

阳府〔2010〕68号

## 印发《阳江市“三旧”改造项目审批办法》等7个 “三旧”改造配套政策文件的通知

各县（市、区）人民政府，市府直属各单位：

《阳江市“三旧”改造项目审批办法》、《阳江市“三旧”改造用地规划管理技术和收费标准规定》、《阳江市市辖区“三旧”改造用地补缴地价规定》、《阳江市“三旧”改造国有企业用地和集体建设用地土地出让纯收益管理规定》、《阳江市“三旧”改造项目土地使用权收购程序及定价实施办法》、《阳江市“三旧”改造项目国有建设用地协议出让操作规定》、《阳江市市辖区社会资金参与“三旧”成片拆迁改造的实施办法》已经市政府五届四十二次常务会议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一〇年十月二十九日

# 阳江市“三旧”改造项目审批办法

**第一条** 为规范本市“三旧”改造审批工作程序，依法有序推进“三旧”改造工作，根据广东省人民政府《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）和阳江市人民政府《关于贯彻省政府推进“三旧”改造促进节约集约用地若干意见的实施意见》（阳府〔2010〕7号）的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** “三旧”改造项目审批的适用范围。符合审批条件的“三旧”改造项目，是指特定城市建成区，在2007年6月30日之前土地利用现状图或卫星影像图（或航片、正射影像图）上显示为已有上盖建筑物的建设用地，列入经省国土资源厅审批的标图建库成果范围内的项目，包括下列改造项目：

（一）“旧城镇”改造项目，主要是指市区和各县（市、区）、镇（街道）城区内的旧村庄、旧商铺、旧厂房等的改造；

（二）“旧厂房”改造项目，主要是指市、县（市、区）、镇（街道）、村和工业园内的旧厂房的改造，含严重影响市容市貌的临时建筑。重点改造范围是上世纪90年代及以前建设的单层简易结构旧厂房；

（三）“旧村庄”改造项目，主要是指在“城中村”、“园中村”、“空心村”等推进农民公寓建设、旧物业改造和村容村貌整治。

**第三条** “三旧”改造项目的改造类型：

（一）政府主导改造。政府主导改造是指各级人民政府授

权土地储备机构进行具体项目的改造，分为政府投资、政府与集体经济组织合作两种类型。

（二）社会资金参与改造。社会资金参与改造是指引入社会资金参与改造，分为政府在统一组织实施“三旧”改造的拆迁阶段通过招标方式引入企业单位承担拆迁工作、政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标等公开方式确定土地使用权人、政府将拟改造土地的使用权通过招标等公开方式确定土地使用权人并由政府负责拆迁等三种类型。

（三）集体经济组织自行改造。集体经济组织自行改造是指集体经济组织对其旧村庄自行改造，分为利用其所有的集体建设用地自行改造、申请将其所有的集体建设用地改变为国有建设用地后自行改造或与有关单位合作开发建设改造等三种类型。

（四）原土地使用权人自行改造。原土地使用权人自行改造是指原土地使用权人自行进行的改造，分为工业园区内的企业为完善历史用地手续的自行改造、有偿出让的国有建设用地使用权人申请自行改造、划拨土地使用权人申请自行改造、有偿出让的国有建设用地使用权人收购相邻多宗地块集中改造等四种类型。

#### **第四条 “三旧”改造项目申请应提交的资料：**

（一）项目意向主体向所在的市、县（市、区）三旧改造办公室提出“三旧”改造项目申请书。

（二）申请项目的改造方案（含项目土地利用现状、改造意向、预期效果；根据该项目的控制性详细规划编制设计方案；

项目可行性方案如综合效益、改造资金来源等；项目实施进度计划；拆迁补偿安置等）。

（三）土地权属证明（如国有土地使用证、征地协议或其它凭证材料）。

（四）纳入“三旧”改造范围的项目用地红线图。

（五）项目的控制性详细规划。

（六）项目环保审批手续等其它相关资料。

### **第五条 “三旧”改造项目的审批程序：**

（一）受理：项目意向主体向所在的市、县（市、区）三旧改造办公室申报改造方案及提交相关资料。属市中心范围改造项目，项目意向主体将“三旧”改造方案及相关资料报市三旧改造办公室；属县（市、区）范围的“三旧”改造项目，由项目意向主体向所在镇政府（街道办事处）提交改造方案及相关资料，经镇政府（街道办事处）加具意见后上报所属县（市、区）三旧改造办公室。

