

饶平县“三旧”改造补缴土地出让金 暂行办法（征求意见稿）

为进一步规范我县旧城镇、旧厂房、旧村庄改造（以下简称“三旧”改造）补缴土地出让金工作，根据《协议出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资发〔2006〕114号）、《国土资源部关于印发〈关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）〉的通知》（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）、《广东省国土资源厅关于深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）等有关规定，参照《潮州市市城区“三旧”改造补缴土地出让金办法》（潮府规〔2018〕23号）精神，结合我县实际，制订本办法。

一、适用范围

在本县内纳入“三旧”改造范围、符合“三旧”改造规划或“三旧”改造年度实施计划、改造方案经市、县人民政府批准的“三旧”改造项目，办理供地手续补缴土地出让金的，适用本办法。

二、“三旧”改造补缴土地出让金的计收方式

（一）旧厂房的划拨土地使用权人申请按建设用地规划

条件自行改造的，可以协议出让给原土地使用权人（原土地权利人），应补缴的土地出让金=新建设用地规划条件下的土地评估市值-拟出让时原用途的划拨权益土地评估市值。土地出让金足额缴入国库后，可根据原土地使用权人（原土地权利人）的申请，按土地出让纯收益的60%返拨给原土地使用权人（原土地权利人）。

（二）旧厂房的出让土地使用权人申请按建设用地规划条件自行改造的，可以协议出让给原土地使用权人（原土地权利人），应补缴的土地出让金=新建设用地规划条件下的土地评估市值-拟出让时的原用途剩余年限的土地评估市值。土地出让金足额缴入国库后，可根据原土地使用权人（原土地权利人）的申请，按土地出让纯收益的60%返拨给原土地使用权人（原土地权利人）。

（三）非旧厂房或住宅、用途和功能相对单一的用地进行改造，属划拨土地的，按照本条第（一）项的规定补缴土地出让金；原通过出让方式取得、需改变土地用途的，按照本条第（二）项的规定补缴土地出让金。

（四）国有工业用地改造，在符合城市规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地出让金；其他出让用地不改变用途，实施拆旧建新并增加容积率的，应补缴土地出让金=新建设用地规划条件下楼面地价×新增建设面积，土地出让金足额缴入国库后，可根据土地权利人的申请，按土地出让纯收益的60%返拨给原土地

权利人。

（五）旧村庄农村集体建设用地中的公共设施用地、企业用地等非村民居住点的用地转为国有建设用地，以及农村集体经济组织名下的原国有建设用地申请改变建设用地规划条件，办理协议出让的，分别按两种类型计算应补缴土地出让金：1. 通过改造后作为国有工业用地以及除国有商业、国有商品住宅以外的非划拨类用地的，应补缴的土地出让金=新建设用地规划条件下的土地评估市值。土地出让金足额缴入国库后，可根据土地权利人的申请，按土地出让纯收益的 80%的返拨给原集体经济组织。2. 通过改造后作为国有商业、国有商品住宅用地的，应补缴的土地出让金=新建设用地规划条件下的土地评估市值-拟出让时原用途的土地权益评估市值。土地出让金足额缴入国库后，可根据土地权利人的申请，按土地出让纯收益的 60%返拨给原集体经济组织。

（六）旧村庄成片改造中，集体建设用地征为国有建设用地、以及农村集体经济组织拥有的国有建设用地申请办理出让或改变建设用地规划条件的，分别按两种类型计算应补缴土地出让金：1. 通过改造后作为国有工业用地以及除国有商业、国有商品住宅以外的非划拨类用地的，应补缴的土地出让金=新建设用地规划条件下的土地评估市值。土地出让金足额缴入国库后，可根据土地权利人的申请，按土地出让纯收益的 90%返拨给原集体经济组织。2. 通过改造后作为国有商业、国有商品住宅用地的，应补缴的土地出让金=新建

设用地规划条件下的土地评估市值-拟出让时原用途的土地权益评估市值。土地出让金足额缴入国库后，可根据土地权利人的申请，按土地出让纯收益的60%返拨给原集体经济组织。

（七）旧村庄集体建设用地改为国有建设用地按划拨性质返拨给农村集体经济组织，用于建设农民公寓和公共福利设施、腾退安置用地的无需补缴土地出让金。符合土地利用总体规划和城乡规划，农村集体经济组织名下的集体建设用地、划拨性质国有建设用地，不改变土地集体所有性质或国有建设用地划拨性质，实施改造涉及改变建设用地规划条件的（不包括国有商品住宅），也无需补缴土地出让金。

（八）农村集体经济组织经批准完善集体建设用地手续的，落实处罚后，不再收取耕地开垦费和新增建设用地有偿使用费等费用。农村集体建设用地征收为国有建设用地后自建自用，继续保留划拨性质的，视同返拨给原农村集体经济组织，不再收取土地出让金。

（九）由政府组织实施改造的旧城镇、旧村庄改造，采取由政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过公开方式确定土地使用权人的，公开出让的起始价=现时建设用地规划条件下的土地评估市值-拆迁补偿成本。拆迁补偿成本由经公开方式确定的土地使用权人自行承担。

（十）旧村庄改造中涉及自行改造或者合作改造的，可以直接出让给农村集体经济组织或由其成立的全资子公司、

农村集体经济组织与公开选择的市场主体成立的合作公司、或者农村集体经济组织与公开选择的合作主体约定作为开发建设单位的一方，按照本条第（五）（六）项的规定补缴土地出让金。

