

CCFG2019005

主动公开

佛山市禅城区人民政府文件

佛禅府〔2019〕35号

佛山市禅城区人民政府印发《佛山市禅城区 关于进一步推进旧村庄（居）改造 的实施意见》的通知

南庄镇政府，各街道办事处，区属各单位，市驻禅单位：

现将《佛山市禅城区关于进一步推进旧村庄（居）改造的实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中若遇到问题，请径向佛山市自然资源局禅城分局反映。

佛山市禅城区人民政府

2019年5月21日



佛山市禅城区关于进一步推进旧村庄（居）改造的实施意见

为进一步优化禅城区城市生产生活条件和人居环境，规范旧村庄（居）改造工作，提升土地节约集约利用水平，持续推进我区城市更新（“三旧”改造）高质量发展，根据《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）、《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》（佛府办〔2018〕27号）和《禅城区通过“三旧”改造进一步促进产业提升发展的意见》（佛禅府〔2012〕9号）等文件精神，结合我区实际，制定本实施意见。

第一条 本实施意见所指旧村庄（居）改造，是指将旧村范围内的宅基地、产业用地、设施用地（含农村生产、生活服务设施和道路、市政、环卫等公共事业设施用地）及其他用地的统筹整理和连片改造。

旧村庄（居）改造项目须同时符合以下条件：

（一）符合土地利用总体规划、城乡规划，以及棕线、绿线、蓝线等规划管理要求；

（二）已纳入城市更新（“三旧”改造）地块标图建库范围，并已纳入城市更新（“三旧”改造）年度实施计划；

(三) 土地权属清晰、无争议；

(四) 宅基地及其紧密相关的附属设施用地面积¹占项目更新单元范围总用地面积的 50%以上(含 50%)，或占净用地面积的 50%以上(含 50%)；

(五) 项目更新单元范围总用地面积原则上在 30 亩及以上，对于更新单元范围总用地面积不足 30 亩的特殊情况，须结合实际情况，在城市更新单元计划研究报告中进行相关论证说明（包括更新单元范围总用地面积不足 30 亩的原因分析、项目改造实施的必要性、社会经济预期效益等）；

(六) 城市更新单元内不低于土地总面积 15%，且独立用地大于 3000 平方米的公益性项目用地无偿移交政府。

(七) 已取得城市更新单元计划批复文件。

第二条 区人民政府负责项目实施方案的审批；市自然资源局禅城分局负责统筹、协调和监督；镇（街道）负责指导项目实施方案和拆迁补偿安置方案编制，协调解决改造中出现的各种问题；农村集体经济组织负责开展或委托第三方专业机构开展前期摸排（受委托开展前期摸排的第三方专业机构不得参与市场主体选定的竞标），组织项目实施方案的编制、表决，协助项目拆迁、补偿、搬迁等工作；市场主体以多种模式参与，实施主体按照项目实施方案的要求，全面实施改造。

¹ 宅基地及其紧密相关的附属设施用地面积是指扣除农地、产业用地后，以村民住宅建筑物外围连线围合的用地面积。

第三条 旧村庄（居）更新单元范围内涉及的“三地”，完善用地手续后可通过协议出让方式进行整合归宗。

旧村庄（居）更新单元范围内存在多个权利主体的，可采用以下方式将房地产的相关权益转移到同一主体：

1. 权利主体以房地产作价入股方式成立或者加入公司；
2. 权利主体与搬迁人签订搬迁补偿安置协议；
3. 权利主体的房地产被收购方收购；
4. 权利主体将土地置换给同一主体。

第四条 旧村庄（居）改造项目可采用“公开出让”或“协议出让”两种方式实施。

（一）公开出让。

旧村庄（居）改造采用“公开出让”方式改造的，由农村集体经济组织负责开展土地整合及拆迁等项目开发的前期工作，项目土地整理完毕并达到出让交付条件后，纳入政府储备，通过公开出让方式确定开发企业实施改造。

（二）协议出让。

旧村庄（居）改造采用“协议出让”方式改造的，经区人民政府批准后可以协议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市场主体约定作为开发建设单位的一方。具体操作细则详见附件 2。

第五条 农村集体经济组织须通过镇（街道）交易所选定市

场主体。招标文件(编制指引详见附件 3)需全面反映旧村庄(居) 现状情况、规划情况、改造需要以及拆迁补偿安置需求等信息 , 明确评标方式和评选标准。招标文件经村党组织提议 , 村“ 两委 ” 成员联席会议同意 , 并经党员大会审议和集体经济组织成员大会 (或成员代表会议) 表决通过 , 报镇 (街道) 审批并在镇 (街道) 交易所公示不少于 20 日后 , 通过镇 (街道) 交易所公开选取意向市场主体。

公开选取时 , 由农村集体经济组织评选代表、专家²、镇 (街道) 代表三方面联合组成评选小组 , 评选小组总人数为单数且不少于 9 人 , 其中农村集体经济组织评选代表比例不得高于评选小组总人数的 60% , 村书记和农村集体经济组织负责人必须是评选代表 , 其他农村集体经济组织评选代表由集体经济组织成员大会 (或成员代表会议) 表决产生 , 表决通过率达到 2/3 以上 (含 2/3) , 由评选小组选定市场主体。

