

汕尾市“三旧”改造项目公益性用地移交办法

(征求意见稿)

第一条 根据《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》(粤府[2009]78号)、《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)、《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》(粤国土资规字[2018]3号)等文件精神,结合我市实际,制订本办法。

第二条 在旧厂房、旧城镇合作改造或由原权利人自行改造的项目中,将工业用地等土地用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地(简称“工改商”项目),应当根据城乡规划的要求,将不低于项目地块面积15%的独立用地无偿移交政府作为公益性用地。

旧厂房改造项目的“项目地块面积”是指经批准进行改造的项目总面积。

旧城镇改造项目的“项目地块面积”是指经批准进行改造的项目中,涉及变更为经营性用地的工业用地面积。

旧村庄、旧城镇(除其中工业用地以外的用地)项目按照城乡规划的要求实施改造和进行公共配套建设,不需要向政府无偿移交独立公益性用地。

第三条 公益性用地可用于城市基础设施、公共服务设施等

公益性项目的建设用地。

移交地块中红线退缩用地属于项目无偿移交的公益性用地。

原权利人对仅腾出土地作公共空间但不移交土地权属的，视为未移交。

第四条 改造项目涉及移交公益性用地的，改造主体应当在签订土地使用权出让合同之前完成公益性用地移交工作，并负责对移交范围内原有建筑物、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。

移交的公益性用地应为国有建设用地，改造主体无需为移交的公益性用地补缴土地出让金。

移交公益性用地应制定移交方案，由改造主体根据城乡规划的要求制定，经市、各县（市）三旧办初审，报市、各县（市）领导小组审核，最迟于办理协议出让手续前确定，并作为条件之一落实在用地规划条件中。

城区、红海湾经济开发区、华侨管理区辖区范围内移交方案，经市三旧办初审、审核后，报市推进三旧改造工作领导小组审批。

陆丰市、海丰县、陆河县辖区范围内移交方案，经各县（市）三旧办初审、审核后，报各县（市）领导小组审核批准并报市领导小组备案。

第五条 改造项目移交的公益性用地高于区域的控制性详

细规划或单元规划要求且高于项目地块面积 15%的，可对改造项目实行容积率奖励。

高于移交标准移交的公益性用地占地面积对应基础容积率的建筑面积为奖励建筑面积，不计入基础建筑面积内。奖励建筑面积除以项目开发建设用地面积为奖励的容积率。

前款所称的“项目开发建设用地面积”是指经批准进行改造的项目总面积扣除移交的公益性用地面积后的可建设用地面积。

第六条 项目地块无法提供有效用于公共服务设施等公益性项目建设的用地面积的，改造主体实施以下行为之一的，也可视为公益性用地移交：

（一）改造主体与政府共同委托有资质的资产评估机构按公益用地用途评估土地价值后，改造主体已按评估价格补缴应移交公益用地的土地价款。

（二）改造项目建设完成后，改造主体向政府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。移交的建筑面积计算按 15%土地市场评估价折算。

（三）改造主体在改造项目以外其他区域向政府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。移交的建筑面积计算按 15%土地市场评估价折算。

公益性用地移交方案应当在项目方案编制时予以确定。

第七条 改造项目以移交建筑面积视为完成移交公益性用地面积的，应当在签订土地出让合同及项目监管协议时明确优先完成公益性项目建设并无偿移交政府，由开发项目主体按照建设工程项目的有关规定办理手续并实施建设。

分期实施的项目，全部移交建筑面积应在项目首期落实移交。

第八条 改造项目未在 2017 年 3 月 14 日之前获得批准的，需按本办法无偿移交公益性项目用地。

第九条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。以前规定与本办法不一致的，按本办法执行。

附：公益性用地移交流程图

