

致：香港工業總會 及 珠三角工業協會會員

參考編號：

廣東省國土資源廳關於印發深入推進「三舊」改造工作實施意見的通知

4月4日，經廣東省人民政府同意，廣東省國土資源廳印發《關於深入推進「三舊」改造工作實施意見的通知》，以此加快盤活利用各類低效城鎮建設用地。意見主要內容如下：

該意見共分調整完善「三舊」改造地塊資料庫、加強土地規劃保障、明確「三舊」改造申請條件、加快「三舊」用地審批、規範「三舊」改造供地、加強「三舊」改造實施監管六大項20條細則，從印發之日的2018年4月4日起施行，有效期5年。以前規定與該意見不一致的，按本意見執行。

意見指出調整完善「三舊」改造地塊資料庫，基層「三舊」改造主管部門應對擬入庫地塊是否符合以下入庫標準進行認真審核，**準確把握「三舊」改造標圖建庫標準，嚴格把握用地時間範圍及上蓋物占地比例，其納入「三舊」改造地塊資料庫的地塊應當以宗地為基本單元。**在舊村莊和舊城鎮改造中，宗地數量多且面積小的，可以將相鄰多個宗地作為整體入庫。對無合法用地手續的地塊，按照歷史用地協議約定的用地範圍、規劃功能單元、道路、河流及產權邊界等因素合理確定入庫地塊範圍。

意見明確了「三舊」改造申請條件；（一）合理確定專案改造主體。對於無合法征地手續或手續不完善，實際已實施征地（2009年12月31日前已簽訂征地協定）的歷史用地，按照用地發生時的土地管理法律、法規及政策規定落實處理（處罰）並完善徵收手續後，以土地權利人作為改造主體；簽訂征地協定後發生轉讓行為的，可按照用地發生時的土地管理法律政策落實處理（處罰）並完善徵收手續後，以受讓人作為改造主體。

（二）明確實施改造的具體標準。改造方案必須具備實質性改造內容，明確對上蓋物的具體處置措施，具體改造標準由省國土資源廳統一規定。**實質性改造以拆除重建為主，對於原有上蓋物年代較新、品質較好的，允許繼續保留使用，並通過改變功能、加建擴建、局部拆建、節能改造、完善公建配套設施等方式實施改造。**

意見還規範「三舊」改造供地範圍和供地方式，並加大對產業類改造項目支持力度，**鼓勵各地制定產業類改造項目專項支援措施，促進實體經濟發展。納入「三舊」改造範圍，具有合法用地手續的工業用地，改造後用於興辦先進製造業、生產性及高科技服務業、創業創新平臺等國家支援的新產業、新業態建設專案的，經市縣人民政府批准，可享受按原用途使用的5年過渡期政策。5年過渡期滿後，經市縣人民政府批准，可按新用途辦理用地手續；若專案無法繼續經營，原用地單位可按原用途保留使用土地。**

政策全文參閱資料：

<http://www.gdldr.gov.cn/gdsgtzyt/132477/132501/134112/1918988/index.html>

珠三角工業協會 謹啟
2018年04月09日