新丰县旧厂房全面改造实施细则（试行）

（征求意见稿）

为保障实体经济发展，促进产业转型升级和创新发展，规范旧厂房的全面改造活动，根据有关法律法规和《新丰县“三旧”改造实施办法》的规定，结合我县实际，制定本细则。

## 第一章 总 则

**第一条** 本细则所称“旧厂房”，是指城镇建成区内，在国有或集体土地上建成较早、结构简易，用作工业生产、产品加工制造用房和直接为工业生产服务的附属设施，以及工业物资存储用房等。旧厂房用地包括工业用地和仓储用地。

**第二条** 旧厂房改造遵循政府引导、企业主导原则，提高土地利用效益，优化产业配套环境，保障产业创新发展空间。

## 第二章 一般规定

**第三条** 旧厂房改造的实施方式包括权利人自行改造和政府主导两种。

（一）权利人自行改造，包括土地权利人对自身用地进行改造；通过收购合并归宗、作价入股将房地产权益转移到单一主体后实施改造；权利人为厂房承租人的，经产权人同意，由承租人实施改造。

（二）政府主导，由政府通过征收、收回等方式对改造项目范围内用地进行整合，并通过公开出让方式确定土地使用权人实施改造。

**第四条** 旧厂房改造涉及集体建设用地的，鼓励集体经济组织将其集体建设用地通过自愿申请转为国有建设用地后，以协议方式供地，按规定缴纳土地价款后办理不动产权证，吸引社会资金参与改造。

（一）协议出让的对象包括：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；集体经济组织与公开选择的市场主体成立的合作公司；集体集体经济组织全资子公司。

（二）协议出让的土地价款按土地市场评估价的50%确定。

## 第三章 改造实施

**第五条** 旧厂房改造的申报主体按照以下方式确定：

（一）权利人自行改造的项目，由权利人申报；权利人为厂房承租人的，经产权人同意（土地权利人为村集体的，经集体经济组织村民代表大会表决同意），由承租人申报。

（二）政府主导改造的项目，由县“三旧”办申报。

**第六条** 申报主体应当填写改造项目申报表，阐明拟改造项目范围、面积、土地用途、实施方式等材料，向县“三旧”办申报。

县“三旧”办应在5个工作日内组织完成对申报材料的内容是否符合要求、申报主体是否符合申报资格、改造意愿是否符合条件、改造项目地块是否符合“三旧”改造专项规划等进行审查，对不符合要求的，应书面答复申请人并说明理由；对符合要求的，在改造区域范围内张贴公告、通过政府网站公示不少于30日。经公示无异议，或有异议但经核实不成立的，县“三旧”办应当将该项目纳入项目储备库，并按规定公布。

**第七条** 实施主体向县“三旧”办申请实施主体资格确认，提交以下材料：

（一）项目实施主体资格确认申请书；

（二）申请人身份证明文件；

（三）改造范围权属证明；

（四）其他相关文件资料；

（五）承租人实施改造的项目，提供产权人同意改造证明；

**第八条** 县“三旧”办收到实施主体资格确认申请材料后，应当在5个工作日内完成审查，对不符合条件的，应书面答复申请人并说明理由；对符合条件的，应将申请人提供的土地房屋权属情况及单一主体的形成情况在改造区域范围及政府网站公示不少于7日。经公示无异议，或有异议但经核实不成立的，由县政府向申请人核发实施主体确认文件。

**第九条** 实施主体编制项目规划方案并报县“三旧”办，对改造项目规划方案符合规划技术规范、公共配套设施等基本要求的，统筹组织编制改造单元规划，并按程序报批。

**第十条** 县“三旧”办组织实施主体编制项目改造方案，经县“三旧”办组织审核，报县政府批准后，由县“三旧”办核发批复文件。

需完善历史用地的，办理项目改造方案审批后，由县自然资源局组织材料办理历史用地报批手续。

## 第四章 优惠措施

**第十一条** “工改工”改造项目，可以享受以下鼓励政策：

（一）旧厂房改造后不改变原土地用途，提高土地利用率和增加容积率的，除相关规划另有要求外，均无需无偿移交政府公益性用地或公益性建筑面积。

（二）项目竣工验收后，允许土地使用权人按工业用地最高使用年限变更出让终止日期，按市场价补缴相应的土地价款。

（三）允许土地使用权人将高标准厂房按幢、层等固定界限为基本单元分割登记和转让。

（四）集体经济组织将其集体建设用地通过自愿申请转为国有建设用地后交由政府收储改造，享受土地收益补偿，具体如下：

1．办结用地报批手续，且集体经济组织自行搬（拆）迁整理土地后交由政府组织公开出让，按土地出让价款的60%补偿该集体经济组织。涉及污染场地治理修复的，应当由该集体经济组织自行治理修复后交地。

2．集体经济组织与镇区可以通过签订协议约定交地期限、土地整合及出让计划安排、收益补偿款支付具体期限以及有关逾期违约责任等事项。

**第十二条** “工改商住”改造项目，经县政府同意并符合规定条件的，可以由土地使用权人申办改变土地用途手续后自行改造。

（一）土地使用权人将国有工业用地交由政府主导改造，享受土地收益补偿，土地使用权人自行搬（拆）迁整理土地后交由政府组织公开出让，按出让时土地出让价款的50%补偿原土地使用权人。

（二）土地使用权人对其自身土地，或者通过收购合并归宗、作价入股形式取得土地使用权的，可以按规定申请改变土地用途手续并按市场评估价的50%补缴土地价款后自行改造：以改变用途的土地面积为基数，按不小于15%的比例无偿移交公益性用地或公益性建筑面积。其中，按规定要求无偿移交公益性用地的，应当无偿配建城市基础设施、公共服务设施或者其他公益性设施。

（三）对集体经济组织将其集体建设用地通过自愿申请转为国有建设用地后，交由政府组织公开出让的，可以参照上述第（一）项规定标准取得土地收益补偿。

## 第五章 监督管理

**第十三条** 未按照改造方案规定期限内动工建设的，批复失效，不再享受相关优惠政策；在实施改造过程中，除出让合同约定内容外，项目改造方案有局部调整的，需重新办理项目改造方案审批；对交由政府组织公开出让的，未按照协议按时交地，不再享受土地收益补偿优惠政策，并按协议约定追究相关责任；对完善历史用地手续后，项目改造方案批准后两年内未动工的，撤销有关用地批复。

**第十四条** 应当加强财务管理，健全和完善“三旧”改造有关资金管理制度，统筹做好涉及的土地收益补偿、财政资金奖补等各项资金监管。对按规定应给予土地权利人的土地收益补偿、应给予实施主体的奖励或补助，应当及时拨付到位，任何单位和个人不得克扣和截留。

**第十五条** 各镇区应当加强项目的跟踪监管，督促项目按时动工建设，并定期向县“三旧”办报送有关进展情况。

## 第六章 附 则

**第十六条** 本细则由县“三旧”办负责解释。

**第十七条** 本细则自印发之日起施行。