

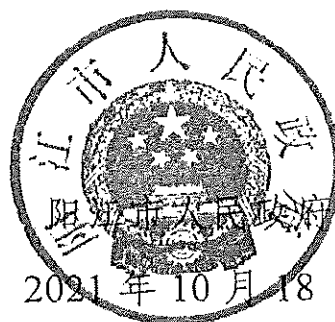
阳江市人民政府文件

阳府〔2021〕46号

阳江市人民政府关于印发阳江市深入推进 “三旧”改造工作实施细则的通知

各县（市、区）人民政府，市府直属各单位：

《阳江市深入推进“三旧”改造工作实施细则》已经市政府七届七十九次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



阳江市深入推进“三旧”改造 工作实施细则

为提升阳江市“三旧”改造水平，盘活利用各类低效建设用地，加快推动中心城区扩容提质和产业转型升级，根据《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）、《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）、《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）和《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）等相关文件的规定，结合我市“三旧”改造工作实际，制定本实施细则。

第一章 总则

第一条 “三旧”改造定义

“三旧”改造，是指对旧城镇、旧厂房、旧村庄用地上盖建（构）筑物实施拆除重建、综合整治、局部改扩建、历史建筑修缮等活动。

旧城镇改造，是指城区内旧民居片区、商业区、公共服务设

施以及少量分散的工业、仓储等用地改造。

旧厂房改造,是指因城乡规划调整不再作为工业用途的厂房用地、不符合安全生产和环保要求的厂房(厂区)用地、国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业转为鼓励类产业或以现代服务业和先进制造业为核心的现代产业等原厂房用地改造。

旧村庄改造,是指“城中村”、被城镇化工业区或物流园等产业园区大量范围占据的“园中村”以及不再适宜生活居住,村民须逐步迁出或整体搬迁形成的“空心村”等村庄改造。

第二条 “三旧”改造模式包括政府收储模式改造、通过公开交易方式确定土地使用权人改造、原土地权利人自行改造、村企合作改造和收购改造。

(一)政府收储模式改造,是指政府征收(含征收农村集体土地及收回国有土地使用权等情况)或收购储备土地并完成拆迁平整工作,通过招标、拍卖或者挂牌等公开交易方式确定土地使用权人实施改造并开发建设。

(二)通过公开交易方式确定土地使用权人改造,是指在确定开发建设条件的前提下,由政府将拆迁工作及拟改造土地的使用权一并通过招标、拍卖或者挂牌等公开交易方式确定土地使用权人实施改造并开发建设。

(三)原土地权利人自行改造,是指原土地权利人对自有的土地开展自行改造。包括拥有用地使用权的改造主体自行改造、土地权利人将其集体建设用地转为国有建设用地的改造、农村集体经济组织申请将其名下的集体建设用地转为国有建设用地并

以协议出让方式将土地使用权出让给其所属的全资公司的改造、农村集体经济组织申请将其名下的集体建设用地保留集体建设用地性质改造等方式的改造等。

（四）村企合作改造，是指农村集体经济组织申请将集体建设用地转为国有建设用地，再由农村集体经济组织通过农村集体资产交易平台公开选择市场主体合作实施改造。

（五）收购改造，是指投资主体通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式收购土地实施改造。

第三条 “三旧”改造项目办理流程

（一）改造地块纳入“三旧”改造地块数据库。

（二）改造主体编制和申报项目“三旧”改造方案。

（三）职能部门按程序审查“三旧”改造方案并报有批准权的人民政府（管委会）审批。

（四）改造主体向职能部门申请办理相关用地手续。

（五）改造主体按照“三旧”改造方案实施建设。

第二章 专项规划与年度实施计划

第四条 县（市、区）自然资源主管部门结合经济社会发展实际和产业发展需求，以国土空间总体规划为基础，组织编制“三旧”改造专项规划，报属地人民政府批准后实施。

第五条 “三旧”改造专项规划主要内容包括改造范围、改造目标、功能定位、总体用地布局和规模、用地功能布局以及土

地使用性质及其兼容性等用地功能控制要求。

第六条 “三旧”改造实行年度实施计划管理。年度实施计划包括拟改造情况、用地现状、改造类型、改造用途、实施方式、投资规模、实施时间等。县（市、区）三旧改造主管部门应结合年度“三旧”改造任务和实际情况，组织编制本辖区“三旧”改造年度实施计划，经属地人民政府批准后实施。

