**恩平市“三旧”改造实施办法（试行）**

（第二次征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为推进恩平市旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下简称“三旧”）改造工作，促进节约集约用地，提升城市更新水平，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）、《江门市人民政府关于印发<江门市市区“三旧”改造实施办法>的通知》（江府〔2021〕13号）、《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）、《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）以及《江门市推进三旧改造工作领导小组办公室关于印发〈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〉贯彻意见的通知》（江三旧办〔2018〕17号）等有关文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 “三旧”包括旧城镇、旧厂房、旧村庄。旧城镇是指城镇国有土地上需改造的旧房屋区域。旧厂房是指城乡建设范围内影响城乡合理功能及布局或因产业升级需改造的旧厂区。旧村庄是指城乡建设范围内需改造的旧村居（宅基地）区域。

本办法所称“三旧”改造，是指对旧城镇、旧厂房、旧村庄实施拆除重建、综合整治、局部改扩建、生态修复、历史建筑修缮等行为。

第三条 恩平市“三旧”改造工作领导小组负责统筹、协调、指导全市“三旧”改造工作，建立完善“三旧”改造工作机制，研究、制定和审议“三旧”改造配套政策制度。领导小组下设办公室（设在市自然资源局，以下简称“三旧”办），负责全市“三旧”改造工作的统一管理。

第二章 改造范围与标图建库

第四条 符合省有关政策规定，土地权属（权益）清晰无争议且属于下列情形的应列入相应的“三旧”改造范围：

（一）基础设施、公共服务设施亟需完善；

（二）环境恶劣或者存在重大安全隐患；

（三）现有土地用途、建筑物使用功能、产业布局影响国土空间规划实施；

（四）经市“三旧”改造工作领导小组认定应当改造的。

第五条 “三旧”改造用地应符合《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》（粤自然资函〔2021〕935号）标图入库要求。

第六条 “三旧”改造标图建库实行动态调整。市自然资源局负责受理本辖区内新增、调整和删减“三旧”改造地块的申请，按照相关规定初审后，报上级自然资源部门审查。

第三章 规划与计划管理

第七条 实施“三旧”改造应编制“三旧”改造专项规划、年度实施计划、国土空间详细规划、项目改造方案。通过编制“三旧”改造专项规划明确“三旧”改造重点区域和范围、改造方向、目标、时序、总体规模和改造策略，指导改造单元的划定；通过制订年度实施计划进行计划管理，调控改造的节奏和时序，有序推进实施；通过编制国土空间详细规划确定改造单元的各项规划指标；通过组织编制项目改造方案指导项目用地报批、供应及后续监管等。

第八条 市自然资源局会同相关部门组织编制我市“三旧”改造专项规划，经市政府批准后实施。“三旧”改造专项规划作为“三旧”改造单元划定和规划编制的依据。

第九条 市“三旧”办根据上级下达的“三旧”改造任务及“三旧”改造专项规划总体要求编制“三旧”改造年度实施计划。

第十条 “三旧”改造单元是指空间界线合理、主体功能明确、设施配套合规、经济效益平衡、整体推进可行的若干连片地块组成的改造区域。

市自然资源局会同属地镇（街）政府和意向改造主体，根据“三旧”改造需要提出改造单元划定的建议方案，以及改造单元范围内国土空间详细规划编制或修改的建议方案，对改造目标、改造模式、公共设施、利益平衡等方面提出具体要求，报市人民政府批准。

第十一条 改造方案由自然资源部门组织编制。申请自行改造的，申请人应提交自行编制的“三旧”改造方案，并阐明符合自行改造条件的理由。采用公开方式确定改造主体的，由市“三旧”办组织编制“三旧”改造方案。“三旧”改造方案经“三旧”改造工作领导小组联席会议审议通过后，报市人民政府批准。

第十二条 供地方案由市自然资源局按其编制时土地市场价格编制，经市建设用地会审工作领导小组会议集体决策审议通过，报市人民政府批准。供地方案、监管协议在土地供应阶段同时审批，“三旧”改造项目供地时应同时签订监管协议，作为土地出让合同附件用于项目实施和监管，与土地出让合同具备同等法律效力。

监管协议是改造主体与镇（街）政府本着自愿、诚实、守信的原则，按照相关政策规定以及相关规划要求，为明确具体监管措施及改造主体的责任义务签订的协议。主要内容包括：土地利用（置换）方式、建设模式、开发时序、公建配套、环保要求、文物保护、拆迁补偿安置方案等。监管协议签订后送自然资源、住房和城乡建设、生态环境、文化广电旅游体育等相关部门共同实施监管。

