

台山市人民政府办公室文件

台府办〔2021〕18号

关于修订《台山市旧厂房改造项目土地出让收益补偿分配办法（试行）》的通知

广海湾经济开发区、市工业新城管委会，各镇（街）政府（办事处），市有关单位：

《台山市旧厂房改造项目土地出让收益补偿分配办法（试行）》业经市人民政府同意修订，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

台山市人民政府办公室

2021年12月2日

台山市旧厂房改造项目土地出让 收益补偿分配办法（试行）

第一条 为鼓励原土地权利人和市场主体积极参与台山市旧厂房改造工作，促进节约集约用地，提高城市更新水平，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第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）、《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）和《江门市人民政府关于印发江门市市区“三旧”改造实施办法的通知》（江府〔2021〕13号）等文件精神，结合我市实际，特制定本办法。

第二条 本办法适用于纳入我市“三旧”改造范围，在2022年12月1日前获得市人民政府“三旧”改造项目土地出让方案批准文件，土地使用现状为工业用地，规划用途为商业服务业或住宅用地的旧厂房及其所占用土地的改造活动。

“三旧”改造应当符合我市经济和社会发展规划、国土空间规划，以及“三旧”改造、文物保护等专项规划，遵循政府引导、市场运作、统筹规划、分类施策、尊重历史、利益共享原则，综合运用多样化的改造方式，促进生产、生活、生态空间有机融合，保障产业发展空间，保护历史文化遗存和城乡特色风貌。政府统筹主导的改造区域，由政府统一主导改造，非政府统筹改造的区

域，可以自行改造或委托政府处置。

第三条 现土地使用权人及房产所有权人(以下统称权利人)自愿将旧厂房所有权、使用权及所占土地使用权交由政府处置的，在政府通过公开方式出让土地使用权时，权利人可获得以下补偿：

(一) 出让土地核定规划容积率 2.0 以下(含 2.0)部分，相应成交额的 60%归原权利人所有；

(二) 出让土地核定规划容积率 2.0-2.5(含 2.5)部分，相应成交额的 40%归原权利人所有；

(三) 出让土地核定规划容积率超出 2.5 部分，相应成交额的 10%归原权利人所有。

前款规定的补偿已经包含对地上建筑物、构筑物、其他附着物等一切固定物所有权和使用权(以下统称地上物权利)的补偿，还包含对权利人土地使用权的补偿。

第四条 权利人自行将旧厂房及其用地改造为商业服务业项目的，与市自然资源局签订协议出让土地合同，并按规定缴纳土地出让价款后，权利人可获得协议出让价款的 30%，作为土地使用权、地上物权利的补偿。

第五条 权利人自行将旧厂房及其用地改造为住宅或商业住宅混合项目的，与市自然资源局签订协议出让土地合同，并按规定缴纳土地出让价款后，可按以下规定获得补偿：

(一) 出让土地核定规划容积率 2.0 以下(含 2.0)部分，

前款规定的协议出让土地价款的 50%归权利人所有；

（二）出让土地核定规划容积率 2.0-2.5（含 2.5）部分，前款规定的协议出让土地价款的 30%归权利人所有；

（三）出让土地核定规划容积率超出 2.5 部分原则上不作补偿，但因城市规划需要，用于城市道路、公建配套等公益性用地超过“拆五留一”用地面积，导致规划容积率超过默认补偿部分的，由市自然资源局出具说明按照“拆五留一”折算后分别参照补偿。

因城市规划需要，配建的公益用地面积小于 20%，权利人应无偿划出地块补足 20%，补足部分用地允许以“货币”的方式落实，由政府另行安排使用。

本条规定的出让价款 = 对应容积率的建筑面积 × 楼面地价；“拆五留一”用地面积指“三旧”改造认定面积的 20%。

第六条 原地块使用权类型为国有划拨用地的，土地权利人必须按规定补办出让手续，再办理“三旧”改造有关手续。

第七条 权利人自行改造旧厂房的，应拟订改造方案，及时向市“三旧”办提出改造申请，由相关部门审核后报市政府批准。自行改造项目土地出让价款的评估工作由市自然资源局随机抽取 5 家评估公司评估价格，去除最高和最低的评估价格后，取余下三家评估价格的算术平均值作为协议出让评估价。土地出让方案经市国有土地使用出让集体决策审批领导小组审核后，报市政府常务会议审议。

权利人必须在申请获得批准后与市自然资源局签订《国有土地使用权出让合同》。合同签订前，权利人必须办理好原建筑物拆除、产权灭失及原国有土地使用权收回和原国有土地使用权证注销等相关手续，拆除原建筑物及办理相关手续的费用权利人自行负责。土地出让价款可在签订土地出让合同之日起 30 天内缴清，也可采取分期付款，并在合同签订之日起 60 天内全部交清。其中，首付款缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%，且应在土地出让合同签订之日起 30 天内缴纳完毕。

分期支付出让价款的，权利人在支付第二期及以后各期出让价款时，应当按照支付第一期土地出让价款当日中国人民银行公布的一年期贷款基准利率向出让方支付利息。

市政府作出的批准改造决定应注明，权利人逾期不签订国有土地出让合同的，批准改造文件作废。

第八条 自行改造项目的权利人全额缴交土地出让价款后，权利人可按规定向市自然资源局提出土地出让收益补偿申请，由市自然资源局提出审核意见，市财政局复核后按规定拨付补偿款项。

第九条 权利人将旧厂房及其所占土地交由政府处置的，由市自然资源局拟订改造方案后报市政府批准。方案经批准后，市自然资源局应与权利人签订处置协议，处置协议应包含项目所涉及地上物的拆除及产权注销等内容。土地成功出让且政府收到全额土地出让价款后，权利人可按规定向市自然资源局提出土地出

让收益补偿申请，由市自然资源局提出审核意见，市财政局复核后按规定拨付补偿款项。

第十条 鼓励参加项目改造的权利人在我市相关工业园区进行投资建设，市政府及有关部门将按照规定给予优惠支持。

第十一条 本市以往发布的文件与本办法不一致的，以本办法为准。上级有新规定的，按上级规定执行。

第十二条 本办法自 2021 年 12 月 2 日起实施，有效期至 2022 年 12 月 1 日。

公开方式：主动公开

台山市人民政府办公室

2021年12月2日印发
