

东莞市人民政府关于印发《东莞市“三旧”改造地价计收和分配办法（试行）》的通知

东府〔2017〕50号

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

现将《东莞市“三旧”改造地价计收和分配办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市人民政府

2017年6月19日

东莞市“三旧”改造地价计收和分配办法 (试行)

第一章 总则

第一条 为适应土地市场变化,完善差别化的“三旧”改造地价激励政策,发挥地价杠杆对“三旧”改造的推进作用,根据《国土资源部关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》(国土资发〔2016〕147号)、《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)、《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》(粤府〔2016〕96号)、《东莞市“三旧”改造实施细则(试行)》(东府〔2009〕144号)及有关法律、法规和政策规定,制定本办法。

第二条 本市经批准的“三旧”改造项目,国有建设用地使用权以出让方式供应的,其改造地价计收和分配,适用本办法。

第三条 “三旧”改造地价计收和分配遵循以下基本原则:

(一) 市场地价评估原则,以第三方专业评估确定的区片市场评估价作为“三旧”改造地价计收体系基础。

(二) 公平公正公开原则,“三旧”改造地价计收体系经

专家评审、公开征求意见、集体决策等程序后对外发布实施，并报省国土资源厅备案，抄送市审计局。

（三）支持产业发展原则，鼓励盘活存量用地建设产业转型升级基地和科技企业孵化器项目，支持科技创新和加工贸易转型升级。

（四）促进利益共享原则，设定折扣系数，给予改造主体合理的地价优惠，创新地价分配方式，实行“基础补偿+增值共享”，统筹兼顾政府、集体、土地权利人和市场主体等各方利益。

第四条 “三旧”改造地价计收体系主要由以下两部分组成：

（一）政府主导改造项目参考单宗出让地块评估结果确定出让底价。

（二）土地使用权人自行改造、集体经济组织自行改造以及集体经济组织与企业合作改造等类型项目以区片市场评估价、修正系数以及折扣系数为基础，区分不同的改造情形，形成地价计收标准，再根据确定的标准计收地价款。其中，修正系数包括容积率修正系数和剩余使用年期修正系数，通过对区片市场评估价进行修正，使区片市场评估价能够应用于具体宗地；折扣系数包括工业改商服折扣系数和工业改住宅折扣系数，通过给予改造主体地价折让，调动改造

积极性。

第五条 区片市场评估价是区片在设定地价内涵条件下于估价基准日的国有出让土地使用权市场评估价。地价内涵条件包括：

（一）土地用途分为商服、住宅、工业三类。

（二）土地开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内土地平整），土地使用年限为法定最高使用年限。

（三）土地利用状况：商服用地设定容积率 2.0、建筑密度 40%，住宅用地设定容积率 2.0、建筑密度 33%，工业用地设定容积率 1.5、建筑密度 40%。

（四）地价表现形式：商服用途区片市场评估价表现形式为首层楼面地价，住宅用途区片市场评估价表现形式为平均楼面地价，工业用途区片市场评估价表现形式为地面地价。

估价基准日为每年的 9 月 1 日。

第六条 区片市场评估价、修正系数和折扣系数原则上每年更新一次，每年第三季度启动更新工作，9 月底前公布更新成果。

市国土资源局可根据土地市场变化情况报请市人民政府适时调整更新时间。

区片市场评估价、修正系数和折扣系数的有效期由公布实施之日起算，截至下一轮更新成果公布实施前。

第七条 市国土资源局负责区片市场评估价、修正系数和折扣系数的更新以及地价计收工作。

市财政局负责管理和监督土地使用权出让收入，按规定做好地价款分配工作。

市农村集体资产管理办公室、镇（街道）农村（社区）集体资产管理机构按照相关集体资产管理规章政策，负责对集体经济组织的地价款使用情况进行监管。

第二章 地价计收

第一节 政府主导改造

第八条 政府主导改造项目以收回、收购、征收等方式储备土地后以招标拍卖挂牌方式出让的，出让底价参考新设定规划建设条件下的国有出让土地使用权市场评估价确定。

第二节 土地使用权人自行改造

第九条 国有划拨土地使用权人自行改造项目可以协议方式补办出让手续，分别按下列不同情形计收地价款：

（一）现批准用途为工业，改造后保留工业用途的，按工业用途区片市场评估价的 40% 计收单位地面地价。

(二) 现批准用途为工业，改造后变更为科教用地、建设可分割销售科研用地项目的，按以下标准计收单位地面地价：

商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×0.41×容积率 - 工业用途区片市场评估价×60%

