

东莞市 城市更新 政策观察 URBAN RENEWAL POLICY OBSERVATORY

主编：贺倩明



东莞市城市更新政策观察（第四期）

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管理机制进行改革转变，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11月9日至12月10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。

第一部分 政策资讯

2019年11月9日至12月10日期间，广东省层面，广东省人民政府及其职能部门未出台直接规范城市更新的法规政策，但广东省人民政府发布的《广东省全面推进拆旧复垦促进美丽乡村建设工作方案（试行）的补充通知》（粤府函〔2019〕389号）中有关于收益分配机制进一步完善等内容仍值得关注。在这期间，东莞市层面，经东莞市人民政府同意，东莞市人民政府办公室印发实施《关于进一步鼓励城市更新 促进固定资产投资的若干政策》（东府办〔2019〕61号），该政策全文共18条，从“减负、扩面、提速”三个维度，对东莞市现行城市更新政策进一步优化，通过降低改造成本、提高改造效率，为投资“松绑”，以期提高社会资产参与城市更新的积极性、加快项目落地建设、激发东莞市城市更新的活力，值得东莞市城市更新的参与者与关注者予以重点关注。

一、广东省层面

★《广东省人民政府关于实施广东省全面推进拆旧复垦促进美丽乡村建设工作方案（试行）的补充通知》

发布单位：广东省人民政府

发文文号：粤府函〔2019〕389号

发布时间：2019年11月15日

2018年1月15日，广东省人民政府出台《广东省人民政府关于印发广东省全面推进拆旧复垦促进美丽乡村建设工作方案（试行）的通知》（粤府函〔2018〕19号，以下简称《工作方案》），用以指导全省农村旧住宅、废弃宅基地、空心村等闲置建设用地的拆旧复垦和复垦腾退出来的建设用地指标（以下简称复垦指标）的流转分配工作。2019年11月15日，广东省人民政府发布《广东省人民政府关于实施广东省全面推进拆旧复垦促进美丽乡村建设工作方案（试行）的补充通知》（粤府函〔2019〕389号，以下简称《补充通知》），对《工作方案》的内容予以细化、修改、完善。《补充通知》重点修改、完善的内容如下：

1. 优化交易分配机制和资金划转方式

关于复垦指标交易所得收益的分配办法，《补充通知》对《工作方案》的原有规定进行了重大调整，增加了省财政和市财政参与分配的规定。《工作方案》和《补充通知》中关于复垦指标交易所得收益的分配办法的前后对比如下：

收益类型	《工作方案》	《补充通知》	
复垦指标交易最低保护价	5%-县级财政 5%-镇街财政 15%-土地所有权人 75%-土地使用权人 （注：此处需扣除成本）	10%-地级以上市级财政（作为市级统筹资金）	
		剩余90%（注：此处需扣除成本）	5%-县级财政 5%-镇街财政 15%-土地所有权人 75%-土地使用权人
超过复垦指标交易最低保护价的部分		100%-省财政	

《补充通知》明确规定省财政参与分配所得的资金由省政府统筹安排用于脱贫攻坚、乡村振兴和国土空间生态修复，市财政参与分配所得的资金属于市级统筹资金。总体而言，《补充通知》规定的交易分配机制不再仅仅着眼于属地县、镇、村及单个土地使用权人的脱贫致富或权益补偿，转而开始注重市域乃至省域范围内的利益平衡。

此外，《补充通知》改变并细化了《工作方案》规定的指标交易收益的划转路径。按照《工作方案》的原有规定，复垦指标成交后，收益由交易平台根据收益分配明细将成交价款直接划转至县、镇级财政、土地所有权人和农户等土地使用权人账户。而《补充通知》要求复垦指标交易完成后，出售指标地区通过非税收入信息管理系统向购得指标地区开具缴费通知书，收入列为“1030799 其他国有资源（资产）有偿使用收入”科目，而不再由交

易平台直接划转至土地所有权人、土地使用权人等单位或个人的账户。这一转变主要应该是为了配合落实前述省财政和市财政参与分配的规定，同时也在一定程度上加强了复垦指标交易资金流动的审查监管。

2. 加强与相关政策和工作的协调性

《补充通知》增加了拆旧复垦政策与“三旧”改造等政策的衔接规定，但相关规定有待进一步细化明确。《补充通知》规定，在“三旧”改造、“三清三拆三整治”、国土空间生态修复等工作中，涉及农村建（构）筑物拆除和土地复垦复绿，其中符合拆旧复垦政策规定的，可结合拆旧复垦项目一并实施。

