

主动公开

SSFG2020002

# 佛山市三水区人民政府办公室文件

三府办〔2020〕5号

## 佛山市三水区人民政府办公室关于印发佛山市三水区旧厂房改造实施试行办法的通知

各镇政府（街道办事处），区政府各单位：

《佛山市三水区旧厂房改造实施试行办法》业经十六届 73 次区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区自然资源分局反映，联系电话：87712682。

佛山市三水区人民政府办公室  
2020年5月9日



# 佛山市三水区旧厂房改造实施试行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为贯彻落实区委、区政府“城市三水”的发展战略部署，进一步推进和规范旧厂房改造，优化产业结构，根据《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3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）、《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见》（佛府办〔2018〕27号）、《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）等有关精神，结合我区实际，制定本试行办法。

**第二条** 本区行政区域范围内的旧厂房用地（含工矿用地、仓储用地等），同时满足以下条件的，可以实施改造，并可享受有关改造优惠政策：

（一）符合“三旧”改造标图建库条件，已纳入“三旧”改造年度实施计划、《佛山市三水区“三旧”改造专项规划（2019—2025年）》。

（二）符合最新土地利用总体规划、城市总体规划、控制性详细规划（或单元规划、地块开发细则，以下简称“控规”）等规

划成果。

（三）土地权属清晰，无争议。可为合法取得国有建设用地使用权或集体建设用地使用权的旧厂房用地；符合《确定土地所有权和使用权的若干规定》确权登记的历史国有旧厂房土地；或已取得合法集体建设用地使用权的旧厂房用地；或可按照上级“三旧”政策完善历史用地手续的旧厂房用地等。

**第三条** 旧厂房改造类型包括拆除重建、局部加建、综合整治、功能改变、历史文化保护、生态修复等。改造方式包括政府主导和自行改造。政府主导和自行改造方式中的实施方案制定、拆迁安置等前期土地整理工作均可公开引入前期投资人实施。

（一）拆除重建是指改造范围内标图建库图斑 70%以上的上盖物纳入拆除范围(按建筑基底面积计算),按规划用途予以重建。

（二）局部加建是指保留改造地块范围的部分或全部原有建筑物且不改变土地使用功能及使用期限，在改造地块的空余土地或在拆除不保留建筑空出的土地上进行加建、改建，完善土地整体功能。

（三）综合整治是指在不改变建筑主体结构和使用功能的前提下，改善市政基础设施和公共服务设施、沿街立面，整治环境或对既有建筑进行节能改造等。

（四）功能改变是指在保留建筑物的原主体结构前提下，按照相关规划改变部分或全部建筑物使用功能。

（五）历史文化保护是指对具有历史文化价值的旧厂房用地

进行修缮、保护、活化。在坚持保护优先的前提下进行适度合理利用。

（六）生态修复是指对旧厂房用地进行整治、拆旧、复垦，恢复生态景观用途、水利设施用途或作为农用地使用等，包括城乡建设用地增减挂钩拆旧区、生态控制线内建设用地退出、江河湖泊退缩线内的现状建筑物拆除，建成区范围内改造为公园、开放绿地等。

拆除重建、局部加建项目所涉的产业用地按《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》（粤自然资规字〔2019〕3号）规定，容积率在1.6（含）以上、二层以上且带工业电梯的高标准厂房和工业大厦可按幢、层等固定界限为基本单元分割转让，以层为基本单元分割转让时每层面积不得低于300平方米（含300平方米）。拆除重建项目所涉的产业用地按《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见》（佛府办〔2018〕27号）规定，符合相关要求和投资条件的，可建设多层厂房并进行产权分割发售。

**第四条** 优化标图建库审查要求。实地在2009年12月31日前已建设使用且符合上盖物占地比例要求，但第二次全国土地调查或最新的土地利用现状图确定为非建设用地，不涉及复垦且确需改造建设的，落实建设用地规模后可纳入标图建库范围。实地在2009年12月31日前已建设使用但未变更，已纳入标图建库范围的，可按建设用地办理“三旧”用地手续，不需安排新增建设用地指标。

