

东莞市城市更新政策观察（第十期）暨 2020 年核心政策解析

引 言

2018 年 8 月 15 日，东莞市人民政府发布《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102 号，以下简称《意见》），对于新形势、新机遇下东莞市城市更新工作进行布局，对东莞市城市更新工作机制进行改革转变，提出加快构建“政府统筹、规划管控、产业优先、完善配套、利益共享、全程覆盖”六个新格局，全方位提升城市品质；《意见》同时还提出，取消村企合作改造模式、创设单一主体挂牌招商实施机制并建立前期服务商制度等重要制度改革措施。

《意见》的发布，标志着东莞市城市更新进入了新的发展阶段；作为国际制造名城的东莞市，城市更新的新格局、新浪潮正逐步开启，城市存量土地未来会进一步得到释放，城市更新市场前景未来可期。鉴于此，华勤城市更新研究院与建纬（东莞）律师事务所联手推出《东莞市城市更新政策观察》，本期将对广东省、东莞市在 2019 年 12 月 1 日至 2020 年 12 月 15 日期间发布的部分重磅政策进行解读以及归纳整理在该期间广东省、东莞市以及各镇街发布的核心政策一览表，旨在为东莞市城市更新的参与者和关注者提供政策参考，以期促进东莞市城市更新政策宣贯和信息共享，助力东莞市城市更新事业蓬勃发展。

第一部分 2020 年核心政策解读

➤ 《广东省“三旧”改造税收指引（2019 年版）》

发布单位：国家税务总局广东省税务局、广东省财政厅、广东省自然资源厅

发布时间：2019 年 12 月 11 日

发文文号：粤税发〔2019〕188 号

2019 年 12 月 11 日，国家税务总局广东省税务局、广东省财政厅和广东省自然资源厅联合发布关于印发《广东省“三旧”改造税收指引（2019 年版）》的通知（粤税发〔2019〕188 号，下称《税收指引》）。继《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，下称“71 号文”）明确“三旧”改造权益整合行为的行政征收属性，该通知在粤地税发〔2017〕68 号的基础上，以“模式+案例+涉及各税种处理”的方式，对广东省现行的两大类共九种典型“三旧”改造模式下的税务处理进行规范和明确，为广东省内参与“三旧”改造项目的各方的税收处理提供了重要的政策支持，有助于解决“三旧”改造中的税收难题，指导“三旧”改造项目的涉税管理。

一、覆盖现行两大类九种改造模式

第一大类政府主导模式分为：收储、统租、综合整治、合作改造四种模式；

第二大类市场方主导模式分为：农村集体自行改造、村企合作、企业自改、企业收购改造、单一主体归宗改造五种模式。

每种模式均列明了典型案例，梳理了“三旧”改造过程中涉及的增值税、土地增值税、契税、企业所得税、房产税、城镇土地使用税、个人所得税等相关税务处理事项，对各主体各税种涉税事项列明了详细的指引。

二、明确“限地价、竞配建”配套建设移交的税务处理

在政府主导模式下的收储模式，规定了配套建设移交的三种方式，分别是“直接移交”、“无偿移交”与“政府回购”，其中《税收指引》规定直接移交和无偿移交配建物业的增值税，视同销售处理。前述三种方式对应的税务事项如下：

税种	移交方式		
	直接移交	无偿移交 (视同销售)	政府回购
增值税	视同销售，缴纳	缴纳；用于公益事业活以社会公众为对象除外	缴纳
土地增值税	缴纳；建安成本作为成本扣除	缴纳，建安成本作为成本扣除	不低于成本价移交的，确认应税收入
企业所得税	缴纳；配建支出单独核算计入成本	缴纳；有关、合理支出可扣除	缴纳；有关、合理支出可扣除

三、细分村企合作改造模式，明确各类情形的税收处理

《税收指引》在粤地税发〔2017〕68号的基础上，对于情况复杂的村企合作模式，新增三种村企合作改造的细分模式。《税收指引》共规定了土地整理后出让、土地整理后租赁经营、土地整理后以复建地块集中安置、土地整理后回购物业和土地整理后合作经营五大类村企合作改造模式，每一类的具体税收情况都有一些差异。部分细分模式明确了增值税、契税、个人所得税的优惠政策，切实降低改造成本。

四、提出企业收购改造模式的被收购方土地增值税优惠政策

《税收指引》修订了企业收购改造模式的被收购方土地增值税规定，被收购方可凭改造方案批复等材料，享受权益转让的优惠政策，免征土地增值税。在资产收购的交易模式下，土地增值税是合作方作出并购决策时重点考虑的一项税务风险。通过“三旧”改造模式转让不动产权益，比一般资产收购节省了土地增值税。该优惠政策将降低“三旧”用地资产收购

的交易成本，进一步提高用地的使用效率。

五、明确“单一主体归宗改造”税务处理口径

71 号文将“三旧”改造的权益转移行为视同为政府征收（收回）房产行为，解决“三旧”改造中的税收难题，受到各方“三旧”改造市场主体的称赞。在《税收指引》中，明确原权属人取得的补偿可以免征增值税和土地增值税（提供改造方案批复等材料）；区分拆除补偿环节和交付公共设施环节，明确受让方的各类税务处理安排。有效解决了实务当中就一些特殊安排下的收购补偿涉及的增值税、土地增值税和契税的问题和降低了纳税人的税收负担。进一步明确“单一主体归宗改造”的税务事项，落实税务优惠政策，加强政策有效落地。

税种	涉税主体		
	原权属人	受让方 (拆除补偿环节)	受让方 (交付公共设施环节)
增值税	免征	缴纳，拆迁补偿费用允许在计算销售额时抵扣	视同销售（以社会公众为对象除外）
土地增值税	免征	安置用房视同销售；拆迁补偿费、建筑物拆除费用、土地平整费用可抵扣	按建造的与清算项目配套的公共设施处理
契税	标准内免征，超出部分缴纳	缴纳，拆迁补偿费用、拆除平整费用、土地出让金、市政建设配套费等作为计税依据	实际支付的与清算项目配套的公共设施建设支出不计入计税依据
城镇土地使用税	/	土地交付次月缴纳；未约定交付时间则合同签订次月缴纳	属城市公共站场用地，免征
企业所得税	符合政策性搬迁的按规定处理；若不符合，按补偿收入缴纳	房地产开发可进行成本税务处理；房地产开发以外的，土地使用权之处作为无形资产摊销，各类拆迁补偿支出税前扣除	公共设施发生的相关支出计入开发产品计税成本
个人所得税	免征	/	/

值得注意的是，《广东省“三旧”改造税收指引（2019 年版）》规定了“单一主体归宗改造”等改造模式的税收指引，但并未直接规定东莞市特有的单一主体挂牌招商改造模式。就东莞市城市更新税收实务，《广东省“三旧”改造税收指引（2019 年版）》的印发实施后，东莞市还需就单一主体挂牌招商改造模式如何办理涉税事宜进一步发布相关指引或者寻求

上级主管部门予以明确；特别是对于前期工作阶段相关费用能否列为收购主体的成本后续在办理税收清缴前扣除以及不动产权益要约收购环节所发生的权益整合费用如何认定等事宜，值得市场进一步关注。

➤ 《东莞市密度分区管理技术标准（试行）》

发布单位：东莞市自然资源局

发布时间：2019 年 12 月 24 日

发文文号：东自然资〔2019〕521 号

2019 年 12 月 24 日，东莞市自然资源局印发《关于印发〈东莞市密度分区管理技术标准（试行）〉的通知》（东自然资〔2019〕521 号，以下简称《标准》），一改以往东莞市城市更新（“三旧”改造）试行“一刀切”的容积率标准，首次建立了差异化的密度分区管理机制。《标准》将全市建设用地密度划分为五个密度层级，综合考虑多方面因素，制订出一套容积率计算方法和规则。《标准》的主要内容如下：

1. “一张图”

根据《标准》的附件“市域密度分级指引图”显示，将全市域分成高、中、低三个密度层级，各园区、镇街密度分区图则将结合正在开展的国土空间规划一并开展；在市域密度分级指引图的指导下，园区、镇街密度分区图细分为密度一区到密度五区共五个层级，不同的分区决定了不同的容积率，具体密度分区情况如下表所示：

序号	密度分区	
	市域密度分级指引图	园区、镇街密度分区图
1	高密度级	密度一区
		密度二区
2	中密度级	密度三区
		密度四区
3	低密度级	密度五区

2. “一套计算公式”及修正系数

除公共服务设施和市政设施等用地的容积率不做规定外。《标准》对居住、商业服务业、

工业、仓储、新型产业用地及其混合用地容积率的确定予以指引，明确地块容积率确定应满足公共服务设施承载力、交通条件、生态保护等要求。进一步地，《标准》明确地块建筑面积小于等于基础建筑面积、奖励建筑面积和补偿建筑面积之和，列明了基础建筑面积的计算公式。此外，针对混合用地的基础容积率以及新编（修编）控规片区的建筑规模上限，《标准》亦分别规定了计算公式。除了制定了容积率计算公式外，《标准》还根据组团特征、地块规模、周边道路、轨道站点以及特别政策规定了五大修正系数。《标准》中涉及的计算公式如下：

类型	计算公式	备注
地块建筑面积	FA 地块≤FA 基础+FA 奖励+FA 补偿；	FA 基础—地块基础建筑面积； FA 奖励—地块奖励建筑面积（适用于城市更新项目）； FA 补偿—地块补偿建筑面积（适用于城市更新项目）；
基础建筑面积	FA 基础=FAR 基准× A1 ×（1-A2）×（1+A3）×（1+A4）×（1+A5）× S；	FAR 基准—地块基准容积率； A1—组团特征修正系数； A2—地块规模修正系数； A3—周边道路修正系数； A4—轨道站点修正系数； A5—特别政策修正系数； S—地块面积
混合用地的基准容积率	FAR 基准混合=FAR1×K1+FAR2×K2+FAR3×K3...	FAR1、FAR2、FAR3—分别为该地块各类功能用地对应的基准容积率； K1、K2、K3—分别为该地块各类功能计容建筑面积占总计容建筑面积的比例。
新编（修编）控规片区建筑规模上限	FA=FAR 毛×A1×S	FA—控规片区内总计容建筑面积； FAR 毛—控规片区城市建设用地的毛容积率，高密度级不宜高于 1.4，中密度级不宜高于 1.2，低密度级不宜高于 1.0（成片工业用地不纳入建设用地及毛容积率核算）； A1—组团特征修正系数，仅适用于高、中

		密度级，低密度级不适用此系数； S—控规片区城市建设用地面积，以园区、镇（街道）国土空间规划为依据。 若一个控规编制片区建设用地涉及不同密度分级时，总建筑规模的计算，按不同密度分级分别计算计容建筑面积后加和。
--	--	---

3. 加强用地分类管控

《标准》将居住用地、商业服务业用地、新型产业用地地块基准容积率以表格的方式进行列明，按照不同的密度分区，实行不同的基准容积率，其中新型产业用地的容积率为 3.0-5.0；同时，《标准》规定工业用地、仓储用地地块容积率不低于 2.0，不高于 4.0。《标准》大幅提升前述用地的建设强度，并且对于商业办公用地则不设容积率上限，这意味着重点区域内的商业办公建筑或将大量增加，向天空要空间，推动制造业的集约式发展，促进城市土地有计划开发利用，提升存量土地的二次开发效用。

另外，东莞市自然资源还提出了除《标准》外，要求各镇人民政府（街道办事处）、市府直属各单位一并落实政府收储用地统一采用密度一区，赋予市政府收储、市镇联合收储地块特别政策修正系数 0.2、《广深科技创新走廊（东莞段）空间规划》确定的省级、市级创新节点及近期“三旧”连片改造项目中的新型产业用地，赋予特别政策修正系数 0.1 以及在园区、镇街密度分区图未完成备案前的过渡时期，旧村改造项目采用密度一区，其他城市更新项目采用密度二区。但是，2018 年重点更新单元容积率确定按照《东莞市更新单元容积率计算指引》执行等工作安排。

➤ 《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》

发布单位：东莞市人民政府办公室

发布时间：2020 年 2 月 13 日

发文文号：东府〔2020〕14 号

东莞市人民政府曾于 2013 年 11 月 26 日印发施行的《东莞市农村（社区）集体资产交易办法（试行）》（东府〔2013〕146 号，以下简称《试行办法》）已于 2018 年 12 月 31 日到期失效，直到 2019 年 2 月 22 日，东莞市司法局发布《东莞市农村（社区）集体资产交易办法（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）首次向社会公众征求意见；继而到了 2019

年9月19日，东莞市农业农村局发布《东莞市农村（社区）集体资产交易办法（再次征求意见稿）》（以下简称《再次征求意见稿》），再次对“东莞市农村（社区）集体资产交易办法”征求公众意见。

历经两次公开征求公众意见后，《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》（东府〔2020〕14号，以下简称《交易办法》）于2020年2月13日正式对外发布，并定于2020年3月1日正式施行。相较于《试行办法》全文共29条的内容，本次《交易办法》的全文条款增至56条，扩大了政策适用范围、内容更加翔实，使得更加符合法律以及集体资产内容的新发展，集体交易方式更加灵活。本次《交易办法》主要亮点如下：

