

# 湛江市人民政府文件

湛府规〔2021〕5号

## 湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新 （“三旧”改造）管理暂行办法的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市城市更新局反映。



# 湛江市城市更新（“三旧”改造） 管理暂行办法

## 第一章 总 则

### 第一条 目的意义

为规范城市更新活动，深入贯彻落实《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省政府令第 279 号）、《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71 号）等文件精神，贯彻新发展理念，深入推进我市城市更新（“三旧”改造）工作，促进城市高质量发展，结合我市实际，制定本办法。

### 第二条 总体目标

盘活存量建设用地，促进节约集约用地，优化城市空间布局，完善城市功能，改善人居环境，传承历史文化，转变城市开发建设方式，提升城市品质和城市发展质量，建设宜居宜业城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市、人文城市。

### 第三条 基本原则

（一）坚持政府引导、市场运作、尊重历史、分类施策、统筹规划、共建共享。

（二）优先保障公共服务设施、市政基础设施等用地需求，

促进城市高质量发展。

(三) 鼓励旧城镇、旧村庄成片连片更新改造及“工改工”、“工改 M0”(新型产业用地)，支持“工改商”、“工改公服”，严控“工改居”。

(四) 保护城市文化，传承城市文脉，加强对历史文化街区和历史建筑的保护与活化利用。

#### **第四条 适用范围**

本办法适用于市辖区范围内的城市更新（“三旧”改造）活动，除本办法有明确规定以外，各县（市）城市更新（“三旧”改造）参照执行。

#### **第五条 基本流程**

项目改造的基本流程包括前期准备、申报主体确定、年度实施计划制定、项目单元规划编制审批、用地规划条件下达、改造主体确定、改造方案编制审批、用地手续办理、不动产权证办理、工程建设项目审批及竣工验收等。

#### **第六条 改造面积**

(一) 鼓励成片连片改造。

(二) 对于改造地块不在历史文化街区范围内，确实不能与周边地块整合且满足用地规划条件规定的，可以进行城市更新（“三旧”改造）；全面改造为居住用地的，湛江市城区改造地块面积应不低于 10000 平方米、县（市）城区改造地块面积应不低于 5000 平方米、乡镇改造地块面积应不低于 2500 平方米，且满

足配建足够数量的停车位等配套设施硬性指标要求才能改造。混合用地中商业和公服设施建筑面积占比不小于 60%、住宅建筑面积占比不大于 40%的可按以上面积规定的一半执行。

(三) 微改造和改造为其他功能用地不受面积限制。

## 第二章 计划管理

### 第七条 申报主体确定

(一) 单一权利主体的项目，可以由权利主体直接作为申报主体，或委托单一主体作为申报主体。

(二) 多个权利主体的旧城镇、旧厂房项目可联合作为申报主体或共同委托单一主体作为申报主体；旧村庄项目涉及两个及以上村集体经济组织的，由各村集体经济组织联合作为申报主体或共同委托单一主体作为申报主体。

(三) 政府主导的成片连片改造项目，由市直部门或县(市、区)人民政府(管委会)指定城市更新等部门作为申报主体，或通过公开方式确定申报主体。

### 第八条 标图建库

(一) 申报入库图斑应符合《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》(广东省政府令第 279 号)、《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》(粤府〔2019〕71 号)、《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业

用地市场化配置改革若干措施的通知》(粤办函〔2021〕226号)、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》(粤国土资规字〔2018〕3号)、《广东省国土资源厅关于进一步做好“三旧”改造地块数据库管理工作的通知》(粤国土资三旧发〔2018〕99号)等文件规定。

(二)成片连片改造中，将相邻多宗地整体入库的，可以整体核算上盖物占地比例，但不得包含已认定为闲置土地的地块。相邻多宗地是指除了上盖物条件不满足以外，其他条件均满足标图建库要求的相邻地块。宗地之间以道路、河流隔开，并属于同一改造主体的，可认定为相邻多宗地。

(三)申报主体向县(市、区)城市更新主管部门申请增补入库，县(市、区)城市更新主管部门审查并出具上盖物基底面积确认函后组卷相关材料报市城市更新主管部门批复，报省自然资源厅备案。

(四)县(市、区)城市更新主管部门可根据土地利用现状调查及规划调整变化，合理调整城市更新范围与改造地块数据库，将符合改造条件但未标图建库的地块增补入库；对已入库但存在四至范围不准确或相关属性内容填写错误的地块进行修正；将已入库但已明确无法实施改造的地块进行删减。已删减的地块如需重新入库，应重新申请审核。

## 第九条 年度实施计划

(一)县(市、区)人民政府(管委会)应加强城市更新(“三

旧”改造)项目的计划管理,将改造项目纳入县(市、区)人民政府(管委会)年度实施计划。

县(市、区)城市更新主管部门每年对辖区内拟改造的项目进行梳理,制定年度实施计划,明确城市更新(“三旧”改造)项目的建设规模和时序等内容,报本级人民政府批准。

(二)申报主体向县(市、区)城市更新主管部门申报项目纳入年度实施计划,提交项目申请书(含单元内的具体项目信息、申报理由与原因、开发用地功能、开发模式、产业发展方向、更新意愿证明材料、土地及地上建筑物权属、单元规划初步方案等材料),由县(市、区)城市更新主管部门审核,报县(市、区)人民政府(管委会)审批纳入年度计划。县(市、区)城市更新主管部门在10个工作日内对批准的年度实施计划进行公告,并报市城市更新主管部门备案。

(三)县(市、区)城市更新主管部门可根据城市发展需要和项目实施情况,合理调整年度实施计划,报本级人民政府批准。

### 第三章 单元规划

#### 第十条 规划原则

城市更新(“三旧”改造)规划管理体系由城市更新(“三旧”改造)专项规划、单元规划(片区单元规划、项目单元规划)构

成，城市更新（“三旧”改造）专项规划以国土空间规划为依据，指导单元规划编制实施。

城市更新主管部门应以国土空间规划为依据，组织编制城市更新（“三旧”改造）专项规划，不得违背国土空间规划的强制性内容。城市更新（“三旧”改造）专项规划报同级人民政府批准后，纳入同级国土空间基础信息平台，形成国土空间规划“一张图”，并将主要内容按照规定程序纳入国土空间详细规划组织实施。

城市更新主管部门可以按照国土空间详细规划（控制性详细规划）要求，并根据城市更新（“三旧”改造）需要划定成片连片改造地区（以下简称片区单元）或项目城市更新单元（以下简称项目单元），按规定组织编制片区单元规划或项目单元规划，对片区范围内的国土空间详细规划（控制性详细规划）进行修改或者调整，并对改造目标、改造模式、公共设施、利益平衡等方面提出具体要求，按照规定报有批准权的机关批准。

一个片区单元可以包括一个或者一个以上的项目。

已标图建库的城市更新（“三旧”改造）项目，地块已覆盖国土空间详细规划（控制性详细规划）或已编制单元规划的视为已纳入城市更新（“三旧”改造）专项规划。

## 第十一条 开发建设要求

改造项目开发强度及建设要求具体按《开发强度及建设要求实施细则》（附件1）执行。

## **第十二条 规划编制**

(一) 片区单元规划的编制。市区城市更新(“三旧”改造)片区单元规划由市城市更新主管部门编制。

(二) 项目单元规划的编制。项目地块所在片区已编制片区单元规划的,按片区单元规划的要求实施。项目地块所在片区尚未编制片区单元规划的,按以下情形申请编制项目单元规划:

1. 控制性详细规划未覆盖的区域或项目所在地块的国土空间详细规划(控制性详细规划)属于2012年1月1日之前批准的,可由区城市更新主管部门直接组织编制城市更新(“三旧”改造)项目单元规划。

2. 项目所在地块的国土空间详细规划(控制性详细规划)属于2012年1月1日之后批准的,应按批准的国土空间详细规划(控制性详细规划)要求及现行《湛江市城市规划管理技术规定》要求执行。为满足城市更新发展要求,确需调整规划用地性质、开发强度及相关规划指标的,须经市人民政府同意后方可编制项目单元规划和实施城市更新(“三旧”改造)。

3. 项目单元规划由区城市更新主管部门组织编制并做好项目单元规划报批工作。编制项目单元规划,必须优先保障公共服务设施和市政基础设施用地,原则上须符合国土空间详细规划(控制性详细规划)要求和达到修建性详细规划的深度。

## **第十三条 利益测算**

属政府主导的城市更新(“三旧”改造)项目,应进行利益

测算。由市、县（市）城市更新主管部门委托具有评估资质的评估机构对拟进行城市更新（“三旧”改造）的项目进行利益测算。

#### **第十四条 规划审批**

片区单元规划由市城市更新主管部门按程序报市人民政府审批，其中城市重要地段用地规模在 25 公顷以下、非城市重要地段用地规模在 50 公顷以下的片区单元规划由市城市更新（“三旧”改造）项目单元规划评审会审议通过后报市人民政府审批。审批后的片区单元规划作为国土空间详细规划（控制性详细规划）实施。

项目单元规划的审批。区城市更新主管部门对项目单元规划审核表内容进行审查后直接报送市城市更新主管部门，经市城市更新（“三旧”改造）项目单元规划评审会审议通过后，10 公顷以下的项目单元规划由市城市更新主管部门审批，经审批的项目单元规划报市自然资源主管部门备案。属政府主导的或 10 公顷及以上的项目单元规划由市城市更新主管部门审核后报市人民政府审批。

国土空间详细规划（控制性详细规划）的编制或调整要与经批准的城市更新（“三旧”改造）单元规划做好衔接。

城市更新主管部门可以委托第三方机构负责片区（项目）单元规划的技术审查工作。

#### **第十五条 配建管理**

改造项目在编制单元规划或下达用地规划条件时，须按规划

住宅总计容建筑面积的 5%配建保障性住房，该部分面积不纳入容积率计算。配建的保障性住房，其配建方案在项目单元规划审批前，须经市住房保障管理部门同意，并与所在项目同步规划设计、同步建设、同步竣工验收并交付使用、同步确权办证。保障性住房须按规定的建设标准建设，并将产权无偿移交市住房保障管理部门。若有特殊原因无法在本项目配建的，需市人民政府审批确定配建方式。

项目单元规划涉及出资建设独立用地公共服务设施及市政基础设施无偿移交政府的，项目方需在单元规划批复前与相关职能部门签订监管协议。

项目单元规划根据要求配建非独立用地公共服务设施及市政基础设施按现行《湛江市城市规划管理技术规定》要求执行。

## 第四章 改造方案

### 第十六条 改造主体确定

单一权利主体的旧城镇、旧厂房项目可以以权利主体或委托单一主体作为改造主体；单一权利主体的旧村庄项目可以以村集体经济组织（或村集体经济组织的全资子公司）直接作为改造主体或公开选取合作改造主体。

