

佛山市顺德区人民政府文件

顺府发〔2021〕2号

佛山市顺德区人民政府关于印发《顺德区 深入推进城市更新（“三旧”改造） 工作实施细则的补充意见》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区属各部门，市垂直管理各单位：

现将《顺德区深入推进城市更新（“三旧”改造）工作实施细则补充意见》印发给你们，请认真贯彻落实。



佛山市顺德区人民政府

2021年3月25日

顺德区深入推进城市更新（“三旧”改造） 工作实施细则补充意见

为高质量推进城市更新（“三旧”改造），加快建设新时代广东省贯彻落实新发展理念实验区，结合我区实际进一步修订完善《佛山市顺德区人民政府关于印发顺德区深入推进城市更新（“三旧”改造）工作实施细则的通知》（顺府发〔2019〕47号，下称“区47号文”），制定补充意见如下：

一、调整优化联动改造有关规定

（一）调整联动改造适用范围。

已出让国有土地改住（含商兼住，下同）项目无需进行联动改造，但应遵循“产城人文”融合发展原则，连片改造、统筹开发，充分提升改造片区公共配套和基础设施水平。为防止国有资产流失，维护社会公平稳定，切实保障公众利益，促进高质量改造，该类项目改造方案须经区城市更新（“三旧”改造）工作领导小组审议同意后方可实质性推进。

村居集体土地（含农村集体权属的“村改居”国有土地）改住（含商兼住）等其他项目协议出让应按“区47号文”及本意见有关规定落实联动改造。

（二）明确联动项目要求。

1. 联动改工项目位于我区划定的现代化产业集聚区或主题产业园内，且与联动改住项目相连成片的，联动改工连同联

动改住项目连片拆除用地面积原则上不低于 500 亩。联动改工项目与联动改住项目位于不同片区或联动改工项目位于我区划定的现代化产业集聚区、主题产业园外的，联动改工项目连片拆除用地面积原则上不低于 500 亩。

2. 联动改工项目原则上应为同一主体实施的拆除重建项目；实现同一主体的地块满足上述联动改工启动规模要求，连片改造范围内未实现同一主体但由上述同一主体统筹土地置换整理，并按政府批准的改造方案完成自行改造的，该部分地块可与相应用地面积 0.2 倍的改住协议出让项目联动，但不得同时享受城市更新财政扶持政策。

3. 改工、改住联动比例规模要求以改造后项目净用地面积（不含应移交的公益性用地等）为准，城乡建设用地增减挂钩试点项目以验收合格并备案面积为准。

（三）补充联动改造形式。

超标准无偿移交的公益性用地可以按 1:1 的标准与改住协议出让项目联动；超额移交面积超出本项目联动需求的，不得转让或转移另一项目使用。

同一改住协议出让项目可选择联动改工、城乡建设用地增减挂钩复垦（自行复垦）、购买地券 C 券、无偿移交公益性用地等任一方式，也可选择两种或以上方式组合落实联动改造，但联动改工项目规模须满足一（二）1 相关要求。

二、明确优化土地置换有关操作

（一）明确“价值相当”的认定标准。

不涉及政府土地权益的权利主体之间土地置换，不强制要求进行土地价值评估，有关土地使用权人、集体土地所有权人或土地收益单位同意并达成一致即可，涉及公有资产的还应按相关规定报批或表决同意。

涉及政府土地权益的土地置换，原则上非政府方置换后不得增加住宅功能，且土地面积不得超过置换前；置换前后“价值相当”指置换地块改造前状态下价值相当，即均按非政府方置换前地块现状用途评估置换地块价值，与置换地块规划用途无关，非政府方因土地置换经上述评估增值的，应按差价补缴出让金；置换后，非政府方可按置换前地块现状用途作为改造前状态享受城市更新政策。

（二）优化土地置换流程。

经批准置换的土地，按以下具体步骤操作：

不涉及土地所有权空间置换的，具体操作步骤为：置换双方或三方（含土地使用权人和集体土地所有权人）签订置换协议——土地使用权人申请注销置换前地块建设用地使用权——按置换后情形办理地块协议出让（流转）手续——按置换后土地权属办理土地使用权登记。

涉及土地所有权空间置换的，具体操作步骤为：置换双方或多方（含土地使用权人和集体土地所有权人）签订置换协议

——土地使用权人分别申请注销置换前地块建设用地使用权
——集体土地所有人申请注销置换前集体土地所有权证——
按置换后土地权属办理集体土地所有权证——按置换后情形办
理地块协议出让（流转）手续——按置换后土地权属办理土地
使用权登记。

（三）土地界线调整。

上述关于土地置换条件及流程的相关规定，原则上均可适
用土地权属界线或城市更新界线调整。

三、明确优化归宗改造有关操作

（一）适用单一主体归宗政策条件：归宗前土地权属 2 宗
或以上；改工项目归宗后土地规模达 30 亩或以上，非改工项目
满足市、区关于项目规模的要求；项目以拆除重建（对项目内
建筑基底占比 70% 以上的上盖物实施拆除）或复垦复绿方式实
施改造。

