

CITY DEVELOPMENT  
LAW FIRM



建纬



HUAQIN

NO.08

# 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4月11日至2020年6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4月11日至6月12日（以下简称“本期”）期间，由于间隔期间较长，随着东莞市城市更新市场持续火热之势，本期梳理并解读东莞市在此期间发布的多个与城市更新相关的配套政策也随之出台，如《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》等。此外，《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》中所提及的“工改工”项目、城市更新相关内容亦值得东莞市城市更新的参与者与关注者予以关注，把握东莞市市人民政府政策方向。

### 一、政策简讯

◆ **广东省印发承接国家委托用地审批权试点实施方案，落实具体实施要求和工作安排。**

为贯彻落实《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》（国发〔2020〕4号）等政策精神，做好国务院委托用地审批权和自然资源部委托用地预审权、先行用地批准权的承接工作，广东省人民政府于2020年5月11日印发《广东省承接国家委托用地审批权试点实施方案》（粤府〔2020〕27号，下称《方案》），从总体要求、委托事项、审批流程、职责分工、保障措施五个方面提出广东省承接国家委托用地审批权的具体实施要求和工作安排。其

中，《方案》中明确广东省将承接三类用地审批事项，具体包括：（1）国务院委托省人民政府用地审批事项：永久基本农田转为建设用地、永久基本农田、永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷、其他土地超过七十公顷的土地征收；（2）自然资源部委托省自然资源厅用地预审事项：需国务院或国家发改委等部门审批和核准的建设项目用地、涉及占用永久基本农田的建设项目用地及涉及生态保护红线的建设项目用地；（3）自然资源部委托省自然资源厅先行用地批准事项：国家重点建设项目的先行用地。此外，对前述审批事项，《方案》进一步优化审批审核流程以及提出要坚持依法依规严格审批及审查，切实保护耕地，节约集约用地，盘活存量土地，维护被征地农民合法权益。

#### **◆ 广东省发布农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的公告，由乡镇人民政府（街道办事处）依法依规行使**

根据《中华人民共和国行政处罚法》《国务院关于进一步推进相对集中行政处罚权工作的决定》（国发〔2002〕17号）等相关要求，广东省人民政府于2020年5月21日发布《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，下称《公告》）。据《公告》要求，除跨行政区域的案件和县级以上人民政府及其行政主管部门认为影响较大的案件外，将《中华人民共和国土地管理法》第七十八条规定的农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的的行政处罚权以及与该行政处罚相关的行政检查、行政强制措施权，调整由乡镇人民政府（街道办事处）行使。同时，《公告》要求乡镇人民政府（街道办事处）应当严格规范公正文明执法，严格依法定程序履行职责；公民、法人或者其他组织不服行政执法决定的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。

## **二、政策解读**

### **★《东莞市新型产业用地(M0)项目不动产登记实施细则（试行）》**

**发布单位：东莞市自然资源局**

**发布时间：2020年4月14日**

为贯彻落实《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》（东府〔2020〕11号）的相关规定，并且进一步规范东莞市新型产业用地（M0）的不动产登记工作，东莞市自然资源局于2020年4月14日发布了《东莞市新型产业用地(M0)项目不动产登记实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）。《实施细则》共分为三章，合计三十条，自公布之日起施行，有效期三年，主要对国有建设用地使用权登记、国有建设用地使用权及房屋所有权登记、抵押权登记等登记申请所需材料进行规范及明确。另需注意的是：

一、《实施细则》规定，新型产业项目建成投产后，如投资强度或年产出比通过验收的，允许分割转让部分的产业用房申请不动产登记。开发主体（其母公司或控股公司）在东莞直接开发或联合开发的所有新型产业用地（M0）项目，有一个验收不达标的，5年内不得在东莞申请或联合申请开发新型产业用地（M0）项目，8年内不再受理产业用房分割转让和办理不动产权证书。

二、《实施细则》规定，可分割销售的新型产业用地（M0）项目竣工后，可销售部分可以向不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权的首次登记。另外，商业办公（C2）、配套型住宅（R0）办理首次登记的申请材料，参照可分割销售的新型产业用地（M0）项目国有建设用地使用权及房屋所有权的首次登记。

三、《实施细则》规定，不可分割销售的新型产业用地（M0）项目，以宗地为单位办理抵押权登记；已核发房屋不动产权证书的，土地使用权及房屋所有权一并抵押。可分割销售项目，以房屋基本单元核发不动产权证书的各可销售单元，参照商品房办理房屋所有权抵押。由开发主体自持的产业用房和配套用房需整体打包抵押（属全体业主共有的其他公共场所、公用设施和物业服务用房等除外）。

### ★《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》

发布单位：东莞市人民政府办公室

发布时间：2020年5月22日

发布文号：东府〔2020〕37号

面对新冠疫情对东莞市经济增长所带来的挑战，同时为深入贯彻党中央、国务院关于“六稳”“六保”工作的决策部署，加快建设广东省制造业供给侧结构性改革创新实验区的要求，东莞市人民政府于2020年5月22日正式印发实施《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，以下简称“投资松绑30条”），从激活主体、拓展空间、降低成本、强化扶持、优化服务、提升效能、组织保障等七大保障措施共三十条对投资进行松绑、扩大投资规模、释放投资活力、致力将东莞市打造成“投资热土”。对此，本文梳理了投资松绑30条中所提及“工改工”、城市更新相关内容，主要包括：

条款	关联内容
----	------

<p>(三)整合万亩用地提升城市品质</p>	<p>2020年整合推出11500亩用地，用于实施“工改工”、商服和住宅项目，主要包括在力争2020年全市完成“工改工”拆除平整7500亩，开工建设城市更新项目71个，推动133个城市更新项目加快建设，完成城市更新投资382亿元；完成商服和住宅项目土地出让4000亩，推动开发投资900亿元。</p>
<p>(五)释放集体经济投资活力</p>	<p>鼓励村（社区）集体经济组织以土地或物业入股，通过自主开发或合资合作、产权租赁、物业回购等方式，统筹整合低效土地、物业资源和村民资金，推动镇村工业园更新改造和老旧物业提档升级。</p>
<p>(六)积极推动市属国企投资</p>	<p>扩大市城市更新母基金规模，加快制定市城市更新市属国企土地整备开发操作规范；同时鼓励市属重大项目实施主体和镇街（园区）政府，通过信托方式集成村组资金，以多种合作模式投向镇街（园区）政府主导的城市更新项目。</p>
<p>(十四)稳控厂房综合成本</p>	<p>对2018、2019年出让后尚未建设的国有工业仓储项目，因控制性详细规划调整、增资扩产等确实需要提高容积率、提高土地利用效率的，允许参照存量国有工业仓储项目政策处理，不再增收土地出让金。</p>
<p>(十五)降低“工改工”成本</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 积极回应市场改造主体需求，降低补偿成本，完善拆迁补偿指引，引导补偿预期回归合理区间；</li> <li>2. 优质工业企业可通过置换方式为企业重新安排工业用地，以协议方式出让；</li> <li>3. “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；</li> <li>4. 降低税费成本，异地配建的公共设施可列入单一主体挂牌招商方案，其建设费用可作为地价款起始价的扣减项，并按规定认定计税成本；</li> <li>5. 允许“工改工”项目分区、分期、分栋办理在建工程抵押及余额抵押，保证项目滚动开发的资金需求。</li> </ol>

