



广州市城市更新政策解读----国有旧厂房改造篇

广州市番禺区城市更新局
2017年10月

政策依据

近年来，广州市政府出台了一系列的城市更新政策文件，包括：《广州市城市更新办法》（市政府令第134号）（2016年1月1日正式施行）、《广州市旧厂房更新实施办法》（穗府办[2015]56号）（2016年1月1日正式施行）、《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）（2017年6月5日印发）。

目前，我区已批国有旧厂改造22宗。

一、什么叫旧厂房和国有旧厂房？

根据《广州市城市更新办法》（市政府令第134号）及其配套文件《广州市旧厂房更新实施办法》的有关规定：

旧厂房：2007年6月30日之前建成或取得土地使用权的“退二”企业用地及低效利用的旧厂房、旧仓储、旧站场、旧市场等建设用地。

国有旧厂房：经划拨、出让等方式合法取得国有土地使用权的土地、符合登记确权条件（含1987年1月1日前已使用）的历史国有土地。

二、哪些情况下旧厂房不适用本政策？

2007年6月30日前取得国有土地使用权的旧厂房，其用地**未按照土地划拨决定书或土地出让合同约定进行建设的**；

2009年12月前已列入我市“退二进三”目录并已签订补偿协议取得部分或全部补偿款的旧厂房用地。

三、什么样的旧厂房可以纳入改造？

按照目前的广州市城市更新政策，如需纳入改造的旧厂房需满足以下五个条件：

- （一）产权清晰，用地手续完善；
- （二）旧厂房更新改造项目应当符合相关规划（国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡总体规划和控制性详细规划）；
- （三）项目用地需纳入省的“三旧”数据库（完成标图建库或符合标图建库条件）；
- （四）纳入广州市城市更新项目年度计划；
- （五）符合产业导向。

四、旧厂房改造有哪几种类型？

城市更新工作强调产业导入，支持产业转型升级高端化发展。国有土地旧厂房的改造类型分为：工改住（不包括保障性住房）、工改商、工改工、工改新产业（5年过渡期）、科改科、教改教、医改医、体改体等。

五、旧厂房改造有哪几种改造模式及方式？

1. 改造模式：根据《广州市城市更新办法》（市政府令第134号）第十四条，国有旧厂房更新改造方式可分为：**全面改造**和**微改造**两种方式。

- ◆ **全面改造**：是指以拆除重建为主的更新方式。属历史文化名村、名城保护范围的，不适用全面改造。
- ◆ **微改造**：是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过**建筑局部拆建、建筑物功能置换、保留修缮**，以及整治改善、保护、活化，完善基础设施等办法实施的更新改造。

2. 土地处置方式：

根据《广州市旧厂房更新实施办法》第七条，按照旧厂房土地处置方式划分，旧厂房土地处置方式分为：**政府收储、自行改造、政府收储和自行改造结合**三种方式。

自行改造的条件：1）独立分散、未纳入成片连片收储范围；2）控制性详细规划为非居住用地（保障性住房除外）。

六、工改住（改造为保障性住房外的居住用地）项目如何实施？

1. **土地处置方式**：政府收储，即由土地储备机构收储，政府组织公开出让。

2. **补偿款（包含土地整理费、修复费用）的计算办法**：

- ◆ 用地规划毛容积率在2.0以内的，按照土地公开出让成交价款的40%计算补偿款，超出2.0部分不再计算补偿款。
- ◆ 也可按规划用途市场评估价的40%计算补偿款，补偿款应按提交市城市更新工作领导小组审议前3个月内的市场评估价计算。
- ◆ 补偿后因规划调整使土地价款发生增减的，收益补偿不再调整。

3. **补偿奖励**：

- ◆ 用地面积低于12万平方米的，在12个月交地的，可奖励土地出让成交价或市场评估价款的10%、24个月内交地，则奖励5%。
- ◆ 用地面积12万平方米以上的，在补偿协议时限内交地的，可奖励土地出让成交价或市场评估价款的10%。

4. **时限要求**：

- ◆ 收地补偿方案经市政府批准后，土地整备或储备机构与权属人应在1个月内签订补偿协议。
- ◆ 签订收地补偿协议后，可按新规划用途基准地价40%预付补偿款。
- ◆ 权属人交地后，土地出让部门应当在**1年内**组织出让。
- ◆ 权属人逾期未交地的，每年按补偿款的10%扣减补偿款。

