

NHZJ2022006

主动公开

佛山市南海区桂城街道办事处文件

桂街〔2022〕52号

佛山市南海区桂城街道办事处关于印发 佛山市南海区桂城街道城市更新项目（“三旧” 改造）扶持办法（2022年修订）的通知

各社区居民委员会、行政机构及有关单位：

现将《佛山市南海区桂城街道城市更新项目（“三旧”改造）扶持办法（2022年修订）》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向桂城街道城市更新办公室反映（联系电话：86797852）。

佛山市南海区桂城街道办事处

2022年8月1日

佛山市南海区桂城街道城市更新项目 （“三旧”改造）扶持办法（2022年修订）

为进一步推动城市更新（“三旧”改造）工作和加大村级工业园改造提升力度，南海区政府发布了《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法》（南府办〔2019〕9号，下称《实施办法》）、《佛山市南海区村级工业园改造提升扶持奖励办法》（南府办〔2021〕4号，下称《奖励办法》）、《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的补充规定》（南府办〔2021〕24号，下称《补充规定》）、《佛山市南海区深化土地利用方式改革推动城乡融合集聚发展的若干措施的通知》（南府〔2021〕154号，下称《通知》）。我街道将继续加大对城市更新（“三旧”改造）工作和村级工业园改造提升的扶持力度，推动桂城高质量发展进程，加快城乡融合发展。现将区、街道两级关于城市更新（“三旧”改造）的扶持政策综述如下：

一、村级工业园改造提升认定项目资金扶持政策

（一）细化执行南海区扶持政策

村级工业园改造提升认定项目的认定、奖励措施、奖励申请条件及招商引资奖励、微改造奖励的奖励标准按照《奖励办法》（详见附件1）执行，拆除改造奖励、改造成效奖励的奖励标准按照《通知》（详见附件2）执行。奖励款项由区财政部门在村

级工业园改造提升扶持奖励专项资金中拨付，用于奖励村级工业园改造提升认定项目和国有土地工业改造提升认定项目。具体奖励标准如下：

1. 拆除改造奖励

拆除改造类村级工业园改造提升认定项目，项目用地面积在50亩及以上200亩以下，奖励标准为30万元/亩；面积在200亩及以上项目，奖励标准为60万元/亩。在桂城街道范围内，集体建设用地出让项目原土地权属人与改造投资者的分成比例为40%：60%，“集转国”出让项目全部奖励给原土地权属人，其它项目（不含“集转国”、集体建设用地出让项目）全部奖励给改造投资者。

“集转国”出让项目在以上基础上增加20万元/亩奖励，在桂城街道范围内，该增加奖励资金全部奖励给原土地权属人。

改造主体被纳入南海区“十百千”工业企业培育计划的，其实施改造的村级工业园改造提升认定项目另外增加10万元/亩的奖励金额，全部奖励给改造主体。

2021年12月23日前，即《通知》实施前，已经认定并已拆除50%及以上的村级工业园改造提升认定项目按照《奖励办法》执行，已经认定但未拆除或拆除量未达到50%的项目按照上述奖励标准执行。

2. 改造成效奖励

项目改造前为集体土地（含国有划拨留用地），改造后保留

集体土地性质或通过“集转国”方式转为国有工业用地，项目认定面积 50 亩及以上，改造模式为拆除改造类，可享受改造成效奖励政策。具体如下：

（1）村级工业园改造面积在 200 亩（含 200 亩）以下的，奖励期限为开始奖励年份起（含当年）连续四个年度，第一个年度按地方财政贡献的 50%奖励，第二至第四个年度按地方财政贡献的 25%奖励。

（2）村级工业园改造面积在 200 亩以上至 500 亩（含 500 亩）以下的，奖励期限为开始奖励年份起（含当年）连续四个年度，第一、二个年度按地方财政贡献的 50%奖励，第三、四个年度按地方财政贡献的 25%奖励。

（3）村级工业园改造面积在 500 亩以上至 1000 亩（含 1000 亩）以下的，奖励期限为开始奖励年份起（含当年）连续四个年度，第一至第三个年度按地方财政贡献的 50%奖励，后一个年度按地方财政贡献的 25%奖励。

（4）村级工业园改造面积在 1000 亩以上的，奖励期限为开始奖励年份起（含当年）连续四个年度，按地方财政贡献的 50%奖励。

3. 微改造奖励

经区政府批准认定的微改造类村级工业园改造提升认定项目，同时符合南府办〔2021〕4 号第十一条（一）要求，经街道办事处书面认定完成改造的，可以申请 20 万元/亩奖励资金，奖

励总额不得超过投资总额的 50%。

4. 招商引资奖励

园区（以经济社为单位核定范围，下同）改造方向必须是拆除重建类“工改工”，改造后工业载体所占面积须占园区总建筑面积 70%（含）以上；且产业和企业符合有关规定，可向区申请招商引资奖励，具体类型和标准如下：