但实践中“三旧”改造项目如何与拆旧复垦项目一并实施具体规定不明，许多细节问题需进一步理清确定。例如，对于“三旧”改造项目范围内符合拆旧复垦政策的旧住宅、废弃宅基地、空心村等闲置建设用地，该部分物业的补偿标准应当适用拆旧复垦政策规定的定价标准和收益分配办法，还是应当直接适用“三旧”改造的拆迁补偿标准？若适用拆旧复垦政策，权益人能够获得的收益低于“三旧”改造的拆迁补偿收益的，“三旧”改造的实施主体是否还需要按照“三旧”改造的补偿标准予以补足差额？在补偿的支付方式方面，对于按照拆旧复垦政策复垦复绿的物业，相关补偿应当等待复垦指标交易后落实，还是应当由“三旧”改造实施主体先行支付？“三旧”改造等活动与拆旧复垦政策衔接存在的问题的解决路径，还需实践中进一步明确。

《补充通知》还规定了乡村传统文化和传统景观保护、动态地类的利用和管理等内容，但对于“三旧”改造活动而言，拆旧复垦政策的真正价值在于，拆旧复垦获得的或流转交易取得的复垦指标能够用于解决拟改造地块土地利用规划不符的问题，帮助欠缺建设用地规模或建设用地指标的地块调整土地利用规划，以满足地块标图建库的准入条件。但值得注意的是，按照《工作方案》以及《补充通知》的现有规定，除了在拟改造地块属地县（市、区）实施的拆旧复垦可以将指标优先用于拆旧复垦所在乡镇的建设外，在其他地方实施拆旧复垦产生的复垦指标都需要上平台交易。

二、东莞市层面

★《关于进一步鼓励城市更新 促进固定资产投资的若干政策》

发布单位：东莞市人民政府办公室

发文文号：东府办〔2019〕61号

发布时间：2019年11月15日

为加快城市更新项目落地建设、促进固定资产投资、稳定经济增长预期，经东莞市人民政府同意，东莞市人民政府办公室印发实施《关于进一步鼓励城市更新 促进固定资产投资的若干政策》（东府办〔2019〕61号，以下简称《若干政策》）；《若干政策》共计十八条，从“减负、扩面、提速”三个维度，对东莞市现行城市更新政策进一步明确、优化与完善。

（一）减负——降低城市更新实施主体成本负担

《若干政策》从多个层面降低企业参与城市更新的成本，提出九条具体措施，主要包括降低直接成本、增大补助力度两大方面，激发企业的积极性。

1. 降低直接成本

成本类型	具体减负内容
地价款	村自改或村企合作的“工改居”“工改商”项目，以改造方案首次批复时间为界线，在2018年8月15日之前的，按20%计收地价款；此后的按照30%计收。
财务成本	通过政府（集体）收益报价确定的收购主体可向市自然资源局提供相应额度的银行保函，申请退回90%的保证金。
税务成本	在出让红线外承担建设的公共设施或其他工程实际发生的支出、单一主体挂牌招商更新单元（项目）不动产权益收购发生的支出，享受相关税收优惠政策。
公共设施配建成本	由实施主体单独宗地出资配建公共设施并无偿移交政府的，无须计收地价款，异地公共设施配建成本可以作为挂牌招商起始价的扣减项。
“工改M0”改造成本	明确“工改M0”起始价系数、成本分摊及分割销售比例。
公共服务投入	明确了后续公共服务相关投入由开发主体与镇村协商，并在实施监管协议约定按一定比例、多种形式共同分担。

2. 增大补助力度

（1）旧城旧村改造盈亏统筹平衡。实施符合条件的旧城旧村改造项目，因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的，可通过异地安置、容积率补偿、公共设施配建、政府补助等方式进行统筹平衡。

（2）税收市级留成专项补助。东莞市在广东省提高税收分成的基础上，进一步“加码”补助给镇街，并细化了连片“工改工”税收补助有关事项要求。

（二）扩面——扩大城市更新政策适用覆盖范围

《若干政策》从“扩面”的维度提出了三条具体措施，从允许项目提容、降低准入门槛、解决历史问题等方面，进一步扩大城市更新项目覆盖范围，让更多有潜力的项目能够顺利推进，达到“从难做到易做，从不能做到可以做”的效果。

