

东莞市城市更新政策观察（第十一期）

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1月1日至2021年3月10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1月1日至3月10日（以下简称“本期”）期间，虽然经历了2021年农历春节假期，但是无论国家部委、广东省或是东莞市均出台了不少重磅新政，如《农村土地经营权流转管理办法》《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》《东莞市轨道交通TOD范围内城市更新项目开发实施办法》等。其中，《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》延续巩固“三旧”改造已有改革创新成果，总结提炼改造实践中行之有效的政策举措，标志着广东省范围内“三旧”改造活动进入一个新的深化发展阶段；此外，《东莞市轨道交通TOD范围内城市更新项目开发实施办法》几经征求意见及组织专家论证后亦正式发布，将进一步强化东莞市范围内土地集约利用、优化城市空间布局、提升城市品质，切实拓展与优化城市发展空间，更好践行经营城市的理念。

一、政策简讯

➤ 国家层面

（一）自然资源部办公厅发文落实有关重大政策措施真抓实干、取得明显成效的地方实行土地利用计划指标奖励实施办法

为实现《国务院办公厅关于对真抓实干成效明显地方进一步加大激励支持力度的通知》

（国办发〔2018〕117号）精神，落实有关重大政策措施真抓实干、取得明显成效的地方实行土地利用计划指标奖励，自然资源部办公厅于2021年1月22日特制定《落实国务院大督查土地利用计划指标奖励实施办法（2021年修订）》（自然资办发〔2021〕20号），**对奖励原则、奖励条件、奖励地区评审程序和奖励措施等做出具体规定，同时要求各省级自然资源主管部门要定期跟踪了解被奖励地区土地计划安排使用情况，督促地方用好奖励土地计划**，被奖励地区要及时总结工作成效和好经验、好做法，奖励效果及时报自然资源部。

（二）自然资源部办公厅与国家林业和草原局办公室联合发文，旨在切实提高用地、用林审批效率

为认真贯彻落实党中央、国务院“放管服”改革要求，切实提高用地、用林审批效率，自然资源部办公厅和国家林业和草原局办公室联合于2021年1月15日发布《关于加强协调联动进一步做好建设项目用地审查和林地审核工作的通知》（自然资办发〔2021〕18号），明确国务院批准农用地转用和土地征收的建设项目，涉及使用林地的，由省级自然资源主管部门将用地报批材料、林业和草原主管部门作出的行政许可决定一并报自然资源部，自然资源部完成用地审查后按要求上报国务院批准用地。**省级人民政府批准农用地转用（含国务院委托和授权审批用地）的建设项目，涉及使用林地的，具有林地审核权限的林业和草原主管部门作出行政许可决定后，同时抄送有关省级自然资源主管部门**。用地审查、林地审核通过的，省级自然资源主管部门按要求上报省级人民政府批准用地。

（三）自然资源部、国家发展改革委与农业农村部联合发文，落实全面推进乡村振兴的决策部署，保障农村一二三产业融合发展合理用地需求

为全面推进乡村振兴的决策部署，发展县域经济，自然资源部、国家发展改革委和农业农村部于2021年1月28日联合发布《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号，下称《农村发展用地通知》）。《农村发展用地通知》明确，农村一二三产业融合发展用地是以农业农村资源为依托，涵盖农产品生产、加工、流通、就地消费等环节，用于农产品加工流通、农村休闲观光旅游、电子商务等混合融合的产业用地，土地用途可确定为工业用地、商业用地、物流仓储用地等。此外，《农村发展用地通知》要求引导农村产业在县域范围内统筹布局、拓展集体建设用地使用途径，单位和个人依法依规通过集体经营性建设用地入市的渠道，以出让、出租等方式使用集体建设用地。但是，**农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，不得擅自改变用途或分割转让转租**。

（四）为进一步规范农村土地经营权流转行为，保障流转当事人合法权益，农业农村部正式印发关于农村土地经营权流转的管理办法。

农业农村部2021年第1次常务会议审议通过了《农村土地经营权流转管理办法》（中

华人民共和国农业农村部令 2021 年第 1 号，下称《管理办法》），并自 2021 年 3 月 1 日起施行。《管理办法》聚焦于土地经营权流转，就平等保护经营主体如何依流转合同取得土地经营权作出了具体规定，同时落实“三权”分置制度，按照集体所有权、农户承包权、土地经营权“三权”分置并行要求，有助于进一步放活土地经营权，使土地资源得到更有效合理的利用。其次，《管理办法》规定要确保农地农用，优先用于粮食生产，制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。最后，《管理办法》提出加强监督管理，同时落实《农地土地承包法》，明确了对工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的审查审核具体规定，建立风险保障制度，以更好地保障流转双方合法利益。

二、政策解读

➤ 广东省层面

★《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》

发布单位：广东省人民政府

发布时间：2021 年 2 月 6 日

发文文号：粤府令第 279 号

2021 年伊始，广东省人民政府发布了《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第 279 号，以下简称《管理办法》），对“三旧”改造类型、规划管理、用地管理、收益分配、项目实施监督管理和相关法律责任进行了明确。该办法既是广东省近十年来“三旧”改造经验的提炼总结，亦是全国首部规定“三旧”改造重要基本概念及相关举措的地方政府规章，为推动广东省“三旧”改造深化发展，进一步完善旧改政策体系提供了重要的制度保障。

1. 其他用地经批准后可以纳入“三旧”改造项目进行整体利用。

根据《管理办法》的规定，除“三旧”改造用地和“三地”，即“三旧”用地中形成的边角地、夹心地与插花地外，其他用地经批准后可纳入“三旧”改造项目进行整体利用。“其他用地”是指除“三地”之外，在旧村庄改造项目中，位于该村集体权属范围内、符合国土空间详细规划、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。

此次《管理办法》规定其他用地经批准后可纳入“三旧”改造项目进行整体利用，实际

上扩大了“三旧”改造项目的实施范围，可以更好地盘活存量用地，实现提高节约集约用地水平的目标。

需注意的是，《管理办法》第二十二条规定，纳入“三旧”改造项目进行整体利用的其他用地，改造后只能用于复建安置和公共设施建设，对其他用地改造后的用途进行了限制。

2. 国有企业选择合作改造主体的，应当采用招标、挂牌等公开方式。

对于国有资产参与“三旧”改造应履行的交易程序问题，以往无论是法律法规，或是地方性政策均没有规定，此次《管理办法》规定国有企业或其他公有经济占主导地位的原权利人亦应当采用招标、挂牌等公开方式选择合作改造主体，是对国有资产参与“三旧”改造项目应履行的交易程序的重要规定，遵循了《企业国有资产交易监督管理办法》中对于企业国有资产交易应在依法设立的产权交易机构中公开进行的原则，强化了对国有资产参与城市更新项目的监督管理。

但此项规定落实到具体实操中仍有许多事宜未明确，具体而言，（1）没有明确“占主导地位”应该如何界定，是否参照深圳集体资产参与城市更新的标准，以土地面积达到项目土地面积 20%或建筑面积达到项目拆除面积的 1/3 视为主导地位？（2）国有企业在何时可以进场选择合作改造主体？计划立项前、计划立项后或获得专规（改造方案）批复后？（3）同一项目内同时存在多个国有企业原权利人或同时存在国有企业、集体经济组织作为原权利人的情况下，如何协同选择合作改造主体等等。预计后续更新部门或国资部门将进一步出台操作细则规范国有资产参与城市更新。

3. 加强行政司法保障，拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

加强行政司法保障在广东省人民政府 2019 年《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，以下简称“71 号文”）中已有规定，对于合作改造项目，原权利主体对搬迁补偿安置协议有异议的，可向项目所在地县级以上人民政府申请裁决搬迁补偿安置协议的合理性，对政府裁决不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。当事人在法定期限内不申请行政复议或提起行政诉讼且不履行裁决的，由作出裁决的人民政府申请人民法院强制执行。

此次，《管理办法》再次提出强化行政司法保证措施，规定有批准权限的人民政府对土地征收事项作出决定后，任何单位和个人违反土地管理法律、法规规定，阻挠征收土地的，

由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

从2019年的71号文到此次《管理办法》的规定，可以看出广东省在解决改造争议问题时综合运用行政、司法力量的举措，但此类规定的操作还需行政机关与司法机关的进一步落实。对于“三旧”改造项目中，行政机关申请人民法院强制执行的案件，正如最高法在《关于严格执行法律法规和司法解释依法妥善办理征收拆迁案件的通知》（法〔2012〕148号）所提到的，对行政机关申请强制执行国有土地上房屋征收补偿决定(或拆迁裁决)的案件，要严格按照《关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》及最高人民法院相关通知精神办理，严把立案、审查、执行关，切实体现“裁执分离”的原则，不得与地方政府搞联合执行、委托执行。

4. 明确“三旧”改造用地审批类型及相应审批条件。

广东省人民政府于2009年颁布实施的《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号，以下简称“78号文”）中，已提出了“分类处置，完善‘三旧’改造涉及各类历史用地手续”的要求，但78号文中对需完善用地手续的用地类型没有具体明确，在审批条件上，根据用地行为发生在1987年1月1日之前或之后规定了不同的完善用地手续条件。

此次《管理办法》明确了“三旧”改造用地审批过程中的各种审批类型，具体包括（一）集体土地完善转用、征收审批；（二）旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批；（三）国有土地完善转用审批；（四）“三地”及其他用地办理转用、征收审批及（五）供地审批。在办理第（一）到（三）项用地审批时，需满足符合国土空间详细规划、已纳入省“三旧”改造地块数据库和土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议的条件。

