

CITY DEVELOPMENT
LAW FIRM



建纬



HUAQIN

NO.05

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,建纬(深圳)律师事务所与深圳市华勤城市更新研究院联手推出《东莞市城市更新政策观察》, **本期主要梳理归纳 2019年12月11日至2020年1月17日(以下简称“本期”)期间广东省、东莞市新发布的城市更新相关法规政策以及此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。

政策资讯

本期与城市更新有关的政策制定活动依然活跃。广东省发布了《广东省“三旧”改造税收指引(2019年版)》(粤税发〔2019〕188号),同时对“三旧”改造的又一重磅新政公开征求意见;东莞市发布了2019年地价区片市场评估价、滨海湾新区域总规的批后公示,还顺势发布了《东莞市密度分区管理技术标准(试行)》(东自然资〔2019〕521号)。其中,《广东省“三旧”改造税收指引(2019年版)》和《东莞市密度分区管理技术标准(试行)》值得东莞市城市更新的参与者与关注者重点关注。

一、政策简讯

(一) 农村农业部联合自然资源部发布农村宅基地审批管理的规范

2019年12月23日，农村农业部会同自然资源部印发了《关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号，下称《通知》）。该《通知》明确了宅基地申请审查的六大程序、严格用地建房全过程的管理规则，同时要求各级有关部门切实履行职责以确保农民住宅建设用地供应、宅基地分配以及农民建房规划管理等工作开展的连续性和稳定性。

（二）广东省又一促进“三旧”改造的省级重磅政策公开征求意见

为进一步完善“三旧”改造政策，实现新旧动能转换，广东省自然资源厅于2019年1月2日发布了《关于以“三旧”改造推动新旧动能转换提升城市发展水平的通知（征求意见稿）》，向公众征求意见。征求意见稿重点改革或明确了以下方面的“三旧”改造工作：

1. 倾斜支持产业类项目。征求意见稿提出了加快推进国有工业用地、集体工业用地改造，完善用地出让手续，大力支持各类产业园区（含村级工业园）升级改造等方面的创新举措。

2. 推动成片连片改造。征求意见稿提出优先将村民愿意转为国有建设用地的旧村庄纳入年度改造计划以加快推进“城中村”改造；在成片连片改造项目中，征求意见稿明确了单一主体收购归宗的要求并具化了相关制度安排。

3. 完善审批供地政策。征求意见稿对历史违法用地处理的相关处理（处罚）、用地时间认定及集体转国有报批等政策进行完善，以促进改造项目提速增量。

4. 继续强化监管服务，全面推进提质增效。征求意见稿要求政府部门强化“倒逼促改”，从省级政策层面要求加强政府补位，即对于市场主导的拆除重建类改造项目，因无法得到全部权利人同意而导致项目难以推进的，可申请将项目转为由政府主导；同时，征求意见稿要求在实施各类“三旧”改造活动时要注意提升改造的综合效益，做好历史文化保护。

（三）广东省正式出台2020年的土地利用计划预分配方案

2020年1月15日，广东省自然资源厅拟定了2020年广东省土地利用计划预分配方案（以下简称“分配方案”）并下达省内各市执行。2020年广东省预分配用地计划指标为10.405万亩，新增建设用地、农用地、耕地比例为100：90：46；分配方案同时也列明了省、市指标预分配的具体情况。

此外，分配方案强调各市需要继续实行差别化土地管理政策、落实土地利用年度计划“增存挂钩”机制以及统筹合理安排用地计划指标等工作安排。

（四）东莞市公布2019年地价区片市场评估价

2017年，东莞市首次建立了“东莞市区片市场评估地价”制度，将地价计收与区片市场评估地价挂钩，并逐年动态调整。2019年12月13日，东莞市自然资源局按相关规定，发布了《关于公布东莞市2019年区片市场评估价的公告》，以2019年9月1日为评估基准日，在上一轮成果的基础上对区片市场评估价、修正体系和折扣系数进行更新并列明每一个片区的商服用途、住宅用途和工业用途的市场评估价。具体区片市场评估价可在东莞市自然资源局门户网站“三旧”改造地价计收系统（<http://121.10.6.227/dongguansanjiu/LandPrice.aspx?admin=test&password=test>）查询。

（五）东莞市滨海湾新区城市总体规划批后公示

2020年1月10日，东莞市自然资源局印发《关于〈东莞市滨海湾新区城市总体规划（2018-2035年）〉的批后公告》（东自然资告〔2020〕8号），该公告明确《东莞市滨海湾新区城市总体规划（2018-2035年）》业经第四届东莞市城乡规划委员会第4次会议审议通过并经东莞市人民政府批复同意并要求按规划实施，这意味着滨海湾新区正式全面进入建设期。滨海湾新区城市总体规划范围囊括交椅湾、沙角半岛和威远岛三大板块，规划总面积为84.1平方公里，并且按规划，滨海湾新区是粤港澳大湾区协同发展先导区、广深科技创新走廊核心平台。

根据公告，东莞市将以“国际门户、湾区纽带、创新客厅、滨海明珠”为发展愿景，

以实现高质量发展和推动区域协同发展为目标,以构建现代产业体系、加快基础设施建设、打造滨海生态宜居智慧新城为重点,形成“一廊、两轴、三板块”的空间格局,至2035年建成宜居宜业湾区新城。

二、政策解读

(一) 广东省层面

★《广东省“三旧”改造税收指引(2019年版)》

发布单位:国家税务总局广东省税务局、广东省财政厅、广东省自然资源厅

发文文号:粤税发〔2019〕188号

发布时间:2019年12月11日

2019年12月11日,国家税务总局广东省税务局、广东省财政厅和广东省自然资源厅联合发布关于印发《广东省“三旧”改造税收指引(2019年版)》的通知(粤税发〔2019〕188号,下称《税收指引》)。继《广东省人民政府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,下称“71号文”)明确“三旧”改造权益整合行为的行政征收属性,该通知在粤地税发〔2017〕68号的基础上,以“模式+案例+涉及各税种处理”的方式,对广东省现行的两大类共九种典型“三旧”改造模式下的税务处理进行规范和明确,为广东省内参与“三旧”改造项目的各方的税收处理提供了重要的政策支持,有助于解决“三旧”改造中的税收难题,指导“三旧”改造项目的涉税管理。