按控规实施容积率较低的项目，满足公共配套承载力的，可申请适当提高容积率，明确实行提容利益共享的两种路径；对应广东省人民政府《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）“优化标图建库审查要求”相关规定，实现政策衔接，降低准入门槛；解决早期挂靠镇街或镇街下属企事业单位使用的国有划拨工业、仓储用地历史问题。

（三）提速——提升城市更新项目行政审批效率

《若干政策》为“简化审批流程，降低时间成本”提出六条具体措施，从下放审批权到简化审批措施，进一步压缩城市更新项目的审批时间，加快城市更新项目推进。预计每项提速政策都可以至少缩短1个月的审批时长，大大提高项目推进速度，节约时间成本。

已批工业用地改扩建容差审批更加灵活；区分宗地红线出现误差的原因，明确审批流程；简化市土地审批委员审议更新单元批次计划、“1+N总体实施方案”的会议事规则，明确产业类更新单元简化审批措施；下放非拆除重建类更新单元审批权；同步开展土壤污染调查和项目审批，在“1+N”总体实施方案报批时可不提供土壤污染状况调查有关材料。

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.dongguan.gov.cn/>)、东莞市自然资源局网站 (<http://land.dg.gov.cn/land/index.shtml>) 等政府官网披露的信息, 从 2019 年 11 月 9 日至 12 月 8 日期间, 仅大朗镇于 11 月 26 日公示了第二批标图建库动态调整情况, 本次动态调整共涉及两个地块, **面积合计约 54.41 亩**, 详情如下:

发布时间	地块编号	地块位置	地块面积 (亩)	用地类型	规划情况
2019. 11. 26	44190011387	大朗镇黎贝岭村 (东莞市大朗利康纺织拼线厂)	26.072	未公示	未公示
	44190011388	大朗镇竹山社区 (东莞市骏通木业有限公司)	28.34	未公示	未公示

此前 10 月份, 大朗镇就曾公示第一批标图建库动态调整情况, 对位于大朗镇巷尾社区、编号为 44190011386 的地块进行动态调整, 据公示的内容显示, 该公示地块的拟改造面积为 22624 平方米 (33.94 亩), 地上盖有建筑物, 产权主体为东莞市卓禾建筑工程有限公司。