（二）国有土地（含符合“三旧”改造完善供地条件但未
供地确权情形）归宗改造的，原土地权属人可自主选择如下两
种方式之一形成单一主体：

1. 直接与城市更新项目范围内所有权利主体签订搬迁补
偿协议形成单一主体。权利主体一般包括经登记发证的土地使
用权人，符合完善供地手续条件的用地单位，以及农村集体等
土地收益单位等。

2. 公开方式招选单一主体：原权属人或其委托代理人拟定公开招选文件——镇（街道）初审——区城市更新（“三旧”改造）工作领导小组审议同意——区公共资源交易平台公开招选单一主体。

（三）国有土地使用权归宗改造基本工作流程：单一主体与城市更新项目范围内所有权利主体签订搬迁补偿协议——经区政府确认单一主体为改造主体（可纳入实施方案一并报批）——（完成上盖物拆除后）已登记发证的由原权利人自行申请或由单一主体凭委托书申请注销原有不动产权属证书，并按规定办理公益性用地移交手续——镇（街道）城市更新机构盖章确认宗地图——改造主体凭宗地图、规划条件等资料申请办理项目用地协议出让（或划拨）手续——镇政府（街道办事处）审核——自然资源部门受理协议出让（或划拨）申请——自然资源部门制订协议出让（或划拨）方案（协议出让方案需报区土地交易协调监督组审核通过）——协议出让（或划拨）方案报经区政府批准——按规定完成公示、业务审批等程序，签订出让合同（或核发划拨决定书）——改造主体按出让合同约定缴纳土地出让金（或按划拨决定书规定缴纳划拨价款）。

（四）集体流转土地使用权（含符合“三旧”改造完善供地条件但未供地确权情形）归宗改造的，参照国有土地使用权归宗改造进行操作，但必须经农村集体表决同意。

(五) 农村集体与单一市场主体通过签订改造合作协议合作实施的，属单一主体归宗改造的特殊情形，按合作改造有关要求执行。

四、新增鼓励探索性政策规定

(一) 新增改造权公开交易有关规定。

鼓励探索改造权公开交易改造模式。在确定基本开发建设条件前提下，政府经改造意愿摸排，可将改造权（拆迁等土地整理工作及拟改造土地的使用权）通过招标等公开竞价方式确定改造方，然后由改造方根据公开交易文件按规定配合政府实施改造，完成土地整理工作后，政府与改造方签订土地使用权出让合同，涉及由改造方实施改造支付的拆迁补偿等费用可纳入项目改造成本。

(二) 新增代建物业补偿有关规定。

城市更新项目涉及政府收储（含挂账收储）后公开出让且原土地权属人为农村集体经济组织、区镇公有企业的，或农村集体经济组织公开招选社会主体合作改造的，除货币补偿、物业补偿外，还可采用代建物业形式进行补偿。原土地权属人负责提供满足独立开发建设条件的地块，土地受让方（合作改造方）以合理的建筑成本负责物业建设，建成后代建物业直接确权给农村集体经济组织、区镇公有企业等原土地权属人。属政府收储的，代建费用和其他形式补偿合计不得超过原土地权属人按“区 47 号文”规定获得的补偿分配金额。代建物业建筑成

本参照佛山市工程造价与招标协会出具的近期建筑工程造价指标进行确定。

五、明确优化有关政策规定

（一）明确应无偿移交公益性用地面积计算基数。

移交基数（城市更新项目应无偿移交公益性用地面积计算基数，下同）=改造后用地面积÷（1-应无偿移交比例）；按前述方法计算的移交基数大于项目改造前用地面积的，以项目改造前用地面积作为移交基数核算应无偿移交的公益性用地面积。应无偿移交面积=移交基数×应无偿移交比例。

改造后用地面积不含原为政府土地的“三地”和超标“三地”，也不含于土地出让前或建成后移交政府的公益性用地面积。同一改造项目涉及多种应无偿移交比例的分别计算。

“村改居”国有划拨项目（土地权属人仍为农村集体）公益性用地移交参照改造后保留集体性质项目执行。

（二）补充改工项目配套设施比例规定。

非以出让方式供地的改工项目，其配套设施比例参照“区47号文”第十七条以出让方式供地的项目执行。

（三）补充完善供地手续部分要求。

涉及完善供地手续的项目，除需满足“区47号文”第十四条第（二）点有关条件外，另需由项目所在地镇政府（街道办事处）对地块周边片区情况进行摸查并出具相关说明，明确项目单独自行改造符合片区整体改造计划。

