河源市“三旧”改造地块标图入库动态调整工作指引(征求意见稿)

为规范我市“三旧”改造地块标图入库动态调整工作，根据《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）、《广东省国土资源厅关于进一步做好“三旧”改造地块数据库管理工作的通知》（粤国土资〔2018〕99号）等要求，制定本工作指引：

一、标图入库标准

（一）一般要求。拟改造地块符合以下条件的，可按规定纳入“三旧”改造标图入库范围：

1. 符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）。

2.第二次全国土地调查（以下简称“二调”） 和最新的土地利用现状变更调查认定为建设用地。

3.2009年12月31日前已建设，上盖物基底面积占入库地块面积比例达30%以上。上盖物不包括隧道、桥梁、高架路、立交桥、硬化路面、铁路轨道、露天停车场、蓄水池、沼气池、污水处理池、油罐、户外体育设施、堆场、大棚、绿地、地下建筑以及可移动的临时建筑物等。

4 .不属于已认定的闲置土地，或者虽然认定为闲置土地，但已处置完毕。

5.以宗地为基本单元。有合法用地手续的，以用地批文（按项目报批）、土地划拨决定书、土地出让合同、建设用地批准书、不动产权证（土地使用权证）确定的宗地范围为基本单元入库；无合法用地手续的，按历史用地协议约定的用地范围、违法用地处罚决定书（具有宗地范围，且处罚时间在2009年8月27日之前）、规划功能单元、道路、河流及产权边界等因素合理确定入库范围。

（二）特殊情形处理。符合以下特殊情形的，可按规定纳入“三旧”改造标图入库范围：

1.“二调”或最新的土地利用现状图认定为非建设用地，如符合“一般要求”的第3、4、5项，不涉及复垦且确需改造建设的，落实建设用地规模后可标图入库。

2.属于相关主管部门认定的生态修复类改造项目，规划用途为非建设用地的，如符合“一般要求”的第2、3、4、5项，可标图入库。

3.属于经批准的改造方案确定的边角地、夹心地、插花地（下称“三地”）或纳入“三旧”改造项目整体利用的其他用地，如符合“一般要求”的第1、4项，可单独或与主体地块（需符合入库要求）一并标图入库，不受上盖物占地比例的限制。

4.入库地块的上盖物占地比例符合相关规划条件或行业用地标准规定的下限，或依据相关详细规划改造后用于教育、医疗、养老、体育等公益性项目以及工业改造升级项目，可不受上盖物占地比例限制。

5.拟入库地块上盖物占地比例不足30%的，经原土地权利人自愿申请，可按照2009年12月31日前上盖物占地面积除以30%计算可标图入库的用地面积，标图入库部分须包含现有上盖物，并依据相关规划合理确定入库地块具体范围。

6.属于位置相邻（可以间隔道路、沟渠、河流等线状地物，但不得间隔其他宗地）的多宗地（两宗或两宗以上）可整体标图入库，整体核算上盖物占地比例，入库后须由同一改造主体整体实施改造。旧村庄整村改造项目涉及多宗地整体入库的，可不受位置相邻要求的限制。

7.通过与“三旧”用地空间位置互换纳入改造范围的其他存量建设用地，如符合“一般要求”的第1、4项，可单独或与主体地块一并标图入库，不受上盖物占地比例的限制。拟置换的原“三旧”用地不得按照“三旧”改造有关政策实施改造。

8.通过使用“三旧”用地复垦产生的规模或指标而纳入改造项目整体利用的非建设用地，在办理转用手续后，可标图入库，不受上盖物占地比例的限制。

(三)入库后删减图斑要求。因市场、规划或者权利人不同意改造的原因，十四五期间无法改造的项目，由各县区提供删减原因的说明后可以进行删减，但已按“三旧”改造完善用地手续，享受“三旧”改造相关政策优惠，或已计入往年改造成效统计的地块均不得删减。

二、入库及调整流程

（一）入库申请。土地原权利人或其他市场主体拟实施改造的地块，原权利人（土地所有权人、使用权人或者经其同意的实际用地人）或其委托的市场主体需向县区自然资源主管部门提出入库申请。

政府主导实施改造的地块或未享受“三旧”政策但符合成效统计的地块，可由县区自然资源主管部门提出入库申请。

（二）审核与备案。县区自然资源主管部门组织地块入库申报材料，通过广东省土地管理与决策支持系统进行在线申报。市自然资源局将根据项目具体情况，组织相关科室给予会审或审核，通过后即在广东省土地管理与决策支持系统自动备案。

