

茂府办[2010]28号

## 关于印发《茂名市区“三旧”改造 实施意见（试行）》的通知

茂南区、茂港区人民政府，市有关单位：

现将《茂名市区“三旧”改造实施意见（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市“三旧”办（设在市国土资源局）联系。

二〇一〇年五月二十八日

## 茂名市区“三旧”改造实施意见（试行）

为积极推进实施市区旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下简称“三旧”）改造工作，切实提升我市经济发展资源承载能力和综合竞争能力，根据省有关文件，制定如下实施意见：

### 一、职责分工及时间要求

茂南、茂港区政府作为我市市区“三旧”改造工作的工作主体，落实市区“三旧”改造用地的细化调查摸底、列表造册上图工作；组织采用公开方式确定改造主体项目的“三旧”改造方案的编制及实施工作；组织“三旧”改造项目用地的报批工作；培育 3 个“三旧”改造工作示范点：河西工业区、羊角片区，城中村（1 条）。其中“三旧”改造用地的细化调查摸底、列表造册上图工作要求在 2010 年 6 月底前完成；“三旧”改造项目用地的报批力争在今年 11 月底前完成总规划用地面积的 40%-60%，在 2011 年底前完成应改造用地面积累计达 80%；“三旧”改造工作示范点培育工作要在 12 月底前完成。

市国土资源局负责依法制定相关土地管理政策，并负责办理农转用、征收土地等用地手续；负责改造中的房屋拆迁管理；负责土地确权，组织国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌交易等工作。

市发改局按照国家 and 省的产业政策执行“三旧”改造的产业准入，办理市级“三旧”改造项目的立项手续。

市城乡规划局负责编制市区“三旧”改造规划、年度实施计划和城乡控制性详细规划，提供项目的规划设计条件，办理项目有关规划许可手续。“三旧”改造规划及年度实施计划的拟订工作要求在 2010 年 6 月中旬完成。

市建设局负责“三旧”改造中工程项目建设监管。

市房产管理局负责市区“三旧”改造项目房屋拆迁计划和管理措施的制定。

市国资经营公司、市茂商国资经营公司参与河西工业城改造项目。

市经贸局负责对“三旧”改造项目产业规划的符合性进行审核。

市监察局负责对“三旧”办、相关职能部门和茂南、茂港区政府履行职责情况以及“三旧”改造开展情况进行监督。

市财政、税务、审计、法制、人防、公安消防、社保、环保、林业等相关部门在各自职能范围内为“三旧”改造提供优质高效服务并实施相关监管工作。

## **二、编制专项规划及年度实施计划**

纳入“三旧”改造专项规划的改造项目，才能按省、市有关“三旧”改造政策实施。

（一）“三旧”改造专项规划必须服从土地利用总体规划和城乡规划。

（二）“三旧”改造专项规划成果经征求区政府和市直相关部门意见后报市规委会或市“三旧”改造工作领导小组批准实施。

经批准的“三旧”改造专项规划成果由市“三旧”办报送省住房城乡建设厅、省国土资源厅备案。

（三）“三旧”改造专项规划应包括改造范围，改造目标，功能定位，总体用地布局和规模，用地功能布局，配套设施的总体规划与布局，道路交通的总体规划和道路网络的构成，环境景观设计和公共空间规划，历史文化遗存保护，自然生态资源保护，实施机制等内容。“三旧”改造专项规划成果应包含规划文本、图纸和附件。

“三旧”改造专项规划经批准后，要编制各项目地块的控制性详细规划，明确各项目地块具体的建设规划要求。

（四）根据“三旧”改造规划，编制“三旧”改造年度实施计划，由市“三旧”改造工作领导小组批准实施。

### **三、改造主体的确定**

“三旧”改造按不同情况，以不同的方式确定改造主体。

（一）城市基础设施和公共设施建设，不涉及经营性项目的，可由市、区政府指定改造和建设主体。改造所需要的土地，由政府收回或收购，地上物的拆迁补偿和安置由改造

主体负责。改造后节余的土地，纳入政府储备土地，由政府统筹安排使用。

（二）市直国有企业、市直各类资产经营公司所持有的土地，由政府土地储备机构统一收回，采取公开出让方式确定改造主体。

（三）纳入“三旧”改造专项规划的改造项目，符合下列条件、且项目所在地块已编制控制性详细规划的，可通过协议出让方式确定改造主体。

1.在旧村庄改造中，原农村集体建设用地原则上应先征为国有土地。经报省政府批准征为国有土地的旧村，原村集体经济组织可申请自行改造，按标准缴纳土地出让金。经批准保留集体建设用地的，改造后可用于建设村民住宅、村集体物业和村集体公共设施，不得用于商品住宅建设。

