

## 附件 4

# 梅州市“三旧”改造公益性用地及市政设施 移交工作指引

### 一、总则

**第一条** 为规范我市公益性用地及市政设施移交管理工作，保障社会公共利益，根据《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），《梅州市人民政府关于印发梅州市“三旧”改造实施办法的通知》（梅市府〔2020〕10号）相关规定，结合本市实际，制定本指引。

**第二条** 本指引中“需移交的公益性用地和市政设施”是指涉及将工业用地改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的自行改造项目（“工改工”除外），按照城乡规划要求，将不低于该项目用地总面积 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其他公益性设施的建设。

**第三条** 凡是梅州市工改经营性的自行改造项目，必须按照“优先落实公益性用地，加快推动项目进展”的原则，配套建设公益性用地及市政设施。政府各部门应根据各自职能予以监督、把关。

**第四条** 市、县（市、区）人民政府对公益性用地和市政设施的移交负总体责任，市、县（市、区）自然资源主管部门负具体责任，包含但不限于公益性用地及市政设施的规划、审批、管理，市、县（市、区）财政部门负责移交过程中财政和税收的相关工作，各相关职能部门积极配合公益性用地及市政设施移交相关工作。

## 二、移交管理要求

**第五条** 公益性用地及市政设施接管内容包括：公共管理与公共服务设施用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间、特殊用地。

其中公共管理与公共服务设施用地主要包含机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医院用地、社会福利用地。

交通运输用地主要包含铁路用地、公路用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地、城市轨道交通用地、城镇道路用地、交通场站用地、其他交通设施用地。

公用设施用地主要包含供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、干渠、水工设施用地、其它公共设施用地。

绿地与开敞空间用地主要包含公园绿地、防护绿地、广场用地。

特殊用地主要包含军事设施用地、使领馆用地、宗教用地、文物古迹用地、监狱场所用地、殡葬用地、其他特殊用地。

原权利人仅腾出土地或建筑作公共空间但不移交土地权属或建筑物权属的，视为未移交。

**第六条** 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，提供的公益性用地面积不足 15%的，不足部分改造主体可按土地原用途评估，补缴与应移交用地等价的土地价款后，整宗地扣除实际移交面积后，按照新用途计收土地出让金；或通过无偿移交城市基础设施、

公共服务设施或其他公益性项目建筑面积，根据其占项目总建筑面积的比例折抵应移交的用地面积。

**第七条** 对于无偿移交超过项目用地面积 15% 的部分，或无移交要求但自愿将经营性用地调整为公益性用地部分，改造主体可选择以下其中一种奖励方式作为补偿：

（一）以折抵土地出让价方式予以补偿，对于超出无偿移交部分的用地面积，按土地原用途评估后，可等价抵减土地出让价款。

（二）以容积率奖励方式予以补偿，在符合国土空间详细规划（控制性详细规划）规定前提下，对于超出无偿移交部分的用地面积，可按基准容积率 2.0 计算其奖励建筑面积。奖励建筑面积除以项目可开发建设用地面积为奖励的容积率。奖励建筑面积应按“三旧”改造优惠政策补缴土地出让金。

前款所称的“项目可开发建设用地面积”是指经批准进行改造的项目总面积扣除移交的公益性用地面积后的可建设用地面积。

**第八条** 改造主体应按照移交要求在“三旧”改造项目实施方案中制定公益性用地移交方案，方案主要内容包括移交主体、移交土地或建筑的位置、移交面积、移交顺序、土地收回、建设内容等。移交方案随实施方案一并审批。

**第九条** 改造主体应当依法解决项目范围内无偿移交用地涉及的经济关系，负责移交范围内的拆除、清理地上建（构）筑物及附着物（按相关规定需保留的除外）及场地平整等，政府对上述行为均不作补偿。涉及无偿移交的公益性用地拟规划用于城市基础设施、公共服

务设施、市政道路或其他公益性设施建设的，经政府相关部门协商后确需由改造主体代为建设的，由改造主体按要求建成后移交对应的接收单位，相关建设成本经政府审核后可从土地出让款中抵减，抵减土地出让价款后相关费用不得再纳入项目改造成本。

