

NHFG2021040

主动公开

佛山市南海区人民政府办公室文件

南府办〔2021〕24号

佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的补充规定的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直局以上单位：

《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的补充规定》业经区人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局南海分局反映（联系电话：86315117）。

佛山市南海区人民政府办公室

2021年12月31日

佛山市南海区城市更新（“三旧”改造） 实施办法的补充规定

为落实《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）、《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14号）的规定，在《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法》（南府办〔2019〕9号）（以下简称“南府办〔2019〕9号文”）基础上，进一步加大城市更新（“三旧”改造）和村级工业园改造提升力度，现制定如下补充规定：

一、优化联动改造规定

（一）在行政村范围内实施联动改造

1. 在同一行政村范围内，集体土地工改居（包括商改居）项目与工改工、工改公、工改农、工改商项目实施联动改造。以土地出让面积计算，与工改居（包括商改居）项目联动改造的项目不低于以下比例：

工改居：工改工=1：1；工改居：工改公=1：0.8；工改居：工改农=1：0.5；工改居：工改商=1：1.5。

2. 集体土地工改居（包括商改居）项目因客观原因无法实施联动改造的，允许原土地权属人缴纳抵扣款，专项用于扶持村级工业园改造提升。按工改居（包括商改居）项目的土地出让面积计算，分镇（街道）确定如下抵扣标准：桂城、大沥、里水 70 万元/亩；狮山 50 万元/亩；丹灶、九江、西樵 40 万元/亩。

3. 国有工业用地改为居住用地项目，无需进行联动改造，也无需缴纳抵扣款。

（二）联动改造条款调整适用规定

本规定印发之日起，南府办〔2019〕9号文第四十三条关于联动改造的规定不再执行。本规定印发之日前已批准实施联动改造的项目，包括已批准单元计划、已上集体资产交易平台以及已收储并含有联动改造内容的项目，继续按南府办〔2019〕9号文第四十三条执行。

二、优化旧厂房改造规定

（一）调整集体转国有工业项目补偿和分配

集体土地转为国有工业用地，改造后证载用途为工矿仓储用地的，地价款计收或补偿按以下规定执行。

1. 采用挂账收储公开出让方式供地的，收取的总成交地价款全额补偿给村（居）集体经济组织。

2. 采用协议出让方式自行改造或引入市场改造主体改造的，按照工业用地区片市场评估价100%计收，计收后全额补偿给村（居）集体经济组织。

3. 村（居）集体经济组织可以要求土地受让人无偿返还一定比例的物业（产业载体）作为实物补偿，返还要求和返还比例应在土地招拍挂公告（公开出让）或引入市场改造主体公告（协议出让）中明确。

南府办〔2019〕9号文第四十二条与本条款不一致的规定，以本条款为准。

（二）国有工业用地增加容积率免缴地价款

已办证的国有工业用地增加容积率，包括扩建厂房和建设多层标准厂房等，无论是否办理产业用房分割销售，均无需补缴地价款。南海区之前已批准的都市型产业载体项目除外。

南府办〔2019〕9号文第四十二条与本条款不一致的规定，以本条款为准。

三、优化旧村居旧城镇改造规定

（一）调整旧村居出让金补偿和分配

1. 采用“挂账收储公开出让”方式供地的，土地出让价款计提专项提留资金（16%）后，余额由区、镇（街道）和村（居）集体经济组织按10%：20%：70%的比例分配。

2. 采用“协议出让”方式供地的，认定建筑面积2.2倍以下（含2.2倍）部分不计收地价，认定建筑面积2.2倍以上部分，按照土地片区市场评估价的40%计收。土地出让价款计提专项提留资金（16%）后，余额由区、镇（街道）和村（居）集体经济组织按10%：20%：70%的比例分配。

南府办〔2019〕9号文第五十二条及附表1与本条款不一致的规定，以本条款为准，本规定实施之日前，改造方案已表决通过或者公开选择市场改造主体的公告已经发布的，按南府办〔2019〕9号文第五十二条及附表1执行。

（二）增加旧村居改造履约保证方式

在旧村居改造中，经农村集体经济组织表决同意，市场改造主体应缴纳的履约保证金可以用银行保函代替，但拆迁保证金不得用银行保函代替。

南府办〔2019〕9号文第五十九条和第六十三条与本条款不

一致的规定，以本条款为准。

（三）旧城镇项目出让金补偿和分配的规定

关于旧城镇项目的地价计收和收益补偿按照以下规定执行：

1. 协议出让项目，地价计收标准为认定建筑面积 2.2 倍（含本数）以上部分，按照区片土地市场评估价的 100%计收，即 2.2 倍不计收，以上部分计收。计收的地价款计提专项预留资金后，由区、镇（街道）按 40%：60%分成。

2. 公开交易项目，认定建筑面积 2.2 倍及以下的地价 100%补偿给原权属人。2.2 倍以上的地价 100%由政府收取，计提专项预留资金后，由区、镇（街道）按 40%：60%分成。

国有建设用地的“商改商、商改居、居改商、居改居”项目，享受旧城镇改造政策。

南府办〔2019〕9 号文第七十四条第（三）款与附表 1 的规定与本条款不一致的规定，以本条款为准。

四、优化审批程序

（一）简化旧村居项目单元计划报批条件

旧村居改造项目的城市更新单元计划审批过程中，申请人可以提供城市更新单元土地和房屋初步摸排情况，初步摸排包括土地权属、集体物业建筑面积、私人住宅建筑栋数、户口及人口情况等改造项目基本情况。根据不同情形，需调整控规或编制单元规划的项目，《城市更新单元土地和房屋调查明细表》在规划报批前完成；不需调整控制性详细规划（以下简称：控规）或编制单元规划的项目，《城市更新单元土地和房屋调查明细表》在项目实施方案报批前完成。

南府办〔2019〕9号文第五十八条及附件2与本条款不一致的规定，以本条款为准。

（二）简化单元规划审批流程

城市更新（“三旧”改造）涉及控规未覆盖的区域，可由市自然资源局南海分局会同土地所在镇政府（街道办）组织编制城市更新单元规划，参照控规审批程序批准后，作为控规实施。城市更新（“三旧”改造）涉及控规调整的，可参照控规修改程序批准城市更新单元规划，覆盖原控规。在符合城市更新政策的前提下，能按法定控规实施的项目可不再另行编制城市更新单元规划，但城市更新单元计划须对更新项目的目标定位、改造模式、公共配套、利益平衡及分期实施等方面内容作出专题说明，单元计划批准后，直接编制项目实施方案报批，单元计划和项目实施方案也可同步报批。已批城市更新单元规划的修改，应参照控规修改程序进行，报原城市更新单元规划审批机构审批。

南府办〔2019〕9号文单元规划审批流程与本条款不一致的规定，以本条款为准。

（三）调整上平台选取土地前期整理方或市场改造主体条件

以挂账收储公开出让方式供地的城市更新项目引入合作方开展土地前期整理的项目，以协议出让方式供地的城市更新项目引入市场改造主体项目及旧村居改造项目，若控规已法定且无需编制单元规划的，在单元计划批准后即可组织材料上交易平台选定土地前期整理方或市场改造主体。若需要编制控规或城市更新单元规划的，在控规或城市更新单元规划的成果已上报市自然资源局（市城市更新局）后，允许依照单元计划批复和上报的规划成

果（旧村居项目依据规委会审核通过的成果）在规划容量总量控制的前提下，组织材料上交易平台选定土地前期整理方或市场改造主体。

南府办〔2019〕9号文第四十条及附件10、附件11与本条款不一致的规定，以本条款为准。

（四）优化旧厂房项目完善用地手续

涉及拆除重建类旧厂房完善历史用地手续的，在申请主体作出拆除地上建筑物的承诺后，可启动用地手续报批工作。按照用地报批审批权限，用地报批材料经佛山市建设用地审批（审核）联席会议审议通过或南海区政府审批通过3个月内，如申请主体已拆除50%以上的承诺拆迁量，或因组织生产等原因确实难以完成的进行专题说明后，可申请用地批准文件。

南府办〔2019〕9号文第二十三条及附件5与本条款不一致的规定，以本条款为准。

（五）优化完善土地征收手续

城市更新项目完善土地征收手续经批准后，交由原用地单位实施改造的，应按照原用途补办出让手续，按土地片区市场评估价的40%缴纳出让金；原用途属符合划拨目录的公益性用途的，可按划拨方式供地。

南府办〔2019〕9号文第二十五条及附件7与本条款不一致的规定，以本条款为准。

（六）调整公证主体认可

城市更新项目部分业务环节（如表决、集转国公示等）需要公证的，任何佛山市内有公证执业资格的公证机构作出的公证均

予以认可。

南府办〔2019〕9号文附件6及附件7与本条款不一致的规定，以本条款为准。

五、落实行政司法保障

实行政府裁决和司法裁判。城市更新项目，多数原权利主体同意改造，少数原权利主体不同意改造的，按照《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定处理；法律法规没有规定的，实行政府裁决。对由市场改造主体实施且“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安置协议不能达成一致意见，符合以下分类情形的，原权利主体或经批准的改造主体均可向区政府行政裁决机构（司法行政机构）申请裁决搬迁补偿安置协议的合理性，并要求限期搬迁。