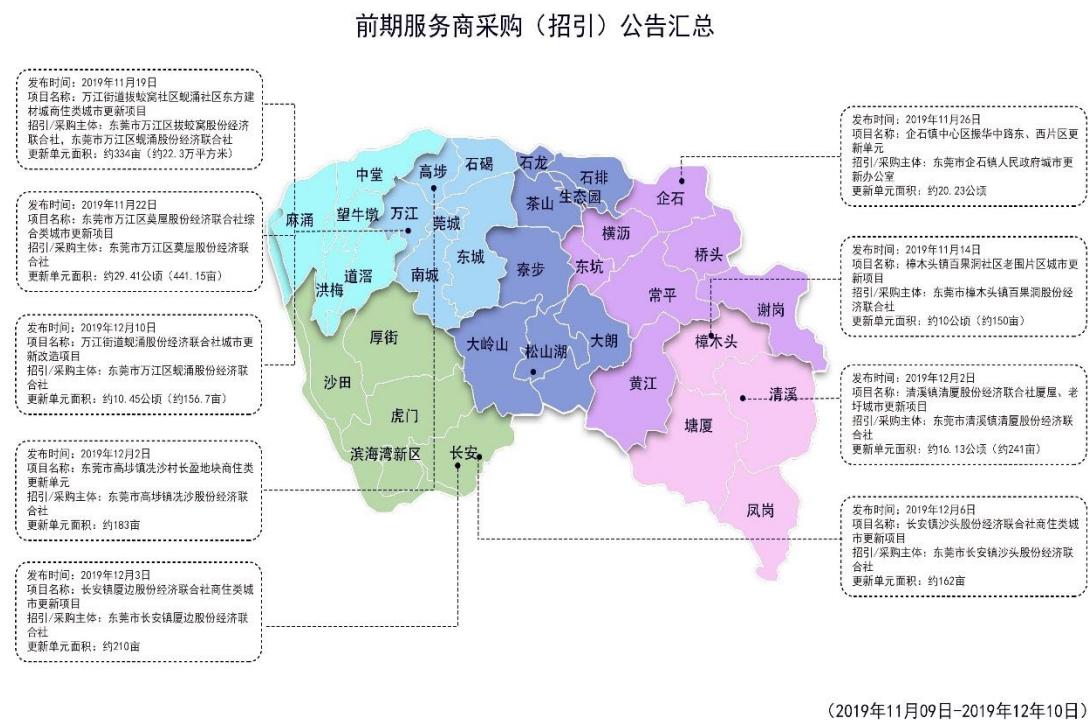
二、前期服务商

(一) 前期服务商采购 (招引) 公告

2019 年 11 月 9 日至 12 月 10 日期间, 各镇政府 (街道办)、集体经济组织共发布了 9 条城市更新项目的前期服务商采购、招引公告, 较之前发布的采购、招引公告数量而言, 本期间发布的招引 (采购) 前期服务商的公告数量较少; **其中, 各镇政府 (街道办) 或下属机构通过政府采购方式采购前期服务的项目仅 1 个, 集体经济组织通过民主决策方式公开招引前期服务商的项目则有 8 个。**

在集体经济组织公开招引前期服务商的 8 个更新单元项目里, **万江街道以 3 个更新单元项目发布招引公告居榜首, 3 个更新单元项目分别是拔蛟窝社区蚬涌社区东方建材城商住类城市更新项目、莫屋股份经济联合社综合类城市更新项目以及蚬涌股份经济联合社城市更新改造项目**; 另据招引公告显示, 万江街道共联社区豪侠滘更新单元项目原本也公告了招引前期服务商信息, 但因招标需求调整需要暂停招引; 长安镇项目数量次之, 分别发布了厦边股份经济联合社商住类城市更新项目和沙头股份经济联合社商住类城市更新项目招引前期服务商的公告; 樟木头镇、高埗镇及清溪镇分别发布了一个项目招引公告。

根据公开信息显示，万江街道 3 个更新单元项目中拔蛟窝社区与蚬涌社区联合招引的东方建材城商住类城市更新项目最为瞩目，拟更新改造单元面积为本期 8 个更新单元项目之最，约 334 亩（约 22.3 万平方米），共含 3 个地块、位于万江新城中心，附近还有万江严屋文津商住更新单元旧改、珑远玥珑湾旧改两大“三旧”改造项目。据悉，东方建材城旧改早在 2013 年就已经被纳入万江区“三旧”改造专项规划和 2013 年度实施计划，属于《东莞市城市更新“旧项目”处理措施》附件项目清单中在列的土地权利人自改旧项目。此外，根据 12 月 10 日公示的前期服务商中选结果显示，东莞城筑房地产开发公司（以下简称“城筑公司”）成为该项目的前期服务商，经工商信息查询，城筑公司实为深圳恒荣集团子公司；深圳恒荣集团先后在深圳投资与开发建设了东方海雅居、欣荣苑、中兴公寓、中兴工业城等经典项目，具有较为丰富的房地产投资开发经验。11 月 9 日至 12 月 10 日期间，各镇（街）采购、招引前期服务商的详情汇总如下：



