

新丰县人民政府文件

新府规〔2024〕9号

新丰县人民政府关于印发新丰县“三旧”改造 项目容积率确定及改造成本 核算办法的通知

各镇（街）人民政府（办事处），县直（含市属）各单位：

《新丰县“三旧”改造项目容积率确定及改造成本核算办法》
（新府规审〔2024〕8号）业经十六届县政府第69次常务会议
审议通过，现印发给你们，请认真按照执行。执行过程中遇到的
问题，请径向县自然资源局反映。

新丰县人民政府

2024年12月31日

新丰县“三旧”改造项目容积率确定及改造成本核算办法

第一章 总 则

第一条 为有序推进新丰县“三旧”改造工作，合理确定“三旧”改造项目的容积率，科学测算改造项目成本，根据《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）等相关政策文件，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于新丰县行政区域内以拆除重建方式实施“三旧”改造项目的基础数据摸查，容积率确定，以及旧村庄、旧城镇改造在改造单元规划、项目改造方案编制和审核阶段进行改造的成本核算。

第二章 “三旧”改造项目容积率计算办法

第三条 单元规划编制。“三旧”改造项目不涉及对控制性详细规划进行调整的，其容积率根据已批准的控制性详细规划确定。控制性详细规划未覆盖的“三旧”改造项目，可由规划主管部门组织编制改造项目单元控制性详细规划。“三旧”改造项目涉及调整控制性详细规划的，可由规划主管部门组织编制“三旧”改造单元规划，参照控制性详细规划修改程序经批准后，覆盖原控制

性详细规划，确定改造地块容积率。

第四条 容积率确定方式。具体计算公式为：

容积率=（可推向市场的建筑面积+拆迁安置建筑面积）÷净用地面积。

可推向市场的建筑面积=改造地价÷改造地块楼面地价。

改造地块楼面地价，是指评估机构对拟出让地块确定的评估楼面地价。

拆迁安置建筑面积，是指按照本办法核定的安置建筑面积。

改造成本，是指以公示后的基础数据调查成果和拆迁安置补偿方案为基础，按照本办法估算改造所需费用。

以拆除重建方式实施改造的旧村庄改造和旧城镇改造，在编制改造单元规划时以成本和收益基本平衡为原则，经规划论证后，合理确定项目容积率。

旧城镇改造安置补偿标准按照国有土地上房屋征收有关政策和标准确定。

第五条 容积率校核。综合考虑城市规划的技术因素，如技术规范、环境容量、基础设施承载能力、城市景观等因素，对计算得出的容积率进行技术校核，由于技术因素必须降低容积率的，应服从城市规划的需要，降低容积率。

第六条 容积率限制。改造项目的规划容积率上限，根据改造地块规模（扣除城市道路后的净用地），实行以下分类确定：

（一）旧厂房改造的项目

1. “工改居”类（改造后以居住为主导功能的用地）：改造地块容积率上限原则上不超过 3.5。

2. “工改商”类（改造后以商服为主导功能的用地）：改造地块容积率上限原则上不超过 5.5。

3. 改造后是商业、办公和居住等综合用途的用地，根据各自用地性质面积比例分别计算。

4. “工改工”类（改造后以工业为主导功能的用地），项目规划容积率原则上不得低于 1.0。

（二）旧城镇、旧村庄改造的项目

1. 改造后为居住用地的，改造地块容积率上限原则上不超过 4.5。

2. 改造后为商业、办公用地的，改造地块容积率上限原则上不超过 5.5。

3. 改造后为商业、办公和居住综合用地的，根据各自用地性质面积比例分别计算。

第七条 对于确需突破容积率限制的，采取“一事一议”的方式，按控制性详细规划调整流程审批。

第三章 旧村庄全面改造成本核算

第八条 改造成本组成。旧村庄改造的成本主要包括前期费用、拆迁临迁费用、补偿复建费用、土地成本、不可预见费等。

前款所称前期费用，是指包含基础数据调查费、改造单元控制性详细规划编制费、改造实施方案编制费、改造地块楼面地价评估费、土地勘测定界费等在内的前期工作费用。拆迁费用，是指包含房屋拆运费、临时安置费、搬家补助费，电话、有线电视等设施迁移费，历史建筑迁建或者修缮费等在内的费用。不可预见费，是指安置补偿过程中实际发生但又未纳入改造成本部分的费用，包括拆迁补偿安置协议签订、拆迁奖励、风险评估、其他专题评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停业损失补偿等未计入改造成本的费用。

