

东莞市“三旧”改造（城市更新）项目 总体实施方案审批操作细则 （试行）

（公开征求意见稿）

第一条 制定目的

为贯彻落实《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4号）文件要求，规范我市“三旧”改造（城市更新）项目总体实施方案的编审工作，推动实施方案阶段工作科学、有序的开展，根据省、市“三旧”改造和城市更新相关政策要求，结合我市实际情况制定本操作细则。

第二条 定义和作用

本操作细则全面融合项目实施阶段涉及的审批事项、各类方案和报批材料，将原来的5个方案（改造方案、征地方案、收储方案、收地方案、供地方案）融合为1个总体实施方案，归并和精简原各类方案的报批材料，同时对材料模板进行优化，整合为“一份表一张图一个方案一套材料”，实行一次性审批。

实施方案依据经批准的“三旧”改造单元规划，对改造地块基本情况、改造意愿及补偿安置情况、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、实施监管等内

容进行明确，是确定“三旧”改造项目实施责任、用地审批和后续监管的依据。

第三条 适用范围

已获得单元规划批复的“三旧”改造项目，可开展实施方案编制。实施方案的编制，原则上以单元整体为编制范围，确需分项目开发建设的，可申请后以各分项目范围为编制范围。“工改工”项目的控规调整方案和总体实施方案可同步编审。

第四条 申报条件

实施方案办理应同时满足以下条件：

（一）改造模式为政府主导、公开招引实施主体、土地权利人自行改造等三类，其中：

1.政府主导：已和农村集体签订征地补偿协议，土地使用权人及地上建筑物所有权人已补偿到位或已签订拆迁补偿协议。

2.公开招引实施主体：确认实施主体。

（二）拆除范围土地和房屋权属清楚，无争议，不存在被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制不动产权利的情形。

（三）涉及集体土地征收或转国有，须经农村集体经济组织按照集体资产管理规定、集体经济组织章程召开股东大会或股东代表会议对改造意愿进行集体决议。

（四）更新单元的单元规划方案需取得市自然资源局（功能

区管理机构)出具的批复并完成备案。

第五条 文件依据

(一)《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);

(二)《广东省人民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);

(三)《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);

(四)《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);

(五)《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》(广东省人民政府令第248号);

(六)《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);

(七)《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项继续委托各地级以上市实施的决定》(粤府〔2019〕16号);

(八)《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);

(九)《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》(广东

省人民政府令第 279 号)；

(十)《广东省自然资源厅关于印发<广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引(2021 年版)>的通知》(粤自然资源函〔2021〕935 号)；

(十一)《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》(东府〔2023〕4 号)。

第六条 方案编制要求

(一)编制主体。属地镇人民政府(街道办事处)是实施方案的编制主体，负责组织城市更新、自然资源、规划、不动产、生态环境、土地储备、集体资产管理机构等相关单位根据各自职能提供编制材料。采用土地权利人自改、公开招引实施主体等模式改造的，土地权利人、公开招引的实施主体可以参与实施方案的编制，提出方案供属地镇人民政府(街道办事处)参考。

(二)编制时点。项目已完成红线核查无误且单元规划方案经市政府审议通过后开展实施方案编制工作。

(三)编制程序。实施方案一般按以下程序编制：

1.涉及集体土地征收的，需完成征地预告和社会稳定风险评估。

2.农村集体表决。集体土地征收、完善历史用地手续、集体经济组织自改、农村集体参与土地整备开发等涉及农村集体资产处置的事项，由土地所有权归属的集体经济组织按照集体资产管理规定、

集体经济组织章程召开股东大会或股东代表会议进行民主表决,并按规定公示不少于5个自然日。镇(街)集体资产管理机构应按规定对民主表决的有效性进行审查,并出具审查意见。

3.组织编制。属地镇人民政府(街道办事处)组织实施主体编制实施方案,各相关单位配合。

4.公开征求意见。实施方案编制完成后,应在镇(街)门户网站、村(社区)政务公开栏、项目现场公示15个自然日,公开征求社会公众意见。

5.征求部门意见。属地镇人民政府(街道办事处)将实施方案书面征求市自然资源管理委员会(市国土空间规划委员会)城市更新与城市设计委员会成员单位及其他相关单位意见,市职能部门根据职能在5个工作日内完成审查并反馈意见。