涉及多个权利主体的旧城镇、旧厂房项目可通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式确定改造主

体；旧村庄项目涉及两条及以上村庄改造的，各村集体经济组织可以联合作为股东成立合作公司，也可以公开选取合作改造主体。

涉及使用以公有经济成分占主导地位的企业以及行政机关、事业单位或农村集体经济组织的国有建设用地需要转让或合作改造的，必须通过公开方式确定项目改造主体。

政府主导的“三旧”改造项目，政府将拆迁及拟改造土地使用权一并公开出让的，公开确定改造主体。

### **第十七条 改造方案编制**

改造方案编制由县（市、区）城市更新主管部门组织，应明确改造地块基本情况、改造意愿及补偿安置情况、改造主体及拟改造情况、需办理的规划及用地手续、资金筹措、开发时序、实施监管等内容。

统一规划、分期实施的 150 亩及以上成片连片改造项目，且每期改造面积不少于 50 亩的，可按规划要求分期编制改造方案。改造方案须明确每期实施的公益性设施基本建设内容和每期的开、竣工时间，公益性设施应与同期项目、教育设施应与首期项目同步规划、同步建设、同步验收、同步投入使用。

### **第十八条 改造方案审批**

改造方案由项目用地所在县（市、区）城市更新主管部门审核后，报本级人民政府批准后实施。其中属市区范围内的项目用地改造方案，经批准后须报市自然资源主管部门和市城市更新主

管部门备案。改造方案有效期为两年。

## 第十九条 用地审批

(一) 涉及下列用地审批类型的，改造方案经批准后，由县(市、区)自然资源主管部门组织报批材料，经本级人民政府同意后，报市人民政府根据省人民政府委托权限审批：

1. 集体土地完善转用、征收审批；
2. 旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批；
3. 国有土地完善转用审批；
4. “三地”及其他用地办理转用、征收审批；
5. 供地审批。

(二) 涉及集体土地完善转用、征收审批的，按照用地行为发生时间分类处理：

1. 用地行为发生在 1986 年 12 月 31 日之前的集体建设用地及已办理的集体建设用地审批手续的，因改造需要必须征收为国有建设用地的，按照旧村庄集体建设用地转为国有建设用地方式审批。

2. 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间的，依照 1988 年修订的《土地管理法》相关规定落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续。

3. 用地行为发生在 1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间的，依照 1998 年修订的《土地管理法》相关规定落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续。

(三)涉及“三地”的报批。“三地”办理农用地转用或土地征收手续的，由各县(市、区)人民政府(管委会)纳入批次用地依法报市人民政府根据省人民政府委托权限进行审批，批准后报省自然资源厅备案。

“三旧”改造涉及超标“三地”，按个案处理原则审批。经县(市、区)人民政府(管委会)同意后，报市人民政府审批。市人民政府同意超标“三地”按个案处理的，由县(市、区)自然资源主管部门组织“三地”报批材料，纳入城市(镇)批次用地依法报批。报批材料经所在县(市、区)人民政府(管委会)审核同意后，连同超标“三地”情况说明、市人民政府同意按个案处理的批准文件报市自然资源主管部门审查，并报市人民政府根据省人民政府委托进行审批。批准后报省自然资源厅备案。

超标“三地”属于国有建设用地，且主体地块的改造方案已经有批准权的人民政府或城市更新部门批准的，市人民政府可根据个案处理原则进行审批。

对于成片改造中不符合国土空间规划(土地利用总体规划)的“三地”(不含超标“三地”)，在不突破城乡建设用地规模、不减少耕地保有量且不涉及占用基本农田的前提下，可凭“三旧”改造项目确认文件、自然资源主管部门出具的零星土地难以独立开发的函件申请修改土地利用总体规划，按照《广东省土地利用总体规划修改管理规定》(粤国土资规划发〔2013〕23号)有关要求办理(中心城区除外)。

(四)农村集体经济组织通过城市更新(“三旧”改造)政策完善相关用地手续后由政府组织实施改造的,在办理报批手续前需经农村集体经济组织同意,并明确具体补偿安置途径;在确定开发建设条件的前提下,政府可通过招拍挂等公开方式出让土地,由竞得人实施拆迁工作。

(五)改造方案的变更。已批准的方案,因改造主体发生变更,或根据国土空间规划的需要改变用地规划条件等原因的,按照改造方案的报批程序申请变更。

## 第五章 供地方式

### 第二十条 公开方式出让

属政府收购储备后供地的,必须以招拍挂方式出让。属政府统一组织实施的,可在拆迁阶段通过招标的方式引入企业单位承担拆迁工作,拆迁费用和合理利润可以作为收(征)地(拆迁)补偿成本从土地出让收入中支付;也可在确定开发建设条件的前提下,由政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标等公开方式确定土地使用权人。

### 第二十一条 协议方式出让

“三旧”用地、“三地”和其他用地,除政府收储后按照规定划拨或者公开出让的情形外,可以以协议方式出让给符合条件的改造主体。土地使用年限可以按照改造后的土地用途重新确

定。纳入改造项目整体利用的其他用地，改造后只能用于复建安置和公共设施建设。

农村集体经济组织通过“三旧”改造政策完善相关用地手续后，采用自行改造或与有关单位合作改造的，可以直接出让给农村集体经济组织或由其成立的全资子公司、农村集体经济组织与公开选择的市场主体成立的合作公司、或者农村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。

涉及划拨土地使用权或改变土地使用条件的，可以将补办出让手续及转让手续、改变土地使用条件合并办理，由受让人补交土地出让价款，签订土地出让合同。属于“三地”的，经国有资产管理部门批准或农村集体经济组织同意后，可以协议转让。

政府主导的“三旧”改造项目通过公开方式确定改造主体的，在改造方案批复后可分期供地。

## 第六章 土地出让价款计收方式

### 第二十二条 公开方式计收

(一) 项目属政府收购储备后供地的，由市土地储备中心做好出让土地前期工作，包括落实出让地块位置、面积、土地评估、规划条件、环保要求等，并向市自然资源主管部门提出供地申请。市自然资源主管部门集体决策通过出让方案后报市人民政府召开供地会审会议，出让底价由市人民政府确定。土地成交价为土

地出让价款。

(二)由政府统一组织实施的项目，政府将拆迁及拟改造土地使用权一并公开出让的，由区人民政府(管委会)做好拆迁及拟改造地块出让前期工作，包括拆迁及拟改造地块位置、面积、土地评估、规划条件、环保要求等，区人民政府(管委会)集体决策确认评估结果、向市自然资源主管部门提出供地申请。市自然资源主管部门集体决策通过出让方案后，报市人民政府召开供地会审会议审议。出让底价由市人民政府确定。土地成交价为土地出让价款。

## 第二十三条 协议方式计收

项目涉及以协议方式出让土地的，必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序。由项目改造主体或土地储备主管部门向自然资源主管部门提出申请，自然资源主管部门选取评估机构依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》(国土资厅发〔2018〕4号)、《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)〉的通知》(自然资办函〔2019〕922号)等规定进行地价评估、召开专题会议集体会审确认评估结果，评估结果在项目所在地人民政府或自然资源主管部门门户网站公示5天。需要编制土地出让方案的分别由土地储备主管部门和自然资源主管部门负责，集体决策通过后报市人民政府召开供地会审会议。评估结果公示无异议和出让方案经市人民政府会审通过后，按规定计

收土地出让价款。

### （一）地价评估方法。

1. 改造项目用地为出让土地的，应办理改变土地使用条件手续，按以下规定评估。

（1）调整容积率。增加容积率的，按规定评估新容积率规划条件下估价期日的楼面地价，应补缴地价款为楼面地价乘以新增建筑面积。因调低容积率造成地价增值的，按规定评估新旧容积率规划条件下估价期日的楼面地价，应补缴地价款为新旧容积率规划条件下总地价差额。

（2）调整土地用途。调整用途的，按规定评估新、旧用途估价期日的楼面地价，应补缴地价款为新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。

用地结构调整的，分别核算各用途建筑面积变化带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。各用途的楼面地价按调整结构后确定。

工业用地调整用途的，需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新用途建筑面积，减去现状工业用地价格。

（3）多项用地条件同时调整的，应分别核算各项条件调整带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。

容积率和土地用途同时调整的，按规定评估新用途楼面地价（新容积率、新用途规划条件的正常市场楼面地价）、旧用途楼面地价（原容积率规划条件下的正常市场楼面地价），应补缴地

价款为新用途楼面地价乘以新增建设面积，加上新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积。

2. 改造项目用地为划拨土地的，应办理划拨土地补办出让和改变土地使用条件手续，按规定评估新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去现状使用条件下的划拨土地使用权价格。

3. 旧村庄改造集体建设用地转为国有建设用地，评估新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下集体建设用地使用权价格差价。

4. 旧城镇、旧厂房、旧村庄“三旧”用地完善手续的，评估新规划建设条件下出让土地使用权正常市场价。

5. “三地”完善征收手续的，评估新规划建设条件下出让土地使用权正常市场价。

6. 储备国有“无主三地”协议出让的，评估新规划建设条件下出让土地使用权正常市场价。

7. 改造地块所在的控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地要求，或未达到该项目应移交公益性用地要求的，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按应移交公益性用地用途统一设定为公共设施用地、容积率1.0进行评估。

8. 根据项目所在片区控规和单元规划要求，项目方出资建设独立用地的公共服务设施和市政公用设施，建成后无偿移交政

府，以及对历史建筑或其他历史场所等进行实施修缮和整治，且承担其修缮、整治费用及责任的，按规定给予计容建筑面积补偿，补偿的计容建筑面积不收取土地出让价款。

## （二）土地出让价款计收标准。

### 1. 旧厂房改造。

“工改工”项目增加容积率但不延长土地使用年限的，不再补缴土地出让价款。延长土地使用年限的，按规定补缴土地出让价款。

“工改商”项目，土地出让价款按评估新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下土地使用权价格差价的 25%计收。

“工改公服”项目，由项目方投资建设并无偿移交给政府的，不收取土地出让价款；不无偿移交政府的，土地出让价款按评估新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下土地使用权价格差价的 20%计收。

“工改居”项目，在赤坎区、霞山区、湛江经开区（东海岛除外）范围内的，土地出让价款按评估新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下土地使用权价格差价的 65%计收；在麻章区、坡头区、经开区东海岛范围内的，土地出让价款按 55%计收；县（市）土地出让价款按不低于 50%计收。

旧厂房涉及划拨土地补办出让、出让土地改变土地使用条件为上述情形以外的，按评估新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下土地使用权价格差价的 40% 计收。

## 2. 旧城镇改造。

旧城镇改造项目面积 150 亩及以下的，按评估新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下土地使用权价格差价的 15% 计收；旧城镇改造项目面积 150 亩以上部分按 10% 计收。

## 3. 旧村庄改造。

旧村庄改造项目面积 150 亩及以下的，按评估新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下集体建设土地使用权价格差价的 15% 计收；旧村庄改造项目面积 150 亩以上部分按 10% 计收。

