

# 东莞市自然资源局文件

东自然资〔2023〕311号

## 关于印发《东莞市“三旧”改造（城市更新） 实施操作细则（试行）》的通知

各镇人民政府（街道办事处、园区管委会），市各有关单位：

为规范和指导我市“三旧”改造新一轮工作高效开展，加快推动项目动工建设，我局编制了《东莞市“三旧”改造（城市更新）实施操作细则（试行）》，业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



东莞市自然资源局

2023年6月19日

公开方式：主动公开

---

东莞市自然资源局办公室

2023年6月19日印发

---

东莞市“三旧”改造（城市更新）  
实施操作细则  
（试行）

东莞市自然资源局

2023年6月

# 目 录

东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行） .....	1
第一章 总则 .....	1
第二章 前期工作 .....	3
第三章 确认主体 .....	25
第四章 实施方案 .....	34
第五章 开发监管 .....	37
第六章 统筹做地 .....	40
第七章 附则 .....	42
附件 1：东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体材料清单及范本 .....	44
附件 2：东莞市“三旧”改造（城市更新）相关名词解释 .....	155
<b>东莞市“三旧”改造（城市更新）片区统筹规划编审指引（试行）</b>	<b>157</b>
第一部分 总则 .....	157
第二部分 编制要求 .....	158
第一章 基础评估 .....	158
第二章 改造统筹 .....	159
第三章 城市设计 .....	162
第四章 控规调整说明 .....	163
第五章 其他 .....	164
第六章 成果要求 .....	164
第三部分 申报与审查要求 .....	165
第一章 申报 .....	165

第二章 审查 .....	167
第三章 职责分工 .....	170
第四章 成果管理 .....	172
第五章 几种特殊情况的说明 .....	173
第四部分 实施期限 .....	176
附件 1 “三旧”改造片区统筹规划编制技术指引 .....	178
附件 2 东莞市“黄金双轴”改造片区统筹公共设施配套指引 .....	199
附件 3 ××街道××“三旧”改造片区统筹规划（样板） .....	215
<b>东莞市“三旧”改造（城市更新）单元规划（××详细规划街坊控规调整）编审指引（试行） .....</b>	<b>259</b>
第一部分 总则 .....	259
第二部分 编制要求 .....	260
第一章 基础评估 .....	260
第二章 改造策划 .....	261
第三章 控规调整 .....	263
第四章 成果要求 .....	263
第三部分 申报、审查与审批 .....	266
第一章 申报 .....	266
第二章 受理审查与审批 .....	269
第三章 职责分工 .....	272
第四章 批后管理 .....	275
第五章 特殊情况下的单元规划 .....	276
第六章 产业类改造要求 .....	278
第四部分 实施期限 .....	280

附件 1: “三旧”改造(城市更新)单元规划(××详细规划街坊控规调整)编制技术指引 .....	282
附录 1-1 改造红线核查意见表 .....	301
附录 1-2 征地红线核查示意图 .....	305
附录 1-3 供地红线核查示意图 .....	306
附录 2 旧厂房与旧村庄(旧城镇)划分操作手册 .....	307
附件 2: ××镇/街道/园区 ××片区××号××类“三旧”改造单元规划(样板) .....	320
东莞市“三旧”改造(城市更新)项目总体实施方案审批操作细则(试行) .....	<b>355</b>
第一条 制定目的 .....	355
第二条 定义和作用 .....	355
第三条 适用范围 .....	356
第四条 申报条件 .....	356
第五条 文件依据 .....	357
第六条 方案编制要求 .....	358
第七条 方案受理、审查、审批 .....	360
第八条 批后事项办理 .....	361
第九条 单位分工及审查要点 .....	362
第十条 解释权 .....	366
第十一条 实施期限 .....	366
附件: 总体实施方案编制及审查指引 .....	368

# 东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引 实施主体模式操作细则（试行）

## 第一章 总则

### 一、目的依据

为贯彻落实党的二十大精神和省、市关于推动高质量发展有关精神和工作部署，强化政府对土地一级市场的统筹主导，建立公平透明的“三旧”改造（城市更新）公开市场，以“有为政府+有效市场”推动“三旧”改造（城市更新）高质量发展，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）、《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）、《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4号）等政策规定，结合我市实际，特制定本操作细则。

### 二、适用范围

本市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体改造模式按本细则实施。公开招引实施主体模式主要适用于以下情形：

（一）改造单元需引入市场主体对集体土地或国有土地上旧城镇、旧村庄、旧厂房进行改造；

（二）改造单元范围内集体土地、国有土地不同情形混

合，需引入市场主体实行整体改造。

改造单元内，政府主导、符合条件的土地权利人自行改造及其他形式改造，按有关规定执行。

### 三、实施流程

公开招引实施主体模式是由政府明确改造条件后，附条件的土地使用权公开挂牌出让，实行前期工作、确认主体、实施方案、开发监管四个阶段的全流程管理。一个改造单元原则上整体挂牌确定一个实施主体。

### 四、职责分工

镇人民政府（街道办事处、园区管委会）：是公开招引实施主体模式的责任主体，负责编制规划方案、核查不动产权益、意愿征询、拟定补偿方案、确定政府（集体）综合收益、编制公开交易方案等前期工作，负责报名资格审查、公开挂牌招引实施主体。成交后组织编制单元（项目）总体实施方案，负责改造单元的实施监管，配合做好验收工作，接收和管理配建的公共设施。具体工作可由镇街（园区）指定相应管理机构承担。

市自然资源部门：是公开招引实施主体的管理部门，负责指导镇街（园区）开展公开招引实施主体相关工作，会同市相关职能部门做好片区统筹规划、单元规划（××详细规划街坊控规调整）（以下简称“单元规划”）、公开交易方案、单元（项目）总体实施方案等方案的审查工作。

市工业和信息化局、市商务局、市投资促进局：负责审核公开交易方案涉及的工业〔包括新型产业（M0）〕、科研、仓储等产业类项目相关产业政策执行和适用情况。

市财政局：负责审核城市更新项目地价款计收和分配事项。

市农业农村局：负责指导、监督镇街（园区）做好农村集体资产管理、监管和分配工作，指导农村集体经济组织按照集体资产管理制度和规定履行民主决策程序，对农村集体经济组织参与“三旧”改造（城市更新）相关事项进行审核。

市轨道交通局：负责审核 TOD 范围内“三旧”改造（城市更新）项目政府分成方式和内容，签订 TOD 物业分成合作协议，并负责监督镇街（园区）、实施主体落实合作协议。

市公共资源交易中心：是公开招引实施主体的交易平台，负责发布公告、接受咨询和报名、实施主体确认等。

其他部门：在各自权限内履行相应职责。

市自然资源部门行使职权，功能区管理机构、滨海湾新区管委会在市自然资源局事权委托范围内参照执行。各级政府、相关部门、单位等应自觉履行信息保密等职责。

## 第二章 前期工作

前期工作阶段，镇街（园区）政府负责组织开展改造单元的各项前期工作，明确规划方案、政府收益、改造条件等

内容，使改造单元具备公开挂牌交易条件。前期工作主要包括：

- （一）编报规划方案；
- （二）核查不动产权益；
- （三）拟定补偿方案；
- （四）开展意愿征询；
- （五）确定政府（集体）综合收益；
- （六）编报公开交易方案。

## 一、开展方式

### （一）工作主体

镇街（园区）政府是前期工作的责任主体，负责组织开展各项前期工作，可通过以下方式开展：

1. 镇街（园区）政府自行实施，可通过政府采购方式聘请熟悉省、市“三旧”改造（城市更新）政策，具备规划设计、房地产测绘、土地和房地产估价、拆迁补偿、方案编制、法律事务等方面技术力量的专业机构协助开展前期工作；

2. 镇街（园区）政府委托市属企业、镇街（园区）属企业统筹前期工作，采购相关专业机构协助开展前期工作。

### （二）专业机构

镇街（园区）政府或市属企业、镇街（园区）属企业采购专业机构时，可结合实际工作需要，设定资质、经验等要求，例如：

1. 规划设计工作：应具备乙级以上城乡规划编制资质，熟悉省、市“三旧”改造（城市更新）政策；

2. 核查不动产权益工作：应熟悉省、市“三旧”改造（城市更新）政策，近5年未发生违法违规行为，未发生重大测绘成果质量事故、安全生产事故，调查单位应具备乙级以上测绘资质，技术审查单位应具备甲级测绘资质。镇街（园区）政府可根据需要，组织熟悉政策、具有产权登记历史问题等处理经验的相关法律机构协同开展；

3. 确定政府（集体）综合收益工作：应同时具备土地估价机构资质、房地产估价机构资质，熟悉省、市“三旧”改造（城市更新）政策；

4. 意愿征询、拟定补偿方案、编制公开交易方案等工作：熟悉省、市“三旧”改造（城市更新）政策，熟悉本地情况，具备“三旧”改造（城市更新）项目拆迁补偿或前期服务经验。

镇街（园区）政府或市属企业、镇街（园区）属企业可分别采购各项工作对应的专业机构，也可一并采购满足各项相关要求的专业机构或联合体开展工作。

### （三）前期工作成本

专业机构的服务费用按照“谁采购、谁支付”的原则处理，双方在服务协议中参考行业相关标准约定服务费用、结算标准、结算时点、结算方式等内容，没有行业标准的，结

合实际情况及市场行情，由双方约定。

专业机构的服务费用由镇街（园区）政府根据前期服务协议等资料核定后，作为前期工作成本，在前期费用支付协议明确前期工作成本数额、支付方式后，纳入公开交易方案及公开交易公告。

确认实施主体后，镇街（园区）政府或市属企业、镇街（园区）属企业与实施主体签订前期费用支付协议，并负责与专业机构结算，实施主体无需与专业机构签订前期费用支付协议。

#### （四）启动时点

镇街（园区）政府可在项目启动前，组织集体经济组织对改造意愿进行集体决议，事项包括但不限于：

1. 同意启动该“三旧”改造（城市更新）项目，按照公开招引实施主体相关政策推进；
2. 同意按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）补偿安置成本核算暂行指引》及属地镇街（园区）出台的“三旧”改造（城市更新）补偿指引推进。

镇街（园区）政府应在项目现场或媒体等其他渠道发布改造启动公告，明确项目前期工作启动时点。镇街（园区）政府如组织集体经济组织对上述改造意愿进行集体决议，应在发布改造启动公告前完成。在本细则发布前已启动前期工作的项目需补充发布启动公告。镇街（园区）政府可通过航

拍测绘等方式，及时记录固化项目启动时点的场地、房屋建设等现状，作为不动产权益核查的参考依据。

镇街（园区）政府应当建立有效机制，杜绝新增违法用地、违法建设，加大对现状违法用地、违法建设的查处，积极组织违法建设的日常巡查、发现、制止、拆除、报告等工作。村民委员会、集体经济组织应当加强对本村村民建房的管理，保障村集体共同利益。

## 二、编报规划方案

镇街（园区）政府应按照相关规定，组织编报单元规划方案，按程序申报并经批准后，作为公开交易方案编制的依据，主要明确以下内容：

（一）改造单元范围、单元细分范围及旧厂房、旧村庄（旧城镇）核定范围和比例；

（二）改造单元的改造方向、规划用途、建筑规模、控规地块指标及其他规划设计层面要求；

（三）公共设施类型、用地规模、建设主体、移交方式、历史文化保护及其他实施层面要求。

其中，“工改工”改造单元根据片区统筹规划及单元规划相关规定，可简化编制规划方案，直接进行选址评估、控规调整或按控规实施的，提供单元规划图则（控规图则、实施监管图则等）作为公开交易方案编制的依据。

### 三、核查不动产权益

不动产权益核查主要是指依据东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查相关文件开展的改造单元（项目）范围内土地和房屋权籍调查工作，主要包括权属调查和测量两项。

#### （一）工作流程

镇街（园区）政府组织开展改造单元不动产权益核查工作（对应土地和房屋权籍调查详查深度）。核查范围应包括拆除范围、“三地”、其余用地，涉及单元外拆除的，备注明确单元外拆除情况。

具备相应资质的调查单位对土地和房屋数据、权属情况进行深入、细致的调查后，不动产权益核查成果由具备相应资质的技术审查单位进行技术审查，并由镇街（园区）职能部门行政审查。经技术审查合格、行政审查通过后，不动产权益核查成果由镇街（园区）政府预公示 15 个自然日。

公示期满无异议或涉及土地和房屋测绘数据的异议已妥善处理的，镇街（园区）政府出具预公示证明，核查成果中确定的土地和房屋测绘数据固化，原则上不再调整。因成果勘误、调整单元范围等确需调整的，应就调整内容重新开展技术审查、行政审查并重新组织预公示。

土地和房屋权属调查的核查情况仅为预公示，最终以实施主体在要约收购阶段公示确认的核查结果为准。对预公示成果有不同意见的，不影响镇街（园区）继续推进项目，相

关不同意见的反馈可作为最终权益核查成果的证明文件。

## （二）核查原则

不动产权益核查应按照“权属登记为主，历史现状为辅，依法依规，实事求是”的原则开展。不动产权益人包括以下三类：

1. 集体土地所有权人，即集体经济组织；
2. 依法登记的土地使用权人、房屋所有权人；
3. 土地、房屋实际使用人，即未依法登记但凭历史用地协议、转让协议实际使用土地、房屋的个人或单位。

上述第三类不动产权益人，属于与集体经济组织签订历史用地协议的，由集体经济组织按规定确认；属于与镇街（园区）政府或其下属企事业单位签订历史用地协议的，由镇街（园区）政府按规定确认。

## 四、拟定补偿方案

镇街（园区）政府应根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）补偿安置成本核算暂行指引》及属地出台的“三旧”改造（城市更新）补偿指引，综合考虑项目情况、现状权益、补偿成本、规划价值、权益人意见等因素拟定项目补偿方案，纳入公开交易方案。

改造单元范围内的“三地”、其余用地由属地镇街（园区）补偿，具体可参照《东莞市土地整备补偿指导和结算标准（试行）》（东府办〔2023〕6号）制定具体补偿方案。

东莞市“三旧”改造（城市更新）相关名词解释详见附件2。

## 五、意愿征询

### （一）工作要求

镇街（园区）政府应征询不动产权益人的改造意愿，并取得拆除范围内（如涉及“三地”、其余用地、单元外拆除区，须一并征询、纳入统计）权益土地面积合计占比和人数合计占比均达80%以上的不动产权益人书面同意的意见。同意的事项至少包括：

1. 同意其所有或实际使用的土地、房屋纳入更新改造范围；
2. 同意按照公开招引实施主体的相关政策实施更新改造。

涉及宅基地及地上房屋权益人的，镇街（园区）政府可同步就是否同意按项目补偿方案推进改造征求其意愿。

不动产权益人为市人民政府或其下属行政事业单位、镇街（园区）政府或其下属行政事业单位、市（园区）属国有企业（国有全资）、镇（街道）属企业（全资）的，按本章第八节处理，无需出具改造意愿书。

### （二）集体表决事项

不动产权益人为集体经济组织的，集体经济组织应在镇街（园区）党政班子联席会议审议公开交易方案前，按照市

镇农资管理有关规定以及集体经济组织章程进行集体决议，并完成重大事项审查，公示公开。决议的事项包括但不限于：

1. 同意不动产权益核查成果中的权益情况；
2. 同意集体所有或实际使用的土地、房屋纳入更新改造范围；
3. 同意集体补偿方案；
4. 同意集体综合收益评估报告（包括货币补偿和实物性补偿，补偿方案已对发展备用地作足额补偿，后续由政府统筹使用，集体经济组织不参与收益分配）；
5. 涉及集体土地征（转）国有后改造的，同意集体土地申请征（转）为国有后，后续交由公开招引确认的实施主体，按照相关政策实施更新改造；
6. 同意后续实际集体综合收益总额不减少的，可授权委托股东代表会议进行集体决议；
7. 其他可一并表决的事项。

改造单元原已按照单一主体挂牌招商的相关政策推进，现转为按照公开招引实施主体模式推进的，方案不涉及集体综合收益减少等关键内容调整的，可不再重复上会讨论、表决。

## 六、确定政府（集体）综合收益

### （一）收益组成

政府（集体）综合收益包括实物性收益和地价款，实物

性收益在公开交易公告中约定，地价款通过网上竞价确定。镇街（园区）政府根据单元规划方案、项目补偿方案和《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》的规定确定政府（集体）综合收益。

#### 1. 实物性收益包含：

（1）单元规划方案提出的政府无偿取得的公共设施用地、成交方建设并无偿移交政府的公共设施、成交方承担的综合整治工程及其他由成交方贡献的用地、用房（包括政府发展备用地、分成物业等）；

（2）集体综合收益报告明确的集体经济组织的物业补偿。

实物性收益应当明确交付标准、交付时间和接收单位。

政府发展备用地价值：单元规划明确落实经营性用地的，按相应经营性用地用途评估确定价值；单元规划明确优先落实公共设施用地的，按相应公共服务设施用途评估确定价值；单元规划未明确的，结合政府发展备用地所在最新公布的国有建设用地区片基准地价中公共管理与公共服务用地基准地价确定价值。

#### 2. 地价款包含：

（1）政府土地出让收益，包括地价款起始价、溢价，根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体

模式地价计收和分配办法（试行）》有关规定和网上竞价确定；

（2）集体综合收益报告明确的集体经济组织的货币补偿。

地价款由改造主体在签订土地出让合同后向政府支付，政府将其中集体经济组织的货币补偿划拨给相应的集体经济组织，改造主体无需另行向集体经济组织支付货币补偿。

## （二）评估与复核

镇街（园区）政府应委托有资质的评估机构进行评估并经党政班子联席会议集体决策确定政府（集体）综合收益，且使用市自然资源部门、功能区管理机构或滨海湾新区管委会正式受理的公开交易方案申请材料之日有效的评估报告、区片市场评估价成果。市自然资源部门、功能区管理机构或滨海湾新区管委会审查公开交易方案时委托第二家有资质的评估机构对评估结果进行复核。

复核结果与评估结果相差不超过 10%（差值与复核结果的比率）的，以评估结果为准；超过 10%的，取两个结果的算术平均值。

## 七、编报公开交易方案

### （一）主要内容

公开交易方案主要包括：

1.改造单元概况，包括面积、位置、四至、周边的主要

设施（如道路交通、商业网点、公共服务等）；

2.改造单元现状，包括场地使用历史沿革和土壤识别情况、现状土地和建筑使用、不动产权益核查等情况；

3.改造单元规划，包括改造单元范围、拆除范围、综合整治范围、规划用途、建筑规模、公共设施建设要求等；

4.公开交易条件，包括报名资格要求、保证金缴纳要求、政府（集体）综合收益、前期工作成本、公开要约收购期限、地价款支付要求、项目开发时间要求（如拆迁、开工、竣工时间要求）、项目投资协议（“工改工”项目）、成交方的其他责任等；

5.项目补偿方案；

6.公开交易的可行性分析，如分析不动产权益人意愿、不动产权益分散程度。

公开交易方案应后附公开交易公告文件和公开交易须知，可后附实物性收益的规划设计方案、施工图等交付标准资料。公告内容应包含前款所述公开交易方案第1至4项的主要内容。

公开交易方案视情况提供以下内容：

面积较大或情况特殊的改造单元，可根据改造需求与实际情况在公开交易方案中明确分期实施计划。涉及允许分期成交、分期供地、分期缴纳地价款等情形的，镇街（园区）须在公开交易方案、公开交易公告文件、公开交易须知中明

确分期实施范围、分期期限、集体货币补偿/货物业补偿分期要求、分期地价款缴纳等相关内容与要求。

1.分期成交。旧村占比超过50%且旧村面积超过50亩（以单元规划成果提交的旧村庄核定结果为准），面积较大或情况特殊的改造单元，可以根据改造需求与实际情况在公开交易方案中明确分期实施计划，申请分期成交、分期编制总体实施方案，但需同时满足以下条件：

（1）原则上分期不超过两期，分期成交首期部分要约收购期限从确定实施主体公告发布之日起计算，不得超过2年；第二期要约收购期限从确定实施主体公告发布之日起计算，整体不超过4年。

确因改造单元过大或实施难度等，经论证可提交城市更新与城市设计委员会审议申请分期超过两期实施，须一并说明分期实施时限等问题。

（2）各期出让地块与补偿物业地块、公益性用地、移交政府地块均衡搭配；可售面积与非可售面积均衡搭配。

改造单元申请分期成交的，首期已完成100%要约收购且二期完成要约收购权益土地面积合计占比达到90%及以上，可按照第三章第四节成交确认程序完成首期成交事宜。如实施分期成交，分期成交范围内原则上不再进行分期供地，确因改造实施推进难度与开发进度安排需申请分期供地的，可提交城市更新与城市设计委员会审议。

2.分期供地。面积较大或情况特殊的改造单元，可根据改造需求与实际情况在公开交易方案中明确分期供地实施计划，但需同时满足以下条件：

（1）原则上各期出让土地应在两年内完成供地，从首期供应土地签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起计算。

确因改造单元过大或实施难度等，经论证可提交城市更新与城市设计委员会审议申请分期供地时限超过两年实施。

（2）各期出让地块与补偿物业地块、公益性用地、移交政府地块均衡搭配；可售面积与非可售面积均衡搭配。

3.分期缴款。确有分期缴纳地价款需求的，不应超过两期支付地价款。

## （二）审批流程

改造单元单元规划方案通过市自然资源部门、功能区管理机构、滨海湾新区管委会技术审查后，可带单元规划方案先行开展公开交易方案编报审查工作。

1.镇街编报。镇街（园区）政府组织公开交易方案编报，征询镇相关职能部门、村（社区）意见后，报镇街（园区）党政班子联席会议审议；取得市直相关职能部门一致意见后，上报市自然资源部门、功能区管理机构、滨海湾新区管委会。

2.方案审查。市自然资源部门、功能区管理机构、滨海

湾新区管委会负责公开交易方案的受理和审查。

3.方案审批。公开交易方案提交市城市更新与城市设计委员审议。审批通过后冠以“经市人民政府同意”字样，由市自然资源部门、功能区管理机构、滨海湾新区管委会向镇街（园区）政府出具批复文件。

### （三）报名资格

报名企业应为具有法人资格的企业。两家及以上具有法人资格的企业可组成联合体报名。

镇街（园区）政府可根据改造单元实际情况设定不影响公平、公正竞争的报名资格要求，例如：

- 1.企业资质情况、注册资本、开发资质；
- 2.企业开发经验，特别是涉及较多宅基地及地上房屋拆迁的改造单元；
- 3.包含产业用地的改造单元，可设定合理的产业类型、产业准入限制、产业园区运营经验、招商引资能力及资源、产出综合贡献等要求；
- 4.纳入人民法院失信被执行人名单的企业或该企业法定代表人控股的其他企业，均不得报名参与公开招引实施主体。

镇街（园区）政府设定报名资格要求的，应当在提交公开交易方案时提供相应说明，说明要求设定的必要性、关联性、合理性。

#### （四）保证金

竞投保证金按政府（集体）综合收益的 20%~50%设定。网上竞价结束后，市公共资源交易中心发布确定实施主体公告并出具通知书。实施主体在公告发布之日起 5 个工作日内与镇街（园区）签订实施协议书，委托东莞市公共资源交易中心将竞投保证金转入市自然资源部门专项监管账户。未竞得企业在竞价结束后 5 个工作日内向市公共资源交易中心提出申请，市公共资源交易中心受理申请后 5 个工作日内将保证金无息退还原账户。

市自然资源部门在收到实施主体的竞投保证金之日起，实施主体可在 5 个工作日内按公开交易公告、实施协议书向市自然资源部门申请将竞投保证金的 20%转为项目履约金，其余部分由实施主体申请无息退回。

不涉及分期成交、分期供地的，履约金在签订土地出让合同后，可优先用于抵扣地价款款项；涉及分期成交、分期供地的，签订土地出让合同后，按各期地价款比例将履约金用于抵扣地价款款项。

按公开交易公告约定以及实施协议约定有关内容，实施主体限期内未完成要约收购导致挂牌终止的，履约金扣除 50%，剩余部分无息退回实施主体；因成交方人力、物力、资金不到位等原因，未在成交后 1 年内上报总体实施方案，或未按本细则规定时限内签订土地出让合同，镇街（园区）

政府要求限期整改，在规定时间内仍不整改或整改未达要求的，扣除全部履约金，因政策变动或不可抗力因素导致的除外。

上述内容应在公开交易方案、公告文件和招商须知中明确约定。

## 八、其他事项

### （一）涉及公有成分的处理

改造单元范围内涉及市人民政府或其下属行政事业单位、镇人民政府（街道办事处、园区管委会）或其下属行政事业单位、市（园区）属国有企业（国有全资）、镇（街道）属企业（全资）公有资产的，分类处理：

1. 上述资产已办理产权登记的，在符合相关法律法规及有关规定、确保资产保值增值的基础上，由镇街（园区）政府整备并与项目一同整体公开挂牌。具体路径如下：

（1）操作路径。前期工作阶段，镇街（园区）将国有资产核查情况、是否纳入更新改造范围、拟采取的补偿方式（货币、物业或货币物业相结合）、附条件生效收购协议等征求公有资产权益单位及上级主管部门意见，公有资产权益单位为市直行政事业单位的同步征求市财政局意见，纳入公开交易方案，经镇街（园区）党政班子联席会议审议、市人民政府同意后作为公开交易条件实施。

公开挂牌前，由镇街（园区）政府与公有资产权益单位

签订附条件生效的收购协议，约定实施路径（包括但不限于补偿方式、补偿项目、生效时点、生效条件、退场时间、产权注销等）。原则上在取得成交确认书后生效，生效前国有资产权益单位权益不变，可继续使用所涉土地或房屋。

1) 镇街（园区）收回市直和非属地镇街（园区）行政事业单位、市属国有企业、非属地镇街（园区）属企业公有资产的，可采取货币、物业或货币物业相结合补偿方式。

2) 镇街（园区）收回属地镇街（园区）行政事业单位、属地镇街（园区）属企业公有资产的，可无偿收回，或采取货币、物业或货币物业相结合补偿方式。其中收回属地镇街（园区）行政事业单位公有资产的，原则上采取物业补偿收回方式，符合无偿收回条件的，可采取无偿收回方式。

镇街（园区）可按现状资产评估价、新规划条件下土地使用权市场评估价、项目补偿方案孰高的原则进行补偿，补偿成本作为国有资产收回成本。国有资产范围用地的新规划条件下土地使用权市场评估价，原则上按改造单元内经营性出让地块的一级市场评估价，考虑改造单元出地率确定。采取物业补偿的，国有资产收回成本=（项目区片市场评估价+单位建安成本）×补偿物业建筑面积；收购协议中应约定物业补偿条件，并在改造条件中明确由实施主体配建后无偿移交镇街（园区）或镇街（园区）指定的国有产权权益单位；配建成本按国有资产收回成本在地价款起始价中予以扣除；

配建物业接收价格按公允价值评估确定。

实施主体无需对国有资产发起要约收购，实施方案批准后，镇街（园区）政府按约定收购国有资产，注销不动产权登记。

## （2）地价款计算及分配。

地价款起始价=区片地价×起始价系数×（1-国有资产占比）+出让“三地”地价款+国有资产价款-配建并移交公共设施成本-政府分成物业补偿成本-国有资产配建物业成本。

国有资产涉及出让“三地”范围的，国有资产占比按改造单元拆除范围与“三地”面积内，国有资产土地占比计算；不涉及出让“三地”范围的，国有资产占比按改造单元拆除范围面积内，国有资产土地占比计算。国有资产涉及出让“三地”范围的，出让“三地”需剔除属于国有产权权益面积以后再计算出让“三地”地价款。国有资产为非独立占地的，按国有资产产权登记的建筑面积占地上房屋总建筑面积的比例分摊核算国有资产所占土地使用权权益面积。

国有资产价款，按现状资产评估价、新规划条件下土地使用权市场评估价、项目补偿方案孰高的原则确定，且不应低于国有资产收回成本。

国有资产价款全额分配给镇街（园区）。挂牌成交的地价款溢价部分，扣除计提资金后由市、镇街（园区）、村组

集体按 3:3:4 比例分配。

(3) 特殊情况。

1) 公有资产部分已转让，且受让人已办理产权登记的，在符合相关法律法规及有关规定的基礎上，公有资产未转让部分按上述路径处理。

2) 公有资产部分或全部已转让，但受让人未办理产权登记的，结合历史证明资料 and 实际使用情况，可认定受让人为实际使用人，或通过协商解除历史协议，并予以合理补偿，解除历史协议费用超出公有资产权益单位取得的政府补偿的部分，纳入公有资产收回成本，该部分公有资产收回成本返还镇街后，用于支付公有资产权益单位解除历史协议费用超出所取得的政府补偿的部分。协商不成的，依据相关法律法规规定处理。公有资产权益划分清晰后，按上述路径处理。

2. 上述资产未办理产权登记，但实际使用土地、房屋的单位凭历史协议等材料，可证明为权益清晰的公有资产的，在符合相关法律法规及有关規定、确保资产保值增值的基础上，可结合实际使用情况，参照已办理产权登记的公有资产路径处理。

如上述资产未办理产权登记，且无法证明为权益清晰的公有资产的，在符合相关法律法规及有关規定、确保资产保值增值的基础上，可结合实际使用情况，根据改造项目补偿方案计算包干补偿费用，各权益单位的补偿费用在所涉不动

产的包干补偿费用中予以明确。

涉及其他类型国有资产的，按相关法律法规及有关规定，结合上级主管部门意见处理。

## （二）涉及地下空间的处理

在“三旧”改造区片市场评估价体系未有涉及地下空间地价计收相关修正系数前，按以下地下空间类型分别计收地价：

1.改造单元范围内出让地块涉及建筑红线外、用地红线范围内的地下空间用地，纳入公开招引实施主体模式一并供地，规划为经营性地下停车场用地的，按以下标准计收地价：

出让地块区片市场评估价 × 10% × 出让地下空间建筑面积

2.改造单元范围内、用地红线范围外的地下连通空间，纳入公开招引实施主体模式一并供地，规划为不可分割销售的地下停车场用地的，按以下标准计收地价。

商服区片市场评估价 × 5% × 出让地下空间建筑面积

## （三）涉及平衡资金（含历史文化保护资金与产业平衡资金）的处理

### 1. 历史文化保护资金

为推进分类改造，建设高品质城市空间，城区（莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道）范围内，除交由政府收储外的“工改居商”、“旧村改居商”项目，设立平衡资金，

用于实施历史文化保护。结合“三旧”改造（城市更新）地价计收办法，分类设定，土地权利人自行改造的单元系数为1.1、公开招引实施主体的单元平衡系数为1.05。

（1）城区内公开招引实施主体的，地价款起始价=区片地价×起始价系数×平衡系数×（1-公有资产占比）+出让“三地”地价款+公有资产价款-配建并移交公共设施成本-政府分成物业补偿成本-公有资产配建物业成本。

（2）城区内权利人自行改造的，统一对“工改居商”折扣系数进行修正，修正系数为1.1。

历史文化保护资金全额实行专款专用，不再分配给街道，实施预算管理，用于历史文化与特色风貌保护。

## 2. 产业平衡资金

镇街（园区）可结合“三旧”改造（城市更新）地价计收办法，对除交由政府收储外的“工改居商”类单元，分类设定产业平衡系数。土地权利人自行改造的单元平衡系数为1.1、公开招引实施主体的单元平衡系数为1.05。

（1）公开招引实施主体的，地价款起始价=区片地价×起始价系数×平衡系数×（1-公有资产占比）+出让“三地”地价款+公有资产价款-配建并移交公共设施成本-政府分成物业补偿成本-公有资产配建物业成本。

（2）权利人自行改造的，统一对“工改居商”折扣系数进行修正，修正系数为1.1。

产业平衡资金用于反哺“工改工”，由市、镇街（园区）5:5 分成，并纳入预算管理。

### 第三章 确认主体

确认主体阶段，镇街（园区）政府负责按照经市人民政府批准的公开交易方案，组织开展实施主体确认工作，包括：

- （一）公开挂牌；
- （二）网上报价；
- （三）不动产权益要约收购；
- （四）成交确认。

#### 一、公开挂牌

##### （一）委托挂牌

镇街（园区）政府与市自然资源部门、公共资源交易中心签订工作责任协议，委托市公共资源交易中心实施公开挂牌。

##### （二）公告和挂牌

市公共资源交易中心接受委托，发布公告。公告时间不少于 20 个自然日，挂牌时间不少于 10 个自然日。

##### （三）报名和资格审核

公告、挂牌期间，企业通过东莞市国土资源网上交易系统进行报名。

镇街（园区）政府对报名企业进行资格审核。资格审核通过后，企业在规定时间内缴纳竞投保证金即完成报名。

## 二、网上竞价

报名企业登录东莞市国土资源网上交易系统，依竞价规则对地价款进行加价竞价。依竞价规则确定的出价最高者为改造单元实施主体，市公共资源交易中心发布确定实施主体公告并出具通知书。实施主体与镇街（园区）签订实施协议书，明确双方权利、义务。

## 三、不动产权益要约收购

不动产要约收购限期为 1 年，涉及旧村改造的（以单元规划成果提交的旧村庄核定结果为准，旧村占比超过 50%且旧村面积超过 50 亩）可放宽至 2 年，从确定实施主体公告发布之日起计算。收购对价可为货币、物业置换、合作股权、收益权等，收购协议为附条件生效合同，应当约定以实施主体取得成交确认为生效条件，无法达到成交条件而终止挂牌的，合同自始不生效，政府不对合同方作出任何补偿。

自确定实施主体公告发布之日起 3 个工作日内，实施主体应到属地镇街（园区）“三旧”改造（城市更新）管理机构领取改造单元范围内的不动产权益资料，并通过东莞市公共资源交易中心发布公开要约收购公告。公告内容应当至少包含联系人、联系方式和收购截止日期，可以附上补偿方案。

自公开要约收购公告发布之日起，实施主体和不动产权益人进行线下协商并达成收购条件，提交镇街（园区）“三旧”改造（城市更新）管理机构备案，可由第三方法律服务

机构见证签约。

实施主体同时也是不动产权益人的，无须签订收购协议，直接向镇街（园区）“三旧”改造（城市更新）管理机构备案。

在不动产权益要约收购期间，集体经济组织可依实施主体请求，采取协商、诉讼、仲裁、行政审批等方式收回集体土地，所发生的费用由实施主体承担。

实施主体应在不动产权益要约收购期间，按规定开展不动产权益核查成果公示，作为最终确认。

#### **四、成交确认**

实施主体在收购期限（含延期）内完成全部不动产权益收购的，镇街（园区）政府在政府门户网站、属地村（社区）公告栏、改造单元现场等进行公示，公示期限不少于5个自然日。

经公示无异议或者异议已妥善处理的，镇街（园区）政府向市公共资源交易中心发出完成全部权益收购确认函，同时抄送市自然资源部门备案。市公共资源交易中心根据确认函发布成交公告，并出具成交确认书。

成交方应组建后续改造开发的改造主体。成交方为具有独立法人资格的公司的，可直接作为改造主体，也可成立项目公司作为改造主体；成交方为联合体的，联合体各方共同成立项目公司作为改造主体；以合作股权收购不动产权益

的，成交方可与被收购的权益人共同成立项目公司作为改造主体。

改造主体是公开交易公告约定、收购协议的履行方和土地使用权的受让方，组建方式应在总体实施方案中明确。

## 五、期限管理

### （一）收购期限中止

实施主体在收购期限（含延期）内完成要约收购权益土地面积合计占比或人数合计占比达到 70%及以上但不足 100%，并同时满足以下条件的，可在要约收购限期届满前 30 日内，经协商，向镇街（园区）政府书面申请收购时限中止：

- 1.未收购部分属于集体土地；
- 2.集体经济组织已启动收回该部分集体土地的法律程序，包括但不限于诉讼、仲裁或行政审批等方式，且人民法院、仲裁委员会已受理或镇街（园区）政府已接收材料。

镇街（园区）政府在 10 个工作日内书面答复实施主体，并书面通知市公共资源交易中心、市自然资源部门。市公共资源交易中心在收到通知 2 个工作日内发布收购期限中止公告。

收购期限自公告发布之日起中止，自法律文书生效之日起继续计算。

在要约收购过程中因政府或不可抗力等因素导致实施主体无法按政策在限期内完成权益收购的，经市城市更新与

城市设计委员会同意，可中止收购时间计算。

## （二）收购延期

实施主体在收购期限内完成要约收购权益土地面积合计占比或人数合计占比达到 80%及以上但不足 100%的，可在要约收购限期届满前 30 日内，向镇街（园区）政府书面申请延长要约收购期一次，从原要约收购限期届满之日起计延期 6 个月，涉及旧村改造（以单元规划成果提交的旧村庄核定结果为准，旧村占比超过 50%且旧村面积超过 50 亩）且未申请分期成交的可延期 12 个月。

镇街（园区）政府在 10 个工作日内书面答复实施主体，并书面通知市公共资源交易中心、市自然资源部门。市公共资源交易中心在收到通知 2 个工作日内发布延期公告。

## （三）单元切割

实施主体在收购期限（含延期）内完成要约收购权益土地面积合计占比达到 90%及以上但不足 100%，确因局部地区实际情况等，经协商谈判仍无法达成一致的，可在要约收购期限届满前 30 日内，向镇街（园区）政府书面申请单元切割，镇街（园区）政府核实实施主体确难以协商谈判达成一致意见的相关佐证材料。被切割用地后续原则上由镇街（园区）政府主导实施改造或依法依规实施征收。实施主体申请前，需要将单元切割方案及单元切割不影响公开交易公告中挂牌条件的实现说明在项目现场公示 10 个自然日，确保切割部分不动产权益人充分知情。

自收到申请之日起 10 个工作日内，镇街（园区）政府不同意切割的，直接书面回复实施主体；同意切割的，镇街（园区）将单元切割方案联同单元规划调整方案报市自然资源部门审查后，提交市自然资源管理委员会（城市更新与城市设计委员会）审议。经审议同意的，市自然资源部门将单元切割方案及单元规划调整方案备案并通知镇街（园区）。镇街（园区）在 10 个工作日内书面通知市公共资源交易中心，市公共资源交易中心在收到镇街（园区）政府通知后的 2 个工作日内发布单元切割公告。单元规划调整方案包含调整原因、调整内容说明以及调整后单元实施监管图则等内容。

被切割部分的用地面积，实施主体应按额定责任不足加计地价的方式加计应缴地价款，具体加计地价款按《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》（东自然资〔2023〕184号）执行；被切割部分涉及经营性用地的，改造单元（项目）保持原有建筑容量，调整出让地块用地红线，因单元切割导致该改造单元（项目）出让地块容积率变化的，该项目出让地块容积率可不受限于东莞市密度分区有关文件管理要求。

单元切割确需调整控规的，应依据批复的单元切割方案及单元规划调整方案，按照控规局部调整流程办理控规调整。

收购期限自镇街（园区）收到单元切割申请之日起中止，自市公共资源交易中心发布单元切割公告之日起继续计算。

#### （四）分期成交

政府公开挂牌阶段未提出分期成交的，旧村占比超过50%且旧村面积超过50亩（以单元规划成果提交的旧村庄核定结果为准）的，同时满足以下条件的，可在要约收购期限届满前30日内，向镇街（园区）政府书面申请单元分期成交；或者政府前期工作阶段已提出分期的，旧村占比超过50%且旧村面积超过50亩（以单元规划成果提交的旧村庄核定结果为准）的，同时满足以下条件的，可在要约收购期限届满前30日内，向镇街（园区）政府书面申请单元分期成交范围调整。分期成交方案或分期成交调整方案具体要求如下：

1.已拟定分期成交方案（或分期成交调整方案），首期已完成100%要约收购且二期完成要约收购权益土地面积合计占比达到90%及以上；

2.项目总建筑规模不增加，公共设施、移交政府用地不减少；

3.各期出让地块与公益性用地、移交政府地块均衡搭配；可售面积与非可售面积均衡搭配，合理安排补偿安置物业，移交政府用地、公共设施在每期中合理均衡安排，实施主体经济可行；

4.最多分期不超过两期；

5.已提出非首期部分收购期限、实施期限、逾期措施、未签约部分司法处理路径等实施保障措施。

镇街（园区）政府将分期方案或分期成交调整方案征求市自然资源部门、功能区管理机构或滨海湾新区管委会、其他相关职能部门意见后，提交党政班子联席会议审议，审议通过的，提交市城市更新与城市设计委员会审议，审议通过的，镇街（园区）政府在5个工作日内书面答复实施主体，并按照本章第四节成交确认程序完成首期成交事宜。

改造单元应依据分期方案编制单元规划调整方案（如涉及），并根据相关规定重新核算各期地价款，溢价部分全部纳入首期地价款，集体货币补偿按收支匹配原则和比例分配纳入各期地价款（须集体经济组织按照市镇农资管理有关规定以及集体经济组织章程进行集体决议同意），公有资产价款按照公有资产权益面积在各期的比例纳入各期地价款（如涉及）。单元规划调整方案、重新核算各期地价款纳入分期方案内容，按程序报批。

非首期部分收购期限正常计算，满足收购期限中止条件的，收购期限中止计算。

#### （五）特殊情形

实施主体在收购期限（含延期）内完成要约收购权益土地面积合计占比及人数合计占比不低于85%时，实施主体与

镇街（园区）应当建立关于项目基本情况的双向沟通机制。实施主体应当及时向镇街（园区）报告项目进展，镇街（园区）应当及时追踪项目进展。实施主体与未签约权益人经充分协商仍协商不成的，可以向项目所在地的镇街（园区）政府申请，镇街（园区）可召集相关当事人进行协商。

实施主体在收购期限（含延期）内完成要约收购权益土地面积合计占比及人数合计占比不低于 95%时，与未签约权益人经过充分协商，且经各镇街（园区）或相关专业机构调解后仍无法达成一致的，可向镇街（园区）政府书面申请确认为成交方。为维护和增进社会公共利益，推进国土空间规划的实施，镇街（园区）政府可提请市人民政府，按照《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关规定，对未签约部分依法实施征收。

#### （六）挂牌终止

实施主体未能在收购期限（含延期）内完成全部不动产权益收购的，镇街（园区）政府书面通知市公共资源交易中心、市自然资源部门。市公共资源交易中心在收到通知 2 个工作日内发布终止公告。

除市人民政府特别批准外，原则上 5 年内不再接受该改造单元的申报。

在要约收购过程中出现不可抗力情形导致实施主体无

法按政策在限期内完成权益收购的，按照推进改革、特事特办的原则，由镇街（园区）政府以“一事一议”方式特别报请市城市更新与城市设计委员会处理。

## **第四章 实施方案**

实施方案阶段，镇街（园区）政府负责组织开展改造单元的总体规划方案（以下简称“实施方案”）编报工作。

### **一、规划调整**

采用公开招引实施主体模式的改造单元，单元规划市政府批复后，实施方案市政府批复前，都属于土地出让前的情形。改造单元土地出让前，因项目实施确需进行控规调整的，须先行调整单元规划方案。单元规划调整方案经市自然资源管理委员会（城市更新与城市设计委员会）审议同意后，改造单元地块控规调整按控规管理相关办法执行，符合《控规调整办法》第八条规定，属于控规局部调整类型的，按照控规局部调整的程序调整控规成果。

属于现代化产业园区内的“工改工”项目和存量“工改工”项目，如有特殊规定，则按照特殊规定执行。

### **二、实施方案编报**

镇街（园区）政府应组织成交方在成交后1年内按相关规定指引编制并上报总体规划方案，明确改造路径、用地手续、补偿安置、收益分配、实施责任等内容。

编制总体实施方案中的供地方案时，地价款按《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》更新核定，其中配建并无偿移交公共设施部分不计收地价，配建并无偿移交公共设施成本以及政府分成物业补偿成本以受理公开交易方案之日作为计算时点核定的成本为准。改造单元成交地价款包含政府土地出让收益（含地价款起始价、溢价）和集体经济组织的货币补偿。

改造单元（项目）申请分期成交的，分期编报总体实施方案，各期总体实施方案中的供地方案按受理各期总体实施方案之日作为计算时点，更新核定各期应缴纳的当期地价款。配建并无偿移交公共设施成本以及政府分成物业补偿成本按照在受理公开交易方案之日作为计算时点核定的各期供应土地应缴纳地价款的比例纳入各期实际缴纳地价款中进行扣除。

改造单元（项目）申请分期供地的，原则上应以改造单元（项目）范围整体编报总体实施方案，在方案中明确分期供应土地情况，明确各类用地的供地方式，明确各期供应土地以受理总体实施方案之日作为计算时点更新核定应缴纳的地价款，首期以外的其他各期供应土地供应时点下区片市场评估价成果调整的，应对照各期供应宗地供应年度的区片市场评估价与受理总体实施方案之日的区片市场评估价浮动的幅度，来计算各期实际应缴纳的地价款（以单宗地块总

价作为增幅前的计算基数);如供地时点的区片市场评估价低于受理总体实施方案之日的区片市场评估价的,则以受理总体实施方案之日核定的地价款缴纳当期地价款。配建并无偿移交公共设施成本以及政府分成物业补偿成本按照在受理公开交易方案之日作为计算时点核定的各期供应土地应缴纳地价款的比例纳入各期实际缴纳地价款中进行扣除。

改造单元(项目)成交地价款申请分两期缴纳的,第一期缴纳地价款应不低于政府土地出让收益(不含国有资产价款)的50%,且须在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清;第二期缴纳剩余地价款,在签订《国有建设用地使用权出让合同》一年内付清。

涉及分期成交、分期供地、分期缴纳地价款的,溢价部分全部纳入首期地价款,集体货币补偿按收支匹配原则和比例分配纳入各期地价款(须集体经济组织按照市镇农资管理有关规定以及集体经济组织章程进行集体决议同意),国有资产价款按照公有资产权益面积在各期的比例纳入各期地价款(如涉及)。本招商项目可能产生的其他税费,由实施主体按规定另行支付。

镇街(园区)政府根据挂牌公告、实施方案拟定实施监管协议,汇总确定改造主体的实施责任清单,作为实施方案的附件一并上报。“工改工”项目实施方案上报前,镇街(园区)政府需开展经济效益审查。实施方案经批准后,镇街(园

区)政府与改造主体签订实施监管协议,并报市自然资源部门备案。

## 第五章 开发监管

开发监管阶段,改造主体按规定完成产权注销、土地整理,履行开发建设、回迁补偿责任和贡献移交义务,镇街(园区)政府做好实施监管,主要包括:

- (一) 产权注销;
- (二) 土地供应及入库;
- (三) 实施监管。

因改造主体故意拖延导致未能按期完成产权注销或按期签订土地出让合同的,原则上5年内不再接受其新项目申报。

### 一、产权注销

改造主体按照收购协议的约定支付相应款项,拆除地上建筑物、平整土地。

不动产权益人可签订产权注销委托协议或在收购协议中约定产权注销委托条款,由改造主体申请注销登记。实施方案经批准后,改造主体凭批复文件、产权注销委托书等资料向不动产登记机构申请注销登记。属地不动产登记机构收到申请材料并审核无误后可发布批量注销公告,安排专班办理批量注销事宜。

因改造主体故意拖延导致不动产权证在实施方案批复之日起6个月内未能注销登记的，经市城市更新与城市设计委员会审议同意，可报请市人民政府同意取消该实施方案批复，并扣除全部履约金。

## 二、土地供应及入库

实施方案经批准、完成拆迁、产权注销后，不同性质的土地按照如下要求办理土地供应及入库手续：

（一）属于批准出让的国有建设用地的，市自然资源部门（功能区管理机构、滨海湾新区管委会）同步核发建设用地规划许可证及签订国有建设用地使用权出让合同，并纳入省土地利用动态监管系统管理；

（二）属于批准集体自用的，市自然资源部门（功能区管理机构、滨海湾新区管委会）同步核发建设用地规划许可证及用地批复；

（三）属于集体流转出让的，市自然资源部门（功能区管理机构、滨海湾新区管委会）同步核发建设用地规划许可证及备案集体建设用地使用权出让合同；

（四）属于批准移交政府的用地，市土地储备机构直接办理入库手续，市级储备土地由市土地储备机构管理，镇级储备土地由镇街（园区）政府管理，发展备用地由镇街（园区）政府管理。

### 三、实施监管

改造主体应在取得实施方案批复并完成产权注销之日起1个月内签订土地出让合同。

改造主体建设的公共设施、集体经济组织补偿物业、政府分成物业应与改造单元内其他工程同步设计、同步施工、同步验收，宅基地及地上房屋权益人的补偿物业应安排在首期建设、验收，分期成交的，按照分期方案捆绑实施补偿物业。集体经济组织、不动产权益人的补偿物业不受商品房限购政策、产业用房销售对象限制政策的影响。

上述要求应当在公开交易公告、实施监管协议中明确约定。改造主体在申请办理规划验收、工程竣工验收备案时，各镇街（园区）应提供改造主体履行实施监管协议情况的书面意见。

实施监管协议的相关内容列入用地批复文件、土地出让合同。改造主体应充分履行法律法规政策规定、实施监管协议约定的各项义务，接受市、镇街（园区）政府和行政部门的监管，自签订实施监管协议之日起，按月度向镇街（园区）政府报告实施进度。

镇街（园区）政府是实施监管的责任主体，负责监管政府（集体）实物性收益的交付，根据实施监管协议履行进度跟踪、检查、监督等职责，及时督促改正不符合法律法规政策规定、实施监管协议约定的行为。

供应土地的开发建设同时纳入市自然资源部门供地批后监管。

## **第六章 统筹做地**

镇街（园区）可进一步强化政府主导，以“统筹做地”方式实施“三旧”改造（城市更新）项目。镇街（园区）政府作为属地自然资源管理与责任主体，全面统筹属地改造单元（项目）范围内土地资源保护、利用、实施监管，以及相关权益处理等工作。

### **一、政府土地储备**

按照政府主导模式，镇街（园区）自行作为做地主体，完成改造单元（项目）范围内的单元规划编报、不动产权益核查、征地拆迁补偿、单元（项目）总体实施方案编报、产权注销、拆除清表、管线迁改、土壤污染调查、“七通一平”等工作，将净地纳入土地储备库。

### **二、企业统筹做地**

镇街（园区）可委托市属企业、镇街（园区）属企业作为做地主体。条件成熟的其他做地主体需提交市城市更新与城市设计委员会审议。做地主体完成土地前期开发整理工作后，可交由政府收储或完成前期工作后交由政府公开招引实施主体。

#### **（一）做地主体配合政府土地储备**

做地主体在镇街（园区）指定改造单元（项目）范围与

市镇土地储备机构合作开展土地前期开发整理，做地主体负责配合属地政府完成改造范围内征地拆迁（补偿）、场地平整等工作。做地主体与镇街（园区）签定收储补偿协议，明确做地主体配合土地收储的支付补偿条件、用地验收等内容。

做地主体筹措资金，配合属地政府在指定范围内开展征收补偿安置工作，按协议约定向被补偿人支付房屋补偿费用。做地主体完成改造范围内的拆迁补偿安置、实现“七通一平”、原权属人产权注销后，向镇街（园区）申请交储。土地储备机构依做地主体申请对交储土地进行验收。收储地块招拍挂后，镇街（园区）依据收储补偿协议将做地主体的实际开发整理成本全额核拨给做地主体，镇街（园区）可参考《东莞市人民政府办公室关于进一步完善土地收储整備补偿和利益共享机制的意见》（东府办〔2020〕17号），给予做地主体合理收益。

## （二）做地主体配合政府公开招引实施主体

做地主体完成本细则第二章前期工作后交由政府公开招引实施主体。

对于情况复杂的改造单元，为强化前期工作确定性，提高市场参与公开竞价意愿，做地主体可开展前置签约。做地主体可与不动产权益人协商，经具备资质的第三方法律机构见证，签订附条件生效的收购协议。协议应明确协议生效时

点、补偿方式、权益转移等事项，生效前不动产权益人可继续持有并使用土地及地上房屋。做地主体可设定一定前置签约奖励，明确收购协议生效后支付，或在前置签约时支付。由镇街（园区）政府审核后据实纳入前期工作成本。签约奖励可纳入补偿安置成本核算。

在前期工作阶段，对于实施难度较大、改造必要性强的“三旧”改造（城市更新）项目，经评估论证并报镇街（园区）同意后，做地主体可配合镇街（园区）政府将公开招引实施主体模式转为做地主体配合政府土地储备，由做地主体完成改造项目前期土地整備后交由政府收储。

### **三、政策衔接**

本细则出台后，原东莞市城市更新市属企业土地整備开发工作可结合本细则继续开展相关工作。

## **第七章 附则**

本操作细则自 2023 年 7 月 20 日起实施，有效期至 2026 年 7 月 19 日。市自然资源局可根据国家与省最新政策规范、市政府工作会议精神以及政策实施情况等，对本文件有关内容进行更新修订。如涉及重大问题，可会商相关职能部门、报市城市更新与城市设计委员会审议后修改完善。相关优化调整内容视情况可以部门补充通知形式印发执行、参照相关市政府工作会议纪要执行或对本文件进行系统修订后发布执行。

本规范性文件已经市司法局合法性审查同意发布，编号为 DGSZRZYJ-2023-032。

附件 1：东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体  
材料清单及范本

# 东莞市“三旧”改造（城市更新）公开 招引实施主体材料清单及范本

2023 年××月××日发布

2023 年××月××日实施

东莞市自然资源局发布

## 一、办理依据

《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》。

《关于“三旧”改造项目申报事项的通知》（东自然资〔2023〕65号）。

## 二、审批要素

### （一）实施机关

实施机关的名称：《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》和《关于加强功能区城市更新统筹职能的实施方案》（东自然资源〔2021〕139号）的要求，由市、功能区、滨海湾新区分别受理方案，具体分工如下：

所属片区	实施机关名称
城区片区、长安镇、沙田镇（东莞港）、虎门镇和厚街镇	东莞市自然资源局
滨海湾新区	东莞滨海湾新区管委会自然资源局
松山湖功能片区	松山湖功能区城市更新主管部门
水乡片区	水乡功能区自然资源局
东部产业园片区	东莞市自然资源局
东南临深片区	东莞市自然资源局

实施机关的权限：审批通过《“三旧”改造（城市更新）公开交易方案》。

实施机关的类别：行政机关。

## **(二) 办件类型**

承诺件

## **(三) 审批条件**

审批数量限制：本行政审批无审批数量限制，符合条件即予以批准。予以批准的条件：

(1) 送审资料齐全准确；

(2) 单元规划已批复（新项目、或经同意按旧政策继续推进但申请按新政策要求申报的存量项目）；以及按已批控规实施的改造项目；

(3) 完成各项前期工作，包括编报规划方案，不动产数据核查、拟定补偿方案、开展意愿征询、确定政府（集体）综合收益、编报公开交易方案及《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》规定的要求。

不予以批准的情形：

(1) 送审资料不齐全不准确；

(2) 单元规划未获批复；

(3) 未完成各项前期工作，包括编报规划方案，不动产数据核查、拟定补偿方案、开展意愿征询、确定政府（集体）综合收益、编报公开交易方案及《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》规定的要求。

## **(四) 申请材料**

(1) 申请材料标准：纸质材料一式两份、电子光盘一份

(2) 成果形式：“1份申请函”（镇街向市自然资源局的申请函）和“1个方案”（公开交易方案、交易文件及前期工作材料）。

(3) 申请材料目录:

表 1 申报材料清单

类型	材料名称	是否必须	格式要求	备注
一、 申请 函件	关于申请审议《××改造单元 公开交易方案》的函	✓	PDF	范本 1
二、 申请 附件	××改造单元公开交易方案	✓	PDF	范本 2
三、 交易 文件	1. ××改造单元公开招引实 施主体公告	✓	PDF	范本 3
	2. ××改造单元公开交易须 知	✓	PDF	范本 4
	3. ××改造单元规划方案有 关批复文件(含城市改造单元 控规图则、实施监管图则)	✓	PDF	
	4. ××改造单元权益分布示 意图表	✓	PDF	范本 5
	5. ××改造单元公共配套分 布示意图	✓	PDF	范本 12
	6. 东莞市新型产业用地(M0) 项目履约监管协议书	✓	PDF	涉及 M0 的需 提供
	7. ××改造单元公共设施及 补偿物业建设标准	✓	PDF	——
	8. ××改造单元实施协议书	✓	PDF	范本 6
	9. 东莞市“三旧”改造(城市 更新)公开招引实施主体工作 责任协议	✓	PDF	范本 7
	10. 改造单元公开交易流程	✓	PDF	范本 8
	11. ××改造单元 TOD 范围内 政府分成物业合作协议	✓	PDF	范本 9
	12. 前期费用支付协议	✓	PDF	范本 10
	13. 相关公告文件模版			PDF

类型	材料名称	是否必须	格式要求	备注
四、前期工作资料清单	1. 关于审议《××改造单元公开交易方案的复函》	✓	PDF	复函或会议纪要
	2. ××改造单元遥感影像图	✓	JPG	范本 13
	3. ××改造单元拆除范围内不动产权证明文件（复印件）	✓	PDF	集体土地所有权及国有资产
	4. ××改造单元权属调查现状地形图（拆除范围、“三地”、其余用地、单元外拆除区）	✓	PDF/DWG	
	5. ××改造单元旧厂房、旧村庄（旧城镇）核定面积及比例	✓	JPG/DWG/SHP/TXT/excel	范本 14-1、14-2
	6. ××改造单元土地权籍调查明细表、房屋权籍调查明细表、不动产权益确认调查表、公示证明	✓	excel/PDF	范本 15-1、15-2、15-3、范本 16
	7. ××改造单元不动产权益人意愿征询汇总表	✓	PDF	范本 17
	8. ××改造单元土地和房屋拆迁补偿安置方案	✓	PDF	范本 18
	9. 土地利用规划图	✓	PDF	
	10. 2009 年和最新年份的土地利用现状图	✓	PDF	
	11. 集体经济组织表决情况记录表及公示证明	✓	PDF	范本 19
	12. 集体经济组织重大事项民主决策程序审查表	✓	PDF	范本 20
	13. 公开招引实施主体地价款起始价及政府（集体）综合收益分析评估报告	✓	PDF	——
	14. 关于对《××改造单元公开招引实施主体交易方案（征求意见稿）》的复函	✓	PDF	相关市直部门意见复函
	15. 关于××改造单元历史文化资源和古树名木有关情况	✓	PDF	历史文化和古树名木审查

类型	材料名称	是否必须	格式要求	备注
	的复函			
	16. 关于××改造单元安居房的情况说明	√	PDF	安居房审查
	17. 东莞市×××镇×××经济联合社章程	√	PDF	户代表表决的不用

其中电子光盘资料：一套完整的公开交易方案资料 pdf、红线文件。

红线文件包括：1.改造单元范围线 DWG 格式；2.标图建库线 SHP 格式；3.拆除范围线 DWG 格式；4.权籍调查范围格式。所有红线文件均为 2000 国家大地坐标，提供政务版及基础版。

#### （五）办理时限

申请时间：无限时。

受理时间：无限时。

承诺办理时限：20 个工作日。自送审查材料齐全之日起算，不包括申请单位补充资料、通报局务会议审议、批前公示以及听证、市政府审批的时间。

#### （六）审批收费

本审批事项不收费。

#### （七）申请人权利义务

申请人依法享有以下权利：

（1）符合法定条件、标准的，申请人有权依法取得行政许可（审批）的平等权利。

（2）申请人享有知情权。行政机关应当将法律、法规、规章规定的有关行政许可（审批）的事项、依据、条件、数量、程序、期限

以及需要提交的全部材料的目录和申请书示范文本等在办公场所公示。同时，申请人有要求行政机关对公示内容予以说明、解释的权利。

(3) 审批事项直接涉及申请人与他人之间重大利益关系的，行政机关在作出行政许可（审批）决定之前，申请人、利害关系人有权提出听证的申请。认为听证主持人具有法定回避理由，可向行政机关提出申请，要求他们回避。举行听证时，申请人、利害关系人可以提出证据，并进行申辩和质证。

申请人依法履行以下义务：

(1) 提供真实信息的义务，申请人应当如实向行政机关提交有关材料和反映真实情况，并对其申请材料实质内容的真实性负责。如隐瞒有关情况或者提供虚假材料的，将要为之承担相应的法律责任。

(2) 遵守法律规定、法定程序的义务，申请人应遵守法律、法规的规定和程序、手续、时限，否则可能导致自己提出的申请不能实现；依法具备的行政许可（审批），除法律法规规定依照法定条件和程序可以转让的外，不得转让。

### 三、咨询

#### (一) 咨询途径

##### 1. 窗口及电话咨询

① 东莞市东城大道莞城段 268 号，电话：0769-26983589。

② 东莞市松山湖高新技术产业开发区礼宾路 1 号控股大厦 303B，电话：0769-23836162。

③ 东莞市道滘镇大众路 6 号，电话：0769-88089066。

④ 东莞市滨海湾新区兴海路 1 号，电话：0769-26889857

2. 信函咨询。咨询部门名称：东莞市自然资源局；通讯地址：

东莞市东城大道莞城段 268 号；邮政编码：523000。

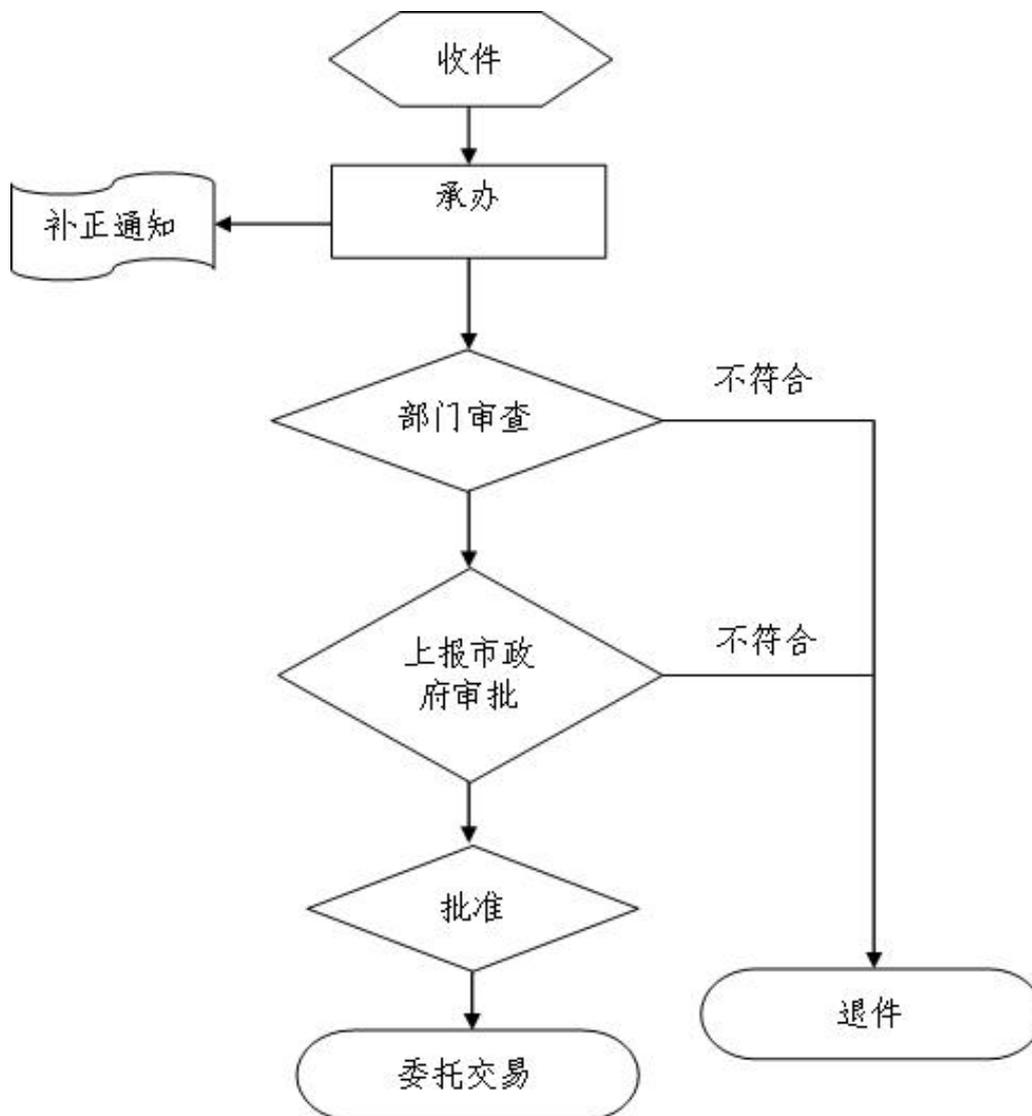
## （二）咨询回复

咨询回复方式：按实际咨询方式，采取电话、信函、电子邮件、网上等相应方式回复。

回复时限：自收到咨询之日起 3 个工作日内回复。

## 四、办理流程

### （一）办理流程图



## **(二) 申请**

申请提交方式

(1) 电话预约。联系电话：0769-26983723

(2) 窗口提交：

① 东莞市东城大道莞城段 268 号；

② 东莞市松山湖高新技术产业开发区礼宾路 1 号控股大厦 303B；

③ 东莞市道滘镇大众路 6 号；

④ 东莞市滨海湾新区兴海路 1 号。

提交时间：星期一至星期五上午 8:30—12:00, 下午 14:00—17:30

提交路径：窗口提交。

## **(三) 受理**

——收件凭证。工作人员接收申请人提交行政审批申请后，不能当场进行审核与作出受理决定的，应进行登记并向申请人出具行政审批材料收件凭证。

——补正材料。接到申请后，申请材料不齐全或者不符合法定形式的，能当场一次性告知申请人需要补正的全部内容的，工作人员应出具补正材料告知书；不能当场一次性告知的，应向申请人出具行政审批材料收件凭证，同时在五日内一次性告知申请人需补正的全部内容，并出具补正材料告知书，逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

——受理凭证。对于申请材料齐全、符合法定形式，或者申请人按照本行政机关的要求提出全部补正材料的，应出具受理凭证。申请事项依法不需审批的或不属于本机关职权范围的，应即时做出不受理决定，并出具书面凭证。

#### **（四）办理结果**

审批通过后，发放关于《××改造单元公开交易方案》的批复。

#### **五、范本**

命名要求：改造单元统一以“××镇/街道/园区+××片区（片区统筹规划名字，特征词）+××号（阿拉伯数字）+××（单元特征词，如有）+××（功能类型）+‘三旧’改造单元”的格式进行命名。

范本 1: 申请公开交易方案审议的函

关于申请审议《××改造单元公开交易方案》的函

(红头文件)

市自然资源局/功能区城市更新主管部门:

根据《关于聚焦先进制造打造高品质空间 全面加快“三旧”改造的实施意见》(东府〔2023〕4号)、《东莞市“三旧”改造(城市更新)公开招引实施主体模式操作细则(试行)》(以下简称《细则》)规范要求,该改造单元已完成公开招引实施主体模式的各项前期工作,且公开交易方案(详见附件×)已经××年××月××日召开的第××次镇/街党委会审议通过。

为了积极推进××改造单元实施改造,××(简述项目意义),现将公开交易方案等有关资料呈贵局审查,请予以审批。

附件: ××改造公开交易方案

东莞市××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

××年××月××日

(联系人: ××; 联系电话: ××××××××)

## 范本 2: ××改造单元公开交易方案

# ××改造单元公开交易方案

根据省、市“三旧”改造（城市更新）的政策规定，按照《关于聚焦先进制造打造高品质空间 全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4号）、《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》（以下简称《规范》）要求，东莞市××镇人民政府/街道办事处/园区现计划开展××改造单元公开招引实施主体。具体方案如下：

### 一、改造单元概况

××改造单元面积为××公顷，位于××（位置），××（四至）。改造单元内以旧村或旧厂为主，旧村××，旧厂××（周边建设、设施等现状建筑使用情况评述，如道路交通、商业网点、公共服务等）。

### 二、改造单元现状

改造单元内拆除范围面积××公顷，“三地”××公顷，其余用地××公顷，单元外拆除区××公顷。现状土地用途为××，地上建筑物总面积××平方米。其中，国有土地面积××公顷，使用权人为××，已办理××宗国有土地使用权证书；集体土地面积××公顷，已办理集体土地所有权确权登记的××公顷，所有权人为××。上述集体土地中，有

合法用地手续××公顷，无合法用地手续××公顷（根据实际情况表述不动产权益确认情况）。经不动产权益核查，拆除范围内涉及的不动产权益人为××人（含××集体经济组织、国有资产等不动产权益人）。

### 三、改造单元规划

（一）单元细分：改造单元面积为××公顷，其中单元内拆除范围××公顷，单元外拆除区××公顷。

改造单元拆除重建面积为××公顷，“三地”面积××公顷，其余用地面积××公顷。（涉及其他分区的，根据实际情况分别表述面积）

（二）规划用途：规划为××用地（用地性质），以××功能为主。

（三）建筑规模：净地块面积为××平方米，容积率××，总计容建筑面积上限值取整为××万 $m^2$ （分述各类用途计容建筑面积上限值）。

（四）移交政府公共设施及用地用房情况。

改造主体移交给政府的公共设施及用地用房包括：

1.（独立宗地设施的表述）××（数量）××（服务规模）××（设施类型），用地面积×× $m^2$ ，建筑面积×× $m^2$ 。

2.（非独立宗地设施的表述）在××（位置，如××用地）内配建××（数量）××（服务规模）××（设施类型）。

3.（若涉及）成交方承担的综合整治工程×× $m^2$ 。

4.（若涉及）移交政府的发展备用地××平方米。（明确发展备用地是否需优先落实公共服务设施）

5. (若涉及) 另在 × × (位置, 如 × × 用地/单元范围外 × × 位置) 配建 × × (数量) × × (服务规模) × × (设施类型) 独立占地面积 × × m<sup>2</sup>, 建筑面积 × × m<sup>2</sup>。

6. (若涉及) 由 × × 镇人民政府/街道办事处主导实施的公共设施包括: × × (数量) 处 × × (服务规模) × × (设施类型), 用地面积 × × m<sup>2</sup>, 建筑面积 × × m<sup>2</sup>。

7. (若涉及) 改造主体建设并移交给政府的 TOD 分成物业计容建筑面积 × × m<sup>2</sup>, 其中 × × (物业类型) 建筑面积 × × m<sup>2</sup> (分别列明物业类型); TOD 物业分成车位 × × 个, 建筑面积 × × m<sup>2</sup>。上述政府所得的物业, 市、镇(街道)两级政府按照 5:5 比例进行分配。× × 交付标准为 × ×。由开发实施主体建设完成后移交给市、镇(街道)两级政府或其指定部门。(以控制性详细规划审批成果、城市更新项目政府分成物业合作协议为准)

(五)(涉及 M0 的根据实际情况表述) 改造单元内新型产业用地(M0)上建设的产业用房建成后可分割转让, 可分割转让的计容建筑面积不得超过该新型产业用地(M0)总计容建筑面积的 × × %。单位建设用地年财政贡献须达到 × × 万元/亩(计算财政贡献的用地面积=改造单元新型产业用地(M0)面积-补偿物业中产业用房独立占地面积)。项目分割转让比例、贡献比例等内容以 × × 文件为准。

#### 四、分期计划(如涉及则需要补充)

结合本单元实际现状条件和单元规划情况，本单元整体交易，分两期成交和实施，在公开招引实施主体方案和实施协议中明确分期成交、实施方案编制及开工建设要求，在公开招引实施主体方案取得批复后实施。具体的分期方案如下：

（一）本单元首期改造范围面积××公顷，其中拆除区面积××公顷，规划计容建筑面积××万平方米，占比××%；二期改造范围面积约××公顷，拆除区面积约××公顷，规划计容建筑面积约××万平方米，占比××%。

（单元细分图，叠加分期范围示意）

（用地规划图，叠加分期范围示意）

（二）无偿移交给政府的公共设施及用地用房

本单元总用地贡献率约××%。其中首期总用地贡献率约×××%，首期建设并无偿移交的公共配套造价约×××万元，占总造价约×××%，余下其他公共配套设施均在二期建设移交。

首期改造范围由实施主体建设并无偿移交给政府的公共设施及用地用房具体包括：

1.（独立宗地设施的表述）××（数量）××（服务规模）××（设施类型），用地面积××m<sup>2</sup>，建筑面积××m<sup>2</sup>。

（以控制性详细规划审批为准）

2.（非独立宗地设施的表述）在××（位置，如××用

地)内配建××(数量)××(服务规模)××(设施类型)。

(以控制性详细规划审批成果为准)

3.(若涉及)承担的综合整治工程××m<sup>2</sup>。

4.(若涉及)移交政府的发展备用地××平方米。(明确发展备用地是否需优先落实公共服务设施)

5.(若涉及)另在××(位置,如××用地/单元范围外××位置)配建××(数量)××(服务规模)××(设施类型)独立占地面积××m<sup>2</sup>,建筑面积××m<sup>2</sup>。

6.(若涉及)由××镇人民政府/街道办事处主导实施的公共设施包括:××(数量)处××(服务规模)××(设施类型),用地面积××m<sup>2</sup>,建筑面积××m<sup>2</sup>。

7.(若涉及)改造主体建设并移交给政府的 TOD 分成物业计容建筑面积××m<sup>2</sup>,其中××(物业类型)建筑面积××m<sup>2</sup>(分别列明物业类型);TOD 物业分成车位××个,建筑面积××m<sup>2</sup>。如首期成交后,限期内(包含延期)未能完成本单元第二期收购而终止第二期交易的,按约×××比例(首期计容建筑面积占比)在首期中交付 TOD 物业,即分成建筑面积合计约×××平方米,其中住宅建筑面积约×××平方米,商业建筑面积约××××平方米及×××个停车位。最终政府分成物业量以为实际签订的 TOD 政府分成物业合作协议为准。