同一改造主体将相邻多宗地整体入库的，可以整体核算上盖物占地比例，但不得包含已认定为闲置土地的地块。“相邻多宗地”是指除了上盖物条件不满足以外，其他条件均满足标图建库条例的相邻地块。宗地之间以道路、河流隔开的，且中间再未间隔其他地块的，属相邻多宗地。

上盖物占地比例未达到 30%，但符合相关规划条件或行业用地标准规定的下限，或规划条件只设置了上限，原权利人依法获得规划和建设许可的，或地块整体改造后用于建设教育、医疗、养老、体育等公益性项目的，可纳入标图建库范围。

**第五条** 改造项目涉及控规未覆盖的区域，可编制城市更新单元规划，参照控规审批程序批准后，作为控规实施。涉及控规调整的，可参照控规修改程序批准城市更新单元规划，覆盖原控规。在符合城市更新政策的前提下，能按法定控规实施的可不再另行编制城市更新单元规划，须对更新项目的目标定位、改造模式、公共配套、利益平衡及分期实施等方面内容作出专题说明。已批城市更新单元规划的修改，应参照控规修改的程序进行，报原城市更新单元规划审批机构审批。

**第六条** 优化建设用地规模调节机制。确需实施“三旧”改造，但因不符合土地利用总体规划而无法纳入“三旧”改造标图建库范围的，可按程序和权限修改土地利用总体规划，落实建设用地规模后纳入标图建库范围。涉及城市总体规划限建区的，可按程序一并调整。国土空间规划编制完成后，可按照国土空间规

划管理要求进行衔接或调整。

不符合土地利用总体规划的，可根据《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》（粤府函〔2019〕353号）关于过渡期内现有空间规划一致性处理的规定，通过有条件建设区使用的方式调整建设用地布局，落实规模后标图入库；土地利用总体规划已经调整并落实了建设用地规模，但在城市总体规划中位于限建区的，在不突破生态红线、永久基本农田保护红线和相关规划确定的禁止建设区和强制性内容的前提下，可通过对建设项目所在地块编制或调整控规、编制城市更新单元规划，明确规划管理要求，在编制国土空间规划时按“一张图”要求做一致性处理。

**第七条** 支持集体和国有建设用地混合改造。对于纳入改造范围、位置相邻的集体建设用地与国有建设用地，可一并打包进入土地市场，通过公开交易或协议方式确定使用权人，实行统一规划、统一改造、统一运营。实施集体和国有建设用地混合改造时，国有的建设用地占比原则上不得高于40%。

**第八条** 支持土地置换后连片改造。在符合规划、权属清晰、双方自愿、价值相当的前提下，允许“三旧”用地之间或“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间位置互换。土地置换应当按照转移登记办理。“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间位置互换后，被置换的地块可直接适用“三旧”改造优惠政策，不需再纳入“三旧”改造标图建库范围，原“三旧”用地不得再享受“三

旧”改造优惠政策。以拆除重建方式实施的“三旧”改造项目，可将标图建库范围内的“三旧”用地先进行复垦，复垦产生的建设用地规模和指标可用于本项目范围内的非建设用地，办理转用手续后一并实施改造，也可有偿转让给其他“三旧”改造项目使用。

## 第二章 申请程序

**第九条** 改造方式包括政府主导和自行改造，可根据实际需求选择其中一种方式实施。自行改造中，若改造项目范围内存在多个权利主体的，所有权利主体可通过资产作价入股成立（加入）公司、或与同一主体签订搬迁补偿安置协议、或资产被同一主体收购的方式，将多个权利主体的相关权益转移到单一主体，承担改造实施工作。

