

东莞市人民政府办公室文件

东府办〔2022〕55号

东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市 “工改工”财政补助暂行实施细则》 的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《东莞市“工改工”财政补助暂行实施细则》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



东莞市人民政府办公室
2022年10月11日

东莞市“工改工”财政补助暂行实施细则

第一章 总则

第一条 根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令（第 279 号）、《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）等文件精神，为规范“工改工”财政补助申请与核发工作，结合我市实际，制定本细则。

第二条 “工改工”项目（即“工改 M1”、“工改 M2”项目）以改造方案或“1+N”总体实施方案（以下统称为“改造方案”）首次批复时间为界线，按本细则规定申请财政补助。

“工改 M0”及产城融合项目不属于本细则规定财政补助范围。

第三条 根据对应的改造模式，“工改工”项目补助对象具体如下：

（一）政府主导类：政府收储后重新供地的项目，补助对象为镇人民政府（街道办事处）；市属国企土地整备开发项目，补助对象为市属国企。

（二）单一主体挂牌招商类：补助对象为挂牌成交后组建的单一主体。

(三) 自行改造类：集体经济组织自行改造的项目，补助对象为集体经济组织；国有土地使用权人、集体土地使用权人自行改造的项目，补助对象为土地使用权人。

(四) 村企合作改造类：补助对象为集体经济组织。

第二章 补助标准和流程

第四条 旧厂房拆除平整后，补助对象可按规定申请拆除补助。拆除补助以拆除用地面积为核算基础，拆除补助标准为60元/平方米。拆除用地面积按以下两种情形进行核算：

(一) 全部拆除的，拆除用地面积以改造方案批复中载明的已批改造面积为准。

(二) 部分拆除的，按拆除的旧厂房占地面积核算，具体以房屋权属调查表中被拆除建筑物的基底占地面积为准。

上述拆除用地面积应已纳入标图建库，如部分入库的，仅核算入库部分的面积。

各镇人民政府（街道办事处）城市更新管理机构需现场核实拆除情况。

第五条 首期工程竣工验收并办理不动产登记后，补助对象可按规定申请新建补助。新建补助以不动产权证载明的容积率及建筑面积为核算基础，补助标准具体如下：

(一) $1.5 \leq \text{容积率} \leq 3.0$ ，按全部建筑面积补助60元/平方

米；

(二) $3.0 < \text{容积率} \leq 3.5$ ，按全部建筑面积补助 80 元/平方米；

(三) 容积率 > 3.5 ，按全部建筑面积补助 100 元/平方米。

不动产权证范围应已纳入标图建库，如部分入库的，以库内面积占建筑物基底占地面积的比例为核算标准进行新建补助金额折算。

第六条 拆除补助和新建补助执行标准及封顶金额如下：

(一) 纳入原产业类年度实施计划的项目或改造方案首次批复时间在 2018 年 8 月 15 日前的“工改工”项目，在本细则正式印发之日前已完成拆除或已竣工验收的部分，可继续按照《东莞市“三旧”改造产业类项目操作办法》(东府办〔2015〕129 号)的标准申请拆除补助和新建补助，在印发之日尚未拆除或竣工验收的部分不再享受“工改工”财政补助，拆除和新建两项补助合计封顶金额为 1000 万元。

(二) 未纳入原产业类年度实施计划且改造方案首次批复时间在 2018 年 8 月 15 日后的“工改工”项目：

1. 拆除用地面积 75 亩及以下的，拆除补助、新建补助标准按照第四条和第五条执行，两项补助合计封顶金额为 1000 万元；

2. 拆除用地面积 75 亩以上的，拆除补助和新建补助按第

四条和第五条标准的两倍执行。项目拆除用地面积大于 75 亩，小于等于 150 亩，则封顶金额按以下计算公式确定： $1000 \text{ 万} + [(\text{拆除面积} - 75 \text{ 亩}) \div 75 \text{ 亩}] \times 2000 \text{ 万}$ ；项目拆除用地面积大于 150 亩，小于等于 225 亩，则封顶金额按以下计算公式确定： $3000 \text{ 万} + [(\text{拆除面积} - 150 \text{ 亩}) \div 75 \text{ 亩}] \times 2000 \text{ 万}$ ；每增加 75 亩，封顶金额增加 2000 万元，以此类推。