(无偿移交给政府的公共设施及用地用房示意图)

公共设施及用地用房开发建设配置表

分期	设施类别	设施名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	服务 规模	总造价 (万元)
首期	1. 教育设施					
	2. 道路交通 设施					
	3. 市政设施					
	4. 其他					
	贡献用地面积			贡献率		
	5. 其他捆绑 实施内容					
二期	1. 教育设施					
	2. 道路交通 设施					
	3. 其他					
	贡献用地面积			贡献率		
	4. 其他捆绑 实施内容					

(三) 返还村集体、宅基地及地上房屋权益人的物业及货币补偿

1. 物业补偿

首期地块回迁住宅占计容建筑面积占首期规划总住宅计容建筑面积 × × %，回迁商业办公计容建筑面积占首期规划总商业计容建筑面积 × × %。首期地块回迁住宅计容建筑面积占首期规划总住宅计容建筑面积 × × %。具体条件和要

求在要约收购阶段以实施主体与××经联社、宅基地及地上房屋权益人签订协议内容为准。若因本单元开发或还迁户型匹配等原因需调整分期补偿物业面积，须保证×××经联社补偿物业总量不变的情况下，以后续实施主体与×××经联社签订的相关协议进行约定为准。

## 2.货币补偿

根据本单元土地分期成交和地价款分期缴纳情况，首期×××经联社获得货币补偿约××××万元；二期×××经联社获得货币补偿约×××万元。

（四）公有资产价款/物业补偿。本单元范围内涉及公有资产一期×××平方米，二期×××平方米。本改造单元公有资产价款按现状资产评估价、新规划条件下土地使用权市场评估价、项目补偿方案孰高的原则确定，且不低于公有资产收回成本×××万元，公有资产价款为×××万元，其中一期公有资产价款为×××万元，二期公有资产价款为×××万元。（采取物业补偿方式的）公有资产补偿物业建筑面积合计约××平方米，包括补偿住宅计容建筑面积约××平方米，商业办公计容建筑面积约××平方米。其中一期回迁×××平方米，二期进行回迁××××平方米，具体根据我镇街（园区）政府与公有资产权益单位签订附条件生效的收购协议确定。

## 五、公开交易条件

### （一）报名资格要求

（1）报名企业应为具有法人资格的企业。

(2) × ×。

(3) 本项目是否接受联合体申请。(如接受具有法人资格的企业组成的联合体申请,明确该联合体(含联合体各方/其中之一企业)满足以上报名资格要求的,可以该联合体报名)

报名企业具有以下情况的不得报名:①凡违反土地出让合同约定欠缴土地出让价款的及法律法规另有规定的;②失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员。

由××镇人民政府/街道办事处/园区对报名企业进行资格审核。

## (二) 竞投保证金缴纳要求

竞投保证金设定为人民币××万元,取整为××万元。网上竞价结束后,市公共资源交易中心发布确定实施主体公告、出具通知书,并在发布公告之日起5个工作日内,由实施主体委托市公共资源交易中心将竞投保证金转入市自然资源部门专项监管账户,其他报名单位的保证金无息退回。市自然资源部门在收到实施主体的竞投保证金之日起5个工作日内,按规定将竞投保证金20%保留转为政府(集体)综合收益履约金,剩余部分保证金由实施主体申请无息退回。实施主体在限期内未能完成要约收购的,扣除履约金50%,剩余部分无息退回实施主体。

## (三) 前期费用

根据前期服务协议等资料,本改造单元(项目)前期工

作费用总计为×××万元，其中规划设计费用×××万元、不动产权益核查费用×××万元、确定政府（集体）综合收益费用×××万元、×××××事项费用×××万元等。确认实施主体后，镇街（园区）政府或市属企业、镇街（园区）属企业与实施主体签订前期费用支付协议，并负责与专业机构结算，实施主体无需与专业机构签订前期费用支付协议。

#### （四）地价款起始价

根据《规范》规定，地价款包含政府的土地出让收益、拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。本改造单元地价款起始价××万元（取整为××万元），其中：1.地价款起始价的政府土地出让收益××万元（工改平衡资金××万元，公有资产价款××万元）；2.经集体经济组织表决通过的货币补偿××万元（涉及多个集体经济组织分别表述）。集体经济组织的货币补偿为固定值，竞价报价浮动限于政府土地出让收益部分，每次竞价幅度为人民币××万元。

#### （五）集体经济组织物业补偿：

根据拆迁补偿方案，须返还××集体经济组织改造范围内国有/集体性质补偿物业建筑面积××m<sup>2</sup>，包括补偿住宅建筑面积××m<sup>2</sup>，集中商业建筑面积××m<sup>2</sup>（表述返还物业位置及供地方式、是否独立占地）。包括××（集体经济组织）物业补偿××（补偿物业类型）××m<sup>2</sup>（涉及多个集体经济组织分别表述）。集体补偿物业实物性收益为××万元。

#### （六）公开要约收购期限：要约收购限期为××个月，

从市公共资源交易中心发布确定实施主体公告之日起计算。

(七) 地价款支付要求:

地价款起始价应以受理改造单元(项目)总体实施方案时的规划条件为基准,以受理改造单元(项目)总体实施方案之日作为计算时点,对改造单元各出让宗地区片地价(依据受理时点对应的区片市场评估价成果)进行更新核定。

1. 一次性供地的表述

(一次性支付地价款的表述)成交地价款包含政府土地出让收益和集体经济组织的货币补偿。成交地价款在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清。本招商项目可能产生的其他税费,由实施主体按规定另行支付。

(分期支付地价款的表述)成交地价款包含政府土地出让收益和集体经济组织的货币补偿。成交地价款分两期缴纳,第一期缴纳地价款为政府土地出让收益(不含国有资产价款)的50%,在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清;第二期缴纳剩余地价款,在签订《国有建设用地使用权出让合同》一年内付清。改造项目溢价部分全部纳入首期地价款,集体货币补偿按收支匹配原则和比例分配纳入各期地价款(须集体经济组织按照市镇农资管理有关规定以及集体经济组织章程进行集体决议同意),国有资产价款按照公有资产权益面积在各期的比例纳入各期地价款(如涉及)。本招商项目可能产生的其他税费,由实施主体按规定另行支付。

## 2.整体成交、分期供地的表述

(1) 本单元一次性缴纳履约金，分 $\times$ 期供应， $\times$ 期签订土地出让合同。改造项目溢价部分全部纳入首期地价款，集体货币补偿按收支匹配原则和比例分配纳入各期地价款（须集体经济组织按照市镇农资管理有关规定以及集体经济组织章程进行集体决议同意），国有资产价款按照国有产权益面积在各期的比例纳入各期地价款（如涉及）。

（当期地价款一次性支付的）当期成交地价款在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

（分期支付当期地价款的表述）当期成交地价款分两期缴纳，第一期缴纳地价款为政府土地出让收益（不含国有资产价款）的50%，在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清；第二期缴纳剩余地价款，在签订《国有建设用地使用权出让合同》一年内付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

(2) 本单元各宗出让土地按照在受理公开交易方案之日作为计算时点核定的各期供应土地应缴纳地价款的比例，来核算当期可从履约金中抵扣的地价款；抵扣后的差额部分地价款再由改造主体缴纳。抵扣后剩余的履约金，留存到下期再按比例进行抵扣地价款，至最后一期供地完成止。

根据本单元分期供地方案，分 $\times$ 期缴纳地价款，首期地价款占比 $\times\times\%$ ， $\times$ 期地价款占比 $\times\times\%$ 。假设项目以起始

地价成交，即首期地价款为××万元，其中从履约金抵扣地价款为××万元，需补缴地价款××；第×期地价款为××万元，其中从履约金抵扣地价款为××万元，需补缴地价款××万元。（附件×：××改造单元分期支付地价款情况明细表）。

（3）首期以外的其他各期供应土地供应时点下区片市场评估价成果调整的，应对照各期供应宗地供应年度的区片市场评估价与受理总体实施方案之日的区片市场评估价浮动的幅度，来计算各期实际应缴纳的地价款（以单宗地块总价作为增幅前的计算基数）；如供地时点的区片市场评估价低于受理总体实施方案之日的区片市场评估价的，则以受理总体实施方案之日核定的地价款缴纳当期地价款。

（举例说明：各期实际应缴纳地价款）。

### 3.分期成交、当期成交范围一次性供地的表述

（1）本单元一次性缴纳履约金，分×期成交，×期签订土地出让合同。改造项目溢价部分全部纳入首期地价款，集体货币补偿按收支匹配原则和比例分配纳入各期地价款（须集体经济组织按照市镇农资管理有关规定以及集体经济组织章程进行集体决议同意），国有资产价款按照国有产权益面积在各期的比例纳入各期地价款（如涉及）。

（当期地价款一次性支付的）当期成交地价款在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

（分期支付当期地价款的表述）当期成交地价款分两期缴纳，第一期缴纳地价款为政府土地出让收益（不含国有资产价款）的 50%，在签订《国有建设用地使用权出让合同》30 日内一次性付清；第二期缴纳剩余地价款，在签订《国有建设用地使用权出让合同》一年内付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

（2）本单元各宗出让土地按照在受理公开交易方案之日作为计算时点核定的各期供应土地应缴纳地价款的比例，来核算当期可从履约金中抵扣的地价款；抵扣后的差额部分地价款再由改造主体缴纳。抵扣后剩余的履约金，留存到下期再按比例进行抵扣地价款，至最后一期供地完成止。

根据本单元分期成交方案，分×期缴纳地价款，首期地价款占比××%，×期地价款占比××%。假设项目以起始地价成交，即首期地价款为××万元，其中从履约金抵扣地价款为××万元，需补缴地价款××；第×期地价款为××万元，其中从履约金抵扣地价款为××万元，需补缴地价款××万元。（附件×：××改造单元分期支付地价款情况明细表）。

（3）首期以外的其他各期供应土地按照受理各期总体实施方案时的规划条件为基准，以受理各期总体实施方案之日作为计算时点，对改造单元各期各出让宗地区片地价（依据受理时点对应的区片市场评估价成果）进行更新核定。（举例说明：各期实际应缴纳地价款）。

（八）土地出让年限及用途：土地出让年限××年，作

××用地开发（住宅用地/工业用地/公益事业性用地/商业、旅游、娱乐用地/综合或者其他用地），出让面积××。

### （九）项目开发时间要求

#### 1.一次性供地的表述

在成交后一年内编报总体实施方案，取得实施方案批复并完成产权注销之日起1个月内签订《国有建设用地使用权出让合同》。改造单元建设项目在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起××月/年内（时限）动工，自动工之日起××月/年内（时限）竣工（开发建设期以签订土地出让合同为准）；公共设施自动工之日起××月/年内（时限）完成建设并交付××（交付对象）；补偿物业项目自动工之日起××月/年内（时限）完成建设并交付××（交付对象），交付标准为××；整治活化项目和宅基地及地上房屋权益人的补偿物业应安排在首期建设、验收。

#### 2.分期供地的表述

（1）（涉及整体确认成交主体）由于本单元用地范围广、开发体量大、现状情况复杂（表述分期供地原因或理由），本单元整体交易、整体确认成交主体，整体审批总体实施方案，分×期供地。成交后1年内申报整体总体实施方案，取得实施方案批复并完成产权注销之日起1个月内签订首期供应土地《国有建设用地使用权出让合同》。×年内本单元需完成全部土地出让合同签订工作（提供分期供地图、用地模拟图）。

（涉及分期确认成交主体）由于本单元用地范围广、开发体量大、现状情况复杂（表述分期成交原因或理由），本单元整体交易、分×期确认成交主体，分×期审批总体实施方案，分×期供地。实施主体需在×个月内完成首期权益土地100%不动产权益要约收购且二期完成要约收购权益土地面积合计占比达到90%及以上，可先行确认首期地块成交方，首期成交后1年内申报总体实施方案，取得实施方案批复并完成产权注销之日起1个月内签订《国有建设用地使用权出让合同》。以后各期参照首期地块程序执行，×年内本单元需完成全部土地出让合同签订工作（提供分期供地图、用地模拟图）。

每期供应土地在签订《国有土地使用权出让合同》之日起一年内动工，自动工之日起三年内竣工（开发建设期以签订土地出让合同为准）。×年内本单元整体竣工（附件×：××改造单元分期供地和开发建设方案）。

若因本单元开发、产业运营、拆迁补偿物业和公共配套建设等原因需要调整（分期成交方案）开发时序，须与××镇人民政府/街道办事处商定，在申报总体实施方案时明确并取得市政府批复后实施；同时，在各宗土地出让合同和本单元实施协议中明确。

（3）本单元分期开发建设还迁××村集体补偿物业，交付标准为××，每期开发的集体经济组织补偿物业与每期范围内其他工程同步设计、同步施工、同步验收。根据

本单元土地分期供应和地价款分期缴纳情况，首期××村集体获得的货币补偿为××万元，补偿物业面积××平方米；×期××村集体获得的货币补偿为××万元，补偿物业面积××平方米（表述各期集体收益和交付要求）。

（十）产权移交责任：根据拆迁补偿协议向不动产登记中心申请办理不动产权证，由改造单元开发主体配合办理不动产权证到不动产权益人名下。

（十一）设施建设移交责任：改造单元开发主体需按公共设施的建设标准要求执行（详见附件×）。（根据实际情况表述）××交付条件为××。经××街道或其指定接收部门的验收及同意（根据实际情况表述）。建设并无偿移交的公共设施的规划设计方案需经××街道书面同意后上报市相关部门审批，所有规划调整都必须经××街道相关部门同意。

涉及地价款成本扣减的公共设施验收移交时，由××街道相关公共设施接收部门对交付的公共配套设施造价成本进行核算，如核算结果低于最终确认的评估造价成本，由本单元的开发实施主体将差价部分补交××街道财政。

（十二）成交方的其他责任：

- 1.须严格执行该改造单元实施协议书的各项要求。
- 2.本公开交易方案拟出让地下空间范围与地面建筑红线一致，地价款不包含建筑红线外地下空间出让地价。若最终审批通过的控制性详细规划要求统筹利用本项目建筑红线

外地下空间的，由××镇人民政府（街道办事处）在具体地块规划条件和总体实施方案中，一并申请落实地下空间出让范围、方式等内容，按照相关政策规范并委托有资质的评估机构进行评估后，由开发实施主体补缴地下空间土地出让价款。

### 3.其余用地要求

改造单元其余用地区面积××公顷，现状建筑面积××，由××落实项目“其余用地区”范围内的房屋拆除工作。改造后，规划用途为××面积××平方米，拟××方式供地移交政府或交由集体经济组织自行使用。

4.（涉及整治活化的表述）整治活化工程：整治对象为××，面积××m<sup>2</sup>，整治内容××，预计投入资金××万元，增加公共设施××（整治内容参见《东莞市城市更新单元活化类项目方案编制指引》要求）。

5.（涉及名木古树/历史文化保护的表述）名木古树/历史文化保护工程：项目范围内有××，位于××，属于名木古树/历史文物建筑，具体位置及现状情况详见附件×。本项目开发实施主体需对××进行原址保留/修缮对象为××，面积××m<sup>2</sup>，修缮内容××，预计投入资金××万元。××保护方案按照流程向××部门上报审查。

6.（涉及高压线地下管廊）本项目开发实施主体需按规划要求预留××路段的高压线地下管廊，所需费用由××承担。

7. (其他根据实际情况表述)。

## 六、公开交易的可行性分析

### (一) 改造意愿

已征询该改造单元拆除范围内的不动产权益人的更新意愿，并取得权益土地面积合计占比和人数合计占比均达80%以上的不动产权益人书面同意的意见。同意改造的权益土地面积约为××公顷，占比约为××%；拆除范围内的不动产权益人××个，总同意人数(含村集体)为××个，占比约××%。(详见附件×)

### (二) 补偿方案

已按规定拟定项目补偿方案：(1)××镇人民政府/街道已组织拟定项目补偿方案。(2)集体经济组织已委托资产评估，综合考虑权益价值、搬迁补偿成本、组织成员意见等因素并经与镇人民政府协商、集体民主表决确定物业、货币等补偿条件。集体经济组织已按照组织章程召开户代表会议对搬迁补偿方案进行集体决议，户代表总人数××人，出席人数××人，同意人数××人，同意比例××%。(涉及多个集体经济组织分别表述)。(3)××镇人民政府/街道已征求宅基地及地上房屋权益人的补偿诉求拟定补偿标准，权益人总人数××人，同意人数××人，补偿标准取得该部分权益人的人数××%以上同意。(涉及其他权益人视项目情况可参照以上表述)。

### (三) 改造后综合效益

本单元改造后，政府（集体）综合收益约××万元。其中市镇两级政府收益××万元（实物收益××万元，土地出让收益××万元），集体收益××万元（实物性收益××万元，货币收益××万元）

综上，本单元实施城市更新改造切实可行。

附件（根据申报材料清单要求，按实际情况提供）

东莞市××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

××年××月××日

### 范本 3: 公开招引实施主体公告

## × × 镇 × × 改造单元公开招引实施主体公告

经东莞市人民政府同意，我方委托东莞市公共资源交易中心发布 × × 改造单元（以下简称“该项目”）公开招引实施主体公告。现将有关事项公告如下：

#### 一、改造单元概况

× × 改造单元								
项目编号	位置	单元范围			用地情况		起始价（万元）	竞价幅度（万元）
		单元总面积（m <sup>2</sup> ）	功能分区	面积（m <sup>2</sup> ）	规划用途	出让年限		
	东至 × ×、西至 × ×、南至 × ×、北至 × ×		拆除重建		工业用地(M1)	× 年		
			生态修复		绿地	—		
			现状道路		道路	—		
			现状保留		河流	—		
			“三地”		工业用地(M1)	× 年		
			其余用地		道路	—		

该单元位于东莞市 × × 镇 × × 村，改造单元内拆除范围 × × 公顷，单元外拆除区 × × 公顷。现状为旧村/旧厂，总建筑面积约为 × × 平方米。

## 二、主要规划条件

规划要求								
建筑总量(m <sup>2</sup> )	× ×	商业	居住	新型产业用房	配套型住宅	工业	仓储	容积率
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(R0) (m <sup>2</sup> )	(R0) (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
公共设施建设要求	设施类型		设施名称	用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	服务规模	实施主体	备注
其他要求								

备注：本公开交易方案拟出让地下空间范围与地面建筑红线一致，地价款不包含建筑红线外地下空间出让地价。若最终审批通过的前期研究报告、控制性详细规划要求统筹利用本项目建筑红线外地下空间的，由××镇人民政府/街道在具体地块规划条件和总体实施方案中，一并申请落实地下空间出让范围、方式等内容，按照相关政策规范并委托有资质的评估机构进行评估后，由改造主体补缴地下空间土地出让价款。最终规划指标以控制性详细规划调整审批成果为准。

## 三、报名资格要求

(1) 报名企业应为具有法人资格的企业。

(2) × ×。

(3) 本项目是否接受联合体申请。(如接受具有法人资格的企业组成的联合体申请，明确该联合体(含联合体各方/其中之一企业)满足以上报名资格要求的，可以该联合体报名)

报名企业具有以下情况的不得报名：①凡违反土地出让合同约定欠缴土地出让价款的及法律法规另有规定的；②失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员。

由××镇人民政府/街道办事处/园区对报名企业进行资

格审核。

（注：“在项目所属镇街注册成立具有独立法人资格的全资子公司”等在报名阶段无法进行审查的使用条件不列入报名资格要求一项。）

#### 四、竞价方式及环节

本次改造单元公开招引实施主体分两个环节，完成两个环节才确定成交方。

（一）改造单元地价款（线上）。以价高者得原则确定竞得入选人，网上公开竞价出价最高者确定为不动产权益要约收购环节的实施主体。

（二）不动产权益要约收购环节（线下）。

（涉及一次性确认成交主体）实施主体在限期内完成100%不动产权益收购并取得全部权益收购确认函后，经出具成交确认书则确定为成交方。

（涉及分期确认成交主体）由于本单元用地范围广、开发体量大、现状情况复杂（表述分期成交原因或理由），本单元整体交易、可分×期确认成交主体，分×期审批总体实施方案，分×期供地。实施主体在×个月内完成首期权益土地100%不动产权益要约收购且二期完成要约收购权益土地面积合计占比达到90%及以上，可先行确认首期地块成交方，首期成交后1年内申报总体实施方案，取得实施方案批复并完成产权注销之日起1个月内签订首期成交范围内供应土地的《国有建设用地使用权出让合同》。以后各期参照首期地块程序执行，×年内本单元需完成全部土地出让合同签订工作（提供分期供地图、用地模拟图）。

每期供应土地在签订《国有土地使用权出让合同》之日

起一年内动工，自动工之日起三年内竣工（开发建设期以签订土地出让合同为准）。×年内本单元整体竣工（附件×：××改造单元分期供地和开发建设方案）。

若因本单元开发、产业运营、拆迁补偿物业和公共配套设施等原因需要调整（分期成交方案）开发时序，须与××镇人民政府/街道办事处商定，在申报总体实施方案时明确并取得市政府批复后实施；同时，在各宗土地出让合同和本单元实施协议中明确。

### 五、地价款起始价、保证金和支付要求

（一）项目在成交后1年内按相关规定指引编制并上报总体实施方案，在取得实施方案批复并完成产权注销之日起1个月内签订土地出让合同。

（二）改造单元地价款起始价取整为人民币××万元，其中：（1）政府的土地出让收益起始价为××万元（工改平衡系数资金××万元，公有资产价款××万元）；（2）集体经济组织的货币补偿××万元。集体经济组织的货币补偿为固定值，竞价报价浮动限于政府土地出让收益部分。

（三）项目竞投保证金设定为人民币××万元，取整为××万元〔为政府（集体）综合收益起始价××万元的20%~50%〕。网上竞价结束后，市公共资源交易中心发布确定实施主体公告、出具通知书，并在发布公告之日起5个工作日内，由实施主体委托市公共资源交易中心将竞投保证金转入市自然资源部门专项监管账户，其他报名单位的保证金无息退回。市自然资源部门在收到实施主体的竞投保证金之

日起5个工作日内，按规定将竞投保证金20%保留转为政府（集体）综合收益履约金，剩余部分保证金无息退回给实施主体。实施主体在限期内未能完成要约收购的，扣除履约金50%，剩余部分无息退回实施主体。

（四）本改造单元（项目）前期工作费用总计为×××万元，其中规划设计费用×××万元、不动产权益核查费用×××万元、确定政府（集体）综合收益费用×××万元、×××××事项费用×××万元等。确认实施主体后，镇街（园区）政府或市属企业、镇街（园区）属企业与实施主体签订前期费用支付协议，并负责与专业机构结算，实施主体无需与专业机构签订前期费用支付协议。

（五）成交地价款包含政府的土地出让收益、拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。

地价款起始价应以受理改造单元（项目）总体实施方案时的规划条件为基准，以受理改造单元（项目）总体实施方案之日作为计算时点，对改造单元各出让宗地区片地价（依据受理时点对应的区片市场评估价成果）进行更新核定。

#### 1. 一次性供地的表述

（一次性支付地价款的表述）成交地价款包含政府土地出让收益和集体经济组织的货币补偿。成交地价款在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

（分期支付地价款的表述）成交地价款包含政府土地出

让收益和集体经济组织的货币补偿。成交地价款分两期缴纳，第一期缴纳地价款为政府土地出让收益（不含国有资产价款）的 50%，在签订《国有建设用地使用权出让合同》30 日内一次性付清；第二期缴纳剩余地价款，在签订《国有建设用地使用权出让合同》一年内付清。改造项目溢价部分全部纳入首期地价款，集体货币补偿按收支匹配原则和比例分配纳入各期地价款（须集体经济组织按照市镇农资管理有关规定以及集体经济组织章程进行集体决议同意），国有资产价款按照公有资产权益面积在各期的比例纳入各期地价款（如涉及）。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

## 2.整体成交、分期供地的表述

（1）本单元一次性缴纳履约金，分×期供应，×期签订土地出让合同。改造项目溢价部分全部纳入首期地价款，集体货币补偿按收支匹配原则和比例分配纳入各期地价款（须集体经济组织按照市镇农资管理有关规定以及集体经济组织章程进行集体决议同意），国有资产价款按照公有资产权益面积在各期的比例纳入各期地价款（如涉及）。

（当期地价款一次性支付的）当期成交地价款在签订《国有建设用地使用权出让合同》30 日内一次性支付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

（分期支付当期地价款的表述）当期成交地价款分两期缴纳，第一期缴纳地价款为政府土地出让收益（不含公有资

产价款)的50%，在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清；第二期缴纳剩余地价款，在签订《国有建设用地使用权出让合同》一年内付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

(2) 本单元各宗出让土地按照在受理公开交易方案之日作为计算时点核定的各期供应土地应缴纳地价款的比例，来核算当期可从履约金中抵扣的地价款；抵扣后的差额部分地价款再由改造主体缴纳。抵扣后剩余的履约金，留存到下期再按比例进行抵扣地价款，至最后一期供地完成止。

根据本单元分期供地方案，分×期缴纳地价款，首期地价款占比××%，×期地价款占比××%。假设项目以起始地价成交，即首期地价款为××万元，其中从履约金抵扣地价款为××万元，需补缴地价款××；第×期地价款为××万元，其中从履约金抵扣地价款为××万元，需补缴地价款××万元。(附件×：××改造单元分期支付地价款情况明细表)。

(3) 首期以外的其他各期供应土地供应时点下区片市场评估价成果调整的，应对照各期供应宗地供应年度的区片市场评估价与受理总体实施方案之日的区片市场评估价浮动的幅度，来计算各期实际应缴纳的地价款(以单宗地块总价作为增幅前的计算基数)；如供地时点的区片市场评估价低于受理总体实施方案之日的区片市场评估价的，则以受理总体实施方案之日核定的地价款缴纳当期地价款。(举例说明：各期实际应缴纳地价款)

### 3.分期成交、当期成交范围一次性供地的表述

(1) 本单元一次性缴纳履约金，分×期成交，×期签订土地出让合同。改造项目溢价部分全部纳入首期地价款，集体货币补偿按收支匹配原则和比例分配纳入各期地价款（须集体经济组织按照市镇农资管理有关规定以及集体经济组织章程进行集体决议同意），国有资产价款按照国有产权益面积在各期的比例纳入各期地价款（如涉及）。

（当期地价款一次性支付的）当期成交地价款在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

（分期支付当期地价款的表述）当期成交地价款分两期缴纳，第一期缴纳地价款为政府土地出让收益（不含国有资产价款）的50%，在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清；第二期缴纳剩余地价款，在签订《国有建设用地使用权出让合同》一年内付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

(2) 本单元各宗出让土地按照在受理公开交易方案之日作为计算时点核定的各期供应土地应缴纳地价款的比例，来核算当期可从履约金中抵扣的地价款；抵扣后的差额部分地价款再由改造主体缴纳。抵扣后剩余的履约金，留存到下期再按比例进行抵扣地价款，至最后一期供地完成止。

根据本单元分期成交方案，分×期缴纳地价款，首期地价款占比××%，×期地价款占比××%。假设项目以起始

地价成交，即首期地价款为××万元，其中从履约金抵扣地价款为××万元，需补缴地价款××；第×期地价款为××万元，其中从履约金抵扣地价款为××万元，需补缴地价款××万元。（附件×：××改造单元分期支付地价款情况明细表）。

（3）首期以外的其他各期供应土地按照受理各期总体实施方案时的规划条件为基准，以受理各期总体实施方案之日作为计算时点，对改造单元各期各出让宗地区片地价（依据受理时点对应的区片市场评估价成果）进行更新核定。（举例说明：各期实际应缴纳地价款）。

## 六、公开交易网址、时间

（一）公开交易网址：本次网上公开交易通过东莞市公共资源交易网上交易系统（以下简称“交易网”）（<https://auct.ggzy.dg.gov.cn/dggt/HomePage/list>）进行。申请人可在交易网下载公开交易须知、竞买须知及附件等相关公开交易文件，查阅本次公开交易详情。

（二）公开交易时间：

申请报名时间为 2023 年×月×日×时整至 2023 年×月×日×时整；

资格审核时间为 2023 年×月×日×时整至 2023 年×月×日×时整；

缴纳保证金时间为 2023 年×月×日×时整至 2023 年×月×日×时整；

改造单元地价款网上竞价时间为 2023 年×月×日×时

整至 2023 年 × 月 × 日 × 时整。

不动产权益人要约收购时间为自东莞市公共资源交易中心发布确认实施主体公告之日起 × 个自然日。

东莞市 × × 镇人民政府/街道办事处/园区管委会

2023 年 × × 月 × 日

## 范本 4: 公开交易须知

### × × 镇 × × 改造单元公开交易须知

东莞市 × × 镇人民政府/街道办事处（以下简称“委托人”）委托东莞市公共资源交易中心（以下简称“挂牌人”）发布《× × 改造单元公开招引实施主体公告》。本次网上挂牌招商具体须知如下：

#### 一、改造单元情况

##### （一）改造单元概况

× × 改造单元面积为 × × 公顷，位于 × ×（位置），× ×（四至）。改造单元内以旧村/旧厂为主，× ×（周边建设、设施等现状建筑使用情况评述，如道路交通、商业网点、公共服务等）。

##### （二）改造单元现状

改造单元内拆除范围 × × 公顷，单元外拆除区 × × 公顷。现状土地用途为 × ×，地上建筑物总面积 × × 平方米。其中，国有土地面积 × × 公顷，地上建筑物面积 × × 平方米，使用权人为 × ×，已办理 × × 宗国有土地使用权证书；集体土地面积 × × 公顷，地上建筑物面积 × × 平方米，所有权人为 × ×，已办理集体土地所有权确权登记的 × × 公顷。上述集体土地中，有合法用地手续 × × 公顷，无合法用地手续 × × 公顷（根据实际情况表述不动产权益确认情况）。经不动

产权益核查，涉及的不动产权益人为××人（含××集体经济组织、国有资产等不动产权益人）（涉及国有资产的权属、用地面积、建筑面积）。

### （三）改造单元主要规划条件

1.单元细分：改造单元面积为××公顷，其中单元内拆除范围××公顷，单元外拆除区××公顷。

改造单元拆除重建面积为××公顷，“三地”面积××公顷，其余用地面积××公顷。（涉及其他分区的，根据实际情况分别表述面积）

2.规划用途：规划为××用地（用地性质），以××功能为主。

3.建筑规模：净地块面积为××平方米，容积率××，总计容建筑面积上限值取整为××万 $m^2$ （分述各类用途计容建筑面积上限值）。最终规划指标以控制性详细规划审批成果为准。

#### 4.移交政府公共设施及用地用房情况

（根据实际情况表述）改造主体移交给政府的公共设施及用地用房包括：

（1）（独立宗地设施的表述）××（数量）××（服务规模）××（设施类型），用地面积×× $m^2$ ，建筑面积×× $m^2$ 。（以控制性详细规划审批为准）

（2）（非独立宗地设施的表述）在××（位置，如××用地）内配建××（数量）××（服务规模）××（设施类型）。（以控制性详细规划审批成果为准）

(3)(若涉及综合整治工程的表述)成交方承担的综合整治工程  $\times \times \text{m}^2$ 。

(4)(若涉及发展备用地的表述)移交政府的发展备用地  $\times \times$  平方米。(明确发展备用地是否需优先落实公共服务设施)

(5)(若涉及)另在  $\times \times$  (位置,如  $\times \times$  用地/单元范围外  $\times \times$  位置)配建  $\times \times$  (数量)  $\times \times$  (服务规模)  $\times \times$  (设施类型)独立占地面积  $\times \times \text{m}^2$ , 建筑面积  $\times \times \text{m}^2$ 。

(6)(若涉及)由  $\times \times$  镇人民政府/街道办事处主导实施的公共设施包括:  $\times \times$  (数量)处  $\times \times$  (服务规模)  $\times \times$  (设施类型), 用地面积  $\times \times \text{m}^2$ , 建筑面积  $\times \times \text{m}^2$ 。

(7)(若涉及)改造主体建设并移交给政府的 TOD 分成物业计容建筑面积  $\times \times \text{m}^2$ , 其中  $\times \times$  (物业类型)建筑面积  $\times \times \text{m}^2$  (分别列明物业类型); TOD 物业分成车位  $\times \times$  个, 建筑面积  $\times \times \text{m}^2$ 。上述政府所得的物业,市、镇(街道)两级政府按照 5:5 比例进行分配。 $\times \times$  交付标准为  $\times \times$ 。由开发实施主体建设完成后移交给市、镇(街道)两级政府或其指定部门。(以控制性详细规划审批成果、城市更新项目政府分成物业合作协议为准)

(8)(涉及 M0 的根据实际情况表述)改造单元内新型产业用地(M0)上建设的产业用房建成后可分割转让,可分割转让的计容建筑面积不得超过该新型产业用地(M0)总计容建筑面积的  $\times \times \%$ 。单位建设用地年财政贡献须达到  $\times \times$  万元/亩(计算财政贡献的用地面积=改造单元新型产业用地

(M0)面积-补偿物业中产业用房独立占地面积)。项目分割转让比例、贡献比例等内容以××文件为准。

## 二、公开交易条件

(一) 集体经济组织补偿：1. 物业补偿：根据拆迁补偿方案，须返还××集体经济组织改造范围内国有/集体性质补偿物业建筑面积××m<sup>2</sup>，包括补偿住宅建筑面积××m<sup>2</sup>，集中商业建筑面积××m<sup>2</sup>（表述返还物业位置及供地方式、是否独立占地）。包括××（集体经济组织）物业补偿××（补偿物业类型）××m<sup>2</sup>（涉及多个集体经济组织分别表述）。集体补偿物业实物性收益××万元。2. 货币补偿：根据拆迁补偿方案，××集体经济组织的货币补偿××万元；××（集体经济组织）货币补偿××万元（涉及多个集体经济组织分别表述）。

对其他不动产权益人的拆迁补偿安置，最终补偿标准由实施主体与其他不动产权益人在要约收购环节协商为准。

(二) 根据拆迁补偿协议向不动产登记中心申请办理不动产权证，由改造单元开发主体配合办理不动产权证到不动产权益人名下。

### (三) 项目开发时间要求

#### 1. 一次性供地的表述

在成交后一年内编报总体实施方案，取得实施方案批复并完成产权注销之日起1个月内签订《国有建设用地使用权出让合同》。改造单元建设项目在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起××月/年内（时限）动工，自动工之日

起××月/年内(时限)竣工(开发建设期以签订土地出让合同为准);公共设施自动工之日起××月/年内(时限)完成建设并交付××(交付对象);补偿物业项目自动工之日起××月/年内(时限)完成建设并交付××(交付对象),交付标准为××;整治活化项目和宅基地及地上房屋权益人的补偿物业应安排在首期建设、验收。

## 2.分期供地的表述

(1)(涉及整体确认成交主体)由于本单元用地范围广、开发体量大、现状情况复杂(表述分期供地原因或理由),本单元整体交易、整体确认成交主体,整体审批总体实施方案,分×期供地。成交后1年内申报总体实施方案,取得实施方案批复并完成产权注销之日起1个月内签订首期供应土地《国有建设用地使用权出让合同》。×年内本单元需完成全部土地出让合同签订工作(提供分期供地图、用地模拟图)。

(涉及分期确认成交主体)由于本单元用地范围广、开发体量大、现状情况复杂(表述分期成交原因或理由),本单元整体交易、分×期确认成交主体,分×期审批总体实施方案,分×期供地。实施主体需在×个月内完成首期权益土地100%不动产权益要约收购且二期完成要约收购权益土地面积合计占比达到90%及以上,可先行确认首期地块成交方,首期成交后1年内申报总体实施方案,取得实施方案批复并完成产权注销之日起1个月内签订《国有建设用地使用

权出让合同》。以后各期参照首期地块程序执行，×年内本单元需完成全部土地出让合同签订工作（提供分期供地图、用地模拟图）。

每期供应土地在签订《国有土地使用权出让合同》之日起一年内动工，自动工之日起三年内竣工（开发建设期以签订土地出让合同为准）。×年内本单元整体竣工（附件×：××改造单元分期供地和开发建设方案）。

若因本单元开发、产业运营、拆迁补偿物业和公共配套设施等原因需要调整（分期成交方案）开发时序，须与××镇人民政府/街道办事处商定，在申报总体实施方案时明确并取得市政府批复后实施；同时，在各宗土地出让合同和本单元实施协议中明确。

（3）本单元分期开发建设还迁××村集体补偿物业，交付标准为××，每期开发的集体经济组织补偿物业与每期范围内其他工程同步设计、同步施工、同步验收。根据本单元土地分期供应和地价款分期缴纳情况，首期××村集体获得的货币补偿为××万元，补偿物业面积××平方米；×期××村集体获得的货币补偿为××万元，补偿物业面积××平方米（表述各期集体收益和交付要求）。

### 三、公开交易程序及规则

#### （一）公开交易公告

1.公开交易公告在东莞市公共资源交易网上交易系统（以下简称“交易网”）

( <https://auct.ggzzy.dg.gov.cn/dggt/HomePage/list> ) 进行发布，公告时间为 20 个自然日。

2.需要更改公开交易公告内容的，将在东莞市公共资源交易网发布补充公告，公告时间从补充公告发布之日起重新计算。

3.补充公告与当次其他公开交易文件具有同等效力，如补充公告与前者不一致时，以补充公告为准。

## (二) 报名资格审核标准

(1) 报名企业应为具有法人资格的企业。

(2) × × 。

(3) 本项目是否接受联合体申请。(如接受具有法人资格的企业组成的联合体申请，明确该联合体(含联合体各方/其中之一企业)满足以上报名资格要求的，可以该联合体报名)

报名企业具有以下情况的不得报名：①凡违反土地出让合同约定欠缴土地出让价款的及法律法规另有规定的；②失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员。

由 × × 镇人民政府/街道办事处/园区对报名企业进行资格审核。

## (三) 资金来源要求

竞价申请人城市改造单元竞价资金(即地价款，含竞价保证金)须为自有资金，不得为银行贷款、债券融资、信托资金、资管计划配资、保险资金等。

#### （四）政府（集体）综合收益网上竞价

在市交易中心发布确定实施主体公告后并出具通知书 5 个工作日内，实施主体的竞投保证金转入市自然资源部门专项监管账户，其他报名单位的保证金无息退回。市自然资源部门在收到实施主体的竞投保证金之日起 5 个工作日内，按规定将竞投保证金 20%保留转为政府（集体）综合收益履约金，剩余部分保证金无息退回给实施主体。实施主体在限期内未能完成要约收购的，扣除履约金 50%，剩余部分无息退回实施主体。

#### （五）不动产权益要约收购

要约收购限期为 × × 个月，从入选公告发布之日起计算。

##### 1. 领取不动产权益人清单和发布要约收购公告

（1）自确定实施主体公告发布之日起 × 个工作日内，实施主体应到 × ×（地址：× ×，联系人：× ×，联系电话：× ×）领取改造单元范围内的不动产权益人清单，签订《履约确认书》，并通过东莞市公共资源交易网发布公开要约收购公告。

（2）领取改造单元不动产权益相关资料时，实施主体应提供营业执照、法人身份证明原件（含复印件加盖单位公章）。非法人本人前来，需提供委托书及委托人身份证明（含复印件加盖单位公章）。

（3）公告内容应当至少包含联系人、联系方式和收购

截止日期，可以附上对改造单元范围内不动产权益收购的补偿方案。

## 2.收购协商和协议备案

(1) 自确定实施主体公告发布之日起，实施主体须在×个月之内与改造单元内全部不动产权益人进行线下协商并达成收购条件，并提交××备案。

(2) 实施主体同时也是不动产权益人的，无须签订收购协议，直接向××备案。

### (六) 公告及确定成交方

实施主体在规定期限内完成100%不动产权益收购的，镇政府在政府门户网站、××公告栏、改造单元现场进行公示，公示期限不少于×个自然日。经公示无异议或者异议已妥善处理，委托人向公共资源交易中心发出完成全部权益收购的《确认函》，同时抄送市自然资源局备案。公共资源交易中心根据《确认函》发布成交公告，并出具《成交确认书》。

成交方在取得《成交确认书》后×个工作日内与委托人签订《××实施协议书》(详见附件3)。

### (七) 地价款支付要求

地价款起始价应以受理改造单元(项目)总体实施方案时的规划条件为基准，以受理改造单元(项目)总体实施方案之日作为计算时点，对改造单元各出让宗地区片地价(依据受理时点对应的区片市场评估价成果)进行更新核定。

## 1.一次性供地的表述

（一次性支付地价款的表述）成交地价款包含政府土地出让收益和集体经济组织的货币补偿。成交地价款在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

（分期支付地价款的表述）成交地价款包含政府土地出让收益和集体经济组织的货币补偿。成交地价款分两期缴纳，第一期缴纳地价款为政府土地出让收益（不含国有资产价款）的50%，在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清；第二期缴纳剩余地价款，在签订《国有建设用地使用权出让合同》一年内付清。改造项目溢价部分全部纳入首期地价款，集体货币补偿按收支匹配原则和比例分配纳入各期地价款（须集体经济组织按照市镇农资管理有关规定以及集体经济组织章程进行集体决议同意），国有资产价款按照公有资产权益面积在各期的比例纳入各期地价款（如涉及）。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

## 2.整体成交、分期供地的表述

（1）本单元一次性缴纳履约金，分 $\times$ 期供应， $\times$ 期签订土地出让合同。改造项目溢价部分全部纳入首期地价款，集体货币补偿按收支匹配原则和比例分配纳入各期地价款（须集体经济组织按照市镇农资管理有关规定以及集体经

济组织章程进行集体决议同意), 公有资产价款按照公有资产权益面积在各期的比例纳入各期地价款(如涉及)。

(当期地价款一次性支付的)当期成交地价款在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清。本招商项目可能产生的其他税费, 由实施主体按规定另行支付。

(分期支付当期地价款的表述)当期成交地价款分两期缴纳, 第一期缴纳地价款为政府土地出让收益(不含公有资产价款)的50%, 在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清; 第二期缴纳剩余地价款, 在签订《国有建设用地使用权出让合同》一年内付清。本招商项目可能产生的其他税费, 由实施主体按规定另行支付。

(2)本单元各宗出让土地按照在受理公开交易方案之日作为计算时点核定的各期供应土地应缴纳地价款的比例, 来核算当期可从履约金中抵扣的地价款; 抵扣后的差额部分地价款再由改造主体缴纳。抵扣后剩余的履约金, 留存到下期再按比例进行抵扣地价款, 至最后一期供地完成止。

根据本单元分期供地方案, 分 $\times$ 期缴纳地价款, 首期地价款占比 $\times\times\%$ ,  $\times$ 期地价款占比 $\times\times\%$ 。假设项目以起始地价成交, 即首期地价款为 $\times\times$ 万元, 其中从履约金抵扣地价款为 $\times\times$ 万元, 需补缴地价款 $\times\times$ ; 第 $\times$ 期地价款为 $\times\times$ 万元, 其中从履约金抵扣地价款为 $\times\times$ 万元, 需补缴地价款 $\times\times$ 万元。(附件 $\times$ :  $\times\times$ 改造单元分期支付地价款情况明

细表)。

(3) 首期以外的其他各期供应土地供应时点下区片市场评估价成果调整的，应对照各期供应宗地供应年度的区片市场评估价与受理总体实施方案之日的区片市场评估价浮动的幅度，来计算各期实际应缴纳的地价款（以单宗地块总价作为增幅前的计算基数）；如供地时点的区片市场评估价低于受理总体实施方案之日的区片市场评估价的，则以受理总体实施方案之日核定的地价款缴纳当期地价款。（举例说明：各期实际应缴纳地价款）

### 3.分期成交、当期成交范围一次性供地的表述

(1) 本单元一次性缴纳履约金，分 $\times$ 期成交， $\times$ 期签订土地出让合同。改造项目溢价部分全部纳入首期地价款，集体货币补偿按收支匹配原则和比例分配纳入各期地价款（须集体经济组织按照市镇农资管理有关规定以及集体经济组织章程进行集体决议同意），国有资产价款按照国有产权益面积在各期的比例纳入各期地价款（如涉及）。

（当期地价款一次性支付的）当期成交地价款在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

（分期支付当期地价款的表述）当期成交地价款分两期缴纳，第一期缴纳地价款为政府土地出让收益（不含国有资产价款）的50%，在签订《国有建设用地使用权出让合同》

30日内一次性付清；第二期缴纳剩余地价款，在签订《国有建设用地使用权出让合同》一年内付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

(2) 本单元各宗出让土地按照在受理公开交易方案之日作为计算时点核定的各期供应土地应缴纳地价款的比例，来核算当期可从履约金中抵扣的地价款；抵扣后的差额部分地价款再由改造主体缴纳。抵扣后剩余的履约金，留存到下期再按比例进行抵扣地价款，至最后一期供地完成止。

根据本单元分期成交方案，分×期缴纳地价款，首期地价款占比××%，×期地价款占比××%。假设项目以起始地价成交，即首期地价款为××万元，其中从履约金抵扣地价款为××万元，需补缴地价款××；第×期地价款为××万元，其中从履约金抵扣地价款为××万元，需补缴地价款××万元。(附件×：××改造单元分期支付地价款情况明细表)。

(3) 首期以外的其他各期供应土地按照受理各期总体实施方案时的规划条件为基准，以受理各期总体实施方案之日作为计算时点，对改造单元各期各出让宗地区片地价(依据受理时点对应的区片市场评估价成果)进行更新核定。(举例说明：各期实际应缴纳地价款)。

#### 四、注意事项

委托人对本《交易须知》具有解释权，委托人有权根据有关法律法规，解释和处理本须知之外的其他问题。其他未

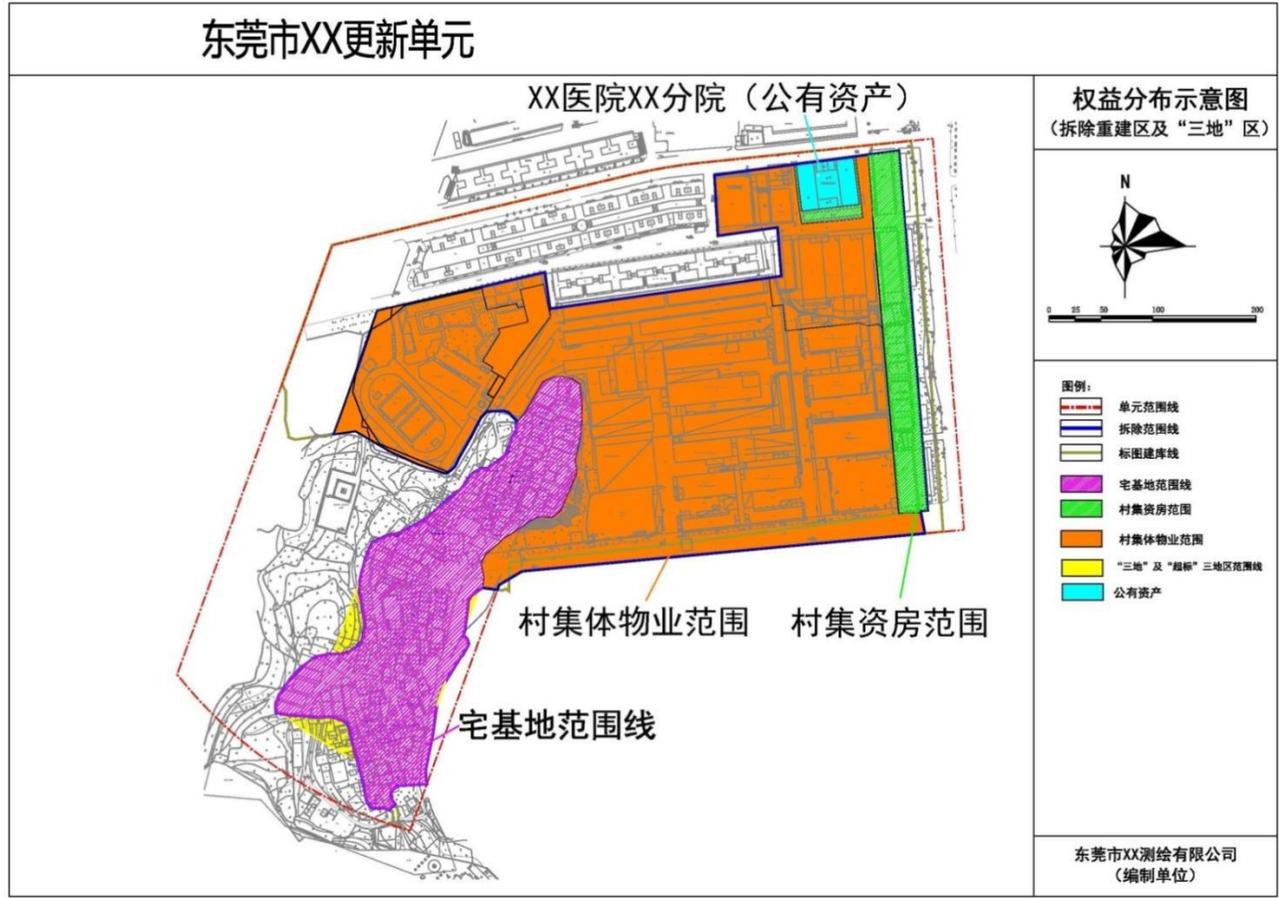
尽事宜依照相关法律、法规、政策办理。

- 附件：1. 改造单元图则  
2. 改造单元公开招引实施主体交易流程  
3. 改造单元实施协议

东莞市××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

年 月 日

范本 5: 改造单元权益分布示意图表



编制说明：涉及公有资产、集资房的，需标注坐落位置以及是否独立占地，并附现场图片。

## 范本 6: × × 改造单元实施协议书

# × × 改造单元实施协议书

甲方：东莞市 × × 镇人民政府/街道办事处/园区管委会

乙方：\_\_\_\_\_

### 第一条 总则

**1.1** 根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第 279 号）、《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）、《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》等政策规定以及相关规划要求，双方本着自愿、诚实、守信的原则，签订本协议，以兹共同遵守。

**1.2** 甲方根据本协议约定支持和协助乙方实施改造，并进行监管，乙方未能履行协议约定义务的，甲方有权对乙方采取相应的惩罚或管制措施，并要求乙方进行整改。

**1.3** 乙方应当遵守中华人民共和国相关法律、法规及广东省、东莞市“三旧”改造（城市更新）相关政策规定，按照经批准的总体实施方案及相关规划要求实施改造，按甲方要求及时准确提供项目进展信息，履行改造范围内公共设施和补偿物业的建设义务，保障改造范围内不动产权益人的合法权益，维护社会公众利益，实现更新改造的综合效益。

**1.4** 乙方履行本协议过程中涉及的土地出让、规划许可、不动产登记等各类行政事项，向相应行政主管部门申请办理。

## **第二条 单元概况和实施内容**

**2.1 改造单元名称：**××改造单元（以下简称“改造单元”）。

**2.2 改造单元基本情况：**改造单元位于东莞市×××镇××××村，单元范围东至××，南至××，西至××，北至××，单元面积××公顷，拆除范围面积××公顷，现状总建筑面积××万平方米。

**2.3 规划用途：**地块规划为××用地。

**2.4 建筑规模：**净地块土地总面积××公顷，总计容建筑面积××万平方米（最终以规划部门出具的建设用地规划条件为准）。

**2.5 公共设施配建：**（表述各项公共设施及用地配建要求）。

**2.6 拆迁补偿要求：**须补偿给东莞市××镇××股份经济合作社农民集体（以下简称“××经联社”）的物业补偿计容建筑面积××m<sup>2</sup>产业用房/商品住宅/商业用房、货币补偿××万元；对其他不动产权益人现状的拆迁补偿安置，最终补偿标准由实施主体与其他不动产权益人在要约收购环节协商为准。

**2.7 公共设施及物业补偿建设标准：**乙方须根据《××改造单元公共配套及分成、补偿物业建设标准》，按政府部门批准同意的改造单元规划设计、施工图纸要求建设，并且符合国家、广东省、东莞市的建筑工程质量验收合格标准。

**2.8.（若涉及）改造主体建设并移交给政府的 TOD 分成物业**计容建筑面积××m<sup>2</sup>，其中××（物业类型）计容建筑面积××m<sup>2</sup>（分别列明物业类型）；TOD 物业分成车位××个。上述政府所得的物业，

市、镇（街道）两级政府按照 5:5 比例进行分配。××交付标准为××。由开发实施主体建设完成后移交给市、镇（街道）两级政府或其指定部门。如采取移交发展备用地替代政府 TOD 分成物业的，移交发展备用地面积为××m<sup>2</sup>。（以控制性详细规划审批成果、城市更新项目政府分成物业合作协议为准）

### **第三条 不动产权益要约收购期限及履约金**

#### **3.1 不动产权益要约收购期限**

本项目不动产要约收购限期为×年，从确定实施主体公告发布之日起计算。

若出现需收购期限中止、收购延期、单元切割、分期成交等情形，由乙方向甲方进行书面申请，并取得甲方的同意。

#### **3.2 履约金**

本项目地价款竞投保证金为×××万元，市自然资源部门在收到乙方的竞投保证金之日起，乙方可在5个工作日内按公开交易公告向市自然资源部门申请将竞投保证金的20%转为项目履约金，其余部分由乙方申请无息退回。即本项目的履约金为×××万元。

不涉及分期成交、分期供地的，履约金在签订土地出让合同后，可优先用于抵扣地价款款项；涉及分期成交、分期供地的，签订土地出让合同后，按各期地价款比例将履约金用于抵扣地价款款项。

按公开交易公告约定以及履约服务有关内容，乙方限期内未完成要约收购导致挂牌终止的，履约金扣除50%，剩余部分无息退回乙方；因乙方人力、物力、资金不到位等原因，未在成交后1年内上报总体实施方案，或未在规定时限内签订土地出让合同，或未按监管协议约定交付政府（集体）实物性收益的，甲方要求限期整改，

在规定时间内仍不整改或整改未达要求的，扣除全部履约金，因政策变动或不可抗力因素导致的除外。

#### **第四条 实施事项及要求**

##### **4.1 组建改造主体**

本协议签署后，乙方完成不动产权益收购，市公共资源交易中心发布成交公告××个月内，乙方应按《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》的规定成立本改造单元的改造主体（下称“改造主体”）。乙方按照规定组建改造主体的，甲方、乙方和改造主体应在改造主体成立后××日内签订补充协议，由改造主体承继乙方的权利义务，乙方对改造主体履行本协议约定义务承担连带责任。

##### **4.2 改造单元总体实施方案报批**

甲、乙双方按政策规定组织编制改造单元总体实施方案。采用公开招引实施主体模式的项目采用协议出让方式供地，公共设施用地采用行政划拨方式供地。

##### **4.3 拆迁、产权注销和签订土地出让合同**

乙方须在总体实施方案批复后依照法律法规和补偿协议约定，解决拆除重建范围内涉及的有关经济关系，完成原有地上建筑物、构筑物及其附属设施拆除工作。平整土地后，乙方凭实施方案的批复文件、补偿协议或产权注销委托书向不动产登记机构申请注销全部原不动产权登记。乙方应在取得实施方案批复并完成改造单元全部产权注销之日起1个月内，与东莞市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

##### **4.4 实施期限和要求**

4.4.1 改造单元开发建设期为3年，从乙方与东莞市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1年内动工，自动工之日起3年内竣工。

4.4.2 本协议第2.5条约定的公共设施、集体补偿物业、政府分成物业应与改造单元内其他工程同步设计、同步施工、同步验收，宅基地及地上房屋权益人的补偿物业应安排在首期建设、验收。分期成交的，按照分期方案捆绑实施。

4.4.3 公共设施：应在改造单元动工之日起3年内完成建设并交付政府（分期成交的，按照分期方案捆绑实施）。建设方案须经甲方书面同意后才能上报给市相关部门审批，所有调整都须取得甲方的同意；幼儿园交付条件为取得竣工验收备案证书，其他公共设施交付条件为取得甲方的验收及同意。

4.4.4 集体补偿物业：乙方应按集体补偿方案约定交付补偿物业给××经联社。在项目预售前须与××经联社确定物业位置、楼层及朝向等，并与××经联社签订补偿物业移交协议。

4.4.5 其他权益人补偿物业：以实物方式进行补偿的，乙方应按照国家项目补偿方案及协议约定交付补偿物业给不动产权益人，保证工程建设质量，维护不动产权益人的合法权益。

## **第五条 甲方权利和义务**

### **5.1 甲方权利**

5.1.1 甲方对本改造单元的改造实施全程跟踪、检查、监管，包括但不限于监督乙方办理建设工程施工许可、房屋销售（预售）等相关报批手续、跟踪进度（如工程建设进度、投资额），督促乙方及时、有序、合规开展各项工作。甲方可指定相关管理机构负责具体

工作。

5.1.2 公共设施建设、移交由甲方验收确认；甲方监督乙方按本协议第 2.6、2.7、4.4 条款要求，做好××经联社及其他不动产权益人的补偿物业建设、移交等工作。

5.1.3 甲方对乙方内部股权和人事重大变动有知情权,保障项目顺利推进。

## 5.2 甲方义务

5.2.1 甲方负责在成交后 1 年内按相关规定指引编制并上报总体实施方案，协调××经联社完成规定的民主表决、公开公示程序，加快内部审核、审批流程。

5.2.2 甲方协助和指导乙方完成原有地上建筑物、构筑物及其附属设施拆除工作，做好工程施工监管。

5.2.3 甲方对实施改造过程中乙方的各项报建审批、验收及有关申请事项给予政策性指导和协助。

## 第六条 乙方权利和义务

### 6.1 乙方权利

6.1.1 在公开招引实施主体成交条件基础上，乙方提出增加公共设施用地的，可按规定奖励建筑规模，无需重新实施交易。（除增加公共设施用地外，改造单元总建筑规模和各类用途建筑规模上限值不予调整，否则应重新实施交易。）

6.1.2 乙方可依据实施方案的批复文件、收购协议或产权注销委托书等，向不动产登记机构申请注销全部原不动产权登记，受让建设用地使用权并开发建设。

6.1.3 乙方在项目审批手续，包括但不限于建设工程报建、验收、

房屋销售（预售）等，可要求甲方予以支持和协助。

## 6.2 乙方义务

6.2.1 在每月 25 日前，乙方应将该时间段内项目进展情况（如项目工程建设进度、投资额）及取得的相关行政审批批准文件（复印件）报送甲方或甲方指定相关管理机构。

6.2.2 拆除重建范围内全部建设工程竣工验收前，原则上不得转让土地使用权、在建工程和变更公司股权；确需转让或变更的，除满足相关法律法规政策规定和其他约定外，乙方须告知并取得甲方同意，并由甲方、乙方与受让方签订三方协议，明确由受让方承继乙方的权利义务。乙方的内部人事重大变动应及时告知甲方。

6.2.3 乙方应严格按照本协议第 2.5、2.6、2.7、4.3、4.4 条款的要求，按时完成本单元的各项拆除重建工作，落实好公共设施和××经联社社及其他不动产权益人的补偿物业的建设和移交，按照项目补偿方案支付相应款项。若因乙方的原因引发的相关赔偿、诉讼等纠纷，均由乙方自行解决，并承担相应责任。

## 第七条 违约责任及本协议的解除

7.1 乙方未按本协议约定及实施方案要求完成拆迁、补偿或产权注销等手续的，则逾期每日应按地价款成交价的万分之五向甲方支付逾期违约金。逾期超过 90 日的，甲、乙双方可协商采取以下措施处理本协议：

（1）在前述违约金标准基础上，甲方加倍收取逾期违约金并要求乙方继续履行协议；

（2）在乙方之违约情形未消除前双方协商解除合同，乙方赔偿由此给甲方造成的全部损失。

7.2 乙方应按双方商定的开发批次计划实施开发，若当期批次开发存在逾期情形的，则甲方有权要求乙方限期进行整改，整改合格后方可开发下一批次。如限期整改后仍不合格的，则甲方有权报请相关行政管理部门暂停办理房屋预售、不动产登记、产权分割等手续，并赔偿由此给甲方造成的损失。

7.3 项目开发建设进度应符合《国有建设用地使用权出让合同》的约定，存在土地闲置情形的，甲方有权督促乙方整改并报请相关行政管理部门处理；项目供地后，受让人须严格执行《国有建设用地使用权出让合同》规定使用该宗地，《国有建设用地使用权出让合同》解除的，则本协议自动解除，按照《国有建设用地使用权出让合同》的有关约定收回建设用地使用权。

7.4 除双方另有约定外，任何一方未能按本协议履行约定义务的，视为违约，守约方可按照有关法律、法规的规定，向违约方提出违约赔偿要求。

7.5 送达方式及变更。以下联系方式具有地址确认书效力，可用于履行合同或仲裁过程中送达，包括但不限于订单、对账单、律师函、催告书、传票、仲裁申请书等。甲方联系方式发生变更，应书面通知乙方，如因未及时告知联系方式变更而导致的不利后果及有关责任由变更方承担，甲乙双方按本合同约定的联系方式发出的文件视为已送达。

甲方地址：\_\_\_\_\_，收件人：\_\_\_\_\_，收件人电话：\_\_\_\_\_，电子邮箱地址：\_\_\_\_\_。

乙方地址：\_\_\_\_\_，收件人：\_\_\_\_\_，收件人电话：\_\_\_\_\_，电子邮箱地址：\_\_\_\_\_。

## 第八条 争议处理和其他

8.1 在协议履行过程中，如政府相关政策发生变化，本协议双方根据变化后的政策，协商解决本协议涉及的相关事宜。本协议未尽事宜，由本协议双方按有关规定协商解决并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

8.2 本协议双方在履行本协议过程中产生分歧的，应先行协商解决，协商不成的，可向项目所在地具有管辖权的人民法院提起诉讼。

8.3 本协议壹式肆份，本协议双方各执壹份，其余贰份分送市、镇街城市更新行政主管部门备案，均具同等法律效力。

8.4 本协议自双方的法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效。

-----【以下无正文，仅供协议双方签署使用】-----

甲方（盖章）：东莞市××镇人民政府/街道办事处/园区管委会  
法定代表人（或授权代表）：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：  
法定代表人（或授权代表）：

签订日期： 年 月 日

## 范本 7: ××改造单元公开招引实施主体工作责任协议

# ××改造单元公开招引实施主体工作责任协议

委托方（甲方）：东莞市××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

挂牌方（乙方）：东莞市公共资源交易中心

监管方（丙方）：东莞市自然资源局

为规范东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体，明确工作中各方的权利、义务和责任，根据《公共资源交易平台管理暂行办法》（发改委令 2016 年第 39 号）、《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》等文件精神，甲、乙、丙三方本着公平、公正和诚实信用原则，经充分协商，订立本协议。

**第一条** 按照经市人民政府批准的公开交易方案，甲方委托乙方公开挂牌招引市场主体对××改造单元实施改造，丙方对公开交易过程予以指导和监管。

**第二条** 甲、乙、丙三方的职责分工

（一）甲方职责：甲方确认已对公开招引实施主体的政策和程序充分了解，承诺认真审阅《公开交易公告》、《公开交易须知》及相关附件，并对其文本及内容确认无异议，同意按照文本内容予以公告，承认乙方公开招引的结果，并做好下列工作：

1. 前期工作：甲方对拟公开招引的改造单元实施改造的合规性、可行性负责，已按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》完成前期工作，包括：编报改造单元规划方案、核查不动产权益、征询不动产权益人意愿、拟定拆迁补偿方案、确定政府（集体）综合收益、编报公开交易方案；

2. 挂牌期间：甲方负责报名资格审核、挂牌期间答疑；

3. 竞价结束：甲方负责向收购主体交付不动产权益人清单，负责收购中止申请审核、收购延期申请审核、单元切割申请审核、全部权益收购确认等事项，保证所提供的文件资料真实、完整、合法和有效；

4. 收购完成：甲方负责发出完成全部权益收购确认函，并根据《成交结果确认书》，负责与成交方签订协议书；

5. 甲方负责支付公证费用和媒体信息发布公告费用。

6. 挂牌招商期间，如有任何第三方对不动产权益、补偿方案等前期工作及挂牌招商过程提出异议，均由甲方负责及时处理并妥善解决。

（二）乙方职责：根据甲方的委托，乙方负责实施招商，并按照国家法律法规及政策进行公开挂牌活动，包括：

1. 信息发布：乙方负责挂牌的信息发布工作，包括但不限于东莞日报和市公共资源交易网发布挂牌公告、要约收购公告、补充公告和交易结果等信息；

2. 资料编制：根据甲、丙方提供的挂牌资料，乙方负责编制《××改造单元公开招引资料汇编》；

3. 挂牌招商：乙方负责建设和维护交易系统、接受竞投人的咨

询、竞投申请、竞投保证金收取、报名资格确认和竞投申请信息保密等工作；

4. 应急处置：乙方负责制定网上交易应急机制，及时处置网上交易环节或交易结果的异议，甲、丙双方需配合乙方处置；

5. 成交确认：根据挂牌竞价结果，乙方负责发布确定收购主体公告并出具通知书。根据镇（街）政府确认结果，经公证处公证后，乙方负责与竞得人签订《成交结果确认书》，并将交易结果以书面形式函告甲方、丙方；

6. 保证金：乙方负责将未竞得人的竞投保证金退还原账户，将成交的竞投保证金划入丙方专项监管账户；

7. 挂牌招商结束后，乙方负责将挂牌招商过程中形成申请资料和成交结果等相关交易资料移交丙方。

### （三）丙方的职责

1. 丙方负责指导甲方制定改造单元公开交易方案，协助和指导甲、乙双方编制《公开交易公告》、《公开交易须知》等文件；

2. 丙方负责接受社会各界对于改造单元公开招引实施主体相关政策的咨询和对具体公开交易活动的投诉，对挂牌招商过程进行监管，涉及违法的，相关线索移交司法机关处理；

3. 丙方负责接收和管理政府（集体）综合收益兑付保证金。

**第三条 其他约定：** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### **第四条 其他事项**

本协议书一式叁份，甲、丙、乙三方各执壹份。本协议未尽事

宜，由三方协商解决。

甲方：

乙方：

代表：

代表：

时间：

时间：

丙方：东莞市自然资源局

代表：

时间：

## 范本 8: 改造单元公开交易流程

### × × 镇 × × 改造单元公开交易流程

序号	阶段	环节	时长		交易流程	备注
1	线上交易	网上公告	20 个自然日		登录公共资源交易中心网址下载相关挂牌文件	——
		网上挂牌	10 个自然日	前 3 个自然日	申请报名	完成报名
				前 5 个自然日	资格审核	
				前 8 个自然日	缴纳竞投保证金	
				——	地价款交易报价（竞价），出价最高者将确定为收购主体	完成报名后即可竞价
发布公告			市公共资源交易中心发布确定收购主体公告并出具通知书	确定收购主体		
2	线下交易	不动产权益 要约收购	× × 个月 (× × 个自然日) 在收购期限内完成全部不动产权益收购	自确定收购主体公告发布之日起 3 个工作日内	领取权益人清单并通过网上发布公开要约收购公告	——
				——	收购主体和不动产权益人协商达成收购条件	
				——	镇公共法律服务中心或其委托的第三方法律服务机构见证签订收购协议	
		公告及确定成交方		——	收购协议提交镇城市更新管理机构备案	——
			5 个自然日	镇人民政府公告收购主体完成全部不动产权益收购的情况	政府门户网站、属地村公告栏、改造单元现场等场所公示	

序号	阶段	环节	时长	交易流程	备注
			---	经公示无异议或者异议已妥善处理的，镇人民政府出具公众处理意见	---
			---	镇人民政府向市公共资源交易中心发出确认函（抄送市自然资源部门备案）	---
			---	市公共资源交易中心根据确认函发布成交公告，出具成交结果确认书	确定成交方
		签订协议	7 个工作日	镇人民政府与成交方签订协议书，明确双方权利、义务。	改造单元实施协议

范本 9: TOD 范围内城市更新项目政府分成物业合作协议

**× × 改造单元 TOD 范围内政府分成物业  
合作协议**

甲方: 开发企业

地址:

法定代表人:

电话:

乙方: 市轨道交通局

地址:

法定代表人:

电话:

丙方: 镇街(园区)人民政府

地址:

法定代表人:

电话:

## 一、项目基本情况

(一) 项目名称: \_\_\_\_\_镇(街道)\_\_\_\_\_改造单元(以下简称“改造单元”)。

(二) \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日, 已确定实施主体, 批文编号: \_\_\_\_\_。

(三) 改造单元基本情况: 位于市轨道交通×号线/××城际线站 TOD 范围内, 改造单元位于东莞市××镇××××村, 单元范围东至\_\_\_\_、南至\_\_\_\_、西至\_\_\_\_、北至\_\_\_\_。改造单元位于建成运营、正在建设及近期实施站点 TOD 范围用地占单元拆除面积比例约××%, 位于中远期实施站点 TOD 范围用地占单元拆除面积比例约××%, 合计位于 TOD 范围用地占单元拆除面积约××%。

(四) 规划用途: 地块规划为\_\_\_\_\_用地。

(五) 建筑规模: 净地块土地总面积××公顷, 总计容建筑面积\_\_\_\_\_万平方米(最终以规划部门出具的建设用地规划条件为准)。

## 二、配建物业情况

### (一) 分配原则

1、甲、乙、丙三方按照依法依规、实事求是、诚实守信的原则, 经协商一致, 政府所得收益采取政府持有分成物业的方式进行。本合作协议中乙方所得政府分成物业, 由市指定的分成物业接收单位负责接收。

2、政府所得的物业, 市指定的分成物业接收单位、丙方按照 5:5

比例进行分配。其中，政府所得物业中的住宅、商业办公及停车位等比例数值，与项目整体物业类型所占的比例数值一致。

3、甲、市指定的分成物业接收单位、丙三方在办理物业分配中各环节产生的相应税费，按照法律规定的缴纳主体和金额由三方各付各税，各自承担。

## （二）分配范围

1、\_\_\_\_\_单元/地块土地面积为\_\_\_\_\_平方米，规划性质为\_\_\_\_\_,容积率\_\_\_\_\_,商住比为\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_单元/地块土地面积为\_\_\_\_\_平方米，规划性质为\_\_\_\_\_,容积率\_\_\_\_\_,商住比为\_\_\_\_\_;

.....

上述地块，为均属于政府所得收益分配范围。

## （三）配建物业面积

1、改造主体配建并移交给政府的 TOD 分成物业计容建筑面积  $\times\times\text{m}^2$ ，（分别列明物业类型：其中住宅：\_\_\_\_\_平方米，商业、办公：\_\_\_\_\_平方米，其他：\_\_\_\_\_）；TOD 物业分成车位  $\times\times$  个，建筑面积  $\times\times\text{m}^2$ 。上述政府所得的物业，市、镇（街道）两级政府按照 5:5 比例进行分配。 $\times\times$ 交付标准为  $\times\times$ 。由开发实施主体建设完成后移交给市、镇（街道）两级政府或其指定部门。

2、政府分成物业以计容建筑面积计量；市指定的分成物业接收单位、丙方分成物业具体楼宇、户型、单套建筑面积及停车位数量和位置（包含有产权和非产权车位）等，由甲方与市指定的分成物业接收单位、丙方签订的《东莞市 $\times\times$ 镇（街道） $\times\times$ （441900 $\times\times\times$ ）

TOD 范围内“三旧”改造（城市更新）项目政府分成物业监管协议》中确定。

### **三、配建物业的管理**

（一）政府分成物业应与项目同步设计、建设、验收，由甲方负责进行配建，满足交付条件后移交给政府。

（二）政府分成物业的配建应符合《东莞市土地出让配建物业工作方案》（东财〔2022〕52号）有关要求，建成移交的政府分成物业套内装修标准、公共区域装修标准应当与所在项目的商品住房交付标准一致，整体装修建议同步建设、同步验收、同步交付。

（三）政府分成物业的选取遵循公平合理，中等水平的原则。

按照独立占地和集中配置原则进行分配，先按栋分配，再按层、按套分配。分配过程应合情合理，顾及市、镇街（园区）及开发企业三方的权益。

（四）在办理项目施工许可证前，由属地镇街提出 TOD 政府分成物业初步方案（明确选取位置等内容），抄送市财政局、市住房和城乡建设局、市轨道交通局等部门。甲方在申请办理商品房预售许可时，应向住建部门提交政府分成物业的建筑面积、楼宇栋号、户型、单套建筑面积及车位位置、车位数量（包含有产权及非产权车位），并同步抄送市指定的分成物业接收单位、丙方。

### **四、违约责任**

甲方、乙方、丙方应遵守本协议的约定。如任一方有违约情形，守约方有权向违约方提出索赔要求。

### **五、争议事项解决方式**

本协议在履行中产生争议时，三方协商解决；如协商未果，任

何一方可将争议提交项目所在地具有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 六、其他约定

(一) 在协议履行过程中, 如政府相关政策发生变化, 本协议各方根据变化后的政策, 协商解决本协议涉及的相关事宜。

(二) 其他约定事项:

---

---

---

(三) 本协议一式\_\_\_份, 其中甲方\_\_\_份, 乙方\_\_\_份, 丙方\_\_\_份, 均具同等法律效力, 自各方签字、盖章完成之日起生效。

附件: 改造单元规划方案/改造单元控规图则

甲方(盖章): (开发企业)  
法定代表人(委托代理人):

乙方(盖章): (市轨道交通局)  
法定代表人(委托代理人):

丙方(盖章): (镇街(园区)人民政府)  
法定代表人(委托代理人):

签订时间: 年 月 日

签订地点: 广东省东莞市

## 范本 10：前期费用支付协议

# × × 改造单元公开招引实施主体前期费用支付协议

甲方：× × 镇街（园区）政府

地址：

法定代表人：

联系人：

乙方：

地址：

法定代表人：

联系人：

1. × × 年 × × 月 × × 日，经公开招挂牌招商，确定 × × × × × 公司为东莞市 × × 镇 × × 改造单元的实施主体。

2. × × 镇街（园区）政府为开展东莞市 × × 镇 × × 改造单元前期工作，需支付的前期费用如下，乙方对于以下费用的具体金额并无异议：

服务项目	专业机构	具体费用总额（单位：元）	合同名称
规划设计工作			
核查不动产权			

服务项目	专业机构	具体费用总额（单位：元）	合同名称
益工作			
确定政府（集体）综合收益工作			
意愿征询、拟定补偿方案、编制公开交易方案等工作			
.....			

