

茂名市“三旧”改造工作领导小组办公室

关于《茂名市区“三旧”改造补缴土地价款办法（试行）》的政策解读

为进一步推进我市“三旧”改造工作，我市根据广东省“三旧”改造政策，针对工作中存在的问题，结合湛江、汕头、潮州等地市的做法，印发了《茂名市区“三旧”改造补缴土地价款办法（试行）》，现解读如下：

一、出台背景

“三旧”改造工作开展以来，我市先后出台了8份“三旧”改造政策配套文件，从政策层面、操作层面对我市“三旧”改造工作进行了详细的规定，完善了“三旧”改造的政策体系。目前“三旧”改造政策已实施近8年，在实际工作中遇到了一些突出问题，迫切需要对原有政策进行修订完善。

（一）没有旧厂房改造方面的支持政策。从实施难易程度来说，旧厂房改造因一般不涉及安置问题，而容易见成效。而我市在出台政策时，因担心大量厂房用地转为商住用地，而明确“依法有偿取得国有土地使用权的企业申请将工业

用地改为经营性用地的，按市场评估价补交土地出让金，不享受“三旧”改造政策优惠；属行政划拨方式取得国有土地使用权的企业申请将工业用地改为经营性用地的，由政府土地储备机构统一收回，采取公开出让方式确定改造主体”。这限制了旧厂房改造主体参与改造的积极性。

（二）土地出让金政策优惠幅度不大。从其他兄弟地市的做法来看，湛江市、潮州市的旧村庄改造不收取土地出让金；东莞市的旧村庄改造按基准地价收取土地出让金；都比较优惠。从我市市区来看，旧村庄改造用地占 67%，旧村庄改造应是我市“三旧”改造工作的重点。而我市旧村庄改造的土地出让金收取标准为市场评估价的 50%；旧城镇改造的收取标准为市场评估价的 40%；优惠不大且标准不统一。

（三）地价款收取标准的界定欠明确。茂府办[2012]53 号规定：“在旧村庄改造或旧村庄与旧城镇、旧厂房、新增建设用地打包改造中，改造地块（不含新增建设用地）土地出让纯收益可按 50%的比例支付给改造主体专项用于拆迁补偿和安置。地上无建筑物的不享受返还优惠。”市财政局对政策的理解是旧村庄改造项目土地出让金的标准应该按照“净地”方式来进行评估，而不应该按照“毛地”方式进行评估。若按照“毛地”方式进行评估，存在重复计算返还优惠的问题。市国土局认为茂府办[2012]53 文提到的是土地出让纯收益，明确是指土地出让收入扣除土地成本（包括集体

建设用地征收为国有建设用地所需的一切费用、拆迁安置费用、收回国有土地成本等)及应上缴国家和省的有关税费后剩余的土地收益。若按照“净地”方式进行评估,评估结果不是土地纯收益,不符合省、市“三旧”改造政策,也不利于鼓励社会投资主体参与“三旧”改造工作,因此,应按照“毛地”方式进行评估。因旧村庄改造项目土地出让纯收益的内涵比较复杂,各个项目的土地出让纯收益不尽相同,不利于实际操作,为加快推进“三旧”改造工作,鼓励社会投资主体参与旧村庄改造,同时也保持我市“三旧”改造政策的延续性,确有必要加以明确和规范。

二、出台文件的法律依据

(一)《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);

(二)《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作的实施意见(试行)的通知》(粤府办〔2009〕122号);

(三)《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);

(四)《印发〈关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的实施意见〉的通知》(茂府办〔2010〕14号);

(五)《茂名市区“三旧”改造实施意见(试行)》(茂府办〔2010〕28号);

(六)汕头、湛江、阳江等兄弟地市的“三旧”改造政

策文件。

三、文件的主要内容

本办法共分为八节，主要内容及重要条款如下：

（一）第一节是“‘三旧’改造补缴地价款的范围”，主要界定了补缴地价款的四类情形。

（二）第二节是“‘三旧’改造补缴地价款的标准”，为本办法的核心内容，共分为十一小节。主要条款有：

1、不再区分“毛地”、“净地”，统一按“净地”计算，重新定义土地市场评估价，具体为“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。”

2、旧村庄改造项目“按新规划条件下的出让土地使用权市场评估价格的 20%计交地价款。”据测算，按新规划条件下的出让土地使用权市场评估价格的 20%计交地价款，与我市之前按土地出让纯收益的 50%计收土地价款比较接近，可以保证“三旧”改造政策的延续性，也便于实际操作。

3、取消了之前对旧厂房改造的政策限制，基本与旧城镇改造、旧村庄改造出让金收取标准持平。

（三）第三节是“补缴地价款的办理程序”，规定了补缴地价款的四个办理程序。

（四）第四节是针对“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”，明确可“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”，有利于完善历史用地手续。

（五）第五、六、七、八节为一般性条款。文件印发后，废止《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）。

注：《茂名市区“三旧”改造补缴土地价款办法（试行）》具体内容 by 茂名市“三旧”改造办（设在市土地开发储备中心）负责解读，如有疑问，请径向茂名市“三旧”改造办反映，联系电话 0668-2796152。

原文链接：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
http://www.maoming.gov.cn/zwgk/szfwj/201901/t20190114_217959.html

