

附件 2

梅州市旧村庄改造规划容量计算指引

第一条 编制目的

为进一步推进和规范我市拆除重建类旧村庄改造工作,明确改造成本核算及规划容量论证方式,根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》(广东省人民政府令第 279 号)、《广东省人民政府关于深化改革加快推进“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》(粤府〔2019〕71 号)和《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)等省、市政策,结合本市实际,制定本指引。

第二条 适用范围

本指引适用于本市行政区域范围内已纳入“三旧”改造年度实施计划的旧村庄改造项目的改造成本核算和规划容量的论证。成本核算计算容量不作为拆迁补偿安置方案的依据。

第三条 规划容量论证原则

旧村庄改造项目以改造总成本加合理利润与商品房开发计容建筑面积市场销售总额相平衡的原则对项目总成本和计容建筑面积进行测算,测算结果作为制定改造单元规划的依据之一。

第四条 规划容量论证流程

旧村庄改造项目应根据经审核公示的基础数据调查成果,按照本指引要求,进行成本核算计算容量论证。

由改造主体委托有资质的评估机构进行改造成本核算计算容量论证,并形成论证报告。论证报告须明确成本核算计算容量的具体计

算过程及结果。论证报告形成后，上报至市、县（市、区）自然资源部门，由自然资源部门委托具有二级及以上资质的房地产估价机构对论证报告进行校核（论证报告的编制机构与校核机构不得为同一机构），书面征求住房城乡建设部门、发展改革部门、农业农村部门、财政部门、税务部门、教育部门、交通运输部门等相关部门意见，经相关部门同意后，报同级人民政府批准认定。经认定后的论证报告作为制定“三旧”改造单元规划的依据之一。

第五条 成本核算计算容量

按下列公式计算成本核算计算容量：

成本核算计算容量=复建计算容量+融资计算容量

第六条 复建容量计算

按下列公式计算复建容量：

复建容量=复建住宅量+复建物业量

（一）复建住宅量

复建住宅容量可按照“栋”或者“户”两种方式核定，同一项目仅可采取其中一种方式核定。

1、按“栋”方式核定复建住宅容量

（1）可纳入核定的“栋”数

符合下列条件之一的，可纳入“栋”数核算：

①具备土地权属证明或房屋产权证明的住宅，现状已建房屋或现状房屋倒塌的，可核算为一栋。

②无土地权属证明、房屋产权证明，但住宅建成时间在2009年12月31日之前的，且房屋测绘调查的实测住宅建筑基底面积不少于60平方米的，可核算为一栋。

③无土地权属证明、房屋产权证明，但可出具农村住宅建设用地许可证等用地许可证明、历史建房批准文件或可补办不动产登记的，经房屋所在地的市、县（市、区）人民政府认可后（相关证明材料纳入容量论证报告一并报市、县（市、区）人民政府批准认定），可核算为一栋。

不符合前述②、③规定情形的无土地权属证明、房屋产权证明的住宅建筑不予核定。

（2）基于“栋”数的复建住宅容量

以“栋”方式核定的，复建住宅容量按照每栋住宅 480 平方米乘以项目范围内经核定的合法住宅总栋数计算。一栋住宅具有多个土地权属证明或多个房屋产权证明的，可不纳入“栋”数核算，按证载建筑面积 1：1 单独计入复建住宅容量。依据成本核算计算结果，最终的复建住宅容量可在上述计算基础上，按不超过 10% 的上浮比例核定。

2、按“户”方式核定复建住宅容量

以“户”方式核定的，住宅复建总量按照每户 480 平方米乘以改造范围内的总户数进行核定，“户”的核定标准按照市、县（市、区）村民宅基地管理的相关规定执行。住宅复建总量不含住宅公建配套建筑面积。

以上所称“合法住宅”是指具有下列文件之一的住宅建筑，包括：房屋产权证、村镇建房许可证、宅基地证、农村住宅建设用地许可证、2009 年 12 月 31 日前的有关批准使用房屋宅基地的证明或房屋所在地市、县（市、区）政府实施村民建房登记管理的证明等。

（二）复建住宅改造成本核定

旧村改造范围内安置住宅复建改造成本的核定有以下几种情形：

1、合法住宅建筑与 2009 年 12 月 31 日前建成经村集体经济组织批准的四层以下住宅建筑的总量不超过核定复建总量的，准予按照 1:1 复建，并计入改造成本；其与复建总量的差额按照复建住宅建设费用单价补偿，计入改造成本。