(二) 前期服务商选定（招引）结果公示

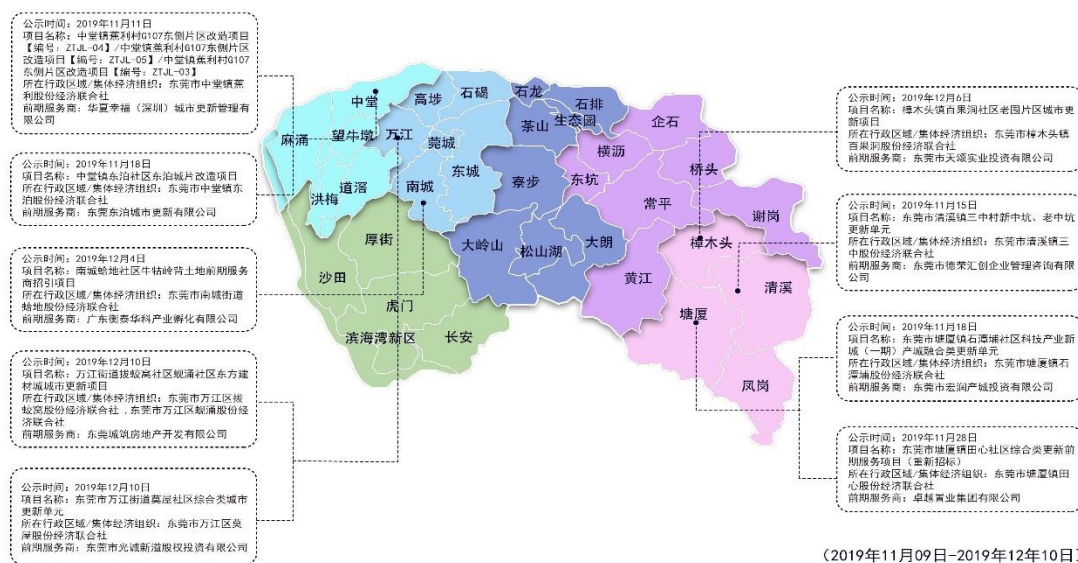
通过公开渠道查询，2019 年 11 月 9 日至 12 月 10 日期间，东莞市农村（社区）集体资产管理网上公示了 11 条城市更新项目前期服务商的中标、成交以及招引结果。其中，东莞市中堂镇蕉利股份经济联合社的三个城市更新单元项目均被实为华夏幸福基业股份有限公

司子公司即华夏幸福（深圳）城市更新管理有限公司成功摘得，符合此前中堂镇公开招引方案中列举的这三个更新单元项目的参与报名的单位注册资本不得低于人民币一亿元并且报名单位或其关联公司必须是上市公司等条件要求。另外值得一提的是，东莞市丰凯房地产投资有限公司（以下简称“丰凯房地产公司”）控股的东莞市烨熠房地产开发有限公司在今年7月份也中标了中堂镇蕉利股份经济联合社两个地块的前期服务商，拟更新单元范围约21.3公顷，加上述三个地块共79.81万平方米，接近1/4的蕉利村将进行改造，改造后的蕉利村必定焕发一番新景象。

此外，东莞市清溪镇三中村新中坑、老中坑更新单元和樟木头镇百果洞社区老围片区城市更新单元两个项目分别确定了东莞市德荣汇创企业管理咨询有限公司（以下简称“德荣汇创公司”）和东莞市天颂实业投资有限公司（以下简称“天颂实业公司”）为前期服务商。经查询工商信息，德荣汇创公司由丰凯房地产公司持股60%，而天颂实业公司亦是由丰凯房地产公司持股30%。不仅如此，丰凯房地产公司自身还是东莞市横沥镇横沥股份经济联合社中山西路旧围片区城市更新项目（约450亩）和东莞市沙田镇齐沙村人工智能小镇项目（67亩）的前期服务商。实际上，丰凯房地产公司由广州市时代企业地产投资有限公司100%控股。作为中国房地产50强之一且实力雄厚的时代地产，借着东莞市城市更新新政改革之风，已经不断进驻布局东莞市城市更新项目。

根据这11个前期服务商公示结果显示，塘厦镇有两个项目确定了前期服务商，其中重新招标的塘厦镇田心社区综合类更新前期服务项目依然确定由卓越置业集团公司作为前期服务商，另外一个石潭埔社区科技产业新城（一期）产城融合类更新单元则确定东莞市宏润产城投资有限公司为前期服务商。11月9日至12月10日期间，具体的前期服务商选定（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

通过公开渠道查询，2019年11月9日至12月10日期间，东莞市自然资源局官网仅发布了2条更新单元划定方案批前公示并且未发布更新单元划定方案的批后公告。据公示的内容显示，这2条更新单元划定方案批前公示中，11月25日进行批前公示的厚街镇赤岭社区力凯新型产业类更新单元划定方案曾于11月7日进行批前公示。另外一个进行批前公示的划定方案为东城街道樟村社区综合类更新单元项目，该更新单元属于再次调整后进行第三次公示，此前分别在今年1月、8月进行过公示，更新方向亦从1月公示的居住方向调整为集商业、居住、新型产业为一体的大型综合体。**据悉，此次划定方案公共设施建设方面包括将九年一贯制学校调整为50班小学、370个停车泊位、一座建设用地面积800㎡的公交首末站、1个社区公园。同时，拓宽樟村路，道路宽度控制在24米。**东城街道樟村社区综合类更新单元项目划定方案批前公示的详细信息如下：