此外，在办理集体土地完善征收手续时，还需要另外满足（1）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；（2）已按要求落实听证程序和办理社保审核。与78号文规定相比，《管理办法》删去了办理集体土地完善征收手续中对用地行为发生在1987年1月1日之后、2007年6月30日之前的要求，但《管理办法》另外规定了需在规定期限前与农村集体经济组织、农户签订补偿协议并落实的要求，目前关于该“规定期限”并没有明确，需各地在落实《管理办法》时进一步规定。

用地审批类型	审批条件
集体土地完善转用、征收审批	(1) 符合国土空间详细规划； (2) 已纳入省“三旧”改造地块数据库； (3) 土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议； (4) 省人民政府规定的其他条件； (5) 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； (6) 已按要求落实听证程序和办理社保审核。
旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批	(1) 符合国土空间详细规划； (2) 已纳入省“三旧”改造地块数据库； (3) 土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议； (4) 省人民政府规定的其他条件； (5) 集体建设用地来源合法； (6) 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。
国有土地完善转用审批	(1) 符合国土空间详细规划； (2) 已纳入省“三旧”改造地块数据库； (3) 土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议； (4) 省人民政府规定的其他条件。
“三地”及其他用地办理转用、征收审批	(1) 符合“三地”及其他用地定义； (2) 土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议； (3) 省人民政府规定的其他条件。
供地审批	/

5. 完善土地收益分配机制。

《管理办法》中对土地收益分配的规定，不仅涉及地价款以及土地征收补偿的确定，同时也涉及了“三旧”改造用地中的公益性用地规定。

关于地价款的确定，《管理办法》明确了“三旧”改造项目供地应当以单宗或者区片市场评估价为基础，同时将改造主体承担的改造成本纳入综合考虑确定政府应收地价的原则。此外，为了促进产业发展，《管理办法》明确规定，依法取得的工业用地改造后提高容积率但不改变土地用途、不延长土地使用年限的，不再增缴土地价款，此举措可以进一步降低企业改造成本，从而增加旧改主体的积极性。

关于政府收储后公开出让用地补偿款的确定，《管理办法》规定了两种计算机制，一种是结合本地实际和改造利益平衡需要，将扣除土地征收、收回、收购等费用以及计提资金后出让收益的一定比例计算，另一种则是以土地公开成交价款的一定比例计算。目前后一种的补偿计算方式已有地方实践，比如广州市规定了旧厂房政府收储项目中，可以公开出让成交

价的一定比例计算补偿款，而前一种补偿计算方式还需要各地在落实《管理办法》时予以明确。

关于“三旧”改造项目公益性用地比例、规模的确定，《管理办法》明确了应以公共利益需要为原则，在国土空间详细规划中予以落实的规定；此外，《管理办法》亦规定了公益性用地应优先保障，规定改造主体实施“三旧”改造项目，应当优先建设回迁安置房和公共设施。这在以往“三旧”改造项目中对融资地块、复建安置地块的建设要求之外，规定了优先建设公共设施的要求。

★《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》

发布单位：广东省人民政府办公厅

发布时间：2021年2月5日

发文文号：粤府办（2021）3号

我省城镇老旧小区大部分是建成于改革开放初期至九十年代末，部分小区年久失养失修失管、市政配套设施不完善、居住环境较差、社区服务设施不健全，给人民群众生活造成诸多不便，因此，群众改造意愿非常强烈，迫切希望政府能开展改造工作，提升小区的居住条件和环境。

为此，2021年1月广东省人民政府办公厅适时发布了《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办（2021）3号，以下简称《实施意见》）。

《实施意见》对城镇老旧小区改造工作中的改造范围、改造内容、资金来源、流程简化、组织保障等方面进一步明确，欲更好地发挥城镇老旧小区改造在推进城市更新和开发建设方式转型等方面的重要作用，要求全省各地要将城镇老旧小区改造纳入城市更新进行统筹谋划，研究适合本地区发展需要、可纳入年度计划的项目准入机制。《实施意见》还提出，到“十四五”期末，基本完成我省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务等总体目标。

1. 改造对象

《实施意见》明确以下为改造对象：

（1）城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）；

（2）符合要求的国有企事业单位自建或混建、军队所属城镇老旧小区；

其中，《实施意见》还指出，2000年底前建成的老旧小区是重点改造对象，而计划征

收拆迁和纳入棚改范围的小区（独栋住宅）均不得作为改造对象。

2. 改造内容

《实施意见》按照分类推进的原则，从确定改造对象范围、合理确定各类（基础类、完善类、提升类）改造内容、编制改造规划和年度计划等3个方面提出要求。

类别	改造主旨	主要内容
基础类	发挥财政资金的主导作用，做到应改尽改	市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等
完善类	尊重居民意愿的前提下，做到宜改即改	环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。
提升类	按照政府引导、市场化运作的模式，做到能改则改	公共服务设施配套建设及其智慧化改造

3. 资金来源

《实施意见》提出建立改造资金合理共担机制，合理落实居民出资责任，同时加大政府财政税收支持力度，引导社会力量、金融机构积极参与。

资金来源	出资方式
居民出资	按照“谁受益、谁出资”原则，居民可通过直接出资、使用住房公积金、使用住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式出资
政府财政支持	各地积极争取中央补助资金，将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程
	资金支持可纳入国有住房出售收入存量资金使用范围
	统筹涉及住宅小区的各类资金，提高资金使用效率
	积极争取通过发行地方政府专项债券筹措改造资金
	视各地工作开展实际情况给予适当奖补
金融税收支持	鼓励银行业金融机构针对性开发授信产品，提供信贷支持
	支持运营主体采取市场化方式，运用信用类债券、项目收益票据等进行债券融资，但不得承担政府融资功能，严禁增加地方政府隐性债务
	认真落实国家相关税费减免政策
社会力量	鼓励国有企事业单位等原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金等支持

	公房产权单位合理落实出资资金，引导专营单位出资参与改造提升
	支持规范各类企业以政府和社会资本合作模式参与改造
	对停车库（场）、经验性服务场所、加装电梯等改造项目，可探索“改造+运营服务”一体化的市场运作模式

4. 落实政策支持

除上述具体举措外，《实施意见》还提出在政策上落实予以支持保障。主要包括：加快项目审批、健全技术标准体系、推进存量资源整合利用以及明确土地支持政策。其中，加快项目审批主要指结合工程建设项目审批制度改革，精简改造工程审批事项和环节，构建快速审批流程，积极推行网上审批、多部门联合审查通过后实行并联审批，由相关部门按要求办理立项、规划、用地、资金拨付等手续；健全技术标准体系则主要指政府主管部门要制定技术规范或出台工作指引等。

此外，《实施意见》提出，对于利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款，且符合“三旧”改造政策的城镇老旧小区纳入“三旧”改造项目一并实施改造。城镇老旧小区改造涉及存量房屋建设各类公共服务设施的，可实行5年内暂不变更用地主体和土地使用性质的过渡期政策，同时，结合城市更新全面改造、混合改造等改造方式，制定城镇老旧小区改造的规划调整支持政策和流程指引，对前述享受5年过渡期政策的改造项目，要向自然资源主管部门备案；小区内改造利用低效土地增设服务设施，立项前应与小区业委会、居委会等相关方达成权属协议，产权明晰的，不动产登记机构应依法办理。

★《广东省自然资源厅印发关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）的通知》

发布单位： 广东省自然资源厅

发布时间： 2021年2月8日

发文文号： 粤自然资发〔2021〕3号

为强化国土空间规划管理，进一步做好承接国家授权和委托的用地审批权工作，推进空间资源高效利用，提高控制性详细规划（以下简称“控规”）管理效率，做好国家详细规划管理要求出台前的过渡期工作，广东省自然资源厅出台了《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》（粤自然资发〔2021〕3号，下称《指导意见》），从改进控

规编制方法、优化控规动态维护、提升控规审批效率、强化控规管理支撑四个方面，提出了若干加强和改进控规管理工作的改革举措。

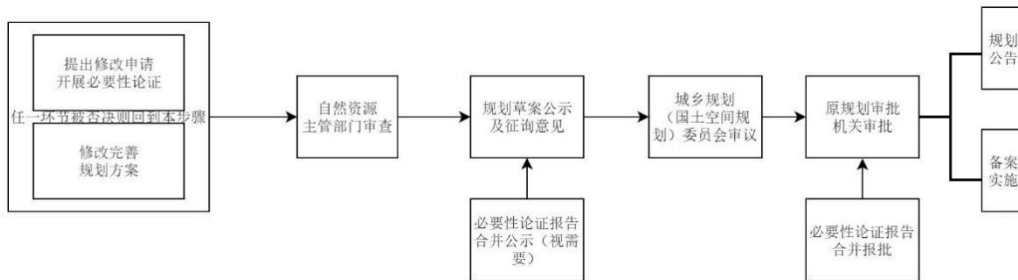
1. 改进控规编制方法

《指导意见》从分层级明确管控要求、分类型明确编制重点和精简控规成果三个角度对如何改进控规编制方法作出了说明，具体如下：

改进角度	具体说明
分层级明确管控要求	控规的编制主要根据城市、县、镇总体规划（国土空间总体规划）的要求，确定单元主导功能、总建筑面积及住宅建筑面积、公共服务配套设施、道路交通等市政基础设施和空间环境等控制要求，有利于加强控规弹性，有利于优化单元内功能布局。
分类型明确编制重点	各市县组织编制控规可区分增量地区、存量地区、历史保护地区等不同类型的编制重点和管控手段，做好规划衔接。控规未覆盖的“三旧”改造区域，参照控规审批程序批准的“三旧”改造单元规划应纳入规划信息平台，作为规划许可的依据。
精简控规成果	整合后的规划成果由法定文件和技术文件组成，其中法定文件是规定控规强制性内容的文件和实施规划管理的操作依据，可根据规划许可需要精简内容。