第七条 控制性详细规划未覆盖的“三旧”改造项目，可由县（市、区）自然资源主管部门按照确定的改造范围组织编制“三旧”改造单元规划，参照控制性详细规划审批程序批准后，作为控制性详细规划实施。

“三旧”改造项目涉及控制性详细规划调整的，可参照控制性详细规划修改程序批准“三旧”改造单元规划，覆盖原控制性详细规划。

第八条 国土空间总体规划编制完成并经依法批准后，本细则中需依据“土地利用总体规划和城乡规划”的要求均以符合国土空间总体规划为准。

第三章 改造地块数据库

第九条 “三旧”改造标图建库标准

（一）入库基本条件

1. 2009年12月31日前已建设使用。
2. 地块上盖物基底面积占入库地块面积比例达30%以上。

3. 符合土地利用总体规划。

4. 第二次全国土地调查和最新的土地利用现状变更调查认定为建设用地。

5. 布局散乱、利用不充分、用途不合理、规划确定改造的低效存量建设用地。

6. 已认定为闲置土地尚未处置的，不得申请纳入数据库；已认定为闲置土地但已处置完毕且符合上述要求的，可以申请纳入数据库。

7. 涉及违法用地的，按照粤自然资利用〔2019〕1088号文要求核查说明。

8. “三旧”改造项目用地面积原则上在5000平方米以上。符合上述要求但面积小于5000平方米的用地，有以下情况之一的，也可申请纳入数据库：一是工业用地或物流仓储用地改造后不改变土地用途的；二是小于5000平方米的用地与其相邻用地一并规划建设，且总用地面积达5000平方米以上的；三是项目用地在城市建成区范围内，被城市道路、河道、公园或已按规划建设且无改造意愿的居住小区所包围，并能单独出具规划条件。

（二）入库宗地要求

纳入“三旧”改造地块数据库的地块以宗地为基本单元，也可将相邻宗地作为整体入库。相邻宗地之间公共使用的巷道可一并纳入标图建库范围。

1. 无合法用地手续的改造项目，按行政区划界限、历史用地协议约定的用地范围，规划功能单元、道路、河流及产权边界

等因素综合确定的封闭地块等为基本单元入库。

2. 有合法用地手续的改造项目，以土地划拨决定书、土地出让合同、建设用地批准书、不动产权证（土地使用权证）等确定的宗地范围为基本单元入库。如上述材料载明面积不一致的，以土地出让合同或土地划拨决定书载明面积为准。

3. 有合法用地手续的宗地范围与规划功能单元、道路、河流及产权边界等之间有少量用地或房屋因规划需要进行改造、无法单独出具规划条件的，需将该部分用地或房屋纳入地块数据库并收购完成后实施改造。

（三）入库地块上盖物比例要求

1. 地块上盖物基底面积占入库单元地块面积比例达 30%以上。将相邻宗地整体入库的，可以整体核算上盖物基底比例，但不得包含已认定为闲置土地的地块。上盖物基底面积比例不足 30%的，但符合相关规划条件或行业用地标准规定的下限，或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。

2. 核实入库上盖物基底面积。改造地块可根据土地权属登记材料核实 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积；土地权属登记材料未载明上盖物基底面积情况或已载明上盖物基底面积未达 30%的，以 2009 年 12 月 31 日前卫星影像图为基础，结合土地调查成果和农村地籍调查成果核实上盖物基底面积。

第十条 原土地权利人自行改造项目的改造主体向县（市、区）三旧改造主管部门提出地块入库申请，县（市、区）三旧改

造主管部门开展审查、公示并填报广东省土地管理与决策支持系统（以下简称“省决策支持系统”）后上报市自然资源主管部门审查。市自然资源主管部门审查后通过省决策支持系统报送省自然资源厅核查备案。其他类型改造项目由县（市、区）三旧改造主管部门作为申请主体申报入库。

