

东莞市城市更新政策观察（第九期）

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。

《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6月13日至2020年8月12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**，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

2020年6月13日至8月12日（以下简称“本期”）期间，虽然间隔期较长，并且东莞市人民政府、市住房和城乡建设局（下称“市住建局”）出台了不少重磅新政，但是此类重磅新政侧重对东莞市商品房买卖市场、租赁情况进行规制，而与东莞市城市更新直接相关的政策文件较少。因此，一方面，本期将梳理并简要介绍国家职能部门、广东省、东莞市在此期间发布的相关政策资讯；另一方面，本期将对《东莞市“三旧”改造标图建库申报和审查指引（修订）》予以解读，以供东莞市城市更新的参与者及关注主体知悉及了解。

一、政策简讯

➤ 国家层面

（一）国务院办公厅发布关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见，提出具体整改任务及相应措施

为全面推进城镇老旧小区改造工作，国务院办公厅于2020年7月20日发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号，下称《指导意见》），提出重点改造2000年底前建成的老旧小区，改造内容包括基础类（市政配套基础设施改造

提升，小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等）、完善类（环境及配套设施改造改建、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯）以及提升类（公共服务设施配套建设及其智能化改造）。根据《指导意见》的要求，本次改造目标为：2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

（二）自然资源部与农业农村部联合发文，对农村乱占耕地建房行为提出“八不准”。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚决遏制农村乱占耕地建房（包括住宅类、管理类、工商业类等各种房屋）行为，自然资源部与农业农村部于2020年7月29日联合发布《自然资源部 农业农村部 关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127号，下称《通知》）。按照《通知》的要求，农村建房应遵循以下规则：1、不准占用永久基本农田建房；2、不准强占多占耕地建房；3、不准买卖、流转耕地违法建房；4、不准在承包耕地上违法建房；5、不准巧立名目违法占用耕地建房；6、不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；7、不准非法出售占用耕地建的房屋；8、不准违法审批占用耕地建房。对于违法违规建房行为，《通知》明确要求各地做到“早发现、早制止、严查处”，务必坚决遏制新增农村乱占耕地建房行为。

（三）自然资源部办公厅印发《宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答》，对地方在推进确权登记工作中普遍反映的问题逐一作出解答。

为进一步做好宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作，自然资源部办公厅于2020年7月22日印发《关于〈宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答〉的函》（自然资办函〔2020〕1344号，下称《确权工作问答函》），以问答形式，对地方在推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作中普遍反映的问题逐一作出解答。对于“一户多宅”、非本农民集体经济组织成员取得宅基地、农民集体经济组织成员之间互换、转让、赠与房屋、没有权属来源材料等常见宅基地和集体建设用地确权疑难问题，《确权工作问答函》亦有详述并提供处理办法。此外，函件中还明确地籍测绘的技术方法，要求以“国土调查云”软件开展地籍调查相关工作，规定将地籍调查成果纳入不动产登记信息管理基础平台上的地籍数据库统一管理，并以县（市、区）为单位，于2021年底前逐级汇交至国家级不动产登记信息管理基础平台。

（四）自然资源部办公厅印发《“互联网+不动产登记”建设指南》，要求全国地级及以上城市和具备条件的县市在2020年年底全面实施“互联网+不动产登记”。

为深化“放管服”改革，进一步优化营商环境，自然资源部办公厅于2020年7月24日印发的《“互联网+不动产登记”建设指南》（自然资办函〔2020〕1355号），要求以

便民利企为出发点，立足现有不动产登记信息化基础，2020 年年底前在全国地级及以上城市和具备条件的县市全面实施“互联网+不动产登记”；同时，力争用1年~2年的时间，构建形成上下联动、属地优先、部门协同、省级统筹、国家支持，基于信息共享集成的“互联网+不动产登记”服务体系。“互联网+不动产登记”是不动产登记信息管理基础平台在互联网端的服务延伸，主要包括建设网上“一窗办事”平台、升级改造不动产登记系统、完善扩展信息共享集成 3 项任务。此外，平台还将积极向银行、房地产开发企业和房屋经纪机构等延伸登记端口，建立快速通道，将不动产抵押权登记业务延伸至银行网点，将新建商品房首次登记、预告登记、转移登记等业务延伸至房地产开发企业。

➤ 广东省层面

（一）广东省人民政府出台关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见，多措并举加强农房管控和提升乡村风貌。

近年来，在全省生态宜居美丽乡村建设取得一定成效的同时，全省农房仍存在杂乱无序、违法违规建房及农村宅基地管理不到位等问题和短板，为更好地实施乡村振兴战略、全面推进农房管控和提升乡村风貌，广东省人民政府于2020年8月9日发布了《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》（下称《指导意见》）。《指导意见》提出在2020年年底、2022年年底及2025年年底完成三个阶段性的工作目标，坚持五大基本原则。同时，《指导意见》提出强化规划设计管控、**强调严格执行农村村民一户只能拥有一处宅基地的法律规定，同时禁止未批先建、超面积占用宅基地等管理规定**、加强农村建房全程监管以及盘活农村土地资源等工作要求。此外，《指导意见》从打造样板示范村庄、分类提升村庄风貌、推进存量农房微改造和新建农房风貌塑造、沿线连片建设美丽乡村等几个方面提出了提升乡村风貌，**鼓励村民住宅的房前屋后因地制宜打造“四小园”（小菜园、小果园、小花园、小公园）**。为落实前述目标和要求，《指导意见》从政策体系的完善、资金的统筹保障、用地保障以及人才、技术支持、**将农房管控、风貌提升纳入省推进乡村振兴战略实绩考核**等方面提出了相应的支持保障举措。

（二）广东省住房和城乡建设厅、广东省发展和改革委员会等六部门联合印发《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度的决策部署。

2020年7月28日，广东省住房和城乡建设厅联合广东省发展和改革委员会、广东省财政厅等六部门联合印发《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，下称《意见》）。《意见》提出，共有产权房要坚持政府主导、市场运作，由政府与承购人共同出资，**承购人产权份额原则上不低于50%，共有产权住房建筑面积不超过120㎡，同时实行产权流转封闭运行即承购人取得共有产权住房不动产权证书满5年方可允许转让**

给符合规定条件的其他申请人等。根据《意见》的规定，符合当地规定条件的城镇无房家庭（含单身居民）、符合条件的人才、城镇稳定就业的外来务工人员、在粤工作和生活的港澳居民等均纳入供应范围，每户家庭只能购买一套。同时，《意见》明确优先使用存量建设用地，并明确将城市更新、“三旧”改造项目中予以配建作为共有产权住房筹集渠道之一。该《意见》自2020年9月1日起施行，有效期5年。

➤ 东莞市层面

（一）东莞市人民政府印发实施《东莞市人才安居办法（试行）》，重点明确七类人才安居措施，新入户人才3年最高可享1.8万元租房补贴。

为深入实施人才强市战略，健全人才安居服务机制，东莞市人民政府于2020年7月30日正式在官方网站上发布《东莞市人才安居办法（试行）》（东府〔2020〕49号，下称《安居办法》），该《安居办法》是东莞市首个系统性人才安居规范性文件。《安居办法》提出采用配租配售人才住房、公共租赁住房等实物配置和购房补贴、租房补贴、综合补贴和租金优惠等货币补贴两种形式落实人才安居制度，旨在重点明确现有特色人才、新就业人才、顶尖人才、创新人才、高技能人才、研发人才和新入户人才共七类人才的安居措施，务求尽可能地覆盖高层次、基础型等各层次人才，具体的安居措施如下图所示：