**第十条** 政府主导。

（一）镇政府（街道办事处）或其他有权实施改造的政府机构（部门）为改造主体，完成实施方案制定、征拆补偿安置、土地收储、公益性用地落实、公开出让、改造实施等工作。

（二）实施方案制定。

1. 实施方案以“三旧”改造标图建库、“三旧”改造专项规划、“三旧”改造年度实施计划、权利主体改造意愿等数据为基础，根据控规等成果编制。实施方案应包括项目现状调查成果、改造范围、用地界址、规划及土地利用现状、改造意愿、补偿安置、社会稳定风险评估、用地整合、需办理的用地报批手续、改造成

本、资金筹措及平衡、土地供应方式、开发时序、公益性用地落实、历史文化遗产保护等具体内容，至少应由现状描述、拆迁补偿方案、安置方案、建设方案、公益性用地落实方案等五部分组成。

2. 镇政府(街道办事处)或其他有权实施改造的政府机构(部门)委托有资质的勘测机构出具土地勘测定界技术报告和房屋调查成果报告。被委托的勘测机构对其所提供数据的合法性和准确性负责，镇政府(街道办事处)或其他有权实施改造的政府机构(部门)对被委托的勘测机构所提供的数据进行审查。经审查后的数据将作为实施方案的编制依据。

### 3. 实施方案编制、审批。

(1) 镇政府(街道办事处)或其他有权实施改造的政府机构(部门)征询改造权利人改造意愿，制定实施方案。

(2) 实施方案经镇政府(街道办事处)或其他有权实施改造的政府机构(部门)初审同意后报区自然资源分局审查，区自然资源分局征求相关部门意见、公示无异议后报区政府审批。若涉及完善用地手续的，实施方案经区政府审核同意后连同用地手续一并报市政府审批。实施方案批准后，应在政府网站和项目所在地公示告知。

### 4. 用地手续完善。

用地行为发生在1987年1月1日至2009年12月31日期间、没有合法用地手续但已使用的建设用地，符合旧厂房改造条件且已按规定编制实施方案的，可按照土地现状申请完善相关用地手



续。完善用地手续按用地面积 10 元/平方米的标准进行处罚。用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之前的，由市、县人民政府土地行政主管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《确定土地所有权和使用权的若干规定》进行确权后，办理确权登记发证手续。用地行为在 2009 年 12 月 31 日之后发生的不能按上述方式完善用地手续。边角地、夹心地、插花地按《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3 号）的意见办理。

其中，拆除重建类项目在用地报批材料经佛山市建设用地审批（审核）联席会议通过后三个月内，改造主体拆除了 50% 以上的承诺拆迁量（按 2009 年影像图上盖物的正投影面积计算），或因组织生产等原因确实难以完成的进行专题说明后，可申请用地批准文件。

### （三）改造实施。

#### 1. 土地征收：采取直接征收或挂账收储的方式落实。

（1）直接征收：以直接征收方式实施改造的项目，按相关规定办理土地征收工作。

（2）挂账收储：征收时不明确征收补偿金额，先签订征收补偿协议，在土地收回并公开出让后，按本试行办法第十六条予以补偿。

#### 2. 签订征收补偿协议。

镇政府（街道办事处）或其他有权实施改造的政府机构（部门）与权利人签订征收补偿安置协议。

### 3. 关于公益性用地落实。

按城市总体规划、“三旧”改造专项规划、控规等规划的要求，落实需用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设的公益性用地（含红线退缩用地，以下简称公益性用地），其中拆除重建项目原则上应提供不低于项目总用地面积 15%（“工改工”项目除外）。

通过现状工业改造为经营性开发项目（不含工业提升项目），且控规编制单元范围内人均公园绿地指标未达到《佛山市国土资源和城乡规划局关于在控规编制中严格执行公园绿地控制标准的通知》要求的，公益性项目的用地比例不得低于 25%，绿地率不得低于 30%。其中，控规或单元规划要求公益性用地比例低于 25% 的项目，应按控规或城市更新单元规划落实公益性用地且比例不得低于 20%，同时，应统筹于项目竣工前在项目所在镇（街道）范围内的其他经营性城市更新项目中落实差额公益性用地。

