

# 东莞市城市更新政策观察（第十二期）

## 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。

当前，东莞市已经进入实施粤港澳大湾区战略、推动高质量发展的重要战略机遇期和发展窗口期。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》，本期主要梳理归纳2021年3月11日至2021年5月14日期间广东省、东莞市城市更新相关法规政策以及整理这期间的市场资讯，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 政策资讯

2021年3月11日至2021年5月14日（以下简称“本期”）期间，广东省印发《广东省村镇工业集聚区升级改造攻坚战三年行动方案（2021—2023年）》，继续为加快产业升级改造、显现产业集聚效应、提升产业发展质量加码，明确“工业改工业”为主攻方向。此外，广东省发布《关于进一步加强建设用地土壤环境联动监管的通知》，建立健全联动监管机制，明确多类用途改变的地块属于建设用地土壤环境监管范围，值得市场主体关注。东莞市出台《东莞市农村（社区）集体资产交易若干问题的工作指引》，进一步明确集体资产交易相关实操问题，加强了集体资产交易的管控。多个镇街均出台了不少重磅新政，如包括城市更新单一主体挂牌招商项目公开招引前期服务商操作指引类、农民安居房建和管理类等等。

### 一、政策简讯

#### （一）东莞市自然资源局修订东莞市控制性详细规划调整管理办法，规范控规调整分类表述

2021年5月14日，东莞市自然资源局发布了《东莞市控制性详细规划调整管理办法（修改）》（以下简称“《管理办法（修改）》”）。《管理办法（修改）》于2021年5月14

日起施行，有效期至 2026 年 5 月 14 日，《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》（东自然资〔2020〕104 号）（以下简称“《管理办法》”）同时废止。《管理办法（修改）》较《管理办法》而言，整体内容基本相同，但在文字表述上做了调整，体现为将控规调整分类的表述从“重大调整、一般调整和微调”调整为“重大修改、一般修改和局部调整”，以及由于东莞市人民政府决定将东莞市城乡规划委员会更名为东莞市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会），因此，将《管理办法》中“东莞市城乡规划委员会”调整为“市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）”。

## **（二）东莞市道滘镇人民政府发文进一步落实农民安居房管理，改善安居房建筑风貌及农村人居环境**

为进一步落实《东莞市农民安居房管理办法》（东府〔2020〕28 号）精神，进一步加强全镇农民安居房建筑风貌管控，改善农村人居环境，持续提升乡村风貌，提高美丽乡村建设水平，道滘镇人民政府于 2021 年 4 月 6 日印发了《道滘镇农民安居房建筑风貌管控办法》（东道府〔2021〕8 号），制定农房风貌指引，明确全镇不同范围内新建、改建或重建的农房屋顶、外墙砖的设置要求；明确镇规划管理所、镇农林水务局（农村人居环境整治办）、各村（社区）职责分工，同时重点说明镇农林水务局（农村人居环境整治办）、各村（社区）、建房申请人的监督管理要求，明确农房工程动工注意事项、农房建筑风貌管控纳入考核等，以更好地进行道滘镇农民安居房管理。

## **（三）石碣镇人民政府办公室印发《石碣镇城市更新单一主体挂牌招商项目公开招引前期服务商操作指引（试行）》，规范和指导石碣镇在城市更新单元前期服务商工作。**

为规范和指导石碣镇公开选定更新单元前期服务商工作，在城市更新改造过程中规范有序实施单一主体挂牌招商，石碣镇人民政府办公室于 2021 年 2 月 10 日印发《石碣镇城市更新单一主体挂牌招商项目公开招引前期服务商操作指引（试行）》（碣府办〔2021〕5 号），要求在选定前期服务商时以“公平公正、依法公开、集体决议”为原则，对前期服务商的资格要求、选定操作流程、服务费用结算、实施内容及要求（包括更新单元划定方案的编报、不动产权益的核查与确定、不动产权益人的意愿征询等）、各部门职责做出了具体规定。

## 二、政策解读

### ➤ 广东省层面

★广东省自然资源厅 广东省工业和信息化厅 广东省生态环境厅 广东省应急管理厅  
广东省消防救援总队关于印发《广东省村镇工业集聚区升级改造攻坚战三年行动方案（2021—2023年）》的通知

发布单位：广东省自然资源厅、广东省工业和信息化厅、广东省生态环境厅、广东省应急管理厅、广东省消防救援总队

发布时间：2021年4月6日

广东省自然资源厅联合广东省工业和信息化厅、广东省生态环境厅、广东省应急管理厅、广东省消防救援总队于2021年4月6日印发实施了《广东省村镇工作集聚区升级改造攻坚战三年行动方案（2021-2023年）》（下称《行动方案》）。《行动方案》提出，要通过**淘汰关停一批、合并搬迁一批、功能转换一批、改造提升一批集聚区**，工业用地供给能力明显增强，中小微企业用地难问题明显改善，节约集约利用水平显著提升，来全面实施广东省村镇工作集聚区升级改造攻坚战。下面将对《行动方案》主要内容进行解读：

### 一、工作原则

《行动方案》指出，为了健全体制机制和配套政策体系，提升集聚区节约集约、产业发展、环境质量以及安全生产水平，应当以健全机制、协调联动、聚焦产业、综合施策、改革创新、示范劳动为主要工作原则，并明确应以“工改工”为主攻方向。

### 二、重点工作任务

《行动方案》根据该工作目标，重点提出要探索推进“工业改商业”“工业改住宅”项目反哺“工业改工业”“工业改公共设施”“工业改农业”项目，平衡不同类型项目的收益。并针对不同责任单位给出了14项工作任务，包括土地资源盘整、环境质量提升、安全生产和消防安全达标、产业空间再造。具体内容如下表：

工作任务	主要内容
------	------

土地资源盘整	组织开展现状调查，编号国土空间规划，制定改造三年计划，优化升级改造模式，统筹平衡项目改造收益，创新审批机制，强化激励约束机制等。
环境质量提升	1、严格落实生态环境规划，合理优化布局； 2、推动集聚区开展规划环评，配套建设环境基础设施； 3、加强环境质量监控和环境执法，集中整治涉挥发性有机物（VOCs）企业、社会油库等排污企业，坚决查处偷排、超排、漏排、排污许可证照不全等环境违法行为，防止反弹回潮等。
安全生产和效率安全达标	1、明确管理主体和机构，压实企业主体责任； 2、全面排查安全隐患，严厉打击各类违法违规行为，对存在重大风险隐患的企业实行限期整改，对未达到的整体要求的依法关闭退出； 3、实施打通消防生命通道工程，将集聚区消防规划纳入国土空间规划； 4、推动建设多种形式的消防队伍，配齐人员，配强装备器材； 5、实施集聚区消防安全标准管理创建工程等。
产业空间再造	1、明确产业发展方向，有针对性开展招商引资； 2、严格企业准入，推行“工业标准地”供地模式； 3、支持园区引入创新载体和人才，构建以企业为主体的创新体系； 4、鼓励发展新金融产品，加大对中小微企业的金融支持； 5、打造示范园区，发挥带动作用等。