(三) 现批准用途为工业，改造后变更为科教用地、建设不可分割销售科研用地项目的，按工业用途区片市场评估价的 60% 计收单位地面地价。

(四) 现批准用途为工业，改造后变更为住宅用地的，按以下两项金额之和计收单位地面地价：

1. 工业用途区片市场评估价×40%

2. (商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×容积率 - 工业用途区片市场评估价) ×工业改商服折扣系数×商服用地比例 + (住宅用途区片市场评估价×容积率修正系数×容积率 - 工业用途区片市场评估价) ×工业改住宅折扣系数×住宅用地比例

容积率为改造后住宅用地的综合容积率。

(五) 现批准用途为工业，改造后变更为商服用地的，按以下标准计收单位地面地价：

工业用途区片市场评估价×40% + (商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×容积率 - 工业用途区片市场评估价)

×工业改商服折扣系数

（六）现批准用途为工业，改造后保留工业用途、建设产业转型升级基地或科技企业孵化器项目的，参照本条第（一）项计收地价款。

（七）现批准用途为工业，改造后变更为科教用地、建设产业转型升级基地或科技企业孵化器项目的，参照本条第（三）项计收地价款。

第十条 国有出让土地使用权人自行改造项目分别按下列不同情形计收地价款：

（一）现批准用途为工业，改造后保留工业用途，剩余使用年限不变、提高容积率的，免收地价款。

（二）现批准用途为工业，改造后保留工业用途，重新约定最高使用年限的，按以下标准计收单位地面地价：

工业用途区片市场评估价 - 工业用途区片市场评估价×
剩余使用年期修正系数

（三）现批准用途为工业，改造后变更为科教用地、建设可分割销售科研用地项目的，按以下标准计收单位地面地价：

商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×0.41×容积率 - 工业用途区片市场评估价×剩余使用年期修正系数

（四）现批准用途为工业，改造后变更为科教用地、建

设不可分割销售科研用地项目的，按以下标准计收单位地面地价：

工业用途区片市场评估价 $\times 1.2$ - 工业用途区片市场评估价 \times 剩余使用年期修正系数

（五）现批准用途为工业，改造后变更为住宅用地的，按以下标准计收单位地面地价：

（商服用用途区片市场评估价 \times 容积率修正系数 \times 容积率 - 工业用途区片市场评估价 \times 剩余使用年期修正系数） \times 工业改商服折扣系数 \times 商服用地比例 + （住宅用途区片市场评估价 \times 容积率修正系数 \times 容积率 - 工业用途区片市场评估价 \times 剩余使用年期修正系数） \times 工业改住宅折扣系数 \times 住宅用地比例
容积率为改造后住宅用地的综合容积率。

（六）现批准用途为工业，改造后变更为商服用地的，按以下标准计收单位地面地价：

（商服用用途区片市场评估价 \times 容积率修正系数 \times 容积率 - 工业用途区片市场评估价 \times 剩余使用年期修正系数） \times 工业改商服折扣系数

（七）现批准用途为商服，改造后保留商服用途，重新约定最高使用年限和变更容积率的，按以下两项金额之差计收单位地面地价：

1. 商服用用途区片市场评估价 \times 容积率修正系数 \times 容积率

容积率为改造后的容积率。

2.商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×剩余使用年期修正系数×容积率

容积率为改造前的容积率。

（八）现批准用途为商服，改造后变更为住宅用地的，按以下两项金额之差计收单位地面地价：

1.（商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×商服用地比例+住宅用途区片市场评估价×容积率修正系数×住宅用地比例）×容积率