（二）初审：各级三旧改造办公室收到改造方案及相关资料后，以书面或召开联席会议的形式征求同级发展改革局、住房规划建设局（建设局）、国土资源局、监察局、科工信局、文广新局、环境保护局等相关部门的意见，由各部门根据各自职责，在5个工作日内对各项目是否纳入“三旧”改造范围和符合“三旧”改造专项规划、设计方案是否符合要求、项目实施进展计划是否可行、拆迁补偿安置是否合法合理等情况提出意见。

（三）上报审批：三旧改造办公室汇总有关部门的意见，经公示无异议后，在7个工作日内将项目改造方案上报同级人

民政府审批。“三旧”改造项目用地涉及完善征收手续的，由阳江市人民政府汇总“三旧”改造方案上报省人民政府批准；

（四）批复：三旧改造办公室在 3 个工作日内将经审批同意的改造项目发文批复。

#### **第六条** “三旧”改造项目管理事宜。

（一）经批复同意的改造项目，由三旧改造办公室负责项目的档案管理。

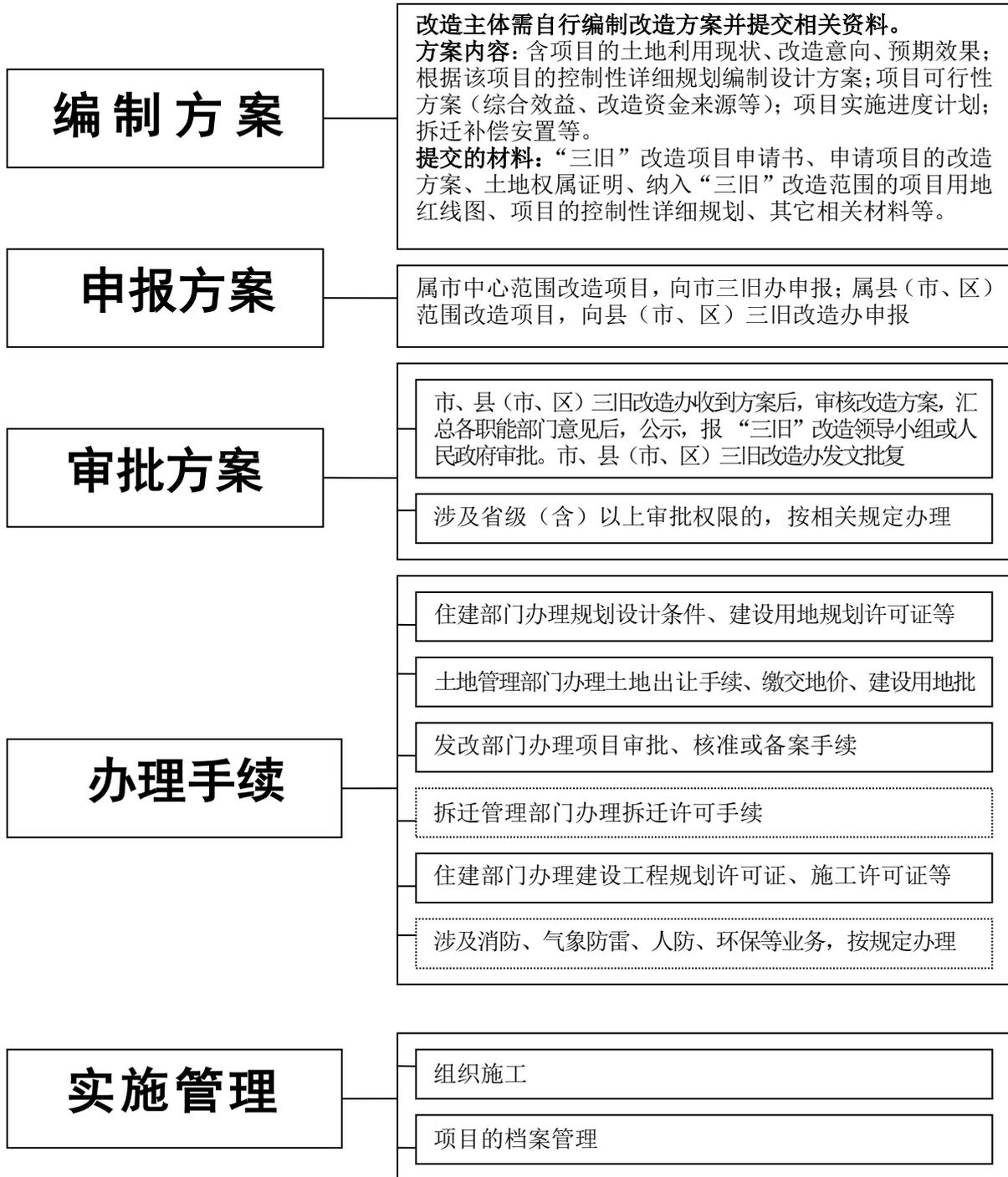
（二）县（市、区）三旧改造办公室在每月前 5 日将上月已审批确认的项目报市三旧改造办公室备案。