一、新增利用集体资产开展城市更新相关规定

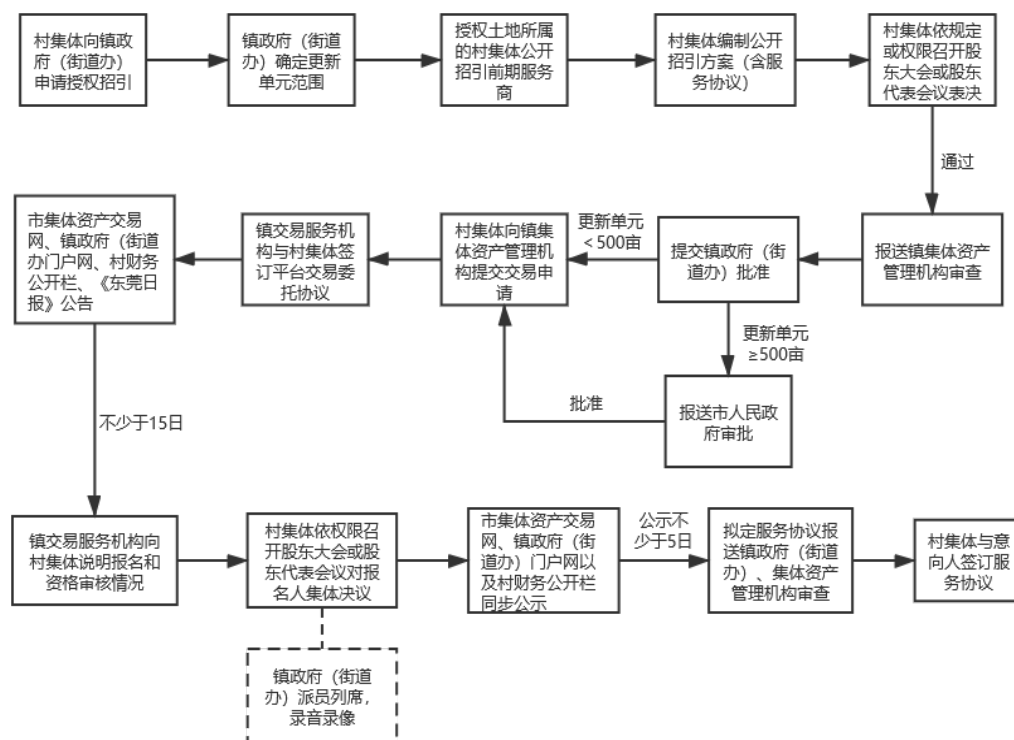
1. 利用集体资金公开招引前期服务商纳入集体资产交易适用范围

2019年发布的两次征求意见稿都没有将城市更新的相关内容纳入，正式发布的《交易办法》则新增将“**利用集体资金公开招引城市更新前期服务商**”作为集体资产交易行为之一进行规范管理。进一步地，在《交易办法》的第四条明确：“**城市更新村企合作改造‘旧项目’确定合作方、集体经济组织公开招引前期服务商及城市更新涉及的其他集体资产交易，需经集体资产交易平台进行交易，适用本办法。**”在东莞市城市更新开展如火如荼之际，《交易办法》新增该类规定，无疑是回应集体资产交易新需求，同时规范镇（街）以及各集体经济组织利用集体资产开展城市更新的相关交易行为，促进集体资产保值增值。

2. 新增公开招引前期服务商交易流程

除了增加适用范围外，《交易办法》第八章专章规定了土地所属的集体经济组织经镇人民政府（街道办事处）授权，通过民主决策方式公开招引前期服务商交易的，应遵循以下程序进行交易：

东莞市农村（社区）集体资产公开招引
前期服务商交易流程图



二、集体土地使用权的流转出让

根据 2020 年 1 月 1 日正式施行的《中华人民共和国土地管理法（2019 修正）》相关规定，对于集体建设用地流转的限制进行了放宽，集体建设用地可参照国有土地流转的方式入市交易。在前述上位法律已作修订的背景下，《交易办法》保留了《再次征求意见稿》中新增关于集体建设用地使用权流转的特别规定，要求一级市场上集体建设用地使用权的流转出让，应当报自然资源部门办理相关手续，而对于经营性项目则进一步具体为用于商业、娱乐、旅游等经营性项目，应当参照国有建设用地使用权公开交易的程序和办法，通过市公共资源交易中心招标、拍卖、挂牌等方式进行，强化了集体建设用地的有效利用及开发。

三、教育场所交易前需征询相关部门意见

《交易办法》要求各镇（街道）加强对拟作为学校（幼儿园）场所招租的集体资产要做好前置把关，摸清底数，主动统筹，在进行平台交易之前征求当地教育部门的意思，确保镇（街道）内学校（幼儿园）的办学需求，强调公办教育资源的保障。这与东莞市人民政府于

2020 年 2 月 5 日发布的《东莞市关于加快公办中小学建设的实施意见》（东府〔2020〕10 号）遥相呼应，是东莞市人民政府加大力度补齐民生短板、努力办好人民满意的教育的重要举措之一。

四、禁止“二手房东”哄抬集体物业价格

在《再次征求意见稿》中，东莞市人民政府提出要“严控‘二手房东’哄抬集体物业价格”，而《交易办法》则明确要求针对“二手房东”的哄抬集体物业价格行为要予以“禁止”，规定对于未经所在镇街（园区（街道）审查同意、违反合同约定及未在招标文件、属地房屋租赁管理部门办理房屋租赁合同中注明登记备案的，承租方不得对集体工业厂房进行转租、分租。并且增加强调集体经济组织应严格执行市、镇（街道）关于稳定工业厂房租赁市场的政策规定，采取有效措施稳定集体工业厂房租赁市场秩序，表明了东莞市人民政府遏制“二手房东”哄抬集体物业价格的决心，坚决维护集体工业厂房租赁市场的稳定性。

五、建立交易信用警示名单

《交易办法》明确要求市农业农村局、市生态环境局、市住房和城乡建设局、市应急管理局等有关部门应建立健全集体资产交易的产业准入、主体准入与信用准入标准，要求在集体资产交易的准入环节限制违规分租、违规欠租，违规作业、违规改建搭建、偷排偷放、藏污纳垢的主体参与交易。除了从严把关集体资产交易的准入外，相较于《试行办法》，《交易办法》还加强对集体资产实施监控，对接市信用联合奖惩管理系统，按照国家要求实施联合惩戒，创设性地设置“信用警示制度”，将信用记录不良的单位或个人列入平台交易信用警示名单，被纳入交易信用警示名单的情形主要包括对同一交易标的竞标后 2 次弃标或对不同交易标的竞得后 3 次弃标的、累计 10 次以上未进行有效报价、违法违规转租分租哄抬集体物业租赁价格、拒不履行合同、恶意违约、弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人、欠缴租金超过 6 个月等干扰正常集体资产交易秩序等，借此维护集体资产交易市场良好秩序。

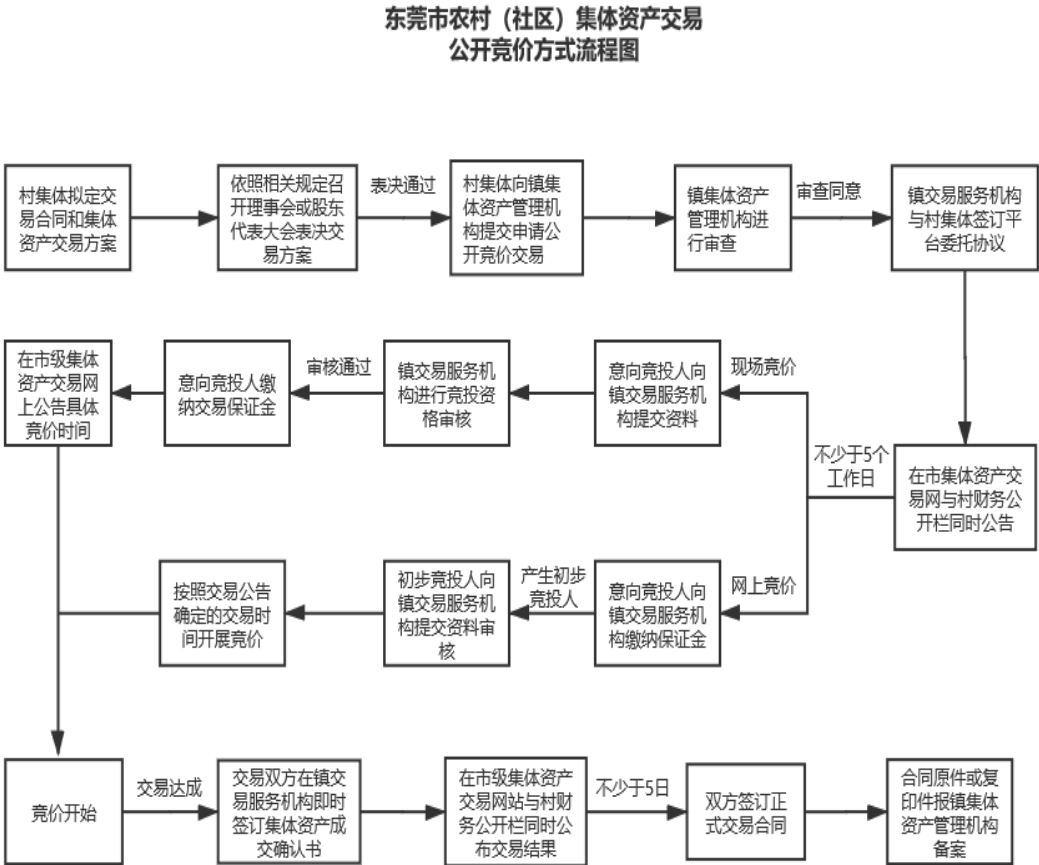
六、细分成五类集体资产交易方式

在《试行办法》中，将集体资产交易简单分为镇级交易和村级交易两种交易方式，而从《征求意见稿》开始就将集体资产交易方式进行细化分类，《交易办法》明确平台交易分成公开竞价交易、续约交易、磋商交易、小额资产交易以及公开招引前期服务商交易等五种交易方式。同时，《交易办法》还规定了原则上不设置村级交易点，个别镇（街道）确因交易

量大需要设置村级交易点的，应严格划分镇、村两级交易标的标准，报市农村集体资产管理办公室审查备案后设置，并且参照镇级交易规定进行集体资产交易后要将相关交易资料报送至镇资产管理机构备案。《交易办法》对于前述五种交易方式分别设置专章规定，对每种交易方式适用范围、形式以及程序作出相应的细化规定，除了上文已经介绍的公开招引前期服务商交易方式外，其他交易方式主要内容如下：

1. 公开竞价交易

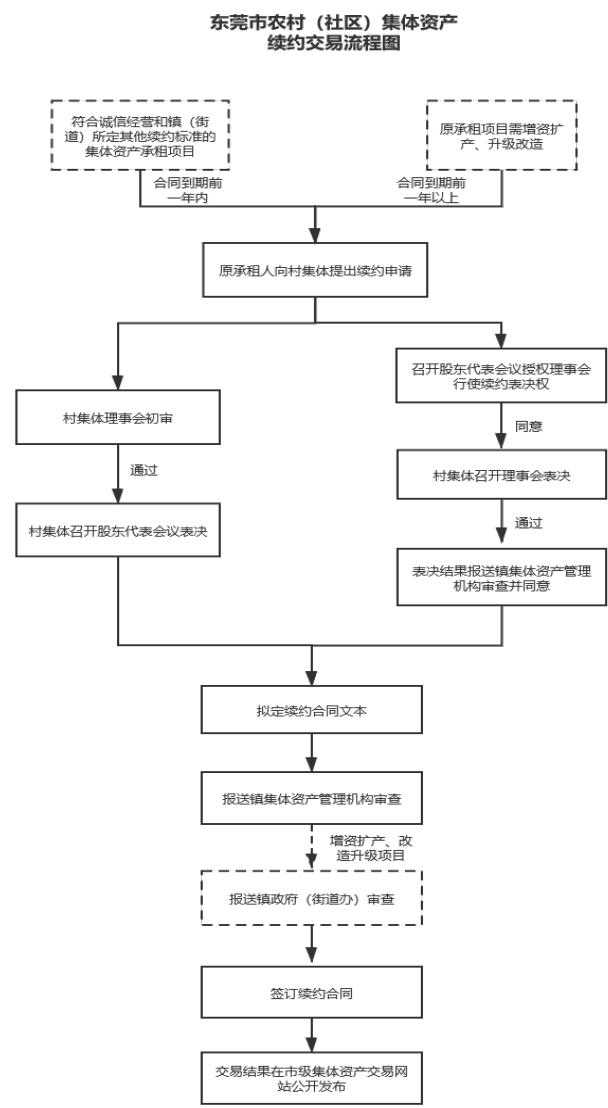
《交易办法》规定了公开竞价交易属于平台交易的一般方式，并且可采用现场竞价交易和网上竞价交易两种形式开展公开竞价交易，通过竞投人竞争性报价达成交易。具体流程如下图：



