

# 佛山市南海区人民政府

主动公开

南府函〔2022〕35号

## 佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区 “工改工”类“三旧”改造项目全流程 管理优化方案的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直局以上单位：

现将《佛山市南海区“工改工”类“三旧”改造项目全流程管理优化方案》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向市自然资源局南海分局反映。

佛山市南海区人民政府

2022年7月1日

# 佛山市南海区“工改工”类“三旧”改造 项目全流程管理优化方案

为深入推动城乡融合发展，促进工业改造项目高效推进，助力实体经济高质量发展，结合《佛山市拆除重建类城市更新（“三旧”改造）项目全流程管理实施指引》，现就优化我区拆除重建类“工改工”类“三旧”改造项目的全流程审批管理，制定本方案。

## 一、适用范围

本方案所指的“工改工”项目，是指改造后规划用途为工业用地（含物流仓储用地）的拆除重建类“三旧”改造项目。

## 二、简政放权

（一）单元计划由区政府直接下放各镇人民政府（街道办事处）审批。

对符合适用“简易流程”的“工改工”项目，单元计划经镇（街道）城市更新机构会同镇（街道）相关部门审查后，由各镇人民政府（街道办事处）审批。

属于“一般流程”中项目范围小于1公顷或项目范围内涉及超标“三地”情形的“工改工”项目，单元计划经镇（街道）城市更新机构初审，区自然资源部门组织审查并上报市城市更新局组织审查通过后，由各镇人民政府（街道办事处）审批；属于“一般流程”中其他情形的“工改工”项目，单元计划经镇（街道）

城市更新机构初审，区自然资源部门组织审查通过后，由各镇人民政府（街道办事处）审批。

“工改工”项目单元计划经各镇人民政府（街道办事处）审批后，由镇（街道）城市更新机构向区自然资源部门申请单元计划红线在南海自然资源分局电子政务综合管理平台入库更新。

各镇（街道）城市更新机构应在每季度结束后5个工作日内，将该季度批准的单元计划上报区自然资源部门，由区自然资源部门按程序上报市城市更新局进行批次备案。对需加快推进的项目，允许在单元计划批复后单独备案。

“工改工”项目拟进行产业用房分割销售的，应按佛自然资通〔2021〕213号文等有关规定另行报区政府审批。

（二）符合条件的实施方案由区政府委托各镇人民政府（街道办事处）审批。

对不涉及土地征收的“工改工”项目，实施方案由区政府委托各镇人民政府（街道办事处）审批。（涉及集转国报批的实施方案纳入本次下放范畴）

不涉及超标“三地”的“工改工”项目，实施方案经镇（街道）城市更新机构会同镇（街道）相关部门审查后，由各镇人民政府（街道办事处）以区政府名义审批。

涉及超标“三地”的“工改工”项目，实施方案经镇（街道）城市更新机构初审，上报区自然资源部门组织审查通过后，由各

镇人民政府（街道办事处）以区政府名义审批。

“工改工”项目实施方案经审批后，由镇（街道）城市更新机构向区自然资源部门申请实施方案上传省土地市场动态监测与监管系统备案。备案通过后，由镇（街道）城市更新机构向区自然资源部门申请实施方案项目红线在南海自然资源分局电子政务综合管理平台入库更新。

### 三、建立容缺预审机制

#### （一）实施方案容缺预审。

1. 涉及由区政府委托各镇人民政府（街道办事处）审批的“工改工”项目实施方案的容缺预审。

（1）操作说明：对于需开展土规修改、单元规划编制或控规编制调整、标图入库等工作的“工改工”项目，在单元计划报镇（街道）城市更新机构审查后，镇（街道）城市更新机构可开展实施方案容缺预审。在实施方案草案征求意见阶段可容缺土规修改成果、控规编制调整成果开展意见征询。

（2）条件复核：镇（街道）城市更新机构应在报送实施方案至镇人民政府（街道办事处）审批前，开展容缺预审条件复核。

2. 不涉及由区政府委托各镇人民政府（街道办事处）审批的“工改工”项目实施方案的容缺预审。

（1）操作说明：对于需开展土规修改、单元规划编制或控规编制调整、标图入库等工作的“工改工”项目，在单元计划报区

自然资源部门审查后，区自然资源部门可开展实施方案容缺预审。在实施方案草案征求意见阶段可容缺土规修改成果、控规编制调整成果开展意见征询。

（2）条件复核：区自然资源部门应在报送实施方案至区政府审查前，开展容缺预审条件复核。

## （二）“三旧”改造用地报批容缺预审。

1. 操作说明：对于需开展土规修改、单元规划编制或控规编制调整、标图入库、实施方案编制等工作的“工改工”项目，镇（街道）城市更新机构、区自然资源部门可凭单元计划批复开展“三旧”改造用地报批容缺预审。

