 / 立 方 米	930	按墙体体积计价。
		毛（片）石砌体	元 / 立 方 米	380	
其 他 地 上 附着物	水池	混凝土水池	元/立方 米	650	按池体容积计价。
		砖砌结构水泥砂浆防渗 处理	元/立方 米	350	
		简易挖坑内铺土工膜防 渗处理	元/立方 米	30	
	粪池	砖墙厚 240 毫米	元 / 立 方 米	420	
	泥灰晒谷场	厚度在 8 厘米以上	元 / 平 方 米	50	按路面面积计价。
	混凝土道路	厚度 20 厘米	元/平方 米	140	
		厚度 15 厘米	元/平方 米	125	
		厚度 10 厘米	元/平方 米	100	
	混凝土晒谷 场	厚度 10 厘米	元 / 平 方 米	70	

项目		征收细则	单位	补 偿 标准	备注
其他地上 附着物	涵洞	石拱涵, 3 米<跨径≤ 4 米	元/米	1880	按涵洞的长度计价
		石拱涵, 2 米<跨径≤ 3 米	元/米	1450	
		石拱涵, 1 米<跨径≤ 2 米	元/米	1050	
		石盖板涵, 1 米<跨径 ≤2 米	元/米	900	
		钢筋混凝土盖板涵跨径 3 米	元/米	3600	
		钢筋混凝土盖板涵跨径 1.5 米	元/米	1950	
		钢筋混凝土圆管涵跨径 2 米	元/米	3430	
		钢筋混凝土圆管涵跨径 1 米	元/米	1140	

项目		征收细则	单位	补偿标准	备注
其他地上附着物	PVC 水管	一类: 直径200 毫米< 直径 ≤ 250 毫米, 覆土厚度 0.7 米	元/米	95	
		二类: 直径160 毫米< 直径 ≤ 200 毫米, 覆土厚度 0.7 米	元/米	58	
		三类: 直径110 毫米< 直径 ≤ 160 毫米, 覆土厚度 0.7 米	元/米	46	
		四类: 直径 ≤ 110 毫米以内, 覆土厚度 0.7 米	元/米	31	
	PVC 水管	一类: 直径 200 毫米< 直径 ≤ 250 毫米, 地面	元/米	71	
		二类: 直径 160 毫米< 直径 ≤ 200 毫米, 地面	元/米	40	
		三类: 直径 110 毫米< 直径 ≤ 160 毫米, 地面	元/米	31	
		四类: 直径 ≤ 110 毫米以内, 地面	元/米	21	

项目		征收细则	单位	补 偿 标准	备注
其他地上 附着物	混 凝 土 排水管	一类: 直径500 毫米< 直径 ≤600 毫米, 覆土厚度1 米	元/米	280	
		二类: 直径400 毫米< 直径 ≤500 毫米, 覆土厚度0.7 米	元/米	220	
		三类: 直径300 毫米< 直径 ≤400 毫米, 覆土厚度0.7 米	元/米	150	
		四类: 直径 200< 直径 ≤300 毫米, 覆土厚度 0.7 米	元/米	110	
	沙 井	井径 1000 毫米	元/口	1500	
		井径 700 毫米	元/口	1000	
	砌 井 壁 水井类	口径 ≤150 厘米	元/米	750	井 内 径 砌 180-240 毫米厚砖墙。
		120 厘米 ≤口径 <150 厘米	元/米	560	
		100 厘米 ≤口径 <120 厘米	元/米	450	
		口径 <100 厘米	元/米	370	
	一般手摇水泵		元/口	2000	

项目		征收细则	单位	补 偿 标准	备注
其 他 地 上 附 着 物	机 井 类	口 径 ≥ 20 厘米的金属管 水井	元/米	400	按机井深度计价，含潜水泵、电缆、上水管与井内径铺管费用。
		口 径 ≥ 20 厘米的塑料 管水井	元/米	300	
		口 径 ≥ 40 厘米的水泥 管水井	元/米	350	
		口 径 < 40 厘米的水泥管 水井	元/米	280	
	坟 墓	砖砌或水泥坟	元/穴	7000	自行找墓地。
		土坟	元/穴	5000	
		骨坛	元/穴	2000	
		砖砌或水泥坟	元/穴	3500	政府安排墓地。
		土坟	元/穴	3000	
		骨坛	元/穴	1500	
特殊情况说明： 1. 覆土深度：是指管道外皮顶面至地面的距离。 2. 对于不能通过陆地运输方式、建在海岛上的房屋建（构）筑物补偿标准的在现有补偿标准基础上增加 18 。					

湛江市人民政府关于三旧改造集体土地征收为国有建设用地 办理协议出让土地出让金计收问题的通知

湛府函〔2017〕198号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

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）、《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅发〔2013〕20号）、《湛江市人民政府关于加快推进“三旧”改造工作的通知》（湛府函〔2012〕338号）和《湛江市人民政府关于进一步促进三旧改造工作的若干意见》（湛府〔2014〕76号）的规定，现就“三旧”改造集体土地征收为国有建设用地办理协议出让土地出让金计收问题通知如下：

农村集体经济组织自行改造或合作开发改造的“三旧”改造项目，涉及集体土地征收为国有土地办理协议出让手续的，土地出让金按出让时新设定规划建设条件下的国有出让土地使用权正常市场价格，减去集体土地使用权价格，再按湛府函〔2012〕338号文第三条第（一）款规定计收。集体土地使用权价格通过委托评估机构评估确定。

湛江市人民政府

2017年6月26日

湛江市人民政府关于进一步规范 土地出让金计收办法的通知

湛府函〔2014〕162号

各县（市、区）人民政府，湛江经济技术开发区、湛江奋勇高新技术产业开发区、南三岛滨海旅游示范区、湛江海东新区管委会，市府直属有关单位：

为进一步加强土地市场管理，严格规范土地出让金计算和收取行为，切实维护土地使用者合法权益，有效防范国有资产流失，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）、《协议出让国有土地使用权规范（试行）》等法律、法规、文件的规定，经研究，现就有关事项通知如下：

一、原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让的，分别按下列公式核定土地使用权出让金额。

（一）不改变用途等土地使用条件的：

应缴纳的土地使用权出让金额=拟出让时的出让土地使用权市场价格-拟出让时的划拨土地使用权权益价格或承租土地使用权市场价格。

（二）改变用途等土地使用条件的：

应缴纳的土地使用权出让金额=拟出让时的新土地使用条件下出让土地使用权市场价格-拟出让时的原土地使用条件下划拨土地使用权权益价格或承租土地使用权市场价格。

二、出让土地申请改变用途等土地使用条件，经出让方和规划管理部门同意，原土地使用权人应与国土资源管理部门签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》或重新签订《国有建设用地使用权出让合同》，调整国有土地使用权出让金额。

调整国有土地使用权出让金额应当根据批准改变用途等土地使用条件时的土地市场价格水平，按下式确定：

应补缴的土地出让金额=批准改变时的新土地使用条件下土地使用权市场价格-批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格。

三、上述规定的土地使用权市场价格、划拨土地使用权权益价格和承租土地使用权市场价格等，由市国土资源局公开摇珠选取3家土地评估机构评估，并根据3家机构评估结果平均值确定。具体办法由市国土资源局制定。

四、从2014年10月1日起，市国土资源局受理的涉及计缴土地出让金的土地业务，均按本文执行。《关于规范土地出让金计收办法的通知》（湛府函〔2011〕415号）同时废止。

五、各县（市）土地出让金计收办法可参照本文执行。

六、本文由市国土资源局负责解释。

湛江市人民政府

2014年9月5日

关于加快我市三旧改造项目审批和建设工作的通知

湛府办函〔2011〕91号

各县（市、区）人民政府，湛江经济技术开发区管委会，市直有关单位：

为落实市人民政府关于2011年强力推进“三旧”改造工作的部署，加快“三旧”改造项目审批，推进项目的启动和建设，经市人民政府同意，现将有关事项通知如下：

一、市区“三旧”改造项目审批由市“三旧”改造办公室实行“一站式”集中受理，分派审批。从市发展改革局、市国土资源局、市住房城乡建设局、市城市规划局、市环保局、市房管局、市财政局、市监察局、市人防办、市国资委等职能部门各抽调1名科级业务干部到市“三旧”改造办公室专职办公，受理市区“三旧”改造项目的审批和跟踪督办；从各区（含湛江经济技术开发区，下同）“三旧”改造办公室各抽调1名工作人员到市“三旧”改造办公室，专职跟踪各区上报的“三旧”改造项目的审批工作。

二、各部门建立“三旧”改造项目专门审批小组，确定联系人。与“三旧”改造项目审批环节密切相关的市发展改革局、市国土资源局、市住房城乡建设局、市城市规划局、市环保局、市房管局、市人防办、市国资委等部门要成立“三旧”改造项目审批小组，及时审批“三旧”改造项目；市财政、城市综合管理、消防、气象、交警、国资（公司）、供电、水务等部门要指定“三旧”改造项目联系人，负责联系和协调本部门的“三旧”改造项目审批业务。

三、市区“三旧”改造项目实行分类审批。以协议方式出让土地的“三旧”改造方案和城中村项目改造方案，经所在区政府集体讨论后报市“三旧”改造办公室，由市“三旧”改造办公室征求各有关部门意见后报市人民政府审批；涉及完善用地手续和集体建设用地征收为国有土地以及城乡建设用地增减挂钩的项目，“三旧”改造方案经市人民政府审核后，汇总上报省人民政府审批；需要调整控制性详细规划或编制单元规划的改造项目，其控制性详细规划调整方案或单元规划方案经市“三旧”改造办公室组织评审后，由市“三旧”办公室报市人民政府批准执行；其他项目的改造方案，由市“三旧”改造办公室审批。

四、加快市区“三旧”改造项目单元规划和控制性详细规划调整方案编制。（一）“三旧”改造项目凡不涉及对项目所在地块的控制性详细规划进行调整的，无需编制单元规划，其用地性质、开发强度及相关的规划指标按批准的控制性详细规划要求执行。（二）旧厂房、旧城区改造项目所在地块的控制性详细规划属于2005年3月1日（即《广东省城市控制性详细规划管理条例》颁布实施日期）后经市人民政府批准实施的，其用地性质、开发强度及相关的规划指标应按批准的控制性详细规划要求执行。个别项目确需调整的，按《广东省城市控制性详细规划管理条例》的规定程序修改控制性详细规划。（三）“三旧”改造项目（含旧村庄改造）所在地块未编制控制性详细规划或在上述第二条规定情形之外需调整控制性详细规划实施改造的，须编制单元规划。其用地性质、开发强度及相关规划指标按批准的单元规划执行。（四）单元规划原则上以开发项目的范围为单元

进行编制，由项目所属区政府直接委托有相应资质的编制单位编制。各区要根据实际情况对“三旧”改造项目需要开展单元规划或控制性详细规划调整方案编制的，尽快组织启动工作。规划设计单位要加快单元规划和规划调整方案的编制。

五、 强力推进“三旧”改造示范项目的启动建设。各县（市、区）政府要确定几个示范项目，对示范项目设立专门工作小组，指定专人跟踪督办；市“三旧”改造办公室会同区“三旧”改造办公室建立定期的示范项目联席会议协调制度，并把示范项目的启动建设作为季度考核的重点内容。

六、 加快办理各类历史用地的上报审批。市国土部门要组成工作小组指导各地完善历史用地手续和“三地”（边角地、夹心地、插花地）手续，积极组织材料上报审批，于2011年内完成历史用地手续和“三地”的上报审批工作，明确与“三旧”改造项目相关的土地使用用途性质变更、土地使用年限及各类土地规费标准等。

七、 加强对城中村和旧城区改造项目搬迁、安置工作的协调指导。各地政府和房管部门要积极做好旧城区内连片改造项目的整合和拆迁工作，促进项目的顺利启动建设。对城区内连片改造项目中涉及国有企业土地、房产的，国资管理部门要积极主动做好职工安置和遗留问题的处理。各村委会要主动做好城中村改造项目安置拆迁改造方案，充分发挥城中村村委会的积极作用。赤坎区、霞山区和湛江经济技术开发区要强力推进城中村改造项目的启动建设。

八、 加强对项目审批工作的检查督办。市“三旧”改造办公室对项目报批集中受理后，将申报资料齐全的项目分派到各有关部门审批。各部门须按原承诺的时限办结，超过时限的，由市“三旧”改造办公室给予通报。

九、 各县（市）根据本《通知》的要求结合各自实际，制定相关措施，加快“三旧”改造项目的审批和启动建设工作。

我市相关“三旧”改造工作文件与本《通知》不一致的，按本《通知》执行。各县（市、区）“三旧”改造工作情况每半年向市人民政府报告一次。

二〇一一年五月十九日

关于湛江市“三旧”改造的实施意见

湛府〔2010〕49号

各县（市、区）人民政府，湛江经济技术开发区管委会，市府直属各单位：

为深入贯彻落实省人民政府《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）和省政府办公厅《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）精神，加快推进我市旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下简称“三旧”）改造工作，结合我市实际，提出如下意见：

一、合理确定“三旧”改造适用范围

（一）根据城乡规划建设需要进行拆迁、更新改造和重建的旧城区、旧镇区。

（二）根据城乡规划建设需要进行改造的城中村和布局分散、公共服务设施配套不完善的旧村庄。

（三）根据城乡规划建设需要和产业发展规划必须进行关闭、拆除、搬迁、改造的企业用地。五括不符合安全生产和环保要求的，厂房用地；市区产业“退二进三”企业的用地；国家产业政策规定，的禁止类、淘汰类产业的原厂房用地；城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地和尚未建设但不构成闲置的工业用地等。

（四）根据城乡规划建设需要改造的机关、事业单位物业用地；按城乡规划、产业调整和消防、环保等要求必须改造的集体旧物业用地。

（五）符合粤府〔2009〕78号文的规定，需要完善用地手续的建设用地。

二、科学编制“三旧”改造有关规划、年度实施计划和改造方案

（一）“三旧”改造项目的标图建库工作。

各县（市、区）负责开展本地“三旧”改造用地的调查摸底工作，根据土地利用总体规划和“三旧”改造专项规划，将每宗“三旧”改造用地在卫星影像图、土地利用现状图和土地利用总体规划图上标注，并列表造册，建立数据库。

（二）“三旧”改造专项规划和年度实施计划的编制和审批。

市人民政府负责组织编制《湛江市市区“三旧”改造专项规划》；区人民政府（含湛江开发区管委会，下同）负责编制各镇《“三旧”改造专项规划》，报市人民政府审批。

各县（市）人民政府负责编制本地的《“三旧”改造专项规划》，报市人民政府审批。

各县（市、区）人民政府负责编制本地的《“三旧”改造年度实施计划》。

《“三旧”改造专项规划》经批准后，各地需要增加项目的，在省、市“三旧”改造政策允许的前提下，可补充纳入“三旧”改造项目库。

（三）“三旧”改造项目单元规划的编制和审批。

《项目单元规划》是提供“三旧”改造项目规划条片、审批项目修建性详细规划方案和办理规划手续的依据。各县（市、区）根据“三旧”改造专项规划、年度实施计划和项目分布情况，委托符合资质要求的设计单位编制《项目单元规划》，内容包括土地性质、开发强度、道路交通、公共与市政基础配套设施、城市设计等规划控制要求。《项目单元规划》编制范围必须根据项目用地的实际及周边零星用地的整合需要、总体改造效果等进行核定。

“三旧”改造项目需对控制性详细规划作局部调整的，在编制《项目单元规划》时，应同时开展控制性详细规划的调整论证工作；“三旧”改造项目需对控制性详细规划作重大调整的，在编制《项目单元规划》时，应同时开展控制性详细规划的修编工作；“三旧”改造项目所在地块如未编制控制性详细规划的，还要同时开展控制性详细规划的编制工作，将《项目单元规划》内容纳入控制性详细规划修编、编制中。

市区范围内《项目单元规划》提交市城市规划委员会审议后，由市城市规划局审批；控制性详细规划局部调整方案报市人民政府审批；控制性详细规划修编和编制方案经市城市规划委员会审议后，报市人民政府审批。

（四）“三旧”改造项目修建性详细规划的编制和审批。

“三旧”改造项目不涉及控制性详细规划调整的，建设主体根据当地“三旧”改造专项规划和该片区控制性详细规划编制《项目修建性详细规划》。根据《湛江市城市规划委员会章程》，须提交城市规划委员会审议的项目，经城市规划委员会审议后，报市、县（市）城市瓦划部门审批；不须提交城市规划委员会审议的项目，直接报市、县（市）城市规划部门审批。“三旧”改建项目涉及控制性详细规划调整、修编、编制的，改造项目主体根据项目单元规划编制《项目修建性详细规划》，报市、县（市）城市规划部门审批。

（五）“三旧”改造项目改造方案的编制和审批。

所有“三旧”改造项目必须编制《项目改造方案》，内容包括改造地块基本情况、土地规划情况、土地利用现状情况、协议补偿（安置）方案、土地拟改造计划、项目单元规划等。旧城镇《项目改造方案》由所属区、镇组织编制；旧村庄《项目改造方案》由村委会组织编制；旧厂房《项目改造方案》由企业或企业主管部门组织编制。

市区《项目改造方案》经所在区人民政府领导班子集体研究同意，报市人民政府审批，并送市“三旧”改造办备案。县（市）《项目改造方案》由县（市）人民政府审批。

涉及完善用地手续和集体建设用地征收为国有土地以及城乡建设用地增减挂钩的项目，其改造方案由县（市、区）人民政府编制，逐级上报省人民政府审批。

三、因地制宜，采取多种运作方式进行“三旧”改造

在“三旧”改造中，政府为了城市基础设施和公共设施建设或实施城市规划进行旧城区改造需要调整使用土地的，由政府依法收回，其余的可采取多种形式改造。

（一）土地使用权人自行改造。

在“三旧”改造范围内，符合土地利用总体规划、城乡规划和“三旧”改造专项规划的，鼓励原土地使用权人自行改造。民营、外资和非公有成分为主的企业旧厂房用地，可向所在地政府申请改造。国有和国有成份为主的企业旧厂房用地，中央、省属和外地驻湛企业由其国有资产管理部门批准，市、县（市、区）所属企业由市、县（市、区）人民政府批准后，向的在地政府申请列入“三旧”改造项目，可自行改造。

（二）农村集体经济组织自行改造或合作改造。

土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内且符合城乡规划的旧村庄改造，农村集体经济组织申请将集体建设用地改为国有用地的，应上报省人民政府批准征为国有，由县（市、区）人民政府根据“三旧”改造专项规划和年度计划组织实施。其中，确定为农村集体经济组织使用的，交由农村集体经济组织（含其全资子公司）依照规划自行改造或与有关单位合作开发建设。

土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围外的旧村庄改造，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，除属于市、县（市）人民政府应当依法征收的外，可由农村集体经济组织或者用地单位自行组织实施，参照旧城镇改造的相关政策办理，但不得用于商品住宅开发。

（三）市场主体整合旧城镇相邻多宗地块统一改造或联合改造。

旧城镇改造范围内，在符合土地利用总体规划、城乡规划和“三旧”改造专项规划的前提下，属于相邻多宗地块统一改造的，各地块的使用权人可共同成立项目公司联合改造，也可由市场主体与土地权利人协商签订土地转让合同，落实相关补偿安置措施，对自行收购改造范围内的多宗地块及地上房屋建筑进行集中改造。市、县（市）国土资源管理部门根据收购人和被收购人的申请，将分散的土地归宗，为收贮人办理土地变更登记手续。

旧城镇、旧村庄改造涉及云回或者收购土地的，可以货币方式向原使用权人补偿或支付收赎鼓，也可以置换方式为原使用权人重新安排用地，置换的土地其使用权价额折抵不足的，可以货币补齐。项目整合中涉及公有房产置换的，须经所属资产管理部门审核批准。

（四）政府统一组织实施旧城镇改造。

由政府组织实施的旧城镇改造项目，在拆迁阶段通过招标方式引入企业单位承担拆迁工作，拆迁费用和合理利润可以作为收（征）地（拆迁）补偿从土地出让收入中支付；也可以在确定土地开发建设前提下，由政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标等方式确定土地使用权人，引入市场主体参与“三旧”改造。

（五）政府组织实施拆旧复耕改造。

“三旧”改造涉及拆旧腾挪的合法用地，确能实现拆旧复耕的，可根据国土资源部的相关规定，纳入城乡建设用地增减挂钩试点，由省国土资源管理部门安排专用周转指标，周转指标的使用和管理按照国家 and 省的规定办理。

四、采用多种供地方式进行“三旧”改造

（一）协议供地。

1. 原为政府划拨土地，经批准列入“三旧”改造项目的，可协议出让给原土地使用权人。
2. 通过政府组织将拟搬迁改造项目以公开招标方式确定项目业主的，可以协议出让给项目业主。
3. 列入旧村庄改造，其农村集体建设用地申请征为国有用地的，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；村集体经济组织与合作者合作开发的，经本集体经济组织成员（或村民代表大会代表）2/3以上人员同意后，可以协议出让给合作公司。
4. 符合粤府〔2009〕78号文的规定，在1987年1月1日至2007年6月30日期间已使用的土地需要完善手续的，补办手续后，可以协议出让。
5. “三旧”改造项目范围的夹心地、插花地、边角地（单块面积不超过3亩，且累计不超过项目总面积10%的，下同）等可以协议出让。夹心地、插花地、边角地等土地权属为公有制或以公有制为主体企业和行政机关事业单位的、且土地为国有用地的，原土地使用权人补办土地出让手续补交土地出让金后，依程序经国有资产管理部门批准后，可以直接转让给项目业主。

上述方式出让土地的，必须经市、县（市）人民政府领导班子集体研究决定并进行公示。市区范围旧村庄改造涉及协议出让土地的，必须先经区人民政府领导班子集体研究同意后，再报市人民政府审批。

（二）市场公开方式供地。

1. 属政府收购储备后再次供地的，必须以招拍挂方式出让。在“三旧”改造项目单元范围内有政府收购储备土地的，因项目改造建设需要将已收购储备的土地与拟拆迁改造项目的土地作为一个拆迁改造项目的，经政府批准后，可以捆绑通过招拍挂方式出让，确定土地使用权人。
2. 公有制和以公有制为主体的企业以及行政机关、事业单位的土地（不包括纳入“三旧”项目改造范围内的夹心地、插花地、边角地），需要转让或合作改造的，必须通过招拍挂方式进行。

（三）置换土地。

在符合土地利用总体规划和城市控制性详细规划的前提下，通过土地位置调换等方式调整使用原有存量建设早地。“三旧”改造范围片土地之间或“三旧”改造范围内、外地块之间土地的置换，包括集工建设用地与集体建设用地之间、国有蔓没用地与国有建设用地之间的土地置换。土地置换手续由市、县（市）国土资源管理部门办理。

五、完善“三旧”改造历史用地手续

（一）没有合法用地手续但已使用的建设用地。

1. 纳入“三旧”改造范围、符合土地利用总体规划和“三旧”改造专项规划、没有合法用地手续但已使用的建设用地，区分以下3种情况办理：

（1）用地行为发生在1987年1月1日之前的，由市、县（市）人民政府国土资源管理部门出具符合土地利用总体规划的审核意见书，并依照原国家土地管理局1995年3月11日颁布的《确定土地所有权和使用权的若干规定》进行审批确权后，申请办理国有建设用地使用权登记发证。

（2）用地行为发生在1987年1月1日至1998年12月31日之间，用地时已与农村集体经济组

织或农户签订征地协议并进行补偿，且没有因征地补偿安置等问题引发纠纷，迄今被征地农民无不同意见的，依照 1988 年修订的《中华人民共和国土地管理法》有关规定，落实处理（处罚）后按土地现状完善征收手续。

（3）用地行为发生在 1999 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日之间，用地时已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并进行补偿，且没有因征地补偿安置等问题引发纠纷，迄今被征地农民无不同意见的，按照 1998 年修订、2004 年修正的《中华人民共和国土地管理法》有关规定，落实处理（处罚）后按土地现状完善征收手续。

凡用地行为发生时法律和政策没有要求听证、办理社保审核和安排留用地的，在提供有关历史用地打议或被征地农村集体同意的前提下，不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。

2. 完善各类用地手续的处罚标准。

“三旧”改造中涉及的各类历史用地，凡用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日之间的，完善用地手续时按下列标准进行处罚：

（1）赤坎区、霞山区、湛江开发区按用地面积为 5 元/平方米。

（2）麻章区、坡头区、东海岛经济开发区按用地面积为 3 元/平方米。

（3）各县（市）的处罚标准由县（市）人民政府组织制定。

（二）原农村集体经济组织申请将农村集体所有的建设用地转为国有建设用地的，经本集体经济组织成员（或村民代表大会代表）2/3 人员同意后，可申请办理征为国有用地手续。

（三）完善“三旧”改造历史用地手续工作应当在 2012 年 12 月 31 日前完成，逾期不再按本实施意见中完善各类历史用地手续的规定处理。2007 年 6 月 30 日之后发生的违法用地不适用上述规定。