（1）引入运营管理机构奖励。对引进单个项目工商注册之日或签订投资协议之日起一年内固定资产投资额 1000 万元（含）以上（以专项审计报告为准）且所引进企业三年内任一会计年度应税营业收入达到 1500 元/平方米（含）以上的，按以下标准对村级工业园运营企业进行奖励（对单一个项目的奖励总金额原则上不超过 300 万元）：引进固定资产投资额（人民币）在 1000（含）-3000 万元的，奖励标准为：固定资产投资额 \times 0.4%；在 3000（含）-6000 万元的，奖励标准为：固定资产投资额 \times 0.5%；在 6000（含）-10000 万元的，奖励标准为：固定资产投资额 \times 0.6%；在 10000 万元以上（含）的，奖励标准为：固定资产投资额 \times 0.7%。本条所称固定资产投资含设备购置、园区载体物业购置（不含生活配套用房）、生产性交通运输设备购置等。

（2）企业进驻租金补贴。对进驻本区村级工业园企业租用园区载体物业（不含生活配套用房）的，租赁面积 1000 平方米（含）以上、租期五年（含）以上、实到注册资本 100 万元（含）以上且工商注册之日起三年内任一会计年度应税营业收入达到 1500

元/平方米（含）以上，按 3 元/平方米/月标准补贴租金三年（自达到条件的会计年度开始计算），当年补贴次年一次性申请。

（3）企业进驻购买物业补贴。对进驻本区村级工业园企业购买园区载体物业（不含生活配套用房）的，实到注册资本达到 500 万元（含）以上且工商注册之日起三年内任一会计年度应税营业收入达到 1500 元/平方米（含）以上，按 200 元/平方米标准给予一次性补贴，单个企业购买物业补贴总金额不超过 400 万元；同一物业获得企业进驻购买物业补贴后不可以同时享受企业进驻租金补贴。

（4）企业进驻固定资产投资奖励。对进驻本区村级工业园企业给予固定资产投资奖励，进驻企业工商注册或签订投资协议之日起一年内固定资产投资额 500 万元（含）以上（以专项审计报告为准）且三年内任一会计年度应税营业收入达到 1500 元/平方米（含）以上的，按以下标准对进驻企业进行一次性奖励：固定资产投资额（人民币）为 500（含）-1000 万元的，奖励标准为：固定资产投资额 \times 3%；在 1000 万元（含）以上的，奖励标准为：固定资产投资额 \times 3.5%。本条所称固定资产投资含设备购置、生产性交通运输设备等，不含房屋购置。

（二）桂城街道扶持政策

1. 同时符合下述（1）-（5）或者（1）-（4）、（6）的拆除改造类村级工业园改造提升认定项目，改造主体和原土地权属人可享受桂城街道相关扶持政策：

(1) 须被认定为南海区村级工业园改造提升认定项目，项目类型为拆除改造类。

(2) 项目认定面积不少于 50 亩，地块容积率不少于 3.0。

(3) 拆除重建改造后不动产权证证载土地用途为工矿仓储用地，且项目用地符合土地利用总体规划、城乡规划和产业发展规划及环境保护要求。

(4) 符合产业发展政策的制造业或科技研发、工业设计、孵化器、科技信息服务、工业服务外包等生产性服务业的工业、仓储用地。

(5) 须以农村集体经营性建设用地出让（不含出租）的方式给投资者用于工业改造提升项目的，项目的出让年限须达到 30 年及以上。

(6) 若通过集转国后出让的工矿仓储用地，项目用地须在 2022 年 4 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日获得集转国批复并全部拆除地上建筑物。

若项目分期开发且符合上述条件的，可分期申请相关扶持奖励。

2. 改造奖励。村级工业园改造提升认定项目按认定面积给予奖励，奖励标准为 20 万元/亩。其中集体建设用地出让项目土地权属人与改造投资者的奖励分成比例为 50%：50%。集转国出让项目的奖励全部奖励给原土地权属人。奖励金分两期拨付：第一期，奖金的 60% 在项目取得《建筑工程施工许可证》后发放；第二期，

奖金的 40%在项目已办理建筑工程竣工验收备案手续后发放。

3. 集转国出让扶持奖励。通过集转国后出让的工矿仓储用地，按改造后项目进驻企业运营年度地方财政贡献的 50%（不含不动产销售所缴纳的税费）奖励给原土地权属人，奖励时限为 10 年，自出让合同签订之日起的第三年开始计算。

如地方财政贡献已按其他文件规定奖励给企业或其他有关对象，则集转国出让扶持奖励应扣除已奖励金额后再拨付给原土地权属人。

二、国有土地工业改造提升认定项目拆除改造奖励（南海区政策）

国有土地的工业厂房以拆除重建方式改造提升，国有土地工业改造提升项目的认定、申请条件及奖励措施按照《奖励办法》，奖励标准为 30 万元/亩。改造主体被纳入南海区“十百千”工业企业培育计划的，其实施改造的拆除重建类国有土地工业改造提升认定项目另外增加 10 万元/亩的奖励金额。