<p>(二十) 优化投资项目审批流程</p>	<p>为深入推进“放管服”改革，包括但不限于：<b>土壤污染状况调查报告评审、备案时间全面压缩至 6 个工作日内、环评审批实行告知承诺制</b>，即在受理后 1 个工作日内完成审批，对基本不产生生态环境影响、不涉及生态保护红线部分的建设项目，<b>豁免环评手续</b>；对在开发区、专业园区内的建设项目，精简环评文件内容，免于开展公示公告要求，以缩减征求意见期限；此外，允许非关键性指标技术审查不达标的项目经作出修改承诺后予以行政审批容缺受理。</p>
<p>(二十一) 加大投资项目服务力度</p>	<p>对于重点清单的产业项目，由项目单位提供承诺，在土地出让方案审查及经济效益审查阶段实行联合会审并且鼓励前述项目产业类项目用地带设计方案出让，在用地出让前完成设计方案编制和审查并纳入土地出让文件，在完成土地出让合同签订后，核发项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，<b>实现企业“拿地即发证”</b>。</p>
<p>(二十二) 提速办理投资项目规划调整</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>结合《东莞市控制性详细规划调整管理办法》（东自然资〔2020〕104号）的要求，<b>控规调整实行负面清单制</b>，通过市政府授权审批，<b>控规微调审批缩短至一个月内，一般调整审批缩短至三个月内</b>；</li> <li>纳入<b>今年新招引项目清单及增资扩产清单</b>的项目，经市招商引资创新领导小组会议审批通过，若不突破现行规划要求及与在编国土空间规划管理不冲突的前提下，按照程序加快完成相关调整工作，项目涉及的建设用地规模缺口由市政府优先解决；如需控规调整的，在控规调整成果稳定且符合技术规范的前提下，<b>产业项目用地可先行出具地块规划设计要求函</b>，作为编制地块供地方案的规划依据；</li> <li>公益性用地、工业用地及仓储用地的绿地率可结合立项文件、技术规范等规划管控要求及建设工程设计方案，对控规进行深化、细化、优化，并直接出具规划条件或办理规划许可，无需进行控规调整。</li> </ol>
<p>(二十三) 深化投资项目事权下放</p>	<p>调整“工改工”改造方案审批权限，将<b>不涉及完善建设用地及征地手续的“工改 M1、M2、W2”（政府主导项目除外）的改造方案委托各镇街（园区）审批</b>，各镇街（园区）审批后报市自然资源局或功能区备案。</p>

(二十六)盘活老旧低效物业	1. 加快推动镇村工业园改造，提高连片改造奖补力度，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，拆除面积大于 50 亩小于 75 亩但亩均税收达到市规定的招商标准的，自项目首期工程竣工验收后三年内，入驻的规上工业企业，其缴交的税收市镇留成部分全额补助给改造主体；
	2. 符合相关要求的“工改 M1”高标准厂房、工业大厦项目、工业生产用房可按幢、层等为基本单元进行分割转让（现售）；
	3. 2020 年新完成“工改工”拆旧的村（社区）集体物业，市财政一次性给予村集体物业年租金 8%的奖励，最高补贴 200 万元。
	4. 允许红线外“工改居商”项目配建设施类型扩大到养老院等慈善设施
(二十七)优化产业载体配置	对镇街（园区）连片地块、各类“工改工”产业载体和集体工业厂房，强化招商对接，构建联合招商机制，搭建开发实施主体与意向投资企业的常态化交流对接平台。
(二十八)解决一批历史遗留问题	1. 对 2019 年 12 月 12 日之前已建成，未取得不动产登记权属证书，经批准纳入“拓空间”补办工作试点的产业类和公共配套类历史遗留建筑（可分割转让的产业用房、私人住宅、商品房、商业等项目除外）并且不属于《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》（东府办〔2020〕14 号）中规定不予补办的六种情形，允许补办不动产权手续；
	2. 由于历史原因已批工业、仓储用地范围内未办理规划许可手续，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历史遗留建筑，但是不改变产业用途的，允许补办不动产权手续；
	3. 对于已流转出让或签订历史用地协议的集体土地，村（社区）可按原流转出让协议或历史用地协议约定收回土地并给予补偿；并且补偿标准可通过协商并经民主决策同意即可；如双方协商不一致，由村（社区）提起民事诉讼方式收回集体土地；

	4. 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，地上建筑产权可一并捆绑出让。
--	--

从上表可以看出，投资松绑 30 条主要从项目的**审批时限、奖励措施、开展流程**等方面进一步对“工改工”项目给予一定的政策支持，联合先前发布的《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），东莞市人民政府多手段、多举措在“工改工”方面持续发力，将东莞市的制造业往转型升级方向持续发展；同时进一步要求落实解决用地及建筑的历史遗留问题，尽可能保护在莞投资建设主体不动产权益。

**★《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》**

**发布单位：东莞市自然资源局**

**发布时间：2020 年 5 月 22 日**

**发文文号：东自然资〔2020〕120 号**

为贯彻实施《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》（东府办〔2020〕14 号，下称《实施方案》）的工作内容和要求，东莞市自然资源局于 2020 年 5 月 22 日在其官网上印发《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，下称《实施细则》）作为《实施方案》的配套政策，以期更好地妥善解决历史遗留用地问题、进一步厘清东莞市历史遗留违法建筑规划及土地审批情况，做好后续处置措施，保护土地权利人的合法权益。

**一、补办建设用地使用权审批手续**

**（一）适用范围**

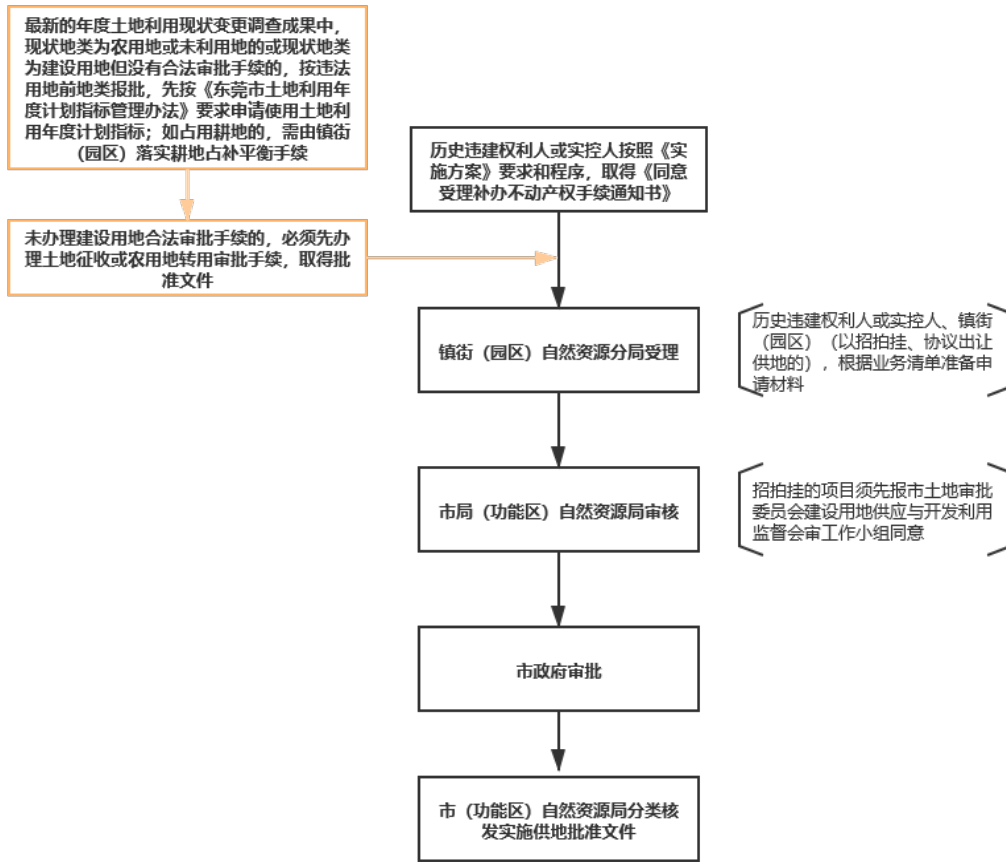
根据《实施细则》的规定，未取得建设用地使用权并且同时符合以下要求的，可以申请补办建设用地使用权：