3.乙方同意，于《确定实施主体公告》发布之日起 10 个工作日内，向甲方支付本协议第 2 条所列的全部前期费用。

4.甲方指定收款账户如下：

账户名：

开户行：

账号：

5.如乙方未能在本协议第 3 条约定的期限内支付全部前期费用，则按照【根据具体约定】进行处理。

附件：（第 2 条所列合同作为附件）

规划设计合同

.....

甲方（盖章）：东莞市××镇人民政府  
法定代表人（或授权代表）：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：  
法定代表人（或授权代表）：

签订日期： 年 月 日

## 范本 11：相关公告文件模版

### 确定实施主体公告

受东莞市××镇人民政府委托，我中心于××年××月××日至××年××月××日对东莞市××镇××改造单元地价款进行挂牌竞价。改造单元（项目）挂牌环节以市自然资源局 202×年发布的区片市场评估价（《关于公布东莞市 202×年区片市场评估价更新成果的通知》）为基准核定地价款起始价，地价款起始价为×××万元。×××××公司对溢价部分进行加价竞价，以溢价×××万元成为最高出价者，根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》的规定，现确定×××××公司为东莞市××镇××改造单元的实施主体。

特此公告。

东莞市公共资源交易中心

年 月 日

## 收购中止公告

××公司于××年××月××日至××月××日按有关规定对东莞市××镇××改造单元实施不动产权益收购。

截至公告之日，××公司已完成要约收购权益土地面积合计占比或人数合计占比达到××，且未收购部分属于集体土地，集体经济组织已启动收回该部分集体土地的法律程序，且人民法院（注：据实填写受理单位，或为仲裁委员会或镇街（园区）政府）已受理（受理文书号为【】）。

上述情形，符合《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》关于可以中止收购期限的规定。经××镇人民政府同意，东莞市××镇××改造单元收购时限自本公告发布之日起中止，人民法院（或仲裁委员会或镇街（园区）政府）作出生效法律文书之日起继续计算。

特此公告。

东莞市××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

年 月 日

# 单元切割公告

×××××公司于××年××月××日至××月××日按有关规定对东莞市××镇××改造单元实施不动产权益收购。截至公告之日，××公司已完成要约收购权益土地面积合计占比达到××，符合《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》关于可以单元切割的规定。经东莞市××镇人民政府同意，对东莞市××镇××改造单元进行单元切割，切割方案详见附件。

特此公告。

东莞市××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

20 年 月 日

# 收购延期公告

×××××公司于××年××月××日至××月××日按有关规定对东莞市××镇××改造单元实施不动产权益收购。截至公告之日，××公司已完成要约收购权益土地面积或人数合计占比××，符合东莞市人民政府办公室《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》关于可以延期收购的规定。经东莞市××镇人民政府同意，东莞市××镇××改造单元要约收购限期从原要约收购限期届满之日起计延期6个月，即从20××年××月××日延期至20××年××月××日止。

特此公告。

东莞市××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

20 年 月 日

## 成交确认公告（已完成全部不动产权益收购）

根据东莞市人民政府办公室《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》的规定，东莞市××镇××改造单元实施公开招引实施主体。经政府（集体）综合收益竞价环节，确认××××公司为改造单元实施主体，该实施主体在收购期限（含延期）内已完成全部不动产权益收购。经东莞市××镇人民政府同意，现确认×××××公司为东莞市××镇××改造单元的改造主体。

特此公告。

东莞市公共资源交易中心

20 年 月 日

## 成交确认公告(已完成 95%不动产权益收购)

根据东莞市人民政府办公室《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》的规定，东莞市××镇××改造单元实施公开招引实施主体。经政府（集体）综合收益竞价环节，确认××××公司为改造单元实施主体。该实施主体在收购期限（含延期）内已完成 95%不动产权益收购。

××××公司与未签约权益人经过充分协商，且经各镇街（园区）或相关专业机构调解后仍无法达成一致。经东莞市××镇人民政府同意，现确认×××××公司为东莞市××镇××改造单元的改造主体。

特此公告。

东莞市公共资源交易中心

20 年 月 日

# 交易终止公告

×××××公司于××年××月××日至××月××日按有关规定对东莞市××镇××改造单元实施不动产权益收购。

截至公告之日，×××××公司完成要约收购的××%，未能在收购期限（含延期）内完成规定的不动产权益收购比例，根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》的规定，该单元交易终止。

特此公告。

东莞市××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

20 年 月 日

## 确认函

东莞市公共资源交易中心:

根据东莞市人民政府办公室《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》的规定，××××公司作为我镇××改造单元收购主体，于20××年×月×日至××××年××月××日已完成改造单元全部不动产权益收购（或已完成95%不动产权益收购），并在镇政府网站、××村公告栏、改造单元现场公示××个自然日。现已完成公示，公示结果为无异议（或有异议××条，已妥善处理）。

根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》的规定，现确认××公司已完成全部权益收购（或已完成95%不动产权益收购，且符合成为改造主体的要求），请与其签订《成交结果确认书》。

特此函达。

东莞市××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

20 年 月 日

# 要约收购公告

东莞市××镇××改造单元各有关不动产权益人：

东莞市××镇××改造单元公开招引实施主体已于××年××月××日在东莞市公共资源交易网完成挂牌。由我司（××）成功竞价摘牌，确定为东莞市××镇××改造单元的实施主体。现我司按《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》的要求，就该单元的不动产权益要约收购公告如下：

一、不动产权益要约收购主体：××（公司全称）

二、不动产权益要约收购联系人和联系方式：

××，联系电话：××

××，联系电话：××

××，联系电话：××

联系地址：××

三、要约收购截止时间：××年××月××日

四、收购补偿方案（详见附件）

为共同推进东莞市××镇××改造单元的改造进程，建设高品质城市，请各权益人通力配合，我司将竭诚做好要约收购工作，特此公告。

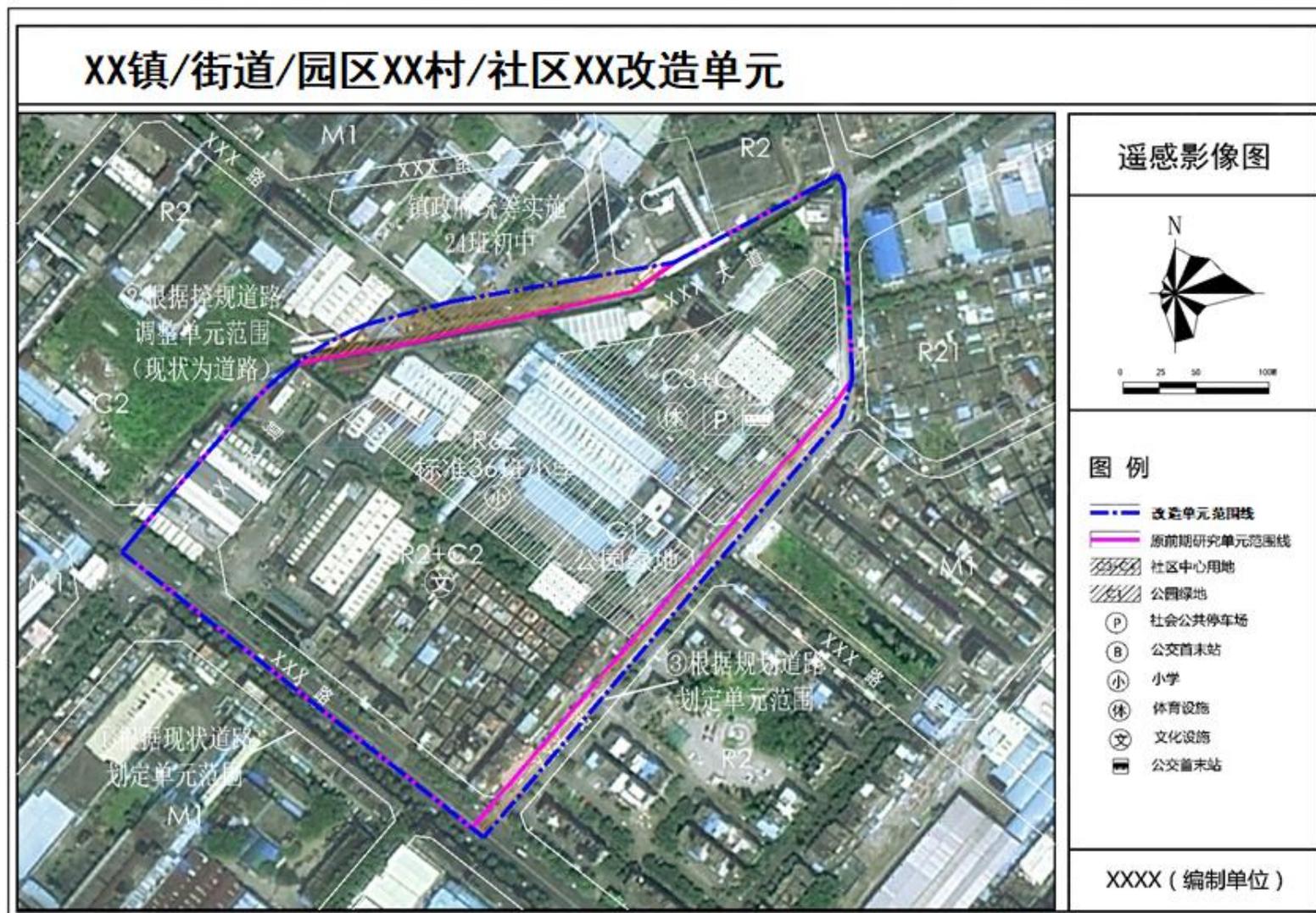
××（公司全称）

年××月××日

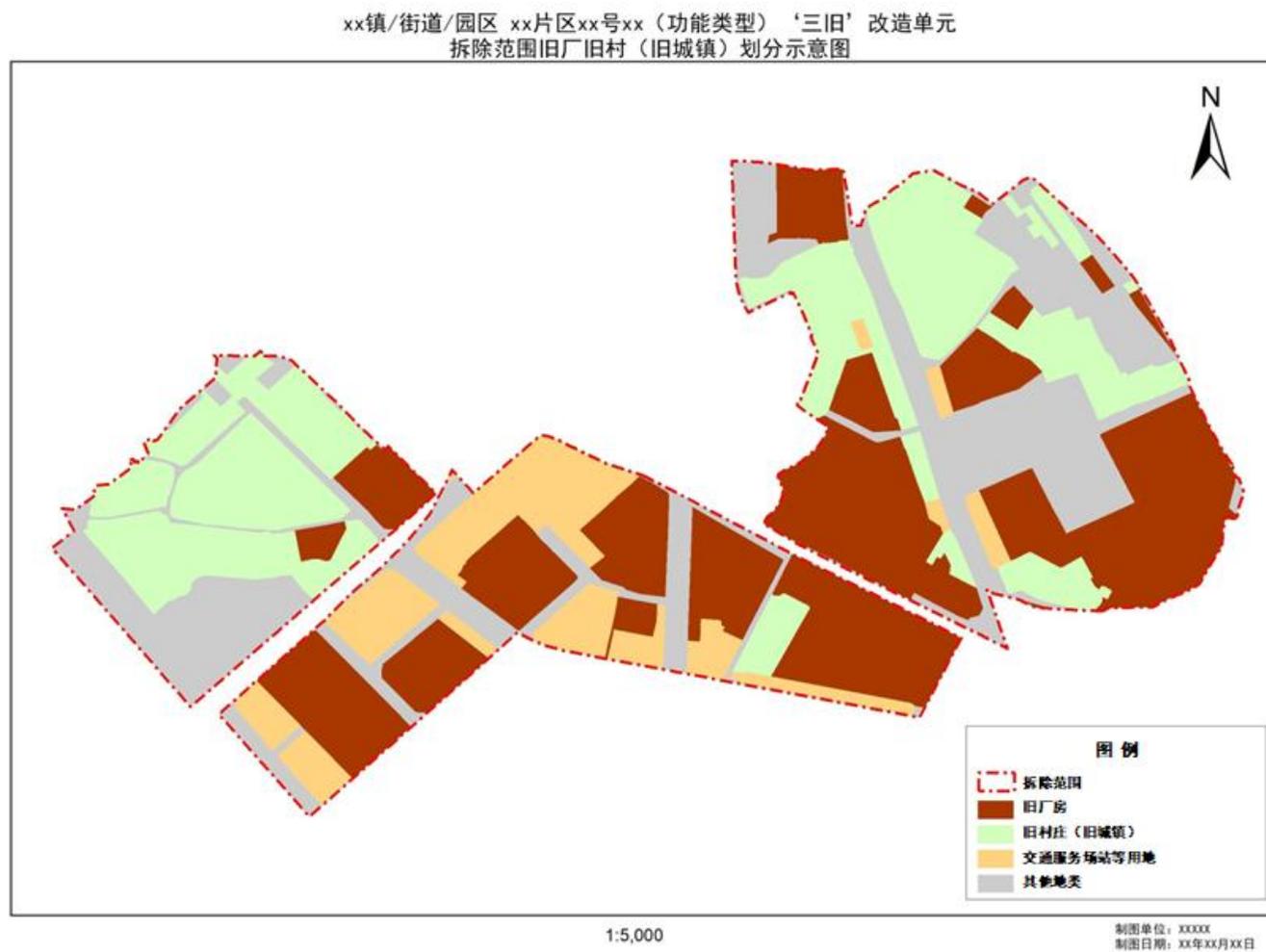
## 范本 12: 改造单元公共配套分布示意图



范本 13: 改造单元遥感影像图



范本 14-1：××镇/街道/园区 ××片区××号××（功能类型）‘三旧’改造单元拆除范围旧厂旧村（旧城镇）划分示意图



**范本 14-2: ××镇/街道/园区 ××片区××号×× (功能类型) ‘三旧’改造单元拆除范围旧厂旧村 (旧城镇) 划分统计表**

填报单位: ×××镇人民政府 (街道办事处、园区管委会) 城市更新部门 (盖章)

填表日期: 年 月 日

划分类别	面积 (推算前) (m <sup>2</sup> )	占比 (推算前) (%)	面积 (推算后) (m <sup>2</sup> )	占比 (推算后) (%)
旧厂房				
旧村 (旧城镇)				
交通服务场站用地、商业服务业设施用地、机关团体用地、高教用地、科教文卫用地			-	-
其他地类			-	-
合计				
推算后旧村庄面积占比是否大于等于 90%	是/否			
核定旧厂房旧村 (旧城镇) 面积	旧厂房: ×××m <sup>2</sup> , 占比××%; 旧村 (旧城镇): ×××m <sup>2</sup> , 占比××%。			

填写说明: 1、数据四舍五入保留整数;

2、合计需数据闭合

### 范本 15-1: ××改造单元“三旧”改造土地权籍调查明细表

#### ××改造单元“三旧”改造土地权籍调查明细表

标图建库号:

×镇城市更新主管部门盖章:

时间: 20 年 月 日

单位: m<sup>2</sup>

序号	土地性质	宗地号 (地号)	土地 使用 人	用地总 面积	建筑占 地面积	实际 用途	土地所有 权人	集体土地 所有权证号	拆除范围用地情况						“三地”情况				其余用地 区用地	土地利用总 体规划用途	备注				
									合法手续用地			无合法手续用地			面积	用地行为 1987.1.1 前	用地行为 1987.1.1 至 1998.12.31	用地行为 1999.1.1 至 2009.12.31				面积	建设 用地	农用地	未利 用地
									批准 面积	批准 用途	批准文号	面积	用地行为 1987.1.1 前	用地行为 1987.1.1 至 1998.12.31											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22				
1																									
2																									
...																									
	国有	合计																							
	集体	合计																							
	总合计																								
调查单位(测绘单位):							××村委会:				自然资源分局:				不动产登记中心:										
经办人:				负责人:				经办人:				负责人:				经办人:				负责人:					

**填表说明:**

- 填表范围: 单元内除综合整治、保留现状以外的用地和单元外拆除用地, 单元内除综合整治、保留现状以外的用地按类别填写“三旧”建设用地、“三地”、其余用地区用地, 并在“备注”中注明单元外拆除用地面积及在“总合计”的“备注”中注明其总面积。用地总面积(4) = “三旧”建设用地合法手续面积(9) + “三旧”建设用地无合法手续用地(12) + “三地”(16) + 其余用地区用地(20) + 单元外拆除用地(22)。
- “土地使用者”填写已确权登记的土地使用者(未依法确权的, 应填写土地所有人)。房屋所有人与土地使用者不一致, 并在“备注”中注明房屋所有人。
- “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的, 在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。
- “土地利用总体规划用途”填写: 城乡建设用地、交通水利用地、其他建设用地, 农用地, 未利用地。
- 存在抵押、查封等限制权利的, 在“备注”栏加以注明。

范本 15-2: ××改造单元“三旧”改造房屋权籍调查明细表

××改造单元“三旧”改造房屋权籍调查明细表

标图建库号:

×镇城市更新主管部门盖章:

时间: 20 年 月 日

单位: m<sup>2</sup>

序号	土地性质	宗地号(地号)	房屋所有人	用地面积	土地证号	实际用途	建筑占地面积	建筑总面积	房屋等建(构)筑物情况					备注	
									有房屋所有权证				无房屋所有权证		
									登记面积	登记用途	房产证号	竣工时间	建筑面积		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1															
2															
3															
...															
	国有	合计													
	集体	合计													
	总合计														
调查单位(测绘单位):					××村委会:					不动产登记中心:					
经办人:		负责人:			经办人:			负责人:			经办人:		负责人:		

填表说明:

- 1、填表范围: 单元内除综合整治、保留现状以外的拆除建筑面积和单元外拆除建筑面积, 在“备注”中注明单元外拆除建筑面积及在“总合计”的“备注”中注明其总面积。建筑总面积(8) =有房屋所有权证(9)+无房屋所有权证(13)+单元外拆除建筑面积(14)。
- 2、土地使用人与房产所有人不一致, 并在“备注”中注明土地使用者。
- 3、“建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的, 在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。
- 4、存在抵押、查封等限制权利的, 在“备注”栏加以注明。

范本 15-3: ××改造单元不动产权益确认调查表

××改造单元不动产权益确认调查表

序号	不动产权益人	用地分类	实际用途	权益人类别	测量编号	对应土地权籍调查表土地使用者	总用地面积	建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )	实际建筑		“三旧”拆除范围用地情况			“三地”面积	其余用地面积	备注
									面积 (m <sup>2</sup> )	其余用地区建筑面积 (m <sup>2</sup> )	合法用地手续		无合法手续用地面积			
											批准面积	批准文号				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1																
...																
合计																
用地分类		旧村庄(旧城)						旧厂								
权益人类别		小计	宅基地及地上房屋权益人	其他权益人	村集体	公有资产	小计	其他权益人	村集体	公有资产						
用地面积 (m <sup>2</sup> )																
建筑面积 (m <sup>2</sup> )																
调查单位(测绘单位):							村集体:			不动产登记中心:						

填表说明:

- 填表范围: 单元内除综合整治、保留现状以外的用地和单元外拆除用地, 单元内除综合整治、保留现状以外的用地按类别填写“三旧”建设用地、“三地”、其余用地区用地, 并在“备注”中注明单元内拆除用地面积、单元外拆除用地面积。用地总面积(7) = “三旧”建设用地合法手续面积(11) + “三旧”建设用地无合法手续用地(13) + “三地”(14) + 其余用地区用地(15) + 单元外拆除用地(16) = 旧村小计(2) + 旧厂小计(7) + 旧城小计(11)。
- 土地使用者与房产所有人不一致的, 在“备注”中注明土地使用者。
- 用地分类: 旧村/旧厂/旧城。
- 权益人类别: 宅基地/其他权益人/村集体/公有资产。
- 存在抵押、查封等限制权利的, 在“备注”栏加以备注。

## 范本 16: 不动产权益核查公示证明

### 不动产权益核查（预）公示证明

兹有《××土地和房屋权籍调查明细表（拆除范围内）》、  
《××改造单元权益分布示意图表（拆除范围内）》《×××  
×集体经济组织投入和收益分析评估》、《××××××××》  
相关材料已在××村村务公开栏及东莞市××镇××股份  
经济联合社财务公开栏进行了公示，公示时间为 20××年×  
×月××日至 20××年××月××日共××天，公示期间有  
没有收到群众的反馈意见。

特此证明。

东莞市××镇××经济联合社

20××年××月××

范本 17: 改造单元不动产权益人意愿征询汇总表

× × 改造单元不动产权益人意愿征询汇总表

填表单位: × × 镇 (街) 人民政府

不动产权益人	序号	房屋权利人	房屋编号	对应土地权籍调查表土地使用者	用地面积 (m <sup>2</sup> )	是否同意其所有或实际使用的土地、房屋纳入改造范围并按照东莞市公开招引实施主体的相关政策实施改造	同意改造的用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
集体土地所有权人								已表决同意补偿方案
								已表决同意补偿方案
								已表决同意补偿方案
公有资产								
依法登记土地使用权人、房屋所有权人								
未依法登记的土地、房屋实际使用人								
小计		—	—					
集体经济组织	序号	名称	户代表人数	出席人数	同意人数		同意比例	
合计	人数合计			面积合计				
	总人数 (人)	同意申报		总用地面积 (m <sup>2</sup> )	同意申报			
		数量 (人)	比例 (%)		面积 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)		

备注:

1. 不动产权益人主要为拆除范围内权益人。涉及“三地”、其余用地、单元外拆除区的须一并征求相关不动产权益人意愿; 涉及不动产登记权利人与实际使用人不符的, 需登记权利人签名同意确权。
2. 涉及宅基地及地上房屋权益人的, 镇街 (园区) 政府可同步就是否同意按项目补偿方案推进改造征求其意愿, 将征求结果列入“备注”一并说明。
3. 如不动产权益人为市人民政府或其下属行政事业单位、镇人民政府 (街道办事处、园区管委会) 或其下属行政事业单位、市 (园区) 属国有企业 (国有全资)、镇 (街道) 属企业 (全资) 公有资产的, 无需出具改造意愿书, 直接按同意申报计入意愿征询占比核算。

**范本 18: 土地和房屋拆迁补偿安置方案 (参考样式)**  
**× × 改造单元土地和房屋拆迁补偿安置方**  
**案**

根据省、市“三旧”改造（城市更新）的政策规定，按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》要求，现结合该改造单元的实际情况，制定本单元土地、房屋及有关设施的拆迁补偿安置方案。

**一、单元概况**

**(一) 补偿范围**

本改造单元的范围为：× × × ×（四至范围），用地面积× ×公顷（约× ×亩），地上建筑物为× ×（厂房/宿舍/附属建（构）筑物）以及附属建（构）筑物。本次改造涉及补偿的用地范围总面积为× ×公顷，地上建筑总面积× ×平方米。

**(二) 用地及权益人情况**

改造单元拆除重建区用地面积为× ×公顷，其中× ×（集体经济组织）用地面积× ×公顷，× ×储备土地面积× ×公顷。涉及的实际权益人为× ×、× ×、× ×和× ×。具体情况详见如下明细表：

单位：平方米

序号	土地所有权人	土地使用权人	不动产权证号	用地面积	房屋权益人	建筑面积
1	× × × × (政府)	× × × × (企业权利人)	× × × ×	× × × ×	× × × ×	× × × ×
2	× × × ×	× × × × (企事业)	× × × ×	× × × ×	× × × ×	× × × ×

序号	土地所有权人	土地使用权人	不动产权证号	用地面积	房屋权益人	建筑面积
	(政府)	单位)				
3	×××× (集体经济组织)	××(集体经济组织)	××××	××××	××××	××××
		××(宅基地及地上权益人)	××××	××××		
		××(历史用地协议人)	××××	××××		
合计		——	——	××××	××××	××××

### (三) 确定实施主体和被拆迁方

本改造单元中，拆迁补偿的实施主体按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》的规定来确定，被拆迁方应根据改造单元的权籍调查成果进一步确定土地和房屋的权益人。既已依法登记的土地使用权人、房屋所有权人需协助提供有效的产权证明文件，属未依法登记确权的土地和房屋，需按“三旧”改造（城市更新）有关政策规定进行确认。

## 二、补偿方案

### (一) 拆迁补偿项目

1. 被拆迁方使用土地的补偿；
2. 被拆迁方房屋建筑物的补偿；
3. 被拆迁方构筑物及其他附属物的补偿；
4. 被拆迁方的搬迁费用；
5. 被拆迁方因拆迁行为而导致的停产、停业损失；
6. 被拆迁方的安置补偿费用；

## 7. ××××（其他费用）

### （二）补偿方式

1. 房地拆迁补偿安置补偿形式分为三种：货币补偿、物业置换、物业置换和货币补偿相结合。

2. 主体建筑位以外的构筑物、附着物等参照《东莞市土地整备补偿指导和结算标准（试行）》（东府办〔2023〕6号）规定补偿。

### （三）补偿内容（根据实际情况表述）

#### 1. 公有资产的补偿

采取货币补偿，按现状资产评估价补偿货币××万元，由镇街（园区）政府在收购协议生效后支付。

采取物业补偿，须补偿给××（公有资产权益单位）物业补偿面积为××m<sup>2</sup>，由实施主体配建后交付，交付标准为××××。

#### 2. 集体经济组织补偿

××镇××××（集体经济组织）已委托××（评估公司）开展资产评估分析，在综合考虑权益价值、拆迁补偿成本、组织成员意见等因素并经与镇人民政府协商（若涉及），通过民主决策确定补偿条件如下：须补偿给××（集体经济组织）的物业补偿面积为××m<sup>2</sup>（其中包含××m<sup>2</sup>住宅物业和××m<sup>2</sup>商业物业面积）、补偿货币××万元，其中物业补偿的住宅物业部分××平方米，集体经济组织可以选择回购价格为首期商品房备案价的××%。

#### 3. 权益人补偿

（涉及房地不一致的表述）根据《××××改造单元不动产权益人意愿征询表》中的权益人补偿诉求，村集体为顺利推进项目，按照政策要求，村集体提前开展拆迁补偿工作，对不动产权益人××的诉求委托评估公司进行评估分析，经组织成员同意、集体民主表决后由村集体与其签订《××地块改造单元拆迁补偿协议》（协议可明确物业现状、物业面积、补偿标准及支付方式、乙方的义务、合同的终止与解除、违约责任和其他约定等要素）。（详见附件×）

对余下其他不动产权益人现状的拆迁补偿安置，最终补偿标准由收购主体与其他不动产权益人在要约收购环节协商为准。

#### （四）补偿物业的交付标准及时间

1.补偿物业交付标准为以毛坯房/精装房交付，包括：×××××（如：全部外饰面、公共部位、各种管道（给、排、雨水、暖、热）、电气设备（供电、电话、电视、宽带等到入户配电箱）的装修，电梯、消防等公用设施配套）。

2.补偿物业的交付时间：项目经政府相关部门批准并取得项目施工许可证之日起××个自然日内，必须完成整个项目的主体开发建设任务。主体开发完成之日起××个自然日内必须完成竣工验收手续，并将补偿物业交付×××（集体经济组织）。

### 三、附则

（一）本拆迁补偿方案仅适用于××改造单元内涉及的土地和房屋的拆迁补偿。

(二) 未尽事宜由×××(镇政府/街道办、集体经济组织)组织另行议定。

(三) 本方案最终解释权归×××(镇政府/街道办、集体经济组织)

××××××(镇政府/街道办/集体经济组织)

20××年××月××日

范本 19: ××镇/街道 \*\*\* 股份经济联合社/合作社成员大会表决情况记录表

××镇/街道 \*\*\* 股份经济联合社/合作社成员大会表决情况记录表

表决单位(盖章)	东莞市××股份经济联合社/合作社			表决日期	
应出席股东户代表人数/股东人数	实到股东户代表人数/股东人数		出席比例	会议地点	
附件清单	(各项目可根据实际补充与项目有关、应在表决时让股东了解知悉的重要文件、图表等资料)				
表决事项	一、本社所有或实际使用的土地、房屋纳入更新改造范围 二、集体综合收益评估报告 三、集体拆迁补偿方案 四、**等其他事项				
表决事项说明	1. 同意不动产权益核查成果中的权益情况; 2. 同意集体所有或实际使用的××平方米/公顷的土地及房屋纳入更新改造范围,并按照东莞市公开招引实施主体的相关政策流程实施改造。 3. 同意《××改造单元土地征收和房屋拆迁补偿安置方案》的相关内容,并按此推进改造; 4. 同意集体综合收益评估报告(包括货币补偿和实物性补偿,补偿方案已对发展备用地作足额补偿,后续由政府统筹使用,集体经济组织不参与收益分配); 5. 同意将改造单元内的××公顷集体土地申请征(转)为国有建设用地,后续交由公开交易确认的实施主体,按照公开招引实施主体的相关政策实施更新改造; 6. 同意后续实际集体综合收益总额不减少的,可授权委托股东代表会议进行集体决议; 7. 其他可一并表决的事项。如不动产登记权利人为村集体,与实际使用人不符,村集体表决同正确等;如改造单元(项目)涉及分期成交、分期供地、分期缴纳地价款的,集体货币补偿按照收支匹配原则和比例分配纳入各期地价款等。  以上事项提请成员大会表决。				
同意人数	占出席代表比例	表决结果	主持人签名		
监事会对结果鉴定	鉴定结果:本次表决共形成记录___份,实到人数占应到人数比例为___%,同意人数占出席比例为___%,表决结果为通过。 监事会人员签名:_____			记录人签名	

	序号	姓名	签名	序号	姓名	签名	序号	姓名	签名
同意 股东签名 (指模)	1			18			35		
	2			19			36		
	3			20			37		
	4			21			38		
	5			22			39		
	6			23			40		
	7			24			41		
	8			25			42		
	9			26			43		
	10			27			44		
	11			28			45		
	12			29			46		
	13			30			47		
	14			31			48		
	15			32			49		
	16			33			50		
	17			34			51		
不同意 股东签名 (指模)									
弃权 股东签名 (指模)									

第 页, 共 页

注:如表决内容多,上述表格可用 A3 纸单面打印,填写空间不够的,可复制制多份填写,注意不能出现页面内只有签名无表决事项说明的情况。

范本 20: 农村(社区)集体经济组织民主决策程序审查表(调整为 A4 纸张)

××社区集体经济组织重大事项民主决策程序审查表

索引号:

呈审单位(盖章)		负责人签名		呈审日期	
经济事项类型					
附件清单					
提交审查事项概要说明	<p>一、项目情况                  ××改造单元位于×××,占地面积××公顷(拆除范围面积××公顷),地上总建筑面积××万平方米,改造范围内建筑物情况××××。改造范围内属于××联合社用地面积××平方米(拆除范围内××平方米),现状地上建筑物总建筑面积××平方米。</p> <p>二、表决事项</p> <p>1. 同意不动产权益核查成果中的权益情况;</p> <p>2. 同意集体所有或实际使用的××平方米/公顷的土地及房屋纳入更新改造范围,并按照东莞市公开招引实施主体的相关政策流程实施改造。</p> <p>3. 同意《××改造单元土地征收和房屋拆迁补偿安置方案》的相关内容,并按此推进改造;</p> <p>4. 同意集体综合收益评估报告(包括货币补偿和实物性补偿,补偿方案已对发展备用地作足额补偿,后续由政府统筹使用,集体经济组织不参与收益分配);</p> <p>5. 同意将改造单元内的××公顷集体土地申请征(转)为国有建设用地,后续交由公开交易确认的实施主体,按照公开招引实施主体的相关政策实施更新改造;</p> <p>6. 同意后续实际集体综合收益总额不减少的,可授权委托股东代表会议进行集体决议。</p>				
送达日期		收表人签名			
主管审查部门意见					
审查单位(盖章)				审查日期:	

备注: 一、本表一式两份,一份交还呈审单位存档,一份由审查部门存档。  
 二、索引号由审查部门填写。  
 三、提交审查时,须提供相关的资料及《农村(社区)东代表大会表决情况表》。  
 四、上报时需附书面申请。

## 范本 21: 关于××改造单元项目启动公告

# 关于××改造单元项目启动公告

根据《东莞市人民政府关于印发<聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见>的通知》(东府〔2023〕4号)、《东莞市“三旧”改造(城市更新)公开招引实施主体模式操作细则(试行)》等规定,东莞市××镇××股份经济联合社于××年××月××日组织开展了改造意愿民主表决,同意启动××改造单元项目。经20××年××月××日召开的第××次党政联席会议审议通过,我镇决定正式启动该项目。现将拟改造项目的情况公告如下:

一、拟改造范围:地块位于东莞市××镇××村,东至××,南至××,西至××,北至××,单元面积约为××公顷(最终改造范围和面积以政府审批为准)。

二、自本公告发布之日起,本政府将组织有关专业机构开展前期工作,对土地的权属、地类、面积,以及地上附着物(含房屋)的权属、种类、数量、结构等现状进行调查,请各相关单位和个人相互知悉,并予以配合。调查成果完成后,予以公示。任何单位和个人未经批准不得在改造单元范围内实施新建、扩建、改建房屋、改变房屋用途、抢栽、抢种青苗等不当增加补偿费用的行为;违反规定实施的,不予补偿。

特此公告

东莞市××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

年 月 日

附：《××改造单元范围示意图》

范本 22：收购协议（适用于国有资产）

## 收购协议

（适用于国有资产）

甲方：东莞市××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

乙方：【国有资产权益单位】

根据《东莞市人民政府关于印发〈聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见〉的通知》（东府〔2023〕4号）、《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》等有关规定，因××改造单元项目需要，甲方拟收购乙方名下的物业并给予相应补偿，经甲、乙双方平等友好协商，就补偿事宜达成如下协议：

### 一、被收购物业基本情况

1、被收购物业于【×××】，土地使用权类型为【×××】，不动产权利证书号为【×××】。

2、被收购物业用地面积为【×××】平方米，建筑面积为【×××】平方米。

3、被收购物业现状用途为【×××】。

4、截至本协议签署之日止，被收购物业存在以下情况：

抵押 租赁 查封 其他情况：\_\_\_\_\_

5、被收购物业的具体情况（包括但不限于土地、建筑物、构筑物及附属物等）详见附件×：《权属证明材料》、《××测绘报告》。

**【根据实际情况填写】**

## 二、补偿方式

甲、乙双方确认，甲方收购乙方物业应给予乙方补偿如下：

### （一）货币补偿

1、补偿金额：\_\_\_\_\_

2、支付时间和方式：\_\_\_\_\_

### （二）物业补偿

1、补偿内容：\_\_\_\_\_

2、交付标准：\_\_\_\_\_

3、交付时间和方式：\_\_\_\_\_

**【根据实际情况填写】**

### 三、被收购物业移交及产权注销

1、乙方须在**【xxx】**之日起xx个工作日内将被收购物业及相关权属证明移交给甲方。自移交之日起，甲方享有被收购物业不动产权益，有权自行处置，包括但不限于占有、使用、收益、拆除、产权注销等。

2、乙方应确保移交给甲方的被收购物业不存在租赁、承包、查封、抵押、产权纠纷等任何权利限制情形，并且不存在任何未结清的相关税费（包括水、电、排污、电信、燃气、电话、网络、电视、卫生、物业管理、土地使用费等）。如有，由乙方自行处理并承担相关费用。

3、乙方应根据甲方要求协助办理被收购物业产权注销登记手续。

**【根据实际情况填写】**

#### 四、双方的权利义务

【根据实际情况填写】

#### 五、违约责任

1、若甲方未按本协议约定按时足额支付货币补偿的，则按照【×××】方式处理。

2、若甲方未按本协议约定交付补偿物业给乙方，则按照【×××】方式处理。

3、若乙方逾期移交被收购物业，则按照【×××】方式处理。

4、若乙方不配合办理被收购物业产权注销手续，则甲方有权依据本协议约定直接向东莞市不动产登记中心申请注销登记。

【根据实际情况填写】

#### 六、协议生效

本协议签署后，自××改造单元确定公开招引实施主体并且取得总体实施方案批复后生效。协议生效前，乙方权益不变，可继续使用被收购物业。

## 七、其他约定

1、甲、乙双方签订本协议前已充分知晓条款内容，清楚各自所享有的权利和应承担的义务。

2、本协议履行过程中发生争议，由双方协商处理，协商不成的，可以通过【xxx】途径解决。

3、本协议一式【xx】份，由甲乙双方各执一份，其他【xxx】，具有同等的法律效力。

(以下无正文)

甲方(盖章):

乙方(盖章):

代表人(签名):

代表人(签名):

签名日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签名地点: \_\_\_\_\_

范本 23: 不动产权益人意愿征询表

# 东莞市\_\_\_\_\_改造单元意愿征询表

编号:

不动产权益人信息			
不动产地址			
不动产权益人名称		土地使用者	
身份证号码(单位代码)			
不动产登记情况	<input type="checkbox"/> 已登记 <input type="checkbox"/> 部分已登记 <input type="checkbox"/> 未登记(在前面 <input type="checkbox"/> 内打√)		
不动产证号(适用于已登记不动产)	土地证号	房屋证号	
权益人联系地址			
权益人联系电话			
用地总面积(m <sup>2</sup> )			
实际建筑面积(m <sup>2</sup> )			
<p>1、本人(单位)同意申请将上述不动产纳入××××改造单元进行改造,并按照东莞市“三旧”改造(城市更新)相关政策流程申报纳入东莞市“三旧”改造(城市更新)单元规划。</p> <p>2、本人(单位)同意按照公开招引实施主体的相关政策实施更新改造。</p> <p>3、(涉及不动产登记土地使用者与实际使用者不符)本人(单位)同意《土地和房屋权籍调查明细表》以及《不动产权益确认调查表》等相关权益情况。本人(单位)为被拆迁物业土地使用权的登记主体,但该物业土地使用权及其地上建筑物全部不动产权益已不属于本人(单位)。本人(单位)承诺对被拆迁物业土地使用权及其地上建筑物后续因实施城市更新改造所获的全部补偿权益(包括物业补偿、货币补偿等形式)(或有)不提出任何形式的主张或异议。</p> <p>如不动产登记权利人为村集体,与实际使用者不符,村集体表决同意确权等,具体补偿情况以村集体与实际使用者协商结果为准。</p> <p>4、本人(单位)承诺本表格填报的内容及提供的所有材料的原件或复印件及其内容真实有效。</p>			
<p>不动产权益人(签名或盖章):</p>  <p>土地使用者(签名或盖章):</p>			
<p>签订日期:                      年                      月                      日</p>			

注: 该模版仅为参考模版, 各项目可根据实际情况制定意愿征询表。

## 附件 2：东莞市“三旧”改造（城市更新）相关名词解释

### 东莞市“三旧”改造（城市更新）相关名词解释

**权益人：**是指历经不动产权益核查和确认程序，确认享有项目拆除范围内不动产权益的自然人、法人或其他组织。

**集体建设用地补偿安置：**指集体建设用地转征为国有建设用地的补偿安置。

**置换物业性质：**上述置换物业属于市场化商品房概念范畴。

**重置成新价：**指用价值时点的建筑材料和建筑技术，按照价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的正常价格。

**保障性商品住宅：**指在“三旧”改造（城市更新）项目中 配建、由政府实施统一管理、面向符合规定条件的对象供应、限定使用和处分权利的保障性住房。保障性商品住宅在我市商品住房限售期内，不得以任何形式转让，限制转让时间届满后可以向符合条件的对象转让。

**宅基地：**农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地。

**空宅基地：**具体指未建宅基地，包括权益人宅基地用地面积合计不超过 150 平方米且 150 平方米以内未建部分的用地。

**开发成本：**综合考虑地价、建安成本等成本因素核算确定。

**存量项目：**根据《关于加快项目动工建设有序推进“三旧”改造

工作的通知》（东自然资〔2022〕377号）及相关补充通知或经市政府同意明确的存量项目。

日期指代：本指引所称“日”，除明确为“工作日”外，均指“自然日”。

# 东莞市“三旧”改造（城市更新）片区统筹 规划编审指引（试行）

## 第一部分 总则

为推动东莞市“三旧”改造连片高质量发展，完善城市功能和空间结构，构建东莞“三旧”改造“大中小圈”三级规划体系，指导项目开发建设，加强片区层面（“中圈”）承上启下作用，由镇街（园区）统筹编制“三旧”改造片区统筹规划，协调解决相关改造谋划、利益平衡、规划调整等核心事项。

片区统筹规划是未来实施“三旧”改造连片提升城市空间品质的重要抓手，是对连片空间城市格局、利益格局、功能布局进行的整体安排与综合部署，是对市镇两级国土空间总体规划以及市镇级以上相关专项规划的细化落实，是编制单元规划（详细规划街坊控规调整）（以下简称为“单元规划”）的依据。片区统筹规划整体成果全面衔接详细规划编制要求，技术层面对接详细规划编制及调整审查标准。

为进一步明确中圈片区统筹规划的编制内容，规范片区统筹规划方案编制、申报和审查工作，制定本指引。东莞市行政区域内所有“三旧”改造中圈的片区统筹规划的编制、申报、审查工作适用本指引。

片区统筹规划作为协调性规划，具体编制要求和内容可

根据国家、省、市最新工作要求进行适时调整。

## 第二部分 编制要求

片区统筹规划的组织编制主体为镇街（园区）属地政府。镇街（园区）“三旧”改造（城市更新）主管部门、规划主管部门、自然资源主管部门应会同相关部门开展具体编制工作。采用党委领导、政府组织、部门合作、专家咨询、公众参与的工作模式，建立重大问题决策机制。应委托具备规划乙级或以上资质的单位承担具体编制工作，规划编制单位宜融合土地、规划、测绘、建筑设计、交通市政、经济等各类专业技术人员。片区统筹规划的编制，一般应包括基础评估、改造统筹、城市设计、规划调整、其他论证等环节。

### 第一章 基础评估

基础评估阶段，镇街（园区）应建立规划编制组织架构，开展基础资料收集及现状调研等技术准备工作，在数据全面、详实的基础上，开展现状分析、片区信息核查、基础评估判断等，进一步明确改造目标。

#### 一、框定范围

综合考虑权属、现状、规划和改造意愿，划定片区统筹范围。片区规模以 1500~5000 亩为宜，不涉及居商类改造的产业类片区规模以不低于 500 亩为宜，属于现代化产业园区

的片区范围原则上不低于 1500 亩；涉及改居商功能的产业类片区鼓励以整村统筹形式推进，整村统筹范围原则上以完整的行政村管辖范围作为片区统筹范围。

## 二、摸查信息

全面摸查片区范围内的土地利用现状、现状建设、道路交通与市政设施情况、权属、规划、用地手续、资源要素、标图建库等基本情况，明晰片区基础条件，作为片区统筹规划编制的基础。

## 三、基础评估与判断

从区域发展趋势、城镇空间战略以及现状发展特征等角度，分析改造片区面临的形势与挑战，评判潜在风险、隐患以及未来的发展机遇。

重点阐述片区“为何改”、“改什么”“怎么改”三方面内容。“为何改”即改造必要性，评估片区更新改造的紧迫性及发展意义；“改什么”即改造目标定位，结合区域发展态势及相关规划要求，明确片区的主导方向以及发展愿景；“怎么改”即改造重点与策略，识别片区需重点解决的问题，提出主要改造策略，并划分“留改拆”分区。

## 第二章 改造统筹

改造统筹阶段，核心是通过片区谋划、细分单元，做好片区内的保护与开发利用，重塑政府、市场、村集体、权利

人等利益格局，确保改造片区连片实施，提高土地利用效率。

## 一、保护统筹

结合基础评估阶段的信息核查，涉及历史文化要素、古树名木、特色村落，或涉及重点管控海岸、河岸、河道管理范围、小山、小湖等生态要素的，根据相关主管部门的管控要求，划定保护范围，制定保护统筹方案。

## 二、规划统筹

合理安排各类用地与设施布局，统筹地上地下空间布局，合理安排片区的开发容量。

（一）功能统筹。结合片区的总体发展定位，提出主导功能，形成片区用地模拟方案。

（二）综合交通统筹。提出片区的综合交通体系，包括片区路网体系、公共交通系统、停车及慢行系统，明确主要道路的等级和宽度，校核片区规划路网交通承载力，明确需实施的交通工作台账。

（三）设施统筹。遵循“补短板、提品质、优结构”的原则确定片区各类公共服务设施、市政公用设施的用地或服务规模，校核片区规划公服、市政设施承载力情况，形成需要实施的设施台账。

（四）开发容量细化统筹。根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引》，结合规划容积率上限值及各类设施承载力，综合确定片区总开发容量及各类功能的开发容量。

### 三、利益统筹

结合片区实际情况，体现地方特色，制定利益统筹要求。

（一）单元划分方案。结合行政村界、规划路网、相关规划的功能引导以及可实施性等因素，合理划分单元（项目）。

（二）利益统筹方案。根据片区实施需要，明确利益统筹路径。一是村集体利益统筹，如捆绑实施整治活化、“工改工”、土地整备、历史文化保护及修缮等。二是改造单元利益统筹，如产业平衡资金、历史文化保护资金（不与产业平衡资金叠加）、物业移交、公共设施与基础设施配套责任等。

（三）各改造单元实施要求。统筹安排改造单元的主要改造条件，包含各单元范围、拆除范围、改造模式；各单元的改造方向与规划产业用地占比指标；各单元各类开发容量上限；各单元捆绑实施责任；若涉及公有资产的，明确公有资产的处置建议。

### 四、实施统筹

重点对改造意愿、改造可行性、改造时序、改造效益等进行说明。

（一）改造意愿。简要说明纳入拆除区的村集体或社区的改造意愿情况。

（二）改造可行性。对于开发容量取值较低、旧村拆建比较低或规划商业占比较高的单元，提供改造可行性的论证

说明。

**(三)改造时序。**明确各改造单元的実施时序。按照“产业民生基础先行、灵活动态分期”的原则，提出单元改造时序及资金安排建议，重点说明片区内分期滚动实施安排。

**(四)综合效益。**估算政府预期投入与收益，说明改造实施对周边社会、经济、环境影响等。

### 第三章 城市设计

城市设计阶段，依据上位规划要求，结合改造片区功能和业态需求，以及周边交通、景观要素等条件，提出城市设计的目标定位。通过城市设计手段，塑造见山、望水、显特色的城市风貌，提升城市形象。

#### 一、整体形态控制

重点对片区整体形态进行把控，针对建筑高度、街道界面、天际线、主要视廊以及河岸、海岸建筑退线等内容制定城市设计指引。

#### 二、分区风貌控制

结合功能布局细化风貌分区，并对不同分区的建筑体量、建筑风格、建筑色彩以及河岸、海岸建筑退线提出管控要求。

#### 三、重要节点及开敞空间控制

明确片区总体空间布局及重要空间节点，对重要城市界

面、公共空间开敞空间、慢行系统、街道环境、景观视廊、景观节点、地下空间利用等提出设计要求，形成可向下传导的管控要点。

## 第四章 控规调整说明

依据片区统筹方案，开展控规调整说明及可行性论证，确保法定规划调整路径可行。

### 一、相关规划校核

按照控规调整要求，校核模拟方案是否符合各项相关规划要求，若涉及相关规划调整的，明确相关规划调整要求。

### 二、控规调整内容说明

（一）形成用地方案前后对比。提供原控规用地方案与片区用地模拟方案的对比图，形成调整前后各类用地面积对比表。

（二）说明方案调整内容。简要描述片区主导功能、用地布局、规划路网、开发容量、人口规模、公共服务设施（独立占地）、交通及市政基础设施等核心内容调整情况。

（三）分析调整可行性。说明国土空间规划市镇级设施的落实情况；说明调整后的社区公园及社区级公共服务设施（教育、医疗、文化、体育等）是否满足指标要求；开展综合交通及市政综合研究，说明调整后的交通设施、市政设施及其承载力是否满足开发需要。

## 第五章 其他

若涉及相关规划调整，提供相关说明。如改造单元涉及两规一致性处理（土规调整、总规调整完善）、工业保护线调整、生态控制线调整、小山小湖调整等情况，应提供初步方案，论证调整可行性。

## 第六章 成果要求

片区统筹规划成果包括文本、图集和相关附件。附件包括专题研究报告和其他相关材料。

### 一、规划文本

规划文本应按照本指引的章节要求进行编制，做到图文并茂，文字说明表述应准确规范、简明扼要，明确表述规划强制性内容与其他要求。

### 二、规划图集

图件须包括但不限于：

1. 区位图
2. 片区范围图
3. 土地利用现状图
4. 土地权属图（系统初查，区分国有、集体、有无产权登记及公有资产）
5. “留改拆”分区图

- 6.片区用地模拟方案
- 7.公共服务设施规划图
- 8.综合交通体系规划图（若干）
- 9.市政设施规划图（若干）
- 10.单元划分及实施时序图
- 11.历史文化、古树名木、生态要素保护管控图表
- 12.片区控制导则
- 13.片区城市设计控制图则

### 三、相关附件

附件须包括但不限于：

1.片区信息核查分析说明。通过广东省土地管理与决策支持系统分析改造片区有关信息的具体情况说明（含权属、标图建库、用地手续、上层次规划符合性等分析）。

2.交通模型分析文件。交通模型文件应基于 cube、Transcad 等专业软件构建，包含现状模型文件、规划模型文件和模型说明书（根据说明书操作可复现交通运行结果）。

## 第三部分 申报与审查要求

### 第一章 申报

#### 一、申报要求

城镇类的片区统筹规划随改造单元（项目）单元规划一并申报，一并审查；产业类的片区统筹规划可先行申报、报审后，改造项目再行进行选址评估编制或控规调整。现代化

产业园内，镇街（园区）承诺下来通过片区统筹规划的方式确保骨架路网实施的前提下，可先行推进改造项目的选址评估编制或控规调整。

镇人民政府（街道办事处、园区管委会）按程序上报经党政领导班子联席（城建领导小组）会议同意的片区统筹规划。

组织编制主体可视项目实际需要，在正式上报前，先行征求市级相关部门意见，也可视实际情况，提交市政府专题会讨论或市城建交通项目前期工作例会讨论明确有关事项。片区统筹规划成果上报市政府专题会讨论或市城建交通项目前期工作例会前，市自然资源局（功能区管理机构、滨海湾新区管委会）需进行技术把关。

## 二、申报材料目录

序号	材料名称	电子件要求			要求
		必须	格式	大小	
1	《东莞市“三旧”改造片区统筹规划审查申请表》	√	PDF	不限	在系统中填写申请表，加盖镇人民政府（街道办事处）公章（电子章）。
2	镇街领导班子联席（城建领导小组）讨论通过的会议纪要	√	PDF	不限	加盖镇人民政府（街道办事处）公章（电子章）。
3	《城市规划设计承诺书》	√	PDF	≤5M	在系统中填写申请表，按要求签名盖章，加盖规划设计单位公章（电子章）。
4	东莞市城乡规划管理落实安全生产责任承诺书	√	PDF	≤5M	在系统中填写申请表，加盖规划设计单位公章（电子章）。

5	市级相关部门意见及镇街回应	√	PDF	不限	加盖镇人民政府（街道办事处）公章（电子章）。
6	规划文本	√	PPT、PDF	不限	加盖镇人民政府（街道办事处）公章（电子章）和规划设计单位出图章（每页）。
7	汇报文件		PPT	不限	——
8	主要图纸材料	√	需提交 DWG 和 JPG、PDF 三种格式	不限	图件采用“2000 国家大地坐标系”，并登记片区范围界址点坐标并加盖规划设计单位出图章。 PDF 格式不可以打包，dwg 格式可以打包压缩成 rar 格式
9	附件 片区信息核查分析说明	√	Pdf 格式	不限	片区信息核查分析说明应加盖镇人民政府章
10	附件 交通模型分析文件	√	交通模型分析相关文件	不限	交通模型分析文件，形成压缩包格式
11	现场踏勘影像材料	√	JPG、MP4、AVI 等	不限	应体现片区范围现状全貌。
12	其它需提供的文件		不限	不限	

## 第二章 审查

### 一、审查流程

1.市自然资源局（功能区管理机构、滨海湾新区管委会）受理并牵头组织方案审查，包括委托第三方机构进行技术审查。由组织编制主体征求相关部门意见、进行批前公示，公示时间不少于 10 个自然日，编制主体可根据需要组织召开专家评审会。

2.市自然资源局（功能区管理机构、滨海湾新区管委会）将经市相关部门审查通过的片区统筹规划，提交市城市更新与城市设计委员会审议。

3.市城市更新与城市设计委员会审议通过后，镇街（园区）将片区统筹规划最终成果报市自然资源局（功能区管理机构、滨海湾新区管委会）备案。

特别说明：为大力支持连片产业改造，加快产业类项目推进，简化产业类片区的审批流程，根据实际需要征求相关部门意见。片区统筹规划经市城市更新与城市设计委员会同意后，片区内的传统产业类单元，可直接申请选址评估编制或控规调整。现代化产业园内，镇街（园区）承诺下来通过片区统筹规划的方式确保骨架路网实施的前提下，可先行推进改造项目的选址评估编制或控规调整。

## **二、审查要点**

### **（一）编制成果审查要点**

编制单位应符合资质要求，申报材料完整且达到深度要求，各类图表制作应符合规范、数据准确。

### **（二）基础评估内容审查要点**

- 1.片区范围划定应符合空间、规模、边界等要求。
- 2.片区信息核查应完整、不缺项。
- 3.改造必要性及迫切性应充分说明，趋势研判应系统、全面。片区定位应符合区域发展趋势及地方资源特色，“留改拆”分区划定具备合理性和可行性。

### （三）改造统筹方案审查要点

1.保护统筹：涉及历史文化要素、特色村落、生态要素，应落实相关主管部门要求，划定保护范围，制定保护方案。

2.规划统筹：保证规划用地、设施布局合理、综合交通体系合理，符合各类设施承载力要求，实施台账应清晰准确，片区开发容量应安排合理。

3.利益统筹：各单元应划分合理、尺度适宜。保证村集体、单元改造主体等多方的利益统筹责任清晰、平衡。各单元的主要改造条件、改造方向、开发容量、实施责任应合理。产业类片区涉及改居商功能的，应落实片区内工业用地与居商用地比例不低于 7:3 的要求。

4.实施统筹：片区统筹应同步取得村集体、社区的改造意愿说明。各单元规划指标应确保经济可行、投入产出合理。改造时序应符合按照“民生基础先行、灵活动态分期”的原则。说明政府预期投入与收益，整体评估对周边社会、经济、环境的影响。

### （四）城市设计审查要点

从整体形态、分区风貌、重要节点及开敞空间等角度系统性分析，合理提出管控要点；提出占用重点海岸带相关的管控措施，实施海岸线建筑退线要求，提出岸线占补整治修复实施方案；空间模拟方案应真实，住宅高度管控应符合国家、省、市相关要求。

### （五）控规调整说明审查要点

控规调整内容说明应重点突出，调整后方案应符合各项指标要求、具备可行性。

### 第三章 职责分工

#### 一、镇人民政府（街道办事处、园区管委会）

各镇街（园区）应结合当地经济社会发展诉求，统筹考虑各方因素，主动掌控更新节奏，严格按照专规和本指引要求，认真组织开展“三旧”改造片区统筹规划工作，切实履行片区基础信息核查和评估、方向定位、材料审核、方案申报等主要职责，做好成果管理与备案工作。

#### 二、各职能部门

各部门根据自身职责，对现状及规划数据进行核对，对片区统筹规划方案进行审查。

1.市自然资源局：负责统筹组织“三旧”改造片区统筹规划方案审查工作，结合基础评估审查改造统筹、城市设计、控规调整说明等内容。

2.市发展和改革委员会、工业和信息化局：负责审查改造片区产业功能安排、产业准入等。

3.市教育局：负责审查片区内配套的教育设施是否满足《东莞市新建改建居住区配套教育设施规划建设管理办法》（市政府令 148 号）等政策法规文件和园区、镇街基础教育设施专项规划要求。

4.市生态环境局：负责审查片区内地块土壤污染风险管控落实情况、噪声污染与功能区匹配情况、废水排放去向与排污纳污能力匹配情况、饮用水源保护情况等与环境各要素功能目标有关的内容。

5.市林业局：负责审核项目占用自然保护地、国有林场、林地和湿地的使用情况；审核是否涉及使用林地和古树名木等资源。

6.市水务局：负责审查片区内地块避让水利工程管理范围的情况。

7.市文化广电旅游体育局：负责审查涉及各级文物保护单位及其保护范围和建设控制地带、市不可移动文物的改造单元，提出保护要求，对改造片区范围内的文化、体育类公共设施配套提出要求。

8.市轨道交通局：负责审核片区内轨道站场、轨道交通沿线建设管控区有关情况；负责审核片区涉及轨道站点 TOD 范围、与 TOD 综合开发规划成果相符性等有关情况；负责审核 TOD 范围内的改造单元利益平衡与分配方案是否符合 TOD 有关政策要求。

9.市农业农村局：负责审查改造单元（片区）相关环节是否符合农村集体资产管理制度要求。

10.市住房和城乡建设局：负责审查片区内已定级的各类历史文化要素及特色村落的保护情况，对住房保障等提出有关要求。（注：旧村改造单元的历史文化资源详细摸排在

单元规划阶段开展，片区统筹阶段无需开展该项工作）

11. 东莞市国家安全局：负责审查是否涉及国家安全事项，并提出安全保护相关要求。

12. 市民政、交通、卫生、城管、消防、供电等相关主管部门按照各自职能，对片区范围内的公共设施、交通、市政配套提出审查意见。

除上述审查事项外，各职能部门可结合职能针对片区统筹规划方案中所涉及的特殊情况和具体问题等提出意见与建议。

### 三、第三方机构

负责片区统筹规划方案的技术校核工作，出具技术校核报告，重点对规划符合性、相关技术标准符合性、2009年度和最新年度的现状地类、土地权属、“三旧”改造标图建库、比例要求、建筑容量、交通承载力、控规调整前后相关指标对比等进行校核。

## 第四章 成果管理

片区统筹规划经市城市更新与设计委员会同意后，可作为控规调整与单元规划编制的依据。

为加强片区统筹规划的传导，各单元规划原则上应落实片区统筹规划的要求，确需对片区统筹内容进行修改的，可直接在单元规划中优化调整，说明调整原因，并同步对片区

统筹规划成果进行修正。片区统筹规划修正成果与单元规划同步审查审批、同步备案。

## 第五章 几种特殊情况的说明

### 一、与现行详细规划的衔接

片区统筹的部分范围若详细规划未覆盖，经属地政府论证说明可纳入周边已批控规片区管理的，结合后续单元规划（××详细规划街坊控规调整）增补纳入周边控规范围，未覆盖部分连同片区统筹其他已有详细规划覆盖的范围可一并先行启动片区统筹规划编制。

片区统筹的全部范围若详细规划均未覆盖，或部分范围未有详细规划覆盖且无法纳入周边已批控规片区管理的，需按照新编控规有关要求及本指引同步编制片区统筹规划及详细规划，片区统筹规划及详细规划编制两者范围应协调衔接，片区统筹规划方案稳定后作为新编详细规划的参考依据。为加快首期启动单元实施落地，可同步开展首期单元规划（××详细规划街坊控规调整）编制。

片区统筹范围内改造单元（项目）全部按控规实施的，无需另行编制片区统筹规划。

### 二、新旧政策、新旧项目的衔接

1. “三旧”改造城镇空间改造大圈衔接镇级国土空间总体规划明确的城镇类管理单元、产业空间改造大圈衔接镇级

国土空间总体规划明确的产业类管理单元。在镇级国土空间总体规划及“三旧”改造专项规划出台前的过渡期，镇街（园区）可在城镇中心区以及轨道站点周边等地区启动中圈的城镇类片区统筹谋划，可在工业保护线为主或产业集聚区域等范围谋划产业类片区统筹谋划，其片区统筹范围须提交市政府专题会议或市城建交通前期工作例会决策讨论。

2.根据《关于加快项目开工建设有序推进“三旧”改造工作的通知》（东自然资〔2022〕377号）及相关补充通知或经市政府同意明确的存量项目转为按《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》等新政策推进的，可以原单元范围直接编制单元规划，经论证说明也可适度修正调整单元边界范围后编制单元规划，但均需重点说明与周边关系的衔接协调，包括周边功能统筹、交通市政以及配套设施统筹安排情况等。

3.原“三旧”改造连片试点片区以政府主导方式统筹推进的改造单元（项目），可结合原政府主导有关要求参照本指引编制相关规划，容积率可直接赋值，不作额定责任校核要求；如有其他要求的，可从其相关要求。

### 三、与 TOD 综合开发规划的衔接

1.建成运营、正在建设及近期实施轨道线路 TOD 范围内的“三旧”改造项目自动纳入“大圈”进行集中建设、重点改造，但改造方向须符合国土空间总体规划管理单元的管控要求。

2.其余线路的站点位于“大圈”范围内属于近期重点改造区域。

3.位于“三旧”改造城镇空间改造大圈、产业空间改造大圈内的站点，需要开展改造工作的，如TOD规划已批的，须依据TOD规划以及本指引编制片区统筹规划后，按照《东莞市“三旧”改造单元规划（××详细规划街坊控规调整）编审指引》编制单元规划（××详细规划街坊控规调整）进行项目改造与实施开发建设；TOD规划未批或在编、未编的，直接按照本指引编制片区统筹规划后，再按照《东莞市“三旧”改造单元规划（××详细规划街坊控规调整）编审指引》编制单元规划（××详细规划街坊控规调整）进行项目改造与实施开发建设。此类“三旧”改造项目片区统筹规划中可以结合市轨道交通局的意见增加TOD专章的有关内容。

#### 四、产业类片区统筹的特别说明

产业类片区统筹范围包括现代化产业园区范围、整村统筹范围。

1.涉及改居商功能的产业类片区统筹规划按照本指引编制完整内容；不涉及改居商功能的纯产业类片区，其“改造统筹章节”可重点关注规划统筹、实施统筹内容，其他情况可结合实际编制。现代化产业园区在上述内容要求的基础上，需增加产业规划、开发运营规划（含政府收储及安置方案、园区经济测算、开发运营模式、园区企业回迁）等内容。

2.产业类片区外的“工改工”项目，原则上无需单独编

制片区统筹规划。视具体情况，涉及须一并理顺周边路网、设施等问题的，可在选址评估报告或控规调整论证报告中重点说明与周边关系的衔接协调，包括周边功能统筹、交通市政以及配套设施统筹安排情况等。如无须一并理顺项目周边路网等情况的，可直接编制选址评估报告或控规调整论证报告。

## 五、其他情形

镇级国土空间总体规划及“三旧”改造专项规划批复后，位于“三旧”改造的城镇改造空间大圈或旧城人文控制线范围内，周边已建成且不具备连片改造条件，但确有改造需求的单宗居商类、综合类改造项目，经论证、提交市城市更新与城市设计委员会审议同意的，无需单独编制片区统筹规划，但须于单元规划（××详细规划街坊控规调整）中重点说明与周边关系的衔接协调，包括周边的功能统筹、交通市政以及配套设施统筹安排情况等。

在镇级国土空间总体规划及“三旧”改造专项规划出台前的过渡期，周边已建成且不具备连片改造条件，但确有改造需求的单宗居商类、综合类改造项目，可参考上述路径执行。

## 第四部分 实施期限

本指引自 2023 年 7 月 20 日起实施，有效期至 2026 年 7

月 19 日。市自然资源局可根据国家与省最新政策规范、市政府工作会议精神以及政策实施情况等，对本文件有关内容进行更新修订。如涉及重大问题，可会商相关职能部门、报市城市更新与城市设计委员会审议后修改完善。相关优化调整内容视情况可以部门补充通知形式印发执行、参照相关市政府工作会议纪要执行或对本文件进行系统修订后发布执行。

## 附件1 “三旧”改造片区统筹规划编制技术指引

# “三旧”改造片区统筹规划编制技术指引

为保证片区统筹规划编制符合相关法律法规要求，合理安排空间布局，平衡各方利益，针对编制内容提出如下指引。

## 第一章 基础评估

### 一、片区范围划定

#### （一）片区统筹命名

改造片区统筹规划统一以“××镇/街道/园区+××（特征词）+现代化产业园或城镇类或整村统筹（类型）‘三旧’改造片区统筹规划”的格式进行命名。

#### （二）片区范围

1. 片区原则上以现有或规划干路网为界，允许结合行政边界，河流、山体等自然界线修正。

2. 除产业类片区外，其余片区应位于“三旧”专项划定的城镇类重点改造区域或旧城人文控制线范围内。可结合规划路网，对“三旧”专项划定的城镇类重点改造区域范围进行边界修正，也可根据实际需求，将其细化为若干个片区范围，分阶段编制片区统筹规划。

3. “三旧”专项划定的旧城人文控制线范围内开展片区统筹规划的，原则上应将控制线整体作为片区规划范围，确因规模较大需要细分的应进行说明。

4.整村统筹片区原则上以行政村管辖范围为界，行政村管辖范围面积超过6平方公里的，可结合自然村边界进行细分。整村统筹范围不应与其他统筹片区重合。村界不规则、切割建设地块的，可外扩至完整街区划定规划研究范围。

## 二、片区信息核查

通过决策系统、现状调查等手段，全面核查改造片区基础信息。

1.摸查土地与建设现状。摸查片区内土地利用情况，包括土地开发强度、土地利用、现状地类情况等；摸查片区内房屋建设情况，包括建设年代、建筑质量、建筑风貌等；分析公共服务设施与交通路网建设等基本情况。结合东莞市地下管线普查数据，进行现场校核，明确现状市政设施及管线的基本情况。

2.核查土地规划情况。核查国土空间总体规划（过渡期间核查土规、总规、近规情况）、控规以及相关专项规划情况，明确是否涉及三区四线、生态保护红线、城镇开发边界、永久基本农田、稳定耕地、耕地集聚区、自然保护地等管控底线；是否涉及工业保护线、生态控制线、生态B线、水源保护区、生态管控区、生态协调区、生态廊道、小山小湖等管控内容。

3.核查环境敏感及邻避要素。核查片区附近是否存在幼儿园、学校、医院、人群密集居住区、饮用水源等环境敏感点，以及化工园区、垃圾焚烧厂、污水厂、危险废物、一般工业废物、大型垃圾转运站、餐厨垃圾处理厂及造纸厂、家具厂等污染较大的工业企业环境邻避项目。

4.核查土地权属信息。包括各单元范围内土地所有权、使用权、公有资产等情况，核查已签订的历史用地协议；重点摸查片区内各单

元涉及公有资产的土地和房屋情况，包括位置、数量、面积、土地权属和房屋现状等情况。

5.核查标图入库信息。核查片区内各单元已标图建库范围、是否存在需要核减不符合入库要求情况、核查符合要求可标图入库范围。

（入库要求参考《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）〉的通知》及东莞市相关指引，如省有新政策要求按新政策执行）

6.核查规划许可、用地报批情况。核查片区内拆除区、其余用地区的规划许可、用地报批情况，包括批准时点、面积、位置等情况。

7.核查轨道交通及 TOD 规划有关情况。核查片区内轨道站场、轨道交通沿线建设管控区有关情况，核查单元涉及 TOD 范围及 TOD 规划编制等有关情况。

8.核查有关资源信息。包括片区范围内是否涉及历史文化保护资源、古树名木、河道水利工程等情况，相关资源核查要求如下：

（1）历史文化要素的核查。应符合以下要求：依照“查缺补漏、应保尽保”的原则，全面梳理片区范围内具有保护价值的各类历史文化要素，包括但不限于历史文化名城、名镇、名村（传统村落）、重要古村、历史文化街区、历史地段、历史建筑、各级文物保护单位及其保护范围和建设控制地带、市不可移动文物、工业遗产、灌溉工程遗产、农业文化遗产、非物质文化遗产以及地名文化遗产。

（2）古树名木的核查。在片区统筹阶段重点核查片区内是否涉及林业行政主管部门登记名录内的古树名木。在单元规划阶段按照《东莞市古树名木保护管理办法》有关要求，详细摸排树龄一百年以上的树木、国内外稀有或树种珍贵、本市稀有的树木等。

(3) 特色村落价值研判。结合镇志、村志及现场调研，说明片区内村落的历史缘起、发展脉络、格局肌理、文化特色等，研判具有成片保护价值的村庄聚落。经识别存在成片保留价值的特色村落，在片区统筹规划阶段应明确具体保护范围，并纳入现状保留区、历史文化保护区或整治活化区进行管控。在单元规划阶段按照文保单位要求，开展历史文化资源、古树名木调查评估，对单体建筑、单株树木和各项环境要素进行详细摸查和识别，制定更加精细化的保护要求。

(4) 生态要素的核查。应包含以下内容：核查片区是否涉及现状重点管控海岸、河岸及设有管控范围的河道；是否有需要保留的山体、农田、湖泊、湿地、森林等特色自然资源。

(5) 企业信息摸查。核查片区拆除区内是否涉及优质企业，包括历年重大产业项目、规上企业、纳税信用 A 级纳税人、倍增企业、成长型企业等；若拆除区内涉及优质企业的，应提出处理方案，鼓励就地或就近提供高品质标准化厂房，留住优质产能。属于产业类片区的，可对现状企业情况及租约情况等开展细化摸查工作；涉及到现代化产业园区的片区统筹应详细摸查园区的主要产业类型、企业生产经营情况和租约情况等。筛选应清退负面企业清单，包括存在高污染、高能耗、消防和生产安全隐患大、违法用地和违法建设等问题的企业，补偿后清退。

9.核查重点工程项目。核查片区范围内是否存在大型输电、输气、输油、输水、排水等管线类项目，以及高速公路、地铁、水利设施、环境监测点位等其他重点工程项目；应结合有关项目主管部的要求，注意做好对重点工程项目的避让及保护工作。

### 三、基础评估与判断

1.改造必要性。说明改造片区面临的风险、机遇、挑战，阐述片区更新改造的迫切性和必要性。

2.发展定位。依据社会经济发展需求与上层次规划要求，结合周边产业发展情况，梳理改造片区与周边地区功能关系，提出改造片区发展定位，明确发展主导功能。

3.改造重点与策略。综合考虑现状特征、发展目标及政府治理需要，识别片区更新改造需重点解决的问题；基于解决重点问题，提出主要改造策略及实施路径。

4.划分“留改拆”分区。按照各类土地资源保护与利用要求，将片区划分为现状保留区、整治活化区、拆除区以及其余用地区。城镇类片区，现状工业厂房原则上应纳入拆除区；现状肌理凌乱现状旧村原则上应纳入拆除区；现状旧厂旧村高度混杂的，宜整体改造，不宜只改旧厂、不改旧村；工改居临路一排宅基地，宜整体纳入改造；规划功能与现状功能不一致的，应纳入拆除范围；不满足上述要求的，应逐一进行解释说明。

5.村居生活控制线的增补和边界细化（如涉及）。“三旧”改造专项规划划定的村居生活控制线内的住宅用地，原则上须划入现状保留区或整治活化区，因道路贯通等公共利益需要，确需进行拆除的情形除外。片区统筹规划中纳入现状保留区或整治活化区的现状村居用地，需增补划入村居生活控制线进行管控。

## 第二章 改造统筹

### 一、保护统筹

1.涉及历史文化要素且主管部门已明确保护要求或保护规划已获批的，应衔接并落实相关要求；未明确保护要求的，应按照相关法律、法规划定保护范围和建设控制地带，明确具体保护要求，并征求主管部门意见。

2.涉及古树名木的，应按照《东莞市古树名木保护管理办法》划定古树名木生长保护范围，明确具体保护要求。将报送相关主管部门备案的保护档案作为成果附件提交。

3.涉及特色村落保护的，划定保护范围并明确保护或利用的要求。

4.涉及重点管控海岸、河岸、河道管理范围、小山、小湖等管理范围的，应按相关主管部门规定落实保护范围，明确用途管制及建筑退缩等要求。

5.经研判现状保留完好、不宜进行挖填破坏的小山、小湖，应结合现状地形明确保护范围。

6.涉及环境敏感点的，应统筹布局，减少对敏感点的侵扰；涉及环境邻避项目的，应提出对应的原则措施。

### 二、规划统筹

严格落实市镇国土空间总体规划“三区三线”管控要求，确保与国土空间总体规划用地布局及管理单元要求衔接。

#### （一）功能布局要求

1.遵循“宜居则居、宜工则工、宜商则商”原则，合理安排片区生活、生产、生态功能分区。拆除区和其余用地区内各类用地安排应

符合国土空间规划功能指引。在符合国土空间规划主导功能的前提下，可适当增加兼容性功能。合理确定片区的功能定位，科学确定各类用地比例，合理规划建设规模和人口岗位规模。