六、妥善处理“三旧”改造涉及的边角地、夹心地、插花地

“三旧”改造中涉及的边角地、夹心地、插花地以及旧村庄改造中的空闲地，可一并纳入“三旧”改造范围。按下列方式分类处理：

（一）边角地、夹心地、插花地属集体农用地，需办理农用地转用或土地征收手续的，由县（市、区）人民政府审核后按批次报批方式，逐级上报省人民政府审批。

（二）边角地、夹心地、插花地属集体建设用地的，由县（市、区）人民政府将其纳入需完善征收手续的“三旧”改造方案一并上报。

七、“三旧”改造中土地出让金的收取和有关优惠政策

（一）土地出让金的收取。

划拨土地出让、改变土地用途、增加容积率、延长土地使用年限等，涉及补交出让金的，市区的按《湛江市区土地出让金标准计算办法》和《湛江市镇级国有土地出让金标准计算办法》办理。县（市）土地出让金的收取按各地相关规定办理。

工业用地符合城乡规划，且改造后不改变用途，需提高土地利用率和增加容积率的，不再增缴

土地出让价款。“三旧”改造项目中属政府产权的公共建筑面积，不计入容积率，不收取土地出让金。符合城乡规划和“三旧”改造专项规划的企业厂房用地，改为企业自用的区域总部、研发中心、科研机构以及产品设计和动漫制作产业用地时，如保留原土地登记用途的不视为改变土地用途。

（二）土地收益专项安排支持“三旧”改造。

1. 市属国有和国有成份为主的企业土地，如果由市政府回收的，由市财政安排资金解决土地补偿款、土地整理费，土地出让后所得土地出让收入在扣除上述费用后的土地纯收益，实行一厂一策，视具体情况按不高于60%的比例安排资金支持企业发展。

2. 中央、省和外地驻湛单位（企业）旧厂和土地，可以由政府回收土地，具体回收价格由政府与相关单位（企业）协商确定，或在土地出让纯收益中按不高于60%的比例安排资金支持相关单位（企业）发展。

3. 征得农村集体经济组织同意，由政府回收农村集体建设用地用于经营性开发的，土地纯收益按不高于60%的比例安排资金支持农村集体经济组织发展。

4. 农村集体经济组织申请将旧村庄集体建设用地征用为国有土地，并通过协议方式出让给该村集体经济组织自行开发或合作开发的，在缴交土地出让金后，扣除按规定计提的农业土地开发资金、出让业务费等国家规定缴交的税费后，余额专项用于包括保证被征地农民原有生活水平补贴支出、补助被征地农村居民社会保障支出和改造项目的基础设施建设支出等。

八、切实加强“三旧”改造工作的组织领导

“三旧”改造工作实行属地负责制，各县（市、区）人民政府对本地区所属的“三旧”改造工作负总责，各相关部门各司其职，共同推进。

市“三旧”改造工作领导小组负责统筹全市的“三旧”改造工作和解决“三旧”改造工作中的重大问题；市“三旧”改造办负责按市“三旧”改造工作领导小组的部署，督促、指导、检查和协调各县（市、区）“三旧”改造工作；

发展改革部门负责“三旧”改造中涉及投资项目的立项和产业政策的制定；

建设部门负责牵头对“三旧”改造工作进行绩效考核和“三旧”改造中工程项目建设的监管；

国土资源部门负责办理农用地转用、征收土地等用地手续，负责土地确权、登记等工作；

财政部门负责制订落实“三旧”改造土地税费优惠政策和土地出让金的拨付和使用监督；

城市规划部门会同国土资源部门负责指导、编制、审查“三旧”改造专项规划和近期改造片区的控制性详细规划，提供项目用地的规划条件，审定“三旧”改造项目修建性详细规划，办理有关手续；

房产管理部门负责“三旧”改造中房屋的拆迁管理，办理房产登记手续；

监察部门对“三旧”改造工作进行监督；

税务、农业、社会保障、环保、林业、文化、城市综合管理、人防、公安等相关部门要各负其责，做好配合、服务工作。

九、其他

（一）各县（市、区）人民政府可根据本实施意见，结合实际制定具体实施方案。

（二）本意见由市“三旧”改造办负责解释。

湛江市人民政府

2010年7月5日

**湛江市城市更新局关于印发《湛江市贯彻落实广东省深入
推进“三旧”改造三年行动方案（2019-2021 年）
的工作方案》的通知**

湛更新〔2020〕19 号

各县（市、区）人民政府（管委会）、市府直属有关单位：

经市人民政府同意，现将《湛江市贯彻落实广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019-2021 年）的工作方案》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

湛江市城市更新局

2020 年 4 月 29 日

湛江市贯彻落实广东省深入推进“三旧”改造三年 行动方案（2019-2021 年）的工作方案

为推动我市“三旧”改造取得突破性进展，深化土地供给侧结构性改革，优化土地资源要素供给，助力乡村振兴战略实施，促进高质量发展，根据《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019-2021 年）》的规定，要求我市至 2021 年，全市新增实施“三旧”改造面积 7000 亩以上，完成改造面积 4700 亩以上，“工改工”改造面积 600 亩以上。为高质量完成省下达给我市的“三旧”改造任务，各县（市、区）政府（管委会）及市直有关部门按方案要求认真做好以下工作：

一、修编完善“三旧”改造专项规划。结合国土空间规划工作部署及实际工作需要，及时启动新一轮“三旧”改造专项规划修编工作，对“三旧”改造总体目标和规模、重点区域、改造时序和策略等作出统筹安排。（市城市更新局牵头，市自然资源局、各县（市、区）政府（管委会）按职能分工负责，2020 年 8 月底前完成）

二、组织编制“三旧”改造片区单元规划。有条件、有需求的地区应根据成片连片改造需要和有关技术规范要求，合理划定片区改造单元，组织编制实施“三旧”改造片区单元规划。对以拆除重建、改建扩建等方式实施改造需要保留的历史遗产、不可移动文物或历史建筑，提出相应保护管理措施。（市城市更新局牵头，市自然资源局、市文广新局、市住建局、各县（市、区）政府（管委会）按职能分工负责，2021 年 12 月底前完成）

三、优化市县层面审批流程。依法精简审批环节和事项，优化审批权限配置，明确各环节（包括政府审批环节）办理时限，制定审批流程图并向社会公开。探索“三旧”改造用地审批事项一次性打包审批。（市城市更新局牵头，市自然资源局、市住建局、市财政局、市生态环境局、市发改局、市工信局、市城市综合执法局、各县（市、区）政府（管委会）按职能分工负责，2020 年 6 月底前完成）

四、优化微改造项目行政审批手续。建立微改造项目改造方案并联审查审批制度，制定优化规划、用地、建设、消防、商事登记等审批手续办理流程的操作细则。（市住建局牵头，市城市更新局、市自然资源局、市市场监管局、各县（市、区）政府（管委会）按职能分工负责，2020 年 6 月底前完成）

五、实施区域评估制度。加快组织对改造项目集中区域的压覆重要矿产资源、环境影响、节能、地质灾害危险性、地震安全性等事项进行区域评估。（各县（市、区）政府（管委会）牵头，市自然资源局、市城市更新局、市生态环境局、市发改局、市地震局、市气象局、市水利局、市文化广电旅游体育局按职能分工负责，2020 年 6 月底前完成）

六、完善土地收益分配政策规定。对已出台文件中土地收储补偿标准、协议出让地价计收标准、出让收益返还标准、无偿移交公益性用地等规定进行梳理和修订，进一步整合优化奖补政策，探索完善单一主体归宗改造、旧村庄改造公开选择合作改造单位、自行改造项目无偿移交公益性用地、

政府引入市场主体实施拆迁改造、不动产注销登记等方面的操作规范，加大政策支持力度。（市自然资源局牵头，市城市更新局、市土地储备中心、市财政局、市农业农村局按职能分工负责，2020年6月底前完成）

七、加大财政奖补力度。县（市、区）政府（管委会）落实资金保障，重点支持县级工业园改造、“工改工”项目及公益性项目建设。（市财政局牵头，市工信局、市城市更新局、市自然资源局、市住建局、市发改局、各县（市、区）政府（管委会）按职能分工负责，2021年12月底前完成）

八、落实改造项目收费优惠政策。全面梳理“三旧”改造涉及的行政事业性收费和政府性基金，严格执行国家和省出台的各项减费政策。（市发改局牵头，市城市更新局、市财政局、市自然资源局、各县（市、区）政府（管委会）按职能分工负责，2020年3月底前完成）

九、建立倒逼促改制度。建立制造业企业“亩均效益”综合评价体系，对用地效率进行分等评级，并制定实施用能、用电、用水、排污权等方面差别化配置政策（市工信局牵头，市城市更新局、市自然资源局、市发改局、市住建局、市生态环境局、市市场监管局、各县（市、区）政府（管委会）按职能分工负责，2021年12月底前完成）。建立公安、自然资源、住房城乡建设、生态环境、市场监管、税务、应急管理等多部门联合执法机制，运用综合手段提高“三旧”用地占用人的运营成本，倒逼其主动升级改造。（各县（市、区）政府（管委会）牵头，市自然资源局、市城市更新局、市发改局、市公安局、市住建局、市生态环境局、市市场监管局、市税务局、市应急管理局按职能分工负责，2021年12月底前完成）

十、完善项目协议监管机制。对改造项目实施提出约束条件的部门，按照“谁提出、谁监管”的原则，依据项目监管协议、土地出让合同、划拨决定书的约定或规定进行联合监管，并按职能分工依法依规或依约进行处置。建立银行履约保函、补偿安置资金监管等相关制度。探索建立村企合作改造协议监管制度，加强合规性审查和企业履约监管。（各县（市、区）政府（管委会）牵头，市城市更新局、市自然资源局、市财政局、市住建局、市银保监局、市农业农村局、市发改局、市城市综合执法局按职能分工负责，2021年12月底前完成）

十一、保障工业发展空间。规范新型产业用地类改造项目管理，支持新兴产业发展，防止变相实施“工改商”。建立“工改工”项目市场调控机制，防范商业资本炒作工业地产。建立工业用地实时发布供需及交易信息和厂房信息公开发布平台，实时发布厂房供需及交易信息。（市城市更新局牵头，市工信局、市自然资源局、各县（市、区）政府（管委会）按职能分工负责，2021年12月底前完成）

湛江市城市更新局关于印发《湛江市“三旧”改造地块标图建库审查办法》的通知

湛更新函〔2019〕215号

各县（市、区）人民政府（管委会），市自然资源局、各县（市、区）自然资源局、各分局，各县（市、区、管委会）城市更新主管部门（“三旧”改造主管部门）：

为做好我市“三旧”改造项目标图建库审查及成果备案工作，根据广东省国土资源厅《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（粤国土资规字〔2018〕3号）、《关于进一步做好“三旧”改造地块数据库管理工作的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕99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）和《湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（湛府规〔2019〕9号）文件，我局对原《湛江市“三旧”改造地块标图建库审查办法》（湛三旧办〔2018〕163号）进行修订，并形成新的《湛江市“三旧”改造地块标图建库审查办法》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

湛江市城市更新局

2019年10月11日

关于规范市城市更新“三旧”改造项目单元规划 (含规划方案)文件编制及呈报的通知

湛更新函〔2019〕220号

各区自然资源局或区“三旧”改造办:

根据《关于湛江市“三旧”改造的实施意见》(湛府〔2010〕49号)、《湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》(湛府规〔2019〕9号)和市政府办公室文件呈批表(办文编号:B19258)批示有关规定,为进一步规范市区城市更新“三旧”改造项目单元规划(含规划方案)文件编制及呈报,加快项目的评审、审核和审批,现将有关事项通知如下:

一、单元规划(含规划方案)文件编制。各项目单位和规划设计单位统一按照《市城市更新“三旧”改造项目单元规划(含规划方案)文件编制要求》(附件1)编制项目单元规划文件,提交的单元规划初审文件、评审文件统一使用A3纸格式,左边装订;报批文件、批准文件统一使用A4纸格式,左边装订。在提交初审文件、评审文件、报批文件、批准文件时,要同时提交相应的电子版光碟(图纸与图则应采用CAD文件格式),以便我局审批、备案;在召开项目单元规划评审会前三天,提交相应的会议电子汇报资料(时间控制在20分钟以内)。

二、单元规划(含规划方案)初审文件、评审文件、报批文件、批准文件呈报,按照湛江市市区城市更新“三旧”改造项目单元规划、规划方案办理流程(详见附件2、附件3)办理。

三、本通知由各区自然资源局或区“三旧”改造办负责转达各有关编制单位和项目单位。

附件:1.《市城市更新“三旧”改造项目单元规划(含规划方案)文件编制要求》

2. 湛江市市区城市更新“三旧”改造项目单元规划审批办理流程
3. 湛江市市区城市更新“三旧”改造项目规划方案审批办理流程

湛江市城市更新局

2019年10月18日

附件 1:

市城市更新“三旧”改造项目单元规划（含规划方案） 文件编制要求

封面：项目名称，并注明文件所处阶段。（单元规划文件共分为初审、评审、报批、批准四个阶段）

_____城市更新“三旧”改造项目单元规划 （文件）

第一部分 编制概况

- 一、项目名称
- 二、委托方（甲方，单元规划甲方为区政府或区管委会，规划方案甲方为项目建设单位）
- 三、承担方（乙方，编制单位）
- 四、编制单位规划设计出图专用章
- 五、编制单位有关设计、项目负责、审核、负责人等签章
- 六、规划编制完成时间
- 七、编制单位资质证书（复印件）

第二部分 文件内容

一、初审文件（统一使用 A3 纸格式，左边横向装订，文件及电子光盘一式 4 份）

- （一）总目录、页码
- （二）单元规划审核表，设计单位、区“三旧”改造办经办人、负责人签名并加盖公章（详见附件，单元规划的编制内容，规划方案不需编制）
- （三）规划图纸（详见附件 1-1）
- （四）规划文本、规划说明（详见附件 1-1，规划文本为单元规划的编制内容，规划方案只需编制规划说明）
- （五）附件

- 1、区政府（管委会）对城市更新“三旧”改造项目拆迁建筑面积的确认函
- 2、项目用地宗地图（含用地红线坐标 TXT 文档）
- 3、房地产权属资料
- 4、规划方案须提供项目用地规划条件
- 5、市不动产调查规划测绘院确认的改造地块标图建库正射影像图及土地利用总体规划图（局部）
- 6、市自然资源局确认的城市总体规划图（局部）
- 7、城乡规划设计单位和建筑工程设计单位资质等级证书以及有关设计人员资格证书
- 8、其它

二、评审文件（统一使用 A3 纸格式，左边横向装订，一式 35 份）

（一）总目录、页码

（二）单元规划审核表，设计单位、区“三旧”改造办经办人、负责人签名并加盖公章（详见附件，单元规划的编制内容，规划方案不需编制）

（三）规划图纸（详见附件 1-1）

（四）规划文本、规划说明（详见附件 1-1，规划文本为单元规划的编制内容，规划方案只需编制规划说明）

（五）附件

- 1、区政府（管委会）对城市更新“三旧”改造项目拆迁建筑面积的确认函
- 2、项目用地宗地图（含用地红线坐标 TXT 文档）
- 3、房地产权属资料
- 4、规划方案须提供项目用地规划条件
- 5、市不动产调查规划测绘院确认的改造地块标图建库正射影像图及土地利用总体规划图（局部）
- 6、市自然资源局确认的城市总体规划图（局部）
- 7、初审意见文件及修改说明
- 8、城乡规划设计单位和建筑工程设计单位资质等级证书以及有关设计人员资格证书
- 9、其它

三、报批文件（统一使用 A4 纸格式，左边横向装订，一式 4 份）

（一）总目录、页码

（二）单元规划审核表，设计单位、区“三旧”改造办经办人、负责人签名并加盖公章（详见附件，单元规划的编制内容，规划方案不需编制）

（三）规划图纸（详见附件 1-1）

（四）规划文本、规划说明（详见附件 1-1，规划文本为单元规划的编制内容，规划方案只需编制规划说明）

(五) 附件

- 1、区政府（管委会）对城市更新“三旧”改造项目拆迁建筑面积的确认函
- 2、项目用地宗地图（含用地红线坐标 TXT 文档）
- 3、房地产权属资料
- 4、规划方案须提供项目用地规划条件
- 5、市不动产调查规划测绘院确认的改造地块标图建库正射影像图及土地利用总体规划图（局部）
- 6、市自然资源局确认的城市总体规划图（局部）
- 7、初审意见文件及修改说明
- 8、评审会会议纪要及修改说明
- 9、城乡规划设计单位和建筑工程设计单位资质等级证书以及有关设计人员资格证书
- 10、其它

四、批准文件（统一使用 A4 纸格式，左边横向装订，一式 15 份）

(一) 批复文件

(二) 总目录、页码

(三) 单元规划审核表，设计单位、区“三旧”改造办经办人、负责人签名并加盖公章（详见附件，单元规划的编制内容，规划方案不需编制）

(四) 规划图纸（详见附件 1-1）

(五) 规划文本、规划说明（详见附件 1-1，规划文本为单元规划的编制内容，规划方案只需编制规划说明）

(六) 附件

- 1、区政府（管委会）对城市更新“三旧”改造项目拆迁建筑面积的确认函
- 2、项目用地宗地图（含用地红线坐标 TXT 文档）
- 3、房地产权属资料
- 4、规划方案须提供项目用地规划条件
- 5、市不动产调查规划测绘院确认的改造地块标图建库正射影像图及土地利用总体规划图（局部）
- 6、市自然资源局确认的城市总体规划图（局部）
- 7、初审意见文件及修改说明
- 8、评审会会议纪要及修改说明
- 9、城乡规划设计单位和建筑工程设计单位资质等级证书以及有关设计人员资格证书
- 10、其它

附件 1-1:

单元规划（含规划方案）文件编制内容

单元规划（含规划方案）文件编制内容包括规划文本、规划图纸和规划说明，具体如下：

一、规划文本（单元规划的编制内容，规划方案不需编制）

- 1、总则 制定规划的依据和原则。
- 2、规划区范围和规模
- 3、落实上位规划情况说明
- 4、土地使用性质及分类
- 5、土地使用强度控制 明确容积率、建筑密度、绿地率、公租房配建面积等规划控制指标。
- 6、建筑物控制 明确建筑间距、建筑物后退道路红线距离等控制内容。
- 7、道路交通规划 明确交通出入口方位，明确停车泊位等交通设施的配置和管理要求。
- 8、道路竖向规划
- 9、公共服务设施和市政设施规划 明确公共服务设施、市政公用设施的配置，落实海绵城市规划要求。
- 10、绿地系统规划
- 11、主要技术经济指标（规划方案深度）应包括总用地面积、总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、配建公租房面积等规划控制指标。

二、规划图纸

- 1、位置图和用地现状图 标注现状各类土地使用性质、空间范围、竖向标高等。（用地现状图为单元规划的编制内容，规划方案不需编制）
- 2、土地利用规划图 标注规划各类土地使用性质、空间范围、竖向标高等。（单元规划的编制内容，规划方案不需编制）
- 3、控制图则 明确用地性质、容积率、绿地率、建筑限高、机动车位、建筑密度、道路坐标、标高、公共配套设施等规划控制要求。（单元规划的编制内容，规划方案不需编制）
- 4、规划总平面图 图上应标明规划建筑、绿地、道路和公共配套设施的位置和范围。
- 5、绿化规划总平面图
- 6、道路竖向规划图 图上应标明道路控制点坐标和标高等内容。
- 7、工程管线规划图 各类工程管网平面位置、管径、控制点坐标和标高，必要时可分别绘制。
- 8、建筑立面图 包括项目四个方向立面图并标注色卡。
- 9、建筑效果图 包括一个鸟瞰效果图、两个以上低点透视图、平日夜景效果图、一般节日夜景效果图以及重大节日夜景效果图。

（注：上述图纸尺寸为 A3 规格，1—7 项图纸需叠加地形图，4—7 项图纸还应按 1:500—1:2000 比例增加绘制一份。）

三、规划说明

- 1、现状条件分析;
- 2、规划原则和总体构思;
- 3、用地布局;
- 4、空间组织和景观特色要求,重点要明确建筑色彩、天际线等内容;
- 5、道路和绿地系统规划;
- 6、各项专业工程规划及管线综合;
- 7、竖向规划;
- 8、主要技术经济指标,应包括总用地面积、总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、配建公租房面积等规划控制指标。

附表：

《城市更新“三旧”改造项目单元规划》审核表

土地使用和开发强度要求

设计单位：（盖章）区自然资源局或区“三旧”改造办 核对：（盖章）年月日

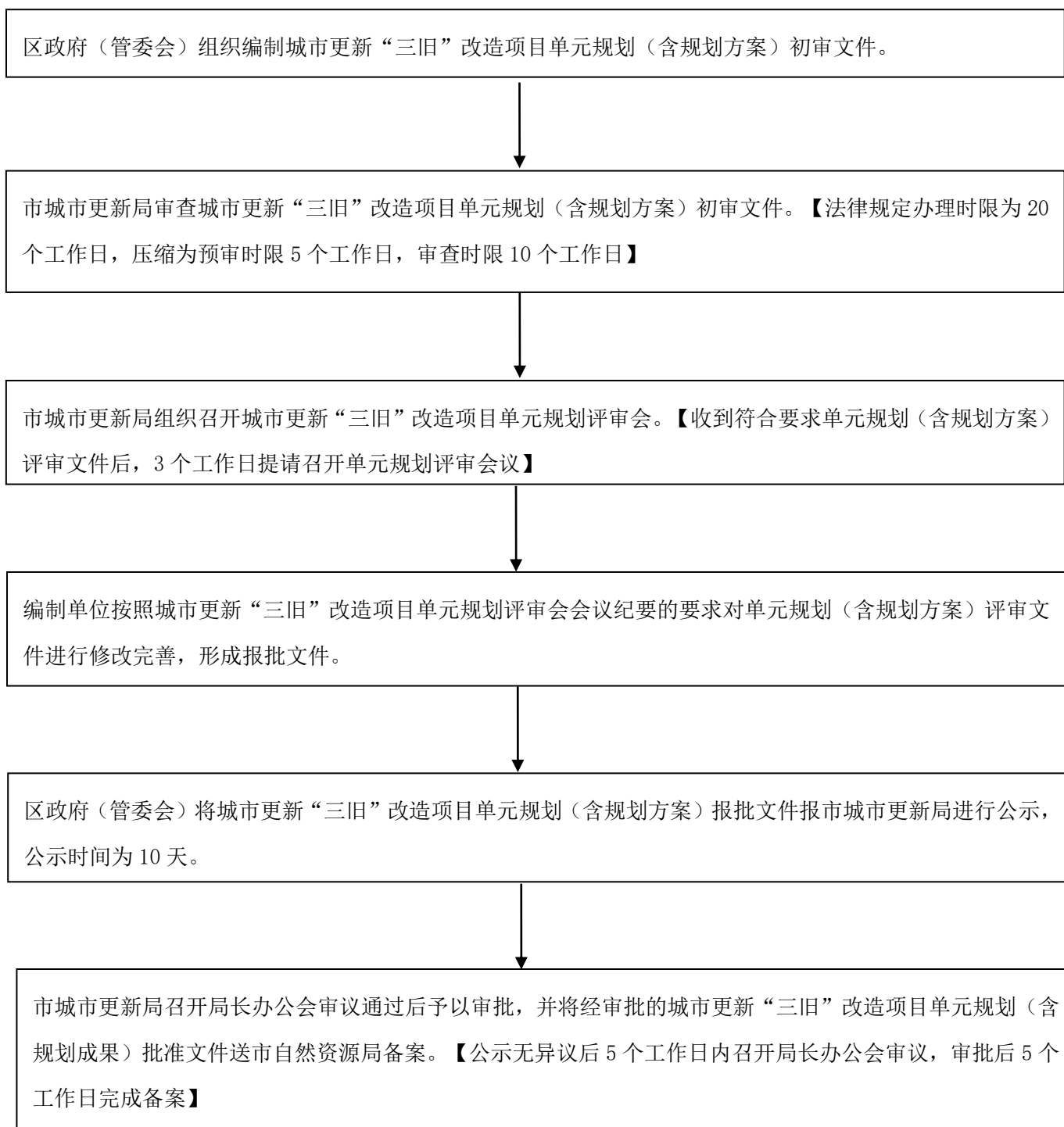
地块名称（或地址） 363	地块改造类型	拆迁建筑面积（区政府核准数据）（m²）	用地面积（m²）		用地性质		建筑密度（上限）		绿地率	容积率							不计容的 配建公租房面积（m²）	改造项目计容建筑面积（m²）		审核意见
			改造前	改造后	现状	本规划	裙楼	塔楼		地块现状容积率	地块上限容积率	项目奖励容积率	本方案目标容积率	容积率差额	商业	居住				

设计单位经办人：区自然资源局或区“三旧”改造办经办人：

设计单位负责人：区自然资源局或区“三旧”改造办负责人：

附件 2:

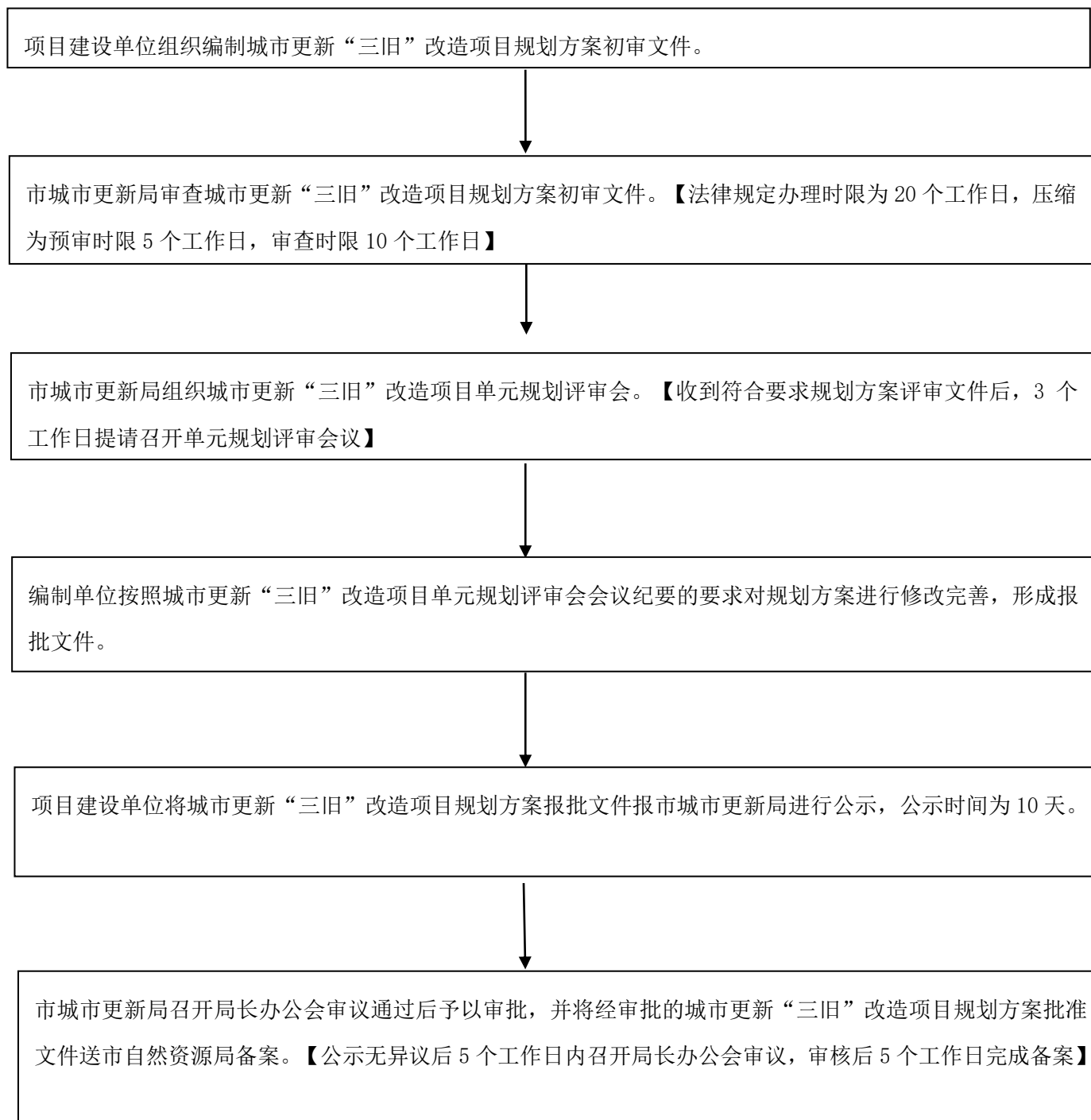
湛江市市区城市更新“三旧”改造项目单元规划（含规划方案） 审批办理流程



注：此流程适用于需要编制单元规划的项目，须按控规需求和修规深度同步编制报批单元规划和规划方案。

附件 3:

湛江市市区城市更新“三旧”改造项目规划方案 审批办理流程



注：此流程适用于需要单独编制规划方案的项目。

湛江市城市更新局关于印发《湛江市市区城市更新 （“三旧”改造）项目单元规划延期办理要求与流程》的通知

湛更新函〔2019〕234号

各区（管委会）城市更新主管部门（“三旧”改造办公室）：

为了进一步加快“三旧”改造项目建设，推动我市城市化建设进程和社会经济发展，根据《关于湛江市“三旧”改造的实施意见》（湛府〔2010〕49号）、《湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（湛府规〔2019〕9号）和市政府办公室文件呈批表（办文编号：B19258）批示的规定，我局制定了《湛江市市区城市更新（“三旧”改造）项目单元规划延期办理要求与流程》，现印发给你们，请认真遵照执行。

附件：湛江市市区城市更新（“三旧”改造）项目单元规划
延期办理要求与流程

湛江市城市更新局

2019年11月14日

附件：

湛江市市区城市更新（“三旧”改造）项目 单元规划延期办理要求与流程

一、符合办理城市更新（“三旧”改造）项目单元规划延期的条件

（一）属于因为政府、政府有关部门的原因造成项目开发延迟，需要以延长批复有效期方式处置的

（二）项目单元规划符合现行城市总体规划等上层次城乡规划要求的

同时满足上述两个条件的城市更新（“三旧”改造）项目可申办项目单元规划批复延期。

二、所需材料

（一）市辖区（管委会）城市更新主管部门（“三旧”改造办公室）关于改造项目单元规划申请延期的请示（其中要详细说明符合办理单元规划延期的条件）

（二）原批准的湛江市“三旧”改造项目单元规划批复

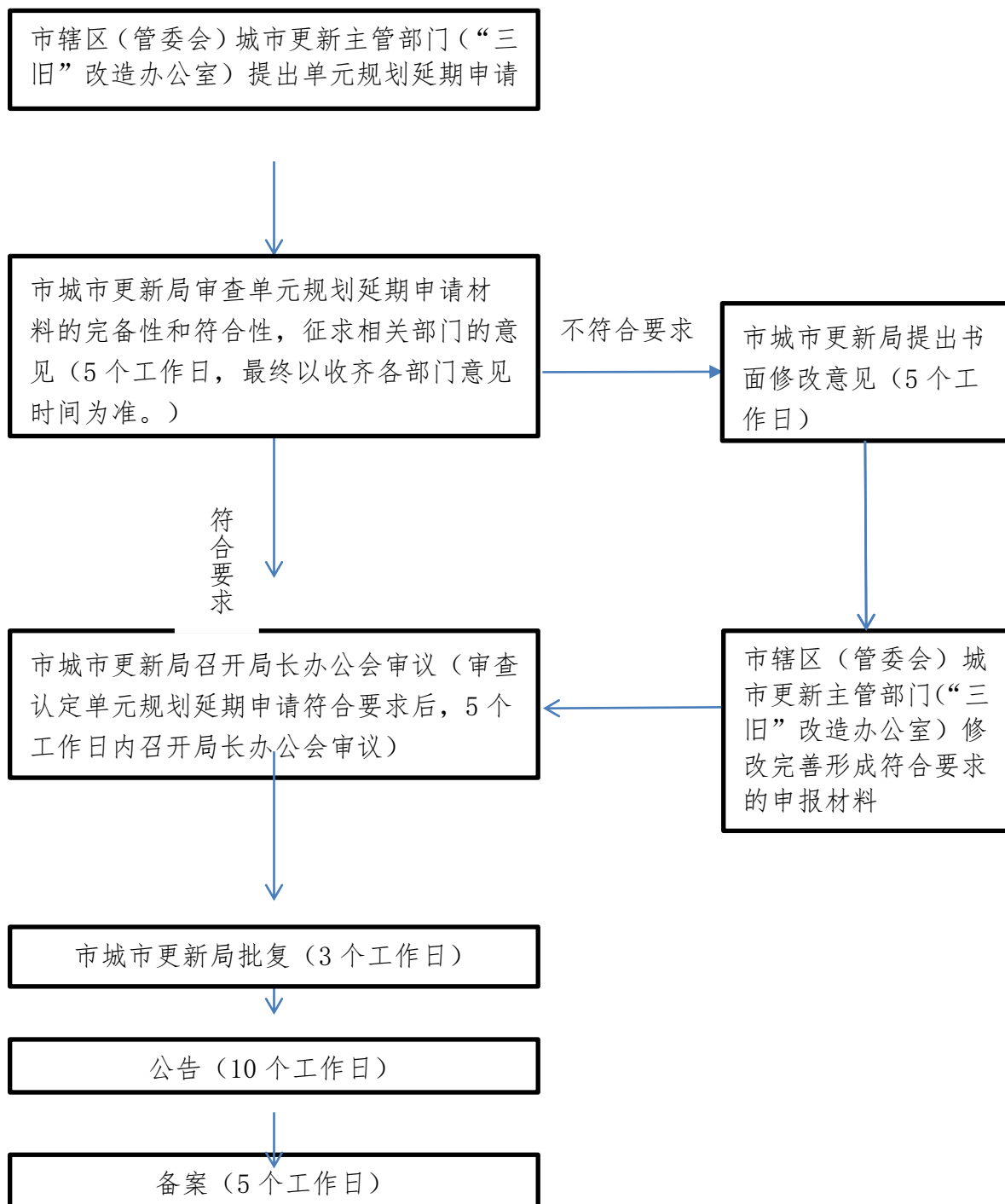
（三）证明材料

政府或政府有关部门出具属于因为政府、政府有关部门的原因造成项目未能在单元规划批复的有效期内动工建设的有关证明材料。

（四）其它相关资料

湛江市市区城市更新（“三旧”改造）项目

单元规划延期办理流程



湛江市城市更新局关于印发《湛江市市区城市更新（“三旧”改造）项目改造方案延期办理要求与流程》的通知

湛更新函〔2019〕239号

各区（管委会）城市更新主管部门（“三旧”改造办公室）：

为做好政务服务事项标准化工作，加快“三旧”改造项目审批，明确各环节办理时限，提高工作效率，根据《关于湛江市“三旧”改造的实施意见》（湛府〔2010〕49号）、《湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（湛府规〔2019〕9号）和广东省国土资源厅《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（粤国土资规字〔2018〕3号）等文件的有关规定，我局制定了《湛江市市区城市更新（“三旧”改造）项目改造方案延期办理要求与流程》，现印发给你们，请认真遵照执行。

附件：湛江市市区城市更新（“三旧”改造）项目改造方案延期办理要求与流程

湛江市城市更新局

2019年11月29日

湛江市城市更新局关于规范湛江市城市更新（“三旧”改造） 项目改造方案文件编制及呈报的通知

湛更新函〔2019〕240号

各区（管委会）城市更新主管部门（“三旧”改造办公室）：

根据《关于湛江市“三旧”改造的实施意见》（湛府〔2010〕49号）、《湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（湛府规〔2019〕9号）和广东省国土资源厅《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（粤国土资规字〔2018〕3号）等文件的有关规定，为做好我市政务服务事项标准化工作，加快“三旧”改造项目的审批，明确各环节办理时限，提高工作效率，现将有关事项通知如下：

一、改造方案报批文件编制。各项目单位按照《湛江市城市更新（“三旧”改造）项目改造方案报批文件编制要求》（附件1）和《××（项目名称）“三旧”改造方案》（附件3）编制项目改造方案报批文件，提交的报批文件统一使用A4纸格式，左边装订。在提交纸质报批文件时，要同时提交相应的电子光盘（图纸的扫描件、2000大地坐标系TXT格式的坐标光盘），以便我局审批与备案。

二、改造方案审批（备案）文件编制。包括：《湛江市区“三旧”项目改造方案呈批表》（详见附件2）、《××（项目名称）“三旧”改造方案》（详见附件3）和《湛江市城市更新局关于××（项目名称）“三旧”改造方案的批复》（详见附件4）。

三、改造方案报批文件呈报。按照《湛江市市区城市更新（“三旧”改造）项目改造方案审批办理流程》（详见附件5）办理。

附件：

- 1、湛江市城市更新（“三旧”改造）项目改造方案报批文件编制要求
- 2、湛江市区“三旧”项目改造方案呈批表
- 3、××（项目名称）“三旧”改造方案
- 4、湛江市城市更新局关于××（项目名称）“三旧”改造方案的批复
- 5、湛江市市区城市更新（“三旧”改造）项目改造方案审批办理流程

湛江市城市更新局

2019年11月29日

湛江市城市更新（“三旧”改造）项目 改造方案报批文件编制要求

- 一、文件封面：××项目“三旧”改造方案（报批文件）（正下方标注呈报单位、时间）
- 二、总目录、页码
- 三、市辖区（管委会）城市更新主管部门（“三旧”改造办公室）关于审批“三旧”改造项目改造方案的请示
- 四、湛江市××项目“三旧”改造方案呈批表
- 五、××项目“三旧”改造方案（按粤府办〔2009〕122 号文提供的文本格式和内容要求，加上以下有关附件）
 - （一）辖区政府（管委会）对改造项目“三旧”改造方案的批复
 - （二）辖区政府（管委会）对年度“三旧”改造计划实施项目的批复
 - （三）项目规划设计条件的批复
 - （四）项目国有土地使用权证（不动产权证）
 - （五）项目 1: 500 现状地形图
 - （六）项目改造地块现状建筑照片
 - （七）项目“三旧”改造地块正射影像图
 - （八）项目用地红线坐标 TXT 文档（2000 大地坐标）
 - （九）辖区土地利用总体规划图（局部）
- 六、涉及“工改商”的“三旧”改造项目，须提供辖区政府（管委会）、工业和信息化部门明确表示同意改造的相关文件
- 七、涉及“工改商”的“三旧”改造项目，辖区政府（管委会）须提供改造主体向辖区政府（管委会）作出的按规定将不低于该项目工业用地总面积 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的承诺书
- 八、其它相关资料
- 九、项目改造方案报批文件所有资料须经所在辖区（管委会）城市更新主管部门（“三旧”改造办公室）核对盖章确认（复印件须盖与原件相符章）
- 十、项目改造方案报批文件一式八份

附件 2:

湛江市“三旧”项目改造方案呈批表

旧厂房改造 ☐

旧村庄改造□

自然资源局

年 月 日

基本情况	项目名称			
	项目地址			
	项目用地面积 (公顷)		国土证号	
	改造前土地使 用权类型		改造前土 地用途	
	原土地地面建 筑面积 (m ²)		房产证号	
	现状容积率		宗地图 编号	
	项目法人名称		图斑编号	
	法定代表人		联系电话	
规划情况	是否符合土地利用总体规划			☐ 是 ☐ 否
	是否符合城乡规划			☐ 是 ☐ 否
	是否纳入年度实施计划			☐ 是 ☐ 否
补偿安置情况	是否已与原业主或住户签订拆迁安置补偿协议			☐ 是 ☐ 否 ☐ 没有这种情况
	是否存在因拆迁安置补偿等问题引发纠纷			☐ 是 ☐ 否 ☐ 没有这种情况
	是否按用地发生时的土地管理法律政策进行处理			☐ 是 ☐ 否 ☐ 没有这种情况
	备注			
	改造主体		改造后建筑面积 (m ²)	

拟 改 造 情 况	供地方式	协议供地 ☐ 市场公开供地 ☐ 置换土地 ☐	改造后容积率	
	改造后土地用途		拟投入改造资金 (万元)	
	改造后预计年产值 (万元)		有旧建筑照片	☐ 是 ☐ 否
审 查 审 批 情 况	区自然资源局审核意见： 审核签章： 日期： 年 月 日		市城市更新局审批意见： 批准人签名： 日期： 年 月 日 审批签章： 日期： 年 月 日	

说明：本表填报根据《转发省国土资源厅“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）要求执行

××（项目名称）“三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，我区政府（管委会）拟对位于××（用地位置）的××（“三旧”类型）用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块位于××（位置），用地性质、用途，面积××平方米，其中××平方米土地已纳入“三旧”改造范围（图斑编号××），××平方米土地未纳入“三旧”改造范围，未纳入“三旧”改造范围的土地不享受“三旧”改造政策。其中需完善征收手续的土地面积××平方米，为××镇（街）××村委会所有，自××年××月由××（单位）使用（涉及不同单位、不同时间的分别列出）。改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入我区政府（管委会）“三旧”改造规划和××年度实施计划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为××，为××（单位）自××年×月开始使用（属于不同用途的，分别列出用途、面积及使用单位）。现有建筑面积××平方米，容积率为××，年产值为××万元。其中需完善征收手续的土地面积××平方米。

四、协议补偿情况

改造地块中需完善征收手续的土地，××（单位）于×年××月与所有权人××（农村集体经济组织名称）签订了《征地补偿协议》，并于××年××月××日支付了征地补偿款××万元。截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。××国土资源局（原国土局）已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理（处罚）（具体讲述处罚情况）。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善征收手续后，湛江市人民政府拟采用××方式供地，由××（单位）投入××万元资金自行改造（合作改造或政府组织改造等其他改造方式）。改造后，该宗土地将用于××（具体的用途和产业），建筑面积为××平方米，容积率为××，预计年产值将达到××万元（或改造后的综合效益情况）。

涉及“工改商”项目，辖区政府（管委会）、工业和信息化管理部门对“三旧”改造项目的意见情况；××（单位）向辖区政府（管委会）承诺按湛府规【2019】9号文“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，将不低于该项目工业用地总面积 15%的土地（含红线退缩用地，下同）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”规定移交土地情况等。

湛江市城市更新局关于××（项目名称） “三旧”改造方案的批复

××区自然资源局（三旧改造工作领导小组办公室）：

你局（办）报来的《关于审批××（项目名称）“三旧”改造项目改造方案的请示》及相关材料收悉。根据《关于湛江市“三旧”改造的实施意见》（湛府〔2010〕49号）和《湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（湛府规〔2019〕9号）等文件的规定，经研究，批复如下：

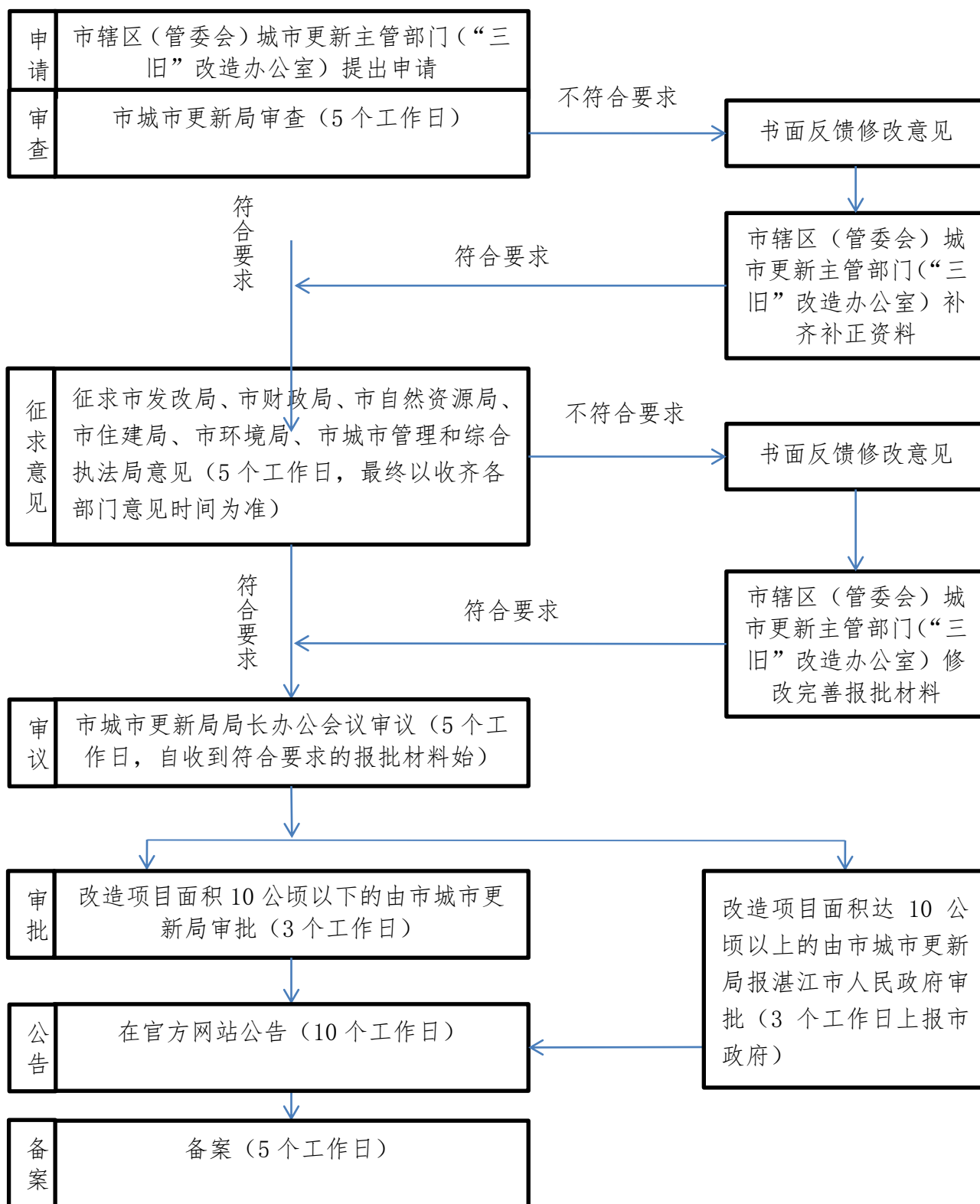
- 一、同意××（项目名称）“三旧”改造方案（详见附件1、2）。
- 二、请督促项目单位抓紧办理相关手续，尽快动工建设。本批复有效期从批复之日起两年内有效。

附件：

- 1、××（项目名称）“三旧”改造方案
- 2、湛江市区“三旧”项目改造方案呈批表

湛江市城市更新局
2019 年 月 日

湛江市市区城市更新（“三旧”改造）项目 改造方案审批办理流程



湛江市自然资源局关于印发《湛江市工程建设项目 区域评估工作方案》的通知

各县（市、区）人民政府，湛江经济技术开发区、湛江奋勇高新 技术产业开发区，市直各单位：

经市人民政府同意，现将《湛江市工程建设项目区域评估工 作方案》印发给你们，请认真组织
实施。

（联系人：陈升明；联系电话：15360718701 ）

湛江市工程建设项目区域评估工作方案

为进一步贯彻落实国家关于深化“放管服”和优化营商环境的工作部署，根据《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革实施意见》（国办发〔2019〕11号）和《广东省人民政府关于印发广东省全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（粤府〔2019〕49号）中关于推进区域评估的要求，决定在本市各类开发区、产业园区、新区及其他有条件区域（以下均简称园区）开展工程建设项目区域评估工作。现制定具体工作方案如下：

一、实施主体

由园区管理机构或其所在县（市、区）人民政府指定的单位负责对该区域内的房屋建筑和城市基础设施设施等工程建设项目开展区域评估工作。

二、工作内容及目标

根据深化工程建设项目审批改革、提高建设工程评估效率的总体要求，对地质灾害危险性、压覆重要矿产资源、气候可行性论证、雷电灾害风险、地震安全性、环境影响、节能、水土保持、洪水影响（仅适用于不列入例外清单的项目）、水资源论证、文物考古调查勘探等事项开展区域评估，提前完成建设项目开工前审批过程中涉及的有关前置性评估评审工作，形成整体性、区域性评估成果，按照相关程序经审查批准后，提供给进入该区域建设项目单位共享使用。单体建设项目审批时，可依据已批复的评估成果而不再进行单独评估或简化相关评估环节和材料。通过开展区域评估工作，将建设项目评估由单体评价转变为整体把关、申请后评审转变为申请前服务，进一步提高审批效率、减轻企业负担、节约社会资源，加快建设项目落地。

三、工作要求

（一）统一组织、集中评估。区域评估工作原则上应在园区的控制性详细规划成果批准实施后方可正式启动。由园区管理机构或其所在县（市、区）人民政府指定的单位负责开展区域评估工作，自行或委托第三方机构逐项或联合开展区域评估。

（二）评估费用。园区及其所在县（市、区）人民政府要将区域评估费用纳入本级财政预算，不得要求拟进驻该区域的工程建设项目单位分担成本。

（三）成果管理。由园区管理机构或其所在县（市、区）人民政府指定单位对区域评估成果进行统一管理，遵循共享原则，供拟进驻该区域的工程建设项目单位免费使用。实施区域评估后，对进入该区域、符合区域评估成果使用条件的项目，各行业主管部门要直接使用相关区域评估成果，不得要求工程建设项目单位再单独组织评估。

（四）做好承接工作。园区管理机构要积极推进区域评估工作，鼓励对文物保护单位、历史建筑、古树名木、地下管线等开展现状普查。在未完成区域评估之前，地震安全性评价、地质灾害危险性评价及气候可行性论证可在工程设计前完成，环境影响评价和节能评价等评估评价和取水许可等事项可在开工前完成。在区域评估完成后，要提前告知拟进驻该区域的工程建设项目单位相关要

求和审批事项。

（五）实行例外清单。对于涉及生产、储存、使用、运输危险化学品（具有爆炸、易燃、毒害、感染、腐蚀、放射性等性质）以及园区河湖管理范围内建设的部份工程项目（交通、水利、能源等领域的重大涉水建设项目；在重要河库、河段、险工险段内建设的涉水建设项目；需穿堤、破堤的涉水建设项目；需要报废（降等）的重要水利设施项目），由于其特殊性不适用相关区域评估成果，特建立例外清单。对于列入例外清单的项目，必须依法依规实行单独项目评估。

