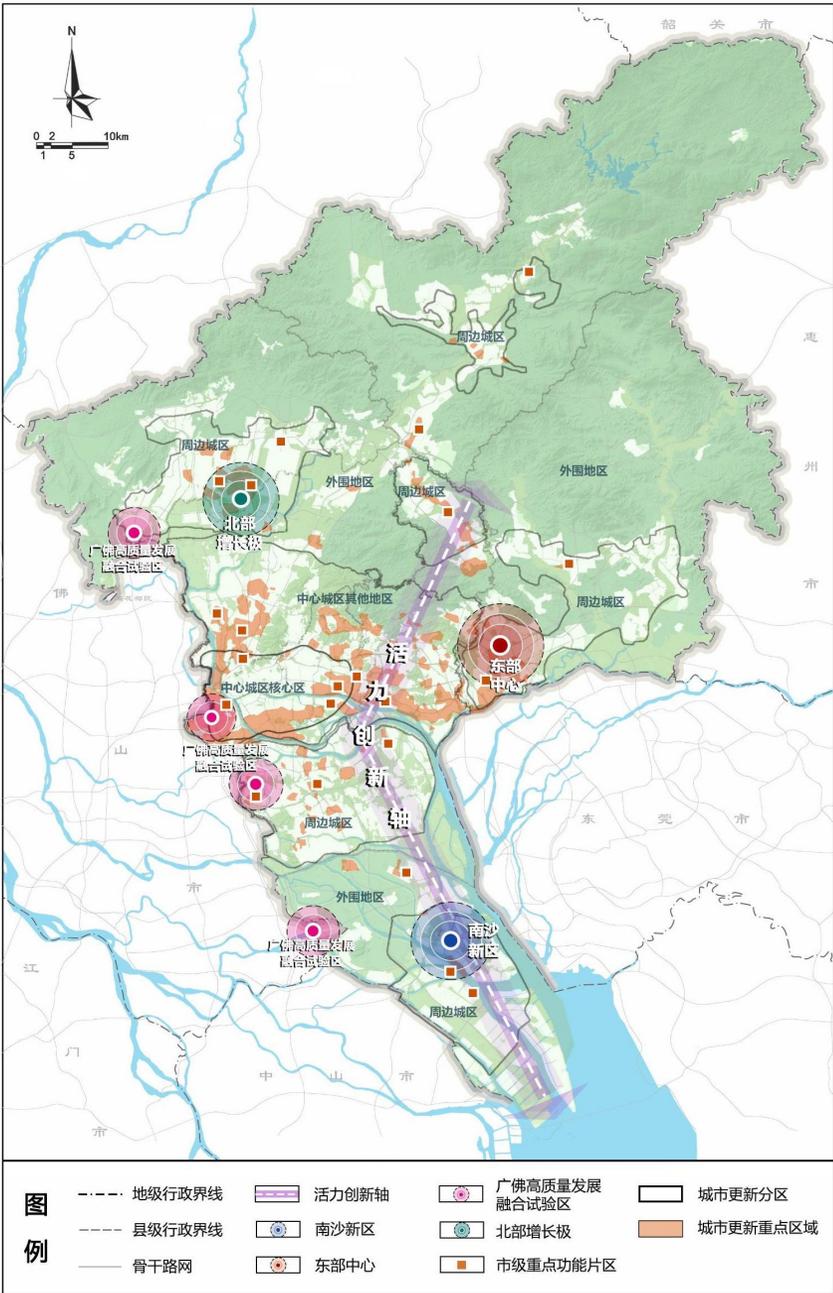


# 三旧改造项目中 涉土税务政策与实务分享

华税税务师事务所（广东）有限公司

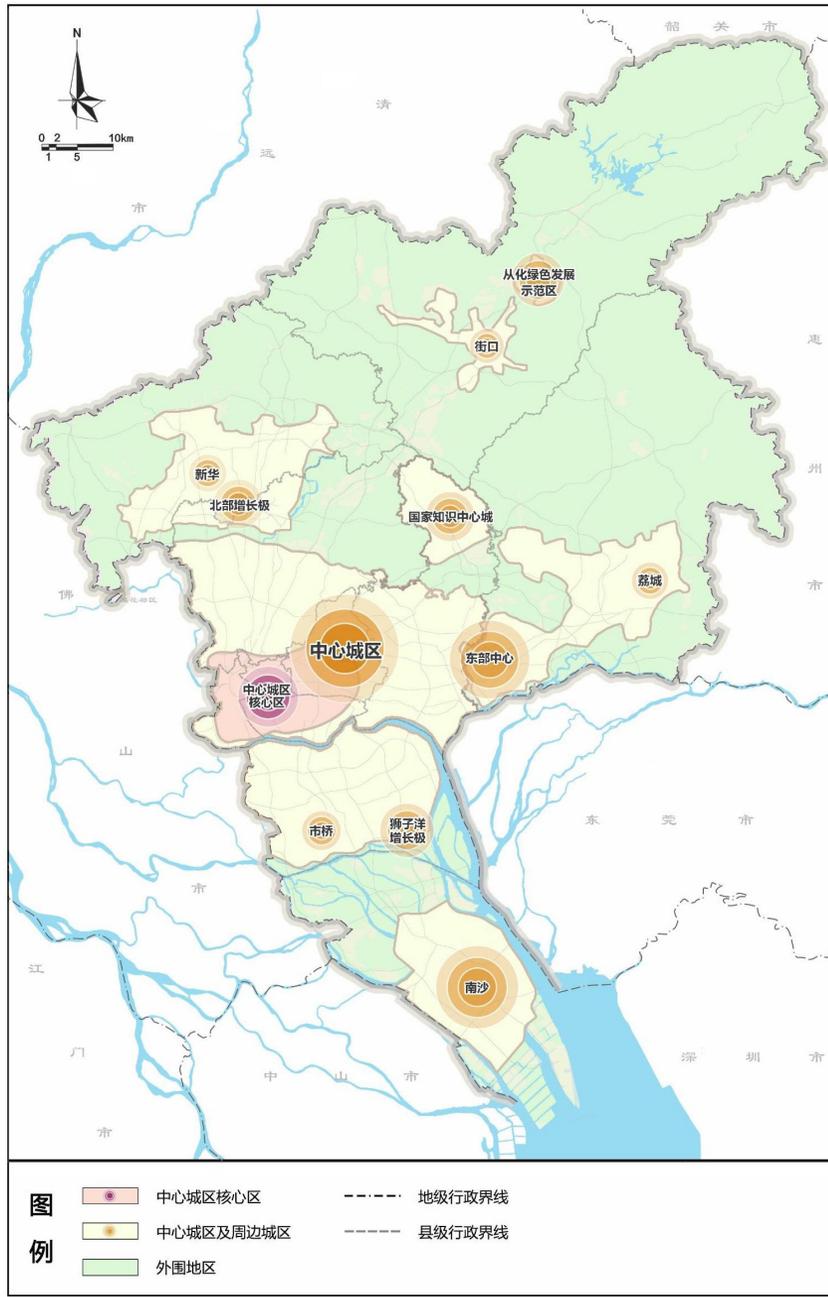
梁露仪





该地图底图来源于广州市标准地图，审图号：粤S（2020）01-005号

广州市规划和自然资源局



该地图底图来源于广州市标准地图，审图号：粤S（2020）01-005号

广州市规划和自然资源局

划

关于  
城中村

斤全文  
来源：

国土  
划中村  
审议通

广州市

划（2

广州市各行政区 2021-2035 年城中村改造项目分步推进时序安排

序号	行政区	时序	行政村名称	项目名称	拟改造方式	拟改造模式	区位	类型
1	越秀区	2021-2025 年	瑶台村	瑶台村 (沙涌南)	全面改造	做地	广州中央活力区	重大基础设施型
2				瑶台村 (王圣堂)	全面改造	做地	广州中央活力区	重大基础设施型
3				瑶台村 (瑶台)	全面改造	做地	广州中央活力区	重大基础设施型
4		2026-2027 年	寺右村	寺右村	混合改造	做地	广州中央活力区	重点平台型
5		结合实际安排	登峰村	登峰村	微改造	自主改造或合作改造	广州中央活力区	人居环境提升型
6				农林村	微改造	自主改造或合作改造	广州中央活力区	人居环境提升型
7				西坑村	微改造	自主改造或合作改造	广州中央活力区	人居环境提升型
8	海珠区	2021-2025 年	凤和村	凤和村 (新市头)	全面改造	合作改造	广州新中轴线南段	重点平台型