(1) 覆盖现行两大类九种改造模式

第一大类政府主导模式分为:收储、统租、综合整治、合作改造四种模式;

第二大类市场方主导模式分为:农村集体自行改造、村企合作、企业自改、企业收购改造、单一主体归宗改造五种模式。

每种模式均列明了典型案例,梳理了“三旧”改造过程中涉及的增值税、土地增值税、契税、企业所得税、房产税、城镇土地使用税、个人所得税等相关税务处理事项,

对各主体各税种涉税事项列明了详细的指引。

(2) 明确“限地价、竞配建”配套建设移交的税务处理

在政府主导模式下的收储模式，规定了配套建设移交的三种方式，分别是“直接移交”“无偿移交”“政府回购”，其中《税收指引》规定直接移交和无偿移交配建物业的增值税，视同销售处理。三种方式对应的税务事项如下：

税种	移交方式		
	直接移交	无偿移交 (视同销售)	政府回购
增值税	视同销售，缴纳	缴纳；用于公益事业活以社会公众为对象除外	缴纳
土地增值税	缴纳；建安成本作为成本扣除	缴纳，建安成本作为成本扣除	不低于成本价移交的，确认应税收入
企业所得税	缴纳；配建支出单独核算计入成本	缴纳；有关、合理支出可扣除	缴纳；有关、合理支出可扣除

(3) 细分村企合作改造模式，明确各类情形的税收处理

《税收指引》在粤地税发〔2017〕68号的基础上，对于情况复杂的村企合作模式，新增三种村企合作改造的细分模式。《税收指引》共规定了土地整理后出让、土地整理后租赁经营、土地整理后以复建地块集中安置、土地整理后回购物业和土地整理后合作经营五大类村企合作改造模式，每一类的具体税收情况都有一些差异。部分细分模式明确了增值税、契税、个人所得税的优惠政策，切实降低改造成本。

(4) 提出企业收购改造模式的被收购方土地增值税优惠政策

《税收指引》修订了企业收购改造模式的被收购方土地增值税规定，被收购方可凭改造方案批复等材料，享受权益转让的优惠政策，免征土地增值税。在资产收购的交易模式下，土地增值税是合作方作出并购决策时重点考虑的一项税务风险。通过“三旧”改造模式转让不动产权益，比一般资产收购节省了土地增值税。该优惠政策将降低“三旧”用地资产收购的交易成本，进一步提高用地的使用效率。

(5) 明确“单一主体归宗改造”税务处理口径

71号文将“三旧”改造的权益转移行为视同为政府征收（收回）房产行为，解决“三旧”改造中的税收难题，受到各方“三旧”改造市场主体的称赞。在《税收指引》中，明确原权属人取得的补偿可以免征增值税和土地增值税（提供改造方案批复等材料）；区分拆除补偿环节和交付公共设施环节，明确受让方的各类税务处理安排。有效解决了实务当中就一些特殊安排下的收购补偿涉及的增值税、土地增值税和契税的问题和降低了纳税人的税收负担。进一步明确“单一主体归宗改造”的税务事项，落实税务优惠政策，加强政策有效落地。

税种	涉税主体		
	原权属人	受让方 (拆除补偿环节)	受让方 (交付公共设施环节)
增值税	免征	缴纳，拆迁补偿费用允许在计算销售额时抵扣	视同销售（以社会公众为对象除外）
土地增值税	免征	安置用房视同销售；拆迁补偿费、建筑物拆除费用、土地平整费用可抵扣	按建造的与清算项目配套的公共设施处理
契税	标准内免征，超出部分缴纳	缴纳，拆迁补偿费用、拆除平整费用、土地出让金、市政建设配套费等作为计税依据	实际支付的与清算项目配套的公共设施建设支出不计入计税依据
城镇土地使用税	/	土地交付次月缴纳；未约定交付时间则合同签订次月缴纳	属城市公共站场用地，免征
企业所得税	符合政策性搬迁的按规定处理；若不符合，按补偿收入缴纳	房地产开发可进行成本税务处理；房地产开发以外的，土地使用权之处作为无形资产摊销，各类拆迁补偿支出税前扣除	公共设施发生的相关支出计入开发产品计税成本
个人所得税	免征	/	/

值得注意的是，《税收指引》规定了“单一主体归宗改造”等改造模式的税收指引，但并未直接规定东莞市特有的单一主体挂牌招商改造模式。就东莞市城市更新税收实务，《税收指引》的印发实施后，东莞市还需就单一主体挂牌招商改造模式如何办理涉税事宜进一步发布相关指引或者寻求上级主管部门予以明确；特别是对于前期工作阶

段相关费用能否列为收购主体的成本后续在办理税收清缴前扣除以及不动产权益要约收购环节所发生的权益整合费用如何认定等事宜，值得市场进一步关注。

(二) 东莞市层面

★《东莞市密度分区管理技术标准（试行）》

发布单位：东莞市自然资源局

发文文号：东自然资〔2019〕521号

发布时间：2019年12月24日

2019年12月24日，东莞市自然资源局印发《关于印发〈东莞市密度分区管理技术标准（试行）〉的通知》（东自然资〔2019〕521号，以下简称《标准》），一改以往东莞市城市更新（“三旧”改造）实行“一刀切”的容积率标准，首次建立了差异化的密度分区管理机制。《标准》将全市建设用地密度划分为五个密度层级，综合考虑多方面因素，制订出一套容积率计算方法和规则。《标准》的主要内容如下：