4. 旧厂房“三旧”用地完善手续的，按评估市场价的 40% 计收。

5. “三地”完善征收手续的，按评估市场价的 40% 计收。

6. 属于储备国有“无主三地”协议出让的，按评估市场价的 100% 计收。

7. 应移交公益性用地但无法提供足够公益性用地的，不足部分按应移交公益性用地用途统一设定为公共设施用地、容积率 1.0 进行评估，按评估市场价的 100% 计收土地出让价款。

8. 城市更新（“三旧”改造）项目涉及缴交土地出让价款的，土地出让合同应当明确约定土地出让价款的总额、缴付时间和缴付方式，并落实以下有关要求：约定分期缴纳的，首次缴交比例不低于缴交土地出让价款总额的 50%，且应在土地出让合同签订后 1 个月内缴纳完毕，全部土地出让价款缴纳的期限不超过一年。分期支付土地出让价款的，受让方在支付第二期及以后各期出让价款时，应当按照支付第一期土地出让价款当日中国人民银行公布的贷款利率向出让方支付利息。受让方未按照土地出让合同时足额缴纳土地出让价款的，应当按日加收违约金；出让方催缴后仍不能支付土地出让价款且延期付款超过合同约定交款日期 60 日的，出让人有权解除合同。未按合同约定足额缴纳土地出让价款和提供有效缴款凭证的，不予核发不动产权属证书或者不动产登记证明，不得按土地出让价款缴纳比例办理土地使用权分期分割登记手续。

## 第七章 旧城镇旧村庄成片连片改造

### 第二十四条 旧城镇旧村庄整体改造

支持旧城镇、旧村庄整体改造。对以全面改造方式实施的旧城镇、旧村庄改造项目，因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的，可通过异地安置等方式进行统筹平衡。经农村集体经济组织同意，旧村庄改造项目可整合本村权属范围内符合国土空间规

划（土地利用总体规划和城乡规划）的其他用地或收购邻近国有建设用地，纳入旧村庄改造项目一并实施改造。纳入的其他用地可参照边角地、夹心地、插花地有关规定进行用地报批，但只能用于复建安置或公益设施建设。

## **第二十五条 异地平衡**

城市更新（“三旧”改造）项目因承担文物、历史风貌街区、历史建筑保护、修缮和活化利用，或者按规划建设学校、道路等城市公共服务设施和市政基础设施的，补偿的容积率可以在原改造地块使用，也允许改造主体将补偿容积率在异地项目实施，或者由改造主体与其他项目协商一致在异地项目实施。由改造主体向市自然资源主管部门提出申请，经市自然资源主管部门核准报市人民政府批准后，按照等值的原则在异地项目实施，有效期3年。

## **第二十六条 多主体实施改造**

城市更新（“三旧”改造）涉及多个土地使用权人，可通过法定程序选定单一改造主体，实行统一规划、共同报建、联合改造，办理不动产权证时无需将多个土地使用权证归宗到单一改造主体。

## **第二十七条 集体和国有建设用地混合改造**

支持集体和国有建设用地混合改造。对于纳入城市更新（“三旧”改造）范围、位置相邻的集体建设用地与国有建设用地，可一并打包进入土地市场，通过公开交易或协议方式（涉及国有资

产的国有建设用地按有关规定办理)确定使用权人，实行统一规划、统一改造、统一运营，国有建设用地规模不超过 75 亩且比例不得超过 50%。混合改造涉及国有资产的国有建设用地单宗地面积不超过 3 亩的，经国有资产管理部门批准后可以协议转让。集体建设用地不能用于房地产开发。

## **第二十八条 土地置换后连片改造**

支持土地置换后连片改造。在符合国土空间规划(土地利用总体规划、城乡规划)、权属清晰、双方自愿、价值相当的前提下，允许“三旧”用地之间或“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间位置互换。若属国有资产置换的，须按有关规定办理。土地置换应当按照转移登记办理。

“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间位置互换后，被置换的地块可直接适用“三旧”改造优惠政策，不需再纳入“三旧”改造标图建库范围，原“三旧”用地不再享受“三旧”改造优惠政策。

以拆除重建方式实施的城市更新(“三旧”改造)项目，可将标图建库范围内的“三旧”用地先进行复垦，复垦产生的建设用地规模和指标可用于本项目范围内的非建设用地，按规定办理转用手续后一并实施改造，也可有偿转让给本市其他城市更新(“三旧”改造)项目使用。

## **第二十九条 土地增值收益分配**

合理分配土地增值收益。城市更新(“三旧”改造)项目涉

及政府征收、收回、收购土地及房屋的，按照法律法规和有关规定给予补偿安置。城市更新（“三旧”改造）用地由政府依法收回或征收后通过招标拍卖挂牌方式出让的，可按土地公开成交价款不高于 55% 的比例补偿原土地权利人或采取物业返还等其他方式兑现补偿（含职工安置费用，政府征收、收回、收购土地及房屋的费用等补偿）。

## 第八章 工业用地改造

### 第三十条 “工改工”原则

工业用地保护线内，严禁“工改居”，支持“工改工”。工业用地保护线外，严控“工改居”，鼓励“工改工”、“工改 M0”、“工改商”、“工改公服”。

要严格控制中心城区内的工业园区用地性质调整，对正常运行中的工业企业，原则上不得安排搬迁，如因城市建设或生态环境需要搬迁的，需提出土地置换方案，报市政府常务会议审定。原址符合“三旧”改造政策规定的鼓励由企业自行改造，按规定缴纳地价款和相关税费。

“工改工”项目改造后增加容积率但不延长土地使用年限的，不需补缴土地出让价款。

### 第三十一条 “工改工”过渡期

纳入城市更新（“三旧”改造）范围，具有合法用地手续的

工业用地，改造后用于兴办先进制造业、生产性及高科服务区、创业创新平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市、县（市）人民政府批准，可享受按原用途使用的 5 年过渡期政策。5 年过渡期满后，经市、县（市）人民政府批准，可按新用途办理用地手续；若项目无法继续经营，原用地单位可按原用途保留使用土地。

### **第三十二条 出让条件设定**

利用“三旧”改造资源建设生产性及高科服务区、创业创新平台，在符合国土空间规划（土地利用总体规划和城乡规划）的前提下，允许对“三旧”用地进行调整使用，整合多宗土地，统筹开发。项目经市、县（市）有关管理部门认定后可按以下要求办理：

政府收购储备“三旧”用地后再次供地建设生产性及高科服务区、创业创新平台的，必须以招标拍卖挂牌方式供地，生产性及高科服务区、创业创新平台项目的开发及运营准入资格可设定为出让条件，生产性及高科服务区、创业创新平台用地使用年期在法定土地出让最高年限内确定，实行弹性年期出让。

### **第三十三条 分割转让**

国有建设用地面积 15 亩、容积率 2.0 以上的“工改工”高标准厂房和工业大厦项目，其中的工业用房可按幢、层等为基本单元进行分割转让（现售），满足无独立用地需求的中小微制造业企业发展的空间需要，最高分割转让比例为工业用房总计容建

筑面积的 70%，单层建筑面积最少为 300 平方米。

### **第三十四条 用地指标保障**

每年省“三旧”改造工作考核奖励的新增建设用地指标优先用于保障因城市建设或生态环保需要工业腾挪安置建设用地等需求。

### **第三十五条 配套设施跨宗地设置**

75 亩以上“工改工”项目在整体规划前提下，配套设施（行政办公及生活服务）可跨宗地集中设置、整体核算，与工业用房同步设计、同步报批、同步建设、同步验收。

### **第三十六条 简易审批**

按国土空间详细规划（控制性详细规划）实施的“工改工”项目实行容缺受理、简易审批，标图建库、改造方案等一次受理、合并审批。未有国土空间详细规划（控制性详细规划）覆盖的连片“工改工”可直接编制地块的单元规划。

现状工业用地若不符合国土空间详细规划（控制性详细规划），但不涉及国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）公共服务设施、基础设施、历史文化保护等强制性内容调整的，可升级改造建设一类工业用地，并按一类工业用地直接申请用地规划条件，由自然资源主管部门在国土空间详细规划（控制性详细规划）调整中落实该用地性质。

### **第三十七条 扩容增效**

在符合规划用地性质和建筑安全要求的前提下，鼓励土地使

用者通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。除安全、消防等特殊规定或行业生产有特殊要求外，按生产需要申请调整容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率的，结合规划许可直接办理，不需要进行国土空间详细规划（控制性详细规划）调整。

### **第三十八条 区域评估**

支持“工改工”项目成片连片改造，在符合区域评估报告使用条件下，不再要求单个改造项目进行压覆重要矿产资源、节能、环境影响、地质灾害危险性、地震安全性等相关评估。

### **第三十九条 支持“工改M0”**

工业用地改造为新型产业用地（M0）的按另行规定执行。

### **第四十条 支持“工改商”**

“工改商”项目，由原土地权利人自行改造或合作改造的，除应当按规定补缴地价款及相关税费外，应当按照国土空间规划要求，将不低于该项目工业用地总面积15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设，负责对移交范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除和清理，并在签订土地使用权出让合同时明确公益性用地移交要求，且无偿移交用地不纳入项目容积率指标计算。对于改造地块所在的国土空间详细规划（控制性详细规划）或单元规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按公益用地用途评估后，补缴与应移交用

地等价的土地价款。

按照国土空间规划要求，“工改商”项目移交政府用于公益性用地面积超过 15% 土地的，超出部分按公益性用途评估后在土地出让价款核算中予以扣减。

#### **第四十一条 严控“工改居”**

旧工厂用地合法取得土地使用权或实际使用未满 20 年的，不允许进行“工改居”。

由原土地权利人自行改造或合作改造的，除应当按规定补缴地价款及相关税费外，应当按照国土空间规划要求，“工改居”项目市辖区应将不低于该项目工业用地总面积 20%、县（市）不低于 15% 的土地无偿移交政府用于城市公共服务设施、市政基础设施建设或者其他公益性项目建设，负责对移交范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除和清理，并在签订土地使用权出让合同时明确公益性用地移交要求，且无偿移交用地不纳入项目容积率指标计算。对于改造地块所在的国土空间详细规划（控制性详细规划）或单元规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按公益性用地用途评估后，补缴与应移交用地等价的土地价款。

按照国土空间规划要求，“工改居”项目移交政府用于公益性用地面积市辖区超过 20%、县（市）超过 15% 的土地的，超出部分按公益性用途评估后在土地出让价款核算中予以扣减。

## 第九章 城市微改造和历史文化保护

### 第四十二条 保护历史文化

城市更新（“三旧”改造）应结合城市发展战规划、国土空间总体规划（土地利用总体规划和城乡规划），多采用微改造方式，突出地方特色，注重文化传承、根脉延续，注重人居环境改善、自然生态保护，精细化推进城市更新（“三旧”改造）。

