

CITY DEVELOPMENT
LAW FIRM



建纬



HUAQIN

NO.07

东莞市 城市更新 政策观察 URBAN RENEWAL POLICY OBSERVATORY

主编：贺倩明



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城市更新业务中心联手推出《东莞市城市更新政策观察》，本期主要梳理归纳 2020年3月1日至2020年4月10日期间广东省、东莞市新发布的城市更新相关法规政策以及这期间内相关市场资讯等信息，为东莞市城市更新的参与者和关注者提供政策参考和资讯指引，以期促进东莞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 政策资讯

2020年3月1日至4月10日（以下简称“本期”）期间，虽然新冠疫情及其影响尚未消失殆尽，但是东莞市在这期间发布了多个与城市更新相关的重磅政策，城市更新市场亦开始逐渐“升温”。本期汇总了东莞市在这期间发布的《**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**》《**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**》《**东莞市控制性详细规划调整管理办法**》等多个政策解读文章，均值得东莞市城市更新的参与者与关注者予以重点关注。

一、政策简讯

◆ 广东省印发农村宅基地审批管理规范，明确宅基地用地建房审批权责及流程

为贯彻落实《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号），广东省农业农村厅与广东省自然资源厅于2020年3月26日联合印发了《**关于规范农村宅基地审批管理的通知**》（粤农农规〔2020〕3号），要求建立“部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体”的宅基地管理机制，明确并进一步细化宅基地用地建房审批中的“一户一宅”分配原则、村级审批流程、乡镇审批办法及用地建房全程管理等规则。

二、政策解读

★《**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

发文文号：东府〔2020〕16号、东府〔2020〕17号

发布时间：2020年3月2日

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，土地收储整备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备、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、统筹土地整备”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备工作的指导意见》（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备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备新格局，指导东莞市全市范围内的土地收储整备工作开展；《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”的土地收储整备补偿和利益共享制度进行具体细化，也是土地收储整备工作的关键。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、健全土地收储整备工作机制

《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备工作机制。

（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备工作，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备具体工作，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，

全市土地收储整备工作分为“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）是承担收储整备具体工作、落实收储整备方案、执行收储整备计划的责任主体；市政府按照一定的量化标准，划分档次，对各镇街的收储整备任务进行考核，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

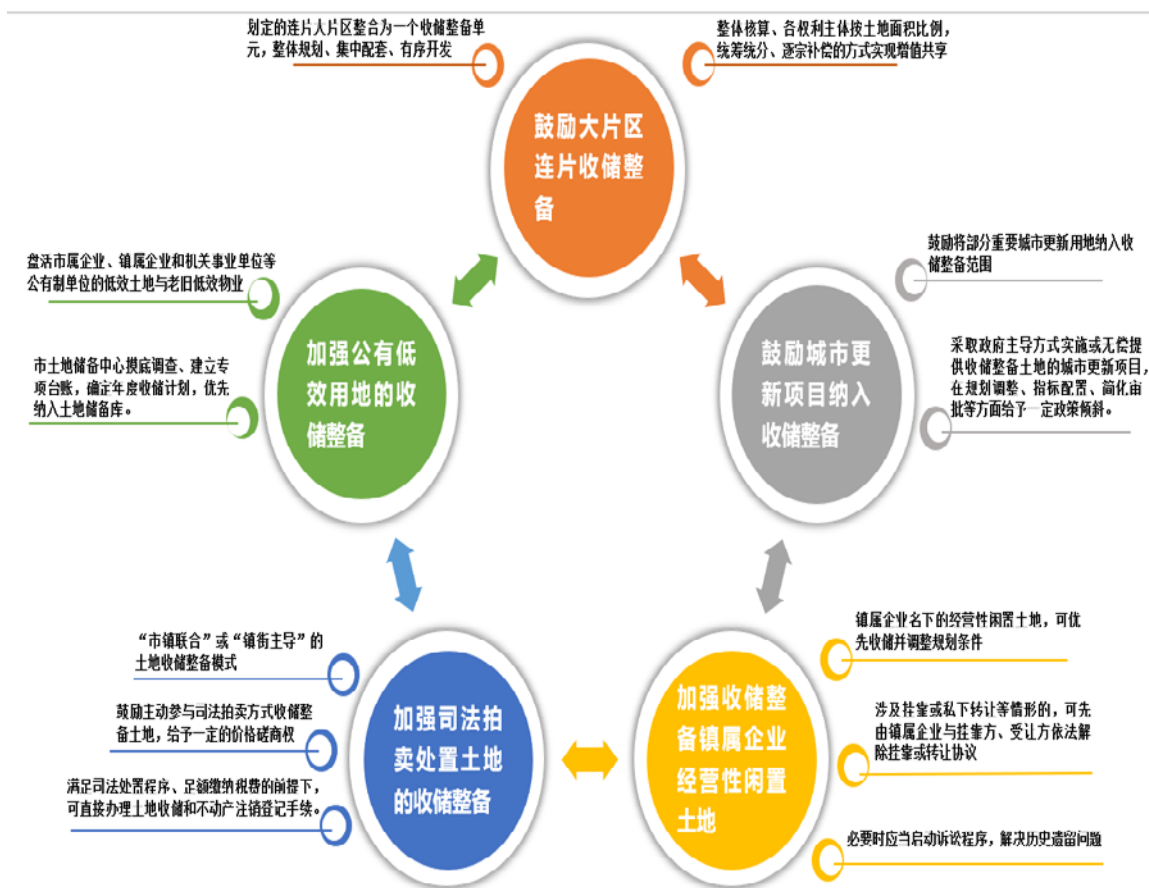
《收储指导意见》还提出要加强规划宏观管控，集中重点地区规划编制和审批权限，高质量整合连片用地优先布局公共设施和产业项目，优先保障政府收储整备地块的指标规模和规划需求。具体从以下几个方面来落实：

