

佛山市自然资源局三水分局

主动公开

关于《三水区“三旧”改造项目若干操作指引》的政策解读

一、制定背景

近年佛山市提出了构建市区“三旧”改造政策体系，按“市级搭政策体系、区级定操作细则和工作指引”的工作原则，各区需结合区内实际情况进一步制定具体操作指引。为衔接并有效落实佛山市上述工作要求，在佛山市“三旧”改造政策框架下，依据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第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）、《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）、《佛山市城市更新局关于推动拆除重建类旧村居改造项目实施的指导意见》（佛更新〔2021〕2号）等有关规定，结合工作实际，我区就“三旧”改造过程中旧村庄补偿安置、第三方市场主体引入、协议出让、项目监管与退出、项目激励等关键环节制定了《三水区“三旧”改造项目若干操作指引》。

二、制定目的

完善区级“三旧”改造政策体系，衔接并有效落实上级有关政策精神，打通“三旧”改造政策道路的“最后一公里”。规范我区“三旧”改造补偿安置、第三方市场主体引入、项目监管退出等关键环节的开展，使“三旧”改造工作规范化有序开展。

三、制定依据

1、《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》(广东省人民政府令第 279 号);

2、《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);

3、《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);

4、《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);

5、《佛山市城市更新局关于推动拆除重建类旧村居改造项目实施的指导意见》(佛更新〔2021〕2号);

6、《佛山市城市更新局关于印发〈佛山市拆除重建类城市更新(“三旧”改造)项目全流程管理实施指引〉的通知》(佛更新通〔2021〕2号);

7、《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市城市更新单元计划管理规定的通知》(佛府办〔2020〕17号);

8、《佛山市微改造项目管理实施指引(试行)》。

四、主要内容

《三水区“三旧”改造项目若干操作指引》主要由 10 份附件组成,包括《三水区旧村庄改造拆迁补偿安置操作指引》、《三水区“三旧”改造项目前期服务机构、市场改造主体选取和实施主体资格确

认操作指引》、《三水区“三旧”改造项目引入土地前期整理人操作指引》、《三水区旧村庄改造项目协议出让操作指引》、《三水区旧厂房改造项目协议出让操作指引》、《三水区微改造项目协议出让操作指引》、《三水区“三旧”改造项目退出指引》、《三水区“三旧”改造项目政府补位机制操作指引》、《三水区支持“三旧”项目连片改造操作指引》、《三水区旧厂房改造激励措施》等。

（一）《三水区旧村庄改造拆迁补偿安置操作指引》

《三水区旧村庄改造拆迁补偿安置操作指引》共由 1 份主体文件和 4 份附件组成。其中主体文件共由五大点内容构成，分别为补偿安置原则、补偿安置方式、补偿安置类别及标准、补偿安置方案制定及整体工作流程。

明确了“先安置、后拆迁”“先村民和村集体回迁物业、后开发商融资物业”的拆迁补偿安置原则（文件第一点）；明确了被拆迁人可自由选择实物补偿（回迁安置）或货币补偿或两者相结合的方式落实补偿（文件第二点）；明确补偿安置的类别主要为地上附着物补偿、其他附随补偿及行为补偿等三大类，补偿面积可参考认定建筑面积及项目实际情况确定（文件第三点及附件 1-1、1-2）；明确了拆迁补偿安置方案应包括项目基本情况、权属情况、补偿安置标准、安置房屋拟建设和交付安排、保障措施等内容及编制要求（文件第四点及附件 1-4）；明确了旧村庄拆迁补偿安置工作主要分为摸底调查、制定拆迁补偿安置方案、实施拆迁、落实回迁安置等四个主要阶段及各阶段的具体要求（文件第五点及附件 1-5）。

（二）《三水区“三旧”改造项目前期服务机构、市场改造主体选取和实施主体资格确认操作指引》

《三水区“三旧”改造项目前期服务机构、市场改造主体选取和实施主体资格确认操作指引》共由 1 份主体文件和 5 份附件组成。其中主体文件共由两章构成，分别为前期服务机构选取和市场改造主体选取与实施主体资格确认。

明确了前期服务机构、市场改造主体和实施主体三大市场主体的定义及适用范围（文件第一章第一、二大点及第二章第一、二大点第（一）（二）小点）；明确了前期服务机构、市场改造主体和实施主体各自的选取方式（文件第一章第四大点及第二章第一、二大点第（三）小点）；明确了公开平台选取市场改造主体的具体选取流程（附件 2-1）；明确了旧村庄改造项目拆迁保证金的管理及操作指引（附件 2-2）；明确了旧城镇项目的改造流程（附件 2-5）。

（三）《三水区“三旧”改造项目引入土地前期整理人操作指引》

《三水区“三旧”改造项目引入土地前期整理人操作指引》共由 1 份主体文件和 2 份附件组成。其中主体文件共由四大点构成，分别为土地前期整理人的定义、适用范围、引入前期土地整理人的方式和收益组成。

明确了土地前期整理人的定义和适用范围（文件第一、二大点）；明确了原权利人（包括土地使用权人为村集体和土地使用权人为非村集体两类型）引入土地前期土地整理人和政府协助引入土地前期整理人两种情况的引入方式（文件第三大点）；明确了土地前期整理人的土地收益可由垫资回报与增值奖励两部组成及具体标准（文件第四大点）；明确了挂账收储公开出让项目的操作指引（附件 3-1）。

（四）《三水区旧村庄改造项目协议出让操作指引》

《三水区旧村庄改造项目协议出让操作指引》共由 1 份主体文件和 3 份附件组成。其中主体文件共由五大点构成，分别为适用范围、实施流程、材料清单、协议出让地价款计收和协议出让监管。