### 三、保障措施

《行动方案》专门对各地级以上市作出了具体保障措施的要求，要加强组织领导，形成工作合力，明确各有关部门和省各有关单位职责分工；要充分运用电子标签、大数据、人工智能等信息化技术，来加强对村镇工业集聚区内企业分布、用地、产业等情况的监督管理；针对村镇工业集聚区升级改造中可能存在的经济、社会、环境、安全、廉政等风险，建立风险防范化解机制；要充分利用报纸、电视、网络等媒体开展形式多样的宣传活动。

### 四、支持政策汇编

《行动方案》从现行政策文件中梳理出适用于集聚区升级改造的 18 条支持政策。其中包括对于符合“三旧”改造政策要求的集聚区升级改造用地，应当支持其按规定纳入“三旧”改造标图建库范围，享受“三旧”改造政策优惠；支持集聚区开展循环化改造、引进创新人

才，以及结合“三旧”改造考核对集聚区升级改造进行考核奖励。

## ★《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引》（征求意见稿）

**发布单位：**广东省自然资源厅

**发布时间：**2021年5月6日

为加强“三旧”改造用地标图入库及用地报批管理，广东省自然资源厅编制了《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（征求意见稿）》（下称《指引》）。《指引》由以下六大部分组成，包括：标图入库工作指引、改造方案编制及审批工作指引、集体土地完善转用、征收审批工作指引、旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批工作指引、国有土地完善转用审批工作指引、“三地”及其他用地办理转用、征收审批工作指引。下文将对《指引》的主要内容进行解读：

### 一、标图建库工作

一般情况下，拟改造地块符合以下条件的，可按规定纳入“三旧”改造标图入库范围：

（一）符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）。（二）第二次全国土地调查和最新的土地利用现状变更调查认定为建设用地。（三）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。（四）不属于已认定的闲置土地，或虽认定为闲置土地，但已处置完毕。（五）以宗地为基本单元。如未能符合前述全部条件但符合《指引》规定的八种“特殊情形”的，亦可按规定纳入“三旧”改造标图入库范围。

标图建库的办理流程可分为入库申请、审核与备案、公告。其中，入库申请可由土地权利人或其他市场主体向县级以上自然资源主管部门提出，县级以上自然资源主管部门亦可主动提出；地级以上市自然资源主管部门负责对入库申请进行审核与备案。

### 二、改造方案编制及审批工作

（一）编制总体要求：1.征集改造意愿；2.标图入库；3.符合规划；4.土地权属清晰；5.改造路径明确；6.符合节约集约用地和高质量发展要求。

（二）方案内容要点：1.改造地块基本情况，包括：总体情况、标图入库情况、权属情况、规划情况、土地利用现状情况；2.改造意愿及补偿安置情况，如涉及土地征收或采取拆除重建改造的，需明确防范和化解社会稳定风险的措施；3.改造主体及拟改造情况；4.需办

理的规划及用地手续；5.资金筹措；6.开发时序；7.实施监管。

### 三、集体土地完善转用、征用审批工作

《指引》规定的集体土地完善转用、征收手续的适用范围：用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间，没有合法用地手续且已使用的建设用地，符合国土空间详细规划，已纳入省“三旧”改造地块数据库，土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议，在规定期限前与农村集体经济组织、农户签订征地补偿安置协议并已经落实，且未因征地补偿安置产生纠纷，已按要求落实听证程序和办理社保审核，已按用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚），且改造方案已批复的，用地单位可申请按土地现状办理集体土地完善转用、征收手续。

### 四、旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批工作

《指引》规定的旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的适用范围：符合国土空间详细规划，已纳入省“三旧”改造地块数据库，土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议，集体建设用地来源合法，旧村庄集体建设用地转为国有建设用地及补偿安置方式经农村集体经济组织依法表决同意，且改造方案已批复的，农村集体经济组织可申请办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续。

### 五、国有土地完善转用审批工作

《指引》规定的国有土地完善转用审批工作的适用范围：已纳入省“三旧”改造地块数据库并已纳入具体“三旧”改造项目主体地块范围，符合国土空间总体规划和详细规划，用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间，没有合法用地手续且已实际使用，土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议的国有建设用地，其所在项目改造方案已经有权机关批准并在批复有效期内，按用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）后可按广东省“三旧”改造相关政策办理国有土地完善转用手续。

### 六、“三地”及其他用地办理转用、征收审批工作

《指引》规定的“三地”及其他用地办理转用、征收审批工作的适用范围：符合国土空间总体规划和详细规划，但单个地块无法单独出具要点、无法单独标图入库，因成片改造需要与主体地块一并纳入改造项目进行整体利用，累计面积不超过主体地块总面积 20%的边角地、夹心地、插花地（简称“三地”），以及在旧村庄改造项目中，位于该村权属范围内、

符合国土空间总体规划和详细规划、无法单独标图入库，因成片改造需要与主体地块一并纳入改造项目进行整体利用的地块（简称“其他用地”），经批准纳入改造项目范围且所在项目改造方案已经有权政府批准并在批复有效期内，在落实新增建设用地指标、耕地占补平衡、按现行的土地管理法律政策落实处理（处罚）并履行征地程序后，可按“三旧”改造相关政策办理“三地”及其他用地转用、征收手续。

★《广东省生态环境厅广东省自然资源厅广东省住房和城乡建设厅广东省工业和信息化厅关于进一步加强建设用地土壤环境联动监管的通知》

发布单位：广东省生态环境厅

发布时间：2021年3月15日

发文文号：粤环发〔2021〕2号

为进一步明确建设用地土壤环境监管范围、要求和职责等，建立健全联动监管机制，广东省生态环境厅、广东省自然资源厅、广东省住房和城乡建设厅、广东省工业和信息化厅联合发布《关于进一步加强建设用地土壤环境联动监管的通知》（以下简称《通知》），明确建设用地土壤环境实现“一张图”管理。针对纳入联动监管范围的地块，要求各有关部门应建立并及时更新行政区域土壤污染状况调查名录。