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

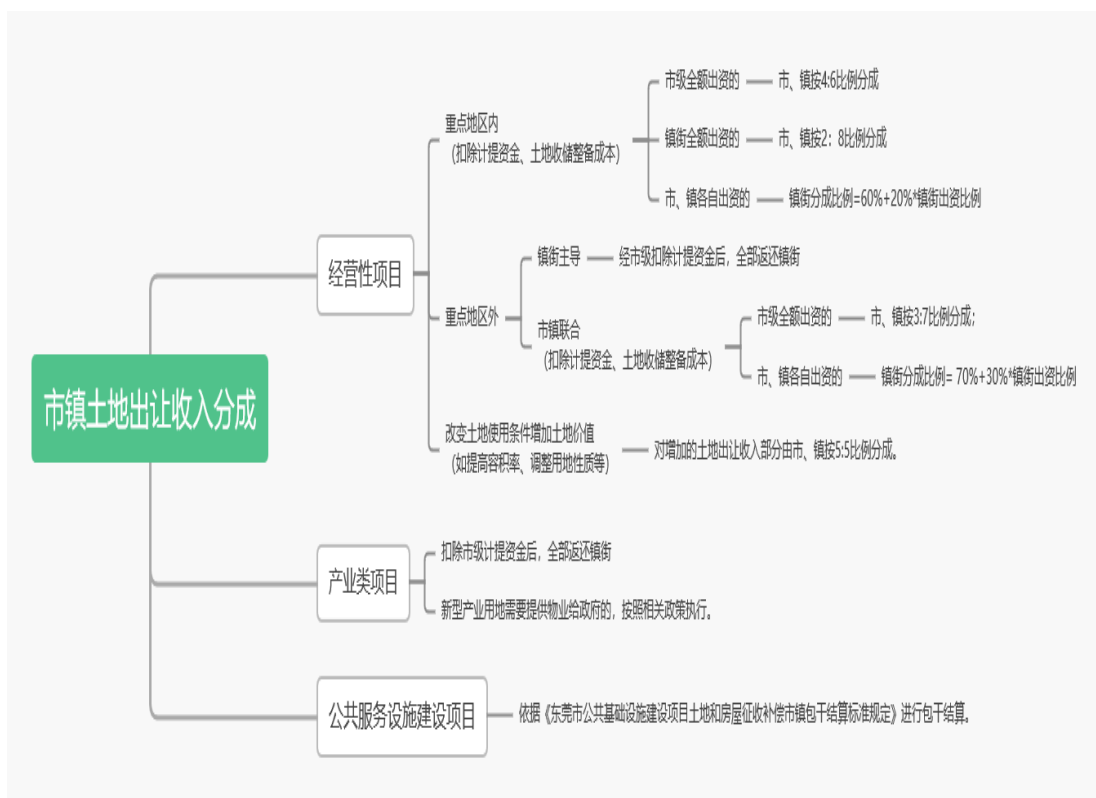
（一）明确土地收储整备补偿内容及方式

《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；

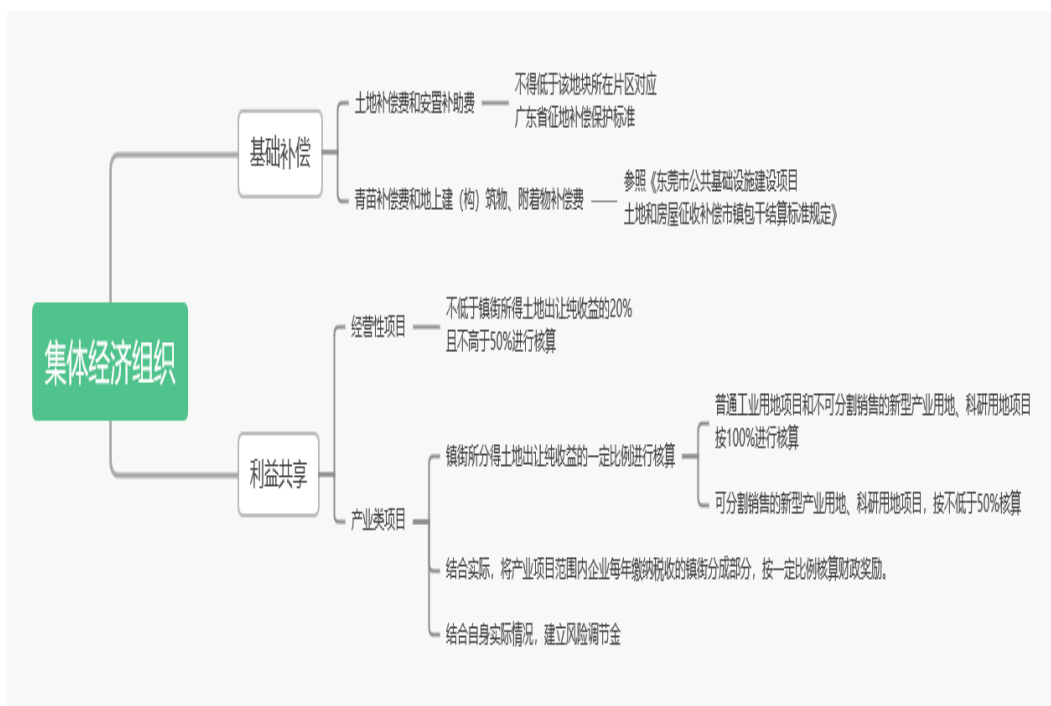
2. 增值共享=（土地出让收入-计提资金-相关税费-土地收储成本-其他应扣资金）×分成比例。