四、工作保障

（一）加强组织领导

区域评估是我市行政审批制度改革的重要工作，市工程建设项目审批制度改革领导小组负责统筹，确保区域评估的相关工作顺利开展。各责任部门须高度重视、专人负责，切实做好任务落实。

（二）注重协调配合

各园区管理机构要切实承担区域评估的具体组织和实施，市级各有关部门要增强大局意识，研究制定配套制度，支持、指导和配合做好区域评估工作。

（三）强化监督检查。市、县（市、区）人民政府及有关部门要加强动态监管工作机制，加强监督检查和工作力度，做好事前服务、事中跟踪、事后评价工作，定期听取各方反馈意见，督促推进工作进展，确保各园区区域评估工作落到实处、取得实效。

（四）落实宣传指导。市、县（市、区）人民政府及有关部门要组织集中培训、网络培训和专题培训，对相关政策和技术规范记性全面解读和辅导，强化领导干部和相关工作人员的业务能力。通过电视、广播、网络、微信公众号等手段向社会群众、企业进行宣传，为顺利推进区域评估工作营造良好的舆论环境。

（五）加强技术服务支撑。全面推行中介服务网上竞价机制，鼓励区域评估实行多评合一、联合评估，开发建设区域评估管理平台。联合已有的政府工作平台，为区域评估过程及结论的数字化管理提供支撑。

附件：1. 湛江市工程建设项目区域评估工作方案事项清单

2. 湛江市工程建设项目区域评估工作方案例外清单

湛江市工程建设项目区域评估工作方案事项清单

序号	评估事项	评估要求	负责单位	任务分工
1	地质灾害危险性评估	组织编制园区地质灾害危险性区域评估报告，阐明工程建设区和规划区地质环境条件基本特征；分析论证工程建设区和规划区各种地质灾害的危险性，进行现状评估、预测评估和综合评估；提出防治地质灾害措施与建议，并做出场地建设适宜性评价结论。	市自然资源局	负责明确地质灾害危险性评估和压覆矿产资源评估的工作方案和评估成果的审批应用管理要求。探索相关区域评估成果的应用和当前土地审批的衔接机制。指导配合园区做好相关区域评估工作。
2	压覆重要矿产资源评估	组织查明评估区域内重要矿产资源分布、开采情况、探矿权、采矿权设置情况；分析论证工程建设区和规划区选址及设计方案合理性；提出工程建设区和规划区压覆重要矿产资源的意见和建议。		
3	气候可行性论证	组织对评估区域内建设项目的气候适宜性、风险性以及可能对局地气候产生影响进行分析、评估，完成区域气候可行性论证，提出建设项目预防或者减轻影响的对策和建议。	市气象局	结合本地实际及省气象局制定的气候可行性论证、雷电灾害风险评估等区域评估规程，明确本地相关区域评估实施及成果应用要求。指导配合园区做好相关区域评估工作。
4	雷电灾害风险评估	根据当地的雷电资料、现场的勘察情况，对雷电灾害的风险量：进行分析，提供防雷科学依据，组织编制区域雷电灾害风险评估报告，对区域建设项目提出防雷指导及管控要求。		
5	地震安全性评价	推行由政府统一组织的区域地震安全性评价工作，保障地震安全性评价在工程设计前完成。收集新建、扩建开发区及重要工程场地的地震环境资料，开展活断层探测、现场地震工程地质条件勘察工作，对区域建设项目及重要建设工程，进行地震危险性分析，按照新建、扩建区及重要工程的抗震风险水平，科学地给出相应的工程规划或设计所需要的特定概率水平的地震动参数、及地震灾害分布图，对区域建设项目和重点建设工程，提出地震灾害预防、减灾及管控要求和对策。	市地震局	负责制定地震安全性评价的工作方案和评估成果的审批应用管理制度，明确评估区域内的项目分类。指导配合园区做好相关区域评估工作。

序号	评估事项	评估要求	负责单位	任务分工
6	环境影响评估	负责制定评估成果的应用管理制度，明确相关区域评估所依据的标准、规范和方法。负责相关区域评估成果审查。指导配合园区做好相关区域评估工作。	市生态环境局	负责制定环境影响评价以及水土、保持方案评估的工作方案和评估成果的审批应用管理制度，明确相关区域评估所依据的标准、规范和方法。负责相关区域评估成果审批。指导配合园区做好相关区域评估工作。
7	节能评估	组织对工程建设和规划区的能源资源条件以及项目对所在地能源消费的影响进行评估；对建设（规划）项目选址、总平面布置、生产工艺、用能和用能设备等方面的节能评估；建设（规划）项目的能源消费量、能源消费结构、能源利用效率等方面的分析评估；建设（规划）项目的技术措施和管理措施评估；提出存在问题及建议。	市发展和改革委员会	负责制定节能评价的工作方案和评估成果的审批应用管理制度，明确评估区域内的项目分类。指导配合园区做好相关区域评估工作。
8	水土保持评估	组织分析工程建设和规划区内的地形地貌特征和地质条件，对水土保持措施的类型、型式、规模、数量、布局等进行比选，提出技术合理、符合实际的水土保持工程措施和植物措施。	市水利局	负责制定水资源论证和洪水影响评价的工作方案和评估成果的审批应用管理制度，明确评估区域内的项目分类。指导配合园区做好相关区域评估工作。
9	洪水影响评估	组织分析工程建设和规划区对雨水排除、河道行洪、河势、防洪工程等方面的影响；分析洪水对建设（规划）项目的影响；分析消除或减轻洪水影响的措施；提出建设（规划）项目洪水影响的结论和建议。		
10	水资源论证评估	组织分析工程建设和规划区内水资源状况及其开发利用情况分析；分析建设（规划）项目取水用水及合理性；分析建设（规划）项目取水水源合理性；分析建设（规划）项目取水对区域水资源的影响；对建设（规划）项目退水影响进行分析；提出水资源保护措施；提出取水退税补偿措施建议。		
11	文物考古调查勘探评估	组织分析工程建设和规划区内文物的分布概况、现状和保护要求等；建设（规划）项目施工或运营期间可能对文物本体和环境风貌产生的影响；提出有针对性的保护措施建议。	市文化广电旅游体育局	负责制定文物考古调查勘探评价的工作方案和评估成果的审批应用管理制度，明确评估区域内的项目分类。指导配合园区做好相关区域评估工作。

湛江市工程建设项目区域评估工作方案例外清单

序号	评估事项	评估要求	负责单位	任务分工
1	生产、储存、使用、运输危险化学品建设项目	根据其生产、储存、使用、运输的危险化学品种类和危险特性，对作业场所设置相应的监测、监控、通风、防晒、调温、防火、防爆、泄压、防毒、中和、防潮、防气态灾害、防雷、防静电、防腐、防泄漏以及防护围堤或者隔离操作等安全设施、设备以及发生危险时救援措施进行安全评价及场地建设适宜性评价结论，再结合区域评估事项清单内的评估事项，根据有关部门要求开展单独项目评估。	市应急管理局牵头、市生态环境局、市公安局、市卫生健康局、市交通运输局、市气象局 配合	组织确定、公布、调整危险化学品目录，负责明确生产、储存、使用危险化学品安全性评估的工作方案和评估成果的审批应用管理要求。探索相关区域评估成果的应用和当前土地审批的衔接机制。指导配合园区做好相关区域评估工作。
2	废弃危险化学品处置建设项目	组织分析废弃危险化学品对生态环境的影响；分析消除或减轻废弃危险化学品对生态环境影响的措施；提出处置废弃危险化学品场所和措施适应性的结论和建议，再结合区域评估事项清单内的评估事项，根据有关部门要求开展单独项目评估。	市应急管理局牵头、市生态环境局、市自然资源局、市城市管理和综合执法局、市发展和改革委员会、各县（市、区）政府（管委会）配合	市应急管理局负责牵头明确废弃危险化学品处置安全性评估的工作方案和评估成果的审批应用管理要求。市生态环境局负责组织废弃危险化学品处置建设项目环评审批工作。市自然资源局和园区管理方负责探索相关区域评估成果的应用和当前土地审批的衔接机制。其他成员单位指导配合园区做好相关区域评估工作。

序号	评估事项	评估要求	负责单位	任务分工
3	交通、水利、能源等领域重大项目；涉水建设项目；在重要河库、河段、险工险段内建设的涉水建设项目；需穿堤、破堤的涉水建设项目；需要报废（降等）的重要水利工程设施项目	组织分析项目建设对园区雨水排除、河道行洪、河势、防洪工程等方面的影响；分析消除或减轻洪水对园区影响措施；提出建设（规划）项目洪水影响的结论和建议；结合区域评估事项清单内的评估事项，根据有关部门要求开展单独的项目洪水影响评价。	水利局牵头、市生态环境局、市自然资源局、市城市管理综合执法局、市发展和改革委员会、各县（市、区）政府（管委会）配合	负责制定洪水影响评价的工作方案和评估成果的审批应用管理制度，明确评估区域内的项目分类，依法依规实行单独的项目洪水影响评价。指导配合园区做好相关区域评估工作。

湛江市制造强市建设领导小组办公室关于印发《湛江市2020年度制造业企业高质量发展综合评价试点工作方案》的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市直和中央、省驻湛有关单位：

《湛江市 2020 年度制造业企业高质量发展综合评价试点工作方案》业经市人民政府同意，现印发给你们，请按进度开展工作并及时报送有关情况。

湛江市制造强市建设领导小组办公室

2020 年 6 月 3 日

（联系人：梁湘梅，联系电话： 13827179167，

电子邮箱：yunxingke2005@163.com)

湛江市 2020 年度制造业企业高质量发展 综合评价试点工作方案

为更好推进全市制造业高质量发展综合评价试点工作，根据《广东省制造强省建设领导小组办公室关于组织开展 2020 年度制造业高质量发展综合评价试点工作的通知》（粤工信运行综合函〔2020〕434 号）和《湛江市推动制造业高质量发展三年行动计划（2020-2022 年）》工作要求，制定本工作方案。

一、总体要求

按照“先试点后推广、先评价后施策、先扶优后汰劣、先企业后区域”的原则，建立以亩均税收、产值、投资、能耗、排放等为主要指标的企业制造业高质量发展综合评价体系，充分发挥评价指标“指挥棒”作用和评价结果“体检表”作用，推动政策、资源、要素向高效领域和优质企业聚集，实现高质量发展。

二、主要内容

（一）评价对象

评价对象为省级以上工业园区（含以发展工业为主的经济技术开发区、高新技术产业开发区、省产业转移工业园（含产业集聚地）等由省级以上政府认定的各类园区（名单详见附件 1）的规模以上制造业企业。

其中，雷州市集聚地目前仅 1 家企业，只依据评价指引提供数据但不进行评价。对于初创企业、“小升规”企业、重大项目建设期内企业等，纳入评价，但 2 年内可暂不分类，记为 E 类。

（二）评价主体

综合评价试点工作的评价主体是各县（市、区）政府（管委会），负责对辖区内省级以上工业园区的规模以上制造业企业进行试点评价。

（三）评价办法

综合评价工作每年开展一次，采用综合评价方法，以总指数和分项指数形式体现制造业高质量发展的总体变化和各项变化，并根据相关指数的判断分析市、县（市、区）制造业高质量发展的年度情况和分项情况。（详见附件 2）

三、组织实施

制造业企业综合评价试点工作采取“以点带面、分段实施”的方式逐步推开。

（一）成立工作专班（2020 年 6 月中前完成）。成立市制造业高质量发展综合评价试点工作专班。请市各成员单位于 6 月 8 日前将分管负责同志及联络员名单、联系方式报综合评价试点工作专班办公室。各县（市、区）政府（管委会）参照成立相关工作机构推进试点工作，于 6 月 8 日前报送联络员及联系方式，6 月 12 日前报送工作机构成立情况。

（二）园区及企业现状调研（2020 年 6 月底前完成）。请各县（市、区）政府（管委会）开展

摸底调研，于6月12号前报送园区内规模以上制造业企业名单。

（三）建立评价指标体系、组织开展动员培训（2020年7月底前完成）。建立全市高质量发展综合评价指标体系，组织开展综合评价试点工作业务培训，提升评价工作标准化水平。

（四）开展企业评价数据采集（2020年8月底前完成）。各县（市、区）政府（管委会）开展制造业企业高质量发展评价，组织做好企业有关评价数据的采集、审核、整合、对接（交换）等工作，评价结果报市工作专班办公室。

（五）评价结果确定和公布（2020年9月底前完成）。企业评价分类确定为A（优先发展）、B（鼓励发展）、C（提升发展）、D（限制发展）类、E（暂不分类），报市政府审定后报省工信厅，并将列为A、B类的企业向社会公布，引导资源向优质企业倾斜。

四、保障措施

（一）加强组织领导。在湛江市制造强市领导小组框架下，成立市制造业高质量发展综合评价试点工作专班，由湛江市人民政府分管副市长任组长，分管副秘书长和市工业和信息化局局长任副组长，市工信局、市发改局、市生态环境局、市统计局、市税务局、市自然资源局、市政务服务数据管理局、湛江海关、湛江供电局等有关单位分管负责同志为成员，统筹推进综合评价试点工作。工作专班办公室设在市工业和信息化局，市工业和信息化局分管负责同志任办公室主任，各成员单位牵头科室负责人为联络员。（市工信局、市发改局、市生态环境局、市统计局、市税务局、市自然资源局、市政务服务数据管理局、湛江海关、湛江供电局）

（二）加强统筹协调。市制造业高质量发展综合评价试点工作专班成员单位按照制造业企业发展质量评价指引（详见附件2）中的指标解释及数据来源说明（另市发改局负责提供有关企业信用信息数据，市税务局负责涉企税收数据汇总，湛江海关负责提供企业实际缴纳的关税数据，市政务服务数据管理局负责做好有关涉企综合评价数据的共享工作），在本系统内切实抓好综合评价统计数据的采集、审核、测算、评估、汇总和提供等工作，确保指标内涵一致、口径范围相同、数据来源可靠、计算方法准确、结果客观公正。（市制造业高质量发展综合评价试点工作专班成员单位）

（三）强化主体责任。各县（市、区）政府（管委会）为制造业企业综合评价的评价主体，各县（市、区）政府（管委会）要参照成立相应工作机构。（各县（市、区）政府（管委会））

（四）强化成果运用。定期发布我市制造业高质量发展指数，向各县（市、区）政府（管委会）和市制造业高质量发展综合评价试点工作专班成员单位通报全市制造业高质量发展综合评价结果，营造创优争先的竞争机制。引导我市各级政府部门制定实施导向清晰、对象精准的资源差别化配置政策，将政策、资金、土地等资源向质量效益好的区域、企业倾斜。（市制造业高质量发展综合评价试点工作专班，各县（市、区）政府（管委会））

（五）加强宣传推介。利用媒体从不同视角进行多维度宣传，以数据检验成效，用监测倒逼质量，增加社会认知度和广泛性。鼓励探索新模式、创建新试点，在全市推广应用；适时总结一批好的经验做法或新机制、新举措，积极向国家和省推介。（市制造业高质量发展综合评价试点工作专班办公室，各县（市、区）政府（管委会））

附件：1. 省级以上工业园区名单

2. 制造业企业发展质量评价指引（试行）

3. 湛江市人民政府办公室关于成立湛江市制造强市建设领导小组的通知（湛府办函〔2020〕11号）

省级以上工业园区名单

序号	名称	类型
1	湛江经济技术开发区(含湛江高新区、湛江经开区产业集聚地)	国家级
2	广东徐闻经济开发区(含徐闻工业生态集聚区)	省 级
3	广东廉江经济开发区(含廉江产业集聚地)	省 级
4	广东吴川经济开发区	省 级
5	广东湛江麻章经济开发区(含森工产业园)	省 级
6	广东湛江临港工业园区	省 级
7	坡头区科技产业园	省 级
8	广东奋勇东盟产业园	省 级
9	湛江雷州市产业集聚地	省 级
10	广东遂溪县产业转移工业园区	省 级
11	吴川华昱产业转移工业园(含吴川集聚地)	省 级

制造业企业发展质量评价指引（试行）

为指导各地区开展制造业企业发展质量评价工作，制定指引如下。

一、评价对象制造业企业。

各地区可结合实际，按照规模以上制造业企业一单独供地（含分割二次转让）的规模以下制造业企业一其它制造业企业逐步扩大范围，试点期间允许只对规模以上制造业企业进行评价。规模以上制造业企业原则上以纳入统计部门常规统计调查对象为准。

二、评价主体

各县（市、区，东莞市和中山市为镇）人民政府，或工业园区管理机构。

评价主体负责对辖区内的制造业企业开展评价。

三、评价指标

（一）规模以上制造业企业：“6+1+X”，

"6"指"亩均增加值、亩均税收、单位能耗增加值、全员劳动生产率、净资产收益率、研发经费支出占主营业务收入比重"等指标。"1"指"单位增加值主要污染物排放当量"指标，适用于重点排放监测企业。"X"指各评价主体结合实际需要设置的特色指标及加分、扣分项。

（二）规模以下制造业企业：“2+X”。

"2"指"亩均税收、单位电耗税收"等指标。"X"指各评价主体结合实际需要设置的特色指标及加分、扣分项。

"6+1" "2"为全省通用指标；"X"为各地区增设的特色指标和加分、扣分项，不要求各地区一致。

四、计分方法

（一）指标赋权。

规模以上制造业企业（不含重点排放监测企业）：亩均增加值（权数 20）、亩均税收（权数 20）、单位能耗增加值（权数 10）、全员劳动生产率（权数 20）、净资产收益率（权数 20）、研发经费支出占主营业务收入比重（权数 10）。允许评价主体结合实际对通用指标权数在 5 以内调整，但通用指标权数合计不得低于 80。

规模以上制造业企业中的重点排放监测企业：亩均增加值（权数 10）、亩均税收（权数 20）、单位能耗增加值（权数 10）、全员劳动生产率（权数 20）、净资产收益率（权数 20）、研发经费支出占主营业务收入比重（权数 10）、单位增加值主要污染物排放当量（权数 10）。允许评价主体结合实际对通用指标权数在 5 以内调整，但通用指标权数合计不得低于 80。

规模以下制造业企业：亩均税收（权数 70）、单位电耗税收（权数 30）。允许评价主体结合实际对通用指标权数在 20 内调整，但通用指标权数合计不得低于 80。

评价主体自行赋予本地区特色指标权数，通用指标与特色指标权数之和应为 100。

（二）核定各指标基准值。

指标基准值是基于参评企业指标基础数据综合考虑多方面因素确定，用于与每个企业指标数据相比较的指标参照值。各评价主体将相关部门（单位）提供或实地测量所得的参评企业指标原始数据，按照一定程序取得企业认可，确定为参评企业的指标基础数据，并据此确定各指标基准值。

指标基准值由各评价主体自行确定，并根据经济社会发展情况实行动态调整，原则上每 3 年调整一次。

企业评价试点地区通用指标基准值暂按辖区规模以上制造业企业各指标基础数据 2018 年度加权平均值的 1.5 倍确定。

各地区特色指标基准值由各地区自行确定。

（三）指标计分。1. 单个指标得分计算公式：

单个指标得分=该指标实际值+该指标基准值×权数。2. 每个指标最高得分不得超过该项权数的 1.5 倍，超过时取其基准值的 1.5 倍。

3. 某个指标实际值为负值或空缺的，该指标得分为零。

（四）加分与扣分。

各地区可自行设置若干特色指标，并确定企业加分或扣分项及其计分规则。特色指标包括但不限于：科技创新、创新成果转化、人才引进或培育、企业上市、社会信用、节能减排、安全生产、就业贡献、产业链贡献、社会责任等。

加分、扣分项各自累计得分均不得超过 10 分（相当于权数 10）。

（五）总得分。

企业总得分=各指标得分+加分—扣分。

五、分类规则

（一）排序分类。

原则上按照辖区内企业总得分，从高到低排序分为 A、B、C、D 四类，规模以上与规模以下制造业企业分别排序。A 类企业为优先发展类，比例设定为前 20%。B 类企业为鼓励发展类，比例设定为前 20%—60%。C 类企业为提升发展类，比例设定为前 60%—90%。D 类企业为限制发展类，比例设定为前 90%—100%。（二）允许例外。

各评价主体在按照上述比例进行企业分类的基础上，对个别企业可根据既定规则调整分类或直接定类，但规则应提前制定并向社会公开。

对于初创企业、“小升规”企业、重大项目建设期内企业等，纳入评价，但 2 年内可暂不分类。暂不分类的记为 E 类。

六、评价周期

企业评价工作每年开展一次，对企业上一年度情况进行评价。

各指标的调查时点为上年度 12 月 31 日，调查时期为上年度 1 月 1 日至 12 月 31 日。

七、结果发布

企业的评价结果应在单位内部发布并以适当方式及时向该企业通报，被评为 A、B 类的企业结果可向社会公布。

八、其他

鼓励评价主体结合本地制造业行业分布情况，分行业开展评价工作，提高企业数据的可比性和分类的精准性，评价规则可在不违背本指引基本逻辑的前提下作出调整。

本指引由省工业和信息化厅负责解释。省工业和信息化厅可结合各地区试点中碰到的新情况、新问题提出处理意见，与本指引具有同等效力。

附件：指标解释及数据来源说明

附件 指标解释及数据来源说明

一、指标计算公式

亩均增加值（万元/亩）=工业增加值÷用地面积；

亩均税收（万元/亩）=实缴税金÷用地面积；

单位能耗增加值（万元/吨标煤）=工业增加值÷工业企业能源消费量；

全员劳动生产率（万元/人）=工业增加值÷从业人员平均人数；

净资产收益率（%）=利润总额÷所有者权益；

研发经费支出占主营业务收入比重（%）=研发经费支出÷主营业务收入；

单位增加值主要污染物排放当量（当量/万元）=主要污染物排放当量+工业增加值；

单位电耗税收（万元/万千瓦时）=实缴税金+用电量。

二、指标基础概念

1. 用地面积：指企业实际拥有土地使用权的面积（包括企业向村集体承赁土地），分自然资源部门已登记和未登记的工业用地面积。已登记工业用地面积指企业经自然资源部门登记或批准的工业和仓储两类用地的土地面积；未登记工业用地面积指企业租用或其他方式取得的工业用地面积，（由自然资源部门核准）

2. 工业增加值：指工业企业在报告期内以货币形式表现的工业生产活动的最终成果，是企业全部生产活动的总成果扣除了在生产过程中消耗或转移的物质产品和劳务价值后的余额，是企业生产过程中新增加的价值。（由统计部门提供并核准）

工业增加值按收入法计算，具体计算方法：工业增加值=折旧+生产税净额+劳动者报酬+营业盈余。

3. 实缴税金：指纳税人评价年度 1 月 1 日至 12 月 31 日在本地区实际缴纳入库的、且与持续经营有关的增值税（实际入库数+免抵数-出口退税以外的其他退税数）、消费税、企业所得税、个人所得税（指个人独资合伙企业生产经营所得）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、土地

增值税、印花税、资源税、教育费附加、地方教育附加、残疾人就业保障金、社会保险费（企业缴纳部分）等税费（其中：社会保险费按实缴数的 50%计入，福利企业、涉农企业、资源综合利用企业减免的流转税，以及企业实际缴纳的关税，可计入"企业实缴税金"），不包括企业缴纳的契税、耕地占用税、车辆购置税、车船税、海关征收的增值税、税务机关稽查补税费、各类税收滞纳金、罚款及代扣代缴的各类税费。（由税务部门提供并核准）

4. 工业企业能源消费量：指工业企业在工业生产活动和非工业生产活动中消费的能源，包括工业生产活动中作为燃料、动力、原料、辅助材料使用的能源，生产工艺中使用的能源，用于能源加工转换的能源；非工业生产活动中使用的能源。（由统计部门提供并核准）

5. 从业人员平均人数：指报告期内平均拥有的从业人员数量。季度或年度平均人数按企业实际月平均人数计算得到，不得用期末人数替代。（由统计部门提供并核准）

6. 利润总额：指企业在一定会计期间的经营成果，是生产经营过程中各种收入扣除各种耗费后的盈余，反映企业在报告期内实现的盈亏总额。利润总额为营业利润加上营业外收入，减去营业外支出后的金额，来自于会计"利润表"中"利润总额"项目的本年累计数。（由税务部门提供并核准）

7. 所有者权益：指企业资产扣除负债后由所有者享有的剩余权益。包括实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润等。来自于会计"资产负债表"中"所有者权益合计"项目的期末余额数。（由税务部门提供并核准）

8. 研发经费支出：指报告期内企业研发活动的经费支出合计，包括企业内部的日常研发经费支出，当年形成用于研发的固定资产支出和委托外单位开展研发的经费支出。（由统计部门提供并核准）

9. 主营业务收入：指企业确认的销售商品、提供劳务等主营业务的收入。来自于会计"主营业务收入"科目的本年各月贷方余额（结转前）之和；如未设置该科目，以"营业收入"

