**潮州市潮安区凤塘镇如意路延长线两侧村镇工业集聚区升级改造试点片区村企合作“三旧”改造项目实施办法（试行）**

（征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条 背景和目的**

为进一步贯彻落实市委市政府决策部署，充分盘活存量低效用地，支持促进企业实现高质量发展，保障产业发展空间，通过推进试点片区村企合作“三旧”改造工作，提高土地集约节约利用效率和产出率，完善厂区公共服务设施，因地制宜改造出一批功能完善、生产安全、布局规范、经济效益良好的工业项目。根据相关法律、法规和省、市有关政策，结合我区实际，制定本办法。

**第二条 适用范围**

本办法适用于潮安区凤塘镇如意路延长线两侧村镇集聚区升级改造试点片区范围内因历史原因形成的工业项目，经认定为规模上企业用于生产经营且效益良好的农村集体用地，拟采用村企合作模式，通过“三旧改造”实施升级改造，且改造前后均为工业用途的情形。

本办法所指的村企合作“三旧”改造项目是指农村集体经济组织“集体转国有”的“三旧”改造项目，通过公开方式选择市场主体进行合作改造。

**第三条 改造类型**

“三旧”改造分为全面改造、微改造和混合改造三类。

（一）全面改造，是指以拆除重建方式对“三旧”用地进行再开发，或者对“三旧”用地实施生态修复、土地复垦；

（二）微改造，是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，以改变功能、整饰修缮、完善公共设施等方式对“三旧”用地进行综合整治；

（三）混合改造，是指全面改造和微改造相结合的类型。

**第二章 项目申报条件及实施标准**

**第四条 项目申报条件**

申请村企合作“三旧”改造项目原则上应当符合下列条件：

（一）改造项目地块位于凤塘镇试点片区“村改”范围内规模上企业用地，符合“三旧”改造政策。

（二）改造项目地块符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）和产业规划分布，改造后为工业用途；

（三）改造项目地块所在农村集体经济组织同意将土地“集体转国有”；

（四）改造项目地块中拟保留房屋建筑经房屋安全鉴定机构鉴定能达到合格（属于A、B类）；

（五）改造项目地块拟保留房屋建筑进行消防改造后，能符合消防安全标准[具体以消防技术服务机构出具的消防安全评估报告结论为一般以上（含一般）]。

**第五条 项目实施标准**

村企合作“三旧”改造项目改造后原则上应当符合下列标准：

（一）项目改造后容积率须大于或等于2.0；

（二）引入产业须符合《潮州市潮安区如意路延长线两侧村镇工业集聚区升级改造片区产业入园标准操作指引》；

（三）产业项目的新建建筑固定资产投资强度应符合《广东省工业用地“标准地”供应工作指引（试行）》(粤工信规字〔2022〕2 号 )要求（按新建建筑占地面积计算）；

（四）项目改造后引入产业亩均税收应符合《广东省工业用地“标准地”供应工作指引（试行）》(粤工信规字〔2022〕2 号 )要求；

(五）新建、扩建建筑物须为砼结构楼房。

**第三章 项目办理程序**

**第六条 项目审批权限**

村企合作“三旧”改造项目审批流程按照《广东省“三旧”标图入库和用地报批工作指引》（粤自然资函〔2021〕935 号）执行。村企合作“三旧”改造项目的改造方案由区人民政府批准后实施，用地审批按程序报有批准权限的人民政府审批。省人民政府作出征为国有建设用地的批复文件，自批准之日起该土地性质为国有建设用地性质。

**第七条 项目申报**

涉及农村集体经济组织对试点片区范围集体土地开展调查摸底、改造意愿等相关前期工作，对符合条件的升级改造项目，由农村集体经济组织按规定提出改造申请并提供建筑方案、拟保留建筑房屋安全鉴定报告、拟保留建筑消防安全评估报告等相关材料向属地政府申报村企合作“三旧”改造项目。

**第八条 编制改造方案**

属地政府对改造申请材料进行初审，并结合实际情况组织编制改造方案。改造方案应包括但不仅限于改造地块基本情况、改造意愿、补偿安置情况、改造主体及拟改造情况、需办理的规划及用地手续、资金筹措、开发时序、建筑方案和实施监管等，涉及拟保留建筑需提供房屋安全鉴定报告及消防安全评估报告等。