对于拟删减出库的地块，需由县（市、区）三旧改造主管部门向市自然资源主管部门举证说明拟删减原因，确有正当合理理由的，可以进行删减，但已按“三旧”政策完善用地手续，享受“三旧”改造政策优惠，或已计入往年改造成效的地块不得删减出库。

第四章 项目申报及审批

第十一条 “三旧”改造项目申报要求

（一）项目用地已纳入“三旧”改造地块数据库。

（二）项目用地在 2009 年 12 月 31 日之前已建设使用，地块上盖物基底面积占项目用地面积比例达 30%以上。

（三）项目用地符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入“三旧”改造专项规划和“三旧”改造年度实施计划。

（四）项目用地权属清晰，无争议，无设定抵押权（设有抵押权的须经抵押权人同意改造），无被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封限制土地权利的情形。无合法用地手续的，按有关规定完善用地手续。

(五)项目用地面积和其他要求满足第九条第(一)款第7项、第8项和第九条第(二)款的要求。

第十二条 “三旧”改造项目经开展土地房屋现状情况、改造意愿摸排统计以及实施改造可行性研究等前期工作后,拟实施改造用地应达到以下条件:

(一)土地或地上建(构)筑物为两个或两个以上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同意实施改造。

(二)建(构)筑物区分所有权的,专有部分占建(构)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同意实施改造。

(三)改造范围内用地包含多个地块的,符合上述规定的用地面积应当不少于改造范围用地面积的80%。

(四)属于旧村庄改造用地的,须经农村集体经济组织以及不少于三分之二的村民同意或户代表会议表决同意(会议须拍照或录像存证),形成同意决议并对决议同意事项予以公告。涉及合作改造的,应当通过农村集体资产交易平台公开选择合作主体。

第十三条 项目主体申报资料

(一)申请书。

(二)改造方案。

(三)改造项目土地权属材料。除原土地权利人自行改造的项目外,其他类型改造项目需提交改造意愿前期调查摸底情况报

告；用地涉及抵押的，需提交抵押权人出具同意改造的书面材料。

（四）改造项目用地范围红线图（国家 2000 大地坐标系，含电子文档）。

（五）改造主体身份证明资料。

第十四条 “三旧”改造方案审批

（一）江城区、海陵岛经济开发试验区和阳江高新技术产业开发区（以下简称“市区”）的“三旧”改造方案经属地人民政府（管委会）审核同意后，报市人民政府审批；阳春市、阳西县和阳东区的“三旧”改造方案由属地人民政府审批。

（二）存在以下情况的，“三旧”改造方案须由属地人民政府（管委会）上报市人民政府审批。

1. 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间，涉及完善土地征收手续的。

2. “三地”和超标“三地”涉及办理农用地转用和土地征收手续的。

3. 农村集体土地完善建设用地手续和国有土地完善建设用地手续的。

第十五条 审批程序

（一）原土地权利人自行改造项目审批程序

1. 受理。项目改造主体向属地三旧改造主管部门提交“三旧”改造申报资料，属地三旧改造主管部门审查通过后组织公示，公示时间 7 天。

2. 审批。经公示无异议后，属地三旧改造主管部门将项目

“三旧”改造方案及相关资料报属地人民政府审批。

“三旧”改造方案需经市人民政府审批的，经公示无异议后，属地三旧改造主管部门将项目“三旧”改造方案及相关资料报属地人民政府审核，属地人民政府批准后由属地三旧改造主管部门将项目“三旧”改造方案及相关资料上报市自然资源主管部门审查。市自然资源主管部门书面征求市“三旧”改造工作领导小组成员单位意见后提交市控规与建筑艺术委员会审议，审议通过后上报市人民政府审批。“三旧”改造方案经市人民政府批准后，应按规定发布公告。

涉及办理本细则第十四条第（二）款用地审批手续的，应当由项目属地自然资源主管部门负责组织报批材料，按照用地报批工作流程审批。

3. 实施改造。改造主体按改造方案实施改造，依法完成房屋征收拆迁补偿和土地平整工作后按规定申请办理供地手续。

4. 监督管理。县（市、区）人民政府与改造主体签订监管协议并落实监管责任，将其作为土地出让合同附件，并组织有关部门按照合同及监管协议约定，对“三旧”改造项目进行绩效评价和联合监管。