在城市更新（“三旧”改造）中切实加大历史文化保护力度，推进文物合理适度利用，使文物保护成果更多惠及人民群众。对历史文化遗产及其整体环境实施严格保护和管控，既要保护单体建筑，也要保护街巷街区、城镇格局，还要保护好历史地段、自然景观、人文环境。强化城乡历史文化保护传承中的主体责任，加强监督检查和问责问效。

加快推进历史文化街区划定和历史建筑确定专项工作，对城市更新（“三旧”改造）专项规划、拟实施城市更新区域的单元规划和改造方案的编制与审批，须开展历史文化街区和历史建筑等历史文化资源调查评估工作。

### 第四十三条 简化微改造审批

微改造设计方案由市、县人民政府组织发展改革、自然资源、住房城乡建设、人防、财政等有关部门及专业管线单位联合审查。不涉及土地权属或地价变动、不涉及规划条件调整的项目，无需

再办理用地规划许可。微改造项目在不改变建筑面积、建筑结构、层数、以及满足相关消防技术标准，不影响建筑安全（含消防安全）的前提下，可免于办理建设工程规划许可、环评、消防、人防等手续。不增加建筑面积的围墙、布局地面停车设施和机械式立体停车设施，面积较小的可移动保安亭等，可免于办理建设工程规划许可。改造项目竣工后，由建设单位组织参建各方及相关部门、专业管线单位、居委会、业主代表等进行联合验收。

微改造项目因历史原因缺乏建设工程规划许可而未能办理建设工程消防设计审查和备案的，经区人民政府（管委会）召集相关部门研究协调并形成会议纪要，会议纪要作为办理建设工程消防设计审查或备案的依据。

#### **第四十四条 鼓励社会资本参与**

构建政府指导、居民、社会力量参与，合理共担改造资金的工作机制，多种方式引入社会资本参与老旧小区微改造。

### **第十章 强化行政司法保障**

#### **第四十五条 行政裁决**

实行政府裁决和司法裁判。对由市场主体实施且“三旧”改造方案已经批准的拆除重建类改造项目，原权利主体对搬迁补偿安置协议不能达成一致意见，符合以下分类情形的，原权利主体均可向项目所在地县（市、区）及以上人民政府申请裁决搬迁补

偿安置协议的合理性，并要求限期搬迁。

(一) 土地或地上建筑物为多个权利主体按份共有的，占份额不少于四分之三的按份共有人已签订搬迁补偿安置协议。

(二) 建筑物区分所有权的，专有部分占建筑物总面积不少于四分之三且占总人数不少于四分之三的权利主体已签订搬迁补偿安置协议。

(三) 拆除范围内用地包含多个地块的，符合上述规定的地块总用地面积应当不少于拆除范围用地面积的 80%。

(四) 属于旧村庄改造用地，农村集体经济组织以及不少于三分之二的村民或户代表已签订搬迁补偿安置协议。

对政府裁决不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。当事人在法定期限内不申请行政复议或提起行政诉讼且不履行裁决的，由作出裁决的人民政府申请人民法院强制执行。

县(市、区)及以上人民政府进行裁决前，应当先进行调解。

## 第十一章 强化项目实施监管

### 第四十六条 备案制度

落实“三旧”改造项目备案制度。各县(市、区)城市更新主管部门应对改造项目涉及的改造方案及用地批文、土地供应结果、实施监管协议、改造实施情况等，在相关法律文书或证明文件作出之日起 30 日内通过省“三旧”改造项目监管系统进行备

案。由市、县级人民政府批准的“三旧”用地，未经系统备案的，应依现行规定进行处理。

#### 第四十七条 监管协议

在改造方案正式获批之日起的3个月内，按属地原则由区人民政府（管委会）与改造主体签订项目监管协议，将其作为土地出让合同附件，并组织有关部门按照合同及监管协议约定，对城市更新（“三旧”改造）项目进行绩效评价与联合监管。涉及公益设施（含保障性住房）建设并移交的改造项目，相关部门须在签订项目监管协议前与改造主体签订公益设施建设管理监管协议，并作为土地出让合同附件。

监管协议重点对改造项目按照经批准的单元规划、改造方案及相关规划要求实施改造，无偿移交公益性用地，履行改造范围内配套建设义务，落实对改造范围内原土地权利人的补偿安置义务，实现改造项目的综合效益等方面进行监管。

向政府无偿移交公益性用地的，由改造主体作出承诺，明确无偿移交土地的具体范围、面积、位置、移交方式等应纳入“三旧”改造方案的内容；应当在签订土地使用权出让合同时明确同步完成公益性项目建设并无偿移交政府，由改造主体按照工程建设项目的有关规定办理手续并实施建设。

建设项目不具备配建教育设施条件的，根据规划标准和区域居住人口测算生源数量，在现行改造项目须缴交地块土地出让价款的基础上，按4万元/学位标准核算需增加缴交的土地出让价

款，纳入改造项目土地出让价款计算。增加缴交的地块土地出让价款统筹用于学位建设。

单元规划或改造方案批准后，市城市更新主管部门或区城市更新主管部门应于 7 个工作日内将改造项目配建保障性住房的情况函告市住房保障管理部门，项目配建的保障性住房按规定确权办证至市住房保障管理部门名下。

#### **第四十八条 信息公开**

自然资源主管部门按规定将国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）等信息在门户网站上予以公开，接受公众查询。城市更新主管部门按规定将已入库地块的图斑编号、用地面积、坐落位置等信息纳入政府信息主动公开范围，在门户网站上予以公开，接受公众查询。城市更新（“三旧”改造）用地或改造方案批准后，批准部门应当按规定发布公告。

#### **第四十九条 倒逼机制**

区人民政府（管委会）根据项目用地规模、亩均产值、单位能耗、排污强度、劳动生产率等指标对用地效率进行分等定级，并在用能、用电、用水、排污权等方面实行差别化配置，建立公安、自然资源、住房城乡建设、生态环境、市场监管、税务、应急管理等多部门联合执法机制，运用综合手段提高低效用地项目运营成本，倒逼低效用地主体主动实施改造或退出用地。

#### **第五十条 考核机制**

市城市更新主管部门根据各县（市、区）人民政府（管委会）

城市更新（“三旧”改造）年度改造计划完成情况、节约集约用地情况等方面选取多项考核指标，合理确定各指标权重值，形成考核指标体系，综合考评各地城市更新（“三旧”改造）工作情况，考核结果将作为土地利用计划指标分配、年度绩效考核、耕地保护责任目标考核及党政领导离任审计的依据。

### **第五十一条 实施监管**

为推进城市更新（“三旧”改造）领域“放管服”改革，加强行政职权实施情况的后续监管，按照“双随机、一公开”原则，市城市更新主管部门牵头每半年随机选取部分县（市、区）城市更新主管部门开展督导调研，随机抽取改造方案审批项目进行检查，发现问题发出整改通知书，限期整改。未能及时按要求整改到位的，将相关情况报市人民政府，全市通报批评。

## **第十二章 附 则**

### **第五十二条 跨区报批**

跨区域的城市更新（“三旧”改造）项目，由项目地块所在区域面积相对较大的区人民政府（管委会）城市更新主管部门受理，相关区人民政府（管委会）城市更新主管部门给予积极配合。

### **第五十三条 过渡期政策**

属于下列情况之一的项目，可按照《湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（湛府规〔2019〕9号）

的规定在 2021 年 12 月 31 日前办理完毕。

(一) 本办法出台前，市人民政府同意开展编制项目单元规划或改造方案的。

(二) 本办法出台前，市人民政府同意采用“三旧”改造方式解决历史遗留问题的。

(三) 本办法出台前，区人民政府（管委会）常务会议审议通过项目单元规划或改造方案的。

#### **第五十四条 实施时效**

本办法自印发之日起施行，有效期 3 年，由市城市更新主管部门负责解释。市人民政府此前制定出台的相关政策文件与本办法不一致的，以本办法为准。

附注：名词解释

附件：1. 开发强度及建设要求实施细则  
2. 改造流程管理实施细则

附注：

## 名词解释

本办法下列用语的含义：

**一、城市更新（“三旧”改造）：**对纳入省“三旧”改造地块数据库的“三旧”用地进行再开发、复垦修复或者综合整治的活动，包括全面改造、微改造和混合改造。

“三旧”：旧城镇、旧村庄、旧厂房。

全面改造：以拆除重建方式对“三旧”用地进行再开发，或者对“三旧”用地实施生态修复、土地复垦。

微改造：在维持现状建设格局基本不变的前提下，以改变功能、整饰修缮、完善公共设施等方式对“三旧”用地进行综合整治。

混合改造：全面改造和微改造相结合的类型。

**二、“三地”：**符合国土空间详细规划但单个地块无法单独出具规划要点、无法单独标图入库，因成片改造需要与主体地块一并纳入改造项目进行整体利用，单块面积不超过3亩、累计面积不超过主体地块总面积10%的边角地、夹心地、插花地。

超标“三地”：单块面积大于3亩，或累计面积超过项目主体地块面积（不含“三地”面积）10%，且原则上不超

过 20%。

边角地：被“三旧”用地与建设规划边沿或者线性工程控制用地边沿分隔的地块。

夹心地：被“三旧”用地包围或者夹杂于其中的地块。

插花地：与“三旧”用地形成交叉互楔入状态的地块。

其他用地：除“三地”以外，在旧村庄改造项目中，位于该村集体权属范围内、符合国土空间详细规划、无法单独标图入库，因成片改造需要与主体地块一并纳入改造项目进行整体利用的地块。

**三、标图建库：**对符合条件、拟纳入城市更新（“三旧”改造）项目进行整体利用的地块，在国土空间规划“一张图”上逐块标绘，纳入国土空间基础信息平台统一管理，形成“三旧”改造地块数据库。

**四、原权利人：**包括“三旧”用地及其地上、地下建筑物、构筑物的所有权人、使用权人，以及按照有关规定处理后的实际用地人。

**五、公共设施（公益性设施）：**包括基础设施、公共服务设施、公共安全设施。

**六、“工改 M0”：**工业用地改造为新型产业用地。

**七、“工改工”：**工业用地保持用地性质不变，进行产业升级。

**八、“工改居”：**工业用地改造为居住用地。

**九、“工改商”：**工业用地改造为商业、商务、宾馆、酒

店、写字楼、旅游、娱乐等经营性用地。

**十、“工改公服”：**工业用地改造为城市公共服务设施、市政基础设施或其他公益性用地。

附件 1：

## 开发强度及建设要求实施细则

### 1 开发强度核准

1.1 片区（项目）单元规划在符合《湛江市城市规划管理技术规定》的要求，以及在改造经济分析、建筑日照间距、环境容量和城市景观要求等综合论证的基础上（位于重点地段的项目须进行交通评估），地块容积率按以下原则设定：

$$R \leq R_1 + 1.15 * R_2 + R_3 ;$$

$$R_1 = R_0 * A_1 * (1 - A_2) * (1 + A_3) .$$

式中：

R（地块容积率）——片区（项目）单元地块容积率；

R<sub>0</sub>（基准容积率）——各类建设用地根据强度分区划定的地块基准容积率；

R<sub>1</sub>（基础容积率）——片区（项目）单元地块基础容积率。在强度分区确定的基准容积率基础上，根据修正系数计算得出基础容积率；

R<sub>2</sub>（现状容积率）——片区（项目）单元地块现状容积率；

R<sub>3</sub>（补偿容积率）——片区（项目）单元地块补偿容积率。项目方出资配建公共设施并无偿移交给政府而给予的容

积率补偿；

A1（组团特征修正系数）——根据不同分区，修正系数范围为 1.0-1.2；

A2（地块规模修正系数）——根据地块规模对容积率进行修正，修正系数范围为 0-0.2；

A3（周边道路修正系数）——根据项目临路不同，修正系数范围为 0-0.2。

#### （1）基准容积率（R0）。

根据湛江市城市更新（“三旧”改造）专项规划划定的强度分区，分高、中、低三个等级，各类建设用地强度分区按用地性质划分不同容积率基准。

分级	强度等级	区域
1	高强度	位于国土空间规划确定的重点发展平台（历史文化保护区除外）、轨道站点综合开发地区、公共服务完善地区
2	中强度	一般再开发地区
3	低强度	位于历史文化保护区、生态农业空间的地区