(1) “一张图”

根据《标准》的附件“市域密度分级指引图”显示，将全市域分成高、中、低三个密度层级，各园区、镇街密度分区图则将结合正在开展的国土空间规划一并开展；在市域密度分级指引图的指导下，园区、镇街密度分区图细分为密度一区到密度五区共五个层级，不同的分区决定了不同的容积率，具体密度分区情况如下表所示：

序号	密度分区	
	市域密度分级指引图	园区、镇街密度分区图
1	高密度级	密度一区
		密度二区
2	中密度级	密度三区
		密度四区
3	低密度级	密度五区

(2) “一套计算公式”及修正系数

除公共服务设施和市政设施等用地的容积率不做规定外。《标准》对居住、商业服务业、工业、仓储、新型产业用地及其混合用地容积率确定予以指引，明确地块容积率确定应满足公共服务设施承载力、交通条件、生态保护等要求。进一步地，《标准》明确地块建筑面积小于等于基础建筑面积、奖励建筑面积和补偿建筑面积之和，列明了基础建筑面积的计算公式。此外，针对混合用地的基础容积率以及新编（修编）控规片区的建筑规模上限，《标准》亦分别规定了计算公式。除了制定了容积率计算公式外，《标准》还根据组团特征、地块规模、周边道路、轨道站点以及特别政策规定了五大修正系数。《标准》中涉及的计算公式如下：

类型	计算公式	备注
地块建筑面积	$FA_{\text{地块}} \leq FA_{\text{基础}} + FA_{\text{奖励}} + FA_{\text{补偿}}$	FA 基础—地块基础建筑面积； FA 奖励—地块奖励建筑面积（适用于城市更新项目）； FA 补偿—地块补偿建筑面积（适用于城市更新项目）；
基础建筑面积	$FA_{\text{基础}} = FAR_{\text{基准}} \times A1 \times (1-A2) \times (1+A3) \times (1+A4) \times (1+A5) \times S$	FAR 基准—地块基准容积率； A1—组团特征修正系数； A2—地块规模修正系数； A3—周边道路修正系数； A4—轨道站点修正系数； A5—特别政策修正系数； S—地块面积
混合用地的基准容积率	$FAR_{\text{基准混合}} = FAR1 \times K1 + FAR2 \times K2 + FAR3 \times K3 \dots$	FAR1、FAR2、FAR3—分别为该地块各类功能用地对应的基准容积率； K1、K2、K3—分别为该地块各类功能计容建筑面积占总计容建筑面积的比例。
新编（修编）控规片区建筑规模上限	$FA = FAR_{\text{毛}} \times A1 \times S$	FA—控规片区内总计容建筑面积； FAR 毛—控规片区城市建设用地的毛容积率，高密度级不宜高于 1.4，中密度级不宜高于 1.2，低密度级不宜高于 1.0（成片工业用地不纳入建设用地及毛容积率核算）； A1—组团特征修正系数，仅适用于高、中密度级，低密度级不适用此系数； S—控规片区城市建设用地面积，以园区、镇（街道）国土空间规划为依据。 若一个控规编制片区建设用地涉及不同密度分级时，总建筑规模的计算，按不同密度分级分别计算计容建筑面积后加和。

(3) 加强用地分类管控

《标准》将居住用地、商业服务业用地、新型产业用地地块基准容积率以表格的方式进行列明，按照不同的密度分区，实行不同的基准容积率，其中新型产业用地的容积率为 3.0-5.0；同时，《标准》规定工业用地、仓储用地地块容积率不低于 2.0，不高于 4.0。《标准》大幅提升前述用地的建设强度，并且对于商业办公用地则不设容积率上限，这意味着重点区域内的商业办公建筑或将大量增加，向天空要空间，推动制造业的集约式发展，促进城市土地有计划开发利用，提升存量土地的二次开发效用。

另外，东莞市自然资源还提出了除《标准》外，要求各镇人民政府（街道办事处）、市府直属各单位一并落实政府收储用地统一采用密度一区，赋予市政府收储、市镇联合收储地块特别政策修正系数 0.2、《广深科技创新走廊（东莞段）空间规划》确定的省级、市级创新节点及近期“三旧”连片改造项目中的新型产业用地，赋予特别政策修正系数 0.1 以及在园区、镇街密度分区图未完成备案前的过渡时期，旧村改造项目采用密度一区，其他城市更新项目采用密度二区。2018 年重点更新单元容积率确定按照《东莞市更新单元容积率计算指引》执行等工作安排。

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/>) 等政府官网披露的信息，在 2019 年 12 月 11 日至 2020 年 1 月 17 日期间，东莞市有关主管部门尚未发布标图建库动态调整的公示公告信息。按照《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) 的规定，东莞市更新主管部门将于每年 12 月整理汇总当年度“三旧”改造标图建库数据库，并报省国土资源技术中心进行备案，原则上不再接受新的申报。这或许是截至 2020 年 1 月 17 尚无标图建库动态调整信息公示的主要原因。

