

佛山市拆除重建项目公益性用地  
核算指引  
( 公众征求意见稿 )

## 目 录

一、适用范围.....	1
二、移交的公益性用地要求.....	1
三、无偿移交的公益性用地核算.....	1
四、差额公益性用地要求.....	4
五、过渡期规定.....	6

## **一、适用范围**

本指引适用拆除重建项目移交的公益性用地核算。

## **二、移交的公益性用地要求**

移交的公益性用地具体应满足以下要求：

1、（用地分类要求）原则上符合国土空间规划或土地利用总体规划，根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），应为区域交通设施用地（H2）、区域公用设施用地（H3）、交通设施用地（S）、公用设施用地（U）、绿地（G）、特殊用地（H4）以及部分公共管理与公共服务用地（A）、幼托用地（R12/R22/R32）。计入移交的公益性用地不能分摊经营性用地容积率。

2、（土地性质要求）原则上应为国有建设用地；对于保留集体建设用地性质改造的项目，公益性用地应转为国有土地收入土地储备机构，确需保留集体建设用地性质的，应与政府签订相关协议，无偿委托政府管理。

3、（用地状态要求）原则上应为规划新增的公益性用地，历史上未实施征地行为、通过“集转国”后移交的现状公益性用地除外。

## **三、无偿移交的公益性用地核算**

拆除重建项目应无偿移交的公益性用地规模由项目的更新类型、无偿移交比例及计算规则综合确定，以单一项目

独立核算。单一项目包含多种更新类型，应按照不同的更新类型分别计算。

拆除重建项目涉及拆除复垦或其他用地的，应扣减拆除复垦和其他用地面积后再进行公益性用地核算。具体范围定义按照《佛山市拆除重建项目城市更新单元计划申报指引》第四章第（三）点“城市更新项目范围构成”执行。

城市更新单元内同一权利主体（含不同权利主体地块由政府统一收储或由单一市场主体收购归宗）的多个城市更新项目可整体核算，应按布局优化、规模相当的原则安排无偿移交的公益性用地，保证独立占地面积不少于 3000 平方米的公益性用地优先实施。

## 1、旧厂房

### （1）“工改工”

“工改工”项目应按照控规或城市更新单元规划落实公益性用地，不再对无偿移交的公益性用地比例作强制要求。

### （2）“工改商”、“工改居”

涉及下列情形之一的，无偿移交的公益性用地比例为 15%：

- 1) 控规编制单元内规划人均公园绿地指标达标。

2) 所在镇（街道）现状土地开发强度低于全市土地开发强度。

公式：无偿移交的公益性用地面积=（项目面积-拆除复垦面积）\*15%

除上述情形外，无偿移交的公益性用地比例按 25%执行。

公式：无偿移交的公益性用地面积=（项目面积-拆除复垦面积）\*25%

### （3）“工改其他经营性用途”

应将不低于城市更新项目用地面积 15%的用地无偿移交政府用于建设公益性项目。

公式：无偿移交的公益性用地面积=（项目面积-拆除复垦面积）\*15%

### （4）混合改造类

对于项目范围内“工改居”、“工改商”与“工改工”、“工改其他经营性用途”、“工改公益性用途”类型混合的（“工改公益性用途”是指旧厂房改造后为公益性用途且移交下列独立占地的设施用地：普通高中、九年一贯制学校、初中、小学、综合医院、文化活动中心、养老院、体育中心及体育活动中心、城市公园），可按照下列公式计算无偿移交的公益性用地规模。

1) 混合改造类项目中，“工改居”、“工改商”按 15%无偿移交公益性用地比例执行的。

公式：无偿移交的公益性用地面积=（规划商业用地面积+规划居住用地面积+规划其他经营性用途面积）\*15%/85%

2) 混合改造类项目中，“工改居”、“工改商”按 25%无偿移交公益性用地比例执行的。

无偿移交的公益性用地面积=（规划商业用地面积+规划居住用地面积）\*25%/75%+规划其他经营性用途面积\*15%/85%

## 2、旧村居、旧城镇及其他类型项目

应将不低于城市更新项目用地面积 15%的用地无偿移交政府用于建设公益性项目。旧村居项目“其他用地”原则上不可作为无偿移交的公益性用地，由村集体缴纳新增建设用地指标费除外。

公式：无偿移交的公益性用地面积=（项目面积-拆除复垦面积-其他用地）\*15%

## 四、差额公益性用地要求

### 1、差额公益性用地的定义

差额公益性用地是指项目范围内控规（单元规划）要求的公益性用地规模与城市更新政策要求的公益性用地规模

的差值。

公式：差额公益性用地=项目范围内按政策应无偿移交公益性用地规模-已批控规（单元规划）要求的公益性用地规模

## 2、差额公益性用地补齐的方式

差额公益性用地允许通过以下两种方式补齐：

（1）项目范围内按规划实施（移交等量经营性用地），并由属地政府统筹等量补齐。

项目按规划实施并移交的公益性用地面积未达要求的，不足部分可通过无偿移交等量的经营性用地予以补齐。移交经营性用地部分可在项目供地前签订无偿收储协议，或与项目其他经营性用地一并出让。采用挂账收储的，该部分土地出让收入不予分配原土地权利人；采用协议出让的，该部分由原土地权利人按照改造后用途土地市场价格全额计收土地出让金。

除小于1公顷项目外，各区政府应在项目供地后半年内在项目所在镇（街道）范围内的其他城市更新项目明确差额公益性用地的落实方案；供地后两年内，统筹落实差额公益性用地。

（2）项目范围外由村集体负责等量补齐。

对于保留集体建设用地性质改造的项目，按规划实施并

移交的公益性用地面积未达要求的，可移交本村权属范围内规划为新增公益性用途的建设用地予以补齐；其他村集体权属改造项目，可移交本村权属范围内符合条件的国有建设用地予以补齐。

### 3、差额公益性用地的监管落实

由各区政府负责对差额公益性用地实施台账管理，市城市更新局加强监管。差额公益性用地涉及的土地出让收益，应专款专用公益性用地的落实及公益性设施的建设。

## **五、过渡期规定**

本指引施行前，挂账收储类项目已签订收储协议、协议出让类项目已经向自然资源机构递交出让申请、涉及村集体用地的改造方案已通过村民表决且拟按已表决方案实施、单元计划已批准并报市城市更新局备案的，可仍按原标准执行，无需按本指引落实公益性用地要求。