2.居住用地应集中布局形成社区生活圈；不得在连片居住用地内挖空布局传统产业项目或在连片产业区内挖空布局居住项目；居住用地地块规模不宜过小，推荐规模为 3-5 公顷。

3.为落实市政府从源头减少商业库存的相关要求，商业用地优先布局在市镇中心区、轨道 TOD 等重点区域，其他区域原则上应减少商业体量安排；除位于市镇中心区和轨道 TOD 等重点区域的项目，其余项目应审慎布局商住混合用地。

4.工业（仓储）用地宜集中布局，形成相对独立的工业区或工业组团；二、三类工业（仓储）用地必须符合环境保护和防火、防灾的要求，不得临近居住用地及主要公共服务设施；涉及工业保护线的，应符合工业保护线相关管理规定；涉及新型产业的，应符合《东莞市新型产业用地（M0）管理办法（修订）》的要求。

5. 规划布局应充分考虑邻避环境影响效应，规避“楼企”“楼路”距离过近而引发的废气和噪声扰民情况，噪声、废气、土壤和地下水等污染较大区域周边应设置足够的环境防护距离，紧邻地块原则上不安排“一住两公”等环境敏感目标用地。鼓励镇街同步开展土壤与地下水污染状况摸查调查，充分考虑土壤与地下水污染状况摸查调查结果，严格用地准入管理，合理规划地块用途及安排开发时序。

6.国土空间总体规划（国土空间规划批复前，中心城区的四个街道以《东莞市城市总体规划（2016-2035年）》最新版为准，滨海湾新区、虎门镇、洪梅镇以市政府批复的总体规划为准，其他镇（园区）

以备案的近期建设规划为准)在片区内安排有产业用地的,片区用地模拟方案应校核规划产业用地占比指标。

7.现状保留区内,各类用地原则上应按证载用途落实功能;未明确证载用途的,按现状实际用途认定。

8.除道路、市政设施以及纳入近期建设计划的公共设施外,贡献的用地鼓励留白处理,作为政府发展备用地,移交政府收储,原则上单宗规模不低于 10000m<sup>2</sup>,且形状和边界规整;具备条件与周边用地整合开发达到 10000m<sup>2</sup>的,可放宽用地规模与形态要求。

9.新增用地,涉及一并征收表决的,应明确具体规划用地功能。

## **(二) 路网及交通设施布局要求**

衔接控规调整章节综合交通规划研究成果,明确片区路网体系以及公交首末站、社会公共停车场等交通设施布局方案。

1.道路交通。明确片区路网体系,确定主要道路的宽度和道路断面要求,主次支干道的道路间距、路网密度及宽度应符合《东莞市规划管理技术规定》的要求。

2. 公交场站与停车场站。明确交通场站的规模及空间布局方案,其中公交首末站按照《东莞市公交站场配建技术指引》片区标准进行核算,按万人公交车拥有量应 12 标台,每标准车 100m<sup>2</sup>-120m<sup>2</sup> 计算。

## **(三) 公服及市政设施布局要求**

公共服务设施和市政公用设施配置应依据国土空间总体规划、详细规划、控规评估工作综合确定各级设施的类型、布局、服务规模与服务半径的要求。适度合理安排各类附设设施,特别是市政设施的附设或复合设置应符合相关专业规范的安全防护要求,并征求相关主管部门意见。

1.公共服务设施要求。鼓励社区级文化、体育、健康、养老、行政等服务设施集中复合设置形成社区中心。建议每 3-5 万居住人口应设置一处社区中心，居住人口 1.5 万人以上相对独立的居住区可设置一处社区中心；社区中心宜选址在居民出入方便的位置，避开污染源和易燃易爆物的生产贮存等场所。

2.市政基础设施综合布局要求。结合国土空间规划和市政专项规划内容，对市政基础设施进行综合布局，从片区层面明确各市政基础设施场站布置、管线排布、地块衔接等指引方向，并满足空间管控的要求。

3.消防救援设施要求。

(1) 按照《城市消防站建设标准》(建标 152-2017)规定的城市消防站布局要求，改造片区(单元)需在城市消防站的有效保护面积内。

(2) 对于涉及 80 米以上住宅建筑、100 米以上公共建筑，需加强高层、超高层建筑项目消防救援能力。消防救援站实力应满足高层建设项目灭火和应急救援任务需求，配备与需求相匹配的专业消防救援人员、消防车辆装备、灭火和应急救援器材、消防员防护装备。同时应当将消防救援站建设、高层消防救援队伍建设、高层灭火救援装备建设等内容与规划建设统筹推进，确保消防公共基础设施建设与规划建设同步设计、同步建设、同步验收、同步投入使用。

4.其他。教育设施和大型公建设施原则上应至少两边临路；产业类片区外的其他单宗“工改工”项目原则上应至少两边临路。

#### **(四) 建筑容量计算**

镇街(园区)负责现状建筑容量的调查测算，可依据现有地形图、

房地一体数据等现有数据库测算，也可通过现场巡测、航测、建筑三维可视化平台等手段，保证数据准确性。为科学、合理预留片区未来发展空间，鼓励镇街（园区）前期数据应准尽准，合理确定开发容量。

1.公开招引实施主体模式以及土地权利人自改模式的改造项目，按照《东莞市“三旧”改造项目开发容量计算指引》以及片区用地模拟方案概算改造项目区片开发容量。政府主导模式的改造项目以及后续拟收储用地（做经营性开发用途）、规划留白用地依据《东莞城市规划管理技术规定（2020年文件汇编）》确定或预留开发容量。

2.现状保留区、整治活化区内各类用地的建筑容量，原则上按证载确定各类用地建筑容量；未有合法手续的，按现状确定建筑容量。

3.根据片区发展定位，在满足设施承载力的前提下，鼓励适度提高预留开发容量。

4.结合公服、交通、市政等承载力分析，考虑生态环境、历史文化等因素影响，综合确定片区管控的总建筑容量。

### **三、利益统筹**

#### **（一）改造单元划分**

1.单元面积原则上不少于150亩、不超过500亩。市区（莞城、东城、南城、万江街道）与石龙镇范围内的改造单元，单元规模可适当降低；其他镇（园区）经论证单元规模可适当降低；位于旧城人文控制线范围内的改造单元，单元规模可适当降低；政府主导单元或传统产业类单元，不受面积限制，可结合实际情况确定单元规模。

2.采取出让地块与公益性用地、移交政府地块均衡搭配方式，合理确定改造单元范围。片区范围内需要拆除的零星用地可以采用飞地方式捆绑至其他连片改造单元。没有纳入改造单元的零星拆除用地，

应逐项说明不纳入改造单元的原因，原则上由属地政府承担用地整理责任。

3.改造单元具体的边界要求按照《东莞市“三旧”改造单元规划（××详细规划街坊控规调整）编审指引》执行。在保证单元间衔接合理且路网体系合理的前提下，因特殊情况确实无法以路网为界的，应逐一对单元边界进行论证说明。

## （二）利益平衡机制

1.各镇街（园区）可根据《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》，结合属地实际情况，明确片区内各单元的责任，平衡多方利益，推动形成多方共赢的良性循环。

2.涉及整治活化区或历史文化保护区的，应明确整治、保护修缮资金投入与实施责任主体。

3.属于城镇类片区的，镇街（园区）可落实集体“工改工”利益平衡机制，对集体经济组织“工改居商”超出属地联动产业占比的，在超出部分的“工改居商”集体综合收益中计提平衡资金，用于奖励属地超额完成“工改工”比例的集体经济组织。

镇街（园区）可对“工改居商”项目收取产业平衡资金，用于“工改工”利益平衡。

4.属于产业类片区的，应履行产业用地转国有交政府收储的责任，具体要求见本章四小节。

## （三）单元改造条件

1.改造模式。明确各单元的改造模式，应符合市的相关政策要求，具体详见《东莞市“三旧”改造（城市更新）单元规划（××详细规划街坊控规调整）编审指引》。

2.改造方向与规划产业用地占比指标。明确各单元的改造方向，涉及国土空间规划安排有规划产业用地（M\W类）的，改造单元须控制规划产业用地占比指标最低值，具体详见《东莞市“三旧”改造单元规划（××详细规划街坊控规调整）编审指引》。产业类片区的改造单元无需校核产业用地占比。

3.单元开发容量。结合片区规划功能布局，将片区确定的开发容量合理分配至各单元，作为各单元的各类用途开发容量上限值。

4.捆绑责任。结合片区用地模拟方案的规划布局，明确各单元捆绑设施类型与规模要求；旧村改造为主的单元用地移交率不宜高于“工改居商”单元；同一类型单元之间，拆除区内用地移交率宜相对均衡。已纳入教育扩容提质千日攻坚的教育项目，须严格落实改造主体捆绑机制确保其同步实施。

#### **（四）产业类片区统筹编制要求**

充分衔接《关于整备连片产业用地 打造现代化产业园区 建设低成本产业空间的实施方案》工作要求。属于现代化园区的产业类片区收储规模按市下达任务执行，收储范围包括“工改工”用地、安置房用地、新增用地，其中新增用地收储规模不应超过总收储规模的50%。

整村统筹类项目参照现代化产业园区类的片区统筹，须满足不少于1/3的规划产业用地交由政府收储的要求，收储范围包括“工改工”用地、新增用地，其中新增用地收储规模不应超过总收储规模的20%。

1.现代化产业园区重点打造3个三分之一空间载体，形成龙头带动、上下游协同、产业链集聚的高质量产业发展格局。片区内原则上不低于1/3空间由镇街（园区）政府主导收储整备形成产业用地（净

用地),以净地招拍挂方式招引龙头企业和链主企业;1/3的产业用地由市场主体按市场化模式经营运作,为专精特新、高新技术、隐形冠军等中小型优质企业提供可租、可售的高标准厂房;其余产业用地作为公共配套设施空间载体,以及由市、区、镇属企业联合村集体开发,以需定供的方式打造建设高品质低成本产业空间,为初创型企业和成长型企业提供廉价产业保障空间。

2.为提升园区配套品质、平衡政府“工改工”收储成本,现代化产业园区内的产业类片区,可结合规划按照工业用地与居商用地比例不低于7:3的要求,适度在产业园区周边或全镇内布局居住商业功能。联动的“工改居商”项目土地出让纯收益用于平衡政府“工改工”收储成本。为平衡“工改工”收储成本的“工改居商”项目位于产业园区内或园区周边的,可纳入产业园区片区统筹规划一并明确相关功能布局、公共设施、交通市政等支撑配套;现代化产业园区内,已移交用地转国有交政府收储的集体经济组织,如其平衡“工改工”收储成本的“工改居商”项目确需以飞地形式存在且无法纳入周边城镇类片区统筹规划的,可提交市政府专题会讨论或市城建交通项目前期工作例会审议决策。

3.现代化产业园区的片区统筹规划应首先明确完成移交政府收储转国有的面积与空间范围。集体土地涉及改造为居商的,集体经济组织应提前或同步表决片区范围内交由政府收储的产业部分。

## **四、实施统筹**

### **(一)改造意愿**

片区统筹范围所涉及的村集体或社区,须出具集体改造意愿说明。

## **(二) 改造可行性**

1.对于片区统筹确定的单元开发容量，低于模拟方案实际计算量的，应说明理由，并提供经济可行性论证。

2.单元捆绑用地移交责任占拆除区面积比例高于 50%的，应说明理由，并提供经济可行性论证。

3.单元开发容量中商业占比超过 40%的，应说明理由，并提供经济可行性论证。

4.旧村占比超过 50%，应说明拆建比情况；若低于 1.8 的，应提供经济可行性论证。

## **(三) 改造时序**

1.城市体检以及镇（街道、园区）明确急需实施的设施，应安排在首期单元中落实。

2.属于片区改造重点的单元，原则上应纳入首期实施。

## **(四) 综合效益**

全面分析政府投入产出效益。

1.社会效益。分析节约集约用地、道路交通改善、保障城市公共利益的影响，违法建设整治等方面的成效。

2.经济效益。分析释放政府留白用地规模、预计土地出让金、预计税收贡献、产业发展情况等方面的成效。

3.环境效益。分析人居环境改善、节能减排、海绵城市建设等方面的成效。

4.文化效益。分析历史文化资源保护、历史文化遗产、特色城市风貌塑造等方面的成效。

## 第三章 城市设计

城市设计及空间管控要求如下：

1.建筑高度。建筑高度管控应符合国家、省、市相关政策规定和最新导向；原则上住宅高度不得超过 100 米，确需突破的，应以“一事一议”方式提交市政府专题会讨论或市城建交通项目前期工作例会审议决策。

2.开敞空间、慢行系统、街道环境设计及组织应具备可实施性。鼓励提出细化的设计要点，增加功能和设施植入。

3.结合国土空间规划、地下空间利用规划、地下综合管廊规划、市政管线规划等规划的要求，研究确定片区地下市政基础设施体系。涉及 TOD 范围的，重点做好地上地下一体化开发。

4.空间方案应根据真实开发量进行模拟，并符合我市建筑日照标准的要求。

## 第四章 控规调整说明

### 一、相关规划校核

规划方案应满足各项相关规划要求，涉及冲突的，应同步制定相关规划调整方案。

### 二、控规调整内容说明

应将道路、各类设施分为现状保留和规划新增（调整）两类，重点对涉及规划新增（调整）的道路、设施进行说明，包括可实施性、可行性等；对于道路调整，重点关注走向、宽度调整的主次干道，涉及线位微调的无需赘述。

### 三、公共服务设施有关技术要求

1.国土空间规划市镇级设施。片区统筹范围内市镇级设施任务以经批复的市、镇级国土空间总体规划为依据。国土空间总体规划批复前的过渡期，镇街在片区内进行镇级及以上设施的现状及规划认定工作，并承诺落实至国土空间总体规划。

#### 2.体育公园与社区公园。

(1) 体育公园按照“人均用地”进行校核，落实国土空间规划确定市、镇级大型体育设施基础上，社区体育公园按照  $0.2\text{m}^2/\text{人}$  配置。

(2) 公园按照“用地占比”进行校核，片区规划公共绿地（所有 G1）占规划建设用地比例不低于 8%，按照“人均用地”进行校核，须满足全镇范围内人均公园绿地不小于  $8\text{m}^2/\text{人}$ 。

(3) 体育公园与公园需满足覆盖度要求。按照“500 米见园”要求，校核公园与体育公园（含市镇级、社区级）500 米居住用地覆盖率，具体以现状或规划公园用地边界外扩 500 米进行核算，居住用地覆盖率应不低于 85%。

(4) 社区公园、社区体育公园单宗规模不低于 0.4 公顷，形状规整，平均宽度不少于 30 米，平均宽度=用地规模/用地形状投影于最长边的长度。社区公园应满足儿童及老年人日常游憩、居民散步与交往需求，社区体育公园设置参照《广东省社区体育公园规划建设指引》进行设置。滨水绿地临水一线布局，开放可达且连续，平均宽度不小于 15 米，规模不小于 0.4 公顷，可纳入社区公园指标计算；被沿水布局的文化、体育设施用地或滨水道路分割的两块或多块绿地可视作同一宗地进行核算。不满足上述规模及形态要求的，不得纳入社区体育公园人均指标以及公园、体育公园覆盖度的校核。

(5) 体育公园与公园复合设置的，核算“人均用地”及“用地占比”指标时应拆分用地面积各自核算。

3.文化活动的站。片区范围内按照人均建筑面积不低于  $0.1\text{m}^2$  配置文化活动的站；服务人口为 0.5 万~2.5 万的，配置小型文化活动的站,建筑面积  $500\text{-}2500\text{m}^2$ ；服务人口为 3 万~5 万，配置大型文化活动的站，建筑面积  $3000\text{-}5000\text{m}^2$ 。社区文化活动的站包括文化室、社区服务培训室、社区图书室、青少年及老年人活动的站等设施，宜和社区服务站、社区卫生服务站、宿舍区商业网点等服务设施集中布局，联合建设并形成社区综合服务中心。采用独立占地方式的应安排为文化设施用地，面积不低于 0.4 公顷，且每个片区原则上只设 1-2 处。

#### 4.教育设施校核

(1) 幼儿园在片区内统筹平衡，原则由各个单元自配解决。

(2) 小学、初中，可在片区内统筹平衡，涉及需要片区外统筹和平衡的应符合国土空间规划和教育设施专项规划的安排。原控规为片区外提供的学位规模，或由片区外提供的学位规模在片区统筹中应明确处置方式，并承诺将该处置方式落实至国土空间规划和教育设施专项规划。

(3) 高中和职业中学按照国土空间规划和教育设施专项规划的要求落实办学规模，片区统筹规划不再校核指标符合性。

(4) 片区内学位需求按照新千人指标进行核算，班均学生数按照新班额标准进行核算。

(5) 片区内生均用地标准按照幼儿园不低于  $10\text{m}^2$ 、小学不低于  $12\text{m}^2$ 、初中不低于  $15\text{m}^2$ 。“黄金双轴”范围内的片区，初中、小学生均用地指标按照《广东省义务教育标准化学校标准》中心城区标准

执行，小学不低于 9.4m<sup>2</sup>、初中不低于 10.1m<sup>2</sup>。

5.社区卫生服务站。服务人口为 0.5 万~2.5 万的，按照一类站的标准建设，建筑面积不少于 300m<sup>2</sup>；服务人口为 3 万~5 万的，按照二类站的标准建设，建筑面积不少于 600m<sup>2</sup>。原则上一个行政村(社区)设置一所社区卫生服务站；人口较多或者居住分散的行政村(社区)可酌情增设；每站点的服务半径以不超过 15 分钟步行距离为宜，且服务半径不宜超过 1000 米。

6.社区中心。

(1) 鼓励社区级设施在满足使用功能和互不干扰的前提下，采用集中组合的布局方式形成社区中心。社区中心宜包括社区服务站、社区文化站、社区体育公园、社区卫生服务站、老年人日间照料中心等社区公服设施和开敞空间，并预留一定弹性空间用于设置体现社区特色的公益性服务和基础型社区商业项目。

(2) 社区中心服务半径一般为 300-500 米，用地面积一般为 4000-5000 平方米，用地表达为综合服务设施用地(C<sub>x</sub>)，容积率一般为 1.0-2.0。社区中心可按照用地面积 60%折算为社区体育或社区公园指标。

#### 四、综合交通规划要求

1.以国土空间规划、控制性详细规划以及各交通专项规划为基础，编制片区综合交通体系专题，包括现状交通条件、综合交通体系规划方案(含道路交通、公交场站、轨道交通、停车场站、慢行交通等)、交通承载力要求、近期交通实施的捆绑要求等四部分内容。

2. 研究范围为片区统筹范围邻近的第二条城市主干路或快速路围合的区域。

3.现状交通条件包括路网、轨道交通、常规公交、停车、慢行等交通设施，以及现状交通运行情况。

#### 4.综合交通体系规划方案要求

交通路网、公交首末站、配建停车场及公共停车场的配置标准应参照《东莞市城市规划管理技术规定（2020年文件汇编）》执行。

（1）道路交通。研究确定片区路网布局，片区交通组织，梳理主要的对外通道以及内部交通流线。明确片区区域性道路和内部干道及重要次支路的宽度和道路断面要求，主次支干道的道路间距、路网密度及宽度应符合《东莞市城市规划管理技术规定（2020年文件汇编）》的要求。

（2）公交场站。为集约节约土地，应基于片区土地利用规划和人口测算片区公交场站总规模需求，结合公交线网规划在片区统筹阶段合理布局，单元规划阶段按片区统筹布点要求落实，无需校核单个项目触发要求。鼓励公交首末站以配建方式提供，但应满足配建地块最小用地面积以及站场面积占地块面积最高比例要求。为进一步集约节约土地，鼓励在镇级层面进行公交首末站布点统筹，专项规划覆盖的片区，公交首末站可按上位规划布点落实即可，无需重新校核需求。

用地类型	配建公交站场项目用地面积（平方米）	站场占地面积占项目用地面积比例（%）
居住	≥ 10000	≤ 10
商业	≥ 6500	≤ 15
其他	≥ 5000	≤ 20

（3）轨道交通衔接要求。落实已开展轨道交通详细规划的线站位方案，提出轨道控制保护区，结合轨道站点位置，提出交通接驳、建筑地块衔接等方向。

(4) 停车场站。统筹片区范围的停车需求和布局。存量停车缺口宜在 200 米范围内建设公共停车场（含配建）缓解，鼓励利用桥下空间和公共绿地复合建设，在公共服务设施或商业办公用地提高配建指标。鼓励公共停车场与公交场站、充电场站、非机动车停放区复合形成社区交通核。

(5) 慢行交通。结合片区的轨道站点、大型居住社区、办公集中区以及公园绿地等休闲场所，提出片区慢行主要廊道布局，结合道路断面方案，落实片区内道路的慢行道、非机动车道空间。

5.交通承载力要求。居商类片区和 1500 亩以上的不涉及居商类改造的产业类片区，应建立综合交通模型进行承载力分析；其他情况可只建立小汽车交通模型进行承载力分析。当次干道及以上路网的平均饱和度  $\geq 0.85$  时，应优化综合交通体系规划方案，并进一步分析高饱和路段占比、车速变化情况，使得高饱和路段占比  $\leq 15\%$  且平均车速变化  $\leq 15\%$ 。

交通模型基础数据应符合所在片区实际情况，交通参数取值应以《东莞市综合交通模型》为基础，情景设置应满足上位规划要求，小区划分以规划路网为基础，路网模型原则上单线双向并匹配片区对外干道，模型运算应达到稳定的收敛状态，输出结果应客观、科学合理。

若项目周边涉及重要立交节点，在路网模型构建中需完整表达立交节点的结构，体现交通组织形式；若项目周边涉及交通出行流量较大的道路（含辅道），在路网模型构建中需完整表达道路辅道及其与主线转换的结构，更准确地体现项目对周边道路的影响情况。

6.近期交通实施的捆绑要求：结合片区用地模拟方案的规划布局、开发时序以及综合交通体系的工作要求，明确各单元捆绑交通设

施类型与规模要求。

## 五、市政综合规划要求

1.镇级及以上市政设施落实。对接国土空间规划和市政类专项规划，明确控规单元内总规和专项规划关于镇级及以上市政设施的安排，说明本片区的落实情况。包含但不限于供电、供水、排水、雨水、环卫、消防、通信、地下综合管廊等。

2.镇级市政设施配置要求校核。根据用地布局和现状市政设施情况，校核片区统筹范围内规划市政设施配置方案，同时说明片区统筹范围外的市政设施对片区范围内的供应情况。

3.街坊层级市政设施统筹。结合各街坊调整方案，预测分析各类街坊层级市政设施的配置需求与建设规模，明确市政主干管网的规划布局。对于存在配置缺口的，确需跨单元平衡的，提出解决方案。街坊层级市政设施包括但不限于10kV开关站、片区汇聚机房、垃圾转运站、微型消防站等。鼓励环卫和消防等设施结合实际情况在公共开敞空间集中设置，整体统筹规模和布局。

## 第五章 其他

涉及相关规划调整的，应符合相关政策，提供的调整方案应具备可行性。

# 东莞市“黄金双轴”改造片区统筹公共设施配套指引

## 前 言

东莞市国土空间总体规划提出“强中心”的空间战略，中心城区人口将进一步集聚，中心城区将是东莞提升城市品质、做优城市空间的“首善之区”。市委、市政府高位统筹建设“黄金双轴”，坚持以高起点规划、高标准投入、高品质建设为原则，进一步提升中心城区首位度，引领东莞深度城市化实现高质量发展。

为落实中心城区“黄金双轴”市级重大战略，当前正在同步编制“黄金双轴”概念城市设计。以城市设计方案为蓝本，按照“集约节约、有效利用、品质提升”的原则，在国家、省、市现行的相关规范标准基础上，形成了“黄金双轴”更新片区统筹公共设施配套指引。本指引重点针对公服、绿地、交通、市政四大领域，按照“增、补、降”的思路分类优化配置标准，以更加切合市区实际发展需求，更有利于引导土地集约节约，更能促进配套设施有效高效供给。

本指引仅允许“黄金双轴”更新片区统筹范围先行先试、封闭使用,并作为详细规划编制或修改的依据。适用范围内，此前规定与本指引不一致的以本指引为准。本指引中未涉及的内容参照国家、省、市有关规定和标准执行。

## 目 录

1 总体要求 .....	201
2 公共服务设施标准 .....	201
3 公园绿地标准 .....	202
4 道路交通设施标准 .....	203
5 市政防灾设施标准 .....	205
6 设施复合设置指引 .....	206
7 指标统筹核定规则 .....	208

## 1 总体要求

1.1 总体原则。公共设施配置应优先保障城市的基础服务供给和人民群众高品质生活需求。在此前提下，按照适度集约节约、有效利用、可实施可操作的原则引导设施科学合理配置，促进设施供给效益最大化。

1.2 适用范围。经市城建交通项目前期工作例会或市政府专题会同意纳入“黄金双轴”更新片区的片区统筹规划、单元规划和控规调整参照本规定执行。

1.3 本规定未涉及的内容，参照国家、广东省现行法律、法规、规范和东莞市有关规定。

## 2 公共服务设施标准

2.1 教育设施。

(1) 基础教育设施千人指标、生均用地标准、办学规模可参照下述规定执行：

类别	千人指标 (座/千人)	生均用地 (平方米/座)	推荐办学规模 (班)	班额 (座)
幼儿园	40	10	12-18 (不少于9班)	≤30
小学	80	9.4	36-60	≤45
初中	40	10.1	36-60	≤50
高中	25	18.7	48-60	≤50

注：小学、初中生均用地参照《广东省义务教育标准化学校标准》中的“市中心城区”标准执行。

(2) 幼儿园用地原则上应在居住用地红线范围外单独成宗，并

与其捆绑实施的居住地块同步供地。幼儿园鼓励与邻接居住用地整体设计。为居住小区配套的幼儿园，幼儿园用地分宗前后居住用地平均地块容积率突破 4.5（大于等于 4.5）的项目，经论证并提交“一事一议”审议同意后可采取幼儿园独立占地但不分宗的方式实施建设。

（3）小学最小用地面积不应低于 15228 平方米；初中最小用地面积不应低于 18180 平方米。

（4）高中和职业中学按照总体规划和教育设施专项规划的要求落实办学规模，片区统筹规划、单元规划和控规调整阶段均无需校核千人指标。

### 3 公园绿地标准

3.1 公园绿地包括风景游憩绿地（风景名胜区、森林公园、湿地公园、郊野公园）和城市公园绿地（综合公园、专类公园、社区公园），人均公园绿地面积可整体核算。

3.2 片区统筹的风景游憩绿地、综合公园、专类公园依据《东莞市城市绿地系统专项规划（2016-2035）》确定的绿地等级、规模和布局落实，无需校核片区总人均绿地面积。在确保有效使用规模不减少、服务等级不降低前提下允许在片区范围内对专项规划的绿地图斑优化边界与布局，并提出论证说明。

3.3 重点增加社区公园，为保障以人为本的总量需求与空间分配公平性的双方面满足，片区统筹按照“社区公园人均用地+公园绿地整体覆盖率”方式校核绿地指标。

（1）片区内社区公园按照 1.5 平方米/人标准配置。

(2) 按照“500米见园”要求，以片区内公园绿地的用地边界外扩500米进行核算，居住用地覆盖率不应低于90%。

(3) 社区公园单宗规模不低于0.4公顷，形状规整，平均宽度不少于30米。滨水绿地滨水绿地临水一线布局，开放可达且连续，平均宽度不小于15米且规模不小于0.4公顷，可纳入社区公园指标计算；被沿水布局的文化、体育设施用地或滨水道路分割的两块或多块绿地可视作同一宗地进行核算。

3.4 “黄金双轴”片区统筹范围的改造单元，单元规划和控规调整阶段依据片区统筹分配确定的公园绿地指标落实，无需单独校核人均公园绿地指标。

## 4 道路交通设施标准

### 4.1 城市道路。

(1) 片区总路网密度原则上不低于8公里/平方公里。城市道路主干路道路红线宽度不低于36米，支路道路红线宽度不低于15米。

(2) 相邻两个交叉口之间整段新建或整段拆除重建，且连续长度超过500m的次干路，道路红线宽度原则上不低于26米；现状已建的次干路局部需要新建或改扩建的，道路红线宽度允许保留24米，利用沿线用地建筑退让空间、防护绿地等统筹布局满足慢行空间的最小宽度要求，并确保非机动车道、人行道的连贯畅通。建筑退让空间的相关要求应纳入控规图则与地块出让条件中明确。

### 4.2 公交场站。

(1) 公交综合车场、公交枢纽站。依据总体规划、市一级或公

交专营区一级场站专项规划落实规模布局。

(2) 公交首末站。按照万人拥有 4.8 标台计算，建筑面积为每标台 120m<sup>2</sup>。各首末站、首末站与枢纽站中心间距不宜小于 1000m。

(3) 单元规划和控规调整阶段按片区统筹确定的布局落实，无需校核单个项目触发要求。已编制公交场站专项规划的镇街，公交首末站可接近 2 年批复的专项规划落实规模布局，无需重新校核需求，公交场站专项规划应当定期修编以适应城市发展的动态需求。

#### 4.3 公共停车场。

(1) 公共停车场应结合片区实际停车位缺口和特定设施功能的停车需求进行综合测算和布局。片区统筹公共停车场总规模原则上不应低于 0.5m<sup>2</sup>/人，所有停车位统一按照 35m<sup>2</sup>/个（地下公共停车场标准）进行面积核算。

(2) 停车场宜小型化、分散设置，单个停车场规模不宜大于 500 个停车位，公共停车场服务半径不宜大于 300 米，应覆盖片区内主要的公共停车需求产生区域。

(3) 鼓励采取配建形式建设公共停车场，宜优先布局在公共设施、商业等向公众开放的用地中，鼓励建设立体公共停车设施如停车楼等，提升土地利用效率；鼓励老旧小区微改造，引入停车管理，挖潜补缺。

(4) 单元规划和控规调整阶段依据片区统筹分配确定的公共停车位指标落实，无需单独校核人均公共停车位指标。

(5) 已编制停车专项规划明确公共停车位布局的区域，可按批复的专项规划落实公共停车场规模布局，无需重新校核人均标准，停车专项规划应当定期修编以适应城市发展的动态需求。

## 5 市政防灾设施标准

### 5.1 供电设施。

(1) 中心城区电力负荷规模预测指标宜按《东莞市城市规划管理技术规定》中的中高标准取值(下表)。110千伏电网容载比不宜低于2.0,以此标准校核110千伏变电站配置规模。

用地类别	负荷预测指标(瓦/平方米)
居住用地(R)	≥30
中小学及幼儿园用地(R6)	≥40
行政办公用地(C1)	≥60
商业金融用地(C2)	≥70
新型产业用地(M0)	≥60

(2) 鼓励建设“电民融合”示范工程。在保障安全与技术可行的前提下,110千伏变电站可取消设置围墙,用地面积允许在《东莞市城市规划管理技术规定》基础上进一步节约集约,按77米×43米尺寸和规模配置。

### 5.2 通信设施。

(1) 通信汇聚机房按照《广东省信息通信接入基础设施规划设计标准》的6-12万用户每座进行配置。

(2) 鼓励节约集约用地,在满足相关技术要求的前提下通信汇聚机房允许采用附建形式设置。现状独立占地的通信设施可规划迁改为附建形式。

### 5.3 消防设施。

(1) 提升消防站“一头”和“一尾”的配置水平,重点建强一

级站、织密小型站。普通消防站的设置等级应优先设置为一级普通消防站，救援辖区面积按照不大于 7 平方公里的标准校核配置。对于限高超过 80 米以上的住宅用地或限高超过 100 米以上的商业办公和公共设施用地密集区域，为加快消防队第一出动到场时间，适应快速扑救火灾的实际需要，在保证一级普通消防站救援辖区全覆盖的基础上，应增设小型消防站，救援辖区面积不应大于 2 平方公里。

(2) 消防站建设规模参照《东莞市城市规划管理技术规定》执行。一级普通消防站用地面积 4500-6700 平方米，建筑面积 2700-4000 平方米，宜采用独立占地的建设形式。小型消防站用地面积 590-1250 平方米，建筑面积 650-1000 平方米，宜采用附建的建设形式。

## 6 设施复合设置指引

6.1 社区中心。鼓励社区级公共设施在满足使用功能和互不干扰的前提下，采用集中组合的布局方式形成社区中心。

(1) 社区中心宜包括社区服务站、社区文化站、社区体育公园、社区卫生服务站等社区公服设施和开敞空间，并预留一定弹性空间用于设置体现社区特色的公益性服务和基础型社区商业项目。

(2) 社区中心服务半径一般为 300-500 米，用地面积一般为 4000-5000 平方米，用地表达为综合服务设施用地 (C<sub>x</sub>)，容积率一般为 1.0-2.0。社区中心可按照用地面积 60%折算为社区体育或社区公园指标。

6.2 嵌入式设施场地。鼓励巧用桥下空间、边角余料、线性空间、建筑屋顶等区域见缝插针式建设嵌入式体育场地、便民公共停车场等

设施，发掘利用低效空间。

(1) 嵌入式体育场地符合《广东省社区体育公园规划建设指引》相关建设标准的，允许适当降低规模要求，建议不低于 0.2 公顷。

(2) 现状已建成的嵌入式设施场地经相关主管部门认定并出具相关证明后，允许将有效使用面积纳入社区级设施用地指标核算。纳入近期实施计划或与使用其指标的建设项目捆绑实施的，须同步实施、同步验收。

6.3 集约化市政设施。在符合安全防护规定的前提下，鼓励以功能整合、用地集约、设施共享为理念，通过用地兼容或土地混合利用的方式建设各类市政设施，体现绿色生态、高效集约的开发建设理念。

(1) 复合化建设。鼓励污水厂、供水厂、调蓄设施等占地面积较大、适宜地下化建设的市政设施以地下或者半地下形式建设，并与公园绿地、社区体育公园、交通场站等功能复合。建议垃圾转运站采用附建式或地埋式，减少独立占地需求，可附建于交通设施用地、绿地、广场用地、商业区地下室等。

(2) 融合化建设。鼓励变电站、垃圾转运站与文化体育等公共建筑融合化建设，设施外观融入城市景观整体设计，改善城市景观，降低市政设施“邻避效应”。

(3) 组合化建设。建议消防站、变电站、垃圾转运站、公厕、社会公共停车场等两类或以上不同专业市政交通设施用地整合在同一地块内贴邻建设，通过共用防护用地减少设施间的防护距离，实现用地的集约和节约。

(4) 用地表达为市政设施复合用地 (U×)，并在控规图则中备注复合建设的设施规模，该部分有效使用面积可折算为相应设施的指

标。

## 7 指标统筹核定规则

7.1 市级/片区级、镇级文化、体育设施周边 500 米范围内的居住人口，可不计入相应社区级文化、体育设施的服务人口。

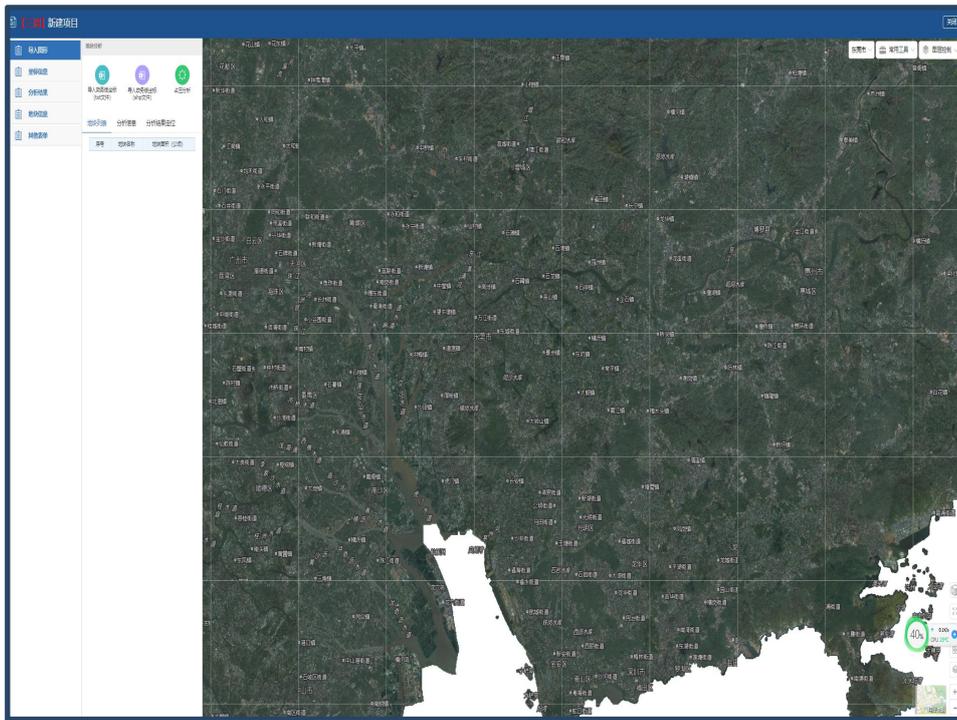
7.2 现状已建成的中小学、高等院校等的运动场地，在符合规模要求、开放时间要求和具备保障措施的条件向社会开放的，经相关主管部门认定并出具相关证明后，运动场地可按其用地面积的 10% 折算为社区级体育设施用地指标。相关指标应在控规图则中予以说明备注。

7.3 重视停车资源共享和高效利用。建立健全对外开放停放管理制度，鼓励学校、机关事业单位等配建停车场错时对外开放。全天对外开放、接入全市停车云平台、与内部专用停车场有物理隔离且分开设置出入口的配建停车场，经相关主管部门同意，可按 50% 核算为社会公共停车场指标；与学校、机关事业单位等停车共用、错时开放的，经相关主管部门同意，可按 10% 核算为社会公共停车场指标。相关指标应在控规图则中予以说明备注。

7.4 鼓励社区体育公园与社区公园复合建设，人均指标允许统筹合并核算。

## 附录 决策系统核查操作指引

①通过“新建项目”进入核查主界面。（主界面）



②导入需要核查的政务版红线数据（t × t 或 shp 文件）。



③对红线数据进行占压分析。



④勾选需要核查的内容，开始分析。





附表 片区统筹信息核查表

核查部门：

年 月 日

项目信息	片区名称			
	片区类型	<input type="checkbox"/> 城镇类改造片区 <input type="checkbox"/> 产业类改造片区		
核查内容				镇街部门责任分工
序号	具体核查内容	是否涉及	备注或情况说明	
1	片区内国土空间总体规划情况(过渡期核查土规、总规情况),是否涉及三区四线、生态保护红线、城镇开发边界、永久基本农田、稳定耕地、耕地集聚区、自然保护地等管控底线。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(说明涉及管控底线内容、面积,比如:涉及生态保护红线范围共计××公顷)	规划部门
2	片区内涉及工业保护线、生态控制线、生态B线、水源保护区、生态管控区、生态协调区、生态廊道、小山小湖等管控情况。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(说明涉及管控底线内容、面积,比如:涉及工业保护线范围共计××公顷)	规划部门
3	片区内及周边是否涉及环境敏感及邻避要素。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(说明涉及环境敏感及环境邻避的项目类型、规模等)	环保部门
4	片区范围内是否涉及国有资产。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(说明涉及国有资产的数量、面积、权属)	不动产登记中心、自然资源部门

5	是否存在已签订的历史用地协议; 是否存在已办理的相关规划许可等	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(说明已签订历史用地协议的地块、签订主体等具体情况; 说明已办理的相关规划许可情况)	城市更新部门
6	核查片区内标图入库情况, 包括已标图入库范围, 须核减不符合入库要求以及符合条件可标图入库范围。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	已标图入库面积_____公顷; 须核减标图入库面积_____公顷; 符合条件可标图入库面积_____公顷。	城市更新部门
7	片区范围是否涉及 TOD 规划站点及轨道管控范围。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(说明涉及的 TOD 规划站点以及是否已编制 TOD 综合开发规划)	规划部门
8	核查是否涉及历史文化保护资源。包括但不限于历史文化名城、名镇、名村(传统村落)、重要古村、历史文化街区、历史地段、历史建筑、各级文物保护单位及其保护范围和建设控制地带、市不可移动文物、工业遗产、灌溉工程遗产、农业文化遗产、非物质文化遗产以及地名文化遗产。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(说明涉及历史文化保护资源的内容、数量、面积等情况)	城管部门、住建部门、文体部门、规划部门
9	核查是否涉及林业行政主管部门登记名录内的古树名木。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(说明涉及古树和名木的数量)	林业部门、城管部门、文体部门
10	是否存在成片保留价值的特色村落。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(说明涉及特色村落的面积)	文体部门
11	核查片区是否涉及现状重点管控海岸、河岸及设有管控范围的河道。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(说明涉及的具体情况)	自然资源部门

12	片区内是否有需要保留的山体、农田、湖泊、湿地、森林等特色自然资源。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(说明涉及的具体情况)	自然资源部门
13	核查片区标图入库范围内是否涉及优质企业,包括历年重大产业项目、规上企业、纳税信用A级纳税人、倍增企业、成长型企业等	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(说明涉及的具体情况)	投促部门
14	核查重点工程项目。核查片区范围内是否存在大型输电、输气、输油、输水、排水等管线类项目,以及高速公路、地铁、水利设施、环境监测点位等其他重点工程项目。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(说明涉及的具体情况)	规划、交通、投促、水务、供电等相关部门
其他具体情况及意见				

注:镇街(园区)应根据属地各部门职责分工对应核查以上事项,填写核查意见并提供相关数据红线。(以上分工仅作参考)

## 附件 3 XXXXX 街道 XXXX “三旧” 改造片区统筹规划（样板）

# 样板

XXXXX镇/街道/园区

XXXX城镇类“三旧”改造片区统筹规划

【规划文本】

XXXXX人民政府  
XXXXX设计院  
2023. XXX

## 前言

- 1、为规范片区统筹规划成果，提高片区统筹审查效率，制定本样板。
- 2、片区统筹成果应包括但不限于样板内容，样板未涉及内容，由各设计单位根据实际情况编制。
- 3、片区统筹成果统一采用A4横版版面。
- 4、完整成果需补充页码。

项目名称: XXXXXX  
组织单位: 东莞市XXX镇人民政府  
编制单位: XXXXXXXXXXX  
城市规划设计证书号: XXXXXXXXX  
规划阶段: XXXXX

【XXXXXX设计院】  
院 长: XXX XXXXXXX  
总 工 程 师: XXX XXXXXXX  
所 长: XXX XXXXXXX

【项目主要编制人员】  
项目负责: XXX XXXXXXX  
设计人员: XXX XXXXXXX  
                  XXX XXXXXXX  
                  XXX XXXXXXX  
                  XXX XXXXXXX

【东莞市XXX镇人民政府】  
分管领导: XXX  
规划管理所/镇更新中心: XXX、XXX、XXX

# 目 录

01-基础评估.....	XX-XX
02-改造统筹.....	XX-XX
03-城市设计.....	XX-XX
04-控规调整说明.....	XX-XX
05-图集和附表.....	XX-XX

# 01

## 基础评估

1. 片区范围划定
2. 片区信息摸查
3. 基础评估与判断

### 1、片区范围划定

#### (1) 片区区位: XXXXX

- 交通区位: XXXXX
- 功能区位: XXXXX

以航拍为底，标示重要交通干道、标注重要标识

交通区位图

片区叠全镇总规空间结构图

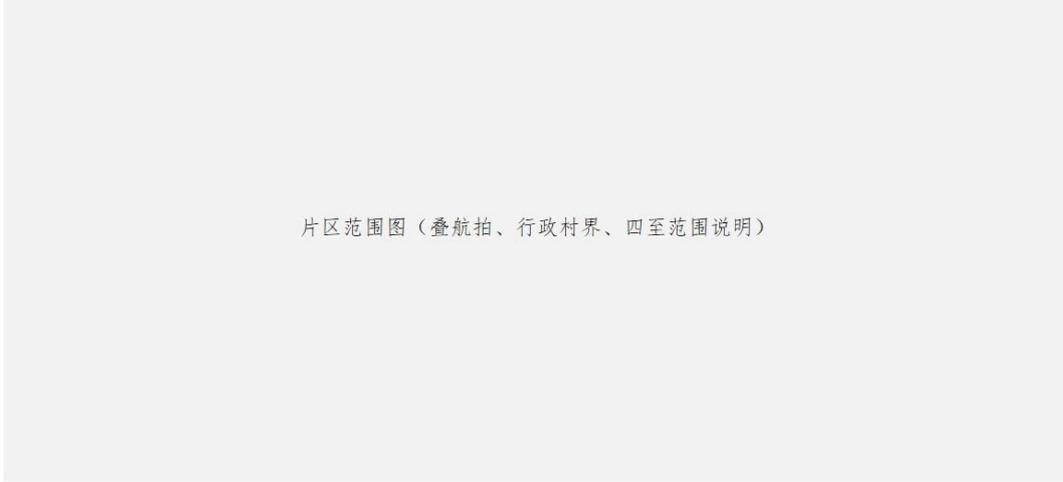
功能区位图

6

## 1、片区范围划定

### (2) 片区范围：XXXXX

- 片区面积：XXXXX
- 四至范围：XXXXX



片区范围图（叠航拍、行政村界、四至范围说明）

片区范围图

7

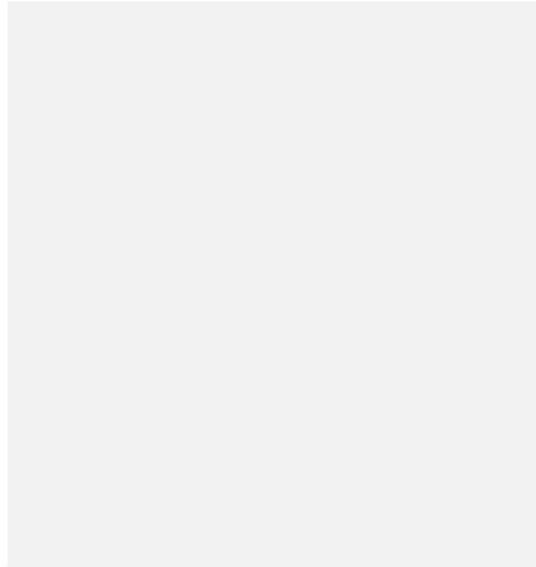
## 1、片区范围划定

### (3) 与市“三旧”专项关系：XXXXX

- XXXXX

除产业类片区外，其余片区应位于“三旧”专项划定的城镇类重点改造区域或旧城人文控制线范围内。

在镇级国土空间总体规划及“三旧”改造专项规划出台前的过渡期，镇街（园区）可在城镇中心区以及轨道站点周边等地区启动中圈的城镇类片区统筹谋划，可在工业保护线为主或产业集聚区域等范围谋划产业类片区统筹谋划，其片区统筹范围须提交市政府专题会议或市城建交通前期工作例会决策讨论。



片区范围叠城镇类重点改造区域图

8

## 2、片区信息摸查

### (1) 土地与建设现状

➤ 土地利用现状:

现状土地利用统计表

大类	小类	面积 (公顷)	比例
建设用地			
农用地			
未利用地			
总计			



土地利用现状图

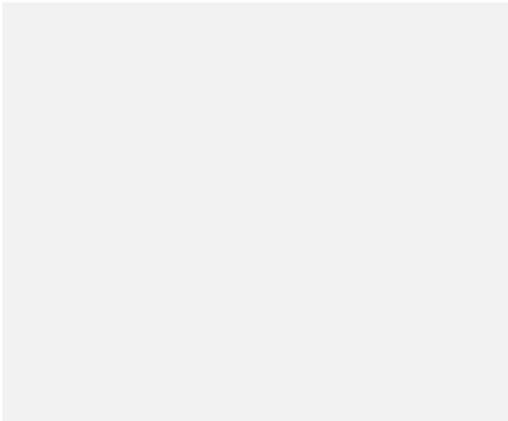
9

## 2、片区信息摸查

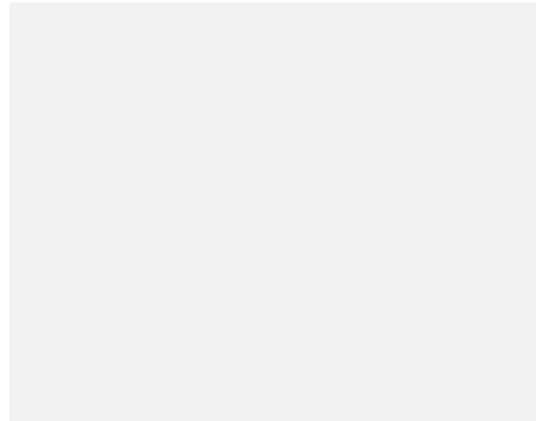
### (1) 土地与建设现状

➤ 房屋建设情况

- 建设年代: XXXXX
- 建筑质量: XXXXX



建设年代图



建筑质量图

10

## 2、片区信息摸查

### (1) 土地与建设现状

- 建设风貌: XXXXX



11

## 2、片区信息摸查

### (1) 土地与建设现状

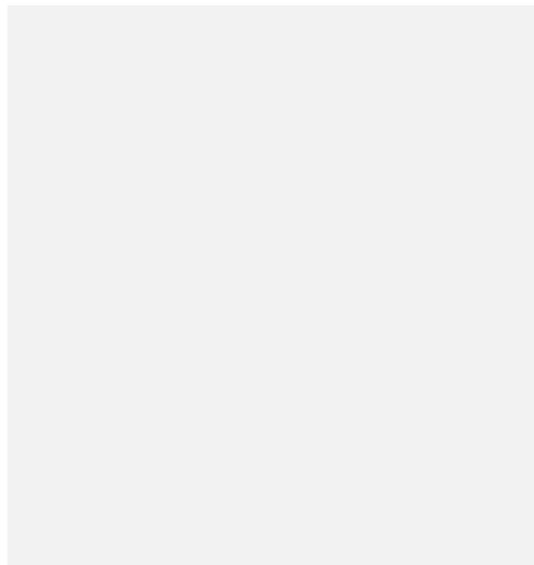
- 现状道路与交通设施: XXXXX

现状道路情况表

编号	道路等级	名称	道路宽度
1			
2			
3			
4			

现状交通设施情况表

编号	名称	规模
1		
2		
3		
4		



道路与交通设施现状分布图

12

## 2、片区信息摸查

### (1) 土地与建设现状

#### ➤ 现状公共服务设施现状分析

现状公共服务设施情况一览表

编号	类型	名称	用地规模 (公顷)	服务规模
1	教育设施			
2				
3	体育设施			
4				
5	医疗设施			
6	.....			

公共服务设施现状图

13

## 2、片区信息摸查

### (1) 土地与建设现状

#### ➤ 现状市政设施及管线:XXXXX

现状市政设施一览表

	类型	名称	用地规模 (公顷)
1	给水设施		
2			
3	排水设施		
4			
5	供电设施		
6	.....		

市政设施及管线现状图

14

2、片区信息摸查

(2) 土地规划情况

上位规划	校核情况			
土规		三区四线	生态保护红线	城镇开发边界
近规(或总规)				
生态保护红线				
城镇开发边界		稳定耕地	耕地集聚区	工业保护线
永久基本农田				
稳定耕地				
耕地集聚区		生态控制线	生态 B 线	.....
自然保护地				
工业保护线				
生态控制线				
生态 B 线				
水源保护区				
生态管控区				
生态协调区				
生态廊道				
小山小湖				

➤ 总结:

15

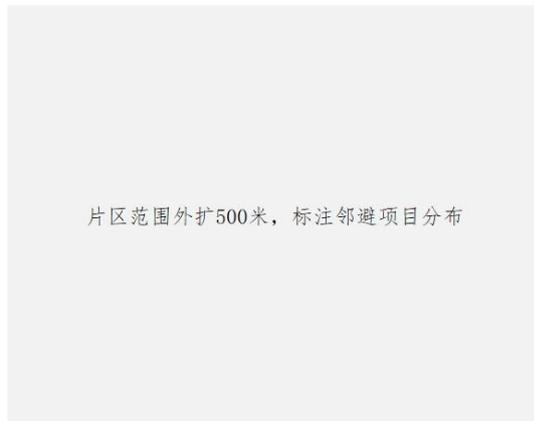
2、片区信息摸查

(3) 环境敏感及邻避要素

- 环境敏感点:XXXXX
- 邻避要素:XXXXX



环境敏感点分布图



邻避项目分布图

16

2、片区信息摸查

(4) 土地权属信息

- 土地权属情况: XXXXX
- 已签订历史用地协议: XXXXX

现状权属统计表

序号	有无合法用地手续	土地性质	用地面积 (公顷)
1	有合法用地手续	集体	**
2		国有	**
3	无合法用地手续	—	
合计			**

土地权属图

17

2、片区信息摸查

(4) 土地权属信息

- 公有资产情况: 数量, 房屋现状, 使用情况.....

公有资产统计表

	序号	土地使用权人	用地面积 (公顷)	不动产登记权证号	
	用地	1	XXXX	**	**
		2	XXXX	**	没有登记
房屋	序号	房屋所有权人	建筑面积 (平方米)	不动产登记权证号	
	1	XXXX	**		
	2	XXXX	**		

公有资产分布图

18

## 2、片区信息摸查

### (5) 标图入库

- 标图入库情况：面积、比例XXXXX



单元内已标图入库图

标图入库情况分析图

19

## 2、片区信息摸查

### (5) 标图入库

- 拟增补入库情况分析：XXXXX

结合《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）〉的通知》，重点说明增补入库的政策符合性

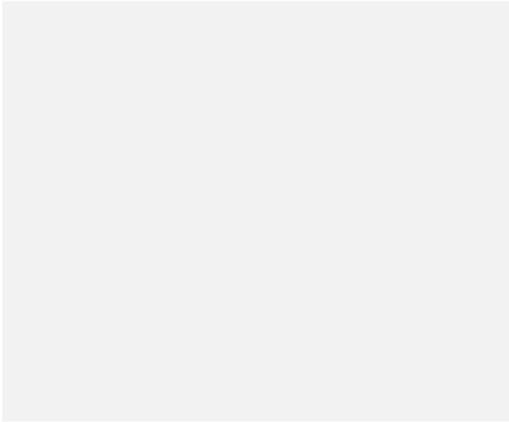


20

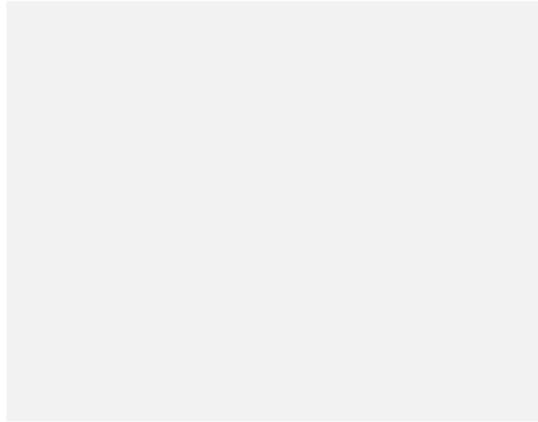
## 2、片区信息摸查

### (6) 规划许可及用地报批情况

- 规划许可情况: XXXXX
- 用地报批情况: XXXXX



规划许可分布图



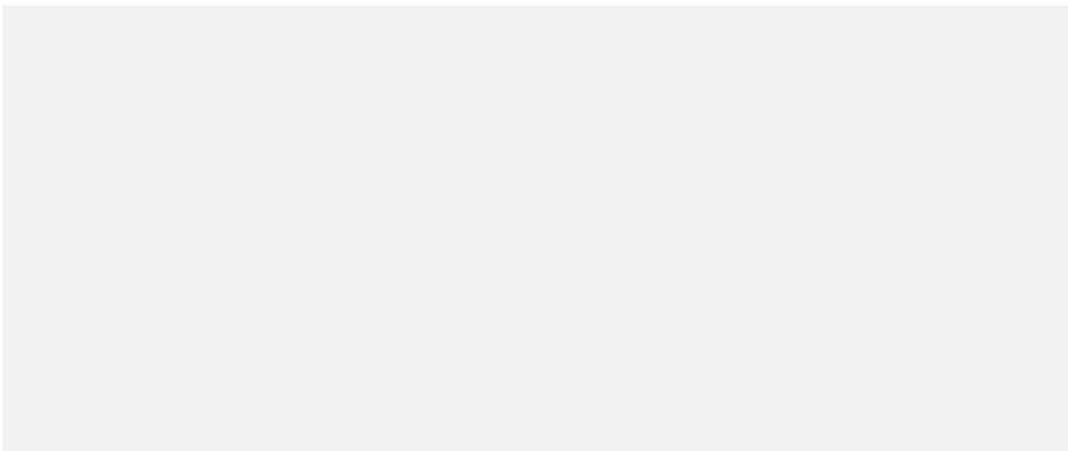
用地报批分布图

21

## 2、片区信息摸查

### (7) TOD 规划有关情况

- 涉及TOD管控范围情况:
- 涉及轨道线沿线管控区情况:
- TOD规划编制情况:



轨道线路及站点分布图

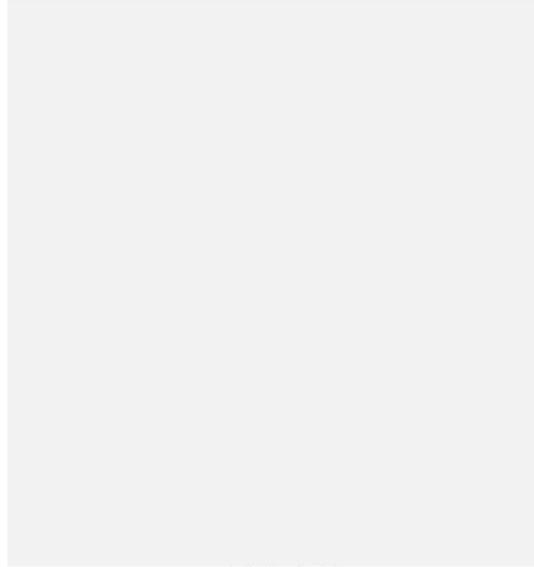
22

## 2、片区信息摸查

### (8) 资源信息摸查

#### ➢ 历史文化要素核查

序号	类型	名称	面积 (平方米)
1	名镇	**	**
2	历史建筑	**	**
3		**	**
4	定级不可移动文物	**	**



历史文化要素分布图

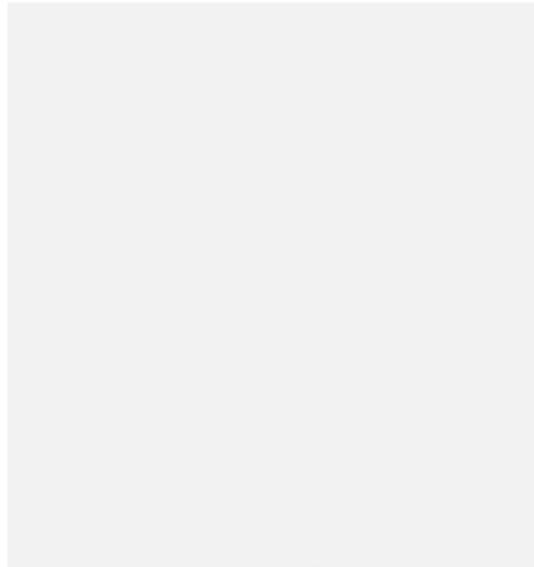
23

## 2、片区信息摸查

### (8) 资源信息摸查

#### ➢ 古树名木核查

序号	类型	名称	位置
1	定级	**	**
2	百年树龄以上	**	**
3		**	**
4	珍稀、稀有树种	**	**



古树名木分布图

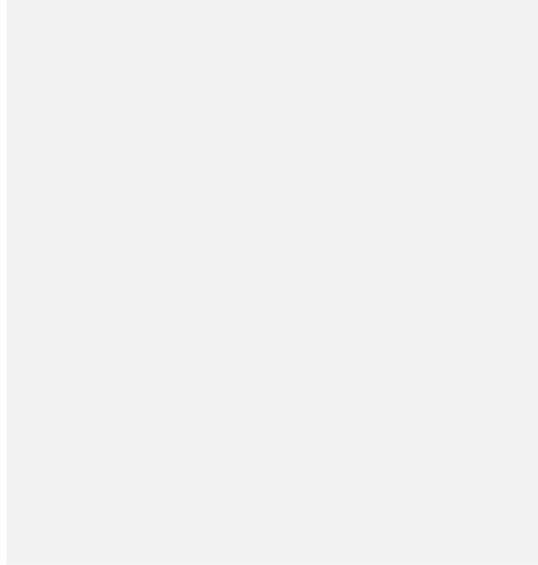
24

## 2、片区信息摸查

### (8) 资源信息摸查

#### ➤ 特色村落价值研判

结合镇志、村志及现场调研，说明片区内村落的历史缘起、发展脉络、格局肌理、文化特色等，研判具有成片保护价值的村庄聚落。经识别存在成片保留价值的特色村落，在片区统筹规划阶段应明确具体保护范围，并纳入现状保留区、历史文化保护区或整治活化区进行管控。



25

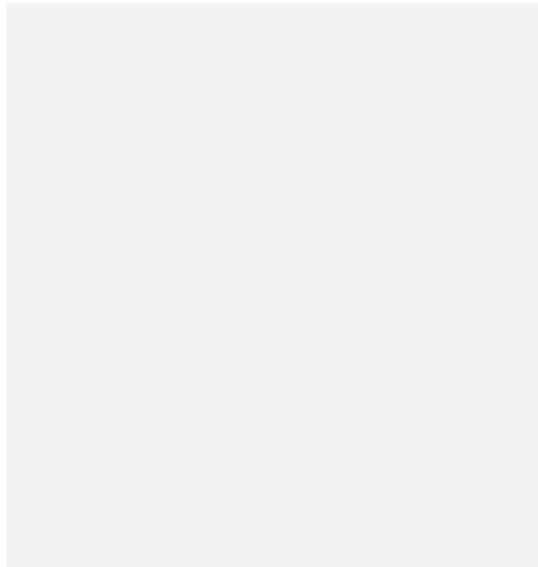
## 2、片区信息摸查

### (8) 资源信息摸查

#### ➤ 生态要素的核查情况

生态要素情况一览表

序号	类型	名称	备注
1	重点管控河岸	**	**
	河道		
2	山体	**	**
3	重点管控海岸	**	**
4	湖泊、湿地、森林	**	**



生态要素分布图

26

## 2、片区信息摸查

### (8) 资源信息摸查

#### ➤ 优质企业摸查

核查片区拆除区内是否涉及优质企业，包括历年重大产业项目、规上企业、纳税信用A级纳税人、倍增企业、成长型企业等；若拆除区内涉及优质企业的，应提出处理方案，鼓励就地或就近提供高品质标准化厂房，留住优质产能。

序号	企业名称	企业类型 (重大产业项目、规上企业、纳税信用A级纳税人、倍增企业、成长型企业等)	主营业务	用地面积 (公顷)
1	**	**	**	**
2	**	**	**	**

优质企业分布图

27

## 2、片区信息摸查

### (8) 资源信息摸查

#### ➤ 重点工程项目核查

核查片区范围内是否存在大型输电、输气、输油、输水、排水等管线类项目，以及高速公路、地铁、水利设施、环境监测点位等其他重点工程项目

序号	类型	具体名称	备注
1	**	**	**
2	**	**	**
3	**	**	**
4	**	**	**

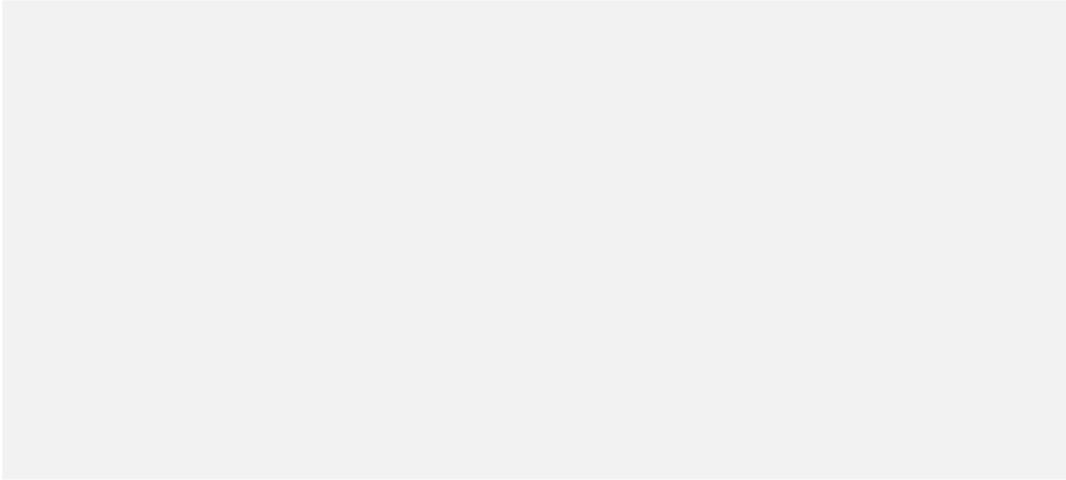
重点工程项目分布图

28

### (1) 改造必要性

➤ XXXXX

结合片区具体情况评估片区风险、机遇、挑战，详细论述改造的必要性。分析过程自拟。

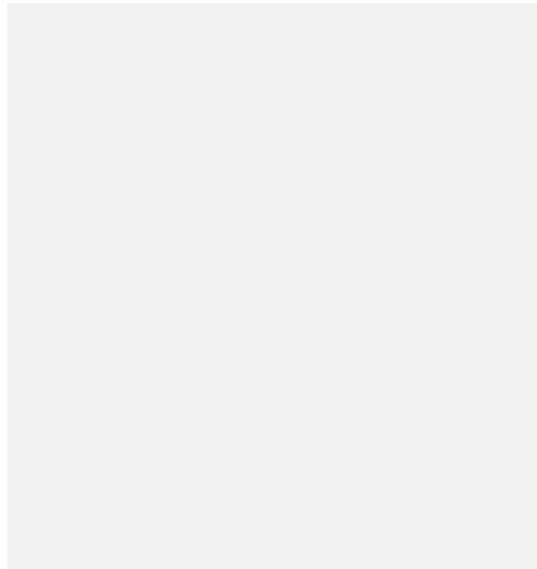


29

### (2) 发展定位

➤ XXXXX

结合片区具体情况详细论述，分析过程自拟。

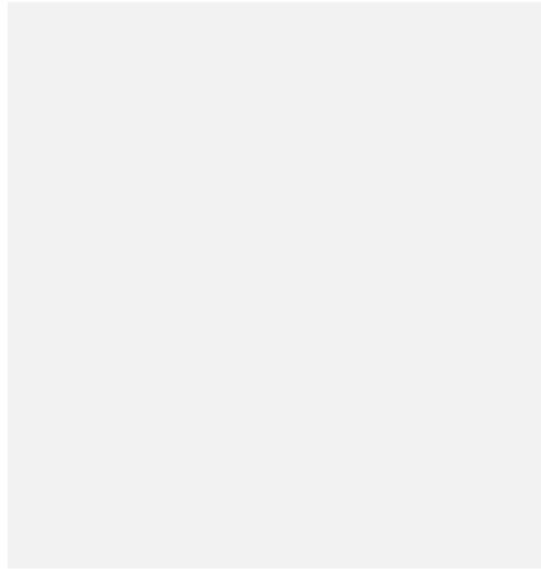


30

### (3) 改造重点与策略

> XXXXX

结合片区具体情况详细论述，分析过程自拟。



31

### (4) “留改拆”分区

> XXXXX

“留改拆”分区规模统计表

分区名称	规模 (公顷)	占比 (%)
拆除区	—	—
现状保留区	—	—
整治活化区	—	—
其余用地区	—	—
合计	—	—

图示以航拍为底，叠片区范围、区分“留改拆”分区



“留改拆”分区图

32

### 3、基础评估与判断

#### (4) “留改拆”分区——拆除区

> XXXXX

城镇类片区，现状工业厂房原则上应纳入拆除区；现状肌理凌乱的现状旧村原则上应纳入拆除区；现状旧厂旧村高度混杂的，宜整体改造，不宜只改旧厂、不改旧村；工改居临路一排宅基地，宜整体纳入改造；规划功能与现状功能不一致的，应纳入拆除范围；不满足上述要求的，应逐一进行解释说明。



33

### 3、基础评估与判断

#### (4) “留改拆”分区——整治活化区

> XXXXX



34

### 3、基础评估与判断

#### (4) “留改拆”分区——现状保留区

- XXXXX



现状保留区分布图

35

### 3、基础评估与判断

#### (4) “留改拆”分区——其余用地区

- 简述其余用地区情况，包括分类、面积。
- 简述规划功能及实施路径



其余用地区叠加用地模拟方案

其余用地区叠加土规

其余用地区叠加最新地类

36

### (5) 村居生活控制线

- 整治活化和现状保留的村居用地有XXX，纳入村居生活控制线管控



专项规划村居生活控制线范围图



增补后村居生活控制线范围图

37

## 02

### 改造统筹

1. 保护统筹
2. 规划统筹
3. 利益统筹
4. 实施统筹

## 1、保护统筹

### (1) 历史文化要素保护

- 保护范围划定: XXXXX
- 保护要求: XXXXX

说明保护范围划定依据以及保护管控的具体要求, 说明是否征求相关主管部门意见。



保护范围叠加航拍

保护范围图



保护范围叠加用地模拟方案

保护范围叠模拟方案图

39

## 1、保护统筹

### (2) 古树名木保护

- 保护范围划定: XXXXX
- 保护要求: XXXXX

说明保护范围划定依据以及保护管控的具体要求, 说明是否征求相关主管部门意见。



保护范围叠加航拍

保护范围图



保护范围叠加用地模拟方案

保护范围叠模拟方案图

40

## 1、保护统筹

### (3) 特色村落保护

- 保护范围划定: XXXXX
- 保护要求: XXXXX

说明保护范围划定依据以及保护管控的具体要求, 说明是否征求相关主管部门意见。



保护范围叠加航拍

保护范围图



保护范围叠加用地模拟方案

保护范围叠模拟方案图

41

## 1、保护统筹

### (4) 生态要素保护

- 保护范围划定: XXXXX
- 保护要求: 用途管制、建筑退缩.....