（二）村企合作改造和收购改造项目审批程序

1. 前期调查摸底。项目属地三旧改造主管部门牵头、镇人民政府（街道办事处）配合开展土地房屋现状情况、改造意愿摸底统计以及实施改造的可行性前期研究等前期调查摸底工作并出具改造意愿前期调查摸底情况报告。改造主体委托有资质的测

绘单位对拟改造范围内的土地和房屋面积、权属状况进行调查摸底，图件标注并列表造册，做好“三旧”改造范围内的权属登记工作。改造项目须达到第十二条规定后，可启动改造。

2. 受理、审批、实施改造和监督管理，参照第十五条第（一）款执行。

（三）通过公开交易方式确定土地使用权人改造项目审批程序

1. 前期调查摸底。参照第十五条第（二）款开展前期调查摸底工作。

2. 审批。项目属地三旧改造主管部门编制改造方案和招标方案等文件，参照第十五条第（一）款进行审批。

3. 实施改造。项目改造方案和招标方案等文件经批准后，属地三旧改造主管部门通过招标、拍卖或者挂牌等公开交易方式的规定确定改造主体。

4. 监督管理。参照第十五条第（一）款执行。

（四）政府收储模式改造项目审批程序

1. 政府收储模式改造项目的前期调查摸底、审批和监督管理工作参照第十五条第（一）和第（二）款执行。

2. 组织实施改造。由政府有关部门完成房屋征收拆迁补偿、土地平整和收储工作后，通过招标、拍卖或者挂牌等公开交易方式的规定确定改造主体并按规定办理供地手续。

第十六条 “三地”和超标“三地”处理

（一）“三地”需办理农用地转用或土地征收手续的，可纳

入批次用地报批，或与“三旧”改造主体地块一并组卷报批；超标“三地”需办理农用地转用或土地征收手续的，可将其农用地转用或土地征收报批材料连同由县（市、区）人民政府对地块的相关说明（包括是否符合“三地”定义、图形特征、单块面积、累计面积占改造项目主体地块用地面积比例、是否可以单独出具规划设计条件、是否符合相关规划、纳入改造范围的必要性、社会经济预期效益等）及“三旧”改造方案一并报市人民政府审批。

（二）“三地”属国有建设用地的，按照主体地块审批流程和权限进行审批；超标“三地”属国有建设用地且主体地块的改造方案已经批准的，县（市、区）人民政府参照第十六条第（一）款要求出具相关说明，报市人民政府审批。

（三）“三地”及超标“三地”为国有建设用地的，按照协议出让方式办理供地手续。

第五章 用地规划管理技术规定

第十七条 改造项目用地容积率

（一）工业用地或物流仓储用地改为居住用地（含居住兼容商业）或商业服务业设施用地（含商业兼容居住）的改造项目容积率 ≤ 2.8 。

（二）旧村庄改造项目容积率 ≤ 3.6 。

（三）旧城镇改造项目容积率。

1. 属原土地权利人自行改造的旧城镇改造项目，容积率 ≤ 3.3 。

2. 其他类型的旧城镇改造项目的容积率上限为 5.0。容积率按以下公式计算：容积率=（原状建筑容积率+2.0）×调整系数 1.25；如计算结果大于 5.0 的，按 5.0 执行。

原状建筑容积率按以下公式计算：原状建筑容积率=改造地块原有建筑面积÷改造地块用地面积。核定改造地块原有建筑面积时，改造地块地上建（构）筑物尚未拆除的，由项目改造主体委托有资质的测绘机构按委托时的状态进行测量；改造地块地上建（构）筑物已拆除的，根据项目改造主体提供的不动产权证（土地使用权证）、房产证、房屋拆迁文件等相关证据材料核实拆除前地上建（构）筑物情况。