适用类型	安居措施
诺贝尔奖获得者、院士等前沿科技顶尖人才和国际一流战略科学家	1. 一经申请及认定，可以享受200 m ² 左右、免租8年的人才住房； 2. 在东莞市全职工作满8年、贡献突出的，可无偿获赠该房。
符合东莞市新引进人才条件的创新人才	可以同时申请综合补贴以及申请租购人才住房，其中： 1. 正高级职称的，最高30万元综合补贴，分5年等额发放； 2. 具有副高级职称或博士学位的（不分正副高级的高级职称按副高级标准执行），最高20万元综合补贴，分5年等额发放； 3. 具有硕士学位的，最高6万元综合补贴，分3年等额发放； 4. 具有初级职称或本科学历且在东莞市限定用人单位工作的，由各镇街（园区）政府自行制定，不低于1万元/人（其中市级“倍增计划”试点企业创新人才不低于2万元/人），一次性发放。
符合《东莞市人力资源和社会保障局技能人才引进培养资助办法》引	可同时申请紧缺急需高技能人才引进综合补贴以及申请租购人才住房

适用类型	安居措施
进条件的高技能人才	
符合东莞市住房保障条件的 新就业人才	1. 申请入住公共租赁住房； 2. 享受市属住房租赁企业 房源最长3年、每年6000元的租金优惠 。
符合东莞市住房保障条件的 新入户人才	1. 申请入住公共租赁住房或6000元/年的租房补贴，保障期限最长不超过3年； 2. 选择租房补贴且入住市属住房租赁企业房源的新入户人才，可同时享受最长3年、每年6000元的租金优惠。

除了上述人才安居措施外，《安居办法》还规定了人才住房的筹集建设、配租配售等具体性规定，籍此建立健全人才住房规划建设管理的工作机制。同时，《安居办法》强调各镇街（园区）政府要积极推进人才住房的筹集建设和配租配售，并且鼓励社会力量筹集建设人才住房，在符合配套用房比例要求的前提下，支持企事业单位等利用自有用地筹集建设人才住房，享受相关优惠措施。

（二）东莞市人民政府发布通告，要求暂停滨海湾新区范围内各类建设行为。

东莞滨海湾新区管理委员会曾于2020年4月22日在其官网上公示《关于暂停滨海湾新区范围内各类建设行为的通告（征求意见稿）》，后于2020年7月29日，东莞市人民政府正式印发《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，下称《暂停建设通告》）。根据《暂停建设通告》的要求，自发文之日起，**暂停各单位和个人在滨海湾新区规划范围内新建、改建和扩建任何建（构）筑物行为**，包括发文之日前已在虎门镇、长安镇取得相关批准文书及报备的项目，同时相关行政审批工作也一并暂停，但是**经市政府及其授权滨海湾新区管理委员会依法批准的土地出让建设项目及基础设施建设除外**。通告自发布之日起至滨海湾新区土地整备工作结束止。

（三）东莞市人民政府办公室正式发布“完善扶持25条”，推动东莞市经济下半年向好发展。

为促进东莞市下半年经济向好发展和经济全面复苏，继“稳外贸20条”“投资松绑30条”之后，东莞市人民政府办公室亦发布了《关于进一步优化惠企扶持和经济调度的实施办法》（东府办〔2020〕48号，下称《实施办法》）。其中，《实施办法》提及要对符合条件的重大产业项目投资方，按2020年内新增贷款利息支出50%给予每个项目最高200万元的贴息支持；**推动土地物业、优质股权、特许经营权等资产集中注入核心市属国企、支持**

市属国企探索按“同股不同权”等方式实行政策性并购，进一步扩大资本金规模；支持市属国企子公司引入或作为战略投资者参与股权混改，进一步增强市场竞争能力；对符合招商准入门槛、用地规模较小的增资扩产项目，优先纳入高成长性企业项目库，可与市属国企联合购置工业用地、符合磋商交易条件的村企合作改造“旧项目”，可以已批前期研究报告的成果图则为基础进行投资收益评估和合作条件磋商。村企合作改造“旧项目”可改按村集体自行改造模式实施。因历史遗留问题无法继续实施的土地权利人自改“旧项目”，可改为按政府主导改造或单一主体挂牌招商模式实施等扶持项目快速落地。《实施办法》自印发之日起有效期至2020年12月31日。

（四）东莞市自然资源局适时发布《东莞城市规划管理技术规定（暂行补充规定）》，以配合东莞建设“湾区都市、品质东莞”的近期发展需要。

为做好国土空间规划体系改革的过渡衔接工作，同时落实市城建工作领导小组工作会议的指示精神，按照“系统谋划、分步推进”的工作思路，东莞市自然资源局于2020年7月28日正式印发《东莞城市规划管理技术规定（暂行补充规定）》（下称《补充规定》），并连同《东莞市城市规划管理技术规定（2010年5月版）》保留条文以及《东莞市密度分区技术标准（试行）》等文件汇编形成《东莞市城市规划管理技术规定（2020年文件汇编）》。

《补充规定》体现东莞市坚持生态优先绿色发展、支持产业提质增效升级、高质量高品位规划以及满足人民美好生活需要的核心理念和发展导向。本次《补充规定》重点补充完善了交通设施、市政与防灾设施的标准；同时，对建筑工程设计的标准进行完善，形成了用地控制、交通规划、市政工程、建筑设计等四大方面内容。此外，《补充规定》还引入了小街坊密度网、公交慢行优先等新发展模式，融入了海绵城市、能源站、再生水等新技术新理念，创新了立体绿化等建筑工程精细化管理规则等，引领高品位高质量的城市建设模式。

二、政策解读

★《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

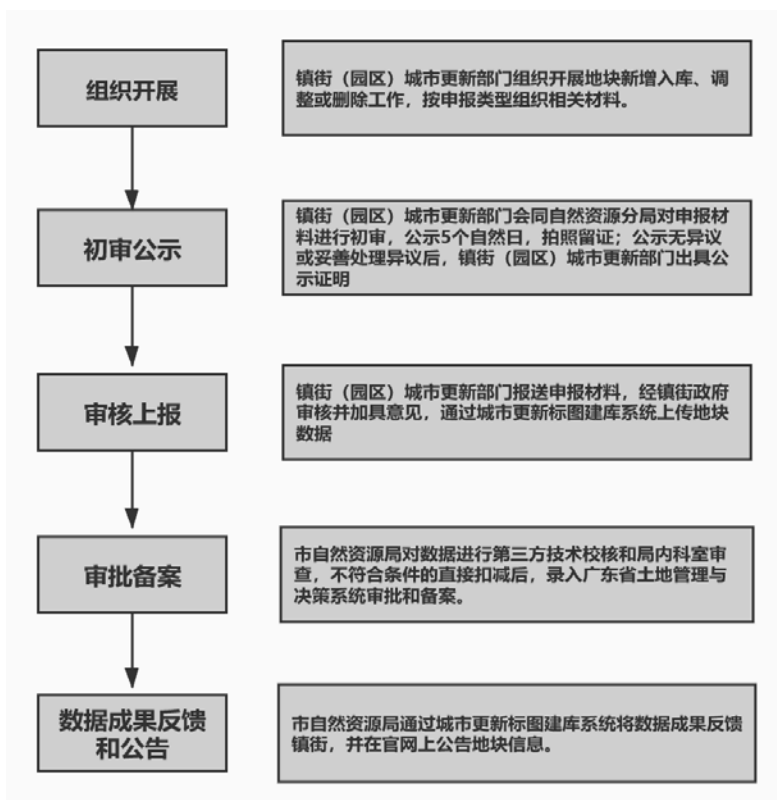
针对地块需申请入库的，《指引》规定了一般入库条件和特殊情形处理，放松了对特殊情形处理的限制要求，同时新增旧村庄和旧城镇改造项目，相邻多宗地块可跨道路、河流等合并入库，整体算上盖物比例。此外，《指引》删除了 2018 版《指引》中第四条“已认定为闲置土地尚未处置的，不得申请纳入数据库；已认定为闲置土地并已处置且符合上述要求的，可以申请纳入数据库”。对此，《指引》规定了入库范围不得包含已认定为闲置土地的宗地，但对于认定为闲置并已处置且符合入库条件的土地是否能入库，则未有进一步说明。其他具体入库条件要求如下表所示：

