

湛江市人民政府文件

湛府规〔2024〕13号

湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新 （“三旧”改造）管理办法的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

湛江市人民政府

2024年12月22日

目 录

第一章 总 则	5
第一条 目的意义	5
第二条 总体目标	5
第三条 基本原则	5
第四条 适用范围	6
第五条 基本流程	6
第六条 改造面积	6
第二章 计划管理	7
第七条 申报主体确定	7
第八条 标图入库	8
第九条 年度实施计划	8
第三章 规划管理	9
第十条 规划原则	9
第十一条 开发建设要求	10
第十二条 规划编制	11
第十三条 利益测算	12
第十四条 规划审批	12
第十五条 规划修改	13
第十六条 配建管理	15

第四章 改造方案	16
第十七条 改造主体确定	16
第十八条 改造方案编制和审批	17
第十九条 改造方案变更、延期	18
第五章 供地方式	19
第二十条 公开方式出让	19
第二十一条 协议方式出让	19
第六章 土地出让价款计收方式	20
第二十二条 公开方式计收	20
第二十三条 协议方式计收	21
第七章 旧城镇旧村庄成片连片改造	26
第二十四条 旧城镇旧村庄整体改造	26
第二十五条 异地平衡	26
第二十六条 集体和国有建设用地混合改造	27
第二十七条 土地置换后连片改造	27
第二十八条 土地增值收益分配	28
第八章 工业用地改造	28
第二十九条 “工改工”原则	28
第三十条 “工改工”过渡期	29
第三十一条 出让条件设定	29
第三十二条 分割转让	30
第三十三条 配套设施跨宗地设置	30

第三十四条 简易审批	30
第三十五条 扩容增效	30
第三十六条 区域评估	30
第三十七条 支持“工改M0”	31
第三十八条 支持“工改商”	32
第三十九条 严控“工改居”	32
第九章 城市历史文化保护和微改造	33
第四十条 保护历史文化	33
第四十一条 微改造审批	34
第十章 强化项目实施监管	35
第四十二条 备案制度	35
第四十三条 监管协议	35
第四十四条 信息公开	36
第四十五条 倒逼机制	37
第四十六条 实施监管	37
第十一章 附 则	37
第四十七条 跨区报批	37
第四十八条 实施时效	38
名词解释	39
附件 1：开发强度及建设要求实施细则	42
附件 2：改造流程管理实施细则	48

湛江市城市更新（“三旧”改造） 管理办法

第一章 总 则

第一条 目的意义

为规范城市更新活动，深入贯彻落实《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省政府令第279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）等文件精神，贯彻新发展理念，深入推进我市城市更新（“三旧”改造）工作，促进城市高质量发展，结合我市实际，制定本管理办法。

第二条 总体目标

盘活存量建设用地，促进节约集约用地，优化城市空间布局，完善城市功能，改善人居环境，传承历史文化，转变城市开发建设方式，提升城市品质和城市发展质量，建设宜居宜业城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市、人文城市。

第三条 基本原则

（一）坚持政府引导、市场运作、尊重历史、分类施策、统筹规划、共建共享。

（二）优先保障公共服务设施、市政基础设施等用地需求，促进城市高质量发展。

（三）鼓励旧城镇、旧村庄成片连片更新改造及“工改工”“工改M0”（新型产业用地），支持“工改商”“工改公服”，严控“工改居”。

（四）保护城市文化，传承城市文脉，加强对历史文化街区、历史建筑以及古树名木的保护与活化利用。

（五）坚持“留改拆”并举，有序开展城市更新（“三旧”改造）工作。

第四条 适用范围

本管理办法适用于市辖区范围内的城市更新（“三旧”改造）活动，各县（市）城市更新（“三旧”改造）除本办法有明确规定以外，可参照执行。

第五条 基本流程

项目改造的基本流程包括前期准备、申报主体确定、年度实施计划制定、项目单元规划编制审批、用地规划条件下达、改造主体确定、改造方案编制审批、用地手续办理、不动产权证办理、工程建设项目审批及竣工验收等。

第六条 改造面积

（一）鼓励成片连片改造。

（二）单独地块改造。

1. 全面改造为居住用地的，湛江市城区地块面积原则上不低于10000平方米、县（市）城区改造地块面积不低于5000平方米、乡镇改造地块面积不低于2500平方米。

其中，现状为住宅区（职工宿舍区）的改造项目，湛江市城区地块面积原则上不低于 3000 平方米、县（市）城区改造地块面积不低于 2500 平方米、乡镇改造地块面积不低于 2000 平方米。

因城市建设需要，房屋等建筑物被鉴定为危房，经论证确需改造，并按规定报市人民政府或各县（市）人民政府同意的除外。

2. 全面改造为混合用地的（含居住用地且居住计容建筑面积占总计容建筑面积比例不超过 40%），湛江市城区地块面积不低于 5000 平方米、县（市）城区改造地块面积不低于 2500 平方米、乡镇改造地块面积不低于 1250 平方米。

（三）微改造项目和改造为非商品住宅功能的项目不受用地面积限制。

第二章 计划管理

第七条 申报主体确定

（一）单一权利主体的项目，可以由权利主体直接作为申报主体，或委托单一市场主体作为申报主体。

（二）多个权利主体的旧城镇、旧厂房项目可共同委托单一主体作为申报主体；旧村庄项目涉及两个及以上村集体经济组织的，由各村集体经济组织联合作为申报主体或共同委托单一主体作为申报主体。

（三）政府主导的成片连片改造项目，由市人民政府或县（市、区）人民政府（管委会）指定政府部门作为申报主体，或

通过公开方式确定申报主体。申报主体可委托市（区）属国有企业统筹前期工作。

第八条 标图入库

标图入库应按《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》（粤自然资函〔2021〕935号）相关规定执行。一般情况下，拟标图入库的地块应同时符合国土空间总体规划确定的用途为建设用地、第二次全国土地调查（以下简称二调）和最新的土地利用现状图认定为建设用地、2009年12月31日前已建设，上盖物基底面积占入库地块面积比例达30%以上、不属于已认定的闲置土地，或者虽然认定为闲置土地，但已处置完毕、以宗地为基本单元等条件。此外，符合粤自然资函〔2021〕935号文规定特殊情形之一的，也可按规定纳入“三旧”改造标图入库范围。

“三旧”改造项目范围内需使用“三旧”改造政策的土地，应由地块原权利人或其委托的市场主体按省标图入库有关规定，向县（市、区）自然资源主管部门申请标图入库。其中，项目主体地块应当在改造方案编制前标图入库；纳入项目范围进行整体利用的“三地”、其他用地、征地留用地、与已入库“三旧”用地进行空间位置互换的其他存量建设用地、使用“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地等，可按规定在改造方案批准后补充标图入库。

第九条 年度实施计划

（一）县（市、区）人民政府（管委会）应加强城市更新（“三旧”改造）项目的计划管理，将改造项目纳入县（市、区）人民政府（管委会）年度实施计划。

县（市、区）自然资源主管部门每年对辖区内拟改造的项目进行梳理，制定年度实施计划，明确城市更新（“三旧”改造）项目的建设规模和时序等内容，报本级人民政府批准。

（二）申报主体向县（市、区）自然资源主管部门申报项目纳入年度实施计划，提交项目申请书（含单元内的具体项目信息、申报理由与原因、开发用地功能、开发模式、产业发展方向、更新意愿证明材料、土地及地上建筑物权属、单元规划初步方案（含装配式建筑的有关要求）等材料），由县（市、区）自然资源主管部门审核，报县（市、区）人民政府（管委会）审批纳入年度计划。县（市、区）自然资源主管部门在 10 个工作日内对批准的年度实施计划进行公告，并报市自然资源主管部门备案。

（三）县（市、区）自然资源主管部门可根据城市更新发展需要和项目实施情况，合理调整年度实施计划，报本级人民政府批准。

第三章 规划管理

第十条 规划原则

城市更新（“三旧”改造）规划管理体系由城市更新（“三旧”改造）专项规划、单元规划（片区单元规划、项目单元规划）构

成，城市更新（“三旧”改造）专项规划以国土空间规划为依据，指导单元规划编制实施。

市及各县（市）自然资源主管部门应以国土空间规划为依据，组织编制城市更新（“三旧”改造）专项规划，不得违背国土空间规划强制性内容的管控要求。城市更新（“三旧”改造）专项规划报同级人民政府批准后，纳入同级国土空间基础信息平台，形成国土空间规划“一张图”，并将主要内容按照规定程序纳入国土空间详细规划组织实施。

自然资源主管部门可以按照国土空间详细规划（控制性详细规划）要求，并根据城市更新（“三旧”改造）需要划定成片连片改造地区（以下简称片区单元）或项目城市更新单元（以下简称项目单元），按规定组织编制片区单元规划或项目单元规划，对片区范围内的国土空间详细规划（控制性详细规划）进行修改或者调整，并对改造目标、改造模式、公共设施、利益平衡等方面提出具体要求，按照规定报有批准权的机关批准后，作为控制性详细规划实施。

一个片区单元可以包括一个或者一个以上的项目。

已标图入库的城市更新（“三旧”改造）项目，地块已覆盖国土空间详细规划（控制性详细规划）或已编制单元规划的，视为已纳入城市更新（“三旧”改造）专项规划。

第十一条 开发建设要求

改造项目开发强度及建设要求具体按《开发强度及建设要求

实施细则》(附件1)执行。

第十二条 规划编制

(一) 片区单元规划的编制。市区城市更新(“三旧”改造)片区单元规划由区自然资源主管部门组织编制。

(二) 项目单元规划的编制。项目地块所在片区已编制片区单元规划的,按片区单元规划的要求实施。项目地块所在片区尚未编制片区单元规划的,按以下情形申请编制项目单元规划:

1. 控制性详细规划未覆盖的区域或项目所在地块的国土空间详细规划(控制性详细规划)属于2012年1月1日之前批准的,可由区自然资源主管部门直接组织编制城市更新(“三旧”改造)项目单元规划。

2. 项目所在地块的国土空间详细规划(控制性详细规划)属于2012年1月1日之后批准的,应按批准的国土空间详细规划(控制性详细规划)要求及现行《湛江市城市规划管理技术规定》要求执行。为满足城市更新发展要求,确需调整规划用地性质、开发强度及相关规划指标的,须由区人民政府(管委会)报湛江市人民政府同意后方可编制项目单元规划和实施城市更新(“三旧”改造)。“工改工”“工改M0”项目经区人民政府(管委会)同意后方可编制项目单元规划。

单元规划须落实国土空间总体规划管控要求,根据城市更新发展需要,可论证调整商业办公等非强制性内容用地性质,调整为兼容居住的,原则上兼容居住比例不超过50%。

3. 项目单元规划由区自然资源主管部门组织编制并报市自然资源主管部门审核、审批。编制项目单元规划，必须优先保障公共服务设施和市政基础设施用地，原则上须符合国土空间详细规划（控制性详细规划）要求和达到修建性详细规划的深度；政府主导的项目可不达到修建性详细规划深度。

单元规划应同步开展树木保护迁移专章相关内容，并由申报主体取得市城综主管部门意见后，再纳入单元规划开展评审工作。

4. 征地留用地纳入“三旧”改造，确需调整规划用地性质、开发强度及相关规划指标的，报市人民政府同意后可按照“三旧”改造政策编制单元规划和实施城市更新（“三旧”改造）。

第十三条 利益测算

属政府主导的城市更新（“三旧”改造）项目，应由辖区人民政府（管委会）组织开展利益测算。

第十四条 规划审批

区自然资源主管部门对单元规划方案内容进行审查后，报送市自然资源主管部门公示 30 日，根据市规委会章程提交相关会议审议后，10 公顷以下的项目单元规划由市自然资源主管部门审批；10 公顷及以上的或政府主导的单元规划由市自然资源主管部门审核后按程序报市人民政府审批。“工改工”项目，单元规划由区自然资源主管部门负责审查、公示和组织专题会审议后，报区人民政府（管委会）审批。

未编制修建性详细规划深度的单元规划，由改造主体报市自然资源主管部门按照单元规划及规划条件办理建设用地规划许可、规划方案审核和后续的建设工程规划许可手续。

国土空间详细规划（控制性详细规划）的编制或调整要与经批准的城市更新（“三旧”改造）单元规划做好衔接。

自然资源主管部门可以委托第三方机构负责片区（项目）单元规划的技术审查工作。

第十五条 规划修改

经批准的单元规划不得随意修改，在实施管理中确需对已批准的单元规划进行修改的，分为单元规划调整、技术修正和修建性详细规划调整，修改情形及程序如下：

（一）单元规划调整。

1. 调整情形：对单元规划图则确定的用地性质、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、公共服务设施及市政公用设施、城市道路走向（弹性路除外）等内容进行调整。

2. 调整程序：由单元规划编制主体报请单元规划原批准机关同意后，按照本办法第十四条规定的审批程序，报原审批机关审批。

3. 单元规划批准后，已按照批准的单元规划完善土地出让手续的，原则上不得更改已出让用地规划和建设条件。依法需要调整的，调整后的已出让地块须重新进行地价评估，若评估后的土地价格比原来高，须由土地使用权人全额补缴地价差。

（二）技术修正。

1. 修正情形：因地形图、土地权属、建设现状等信息错漏需要更正；因道路交通、市政、水利等工程实施需对蓝线（总量不减少）、绿线（总量不减少）等规划控制线或地块边界进行微调的；对文本、图集、图则中出现指标不一致、信息缺漏、无针对性说明而与技术规范不一致等问题进行更正的。

2. 修正程序：由单元规划编制主体报请市自然资源主管部门同意后，组织开展技术修正方案的编制工作。编制主体对修正方案进行审查，并组织专题会审议，同时公示征求意见，公示时间不少于 30 日，公示结束并通过专题会审议后，将修正方案报市自然资源主管部门审批。“工改工”“工改 M0”项目由单元规划编制主体报请区人民政府（管委会）同意后开展技术修正方案的编制工作，编制主体按上述程序完成修正方案的审查、公示和专题会审议后，将修正方案报区人民政府（管委会）审批。

（三）修建性详细规划调整。

1. 调整情形：在单元规划图则确定的用地性质、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、公共服务设施、市政公用设施、城市道路走向（弹性路除外）等内容均不变的情况下，仅调整原批准项目修建性详细规划方案的总平面布局、建筑风格、天际线变化、弹性路走向等内容。

2. 调整程序：由单元规划编制主体报请市自然资源主管部门同意后，组织开展修建性详细规划调整方案的编制工作。编制主

体对调整方案进行审查，公示征求意见，公示时间不少于 7 个工作日，公示结束后提交市建筑与环境艺术专业委员会审议（10 公顷及以上项目的调整方案经市建筑与环境艺术专业委员会审议通过后，提交市国土空间规划委员会审议），通过相关会议审议后，将调整方案报市自然资源主管部门出具审查意见。“工改工”“工改 M0”项目由单元规划编制主体报请区人民政府（管委会）同意后开展修建性详细规划调整方案的编制工作，编制主体按上述程序完成调整方案的审查、公示，并组织专题会审议通过后，由区自然资源主管部门出具审查意见。

第十六条 配建管理

（一）保障性住房。

改造项目在编制单元规划或下达用地规划条件时，须按规划住宅总计容建筑面积的 2%配建保障性住房，该部分面积不纳入容积率计算。建筑方案批复后，市自然资源主管部门应于 7 个工作日内将改造项目配建保障性住房的情况函告市住房保障管理部门，项目配建的保障性住房按规定确权办证至市住房保障管理部门名下。

无法在本项目配建，经市人民政府同意的项目，允许以异地配建或货币认购方式配建保障性住房。

配建的保障性住房，其配建方案在项目单元规划审批前，须经市住房保障管理部门同意，并与所在项目同步规划设计、同步建设、同步竣工验收并交付使用、同步确权办证。

保障性住房须按规定的建设标准建设，并将产权无偿移交市住房保障管理部门。

允许以货币认购方式配建保障性住房的，按照市住房保障管理部门公布当年度改造项目认购保障性住房房源价格标准，由市住房保障管理部门计核应配建保障性住房的认购款，改造主体凭市住房保障管理部门计核的缴交认购款凭证，直接上缴到市财政部门指定的账户，统筹用于保障性住房建设。

项目配建的保障性住房面积，以产权登记面积为准结算，不足部分原则上由改造主体向市住房保障管理部门以实物补偿或报请市人民政府同意按照货币认购相关规定补缴认购款等方式解决。

（二）公共服务设施及市政基础设施。

项目涉及配建独立用地公共服务设施及市政基础设施无偿移交政府的，项目方需在单元规划审批时或改造方案批复前征得相关主管部门同意，并在改造方案批复前与相关主管部门签订监管协议。

第四章 改造方案

第十七条 改造主体确定

（一）单一权利主体的旧城镇、旧厂房项目可以以权利主体或委托单一主体作为改造主体；单一权利主体的旧村庄项目可以以村集体经济组织（或村集体经济组织的全资子公司）直接作为

改造主体或公开选取合作改造主体。

（二）涉及多个权利主体的旧城镇、旧厂房项目可通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式确定改造主体；旧村庄项目涉及两个及以上村庄改造的，各村集体经济组织可以联合作为股东成立合作公司，也可以公开选取合作改造主体。

（三）涉及使用以公有经济成分占主导地位的企业以及行政机关、事业单位或农村集体经济组织的国有建设用地需要转让或合作改造的，必须通过公开方式确定项目改造主体。

（四）政府主导的“三旧”改造项目，政府将拆迁及拟改造土地使用权一并公开出让的，公开确定改造主体。

第十八条 改造方案编制和审批

“三旧”改造项目应当在征集改造意愿的基础上，由县（市、区）自然资源主管部门组织编制改造方案，明确改造地块基本情况（含历史建筑、不可移动文物、古树名木等历史文化资源情况）、改造意愿及补偿安置情况（涉及市属以及市辖区属国有企业地块的房改房按套内建筑面积不低于 1: 1 比例回迁补偿安置）、改造主体及拟改造情况（含设施配建及移交、补偿建筑面积、学位数量等情况）、需办理的规划及用地手续、资金筹措、开发时序、实施监管等内容，报本级人民政府批准后实施。其中，属市区范围内的项目用地改造方案，经批准后须报市自然资源主管部门备案。改造方案有效期为 2 年。

统一规划、分期实施的 150 亩及以上成片连片改造项目，且每期改造面积不少于 50 亩的，可按规划要求分期编制改造方案。改造方案须明确每期实施的公益性设施基本建设内容和每期的开、竣工时间，公益性设施应与同期项目、教育设施应与首期项目同步规划，同步建设，同步验收，同步投入使用。

涉及集体土地完善转用和征收、旧村庄集体建设用地转为国有建设用地、国有土地完善转用、“三地”及其他用地办理转用、征收审批的，改造方案经批准后，按省、市有关规定，由县（市、区）自然资源主管部门组织报批材料，经本级人民政府同意后，报市人民政府根据省人民政府委托权限审批。