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
2019.11.22	东城街道	东城街道樟村社区综合类更新单元	24.6	以旧村为主，少量旧厂	63.03	综合功能	单一主体挂牌招商

四、“旧项目”改造单元批次计划

随着 2019 年 9 月 26 日《东莞市城市更新“旧项目”处理措施》（东自然资〔2019〕361 号，以下简称“361 号文”）的正式出台，越来越多《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》）施行前遗留的“旧项目”逐渐步入规范化的申报审批流程。2019 年 12 月 6 日，黄江镇发布了《关于黄江镇上群花园地块批次计划的批前公示（2019 年）》，根据 361 号文附件的项目清单显示，东莞市黄江镇上群花园“三旧”改造单元属于村企合作改造“旧项目”，合作双方为黄江镇板湖股份经济联合社与东莞市升旺实业投资有限公司。另根据该公示的内容显示，黄江镇板湖经济联合社于 2010 年申请对位于板湖股份经济联合社的上群花园进行改造，该地块改造方案已经通过市“三旧”办审批并纳入东莞市 2015 年第一批次“三旧”改造单元计划，同时亦已取得省征地批复。现由于控规调整，需要重新申请纳入批次单元计划，因此对批次计划的相关材料进行公示。

公示基本情况如下：

改造单元名称	位置	用地面积（公顷）	建筑面积	主要用途	功能定位	开发强度	公共设施建设安排
东莞黄江镇上群花园地块“三旧”改造单元	黄江镇板湖村	4.15 （全部为集体土地）	0.67 万平方米	商业旅馆、厂房	宜居社区	商住用地面积为 1.70 公顷，容积率为 3.89；居住用地面积为 0.78 公顷，容积率为 3.49。	幼儿园用地(R61):B04-02 地块，面积 0.18 公顷，实施责任主体为东莞市升旺实业投资有限公司；道路用地(S1):面积 0.97 公顷，实施责任主体为东莞市升旺实业投资有限公司；公共绿地(G1):面积 0.52 公顷，实施责任主体为东莞市升旺实业投资有限公司。

五、“1+N”总体实施方案

经公开渠道查询，在 2019 年 11 月 9 日至 12 月 10 日期间，8 个进行批前公示的城市更新单元“1+N”总体实施方案全部来自塘厦镇，并且塘厦镇城市更新和土地整备工作领导小组办公室于 11 月 19 日一连发布了 7 个“1+N”总体实施方案的批前公示。经查询股权结构发现，东莞市华堂实业投资有限公司（以下简称“华堂实业投资公司”）作为控股股东，控股着该 7 个地块中 6 个地块的土地使用人，其中，东莞市昌大城市置业有限公司与东莞市大海置业房地产开发有限公司系由华堂实业投资公司与卓越集团共同控股的；东莞市大湖房地产开发有限公司与东莞市大江房地产开发有限公司系由华堂实业投资公司与中惠熙元房

“1+N”总体实施方案批前公示

公示时间: 2019年11月29日
项目: 东莞市大湖房地产开发有限公司地块
基本情况:改造面积为2022.94平方米,全部属国有建设用地,土地权利人为东莞市大湖房地产开发有限公司,由原土地权利人自行改造。改造涉及的房屋、土地已确权、登记。
土地利用现状情况:现状为厂房,现有建筑面积17087.94平方米,容积率约为1.19。
土地拟改造情况:东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地,由东莞市大湖房地产开发有限公司投入2亿资金自行改造。改造后,将用于居住、道路用途。其中,居住用地面积为10833.56m²,容积率<2.5,总建筑面积<47083.97m²,道路1189.34m²。

公示时间: 2019年11月29日
项目: 东莞市大湖房地产开发有限公司地块
基本情况:改造面积为29306.41平方米,全部属国有建设用地,土地权利人为东莞市大湖房地产开发有限公司,由原土地权利人自行改造。改造涉及的房屋、土地已确权、登记。
土地利用现状情况:现状为厂房,现有建筑面积45406.12平方米,容积率约为1.53。
土地拟改造情况:东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地,由东莞市大湖房地产开发有限公司投入2.4亿资金自行改造。改造后,将用于商住、街头绿地及绿化用途。其中,商住用地面积为25743.92m²,容积率<3.0,总建筑面积<77231.68m²;街头绿地1261.1m²,道路2311.36m²。