2、合法住宅建筑与 2009 年 12 月 31 日前建成经村集体经济组织批准的四层以下住宅建筑的总量超过核定复建总量的，按核定复建总量复建，超出面积可按房屋重置价给予货币补偿，计入改造成本。

3、2009 年 12 月 31 日前建成经村集体经济组织批准的四层以下住宅建筑的总量之外的建筑，可给予房屋建筑成本补偿，计入改造成本。

4、2009 年 12 月 31 日后建成的无合法证明的建筑，原则上不计入改造成本。对因历史客观原因未办理建设用地、建房批准等审批手续的无合法证明建筑，由所在乡镇人民政府、集体经济组织依照农村宅基地相关政策进行确认后，可按规定给予补偿，计入改造成本。

（三）复建物业量

复建物业容量按照集体经济组织合法建筑面积 1:1 核定复建量。对 2009 年 12 月 31 日之前建设的违法建筑，按照实际建筑面积 2:1 比例核定复建量，实际建筑面积与按 2:1 核算复建量的差额部分可按房屋建筑成本补偿，计入改造成本；对 2009 年 12 月 31 日之后建设的违法建筑，不予核定。

本款所称“合法”指有房屋产权证或合法报建手续。

第七条 改造成本的核算

旧村庄改造项目改造成本由前期服务成本、拆除成本、复建成本、地价与税费成本、专项成本、不可预见成本及拆迁奖励成本七大项构

成。

（一）前期服务成本

包含基础数据调查费、单元规划编制费、实施方案编制费、土地勘测定界费、融资楼面地价评估费五项。

1、基础数据调查费

包含基础数据调查工作涉及的土地、房屋测绘费用。按照《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号），土地等数据调查费用按49.22万元/平方公里（用地面积）计算，房屋测绘按2.72元/平方米（建筑面积）计算。

2、单元规划编制费

是指“三旧”改造单元规划编制的费用。以改造单元范围为依据，按不高于3万元/公顷计算。

3、实施方案编制费

以旧村庄改造项目范围为依据，按不高于3万元/公顷计算。

4、土地勘测定界费

以旧村庄改造项目范围为依据，计算并加总以下三项费用。按照《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号），1:500地籍界线测绘Ⅲ类收费标准为372196.76元/平方公里。按照《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号），E级控制点Ⅱ类收费标准为2553元/点。按照《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号），建筑用地拨地定桩2594.32元/组，每组4个点。

5、融资楼面地价评估费

按照《关于土地价格评估收费的通知》(计价格〔1994〕2017号),融资楼面地价评估选取2家评估机构,费用据实结算。

(二) 拆除成本核算

1、房屋拆运费核算

以调查建筑面积为依据,按不高于每平方米60元的标准核算房屋拆运费。

2、住宅临迁搬家费核算

(1) 临时安置补助费

临时安置补助费按照以第六条第二款规定核定的准予复建的住宅房屋面积为基数,按4年时间核算。临时安置补助费的单价标准可在每平方米每月5元至20元范围内浮动,纳入改造成本,临时安置补助费单价由各县(市、区)人民政府确定。临时安置补助费的发放从被搬迁人交出房屋起到通知交付安置房后满三个月止。安置补助费按月支付并于当月拨付到被征收人账户。

(2) 搬家(迁)补偿费

对于符合第六条第二款规定的房屋,搬家(迁)补偿费以核定的准予复建的住宅房屋面积为基数,以20元/m²标准发放二次搬家补偿费;对于不符合第六条第二款规定的房屋,搬家(迁)补偿费以现状建筑面积为基数,以10元/m²标准发放一次搬家补偿费。

3、非住宅房屋搬迁补助费

非住宅房屋以经认定的复建物业量为基数,以40元/m²的标准发放一次性搬迁补助费。

4、建筑成本补偿费核算

分类统计各类建筑结构下的调查建筑面积，按以下标准核算建筑成本补偿费：

表 1 建筑成本补偿标准一览表

建筑类型	建筑结构类型	建筑成本补偿单价
非住宅类房屋	钢混结构、框架结构	850 元/平方米
	混合结构	650 元/平方米
	砖木结构	450 元/平方米
	简易结构	250 元/平方米
	棚屋	150 元/平方米

5、有效证件的补偿

旧村庄改造范围内的房屋已办理《集体土地使用证》的按证载面积每平方米补偿 50 元；已办理《国有土地使用证》的按证载面积每平方米补偿 150 元；已办理《房地产权证》、《不动产权证》的按证载土地面积每平方米补偿 150 元，已办理《房屋所有权证》、《房地产权证》、《不动产权证》每证另补偿 2000 元；已交付人防工程费的按实际支付费用补偿。