第四章 改造项目的实施

第一节 旧厂房改造

第十三条 旧厂房改造模式可分为两种：

（一）政府主导，由政府通过征收、收回等方式对改造项目范围内用地进行整合，并通过招标、拍卖、挂牌等公开出让方式确定土地使用权人实施改造（非经营性用地和公共设施类用地，可通过协议出让或者划拨方式）。

（二）自行改造，包括以下情形：

1.改造项目范围内单一权利人对其用地实施改造；

2.改造项目范围内全部权利人通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式将房地产的相关权益转移到单一主体后实施改造。

3.旧厂房改造涉及集体用地的，农村集体经济组织通过交易平台公开选取市场合作改造主体实施改造。

第十四条 原属划拨性质的旧厂房改造，须先补办出让手续缴纳土地出让价款后方可实施改造。

第十五条 旧厂房可自行或公开改造为商业、旅游、娱乐用途，按土地出让价款的35%拨付给原权利人作为补偿。

第十六条 旧厂房改造为教育、科技、医卫慈善、文化、体育用途的，需按改造后用途重新核缴土地价款。

第十七条 旧厂房保留工业用途提高容积率但不延长使用年限的，不需增缴土地出让价款。

第十八条 集体工业用地转为国有工业用地出让的，属集体经济组织自行搬（拆）迁的，按不低于土地出让价款95%（含95%）的比例拨付给原集体经济组织。

第十九条 属市、镇（街）全资国有企业的旧厂房用地改造为含住宅用途的，可采取自行改造的方式实施，按土地出让价款的20%拨付给原权利人作为补偿。

第二十条 旧厂房采取公开出让方式改造为含住宅用途项目的，由自然资源局会同财政部门将土地出让价款按以下标准拨付给原权利人作为补偿：容积率2.0以下（含）部分，拨付比例为60%；容积率2.0至2.5（含）部分，拨付比例为40%；容积率2.5以上部分，拨付比例为10%。因政府限价竞配建的建筑面积，按上述拨付分配比例以实物方式补偿给原权利人。

第二十一条 涉及将旧厂房土地用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的，要将不低于项目用地总面积15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建设。对于改造地块所在的国土空间详细规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按相关规定处理，土地价款全额归政府。

第二节 旧城镇改造

第二十二条 旧城镇改造模式可分为以下两种：

（一）政府主导，由市人民政府按照签订的拆迁补偿协议落实补偿后，依法组织土地供应工作。

（二）自行改造，包括以下情形：

1.改造项目范围内单一权利人对其用地实施改造；

2.改造项目范围内全部权利人通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式将房地产的相关权益转移到单一主体后实施改造。

第二十三条 政府主导的旧城镇改造项目由所在镇（街）政府负责组织制订征收补偿安置方案。旧城镇改造征收补偿安置政策和标准按照国有土地上房屋征收有关政策和标准执行。

第二十四条 旧城镇改造项目可采取协议出让或公开出让方式实施改造。旧城镇改造项目土地出让价款的84%拨付给改造主体作为补偿。

第三节 旧村庄改造

第二十五条 旧村庄改造是指对“城中村”、“园中村”、“空心村”等在内的旧村居（宅基地）进行改造的行为，旧村庄以集体建设用地为主，用途以宅基地为主，也包括村属学校、巷道、晒场、村办公用房等村公共设施用地。改造范围内混含旧城镇、旧厂房、“三地”、“其他用地”的，旧村庄改造面积占总改造面积70%或以上的，整体视同旧村庄改造，可协议出让给改造主体。旧厂房权属历史及现状均属于该村集体方可纳入混含范围。旧城镇、旧厂房、“三地”、“其他用地”合计面积不超过总改造面积30%。

第二十六条 旧村庄全面改造模式可分为以下三种：

（一）政府主导。由政府征收和整理的，整理的土地纳入储备后实施公开出让或用于市政公用设施建设，农村集体经济组织不参与土地出让收益分成。

（二）自主改造。由农村集体经济组织根据批准的改造方案自行拆迁补偿安置，农村集体经济组织或其全资子公司可申请以协议出让方式获得地块实施改造。

（三）合作改造。由农村集体经济组织通过交易平台公开招投标引进合作企业实施改造。

第二十七条 对于以拆除重建方式实施的旧村庄改造项目，因用地和规划条件限制无法实现资金平衡的，可整合本村权属范围内符合土地利用总体规划和城市总体规划的村集体留用地及其他建设用地，用于复建安置或公共设施建设。