容积率为改造后住宅用地的综合容积率。

2.商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×剩余使用年期修正系数×容积率

容积率为改造前商服用地的容积率。

（九）现批准用途为住宅，改造后保留住宅用途，重新约定最高使用年限和变更容积率的，按以下两项金额之差计收单位地面地价：

1.（商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×商服用地比例+住宅用途区片市场评估价×容积率修正系数×住宅用地比例）×容积率

容积率为改造后住宅用地的综合容积率，商服用地比例、住宅用地比例为改造后的比例。

2. (商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×剩余使用年期修正系数×商服用地比例+住宅用途区片市场评估价×容积率修正系数×剩余使用年期修正系数×住宅用地比例)×容积率

容积率为改造前住宅用地的综合容积率，商服用地比例、住宅用地比例为改造前的比例。商服用地剩余使用年期高于法定最高出让年限的，按 40 年计；低于法定最高出让年限的，按实际剩余使用年期计。

(十) 现批准用途为住宅，改造后变更为商服用地的，按以下两项金额之差计收单位地面地价：

1. 商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×容积率
容积率为改造后商服用地的容积率。

2. (商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×剩余使用年期修正系数×商服用地比例+住宅用途区片市场评估价×容积率修正系数×剩余使用年期修正系数×住宅用地比例)×容积率

容积率为改造前住宅用地的综合容积率。商服用地剩余使用年期高于法定最高出让年限的，按 40 年计；低于法定最高出让年限的，按实际剩余使用年期计。

(十一) 现批准用途为工业，改造后保留工业用途、建设产业转型升级基地或科技企业孵化器项目的，参照本条第

(二) 项计收地价款。

(十二) 现批准用途为工业，改造后变更为科教用地、建设产业转型升级基地或科技企业孵化器项目的，参照本条第(四)项计收地价款。

第十一条 没有合法用地手续的工业用地使用单位，凭2007年6月30日前已与农村集体经济组织或农户签订的征地协议申请完善历史征收手续后自行改造的，分别按下列不同情形计收地价款：

(一) 改造后保留工业用途的，按工业用途区片市场评估价计收单位地面地价。

(二) 改造后变更为科教用地、建设可分割销售科研用地项目的，按以下标准计收单位地面地价：

商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×0.41×容积率

(三) 改造后变更为科教用地、建设不可分割销售科研用地项目的，按工业用途区片市场评估价的1.2倍计收单位地面地价。

(四) 改造后变更为住宅用地的，按以下两项金额之和计收单位地面地价：

1.工业用途区片市场评估价；

2.(商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×容积率

- 工业用途区片市场评估价)×工业改商服折扣系数×商服用地比例+ (住宅用途区片市场评估价×容积率修正系数×容积率 - 工业用途区片市场评估价)×工业改住宅折扣系数×住宅用地比例

容积率为改造后住宅用地的综合容积率。

(五) 改造后变更为商服用途的, 按以下标准计收单位地面地价:

工业用途区片市场评估价+ (商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×容积率 - 工业用途区片市场评估价)×工业改商服折扣系数。

(六) 改造后保留工业用途、建设产业转型升级基地或科技企业孵化器项目的, 参照本条第(一)项计收地价款。

(七) 改造后变更为科教用地、建设产业转型升级基地或科技企业孵化器项目的, 参照本条第(三)项计收地价款。

第十二条 使用合法集体建设用地的加工贸易转型升级企业自行改造的, 经土地所有权的集体经济组织同意, 可由企业申请将集体建设用地依法征收为国有建设用地, 在按规定缴纳相关税费、支付集体经济组织安置补助费和土地补偿后, 可以协议方式办理出让手续, 地价款参照第十一条计收。