第七条 改造方案首次批复时间在 2018 年 8 月 15 日后的“工改工”项目在完成土地出让并缴齐土地出让价款后，补助对象可申请轨道交通建设发展专项资金补助，按市财政局核定计提的轨道交通建设发展专项资金给予全额补助。轨道交通建设发展专项资金已拨付给镇街（园区）的，由镇街（园区）奖励给补助对象。

第八条 补助对象可一次性申请补助，也可分多次申请补助，补助标准按当次申报的面积进行核算。按照“先拆除、后新建”原则，补助对象原则上应在领取完“工改工”项目所有的拆除补助后，方可申请新建补助。补助申请和审批流程具体如下：

（一）补助对象向镇人民政府（街道办事处）城市更新管理机构提交《“工改工”财政补助申请（审查）材料清单》（附件 1）中要求的材料和《“工改工”财政补助申请表》（附件 2-1、2-2、2-3 等）。镇人民政府（街道办事处）城市更新管理机构收

集整理审查材料清单（附件1），审核“工改工”项目审批情况后，转发至镇人民政府（街道办事处）财政分局审核。镇人民政府（街道办事处）财政分局审核补助金额后，反馈至镇人民政府（街道办事处）城市更新管理机构，由城市更新管理机构汇总上述材料报镇人民政府（街道办事处）审核。

（二）镇人民政府（街道办事处）审核后报市自然资源局，市自然资源局复核“工改工”项目审批情况和补助金额后，转发至市财政局审核。

（三）市财政局复核同意后，将补助资金拨付到镇人民政府（街道办事处）财政分局，再由镇人民政府（街道办事处）财政分局拨付到补助对象开设的账户。

（四）功能区范围内的“工改工”财政补助，由功能区管理机构根据《关于加强功能区城市更新统筹职能的实施方案》（东自然资〔2021〕139号）等功能区职权相关文件参照上述流程办理。

第三章 资金来源与预算管理

第九条 “工改工”补助资金由市、镇（街道）按以下办法分担：

（一）改造方案首次批复时间在2018年8月15日前的“工改工”项目，由市财政全额负担。

(二) 改造方案首次批复时间在 2018 年 8 月 15 日后的，由市、镇（街道）两级财政按 5:5 分担。

(三) 如省下达“三旧”改造土地增值税补助资金用于“工改工”补助的，按照市自然资源局或功能区管理机构收件的时间先后顺序进行竞争性分配，不足部分列入下一年财政预算安排。

第十条 为加快资金支出进度，“工改工”补助项目实行计划管理，由属地镇（街道）对项目进行筛选，对符合申报条件的项目上报市自然资源局或功能区管理机构初审；市自然资源局汇总后，纳入下一年财政预算申报，同时，改造方案首次批复时间在 2018 年 8 月 15 日后的“工改工”项目，属地镇（街道）城市更新管理机构同步向镇街财政申报纳入下一年财政预算。如省下达“三旧”改造土地增值税补助资金用于“工改工”补助，则相应收回当年财政预算安排的“工改工”补助资金。

第四章 责任分工和监督

第十一条 镇人民政府（街道办事处）负责编制镇级“工改工”补助年度预算，负责组织财政、城市更新等相关部门对申报材料进行审核，核定应补助的面积和金额，负责对“工改工”项目实施监管协议的执行情况与生产经营活动进行监管。

第十二条 市自然资源局负责编制市级（包括功能区）“工

“工改工”补助年度预算，核实非功能区范围内的申请项目的改造方案批复情况及批复时间，按照镇街核定的拆除面积和新建部分不动产权证载面积复核应补助的面积和金额等情况，将补助申请发至市财政局复核。

