

# 汕尾市“三旧”改造土地出让金计收和分配办法

(征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条** 为适应土地市场变化，完善差别化的“三旧”改造土地出让金激励政策，发挥土地出让金计收与分配对“三旧”改造的推进作用，根据《国土资源部关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》(国土资发〔2016〕147号)、《广东省人民政府关于推进“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)、《关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》(粤国资规字〔2018〕3号)等有关文件精神，制定本办法。

**第二条** 符合城乡规划、“三旧”改造专项规划，改造方案经推进“三旧”改造工作领导小组批准实施的项目，包括土地使用权人自行改造、集体经济组织自行改造以及集体经济组织与企业合作改造等类型项目，涉及国有建设用地使用权以出让方式供应需补缴土地出让金的，其改造土地出让金计收和分配，适用本办法。

前款所称“经推进三旧改造工作领导小组批准”分别指：属于城区、红海湾开发区、华侨管理区辖区内的项目，经市推进“三旧”改造工作领导小组审批；属于陆丰市、海丰县、陆河县的项

目，经各县（市）推进“三旧”改造工作领导小组审批。

**第三条** 市推进“三旧”改造工作领导小组负责市场评估价、修正系数的更新以及土地出让金计收和分配工作。

**第四条** 本办法所称改造类型，是指旧厂房改造、旧城镇改造及旧村庄改造，以土地所有权性质及证载用途为认定依据。其中，旧厂房改造是指根据《汕尾市旧厂房改造实施办法》认定的国有工矿仓储用地改造项目；旧村庄改造是指根据《汕尾市旧村庄改造实施办法》认定的集体土地改造项目；旧城镇改造是指根据《汕尾市旧村庄改造实施办法》认定的旧厂房、旧村庄改造以外的国有土地改造项目。

本办法所称证载用途，是指拟改造土地权属登记资料（国有土地使用证、房地产权证、不动产权证书等）所记载的用途。

本办法所称现状使用条件下土地使用权价格，是指改造项目在证载用途、现状容积率、开发程度、土地使用权类型、剩余土地使用权年限等条件下的土地使用权市场评估价格。

本办法所称现状容积率，是指拟改造土地现状建筑面积与拟改造土地面积的比值。现状建筑面积以权利人提供的权属登记资料（房地产权证、不动产权证书等）为准；权利人无法提供拟改造土地上盖物权属登记资料的，以专业房屋测绘机构测绘数据为准。

本办法所称商住用地，是指所出让宗地依据城市规划含有部分商服建筑面积的住宅用地。

## 第二章 土地出让金计收

**第五条** 划拨土地使用权申请协议出让的，改造后保留原土地用途，且不增加容积率的，按出让土地用途区片市场评估价的40%计收单位地面土地出让金。

**第六条** 划拨土地使用权申请协议出让的，改造后改变土地用途或增加容积率的，应当补缴的土地出让金=新规划条件下的土地评估市值-拟出让时原用途的划拨权益土地评估市值。

**第七条** 旧厂房改造项目分别按下列不同情形计收土地出让金：

(一) 改造后保留工业用途，剩余土地使用权年限不变、提高容积率的，免收土地出让金。

(二) 改造后变更为其他用途（住宅用地、商住用地、商服用地、物流用地、公共管理及公共服务用地等）的，按以下公式计收土地出让金：（新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格—现状使用条件下土地使用权价格）×40%。

**第八条** 旧城镇改造项目按以下公式计收土地出让金：（新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格—现状使用条件下土地使用权价格）×40%。

**第九条** 旧村庄改造项目按以下公式计收土地出让金：（新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格—现状使用条件下集体土地使用权价格）×5%。

**第十条** 无合法用地手续且已实际建设使用的“三旧”用地，根据当前国家、省相关政策可申请完善历史征收手续后自行改造

的，按下列不同情形计收土地出让金：

(一) 改造后保留原用途的，按原土地用途现状条件下市场评估价计收。

(二) 改造后变更土地用途或其他土地利用条件的，按以下两项金额分步计收：

1. 原用途现状条件下市场评估价；

2. 新设定土地利用条件下国有出让土地使用权市场评估价与原用途现状条件下市场评估价之差乘以对应改造类型折扣率。

**第十二条** 旧村庄用地、村(居)民住宅用地等申请征为国有建设用地后自建自用，继续保留划拨性质的，不再办理用地手续和收取土地出让金。

**第十三条** 改造范围内多宗土地剩余使用年限不同的，可以以使用年限剩余最长的期限为标准，延长其他土地使用权年限，并补缴延长使用年限的土地出让金，应当补缴的土地出让金=现时使用条件下土地市场评估价格÷现时使用条件下土地拟出让的使用年限×延长的使用年限。

**第十四条** 计收土地出让金时，以项目中可计容的土地面积、规划条件中确定的土地使用性质及容积率作为评估的依据。

### 第三章 土地出让金分配

**第十五条** 通过征收国有企业或农村集体建设用地后进行经营性开发的，在扣除收回或征收土地的补偿、安置、拆迁等费用后，可从土地出让纯收益中按 60%的比例拨付给原企业或农村集体

经济组织，依照有关规定专项用于支持企业发展或原农村集体经济组织发展。

**第十五条** 集体经济组织自行收回集体建设用地使用权、完成地上建筑物及附着物拆迁补偿并申请转为国有建设用地后，由政府收储后出让的，政府可从土地出让纯收益中按 60%的比例拨付给原农村集体经济组织。

**第十六条** 边角地、夹心地、插花地计收的土地出让金款不参与分配。

#### 第四章 附则

**第十七条** 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。

**第十八条** 本办法所称“土地出让纯收益”是指土地出让收入扣除税费、政策规定计提的各项资金以及既定的改造成本或补偿价格后剩余的部分。

**第十九条** 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。

## 附件 1

### 土地出让金计收办法一览表

序号	改造类型		计收标准
1	划拨土地转协议出让	保留原土地用途，且不增加容积率	市场评估价×40%
		改变土地用途或增加容积率	新规划条件下的土地评估市值—拟出让时原用途的划拨权益土地评估市值
2	旧厂房改造	保留工业用途（剩余土地使用权年限不变、提高容积率）	免收出让金
		变更用途（改造变更为物流、住宅、商住、商服、公共管理及公共服务等用途）	（新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格—现状使用条件下土地使用权价格）×40%
3	旧城镇改造	变更用途或其他土地利用条件	（新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格—现状使用条件下土地使用权价格）×40%
4	旧村庄改造	集体建设用地征收为国有建设用地的改造项目	（新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格—现状使用条件下集体土地使用权价格）×5%
5	无合法用地手续且已实际建设使用的“三旧”用地经批准自行改造	保留原用途	按原用途现状条件下市场评估价计收
		变更用途或其他土地利用条件	按以下两项金额之和计收： 1. 原用途现状条件下市场评估价 2. （新设定土地利用条件下国有出让土地使用权市场价格—原用途现状条件下市场评估价）×对应改造类型折扣率