第十九条 改造方案变更、延期

改造方案的变更。已批准的方案，在签订土地出让合同前，因改造主体发生变更，或根据国土空间规划的需要改变用地规划的，按照改造方案的报批程序申请变更。

改造方案的延期。改造项目因政府原因或不可抗力未能在改造方案批复的有效期内办理供地手续，并符合上位规划要求，确需延长有效期的，由项目方在批复有效期结束前一个月按程序向区自然资源主管部门申请，报本级人民政府（管委会）批准。延长期限原则上为 1 年。

经批准改造方案的项目，未能在改造方案批复的有效期内办理供地手续并按合同约定缴交土地出让金的，自改造方案批复有效期期满之日起，3 年内不得享受“三旧”改造相关优惠政策。

本办法出台前已批准改造方案的项目按原规定执行。

第五章 供地方式

第二十条 公开方式出让

（一）属政府收购储备后供地的，以招拍挂方式出让。

（二）属政府统一组织实施的，可在拆迁阶段通过招标的方式引入企业单位承担拆迁工作，在拆迁工作完成后，与土地储备机构签订土地收储补偿协议，土地储备机构按照协议内容给予该企业单位土地收储补偿；也可在确定开发建设条件的前提下，由政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标等公开方式确定土地使用权人。

（三）政府主导的“三旧”改造项目通过公开方式确定改造主体的，在改造方案批复后可分期供地。

第二十一条 协议方式出让

“三旧”用地、“三地”和其他用地，除政府收储后按照规定划拨或者公开出让的情形外，可以以协议方式出让给符合条件的改造主体。土地使用年限可以按照改造后的土地用途重新确定。

（一）原为政府划拨或出让的土地，经批准进行“三旧”改造的，可以协议出让给改造主体。

涉及划拨土地使用权或改变土地使用条件的，可以将补办出让手续及转让手续、改变土地使用条件合并办理，由受让人补交

土地出让价款，签订土地出让合同。

（二）农村集体经济组织通过“三旧”改造政策完善相关用地手续后，采用自行改造或与有关单位合作改造的，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。

（三）2009年12月31日前已使用的土地完善用地手续后，可以协议出让。

（四）纳入“三旧”改造项目范围的“三地”、其他用地可以协议出让。

位于“三旧”改造项目范围内的国有建设用地（“三地”），经所在地区人民政府（管委会）查实没有土地权利主体的（以下简称无主“三地”），由辖区自然资源部门将宗地情况进行公示，并征求土地储备管理部门意见，公示期满且无人提出权属主张或虽提出但经核实不成立的，按程序由辖区人民政府（管委会）协议出让给改造主体。

第六章 土地出让价款计收方式

第二十二條 公开方式计收

（一）项目属政府收购储备后供地的，由市土地储备中心做好出让土地前期工作，包括落实出让地块位置、面积、土地评估、规划条件、环保要求等，并向市自然资源主管部门提出供地申请。

市自然资源主管部门集体决策通过出让方案后报市人民政府召开供地会审会议，出让底价由市人民政府确定。土地成交价为土地出让价款。

（二）由政府统一组织实施的项目，政府将拆迁及拟改造土地使用权一并公开出让的，由区人民政府（管委会）做好拆迁及拟改造地块出让前期工作，包括拆迁及拟改造地块位置、面积、土地评估、规划条件、环保要求等，区人民政府（管委会）集体决策确认评估结果、向市自然资源主管部门提出供地申请。市自然资源主管部门集体决策通过出让方案后报市人民政府召开供地会审会议审议，出让底价由市人民政府确定。土地成交价为土地出让价款。

第二十三条 协议方式计收

项目涉及以协议方式出让土地的，由自然资源主管部门按程序开展地价评估，评估结果经集体会议会审确认后，需在项目所在地人民政府或自然资源主管部门门户网站公示不少于 5 天。公示结果无异议或虽提出异议但经核实不成立的，出让方案经有批准权的人民政府会审通过后，按规定计收土地出让价款。

（一）地价评估方法。

1. 改造项目用地为出让土地的，应办理改变土地使用条件手续；改造项目用地为划拨土地的，应办理划拨土地补办出让和改变土地使用条件手续。由自然资源主管部门按规定开展地价评估。

2. 旧村庄改造集体建设用地转为国有建设用地，评估“新设定规划条件下出让国有建设用地使用权正常市场价格”与“现状使用条件下集体建设用地使用权价格”的差价。若现状使用条件下集体建设用地使用权价格无法评估，则按零计算。

3. 旧城镇、旧厂房、旧村庄“三旧”改造用地完善手续的，评估新规划条件下出让土地使用权正常市场价。

4. “三地”完善征收手续的，评估新规划条件下出让土地使用权正常市场价。

5. 储备国有无主“三地”协议出让的，评估新规划条件下出让土地使用权正常市场价。

6. “工改商”“工改居”项目地块所在的控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地要求，或未达到该项目应移交公益性用地要求的，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按应移交公益性用地用途统一设定为公共设施用地、容积率 1.0 进行评估。

7. 根据项目所在片区控规和单元规划要求，项目方出资建设独立用地的公共服务设施和市政公用设施，建成后无偿移交政府，以及对历史建筑或其他历史场所等进行实施修缮和整治，且承担其修缮、整治费用及责任的，按规定给予建筑面积补偿。

补偿的建筑面积不收取土地出让价款。

（二）土地出让价款计收标准。

1. 旧厂房改造。

(1) “工改工”项目，增加容积率或建筑密度但不延长土地使用年限的，不再补缴土地出让价款。延长土地使用年限的，按规定补缴土地出让价款。

(2) “工改M0”项目，土地出让实行弹性年期供应制度，最高年限为50年。由改造主体自行改造的，“工改M0”用地的出让价按出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价的15%，乘以该地块配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积(不含须无偿移交的建筑面积)，并按照实际出让年限修正后确定。

计价公式为： $P = C \times 15\% \times S \times (N/50)$

其中：P为新型产业用地出让价，C为出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价，S为该地块配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积(不含须无偿移交的建筑面积)，50年为工业用地最高出让年限，N为实际出让年限。

(3) “工改商”项目，土地出让价款按评估新设定规划条件下，出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下，土地使用权价格差价的25%计收。

(4) “工改公服”项目，由项目方投资建设并无偿移交政府的，不收取土地出让价款；不无偿移交政府的，土地出让价款按评估新设定规划条件下，出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下，土地使用权价格差价的20%计收。

(5) “工改居”项目，在赤坎区、霞山区、湛江经开区(东海岛除外)范围内的，土地出让价款按评估新设定规划建设条件

下的出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下,土地使用权价格差价的 65%计收;在麻章区、坡头区、湛江经开区东海岛范围内的,土地出让价款按 55%计收;县(市)土地出让价款按不低于 50%计收。

(6) 旧厂房涉及划拨土地补办出让、出让土地改变土地使用条件为上述情形以外的,按评估新设定规划条件下,出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下,土地使用权价格差价的 40%计收。

(7) 工改商住混合用地中居住计算容积率建筑面积占总计容建筑面积比例大于 40%的,按“工改居”项目核算补缴土地出让价款,项目移交公益性用地面积按“工改居”项目要求执行;居住计算容积率建筑面积占总计容建筑面积比例 40%及以下的,居住部分和商业部分分别按“工改居”“工改商”项目核算补缴土地出让价款,项目移交公益性用地面积按“工改商”项目要求执行。

2. 旧城镇改造。

旧城镇改造项目面积 150 亩及以下的,按评估新设定规划条件下,出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下,土地使用权价格差价的 15%计收;旧城镇改造项目面积 150 亩以上部分按 10%计收。分期建设的项目按分期开发建设的面积核算出让金。

3. 旧村庄改造。

旧村庄改造项目面积 150 亩及以下的,按评估新设定规划条

件下，出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下，集体建设土地使用权价格差价的 15%计收；旧村庄改造项目面积 150 亩以上部分按 10%计收。分期建设的项目按分期开发建设的面积核算出让金。

4. 旧厂房“三旧”改造用地完善手续的，按评估市场价的 40%计收。

5. “三地”完善征收手续的，按评估市场价的 40%计收。

6. 属于储备国有无主“三地”协议出让的，按评估市场价的 100%计收。

7. 应移交公益性用地但无法提供足够公益性用地的，不足部分按应移交公益性用地用途统一设定为公共设施用地、容积率 1.0 进行评估，按评估市场价的 100%计收土地出让价款。

8. 城市更新（“三旧”改造）项目涉及缴交土地出让价款的，土地出让合同应当明确约定土地出让价款的总额、缴付时间和缴付方式，并落实以下有关要求：约定分期缴纳的，首次缴交比例不低于缴交土地出让价款总额的 50%，且应在土地出让合同签订后 1 个月内缴纳完毕，全部土地出让价款缴纳的期限不超过 1 年。分期支付土地出让价款的，受让方在支付第二期及以后各期出让价款时，应当按照支付第一期土地出让价款完毕之日时中国人民银行公布的《全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告》一年期内的贷款利率向出让方支付利息。受让方未按照土地出让合同及时足额缴纳土地出让价款的，应当按日

加收违约金；出让方催缴后仍不能支付土地出让价款且延期付款超过合同约定交款日期 60 日的，出让人有权解除合同。未按合同约定足额缴纳土地出让价款和提供有效缴款凭证的，不予核发不动产权属证书或者不动产登记证明，不得按土地出让价款缴纳比例办理土地使用权分期分割登记手续。

第七章 旧城镇旧村庄成片连片改造

第二十四条 旧城镇旧村庄整体改造

支持旧城镇、旧村庄整体改造。对以全面改造方式实施的旧城镇、旧村庄改造项目，因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的，可通过异地安置等方式进行统筹平衡。经农村集体经济组织同意，旧村庄改造项目可整合本村权属范围内符合国土空间规划的其他用地或收购邻近国有建设用地，纳入旧村庄改造项目一并实施改造。纳入的其他用地可参照边角地、夹心地、插花地等有关规定进行用地报批，但只能用于复建安置或公益设施建设。

