

东莞市人民政府办公室文件

东府办〔2012〕114号

关于印发加快推进“三旧”改造促进 产业转型升级若干意见的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《加快推进“三旧”改造促进产业转型升级的若干意见》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市人民政府办公室

二〇一二年八月十日

加快推进“三旧”改造促进产业转型升级的若干意见

为加快推进我市“三旧”改造工作，形成对加快产业转型升级战略大局的有力支撑，在全面总结3年试点工作并深入分析下一阶段“三旧”改造工作目标的基础上，按照“政府主导、规划先行、产业优先”的原则，特制定本意见。

一、明确目标导向，发挥政府职能，重点推进旧厂房用地整合改造

（一）政府统筹，企业参与，重点推进旧厂房用地整合改造，建设产业集聚区、都市型工业园和高层工业楼宇，为传统优势产业、先进制造业、高新技术产业和生产性服务业提供用地空间和优质发展平台。通过试点先行、逐步铺开的方式，充分发挥市、镇二级政府统筹和引领作用，鼓励企业参与，在本“三旧”改造专项规划期限内，盘活和整合1万亩旧厂房用地，建设一批产业集聚区、都市型工业园和多层、高层工业楼宇。

（二）政府引导，市场主导，规范、稳步推进旧城镇、旧村庄改造。旧城镇、旧村庄改造应坚持“成熟一片，改造一片”、“规划先行，公共优先”、“以人为本，保障权益”的原则，综合考虑权利主体意愿、片区房地产价格、基础设施承载能力、补偿安置诉求、政府政策支持和财政补助等因素后稳步推进。

（三）政府直接投建，加大对“三旧”改造范围内道路、市政、文化、教育、医疗、体育、绿化等城市公共设施的投资建设力度。政府制定统一的征收补偿标准，统一整合收储城市公共设施用地。市场主体提出配建改造项目周边城市公共设施的，可由镇（街道）和市场主体协商确定配建条件，并在土地出让合同中约定。

二、三规融合，强化城市规划引领作用

（一）三规融合，划定改造区域。将城市规划、产业规划和土地利用总体规划有机结合，修编“三旧”改造专项规划，划定各镇（街道）改造的核心区、产业聚集区、产业结构转型升级区，除必要的产业园区配套生活设施外，旧厂房改商品住宅项目只允许在核心区内实施，以进一步整合、优化产业发展空间。“三旧”改造专项规划以5年为规划期间，作为规划期间内全市“三旧”改造工作的纲领性指导文件。

（二）控制比例，突出产业引导。“三旧”改造用地规划为居住用地和商业用地的比例，原则上市区不高于 60%，各镇不高于 40%。专项规划确定为工业、仓储、科研用地，不得擅自改为居住用地和商业用地。因特殊原因确需调整的，按照比例不突破、数量总体平衡的原则，由镇（街道）专题向市政府请示，经批准后由镇（街道）负责调整专项规划，并报市规划部门审批。

（三）合理调控开发强度，提升土地承载能力。以提升中心区域人口集聚度和保障未来产业发展空间为目标导向，针对中心城区、中心镇中心区、其他镇中心区及外围地区的土地利用现状和密度分区合理确定改造范围容积率，适当提高开发强度、增加建筑容量，因地制宜开发地下空间，提升空间资源对未来城市发展的承载能力。在符合相关技术规范的前提下，工业、仓储用地的容积率不设上限。

三、鼓励旧厂房用地整合改造

鼓励整合改造旧厂房用地发展传统优势产业、先进制造业、高新技术产业和生产性服务业项目（下称产业类项目），对于用地面积达到 15 亩及以上，且容积率达到 1.5 及以上的，可享受如下优惠政策：

（一）在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，允许对“三旧”改造用地进行调整使用，以整合多宗土地，统筹开发。