采用自主改造和合作改造模式的旧村庄全面改造项目，改造地块协议出让土地使用权评估测算的土地成本可纳入旧村庄全面改造成本。

第九条 现状房屋拆运费按不高于每平方米 60 元的标准核算，包括房屋拆卸、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费。

第十条 搬家补助费按 24 元/m²的标准核算，包含屋内电话、有线电视、管道煤气、宽带网等设施需迁移的迁移费。

第十一条 户数认定标准。世居祖屋一栋计为一户，村民符合以下条件之一的可认定为一户：

（一）夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户；

（二）有兄弟姐妹的，其中一人应与其父母为一户，其余兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后可申请分户。

户数认定经村集体经济组织与镇（街）确认后，可用于搬迁补偿成本核算。

第十二条 历史建筑保护费。不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑保护费用（迁建或修缮）根据具体的保护方案，具体费用水平以第三方评估公司评估结果为准，计入改造成本。

第十三条 安置住宅复建总量核定。在不突破规划建筑总量的情况下，旧村庄改造范围内安置住宅复建总量按照以下两种方式进行核定，同一项目只可以采用其中一种方式核算安置住宅复建总量。经有关政府部门认定为违法（章）建筑的，原则上不计入改造成本。住宅复建总量不含住宅公建配套建筑面积。

（一）住宅复建总量以“栋”为依据，每栋按照 300 平方米认定。现状房屋建筑面积超过 300 平方米的，超出部分不予核定复建量，按 900 元/m²补偿建筑成本并计入改造成本。

（二）住宅复建总量以住宅建筑基底面积的 3 倍进行核定，住宅建筑基底面积主要指建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积，不包含住宅房屋建筑周边硬化地面、构筑物、其他附着物等。

1. 具备土地权属证明或房屋产权证明的住宅，按证载用地面积核算。

2. 无土地权属证明、房屋产权证明，但是住宅在 2009 年 12 月 31 日前建设的，可按房屋测绘调查的实测建筑基底面积核定住宅用地面积。

3. 无土地权属证明、房屋产权证明，可出具农村建房许可证、历史建房批准文件或符合“一户一宅”的，可按房屋测绘调查的实测建筑基地面积核定住宅用地面积。

4. 无土地权属证明、房屋产权证明、农村建房许可证、历史建房批准文件，且房屋已经倒塌的，村民应当持户口簿、家庭成员身份证复印件、农村历史建房用地认定申请表、用地范围地形图，向所属村集体经济组织申请历史用地认定。农村集体经济组织收到材料后，组织人员审核申请人材料是否属实、申请人是否符合“一户一宅”规定、是否征求用地周边相邻权利人意见，村委会审核通过后，应当将申请和核查情况在村显要位置进行不少于 5 天的公示，公示期无异议后报镇人民政府和自然资源主管部门进行审查。《农村历史建房用地认定审查表》上意见为同意的，可以作为成本核算的依据。

5. 村民参与旧村庄改造，应当与集体经济组织签订退还原有宅基地协议书，并承诺不再申请宅基地。

第十四条 安置复建改造成本的核定。合法住宅建筑与 2009 年 12 月 31 日前建成经村集体经济组织批准的住宅建筑的总量不超过核定复建总量的，准予按照 1:1 复建，并计入改造成本。