注：鉴于湛江市国土空间规划尚在编制中，对于开发强度分区管控内容尚未确定，国土空间规划正式批复前，以《湛江市城市更新（“三旧”改造）专项规划》划定的强度分区为准，待国土空间总体规划批准实施后，以国土空间总体规划要求为准，高强度地区为国土空间规划中的强度一区、强

度二区，中强度区为强度三区、强度四区，低强度区为强度五区。

① 居住用地。

居住用地容积率分为3个等级区间，其中各强度分区对应的基准容积率及地块容积率上限应符合表1规定。

表1 居住用地容积率指引

分级	强度等级	基准容积率	地块容积率上限
1	高强度	2.5	6.0
2	中强度	2.1	5.0
3	低强度	1.6	3.0

② 商业服务业用地。

商业服务业用地容积率分3个等级区间，强度分区对应的基准容积率应符合表2规定。

表2 商业服务业用地基准容积率指引

分级	强度等级	基准容积率
1	高强度	4.0
2	中强度	3.5
3	低强度	2.5

注：商业服务业用地不设容积率上限。

③ 混合用地。

混合用地是指土地使用功能超出《湛江市城市规划管理技术规定》中单一用地性质的适建用途和相关要求，需要采

用两种或两种以上用地性质组合表达的用地。

含居住功能的混合用地，其规划住宅建筑面积应符合居住用地的容积率上限。

其他类型的混合用地基准容积率按《湛江市城市规划管理技术规定》下限执行，不设容积率上限。

## （2）修正系数。

### ① 组团特征修正系数（A1）。

为强化市域组团分区的风貌特色，充分体现空间开发强度差异，计算基础容积率时，应根据组团特征修正系数进行容积率修正，组团特征修正系数应按表3执行。

表3 组团特征修正系数

组团	修正系数
旧城区	1.2
霞山区非旧城区、赤坎区非旧城区，经开区建成区、麻章区麻章镇、坡头南调区、坡头海东新区起步区	1.1
其他地区	1.05
风景名胜区、历史文化保护区、生态保护区	1.0

注：1. 旧城区以《湛江市城市规划管理技术规定》划定的为准。

2. 其他地区不包含风景名胜区、历史文化保护区、生态保护区。

### ② 地块规模修正系数（A2）。

地块容积率与地块规模有关，一般情况下，居住用地、商业服务业用地的基准用地规模应按表 4 执行。地块小于等于基准用地规模时，地块建筑面积及容积率不进行折减。地块面积大于基准用地规模时，地块修正系数按每增加 0.1 公顷折减 0.0025 累加计算，不足 0.1 公顷按 0.1 公顷修正，最大折减值为 0.2。混合用地的基准用地规模取低值进行计算，例如商住混合用地，其基准用地规模为 2 公顷（即商业服务业用地基准用地规模）。

表 4 基准用地规模

用地类型	基准用地规模
居住用地	4 公顷
商业服务业用地	3 公顷

注：改造为其他用地的，不做折减。

③周边道路修正系数 (A3)。

计算基础容积率时，应根据地块周边道路情况进行容积率修正。周边道路修正系数应按表 5 执行。可获得修正系数的周边道路须是现状道路或纳入近期实施计划的规划道路，且道路红线宽度不低于 10 米。周边道路不包含高速公路以及无辅道的快速路。

表 5 周边道路修正系数

地块类别	一边临路	两边临路	三边临路	周边临路

修正系数	0	+0.1	+0.15	+0.2
------	---	------	-------	------

其中临路是指用地直接相邻，或用地与道路间的绿带宽度不超过 20 米，且临路的用地宽度不少于 20 米。“三边临路”除满足有三条边临路外，还应满足：地块临路的边长之和 / 地块周长  $\geq 50\%$ ；“周边临路”除满足有四条边或所有边临路外，还应满足：地块临路的边长之和 / 地块周长  $\geq 75\%$ 。

### （3）现状容积率（R2）。

项目改造范围内的现状容积率由区人民政府（管委会）城市更新主管部门按现状拆迁建筑面积进行确认。现状容积率=现状拆迁建筑面积 / 纳入补偿地块用地面积。

### （4）补偿容积率（R3）。

项目方出资建设公益设施并无偿移交给政府而给予的容积率补偿，按以下标准进行：

①无偿移交的公共服务设施且不属于项目应配套建设的，如用地权属属于项目方，项目方与相关职能部门或区人民政府（管委会）签订监管协议且由项目方出资建设，并无偿移交给政府的，按无偿移交的公共服务设施用地面积的 3.8 倍给予建筑面积补偿；如用地权属不属于项目方但经政府同意由项目方投资建设的，按无偿移交的公共服务设施的建筑面积补偿给项目方。

②项目用地范围内建设并无偿移交的城市道路、公园绿地和防护绿地以及其他不属于项目应配套建设的市政基础

设施，项目方与相关职能部门或区人民政府（管委会）签订监管协议且由项目方投资建设，并按相关国家和行业规范标准建设的，按建设的道路、绿地用地面积的 1.5 倍和建设的其他市政基础设施用地面积的 2 倍给予建筑面积补偿；如用地权属不属于项目方但经政府同意由项目方投资建设的，按无偿移交的道路、绿地及其他市政基础设施用地面积的 1 倍补偿给项目方。

③对历史街区及历史建筑等按相关主管部门的要求进行修缮和整治，且承担其修缮整治费用的，按修缮整治部分建筑面积的 1.5 倍给予建筑面积补偿给项目方。

④无偿移交公交首末站、社会公共停车场的（可附设在建筑内），按有效使用面积的 1.5 倍给予建筑面积补偿。如在无偿移交的公共服务设施和市政基础设施内附设的公交首末站、社会公共停车场，则不再重复给予建筑面积补偿。

补偿容积率可以用于居住、商业、新型产业、工业、公共服务设施及市政基础设施等用地建设。补偿容积率=补偿建筑面积/纳入补偿地块用地面积。

(5) 项目方出资建设并无偿移交给政府的公共服务设施及市政公用设施不计算容积率；不无偿移交政府的公共服务设施及市政公用设施计算容积率。

(6) 鼓励成片连片改造。改造项目的地块大于 10 公顷的，可在按规定核算的容积率基础上增加 10%。

(7) 改造为工业用地、仓储物流用地及公益性设施用

地等项目容积率按《湛江市城市规划管理技术规定》执行。

## 1. 2 项目绿地率。

1. 2. 1 单一功能用地改造项目绿地率按《湛江市城市规划管理技术规定》执行。

1. 2. 2 混合用地如在平面上各建筑功能分区为单一用途，则各分区按照对应的要求进行控制。

1. 2. 3 混合用地如在竖向上具有多种建筑功能，绿地率以建筑主导功能对应的要求进行控制。

## 1. 3 项目建筑密度。

1. 3. 1 单一功能用地改造项目建筑密度按《湛江市城市规划管理技术规定》执行。因项目布局的合理性需要，经城市更新（“三旧”改造）单元规划评审会认可，可按《湛江市城市规划管理技术规定》居住用地开发强度控制指标表、商业服务业设施用地容积率和建筑密度控制指标表的密度基础上适度放宽，居住项目适度放宽 5 个百分点，商业、办公项目适度放宽 7 个百分点。

1. 3. 2 混合用地如在平面上各建筑功能分区为单一用途，则各分区按照对应的要求进行控制。

1. 3. 3 混合用地如在竖向上具有多种建筑功能，不设裙楼时，建筑密度以建筑主导功能对应的要求进行控制，当建筑物含居住建筑时，建筑密度宜按住宅控制。

1. 3. 4 混合用地如在竖向上具有多种建筑功能，当设有裙楼时，应当根据裙楼或塔楼各自的建筑功能或主导功能进

行两级控制，裙楼部分和裙楼之上的塔楼建筑密度分开设定，当塔楼建筑含居住建筑时，塔楼建筑密度宜按住宅控制。

1.4 居住项目建筑高度在满足民航机场限高要求的前提下不应大于 150 米。

## 2 公共设施和基础设施建设要求

2.1 改造项目在按照国家、省、市规划技术指标、落实国土空间总体规划强制性内容和详细规划（控制性详细规划）规定配置的公共设施和基础设施基础上，根据项目及周边地块公共设施和基础设施的需求情况，适量增加。

2.1.1 改造项目凡达到配建教育设施条件的居住用地，须按照有关政策规定配建相应教育设施，其中规划居住人口达 4500 人以上（含本数，下同）应配建 6 个班以上的幼儿园，规划居住人口 3000 户以上的应当配建小学，规划居住人口达 10000 户以上的住宅小区应当单独配建中学，学位测算标准按照幼儿园、小学、初中学校千人学位数分别不低于 40 座、80 座、40 座执行，并与项目所在地县（市、区）人民政府（管委会）或教育及住建部门签订配建教育设施监管协议书。项目配建的教育设施建设须与项目住宅建筑首期同步设计、同步建设、同步竣工验收，验收合格后无偿交付所在地县（市、区）人民政府（管委会）用于举办公办学校、公办幼儿园或普惠性幼儿园。建设项目不具备配建教育设施条件的，根据规划标准和区域居住人口测算生源数量，在现行改造项目须缴交地块土地出让价款的基础上，按 4 万元/

学位标准核算需增加缴交的土地出让价款，纳入改造项目土地出让价款计算。增加缴交的地块土地出让价款统筹用于学位建设。

参照配建教育设施的做法，规划建设与常住人口规模相适应的婴幼儿照护服务设施及配套安全设施，按每千人不少于 6 个托位的标准执行，与住宅同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。