### 4. 土地出让。

在完善用地手续、完成拆迁安置补偿、前期土地整理后，通过公开出让的方式出让土地，未完成项目整体开发之前，竞得人不得通过股权转让等任何形式转让项目（司法拍卖除外）。

## 第十一条 自行改造。

（一）改造主体为权利人、农村集体经济组织或由其成立的

全资子公司或农村集体经济组织与公开选择的市场主体成立的合作公司、或同一项目原多个权利主体通过权益转移形成的单一主体。改造主体负责实施方案制定、前期土地整理、公益性用地移交、土地出让、改造实施等工作。

## （二）实施方案制定。

1. 实施方案以“三旧”改造标图建库、“三旧”改造专项规划、“三旧”改造年度实施计划、权利人改造意愿等数据为基础，根据控规等成果编制。实施方案应包括项目现状调查成果、改造范围、用地界址、规划及土地利用现状、改造意愿、补偿安置、社会稳定风险评估、用地整合、需办理的用地报批手续、改造成本、资金筹措及平衡、土地供应方式、开发时序、公益性用地移交、历史文化遗产保护等具体内容，至少应由现状描述、拆迁补偿方案、安置方案、建设方案、公益性用地移交方案等五部分组成。

2. 改造主体或镇政府（街道办事处）委托有资质的勘测机构出具土地勘测定界技术报告和房屋调查成果报告。被委托的勘测机构对其所提供数据的合法性和准确性负责，改造主体和镇政府（街道办事处）对被委托的勘测机构所提供的数据进行审查。经审查后的数据将作为实施方案的编制依据。

3. 改造主体确定和实施方案编制、审批。

（1）权利人按一定程序确定单一的改造主体。

（2）改造主体制定实施方案，权利人同意后报镇政府（街道办事处）初审，后报区自然资源分局审查，区自然资源分局征

求相关部门意见、公示无异议后报区政府审批。若涉及完善用地手续的，实施方案经区政府审核同意后连同用地手续一并报市政府审批。实施方案批复后，应在区政府网站和项目所在地公示告知。

#### 4. 用地手续完善。

用地行为发生在1987年1月1日至2009年12月31日期间、没有合法用地手续但已使用的建设用地，符合旧厂房改造条件且已按规定编制实施方案的，可按照土地现状申请完善相关用地手续。完善用地手续按用地面积10元/平方米的标准进行处罚。用地行为发生在1987年1月1日之前的，由市、县人民政府土地行政主管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《确定土地所有权和使用权的若干规定》进行确权后，办理确权登记发证手续。用地行为在2009年12月31日之后发生的不能按上述方式完善用地手续。边角地、夹心地、插花地按《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）的意见办理。

其中，拆除重建类项目在用地报批材料经佛山市建设用地审批（审核）联席会议通过后三个月内，改造主体拆除了50%以上的承诺拆迁量（按2009年影像图上盖物的正投影面积计算），或因组织生产等原因确实难以完成的进行专题说明后，可申请用地批准文件。

#### （三）改造实施。

1. 若涉及土地出让的，可按实施方案完成前期土地整理后，协议出让给改造主体，由改造主体按经批复的实施方案开发建设。其中，实施方案、协议出让方案须经镇政府（街道办事处）初审同意报区自然资源审核后报区政府审批。若不涉及前期土地整理和出让的，改造主体按经批复的实施方案和有关规定完成改造建设。未完成项目整体开发之前，改造主体或受让人不得通过股权转让等任何形式转让项目（“工改工”项目和司法拍卖除外）。

## 2. 关于公益性用地移交。

（1）按城市总体规划、“三旧”改造专项规划、控规等规划的要求，将公益性用地无偿移交政府，其中拆除重建项目原则上应提供不低于项目总用地面积 15%（“工改工”项目除外）。