农村集体经济组织可成立项目公司开展旧村改造。村集体成立的公司需引入社会资金合作开发的，合作主体的选择、合作方式、出资比例、利益分配等内容必须经村民大会（或村民代表大会）2/3以上人员表决同意。

规划片区范围混含旧村庄、旧厂房、旧城镇的，如为改造需要实施征地前农村集体建设用地面积占规划片区总面积70%以上的，应视为旧村庄改造。村集体申请时须提交已与规划范围内不属本集体经济组织的土地权属人达成补偿或收购的协议。

2.“三旧”改造专项规划内某一改造片区范围内土地属单一土地使用者的，可由原土地使用者经申请批准，按标准缴交土地出让金后，自行组织实施改造。

3.市场主体完成收购改造片区范围内全部多宗土地，按原用途完成过户手续后，形成改造片区全范围土地权属单一土地使用者的（不含道路、公共绿地等公共设施地块），可申请按标准缴交土地出让金后自行改造。

（四）不符合上述第（三）点情况的项目，采取公开出让方式确定改造主体。

#### **四、改造方案的编制和审批**

（一）申请自行改造的，申请人应提交自行编制的“三旧”改造方案，并阐明符合自行改造条件的理由。经批准自行改造的“三旧”改造项目，工程未竣工验收前不得转让。

（二）采用公开方式确定改造主体的，由区“三旧”办组织编制“三旧”改造方案。

（三）“三旧”改造方案编制的主要内容。

1.改造地块的基本情况。具体应包括土地位置、面积、土地权属情况、土地使用方式、房屋产权情况、临时建筑物或构筑物的面积及是否存在抵押、查封等情况。

□ 2.规划情况。包括改造地块是否符合土地利用总体规划和城乡规划，是否已纳入市“三旧”改造规划和年度实施计划，是否已编制控制性详细规划。

□ 3.土地利用现状情况。包括该地块现用途情况，使用情况（属于不同用途的，分别列出用途、面积及使用单位）。现有建筑面积、容积率、年产值等情况。

□ 4.协议补偿情况。包括地块中需完善征收手续的土地的征地补偿情况、被征地农民的意见、违法用地处罚情况、或自行改造主体与土地原权属人达成的补偿或收购协议情况。

5.土地拟改造情况。包括供地方式、改造后的土地用途（具体的用途和产业）、地块改造的规划建设要求、重置建设成本、预计年产值（或改造后的综合效益情况）等情况。

#### （四）“三旧”改造方案的审批。

“三旧”改造不涉及完善土地征收手续和集体建设用地转为国有土地的，“三旧”改造方案由改造主体按照有关规定编制，由区政府初审后报市“三旧”办（采用公开方式确定改造主体的项目“三旧”改造方案，由区政府直接报市“三旧”办），市“三旧”办将项目改造方案分送市直各职能部门征求意见后报市“三旧”改造工作领导小组审批实施。

涉及完善土地征收手续和集体建设用地转为国有土地以及城乡建设用地增减挂钩的，“三旧”改造方案由区人民政府汇总编制，逐级上报省人民政府审批。

### 五、“三旧”改造项目的拆迁补偿和安置

#### （一）自行改造项目

经批准由改造主体自行改造的“三旧”改造项目，按本意见第六点确定的标准缴纳地价款后，拆迁补偿和安置费用按经批准的“三旧”改造方案确定的预算由财政部门在土地出让收益中支付给改造主体。拆迁补偿和安置费用预算大于应补地价款或自行拆迁安置实际费用超出批准的预算的，超出部分由改造主体负担。

自行改造项目的拆迁成本预算按照以下方式确定：

旧村庄部分按“需拆除的商业、住宅房屋面积×改造后用途的基准地价+重置相应面积所需建设成本”计算。

旧城镇部分按“需拆除的商业、住宅房屋面积×评估的改造后的楼面地价+重置相应面积所需建设成本”计算。

旧厂区部分按“厂区工业用地价格+厂区建筑物重置建设成本×折旧率”计算。

其中厂区工业用地属划拨土地的，按工业用地划拨土地权益确定厂区工业用地价格（按照土地登记记载用途出让土地评估价格的60%计算）；属出让土地的，按地段工业用地基准地价进行年期修正后确定。