<b>适用类型</b>	2019 年 12 月 12 日之前已建成，未取得不动产登记权属证书，经批准纳入“拓空间”补办工作试点的产业类和公共配套类建筑（不包括可分割转让的产业用房、私人住宅、商品房、商业等项目）
-------------	---

	市政府或市“拓空间”总指挥部相关文件中明确支持补办不动产权手续，或通过市政府“一事一议”获准补办不动产权手续的项目	
适用条件	镇街（园区）补办办在建筑物所在地村（社区）公告期内只有单一主体申报或者权属争议已经解决，并且不存在如司法机关或行政机关依法裁定、查封等任何形式的权利限制	
	申请主体与《实施方案》中规定的《补办试点项目台账》主体一致，建筑物功能及实际使用功能与土地使用权用途相符、土地不违反土总规、城（镇）总规以及国土空间规划审批后的管理要求、不能跨占红线（可合并、分割或调整处理外）	
	地上建筑物与建设 用地使用权捆绑公 开交易时还需要满 足：	符合已批控制性详细规划
		经房屋安全鉴定机构鉴定其房屋安全状态不属于C、D类（包括加固补强后），具体鉴定要求可以参照《东莞市历史遗留产业类和公共配套类违法建筑房屋安全鉴定报告知事项办理工作细则》具体实施
	符合建筑消防安全基本条件	

## （二）补办流程

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补办流程



(三) 申报材料

根据《实施细则》的规定，除 2006 年 8 月 31 日之后建成的工业项目、其他按规定需要招拍挂的项目以及要求将建筑物作价与建设用地使用权捆绑入市的项目、需以招拍挂出让方式公开交易的由镇街（园区）向市（功能区）自然资源局申请办理招拍挂出让手续外，历史违建权利人及实控人可以按照以下不同的分类情形，依据《实施细则》的规定，整理、递交申报材料：

1. 1987 年 1 月 1 日之前建成使用至今，未改建、扩建和翻建并符合规划可以直接确权的情形；

2. 1987 年 1 月 1 日《土地管理法》实施后建成使用的：

① 集体经济组织以集体自用方式供地建设产业类或公共配套类项目；

② 符合国家供地政策及集体建设用地使用权流转出让，并且以集体建设用地使用权作价入股（出资）、与他人合作、联营等形式共同兴办企业的视同集体建设用地使用权流转出让；

3. 符合《划拨用地目录》的项目，可以**行政划拨方式**取得国有土地使用权的项目用地；

4. 2006年8月31日之前建成的工业项目或符合现时协议出让条件的公共配套类项目申请使用国有建设用地，公示后可以**协议方式出让**，并且在市（功能区）自然资源局公布地块协议出让计划后30日内，只有一个意向用地者的（为历史违建权利人或实控人）。

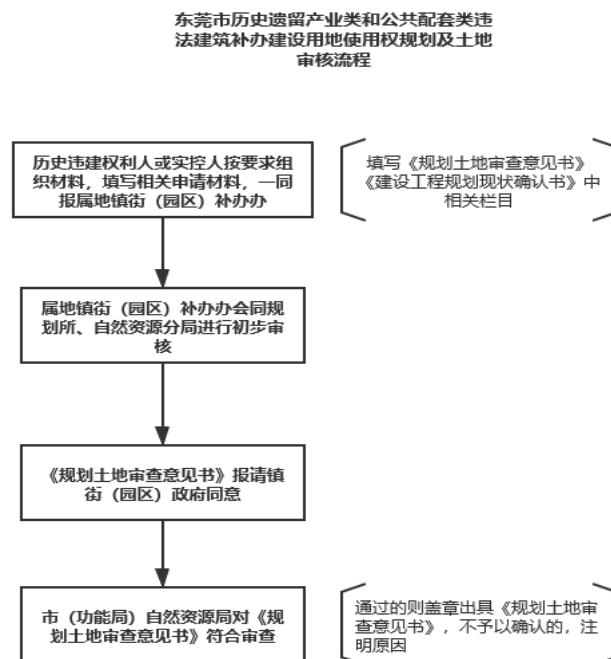
## 二、规划及土地审查操作细则

### （一）审查要求

依据《实施方案》要求，在历史违建权利人或实控人补办违法建筑不动产权手续过程中，自然资源、规划部门需按照相关政策文件要求对项目的规划、土地情况进行审查。对此，《实施细则》作进一步的规范要求，要求在规划审查上，规划部门主要负责审查历史违建及用地的土地利用总体规划、城市规划情况；在土地审查上，要求各镇街（园区）自然资源分局根据补办项目实测地形图的用地红线重点审查用地的批准情况、面积、用途、现状以及与《补办试点项目台账》相应用地面积、位置、用途是否一致。另外，《实施细则》还要求对补办项目建筑物现状用途、占地面积、建筑面积等建筑工程规划现状进行审查。

### （二）审核流程及材料

同样地，《实施细则》详细列明了办理《规划土地审查意见书》以及《建筑工程规划现状确认书》所需提供材料，历史违建权利人或失控人可以按照要求据实办理，经办理并提交相关材料后，按照以下流程进行审核：



### 三、监管要求及其他

《实施细则》明确，严格用途调整管理，非因政府规划的，经补办并取得不动产权证书的，自取得证书之日起10年内，不予受理用途变更，并且在出让合同（如有）或不动产权证中备注相关要求，该权能限制不因转让、出租而有所变化，由属地镇街政府（园区）负责监管。此外，一旦发现补办手续中存在恶意串通、弄虚作假等行为，审批机关可以依法撤销原审批事项并追究责任。

另外，《实施细则》要求各职能部门按照“从简兼从优”原则，优化补办流程，全面实施网上办理同时实行一个“窗口”对外，由镇街（园区）补办办统一对接、全流程跟踪。

#### ★《东莞市集体经济转型发展专项资金管理办法（送审稿）》

发布单位：东莞市农业农村局

发布时间：2020年5月27日

根据《关于东莞市保企业、促复苏、稳增长专项资金组建设立方案》及《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，下称《实施意见》）的要求，同时为规范集体经济转型发展专项资金管理，加快推动东莞市农村集体经济转型发展，促进经济回稳向好，东莞市农业农村局初拟了《东莞市集体经济转型发展专项资金管理办法（送审稿）》（下称《管理办法》），并于2020年5月27日起至2020年5月31日止向公众征求意见。《管理办法》主要内容如下：

#### 一、明确资金奖励范围及资料要求

《管理办法》开篇即对“集体经济转型发展专项资金”的用途及奖励范围作出了明确要求，即专用于三类项目，共3000万元，具体包括：

##### 1. 村组集体“工改工”拆旧奖励

主要指2020年新完成“工改工”拆旧的村（社区）集体物业，包括2020年前开始但是2020年完成拆旧的项目，换言之，必须是在2020年内完成拆旧项目，未完成的则不在此列；同时，使用集体土地建设但地上物业非村组集体所有的不列入奖励范围。对该类项目，市财政一次性给予相应集体物业拆除前年租金8%的奖励，原则上最高不超过200万元。

符合条件的项目所属农村集体经济组织可以填写集体经济转型发展专项资金申请表、“工改工”改造方案或“1+N”总体实施方案及批复文件复印件、拆旧工作开始及完成情况证明材料以及拆除前物业租赁合同复印件及年租金收入证明材料等向所属镇街指挥部综合协调组进行申报。

## 2. 厂房物业招商奖励

此处的厂房物业专指根据《实施意见》第（十四）项要求，由市镇共同建立的“东莞市 10000 平方米以上村（社区）集体厂房物业台账”中所列厂房物业，市财政一次性给予台账内厂房 2020 年引进入驻面积 10000 平方米以上的规上企业、上市及后备企业、高新技术企业等相应集体物业年租金 8% 的奖励，原则上最高不超过 200 万元。同样地，**受奖励物业需为村组集体所有物业，续约、在原租赁协议基础上延迟租赁时间或双方重新签订租赁协议的也不在此列。**