（四）本细则出台之前已经批准“三旧”改造方案并已批准控制性详细规划或单元规划的项目，项目容积率执行批准项目时的“三旧”改造有关规定，其他要求则按现行规定执行。

第十八条 与旧城镇、旧村庄“三旧”改造项目用地权属范围相邻的 8 米以下（含 8 米）巷道的一半用地可纳入改造范围并计算容积率，但在开发时不能占用建设。

第十九条 “三地”、超标“三地”以及旧村庄改造项目整合本村权属范围内符合土地利用总体规划和城乡规划的其他用地，纳入改造项目一并实施改造和规划建设，执行主体地块容积率。旧村庄改造项目整合本村权属范围内一并实施改造的其他用地，只能用于复建安置或公益设施建设。

第二十条 改造项目用地容积率原则按本章规定执行，但改造项目用地位于有城市设计、有控高要求的老城区或有城市景观

要求的重要区域的，还须满足上述区域的规划控制要求。如因经济测算平衡、用地地理位置、用地性质、人口密度、规划控制要求等因素需对容积率调整的，采取“一事一议”的方式按集体研究决策程序审批。

第六章 地价计收

第二十一条 改造项目地价计收

（一）办理用地手续补缴地价

旧厂房、旧城镇和旧村庄改造项目补缴地价按以下公式计算：补缴地价=宗地市场评估地价（按项目用地新规划条件评估）减去“三旧”改造成本。

（二）依法取得的工业用地改造后提高容积率但不改变土地用途、不延长土地使用年限的，不再增缴土地价款。

第二十二条 改造项目（“工改工”项目除外）规划容积率超出本细则第十七条规定用地容积率的，须按有关规定补缴地价。

第二十三条 改造项目用地未完善土地征收手续或划拨转出手续的，须完善相关手续后再办理用地手续补缴地价。涉及违法用地的，按规定落实违法用地处罚。

第二十四条 自然资源主管部门通过公开方式选定评估机构评估宗地地价，评估费用由同级财政资金负担。

第二十五条 “三旧”改造成本含项目用地范围内土地征收

补偿安置费用、项目前期费用、拆除费用、搬迁奖励以及公共设施建设支出费用。

第二十六条 “三旧”改造成本核定

（一）土地征收补偿安置费用核定

1. 土地征收补偿安置费用包括“三旧”改造项目范围内土地及地上房屋（附着物）价值、搬迁费、临时安置费、停产停业损失等费用（原土地权利人自行改造的项目，土地征收补偿安置费用不含搬迁费、临时安置费和停产停业损失补助）。

2. 改造主体在项目用地拆迁前须将相关资料报送市房屋征收办公室，由市房屋征收办公室根据有关规定按项目拆迁前项目用地的状态和使用条件进行评估。旧厂房改造项目由市房屋征收办公室通过公开方式委托有资质的评估机构进行评估，旧村庄、旧城镇改造项目由被征收户委托有资质的评估机构进行评估。

3. “三旧”改造项目已拆迁完毕，但拆迁前已按《国有土地房屋征收评估办法》或《城市房屋拆迁估价指导意见》等有关规定委托评估的，执行原评估报告；若拆迁前未按相关规定进行评估的，改造主体须将项目批准文件、地形图、不动产权证（土地使用权证）、房产证、卫星影像、房屋及附着物照片等有效资料报送市房屋征收办公室，并由市房屋征收办公室通过公开方式委托有资质的评估机构按相关规定和拆迁前项目用地的状态和使用条件开展评估。

4. 地上房屋（附着物）有部分纳入“三旧”改造范围，且不可分割、需整体进行征收拆迁的，可整体核定地上房屋（附着

物)征收补偿成本。

5. 土地征收补偿安置费用审核流程

(1) 市房屋征收办公室认定江城区范围内的土地征收补偿安置费用后送市自然资源主管部门核实土地征收补偿用地范围。

(2) 市自然资源主管部门核实用地范围后将相关材料送市住房城乡建设局审定土地征收补偿安置费用。

(3) 市住房城乡建设局将审定后的土地征收补偿安置费用成果材料送市财政局审核备案, 由市财政局出具备案通过函。

海陵岛经济开发试验区和阳江高新技术产业开发区范围内土地征收补偿安置费用的核定机构及流程由区管委会自行决定。

(二) 项目前期费用、拆除费用、搬迁奖励以及公共设施建设费用核定

项目前期费用、拆除费用、搬迁奖励以及公共设施建设费用由市自然资源主管部门委托评估公司评估后核定, 采用宗地市场评估地价减去宗地基准容积率 2.0 的评估地价(按出让类型、新规划用途、基准容积率 2.0、绿地率 $\geq 30\%$ 、建筑密度 $\leq 28\%$ 、建筑限高 ≤ 80 米评估)计算。

