

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

（再次公开征求意见稿）

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”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）、《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4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，设定起始价系数，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、修正系数和起始价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（园区）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 地价款起始价按以下规则确定：

地价款起始价=区片地价×起始价系数+“三地”地价款-配建并移交公共设施成本-政府分成物业补偿成本。

第八条 “三旧”改造（城市更新）项目涉及不同区片的，对应所在区片市场评估价，结合拆除范围及“三地”范围内各区片用地面积占比核算地价款起始价。

第九条 区片地价=单位地面地价×可开发净用地面积（不含“三地”）。单位地面地价分别按下列不同情形计算：

（一）改造后为工业用地的，按工业用途区片市场评估价计算单位地面地价。

(二)改造后为住宅用地的,按以下标准计算单位地面地价:

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

容积率为改造后住宅用地的综合容积率。

(三)改造后为商服用地(单独成宗)的,按以下标准计算单位地面地价:

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。

(四)改造后为新型产业用地(M0)的,按以下标准计算单位地面地价:

[工业用途区片市场评估价 $\times 40\% \times (1-M0$ 可分割比例)+工业用途区片市场评估价 $\times 144\% \times M0$ 可分割比例] $\times$ 容积率 $\times$ (实际出让年限 $\div 50$)。

(五)改造后为配套型住宅用地(R)的,按以下标准计算单位地面地价:

住宅用途区片市场评估价 $\times 50\% \times$ 容积率修正系数 $\times$ 容积率 $\times$ 住宅用途计容建筑面积比例。

第十条 “工改工”“工改M0”的起始价系数为20%，“工改居”“工改商”的起始价系数为40%，旧村庄、旧城镇改造的起始价系数为10%，“工改配套型住宅用地(R)”的起始价系

数为 50%。两种及以上情形混合的，按照单元规划方案明确的拆除范围内用地面积占比核算地价款起始价。

第十一条 涉及配建并移交公共设施的“三旧”改造（城市更新）项目，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，并在地价款起始价中扣除。《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和涉及实施主体为政府承担的综合整治工程成本，按照镇街（园区）财政部门（财审）审核确认的工程估算价予以扣除。原则上旧厂房改造的配建并移交公共设施和综合整治工程总成本不超过该项目区片地价的 10%，旧村庄（旧城镇）改造的配建并移交公共设施和综合整治工程总成本不超过该项目区片地价的 5%，改造情形混合的，按照单元规划方案明确的拆除范围内用地面积占比混合核算。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。

第十二条 政府分成物业补偿成本指“三旧”改造（城市更新）项目拆除范围内涉及轨道交通 TOD 的政府分成物业补偿成本，具体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×起始价系数+单位建筑面积建安成本）×政府分成物业建筑面积。

改造后为工业用地的，以工业用途区片市场评估价确定项目

区片市场评估价。

改造后为住宅用地、商服用地、新型产业用地（M0）、配套型住宅用地（R）的，项目区片市场评估价=单位地面地价÷容积率。单位地面地价按本章第九条确定。

除单元规划明确的公共设施及整治工程、轨道交通 TOD 政府物业分成、其他政策规定的移交责任外，其他用地、用房移交原则上不予扣除地价款。政府分成物业的单位建筑面积建安成本，按照东莞市住房和城乡建设局每年发布的东莞市房屋建筑工程年度参考造价确定。参考造价未明确的，按照镇街（园区）财政部门（财审）审核确认的工程估算价予以扣除。

第十三条 公开招引实施主体模式的“三旧”改造（城市更新）项目涉及公有资产的，需在公开交易方案中明确公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 改造为居住、商业用途及新型产业用地（M0）的“三旧”改造（城市更新）项目，额定责任用地移交不足的，或经批准按控规、TOD 规划实施且实际可开发容量大于《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引》（以下简称“指引”）计算的开发容量的，按以下方式加计地价款，纳入地价款起始价：

（一）额定责任用地移交不足的，应补足未落实额定责任用

地部分的全额区片地价，即：

加计地价款=区片地价×（未落实额定责任用地面积/不含“三地”的可开发净用地面积）×（1-起始价系数）

（二）经批准按控规、TOD 规划实施且实际可开发容量大于《指引》计算的开发容量的，应补足规划增加的可开发容量部分的全额区片地价，即：

加计地价款=（实际可开发容量下的区片地价-指引计算开发容量下的区片地价）×（1-起始价系数）

实际可开发容量下的区片地价，是指按控规、TOD 规划或经批准的单元规划方案计算的区片地价。

指引计算开发容量下的区片地价，是指根据《指引》计算可开发容量且按额定责任移交用地情况下的区片地价。

（三）同时涉及上述两种情形的“三旧”改造（城市更新）项目，按照上述两种情形中的较高值计收加计地价款。

第十五条 涉及边角地、夹心地、插花地为国有建设用地且经批准出让的，按以下规则计收“三地”地价款：

“三地”地价款=单位地面地价×出让“三地”面积。

单位地面地价按本章第九条确定。

第十六条 出让单独成宗、单独供地的公共设施用地，分别按下列不同情形计收地价款起始价：

（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：

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 $\times 20\%$ 。

（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：

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

第十七条 涉及其他改造用途的，按照市场评估价确定地价款起始价。

第三章 地价款分配

第十八条 土地成交价款包括地价款起始价、溢价和集体货币补偿。地价款起始价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。

第十九条 在公开招引实施主体模式公开挂牌环节，地价款起始价应以受理公开挂牌交易方案之日作为计算时点，对区片市场评估价和容积率修正系数进行核定。竞买人针对溢价部分竞价，报名企业应依竞价规则进行加价竞价，依竞价规则确定的出价最高者确定为项目不动产要约收购阶段的实施主体。在土地出让环节，地价款起始价应以受理改造单元（项目）总体实施方案之日作为计算时点，对区片市场评估价和容积率修正系数进行更新核定。

第二十条 土地成交价款（不含“三地”地价款）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，地价起始价（不含“三地”地价款）部分市、镇街（园区）按 5:5 比例分配。报价环节溢价成交的，溢价部分市、镇街（园区）、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（园区）财政账户，由镇街（园区）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“三旧”改造（城市更新）项目所在村（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，镇街（园区）负责指导监管。

社会管理经费由财政全额供给的村（社区），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，由镇街（园区）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，成交溢价村组集体分配部分不拨付至集体经济组织。

第二十一条 “三地”地价款计提市土地统筹收入、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（园区）。

市土地统筹收入包括市级土地出让金、土地开发专用金和轨道交通建设发展专项资金。

第四章 附 则

第二十二条 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。

第二十三条 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，按土地成交价款的 20%征收；其它范围按土地成交价款的 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土地成交价款的 1%征收。

农业土地开发资金按 15 元/平方米计提。

历史文化保护资金计提规则另行制定。

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。

第二十四条 本办法由市自然资源局会同市财政局解释。本办法自 2023 年 X 月 X 日起施行，有效期至 2026 年 X 月 X 日。