二、前期服务商

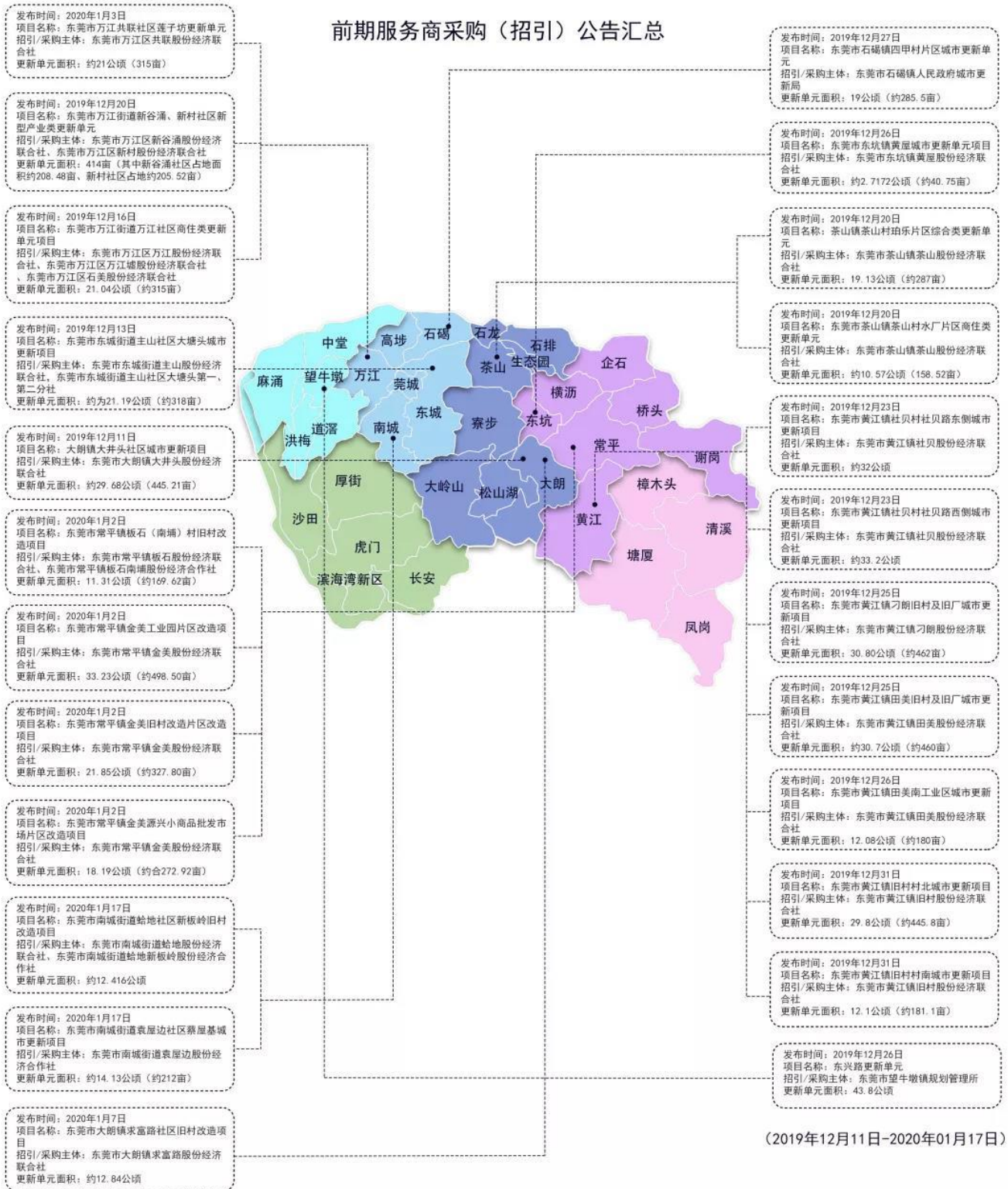
(一) 前期服务商采购（招引）公告

相较于暂且沉寂的标图建库动态调整，本期（2019年12月11日至2020年1月17日）期间，东莞市各个镇街招引/采购前期服务的活动非常活跃。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24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多达22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，本期24个采购/招引前期服务的项目地域分布较为集中，仅黄江镇就有7个城市更新项目公开招引前期服务商，合计改造面积多达到约108.68公顷（约1,630.2亩）；紧随黄江镇之后，常平镇和万江镇公开招引前期服务商的城市更新项目数量分别为4个和3个。

从前期服务商的招引主体来看，两个以上集体经济组织联合招引的情况骤然增多，本期多个集体经济组织联合招引的项目数量多达5个，分别为东莞市东城街道主山社区大塘头城市更新项目、东莞市万江街道万江社区商住类更新单元项目、东莞市万江街道新谷涌和新村社区新型产业类更新单元、东莞市常平镇板石（南埔）村旧村改造项目以及东莞市南城街道蛤地社区新板岭旧村改造项目。或许可以基于此初窥东莞市前期服务市场未来的发展趋势——随着升值潜力显著且地块完整、主体单一的土地逐渐被“圈占”殆尽，越来越多的前期服务商、开发商开始将开发视线转向多村（社区）交界的“剩余次优”土地。多个集体经济组织联合招引意味着前期服务商需要同时应对的集体经济组织数量倍增，每一个关涉重大集体资产交易的事项都可能要走两次甚至多次的集体表决流程。相较于单一主体招引的城市更新项目，联合主体招引项目中的前期服务商不仅需要应对村（社区）内部的历史纠葛与利益纷争，更要做好村（社区）与村（社区）之间的利益衡平与沟通协调。因此，联合主体招引的城市更新项目要求前期服务商和后期开发商具备更高效有力及时的组织协调与社群关系处理等能力。

本期期间，各镇（街）采购、招引前期服务的详情汇总如下：



（二）前期服务商选定（招引）结果公示

本期（2019年12月11日至2020年1月17日）前期服务招引/采购成交数量也较上月成交数量也有所上升。通过公开渠道查询统计，2019年12月11日至2020年1月17日期间，东莞市共计发布了18条前期服务招引/采购的成交公告，集体经济组织招引结果公告14条，政府采购结果公告4条，且其中3条由企石镇人民政府城市更新办公室发布。