（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筹备补偿

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筹备中的增值共享，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$\times$(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。



★《东莞市农民安居房管理办法（征求意见稿）》

发布单位：东莞市人民政府办公室

发布时间：2020 年 3 月 2 日

2020 年 3 月 10 日，东莞市人民政府办公室发布《东莞市农民安居房管理办法（征求意见稿）》（以下简称《管理办法》），公开向社会公众征求意见。该《管理办法》提出了诸多农村宅基地上改建、重建或新建个人住房、联户住房等重要规则，回应了东莞市社会公众对农村建房问题的热点问题，备受社会关注。

早在 2015 年 8 月 27 日，东莞市人民政府曾发布《东莞市农民住房管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》），提出了农民安居房建设的相关规定，但该《暂行办法》已于 2017 年过期失效。《管理办法》在总结《暂行办法》实施效果的基础之上，对《暂行办法》的已有规则进行了重大改变和创新，变化详情如下：

一、缩减农民安居房类型

《暂行办法》规定的农民安居房类型包括分散的个人建房、统一安排的联户建房以及村（社区）筹措的解困房。而《管理办法》删除了“解困房”，其规定的农民安居房类型**仅包括个人住房和联户住房两种**。并且，《管理办法》界定的联户住房不再要求“农村（社区）集体统一安排、组织”，**村民可以自主联合、共同出资**，只要后续征得镇街农业农村、自然资源部门同意合并宅基地宗地即可。

二、细化“一户一宅”规则

相较于《暂行办法》，《管理办法》的突出变化之一在于：《管理办法》重点要求严格贯彻落实“一户一宅”的原则和规则。具体而言，第一，《管理办法》提出“总量锁定原则”，明确将坚持“一户一宅”政策提升为农民安居房建设改造的基本原则，开篇明义地表明了严格落实“一户一宅”政策的基本态度和政策倾向。

第二，《管理办法》细化了“一户一宅”的具体规则，列举式地详细规定了“一户”“一宅”以及“一户一宅”的认定规则。其中，“一户”具体包括三种情形：（1）夫妻双方与未达到法定婚龄的子女可视为一户；（2）子女达到法定婚龄后，可单独视为一户；（3）离异后没有宅基地的一方再婚，且配偶没有宅基地的可为一户。“一宅”特指每户村（居）民家庭可享受的农民安居房保障权益，即建筑投影面积不得超过150平方米，总建筑面积不得超过建筑投影面积的4倍。

原则上，可认定为符合“一户一宅”的情形包括三种：（1）村（居）民及其家庭成员名下全部宅基地上的建筑投影面积、农民安居房和农民公寓总建筑面积未超过该户家庭可享受的各类型农民住房保障权益的；（2）村（居）民及其家庭成员可依据《管理办法》第九条第（一）款进行分户，且分户户数大于等于村（居）民及其家庭成员名下的宅基地数量的；（3）村（居）民及其家庭成员可依据《管理办法》第九条第（一）款进行分户，但未分开居住，名下全部宅基地上的建筑投影面积、农民安居房和农民公寓总建筑面积未超过分户后可享受的各类型农民住房保障权益总和的。

第三，《管理办法》进一步详细列举了在满足“一户一宅”的情况下，可申请农民安居房建设的情形。具体包括：（1）本村（社区）集体经济组织成员，在不突破各类型农民住房保障权益的前提下，可申请改建、重建或新建其名下在本村（社区）范围内的全部宅基地；（2）非集体经济组织成员的本村（社区）的村（居）民（购房入户的除外），达到法定婚龄后且名下在本村（社区）范围内有1宗及以上宅基地的，在不突破各类型农民住房保障权益的前提下，允许改建、重建或新建任意1宗宅基地；（3）有直接血缘宗亲关系的原村（居）民，东莞户籍或移民港澳但实际长期在莞居住、达到法定婚龄后且名下在本村（社区）范围内有1宗及以上宅基地的，在不突破各类型农民住房保障权益的前提下，允许改建或重建任意1宗宅基地；（4）通过继承、司法裁定等方式获得宅基地合法使用权证的非本村（社区）的村（居）民，东莞户籍、达到法定婚龄后且名下在本村（社区）范围内有1宗及以上宅基地的，在不突破各类型农民住房保障权益的前提下，允许申请改建或重建任意1宗宅基地。

前述规定遵循了我国“禁止宅基地外卖”的基本用地管理规则，兼顾了农村宅基地使用及变动的历史情况，实现了宅基地用地管理与我国继承、司法裁决、迁户等特殊物权变动规则和特殊历史情况的协调统一。

三、提出农民安居房分区管理规则

为加强农民安居房建设的规划管控，《管理办法》提出了分区管理的规则，鼓励各镇人民政府（街道办事处）在国土空间规划基础上（国土空间规划编制过渡期间以现行土地利用总体规划、城市（镇）总体规划为基础），划定辖区范围内农民安居房的禁建区、限建区和可建区，报市农民住房建设管理领导小组办公室备案后实施，并及时向社会公布。

其中，**禁建区原则上包括市镇中心区、市镇重点土地收储整备区、近期计划实施城市更新项目等高价值片区**，以及不符合国土空间规划（国土空间规划编制过渡期间不符合现行土地利用总体规划、城市（镇）总体规划）的区域等，禁建区内禁止农民安居房建设。