2. 续约交易

《交易办法》第五章规定了续约交易的内容，主要是根据续约内容设置了不同的申请时间要求，原交易合同已到期超过 30 日，原承租方提出续约书面申请的，原则上不予受理。

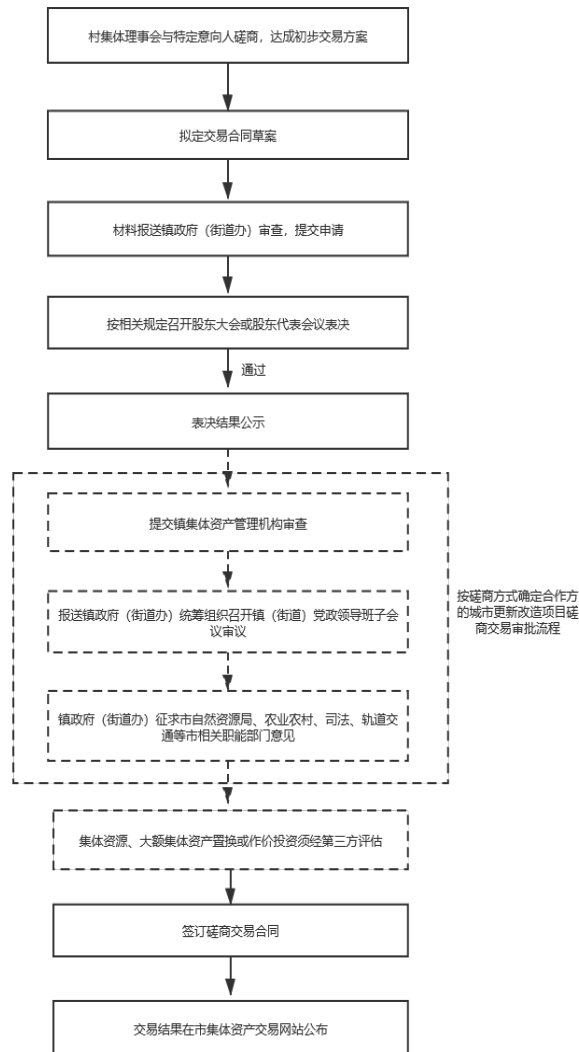
具体申请续约流程如下图：



3. 磋商交易

《交易办法》第三十二条详细罗列了磋商交易方式的适用条件，同时该流程适用于经市人民政府同意可按磋商交易方式确定合作方的城市更新改造项目以及其他确需采用磋商交易方式的特殊项目。磋商交易的程序具体如下：

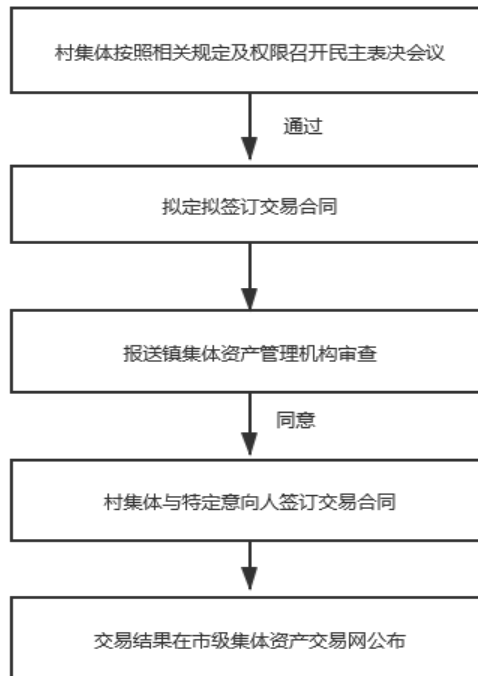
东莞市农村（社区）集体资产磋商
交易流程图



4. 小额资产交易

根据《交易办法》第三十四条的规定，以下小额资产交易可以按简化程序开展交易；同时，《交易办法》明确集体经济组织严禁将集体资产化整为零、分拆交易使交易达到小额资产交易标准。除《交易办法》中另有规定外，小额资产交易方式可按以下流程进行：

东莞市农村（社区）集体资产小额资产交易流程图



七、追究新增违法用地、违法建筑的责任

相较《试行办法》关于责任追究的规定，《交易办法》对于不符合法律法规、政策文件相关规定等违法、违规集体资产交易行为规定了更为详细的责任追究措施。另外，值得注意的是，对于村（居）委会或村（居）民小组在一年内在其辖区范围新增违法用地、在建违法建筑达到《交易办法》第五十条所列举情形的，《交易办法》明确要求当地镇人民政府（街道办事处）暂停该村（居）委会或村（居）民小组所属集体经济组织除民生工程外的所有平台交易业务，直至整改任务完成的规定，表明了东莞市人民政府坚决打击违法用地、违法建筑行为。

八、调解与诉讼相结合的纠纷解决方式

《试行办法》仅规定了集体资产交易后发生纠纷的，当事人可向集体资产管理机构或相关部门申请调解。但是，本次《交易办法》分为交易合同签订前后两个阶段分别提供不同的纠纷解决方式：一是交易报价完成后未签订合同前发生纠纷的，当事人可向镇集体资产管理机构或相关部门申请调解，或向人民法院提起诉讼；二是签订合同后，双方履行合同过程中

发生纠纷的，由合同各方依据合同约定途径解决；没有约定或不履行约定的，由合同各方依法向人民法院提起诉讼。该条款一方面体现了《交易办法》尊重民事平等主体之间意思自治原则，另一方面也为纠纷主体提供了行政调解替代性纠纷解决机制。

➤ **《关于进一步加强土地收储整備工作的指导意见》《关于进一步完善土地收储整備补偿和利益共享机制的意见》**

发布单位：东莞市人民政府办公室

发布时间：2020 年 3 月 2 日

发文文号：东府〔2020〕16 号、东府〔2020〕17 号

改革开放 40 多年以来，东莞较为独特的市镇行政管理体制在给东莞市经济带来蓬勃活力的同时，也产生全市规划零散、缺乏统筹，城市建设效率低下等弊病。在土地资源日渐趋紧背景下，土地收储整備存在统筹机制不完善、补偿标准不统一、各镇（街）单兵作战等问题也在制约着东莞市集约高效高质量发展需要。面对提升城市发展的综合效益与协调水平，全力打造“湾区都市 品质东莞”、拓展城市发展空间的要求，东莞市人民政府提出必须加大市级统筹力度、加强政府土地收储整備、强化规划引领作用，规范补偿和利益共享，逐步解决资源配置权和规划权分散下沉的现状制约，建立“强化规划引领、科学配置资源、做实城市更新、统筹土地整備”的自然资源管理“四梁八柱”的政策体系。

有鉴于此，东莞市人民政府办公室于 2020 年 3 月 2 日先后正式印发《关于进一步加强土地收储整備工作的指导意见》（东府〔2020〕16 号，以下简称《收储指导意见》）和《关于进一步完善土地收储整備补偿和利益共享机制的意见》（东府〔2020〕17 号，以下简称《利益共享机制》）。其中，《收储指导意见》是总则，总体构建市级主导、规划引领、多管齐下、利益共享、综合保障的土地收储整備新格局，指导东莞市全市范围内的土地收储整備工作开展；《利益共享机制》则是对《收储指导意见》确立的“基础补偿+增值共享”的土地收储整備补偿和利益共享制度进行具体细化，也是土地收储整備工作的关键。因此，本文将《收储指导意见》与《利益共享机制》进行合并解读，以供读者进行更全面地理解。

一、健全土地收储整備工作机制

《收储指导意见》从管理机制、运作机制和考核机制三方面来优化管理、推动完善和加强土地收储整備工作机制。

（一）“一个平台、两级联动”的管理机制

《收储指导意见》规定由市土地储备中心统一承担全市土地收储整備工作，建立全市统一的土地储备库，实行储备土地的统一出库入库“一个平台”管理。“两级联动”则是指由

各镇街政府要依市土地储备中心委托负责组织实施所属辖区内土地收储整備具体工作，设立专职机构或指定工作机构，接受市土地储备中心业务指导和监管，规范运行。

（二）“市级主导、市镇联合、镇街主导”的运作机制

按照《收储指导意见》的要求，除轨道交通站点周边土地收储的则按另行规定执行外，全市土地收储整備工作分为“市级主导、市镇联合、镇街主导” 三种模式进行。



（三）“量化标准、奖惩结合”的考核机制

按照《收储指导意见》的规定，各镇（街）是承担收储整備具体工作、落实收储整備方案、执行收储整備计划的责任主体；市政府按照一定的量化标准，划分档次，对各镇街的收储整備任务进行考核，每年根据考核结果，综合运用规划、计划、资金等手段落实奖惩措施。

二、突出规划管控和引导

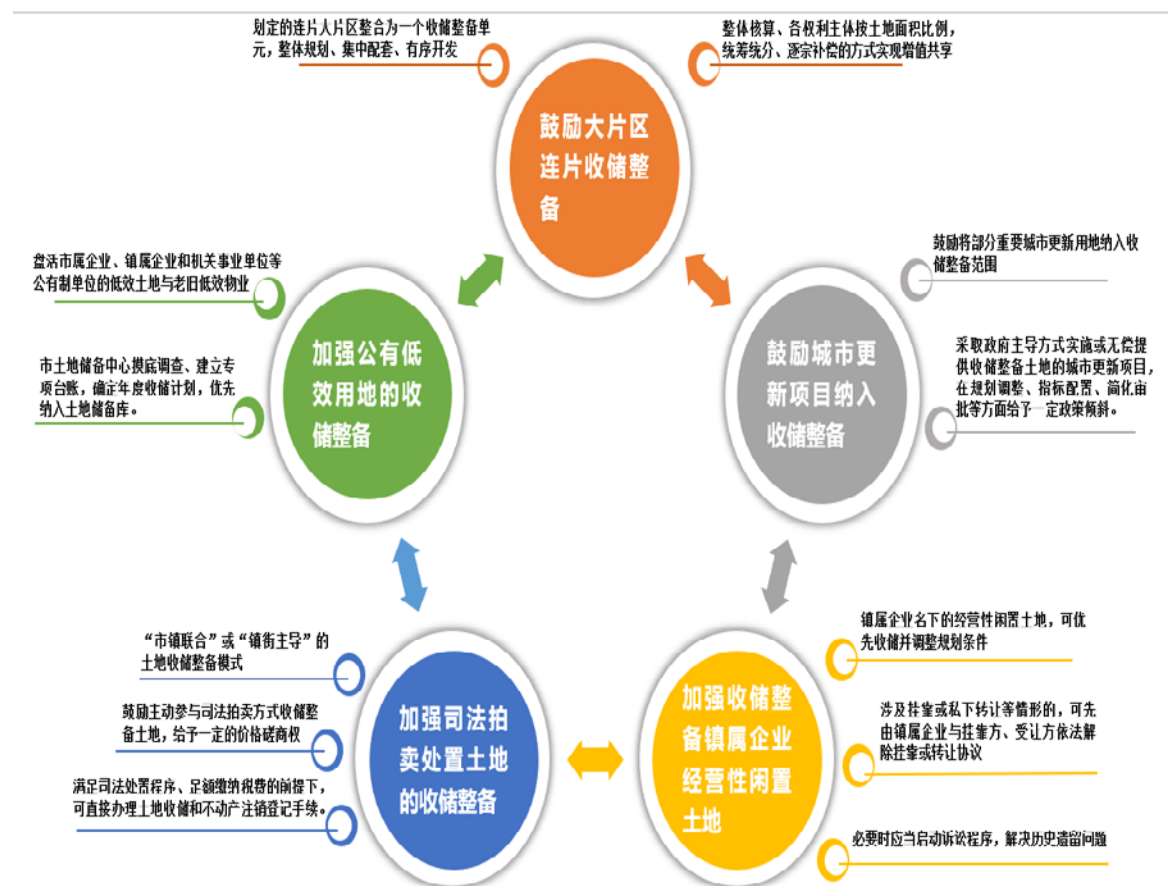
《收储指导意见》还提出要加强规划宏观管控，集中重点地区规划编制和审批权限，高质量整合连片用地优先布局公共设施和产业项目，优先保障政府收储整備地块的指标规模和规划需求。具体从以下几个方面来落实：

序号	要点提炼	要点精读
1	加强土地储备规划和计划的编制，严格执行	（1）编制土地储备五年中期规划、三年滚动计划和年度土地储备计划；

		(2) 土地储备五年中期规划作为国土空间规划体系的专项规划管理，指导镇街（园区）在编制镇级国土空间规划中充分考虑土地收储整备需要； (3) 经备案的年度土地储备计划不得擅自调整，严格执行，纳入考核。
2	优先保障公共服务设计和重大产业项目用地	(1) 土地储备规划和计划应优先落实公共服务设施、重大基础设施等项目用地； (2) 严控工业保护线内项目调整为非工业用途； (3) 鼓励工业用地合宗连片，拓展整体产业空间。
3	加强土地用途规划调整管控	(1) 规划调整涉及非经营性用地调整为经营性用地、经营性用地提高容积率等情形，需经市自然资源局同意方可报市城乡规划委员会审议； (2) 今后新增出让用地，在合同中明确约定如出让期限内改变土地用途的，由政府按原批准用途评估价收回。
4	以规划管理支持保障土地收储整备	(1) 规划用途、开发强度、配套要求、土地利用年度计划差别化管理等多种规划手段支持保障土地收储整备； (2) 市级储备土地、轨道交通TOD综合开发地区享有规划用途、开发强度、配套要求等规划要素调整和年度计划指标优先权。

三、土地收储整备创新路径

根据东莞市人民政府于 2019 年 5 月 5 日印发《东莞市人民政府关于拓展优化城市发展空间加快推动高质量发展的若干意见》（东府〔2019〕1 号）的“优化路径整备一批”的要求，加大政府主导的土地收储整备工作力度、全面盘活政府储备土地、加大对涉拍卖土地物业收储力度等创新实施路径亦在本次《收储指导意见》得到落实，具体包括了：