在前述企石镇主管部门采购前期服务的3个城市更新项目中，佳兆业集团实际控制的东莞市澳达佳兆业置业有限公司分别与深圳市桂芳园实业有限公司、深圳市桂芳园实业有限公司组成联合体，摘得企石镇中心区振华中路东、西片区更新单元和东山村围心片区商住类更新单元的前期服务商资格。两个更新单元的改造面积合计达到约71.66公顷，均为商住类改造的更新单元，且均是企石镇未来全力推进的项目。在佳兆业集团操盘和当地政府的鼎力推进下，企石镇在可预期的未来或将收获两个繁荣成熟的商住中心。

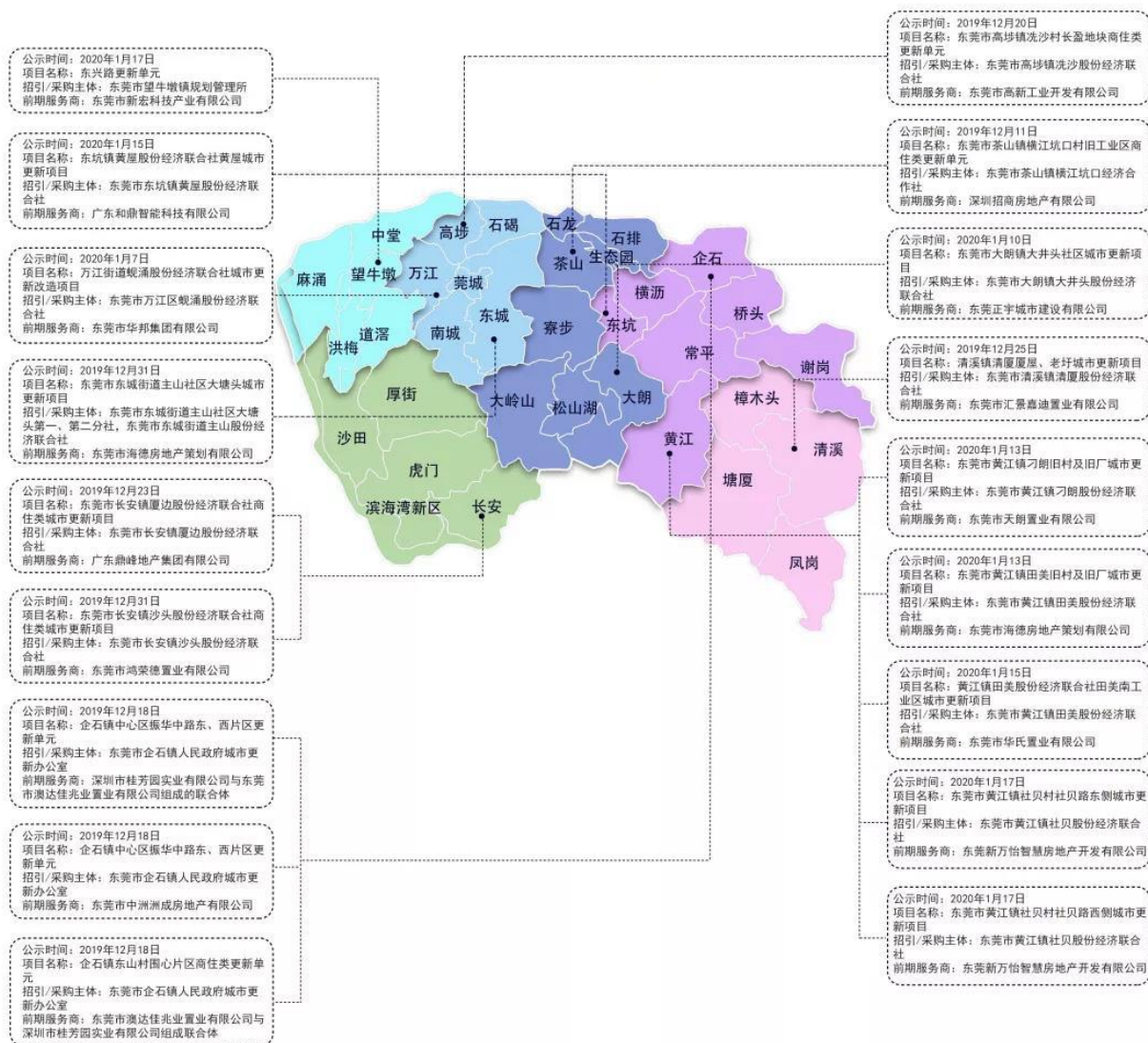
在集体经济组织招引的14个城市更新项目中，东莞市海德房地产策划有限公司于2019年12月31日竞得东城街道主山社区大塘头城市更新项目的前期服务商资格，随后又于2020年1月13日摘得黄江镇田美旧村及旧厂城市更新项目的前期服务商资格。此外，东莞市海德房地产策划有限公司还曾于2019年10月18日竞得位于石排镇的石排镇横山村旧村旧厂城市更新项目。能够有实力、勇气和魄力在短期内于多个镇街接连拿下多个城市更新项目的前期服务商资格，东莞市海德房地产策划有限公司理当具备较为丰厚的本土资源和统筹推进能力，因此，该公司在后续项目推进中的表现和成果值得关注 and 期待。

2020年1月2日上午，企石镇召开国土空间总体规划编制工作动员大会暨城市更新项目前期服务商集中签约仪式，集中与汇景、鸿发、鼎峰、卓越、佳兆业、中洲等6家企业签署了涉及8个城市更新单元的前期工作委托协议。除了本期期间成功招标的企石镇中心区振华中路东片区更新单元和西片区更新单元，企石镇中心区镇政府片区

综合类更新单元和企石镇东山村围心片区商住类更新单元，集中签约的 8 个城市更新单元还包括往期成功招标的企石村滨江居住类更新单元、霞朗村旧村综合类更新单元、新南村天子岭片区综合类更新单元、铁炉坑村围门头片区更新单元。这 4 个往期成功招标的城市更新单元政府采购均由联合体中标，包括湛嘉实业与汇景的联合体、鸿发与鸿企的联合体、锦宁实业与鼎峰的联合体以及卓昇与卓越的联合体。本次集中签约的 8 个更新单元总面积达到 171.34 公顷，随着本次集中签约仪式的顺利完成，企石镇势必掀起一波城市更新活动的高潮与盛况。

