

吴川市人民政府办公室文件

吴府办规〔2021〕1号

吴川市人民政府办公室关于印发吴川市“三旧” 改造项目开发强度核准细则（试行）的通知

各镇人民政府，各街道办事处，市经济开发区管委会，吴川工业园
管委会，市直有关单位：

经市人民政府同意，现将《吴川市“三旧”改造项目开发强度
核准细则（试行）》印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中
遇到的问题，请径向市自然资源局反映。


吴川市人民政府办公室
2021年5月18日

吴川市“三旧”改造项目开发强度 核准细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为促进土地节约集约利用，优化城市功能，促进城市高质量发展，规范“三旧”改造活动，根据有关法律、法规、规范，结合我市实际情况，制定本细则。

第二条 本细则所称“三旧”改造，是指对旧厂房、旧城镇、旧村庄用地上建筑物实施拆除、综合整治、局部改扩建、历史建筑修缮等活动。

第三条 “三旧”改造项目用地应当符合省标图建库要求，并列入省标图建库成果内；符合改造条件但未标图建库的地块，应先完善增补入库手续，再开展改造项目认定、改造方案及用地报批等工作。

第四条 吴川市辖区范围内“三旧”改造项目的开发强度、设施配套、奖励与补偿按本细则执行。涉及国有资产或者集体资产（不含村集体经济合作社）的“三旧”改造项目，其开发强度可按实际需求进行单独论证确定，但需经市城市规划委员会审议通过并经吴川市人民政府批准。

第二章 开发强度规定

第五条 “三旧”改造项目凡不涉及对项目所在地块的控制性详细规划进行调整的，无需编制单元规划，其用地性质、开发强度及相关的规划指标按已批准的控制性详细规划要求执行。

第六条 “三旧”改造项目所在地块未编制控制性详细规划或上述第五条规定的情形之外需调整控制性详细规划实施改造

的，须编制单元规划，经批准的“三旧”改造单元规划，视同已完成控制性详细规划的编制或调整程序，其用地性质、开发强度及相关规划指标按批准的单元规划执行。控制性详细规划的编制或调整要与经批准的“三旧”改造单元规划做好衔接。

第七条 “三旧”改造地块（项目）容积率指标的确定。

在符合改造经济分析、建筑日照间距、消防安全、环境承载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），按以下原则设定：

（一）改造地块（项目）的容积率指标最高上限，根据“三旧”改造项目类型实行分类确定为：

1.属旧厂房改造的项目：地块（项目）性质如调整为居住用地，容积率上限指标原则上不超过 4.5；地块（项目）性质如调整为商业、办公用地，容积率上限指标原则上不超过 6.0；地块（项目）性质如调整为一类工业用地，容积率原则上不低于 1.2；地块（项目）性质如调整为商业、办公和居住综合用地，根据各自用地性质面积比例分别计算（下同）。

2.属旧城镇、旧村庄改造的项目：地块（项目）性质如调整为居住用地，容积率上限指标原则上不超过 5.0；地块（项目）性质如调整为商业、办公用地，容积率上限指标原则上不超过 8.0。

（二）改造地块（项目）的容积率按下述公式计算：

地块（项目）容积率=（基准容积率+现状建筑容积率）×调整系数

1.属旧厂房改造的项目：地块（项目）改造后用地性质为居住用地的，基准容积率为 2.0，调整系数为 1.25；地块（项目）改造后用地性质为商业、办公用地的，基准容积率为 4.0，调整系数为 1.25。

2.属旧城镇改造的项目：地块（项目）改造后用地性质为居住用地的，基准容积率为 2.2，调整系数为 1.25；地块（项目）改造后用地性质为商业、办公用地的，基准容积率为 3.5，调整系数为 1.25。

3.属旧村庄改造的项目：地块（项目）改造后用地性质为居住用地的，基准容积率为 1.0，调整系数为 2.0；地块（项目）改造后用地性质为商业、办公用地的，基准容积率为 1.0，调整系数为 3.0。

4.现状建筑容积率按以下公式计算：现状建筑容积率=改造地块内需拆除的现有建筑面积÷改造地块面积。

5.属旧村庄改造的地块（项目）改造后用地性质为居住用地的，如容积率按上述公式计算小于 3.0 的，可按 3.0 执行；属旧村庄改造的地块（项目）改造后用地性质为商业、办公用地的，如容积率按上述公式计算小于 5.0 的，可按 5.0 执行。

（三）位于高容积率区（解放路、海港大道、创业大道两侧各 500 米范围内）的“三旧”改造项目中的商业、办公地块（项目），如建设超高层建筑，其指标在满足相关要求的前提下，可突破第七条第（一）款的规定，但须经市城市规划委员会审议通过并经吴川市人民政府批准。

第八条 “三旧”改造地块（项目）建筑密度指标的确定。

在保证绿化等公共用地的前提下，属居住项目的建筑密度按《吴川市城乡规划管理技术规定》执行；属商业、办公项目的，裙楼建筑密度在《吴川市城乡规划管理技术规定》基础上在 10%~25% 范围内可适度放宽，塔楼建筑密度按《吴川市城乡规划管理技术规定》执行；属于商业、办公和居住综合项目，裙楼部分和裙楼之上的塔楼建筑密度可分开设定，裙楼部分的建筑密