（三）复建成本核算

1、住宅建设费用

建筑高度不超出 100 米的，建设单价按不高于 4157 元/平方米计算。建筑高度超出 100 米的，建设单价整体按不高于 4614 元/平方米计算。

2、商业（办公）建设费用

建筑高度不超出 100 米的，建设单价按不高于 5160 元/平方米计算。建筑高度超出 100 米的，建设单价整体按不高于 7525 元/平方米计算。

3、工业建设费用

建设单价按不高于 3000 元/平方米计算。

（四）专项成本核算

涉及历史建筑保护、市政配套和公建配套设施代建（含河涌整治等）、地质与土壤处理、用地报批等事项的，有关费用应由第三方专业评估机构（用地报批除外）计算得出，经属地镇（街）初审，自然资源部门审核通过的，可以纳入改造成本核算。

1、历史建筑保护费

（1）适用情形

涉及下列情形的，可申请将历史建筑保护费纳入改造成本核算：

①项目范围内涉及经认定的历史街区、历史建筑、不可移动文物等历史人文资源；

②其它经村集体经济组织及属地镇（街）认为具有一定历史人文价值与地方特色，需予以保留或活化的建筑。

（2）费用评估

申请将历史建筑保护费纳入改造成本核算的，需委托专业机构编制历史建筑（街区）保护方案并进行概算。除历史街区外，其余保护方案应达到初步设计深度，历史街区保护方案应达到修建性详细规划深度。

保护方案及概算经有关部门审核通过后，可纳入改造成本核算。

2、市政配套和公建配套设施代建费

（1）适用情形

根据旧村庄规划后重建区范围规划情况，将项目范围内的市政配套设施及公共服务设施建成后移交政府的（不含小区配套设施费），进行专项评估后可申请将相关费用纳入改造成本核算。

（2）费用评估

申请将市政配套和公建配套设施代建费纳入改造成本的，应编制市政配套和公建配套设施代建方案，方案应达到初步设计深度并按照初步设计进行概算。

代建方案及概算经有关部门审核通过后，可纳入改造成本核算。

由实施主体建设并交付政府且独立占地的普通高中、九年一贯制学校、初中、小学、综合医院、养老院、体育中心及体育活动中心、城市公园等区域统筹级和镇街级公共服务设施，其建设成本可上浮10%计入改造成本。

3、地质处理、场地环境调查及土壤修复费

（1）适用情形

根据有关规定或出于安全保障需要，需开展地质处理、场地环境调查及土壤修复的，可申请将相关费用纳入改造成本核算。

（2）费用评估

应编制地质处理、场地环境调查及土壤修复方案，明确需地质处理、场地环境调查及土壤修复费的依据及迫切性，明确具体措施及效用，并进行费用测算。

方案及费用测算经有关部门审核通过后，可纳入改造成本核算。

若改造项目无需进行地质处理、土壤修复的，则地质处理费和土壤修复费不得纳入成本核算。

4、用地报批相关费用

（1）适用情形

项目范围内涉及“三旧”改造用地报批的，可申请将“三旧”改

造用地报批过程中依政策需缴纳的费用纳入改造成本核算。

（2）费用评估

应明确“三旧”改造用地报批事项、对应面积、取费依据，报政府有关部门审核，审核通过后可纳入改造成本核算。

（五）地价与税费成本核算

依据《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）按照新用途土地市场评估价的20%计算应缴纳地价，并计入改造成本核算。

复建住宅、复建物业等为国有出让性质的，应根据《广东省“三旧”改造税收指引（2019年版）》对复建住宅、复建物业返还过程中涉及的增值税、土地增值税、契税及企业所得税进行计算，并出具由政府指定的第三方专业评估机构编制的评估报告，纳入改造成本核算。

（六）不可预见成本核算

不可预见成本用于安置补偿过程中实际安置协议签订、风险评估、其他专题评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停产停业损失等未计入改造成本的费用。不可预见费按前期服务成本、拆除成本、复建成本、专项成本总和的3%计算，最高不超过5%。

（七）拆迁奖励

拆迁奖励原则上按不高于前期服务成本、拆除成本、复建成本三者之和的3%计算。

第八条 融资容量计算

应按照本指引，对旧村庄项目的改造总成本进行核算，根据下列公式初步确定融资计算总量：

旧村庄项目的改造总成本*（1+合理利润）≤住宅房地产市场销售价格*融资住宅量+商业房地产市场销售价格*融资商业量

融资计算总量=融资住宅量+融资商业量

融资住宅量和融资商业量结合项目具体情况确定。

第九条 成本动态调整机制

本指引实施后，成本核算单价或计费依据发生较大变化的，由市人民政府另行以书面通知的形式进行调整，其中有上级文件依据的，按上级文件进行调整，否则，可参考相关行业或其他经济社会发展程度相当地区的标准进行调整。