对于属于特殊情况申报的地块，县区自然资源主管部门应独立组卷并按要求进行说明和论证，经市“三旧”改造项目会审工作小组会审通过后纳入“三旧”改造标图入库范围。

（三）公告。已入库地块的图斑编号、用地面积、坐落位置等信息纳入政府信息主动公开范围，分别在市和属地县区自然资源部门门户网站予以公开，接受公众查询和社会监督。

三、其它要求

(一)各县区自然资源主管部门要高度重视“三旧”改造地块动态调整工作，加强组织、协调和沟通，落实专人负责。涉及新增入库的地块，各县区应对拟入库地块的改造意向及实施可能性进行研判，对近期拟实施的项目初审后上报;对研判在2年内难以实施的项目，应先给予初审和做好相应的标注，待项目拟实施时直接上报。各县区对拟入库信息的真实性、准确性、合规性进行初审，并对初审结果负责。

（二）标图入库是项目享受“三旧”优惠政策的前提，但入库批复不等同于项目资格认定和项目实施的批复，项目实施时应按规定纳入年度计划和取得改造实施方案批复。

（三）对在标图建库工作中弄虚作假、以权谋私的，按规定追究相关负责人的责任。

（四）自本通知印发之日起实施，有效期至20XX年XX月XX日。原《河源市自然资源局关于印发河源市“三旧”改造数据库动态调整工作指引的通知》（河自然资发〔2019〕207号）自动废止。

附件：1.申请材料清单

 2.申请笵本

附件1：申请材料清单

1.1 申请资料清单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **材料名称** | **纸质件要求** | **电子件要求** | **其他要求** |
| **格式** | **大小** |
| 1 | “三旧”改造标图入库申请表 | 原件 | PDF | 不限 | 涉及农村集体土地的，需由相应的农村集体经济组织加具意见。 |
| 2 | 入库地块矢量数据 | - | SHP | <20M | 1.数据格式：ArcGIS的shapefile矢量数据，面状图层，包含cpg、shp、shx、dbf、prj五个格式文件。2.数据命名：规则如下：D+行政区划代码（6位）+SJ+时间（年月6位）+G+SJGZTB。3.数据属性字段完整及内容正确：数据属性字段共27个，具体参考附表《“三旧”改造地块图斑属性结构表》。 |
| 3 | 权属证明材料 | 原件/复印件 | PDF | 不限 |  |
| 4 | 入库地块属于特殊情形的，需提供证明材料 |  | PDF | 不限 | 属于特殊情形2的，提供生态修改项目主管部门认定文件；属于特殊情形3的，提供改造方案及批准文件；属于特殊情形4的，视情形提供原地块规划许可证、供地合同（含规划条件）、行业用地标准、拟改造地块的控制性详细规划法定图则；属于特殊情形5的，提供位置示意图，标注原地块用地范围和入库地块用地范围；属于特殊情形6的，提供多宗地权属证明文件；属于特殊情形7的，提供改造地块与“三旧”用地空间位置互换的批准文件；属于特殊情形8的，提供非建设用地转用手续批准文件。 |
| 5 | “三旧”改造地块缩小（删减）原因说明表 |  | PDF | 不限 | 涉及已入库地块缩小、删减的，需提供。 |

1.2“三旧”改造地块图斑属性结构表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **字段名称** | **字段代码** | **字段类型** | **字段长度** | **小数位数** | **是否必填** | **值域** |
| 1 | 要素代码 | YSDM | Int | 10 |   | 是 | 2009010001 |
| 2 | 行政区划代码 | XZQDM | Char | 6 |   | 是 | 见GB/T2260 |
| 3 | 图斑编号 | XMDKBH | Char | 11 |   | 是 | 注1 |
| 4 | 细分编号 | XFBH | Char | 2 |   | 否 | 1、2、3、4、…… |
| 5 | 细化分类 | XHFL | Char | 14 |   | 是 | 注2 |
| 6 | 历史文化保护备注 | LSWHBHBZ | Char | 20 |   | 否 | 注3 |
| 7 | 历史文化保护类别 | LSWHBHLB | Char | 20 |   | 否 | 注3 |
| 8 | 历史文化保护等级 | LSWHBHDJ | Char | 20 |   | 否 | 注3 |
| 9 | 计划改造年份 | JHGZNF | Char | 4 |   | 否 | YYYY |
| 10 | 改造类型 | GZLX | Char | 20 |   | 是 | 旧城镇/旧厂房/旧村庄 |
| 11 | 座落单位名称 | ZLDWMC | Char | 60 |   | 是 | 注4 |
| 12 | 权属单位名称 | QSDWMC | Char | 60 |   | 是 | 注4 |
| 13 | 用地面积 | YDMJ | Double | 15 | 1 | 是 | 注5 |
| 14 | 其中国有面积 | GYMJ | Double | 15 | 1 | 是 | 注5 |
| 15 | 其中集体面积 | JTMJ | Double | 15 | 1 | 是 | 注5 |
| 16 | 其中农用地面积 | NYDMJ | Double | 15 | 1 | 是 | 注5 |
| 17 | 其中合法用地面积 | HFYDMJ | Double | 15 | 1 | 是 | 注5 |
| 18 | 现土地用途 | TDYT | Char | 60 |   | 是 | 注6 |
| 19 | 土地规划用途 | GHYT | Char | 60 |   | 是 | 注7 |
| 20 | 拟改造土地用途 | NGZYT | Char | 60 |   | 否 | 注8 |
| 21 | 是否编制规划 | SFBZGH | Char | 2 |   | 是 | 注9 |
| 22 | 删减地块 | SJDK | Char | 2 |   | 是 | 是/否 |
| 23 | 删减原因 | SJYY | Char | 100 |   | 否 | 注10 |
| 24 | 备注 | BZ | Char | 100 |   | 否 | 注11 |
| 25 | 情况说明 | QKSM | Char | 100 |   | 否 | 注12 |
| 26 | 难以改造原因 | NYGZYY | Char | 100 |   | 否 | 注13 |

