

阳府〔2017〕78号

阳江市人民政府关于印发阳江市市区“三旧” 改造项目用地补缴地价计收办法的通知

各县（市、区）人民政府，市府直属各单位：

修订后的《阳江市市区“三旧”改造项目用地补缴地价计收办法》已经市政府七届十一次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市三旧改造办、市国土资源局反映。

阳江市人民政府

2017年11月7日

阳江市市区“三旧”改造项目用地 补缴地价计收办法

第一条 为优化土地市场配置,进一步规范我市市区“三旧”改造项目用地补缴地价工作,根据国家和省土地管理法律法规的相关规定,并结合我市实际情况,制定本办法。

第二条 本办法所称阳江市市区指江城区、阳东区、海陵岛经济开发试验区、阳江高新技术产业开发区。

第三条 “三旧”改造项目用地协议出让补缴地价款计收方法根据《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)第(十一)条“……所涉及的划拨土地使用权,可采取协议方式补办出让手续,涉及补缴地价的,按地级以上市人民政府的统一规定办理”、第(十二)条“……涉及补缴地价的,按地级以上市人民政府的统一规定办理”和第(二十五)条“鼓励各地探索利用社会资金开展‘三旧’改造。除鼓励土地权利人自行改造外,对由政府统一组织实施‘三旧’改造的,可在拆迁阶段通过招标的方式引入企业单位承担拆迁工作,拆迁费用和合理利润可以作为收(征)地(拆迁)补偿成本从土地出让收入中支付;也可在确定开发建设条件的前提下,由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。市、县人民政府可以探索引入市场主体参与“三旧”改造的具体方式”的规定，制定以下补缴地价方法：

经批准的“三旧”改造项目，以协议方式补办出让土地手续的，按“三旧”改造方案（规划）要求拆迁完毕并经“三旧”部门（房屋征收办）出具意见后，国土部门办理用地手续，按照如下规定补缴地价款。

（一）基准容积率允许值下限

“三旧”改造项目用地的基准容积率允许值下限根据“三旧”相关规定具体确定。比如总用地面积在 5.0 万平方米以上的旧厂房改造项目，其基准容积率允许值在 2.2-2.4，2.2 为基准容积率允许值下限。

（二）补缴地价收缴方法

1. “三旧”改造项目用地规划条件规定的容积率小于或等于“三旧”相关规定所约定的基准容积率允许值下限的“三旧”改造项目用地应补缴地价的计收。

（1）旧厂房改造项目应补缴地价的计收。

①属完善历史用地手续的，按划拨用地转为出让用地的规定补缴地价款。

②旧厂房“三旧”改造项目，涉及改变用途，其用地规划条件规定的容积率小于或等于“三旧”改造项目基准容积率允许值下限出让的，补缴地价为宗地评估地价（按出让用地、新规划用

途、基准容积率 2.0、绿地率 $\geq 30\%$ 、建筑密度 $\leq 28\%$ 、建筑限高 ≤ 80 米评估)减去旧厂房改造项目范围内土地及地上房屋(附着物)的评估价和征收(拆迁)补偿等费用。

(2) 旧城镇、旧村庄改造项目应补缴地价款的计收。

旧城镇、旧村庄“三旧”改造项目,其用地规划条件规定的容积率小于或等于“三旧”改造项目基准容积率允许值下限出让的,补缴地价为宗地评估地价(按出让用地、新规划用途、基准容积率 2.0、绿地率 $\geq 30\%$ 、建筑密度 $\leq 28\%$ 、建筑限高 ≤ 80 米评估)减去旧城镇、旧村庄改造项目范围内土地及地上房屋(附着物)的评估价和征收(拆迁)补偿等费用。

2. “三旧”改造项目用地规划条件规定的容积率大于“三旧”相关规定所约定的基准容积率允许值下限的“三旧”改造项目用地应补缴地价款的计收。

(1) 旧厂房改造项目实施“三旧”改造后不改变原用途,只提高容积率的,不再补缴地价款。

(2) 旧厂房改造项目实施“三旧”改造后改变用途的,其用地规划条件规定的容积率大于“三旧”改造项目基准容积率允许值下限出让的,补缴地价款先按小于或等于“三旧”改造项目基准容积率允许值下限的“三旧”改造项目用地应补缴地价计收办法进行计价后(该项应补缴地价小于零时按零计算),再加上宗地超出“三旧”改造项目基准容积率允许值下限相应的部分补

缴地价为宗地 “三旧” 改造项目用地应补缴地价。

(3) 旧城镇、旧村庄改造项目，其用地规划条件规定的容积率大于“三旧”改造项目基准容积率允许值下限出让的，补缴地价为小于或等于“三旧”改造项目基准容积率允许值下限出让的宗地评估地价（按出让用地、新规划用途、基准容积率 2.0、绿地率 $\geq 30\%$ 、建筑密度 $\leq 28\%$ 、建筑限高 ≤ 80 米评估）加上宗地超出“三旧”改造项目基准容积率允许值下限相应的部分补缴地价再减去改造范围内土地及地上房屋（附着物）的评估价和征收（拆迁）补偿等费用。