市财政局负责审核市级（包括功能区）“工改工”补助年度预算，核实补助金额是否符合标准并拨付补助资金。

第十三条 功能区管理机构负责初审功能区范围内镇街的“工改工”补助年度项目申报，核实功能区范围内补助项目的改造方案批复、应补助的面积、补助金额等情况，负责将补助申请报市自然资源局备案和市财政局审核。

第十四条 补助对象应对提交的申请材料的真实性负责，不得弄虚作假，不得骗取补助资金。镇人民政府（街道办事处）负责对项目拆建情况和补助资金核定进行实质性审查。市自然资源局负责适时抽取项目进行检查，若发现有弄虚作假，或已拨付拆除补助、但改造项目未按实施监管协议按时开发建设的，会同市财政局收回已拨付的补助资金，涉嫌违法违纪的，移交相关部门处理。集体经济组织获得“工改工”补助资金后，应严格按集体经济组织相关章程使用，同时接受并配合各级行政主管及监督部门的监督检查。

第五章 附则

第十五条 《东莞市人民政府关于印发<关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见>的通知》（东府〔2018〕102号）的第二条第（四）点第2小点及《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）的第（十一）条不再执行，调整为按本细则第六条第（二）点第2小点规定执行。

第十六条 本细则由市自然资源局会同市财政局解释。

第十七条 本细则自印发之日起实施，有效期至2023年10月10日。以前规定与本细则不一致的，以本细则为准。

- 附件：1. 东莞市“工改工”财政补助申请（审查）材料清单
2. 东莞市“工改工”财政补助申请表
3. 东莞市“工改工”财政补助标准

附件 1

东莞市“工改工”财政补助申请（审查） 材料清单

一、补助对象提供材料

（一）《“工改工”财政补助申请表》；

（二）相关载明用地面积、获取开发权方式合同、协议等（改造方案首次批复时间在 2018 年 8 月 15 日前的项目申请拆除补助时需要提供）

二、镇（街道）城市更新管理机构需收集整理材料

（一）基础材料

1. “1+N”总体实施方案或改造方案批复复印件（首次及最终方案均需补充）；

2. 纳入原产业类项目年度实施计划的文件（未纳入项目无需补充）。

（二）拆除补助的材料

1. 拆除前后的局部影像图和地形图（由镇（街道）自然资源分局配合提供）；

2. 房屋权属调查表（部分拆除的项目需补充）；

3. 该项目已纳入标图建库的面积证明；

（三）新建补助的材料

1. 不动产权证及附图复印件（由镇（街道）不动产登记中心配合提供）；
2. 该项目已纳入标图建库的面积证明；
3. 建设用地规划许可证及竣工验收证明。

（四）轨道交通建设发展专项资金补助的材料

1. 土地出让合同复印件；
2. 缴交土地出让金的票据复印件；
3. 土地出让价款情况表；
4. 宗地图；
5. 用地红线图电子版（2000 国家大地坐标系）。

以上材料由镇（街道）自然资源分局配合提供。

附件 2-1

东莞市“工改工”财政补助申请表

(适用于申请拆除补助)