三、对城市更新十大示范片区项目的扶持政策（桂城街道政策）

经区级认定的城市更新十大示范片区项目，且改造后用于发展产业（符合区域产业发展政策的科技研发、工业设计、孵化器、科技信息服务、工业服务外包、服务业等生产性服务业的工业、仓储用地，或用于上述产业的商服用地）的用地规模（包括产业用地及其配套的基础设施用地等）达 250 亩或以上，且原土地权

属人可提供一年至一年半的免租期给投资者的，按用于发展产业的用地规模面积 30 万元/亩对原土地权属人进行奖励。奖励金分三期拨付：第一期，奖金的 40%在投资者与原土地权属人签订土地入市—出让、入市—租赁、作价出资（入股）合同后发放；第二期，奖金的 30%在项目取得《建筑工程施工许可证》后发放；第三期，奖金的 30%在项目已办理建筑工程竣工验收备案手续后发放。

该政策为桂城街道扶持政策，享受城市更新十大示范片区项目奖励的，不再重复享受桂城街道对村级工业园改造提升认定项目的奖励。

四、对旧村居改造项目的扶持政策（南海区政策）

（一）适用范围：属拆除重建类旧村居改造，可结合地块特点和周边路网结构，将旧村范围内的旧村居用地、产业用地、“三地”，统筹整理进行连片改造，但宅基地及其紧密相关的附属设施用地面积不应低于改造总面积的 50%， “三地”（边角地、插花地、夹心地）不得超过改造总面积的 20%。

（二）旧村居改造项目出让金补偿和分配

1. 采用“挂账收储后公开出让”方式供地的，土地出让价款计提专项提留资金（16%）后，余额由区、镇（街道）和村（居）集体经济组织按 10%：20%：70%的比例分配。

2. 采用“协议出让”方式供地的，认定建筑面积 2.2 倍以下（含 2.2 倍）部分不计收地价，认定建筑面积 2.2 倍以上部分，

按照土地区片市场评估价的 40% 计收。土地出让价款计提专项预留资金（16%）后，余额由区、镇（街道）和村（居）集体经济组织按 10%：20%：70% 的比例分配。

《实施办法》第五十二条及附表 1 与《补充规定》（详见附件 3）存在不一致的规定，以《补充规定》为准，在《补充规定》实施之日前，改造方案已表决通过或者公开选择市场改造主体的公告已经发布的，按《实施办法》第五十二条及附表 1 执行。

五、对旧城镇改造项目的扶持政策（南海区政策）

（一）适用范围：城镇中心区内，危破旧房集中、基础设施落后的以国有土地为主，主要由城镇居民生活或进行商贸活动的区域改造。

（二）旧城镇项目出让金补偿和分配

1. 协议出让项目，地价计收标准为认定建筑面积 2.2 倍（含本数）以上部分，按照区片土地市场评估价的 100% 计收，即 2.2 倍不计收，以上部分计收。计收的地价款计提专项预留资金后，由区、镇（街道）按 40%：60% 分成。

2. 公开交易项目，认定建筑面积 2.2 倍及以下的地价 100% 补偿给原权属人；2.2 倍以上的地价 100% 由政府收取，计提专项预留资金后，由区、镇（街道）按 40%：60% 分成。

国有建设用地的“商改商、商改居、居改商、居改居”项目，享受旧城镇改造政策。

六、附则

（一）本办法中所述“（原）土地权属人”是指拥有土地使用权的集体经济组织（以不动产权证为准）。

（二）本办法中所述“农村集体经营性建设用地以出让方式入市”包含单纯入市出让、入市出让+代建、入市出让+回购。

（三）以出租的形式开发的村级工业园改造提升认定项目不享受桂城街道的有关奖励。

（四）区级扶持奖励按照区有关程序申请，并由街道办事处负责对奖励资金的具体使用进行日常监督和跟踪检查，确保专款专用。街道扶持奖励由奖励对象向街道城市更新办提出申请，经街道城市更新办审核，按街道办事处专项资金审批程序审批，其中农村社区集体经济组织所获得的奖金用于补助集体经济组织收入。

（五）国有划拨留用地视为村集体建设用地享受奖励。

（六）各居委会和集体经济组织应全程参与项目开发利用的动态巡查，严格履行防范和制止本辖区内违法违规用地建设行为的职责，及时反馈发现的问题，不得纵容、协助集体组织违法违规交易、使用集体经营性建设用地，否则，街道办事处将保留追究权利。

（七）本办法自发文之日起实施，执行至2023年12月31日。凡以前街道办事处关于城市更新项目（“三旧”改造）的扶持相关规定与本办法规定不一致的，按本办法规定执行。本办法实施期间，若本办法执行依据的省、市、区文件发生修改、废除

时，奖励办法将同时修改、废除。

（八）本办法由桂城街道城市更新办公室负责解释。

- 附件：1. 佛山市南海区村级工业园改造提升扶持奖励办法（南府办〔2021〕4号）
2. 佛山市南海区深化土地利用方式改革推动城乡融合集聚发展的若干措施的通知（南府〔2021〕154号）
3. 佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的补充规定（南府办〔2021〕24号）
4. 佛山市南海区桂城街道城市更新（“三旧”改造）扶持奖励一览表（区、街两级）（2022年修订）