6.联席会议审议。经公示无异议或意见已妥善处理,实施方案提交镇(街)党政领导班子联席会议审议。

(四)编制具体要求。方案编制具体要求参照《总体实施方案编制及审查指引》(附件),为规范方案编制工作,审查指引中未作要求的材料不另行增加。

第七条 方案受理、审查、审批

(一)方案受理。市自然资源局或功能区管理机构(适用于功能区范围,下同)负责受理实施方案和初审,可采用容缺受理审查机制。在方案受理后10个工作日内形成初审意见并一次性反馈镇

街。

（二）部门集中审查。市自然资源局或功能区管理机构视反馈情况按需召集市相关部门、属地镇人民政府（街道办事处）、相关主体等，集中反馈各部门对实施方案的审查意见，各方讨论修改实施方案。如实施方案修改内容涉及重大调整的，按需重新履行农村集体表决、公开征求意见、联席会议审议等程序。

（三）方案审批。完成上述程序后，市自然资源局或功能区管理机构将实施方案按程序提交更新委审议，通过审议后再报市人民政府审批（涉及协议出让的，提交市人民政府常务会议审议）。

第八条 批后事项办理

实施方案经市人民政府批准后，市相关部门或功能区管理机构凭更新委会议纪要直接落实后续工作，包括出具实施方案批复、出具征地批复、开展出入库工作、组织供地或公开出让等，属地镇人民政府（街道办事处）负责出具征地公告、注销不动产权证以及签订监管协议。

第九条 单位分工及审查要点

（一）镇街

主要负责辖区内城市更新资源的统筹和科学安排，落实片区统筹方案和单元规划的要求，协调 TOD 利益分成。负责组织开展改造单元（项目）前期工作，编制和初审实施方案，委托公开交易确认实施主体等，主要事项如下：

1.负责核查城市更新项目土地和房屋权属情况，指导不动产权益意愿征询以及拆迁补偿协议签订和补偿。

2.负责组织更新单元改造信息及红线核查工作。

3.负责组织编制和初审实施方案，并按要求公开征求社会公众意见。

4.召开党政领导班子联席会议审议实施方案。

5.负责更新单元的批后监管、审查以及签订监管协议。

6.对实施方案材料的真实性和合法性负责。

（二）市自然资源局

主要负责指导和协调城市更新项目审查和报批工作，组织市相关部门集中审查实施方案，按程序提交更新委审议，起草实施方案的请示文件（子方案作为附件）报市人民政府审定等，主要事项如下：

1.复核申报用地是否符合城市更新办理条件。

2.复核实施方案材料的齐备性和合规性。

3.重点把关改造内容是否复核标准；校核与国土空间总体规划（过渡期内校核土地利用总体规划、城市总体规划）等上层次规划的相符性；校核单元规划中提出的更新范围、更新方向、实施捆绑责任要求等内容的落实情况；征地报批是否依法依规，供地方式是否符合规定，供地前置手续是否完善，缴纳土地出让金标准以及土地出让金征收是否符合要求。

4.负责审核城市更新项目不动产权核查、房屋权属调查结果

和不动产权注销等。

（三）功能区管理机构

主要负责指导和协调功能区范围内城市更新项目审查和报批工作，组织市相关部门集中审查实施方案，起草实施方案的请示文件（实施方案作为附件）报市人民政府审定等，具体参照《东莞市人民政府印发〈关于功能区统筹事权划分的实施方案〉的通知》委托下放事权，结合机构设置明确职能分工。

（四）市相关职能部门

市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新与城市设计委员会成员单位及有关单位的职责分工，按照《东莞市人民政府办公室关于将东莞市城乡规划委员会更名为东莞市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）的通知》（东府办函〔2021〕247号）规定的部门职责执行。

第十条 解释权

本细则由市自然资源局负责解释。

第十一条 实施期限

本操作细则自印发之日起实施，有效期至 年 月 日。市自然资源局可根据实施情况并会商相关职能部门后，以部门补充通知形式调整优化本操作细则。

附件：总体实施方案编制及审查指引