

东莞市推动产业结构调整 and 转型升级实施“三旧”改造土地管理暂行办法

(2009年3月10日东莞市第十四届
人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)

第一章 总则

第一条 为推动全市产业结构调整 and 转型升级,加快实施“三旧”(旧城镇、旧村庄、旧厂房)改造,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、国务院《促进产业结构调整暂行规定》、《广东省控制性详细规划管理条例》、《广东省实施〈土地管理法〉办法》、《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》等法律、法规和规章的规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 实施“三旧”改造,应当遵循“尊重历史、解放思想,节约集约、盘活资产,规划先行、统筹发展,政府引导、市场运作”的原则。

实施“三旧”改造,应有利于城市整体的空间转型;应合理确定总体开发强度,预留道路交通、社会公共服务设施和市政基础设施的用地空间,预留城市绿地和开放空间。

第三条 “三旧”改造的形式包括:

- (一) 转型企业明晰土地权属;
- (二) 建设用地改变用途;
- (三) 超占土地完善手续;
- (四) 单宗建筑拆建改造;
- (五) 成片拆迁改造。

前款第(一)项至第(四)项涉及有建筑物的,建筑物应当是在2008年5月28日(《东莞市在建违法建筑处理办法》实施之日)前已实际建成,且经建设部门检查符合建筑安全质量要求。

第四条 有下列情形之一的,不纳入“三旧”改造范畴:

- (一) 不符合土地利用总体规划、城镇总体规划、控制性详细规划,市域生态控制线规划的;
- (二) 不符合产业发展政策和行业发展规划的;
- (三) 土地权属有争议的;
- (四) 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土地权利的;
- (五) 其他不纳入“三旧”改造范畴的情形。

第五条 市政府成立推动产业结构调整转型升级实施“三旧”改造领导机构(以下简称领导机构),负责审定以下事项:

- (一) 是否属于本办法第三条、第四条规定的情形;
- (二) 建设项目实际建成时间(申请人举证,镇街城建办初核);
- (三) 企业注册登记时间以及经营范围(申请人举证,工商部门初核);
- (四) 其他需要审定的事项。

第二章 转型企业明晰土地权属

第六条 符合产业发展政策的转型企业，不改变土地原批准用途的，可按本章规定取得原已实际使用的已批建设用地使用权。

第七条 转型企业包括：

- (一) “三来一补”企业转为在莞登记注册的外商投资企业；
- (二) 个体工商户、个人独资企业和个人合伙企业等转为具备法人资格的经营实体；
- (三) 整合原有土地资产，组建企业集团或进行股份制改造的企业（含拟上市公司）；
- (四) 利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业的企业；
- (五) 符合产业发展政策的其他情形的企业。

第八条 企业转型前已实际使用已批集体建设用地，但建设用地使用权人仍登记为集体经济组织的，按以下规定取得建设用地使用权。

(一) 申请国有建设用地使用权的，应将原已批集体建设用地征为国有，再办理供地手续。

1、不改变原工业用途，于2006年8月31日之前（不含本数）实际建成的，经公示后可以协议出让方式供地；2006年8月31日之后建成的，建筑物作价与建设用地使用权一并进入土地市场公开交易。

2、不改变原经营性用途，于2002年7月1日之前（不含本数）实际建成的，经公示后可以协议出让方式供地；2002年7月1日之后建成的，建筑物作价与建设用地使用权一并进入土地市场公开交易。

(二) 申请集体建设用地使用权用于工业用途的，按照《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》办理，以协议出让方式供地。

《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》实施之前，建设用地使用权人已登记为非本集体经济组织的，参照上述规定办理。

第九条 国有划拨建设用地，依法准予转让的，由受让方办理出让手续，缴纳土地出让金。

以划拨方式取得土地使用权的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业的，土地用途和使用权人可暂不变更。

第十条 原挂靠镇（街）房地产开发企业的土地实际使用者，解除挂靠关系明晰土地权属的，按《关于对镇街下属房地产企业进行专项清理的通知》（东府办函[2007]222号）办理；原挂靠镇（街）和村（居）所办的其他公有制经济实体，解除挂靠关系明晰土地权属的，参照本办法第八条规定办理。