适用情形	具体要求
一般入库条件	<p>(1) 符合土地利用总体规划；</p> <p>(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；</p> <p>(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。</p>
特殊情形处理	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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；</p> <p>(6) 在旧村庄和旧城镇改造中，宗地之间以道路、河流隔开的，且中间再无间隔其他地块的，属相邻多宗地，可合并入库，可整体核算上盖物占地比例。</p>

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》（附件可下载）；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》（附件可下载）；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》（附件可下载）。

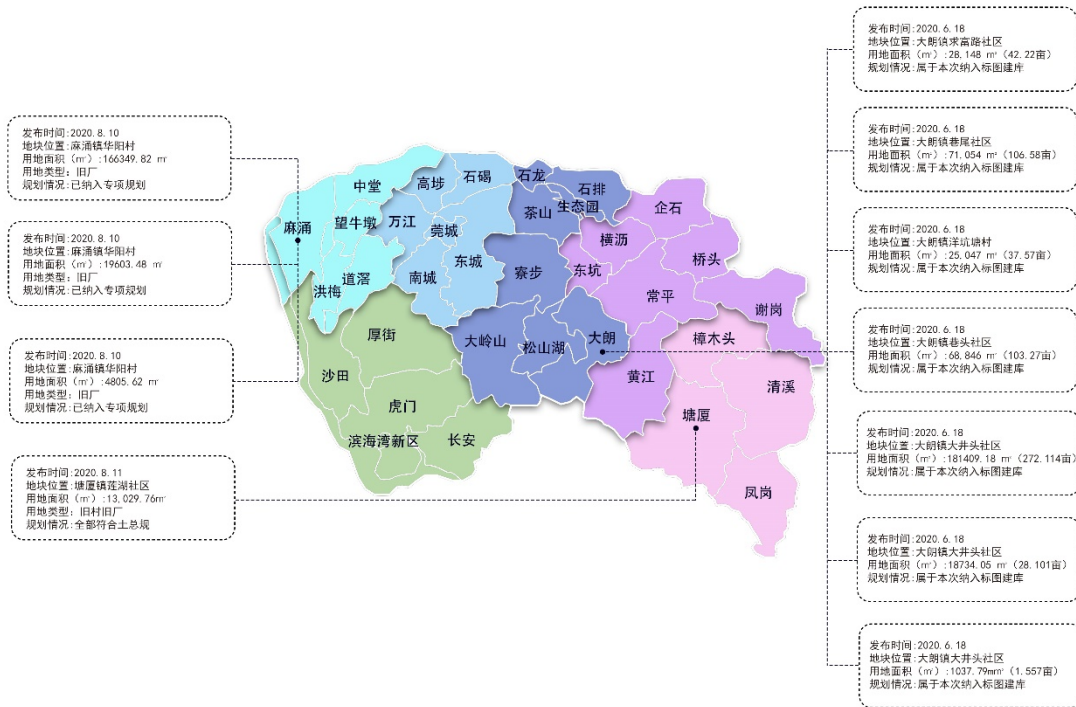
第二部分 市场资讯

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

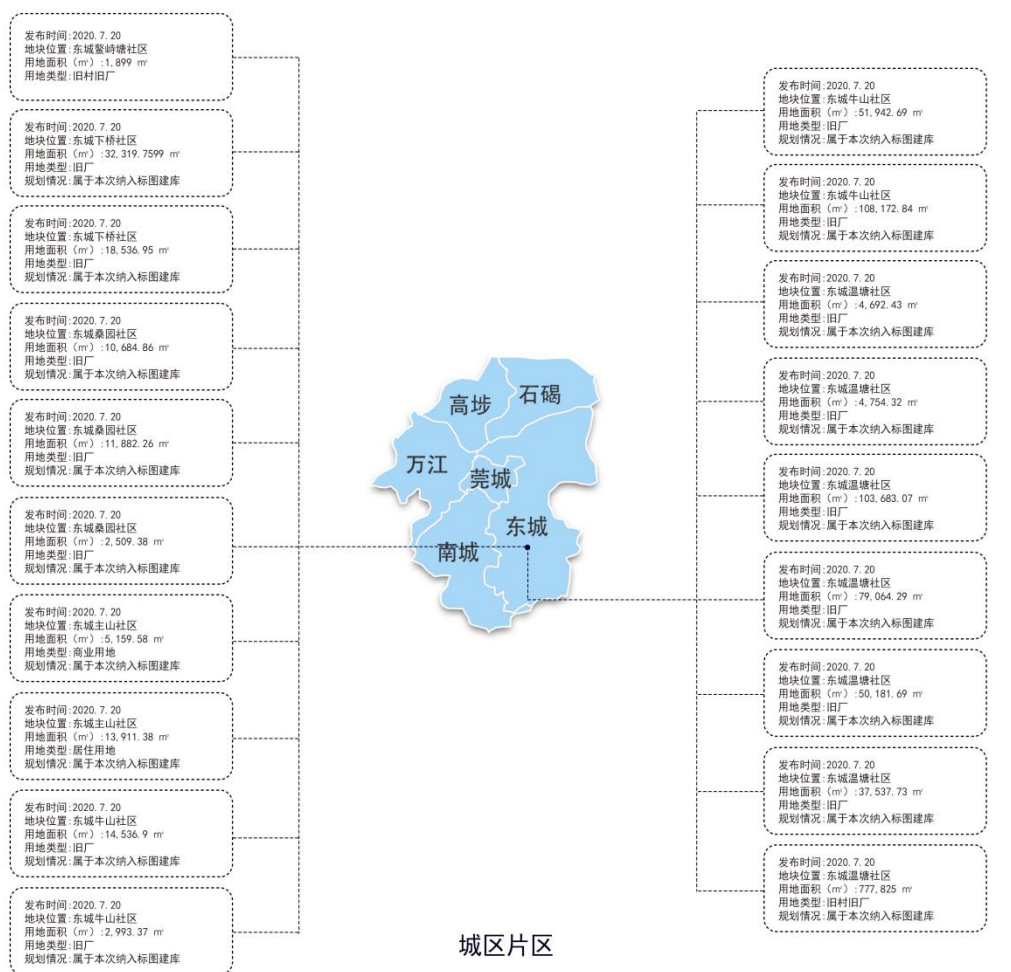
图建库申请及动态调整涉及的地块共有三十一宗，其中东城街道范围内标图建库动态调整地块数量最多，达 19 宗、其次是大朗镇范围内有 7 宗、麻涌镇及塘厦镇分别有 3 宗及 1 宗；本期标图建库公示情况详情如下：

东莞市标图建库动态调整公示汇总表



(2020年6月13日—2020年8月12日)