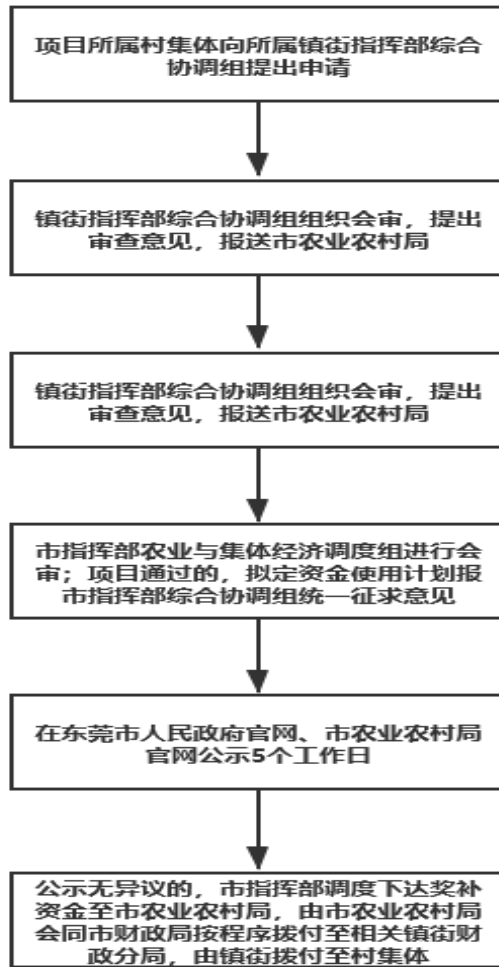
符合条件的项目所属农村集体经济组织可以填写集体经济转型发展专项资金申请表、租赁合同复印件及年租金收入证明材料、引进企业营业执照复印件以及引进企业为规上企业、上市及后备企业、高新技术企业的证明材料等向镇所属镇街指挥部综合协调组进行申报。

## 3. 市指挥部决定扶持事项

该类事项的具体扶持对象、申报资料要求、程序要求等由市指挥部据实另文规定。

## 二、申报及审核流程

## 集体经济转型发展专项资金 申报及审核流程



### 三、申报时间

根据《管理办法》的要求，2021年1月1日-2021年2月28日为村集体申报及镇街审核时间。并且，专项资金奖励遵循“先到先得，用完即止”原则开展，以完成镇街审核并将完备材料报送至市农业农村局的时间为准作为先后顺序的认定。

## 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八宗，其中塘厦镇范围内共有五宗地块、桥头镇范

围内共有三宗地块；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. 4. 13	塘厦镇桥陇佳昕地块	13738. 62 m <sup>2</sup>
2020. 4. 14	塘厦镇大坪颐美厂地块	29951. 87 m <sup>2</sup>
2020. 4. 14	塘厦镇清湖头、振兴围高丽地块	120137. 80 m <sup>2</sup>
2020. 4. 14	塘厦镇振兴围裕华地块	350. 20 m <sup>2</sup>
2020. 5. 25	塘厦镇沙湖社区	42033. 9 m <sup>2</sup>
2020. 5. 26	桥头镇迳联社区	19075. 19 m <sup>2</sup>
2020. 5. 26	桥头镇桥头社区	68312. 15 m <sup>2</sup>
2020. 5. 26	桥头镇岭头社区	357577. 15 m <sup>2</sup>

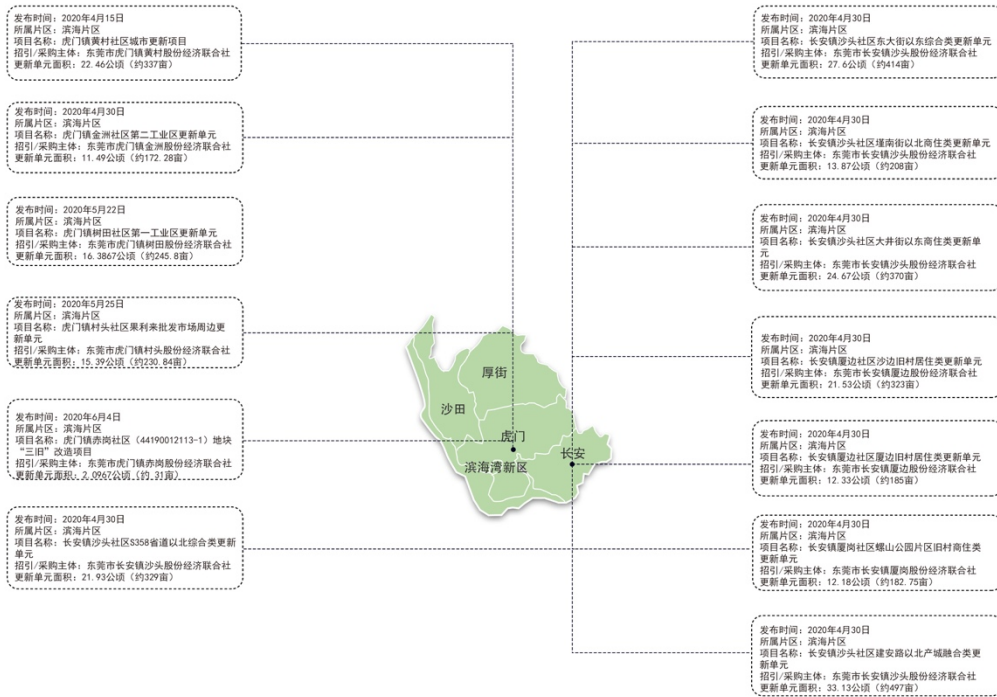
## 二、前期服务商

### （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活跃。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 30 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高达 28 个，政府采购前期服务的城市更新项目为 2 个。从镇街分布情况来看，滨海片区本期招引前期服务商项目多达 13 个，其中长安镇接连推出 8 个项目。

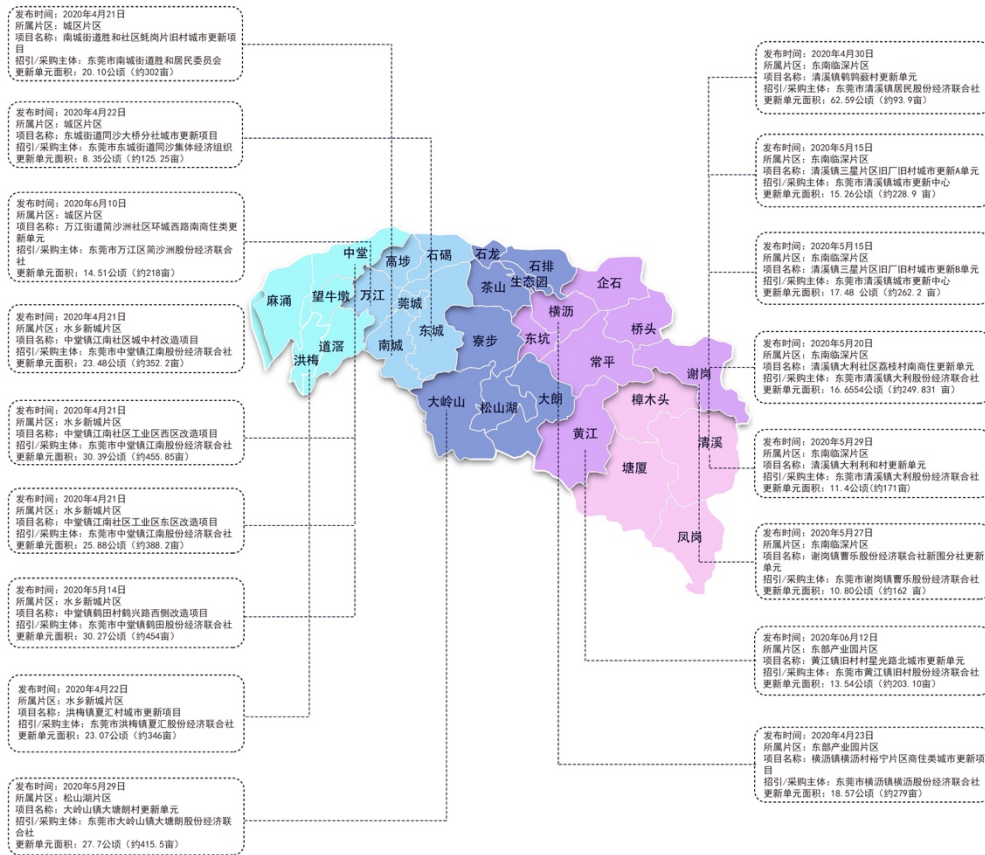
本期 30 个采购（招引）前期服务的项目合计改造面积约 548. 7778 公顷，各镇街采购（招引）前期服务商的详情汇总如下：