（二）工业、仓储用地提高容积率按控规微调办理。

（三）旧厂房改造用于发展产业类项目，同时符合以下条件的，其工业生产使用部分可分割出售，并参照商品房办理《预售证》的做法，为分割出售部分办理独立的《房地产权证》：

- 1· 旧厂房用地为有偿出让的国有工业用地；
- 2· 项目竣工验收的容积率达到 1.5 以上（含本数）；
- 3· 受让人为在莞登记注册的企事业单位，并符合产业准入条件。

（四）经市经信部门认定的生产性服务业项目，可使用工业用地，但不得改变用途。

（五）产业类项目可按用地面积不超过总用地面积的 7%且建筑面积不超过总建筑面积的 30%的比例，统一规划、集中建设配套设施。

（六）现有工业用地改造后不改变原用途，只提高容积率的，免交土地出让金和市级基础设施配套费。村（社区）自行对原有工业厂房实施升级改造的，报建环节应缴纳的市级行政事业性收费先按规定征缴，竣工验收后按征缴额返拨 50%。

（七）产业类项目改造主体在具体实施拆除和新建竣工两个阶段，可分别申请相应专项补助：

1· 项目改造主体整合相邻地块改造，改造方案已经市“三旧”办批准并办理了施工许可，在旧厂房拆除或旧地块平整后，市财政分别按相关合同、协议或国土证载明的用地面积，实施以下补助：以租赁形式取得开发权的，补助 60 元/平方米；以收购、回购、流转出让、划拨补办出让、完善征收手续后协议出让方式取得土地的，补助 80 元/平方米；对原有厂房自行改造的，补助 40 元/平方米。

2· 改造新建项目竣工验收后，市财政根据竣工验收报告载明的建筑面积计算，

分别按以下标准对项目改造主体给予补助：容积率为 1.5—2.0（下限含本数，上限不含本数，下同）的，补助 60 元/平方米；容积率为 2.0—3.0 的，补助 80 元/平方米；容积率为 3.0 以上，补助 100 元/平方米。

3. 单个项目累计申请的补助总额，最高不超过 1000 万元。

（八）镇（街道）与集体经济组织共同改造及集体经济组织自行改造建成的产业类项目，其引进的企业，自签订相关物业租约或购买合同第二年起该企业所得税市财政留成部分，每年提取 20% 奖励给项目业主，连续奖励 3 年。

（九）镇（街道）、集体经济组织改造项目，可再按《东莞市关于推动镇村集体经济转型升级、加快发展的若干意见》有关规定另行申请相关补助，市财政另行安排资金。

四、规范和稳步推进旧村改造

（一）集体经济组织申请，经批准将其集体建设用地转为国有建设用地后自行改造的，可以协议出让方式供地到集体经济组织或该集体经济组织成立的全资子公司。土地出让金按基准地价缴纳，扣除按规定计提的农业土地开发资金（15 元/平方米）后，余额归村（社区）。

集体经济组织申请将集体所有的建设用地改变为国有建设用地后与有关单位合作开发的，需先以协议出让方式供地到集体经济组织或该集体经济组织成立的全资子公司，再转让（包括以土地使用权作价入股）到合作单位。转让应根据《村民委员会组织法》有关规定，经村民（代表）大会表决通过，并报市国土部门办理国有建设用地转让手续。土地出让金按上一款执行。

（二）市“三旧”办进一步梳理和规范旧村改造的有关程序，确保在项目启动、合作企业选择、土地转征、项目实施等环节必须执行集体决策程序或其他公开程序。

（三）镇（街道）应在符合条件的相关金融机构设立旧村改造安置补偿资金监管账户，参与旧村改造的开发企业应将安置补偿资金存入监管账户。

集体经济组织、监管账户开户银行与镇（街道）应当就安置补偿资金的管理签订监管协议，建立三方监管机制。

（四）严格控制旧村改造成本。市“三旧”办牵头组织相关职能部门，统一全市的“三旧”改造拆迁安置补偿标准，制订“三旧”改造安置房管理办法，探索改造成本评估工作的新机制。