七、工改商项目如何实施？

1. 土地处置方式：政府收储、自行改造、政府收储和自行改造结合三种方式

(1) 政府收储方式的补偿款（包含土地整理费、修复费用）、补偿奖励及时限要求：
基本与“工改住”一致，不一样的地方在于用地规划毛容积率在2.5（“工改住”为2.0）以内的，按照土地公开出让成交价、或市场评估价的40%计算补偿款，超出2.5部分不再计算补偿款。

(2) 自行改造方式的要求：

- ◆ 补缴土地出让金标准：在办理土地有偿使用手续时，按新规划用途市场评估价，扣减已缴纳的原用途土地出让金的未使用年限部分后补缴土地出让金。（例：现有工业用地面积1万平方米，原土地出让金100万元，已使用30年，剩余20年。改造后转为商业用地，容积率3.0，商业市场评估价1万元/平方米，那么需补缴的土地出让金=1万元/平方米×1万平方米×3.0-100万元/50年×20年）
- ◆ 土地处置要求：将不低于该项目总用地面积15%的用地用于城市公建配套等公益性建设，建成后无偿移交政府。用地面积不足15%的，按照控规平均毛容积率计算建筑面积，并按市场评估价折抵货币上缴财政。

(3) 政府收储和自行改造结合方式的要求： 详见后页“多宗地块打包改造方式”。

八、改造后为居住及商业以外的性质，交由政府收储的怎样计算补偿？

如规划为绿地、道路、基础设施等，采取**一口价**方式补偿，按毛容积率2.0商业用地市场评估价40%计算补偿款（不再享受政府收储奖励）。

九、工改工项目如何实施？

1. 土地处置方式：自行改造

2. 自行改造方式的要求：

- ◆ **定义**：不改变用地性质，按照规划提高容积率，自行建设多层工业厂房（含科技企业孵化器）。
- ◆ **不分割出让可不增收土地出让金**；分割出让的，按照《关于科技企业孵化器建设用地的若干试行规定》计收土地出让金。
- ◆ **土地处置要求**：将不低于该项目总用地面积15%的用地用于城市公建配套等公益性建设，建成后无偿移交政府。用地面积不足15%的，按照控规平均毛容积率计算建筑面积，并按工业用地市场评估及折算为货币上缴财政。

十、旧厂房改变使用功能的改造方式是什么？有那些具体规定？

1. 定义：指旧厂房保留建筑物的原主体结构，按照产业布局规划，优先满足增加公共空间和产业转型升级的需要，**改变部分或者全部建筑物使用功能**，但**不改变土地使用权的权利主体和使用期限**的改造方式。

2. 要求：

◆符合**控制性详细规划**。

◆**一般不增加建筑面积**，因完善自身建筑使用功能确需**加建**附属设施的，应当按照相关规定取得规划许可文件并按照规定补缴土地出让金。

◆**纳入政府收储范围**的旧厂房不适用本条规定。

3. 土地出让金计收标准：

◆**原有建筑面积部分**，按照其改变后的功能和土地使用权剩余期限，以市场评估地价标准计算土地出让金，并扣减原土地用途及剩余期限以市场评估地价标准计算的土地出让金（例：现有工业用地，剩余使用年限为20年，改造后转为商业用地，那么需补缴的土地出让金=商业评估价*20年-工业评估价*20年）；增加的建筑面积部分，按照其改变后的功能和土地使用权剩余期限以**市场评估地价**标准计算土地出让金。

◆**新建的建筑面积**属城市基础设施、公共服务设施及电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施的，免收土地出让金；属新型产业用房或产业配套设施的，按照相应市场评估地价标准的**50%**计收土地出让金。

十一、工改新产业（5年过渡期）项目如何实施？

1. 定义：利用现有工业用地，兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创业创新平台、现代服务业等国家支持的新产业、新业态建设的。

2. 土地处置方式：自行改造

3. 自行改造方式的要求：

- ◆ **补缴土地出让金标准：**经市政府批准，可按现有工业用地性质自行改造，按照“工改工”政策执行，过渡期为5年。5年过渡期后，经市政府批准，按新用途办理用地手续。
- ◆ **土地处置要求：**将不低于该项目总用地面积15%的用地用于城市公建配套等公益性建设，建成后无偿移交政府。用地面积不足15%的，按照控规平均毛容积率计算建筑面积并折抵货币上缴财政。
- ◆ **其它要求：**需扩建、加建、改建的，应符合产业规划，明确主导产业链及面积占比、产值占比以及单位面积产值、增加值、税收和投资强度等经济指标。