2. 条件复核：区自然资源部门应在报送“三旧”改造用地报批材料至区政府审批或市自然资源局审查前，开展容缺预审条件复核。

## （三）公开出让业务容缺预审。

加快“工改工”项目供地，容缺预审“工改工”项目用地公开出让申请材料，在拟公开出让土地的用地手续已完善、并已出具正式的用地红线图等条件的前提下，区土地储备中心或各镇（街道）可参照公开出让资料提交清单，将产业准入条件、监管协议草案、未正式定稿的规划条件等材料提供给区自然资源部门，由区自然资源部门提前介入，先行委托土地估价机构进行地价初步测算，并在此基础上会同各镇（街道）草拟出让方案。规划条件

及其他材料正式出具或完善后，土地评估机构出具评估报告，区自然资源部门尽快按程序完善审批材料，上报区资管委土地交易专责组审议通过后公开挂牌出让。

#### **四、建立容缺审批机制**

##### **（一）建立法定控规容缺审批项目清单。**

建立重点“工改工”项目清单，实行每季度动态更新。重点“工改工”项目清单由各镇人民政府（街道办事处）梳理上报区自然资源部门，区自然资源部门审核后上报区全域土地综合整治指挥部办公室，经全域土地综合整治指挥部办公室主任会议审议通过后列入重点“工改工”项目清单，同时抄送区纪委监委。

**（二）容缺法定控规审批实施方案、集体（国有）土地完善转用手续。**

1. 操作说明：纳入重点“工改工”项目清单且实施方案审批权限在区政府（含市政府委托区政府实施或区政府委托镇人民政府（街道办事处）实施）的“三旧”改造项目，项目所在控规方案上报佛山市控规项目管理系统后，经市自然资源局南海分局党组会议审议通过，可容缺审批实施方案、集体（国有）土地完善转用手续。

2. 条件复核：在实施方案、集体（国有）土地完善转用手续审查审批阶段，须按要求落实容缺控规风险提示，并在供地前开展容缺审批条件复核。

## 五、简化审批流程

### （一）同步报批机制。

1. 属于“简易流程”中按已批控规执行和地块开发细则执行的“工改工”项目，可申请单元计划、实施方案一并编制，一并申报，一并审批，单元计划与实施方案按顺序先后批复。

2. “工改工”项目实施方案可与“三旧”改造用地报批手续一并申报，实施方案与“三旧”改造用地报批手续按顺序先后批复。

### （二）并联审查机制。

采用同步报批方式申报的多个事项，可视实际需要，简化或相互容缺相关申报材料；在镇（街道）一级或区一级需开展部门内部会审和部门外联审的，可采用同步征求方式一次性征询多个事项的审查意见。

### （三）简化历史文化资源要素调查程序。

“工改工”项目在单元计划阶段涉及的历史文化资源要素调查，由镇（街道）城市更新机构组织镇（街道）相关部门审核之后，报镇人民政府（街道办事处）批准核定。

### （四）简化“工改工”项目单元计划、实施方案调整程序。

不涉及超标“三地”，且实施方案审批权限在区政府（含市政府委托区政府实施或区政府委托镇人民政府（街道办事处）实施）的“工改工”项目，如项目范围变动超过原面积10%（调整

后不小于1公顷），且不涉及权利主体改变、改造模式及改造类型变更、补偿利益分配调整的，可执行单元计划、实施方案调整审批简化程序。单元计划调整可不重新开展更新意愿征询，实施方案调整报批需按粤自然资函〔2021〕935号文流程执行。执行调整审批简化程序的，单元计划、实施方案调整须一并申报。

1. 申报主体将单元计划调整申请书连同拟调整的实施方案申报材料一并报镇（街道）城市更新机构。

2. 镇（街道）城市更新机构会同镇（街道）相关部门审查后，由镇人民政府（街道办事处）一并审批，调整的单元计划与实施方案按顺序先后批复。

3. 批准调整后的单元计划、实施方案根据审批层级按程序开展红线入库及备案工作。

本条款适用的项目，在本方案印发前单元计划、实施方案已获批复但在本方案印发后涉及调整的，可按本条款要求报相应审批机关进行审批。

## **六、保障机制**

（一）镇人民政府（街道办事处）应配备专门人员承接下放事项，完善内部管理，建立责任追究制度，按有关报批程序规范审批；在承接事权后要完善档案管理，并将办理情况以电子报备和定期纸质报备相结合方式向区政府、区自然资源部门备案。

（二）区自然资源部门对下放事项建立定期抽查机制，对监



督检查发现的问题及时纠正处理，视情况可提请区政府暂时收回下放权限。对部分业务审批后需经市自然资源局审查备案的，如审查备案无法通过，则由原审批机关撤销原审批决定。

（三）落实“三个区分开来”，深化实施容错纠错工作机制。针对本工作方案中主动履职，但出现一定偏差和工作失误的工作人员，符合容错免责条件的，免于问责追责、不作负面评价、不影响其职务职级晋升；确需问责追责但符合容错减责条件的，依规依纪予以从轻处理。

七、本方案自印发之日起实施，有效期三年，由佛山市自然资源局南海分局负责解释。本方案实施后，如国家、省、市对“三旧”改造流程有新规定的，从其规定执行。

- 附件：1. “工改工”项目全流程管理流程图（一般流程）  
2. “工改工”项目全流程管理流程图（简易流程）