一、四类用地纳入联动监管范围

根据《通知》规定，广东全省四类用地被纳入建设用地土壤环境联动监管范围：

纳入联动监管范围的地块
（一）经土壤污染状况普查、详查和监测、现场检查或接到信访举报，有证据表明存在土壤污染风险的建设用地。
（二）拟用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的地块。住宅用地、公共管理与公共服务用地之间相互变更的，原则上不需要进行调查，公共管理与公共服务用地中环卫设施、污水处理设施用地变更为住宅用地的除外。
（三）拟收回、转让土地使用权的或用途变更的土壤污染重点监管单位生产经营用地。
（四）从事过有色金属矿采选、有色金属冶炼、石油加工、化工、焦化、电镀、制革、医药

制造、铅酸蓄电池制造、废旧电子拆解、危险废物处理处置和危险化学品生产、储存、使用等行业生产经营活动，以及从事过火力发电、燃气生产和供应、垃圾填埋场、垃圾焚烧厂和污泥处理处置等活动的用地（以下简称“重点行业企业用地”），拟收回、已收回土地使用权的，以及用途拟变更为商业用地的地块。

## 二、督促开展土壤污染状况调查

对纳入联动监管的地块，土地储备机构、土地使用权人应按照《通知》要求开展土壤污染状况调查。涉及土地储备的，土地使用权人须在土地收储前完成土壤污染状况调查并通过评审。在《通知》印发前已储备的，以及不涉及土地储备的建设用地未开展土壤污染状况调查的，责任主体须在交地前完成土壤污染状况调查并通过评审。《通知》印发前已储备的建设用地未开展土壤污染状况调查的，应由土地储备机构负责组织开展。

## 三、严格风险管控和修复过程管理

在风险管控和修复过程管理方面，《通知》要求加强风险管控、修复方案备案管理、加强修复工程安全监管、加强污染土壤外运监管及对风险管控及修复效果评估阶段性评估要求。

管控内容	具体要求
风险管控、修复方案备案管理	对建设用地土壤污染风险管控和修复名录中的地块，土壤污染责任人应当按照要求采取相应的风险管控措施并定期向所在地地级以上市生态环境主管部门报告；对于需实施修复的地块，土壤污染责任人应当结合国土空间规划等编制修复方案，经专家咨询后，报相关主管部门备案后实施。
修复工程安全监管	在治理修复施工期间，土壤污染责任人和治理修复施工单位应当采取有效措施，防止对地块及其周边造成二次污染，并设立公告牌和警示标识，公开工程基本情况、环境影响及其防范措施等。
污染土壤外运监管	如需对不属于危险废物类别的污染土壤进行外运的，修复施工单位应当建立污染土壤转运联单制度，提前报告所在地及接受地地级以上市生态环境主管部门。

风险管控及修复效果评估阶段性评估要求	基于工程安全因素需要提前进行基坑回填或使用的，土壤污染责任人、土地使用权人需先申请阶段性评估方可进行基坑回填或使用。
--------------------	------------------------------------------------------------

#### 四、严格用地准入管理

《通知》还对建设用地的规划管理、供地管理、再开发建设管理等环节做出详细规定，严格用地准入管理。在规划环节，各级自然资源主管部门在组织编制控制性详细规划过程中，应充分考虑土壤环境质量状况。在供地环节，除需加强对土地供应、用途变更等环节的监督外，对纳入联动监管地块，未按照有关要求完成土壤污染状况调查及风险评估、经场地环境调查和风险评估确定为污染地块但未明确风险管控和修复责任主体的，禁止进行土地出让。在再开发建设环节，对未达到土壤污染风险评估报告确定的风险管控、修复目标的建设用地地块，禁止开工建设任何与风险管控、修复无关的项目，相关部门不得批准建设项目环境影响评价文件、不得核发建设工程规划许可证。在开发时序上，《通知》要求涉及成片污染地块分期分批开发建设的，以及污染地块周边土地开发的，住宅、公共管理与公共服务等敏感类用地原则上应后开发。

#### 五、实现信息共建共享

联动监管机制是《通知》的一大重点。《通知》指出，要加强各级生态环境部门与同级自然资源主管部门就土壤环境管理信息共享，建立信息共享机制，实现“一张图”管理，将土壤污染状况调查名录地块、污染地块空间信息等纳入国土空间规划“一张图”管理，为建设用地规划利用审批提供参考依据。

《通知》的发布细化了有关建设用地土壤环境监管事宜。东莞在早期招商引资阶段吸引了大批“粗放型”的生产企业，这些企业一定程度上推动了东莞的经济发展，但同时也造成了包括土壤污染在内的工业污染，《通知》的发布有助于改善土壤污染治理，也有助于在城市更新过程中真正打造“品质东莞”。

#### ➤ 东莞市层面

★关于印发《东莞市不动产登记中心关于进一步优化我市在建建筑物抵押权登记工作

## 的指导意见》的通知

发布单位：东莞市不动产登记中心

发布时间：2021年4月14日

发文文号：东不动产〔2021〕9号

为了进一步优化“房、地一体”统一登记制度下的在建建筑抵押权登记工作，提高登记效率，继续发挥好在建工程抵押融资在企业融资纾困和增资扩产两方面的重要作用，支持实体经济盘活存量资产，经市人民政府和自然资源局同意，东莞市不动产登记中心于2021年4月14日印发实施了《东莞市不动产登记中心关于进一步优化我市在建建筑物抵押权登记工作的指导意见》（下称《指导意见》）。该《指导意见》根据《民法典》《城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》等东莞市有关政策精神，通过采取扩大被担保债券范围、放款地上建筑物合法性审查（如允许工业产业用地带权利瑕疵抵押）、取消抵押物价值评估等一系列有力举措，确保“房、地一体”不动产统一登记制度下抵押登记工作顺利开展，切实提高登记效率的同时也取得较大的社会和经济效益。下文将对《指导意见》的基本工作准则和各类建设工程项目在建建筑物抵押权登记作出解读。

### 一、明确在建建筑物抵押权登记的基本工作准则

《指导意见》指出，在建建筑物抵押权登记的适用范围应当限定在**正在建造的、未办理相关工程竣工验收手续的在建建筑物**，以**商业银行或其他具备贷款经营资格的各类金融机构**（以取得我国境内金融许可证或者机构住所地人民政府或其相关管理部门的批准文件为准）为主体，并遵循**“房、地”抵押权顺位一致和“房、地”抵押权不重复**的基本原则。