2.1.2 规划居住人口达 3000 人及以上的城市更新（“三旧”改造）项目，除按照现行《湛江市城市规划管理技术规定》要求配建文化体育设施外，还需结合非住宅建筑配套建设建筑面积不小于 300 平方米的室内全民健身康体场地（含健身运动、健身指导、体质监测、康复理疗等项目），由项目方承担运营维护费用及责任的，其有效使用面积不计算容积率。

2.1.3 改造项目应落实国土空间总体规划相关要求，衔接养老服务设施专项规划，严格按照社区 15 分钟居家养老服务圈建设要求合理布局。新建城区和新建住宅小区按每百户不低于 20 平方米、旧城区和已建住宅小区按每百户不低于 15 平方米的标准配套建设养老服务设施。具体按《关于进一步加强养老服务设施规划建设用地保障的通知》（粤自然资规字〔2021〕2 号文）执行。

2.1.4 改造项目（含配建住宅性质保障性住房）配建小汽车车位按《湛江市城市规划管理技术规定》执行。

## 附件 2：

# 改造流程管理实施细则

## 1 基本流程

项目改造的基本流程包括前期准备、申报主体确定、年度实施计划制定、项目单元规划编制审批、用地规划条件下达、改造主体确定、改造方案编制审批、用地手续办理、不动产权证办理、工程建设项目审批及竣工验收等。

## 2 前期准备

### 2.1 调查摸底。

投资意向方向区人民政府（管委会）（发改、自然资源、城市更新、工信等相关部门）或权属单位了解拟改造项目地块情况。向自然资源主管部门了解国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）、权属及拆迁量等情况，向城市更新主管部门了解纳入“三旧”改造标图建库、专项规划情况。

投资意向方初步调查摸底拟改造项目地块（包括商品房、老旧小区、国资宿舍、居民住宅等）的改造意愿，洽谈合作事宜。

### 2.2 初步利益测算。

投资意向方进行初步的利益测算。

### 2.3 确定申报主体。

2.3.1 权利主体单一的项目。旧城镇、旧厂房项目可以

以权利主体直接作为申报主体，也可委托单一主体为申报主体；旧村庄项目经村民代表大会三分之二以上同意，可以村集体经济组织直接作为申报主体，也可经村民代表大会三分之二以上同意，委托单一主体为申报主体。相关土地及房屋权属证明材料、相关合同或协议视为资格确认书。

2.3.2 涉及多个权利主体的项目。旧城镇、旧厂房项目须占改造范围用地面积三分之二以上且占权属三分之二以上的权利主体签订协议同意联合作为申报主体或委托单一主体为申报主体，相关合同或协议视为资格确认书。

旧村庄项目涉及两个及以上村集体经济组织的，须经各村村民代表大会三分之二以上人员同意，由各村集体经济组织联合作为申报主体或者共同委托单一主体作为申报主体。

2.3.3 政府主导的成片连片改造项目，由市直部门或县（市、区）人民政府（管委会）指定的城市更新等部门作为申报主体，或通过公开方式确定申报主体。按公开方式确定申报主体的，主要流程如下：

（1）发布公告。市直部门或县（市、区）人民政府（管委会）在网站及媒体发布公告，公告内容包括：片区范围及基本情况、申报主体报名资格条件及报名需提供的资料要求。

报名企业应具备以下资格条件：

- ①具有独立法人资格；
- ②具备房地产开发企业资质；

③具有不少于前期工作预算费用的实缴注册资金（以验资报告为准）；

④具备组织前期工作所需的人力资源保障；

⑤近3年在国家、省、市信用信息系统没有不良记录。

（2）企业报名。

（3）资格预审。市直部门或县（市、区）人民政府（管委会）对报名企业主体进行资格预审，通过预审的企业编制项目方案参与评选，内容包括：拟改造项目范围、面积、土地用途、产业方向、实施方式和时序等。

（4）评选。市直部门或县（市、区）人民政府（管委会）组织发改、财政、自然资源、住建、教育、国资委、城市更新、土储等部门派出代表及专家组成评选小组，成员不少于15名（专家不少于5名），对参选企业的项目方案和企业实力进行综合评选。选取申报主体评分指引详见附件2-4。

（5）确定申报主体。市直部门或县（市、区）人民政府（管委会）根据评选结果在网站及媒体公示3个工作日，结果公示无异议或提出异议但经市直部门或县（市、区）人民政府（管委会）复核不成立的，确定申报主体，双方签订服务协议。

申报主体承担以下主要工作：

①土地、房屋、公共服务设施、人口等基础数据调查，现状历史资料的收集、记录、整理等；

②开展改造意愿调查；

- ③完成基础数据核实和权属确认，确定改造模式；
- ④开展有关土地房产评估，拟定搬（拆）迁补偿方案；
- ⑤落实政府公共利益需求；
- ⑥完成项目经济可行性及社会稳定风险评估；
- ⑦编制招商策划方案；
- ⑧申请标图建库；
- ⑨申报年度实施计划。

### 3 申请纳入年度实施计划

3.1 申报主体拟订改造范围。

3.2 申报主体申请标图建库。申报主体向有资质的测绘单位申请测量拟改造项目地块 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积和地上现状建筑（构）物面积报告后，向县（市、区）城市更新主管部门申请增补入库；县（市、区）城市更新主管部门审查并出具 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积确认函后报市城市更新主管部门；市城市更新主管部门批复；县（市、区）城市更新主管部门组卷，通过省系统层报市城市更新主管部门审核后报省自然资源厅备案。

3.3 申报主体按要求组织编制完成项目申请书。

3.4 纳入年度实施计划的审批。申报主体申请纳入年度实施计划，由县（市、区）城市更新主管部门审核后报县（市、区）人民政府（管委会）审批，同意后纳入年度实施计划。

### 4 项目单元规划编制

4.1 区城市更新主管部门按要求组织编制项目单元规

划，并对项目单元规划审核表内容进行审查后报市城市更新主管部门。属政府主导的城市更新（“三旧”改造）项目，应进行利益测算。由市、县（市）城市更新主管部门委托具有评估资质的评估机构对拟进行城市更新（“三旧”改造）的项目进行利益测算。

片区（项目）单元规划应当包括以下主要内容：

（1）城市更新（“三旧”改造）单元的历史文化街区和历史建筑等历史文化资源调查评估、目标定位、更新模式、土地利用、开发建设指标、道路交通、市政工程、城市设计、利益平衡方案等；

（2）学校、医院、养老院、公安派出所、消防站、文化活动中心、综合体育中心、公交首末站、变电站等公共服务设施和市政基础设施建设要求；

（3）创新型产业用房、保障性住房、民用建筑防空地下室等配建要求；

（4）无偿移交政府的公共用地范围、面积；

（5）绿色建筑法条要求及装配式建筑比例考核要求；

（6）其他事项。

4.2 市城市更新主管部门出具初审意见。

4.3 区城市更新主管部门根据初审意见修改完善项目单元规划后报市城市更新主管部门。

4.4 市城市更新主管部门组织召开城市更新（“三旧”改造）项目单元规划评审会，出具会议纪要。

4.5 区城市更新主管部门修改完善后报市城市更新主管部门。

4.6 市城市更新主管部门公示后批复：10公顷以下项目单元规划由市城市更新主管部门审批，批复后的规划成果报市自然资源局备案。属政府主导的或10公顷及以上项目单元规划经市城市更新主管部门审查后报市人民政府审批。

改造项目按照国土空间详细规划（控制性详细规划）或片区单元规划实施开发建设的，不需编制项目单元规划。

## 5 用地规划条件下达

改造主体向自然资源主管部门提出申请，自然资源主管部门根据国土空间详细规划（控制性详细规划）或单元规划下达用地规划条件。

## 6 改造方案编制

6.1 改造主体确定。

6.1.1 权利主体单一的项目。

旧城镇、旧厂房项目可以以权利主体或委托单一主体作为改造主体，相关土地及房屋权属证明材料、委托协议视为资格确认书。

旧村庄项目经村民代表大会同意以及改造范围内三分之二村民签订搬迁补偿安置协议，可以以村集体经济组织（或村集体经济组织的全资子公司）直接作为改造主体，相关土地、房屋、协议和全资子公司权属证明材料视为资格确认书；旧村庄项目经村民代表大会同意以及改造范围内三分

之二村民同意搬迁补偿安置条件，村集体经济组织可以通过公共交易平台公开选取合作改造主体，双方签订协议，相关协议视为资格确认书。

#### 6.1.2 涉及多个权利主体的项目。

旧城镇项目须用地面积四分之三以上权利主体同意通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式，将房地产的相关权益转移到单一主体，相关土地、房屋权属证明材料和协议视为资格确认书。

旧厂房项目须全部权利主体同意通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗或者权益转移等方式形成单一改造主体，相关土地、房屋权属证明材料和协议视为资格确认书。

旧村庄项目涉及两条及以上村庄改造的，分别经各村民代表大会同意以及改造范围内三分之二村民同意搬迁补偿安置条件，各村集体经济组织可以联合作为股东成立合作公司，也可以一并通过公共交易平台公开选取合作改造主体，各方签订协议，相关协议视为资格确认书。

成片连片改造项目，改造范围内的所有权利主体通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式，将房地产的相关权益转移到单一主体后，可由该主体申请实施改造。在完成上盖物拆除后再注销原有不动产权证，由自然资源主管部门直接与单一改造主体签订出让合同。属于合作实施的旧村庄改造项目，由村集体经济组织通过民主

表决的形式确定，通过公共交易平台公开选取改造主体后，改造主体与农村集体经济组织签订改造合作协议。

6.1.3 涉及使用以公有经济成分占主导地位的企业以及行政机关、事业单位或农村集体经济组织的国有建设用地需要转让或合作改造的，必须通过公开方式确定项目改造主体。

6.1.4 属政府统一组织实施的“三旧”改造项目，政府将拆迁及拟改造土地使用权一并公开出让的，通过公共交易平台公开确定改造主体。

## 6.2 旧城镇项目审批：

属协议出让的项目，改造主体同步向区城市更新主管部门申请审批改造方案和供地方案（含土地评估、出让方案编制等），由区城市更新主管部门审查后一并报区人民政府（管委会）批复。

属政府将拆迁及拟改造土地使用权一并公开出让的项目，由区人民政府（管委会）按规定选取评估机构编制评估报告，区人民政府（管委会）集体决策确认评估结果、草拟出让方案报市自然资源主管部门审核后，报市人民政府召开供地会审会议确定。

6.3 旧厂房项目审批：改造主体同步向区城市更新主管部门申请审批改造方案和供地方案（含土地评估、出让方案编制等），由区城市更新主管部门审查后一并报区人民政府（管委会）批复。

6.4 旧村庄项目审批：涉及将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，以及涉及集体土地完善转用、征收手续的，改造方案由所在的县（市、区）人民政府（管委会）或县（市、区）人民政府（管委会）授权的城市更新主管部门批准。改造方案批准后，县（市、区）自然资源主管部门将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地或完善土地转用、征收材料报所在的县（市、区）人民政府（管委会）同意，经市自然资源主管部门审查后，由市人民政府根据省人民政府委托进行审批，批准后报省自然资源厅备案。