注1：前6位为行政区划代码，后5位为地块图斑顺序编号，同一县级行政单位内地块图斑编号不能重复。

注2：细化分类填写内容包括：综合整治类、功能改变类、拆除重建类、生态修复类、局部加建类、历史文化保护类、基本完成改造类、非建设用地类共8种；其中生态修复类和非建设用地类需同时填写“备注”信息。

注3：文化保护二级类填写内容包括：历史文化街区、历史风貌区、历史建筑、文化建筑共4种。

注4：权属单位名称、座落单位名称为图斑的权属及座落，如有多个权属或座落单位的，在每个名称中间用英文逗号隔开。

注5：指图斑多边形边界内部的平面面积（如图斑含岛、孔，则扣除岛、孔的面积），单位平方米。

注6：参照土地利用地类图斑的地类名称填写。如有多种地类的，在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注7：参照土地利用总体规划用途填写。如有多种用途的，在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注8：参照《土地利用现状分类》GB/T 21010-2007二级分类中文名称填写。如有多种地类的，在每个地类名称中间用英文逗号隔开。

注9：利用“三旧”改造规划确定的地块范围进行标绘的，填“是”；利用“三旧”改造项目地块调查摸底范围进行标绘的填“否”。

注10：各地根据欲删减情况，对删减部分填写删减原因。

注11：若细化分类为“生态修复类”，备注中需填写具体的生态修复类类型，包括“泥砖房改造”、“两不具备村庄搬迁”、“田水路林村综合整治”、“城乡建设用地增减挂钩拆旧区”、“生态控制线内建设用地退出”、“江河湖泊退缩线内的现状建筑物拆除”、“建成区范围内改造为公园、开放绿地、美丽乡村等”；

若细化分类为“非建设用地类”，备注中需注明为何种类型：现状为非建设用地，但实地在2009年12月31日之前已建设使用并有上盖物；现状为非建设用地，实地在2009年12月31日之前未动工建设。

注12：情况说明填写内容包括“已完成、正在实施、不符合土地利用总体规划、不符合城乡规划、同时不符合土地利用总体规划和城乡规划、十三五期间难以实施改造”共6种，没有对应情况的可不填。

注13：若情况说明填写内容为“十三五期间难以实施改造”的，需填写“难以改造原因”，包括“主观意愿、市场原因、权属纠纷、其它”4种。

附件2：申请表格

范本1：××县（区）“三旧”改造标图入库申请表

（图班编号：　 细分编号： ） 单位：平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请事项 | □新增图斑□原有图斑范围扩大与缩小□原有图斑扩大分割□原有图斑属性修改 | 申请理由 |  |
| 申请地块基本情况 |
| 涉及权属单位 |  | 所属镇街 |  | 用地位置 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  |
| 用地手续情况 |
| 总面积 | 其中有合法用地手续 | 其中无合法用地手续 |
| 面积 | 用地行为发生的时间 |
| 用地行为发生1986年12月31日 | 用地行为发生1987年1月1日至1998年12月31日 | 用地行为发生1999年1月1日至2009年12月31日 |
|  |  |  |  |  |  |
| 土地性质 | 地类情况 | 拟改造年份 |
| 国有 | 集体 | 年份 | 建设用地 | 农用地 | 未利用地 |  |
|  |  | 2009年 |  |  |  |  |
| 最新年度 |  |  |  |
| 土地现状类型 | □旧村庄□旧城镇□旧厂房 | 拟改造方式 | □拆除重建类□功能改变类□综合整治类□生态修复类 | □局部加建类□历史文化保护类□基本完成改造类□非建设用地类 | 拟改造用途 |  |
| （涉及村集体土地需加意见）村（社区）意见签名（公章）： 年 月 日 | 县（区）自然资源主管部门初审意见签名（公章）： 年 月 日 |

备注：请根据地块实际情况在填报栏目的“□”中打“√”

范本2：××县（市、区）“三旧”改造标图入库

图斑缩小（删减）原因说明表

XX县（区）自然资源主管部门（公章）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块编号 | 细分编号 | 细分分类 | 用地面积（平方米） | 缩小（删减）原因 | 是否已按照“三旧”改造政策完善用地手续 |
| 1 |  |  |  |  |  | 是/否 |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 合计： |  | 折合约××亩 |  |