

东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引 实施主体模式地价计收和分配办法 (征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为适应土地市场变化，完善“三旧”改造（城市更新）地价激励政策，发挥地价杠杆对“三旧”改造（城市更新）的推进作用，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）、《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造（城市更新）促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）及有关法律、法规和政策规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市经批准的公开招引实施主体模式“三旧”改造（城市更新）项目的地价计收和分配。

第三条 公开招引实施主体模式的“三旧”改造（城市更新）项目地价计收和分配遵循以下基本原则：

（一）市场地价评估原则，以公布的区片市场评估价作为“三旧”改造（城市更新）地价计收体系基础。

（二）公平公正公开原则，“三旧”改造（城市更新）地价计收体系经公开征求意见、集体决策等程序后对外发布实施。

（三）支持产业发展原则，鼓励盘活存量用地建设头雁产业

社区试点，支持兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创新创业平台等国家支持的新产业、新业态建设项目。

（四）促进利益共享原则，设定折扣系数，给予实施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、土地权利人和实施主体等各方利益。

第四条 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、住宅用地、工业用地设定容积率 2.0。

（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。

第五条 区片市场评估价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。

市自然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。

第六条 市自然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

第七条 “三旧”改造（城市更新）单元范围内涉及旧厂房改造的，按以下标准计收单位地面地价：

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

（二）改造后变更为住宅用地的，按以下标准计收单位地面地价：

商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×容积率×40%×商服用途计容建筑面积比例+住宅用途区片市场评估价×容积率修正系数×容积率×40%×住宅用途计容建筑面积比例。

(三)改造后变更为独立商服用地的,按以下标准计收单位地面地价:

商服用途区片市场评估价 $\times 70\%$ $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 容积率 $\times 40\%$ 。

第八条 “三旧”改造(城市更新)单元范围内涉及旧村庄、旧城镇改造的,按以下标准计收单位地面地价:

(一)改造后变更为工业用地的,按工业用途区片市场评估价 20% 计收单位地面地价。

(二)改造后变更为住宅用地的,按以下标准计收单位地面地价:

商服用途区片市场评估价 $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 容积率 $\times 10\%$ $\times$ 商服用途计容建筑面积用地比例 $+$ 住宅用途区片市场评估价 $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 容积率 $\times 10\%$ $\times$ 住宅用途计容建筑面积用地比例。

容积率为改造后住宅用地的综合容积率。

(三)改造后变更为独立商服用地的,按以下标准计收单位地面地价:

商服用途区片市场评估价 $\times 70\%$ $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 容积率 $\times 10\%$ 。

第九条 涉及第七条与第八条规定中的两种及以上情形混合

的，分别按照拆除区面积占比核算地价款。

第十条 涉及配建并移交公共设施的“三旧”改造（城市更新）单元，配建并移交公共设施成本按照《关于印发<东莞市政府投资项目估算造价指标>的通知》（东财〔2020〕104号）确定建安成本，并扣除地价款。《关于印发<东莞市政府投资项目估算造价指标>的通知》（东财〔2020〕104号）未明确的，配建并移交公共设施成本按照工程造价评估，如涉及实施主体为政府承担的综合整治工程，按照镇人民政府（街道办事处、园区管委会）确认的工程估算价予以扣除。原则上旧厂房改造部分的配建并移交公共设施总成本不应超过项目地价款的8%，旧村庄（旧城镇）改造部分的配建并移交公共设施总成本不应超过项目地价款的5%。实施主体配建公共设施并移交政府的地块，无须缴交地价款。

第十一条 “三旧”改造（城市更新）项目拆除范围内涉及轨道交通 TOD 政府物业分成的，按照本章公式计算地价款，政府物业分成按照以下成本扣除地价款：

政府分成物业补偿成本=（项目区片市场评估价+单位建筑面积建安成本）×政府物业分成建筑面积。

其中，改造后变更为住宅用地的，项目区片市场评估价=商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×商服用途计容建筑

面积用地比例+住宅用途区片市场评估价×容积率修正系数×住宅用途计容建筑面积用地比例。

改造后变更为独立商服用地的，项目区片市场评估价=商服用途区片市场评估价×70%×容积率修正系数。

第十二条 除单元规划明确的公共设施、整治工程、轨道交通 TOD 政府物业分成等责任外，其他用地、用房移交等不予扣除地价款。

第十三条 公开招引实施主体模式的“三旧”改造（城市更新）项目涉及国有资产（政府、国有企业、镇属企业资产）的，需在公开交易方案中明确国有资产的处置办法和补偿原则，具体办法由市自然资源局会同市财政局、市国资委另行制定。