包括涉及重点管控海岸、河岸、河道管理范围、小山、小湖等管理范围的; 以及经研判现状保留完好、不宜进行挖填破坏的小山、小湖。



保护范围叠加航拍

保护范围图



保护范围叠加用地模拟方案

保护范围叠模拟方案图

42

## 1、保护统筹

### (5) 环境敏感点保护

➤ XXXXX

涉及环境敏感点的，应统筹布局，减少对敏感点的侵扰；涉及环境邻避项目的，应提出对应的原则措施。

43

## 2、规划统筹

### (1) 空间结构

➤ XXXXX

结合片区具体情况论述，分析过程自拟。



空间结构图

空间结构图

44

## 2、规划统筹

### (2) 用地模拟方案

- 包括功能占比是否符合国土空间规划主导功能，片区功能布局分析、社区生活圈分析等。布局要求见指引。

规划方案用地汇总表

序号	类别代号	用地性质	面积 (公顷)	占比
1	R			
	其中	R2		
		R3		
		R6		
2	G			
	其中			
3	S			
	其中			
4				

片区用地模拟方案

用地模拟方案图

45

## 2、规划统筹

### (3) 综合交通统筹——路网体系

- 与国土空间规划路网衔接
- 路网结构
- 重点实施打通道路

主要道路断面

路网体系方案  
表达分为主次干道、区分规划与现状  
叠加单元范围线

路网体系图

46

## 2、规划统筹

### (3) 综合交通统筹——公共交通体系

#### ➢ 公交首末站

简述公交首末站的统筹思路以及布局方案

规模：独立占地的，填用地面积；附设的，填建筑面积

建设情况：分为现状已建、规划扩建及规划新建

设施类型	设施名称	规模 (m <sup>2</sup> )	建设情况
公交首末站			现状已建
			规划新建
			规划扩建

以规划道路为底，标识公交首末站布点方案并划分服务半径

公交首末站规划方案图

47

## 2、规划统筹

### (3) 综合交通统筹——公共交通体系

- 公交廊道
- 公交停靠站
- 轨道站点

以规划道路为底，标注轨道站点、公交停靠站、公交廊道等信息

公共交通体系规划图

48

## 2、规划统筹

### (3) 综合交通统筹——社会公共停车场库

> XXXXX

简述社会公共停车场库的统筹思路以及布局方案

设施类型	设施名称	规模 (个)	建设情况
社会公共停车场库			现状已建
			规划新建
			规划扩建

以规划道路为底，标识社会公共停车场库布点方案并划分服务半径

公共停车场库规划方案图

49

## 2、规划统筹

### (4) 公共服务设施统筹——教育设施

> XXXXX

简述教育设施统筹思路以及布局方案

教育设施一览表

设施类型	设施名称	规模 (班)	建设情况
教育设施			现状已建
			规划新建
			规划扩建

规划学校布局图

50

## 2、规划统筹

### (4) 公共服务设施统筹——文化设施

> XXXXX

简述文化设施统筹思路以及布局方案

文化设施一览表

设施类型	设施名称	规模 (m <sup>2</sup> )	等级	建设情况
文化设施			市级	
			镇级	
			社区级	

规划文化设施布局图

51

## 2、规划统筹

### (4) 公共服务设施统筹——开敞空间

> XXXXX

简述开敞空间统筹思路以及布局方案,开敞空间用地包含绿地、体育用地、广场用地,以及融入公共空间体系的山体、水域等非建设用地。

开敞空间一览表

设施类型	设施名称	用地性质	规模 (m <sup>2</sup> )	等级	建设情况
开敞空间					

文化设施布局图

52

## 2、规划统筹

### (5) 市政基础设施统筹

> XXXXX

简述给排水、供电、通信等各类设施设施统筹思路以及布局方案。

市政设施一览表

设施类型	设施名称	数量	规模	备注

市政设施布局方案图

53

## 2、规划统筹

### (5) 市政基础设施统筹——消防站点布局

简述消防站点统筹思路以及布局方案

消防站点一览表

设施类型	设施名称	规模 (m <sup>2</sup> )	等级	建设情况
消防站点				

消防站点布局图

54

2、规划统筹

(6) 开发容量统筹

➤ 改造项目开发容量:

片区改造项目开发容量一览表

序号	单元名称	开发容量 /万㎡	居住开发容量 /万㎡	商业开发容量 /万㎡
1	—	—	—	—
2	—	—	—	—
3	—	—	—	—

改造单元范围叠加用地方案标注地块容积率

改造单元地块容积率图

55

2、规划统筹

(6) 开发容量统筹

➤ **XXX单元:** 拆除范围XXX㎡、出让三地XXX㎡、单元外符合标图入库的拆除范围XXX㎡。

现状建设情况一览表

旧村用地占比	旧厂用地占比	旧村用地面积 (㎡)	旧村建筑量 (㎡)	旧村容积率

注: 旧村用地及旧村建筑量均为按照《旧厂房与旧村庄(旧城棚)改造标准》划分后的相关数据

成本开发容量一览表

旧村成本基准容积率	旧村现状修正系数	旧厂成本基准容积率	综合成本容积率	成本开发量 (㎡)

注: 成本开发量=综合成本容积率\*(拆除范围面积+出让三地面积+单元外拆除符合入库的面积)

额定责任与建筑奖励一览表

额定责任 (㎡)	方案用地移交 (㎡)	额外贡献规模 (㎡)	TOD物业分成比例	奖励开发量 (㎡)

注: 额外贡献按1.5倍奖励, TOD奖励按成本开发量的TOD分成物业\*0.5

最终开发容量一览表

成本开发量 (㎡)	奖励开发量 (㎡)	计算开发容量 (㎡)	商业开发量 (㎡)	商业转换后, 计算总开发容量 (㎡)	方案取值 (㎡)

注: 方案取值需明确住宅及商业各自开发量

拆除范围及单元范围叠加基准容积率地图

拆除范围及单元范围叠加现状地类图

改造单元有效贡献用地移交图

改造单元用地方案图标准地块容积率

用地移交图

用地方案图

56

2、规划统筹

(6) 开发容量计算

➤ 发展备用地开发容量计算

未明确优先作为公益性设施的政府发展备用地，应结合密度分区管理技术标准计算开发量。



发展备用地

地块编号	拟规划用途	备用地地块规模 (m <sup>2</sup> )	地块基准容积率	组团修正系数	地块规模修正系数	周边道路修正系数	特别政策修正系数	地块计算容积率	最终容积率取值	地块建筑面积 (m <sup>2</sup> )

57

2、规划统筹

(6) 开发容量计算

➤ 经镇街核查确认，现状保留区、整治活化区内建设量为XXX万平方米。

原则上按证载确定各类用地建筑容量；无合法手续用地可结合最新地形图确定建设量。



现状保留区、整治活化区用地分布图

地块编号	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	开发容量		合计
			有合法手续 (m <sup>2</sup> )	无合法手续 (m <sup>2</sup> )	

58

## 2、规划统筹

### (6) 开发容量计算

- 额外预留开发容量：
- 片区总开发量：
- 规划居住人口：

为保障规划实施的适应性，鼓励片区内预留一定开发容量。

类型	开发容量				人口 /万人
	二类居住 /万㎡	三类居住 /万㎡	商业 /万㎡	合计 /万㎡	
改造项目					
政府发展备用地					
现状保留用地、整治 活化用地					
额外预留开发容量					
合计					

59

## 3、利益统筹

### (1) 改造单元划分

简要描述单元划分情况；若某个单元边界及规模划定不符合要求的，应单独增加页面进行解释说明。

片区改造单元划分情况汇总表

序号	单元名称	单元规模 (公顷)	拆除范围面积 (公顷)
1			
2			

单元划分叠加航拍、规划路网

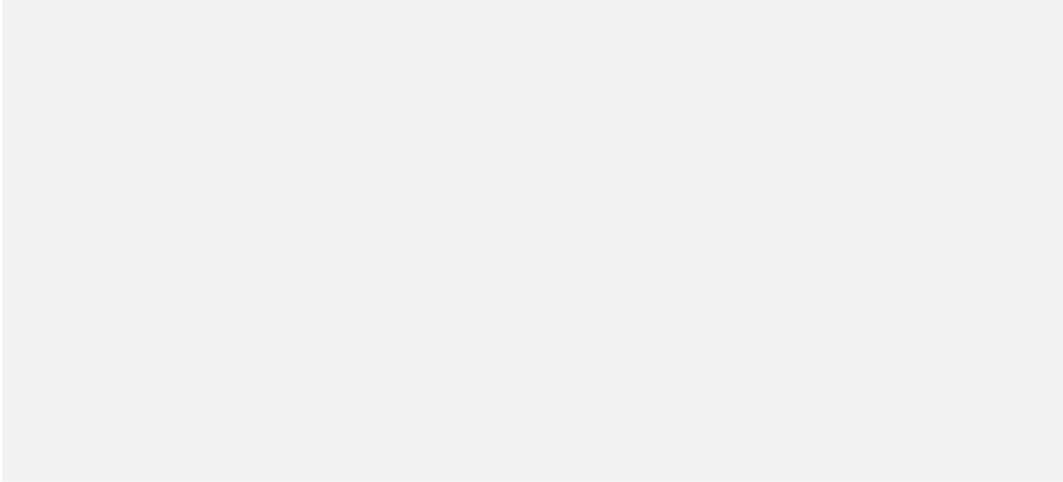
片区单元划分图

60

### 3、利益统筹

#### (1) 改造单元划分——特殊情况说明

> **XXX单元：**说明未按指引要求划定单元范围的具体缘由



61

### 3、利益统筹

#### (2) 利益平衡机制

结合实际情况说明村集体及改造主体利益统筹要求，如产业平衡资金、历史文化保护资金、物业移交等等，篇幅自拟。  
涉及整治活化区或历史文化保护区的，应明确整治、保护修缮资金投入与实施责任主体。

整治、保护修缮资金投入与实施责任一览表

项目类型	资金来源	实施主体
XXX村整治活化		
XXX历史建筑保护		

片区航拍叠加整治活化、历史保护范围、单元范围

62

### 3、利益统筹

#### (3) 单元改造条件——改造模式

简要说明片区内各单元改造模式情况；说明改造模式政策符合性，是否涉及必须政府收储情形、土地权利人自行改造模式是否符合完整街区要求。

片区改造单元模式汇总表

单元名称	改造模式

航拍底图叠加路网和改造单元范围，以颜色区分各单元不同改造模式

各单元改造模式图

63

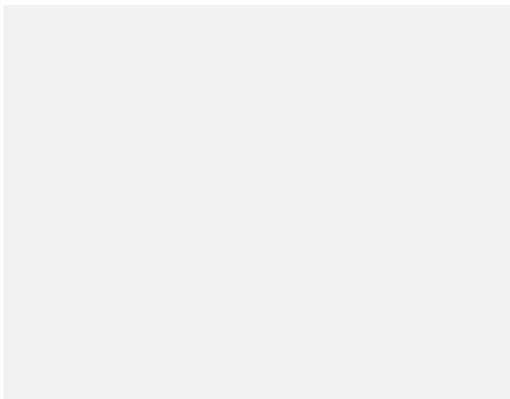
### 3、利益统筹

#### (3) 单元改造条件——改造方向

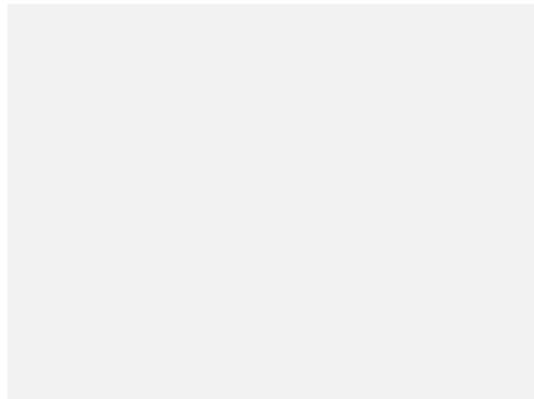
明确各个改造方向。涉及产业类项目说明产业用地占比情况。

单元产业占比核算表

单元名称	改造方向	国土空间规划规划产业用地占比	模拟方案规划产业用地占比



国土空间规划用地图



用地模拟方案图

64

### 3、利益统筹

#### (3) 单元改造条件——捆绑责任

- 说明移交率情况，教育项目是否纳入教育扩容提质千日供坚项目等。

各单元公共设施捆绑一览表

单元名称	旧村占比	公共设施建设要求		拆除范围面积/m <sup>2</sup>	模拟方案用地移交面积/m <sup>2</sup>	模拟方案用地移交率
		类型	规模			
	用地移交	小学	XXXha			
		社区公园	XXXha			
		XXX (路名)	26米次干道			
		配套设施	公交首末站			

单元范围、拆除范围叠加移交用地

各单元设施捆绑责任图

65

### 3、利益统筹

#### (3) 单元改造条件——XX单元

- 三旧政策符合性分析，可入库面积占比XX

单元改造条件		
单元面积及四至	xxha (XXX亩)，北至XX路、西至XX山、东至XX河、南至权属边界。(涉及飞地，增加说明)	
改造规模	拆除范围面积	
更新方向与产业占比		
改造模式		
建筑容量		
移交政府用地及配套设施	独立占地设施类型及规模	36班小学 (xxha)；发展备用地 (xxha)；社区公园 (xxha)；体育公园 (xxha)；XXX路 (26米次干道)
	配套设施类型及规模	公交首末站 (xxm <sup>2</sup> )；社会公共停车场 (xx个)；10kv开关站 (xx个)；
其他捆绑责任	如整治活化、修缮	

单元范围、可入库范围叠加航拍。

三旧政策适用分析图

单元范围、单元方案叠加拆除区、航拍图，标注用地性质、地块容积率、配套设施、四至范围等。现状保留的应标注。

规划模拟方案

66

#### 4、实施统筹

##### (1) 改造意愿

- XXXXXX社区已出具集体改造意愿说明函



67

#### 4、实施统筹

##### (2) 改造时序

- XXXXX

说明分期思路，属于片区改造重点的单元，原则上应纳入首期实施。大致预估实施年份。

改造单元实施时序表

单元名称	实施时序
	一期
	二期
	三期



单元实施时序图

68

#### 4、实施统筹

### (3) 改造可行性

计算总开发量及方案取值均需要明确总开发量及居住、商业各自开发量

如涉及以下情况，应提供单元的经济可行性论证

是否存在更新单元最终开发容量低于片区统筹确定的开发容量，是否存在商业建筑面积占比超过40%。

是否存在更新单元用地移交比例是否高于50%，

是否存在改造范围内旧村占比高于50%，整体拆建比低于1.8。

改造单元信息一览表

实施时序	更新单元名称	拆除范围 (ha)	旧村占比	拆建比	用地移交占拆除范围面积比例	现状总建筑面积 (万㎡)	成本开发容量 (万㎡)	计算总开发容量 (万㎡)	方案取值 (万㎡)	商业占比

注：上表中计算总开发量为转换商业后的总开发量 69

#### 4、实施统筹

### (4) 综合效益

说明社会效益、经济效益、环境效益及文化效益，篇幅及内容自拟

70

# 03

## 城市设计

### 1、城市设计

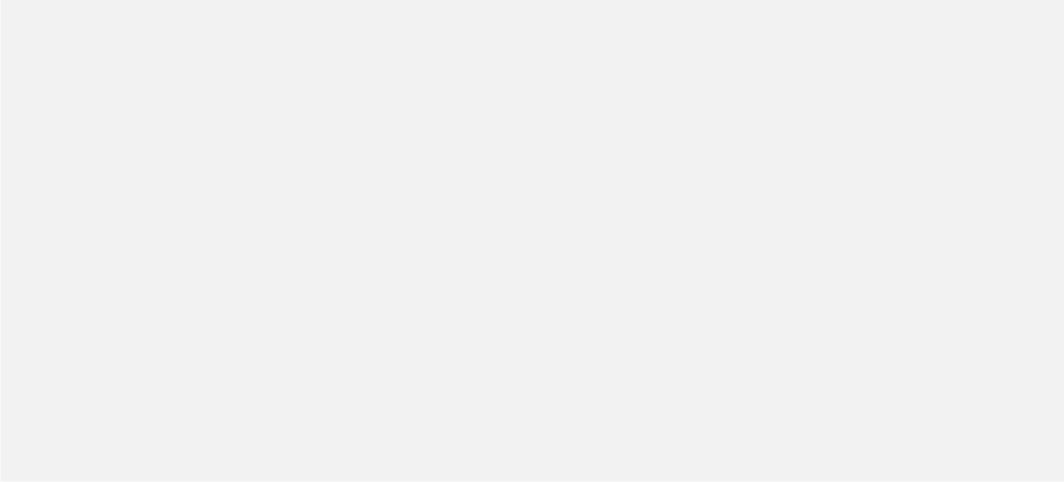
XXXXX

依据城市设计有关文件和编制指引要求详细论述，具体分析内容自拟

## 2、片区效果

### 规划总平面、空间效果图

建筑高度管控应符合国家、省、市相关政策规定和最新导向；原则上住宅高度不得超过100米，确需突破的，应以“一事一议”方式提交市政府会议审议决策。



73

# 04

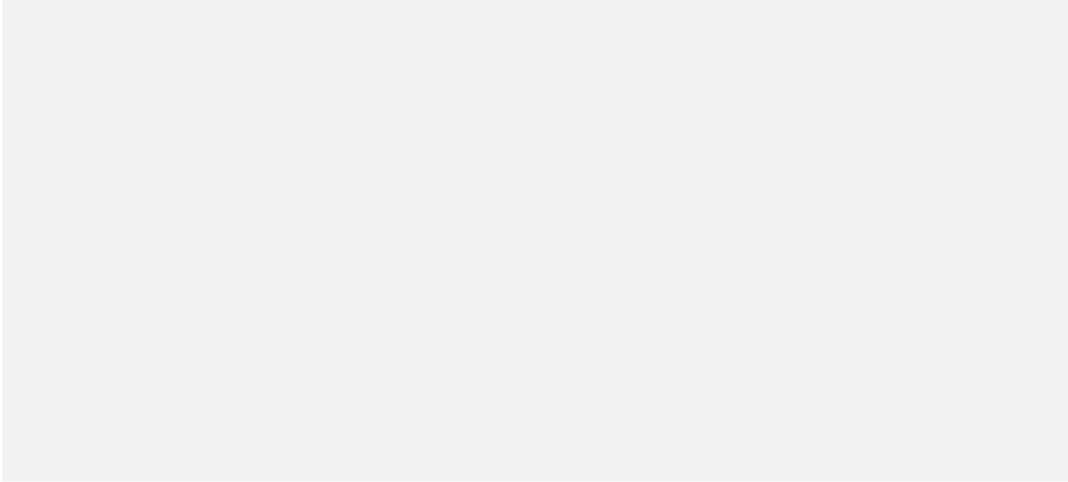
## 控规调整说明

1. 相关规划校核
2. 控规调整内容说明
3. 调整可行性分析
4. 专题研究

## 1、相关规划校核

XXXXXX

逐一校核并说明规划方案是否符合相关规划管控要求。



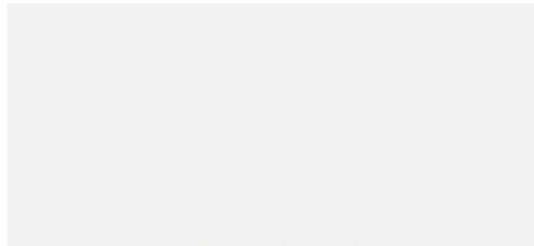
75

## 2、控规调整内容说明

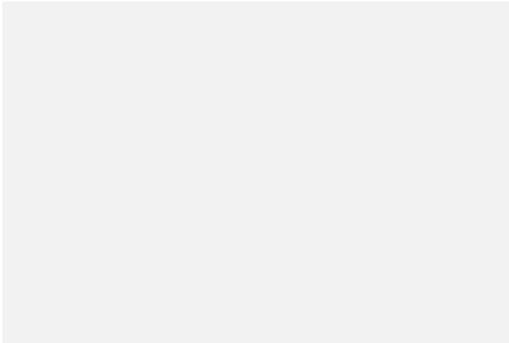
### (1) 用地功能调整

> XXXXX

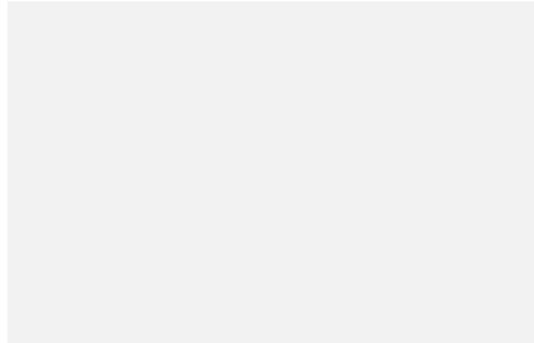
简述片区整体用地功能及布局调整情况。可依据实际需要，适当增加篇幅，分街坊或组团简述用地功能调整具体情况。



国土空间总体规划用地用海图



已批控规用地方案



片区统筹模拟方案

76

2、控规调整内容说明

(1) 用地功能调整

> XXXXX

调整前后用地规划平衡对比表

用地类型	用地性质	调整前用地面积/公顷	调整前占比/%	调整后用地面积/公顷	调整后占比/%	用地面积变化/公顷
R	R2					
	R3					
	R2+C2					
	R61					
	R62					
	R63					
C						
G						
U						
S						
E						
备用地						
合计						

77

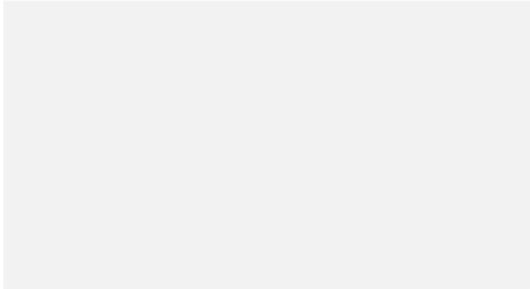
2、控规调整内容说明

(2) 公益性设施调整

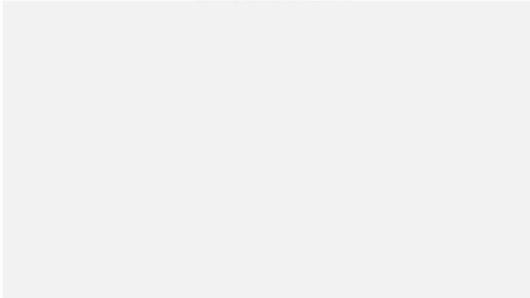
> XXXXX

各类公益性设施用地调整前后对比

用地性质	调整前用地面积/公顷	调整后用地面积/公顷	用地面积变化/公顷
R61			
R62			
R63			
合计			



已批控规设施用地图



片区统筹设施用地图

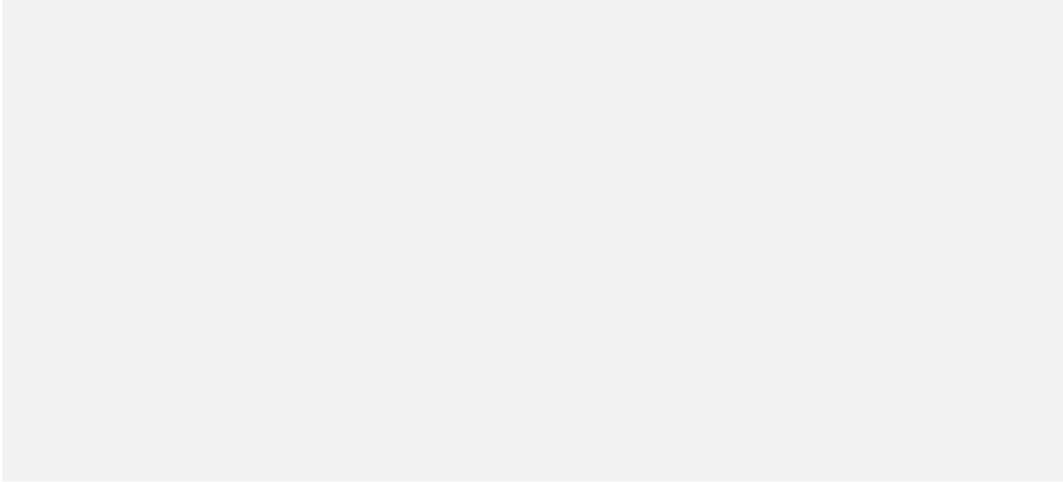
78

2、控规调整内容说明

**(2) 公益性设施调整——教育设施**

➤ XXXXX

分别介绍文、教、体、卫、绿地、交通市政等各类公益性设施调整情况，可实施性说明。



79

2、控规调整内容说明

**(3) 主次干道路网调整**

➤ XXXXX

重点关注主次干道路网调整。

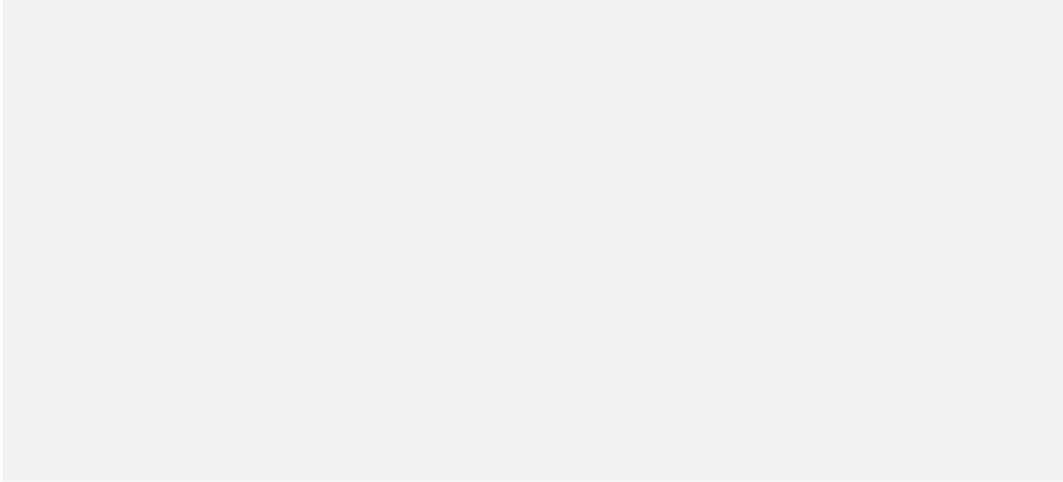


80

## 2、控规调整内容说明

### (4) 开发容量及人口调整

- 开发容量
- 规划人口



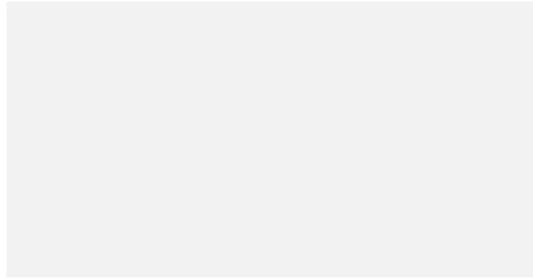
81

## 3、可行性说明

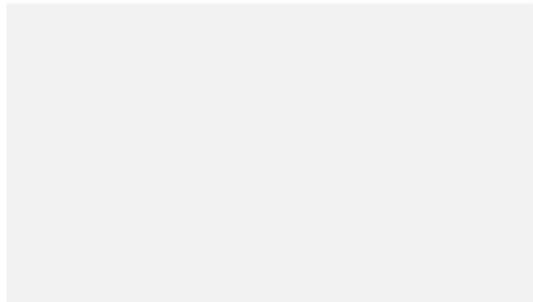
### (1) 国土空间规划市镇级设施落实情况

- XXXXX

序号	设施类型	设施名称	规模 (公顷)	备注	规划方案落实情况	实施路径
1	公共服务设施			现状已建		
2				规划扩建		
3	公园绿地			规划新建		
4	交通设施			规划新建		
5				规划扩建		
6	市政设施			规划新建		
7				规划扩建		



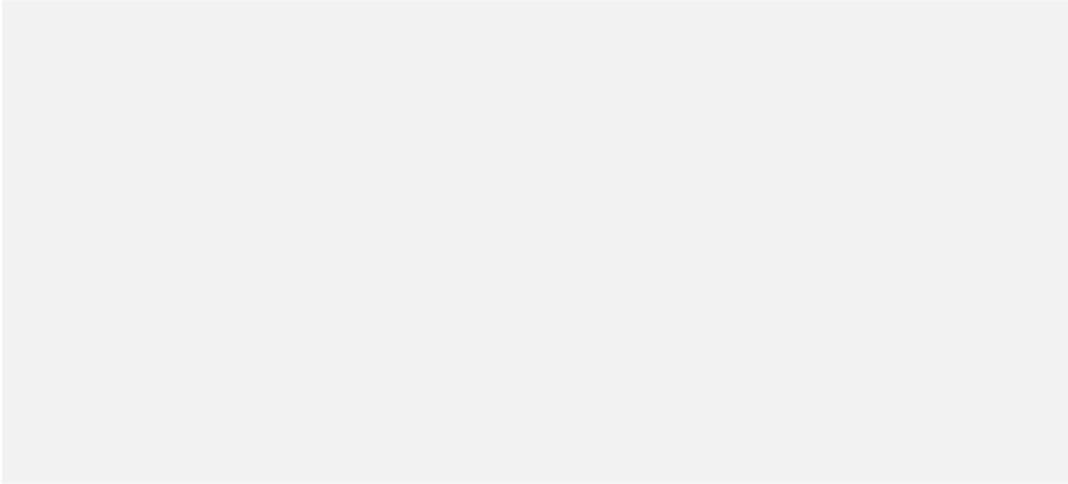
国土空间规划市镇级设施图



规划方案设施落实图

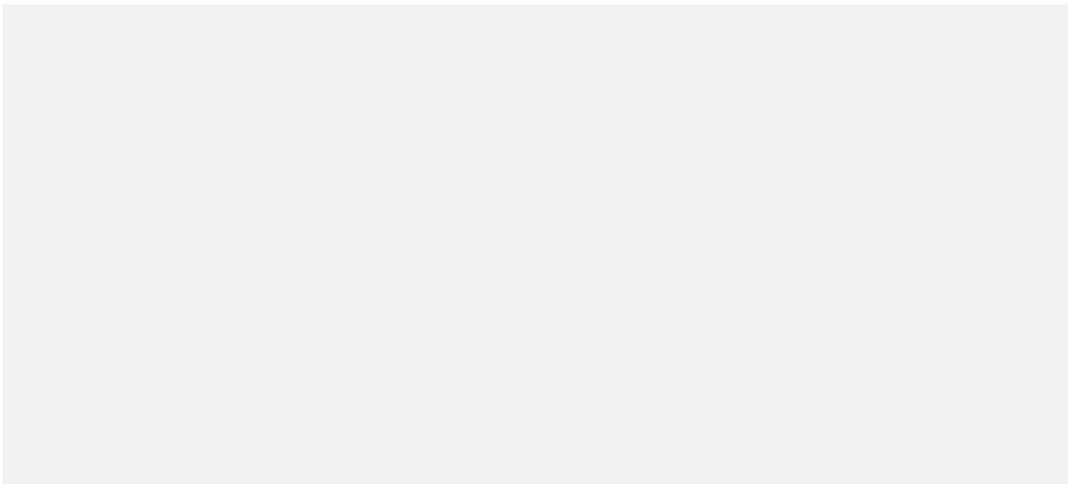
82

**(2) 社区公园绿地和社区体育公园指标校核**



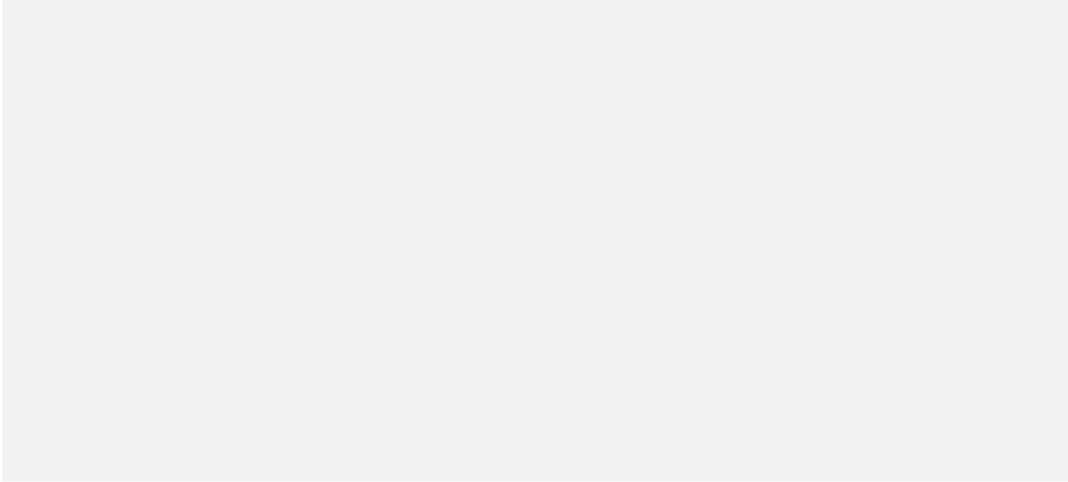
83

**(3) 教育设施指标校核**



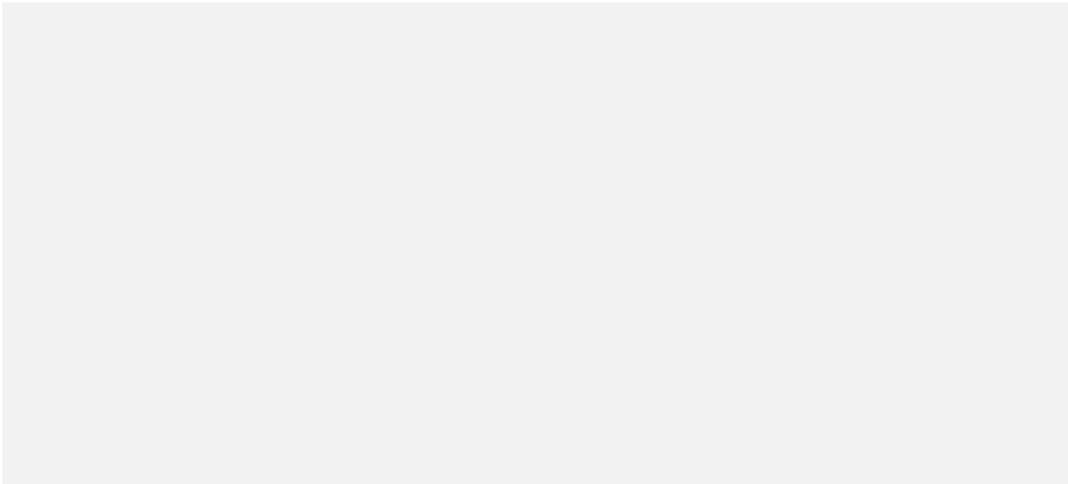
84

**(4) 文化设施指标校核**



85

**(5) 医疗设施指标校核**

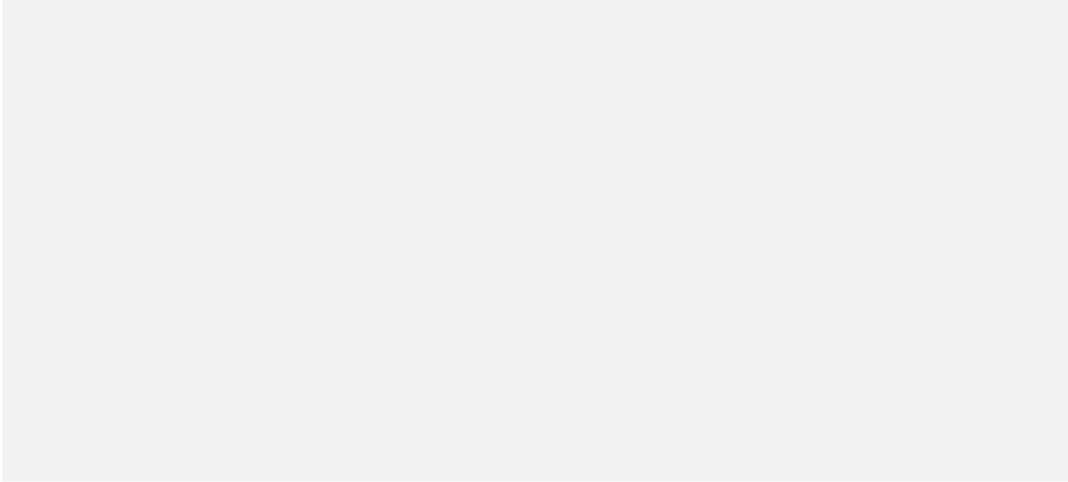


86

#### 4、专题研究——综合交通规划

XXXXX

说明：专题编制内容及深度要求，参照《东莞市“三旧”改造片区统筹规划编审指引》要求执行

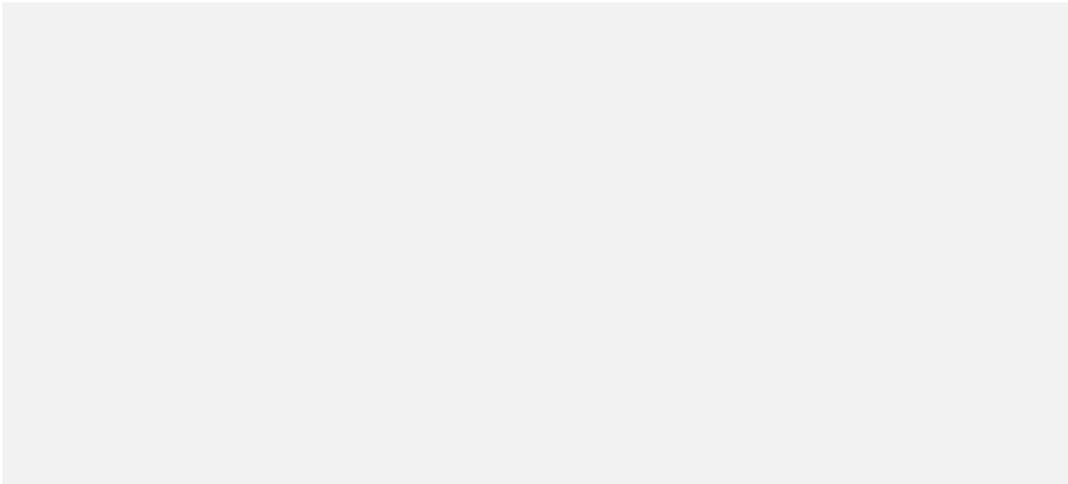


87

#### 5、专题研究——市政综合规划

XXXXX

说明：专题编制内容及深度要求，参照《东莞市“三旧”改造片区统筹规划编审指引》要求执行



88

# 东莞市“三旧”改造（城市更新）单元规划（××详细规划街坊控规调整）编审指引（试行）

## 第一部分 总则

为贯彻落实《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）、《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）和《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府〔2021〕279号）等省有关文件要求，依据《关于聚焦先进制造 打造高品质空间 全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4号）有关要求，衔接我市国土空间规划管理体系，确保“三旧”项目科学、合理地编制规划，规范“三旧”改造项目规划管理，以便顺利推进项目用地报批、指导项目开发建设，特制定本指引。

“三旧”改造（城市更新）单元规划（××详细规划街坊控规调整）（以下简称“单元规划”）应当依据详细规划有关技术规范进行编制，衔接已经市城市更新与城市设计委员会审议同意的片区统筹规划或正在同步编制的片区统筹规划，对单元范围内改造活动进行合理安排并明确具体实施要求。单元规划的具体编制要求和内容可根据国家、省、市最

新工作要求进行适时调整。经法定流程批准的单元规划包含详细规划与改造要求，是实施“三旧”改造的基本依据。

属于现代化产业园区内的“工改工”项目和存量“工改工”项目，如有特殊规定，则按照特殊规定执行。

## **第二部分 编制要求**

单元规划的编制主体为镇街（园区）属地政府。属地政府应委托具备规划乙级或以上资质的单位承担具体编制工作，传统产业类单元或其他改造项目另有要求的从其规定。镇街（园区）城市更新主管部门、规划主管部门、自然资源主管部门应会同相关部门开展具体编制工作。采用党委领导、政府组织、部门合作、公众参与的工作模式，建立重大问题决策机制。

单元规划的编制，一般应包括基础评估、改造策划、控规调整、其他说明等环节。

### **第一章 基础评估**

基础评估阶段，镇街（园区）应建立规划编制组织架构，开展基础资料收集，结合全面、详实的数据，开展现状分析、改造信息核查、单元细分等，进一步明确后续改造基础。

## 一、单元范围划定

说明改造单元的交通区位、功能区位以及在统筹片区中的空间位置。说明改造单元的四至范围和规模。

## 二、改造信息核查分析

全面摸清单元范围内土地的权属（集体土地所有权、国有土地使用权、国有资产）、地类、规划、标图入库、现状建设、有关资源等基本情况，明确后续工作要求，作为规划调整、后续开发实施的参考。

## 三、单元细分

结合片区统筹规划的“留改拆”分区，对单元范围内各类用地进行细分和优化。具体划分为现状保留区、整治活化区、历史文化保护区、拆除区以及其余用地区，说明各分区的面积和划分理由。

## 四、片区统筹落实情况

说明改造单元所在片区统筹规划的批复情况，包括批复时间、批复主要内容以及各单元的实施进展情况。

校核本单元对片区统筹关于单元范围、拆除范围、开发容量以及公共设施责任的落实情况。

## 第二章 改造策划

改造策划阶段，核心是明确改造模式、改造方向、用地

方案，结合利益分配，梳理改造实施责任与捆绑。

### **一、明确改造模式**

明确说明改造单元采取的改造模式。改造模式包括政府主导改造、公开招引实施主体和土地权利人自行改造三种。其中，政府主导改造模式细分为：政府土地储备、政府土地整备开发、政村合作。

### **二、明确改造方向**

说明单元改造方向和规划产业用地占比。说明改造单元的改造谋划，包括发展定位与项目策划等。

### **三、明确用地方案**

对单元规划方案进行说明，包括用地布局、交通设施、公共服务设施配套、市政设施安排等。

### **四、明确开发容量和用地移交**

确定项目开发容量与实际可开发容量；确定可开发地块容积率。确定额定责任用地面积并校核用地移交满足情况；确定移交政府的土地的范围、规模；确定附设设施类型及规模。

### **五、明确城市设计与建筑方案管控**

落实片区统筹及其城市设计要求基础上，开展地块包装深度的单元城市设计，细化地上地下空间管控要求。提炼管理控制要素及要求，落实到城市设计控制图则，包括强制性与引导性的规划条件。

同步编制建设工程概念设计方案,重点展示改造后建筑布局、空间形象及技术指标等内容。

## **六、明确实施责任**

形成改造实施项目库,明确用地移交、设施实施、生态修复、整治活化、历史文化保护等实施计划与责任主体,形成单元实施监管图则。

## **第三章 控规调整**

按照控规调整论证报告的要求编制本期单元地块控规的调整。

## **第四章 成果要求**

单元规划成果包括单元规划文本、控规调整文本、图集和相关附件。附件包括专题研究报告和其他相关材料。

### **一、规划文本**

规划文本应按照本指引的章节要求进行编制,做到图文并茂。文字说明表述应准确规范、简明扼要,明确表述规划强制性内容与其他要求。

### **二、规划图集**

图件制作须按 2000 国家大地坐标系,图表(含管控图则)统一按 A3 幅面编制,均要求加盖制作单位公章或出图

章，图件须包括但不限于：

### **（一）单元规划图表要求**

1.单元范围图

2.现状 2009 年用地土地利用现状图（经属地自然资源部门盖章确认）

3.最新年度土地利用现状图（经属地自然资源部门盖章确认）

4.单元细分图

5.用地规划图

6.用地移交方案图

7.单元实施监管图则

8.城市设计控制图则

### **（二）控规调整图件要求**

按照控规调整图集相关要求。

## **三、其他附件**

附件须包括但不限于：

### **（一）改造信息核查及红线确认结果说明。**

改造信息核查情况说明。通过广东省土地管理与决策支持系统分析改造单元有关信息的具体情况报告（含权属、标图建库、用地手续、上层次规划符合性等分析）。

红线确认情况说明。制作用地整理方案图，在广东省土地管理与决策支持系统中核查单元规划初步明确的完善转

用手续红线、“三旧”征地红线和批次征地红线、供地红线，对各类用地达到移交要求或供地条件的实施路径进行梳理，论证政策符合性与可行性，明确后续实施工作要求。

## **（二）相关规划调整或专项说明。**

若改造单元涉及国土空间总体规划（过渡期涉及两规一致性处理，如土规调整、总规调整完善等）、工业保护线调整、生态控制线调整、小山小湖调整等情况，应将相关规划调整方案一并上报。涉及国土空间总体规划的，应于单元规划获批前理顺与国土空间总体规划的关系；涉及两规一致性处理的，土规调整、总规调整完善方案通过市自然资源局技术审查后，单元规划可先行上报城市更新与城市设计委员会、详细规划委员会审议，单元规划获批前应完成土规调整、总规调整完善审批。单元规划、土规调整和总规调整完善方案通过市自然资源局技术审查后，可容缺土规调整成果和总规调整完善方案成果审批先行开展“三地”及其余用地转用、征地报批方案审查工作。

相关部门有明确要求的，需按要求提供相关规划或专题研究编制成果，如历史文化资源调查评估、古树名木保护方案、旧村活化整治方案等。

## **（三）建设工程概念方案成果**

1.编制方案资料图册，包含项目设计、项目定位、彩色总平面图、效果图、交通分析图、日照分析图、单体户型图

(标准层)。

2.制作方案模型,包括建模模型、数据包。

3.绘制技术总平面图,包括经济技术指标表,标注建筑物与道路、用地红线间距;建筑物间距、建筑物的尺寸、建筑高度等技术指标。

#### **(四) 土地和房屋调查图表**

土地和房屋权籍调查表(经测绘单位、属地盖章确认)

#### **(五) 旧厂房与旧村庄(旧城镇)划分**

1.旧厂房与旧村庄(旧城镇)划分示意图(经属地盖章确认)

2.旧厂房与旧村庄(旧城镇)划分统计表(经属地盖章确认)

## **第三部分 申报、审查与审批**

### **第一章 申报**

#### **一、申报要求**

镇人民政府(街道办事处、园区管委会)按程序上报经党政领导班子联席(或城建领导小组)会议同意的单元规划。涉及调整片区统筹规划相关内容的,须一并上报调整后的片区统筹规划有关内容。组织编制主体可视实际需要,在正式上报前,将单元规划(××详细规划街坊控规调整)提交市

政府专题会讨论或市城建交通项目前期工作例会讨论明确。

## 二、申报材料目录

序号	材料名称	电子件要求			要求
		必须	格式	大小	
1	《东莞市“三旧”改造单元规划(××详细规划街坊控规调整)审查申请表》	√	PDF	不限	在系统中填写申请表, 加盖镇人民政府(街道办事处)公章(电子章)。
2	镇街党政领导班子联席(或城建领导小组)讨论通过的会议纪要	√	PDF	≤5M	加盖镇人民政府(街道办事处)公章(电子章)
3	《镇人民政府(街道办事处)“三旧”改造单元规划(××控制性详细规划调整)情况说明函》	√	PDF	不限	镇府红头, 加盖镇人民政府(街道办事处)公章(电子章), 说明改造单元基本情况、改造模式、必须捆绑实施的公共设施、移交政府用地、建筑容量确认、红线核查等相关情况。
4	城市规划设计承诺书	√	PDF	≤5M	按要求签名盖章, 加盖规划设计单位公章(电子章)。
5	东莞市城乡规划管理落实安全生产责任承诺书	√	PDF	≤5M	加盖镇人民政府(街道办事处)公章(电子章)、规划设计单位公章(电子章)。
6	单元规划报告	√	PDF	不限	加盖镇人民政府(街道办事处)公章(电子章)和规划设计单位出图章(每页)。
7	单元规划图件	√	图纸格式: 需包括 DWG、JPG 和 PDF 三种格式, PDF 格式图件需单张上传	不限	图件采用“2000 国家大地坐标系”, 并注记单元范围界址点坐标并加盖规划设计单位出图章。 PDF 格式不可以打包, dwg 格式可以打包压缩成 rar 格式;
8	控规调整报告和图件	√	参照控规调整文本和图集格式要求图纸格		参照控规调整文本和图集盖章要求。提供控规调整图件

			式：需包括 DWG、JPG 和 PDF 三种格式		
9	附件 1 改造信息核查及红线 确认结果说明及矢量红线	√	说明为 Pdf 格 式； 红线格式为 DWG、shapefile	不限	1、改造信息核查及红线确认结果说明应镇人民政府（街道办事处）公章（电子章）。 2、矢量红线包括拆除重建区范围线、征地红线、供地红线 3、提供基础版和政务版
10	附件 2 相关规划调整（若涉 及）、专题研究报告	√	PDF	不限	各类专题研究：城市设计及管控专题、综合交通规划专题、市政工程规划专题及其他专题；以上专题成果均需加盖规划设计单位出图章。 其他附件内容，按相关文件执行。
11	附件 3 建设工程概念方案	√	PDF	不限	需加盖规划设计单位出图章。
12	附件 4 经行政审查的“三旧” 改造土地和房屋调查图表	√	PDF 数据库格式： shapefile	不限	均需镇人民政府（街道办事处）公章
13	附件 5 旧厂房与旧村庄（旧 城镇）划分图表	√	统计表为 excel 格式； 划分示意图为 shapefile、PDF 格式	不限	均需镇人民政府（街道办事处）公章
14	已批片区统筹规划图则	可容缺	PDF	≤5M	申请单位将原件扫描为 PDF 文件，加盖镇人民政府（街道办事处）公章（电子章）。
15	现场踏勘影像材料	√	JPG、MP4、AVI 等	不限	应体现单元范围现状全貌。
16	其他需提供的文件	√	不限	不限	

## 第二章 受理审查与审批

### 一、审查程序

#### (一) 受理与审查

市自然资源局（功能区管理机构、滨海湾新区管委会）受理组织编制主体上报的单元规划（××详细规划街坊控规调整）草案，组织内部审查及委托第三方机构进行技术审查；根据需要，由组织编制主体征求相关部门意见、召开专家评审会。

#### (二) 集中审议

组织编制主体将单元规划（××详细规划街坊控规调整）提交市自然资源管理委员会（城市更新与城市设计委员会）审议，并附意见采纳情况。

如涉及新编或者调整片区统筹规划，组织编制主体将单元规划（××详细规划街坊控规调整）草案联同片区统筹规划（调整）提交市自然资源管理委员会（城市更新与城市设计委员会）审议，并附意见采纳情况。

#### (三) 批前公示

市自然资源局（功能区管理机构、滨海湾新区管委会）审查通过后，组织编制主体按照控规调整程序进行批前公示，公示期满后按照控规调整程序进行公众意见处理。单元规划（××详细规划街坊控规调整）公示过半可向市自然资源管理委员会（详细规划委员会）申请并联审议。

#### **(四) 集中审议**

组织编制主体将单元规划（××详细规划街坊控规调整）草案提交市自然资源管理委员会（详细规划委员会）审议，并附意见采纳情况。

#### **(五) 审批**

市自然资源局（功能区管理机构、滨海湾新区管委会）将单元规划（××详细规划街坊控规调整）草案报市政府审批。

#### **(六) 批复**

市人民政府将审批通过的单元规划（××详细规划街坊控规调整）成果出具批复，市自然资源局（功能区管理机构、滨海湾新区管委会）完成成果备案。

#### **(七) 批后公告**

市自然资源局（功能区管理机构、滨海湾新区管委会）将审批通过的单元规划（××详细规划街坊控规调整）成果予以公告。

## **二、审查要点**

### **(一) 编制成果审查要点**

编制单位应符合资质要求，申报材料完整且达到深度要求，各类图表制作应符合规范、数据准确。

### **(二) 基础评估内容审查要点**

1. 单元范围划定应符合规模、边界的要求。

- 2.单元命名应符合类型和格式要求。
- 3.改造信息核查应完整不缺项。
- 4.做好权属摸查和边界识别，确保单元细分的分区合理、边界精准。
- 5.除与片区统筹规划同步上报的首期改造单元外，均需校核片区统筹落实情况，涉及调整的，应符合相关要求。

### **（三）改造策划方案审查要点**

- 1.改造模式：采取的改造模式应明晰、符合规则。
- 2.改造方向：改造方向应满足国土空间规划、片区统筹规划的安排。
- 3.用地布局：功能布局、设施选址和配置及地块划分应符合控规调整要求。鼓励移交政府用地留白表达，集中布局、成片连片。
- 4.开发容量与用地移交：开发容量计算、额定责任核算应符合《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引》的要求。相关类型单元的移交用地应不低于额定责任，传统产业类、工改新型产业类、综合类项目应符合相关要求。

### **（四）城市设计和建筑方案审查要点**

- 1.城市设计：应系统梳理上层次城市设计（包括总体城市设计及地段城市设计）要求，准确分析单元空间特征，结合实际情况，从公共空间控制与慢行系统控制、建筑形态控

制、交通组织、地下空间控制等方面提出重点空间要素管控要点。

2.建筑方案管控：建设工程概念方案应符合《东莞市城市规划管理技术规定（暂行补充规定）》以及国家、省、市相关规范要求。

### **（五）控规调整说明审查要点**

控规调整应符合《东莞城市规划管理技术规定（2020年文件汇编）》与《东莞市控制性详细规划调整管理办法》的要求。

## **第三章 职责分工**

### **一、镇人民政府（街道办事处、园区管委会）**

各镇街（园区）应结合当地经济社会发展诉求，统筹考虑各方因素，主动掌控更新节奏，严格按照专规、片区统筹规划和本指引要求，认真组织开展“三旧”改造片区内各改造单元规划工作，切实履行基础调查、方向定位、材料审核、方案申报等主要职责，负责做好土地和房屋权属情况核查、现状开发容量核查、红线核查等，做好规划批前公示和批后公告、成果管理与备案工作。

### **二、各职能部门**

各部门根据自身职责，对单元规划方案进行审查。

1.市自然资源局：负责统筹协调组织单元规划方案审查工作，主要负责结合基础情况审查改造策划、控规调整说明等内容，协助镇街（园区）做好批前公示和批后公告工作。

2.市发展和改革委员会、工业和信息化局：负责审查改造单元产业准入等。

3.市教育局：负责审查改造单元内配套的教育设施是否满足《东莞市新建改建居住区配套教育设施规划建设管理办法》（市政府令 148 号）等政策法规文件和园区、镇街基础教育设施专项规划要求。

4.市生态环境局：负责审查改造单元内的土地污染和水源保护情况。

5.市林业局：负责审核项目占用自然保护地、国有林场、林地和湿地的使用情况；审核是否涉及使用林地和古树名木等资源。

6.市水务局：负责审查改造单元内地块避让水利工程管理范围的情况。

7.市文化广电旅游体育局：负责审查涉及各级文物保护单位及其保护范围和建设控制地带、市不可移动文物的改造单元，提出保护要求，对改造单元范围内的文化、体育类公共设施配套提出要求。

8.市轨道交通局：负责审核改造单元内轨道站场、轨道交通沿线建设管控区有关情况，负责审核改造单元涉及轨道

站点 TOD 范围、与 TOD 综合开发规划成果相符性等有关情况。

9.市农业农村局：负责审查改造单元内集体用地处理、利益平衡机制情况。

10.市住房和城乡建设局：负责审查单元内历史文化保护情况及有关保护措施。

11.东莞市国家安全局：负责审查是否涉及国家安全事项，并提出安全保护相关要求。

12.市民政、住建、交通、卫生、城管、消防、供电等相关主管部门对改造单元范围内的公共设施配套、交通市政基础设施配套提出要求。

除上述审查事项外，各职能部门可结合职能针对单元规划方案中所涉及的特殊情况和具体问题等提出意见与建议。

### **三、第三方机构**

负责单元规划方案的技术校核工作，出具技术校核报告，重点对规划符合性、相关技术标准符合性、2009 年度和最新年度的现状地类、土地权属、“三旧”改造标图建库、比例要求、建筑容量、控规调整前后相关指标对比等进行校核。

## 第四章 批后管理

### 一、批后效力

单元规划（××详细规划街坊控规调整）经市人民政府审批通过后，按以下要求管理：

1.经市人民政府审批通过的控规图则作为出具规划条件的依据，单元规划的实施监管图则作为签订实施监管协议的依据。

2.镇人民政府（街道办事处）在申报用地规划条件时应与经批复的控规图则一致，涉及“三旧”改造管控内容的应与单元规划的实施监管图则一致，不得随意更改。镇人民政府（街道办事处）应该按照协议履行监管责任。

### 二、单元规划调整

1.符合《东莞市控制性详细规划调整管理办法（修改）》（下称《控规调整办法》）第十七条、第十八条规定，属于控规技术修正和控规执行类型的，无需调整单元规划。

2.采用公开招引实施主体模式的改造单元，单元规划市人民政府批复后，实施方案市政府批复前，都属于土地出让前的情形。改造单元（项目）土地出让前其单元规划方案调整经市自然资源管理委员会（城市更新与城市设计委员会）审议后，改造单元地块控规调整按控规管理相关办法执行，符合

《控规调整办法》第八条规定，属于控规局部调整类型的，按照控规局部调整的程序调整控规成果。

3.除上述两类情形外的其他情形，属于单元规划的修编，按照单元规划审批流程重新审批。

### 三、误差容差处理

对于“三旧”改造（城市更新）不同阶段出现的误差，其处理路径参考《关于统一规范自然资源审批业务误差容差处理标准的通知》（东自然资〔2022〕106号）执行。

## 第五章 特殊情况下的单元规划

1.按已批控规实施或者符合控规局部调整要求的居商类改造单元，编制简版单元规划。简版单元规划可随公开交易方案一并开展报审报批。简版单元规划文本须重点说明旧厂房与旧村庄（旧城镇）划分、开发容量与用地移交等有关情况；简版单元规划图集参考一般改造项目图则制定要求，需包含单元规划图则（实施监管图则）、单元细分图、用地移交方案图等，同时提供改造单元（项目）旧厂房与旧村庄（旧城镇）划分示意图、旧厂房与旧村庄（旧城镇）划分统计表等。

按已批控规实施的存量项目，无需编制单元划定、前期研究。该类项目只需在单一主体挂牌招商阶段提供单元划定

图则，并随单一主体挂牌招商方案一并开展报审报批。单元划定图则参考一般改造项目图则制定要求，按已批控规明确单元拆除范围、单元细分、公共设施捆绑要求等。（存量项目主要指根据《关于加快项目开工建设 有序推进“三旧”改造工作的通知》（东自然资〔2022〕377号）及相关补充通知或经市政府同意明确的存量项目范围）。

2.属于 TOD 综合开发规划范围内的“三旧”改造单元(项目)，应按本指引要求编制单元规划，明确“三旧”改造项目的改造要求。

3.存量项目转为按《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》等新政策推进的，未纳入“三旧”专项规划城镇类重点改造区域和产业类重点改造区域的，可以原单元范围或适度修正调整单元边界范围后编制单元规划。

4.政府主导收储后公开招拍挂出让的改造项目，可不进行片区统筹规划、单元规划，直接开展控规调整工作。其控规调整按照赋值法确定项目开发容量，也可按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引（试行）》（东自然资〔2023〕185号）执行。

## 第六章 产业类改造要求

### 一、规划编制要求

为加快产业项目落地，传统产业类改造单元与不涉及配套型住宅（R）、C2用地的新型产业单元，可直接申请选址评估编制或控规调整，无需编制单元规划。该类项目或直接按控规实施的产业类改造项目只需要在公开招引实施主体阶段或者实施方案阶段提供单元规划图则（实施监管图则），单元规划图则参考一般改造项目图则制定要求，按控规图则明确单元拆除范围、单元细分、公共设施捆绑要求等。

产业类片区统筹规划下涉及改居商功能的改造单元，按上述要求开展单元规划（××详细规划街坊控规调整）编制。

### 二、开发容量要求

现代化产业园区内“工改M1”项目容积率上不封顶，净地块容积率可直接赋值4.0，也可按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引（试行）》计算开发容量。存量“工改工”及其他“工改工”项目按照相关规定执行。

### 三、用地移交要求

属于现代化园区的产业类片区收储规模按市下达任务执行，各镇街（园区）收储任务可在镇街（园区）多个产业园中平衡。收储范围包括“工改工”用地、安置房用地、新增用地，其中新增用地收储规模不应超过总收储规模的

50%，且每年收储任务中新增用地占比不应超过年度收储任务的 50%。现代化产业园区内收储任务以《关于整备连片产业用地 打造现代化产业园区建设低成本产业空间的实施方案》工作要求为准。部分现代化产业园区经市政府同意的，有另行规定的，按其规定执行。

整村统筹类项目参照现代化产业园区类的片区统筹，须满足不少于 1/3 的规划产业用地交由政府收储的要求，收储范围包括“工改工”用地、新增用地，其中新增用地收储规模不应超过总收储规模的 20%。

#### 四、设施统筹要求

现代化产业园区内，应配置一处工业邻里中心，用地规模不少于 6000m<sup>2</sup>。工业邻里中心由公共开敞空间与公共服务用房组成，用地表达为 G1+C3，公共服务用房以独立综合楼建设，整合园区行政管理、展厅、会议中心、社区卫生服务站、文化活动站等各类配套设施，鼓励地下复合设置社会公共停车场。满足上述要求前提下，原控规社区级的绿地及公共服务设施允许核减。

#### 五、配建停车位要求

现代化产业园区内可分割、不可分割的“工改工”项目分别按 0.4、0.3 个车位/100m<sup>2</sup> 建筑面积标准进行配建，允许园区对停车位进行整体统筹、集中配置，地面机械停车设施可作为配建车位，但不得超过 50%。现代化产业园区内政府

主导集中建设或市场主体贡献的工业安置房可不作停车位配建、宿舍配套要求，相关停车位、宿舍配套需求在产业类片区统筹规划中统一谋划考虑。

现代化产业园区外 75 亩及以上的连片“工改工”项目可按 0.4 个车位/100m<sup>2</sup> 建筑面积标准进行配建，园区外其他“工改工”项目的配建停车位参照我市现行技术标准执行。

## 六、其他要求

（一）“工改工”项目须按照属地镇街（园区）财政贡献基准线 50% 执行并落实经济效益。

（二）加强改造为工业用途的成效管理。工业提容的地块 2009 年 12 月 31 日前已建设使用的，属地镇街可同步办理“三旧”改造标图入库和总体实施方案审批手续，纳入成效管理。工业提容地块可按照《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）〉的通知》（粤自然资函〔2021〕935 号）及市有关文件要求申请标图入库。

## 第四部分 实施期限

本指引自 2023 年 7 月 20 日起实施，有效期至 2026 年 7 月 19 日。市自然资源局可根据国家与省最新政策规范、市政府工作会议精神以及政策实施情况等，对本文件有关内容

进行更新修订。如涉及重大问题，可会商相关职能部门、报市城市更新与设计委员会审议后修改完善。相关优化调整内容视情况可以部门补充通知形式印发执行、参照相关市政府工作会议纪要执行或对本文件进行系统修订后发布执行。

## 附件 1：“三旧”改造（城市更新）单元规划（××详细规划街坊控规调整）编制技术指引

# “三旧”改造（城市更新）单元规划（××详细规划街坊控规调整）编制技术指引

为保证单元规划编制符合相关法律法规、“三旧”改造政策与详细规划技术规范等要求，针对单元规划编制内容提出如下指引。

## 第一章 基础评估

### 一、单元范围划定

#### （一）边界要求。

改造单元的边界应符合以下要求：

1.改造单元原则上应以城市道路为界，需要通过“三旧”改造实施的道路，结合实际情况和开发时序，以道路红线为界，将规划道路纳入单元范围。涉及现状道路保留或现状道路两侧局部拓宽的，原则上可以道路中心线为界；如需以道路红线为界、道路整体不纳入单元范围的，应进行论证说明。

2.因行政边界、河流、山体等自然界线无法以路网为界的，应进行解释说明，按照已备案的片区统筹规划落实单元边界的除外。

3.因政府连片土地整备及公共利益需要，确需改造单元以飞地捆绑土地移交责任的，经市政府专题会讨论或市城建交通项目前期工作例会前期决策同意后，允许以拆除范围为界将飞地纳入单元范围，改

造后飞地原则上按照拆除范围整体移交政府。

4.可单独切割或以道路围合的新增用地，不宜纳入单元范围。

## （二）规模要求。

单元面积原则上不少于150亩、不超过500亩。市区（莞城、东城、南城、万江街道）与石龙镇范围内的改造单元，单元规模可适当降低；其他镇（园区）经论证单元规模可适当降低；位于旧城人文控制线范围内的改造单元，单元规模可适当降低；政府主导单元或传统产业类单元，不受面积限制，可结合实际情况确定单元规模。

## （三）单元命名。

改造单元统一以“××镇/街道/园区+××片区（片区统筹规划名字，特征词）+××号（阿拉伯数字）+××（单元特征词，如有）+××（功能类型）+‘三旧’改造单元”的格式进行命名。功能类型具体参考下述：

1.传统产业类，即“工改工”改造单元，指规划为普通工业用地（M1、M2）和仓储用地（W1）的改造单元，且不含居住、商业等用地。

2.新型产业类，指符合《东莞市新型产业用地（M0）管理办法（修订）》相关规定的改造单元。

3.居商类，指除公共设施用地以外，规划为居住用地、商业用地、商住混合用地的改造单元。

4.综合类，指规划为包含产业（含新型产业）、居住、商业、公共设施等多种类型用地的改造单元。该类单元需在单元规划阶段重点论证功能准入的合理性，如涉及产业功能，应规避产业对周边生活功

能的影响。

## 二、改造信息核查分析

通过决策系统、现状调查等手段，全面核查改造单元基础信息。

1.核查土地现状。包括改造单元范围内土地和房屋现状建设情况、建设年代、建筑质量等，是否涉及单元范围线占压现状建筑物等情况；说明单元土地利用（土地用途、所属地类）、房屋建筑、道路与交通设施、公共设施及周边建设等现状情况。拆除区涉及现状工业用地的，应进一步说明历史使用沿革，包括厂房建设年限、产业类型等情况；并根据《东莞市建设用地上壤环境管理实施方案》（东环〔2018〕310号）前置判断地块的土壤环境管理适用范围，后续在相关阶段依程序办理相关手续。

2.核查土地规划情况。包括国土空间总体规划（过渡期间核查土规、总规、近规情况）、控规以及相关专项规划，是否涉及三区四线、生态保护红线、城镇开发边界、自然保护地、永久基本农田、稳定耕地、耕地集聚区等管控底线。是否涉及工业保护线、生态控制线、生态B线、水源保护区等管控内容，核查用地方案是否与相关法定规划以及国土空间总体规划管控要求冲突。

3.核查土地权属信息。包括单元范围内土地所有权、使用权、国有资产等情况，核查单元范围内已签订的历史用地协议。核查国有证与国有证、国有证与集体所有权证之间是否存在缝隙、重叠；核查项目内集体土地是否需要补充进行所有权登记发证；核查改造范围内是否存在抵押、查封等限制条件；核查是否存在国有划拨宅基地等权属情况。重点摸排片区内涉及公有资产的土地和房屋情况，包括位置、

数量、面积、土地权属和房屋现状等情况。

4.核查标图入库信息。核查单元标图建库线是否符合“三旧”改造标图建库，是否需要核减不符合入库要求部分、是否需要进行标图建库补入库等工作。按《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4号）实施的新增改造单元，在单元规划阶段需对项目主体地块是否已标图入库进行复核。以最终审核单元规划方案标图入库审核意见作为公开交易方案和总体实施方案的标图入库复核意见。

（入库要求参考《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）〉的通知》及市相关文件）。

5.核查规划许可、用地报批情况。核查单元内拆除范围用地、其余用地区的土地规划许可、用地报批情况。

6.核查 TOD 规划有关情况。核查单元内轨道站场、轨道交通沿线建设管控区有关情况，涉及的 TOD 规划站点及距离、TOD 范围的面积、是否已编制 TOD 规划等内容。

7.核查有关资源信息。包括单元范围内是否涉及各级文物保护单位及其保护范围和建设控制地带、市不可移动文物以及其他历史文化保护资源、古树名木等情况。依据片区统筹规划的现状调查，按照相关文件要求，开展历史文化资源调查评估，对单体建筑和各项环境要素进行详细摸查和识别，说明单元内历史文化要素、古树名木和生态要素分布及保存情况。有关历史文化资源调查评估工作成果纳入附件，此处只需要提炼、归纳资源摸查结论，详细过程无需罗列。

8.核查重点工程项目。核查片区范围内是否存在大型输电、输气、

输油、输水等管线类项目，以及高速公路、轨道交通、水利设施等其他重点工程项目；应结合有关项目主管部门的要求，注意做好对重点工程项目的避让及保护工作。

### 三、单元细分

#### （一）单元细分类型

改造单元结合片区统筹“留改拆”分区和实际情况，明确单元细分情况，具体分区如下：

1.现状保留区：指建筑质量良好、无改造需求的现状建成区，以及保留的水塘、绿地、山体等。

2.历史文化保护区：指具备保留价值的各级文物保护单位、市不可移动文物、古村落、历史建筑、文化遗产和工业遗存等用地。

3.整治活化区：不改变建筑主体结构的前提下，通过市政基础设施、公共服务设施、沿街立面改善、环境整治、既有建筑节能改造，或按照相关规划改变部分或者全部建筑使用功能等方式实施改造的区域，以及通过消除安全隐患、更新铺设、恢复景观等，对山体、路面等公共设施及场地进行整治提升的区域。

4.拆除区：指现状使用效率低下，物质空间老化严重，公共服务及基础设施缺乏，以拆除重建方式进行“三旧”用地再开发，或对“三旧”用地实施生态修复、土地复垦的区域。拆除区划分为单元内拆除重建区、生态修复区以及单元外拆除区。

5.其余用地区：指单元范围内涉及以上四类分区以外的区域，其余用地区划分为“三地”和其余用地。

#### （二）分区要求

1.现状保留区，应符合以下要求：

（1）最新土地利用现状以及规划用途均为道路用地且不涉及现状道路拓宽的区域，应纳入现状保留区。

（2）现状已建成的公共设施属于已报批次计划但未办理供地手续的，可纳入现状保留区。

（3）已出让的用地、在建设的用地、属于供而未用但未构成闲置的用地，应纳入现状保留区。

2.历史文化保护区、整治活化区内涉及历史文化遗产修缮、古树名木保护等工程的，应按照相关部门要求，与相关专题研究做好衔接。

3.拆除区：

（1）单元内拆除重建区：单元范围内可根据省三旧入库和报批指引，纳入“三旧”改造标图入库范围的区域（不含“三地”）。应符合以下要求：

①单元内拆除重建区占单元面积比例不低于50%，片区统筹规划另有约定的除外。

②考虑到古树名木、历史建筑的其点状零散分布特征，在不影响树木本体及其根系健康生长或不影响历史建筑保护的前提下，可结合实际情况将古树名木或历史建筑及其周边现状已建成区域整体纳入单元内拆除重建区，并结合保护方案设计明确保护范围和措施。

（2）生态修复区：最新的土地利用变更调查地类为建设用地且规划非建设用地的，可纳入生态修复区。应符合以下要求：

①生态修复地块应符合国土空间总体规划、生态修复专项规划或已纳入镇街生态修复相关计划。

②生态修复地块在镇街政府组织编制的单元规划（××详细规划

街坊控规调整)中落实为非建设用地;由改造主体完成收购、拆除地上建筑物、平整土地、产权注销等手续,并按要求恢复为生态景观用途或作为农用地使用。

(3)单元外拆除区:因避免建筑物切割须将单元外建筑物整体拆除,或以完整宗地范围纳入拆除,并按要求移交政府的区域。应符合以下要求:

①地块为国有用地的,由改造主体完成收购、拆除地上建筑物、平整土地、产权注销等手续后移交政府。

②地块为集体用地的,与改造项目一并由村集体完成同意移交政府、同意征转等表决事项,由改造主体拆除地上建筑物后移交政府。结合政府统筹开发时序,可凭表决材料和协议后期另行办理土地征转等用地手续。

其中,单元拆除范围=拆除重建区+生态修复区

4.其余用地区,应符合以下要求:

(1)“三地”:单个地块无法单独出具规划要点、无法单独标图入库,被“三旧”改造主体地块分隔(割)、包围、楔入或者夹杂于其中的边角地、夹心地、插花地(简称“三地”),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区域。“三地”累计面积不超过拆除范围总面积20%。

(2)其余用地:无法按规定纳入“三旧”改造标图入库范围和“三地”的,但确需纳入改造单元一并实施的用地。原则上新增用地和空地不纳入单元范围。

实际已建但不符合“三旧”改造标图入库要求且需拆除使用的土地,优先纳入“三地”。无法满足“三地”条件的,可纳入其余用地,

但必须将土地无偿移交政府或交由集体经济组织自行使用，且不纳入拆除范围核算各类比例、指标。

5.除单元外拆除区，各分区面积之和须与改造单元面积一致。

6.结合片区统筹规划情况，可将某一单元已移交政府的单元外拆除区，转为另一单元的“三地”或其余用地整体开发。

#### **四、片区统筹落实情况**

1.首期改造单元与片区统筹规划同步编制的，无需编制片区统筹落实情况章节；其他单元均应校核片区统筹各项内容落实情况。

2.单元规划涉及调整片区统筹规划内容的，应符合《东莞市“三旧”改造片区统筹规划编制指引》第二部分成果管理有关要求。

3.不符合相关要求的，应同步开展片区统筹规划调整，按原审批流程进行审批。

## **第二章 改造策划**

### **一、明确改造模式**

改造单元必须整体实施、成片改造，一个单元原则上只有一个改造主体，采用一种更新模式。

（一）属于以下情形之一的，须采取政府主导模式进行改造，纳入市或镇土地储备：

1.工业保护线范围内置换出来的用地，变更为商业、居住等经营性用途。

2.利用“倍增企业”政策完善用地手续后，变更为商业、居住等经营性用途。

3.片区统筹规划确定由政府主导的改造项目。

4.其他约定为政府收储的项目（含工业保护线规划中的“一事一议”项目）。

（二）属于以下情形的，可采用土地权利人自行改造模式：

1.改造单元内，原不动产登记为唯一权利主体的，可自行改造；

2.权利分散但主要权利主体土地占比达80%以上，且剩余地块符合“三地”政策的，可完善审批手续后实行权利人自行改造。

采用土地权利人自行改造模式的，原则上应以完整街区围合。

## 二、明确改造方向

### （一）改造方向

依据国土空间总体规划与片区统筹规划，确定本单元的改造方向，允许对单元内的居商比例进行优化调整。

### （二）规划产业用地占比

1.国土空间总体规划安排有规划产业用地(M/W类)的改造单元，需要控制规划产业用地最低占比要求，具体计算公式如下。国土空间规划批复前，中心城区的四个街道以《东莞市城市总体规划（2016-2035年）》最新版为准，滨海湾新区、虎门镇、洪梅镇以市政府批复的总体规划为准，其他镇（园区）以备案的近期建设规划为准。

规划产业用地占比 $\geq$ 总规规划产业用地 / （总规居住用地+总规商业用地+总规产业用地）。

注①：国土空间总体规划为产业用地的现状村庄（三调认定为农村宅基地）不纳入总规产业用地规模核算范围。

注②：国土空间规划安排的新型产业用地(M0)，不进行产业用地占比的校核。

2.不适合规划作为产业用地的，可用发展备用地抵扣产业用地占比。

3.片区统筹规划对于单元产业用地规模或占比有更高要求，按其要求执行。

4.产业类片区的改造单元无需校核产业用地占比。

### 三、用地布局

1.方案的功能布局、设施选址及地块划分等应符合控规调整相关要求；涉及保障性住房的应明确配置地块位置。涉及地下空间一并出让的，可在单元规划阶段提出具体方案，也可视情况在后续公开挂牌确认实施主体后增加具体地下空间实施方案，涉及规划为地下停车场用地须补缴地价的，按《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》或相关规定执行。

2.除景观性道路、滨水岸线、轨道控制保护区、邻避设施防护范围和预留扩宽空间的重要城市干道外，原则上不规划安排带状绿地。

3.社区公园、社区体育公园与社区文化中心原则上单处规模不低于4000m<sup>2</sup>，鼓励文化设施和社区体育公园或社区公园进行集中设置（两宗用地靠近集中布局，或者复合使用）打造高品质社区中心。采用复合用地方式建设的，用地规模不应低于4000m<sup>2</sup>，用地表达为C4+C3或者G1+C3，容积率建议1.0~2.0，社区中心可按照用地面积60%折算为社区体育公园或社区公园指标。

4.为节约集约用地，公交首末站优先以配建方式提供，同时满足配建地块最小用地面积以及站场面积占地块面积最高比例要求；社区公共停车场优先结合公共服务设施、商业办公用地复合设置，或者建设立体停车楼。