（一）土地或地上建筑物为多个权利主体按份共有的，占份额不少于2/3的按份共有人已签订搬迁补偿安置协议；

（二）建筑物区分所有权的，专有部分占建筑物总面积不少于2/3且占总人数不少于2/3的权利主体已签订搬迁补偿安置协议；

（三）拆除范围内用地包含多个地块的，符合上述规定的地块总用地面积应当不少于拆除范围用地面积的80%；

（四）属于旧村庄改造用地，农村集体经济组织以及不少于2/3的村民或户代表已签订搬迁补偿安置协议。

区政府行政裁决机构在收到当事人申请书后，应当在5个工

作日作出是否受理的决定，对符合条件的应当受理，对不符合条件的，行政裁决机构不予受理并应通知申请人，告知其理由。

区政府行政裁决机构受理后应当在 5 个工作日内通知申请人及对方当事人，并要求对方当事人在 10 个工作日内提交书面答辩及证据。

区政府行政裁决机构应当在受理之日起 20 个工作日内进行调解，调解达成协议的，应当制作行政调解协议书，并送达双方当事人。

一方不接受调解或双方无法达成调解协议的，区政府行政裁决机构应当及时进行书面审查，必要时可组织双方进行现场质辩。

区政府行政裁决机构应当在受理之日起 60 日内，根据双方提供的书面材料和现场质辩记录，以区政府名义作出行政裁决，并在作出裁决之日起 5 个工作日内将裁决书送达双方当事人。有特殊情况需要延长的，由区政府行政裁决机构负责人批准，可以延长 30 日。

对政府裁决不服的当事人一方或双方，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。当事人在法定期限内不申请行政复议或提起行政诉讼且不履行裁决的，由区政府申请人民法院强制执行。

六、本规定由市自然资源局南海分局负责解释。

七、本规定自印发之日起施行，执行至 2022 年 12 月 31 日，南府办〔2019〕9 号文及区政府其他相关文件与本规定不一致的，以本规定为准，其中《佛山市南海区人民政府办公室关于在“三旧”改造中按征地程序办理集体建设用地转为国有建设用地手续的通知》（南府办函〔2018〕320 号）不再执行。与上级规定或

区政府新出台规定不一致的条款不再执行。

- 附件：
1. 佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）协议出让操作细则
 2. 佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）公益性用地提供操作细则
 3. 佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）建设用地置换操作细则
 4. 佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）社会稳定风险评估操作指引
 5. 佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）土地和房屋权籍调查操作指引

附件 1

佛山市南海区城市更新（“三旧”改造） 协议出让操作细则

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）、《佛山市人民政府关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》（佛府办〔2018〕27号）、《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14号）、《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法》（南府办〔2019〕9号）等文件规定，在城市更新（“三旧”改造）中落实协议出让，提高土地供应和开发效率，制定本细则。

一、协议出让类型

（一）原国有建设用地协议出让

原国有建设用地协议出让是指：纳入城市更新标图建库范围的原国有划拨用地自行改造（或收购改造）补办出让及原国有出让用地自行改造（或收购改造）改变用途、容积率、出让年期等使用条件。

（二）集体土地转为国有建设用地协议出让

集体建设用地转为国有建设用地协议出让是指：纳入城市更新标图建库范围的集体土地，在城市更新过程中，转为国有建设用地后协议出让给村（居）集体经济组织（原权属人）成立的全资公司、公开选定且完成土地前期整理的市场改造主体。

二、协议出让条件

(一)原国有建设用地协议出让条件

- 1.宗地已经办理不动产登记，权属清晰无争议，如果属于收购改造，必须已签订《土地收购改造协议》；
- 2.符合土地利用总体规划和城镇控制性详细规划；
- 3.宗地已经纳入标图建库，且已办结单元计划、单元规划、实施方案等城市更新手续，已签订项目监管协议；
- 4.已取得规划条件。

(二)集体土地转为国有建设用地协议出让条件

- 1.土地及地上建筑物附属的物权和债权已经注销或清除，宗地权属清晰无争议；
- 2.符合土地利用总体规划和控制性详细规划；
- 3.宗地已经纳入标图建库，且已办结单元计划、单元规划、实施方案等城市更新手续，已签订项目监管协议；
- 4.已通过镇(街道)集体资产交易平台选取市场改造主体(协议出让给市场改造主体的项目须达到)；
- 5.市场改造主体向村集体支付的土地补偿款和向其他权利人支付的拆迁补偿款均已足额支付(协议出让给市场改造主体的项目须达到)；
- 6.已取得规划条件；
- 7.市场改造主体与改造范围内的土地房屋权利人签订补偿安置协议(旧村居改造项目须达到)。

三、协议出让方式的批准

宗地达到协议出让条件，意向受让人向镇(街道)城市更新

机构提出确定协议出让方式的申请，经镇（街道）城市更新机构和镇政府（街道办）逐级初审后报市自然资源局南海分局审核，市自然资源局南海分局征询其他城市更新成员单位意见后报区政府审批，区政府批准的，申请人可以组织材料申请协议出让。

四、协议出让程序

（一）申请人通过镇（街道）行政服务中心窗口向镇（街道）自然资源管理机构提出协议出让申请。

（二）镇（街道）自然资源管理机构审核后送区行政服务中心自然资源窗口转佛山市自然资源局南海分局。

（三）佛山市自然资源局南海分局收件之后，对资料进行审核，资料齐全的，组织材料报区政府审批。资料不齐或有其他问题的，予以退件，并告知退件理由。

（四）区政府审核同意的，以市政府名义批复。

（五）佛山市自然资源局南海分局收到批复后，网上公示5个工作日。

（六）公示期间，有异议且经佛山市自然资源局南海分局审查认为确实不适宜协议出让的，决定终止协议出让程序，宗地转为公开出让或按其他方式处置，公示期满之日起5个工作日内将处置结果报区政府备案。

（七）公示期满，无异议或虽有异议但经佛山市自然资源局南海分局审查认为异议不成立的，以市自然资源局名义批复并通知申请人签订出让合同。

（八）受让人按照《国有建设用地使用权出让合同》约定付清全部国有土地使用权出让金，依法申请办理不动产登记手续，

领取不动产权证，取得国有建设用地使用权。

五、材料清单

（一）原国有建设用地协议出让

1. 申请表格（原件 3 份）及协议出让方式批复（原件 1 份）；
2. 不动产权证（原件及复印件 1 份）；
3. 申请人身份信息（经核对的复印件 1 份）；
4. 土地利用总体规划图、现状图、标图建库图（原件 1 份）；
5. 供地红线图（原件 8 份）；
6. 规划条件（原件 1 份）；
7. 单元计划批复、单元规划批复（不经该程序的免于提供）、项目实施方案及批复、项目监管协议（经核对的复印件各 1 份）；
8. 《土地收购改造协议》（原件一份，收购改造项目提供）。

（二）集体土地转为国有建设用地协议出让清单

1. 申请表格（原件 3 份）及协议出让方式批复（原件 1 份）；
2. 集转国批复（原件及复印件 1 份）；
3. 申请人身份信息（经核对的复印件 1 份）；
4. 土地利用总体规划图、现状图、标图建库图（原件 1 份）；
5. 供地红线图（原件 8 份）；
6. 规划条件（原件 1 份）；
7. 单元计划批复、单元规划批复（不经该程序的免于提供）、项目实施方案及批复、项目监管协议（经核对的复印件各 1 份）；
8. 交易平台出具的《成交确认书》（原件 1 份，引入市场改造主体的项目提供）；
9. 集体经济组织出具的补偿款收据及银行转账记录（经核对

的复印件 1 份)；

10. 经村(居)集体经济组织和镇政府(街道办)盖章确认的完成土地整理说明及证明材料(租约解除协议、建筑物拆除照片等,原件一份)；

11. 相关集体表决资料(包括但不限于具有表决权的全体成员名单、表决情况及表决情况说明、公示期满后是否存有异议情况说明、以及相关在公示栏的公示照片)。

六、协议出让地价款计收

(一) 地价款计收依据及组成

城市更新项目协议出让,地价款以土地“区片市场评估价”作为计价依据。

地价款必须在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 1 个月内缴清。面积 30 亩以上的城镇住宅或商服用地,地价款可在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 1 年内分期缴清,其中第一期(不少于地价款总额的 50%)必须在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 1 个月内缴清,超过 1 个月支付的地价款必须支付利息,利率起算时间为《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起的第 31 日至实际缴纳当天,利率标准为支付第一期土地出让价款当月中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率。

七、优化公益设施建设

对于协议出让工改居项目:①幼儿园、社区用房等规划条件明确由受让人投资建设的小型公益设施以及绿地、道路等耗资较少的公益设施由土地受让人建设并在通过竣工验收后无偿移交给

镇政府（街道办）或其下属机构。②大型公益设施（如中小学），优先由政府自行出资建设，如果镇政府（街道办）认为中、小学等大型公益设施确实需要由土地受让人代建的，应当由镇政府（街道办）或下属机构与受让人签订《公益设施代建协议》，并支付代建费用，代建费用按不高于佛山市工程造价与招标协会出具的近期公共建筑工程造价指标进行确定。