第二十八条 旧村庄改造项目的改造主体需委托有测绘资质的机构开展基础数据调查工作，调查项目范围内土地、房屋、人口、经济、产业、文化遗存、公建配套及市政设施等现状基础数据，并经市自然资源主管部门审核后公示，公示无异议后作为编制项目改造方案的依据。

第二十九条 旧村庄改造项目，属集体经济组织自行搬（拆）迁的，土地出让价款的95%返还给原集体经济组织。

第五章 用地审批

第三十条 纳入“三旧”改造专项规划改造范围，符合国土空间规划且已使用、但没有办理合法用地手续的建设用地，按以下情况分别处理：

（1） 用地行为发生在1986年12月31日之前的集体建设用地，因改造需要必须征收为国有建设用地的，参照旧村庄集体建设用地转为国有建设用地方式办理。

（2）用地行为发生在1987年1月1日至1998年12月31日期间的，依照1988年修订的《土地管理法》的相关规定，落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续。

（3）用地行为发生在1999年1月1日至2009年12月31日期间的，依照1998年修订的《土地管理法》的相关规定，落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续。

第三十一条 村集体性质的旧厂房可按旧村庄改造途径报批完善和转为国有建设用地手续；在满足旧村庄改造需要的前提下，其余可单独实施改造，执行旧厂房改造政策。

第三十二条 “三旧”改造中的“三地”，涉及土地征收的，经农村集体经济组织表决同意，可不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。对于连片改造中不符合土地利用总体规划的“三地”，可申请修改土地利用总体规划。

第六章 鼓励措施

第一节 产业发展及建设方面

第三十三条 纳入“三旧”改造范围，具有合法用地手续的工业用地，改造后用于兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创业创新平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市人民政府批准，可享受按原用途使用的5年过渡期政策。5年过渡期满后，经市人民政府批准，可按新用途办理用地手续。若项目无法继续经营，原用地单位可按原用途保留使用土地。

第三十四条 对于纳入标图建库范围，以保留原建筑物主体或采取加建扩建、局部拆建、完善公建配套设施、改变建筑使用功能等方式实施的微改造项目，优化规划、用地、建设、消防、商事登记等行政审批手续办理流程，提高审批效率。

第三十五条 对已完成区域评估的连片改造村级工业园、工改工等项目，在符合区域评估报告使用条件下，不再要求单个改造项目进行压覆重要矿产资源、节能、环境影响、地质灾害危险性、地震安全性等相关评估。

第三十六条 “三旧”改造项目涉及的设计、监理、安装、测绘、施工图审查、建设项目环境影响咨询等经营服务性收费，鼓励按收费标准最低限收取。

第二节 财政和税收方面

第三十七条 实施“三旧”改造要优先选择工矿企业棚户区、城市危旧房、城镇老旧小区改造，执行“三旧”改造优惠政策。“三旧”用地经规定程序纳入棚户区改造范围的，享受棚户区改造优惠政策。

第三十八条 同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担拆迁改造工作的，属于政府征收（收回）房产、土地并出让的行为，按相关税收政策办理。

第三十九条 “三旧”改造项目涉税管理按照《广东省“三旧”改造税收指引》的规定办理。

第三节 司法方面

第四十条 鼓励社会组织设立第三方调解服务机构，充分发挥社会组织参与三旧改造纠纷调解。因“三旧”改造发生土地权属争议的，由属地镇（街）政府依法及时处理；因征地补偿安置、国有土地上面的房屋征收、建筑施工等发生纠纷的，要引导当事人通过以调解为基础的多元处理方式妥善解决；原权利人就旧村庄是否实施改造、搬迁补偿安置等重大事项未能达成一致意见的，由村集体提交村民大会或者村民代表大会讨论决定。

第四十一条 对由市场主体实施且“三旧”改造方案已经批准的拆除重建类改造项目，特别是原有建筑物存在不符合安全生产、城乡规划、生态环保、建筑结构安全、消防安全要求或妨害公共卫生、社会治安、公共安全、公共交通等情况，原权利主体对搬迁补偿协议不能达成一致意见的，原权利主体均可按照省有关政策文件的规定申请政府裁决。市场主体也可在符合《关于印发江门市“三旧”改造中关于土地、房屋征收的工作指引的通知》（江三旧办〔2019〕1号）的要求下，可提请项目所在属地镇（街）政府介入启动征收与补偿程序，完成项目的部分拆迁工作。