2. 优化控规动态维护

《指导意见》指出要进一步提高控规修改的效率，各地可结合实际将控规修改必要性论证和控规修改方案编制环节合并开展，缩短各阶段的时间。此外，在缩短修改控规时间的同时，还要注意规范实施局部调整和技术修正，明确控规局部调整、技术修正的具体适用情形，注意不得违反国土空间规划底线、生态环境、自然与历史文化遗产保护和城市安全等强制性要求。优化后的控规修改审批流程示意图如下：

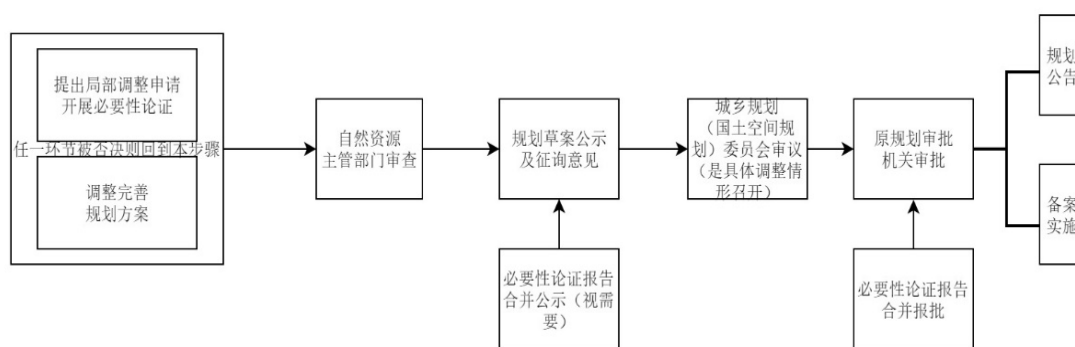


3. 提升控规审批效率

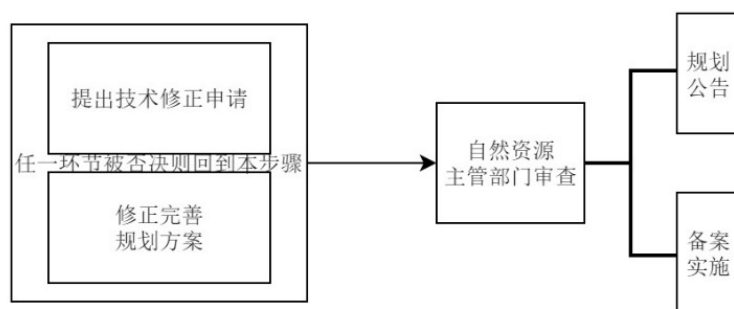
《指导意见》提出要优化市县城乡规划（国土空间规划）委员会人员构成和议事制度。有条件的市县，可在城乡规划（国土空间规划）委员会下设控制性详细规划专业委员会，设区的市可设区城乡规划（国土空间规划）分委员会，同时提高审议控规的频次和效率，加强控规草案公示的针对性和有效性，精准地向利害关系人告知规划内容。

除了健全规划委员会和公众参与制度外，《指导意见》还提出优化控规审批流程，事权下放，各地级以上市可将市辖区范围内重点地区以外的地块开发细则（地块图则）的审批权依法依规委托至区人民政府，工业园区、物流园区控规的审批权依法依规委托至功能区管理机构。优化后的控规局部调整和控制性详细规划技术修正及审批流程（建议）示意图分别如下：

(1) 优化后的控规局部调整及审批流程（建议）示意图：



(2) 控规技术修正及审批流程（建议）示意图：



4. 强化控规管理支撑

《指导意见》还列举了以下具体举措以加强对控规的管理工作：

举措	具体说明
加强控规管理信息化建设	按照统一的数据格式，加快推进控规、土地利用总体规划、专项规划等各项规划以及土地利用现状、用地报批等空间数据的整合，并加强与工程建设项目审批管理系统平台的对接。

简化规划许可审查程序	通过“多规合一”项目策划生成功能审查的建设项目，可在土地出让环节直接核发用地规划许可证。在项目规划条件核实阶段，做到多测合并、联合测绘、成果共享。
鼓励建立第三方审查机制	自然资源管理部门可委托具有相应资质的技术机构进行第三方技术审查，该第三方技术机构依法承担相应的法律责任。

★《广东省自然资源厅关于印发广东省承接国家授权和委托用地审批权实施细则的通知》

发布单位：广东省自然资源厅

发布时间：2021年1月27日

发文文号：粤自然资发〔2021〕1号

为切实做好国务院授权和委托用地审批权和自然资源部授权和委托用地预审权、先行用地批准权的承接实施工作，广东省自然资源厅于2021年1月27日正式印发《广东省承接国家授权和委托用地审批权实施细则》（粤自然资发〔2021〕1号，下称《实施细则》）。《实施细则》主要涉及审查审批职责、建设用地审批流程、建设项目用地预审流程、建设项目先行用地批准流程、审查审批要求等方面，共计8章26条，《实施细则》自印发之日起施行，有效期为5年。

1. 授权、委托审批事项

结合《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）等政策文件要求，广东省人民政府及省自然资源厅主要授权、委托审批事项如下：

授权范围	批准事项
省人民政府根据国务院 授权 批准 (深圳市除外)	国务院批准土地利用总体规划的城市在建设用地区域内，按土地利用年度计划分批次将永久基本农田以外的农用地转为建设用地
	土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地区域外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地
省人民政府根据国务院 委托 批准	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。
省自然资源厅根据自然资源部 授权 批准	需国务院或国家发展改革等部门审批和核准的且不占永久基本农田的建设项目用地预审由
省自然资源厅按照自然资源部 委	涉及占用永久基本农田的建设项目用地预审；

托批准	涉及生态保护红线的建设项目用地预审；
	国家重点建设项目先行用地。

《实施细则》还要求各地级以上市、县（市、区）人民政府应建立健全建设用地审批（审核）会审制度，组织相关多部门对国务院授权和委托建设用地审批事项实行会审，未经会审通过的，上级人民政府不得受理。

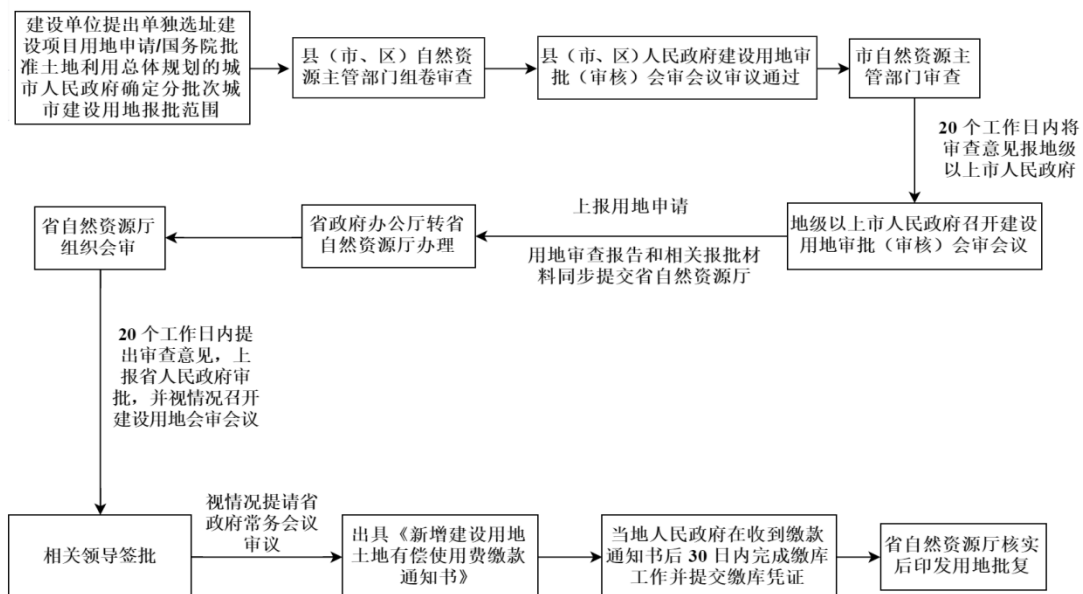
2. 审查审批职责

对于国务院授权和委托用地审批事项审查、审核实行分级负责制，具体如下：

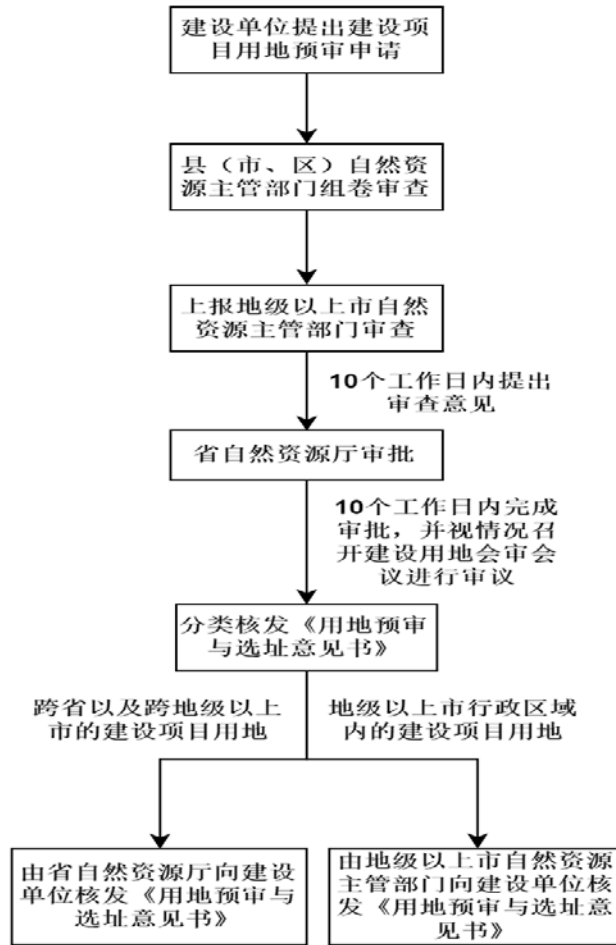
	组织机构	职权分工
国务院授权和委托用地审批事项审查、审核实行分级负责制	省、地级以上市、县(市、区)自然资源主管部门	组织审查
	地级以上市、县(市、区)人民政府	对同级自然资源主管部门的审查意见进行审核
	省人民政府	组织审批
自然资源部授权和委托用地审批事项审查实行分级负责制	地级以上市、县(市、区)自然资源主管部门	组织审查
	省自然资源厅	组织审批

