



《佛山市南海区城市更新(“三旧”改造)实施办法》 政策大礼包送到



允许混合开发 推动连片改造

南海2007年开始实施“三旧”改造,2014年8月成为广东省新一轮深化“三旧”改造综合试点。多年来,南海“三旧”改造规模在全市乃至全省均名列前茅,为佛山市获得全省“三旧”改造一等奖做出了重要贡献,连续7年获得佛山市“三旧”改造考核一等奖。

但随着“三旧”改造进入深水期,改造比例失衡、工改居的偏多、工改工难度大等问题突出,南海的政策红利优势正逐渐弱化。因此,南海对原“三旧”改造政策主文件《关于进一步推进城市更新(“三旧”改造)工作的实施意见》(南海办〔2015〕53号)进行了大升级,升级版的《佛山市南海区城市更新(“三旧”改造)实施办法》(以下简称《实施办法》)亮点多多。

9

进一步提高奖励标准

村级工业园改造提升示范项目
奖励50万元/亩

为推动村级工业园改造提升,《实施办法》在原政策基础上进一步加大扶持力度。通过:①保留商住、商服城市更新项目总价款的3%;②工改居项目无法联动时缴纳的抵扣款或违约金等方式,筹集村级工业园改造提升扶持资金。

扶持资金给予拆除重建类村级工业园示范项目50万/亩的奖励,以及微更新类示范项目给予20万/亩的奖励。享受村级工业园改造提升示范项目奖励的,不再同时享受工业提升项目的相关奖励。

《实施办法》对工业改造提升项目提供了多项优惠措施:

1 允许分割发售。以出让方式取得、用地规模超过15亩的项目,经批准,可建设多层厂房并对产业用房进行产权分割销售,分割销售的单元面积不得小于500㎡。

2 允许建设配套用房。允许建设不超过计容总建筑面积20%的配套用房,所有配套用房不得分割登记、分割销售,必须整体登记、整体销售。

3 探索M0政策。在村级工业园改造提升、集体经营性建设用地入市、国有工业用地项目改造提升等多领域探索新型产业用地(M0)的开发利用。

4 资金奖励。工业厂房竣工结算的工程造价(不含地价)1亿元及以上的,对投资者按工业厂房竣工决算的工程造价(不含地价)的1.5%进行奖励;或容积率1.5及以上的,按计容建筑面积给予40元/平方米的奖励。单个项目最高奖励金额不超过1000万元。

10

旧村改造有优惠

个人住宅部分
按认定面积的1:1给予补偿

旧村居改造从确保村集体和村民的长远利益的角度出发,一是允许协议出让;二是允许将不超过50%的旧厂房纳入旧村居改造范围;三是地价款在扣除专项提留资金后全额分配给村集体。

建筑面积的认定直接关系到旧村改造地价款收和补偿,《实施办法》结合南海实际提出了认定和补偿标准。针对个人住宅部分,认定建筑面积遵循“合法全部认定、历史合理认定、违法不予认定”的原则;针对集体物业部分,认定建筑面积遵循“保障村集体长远收益不降低”的原则进行。

建筑补偿方面,个人住宅部分按认定面积的1:1给予补偿。①认定的合法建筑面积小于等于320㎡的(按户),全部给予实物补偿;②认定的合法建筑面积大于320㎡的(按户),给予320㎡的实物补偿,超出320㎡的部分,按照市场评估价给予货币补偿。村集体物业按商业用途的建筑物作为补偿,补偿面积原则上不应低于认定的建筑面积。

文/珠江时报记者 李华



扫码关注《佛山市南海区城市更新(“三旧”改造)实施办法》详细内容。

1

放宽“三旧”改造 标图建库标准

更多历史用地可纳入改造范围

《实施办法》明确了可入库的用地建设使用时间从原来的2007年6月30日前放宽至2009年12月31日前,时间较之前放宽了两年半,更多历史用地可申请纳入“三旧”改造范围;同时,入库图斑上盖物基地面积比例要求也放宽,目前只需要大于30%即可。

2

构建单元规划制度

规划引领,法定控规覆盖才能
启动“三旧”改造

《实施办法》突出规划引领作用,确立城市更新以更新单元为基本单位,以单元计划和单元规划为核心,建立了城市更新全流程管理体系,确保项目改造在控规指引下有序实施。具体包括:城市更新单元计划、城市更新单元规划、项目实施方案、项目实施监管。

《实施办法》明确了可以合并审批的重点按以下两类情况处理:①不涉及控规局部调整的,单元计划、单元规划可一并编制、审批;②涉及控规局部调整的,单元计划、单元规划可一并编制,分别审批。

3

优先保证公益性用地供给

保障公共利益,提升城市形象

为保障公益性用地供给,提高政府公共服务供给效率,《实施办法》对公益性用地供给的要求进行了相应调整。

一是城市更新单元内必须按要求提供足额的公益性用地。除“工改工”项目之外的城市更新单元规划应明确将不低于城市更新单元总面积15%的用地无偿用于建设公益性项目;由现状旧厂房改造为国有商住或商服用途的,无偿用于公益性项目建设的用地比例不得低于25%,连片项目可采用改造区域单元内总平衡的原则,但公益性用地总体比例仍不得低于25%。无法单独提供公益性用地的地块,应整合周边地块一并改造、统筹安排。