四、构建补偿和利益共享机制

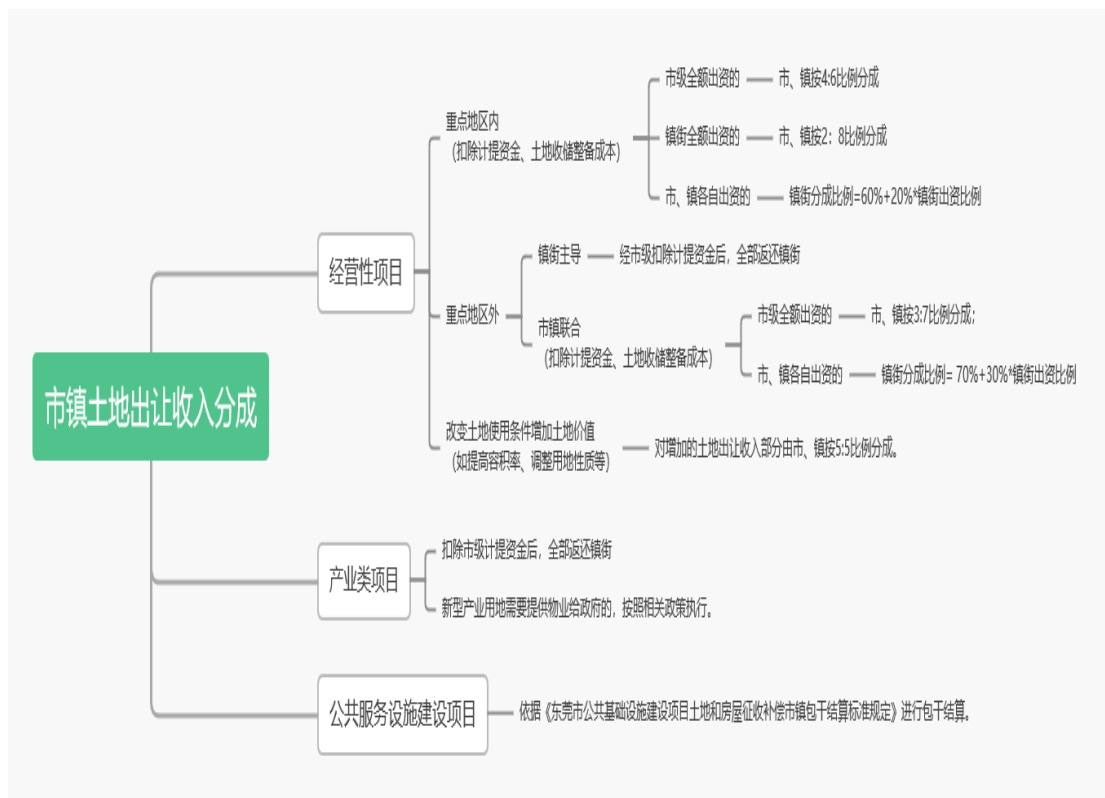
（一）明确土地收储整备补偿内容及方式

《收储指导意见》明确了“基础补偿+增值共享”的补偿和利益共享机制，特殊情形下，可以将两者包干结算进行补偿。同时，《利益共享机制》创新土地收储整备补偿和利益共享方式，提出原则上以货币方式统一落实所有补偿和利益共享，亦鼓励以等价值为原则，将货币折算为土地开发建设后地上优质项目的物业、股权等作为补偿，获取长远利益。按照《利益共享机制》的细化规定：

1. 基础补偿=土地补偿费+安置补助费+青苗补偿费+地上建（构）筑物和附着物补偿费+搬迁费+临时安置费+停业停产损失补偿+留用地补偿费+社会保险金+其他按照省市补偿政策和标准给予的补偿；

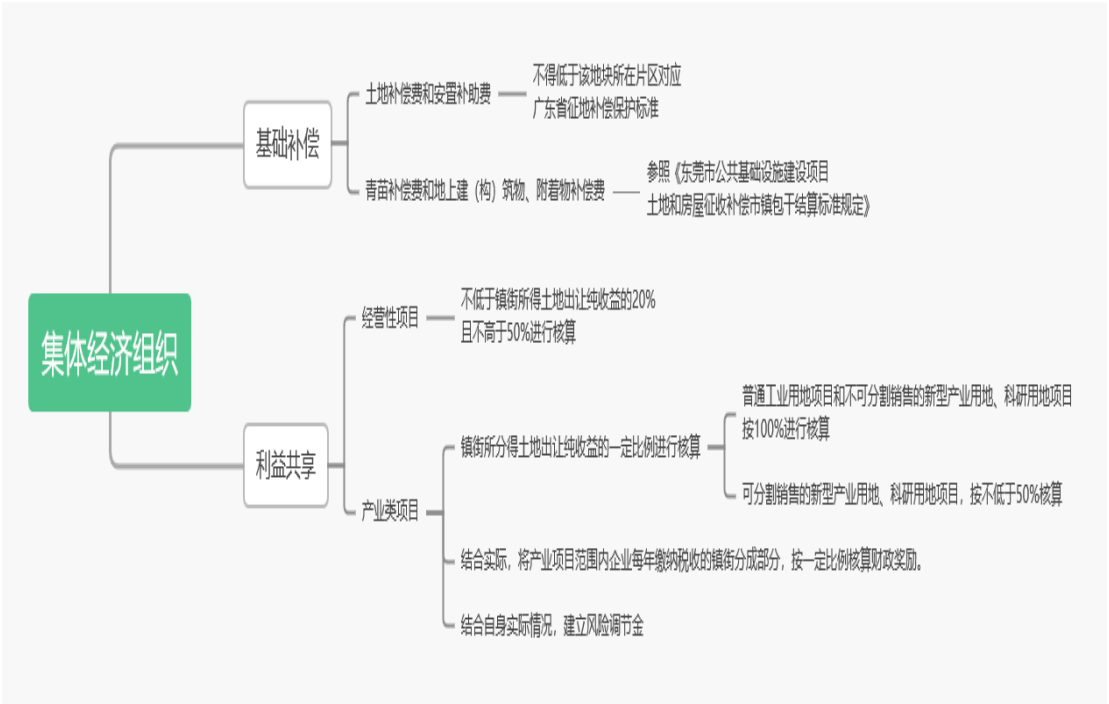
2. 增值共享=（土地出让收入-计提资金-相关税费-土地收储成本-其他应扣资金）×分成比例。

（二）区分三种规划用途，明确市镇土地出让收入分成



（三）保证集体经济组织的土地收储整备补偿

根据《收储指导意见》的要求，要保障集体经济发展和村民合理权益，对于**集体经济组织纳入收储范围的土地和物业应分别作价，土地收益要设立专户管理；涉及物业的收益，原则上要求收储方以物换物**；在置换新物业期间造成集体租金收入暂时性减少的，允许在考评时作加回处理；所置换的高端物业，可按东莞市农村集体经济最低一档折旧率计提折旧。《利益共享机制》则鼓励各镇街根据自身实际，制定本镇街公共服务设施建设项目土地和房屋征收补偿标准，同时在经营性项目、产业类项目中细化了对集体经济组织在土地收储整备中的增值共享，原则上按照“基础补偿+增值共享”的方式核算补偿，具体如下图所示：



（四）实施大片区连片收储整备统筹补偿

在大片区连片收储整备项目范围内，采用**统筹补偿模式**，按各集体经济组织在该范围内交储土地面积的比例，将新增出让国有建设用地的农村集体经济组织应得增值共享统筹统分，在土地出让后逐宗分摊计算，不受地块所处位置的原有权属影响。

（五）统筹平衡各地块间规划价值差异

针对不同地块的规划价值和补偿数额差异，《利益共享机制》鼓励各镇（街）通过规划统筹补偿或增值收益调节金，进行统筹平衡。其中，规划统筹补偿是指针对规划为经营性项目的地块，其**补偿标准按照该地块面积的 60%为经营性项目、40%为公共服务设施项目分别核算补偿后，合计确定该地块的总补偿**；增值收益调节金则是指提取经营性、产业项目镇街所得土地出让纯收益的一定比例，**专项用于平衡公共服务设施等规划价值低的地块**，对符合条件的村（社区）工业园在改造期内减收的租金或相关土地使用收益等进行补偿。

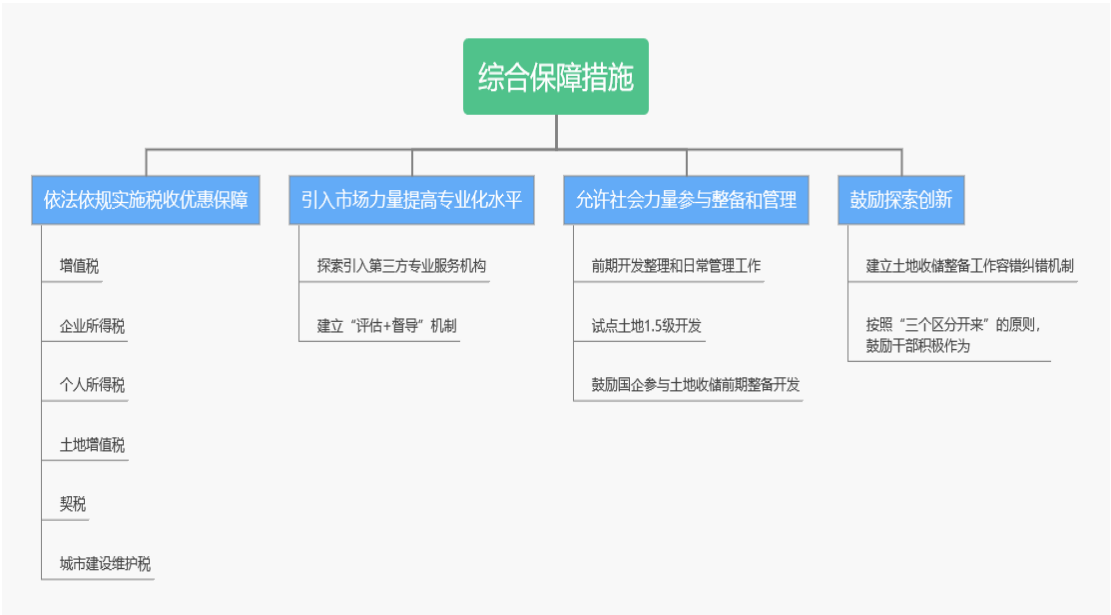
（六）完善国有土地收储补偿机制

序号	收储类型	补偿机制
1	收回国有划拨土地	（1）收储整备国有划拨土地，仅对地上建（构）筑物、附着物予以补偿； （2）原土地使用权人取得土地时确实支付了用地成本的，按照土地取得成本、利息及前期土地开发支出费用一并补偿。

2	收储国有已出让土地规划为公共服务项目、产业项目，可选择任一方式核算土地补偿标准	(1) 按原出让条件及剩余年限评估价格； (2) 土地所属片区的基准地价区片价×(1+上浮比例)+前期开发支出费用(上浮比例不超过30%)； (3) 土地取得成本(另计利息补偿)+前期开发支出费用
3	收储国有已出让用地规划为经营性项目	按照不动产权证载用途进行评估，以宗地地块的标定地价和修正系数核算补偿。
4	收储闲置国有土地	(1) 政府原因致闲置的，按不动产权证书所载用途的市场评估价收储土地； (2) 企业原因致闲置的，给予1个月宽限期，由政府退还土地出让金加银行同期利息后收储土地，闲置费该缴则缴，已缴不退；逾期不接受收储，无偿收回； (3) 政府与企业混合原因导致土地闲置的，按市场评估价收储土地。闲置费该缴则缴，已缴不退。

五、多元联动提升综合保障能力

除了由市土地储备中心牵头、各镇街土地管理等相关部门落实执行上述措施外，《收储指导意见》还提出要**多方联动，强化支撑**，通过依法依规实施税收优惠保障、探索引入测绘和监理、不动产评估、评估督导、环境影响评估与污染防治、咨询顾问、法律服务、谈判服务等第三方专业服务机构、由土地收储整备部门委托属地镇街或具有代建条件的市属国有全资企业实施或采取公开招投标的方式开展储备土地的前期开发整理和日常管理工作等多种方式来增强综合保障能力。



➤ 《东莞市人民政府关于加快镇村工业园改造提升的实施意见》

发布单位：东莞市人民政府

发布时间：2020 年 4 月 10 日

发文文号：东府〔2020〕24 号

目前东莞市存在大量镇村工业园区土地开发强度偏低、资源配置碎片化、产出效益不高等情况，难以适应制造业高质量发展的需要。鉴于此，东莞市人民政府于 2020 年 4 月 10 日正式出台《东莞市人民政府关于加快镇村工业园改造提升的实施意见》（以下简称《实施意见》），鼓励市场主体参与“工改工”，促进产业升级，逐步建立一套政府推动、市场运作的“工改工”机制，调动各方积极性。《实施意见》从降低成本、提高收益、创新模式、破解难题、机制保障五个方面入手，全面强化了镇村工业园改造的市场动力和集体动力，为实现“想改、能改、快改”提供政策支撑。《实施意见》提出力争三年完成“工改工”拆除整理 30000 亩，开工建设产业用房 2000 万平方米以上，拓展优化产业发展空间，其中《实施意见》亮点如下：

一、全环节降低成本、提高经济效益，强化市场动力

《实施意见》从降低成本、提高收益等层面提出一系列刺激市场动力的政策，建立“工改工”与“工改居商”挂钩联动机制，重点解决目前市场上“工改居商”项目火热但“工改工”项目遇冷的问题。《实施意见》切中市场参与“工改工”的痛点，从拆迁补偿、用房贡献、税费、融资等层面全方位降低“工改工”成本；且从提高容积率、设置优惠地价、税收奖励、财政奖补等方面整体提高“工改工”经济效益，强化市场参与“工改工”动力。

全环节降低成本	保障产业空间	严控工业保护线内的“工改居商”行为， 建立“工改工”与“工改居商”挂钩联动机制 ，“工改居商”类更新单元前期服务商招引、方案审批与“工改工”计划完成情况挂钩。
	降低补偿成本	制定拆迁补偿指引和标准 ，把“工改工”拆迁补偿成本控制在合理范围。引导通过将补偿款置换为股权、基金份额、信托份额等方式， 实现补偿款延时支付，将补偿款回流项目投资 ，保证村（社区）取得长期的稳定收益。对优质工业企业可以置换的方式为企业重新安排工业用地，以协议方式出让。
	降低用房贡献	“工改 M0”项目相应 减少或免于 向政府无偿贡献土地和产业用房；轨道交通 TOD 控制范围内的“工改 M0”项目（包括 R0 部分） 不实行利益分成 。