另外，该《指导意见》还规定了应以“房、地”抵押权顺位一致和“房、地”抵押权不重复为基本原则来确定在建建筑物抵押权的设立方式及抵押权顺位。

#### 1、关于建设用地使用权与在建工程之间抵押登记的衔接问题

《指导意见》指出，同一宗地内，先以建设用地使用权单独设立抵押权后再以在建建筑物抵押的，应当先行注销建设用地使用权抵押登记再办理在建建筑物抵押登记。主要原因在于，若先以建设用地单独设定抵押后再办理在建工程抵押，在不动产统一登记制度的前提下，则可能导致部分土地抵押权重复和“房、地”抵押权顺位不一致。因为抵押权登记须按登记时间来确定抵押权顺位的先后，而抵押权顺位的先后直接关系到抵押权的优先受偿问题。同

一宗地界限内，如果建设用地和地上建筑物分别在不同的时间设定抵押权，则等同于设立了两个不同顺位的抵押权；建设用地上的抵押为第一顺位，地上建筑物则为第二顺位。另外，为减轻企业负担，经抵押权人同意的，可采用抵押权注销登记和首次登记并办的方式同时受理、同时审结。

## 2、第一顺位抵押权设定后宗地内新增建筑物的处理原则

根据《民法典》第四百一十七条的有关规定，建设用地使用权抵押后，该土地上的新增建筑物不属于抵押财产，即对于新增的建筑物，原抵押权人无优先受偿权。因此，在“房地一体”式下办理在建工程抵押登记后，宗地内又新增的建筑物（含原已抵押在建楼幢上的新增楼层）不应纳入原在建工程抵押权的抵押物范围内。另外，考虑到可分割销售（转让）的建设项目允许依法进行产权分割上的特别属性，此类在建工程项目的抵押登记方式已在《指导意见》中单独制定，不适用上述的一般性准则。

## 二、商品房类建设项目在建工程抵押登记的办理办法

《指导意见》通过对建设工程项目进行分类，明确了不同类型的建设工程项目在建工程抵押登记的办理方式，具体内容如下：

### 1、明确可分割销售项目在建建筑物办理抵押登记的基本单位，允许分幢办理。

在严格执行“房地”统一登记制度的前提下，《指导意见》中根据在建工程的销售（预售）许可办理情况，提供两种办理方式由抵押双方协商选择：

方式一，同一宗地界限内，在办理销售（预售）许可手续之前，在建工程抵押登记以宗地为基本单位，整个建设项目作为一整体办理同一个抵押权登记。

方式二，同一宗地界限内，无论是否已办理销售（预售）许可等相关分割销售审批手续，只要是未办理销售（预售）许可的在建楼幢均以规划批准建设的在建楼幢连同其建设用地使用权分摊面积为基本单位，允许其分幢办理抵押权登记。每个在建楼幢作为基本单位独立办理抵押权首次、变更、转移、注销登记，不影响同一宗地内其他在建楼幢抵押权登记的办理。选择此方式办理的，宗地内各在建楼幢的抵押权人应当保持一致。

另外，如果选择以分幢方式办理抵押权登记，经抵押权双方达成一致，以宗地界限内全部未办理销售（预售）许可的在建建筑物一并办理抵押权登记的，则视为多个抵押物共同担保同一主债权而办理抵押权登记。

## 2、已办理销售许可（含预售备案）的在建建筑物不允许再办理在抵押登记

根据《广东省商品房预售管理条例》的规定，商品房销售（预售）许可的取得须以预售商品房项目及其土地使用权未设定他项权为必备的前提条件；《不动产登记暂行条例实施细则》亦明确在建工程抵押登记的抵押财产不包括已经办理预告登记的预购商品房和已经办理预售备案的商品房。因此，为确保商品房预售行为的交易安全性和充分保障预购房权利人合法权益，严格执行上述规定，在《指导意见》中明确：已办理销售许可（含预售备案）的在建建筑物不允许再办理在抵押权登记，但不影响同一宗地界限内的其他在建建筑物抵押权登记的办理。

## 3、分幢办理在建建筑物抵押登记后，抵押权的效力仅限于该在建楼幢及其建设用地使用权分摊面积

根据《民法典》第三百九十七条的有关规定，明确以分幢抵押的方式办理抵押权登记后，抵押权的效力仅限于该在建楼幢及其建设用地使用权分摊面积，不影响同一宗地界限内其他在建楼幢正常办理销售（预售）许可等相关分割销售审批手续。

## 4、开发企业在办理相关在建工程抵押登记时，需要向不动产登记机构承诺抵押物不涉及开发主体的自持物业

为避免开发企业通过抵押权登记和抵押权实现的方式规避土地出让合同的约定和有关监督部门的监管，因此，《指导意见》中要求开发企业在办理相关在建工程抵押登记时，需要向不动产登记机构承诺抵押物不涉及开发主体的自持物业，且抵押权登记后将继续严格执行土地出让合同的约定和有关监督部门的要求，并经抵押权人共同确认。此方式既能充分保障开发企业对在建工程行使权益；又能让抵押权双方认识到开发企业须遵守土地出让合同的约定，将来在建筑物的产权分割中预留一定比例的物业予以自持，而该部分自持物业将存在权利限制，无法按正常程序实现抵押权。

### 三、工业及新型产业类建设项目在建工程抵押登记的办理方式

类型	办理方式
普通工业类（M）	原则上须按宗地为基本单位办理在建工程抵押登记，不允许分幢办理（如部分在建楼幢抵押注销等）。
不可分割 M0 项目	

可分割 M0 项目	原则上参照商品房类建设项目的方式办理在建工程抵押权登记。
	<p>特殊在建建筑物：</p> <p>1、依法属于全体进驻企业（业主）共有的公用设施和物业管理服务用房等公用配套物业，允许以本宗地界限内全部配套设施建筑作为一个不可分割的整体与其他可分割销售的在建楼幢一并抵押。</p> <p>2、抵押物不涉及自持产业用房和自持配套用房，抵押登记后将继续严格执行土地出让合同、项目监管协议的约定以及项目监管部门（以不动产权证附记记载为准）的要求，并经抵押权人确认。</p>

### ★《东莞市人民政府关于加快打造新动能 推动高质量发展的若干意见》

发布单位：东莞市人民政府

发布时间：2021 年 2 月 10 日

发文文号：东府〔2021〕1 号

为深入贯彻落实上级部署的具体行动，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，以推动高质量发展为主题，努力实现“十四五”时期发展开好局、起好步，立足实体经济，提升制造业能级，当好地级市高质量发展的领头羊，打造成为广东高质量发展的名片，加快推动高质量发展的路径抉择，不断塑造新的竞争优势，东莞市人民政府于 2021 年 2 月 10 日出台了《东莞市人民政府关于加快打造新动能 推动高质量发展的若干意见》（东府〔2021〕1 号，下称《若干意见》）。