第十五条 集体物业复建总量核定。旧村庄改造范围内集体经济物业复建总量以现状建筑面积按 1:1 核定，对于认定为违法（章）建筑的，不予核定。

第十六条 临时安置费标准按每户每月 800 元执行，并按 3

年核算临迁费，纳入改造成本。

第十七条 旧村庄改造范围内规划的市政配套及公共服务设施应移交政府及相关职能部门，建设成本按评估的结果纳入改造成本。

第十八条 复建成本的计算应根据复建住宅、集体经济物业的建设等级，严格按照《旧村庄全面改造成本构成一览表》（详见附件1）核定的建设单价标准执行，建设单价为韶关市建设工程造价管理部门公布的年度参考造价。

第十九条 不可预见费按《旧村庄全面改造成本构成一览表》（详见附件1）前期费用、拆迁费用、复建费用与其他费用总和的5%计算，用于安置补偿过程中实际发生但又未纳入改造成本部分的费用，包括拆迁补偿安置协议签订、拆迁奖励、风险评估、其他专题评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停业损失补偿等未计入改造成本的费用。

第二十条 旧村庄改造个案需突破以上条款规定的核算标准或需在成本构成项目以外新增专项成本的，由县人民政府召集相关部门结合项目实际进行充分论证、研究确定。

第二十一条 拆迁补偿安置方案（含具体细化的补偿标准和操作办法）由村集体、改造主体在不突破总体改造成本的前提下自行统筹实施。

第二十二条 改造成本以公示后的基础数据调查成果和拆迁补偿安置方案为基础，按照《旧村庄全面改造成本构成一览表》

（详见附件 1）的有关规定计算。

第四章 附 则

第二十三条 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。相关法律、政策依据变化或有效期届满，根据实施情况评估修订。

第二十四条 旧城镇改造可参照执行。

- 附件：1. 旧村庄全面改造成本构成一览表
2. 农村历史建房认定申请表
3. 农村历史建房用地认定审查表
4. 旧村庄改造项目基础数据摸排及核查指引

附件 1

旧村庄全面改造成本构成一览表

序号	项目	单位	单价	备注	
前期费用	一、前期费用				
	1.1	基础数据调查费		按照《关于印发<测绘工程产品价格>和<测绘工程产品困难类别细则>的通知》（国测财字〔2002〕3号）和《城市规划设计计费指导意见》（〔2004〕中规协秘字第022号），土地等数据调查费用为49.22万元/平方公里（用地面积），房产测绘Ⅲ类费用为2.72元/平方米（建筑面积）。	
	1.2	改造单元规划编制费	万元/公顷	3	包含策划研究、控制性详细规划用地方案费用。需要开展前期研究及专项评估的，其费用参考《城市规划设计计费指导意见》（〔2004〕中规协秘字第022号）中编制控制性详细规划的计价。最高按20万元/每项目。以合同为依据，若无合同按10万元核算。
	1.3	项目实施改造方案编制费	万元/公顷	3	需要开展前期研究及专项评估的，其费用根据实际情况确定。最高按20万元/每项目。以合同为依据，若无合同按10万元核算。
	1.4	楼面地价评估			按照《关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017号），改造地块楼面地价评估选取3家评估机构，费用据实结算。
	1.5	土地勘测定界	万元/公顷	0.37	1.按照《关于印发<测绘工程产品价格>和<测绘工程产品困难类别细则>的通知》（国测财字〔2002〕3号），1:500地籍界线测绘Ⅲ类收费标准为372196.76元/平方公里。 2.按照《关于印发<测绘工程产品价格>和<测绘工程产品困难类别细则>的通知》（国测财字〔2002〕3号），E级控制点Ⅱ类收费标准为2553元/点。