	降低税费成本	经市政府批准的单一主体挂牌招商更新单元（项目），其不动产权益收购归宗属于政府征收（收回）房产、土地并出让的行为并使用相关税费政策；减免完善用地手续过程中的耕地占用税耕地开垦费、新增建设用地土地有偿使用费。
	降低融资成本	降低融资成本，支持银行机构向获得市重大项目“绿色通道卡”或市重点“工改工”项目“蓝色优服卡”的项目给予信贷支持。鼓励商业银行给予“工改工”优惠贷款和适当延长贷款期限。
提高经济效益	鼓励提容增效	“工改 M1”容积率应不低于 2.0，可按生产需要申请提高容积率；工业保护线内提高后容积率不超过 3.5 的，按控规微调处理。
	实施优惠地价	国有工业或仓储用地提高容积率不再增收土地出让金；国有出让土地使用权人自行改造的“工改工”项目，可补缴地价款延长土地使用年限；国有划拨工业用地补办出让按最低标准补缴土地出让金。
	支持在建工程抵押	分区、分期、分栋办理在建工程抵押及余额抵押；在建工程抵押的厂房竣工后，通过加入新的在建抵押物方式注销原建筑物抵押后办理现售；推行“不动产+金融”全流程电子化审批模式。
	增加税收奖励	75 亩以上的连片“工改工”项目，首期工程竣工验收后五年内缴交的税收市镇留成部分，全额补助给开发主体；拆除面积大于 50 亩小于 75 亩，给予三年补助。
	提高财政奖补	对“工改 M1”、园区整治的改造主体给予专项财政奖补，75 亩以内最高补助 1000 万元；每增加 75 亩，封顶金额增加 1000 万元。
	支持产业用房分割转让	工业生产用房可按幢、层等为基本单元进行分割转让（现售），最高分割转让比例为工业生产用房总计容建筑面积的 70%，单层建筑面积最低为 500 平方米。

二、保障发展空间，共享长短利益，强化集体动力

《实施意见》提出多项保障村集体发展空间的措施，实现利益共享，充分调动村集体积极性，推动村集体与相关市场主体形成共同推进“工改工”的强大合力。提高村集体招商运营水平，带动村集体经济转型升级。鼓励村集体积极探索产业转型发展的新路径，激发物业经济的活力，使集体经济更趋均衡发展。

保障发展空间	保障物业补偿比例	政府征收村集体旧厂房实施“工改工”的，可在土地挂牌条件中约定配建一定比例的物业补偿给被征收土地的村集体。
	促进物业经济发展	鼓励村集体置换或购置“工改 M1”“工改 M0”项目的产业用房，相应面积不计入分割转让面积，不受产业用房受让主体资格限制。

长短 利益 共享	鼓励政府 收储改造	政府征收村集体旧厂房实施“工改工”的，土地出让价款扣除计提项目及镇（街道）征地拆迁和土地平整等成本费用后，余额可部分或全部用于支持村集体发展。
	鼓励农村 集体改造	集体经济组织将集体土地转为国有土地后自行改造、村企合作的“工改工”项目地价款扣除计提项目后，余额全部用于支持村集体发展。支持村（社区）通过磋商交易方式引入产业运营商，提高“工改工”项目水平，探索试行 EPC、EPC+O、F+O、EPC+O+F 等多种改造方式。
	设置厂租 财政补助	镇街（园区）统筹村组集体厂房、村集体收回原出租厂房的，可按一定标准给予村集体租金补助。

三、多路径创新模式，助力各类主体参与“工改工”

在鼓励政府收储改造、鼓励村集体自行改造基础上，进一步创新“工改工”模式，简化历史用地企业办理集体土地流转出让手续、鼓励市属国企参与“工改工”，从人才住房筹建和项目定制改造鼓励“工改工”招商联动，进一步丰富“工改工”项目实施路径，激发“工改工”项目活力。

鼓励历史 用地企业 改造	原签订历史用地协议使用但未办理流转出让手续的集体土地，经农村集体民主表决同意、镇街审核后，受让人作为改造主体，按最高年限直接办理集体土地流转出让手续，无需通过农村集体资产平台交易，流转出让地价可参照国有建设用地使用权延长使用年限计算。
鼓励市属 国企参与	鼓励市属国有企业参与连片“工改工”，制定市属企业土地整备开发操作规范，鼓励市属、镇属企业对自有工业园区或收购旧厂房进行升级改造，建设都市型工业园。
鼓励人才 住房筹建	鼓励市镇安居房公司通过购买、合作开发等方式取得“工改 M0”中的配套型住宅 R0 作为人才住房，扩大我市人才安居住房的筹集渠道。
鼓励项目 定制改造	提前联合招引开发企业、产业运营商和进驻企业，根据进驻企业工艺、流程的需求，对工业生产用房和配套用房的层高、宽度、承重等进行个性化定制建设，可适当放宽建筑的高度和层高。

四、破解各类改造难题

东莞市将镇村工业园改造提升作为头号工程，《实施意见》破解多项“工改工”改造难题，助力“工改工”项目顺利推进。

指标规模	新增建设用地指标优先用于保障“工改工”项目和工业腾挪安置建设用地需求，鼓励各镇街（园区）通过跨省域购买城乡建设用地增减挂钩节余规模和指标。
------	---

标图入库	落实建设用地规模后可纳入标图建库范围。相邻多宗地整体入库的“工改工”项目，可整体核算上盖物占地比例（不含闲置土地）。
连片改造	工业保护线内拆除面积 300 亩以上“工改 M1”地块，可与工业保护线外非相连“工改居商”地块捆绑形成一个更新单元，一并核算更新单元划定相关指标，工业用地面积占经营性用地合计面积比例不低于 70%，“工改居商”地块与“工改 M1”地块捆绑推进。
园区整治	对于园区整治项目涉及的历史违法用地、违法建筑，符合不影响国土空间规划近期实施和公共设施建设、建筑经鉴定符合安全使用要求、权属无争议、不存在权利限制情形等条件的， 在缴纳违法建筑罚款后可按东莞市历史遗留产业类和公共配套类违法建筑补办不动产权手续的要求完善手续。
拆迁补偿	补偿标准存在争议的，优先由双方协商解决，协商结果经民主决策程序同意即可。如双方协商不一致，由村集体提起民事诉讼方式收回集体土地。
历史用地手续	2006 年 8 月 31 日前挂靠镇街（园区）或镇属企事业单位使用的国有划拨工业、仓储用地，经镇街（园区）资产管理机构报镇街（园区）批准后， 无需进行“招拍挂” ，可直接补办协议出让到实际使用单位；涉及地上建筑产权的，可以一并捆绑出让。 由于历史原因已批工业、仓储用地范围内没有规划许可手续，需要按照现行新规划条件变更土地使用条件、调整土地红线和完善规划审批手续的，可径行办理， 无需纳入已建房屋补办台账。

五、全方位机制保障

在服务保障方面，《实施意见》提出全方位机制保障，对审批事项能简则简，加快“工改工”项目审批效率，构建资源对接机制、加强宣传咨询培训以及严格实行考核奖惩，明确镇街推动“工改工”项目的工作方向和激励手段。

加快协调效率	强化市级统筹协调	成立市领导牵头的市镇村工业园改造提升工作专班，相关部门牵头并协助出台配套政策和操作细则，建立市级快速回应快速协调工作机制，及时解决项目存在问题，避免出现悬置、工作停滞的情况。
助力项目推进	狠抓工作督导督办	“工改工”各项工作任务完成情况实行月度通报、季度督导，针对重大连片“工改工”项目，实行市、镇街（园区）领导挂点督导、专人跟办。
	实行项目分类推进	建立“工改工”三年行动计划项目库，对于优质项目核发“蓝色优服卡”，向银行等金融机构推荐给予融资信贷支持；对于进展缓慢项目，作出退库处理。

提高审批效率	提升行政审批效率	区分设立一般和简易审批程序；连片“工改工”可直接通过规划选址评估方式编制地块的控制性详细规划图则；取消所有城市更新“旧项目”批次计划审批；建立“容缺受理、延期后补”事项清单。
	提高基层运作效率	制定城市更新村集体表决事项指引，鼓励有条件的项目实施一次性表决、授权表决，已确权登记的国有建设用地上的“工改工”项目，无需村集体出具审查意见。
明确工作任务和机制	构建资源对接机制	协调市有关部门与各镇街建立“信息互通、资源对接”机制；举办“工改工”专题招商推介交流会，搭建与开发企业、工业企业、金融机构常态化交流对接的机制和平台，实施全程联动、定制开发。
	加强宣传咨询培训	大力宣传“工改工”的成功范例与成熟经验，拓宽政企沟通协商渠道，面向镇街（园区）、村（社区）、企业等不同群体，组织开展专题政策宣讲和实操业务培训。
	完善协同执法机制	多部门联合执法机制，整治和淘汰落后产能的镇村工业园；加强镇村工业园厂房的租赁管理，村（社区）集体所有的厂房新租、转租、续租的，须报经镇街审查。
	严格实行考核奖惩	在镇街（园区）班子年度工作考评中，突出“工改工”任务目标完成情况考核，“工改工”任务同时纳入市政府“硬任务”，对于超额或超进度完成“工改工”任务的村（社区）的农村干部给予市级专项奖励，建立容错纠错机制。

➤ 《东莞市人民政府办公室关于深入推进城市更新工作 拓展优化城市发展空间的若干意见》

发布单位：东莞市人民政府办公室

发布时间：2020 年 4 月 10 日

发文文号：东府办〔2020〕27 号

自东莞市人民政府相继印发《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102 号，下称“102 号文”）《东莞市人民政府关于拓展优化城市发展空间加快推动高质量发展的若干意见》（东府〔2019〕1 号，下称“1 号文”）以来，东莞市始终贯彻落实市委市政府关于“湾区都市、品质东莞”的战略部署，多举措推动城市更新的发展，多途径拓展优化城市发展空间。为更好地贯彻 102 号文、1 号文等相关文件精神，东莞市人民政府办公室于 2020 年 4 月 10 日印发《东莞市人民政府办公室关于深入推进城市更新工作 拓展优化城市发展空间的若干意见》（东府办〔2020〕27 号，下称《若干意见》），对通过开展城市更新相关工作以拓展优化城市发展空间提出总体性及原则性意见，主要内容如下：

一、工作目标

根据《若干意见》要求，自 2020 年起，东莞市以低效镇村工业园改造为核心，**实施“工改工”三年行动计划，力争三年完成“工改工”拆除整理 30000 亩，开工建设产业用房 2000 万平方米以上。**

二、坚持规划引领，确保全市城市更新“一盘棋”

根据 102 号文要求，东莞市城市更新工作要构建形成“政府统筹、规划管控、完善配套、产业优先、利益共享、全程覆盖”六个新格局，《若干意见》进一步提出要坚持规划引领，主要从以下几个方面确保全市城市更新“一盘棋”：

强化规划统筹	1. 坚持规划先行，做好城市更新规划体系与“十四五”规划、人口发展规划、国土空间总体规划、控制性详细规划、城市设计、行业专项规划等的充分衔接，以及城市更新规划体系内部的上下衔接 2. 完善“ 全市城市更新专项规划—镇街城市更新专项规划—更新单元划定—前期研究报告 ”的四级规划管理体系
加强空间管控	在落实国土空间规划对全市产业用地的引导管控，盘活工业用地，拓展更新产业用地空间的同时，严守工业保护红线，明确底线约束
落实重点地区	在全市范围内划定 城市更新重点地区、重点片区及重点更新单元 ，强化控制指引，同时加强市一级相关行政主管部门对城市更新重点地区、重点更新单元划定的统筹力度，酌情设定特定管控内容
着力结构调控	主要是通过建立商住类、产业类、公益类等城市更新项目联动实施机制，调整优化城市更新结构，保障产业发展空间，补齐城市功能短板
抓好时序安排	以计划申报统筹为重要抓手，将城市更新重点地区的重点片区、重点更新单元等城市更新项目优先列入城市更新计划；并且， 建立更新项目计划调整和定期清理机制，对于更新单元划定方案获批后，改造主体两年内未上报单一主体挂牌招商方案或者总体实施方案的，撤销批复文件并且三年内不再受理该项目申报。

三、坚持产业优先，切实落实产业升级推动高质量发展

为落实“工改工”三年行动计划及实现目标，《若干意见》提出要从以下几个方面推动产业类项目高质量发展，助力东莞市建设成广东省制造业供给侧结构性改革创新实验区：

突出产业导向	1. 增加“工改工”类城市更新项目在全市改造项目中的数量和规模，强化“工改工”全过程监管， 重点保障先进制造业发展空间 2. 大力推动“工改工”和工业园区连片改造 ，鼓励市属、镇属企业参与“工改工”，为产业高质量发展提供更多的低成本空间
---------------	---