（三）具体项目改造方案经批准后，改造主体根据项目的批复，到相关部门按“三旧”政策办理项目立项、规划、用地等手续；需拆迁的，做好拆迁补偿安置工作；项目施工阶段，各级三旧改造办公室对项目实施进度计划的落实情况实行监督。

#### **第七条** 本办法自发布之日起实施。

附件：阳江市“三旧”改造项目审批流程图

## 阳江市“三旧”改造项目审批流程图



# 阳江市“三旧”改造用地规划管理技术和收费标准规定

**第一条** 为落实“三旧”改造扶持政策，指导和鼓励我市“三旧”改造项目的实施，根据省、市有关文件精神，结合本市实际，制订本规定。

**第二条** 本规定适用“三旧”改造用地，即：旧城镇、旧村庄、旧厂房改造建设用地，具体包括下列用地：

- （一）城市市区“退二进三”产业用地；
- （二）城乡规划确定不再用作工业用途的厂房（厂区）用地；
- （三）国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业的原厂房用地；
- （四）不符合安全生产和环保要求的厂房用地；
- （五）布局散乱、条件落后，规划确定改造的城镇和村庄；
- （六）列入“万村土地整治”示范工程的村庄。

**第三条** “三旧”改造用地的规划管理技术规定按照《阳江市城市规划区内控规未覆盖、已出让、容积率无约定用地的规划管理技术规定》要求执行，为鼓励支持“三旧”改造项目，“三旧”改造地块的基准容积率允许值宜放宽要求，“三旧”改造用地的规划管理主要技术指标按如下标准执行：

- （一）对于旧厂房改造情况：总面积在 5.0 万平方米以上的，容积率控制在 2.2—2.4，超 2.2 部分应补土地价差；总用地面积在 3.0 万平方米—5.0 万平方米的容积率控制在 2.4—2.6，

超 2.4 部分应补交土地价差；总用地面积在 3.0 万平方米以下的，容积率控制在 2.6—2.8，超 2.6 部分补土地价差。

（二）对于旧城镇、旧村庄改造，容积率均在旧厂房改造容积率控制指标上调 20%，具体为：总用地面积在 5.0 万平方米以上的，容积率控制在 2.7—2.9，超 2.7 部分补交土地价差；总用地面积在 3.0 万平方米—5.0 万平方米的，容积率控制在 2.9—3.1，超 2.9 部分补土地价差；总用地面积在 3.0 万平方米以下的，容积率控制在 3.1—3.3，超 3.1 部分补土地价差，同时，属于该用地规模范围的可以申请超 3.3 建设，但要另行按有关规定报批。

（三）若项目在 2011 年前动工建设的，超容积率需补交土地价差部分按 30% 缴交；若项目在 2012 年前动工建设的，超容积率需补交土地价差部分按 50% 缴交；若项目在 2013 年前动工建设的，超容积率需补交土地价差部分按 70% 缴交；若项目在 2014 年后动工建设的，超容积率补交土地价差不再享受优惠。

（四）经批准的“三旧”改造项目用地核准的允许容积率，项目实施后，如有建筑容量节余，节余部分可易地转移补偿，但须符合相关规定。

（五）现有工业用地改造后不改变原用途，提高容积率的，不须补交土地价差。

**第四条** 旧城镇、旧村庄、旧厂房改造项目统一按以下标准收费：

- （一）行政、事业性收费标准按最低收费标准的 40% 缴交；
- （二）经营服务性收费按最低标准的 60% 缴交；

(三) 道路建设资金免收；

(四) 不可减免的税费按规定缴交。

**第五条** 政府收购储备土地后以招标采购挂牌方式供地的，不享受“三旧”改造优惠政策。

**第六条** 各县(市)人民政府可参照本规定，结合自身实际，制定有关规定。

**第七条** 本规定自发布之日起实施。

# 阳江市市辖区“三旧”改造用地补缴地价规定

**第一条** 为加快推进“三旧”改造工作，规范“三旧”改造补缴地价的工作规程，根据广东省人民政府《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）和阳江市人民政府《关于贯彻省政府推进“三旧”改造促进节约集约用地若干意见的实施意见》（阳府〔2010〕7号）的精神，结合本市市辖区实际，制定本规定。