东莞市标图建库动态调整公示汇总表



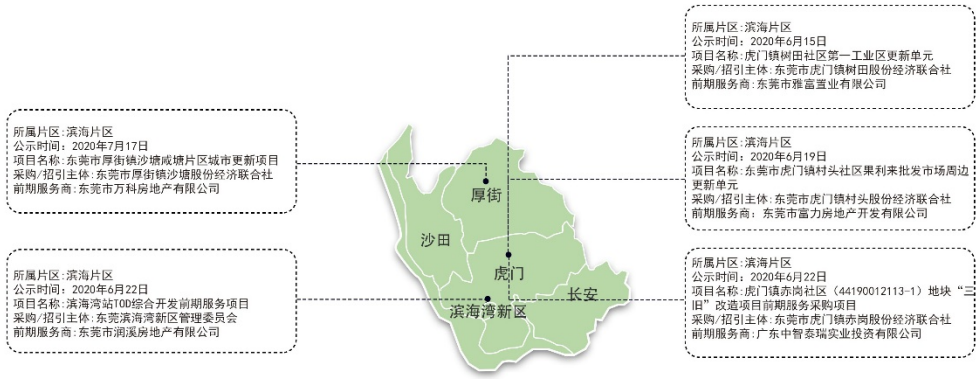
(2020年6月13日—2020年8月12日)

二、前期服务商

(一) 前期服务商采购(招引)公告

本期期间,东莞市范围内公开招引前期服务商的工作依然延续之前火热之势,共计发布了37条城市更新项目的前期服务采购(招引)公告,其中,通过集体经济组织公开招引前期服务商的城市更新项目高达26个,由政府采购前期服务的城市更新项目为11个。从镇街分布情况来看,东部临深片区招引前期服务商项目多达10个;城区片区紧随其后,共有9个项目,其中万江街道和莞城街道分别有4个项目;而东部产业园片区也有7个项目。在前期采购(招引)公告中,引人注意的是,东莞滨海湾新区AI+未来产业园项目也正式开展前期服务商的采购工作,据了解,揭牌不到三年的滨海湾新区以其明确的新兴产业孵化中心、

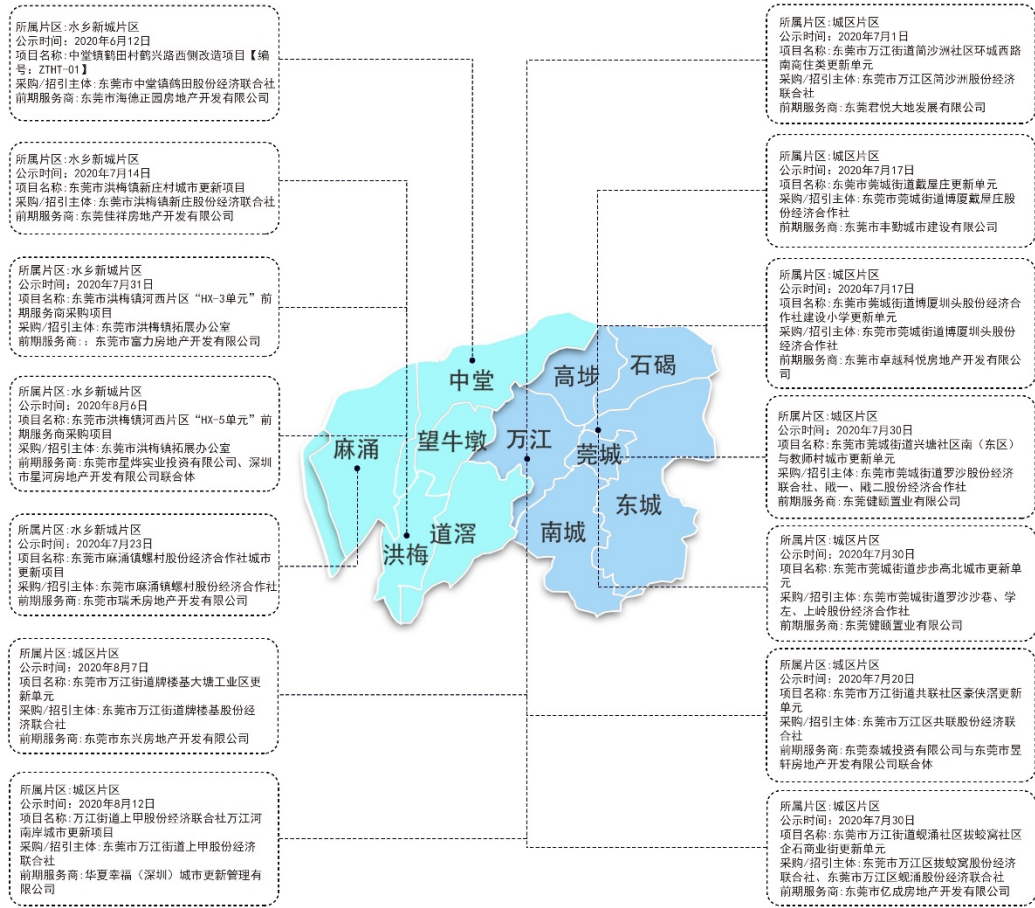
前期服务商采购（招引）结果公示汇总



滨海片区

(2020年6月13日—2020年8月12日)