通过现状工业改造为经营性开发项目（不含工业提升项目），且控规编制单元范围内人均公园绿地指标未达到《佛山市国土资源和城乡规划局关于在控规编制中严格执行公园绿地控制标准的通知》要求的，公益性项目的用地比例不得低于 25%，绿地率不得低于 30%。其中，控规或单元规划要求公益性用地比例低于 25% 的项目，应按控规或城市更新单元规划落实公益性用地且比例不得低于 20%，同时，应统筹于项目竣工前在项目所在镇（街道）范围内的其他经营性城市更新项目中落实差额公益性用地。

（2）涉及公益性用地移交的，改造主体在签订土地出让合同（或监管协议）前完成移交工作，并负责对移交范围内应拆除的原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除。未按规定移交的，

不予办理供地手续。若实施方案涉及将城市基础设施、公共服务或其他公益性项目建成后无偿移交政府的，应在签订土地出让合同时明确优先完成公益性项目建设并无偿移交政府。

（3）移交的公益性用地应为国有建设用地，移交人不需为移交的公益性用地补缴土地出让金。若移交的公益性用地原为集体用地，需先办理集转国手续后移交。

（4）对于拆除重建类项目改造地块所在的控规（或单元规划、地块开发细则、“三旧”改造专项规划）未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可经公益性用地用途评估后，补缴与应移交用地等价的土地价款；或通过无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建筑面积，根据其占项目总计容建筑面积的比例折抵应移交的用地面积。

（5）对于非拆除重建类项目未能按地块所在的控规（或单元规划、地块开发细则、“三旧”改造专项规划）要求无偿移交公益性用地的，可经公益性用地用途评估后，补缴与应移交用地等价的土地价款；或通过无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建筑面积，根据其占项目总建筑面积的比例折抵应移交的用地面积。

（6）在保障政府收益不受损的前提下，允许收取公益性用地代替收缴土地价款，具体地价计收标准及形式另行制定。

### 第三章 引入前期投资人的相关规定

#### 第十二条 前期投资人。

（一）前期投资人是指在推进改造项目中，由改造主体通过公开招标的方式选定并为之签订投资合同确定合作关系，在项目前期土地整理过程中投入资金，进行土地整合、建筑物拆迁、土地通平、协助办理用地手续等土地整理工作，并按合同约定享受权利和承担义务、获得投资回报的投资主体。

（二）前期投资人的投资回报。前期投资人的投资回报按投资合同中约定的执行，不得与土地出让成交价挂钩。

（三）前期投资人的引入流程。

#### 1. 政府主导方式。

（1）镇政府（街道办事处）或其他有权实施改造的政府机构（部门）通过公开方式选定有资质的评估机构，对改造地块所需的前期投资成本等内容进行评估，初步拟定土地整理方案，明确前期投资合作的具体内容、期限、违约责任等，评估土地整理所需的前期投资和完成土地整理后的收益。上述重要信息需充分披露，合作内容不得超过法律法规及相关规范性文件的规定。

（2）利用三水公共资源交易平台通过公开招标的方式选定前期投资人。

（3）镇政府（街道办事处）或其他有权实施改造的政府机构（部门）与前期投资人签订投资合同，投资合同应明确前期投

资合作具体内容、期限、土地前期整理成本、土地整理关键时间节点、前期投资人回报、违约责任等。

## 2. 集体厂房自行改造方式。

(1) 改造主体公开选定有资质的评估机构，对改造地块所需的前期投资成本等内容进行评估，初步拟定土地整理方案，明确前期投资合作的具体内容、期限、违约责任等，评估土地整理所需的前期投资和完成土地整理后的收益。上述重要信息需充分披露，合作内容不得超过法律法规及相关规范性文件的规定。

