

# 惠州市人民政府办公室文件

惠府办〔2017〕36号

## 惠州市人民政府办公室关于印发《惠州市“三旧”改造用地协议出让缴交土地出让金办法》的通知

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《惠州市“三旧”改造用地协议出让缴交土地出让金办法》业经十二届 38 次市政府常务会议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市国土资源局反映。



惠州市人民政府办公室  
2017年12月6日

# 惠州市“三旧”改造用地协议出让 缴交土地出让金办法

**第一条** 为进一步提升我市“三旧”改造水平、促进节约集约用地，完善差别化“三旧”改造地价激励政策，充分调动土地权利人和市场主体参与改造的积极性，确保我市“三旧”改造工作持续规范、有序地运行，根据《国土资源部关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）、《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）及有关法律、法规和政策规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 符合城乡规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划的“三旧”改造项目，改造方案经市和县、区人民政府（含大亚湾开发区、仲恺高新区管委会，下同）依法批准实施，地块已完成地籍调查和确权登记并做到土地权属清晰，权属界线准确，地类用途明确，依法经市、县（区）人民政府批准以协议方式出让“三旧”改造用地使用权涉及缴交土地出让金的，适用本办法。

以招标、拍卖、挂牌等公开方式出让“三旧”用地使用权，缴交土地出让金的，不适用本办法。

**第三条** 本办法所称改造类型，是指旧厂房改造、旧城镇改造及旧村庄改造，以土地所有权性质及证载用途为认定依据。其中：旧厂房改造是指国有工矿仓储用地改造项目；旧村庄改造是

指集体土地改造项目；旧城镇改造是指旧厂房、旧村庄改造以外的国有土地改造项目。

本办法所称证载用途，是指拟改造土地权属登记资料（国有土地使用证、房地产权证、不动产权证书等）所记载的用途。

本办法所称现状使用条件下土地使用权价格，是指改造项目在证载用途、现状容积率、开发程度、土地使用权类型、剩余土地使用权年限等条件下的土地使用权价格。

本办法所称现状容积率，是指拟改造土地现状建筑面积与拟改造土地面积的比值。现状建筑面积以权利人提供的权属登记资料（房地产权证、不动产权证书等）为准；权利人无法提供拟改造土地上盖物权属登记资料的，现状容积率按如下设定：住宅用地 2.0（含商住用地、综合用地，商住比例按商服占 10%、住宅占 90%的用途比例设定）、商服用地 2.0、工业及其他用途 1.0。

本办法所称商住用地，是指所出让宗地依据城市规划含有部分商服建筑面积的住宅用地。

**第四条** 旧厂房改造项目分别按下列不同情形计收土地出让金：

（一）改造后保留工业用途，剩余土地使用权年限不变、提高容积率的，免收土地出让金。

（二）改造后变更为物流用地的，对其中仓储部分用地同属工矿仓储用地性质不再增收土地出让金，对其中非仓储部分如商业、办公及其它功能，按以下公式计收土地出让金：（新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格—现状使用条件下

土地使用权价格) ×旧厂房改造折扣率(工改物流)。

(三) 改造后变更为其用途(住宅用地、商住用地、商服用地、公共管理及公共服务用地等)的,按以下公式计收土地出让金:(新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格—现状使用条件下土地使用权价格) ×旧厂房改造折扣率(工改其他)。

**第五条** 旧城镇改造项目按以下公式计收土地出让金:(新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格—现状使用条件下土地使用权价格) ×旧城镇改造折扣率。

**第六条** 旧村庄改造项目按以下公式计收土地出让金:(新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格—现状使用条件下集体土地使用权价格) ×旧村庄改造折扣率。

**第七条** 无合法用地手续且已实际建设使用的“三旧”用地,根据当前国家、省相关政策可申请完善历史征收手续后自行改造的,按下列不同情形计收土地出让金:

(一) 改造后保留原用途的,按原土地用途现状条件下市场评估价计收。

(二) 改造后变更土地用途或其他土地利用条件的,按以下两项金额分步计收:

1. 原用途现状条件下市场评估价;
2. 新设定土地利用条件下国有出让土地使用权市场评估价与原用途现状条件下市场评估价之差乘以对应改造类型折扣率。

**第八条** 依照本办法计算“三旧”改造用地协议出让土地出让

金时，如计算结果为负数，政府不予退还。

**第九条** 对于改造单位在按本办法规定的标准缴交了改造项目用地的土地出让金后，依法经市、县（区）人民政府批准调整改造项目建设用地性质、容积率等须补缴土地出让金的，不得再按本办法规定的标准补缴土地出让金，须严格按照国家和省、市有关建设用地改变性质、调整容积率等补缴土地出让金的法规、政策规定执行。

**第十条** 以协议方式出让“三旧”改造涉及的土地使用权的，协议出让方案经市、县（区）人民政府依法批准后，国土资源主管部门应将补缴地价等内容在政府门户网站上公示，公示时间不得少于 5 个工作日。

**第十一条** 本办法中附件 2《折扣率表》适用范围为惠城区，其他县、区可根据有关法规、政策规定和本地实际自行研究确定。

**第十二条** 本办法自印发之日起施行。2012 年 7 月 4 日市政府印发的《惠州市“三旧”改造用地协议出让缴交土地出让金办法》（惠府办〔2012〕38 号）同时废止。

- 附件：1. 土地出让金计收办法一览表  
2. 折扣率表

## 附件 1

## 土地出让金计收办法一览表

序号	改造类型		计收标准
1	旧厂房改造	保留工业用途（剩余土地使用权年限不变、提高容积率）	免收出让金
		变更用途（改造变更为物流、住宅、商住、商服、公共管理及公共服务等用途）	（新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格—现状使用条件下土地使用权价格）×旧厂房改造折扣率
	旧城镇改造	变更用途或其他土地利用条件	（新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格—现状使用条件下土地使用权价格）×旧城镇改造折扣率
2	旧村庄改造	集体建设用地征收为国有建设用地的改造项目	（新设定规划建设条件下国有出让土地使用权市场价格—现状使用条件下集体土地使用权价格）×旧村庄改造折扣率
3	无合法用地手续且已实际建设使用的“三旧”用地经批准自行改造	保留原用途	按原用途现状条件下市场评估价计收
		变更用途或其他土地利用条件	按以下两项金额之和计收： 1. 原用途现状条件下市场评估价 2. （新设定土地利用条件下国有出让土地使用权市场评估价—原用途现状条件下市场评估价）×对应改造类型折扣率

附件 2

## 折扣率表

改造类型		折扣率											
		$R \leq 2.0$	$2.0 < R \leq 2.5$	$2.5 < R \leq 3.0$	$3.0 < R \leq 3.5$	$3.5 < R \leq 4.0$	$4.0 < R \leq 4.5$	$4.5 < R \leq 5.0$	$5.0 < R \leq 5.5$	$5.5 < R \leq 6.0$	$6.0 < R \leq 6.5$	$6.5 < R \leq 7.0$	$R > 7.0$
旧厂房改造	工改物流	40%											
	工改其他	40%	42%	45%	48%	54%	60%	64%	68%	71%	74%	76%	78%
旧城镇改造		40%	44%	53%	58%	71%	80%	86%	92%	95%	97%	99%	100%
旧村庄改造		40%											

注：R 为规划容积率（即：容积率建筑面积/计算指标用地面积）。

公开方式：主动公开

---

抄送：市委有关部委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市  
纪委办公室，市中级人民法院、市检察院，驻惠部队、惠州军分区。

---

惠州市人民政府办公室

2017年12月6日印发

---