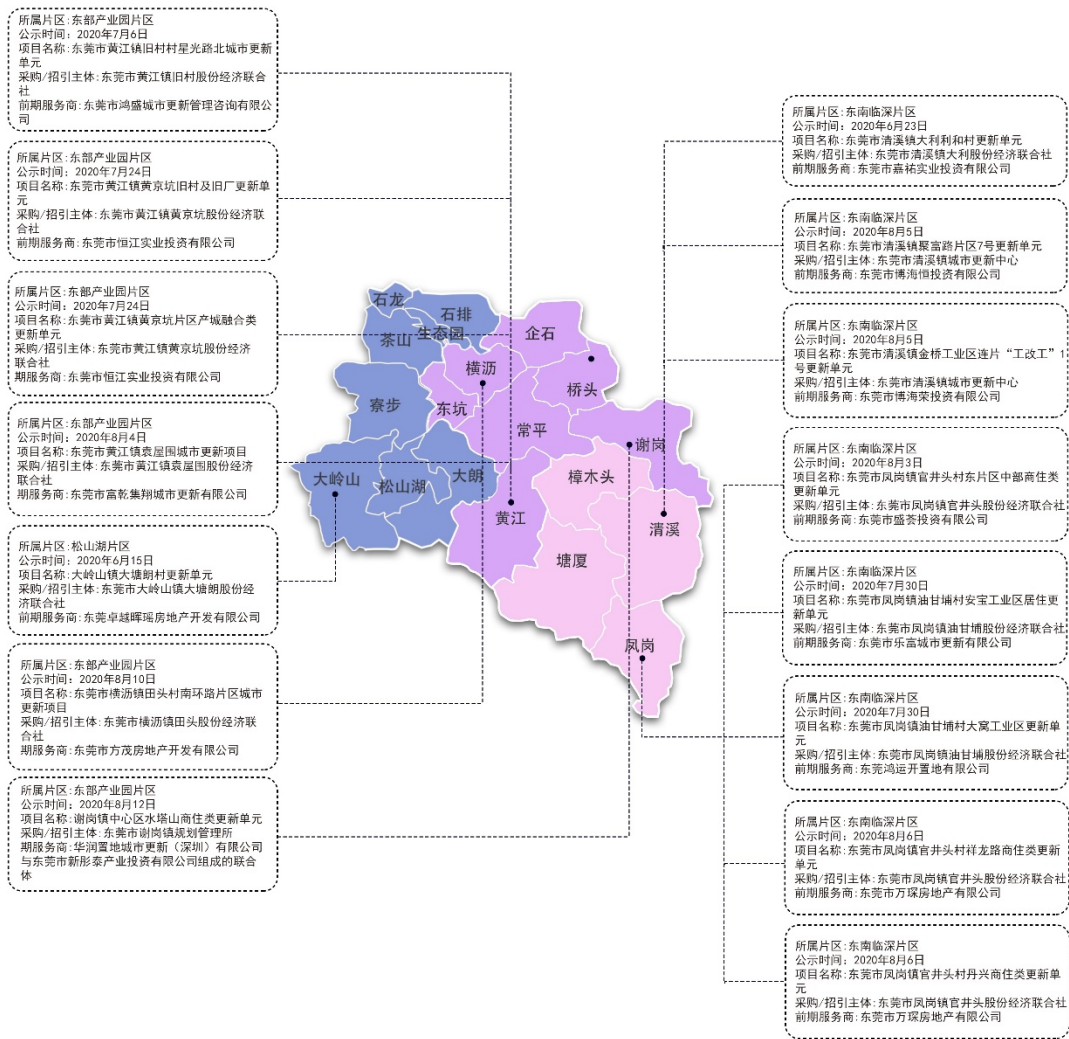
前期服务商采购（招引）结果公示汇总



水乡新城片区、城区片区

(2020年6月13日—2020年8月12日)

前期服务商采购（招引）结果公示汇总



松山湖片区、东部产业园片区、东南临深片区

(2020年6月13日—2020年8月12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发布了 5 条更新单元的单元划定批前公示, 较上期有明显的数量增长。本期批前公示中涉及麻涌镇 4 个更新单元以及谢岗镇 1 个更新单元, 其中麻涌镇南洲村珠三角汽车博览中心二期产城融合更新单元曾在去年 9 月就已公布了更新单元划定方案批前公示, 此次公示是在原有方案中对规划条件进行部分修改后的再次公示。此外, 从公开渠道了解到, 麻涌镇麻一村中成片产城融合类更新单元早在 2019 年就被

被保利和广东力达集团联手拿下，成为该单元的前期服务商，欲将该单元打造成麻涌自然生态旅游与文化文体创意产业名片。本期更新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m ² ）	更新方向	更新模式
2020.7.9	麻涌镇	南洲村珠三角汽车博览中心二期产城融合更新单元	31	旧厂	55.64	产城融合类	土地权利人自行改造
2020.7.9	麻涌镇	麻涌镇麻一村中成片产城融合类更新单元	32.1	旧厂	55.55	产城融合类	单一主体挂牌招商
2020.7.9	麻涌镇	麻涌镇麻一村第三滘工业区产城融合类更新单元	23.43	旧厂	52.96	产城融合类	单一主体挂牌招商
2020.7.9	麻涌镇	麻涌镇东太村商住更新单元	12.57	旧村	30.02	商住类	单一主体挂牌招商
2020.7.30	谢岗镇	谢岗镇谢山村商住类更新单元	9.2	以旧村为主	20.76	商住类	单一主体挂牌招商

（二）批后公告情况

本期期间，东莞市相关主管部门及各镇（街）官网共发布了2条更新单元划定方案的批后公告，分别是大岭山镇以及虎门镇。其中，虎门镇大宁社区宁馨南路新型产业更新单元项目规划新型产业用房建筑总量达70万m²，未来将与北部片区打造成新型产业园区。本期更新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m ² ）	更新方向	更新模式
2020.7.1	大岭山镇	大岭山镇连平村	16.85	以旧厂为主	45.5	商住类	单一主体挂牌招商

		嘉城云峯商住类更新单元					商
2020.7.29	虎门镇	虎门镇大宁社区宁馨南路新型产业更新单元	20.73	以旧厂用地为主，有部分旧村	70	新型产业类	单一主体挂牌招商

四、“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，引人注意的是，厚街镇接连发布了两个项目的“1+N”总体实施方案，一个为厚街镇文华大酒店“三旧”改造项目，该项目拟采取土地权利人自行改造方式，改造为商业金融业用地，酒店前身曾是厚街展览指定接待酒店之一，现已暂停营业并空置；另一个项目为厚街镇力凯新型产业类更新单元，该更新单元是厚街镇首宗新型产业用地项目，同样拟采取土地权利人自行改造方式，预计年产值将达到 20 亿元。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

发布时间: 2020年7月23日
项目名称: 道滘镇良农物业投资有限公司传统产业类更新项目
项目概况: 改造地块宗地编号为44190012457、44190012466, 位于东莞市道滘镇南工业区南岗路18号, 总面积为2.2766公顷。全部属国有建设用地, 土地权利人东莞南良农物业投资有限公司, 由原土地权利人自行改造。改造设计的房屋、土地已经确权、登记。
利用现状: 该地块现状用途为一类工业用地, 为东莞南良农物业投资有限公司2011年4月开始使用, 现有建筑面积11,094.87平方米, 容积率为0.49, 年产值为10000万元。
改造方向: 根据有关规划安排, 由东莞南良农物业投资有限公司投入15000万元资金对原有厂房自行改造, 整个改造计划为“拆一建一”, 在不影响公司正常生产的前提下进行改造, 改造工期约为2年。改造后, 该宗土地为一类工业用地, 原址规划用途为工业用地, 项目方放弃部分原有建设用地使用权, 面积957.05平方米, 放弃的面积由政府无偿收回, 容积率为3.5, 总建筑面积为76,312.7平方米, 预计年总产值将达到20000万元。

发布时间: 2020年7月14日
项目名称: 厚街镇文华大酒店“三旧”改造项目
项目概况: 改造地块宗地编号为44190022201, 位于厚街镇松山半岛管理区松山半岛酒店, 总面积1.0296公顷, 全部属于国有建设用地。
利用现状: 该地块现状用途为综合楼(即商业用地), 东莞市文华大酒店有限公司自1999年2月开始使用, 现有建筑面积2124.6平方米, 容积率为2.0, 已完工。
改造方向: 市政府拟采用协议出让方式供地, 由东莞市文华大酒店有限公司采取自行改造方式实施改造。预计投入3亿元改造资金。改造后, 该宗土地属国有建设用地, 总建筑面积为8231.37平方米, 容积率为3.7, 计容面积30,556.069平方米。

发布时间: 2020年7月21日
项目名称: 厚街镇力凯鞋业产业类更新单元
项目概况: 改造地块宗地编号为44190012219, 位于厚街镇沙涌社区, 总面积为13.24公顷, 其中, 国有建设用地13.24公顷。改造涉及的房屋、土地权属清晰。
利用现状: 该地块现状用途为工业用地, 为东莞力凯鞋业投资有限公司自2002年4月开始使用, 现有建筑面积18.3万平方米, 容积率为1.38, 年产值为20000万元。
改造方向: 市政府拟采用协议出让方式供地, 由土地权利人自行改造。预计投入12亿元改造资金。改造后, 该宗土地将用于新型产业用房和配套住宅, 总建筑面积为82.65万平方米, 其中新型产业用房总建筑面积为42.12万平方米, 容积率5.0, 配套住宅总建筑面积为10.53万平方米, 容积率为4.8, 预计年总产值将达到20亿元。

发布时间: 2020年8月6日
项目名称: 东莞光耀鞋业有限公司旧厂房地块
项目概况: 改造地块宗地编号为44190011624, 位于东莞市麻涌镇138工业区, 现有建筑面积为16,562.99平方米, 全部属国有建设用地, 原发证面积16,667平方米。改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。
利用现状: 该地块现状用途为一类工业用地, 为东莞光耀鞋业有限公司自1997年12月开始使用, 现有建筑面积28,515.42平方米, 容积率为1.71, 年产值为50万元。
改造方向: 市政府拟采用协议出让方式供地, 由东莞光耀鞋业有限公司投入8亿元资金自行改造。改造后, 该宗土地将用于商业、居住用途, 用地面积16,562.99平方米, 容积率≤3.0。