限建区原则上为目前城市更新条件尚不成熟、但未来具备城市更新潜力的区域，**限建区范围内只允许改建和重建农民安居房，不允许新建农民安居房**。

可建区即除禁建区和限建区以外的其它区域，可建区范围内允许经批准进行农民安居房改建、重建或新建，但可建区原则上不得纳入“三旧改造”标图建库数据库。

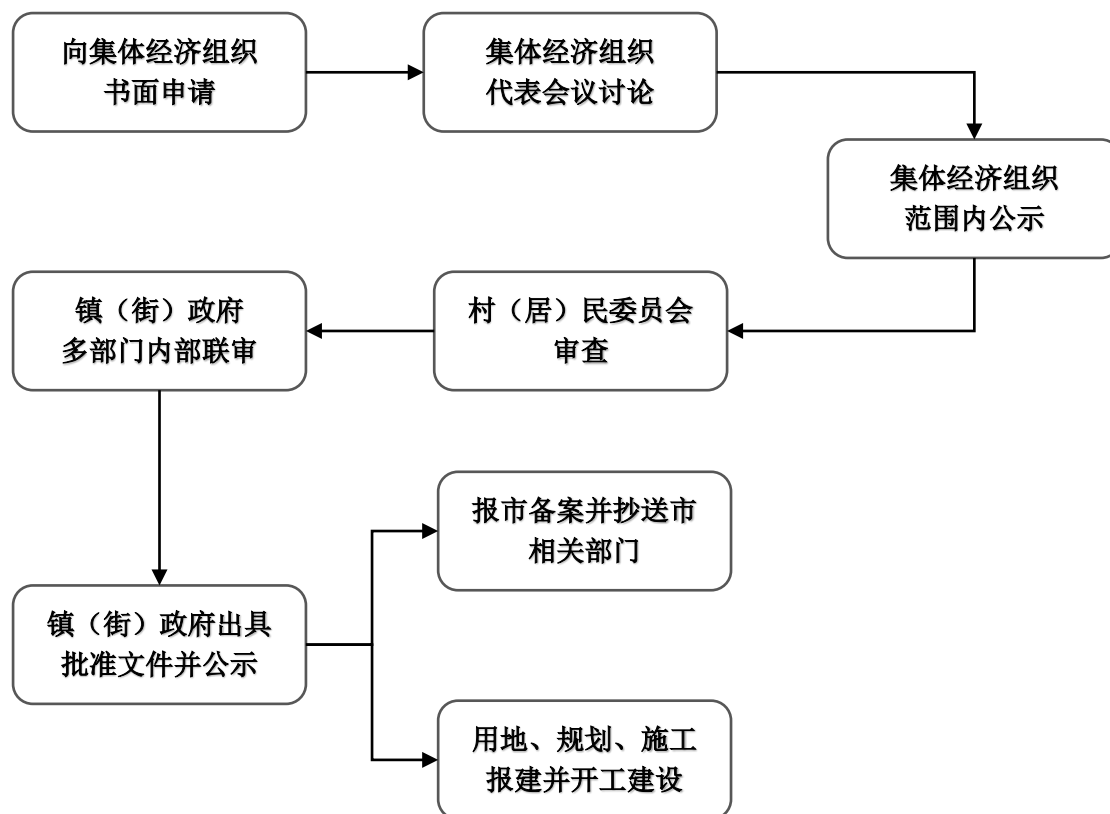
四、限定农民安居房的建设标准

相较于《暂行办法》，《管理办法》详细回应了公众重点关注的农民安居房建设标准这一问题。根据《管理办法》，对于个人住房，申请建设名下单宗宅基地的，建筑投影面积不得超过 150 平方米，建筑投影（含阳台、飘窗等）不得超出用地红线，**总建筑面积不得超过建筑投影面积的 4 倍，建筑层数原则上不得大于 4 层，总建筑高度不得高于 15 米，梯房建筑面积计入总建筑面积，不得超过首层建筑面积的 25%**；申请建设名下全部宅基地的，建筑投影面积总和同样不得超过 150 平方米，总建筑面积也不得超过建筑投影面积总和的 4 倍；对于主动退让宅基地用地红线建设农民安居房的，在维持建筑面积不超过建筑投影面积 4 倍的前提下，允许适当放宽建筑层数和建筑高度，建筑层数不得大于 6 层，建筑高度不得高于 22 米，但退让空间应面向公共开放，不得实施围闭，不得用于商铺等经营性设施建设。

对于联户住房，参与联户住房的村（居）民家庭原则上不应超过 5 户，户均用地面积不得超过 150 平方米，户均总建筑面积不超过户均用地面积的 4 倍，建筑层数原则上不得大于 6 层，总建筑高度不得高于 22 米。

五、明确建设申请的审批程序

根据《管理办法》，村（居）民申请建设农民安居房的审批流程大致如下：



★《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

发文文号：东府〔2020〕24号

发布时间：2020年4月10日

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	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
	财政补助	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	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。