代替填报。（由统计部门提供并核准）

10. 主要污染物排放当量：指化学需氧量、氨氮、二氧化硫和氮氧化物四项指标排放总量之和。（由生态环境部门提供并核准）

11. 用电量：指企业实际用电总量，若企业有多个电表的，按每个电表加总数填报；若多个企业共用一户电表的，每个企业按实际用电量填报，加总电量应该等于该户电表的用电量。（由电网单位提供并核准）

经本地区相关部门（单位）协商一致，各地区可根据实际微调上述概念的内涵外延。

湛江市人民政府办公室关于成立湛江市 制造强市建设领导小组的通知

湛府办函〔2020〕11 号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

为实施制造强市战略，加强对制造强市工作的组织领导和统筹协调，市人民政府决定成立湛江市制造强市建设领导小组（以下简称领导小组），现将有关事项通知如下：

一、主要职责

统筹协调制造强市建设全局性工作，审议我市制造业发展重大决策和重要工作安排，指导各县（市、区）政府（管委会）和有关部门开展工作，协调跨地区、跨部门重要事项，督促检查重要事项落实情况。

二、组成人员

组 长： 姜建军： 市委副书记、市长副组长

曹 兴： 市委常委、常务副市长

黄明忠： 副市长

成 员： 李心声 市政府副秘书长

王小穗： 市工业和信息化局局长

智海森 市委军民融合办副主任

聂 兵 市发展改革局局长

李更盛 市教育局局长

江向阳 市科学技术局局长

李 曜 市财政局局长

谢灵运 市国资委主任

黄真窠 市人力资源社会保障局局长

刘 剑 市金融工作局局长

吴松江 市自然资源局局长

关 卉 市生态环境局局长

吴群忠 市住房城乡建设局局长

庄光权 市交通运输局局长

李 立 市水务局局长

程 进 市应急管理局局长

陈 刘 市农业农村局局长

杨文光 市商务局局长
林华坚 市卫生健康局局长
甘 强 市统计局局长
林整明 市市场监督管理局局长
孔令培 市城市管理和综合执法局局长
符中煌 市投资促进局党组书记
洪 涛 市政务服务数据管理局局长
李没天 国家税务总局湛江市税务局局长
曾方然 人民银行湛江市中心支行行长
苏 华 湛江银保监分局局长

三、工作机制

领导小组办公室设在市工业和信息化局，承担领导小组日常工作。市工业和信息化局局长兼任办公室主任，各成员单位牵头科室负责人为办公室联络员。领导小组成员因工作变动需要调整的，由所在单位向领导小组办公室提出，按程序报领导小组组长批准。

“三旧”改造政策与现行土地管理政策 的主要差异比较表

比较事项	“三旧”改造政策	现行土地管理政策
完善征收为国有建设用地合法用地手续	1、简化部分用地手续：①无论面积多大，均只需报省政府审批；②用地行为发生时无规定的，无需再办理听证、社保、留用地手续；③无需补办农用地转用手续；④无需用地指标。 2、减收免收部分规费：①无需缴纳新增建设用地有偿使用费；②已按原来协议支付完毕土地补偿费的，无需再支付征地补偿安置费；③只需按用地行为发生时的规定处罚。	1、按新法规定办理用地手续：①占用基本农田或占用耕地超过 35 公顷或用地超过 70 公顷的需报国务院审批，其余由省政府审批； ②一律需办理听证听证、社保、留用地手续； ③需补办农用地转用手续； ④需使用新增建设用地指标。 2、从新从重收取规费：①需缴纳新增建设用地有偿使用费；②需按照新标准支付征地补偿安置费；③需按照现行规定处罚。
供地方式	除政府收购储备再次供地需要招拍挂外，其他无论何种用途均可采取协议方式办理供地手续。	属于经营性和工业用途的必须以招拍挂出让方式供地。
土地收益分配	1、政府回收企业的旧厂房用地并以招拍挂方式出让的，其土地出让纯收益可按不高于 60%比例返还给该企业。 2、政府征收集体建设用地用于经营性开发的，其土地出让纯收益可按不高于 60%比例返还给该村集体经济组织。	土地出让收入全额纳入地方基金预算管理，实行收支两条线。不得以“招商引资”，“旧城改造”“国有企业改制”等名义减免土地出让收入，不得实行“零地价”，甚至“负地价”或以土地换项目、先征后返、补贴等形式变相减免土地出让收入。

比较事项	“三旧”改造政策	现行土地管理政策
边角地、插花地、夹心地利用	1、同一地块内，单块面积不超过 3 亩，累计面积不超过总面积 10%的边角地、插花地，夹心地，在符合土地利用总体规划的前提下，可一并纳入改造。涉及征地的，在提供有关材料的前提下，可不再举行听证，办理社保审核和安排留用地。 2、可以协议出让方式办理供地手续。	1、涉及征收的必须办理听证、社保和留用地手续。 2、涉及经营性和工业用途的必须以招拍挂出让方式办理供地手续。
农村集体申请将集体建设用地改变为国有建设用地	1、土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内的旧村庄改造，原农村集体申请将集体建设用地证为国有建设用地，无论面积多大，均报省政府审批。 2、集体建设用地改变为国有建设用地后，确定为农村集体经济组织使用的，无论何种用途，均可交由农村集体经济组织自行改造或有关单位合作开发建设。 3、确定为农村集体经济组织使用的，政府无需支付征地补偿安置费，无需办理听证、社保和留用地手续费。	1、面积超过 70 公顷的需报国务院审批，70 公顷以下的，由省政府批准。 2、必须按照征收土地规定办理听证、社保和留用地手续。 3、政府必须支付征地补偿安置费。 4、属于经营性和工业用途的均必须以招拍挂出让方式供地。

**“三旧”用地（存量建设用地）再开发利用与
新增建设用地使用的主要差异比较表**

比较 事项	存量建设用地	新增建设用地
土地 占用	有确定的使用者	掌握在政府手上，未确定使用者
土地 开发	已被开发利用，有可能布局需要调整、使用效率需要提高	未开发，不存在布局调整的问题
土地 处置	现土地使用权人有权处置，政府不能随意干涉	政府可以随意处置
土地 收益	土地收益为再开发利用收益，主要归现土地使用权人	土地收益为供地收益，主要由政府支配

关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控 有关税收政策的公告

财政部 税务总局公告 2020 年第 8 号

为进一步做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作，支持相关企业发展，现就有关税收政策公告如下：

一、对疫情防控重点保障物资生产企业为扩大产能新购置的相关设备，允许一次性计入当期成本费用在企业所得税税前扣除。

二、疫情防控重点保障物资生产企业可以按月向主管税务机关申请全额退还增值税增量留抵税额。

本公告所称增量留抵税额，是指与 2019 年 12 月底相比新增加的期末留抵税额。

本公告第一条、第二条所称疫情防控重点保障物资生产企业名单，由省级及以上发展改革部门、工业和信息化部门确定。

三、对纳税人运输疫情防控重点保障物资取得的收入，免征增值税。

疫情防控重点保障物资的具体范围，由国家发展改革委、工业和信息化部确定。

四、受疫情影响较大的困难行业企业 2020 年度发生的亏损，最长结转年限由 5 年延长至 8 年。

困难行业企业，包括交通运输、餐饮、住宿、旅游（指旅行社及相关服务、游览景区管理两类）四大类，具体判断标准按照现行《国民经济行业分类》执行。困难行业企业 2020 年度主营业务收入须占收入总额（剔除不征税收入和投资收益）的 50%以上。

五、对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入，免征增值税。

公共交通运输服务的具体范围，按照《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号印发）执行。

生活服务、快递收派服务的具体范围，按照《销售服务、无形资产、不动产注释》（财税〔2016〕36 号印发）执行。

六、本公告自 2020 年 1 月 1 日起实施，截止日期视疫情情况另行公告。

财政部 税务总局

广东省自然资源厅关于做好疫情防控期间自然资源保障服务工作的通知

粤自然资函〔2020〕59号

各地级以上市自然资源主管部门：

为坚决贯彻习近平总书记关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的重要指示，全面落实党中央、国务院和省委、省政府关于统筹推进疫情防控和经济社会发展的重大决策部署，切实做好当前疫情防控形势下的自然资源保障服务工作，现将有关事项通知如下：

一、在省政府公告疫情突发公共卫生事件一级应急响应期间，疫情防控相关的医疗卫生设施和药品、医疗器械生产等急需使用土地的，可以先行使用土地。其中，属于永久性建设用地的，可同步办理规划、用地等手续，并在疫情结束后6个月内完善相关手续；属于临时用地的，要督促有关单位在疫情结束后恢复原状并交还原土地使用者。

二、要优先保障疫情防控、能源供应、交通物流、医疗资源、生态环境等在建和新建项目所需用地计划指标。其中，新建非营利性医疗卫生设施所需用地计划指标由省统筹解决；其他项目所需用地计划指标由市、县统筹优先安排，确有困难的，省将给予支持。

三、要按照节约集约用地的要求，科学合理安排应急疫情防控项目选址，尽量使用存量建设用地，少占或不占耕地。对疫情防控急需的医疗卫生设施项目，在不占用永久基本农田和生态保护红线，不占用土地利用总体规划和城市（镇）总体规划禁止建设区的前提下，可视为对选址有特殊要求的建设项目，按符合规划先行办理相关手续，在疫情结束后6个月内完善土地利用总体规划和城乡规划修改手续。

四、要积极应对疫情防控形势下重大基础设施、民生设施和重大产业项目建设中面临的新情况、新问题，强化资源要素保障，稳定海砂供应市场，高质量做好用地用林用海保障服务，推动重大项目复工建设。

五、适当调整国有建设用地使用权（含“三旧”改造项目）履约监管工作，疫情防控期间暂不开展实地履约巡查。对于受疫情影响未能按期交地、动工、竣工的，疫情持续期间不计入违约期。

六、推广不动产登记业务“不见面”的网上办理模式，引导人民群众和办事企业尽可能采取网上预约、线上申请等方式办理不动产登记业务，加强“互联网+不动产登记”线上服务，抓紧在本地不动产登记公众号发布线上申请、预约的操作步骤，指导群众和企业线上办理。加大对疫情防控的支持力度，凡是与疫情防控相关的企业、人群的登记业务，一律简化流程，优先从快办理。对因疫情防控急需办理不动产抵押登记筹集资金的，要即到即办，确保受理当天办结。

七、对疫情防控相关的能源供应、交通物流、医疗资源、生态环境等项目办理用地预审和规划选址、用地报批、“三旧”改造等手续要开通行政审批服务“绿色通道”，加快组卷上报，提高审查效率，确保在最短时间内办结。

八、充分发挥广东省政务服务网和广东省土地管理与决策支持系统作用，办理报省级审核审批的用地预审和选址、用地报批事项，全面推广网上收件、网上审批和网上出件。对按规定确需提交纸质材料原件的，可通过在线平台或电子邮件提供电子材料后先行办理，待疫情结束后再补交纸质材料原件。

本通知执行期为自发布之日起至疫情结束，疫情结束后本通知自动失效（政策措施已经明确执行期的，按已规定的期限执行）。

广东省自然资源厅

2020年2月8日

广东省自然资源厅关于全力统筹推进疫情防控和经济社会发展加强自然资源保障服务的通知

粤自然资发〔2020〕6号

各地级以上市自然资源主管部门，省林业局，厅机关各处室、厅属各单位：

为深入贯彻习近平总书记重要讲话和重要指示精神，落实落细党中央、国务院和省委、省政府统筹推进疫情防控和经济社会发展的重要工作部署，助推实现决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚和“十三五”规划圆满收官的目标任务，现就统筹推进疫情防控和经济社会发展，全力做好我省自然资源保障服务工作通知如下。

一、全力抓紧抓实抓细各项疫情防控工作

1. 切实履行好疫情联防联控部门职责。全省自然资源系统要履行好部门职责，认真完成各级党委政府安排的疫情防控任务。林业部门要根据省疫情防控领导小组的工作安排，切实强化对陆生野生动物疫源疫病的监测，严厉打击乱捕滥猎、非法交易野生动物等活动，坚决取缔非法野生动物市场，全面整顿野生动物人工繁育和经营利用从业机构，严格规范对非食用性利用野生动物活动的审批行为。完善保护管理体系，加快推进科研攻关和相关野生动物保护管理立法等工作。

2. 进一步筑牢织密“外防输入、内防扩散”防线。全省自然资源系统要做好自身防护，严格落实“四早”防控要求，落实落细各项防控措施，积极依托社区网格化管理等手段，坚决阻断疫情在本系统传播风险。加强心理疏导和思想政治工作，关心关爱干部，提振干部精气神，确保战斗不减员、工作不断线。

3. 推进自然资源管理和审批业务“不见面”网上办理。各级自然资源部门要在不关闭用地报批、不动产登记、信访等业务办理窗口，并严格做好安全防护的前提下，发挥好广东省政府服务网和广东省土地管理与决策系统等平台支持作用，加强防控政策宣讲，积极引导群众通过“网上办、掌上办、预约办、错峰办、邮寄办”等方式办理业务。对疫情相关的业务办理，开通行政审批服务“绿色通道”，允许容缺承诺制办理，提高审查效率，确保在最短时间办结。

二、全力支持疫情防控项目特事特办

4. 允许先行用地。疫情防控期间，对于疫情防控急需使用的土地，可按符合规划先行使用；对选址有特殊要求，确需占用永久基本农田和生态保护红线的，视作重大项目允许占用，并暂时取消永久基本农田占用和补划实地踏勘等户外要求，可采取影像对比等方式进行论证，占用情况应及时逐级报省自然资源厅。需要永久性用地的，疫情解除后6个月内，根据用地实际补办相关用地和规划手续。严禁与防控疫情无关的项目搭便车违规用地。

5. 统筹保障用地指标。对疫情防控相关的医疗卫生设施、药品和医疗器械生产等疫情防控建设项目，各地在省土地管理与决策支持系统中申请预扣指标时，可选取“疫情防控挂帐指标”进行挂帐处理，待疫情结束后由省自然资源厅统一报请国家核销。

6. 调整履约监管要求。疫情防控期间暂不开展国有建设用地使用权（含“三旧”改造项目）实地履约巡查。对于受疫情影响未能按期交地、动工、竣工的，疫情持续期间不计入违约期。

7. 加强测绘地理信息应急保障。对疫情防控所需应急测绘，快速响应，迅速完成。凡是与疫情防控相关的以及复工复产的企事业单位申请国家秘密基础测绘成果，优先快速办理，一律免费提供。

三、全力做好重大项目服务支撑

8. 预下达建设用地规模。对各地级以上市分别预下达新一轮国土空间规划 5000 亩城乡建设用地规模，参照预留城乡建设用地规模使用，优先保障重要民生和脱贫攻坚项目。

9. 统筹安排民生等重大项目空间布局。各地要抓住优化调整生态保护红线等三条控制线、编制市县国土空间总体规划的契机，积极响应重大项目以及公共卫生安全、基本医疗、基础教育、基本养老等重要建设项目的空间需求，相应纳入各级规划。

10. 加强用地计划指标保障。健全完善“指标跟着项目走”的指标分配机制，省立项或者省授权、委托、下放地市立项的交通、能源、水利、矿山、军事设施等单独选址建设项目，保障型住房等 12 类民生设施项目所需用地计划指标，由省予以保障，各地其他单独选址建设项目因本市指标不足的，报经省政府同意后，所需用地计划指标由省统筹保障；符合条件的重大产业项目可按规定申请预支奖励指标；其他建设项目所需用地指标由各地在省下达的指标内统筹解决。

11. 强化重大项目服务机制保障。继续推行重大项目服务保障清单、特别重大项目“四个一”工作专班、重大项目月度会商等工作制度。各地自然资源部门要与发展改革、交通运输等部门建立沟通机制，建立本地省市级重大项目清单，提前介入、主动对接，开辟审批绿色通道。

12. 委托下放建设用地有关审批权限。按照“谁预留、谁审批”的原则，由市、县自然资源部门行使预留城乡建设用地规模使用方案审批权并逐级报省自然资源厅备案，对符合备案要求的 2 个工作日内办结。各地要抓紧制订省管权限建设用地审批职权委托实施具体方案，规范职权委托实施流程。省自然资源厅将加强业务培训，及时发现和解决地市实施委托职权过程中遇到的难点问题。

13. 深化“多审合一、多证合一、多验合一、多测合一”改革。加快建设规划“一张图”，指导各地自然资源部门积极做好规划、用地审批的内部衔接融合，探索特定项目用地规划许可证和工程规划许可证合并，规划条件核实与土地核验合并。简化用地预审与选址意见书办理程序和申请材料。加快出台我省工程建设项目联合测绘统一标准。

14. 加大砂石资源供应保障。抓紧推进实施国家战略保障重大项目海砂资源出让工作，尽快形成供砂能力。指导珠海、湛江、阳江、汕尾、江门等市加快推动选划新砂源的海域使用论证和储量勘查核实前期工作。动员督促现有采石场企业尽快复工复产，抓紧新设采矿权的出让，加快审批延续采矿权的登记。

15. 保障重大项目占补平衡需求。在疫情解除前，对暂未兑现水田指标历史承诺的县（市、区）纳入省重点建设项目计划清单并已报批用地的项目，允许通过在市域内统筹调剂其他已兑现承诺县（市、区）节余水田指标的方式落实占补平衡。对通过市域内统筹调剂或跨市域公开交易水田指标等方式仍难以实现占补平衡的重大项目，支持按规定购买省级持有的水田指标。

四、全力支持减轻企业负担

16. 高效开展企业不动产登记服务。优化“不动产登记+金融服务”，做好企业融资、转贷、续贷或展期等涉及的不动产抵押登记办理，实现抵押登记即来即办。支持企业以不动产抵押物剩余价值设定再次抵押，依法办理不动产剩余价值顺位抵押登记。对涉及疫情防控或企业复产复工的，提出登记申请时漏缺非法定材料的，经申请人或代理人书面承诺后可先受理后补资料。落实好不动产登记收费减免政策。

17. 延长企业有关申请事项办理时限。疫情期间，各级自然资源部门颁发采矿许可证和勘查许可证，矿业权人未能按照规定申请延续登记的，可按照“不可抗力”原因，在疫情结束后3个月内提交延续申请材料。将2017年以来省林业局核发的使用林地审核同意书，目前已到两年有效期但未办理延期手续的，办理延期时间延长至6月30日。将2019年度审批的林木采伐项目的采伐最后期限，由原来的2020年3月31日延长至6月30日。面临暂时性生产经营困难的林业企业，可申请办理森林植被恢复费缓交手续，疫情解除后6个月内补交。

18. 拓展中小企业发展空间。支持各地加快村级工业园改造升级，因连片改造需要新增建设用地的，优先安排用地指标。有序开展农村集体经营性建设用地入市。规范失效和撤回用地批文处置工作，依法依规退还用地计划、耕地占补平衡、林地等指标。加快历史遗留围填海处理，方案已报自然资源部备案的，省自然资源厅加紧协调请部支持。

五、全力支持打赢精准脱贫攻坚战

19. 大力推进垦造水田。做好2020年垦造水田计划任务安排及省级水田指标交易工作，鼓励支持粤东西北地区根据自身资源禀赋大力垦造水田，通过省级耕地储备交易平台出售水田指标获取收益，为脱贫攻坚筹措资金。

20. 加快推进农村建设用地拆旧复垦。指导支持粤东西北地区加快拆旧复垦实施和验收进度，对贫困地区拆旧复垦形成的指标予以优先交易。积极开展全域土地综合整治试点工作，试点优先面向贫困农村地区。

21. 加快实施“点状供地”。优先将复工复产的现代种养业、农产品加工流通、乡村休闲旅游、乡土特色产业、乡村信息产业及乡村新型服务业等乡村产业项目纳入“点状供地”项目范围，优先安排用地指标，加快办理规划、用地、供地等手续。

22. 保障生猪养殖等设施农业用地需求。生猪养殖等设施农业用地使用一般耕地，不需落实占补平衡。设施农业用地者与乡镇政府、农村集体经济组织签订用地协议后即可获得用地，确因疫情影响无法及时备案的，可在疫情解除后3个月内补办备案手续。

23. 支持春耕生产。积极组织筹备和调配林业生产经营所需的种子、苗木、化肥、农药等春耕生产物资，指导林业企业统筹做好育苗、备耕种植，协助企业做好林木种苗、中幼林抚育和病虫害防治工作。

六、全力守住民生和安全底线

24. 办好地灾防治省民生实事。组织开展地质灾害风险调查、隐患排查和综合治理，全面完成81个县（市、区）1:5万地质灾害详细调查工作，按照40%比例组织实施地质灾害隐患点避险搬迁和工程治理。加强广东省地质灾害监测网建设，实施68处威胁100人以上重大地质灾害隐患点专业监测，全面完成2020年省民生实事“116工程”的目标任务。

25. 做好安全生产工作。切实落实安全生产责任，健全完善工作制度，加强督促检查，着力防范化解重大风险、及时消除安全隐患、提高防灾减灾救灾能力，有效遏制生产安全事故，确保全省自然资源系统安全生产形势持续稳定向好。

26. 抓好森林防火工作。推动森林防火工作标准、基础设施、应急能力、宣教机制、协同模式和组织体系六大建设，狠抓森林防火责任制落实，严格管控野外火源。抓好2000公里生物防火林带维护建设，加大森林防火宣传力度，提高火灾综合防控和早期处理能力。

各单位各部门要以狠抓落实姿态践行初心使命，切实加强党对统筹推进疫情防控和经济社会发展工作的领导，力戒形式主义、官僚主义，激励引导广大党员干部加倍努力、担当作为，在严峻斗争中锻造全面过硬的领导班子，锤炼忠诚担当的优秀干部，铸就坚强有力的战斗堡垒。

本通知自发布之日起施行。此前与本通知不一致的，按本通知执行。上级另有规定的，从其规定。

广东省自然资源厅

2020年3月2日

国家税务总局广东省税务局关于强化落实税务政策坚决打赢疫情防控阻击战的通知

粤税发〔2020〕16号

国家税务总局广州、各地级市、珠海市横琴新区税务局，国家税务总局广州市南沙区税务局，局内各单位：

为深入贯彻习近平总书记重要指示批示精神，落实党中央、国务院关于打赢疫情防控阻击战决策部署和税务总局、省委省政府工作要求，现就加强落实税务支持政策措施、坚决打赢疫情防控阻击战有关事项通知如下。

一、着力担当作为主动落实政策。全省各级税务机关要切实把思想和行动统一到习近平总书记重要指示批示精神和中央决策部署上来，牢记人民利益高于一切，从有利于坚决打赢疫情防控阻击战出发，担当作为，逐项逐条认真落实好税务总局和省委、省政府明确的税务支持政策措施。

二、着力支持疫情防控物资保障。对医用防护服、口罩、医用护目镜、负压救护车、相关药品等疫情防控物资生产企业，各市级税务机关应对接当地发展改革、工业和信息化等部门，逐一登记造册，逐一了解诉求，逐一宣导政策，并研究实施对其充分释放产能的“特事特办”支持措施，优先落实相关减税降费政策，优先加快办理增值税留抵退税，优先核准延期缴纳税款，全力支持这类企业开展复工复产、扩大生产。

三、着力支持医疗救治。最大力度支持医疗机构开展疫情防治工作，对医疗机构相关的增值税、房产税、城镇土地使用税、耕地占用税等减免政策，全面检视，确保落实到位。

四、着力支持一线抗疫医护人员。最大力度支持参加疫情防治工作的医务人员和防疫工作者把时间和精力投入到疫情防治工作，对政府给予的疫情防控临时性工作补助，不进行个人所得税申报，疫情防控期间对其暂缓开展2019年度个人所得税汇算清缴，后续工作采取专业辅导、精简资料、便捷办理。

五、着力支持科研攻关。大力服务相关企业加快科研攻关，辅导其落实好高新技术企业所得税优惠税率、研发费用加计扣除政策，以及技术转让、技术开发免征增值税，技术转让所得减免企业所得税等政策，及时、足额、优先为符合条件的生产相关药品、试剂、疫苗研发机构办理采购国产设备退税。

六、着力支持物资供应。全力支持保障好群众的“米袋子”“菜篮子”“果盘子”，辅导相关企业落实好蔬菜和鲜活肉蛋产品流通环节免征增值税政策，国家储备商品有关增值税、房产税、城镇土地使用税、印花税优惠政策，以及大宗商品仓储设施城镇土地使用税优惠政策。

七、着力支持公益捐赠。鼓励社会各界倾力相助、积极支持疫情防控工作，辅导落实好公益捐赠相关的企业所得税和个人所得税税前扣除政策，以及增值税、土地增值税、印花税等优惠政策。

八、着力支持小微企业。对受疫情影响较大的餐饮、酒店行业企业和其他未能及时充分复工复产的企业，结合实际情况，及时辅导落实好小微企业普惠性减税等政策。

九、着力支持受影响行业。对纳税人因疫情影响纳税确有困难的，依法合理予以减免房产税、城镇土地使用税。对因疫情影响的“定期定额”户，结合实际情况合理调整定额，或简化停业手续。疫情防控期间，对因疫情影响不能按期办理纳税申报的，依法准予延期申报；符合延期缴纳税款条件的，依法准予延期缴纳税款；对因疫情影响不能按期缴纳社会保险费的，不予加收滞纳金。