第二十五条 异地平衡

城市更新（“三旧”改造）项目因承担文物、历史风貌街区、历史建筑保护、修缮和活化利用，或者按规划建设学校、道路等城市公共服务设施和市政基础设施的，补偿的建筑面积可以在原改造地块使用，也允许改造主体将补偿建筑面积在异地“三旧”改造项目实施，或者由改造主体与其他“三旧”改造项目协商一致在异地项目实施，并将相关情况纳入改造方案。在改造方案有

效期内，由改造主体向市自然资源主管部门提出申请，经市自然资源主管部门核准报市人民政府批准后，按照等值的原则在异地项目实施。

第二十六条 集体和国有建设用地混合改造

支持集体和国有建设用地混合改造。对于纳入城市更新（“三旧”改造）范围、位置相邻的集体建设用地与国有建设用地，可一并打包进入土地市场，通过公开交易或协议方式（涉及国有资产的国有建设用地按有关规定办理）确定使用权人，实行统一规划、统一改造、统一运营，国有建设用地规模不超过 75 亩且比例不得超过 50%。

第二十七条 土地置换后连片改造

支持土地置换后连片改造。在符合国土空间规划、权属清晰、双方自愿、价值相当的前提下，允许“三旧”用地之间或“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间位置互换。若属国有资产置换的，须按有关规定办理。土地置换应当按照转移登记办理。

与已入库的“三旧”用地进行空间位置互换的其他存量建设用地，国土空间规划确定用途为建设用地、不属于闲置土地或已处置完毕的，在改造方案经有权机关批准后，可直接标图入库，并按照“三旧”改造政策实施改造；原“三旧”用地标注为删除地块，不得再按“三旧”改造政策实施改造。

以拆除重建方式实施的城市更新（“三旧”改造）项目，可将标图入库范围内的“三旧”用地先进行复垦，复垦产生的建设

用地规模和指标可用于本项目范围内的非建设用地,按规定办理转用手续后一并实施改造,也可有偿转让给本市其他城市更新(“三旧”改造)项目使用。

第二十八条 土地增值收益分配

合理分配土地增值收益。城市更新(“三旧”改造)项目涉及政府征收、收回、收购土地及房屋的,按照法律法规和有关规定给予补偿安置。城市更新(“三旧”改造)用地由政府依法收回或征收后(政府可根据实际发展需求进行规划调整),通过招标拍卖挂牌方式出让的,可按土地公开成交价款55%的比例补偿原土地权利人或采取物业返还等其他方式兑现补偿(含职工安置费用,政府征收、收回、收购土地及房屋的费用等补偿)。已经开展“三旧”改造有关前期工作,但由于政策或历史遗留问题等原因难以按“三旧”改造继续推进的用地,可参照上述标准予以补偿。

第八章 工业用地改造

第二十九条 “工改工”原则

工业用地控制线内,严禁“工改居”,支持“工改工”。工业用地控制线外,鼓励“工改工”“工改M0”“工改商”“工改公服”,严控“工改居”。

严格控制中心城区内的工业园区用地性质调整,对正常运行中的工业企业,原则上不得安排搬迁。如因城市建设或生态环保

需要搬迁的，需提出土地置换方案，报市人民政府批准。原址符合“三旧”改造政策规定的鼓励由企业自行改造，按规定缴纳地价款和相关税费。

第三十条 “工改工” 过渡期

纳入城市更新（“三旧”改造）范围，具有合法用地手续的工业用地，改造后用于兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创新创业平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市、县（市）人民政府批准，可享受按原用途使用的5年过渡期政策。5年过渡期满后，经市、县（市）人民政府批准，可按新用途办理用地手续；若项目无法继续经营，原用地单位可按原用途保留使用土地。项目享受过渡期政策期间不允许分割转让。

第三十一条 出让条件设定

利用“三旧”改造资源建设生产性及高科技服务业、创新创业平台，在符合国土空间规划的前提下，允许对“三旧”改造用地进行调整使用，整合多宗土地，统筹开发。项目经市、县（市）有关管理部门认定后可按以下要求办理：

政府收购储备“三旧”改造用地后再次供地建设生产性及高科技服务业、创新创业平台的，必须以招标拍卖挂牌方式供地，生产性及高科技服务业、创新创业平台项目的开发及运营准入资格可设定为出让条件，生产性及高科技服务业、创新创业平台土地使用年期在法定土地出让最高年限内确定，实行弹性年期出让。

第三十二条 分割转让

国有建设用地面积不少于 15 亩、容积率 2.0 以上的“工改工”高标准厂房和工业大厦项目，其中的工业用房可按幢、层等为基本单元进行分割转让（现售），满足无独立用地需求的中小微制造业企业发展的空间需要，最高分割转让比例为工业用房总计容建筑面积的 70%，单层建筑面积最少为 300 平方米。

第三十三条 配套设施跨宗地设置

75 亩以上“工改工”项目在整体规划前提下，配套设施（行政办公及生活服务）可跨宗地集中设置、整体核算，与工业用房同步设计、同步报批、同步建设、同步验收。

第三十四条 简易审批

“工改工”项目实行标图入库、改造方案等一次受理、合并审批。市区内现状工业用地若不符合国土空间详细规划，但不涉及国土空间规划公共服务设施、基础设施、历史文化保护等强制性内容调整的，可按技术修正情形进行调整。

第三十五条 扩容增效

在符合规划用地性质和建筑安全要求的前提下，鼓励土地使用者通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用效率。

第三十六条 区域评估

支持“工改工”项目成片连片改造，在符合区域评估报告使用条件下，不再要求单个改造项目进行压覆重要矿产资源、节能、

环境影响、地质灾害危险性、地震安全性等相关评估。

第三十七条 支持“工改 M0”

（一）“工改 M0”产业准入制度。

融合研发、创意、孵化、设计、检测、无污染生产类创新型产业功能的新型产业用地（M0）拟发展的产业，应符合以下产业领域：新一代信息技术产业、智能装备与机器人产业、生物医药与健康产业、节能与新能源产业、新材料与精细化工产业、生产性服务业、数字经济产业、海洋经济产业、高端装备研发、文化创意类等。

“工改 M0”产业准入，由区人民政府（管委会）负责认定。

（二）“工改 M0”规划管理。

按现行《湛江市城市规划管理技术规定》执行。

（三）“工改 M0”用地管理。

“工改 M0”用地可采取协议方式出让，政府收储后再次供地的除外。

“工改 M0”可以自行改造和分割转让。“工改 M0”的建筑可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记、转让，最小单元的建筑面积不低于 300 平方米，分割登记、转让的比例不超过总计容建筑面积在扣除配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积后的 49%。分割后的受让主体应当符合新型产业准入条件，自办理不动产权登记之日起 5 年内不得再次转让；5 年后转让的，新的受让主体也应当符合新型产业准入条件。“工改 M0”用地使

用权以宗地为单元进行登记，宗地范围内的建筑物首次登记和分割登记不改变已登记的宗地面积。土地用途登记为工业，并在不动产权证书上标注工业用地分类，市不动产登记部门应在不动产权证书上标注“新型产业用地（M0）项目”等字样。

第三十八条 支持“工改商”

“工改商”项目，由原土地权利人自行改造或合作改造的，除按规定补缴地价款及相关税费外，还应将不低于该项目工业用地总面积 15%的土地无偿移交政府，用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设，负责对移交范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除和清理，并在签订土地使用权出让合同时明确公益性用地移交要求，无偿移交用地按城市更新（“三旧”改造）有关规定补偿建筑面积。对于改造地块所在的国土空间详细规划（控制性详细规划）或单元规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按公益用地用途评估补缴与应移交用地等价的土地价款。

按照国土空间规划要求，“工改商”项目移交政府用于公益性用地面积超过 15%土地的，超出部分按公益性用途评估后在土地出让价款核算中予以扣减。

第三十九条 严控“工改居”

旧工厂用地合法取得土地使用权或实际使用未满 20 年的，不允许进行“工改居”。

“工改居”项目，由原土地权利人自行改造或合作改造的，除按规定补缴地价款及相关税费外，在市辖区范围内的还应将不低于该项目工业用地总面积 20%、县（市）不低于 15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设，负责对移交范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除和清理，并在签订土地使用权出让合同时明确公益性用地移交要求，无偿移交用地按城市更新（“三旧”改造）有关规定补偿建筑面积。对于改造地块所在的国土空间详细规划（控制性详细规划）或单元规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按公益用地用途评估补缴与应移交用地等价的土地价款。

按照国土空间规划要求，“工改居”项目移交政府用于公益性用地面积市辖区超过 20%、县（市）超过 15%的土地的，超出部分按公益性用途评估后在土地出让价款核算中予以扣减。

第九章 城市历史文化保护和微改造

第四十条 保护历史文化

城市更新（“三旧”改造）应结合城市发展战略规划、国土空间总体规划，鼓励采用微改造方式，突出地方特色，注重文化传承、根脉延续，注重人居环境改善、自然生态保护，精细化推进城市更新（“三旧”改造）。

在城市更新（“三旧”改造）改造中切实加大历史文化保护

力度，推进文物合理适度利用，使文物保护成果更多惠及人民群众。对历史文化遗产及其整体环境实施严格保护和管控，既要保护单体建筑，也要保护街巷街区、城镇格局，还要保护好历史地段、自然景观、人文环境。强化各级政府在城乡历史文化保护传承中的主体责任，统筹规划和建设，加强监督检查和问责问效。