2019 年 12 月 11 日至 2020 年 1 月 17 日期间，前期服务商选定（招引）结果汇总情况如下：

前期服务商招引结果公示汇总



三、更新单元划定

本期期间，东莞市政府官网发布了 1 条更新单元的单元划定批前公示，3 条单元划定批后公告。批前公示的单元为万江街道严屋社区文津商住更新单元，事实上，该单元曾于 2019 年 9 月 25 日公示单元划定方案。本期期间发布的单元划定方案与之前发布的单元划定方案相比，该项目需向政府移交的教育设施从之前的 54 班的“九年一贯制学校”变更为 60 班的“小学”，但教育设施的实际贡献用地面积和集中贡献率(47%)均未发生变化。该更新单元的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
2019. 12. 18	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	14	商住	单一主体挂牌招商

本期期间发布的 3 个批后公告分别为谢岗镇谢岗村南部居住类更新单元、东城街道樟村社区综合类更新单元和万江街道万江社区商住类更新单元的单元划定方案。此间，东城街道樟村社区综合类更新单元的单元面积为 24.6 公顷，改造后的建筑总量达到 63.03 万平方米，具体由 5.47 万平方米商业建筑、52.56 万平方米住宅、5 万平方米新型产业用房构成。待该项目改造成功，东江侧畔或许又将崛起一个职、住、商、服齐全的成熟生活圈。3 个单元划定方案批后公示信息如下：

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. 1. 3	谢岗镇	谢岗镇谢岗村南部居住类更新单元	10. 76	旧村为主，拆除范围全部为旧村	22. 67	居住	单一主体挂牌招商
2020. 1. 6	东城街道	东城街道樟村社区综合类更新单元	24. 6	旧村为主	63. 03	综合功能	单一主体挂牌招商
2020. 1. 13	万江街道	万江街道万江社区商住类更新单元	21. 04	旧厂	53. 26	商住	单一主体挂牌招商

四、“旧项目”改造单元批次计划

随着《东莞市城市更新“旧项目”处理措施》(东自然资〔2019〕361号)生效实施,越来越多“旧项目”的申报审批程序逐渐步入正轨。本期期间(2019年12月11日至2020年1月17日),东莞市各镇街发布的改造单元批次计划公示信息足有6个,塘厦镇在同日一并发布了“大海地块”“建颖地块”“佳郡地块”三个更新单元的改造单元批次计划,但三个单元的改造面积均不大,总用地面积合计约7.36251公顷。鉴于单元面积均较小,三个项目应当无偿移交的“不低于项目总用地面积15%”的贡献用地,大部分均以加计地价款方式落实。

总体而言,本期6个公示改造单元批次计划的“旧项目”均为工业改居住、商业或金融类型的项目,充分印证了东莞市商住类改造市场的持续火热状态。6个改造单元批次计划详情如下:

单元名称	位置	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万㎡)	现状用途	功能定位	开发强度	公共设施建设安排
塘厦镇大海地块	塘厦镇塘厦社区	2.89321	4.473573	工业	休闲商业中心	R2+C2用地面积26476.49平方米,容积率≤3.0,绿地率≥25%,建筑密度≤50%	提供公共配套设施用地总面积2455.61平方米,其中道路用地面积1205.61平方米,绿地面积1250平方米,差额1884.2平方米按加计地价款方式落实。
塘厦镇建颖地块	塘厦镇诸佛岭社区	1.48304	1.66894	工业	休闲商业中心	C2用地面积14830.37平方米,容积率≤2.5,绿地率≥25%,建筑密度≤50%	项目需无偿移交不低于项目总用地面积15%的土地,但可提供用地面积为零,差额面积2224.56平方米按加计地价款方式落实。
塘厦镇佳郡地块	塘厦镇石潭埔社区	2.986264	4.032356	工业	凤凰岗产业组团	R2+C2用地面积29862.64平方米,容积率≤2.5,绿地率≥25%,建筑密度≤35%	提供公共配套设施用地总面积138.36平方米,差额4361.79平方米按加计地价款方式落实。
齐沙布料市场“三旧”改造单元	东莞市沙田镇南部片区	25.38	22.85	工业厂房、居民住宅	调整为居住功能,并附建相关配套设施、小学	二类居住用地4.4公顷,容积率3.32;小学用地面积2.1489公顷,容积率1.0	小学用地2.1489公顷、生产防护绿地0.0099公顷、道路用地0.4141公顷、农林用地0.119公顷,全部由广东中鹏投资集团有限公司建设实施。

单元名称	位置	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万㎡)	现状用途	功能定位	开发强度	公共设施建设安排
清溪镇一鸣玩具厂“三旧”改造单元	清樟路-香芒路南侧	32.66	24.93	工业厂房、住宅	清溪镇西北以居住为主，公共配套完善、环境优美的综合功能片区	(1) 建材城项目：二类居住用地面积为 1.59 公顷，容积率为 4.00；邮电设施用地 0.49 公顷，容积率 0.4。 (2) 一鸣玩具厂、安加鞋厂项目：二类居住用地面积为 5.92 公顷，容积率为 3.05；商业金融业用地面积为 0.68 公顷，容积率为 4.75； (3) 政府统筹居住项目：二类居住用地面积为 5.61 公顷，容积率 3.19；文娱用地 0.75 公顷，容积率 1.0。	(1) 一期公共服务设施：邮电设施用地 0.49 公顷，幼儿园用地 0.45 公顷，公共绿地用地面积 3.49 公顷，道路用地面积 8.11 公顷，长途客运站用地面积 2.16 公顷，水域面积 0.6 公顷。 (2) 二期公共服务设施：幼儿园用地 0.27 公顷，公共绿地 0.34 公顷，文化娱乐用地 0.75 公顷，体育用地 0.67 公顷，道路用地 1.09 公顷。
虎门镇北栅社区地块	虎门镇北栅社区	8.8439	10.6326	工业	居住商业区	二类居住用地 2.1227 公顷，容积率 2.5；二类居住+商业金融业用地 1.8832 公顷，容积率 3.0；二类居住+商业金融业用地 1.8429 公顷，容积率 3.0；商业用地 0.3354 公顷，容积率 3.0。	公共绿地 1.327 公顷、防护绿地 0.0538 公顷、1.2785 公顷，均由北栅社区提供、合作企业实施建设。