保障产业用地	1. 更新储备区内“工改商”“工改居”项目只能采取政府主导改造模式或单一主体挂牌招商模式，不允许自行改造（按控制性详细规划实施的除外） 2. 工业保护红线内置换或利用“倍增企业”政策完善用地手续后变更为商业、居住等经营性用途的土地，必须采取政府主导改造模式，纳入政府土地储备
优化产业空间	根据《东莞市镇村工业园改造提升实施意见》及相关配套细则要求，全面推进镇村工业园改造提升，切实加快工业园区转型升级；此外，将行政与市场手段结合，建立利益平衡机制，将镇村工业园改造提升工作与镇街政府的考核任务进行挂钩
谋划示范项目	强化政府统筹与鼓励市场主体积极参与，先由镇街政府划定镇村工业园区连片改造试点片区，制定实施计划并逐步推进，可以“一园一策”；与此同时，鼓励市场主体充分利用政策红利，与镇街政府携手形成一批可复制、可推广的示范项目
加强“工改M0”管理	“工改M0”项目优先布局在广深科技创新走廊东莞段的重要节点，严格落实和执行市级和镇级核心区内不布局“工改M0”以及《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》及相关补充管理规定中关于可分割M0的相关内容
建立倒逼机制	利用多项指标对用地效率进行分等定级，同时在用能、用电等多方面实行差别化配置，提高低效用地项目运营成本，力促低效用地主体主动实施改造

四、坚持民生为本，提升人居环境促进城乡融合发展

针对与民生息息相关的公共配套设施，《若干意见》提出要加强大型公共设施片区统筹力度，将涉及学校、医院、轨道交通、道路、河道整治等重大公共设施的城市更新项目优先推进并且集中设置。其中，《若干意见》明确在教育设施方面，幼儿园班数不少于12班、小学班数不少于36班、初中班数不少于36班、高中班数不少于48班。

此外，《若干意见》提出城中村（旧村）改造应该因地制宜，注重人居环境改善及文明传承，并不全盘地大拆大建，鼓励通过整治活化、实施微改造，推进城市更新精细化。

五、坚持效率提速，推进城市更新项目尽快落地

根据《若干意见》的要求，东莞市要落实有力举措，强化产业类更新政策倾斜，尽快出台与102号文相配套的产业类总体指引文件及相关实施细则，多层次奖励扶持以激发“工改工”改造动力。

此外，城市更新主管部门在按照相关要求梳理各类型更新项目的审批事项基础上，**要进一步优化各类更新项目的“1+N”总体实施方案审批流程，着力提升审批效率**，有序推进行政审批制度“放管服”改革工作。与此同时，各镇街要加强队伍建设，落实其作为城市更新主体的责任，通过**设立城市更新咨询服务窗口、组建城市更新项目全流程跟踪的服务管理团队**等方式，依法依规帮助业主单位、开发主体及时解决实际问题。

➤ **《东莞市控制性详细规划调整管理办法》**

发布单位：东莞市自然资源局

发布时间：2020 年 4 月 10 日

发文文号：东自然资〔2020〕104 号

早在 2019 年 10 月 14 日，东莞市司法局曾发布《东莞市控制性详细规划调整管理暂行办法（征求意见稿）》（以下简称《意见稿》）并向社会公众公开征求意见。近半年之后，东莞市自然资源局于 2020 年 4 月 10 日正式印发《东莞市控制性详细规划调整管理办法》（以下简称《管理办法》）。相较于《意见稿》，《管理办法》的关键变化在于：

一、调整控规微调的情形

《管理办法》在《意见稿》规定的 17 种控规微调情形之上，**新设了“依许可调整”这一种情形**，在《意见稿》已规定的“工业、仓储用地”微调情形中特别放宽了“工改 M1”的适用条件，同时在“地块控制线调整”情形中删减了地块紧开口调整的特定情况。详情如下：

1. “依许可调整”是《管理办法》新设的第 18 种控规微调情形，具体是指，根据有效的证书（包括规划、国土证书）落实当时确定的规划条件的情形。《管理办法》将该类情形列为控规微调，实际上是东莞市政府适度贯彻“法不溯及既往”原则和积极落实便民、惠民行政准则的良好体现，在尊重历史规划条件的同时，减轻地块权利人的规划审批负担。但另需注意的是，《管理办法》强调该类情形适用控规微调需以**“在不增加居住和商业计容建筑面积、不增加居住人口、不减少公益性设施建筑面积”为前提条件**。换言之，即便东莞市政府尊重历史规划条件，但全市现行规划所代表的公共利益仍然处于优先地位，给予土地权利人的便利和优惠须以不缩减社会公共利益、不减损大多数的居民生活质量为前提。

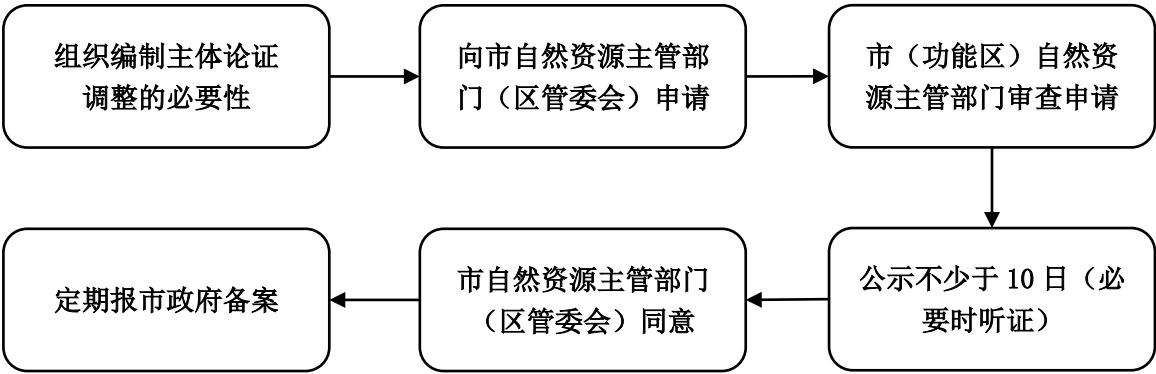
2. 《管理办法》**放宽“工改 M1”容积率调整适用控规微调程序的容积率上限至 3.5**。具言之，《意见稿》将工业保护线内容容积率调整适用控规微调程序的条件（之一）统一设定为“容积率不超过 3.0 的调整”，而《管理办法》将“工改 M1”的适用条件放宽至“容积率不超过 3.5 的调整”。该变化充分体现了政策制定者对市场主体普遍追求高容积率 M1 用地这一市场常态的合理考量，也为鼓励市场主体实施“工改 M1”提供了规划调整的程序便利。

3. 关于“地块控制线调整”这一类控规微调情形，《意见稿》规定的具体情况包括“对地块禁开口进行调整，调整后符合技术规范，且经论证不影响周边交通组织”，而《管理办法》删除了该规定。但值得注意的是，该删除并不意味着《管理办法》将“地块禁开口调整”划入了控规一般调整的适用情形、增加了“地块禁开口调整”的审批流程。相反，根据《管理办法》第十八条新增的第（九）项规定，只要符合技术规范或经市交通管理部门同意，对地块禁开口的调整被视为控规实施环节的控规细化、深化、优化，可以直接出具规划条件或办理规划许可，反倒无需进行控规调整。因此，《管理办法》删除控规微调中“地块禁开口调整”的规定，反倒是为了减轻权利主体的规划审批负担。

二、简化控规重大调整程序

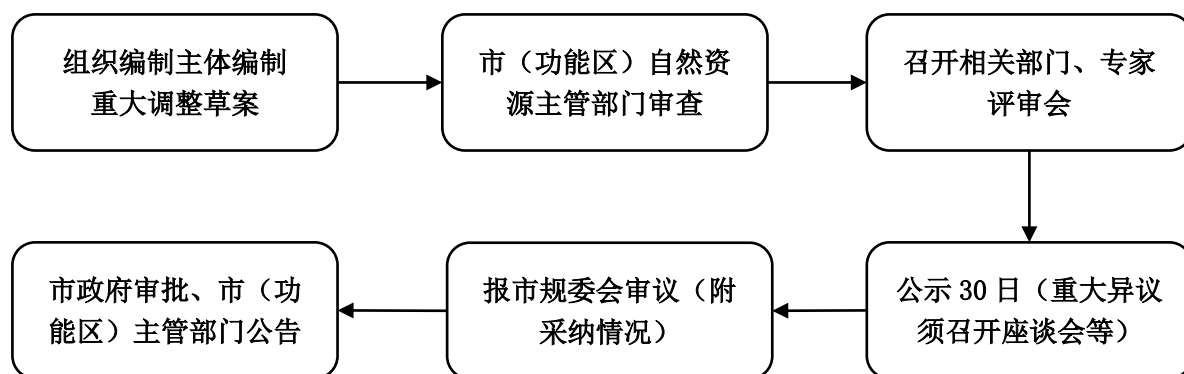
控规调整的程序方面，《管理办法》对《意见稿》的重要修改在于：**在控规重大调整的申请环节中，调整申请无需上报市规委会审议，也无需层报市政府同意。**具体而言，《意见稿》规定的控规重大调整程序中，仅仅是调整申请就需要上报市规委会审议并经市政府同意，而《管理办法》明确规定市政府授权市自然资源主管部门（功能区管委会）同意调整申请，且市自然资源主管部门（功能区管委会）仅需定期向市政府备案。该变化实际减轻了控规重大调整的审批难度和审批周期，同时减轻了政府部门和市场主体的程序负担。

按照《管理办法》，控规重大调整的申请环节的流程变化为：



控规重大调整申请环节的流程

此外，控规重大调整审批环节的流程仅减少了市政府审批后的“市政府备案”的规定，审批流程未曾发生实质变化，具体流程依然如下：



控规重大调整的审批环节流程

除了前述控规微调情形、控规重大调整程序的重大变化外，《管理办法》还完善了《意见稿》中关于成果勘误（第十七条）、实施环节控规细化的审批部门[第十八条第（二）项]等相关规定。其中，《管理办法》在第十七条末增设了一句“无需进行控规调整”，清楚地厘定了控规成果勘误的性质，避免下级政府部门错误执行控规成果勘误的相关规定，免于无端增加地块权利人的负担。

➤ 《东莞市“三旧”改造标图建库申报和审查指引（修订）》

发布单位：东莞市自然资源局

发布时间：2020年6月18日

发文文号：东自然资〔2020〕207号

2018年10月23日，东莞市国土资源局、东莞市城市更新局共同印发《东莞市“三旧”改造标图建库申报和审查指引》（东国土资2018）363号，下称“2018版《指引》”。后经东莞市自然资源局在2020年第6次局务会议审议通过《东莞市“三旧”改造标图建库申报和审查指引（修订）》（自然资〔2020〕207号，下称《指引》），并于2020年6月11日正式印发。《指引》主要从入库地块范围划定、一般入库条件、特殊情形处理、办理流程、材料清单以及职责分工六大内容进行明确规定。

一、入库地块范围划定

《指引》规定，对于布局散乱、利用不充分、用途不合理、规划确定改造的低效存量建设用地可申请纳入数据库。对比2018版《指引》，《指引》在有合法用地手续的宗地以及无合法用地手续的用地外，还增加了一类关于前述两类用地混合的情形。具体入库范围按照以下不同情形进行划定：

序号	适用情形	具体要求
----	------	------

1	有合法用地手续的宗地	(1) 以用地批文（按项目报批）、土地划拨决定书、土地出让合同、建设用地批准书确定的宗地范围为入库范围； (2) 已核发不动产权证（土地使用权证）的，以证载宗地范围为入库范围； 有合法用地手续的相邻多宗地符合入库标准的，可整体纳入入库范围。
2	无合法用地手续的用地	可按行政区划界限、历史协议约定的用地范围、规划功能单元、道路、河流及产权边界等因素综合确定的封闭区域
3	有合法用地手续和无合法用地手续的用地混合的连片地块	参照无合法用地手续的宗地划定规则划定入库范围
注：入库范围内不得包含已认定为闲置土地的宗地及能单独出具规划条件的相对规整的空地。		

二、入库地块所需条件

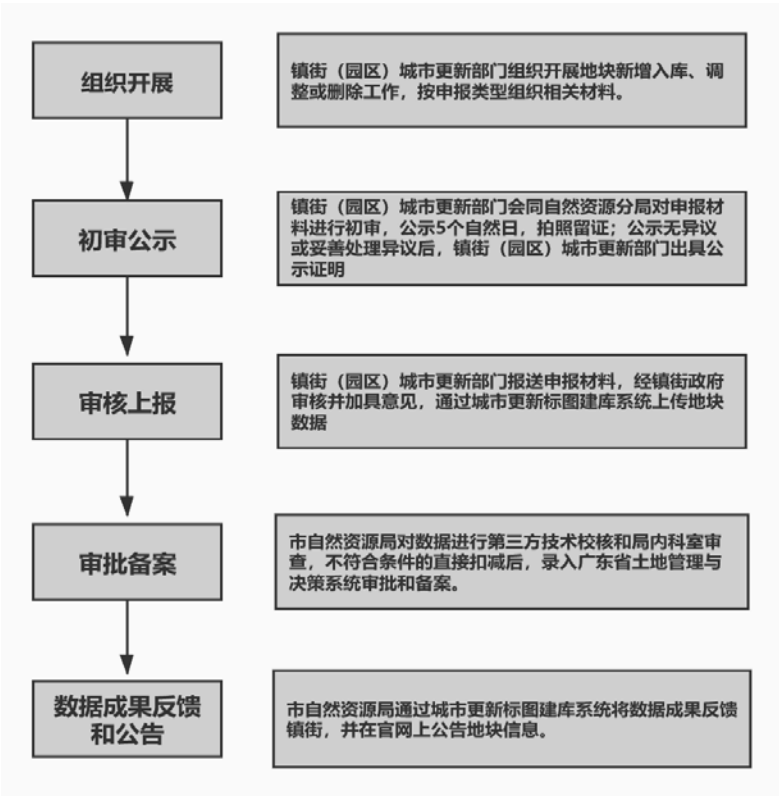
针对地块需申请入库的，《指引》规定了一般入库条件和特殊情形处理，放松了对特殊情形处理的限制要求，同时新增旧村庄和旧城镇改造项目，相邻多宗地块可跨道路、河流等合并入库，整体算上盖物比例。此外，《指引》删除了2018版《指引》中第四条“已认定为闲置土地尚未处置的，不得申请纳入数据库；已认定为闲置土地并已处置且符合上述要求的，可以申请纳入数据库”。对此，《指引》规定了入库范围不得包含已认定为闲置土地的宗地，但对于认定为闲置并已处置且符合入库条件的土地是否能入库，则未有进一步说明。其他具体入库条件要求如下表所示：

