**江门市市区“三旧”改造项目预申请工作指引**

**（征求意见稿）**

为推进我市市区“三旧”改造工作，规范“三旧”改造项目审批工作有序进行，根据省、市现行“三旧”改造相关政策文件精神，结合我市实际，制定本指引。

**一、预申请人**

（一）旧城镇改造由属地镇政府（街道办）申请。

（二）旧厂房改造由权益人申请。

（三）旧村庄改造由农村集体经济组织申请。

**二、预申请基本条件**

（一）属旧城镇改造的，同意改造权益人占有土地或地上建筑物不少于三分之二。

（二）属旧厂房改造的，同意改造权益人占有土地面积不少于80%。

（三）属旧村庄改造的，农村集体经济组织以及不少于三分之二的村民或村民代表表决同意改造。

**三、改造意愿征集**

（一）属旧城镇改造的，由区“三旧”改造工作办公室会同镇政府（街道办）采取公示并入户调查等方式征询权益人意见。公示30自然日，期间权益人无反对意见的视同同意预申请。

（二）属旧厂房改造的，由区“三旧”改造工作办公室发函征询并公示30自然日，公示期间权益人不同意或无意见的均视为不同意预申请。不同意预申请的地块，五年内不纳入预申请范围。

（三）属旧村庄改造的，由农村集体经济组织召开村民大会或村民代表大会征集意见。

**四、预申请材料**

1. 旧城镇改造：

1.申请书；

2.改造范围红线图；

3.改造范围内的权属情况调查表及权属证明；

4.改造方案；

5.权益人意见汇总表及明细（加具镇街审核确认意见）；

6.其他经审查需提交的资料。

1. 旧厂房改造：

1.申请书；

2.改造范围红线图；

3.改造范围内的权属证明；

4.改造方案；

5.已支付征地补偿款的证明（涉及完善历史用地手续的）或村集体土地说明；

6.其他经审查需提交的资料。

1. 旧村庄改造：

1.申请书；

2.改造范围红线图；

3.改造范围内的权属情况调查表及权属证明；

4.改造方案；

5.村民大会或村民代表大会决议（旧村庄改造项目或涉及村集体资产改造项目需提供，并加具镇街审核确认意见）；

6.其他经审查需提交的资料。

**五、受理和审批部门**

改造范围地块属市直国有企业的，或由市土地储备中心管理的政府储备土地，预申请手续由市自然资源局受理和审批。

改造范围涉及多个主体，其中包含市直国有企业或市直部门机构在内，且项目不涉及办理完善历史用地手续的，预申请手续可由市自然资源局受理和审批。

除上述情况以外的其他“三旧”改造预申请，由区“三旧”改造工作办公室受理和审批。

**六、部门审核内容**

“三旧”改造项目预申请主要由“三旧”改造工作办公室和自然资源管理部门审核，根据项目的实际情况，可按需增加发改、国资、住建、工信、生态环境、文广旅体等部门会审意见。具体审核内容如下：

（一）整体预申请材料是否按有关要求组织和编制，是否齐全。

（二）是否已纳入“三旧”改造标图建库范围。

（三）是否符合《江门市市区“三旧”改造专项规划》等规划要求。

（四）改造主体、改造方式是否符合现行政策要求。

（五）改造方案是否合理、可行。

（六）同意改造的权益人数量比例或权益面积比例是否达到要求。

（七）改造范围是否可作为规划单元范围，是否同意启动单元规划编制初步意见。

**七、审批流程**

（一）收件

1、申请人将申报件按类型报送相应的受理部门。受理部门对报件登记后，指定人员进行审核，并决定是否受理。

2、不符合受理条件的，由受理部门回复不予受理通知书，将报件退回申请人。

（二）会审

受理部门结合报件实际情况，将报件送达相关会审部门。会审部门应按各自的职责提出审核意见反馈受理部门。

（三）补件

会审部门审核后认为需补充完善材料的，由受理部门汇总后发出退件通知书，将报件退回申请人；需要补充完善的材料对审批影响不大的，由受理部门汇总后通知申请人10个工作日内补充完善，逾期未能补充完善的，将报件退回给申请人。

（四）批复

受理部门汇总会审部门意见，形成最终审核意见，出具批复文件给申请人。批复内容包括：确定改造主体、初步确定改造单元范围、改造方式等内容。

**八、预申请批复有效期**

预申请批准之日起三年内改造单元规划及实施方案未获批准的，该预申请批复自动失效。

**九、附则**

（一）非拆除重建类项目可不办理预申请。

（二）本指引自发文之日起施行。