第三节 集体经济组织自行改造、合作改造

第十三条 集体经济组织申请将集体建设用地征转为国

有土地后自行改造或与企业合作改造的，分别按下列不同情形计收地价款：

（一）改造后为工业用途的，按工业用途区片市场评估价的 20% 计收单位地面地价。

（二）改造后为科教用地、建设可分割销售科研用地项目的，按以下标准计收单位地面地价：

商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×0.41×容积率×20%

（三）改造后为科教用地、建设不可分割销售科研用地项目的，按以下标准计收单位地面地价：

工业用途区片市场评估价×1.2×20%

（四）改造后为商服用地的，按以下标准计收单位地面地价：

商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×容积率×20%

（五）改造后为住宅用地的，按以下标准计收单位地面地价：

（商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×商服用地比例+住宅用途区片市场评估价×容积率修正系数×住宅用地比例）×容积率×20%

容积率为改造后住宅用地的综合容积率。

（六）改造后为工业用途、建设产业转型升级基地或科技企业孵化器项目的，参照本条第（一）项计收地价款。

（七）改造后为科教用地、建设产业转型升级基地或科技企业孵化器项目的，参照本条第（三）项计收地价款。

第四节 其他

第十四条 边角地、夹心地、插花地为国有建设用地区且经批准以协议方式出让的，分别按下列不同情形计收地价款：

（一）用途为工业用地的，按工业用途区片市场评估价计收单位地面地价。

（二）用途为科教用地、建设可分割销售科研用地项目的，按以下标准计收单位地面地价：

商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×0.41×容积率

（三）用途为科教用地、建设不可分割销售科研用地项目的，按工业用途区片市场评估价的 1.2 倍计收单位地面地价。

（四）用途为商服用地的，按以下标准计收单位地面地价：

商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×容积率

（五）用途为住宅用地的，按以下标准计收单位地面地

价:

(商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×商服用地比例+住宅用途区片市场评估价×容积率修正系数×住宅用地比例)×容积率

容积率为住宅用地的综合容积率。

(六)用途为工业用地、建设产业转型升级基地或科技企业孵化器项目的,参照本条第(一)项计收地价款。

(七)用途为科教用地、建设产业转型升级基地或科技企业孵化器项目的,参照本条第(三)项计收地价款。

第十五条 土地使用权人自行改造、集体经济组织自行改造以及集体经济组织与企业合作改造等类型改造项目,改造后为单独占地的公共设施用地,实施监管协议约定预留的,由镇(街道)按土地储备管理有关要求实施土地收储,纳入市土地储备库统一管理;实施监管协议约定代建的,以行政划拨方式供地给属地镇政府(街道办事处)或其成立的全资资产管理公司;实施监管协议约定配建的,可以协议方式出让给改造主体。协议出让单独占地的公共设施用地,分别按下列不同情形计收地价款:

(一)改造后为社会停车场用地、充电站用地的,按其他商服用地市场评估价的20%确定土地出让底价。

(二)改造后为幼儿园、中小学、医院等其他公共设施

用地的，参考市场评估价确定土地出让底价。其中，幼儿园用地按科教用地评估。

边角地、夹心地、插花地规划为单独占地的公共设施用地的，按本条执行。

第三章 地价款分配

第一节 政府主导改造

第十六条 镇人民政府（街道办事处）主导改造的项目，地价款计提轨道交通建设发展专项资金、农业土地开发资金后依申请拨付给镇人民政府（街道办事处）。

第十七条 通过征收农村集体建设用地后进行经营性开发的，其土地出让纯收益可按不高于 60% 的比例，依照有关规定专项用于支持原农村集体经济组织的发展。

政府主导改造项目，收回镇政府（街道办事处）或其下属公司名下公益事业项目的国有建设用地使用权后规划为住宅或商服用途出让的，可参照上述规定，将一定比例的土地出让纯收益用于支持原被征收土地的集体经济组织发展。

第十八条 集体经济组织自行收回集体建设用地使用权、完成地上建筑物及附着物拆迁补偿并申请转为国有建设用地后，交由政府收储后出让的，政府可以按照出让价款的

一定比例计算收储补偿费用。

政府也可以按照“基础补偿+增值共享”的方式计算收储补偿费用，“基础补偿”按公告的收储补偿标准计算，“增值共享”按土地出让纯收益不高于 60%的比例计算。

第十九条 政府收购储备国有建设用地后以经营性用途出让的，政府可以按照“基础补偿+增值共享”的方式计算支付给原土地使用权人的收储补偿费用，其中，“基础补偿”按照《东莞市土地储备管理实施办法》（东府〔2015〕90号）第十七条和第十八条规定计算，“增值共享”按土地出让纯收益不高于 60%的比例计算。