#### 一、从投资、空间层面加大对城市更新支持

《若干意见》提出打造投资提速提效新动能，启动城市更新“头雁计划”，建立市领导挂帅、市镇村联动推进机制，助力东莞打造产城融合示范片区，并围绕优化审批流程、优先配置用地指标、开拓建筑行业市场等方面提出措施，加快城市更新步伐。在空间拓展层面，推广征收集体土地经营性用途和产业用途“基础补偿+增值共享”模式，试点推进违规出让、转让、出租土地清理，盘整更多空间发展新动能。《若干意见》提出深入推进“工改工”三

年行动计划、完善产业用地容差审批政策、建立简明易算的地价款起始价计算规则、出台城市更新拆迁补偿指导意见、强化市一级对 TOD 综合开发的规划统筹以及适当放宽 TOD 范围内城市更新单元面积限制等措施，强化对城市更新的空间拓展支撑。

## **二、聚焦打造产业、企业、科技、投资、市场、平台六大新动能。**

在产业新动能方面，围绕战略性新兴产业基地布局建设、优势传统产业做大做强、各行业龙头引进培育等方面提出 6 项支持措施。在企业新动能方面，围绕龙头企业招引、优质企业并购、上市企业集聚、倍增企业高质量发展及中小企业加速成长等方面提出 10 项支持措施。在科技新动能方面，围绕科技成果转化、核心技术攻关、企业研发投入、科研资金跨境使用等方面提出 8 项支持措施。在投资新动能方面，围绕优化审批流程、优先配置用地指标、开拓建筑行业市场等方面提出 9 项支持措施。在市场新动能方面，围绕拓展跨境电商 B2B 业务、支持出口产品转内销以及建设首店经济集聚区、奥特莱斯购物公园等方面提出 8 项支持措施。在平台新动能方面，围绕支持重大发展平台超前布局新基建、率先培育发展新业态模式、深化港澳合作等方面提出 3 项支持措施。

## **三、全力夯实空间拓展、资金投入、绩效激励三大支撑。**

空间拓展方面，推广征收集体土地经营性用途和产业用途“基础补偿+增值共享”模式，试点推进违规出让、转让、出租土地清理，盘整更多空间发展新动能。资金投入方面，探索对专项债申报额度实行单列考核、支持园区镇街成立城市更新公司、鼓励国资参与城市发展领域等，撬动更多资金用于发展新动能。绩效激励方面，完善企业发展质量综合评价体系，采取差异化的资源配置和政策扶持措施，倒逼效益低下企业加速提质，调动更多主体参与发展新动能。

## **四、进一步优化统筹推动、氛围营造两大保障。**

统筹推动方面，提出每年遴选及动态调整一批打造新动能的试点园区、试点镇街、试点村组、试点企业、试点项目，实施重点扶持和资源倾斜。氛围营造方面，通过政策信息推送、典型案例推广、新闻舆论引导，为打造新动能营造良好的社会氛围。

《若干意见》提出了数项重大创新举措，特别是针对重大项目落地达产出台专门举措。2020 年以来东莞深化审批改革为投资松绑，今年还将继续加码推动投资提速提效。例如，统筹配置 2000 亩用地指标支持工业企业增资扩产，在同等条件下优先纳入市重大项目，享

受行政审批“绿色通道”，优先入驻市镇联合招商基地。又如，对已经落实资金或明确资金来源的政府投资项目，原则上不再要求编制项目建议书，并通过建设服务“小围合”机制加快建设进度。

## 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，**东莞市公示的申請标图建库的地块数量多达 22 宗且现状多为旧厂，其中东城街道就有 13 宗地块申請标图建库并公示**，本期标图建库公示情况详情如下：

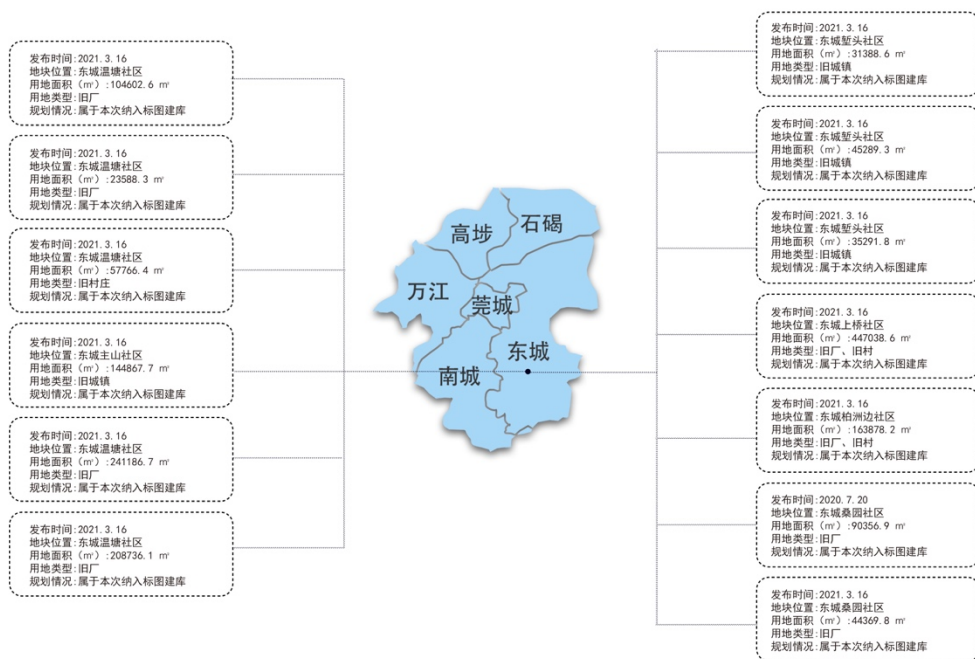
东莞市标图建库动态调整公示汇总表



水乡片区、东南临深片区、松山湖片区

(2021年3月11日—2021年5月14日)