计算拆迁成本所需的土地面积、划拨土地权益价，由国土资源部门核定；房屋和临时建筑物、构筑物的面积、补偿标准以及重置建设成本、折旧率，由房产管理部门核定。

□ （二）公开出让项目

1. 公开出让的“三旧”改造项目，拆迁补偿和安置后形成净地再出让。拆迁补偿安置工作由区“三旧”办或区委委托的拆迁公司负责，所需费用由区垫支。

区为拆迁补偿和安置支付的费用，以及相应的利息（按银行一年贷款利率计算），在地块出让后由市财政部门在地块的土地出让收益中支付给区，同时按拆迁补偿安置费用总额的 2% 计提给区“三旧”办作工作经费。

2. 旧城镇、旧村庄更新改造范围内的住宅房屋，被拆迁人可以选择货币补偿、房屋产权调换和本区域就近安置三种补偿方式。货币补偿、房屋产权调换和本区域就近安置的补偿安置标准参照市政府有关城市规划区内房屋拆迁补偿规定执行。更新改造范围内的住宅房屋的拆迁补偿安置，以被拆迁房屋的市场评估价为基础，增加一定的改造奖励和搬迁奖励。

对改造范围内的旧厂区的补偿，原土地使用权人在签订拆迁安置补偿协议时可选择以下两种方式中的一种计算补偿：

方式一：先对厂区上盖补偿，厂区土地的补偿在土地出让后按（土地成交总额×厂区土地面积/改造范围面积-上盖补偿）×40% 计算支付。

方式二：上盖和土地均暂不补偿，土地出让后，按土地成交总额×厂区土地面积/改造范围面积×60% 计算支付。

其中厂区土地面积为旧厂国有土地使用权证登记的建设用地面积（登记后用地范围有调整、未办理变更登记，以调整后的面积为准），改造范围面积为该旧厂项目所属的“三旧”改造专项规划片区范围内的建设用地面积。

## **六、改造项目土地出让价格的确定**

### **（一）自行改造项目土地出让价格的确定**

自行改造的旧城镇、旧厂房、旧村庄项目，土地出让价应在评估价的基础上，由市政府按照省政府《关于建立土地管理共同责任制度的通知》（粤府[2008]100号）规定，建立建设用地审批（审核）会审制度集体决策确定。

### **（二）公开出让项目土地出让底价的确定**

出让底价应在确定规划建设条件的前提下，通过评估机构评估净地出让价格后，按照省政府规定的土地审批制度集体决策确定。出让底价不能低于各项成本之和。

评估价是指假定改造范围是平整、无上盖物的土地，在“三旧”改造规划方案确定的各项建设指标条件下，参照市场价格和基准地价，由评估机构评估的新规划下的土地总价（单价用楼面地价表示）。

## **七、供地程序**

经批准的“三旧”改造方案，交国土资源部门制定供地方案。供地方案报市政府批准后，按程序供地。属协议出让土地的，出让前要按规定公示。

## 八、改造项目土地收购及开工、竣工时间要求

(一) 通过收购土地集中进行改造的，改造主体应在改造方案批准之日起的6个月内完成全部土地收购，并向区以上国土资源部门申请备案登记。确需延长收购期限的，改造主体应于规定期限届满前1个月内申请延期，经原批准改造方案的市、区人民政府批准后实施，延长期限不超过1个月且不得再次延长。未能按规定取得国土部门备案登记，或申请延期备案登记未获批准的，原批准改造方案的市、区人民政府应撤销项目批准文件。

(二) 经批准实施的“三旧”改造项目，应自改造方案批准之日起2年内开工建设(含拆迁)，3年内竣工。较大规模的建设项目确需延长项目开工、竣工时间的，改造人应于规定期限届满前6个月内申请延期，经原批准改造方案的市、区人民政府批准后实施，延长期限不超过6个月且不得再次延长。未能在规定时间内开工、竣工，或申请延期开工、竣工未获批准的，原批准改造方案的市、区人民政府应撤销项目批准文件。

## 九、支持政策

### (一) 财政方面

1. 旧村庄改造的，土地出让纯收益的40%由市财政支出专项用于支持原农村集体经济发展；剩余的60%，由市财政扣除必要的支出后，按比例由市、区分成。

2. 旧城镇、旧厂房改造的，土地出让纯收益由市财政按本意见第六点扣除拆迁安置和补偿费用及必要的支出后，按比例由市、区分成。

区留成部分应设立专帐核算，用于市政基础设施建设和维护。

土地纯收益是土地出让收入扣除土地成本（包括集体建设用地征收为国有建设用地所需的一切费用、拆迁安置费用、收回国有土地成本等）及应上缴国家和省的有关税费后剩余的土地收益。