和 机 制	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

发文文号：东府办〔2020〕27 号

发布时间：2020 年 4 月 10 日

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。

★《东莞市自然资源局关于印发〈东莞市控制性详细规划调整管理办法〉的通知》

发布单位：东莞市自然资源局

发文文号：东自然资〔2020〕104号

发布时间：2020年4月10日

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。

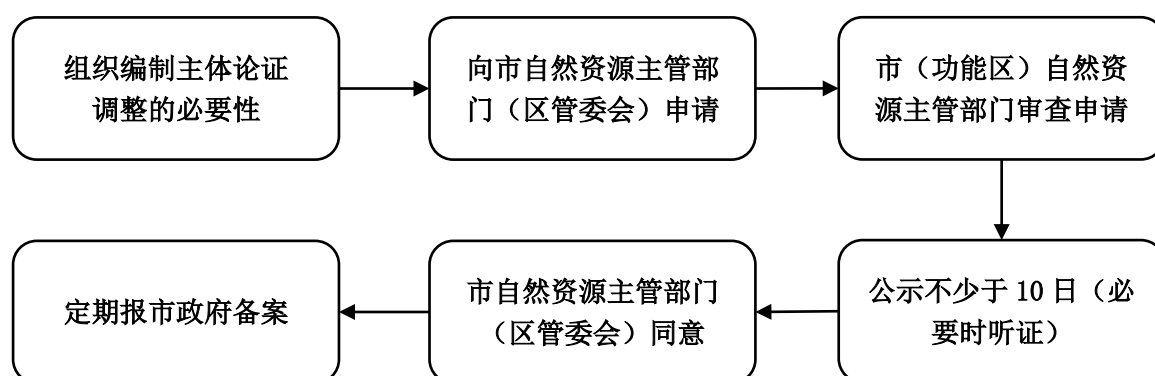
3. 关于“地块控制线调整”这一类控规微调情形，《意见稿》规定的具体情况包括“对地块禁开口进行调整，调整后符合技术规范，且经论证不影响周边交通组织”，而《管理办法》删除了该规定。但值得注意的是，该删除并不意味着《管理办法》将“地块禁开口调整”划入了控规一般调整的适用情形、增加了“地块禁开口调整”的审批流程。相反，根据《管理办法》第十八条新增的第（九）项规定，只要符合技术规范或经市交通管理部门同意，对地块紧开口的调整被视为控规实施环节的控规细化、深化、优化，可以直接出具规划条件或

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累。

二、简化控规重大调整程序

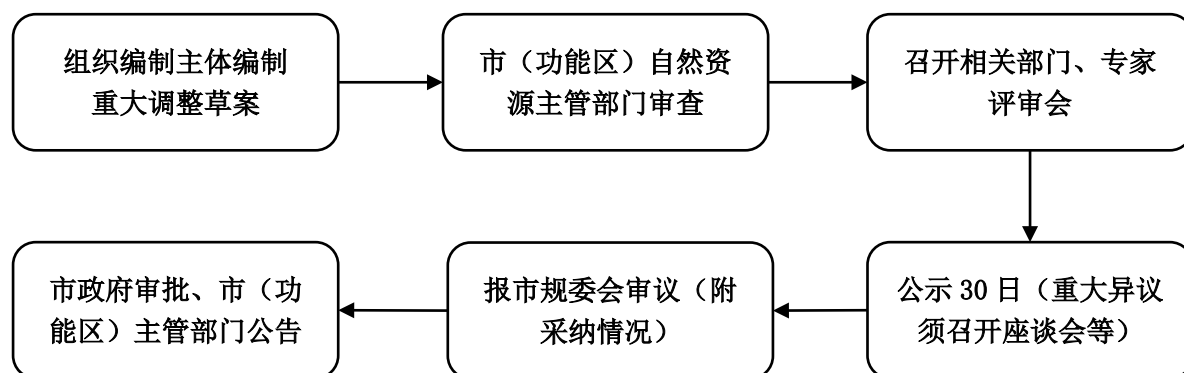
控规调整的程序方面，《管理办法》对《意见稿》的重要修改在于：在控规重大调整的申请环节中，调整申请无需上报市规委会审议，也无需层报市政府同意。具体而言，《意见稿》规定的控规重大调整程序中，仅仅是调整申请就需要上报市规委会审议并经市政府同意，而《管理办法》明确规定市政府授权市自然资源主管部门（功能区管委会）同意调整申请，且市自然资源主管部门（功能区管委会）仅需定期向市政府备案。该变化实际减轻了控规重大调整的审批难度和审批周期，同时减轻了政府部门和市场主体的程序负累。

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。

第二部分 市场资讯

一、标图建库

根据东莞市人民政府门户网站（<http://www.dg.gov.cn/>）、东莞市自然资源局网站（<http://land.dg.gov.cn/>）及镇（街）政府官网披露的信息，本期期间，东莞市公示的标图建库申请及动态调整涉及的地块共有二十一宗，明显较之前大幅增多，其中大朗镇范围内共有十宗地块属于本次纳入标图建库；本期标图建库公示情况详情如下：

发布时间	地块位置	地块面积
2020. 3. 9	万江街道新谷涌、新村社区新型产业类更新单元地块	约 353 亩
2020. 3. 12	莞城街道科创中心地块（编号 4190000144）	34294. 32 m ²
	莞城街道玉兰厂房扩建地块（编号 44190000145）	48126. 52 m ²
2020. 3. 13	塘厦镇莆心湖社区地块	9403. 9 m ²
	塘厦镇田心社区地块	4955 m ²
	塘厦镇清湖头社区地块	99039. 5 m ²
	塘厦镇清湖头社区和平山社区地块	91889. 7 m ²
2020. 3. 13	大朗镇大井头社区地块（编号：44190011389）	85782 m ²
	大朗镇大井头社区地块（编号：44190011390）	12366 m ²
	大朗镇求富路社区地块（编号：44190011391）	21881 m ²
	大朗镇洋坑塘村地块（编号：44190011392）	10051 m ²
	大朗镇洋坑塘村地块（编号：44190011393）	26397 m ²
	大朗镇洋乌村地块（编号：44190011394）	39. 4 m ²
	大朗镇松木山村地块（编号：44190011395）	138004 m ²
	大朗镇水平村地块（编号：44190011396）	25158 m ²
	大朗镇水平村地块（编号：44190011397）	11754 m ²
	大朗镇水平村地块（编号：44190011398）	12288 m ²