十、着力实施精准服务。全省各级税务机关应成立专业团队，积极了解、响应各类企业特别是医疗救治、疫情防控等重点行业、重点企业涉税诉求。对企业反映的实际涉税费问题，坚持以人民为中心，主动担当作为，依法给予最大限度税务支持。要注重做好工作统筹、分类指导；注重结合疫情防控期间工作实际，积极拓展“非接触式”办税缴费服务和政策宣传辅导，按照“尽可能网上办”的原则，多通过电子税务局、电话热线、微信、视频等渠道方式开展，重在精准到位、务实有效为纳税人纾困解难。

国家税务总局广东省税务局

2020年2月1日

省地方金融监管局 人民银行广州分行
广东银保监局 广东证监局

关于做好疫情防控期间金融服务和安全稳定工作的通知

粤金监函〔2020〕19号

广州、深圳地方金融监管局，各地级市金融工作局，人民银行广州分行营业管理部、各地级市中心支行，各银保监分局，省内各金融机构（企业）、行业协会：

为认真贯彻习近平总书记重要讲话和重要指示批示精神，坚决落实党中央、国务院决策部署，全力做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作，根据省委、省政府安排，现就广东省内金融网点服务安全稳定有关事项通知如下：

一、提高政治站位，高度重视疫情防控工作。要深入学习贯彻习近平总书记关于疫情防控的重要讲话和指示精神，落实国家及省委、省政府部署要求，充分认清当前疫情防控严峻形势，把疫情防控作为当前最重要任务来抓，充分发挥基层党组织和党员先锋模范作用，全行业动员、严密组织，把疫情防控各项措施落实到岗，筑牢疫情联防联控的坚实防线。

二、有效保护员工安全，实现平稳运营。各金融机构（企业）要坚决落实公共卫生事件一级响应安排，加强疫情防控，要推迟减少会议和大型活动，减少人员聚集，保障各项工作正常有序。要加大大本单位员工疫情排查力度，做好春节外出员工、子女及家属的去向统计，特别是返回湖北地区的人员的信息掌控，做好防控预案。要加强对员工健康关怀引导，动员做好个人防护，加强金融服务网点防疫安排，配备必要防护物资并定期规范开展清洁消毒，做好临时隔离措施准备，切实保障员工和客户安全。

三、保障基础金融服务，维护群众利益。各金融机构（企业）应按照广东省疫情防控部署，加强疫情防控期间金融服务网点日常经营活动管理。银行保险机构和小额贷款公司、担保公司、典当行、融资租赁公司、商业保理公司、地方金融资产管理公司、广东股权交易中心，应以保障基础金融服务为前提，在我省正式复工期限前灵活安排复工返岗，实行错峰营业、人员轮流上岗。证券公司及其营业部要引导投资者理性客观分析疫情影响，秉持长期投资价值投资理念，并更多采取非现场方式开展交易活动。因疫情影响临时停业或调整营业时间的，要主动做好解释说明，提前做好信息发布并提供合适的替代解决方案。鼓励各金融网点向有需要的群众免费提供口罩防护、清洁消毒、热饮水等力所能及的帮助。

四、发挥金融合力，为疫情防控提供有力支持。各地金融工作局要加强与各地发改、工信等部门沟通，及时向金融机构提供当地疫情防控必需、群众生活必需相关企业名单和金融服务需求。各金融机构（企业）要按照金融监管部门要求，建立对相关企业的信贷、汇兑等金融服务“绿色通道”，配置专人、特事特办，安排特定信贷额度，简化信贷审批流程，有效解决相关企业流动性需求。鼓

励保险机构创新与疫情防治相关保险保障产品，对因疫情引起的疾病、医疗等理赔服务，保险业机构应简化流程，做到应赔尽赔、快速理赔。提升金融服务便利化水平，积极引导客户使用网络和移动端金融服务，减少人员流动。要做好应急管理，确保关键金融基础设施稳定运行。

五、做好受疫情影响企业金融纾困工作，支持经济平稳发展。结合行业前景和企业实际，做好对受疫情影响较大的批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业企业以及受延迟复工影响企业的金融支持，银行业金融机构可合理采取延期还贷、展期续贷、降低利率、减免逾期利息等措施，帮助企业渡过难关。小额贷款公司、融资租赁、商业保理等地方金融机构应根据企业受疫情影响实际，酌情增加贷款、租赁、保理额度，缓收或减免租金、利息，帮助企业降低成本。

六、加强涉众金融风险管理，维护防疫稳定大局。全省金融系统要加强应急管理，依法依规第一时间妥善处置各类突发事件。各级金融管理部门要加强所辖金融行业风险形势研判，充分利用省金融风险防控中心的技术手段加强舆情监控，密切监测并有效管控涉众金融风险，防止人群聚集。

七、加强信息沟通和宣传工作，增强社会信心。加强中央驻粤金融管理部门和地方金融工作部门间信息沟通，加大金融工作宣传和信息发布力度，有效引导社会良好预期，合理利用相关渠道开展督促检查。各金融机构（企业）要配合各地宣传部门，积极利用网点电子屏幕和手机 APP 客户端等途径开展卫生防疫工作和知识宣传。各金融行业协会要积极发挥作用，进一步强化金融消费者权益保护，做好金融纠纷调解工作。

省地方金融监管局

人民银行广州分行

广东银保监局

广东证监局

2020 年 1 月 30 日

广东省人力资源和社会保障厅国家税务总局广东省税务局
关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间社会保险
缴费和待遇相关工作的通知

粤人社函〔2020〕24号

各地级以上市人力资源和社会保障局、税务局，省社会保险基金管理局，珠海市横琴新区税务局，广州市南沙区税务局，省税务局第三税务分局：

为贯彻落实党中央、国务院和省委省政府关于做好新型冠状病毒疫情防控的重要决策部署，以及《人力资源社会保障部办公厅关于切实做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间社会保险经办工作的通知》（人社厅明电〔2020〕7号）要求，现就新型冠状病毒疫情防控期间，我省社会保险缴费和待遇相关工作的有关问题通知如下：

一、对于受新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响，用人单位无法按时缴纳企业职工养老保险费、失业保险费、工伤保险费的，可延期至疫情解除后三个月内缴费，期间不加收滞纳金。

二、疫情期间用人单位、灵活就业人员、城乡居民未按时办理参保缴费登记、申报缴款、待遇申领等业务的，允许疫情结束后补办，延长期间养老保险、失业保险、工伤保险待遇正常享受，不影响参保人员个人权益记录，补办应在疫情解除后三个月内完成。

广东省人力资源和社会保障厅
国家税务总局广东省税务局

2020年2月2日

广东省人力资源和社会保障厅广东省医疗保障局广东省财政厅 国家税务总局广东省税务局关于阶段性减免 企业社会保险费的实施意见

粤人社发〔2020〕58号

各地级以上市人民政府：

为贯彻落实《人力资源社会保障部 财政部 税务总局关于阶段性减免企业社会保险费的通知》（人社部发〔2020〕11号）和《国家医保局 财政部 税务总局关于阶段性减征职工基本医疗保险费的指导意见》（医保发〔2020〕6号），经省人民政府同意，现就我省阶段性减免企业社会保险费提出如下实施意见，请遵照执行：

一、阶段性减免企业养老保险、失业保险、工伤保险费

（一）适用对象。

已办理参保缴费登记的企业，以单位形式参保的个体工商户，各类社会组织单位和民办非企业单位，为阶段性减免社会保险费单位缴费对象（以下简称“用人单位”），按规定享受企业养老保险、失业保险、工伤保险单位缴费（以下简称“社保费”）减免政策。个人缴费部分不享受减免政策。机关事业单位、以个人身份参保的人员不属适用对象。

（二）企业类型划分。

企业类型由社保费征收机构按照政府有关部门根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）、《国家统计局关于印发统计上大中小微企业划分办法（2017）的通知》（国统字〔2017〕213号）确定的名单进行划分。用人单位对企业类型划分结果有异议的，可于2020年3月底前向当地社保费征收机构提交2019年本单位的所属行业、营业收入、资产总额和2019年12月份实际从业人数，由社保费征收机构进行确认，重新划分企业类型，调整和确定减免社保费比例。

（三）实施时间和减免办法。

中小微企业、以单位形式参保的个体工商户划型后符合享受免征政策的，2020年2月至6月的单位缴费予以免征；大型企业及其他单位2020年2月至4月的单位缴费减半征收。减免政策执行期为费款所属期。

2020年2月1日至6月30日新开工的工程项目可按国家规定享受阶段性减免社保费政策。

（四）减免享受及业务申报。

阶段性减免社保费期间，各用人单位仍应依法向社保费征收机构申报缴费，履行好代扣代缴职工个人缴费义务。符合减免条件的单位，免填单、免申请，在申报缴费环节自动享受阶段性减免社保费政策。2020年2月1日以来已缴纳且符合减免政策的社保费免申请退回用人单位。

阶段性减免政策期间，享受减免政策后仍无力为职工缴纳社保费的用人单位，可按照《广东省人民政府关于印发广东省进一步稳定和促进就业若干政策措施的通知》（粤府〔2020〕12号）和《广东省人力资源和社会保障厅 国家税务总局广东省税务局关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间社会保险缴费和待遇相关工作的通知》（粤人社函〔2020〕24号）的规定延期缴纳。受疫情影响生产出现严重困难的企业，可申请缓缴社保费，缓缴期限原则上不超过6个月，缓缴期间免收滞纳金。

享受减免征收社保费政策的用人单位，其职工个人缴费部分也可延期缴纳。延缴期间参保人应缴未缴的个人缴费金额，待其补缴到账后计入个人账户并计算利息。

（五）待遇发放。

疫情期间参保人依法享受的各项社保待遇由社会保险经办机构正常发放。

1. 养老保险待遇。职工个人缴费部分正常缴纳的，社会保险经办机构应当按时足额支付养老保险各项待遇。职工个人缴费部分延缴的，对申请领取养老保险待遇的参保人，社会保险经办机构暂按延缴前的缴费情况核发养老保险待遇，待延期缴费实际缴纳到账后视同正常缴费重新核定养老保险待遇并补发待遇差。用人单位可优先为达到退休年龄的职工缴纳职工养老保险费。

2. 工伤保险待遇。已办理参保缴费登记且按规定减免或延期缴纳工伤保险费的用人单位，其参保职工在减免或延缴工伤保险费期间发生工伤的，社会保险经办机构应按规定支付其工伤保险待遇。

3. 失业保险待遇。职工在用人单位按规定减免或延缴失业保险费期间，符合相关条件要求申领失业保险待遇的，社保经办机构应按规定发放失业保险待遇，其延缴时间核定为缴费月数。

（六）基金保障。

按照保障发放、足额调拨的原则，加大省级统筹基金的调拨安排力度，对企业养老保险、工伤保险基金缺口地市给予保障，确保待遇按时足额发放。各市要合理使用失业保险累计结余基金，弥补因减免和延期缴费政策实施出现的基金缺口，确保失业保险待遇和促进就业各项支出按时足额支付。

二、阶段性减征职工基本医疗保险费

（一）职工医保单位缴费部分实行减半征收。

2020年2月至6月，职工医保统筹基金累计结余可支付月数大于6个月的统筹地区，职工医保单位缴费部分可减半征收。已实施阶段性降费的统筹地区，职工医保单位缴费费率按降费前费率的50%征收；未实施阶段性降费的统筹地区，职工医保单位缴费费率按现行费率的50%征收。减半征收期间，不同时执行《广东省人民政府关于印发广东省进一步稳定和促进就业若干政策措施的通知》（粤府〔2020〕12号）的阶段性降费政策。减半征收政策执行期间，职工医保统筹基金累计结余可支付月数小于6个月的统筹地区，停止执行该政策。

（二）减半征收政策结束后继续实施阶段性降费政策。

减半征收政策结束后，符合《广东省人民政府关于印发广东省进一步稳定和促进就业若干政策措施的通知》（粤府〔2020〕12号）、《广东省进一步促进就业若干政策措施的通知》（粤府〔2018〕

114 号)降费条件的统筹地区,可继续执行阶段性降费政策至 2021 年 4 月 30 日。原已实施阶段性降费政策的统筹地区按原降费标准执行,未实施的统筹地区职工医保单位缴费费率降低 0.5 个百分点。

(三) 实施新冠肺炎疫情期间延缴政策。

对因受新冠肺炎疫情影响无法按时缴纳职工医疗保险(含生育保险)费用的,及时做好医保信息系统调整,确保参保人享受当期待遇。缓缴政策可继续执行(缓缴期限原则上不超过 6 个月),缓缴期间,免收滞纳金。医疗保障经办机构应做好个人权益记录,确保补缴人员个人权益不受影响。

三、管理服务

做好减免、延缴期间统计和参保人的个人权益记录工作,加强数据监测,做好数据分析。督促参保单位按要求如实申报社保费,便于准确核定减免金额,防止参保单位虚报瞒报漏报,确保参保人待遇不受影响。推行社会保险公共服务事项“不见面”办理,引导单位和个人通过网上办理社保业务、查询业务进度和结果,减少现场办理;加强信息技术保障,优先处理因疫情防控需要的业务需求,及时调整业务信息系统,确保系统平稳运行。加强风险防控,适时开展稽核检查,重点对企业通过拆分、新设等手段骗取减免资质等行为进行监控。

四、工作要求

阶段性减免社保费,是党中央、国务院统筹做好疫情防控和经济社会发展工作、帮助企业渡过难关、稳定就业的重大举措,各地务必提高政治站位,强化大局意识,全面准确把握国家和省的减免和延缴政策,制订本地区工作方案,确保政策落实到位。各级人力资源社会保障、医保、财政、税务部门和社会保险经办机构要切实履职尽责,加强沟通协调,及时研究解决工作推进中存在的问题,把好事办好;要主动解读政策,加强宣传引导,充分发挥政策效应。各地执行中遇到的具体问题,请及时向省人力资源社会保障厅、省医保局、省财政厅、省税务局反映。

广东省人力资源和社会保障厅

广东省医疗保障局

广东省财政厅

国家税务总局广东省税务局

2020 年 2 月 28 日

中共湛江市委湛江市人民政府印发《关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作的 28 条措施》的通知

湛发〔2020〕1 号

各县（市、区）党（工）委和人民政府（管委会），市委各部委，市直各单位，市各人民团体，中央、省驻湛各单位：

现将《关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作的 28 条措施》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

中共湛江市委
湛江市人民政府
2020 年 3 月 2 日

关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展

发展工作的 28 条措施

为深入贯彻习近平总书记重要讲话和重要指示批示精神，切实把思想和行动统一到党中央决策部署上来，贯彻落实省委、省政府《关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作的若干措施》的精神，统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作，奋力夺取疫情防控和实现经济社会发展目标双胜利，市委、市政府经研究决定，提出如下工作措施。

一、深刻领会习近平总书记关于疫情防控工作的系列重要讲话和重要指示批示精神，坚决贯彻落实党中央和国务院决策部署

1. 统筹推进疫情防控和经济社会发展工作的总要求。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，进一步增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，深刻体会习近平总书记深厚的人民情怀，深刻领会习近平总书记关于当前疫情防控形势的重大判断，深刻领会习近平总书记关于当前加强疫情防控和推进经济社会发展重点工作的重要要求。坚持“坚定信心、同舟共济、科学防治、精准施策”总要求，坚持“突出重点、统筹兼顾、分类指导、分区施策”的工作要求，全力做好疫情防控工作，协助做好支援武汉和荆州工作。坚持战疫情、稳经济“两手抓、两促进”，统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，努力实现决胜全面建成小康社会、决胜脱贫攻坚和“十三五”规划圆满收官。

二、认真落实精准防控要求，毫不松懈落细落实各项防控措施

2. 因地制宜实施分区分级差异化防控。认真落实省、市疫情分区分级工作指引，各县（市、区）要根据本地疫情实际，精准实施分区分级差异化防控策略，科学制定动态防控措施，高效统筹做好疫情防控和经济社会发展工作，同时可结合实际对镇街防控等级进行细分。要结合常住人口、流动人口、产业布局等情况，分行业、分场所、分主体对防控工作作出精准指导。牢固树立“一盘棋”思想，强化大局意识、全局观念，相互协调、紧密协作，形成全市疫情防控工作整体合力。

3. 继续抓实抓细“外防输入”工作。以县域为单位，实施“预防为主、外防输入、内防局部扩散”策略，继续落实“四早”措施，坚决扑灭潜在火星火苗，精准检测、追踪到人、随访到户，确保重点对象登记在册，异常情况及时处置。继续抓好“两站一场一港口”体温检测工作，筑牢交通联合检疫、发热筛查、重点人群管理“三道防线对疫情重点地区来湛人员严格实施 14 天隔离医学观察。发现疑似病例立即转送定点收治医院，当天检查、当天确认、当天收治。建立应急小组，快速反应、规范处置突发聚集性疫情。严格落实疫情信息日报告、零报告制度，紧急情况随时报告。充分运用大数据等信息手段精准定位疫情重点地区返湛人员，积极推广应用“粤省事”疫情防控粤康码、湛江健康码等小程序，提高防控效果，准确掌握不同镇（街）、村（社区）、园区、机关企事

业单位具体情况。

4. 组织密联防联控和群防群控“两张网”。充分发挥基层作为联防联控、群防群控关键防线作用，加强对社区防控工作的组织领导，强化基层防控人员和物资保障，夯实社区排查和防控基础，推动科学精准的防控手段向城乡社区继续下沉，健康防护知识向公众广泛普及，不断提高疫情防控的科学性、精准性、针对性。严把社区和农村防控关，落实网格化管控，推动防控资源和力量下沉，实现“村居干部+警员+医务人员”三人小组排查全覆盖。督促企事业单位、大中小学、幼儿园、养老机构、医院等重点场所和单位落实防控方案，特别要严格对农村人群聚集的公共场所进行清洁、消毒和通风，加大农贸市场整治力度，严防疫情在农村扩散传播。强化公众疫情防护知识宣传，普及居家隔离、自我防护、交通防护等指南，特别要做好交通工具通风、消毒、旅客体温检测和健康筛查等工作。加强对城中村、城边村、城乡结合部、出租屋等卫生防疫检查，加大社区和农村疫情防控培训力度，筑牢镇、村、组、院四道防线。

5. 细化和落实重点人群、重点场所、重点单位防控措施。根据当前疫情防控形势和要求，突出重点、统筹兼顾、分类指导、分区施策，进一步细化实化防控措施，加强重点人群、重点场所、重点单位管控，落实各项防控技术方案。针对重点人群，落实医务人员、老年人、儿童、孕产妇、学生等防护指南，加强疫情防控一线工作人员、直接接触医用废弃物人员、密闭空间服务人员等人群的防护，做好不同风险人群管理工作，特别要严密防范境外输入风险。针对重点场所，落实办公场所、公共场所、商场超市、客运场站等防控方案，严防疫情扩散风险。针对重点单位，强化主体责任，指导制定符合单位自身特点的防控规范，落实医疗机构、工业企业和建筑施工企业、托幼机构、中小学校、大专院校、监管场所、养老机构、儿童福利机构和精神卫生医疗机构等防控技术方案。

6. 全力做好患者救治和完善诊疗方案。严格落实“四集中”救治要求，集中优势资源和技术力量开展医疗救治，千方百计提高治愈率、降低重症率，避免出现死亡病例。要加快疑似病例检测速度，发现疑似病人立即按规定要求转定点医院筛查确诊，坚持边治疗边送检。及时收治轻症患者，及早实施医疗干预。强化定点收治医院院长负责制和病例首诊医师负责制，落实三级专家诊治制度。及时总结、优化、推广有效诊疗方案。严格执行国家诊疗方案标准和规定，做好治愈出院人员的健康跟踪服务。坚持中西医并重，发挥中医药治疗优势。积极配合研制快速简易确诊试剂、疫苗和有效药物。大力推进新药研发、老药新用、中西医结合抗病毒抗炎治疗研究，积极开展中药研制和临床应用。加强病毒溯源、传播致病机理等研究。推动大数据等新技术在防控和救治中的应用。加强科研信息共享，发挥研发投入效能。

7. 用心用情关爱保护医护人员。认真落实中央和省系列关爱医护人员政策措施，抓紧出台相关政策举措，在薪酬、待遇、职称、补贴、补助、带薪休假、子女照顾等方面完善激励机制，强化保障力度。进一步改善一线医护人员的工作和生活条件，严格落实防护措施，强化医院感染防控，统一安排密切接触确诊病例的医务人员进行集中隔离观察并做好相关保障，全面保护医护人员生命安全和身体健康。

8. 坚决完成好支援武汉和荆州的政治任务。服从中央指挥和省的调度，集中优势资源、集合精

千力量支援湖北，高质量完成对口支援任务。继续充实强化支援救治力量，推行权威专家远程会诊、讨论“战法”等新模式，把前后方力量进一步结合起来。切实做好服务支持援鄂医疗队医疗物资、生活物资以及医务人员家属的后勤保障，帮助他们解除后顾之忧。

9. 扎实做好医疗物资和生活物资保障。坚持外抓采购、内抓生产，加强医用口罩、医用防护服等医疗物资的生产供应，全力推动鼓励涉医企业迅速复产、达产、扩产，用好用足支持相关企业的政策措施，加大设备购置奖励力度。最大限度提高遂溪、吴川、麻章等地口罩生产线产量。加强重要医疗防护物资的统筹使用和科学分类管理，优先满足一线医护人员、一线检测检验人员和救治病人需要。做好“肉篮子”“菜篮子”生产供应保障，密切监测市场供需动态，积极组织农副食品生产供应，确保蔬菜、肉蛋奶、粮食、煤电油气等居民生活必需品供应充足，价格稳定。坚决服从服务“一国两制”大局，立足疫情防控共同利益，配合省委、省政府做好防疫和生活必需物资的供港供澳工作。支持做好港澳台同胞和海外侨胞返乡、港澳台侨学生复学、港澳台企及外企复工等工作。

10. 切实维护社会大局稳定。全力维护医疗秩序、防疫秩序、市场秩序、社会秩序，严厉打击抗拒防控措施、暴力伤医、扰乱医疗救治秩序、制假售假、利用疫情诈骗、囤积居奇、造谣传谣等违法犯罪行为。强化矛盾纠纷源头预防、排查化解，快处快调因交通管控、防疫误工等引发的矛盾。加强心理疏导和思想政治工作，关心关爱确诊人员、隔离人员和病人家属。综合施策，抓好政治安全、安全生产、自然灾害防御等工作，严防各类风险交织叠加。

11. 完善公共卫生应急管理机制。推动公共卫生服务与医疗服务高效协同、无缝衔接，加强村（社区）等基层防控能力建设。加强公共卫生应急物资储备体系建设，健全统一调配机制。依法全面禁止非法野生动物交易。按照省有关要求开展“防控疫情法治同行”宣传活动。

三、坚持以新发展理念推动高质量发展，坚决完成全年经济社会发展目标任务

12. 精准稳妥推进全面复工复产。建立完善重点企业派驻联络员制度。市县镇三级领导班子成员要落实领导包干责任制，下沉到辖区前十名的骨干企业开展暖企服务，按照“一企一策”，精准对接、协调解决防护物资、用工等问题，帮助企业安全有序复工复产。要实行“一企一员”，派出专员到企业开展“一对一”服务，及时协调解决企业复工复产遇到的困难，确保防疫物资、防疫措施、生产员工到位。建立企业诉求快速响应机制，开展全链条网上政务服务，提高复工复产服务便利度，取消不合理审批。未经批准不得擅自设卡拦截、阻断运输通道。举办“南粤春暖”健康直通车活动，开展网络招聘、优先安排本地员工返岗和有序安排非疫情高发地员工返岗，保障企业有工可用。全力帮助企业协调解决上下游企业开工不足、原（辅）材料供应不足、用工、物流等问题，加强上下游产销对接，推动产业链各环节协同复工复产。加快出台支持房地产稳定健康发展的政策措施。

尽快落实财政贴息、大规模降费、缓缴税款、专项债券等政策，在地方权限范围内能减则减、能免则免。鼓励金融机构对受疫情影响企业给予延期还贷、无还本续贷、降低利率和减免利息支持，不盲目抽贷、断贷、压贷。对流动性遇到暂时困难的中小微企业包括个体工商户贷款给予临时性延期偿还安排。落实小规模纳税人增值税税率阶段性由3%降至1%的政策；通过减免城镇土地使用税等方式，支持出租方减免物业租金。推出企业疫情防控综合保险，并给予奖补。推动减免批发零售类、

餐饮类、居民服务类的企业和个体工商户疫情期间的检验检测和认证认可费用。积极争取上级增加转移支付和专项债券分配额度，优化预算内投资结构，确保基层保工资、保运转、保基本民生。扶持参与防疫的医用物品、生活物资生产、运输和销售等行业的重点企业。适时稳妥抓好复学各项工作。