## 前期服务商采购（招引）公告汇总



## 滨海片区

## 前期服务商采购（招引）公告汇总



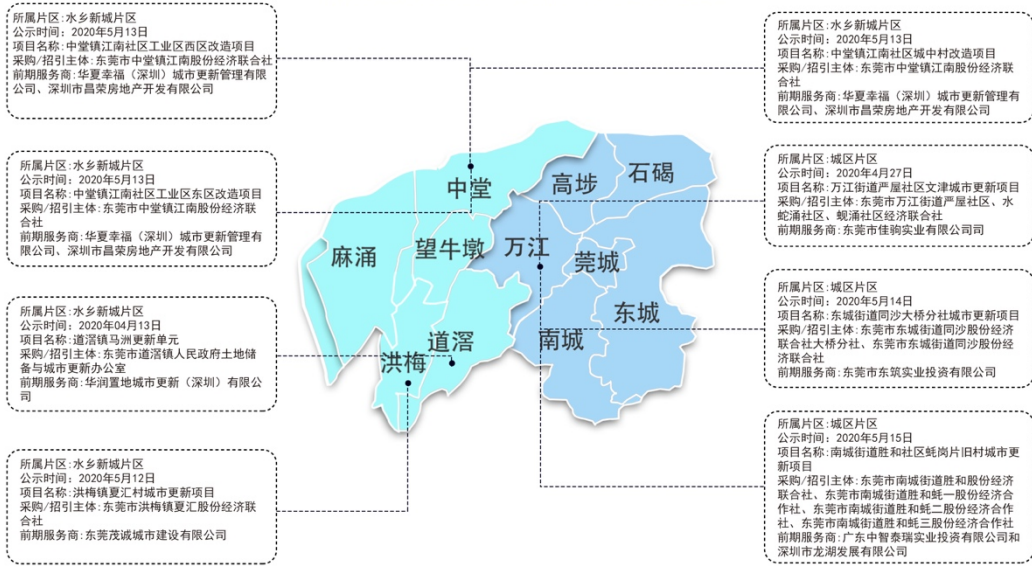
城区片区、松山湖片区、水乡新城片区、东部产业园片区

### （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 31 条前期服务采购（招引）的成交公告，通过集体经济组织公开招引前期服务商的城市更新项目为 24 个，政府采购前期服务的城市更新项目为 7 个。

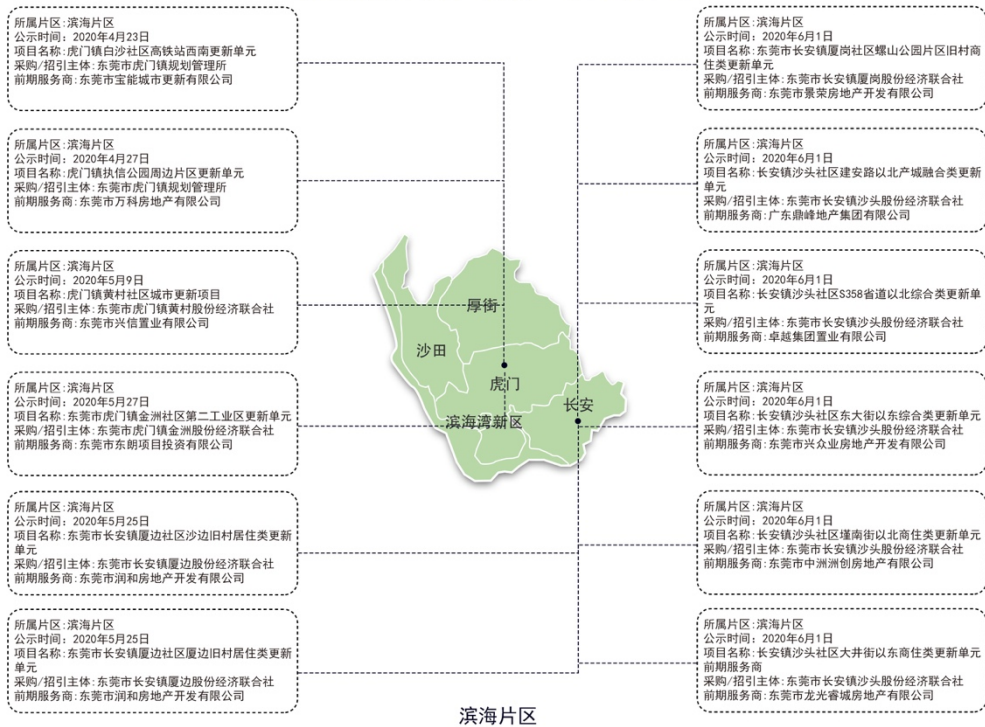
本期前期服务商招引结果公示中，长安镇最为亮眼，共八个城市更新项目确定了前期服务商；其次是清溪镇，共七个城市更新项目确定了前期服务商。摘得前期服务商资格的房地产开发商方面，万科、卓越、华夏幸福分别摘得前期服务商资格 3 个，并列本期第一位，各房地产开发商加快拓展东莞市城市更新前期服务资格的脚步。本期前期服务商采购（招引）结果汇总情况如下：