第十一条 因撤销、解散、合并或分立等原因注销企业登记，使建设用地使用权人发生变化的，按清算结果处理。企业破产的，按《中华人民共和国破产法》有关规定处理。

第十二条 企业转型且改变土地原批准用途的，按本办法第三章规定办理。

第三章 建设用地改变用途

第十三条 符合下列条件的集体建设用地改为经营性用途，按本办法第十四条、第十五条、第十六条规定办理：

- (一) 建设项目已实际建成；
- (二) 根据城镇规划调整或经依法批准改作经营性用途的；或者虽未经批准擅自改为经营性用途，但已接受相关部门依法处理的。

第十四条 本集体经济组织自用的已批建设用地，其土地用途可改为商业、旅游、娱乐、加油站等经营性用途，不纳入公开交易范围，不需补缴地价，但不得用作开发商品住宅项目。

第十五条 本集体经济组织自用的未经批准的项目用地申请经营性用途前，应当经有关部门依法处理并完善以下相关审批手续：

(一) 建设项目于 1999 年 1 月 1 日之前（不含本数）实际建成的，可按 1987 年实施的《土地管理法》规定办理。

(二) 建设项目于 1999 年 1 月 1 日之后实际建成的，按 1999 年实施的《土地管理法》办理农地转用手续。

第十六条 非本集体经济组织使用的已批集体建设用地改为经营性用途，必须按照《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》办理，建筑物作价与建设用地使用权一并进入土地市场公开交易；非本集体经济组织使用的未经审批的项目用地，应当参照本办法第十五条规定经有关部门依法处理并完善相关审批手续后申请公开交易。

按《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》取得的已批集体建设用地改变用途的，按流转合同约定办理。

第十七条 因实施“三旧”成片拆迁改造专项规划需对宅基地进行改造的，按本办法第六章规定办理。

第十八条 国有出让建设用地改为经营性用途的，应当经有关部门批准，签订出让合同变更协议或者重新签订出让合同，相应调整土地出让金，办理土地变更登记。

原出让合同对改变土地用途的处理方式另有约定的，按约定办理。

第十九条 国有划拨建设用地改为经营性用途的，应报经有关部门批准，办理出让手续，按照市场价补缴土地出让金。改为经营性用途并转让的，应报经有关部门批准，并在土地有形市场公开交易，按照市场价补缴土地出让金；低于市场价交易的，市政府行使优先购买权。

属于企业转制范围的，按企业转制规定办理。

第四章 超占土地完善手续

第二十条 建设项目超出原批准范围占用土地，经发改部门认定符合产业发展政策以及由国土部门实地勘察认定同时具备下列条件的，经有关部门依法处理后按本章规定完善用地手续：

(一) 已实际建成，且原批准土地与超占土地属于同一项目宗地，不可分割。

(二) 超占土地与原批准用地的土地所有权性质一致，土地用途一致，实际土地使用者一致。

第二十一条 超占土地未办理农地转用或征地手续的，按以下规定完善用地手续：

(一) 超占土地上的建筑物于 1999 年 1 月 1 日之前（不含本数）实际建成的，按 1987 年实施的《土地管理法》规定办理。

(二) 超占土地上的建筑物于 1999 年 1 月 1 日之后实际建成的，按 1999 年实施的《土地管理法》办理农地转用手续。

申请国有建设用地使用权的，同时办理征地手续，公示后以协议出让方式供地；申请集体建设用地使用权的，按照《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》办理，以协议出让方式供地。

第二十二条 超占土地已办理农地转用或征地手续的，按照本办法第二十一条第二款规定以协议出让方式办理供地手续。

第二十三条 超占土地原已依法批准为建设用地，视实际情况按转让或变更办理用地手续；涉及集体建设用地征为国有的，参照本办法第二十一条规定办理。

第五章 单宗建筑拆建改造

第二十四条 单宗已批建设用地，土地使用者不改变土地批准用途、批准面积自行拆建改造原建筑物，经规划部门批准提高容积率、建筑密度等规划要素，经建设部门检验符合建筑质量要求的，按以下规定报市国土部门办理用地手续，不再调整土地出让金、建设配套设施费：

(一) 国有建设用地，属于出让的，变更或重新签订出让合同；属于划拨的，重新核发划拨决定书。

(二) 集体建设用地，由本集体经济组织自用的，报市国土部门备案；非本集体经济组织依法使用的，土地使用者应与集体经济组织协商一致，变更或重新签订流转出让合同。

第二十五条 未建的已批经营性用地，申请提高容积率、建筑密度等规划要素的，应依法报经市规划部门批准。

第六章 成片拆迁改造

第二十六条 镇人民政府（街道办事处）应根据土地利用总体规划、城镇总体规划、控制性详细规划、市域生态控制线规划，划定“三旧”成片拆迁改造区域，编制“三旧”成片拆迁改造专项规划，征求公众意见，并经市规划部门审核后，报市城建工作领导小组批准，向社会公示。

镇人民政府（街道办事处）应根据“三旧”成片拆迁改造专项规划，编制具体拆迁改造项目方案，报市城建工作领导小组审定，向社会公示。

单位和个人均可向镇人民政府（街道办事处）提出具体拆迁改造项目方案编制建议。

第二十七条 具体拆迁改造项目方案的编制技术规程由市规划部门制定。具体拆迁改造项目方案必须明确改造后的土地用途及规划要素，必须包含拆迁改造范围内土地和房屋的权属调查和登记结果。