八、协议出让监管

（一）宗地开竣工等出让人自行决定事项由出让人进行监管。

（二）投资要求、纳税要求、建设要求等其他单位提出事项，由提出要求的单位与受让人签订《监管协议》，作为出让合同附件，并由提出单位自行监管。

（三）出让宗地的地上建筑物和附着物由受让人自行处置。拆除重建类的项目，建筑物和附着物在签订合同前必须拆除完毕。

附件：城市更新（“三旧”改造）协议出让申请表

附件 1

城市更新（“三旧”改造）协议出让申请表

（该表可根据项目实际情况修改）

申请人			
申请人身份信息	注：申请人为个人的，填写身份证号码；企业的，填写社会信用代码		
土地座落			
协议出让类型	<input type="checkbox"/> 国有建设用地项目自行改造协议出让 <input type="checkbox"/> 国有建设用地项目收购改造协议出让 <input type="checkbox"/> 集体土地转国有项目自行改造协议出让 <input type="checkbox"/> 集体土地转国有项目引入市场改造主体协议出让		
土地权属登记情况	不动产登记号		
	土地权属性质		
	地号		
	证载土地面积（m ² ）	证载土地用途	
建设用地情况	<input type="checkbox"/> 是否符合土地利用总体规划（2010-2020） <input type="checkbox"/> 是否符合最新建设用地现状 <input type="checkbox"/> 是否符合最新城镇控制性详细规划		
项目所在更新单元情况	城市更新单元计划 批准文件		
	单价计划批复	单元规划批复	
	项目实施方案及批复	项目监管协议	
城市更新项目	项目编号	项目名称	
标图建库图斑编号			
规划条件编号		协议出让面积	
协议出让土地用途		绘图系列号	
申请人陈述及签名	<p>本申请人对申请集体建设用地确权手续的各项内容已充分了解并如实申报，如有与事实不符或因上报虚假的资料而引起的任何法律责任，概由本申请人承担，与审核和审批机关无关，并愿意接受审核和审批机关依法作出的处理。</p> <p style="text-align: right;">申请人（盖章）： 法定代表人（签名）：</p> <p style="text-align: right;">20 年 月 日</p>		

附件 2

佛山市南海区城市更新（“三旧”改造） 公益性用地提供操作细则

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）、《佛山市人民政府关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》（佛府办〔2018〕27号）、《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14号）、《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法》（南府办〔2019〕9号）等文件规定，在城市更新（“三旧”改造）中落实公益性用地，保障公益设施配套满足经济社会发展，制定本细则。

一、公益性用地划定

（一）公益性用地定义

公益性用地指用于建设公园、绿地、学校、幼儿园、医院等服务社会公众的基础设施和公益设施的土地，根据国家《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011），“公益性用地”包括：区域交通设施用地（H2）、区域公用设施用地（H3）、交通设施用地（S）、公用设施用地（U）、绿地（包括公园绿地、防护绿地、广场用地等）（G）、特殊用地（H4）、服务设施用地（幼托，R32）以及部分公共管理与公共服务用地（A）。

（二）公益性用地提供要求

公益性用地必须按照《佛山市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实施意见》（佛府〔2019〕14号）等文件规定足额提供。分摊居住用地容积率的幼儿园竣工验收后独立分割并无偿提供给政府的计入提供义务，分摊经营性用地容积率的弹性绿地无偿提供给政府的不计入提供义务，省、市文件另有规定的，按省、市文件执行。

1. 控规已法定且无需编制单元规划的项目，公益性用地确实无法满足规定标准的，可以在单元计划提出将部分其他用地调整为绿地等公益性用地，在单元计划批准后，以技术修正的方式调整。挂账收储公开出让项目，在招拍挂公告发布前完成调整；协议出让项目，在土地出让前完成调整。

2. 集体土地提供的公益性用地如果属于道路等基础设施用地的应当转为国有建设用地并收入储备。如果属于绿地等非基础设施用地可以保留集体建设用地性质，无偿交由镇（街道）集体土地整備中心托管，作为公益性用地使用。

二、公益性用地移交程序

（一）公益性用地认定

改造申请人应在城市更新单元计划内，提交公益性用地提供方案，随同单元计划一起报批，改造申请人在单元规划或控规调整中，必须落实公益性用地提供方案，随同单元规划或控规一起报批，市政府批准后，由镇政府（街道办）按公益性用地提供方案向改造申请人出具公益性用地认定书（见附件2-1）。按法定控规实施，无需编制单元规划或调整控规的项目，在单元计划报批时，在提供的城市更新专题说明中明确公益性用地提供方案，区政府批准后，由镇政府（街道办）向改造申请人出具公益性用

地认定书（见附件 4-1）。

本规定印发前已经认定的项目，应在土地出让前单独拟定公益性用地提供方案，由镇政府（街道办）向改造申请人出具公益性用地认定书。

城市更新专题说明、单元规划或控规调整、单独的公益性用地提供方案均是土地收储和出让金收缴及分配的依据之一。

（二）移交范围

无偿移交的公益性用地原则上要求在城市更新项目范围内提供。

（三）移交环节

公开出让的项目，公益性用地应当在改造项目收储时一并无偿移交；协议出让的项目，公益性用地应当在改造项目出让前无偿移交。

（四）移交方式

在出让宗地外建设公益性设施的，原土地权属人应当凭土地证或用地批文等权属证明，在出让前与镇（街道）和区土地储备中心签订《公益性用地收储协议》（见附件 2-2），经市自然资源局南海分局核定并出具《土地移交储备通知书》（见附件 2-3）后，将公益性用地移交给区土地储备中心。收入储备的公益性用地能单独开发的，可由市自然资源局南海分局以划拨或出让的方式供应给开发建设单位。

在出让宗地内配建公益设施的，出让起始价应当考虑公益性设施的建筑成本，公益性用地融合在主项目用地内，一并出让，由受让人按规划条件进行建设，建成后按出让合同（或开发协议）的约定移交给政府或政府指定的接收单位。

三、施行效力

本细则印发之日前已经出具认定书的项目，可以按原方案执行。

- 附件：
1. 公益性用地认定书
 2. 公益性用地收储协议
 3. 关于移交土地进行储备的通知

附件 2-1

公益性用地认定书

(模板, 可根据实际修改)

××公司(人) :

你公司(人)申请将位于_____的城市更新项目用地, 认定为公益性用地, 并将_____面积无偿移交给政府, 经我镇(街道)审核, 该部分土地共_____平方米(见附件 1 和附件 2), 认定为作为公益性用地, 拟做_____使用, 其中_____面积无偿移交给政府。

请你公司(人)在_____年 月 日前与区土地储备中心和我镇(街道)签订《公益性用地收储协议》, 并将土地移交区土地储备中心管理。

特此认定。

1. 《公益性用地示意图》(原件);
2. 《用地红线图(收回)》(原件)。

××人民政府(街道办事处)

年 月 日

公益性用地收储协议

(模板, 可根据实际修改)

佛山市南海区土地储备中心 (以下简称甲方)

_____公司 (或个人) (以下简称乙方)

_____人民政府 (街道办事处) (以下简称丙方)

为合理利用土地, 根据《中华人民共和国土地管理法》、《佛山市南海区土地储备实施办法》和南府〔2007〕68号文的有关规定以及_____出具的《公益性用地认定书》, 就收回乙方土地使用权事宜, 经甲、乙、丙三方协商一致, 达成如下协议:

第一条 乙方同意甲方无偿收回乙方位于广东省佛山市南海区 _____地段宗地, 收回的土地使用权面积共 _____平方米 (折合 _____亩)。

第二条 被收回宗地的四至及界址点坐标见甲、乙、丙三方确认的系列号为 SD _____的用地红线图 (收回)。

第三条 乙方同意市自然资源局南海分局发出《土地移交储备通知书》之日起 30 日内, 将被收回土地移交给甲方。

第四条 上述被收回土地若存在地上房屋产权, 如不需保留的, 由乙方负责协助丙方将地上 (下) 建 (构) 筑物拆除, 办理房屋产权注销登记, 移交土地给甲方, 逾期仍未清理的由甲方另行处理, 乙方无权干预; 如需保留的, 则由乙方协助甲方按照有关规定办理房产变更手续。因地上房屋产权登记未能注销或变更,

致使土地无法供地（出让或划拨等）而产生的法律和经济责任由乙方承担，与甲方无关。同时，乙方须配合甲方做好土地权属注销、土地入储等相关工作。

第五条 在本协议签订前，乙方与他方签订的、与本协议所涉土地有关的合资合作、出租、抵押贷款及基建施工、房产买卖等一切合约、合同及所确立的法律关系由乙方负责解除并承担相关责任，因上述土地而涉及的一切债权、债务及其他责任也由乙方负责，与甲方无关。

第六条 乙方未能按本协议规定按期移交土地给甲方均属违约，由此而造成的经济损失由违约方承担，守约方有权解除协议，并有权要求违约方赔偿。

第七条 上述土地完成收储手续后，在重新供地（出让或划拨）前，土地及地上建（构）筑物有关的生产安全、卫生、消防、维稳等一切责任由丙方负责，与甲方无关。

第八条 本协议自签订之日起生效，一式五份，甲方持三份，乙、丙方各持一份，具有同等法律效力。

第九条 本协议甲、乙、丙三方应共同遵照执行，其中一方违约应负法律责任；本协议未尽事宜三方另行协商，作为协议附件，与本协议具有同等法律效力。

第十条 本协议于____年__月__日在广东省佛山市南海区土地储备中心签订。

甲 方：佛山市南海区土地储备中心

法人代表（签字）：

电 话：86369887

乙 方：_____ 公司（个人）

法人代表（签字）：

电 话：

丙 方：佛山市南海区 _____人民政府（街道办事处）

法人代表（签字）：

电 话：

- 附件：1. 公益性用地示意图（原件）；
2. 用地红线图（收回）（原件）；
3. 公益性用地认定书（原件）。

关于移交土地进行储备的通知

(模板, 可根据实际修改)

佛山市南海区土地储备中心:

根据(区府同意简化收储的批复)号文的精神, 按照《公益性用地认定书》(文号)以及《土地无偿收储协议》(协议号)中协定, 现将位于XXXX地段, 如附图(系列号: XXX)用地红线范围内的~平方米<折合: ~亩>国有土地, 作为XX镇(街道)属储备土地移交给你中心管理, 日后按有关规定另行安排使用。

年 月 日

抄送: 区府办、区财政局、镇政府、国土管理所、镇财政所

附件 3

佛山市南海区城市更新（“三旧”改造） 建设用地置换操作细则

第一条 为进一步推动南海区城市更新工作，促进土地连片开发，根据《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）、《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14号）等省、市关于建设用地置换的规定，结合南海实际，按照“双方自愿、凭证置换、面积相等、价值相当”的原则，就城市更新项目涉及的建设用地置换，制定本细则。

第二条 建设用地置换，指的是城市更新项目用地之间或城市更新项目用地与其他建设用地之间的空间位置互换。

第三条 建设用地置换须满足以下条件：

（一）置换地块双方或一方已认定为城市更新项目，并已纳入省标图建库范围；

（二）置换地块如需编制城市更新单元计划，则单元计划已获得批准；

（三）置换地块双方均符合土地利用总体规划和控制性详细规划；

（四）置换地块权属清晰，无争议，已取得不动产权属证书（集体建设用地应已取得所有权和使用权证书，国有建设用地应已取得使用权证书）；

(五) 置换地块无抵押、预查封、查封等限制权利情形;

(六) 置换地块原则上应满足净地条件, 如有地上建筑物(或构筑物), 权属人须承诺放弃对地上建筑物(或构筑物)的权利;

(七) 置换地块属国有资产的, 应取得主管部门的书面同意; 属农村集体经济组织的, 应由集体经济组织成员大会或成员代表会议表决同意, 并取得表决同意的会议及公示情况说明材料; 属国有储备用地的, 应取得市自然资源局南海分局的书面同意。

(八) 集体建设用地置换的, 应先办理集体土地所有权互换或变更后再办理集体建设用地的置换手续。

第四条 除国有建设用地与集体建设用地置换涉及地块的性质发生改变以外, 国有与国有之间、集体与集体之间的置换均不改变地块的性质, 只是权属人所属地块在空间位置上的调整。

第五条 建设用地置换需提交的申请材料:

(一) 《佛山市南海区城市更新(“三旧”改造)项目建设用地置换申报表》(附件3-1);

(二) 城市更新单元计划批准文件或城市更新项目认定文件(过渡期项目);

(三) 经置换双方按规定表决同意或书面同意的土地置换方案(附件3-2);

(四) 申请人(及代理人)身份证明材料(按照不动产登记收件要求提供);

(五) 经农村集体经济组织成员大会或成员代表会议表决同意的会议及公示情况说明材料; 国有建设用地使用权人的书面意见; 国有建设用地使用权属涉国有资产主体的, 应附主管部门同

意置换的书面意见；国有建设用地使用权属有限责任公司或股份有限公司的，应附股东会议或董事会议表决意见（本款所列材料根据置换双方的具体情况提供）；

（七）置换地块的不动产权属证书（复印件，核对原件）；

（八）置换地块的规划意见，内容至少包括土地用途；

（九）置换地块的位置示意图（底图为最新的土地利用现状图，须包括置换双方地块）；

（十）若涉及国有资产性质的土地或国有储备土地置换，须提供具有土地评估资质的评估机构出具的地价评估报告。

以上材料除注明复印件外，均为原件。

第六条 建设用地置换按以下程序报批：

（一）置换双方按上述第五条向镇（街道）城市更新机构提交建设用地置换申请材料，镇（街道）城市更新机构初审后报镇政府（街道办），由镇政府（街道办）加具意见并盖章后将材料报送市自然资源局南海分局。

（二）市自然资源局南海分局联合区农业农村局、区财政局、区国有资产监督管理局、区住房和城乡建设和水利局、区税务局等部门对申请材料进行审核，其中市自然资源局南海分局重点审查是否已认定为城市更新项目、是否已纳入标图建库范围、城市更新单元计划批准情况、地块权属清晰状况等；区农业农村局重点审查农村集体经济组织民主议事决策程序的规范性；区财政局和区国有资产监督管理局审核土地是否属于国有资产以及置换是否会造成国有资产流失；区住房和城乡建设和水利局审核地上建筑物的属性以及是否可以带建筑物置换；区税务局重点审查地块置换

的应纳（免）税情况。联合审核主要以书面形式进行，不涉及国有资产的可以不征求区财政局和区国有资产监督管理局意见，不涉及地上建筑物的可以不征求区住房城乡建设和水利局意见，若涉及其他主管部门事权的也应当征求该主管部门意见。

（三）市自然资源局南海分局综合各部门意见，对符合政策规定，且部门一致同意的，分别在地方主要报纸、地方政府网站、土地所在村（居）委以及集体经济组织宣传栏公示5个工作日。

对有部门存在异议的，由市自然资源局南海分局组织相关单位召开会议讨论，达成一致意见后再进行公示，无法达成一致意见的，终止置换。

审核一致同意且公示无异议的，上报区政府审批。

（四）区政府批准后，由市自然资源局南海分局根据区政府的审批意见对申请人作出批复，出具同意建设用地置换的批文（附件3-3）。

第七条 置换双方根据市自然资源局南海分局同意建设用地置换的批文和经置换双方按规定表决同意或书面同意的土地置换方案等要求，签订建设用地置换协议（附件3-4）。

第八条 置换双方凭置换批文、土地置换方案、土地置换协议及其他材料办理建设用地使用权变更登记。涉及集体建设用地的，还须办理集体土地所有权注销或变更登记、集体土地所有权首次登记。

附件：1. 佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）项目建设用地置换申报表

2. 佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）项目建设用地置换方案

附件 3-1

佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）项目建设用地置换申报表

（本表可根据置换土地实际情况修改）

(一) 申 请 单 位 情 况	申请人 1							
	通讯地址							
	联系人	联系方式	姓名	身份证号码	手机号码	电话号码		
		法定代表人						
	负责人							
	申请人 2							
	通讯地址							
	联系人	联系方式	姓名	身份证号码	手机号码	电话号码		
		法定代表人						
	负责人							
	(二) 建 设 用 地 置 换 情 况	置换总面积						
		城市更新项目认定情况						
城市更新单元计划情况								
置换地块情况								
地块编号		权属人	面积	用途	不动产权证号	是否纳入标图建库范围	是否符合土地利用总体规划和控制性详细规划	置换对象

本申请人对本申请的内容已作充分的了解，所填写的各项内容，全部为本申请人如实申报和亲笔签署，本申请人保证本次登记申请不侵犯他人的权益，所提交的材料均真实无虚假。本次申请如有与申请事实不符或因虚假的材料而引起的任何法律责任，概由本申请人承担，与审批（或核准）机关无关。

本申请人自愿遵守南海区政府及自然资源、农业农村、税务等部门关于城市更新（“三旧”改造）项目建设用地置换的相关规定和要求，如有违反，本申请人愿意接受相应处理，承担相应责任。

若有书面材料需通知申请人的，可按本表填写的通讯地址邮寄送达。

申 请 人：（公章）
 法定代表人：（签章）
 委托代理人：（签章）

年 月 日

镇（街道）城市更新机构初审意见： （盖章） 年 月 日	镇政府（街道办）复审意见： （盖章） 年 月 日
---	--

填表说明：

- 1.若申请主体仅有一家，则填写申请人1；若申请主体为两家，则填写申请人1和申请人2；若申请人超过两家则按照版式自行添加申请人，以此类推；
- 2.该表采用正反面打印。

附件 3-2

佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）项目 建设用地置换方案

（模板，可根据实际情况修改）

方案编号：

为进一步推动南海区城市更新工作，促进土地连片开发，提升土地整体效益，根据《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）、《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14号）、《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法》（南府办〔2019〕9号）、《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）项目建设用地置换操作细则》相关规定，现制定佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）项目建设用地置换方案。

一、建设用地置换的原则

本次建设用地置换，本质上是城市更新项目用地之间（或城市更新项目用地与其他建设用地之间）的空间位置互换，置换的地块总体遵循“双方自愿、凭证置换、面积相等、价值相当”的原则。置换地块双方均符合土地利用总体规划和控制性详细规划且置换地块双方或一方已认定为城市更新项目，并已纳入标图建库范围。

二、置换地块的基本情况

（一）置换地块的概况

本次建设用地置换涉及_____个权属主体，包括_____个集体使

用权主体和____国有使用权主体，共涉及____亩（置换总面积）建设用地间的置换。其中已认定为城市更新项目并已纳入标图建库范围共____亩，已编制城市更新单元计划共____亩。

（二）置换地块的基本情况

1. 地块一：所有权人为____，使用权人为____，不动产证号为____，座落于____，四至为东至____，南至____，西至____，北至____，面积为____平方米(折合____亩)，土地性质为（国有、集体），土地权利类型为（出让、划拨、拨用、储备用地等）；土地使用权期限为____，流转合同号（划拨决定书号）____；已认定（未认定）为“三旧”改造项目并已纳入（未纳入）标图建库范围，已编制（未编制）城市更新单元计划；土地利用总体规划用途为____，控制性详细规划用途为____。