发布时间	地块位置	地块面积
2020. 3. 26	高埗镇宏利力至厂区地块	16327. 67 m ²
	高埗镇保安围工业区厂房地块	42588. 14 m ²
	高埗镇芦村工业区外经厂房地块	57812. 75 m ²
2020. 4. 8	东城峡口社区地块（编号：44190000321（19））	173587. 1 m ²

二、前期服务商

（一）前期服务商采购（招引）公告

本期期间，东莞市范围内集体经济组织公开招引前期服务商的活动相对放缓。在此期间，各镇政府（街道办）主管部门、集体经济组织共计发布了 8 条城市更新项目的前期服务采购（招引）公告；通过集体经济组织公开招引前期服务商的城市更新项目达 5 个，政府采购前期服务的城市更新项目为 3 个。

从镇街分布情况来看，本期 8 个采购（招引）前期服务的项目合计改造面积约 974. 1114 公顷。其中，长安镇新民社区茅州河沿岸产城融合类更新单元改造面积更是高达 792. 27 公顷，属于“千亩巨无霸旧改项目”，未来改造方向为产城融合；另据地图显示，此改造单元区位优势明显，改造单元的西边即为 OPPO 长安研发中心，并且改造单元与深圳之间仅一桥之隔，交通十分便利。本期各镇街采购（招引）前期服务商的详情汇总如下：

发布单位: 2020年3月20日
所属片区: 水乡新城片区
项目名称: 道滘镇马洲更新单元
招引/采购主体: 东莞市道滘镇土地储备与城市更新办公室
更新单元面积: 54.807公顷 (约822.12亩)

发布单位: 2020年4月1日
所属片区: 滨海片区
项目名称: 虎门白沙湾社区高铁站西南更新项目
招引/采购主体: 东莞市虎门镇规划管理所
更新单元面积: 22.9135公顷 (约343.7亩)

发布单位: 2020年4月3日
所属片区: 滨海片区
项目名称: 虎门康乐公园南边片区更新单元
招引/采购主体: 东莞市虎门镇规划管理所
更新单元面积: 32公顷

发布单位: 2020年3月6日
所属片区: 滨海片区
项目名称: 长安镇新民社区沙洲河沿岸产城融合类更新单元
招引/采购主体: 东莞市长安镇新民股份经济联合社
更新单元面积: 792.27公顷 (约1884亩)

发布单位: 2020年3月3日
所属片区: 东南临深片区
项目名称: 樟木头镇什坑社区荔苑大道西边更新单元项目
招引/采购主体: 东莞樟木头镇什坑股份经济联合社、东莞市樟木头镇维罗股份经济联合社
更新单元面积: 16.72公顷 (约250.8亩)

发布单位: 2020年3月4日
所属片区: 松山湖片区
项目名称: 大岭镇黄草湖社区城市更新项目
招引/采购主体: 东莞市大岭镇黄草湖股份经济联合社
更新单元面积: 27.47公顷 (约412亩)

发布单位: 2020年3月25日
所属片区: 松山湖片区
项目名称: 寮步镇石村华柏产城融合类更新单元
招引/采购主体: 东莞市寮步镇石步股份经济联合社
更新单元面积: 10.93公顷 (约163.95亩)

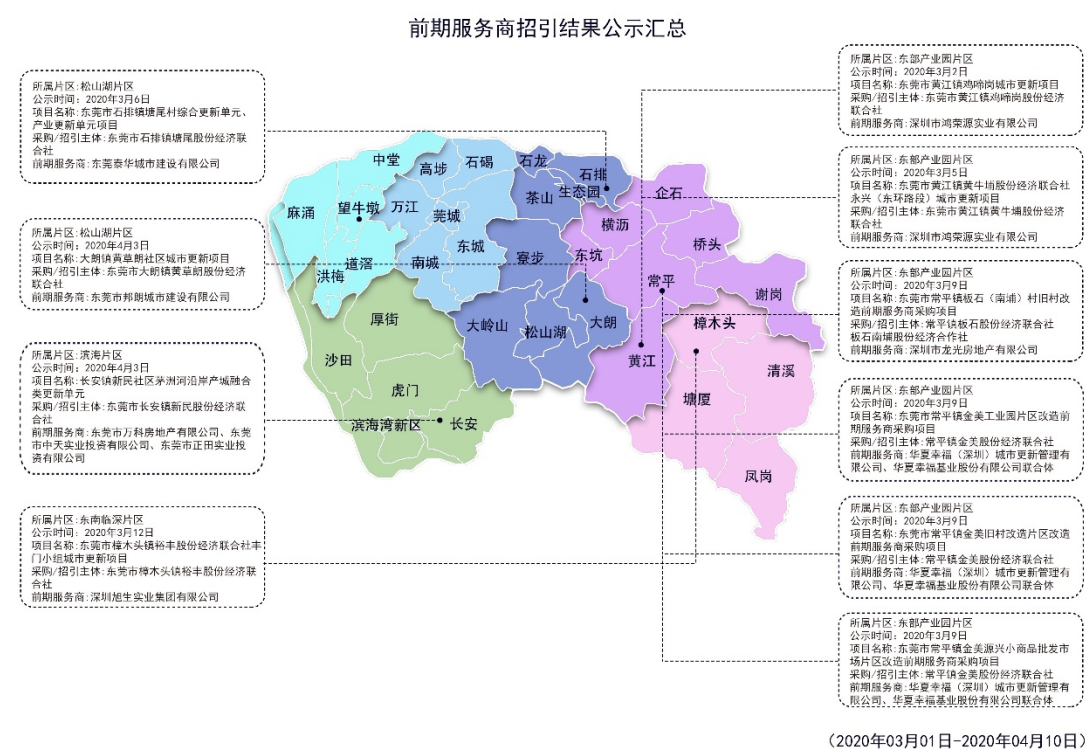
发布单位: 2020年4月3日
所属片区: 东南临深片区
项目名称: 东莞市清溪镇城市更新中心东莞市清溪镇黄旗片区1号、6号更新单元
招引/采购主体: 东莞市清溪镇城市更新中心
更新单元面积: 约17公顷 (总建筑面积约16万平方米)