除收购储备国有企业的用地外，以上两项费用合计不得超过以下限值：

（一）用地位于欠发达镇，出让宗地规划容积率小于或等于 2.5 的，以上两项费用合计不得超过土地出让成交价款的 50%；出让宗地规划容积率大于 2.5 的，以上两项费用合计不得超过土地出让成交价款容积率 2.5 以下部分的 50%。

（二）用地位于非欠发达镇，出让宗地规划容积率小于或等于 2.0 的，以上两项费用合计不得超过土地出让成交价款的 50%；出让宗地规划容积率大于 2.0 的，以上两项费用合计不得超过土地出让成交价款容积率 2.0 以下部分的 50%。

第二十条 本办法第十七条至第十九条所涉政府收储集体建设用地或国有建设用地的情形，政府可采取货币、物业或两者相结合的方式对集体经济组织或国有建设用地使用权人进行补偿。

涉及物业补偿的，物业价值按照建筑成本确定，货币补偿金额与物业价值之和不得超过按第十七条至第十九条规定计算的货币补偿金额。建筑成本由镇政府（街道办事处）参考东莞市建设工程造价管理站最新发布的建设工程造价信息确定，集体经济组织或国有建设用地使用权人需要交付部分物业回购款的，计算补偿总额时应扣减物业回购款。

第二十一条 本办法第十七条至第十九条所涉具体比例，由属地镇政府（街道办事处）根据各自实际情况另行确定，报市“三旧”改造领导小组办公室和市财政局备案后对外公布实施。

第二节 原土地使用权人自行改造

第二十二条 国有划拨土地使用权人自行改造、没有合法用地手续的用地单位自行改造补缴的地价款，计提市级土地出让金、轨道交通建设发展专项资金后，用地位于欠发达镇的，市、镇、集体按 2:4:4 的比例分配，其余按 3:3:4 的比例分配。

第二十三条 国有出让土地使用权人自行改造、加工贸

易转型升级企业自行改造补缴的地价款计提轨道交通建设发展专项资金后，用地位于欠发达镇的，市、镇、集体按 2:4:4 的比例分配，其余按 3:3:4 的比例分配。

第三节 集体经济组织自行改造、合作改造

第二十四条 工业、科教用地计收的地价款，计提农业土地开发资金、轨道交通建设发展专项资金后依申请拨付给集体经济组织。

第二十五条 住宅、商服用地计收的地价款，计提农业土地开发资金、轨道交通建设发展专项资金后，按以下办法处理：

（一）现状为旧村庄，依申请拨付给集体经济组织。

（二）现状为旧厂房：集体经济组织自行改造的，依申请拨付给镇（街道）；集体经济组织与企业合作改造的，用地位于欠发达镇的，市、镇按 3:7 的比例分配，其余按 4:6 的比例分配。

旧村庄、旧厂房的核定标准按《关于“三旧”改造土地出让金分成问题的通知》（东府办函〔2015〕203号）执行。

第四节 其他

第二十六条 边角地、夹心地、插花地计收的地价款计提市土地统筹收入后依申请拨付给镇（街道）。

第二十七条 土地使用权人自行改造、集体经济组织自

行改造、集体经济组织与企业合作改造等类型改造项目，改造为单独占地的公共设施用地（含边角地、夹心地、插花地规划为单独占地的公共设施用地）计收的地价款，依申请拨付给镇（街道）。

第二十八条 分配给镇（街道）、集体的地价款依申请拨付至镇政府（街道办事处）财政账户。镇政府（街道办事处）将分配给集体的部分拨付至出让宗地原所属集体经济组织的土地款专户。分配给集体的地价款可用于回购物业、参与改造项目开发等方面，具体使用范围按照《东莞市农村（社区）集体资产管理实施办法》等有关规定执行。