第十四条 涉及边角地、夹心地、插花地的，分别按下列不同情形计收地价款：

（一）改造后用途为工业用地的，按工业用途区片市场评估价计收单位地面地价。

（二）改造后用途为独立商服用地的，按以下标准计收单位地面地价：

商服用途区片市场评估价×70%×容积率修正系数×容积率。

（三）改造后用途为住宅用地的，按以下标准计收单位地面

地价：

$(\text{商服用途区片市场评估价} \times \text{容积率修正系数} \times \text{商服用途计容建筑面积比例} + \text{住宅用途区片市场评估价} \times \text{容积率修正系数} \times \text{住宅用途计容建筑面积比例}) \times \text{容积率}$

容积率为住宅用地的综合容积率。

第十五条 协议出让独立的公共设施用地，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，按以下标准计收单位地面地价：

$\text{商服用途区片市场评估价} \times 70\% \times \text{容积率修正系数} \times \text{容积率} \times 20\%$

（二）改造后为幼儿园、中小学、医院等其他公共设施用地的，按以下标准计收单位地面地价：

$\text{工业用途区片市场评估价} \times 120\% \times 20\%$ 。

第三章 地价款分配

第十六条 土地出让金包括地价起始价和溢价两部分。地价款起始价包括地价款和集体货币补偿，地价款按照第二章有关公式计算，集体货币补偿在集体综合收益报告中明确。

公开招引实施主体模式的报价环节，报名企业应依竞价规则

进行加价竞价。竞买申请人针对溢价部分竞价，最高溢价限制为土地报价环节项目地价款的 10%。当报价达到最高限制地价时，仍有两个或两个以上的竞买人要求竞买的，交易系统暂停报价，转为通过网上终次报价方式确定实施主体。终次报价区间为土地出让环节项目地价款的 10-11%，以终次报价中最接近所有终次报价平均价的原则确定实施主体，其所报的终次价格为成交价。在终次报价环节只有一次报价机会。交易系统不接受相同报价，竞买人报出相同价格的，交易系统只接受先报出的价格，后报价的竞买人须调整报价后重新出价。竞买人终次报价绝对值相等的情况下，以绝对值最小且高于平均价的确定为实施主体。

第十七条 报价环节以地价款起始价成交的，在土地出让环节地价款起始价中的地价款应以土地出让当年区片市场评估价进行地价款更新核定。最终地价款起始价扣除集体货币补偿、计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、轨道交通建设发展专项资金、历史文化保护资金后，市、镇（街道）按 5:5 比例分配。

报价环节溢价成交的，地价款起始价部分按前款进行更新核定与分配，在原地价款起始价上的溢价部分由市、镇（街道）、村组集体按 3:3:4 比例分配。

市分成部分包含了市级土地出让金、土地开发专用金。

集体货币补偿和成交溢价村组集体分配部分，先行拨付至镇

（街道）财政账户，由镇人民政府（街道办事处）按不少于集体货币补偿 8%、成交溢价村组集体分配部分 10%的比例计提公共服务专项资金后，剩余部分拨付至集体经济组织土地款专户。公共服务专项资金转入更新单元所在村（社区）的村委会（居委会）账户，由其统筹专项用于各项公共服务费用支出，镇人民政府（街道办事处）负责指导监管。

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），不计提公共服务专项资金，成交溢价村组集体分配部分不拨付至集体经济组织，由镇人民政府（街道办事处、园区管委会）统筹专项用于辖区内各社区社会管理、公共服务等方面的支出。

第十八条 边角地、夹心地、插花地计收的地价款计提市统筹收入、历史文化保护资金、国有土地收益基金后依申请拨付给镇（街道）。

第四章 附 则

第十九条 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。

第二十条 轨道交通建设发展专项资金计提标准如下：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。

国有土地收益基金按招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得地价款的 1%征收。

农业土地开发资金按 15 元/平方米计提。

历史文化保护资金按“三旧”改造（城市更新）项目范围内旧厂房改造为商服、住宅用地的地价款 2%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。

第二十一条 改造项目涉及使用区片市场评估价和修正系数计算地价款的，使用市自然资源局受理供地申请材料之日有效的区片市场评估价和修正系数。

第二十二条 本办法由市自然资源局会同市财政局解释。本办法自公布之日起实施，有效期为 3 年。