公示时间: 2019年11月29日
项目: 东莞市华海实业投资有限公司地块
基本情况:改造面积为16153.6平方米,全部属国有建设用地,土地权利人为东莞市华海实业投资有限公司,由原土地权利人自行改造。改造涉及的房屋、土地已确权、登记。
土地利用现状情况:现状为厂房,现有建筑面积约12971.7平方米,容积率约为0.8。
土地拟改造情况:东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地,由东莞市华海实业投资有限公司投入2.5亿资金自行改造。改造后,将用于商住、商业用途。其中,商住用地面积为15382.65m²,容积率<3.0,总建筑面积<45841.95m²,道路872.95m²。

公示时间: 2019年11月29日
项目: 东莞市森富制品有限公司旧厂房地块
基本情况:改造面积为13029.7平方米,全部属国有建设用地,土地权利人为东莞市森富制品有限公司,由原土地权利人自行改造。改造涉及的房屋、土地已确权、登记。
土地利用现状情况:现状为厂房,现有建筑面积约12431.41平方米,容积率约为0.95。
土地拟改造情况:东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地,由东莞市森富制品有限公司投入5000万资金自行改造。改造后,将用于工业、研发用途。其中,工业用地面积为11911.32m²,容积率<3.0,总建筑面积35733.96m²,绿化用地面积1118.38m²。

公示时间: 2019年11月29日
项目: 东莞市大湖市商业开发有限公司地块
基本情况:改造面积为28932.14平方米,全部属国有建设用地,土地权利人为东莞市大湖市商业开发有限公司,由原土地权利人自行改造。改造涉及的房屋、土地已确权、登记。
土地利用现状情况:现状为厂房,现有建筑面积约44739.73平方米,容积率约为1.85。
土地拟改造情况:东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地,由东莞市大湖市商业开发有限公司投入2亿资金自行改造。改造后,将用于商住、道路及绿化用途。其中,用地面积为26476.49m²,容积率<3.0,总建筑面积<79429.47m²,道路1205.6m²,绿地1260m²。

公示时间: 2019年11月29日
项目: 东莞市大湖市商业开发有限公司地块
基本情况:改造面积为14830.4平方米,全部属国有建设用地,土地权利人为东莞市大湖市商业开发有限公司,由原土地权利人自行改造。改造涉及的房屋、土地已确权、登记。
土地利用现状情况:现状为厂房,现有建筑面积约16689.64平方米,容积率为1.13。
土地拟改造情况:东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地,由东莞市大湖市商业开发有限公司投入4亿资金自行改造。改造后,将用于商业金融用途。其中,容积率<2.5,总建筑面积<37076m²。

公示时间: 2019年11月29日
项目: 东莞市大湖市商业开发有限公司地块
基本情况:改造面积为101350平方米,其中综合商业用地面积61678.6平方米(14176.8m²属城市道路,升级改造之仍仍是市政道路;剩余26111m²改造用途为绿化),拆除重建区面积84562.2平方米,拆除重建区中包括旧大地块一(原北街旧城)2667.9平方米,原大地块二(原东源里)41914.3平方米,全部属国有建设用地,权利人为东莞市大湖市商业开发有限公司,由原土地权利人自行改造。改造涉及的房屋、土地已确权、登记。现状为厂房,现有建筑面积61279.65平方米,容积率约为1.5。
土地利用现状情况:现状为厂房,现有建筑面积约56279.65平方米,容积率约为1.5。
土地拟改造情况:东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地,由东莞市大湖市商业开发有限公司投入7.4亿资金自行改造。改造后,将用于“二类居住用地”、道路用途。其中,二类居住用地面积为41858.55m²,容积率<2.0,总建筑面积<83717.10m²;道路用地面积789.35m²。

公示时间: 2019年11月29日
项目: 东莞市大湖市商业开发有限公司地块
基本情况:改造面积为101350平方米,其中综合商业用地面积61678.6平方米(14176.8m²属城市道路,升级改造之仍仍是市政道路;剩余26111m²改造用途为绿化),拆除重建区面积84562.2平方米,拆除重建区中包括旧大地块一(原北街旧城)2667.9平方米,原大地块二(原东源里)41914.3平方米,全部属国有建设用地,权利人为东莞市大湖市商业开发有限公司,由原土地权利人自行改造。改造涉及的房屋、土地已确权、登记。现状为厂房,现有建筑面积64739.65平方米,容积率约为1.5。
土地利用现状情况:现状为厂房及配套设施,现有建筑面积约2356.2平方米,容积率为0.06。
土地拟改造情况:东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地,由东莞市大湖市商业开发有限公司投入8亿资金自行改造。改造后,将用于“二类居住用地”、道路用途。其中,二类居住用地面积为36142.63m²,容积率<2.5,总建筑面积<87856.325m²;道路用地面积6771.77m²。