9				凤和村 (康乐、鹭江)	全面改造	合作改造	中大国际创新生态谷片区	重点平台型
10			沥滘村	沥滘村	全面改造	合作改造	广州新中轴线南段	重点平台型
11			红卫村	红卫村	全面改造	合作改造	广州人工智能与数字经济试验区 (核心区)	重点平台型
12			联星村	联星村 (南箕、东方红)	全面改造	合作改造	海珠新活力文旅融合圈片区	重点平台型
13			石溪村	石溪村	全面改造	合作改造	海珠新活力文旅融合圈片区	重点平台型
14			赤沙村	赤沙村	全面改造	合作改造	活力创新轴	重点平台型
15			五凤村	五凤村	全面改造	合作改造	中大国际创新生态谷片区	重点平台型
16			东风村	东风村	全面改造	做地	广州新中轴线南段	重点平台型
17			三滘村	三滘村	全面改造	做地	广州新中轴线南段	重点平台型
18			龙潭村	龙潭村	全面改造	做地	广州新中轴线南段	重点平台型
19	2026-2027 年	瑞宝村	瑞宝村	全面改造	做地	中大国际创新生态谷片区	重点平台型	

序号	行政区	时序	行政村名称	项目名称	拟改造方式	拟改造模式	区位	类型		
20	海珠区	2028-2030 年	黄埔村	黄埔村 (东围、新洲、杨青)	全面改造	政府收储	广州人工智能与数字经济试验区 (核心区)	重大基础设施型		
21		结合实际安排	小洲村	小洲村	微改造	自主改造或合作改造	海珠湿地	人居环境提升型		
22				桂田村	桂田村	微改造	自主改造或合作改造	广州人工智能与数字经济试验区 (核心区)	重大基础设施型	