五、“1+N”总体实施方案

2019年12月11日至2020年1月17日期间，东莞市各镇街政府已发布8个城市更新项目“1+N”总体实施方案的批前公示。在上期（2019年11月9日至12月10日）期间，东莞市各镇街政府也公示了8个城市更新项目的“1+N”总体实施方案，且这8条公示均出自塘厦镇主管部门；而本期期间，塘厦镇在“1+N”总体实施方案公示数量上依然独占鳌头——8个批前公示的“1+N”总体实施方案中，有4个方案公示出自塘厦镇主管部门。就公示结果而言，塘厦镇主管部门能够在两个月内累计完成了12个城市更新项目方案的内部审批和公示程序，该镇政府可能在方案编制、审查、报批工作上安排了一次集中突击，也可能在方案审批程序上完成了重大突破或优化。

上期（2019年11月9日至12月10日）期间，公示“1+N”总体实施方案的8个项目中，东莞市华堂实业投资有限公司作为控股股东，实际控制着其中6个项目地

块的土地使用权人。而在本期期间，公示方案的 8 个项目之一为“东莞市华堂实业投资有限公司旧厂房地块”，该项目土地使用权人正是东莞市华堂实业投资有限公司，其以土地权利人身份对 16,597 平方米的工业用地实施自改，改造后土地用途为商住。随着各个项目改造方案的审批通过，东莞市华堂实业投资有限公司或将成为塘厦镇“三旧”改造的大赢家。

2019 年 12 月 11 日至 2020 年 1 月 17 日期间公示的“1+N”总体实施方案详情如下：

项目名称	项目概况	利用现状	改造方向
东莞市佳郡实业投资有限公司旧厂房地块	<u>位于东莞市塘厦镇环市东路 393 号，改造用地面积为 29862.64 平方米</u> ，全部属国有建设用地，土地权利人为东莞市佳郡实业投资有限公司， <u>由原土地权利人自行改造</u> 。	现状为工业厂房，现有建筑面积 40323 平方米，容积率约为 1.34。	市政府拟采用协议出让方式供地， <u>改造后用于二类居住及商业金融用途</u> ，用地面积 29862.64 平方米，容积率≤2.5。 项目拟无偿移交不低于项目证载面积 15%的土地， <u>其中 4361.79 平方米用地按加计地价款方式落实</u> 。
东莞市联顺电子有限公司旧厂房地块	<u>位于东莞市塘厦镇宏业工业区，改造面积 8126.5 平方米</u> ，全部属国有建设用地，土地权利人为东莞市联顺电子有限公司， <u>由原土地权利人自行改造</u> 。	现状用途为工业，现有建筑面积 15186.09 平方米，容积率约为 1.86。	市政府拟采用协议出让方式供地， <u>改造后用于商住、道路绿化用途</u> ，其中商住用地面积 7321.66 平方米，容积率≤3.0；道路绿化用地面积 804.84 平方米。 项目拟无偿移交不低于项目证载面积 15%的土地， <u>具体移交公共设施用地 804.84 平方米，剩余 414.14 平方米公配用地按加计地价款方式落实</u> 。
万江金龙物业租赁有限公司（44190000563）地块	<u>位于万江中部水蛇涌社区、东莞市万江中学南侧，改造总面积 29180 平方米</u> ，全部属国有建设用地，土地权利人为东莞市胜新物业投资有限公司， <u>由原土地权利人自行改造</u> 。土地均已完善用地手续，其中 4189 平方米土地已批未供。	现状用途为工业仓储，现有建筑面积 16075 平方米，容积率约为 0.55。	改造后， <u>19482 平方米用地拟用作二类居住用地+商业金融业用地</u> ，容积率 3.51； <u>6363 平方米用地拟用作中学用地</u> ，整备后无偿移交万江街道办，用于建设万江中学配套功能楼、教师宿舍，容积率 2.0； <u>3335 平方米用地拟用作道路用地</u> ，无偿移交政府。 此外，项目北面有 205 米道路因 9 栋民居未拆迁而不得贯通，东莞市胜新物业投资有限公司承诺承担 9 栋建筑物拆赔及该道路建设一半的费用。