（二）前期服务商采购（招引）结果公示

本期前期服务商招引结果公示中，常平镇最为亮眼，共四个城市更新项目确定了前期服务商，其中常平镇金美股份经济联合社的三大改造项目即金美工业园片区（约 498.5 亩）、金美旧村改造片区（约 327.8 亩）以及金美源兴小商品批发市场片区（约 272.92 亩）确定了均由华夏幸福（深圳）城市更新管理有限公司（下称“华夏城市更新公司”）、华夏幸福基业股份有限公司联合体摘得前期服务商资格；此前，华夏城市更新公司曾一举拿下三个中堂镇蕉利村 G107 东侧片区改造项目。另外，常平镇板石（南埔）村旧村改造前期服务商采购项目也确定由深圳市龙光房地产有限公司（下称“深圳龙光公司”）成功摘得前期服务商资格。

24

限公司成为前期服务商。此外，上述提及的长安镇新民社区茅州河沿岸产城融合类更新单元由于改造体量巨大，系由东莞市万科房地产有限公司、东莞市中天实业投资有限公司、东莞市正田实业投资有限公司“强强联手”，作为联合体共同成为前期服务商。本期前期服务商采购（招引）结果汇总情况如下：



三、城市更新单元划定

（一）批前公示情况

本期期间，东莞市自然资源局官网发布了**2条更新单元的单元划定批前公示**，2个更新单元均采用单一主体挂牌招商改造模式。其中，东莞市东城街道立新社区九头村综合更新单元2位于东城街道中南部立新社区九头村，邻近西平居住片区和同沙公园，地块周边居住氛围浓厚，附近有多家市属学校和医院；距离莞惠城际及轨道1号线换乘枢纽站东城南站约1公里，交通便利；东城街道立新社区九头村城市更新项目是东莞市“三旧”改造连片组团式改造试点五试点之一，而本次公布的更新单元2属于东城街道立新社区九头村城市更新项目四个单元之一。

本期更新单元划定方案单元划定方案批前公示详情如下：

公示时间	所属镇街	更新单元名称	更新单元面积（公顷）	用地现状	建筑总量（万㎡）	更新方向	更新模式
2020.3.2	东城街道	东城街道立新社区九头村综合更新单元2	13.68	旧厂、旧村	38.36	居住、商业	单一主体挂牌招商
2020.3.4	黄江镇	黄江镇黄京坑片区产城融合类更新单元	28.35	旧厂、旧村与空地	65.3	产城融合类	单一主体挂牌招商

（二）批后公告情况

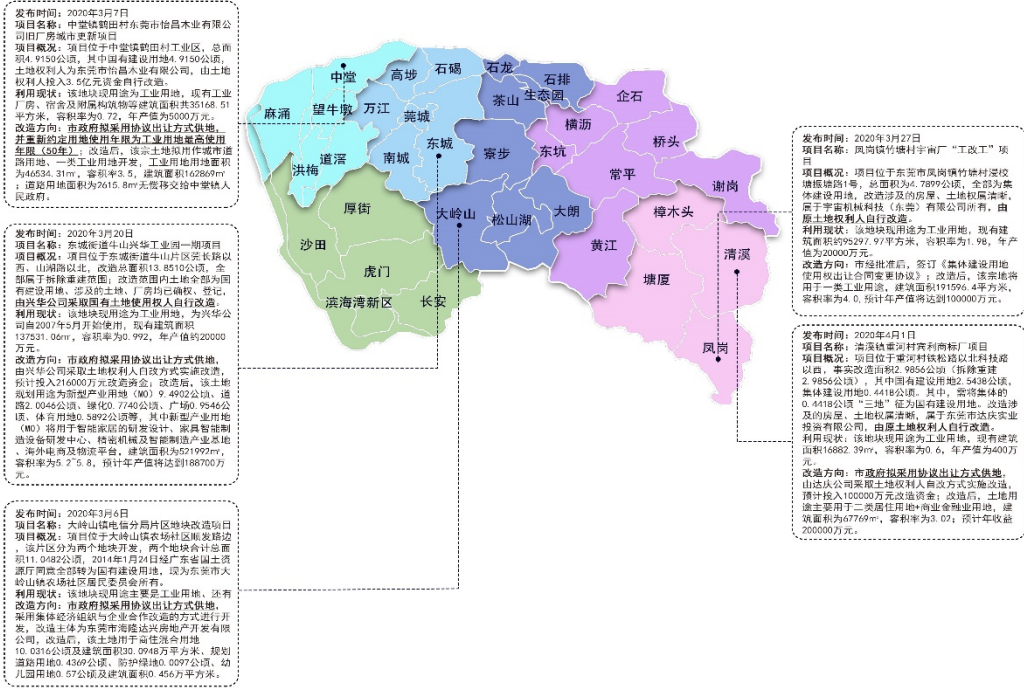
本期期间，东莞市主管部门官网发布了1条更新单元的单元划定批后公告，即万江街道严屋社区文津商住更新单元划定方案进行批后公告。经查询相关资料，该更新单元曾于2019年9月、12月分别进行更新单元划定方案批前公示。该更新单元作为万江新中心的重要组成部分，目标定位为高尚社区，因此在城市设计方面，要求重点关注社区品质、服务配套、休闲设施的打造。本期更新单元划定方案单元划定方案批后公告详情如下：