23				石基村	石基村	微改造	自主改造或合作改造	广州人工智能与数字经济试验区 (核心区)	人居环境提升型	
24				北山村	北山村	微改造	自主改造或合作改造	海珠湿地	人居环境提升型	
25				仑头村	仑头村	微改造	自主改造或合作改造	海珠湿地	人居环境提升型	
26				土华村	土华村	微改造	自主改造或合作改造	海珠湿地	人居环境提升型	
27		荔湾区	2021-2025 年	花地村	花地村	全面改造	合作改造	白鹅潭商务区	重点平台型	
28					茶滘村	茶滘村	全面改造	合作改造	白鹅潭商务区	重点平台型
29					东漵村	东漵村	全面改造	合作改造	白鹅潭商务区	重点平台型
30	河沙村				河沙村	全面改造	合作改造	白鹅潭商务区	重点平台型	
31	鹤洞村				鹤洞村	全面改造	合作改造	白鹅潭商务区	重点平台型	
32	南漵村				南漵村	全面改造	合作改造	白鹅潭商务区	重点平台型	
33	坦尾村				坦尾村	全面改造	合作改造	白鹅潭商务区	重点平台型	
34	五眼桥村				五眼桥村	全面改造	合作改造	白鹅潭商务区	重点平台型	
35	龙溪村				龙溪村	全面改造	合作改造	广佛高质量发展融合试验区	人居环境提升型	
36	西郊村				西郊村 (大坦沙岛)	全面改造	合作改造	珠江高质量发展带	人居环境提升型	
37	坑口村				坑口村	全面改造	做地	白鹅潭商务区	重点平台型	
38	山村				山村	全面改造	做地	白鹅潭商务区	人居环境提升型	