(2) 改造主体在三水农村公共资源交易平台通过公开招标的方式选定前期投资人，中标结果需报区自然资源分局备案。

(3) 改造主体与前期投资人签订投资合同，投资合同应明确前期投资合作具体内容、期限、土地前期整理成本、土地整理关键时间节点、前期投资人回报、违约责任等。

(4) 前期投资人的选定须公开、公平、公正，不得设置影响公平性竞争的限制性及排他性条件。

(5) 被选定的前期投资人不得通过股权转让等任何形式转移项目的前期土地整理工作。

(6) 前期投资人按《土地前期整理方案》及投资合同约定完成项目前期土地整理相关工作的，镇政府（街道办事处）或其他有权实施改造的政府机构（部门）或村集体应按《土地前期整理方案》及投资合同约定向前期投资人兑现投资回报。



(七) 前期投资人在项目推进过程中因故退出，应按双方约定执行，并按规定程序重新选定前期投资人。

## 第四章 改造优惠措施、土地出让金相关规定

**第十三条** 旧厂房改造项目经区政府确认属同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担拆迁改造工作的，属于政府征收（收回）房产、土地并出让的行为，按相关税收政策办理。其他税收可按相关规定申请减免，按相关税收政策执行。

**第十四条** 财政扶持（仅适用于自行改造项目）。

(一) 对连片工业园区改造项目内土地权属为村居集体经济组织的，面积达到 20 亩以上，由村居集体经济组织自行改造、或经政府收储后实施改造的，在表决通过并完成项目用地范围的土地整理后，按每亩土地扶持 5000 元的标准作为工作经费，对村居集体经济组织给予扶持，最高扶持资金不超过 100 万元。

(二) “工改工”项目中的拆除重建类、局部加建类，用地面积达到 20 亩以上，在项目竣工验收后，容积率达到 2.0 及以上的，以项目竣工验收建筑面积对土地使用权人按 10 元/平方米进行扶持，最高扶持不超过 100 万元。

(三) 项目改造后整体用于历史文化保护、公共设施、生态建设、公益性项目的，以项目用地面积对土地使用权人按 20 元/平方米进行扶持，最高扶持不超过 100 万元。

(四) 改造后的土地复垦为农用地的，通过相关验收后，如

改造为耕地的按 6 万元/亩、其他类型按 2 万元/亩的标准给予集体经济组织一次性扶持。验收后的耕地指标归所属镇（街道）使用。

（五）上述财政扶持费用的负担比例按照财政体制区、镇（街道）的土地出让金分配比例执行。

### **第十五条** 对财政扶持资金管理的规定。

（一）若项目分期开发且符合相应扶持条件的，可按分期验收兑现财政扶持资金。

（二）在本试行办法出台前已批准的旧厂房改造项目，不享受上述财政扶持。

### **第十六条** 土地出让金计收。

（一）旧厂房改造项目需完善用地手续且涉及补办出让的，在完善用地手续后按原用途补办出让手续。补办出让涉及的土地出让价款经地价评估、集体决策和公示程序后，按市场价缴交或补缴。

（二）手续完善后或手续完善项目的补偿或土地出让金计收：

#### 1. “工改工”类。

（1）旧厂房改造项目在符合规划、不改变土地用途、不延长土地使用年限情形下，不计收地价款。

（2）旧厂房改造项目可申请延长土地使用年限，有关规程、土地出让金计收等按《佛山市人民政府关于印发佛山市国有建设用地使用权价格及租金计收标准的通知》（佛府〔2018〕23 号）执行。

(3) 在保障政府收益不受损的前提下，允许收取公益性用地代替收缴土地价款，具体地价计收标准及形式另行制定。

(4) 加大对一定规模以上的改造项目的扶持。若改造项目面积在 200 亩（含）至 300 亩的，“挂账收储”公开出让类补偿原权属人标准提高 2%，协议出让类出让金计收比例下调 2%；面积在 300 亩（含）至 400 亩的，相应比例调整至 3%；面积在 400 亩（含）至 500 亩的，相应比例调整至 4%；面积在 500 亩及以上的，相应比例调整至 5%。