3. “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，按该项目规划土地用途评估地价计收。

4. 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之后、2007 年 6 月 30 日之前的旧厂房、旧城镇、旧村庄改造用地需完善历史用地手续的，须先按省国土资源厅的违法用地处罚标准进行处罚后，再按上述规定办理。违法用地处罚的标准按《广东省国土资源行政处罚自由裁量权实施标准》的上限执行。

5. “三旧”改造项目用地根据上述规定补缴地价款后，按新的规划条件规定签订出让合同。

(三) 宗地评估地价核定

宗地评估地价、宗地超出“三旧”改造项目基准容积率允许值下限部分补缴地价由国土部门委托市公共资源交易中心摇珠

确定评估机构，评估费用由用地单位负担。收购改造的旧城镇和引进有关单位合作改造的旧村庄项目的宗地评估地价评估期日为“三旧”改造项目批准时间。

（四）土地征收补偿成本核定

1. 土地征收补偿成本包括“三旧”改造项目范围内土地及地上房屋（附着物）的评估价、搬迁费、临时安置费、停产停业损失等费用（自行改造的不包括搬迁费、临时安置费、停产停业损失补助）。

2. 用地单位在项目拆迁前须将“三旧”改造项目批准文件及相关资料报送市房屋征收办公室，并由市房屋征收办公室根据《国有土地上房屋征收评估办法》等有关规定，按项目拆迁前现状使用条件评估。旧厂房改造项目通过摇珠确定 1 家评估机构进行评估，旧村庄、旧城镇改造项目按规定由被征收户确定 1 家评估机构进行评估，评估期日为“三旧”改造项目批准时间。

3. “三旧”改造项目现已拆迁完毕，但拆迁前已按《国有土地房屋征收评估办法》或《城市房屋拆迁估价指导意见》等有关规定委托评估的，执行原评估报告；若拆迁前未按相关规定进行评估的，用地单位须将项目批准文件、地形图、国土证、房产证、卫星影像、房屋及附着物照片等有效资料报送市房屋征收办公室，并由市房屋征收办公室按相关规定和拆迁前现状使用条件评估。评估通过摇珠确定 1 家评估机构进行评估，评估期日为“三旧”

改造项目批准时间。

4. 旧厂房改造项目评估相关工作由用地单位委托，旧村庄、旧城镇改造项目评估相关工作由市房屋征收办委托，评估费用均由用地单位负担。

5. 市房屋征收办公室负责对“三旧”改造项目范围内土地及地上房屋（附着物）的评估价和征收（拆迁）补偿等费用进行认定备案。“三旧”部门将核后的补偿结果送房屋征收主管部门核定。核定宗地“三旧”改造项目范围内土地及地上房屋（附着物）的评估价和征收（拆迁）补偿等费用后，再由“三旧”部门送财政部门核定。

6. 本办法涉及的土地征收补偿成本核定仅适用于江城区，阳东区、海陵岛经济开发试验区、阳江高新技术产业开发区可根据实际情况参照执行。

（五）“三旧”改造项目应补缴地价款的审定

国土部门将评估机构提供的宗地评估地价、宗地超出“三旧”改造项目基准容积率允许值下限部分补缴地价和经财政部门、房屋征收主管部门以及“三旧”部门（房屋征收办）核定的“三旧”改造项目范围内土地及地上房屋（附着物）的评估价和征收（拆迁）补偿等费用报送国有土地使用权招标投标拍卖挂牌工作领导小组，由国有土地使用权招标投标拍卖挂牌工作领导小组集体确定宗地相应地价和宗地应补缴地价，报政府（管委会）审批。“三旧”

改造项目所涉及的审批权限按“三旧”相关规定执行。“三旧”改造项目地价的缴交为宗地的应补缴地价款，宗地应补缴地价款为零或负数不须补缴。

第四条 本办法自颁布之日起施行，在本办法颁布之前已实施的“三旧”改造项目并已按原“三旧”改造优惠政策签订国有建设用地出让合同的，不适用本办法；在本办法颁布之前已实施的“三旧”改造项目，但未签订国有建设用地出让合同的，参照本办法执行。本办法有效期为三年。有效期内，可根据实际情况予以修改或废止。本市之前其他规定与本办法不一致的，以本办法为准。

市政府规范性文件编号：阳府规〔2017〕22号

公开方式：主动公开

抄送：市委各委办局，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，江门海关，中央、省驻阳江各单位。

阳江市人民政府办公室综合科

2017年11月7日印发