发布时间: 2020年8月2日
项目名称: 虎门镇涌涌社区地块
项目概况: 改造地块宗地编号为44190012137-1-1, 位于涌涌社区, 总面积为0.9166公顷, 全部为集体建设用地。改造涉及的房屋、土地权属已经确权、登记。
利用现状: 该地块现状用途为商业用地, 为东莞市虎门镇涌涌社区大户回迁居民小组自2000年6月开始使用。现有建筑面积11,282.7平方米, 容积率为1.2, 年产值为240万元。
改造方向: 市政府拟采用协议出让方式供地, 由东莞市虎门镇涌涌股份经济合作社与东莞市广茂房地产开发有限公司合作改造, 由东莞市广茂房地产开发有限公司作为二级开发主体, 共投入150000元资金进行改造。改造后, 该宗土地将用于二类居住用地+商业金融用地, 建筑面积为33,780平方米, 容积率为4.0, 改造后的综合效益预计达到87.828万元。

发布时间: 2020年7月2日
项目名称: 黄江镇土排村“三旧”地块改造项目
项目概况: 改造地块宗地编号为44190011404, 位于黄江镇洪太大道以西, 环城路以东, 松富路以南, 总面积4.5公顷, 新增建设用地面积为4.15公顷, 改造面积为3.8083公顷。改造土地原属国有土地, 由东莞市黄江镇涌涌股份经济合作社所有, 且已取得土地, 市政府拟采用协议出让方式供地, 由东莞市黄江镇涌涌股份经济合作社所有, 且已取得土地。
利用现状: 该地块现状用途为工业用地, 现有建筑面积4700平方米, 容积率为0.18, 年产值为250万元。
改造方向: 市政府拟采用协议出让方式供地, 由东莞市黄江镇涌涌股份经济合作社投入10亿元资金进行改造和开发建设。预计总产值将达到15亿元。改造后, 该宗土地将用于二类居住用地+商业金融用地16966平方米, 容积率为3.88, 建筑面积为65828.06平方米。该宗土地将用于一类工业用地, 容积率为3.0。

发布时间: 2020年7月2日
项目名称: 凤岗镇官井头村发发厂地块“三旧”改造项目
项目概况: 改造地块宗地编号为44190022272, 位于官井头中心区, 总面积2.3866公顷, 均为集体建设用地, 全部属国有建设用地。改造项目用地涉及两个地块, 地块一面积1.8003公顷, 需转为国有建设用地; 地块二面积0.5863公顷, 保留集体建设用地性质, 规划用途要求作为公共设施用地。
利用现状: 该地块现状用途为工业用地, 为发发厂和井头股份经济合作社使用, 现有建筑面积29830.6平方米, 容积率为0.1, 年总产值为230万元。
改造方向: 市政府拟采用协议出让方式供地。改造后, 该宗土地块一1.8003公顷将用于二类居住用地, 容积率为2.93, 总建筑面积5,2728平方米, 预计年产值将达到5.85亿元; 地块二0.5863公顷将用地规划为G1公共绿地。

发布时间: 2020年7月2日
项目名称: 凤岗镇官井头村新禧地一期改造项目
项目概况: 该地块所在地宗地编号为44190011726, 位于官井头中心区, 总建筑面积5,9246.6平方米, 全部属集体建设用地, 其中有合法用地手续3,25427公顷, 无合法用地手续2,6713公顷。
利用现状: 该地块现状用途为一类工业用地, 现有建筑面积3,939.9平方米, 容积率为1.45, 年产值为650万元。
改造方向: 市政府拟采用协议出让方式供地。改造后, 该宗土地: 63402公顷将用于居住用地, 容积率3.28, 建筑面积1,7277万平方米, 预计年总产值将达到18亿元。

发布时间: 2020年6月29日
项目名称: 凤岗镇黄洞村福康厂“工改工”项目
项目概况: 改造地块位于凤岗镇黄洞村福康厂工业区内, 总建筑面积8381公顷, 全部为国有建设用地, 已纳入“三旧”改造范围, 编号为: 4419001726。
改造方向: 市政府拟采用协议出让方式供地, 重新约定使用期限最高不超过30年, 由东莞福康厂实业有限公司自行改造或由政府进行改造。
利用现状: 该地块现状用途为工业用地, 建筑面积292308平方米, 预计年总产值将达到300000万元。

发布时间: 2020年6月22日
项目名称: 清溪镇谢坑村裕河市场项目
项目概况: 改造地块位于清溪镇谢坑村, 宗地编号为44190011508, 改造总面积为1,0057公顷, 乡村集体经济组织与有关单位合作进行改造。
利用现状: 该地块现状用途为旧市场、旧厂房, 或有建筑面积14743平方米, 容积率为1.46, 年产值为19.5万元。
改造方向: 改造后, 该宗土地将用于二类居住用地+商业金融用地(R2-G2), 容积率4.0, 预计年产值6000万元。

发布时间: 2020年6月12日
项目名称: 道滘镇大岭村新禧工业类传统产业类更新项目
项目概况: 改造地块位于道滘镇大岭村, 宗地编号为44190012407, 总面积3,3202公顷, 全部属于集体土地, 其中集体建设用地2,9042公顷, 林业用地4,149公顷, 权属清楚。土地由道滘镇大岭村股份经济合作社所有, 由原土地权利人自行改造。
利用现状: 该地块现状用途为工业用地, 现有建筑面积87,048平方米, 容积率为0.49, 年产值为6000万元。其中需完善集体建设用地手续2,1791公顷。
改造方向: 完善用地手续后, 以集体自用的方式由合作社投入1.6亿元自行改造。改造后, 该宗土地将用于一类工业用地、道路、公共绿地和居住用地, 其中一类工业用地面积27436.04平方米, 容积率为2.9。

(2020年6月13日—2020年8月12日)