### 前期服务商采购（招引）结果公示汇总



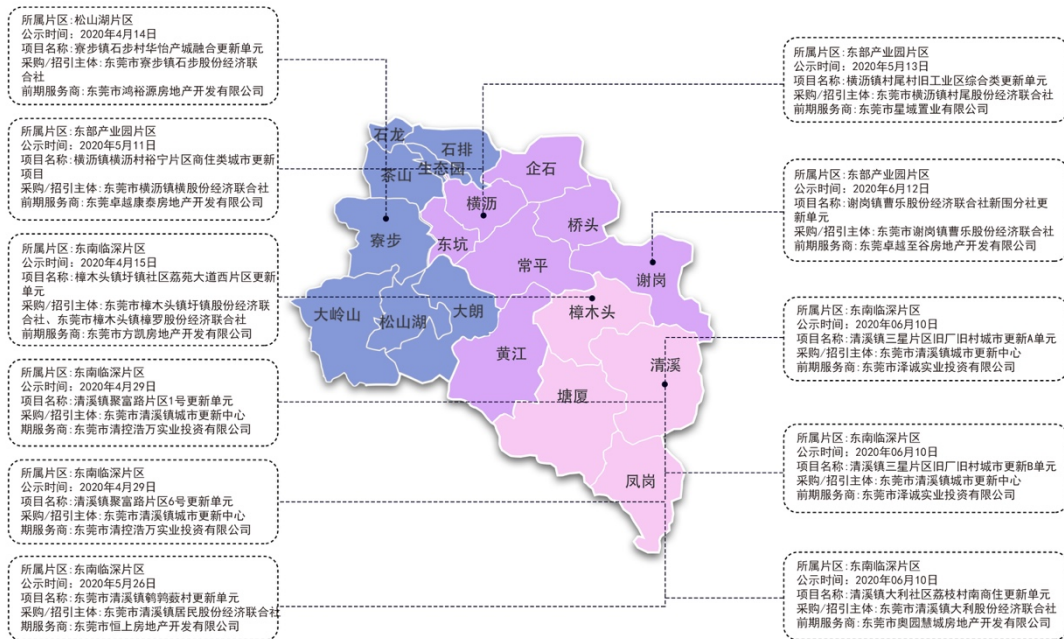
水乡新城片区、城区片区

### 前期服务商采购（招引）结果公示汇总



滨海片区

## 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、东部产业园片区

## 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 1 条更新单元的单元划定批前公示，即道滘镇中心区商住类更新单元更新单元划定方案进行批前公示。该单元位于道滘镇中心区，位于西部干线和小河路交汇处，距广深高速出入口不足 1 公里，对外交通十分便利。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
2020.6.3	道滘镇	道滘镇中心区商住类更新单元	30.9	以旧村、旧厂为主	14.82	商住	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 3 条更新单元的单元划定批后公告，涉及镇街包括东城街道、黄江镇。其中黄江镇黄京坑片区产城融合类更新单元项目规模最大，该单元以工业用地为主，有部分旧村，旧村用地占拆除范围的 3.49%，更新方向为产城融合类。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m <sup>2</sup> ）	更新方向	更新模式
2020.6.5	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、旧村为主	38.36	居住、商业类	单一主体挂牌招商
2020.6.5	东城街道	东城街道立新洋杞坑村更新单元	22.84	以旧厂用地为主，有部分旧村	43.93	居住、商业类	单一主体挂牌招商
2020.6.8	黄江镇	黄江镇黄京坑片区产城融合类更新单元	28.35	以工业用地为主，有部分旧村	65.3	产城融合类	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 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 9 个为由土地权利人自改的“工改”项目，茶山镇东莞火车站商住项目“三旧”改造、长安镇 44190011976 “三旧”改造按政府主导模式进行改造。本期公示的“1+N”总体实施方案详情如下：

