

湛府函〔2012〕338号

## 湛江市人民政府关于加快推进 “三旧”改造工作的通知

各县（市、区）人民政府，湛江经济技术开发区、市奋勇经济区管委会，市府直属各单位：

为加快“三旧”改造项目的审批、启动和建设，加速城市化建设进程，根据国土资源部和省政府联合召开的节约集约用地政策创新座谈会精神，现就湛江市区“三旧”改造工作有关事项通知如下：

### 一、加快“三旧”改造项目审批

（一）各区政府、湛江开发区管委会要加强“三旧”改造项目申报工作的组织领导和跟踪督办，及时做好“三旧”改造项目单元规划、改造方案审核和上报工作。

（二）市“三旧”改造办要加快组织审核、评审“三旧”改造项目单元规划和改造方案，原则上每月（或收到各区报送的单

元规划达 5 个) 安排召开一次单元规划评审会。各有关单位收到市“三旧”改造办送达的需审核件或征求意见函后, 要在 5 个工作日内完成审核或复函。对于符合条件的单元规划和改造方案, 市“三旧”改造办要在 5 个工作日内完成呈批。

(三) 为减少评审环节, 自本通知印发之日起, 所有“三旧”改造项目的规划设计必须符合控制性详细规划和达到修建性详细规划的深度; 不达要求的, 不受理评审。

(四) 进一步简化“三旧”改造项目规划审批手续。对于“三旧”改造项目改造单元规划中的容积率(建筑面积)、绿地率、道路退缩、建筑密度、层高和楼高等规划条件, 实行市城市规划局、市“三旧”改造办双审核制度, 经办人和单位负责人必须签署具体审核意见。市城市规划部门要切实负起规划技术指标审核和条件下达的责任, 进一步简化有关手续, 依法依规确需提交市城市规划委员会讨论的, 要及时提请召开市城市规划委员会会议, 确需报市政府审批的, 尽快报批。

## 二、抓紧完善历史用地手续报批

按照省政府有关文件规定, 完善“三旧”改造中涉及的各类历史用地手续工作应当于 2012 年底前完成。因此, 各区政府、湛江开发区管委会要加快组织本辖区涉及完善历史用地手续的“三旧”改造项目申报工作, 市国土资源局、市住房城乡建设局和市城市规划局等部门要积极配合, 强化指导, 简化手续, 提速

办理。手续齐备的，各有关部门要在 5 个工作日内完成相关工作。所有需完善历史用地手续的报批工作必须于 2012 年 11 月份前完成。

### 三、完善“三旧”改造项目土地出让金计收办法

（一）“三旧”改造项目涉及土地出让金计收的，统一通过公开方式选取评估机构进行评估，协议出让（含划拨补办出让）按评估价 40%收取；改变土地使用条件的，按改变前后评估价差额的 40%收取。

（二）“三旧”改造项目用地容积率和建筑密度根据以下情况认定：1. 土地出让合同有约定的，按合同约定；没有土地出让合同或出让合同没约定的，按项目单元规划、城市规划部门最新下达实施的相关数据认定。2. 划拨土地原划拨批准文件或划拨决定书已明确的，按原划拨批准文件或划拨决定书认定；没有划拨批准文件、划拨决定书，或虽有划拨批准文件、划拨决定书，但没明确容积率和建筑密度的，按城市规划部门最新下达实施的相关数据认定。

### 四、加快控制性详细规划编制和修编工作

（一）市城市规划局要尽快组织完成调顺岛片区、疏港大道两侧地段、沙墩片区、霞山工农片区、霞山民享片区、赤坎百园片区以及南三岛重点组团、火车西站片区等区域的控制性详细规划编制工作，实现中心城区和重点发展地区控制性详细规划全

覆盖，为“三旧”改造提供法定规划指引。

（二）对 20 世纪 90 年代末编制的已不适应新时期城市发展要求的控制性详细规划，如南调区控制性详细规划、麻斜区控制性详细规划、菴塘区控制性详细规划等，要及时依照法定程序组织修编。

（三）对经依照有关规定批准的“三旧”改造单元规划，视同已完成控制性详细规划的编制或调整程序。控制性详细规划的编制或调整要与经批准的“三旧”改造单元规划做好衔接。

#### 五、鼓励加快“三旧”改造的有关政策措施

（一）根据《湛江市“三旧”改造项目开发强度核准细则》（湛城规（办）〔2011〕48 号）配建的公共租赁住房，享受保障性住房建设的相关政策。

（二）“三旧”改造地块内的商业、办公（写字楼）项目建筑高度（±0.00 起、不计屋顶附属建、构筑物）大于 150 米的建筑，大于 150 米高度部分的建筑面积作为奖励面积，奖励面积不视作对原容积率的突破，不计收土地出让金；高度达到 150 米的建筑，高出 100 米部分的建筑面积的 50%作为奖励面积，奖励面积不视作对原容积率的突破，不计收土地出让金。