第七章 监督管理

第四十二条 按照谁污染谁负责原则，土壤污染责任人负有实施土壤污染风险管控和修复的义务，其中风险管控和修复包括土壤污染状况调查和土壤污染风险评估、风险管控、修复、风险管控效果评估、修复效果评估、后期管理等活动。土壤污染责任人变更的，由变更后承继其债权、债务的单位或者个人履行相关土壤污染风险管控和修复义务并承担相关费用。土壤污染责任人无法认定的，土地使用权人应当实施土壤污染风险管控和修复。土壤污染责任人不明确或者存在争议的，按照《建设用地土壤污染责任人认定暂行办法》或《农用地土壤污染责任人认定暂定办法》的规定进行认定。

第四十三条 落实省、市批后监管的要求，项目改造方案应包含监管目标、监管主体等内容，在项目供地获批同时签订监管协议，明确具体的权利义务监管责任。对于改造主体不依规依约实施改造的，市“三旧”办、镇政府（街道办事处）应责令改造主体限期整改，拒不整改的可由原批准单位撤销改造方案和用地规划批复，并将企业失信行为纳入信用记录向社会公布，依法限制改造主体及其关联单位参与其他“三旧”改造项目。

第四十四条 对于市场主导的拆除重建类改造项目，少数原权利主体不同意改造，但市场主体与多数原权利主体达成搬迁补偿协议，且同意改造的原权利主体比例符合省有关政策文件规定的，该市场主体可申请将项目转为由政府主导的方式推进。市“三旧”办、镇政府（街道办事处）可在现有工作基础上继续推进土地、房产征收（收回）工作，并对经核定的市场主体前期投入的拆迁补偿予以合理补偿。

第四十五条 健全项目退出机制。对未按照改造方案和供地文书确定的开竣工时间、土地用途、开发强度等实施改造的，取消“三旧”改造相关优惠政策，并按《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）等规定实施处罚；对拆除重建或者新建部分构成闲置土地的，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）处理；对以“三旧”改造为名骗取完善历史用地手续的，一经查实，严肃依法处理。

第八章 附则

第四十六条 “三地”，是指符合国土空间详细规划但单个地块无法单独出具规划要点、无法单独标图入库，因成片改造需要与主体地块一并纳入改造项目进行整体利用，单块面积小于3亩，累计面积不超过主体地块总面积10%的边角地、夹心地、插花地。

边角地，是指被“三旧”用地与建设规划边沿或者线性工程控制用地边沿分隔的地块。

夹心地，是指被“三旧”用地包围或者夹杂于其中的地块。

插花地，是指与“三旧”用地形成交互楔入状态的地块。

第四十七条 “其他用地”，是指除“三地”以外，在旧村庄改造项目中，位于该村集体权属范围内、符合国土空间详细规划、无法单独标图入库，因成片改造需要与主体地块一并纳入改造项目进行整体利用的地块。

第四十八条 本办法施行之日前项目改造方案仍未获批准的，须重新申请，原已出具的“项目认定”不再作为“三旧”改造文件依据。

第四十九条 本办法施行之日前项目改造方案已批准但未出具规划条件的，须补充完善改造方案并按本办法实施。

第五十条 本办法施行之日前已出具规划条件且未完成供地的，依据有效的规划条件可办理供地并按本办法规定签订监管协议。本办法施行之日起1年内仍未完成供地的须按照有关规定补充完善项目改造方案后按本办法实施改造。

第五十一条 本办法由市自然资源局负责解释,自印发之日起施行，有效期5年。本办法实施期间，如与国家和省出台的新规定不一致的，应相应修订；未及时修订的，按国家和省的规定执行。