**第二条** 本规定所指的市辖区包括江城区、海陵岛经济开发试验区、阳江高新区所辖范围。

**第三条** 纳入“三旧”改造规划，以协议方式补办出让土地手续的，按照以下规定补缴地价款。

（一）完善历史用地手续补缴地价款的，根据国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）和参照我市《中共阳江市委阳江市人民政府关于加快发展民营经济的决定》（阳发〔1997〕28号）、《阳江市区规划区土地出让价格和阳江市建成区补交出让金标准》（阳府〔2000〕29号）的土地出让价格规定，历史用地经处罚后，按照用地发生的不同时期土地出让价格减除平均征地成本之差补缴地价。补缴地价标准见本规定所附《阳江市市辖区“三旧”改造历史用地补缴地价标准表》。

（二）非经营性建设用地改为经营性建设用地（含房地产项目）的，按照《阳江市非经营性建设用地改为经营性建设用地的管理规定》（阳府〔2008〕99号）第六条补交地价款规定的

70%执行。即补交地价款=（新用途地价-原用途地价）×70%，其中新用途和原用途的宗地地价应委托国土资源局筛选的五家有资质的房地产评估机构进行评估。新用途地价的评估机构由国土资源局以摇珠或抽签形式决定，原用途地价的评估机构由土地使用权人从国土资源局筛选的五家有资质的评估机构中自行选择。

（三）原行政划拨用地、村集体留用地、旧村居用地转为出让土地、不改变土地的用途的，按《阳江市市区基准地价和土地差价补交实施办法》（阳府〔2009〕98号）第十条补缴地价款。其中，集体建设用地转为国有建设用地办理出让手续的，由市财政部门按宗地出让不高于纯收益的60%返拨村民集体经济组织，专项用于农村集体经济组织发展。

（四）经营性项目用地经批准增加容积率的，按《阳江市城市规划区建设项目超容积率补交土地差价的管理规定》（阳府〔2008〕78号）及《阳江市“三旧”改造用地规划管理技术和收费标准规定》的相关规定补交地价款。

（五）“三旧”改造项目涉及的边角地、夹心地、插花地办理出让手续、缴纳地价款的，按同一项目新土地用途核定地价的100%计收。

**第四条** 纳入“三旧”改造项目，多次发生转让行为且至今没有办理用地审批手续（确权登记）的建设用地，土地来源清楚、无争议的，经处罚后，可按最后一次转让收取有关税费并办理土地使用权出让手续。

**第五条** “三旧”改造项目用地补缴地价款，由国土资源局审核并报市政府审批后按规定收取。

**第六条** 2012年12月31日后，本规定第三条第一项不再执行。

**第七条** 各县（市）人民政府可根据本规定制定符合本地区实际的“三旧”改造补缴地价规定，报市政府批准后实施。国有农、林、茶、盐场“三旧”改造项目用地补缴地价款，由其所在地县（市）人民政府规定。

**第八条** 本规定自发布之日起实施。

附件：阳江市市辖区“三旧”改造历史用地补缴地价标准表

附件

## 阳江市市辖区“三旧”改造历史用地补缴地价标准表

单位：元/平方米

项目 年限	土地用途	出让价格 标准	平均征地 成本	补缴标准
1987年1月1日 至2000年9月7 日	工业	80	47	33
	经营性	170	47	123
2000年9月8日 至2006年12月 31日	工业（临街 $\geq$ 30 米道路）	130	76	54
	工业（不临街）	120	76	44
	经营性（临街 $\geq$ 30米道路）	270	76	194
	经营性（不临街）	230	76	154
2007年1月1日 至2007年6月30 日	工业	288	122	166
	经营性	388	154	266