2. “工改商”类（“商服用地”指以商服用途为主导功能的用地）。

(1) “挂账收储”公开出让类按以下标准补偿：

旧厂房改造项目规划容积率 3.0（含）以下部分，按公开市场成交价的 60%补偿；规划容积率 3.0 以上部分，按 30%补偿。

(2) 协议出让类的地价计收标准：

旧厂房改造项目规划容积率 3.0（含）以下部分，按土地市场价格<sup>[1]</sup>的 40%计收；规划容积率 3.0 以上部分，按土地市场价格的 70%计收。

(3) 在保障政府收益不受损的前提下，允许收取公益性用地代替收缴土地价款，具体地价计收标准及形式另行制定。

(4) 加大对一定规模以上的改造项目的扶持。若改造项目

---

[1] 土地市场价格是某用途土地在市场上一般、平均水平价格，是土地受让方为取得土地使用权而支付的所有费用，包括土地出让金、其他形式的现金和实物补偿折价、其它补偿等。本试行办法中规定的土地市场价格按照《佛山市人民政府关于印发佛山市国有建设用地使用权价格及租金计收标准的通知》（佛府〔2018〕23号）执行。

面积在 200 亩（含）至 300 亩的，“挂账收储”公开出让类补偿原权属人标准提高 2%，协议出让类出让金计收比例下调 2%；面积在 300 亩（含）至 400 亩的，相应比例调整至 3%；面积在 400 亩（含）至 500 亩的，相应比例调整至 4%；面积在 500 亩及以上的，相应比例调整至 5%。

3. “工改居”类（“居住用地”指以住宅为主导功能的用地）。

（1）“挂账收储”公开出让类按以下标准补偿：

旧厂房改造项目规划容积率 2.5（含）以下部分，按公开市场成交价的 50%补偿；规划容积率 2.5 以上部分，按公开市场成交价的 5%补偿。

（2）协议出让类的地价计收标准：

旧厂房改造项目规划容积率 2.5（含）以下部分，按土地市场价格的 50%计收；规划容积率 2.5 以上部分，按土地市场价格的 95%计收。

（3）在保障政府收益不受损的前提下，允许收取公益性用地代替收缴土地价款，具体地价计收标准及形式另行制定。

（三）区、镇（街道）的土地出让金分配按现行财政体制执行。

## 第五章 管理监督

**第十七条** 司法保障。

旧厂房改造项目多数原权利主体同意改造，少数原权利主体不同意改造的，按照《中华人民共和国土地管理法》及其实施条

例、《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定处理；法律法规没有规定的，可积极探索政府裁决。对由市场主体实施且实施方案已经批准的拆除重建类改造项目，特别是原有建筑物存在不符合安全生产、城乡规划、生态环保、建筑结构安全、消防安全要求或妨害公共卫生、社会治安、公共安全、公共交通等情况，原权利主体对搬迁补偿安置协议不能达成一致意见，符合以下分类情形的，原权利主体或经批准的改造主体均可向项目区政府申请裁决搬迁补偿安置协议的合理性，并要求限期搬迁。

（一）土地或地上建筑物为多个权利主体按份共有的，占份额不少于三分之二的按份共有人已签订搬迁补偿安置协议。

（二）建筑物区分所有权的，专有部分占建筑物总面积不少于三分之二且占总人数不少于三分之二的权利主体已签订搬迁补偿安置协议。

（三）拆除范围内用地包含多个地块的，符合上述规定的地块总用地面积应当不少于拆除范围用地面积的 80%。

对区政府裁决不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。当事人在法定期限内不申请行政复议或提起行政诉讼且不履行裁决的，由作出裁决的人民政府申请人民法院强制执行。区政府进行裁决前，应当先进行调解。