附件：1.“三旧”改造项目报批流程图；

2.“三旧”改造方案（模板）。

“三旧”改造项目报批流程图

附件1：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ①标图建库：纳入三旧改造专项规划，在省标图建库中备案，明确2009年12月31日前有地上建筑物（“工改工”除外） | |  | | --- | |  | | 可申请标图建库实时调整 |
|  |  |  |
| ②申请项目认定 |  |  |
|  |  |  |
| ③土地权属调查 |  |  |
|  |  |  |
| ④组织编制、审批国土空间详细  规划（或改造项目单元规划） |  |  |
|  |  |  |
| ⑤编制、审批改造方案 |  | 由自然资源部门组织编制 |
|  |  |  |
| ⑥完善用地审批 |  | 土地权利人申请，市自然资源局组织材料，报有批准权机关审批 |
|  |  |  |
| ⑦纳入三旧改造年度实施计划 |  |  |
|  |  |  |
| ⑧制定规划条件 |  | 由自然资源部门依据国土空间详细规划制定 |
|  |  |  |
| ⑨项目供地 |  | 由自然资源部门制定供地方案，以市场原则、集体决策和公示程序执行，按自然资源土地审批制度审批 |
|  |  |  |
| ⑩实施批后监管 |  | 由改造主体与属地镇（街）政府签订监管协议 |

附件2：

xx (项目名称）“三旧”改造方案（模板）

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划（如有）和年度实施计划（如有），我司（市、镇）拟实施XX (项目名称），对位于XX(用地位置）的旧厂房／旧城镇／旧村庄用地进行改造。改造方案如下 ：

一、改造地块基本情况

**（一）总体情况。**结合实际说明改造项目地块位置、总面积、区位条件、人居环境、节约集约用地、产业发展等情况，对实施改造的必要性、合理性等进行评价。

**（二）土地现状情况。**改造项目主体地块XX公顷，纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”) XX公顷、其他用地XX公顷、征地留用地XX公顷、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地XX公顷、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地XX公顷。

改造地块现状为建设用地 XX公顷、农用地XX公顷、未利用地XX公顷。按权属划分，涉及XX ( 农村集体经济组织）属下的集体土地XX公顷（建设用地XX公顷、农用地XX公顷、未利用地XX公顷），XX ( 单位）属下（或实际使用）的国有土地XX公顷（建设用地XX公顷、农用地XX公顷、未利用地XX公顷）。其中，改造主体地块现状为建设用地XX公顷、 农用地XX公顷、未利用地XX公顷，为XX ( 农村集体经济组织）属下的集体土地／（单位）属下（或实际使用）的国有土地，实地在 2009年12月31日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造项目主体地块现用途为XX ,为XX (单位）自XX年XX月开始使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续／无合法用地手续或施工报建手续，现有建筑面积XX平方米，容积率为XX , 年产值为XX万元（结合实际说明改造前土地产出情况 ）。该地块目前已拆除建筑面积XX 平方米。

**（三）标图入库情况。**该改造项目主体地块XX公顷土地已标图入库，图斑号为XX 、XX 。纳入改造范围整体利用的“三地”XX 公顷、其他用地XX公顷、征地留用地XX公顷，与原“三旧”用地进行置换的存量建设用地XX公顷，使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地XX公顷，待改造方案批准后按规定标图入库。

**（四）规划情况。**改造项目地块XX公项土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划），符合“三旧”改造专项规划（如有），符合详细规划（“三旧”改造单元规划、控制性详细规划或村庄规划），在详细规划中安排为XX用地。（若不符合详细规划的表述为：XX公顷土地不符合XX 规划（详细规划名称），需一并办理详细规划调整审批手续。）（结合实际说明 ）

二、改造意愿及补偿安置情况

**（一）改造意愿情况。**XX (单位）已按照法律法规及XX市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人的意见，并经全部原权利人同意/XX比例的原权利人同意。

（涉及农村集体土地的需表述）XX (单位）已按照法律法规及XX市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求XX农村集体经济组织和农民的意见，并经该农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。

**（二）补偿安置情况。**XX (单位）已制定补偿安置方案，明确采取XX、XX等方式对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准为XX。截至XX年XX 月XX日，XX ( 单位）已与原权利人（或XX比例的原权利人）就补偿安置等事项签订协议，并支付补偿款XX万元，提供了安置房总面积XX平方米。（涉及征收土地的需增加补偿安置方案按规定进行公告情况的表述 ）。

**（三）开展社会稳定凤险评估情况。**

（涉及征收土地的需表述）改造地块涉及征收土地XX公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。根据社会稳定风险评估结果，主要存在XX 、XX风险，其中，XX风险的防范或化解措施为XX，责任主体为XX (单位），协助单位为XX (单位）。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于XX类型（全面改造、微改造、混合改造 ），拟采取XX 改造模式（政府收储模式、政府统租模式、政府综合整治模式、政府与市场合作改造模式、农村集体自行改造模式、村企合作改造模式、企业自改模式、企业收购改造模式、单一主体归宗改造模式等），由XX (单位）作为改造主体／拟通过XX公开方式确定改造主体。