2. 地块二：所有权人为____，使用权人为____，不动产证号为____，座落于____，四至为东至____，南至____，西至____，北至____，面积为____平方米(折合____亩)，土地性质为（国有、集体），土地权利类型为（出让、划拨、拨用、储备用地等）；土地使用权期限为____，流转合同号（划拨决定书号）____；已认定（未认定）为城市更新项目并已纳入（未纳入）标图建库范围，已编制（未编制）城市更新单元计划；土地利用总体规划用途为____，控制性详细规划用途为____。

附表 1：置换地块权属情况统计表

地块编号	权属人	不动产权证号	用途	规划用途	面积 (m ²)

附图 1: 置换地块土地利用总体规划图

附图 2: 置换地块控制性详细规划图

三、建设用地置换方案

本次建设用地置换为地块一____平方米（折合____亩）的建设用地土地使用权与地块二____平方米（折合____亩）的建设用地使用权进行置换。

附表 2: 建设用地置换情况表

置换地块		置换对象	置换地块	
地块编号	面积 (m ²)		地块编号	面积 (m ²)

附表 3: 建设用地置换后控制性详细规划情况统计表

地块编号	权属人	用地代码	用地名称	用地面积 (m ²)

附图 3: 建设用地置换前地块示意图

附图 4: 建设用地置换后地块示意图

- 附件: 1. 城市更新项目认定文件
2. 城市更新单元计划批准文件
3. 不动产权证书

置换方 (公章):

置换方 (公章):

法定代表人 (或授权代表):

法定代表人 (或授权代表):

签字 _____

签字

日期: ____年__月__日

日期: ____年__月__日

附件 3-3

关于开展城市更新（“三旧”改造） 项目建设用地置换的批复

（批复文号： ）

（模板，可根据实际情况修改）

XXXX（申请主体）：

你单位申请进行城市更新（“三旧”改造）项目建设用地置换的材料收悉，根据《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）项目建设用地置换操作细则》的规定，经佛山市南海区人民政府审批同意，现决定批准申请地块（附置换双方地块用地红线图和位置示意图）开展建设用地置换，请按照《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）项目建设用地置换操作细则》的要求签订建设用地置换协议、办理不动产变更登记等相关工作。

特此通知。

佛山市自然资源局南海分局

XX 年 XX 月 XX 日

附件 3-4

佛山市南海区城市更新（“三旧”改造） 项目建设用地置换协议

（模板，可根据实际情况修改）

甲 方：

联系方式：

地 址：

乙 方：

联系方式：

地 址：

为进一步推动南海区城市更新工作，促进连片开发，提升土地整体效益，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《佛山市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实施意见》（佛府〔2019〕14号）及其他有关法律、法规的规定，甲方和乙方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）项目建设用地置换事宜达成如下协议：

一、置换地块的概况

1. 甲方拥有的位于_____的宗地，四至为东至_____，南至_____，西至_____，北至_____；宗地的所有权人为_____，使用权人为_____，不动产证号为_____，面积为_____平方米，土

地性质为____（出让、划拨、拨用、储备用地等），土地类型为____（国有、集体）；土地使用权期限为____，流转合同号（划拨决定书号）_____。

2. 乙方拥有的位于____的宗地，四至为东至____，南至____，西至____，北至____；宗地的所有权人为____，使用权人为____，不动产证号为____，面积为____平方米，土地性质为____（出让、划拨、拨用、储备用地等），土地类型为____（国有、集体）；土地使用权期限为____，流转合同号（划拨决定书号）_____。

土地现状：是否达到三通一平等。

二、建设用地置换的方式

甲方持有的建设用地与乙方持有的建设用地通过空间位置调整的方式进行置换，协议生效后，甲方持有的建设用地使用权转移至乙方持有的建设用地位置，乙方持有的建设用地使用权转移至甲方持有的建设用地位置。

上述建设用地置换行为已经取得佛山市南海区人民政府（或佛山市城市更新局）于____年____月____日作出的批准。

三、双方的权利与义务

1. 甲方的权利与义务

（1）甲方保证合法的拥有置换地块的不动产权证，该地块上不存在设定抵押、预查封、查封、出租及其他债权债务纠纷等任何可能影响本次土地置换及未来乙方成为合法的土地使用权利人的情形；

(2) 甲方持有的置换地块于本次置换完成（以乙方取得置换后不动产权证为准）前产生的债权债务由甲方承受，与乙方无关；

(3) 甲方应在本协议签订之日起___日内协助乙方将置换地块的不动产权证办理至乙方名下；

(4) 甲方应在本协议签订之日起___日内将置换地块交付乙方；

(5) 甲方应承担自身因土地置换产生的税收和其他费用；

(6) 原流转合同、划拨决定书、开发利用监管协议等文件所约定的权利义务仍由甲方继续执行。

2. 乙方的权利与义务

(1) 乙方保证合法的拥有置换地块的不动产权证，该地块上不存在设定抵押、预查封、查封、出租及其他债权债务纠纷等任何可能影响本次土地置换及未来甲方成为合法的土地使用权利人的情形；

(2) 乙方持有的置换地块于本次置换完成（以甲方取得置换后不动产权证为准）前产生的债权债务由乙方承受，与甲方无关；

(3) 乙方应在本协议签订之日起___日内协助甲方将置换地块的不动产权证办理至甲方名下；

(4) 乙方应在本协议签订之日起___日内将置换地块交付甲方；

(5) 乙方应承担自身因土地置换产生的税收和其他费

用；

(6) 原流转合同、划拨决定书、开发利用监管协议等文件所约定的权利义务仍由乙方继续执行。

四、违约责任

甲、乙双方均应严格地按本合同的规定诚实守信地执行本合同内容，任何一方违反本合同项下的任何约定，均应向另一方承担_____的违约金；若双方违约，则应按双方的过错各自承担相应的违约责任。

五、甲方的陈述和保证

1. 甲方已经取得签署本合同所需的一切政府审批和内部授权，甲方签字人已经取得甲方充分有效授权，本协议一经签署即对甲方具有约束力。

2. 甲方签署本合同和履行其在本合同项下的义务不违反其公司章程和已订立的任何其他协议，亦不违反任何法律、法规或规定。

3. 其它内容。

六、乙方的陈述和保证

1. 乙方已经取得签署本合同所需的一切政府审批和内部授权，乙方签字人已经取得乙方充分有效授权，本协议一经签署即构成对乙方具有约束力的义务。

2. 乙方签署本合同和履行其在本合同项下的义务不违反其公司章程和已订立的任何其他协议，亦不违反任何法律、法规或规定。

3. 其它内容。

七、合同的变更

1. 本合同未尽事宜，甲乙双方可通过书面形式进行修改补充，双方未达成书面一致意见的，原合同继续有效。

2. 在下列情况下，合同可以变更：

八、合同的解除

1. 甲、乙双方协商一致可以解除本合同。

2. 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。

(1) 因不可抗力致使合同目的不能实现；

(2) 因一方违约致使合同无法履行；

(3) 其它原因。

3. 因一方违约致使合同目的不能实现，导致合同解除的，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的损失。

九、非弃权条款

一方延迟或未能行使其在本合同中的任何权利或救济不应被视为是对该权利或救济的弃权，对此权利或救济的任何单一或部分行使，也不应阻碍对任何其它部分的行使。一方对本合同中任何条款的弃权，不应构成对本合同其它条款的弃权，该弃权也不应构成对该条款关于任何其它事件或情况的弃权，无论这种事件或情况发生在过去、现在或将来。

十、争议解决办法

本合同应受中华人民共和国法律管辖并根据其作出解释。

甲乙双方在履行本合同过程中发生争议时，可以通过协

商解决；协商解决不成的，双方约定按下列第_____种方式解决：

1. 仲裁方式：因本合同引起、产生于本合同或与本合同有关的任何争议应由双方通过友好协商解决。如果协商无法解决，任何一方均可将争议提交_____仲裁委员会，按照申请仲裁时该委员会现行有效的仲裁规则在仲裁解决，其仲裁裁决是终局的，对双方均具有约束力。

2. 诉讼方式：因本合同引起、产生于本合同或与本合同有关的任何争议应由双方通过友好协商解决。如果协商无法解决，则任何一方有权依法向_____法院起诉。

十一、其他条款

1. 本协议自双方签订之日起生效。

2. 本协议双方当事人均保证本协议中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

3. 本协议正文共_____页，附件共_____整，以中文书写为准。

4. 未尽事宜由本合同双方另行协商确定。对本合同的任何补充或修订需经双方以书面形式签署方为有效。书面补充合同及本合同的附件构成本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

5. 本合同一式_____份，甲、乙双方各执_____份，具有

同等法律效力。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）：

法定代表人（或授权代表）：

签字_____

签字_____

日期：____年____月____日

日期：____年____月____日

附件 4

佛山市南海区城市更新（“三旧”改造） 社会稳定风险评估操作指引

第一章 总则

第一条 为正确处理改革、发展、稳定三者之间的关系，切实加强风险源头防范，从源头上预防和减少因城市更新（“三旧”改造）引发的社会矛盾，确保社会稳定，推进科学决策、民主决策、依法决策，保障城市更新（“三旧”改造）工作平稳推进，根据《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》（佛府办〔2018〕27号）、《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14号）、《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的通知》（南府办〔2019〕9号）及相关规定，制定本操作指引。