公示时间: 2019年11月29日
项目: 东莞市大海市房地产开发有限公司地块
基本情况:改造面积为28932.14平方米,全部属国有建设用地,土地权利人为东莞市大海市房地产开发有限公司,由原土地权利人自行改造。改造涉及的房屋、土地已确权、登记。
土地利用现状情况:现状为厂房,现有建筑面积约44739.73平方米,容积率约为1.85。
土地拟改造情况:东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地,由东莞市大海市房地产开发有限公司投入2亿资金自行改造。改造后,将用于商住、道路及绿化用途。其中,用地面积为26476.49m²,容积率<3.0,总建筑面积<79429.47m²,道路1205.6m²,绿地1260m²。

(2019年11月09日-2019年12月10日)

（一）建设用地出让预告

所属镇街	地块位置	地块面积	地块用途	容积率	建筑密度
大朗	蔡边村	2467.84 m ² 3.70 亩	零售商业用地 (U24 公共加油站用地)	$R \leq 1.0$	$M \leq 30\%$
茶山	上元村	24113.92 m ² 36.17 亩	城镇住宅用地、商服用地 (R2 二类居住用地)	$1.0 < R \leq 2.5$	$M \leq 28\%$
塘厦	林村社区	74062.55 m ² 111.1 亩	工业用地 M0 (M0 新型产业用地)	$1.0 < R \leq 4.5$	$30\% \leq M \leq 50\%$
沙田	福祿沙村	50374.78 m ² 75 亩	城镇住宅用地、商服用地 (R2 二类居住用地)	$1.0 < R \leq 2.5$	$M \leq 25\%$

(二) 建设用地出让交易结果

2019 年 11 月 9 日至 12 月 10 日期间，东莞市土拍成交数量较前一月继续下降，根据东莞市公共资源交易网公示的土地使用权交易信息，东莞市通过招拍挂方式成功完成 9 宗土地使用权交易，包含了 5 宗工业用地 (M1 一类工业用地)、4 宗商服用地 (R2 二类居住用地)、城镇住宅用地。

9 宗土拍交易中，较引人关注的是东莞绿苑实业投资有限公司（以下简称“绿苑实业投资公司”）于 11 月 27 日以 84,490 万元成交位于松山湖富通路南、基隆路北的地块以及广东小天才科技有限公司（以下简称“小天才科技公司”）于 12 月 5 日以总价 62,658 万元成功拿下滨海湾新区首宗商住地。这两宗地块的竞拍规则都较为严苛，包括了限制销售价格、限制销售对象、限制交易年限等。其中，位于松山湖富通路南、基隆路北的地块属于城镇住宅用地、商服用地 (R2 二类居住用地)，建成后只用于松山湖园区重点及高端企业总部人才房配套项目，住宅要求带装修销售，且限定最高销售房价不高于 10500 元/m²，这与地块周边 2-3 万元/m² 的房价形成鲜明对比；此外，销售对象由东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会统筹安排，房屋购买人、交易年限和流转对象均有设限。经查询工商信息显示，绿苑实业投资公司实为华为投资控股有限公司的全资子公司。根据公开信息显示，早在 2012 年开始，华为就在松山湖开始布局深耕，大规模地在松山湖拿地建设其终端总部项目，修建了 12 个欧洲小镇。除了给员工提供舒适优越的工作环境外，预计华为公司这次通过其子公司拍下该大宗地块将会建设公司的人才房项目，意在进一步地保障员工住房需求。另外，小

天才科技公司这次拍下的滨海湾新区的地块同样也是限制仅用于东莞市滨海湾新区重点及高端企业人才房配套项目，销售对象由东莞市滨海湾新区管理委员会统筹安排，最高销售房价不高于 10300 元/平方米（住宅要求带装修销售）。2019 年 11 月 9 日至 12 月 10 日期间，建设用地出让交易结果详情如下：