## 东莞市标图建库动态调整公示汇总表



城区片区

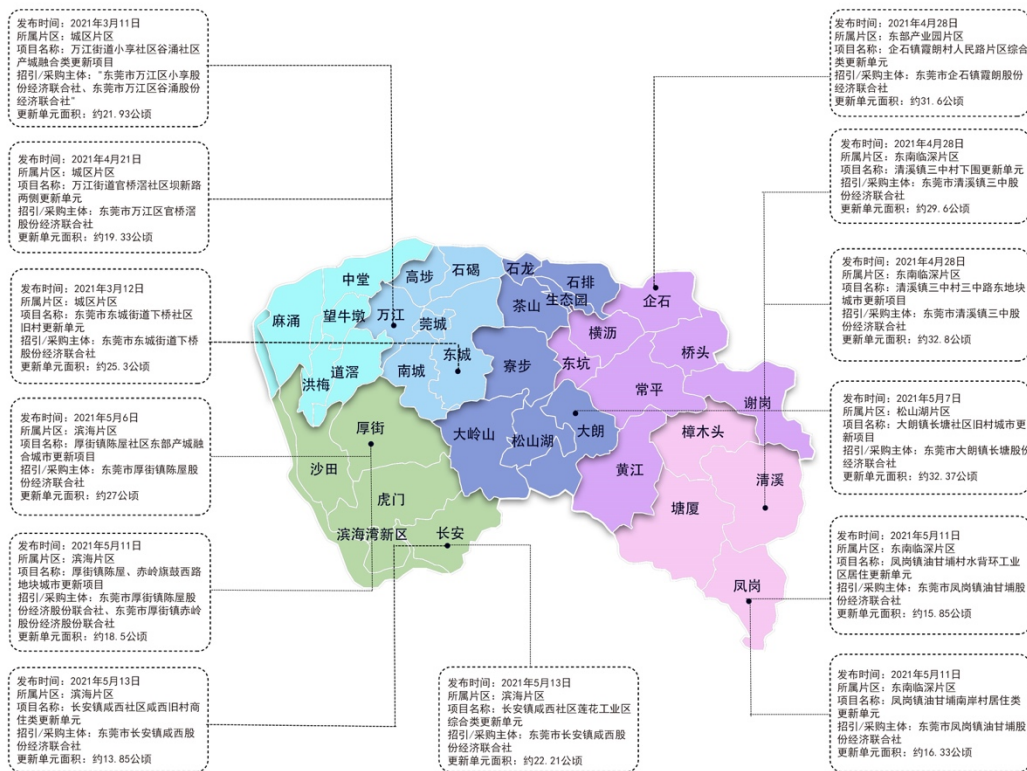
(2021年3月11日—2021年5月14日)

## 二、前期服务商

### (一) 前期服务商采购(招引)公告

本期期间, 东莞市共计发布了13条城市更新项目的前期服务采购(招引)公告。在本期采购(招引)公告中,本期期间公开招引前期服务商的镇街包括了万江、清溪、凤岗、厚街以及长安等,具体的更新单元公告情况整理如下:

## 前期服务商采购（招引）汇总表



(2021年3月11日—2021年5月14日)

## (二) 前期服务商采购（招引）结果公示

通过公开渠道查询统计，本期东莞市共计发布了 15 条前期服务采购（招引）的公示信息，较于上期有所下降。从本期前期服务商采购（招引）结果来看，备受瞩目的东莞市南城街道胜和社区 A 片区旧村地块城市更新项目最终由佳兆业获取前期服务商；同时，丰泰集团一举拿下虎门镇两个更新单元的前期服务商资格，同样地，星河及中大集团合力拿下长安镇两个更新单元的前期服务商资格。本期前期服务商采购（招引）结果汇总情况如下：

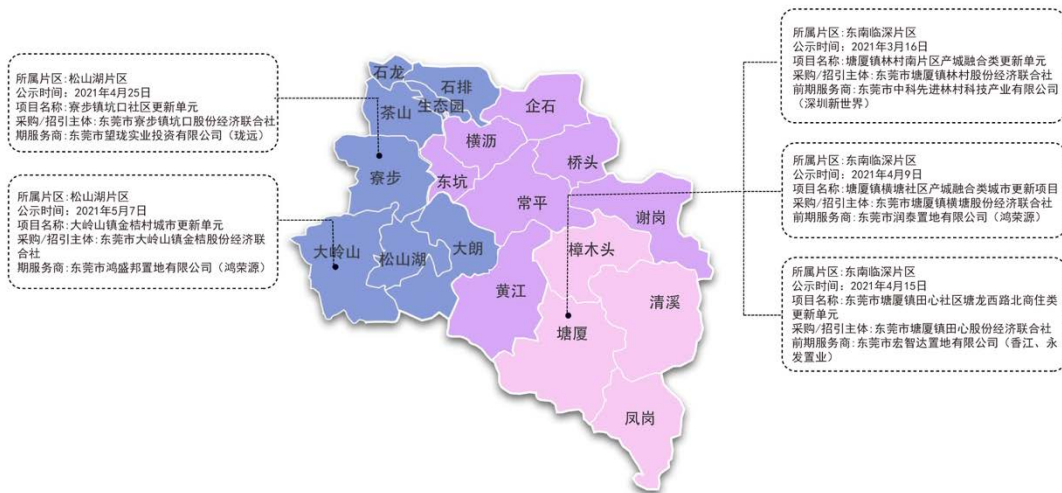
## 前期服务商采购（招引）结果公示汇总



### 滨海片区

(2021年3月11日—2021年5月14日)

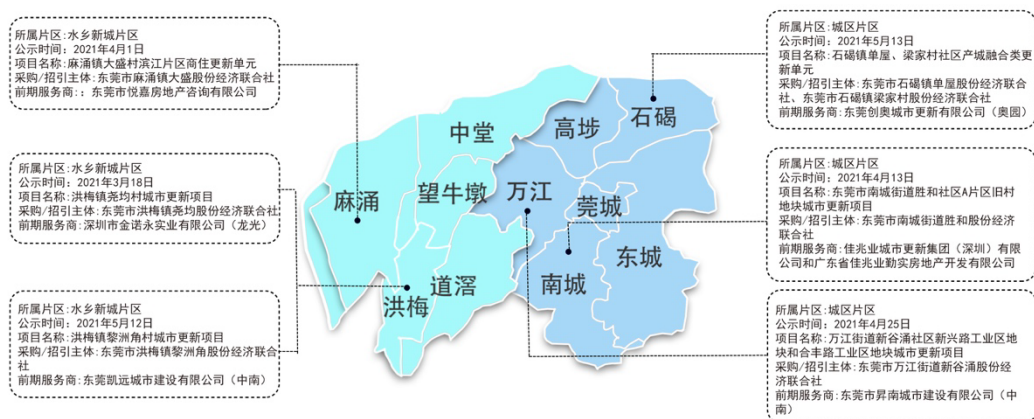
## 前期服务商采购（招引）结果公示汇总



### 松山湖片区、东南临深片区

(2021年3月11日—2021年5月14日)