序号	行政区	时序	行政村名称	项目名称	拟改造方式	拟改造模式	区位	类型	
39	荔湾区	2026-2027 年	东塱村	东塱村	全面改造	合作改造	白鹅潭商务区	重点平台型	
40				海北村	全面改造	合作改造	广佛高质量发展融合试验区	重点平台型	
41				沙洛村	全面改造	做地	白鹅潭商务区	重点平台型	
42				葵蓬村	葵蓬村	全面改造	做地	白鹅潭商务区	人居环境提升型
43		2028-2030 年	西塱村	西塱村	全面改造	做地	白鹅潭商务区	重点平台型	
44				海中村	海中村	全面改造	做地	广佛高质量发展融合试验区	人居环境提升型
45				海南村	海南村	全面改造	做地	广佛高质量发展融合试验区	人居环境提升型
46				2031-2035 年	增滘村	增滘村	全面改造	做地	广佛高质量发展融合试验区
47	天河区	2021-2025 年	车陂村	车陂村	全面改造	政府收储+做地	广州国际金融城	重点平台型	
48				石东村	石东村	全面改造	政府收储	广州国际金融城	重点平台型
49				棠下村	棠下村	全面改造	政府收储+做地	广州国际金融城	重点平台型
50			前进村	前进村	全面改造	政府收储+做地	广州国际金融城	重点平台型	
51			黄村	黄村	全面改造	政府收储+做地	天河智谷	重点平台型	
52			棠东村	棠东村	全面改造	政府收储+做地	天河智谷	重点平台型	
53			洗村	洗村	全面改造	合作改造	天河中央商务区 (珠江新城)	重点平台型	
54			新塘村	新塘村 (新合公司)	全面改造	合作改造	天河智慧城核心区	重点平台型	
55			凌塘村	凌塘村	全面改造	做地	天河智慧城核心区	重点平台型	
56			吉山村	吉山村	混合改造	合作改造	天河智谷	重点平台型	
57			岑村	岑村	混合改造	做地	天河智慧城核心区	重点平台型	
58	柯木塱村	柯木塱村	混合改造	做地	天河智慧城核心区	重点平台型			

序号	行政区	时序	行政村名称	项目名称	拟改造方式	拟改造模式	区位	类型	
59	天河区	2026-2027 年	新塘村	新塘村 (亿骏公司)	全面改造	做地	天河智慧城核心区	重点平台型	
60				杨箕村	天河村	全面改造	做地	天河中央商务区 (珠江新城)	重点平台型
61				2028-2030 年	元岗村	元岗村	全面改造	做地	环五山创新策源区
62		长湴村	长湴村			混合改造	做地	环五山创新策源区	重点平台型
63		龙洞村	龙洞村			全面改造	做地	天河智慧城	重点平台型
64		2031-2035 年	渔沙坦村	渔沙坦村	混合改造	做地	天河智慧城	人居环境提升型	
65		结合实际安排	珠村	珠村	微改造	自主改造或合作改造	——	历史文化遗产活化型	
66				沐陂村	沐陂村	微改造	自主改造或合作改造	天河智慧城核心区	人居环境提升型
67				银河村	银河村	微改造	自主改造或合作改造	环五山创新策源区	人居环境提升型
68				石牌村	石牌村	微改造	自主改造或合作改造	环五山创新策源区	人居环境提升型
69	沙东村	沙东村	微改造	自主改造或合作改造	沙河片区	人居环境提升型			
70	白云区	2021-2025 年	小坪村	小坪村	全面改造	合作改造	广州白云站	重大基础设施型	
71				陈田村	陈田村	全面改造	合作改造	白云新城	重点平台型
72				田心村	田心村	全面改造	合作改造	广州西岸	重点平台型
73				江夏村	江夏村 (局部改造)	全面改造	合作改造	广州设计之都	重点平台型
74				黄边村	黄边村	全面改造	合作改造	广州设计之都	重点平台型
75				棠涌村	棠涌村	全面改造	做地	广州白云站	重大基础设施型
76				槎龙村	槎龙村	全面改造	做地	广州西岸	重大基础设施型
77				潭村	潭村	全面改造	做地	广州西岸	重大基础设施型
78	夏茅村	夏茅村	全面改造	做地	白云新城	重点平台型			