13. 加快重点项目建设。强化对全市重点项目建设综合指挥和统筹协调。市发改局要牵头工信、财政、商务等部门组成全市重点项目复工推进工作专班，抢抓春季施工的黄金期，加强与国家部委、省有关部门、部队、各县（市、区）、项目单位的沟通协调，加快推动在建和新开工项目建设进度。充分发挥市投资项目在线审批监管平台作用，加强部门间并联审批，推广使用网络、视频等技术手段开展项目评估评审，推行重点项目审批手续全流程网上办理，实现“不见面”审批和高效快速审批。着力提高重大项目谋划储备水平，结合这次防控工作暴露的短板和弱项，提出一批条件成熟、年内可开工的补短板项目，实行分类管理和科学调度，滚动储备、动态调整。出台针对性政策，积极培育智能制造、无人配送、在线消费、医疗健康等新兴产业和新业态，引导民营企业进行智能化改造。坚持促增量稳存量并举，加大招商引资力度，持续优化营商环境，强化招商、安商、稳商，吸引更多的重大外资项目落地。

14. 多措并举促进消费。采取针对性措施，帮扶住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游会展等受疫情影响较大的服务业。加快推进 5G 技术商用和终端消费，扩大 4K/8K 超高清视频消费，鼓励在线娱乐、在线办公、在线教育、远程医疗等新业态升级。积极发展康养保健等消费业态，扩大绿色食品、卫生用品、健身器材等生产销售。促进农村汽车、家电等消费，支持在湛常住务工人员购置非营运小型汽车，鼓励手机、家电等以旧换新。进一步培养居民健康生活习惯，引导企业扩大绿色食品、药品、卫生用品、健身器材等生产销售，培育新的消费热点，对冲疫情影响。

15. 着力稳外贸稳外资。积极协调简化通关环节，推行退（免）税便利化，降低港口检验检疫等环节收费。进一步发挥跨境贸易融资平台作用，设立出口信用保险“理赔绿色通道”。密切跟踪巴斯夫（广东）一体化基地项目进展情况，千方百计保障项目按照时间节点加快建设，以项目建设的实际成效进一步增强外商在湛江长期投资经营的信心。

16. 大力推动制造业高质量发展。落实制造业“六大工程”，结合疫情防控打造一批生物医药、医疗设备、中医药等重点企业和产业集群。发展壮大数字经济，加快发展 5G 网络、超高清视频、人工智能、工业互联网。按省有关要求降低企业用气成本。推动工业园区扩容提质，打好村镇工业集聚区升级改造攻坚战。

17. 进一步稳定和促进就业。落实社保费降缴补缴政策。对不裁员或少裁员的企业，可按省有关政策放宽援企稳岗失业保险返还标准。个体工商户可按省有关要求参照小微企业享受社保减免。支持平台经济、共享经济等新业态吸纳就业，放宽灵活就业人员参加社会保险条件。对生产、配送防控物资企业新招用员工的，适当给予补贴。对职工因疫情接受治疗或隔离医学观察期间企业所支付的工资，给予企业适当补贴。加快出台实施促进就业若干政策措施，减负、稳岗、扩就业并举，因地因企因人分类帮扶，提高政策精准性，切实解决企业缺工严重、稳岗压力大和重点群体就业难等

问题。抓好异地务工人员、高校毕业生等重点群体就业。拓宽就业渠道，大力开发公益性岗位，扩大基层医疗招募规模，提升家政服务业吸纳就业能力，支持灵活就业与新业态就业，培育创业新增增长点。加大国有企业吸纳高校毕业生就业力度，落实高校毕业生到中小微企业就业补贴政策，推进实施“三支一扶”计划“扩容提标”，大力开发基层公共就业创业服务岗位，统筹做好毕业、招聘、考录等相关工作。加快推动线上登记失业和申领失业保险金，确保失业人员应发尽发、应保尽保。

18. 抢抓春耕生产。落实强农惠农政策，及时向农民发放补贴资金。抓紧解决影响春耕备耕的农资、运输等突出问题。支持生猪养殖企业进一步扩大产能。把玉米、豆粕等原料纳入应急保障范围，支持饲料加工企业尽快恢复生产。持续加强非洲猪瘟、禽流感等重大动物疫病防控，严防与新冠肺炎疫情叠加影响。按省有关要求实施家禽水产蔬菜瓜果临时收储补贴政策，对疫情防控期间符合收储条件的企业予以补贴。加大农业保险提标扩面力度。提升农业科技创新水平。压实涉农龙头企业、农民专业合作社、家庭农场等新型经营主体的防控责任，指导企业强化员工健康监督管理，做好复工复产工作。

19. 打好打赢三大攻坚战。全面打赢脱贫攻坚战。建立精准监测和帮扶机制，对因疫情致贫、返贫的及时落实帮扶措施。加强消费扶贫，组织好产销对接，抓紧解决好贫困地区农产品销售难问题。加强产业扶贫，深入实施“就业扶贫助复工”行动，推动扶贫车间、扶贫龙头企业等加快复工复产。重大工程建设、以工代赈项目优先吸纳贫困劳动力。提高扶贫项目资产性收益的贫困户受益比例，做好扶贫小额信贷续贷工作。对未脱贫人口较多的市县镇村实施挂牌督战，确保上半年剩余贫困人口如期脱贫、贫困村全部出列。打好污染防治攻坚战。深入推进农村人居环境整治工作，结合疫情防控工作发现的短板，深入开展“三清三拆三整治”和“千村示范、万村整治”工程。科学利用各项专项资金，加快推进农村户厕改造。深入开展村庄清洁行动，引导群众加强村庄内部和村边尤其是集贸市场等公共区域以及各种卫生死角的垃圾清理，加强畜禽养殖管理，铲除病媒生物孳生环境。制定基础设施维护、卫生保洁、垃圾收运、定期清理等制度，引导群众养成健康生活习惯。加快补齐医疗废物、危险废物收集处理设施的短板，扎实抓好垃圾分类、污水处理等工作。打好防范化解重大风险攻坚战。密切关注受疫情影响较大的重点领域、重点行业，充分估计困难，完善工作方案，坚决守住不发生系统性风险的底线。研究全产业链支持措施，分类施策稳住关键企业。严密防范地方中小法人金融机构流动性风险，“一企一策”推进互联网金融风险整治。

20. 切实保障基本民生。对因疫情导致基本生活困难的家庭和个人，特别是有亲人罹难的，及时采取临时救助措施；临时救助后生活仍有困难的，按程序纳入最低生活保障；对因疫情在家隔离的孤寡老人、困难儿童、重病重残人员，建立志愿服务和走访探视机制，提供必要帮助。加大街面巡查救助力度，及时救助流落街头的生活无着流浪乞讨人员。制定疫情防控特殊医疗保障政策，提高参保患者医疗保障水平；做好基本医疗保险、大病保险与医疗救助的衔接，发挥医疗救助资金的兜底保障作用。推动医疗机构逐步全面恢复日常诊疗秩序，统筹做好其他疾病患者医疗救治工作。

四、全面加强党的领导，为统筹推进疫情防控和经济社会发展工作提供坚强保证

21. 领导干部要当先锋、打头阵。坚决服从党中央的统一领导、统一部署、统一调度，加强对疫

情防控和经济社会发展的统筹领导、前瞻谋划。各级领导干部要靠前指挥，主动担当，积极作为，经受考验，始终保持闻鸡起舞、日夜兼程、风雨无阻的精神状态和奋斗姿态，提高工作本领，系统学习应急管理、公共卫生以及经济、金融等专业知识，努力增强综合能力和驾驭能力，特别要提高运用法治思维和法治方式解决问题的能力，关键时刻顶得上、靠得住。要在一线考察识别干部，及时选优配强重点地区、重要部门领导班子，大胆使用政治可靠、工作急需、表现突出的优秀干部，选派优秀年轻干部到一线接受历练。开展疫情防控工作专项考核，将领导干部在防控一线的实际表现、突出事迹列入干部政治素质档案，作为选拔使用的重要依据。疫情防控工作结束后，提拔重用一批优秀干部。

22. 充分发挥基层党组织和广大党员的战斗堡垒和先锋模范作用。各级党组织要加强领导，走在前、作表率，切实担负起组织动员群众、群策群力防控疫情的重大政治责任。乡镇（街道）、村（社区）党组织要切实担负起属地防控工作责任，把各项措施落实到户到人。机关企事业单位党组织要严格落实防控措施，并立足职能积极发挥作用，抽调更多干部下沉支援基层。公立医院、相关高校、科研院所党组织要团结带领广大医务工作者和专业技术人员全力做好医疗救护、科研攻关、基础预防等工作。“两新”党组织要发挥党建引领作用，积极推动企业疫情防控和复工复产。建立健全党组织和党员联系服务群众机制，对在斗争一线表现突出的入党积极分子，可火线发展入党。关爱奋战在一线的党员干部，大力表彰先进集体和先进个人。

23. 支持保障医务人员等各类专家人才投身疫情防控。全面落实各项激励保障政策，进一步保护关心爱护医务人员。统筹做好轮班轮值，加强人文关怀和心理疏导，确保医务人员身心健康、精力充沛。落实好一线医务人员特别是支援武汉和荆州医疗队家庭“一对一”帮扶机制，提供个性化服务，优先安排、合理照顾一线医务人员子女入学入托。在职称评聘、培训深造、补贴补助等方面加大倾斜力度。在疫情防控中作出突出贡献的医疗卫生事业单位，一次性单列增加绩效工资总量。建立健全公共卫生人员准入、培养、使用、考核评价和激励等机制，加强公共卫生人才队伍建设。组织动员各类专家人才投身疫情防控，开展联合攻关。实施“战疫人才贷”专项融资服务，支持防治技术、产品、药物的研发生产。

24. 完善应对突发公共卫生事件的工作机制。围绕疫情防控和复工复产，持续深入开展“大学习、深调研、真落实”工作，立足湛江实际、通观全国大局，仔细盘点防控工作得失，认真补齐短板弱项。进一步完善传染病及突发事件的监测、信息收集和情况报告机制；完善应对突发重大公共卫生事件的决策和运转机制；完善重大疫情防控中的救治和救助机制；完善应急物资的储备、供给机制；完善与卫生健康相关的法治建设、爱国卫生运动、市场监管等工作落实机制；完善与广东医科大学等大专院校、科研机构的对接合作机制；完善公共卫生队伍和应急处突干部队伍建设机制，形成与省域副中心城市相匹配的突发公共卫生事件应对机制体系。

25. 进一步提高新闻舆论工作效能。继续做好习近平总书记有关重要讲话和重要批示指示精神，党中央、国务院以及省委、省政府重大决策部署的宣传解读。强化正面宣传，及时报道全市各地抗击疫情的有力举措和成效，充分报道我市支援湖北医疗救治工作和成效，发挥新闻舆论强信心、暖

人心、聚民心作用。坚持新闻发布会和每日信息发布机制，公开、透明、及时、准确回应群众关切。广泛宣传一线医务工作者、公安干警、基层干部、社区工作者、志愿者等的先进事迹、感人故事，在全社会激发正能量、弘扬真善美，营造万众一心、众志成城的舆论氛围。坚决依法处置造谣传谣，引导公众不信谣、不传谣。深入做好分区分级防控的宣传解读，让企业和群众知道不同等级下如何防、如何控、如何安排生产生活。

26. 坚决反对形式主义、官僚主义。疫情防控期间尽量压缩减少会议、文件，提倡合并套开，开短会、发短文，多采用视频会议等简而有效的会议方式，不得层层、多头要求基层重复填表报数，督查、检查、考核工作必须统筹安排，上提一级把关，切实为基层减负，让基层一线人员把更多精力投入到疫情防控第一线，形成实事求是、求真务实的良好氛围。

27. 严明党的纪律。各级纪检监察机关要坚守职责定位，精准、有效开展监督。对贯彻落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求打折扣的，对不服从统一指挥和调度的，对不作为、慢作为、乱作为、失职渎职甚至临阵脱逃的，要严肃处理，严重的先就地免职。对弄虚作假、骗取政策支持，严肃查处。

28. 广泛动员全社会力量打赢疫情防控人民战争。坚持党建带群建，工会、共青团、妇联等人民团体要组织动员群众积极投身疫情防控，推出更多公益活动项目。红十字会、慈善组织要严密做好相关工作，提高效率，增强透明度。社会组织、广大社工、义工和志愿者要积极开展心理疏导、情绪支持、保障支持等服务。鼓励企业从物资、技术、信息等方面支持社区疫情防控。进一步团结党内外、海内外各方力量，凝聚起众志成城、迎难而上的强大合力，夺取疫情防控 and 经济社会发展全面胜利。

中共湛江市委湛江市人民政府
印发《关于应对新型冠状病毒肺炎疫情
支持企业稳定发展的若干政策措施》的通知

湛委发电〔2020〕2号

各县（市、区）党（工）委和人民政府（管委会），市委各部委、市直各单位，市各人民团体，中央、省驻湛各单位：

现将《关于应对新型冠状病毒肺炎疫情支持企业稳定发展的若干政策措施》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

中共湛江市委

湛江市人民政府

2020年2月19日

关于应对新型冠状病毒肺炎疫情 支持企业稳定发展的若干政策措施

为深入贯彻落实习近平总书记关于坚决打赢疫情防控阻击战的重要指示精神，全面落实党中央、国务院和省委、省政府关于疫情防控的决策部署，积极发挥企业在疫情防控中的重要作用，支持在湛江市登记注册的企业法人稳定发展，现提出如下政策措施。

一、稳定企业用工

（一）实施援企稳岗政策。企业因疫情影响导致生产经营困难，对不裁员或少裁员的参保企业，可返还其上年度实际缴纳失业保险费的 50%。对面临暂时性生产经营困难且恢复有望、坚持不裁员或少裁员，并符合省有关受影响企业失业保险费返还条件的参保企业，返还标准可按 6 个月的当地月人均失业保险金和参保职工人数确定，政策执行期限按照省规定执行。（责任单位：市人社局、市财政局）

（二）缓缴社会保险费。对于受新型冠状病毒肺炎疫情影响，无法按时缴纳企业职工养老保险费、失业保险费、工伤保险费的企业，可延期至疫情解除后三个月内缴费，期间不加收滞纳金。未按时办理参保缴费登记、申报缴款、待遇申领等业务的，允许疫情结束后补办，延长期间养老保险、失业保险、工伤保险待遇正常享受，不影响参保人员个人权益记录，补办应在疫情解除后三个月内完成。（责任单位：市人社局、市税务局、市财政局）

（三）减缓住房公积金缴存。对受疫情影响，生产经营出现困难的中小微企业，在疫情解除后 3 个月内补缴住房公积金，可申请住房公积金缴存比例最低至 5%；对符合我市缓缴条件的，企业可申请缓缴，待企业效益好转后再补缴缓缴期间的住房公积金。（责任单位：市住房公积金中心）

二、减轻企业负担

（四）减免企业房租。对承租国有资产类经营用房的且受疫情影响较大不能正常经营的企业，免收第一个月租金，减半收取第二、三个月租金。对租用其他经营用房的，鼓励业主（房东）为租户减免租金。对免租金两个月以上的企业，按免租金月份数给予房产税困难减免。（责任单位：市国资委、市财政局、市税务局）

（五）减轻企业税费负担。一是减免增值税、所得税。落实疫情防控重点保障物资生产企业为扩大产能新购置的设备一次性计入当期成本费用在所得税税前扣除政策；疫情防控重点保障物资生产企业可以按月向主管税务机关申请全额退还增值税增量留抵税额；疫情防控期间不限制增值税发票领购数量和最高开票金额；对纳税人运输疫情防控重点保障物资、提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资快递收派服务、蔬菜和鲜活肉蛋产品流通环节取得的收入，免征增值税。二是减免房产税、城镇土地使用税。对因新型冠状病毒肺炎疫情影响，导致发生重大损失，正常生产经营活动受到重大影响，造成纳税困难的纳税人，可酌情给予减征或免征房产税和

城镇土地使用税。三是实行公益捐赠税收支持。符合规定的公益捐赠用于应对新型冠状病毒肺炎疫情的现金、物品、进口物资，允许在计算应纳税所得额时全额扣除；符合规定的无偿捐赠用于应对新型冠状病毒肺炎疫情的货物，免征增值税、消费税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。四是延长亏损结转年限。受疫情影响较大的符合规定的困难行业企业 2020 年度发生的亏损，最长结转年限由 5 年延长至 8 年。五是准予延期申报、纳税。在疫情防控期间，对因疫情影响不能按期办理纳税申报的纳税人，依法准予延期申报；符合延期缴纳税款条件的，依法准予延期缴纳税款。

（责任单位：市税务局）

（六）扶持企业技改和创新。凡属湛江市新型冠状病毒肺炎防控工作领导小组物资保障一组确认的应急物资生产供应（含医用防护服、医用口罩、医用酒精等）生产技术改造扩大产能的企业，通过技术改造新增或转产的产品纳入本次疫情防控调拨使用，对其设备投资按照不超过发票金额（不含税）的 70% 给予事前奖励，单个企业奖励金额最高不超过 500 万元。**（责任单位：市工信局、市科技局、市财政局）**

三、加大金融支持

（七）确保企业信贷余额。各金融机构加大对困难企业的支持，确保 2020 年中小微企业信贷余额不低于 2019 年同期余额。对受疫情影响较大的以及其他有发展前景但暂时受困的企业，不得盲目抽贷、断贷、压贷。政策有效期内，对地方法人银行企业贷款不良率超出自身各项贷款不良率 3 个百分点以内，且贷款规模增长的，合理确定其监管评级和绩效评级。**（责任单位：人民银行湛江市中心支行、湛江银保监分局、市金融工作局）**

（八）降低企业融资成本。鼓励各金融机构采取适当下调贷款利率、增加信用贷款和压降成本费用率等方式，加大对中小微企业的支持力度。支持银行向重点医疗防控物资和生活必需品生产、运输和销售的重点企业，提供优惠利率贷款，贷款利率在原有贷款利率水平上下浮 10% 以上。发挥粤财普惠（湛江）融资担保公司作用，对于疫情防控相关领域重点企业及受疫情影响较大的中小微企业，取消反担保要求，降低担保费，新增融资担保项目的担保费率从年化 1.5%—2% 统一降低至年化不超过 1%。**（责任单位：市工信局、市金融工作局、人民银行湛江市中心支行、湛江银保监分局）**

四、优化政务服务

（九）建立防疫物资进口绿色通道。对用于疫情防控治疗的进口药品、医疗器械等，做到即到即提，确保通关“零延时”。按照国家有关规定，2020 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，对捐赠用于疫情防控的进口物资，免征进口关税和进口环节增值税、消费税；对卫生健康部门组织进口的直接用于防疫的物资免征关税；免税进口物资已征收的，应免税款并予以退还。**（责任单位：湛江海关、市卫生健康局、市财政局）**

（十）支持复工复产防控物资。市、县（市、区）、镇三级政府要按辖区权限统筹支持口罩、防护服、消毒用品、测温仪等防控物资，优先帮助骨干企业协调解决防控物资短缺问题，推动企业尽快复工复产。**（责任单位：各县（市、区）政府（管委会））**

本政策意见执行期暂定为自意见发布之日起的三个月。中央、省出台相关支持政策，我市遵照执行。市工信局要会同相关部门做好政策解释工作。

湛江市人民政府关于进一步稳定和促进 就业若干政策措施的实施意见

湛府规〔2020〕11号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

为全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大精神，深入贯彻落实习近平总书记重要讲话和重要指示批示精神，全面落实党中央、国务院和省委、省政府关于稳就业工作的决策部署，统筹做好新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作，做细做实就业优先政策，精准施策促进各类群体就业，全面优化就业创业环境，全力确保全市就业局势总体稳定和社会经济健康发展，根据《广东省人民政府关于印发广东省进一步稳定和促进就业若干政策措施的通知》（粤府〔2020〕12号）精神，结合我市实际，提出以下实施意见。

一、加大援企稳岗力度

（一）严格执行社会保险缴费政策。按照国家和省的统一部署，平稳有序贯彻落实企业职工基本养老保险等缴费政策，保持企业社会保险缴费成本预期稳定。规范执法检查，行政执法机关不得开展社会保险欠费集中清缴。

（二）落实阶段性减免社保费等措施。对受疫情影响不能按时缴纳企业职工基本养老保险、基本医疗保险（含生育保险）、失业保险、工伤保险以及住房公积金的企业，允许延期至疫情解除后3个月内补办补缴；补办补缴社会保险费用免收滞纳金，相关待遇正常享受，不影响参保个人权益记录。自2020年2月起，根据国家、省的政策，已办理参保缴费登记的企业、以单位形式参保的个体工商户、各类社会组织单位和民办非企业单位，为阶段性减免社会保险费单位缴费对象，按规定享受企业养老保险、失业保险、工伤保险、职工基本医疗保险单位缴费减免政策。继续实施阶段性降低失业保险费率、工伤保险费率的政策至2021年4月30日。继续按不高于2017年征收标准征收残疾人就业保障金，落实分档减缴和暂免征收优惠政策，实施期限至2022年12月31日（即征收所属期至2021年度）。

（三）落实援企稳岗相关补贴。对不裁员或少裁员的参保企业，继续实施援企稳岗返还政策，并将所有受疫情影响企业的稳岗返还政策裁员率标准放宽至上年度全国城镇调查失业率控制目标（2019年度全国城镇调查失业率控制目标为5.5%），对参保职工30人（含）以下的企业，裁员率放宽至不超过企业职工总数20%；困难企业的失业保险费稳岗返还政策，以及困难企业一次性特别培训补助政策，实施期限延长至2020年12月31日。疫情防控期间，对职工因疫情接受治疗或被医学观察隔离期间企业所支付的工资待遇，按照不超过该职工基本养老保险缴费基数50%补贴企业；对按照国家、省、市规定复工并为受疫情影响未能返湛返岗的湖北籍务工人员支付劳动报酬、缴纳社会保险费的企业，给予一次性延迟复工补助；规上企业新招用首次在湛江就业的员工，符合

条件的按新招用人数给予企业最高3万元补贴。对生产、配送疫情防控急需物资，在疫情防控期间新招用员工的企业，按每人1000元标准给予一次性吸纳就业补助。

（四）妥善处置劳动关系。支持企业与职工集体协商，采取协商薪酬、调整工时、轮岗轮休、在岗培训等措施，保留劳动关系。持续开展隐患排查行动，密切跟进企业劳动用工、工资发放情况，强化形势分析研判，提前化解劳资领域风险隐患。建立应急公共法律服务机制，针对受疫情影响造成的劳资关系纠纷，设立服务专线，开展应急公共法律服务。

以上由市人力资源社会保障局、市财政局、市医疗保障局、市税务局、市残联负责。

二、加强企业金融支持

落实普惠金融定向降准政策，释放的资金重点支持民营企业和小微企业融资。支持银行业金融机构进一步完善服务民营企业和小微企业内部绩效考核机制，提高小微企业不良贷款容忍度，增加制造业中小微企业中长期贷款和信用贷款。用好中国人民银行货币信贷政策工具，切实降低实体经济融资成本。鼓励银行业金融机构对符合授信条件但暂时经营困难的企业实施“一企一策”，不抽贷、断贷、压贷，给予延期还贷、展期续贷、降低利率、减免逾期利息。落实融资担保机构降费补助政策，对我市政府性融资担保机构2019年起新增的、单户担保金额1000万元及以下、平均年化担保费率不超过1.5%的小微企业融资担保业务，省财政按年度业务发生额的0.5%给予补助。对疫情防控相关的中小微企业融资担保业务，各级政府性融资担保公司收取的担保费最高不得超过贷款金额的1%。发挥粤财普惠（湛江）融资担保公司作用，对于疫情防控相关领域重点企业及受疫情影响较大的行业和企业，取消反担保要求，降低担保费，新增融资担保项目的担保费率从年化1.5%-2%统一降低至年化不超过1%。

以上由市金融工作局、市财政局、人民银行湛江市中心支行、湛江银保监分局负责。

三、支持企业开拓市场

加大我市支柱企业和传统优势企业与珠三角地区对接力度，及时掌握有转移意愿的企业清单。推广工业用地长期租赁、先租后让、租让结合和弹性年期供应方式，降低物流和用电用能成本，有条件的地区可加大标准厂房建设力度并提供租金优惠，鼓励国有企业通过利用存量用地、城市更新、整治统租等渠道加大标准厂房供应，推动制造业跨区域有序转移。搭建跨部门综合服务平台，加强企业产销融通对接，重点支持相关企业对接国内各大电商平台和各行业、各区域大宗采购项目，支持企业拓展国内市场销售渠道。积极发动我市加工贸易企业参加中国加工贸易产品博览会，支持加工贸易企业开拓市场。

以上由市发展改革局、市工业和信息化局、市财政局、市自然资源局、市商务局、市住房城乡建设局、市国资委负责。

四、发展经济扩大就业岗位

（一）挖掘内需带动就业。支持社会力量发展普惠托育服务。支持养老服务业发展，加强养老服务队伍建设。支持文旅产业发展，打通文商旅体的消费渠道，对文旅展会、推介会等促进文旅消