二是鼓励额外贡献公益性用地。①实施主体落实城市更新公益配套要求后,增加的公益性用地如有超出,不需要多承担土地出让成本,可以参与“工改居”的“联动改造”,一定程度上提升改造为公益设施的积极性。②允许容积率转移。明确将已批控规的经营性用地调整为公益性用地的,可以享受容积率转移,同时地价款计收时以转移前经营性用地容积率作为地价款计收标准。

4

全面放开协议出让

工改居也允许协议出让

新政策全面放开协议出让,工改居项目可以选择挂账收储公开出让,也可以选择协议出让。其中,村集体自行改造、合作改造或选定市场改造主体改造的,可以直接出让给村(居)集体经济组织或其成立的全资公司、村(居)集体经济组织与公开选择的改造主体成立的合作公司(或合资公司)、或者村(居)集体经济组织公开选择的改造主体。协议出让可以实现前期土地整理和后期土地开发的“一条龙包干”。

5

调整土地增值收益分配机制

土地出让收益补偿
和地价款计收更合理

《实施办法》改变了南海区实行多年扣除三金后的区:镇:原权属人按20%:30%:50%比例分配土地增值收益的方法,新的地价款计收和分配办法与容积率挂钩,确立了一定的容积率标准,在此标准下根据改造类型和供地方式的不同,地价款计收和分配会有所区别;与此同时,南海区建立电脑自动计算的“区片市场评估价体系”作为计收的依据,确保公开、公平、公正。

6

允许混合开发 推动连片改造

可跨性质、跨用途、跨空间混合

在推进连片改造更新项目中,为支持新产业、新业态发展,提升连片改造地区的产业活力,平衡不同产业开发的总体利益,《实施办法》允许并鼓励实施跨性质、跨用途、跨空间的混合开发模式推动连片改造,平衡

不同改造方的利益,带动各方参与改造的积极性。

混合开发是指“国有+集体,住宅+产业,出让+租赁,以产业开发为主、住宅开发为辅”的土地复合利用方式。

以下几点需要注意:

- 1 混合开发项目可以采用公开出让的方式选取竞得人,也可通过协议出让的方式选取意向受让人;
- 2 混合开发项目现状必须是“三旧”改造标图建库的集体建设用地或已发证的国有建设用地,以及集体经营性建设用地,集体土地可部分或全部转为国有土地后使用,也可部分保留集体土地性质使用;
- 3 公开出让的,竞价时固定集体建设用地入市的价格(入市价格由村集体表决决定),竞国有建设用地的出让地价款;
- 4 协议出让的,采用竞村集体补偿款的方式选取市场改造主体,最终竞得人为村集体补偿款最高者。

7

“工改居”要联动改造“工改工”

实现房地产业反哺实体经济

为加快推进南海区村级工业园改造提升,新政策放开了“工改居”的协议出让,前提是承担“工改居”(改造后有城镇住宅建筑的)项目与“工改工”项目进行联动改造,以平衡两者之间的利益,即挂钩一定比例的工业提升项目(要求为拆除重建类,公共设施完善、土地复垦项目也可以折

算成工业提升项目),以此实现房地产业反哺实体经济。

联动改造根据土地权属性质、联动项目类型确定一定的联动改造比例要求,对不采用联动改造方式的也明确了出让价款分配扣除金额要求。联动改造需要注意以下几个方面:

- 1 联动改造的责任主体为“工改居”项目的原土地权属人;
- 2 联动改造的“工改居”与“工改工”,在空间上不限制必须在同一更新单元;
- 3 集体“工改居”和国有“工改居”均可以在全区范围内联动“工改工”;
- 4 有项目确实全部或部分不能采用联动改造方式的,经批准可以由政府在原土地权属人出让收益中扣除一定金额的价款进行抵扣;
- 5 落实用地的联动改造项目,签署产业开发协议(容积率1.2以上,非南海区淘汰类产业、投资强度符合国家产业发展要求)后,才允许签署“工改居”地块土地出让合同。

8

实施片区统筹整备 收益分配更加多样化

补偿可由“分钱”改“分地”

为加快推进南海区土地权属结构优化,进一步提升村(居)集体经济组织参与城市更新的积极性,《实施办法》构建了片区统筹整备制度。

即100亩以上集体“三旧”改造用地全部集转国,保证集体收益不降低的前提下,由村(居)集体经济组织负责片区土地前期整理,并要求移交的公益性用地不得低于片区总规模的25%。形成净地后,保留部分经营性用地给村

集体自行开发或引入市场改造主体开发,分配给村集体的经营性用地占所有可出让土地(即净地)的比例为52%。公益性用地和其他经营性用地的支配权和收益权完全交给政府。

片区统筹整备其本质是丰富了原权属人参与土地增值收益分配的路径,即允许选择货币分成,也允许选择土地开发权益的分成,从而调动村集体参与城市更新的积极性。