（四）细化明确财政扶持项目类型。

农村集体通过招选合作方进行改造但土地使用权人仍为农村集体的改造项目，不适用“区 47 号文”第十九条财政扶持有关规定；该条款中“拆除重建类项目”包括实施方案批准项目范围内全部拆除重建的项目，也包括项目范围内部分拆除重建且其拆除重建部分达到有关财政扶持条件要求的项目。

农村集体通过招选合作方进行改造但土地使用权人仍为农村集体的改造项目，在本补充意见发布前，城市更新项目实施方案已经批准或村改项目实施方案已获得区村改办主任办公会议原则支持的，可继续适用“区 47 号文”第十九条规定进行财政扶持。

（五）补充旧村居、旧城镇改造部分政策规定。

旧村居改造中，已办理出让的个人住宅用地，仍可适用旧村居政策进行认定建筑面积核算、出让金计收和返还。

旧村居改造特别是整村改造应一并解决历史遗留固化宅基地分配问题，有关问题未有清晰解决方案的，不予批准实施旧村居改造。

旧村居项目按“区 47 号文”原规定核算改造后建筑容量不足认定建筑面积 2.2 倍的，可将本农村集体的旧厂房纳入旧村居改造范围，享受旧村居出让金计收等改造政策，但以改造后建筑容量不超过认定建筑面积 2.2 倍为限。

旧村居、旧城镇改造项目，在办理协议出让及地价计收时，直接按地块规划用途最高使用年限执行，不再另外考虑改造前地块剩余使用年限长短及延长土地使用年限等因素。

六、补充地价计收及收储补偿标准

对“区 47 号文”附件 1《地价计收及补偿收储标准》补充内容如下：

（一）补充部分旧厂房改造项目地价计收标准。

旧厂房改造为除工业、住宅、商服之外其他用途的项目，原划拨土地按新规划用途土地市场价格的 70% 计收地价款；原出让土地按新规划用途土地市场价格减去原土地用途剩余年限土地市场价格计收地价款。改造后用地以划拨方式供地的，不需计收地价款。

（二）补充部分旧城镇改造项目地价计收标准。

旧城镇项目改造为除住宅、商服之外其他用途的项目或住改商项目，协议出让的按新规划用途土地市场价格减去原土地用途土地市场价格（改造前未出让的土地按划拨土地价格计算）计收地价款。改造前为国有划拨土地或未完善供地手续的，无需先按改造前用途土地市场价格的 40% 计收土地出让金。改造后用地以划拨方式供地的，不需计收地价款。

（三）明确土地市场价格内涵。

本补充意见规定的土地市场评估价可采用委托中介机构出

具的评估结果或经区政府印发实施的国有建设用地区片土地市场评估价。

“区 47 号文”第十三条第（二）点中涉及超额移交公益性用地按原用途土地市场价格予以收回（补偿）的，或协议出让类旧厂房改住、改商项目改造前为国有划拨、集体拨用土地或未完善供地手续土地须先按改造前工业用地市场价格的 40% 计收土地出让金的，其改造前工业用地市场价格内涵原则上按地块经批准的规划设计条件确定，无规划设计条件的按容积率 1.0 确定。涉及两宗或以上连片改造的，采用连片评估的平均地价。

（四）明确非拆除重建类项目地价计收标准。

非拆除重建类项目，如功能改变类、局部加建类项目等，涉及改变土地功能、提高容积率、延长土地使用年限等，应参照拆除重建类相应项目类型计收土地出让金。

（五）明确“三地”地价计收和收储补偿标准。

“三旧”改造中一并实施改造的“三地”、超标“三地”，原属政府土地或属由政府收购储备后协议出让的，应按规划用途的市场评估价全额计收出让金；其他情形的“三地”、超标“三地”，可纳入主体地块一并改造，享受与主体地块同等的地价计收和收储补偿标准。

（六）明确连片改造项目出让金和补偿标准优惠。

连片改造优惠政策（不适用划拨土地补办出让或对原未完

善供地手续土地计缴的出让金)按《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新(“三旧”改造)促进高质量发展的实施意见》(佛府〔2019〕14号)执行,但“工改工”挂账收储补偿标准最高不超过土地公开市场成交价的98%。

适用上述连片改造优惠政策时,改造项目应属于拆除重建类或复垦复绿类项目,改造项目面积以城市更新实施方案批准的拆除重建或复垦复绿用地面积为准。

七、其他规定

本补充意见自发文之日起实施,有效期与“区47号文”一致,由区级城市更新机构负责解释。此前区政府及其工作部门有关文件与本补充意见有冲突的,以本补充意见为准。为促进高质量发展,加快推进城市更新,部分纳入区政府重点改造片区项目可由区政府按“一事一议”原则研究批准项目实施方案。

抄送:区纪委监委,区委各部委办,区人大办、政协办,区法院、检察院、人武部,区各人民团体。

佛山市顺德区人民政府办公室

2021年3月29日印发
