凤岗镇“三旧”改造实施意见

凤府办〔2011〕3号

　　为加快推进我镇“三旧”改造建设，确保“三旧”改造工作有序开展，根据《东莞市推动产业结构调整和转型升级实施“三旧”改造土地管理暂行办法》(已经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，东常〔2009〕3号)、《关于印发〈东莞市“三旧”改造实施细则(试行)〉的通知》(东府〔2009〕144号)等有关规定，结合我镇实际，特制定本意见。

　　一、“三旧”改造的条件

　　(一)符合《东莞市推动产业结构调整和转型升级实施“三旧”改造土地管理暂行办法》(东常〔2009〕3号)、《关于印发<东莞市“三旧”改造实施细则(试行)>的通知》(东府〔2009〕144号)等有关规定。

　　(二)改造地块纳入凤岗镇“三旧”改造专项规划和年度实施计划，同时纳入标图建库范围。

　　(三)改造地块符合控规或已编制了单元规划，改造方案已经镇人民政府和上级审批，或正在申报待批。

　　二、“三旧”改造补偿标准

　　(一)土地补偿标准。

　　凤岗镇“三旧”改造项目凡由非经营性用地转为经营性用地的，土地补缴出让金市返还镇村部分(不包含其他税费)按以下方式执行。

　　1、确保镇土地补偿收益为该改造项目批准建筑面积的170元/m2收取;

　　2、确保村土地补偿收益为该改造项目用地面积的420元/m2收取(若土地权属属村小组的，收取的420元/m2的土地补偿款，村委会提留不少于25%);

　　3、市返还部分若不能满足以上两点要求的，土地使用权利人应补足镇村土地补偿收益。

　　(二)拆迁补偿标准。

　　“三旧”改造拆迁补偿标准参照现行凤岗镇拆迁补偿方案执行。

　　三、“三旧”改造申办流程

　　(一)确定地块的改造方式，向镇政府报送改造计划，若属集体建设用地征为国有建设用地的，必须经属地村民代表大会或村民大会2/3成员表决同意并报经镇人民政府审批;

　　(二)完成土地权属及地类调查并向镇政府报送成果;

　　(三)不符合控规的需编制并向镇政府申报地块改造单元规划;

　　(四)编制并向镇政府申报地块改造方案;

　　(五)具体项目改造方案批准后，落实改造方案，办理建设用地规划批准书、用地预审或土地出让合同、项目立项和规划用地许可等手续。

　　四、本意见由凤岗镇“三旧”改造领导小组负责解释。

　　五、本意见自公布之日起实施。