（十一）在旧村庄改造中，县人民政府通过征收农村集体建设用地进行经营性开发的，其土地出让纯收益可按 60% 的比例，依照有关规定专项用于支持原农村集体经济组织的发展。

（十二）在旧城镇改造中，需要搬迁的国有企业用地由县人民政府依法收回后通过招标拍卖挂牌方式出让的，在扣除收回土地补偿等费用后，经县人民政府批准同意，其土地出让纯收益可按不高于 60% 的比例，依照有关规定专项用于支持企业发展。

（十三）在成片改造的旧城镇改造项目中，相关权利主体通过以房地产作价入股、联营、收购归宗等方式将房地产的相关权益转移到单一主体的，由该单一主体缴纳土地出让金，应补缴的土地出让金分别按两种类型计算应补缴土地出让金：1. 通过改造后作为国有工业用地以及除国有商业、国有商品住宅以外的非划拨类用地的，应补缴的土地出让金=新建设用地规划条件下的土地评估市值。土地出让金足额缴入国库后，可根据单一改造主体的申请，按土地出让纯收益的 90% 返拨给单一改造主体。2. 通过改造后作为国有商业、国有商品住宅用地的，应补缴的土地出让金=新建设用地规

划条件下的土地评估市值-拟出让时原用途的土地权益评估市值。土地出让金足额缴入国库后，可根据单一改造主体的申请，按土地出让纯收益的 60%返拨给单一改造主体。

（十四）涉及“工改商”项目需无偿移交公益性用地面积，不计入补缴地价款范围，也不计入补偿原值范围。

（十五）改造项目按要求配建并且建成后产权或经营权归属改造主体的公共服务设施，按照公共服务设施的性质、使用条件一并综合进行土地使用权价格评估，计收补缴土地出让金；建成后移交政府的公共服务设施，其用地面积在土地使用权价格评估时不予纳入，无需补缴土地出让金。

（十六）同一改造项目内涉及多种补缴地价款标准的，按上述的相应补缴标准计算合并改造应补缴土地出让金的总额。

（十七）改造范围内多宗土地剩余使用年限不同的，可根据用地者意愿，以使用年限剩余最长的期限为标准，延长其他土地使用权年限，并补缴延长使用年限的土地出让金，应补缴的土地出让金=现时使用条件下土地市场评估价格÷现时使用条件下土地拟出让的使用年限×延长的使用年限。土地出让金足额缴入国库后，可根据土地权利人的申请，按土地出让纯收益的 40%返拨给原土地权利人。也可以使用年限剩余最短的期限为标准，统一其他土地使用权年限。

（十八）“三旧”改造涉及“三地”（边角地、夹心地、插花地）的，按主体地块的改造类型补缴土地出让金。

（十九）计收土地出让金时，以项目中可计容的土地面积、建设用地规划条件中确定的土地使用性质及容积率作为评估的依据。

（二十）上述条款中涉及旧村庄、旧城镇的改造，由改造主体（土地受让人）自行承担拆迁补偿。

三、补缴土地出让金办理程序

（一）改造方案经批准后，由改造主体（土地受让人）按规定提供相关资料向县自然资源局申请提供项目建设用地规划条件及办理补缴土地出让金手续。

（二）县自然资源局依据建设用地规划条件和用地红线图，以公开摇号方式委托有资质的三家评估机构进行价格评估，评估结果由县自然资源局取其平均评估值作为主要参考，经研究并提出应补缴土地出让金建议价。

（三）县自然资源局拟订土地出让方案（含应补缴土地出让金建议价）报县人民政府审批。

（四）土地出让方案经县人民政府审批同意后，由县自然资源局按程序与改造主体签订土地出让合同、开具缴款通知书，土地使用权受让方应在规定时间内缴交土地出让金及相关税费后办理用地手续。

在不影响相邻权益等其他权利人权益的前提下，因拆迁进度和建设需要的，经县自然资源局审查同意，并报县人民政府批准，可按建设用地规划条件分步办理用地出让。

四、申请土地出让金返拨程序

“三旧”改造项目涉及需补缴土地出让金的，在足额缴清土地出让金及其相关税费后，原土地权利人（或在成片改造的旧城镇改造项目中，相关权利主体通过以房地产作价入股、联营、收购归宗等方式将房地产的相关权益转移到的单一主体）可按规定比例向县“三旧”办申请土地出让金返拨，根据改造类型，经县“三旧”办审核后，在接到申请的一个月内，由县财政局核算返拨数额之后直接拨付镇政府，再由镇政府按规定认定核拨还原土地权利人（或在成片改造的旧城镇改造项目中，相关权利主体通过以房地产作价入股、联营、收购归宗等方式将房地产的相关权益转移到的单一主体）。

五、附则

（一）本办法中未涉及的改造类型，需办理供地手续补缴土地出让金的，由县自然资源局提出补缴方式，报县人民政府批准确定。

（二）本办法自颁布之日起施行，有效期至2025年12月31日。原《饶平县人民政府关于印发〈饶平县“三旧”改造补缴土地出让金办法〉的通知》（饶府〔2019〕22号）同时废止。

（三）此前县人民政府出台的有关“三旧”改造补缴土地出让金的文件与本办法不一致的，以本办法为准。

（四）本办法颁布前“三旧”改造项目出让方案已经县人民政府批准的，申请办理其土地出让金纯收益60%返拨手

续的，可按本办法第四点“申请土地出让金返拨程序”的规定执行。