公示时间	所属镇街	更新单元名称	更新单元面积（公顷）	用地现状	建筑总量（万㎡）	更新方向	更新模式
2020.3.4	万江街道	万江街道严屋社区文津商住更新单元	19.39	旧厂为主，部分旧村	33.52	商住	单一主体挂牌招商

四、“1+N”总体实施方案/改造方案

本期，东莞市镇（街）累计发布5个城市更新项目“1+N”总体实施方案/改造方案的批前公示，其中4个为由土地权利人自改的“工改”项目，大岭山镇电信分局片区地块改造项目采用的是集体经济组织与企业合作改造的方式进行开发。本期公示的“1+N”总体实施方案详情如下：

“1+N” 总体实施、改造方案批前公示



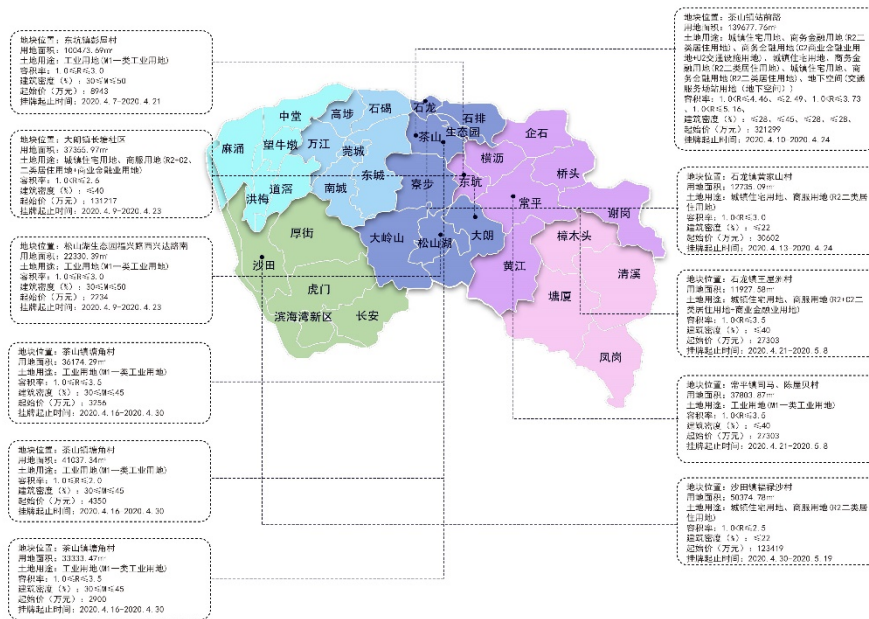
(2020年03月01日-2020年04月10日)

五、建设用地公开出让情况

（一）建设用地出让公告

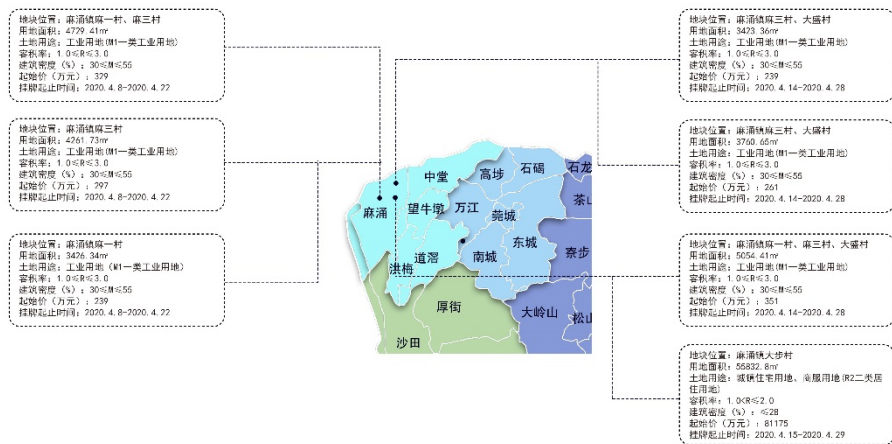
本期东莞市公共资源交易网公示的国土资源挂牌公告**共18条**，其中东莞市茶山镇站前路地块面积及起始价均为本期最高，麻涌镇为数量之最，共7个地块公开挂牌出让；将于近期开始竞价的国土资源信息如下：

土地公开挂牌出让情况



(2020年03月01日-2020年04月10日)

土地公开挂牌出让情况



(2020年03月01日-2020年04月10日)

（二）国有建设用地出让结果

相较于上期（2019 年 12 月 11 日至 2020 年 1 月 17 日），本期国有建设用地出让数量相对放缓，总计公开挂牌出让了 7 宗建设用地，6 宗通过行政划拨方式出让教育用地。

其中，厚街镇汀山社区共计 69523.6 平方米的城镇住宅用地、商服用地 (R2 二类居住用地) 引各实力房企如：保利、平安、佳兆业、星河、金地、时代、招商等争相竞拍，战况激烈，最终经 70 轮竞拍后，佳兆业集团（深圳）有限公司以 24.6285 亿元成功竞得，可售楼面价 12614 元/平。经公开渠道查询，该地块曾于 2019 年 9 月因无房企缴纳保证金而终止出让，经调整起拍总价、配建面积、报价方式等内容后重新公开挂牌出让，加之该地块地处滨海湾片区，北邻南城，南接虎门，未来将承接部分高端人才流入，区位优势明确，同时周边有规定交通规划，临近主干道，交通网络发达，所属镇区也在构建“一心四轴四节点”的空间格局等因素，遂引发本次激烈竞拍，直接让厚街镇地价创了新高。本期国有建设用地出让交易结果详情如下：