第二条 佛山市南海区行政区域范围内城市更新（“三旧”改造）项目（以下简称：城市更新项目）开展社会稳定风险评估，按照本指引执行。

本指引所称社会稳定风险评估，是指对城市更新项目实施改造是否可能引发群众大规模集体上访或群体性事件，可能产生的不稳定因素进行先期预测、先期评估、先期化解。

城市更新项目涉及开展农村土地征收事项的（含“三旧”改造集体建设用地转为国有建设用地、完善土地征收），按市、区征地事项社会稳定风险评估相关实施办法执行。

第三条 城市更新项目社会稳定风险评估坚持“以人为本、科学决策、客观民主；属地管理、分级负责、谁主管谁负责；全面综合、先行防范、重在化解”的原则。评估时综合考虑各种因素，权衡各种利弊，防止引发新矛盾和新问题。

第四条 城市更新项目社会稳定风险评估的主要任务是：识别城市更新项目改造过程中可能面临的各种风险；评估风险概率和可能带来的负面影响；研判风险等级和承受风险的能力；制定风险防范和化解的对策。

第二章 评估主体

第五条 成立区城市更新项目社会稳定风险评估工作领导小组（以下简称：区评估领导小组），负责统筹、指导全区城市更新项目社会稳定风险评估工作。组长由分管城市更新（“三旧”改造）工作的区领导担任，区城市更新（“三旧”改造）协调领导小组主要成员单位为领导小组成员。

区评估领导小组办公室设在佛山市自然资源局南海分局，办公室主任由佛山市自然资源局南海分局分管城市更新工作的领导担任。区评估领导小组办公室负责区评估领导小组日常工作；指导、协调和检查全区开展城市更新项目社会稳定风险评估工作。

第六条 城市更新项目社会稳定风险评估工作由评估责任主体组织实施。评估责任主体可以委托具备相应评估能力的第三方专业评估机构辅助开展城市更新项目社会稳定风险评估工作。

（一）涉及区政府或区级部门统筹实施改造的项目，评估责任主体为区政府或其指定部门。

（二）涉及镇政府（街道办）或村集体实施改造的项目，评估责任主体为项目所在镇政府（街道办）或其指定部门。

第三章 评估分类和程序

第七条 按照引发社会稳定风险的大小，城市更新项目社会稳定风险评估分为一般评估和重点评估。是否列为评估项目以及实施何种评估方式，由评估责任主体负责提出。

（一）一般评估适用于评估责任主体认为社会稳定风险较小，不会引发群众大规模集体上访或者群体性事件发生的项目。

（二）重点评估适用于评估责任主体认为社会稳定风险较大，有可能引发群众大规模集体上访或者群体性事件发生的项目。

第八条 所有需要“集转国”的城市更新项目，应进行社会稳定风险评估，其中评估责任主体认为风险较大的应进行重点评估。

以下类型城市更新项目（含集转国和非集转国项目），应开展社会稳定风险重点评估：

1. 旧城镇、旧村居改造项目。
2. 对项目实施争议较大，经评估责任主体初步研判容易诱发社会群体事件，认为需要开展重点评估的项目。

第九条 城市更新项目应在编制项目实施方案前开展社会稳定风险评估工作。符合南府办〔2019〕9号文过渡期政策的项目，可在地块出让前开展社会稳定风险评估工作，其中需要办理“三旧”用地或实施方案报批的项目，需在“三旧”用地或实施方案报批前开展社会稳定风险评估工作。

第十条 一般评估程序。

除本指引规定应开展重点评估的情形外，由评估责任主体自行组织开展城市更新项目社会稳定风险一般评估。

（一）一般评估应当从合法性、合理性、可行性、可控性等方面，识别城市更新项目开展风险因素并评估可控程度，主要包括以下内容：

1. 合法性评估。项目实施是否符合有关法律法规及政策要求。

2. 合理性评估。是否符合本地区经济社会发展近期和长远规划；是否兼顾群众的现实利益和长远利益。

3. 可行性评估。是否征求广大群众和相关部门意见并进行可行性论证；各项准备工作是否到位（前期宣传解释工作是否开展、相关表决工作是否开展、补偿安置途径是否可行等等）。

4. 可控性评估。项目实施是否可能引发矛盾冲突、群体性上访等不稳定事件；对群众提出的合理异议和诉求是否予

以采纳并妥善解决，对提出的不合理异议和诉求是否充分论证并解释说明；影响社会稳定的风险隐患是否在可控范围之内，能否得到有效防范和化解。

（二）一般评估按以下程序实施：

1. 充分听取意见。评估责任主体通过调查摸底、征询意见、公示听证论证等方式，广泛征求公众特别是直接利益群体的意见，为评估工作提供准确可靠的资料。

2. 组织开展评估。评估责任主体（或受委托的第三方机构）根据项目改造计划，围绕项目开展的合法性、合理性、可行性、可控性进行综合研判，查找社会稳定风险点并评估预测可控程度，提出解决问题的措施和处置预案，按评估内容要求形成社会稳定风险评估报表（详见附件 4-1、附件 4-2）。

3. 上报审批。

（1）评估责任主体为镇政府（街道办）或其指定部门的，报镇（街道）综治维稳部门审核，审核后由评估责任主体分别报区评估领导小组办公室、区综治维稳部门备案。

（2）评估责任主体为区政府或其指定部门的，由区评估领导小组办公室审核后，报区综治维稳部门备案。

第十一条 重点评估程序。

（一）开展城市更新项目社会稳定风险重点评估应成立专项社会稳定风险重点评估工作小组，小组成员组成由评估责任主体提出，应包括评估责任主体、相关部门、专家学者或第三方机构。

（二）城市更新项目社会稳定风险重点评估应当参考相同或者类似项目的社会稳定风险情况，预测评估项目实施前、实施过程中、实施后可能对社会稳定造成的影响程度及风险发生概率；综合分析研判确定风险等级，并提出相应有效的应急处置预案和化解对策措施。

（三）重点评估按以下程序实施：

1. 制订评估方案。制订重点评估具体工作方案，明确指导思想、工作目标、具体要求、组织形式、时间安排、评估方法、经费预算等。

2. 充分听取意见。针对项目实施涉及的内容，采取查阅资料、问卷调查、公示听证、专家论证、重点走访等形式进行充分调研，广泛征求公众特别是直接利益群体的意见，为评估工作提供准确可靠的资料。

3. 组织开展评估。评估责任主体综合征询意见情况，围绕项目实施的合法性、合理性、可行性、可控性进行综合研判，进行全面社会稳定风险识别，列出风险点清单，基于风险识别的初步结论进行社会稳定风险分析，评估预测风险发生概率，可能引发矛盾纠纷的激烈程度和持续时间、涉及人员数量和影响范围，以及相关风险的可控程度。

4. 编制评估报告。评估责任主体在全面汇总和分析论证的基础上，得出风险等级评估结论（重大风险、较大风险、较小风险或无风险），提出评估建议（不予实施、暂缓实施、部分实施或准予实施），形成城市更新项目稳定风险重点评估报告。评估报告应当包括项目实施基本情况、评估过程及

公众意见情况、稳定风险因素分析、风险等级评估及实施建议，风险防范化解措施及应急处置预案等内容。

5. 风险先行化解。对经评估社会稳定风险等级为重大风险或较大风险的城市更新项目，评估责任主体应牵头并协调有关部门，针对风险评估过程中发现的风险因素及矛盾，采取措施排查化解后，重新予以评估。对上级部门统一部署、亟需抓紧实施的城市更新项目，采取风险化解后仍存在较大风险的，评估责任主体应提请区人民政府研究制定协调化解措施。

6. 上报审批。

评估责任主体综合城市更新项目稳定风险重点评估报告（基本样式详见附件4-3、4-4），组织专家采取会议评审的形式进行审定。风险评估报告审定通过的，评估责任主体填写《南海区城市更新项目社会稳定风险评估重点评估审批表》，连同风险评估报告一并报区评估领导小组办公室讨论通过后，报区综治维稳部门备案。

第四章 评估结果应用

第十二条 对准予实施或者部分实施的城市更新项目，评估责任主体应当按照风险防范化解措施及应急处置预案开展工作，最大限度降低或消除项目实施过程中可能出现的风险；做好风险的动态监控和后续评估，及时发现新的不稳定因素，及时研究调整、完善相应化解对策，确保社会稳定和城市更新项目稳妥有序推进。

第十三条 对暂缓实施或者不予实施的城市更新项目，评估责任主体应当予以公布，及时研究对策，化解矛盾和稳定风险，有针对性地做好群众工作，待风险化解到可控范围后重新评估上报。

第十四条 对只进行一般评估的城市更新项目，在实施过程中出现较大争议或引发较大群体性事件等相关情况的，评估责任主体应暂缓实施，组织开展重点评估工作，并将有关情况上报区评估领导小组办公室及区综治维稳部门。

第十五条 城市更新项目实施部门应及时向区综治维稳部门报告项目实施中的稳定情况，并按照预案落实好不稳定因素的化解工作。出现群体性事件苗头及时化解，在重大不稳定因素化解前应暂停实施。

第十六条 各镇（街道）综治维稳部门应建立城市更新项目风险评估台账，不定期向区综治维稳部门报告本镇（街道）开展城市更新项目社会风险评估化解工作情况。区综治维稳部门应针对各镇（街道）城市更新项目实施中存在的问题，抓好整改督办。