涉及土地征收的“三旧”项目用地，市、县（市）人民政府应当在批复文件作出之日起 10 个工作日内发布公告并进行公证，保留相关证据，公告应当载明批准机关、批准文号、批准时间、批准内容、公告的有效期限以及行政复议、行政诉讼等权利事项。

6.5 “工改工”项目实行随报随审，建立“容缺受理、延期后补”事项清单，严格区分关键材料和形式审查材料，对关键材料具备、形式审查材料暂缺或暂存瑕疵的，原则上予以容缺受理。

## 7 土壤污染状况调查

申报主体、改造主体可在单元规划、改造方案阶段同步向生态环境主管部门申请开展土壤污染状况调查。

## 8 用地手续

改造方案批准后由自然资源主管部门办理用地手续。

8.1 旧城镇项目：区人民政府（管委会）与改造主体签订项目监管协议；自然资源主管部门根据权限与改造主体签订土地出让合同或变更协议，监管协议作为土地出让合同或变更协议的附件；改造主体缴交土地出让价款。

8.2 旧厂房项目：区人民政府（管委会）与改造主体签订项目监管协议；自然资源主管部门与改造主体签订土地出让合同或变更协议，监管协议作为土地出让合同或变更协议的附件；改造主体缴交土地出让价款。

8.3 旧村庄项目：改造主体向自然资源主管部门申请供地；自然资源主管部门审核后，按规定选取评估机构编制评估报告；自然资源主管部门确认评估结果和计收出让价款；自然资源主管部门公示评估结果、审查供地方案报市人民政府审批；区人民政府（管委会）与改造主体签订项目监管协议；自然资源主管部门与改造主体签订土地出让合同，监管协议作为土地出让合同的附件；改造主体缴交土地出让价款。

8.4 涉及公益设施（含保障性住房）建设和移交的改造项目，相关职能部门须在签订项目监管协议前与改造主体签订公益设施（含保障性住房）建设管理监管协议。

## 9 不动产权证办理

改造主体向自然资源主管部门申请办理不动产权证。

## 10 工程建设项目审批及竣工验收

改造主体申请建设用地规划许可、建设工程规划许可、

施工许可等，动工建设完毕后，申请办理竣工验收。

区域评估具体实施按《湛江市工程建设项目区域评估工作方案》执行。

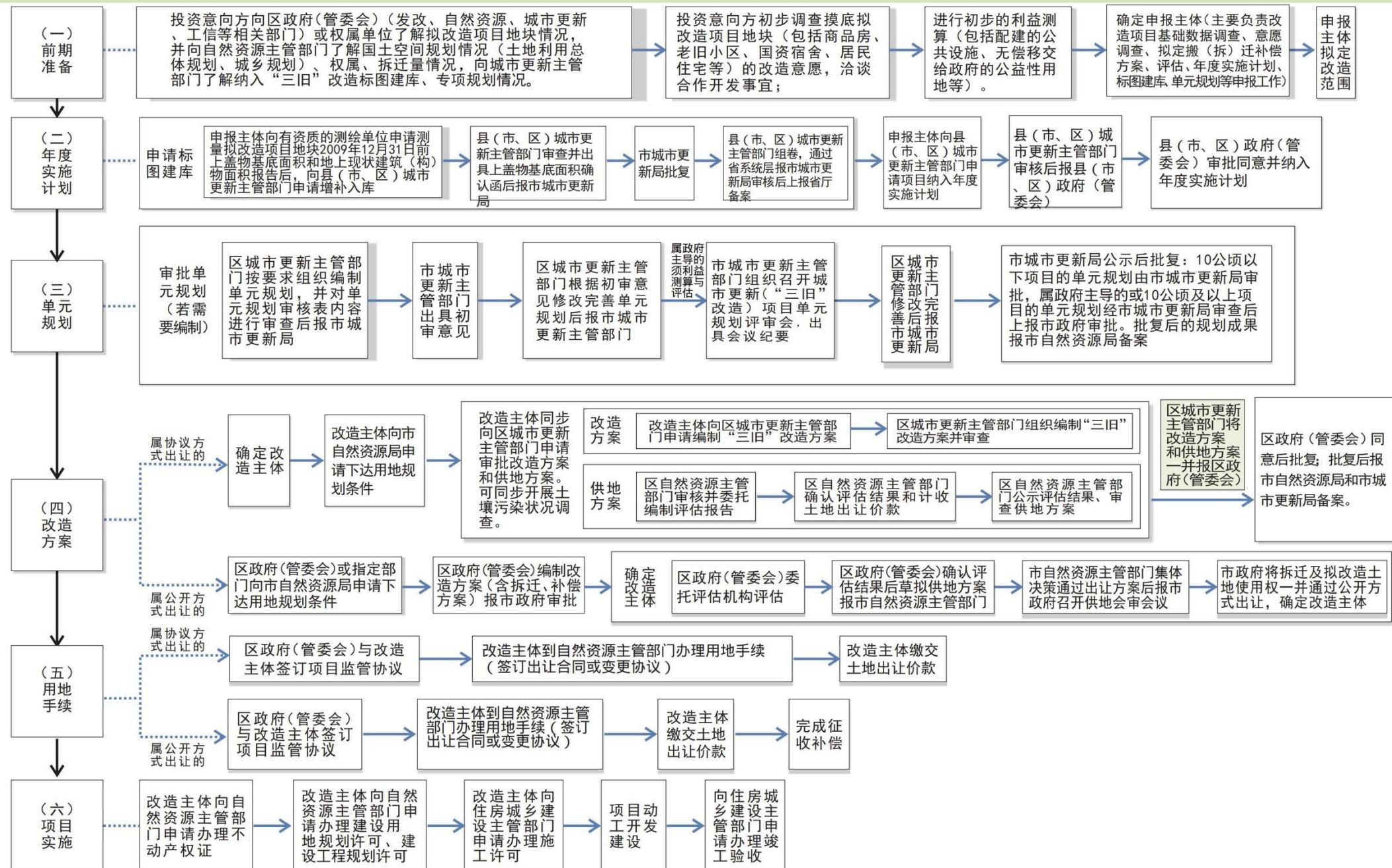
附件： 2-1. 湛江市城市更新（“三旧”改造）项目开发  
建设流程图（旧城镇）