除此之外，《实施细则》还明确了建设用地审批流程、建设项目用地预审流程、建设项目先行用地批准流程以及审查审批要求，前述流程分别如下：

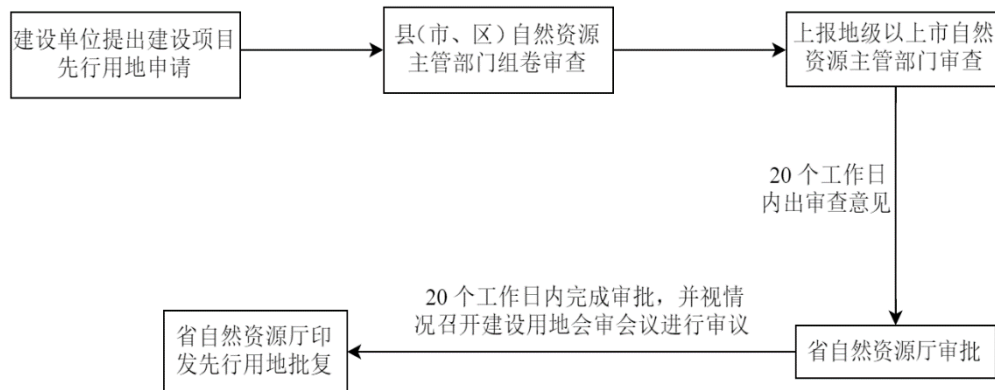
(1) 建设用地审批流程图：



(2) 建设项目用地预审流程图：



(3) 建设项目先行用地批准流程图:



3. 审查审批要求

《实施细则》提出要从严把关，全面落实建设用地会审制度，要求省自然资源厅依据法律法规政策规定及国家用地审查要点，对拟申报用地的土地利用总体规划（国土空间规划）、年度计划指标、地类权属、耕地占补平衡、用地标准、土地征收、违法用地查处等方面情况进行审查，同时严格执行国家永久基本农田保护制度以及严格控制建设占用生态保护红线

和自然保护地。

➤ 东莞市层面

★《东莞市人民政府关于东莞市征收农用地区片综合地价的公告》

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〕16号

经省人民政府同意，东莞市于2021年2月10日发布了《东莞市人民政府关于东莞市征收农用地区片综合地价的公告》（东府〔2021〕16号），将市辖区范围内征收农用地区片综合地价予以公布，自公布之日起实施。此外，自2020年1月1日起至区片综合地价公布期间，已报批用地补偿标准低于区片综合地价的，应按照区片综合地价落实土地补偿费、安置补助费差额。东莞市征收农用地区片综合地价具体规定如下：

区域名称	区片编号	区片综合地价（万元/亩）					区片范围描述
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比	
东莞市	1	19.20	13.44	70	5.76	3	东城街道、南城街道、万江街道、莞城街道、塘厦镇、凤岗镇、长安镇、虎门镇、松山湖高新技术产业开发区管理委员会（东莞松山湖科技产业园区）。
	2	17.40	12.18	70	5.22	30	常平镇、寮步镇、大朗镇、黄江镇、大岭山镇、厚街镇、清溪镇、松山湖高新技术产业开发区管理委员会（东莞生态产业园区）。
	3	15.10	10.57	70	4.53	30	石龙镇、樟木头镇、高埗镇、石碣镇、茶山镇、横沥镇、东坑镇、沙田镇
	4	13.10	9.17	70	3.93	30	道滘镇、石排镇、企石镇、桥头镇、谢岗镇、洪梅镇、麻涌镇、望牛墩镇中堂镇。

注：1. 全市不设定农用地地类调节系数；
2. 征收建设用地参照征收农用地区片综合地价执行；
3. 征收未利用地参照征收农用地区片综合地价执行。

★《东莞市人民政府关于印发东莞市轨道交通 TOD 范围内城市更新项目开发实施办法的通知》

发布单位：东莞市人民政府

发布时间：2021 年 1 月 13 日

发文文号：东府〔2021〕3 号

早在 2018 年 2 月，东莞市曾出台了关于轨道交通建设及 TOD 综合开发项目的“1+N”政策系列文件，主要包括了一份主要文件即《关于创新体制机制加快轨道交通建设发展的若干意见》和《东莞市城市轨道交通建设管理办法》《东莞市轨道交通建设投融资管理办法》《东莞市轨道交通站场地区规划管理办法》等若干配套政策文件，旨在规范及助力推进 TOD 项目。几经征求意见及组织专家论证后，东莞市人民政府于 2021 年 1 月 13 日正式印发了《东莞市轨道交通 TOD 范围内城市更新项目开发实施办法》（东府〔2021〕3 号，以下简称《实施办法》）。《实施办法》主要针对 TOD 范围内城市更新项目的适用范围、改造方式、政府集体收益及分配、实施流程及要求等几个方面进行了详细规定，下文将对《实施办法》主要内容进行解读。

一、基本原则

《实施意见》开篇即强调 TOD 项目所应遵循的工作基本原则，包括坚持政府主导、整体统筹、连片开发原则、坚持高效集约利用原则、**坚持“先规划、后用地”原则**、坚持品质优先原则以及坚持优化审批程序原则。其中，连片开发原则要求是零星项目单元面积不小于 60 亩，政府主导项目不受更新单元面积限制，具体的规划要求如下：

原则	TOD 范围内城市更新单元应位于 TOD 规划确定的更新改造范围内
已编制 TOD 综合开发规划	以 TOD 综合开发规划作为地块控规编制和调整的主要依据（TOD 范围内城市更新项目不另行编制前期研究和单元规划）
未编制 TOD 综合开发规划的	由属地镇街（园区）书面承诺落实单元公共配套设施并取得市轨道交通局同意后，可通过编制“单元划定方案+前期研究报告”的方式编制或调整地块控规，按城市更新审批流程报批
规划为近期实施的轨道交通站点	原则上 TOD 范围内应布局综合类、商住类、居住类等项目，以及对属地经济社会发展有较好带动作用的新型产业类和产城融合类

规划为中远期实施的轨道交通站点	可在 TOD 范围内适当实施 传统产业类 项目
-----------------	--------------------------------

二、适用范围及改造方式

《实施办法》明确 TOD 项目范围内改造方式为四大类，包括政府主导、土地权利人自行改造、单一主体挂牌招商以及《东莞市城市更新“旧项目”处理措施》（东自然资〔2019〕431号）同意的“旧项目”改造方式。其中，**TOD 核心区 200 米/300 米范围内、每个站点需配的不少于 4 万平方米（60 亩）TID 用地、核心区范围内用地占比大于等于 50% 的项目由政府主导实施。**

据《实施办法》的要求，依城市更新项目用地与 TOD 范围的占地关系，将 TOD 项目适用范围细分为三大类：

项目范围	适用范围	
TOD 范围内用地/更新单元用地	≥50%	项目整体按《实施办法》执行
	<50%	计算公式： 政府分成物业=项目可出让地块建筑总量×按本实施办法计算的政府分成物业比例×TOD 范围内用地面积÷更新单元用地面积（除参与政府分成物业的建筑量外，其余部分 <u>按现行城市更新政策落实政府收益</u> ）
位于 TOD 范围外属于 TOD 综合开发规划研究范围内	在编制 TOD 综合开发规划时，属地镇街（园区）及土地权属人同意按本实施办法进行利益分成的，在 TOD 综合开发规划中给予该项目地块规划指标。	
注： 在征得市自然资源局、轨道交通局同意后，项目整体可按本实施办法执行。		

三、政府和集体收益及分配

按照《实施办法》规定，**TOD 范围内城市更新项目政府所得收益主要为：政府分成物业和政府收取补缴地价。**政府所得收益具体处理方式由市轨道交通局牵头制定方案报市 TOD 领导小组审批。政府所得收益及处理方式按照不同的改造方式有不同的规定：

改造方式	政府所得收益方式	具体收益内容
政府主导	土地出让金	土地公开出让后，扣除土地收储成本、相关税费和计提资金后，市主导收储的，由市、镇按 4:6 比例分成；镇主导收储的，由市、镇按 2:8 比例分成。