适用情形	具体要求
一般入库条件	(1) 符合土地利用总体规划； (2) 第二次全国土地调查（下称“二调”）和最新的土地利用现状变更调查认定为建设用地； (3) 2009年12月31日前已建设，上盖物基底面积占入库地块面积比例达30%以上。
特殊情形处理	(1) 2009年12月31日前已建设，上盖物基底面积占入库地块面积比例达30%以上，但“二调”或最新的土地利用现状图确定为非建设用地，不涉及复垦且确需改造建设的，落实建设用地规模后可纳入入库范围。 (2) 属于生态修复类改造项目的入库地块，规划用途为非建设用地的，如符合上盖物占地比例等其他要求，且能提供相关规划图则和市相关部门出具的项目

	属于生态修复类型的证明材料，可纳入入库范围。 (3) 入库地块符合边角地、夹心地、插花地（下称“三地”）或超标“三地”要求的，不受上盖物占地比例的限制，可单独或与主体地块一并纳入入库范围；涉及“三地”或超标“三地”纳入入库范围的，主体地块需符合有关入库要求。 (4) 入库地块的上盖物占地比例符合建设用地规划许可证、土地供应法律文书等载明的规划条件（规划条件或建筑密度须明确规定上盖物占地比例下限）或改造后用于教育、医疗、养老、体育等公益性项目的，可不受上盖物占地比例不低于 30%的限制。 (5) 入库地块的上盖物占地比例不足 30%的，经原土地权利人自愿申请，可按照 2009 年 12 月 31 日前上盖物占地面积和 30%比例返算确定可纳入入库的用地面积，并依据相关规划合理确定入库地块具体范围。剩余部分土地可由政府完善相关手续后纳入土地储备，并对原土地权利人予以合理补偿。 (6) 在旧村庄和旧城镇改造中，宗地之间以道路、河流隔开的，且中间再未间隔其他地块的，属相邻多宗地，可合并入库，可整体核算上盖物占地比例。
--	--

三、办理地块入库流程

对比 2018 版《指引》，《指引》进一步地简化了办理流程及公示期间；此外，还引进第三方专业技术机构，负责对城市更新标图建库数据进行技术校核，以体现规范性、专业性及公平、公正。需要另行提示的是，在初审公示环节，若地块涉及使用集体建设用地的，须由地块所属村（社区）出具意见，连同申报材料一并上报审核。具体的办理流程如下图所示：



四、申请材料清单

《指引》详细列明了办理申请入库所需的材料清单，并且其中相关申请文件可以在原文附件中下载。具体所需材料清单包括：1.《东莞市城市更新（“三旧”改造）标图建库申请表》；2.公示证明材料；3.入库地块红线（格式 SHP）；4.入库地块属于生态修复类改造项目的，提供相关规划图则和市相关部门出具的项目属于生态修复类型的证明材料；5.涉及有部分地块通过有效材料补充纳入的，需同时提供该地块的有效材料，填写《城市更新（“三旧”改造）地块附带材料检查表》；6.涉及已入库地块缩小、整宗删除的，需提供《城市更新（“三旧”改造）地块缩小（删除）原因说明表》。

➤ 《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》

发布单位：东莞市住房和城乡建设局、东莞市公安局、东莞市自然资源局、东莞市不动产登记中心、东莞市市场监督管理局、东莞市金融工作局、东莞市互联网信息办公室、东莞市住房公积金管理中心、国家税务总局东莞市税务局、中国人民银行东莞市中心支行、中国银行保险监督管理委员会、东莞监管分局

发布时间：2020 年 7 月 25 日

发文文号：东建〔2020〕7 号

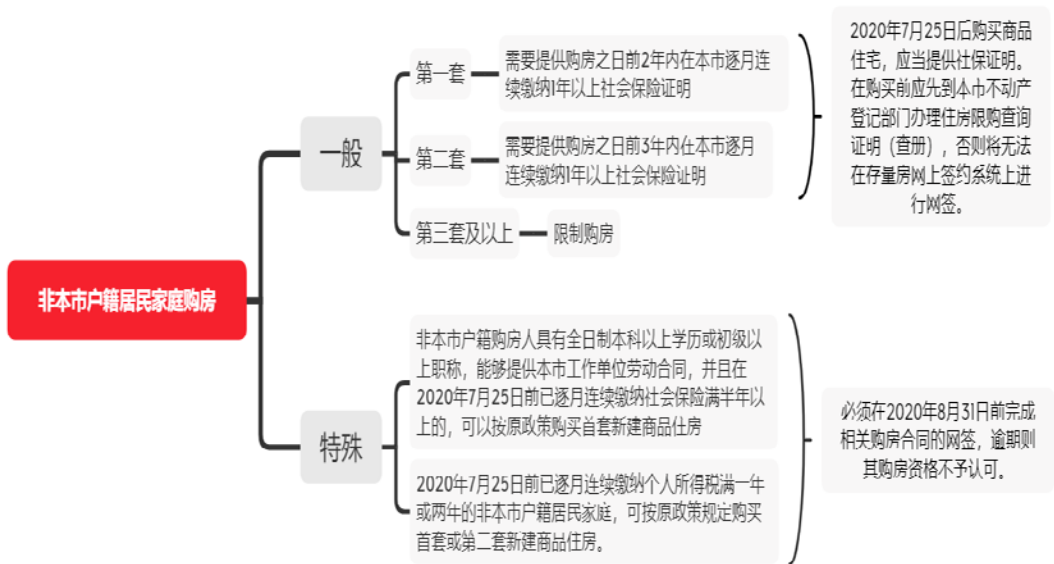
为坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，强化房地产市场调控主体责任，规范房地产市场秩序，东莞市住建局（下称“市住建局”）等 11 个部门联合于 2020 年 7 月 25 日发布了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（东建〔2020〕7 号，以下简称《通知》）。根据《通知》的要求，多个部门将协力通过加大住房供应力度、调整限购政策、调整限制转让年限、调整公积金贷款政策、加强房地产价格监管以及规范房地产金融秩序等多项举措以实现东莞市房地产市场平稳健康发展。因此，《通知》出台后，引发了广泛的社会关注，但同时引发了公众对其产生诸多疑虑。为此，市住建局对《通知》作出了相应的政策解答，下文将对《通知》与《解答》的主要内容进行合并解读。

一、关于加大住宅用地和住房供应力度

为了优先满足住宅用地及增加住宅供应，《通知》提出“原则上要求新供应住宅用地项目、政府主导城市更新住宅项目配建不少于住宅计容建筑面积 10%的安居房，用于人才住房等用途”。此外，《通知》还提及进行“三限房”试点建设即挑选合适地块建设“限低价、限房价、限购买人群”住房项目，籍此缓解现时东莞市的住房供需矛盾进而调控房价。

二、调整商品住房限购政策

根据《通知》的规定，本次限购政策调整对象仅限非本市户籍居民，而本市户籍居民购房仍按原政策执行，即本市户籍居民在本市拥有两套及以上住房的，继续暂停向其销售新建商品住房。经进一步整理，非本市户籍居民主要适用如下购房规则：

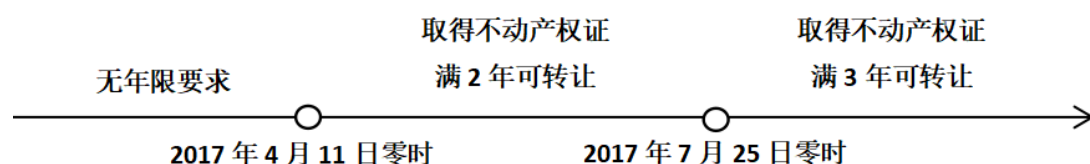


若二手商品住宅购房人在《通知》出台前已经向业主支付了定金和首期款，并且已与中介机构签订居间代理合同和支付中介费，却因多种原因未正式网签和办理过户导致其在《通知》出台后丧失购房资格的，可以向转账银行或金融监管部门提供以下材料予以查验核实，并在2020年10月31日前继续签订《房地产买卖合同》及办理过户手续，具体如下：

需要提交的材料
1、卖方、房地产经纪机构于2020年7月25日零时前签订的房地产买卖居间合同。（自签合同的提供交易双方的书面协议或合同），且卖方出售的二手商品住房必须符合交易转让条件的。
2、给卖方本人的定金或首付款凭证。（仅限于买卖双方的银行柜台转账、网银转账等非现金支付方式，并应当提供加盖银行印章的转账凭证或流水）
【但对于以下情形不予认定：1、对以现金形式支付定金或首付款的；2、由非购房人本人账户转到卖方本人账户的；3、由购房人本人账户转到非卖方本人账户的；】

三、调整商品住房限转让年限

《通知》要求，自该政策发布后所购买的商品住房必须在取得不动产权证满3年后方能转让（委托中介放盘也必须满足3年的限制），前述购买时间以网签时间为准即合同首页生成编码的时间。因此，自《通知》执行实施后所购买的商品住房的限转让（限售）年限，主要分为以下三种情形：



四、调整住房公积金贷款政策

根据《通知》规定，自2020年7月25日起，对于异地缴存住房公积金的职工，在我市购房申请住房公积金贷款的，职工本人或其配偶须为本市户籍。同时，在公积金贷款申请政策方面，政府有所收紧，以达到“限购人群”的目的，从而间接实现房价调控的目的。

五、关于其他特殊情形处理措施

如上所述，社会公众对于《通知》的要求产生诸多疑问。有鉴于此，市住建局针对以下所列特殊情形予以妥善处理，具体如下：

1、针对继承、离婚析产和变更、更正、换补证业务办理后登记日期认定

对于办理了继承、离婚析产，或者曾办理变更、更正、换补证等权属没有发生转移的业务，导致不动产权证书的登记日期发生变化的，市住建局明确回复应按上一手的不动产权证书出证日期为准，即上一手交易转让时所进行不动产权登记的日期。

2、关于赠与方式转让住房的限制

市住建局明确，继续按照《东莞市人民政府办公室关于进一步完善我市住房限购政策的通知》（东府办〔2017〕46号）执行，即对赠与方而言，在赠与商品住宅后，必须满2年才可以再次购买商品住房；而对受赠与方而言，如赠与双方系直系亲属，在购房资格上，不受社保缴纳限制，但仍须符合《通知》规定的购房套数限制及受让房屋必须在取得不动产权证后3年方可转让的要求。

3、关于法拍房是否受《通知》影响

市住建局明确，非本市户籍居民在 2020 年 7 月 25 日后购买法拍房的，不受《通知》所规定的限购政策限制，但是需要在取得不动产权证满 3 年后方可交易转让。

六、依法依规规范房地产秩序

除上述限购政策及限转让要求外，《通知》还指出重点打击房地产领域捂盘惜售、价外加价、虚假宣传、恶意炒作、收“茶水费”等违法违规行为、严厉打击“高评高贷”行为，对恶意哄抬房价、扰乱市场秩序的行为将从严查处，体现东莞市将会加大对房地产市场的调控和规制力度的力度。因此，购房人及相关人员在参与购房相关活动时必须要恪守诚信，遵守相关法律法规。

➤ 《关于填报“工改工”面积占比台账的函》

发布单位：东莞市自然资源局

发布时间：2020 年 11 月 18 日

东莞市近年来加快了“工改工”等产业类改造的步伐，大力推进低效用地镇村工业园、工业用地再开发并发布诸多重磅新政，更加突出城市更新过程中产业优先导向。东莞市自然资源局将镇村工业园改造作为市委市政府的重点工作，并纳入市政府 2020 年硬任务清单，并要求在 2020 年全市完成工改工项目拆除平整 7500 亩。但“工改工”、产业类等项目的经济效益和市场热度均无法与“工改居”、“工改商”等项目相比。为进一步拓展城市产业发展空间，以实现东莞市产业优化转型升级，东莞市自然资源局于 2020 年 11 月 18 日印发了《关于填报“工改工”面积占比台账的函》再一次强调严格落实“工改工”面积占比要求和联动机制，提出设置“工改工”面积占比管控的原则性规定，从相关行政审批层面上对东莞市城市更新项目进行宏观调控。政府推动和鼓励产业类项目改造的大方向十分坚定，“工改工”面积占比管控制度一定程度上，将刺激市场主体拓展相关产业类改造项目，加快各镇街产业类改造项目的实施。文件主要内容如下：

一、“工改工”面积占比核算范围

纳入“工改工”面积占比核算的更新单元（项目）包括：

- （一）2018 年 8 月 15 日前已供地的“三旧”改造项目；
- （二）“旧项目”清单中的项目；
- （三）2018 年重点更新单元；
- （四）上述三项以外申报了“1+N”总体实施方案的“工改工”项目；

（五）上述四项以外已确定前期服务商的更新单元，其规划面积占比根据近期建设规划核算。

二、“工改工”面积占比核算公式

各镇街须按如下要求计算出“工改工”面积占比，并填报台账：

更新单元（项目）拆除重建范围内规划为工业用地（M类，含M0）、仓储用地（W类）、科研用地（C65）的用地面积

“工改工”面积占比=
$$\frac{\text{更新单元（项目）拆除重建范围内规划为工业用地（M类，含M0）、仓储用地（W类）、科研用地（C65）的用地面积}}{\text{拆除重建范围内非公共设施用地面积}}$$