## 5.移交政府用地的要求:

①除线性道路、防护绿地、生态修复用地、市政交通设施用地外,原则上应集中连片,非近期急需实施的设施,鼓励以规划留白方式表达。

②移交政府的留白用地或经营性用地原则上要求每处不少于1公顷,以2-5公顷为宜。

③规划留白用地鼓励集中成规模,形状规整、可单独开发;具备条件与周边单元整合开发达到1公顷用地规模要求的,可放宽本单元内用地规模与形态要求。

④移交政府的经营性用地,或者移交政府的发展备用地规划作为经营性用地的,后续出让收入扣除计提资金、相关税费、前期费用后,由市、镇按5:5的比例分成,上述用地属于改造主体移交政府的用地责任,不再和村集体进行利益分成。

⑤拆除范围内早期已由政府完成征收和收储,但尚未完善征地手续的,不视为集体移交政府用地。

## 四、明确用地移交和开发容量

1. 公开招引实施主体模式以及土地权利人自改模式的改造项目,按照《东莞市“三旧”改造项目开发容量计算指引》以及改造单元用地方案测算改造项目区片开发容量。政府主导模式的改造项目以及后续拟收储用地(做经营性开发用途)、规划留白用地依据《东莞城市规划管理技术规定(2020年文件汇编)》确定或预留开发容量。政府主导模式的改造项目也可按照公开招引实施主体模式进行开发容量计算。

改造单元须详细列明按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引》计算而得的成本开发容量、奖励开发容量、实际可开发容量的测算结果等。其中涉及单元外拆除区的，单元外拆除区可标图入库的范围可与改造单元拆除范围一并纳入单元成本开发容量计算。

依据《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引》计算而得的项目开发总量小于改造单元已批控规开发容量的，改造单元可依据已批控规申请调整改造项目最终开发容量，改造项目最终开发容量不得超过已批控规确定的开发容量上限值，改造项目最终实际开发容量超出《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引》计算开发容量的，应补足超出部分的全额地价。

2. 额定责任用地。额定责任用地规模按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引》计算，额定责任用地除落实确需随项目配建的公共配套设施，以及虽不需要同步配建，但具有邻避属性的变电站、综合医院、垃圾转运站、消防站等设施外，其余均作为政府发展备用地，由政府统筹使用。传统产业类单元（工改工）按照控规安排的设施落实，无需校核额定责任。经论证，改造单元内不配套幼儿园的改居商项目，旧厂房改造按照成本开发量的 13%、旧村庄（旧城镇）改造按照成本开发量的 8%核算公共服务设施、开放空间等用地移交责任。

3. 移交政府用地。指拆除范围内改造主体可开发地块以外由改造主体整理后移交政府的用地。应符合以下要求：

① 拆除范围内，无法单独出具规划条件的用地不纳入移交政府用地规模核算。属于以下用地类型的，均可纳入移交政府用地核算：线

性道路、防护绿地、生态修复用地、市政交通设施用地；片区统筹规划确定的，位于主干道沿线、景观性次干道及以上道路沿线或滨水沿线，且平均宽度不低于10米的连贯带状公共绿地；可与周边空地整合开发达1公顷且连同空地同步移交或同步表决的用地。

②涉及单元外拆除区贡献用地的，与周边空地整合开发达1公顷且连同空地可同步移交或同步表决的用地，可纳入移交政府用地规模核算，其他单元外拆除区贡献用地不纳入移交政府用地规模核算。

③现代化产业园区内外，产业用地转国有交政府收储任务须满足《关于整備连片产业用地 打造现代化产业园区 建设低成本产业空间的实施方案》工作要求。

④移交政府用地规模原则上不应低于额定责任用地规模。

⑤额定责任用地移交政府不足的，应补足未落实额定责任用地部分的全额区片地价；经批准按控规、TOD规划实施且实际可开发容量大于《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引》计算的开发容量的，应补足规划增加的可开发容量部分的全额区片地价。具体计收方式按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》执行。

4.不适合规划作为产业用地的，抵扣产业用地占比的政府发展备用地不能抵扣额定责任，在满足额定责任用地移交的前提下，可按最终实际贡献的用于抵扣产业占比的发展备用地面积1.5倍系数给予核算奖励开发量。

5.综合类单元：

（1）用地移交面积分摊：设定产业项目分摊的用地移交面积，应不低于“拆除范围面积\*16.5%\*规划产业占比”，剩余的为居商项目

的用地移交面积。

(2) 拆除范围面积分摊：产业项目拆除范围面积=拆除范围内规划工业用地+产业项目分摊的用地移交面积，其余为居商项目拆除范围面积。

(3) 三地：结合具体规划用途，对应纳入产业项目或居商项目的成本开发量核算。

(4) 成本基准容积率、旧厂旧村范围划分及现状容积率修正系数的核定，均按照单元范围整体核算。

(5) 结合用地移交面积、拆除范围面积、出让三地面积、成本基准容积率、旧厂旧村划分及现状容积率修正系数，分别计算产业项目与居商项目的开发量。

(6) 若同时涉及 M1、M0 及居商多种改造功能的，以不低于“拆除范围面积\*16.5%\*M1 占比”及不低于“拆除范围面积\*16.5%\*M0 占比”分别确定 M1 项目及 M0 项目各自分摊的用地移交面积，剩余为居商项目的用地移交面积，其余参照上述步骤确定各类开发量。

6. 开发容量取值问题。除最终确定的区片开发容量外，单元规划各类过程数值均按照真实值进行计算，不进行取整计算。区片开发容量统一以万平方米为单位，采用去尾法保留小数点后四位；最终确定的开发容量以控规调整各经营性地块的开发量总和为准，但不得高于单元规划的区片开发量。（控规调整地块开发量=用地面积\*容积率，用地面积按四舍五入取整，容积率保留小数点后两位，建筑面积按去尾法取整）

7. “三旧”改造（城市更新）项目涉及多个地块的，在不突破项目实际可开发总容量前提下，可以在多个地块间按需求分配开发容

量，确定各地块容积率。地块容积率上限需符合国土空间规划及《东莞城市规划管理技术规定（2020年文件汇编）》要求，即按照《关于印发〈东莞市密度分区管理的通知技术标准（试行）〉》（东自然资〔2019〕521号）执行。对于改造为居住、商业用途的“三旧”改造（城市更新）项目，涉及旧城镇、旧村庄、旧厂房等两种及以上情形混合的，按照“旧厂房与旧村庄（旧城镇）核定标准”（详见《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引（试行）》东自然资〔2023〕185号）附件2）核定拆除范围内现状旧厂房、旧村庄（旧城镇）用地面积占比，加权确定地块容积率上限。

## 五、明确城市设计与建筑方案管控

### （一）城市设计要求

落实片区统筹要求基础上，开展地块包装深度的单元城市设计，细化空间管控要求。

1.梳理上层次要求。梳理片区统筹规划及其他上层次城市设计（包括总体城市设计及地段城市设计）要求，明确区域性形态管控要点。

2.分析单元空间特征。分析单元外部条件并识别重点环境要素，包括山水林田湖、景观性通道、重要城镇公共中心、重要景观视廊、城市天际线等，从整体协调及品质提升角度，提出空间形态管控重点（界面、节点、廊道等）。

3.重点空间要素研究。结合管控重点，建议可从以下方面细化城市设计管控要素研究。

（1）公共空间控制与慢行系统控制：说明公共空间的布局、形

式、规模，明确慢行系统与公共空间的衔接方式以及慢行环境规划控制要求，提出街道建筑退线、街头广场、公共架空连廊及跨街建筑物的设计构思与控制要点。

(2) 建筑形态控制：结合重点城市界面及重要景观视点提出建筑形态控制要点，包括视线通廊、建筑高度、建筑密度、高层建筑连续面宽、商业裙房、塔楼位置、建筑色彩与立面风格等等。

(3) 交通组织要求：对地块车行出入口位置、步行出入口位置、禁止开口路段、机动车停车位布置等进行系统安排，并与综合交通专题做好衔接。确保总配建停车位满足要求的前提下，同一改造单元的不同地块间可统筹调配停车位，不同地块停车位配建要求纳入城市设计控制图则。

(4) 地下空间控制要求：明确地下市政基础设施的要求；以商业、办公、新型产业为主导功能的改造单元，应明确地下空间的开发规模与整体布局，提出地块之间及与城市公共空间的联通方式。地下空间实施范围及相关管控要求应纳入城市设计控制图则。

4. 提取管理控制要点。在城市设计成果基础上提炼控制要素及要求，落实到城市设计控制图则，包括强制性与引导性的规划条件。

## (二) 建设工程概念设计方案要求

编制建设工程概念设计方案，完整成果纳入附件，该章节重点展示技术总平面图及经济技术指标表、效果图及实景模拟、日照分析、户型配比等核心内容。

“工改居”“商改居”容积率大于 3.5 的项目参考国标旧区改造日照标准（大寒日 $\geq 1\text{h}$ ）执行，并放宽高容积率“三旧”改造项目的城市设计对连续面宽、K 值的管控要求。

## 六、明确实施责任

项目策划应体现整体性与公共性，以片区整体品质提升为目标，重点围绕公共设施供给（含公共服务设施、交通设施与市政基础设施等）、公共空间营造、环境整治提升、历史文化遗产修缮等方面，形成责任清晰的实施项目库。

1.独立占地的公共设施原则由属地政府统筹实施。近期紧缺且必要，确需改造主体捆绑实施的，可要求改造主体捆绑实施。确需改造主体捆绑实施的设施，按照“谁提出、谁负责”的原则提供设施捆绑实施必要性的说明，包括设施近期实施的必要性、建设及移交标准或要求、接收责任主体、使用主体、后续管理方案等。明确须一并捆绑实施的公共设施（含异地配建公共设施）须纳入单元实施监管图则。

2.附设在可开发地块内的公共设施，由改造主体实施后移交政府或者指定部门。

3.明确单元内生态修复、整治活化、历史文化保护、古树名木保护工程等相关建设工程的责任主体。

4.如采取公开招引实施主体模式需进行分期成交、分期供地的，可在单元规划中一并明确分期实施计划。

## 第三章 控规调整

本期单元地块控规的调整，应符合《东莞城市规划管理技术规定（2020年文件汇编）》与《东莞市控制性详细规划调整管理办法》的要求。

## 第四章 其他附件

### 一、改造信息核查结果说明

结合单元规划成果，说明改造单元内可开发用地、移交政府用地等各类用地的整理与处理方向，初步明确改造单元（项目）完善转用手续红线范围、“三旧”征地范围和批次征地范围、供地红线，并进行核查。

（一）核查完善转用手续红线。需完善转用手续的红线要求符合土地利用总体规划；已纳入省“三旧”改造地块数据库；用地行为发生在1987年1月1日至2009年12月31日之间，没有合法用地手续且已使用的建设用地，并已按用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）；土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

（二）核查征地红线。征地红线要求符合土地利用总体规划；根据征地范围内标图建库情况，区分不同方式的征地范围，包括：旧村庄集体建设用地转为国有建设用地或集体土地完善转用、征收手续范围，“三地”及其他用地办理批次报批征地范围；涉及“三地”、其他用地办理征收手续或批次报批征地的，估算单元内所需新增建设用地指标，预判需新增建设用地指标的地块位置、指标数量及来源。按《关于以“三调”成果为基础做好建设用地审查报批地类认定的通知》（自然资办函〔2022〕411号）《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）等文件要求，涉及耕地的需说明占用耕地的必要性及落实耕地占补平衡的路径。具体的指标数据以用地报批阶段为准。

（三）核查供地红线。供地红线要求符合土地利用总体规划，供

地范围不得存在抵押、查封等限制条件。根据标图建库线核查“三地”情况，涉及土地征收的可依据《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）〉的通知》（粤自然资函〔2021〕935号）申请办理“三地”及其他用地转用、征收手续；供地红线应与规划用地红线一致且地块规整；核查“周边必要性道路”内容，避免因上层规划或权属原因，导致项目出现现实中的无法开设出入口等交通问题。

## **二、相关规划调整或专项说明**

涉及相关规划调整的，应符合相关政策，提供的调整方案应具备可行性。

## **三、建设工程概念设计方案成果**

建设工程概念方案应符合《东莞市城市规划管理技术规定（暂行补充规定）》以及国家、省、市相关规范要求。

## **四、土地和房屋调查表**

土地和房屋权籍调查表应符合《东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案》（东国土资〔2017〕264号）中详查阶段的要求。

## **五、旧厂房与旧村庄（旧城镇）划分**

旧厂房与旧村庄（旧城镇）划分应符合《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引》附件2《旧厂房与旧村庄（旧城镇）核定标准》要求。关于旧厂房与旧村庄（旧城镇）划分详见附录操作指引。

## 附录 1-1 改造红线核查意见表

核查部门:

年 月 日

项目 信息	项目名称				
	功能类型	<input type="checkbox"/> 传统产业类	<input type="checkbox"/> 新型产业类	<input type="checkbox"/> 居商类	<input type="checkbox"/> 综合类
	改造模式	<input type="checkbox"/> 公开招引实施主体	<input type="checkbox"/> 政府主导	<input type="checkbox"/> 土地权利人自行改造	<input type="checkbox"/> 其他_____
核查内容					镇街部门责任分工
核查 范围	具体核查内容	是否涉及	备注或情况说明		
单元 范围 (单 元分 区)	1.是否涉及单元范围线占压现状建筑物。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然资源部门	
	2.单元范围内国土空间总体规划情况(过渡期核查土规、总规情况),是否涉及三区四线、生态保护红线、城镇开发边界、永久基本农田、稳定耕地、耕地集聚区等管控底线。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		规划部门、自然资源分局	
	3.单元范围是否涉及工业保护线、生态控制线、水源保护区、生态B线等管控底线。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		规划部门	
	4.单元范围内是否涉及历史文化保护资源、古树名木、河道水利工程等。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		住建部门、城管部门、文体部门、城市更新部门、规划部门	
	5.单元分区线是否符合单元规划编审指引要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		城市更新部门	
	6.单元范围内控规情况,是否涉及控规非建设用地。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		规划部门	

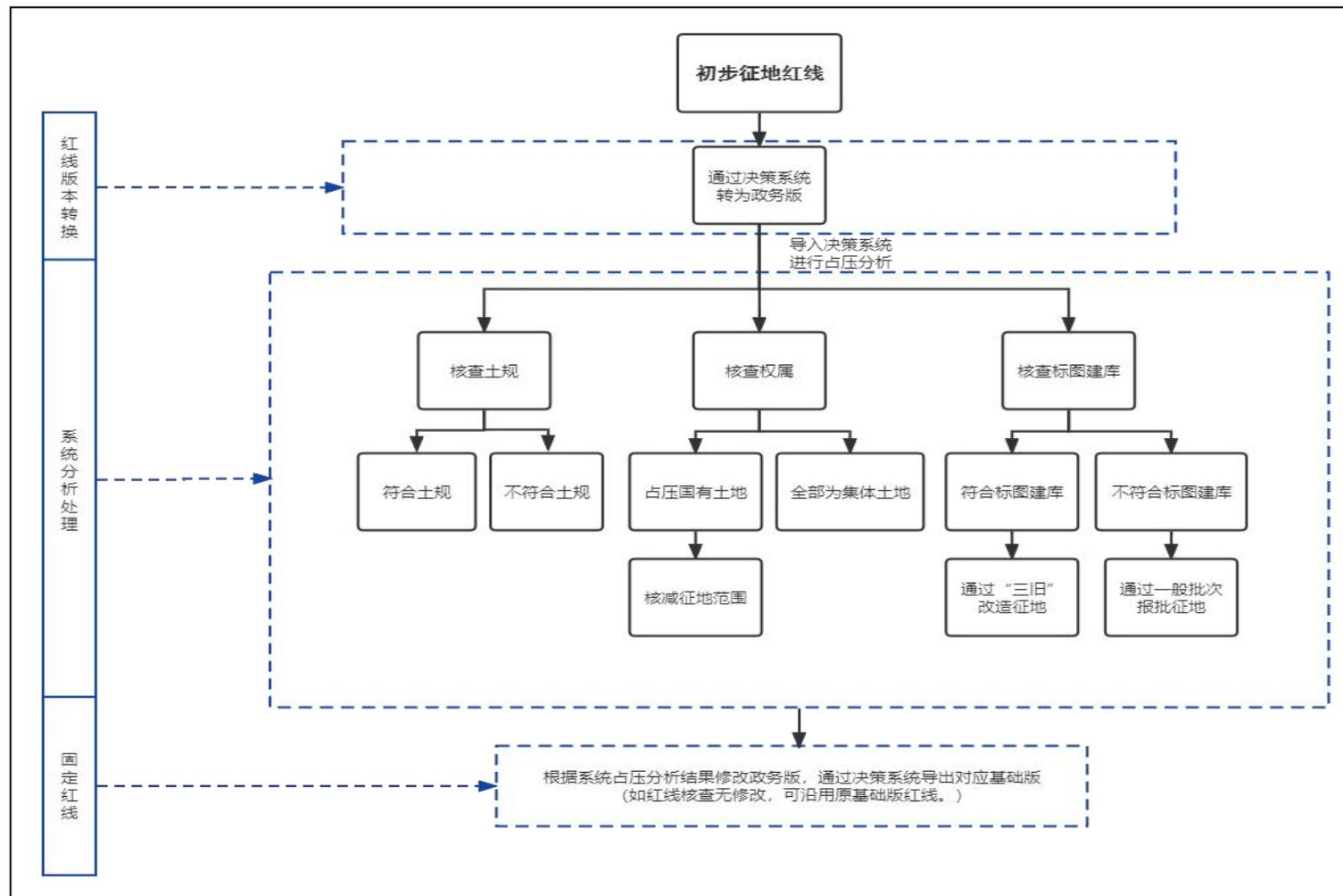
7.是否涉及在改造单元外平衡配套公共设施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		城市更新部门
8.单元范围内是否存在权属争议或纠纷。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		城市更新部门、不动产登记中心
9.是否存在已签订的历史用地协议；是否存在已办理的相关规划许可等	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		城市更新部门
10.国有证与国有证、集体所有权证与国有证之间是否存在缝隙、重叠情况。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		不动产登记中心
11.单元范围内是否涉及公有资产。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		不动产登记中心、自然资源分局，如涉及镇街公有资产权属主体单位的须增加权属主体单位
12.项目内集体土地是否需要补充进行所有权登记发证。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然资源部门
13.单元内是否存在国有划拨宅基地情况。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		不动产登记中心
14.标图建库范围是否存在需要核减历史入库不符合土规、地类不符、上盖物比例不足、已认定闲置土地未处置等不符合标图入库情况的用地。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		城市更新部门
15.标图建库范围占单元面积比例是否大于50%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		城市更新部门
16.核查改造范围内土地是否存在抵押、查封等限制条件。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		不动产登记中心
17.拆除区、其余用地区土地批次报批情况，是否需要落实指标。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然资源部门、城市更新部门

	18.单元范围是否涉及 TOD 规划站点及轨道管控范围。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		规划部门
完善 转用 手续 红线	1.是否符合国土空间总体规划（过渡期核查土规、总规情况）。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		规划部门、自然资源部门
	2.是否全部符合“三旧”改造标图建库。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		城市更新部门
	3.是否已建设使用，且用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然资源部门
	4.是否已按用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然资源部门
	5.核查土地界址、地类、面积是否清楚。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		不动产登记中心、规划部门
征地 红线	1.是否符合国土空间总体规划（过渡期核查土规、总规情况）。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然资源部门
	2.核查征地红线标图建库情况，区分不同方式的征地范围，包括旧村庄集体建设用地转为国有建设用地或集体土地完善转用、征收手续范围，“三地”及其他用地转用、征收手续或批次报批征地范围。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	1.旧村庄集体建设用地转为国有建设用地面积_____m <sup>2</sup> ；2.集体土地完善转用、征收手续面积_____m <sup>2</sup> ；3.“三地”及其他用地转用、征收手续面积_____m <sup>2</sup> ；4.批次报批征地面积_____m <sup>2</sup>	城市更新部门、自然资源部门
	3.涉及“三地”办理征收手续或批次报批征地的，核实是否需要落实指标。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然资源部门

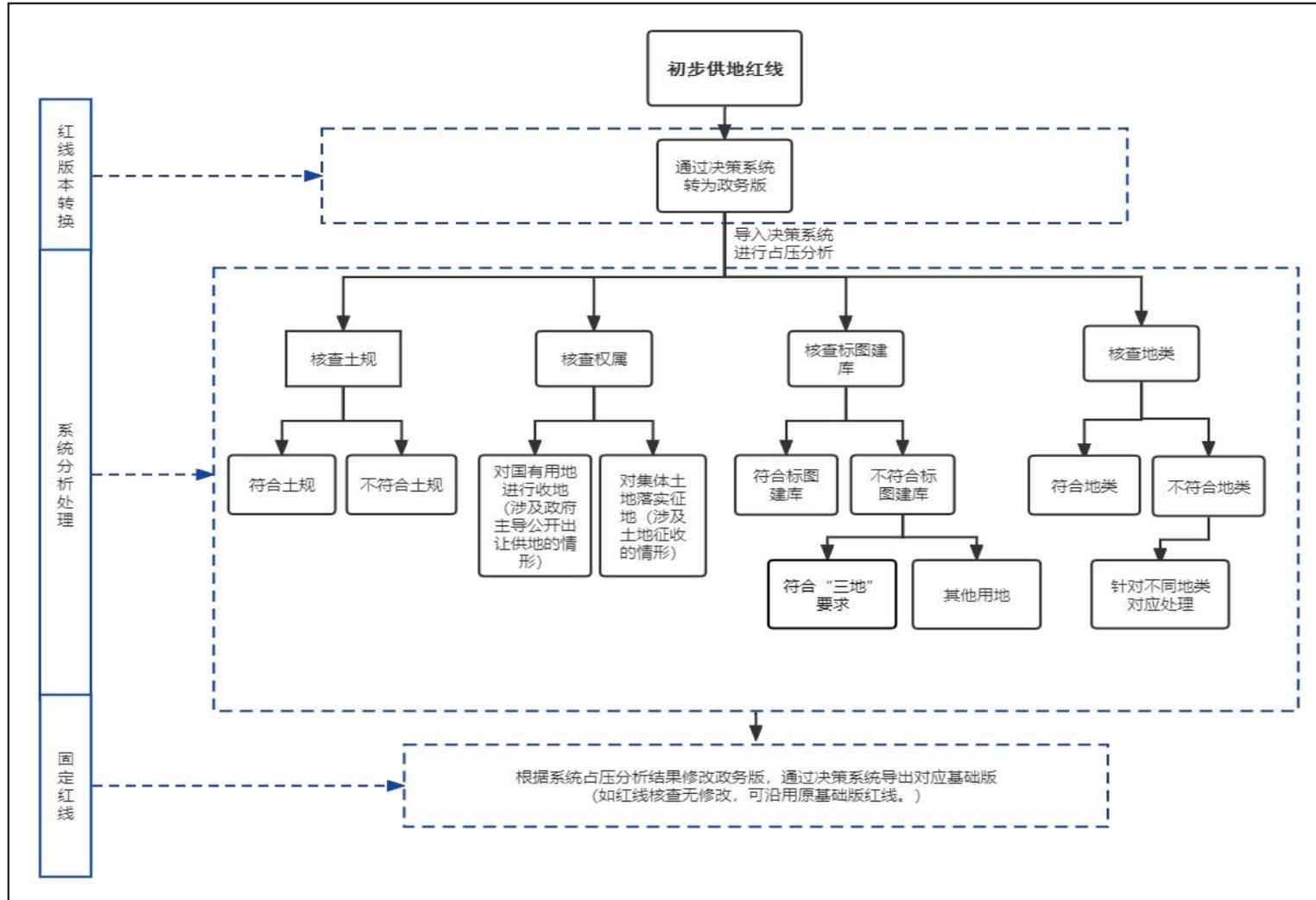
	4.是否占用林地，是否需要林地报批。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		农林水部门、镇自然资源部门
	5.涉及集体土地完善征收的，核查是否在规定期限前与农村集体经济组织、农户签订征地补偿安置协议并已经落实。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然资源部门
供地 红线	1.是否符合国土空间总体规划（过渡期核查土规、总规情况）。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然资源部门
	2.核查“三地”和其他用地是否需要批次报批。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		自然资源部门
	3.供地红线是否与用地规划线一致。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		规划部门、自然资源部门
	4.核查“周边必要性道路”内容，是否存在因上层规划或权属原因，导致项目出现现实中的无法开设出入口等交通问题。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		规划部门
其他 具体 情况 及意 见				

注：镇街（园区）应根据属地各部门职责分工对应核查以上事项，填写核查意见并提供相关数据红线。涉及国有资产、征地补偿安置落实等问题由相关权益主体协助核查。（以上分工仅作参考）

附录 1-2 征地红线核查示意图



附录 1-3 供地红线核查示意图



## 附录 2 旧厂房与旧村庄（旧城镇）划分操作手册

### 一、数据来源

第三次全国国土调查现状地类（变更数）即年度国土变更调查成果中的 DLTB 图层数据，以“广东省土地管理与决策支持系统”或“广东省自然资源图形辅助分析工具”（下统一简称为“省系统”）数据为准。

“广东省土地管理与决策支持系统”网址：  
<http://19.16.240.44:8080/default/>

“广东省自然资源图形辅助分析工具”网址：  
<http://19.16.240.43:8080/default/>

### 二、处理步骤及要点

#### 第一步：将基础版红线转换为政务版



将 TXT 坐标文件导入，转换成功后导出红线。



**【要点】：**省系统中所导出数据均为政务版数据，建议先处理完基础版数据再转换政务版数据后处理。（如原始红线在政务版数据上处理形成，则可跳过第一步）

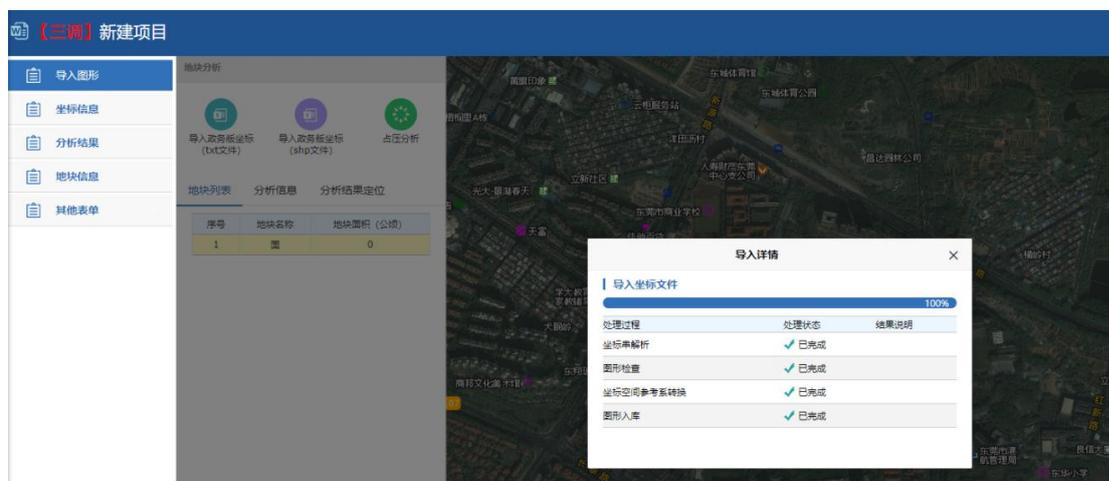
## 第二步：通过压占分析获取数据



点开“新建项目”栏目，在“导入图形”中加载第一步导出出来的政务版红线。

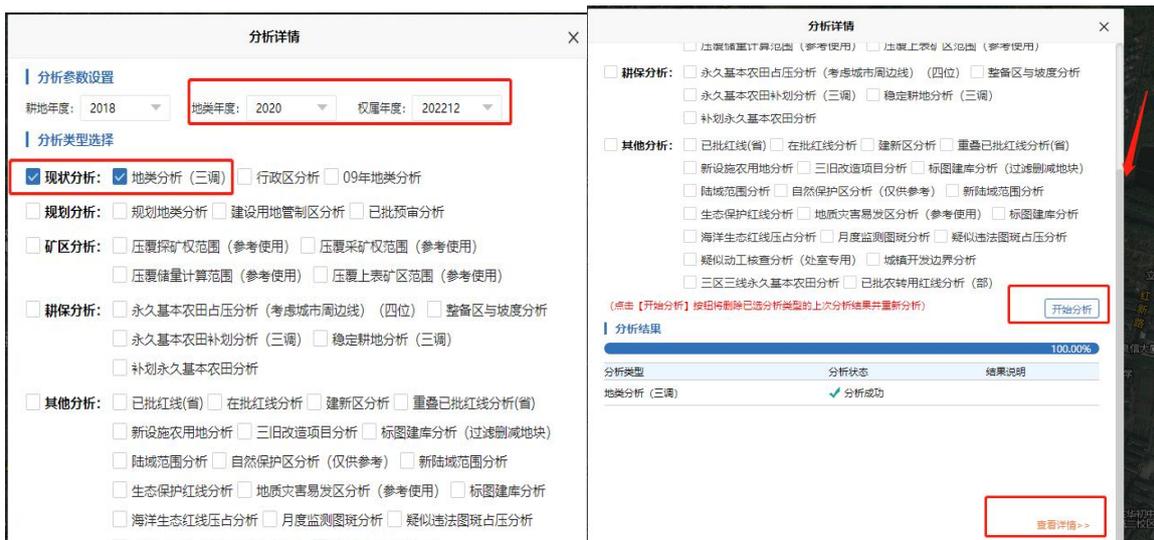


导入成功提示画面



关闭“导入详情”，点击“占压分析”，在“分析详情”窗口中选择最新地类年度、权属年度，勾选“地类分析（三调）”。

下拉“分析详情”窗口进度条，点击“开始分析”，成功后点右下角“查看详情”。



窗口右侧“导出占压结果坐标”导出矢量数据。



第三步：按规则划分空间数据

按《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引》中附件2《旧厂房与旧村庄（旧城镇）核定标准》划分旧厂房与旧村庄（旧城镇）范围。

（1）解压第二步中获取的矢量数据，打开 SDDLNEWFX 图层，根据 dlmc 字段中的地类，划分出部分旧厂房与旧村庄（旧城镇）范围。

	dlbm	dlmc	fx_dlmc	fx_dlbm	
	0601	工业用地	村庄	203	
	0601	工业用地	村庄	203	
	0702	农村宅基地	村庄	203	
	1107	沟渠	村庄	203	
	0601	工业用地	村庄	203	
	0601	工业用地	村庄	203	
	1107	沟渠	村庄	203	
	1104	坑塘水面	坑塘水面	1104	
	0702	农村宅基地	村庄	203	
	0404	其他草地	其他草地	0404	
	1004	城镇村道路用地	村庄	203	
	1004	城镇村道路用地	村庄	203	
	0404	其他草地	其他草地	0404	
	0601	工业用地	村庄	203	
	1004	城镇村道路用地	村庄	203	

**【要点】：**地类划分按 dlmc 字段，并非 “f×\_dlmc”。

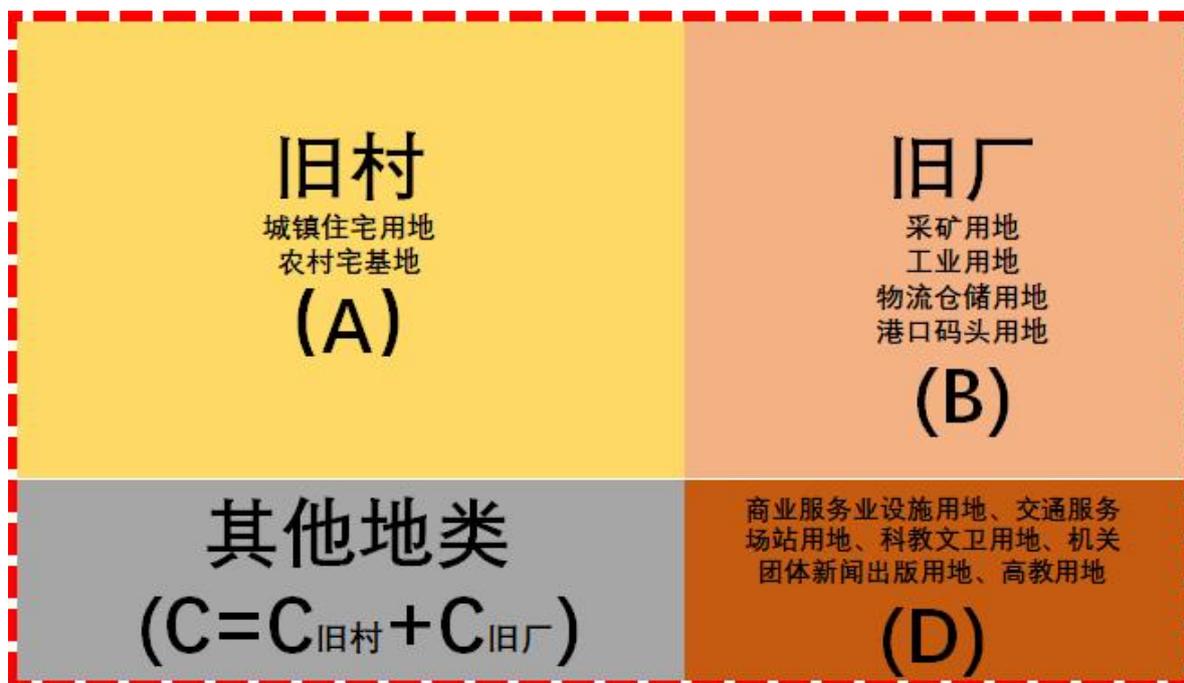
#### 第四步：按规则计算分摊数据

（1）除商业服务业设施用地（图示中 D 部分）等用地的其余地类（图示中 C 部分）划分。按已明确的旧村庄（旧城镇）及旧厂房比例划分。数据按四舍五入处理。如下图示，C 部分按 A 与 B 的比例划分，即 C 部

分的划分公式为：

$$C_{\text{旧村}} = A \div (A+B) \times C$$

$$C_{\text{旧厂}} = B \div (A+B) \times C \text{ 或 } C_{\text{旧厂}} = C - C_{\text{旧村}}$$



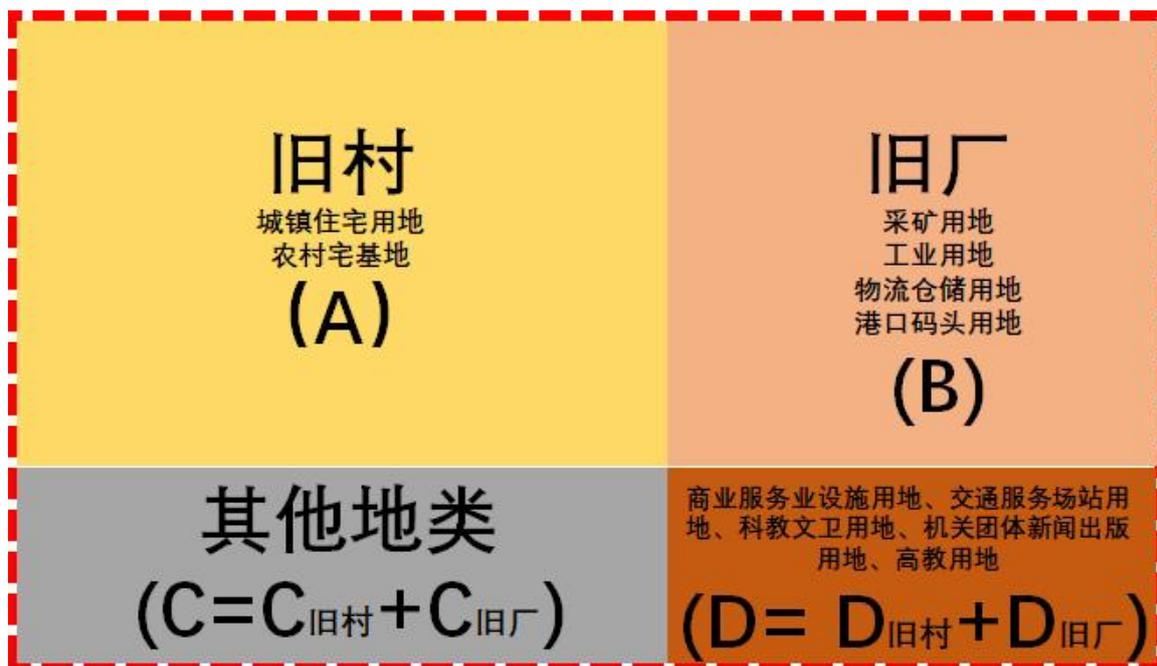
拆除范围示意图

（注：拆除范围指单元内拆除范围，下同）

（2）商业服务业设施用地等地类（D部分）划分。按上述计算分摊后旧村庄（旧城镇）占**拆除范围**的比例，再按该比例划分商业服务业设施等用地纳入旧村庄（旧城镇）的面积。如下图示，D部分按A及C<sub>旧村</sub>占整体的面积核算分摊纳入旧村庄（旧城镇）的面积。即：

$$D_{\text{旧村}} = (A + C_{\text{旧村}}) \div (A+B+C+D) \times D$$

$$D_{\text{旧厂}} = D - D_{\text{旧村}}$$



拆除范围示意图

**【要点】**：数据按四舍五入处理，需保持数据闭合，即各部分加和等于总数。

**第五步：判定比例大小**

核算结果旧村庄（旧城镇）占拆除范围大于等于 90%的，全部纳入旧村庄（旧城镇）。低于 90%的，按实际比例核算。

**【示例 1】**

划分核算结果	认定结果
旧村庄（旧城镇）100%，旧厂房 0%	旧村庄（旧城镇）100%
旧村庄（旧城镇）98%，旧厂房 2%	旧村庄（旧城镇）100%
旧村庄（旧城镇）80%，旧厂房 20%	旧村庄（旧城镇）80%，旧厂房 20%
旧村庄（旧城镇）5%，旧厂房 95%	旧村庄（旧城镇）5%，旧厂房 95%
旧村庄（旧城镇）0%，旧厂房 100%	旧厂房 100%

## 【示例 2】

如拆除范围共 110000m<sup>2</sup>，按规则明确的旧厂房范围线 30000m<sup>2</sup>，旧村庄（旧城镇）70000m<sup>2</sup>，剩余 10000m<sup>2</sup> 其余地类。即旧厂房：旧村庄（旧城镇）=3：7。

不涉及商业服务业设施用地、交通服务场站用地的情况：剩下 10000m<sup>2</sup> 其余地类，按 3：7 分摊，即 3000m<sup>2</sup> 纳入旧厂房，7000m<sup>2</sup> 纳入旧村庄（旧城镇），最终核算旧厂房 33000m<sup>2</sup>，旧村庄（旧城镇）77000m<sup>2</sup>。

涉及商业服务业设施用地等用地情况：剩下 10000m<sup>2</sup> 其余地类，假设其中商业服务业设施用地等用地共 4000m<sup>2</sup>，剩余其余地类为 6000m<sup>2</sup>。先按 3：7 划分 6000m<sup>2</sup>，即旧村庄（旧城镇）面积为 70000+6000×0.7=74200m<sup>2</sup>，旧村庄（旧城镇）占拆除范围总面积比例为：74200÷110000。商业服务业设施用地等用地纳入旧村庄（旧城镇）的面积为：4000×（74200÷110000）=2698m<sup>2</sup>，商业服务业设施用地等纳入旧厂房的面积为：4000-2698=1302m<sup>2</sup>。最终核算得：

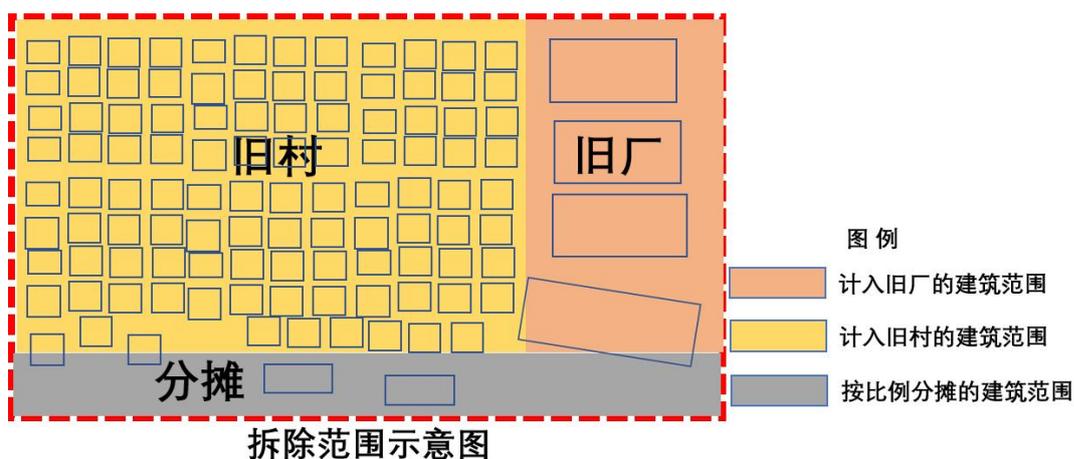
$$\text{旧厂房面积：} 30000+6000\times 0.3+1302=33102\text{m}^2$$

$$\text{旧村庄（旧城镇）面积：} 70000+6000\times 0.7+2698=76898\text{m}^2$$

### 第六步：现状容积率计算

首先按已经划定的旧厂房、旧村庄（旧城镇）的红线直接切割计算空间上可明确纳入旧厂房、旧村庄（旧城镇）的建筑，未在空间划分的筑量，按第五步确定的旧厂房、旧村庄（旧城镇）最终比例分摊。

在第五步中，划分核算结果旧村庄（旧城镇）占拆除范围大于等于 90%的，建筑全部纳入村庄（旧城镇）计算。



### 【示例 3】

如拆除范围共  $110000\text{m}^2$ ，明确的旧厂房范围线  $30000\text{m}^2$ ，旧村庄（旧城镇） $70000\text{m}^2$ ，剩余  $10000\text{m}^2$  其余地类。最终划分后旧厂房面积  $33102\text{m}^2$ ，旧村庄（旧城镇） $76898\text{m}^2$ 。即最终旧厂房：旧村庄（旧城镇）= $33102:76898$ 。假设旧村庄（旧城镇）建筑量为范围内建筑量为  $100000\text{m}^2$ ，旧厂房范围内建筑量为  $28000\text{m}^2$ ，分摊范围里建筑量为  $5000\text{m}^2$ ，则分摊纳入旧村庄（旧城镇）的建筑量= $5000 \times (76898 \div 110000) = 3495\text{m}^2$ ；旧厂房的建筑量= $5000 - 3495 = 1505\text{m}^2$ 。

旧村庄（旧城镇）总建筑量为： $100000 + 3495 = 103495\text{m}^2$

旧村庄（旧城镇）现状容积率为： $103495 \div 76898 \approx 1.3459$

旧厂房总建筑量为： $28000 + 1505 = 29505\text{m}^2$

旧厂房现状容积率为： $29505 \div 33102 \approx 0.9813$

**【要点】：**计算面积结果按四舍五入保留至个位

## 三、成果要求

### 1、成果总体要求

成果所提交的旧厂旧村（旧城镇）失量数据须与填报数据保持一致。

【要点】：红线需规整，不重不漏，CAD 如存在弧度等情况需注意格式转化中导致的形变情况。

## 2、成果组织形式

请将备案数据放入“×××项目拆除范围旧厂旧村（旧城镇）划分红线”文件夹中，提交格式如下图：



## 3、数据格式要求

数据采用 2000 国家大地坐标（CGCS2000），1985 国家高程系，三度分带，高斯投影，数据存储容差为 0.001（Tolerance），分辨率为 0.001（Resolution）。

### （1）SHP 图层属性结构

附表 1-1 图层空间要素

序号	图层名称	图层名	几何特征	图层字段要求	备注
1	划分范围	HFFW	面		必选

附表 1-2 划分范围图层

序号	字段名称	字段名	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Char	50			M	注 1

序号	字段名称	字段名	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
2	划分情况	HFQK	Char	100			M	注 3
3	镇名称	ZMC	Char	100			M	
4	面积	MJ	Double	—	4	> 0	M	单位： m <sup>2</sup>
5	备注	BZ	Char	255			O	

注 1: “标识码”命名方式为镇代码-ZD-0×× (阿拉伯数字)

注 2: “镇代码”见附表 1-3。

注 3: 填写“旧厂”、“旧村庄(旧城镇)”、“分摊”或“交通服务场站用地 /商业服务业设施用地、科教文卫用地、机关团体新闻出版用地、高教用地”

附表 1-3 镇代码

编号	镇街	镇街代码	编号	镇街	镇街代码
1	南城街道	NC	17	麻涌镇	MC
2	莞城街道	GC	18	中堂镇	ZT
3	东城街道	DC	19	望牛墩镇	WND
4	万江街道	WJ	20	洪梅镇	HM
5	高埗镇	GB	21	道滘镇	DJ
6	石碣镇	SJ	22	常平镇	CP
7	茶山镇	CS	23	谢岗镇	×G

编号	镇街	镇街代码	编号	镇街	镇街代码
8	寮步镇	LB	24	东坑镇	DK
9	大朗镇	DL	25	桥头镇	QT
10	大岭山镇	DLS	26	企石镇	QS
11	石龙镇	SL	27	横沥镇	HL
12	石排镇	SP	28	黄江镇	HUJ
13	长安镇	CA	29	塘厦镇	T×
14	沙田镇	ST	30	清溪镇	Q×
15	虎门镇	HUM	31	凤岗镇	FG
16	厚街镇	HJ	32	樟木头镇	ZMT

(2) txt 文件格式要求

**HFFW.txt**

[属性描述]  
格式版本号= (基础版/政务版)×××项目拆除范围旧厂旧村(旧城镇)  
划分红线  
数据产生单位=  
数据产生日期=  
坐标系=2000 国家大地坐标系  
几度分带=3  
投影类型=高斯克吕格  
计量单位=米  
带号=38  
精度=0.001  
转换参数=,,,,,  
[地块坐标]

坐标点个数+1,地块面积,标识码,划分情况,面,,,,@

1,1,2536385.666,38478027.885

2,1,2536393.186,38478410.504

3,1,2536400.215,38478638.578

.....

坐标点个数+1,2536385.666,38478027.885 (头尾坐标相同)

# 附件 2: x 镇/街道/园区 xx 片区 xx 号 xx 类“三旧”改造单元 规划（样板）

# 样板

## xx镇/街道/园区 xx片区 xx号xx类“三旧”改造单元规划

【规划文本】

xx镇人民政府/街道办事处  
xx设计院  
20xx.xx

## 前言

- 1、为规范单元规划成果，提高单元规划审查效率，制定本样板。
- 2、单元规划成果应包括但不限于样板内容，样板未涉及内容，由各设计单位根据实际情况编制。
- 3、单元规划成果统一采用A4横版版面。
- 4、完整成果需补充页码。

项目名称：XXXXXX  
组织单位：东莞市XXXX镇人民政府/街道办事处  
编制单位：XXXXXXXXXX  
城市规划设计证书号：XXXXXXXX  
规划阶段：XXXXX

【XXXXXX设计院】

院 长：XXX XXXXXXXX  
总 工 程 师：XXX XXXXXXXX  
所 长：XXX XXXXXXXX

【项目主要编制人员】

项目负责：XXX XXXXXXXX  
设计人员：XXX XXXXXXXX  
                  XXX XXXXXXXX  
                  XXX XXXXXXXX  
                  XXX XXXXXXXX

【东莞市XXXX镇人民政府/街道办事处】

分管领导：XXX  
规划管理所/镇更新中心：XXX、XXX、XXX

# 目 录

CONTENTS

<b>01 基础评估</b> .....	<b>XX</b>
1. 单元范围.....	XX
2. 改造信息核查.....	XX
3. 单元细分.....	XX
4. 片区统筹落实情况.....	XX
<b>02 改造策划</b> .....	<b>XX</b>
1. 改造模式.....	XX
2. 改造方向.....	XX
3. 用地布局.....	XX
4. 开发容量和用地移交.....	XX
5. 城市设计与建筑方案管控.....	XX
6. 实施责任.....	XX
<b>03 图集</b> .....	<b>XX</b>
<b>04 附件</b> .....	<b>XX</b>

(备注：控规调整论证报告单独成册)

# 01 PART

## 基础评估

1. 单元范围划定
2. 改造信息核查分析
3. 单元细分
4. 片区统筹落实情况

### 1.单元范围

#### 1.1 区位

- 功能区位：XX
- 交通区位：位于XX改造片区XX

（以镇街国土空间规划空间结构图为底，标示片区范围和单元范围）

功能区位图

（以片区及周边航拍为底，圈定片区范围和单元范围、标示重要交通干道、重点空间标识）

交通区位图

6

## 1.单元范围

### 1.2 单元范围

- **单元四至**：根据XX划定单元边界，东至XXX，南至XXX，西至XXX，北至XXX。
- **单元规模**：改造单元总面积XX公顷（约XX亩）。
- **划定说明（如涉及）**：是否符合单元范围划定要求，涉及特殊情况应进行解释说明。

（以单元最新航拍为底、叠规划路网、单元范围，标识重要道路与单元四至范围）

单元范围图

7

## 2.改造信息核查分析

### 2.1 土地现状——土地和房屋现状建设情况

说明：简要描述单元内现状建设情况。

以近3个月内无人机航拍图为底，叠单元范围，标示主要道路和设施、地标等情况

现状航拍图

8

## 2.改造信息核查分析

### 2.1 土地现状——土地利用情况

- 单元内以XXX为主，约XX公顷，占单元总面积XX%。

现状用地统计表

大类	小类	面积/公顷	占比
建设用地	XXX		
	XXX		
小计			
农用地	XXX		
	XXX		
小计			
未利用地	XXX		
总计			

(以最新国土变更调查成果为底，叠单元范围，说明数据来源)

最新的土地利用现状图

9

## 2.改造信息核查

### 2.1 土地现状——房屋建设情况

- 建筑年代: XXXX
- 建筑质量: XXXX

(以单元地形图或最新航拍为底，分色块分别表达建筑年代)

建筑年代分析图

(以单元地形图或最新航拍为底，分色块分别表达建筑质量)

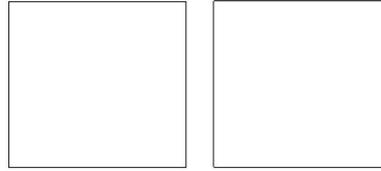
建筑质量分析图

10

## 2.改造信息核查

### 2.1 土地现状——道路与交通设施情况

- 道路现状: XXX
- 交通设施现状: XXX



道路与交通设施现场照片

现状道路情况表

编号	道路等级	名称	现状宽度	规划宽度
1				
2				
3				
4				

现状交通设施情况表

编号	名称	规模
1		
2		
3		
4		

(以最新航拍图为底,叠单元范围、不同颜色表达主次干道和支路,标示交通设施位置和名称)

道路与交通设施分析图

11

## 2.改造信息核查

### 2.1 土地现状——现状设施

- 单元内: XXX
- 单元周边: XXX

现状公共服务设施情况一览表

编号	类型	名称	用地规模(公顷)	服务规模
1	教育设施			
2				
3	体育设施			
4				
5	绿地与广场			
6	医疗设施			
7	.....			

(以最新航拍图为底,叠单元范围、标识单元范围内部、外部1公里范围各类型公共服务设施)。可结合实际情况放设施实景照片。

公共设施及周边建设情况分析图

12



## 2.改造信息核查

### 2.3 土地权属信息

□ **土地权属情况**：xx%国有土地，xx%集体土地；已签订历史用地协议xxx。

备注：核查项目内集体土地是否需要补充进行所有权登记发证；核查改造范围内是否存在抵押、查封等限制条件；核查是否存在国有划拨宅基地等权属情况，若涉及，说明情况。

现状权属统计表

土地性质	宗地号(地号) /集体土地所有权证号	土地使用者	用地面积
国有			
集体			
合计	国有		
	集体		
总计			

(以单元地形图或最新航拍图为底，分色块分别表达国有、集体有证、集体无证地块)

土地权属调查图

备注：依据《XX改造单元“三旧”改造土地权属调查明细表》简要填写。 15

## 2.改造信息核查

### 2.3 土地权属信息

□ **公有资产**：说明数量、面积、使用现状.....

公有资产统计表

序号	用地权属	土地使用权人	用地面积 (公顷)	使用用途	建筑面积 (平方米)
1	XXXX	XXXX		商服用地	
2	XXXX	XXXX		城镇住宅用地	
3					
.....					

(以最新航拍图为底，叠单元范围、拆除范围，标注公有资产的名称、不动产登记权证号、面积)

公有资产分布图

16

## 2.改造信息核查

### 2.4 标图入库信息

- **标图入库情况：**单元内符合入库面积XXX.....
- 其中已入库（复核）面积XX，未入库需补入库面积XX。

备注：可入库范围识别应参考《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）〉的通知》及市相关文件，需要核减不符合入库要求部分。

（以最新航拍图为底，叠单元范围、拆除重建区线，分色块标注已入库范围，未入库需补入库范围）

入库范围分析图

17

## 2.改造信息核查

### 2.4 标图入库信息

- **入库（复核）情况说明：**XXX

备注：结合《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）〉的通知》及市相关文件，重点说明增补入库的政策符合性。

入库（复核）范围  
叠土规

入库（复核）范围  
叠09年航拍

入库（复核）范围  
叠09年地类

入库（复核）范围  
叠最新的土地利用现状图

18

## 2.改造信息核查

### 2.5 规划许可和用地报批情况

- 规划许可情况：XXX
- 用地报批情况：XXX

(以最新航拍图为底、叠单元范围、拆除范围、其余用地范围、规划许可证范围,)

规划许可证情况图

(以最新航拍图为底、叠单元范围、拆除范围、其余用地范围、土地报批红线)

土地报批情况图

19

## 2.改造信息核查

### 2.6 TOD规划相关情况

- XXX

说明：核查单元涉及TOD规划有关情况，说明涉及的轨道站场、轨道交通沿线建设管控区、TOD规划站点及距离、TOD范围的面积、是否已编制TOD规划等内容。

(单元范围叠最新轨道网线、TOD管控范围，标示站点名称、线路名称)

TOD规划相关情况图

20

## 2.改造信息核查

### 2.7 资源要素信息

□ 历史文化要素：XXX

历史文化要素一览表

序号	类型	名称	面积 (平方米)
1	名镇	**	**
2	历史建筑	**	**
3		**	**
4	定级不可移动文物	**	**
5	.....		

(以最新航拍为底, 叠单元范围、资源要素分布)

说明: 核查范围包括各级文物保护单位及其保护范围和建设控制地带、市不可移动文物以及其他历史文化保护资源情况。

资源要素分布图

21

## 2.改造信息核查

### 2.7 资源要素信息

□ 古树名木：XXX

古树名木核查一览表

序号	类型	名称	位置
1	定级	**	**
2	百年树龄以上	**	**
3		**	**
4	珍稀、稀有树种	**	**

(以最新航拍为底, 叠单元范围、资源要素分布)

说明: 核查范围古树名木的情况。

资源要素分布图

22

## 2.改造信息核查

### 2.7 资源要素信息

□ 生态要素：XXX

生态要素核查一览表

序号	类型	名称	备注
1	重点管控河岸	**	**
2	河道		
3	山体	**	**
4	重点管控海岸	**	**
5	湖泊、湿地、森林	**	**
6	.....		

(以最新航拍为底，叠单元范围、资源要素分布)

说明：核查范围生态要素的情况。

资源要素分布图

23

## 2.改造信息核查

### 2.7 资源要素信息

□ 历史文化资源调查评估结论（若涉及）

说明：文本此处只需提炼、归纳资源摸查结论，详细过程无需罗列，完整成果作为附件参考材料。

(以最新航拍图为底，表格列明涉及历史文化资源的要素情况)

(若涉及) 历史文化资源调查情况表

(以最新航拍图为底，叠历史文化资源分布情况)

(若涉及) 历史文化资源调查情况图

24

## 2.改造信息核查

### 2.8 重点工程项目情况

□ 单元范围内涉及XXXX

说明：核查片区范围内是否存在大型输电、输气、输油、输水等管线类项目，以及高速公路、轨道交通、水利设施等其他重点工程项目；结合有关项目主管部门的要求，注意做好对重点工程项目的避让及保护工作。

重点工程项目核查一览表

序号	类型	工程名称	备注
1	输电	**	
2	输气	**	**
3	输油	**	
4	输水	**	**
5	高速公路		
6	水利设施		
7	.....		

(以最新航拍图为底，叠单元范围，画示重点工程线位、范围及管控区域，标示工程名称)

重点工程分布图

25

## 3.单元细分

### 总体分区情况

□ 更新分区：XXX

单元细分说明表

改造分类	改造方式	面积 (公顷)	占单元面 积比例	现状使用 情况	备注
拆除区	单元内拆除重建区				
	生态修复区				
	单元外拆除区		——		
其余用地	其余用地				
	“三地”				占单元 内拆除 范围 xx%
	现状保留区				
	历史文化保护区				
	整治活化区				
	单元总面积 (不含单元外拆除区)				

(以最新航拍图为底，叠单元范围、以不同色块表达各类分区)

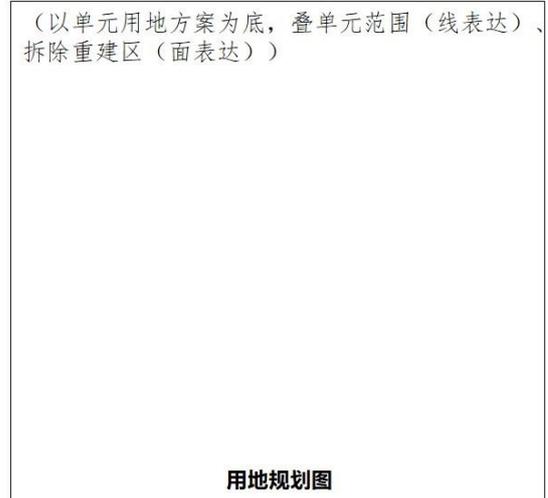
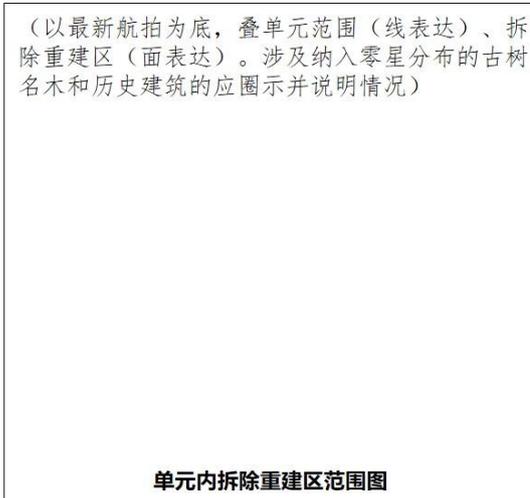
单元细分图

26

### 3.单元细分

#### 3.1 拆除区：拆除重建区

- 说明：XXX
- 拆除重建区占比是否低于50%的有关说明：XXXX
- 政策符合性说明：拆除重建区均符合标图建库。涉及纳入零星分布的古树名木和历史建筑的，XXX。

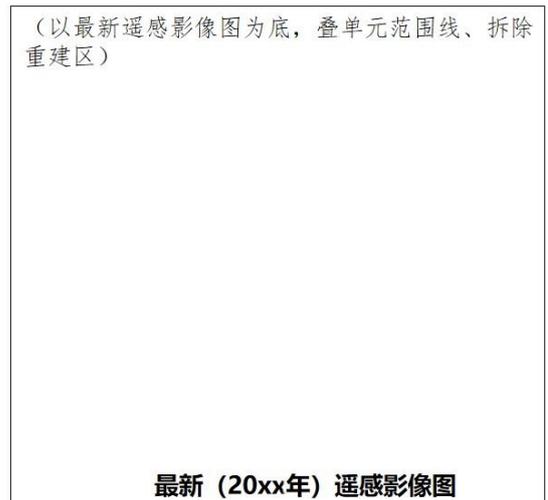
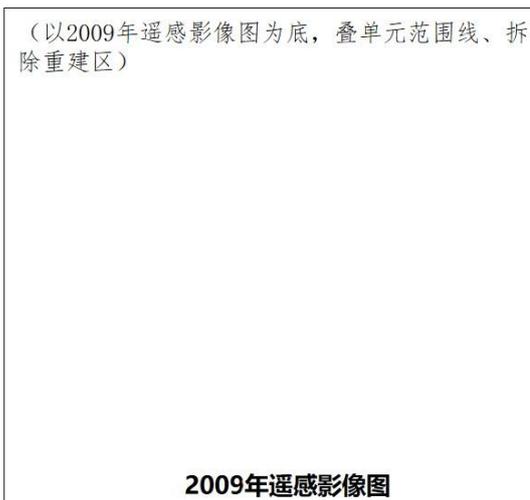


27

### 3.单元细分

#### 3.1 拆除区：拆除重建区

- 说明：拆除重建区内2009年、最新(20xx年)遥感影像均为XX，拆除重建区全部符合入库要求，需增补入库.....

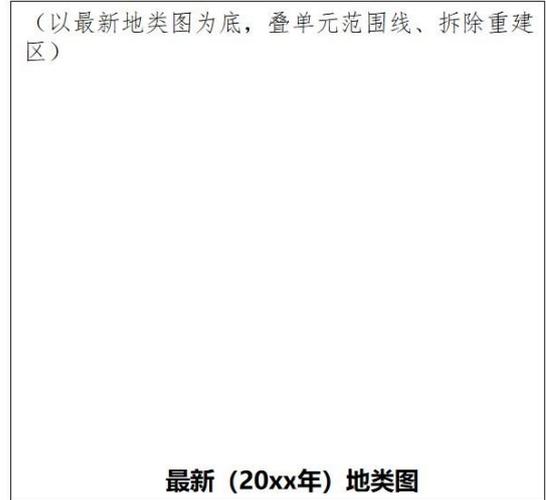


28

### 3.单元细分

#### 3.1 拆除区：拆除重建区

- 2009年地类：拆除重建区主要为.....
- 最新地类：拆除重建区主要为.....



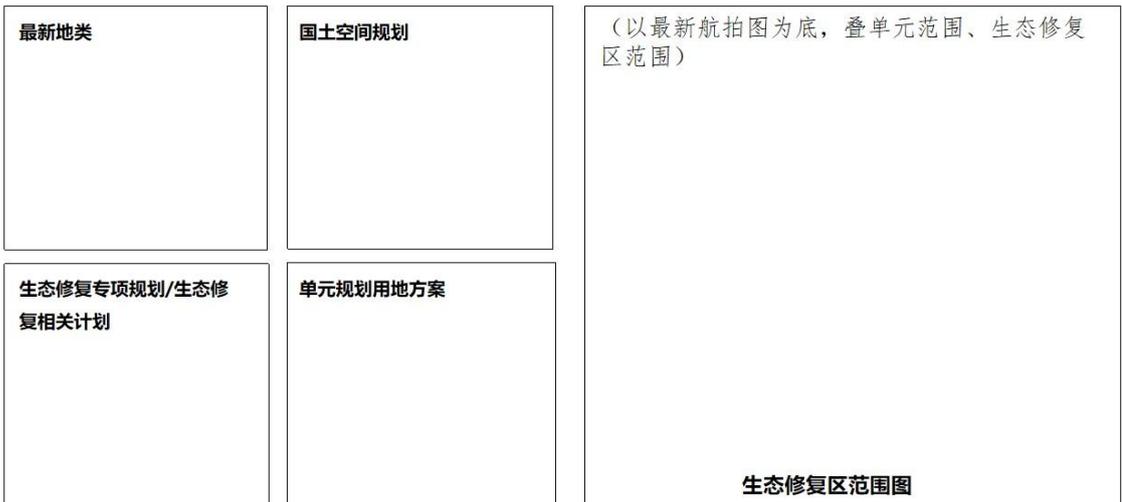
29

### 3.单元细分

#### 3.1 拆除区：生态修复区

- 说明：XXXXX

说明：简要说明生态修复区最新地类是否为建设用地，规划用地方案是否为非建设用地，是否符合国空和生态修复专项规划要求，是否纳入修复计划，以及后续实施管理等要求。



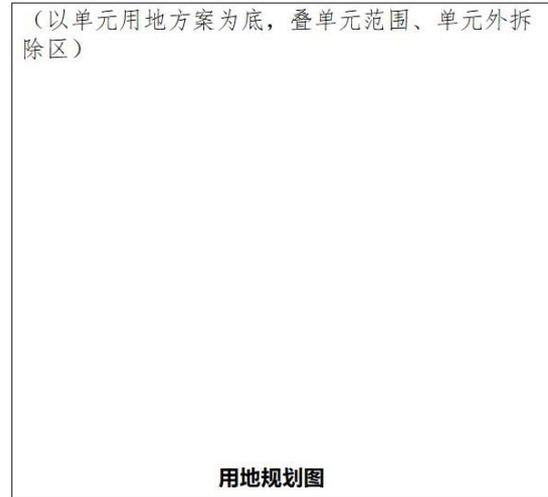
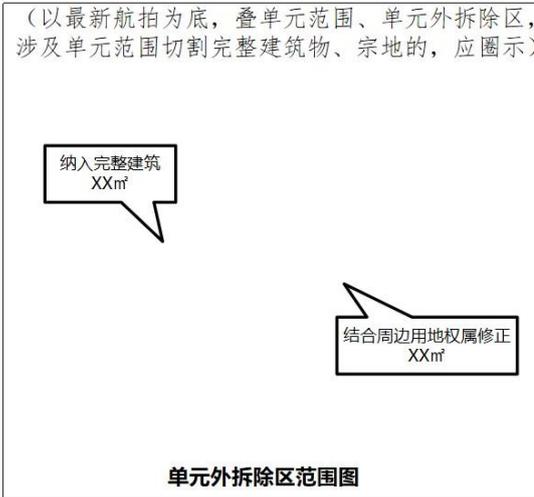
30

### 3.单元细分

#### 3.1 拆除区：单元外拆除区

□ XXXXX

说明：简要说明单元外拆除区属于单元范围切割完整建筑物还是完整宗地，说明现状建设情况。核查是否符合标图建库要求，如符合单元外移交用地要求的，应进一步说明用地规划情况，并说明改造主体的移交责任。



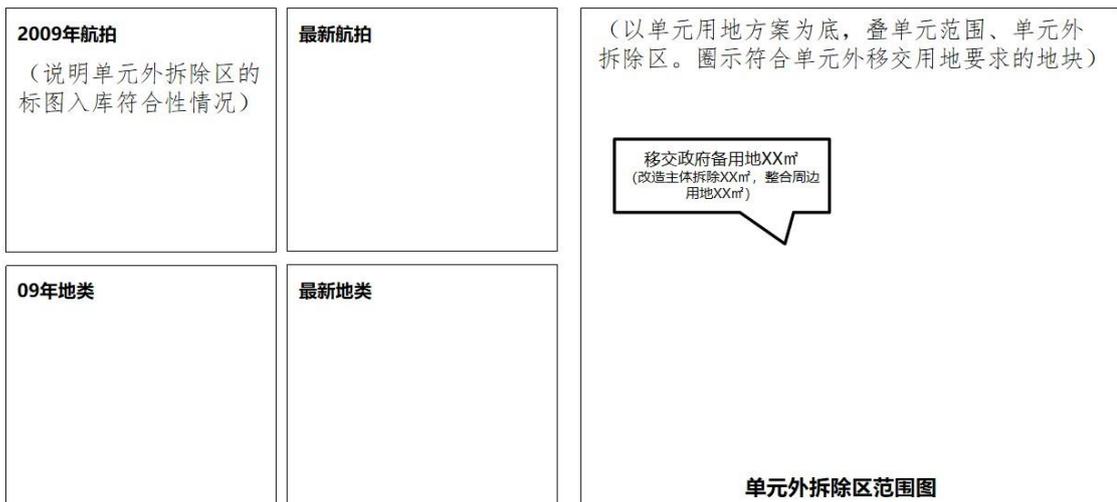
31

### 3.单元细分

#### 3.1 拆除区：单元外拆除区

□ 符合移交用地要求的说明：单元外拆除区符合标图入库且与周边用地整合备用地达1公顷以上.....