明确了旧村庄改造项目协议出让的 13 步操作流程（文件第二大点及附件 4-1）；明确了协议出让材料清单（文件第三大点）；明确了协议出让价款计收标准及监管措施（文件第四、五大点）。

（五）《三水区旧厂房改造项目协议出让操作指引》

《三水区旧厂房改造项目协议出让操作指引》共由 1 份主体文件和 3 份附件组成。其中主体文件共由六大点构成，分别为适用范围、项目类型、实施流程、材料清单、协议出让地价款计收和协议出让监管。

明确了旧厂房改造项目可依据土地使用权人分为土地使用权人为村集体和非村集体两类型（文件第二大点）；明确了旧厂房改造项目协议出让的 10 步操作流程（文件第三大点及附件 5-1）；明确了协议出让材料清单（文件第四大点）；明确了协议出让价款计收标准及监管措施（文件第五、六大点）。

（六）《三水区微改造项目协议出让操作指引》

《三水区微改造项目协议出让操作指引》共由 1 份主体文件构成，分为三大点，分别为适用范围、实施流程和材料清单。

明确了微改造项目协议出让的 9 步操作流程（文件第二大点）；明确了协议出让材料清单（文件第三大点）。

（七）《三水区“三旧”改造项目退出指引》

《三水区“三旧”改造项目退出指引》共由 1 份主体文件和 3

份附件组成。其中主体文件共由四大点构成，分别为主体退出、撤销实施方案批复与取消优惠政策、强制村集体暂缓改造和单元计划清理。

明确了“三旧”改造项目可能涉及的前期服务机构、市场改造主体和土地前期整理人等第三方市场主体的退出情形及要求（文件第一大点）；明确了撤销实施方案批复与取消政策优惠的情形（文件第二大点）；明确了强制村集体暂缓改造的情形（文件第三大点）；明确了单元计划清理的情形（文件第四大点）。

（八）《三水区“三旧”改造项目政府补位机制操作指引》

《三水区“三旧”改造项目政府补位机制操作指引》共由 1 份主体文件和 1 份附件组成。其中主体文件共由两章构成，分别为总则和申请政府补位操作指引。

明确了政府补位包括可项目整体转为政府主导和政府实施个别征收两种补位方式（文件第一章第二条）；明确了两种政府补位方式的适用情形（文件第一章第三、四条）；明确了政府补位的操作流程（文件第二章及附件 8-1）。

（九）《三水区支持“三旧”项目连片改造操作指引》

《三水区支持“三旧”项目连片改造操作指引》共由 1 份主体文件和 3 份附件组成。其中主体文件共由四大点构成，分别为明确连片改造的范围、促进连片用地的整合、加快连片项目的推进和强化连片项目的监管。

明确连片改造项目的定义、用地构成、标图入库比例要求等连片改造项目认定的关键标准（文件第一大点）；提出了支持土地置换、支持“三地”协议出让或转让、支持其他用地协议出让或转让、建立混合开发制度、鼓励多权利主体将权益转移到单一主体

实施改造、推进单一主体挂牌招商等连片改造鼓励政策（文件第二、三大点及附件 9-1、9-2、9-3）；建立连片改造项目监管机制（文件第四大点）。

（十）《三水区旧厂房改造激励措施》

《三水区旧厂房改造激励措施》共由 1 份主体文件和 4 份附件组成。其中主体文件共由四大点构成，分别为加强产业空间用地效率、加大旧厂房改造扶持力度、支持产业用地整合开发和鼓励发展新型产业类型。

提出了鼓励建设标准厂房、扶持企业增容、支持工业物业产权分割、创新土地前期整理融资模式、加大出让地价优惠、鼓励集体和国有建设用地混合改造、支持按规定修改土地利用总体规划、鼓励工业用地原址转型升级、引导土地用途兼容符合利用、加大新型产业项目财政扶持的旧厂房改造激励措施（文件正文及附件 10-1、10-2、10-3、10-4）。

四、需说明的问题

（一）关于认定建筑面积确认

认定建筑面积是旧村庄改造项目专有说法，分为个人住宅和集体物业两部分。其中，个人住宅部分遵循“合法全部认定、历史合理认定、违法不予认定”的原则确定；集体物业部分遵循“保障村集体长远收益不降低”的原则确定。认定建筑面积是土地出让金计收的依据，与补偿安置面积无直接等同关系。

（二）关于前期服务机构、市场改造主体和实施主体在旧村庄改造项目中的转换

旧村庄改造可于项目不同阶段按实际需求分别单独引入前期服务机构、市场改造主体和实施主体，也可通过身份转换的方

式确定市场改造主体、实施主体。其身份转换条件如下：按规定公开招选的前期服务机构在同时满足前期服务协议约定允许转为市场改造主体、如约完成前期服务、符合市场改造主体资质的情况下可申请转为市场改造主体；市场改造主体在同时满足规定时间内依法依规与 80%（含）以上土地房屋权利人签订拆迁补偿安置协议、按时按规定存足拆迁保证金的情况下可申请转为实施主体。

（三）关于土地前期整理人的增值收益

土地前期整理收益中的增值收益是指项目土地出让后，原权利人获得的总收益扣除土地前期整理成本和垫资回报收益后，与约定预估收益的差值。

（四）关于政府补位机制中的“个别征收”方式

“个别征收”方式是指由政府依法对未签约部分房屋实施“个别征收”，先由政府与原权利人签订征收补偿合同，再由政府以物业新权利人的身份与提出申请“个别征收”的项目实施主体签订拆迁补偿合同。

佛山市自然资源局三水分局

2022年5月10日

三水分局