城市更新（“三旧”改造）专项规划、片区单元规划的编制，应同步开展历史文化遗产保护对象现场调查评估。

第四十一条 微改造审批

（一）微改造设计方案由区人民政府（管委会）组织发展改革、自然资源、住房城乡建设、人防、财政等有关部门及专业管线单位联合审查。不涉及土地性质改变、不超过土地使用年限的项目，无需再办理用地规划许可。微改造项目在不改变建筑面积、建筑结构、总高度、层数、外立面，以及满足相关消防技术标准，不影响建筑安全（含消防安全）的前提下，可免于办理建设工程规划许可、环评、消防、人防等手续。不增加建筑面积的围墙、布局地面停车设施和机械式立体停车设施，面积较小的可移动保安亭等，可免于办理建设工程规划许可。改造项目竣工后，由建设单位组织参建各方及相关部门、专业管线单位、居委会、业主代表等进行联合验收。

（二）微改造项目因历史原因缺乏建设工程规划许可而未能办理建设工程消防设计审查和备案的，经区人民政府（管委会）召集相关部门研究协调并形成会议纪要，会议纪要作为办理建设

工程消防设计审查或备案的依据。

（三）纳入标图入库的国有土地范围内，在保证结构、消防安全的前提下，可采取加建扩建、局部拆建、完善公建配套设施、改变建筑使用功能等方式实施微改造。

实施微改造的项目，改造主体需凭相关资料（含发改部门评价准入意见、房屋质量安全鉴定报告、设计方案，建筑结构、消防、抗震等），由辖区自然资源主管部门综合发改、自然、住建、工信、消防、市场监管、生态、城综等相关部门意见后，按程序报批改造方案。

第十章 强化项目实施监管

第四十二条 备案制度

落实“三旧”改造项目备案制度。各县（市、区）自然资源主管部门收到改造方案批复后 10 个工作日内，通过广东省土地市场动态监测与监管系统在线上报市自然资源主管部门、省自然资源厅备案。由市、县级人民政府批准的“三旧”用地，未经系统备案的，应依照现行规定进行处理。

第四十三条 监管协议

在改造方案正式获批之日起的 3 个月内，按属地原则由区人民政府（管委会）与改造主体签订项目监管协议，将其作为土地出让合同附件，并组织有关部门按照合同及监管协议约定，对城市更新（“三旧”改造）项目进行绩效评价与联合监管。涉及公

益设施（含保障性住房）建设并移交的改造项目，相关职能部门须在签订项目监管协议前与改造主体签订公益设施建设管理监管协议，并作为土地出让合同附件。

监管协议重点对改造项目按照经批准的单元规划、改造方案及相关规划要求实施改造，无偿移交公益性用地，履行改造范围内配套建设义务，落实对改造范围内原土地权利人的补偿安置义务，实现改造项目的综合效益等方面进行监管。

向政府无偿移交公益性用地的，由改造主体作出承诺，明确无偿移交土地的具体范围、面积、位置、移交方式等应纳入“三旧”改造方案的内容；应当在签订土地使用权出让合同时明确同步完成公益性项目建设并无偿移交政府，由改造主体按照建设工程项目的有关规定办理手续并实施建设。

建设项目不具备配建教育设施条件的，根据项目测算人口超过原控规地块测算人口的部分（其中无控规覆盖的按项目规划人口）测算学位数量，在现行改造项目须缴交地块土地出让价款的基础上，按4万元/学位标准核算需增加缴交的土地出让价款，纳入改造项目土地出让价款计算。项目测算人口超过原控规地块测算人口的部分（其中无控规覆盖的按项目规划人口）由自然资源主管部门核定；学位数量由教育主管部门根据自然资源主管部门提供的人口数进行核算。增加缴交的地块土地出让价款统筹用于学位建设。

第四十四条 信息公开

自然资源主管部门按规定将国土空间规划、已入库地块的图斑编号、用地面积、坐落位置等信息纳入政府信息主动公开范围，在门户网站上予以公开，接受公众查询。城市更新（“三旧”改造）用地或改造方案批准后，批准部门应当按照规定发布公告。

第四十五条 倒逼机制

区人民政府（管委会）根据项目用地规模、亩均产值、单位能耗、排污强度、劳动生产率等指标对用地效率进行分等定级，并在用能、用电、用水、排污权等方面实行差别化配置，倒逼低效用地主体主动实施改造或退出用地。

第四十六条 实施监管

为推进城市更新（“三旧”改造）领域“放管服”改革，加强行政职权实施情况的后续监管，按照“双随机、一公开”原则，市自然资源主管部门牵头每半年随机选取部分县（市、区）自然资源主管部门开展督导调研，随机抽取改造方案审批项目进行检查，发现问题发出整改通知书，限期整改。未能及时按要求整改到位的，将相关情况上报市人民政府，全市通报批评。

第十一章 附 则

第四十七条 跨区报批

跨区域的城市更新（“三旧”改造）项目，由项目地块所在区域面积相对较大的区人民政府（管委会）自然资源主管部门受理，相关区人民政府（管委会）自然资源主管部门给予积极配合。

第四十八条 实施时效

本办法自印发之日起施行，有效期 3 年，由市自然资源主管部门负责解释。湛江市人民政府此前制定出台的相关政策文件与本办法不一致的，以本办法为准。

附注：名词解释

附件：1. 开发强度及建设要求实施细则
2. 改造流程管理实施细则

附注：

名词解释

本办法下列用语的含义：

一、城市更新（“三旧”改造）：对纳入省“三旧”改造地块数据库的“三旧”用地进行再开发、复垦修复或者综合整治的活动，包括全面改造、微改造和混合改造。

旧村庄：村集体土地范围内进行“三旧”改造的建设用地。

旧厂房：进行“三旧”改造的工业用地和仓储用地。

旧城镇：进行“三旧”改造的商服用地、城镇住宅用地、公共管理与公共服务用地、军事设施用地、交通服务站场用地、港口码头用地等。

全面改造：以拆除重建方式对“三旧”用地进行再开发，或者对“三旧”用地实施生态修复、土地复垦。

微改造：在维持现状建设格局基本不变的前提下，以改变功能、整饰修缮、完善公共设施等方式对“三旧”用地进行综合整治。

混合改造：全面改造和微改造相结合的类型。

二、政府主导的成片连片改造项目：涉及多个权利主体，根据城市更新发展的需要，政府确需进行统筹改造的成片连片项目。

三、“三地”：符合国土空间总体规划、详细规划或“三旧”改造单元规划；单个地块无法单独出具规划要点、无法单独标图入库，被“三旧”改造主体地块分隔（割）、包围、楔入或者夹杂于其中的边角地、夹心地、插花地，因成片改造需要与主体地块一并纳入改造项目进行整体利用；累计面积不超过主体地块总面积 20%的地块。

边角地：被“三旧”用地与建设规划边沿或者线性工程控制用地边沿分隔的地块。

夹心地：被“三旧”用地包围或者夹杂于其中的地块。

插花地：与“三旧”用地形成交互楔入状态的地块。

四、其他用地：除“三地”以外，在旧村庄改造项目中，位于该村集体权属范围内、符合国土空间详细规划、无法单独标图入库，因成片改造需要与主体地块一并纳入改造项目进行整体利用的地块。

五、标图入库：对符合条件、拟纳入城市更新（“三旧”改造）项目进行整体利用的地块，在国土空间规划“一张图”上逐块标绘，纳入国土空间基础信息平台统一管理，形成“三旧”改造地块数据库。

六、原权利人：包括“三旧”用地及其地上、地下建筑物、构筑物的所有权人、使用权人，以及按照有关规定处理后的实际用地人。

七、公共设施（公益性设施）：包括基础设施、公共服务设

施、公共安全设施。

八、“工改 M0”：工业用地改造为新型产业用地。

九、“工改工”：工业用地保持用地性质不变，进行产业升级。

十、“工改居”：工业用地改造为居住用地。

十一、“工改商”：工业用地改造为商业、商务、宾馆、酒店、写字楼、旅游、娱乐等经营性用地。

十二、“工改公服”：工业用地改造为公共服务设施、城市基础设施或其他公益性用地。

附件 1:

开发强度及建设要求实施细则

根据有关法规、规范，结合我市“三旧”改造项目实际，对市区“三旧”改造项目的容积率、绿地率、建筑密度等规划指标，按本细则确定：

一、“三旧”改造项目凡不涉及对项目所在地块的控制性详细规划进行调整的，无需编制单元规划，其用地性质、开发强度及相关的规划指标按批准的控制性详细规划要求执行。本细则实施后，片区控制性详细规划或控制性详细规划编制（修编、局部调整）时，其“三旧”改造项目用地的规划指标可参照本细则执行。

二、“三旧”改造项目所在地块的控制性详细规划属于 2012 年 1 月 1 日后经湛江市人民政府批准实施的，其用地性质、开发强度及相关的规划指标应按批准的控制性详细规划要求执行。个别项目确需调整的，经湛江市人民政府同意可编制项目单元规划。

三、“三旧”改造项目所在地块未编制控制性详细规划或在上述第二条规定情形之外需调整控制性详细规划实施改造的，须编制单元规划。其用地性质、开发强度及相关规划指标按批准的单元规划执行。

四、经批准的“三旧”改造单元规划纳入国土空间规划一张图实施管理，相关规划须与经批准的“三旧”改造单元规划做好衔接。

五、单元规划编制中对改造项目地块容积率指标的设定，应结合《湛江市城市规划管理技术规定》的要求并充分考虑基础设施和公共服务设施的承载力、建筑日照间距和城市景观要求等综合论证的基础上（位于重点地段的项目须进行交通评估），按以下原则：

（一）改造项目地块的容积率指标最高上限，根据改造地块规模（净用地）实行分级分类确定：

1. 属旧厂房改造的项目：

（1）地块（项目）性质如调整为居住用地的：地块面积 ≤ 1 公顷，容积率上限指标原则上不超过 3.8；地块面积 > 1 公顷且 ≤ 5 公顷，容积率上限指标原则上不超过 3.5；地块面积 > 5 公顷，容积率上限指标原则上不超过 3.2。