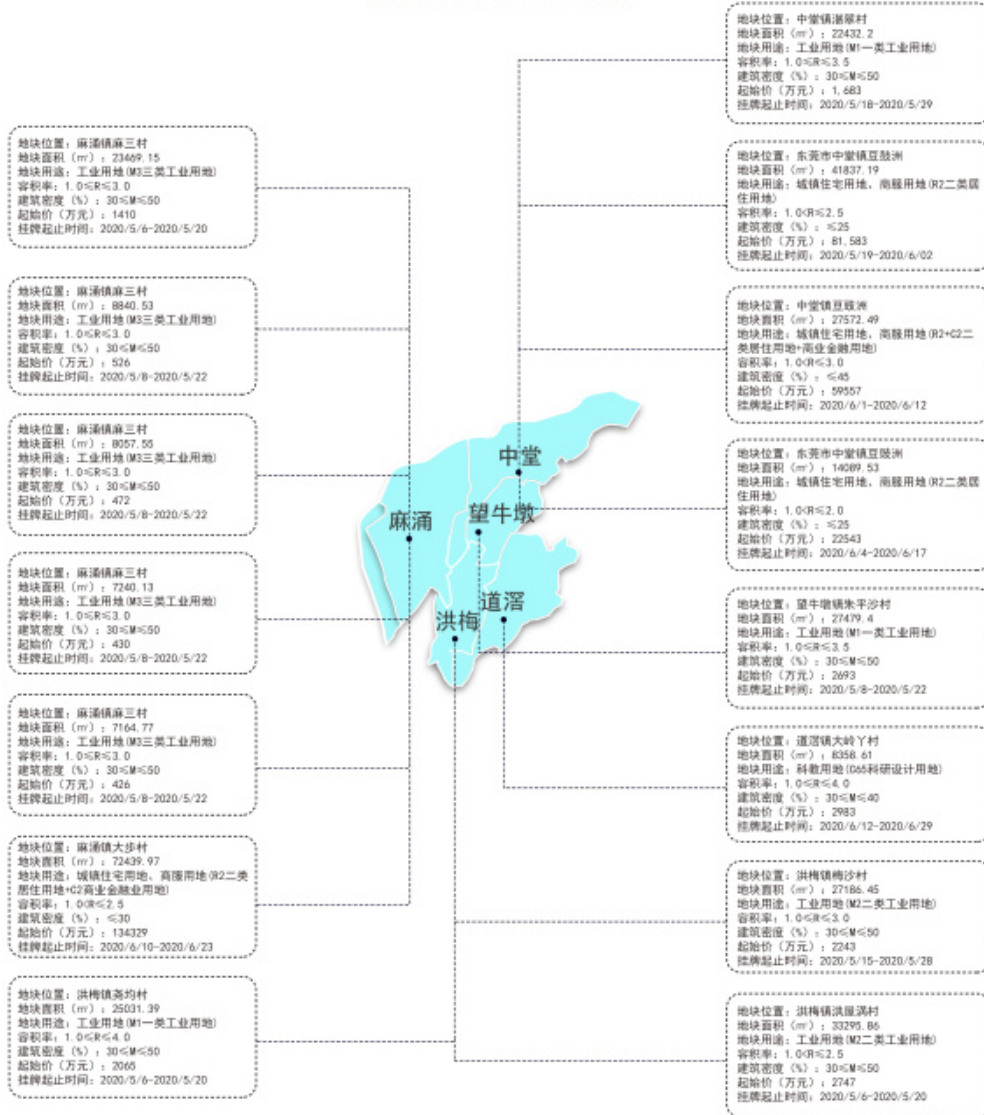


## 土地公开挂牌出让情况



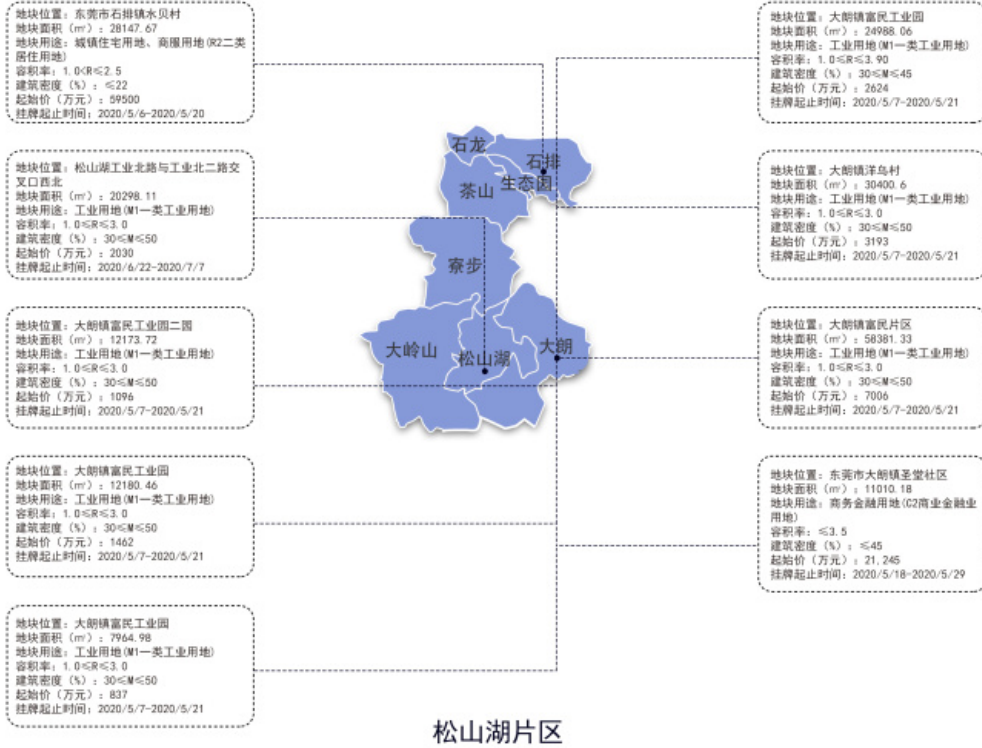
## 城区片区

## 土地公开挂牌出让情况

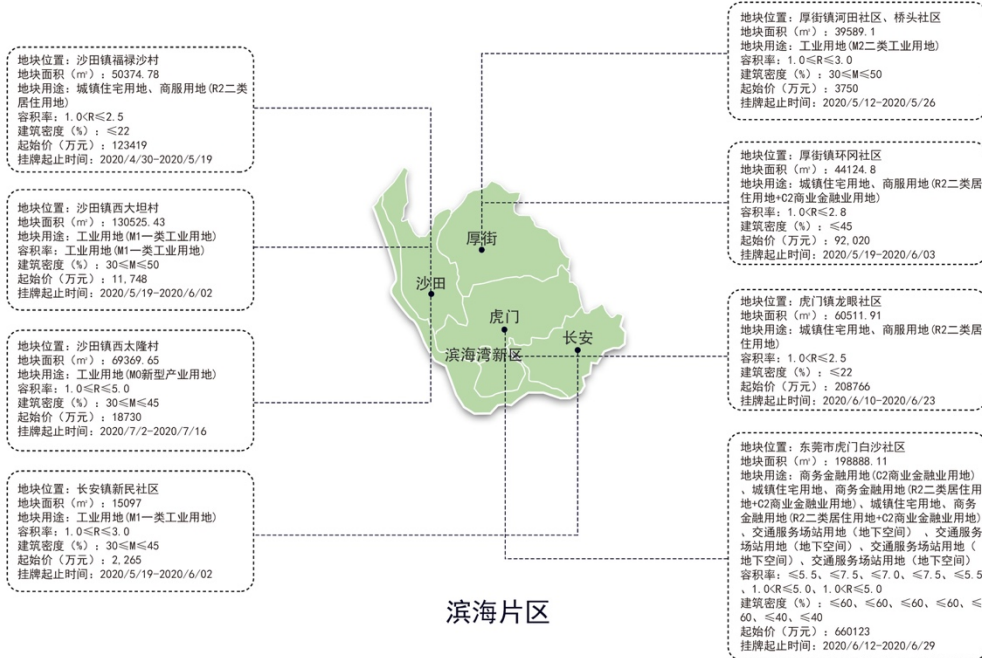


## 水乡新城片区

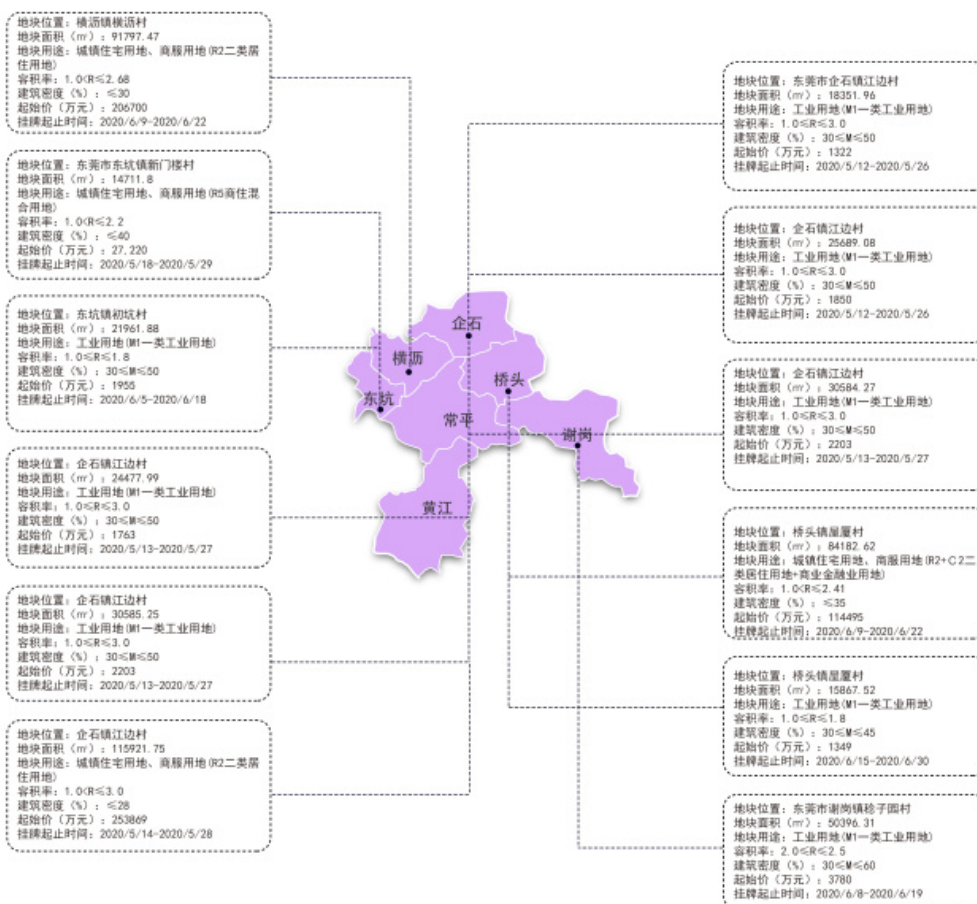
## 土地公开挂牌出让情况



## 土地公开挂牌出让情况

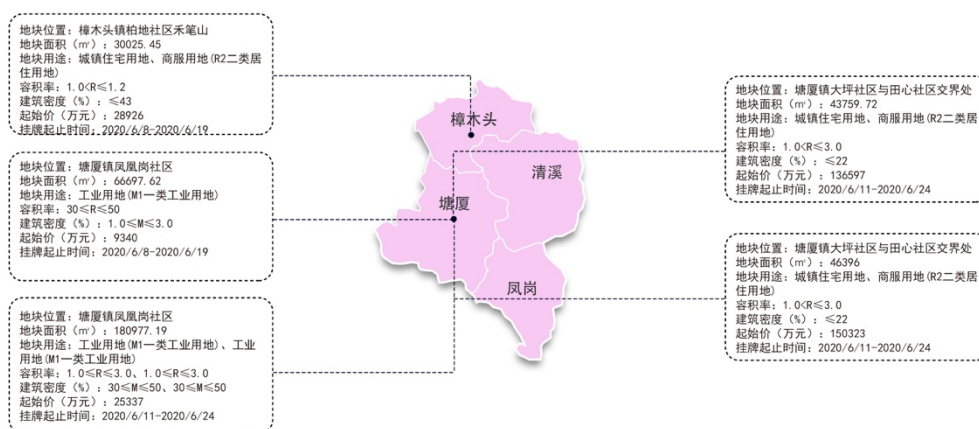


## 土地公开挂牌出让情况



## 东部产业园片区

## 土地公开挂牌出让情况



### 东南临深片区

## (二) 国有建设用地出让结果

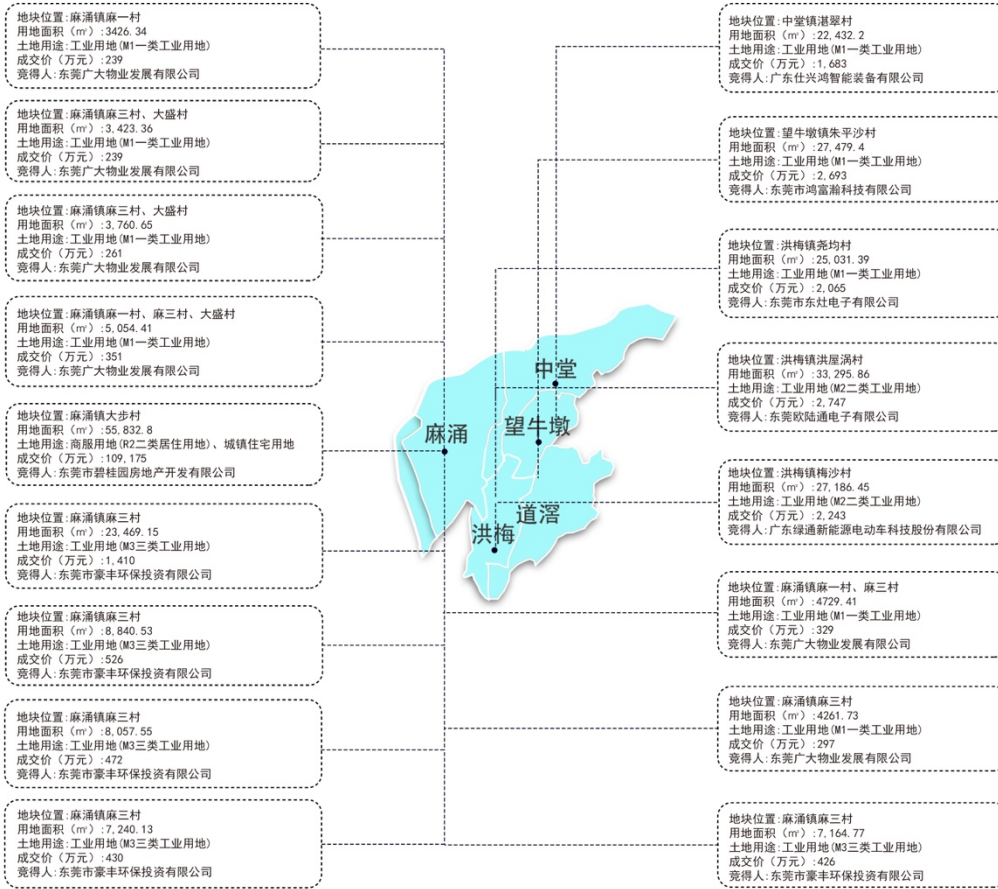