土地权利人自行改造	物业分成	<ul style="list-style-type: none"> 项目容积率 0~2 的部分，政府获得 25%的物业； 项目容积率 >2 的部分，政府获得 30%的物业；
	补缴地价	政府选择以收取城市更新项目补缴地价方式获得收益。
单一主体挂牌招商	物业分成	旧厂房改造项目： <ul style="list-style-type: none"> 项目容积率 0~2 的部分，政府获得 25%的物业； 项目容积率 >2 的部分，政府获得 30%的物业；
		旧村庄改造项目： <ul style="list-style-type: none"> 用于补偿原村庄物业的容积率~3 的部分，政府获得 25%的物业； 用于补偿原村庄物业的容积率外所对应的建筑容积率 >3 的部分，政府获得 30%的物业； <p>（注：TOD 范围内涉及旧村庄的城市更新项目，用于补偿原旧村庄内村民住宅政府不参与分成，该部分容积率原则上不超过 1.5，如确需超过 1.5 的，经市轨道交通局审核后以“一事一议”方式报市政府审批。）</p>
	收取补缴地价	不涉及公有资产的： 地价款起始价=（新规划条件下出让地块的市场评估价—拆迁补偿评估成本—政府分成物业补偿成本—集体物业补偿成本—配建并无偿移交公共设施成本）×起始价系数；
		涉及公有资产的： 地价款起始价=公有资产市场评估价+（新规划条件下出让地块的市场评估价—拆迁补偿评估成本—政府分成物业补偿成本—集体物业补偿成本—配建并无偿移交公共设施成本）×起始价系数。
“旧项目”		<ul style="list-style-type: none"> 政府主导改造“旧项目”按照《实施办法》所载政府主导的要求执行； 原土地权利人自行改造“旧项目”、集体经济组织自行改造“旧项目”按照《实施办法》所载土地权利人自行改造的要求执行； 单一主体挂牌招商模式改造的“旧项目”按照《实施办法》所载单一主体挂牌招商的要求执行； 村企合作改造“旧项目”按照《实施办法》所载单一主体挂牌招商除地价款的相关规定外的要求执行。 <p>（注：原土地权利人自行改造“旧项目”、集体经济组织自行改造“旧项目”、村企合作改造“旧项目”，村集体不参与补缴地价款的分配，村集体收益由属地镇街（园区）从属地政府所得收益中统筹分配。）</p>

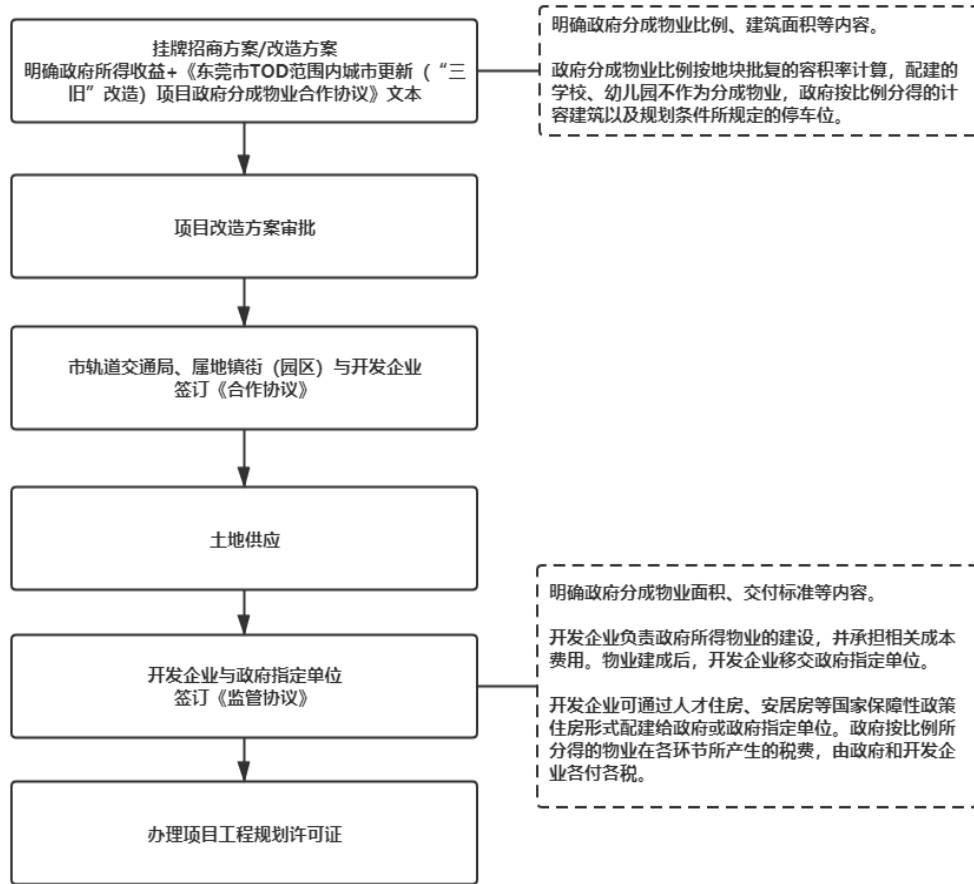
此外，《实施办法》规定，**政府所得收益处理方式原则上以政府持有分成物业为主**，具体处理方式由市轨道交通局牵头制定方案报市 TOD 领导小组审批。其中，**采取政府分成物业方式的，除政府主导外，政府分成物业市、镇街（园区）按 5:5 比例分成。**有关政府所得收益处理方式主要内容为：

收益方式	类型	改造类型	处理方式
政府分成 物业	政府自持	土地权利人自改	<ul style="list-style-type: none"> 开发企业与政府指定单位签订《监管协议》，由政府向开发企业购买政府分成物业，政府指定单位以补缴地价款申请财政预算，由开发企业通过办理不动产转移登记方式实现政府分成物业（包含商品住房、商业用房和停车位）的移交； 开发企业按约定价格（每套单价不低于成本价）与政府签订商品房销售合同。政府分成物业商品房销售合同金额合计数应与开发企业应补缴地价款金额相同。
		单一主体挂牌招商	由开发企业向政府配建分成物业，办理物业不动产权证到政府指定单位名下，并交付政府指定单位。
		如政府分成物业质量未达到协议约定的标准，政府有权要求开发企业按商品房备案价的 85%（或评估价的 85%）回购政府分成的物业，开发企业承担相关费用。	
	开发企业回购	土地权利人自改	回购价格=商品房备案价的 85%（或评估价的 85%）-已补缴地价款（扣除相关税金，项目不计提轨道交通建设发展专项资金和国有土地收益基金）的差额。
		单一主体挂牌招商	回购价格=商品房备案价的 85%（或评估价的 85%）
补缴地价	土地权利人自改		政府可结合不同区片、不同年度的市场评估价差异情况和调整变化，以及不同城市更新项目中村集体资产差异情况等相关因素，选择以收取城市更新项目补缴地价方式获得收益
	单一主体挂牌招商		地价款的分配按照《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》执行。

四、实施流程及要求

根据《实施办法》的规定，政府主导项目要求地块由市土地储备中心先行收储，纳入土地储备库管理，按《东莞市轨道交通站点周边土地专项储备管理办法》执行。除政府主导外的城市更新项目，用地贡献和公共配套设施按《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》（东自然资〔2019〕144号）《关于印发进一步鼓励城市更新促进固定资产投资若干政策的通知》（东府办〔2019〕61号）等执行，公共配套设施的实施主体、移交对象等实施事项须经相关职能部门及属地政府同意，属地镇街（园区）与实施主体签定协议明确公共配套设施的实施主体、实施时序及移交方式等事项。

针对政府分成物业的实施流程及要求，《实施办法》作出如下规定：



★《东莞市人民政府办公室关于印发东莞市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工作方案的通知》

发布单位：东莞市人民政府办公室

发布时间：2021年1月12日

文号：东府办〔2021〕5号

东莞市人民政府办公室于2021年1月12日印发了《东莞市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工作方案》（东府办〔2021〕5号，以下简称《工作方案》），目标在于全面遏制违法违规占用耕地势头、实现违法违规占用耕地面积逐年下降，确保完成国家和省下达的耕地保护任务，稳妥解决有关历史遗留问题。下文将对《工作方案》的主要重点任务进行解读：

一、严控新增建设占用耕地

《工作方案》针对国土空间规划编制提出了时限要求，稳步推进市镇两级总体空间规划编制工作，于 2021 年年底划定落实全市生态保护红线、永久基本农田保护线、城镇开发边界三条控制线。并且，2020 年完成谢岗镇南面村、塘厦镇龙背岭社区、厚街镇试点片（大迳村、新围村）3 个试点。《工作方案》还要求，除国家规定的重大建设项目外，其他建设项目一律不得占用永久基本农田，按规定占用永久基本农田的，要严格按照“数量不减、质量不降、布局稳定”要求进行补划。通过严格落实审批程序，坚决防止以发展设施农业用地为名，擅自将耕地等农用地改为非农建设用途。

二、加快盘活利用存量土地

为盘活利用存量土地，《工作方案》要求强力推进“工改工”三年行动计划，开展镇村工业园改造百千工程，谋划一批连片“工改工”，力争三年完成“工改工”拆除平整 3 万亩。此外，《工作方案》要求建立健全存量土地“一张图”及动态更新机制，识别近期重点工改项目，通过配置规模指标、规划调整、创新处置方式等途径加快盘活利用，打造更多高质量空间载体。针对批而未供和闲置土地情况，严格落实建设用地“增存挂钩”机制，大力推进批而未供、闲置土地处置，建立闲置土地处置台账。

三、减少程序性违法用地

《工作方案》指出，深化用地审批制度改革要用好用活省委委托下放的用地审批事项，配合省做好实施评估工作，同时深入推进规划用地“多审合一、多证合一、多测合一、多验合一”。

四、从严遏制违法违规占用土地

《工作方案》提出，一方面，要坚决查处违法占用耕地行为，于 2022 年底前积极稳妥有力有序有效推进农村乱占耕地建房问题整治工作，对增量问题采取“零容忍”的态度，对存量问题摸清底数、分步整治、分类处置；另一方面，完善土地执法监管共同责任制，于 2021 年底前建立完善土地行政执法机关与公安、司法行政、财政、审判、检察机关之间的高效协作机制，规范涉土地案件处理程序，健全“裁执分离”、“信用惩戒”等机制；加强农村宅基地管理，督促指导镇（街）政府严格规范行使对农村村民非法占用土地建住宅行为的行政执法权。

五、破解耕地占补平衡难题

《工作方案》指出，要积极拓宽补充耕地来源，用好塘厦、洪梅两个镇全域土地综合整治试点，调整优化永久基本农田，增加耕地面积，到2020年底建成高标准农田27.2万亩。此外，《工作方案》要求严格落实耕地占补平衡管理，落实省多种模式下的利益分配及交易管理制度机制，实行差别化的耕地占补平衡管理方式，多途径落实耕地占补平衡。