三、“工改工”面积占比管控要求

“工改工”面积占比管控相关政策细则正在制定，结合各镇街存量产业用地及产业类改造需求的实际情况，文件中明确了各镇街“工改工”面积占比管控思路，具体要求如下表：

镇街	占比管控要求
虎门、长安、大岭山、大朗、黄江、樟木头、凤岗、塘厦、清溪	不低于 60%，每年至少开展 1-2 个 100 亩以上镇村工业园改造
东城、南城、万江和石龙	不低于 40%管控
莞城	不实施占比管控
其余各镇	不低于 50%管控

除了各镇街具体的“工改工”面积占比要求，文件中还提到松山湖、水乡功能区可以按实际管控设置更高的管控比例，具体按功能区管控比例执行。

四、分类管理措施

“工改工”面积占比管控要求对传统产业类、新型产业类更新单元（项目）以外的更新单元的影响，贯穿前期服务商招引、更新单元划定方案申报等工作，具体管理措施见下表。鉴于此，各镇街每季度上报的“工改工”面积占比完成情况、“工改工”年度任务完成情况将成为市场主体拓展非产业类改造项目前期服务商资格的重要参考依据。

完成情况	管理措施
“工改工”面积占比达到管控要求或“工改工”年度任务超额完成 30%以上的镇街	可按现行政策继续推进城市更新各项工作，按照国土空间规划编制期间更新单元划定过渡政策申报传统产业类、新型产业类、产城融合类和旧村改造类更新单元划定方案。
“工改工”面积占比未达到管控要求但已完成“工改工”年度任务的镇街	可继续开展更新单元前期服务商招引、符合条件的更新单元划定方案申报等工作，但新增更新单元需满足占比管控要求。

“工改工”面积占比未达到管控要求且未完成“工改工”年度任务的镇街	暂停除传统产业类、新型产业类更新单元（项目）以外的更新单元前期服务商招引、更新单元划定方案申报等工作。
----------------------------------	---

市场主体在拓展非产业类改造项目前期服务商资格时，需要特别注意该镇街是否存在未达到“工改工”面积占比管控要求的情况，据此铺排公开选取前期服务商的相关启动工作。对于已经开展前期工作但尚未取得更新单元划定方案或其他方案批复的项目前期服务商来说，项目所在镇街未达到“工改工”面积占比管控要求的，将增大未能在服务期限内完成全部前期工作内容进而丧失前期服务商资格的不确定性。

实施“工改工”面积占比管控后，传统产业类、新型产业类更新单元（项目）以外的城市更新项目拓展和实施难度和不确定性一定程度上增大，建议市场主体拓展时重点考虑产业类改造项目，加快产业类改造项目的拓展和合作，运用项目联动机制，推动意向拓展项目顺利启动前期服务商招引工作，或者加快更新单元划定方案或其他方案报批手续。

第二部分 2020 年核心政策一览表

尽管年初开局受疫情影响，纵观整个 2020 年，仅东莞市本级全年就出台城市更新相关新政逾二十件，涉及城市更新、土地收储、工改工、房地产调控等多方面。因此，本部分整理了自 2019 年 12 月 1 日起至 2020 年 12 月 15 日期间的广东省、东莞市以及各镇街发布的核心政策汇编一览表供读者了解，具体政策文件内容将收录于《东莞城市更新年度观察（2020）》第四部分“2020 年度新政汇编”之中，欢迎获取交流。

2020 年广东省、东莞市城市更新领域出台政策一览表			
层级	政策文件名称	发布单位	发布日期
广东省	《广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见》（粤府〔2020〕43 号）	广东省人民政府	2020 年 8 月 9 日
	《广东省人民政府关于印发广东省承接国家委托用地审批权试点实施方案的通知》（粤府〔2020〕27 号）	广东省人民政府	2020 年 5 月 12 日

	《广东省人民政府关于农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的公告》（粤府函〔2020〕84号）	广东省人民政府	2020年5月21日
	广东省人民政府办公厅印发《关于综合施策解决违法违规占用耕地和历史遗留问题推动土地管理工作健康发展的工作方案》的通知（粤府办〔2020〕22号）	广东省人民政府办公厅	2020年9月17日
	广东省自然资源厅《关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用》的通知（粤自然资规字〔2020〕4号）	广东省自然资源厅	2020年8月12日
	《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123号）	广东省住房和城乡建设厅/广东省发展和改革委员会/广东省财政厅/广东省自然资源厅/中国人民银行广州分行/中国银行保险监督管理委员会广东监管局	2020年7月17日
	广东省自然资源厅关于印发《广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》的通知（粤自然资规字〔2019〕11号）	广东省自然资源厅	2019年12月31日
	《广东省“三旧”改造税收指引（2019年版）》（粤税发〔2019〕188号）	国家税务总局广东省税务局/广东省财政厅/广东省自然资源厅	2019年12月11日
东莞市	东莞市人民政府关于印发《东莞市关于加快公办中小学建设的实施意见》的通知（东府〔2020〕10号）	东莞市人民政府	2020年2月5日
	东莞市人民政府关于印发《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》的通知（东府〔2020〕14号）	东莞市人民政府	2020年2月13日

	《东莞市人民政府关于加快镇村工业园改造提升的实施意见》（东府〔2020〕24号）	东莞市人民政府	2020年4月10日
	《东莞市人民政府关于强化投资松绑加快项目落地 稳定经济增长的实施意见》（东府〔2020〕37号）	东莞市人民政府	2020年5月22日
	东莞市人民政府关于印发《东莞市镇（街道）属企业资产监督管理办法》的通知（东府〔2020〕44号）	东莞市人民政府	2020年6月23日
	《东莞市人民政府关于暂停滨海湾新区范围内各类建设行为的通告》（东府函〔2020〕75号）	东莞市人民政府	2020年7月29日
	东莞市人民政府关于印发《东莞市人才安居办法（试行）》的通知（东府〔2020〕49号）	东莞市人民政府	2020年8月10日
	东莞市人民政府关于印发《东莞市农民安居房管理办法》的通知（东府〔2020〕28号）	东莞市人民政府	2020年11月13日
	东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市历史遗留产业类和公共配套类违法建筑补办不动产权手续实施方案》的通知（东府办〔2020〕14号）	东莞市人民政府办公室	2020年3月2日
	《东莞市人民政府办公室关于进一步加强土地收储整備工作的指导意见》（东府办〔2020〕16号）	东莞市人民政府办公室	2020年3月3日
	《东莞市人民政府办公室关于进一步完善土地收储整備补偿和利益共享机制的意见》（东府办〔2020〕17号）	东莞市人民政府办公室	2020年3月3日
	《东莞市人民政府办公室关于深入推进城市更新工作 拓展优化城市发展空间的若干意见》（东府办〔2020〕27号）	东莞市人民政府办公室	2020年4月10日

《东莞市密度分区管理技术标准（试行）》（东自然资〔2019〕521号）	东莞市自然资源局	2019年12月24日
《东莞市控制性详细规划调整管理办法（东自然资〔2020〕104号）	东莞市自然资源局	2020年4月10日
《东莞市历史遗留产业类和公共配套类违法建筑补办建设用地使用权审批手续及土地规划审查操作实施细则》（东自然资〔2020〕120号）	东莞市自然资源局	2020年5月22日
《东莞市城市更新（“三旧”改造）标图建库申报和审查指引（修订）》（东自然资〔2020〕207号）	东莞市自然资源局	2020年6月18日
关于印发《东莞城市规划管理技术规定（2020年文件汇编）》的通知（东自然资〔2020〕266号）	东莞市自然资源局	2020年7月27日
《关于进一步深化“放管服”改革完善临时用地管理的通知》（东自然资〔2020〕337号）	东莞市自然资源局	2020年9月27日
关于印发《东莞市“工改工”单元（项目）改造方案委托审批业务指引》的通知（东自然资〔2020〕319号）	东莞市自然资源局	2020年8月27日
《关于发布东莞市2020年区片市场评估价的公告》（东自然资告〔2020〕299号）	东莞市自然资源局	2020年10月29日
《关于填报“工改工”面积占比台账的函》	东莞市自然资源局	2020年11月18日
《关于城市更新“旧项目”到期分类处理有关事项的通知》（东自然资〔2020〕436号）	东莞市自然资源局	2020年11月25日

	《关于推进建设用地规划许可和用地批准合并的通知》（东自然资〔2020〕442号）	东莞市自然资源局	2020年12月1日
	《东莞市新型产业用地（M0）项目不动产登记实施细则（试行）》	东莞市不动产登记中心	2020年4月14日
	《关于进一步规范农民住房建设的通知》（东建〔2019〕18号）	东莞市住房和城乡建设局/东莞市自然资源局/东莞市农业农村局/东莞市城市管理和综合执法局	2019年12月31日
	《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报管理的通知》（东建房〔2020〕3号）	东莞市住房和城乡建设局/东莞市发展和改革委员会/东莞市市场监督管理局/东莞市不动产登记中心	2020年3月4日
	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（东建〔2020〕7号）	东莞市住房和城乡建设局/东莞市住房和城乡建设局/东莞市公安局/东莞市自然资源局/东莞市不动产登记中心/东莞市市场监督管理局/东莞市金融工作局/东莞市互联网信息办公室/东莞市住房公积金管理中心/国家税务总局东莞市税务局/中国人民银行东莞市中心支行/中国银行保险监督管理委员会/东莞监管分局	2020年7月25日

	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》政策解答	东莞市住房和城乡建设局/东莞市不动产登记中心	2020 年 7 月 27 日
	关于印发《东莞市安居房配建管理实施细则》的通知（东建房〔2020〕15 号）	东莞市住房和城乡建设局	2020 年 9 月 28 日
	关于印发《东莞市农民安居房报建审批工作流程》的通知（东农房联综〔2020〕3 号）	东莞市住房和城乡建设局	2020 年 11 月 5 日
	关于印发《东莞市老旧小区改造工程建设管理工作指引》的通知（东建房〔2020〕17 号）	东莞市住房和城乡建设局	2020 年 11 月 16 日
	关于印发《东莞市老旧小区改造试点工作方案》的通知（东建房〔2020〕18 号）	东莞市住房和城乡建设局	2020 年 11 月 16 日
	《东莞市轨道交通 TOD 地区土地与空间复合利用管理规定（试行）》	东莞市轨道交通局	2020 年 7 月 16 日
镇街（园区）	道滘镇人民政府关于印发《道滘镇城市更新项目权益核查与确认操作细则》的通知（东道府〔2020〕46 号）	东莞市道滘镇人民政府	2020 年 11 月 30 日
	道滘镇人民政府关于印发《道滘镇镇村工业园改造提升的指导意见》的通知（东道府〔2020〕47 号）	东莞市道滘镇人民政府	2020 年 11 月 30 日
	《南城街道城市更新单一主体挂牌招商公开招引前期服务商操作指引（修订）》（南城办〔2020〕35 号）	东莞市南城街道办事处	2020 年 6 月 22 日
	《万江街道关于进一步完善公开选定更新单元前期服务商操作指引的意见》（万府办〔2020〕11 号）	东莞市万江街道办事处	2020 年 3 月 23 日
	《凤岗镇集体经济组织公开选取前期服务商操作指引（试行）》（凤府〔2019〕47 号）	东莞市凤岗镇人民政府	2020 年 1 月 3 日

《樟木头镇社区集体资产交易实施细则》（樟府办 20-6 号）	东莞市樟木头镇人民政府	2020 年 10 月 23 日
《清溪镇历史遗留产业类和公共配套类违法建筑补办不动产权手续实施方案》 清府办〔2020〕55 号	清溪镇人民政府办公室	2020 年 8 月 31 日
《麻涌镇农村（社区）集体资产交易办法（试行）》（麻府办〔2020〕45 号）	东莞市麻涌镇人民政府	2020 年 8 月 7 日
《麻涌镇农村（社区）集体经济组织工程招标投标管理的规定（试行）》（麻府办〔2020〕44 号）	东莞市麻涌镇人民政府	2020 年 8 月 7 日
茶山镇人民政府关于《茶山镇农村集体资产交易办法》的制定说明	东莞市茶山镇人民政府	2020 年 8 月 4 日
茶山镇人民政府办公室关于印发《茶山镇农村集体资产交易办法》的通知（茶府办〔2020〕29 号）	东莞市茶山镇人民政府	2020 年 8 月 3 日
《凤岗镇房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作方案》（凤府〔2020〕13 号）	东莞市凤岗镇人民政府	2020 年 7 月 29 日
石碣镇人民政府关于贯彻落实《东莞市农村（社区）集体资产管理实施办法》的意见	东莞市石碣镇人民政府	2020 年 7 月 9 日
《莞城街道“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作方案》（莞城府〔2020〕17 号）	东莞市莞城街道办事处	2020 年 7 月 3 日
《清溪镇房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作方案》（清府办〔2020〕41 号）	东莞市清溪镇人民政府办公室	2020 年 6 月 30 日
《石龙镇农村集体资产交易办法》（东石府办〔2020〕7 号）	东莞市石龙镇人民政府	2020 年 5 月 22 日
东城街道办事处关于印发《东城街道社区集体资产交易实施细则》的通知（东城府〔2020〕22 号）	东莞市东城街道办事处	2020 年 5 月 18 日

	《关于进一步加强农村集体经济组织重大事项审查的通知》	东莞市清溪镇人民政府办公室	2020 年 2 月 13 日
	石排镇人民政府关于印发《石排镇农村集体资产交易实施细则》的通知	东莞市石排镇人民政府	2019 年 12 月 23 日