## 前期服务商采购（招引）结果公示汇总



### 水乡新城片区、城区片区

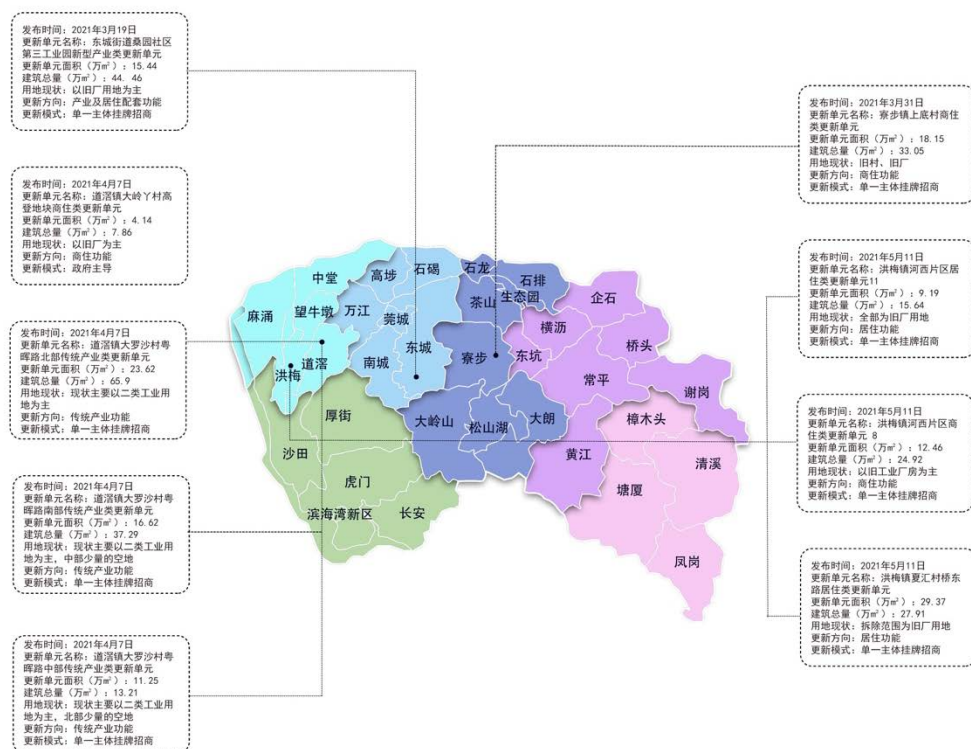
(2021年3月11日—2021年5月14日)

## 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共计发布了 9 个城市更新项目的更新单元划定方案的批前公示情况, 集中在道滘镇、洪梅镇、寮步镇及东城街道。其中, 道滘镇发布的 4 个城市更新项目更新单元划定方案的批前公示显示, 大岭丫村高登地块商住类更新单元项目系采取政府主导改造方式, 大罗沙村粤晖路三个更新单元项目更新方向均为传统产业类。

## 更新单元划定方案批前公示汇总表



(2021年3月11日—2021年5月14日)

## (二) 批后公告情况

本期期间, 东莞市相关主管部门及各镇(街)官网**暂无发布城市更新项目更新单元划定方案的批后公告。**

## 四、更新单元实施挂牌招商

本期期间, 仅有1个城市更新项目在市公共资源交易中心实施挂牌招商, 确认了收购主体, 成交信息具体如下:

<b>地块编号</b>	<b>2021WD004</b>
项目名称	凤岗镇官井头村东片区地块 9 居住类更新单元
地块位置	位于凤岗镇官井头村东片区
收购主体	东莞市科华房地产有限公司
摘得收购主体资格日期	2021年5月7日
不动产权益要约收购环节时长	6个月（180个自然日）在收购期限内完成全部不动产权益收购
面积（m <sup>2</sup> ）	65,887
容积率	净容积率 3.289
总计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	139,290
规划用途	二类居住用地（R2）、幼儿园用地（R61）、公共绿地（G1）、道路用地（S1）、生态修复用地（E2）
出让年限	居住用地(R2)70年
成交价（万元）	68,849

凤岗镇官井头村东片区地块 9 居住类更新单元基本情况								
项目编号	位置	单元范围			拆除范围内用地		起始价（万元）	每次竞价幅度（万元）
		单元面积m <sup>2</sup>	功能分区	面积m <sup>2</sup>	规划用途	出让年限		
2021WD004	东至官井头水库、南至富民北路、西至富民路、北至水库工业一路。	65887	拆除重建区	56154	居住用地 R2	70	68849	100
					幼儿园	—		
					绿地	—		
					道路	—		
			生态修复区	9733	生态修复用地	—		

单元规划			
单元名称	拟出让地块面积	计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	
		居住建筑面积	
凤岗镇官井头村东片区地块 9 居住类更新单元	41351.93 m <sup>2</sup>	13.60 万	
		净容积率	3.289

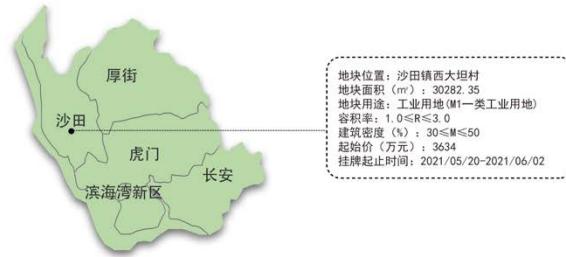
## 五、“1+N”总体实施方案/改造方案

本期期间，东莞市镇（街）累计发布 11 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，《麻涌镇南洲村珠三角汽车博览中心二期产城融合城市更新项目“1+N”总体实施方案》显示，在完善相关用地手续后，东莞市人民政府拟采用协议出让供地，由东莞南山轻型建材有限公司采取自行改造方式实施改造，预计投入40亿元改造资金。改造后，该项目地块主要用于二类居住用地+一类工业用地，居住用地面积为24.7万平方米，工业用地建筑面积为25.9万平方米。本期公示“1+N”总体实施方案的城市更新项目汇总如下：



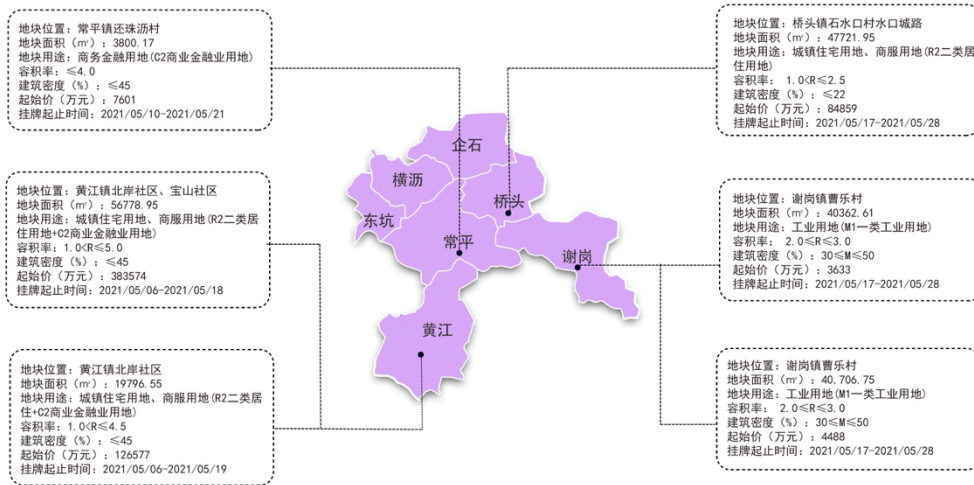
## 土地公开挂牌出让情况



### 滨海片区

(2021年3月11日—2021年5月14日)