第十条 建筑容量异地平衡

对于受航空限高、生态与水源保护、军事用地、历史文化保护等特殊控制区影响，无法实现盈亏平衡的旧村庄改造项目或平均净容积率超过 3.0 的旧村庄改造项目可采取异地平衡的方式转移建筑容量。

异地平衡以县（市、区）内平衡为主，旧村庄改造项目涉及国家、省重点项目、全市重大项目和两县（市、区）毗邻片区需要同步改造类的项目确实无法实现盈亏平衡的，也可以跨行政区平衡。各县（市、区）跨区平衡项目应当提请市政府同意。涉及跨区平衡的，异地承接地块优先承接产业（商业、办公等）开发，且需符合所在地区有关产业政策要求。

经计算无法平衡的部分或净容积率超出 3.0 的部分优先选择同一改造主体的其他“三旧”改造项目或建设用地实施转移，统一编制改造单元规划和项目实施方案，将不能在本村权属范围内平衡开发的

融资建筑面积按照价值相当的原则转移至其他“三旧”改造项目或建设用地上。

由县（市、区）自然资源部门依法组织，按提交有审批权限机构审议项目实施方案前 12 个月内的市场评估价，测算转移的开发权益价值并折算为平衡地块需承接的建筑面积。

第十一条 法律责任

容量论证和校核单位必须实事求是及客观公正地开展容量论证和校核工作，不得因任何单位的请托进行虚增成本等非法操作，政府机关工作人员以及前期服务机构、市场改造主体的工作人员均不得非法干涉容量论证工作和校核工作。自然资源部门或属地镇街发现违法违规行为的，应当取消委托，作废论证报告或校核成果，重新委托其他单位进行论证或校核，并将违法违规案件移交监察、公安等有权机关查处。

附件 2-1：改造成本核算构成及单价上限一览表

附件 2-1

改造成本核算构成及单价上限一览表

大项	中项	小项	成本单价上限
一、前期服务成本	1.1 基础数据调查费		土地等数据调查费用按 49.22 万元/平方公里（用地面积）计算，房屋测绘按 2.72 元/平方米（建筑面积）计算。
	1.2 单元规划编制费		3 万元/公顷
	1.3 实施方案编制费		3 万元/公顷
	1.4 土地勘测定界费		1: 500 地籍界线测绘 III 类收费标准为 372196.76 元/平方公里；E 级控制点 II 类收费标准为 2553 元/点；建筑用地拨地定桩 2594.32 元/组，每组 4 个点。
	1.5 融资楼面地价评估费		费用据实结算
二、拆除成本	2.1 房屋拆运费		60 元/平米
	2.2 住宅 临迁搬家 费	临时安置补助费	5-20 元/平米*月
		搬家（迁）补偿费	20 元/m ²
	2.3 非住宅房屋搬迁补助费		40 元/m ²
	2.4 建筑成本补偿费		850 元/m ²
	2.5 有效证件补偿费		按照相关部门的规定测算
三、建设成本	3.1 住宅	建设费 (住宅总高度 100 米以下)	4157 元/平米

大项	中项	小项	成本单价上限
		建设费 (住宅总高度 100 米或以上)	4614 元/平米
	3.2 商业 (办公)	建设费 (商业/办公用途, 建筑高度 100 米以下)	5160 元/平米
		建设费 (商业/办公用途, 建筑高度 100 米以上)	7525 元/平米
	3.3 工业	建设费	3000 元/平方米
四、专项成本核算	4.1 历史建筑保护费		专项评估
	4.2 市政配套和公建配套设施代建费		专项评估
	4.3 地质处理、场地环境调查及土壤修		专项评估
	4.4 用地报批相关费用		专项评估
五、地价及税费成本	5.1 地价成本		按照相关部门的规定测算
	5.2 税费成本		按照相关部门的规定测算, 并出具第三方评估报告。
六、不可预见成本	不可预见成本用于安置补偿过程中实际安置协议签订、风险评估、其他专题评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停产停业损失等未计入改造成本的费用。		按前期服务成本、拆除成本、复建成本、专项成本总和的 3%计算, 最高不超过 5%。
七、拆迁奖励			原则上按不高于前期服务成本、拆除成本、复建成本三者之和的 3%计算。