补助对象名称： 申请时间： 年 月 日 单位：元，平方米

项目名称		所属镇（街道）、村	
改造类型		改造模式	
具体位置		不动产权证号	
补助对象	开户行（具体到网点）		名称
账户	账号		
	补助类型	申请补助面积	申请补助金额
	拆除补助（元/平方米）		
补助对象承诺	<p>本单位根据东莞市城市更新有关文件规定申报“工改工”拆除补助，了解有关文件对该类项目产业准入方面的相关规定，承诺申报资料真实有效和遵守相关规定。如申报材料存在弄虚作假（与实际不符），或已申领“工改工”补助资金、但改造项目未按实施监管协议按时开发建设的，将无条件退回财政补助资金。[补助对象为镇人民政府（街道办事处）的无须填写]</p> <p style="text-align: right;">业主名称（盖公章） 法定代表人（签字）： 年 月 日</p>		
镇（街道）城市更新管理机构意见	<p>1.该项目为：“工改M1”“工改M2”“纳入原产业类项目年度实施计划的产业类改造项目”；</p> <p>2.该项目改造方案首次批复时间为_____年_____月_____日；</p> <p>3.该项目最终改造方案面积为_____平方米，改造前用地面积为_____平方米，改造主体为_____；</p> <p>4._____（改造主体）已将原有厂房全部拆除平整，我机构已现场勘验，获取开发权方式为_____（2018.8.15 日前的非原土地使用权人自行改造的项目需填），拆除补助金额为_____元。（适用于全部厂房拆除改造）；_____（改造主体）对部分旧厂房拆除改造，已拆除的厂房占地面积_____平方米，我机构已现场勘验，获取开发权方式为_____（2018.8.15 日前的非原土地使用权人自行改造的项目需填），拆除补助金额为_____元。（适用于部分旧厂房拆除改造）；</p> <p>5._____（改造主体）此前已申请拆除补助共计_____次，已审核并发放拆除补助共计_____元。项目已入标图建库面积为_____平方米，本次</p>		

附件 2-2

东莞市“工改工”财政补助申请表

(适用于申请新建补助)

补助对象名称: _____ 申请时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日 单位: 元, 平方米

项目名称			所属镇(街道)、村		
改造类型			改造模式		
具体位置			不动产权证号		
补助对象 账户	开户行(具体到网点)		名称		
	账号				
补助类型			申请补助面积	申请补助金额	
新建补助	容积率()				
	补助标准()				
补助对象 承诺	<p>本单位根据东莞市城市更新有关文件规定申报“工改工”新建补助,了解有关文件对该类项目产业准入方面的相关规定,承诺申报资料真实有效和遵守相关规定。如申报材料存在弄虚作假(与实际不符),或已申领“工改工”补助资金、但改造项目未按实施监管协议按时开发建设的,将无条件退回财政补助资金。[补助对象为镇人民政府(街道办事处)的无须填写]</p> <p style="text-align: right;">业主名称(盖公章) 法定代表人(签字): 年 月 日</p>				
镇(街道)城 市更新管理 机构意见	<p>1.该项目为:“工改 M1”“工改 M2”“纳入原产业类项目年度实施计划的产业类改造项目”;</p> <p>2.该项目改造方案首次批复时间为_____年_____月_____日;</p> <p>3.该项目最终改造方案面积为_____平方米,改造前用地面积为_____平方米,改造主体为_____;</p> <p>4._____ (改造项目)已建成并竣工验收_____平方米,容积率为_____,新建补助金额为_____元;</p> <p>5._____ (改造主体)此前已申请拆除或新建补助共计_____次,已审核并发放拆除或新建补助共计_____元。项目已入标图建库面积为_____平方米,本次可申请新建补助合计_____元,累计补助金额_____元,未超出封顶金额。</p> <p style="text-align: center;">经办人: _____ 审核人: _____ 负责人: _____</p>				

	<p style="text-align: center;">年 月 日 年 月 日 年 月 日</p>
镇（街道）财政部门意见	<p>1. _____（改造主体）此前已申请拆除或新建补助共计____次，已审核并发放拆除或新建补助共计_____元。</p> <p>2. _____（改造主体）本次可申请新建补助_____元，累计补助金额_____元，未超出封顶金额。</p> <p style="text-align: center;"> 经办人： 审核人： 负责人： 年 月 日 年 月 日 年 月 日 </p>
镇人民政府（街道办事处）意见	<p>以上情况属实，_____（改造主体）本次可申请新建补助_____元，累计补助金额_____元，未超出封顶金额。</p> <p style="text-align: center;"> 经办人： 审核人： 负责人： 年 月 日 年 月 日 年 月 日 </p>
市自然资源局审核意见（功能区管理机构）	<p>3. 该项目改造方案首次批复时间为_____年____月____日；</p> <p>4. 该项目最终改造方案面积为_____平方米，改造前用地面积为_____平方米，已入标图建库面积为_____平方米，补助对象为_____，）本次可申请新建补助_____元，累计补助金额_____元，未超出封顶金额。</p> <p style="text-align: center;"> 经办人： 审核人： 负责人： 年 月 日 年 月 日 年 月 日 </p>
市财政局审核意见	<p>经审核，此次新建补助金额为_____元，累计补助金额_____元，未超出封顶金额。</p> <p style="text-align: center;"> 经办人： 审核人： 负责人： 年 月 日 年 月 日 年 月 日 </p>