十二、科改科、教改教、医改医、体改体项目如何实施？

1. **定义**：科研、教育、医疗、体育机构经市政府批准，利用自有土地进行城市更新改造。
2. **土地处置方式**：自行改造
3. **自行改造方式的要求**：
 - ◆ **补缴土地出让金标准**：
 - 1) 改造后土地用途仍符合《划拨用地目录》的，可继续按划拨方式使用。
 - 2) 需办理有偿使用手续的，按相应地段办公用途市场评估价的一定比例计收地价。
 - ◆ **土地处置要求**：将不低于该项目总用地面积15%的用地用于城市公建配套等公益性建设，建成后无偿移交政府。用地面积不足15%的，按照控规平均毛容积率计算建筑面积并折抵货币上缴财政。
 - ◆ **其它要求**：**需整体确权、不可分割转让**，违反相关规定须按照商服用途补缴土地出让金。

十三、多宗地块打包改造项目如何实施？

定义：属于同一企业集团、涉及多宗国有土地上旧厂房改造的（总用地面积不低于12万平方米），可整体策划改造。

一部分政府收回、差价补偿

应将不少于42.5%的权属用地面积交由政府收回，按同地段毛容积率2.0商业市场评估价的40%实施补偿；剩余非商品住宅规划用地可以协议出让、自行改造。

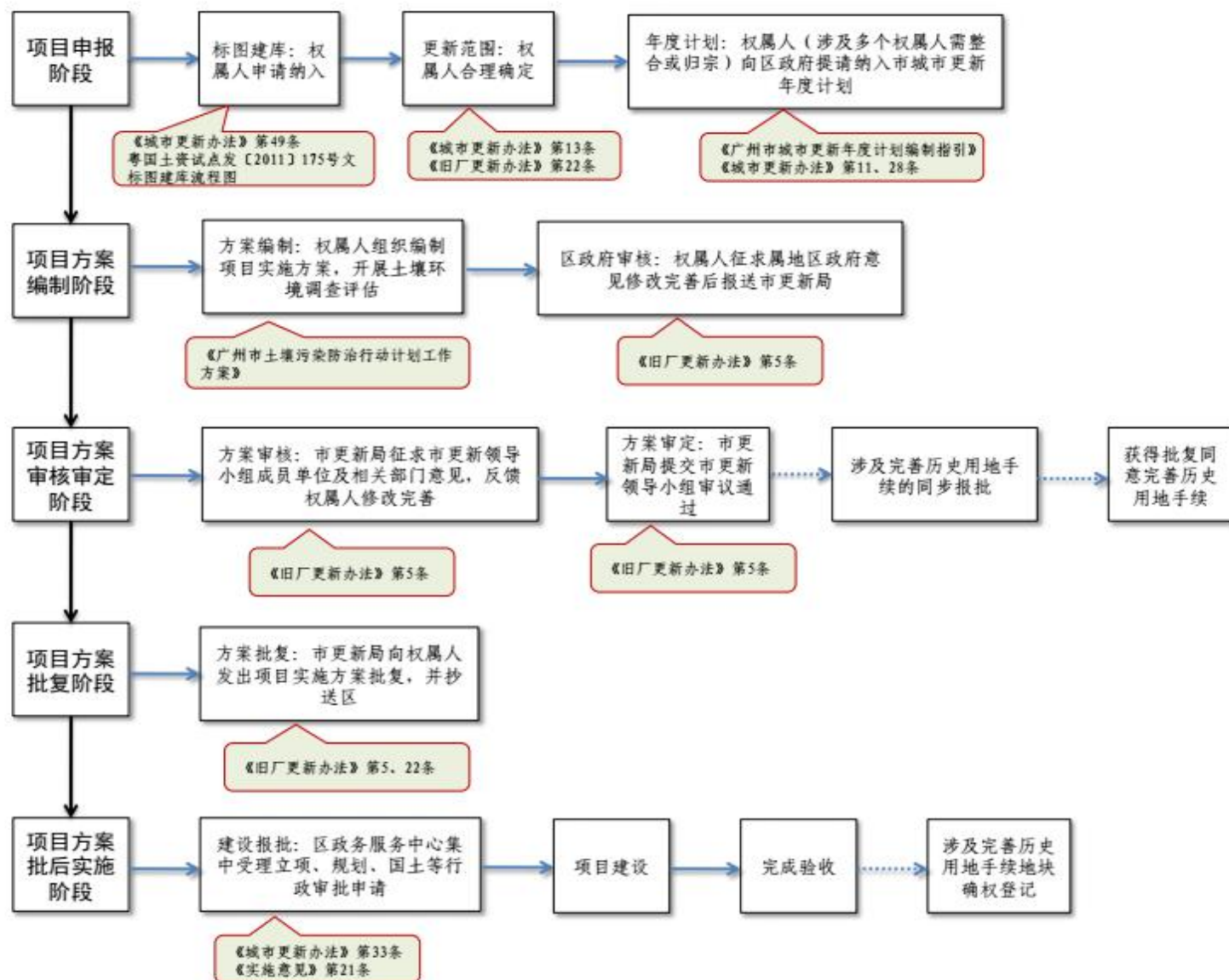
整体策划
打包改造

一部分自行改造、分区计容

自行改造地块非住宅规划权益建筑面积分不同区域差别化计算，位于越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、番禺、南沙的，按照多宗土地总用地毛容积率1.0计算；位于花都、增城、从化的，按照多宗土地总用地毛容积率0.8计算。

