**关于《河源市“三旧”改造实施办法》修订的**

**起草说明**

　　一、修订必要性

2019年我市出台《河源市“三旧”改造实施办法（试行）》（河府〔2019〕40号，以下简称40号文），规范和推动我市“三旧”改造工作。但随着经济社会发展，“三旧”改造工作的推进，40号文内容不能完全适应新形势新要求，主要有：

**一是**部分内容与相关政策不一致。2019年及2021年省政府出台《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）《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（政府令第279号）对部门职责、规划管理、用地管理、监管机制等提出新要求，40号文有关专项规划、单元规划等编制、审批要求已不符合现政策。同时，《民法典》第278条对旧城镇改造中小区改建、重建建筑物及其附着物的表决同意人数占比提出了新要求。

**二是**部分内容不适应现实新形势。如标图建库现已可动态调整，但40号文要求为每半年调整一次；对于住宅复建量采用按栋、户、基地面积核算与河源现实差距较大；“工改工”扶持准入门槛过高高，导致无企业符合条件，无法支持工改工项目。

**三是**难以解决现实的新问题。当前，旧村庄、旧城镇全面改造项目面临改造成本高，规划调整、土地置换、容积率异地转移和拆迁难等问题，但40号文对该方面缺少足够指引。此外，因缺乏足够年度计划管控和监管措施，在旧村、旧城改造容易出现囤地圈地、只改容易改的地块等问题，难以实现连片改造的目的。

**四是**部分内容与其他文件重复。例如，近年省在标图建库、全面改造、微改造等已有明确定义和要求，对于该类内容给予删除或精简。

**五是**加强项目监管。新增加了设立复建保证金监管账户、明确监管协议主体、项目退出机制等措施，全面加强监督管理。

　　二、主要依据

　　（一）《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例

　　（二）《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）

　　（三）《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（省政府令第279号）

（四）《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）

（五）《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）

（六）《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）

　　 （七）《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）

（八）《转发省国土资源厅关于改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）

（九）广东省国土资源厅关于“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）

　　三、主要内容说明

　　按照问题导向，精简文字的要求，结合实际情况整合删减了部分条款，由原办法九章七十二条调整为八章六十六条，篇幅从43页精简到26页。主要内容有：

　　（一）对篇章顺序进行调整优化。结合《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（省政府令第279号），参考其他地市做法，按照项目流程，重新顺理出规划与计划管理、用地管理、项目实施、收益分配、鼓励和保障措施、监督管理等6个章节。

（二）删除与实际工作推进要求不适用或重复性的条款。总结近年项目推进情况，删除村民复建量核定等操作性不强的条款。删除相关政策已有规定的条款，如标图建库省、市已出台了明确入库要求和标准等。同时将原有附件删除，改为由市自然资源局调整优化后另行下发。

（三）完善支持连片改造及工改工措施。结合《河源市产业园区用地整治提升行动工作》，降低“工改工”的准入门槛，明确“工改工”奖补要求及流程，提出“工改工”资金来源；对于旧村庄、旧城镇连片改造项目，进一步明确土地规划调整、土地置换、混合开发等措施的操作。

（四）完善项目全过程监管制度。在准入监管方面，明确“三旧”改造应先标图入库和纳入“三旧”改造年度计划，加强改造节奏管控，对未列入年度计划项目，不得进展前期招商等活动。在过程监管方面，要求限期签订项目实施监管协议。在批后监管方面，明确要求按照约定实施改造活动，对未按约定实施改造的，限期整改，逾期未整改的，可撤销其批复，并对失信行为实施联合惩戒。

（五）补充实际工作中需要给予支持的措施。对于难以在改造主地块平衡的旧村庄、旧城镇，提出与储备地块、其他用地、留用地统筹平衡的政策；提出可以采取区片市场评估价，结合改造主体的改造成本确定地价，允许采取等价物业替代收取地价款。鉴于旧城镇改造项目难度与旧村庄改造难度相当，因此地价款方式亦调整为一样。对于全面改造项目，当达到一定比例下，项目无法继续协商一致时，可以申请政府调解、政府裁决以及部分可以依法实施征收。鼓励“三旧”改造项目配建城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建筑，可以在成本核定上给予上浮，以及可以综合考虑相应建设成本等因素确定政府应收地价款。

（六）修改了部分表述。按照国土空间规划体系标准，将“城市总体规划”“土地利用总体规划”“控制性详细规划规划”修改为“国土空间总体规划”“国土空间详细规划”等。