说明：简要说明单元外拆除区属于单元范围切割完整建筑物还是完整宗地，说明现状建设情况。核查是否符合标图建库要求，如符合单元外移交用地要求的，应进一步说明用地规划情况，并说明改造主体的移交责任。



32

### 3.单元细分

#### 3.2 其余用地区：“三地”

□ “三地”政策符合性说明：XXXX

备注：单个地块无法单独出具规划要点、无法单独标图入库，被“三旧”改造主体地块分隔（割）、包围、楔入或者夹杂于其中的边角地、夹心地、插花地（简称“三地”），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区域。“三地”累计面积不超过拆除范围总面积20%。

现状照片1

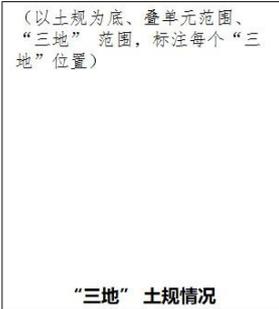


现状照片2



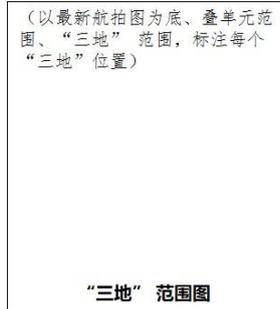
（以单元用地方案为底、叠单元范围、“三地”范围，标注每个“三地”位置、用地面积）

（以土规为底、叠单元范围、“三地”范围，标注每个“三地”位置）



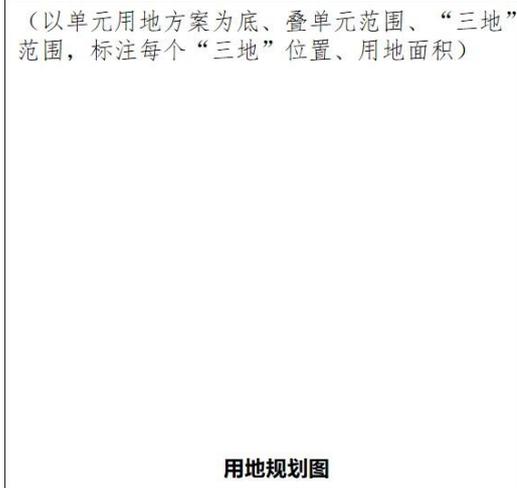
“三地”土规情况

（以最新航拍图为底、叠单元范围、“三地”范围，标注每个“三地”位置）



“三地”范围图

用地规划图



33

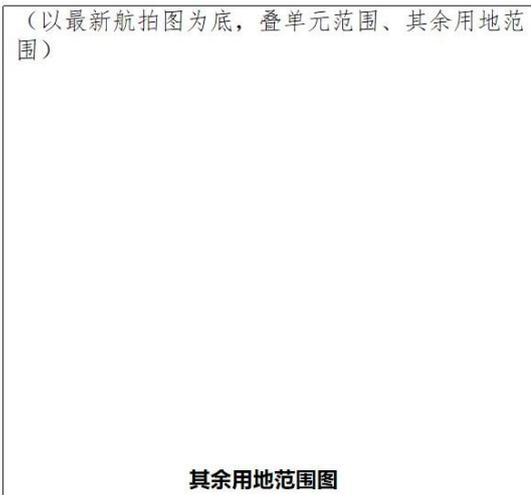
### 3.单元细分

#### 3.2 其余用地区：其余用地

□ 其余用地政策符合性说明：XXX

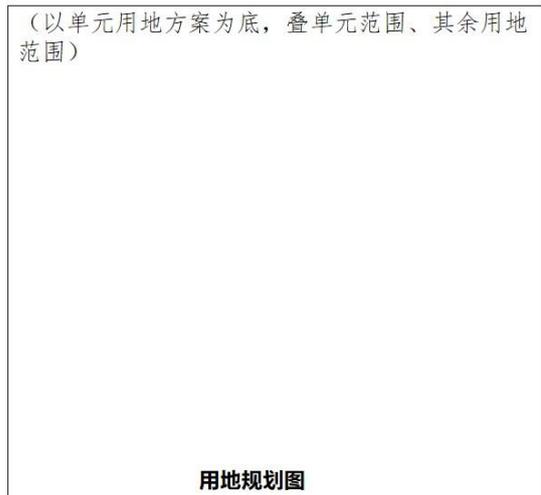
备注：无法按规定纳入“三旧”改造标图入库范围和“三地”的，但确需纳入改造单元一并实施的用地。实际已建但不符合“三旧”改造标图入库要求且需拆除使用的土地，优先纳入“三地”。无法满足“三地”条件的，可纳入其余用地，但必须将土地无偿移交政府或交由集体经济组织自行使用，且不纳入拆除范围核算各类比例、指标。

（以最新航拍图为底，叠单元范围、其余用地范围）



其余用地范围图

（以单元用地方案为底，叠单元范围、其余用地范围）



用地规划图

34

### 3.单元细分

#### 3.3 现状保留区

□ XXXXX

说明：涉及供而未用但未构成闲置等情况的应进一步说明并附上佐证材料。

<b>现状照片1</b>	<b>现状照片2</b>	(以最新航拍图为底、叠单元范围、现状保留区范围)
(以单元用地方案为底，叠单元范围、现状保留区范围)		
<b>用地规划图</b>		<b>现状保留区范围图</b>

35

### 3.单元细分

#### 3.4 整治活化区（若涉及）

□ XXXXX

说明：涉及供而未用但未构成闲置等情况的应进一步说明并附上佐证材料。

<b>现状照片1</b>	<b>现状照片2</b>	(以最新航拍图为底、叠单元范围、整治活化区范围)
(以单元用地方案为底，叠单元范围、整治活化区范围)		
<b>用地规划图</b>		<b>整治活化区划示图</b>

36

### 3.单元细分

#### 3.5 历史文化保护区（若涉及）

□ XXXXX

现状照片1	现状照片2	（以最新航拍图为底、叠单元范围、历史文化保护区范围）
（以单元用地方案为底，叠单元范围、历史文化保护区范围）		历史文化保护区划示图
用地规划图		

37

### 4.片区统筹落实情况

#### 4.1 片区统筹落实情况校核

□ 本单元属于首期改造单元，与片区统筹的要求完全衔接，校核如下。/片区统筹规划于XX年XX月XX日获批，本单元规划完全落实片区统筹的要求，校核如下。/因XXX原因，单元规划需同步优化调整片区统筹内容，调整具体情况如下。已同步修正片区统筹规划，后续与单元规划同步审查审批、同步备案。

序号	校核内容	片区统筹要求	单元规划情况	符合情况	调整原因和内容（若涉及）
1	单元范围			一致	
2	拆除范围			增加 $xxxm^2$	
3	改造方向				
4	改造模式				
5	开发容量				
6	骨干路网等级和走向				
7	历史文化、古树名木、生态要素保护管控要点				
8	捆绑设施类型和总规模				
9	城市设计刚性管控要求				
10	其他要求 <small>（包括但不限于整治、保护修缮、产业平衡资金责任；产业用地转国有交政府收储的责任）</small>			结合实际情况填写	

38

## 4.片区统筹落实情况

### 4.1 片区统筹落实情况校核

- 因XXX原因，单元规划需同步优化调整片区统筹内容，调整具体情况如下。已同步修正片区统筹规划，后续与单元规划同步审查审批、同步备案。

备注：涉及调整的，结合实际情况图文说明。

拆除范围调整（航拍示意调整前后对比）

开发容量调整（图文说明调整原因）

捆绑设施类型和总规模（用地方案、文字说明调整前后对比）

39

## 4.片区统筹落实情况

### 4.2 片区统筹批复情况

- 片区统筹规划于XX年XX月XX日获批，本单元规划完全落实片区统筹的要求。

备注：片区统筹规划已批的填写。

批复文件截图

片区统筹规划批复图则

40

# 02 PART

## 改造策划

1. 改造模式
2. 改造方向
3. 用地布局
4. 开发容量和用地移交
5. 城市设计与建筑方案管控
6. 实施责任

### 1.改造模式

#### 改造模式为xxx

□ 落实片区统筹的要求，本改造单元采用xx模式实施改造；

□ 政策符合性说明：XXXX

备注：是否涉及工业保护线专项、倍增企业项目，若涉及说明是否符合管控要求。片区统筹确定为政府主导的、其他约定为政府收储项目的，是否落实管控要求。采用土地权利人自行改造模式的，是否符合相关要求。

（相关分析图：单元范围线叠工业保护线专项、倍增企业项目资料）

（涉及片区统筹政府主导的、其他约定的政府收储项目、采用土地权利人自行改造模式的项目，相应作说明）

## 2.改造方向

### 改造方向为xxx

- 国土空间规划：以xx功能为主.....
- 片区统筹规划：以xx功能为主.....
- （若涉及）规划产业用地占比：说明计算过程及结果.....。.....（指引明确的其他情况说明）。

备注：国土空间总体规划安排有规划产业用地（M/W类）的改造单元，需要控制规划产业用地最低占比要求。不适合规划作为产业用地的，可用发展备用地抵扣产业用地占比。片区统筹规划对于单元产业用地规模或占比有更高要求，按其要求执行。产业类片区的改造单元无需核算产业用地占比。

（以国土空间规划用地用海图为基础，叠单元范围）	（以片区统筹规划用地方案为基础，叠单元范围）
国土空间规划	片区统筹规划

43

## 3.用地方案

### 3.1 用地布局

- xxxx（用地方案的思路说明）。

备注：

- 1、简要作国土空间规划符合性分析、片区功能布局分析、社区生活圈分析等，论证用地方案布局的符合性、合理性。
- 2、方案功能布局、设施选址及地块划分应符合控规调整相关要求。符合指引关于保障性住房、地下空间、绿地、公共服务设施、交通及市政设施等有关要求。

规划方案用地汇总表

序号	用地类型	用地性质	面积（公顷）	占比
1	R			
	其中			
2	G			
	其中			
3	S			
	其中			
4	...			
合计				

单元用地方案图

44

### 3.用地方案

#### 3.2 交通路网规划

- 路网衔接说明：衔接国土空间规划xxx，落实片区统筹安排xxx。
- 路网结构说明：打造“xx横xx纵”体系，重点打通xx
- 路网密度：xx

道路控制一览表

序号	道路等级	道路名称	道路宽度
	主干道		
	次干道		
	支路		

(以用地方案为底，叠单元范围分析路网体系，分类标注各等级道路，规划(虚线)+现状(实线)。

单元路网体系图

45

### 3.用地方案

#### 3.3 公服、市政、交通设施安排

- 片区统筹要求：xx

(以片区用地方案为底图，突出本期改造单元范围内用地布局)

用地规划图

片区统筹对本期改造单元的设施要求一览表

单元名称	设施类型	设施名称	设施规模
XX改造单元	公共服务设施	教育设施	幼儿园 xx班
			小学 xx班
		文化设施	文化设施 xx公顷
	综合交通设施	公交首末站	公交首末站1 建筑面积≥xxx㎡
		公共停车场	公共停车场1 xx个
	市政公用设施	通信设施	片区汇聚机房 建筑面积≥xxx㎡
		电力设施	10kv开关站 建筑面积≥xxx㎡
	道路	主干道	XX路-XX路 XX米
		次干道	XX路-XX路 XX米
		支路	XX路-XX路 XX米
其他			

46

### 3.用地方案

#### 3.3 公服、市政、交通设施安排

- 独立占地: xx
- 附设设施: xx

设施规划一览表

序号	设施类型	设施名称	用地代码	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	服务规模	
独立占地	公共服务设施	教育设施	幼儿园	A01-01	xx	xx班	
		小学	xx	xx	xx班		
	文化设施	文化设施	xx	xx			
	其他	发展备用地	——	xx	xx	——	
非独立占地	交通设施	公交首末站	公交首末站1 (所附设地块)	——	≥xxm <sup>2</sup>		
		公共停车场	公共停车场1 (所附设地块)	——	xx个		
	市政公用设施	通信设施	片区汇聚机房		——	≥xxm <sup>2</sup>	
		电力设施	10kv开关站		——	≥xxm <sup>2</sup>	

(以用地方案为底图, 叠单元范围、拆除范围, 标识各类独立占地、附设设施名称、规模)

设施规划图

47

### 4.用地移交和开发容量

#### 4.1 开发容量测算

##### (1) 现状旧厂房与旧村庄 (旧城镇) 容积率

- 按规则计算分摊后, 改造单元现状旧村庄 (旧城镇) 容积率为xx。

项目名称	第三次全国国土调查现状地类 (变更数)			
	旧村庄/旧城镇用地面积 (m <sup>2</sup> )	旧厂房用地面积 (m <sup>2</sup> )	其他用地面积 (m <sup>2</sup> )	商业、交通、科教、机关、高教用地面积 (m <sup>2</sup> )
XX改造单元				

单元拆除范围 (m <sup>2</sup> )	按规则核定信息				
	核定的旧村庄 (旧城镇) 用地面积 (m <sup>2</sup> )	核定的旧厂房用地面积 (m <sup>2</sup> )	旧村占比	核定的旧村庄 (旧城镇) 建筑量 (m <sup>2</sup> )	旧村庄 (旧城镇) 现状容积率

(以第三次全国国土调查现状地类 (变更数) 为底, 叠单元范围、拆除范围)

单元最新土地利用现状图

48

## 4.用地移交和开发容量

### 4.1 开发容量测算

#### (2) 成本开发量: $xxm^2$

- 改造项目位于XX片区,旧村庄(旧城镇)成本基准容积率为 $xx$ ,旧厂房成本基准容积率为 $xx$ ,项目综合成本容积率为 $XX$ ,成本开发量为 $xxm^2$ 。

单元拆除范围 ( $m^2$ )	出让“三地” 面积 ( $m^2$ )	符合标 图入库 的单元 外拆除 区面积 ( $m^2$ )	成本容积率和开发量核定					
			旧村庄 (旧城 镇)成 本基准 容积率	旧村庄 (旧城 镇)现 状容积 率修正 系数	修正后 旧村庄 (旧城 镇)成 本基准 容积率	旧厂房成 本基准容 积率	综合成 本容积 率	成本开 发量 ( $m^2$ )

(以最新片区容积率地图为底,叠单元范围)

单元和片区容积率地图的关系

49

## 4.用地移交和开发容量

### 4.1 开发容量测算

#### (3) 贡献用地奖励开发量: $xxm^2$

- 根据改造单元的用地规划方案,对于额定责任外的额外贡献用地面积按照1.5倍给予开发容量奖励,项目额外贡献奖励开发量为 $xxm^2$ 。

单元拆除范围 ( $m^2$ )	项目额外贡献奖励开发量核定				
	规划方案移 交用地 ( $m^2$ )	规划方案用 地移交率	额定责任用 地(公顷)	额外贡献用地 (公顷)	额外贡献奖励 开发量( $m^2$ )

(以用地方案为底图,叠单元范围、单元拆除范围、TOD范围,标识移交政府用地类型、布局)

#### (4) TOD奖励开发量: $xxm^2$

- “三旧”改造(城市更新)项目涉及轨道交通TOD物业分成的,可给予开发容量奖励,项目TOD奖励开发量为 $xxm^2$ 。

位于近期TOD范 围的拆除范围 ( $m^2$ )	位于远期TOD范 围的拆除范围 ( $m^2$ )	TOD分成系数 合计	TOD物业分成 比例	TOD物业分成奖 励开发量( $m^2$ )

移交政府用地和TOD管控范围分布图

50

## 4.用地移交和开发容量

### 4.1 开发容量测算

#### (5) 商业转换开发量

- 商业开发容量可按照居住开发容量的1.5倍进行转换。改造单元规划商业开发量 $xxm^2$

商业转换建筑量核定	
商业开发量 (m <sup>2</sup> )	可转化的居住开发量 (商业开发量/1.5) (m <sup>2</sup> )

#### (6) 项目区片开发总量: $xx.xxxx$ 万 m<sup>2</sup>

- 项目区片开发总量=成本开发量+奖励开发量
- 改造项目区片开发总容量为 $xxm^2$

项目区片开发总量核定					
成本开发量 (m <sup>2</sup> )	奖励开发量		区片开发总量		
	贡献用地奖励开发量 (m <sup>2</sup> )	TOD奖励开发量 (m <sup>2</sup> )	商业开发量 (m <sup>2</sup> )	居住开发量 (m <sup>2</sup> )	项目区片开发总量 (m <sup>2</sup> )

(用地方案图: 叠单元范围、拆除范围, 标注用地类型、面积、混合用地标注各类功能占比)

单元规划用地方案图

51

## 4.用地移交和开发容量

### 4.1 开发容量测算

#### (7) 项目实际开发总量确定: $xx.xxxx$ 万 m<sup>2</sup>

- 结合设施承载力、地块开发条件, 确定地块1容积率为 $xx$ , 地块2容积率为 $xx$ , 项目实际开发总量为 $xxm^2$ 。

项目实际开发总量核定				
地块编号	用地性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	地块容积率	地块建筑量 (m <sup>2</sup> )
地块1				
地块2				
汇总				

- 其中居住建筑面积 $XXm^2$ , 商业建筑面积 $XXm^2$

居住开发量 (m <sup>2</sup> )	商业开发量 (m <sup>2</sup> )	项目实际开发总量 (m <sup>2</sup> )

备注: 经批准按控规、TOD规划实施且实际可开发容量大于《东莞市“三旧”改造(城市更新)项目开发容量计算指引》计算的开发容量的, 应补充说明, 按规则要求补足规划增加的可开发容量部分的全额区片地价。

(以地规划图为基础, 叠单元范围、拆除范围, 标注用地类型、面积、容积率, 混合用地标注各类功能占比)

土地利用规划图

52

## 4.用地移交和开发容量

### 4.2 额定责任与移交政府用地

- 核算城市道路、市政设施等用地责任：xx公顷
- 核算公共服务设施、开放空间等用地责任：xx公顷
- 单元额定责任总用地为xx公顷

改造为居住、商业用途及新型产业用地（M0）的“三旧”改造项目的城市道路、市政设施等用地移交责任						项目额定责任用地面积/m <sup>2</sup>
单元拆除范围面积/m <sup>2</sup>		核定标准		用地移交责任面积/m <sup>2</sup>		
		按照单元拆除范围面积的16.5%计算城市道路、市政设施等用地移交责任				
改造为居、商业用途的“三旧”改造项目公服、开放空间等用地移交责任						
成本开发量/m <sup>2</sup>	单元拆除范围面积/m <sup>2</sup>	拆除范围内用地类型	用地面积/m <sup>2</sup>	核定标准	用地移交责任面积/m <sup>2</sup>	
		旧村庄（旧城镇）		旧厂房改造按照成本开发量的12%核算（若幼儿园需独立分宗，则按13%核算）		
		旧厂房		旧村庄（旧城镇）改造按照成本开发量的7.5%核算（若幼儿园需独立分宗，则按8%核算）		

53

## 4.用地移交和开发容量

### 4.2 额定责任与移交政府用地

- 移交用地总规模xx公顷，主要规划为.....
- 说明移交用地与额定责任的关系

备注：额定责任用地移交政府不足的，应补足未落实额定责任用地部分的全额片区地价。

移交政府用地一览表

用地类型	设施名称	用地面积(m <sup>2</sup> )	相关说明	用地提供责任主体	实施责任主体	接收主体
教育设施用地	小学					
发展备用地	备用地1		位于单元内，与旁边空地整合后面积XXm <sup>2</sup>			
	备用地2		位于单元外拆除区，与旁边空地整合后面积XXm <sup>2</sup>			
公园绿地						
道路交通设施用地						
...						
其他						
结论	项目额定责任用地XX公顷，满足移交政府用地标准的部分总规模XX公顷，满足额定责任要求。					

（以规划用地方案为底图，叠加单元范围、拆除范围，标识移交政府用地范围、类型（颜色区分不同类型用地）

移交政府用地分布图

54

## 4.用地移交和开发容量

### 4.3 改造主体开发用地

- 改造单元范围内，改造主体开发用地为地块1、地块2，用地总面积约为xx公顷，其中位于标图建库线范围内用地规模为xx公顷，“三地”规模为xx公顷。

开发用地	地块规模/m <sup>2</sup>	标图建库线范围内用地面积/m <sup>2</sup>	“三地”用地面积/m <sup>2</sup>
地块1			
地块2			
合计			

(以用地规划图为底，叠加单元范围、拆除范围，标识改造主体开发用地范围、用地性质、地块面积)

改造主体开发用地分布图

55

## 4.用地移交和开发容量

### 4.4 “三地”

- 改造单元内共涉及3处，累计用地面积xx公顷，占单元拆除范围总面积xx.xx%，符合《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）的规定。

开发用地	地块规模/m <sup>2</sup>	现状使用情况	用地功能安排
地块1			
地块2			
合计			

(以用地规划图为底，叠加单元范围、拆除范围，逐一标识“三地”范围、用地性质、地块面积)

“三地”分布图

56

## 5.城市设计管控

### 5.1 城市设计管控

说明：落实片区统筹要求基础上，开展地块包装深度的单元城市设计，细化空间管控要求。具体分析内容、形式、篇幅自拟。

57

## 5.城市设计管控

### 5.1 城市设计管控

(城市设计管控图则)

58

## 5.城市设计管控

### 5.2 建设工程概念设计方案

说明：本章节展示技术总平面图及经济技术指标表、效果图及实景模拟等核心内容。另按指引要求编制附件。

59

## 6.实施责任

### 6.1 改造单元实施项目库

改造单元实施项目库

实施时 序	捆绑地 块	责任类型	项目名称	地块编号	实施责任						备注		
					用地面积/m <sup>2</sup>	建筑面积/m <sup>2</sup>	服务规模	用地提供责任主 体	建设责任主体	接收责任主体			
一期	xx	配套设施	公共服 务设施	幼儿园									
				社区公园									
			交通设施	公交首末站									
				社会停车场									
		市政设施	10KV开关站										
		道路建设		规划一路									
				规划二路									
		公共空间营 造	慢行设施	XX慢行路径									
				XX过街天桥									
			公共开放 空间	街头广场									
		建设工程	整治活化	XX村综合整治									
			生态修复	XX沿线生态修复									
			历史文化 保护										
			古树名木 保护										
其他	发展备用 地												
	平衡资金												
二期	xx	配套设施											

60

## 6.实施责任

### 6.1 改造单元实施项目库

(以总平面图为底, 标注项目名称)

61

## 6.实施责任

### 6.2 设施实施必要性说明

(说明确需改造主体捆绑实施设施的必要性, 提供佐证材料)

62

# 03 PART

## 图集

### 图集

说明：按图集相关要求制作。

## 控规调整论证报告

说明：控规调整论证报告的编制内容及深度要求，应符合《东莞城市规划管理技术规定(2020年文件汇编)》《东莞市控制性详细规划调整管理办法》与市相关文件的要求。

65

## 附件1：改造信息核查结果说明

说明：结合单元规划成果，说明改造单元内可开发用地、移交政府用地等各类用地的整理与处理方向，初步明确改造单元（项目）完善转用手续红线范围、“三旧”征地范围和批次征地范围、供地红线，并进行核查。

66

## 附件2：相关规划调整或专项说明（若涉及）

说明：涉及相关规划调整的，应符合相关政策，提供的调整方案应具备可行性。

67

## 附件3：建设工程概念设计方案成果

说明：建设工程概念方案应符合《东莞市城市规划管理技术规定（暂行补充规定）》以及国家、省、市相关规范要求。

68

#### 附件4：土地和房屋调查表

说明：土地和房屋权籍调查表应符合《东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案》（东国土资〔2017〕264号）中详查阶段的要求。

69

#### 附件5：旧厂房与旧村庄（旧城镇）划分

说明：旧厂房与旧村庄（旧城镇）划分应符合《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引》附件2《旧厂房与旧村庄（旧城镇）核定标准》要求。关于旧厂房与旧村庄（旧城镇）划分详见附录操作指引。

70

# 东莞市“三旧”改造（城市更新）项目总体实施方案审批操作细则（试行）

## 第一条 制定目的

为贯彻落实《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4号）文件要求，规范我市“三旧”改造（城市更新）项目总体实施方案的编审工作，科学有序高效推动项目落地实施，根据省、市“三旧”改造（城市更新）相关政策要求，结合我市实际情况制定本操作细则。

## 第二条 定义和作用

本操作细则所称“总体实施方案”是指全面融合项目实施阶段涉及的自然资源审批事项、各类方案和报批材料，以一个总体实施方案整体编制和报批改造方案以及土地转用、征收、收储、供应等事项，归并、精简和优化原各类方案的报批材料，整合为“一份表一张图一个方案一套材料”，实行一次性审批。符合融合审批改革试点范围的“工改工”项目，可将规划调整方案纳入总体实施方案一并报批。

总体实施方案依据经批准的“三旧”改造单元规划，对改造地块基本情况、改造意愿及补偿安置情况、改造主体及拟改造情况、需办理的规划及用地手续、资金筹措、开发时

序、实施监管等内容进行明确，是确定“三旧”改造项目实施责任、用地审批和后续监管的依据。

### 第三条 适用范围

本市“三旧”改造（城市更新）项目，涉及以拆除重建方式对“三旧”用地进行再开发的，应当编报总体实施方案进行审批，适用本操作细则。部分拆除的，项目内保留建筑物占地面积应不高于改造项目（单元）面积的50%。

总体实施方案应当按照单元规划确定的项目范围编制，一个改造单元可以包括一个或者两个以上的“三旧”改造项目。

### 第四条 申报条件

申报总体实施方案应同时满足以下条件：

（一）符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）和“三旧”改造（城市更新）单元规划。涉及规划调整且与总体实施方案一并报批的，已完成规划综合论证报告。

（二）改造范围内需适用“三旧”改造政策的土地应按规定标图入库。

（三）土地和房屋权属清楚，无争议，不存在被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制不动产权利的情形。

（四）原权利人为农村集体经济组织，或者涉及集体土

地征收或转国有的，须经农村集体经济组织按照集体资产管理规定、集体经济组织章程召开股东大会或股东代表会议表决同意。

（五）改造模式为政府主导、公开招引实施主体、土地权利人自行改造等三类。其中：政府主导的，政府已实际取得改造地块，农村集体经济组织、土地使用权人及地上建筑物所有权人已补偿到位或已签订补偿协议；公开招引实施主体的，实施主体已取得成交确认书；土地权利人自行改造的，其是改造范围内的土地及其所附建（构）筑物的所有权人、使用权人或实际使用人。

（六）土地权利人或公开招引实施主体项目的成交主体已提出改造申请。

## 第五条 文件依据

（一）《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）；

（二）《广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）；

（三）《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）；

（四）《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项

调整由各地级以上市实施的决定》(广东省人民政府令第 248 号);

(五)《广东省国土资源厅关于印发〈广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案〉的通知》(粤国土资三旧发〔2018〕13 号);

(六)《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项继续委托各地级以上市实施的决定》(粤府〔2019〕16 号);

(七)《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);

(八)《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);

(九)《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引(2021 年版)〉的通知》(粤自然资函〔2021〕935 号);

(十)《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》(东府〔2023〕4 号)。

## 第六条 方案编制要求

(一)编制主体。属地镇人民政府(街道办事处、园区管委会)是总体实施方案的编制主体,负责组织城市更新、自然资源、规划、林业、不动产、生态环境、土地储备、集体资产管理机构等相关单位根据各自职能提供编制材料。采

用土地权利人自改、公开招引实施主体等模式改造的，土地权利人、公开招引的实施主体可以参与总体实施方案的编制，提出方案供属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）参考。

（二）编制时点。项目已完成红线核查无误且单元规划方案经市政府审议通过后可开展总体实施方案编制工作。

（三）编制程序。总体实施方案一般按以下程序编制：

1.涉及集体土地征收的，需完成征地预告和社会稳定风险评估。

2.农村集体表决。集体土地征收、完善历史用地手续、集体经济组织自改、农村集体参与土地整备开发等涉及农村集体资产处置的事项，由土地所有权归属的集体经济组织按照集体资产管理规定、集体经济组织章程召开股东大会或股东代表会议进行民主表决，并按规定公示不少于5个自然日。镇（街）集体资产管理机构应按规定对民主表决的有效性进行审查，并出具审查意见。

3.组织编制。属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）组织相关单位编制总体实施方案，土地权利人、公开招引的实施主体可以参与配合。

4.公开征求意见。总体实施方案编制完成后，应在镇（街）门户网站、村（社区）政务公开栏、项目现场公示15个自然日，公开征求社会公众意见。

5.征求部门意见。属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）将总体实施方案书面征求市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新与城市设计委员会（以下简称“市更新委”）成员单位及其他相关单位意见，市职能部门根据职能在5个工作日内完成审查并反馈意见。如不采纳部门意见或对部门意见进行解释说明的，需再次征求相关部门意见并取得原则同意意见。若前期片区统筹和单元规划、公开招引阶段已征求相关部门意见，总体实施方案不涉及片区统筹、单元规划等规划内容调整的，且不存在前期阶段意见需在本阶段落实的，无需再次征求其部门意见。

6.联席会议审议。经公示无异议或意见已妥善处理，总体实施方案提交镇街（园区）党政领导班子联席会议审议。

（四）编制具体要求。方案编制具体要求参照《总体实施方案编制及审查指引》（附件），为规范方案编制工作，编制指引中未作要求的材料不另行增加。

## **第七条 方案受理、审查、审批**

（一）方案受理。市自然资源局或功能区管理机构（适用于功能区范围，下同）、滨海湾新区管委会负责受理总体实施方案和初审，可采用容缺受理审查机制。在方案受理后10个工作日内形成初审意见并一次性反馈镇街。

（二）核定地价。市自然资源局或功能区管理机构、滨

海湾新区管委会按总体实施方案受理之日核定地价。

（三）部门集中审查。市自然资源局或功能区管理机构、滨海湾新区管委会按需召集市相关部门、属地镇人民政府（街道办事处）、相关主体等，集中审查总体实施方案。镇人民政府（街道办事处、园区管委会）根据审查意见修改完善总体实施方案，如总体实施方案修改内容涉及重大调整的，按需重新履行农村集体表决、公开征求意见、联席会议审议等程序。

（四）方案审批。完成上述程序后，市自然资源局或功能区管理机构、滨海湾新区管委会将总体实施方案按程序提交市更新委审议，涉及协议出让的，提交市人民政府常务会议审议。

单元规划方案通过市自然资源局或功能区管理机构、滨海湾新区管委会技术审查后，镇街可提出申请，容缺规划条件、改造主体证明材料、公示证明材料、违法用地处罚材料等，带项目地块规划设计要点的函先行申请开展总体实施方案技术审查，待总体实施方案补全相关手续及相关容缺材料后正式受理。

## 第八条 批后事项办理

总体实施方案经市人民政府批准后，市相关部门或功能区管理机构、滨海湾新区管委会凭市更新委会议纪要或市政

府常务会议纪要直接落实后续工作，包括出具总体实施方案批复、出具征地批复、开展出入库工作、组织供地或公开出让等，属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）负责实施征地公告、指导成交主体或权利人进行产权注销以及签订监管协议等。

## 第九条 单位分工及审查要点

### （一）镇街

主要负责辖区内城市更新资源的统筹和科学安排，落实片区统筹规划和单元规划的要求，协调 TOD 利益分成，组织开展改造单元（项目）前期工作，编制和审查总体实施方案，委托公开交易确认实施主体，对总体实施方案的批后实施和配建责任落实监管。主要事项如下：

1.负责核查“三旧”改造项目土地和房屋权属情况，指导不动产权益意愿征询、拆迁补偿协议签订和补偿落实工作。

2.负责组织改造单元改造信息及红线核查工作。

3.负责组织编制和审查总体实施方案，并按要求公开征求社会公众意见。

4.召开党政领导班子联席会议审议总体实施方案。

5.负责改造单元的批后监管、审查以及签订监管协议。

6.对总体实施方案材料的齐备性、真实性和合法性负责。

7.其他总体实施方案需落实事项。

## （二）市自然资源局

主要负责指导和协调“三旧”改造项目审查和报批工作，组织市相关部门集中审查总体实施方案，按程序提交市更新委审议等，主要事项如下：

1.复核申报用地是否符合“三旧”改造项目办理条件。

2.复核总体实施方案材料的齐备性和合规性。

3.重点把关改造内容是否符合标准；校核与国土空间总体规划（过渡期内校核土地利用总体规划、城市总体规划）等上层次规划的相符性；校核单元规划中提出的更新范围、更新方向、实施捆绑责任要求等内容的落实情况；征地报批是否依法依规，供地方式是否符合规定，供地前置手续是否完善，缴纳土地出让金标准以及土地出让金征收是否符合要求。

4.负责审核“三旧”改造项目不动产权核查、房屋权属调查结果和不动产权注销等。

## （三）功能区管理机构、滨海湾新区管委会

主要负责指导和协调功能区（园区）范围内“三旧”改造项目审查和报批工作，组织市相关部门集中审查总体实施方案，按程序提交市更新委审议等，具体根据市政府和部门授权或委托的职能权限，结合机构设置明确职责分工。

## （四）市相关职能部门

1.市发展改革局：负责区域统筹发展、产业政策、重点项目筛选、项目立项、项目准入条件等事项的审核，配合开

展项目经济效益的审核。

2.市教育局：负责审核保障教育用地，落实配套教育设施规划建设情况。

3.市工业和信息化局、市商务局、市投资促进局：负责审核工业〔包括新型产业（M0）〕、仓储等产业类项目筛选、项目准入条件、项目经济效益等事项，把关上述项目相关政策和其他产业政策执行和适用情况。

4.市民政局：负责审核项目涉及养老服务、殡葬设施建设的合理性以及涉及上述设施布局规划的调整等事项。

5.市司法局：负责总体实施方案的合法性审核。

6.市财政局：负责审核土地和矿产等自然资源出让底价、市场评估、出让金分配、税费优惠、财政补助、闲置土地认定和处置方案等事项，监管城市更新土地出让金使用情况。

7.市生态环境局：负责审核项目环境影响评价、土壤污染状况调查情况等事项。

8.市住房城乡建设局：负责保障住房计划安排、施工许可和竣工验收备案、商品房预售许可等事项的审核，开展已建房屋安全《鉴定报告》备案，把关“三旧”改造项目对去库存任务的影响，负责在该局申请办理建设审批手续的“三旧”改造项目建设工程的监管；对项目总体实施方案是否涉及历史建筑等有保护价值的历史文化资源提出审查意见；审查是否符合消防建设规范等。

9.市交通运输局：负责审核项目交通组织、交通设施配套的合理性。

10.市水务局：负责出让宗地水利、水务工程设施方面管理和保护的审核。

11.市农业农村局：负责审核土地承包经营权、高标准基本农田建设等事项；配合研究农村集体经济组织实施“三旧”改造相关政策，指导和监督镇街做好农村集体资产管理和监管工作，负责审核“三旧”改造涉农村集体资产有关事项。

12.市文化广电旅游体育局：负责审核文化、广播电视、旅游、体育设施建设的合理性以及涉及上述设施布局规划的调整等事项。审核项目是否涉及各级文物保护单位及其保护范围和建设控制地带、市不可移动文物。

13.市卫生健康局：负责审核项目涉及医疗卫生设施建设的合理性以及涉及医疗卫生设施布局规划的调整等事项。

14.市城市管理综合执法局：负责审核市政设施(除供水、排水设施外)、户外广告设施、城市照明设施、园林绿化、绿道、生活垃圾和建筑垃圾处理设施、城镇燃气和集中供热管道工程、城市各类标志性小品和雕塑等建设的合理性以及涉及上述设施相关布局规划(集中供热除外)的调整等事项。负责审核项目除古树名木及古树名木后备资源以外的城市树木处置的合理性。

15.市林业局：负责审核项目占用自然保护地、国有林场、

林地和湿地的使用情况；审核是否涉及古树名木等资源。

16.市轨道交通局：负责审核涉及轨道沿线、站点 TOD 专项政策与专项规划执行和适用情况。

17.市国家安全局：负责涉及国家安全建设项目的审核。

18.东莞供电局：负责涉及供电设施建设的审核。

19.市消防救援支队：审核项目是否与消防救援能力相匹配。

其他职能部门按照《东莞市人民政府办公室关于将东莞市城乡规划委员会更名为东莞市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）的通知》（东府办函〔2021〕247号）规定的部门职责执行。

## 第十条 解释权

本细则由市自然资源局负责解释。

## 第十一条 实施期限

本操作细则自 2023 年 7 月 20 日起实施，有效期至 2026 年 7 月 19 日。《东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（修订）》同时废止。市自然资源局可根据国家与省最新政策规范、市政府工作会议精神以及政策实施情况等，对本文件有关内容进行更新修订。如涉及重大问题，可会商相关职能部门、报市城市更新与城市设计委员会审议后修改完善。相关优化调整内容视情况可以部门补充

通知形式印发执行、参照相关市政府工作会议纪要执行或对本文件进行系统修订后发布执行。

## 附件：总体实施方案编制及审查指引

# 总体实施方案编制及审查指引

## 目 录

<b>第一章 编制指引</b> .....	369
一、目的依据 .....	369
二、适用前提 .....	369
三、方案组成及编制要求 .....	369
（一）申请函件 .....	369
（二）总体实施方案 .....	369
四、新旧政策衔接 .....	373
五、材料清单 .....	374
六、材料范本 .....	381
<b>第二章 审查指引</b> .....	443
一、方案审批流程图 .....	443
二、方案审查要点 .....	444
三、部门职责 .....	460
（一）镇街 .....	460
（二）市局相关科室 .....	461
（三）功能区管理机构、滨海湾新区管委会 .....	463
（四）市相关职能部门 .....	463

# 第一章 编制指引

## 一、目的依据

依据《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目总体实施方案审批操作细则（试行）》所明确的定义、适用范围、申报条件、编制要求和办理流程，为进一步明晰总体实施方案的编制要求，包括材料清单、材料范本和具体编制内容，规范申报材料，特制定本指引。

## 二、适用前提

已获得单元规划批复（图则）及明确实施主体的“三旧”改造项目，可参考本指引开展总体实施方案编制工作，符合融合审批改革试点范围的“工改工”项目，可将规划调整方案纳入总体实施方案一并报批。

## 三、方案组成及编制要求

### （一）申请函件

申请函件包括申请审批的函和项目申请审批表。

#### 1. 申请审批的函

由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）发函市自然资源局（功能区）城市更新主管部门申请审批。函件主要对单元基本情况、改造方向和内容、规划情况、补偿和意愿征询情况、申请办理的用地手续等核心内容进行概述。

#### 2. 项目申请审批表

由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）填写申请审批项目的有关信息，详见申报系统填写要求。

### （二）总体实施方案

本指引所称的“总体实施方案”包含项目的总体实施方案文本及

材料，改造单元依据已批的单元规划方案，结合单元实际情况，通过编制总体实施方案申请同意改造事项、办理用地审批手续等。总体实施方案编制要求如下：

#### 1.总体实施方案编制要求：

##### （1）标图建库

编制总体实施方案前，改造范围内需适用“三旧”改造政策的土地应按规定标图入库。纳入改造项目进行整体利用的“三地”、其他用地、征地留用地，与已入库“三旧”用地进行空间位置互换的其他存量建设用地，使用“三旧”用地复垦产生的规模、指标的非建设用地等，可在总体实施方案批准后补充标图入库。

按《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4号）实施的新增改造单元，在单元规划阶段需对项目主体地块是否已标图入库进行复核。以最终审核单元规划方案标图入库审核意见作为公开交易方案和总体实施方案的标图入库复核意见。

前期已完成标图入库复核的改造单元（项目），若单元规划、改造单元（项目）主体地块用地范围、国土空间规划（土地利用总体规划、城市总体规划）、最新土地利用现状数据等要素发生变化，需再次开展标图入库复核工作。前期单元规划已批复且拆除重建区不发生变化的情况，可将已批单元规划范围内的拆除重建区视同一个整体进行复核。

##### （2）土地现状调查及意愿征询

镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应对拟改造区域开展土地现状调查，确保土地及其所附建（构）筑物现状清楚、权属清晰、

无争议。取得改造单元拆除范围内规定比例的不动产权益人同意改造的意见。其中，原权利人为农村集体经济组织的，需经农村集体经济组织按照集体资产管理规定、集体经济组织章程规定召开股东大会或股东代表会议对改造意愿进行集体决议。

### （3）落实规划及明确改造路径

改造范围内的土地应当符合国土空间规划（土地利用总体规划、城市总体规划）以及“三旧”改造专项规划（如有），完成控制性详细规划调整（符合融合审批改革试点范围的“工改工”项目，可将规划调整方案纳入总体实施方案一并报批）。总体实施方案应当明确改造意愿及补偿安置情况、改造主体及拟改造情况、需办理的规划及用地手续、资金筹措、开发时序、实施监管等内容，说明改造项目实施的方向和内容。

采取土地权利人自改模式的“工改工”项目，允许有合法手续的建筑物继续保留使用，但需明确说明有关情况，如保留建筑的位置分布、栋数、建筑面积和占比、手续办理情况，并附图说明；无合法手续的建筑物须全部拆除，确因企业正常生产经营需要，允许改造主体进行分期拆除，但需明确说明各个建筑物的具体拆除时间，在镇街（园区）出具承诺函，落实安全生产监管责任的前提下，可办理供地手续（签订土地出让合同、办理用地证等）。

## 2.用地审批材料编制要求：

（1）按照不同用地报批业务类型〔集体土地完善转用、征收手续；旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续；国有土地完善转用手续；“三地”及其他用地办理转用、征收手续〕，参照材料清单对应编制用地报批材料。

(2) 单元规划中其余用地若符合《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引(2021年版)〉的通知》中“其他用地”要求的,可按照“三地”及其他用地办理转用、征收手续。其他的其余用地按批次报批方式办理征收手续。涉及“三地”及其他用地办理转用、征收手续的,须由镇人民政府对申报地块出具相关说明、证明材料。针对“三地”和其他用地的征地补偿,经村集体依法表决同意,已经公开招引的实施主体统一补偿的前提下,可简化征地程序,不再举行听证、办理社保审核和安排留用地,不由政府支付补偿等。“三地”及其他用地无需编报成片开发方案。

在镇街承诺、初审合规的前提下,单元规划方案通过市自然资源局或功能区管理机构、滨海湾新区管委会技术审查后,可实行总体实施方案、“三地”征地报批等事项并联办理,总体实施方案与单元规划方案、征地等事项同步公告。

3.对于单元涉及整宗土地收储收回的,需要编制收储收地材料,针对零星、部分土地收储收回,无需单独组织收储收地材料,在总体实施方案中明确无偿放弃土地等事项以及提供位置图示。

4.通过编报供地材料,明确改造单位(项目)内拟供应各宗地的有关情况以及供地方式,包括宗地面积、规划用途、容积率、使用年限、出让地价、改造实施主体、供地方式、社会效益等。

(1) 移交政府的发展备用地以及单元范围内的新增用地由属地政府视情况组织供地材料,可不随总体实施方案一并上报。

(2) 涉及需捆绑实施的道路等公共设施用地,以“同步实施、同步编报”为原则。单元内由开发主体实施的公共设施,经属地镇人民政府(街道办事处、园区管委会)同意,涉及国有用地部分,符合

划拨目录的项目可按划拨方式供地给实施主体，竣工验收后土地连同建筑物一并收回；涉及集体用地部分，由镇人民政府（街道办事处、园区管委会）、集体经济组织以及实施主体通过签订三方协议，明确可按集体自用方式供地给相应集体经济组织，由实施主体全额出资并自行组织建设，工程竣工验收后移交镇人民政府（街道办事处、园区管委会）或镇人民政府（街道办事处、园区管委会）指定单位管理，相应村（社区）集体经济组织协助办理工程报建等手续，配建项目按照社会投资项目进行管理，采用备案制进行项目立项，无须核准招投标方式，村集体不需要另行招投标确定勘察、设计、施工、监理等单位。涉及零星的公共设施用地无法按照宗地单独供地的，可在总体实施方案中明确土地移交、公共设施建设责任。

#### **四、新旧政策衔接**

本指引出台前已启动总体实施方案编制工作的项目，可参照《关于印发〈东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（修订）〉的通知》文件要求编制，本指引出台前未启动总体实施方案编制工作的，应按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目总体实施方案审批操作细则（试行）》和本指引要求编制总体实施方案。

## 五、材料清单

类型	材料名称	备注	出具单位	提供要求	参考范本	
申请函件	1.关于××镇/街道/园区××片区××号××“三旧”改造单元申请总体实施方案报批手续的函		镇人民政府（街道办事处）	必须提供	范本1	
	2.项目申请审批表	系统填报。		必须提供	范本2	
意见征询及镇街审议材料	1.部门意见汇总表和采纳情况汇总表	由属地镇人民政府（街道办事处）书面征求市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新与设计委员会成员单位及其他相关单位意见。若前期片区统筹和单元规划、公开招引阶段已征求相关部门意见，总体实施方案不涉及片区统筹、单元规划等规划调整内容，且不存在前期阶段意见需在本阶段落实的，总体实施方案阶段无需再次征求其部门意见，需提供片区统筹、单元规划方案征求部门意见汇总表。	镇人民政府（街道办事处）	必须提供		
	2.属地镇（街、园区）党政领导班子联席会议纪要		镇人民政府（街道办事处）	必须提供		
改造材料	1.总体实施方案	加盖镇人民政府（街道办事处）、改造主体公章。	镇人民政府（街道办事处）	必须提供	范本3	
	2.改造主体申请表	市场方主导改造项目需提供。	改造主体	必须提供	范本4	
	3.土地权籍调查明细表、房屋权籍调查明细表	由符合相关资质要求的测绘机构出具，并加盖镇街自然资源部门和城市更新部门公章。	测绘机构	必须提供	范本5	
	4.不动产权属证明材料	土地所有权证明材料： (1) 集体土地所有权证 (2) 土地所有权登记造册表	按规定可暂不核发不动产权属证书、仅进行调查或造册统计的，提供土地所有权造册表。 不动产权属证明材料加盖土地权益人的公章，其中土地所有权证、不动产权证、土地使用权证、房产证加盖镇不动产登记中心公章；土地所有权登记造册表、其他未登记用地批准材料加盖镇自然资源分局公章。提供宗地红线的矢量数据（shp格式）。	镇自然资源部门、镇不动产登记中心、土地权益人	必须提供	
		土地使用权证明材料： (1) 不动产权证 (2) 土地使用权证、房产证 (3) 其他用地批准材料				
	5.改造意愿征集结果	采用公开招引实施主体模式改造的，可沿用公开交易方案中的不动产权益人意愿征询汇总表，加盖镇人民政府（街道办事处）的公章；涉及农村集体土地的，需提供农村集体经济组织民主表决材料，可沿用改造材料8。	镇人民政府（街道办事处）	按需提供		
	6.补偿安置方案	涉及补偿安置的需要提供；加盖镇人民政府（街道办事处）公章。	镇人民政府（街道办事处）	按需提供		
	7.改造主体证明材料	政府主导模式：与原权利人签订的收储协议、政府统租协议	加盖镇街城市更新部门公章。	改造主体	必须提供	
公开招引实施主体模式：成交确认书						
8.经农村集体经济组织依法表决同意的表决材料	涉及集体土地纳入“三旧”改造单元（项目）范围，包括办理集体土地完善转用、征收手续、旧村庄集体建设用地转为国有建设用地、“三地”及其他用地办理转用、征收手续、办理集体自用供地手续、办理集体流转供地手续	镇集体经济组织、农业农村部门	按需提供	范本6 范本7		

类型	材料名称	备注	出具单位	提供要求	参考范本
		等涉及集体资产处置事项的需提供，包括农村集体经济组织表决决议书、表决签名表，以及经镇人民政府（街道办事处）或主管部门出具的表决情况的说明或审查等材料。			
	9.社会稳定风险评估报告和市政府出具的土地征收社会稳定风险评估意见（盖市府委托章）	涉及土地征收的需提供，针对土地征收情况进行风险评估。	镇人民政府（街道办事处）	按需提供	
	10.控制性详细规划成果图件	提供控规图则。	镇规划部门	必须提供	
11.改造单元相关图件	(1) 地形图	图上需标示项目改造范围红线、标图建库红线、供地红线、“三地”、其他用地等红线。加盖镇街自然资源部门公章。	测绘机构	必须提供	
	(2) 遥感影像图	2009年12月31日前及最新的遥感影像图，具体年份根据上盖物建设情况确定，图上需标示项目改造范围红线、标图建库红线、“三地”、其他用地等红线；加盖镇街自然资源部门公章。	镇自然资源部门	必须提供	
	(3) 2009年及最新年度土地利用现状图	需标示改造单元（项目）改造范围红线、标图建库红线、用地报批红线、拟修复、复垦、置换用地范围等；说明红线压占分析情况；标示项目名称和变更调查成果所属年份；加盖镇街自然资源部门公章。报批地块面积过大或过小，可适当调整比例尺。	镇自然资源部门	必须提供	
	(4) 国土空间规划“一张图”（土地利用总体规划图、城乡规划图）	需标示改造单元（项目）改造范围红线、用地报批红线、收储收地红线、供地红线、征地留用地及拟修复、复垦、置换用地范围等；说明红线压占分析情况；加盖镇街自然资源部门和规划部门公章。如提供的为局部规划图，应标出图的规划期限、指北针、图例等。	镇自然资源部门和规划部门	必须提供	
	(5) 宗地图	提供收储地块、收地地块和供地地块的宗地图，由具有相关资质的测量单位（如分局测量队）制图并加盖公章，严格按测量有关规程执行，各测量要素完整、准确，必须标明用地面积和坐标界址点。	测绘机构	必须提供	
	(6) 红线叠加示意图	提供原批准用地红线、收地红线叠加的示意图。	镇自然资源部门	必须提供	
	12.在国土空间总体规划批复前，提供项目用地布局及规模（含空间矢量信息）统筹纳入正在编制的规划期至2035年的国土空间规划及“一张图”的承诺函	提供“三区三线”作为附图。	镇人民政府（街道办事处）	必须提供	
	13.单元范围线、改造范围红线、标图建库红线、收储收地红线、完善转用红线、征地红线、征地留用地及拟修复、复垦、置换用地范围线、供地红线、拆除范围线（含现状保留）的矢量数据。（dwg格式）	分别提供基础版及政务版。	镇自然资源部门和规划部门	必须提供	
	14.公示证明材料（网上截图、公示现场照片等）及公众意见处理报告书	如公示收到意见需提供意见处理报告书。	镇人民政府（街道办事处）	必须提供	范本8
	15.东莞市TOD范围内“三旧”改造（城市更新）项目政府分成物业合作承诺函	TOD范围内“三旧”改造项目需提供政府分成物业合作承诺函，承诺按照TOD有关规定签订协议并落实物业分成。	镇人民政府（街道办事处）	按需提供	范本9
用地报批材料	<b>（一）涉及“三旧”改造集体/国有土地完善转用手续</b>				
	1.国土空间规划批复前，提供涉及申报用地的城市总体规划成果图件、土地利用总体规划成果图	可复用改造材料10、11图件，须在图上标出用地位置。	镇自然资源部门和规划部门	改造材料中已提供的，无	

类型	材料名称	备注	出具单位	提供要求	参考范本	
	件、控制性详细规划成果图件（用地规划图）；国土空间规划批复后，提供涉及申报用地的国土空间总体规划成果图件、详细规划成果图件（用地规划图）			需重复提供		
	2.不动产权属证明材料以及建设拟征（占）用土地权属情况汇总表	<p>土地所有权证明材料（涉及集体土地完善转用手续）：</p> <p>（1）集体土地所有权证</p> <p>（2）土地所有权登记造册表</p> <p>土地使用权证明材料（涉及国有土地完善转用手续）：</p> <p>（1）不动产权证</p> <p>（2）土地使用权证</p> <p>（3）其他用地批准材料</p> <p>建设拟征（占）用土地权属情况汇总表</p>	<p>涉及集体土地完善转用手续：集体土地所有权数据库在省自然资源厅备案后新核发的证书，需由镇人民政府（街道办事处）自然资源主管部门提供整套发证过程材料，并加盖公章；集体土地所有权没有确权到村民小组一级的，需由镇人民政府（街道办事处）自然资源主管部门出具说明，并加盖公章，其中，无村民小组一级集体经济组织的，还需与农业农村主管部门联合出具说明。</p> <p>涉及国有土地完善转用手续：无国有土地权属证书的，须提供属地镇人民政府出具的土地权属证明。</p>	镇自然资源部门	改造材料中已提供的，无需重复提供	范本 10 范本 11
	3.按用地行为发生时土地管理法律政策落实处理（处罚）的凭证，包括行政处罚决定书、缴纳罚款的凭证等		镇自然资源部门	必须提供		
	4.勘测定界报告及勘测定界图		镇自然资源部门	必须提供		
	5.拟占用土地 1:10000 分幅 2009 年（或二调）和最新年份的土地利用现状图，以及 2009 年 12 月 31 日前的遥感影像图	可复用改造材料 11 图件，须在图上标出用地位置。	测绘机构	改造材料中已提供的，无需重复提供		
	6.坐标文件（.t×t 格式）	提供 2000 国家大地坐标（政务版和基础版）。	测绘机构	必须提供		
<b>（二）涉及“三旧”改造旧村庄集体建设用地转为国有建设用地</b>						
	1.农村集体经济组织的申请材料		农村集体经济组织	必须提供	范本 12	
	2.国土空间规划批复前，提供涉及申报用地的城市总体规划成果图件、土地利用总体规划成果图件、控制性详细规划成果图件（用地规划图）；国土空间规划批复后，提供涉及申报用地的国土空间总体规划成果图件、详细规划成果图件（用地规划图）	可复用改造材料 10、11 图件，须在图上标出用地位置。	镇自然资源部门和规划部门	改造材料中已提供的，无需重复提供		
	3.不动产权属证明材料以及建设拟征（占）用土地权属情况汇总表	<p>土地所有权证明材料：</p> <p>（1）集体土地所有权证</p> <p>（2）土地所有权登记造册表</p> <p>建设拟征（占）用土地权</p>	<p>集体土地所有权数据库在省自然资源厅备案后新核发的证书，需由镇人民政府（街道办事处）自然资源主管部门提供整套发证过程材料，并加盖公章；集体土地所有权没有确权到村民小组一级的，需由镇人民政府（街道办事处）自然资源主管部门出具说明，并加盖公章，其中，无村民小组一级集体经济组织的，还需与农业农村主管部门联合出具说明。</p>	镇自然资源部门	改造材料中已提供的，无需重复提供	范本 10

类型	材料名称	备注	出具单位	提供要求	参考范本
	属情况汇总表				
4.建设用地来源合法的证明材料	土地使用权证明材料： (1) 不动产权证 (2) 土地使用权证 (3) 其他用地批准材料		镇自然资源部门、土地权益人	改造材料中已提供的，无需重复提供	
	按照“三旧”改造政策办理集体土地完善转用手续的批复文件，或用地行为发生在1986年12月31日前的证明材料			必须提供	
5.土地征地预公告（及张贴不少于30日的备查表）			镇人民政府（街道办事处）、集体经济组织	必须提供	范本13
6.勘测定界报告和勘测定界图			测绘机构	必须提供	
7.拟占用土地1:10000分幅2009年（或二调）和最新年份的土地利用现状图，以及2009年12月31日前的遥感影像图		可复用改造材料11图件，须在图上标出用地位置。	测绘机构	改造材料中已提供的，无需重复提供	
8.坐标文件（.t×t格式）		提供2000国家大地坐标（政务版和基础版）。	测绘机构	必须提供	
<b>（三）涉及“三旧”改造集体土地完善征收手续</b>					
1.国土空间规划批复前，提供涉及申报用地的城市总体规划成果图件、土地利用总体规划成果图件、控制性详细规划成果图件（用地规划图）；国土空间规划批复后，提供涉及申报用地的国土空间总体规划成果图件、详细规划成果图件（用地规划图）		可复用改造材料10、11图件，须在图上标出用地位置。	镇自然资源部门和规划部门	改造材料中已提供的，无需重复提供	
2.不动产权属证明材料以及建设拟征（占）土地权属情况汇总表	土地所有权证明材料： (1) 集体土地所有权证 (2) 土地所有权登记造册表 建设拟征（占）土地权属情况汇总表	集体土地所有权数据库在省自然资源厅备案后新核发的证书，需由镇人民政府（街道办事处）自然资源主管部门提供整套发证过程材料，并加盖公章；集体土地所有权没有确权到村民小组一级的，需由镇人民政府（街道办事处）自然资源主管部门出具说明，并加盖公章，其中，无村民小组一级集体经济组织的，还需与农业农村主管部门联合出具说明。	镇自然资源部门	改造材料中已提供的，无需重复提供	范本10
3.与农村集体经济组织或农户签订的征地补偿安置协议、补偿兑现凭证（包括补偿款收据）			镇人民政府（街道办事处）	必须提供	
4.用地行为发生时法律和政策要求举行听证、办理社保审核和安排留用地的，须提供已按当时规定落实的证明材料；用地行为发生时法律和政策没有要求举行听证、办理社保审核和安排留用地的，应提供有关历史用地协议（协议中未约定安排留用地和办理社保）或经被征地农村集体经济组织同意放弃听证、办理社保审核和安排留用地			镇自然资源局	必须提供	

类型	材料名称	备注	出具单位	提供要求	参考范本	
	的证明材料					
	5.按用地发生时土地管理法律政策落实处理（处罚）的凭证，包括行政处罚决定书、缴纳罚款的凭证等（或已由市人民政府按照“三旧”改造相关规定批准集体土地完善转用手续的相关材料）		镇自然资源部门	完善转用材料中已提供的，无需重复提供		
	6.土地征地预公告（及张贴不少于30日的备查表）		镇人民政府（街道办事处）、集体经济组织	必须提供	范本 15	
	7.勘测定界报告及勘测定界图		测绘机构	必须提供		
	8.拟占用土地 1:10000 分幅 2009 年（或二调）和最新年份的土地利用现状图，以及 2009 年 12 月 31 日前的遥感影像图	可复用改造材料 11 图件，须在图上标出用地位置。	测绘机构	必须提供		
	9.坐标文件（.t×t 格式）	提供 2000 国家大地坐标（政务版和基础版）。	测绘机构	必须提供		
<b>（四）“三地”及其他用地办理转用、征收审批</b>						
	1.建设用地项目呈报资料	参照国家和省关于城镇分批次用地报批的格式范本。	镇自然资源部门	必须提供		
	2.报国务院批准城市用地农用地转用和土地征收实施方案相关材料(含农用地转用和土地征收实施方案、城市建设用地区位调整方案、国务院批准城市建设用地农用地转用和土地征收方案汇总表、国务院批准城市建设用地实施方案审核报批进度表、国务院年度城市建设用地农用地转用和征收土地的批准文件)	在已经国务院批准一年一批次城市用地范围内的须提供。新《土地管理法》实施后，在国务院批准土地利用总体规划的城市建设用地规模范围内将农用地转为建设用地的，需报省政府按照国务院授权批准。	镇自然资源部门	必须提供		
	3.拟占用土地 1: 10000 分幅最新年度的土地利用现状图（在图上标出用地位置）	可复用改造材料 11 图件，须在图上标出用地位置。	测绘机构	必须提供		
	4.不动产权属证明材料以及建设拟征(占)用土地权属情况汇总表	土地所有权证明材料： （1）集体土地所有权证书 （2）土地所有权登记造册表 建设拟征(占)用土地权属情况汇总表	集体土地所有权数据库在省自然资源厅备案后新核发的证书，需由镇人民政府（街道办事处）自然资源主管部门提供整套发证过程材料，并加盖公章；集体土地所有权没有确权到村民小组一级的，需由镇人民政府（街道办事处）自然资源主管部门出具说明，并加盖公章，其中，无村民小组一级集体经济组织的，还需与农业农村主管部门联合出具说明。	镇自然资源部门	改造材料中已提供的，无需重复提供	范本 10
	5.落实耕地占补平衡的证明材料（包括耕地占补平衡分析表、耕地占补平衡挂钩信息确认单等，以及落实耕地耕作层剥离再利用的证明材料）	涉及占用耕地的须提供。	镇自然资源部门	按需提供		
	6.镇政府已按规定履行征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、补偿登记及签订征地补偿协议等征地前期程序的相关材料，镇政府出具的征地前期程序结论性意见。落实征地补偿费用和留用地等安置措施及履行征地社保审核程序、落实征地社保费用的相关材料（或被征地农村集体经济组织依法表决	涉及征收农村集体经济组织集体土地或国有农场土地的须提供；镇级人民政府已按规定履行征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、补偿登记及签订征地补偿协议等征地前期程序的相关材料由镇级人民政府留存备查。	镇人民政府（街道办事处）	按需提供		

类型	材料名称	备注	出具单位	提供要求	参考范本
	同意简化征地程序、不由政府支付补偿、举行听证、办理社保审核或安排留用地的证明材料)				
	7.收回国有土地协议或同意收回国有土地使用权证明	涉及征收有具体使用权人的国有土地的须提供。	镇人民政府（街道办事处）	按需提供	
	8.按现行土地管理法律政策落实处理（处罚）的凭证,包括行政处罚决定书、缴纳罚款的凭证等,并制作相应的违法用地处罚汇总表和违法用地示意图（如有）	涉及违法用地的须提供	镇自然资源部门	必须提供	
	9.涉及占用林地和园地的,须由镇级林业部门核实是否占用林地,占用林地的须提供已办理的林地审核手续	涉及占用林地和园地地类的须提供。	镇林业部门	按需提供	
	10.社会稳定风险评估报告和市政府出具的土地征收社会稳定风险评估意见（盖市府委托章）	总体实施方案包含了“三地”及其他用地,并已按规定开展社会稳定风险评估的,可复用改造材料9。	镇人民政府（街道办事处）	改造材料中已提供的,无需重复提供	
	11.镇人民政府出具对“三地”的相关说明、证明材料	说明包括是否符合“三地”定义、图形特征、单块面积、累计面积占改造项目主体地块用地面积比例、是否可以单独出具规划要点、是否符合相关规划、纳入改造范围的必要性、社会经济预期效益等。	镇人民政府（街道办事处）	必须提供	范本 17
收储收地材料	1.具备资质的地价评估机构出具的地价评估报告。	完成备案,无偿收回的不需要提供。	具备资质的地价评估机构	按需提供	
	2.收储、收回地块协议和补偿款支付凭证。	协议包含收回对象、补偿对象及标准等事宜;按协议书需在办理收地手续前支付补偿款的,需提供补偿款支付证明,注明补偿对象及金额,支付单位、支付时间等,经被补偿法人代表签名并加盖单位公章。公开招引实施主体模式中,由实施主体收购后贡献给政府的发展备用地,需提供政府、实施主体及地块权益人签订的收储三方协议,包含收购对象同意权益地块纳入改造范围、实施主体对权益地块进行补偿清拆后无偿移交给政府、政府对地块进行收储等内容。	镇人民政府（街道办事处）	必须提供	
供地材料	1.市级以上立项部门核发的项目审批、核准或备案文件	采用协议出让、国有划拨、集体流转和集体自用方式供地的需提供。	市发改局	必须提供	
	2.土壤污染状况调查复函（或协议/承诺函）	未取得土壤污染状况调查备案复函的,由属地镇人民政府（街道办事处）出具承诺函,承诺招拍挂前或签订土地出让合同前取得备案复函,且符合用地关于土壤污染管控的要求;土地权利人自改涉及已核发土地使用证的,延长土地使用年限时,无需提供土壤污染状况调查复函（或协议/承诺函）,由原土地使用权人出具书面承诺明确自行承担土壤污染防治工作责任（含实施土壤污染状况调查、风险管控和修复等）和落实后续有关土壤污染防治措施。	市生态环境局、镇人民政府（街道办事处）	必须提供	范本 18 范本 19
	3.项目经济效益审查意见或双方签订的投资协议	根据《东莞市招商引资项目管理办法》文件要求,“工改工”项目进行经济效益审查的意见或由镇街与项目方签订的投资协议。	市投促部门或镇人民政府（街道办事处）	按需提供	
	4.《建设用地规划条件》及规划红线图/建设项目用地预审与选址意见书及规划红线图	采用划拨方式供地的需提供建设项目用地预审与选址意见书及规划红线图,其他出让方式提供《建设用地规划条件》及规划红线图。	市自然资源局	必须提供	
	5.出让地块权属来源文件	采用公开出让方式供地的需提供,可复用改造材料4权属证明材料。	镇自然资源部门、镇不动产	必须提供	

类型	材料名称	备注	出具单位	提供要求	参考范本
			登记中心、土地权益人		
	6.市土地储备中心出具的储备土地出库文件	公开出让国有建设用地使用权的需提供，可容缺至签订出让合同前。	市土地储备中心	容缺至签订合同之前	
	7.基础设施配套图及现状表	采用公开出让方式供地的需提供。	镇人民政府（街道办事处）	必须提供	
	8.具备资质的地价评估机构出具的地价评估报告	采用公开出让方式供地的需提供，需完成备案。	具备资质的地价评估机构	必须提供	
	9.环评文件	采用公开出让方式供地的需提供。	环保部门	必须提供	
	10.公开出让工作责任协议	采用公开出让方式供地的需提供。	镇人民政府	必须提供	
	11.宗地位置示意图	采用公开出让方式供地的需提供。	测绘机构	必须提供	
	12.非营利性项目证明	采用划拨方式供地的需提供。	上级主管部门	必须提供	
	13.《集体建设用地使用权出让合同》	采用集体流转方式供地的需提供，一式六份。	集体经济组织	必须提供	
	14.历史用地协议/平台交易成交证明/原土地流转合同	采用集体流转方式供地的需提供。	集体经济组织	按需提供	

## 六、材料范本

范本 1-1: 关于××镇/街道/园区××片区××号××“三旧”改造单元申请总体实施方案报批手续的函（政府主导）

# 关于××镇/街道/园区××片区××号×× “三旧”改造单元申请总体实施方案报批手 续的函

（政府主导）

市自然资源局：

××镇/街道/园区××片区××号××“三旧”改造单元（项目）于××年××月获批通过单元规划方案。我镇组织编制了《××镇/街道/园区××片区××号××“三旧”改造单元（项目）总体实施方案》。按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目总体实施方案审批操作细则（试行）》要求，该总体实施方案已公开征求社会公众意见且公示无异议（公示有异议后已处理并达成一致意见），并经我镇街领导班子集体讨论审议通过，有关审查情况如下：

一、该项目拟采取政府主导模式，由××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）作为改造主体，对位于××（位置）××公顷土地实施××改造。

二、项目改造地块符合国土空间总体规划（过渡期土地利用总体规划、城市（镇）总体规划），符合“三旧”改造

专项规划（如有），符合控制性详细规划，在××详细规划中安排为××用地。

三、该项目主体地块已纳入省“三旧”改造地块数据库，图斑编号为××（涉及多个图斑的，需分别列明各图斑编号和涉及的土地面积）。另有××公顷（三地、其他用地）土地待总体实施方案批准后按规定标图入库。

四、该项目已按规定开展现状调查、改造意愿征集等前期工作，土地及所附的建（构）筑物现状清楚、权属清晰、无争议，不存在抵押、查封等权利限制情况。原权利人同意实施该项目。该项目涉及征收土地××公顷，已按规定开展社会稳定风险评估，风险防控措施和处置预案可行。

五、该项目已制定补偿安置方案，明确采取××、××等方式对原权利人进行补偿安置，补偿标准为××，补偿安置方式和标准较为合理，符合相关规定（涉及“三地”单独报批的：××公顷土地作为“三地”一并纳入改造，拟（已）通过新增建设用地批次报批方式办理转用、征收手续，截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷）。

六、该项目××土地需办理××报批手续（涉及多项报批手续的需分别列明各项手续的类型、面积），同时××土地需办理土地修复/复垦/置换手续。

七、完善上述用地报批手续后，该项目拟采取公开出让方式供地，出让宗地条件建议如下：

1.交易条件建议（参照正常招拍挂要求编写）。

(1) × × ×

(2) × × ×

(3) × × ×

(4) .....

## 2.使用条件建议（参照正常招拍挂要求编写）。

(1) × × ×

(2) × × ×

(3) × × ×

(4) .....