第五章 责任追究

第十七条 责任追究由区评估领导小组会同区综治维稳部门、区纪委监委监察机关组成联合调查组实施。

第十八条 评估责任主体应当积极主动落实风险评估工作的各项要求，因下列情形引发大规模集体上访或群体性

事件，造成影响社会稳定严重后果的，将对责任单位、主要责任人及直接责任人予以责任追究：

（一）应进行社会稳定风险评估而未实施的；

（二）虽有进行社会稳定风险评估，但组织实施不力或者弄虚作假的；

（三）对准予实施或者部分实施的城市更新项目，因主观原因未落实风险防范化解措施及应急处置预案的；

（四）对明确要求暂缓实施或者不予实施的城市更新项目，仍然实施的。

第十九条 城市更新项目社会稳定风险评估审核部门应当落实相关审核责任，严格把好审核关口。因审核意见与评估建议不一致造成社会稳定严重后果的，将对出具有关评估审核意见的责任单位、主要责任人及直接责任人予以责任追究。

第二十条 参与城市更新项目社会稳定风险评估的第三方专业评估机构在评估工作中隐瞒真实情况，出具虚假评估结论的，自发现之日起不得参与我区社会稳定风险评估业务；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十一条 本指引由佛山市自然资源局南海分局负责解释。

第二十二条 其他事项。

（一）涉及城市更新项目实施改造风险评估的，一个项

目原则上只进行一次评估，但面积较大的项目可根据项目实施情况分期（或分地块）分别进行风险评估。

（二）由于项目改造方案重大变化（包括改造方向、改造范围、土地开发方式变化等方面）而需增加或调整风险评估内容的，须根据实际情况修改风险评估报告，重新上报审批。

第二十三条 本指引从印发之日起实施，相关法律、法规依据变化或实施情势变化时，可依规评估修订。

- 附件：1. 南海区城市更新项目社会稳定风险评估一般评估表
2. 南海区城市更新项目社会稳定风险评估一般评估表
3. 南海区城市更新项目社会稳定风险评估重点评估审批表
4. 南海区城市更新项目社会稳定风险评估重点评估报告编制大纲

附件 4-1

南海区城市更新项目社会稳定风险 评估一般评估表

评估项目名称	
项目编号	
评估责任主体	
评估内容及风 险评价	
风险化解 措施	
评估结论	<input type="checkbox"/> 重大风险 <input type="checkbox"/> 较大风险 <input type="checkbox"/> 较小风险 <input type="checkbox"/> 无风险
评估建议	<input type="checkbox"/> 准予实施 <input type="checkbox"/> 可部分实施 <input type="checkbox"/> 暂缓实施 <input type="checkbox"/> 不予实施

<p>责任主体 意见</p>	<p>目前已经采取的和下一步将采取的系列风险化解措施，在一定程度上会起到降低及消除社会风险的效果。如在项目实施过程中出现社会稳定问题，我单位承诺将负责妥善解决好。</p> <p style="text-align: right;">签名： （盖章） 年 月 日</p>
<p>镇（街道）综 治维稳部门意 见</p>	<p>（是否同意实施）</p> <p style="text-align: right;">签名： （盖章） 年 月 日</p>
<p>备案情况</p>	<p style="text-align: right;">单位（盖章）： 年 月 日</p>

（评估责任主体为镇街一级的适用此表；此表双面打印）

附件 4-2

南海区城市更新项目社会稳定风险 评估一般评估表

评估项目名称	
项目编号	
评估责任主体	
评估内容及风 险评价	
风险化解 措施	
评估结论	<input type="checkbox"/> 重大风险 <input type="checkbox"/> 较大风险 <input type="checkbox"/> 较小风险 <input type="checkbox"/> 无风险
评估建议	<input type="checkbox"/> 准予实施 <input type="checkbox"/> 可部分实施 <input type="checkbox"/> 暂缓实施 <input type="checkbox"/> 不予实施

<p>责任主体 意见</p>	<p>目前已经采取的和下一步将采取的系列风险化解措施，在一定程度上会起到降低及消除社会风险的效果。如在项目实施过程中出现社会稳定问题，我单位承诺将负责妥善解决好。</p> <p style="text-align: right;">签名： （盖章） 年 月 日</p>
<p>区评估领导 小组办公室</p>	<p>（是否同意实施）</p> <p style="text-align: right;">签名： （盖章） 年 月 日</p>
<p>备案情况</p>	<p style="text-align: right;">单位：（盖章） 年 月 日</p>

（评估责任主体为区一级的适用此表；此表双面打印）

附件 4-3

南海区城市更新项目社会稳定 风险评估重点评估审批表

评估项目名称	
项目编号	
评估责任主体	
评估结论	<input type="checkbox"/> 重大风险 <input type="checkbox"/> 较大风险 <input type="checkbox"/> 较小风险 <input type="checkbox"/> 无风险
评估建议	<input type="checkbox"/> 准予实施 <input type="checkbox"/> 可部分实施 <input type="checkbox"/> 暂缓实施 <input type="checkbox"/> 不予实施
责任主体 意见	<p style="text-align: center;">目前已经采取的和下一步将采取的系列风险防范措施，在一定程度上会起到降低及消除社会风险的效果。如在项目实施过程中出现社会稳定问题，我单位承诺将负责妥善解决好。</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> 签名： (盖章) 年 月 日 </div>

<p>镇人民政府/ 街道办事处 意见</p>	<p>(是否经专项社会稳定重点评估工作小组审定通过, 是否同意实施等意见)</p> <p style="text-align: right;">签名: (盖章) 年 月 日</p>
<p>区评估领导 小组办公室意 见</p>	<p>(是否同意实施等意见)</p> <p style="text-align: right;">签名: (盖章) 年 月 日</p>
<p>备案情况</p>	<p style="text-align: right;">单位(盖章): 年 月 日</p>

(此表双面打印)

南海区城市更新项目社会稳定风险重点评估报告编制大纲

(模板, 可根据实际情况修改)

一、项目概况

阐明项目基本情况, 包括项目名称、立项情况、位置范围、面积、权属、用途、改造模式、改造计划等; 相关部门对项目符合法律法规、政策文件的认可材料或批准文件等。

二、评估过程及公众意见情况

(一) 评估依据

阐明社会稳定风险评估所依据的相关文件。

(二) 评估主体

阐明社会稳定风险评估的组织领导及职责分工情况, 责任单位及责任人员。

(三) 评估过程及方法

阐明社会稳定风险评估的具体工作过程及组织实施情况, 评估的方式方法。

(四) 公众参与及各方意见采纳情况

阐明实施涉及内容的公众意见征求情况, 包括群众的反映、有关部门的意见、专家的建议等及其意见采纳情况。

三、风险因素识别及社会稳定影响分析

(一) 风险识别原则

阐明社会稳定风险识别遵循的基本原则。

（二）风险因素识别

从项目实施的合法性、合理性、可行性、可控性等方面，阐明实施可能存在的社会稳定风险点。

（三）风险影响分析及预测

阐明对社会稳定风险点的影响范围、涉及人员、持续时间、发生概率和激烈程度等进行预测分析的相关情况。

四、已采取风险防范措施及其评估

阐明针对项目实施产生影响社会稳定的风险因素及矛盾问题，已经采取或正在开展的风险防范措施，并评估风险化解效果情况。

五、落实措施后的风险等级确定

根据项目实施可能对社会稳定造成的影响程度，结合已采取的风险防范措施及其化解效果，采取定量或定性方式确定风险等级，并对项目是否实施提出意见和建议。界定标准如下：

（一）与有关法律法规、政策规定相冲突，可能损害群众合法权益导致大部分群众有意见（若有采取问卷调查方式的，反对意见超过50%）、反应特别强烈，存在引发大规模群体性事件或严重个人极端行为的，可评定为重大风险，建议不予实施；

（二）符合有关法律法规、政策规定，决策正确，但部分群众不理解、不支持（若有采取问卷调查方式的，反对意见占21%—50%）或者超出群众承受能力，可能引发群体性矛盾冲突的，可评定为较大风险，建议暂缓实施；

（三）符合有关法律法规、政策规定，决策正确，多数群众理解支持（若有采取问卷调查方式的，反对意见占5%-20%）但可能存在少数群众上访事件的，可评定为较小风险，建议部分实施；

（四）符合有关法律法规、政策规定，决策正确，实施时机和条件已较为成熟，普遍获得群众理解支持（若有采取问卷调查方式的，反对意见低于5%）或者只可能引起极个别矛盾纠纷的，可评定为无风险，建议准予实施。

六、下一步风险化解对策及应急处置预案

（一）风险防范及应急处置措施选取原则

阐明社会稳定风险防范及应急处置措施选取遵循的基本原则。

（二）风险防范对策措施

结合已评估的社会稳定风险因素及影响分析，提出相应的风险防范对策和具体措施。

（三）应急处置工作预案

针对实施过程中可能引发的大规模集体上访或群体性事件，制定切实可行的应急事件处置工作预案，应对随时可能发生的社会稳定风险。

（四）风险化解责任落实

阐明实施风险防范及维护稳定的相关组织机构及职责分工，责任单位及责任人员。

七、风险评估结论

（一）主要风险因素及其影响评估结论

阐明事项的合法性、合理性、可行性、可控性等方面的社会稳定风险因素及评估结论。

（二）已采取风险防范措施及其评估结论

阐明已经采取或正在开展的风险防范措施及其风险化解效果评估结论。

（三）风险等级评估及征地实施建议

阐明风险等级评估结论及征地事项是否实施的意见建议。

（四）下一步风险化解对策及措施

阐明落实风险防范、化解措施的有关建议。

（五）应急处置预案及责任落实

阐明应急事件处置工作预案及责任落实的有关建议。

附件 5

佛山市南海区城市更新（“三旧”改造） 土地和房屋权籍调查操作指引

一、总则

（一）为规范南海区城市更新（“三旧”改造）土地和房屋权籍调查工作，明确调查内容、程序、责任、分工，确保调查结果真实可靠，根据《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见》（佛府办〔2018〕27号）、《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14号）、以及《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法》（南府办〔2019〕9号）等政策要求，结合南海区实际，制订本操作指引。