**第十条** 移交管理单位为“需移交公益性用地及市政设施”的移交、接收的管理单位，移交管理单位指定公益性用地及市政设施的接收单位。接收单位负责接收需移交的公益性用地及市政设施，办理用地手续。各类公益性用地及市政设施的具体移交管理单位与接收单位参考附件 4-1。

**第十一条** 移交的公益性用地应为国有建设用地，原则上应具有独立交通条件、对外开放的完整地块。需移交的公益性设施建筑按规划条件的标准移交，具体接收单位不得提出超出规划条件的移交要求，符合规划条件的，接收单位不得拒收。

### **三、移交程序**

**第十二条** 公益性用地及市政设施移交应该遵循以下程序：

（一）采取净地移交的公益性用地，原权利人应当在签订土地使用权出让合同之前完成公益性用地移交工作，并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，在平整土地、产权注销后一个月内向移交管理单位提出申请，未按规定移交的，不予办理供地手续；采取移交公益性建筑的，原权利人应当在签订土地使用权出让合同时明确优先完成公益性项目建设并无偿移交政府，并在竣工验收

备案后一个月内向移交管理单位提出移交申请。

（二）移交管理单位在收到移交申请后 5 个工作日内指定明确的接收单位。对特殊原因无法明确接收单位的公益性用地，由政府收储；因特殊原因无法明确接收单位的公益性设施，由县（市、区）人民政府报市人民政府协调解决，移交管理单位需提供《公益性用地及市政设施移交申请收件证明》。

（三）无偿移交的用地根据城市建设需要确定相关行业主管部门承接，由市、县（市、区）人民政府通知、协调接收部门与改造主体办理移交手续。接收单位同意接收的，改造主体和接收单位在 10 个工作日内签订移交协议；接收单位不同意接收的，根据规划条件提出完善意见，经改造主体完善整改后，双方在 5 个工作日内签订移交协议。

对尚未明确接收单位的，由市、县（市、区）自然资源部门通知，协调土地储备部门与改造主体签订相关收储文书、移交后由土地储备部门出具无偿移交相关确认材料，无偿移交工作视为完成。

（四）签订移交协议后 10 个工作日内到不动产部门办理产权确权、登记，办理过程改造主体应积极予以协调。

（五）办理产权登记后，接收单位应在 1 个月内报市、县（市、区）人民政府、市自然资源主管部门及相关主管部门备案。

**第十三条** 公益性用地可采用分期移交的方式，每期办理供地手续前，改造主体无偿移交面积应不低于办理供地手续中用地面积的 15%，改造主体可根据规划和实际情况，在改造项目范围内选择该期

应移交的土地。无偿移交工作应在项目验收前完成，没有按照要求无偿移交的，相关部门不得办理项目验收手续。

**第十四条** 办理公益性用地及市政设施的产权登记所需费用由接收单位负责，移交设施所产生的税费按相关规定执行。

#### **四、附则**

**第十五条** 本意见未明确的其他公益性用地的移交报县（市、区）人民政府另行研究。

**第十六条** 无偿移交工作办理过程中，各相关部门应该开通绿色通道、简化办理手续，不得推诿拖延、设置不合理要求。

**第十七条** 本工作指引自印发之日起施行，试行3年。相关法律法规及政策依据变化或有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

附件 4-1：公益性用地及市政设施移交管理单位、接收单位列表

附件 4-2：移交流程图

## 附件 4-1

公益性用地及市政设施移交管理单位、接收单位列表

序号	公益性用地及市政设施名称	移交管理单位	接收单位
1	公共管理与公共服务设施用地	属地市、县（市、区）人民政府	市、县（市、区）人民政府指定单位
2	交通运输用地	属地市、县（市、区）人民政府	交通运输局
3	公用设施用地	属地市、县（市、区）人民政府	市、县（市、区）人民政府指定单位
4	绿地与开敞空间	属地市、县（市、区）人民政府	市、县（市、区）人民政府指定单位
5	特殊用地	属地市、县（市、区）人民政府	市、县（市、区）人民政府指定单位

## 附件 4-2

移交流程图