全面实行“村改居”、社区社会管理经费由财政全额供给的镇（街道），地价款可不再分配给集体，由镇（街道）统筹专项用于镇（街道）辖区内各社区社会管理、社会保险、文化教育等方面的支出。

第二十九条 “三旧”改造项目地价款市分成部分纳入市“三旧”改造专项资金台账管理，由市“三旧”改造领导小组办公室根据实际需求编制专项资金预算，列入年度财政预算安排，用于支持连片改造、产业类改造和公益类改造。

第四章 附则

第三十条 地块用途的划分，按照土地利用现状分类等国家和省、市有关规定执行。

第三十一条 欠发达镇包括望牛墩、洪梅、中堂、道、企石、石排、东坑、谢岗等镇，并按照市委市政府市内扶贫政策动态调整。

第三十二条 本办法所称“市土地统筹收入”的内涵和计提标准如下：

（一）市级土地出让金：大城区、松山湖和主干公路两旁 150 米范围内的商住用地为 105 元/平方米，工业用地为 75 元/平方米，其他用地为 60 元/平方米；其他镇和主干公路两旁 150 米范围以外的商住用地为 85 元/平方米，工业用地为 65 元/平方米，其他用地为 50 元/平方米。

（二）土地开发专用金：按地价款的 10%征收（只对经营性用地收取）。

（三）轨道交通建设发展专项资金：城际轨道交通站点周边 800 米和城市轨道交通站点周边 500 米半径范围内，按地价款的 20%征收；其它范围按地价款的 10%征收。

农业土地开发资金按 15 元/平方米计提。农田水利建设资金、教育资金、住房保障资金由市、镇（街道）按规定计提。

上述计提费用均包含在地价款内，土地受让方无须另行

缴纳。各项计提标准如有变化的，按国家、省、市最新规定执行。

第三十三条 本办法所称“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。

税费包括按规定计提的农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金和住房保障资金、市土地统筹收入以及土地收储、出让过程中发生的税费。

改造成本或补偿价格参照《东莞市“三旧”改造实施细则（试行）》（东府〔2009〕144号）附件4《东莞市国有企业厂房搬迁和旧村改造土地出让纯收益返还流程》核定。

第三十四条 改造项目涉及使用区片市场评估价、修正系数和折扣系数计算地价款的，使用改造主体将准确齐全的供地申请材料报送至市国土资源局窗口之日有效的区片市场评估价、修正系数和折扣系数。

第三十五条 以协议方式出让“三旧”改造涉及的土地使用权的，协议出让方案经市人民政府批准后，市国土资源局应将补缴地价等内容在中国土地市场网以及市国土资源局门户网站上公示，公示时间不得少于5日。

以招标采购挂牌方式出让“三旧”改造涉及的土地使用权的，由市公共资源交易中心按规定向社会发布出让结果。

第三十六条 政府主导改造项目，涉及收购土地使用权、使用土地出让收入对原土地权利人进行补偿的，应经政府集体决策，并将决策结果在政府门户网站上公示。

第三十七条 为切实增加集体经济组织的长远收益，在达到国家和省征地补偿保护标准的基础上，鼓励企业通过物业返还方式作为与集体经济组织合作改造的条件，鼓励没有合法用地手续的用地单位自行改造时采取物业返还方式落实征地补偿。

企业采取物业补偿方式与集体经济组织合作改造或完善历史征地手续后自行改造的，地价的计收、分配与物业补偿互不影响，所涉计税成本包括地价和补偿物业，具体计税成本认定和税收征管指南由市税务部门另行制定。

第三十八条 本办法公布实施之前改造方案已经批准的土地使用权人自行改造项目，1 年的申请供地时限自本办法公布实施之日起算。

第三十九条 本办法由市“三旧”改造领导小组办公室会同市财政局、国土资源局解释。

第四十条 本办法自公布之日起实施，有效期为 3 年。