南海区旧村居和旧城镇项目城市更新土地和房屋权籍调查和管理工作适用于本工作指引，其他项目如果情况复杂，镇（街道）城市更新机构认为需要参照执行的，可以参照本操作指引进行调查。

（二）市自然资源局南海分局是城市更新土地和房屋权籍调查和管理工作的主管部门。负责拟订城市更新土地和房屋权籍调查和管理政策，协调区职能部门共享数据，指导、协调和监督各镇（街道）城市更新土地和房屋权籍调查工作。

各镇政府（街道办）是辖区内城市更新土地和房屋权籍基础数据调查工作的责任主体，负责统筹辖区内城市更新土

地和房屋权籍基础数据调查工作，全程监督管理，及时协调相关部门研究解决问题；并对辖区内城市更新土地和房屋权籍调查成果质量负责，切实保证调整成果真实、准确。

各镇（街道）城市更新机构负责组织和指导辖区内城市更新土地和房屋权籍基础数据调查工作，协调研究解决问题。

市自然资源局南海分局和各镇（街道）自然资源、不动产管理、城乡统筹等机构按照城市更新数据摸底调查工作需要，向村（居）集体经济组织提供各自职责范围内最新的空间数据和属性数据，并对摸底调查成果进行部门审查。

各村（居）委会负责协助调查单位完成城市更新土地和房屋权籍调查工作，如实提供权属调整数据，配合做好改造范围划定、宗地划分定界，组织房屋权利人配合调查单位入户调查。

（三）城市更新土地和房屋权籍调查应按国家、省、市有关部门制定的统一数据标准和技术规范实施。

（四）城市更新土地和房屋权籍调查成果主要用于城市更新（“三旧”）工作，不作为不动产登记依据。

二、摸底调查

（一）摸底调查是对改造范围内的土地和房屋权属进行深入、细致的调查。该阶段的调查成果，是处理违法用地、完善建设用地手续、编制项目实施方案、制订拆迁补偿安置方案、开展现状建筑面积认定以及征地报批等的重要依据。

（二）摸底调查以宗地为单位，调查重点是无合法用地手续的地块以及有合法用地手续但与实地不一致的宗地。调

查单位根据调查成果填写《南海区 XX 镇（街道）XX 更新范围土地权籍详查明细表》、《南海区 XX 镇（街道）XX 更新范围房屋权籍详查明细表》，分别报镇（街道）自然资源、不动产部门审核确认。

1. 土地权籍调查的重点内容

（1）面积：包括改造范围总面积、改造范围内标图建库面积、宗地面积、“三地”面积、地类面积。

（2）土地权属调查：查清项目改造范围内土地的权属界线、土地性质、权属来源等土地状况。能够提供用地批准文件，权属清楚无争议的，予以确定土地使用者；无法提供用地批准文件，但权属清楚无争议的，根据有关规定，结合实际使用状况，予以确定土地使用者。

（3）建设用地形成时间调查：调查机构主要依据航拍图（1987 年和 1998 年航拍图）、卫星航片图（2009 年 12 月卫星影像图）、土地利用现状图、建设用地来源文件等相关证据，按如下三个时间段对违法用地总面积、地类面积进行测绘、统计，作为适用城市更新政策的依据：1987 年 1 月 1 日前、1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日、1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日。

（4）土地利用总体规划调查：核查拟改造的用途与土地利用总体规划和城乡规划（是否存在占用交通水利用地）是否一致。

2. 房屋权籍调查的重点内容

在完成土地调查的基础上，同时开展房屋的补充调查，

查清改造项目范围内房屋的所有人、登记用途、实际用途、登记建筑面积、实际建筑面积等房屋状况。能够提供房屋产权证明文件，产权清晰无争议的，予以确定房屋所有人；无法提供房屋产权证明文件，产权清晰无争议的，根据有关规定，结合实际使用状况，确定房屋所有人。

3. 涉及旧村居改造项目的，详查成果还需划定旧村居宅基地及其紧密相关的附属设施用地范围，该范围可包括宅基地前后的道路、空地，幼儿园、文体楼、球场等村属文体教育设施，垃圾收集点、变电箱等市政公用设施。经确认后的旧村居宅基地及其紧密相关的附属设施用地范围将作为编制项目实施方案的主要依据。

（三）摸底调查的基础数据，通过入户调查和入户房产测绘获取。

（四）摸底调查成果，交由计划申报主体或原权利人检查确认后，再由镇（街道）委托技术审查单位进行技术审查。技术审查单位应当在接收数据之日起 30 日内完成审查，并出具技术审查结论。

（五）摸底调查成果技术审查要求如下：

1. 摸底调查成果经公示无异议；
2. 数据及档案资料齐全；
3. 数据符合统一的技术规范和数据标准；
4. 土地和房屋调查与测绘抽查比例不少于 30%，抽查结果与上报审查的成果相较，误差比例小于或等于 5%的，认定合格；误差比例大于 5%的，应予以修正。

三、调查机构

（一）城市更新土地和房屋权籍调查包含的权属调查和测量两项工作应当同时委托同一调查单位实施。调查单位需要具备以下条件：具有不动产测绘丁级及以上资质；熟悉当地情况，在佛山市有常驻办公地点；达到国家、省、市保密要求，近5年未发生违法违规行为，未发生重大测绘成果质量事故、安全生产事故。

由实施主体或选定的市场企业委托调查单位实施。

（二）调查成果必须经技术审查单位检验合格，其成果方可交付使用。技术审查单位必须满足但不限于以下要求：

（1）具有不动产测绘乙级资质或以上；

（2）熟悉南海情况，在佛山有常驻办公地点；

（3）达到国家、省、市保密要求，近5年未发生违法违规行为，未发生重大测绘成果质量事故、安全生产事故；

（4）不存在影响调查成果技术审查工作公正性和严肃性的其他情况。

（5）同一宗地不能由同一家测绘单位实施权籍调查和技术审查工作。

（三）城市更新土地和房屋权籍调查成果的部门审查工作，由镇政府（街道办）、镇（街道）城市更新机构、镇（街道）自然资源机构、镇（街道）不动产登记中心等单位审查把关，并做好相关服务协调工作。部门审查内容包括调查单位的资质、质量管理措施的落实、调查内容的完备性，其中，镇（街道）自然资源机构重点对调查单位提供的调查成果进

行土地权属审查；镇（街道）不动产登记中心重点对调查单位提供的调查成果进行房屋权属审查。

四、调查数据的汇交与管理

（一）摸底调查成果经批准后，需在 30 日内向市自然资源局南海分局汇交。

汇交成果包括：

- （1）数据汇交清单及说明；
- （2）最终成果数据；
- （3）数据调查批复文件、技术文档、验收报告等。

市自然资源局南海分局将汇交的基础数据纳入南海区城市更新基础资料数据库统一管理。

（二）审查通过的土地和房屋权籍调查成果由镇政府（街道办）组织公示，公示要求在改造地块现场、村务公告栏、镇政府（街道办）网站公示不少于 15 日。公示期满无异议的，镇政府（街道办）出具公示证明（证明的公示时间必须与实际公示时间一致）。

（三）根据不同情形，需调整控规或编制单元规划的项目，土地和房屋权籍调查在规划报批前完成；不需调整控规或编制单元规划的项目，土地和房屋权籍调查在项目实施方方案报批前完成。

五、政府数据的提供

原土地权属人在数据调查中需要政府协助提供影像图、地形图、土地房产信息、经济信息等数据的，应向镇（街道）城市更新机构申请，镇（街道）城市更新机构应做好保密工

作的前提下，在镇（街道）范围内调取其他机构管理的信息一并对外提供。

镇（街道）范围内没有相关信息的，镇（街道）城市更新机构可以向区级主管部门申请信息，区级主管部门按规定提供。

六、法律责任

调查单位必须实事求是开展调查工作，如实准确提交调查成果，严格落实调查成果质量管理责任制，并对调查成果质量负责，严格遵守国家、省、市有关保密规定。因调查成果质量问题造成不良影响的，应当及时向自然资源主管部门报告，并进行质量修正或重新测制；给用户造成损失的，依法承担合同约定的相应法律责任。

- 附件：1. 南海区 XX 镇（街道）XX 城市更新范围土地权籍详查明细表
2. 南海区 XX 镇（街道）XX 城市更新范围房屋权籍详查明细表

附件 5-1:南海区 XX 镇（街道）XX 城市更新范围土地权籍详查明细表

镇(街道)“三旧”办盖章:

时间: 201 年 月 日

单位: m²

序号	土地性质	宗地号(地号)	土地使用者	用地总面积	建筑占地面积	土地供应方式	实际用途	土地所有权人	“三旧”建设用地情况							土地利用总体规划用途	备注
									合法手续用地			无合法手续用地					
									批准面积	批准用途	批准文号	面积	用地行为发生时间				
													1987年1月1日前	1987年1月1日-1998年12月31日	1998年1月1日-2009年12月31日		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
1	国有																
2																	
3																	
⋮																	
1	集体																
2																	
3																	
⋮																	
	国有	合计															
	集体	合计															
		总合计															
调查单位(测绘单位): (签章)							镇(街道)自然资源机构: (签章)					村(居)委会: (签章)					
经办人:				负责人:				经办人:				负责人:					