## **第十八条 项目管理。**

（一）经批准的改造项目涉及实施方案及用地批文、土地供应结果、实施监管协议、改造实施情况等，在相关法律文书或证

明文件作出之日起3个工作日内报区自然资源分局备案。区自然资源分局在文件作出之日起5个工作日内通过省“三旧”改造项目监管系统进行备案。

(二) 建立改造项目协议监管和多部门联合监管机制。对于产业类改造项目，可将产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率和节能环保、股权变更约束等要求纳入项目监管协议。对于改造主体不依规依约实施改造的，区政府应责令改造主体限期整改，拒不整改的可由原批准单位撤销对实施方案的批复，并将企业失信行为纳入信用记录向社会公布，依法限制改造主体参与其他“三旧”改造项目。其中自行改造项目项目均需在实施方案正式获批之日起的三个月内，由镇政府（街道办事处）或其他有权实施改造的政府机构（部门）与改造主体签订《“三旧”改造项目实施监管协议》。

(三) 对发现借“三旧”改造政策完善历史用地手续但不实施改造的，报相关职能部门和区监察部门处理。

### **第十九条 建立政府补位机制。**

对于自行改造的拆除重建类改造项目，改造主体已征得第十七条规定比例的原权利主体同意，但项目仍难以推进，在政府规定的期限内无法与所有原权利主体达成搬迁补偿协议的，该改造主体可申请将项目转为由政府主导的方式推进。镇政府（街道办事处）或其他有权实施改造的政府机构（部门）可在现有工作基础上继续推进土地、房产征收（收回）工作，并对经核定的改造

主体前期投入费用予以合理补偿。

## **第二十条 建立项目退出机制。**

（一）本试行办法出台后批准的旧厂房改造项目，若项目用地需进行公开交易、补办出让，自批准之日起，两年内未办理上述手续，项目立项批复自动作废；有正当理由的经批准后可延长两年。若项目用地不需要办理上述手续的，自批准之日起，一年内未领取《建设工程施工许可证》，项目立项批复自动作废；有正当理由的经批准后可延长两年。项目批复作废后，取消享受“三旧”改造优惠政策资格。项目重新启动时，需再次办理单元计划审批或项目认定审批等手续。

（二）本试行办法出台前批准的旧厂房改造项目，若项目用地需进行公开交易、补办出让手续的，自本试行办法施行之日起，两年内未办理上述手续，项目立项批复自动作废；若项目用地不需要办理上述手续的，自本试行办法施行之日起，一年内未领取《建设工程施工许可证》，项目立项批复自动作废。项目批复作废后，取消享受“三旧”改造优惠政策资格。项目重新启动时，需再次办理单元计划审批或项目认定审批等手续。连片改造项目时限经批准可延长两年。

## **第二十一条 处罚考核。**

（一）对未能按时按要求改造建设、经整改后仍不符合要求或拒不改造的，政府有关部门可按以下方式对改造单位进行处理：

1. 按土地出让合同约定或划拨决定书规定向土地使用权人

收取违约金；

2. 改造单位不能享受“三旧”改造相关优惠政策，向改造单位追回已享受的各项优惠扶持资金；

3. 对拆除重建或新建部分构成闲置土地的，按照《闲置土地处置办法》处理；

4. 依法收回土地使用权及地上附着物；

5. 根据职责管理权限作出相应的处理。

（二）对各镇（街道）的“三旧”改造工作采用日常检查与年度考核相结合的方式考核。考核结果作为土地利用计划指标计划分配及其他相关奖惩措施的依据。

## 第六章 附 则

**第二十二条** 我区已出台文件与本试行办法不一致的，按本试行办法执行。

**第二十三条** 本试行办法自 2020 年 6 月 8 日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

---

抄送：区委各部、委、办，区纪委监委，区人大办，区政协办，区武装部，  
区法院，区检察院。

---

佛山市三水区人民政府办公室文电法规股

2020 年 5 月 9 日印发

---