注：1. 表中经营性用地补缴地价款标准按平均容积率 2.0 计算，容积率超过 2.0 的按阳府〔2008〕78 号文规定补缴超容地价。

2. 超容面积由市住房规划建设局核定。

# 阳江市“三旧”改造国有企业用地和集体建设 用地土地出让纯收益管理规定

**第一条** 为推动本市产业结构调整 and 转型升级，加快实施“三旧”改造工作，根据广东省人民政府《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）（以下简称《若干意见》）和阳江市人民政府《关于贯彻省政府推进“三旧”改造促进节约集约用地若干意见的实施意见》（阳府〔2010〕7号）（以下简称《实施意见》），推进“三旧”改造工作，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 适用范围。符合省人民政府《若干意见》（粤府〔2009〕78号）和市人民政府《实施意见》（阳府〔2010〕7号）规定条件的国有企业用地和集体建设用地项目，经市人民政府审批同意，纳入“三旧”改造范围。

**第三条** 在“三旧”改造项目中，需要搬迁的国有企业用地以及征收集体建设用地转为国有土地，由当地人民政府依法收回后通过招标、拍卖、挂牌或协议等方式出让土地使用权取得的收入收益，按规定全额缴入财政部门。在扣除收回或征收土地的补偿、安置、拆迁等费用后，可从土地出让纯收益中按不高于60%的比例拨付给原企业或农村集体经济组织，依照有关规定专项用于支持企业发展或原农村集体经济组织发展。

（一）土地出让纯收益定义。土地出让纯收益是指土地出让收入扣除税费以及既定的改造成本或补偿价格后剩余的部分。

（二）工业用地改造成本包括按土地现状评估市场价格、

房屋评估重置折旧价格、机器设备评估现状折旧价格等。

（三）旧村改造成本包括住宅拆迁货币补偿费用、回迁安置住宅的临迁费用、旧住宅拆除工作费用，以及复建住宅的设计费、建安工程费、装修费、配套设施建设费、税费等。

（四）改造成本审核方式。用地市场价格和房屋重置折旧价格由土地储备部门和改造单位共同委托有资质的土地、房地产评估机构进行评估，机器设备折旧价格共同委托资产评估机构进行评估。

（五）土地纯收益的拨付流程。土地出让纯收益包含在地价款中。土地出让后，待土地受让者将地价款缴入国库后，由市财政按上述规定从土地出让纯收益中拨付给企业和原农村集体经济组织。

**第四条** 集体企业用地参照国有企业的规定执行。

**第五条** 各县（市、区）人民政府可参照本规定，结合自身实际制定有关规定。

**第六条** 本规定自发布之日起实施。

# 阳江市“三旧”改造项目土地使用权收购 程序及定价实施办法

**第一条** 为规范本市“三旧”改造项目土地使用权收购程序，依法有序推进“三旧”改造工作，根据广东省人民政府《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）和阳江市人民政府《关于贯彻省政府推进“三旧”改造促进节约集约用地若干意见的实施意见》（阳府〔2010〕7号），结合本市实际，制定本实施办法。

**第二条** 适用范围。已纳入“三旧”改造范围内的土地，实行政府收购的，适用本办法。

**第三条** 收购项目的实施程序。

（一）项目启动：根据土地收购年度实施计划启动具体项目的收购工作，收购实施主体拟定土地收购方案。收购方案应包括收购标的物的详细情况、收购资金来源、收购价格、收购实施时间、可行性分析、收购资产的管理及处置、收购补偿方案等内容。

（二）开展核查：收购实施主体对收购标的物开展调查工作，重点对标的物的现状用途、规划用途、权属关系以及权利限制、抵押和租赁等情况进行调查。并委托有资质要求的专业测绘机构对拟收购土地及地上附着物等情况进行实地调查和核实。

（三）收购标的物价格评估：收购实施主体委托符合资质要求的房地产评估机构对收购标的物现状批准用途的市场价格、土地在新规划条件下的市场价格进行评估，并由土地主管部门核定当收购实施主体自行改造时需补缴的地价款。

（四）收购协商：收购实施主体与权利人就收购标的物 and 收购价格为主要内容进行协商，当达成一致时，签订收购合同书。

（五）收购方案报批：收购改造应当制订改造方案，经土地行政主管部门和城乡规划部门同意后报市、县人民政府批准实施。涉及补缴地价的，按地级以上市人民政府的统一规定办理。