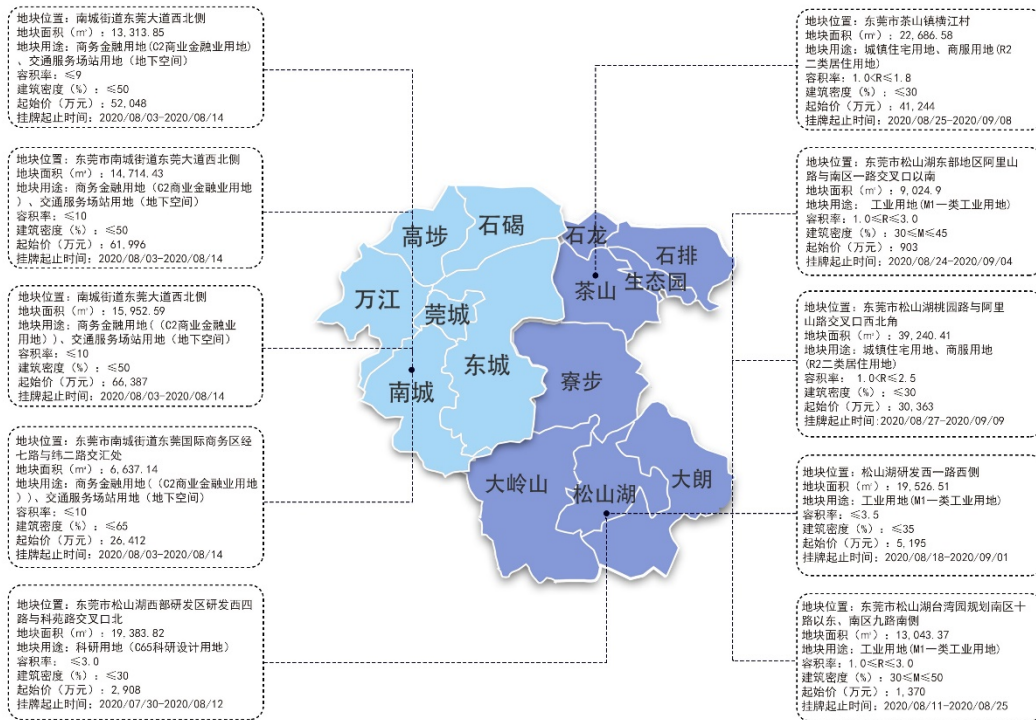
五、建设用地公开出让情况

(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计 28 条,其中麻涌镇数量最多,共计 6 宗地块公开挂牌出让。本期出让公告统计中,东莞市麻涌镇漳澎村地块所占面积最大,达 181,444.68 m²,起拍价为 12,411 万元,土地用途为工业用地(M3 三类工业用地)。

此外，东莞市凤岗镇油甘埔村两宗地块再次拍出了高价，其中编号为 2020WR029 的地块拍出了凤岗镇占地面积最大的宗地，起拍价为本期最高，为 299,102 万元，地块面积为 73,688.97 m²，土地用途为城镇住宅用地、商服用地（R2 二类居住用地）。近期开始竞价的国土资源信息如下：

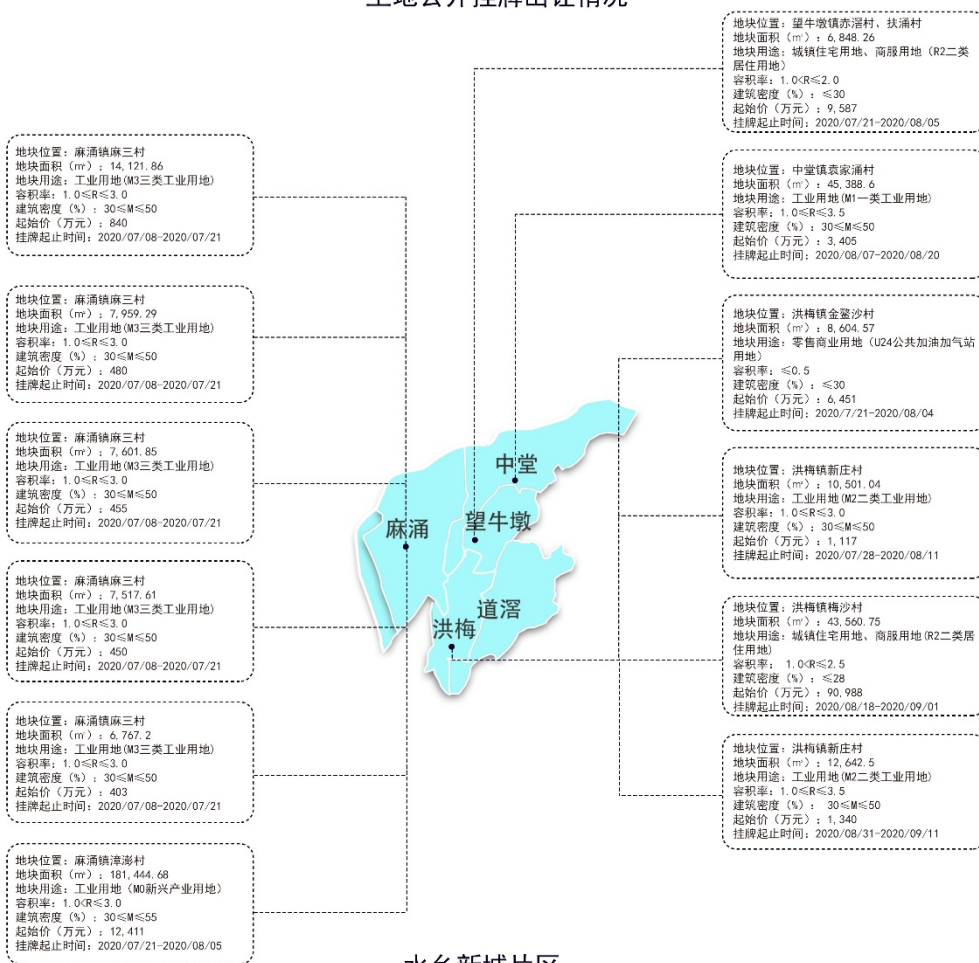
土地公开挂牌出让情况



城区片区、松山湖片区

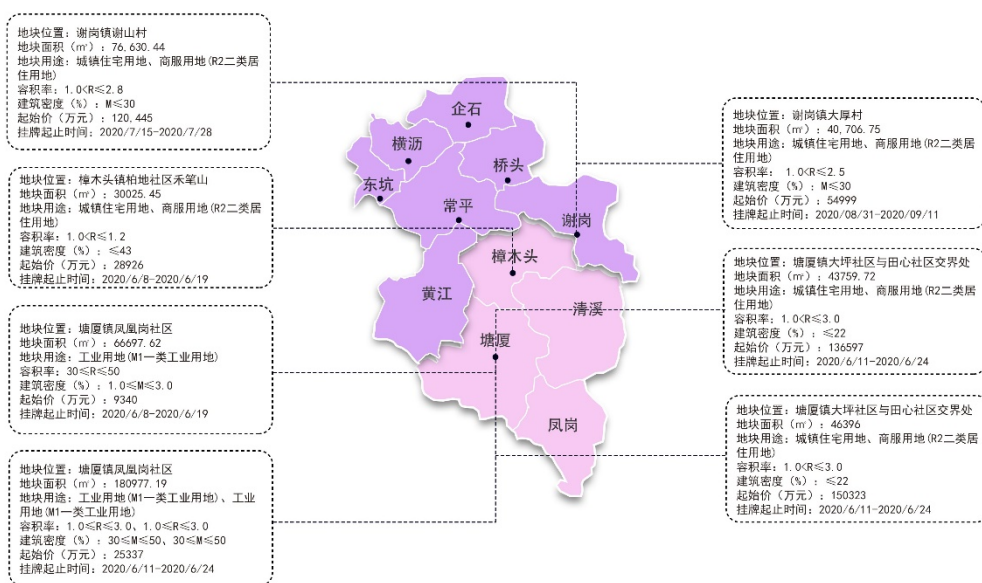
(2020年6月13日—2020年8月12日)

土地公开挂牌出让情况



(2020年6月13日—2020年8月12日)