第二十七条 收购改造的旧城镇项目和引进有关单位合作改造的旧村庄项目宗地评估地价和“三旧”改造成本涉及相关评估事宜的评估期日为市人民政府批准“三旧”改造方案时间。其它类型改造项目宗地评估地价的评估期日为受理补缴地价申请的时点, “三旧”改造成本涉及相关评估事宜的评估期日为市房屋征收办公室受理审核土地征收补偿安置费用申请的时点。

第二十八条 市自然资源主管部门将宗地评估地价和“三旧”改造成本等情况报送国有土地使用权招标投标挂牌工作领导小组审议，经集体审定“三旧”改造成本、办理用地手续应补缴地价款及供地方案等事宜后，市自然资源主管部门将供地方案报市人民政府审批，市自然资源主管部门应按规定及相关规划条件要求与改造主体签订国有建设用地使用权出让合同。“三旧”改造项目办理用地手续应补缴地价款为零或负数的，不需补缴。

第七章 相关事项

第二十九条 改造项目涉及建造复建安置房的，复建安置房建成并移交给改造范围内的原权利主体，原权利主体在接收复建安置房后可根据现行税收优惠政策规定依法享受相关税收优惠。

第三十条 属收购改造的项目，改造范围内的所有权利主体通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式，将房地产相关权益转移到单一主体，由该单一主体申请实施改造并制定改造方案。“三旧”改造方案经批准后，注销原有不动产权证，拆除上盖物，涉及无合法用地手续的土地需按规定完善手续，再由自然资源主管部门直接与单一改造主体签订国有建设用地使用权出让合同。连片改造涉及公有经济成分占主导地位的公司、企业资产处置的，必须按照国有资产处置程序办理。

第三十一条 对于无合法用地手续，但 2009 年 12 月 31 日前已经由用地单位实际使用的集体建设用地，完善土地征收手续

时需提供征地协议及补偿兑现凭证。

无法提供征地协议或补偿兑现凭证的，由农村集体经济组织和镇人民政府（街道办事处）共同对土地征收、兑现补偿和完善土地征收手续等事宜出具书面确认材料，作为历史征地凭证。同时须提供农村集体经济组织或农户已全额收取征地补偿款的收款收据、补偿签领表等补偿兑现凭证，或提供经所属镇人民政府（街道办事处）证实的农村集体经济组织或农户签订的用地契约、补偿合同、土地买卖协议等征地补偿材料。

第三十二条 对于成片收购的旧城镇、旧村庄改造项目，应在项目改造方案经批准后五年内完成房屋拆迁补偿和开发建设工作。如改造项目在实施过程中因企业自身原因以外的原因确需延长拆迁补偿和开发建设时限的，可由项目改造主体向属地“三旧”改造主管部门提交申请和相关证实材料，属地“三旧”改造主管部门审查后报原审批机关批准。

第三十三条 成片收购的旧城镇和旧村庄改造项目在分期实施改造过程中，如存在居民（村民）不配合拆迁补偿的问题，改造项目在满足下列条件的情况下，可根据实际需要对其分期实施改造范围进行调整，并报原批准机关审批。

- （一）调整分期实施改造范围在项目改造范围内。
- （二）不影响项目的整体实施建设。
- （三）符合国家和地方相关的规范要求。
- （四）容积率和建筑密度不增加、绿化率和公共配套不减少。

第三十四条 在旧村庄改造项目中，项目范围内已取得用地

批文但实际未实施征收的、且地块面积不超过项目主体地块面积20%的土地，由改造主体落实征收补偿工作后，与项目主体地块一并以协议出让方式供地。

第八章 公益性用地移交

第三十五条 旧厂房、旧城镇改造涉及将工业用地、物流仓储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，除国有土地使用权由政府依法收回的项目外，项目用地控制性详细规划或单元规划应明确将不低于项目用地总面积15%的土地无偿移交政府用于公益性项目建设。对于项目用地控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地要求的，核定应预留的公益性用地面积并根据公益性用地用途评估（容积率设定为1.0）后按程序审定应补缴的地价款。