本期东莞市公共资源交易网公示的国土资源挂牌公告**共47条**，其中麻涌镇数量最多，共计12宗地块公开挂牌出让，其次为大朗镇，共计8宗地块公开挂牌出让。本期成交价最高的出让地块为东莞市茶山镇站前路地块，成交价321,299万元，由东莞市嘉悦房地产开发有限公司竞得，未来将打造成集商业、住宅、写字楼为一体的大型TOD综合体。本期国有建设用地出让交易结果详情如下：

## 土地交易情况汇总表



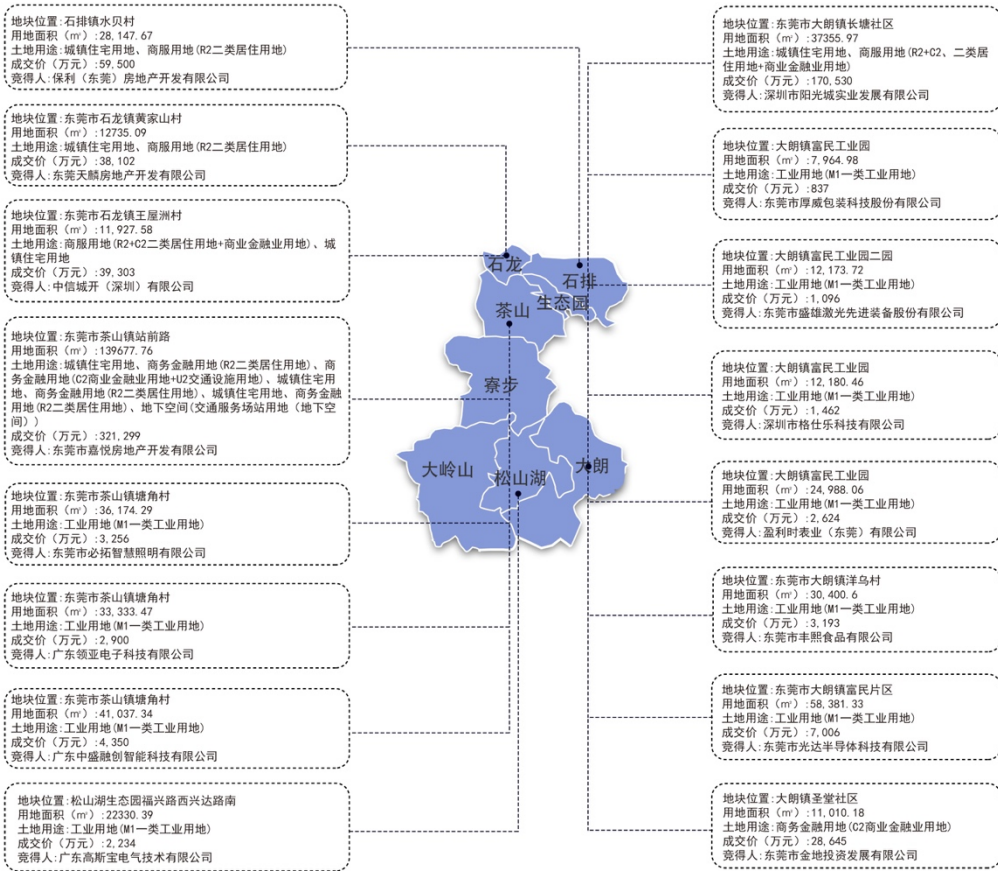
城区片区

## 土地交易情况汇总表



## 水乡新城片区

## 土地交易情况汇总表



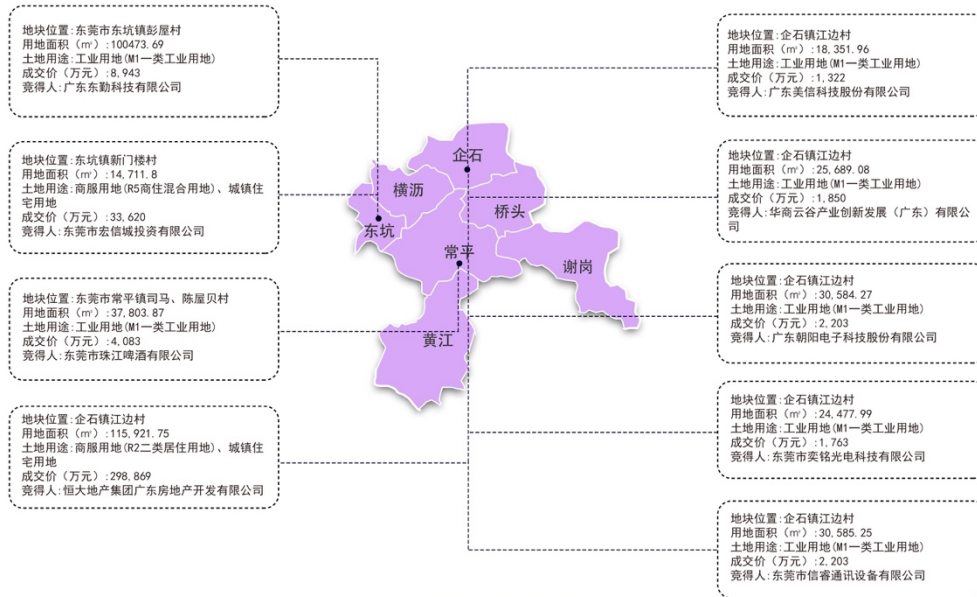
### 松山湖片区

## 土地交易情况汇总表



## 滨海片区

## 土地交易情况汇总表



## 东部产业园片区