六、尊重历史，妥善解决有关历史遗留问题

《工作方案》指出，针对历史欠账问题，落实属地主体责任，对已违法违规占用耕地的历史遗留问题，严格要求拆除、复垦、复绿或在本轮国土空间规划中落实建设用地规模以及落实占补平衡，并主动退出已批未建及已落实规模未建的连片优质耕地。《工作方案》特别要求，于2021年底解决3291亩永久基本农田质量不高问题，为解决农村不动产产权不清问题，确保2020年底前基本完成全市“房地一体”农村不动产登记发证工作任务。

《工作方案》的发布，表明了东莞市政府强化耕地保护、多举措、多途径地解决违法违规占用耕地和历史遗留问题的决心，其中有关落实国土空间规划管控、盘活利用存量土地、大力推进“工改工”的要求，还将进一步为东莞城市更新，特别是“工改工”项目提速增效。

★《东莞市人民政府办公室关于印发东莞市土地储备规划及计划的通知》

发布单位： 东莞市人民政府办公室

发布时间： 2021年1月12日

发文文号： 东府办〔2021〕1号

为贯彻落实“拓展与优化城市发展空间”的战略，全力打造“湾区都市、品质东莞”，全面参与粤港澳大湾区建设，加强土地收储整备市级统筹和规划引领。2021年1月12日，东莞市人民政府办公室发布了《东莞市人民政府办公室关于印发东莞市土地储备规划及计划的通知》（东府办〔2021〕1号，下称《土储规划及计划》），这是东莞市首次编制土地储备三年滚动计划。

据《土储规划及计划》显示，东莞市在2021年预计供应商住地61宗，合计面积234.4万㎡（含预计在2020年出让并未出让地块13宗），大多都是通过招拍挂的方式出让。

镇区	拟供应面积（万㎡）	总数
滨海湾片区	85.3	9
松山湖片区	73.4	20

水乡新城片区	54.6	10
东部产业园片区	46.5	12
东南临深片区	12.9	7
城区片区	6.7	3

如上表所载，松山湖片区计划供应地块数量最多，达 20 宗，拟面积合计 73.4 万^m，其中，寮步 7 宗、大岭山 6 宗、大朗 3 宗、石龙 3 宗、茶山 1 宗，各地块基础信息如下：

镇街	项目名称	地块位置	土地面积(亩)	项目类型	拟供应面积(亩)	容积率	拟供应时间
茶山镇	中心区住宅项目	横江村	51.51	经营性用地项目	51.51	3	2021年
大朗镇	蔡边村地块1	蔡边村	103.32	经营性用地项目	103.32	2.5	2021年
	蔡边村地块2	蔡边村	58.21	经营性用地项目	58.21	4.5	2021年
	松柏朗村地块	松柏朗村	27	经营性用地项目	27	2.25	2020年12月
大岭山镇	大岭山房地产项目	大岭村	111.68	经营性用地项目	111.68		2021年
	锦盛房地产地块	农场村	6	经营性用地项目	6	3	2020年
	东莞市海通仓储服务有限公司	大塘村	5.33	经营性用地项目	5.33	2.1	2020年9月
	东莞市海通仓储服务有限公司	大塘村	1.8	经营性用地项目	1.8	2.1	2020年9月
	横镇路麻茨下地块	横镇路边	8.04		8.04	2.5	2020年
	大岭山矮岭冚	矮岭冚村、大片美村	279.53	经营性用地项目	279.53	3	2021年

石龙镇	P7-7	黄家山村	1.28	经营性用地项目	1.28	3.8	2021年
	P7-8	王屋洲村	2.45	经营性用地项目	2.45	3.8	2021年
	黄家山村地块	黄家山村	31.66	经营性用地项目	31.66		2021年
寮步镇	寮步镇产业园二类居住项目	缪边村	39.06	经营性用地项目	39.06	2.5	2021年1月
	寮步镇横坑村二类居住项目	横坑村	18.32	经营性用地项目	18.32	2.03	2021年
	寮步镇交通培训学校1	上屯村	91.92	经营性用地项目	91.92	3	2021年
	寮步镇交通培训学校2	上屯村	79.88	经营性用地项目	79.88	3	2021年
	寮步镇横坑英公湖二类居住用地一	横坑村	184.03	经营性用地项目	184.03		2021年
	寮步镇横坑英公湖二类居住用地二	横坑村	17.41	经营性用地项目	17.41		2021年
	寮步镇横坑英公湖二类居住用地三	横坑村	5.35	经营性用地项目	5.35		2021年

东部产业园的出让地块数量次之，一共有 12 宗地块，拟面积合计 46.5 万 m²；其中，谢岗 7 宗、常平及东坑各 2 宗、横沥 1 宗，拟计划出让地块基本信息如下：

镇街	项目名称	地块位置	土地面积 (亩)	项目类型	拟供应面积 (亩)	容积率	拟供应时间
横沥镇	东引河边佳力木业地块	村尾村	61.8	经营性用地项目	61.8	3	2021年
谢岗镇	黎村商住59亩地块	黎村村	58.88	经营性用地项目	58.88	2.5	2021年
	谢岗镇安置区地块	稔子园村	57.42	民生工程	57.42	2.5	2021年
	商会大厦地块	大厚村	61.06	经营性用地项目	61.06	2.5	2021年
	金满湖二期	谢山村	175.61	经营性用地项目	123	3	2021年
	黎村邻里中心地块	黎村村	62.38	经营性用地项目	62.38		2021年
	谢岗镇沙巷居住地块	谢岗村	10.55	经营性用地项目	10.55		2021年
	谢山旧村东侧地块	黎村村	51.23	TOD项目	51.23		2021年

常平镇	碧湖四期	松柏塘村	36.21	经营性用地项目	36.21	2	2021年8月
	御苑	还珠沥村	153.71	经营性用地项目	133.18	2	2021年10月
东坑镇	中心市场二期地块	东坑镇政德路侧	17.86	经营性用地项目	17.86	2.5	2020年12月
	新中学东侧23.96亩	东坑镇科技路侧	23.96	经营性用地项目	23.96	2.2	2020年12月

水乡新城片区计划供应 10 宗，拟面积合计 54.6 万 m²，拟计划出让地块主要集中在道滘镇，共计有 8 宗、另外洪梅镇及望牛墩镇各 1 宗。拟计划出让地块基本信息如下：

镇街	项目名称	地块位置	土地面积 (亩)	项目类型	拟供应 面积 (亩)	容积率	拟供应时 间
道滘镇	TOD省市一	厚德村、永庆村	416.77	TOD项目	266	1.5、2、3.5、3	2021年12月
	江月湾	大岭丫村	109.71	经营性用地项目	109.71	1.05	2020年12月
	顺盈周边	蔡白村	30.86	经营性用地项目	23.4	2.09、2.59、2.64、3.03	2021年6月
	顺盈4、5	蔡白村	94.94	经营性用地项目	65.74		2021年
	顺盈3	蔡白村	96.52	经营性用地项目	72.55		2021年
	顺盈1	蔡白村	18	经营性用地项目	16.76		2021年
	顺盈2	蔡白村	63.12	经营性用地项目	54.86		2021年
	道滘蔡白	蔡白村	99.08	经营性用地项目	99.08		2021年
望牛墩镇	洲涡村地块2	洲涡村	84.52	TOD项目	84.52		2021年
洪梅镇	汽车站以北居住用地	黎洲角村	26.85	经营性用地项目	26.85		2021年6月

滨海湾片区计划供应共计 9 宗地块，拟面积合计 85.3 万m²：其中滨海湾新区将推出 2 宗，分别位于长安镇沙头村、乌沙村，拟面积合计 30.8 万m²，另长安镇有一宗计划出让地块；厚街镇有 3 宗，其中 2 宗地块项目类型为 TOD 项目；虎门 2 宗，均位于赤岗社区；沙田镇有一宗地块。各拟计划出让地块的基本信息如下：

镇街	项目名称	地块位置	土地面积 (亩)	项目类型	拟供应面积 (亩)	容积率	拟供应时 间
滨海湾新区	沙头村、乌沙村、长安镇政府地块	沙头村、乌沙村、长安镇政府	176.85	经营性用地项目	176.85		2021年
	乌沙村地块	乌沙村	285.8	重大项目	285.8		2021年
长安镇	霄边村地块1	霄边村	42.67	“三旧”改造	42.43	3	2021年3月
厚街镇	TOD项目	双岗村、溪头村、新塘	1129.68	TOD项目	410.7	3.5/4.0	2021年9月
	TOD项目	双岗村、新塘	220.47	TOD项目	84.29		2021年9月
	龙泉山商住项目地块	新塘村、涌口村	89.45	经营性用地项目	77.27	2.7	2020年12月

沙田镇	江畔中区	杨公洲村	99.2	经营性用地项目	99.2	2.2	2020年12月
虎门镇	赤岗东海城堡北侧居住	赤岗社区	77.54	经营性用地项目	77.54	2	2020年12月
	赤岗统筹地块	赤岗社区	25.04		25.04	2	2020年12月

东南临深片区计划供应7宗，拟面积合计12.9万m²，其中塘厦镇4宗、凤岗镇2宗且截至本期发布之日，凤岗三联村地块已经挂牌，并于1月22日成功出让。各拟计划出让地块的基本信息如下：