项目名称	项目概况	利用现状	改造方向
东莞市东晟实业投资有限公司地块	<u>位于寮步镇霞边村寮城中路边,改造总面积64421平方米,全部属国有建设用地,土地权利人</u> 为东莞市东晟实业投资有限公司, <u>由原土地权利人自行改造。</u>	现状用途为工业,包括厂房、宿舍、杂物房、配电房等,现有建筑面积97877.63平方米,容积率约为1.57。	市政府拟采用协议出让方式供地, <u>拟采用拆除重建+现状保留方式改造,改造后全部用于工业用途</u> ,容积率3.0,并重新约定土地使用年限为50年;计划改造后引进10-15家华为上下游配套企业在内的高科技智能化生产企业。
东莞市华堂实业投资有限公司旧厂房地块	<u>位于东莞市塘厦镇环市北路21号,用地总面积16597平方米</u> ,其中国有建设用地7532平方米,需完善征收手续的集体建设用地9065平方米(该集体土地自2011年11月至今由东莞市华堂实业投资有限公司使用), <u>由原土地权利人自行改造。</u>	现状用途为厂房,现有建筑面积8029.15平方米,容积率约为0.48。	完善征收手续后,市政府拟采用协议出让方式供地, <u>拟改造后用于商住、道路绿化用途</u> ,其中商住用地面积14434平方米,容积率≤3.0,道路用地面积773平方米,绿化用地面积1390平方米。项目拟无偿移交不低于项目证载面积15%的土地,具体移交公共设施用地2163平方米,剩余326.55平方米移交用地按加计地价款方式落实。
凤岗镇雁田村雁田投资有限公司滨河居住改造项目(凤岗镇雁田中心区改造单元一期地块)	<u>位于凤岗镇雁田村镇田中路,总面积96869平方米</u> ,全部为集体建设用地,拟完善用地手续后一并报省转为国有建设用地。 <u>由东莞市凤岗镇雁田股份经济联社与东莞市三正房地产开发有限公司成立东莞市雁田投资有限公司,通过村企合作方式改造。</u>	现状用途为工业,现有建筑面积127623平方米,容积率约为1.32。	完善征收手续并全部转为国有建设用地后,由市政府拟采用协议出让方式供地,其中 <u>53857平方米用地拟改造为二类居住用途,容积率3.35;43012平方米土地规划为公共设施用地</u> ,捆绑实施后移交政府,包括5167平方米C4体育用地,5470平方米G1公共绿地,7229平方米R61幼儿园用地,6296平方米S3停车场用地,18851平方米S1道路用地。

项目名称	项目概况	利用现状	改造方向
东城街道牛山兴华工业园一期项目	位于东城街道牛山片区莞长路以西、山湖路以北，总面积138510平方米，全部为国有建设用地。土地权利人为东莞市兴华家具制造有限公司，由原土地权利人自行改造。	现状用途为工业，现有建筑面积137531.06平方米，容积率约为0.992。	市政府拟采用协议出让方式供地，改造后项目土地规划用途为新型产业用地（M0）9.4902公顷，道路2.0046公顷，绿化0.7740公顷，广场0.9546公顷，体育用地0.5892公顷。其中新型产业用地将用于智能家居的研发设计、家具智能制造设备研发中心，精密机械及智能制造产业基地、海外电商及物流平台，容积率高达5.2-5.8。
东莞光辉鞋业有限公司旧厂房地块	位于东莞市塘厦镇138工业区，实际改造面积为16562.99平方米，全部为国有建设用地，土地权利人为东莞光辉鞋业有限公司，由原土地权利人自行改造。	现状用途为厂房，现有建筑面积28515.42平方米，容积率约为1.71。	市政府拟采用协议出让方式供地，改造后土地将用于商业、居住用途，用地面积16562.99平方米，容积率≤3.0。项目拟无偿移交不低于项目证载面积15%的土地，具体移交公共设施用地3704.09平方米，包括道路用地104.09平方米，幼儿园用地3600平方米，需配建12班幼儿园后移交政府。

六、建设用地公开出租/出让情况

（一）建设用地出让预告

根据2019年12月11日至2020年1月17日期间，东莞市自然资源局发布的“东莞市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告”以及“东莞市公共资源交易网”公示的国土资源挂牌公告，东莞市将于近期开始竞价的国土资源信息如下：

所属镇街	地块位置	地块面积(万㎡)	地块用途	容积率	建筑密度(%)	起始价(万元)	挂牌起止时间
长安	新安社区	11.9429	科教用地(C65 科研设计用地)	$R \leq 3.5$	$M \leq 30$	29,559	2020年1月20日-2020年2月6日
东坑	彭屋村	1.5532	工业用地(M1 一类工业用地)	$1.0 \leq R \leq 2.0$	$30 \leq M \leq 50$	1,383	2020年1月22日-2020年2月11日

（二）国有建设用地出租/出让结果

相较于上期（2019年11月9日至12月10日），本期（2019年12月11日至2020年1月17日）国有建设用地出租/出让数量呈爆炸式增长，总计挂牌出让了18宗建设用地，协议出让了1宗教育用地，挂牌出租了1宗商务金融用地，总计20宗建

设用地。在挂牌出让的 18 宗建设用地中，工业用地（M1、M2 及 M3）占 15 宗，零售商业用地（U24 公共加油站用地）1 宗，城镇住宅用地、商服用地仅 2 宗。

或许正因挂牌出让的零售商业用地数量相对稀缺，前述零售商业用地（位于石碣镇崇焕西路南，面积 5,524.72 平方米）的竞争者足足竞价了 23 次，最终由东莞市石碣镇刘屋胡屋股份经济合作社以高于竞拍起始价 73.92% 的成交价（5,882 万元）摘得。但本期土拍竞价最为激烈的地块却不是前述零售商业用地，而是位于万江区新和社区居民委员会新洲地段、面积仅 2,017.7 平方米的一块工业用地，该工业用地足足被竞价 83 次，最终的成交价约为起始价的 2.65 倍，该地块被东莞市冠博精密机电有限公司以 694 万元拿下。

此外，华为技术有限公司以挂牌起始价成功拿下位于东莞市松山湖东部地区台中路与阿里山路交叉口东南侧、台中路与桃园路交叉口东南侧的两块工业用地（M1），面积合计约 109,576.87 平方米。结合华为此前在松山湖大规模拿地的情况，这或许也是华为在松山湖建设终端总部项目的又一重大部署。

2019 年 12 月 11 日至 2020 年 1 月 17 日期间，国有建设用地出租/出让交易结果详情如下：

土地交易情况汇总表



(2019年12月11日-2020年01月17日)

【本文由建纬东莞城市更新业务中心出品】