（2）地块（项目）性质如调整为商业、办公用地、新型产业用地的：容积率原则上不超过《湛江市城市规划管理技术规定》确定的容积率上限。

（3）地块（项目）性质如调整为商业、办公和居住混合用地的，根据各自用地性质面积比例分别计算（下同）。

2. 属旧城镇、旧村庄改造的项目：

（1）地块（项目）性质如调整为居住用地的：地块面积 ≤ 1

公顷，容积率上限指标原则上不超过 4.2；地块面积 > 1 公顷且 ≤ 5 公顷，容积率上限指标原则上不超过 4.0；地块面积 > 5 公顷，容积率上限指标原则上不超过 3.8。

（2）地块（项目）性质如调整为商业、办公用地、新型产业用地的：容积率原则上不超过《湛江市城市规划管理技术规定》确定的容积率上限。

（二）为了鼓励大面积改造，对整体连片的“三旧”改造项目且单个项目地块面积 ≥ 10 公顷的，可增加 10% 的计容建筑面积。

（三）改造项目地块的容积率按下述公式计算：

1. 属旧厂房改造的项目地块容积率（计算容积率）=（基准容积率+现状建筑容积率）×调整系数。

2. 属旧城镇改造的项目地块容积率（计算容积率）=（基准容积率+现状建筑容积率的 50%）×调整系数。

3. 属旧村庄改造的项目地块容积率（计算容积率）=现状建筑容积率 × 2。

4. 上述公式中的基准容积率、现状建筑容积率和调整系数分别确定如下：

（1）基准容积率按改造项目改造后用地（项目）性质类别确定：拟改造地块（项目）性质为居住用地的，基准容积率为 2.0；拟改造地块（项目）性质为商业、办公用地的，基准容积率为 4.0。

（2）现状建筑容积率按以下公式计算：现状建筑容积率=改造地块内需拆除的现有建筑面积÷改造地块面积。

（3）调整系数按改造项目改造后用地（项目）性质类别确定：拟改造地块（项目）性质为居住用地的，调整系数为 1.15；拟改造地块（项目）性质为商业、办公、新型产业用地的，调整系数为 1.25。

5. 属旧村庄改造的项目且拟改造地块（项目）性质为居住用地的，如容积率按上述公式计算小于 3.0 的，可按 3.0 执行；属旧村庄改造的项目且拟改造地块（项目）性质为商业、办公用地的，如容积率按上述公式计算小于 5.0 的，可按 5.0 执行。

六、项目方出资建设公益设施并无偿移交政府的，按以下标准给予建筑面积补偿，补偿的建筑面积不计算容积率：

（一）无偿移交的公共服务设施且不属于项目应配套建设的，如用地权属属于项目方，项目方与相关职能部门或区人民政府（管委会）签订监管协议且由项目方出资建设，并无偿移交给政府的，按无偿移交的公共服务设施用地面积的 3.8 倍给予建筑面积补偿；如用地权属不属于项目方但经政府同意由项目方投资建设的，按无偿移交的公共服务设施的建筑面积补偿给项目方。

（二）项目用地范围内建设并无偿移交的城市道路、公园绿地和防护绿地以及其他不属于项目应配套建设的市政基础设施，项目方与相关职能部门或区人民政府（管委会）签订监管协议且由项目方投资建设，并按相关国家和行业规范标准建设的，按建

设的道路、绿地用地面积的 1.5 倍和建设的其他市政基础设施用地面积的 2 倍给予建筑面积补偿；如用地权属不属于项目方但经政府同意由项目方投资建设的，按无偿移交的道路、绿地及其他市政基础设施用地面积的 1 倍补偿给项目方。

（三）对历史街区及历史建筑等按相关主管部门的要求进行修缮和整治，且承担其修缮整治费用的，按修缮整治部分建筑面积的 1.5 倍给予建筑面积补偿给项目方。

（四）无偿移交公交首末站、社会公共停车场的（可附设在建筑内），按有效使用面积的 1.5 倍给予建筑面积补偿。如在无偿移交的公共服务设施和市政基础设施内附设的公交首末站、社会公共停车场，则不再重复给予建筑面积补偿。

七、按第三条规定须编制单元规划的改造项目，按第五条第（三）款计算的容积率未达到第五条第（一）款规定的上限容积率的：

单元规划的商业、办公用地如采用上限容积率，应按照计算容积率与上限容积率的差额部分的 20% 配建办公用房并无偿移交政府，由政府处理，该部分办公用房建筑面积不计算容积率。

八、“三旧”改造项目绿地率的确定按现行《湛江市城市规划管理技术规定》基础上下调 5%。

九、“三旧”改造项目建筑密度的确定按现行《湛江市城市规划管理技术规定》基础上增加 5%。

十、“三旧”改造居住项目的建筑高度控制：在满足民航机

场限高要求的前提下，“三旧”改造居住项目的建筑高度不应大于 150 米。

十一、本细则颁布施行前，已报自然资源主管部门审核或已经通过相关评审会议的“三旧”改造项目单元规划，可按原规定计算开发强度各项指标。

十二、其他关于“三旧”改造规划报批的相关文件内容与本细则规定不一致的，以本细则为准。

十三、各县（市）可参照执行。

附件 2:

改造流程管理实施细则

1. 基本流程

项目改造的基本流程包括前期准备、申报主体确定、年度实施计划制定、项目单元规划编制审批、用地规划条件下达、改造主体确定、改造方案编制审批、用地手续办理、不动产权证办理、工程建设项目审批及竣工验收等。

2. 前期准备

2.1 调查摸底

投资意向方向区人民政府（管委会）（发改、自然资源、城市更新、工信等相关部门）或权属单位了解拟改造项目地块情况。向自然资源主管部门了解国土空间规划、权属及拆迁量等情况，向自然资源主管部门了解纳入“三旧”改造标图建库、专项规划情况。

投资意向方初步调查摸底拟改造项目地块（包括商品房、老旧小区、国资宿舍、居民住宅等）的改造意愿，洽谈合作开发事宜。

2.2 初步利益测算

投资意向方进行初步的利益测算。

2.3 确定申报主体

2.3.1 权利主体单一的项目。旧城镇、旧厂房项目可以以权利主体直接作为申报主体，也可委托单一市场主体为申报主体；旧村庄项目经村民代表大会三分之二以上同意，可以村集体经济组织直接作为申报主体，也可经村民代表大会三分之二以上同意，委托单一市场主体为申报主体。相关土地及房屋权属证明材料、相关合同或协议视为资格确认书。

2.3.2 涉及多个权利主体的项目。旧城镇、旧厂房项目须占改造范围用地面积三分之二以上且占权属三分之二以上的权利主体签订协议同意委托单一主体为申报主体，相关合同或协议视为资格确认书。

旧村庄项目涉及两个及以上村集体经济组织的，须经各村村民代表大会三分之二以上人员同意，由各村集体经济组织联合作为申报主体或者共同委托单一主体作为申报主体。

2.3.3 政府主导的成片连片改造项目，由市人民政府或县（市、区）政府（管委会）指定的政府部门或通过公开方式确定申报主体。按公开方式确定申报主体的，主要流程如下：

（1）发布公告。县（市、区）政府（管委会）在网站及媒体发布公告，公告内容包括：片区范围及基本情况、申报主体报名资格条件及报名需提供的资料要求。

报名企业应具备以下资格条件：

- ①具有独立法人资格；
- ②具备房地产开发企业资质；

③具有不少于前期工作预算费用的实缴注册资金(以验资报告为准);

④具备组织前期工作所需的人力资源保障;

⑤近3年在国家、省市信用信息系统没有不良记录。

(2) 企业报名。

(3) 资格预审。县(市、区)政府(管委会)对报名企业主体进行资格预审,通过预审的企业编制项目方案参与评选,内容包括:拟改造项目范围、面积、土地用途、产业方向、实施方式和时序等。

(4) 公开评选。县(市、区)政府(管委会)组织发改、财政、自然资源、住建、教育、国资委、土储等部门派出代表及专家组成评选小组,成员不少于15名(专家不少于5名),对参选企业的项目方案和企业实力进行综合评选。

(5) 确定申报主体。县(市、区)政府(管委会)根据评选结果在网站及媒体公示3个工作日,结果公示无异议、或提出异议但经区人民政府(管委会)复核不成立的,确定申报主体,双方签订服务协议。

申报主体承担以下主要工作:

①土地、房屋、公共服务设施、人口等基础数据调查,现状历史资料的收集、记录、整理等;

②开展改造意愿调查;

③完成基础数据核实和权属确认,确定改造模式;

- ④开展有关土地房产评估，拟定搬（拆）迁补偿方案；
- ⑤落实政府公共利益需求；
- ⑥完成项目经济可行性及社会稳定风险评估；
- ⑦编制招商策划方案；
- ⑧申请标图建库；
- ⑨申报年度实施计划；
- ⑩申请编制单元规划。

3. 申请纳入年度实施计划

3.1 申报主体拟定改造范围。

3.2 申报主体申请标图建库。申报主体向有资质的测绘单位申请测量拟改造项目地块 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积和地上现状建筑（构）物面积报告后，向县（市、区）自然资源主管部门申请增补入库；县（市、区）自然资源主管部门审查并出具 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积确认函后报市自然资源主管部门；市自然资源主管部门批复；县（市、区）自然资源主管部门组卷，通过省系统层报市自然资源主管部门审核后上报省厅备案。