注：本表用 A4 纸双面打印。

附件 2-3

东莞市“工改工”财政补助申请表

(适用于轨道交通建设发展专项资金补助)

补助对象名称:

申请时间: 年 月 日

单位: 元、平方米

项目名称	所属镇(街道), 村		
改造类型	改造模式		
具体位置			
补助对象 账户	开户行 (具体到网点)		名称
	账号		
轨道交通建 设发展专项 资金补助	申请补助金额		
补助对象 承诺	<p>本单位根据东莞市城市更新有关文件规定申报城市更新项目财政补助(轨道交通建设发展专项资金补助),了解有关文件对该类项目产业准入方面的相关规定,承诺申报资料真实有效和遵守相关规定。如申报材料存在弄虚作假(与实际不符),或已申领“工改工”补助资金、但改造项目未按实施监管协议按时开发建设的,将无条件退回财政补助资金。</p> <p style="text-align: right;">业主名称(盖公章) 法定代表人(签字): 日期: 年 月 日</p>		

附件 3

东莞市“工改工”财政补助标准

补助类型	适用范围	申请时点	补助标准		封顶金额	
			2018.8.15 前	2018.8.15 后	2018.8.15 前	2018.8.15 后
拆除补助	改造方案已获得批复的“工改工”项目（含“工改M1”与“工改M2”）及纳入原产业类年度实施计划的项目	旧厂房拆除平整后	按东府办〔2015〕129号文的标准执行	1.拆除用地面积≤75亩，60元/平方米； 2.拆除用地面积>75亩，120元/平方米	拆除补助、新建补助合计总额不超过1000万元	拆除用地面积≤75亩，拆除补助、新建补助合计封顶金额为1000万元；
新建补助		首期工程竣工验收并办理不动产登记后	按东府办〔2015〕129号文的标准执行	1.拆除用地面积≤75亩，按第四条（60-100元/平方米）执行； 2.拆除用地面积>75亩，按第四条的2倍（120-200元/平方米）执行		1.75亩<拆除用地面积≤150亩，封顶金额=1000万+[(拆除面积-75亩)÷75亩]×2000万； 2.150亩<拆除用地面积≤225亩，封顶金额=3000万+[(拆除面积-150亩)÷75亩]×2000万； 3.225亩<拆除用地面积≤300亩，封顶金额=5000万+[(拆除面积-225亩)÷75亩]×2000万；每增加75亩，封顶金额增加2000万元，以此类推。 示例：拆除用地面积=100亩，封顶金额=1667万元；拆除用地面积=125亩，封顶金额=2333万元；拆除用地面积=150亩，封顶金额=3000万元；拆除用地面积=175亩，封顶金额=3667万元；拆除用地面积=200亩，封顶金额=4333万元；拆除用地面积=225亩，封顶金额=5000万元；
轨道交通建设发展专项资金补助		完成土地出让并缴齐土地出让价款后		计提的轨道交通建设发展专项资金		

说明：2018.8.15为《东莞市人民政府关于印发<关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见>的通知》(东府〔2018〕102号)印发时间

公开方式：主动公开

抄送：市委直属各单位，市人大办，市政协办，市纪委监委，市中级人民法院，市检察院，省属有关单位。

东莞市人民政府办公室综合二科

2022 年 10 月 11 日印发