# CONTEXT

## 目录

01三旧改造概念

02不同改造模式下的涉土税务政策

03相关案例分享

壹

# 三旧改造概念



## 三旧改造的来源

“三旧改造”一词来源于广东，早在2008年7月，当时来广东主政的汪洋给佛山出了一道考题：产业转型、城市转型和环境再造，争当探索科学发展模式的排头兵。领命出征的佛山祭出了“三旧改造”的大旗，并探索出为全省、全国瞩目和赞誉的“三旧改造佛山模式”。这一模式不仅在广东省内得到了广泛应用，而且成为全国范围内城市更新的一种重要方式。

2009年，当时原国土资源部与广东省合作共建节约集约用地示范省，将“三旧”（旧城镇、旧厂房、旧村庄）改造作为主要试点内容。这一政策在十多年来逐渐构建起较为完整的城镇低效用地再开发政策体系，并在2013年经原国土资源部在全国推广，取得了显著成效。

# 三旧改造的含义

“三旧改造”的具体含义是指对纳入省“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。这包括全面改造，即以拆除重建方式对“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，即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；以及混合改造，即全面改造和微改造相结合的类型。

# 贰

## 三旧改造六大类



# 三旧改造6大类

第一类 城中村改造

第二类 旧城镇改造

第三类 旧厂房改造

第四类 村级工业园、物流园、  
专业批发市场转型

第五类 违法建设、未达标河涌  
水环境、“散乱污”场所整治

第六类 限地价、竞配建、竞自  
持等方式出让土地

# 三旧改造12个应用场景

场景1：村企合作  
改造

场景2：村集体经  
济组织留用地转让

场景3：微改造

场景4：全面改造

场景5：自主改造

场景6：收购改造

场景7：合作改造

场景8：单一主体归  
宗改造

场景9：村集体经  
济组织租赁改造

场景10：政府直接  
收储

场景11：违法建设、  
河涌水环境、“散  
乱污”场所整治

场景12：政府收储  
后“限地价、竞配  
建、竞自持”方式  
出让土地

# 叁

## 相关案例分享



## 第三类 旧厂房改造 场景5 自主改造

H公司拥有1宗工业用地，并上盖有厂房，假设厂房的建安成本为1000万，净值为150万。H公司经过政府批准，补缴地价、自行改造，对40%的物业自行改造包括外墙装饰、修复、加固等“微改造”，另外60%的物业将拆除重建，将建成的物业用来出租。

环节	纳税主体	涉及税费
补缴土地出让金环节	H公司 (不动产权属人)	契税、企业所得税
自主改造环节	H公司 (不动产权属人)	增值税（进项抵扣）、企业所得税、印花 税、房产税、城镇土地使用税