镇人民政府（街道办事处）应当组织当地国土、房管部门对具体拆迁改造项目范围内的土地和房屋开展权属调查工作。

第二十八条 市人民政府授权实施拆迁改造的机构或土地收储机构、镇人民政府（街道办事处）、集体经济组织，以及具备资质条件的其他单位，均可根据具体拆迁改造项目方案和本章规定参与“三旧”成片拆迁改造。

第二十九条 镇人民政府（街道办事处）可根据经批准的具体拆迁改造项目方案，通过招标方式确定具体拆迁改造项目拆迁单位。具体拆迁程序如下：

(一) 拆迁单位编制拆迁补偿方案，报镇人民政府（街道办事处）批准，向社会公示。

(二) 拆迁单位根据经批准的拆迁补偿方案与被拆迁人协商房屋拆迁、收回国有建设用地使用权、征收集体土地等有关补偿事宜，签订拆迁补偿协议，承担拆迁补偿。

(三) 拆迁单位备齐拆迁补偿资料，送国土、房管部门汇总，依法办理收地、征地手续，依法开展拆迁。

第三十条 拆迁单位按本办法第二十九条规定完成拆迁后，可按以下规定取得建设用地使用权。

(一) 项目用地符合划拨目录的，办理划拨手续。

(二) 项目用地应当有偿使用的，视具体情况以协议出让或公开交易方式办理供地手续。拆迁资格与拆迁范围内的建设用地使用权捆绑同步招投标的，视同公开交易方式办理供地手续。

拆迁单位前期投入的拆迁补偿成本可以折抵地价款。具体根据拆迁改造项目方案确定的总容积率、建筑密度和测定的楼面地价，计算应收总地价款；再根据总容积率分段折抵拆迁补偿成本：

- 1、容积率 2.0（含）以下部分，全额折抵。
- 2、容积率 2.0 至 3.0（含）部分，折抵 50%。
- 3、容积率 3.0 至 4.0（含）部分，折抵 20%。
- 4、容积率 4.0 以上部分，不再折抵。

(三) 拆迁单位必须根据经批准的“三旧”成片拆迁改造专项规划和具体拆迁改造项目方案代征代拆道路交通、市政、公建等公共用地，在项目取得建设用地使用权的同时，无偿交给政府使用。

市国土部门根据提供的公共用地面积按 1：1 比例换算为计容建筑面积，在应收总地价款中折抵代征代拆成本。

上述第（二）项和第（三）项折抵总额超过总地价款的，由市规划部门根据超额部分等量核增项目总容积率。

第三十一条 各集体经济组织可根据经批准的具体拆迁改造项目方案编制拆迁补偿方案，在本集体土地范围内组织拆迁。

完成拆迁后的集体土地，由集体经济组织统一安排使用。符合规划条件的，可由本集体经济组织自用或以流转方式用于经营性项目（商品住宅项目除外）。采取流转方式用于经营性项目的，应进入土地市场公开交易。

具备资质条件的其他单位参与集体土地上的具体拆迁改造项目的，具体操作程序参照本办法第二十九条规定执行。

第三十二条 按本办法实施的“三旧”成片拆迁改造，建设用地改造为农用地的，原建设用地可调整使用，并按改造为农用地面积的 20%奖励土地利用年度计划指标。

第三十三条 “三旧”成片拆迁改造范围内涉及农地转用的，土地利用年度计划指标由市政府优先安排。当地镇街土地利用年度计划指标可申请配额不足的，可由市国土部门向省申请周转指标解决。

第三十四条 “三旧”成片拆迁改造用地征缴的土地税费中市留成部分，由市财政部门制定具体返还办法。

第七章 法律责任

第三十五条 采取欺骗、隐瞒手段，骗取领导机构审核同意，将不符合条件的项目用地纳入本办法办理的，撤销其用地手续。

第三十六条 行政机关及其工作人员滥用职权，徇私舞弊，将不符合条件的项目用地纳入本办法办理的，撤销其用地手续，由监察部门依法予以行政处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第三十七条 采取威逼、恐吓或其他方式，违法强制拆迁的，由拆迁主管部门责令停止拆迁，追究有关人员责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第三十八条 市国土资源局、市城建规划局、市财政局等相关部门应当按照本办法的规定，结合各自的职责分别制定实施细则。

第三十九条 本办法由市国土资源局和市城建规划局按照各自的职责负责解释。

第四十条 本办法自公布之日起施行。

資料來源: 東莞市人民政府網站

<http://www1.dg.gov.cn/publicfiles/business/htmlfiles/cndg/s610/200903/135843.htm>