第三十六条 改造项目无偿移交政府用于公益性项目建设的土地面积以项目改造范围内的工业用地或物流仓储用地面积为基数进行计算。

第三十七条 涉及移交公益性用地的改造项目，核定宗地评估地价的用地面积为规划条件确定的计容用地面积；核定土地征收补偿安置费用的用地面积为项目改造范围内的工业用地或物流仓储用地面积减去无偿移交的公益性用地面积，无偿移交公益性用地上建（构）筑物及其附属设施价值纳入土地征收补偿安置费用。

第三十八条 控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地,但相关材料证实项目已按规定足额预留公益性用地且该用地不参与容积率计算的,可视为已预留公益性用地。相关材料证实项目预留的公益性用地未达 15%的,差额部分须补缴地价,具体程序执行第三十五条规定。

第三十九条 本细则出台之前已经批准“三旧”改造方案的项目但未签订国有建设用地使用权出让合同的,需按本章的规定移交公益性用地。

第九章 附则

第四十条 本细则所称公益性用地是指《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)确定的、可提供给公共使用的用地,包括公共管理与公共服务设施用地(A)、道路与交通设施用地(S)、公用设施用地(U)、绿地与广场用地(G)及政府指定的其他公益性用地。

第四十一条 本细则所称“三地”是指符合土地利用总体规划和城乡规划,但单个地块无法单独出具规划要点、无法单独标图入库,因成片改造需要与主体地块一并纳入改造项目进行整体利用的,且单块面积小于3亩、累计面积不超过项目主体地块面积(不含“三地”面积)10%的边角地、夹心地、插花地。边角地是指被“三旧”用地与建设规划边沿或者线性工程控制用地范围边沿分隔的地块;夹心地是指被“三旧”用地包围或者夹杂于

其中的地块；插花地是指与“三旧”用地形成交互楔入状态的地块。

本细则所称超标“三地”是指单块面积大于3亩，或累计面积超过项目主体地块面积（不含超标“三地”面积）10%，且原则上不超过20%的边角地、夹心地和插花地。

本细则所称“三旧”改造范围地块是指纳入“三旧”改造地块数据库且纳入“三旧”改造用地红线范围的地块。

第四十二条 本细则第十七条和第六章内容只适用于市区（含江城区、海陵岛经济开发试验区和阳江高新技术产业开发区）范围内的“三旧”改造项目。阳春市、阳西县、阳东区可参照执行或根据实际情况另行制定政策。

第四十三条 本细则出台之前已经批准“三旧”改造方案且已申请办理用地手续的“三旧”改造项目按原“三旧”改造相关规定办理。

第四十四条 本细则自2021年12月1日起施行，有效期为5年。有效期内，可根据实际情况予以修改或废止。《关于贯彻省政府推进“三旧”改造促进节约集约用地若干意见的实施意见》（阳府〔2010〕7号）、《印发〈阳江市“三旧”改造项目审批办法〉等7个“三旧”改造配套政策文件的通知》（阳府〔2010〕68号）、《关于〈阳江市“三旧”改造项目审批办法〉等7个“三旧”改造配套政策文件进行补充说明的通知》（阳府函〔2011〕75号）、《阳江市人民政府关于进一步加快“三旧”改造工作的若干意见》（阳府〔2012〕117号）和《阳江市人民政府关于印

发阳江市市区“三旧”改造项目用地补缴地价计收办法的通知》（阳府〔2017〕78号）等文件同时废止。省“三旧”改造相关文件已有规定但本细则未明确的，按省相关文件执行。我市相关文件与本实施细则规定不一致的，以本实施细则为准。

市政府规范性文件编号：阳府规〔2021〕12号

公开方式：主动公开

抄送：市委各委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，阳江军分区，市中级人民法院，市检察院，阳江职院，
江门海关，中央、省驻阳江各单位。

阳江市人民政府办公室

2021年10月21日印发
