

# 鹤山市“三旧”改造实施办法

(征求意见稿)

## 第一章 总则

### 第一条【编制目的】

为推进鹤山市旧城镇、旧厂房、旧村庄（以下简称“三旧”）改造工作，提升节约集约用地水平，促进高质量发展，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）、《江门市人民政府关于印发江门市市区“三旧”改造实施办法的通知》（江府〔2021〕13号）等文件规定，结合我市实际，制定本办法。

### 第二条【适用范围】

本办法所称“三旧”改造，是指对鹤山市纳入省“三旧”改造地块数据库的“三旧”用地进行再开发、复垦修复或者综合整治的活动。边角地、夹心地、插花地和其他用地经批准后可以纳入“三旧”改造项目进行整体利用。

旧城镇改造是指城镇国有土地上需改造的旧房屋区域。

旧厂房改造是指城乡建设范围内影响合理功能及布局或因产业升级需改造的旧厂区。

旧村庄是指城乡建设范围内需改造的旧村居（宅基地）区域。

“三旧”改造包括全面改造、微改造、混合改造三种类型。

### 第三条【组织协调】

市政府建立“三旧”改造工作部门联席会议制度，协调市有关部门解决工作推进过程中遇到的问题，日常工作由市自然资源

局承担。

市发展改革、工业和信息化、财政、生态环境、住房城乡建设、文化广电旅游体育、交通运输、农业农村、城市管理、税务等部门在各自职责范围内负责做好“三旧”改造相关工作。

#### **第四条【规划编制】**

市自然资源局可根据需要，以国土空间总体规划为基础组织编制“三旧”改造专项规划，经市政府批准后实施。

市自然资源局或属地镇（街）可会同意向改造主体根据国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和地段控制性详细规划为依据，编制“三旧”改造单元规划。

#### **第五条【方案编制】**

市自然资源局牵头属地镇（街）、市有关单位、改造主体组织编制“三旧”项目改造方案，包括改造地块基本情况、改造意愿及补偿安置情况、拟定改造主体及拟改造情况、需办理的规划及用地手续、资金筹措、开发时序、实施监管等内容，报市政府批准后用于“三旧”改造项目用地审批。

具体流程为改造主体提出改造申请，属地镇（街）加盖相关意见后提交市自然资源局，市自然资源局组织改造主体和相关单位编制改造方案，按要求履行征求公众意见及部门意见后，按程序报市政府批准。

#### **第六条【地价确定】**

“三旧”改造项目地价应以市场评估价为基础，综合考虑改造主体承担的改造成本后，按照程序确定政府应收地价后报市政府批准。

#### **第七条【实施监管】**

“三旧”改造方案经批准后，属地镇政府（街道办）应与改造主体需就建设模式、开发时序、公建配套、环保要求、历史文化资源及其环境保护、拆迁补偿安置方案等签订项目建设监管协议，并会同相关部门共同实施监管。

## 第二章 项目开展

### 第八条【旧城镇改造政策】

旧城镇改造采取协议出让或公开出让方式实施改造的，市财政部门将旧城镇改造项目土地出让价款的 84% 拨付给原土地权利人或单一归宗改造主体作为补偿。

### 第九条【旧厂房改造政策】

（一）旧厂房通过挂账收储后公开出让改造为含住宅用途的，市财政部门按以下标准拨付给原权利人作为地上建构物补偿：容积率 2.0 以下（含）部分，拨付比例为 60%；容积率 2.0 至 2.5（含）部分，拨付比例为 40%；容积率 2.5 以上部分，拨付比例为 10%。因政府限价竞配建的建筑面积，按上述拨付分配比例以实物方式补偿给原土地权利人或单一归宗改造主体。

（二）旧厂房自行改造为含住宅用途的，按调整前后土地用途的市场评估价格差价全额补缴土地出让价款后，市财政部门按补缴的土地出让价款的 30% 拨付给原土地权利人或单一归宗改造主体，作为地上建构物补偿。

（三）旧厂房通过挂账收储后公开出让改造为商业、旅游、娱乐等商服用用途的，市财政部门土地出让价款的 35% 拨付给原土地使用权人，作为地上建构物补偿。

（四）旧厂房自行改造为商业、旅游、娱乐等商服用用途的，

按调整前后土地用途的市场评估价格差价全额补缴土地出让价款后，市财政部门按补缴的土地出让价款的 50% 拨付给原土地权利人或单一归宗改造主体，作为地上建构筑物补偿。

（五）旧厂房改造为教育、科技、医卫慈善、文化、体育用途的，需按改造后用途重新核缴土地价款。

（六）旧厂房保留工业用途提高容积率但不延长使用年限的，不需增缴土地价款。原属划拨性质的旧厂房改造，应按规定计算或补缴出让土地价款。

（七）集体工业用地转为国有工业用地出让的，市财政部门将不低于 95% 的土地出让价款拨付给原集体土地所有权人作为补偿。

（八）旧厂房改为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的，要将不低于改造面积 15% 的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建设，该部分用地不需补缴土地出让金，也不参与土地出让收入分配补偿。允许灵活采用“交地”“交钱”等方式具体落实。

采用“交钱”方式的按照改造后用途土地市场价格全额计收土地出让金。

### **第十条【旧村庄改造政策】**

除政府主导实施的旧村庄改造项目外，旧村庄改造项目采取协议出让或交由政府处置公开出让方式实施改造的，市财政部门按土地出让价款 95% 拨付给原集体土地所有权人作为补偿。

## **第三章 涉税管理**

### **第十一条【税收政策】**

“三旧”改造项目涉税按照《广东省“三旧”改造税收指引》的规定办理。

#### **第四章 附则**

##### **第十二条【其他规定】**

本办法所称土地（出让）价款为土地出让合同所确定具体金额，不包括滞纳金、违约金、利息等。

本办法所称工业用地（用途）包含仓储用地（用途）。

“三旧”改造标图入库和完善用地手续涉及的有关程序按照省、市有关规定办理。

纳入国家低效用地再开发试点范围内的改造项目在不违反相关政策规定的前提下，可参照本办法开展。

##### **第十三条【施行日期】**

本办法自 2025 年 X 月 X 日起施行，有效期 5 年（如遇到上级有关政策调整，则按上级新的政策执行）。