五、加快完善历史用地手续

（一）纳入“三旧”改造范围、符合土地利用总体规划和“三旧”改造规划、没有合法用地手续且已使用的建设用地，可以通过编报改造方案完善历史用地手续。对违法用地按不同历史时期处以罚款，不没收地上建筑物。

（二）需完善征收手续的用地报省政府审批，需保留集体性质的用地由市政府审批并由市国土部门颁发《建设用地使用权确认函》。

（三）对于未落实项目且缺乏资金完善历史用地手续的村（社区），由镇（街道）先行统筹安排，完善用地手续。违法用地罚款缴交后可按照有关规定向市财政部门申请返还。

(四) 在省关于完善历史用地手续的优惠政策结束后申请完善用地手续的，缴纳的各项土地税费一律不予返还；需要配置的新增建设用地指标一律不予配置，由镇(街道)通过存量建设用地调整使用予以解决；无合法用地手续的，一律严格按照关于违法用地和违章建筑的法律、法规和规章处理。

六、设立市“三旧”改造专项资金

(一) 设立市“三旧”改造专项资金，重点支持旧厂房用地整合改造。

(二) 原土地使用权人自行改造补缴的土地出让金市、镇、村分成比例由 2:4:4 (第三类镇 1:5:4) 调整为 4:2:4 (第三类镇 3:3:4)，市分成部分全额注入市“三旧”改造专项资金。集体经济组织与其他单位合作改造，办理转让手续缴纳的税费，市留成部分全额注入市“三旧”改造专项资金。

七、强化工作保障

(一) 市“三旧”办要充分发挥综合协调、政策研究、项目准入的职能。各镇(街道)成立相应的协调机构，确保工作队伍、运行机制和经费保障三到位。

(二) 全面加强全市“三旧”改造工作队伍的培训和管理，建设一支业务素质好、协调能力强、服务水平高的专业队伍，为统筹推进“三旧”改造夯实基础。

(三) 市、镇(街道)“三旧”办应为符合并联审批条件的改造主体核发办事卡，相关职能部门应认真执行《东莞市“三旧”改造项目建设前期手续并联审批实施方案(试行)》，特事特办，并联审批。

(四) 在旧厂房拆迁后，新建厂房参照市属重点项目纳入绿色通道，允许新项目的单体控制性工程先行用地。

(五) 简化单元规划审批环节，提高审批效率。“三旧”改造中旧厂房改造为工业、仓储和科研用地的，其控规调整论证报告报市规划部门审查，按程序征求市“三旧”办成员单位意见，再报市城市规划委员会审议，市城市规划委员会审议通过后，报市政府备案，即可作为出具规划条件的依据。

八、附则

(一) 凡享受本意见优惠的产业类项目，未经批准，不得改变土地及建筑用途。经批准改为经营性用途的，须补缴土地出让金，并缴还按本意见申报的补助和奖励。

(二) 使用工业用地发展生产性服务业项目，建成后整体转让的，受让方应为经市经信部门确认的生产性服务业经营单位，市国土、房管部门收到市经信部门出具的书面意见后，方可办理转移登记手续。租赁使用上述生产性服务业用房的，承租方也应为经市经信部门确认的生产性服务业经营单位，市工商、税务等部门收到市经信部门出具的书面意见，方可办理工商、税务登记及变更等手续。规划、国土、房管、工商、税务、消防等有关部门要严格把关，对违反上述规定的，一律不得办理相关手续。

(三) 本意见由市国土部门有关部门解释。

(四) 本意见自 2012 年 9 月 1 日起实施,有效期至 2015 年 8 月 31 日。本市以往“三旧”改造政策、规定与本意见不一致的，以本意见为准。

資料來源: 廣東省人民政府網站

http://zwgk.gd.gov.cn/007330010/201208/t20120821_337716.html