#### □（二）规划方面

□1. 按照城市规划要求，符合消防、抗震安全、城市道路等有关规定，在满足功能配套需要的前提下，对社会公众提供开放空间的项目，可按有关规定适当提高建筑容积率，因地制宜地制定规划指标。

□2. 对现有工业用地改造后不改变原用途的，在符合规划和现行国家规范前提下，综合考虑不同地块的环境状况、历史人文和物业特点，鼓励适度提高工业用地建筑容积率。提高容积率的，不再增缴土地出让金。

□3. 符合规划，旧厂房原有建筑质量好、规划可以改为商业、办公等建筑使用的，可保留原有建筑物，按有关规定补交土地出让金后办理变更土地性质和建筑物使用性质手续。

### □（三）土地方面

□。纳入“三旧”改造专项规划改造范围，符合土地利用总体规划且已使用、但没有办理合法用地手续的建设用地，按以下情况分别处理：

□（1）用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日以前的。由市国土资源部门出具符合土地利用总体规划的审核意见书，依照原国家土地管理局 1995 年 3 月 11 日发布的《确定土地所有权和土地使用权的若干规定》进行确权，办理国有建设用地确权登记手续。

□（2）用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日之间的，已对农村集体经济组织签订补偿协议且作了补偿，没有因征地补偿安置等问题引发纠纷，迄今被征地农民无不同意见的，可按用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续，向省以上人民政府申请补办征地手续。用地行为发生时法律和政策没有要求听证、办理社保审核和留用地安排的，在提供有关历史用地协议或被征地农村集体同意的前提下，不再要求举行听证、办理社保审核和留用地安排。

□（3）没有合法用地手续，符合土地利用总体规划而又保留为集体性质的土地，参照上述条款进行确权登记或向省政府申请补办农地转用手续。

□2. 在“三旧”改造中规划边沿地带，单块面积小于3亩，累计面积不超过改造项目用地面积10%的零碎地块，如为集体土地，需向省政府申请办理农地转用或土地征收手续，在提供有关证明材料的前提下，可不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。其他方面按现行征转用手续程序办理。

□上述有关完善历史用地手续的规定执行至2012年底，各地应争取尽早报批。

#### （四）建设方面

1. 旧村庄自行改造项目，在原地块内建设安置住房时，可按原拆除合法住宅对等面积免收城市基础设施配套费（不包括拆除的临建、违建面积）。旧厂房改造项目，在异地兴建厂房的，可按原拆除合法厂房对等面积免收城市基础设施配套费。

2. “三旧”改造区域涉及的基础设施建设项目优先列入城市建设年度计划。

3. 对纳入“三旧”改造拆迁范围的历史建设遗留问题，遵循“尊重历史、兼顾现实”的原则，按照有关政策和规定给予补办手续。确实不能补办手续的，房屋拆迁时要妥善解决住户的居住问题。

4. 对“三旧”改造范围内已按照有关政策补办相关手续的历史遗留问题，兴建单位或个人申请房屋登记的，可给予办理。

5. 对纳入“三旧”改造范围的国有土地房屋拆迁，优先安排拆迁指标，加快办理房屋拆迁许可手续。

#### （五）产业发展方面

搬迁、引入的项目符合市、区重点扶持发展的行业，可享受项目落户地招商引资相关优惠政策。

#### （六）税收方面

1. 旧厂房改造涉及企业搬迁、土地征用等发生的财产损失，根据国家税务总局《关于印发〈企业财产损失税前扣除管理办法〉的通知》（国税发[2009]88号），经税务机关审批同意后，可在申报企业所得税时扣除。

2. 对被拆迁人按照国家有关城市房屋拆迁管理办法规定的标准取得的房屋拆迁补偿款，经主管税务机关核实后，依法免征个人所得税；凡区级以上人民政府批准，国土资源部门及有关房地产管理部门发出公告，限期拆（搬）的地（路）段的，被拆迁户取得的拆迁补偿收入（包括货币、货物或其他经济利益）经主管税务机关核实后，暂不征收营业税及城市维护建设税、教育费附加。属于房屋拆迁补偿的，可按政策规定申请减免契税。

十、为确保市区“三旧”改造工作顺利进行并取得成效，市政府与茂南、茂港区政府就“三旧”改造工作进度、时间要求、示范点建设、工作成效及奖励等签订目标责任书。

十一、本意见自颁发之日起实施，由市“三旧”办负责解释。