（六）履行土地收购合同：收购双方按收购合同书的约定行使权利和履行义务，包括收购价款的支付、收购标的物的交接、原权利证书或证明文件的注销等。

（七）收购资产的管理及处置：按照批准的收购方案管理及处置所收购的土地、建筑物等。

#### **第四条 土地收购定价方法。**

（一）定价方法。收购实施主体与权利人对拟收购标的物的价格，按照评估机构对拟收购标的物的评估值进行协商，协商一致的，收购实施主体应按双方协商确定的价格向权利人支付资金。

（二）土地收购中的税费问题。为加快推进“三旧”改造工作，权利人享受转让土地及地上附着物的各项税费优惠政策。

#### **第五条 本办法自发布之日起实施。**

# 阳江市“三旧”改造项目国有建设 用地协议出让操作规定

**第一条** 为规范本市“三旧”改造中协议出让国有建设用地使用权行为，统一程序，加强国有土地资源管理，推进土地市场建设，完善监督管理措施，增加国土资源管理透明度，做到“全面探索、局部试点、封闭运行、结果可控”，避免出现“搭车”现象，根据国土资源部《协议出让国有土地使用权规定》、《协议出让国有土地使用权规范》以及广东省人民政府《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）的规定，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 经市、县（市、区）人民政府批准，在本市“三旧”改造项目中，以协议方式出让国有建设用地使用权的，适用本规定。

**第三条** 下列情形之一的，原土地使用者凭三旧改造办公室的批复，向土地行政主管部门申请办理协议出让手续。

（一）原土地使用权人拥有改造范围内全部土地权属的；

（二）改造范围内有多个地块使用权人，各地块的使用权人可共同成立项目公司的；

（三）市场主体自行收购改造范围内的多宗地块及地上附着物的。

**第四条** “三旧”改造项目单位为“三旧”改造项目国有建设用地协议出让的申请人

**第五条** 申请人向市、县（市、区）国土资源管理部门提出“三旧”改造项目国有建设用地协议出让申请的，应提交下

列材料：

（一）土地协议出让申请书；

（二）土地权属人身份证明或法人资格证明（营业执照、组织机构代码证等）；委托他人办理的，还应提交授权委托书及代理人身份证明；

（三）《土地使用权证》或土地权属来源证明及地上附着物产权证明；

（四）自行改造项目用地的宗地图；

（五）规划部门意见；

（六）县（市、区）以上“三旧”办出具的“三旧”改造项目认定和批准自行改造的有关批准文件；

（七）法律、法规、规章规定的其他相关材料。

**第六条** 土地行政主管部门收到申请人国有建设用地协议出让申请后，应当出具回执，并在 5 日内进行审查。对不符合受理条件的申请，应当告知申请人不予受理的原因。

**第七条** 申请人资料不齐全或者不符合法定形式的，土地行政主管部门应及时要求申请人补齐全部资料，申请人不在 5 日内补齐资料的，视为退件处理。

**第八条** 拟协议出让土地需要评估的，由土地行政主管部门通过公开抽签的形式选择有资质的评估机构进行地价评估。

**第九条** 属历史用地确定权属，以协议方式补办出让手续的，按照《阳江市市辖区“三旧”改造补缴地价规定》缴纳土地价款。

原出让的工矿用地改造后土地用途仍为工矿用地的，免补缴土地价款。

非经营性项目用地、行政划拨用地业主经批准自行改造的，按《阳江市市辖区“三旧”改造补缴地价规定》缴纳土地价款。

市场主体自行收（并）购各宗地块及房屋申请改造的，可根据基准地价系数修正后的标定地价和委托评估地价，以两种测算方式的最高价款确认土地价款，该土地价款减除拆迁补偿费用后为应缴地价。

**第十条** 核定的地价应由土地行政主管部门审查后报市、县（市、区）人民政府审批。

特殊项目用地的地价如不采用上述标准确认最高地价款的，由市、县（市、区）三旧改造办组织国土资源、发改、住建、财政、监察等有关部门会审，集体决策后报同级人民政府审批。

**第十一条** 在确定协议出让土地价格的基础上，核定土地出让金额，依据规划设计条件和改造项目单位的自行改造方案等拟定协议出让方案、出让合同。

**第十二条** 市、县（市、区）土地行政主管部门按照规定上报具体协议出让方案，由同级人民政府进行审批。

**第十三条** 根据市、县（市、区）政府批准的协议出让方案，市、县（市、区）土地行政主管部门与改造项目单位签订《国有建设用地使用权出让合同》。填写土地出让金缴纳通知单，通知申请人缴交土地出让金以及土地契税。《国有建设用地使用权出让合同》签定后 7 日内，将协议出让结果在土地有形市场（市、县级土地行政主管部门政务网站）、中国土地市场网上向社会公布，如无异议，在申请人按照《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后，依法为

