中堂镇“三旧”改造地价款分配细则（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为加快推动我镇城市更新改造，创新分配模式平衡镇、村、业主利益，理顺各方利益，突破土地资源缺乏的瓶颈，增强我镇经济发展动力，提高我镇土地集约化水平，建立健全“三旧”改造土地开发利益分配平衡机制，根据《东莞市“三旧”改造地价计收和分配办法（试行）》，结合我镇实际情况，特制定本细则。

**第二条** 适用范围包括：

（一）纳入我镇“三旧”改造标图建库范围；

（二）符合城乡规划、土地利用总体规划和“三旧”改造专项规划；

（三）在本细则出台前，项目地块已取得改造方案批复的不在适用范围内。

**第三条** 凡按本细则实行改造地价分配的，均应遵循《东莞市“三旧”改造地价计收和分配办法（试行）》的基本原则，即市场地价评估原则、公平公正公开原则、支持产业发展原则、促进利益共享原则。

第二章 地价款分配

第一节 镇政府主导改造

**第四条** 镇政府主导改造的项目，地价款计提轨道交通建设发展专项资金、农业土地开发资金后依申请拨付给镇政府。

**第五条**  通过征收农村集体建设用地后进行经营性开发的，地价款扣除一切成本（包括前期土地征收统筹补偿费用、地上建筑物及附着物拆迁补偿费用、地块报省审批费用、地块平整、测量、评估、围闭及出让过程中发生的相关费用）后，土地出让纯收益按照镇村5:5 比例作为征地补偿款返还给集体经济组织。该补偿方式是一次性补偿，该补偿生效的同时取消原来补偿方案。

政府主导改造项目，收回镇政府或其下属公司名下公益事业项目的国有建设用地使用权后规划为住宅或商服用途出让的，土地出让纯收益按照不高于30%比例用于支持原被征收土地的集体经济组织发展。

**第六条** 集体经济组织自行收回集体建设用地使用权、完成地上建筑物及附着物拆迁补偿并申请转为国有建设用地后，交由政府收储后出让的，地块出让前一切费用（包括地块使用权收回费用、地上建筑物及附着物拆迁补偿费用、集体用地转国有费用、地块平整、测量、评估、围闭及出让过程中发生的相关费用）由集体经济组织承担，政府负责协助集体经济组织将地块推出市场招拍挂，所得地价款扣除相一切成本费用后纯收益的20%分配给镇人民政府。

**第七条** 政府收购储备国有建设用地后规划为商服或住宅用途出让的，政府按照“基础补偿+增值共享”的方式计算支付给原土地使用权人收储补偿费用，其中“基础补偿”按照《东莞市土地储备管理实施办法》（东府〔2015〕90号）第十七条和第十八条规定计算，“增值共享”按土地出让纯收益，镇、企、村5∶4∶1比例分配。

除收购储备国有企业的用地外，以上两项费用合计不得超过以下限值：

（一）出让宗地规划容积率小于或等于2.5的，以上两项费用合计不得超过土地出让成交价款的50%；

（二）出让宗地规划容积率大于2.5的，以上两项费用合计不得超过土地出让成交价款容积率2.5以下部分的50%。

第二节 原土地使用权人自行改造

**第八条** 国有划拨土地使用权人自行改造、没有合法用地手续的用地单位自行改造补缴的地价款，计提市级土地出让金、轨道交通建设发展专项资金后，市、镇、村按2：4：4的比例分配。

**第九条** 国有出让土地使用权人自行改造、加工贸易转型升级企业自行改造补缴的地价款，计提轨道交通建设发展专项资金后，市、镇、村按2:4:4的比例分配。

第三节 集体经济组织自行改造、合作改造

**第十条** 工业、科教用地收取的地价款，计提农业土地开发资金、轨道交通建设发展专项资金后依申请拨付给集体经济组织。

**第十一条** 住宅、商服用地计收的地价款，计提农业土地开发资金、轨道交通建设发展专项资金后，按以下办法处理：

（一）现状为旧村庄，依申请拨付给集体经济组织。

（二）现状为旧厂房：集体经济组织自行改造的，依申请拨付给镇政府；集体经济组织与企业合作改造的，市、镇按3:7的比例分配。

旧村庄、旧厂房的核定标准按《关于“三旧”改造土地出让金分成问题的通知》（东府办函〔2015〕203号）执行）。

第四节 其他

**第十二条** 边角地、夹心地、插花地计收的地价款计提市土地统筹收入后依申请拨付给镇。

**第十三条** 土地使用权人自行改造、集体经济组织自行改造、集体经济组织与企业合作改造等类型改造项目，改造为单独占地的公共设施用地（含边角地、夹心地、插花地规划为单独占地的公共设施用地）计收的地价款，依申请拨付给镇。

**第十四条** 分配给镇、集体的地价款依申请拨付至镇政府财政账户。镇政府将分配给集体的部分拨付至出让宗地原所属集体经济组织的土地款专户。分配给集体的地价款可用于回购物业、参与改造项目开发等方面，具体使用范围按照《东莞市农村（社区）集体资产管理实施办法》等有关规定执行。

**第三章 附则**

**第十五条** 本细则由镇“三旧”改造领导小组办公室解释。

**第十六条** 本办法自公布之日起实施，有效期与《东莞市“三旧”改造地价计收和分配办法（试行）》相同。