（全面改造的需表述）该项目用地拟由XX 单位／通过公开方式确定的改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地XX 公顷，拆除建筑面积XX平方米，新建建筑面积XX平方米，用于XX用途，容积率为XX; 实施生态修复、土地复垦用地XX公顷，完成验收后以XX方式交由XX单位管理使用。

（微改造的需表述）该项目用地拟由XX 单位／通过公开方式确定的改造主体实施微改造，整饰修缮、改变功能、完善公共配套设施建筑面积分别为XX平方米、XX平方米、XX平方米，改造完成后以XX方式交由XX单位管理使用。

（混合改造的需表述）该项目用地拟由XX单位／通过公开方式确定的改造主体实施混合改造，其中，实施拆除重建用地XX 公顷，实施生态修复、土地复垦用地面积XX公顷，实施微改造用地XX公顷；拟拆除建筑面积XX平方米，新建建筑面积XX平方米，整饰修缮建筑面积XX平方米，改变功能建筑面积XX平方米，完善公共配套设施建筑面积XX平方米。

改造后预计年产值将达到 XX万元，移交公益性用地XX、配建公共设施XX 平方米（结合实际说明改造后综合效益情况 ）。

四、需办理的规划及用地手续

（涉及编制或调整详细规划的需表述）改造项目范围内XX公顷土地不符合或未覆盖详细规划（控制性详细规划、村庄规划），已按规定新编或编制详细规划调整方案，并履行XX 等程序（结合实际说明规划调整程序具体内容），或已按规定编制“三旧”改造单元规划，并参照控制性详细规划相关规定履行单元规划报批前的XX 等程序（结合实际说明规划调整程序具体内容），拟与改造方案一并报XX 人民政府审批。

（涉及完善转用、征收手续的需表述）改造项目范围内XX 公顷用地需办理集体土地／国有土地完善转用手续，XX 公顷用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续，XX公顷用地需办理集体土地完善转用、征收手续，XX公项“三地”、XX公顷其他用地、XX 公顷征地留用地需办理转用、征收手续。上述用地完善转用、征收手续后，拟采用协议出让／公开出让／协议租赁（出租）／公开租赁（出租）／作价入股／划拨／拨用方式供地。

（涉及生态修复、土地复垦的需表述）改造项目范围内位于XX (位置）的XX 公顷“三旧”用地拟实施生态修复／土地复垦，XX（单位）已与原权利人XX 签订生态修复／土地复垦协议（或初步协商一致）， 由XX (单位）作为生态修复／土地复垦实施主体，按照XX地级以上市人民政府的统一规定办理XX 手续后实施。土地复垦通过验收后，可产生建设用地规模 XX公顷、建设用地指标XX 公顷，其中XX公顷建设用地规模、XX 公顷建设用地指标将用于本项目范围内位于XX ( 位置）的非建设用地 。

（涉及土地置换后连片改造的需表述）改造项目范围内位于XX (位置）的XX公顷“三旧”用地，拟与位于XX (位置）的XX公顷“三旧”用地/XX公顷存量建设用地进行置换后实施连片改造。拟置换土地的原权利人分别为XX (单位）、XX农村集体经济组织，双方已签订土地置换协议（或初步协商一致），由XX (单位）按照XX地级以上市人民政府的统一规定办理XX手续后实施。

五、资金筹措

项目改造成本为XX万元，拟投入改造资金为XX万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，第一期拟投入改造资金XX万元，……第X期拟投入改造资金XX万元。

六、开发时序

项目开发周期为XX年，拟分x期开发。首期开发时间为XX年XX月至XX年XX月，开发面积XX公顷，主要实施复建安置 、公益性设施、XX等建设，其中，复建安置、公益性设施建设用地XX 公顷，占该项目复建安置、公益性用地总面积的xx % ,建成后移交XX单位管理使用；……第x期时间为XX年XX 月至 XX年XX月，开发面积XX公顷，主要实施复建安置、公益性设施、XX等建设，其中，复建安置、公益性设施建设用地XX公项，占该项目复建安置、公益性用地总面积的xx %, 建成后移交XX单位管理使用。

七、实施监管

结合实际说明改造主体的实质性改造、补偿安置、移交公益性用地或配建公共设施等方面的义务及违约贵任、监管主体及监管措施等。