3.3 申报主体按要求组织编制完成项目申请书。

3.4 纳入年度实施计划的审批。申报主体申请纳入年度实施计划，由县（市、区）自然资源主管部门审核后报县（市、区）政府（管委会）审批，同意后纳入年度实施计划。

4. 项目单元规划编制

4.1 由申报主体提出申请，区自然资源主管部门按要求组织编制项目单元规划，并对项目单元规划方案内容进行审查后报市自然资源主管部门。属政府主导的城市更新（“三旧”改造）项目，应进行利益测算。

4.2 市自然资源主管部门对所报方案进行为期 30 日的公示，并同步征求相关部门意见。

4.3 市自然资源主管部门将收集的意见反馈区自然资源主管部门，区自然资源主管部门修改完善后将方案报市自然资源主管部门审查。

4.4 市自然资源主管部门审查所报方案符合有关规定后，根据市规委会章程提交相关会议审议。

4.5 区自然资源主管部门按照会议意见修改完善后，将方案报市自然资源主管部门。

4.6 10 公顷以下项目单元规划由市自然资源主管部门审批，属政府主导的或 10 公顷及以上项目单元规划经市自然资源主管部门审查后上报市人民政府审批。

改造项目按照国土空间详细规划（控制性详细规划）或片区单元规划实施开发建设的，不需编制项目单元规划。

5. 用地规划条件下达

申报主体向自然资源主管部门申请下达用地规划条件。

6. 改造方案编制

6.1 改造主体确定

6.1.1 权利主体单一的项目

旧城镇、旧厂房项目可以以权利主体或委托单一市场主体作为改造主体，相关土地及房屋权属证明材料、委托协议视为资格确认书。

旧村庄项目经村民代表大会同意以及改造范围内三分之二村民签订搬迁补偿安置协议，可以以村集体经济组织（或村集体经济组织的全资子公司）直接作为改造主体，相关土地、房屋、协议和全资子公司权属证明材料视为资格确认书；旧村庄项目经村民代表大会同意以及改造范围内三分之二村民同意搬迁补偿安置条件，村集体经济组织可以通过公共交易平台公开选取合作改造主体，双方签订协议，相关协议视为资格确认书。

6.1.2 涉及多个权利主体的项目

旧城镇项目须用地面积三分之二以上权利主体同意通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、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，相关土地、房屋权属证明材料和协议视为资格确认书。

旧厂房项目须全部权利主体同意通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗或者权益转移等方式形成单一改造主体，相关土地、房屋权属证明材料和协议视为资格确认书。

旧村庄项目涉及两条及以上村庄改造的，分别经各村民代表大会同意以及改造范围内三分之二村民同意搬迁补偿安置条件，各村集体经济组织可以联合作为股东成立合作公司，也可以一并

通过公共交易平台公开选取合作改造主体，各方签订协议，相关协议视为资格确认书。

成片连片改造项目，改造范围内的所有权利主体通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、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后，可由该主体申请实施改造。在完成上盖物拆除后再注销原有不动产权证，由自然资源主管部门直接与单一改造主体签订出让合同。属于合作实施的旧村庄改造项目，由村集体经济组织通过民主表决的形式确定，通过公共交易平台公开选取改造主体后，改造主体与农村集体经济组织签订改造合作协议。

6.1.3 涉及使用以公有经济成分占主导地位的企业以及行政机关、事业单位或农村集体经济组织的国有建设用地需要转让或合作改造的，必须通过公开方式确定项目改造主体。

6.1.4 属政府统一组织实施的“三旧”改造项目，政府将拆迁及拟改造土地使用权一并公开出让的，通过公共交易平台公开确定改造主体。

6.2 旧城镇项目审批：

属协议出让的项目，改造主体同步向区自然资源主管部门申请审批改造方案和供地方案（含土地评估、出让方案编制等），由区自然资源主管部门审查后一并报区人民政府（管委会）批复。

属政府将拆迁及拟改造土地使用权一并公开出让的项目，由区人民政府（管委会）按规定选取评估机构编制评估报告，区人

民政府（管委会）集体决策确认评估结果、草拟出让方案报市自然资源主管部门审核后，报市人民政府召开供地会审会议确定。

6.3 旧厂房项目审批：改造主体同步向区自然资源主管部门申请审批改造方案和供地方案（含土地评估、出让方案编制等），由区自然资源主管部门审查后一并报区人民政府（管委会）批复）。

6.4 旧村庄项目审批：涉及将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，以及涉及集体土地完善转用、征收手续的，改造方案由所在的市、县人民政府或市、县人民政府授权的自然资源主管部门批准。改造方案批准后，县（市、区）自然资源主管部门将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地或完善土地转用、征收材料报所在县（市、区）人民政府（管委会）同意，经市自然资源主管部门审查后，由湛江市人民政府根据省人民政府委托进行审批，批准后报省自然资源厅备案。

涉及土地征收的“三旧”项目用地，县（市、区）政府（管委会）应当在收到批复文件之日起15个工作日内发布公告并进行公证，保留相关证据。公告期不少于十个工作日，公告应当载明批准机关、批准文号、批准时间、批准内容、公告的有效期限以及行政复议、行政诉讼等权利事项。

6.5 “工改工”项目实行随报随审，建立“容缺受理、延期后补”事项清单，严格区分关键材料和形式审查材料，对关键材料具备、形式审查材料暂缺或暂存瑕疵的，原则上予以容缺受理。

7. 土壤污染状况调查

申报主体、改造主体可在单元规划、改造方案阶段同步向生态环境主管部门申请开展土壤污染状况调查。

8. 用地手续

改造方案批准后由自然资源主管部门办理用地手续。

8.1 旧城镇项目：区人民政府（管委会）与改造主体签订项目监管协议；自然资源主管部门根据权限与改造主体签订土地出让合同或变更协议，监管协议作为土地出让合同或变更协议的附件；改造主体缴交土地出让价款。

8.2 旧厂房项目：区人民政府（管委会）与改造主体签订项目监管协议；区自然资源主管部门与改造主体签订土地出让合同或变更协议，监管协议作为土地出让合同或变更协议的附件；改造主体缴交土地出让价款。

8.3 旧村庄项目：改造主体向自然资源主管部门申请供地；自然资源主管部门审核后，按规定选取评估机构编制评估报告；自然资源主管部门确认评估结果和计收出让价款；自然资源主管部门公示评估结果、审查供地方案报市人民政府审批；区人民政府（管委会）与改造主体签订项目监管协议；自然资源主管部门与改造主体签订土地出让合同，监管协议作为土地出让合同的附件；改造主体缴交土地出让价款。