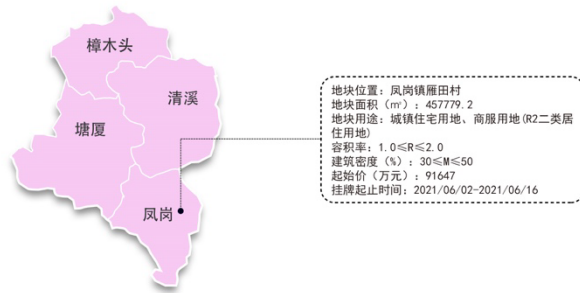
## 土地公开挂牌出让情况



### 东部产业园片区

(2021年3月11日—2021年5月14日)

## 土地公开挂牌出让情况



### 东南临深片区

(2021年3月11日—2021年5月14日)

## 土地公开挂牌出让情况



### 水乡新城片区

(2021年3月11日—2021年5月14日)

## 土地公开挂牌出让情况



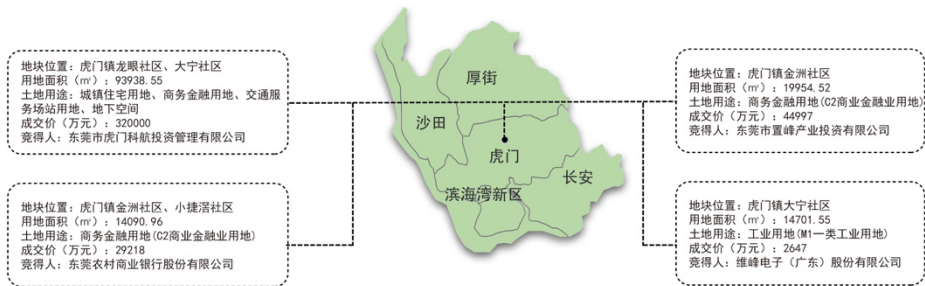
(2021年3月11日—2021年5月14日)

## 松山湖片区

### (二) 国有建设用地出让结果

本期东莞市公共资源交易网公示的国土资源挂牌交易公告共 25 条，东莞市土地竞拍市场持续火热。本期国有建设用地出让交易结果详情如下：

## 土地交易情况汇总表



## 滨海片区

(2021年3月11日—2021年5月14日)

## 土地交易情况汇总表



### 城区片区

(2021年3月11日—2021年5月14日)

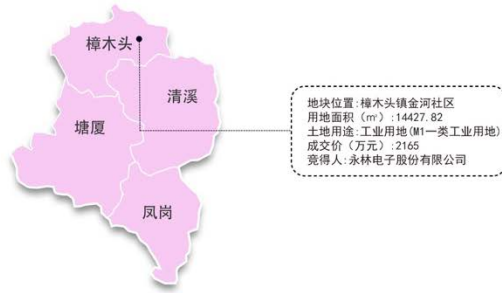
## 土地交易情况汇总表



### 东部产业园片区

(2021年3月11日—2021年5月14日)

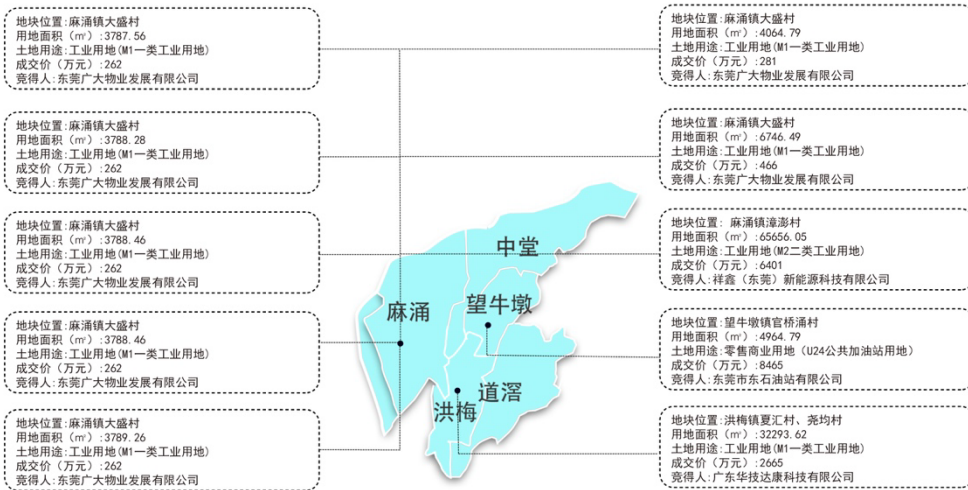
## 土地交易情况汇总表



### 东南临深片区

(2021年3月11日—2021年5月14日)

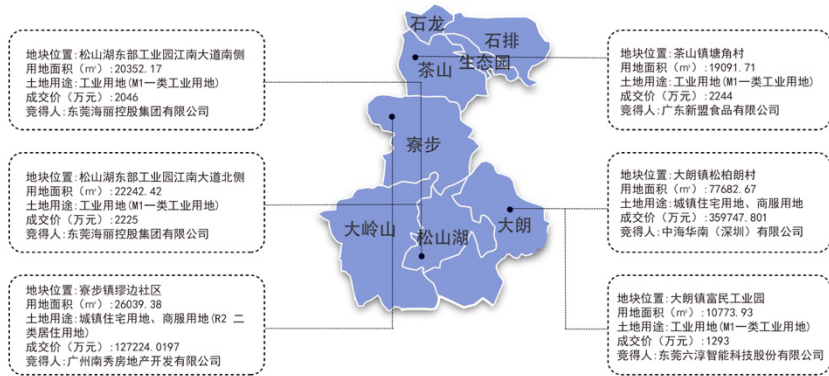
## 土地交易情况汇总表



### 水乡新城片区

(2021年3月11日—2021年5月14日)

## 土地交易情况汇总表



## 松山湖片区

(2021年3月11日—2021年5月14日)