土地公开挂牌出让情况



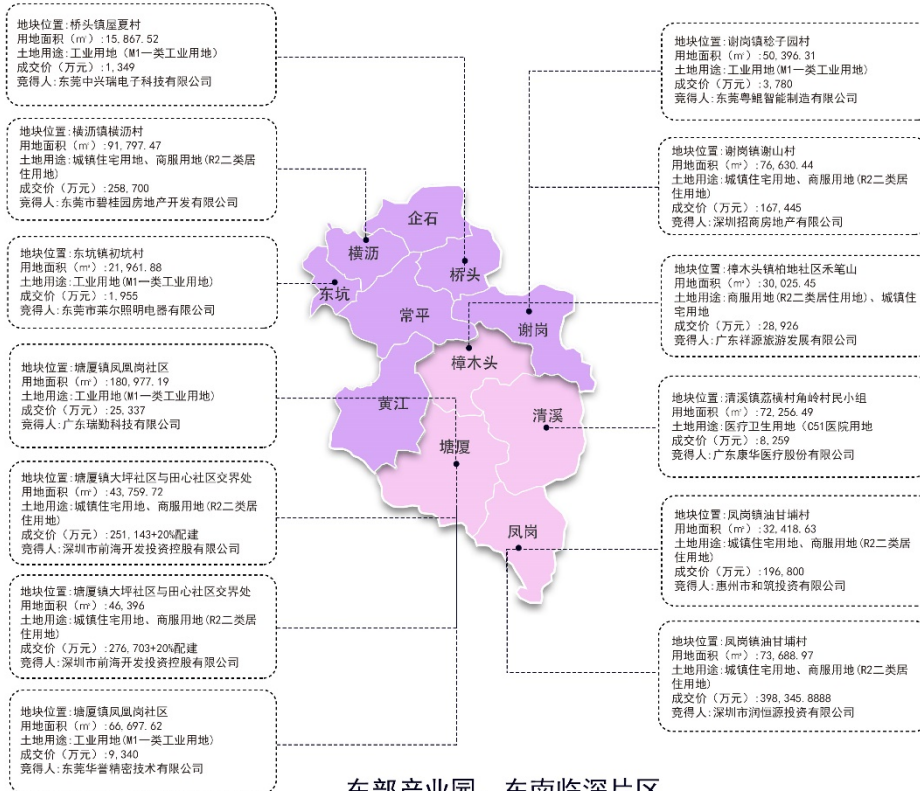
东部产业园片区、东南临深片区

(2020年6月13日—2020年8月12日)

(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**38**条，其中同样是编号为2020WR029的地块拍出了本期最高成交价，最终报价为398,345,8888元，由深圳市润恒源投资有限公司竞得，在剔除配建后的楼面价为1.8万元/m²，**还需无偿配建宗地住宅计容建筑面积10%的比例**（即不少于商品住房计容建筑面积17419 m²）作为安居房，并且**还需无偿配建一所独立占地面积不少于5400 m²、建筑面积不少于4320 m²的幼儿园**。此外，东莞市豪丰环保投资有限公司更是接连拍下麻涌镇麻三村共五个地块，该五个地块的土地用途均为工业用地。本期国有建设用地出让交易结果详情如下：

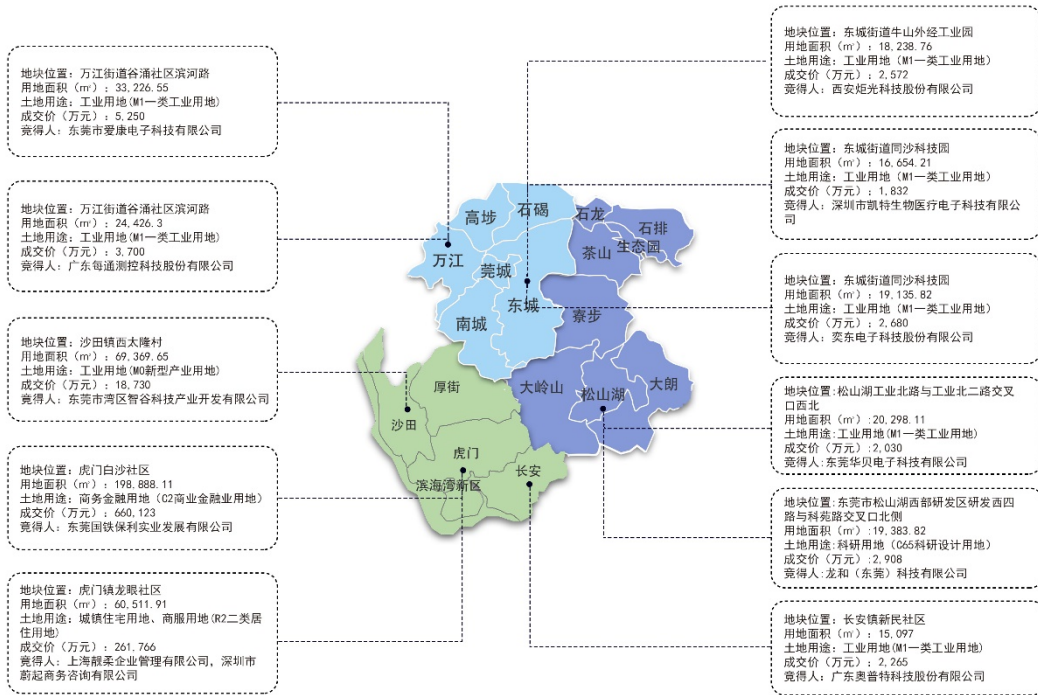
土地交易情况汇总表



东部产业园、东南临深片区

(2020年6月13日—2020年8月12日)

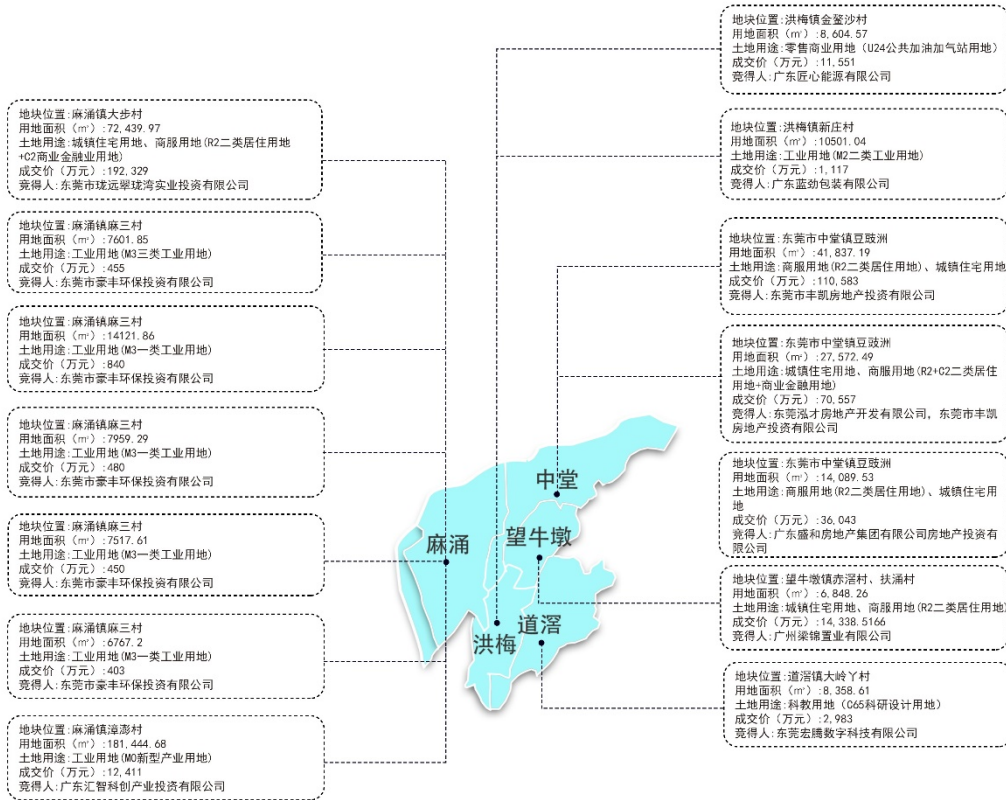
土地交易情况汇总表



城区片区、松山湖片区、滨海片区

(2020年6月13日—2020年8月12日)

土地交易情况汇总表



水乡新城片区

(2020年6月13日—2020年8月12日)