8.4 涉及公益设施（含保障性住房）建设和移交的改造项目，相关职能部门须在签订项目监管协议前与改造主体签订公益设

施（含保障性住房）建设管理监管协议。

9. 不动产权证办理

改造主体向自然资源主管部门申请办理不动产权证。

10. 工程建设项目审批及竣工验收

改造主体申请用地规划许可、工程建设许可、工程施工许可等，动工建设完毕后，申请办理竣工验收。

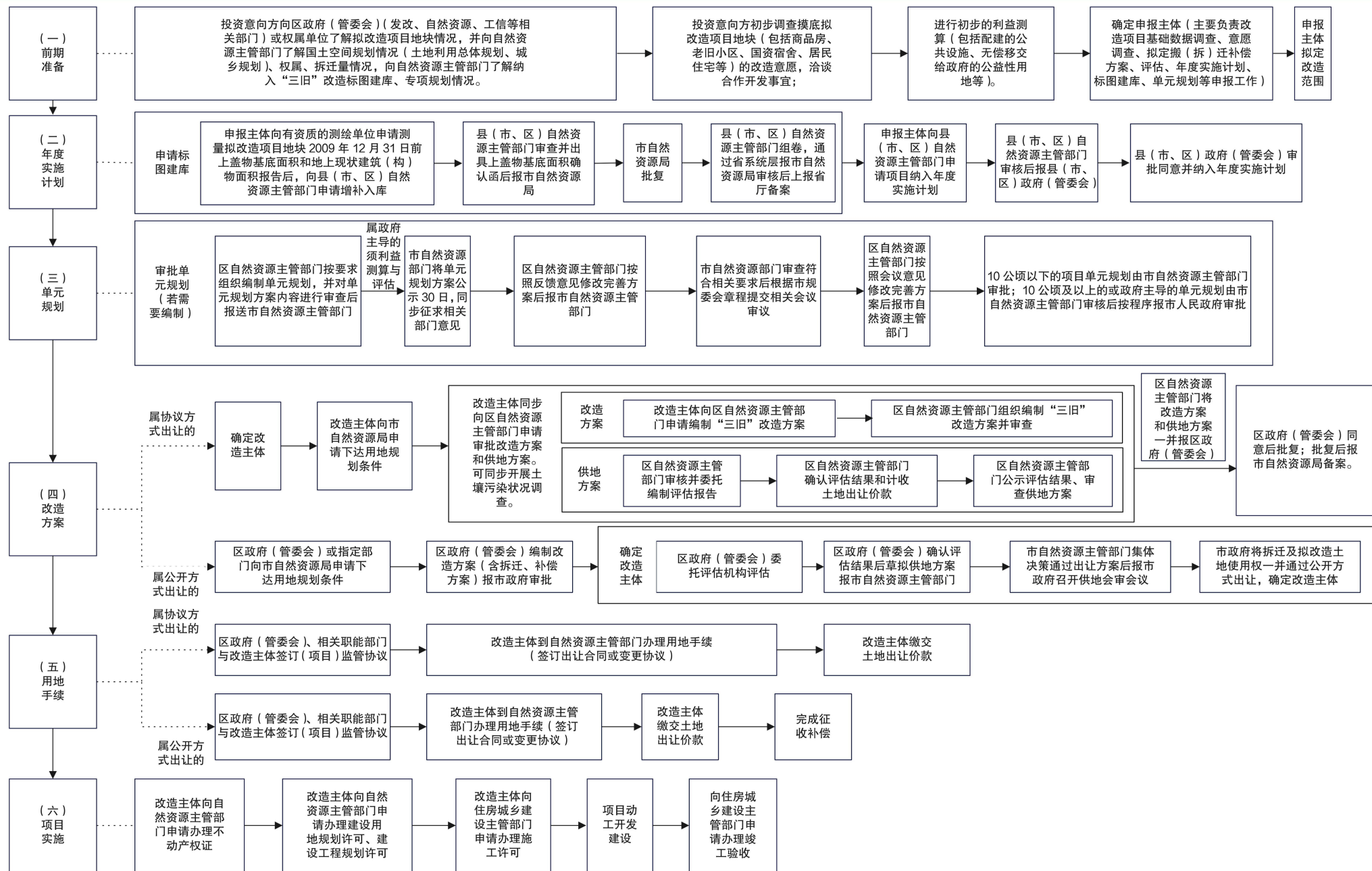
区域评估具体实施按《湛江市工程建设项目区域评估工作方案》执行。

附件：2-1. 湛江市城市更新（“三旧”改造）项目开发建设流程图（旧城镇）

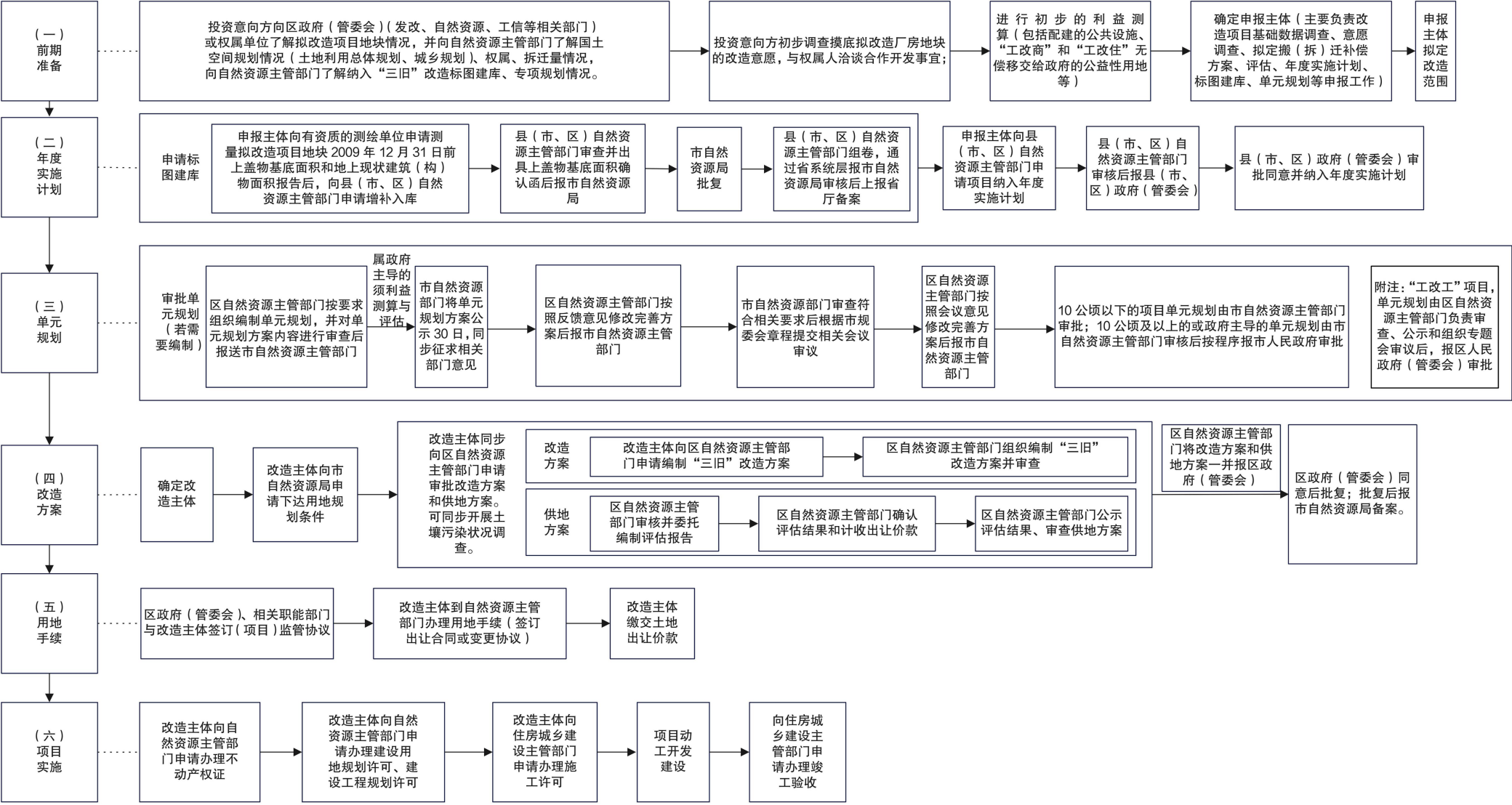
2-2. 湛江市城市更新（“三旧”改造）项目开发建设流程图（旧厂房）

2-3. 湛江市城市更新（“三旧”改造）项目开发建设流程图（旧村庄）

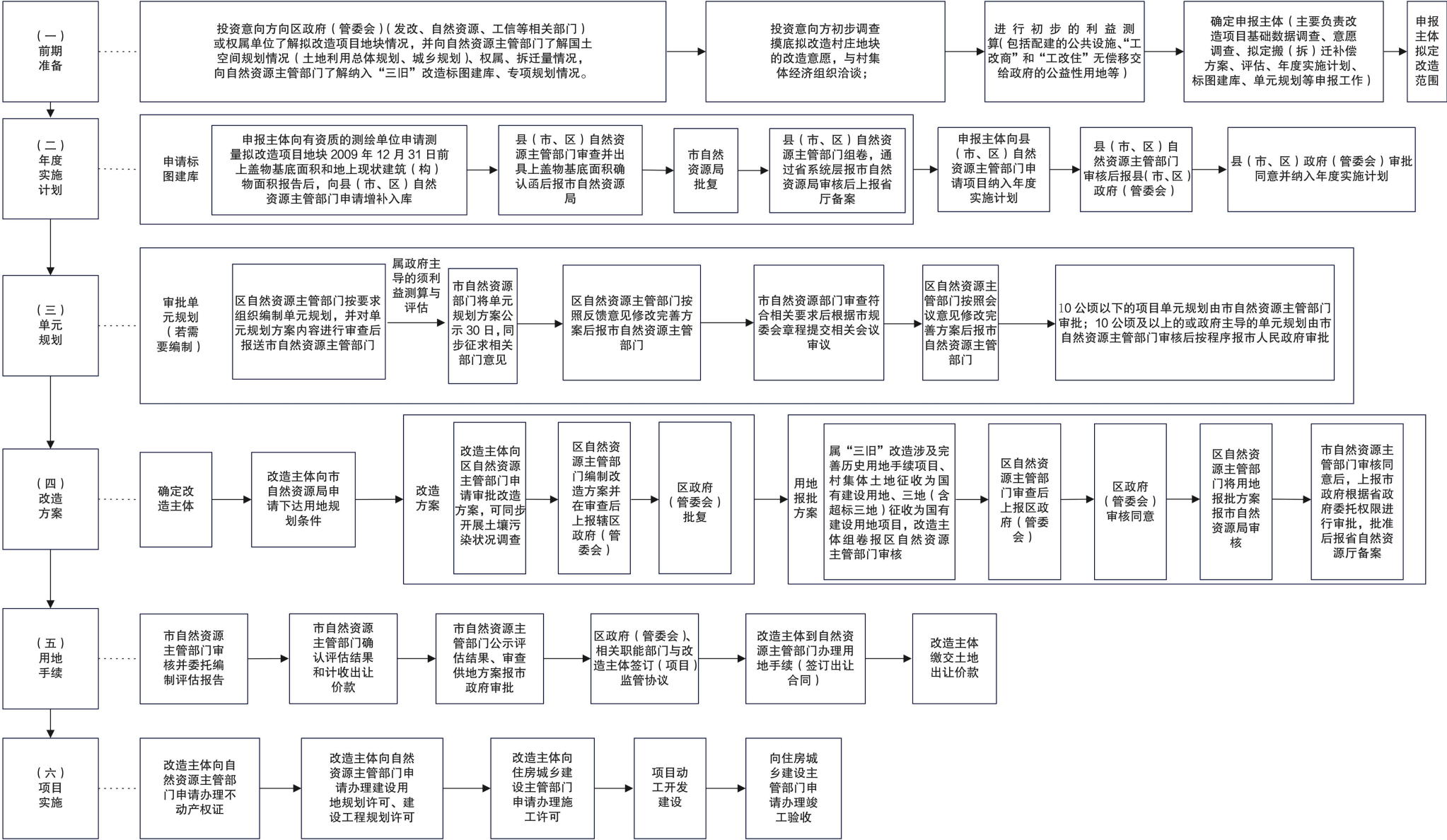
附件 2- 1：湛江市城市更新（“三旧”改造）项目开发建设流程图 （旧城镇）



附件 2- 2：湛江市城市更新（“三旧”改造）项目开发建设流程图 （旧厂房）



附件 2- 3： 湛江市城市更新（“三旧”改造）项目开发建设流程图 （旧村庄）



公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，驻湛各部队，市中级人民法院，市检察院，中央、省驻湛各单位，各人民团体，各大专院校，各新闻单位。

湛江市人民政府办公室

2024 年 12 月 23 日印发