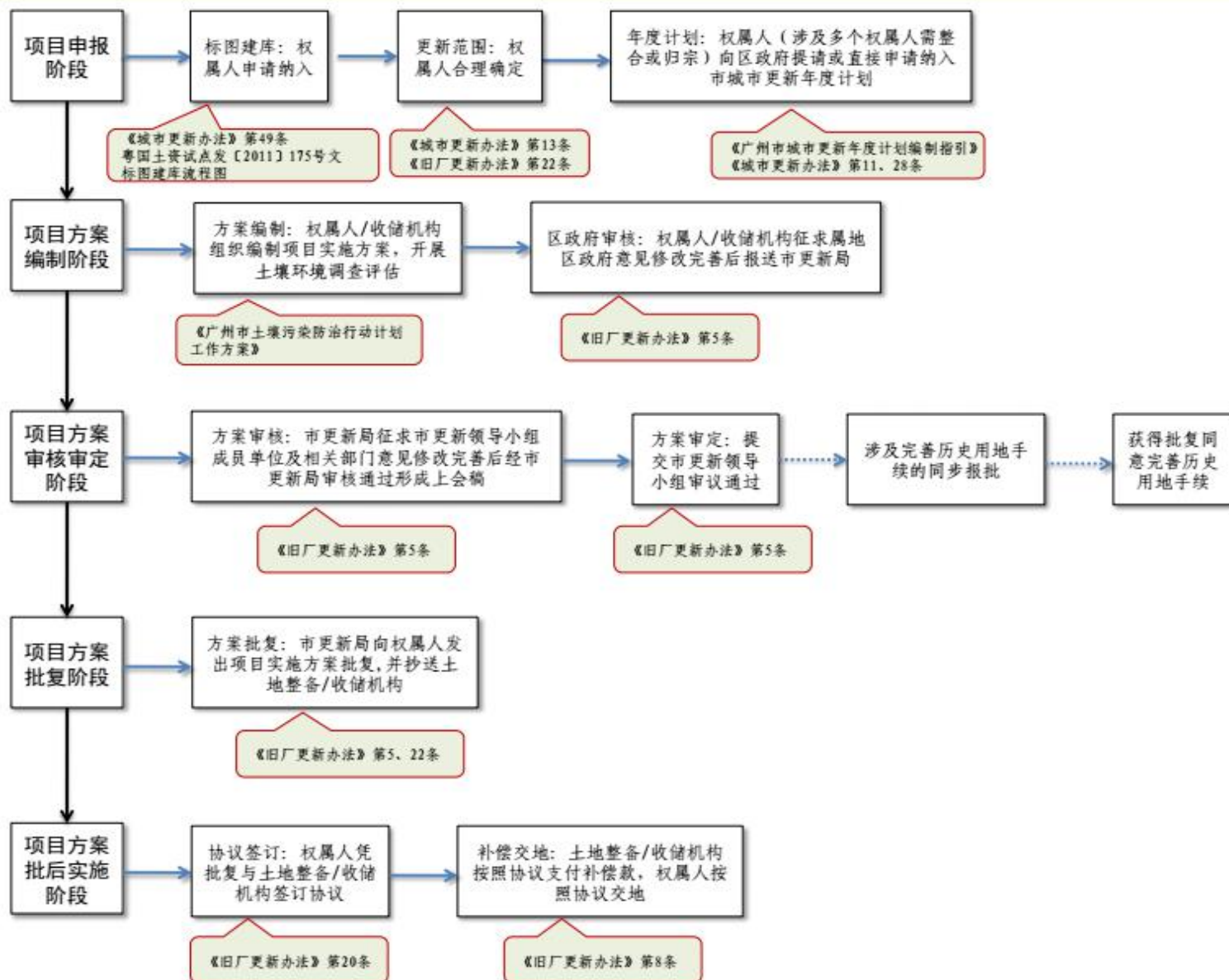
十七、旧厂房改造的整体流程是怎样的？

旧厂房自行改造更新项目报批程序流程图（试行）



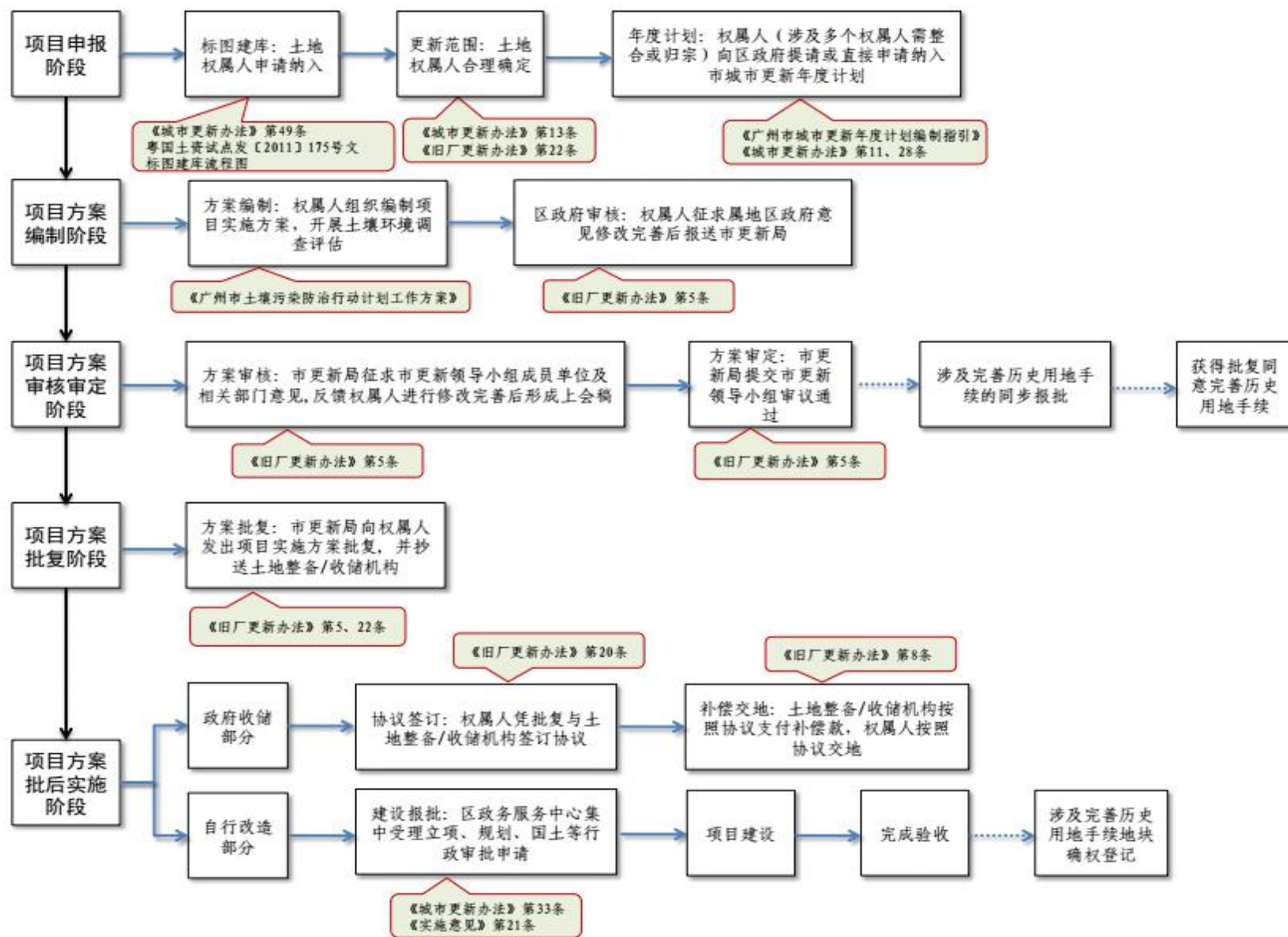
十七、旧厂房改造的整体流程是怎样的？

旧厂房政府收储更新项目报批程序流程图（试行）



十七、旧厂房改造的整体流程是怎样的？

旧厂房政府收储与自行改造结合更新项目报批程序流程图（试行）



THANKS

谢

谢