序号	项目	单位	单价	备注	
				3.按照《关于印发<测绘工程产品价格>和<测绘工程产品困难类别细则>的通知》（国测财字〔2002〕3号），建筑用地拨地定桩 2594.32 元/组，每组 4 个点。	
拆迁费用	二、住宅				
	2.1	临时安置费	元/户*月	800	临时安置期按 3 年核算。
	2.2	房屋拆运费用	元/m²	60	包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费。
	三、集体物业				
	3.1	房屋拆运费用	元/m²	60	包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费。
	四、祠堂等历史建筑				
	4.1	修缮费	元/m²		根据保护方案，具体费用水平以第三方评估公司评估结果为准。
	4.2	迁建费	元/m²		根据保护方案，具体费用水平以第三方评估公司评估结果为准。
	五、其他补偿				
5.1	搬家补助费	元/m²	24	含搬出、搬进费用、有线电视、有线电视、管道煤气、宽带网迁装等。	
复建费用	六、建设费用			参考《韶关市人民政府办公室关于公布韶关市区单位建筑面积参考造价(2019)的通知》（韶府办发函〔2019〕65号） 一般民用建筑类： （一）无电梯类建筑：1000 元/平方米； （二）有电梯类建筑：1000 元/平方米(≤6 层住宅楼)；1200 元/平方米（<18 层非住宅类建筑、>6 层且<18 层住宅楼）；1500 元/平方米(≥18 层且<25 层)；1800 元/平方米（≥25 层）。 建设单价按韶关市人民政府、新丰县人民政府每年公布的参考造价更新。	

序号		项目	单位	单价	备注
	6.1	住宅（≤6层）	元/m ²	1000	单价不包含地下室、不装电梯、不配中央空调。
	6.2	住宅（>6层）	元/m ²	1800	单价包含地下室、装电梯、不配中央空调。
	6.3	办公楼	元/m ²	1800	单价包含地下室、装电梯、配中央空调。
	6.4	商场（非小区配套）	元/m ²	2000	
	6.5	为区域服务的大型市政基础设施和公建配套设施等公益性专项建设			根据旧村庄规划后重建区范围规划情况，进行专项评估后纳入改造成本。
七、不可预见费				5%	不可预见费用于安置补偿过程中实际安置协议签订、拆迁奖励、风险评估、其他专题评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停业损失补偿等未计入改造成本的费用。
八、项目地块土地使用权测算土地成本			万元		集体经济组织自愿申请将其集体建设用地转为国有建设用地后进行改造的，协议出让时土地价款按土地市场评估价的30%确定。
九、改造成本合计					

附件 2

农村历史建房认定申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄		联系电话	
	身份证号				户口所在地			
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号		户口所在地		
农村历史建房用地情况	房基占地 面积		m ²					
	地址							
	四至	东至：南至：						
		西至：北至：						
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地（耕地、林地、草地、其它_____）						
是否征求相邻权利人意见： 1.是 2.否								

申请理由	申请人： 年 月 日
村民小组意见	负责人： 年 月 日
村集体经济组织或村民委员会意见	(盖章) 负责人： 年 月 日

附件 3

农村历史建房用地认定审查表

申请户主信息	姓名	性别	身份证号	家庭住址		申请理由
历史建房用地情况	房基占地面积	m ²		地址		
	四至	东至：		南至：		
		西至：		北至：		
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地（耕地、林地、草地、其它_____）				
自然资源部门审查意见	(盖章) 负责人： 年 月 日					
乡镇政府审核批准意见	(盖章) 负责人： 年 月 日					

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
	现场踏勘人员：年 月 日
	制图人：年 月 日
备 注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

旧村庄改造项目基础数据摸查及核查指引

一、基础数据适用范围

经调查、核查、公示无异议的基础数据，作为成本测算和改造项目单元控制性详细规划的依据。

二、基础数据摸查程序

（一）调查程序

1. 调查单位经委托开展基础数据调查工作。
2. 调查单位完成调查测绘工作，形成调查成果。
3. 调查成果经村（居）集体经济组织确认后，由村（居）集体经济组织向县自然资源局申请数据核查。

（二）核查程序

县自然资源局可委托第三方技术核查单位开展技术核查。技术核查单位应当在接收数据之日起 30 个工作日内完成技术核查，并出具技术核查结论。

（三）公示程序

旧村庄改造项目基础数据调查成果经县自然资源局审核后，在项目所在村集体现场公示 5 个工作日。公示期间收到异议的，县自然资源局应当审查异议是否成立，异议成立的应当重新启动核查程序并重新公示，异议不成立的应当向异议人书面说明理