2-2. 湛江市城市更新（“三旧”改造）项目开发  
建设流程图（旧厂房）

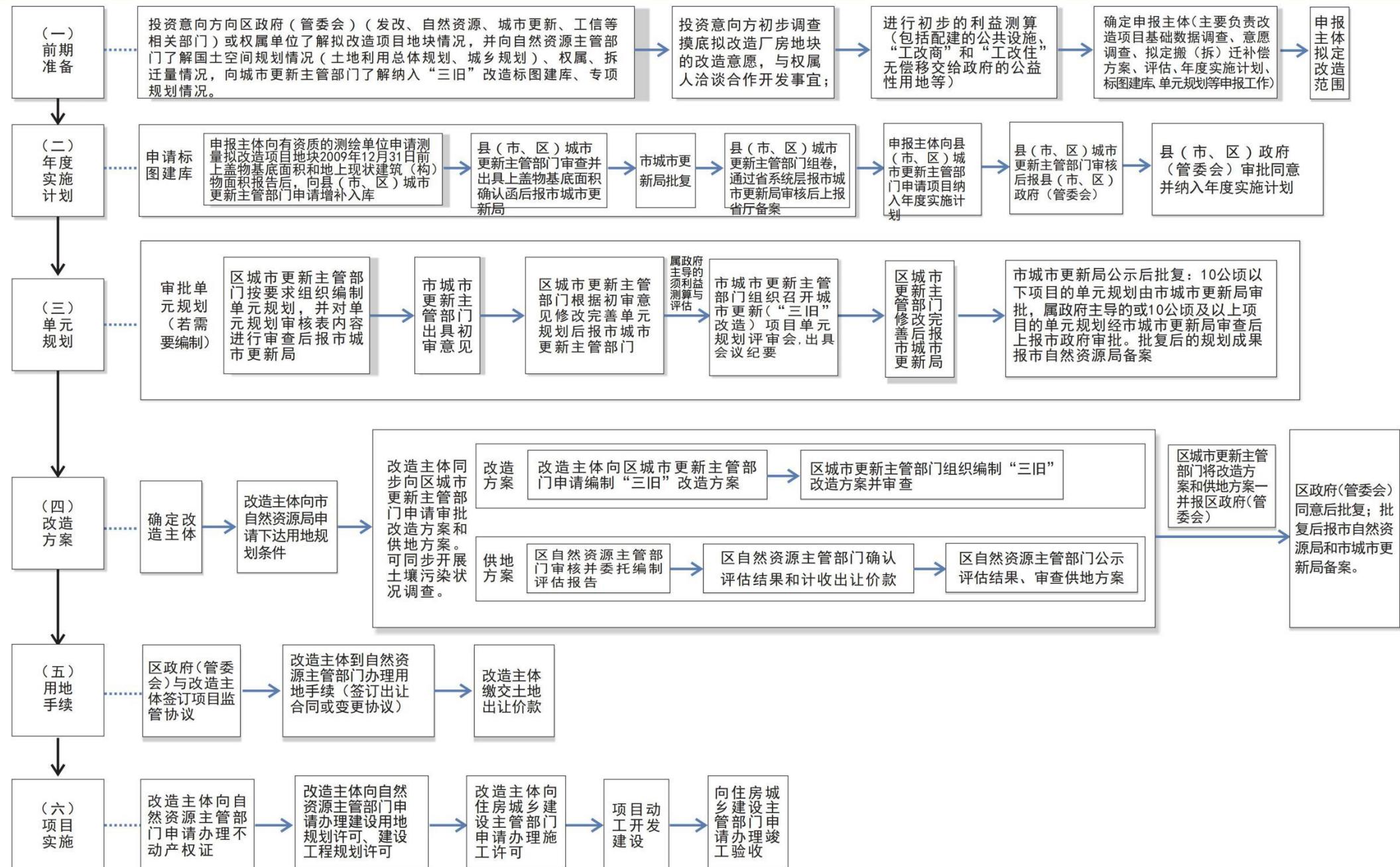
2-3. 湛江市城市更新（“三旧”改造）项目开发  
建设流程图（旧村庄）

2-4. 选取申报主体评分指引

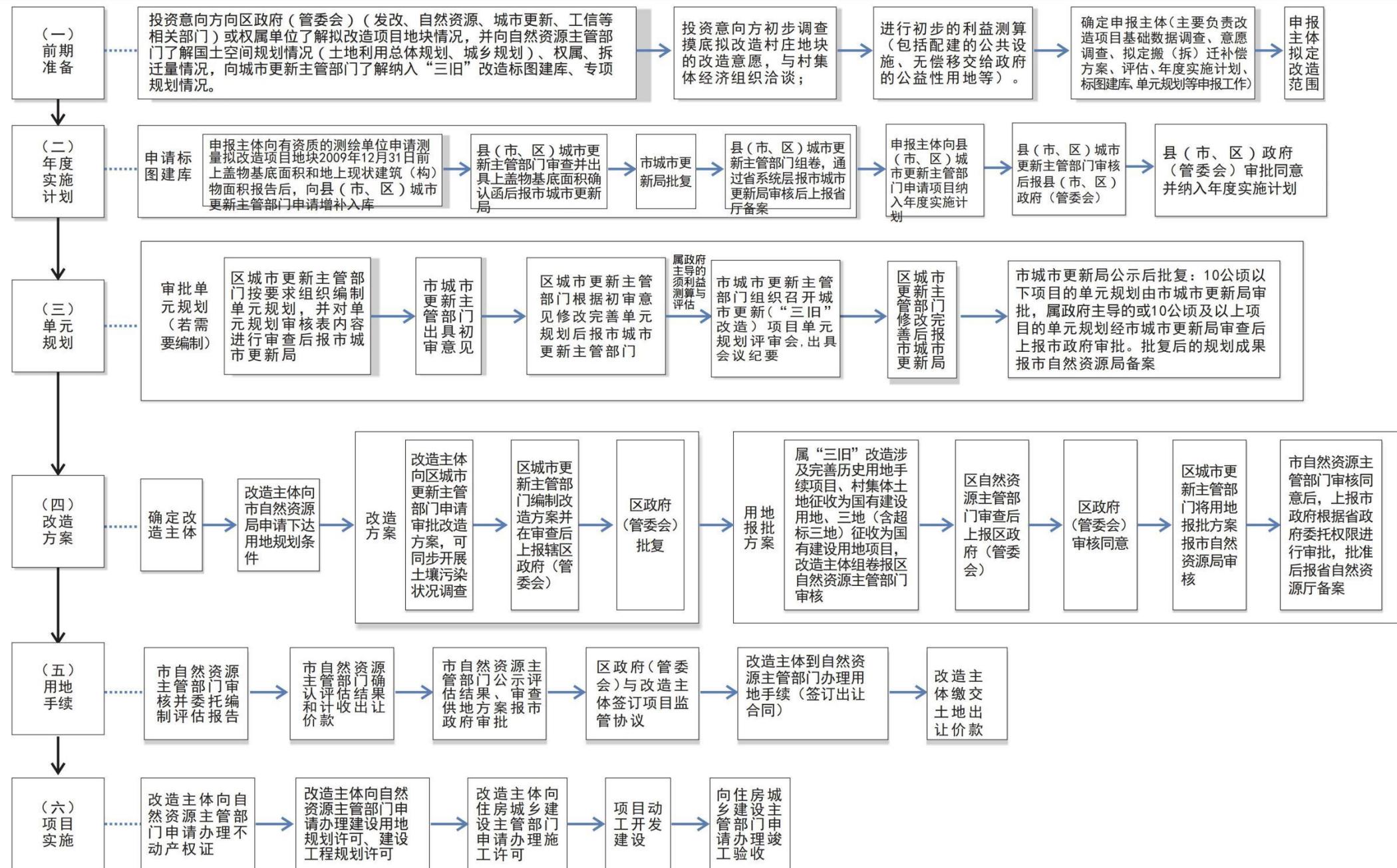
附件2-1：湛江市城市更新（“三旧”改造）项目开发建设流程图  
（旧城镇）



# 附件2-2：湛江市城市更新（“三旧”改造）项目开发建设流程图 (旧厂房)



# 附件2-3：湛江市城市更新（“三旧”改造）项目开发建设流程图 (旧村庄)



## 附件 2-4：

# 选取申报主体评分指引

### 1 评分因素及分值

评分因素及分值: 总分 100 分

序号	评分因素	分值
1	商务	50
2	技术	40
3	价格	10
总 分		100 分

### 2 评分标准:

#### 2.1 商务部分评分标准: (总分 50 分)

内容	分值	说明
同类业绩 经验	16 分	(1) 参选企业承担过副省级及以上城市更新“三旧”改造实施类项目（含单元规划、片区策划或实施方案），项目面积大于 150 亩的，每个得 3 分，项目面积小于 150 亩的，每个得 2 分，本小项最高 6 分。 (2) 参选企业承担过本市更新“三旧”改造实施类项目（含单元规划、片区策划或实施方案）业绩的，项目面积大于 150 亩的，每个得 3 分，项目面积小于 150 亩的，每个得 2 分，本小项最高 6 分。 (3) 参选企业承担过其他地级市更新“三旧”改造实施类项目（含单元规划、片区策划或实施方案）业绩的，项目面积大于 150 亩的，每个得 2 分，项目面积小于 150 亩的，每个得 1 分，本小项最高 4 分。 注：以上业绩（同一个项目）不重复计算，同个项目业绩按最高分数计分，提供合同复印件并加盖公章，不提供不得分。
项目获奖 情况	9 分	参选企业开发项目被评为国际级项目的，每个得 3 分；参选企业开发项目被评为省级项目的，每个得 2 分；参选企业开发项目被评为市级项目的，每个得 1 分。本小项最高 9 分。 注：以上奖项需以参选企业名义获得，同个项目业绩按最高奖项计分，不重复计分，提供相关证明文件复印件并加盖公章，不提供不得分。

项目实施负责人及团队实力	6分	(1) 项目实施负责人应具有城市更新（“三旧”改造）专业能力且具有负责城市更新（“三旧”改造）项目经验，项目面积大于 150 亩的，每个得 2 分，项目面积小于 150 亩的，每个得 1 分，本小项最高 4 分。 (2) 团队架构。具有城市更新（“三旧”改造）专业能力且具有负责城市更新（“三旧”改造）项目经验的人员 10 人（含 10 人）以上得 2 分，5 人以上（含 5 人）得 1 分，5 人以下不得分。提供人员名单及社保材料。
项目参与度	5分	参选企业提前介入，项目公告期前已签订合作协议占项目总用地面积的比例计分：没有不得分，每增加 4% 得 1 分，本小项最高 5 分。
企业综合实力情况	14分	(1) 参选企业房地产企业开发资质为 1 级的，得 4 分；房地产企业开发资质为 2 级的，得 3 分；房地产企业开发资质为 3 级的，得 2 分；房地产企业开发资质为 4 级的，得 1 分。本小项最高 4 分 (2) 参选企业的企业诚信等级为 AAA 级：信用极好，企业的信用程度高、债务风险小。该类企业具有优秀的信用记录，经营状况佳，盈利能力强，发展前景广阔，不确定性因素对其经营与发展的影响极小的，得 3 分；企业诚信等级为 AA 级：信用优良，企业的信用程度较高，债务风险较小。该类企业具有优良的信用记录，经营状况较好，盈利水平较高，发展前景较为广阔，不确定性因素对其经营与发展的影响很小的，得 2 分；企业诚信等级为 A 级：信用良好，企业的信用程度良好，在正常情况下偿还债务没有问题。该类企业具有良好的信用记录，经营处于良性循环状态，但是可能存在一些影响其未来经营与发展的不确定因素，进而削弱其盈利能力和偿还能力的，得 1 分，本小项最高 3 分。 (3) 参选企业从事房地产开发经营年期大于 10 年（含 10 年）的，得 4 分；从事房地产开发经营年期大于 5 年（含 5 年）小于 10 年的，得 2 分；从事房地产开发经营年期低于 5 年的，得 1 分；本小项最高 4 分。 (4) 参选企业连续 10 年及以上房屋建筑工程质量合格率达 100% 的，得 3 分；5 年房屋建筑工程质量合格率达 100% 的，得 2 分。本小项最高 3 分。

## 2.2 技术部分评分标准（总分 40 分）

内容	分值	说明
对项目基本情况的掌握程度	6分	优：正确理解项目的需求，完全满足公告的要求，对本项目的现状情况分析透彻，得 6 分； 良：基本理解项目的需求，基本满足公告的要求，对本项目的现状情况分析较为透彻，得 4 分； 中：对项目的需求理解程度一般，对公告的要求满足程度一般，对本项目的现状情况分析基本透彻，得 2 分； 差：对项目的需求理解程度较差，对公告的要求满足程度较差，对本项目的现状情况分析不透彻的不得分。

项目重点、难点分析及应对措施	6分	优：对项目重点、难点的分析全面、合理、准确、透彻，应对措施得当、具体、有效，得 6 分； 良：对项目重点、难点的分析全面、较为合理、较为准确、较为透彻，应对措施较为得当、较为具体、较为有效，得 4 分； 中：对项目重点、难点的分析较为基本全面、基本合理、基本准确、基本透彻，应对措施基本得当、基本具体、基本有效，得 2 分； 差：对项目重点、难点的分析不全面、不合理、不准确、不透彻，应对措施不得当、不具体、无效或不提供的不得分。
工作计划	8分	考查对比项目的工作计划的详实性，时间进度安排的合理性。 优：项目整体工作计划严谨详实，时间进度安排科学合理，得 8 分； 良：项目整体工作计划较为详实，时间进度安排较为合理，得 5 分； 中：项目整体工作计划基本详实，时间进度安排基本合理，得 2 分； 差：项目整体工作计划不详实，时间进度安排不合理或不提供的不得分。
技术方案	15分	优：根据项目实际情况制定的技术方案，包括产业发展、用地布局、土地整备、经济可行性分析等深度可行及具有针对性，得 15 分； 良：根据项目实际情况制定的技术方案，包括产业发展、用地布局、土地整备、经济可行性分析等深度较为合理、可行及具有针对性，得 10 分； 中：根据项目实际情况制定的技术方案，包括产业发展、用地布局、土地整备、经济可行性分析等深度基本合理、可行及较具有针对性，得 5 分； 差：根据项目实际情况制定的技术方案，包括产业发展、用地布局、土地整备、经济可行性分析等深度不合理、不可行及不具针对性或不提供的不得分。
质量保障及后续服务措施	5分	质量保障及后续服务措施详细具体可行，并有针对性，得 5 分； 质量保障及后续服务措施较详细可行，较具针对性，得 3 分； 质量保障及后续服务措施简单且无针对性，得 1 分； 不提供不得分。

### 2.3 价格部分评分标准（总分 10 分）

$$\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} \div \text{投标报价}) \times \text{价格分值}$$

其中：

1. “评标基准价”是指有效投标报价当中的平均价。
2. 若投标人投标报价低于全部投标报价的算术平均值  $\times 80\%$  的，评标价按 0 分计算。

注：各区人民政府（管委会）可根据项目需求适当调整评分标准。

## 公开方式：主动公开

---

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，驻湛各部队，市中级人民法院，市检察院，中央、省驻湛各单位，各人民团体，各大专院校，各新闻单位。

---

湛江市人民政府办公室

2021年9月16日印发