## 第三类 旧厂房改造 场景5 自主改造

### 所得税中物业原值确认口径

“微改造”：计税原值应按照净值加上改造时发生的改建支出，作为新的计税基础。

“拆除重建”：其计税原值为改造时发生的改建支出。

免征房产税备查资料：大修房屋的名称、座落地点、产权证编号、房产原值、用途、房屋大修的原因、大修合同及大修的起止时间等信息和资料。

## 第三类 旧厂房改造 场景6 收购改造

接场景5，H公司连同工业用地和厂房整体以800万的价格转让给F公司，经政府批准后，F公司拆除厂房、补缴土地出让金，进行房地产开发建设。

环节	纳税主体	涉及税费
收购环节	H公司 (不动产权属人)	增值税、土地增值书税、企业所得税、印花 花税
收购环节	F公司 (收购企业)	增值税（进项抵扣）、企业所得税、印花 税、契税
改造环节	F公司 (收购企业)	增值税（进项抵扣）、企业所得税、房产 税、土地使用税、印花税
出售物业环节	F公司 (收购企业)	增值税、土地增值税、企业所得税、房产 税、土地使用税、印花税

## 第三类 旧厂房改造 场景6 收购改造

问：假设F公司取得H公司工业用地和厂房后，可以承继H公司“补缴地价、自行改造”的权益，即：将工业用地改为商业用地，F公司除补缴土地出让金以外，还需向F公司支付补偿款2000万，则该2000万属于拆迁补偿还是H公司工业用地和厂房的转让对价呢？

答：属于拆迁补偿款。

## 第三类 旧厂房改造 场景8 单一主体归宗改造

广州市某工业园内以早期的低矮混凝土厂房为主，不符现行规划要求和市场环境，由政府引入社会投资主体作为单一改造主体B公司（房地产企业），负责“三旧”改造拆迁的所有事宜。包括：与园区内的各原权属人协商并支付拆迁补偿、建筑物拆除及土地平整、政府协议出让、国土部门注销原权属人不动产权属登记，并将土地登记在B公司名下。假设B公司向原权属人总共支付了1500万拆迁补偿款，并向政府缴纳了1000万的土地出让金。

# 第三类 旧厂房改造 场景8 单一主体归宗改造

广州市某工业园内以早期的低矮混凝土厂房为主，不符现行规划要求和市场环境，由政府引入社会投资主体作为单一改造主体B公司（房地产企业），负责“三旧”改造拆迁的所有事宜。包括：与园区内的各原权属人协商并支付拆迁补偿、建筑物拆除及土地平整、政府协议出让、国土部门注销原权属人不动产权属登记，并将土地登记在B公司名下。假设B公司向原权属人总共支付了1500万拆迁补偿款，并向政府缴纳了1000万的土地出让金。

环节	纳税主体	涉及税费
拆迁补偿环节	不动产原权属人	增值税、土地增值税、个人所得税、企业所得税、印花税、契税
拆迁补偿环节	B公司 (改造主体公司)	增值税、土地增值税、企业所得税、契税
土地出让环节	B公司 (改造主体公司)	增值税、土地增值税、企业所得税、契税、印花税

## 第四类 村级工业园、物流园、专业批发市场转型 场景9 村集体经济组织租赁改造

Q村集体经济组织拥有5万平方米土地，土地使用权证在Q村集体经济组织名下，现收回原用地者承租的土地使用权，并以货币支付土地前期整理费用，包括改造范围内集体土地使用方提前解除租赁合同的违约费用及拆迁补偿费用。

完成土地整理达到可出让条件后，Q村集体经济组织通过表决将集体土地使用权通过市场化方式选定C公司为合作开发企业，将该土地范围改造成商业服务项目，并在地上建成新的商业写字楼项目。将，在合作期限内由C公司运营，且C公司一次性支付综合整治费2000万元给Q村集体经济组织。物业建成后，所有物业商业物业授予C公司30年经营管理权，C公司每月支付物业使用费管理费，30年年满后将物业交还给Q村集体经济组织。