镇街	项目名称	地块位置	土地面积(亩)	项目类型	拟供应面积(亩)	容积率	拟供应时间
凤岗镇	老虎山东片区居住地块	油甘埔村	80.9	经营性用地项目	80.9	2.2	2021年
	乌石坑地块	三联村	8.23	经营性用地项目	8.23	2.5	2020年12月
清溪镇	长山头村清溪大道北侧地块	清溪镇长山头	60.85	经营性用地项目			2021年5月
塘厦镇	石鼓三限房地块	石鼓村	36.13	经营性用地项目	36.13	3.3	2020年
	亦居旁居住用地	居委会	20.33	经营性用地项目	20.33		2021年
	塘坑C06-2地块	居委会	35.58	经营性用地项目	35.58		2021年
	科苑城D05-5地块	大坪村	12.22	经营性用地项目	12.22		2021年

城区片区计划供应地块是全市最少的，仅有3宗，拟面积合计6.7万m²，高埗镇、南城街道以及石碣镇各有一宗地块，各拟计划出让地块的基本信息如下：

镇街	项目名称	地块位置	土地面积(亩)	项目类型	拟供应面积(亩)	容积率	拟供应时间
高埗镇	兰州地块1	上江城村	49.23	经营性用地项目	49.23	2	2021年
南城街道	商务区首开区16地块	三元里村、新基村	20.63	经营性用地项目	20.63	3.8	2020年12月
石碣镇	第三工业区地块	石碣居委会、水南	67.72	经营性用地项目	30	2.5	2021年6月

此外，2020-2022年，东莞市计划全市储备土地共计420宗，总储备面积共计42067.06亩，收储计划如下：

规划用途	2020年拟收储面积	2021年拟收储面积	2022年拟收储面积	分类合计	占计划比例
住宅用地	3886.71	3283.26	7321.08	14491.05	34.45
工矿仓储用地	4777.62	4294.29	4178.98	13250.89	31.50
商服用地	1244.61	1691.82	941.26	3877.69	9.22
商住用地	0	0	846.57	846.57	2.01
公共管理与公共服务用地	1314.35	1202.67	688.82	3205.84	7.62
交通运输用地	120.21	458.06	9.55	587.82	1.40
特殊用地、其他用地	1973.16	1498.22	2335.82	5807.2	13.80
年度合计	13316.66	12428.32	16322.08	42067.06	100

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仅有一宗**，为东莞市三局实业发展有限公司事业地块，本期标图建库公示情况详情如下：

所属片区	镇街	地块位置	地块面积 (m ²)	项目现状
东南临深片区	塘厦镇	振兴围社区和清湖头社区	120,029.60	旧厂房

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 8 条城市更新项目的前期服务采购（招引）公告。从镇街分布情况来看，长安镇及虎门镇均发布了两个更新单元招引公告、大岭山镇、塘厦镇、高埗镇以及洪梅镇各发布了一个更新单元招引公告。在本期采购（招引）公告中，截至本期发布之日，剩余 6 个项目尚未确认前期服务商，具体包括：

镇街	更新单元面积 (万m ²)	项目名称	采购/招引主体
塘厦	32.69	塘厦镇林村南片区产城融合类更新单元	东莞市塘厦镇林村股份经济联合社
长安	12.92	长安镇乌沙社区太安路以南商住类更新单元	东莞市长安镇乌沙股份经济联合社
长安	32.24	长安镇乌沙社区旧村旧厂区商住类更新单元	东莞市长安镇乌沙股份经济联合社
洪梅	31	洪梅镇尧均村城市更新项目	东莞市洪梅镇尧均股份经济联合社
虎门	26.47	虎门镇赤岗社区富马片区产业类城市更新项目	东莞市虎门镇赤岗股份经济联合社
虎门	25.07	虎门镇赤岗社区富马片区商住类城市更新项目	东莞市虎门镇赤岗股份经济联合社

(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32条前期服务采购（招引）的成交公告，依然延续之前火热之势。从镇街（园区）分布情况来看，各片区基本均有确认前期服务商的更新单元项目，其中，东部产业园片区最多，达7个项目；东南临深片区及城区片区均有6个项目。从本期前期服务商采购（招引）结果来看，前期服务商不再花落少数实力房企之中，而是呈现“百花齐放”的景象。本期前期服务商采购（招引）结果汇总情况如下：

编号	所属片区	更新单元面积	项目名称	前期服务商	关联房企
1	东南临深片区	32.05	清溪镇铁松村更新单元地块城市更新项目	东莞市翠茂房地产开发经营有限公司	翠林
2	东部产业园片区	22.67	企石镇东山村永盛片区商住类更新单元（DS-01）	东莞市新泽泰业城市更新投资有限公司	宏川
3	东南临深片区	32.94	塘厦镇塘厦社区塘厦大道以东片区产城融合更新单元	东莞市德洲建业房地产开发有限公司	德洲
4	水乡新城片区	32.07	道滘镇昌平村西部片区更新单元	东莞昌润投资开发有限公司	泉海、光大
5	城区片区	16.455894	南城街道西平社区上下手旧村城市更新项目	东莞市华邦集团有限公司	世纪城
6	东部产业园片区	21.8	东坑镇东坑村骏发一路北片区更新单元【编号：DKDKGZ-0001】	东莞市宏信联投发展有限公司	宏发
7	东部产业园片区	15.8	东莞市东坑镇东坑村百顺工业园片区更新单元【编号：DKDKGZ-0002】	东莞市宏信联投发展有限公司	宏发
8	东部产业园片区	23.3	东坑镇东坑村洋坑尾片区更新单元【编号：DKDKGZ-0003】	东莞市宏信联投发展有限公司	宏发
9	水乡新城片区	/	道滘镇中心片区ZX-02单元	东莞市鸿基实业发展有限公司	鸿基
10	水乡新城片区	14.74	道滘镇旧水泥厂片区更新单元	广东泉海科技产业投资有限公司	泉海

11	城区片区	10.23	南城街道石鼓社区莞太路城市更新项目	广东瑞讯产业投资有限公司和东莞奥园房地产开发有限公司组成的联合体	奥园、亚创
12	东南临深片区	26.82	塘厦镇石鼓社区综合类更新单元	东莞发颐投资控股有限公司	保利达
13	东部产业园片区	26.69	谢岗镇大厚大龙村商住类更新单元改造项目	广东鸿发城市更新有限公司	鸿发
14	城区片区	11.0872	南城街道胜和社区鸭仔塘城市更新项目	东莞市睿晟城市更新服务有限公司	睿晟
15	滨海片区	19.62	厚街镇汀山社区坑口片区城市更新项目	保利湾区投资发展有限公司与东莞市亚创城实业投资有限公司联合体	保利&亚创
16	滨海片区	3.66	厚街镇涌口社区杰腾造船厂传统产业类城市更新单元	广东大中房地产开发有限公司	大中
17	东部产业园片区	23.11	谢岗镇谢岗中学和粮所片区更新单元	东莞市景贤置业投资有限公司	东莞市新领域创新产业园开发有限公司
18	东南临深片区	32.55	塘厦镇128工业区产城融合类更新单元项目	东莞市高盛产城发展有限公司	高盛、中正
19	东南临深片区	27.02	塘厦镇塘厦社区塘厦大道以西片区产城融合更新单元	东莞市德洲置业有限公司	德洲
20	松山湖片区	24.73	大岭山镇龙山村商住类更新单元	保利湾区投资发展有限公司	保利
21	松山湖片区	22.67	大岭山镇连平村上高田城市更新项目	东莞市高田房地产开发有限公司	高田
22	松山湖片区	32.462	大朗镇圣堂社区城市更新项目	东莞市睿堂城市更新服务有限公司	睿晟
23	松山湖片区	23.63	大朗镇长塘社区城市更新项目	东莞市保润房地产开发有限公司	绿地、保润
24	滨海片区	12.7543	虎门镇南栅社区国际文具厂商住类更新单元	东莞市田耀实业投资发展有限公司	创裕实业
25	滨海片区	12.1574	虎门镇南栅社区光明路南商住类更新单元	东莞市田耀实业投资发展有限公司	创裕实业
26	城区片区	32.4	南城街道簞村社区簞村旧村城市更新项目	东莞市万科房地产有限公司和广东宏远集团有限公司组成的联合体	万科、宏远
27	东南临深片区	28.06	塘厦镇石鼓社区产城融合类更新单元	东莞市华中城市更新有限公司	康华
28	水乡新城片区	19.1922	道滘镇蔡白村CB-05更新单元	东莞市卓海房地产开发有限公司	卓越
29	松山湖片区	14.53	石龙镇西湖村李屋园城市更新项目	东莞天麟城市更新有限公司	天麟
30	东部产业园片区	94.3	横沥镇旧城中心片区文体新城项目	深圳市雅汇置业有限公司	雅居乐
31	城区片区	25	万江街道坝头社区上坝村城市更新改造项目	东莞市锦锐佳兆业置业有限公司	佳兆业
32	城区片区	14.77	东莞市高埗镇高埗村旧村城市更新项目	广东鸿发城市更新有限公司	鸿发

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暂未发布项目更新单元划定方案的批前公示情况。

(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 6 条更新单元划定方案的批后公告，其中麻涌镇就有 4 个更新单元划定方案进行批后公告。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由土地权利人自行改造，面积为 31 公顷，拆除重建拆除重建区面积 25.7 公顷，更新方向为产城融合，该项目对接广州的门户区域，更注重门户节点打造，细化东江沿岸滨水特色景观控制。本期更新单元划定方案批后公告详情如下：

所属镇街	更新单元名称	用地现状	建筑总量 (万m ²)	更新方向	更新模式
谢岗	谢岗镇谢山村商住类更新单元	旧村村用地为主，旧村用地占拆除范围 100%	20.76	商住	单一主体挂牌招商
道滘	道滘镇中心区商住类更新单元	以旧厂用地为主，有部分旧村用地，旧村用地占拆除范围的 13.68%	52.55	商住	单一主体挂牌招商
麻涌	麻涌镇麻一村中成片产城融合类更新单元	以旧厂为主	55.55	产城融合	单一主体挂牌招商
麻涌	麻涌镇麻一村第三滘工业区产城融合类更新单元	以旧厂为主	52.96	产城融合	单一主体挂牌招商
麻涌	麻涌镇东太村商住更新单元	全部为旧村，旧村用地占拆除范围的 100%	30.02	商住	单一主体挂牌招商
麻涌	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	旧厂改造	55.64	产城融合	土地权利人自行改造