第六条 旧村庄 (居) 改造采用 “ 协议出让 ” 方式 , 由农村集体经济组织或其成立的全资子公司改造的 , 农村集体经济组织自行编制或委托第三方专业机构编制项目实施方案 , 市自然资源局禅城分局预审通过 , 经集体经济组织成员大会 (或成员代表会议) 90% 以上 (含 90%) 表决通过后 , 由镇 (街道) 确认报区人民政府批准确定为实施主体 , 方可申请将土地协议出让给农村集体

² 根据《佛山市建设工程评标专家专业分类标准》, 专家可从规划 (A01) 中的城乡规划 (A0102) 和投资策划与决策 (A02) 中的建筑 (A020133) 、城乡规划 (A020134) 的类别中选取。

经济组织或由其成立的全资子公司。项目竣工验收前，不可进行股权转让。

旧村庄（居）改造项目土地“协议出让”给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市场主体约定作为开发建设单位的一方的，项目实施方案（须包含风险评估、收回宅基地使用权等内容）在3个月内（按实施方案通过预审之日起计算）达到90%以上（含90%）的表决通过率，经区人民政府审批通过后，市场主体在2年内（按实施方案通过区人民政府审批之日起计算）与90%以上（含90%）被拆迁人签订拆迁补偿协议的，经镇（街道）确认报区人民政府批准确定为实施主体，并与区人民政府签订监管协议。市自然资源局禅城分局通过签订《出让合同》，将旧村庄（居）改造项目用地协议出让给实施主体。

未确定为实施主体前，市场主体不得对更新单元范围内建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除。

第七条 项目实施方案未能在3个月内（按实施方案通过预审之日起计算）达到90%以上（含90%）的表决通过率的，市场主体无条件退出项目，已缴纳的拆迁补偿安置保证金按照《合作框架协议》的约定进行处置。农村集体经济组织须通过镇（街道）交易所重新选定市场主体。

市场主体未能在2年内（按实施方案通过区人民政府审批之日起计算）与90%以上（含90%）被拆迁人签订拆迁补偿协议的，

市场主体无条件退出项目,已缴纳的拆迁补偿安置保证金按照《改造合作协议》的约定进行处置。同时,由镇(街道)负责按有关程序选取审计机构,并结合实施方案对退出市场主体的前期投入费用进行审核,农村集体经济组织将经审核的费用(含同期贷款利息)退还给退出市场主体。农村集体经济组织须通过镇(街道)交易所重新选定市场主体,经审核的前期费用由重新选定的市场主体支付。

第八条 旧村庄(居)改造项目按照认定建筑面积³对土地出让金进行分配及计收。

(一)旧村庄(居)改造项目采用“公开出让”的,认定建筑面积2.2倍(不含本数)以下部分,按公开市场成交价全额补偿原土地权属人;认定建筑面积2.2倍(含本数)以上部分,按公开市场成交价60%补偿原土地权属人。

(二)旧村庄(居)改造项目采用“协议出让”的,认定建筑面积2.2倍(不含本数)以下部分不计收地价,认定建筑面积2.2倍(含本数)以上部分,按照土地市场价格的40%计收。土地市场价格以经容积率修正后的基准地价和土地中介机构评估价格中的最高价作为确定依据。

涉及的基准地价及相关参数均按最新通过验收并经有批准权限政府批准实施的基准地价方案确定。土地市场价格的价值时点

³ 认定建筑面积依据第二次全国土地调查工作底图1:500地形地籍图数据进行核准。认定建筑面积仅用于土地出让金分配及计收的核定,不作为补偿建筑面积的依据。

为相关业务受理之日。

第九条 政府鼓励扶持旧村庄（居）改造项目措施包括：

（一）已经审批控制性详细规划的自行改造项目，在不突破原规划总建筑面积，以及不减少公共配套设施的前提条件下，可对公共配套设施的用地面积进行论证并征求相关主管部门同意后，按程序对已批控规的公共配套设施相关控制要求进行修正。

（二）被拆迁房屋的个人依照拆迁补偿安置协议取得货币补偿，重新购置房屋的（即货币补偿安置），可不受限购限制。

第十条 因实施改造对更新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区级以上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.改造过程涉及收回集体土地，村集体经济组织可提起宅基地使用权纠纷民事诉讼，主张收回宅基地使用权。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，由区级以上人民政府

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，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。

第十一条 改造地块在收储或出让前，应委托有资质的环评单位开展环境预评估。涉及产业用地、设施用地等的，须按环保部门相关要求对改造地块开展土壤调查和风险评估工作。

第十二条 本实施意见由市自然资源局禅城分局负责解释，自印发之日起执行，试行2年。之前区有关文件与本实施意见不符的，以本实施意见为准。

附件：1.旧村庄（居）改造“协议出让”操作流程图

2.旧村庄（居）改造“协议出让”操作细则

3.市场主体选取招标文件内容编制指引

4.实施方案内容编制指引