费活动给予扶持，政府采购、购买服务等适当向文旅企业倾斜。培育省内服务外包市场，支持行政事业单位、国有企业采购专业服务。

（二）加大投资创造就业。完善投资项目资本金制度，按照项目性质规范确定资本金比例，适当调整基础设施项目最低资本金比例，鼓励通过发行永续债等权益型、股权类金融工具依法依规筹措重大项目资本金。加快发行使用地方政府专项债券，优先用于基础设施领域补短板项目。实施城镇老旧小区改造、棚户区改造、农村危房改造等工程，支持城市停车场设施建设。引导骨干建筑企业主动接轨国际工程建设组织模式和管理方式，支持企业拓展轨道交通、高速公路、机场、水利、生态环保等市场，支持建筑业企业参与城市更新。实施新一轮技术改造三年行动计划。

（三）稳定外贸扩大就业。扩大出口承保规模，进一步降低出口信用保险费率。推广国际贸易“单一窗口”信用保险模块应用，扩大小微企业出口信用保险覆盖面。支持企业建立国际营销服务网络，培育省级国际营销服务公共平台。

以上由市发展改革局、市民政局、市财政局、市住房城乡建设局、市交通运输局、市商务局、市文化广电旅游体育局、市卫生健康局负责。

五、培育壮大新动能拓展就业空间

大力发展壮大新一代信息技术、绿色石化、智能家电等战略性新兴产业集群，聚焦生物医药等领域，打造一批优势新兴产业集群。降低 5G 基站用电成本，推动党政机关、事业单位、国有企业、公共场所等公共建筑免费开放支持 5G 基站建设，推进 5G 在垂直领域行业的融合运用。

以上由市发展改革局、市工业和信息化局、市财政局负责。

六、鼓励企业吸纳重点群体就业

（一）鼓励吸纳失业群体。用人单位吸纳登记失业 6 个月以上人员就业，稳定就业并参加社会保险 6 个月以上的，按每人 5000 元给予一次性吸纳就业补贴，实施期限至 2020 年 12 月 31 日。

（二）鼓励吸纳高校毕业生。将基层就业补贴、小微企业社会保险补贴对象扩大至毕业 2 年内高校毕业生。自 2021 届起求职创业补贴标准提高至每人 3000 元。持续优化国有企业人才结构，招收大专以上应届高校毕业生比上年实现一定比例的增长，注重招收困难家庭高校毕业生。对组织毕业 2 年内高校毕业生和 16-24 岁失业青年参加就业见习的各类用人单位，按每人每月不高于我市当年最低工资标准给予就业见习补贴，符合条件的落实见习留用补贴。

（三）鼓励吸纳退役军人。引导国有企业、民营企业积极履行社会责任，吸纳更多退役军人就业。用人单位（机关事业单位除外）吸纳退役 1 年内的退役军人就业，稳定就业并参加社会保险 1 年以上的，按每人 1 万元给予补贴。接收退役军人的单位裁减人员的，优先留用退役军人。

（四）鼓励吸纳贫困劳动力。用人单位吸纳本省和对口帮扶地区建档立卡贫困劳动力就业，按我市有关规定落实社保补贴等政策。将吸纳建档立卡贫困劳动力补贴标准提高至 5000 元。在农村中小型基础设施建设、农村危房改造中实施以工代赈，组织建档立卡贫困劳动力参与工程项目建设。

以上由市人力资源社会保障局、市财政局、市退役军人事务局、市扶贫办负责。

七、拓展更宽就业渠道

（一）鼓励劳务协作促进转移就业。加强与佛山等珠三角城市的合作，在劳务输出、培训就业等方面签订合作协议，实行双向推荐，做好劳务输出组织发动。要充分发挥劳务中介组织和劳务经纪人作用，引导其积极广泛对接用工单位，做好定向推送岗位信息、疫情防护、招聘需求、安全到岗等工作，不断提升转移就业组织化水平。对本省籍贫困劳动力通过组织劳务输出到户籍所在县以外连续就业6个月以上的，给予500元的一次性求职创业补贴。

（二）大力实施就地就近就业计划。鼓励企业设立“扶贫车间”或“扶贫工作坊”等就业安置基地，吸纳就业困难人员或建档立卡贫困劳动力就业。被认定为省级示范性就业扶贫基地的，给予30万元一次性奖补；被认定为市级示范性就业扶贫基地的，给予10万元一次性奖补。

（三）支持人才到基层就业。鼓励各县（市、区）统筹利用编制，优先用于引进急需紧缺人才并向基层一线倾斜。继续实施教师特岗计划、“三支一扶”计划、基层党组织“头雁”工程等基层服务项目，支持大学生、退役军人服务乡村，扩大三支一扶计划人员招募规模，并优先派遣到基层事业单位空编岗位，对服务期满考核合格的直接办理聘用手续。选派优秀退役军人到党的基层组织、城乡社区担任专职工作人员。继续开展基层医疗卫生等机构急需紧缺人才专项招聘。做好高校科研院所科研人员离岗创业等相关工作。扩大征集应届高校毕业生入伍规模。开发基层公共就业创业服务岗位，吸纳毕业2年内高校毕业生就业，参照当地同条件事业单位工作人员工资水平给予补贴，最长补贴2年。

（四）开发公益性岗位托底安置就业。鼓励县级以上人民政府投资或扶持开发公益性岗位吸纳就业困难人员、建档立卡贫困劳动力，符合条件的按我市有关规定落实公益性岗位补贴和公益性岗位社保个人缴费补贴。对从事公益性岗位政策期满仍未实现就业的，政策享受期限可延长1年，申请期限至2020年12月31日。对大龄就业困难人员、零就业家庭成员、重度残疾人等特殊困难人员，原则上可再安置一次。

以上由市人力资源社会保障局、市发展改革局、市教育局、市民政局、市卫生健康局、市扶贫办负责。

八、支持家政服务业发展

推动我市高等学校、职业院校（含技工院校）增设一批家政服务相关专业，到2021年，在全市至少5家大中专院校开设家政服务相关专业。积极培育产教融合型家政企业，到2022年，全市培育至少1家产教融合型家政企业，实现家政服务培训能力全覆盖。大力开展家政培训提升行动，人力资源社会保障、教育、商务等部门，通过院校培训、机构培训、企业培训等多种形式，每年组织培训从业人员1万人次以上。继续实施员工制家政服务企业社会保险补贴政策。对年度内家政服务人员月平均在岗人数达到20人以上的员工制家政服务企业，按每人每年1000元给予补贴。鼓励全市建设具有地方特色的家政培训示范基地，到2021年，全市建成不少于6家，对被评“市级家政培训示范基地”的，由市级就业补助资金给予5万元一次性奖补。被评为“省级家政服务龙头企业”“家政服务诚信示范企业”的，分别给予30万元、20万元的一次性奖补。出台市级家政服务诚信

示范企业认定管理办法，被评为“市级家政服务龙头企业”“市级家政服务诚信示范企业”的，由市级就业补助资金分别给予5万元的一次性奖补。

以上由市人力资源社会保障局、市发展改革局、市教育局、市财政局、市商务局负责。

九、支持灵活就业和新业态就业

加强灵活就业人员用工服务管理，深入挖掘本地现有存量劳动力，建立劳动力供给储备库，引导企业通过非全日制兼职等灵活用工模式，推动在湛尚未就业人员尽快复工上岗。鼓励就业困难人员通过新模式、新业态灵活就业。进一步放宽灵活就业人员参保条件。对灵活就业的毕业2年内高校毕业生、就业困难人员，落实灵活就业社会保险补贴；对补贴期满仍未实现稳定就业的，政策享受期限可延长1年，申请期限至2020年12月31日。对不适用现行劳动保障法律法规的新就业形态人员，指导用工需求方与其协商签订协议，合理确定劳动报酬、休息休假、安全保护等基本权益。

以上由市人力资源社会保障局、市发展改革局、市司法局、市财政局负责。

十、落实创业支持政策

（一）落实创业贷款优惠。对符合条件的劳动密集型和科技型小微企业，给予最高500万元最长3年的担保贷款，按贷款基础利率的50%给予贴息。降低小微企业创业担保贷款申请条件，当年新招用重点扶持对象达到企业现有在职职工人数的比例下调为20%，在职职工超过100人的比例下调为10%。在有条件的地区建立信用乡村、信用园区、创业孵化示范基地推荐免担保机制。各经办银行不得以任何形式变相提高创业担保贷款实际利率或额外增加贷款不合理收费。疫情防控期间，对已发放的个人创业担保贷款，借款人患新冠肺炎的，可向贷款银行申请展期还款，展期期限原则上不超过1年，财政部门继续给予贴息支持；因疫情影响经营受损，在疫情防控期间未能及时还贷的，借款人可在疫情解除后30天内恢复正常还款并继续享受贴息。夯实担保基金储备，认真落实从失业保险滚存基金余额中提取资金用于创业担保贷款担保基金的措施。

（二）支持返乡创业。深入贯彻实施乡村振兴战略，鼓励各类群体到乡村创业就业。实施返乡创业能力提升行动，深入实施“领头雁”农村青年致富带头人培养计划，增强创业带头人、返乡创业青年、返乡农民工、退役军人、农村妇女、大学生村官等群体创新创业能力，结合贫困地区产业特点积极开展创业项目对接，带动贫困劳动力实现就业或自主创业。返乡创业人员成功创办初创企业且正常经营6个月以上的，给予1万元一次性创业资助。对在乡村经营驿道客栈、民宿、农家乐的创业者（经营主体），落实创业扶持政策。

以上由市人力资源社会保障局、市工业和信息化局、市财政局、市自然资源局、市农业农村局、团市委、人民银行湛江市中心支行负责。

十一、优化全民创业环境

（一）支持创业载体建设。加快推进湛江区域性创业孵化基地和博士及博士后创新创业孵化基地建设，加强各类创新创业载体建设。继续开展市级创业孵化示范基地和市级创业孵化基地认定，经认定后分别给予30万元和10万元一次性奖补。对疫情防控期间为承租的中小企业减免租金的创业孵化示范基地、示范园区，按减免租金的50%给予运营补贴，每个创业孵化基地最高补贴额度不

超过5万元。继续实施返乡创业孵化基地一次性奖补政策。鼓励建设村（居）农村电商服务站点（平台），符合条件的按每个10万元给予一次性补助。年度新增建设用地计划指标优先保障县（市、区）以下返乡创业用地。根据实际需要，新建或在现有各类创业孵化基地设立专区，为重点群体提供低成本、便利化、全要素、开放式的综合创业服务。支持稳定就业压力较大地区为失业人员自主创业提供免费经营场地，增强创业带动就业能力。支持创业孵化基地结合产业特色开展创业培训。

（二）培养一批创业精英。推荐有发展潜力的企业经营者参加高层次进修学习，由就业补助资金按1万元给予补助。把优秀创业项目资助标准提高到3-10万元，每年通过举办大赛选拔项目资助、落地项目选拔资助或社会征集项目资助等途径，对我市优秀创业项目给予资助。具体产生途径、重点行业和评审标准等事宜由市人力资源社会保障局会同市财政局根据当年财政预算和工作计划确定。

以上由市人力资源社会保障局、市工业和信息化局、市财政局、市自然资源局负责。

十二、提升劳动者技术技能水平

（一）大力发展技工教育。打造一支强大的技能人才队伍，帮助劳动者技能就业、技能致富，助力脱贫攻坚。通过入读技工院校、开展技能培训等方式，帮助劳动者以“一技之长”实现稳定高质量就业。支持市技师学院纳入高等职业学院序列，打造省高水平技师学院。动工建设市第二技工学校新校区，基本建成广东湛江高技能人才公共实训基地。

（二）加大技能培训力度。将“粤菜师傅”“广东技工”“南粤家政”三项培训工程纳入市十件民生实事抓好抓实，实施“农村电商”“乡村工匠”重点行动，大规模开展职业技能培训，加快建设一支我市知识型、技能型、创新型的技工大军。针对不同对象开展精准培训，全面开展企业职工技能提升培训或转岗转业培训，组织失业人员参加技能培训或创业培训，实施农民工、高校毕业生、退役军人、建档立卡贫困人口、残疾人等重点群体专项培训计划。支持职业院校（含技工院校）积极承担相应培训任务。

（三）加强职业培训基础能力建设。按照省的部署，支持各类职业学校、技工院校和企业合作建设职工培训中心和继续教育基地。积极对接钢铁、石化、造纸为主导的现代化产业体系 and 高端制造业，全面落实校企双制办学制度，通过“校企合作、产教融合”，与企业合办“定向班”“冠名班”“双制班”等方式，为重大企业培养预备技师、高级技工等高端技能人才。

以上由市人力资源社会保障局、市发展改革局、市教育局、市财政局、市住房城乡建设局、市农业农村局负责。

十三、加大困难人员兜底帮扶力度

（一）更好发挥失业保险作用。指导确需较多裁员的困难企业制定裁员安置方案，依法依规妥善处理劳动关系和社会保险转移接续等工作。推进失业保险基金省级统筹。对符合领取失业保险金条件的失业人员，及时发放失业保险金，由失业保险基金代缴其领取失业保险金期间的基本医疗保险费；对领取失业保险金期满仍未就业且距离法定退休年龄不足1年的人员，可继续发放失业保险金直至法定退休年龄。

（二）做好困难人员生活保障。对生活困难又不符合失业保险金领取条件的失业人员，按每人5000元给予临时生活补助。建立失业人员实名制台账和定期联系制度，每月至少进行1次跟踪服务。对生活困难的失业人员及家庭，按规定纳入最低生活保障、临时救助等社会救助范围。享受城市居民最低生活保障人员实现再就业后，其家庭人均月收入达到或超过当地最低生活保障标准的，可继续保留6个月低保待遇。

以上由市人力资源社会保障局、市民政局、市财政局、市总工会负责。

十四、加强重点用工企业服务

组织开展重点用工企业人力资源需求摸排，按照已建成、新开工、新投产、新规划进行分类，建立台账和数据库，实行动态管理。继续实施重点用工企业就业服务专员制度，设立高新技术企业人才服务专员，做好缺工台账记录，加强政策服务对接，开展“专精特新”企业进校园、重点用工企业专场招聘等系列活动，每年至少组织12场以上重点用工企业专场招聘会，8场以上劳务对接活动。疫情防控期间，人力资源社会保障部门要建立健全24小时重点企业用工调度保障机制，主动对接，优先发布用工信息，通过本地挖潜、余缺调剂、组织见习、协调实习等措施，满足重点企业阶段性用工需求，保障重点企业尽快达产复工。人力资源服务机构为重点用工企业、高新技术企业介绍员工，符合条件的可按每人400元给予职业介绍补贴；疫情期间为五类企业（保障城乡运行必需（供水、供电、油气、通讯、公共交通、环保、市政环卫等行业）、疫情防控必需（医疗器械、药品、防护用品生产运输和销售等行业）、群众生活必需（大型超市、商场、食品生产、物流配送等行业）和其他涉及重要国计民生、供港供澳及特殊情况急需复工的相关企业）成功介绍员工的，可同等享受。

以上由市人力资源社会保障局、市工业和信息化局、市财政局负责。

十五、强化常态化管理服务

（一）优化就业公共服务。各地、各部门要依托信息化建设，提升公共就业服务水平，进一步优化办事流程、精简证明材料、及时向社会公布政策清单和服务指南。疫情防控期间，对受疫情影响不能按时办理就业创业补贴等业务的扶持对象，允许延期至疫情解除后3个月内补办。

（二）加强岗位信息收集发布。政府投资项目产生的岗位信息，要在本单位和同级人力资源社会保障部门网站公开发布；各县（市、区）公共就业人才服务机构要在2020年一季度前实现岗位信息在线发布，逐级向市级、省级、国家级归集。统筹利用好市内市外劳动力资源，深化省外劳务合作，建立劳务协作跨区域双向流动机制，畅通用工渠道；加强“村企”“园村”“校企”招聘对接，畅通岗位发布渠道。

（三）加大购买就业服务力度。支持企业统一组织市外员工（含新招员工）返湛返岗，对2020年1月25日以来经批准已包车（含拼车）等形式接回员工的，2020年3月31日前到岗且每车次25人及以上的企业，给予最高3万元的一次性补助，实施期限至2020年3月31日。对提供就业服务的公共就业服务机构、经营性人力资源服务机构、行业协会、社团组织、示范性创业孵化基地、普通高等学校、职业学校、技工院校，根据服务人数、成效和成本等，给予一定服务补助。

以上由市人力资源社会保障局、市工业和信息化局、市财政局负责。

十六、大力培育人力资源服务业

实施人力资源服务骨干企业培育工程，重点打造一批核心产品、技术含量高的人力资源服务骨干企业。开展全市人力资源服务诚信示范机构评选活动，对被评为市级“人力资源服务诚信示范机构”的，每个给予10万元的一次性奖补。严厉打击“黑中介”“工头”操纵市场、扰乱市场秩序等违法违规行为，及时将违法违规机构列入“黑名单”，并及时向社会公布。在疫情防控期间，积极协助企业解决招工难问题，帮助企业招工、恢复生产的人力资源服务机构在评选人力资源服务诚信示范机构、政府购买服务等方面给予倾斜。

以上由市人力资源社会保障局、市财政局负责。

十七、加强就业失业监测研判

健全就业失业登记系统，推行就业实名制。劳动者可按规定在户籍地、常住地或就业地办理失业登记，享受就业创业扶持政策和服务。对失业的灵活就业人员、无业的新成长劳动力实行承诺制失业登记，免提交失业证明材料。对承担就业失业监测任务的企业工作人员，按每月不高于200元给予补贴；每多承担一项就业监测任务的，补贴标准提高50元。加强大数据比对分析，加强重大项目、重大工程、专项治理对就业影响跟踪应对，健全就业形势研判机制，同步制定应对措施。

以上由市人力资源社会保障局负责。

十八、完善资金投入保障和监管机制

积极投入就业补助资金，统筹用好失业保险基金、工业企业结构调整专项奖补资金等，用于企业稳定岗位、鼓励就业创业、保障基本生活等稳定就业支出。建立健全就业风险防范机制，将处置就业风险支出纳入各级财政应急储备金使用范围，用于应对突发性、规模性失业风险。做好舆情监测研判、协调和应急处置，稳定社会预期。建立常态化监管制度，对监管核查中发现以不实承诺或欺诈、伪造证明材料或其他手段骗取就业补助资金支出的，要责令退回资金；涉及数额较大或不退回资金的相关单位、机构及个人，由人力资源社会保障、财政部门计入公共信用信息平台，实行联合惩戒；涉嫌违法犯罪的，依法移交相关部门。

以上由市人力资源社会保障局、市财政局、市统计局、市政务服务数据管理局负责。

十九、加强就业工作组织领导

各地政府要切实履行促进就业主体责任，建立健全就业工作组织领导机制，加大对党中央、国务院、省委、省政府稳就业决策部署和支持就业创业政策措施的宣贯力度，加强资金管理和绩效评价，确保各项任务落到实处。市人力资源社会保障局要会同有关部门及时梳理、归并和简化补贴项目，依托信息化系统提高补贴申领便利化程度。各地、各单位要树立一批就业创业典型予以表彰激励，在全社会形成支持就业创业的良好氛围。

以上由市就业工作领导小组成员单位、各县（市、区）政府（管委会）负责。

二十、附则

本实施意见自印发之日起实施，有效期为5年。

湛江市金融工作局

中国人民银行湛江市中心支行

中国银行保险监督管理委员会湛江监管分局

关于进一步落实金融支持新型冠状病毒 感染的肺炎疫情防控措施的通知

湛金函〔2020〕5号

各县（市、区）金融局、人民银行各县（市）支行，辖内各金融机构：

新型冠状病毒感染的肺炎疫情发生以来，湛江金融系统认真贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府的决策部署，主动作为，确保金融服务畅通，支持湛江疫情防控，发挥了积极作用，在当前疫情防控关键阶段，为进一步强化金融对疫情防控工作的支持，现就有关事宜通知如下：

一、提高政治站位，强化责任担当

各地、各金融机构要深入学习贯彻习近平总书记重要讲话和重要指示批示精神，认真落实中央、省及市委、市政府工作部署，严格按照《中国人民银行 财政部 银保监会 证监会 外汇局关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染的肺炎疫情的通知》（银发〔2020〕29号）和广东省地方金融监管局、人民银行广州分行、广东银保监局、广东证监局《关于做好疫情防控期间金融服务和稳定工作的通知》（粤金监函〔2020〕19号）等文件要求，把疫情防控工作作为当前头等大事和重大政治责任来抓，切实提高政治站位，强化底线思维，增强风险意识，压实工作责任，勇于担当作为，全力以赴做好疫情防控应对处置工作，确保各项工作正常有序。

二、落实防控要求，实现平稳运营

（一）各金融机构要坚决落实公共卫生事件一级响应安排，加强疫情防控，要推迟减少会议和大型活动，减少人员聚集和客户集中拜访，适当调整工作计划和考核要求，保障各项工作正常有序。要加大本单位员工疫情排查力度，做好春节外出员工、子女及家属的去向统计，特别是返回湖北地区的人员的信息掌控，做好防控预案。要加强金融服务网点防疫安排，配备必要防护物资，定期对柜台、自助服务机具等设施进行清洁消毒，强化营业网点、办公场所的卫生防疫管理；加强员工健康关怀引导，动员做好个人防护，切实保障员工和客户安全。

（二）各金融机构要根据疫情防控工作需要，合理安排营业网点及时间，保障基本金融服务和关键基础设施稳定运行，对受疫情影响临时停业或调整营业时间的网点，要主动做好解释说明，提供替代解决方案。进一步提升金融服务便利化水平，积极引导客户使用网络和移动端金融服务，减少人员流动。要做好应急管理，确保关键金融基础设施稳定运行。

三、发挥金融合力，支持疫情防控

（一）重点支持疫情防控相关领域的资金需求。在疫情防控期间，湛江市金融局、人行湛江市中心支行、湛江银保监分局对疫情防控相关领域的企业实行名单制管理。各金融机构要主动作为，建立疫情防控相关领域的融资需求快速响应机制，安排专项信贷额度，加强与有关医院、医疗科研单位及企业的服务对接，积极满足卫生防疫、医药产品制造及采购、公共卫生基础设施建设、科研攻关等方面的合理融资需求。发挥粤财普惠（湛江）融资担保公司作用，对于疫情防控相关领域重点企业及受疫情影响较大的行业和企业，取消反担保要求，降低担保费，新增融资担保项目的担保费率从年化 1.5%—2% 统一降低至年化不超过 1%。

（二）开辟绿色审批和快速放款通道。各金融机构要按照金融监管部门要求，建立对相关企业的信贷、汇兑等金融服务“绿色通道”，配置专人、特事特办，安排特定信贷额度，简化信贷审批流程，有效解决相关企业流动性需求。鼓励保险机构创新与疫情防治相关保险保障产品，对因疫情引起的疾病、医疗等理赔服务，保险业机构应简化流程，做到应赔尽赔、快速理赔。

四、强化金融纾困，促进经济发展

（一）为受疫情影响较大的行业企业、个人等提供差异化金融服务。各金融机构要结合行业前景和企业实际，对受疫情影响较大的批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业企业，以及受延迟复工影响企业，应及早研究，精准制定“一企一策”信贷方案，满足合理的资金需求，灵活安排延期还贷、展期续贷等还款方式，不得盲目抽贷，断贷、压贷。对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。对感染新型冠状病毒的出险理赔客户要优先处理，适当扩展责任范围，应赔尽赔。鼓励向疫情防控一线的相关单位和工作者提供更加优惠的金融服务。

（二）加强民营、小微企业等重点领域信贷支持力度。各金融机构应从治本上下功夫，合理分配资源，继续加大对民营企业、小微企业支持力度，增加制造业中长期贷款投放，保持贷款增速合理增长，从量增、降价、提质和扩面四个重点方面做好 2020 年小微企业金融服务。

（三）持续开展“一企一策”金融暖企服务活动。鼓励各金融机构通过走访、线上顾问、远程服务等形式，对有融资需求的中小微企业特别是受疫情影响的企业进行逐户帮扶，实现企业需求与金融供给的精准匹配和高效转化。各金融机构按照特事特办、急事急办原则，开辟绿色通道，简化业务流程，提供优质高效综合金融服务。

五、加强风险管理，维护金融稳定

（一）严格落实重大事项报告制度。各金融机构应做好重大事项报告工作，准确区分重大事项发生之时起 2 小时内和 24 小时内应报告的内容，报告事项要一事一报，做到真实、准确、全面、及时，并根据事件进展及时报告后续情况。

（二）加强贷款质量管理和市场动态监测。各金融机构应密切关注受疫情影响较大行业的变化情况，做好重点行业和重点企业的贷款质量管理，监测分析疫情对经济金融稳定和本单位的影响，

提前做好应对预案。

（三）制定疫情期间相关工作应急预案。各金融机构应根据本单位实际情况，结合疫情防控要求，及时完善各项工作应急预案，加强应急演练，确保突发事件发生时能及时有效应对相关风险。

六、加大宣传教育，增强社会信心

各金融机构要积极配合宣传部门，利用网点电子屏幕和手机 APP 客户端等途径开展卫生防疫工作和知识宣传，及时普及新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控知识、就医指南，引导从业人员和金融投资者、消费者科学防控，增强自我保护意识，不信谣、不传谣，稳定情绪、树立信心，为我市打赢疫情防控阻击战营造良好氛围。

湛江市金融工作局

人行法江市中心支行

湛江银保监分局

2020 年 2 月 8 日