（三）所有“三旧”改造项目，在满足停车、人防、消防等配套面积要求的前提下，利用地下空间建设商业的，不计算容积率，不计收土地出让金。

（四）为切实解决城中村改造项目拆迁安置补偿成本偏高的实际问题，在审定城中村改造项目开发强度时，可以在湛城规（办）〔2011〕48号文规定的基础上适当放宽。改造地块面积大于等于1公顷，项目性质为居住用地的，容积率上限指标原则上不大于3.8；改造地块内属于商业、办公（写字楼）的项目，容积率上限指标原则上不大于6.0。

（五）“三旧”改造项目建筑面积在35万平方米以下的，要在领取《建筑工程施工许可证》后2年内完成改造；建筑面积在35万平方米至50万平方米的，要在领取《建筑工程施工许可证》后3年内完成改造；建筑面积超过50万平方米的，改造完成期限由市“三旧”改造办依照国家规定核定。在规定时限内完成改造的，奖励本项目实际缴交的土地出让金10%；规定时限而未完成改造任务的，对改造项目超出湛城规（办）〔2011〕48号文规定的容积率上限部分的建筑面积，必须在项目竣工验收前按非“三旧”改造项目的标准补缴土地出让金。

六、“三旧”改造项目中涉及土地出让金、市政建设配套费等安排支出，必须在改造项目按照市政建设标准完成排污、排水、供电、供水、道路和路灯等基础设施、公共设施建设并经验收通过后，由市财政局根据市城市规划局、市城市综合管理局、市住房城乡建设局等部门的验收意见按规定核拨。

七、杜绝囤积、闲置土地的行为。在本通知印发之前，对不

属于审批部门耽搁所造成闲置的项目，自市政府批准改造方案之日起，一年内尚未办理《建筑工程施工许可证》的，原批准的容积率 5%的建筑面积转改为公租房；一年半内还未办理《建筑工程施工许可证》进行动工建设的，再增扣原批准容积率 5%的建筑面积转改为公租房。在本通知印发之后，对不属于审批部门耽搁所造成闲置的项目，自市政府批准改造方案之日起，半年内尚未办理《建筑工程施工许可证》的，原批准的容积率 5%的建筑面积转改为公租房；一年内还未办理《建筑工程施工许可证》进行动工建设的，再增扣原批准容积率 5%的建筑面积转改为公租房。转改的公租房须无偿将产权移交市政府。

八、市政府批准“三旧”项目的改造方案后，市“三旧”改造办应于 7 个工作日内将项目名称和改造项目配建公租房的数量等情况函告市房管局。市房管局在办理房地产证时必须严格把关，将“三旧”改造项目配建的公租房的产权划归市政府所有。

九、全力打造湛江城市建筑特色。市区内“三旧”改造项目临街面的裙楼建筑必须采纳和应用湛江传统的优秀建筑风格，或选择简欧和简苏的风格，要在门、窗、柱、梁、廊、檐和相应的建筑用材等建筑元素上体现风格的打造。除控制性详细规划有特殊要求外，其它新建项目要按此要求进行设计和建设。城市规划部门在下达规划条件时，必需对此作出明确规定，并在项目评审和审批时要严格把关。

十、进一步推动旧城区连片改造。旧城区改造项目，如现状容积率超过 2.0（包括 2.0）的，调整系数由 1.15 调整为 1.25，但容积率原则上最高不突破 3.8，配建的公租房比例不变。

在本通知印发之后，旧城区改造地块有一边是临市政道路、并且面积小于 1 公顷和改造地块非临市政道路、并且面积小于 10 亩以下的项目，原则上应与周边地块进行整合，鼓励大面积规划和改造。旧城区内改造项目的地块大于 10 公顷的给予 10%的容积率奖励，具体按湛城规（办）〔2011〕48 号文的相关规定执行。

十一、各县（市）政府可根据本通知，结合各自实际，制定相关促进“三旧”改造工作的措施，加快推进“三旧”改造项目的审批、启动和建设工作的。

湛江市人民政府

2012 年 9 月 11 日