由。

三、调查、核查单位要求

基础数据调查单位应具备测绘资质，由改造主体组织委托，按新丰县有关要求数据进行数据调查，数据调查成果由县自然资源局委托技术单位核查。

（一）调查单位

调查单位必须具有不动产测绘资质。

（二）技术核查单位

技术核查单位由县自然资源局委托，对基础数据调查成果开展技术核查。技术核查单位必须满足但不限于以下要求：

1. 具有不动产测绘资质；
2. 达到国家、省、市保密要求，近5年未发生违法违规行为，未发生重大测绘成果质量事故、安全生产事故；
3. 同一旧村庄改造项目范围内不得由同一家测绘单位实施调查和技术核查工作。

四、调查内容和要求

（一）调查内容

调查成果应包含现状人口数据、现状土地数据、规划管控数据、土地权利数据、房屋产权数据、用地审批数据以及房屋测绘调查数据、文化遗存调查数据等内容。

1. 现状人口数据。人口数据包含户数、户籍人口数。
2. 现状土地数据。历史遥感影像数据、第二次全国土地调

查数据、最新土地利用现状变更数据、第三次全国国土调查（以下简称“三调”，“三调”工作期间不予提供）数据等历史与最新土地利用数据、已纳入标图建库图斑等“三旧”改造政策符合性的相关数据。

3. 土地权利数据。土地权属、土地勘测定界（宗地平面界址）、农村住宅建设用地许可证、国有与集体建设用地使用权证等用地许可和土地权属证明。

4. 房屋产权数据。房产证或不动产权证等数据，由县自然资源局提供共享。

5. 用地审批数据。建设用地批文、建设用地规划许可证、建设用地批准书、有效的规划设计条件等数据。

6. 房屋测绘调查数据。以宗地为单位，重点测绘调查住宅和物业的房屋权属证件、房屋所有权人、证载用途、实际用途、证载占地面积、实测占地面积、证载建筑面积、实测建筑面积、实测建基面积、证载结构、实际结构、证载层数、实际层数等。

7. 文化遗存调查数据。调查单位应对旧村庄改造项目范围内的历史文物、古树名木等开展调查。

（二）调查成果要求

调查单位完成调查测绘工作后应按调查内容分类整理、建立旧村庄改造项目基础数据库。

（三）数据核查

技术核查单位开展技术核查。旧村庄改造项目基础数据的技

术核查主要是利用抽查方式，对基础数据调查成果进行检查，确保调查数据真实。主要技术核查要点如下：

1. 土地、房屋权利数据技术核查。包含对宗地界址核准、建房批准文件、不动产登记材料的核查。

2. 房屋测绘数据技术核查。按照《测绘成果质量检查与验收》的要求开展抽查，包括数据空间参考系、位置精度、属性精度、完整性、规范性、表格统计与房屋图件及数据库内容的一致性。房屋数据抽查比例不少于 30%，抽查均采用随机抽样方法，且样本分布均匀。抽查结果与上报技术核查的成果相较，误差比例小于或等于 5%，认定合格；误差比例大于 5%的，应予以修正。修正后的数据需按上述要求进行复查。

3. 其他数据技术核查，包括数据空间参考系、位置精度、属性精度、完整性、规范性、表格统计与图件及数据库内容的一致性。其中，文化遗存数据需由县自然资源局会同文物主管部门组织技术核查单位进行核查。

4. 数据库成果技术核查。包括完整性（数据图层、数据层内部文件、要素等）、正确性（空间参考系、要素分类、要素属性、要素几何表达）、一致性（格式、拓扑、与入库前源数据等）等检查。

5. 调查文档成果技术核查。包括完整性、规范性、正确性等检查。

6. 基础数据调查表格和图件成果核查。包括完整性、规范

性、一致性等检查。

公开方式：主动公开

抄送：县纪委监委，县委各部、委、办、局，人大常委会办公室，
县政协办公室，县法院，县检察院。

新丰县人民政府办公室

2024年12月31日印发