其办理土地登记手续。

**第十四条** 出让手续办结后，应对宗地协议出让过程中的各环节相关资料进行整理，并按规定归档。

**第十五条** 土地行政主管部门自受理之日起 15 个工作日内完成“三旧”改造国有建设用地协议出让，地价评估和上报政府审批时间不计算在此期限内。

**第十六条** 本规定自发布之日起实施。

# 阳江市市辖区社会资金参与“三旧” 成片拆迁改造的实施办法

**第一条** 为依法规范推进我市“三旧”改造工作，确保社会资金参与“三旧”改造的公开、公平、公正，根据省、市有关文件精神，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** “三旧”改造范围内成片拆迁改造面积 1 万平方米（含 1 万平方米）以上项目的拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标方式确定土地使用权人的，适用本办法。

**第三条** 市三旧改造办根据市“三旧”改造年度实施计划和改造地块特点、用地规划路网结构等情况，确定成片改造规划范围，提出改造编制意见。

**第四条** 市、区三旧改造办组织镇（街）开展征询区域范围居民意愿，改造范围内同意改造的产权人的比例达 90%以上的，可启动改造；否则暂不启动改造，待条件成熟再启动。

**第五条** 市、区三旧改造办组织镇（街）开展摸底工作，摸底主要包括：

- 1、土地使用权权属情况；
- 2、房屋权属、区位、用途、结构、建筑面积和承租情况；
- 3、人口、户籍情况；
- 4、公共配套和市政基础设施情况；
- 5、补偿安置方式意向；
- 6、文物、古树名木和历史文化街区保护情况等。

**第六条** 市三旧改造办牵头，住建、国土等相关部门参与，根据征询、摸底情况和“三旧”改造规划，编制改造方案，组

组织相关部门召开联席会议征求意见后上报市三旧改造领导小组审批。方案内容包括：

1、现状核查情况：土地和建筑性质、权属等情况；

2、规划方案：制定控制性详细规划，明确改造范围、功能分区、具体地块的界址坐标、用地规模、主要用途、容积率、建筑密度、绿地率、停车泊位、基础设施、公共服务设施配套、历史文化保护、开发模式等规划内容，以及具体地块的交通出入口方位、建筑后退红线距离等规划控制要求；

3、拆迁补偿安置方案：补偿方式、具有房地产评估资格的评估机构出具的房屋拆迁补偿评估价格、临迁费等；

4、改造成本分析和资金平衡方案；

5、改造计划和实施步骤；

6、现状、历史资料：图片、影像等；

7、涉及国有土地使用权回收和国有土地上房屋征收的，需拟定国有土地使用权回收和房屋征收方案；

8、涉及需要完善历史用地手续的，附上未完善用地手续的核查表、征地补偿协议及兑现凭证、落实违法用地查处情况等相关资料。

**第七条** 市三旧改造办根据“三旧”改造规划和市三旧改造领导小组审批意见，编制招标文件，进行公开交易。

招标文件应包括改造项目的基本情况，改造地块的土地用途、年限、规划条件等，以及招标起始价、保证金、滞纳金、缴款方式、缴款期限等事宜。

改造地块的地价根据规划条件进行评估确定。评估出的改造地块地价和拆迁补偿成本须报市三旧改造领导小组审批。审

批后的改造地块地价作为招标起始价进行竞投。

改造地块的地价和拆迁补偿成本由市三旧改造办在三家以上同时拥有房屋和土地评估资质的房地产评估机构以摇珠或抽签形式确定一家进行评估。

**第八条** 招标文件应当在当地主要报纸和互联网发布，自招标文件发布之日起至竞投人提交竞投文件截止之日止，不得少于 30 日。

**第九条** 竞投评审采用综合评估法。市三旧改造工作领导小组为招标评审领导小组。综合评估法是通过技术、商务标书评审确定，技术标占 20%，商务标占 80%，即技术分=100×20%；商务分=100×80%。技术分和商务分之和为竞投人的总得分。