四、更新单元实施挂牌招商

自《意见》发布至今，采用单一主体改造模式的城市更新项目开始正式进入实施挂牌招商阶段，通过政府（集体）综合收益报价环节，确认收购主体。本期，共有三个城市更新项目在市公共资源交易中心实施挂牌招商，成交信息如下：

地块编号	2021WD001	2021WD002	2021WD003
项目名称	凤岗镇黄洞村44190011716地块“三旧”改造单元	塘厦镇石潭埔科技产业新城（一期）更新单元	寮步镇中心区鸿图广场商住更新单元
地块位置	位于凤岗镇黄洞村，单元范围东至山头、南至山头、西至黄洞工业路、北至黄洞旧村庄	位于东莞市塘厦镇石潭埔片区	西至仁和路、东至石大公路、北至莞樟路、南至寮步镇人民政府
收购主体	东莞市万彩房地产开发有限公司	东莞市宏润产城投资有限公司	东莞市海岸桃源实业投资有限公司
摘得收购主体资格日期	2021年2月2日	2021年3月4日	2021年3月5日
面积 (m ²)	29,171.75	531,186	103,800
容积率	2.5	/	毛容积率 2.7765
总计容建筑面积 (m ²)	72,927	1,485,143	203,100
规划用途	二类居住用地 (R2)	工业用地(M1)、新型产业用地(M0)、居住用地 (R2)	二类居住用地 (R2)、商业金融用地 (C2)、文体设施用地 (C3+C4)、道路、街头绿地
出让年限	70	更新单元产业用地 (M0及M1) 的出让年限为50年,住宅用地 (R2) 的出让年限为70年	更新单元范围内商住混合用地 (R2+C2) 的出让年限为城镇住宅用地70年、商服用地 40年
成交价 (万元)	34,864	130,868	99,030

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 15 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，洪梅镇接连发布了 4 个项目的“1+N”总体实施方案。本期公示的“1+N”总体实施方案详情如下：

序号	镇街	项目名称
1	塘厦	昕旺实业投资有限公司地块
2	大岭山	宏隆物业管理有限公司地块“三旧”改造项目
3	茶山	茶山镇南社村“横岭”工业区“工改工”项目
4	凤岗	凤岗镇雁田村雁田投资有限公司中部居住改造项目
5	石碣	裕源兴五金制品有限公司“工改工”项目
6	洪梅	洪梅镇卓迪高新电子产业项目
7	洪梅	洪梅镇河西片区传统产业类更新单元1
8	洪梅	蓝劲高端包装研发生产项目
9	洪梅	易安易医疗器械研发生产项目
10	茶山	精控模塑科技有限公司传统产业类更新单元
11	寮步	寮步镇横坑社区万荣工业区“工改工”项目
12	清溪	清溪镇重河社区清林翠居住更新单元
13	黄江	黄江镇黄实·盛业中心城市更新单元
14	东城	东城街道立新旧锡边旧村旧厂合作改造地块
15	清溪	清溪镇永成电器厂项目

六、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 39 条，即将开始竞价的国土资源信息如下：

挂牌编号	地块位置	地块面积 (m ²)	地块用途	容积率	建筑密度 (%)	起始价 (万元)	挂牌起止时间
2021WR007	大朗镇松柏朗村	77,682.67	城镇住宅用地、商服用地(R2二类居住用地)	$1.0 < R \leq 2.25$	≤ 30	277,390	2021/03/01-2021/03/12
2021WT028	企石镇铁岗村	54,001.43	工业用地(M2二类工业用地)	$1.0 \leq R \leq 3.0$	$30 \leq M \leq 50$	3,889	2021/03/02-2021/03/15
2021WR008	虎门镇龙眼社区大宁社区	93,938.55	城镇住宅用地、商务金融用地、交通服务场站用地、商服用地、地下空间	$1.0 < R \leq 3.0$ ≤ 0.53 $1.0 < R \leq 2.2$	≤ 35 、 ≤ 21 ≤ 22	244,383	2021/03/02-2021/03/16
2021FG002	东城区鳌头黎屋围村	2,622.70	宿舍	/	/	957	2021/03/12-2021/03/25

(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 35 条，多个镇（街）的土地竞拍成交价均刷新了属地镇（街）的历史价格，表明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：

序号	地块编号	镇街	土地用途	占地面积 (m ²)	成交总价 (万元)	竞得人
1	2021WT002	松山湖	自定义(科研用地 (C65科研设计用地))	12,373.17	2,741	广东朝歌智慧互联科技有限公司
2	2021WT003	道滘镇	工业用地(M1一类工业用地)	90,784.39	10,895	东莞丰泰企业管理有限公司
3	2021WT004	麻涌镇	工业用地(M0新型产业用地)	32,481.36	7,552	东莞市安威置业有限公司
4	2021WT005	清溪镇	工业用地(M0新型产业用地)	21,192.46	3,836	东莞市深投控投资发展有限公司
5	2021WR001	麻涌镇	城镇住宅用地、商服用地 (R2二类居住用地)	42,974.20	118,716	苏州维科商业管理有限公司
6	2021WT006	松山湖	工业用地(M1一类工业用地)	295771.78	18,131	华为技术有限公司
7	2021WT007	松山湖	工业用地(M1一类工业用地)	42471.5	2,604	华为技术有限公司
8	2021WT008	松山湖	工业用地(M1一类工业用地)	124969.81	7,661	华为技术有限公司
9	2021WT009	松山湖	工业用地(M1一类工业用地)	57739.25	3,540	华为技术有限公司
10	2021WT010	道滘镇	工业用地(M1一类工业用地)	17,444.03	2,094	东莞市金瑞五金股份有限公司
11	2021WT011	道滘镇	工业用地 (M1一类工业用地)	31,294.14	3,756	东莞市和乐电子有限公司
12	2021WR002	凤岗镇	城镇住宅用地、商服用地 (R2二类居住用地)	5,498.02	33,017	深圳市乐享置业有限公司
13	2021WT012	道滘镇	科研用地 (C65科研设计用地)	35,154.66	12,457	东莞水乡置业管理有限公司
14	2021WT013	企石镇	工业用地(M1一类工业用地)	22,362.27	1,610	广东思泉新材料股份有限公司
15	2021WT014	松山湖	工业用地(M1一类工业用地)	22,362.27	6,498	东莞市松山湖工业发展有限公司
16	2021WD001	凤岗镇	二类居住用地 (R2)	29171.75	34,864	东莞市万彩房地产开发有限公司
17	2021WR003	松山湖	城镇住宅用地、商务金融用地(R2+C2二类居住用地+商业金融业用地)	99,734.00	254,833	东莞市科安实业投资有限公司
18	2021WT015	塘厦镇	工业用地(M1一类工业用地)	20,555.88	2,880	广东铭基高科电子股份有限公司
19	2021WT016	塘厦镇	工业用地(M1一类工业用地)	34,012.01	4,966	东莞市奥海科技股份有限公司
20	2021WT017	塘厦镇	工业用地(M1一类工业用地)	10,353.91	1,450	东莞市恒耀超音波设备有限公司
21	2021WT019	东坑镇	工业用地(M1一类工业用地)	48,433.71	4,311	广东东勤科技有限公司
22	2021WT020	桥头镇	工业用地(M1一类工业用地)	44,031.81	5,284	东莞市润信环保包装科技有限公司
23	2021WG001	茶山镇	商服用地(C2商业金融业用地)	16,154.66	12,318	东莞市共锦置业投资有限公司

24	2021WR004	寮步镇	城镇住宅用地、商服用地 (R2 二类居住用地)	10,556.27	50,768.1277	合肥南山新展房地产开发有限公司
25	2021WT021	大岭山镇	工业用地(M1一类工业用地)	45,724.64	6,173	广东拓斯达科技股份有限公司
26	2021WD002	塘厦镇	工业用地(M1)、新型产业用地(M0)、居住用地(R2)	531,186.00	130,868	东莞市宏润产城投资有限公司
27	2021WR005	清溪镇	城镇住宅用地、商服用地 (R2二类居住用地)	30,194.08	155,595	保利湾区投资发展有限公司
28	2021WT022	谢岗镇	工业用地(M1一类工业用地)	24,384.68	2,195	广东富美康科技有限公司
29	2021WT023	厚街镇	工业用地(M1一类工业用地)	82,137.90	11,869	东莞信泰企业投资管理集团有限公司
30	2021WD003	寮步镇	二类居住用地(R2)、商业金融用地(C2)、文体设施用地(C3+C4)、道路、街头绿地	103,800.00	99,030	东莞市海岸桃源实业投资有限公司
31	2021WR006	厚街镇	城镇住宅用地、商务金融用地(R2二类居住用地+C2商业金融业用地)	104,560.60	203,122.8	东莞市邦凯贸易有限公司
32	2021WT024	桥头镇	工业用地(M1一类工业用地)	26,916.74	3,231	东莞市实优特电子有限公司
33	2021WT025	寮步镇	工业用地(M1一类工业用地)	9,604.17	874	东莞宇球电子股份有限公司
34	2021WT026	大岭山镇	工业用地(M1一类工业用地)、地下空间(城镇村道路用地)、地下空间(公园与绿地+沟渠)、地下空间(城镇村道路用地)	268,184.52	32,145	东莞大族科技有限公司
35	2021WT027	大岭山镇	工业用地、地下空间	10,874.13	1,305	广东宝士电气有限公司