度在《吴川市城乡规划建设管理技术规定》基础上在 10%~20%范围内可适度放宽。

第九条 “三旧”改造地块（项目）绿地率指标的确定。

（一）旧厂房、旧城镇改造项目：

1.属居住项目的绿地率不少于 35%；属商业、办公项目的绿地率不少于 25%；属商业、办公和居住综合项目的绿地率不少于 30%。

2.“三旧”改造项目如能在改造地块内安排 5%的用地面积用作生态或立体公共停车场的：属居住项目的绿地率可不少于 30%；属商业、办公项目的绿地率可不少于 20%；属商业、办公和居住综合项目的绿地率可不少于 25%。用作公共停车场的车位数不计入项目车位考核指标，公共停车场可由业主按物价部门批准的收费标准实行有偿经营。

（二）旧村庄改造项目：

属居住项目的绿地率不少于 30%；属商业、办公项目的绿地率不少于 25%；属商业、办公和居住综合项目的绿地率不少于 30%。

第十条 “三旧”改造项目的建筑高度控制：在满足民航机场限高要求的前提下，属居住项目的建筑高度不应大于 100 米。

第十一条 “三旧”改造项目（含配建住宅性质公共租赁住房）的机动车停车位按照如下标准配置建设，即住宅 0.8 个/百平方米，商业 1.0 个/百平方米；乡镇地区可按照住宅、商业 0.5 个/百平方米执行。非机动车停车位按照如下标准配置建设，即住宅 0.5 个/百平方米，商业 2.0 个/百平方米；乡镇地区可按照住宅 0.5 个/百平方米，商业 1.0 个/百平方米执行。

第三章 设施配套规定

第十二条 “三旧”改造项目必须有效促进城市公共设施和

基础设施增量。“三旧”改造项目在按照国家、省、湛江市规划技术指标以及项目所在地的控制性详细规划规定配置的公共设施和基础设施的基础上，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。

第十三条 根据“三旧”改造项目所在片区控制性详细规划的要求，建设方承担建设并向政府无偿移交符合标准、独立占地设施的，公共设施与市政公用设施按用地规模 3.5 倍给予建筑规模奖励，城市道路、公园与文化设施按用地规模 2.5 倍给予建筑规模奖励，历史建筑与其他历史场所修缮整治按用地规模 1.5 倍给予建筑规模奖励，公交首末站与社会公共停车场按用地规模 1.0 倍给予建筑规模奖励。

第十四条 “三旧”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，其中居住人口达到小区级（10000 人以上）或居住区级人口规模的应按有关规定配建中小学校，居住人口达到 4500 人以上应该设置幼儿园。“三旧”改造项目不具备配建教育设施条件的，由建设方与吴川市教育行政部门协商解决学位问题，具体实施由吴川市教育行政部门另行研究确定。

第十五条 “三旧”改造项目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（以下称“工改商”项目），由原土地权利人自行改造的，除应当按规定补缴地价款及相关税费外，应当按照城乡规划要求，将不低于该项目工业用地总面积 15% 的土地（含红线退缩用地，下同）无偿移交政府用于城市基础设施、公共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之前完成公益性用地移交工作，未按规定

移交的不予办理供地手续。对于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，或未达到该项目工业用地总面积 15%土地的，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按公益性用地用途评估后，向自然资源行政管理部门补缴与应移交用地等价的土地价款。按照城乡规划要求，“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抵减土地出让价款。

第四章 奖励与补偿规定

第十六条 为了鼓励大面积改造，对整体连片的“三旧”改造项目且单个项目面积 ≥ 10 公顷的，根据项目性质在第七条第（一）款规定的基础上，可给予增加 10%的容积率奖励。

第十七条 鼓励涉及多主体的地块整体连片改造，对“三旧”改造为居住用地的项目，建筑密度可相应上浮 25%。

第十八条 为鼓励“三旧”改造项目配建保障性住房或其他公益性设施，须编制单元规划的，按第七条第（二）款计算的容积率未达到第七条第（一）款规定的上限控制指标，其上限指标的差额部分允许和鼓励按规定的比例配建公共租赁住房或其他公益性设施。公共租赁住房或其他公益性设施须按政府规定的建设标准建设，差额部分中应有不少于 35%的建筑面积用作公共租赁住房或其他公益性设施建设。拟改造地块（项目）性质为居住用地的，其余建筑面积可作为商品房销售；拟改造地块（项目）性质为商业、办公用地的，其余建筑面积可作为商业、办公面积。公共租赁住房及其他公益性设施必须无偿移交市政府指定的行政管理部门或镇人民政府（街道办事处）。

第十九条 鼓励“三旧”改造项目设置停车楼或斜立叠式停车场，其停车楼或斜立叠式停车场不纳入建筑密度和容积率计算。

第二十条 为鼓励“三旧”改造项目节能减排，项目实施太阳能热水或照明系统与建筑物一体建设的可实行面积奖励，按受益户数进行奖励，每户奖励1平方米建筑面积，奖励建筑面积不纳入容积率计算。凡已经申报并获得这种奖励进行建设的“三旧”改造项目，如在建设行政主管部门竣工验收环节时没有实施的，按未完成户数但先前已经奖励的建筑面积由政府折合户型套数无偿收回处置。

第五章 附 则

第二十一条 本细则与上级文件规定冲突时，以上级文件规定为准，其他关于“三旧”改造项目规划报批的相关文件内容与本细则规定不一致的，以本细则为准。

第二十二条 本细则由吴川市自然资源局负责解释。

第二十三条 本细则自印发之日起实施，有效期3年。

公开方式：主动公开

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市纪委监委，市法院，市检察院，驻吴有关单位，各人民团体。

吴川市人民政府办公室

2021年5月18日印发