**第九条 改造方案审查**

属地政府编制改造方案后提交区自然资源局，区自然资源局组织联合审查。区自然资源局根据会审内容提出审查意见报区人民政府审批。各单位的具体职责为：

（一）区自然资源局，主要负责审查改造项目用地是否纳入省“三旧”改造地块数据库、是否符合国土空间规划强制性要求，土地利用现状情况，权属是否清晰，改造项目涉及新建建（构）筑物是否符合规划要求，改造后项目整体方案是否满足规划技术指标要求（拟保留建筑物的现状出具规划意见），并按部门职能提出审查意见。

（二）区住房和城乡建设局，主要负责审查改造项目拟保留建筑房屋安全鉴定报告、建筑消防安全评估报告是否符合要求，新建建筑方案（含消防）是否符合施工要求，并按部门职能提出审查意见。

（三）区工业和科技信息化局、区发展和改革局、区司法局、区财政局、潮州市生态环境局潮安分局、区农业农村局、区水务局负责协助审查改造方案，按部门职能提出审查意见。

**第十条 集体土地完善转用手续**

原土地权利人向属地政府提交申请材料，属地政府初审后提交区自然资源局，区自然资源局组织集体土地完善转用手续的报批材料，报区人民政府审核。区人民政府审核同意后，由区自然资源局上报市自然资源局审查，市自然资源局审查通过后，报市人民政府审批。

**第十一条 旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续**

原土地权利人向属地政府提交申请材料，属地政府初审后提交区自然资源局，区自然资源局组织报批材料，同时按照《土地管理法》第四十七条有关规定发布征地预公告。相关工作完成后，提请区人民政府审核。区人民政府审核同意后，由区自然资源局上报市自然资源局。涉及同步办理集体土地完善转用和旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，申请集体土地转用和集体建设用地转为国有建设用地的报批材料可一并组卷、同步报审。市自然资源局审查通过的，报市人民政府根据省人民政府委托进行审批。

**第十二条 公开选择合作改造主体**

农村集体经济组织根据项目改造方案和广东省人民政府关于农村集体经济组织旧村庄集体建设用地征为国有建设用地批复，按程序依法公开选择市场主体合作开发村镇工业集聚区“三旧”改造项目。

**第十三条 项目土地供应及实施**

（一）土地供应。农村集体经济组织根据广东省人民政府关于农村集体经济组织旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复和公开选择合作改造主体确认书，经属地政府书面核准，村集体经济组织向区自然资源局提出书面申请，区自然资源局按程序上报区政府审批后，按土地现状办理协议出让手续。

（二）项目实施。改造主体应按照改造方案、合作协议、监管协议的要求实施改造。

**第十四条 办理不动产登记手续**

土地使用权人根据用地批准文件按程序办理不动产登记手续。拟保留建筑涉及违法建设的，根据《关于妥善解决工业项目历史遗留问题的处置意见》（潮自然资通[2022]150号）和相关法律法规完善违法建设处理（处罚）并办理不动产登记手续。

**第四章 项目监管**

**第十五条** 改造方案批复三个月内，属地政府应与村集体签订项目实施监管协议。

**第十六条** 在签订国有土地建设用地出让合同前，村集体须和公开选择市场改造主体约定项目用地土地使用权人，属地政府应与约定的土地使用权人签订项目实施监管协议。

**第十七条** 监管协议应明确实施项目的开工时间、范围面积、竣工时间、产业准入条件、投资强度、产出效率等内容。

**第十八条** 村企合作“工改工”项目微改造类应自交地之日起一年内竣工；混合改造应自交地之日起一年内动工,动工之日起二年内竣工；全面改造类应自交地之日起一年内动工,动工之日起三年内竣工。

**第十九条** 属地政府应按照《项目监管协议》约定内容定期对项目实施情况进行监管与督查，对涉及违反协议以及评估不达标的项目，按照监管协议的约定处理。

**第二十条** 因改造主体自身原因未按时签订监管协议的，属地政府应提请改造方案原批准机关撤销改造方案批准文件并取消改造主体资格。

**第五章 附则**

**第二十一条** 村企合作“三旧”改造项目原则上需符合第二章项目申报条件及实施标准，特殊情况可由属地政府按照“一事一议”的原则提交区“村改”工作专班研究确定。

**第二十二条** 项目改造范围可根据实地情况减少面积或合并归宗。

**第二十三条** 本办法未明确事项，原则上按照省、市相关规定执行。遇特殊情况，提交区“村改”工作专班另行研究明确。

**第二十四条** 本办法自发布之日起实施，由自然资源局负责解释，有效期3年。执行期间，如遇有关法律法规、上级政策调整，按有关法律法规、上级政策执行。