# 第四类 村级工业园、物流园、专业批发市场转型

## 场景9 村集体经济组织租赁改造

环节	纳税主体	涉及税费
拆迁补偿环节	原土地使用方	增值税、个人所得税、企业所得税
土地租赁环节	C公司 (合作开发企业)	增值税（进项抵扣）、企业所得税、印花税、土地使用税
土地租赁环节	Q村 (村集体经济组织)	增值税、企业所得税、印花税
物业建设、运营 环节	C公司 (合作开发企业)	增值税、企业所得税、房产税、土地使用税、印花 花税

## 第四类 村级工业园、物流园、专业批发市场转型 场景9 村集体经济组织租赁改造

Q村集体经济组织拥有5万平方米土地，土地使用权证在Q村集体经济组织名下，现收回原用地者承租的土地使用权，并以货币支付土地前期整理费用，包括改造范围内集体土地使用方提前解除租赁合同的违约费用及拆迁补偿费用。

完成土地整理达到可出让条件后，Q村集体经济组织通过表决将集体土地使用权通过市场化方式选定C公司为合作开发企业，将该土地范围改造成商业服务项目，并在地上建成新的商业写字楼项目。将，在合作期限内由C公司运营，且C公司一次性支付综合整治费2000万元给Q村集体经济组织。物业建成后，所有物业商业物业授予C公司30年经营管理权，C公司每月支付物业使用费管理费，30年年满后将物业交还给Q村集体经济组织。

问：Q村实际应该收多少租金呢？

答：2000万元综合整治费 + 移交物业的市场评估价。

# 第四类 村级工业园、物流园、专业批发市场转型

## 场景9 村集体经济组织租赁改造

环节	纳税主体	涉及税费
物业收回环节	Q村 (村集体经济组织)	增值税、企业所得税、房产税、土地使用税
物业收回环节	C公司 (合作开发企业)	增值税、企业所得税

## 第六类 场景12 政府收储后“限地价、竞配建、竞自持”方式出让土地

P公司（房地产企业）与国土部门签订的《国有建设用地使用权出让合同》，开发的某地块，支付土地出让金50亿元，计算容积率建筑面积35万平方米，其中配建安置房建筑面积10万平方米，安置房建成后移交对应的政府主管部门。

环节	纳税主体	涉及税费
土地收储环节	被征收单位、个人	增值税、土地增值税、企业所得税、个人所得税、契税
土地收储环节	土地原使用方	增值税、企业所得税
土地使用权出让环节	P公司 (房地产开发企业)	增值税（扣除地价）、土地增值税（土地出让金扣除）、企业所得税、印花税

# 第六类 场景12 政府收储后“限地价、竞配建、竞自持”方式出让土地

环节	纳税主体	涉及税费
配建物业移交环节 ——直接移交	P公司 (房地产开发企业)	增值税、土地增值税、企业所得税、 <b>契税</b> 、印花税
配建物业移交环节 ——无偿移交	P公司 (房地产开发企业)	增值税、土地增值税、企业所得税、 <b>契税</b> 、印花税
配建物业移交环节 ——政府回购	P公司 (房地产开发企业)	增值税、土地增值税、企业所得税、印花税

## 第六类 场景12 政府收储后“限地价、竞配建、竞自持”方式出让土地

契税计税依据包括**实物配建房屋应交付的实物经济利益对应的价款**。

《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告2021年第23号）第二条第（五）款

出让国有土地使用权的，其契税计税价格为承受人为取得该土地使用权而支付的**全部经济利益**。

《财政部国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税[2004]134号）

## 第六类 场景12 政府收储后“限地价、竞配建、竞自持”方式出让土地

接场景12，P公司在取得该土地使用权时，有5万平方是自持物业。P公司将其中的3万平方物业以一次性转让永久使用权的方式转让给购房人，并承诺政府放开产权登记后，及时为其办理产权手续。

环节	纳税主体	涉及税费
自持物业运营环节 ——长租或转让永久 使用权	P公司 (房地产开发企业)	增值税、企业所得税、印花税、房产税、土地使用税

谢谢聆听

Thanks