

茂名市人民政府文件

茂府规〔2019〕1号

茂名市人民政府关于印发《茂名市区“三旧”改造补缴土地价款办法（试行）》的通知

各区、县级市人民政府，广东茂名滨海新区、茂名高新区、水东湾新城管委会，市政府各工作部门、直属机构：

《茂名市区“三旧”改造补缴土地价款办法（试行）》业经市政府十二届六十一一次常务会议研究通过，现印发给你们，请贯彻执行。执行中遇到问题，请与市“三旧”改造办（设在市土地开发储备中心）联系。



茂名市区“三旧”改造补缴 土地价款办法（试行）

为进一步规范我市“三旧”改造补缴土地价款的操作程序，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）、《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）、《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）、《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的实施意见》（茂府办〔2010〕14号）等有关文件规定，制定本办法。

一、“三旧”改造补缴土地价款的范围

（一）纳入“三旧”改造范围，符合城乡规划和年度实施计划的原土地使用权人自行改造的项目，所涉及的原划拨土地使用权改为出让，按协议方式出让的，应补缴土地价款；涉及原出让土地使用权需改变规划条件或延长土地使用权年限的，应补缴土地价款。

（二）纳入“三旧”改造范围，符合城乡规划和年度实施计划，市场主体收购相邻多宗地块进行集中改造，需改变规划条件以及多宗地块出让年限不同、须统一年限的，按新规划相应用途法定最高年限，应补缴土地价款。

（三）土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内的旧村庄集体建设用地，经申请转为国有建设用地，按协议方式出让的，应缴交土地价款。

（四）符合省“三旧”改造政策且已完善“三旧”改造历史用地手续的土地，按协议方式出让的，应缴交土地价款。

二、“三旧”改造补缴土地价款的标准

（一）不改变土地用途的划拨土地使用权申请协议出让的，应补缴的土地价款=按新规划条件下的土地市场评估价格 $\times$ 40%。

（二）需改变土地规划条件（包括改变土地用途）的划拨土地使用权申请协议出让的，应补缴的土地价款=按新规划条件下的土地市场评估价格 $\times$ 40%。

（三）需改变土地规划条件的出让土地，应补缴的土地价款=（按新规划条件下的土地市场评估价格-拟出让时的原用途剩余年限的市场评估价格） $\times$ 40%。

（四）旧村庄改造范围内，农村集体经济组织自愿申请将集体建设用地转为国有土地，经依法批准给原农村集体经济组织使用、原农村集体经济组织与有关单位合作改造建设、以公开方式确定的项目开发权竞得人改造建设，或农村集体经济组织名下原有的国有划拨用地与有关单位合作改造建设，按新规划条件下的出让土地使用权市场评估价格的20%计交土地价款。

（五）上述补缴土地价款类型涉及延长土地使用年限的，评估时按新的土地使用年限与新规划条件进行评估。

（六）已标图建库纳入“三旧”改造范围的夹心地、插花地、边角地，享受“三旧”改造补缴土地价款优惠政策，按照市城乡规划部门出具的新规划条件，在办理用地手续时补缴土地价款，并按

同一项目新土地用途核定计收。

（七）“三旧”改造项目中属政府产权的公共建筑面积，不计入容积率，不收取土地价款。

（八）工业用地符合城乡规划，且改造后不改变用途，需提高土地利用率和增加容积率的，不再增缴土地价款。

（九）符合城乡规划和“三旧”改造专项规划的企业厂房用地，经市“三旧”改造工作领导小组审议并报市政府批准，在“三旧”房产内按规定发展现代物流、商务服务、科技服务、信息服务、区域总部、研发设计、创意产业、文化产业等现代服务业，如保留原土地登记用途的，不视为改变土地用途，不再增收土地价款。

（十）土地市场评估价格由国土资源部门以公开方式委托三家有资质的评估机构进行评估。三家机构评估结果的平均数是确定土地出让底价或核定土地出让金的依据。土地出让金的标准按照“净地”方式进行评估。土地市场评估价是指假定改造范围是平整、无上盖物的土地，依据“三旧”改造用地规划条件，由评估机构评估的土地市场价格。

三、补缴土地价款的办理程序

（一）由国土资源部门根据规划部门出具的规划条件和用地红线图，委托有资质的评估机构对地价进行评估。

（二）国土资源部门拟订补交土地价款方案，报政府决策。

（三）经政府决定后，国土资源部门将结果对外公示，拟定用地批准文件，开具缴款通知书，由土地使用权受让方或项目单位在

规定时间内依法将土地价款缴入国库。

(四)土地价款和契税缴交后,向用地单位发放用地批准文件。

四、纳入“三旧”改造项目,多次发生转让行为且至今没有办理用地审批手续(确权登记)的建设用地,土地来源清楚、无争议的,且符合《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)规定的,可依法完善用地手续,按最后一次转让收取有关税费并办理土地使用权出让手续。

五、茂南区、电白区、广东茂名滨海新区、茂名高新区、水东湾新城范围内的“三旧”改造项目涉及补缴土地价款的,按照上述规定执行;信宜市、高州市、化州市范围内的“三旧”改造项目涉及补缴土地价款的,可参照上述规定执行。

六、法律、法规、规章及国家有关政策另有规定的,从其规定。市政府及有关部门之前已公布的关于“三旧”改造方面的文件、政策,如与本办法相冲突的,以本办法为准。

七、本办法由市“三旧”改造办(设在市土地开发储备中心)负责解释。

八、本办法自印发之日起施行,有效期3年。《关于印发<茂名市“三旧”改造国有划拨土地使用权协议出让实施细则>的通知》(茂府办〔2010〕42号)、《关于印发<茂名市“三旧”改造非划拨国有建设用地协议出让实施细则>的通知》(茂府办〔2010〕43号)同时废止。

公开方式:主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市中级人民法院，市人民检察院，驻茂各部队，中央、省驻茂单位，各人民团体，各高等院校，各新闻单位。

茂名市人民政府办公室

2019 年 1 月 4 日印发