一、技术标主要组成部分为：资质和业绩、补偿安置方案、资金实力。

（一）资质和业绩：最高分 20 分

优：具有拆迁资格证书，拆迁工作经验丰富，近五年在阳江市承接过 100 户以上的拆迁项目，无群众上访发生。  
20 分

良：具有拆迁资格证书，有拆迁工作经验，近五年在阳江市承接过 50 户以上的拆迁项目，无群众上访发生。  
15 分

中：具有拆迁资格证书，近五年在阳江市承接过拆迁项目，有个别群众上访。  
10 分

差：具有拆迁资格证书，有群众集体上访行为发生或无拆迁资格证书，在阳江市无承接过拆迁项目。

0 分

(二) 补偿安置方案：最高分 60 分

优：拆迁补偿安置优越，安置用房或安置用地充足，无需政府提供安置用地，拆迁计划完成时间短。 60 分

良：拆迁补偿安置较好，有安置用房或安置用地，无需政府提供安置用地，拆迁计划完成时间较短。 40 分

中：拆迁补偿安置一般，无安置用房或安置用地，需政府提供安置用房或安置用地，拆迁计划完成时间较长。 20 分

差：拆迁补偿安置较差，无安置用房或安置用地，需政府提供安置用房或安置用地，拆迁计划完成时间长。 0 分

(三) 资金实力：最高分 20 分

优：到位资金达到规定资金 100%的。 20 分

良：到位资金达到规定资金 90%的。 15 分

中：到位资金达到规定资金 80%的。 10 分

差：到位资金不足规定资金 80%的。 0 分

二、商务标评审以招标起始价为基础，有效竞投报价最高和次高两个竞投人得分均为满分，其余的对其报价进行累退扣分。有效竞投报价最高和次高两个报价总和的算术平均值为竞投报价最佳得分（K），从第三个高报价起，按报价低于最佳得分点的百分比（取值保留到小数点后两位）计算，每下降一个百分点：则扣 1 分，即报价得分= $100 \times [1 - (K - \text{竞投报价}) / K]$ 。

第十条 竞投人的总得分最高者为中标第一候选人，总得分次高者为中标第二候选人，依此类推。经市三旧改造领导小组批准中标人后进行公示，公示期满后由市三旧改造办向中标人发出中标通知书，并按照中标通知书约定的时间签订中标合同。

如中标人不按上述规定签订中标合同的，则按照招标文件的规定没收其投标保证金，视为其放弃中标资格，由下一个中标候选人递补。

投标人在递交投标文件时须交纳招标起始价 10%的投标保证金。

第十一条 土地出让价款由中标人分两期上缴市财政。首期，中标人应在签署中标合同后 10 个工作日内缴交，缴交金额不得少于招标核定的改造项目拆迁安置补偿总费用；第二期，中标人完成拆迁安置补偿工作，与市国土资源管理部门签订土地出让合同后 10 个工作日内缴交。

第十二条 中标人根据拆迁有关政策，依照法定程序实施拆迁和改造工作。中标人可根据拆迁工作进度，向市三旧改造办公室申请从本项目土地出让地价款中拨付拆迁安置补偿费用，市三旧改造办、市拆迁管理办公室对项目拆迁工作进度审核后，报市政府批准拨付拆迁安置补偿费用，市财政部门应在接到市政府批准拨付文件之日起十五个工作日内拨付，拆迁安置补偿费用由市拆迁管理办公室依法监管，超出项目招标核定的拆迁安置补偿费用的，由中标人自筹资金解决。

中标人未能在约定期限内与 95%以上（含 95%）拆迁户达成协议的，市三旧改造办可以按照招标文件和中标合同的约定，取消其中标资格，重新招标。

第十三条 拆迁工作全部完成后，中标人按中标价与市国土资源管理部门签订土地使用权出让合同。

第十四条 招标工作由市三旧改造工作办公室负责组织实施。

第十五条 “三旧”改造范围内的成片拆迁改造面积 1 万平方米以下的项目，可以参照本实施办法确定土地使用权人，也可以通过收购的方式进行自行改造。

第十六条 各县（市）人民政府可参照本办法，结合自身实际，制定有关办法。

第十七条 本办法自发布之日起实施。

主题词：城乡建设 城市 改造 通知

---

抄送：市委各部委办局，市人大办，市政协办，市纪委办，阳江军分区，市中级人民法院，市检察院，阳江职院，中央、省驻阳江各单位。

---

阳江市人民政府办公室综合科

2010年10月29日印发

---