

佛山市高明区人民政府办公室文件

明府办〔2022〕24 号

佛山市高明区人民政府办公室关于印发《佛山市高明区城市更新项目地价计收及补偿办法》的通知

各镇政府、街道办，区政府各部门、直属各单位：

《佛山市高明区城市更新项目地价计收及补偿办法》已经区政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向自然资源分局反映。

佛山市高明区人民政府办公室

2022 年 10 月 9 日



佛山市高明区城市更新项目地价计收及补偿办法

第一章 总 则

第一条 为进一步加快和规范高明区城市更新工作，明确城市更新项目地价计收和补偿标准，发挥地价杠杆对城市更新的推动作用，根据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）、《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第279号）、《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14号）等文件规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于高明区行政区域范围内改造实施方案经批准后进行供地的城市更新（“三旧”改造）项目。

第三条 城市更新项目地价应当以土地市场价格为基础，以认定土地面积或建筑面积计算地价计收或补偿金额。

土地市场价格是某用途土地在市场上一般、平均水平价格，是土地受让方取得土地使用权而支付的所有费用，包括土地出让金、其他形式得到现金和实物补偿折价、其他补偿等。

本办法中规定的土地市场价格是指《佛山市人民政府关于印发佛山市国有建设用地使用权价格及租金计收标准的通知》（佛

府〔2018〕23号)所定义的土地市场价格。

认定土地面积或建筑面积是指城市更新项目范围内经区级以上政府或其指定单位核定,只作为地价计收及收储补偿依据的土地面积或建筑面积,不作为拆迁安置补偿标准。

“旧厂房”更新项目按土地面积认定;“旧村居”更新项目认定建筑面积按《佛山市城市更新局关于推动拆除重建类旧村居改造项目实施指导意见》(佛更新〔2021〕2号)执行;“旧城镇”更新项目按合法建筑面积或土地面积认定。

第二章 更新项目地价计收及补偿标准

第四条 “旧厂房”更新项目

(一)“工改工”项目(改造项目地块以工业为主导用途)

1. “挂账收储”公开出让类

按公开市场成交价的98%补偿原土地权属人

2. 协议出让类

在符合规划、不改变土地用途、不延长土地使用年期情形下不计收地价。延长土地使用年期的,按照《佛山市人民政府关于印发佛山市国有建设用地使用权价格及租金计收标准的通知》(佛府〔2018〕23号)的规定执行。

(二)“工改居”和“工改商”项目的地价计收或补偿标准按照省、市相关文件规定的标准执行。

（三）旧厂房改造项目涉及改造前为国有划拨用地、集体建设用地、未完善供地手续以及集体权属“三地”等转为国有用地出让的，参照办理划拨补办出让手续，按工业用途土地市场价格的 40%计收地价。

第五条 “旧村居”和“旧城镇”更新项目的地价计收或补偿标准按照省、市相关文件规定的标准执行。

第三章 其他规定

第六条 涉及“工改居”和“工改商”等功能混合的改造项目，按各部分改造面积分别计算各用途土地地价。

第七条 为了鼓励连片改造，加大对改造面积 200 亩以上（含本数）的连片改造项目的扶持，扶持标准按照《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14 号）的规定执行。

第八条 根据《佛山市高明区人民政府办公室关于印发佛山市高明区镇财政管理体制实施方案的通知》（明府办〔2022〕4 号），城市更新项目的土地出让收入，扣除相关成本并计提专项提留资金后，净收益由区级和属地镇（街道）按商、住用地分成比例进行分成。

第九条 城市更新项目应在土地出让方案中明确地价计收或补偿情况，包括对原土地权利人的补偿形式、路径、标准和计

算方法等内容。

第十条 地价款的计算标准以人民币为结算单位；用外币支付的，按支付当日结算中国人民银行公开挂牌的外汇买卖中间价折合人民币计算。

第四章 附 则

第十一条 本办法自 2022 年 11 月 10 日起施行，有效期三年。

第十二条 本办法由自然资源分局负责解释。执行过程中遇到特殊情形或有未及情形，由自然资源分局收集后提请区政府研究决定。

第十三条 本办法出台之后，上级文件规定与本办法存在冲突的，按上级文件执行。

抄送：区委各部门，区人大办、政协办，区纪委监委，区法院、检察院，
区各人民团体，上级驻高明各单位。

佛山市高明区人民政府办公室综合二股

2022 年 10 月 9 日印发