我镇承诺该地块成交后，若因地块通路问题、现状、权属和补偿等引起纠纷而造成宗地不能如期交付竞得人使用的，由我镇牵头协调解决，并承担由此引起的法律责任和经济赔偿。

八、该项目开发周期为××年，拟分××期开发，优先建设复建安置房和公共设施，开发时序较为合理。

鉴此，我镇审查认为，该项目用地情况真实，改造措施合理，符合“三旧”改造政策规定，并已征求市更新设计委员会成员单位及相关职能部门意见。根据《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目总体实施方案审批操作细则（试行）》等有关规定，现将有关材料呈上，请审批。

附件：××项目总体实施方案

××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

××年××月××日

(联系人：×××，联系电话：×××)

范本 1-2: 关于××镇/街道/园区××片区××号××“三旧”改造单元申请总体实施方案报批手续的函(土地权利人自行改造模式)

## 关于××镇/街道/园区××片区××号××“三旧”改造单元申请总体实施方案报批手续的函

(土地权利人自行改造模式)

市自然资源局:

××镇/街道/园区××片区××号××“三旧”改造单元(项目)于××年××月获批通过单元规划方案。我镇组织编制了《××镇/街道/园区××片区××号××“三旧”改造单元(项目)总体实施方案》。按照《东莞市“三旧”改造(城市更新)项目总体实施方案审批操作细则(试行)》要求,该总体实施方案已公开征求社会公众意见且公示无异议(公示有异议后已处理并达成一致意见),并经我镇街领导班子集体讨论审议通过,有关审查情况如下:

一、该项目拟采取土地权利人自行改造模式,由××单位作为改造主体,对位于××(位置)××公顷土地实施××改造。

二、项目改造地块符合国土空间总体规划(过渡期土地

利用总体规划、城市（镇）总体规划），符合“三旧”改造专项规划（如有），符合控制性详细规划，在××控制性详细规划中安排为××用地。

三、该项目主体地块已纳入省“三旧”改造地块数据库，图斑编号为××（涉及多个图斑的，需分别列明各图斑编号和涉及的土地面积）。另有××公顷（三地、其他用地）土地待总体实施方案批准后按规定标图入库。

四、该项目已按规定开展现状调查、改造意愿征集等前期工作，土地及所附的建（构）筑物现状清楚、权属清晰、无争议，不存在抵押、查封等权利限制情况。单元涉及的其他土地原权利人同意实施该项目。该项目涉及征收土地××公顷，已按规定开展社会稳定风险评估，风险防控措施和处置预案可行。

五、该项目为原权利人自行改造，改造涉及的土地、房屋产权清晰，均属于××（原权利人）所有，自行完成土地、房屋拆除平整，不涉及安置补偿；（单元涉及其他土地原权利人已签订拆迁补偿协议，就补偿标准与安置方式达成一致。）（涉及“三地”单独报批的：××公顷土地作为“三地”一并纳入改造，拟（已）通过新增建设用地批次报批方式办理转用、征收手续，截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。）

六、该项目××土地需办理××报批手续（涉及多项报

批手续的需分别列明各项手续的类型、面积),同时××土地需办理土地修复/复垦/置换手续。完善上述用地报批手续后,拟采取××出让方式供地,符合相关规定。

七、该项目开发周期为××年,拟分××期开发,优先建设复建安置房和公共设施,开发时序较为合理。

鉴此,我镇审查认为,该项目用地情况真实,改造措施合理,符合“三旧”改造政策规定,并已征求市更新设计委员会成员单位及相关职能部门意见。根据《中华人民共和国土地管理法》、《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)、《东莞市“三旧”改造(城市更新)项目总体实施方案审批操作细则(试行)》等有关规定,现将有关材料呈上,请审批。

附件:××项目总体实施方案

××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

××年××月××日

(联系人:×××,联系电话:×××)

范本 1-3: 关于××镇/街道/园区××片区××号××“三旧”改造单元申请总体实施方案报批手续的函（公开招引实施主体模式）

## 关于××镇/街道/园区××片区××号××“三旧”改造单元申请总体实施方案报批手续的函

（公开招引实施主体模式）

市自然资源局：

××镇/街道/园区××片区××号××“三旧”改造单元（项目）于××年××月获批通过单元规划方案。我镇组织编制了《××镇/街道/园区××片区××号××“三旧”改造单元（项目）总体实施方案》。按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目总体实施方案审批操作细则（试行）》要求，该总体实施方案已公开征求社会公众意见且公示无异议（公示有异议后已处理并达成一致意见），并经我镇街领导班子集体讨论审议通过，有关审查情况如下：

一、该项目采取公开招引实施主体模式，已于××年×月×日取得成交确认书，成交主体为××单位，由其作为改造主体，对位于××（位置）××公顷土地实施××改造。

二、项目改造地块符合国土空间总体规划（过渡期土地

利用总体规划、城市（镇）总体规划），符合“三旧”改造专项规划（如有），符合控制性详细规划，在××控制性详细规划中安排为××用地。

三、该项目主体地块已纳入省“三旧”改造地块数据库，图斑编号为××（涉及多个图斑的，需分别列明各图斑编号和涉及的土地面积）。另有××公顷（三地、其他用地）土地待总体实施方案批准后按规定标图入库。

四、该项目已按规定开展现状调查、改造意愿征集等前期工作，土地及所附的建（构）筑物现状清楚、权属清晰、无争议，不存在抵押、查封等权利限制情况。原权利人同意实施该项目。该项目涉及征收土地××公顷，已按规定开展社会稳定风险评估，风险防控措施和处置预案可行。

五、该项目已制定补偿安置方案，明确采取××、××等方式对原权利人进行补偿安置，补偿标准为××，补偿安置方式和标准较为合理，符合相关规定。（涉及“三地”单独报批的：××公顷土地作为“三地”一并纳入改造，拟（已）通过新增建设用地批次报批方式办理转用、征收手续，截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。）

六、该项目××土地需办理××报批手续（涉及多项报批手续的需分别列明各项手续的类型、面积），同时××土地需办理土地修复/复垦/置换手续。完善上述用地报批手续后，拟采取××等方式供地，符合相关规定。

七、该项目开发周期为××年，拟分××期开发，优先建设复建安置房和公共设施，开发时序较为合理。

鉴此，我镇审查认为，该项目用地情况真实，改造措施合理，符合“三旧”改造政策规定，并已征求市更新设计委员会成员单位及相关职能部门意见。根据《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目总体实施方案审批操作细则（试行）》等有关规定，现将有关材料呈上，请审批。

附件：××项目总体实施方案

××镇人民政府/街道办事处/园区管委会

××年××月××日

（联系人：×××，联系电话：×××）

## 范本 2：项目申请审批表

# 项目申请审批表

(系统申报)

基础信息				
项目名称*				
所属镇区*		项目位置*		
所属控规*				
序号	所属控规片区			
1				
2				
标图建库*				
序号	标图建库号			
1				
更新模式*		更新类型*		
改造主体*		机构统一信用代码		
公开招引实施主体	成交确认书编号		成交单位	
	成交地价		成交时间	
送审单位*				
联系人*		联系电话*		
总体实施方案*	新报/调整	调整内容		
总体实施方案（选择）				
改造内容				

总面积*	标图建库面积*		已批建设用地面积*		
	“三地”及其他用地面积*		违法用地处罚面积*		
完善转用手续面积*					
改造前*		土地现状分类*			
国有土地面积	集体土地面积	建设用地	未利用地	农用地	
改造后*					
地块编号	规划用途	用地面积	容积率	供地方式	是否无偿移交
1					
2					
3					
实际可开发容量		指引计算可开发容量		实际可开发容量大于可开发容量面积	
移交政府用地和公共设施责任					
编号	移交用地或公共设施类型	用地面积/建设规模	建设主体	移交方式	
1					
2					
3					
移交用地总面积		移交用地面积占比		移交用地不足面积	
<b>用地报批内容</b>					

集体土地完善 转用面积*	国有土地完善 转用面积*	旧村庄集体建 设用地转为国 有建设用地面 积*	集体土地完善 征收面积*	“三地”及其他用地 办理转用、征收面积*				
征地补偿*								
<b>收储收地内容</b>								
收地地块情况			收储地块情况					
总面积			总面积					
整宗地块面积*			整宗地块面积*					
零星、部分地块面积*			零星、部分地块 面积*					
收回金额*			收储金额*					
<b>供地内容</b>								
宗地号	规划条 件编号	用地单 位	土地用 途	用地面 积	商住比 例	容积率	使用年 限	供地方 式
<b>其他需要说明的情况（如：土地置换、一事一议等）</b>								
改造主体/企业申请理由：								
						法人/代表签 名：	年 月 日	

镇街部门意见									
更新中心		<p style="text-align: right;">经办人：            负责人：            年    月    日</p>							
规划所		<p style="text-align: right;">经办人：            负责人：            年    月    日</p>							
自然资源分局		<p style="text-align: right;">经办人：            负责人：            年    月    日</p>							
镇政府		<p style="text-align: right;">分管领导：            领导：            年    月    日</p>							
市自然资源局/功能区管理机构意见									
供地方案									
宗地号	规划条件 编号	用地 单位	土地 用途	用地 面积	容积 率	商住 比例	使用 年限	供地方 式	土地出让金 (万元)
供地科室审查意见									



范本 3-1: ××(项目名称)“三旧”改造总体实施方案(政府主导模式)

## ××(项目名称)“三旧”改造总体实施方案

(政府主导模式)

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划(如有)和年度实施计划(如有),我市××镇人民政府(街道办事处、园区管委会)拟实施××(项目名称),对位于××(用地位置)的旧厂房/旧城镇/旧村庄用地进行改造。总体实施方案如下:

### 一、规划情况

××改造单元(项目)位于××片区统筹范围内,用地涉及××控制性详细规划范围内的××、××、××地块。

### 二、改造单元基本情况

××改造单元(项目)位于××(用地位置),单元总面积为××公顷。采用政府主导模式,由××镇人民政府(街道办事处、园区管委会)作为改造主体。改造单元现状主要为××(旧厂房/旧村庄/旧城镇),总建筑面积约××平方米,容积率为××。

单元实施改造面积为××公顷,标图建库面积为××公顷,标图建库号××××××××××。其中国有建设用地为××公顷,土地权利人为××,有合法用地手续××公顷,无合法用地手续

××公顷；集体土地××公顷（建设用地××公顷、农用地××公顷、未利用地××公顷），集体土地所有权人为××（农村集体经济组织），有合法用地手续××公顷，无合法用地手续××公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内涉及××处国有资产共××公顷，（涉及补充相关情况，包括权利人、面积、现状用途等，是否已取得上级主管部门同意收回国有土地使用权以及具体处置情况）。

项目改造范围符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）管控规则，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线（陆域），不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批单元规划方案，项目拟改造为××用途、××用途，具体情况如下：

其中居住用地为××公顷，容积率为××，总建筑面积为××平方米；商业用地为××公顷，容积率为××，总建筑面积为××平方米；工业用地为××公顷，容积率为××，总建筑面积为××平方米；（其他请说明地块规划用途及面积）。改造主体负责改造单元内公共基础设施（道路/绿地/学校/××）配建，约××公顷。

### 三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定，就

改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人的意见，并经全部原权利人同意/××比例的原权利人同意。

（涉及农村集体土地的需表述）改造范围内涉及农村集体土地，已经过该农村集体经济组织成员的股东大会/股东代表会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）已制定补偿安置方案，明确采取××、××等方式对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准为××。截至××年××月××日，××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）已与原权利人（或××比例的原权利人）就补偿安置等事项签订协议，并支付补偿款××万元，提供了安置房总面积××平方米。（涉及集体土地完善征收手续的需表述）××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）于××年××月与所有权人××（农村集体经济组织名称）签订了征地补偿安置协议，并于××年××月××日支付了征地补偿款××万元（按照实际补偿安置情况描述），且未因征地补偿安置产生纠纷（若存在个别确实难以达成协议的情况，应如实说明）。

（三）开展社会稳定风险评估情况。（涉及征收土地的需表述）改造地块涉及征收土地××公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。

#### 四、拟办理用地手续情况

(涉及完善集体/国有土地转用手续的需表述)改造范围内××公顷集体/国有土地申请完善转用手续,其中××公顷集体/国有土地于××年××月至××年××月期间发生违法用地行为,已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处理(处罚)。

(涉及集体土地完善征收手续的需表述)经××农村集体经济组织依法表决同意,由××镇人民政府(街道办事处、园区管委会)申请将××公顷集体土地完善征收手续后进行主导改造。

(涉及集体建设用地转为国有建设用地的需表述)经××农村集体经济组织依法表决同意,申请将××公顷集体建设用地转为国有建设用地,交由××镇人民政府(街道办事处、园区管委会)进行主导改造。

(涉及“三地”及其他用地办理转用、征收手续需表述)涉及“三地”面积为××公顷,占改造项目主体地块总面积的××(比例),其他用地面积为××公顷。已通过单独上报办理转用和征收手续(或于××年××月××日获得征地批复《××》(文号:××号))。

#### 五、收储收地情况

该改造单元项目拟收回××公司、××公司名下的××公顷国有土地(含改造范围外××公顷国有土地)。拟收储面积为××公顷,土地权利人为××,土地及建筑物评估价值××万元,

土地权利人已同意我镇人民政府（街道办事处、园区管委会）以××方式（物业补偿+货币补偿/物业补偿/货币补偿/××）协议收回其名下××公顷土地使用权及地上建筑物。土地储备支出测算为××万元，储备地块资金来源为××，土地供应预测收入为××万元。

（涉及改造范围内零星土地需要收储的无需编报收储收地材料）改造范围内零星土地面积××公顷（规划用途为××、××），由镇人民政府（街道办事处、园区管委会）无偿收储或进行补偿后纳入政府储备用地。

经核查，地块不存在债权债务及法律纠纷，符合地价评估及土壤环境评估等开发要求。

## 六、供地情况

项目开发周期为××年，拟分×期开发。首期开发时间为××年××月至××年××月，开发面积××公顷，第×期时间为××年××月至××年××月，开发面积××公顷。本次供地范围为第×期开发范围。

现以公开挂牌出让方式推出市场交易，出让面积为××平方米，具体情况如下：地块一：面积为××平方米，土地用途为××（××规划用途），容积率××，计容建筑面积××平方米，最大高度××米；地块二：面积为××平方米，土地用途为××（××规划用途），容积率××，计容建筑面积××平方米，最

大高度××米；地块三：……

单元内公共基础设施（学校/公园/医院/××）配建，面积为××平方米，通过行政划拨方式供地给实施主体建设，竣工验收后土地连同建筑物一并收回移交××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）/移交××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）指定单位管理。或集体自用方式供地给相应集体经济组织，由实施主体全额出资并自行组织建设，竣工验收后移交××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）/移交××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）指定单位管理。

## 七、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为××万元，拟投入改造资金为××万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，第一期拟投入改造资金××万元，……第×期拟投入改造资金××万元。

（二）实施监管。改造单元实施监管按照后续签订的监管协议执行。

××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）

××年××月××日

范本 3-2: ××(项目名称)“三旧”改造总体实施方案(土地权利人自行改造模式)

## ××(项目名称)“三旧”改造总体实施方案

(土地权利人自行改造模式)

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划(如有)和年度实施计划(如有),我市××镇人民政府(街道办事处、园区管委会)拟实施××(项目名称),对位于××(用地位置)的旧厂房/旧城镇/旧村庄用地进行改造。总体实施方案如下:

### 一、规划情况

××改造单元(项目)位于××片区统筹范围内,用地涉及××控制性详细规划范围内的××、××、××地块。

### 二、改造单元基本情况

××改造单元(项目)位于××(用地位置),单元总面积为××公顷。采用土地权利人自行改造模式,由××单位/村集体经济组织作为改造主体。改造单元现状主要为××(旧厂房/旧村庄/旧城镇),总建筑面积约××平方米,容积率为××。

单元实施改造面积为××公顷,标图建库面积为××公顷,标图建库号××××××××××。其中国有建设用地为××公顷,

土地权利人为××，有合法用地手续××公顷，无合法用地手续××公顷；集体土地××公顷（建设用地××公顷、农用地××公顷、未利用地××公顷），集体土地所有权人为××（农村集体经济组织），有合法用地手续××公顷，无合法用地手续××公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内涉及××处国有资产共××公顷，（涉及补充相关情况，包括权利人、面积、现状用途等，是否已取得上级主管部门同意收回国有土地使用权以及具体处置情况）。

项目改造范围符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）管控规则，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线（陆域），不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批单元规划方案，拟改造为××用途、××用途，具体情况如下：

其中居住用地为××公顷，容积率为××，总建筑面积为××平方米；商业用地为××公顷，容积率为××，总建筑面积为××平方米；工业用地为××公顷，容积率为××，总建筑面积为××平方米；（其他请说明地块规划用途及面积）。改造主体无偿移交政府的额定责任用地××公顷，预留规划用途为××。改造主体负责改造单元内公共基础设施（道路/绿地/学校/××）配建，约××公顷。

（若涉及 TOD 政府分成物业需表述）实施主体建设并移交

给政府的 TOD 分成物业计容建筑面积××平方米,其中××(物业类型)建筑面积××平方米(分别列明物业类型); TOD 物业分成车位××个,建筑面积××平方米。××交付标准为××。上述政府所得的物业,市、镇(街道)两级政府按照 5:5 比例进行分配。由开发实施主体建设完成后移交给市、镇(街道)两级政府或其指定部门。(以“三旧”改造项目政府分成物业合作协议为准)。

### 三、改造意愿及补偿安置情况

(一)改造意愿情况。(改造范围内涉及其他土地、房屋相关权利人需表述)××(改造主体)已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定,就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求改造范围内其他土地、房屋相关权利人的改造意愿,并经全部原权利人同意/××比例的原权利人同意。

(涉及农村集体土地的需表述)改造范围内涉及农村集体土地,已经过该农村集体经济组织成员的股东大会/股东代表会议表决通过以上事项。

(二)补偿安置情况。截至××年××月××日,××(改造主体)已与改造范围内其他土地、房屋相关权利人就补偿安置等事项签订协议,并支付补偿款××万元,提供了安置房总面积××平方米。(涉及集体土地完善征收手续的需表述)××(单

位)于××年××月与所有权人××(农村集体经济组织名称)签订了征地补偿安置协议,并于××年××月××日支付了征地补偿款××万元(按照实际补偿安置情况描述),且未因征地补偿安置产生纠纷(若存在个别确实难以达成协议的情况,应如实说明)。××(受让单位)于××年××月与××(转让单位)签订转让协议,并于××年××月××日支付了转让地价款。

(三)开展社会稳定风险评估情况。(涉及征收土地的需表述)改造地块涉及征收土地××公顷,已按规定开展社会稳定风险评估。

#### 四、拟办理用地手续情况

(涉及完善集体/国有土地转用手续的需表述)改造范围内××公顷集体/国有土地申请完善转用手续,其中××公顷集体/国有土地于××年××月至××年××月期间发生违法用地行为,已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处理(处罚)。

(涉及集体土地完善征收手续的需表述)经××农村集体经济组织依法表决同意,由××(改造主体)申请将××公顷集体土地完善征收手续后自行改造。

(涉及集体建设用地转为国有建设用地的需表述)经××农村集体经济组织依法表决同意,申请将××公顷集体建设用地转为国有建设用地后自行改造。

(涉及“三地”及其他用地办理转用、征收手续需表述)涉

及“三地”面积为××公顷，占改造项目主体地块总面积的××（比例），其他用地面积为××公顷。已通过单独上报办理转用和征收手续（或于××年××月××日获得征地批复《××》（文号：××号））。

## 五、收储收地情况

原权利人同意放弃原发证范围内××公顷土地使用权（规划用途为××、××），无偿交由属地政府收回，纳入政府储备用地。

（涉及改造范围内零星土地需要收储的无需编报收储收地材料）改造范围内零星土地面积××公顷（规划用途为××、××），无偿放弃土地使用权并纳入政府储备用地。

经核查，地块不存在债权债务及法律纠纷，符合地价评估及土壤环境评估等开发要求。

## 六、供地情况

项目开发周期为××年，拟分×期开发。首期开发时间为××年××月至××年××月，开发面积××公顷，第×期时间为××年××月至××年××月，开发面积××公顷。本次供地范围为第×期开发范围。

××（改造主体）申请以协议出让/集体自用/集体流转方式，拟供地面积为××平方米，具体情况如下：地块一：面积为××平方米，土地用途为××（××规划用途），容积率××，计容

建筑面积××平方米，最大高度××米；地块二：面积为××平方米，土地用途为××（××规划用途），容积率××，计容建筑面积××平方米，最大高度××米；地块三：……由××（单位）作为开发主体投资建设。

单元内公共基础设施（道路/绿化/××）配建，面积为××平方米，通过行政划拨方式供地给实施主体建设，竣工验收后土地连同建筑物一并收回移交××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）/移交××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）指定单位管理。或集体自用方式供地给相应集体经济组织，由实施主体全额出资并自行组织建设，竣工验收后移交××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）/移交××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）指定单位管理。

## 七、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为××万元，拟投入改造资金为××万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，第一期拟投入改造资金××万元，……第×期拟投入改造资金××万元。

（二）签订合同。改造主体在总体实施方案批复之日起一个月内签订土地出让合同/总体实施方案在批复之日起一个月内按土地出让价款 10%支付保证金、三个月内签订出让合同（“工

改工”项目原则上应在总体实施方案批复之日起一个月内签订土地出让合同）。

（三）实施监管。改造单元实施监管按照后续签订的监管协议执行。

××镇人民政府（街道办事处、园区管委会）

××年××月××日

范本 3-3: ××(项目名称)“三旧”改造总体实施方案(公开招引实施主体模式)

## ××(项目名称)“三旧”改造总体实施方案

(公开招引实施主体模式)

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划(如有)和年度实施计划(如有),我市××镇人民政府(街道办事处、园区管委会)拟实施××(项目名称),对位于××(用地位置)的旧厂房/旧城镇/旧村庄用地进行改造。总体实施方案如下:

### 一、规划情况

××改造单元(项目)位于××片区统筹范围内,用地涉及××控制性详细规划范围内的××、××、××地块。

### 二、改造单元基本情况

××改造单元(项目)位于××(用地位置),单元总面积为××公顷。采用公开招引实施主体模式,××(实施主体)已完成要约收购,于××年××月取得成交确认书,由其作为改造主体实施改造。改造单元现状主要为××(旧厂房/旧村庄/旧城镇),总建筑面积约××平方米,容积率为××。

单元实施改造面积为××公顷,标图建库面积为××公顷,标图建库号××××××××××。其中国有建设用地为××公顷,土地权利人为××,有合法用地手续××公顷,无合法用地手续

××公顷；集体土地××公顷（建设用地××公顷、农用地××公顷、未利用地××公顷），集体土地所有权人为××（农村集体经济组织），有合法用地手续××公顷，无合法用地手续××公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内涉及××处国有资产共××公顷，（涉及补充相关情况，包括权利人、面积、现状用途等，是否已取得上级主管部门同意收回国有土地使用权以及具体处置情况）。

项目改造范围符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）管控规则，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线（陆域），不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批单元规划方案，拟改造为××用途、××用途，具体情况如下：

其中居住用地为××公顷，容积率为××，总建筑面积为××平方米；商业用地为××公顷，容积率为××，总建筑面积为××平方米；工业用地为××公顷，容积率为××，总建筑面积为××平方米；（其他请说明地块规划用途及面积）。改造主体无偿移交政府的额定责任用地××公顷，预留规划用途为××。改造主体负责改造单元内公共基础设施（道路/绿地/学校/××）配建，约××公顷。

（若涉及 TOD 政府分成物业需表述）实施主体建设并移交给政府的 TOD 分成物业计容建筑面积××平方米，其中××（物

业类型) 建筑面积××平方米(分别列明物业类型); TOD 物业分成车位××个, 建筑面积××平方米。××交付标准为××。上述政府所得的物业, 市、镇(街道)两级政府按照 5:5 比例进行分配。由开发实施主体建设完成后移交给市、镇(街道)两级政府或其指定部门。(以城市更新项目政府分成物业合作协议为准)。

### 三、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。××镇人民政府(街道办事处、园区管委会)已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定, 就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人的意见, 并经全部原权利人同意/××比例的原权利人同意。

(涉及农村集体土地的需表述)改造范围内涉及农村集体土地, 已经过该农村集体经济组织成员的股东大会/股东代表会议表决通过以上事项。

(二) 补偿安置情况。××镇人民政府(街道办事处、园区管委会)已制定补偿安置方案, 明确采取××、××等方式对原权利人进行补偿安置, 补偿安置标准为××。××(实施主体)已完成要约收购, 并已取得成交确认书。其中公开交易方案中约定由实施主体补偿××(农村集体经济组织)货币××万元, 物业××平方米(其中住宅××平方米、商铺××平方米、……)。

(涉及征收土地的需增加补偿安置方案按规定进行公告情况的表述)。

(三)开展社会稳定风险评估情况。(涉及征收土地的需表述)改造地块涉及征收土地××公顷,已按规定开展社会稳定风险评估。

#### 四、拟办理用地手续情况

(涉及完善集体/国有土地转用手续的需表述)改造范围内××公顷集体/国有土地申请完善转用手续,其中××公顷集体/国有土地于××年××月至××年××月期间发生违法用地行为,已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处理(处罚)。

(涉及集体建设用地转为国有建设用地的需表述)经××农村集体经济组织依法表决同意,申请将××公顷集体建设用地转为国有建设用地,交由××(改造主体)/成交确认后的实施主体进行改造。

(涉及“三地”及其他用地办理转用、征收手续需表述)涉及“三地”面积为××公顷,占改造项目主体地块总面积的××(比例),其他用地面积为××公顷。已通过单独上报办理转用和征收手续(或于××年××月××日获得征地批复《××》(文号:××号))。

#### 五、收储收地情况

该改造单元项目拟收回××公司、××公司名下的××公顷国有土地(含改造范围外××公顷国有土地)。拟纳入政府储备

用地××公顷，包含无偿移交政府发展备用地××公顷，预留用途为××。

（涉及改造范围内零星土地需要收储的无需编报收储收地材料）改造范围内零星土地面积××公顷（规划用途为××、××），无偿放弃土地使用权并纳入政府储备用地。

经核查，地块不存在债权债务及法律纠纷，符合地价评估及土壤环境评估等开发要求。

## 六、供地情况

项目开发周期为××年，拟分×期开发。首期开发时间为××年××月至××年××月，开发面积××公顷，第×期时间为××年××月至××年××月，开发面积××公顷。本次供地范围为第×期开发范围。

改造主体申请以协议出让/划拨/集体流转方式办理供地手续，拟供地面积为××平方米，具体情况如下：地块一：面积为××平方米，土地用途为××（××规划用途），容积率××，计容建筑面积××平方米，最大高度××米；地块二：面积为××平方米，土地用途为××（××规划用途），容积率××，计容建筑面积××平方米，最大高度××米；地块三：.....由××（单位）作为开发主体投资建设。

单元内公共基础设施（道路/绿地/××）配建，面积为××平方米。通过行政划拨方式供地给实施主体建设，竣工验收后土地连同建筑物一并收回移交××镇人民政府（街道办事处、园区

管委会) /移交××镇人民政府(街道办事处、园区管委会)指定单位管理;或集体自用方式供地给相应集体经济组织,由实施主体全额出资并自行组织建设,竣工验收后移交××镇人民政府(街道办事处、园区管委会) /移交××镇人民政府(街道办事处、园区管委会)指定单位管理。

## 七、其他

(一)资金筹措。项目改造成本为××万元,拟投入改造资金为××万元,拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中,第一期拟投入改造资金××万元,……第×期拟投入改造资金××万元。

(二)签订合同。改造主体在取得总体实施方案批复并完成产权注销之日起一个月内签订土地出让合同。

(三)实施监管。改造单元实施监管按照后续签订的监管协议执行。

××镇人民政府(街道办事处、园区管委会)

××年××月××日

## 范本 4：改造主体申请表

# 改造主体申请表

项目名称：		
项目 基本 情况	地块位置：	
	改造总面积：	
	改造意愿征集情况：	
	纳入标 图入库 情况	<input type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否 主体地块已全部纳入标图入库，图斑号： 已标图入库面积：                    未标图入库面积：
		<input type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否 涉及“三地”，待批准后申请补充入库面积：
		<input type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否 涉及其他用地，待批准后申请补充入库面积：
		<input type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否 涉及征地留用地，待批准后申请补充入库面积：
		<input type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否 涉及土地置换，待批准后申请补充入库面积：
<input type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否 涉及使用复垦规模和指标的非建设用地，待批准后申请补充 入库面积：		
改造类型： <input type="checkbox"/> 工改工 <input type="checkbox"/> 工改居商 <input type="checkbox"/> 村改居商		
改造模式： <input type="checkbox"/> 权利人自行改造模式 <input type="checkbox"/> 公开招引实施主体模式		
土地供应： <input type="checkbox"/> 协议出让 <input type="checkbox"/> 国有划拨 <input type="checkbox"/> 集体自用 <input type="checkbox"/> 集体流转		
拟改造 情况说 明		
申请 理由及 意见	申请主体：（签章） 年 月 日	

范本 5-1: ××改造单元“三旧”改造土地权籍调查明细表

××改造单元“三旧”改造土地权籍调查明细表

标图建库号:

×镇城市更新主管部门盖章:

时间: 20 年 月 日

单位: m<sup>2</sup>

序号	土地性质	宗地号 (地号)	土地 使用 人	用地总 面积	建筑占 地面积	实际 用途	土地所有 权人	集体土地 所有权证号	拆除范围用地情况						“三地”情况				其余用地 区用地	土地利用总 体规划用途	备注		
									合法手续用地			无合法手续用地			面积	建设 用地	农用地	未利 用地					
									批准 面积	批准 用途	批准文号	面积	用地行为 1987.1.1 前	用地行为 1987.1.1 至 1998.12.31								用地行为 1999.1.1 至 2009.12.31	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1																							
2																							
...																							
	国有	合计																					
	集体	合计																					
	总合计																						
调查单位(测绘单位):							××村委会:				自然资源分局:				不动产登记中心:								
经办人:				负责人:				经办人:				负责人:				经办人:				负责人:			

填表说明:

1. 填表范围: 单元内除综合整治、保留现状以外的用地和单元外拆除用地, 单元内除综合整治、保留现状以外的用地按类别填写“三旧”建设用地、“三地”、其余用地区用地, 并在“备注”中注明单元外拆除用地面积及在“总合计”的“备注”中注明其总面积。用地总面积(4) = “三旧”建设用地合法手续面积(9) + “三旧”建设用地无合法手续用地(12) + “三地”(16) + 其余用地区用地(20) + 单元外拆除用地(22)。

2. “土地使用者”填写已确权登记的土地使用者(未依法确权的, 应填写土地所有权人)。房屋所有人与土地使用者不一致, 并在“备注”中注明房屋所有人。

3. “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的, 在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。

4. “土地利用总体规划用途”填写: 城乡建设用地、交通水利用地、其他建设用地, 农用地, 未利用地。

5. 存在抵押、查封等限制权利的, 在“备注”栏加以注明。

范本 5-2: ××改造单元“三旧”改造房屋权籍调查明细表

××改造单元“三旧”改造房屋权籍调查明细表

标图建库号:

×镇城市更新主管部门盖章:

时间: 20 年 月 日

单位: m<sup>2</sup>

序号	土地性质	宗地号(地号)	房屋所有人	用地面积	土地证号	实际用途	建筑占地面积	建筑总面积	房屋等建(构)筑物情况					备注
									有房屋所有权证				无房屋所有权证	
									登记面积	登记用途	房产证号	竣工时间	建筑面积	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1														
2														
3														
...														
	国有	合计												
	集体	合计												
	总合计													
调查单位(测绘单位):					××村委会:					不动产登记中心:				
经办人:		负责人:			经办人:			负责人:		经办人:			负责人:	

填表说明:

- 填表范围: 单元内除综合整治、保留现状以外的拆除建筑面积和单元外拆除建筑面积, 在“备注”中注明单元外拆除建筑面积及在“总合计”的“备注”中注明其总面积。建筑总面积(8)=有房屋所有权证(9)+无房屋所有权证(13)+单元外拆除建筑面积(14)。
- 土地使用人与房产所有人不一致, 并在“备注”中注明土地使用者。
- “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的, 在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。
- 存在抵押、查封等限制权利的, 在“备注”栏加以注明。

范本 6: ××镇/街道 \*\*\* 股份经济联合社/合作社成员大会表决情况记录表

××镇/街道 \*\*\* 股份经济联合社/合作社成员大会表决情况记录表

表决单位(盖章)	东莞市××股份经济联合社/合作社				表决日期	
应出席股东户代表人数/股东人数	实到股东户代表人数/股东人数		出席比例		会议地点	
附件清单	(各项目可根据实际补充与项目有关、应在表决时让股东了解知悉的重要文件、图表等资料)					
表决事项	一、本社所有或实际使用的土地、房屋纳入更新改造范围 二、集体拆迁补偿方案 三、集体投入和收益 四、**等其他事项					
表决事项说明	1. 同意不动产权籍调查成果; 2. 同意集体所有或实际使用的××平方米/公顷(具体面积以政府审批为准)的土地及房屋纳入更新改造范围,并按照东莞市政府主导/土地权利人自行改造/公开招引实施主体的相关政策流程实施改造。 3. 同意《××改造单元土地征收和房屋拆迁补偿安置方案》的相关内容,并按此推进改造; 4. 同意集体的投入及收益(简单说明集体的投入以及收益,包括货币补偿和实物性补偿。补偿方案已对发展备用地作足额补偿,后续由政府统筹使用,集体经济组织不参与收益分配)、同意集体综合收益评估报告等; 5. 同意将改造单元内的××公顷集体土地申请征(转)为国有建设用地,后续交由实施主体实施更新改造(具体面积以政府审批为准); 6. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的需说明同意确权结果; 7. 其他可一并表决的事项。  以上事项提请成员大会表决。  (注:表决事项根据项目实际说明,上述地块指标后续因坐标转换、技术标准等原因造成最终审批面积不一致的,但在合理误差范围内的,以及上述其他事项在不涉及农村集体资产受损、收益减少和重大调整等事项无需重新表决。)					
同意人数	占出席代表比例	表决结果	主持人签名			
监事会对结果鉴定	鉴定结果:本次表决共形成记录___份,实到人数占应到人数比例为___%,同意人数占出席比例为___%,表决结果为___。 监事会人员签名:_____				记录人签名	

同意 股东签名 (指模)	序号	姓名	签名	序号	姓名	签名	序号	姓名	签名
	1			18			35		
	2			19			36		
	3			20			37		
	4			21			38		
	5			22			39		
	6			23			40		
	7			24			41		
	8			25			42		
	9			26			43		
	10			27			44		
	11			28			45		
	12			29			46		
	13			30			47		
	14			31			48		
	15			32			49		
	16			33			50		
17			34			51			
不同意 股东签名 (指模)									
弃权 股东签名 (指模)									

注:如表决内容多,上述表格可用 A3 纸单面打印,填写空间不够的,可复制制多份填写,注意不能出现页面内只有签名无表决事项说明的情况。

## 范本 7: 农村（社区）集体经济组织民主决策程序审查表

### × × 社区集体经济组织重大事项民主决策程序审查表

索引号:

呈审单位（盖章）		负责人签名		呈审日期	
经济事项类型					
附件清单					
提交审查 事项概要 说明	<p>一、项目情况</p> <p>× × 改造单元位于 × × ×，占地面积 × × 公顷（拆除范围面积 × × 公顷），地上总建筑面积 × × 万平方米，改造范围内建筑物情况 × × × ×。改造范围内属于 × × 联合社用地面积 × × 平方米（拆除范围内 × × 平方米），现状地上建筑物总建筑面积 × × 平方米。</p> <p>二、表决事项</p> <p>1. 同意不动产权籍调查成果；</p> <p>2. 同意集体所有或实际使用的 × × 平方米/公顷的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导/土地权利人自行改造/公开招引实施主体的相关政策流程实施改造。</p> <p>3. 同意《× × 改造单元土地征收和房屋拆迁补偿安置方案》的相关内容，并按此推进改造；</p> <p>4. 同意集体的投入及收益（简单说明集体的投入以及收益，包括货币补偿和实物性补偿。补偿方案已对发展备用地作足额补偿，后续由政府统筹使用，集体经济组织不参与收益分配）、同意集体综合收益评估报告等；</p> <p>5. 同意将改造单元内的 × × 公顷集体土地申请征（转）为国有建设用地，后续交由实施主体实施更新改造；</p> <p>6. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。</p> <p>7. 其他表决事项。</p>				
送达日期		收表人签名			
主管审查 部门意见					
审查单位（盖章）				审查日期:	

备注：一、本表一式两份，一份交还呈审单位存档，一份由审查部门存档。

二、索引号由审查部门填写。

三、三、提交审查时，须提供相关的资料及《农村（社区）东代表大会表决情况表》。

四、上报时需附书面申请。

范本 8: 《×××总体实施方案》公示意见处理报告书

## 《×××总体实施方案》公示意见处理报告书

### 一、公示情况

《×××总体实施方案》已在××镇政务信息公开网站（<http://>）、××村政务公告栏、项目现场进行公示，公示时间为××年××月××日至××年××月××日（共××个自然日）。公示期间通过×××（途径）收到反馈意见×份，其中有效意见×份，无效意见×份，已妥善处理公众意见。

### 二、反馈意见及处理情况

公示意见处理表

序号	意见反馈人/单位	反馈时间	反馈意见	是否采纳	备注
1					
2					

附件：1.公众意见

2.关于对《×××总体实施方案》公示意见的回复

××镇人民政府

××年××月××日

范本 9: × × 改造单元 TOD 范围内政府分成物业合作协议

## × × 改造单元 TOD 范围内政府分成物业 合作协议

甲方：开发企业

地址：

法定代表人：

电话：

乙方：市轨道交通局

地址：

法定代表人：

电话：

丙方：镇街（园区）人民政府

地址：

法定代表人：

电话：

## 一、项目基本情况

(一) 项目名称: \_\_\_\_\_镇(街道)\_\_\_\_\_改造单元(以下简称“改造单元”)。

(二) \_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日, 已确定实施主体, 批文编号: \_\_\_\_\_。

(三) 改造单元基本情况: 位于市轨道交通×号线/××城际线\_\_\_\_站 TOD 范围内, 改造单元位于东莞市××镇××××村, 单元范围东至\_\_\_\_、南至\_\_\_\_、西至\_\_\_\_、北至\_\_\_\_。改造单元位于建成运营、正在建设及近期实施站点 TOD 范围用地占单元拆除面积比例约××%, 位于中远期实施站点 TOD 范围用地占单元拆除面积比例约××%, 合计位于 TOD 范围用地占单元拆除面积约××%。

(四) 规划用途: 地块规划为\_\_\_\_用地。

(五) 建筑规模: 净地块土地总面积××公顷, 总计容建筑面积\_\_\_\_万平方米(最终以规划部门出具的建设用地规划条件为准)。

## 二、配建物业情况

### (一) 分配原则

1.甲、乙、丙三方按照依法依规、实事求是、诚实守信的原则, 经协商一致, 政府所得收益采取政府持有分成物业的方式进行

行。本合作协议中乙方所得政府分成物业，由市指定的分成物业接收单位负责接收。

2.政府所得的物业，市指定的分成物业接收单位、丙方按照5:5比例进行分配。其中，政府所得物业中的住宅、商业办公及停车位等比例数值，与项目整体物业类型所占的比例数值一致。

3.甲、市指定的分成物业接收单位、丙三方在办理物业分配中各环节产生的相应税费，按照法律规定的缴纳主体和金额由三方各付各税，各自承担。

## (二) 分配范围

1.\_\_\_\_\_单元/地块土地面积为\_\_\_\_\_平方米，规划性质为\_\_\_\_\_，容积率\_\_\_\_\_，商住比为\_\_\_\_\_；

2.\_\_\_\_\_单元/地块土地面积为\_\_\_\_\_平方米，规划性质为\_\_\_\_\_，容积率\_\_\_\_\_，商住比为\_\_\_\_\_；

.....

上述地块，为均属于政府所得收益分配范围。

## (三) 配建物业面积

1.改造主体配建并移交给政府的 TOD 分成物业计容建筑面积 $\times\times\text{m}^2$ ，(分别列明物业类型：其中住宅：\_\_\_\_\_平方米，商业、办公：\_\_\_\_\_平方米，其他：\_\_\_\_\_ )；TOD 物业分成车位 $\times\times$ 个，建筑面积 $\times\times\text{m}^2$ 。上述政府所得的物业，市、镇(街道)两级政府按照5:5比例进行分配。 $\times\times$ 交付标准为 $\times$

×。由开发实施主体建设完成后移交给市、镇（街道）两级政府或其指定部门。

2.政府分成物业以计容建筑面积计量；市指定的分成物业接收单位、丙方分成物业具体楼宇、户型、单套建筑面积及停车位数量和位置（包含有产权和非产权车位）等，由甲方与市指定的分成物业接收单位、丙方签订的《东莞市××镇（街道）××（441900×××）TOD范围内“三旧”改造（城市更新）项目政府分成物业监管协议》中确定。

### 三、配建物业的管理

（一）政府分成物业应与项目同步设计、建设、验收，由甲方负责进行配建，满足交付条件后移交给政府。

（二）政府分成物业的配建应符合《东莞市土地出让配建物业工作方案》（东财〔2022〕52号）有关要求，建成移交的政府分成物业套内装修标准、公共区域装修标准应当与所在项目的商品住房交付标准一致，整体装修建议同步建设、同步验收、同步交付。

（三）政府分成物业的选取遵循公平合理，中等水平的原则。按照独立占地和集中配置原则进行分配，先按栋分配，再按层、按套分配。分配过程应合情合理，顾及市、镇街（园区）及开发企业三方的权益。

（四）在办理项目施工许可证前，由属地镇街提出 TOD 政府分成物业初步方案（明确选取位置等内容），抄送市财政局、市住房和城乡建设局、市轨道交通局等部门。甲方在申请办理商品房预售许可时，应向住建部门提交政府分成物业的建筑面积、楼宇栋号、户型、单套建筑面积及车位位置、车位数量（包含有产权及非产权车位），并同步抄送市指定的分成物业接收单位、丙方。

#### 四、违约责任

甲方、乙方、丙方应遵守本协议的约定。如任一方有违约情形，守约方有权向违约方提出索赔要求。

#### 五、争议事项解决方式

本协议在履行中产生争议时，三方协商解决；如协商未果，任何一方可将争议提交项目所在地具有管辖权的人民法院提起诉讼。

#### 六、其他约定

（一）在协议履行过程中，如政府相关政策发生变化，本协议各方根据变化后的政策，协商解决本协议涉及的相关事宜。

（二）其他约定事项：

---

---

---

---

(三) 本协议书一式\_\_\_份, 其中甲方\_\_\_份, 乙方\_\_\_份, 丙方\_\_\_份, 均具同等法律效力, 自各方签字、盖章完成之日起生效。

附件: 改造单元规划方案/改造单元控规图则

甲方(盖章): (开发企业)

法定代表人(委托代理人):

乙方(盖章): (市轨道交通局)

法定代表人(委托代理人):

丙方(盖章): (镇街(园区)人民政府)

法定代表人(委托代理人):

签订时间: 年 月 日

签订地点:广东省东莞市

## 范本 10: 建设拟征（占）用土地权属情况汇总表

# 建设拟征（占）用土地权属情况汇总表

项目名称：

单位：公顷

序号	权属性质 (1)	土地权利人 (2)	土地证号 (不动产权证书号) (3)	宗地号 (不动产单元号) (4)	宗地土地 总面积 (5)	拟征（占） 土地面积 (6)	备注 (7)
	集体						
面积小计							
	国有						
面积小计							
面积合计							

填表人： 单位盖章： 盖章日期：

填表说明：建设拟征（占）用土地权属情况汇总表属建设用地勘测定界报告中的内容，其中集体土地要细化到村民小组一级。

具体栏目填写要求如下：

- (1) 指国有或集体；
- (2) 指集体土地所有证中的“土地所有权人”或国有土地使用证中的“土地使用权人”；
- (3) 指土地证书（不动产权证书）中的发证证号；
- (4) 指土地证书（不动产权证书）中“地号”或不动产单元号；
- (5) 指土地证书（不动产权证书）中的证载面积（发证宗地面积）；
- (6) 指拟征（占）土地占土地证范围内土地面积；
- (7) 指按粤国土资地籍电[2012]427 文中规定的未发证类型及国有未发证情况，在备注中说明。

## 范本 11：土地权属说明

# 土地权属说明

(国有土地完善转用手续)

××市自然资源局：

我市报批的××用地，其中××公顷国有土地未颁发土地证书，现将土地权属状况说明如下：

一、未颁证土地位于××，总面积××公顷，现状地类为××。界址点坐标如下：

1.××

2.××

3.××

.....

二、上述土地××(说明权属来源)，现属政府控制的国有土地，经公示，权属清晰，无争议。因××(未发证原因)，未确权登记核发土地使用证。

此件仅用于用地报批。

专此说明。

××镇人民政府

××年××月××日

范本 12: 关于将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的申请

## 关于将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的申请

××市人民政府自然资源主管部门:

我农村集体经济组织位于××(地名、四至位置)的土地符合国土空间总体规划(土地利用总体规划、城市(镇)总体规划)和详细规划,现用途为××。为实施××项目总体实施方案,经我农村集体经济组织的股东大会/股东代表会议××%以上成员同意(具体比例参照集体资产管理规定、集体经济组织章程规定),申请将××(旧村庄改造项目名称)涉及的××公顷集体建设用地转为国有建设用地,由我农村集体经济组织自行改造/与相关单位合作改造/由××镇人民政府组织改造/由××(单位)实施改造,拟采取××等方式对农村集体经济组织成员进行补偿安置。经批准后,根据详细规划(单元规划)要求,该宗地将作为××用途。

××市××镇(街)××农村集体经济组织(盖章)

法人代表: ××(签名)

××年××月××日

范本 13: ××市人民政府征收土地预公告

## ××市人民政府征收土地预公告

(旧村庄集体建设用地转为国有建设用地)

为实施××(项目名称)“三旧”改造项目,××(农村集体经济组织名称)申请将位于××(地名、四至位置)的××公顷集体建设用地转为国有建设用地。根据《中华人民共和国土地管理法》第二条、第四十七条,《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十六条的规定,现将拟征收土地情况预公告如下:

一、拟征收土地的面积、位置和范围:××(四至范围详见附图)。

二、拟征收土地现状:××市××镇(街)××(农村集体经济组织名称)的集体土地××公顷,全部为建设用地。

三、补偿安置方式:××镇(街)××(农村集体经济组织名称)经股东大会/股东代表会议依法表决同意,申请将××公顷的集体建设用地由政府征为国有建设用地,并拟采取××的方式进行补偿安置(按照拟定的补偿方案描述)。

四、(签订征地补偿安置协议时涉及法律政策要求听证的增加表述为:根据《中华人民共和国土地管理法》和《自然资源听证规定》,被征地农村集体经济组织和农户对公告事项有申请听

证的权利。当事人需要申请听证的，应在本公告期限届满之日起5个工作日内向××自然资源行政主管部门提出书面申请。逾期未提出的，视为放弃听证权利。)

五、自本預告发布之日起，除正常生产生活外，任何单位和个人在拟征土地上抢建、加建的建(构)筑物，征收土地时一律不予补偿。

本公告期限为××年××月××日至××年××月××日(不少于30日)。

特此公告。

附件：拟征收土地用地界址红线.jpg

××年××月××日

范本 14: ××市人民政府征收土地公告

## ××市人民政府征收土地公告

(旧村庄集体建设用地转为国有建设用地)

经广东省人民政府批准,需将××市××镇(街)××(农村集体经济组织名称)属下的××公顷集体建设用地征为国有建设用地。现将经依法批准的《广东省人民政府关于××市××镇(街道)××农村集体经济组织的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复》(××〔××〕××号)以及有关事项公告如下:

一、建设用地项目名称:××(旧村庄改造项目名称)。

二、征收土地位置:××(四至范围详见附图)。

三、被征收土地情况:××市××镇(街)××(农村集体经济组织名称)的集体土地××公顷,全部为建设用地。

四、补偿安置方式:××镇(街)××(农村集体经济组织名称)经股东大会/股东代表会议依法表决同意,申请将××公顷的集体建设用地由政府征为国有建设用地,并拟采取××的方式进行补偿安置。

五、申请被征收的土地所有权人及相关权利人可以自公告期限届满之日起60日内就征地批复(××〔××〕××号)向广东省人民政府申请行政复议。

本公告期限为××年××月××日至××年××月××日  
(不少于 10 个工作日)。

特此公告。

附件：被征收土地用地界址红线.jpg

××年××月××日

范本 15: ××市人民政府征收土地预公告

## ××市人民政府征收土地预公告

(集体土地完善转用、征收手续)

为实施××(项目名称)“三旧”改造项目,需将××市××镇(街)××(农村集体经济组织名称)属下的××公顷集体土地完善转用、征收手续。根据《中华人民共和国土地管理法》第二条、第四十七条,《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十六条的规定,现将拟征收土地情况预公告如下:

一、拟征收土地的面积、位置和范围:××(四至范围详见附图)。

二、拟征收土地现状:××市××镇(街)××(农村集体经济组织名称)的集体土地××公顷,已建设使用。

三、补偿安置方式:××(用地单位)于××年××月与所有权人××(农村集体经济组织名称)签订了征地协议,并于××年××月××日支付了征地补偿款××万元(按照拟定的补偿安置方案描述),已落实补偿安置。

四、(签订征地补偿安置协议时涉及法律政策要求听证的增加表述为:根据《中华人民共和国土地管理法》和《自然资源听

证规定》，被征地农村集体经济组织和农户对公告事项有申请听证的权利。当事人需要申请听证的，应在本公告期限届满之日起5个工作日内向××自然资源行政主管部门提出书面申请。逾期未提出的，视为放弃听证权利。)

五、自本预告发布之日起，除正常生产生活外，任何单位和个人在拟征土地上抢建、加建的建（构）筑物，征收土地时一律不予补偿。

本公告期限为××年××月××日至××年××月××日（不少于30日）。

特此公告。

附件：拟征收土地用地界址红线.jpg

××年××月××日

## 范本 16: ××市人民政府征收土地公告

# ××市人民政府征收土地公告

(集体土地完善转用、征收手续)

经广东省人民政府批准,需将××市××镇(街)××(农村集体经济组织名称)属下的××公顷集体土地完善转用、征收手续。现将经依法批准的《广东省人民政府关于××(项目名称)集体土地完善转用、征收手续的批复》(××〔××〕××号)以及有关事项公告如下:

一、建设用地项目名称:××(“三旧”改造项目名称)。

二、征收土地位置:××(四至范围详见附图)。

三、被征收土地情况:××市××镇(街)××(农村集体经济组织名称)的集体土地××公顷,全部为建设用地。

四、补偿安置方式:××(用地单位)已于××年××月与所有权人××(农村集体经济组织名称)签订了征地协议,并于××年××月××日支付了征地补偿款××万元(按照实际补偿安置情况描述),已落实补偿安置。

五、被征收土地所有权人及相关权利人可以自公告期限届满之日起 60 日内就征地批复(××〔××〕××号)向广东省人民政府申请行政复议。

本公告期限为××年××月××日至××年××月××日  
(不少于 10 个工作日)。

特此公告。

附件：被征收土地用地界址红线.jpg

××年××月××日

## 范本 17: 关于“×××”改造项目“三地”的情况说明

# 关于“×××”改造项目“三地”的情况说明

兹有××镇××××“三旧”改造项目(下称“改造项目”),位于××镇××××。改造单元北至×××,西至×××,南至×××,东至×××。根据《广东省自然资源厅关于印发<广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引(2021年版)>的通知》(粤自然资函〔2021〕935号)的相关规定,我镇拟对该改造项目“三地”进行农用地转用和土地征收。

### 一、项目基本情况

改造项目总用地面积××××公顷(×××亩),纳入整体改造的“三地”面积共计×××公顷,占项目主体面积的××%。

“三地”涉及的新增用地报批具体情况如下:

东莞市××镇×××年度第×批次城市(镇)建设用地,申请用地总面积为×××公顷,开发用途为×××用地,属于上述改造项目的边角地/夹心地/插花地,根据城乡规划的要求,一并纳入实施改造,符合国土空间规划(土地利用总体规划、城乡规划)和“三旧”改造规划(如有)。为实施改造,经××股份经济联合社股东大会/股东代表会议表决同意,将该部分×××公顷“三地”办理转用、征收手续。

## 二、纳入改造必要性

(一) 上述“三地”为边角地/夹心地/插花地，单块面积超过/未超过3亩，累计面积为项目主体地块面积的×%，且未超过20%，考虑改造地块和项目的完整性，有必要将其“三地”纳入改造项目一并实施改造。上述“三地”不突破城乡建设用地规模、不减少耕地保有量、不涉及占用永久基本农田。

(二) 上述“三地”无法单独出具规划设计条件且难以独立开发。根据《东莞市××片区控制性详细规划》，为保证规划实施的完整性，有必要纳入改造项目一并实施改造。

综上所述，我镇认为，将该“三地”用地纳入“三旧”改造项目范围，与××镇××“三旧”改造项目一并实施改造是必要的，是不可分割的整体，符合片区控制性详细规划要求，有利于加快推进该片区的“三旧”改造，将为该片区带来较大的经济效益和社会效益。

特此说明。

附件：三旧改造标图建库范围及三地批次红线叠加图

××镇人民政府

××年××月××日

(联系人：×××，联系方式：×××)

范本 18: 关于××项目地块申请同步办理土壤污染状况调查工作的承诺函

## 关于××项目地块申请同步办理土壤污染状况调查工作的承诺函

市自然资源局/功能区:

××××项目地块位于××××, 采取××模式实施改造。改造单元总面积为××平方米, 拆除区面积为××平方米, 地块用地面积为××平方米, 规划用途为××, 采取协议出让/公开出让/划拨方式/集体流转/集体自用方式供地, 成交主体已确定为××。

该地块已委托有资质的第三方检测机构开展地块土壤初步采样调查工作, 完成相关流程工作估计需时约×个月, 我镇承诺在签订土地出让合同前按照《东莞市建设用地土壤环境联动监管方案》(东莞〔2022〕164号)要求完成土壤污染状况调查工作, 补交相关部门的备案复函。

××镇人民政府

××年××月××日

(联系人: ×××, 联系电话: ×××)

范本 19: 关于我司/村集体承诺承担××项目地块土壤防治责任的承诺函

## 关于我司/村集体承诺承担××项目地块土壤防治责任的承诺函

东莞市自然资源局:

根据《东莞市建设用地土壤环境联动监管方案》(东莞[2022]164号)要求,我司/村集体现有×宗“工改工”土地权利人自行改造地块,申请办理协议出让/集体流转/集体自用/××供地手续,具体如下:

### 一、地块用地情况

改造单元位于××,总用地面积××平方米,现土地用途为××,为国有/集体建设用地。改造后土地用途为××,容积率××。

### 二、地块土壤污染情况

地块在改造前,地块上有关企业不涉及土壤重点企业,不涉及土壤污染重点监管企业。同时,地块及其上企业,不存在固体废物(含危险废物、化学品等)非法存储或非法倾倒活动,未发生涉嫌造成土壤污染事件(或案件)。

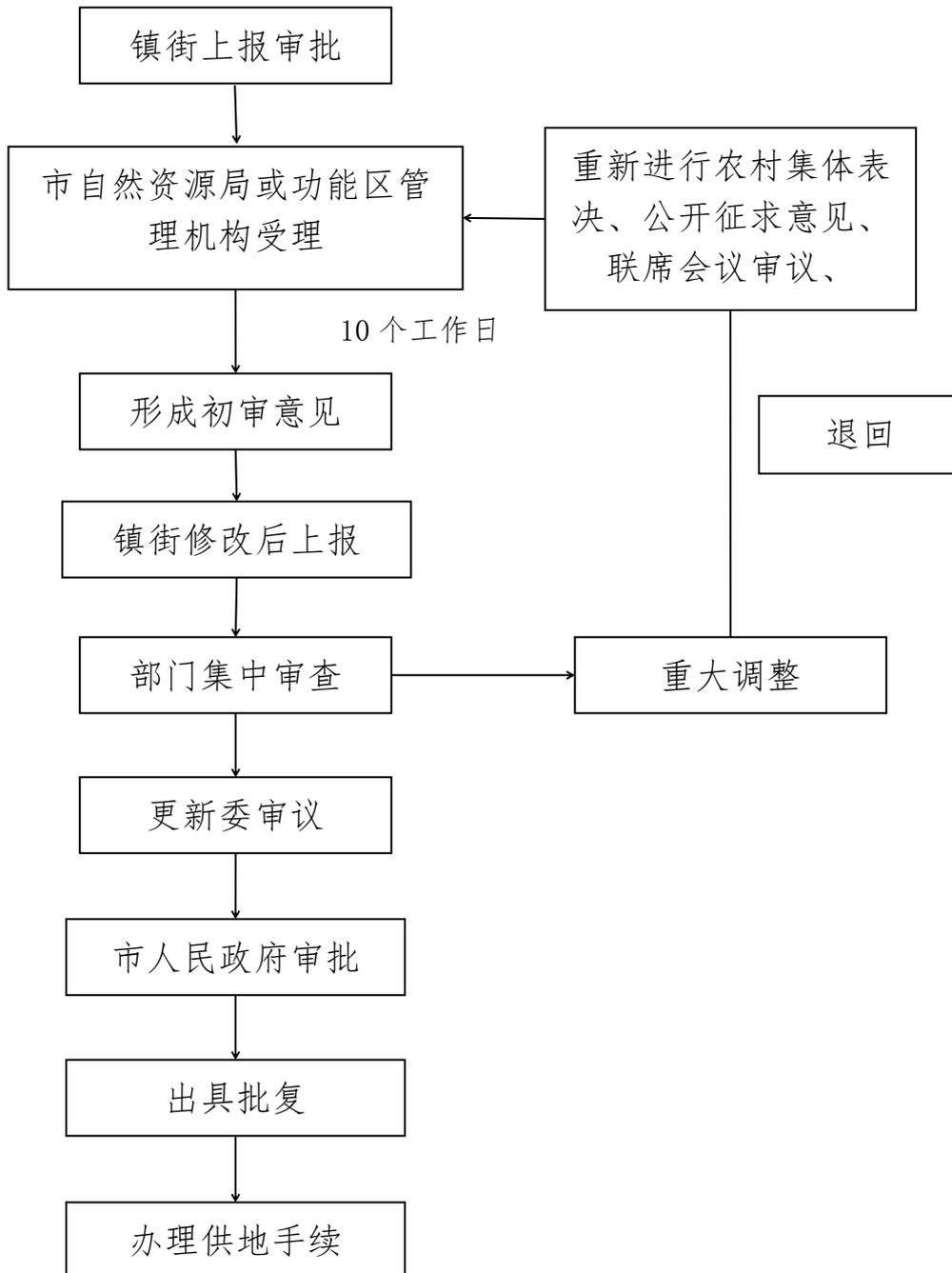
我司/村集体现做如下承诺：此前在使用地块期间没造成场地土壤环境污染，后续将无条件承担地块相关土壤防治责任（涉嫌造成场地土壤污染的，按要求开展土壤污染状况调查、风险评估、风险管控或修复及其效果评估等工作），落实有关土壤污染防治管控措施，确保地块土壤环境安全。

××（用地单位）

××年××月××日

## 第二章 审查指引

### 一、方案审批流程图



## 二、方案审查要点

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
1	材料规范性审查	材料齐全	广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》的通知	申请材料是否齐全，格式是否规范	总体实施方案	城市更新实施科
		图集规范		提供的不动产权属证书是否完整规范（包括宗地图，附页等）。 （1）格式要求如下：A4纸 （2）内容包括：证书内页、记事栏页、宗地图等。	不动产权属证明材料	
2	材料逻辑一致性审查	——	广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》的通知	一、请示函和项目申请审批表是否与总体实施方案材料要点一致。 二、改造红线坐标文件生成面积与总体实施方案载明的面积是否一致。 三、请示文、权属汇总表、勘测定界报告、红线中的数据是否一致。 四、办理用地报批范围是否压占已批准征收土地红线。压占已批准征收土地红线的，应剔除压占部分的面积。 五、请示函是否明确说明收储收地地块的面积及补偿金额。	总体实施方案	
3	公示及部门	——	《东莞市	一、是否已按程序将总体实施方案在镇（街）门户	公示证明材	

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
	意见征询审查		“三旧”改造（城市更新）项目总体实施方案审批操作细则（试行）》	网站、村（社区）政务公开栏、项目现场公示 15 个自然日，收到的公众意见是否已妥善处理。 二、是否已完成部门意见征询并按照意见修改，如不采纳或解释说明的是否二次征求相关部门意见并取得原则同意意见。	料（网上截图、公示现场照片等）及公众意见处理报告书、部门意见汇总表和采纳情况汇总表	
4	改造主体资格审查	不同改造模式的改造主体是否符合相应资格要求	广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》的通知	一、改造主体为政府的，改造地块是否为政府实际掌控的土地，或政府与原权利人是否已签订土地收储、统租、综合整治等协议。 二、改造主体为土地原权利人的，是否属于改造范围内的土地及其所附建（构）筑物的所有权人、使用权人或实际使用人。 三、改造主体为公开招引的实施主体的，是否已取得成交确认书。	改造主体证明材料	
		单元内涉及国有资产		涉及国有资产的，是否取得国有资产所涉单位及上级主管部门同意改造的意见。	国有资产主体或上级部门相关意见证明	
		土地修复、复垦、置换情形的是否		涉及土地修复、复垦、置换的，是否经双方初步协商一致，是否签订相关协议，或提供相关证明材料。	协议证明材料	

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
		协商一致				
5	标图入库审查	——	广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》的通知	<p>一、主体地块是否全部标图入库，需补充入库的地块是否符合相关规定：</p> <p>（一）国土空间总体规划（土地利用总体规划）确定的用途为建设用地。</p> <p>（二）第二次全国土地调查（下称“二调”）和最新的土地利用现状图认定为建设用地。</p> <p>（三）2009年12月31日前已建设，上盖物基底面积占入库地块面积比例达30%以上。上盖物不包括隧道、桥梁、高架路、立交桥、硬化路面、铁路轨道、露天停车场、蓄水池、沼气池、污水处理池、油罐、户外体育设施、堆场、大棚以及可移动的临时建筑物等。</p> <p>（四）不属于已认定的闲置土地，或者虽然认定为闲置土地，但已处置完毕。</p> <p>（五）以宗地为基本单元。</p> <p>二、涉及特殊情形的，是否符合特殊情形的相关规定：</p> <p>（一）属于标图入库特殊情形2的，总体实施方案是否将其作为生态修复地块。</p> <p>（二）属于标图入库特殊情形4的，改造前后的用途是否与标图入库时申报的用途一致。</p> <p>（三）属于标图入库特殊情形6的，是否将整体入库的相邻多宗地全部纳入改造范围。</p>	改造单元相关图件及红线数据	城市更新计划科

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
				(四) 属于标图入库特殊情形 7 的, 是否属于旧村庄全面整体改造项目。		
6	土地现状审查	现状地类	广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引(2021 年版)》的通知	一、土地利用现状图申报用地的范围、地类编码等要素是否清晰直观地反映在图上; 在图幅底端右下角空白处是否加盖镇自然资源分局公章及盖章日期。 二、地类面积是否准确。 三、依据 2009 年及最新年度土地利用现状数据, 审查 2009 年度(“二调”)及最新年度土地利用现状地类是否为建设用地。	改造单元相关图件及红线数据	调查监测与确权登记科
		土地限制审查		经审查 2009 年或最新年度土地利用现状图为非建设用地, 但实地在 2009 年已建设使用, 且上盖物占地比例符合规定的, 视作符合要求	改造单元相关图件及红线数据	城市更新实施科
		权属审查		是否存在被抵押、查封或以其他形式限制权利的情形。	总体实施方案	不动产登记中心
		权属审查		一、用地是否在证书的权属界线范围内。 二、权属资料是否符合规范: (一) 集体土地所有权数据库备案后新核发的证书, 审查其发证过程材料是否齐全、发证程序和表格填写是否规范。 (二) 已核发不动产权属证书或登记造册的集体土地, 权利人名称、宗地面积、土地证号、宗地号、权属性质等要素与最新集体土地确权登记发证数据库的套合分析结果是否一致。	不动产权属证明材料	调查监测与确权登记科

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
				三、审查建设拟征（占）用土地权属情况汇总表、土地使用权证书的权利人名称、土地证号、宗地号以及权属性质是否一致。		
				四、涉及国有土地完善转用手续的，核查： （一）土地权属性质是否为国有。 （二）对于未核发不动产权属证书的国有土地，审查镇人民政府盖章的权属证明是否符合规定形式。		
		权属争议审查		核实已经核发不动产权证的土地、房产的相关登记信息。		
				一、权属有争议的土地，已调查处理的，审查土地权属争议案件调解书或者土地权属争议案件行政决定书是否有效。 二、权属有争议的土地，尚未处理完毕的，审查是否提供争议各方同意征收的书面证明并加盖争议地所在地镇人民政府公章。	不动产权属证明材料	调查监测与确权登记科
7	规划审查	国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）规划）	广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》的通	一、国土空间规划“一张图”（土地利用总体规划图、城乡规划图）是否规范：图件内容包括指北针、土地规划年限、镇自然资源分局公章、图例、经纬度坐标。 二、审查用地是否符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）规划）。	改造单元相关图件及红线数据	国土空间规划科
		详细规划审查		一、审查土地用途是否与控规一致。 二、审查规划指标是否与控规一致。 三、审查捆绑实施的公共设施是否落实。	控制性详细规划成果图件	详细规划科

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
			知			
8	改造意愿审查	——	广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》的通知	一、是否已就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项征询改造范围内原权利人的改造意愿，取得规定比例权利人同意。 二、改造范围涉及农村集体土地的，是否已充分征求农村集体经济组织和农民的意见，并按照集体资产管理规定、集体经济组织章程规定召开股东大会或股东代表会议对改造意愿进行集体决议。	改造意愿征集结果、经农村集体经济组织依法表决同意的表决材料	城市更新实施科
9	补偿安置及风险防范审查	补偿安置	广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》的通知	一、政府主导模式审查是否出具已落实拆迁补偿的证明，或者按照协议约定落实补偿的证明；涉及集体土地征收的补偿标准和补偿方式是否已经集体经济组织依法表决同意。 二、权利人自行改造审查单元内涉及其他权利人的，是否已落实补偿到位，涉及集体土地征收的补偿标准和补偿方式是否已经集体经济组织依法表决同意。 三、公开招引实施主体审查是否已取得成交确认书。	补偿安置方案、经农村集体经济组织依法表决同意的表决材料	城市更新实施科
		风险防范		涉及征收土地的，是否开展。对存在的风险因素，是否明确防范和化解各项风险的措施、责任主体和协助单位。	社会稳定风险评估报告	
10	拟办理用地	土地转用、	广东省自然	办理各类转用、征收手续的，报批类型、面积是否	集体土地完	城市更新实施科

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
	手续审查	征收以及转国有审查	资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》的通知	<p>准确，报批用地是否符合现状、规划、权属、标图入库等基本条件：</p> <p>一、涉及土地完善转用的是否满足：用地行为发生在1987年1月1日至2009年12月31日之间，没有合法用地手续且已使用的建设用地，并已按用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）。</p> <p>二、涉及集体建设用地转为国有建设用地的，审查是否已具备合法的建设用地审批手续；是否已经集体经济组织依法表决同意转为国有建设用地。申报用地范围是否压占已批准征收土地红线。压占已批准征收土地红线的，应剔除压占部分的面积。</p> <p>三、涉及集体土地完善征收的，是否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，未因征地补偿安置产生纠纷，并已按照要求落实听证程序和办理社保审核。申报用地范围是否压占已批准征收土地红线。压占已批准征收土地红线的，应剔除压占部分的面积。</p>	善转用、征收材料、“三旧”改造旧村庄集体建设用地转为国有建设用地材料	
		“三地”和其他用地		<p>一、审查“三地”和其他用地是否符合要求：</p> <p>（一）三地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.单个地块无法单独出具规划要点。</li> <li>2.无法单独标图入库。</li> <li>3.需要与主体地块一并纳入改造项目进行整体利用。</li> <li>4.累计面积是否不超过主体地块总面积20%。</li> </ol> <p>（二）其他用地</p>	“三地”及其他用地办理转用、征收审批材料	资源保护与用途管制科

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
				<p>1.位于旧村庄改造涉及农村集体经济组织的土地权属范围内。</p> <p>2.属于除主体地块和“三地”以外的地块。</p> <p>3.规划用于复建安置或公益性用地。</p> <p>二、用地计划指标落实情况审查： 审查是否落实土地利用年度计划。审查地级以上市自然资源主管部门请示和农用地转用方案中关于用地计划指标数量、年限、名称等是否一致，剩余用地计划指标是否足够抵扣，若使用省级指标的，是否符合省级指标使用条件。</p> <p>三、报国务院批准城市用地农用地转用和土地征收： （一）申报农用地转用和土地征收规模是否超出国务院批准建设用地规模范围。 （二）涉及区位调整的，提供的《××城市建设用地调整方案》是否符合要求。</p> <p>四、“三地”地类审查： （一）涉及无合法手续建设用地、可调整地类及设施农用地的审查要点 1.组卷报批材料在2020年3月31日前上报至有批准权的人民政府自然资源主管部门的，执行《关于进一步规范建设用地报批地类问题的通知》（粤国土资利用〔2011〕409号）文。具体如下： （1）1999年1月1日之前变更的集体建设用地，可直接按集体建设用地地类报批；</p>		

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
				<p>(2) 1999年1月1日至2007年10月31日之间变更的集体建设用地，没有合法用地手续的，在办理征收为国有土地手续时，必须完善建设用地手续，按集体建设用地报批，补缴新增建设用地土地有偿使用费；</p> <p>(3) 2007年10月31日至2009年12月31日之间变更的集体建设用地（即在2007年度或2008年度或2009年度土地利用现状图上是建设用地的），除了按上述第2点要求办理外，还必须按现行规定进行违法用地处理；</p> <p>(4) 2009年12月31日之后变更的集体建设用地，没有合法用地手续的，必须依现行规定进行违法用地处理，地类按变更为集体建设用地之前的原地类报批。</p> <p>2.组卷报批材料在2020年3月31日后上报至有批准权的人民政府自然资源主管部门的，执行《广东省自然资源厅关于建设用地报批地类有关问题的通知》（粤自然资管制〔2019〕1439号）文，项目涉及1999年1月1日以后变更的无合法手续建设用地，必须依法处理到位后，按照违法用地前的地类报批。</p> <p>3.为落实耕地占补平衡要求，涉及设施农用地的，应核实变更前是否为耕地（含水田情况），涉及可调整地类的，应核实调整前是否涉及水田。</p> <p>4.对无合法手续建设用地、可调整地类及设施农用地</p>		

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
				<p>的地类还原过程进行说明并对其真实性负责。</p> <p>5.在还原算法（直接使用“二调”数据成果对2009年12月31日以后变更的无合法用地手续建设用地、可调整地类及设施农用地进行还原）纳入广东省土地管理与决策支持系统后，省市县已使用同一套地类还原分析数据，县级组卷报批用地的，系统直接还原2009年12月31日以后变更的上述地类，县级无需提供地类还原报告。属于1999年1月1日至2009年12月31日变更的，还原地类和面积的真实性和准确性由县级人民政府及自然资源主管部门负责。</p> <p>（二）特殊情形</p> <p>凡涉及确属变更错误的情况，都必须先在年度变更调查中予以更正后再按更正后的地类报批。</p> <p>五、耕地保护落实情况审查：</p> <p>（一）审查自然资源主管部门的请示文内容是否完整：明确是否按照“占优补优、占水田补水田”落实耕地占补平衡，是否对可调整地类和兴建前为耕（含可调整地类）的设施农业用地落实补充耕地。是否核实可调整地类调整前水田面积、是否核实兴建前为耕地（含可调整地类）的设施农业用地在兴建前涉及耕地中的水田面积和涉及可调整地类调整前的水田面积。</p> <p>（二）补充耕地方案、补充耕地信息确认单和占补平衡分析表中数据是否正确，数据之间逻辑关系是</p>		

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
				<p>否准确。</p> <p>（三）是否使用最新耕地质量等别更新评价成果分析占补平衡落实情况。</p> <p>（四）耕作层剥离再利用方案：（1）是否对报批涉及占用的耕地（含可调整地类）和永久基本农田进行论证编制方案；（2）确因耕作层已严重破坏或污染严重等特殊情形而无法实施耕作层剥离再利用的，由县级自然资源部门会同相关部门认定，经当地人民政府同意后报上一级自然资源部门备案，可以不实施耕作层剥离。</p> <p>六、占用永久基本农田情况审查：</p> <p>（一）按照系统压占分析永久基本农田数据库结果，如未出现压占永久基本农田的情况，则予以通过。</p> <p>（二）按照系统压占分析永久基本农田数据库结果，如出现压占永久基本农田的情况，按照相关文件规定，审核是否符合占用永久基本农田条件。如果符合占用条件则根据系统分析对比占用和补划永久基本农田面积、位置、平均质量等别，以及补划地块必须是纯耕地。人工审核是否编制土地利用总体规划修改方案暨永久基本农田补划方案等材料，方案中占用情况是否与系统分析结果一致。审核一致且实现补划与占用相比数量不减少、质量不降低、布局稳定的予以通过。不符合占用条件或符合占用条件但方案与系统不一致或补划不符合要求的，不予</p>		

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
				<p>通过。</p> <p>(三)建新区实施方案使用由国家核定复垦和占用地块情况的跨省域调剂城乡建设用地增减挂钩节余指标的,须审查永久基本农田占用情况。</p> <p>七、征收农民集体所有情况审查:</p> <p>(一)用地涉及征收农民集体所有土地的,土地征收理由是否合法合规,是否属于公共利益征收,是否符合《土地管理法》第四十五条规定的情形和条件;征地前期工作是否已完成,是否已取得县(市、区)人民政府已按规定履行土地征收报批前期有关程序的结论性意见,征地程序是否合法合规;征地补偿标准、征地补偿安置措施是否符合法律规定;是否已办理征地农民社保审核;是否落实留用地。</p> <p>(二)被征地农村集体经济组织经依法表决同意简化征地程序、不由政府支付补偿、举行听证、办理社保审核或安排留用地的,审查是否已提供经其依法表决同意的证明材料,是否已经农村集体经济组织表决同意。</p> <p>八、新增建设用地土地有偿使用费审查:</p> <p>审查自然资源主管部门的请示中涉及新增建设用地土地有偿使用费的等别、标准是否准确;是否筹措到位。</p> <p>九、信访情况审查</p> <p>(一)县级自然资源主管部门在报告中是否已对有</p>		

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
				<p>关用地审批是否涉及信访，是否处理完毕进行说明。</p> <p>(二) 通过查询省一体化信访信息系统核查，市本级是否存在涉及该地块的信访事项，是否处理完毕。</p> <p>十、行政复议及诉讼情况审查</p> <p>(一) 县级自然资源主管部门在请示文中对拟审批的用地有无涉及以其为被告的正在审查的行政复议或行政诉讼案件是否进行说明。</p> <p>(二) 核查市本级是否存在正在办理的行政复议或行政诉讼案件。</p>		
		违法用地	广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引(2021年版)》的通知	<p>一、存在违法用地的，是否已按用地发生时的法律政策规定落实违法用地处理(处罚)；</p> <p>二、请示和总体实施方案中的用地行为发生时间、需完善转用手续面积、违法用地处罚情况是否与所附的违法用地处罚材料一致；</p> <p>三、处罚面积与申报面积不符的是否已出具说明。</p>	按用地发生时土地管理法律政策落实处理(处罚)的凭证	执法监察科
11	土地收储收回审查	土地收回	东莞市自然资源局关于印发《东莞市土地收储整备操作指	<p>一、协议涉及地块与收回地块是否一致。</p> <p>二、按协议书需在办理收地手续前支付补偿款的，是否提供补偿票据或相关证明。</p> <p>三、地块拟收回红线数据是否准确、完整。</p>	收储收地材料	资源调控与市场监管科 资源权益与开发利用科

序号	审查事项	审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
		南》的通知			
	土地收储	——	<p>土地评估报告是否在市自然资源局资源调控与市场监管科备案。（如有）</p> <p>地块拟收储红线数据是否准确、完整，是否符合市土地储备“一张图”数据库管理要求。</p> <p>土地收回协议中补偿费用是否符合国家、省、市相关规定</p>	收储收地材料	<p>资源调控与市场监管科</p> <p>土地储备中心</p> <p>资源权益与开发利用科、土地储备中心</p>
12	供地业务审查	供地手续	<p>广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》的通知</p> <p>一、供地方式是否符合相关法律法规及政策规范：  （一）集体土地完善转用后保留集体土地性质，由本农村集体经济组织自行改造且用于工业、商业等经营性用途的，可以按集体自用方式供地；由本农村集体经济组织以外的原权利人实施改造且用于工业、商业等经营性用途的，可以采取集体流转方式供地。  （二）集体土地完善征收手续后，由原权利人自行改造的，可以采取协议出让方式供地；由政府组织改造且用于经营性用途的，应当采取招标、拍卖、挂牌等公开方式供地。  （三）旧村庄集体建设用地转为国有建设用地后，由本农村集体经济组织自行改造的，可以采取协议出让方式供地；由政府组织改造且用于经营性用途的，应当采取招标、拍卖、挂牌等公开方式供地。  （四）国有土地完善转用后，由原权利人自行改造或按规定选择合作单位改造的，可以采取协议方式</p>	供地材料	<p>资源调控与市场监管科</p> <p>资源权益与开发利用科</p>

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
				<p>供地；由政府组织改造且用于经营性用途的，应当采取招标、拍卖、挂牌等公开方式供地。</p> <p>（五）“三地”、征地留用地办理转用、征收后纳入改造范围，交由项目改造主体与主体地块一并进行整体利用的，可以采取协议方式供地。</p> <p>（六）其他用地办理转用、征收后纳入改造范围，与主体地块一并进行整体利用的，只能用于复建安置或公共设施建设，可以采取协议出让或划拨方式供地。</p> <p>（七）与原“三旧”用地进行置换的存量建设用地，或使用原“三旧”用地复垦产生的规模、指标的非建设用地，交由项目改造主体与主体地块一并进行整体利用的，可以采取协议方式供地。</p> <p>（八）改造后用于公共设施建设，符合划拨目录的，可采取划拨方式供地。</p> <p>二、审查红线叠加图以及相关批准文件，核查用地报批、规划、标图建库红线、原用地红线、申请用地红线是否一致，用途和面积是否与申请用地一致。</p> <p>三、出让年限是否在最高年限范围内：即住宅用地 70 年，工业用地 50 年，教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年，商业、旅游、娱乐用地 40 年，其他用地 50 年。</p> <p>四、是否出具土壤污染状况调查的复函或承诺函。 土壤污染状况调查复函/承诺函涉及地块与供地地块</p>		

序号	审查事项		审查依据	审查标准	审查材料	审查科室/单位
				是否一致。		
			《东莞市人民政府办公室关于印发东莞市城市更新地价计收和分配办法（修订）的通知》、《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》。	出让地价是否符合相关法律法规及政策规范。涉及公开出让方式的土地，地价评估报告是否完成备案。	供地材料	资源调控与市场监管科、资源权益与开发利用科、财务科
				核算项目涉及移交用地不足需额外补缴地价金额是否符合要求。	供地材料	城市更新实施科
13	实施时序	——	——	是否已明确单元实施时序，实施时序是否合理。	总体实施方案	城市更新实施科
14	实施责任	——	——	改造范围内各地块实施责任是否明确。	总体实施方案	城市更新实施科

### 三、部门职责

#### (一) 镇街

城市更新部门：主要统筹和组织“三旧”改造项目实施，负责组织开展权籍调查、意愿征询、改造信息和红线核查等工作，协助开展拆迁补偿协议签订及补偿落实工作，负责总体实施方案编制及审查工作，组织公开征求公众意见和征求市相关职能部门意见，负责组织材料上报党政领导班子联席会议审议总体实施方案，负责对改造单元的批后实施和配建责任落实监管工作。

自然资源部门：负责改造单元内违法用地处理、红线核查工作，负责及协助改造主体开展土地和房屋权籍调查工作，组织编报及初审用地报批材料、供地材料，协助改造主体及相关部门开展拆迁补偿协议签订及落实补偿等工作。

规划部门：负责单元规划编制及审查工作、办理规划条件，协助改造单元完成改造信息及红线核查等工作。

农业农村部门：负责组织集体经济组织民主表决及对表决内容和程序进行合规性审查，负责农村集体资产平台交易等工作。

不动产登记中心：核查单元内已核发产权证书的土地及房屋权属情况，办理不动产权注销及登记等工作。

财政部门：负责对项目出让底价进行审查，负责土地出让金返还及财政补助工作，监管“三旧”改造项目土地出让金使用情况。

土地储备中心：负责改造单元收储材料组织编报，开展土地收储实施、储备土地入库、储备土地管理与前期开发、储备土地出库与供应等土地收

储整備工作。

其他：根据项目具体情况，参照各镇街职能分工进行审查。

## （二）市局相关科室

1.城市更新实施科：作为总体实施方案牵头主办科室，审查总体实施方案以及涉及旧村庄集体建设用地转为国有建设用地和土地完善转用、征收的征地报批材料，负责组织相关部门集中审查总体实施方案，汇总意见草拟请示上报市政府审议等，具体审查内容如下：

（1）审查申报用地是否符合“三旧”改造项目办理条件。

（2）审查总体实施方案材料是否齐全、合规。

（3）审查总体实施方案编制是否符合要求。

（4）审查用地涉及旧村庄集体建设用地转为国有建设用地和土地完善转用、征收的征地报批材料是否符合要求。

（5）核算项目涉及移交用地不足需额外补缴地价金额。

2.城市更新计划科：核查申报项目的片区统筹及改造单元规划情况，复核项目标图建库情况，审查总体实施方案是否已落实单元规划阶段提出的相关要求等内容。

3.资源保护与用途管制科：主要对“三地”及其他用地办理转用、征收的征地报批材料进行审查。

（1）审核“三地”和其他用地办理转用和征收报批材料的齐备性和合规性。

（2）对建设用地报批材料进行总体把关，组织各会审科室完成建设用地会审工作，配合市人民政府完成建设用地审批工作。

4.调查监测与确权登记科：审查改造范围内集体土地所有权情况，权属是否清晰准确，是否存在土地权属争议、纠纷等。

5.国土空间规划科：审查项目国土空间总体规划情况（过渡期间的土地利用总体规划、城乡规划），是否存在冲突。

6.详细规划科：审查总体实施方案是否已落实控规阶段提出的相关要求等内容。

7.执法监察科：审查项目涉及违法用地行为的，是否已依法完成处罚。

8.资源权益与开发利用科

（1）审查收地材料及供地材料的齐备性和合规性。

（2）审查政府主导收回材料，包括审查原用地是否有批准文件等；

（3）审查供地材料是否符合要求并办理供地手续，包括政府主导类供地材料、改造前后土地性质改变的土地权利人自行改造类供地材料。

（4）核算土地出让金以及土地出让金征收是否符合要求。

9.资源调控与市场监管科：

（1）审查收地材料及供地材料的齐备性和合规性。

（2）审查宗地内零星、部分土地收回，包含土地适用条件调整手续以及收回后重新供地。

（3）审查项目内是否涉及闲置土地，若有是否已按闲置地处理等。

（4）审查供地材料是否符合要求并办理供地手续，包括改造前后土地性质不变的土地权利人自行改造的供地材料和公开招引实施主体类的供地材料。

（5）核算土地出让金以及土地出让金征收是否符合要求。

10.土地储备中心：审查涉及土地收储相关事项并办理土地出入库手续。

11.不动产登记中心：核查不动产权属登记情况、限制权利情况等内容，办理不动产注销、登记等工作。

#### 12.财务科

(1)根据征地报批材料上报对新增建设用地土地有偿使用费的标准以及其他科室的审核意见，审查缴费总额是否准确。

(2)核算土地出让金以及土地出让金征收是否符合要求。

#### (三) 功能区管理机构、滨海湾新区管委会

主要负责指导和协调功能区（园区）范围内“三旧”改造项目审查和报批工作，组织市相关部门集中审查总体实施方案，按程序提交市更新委审议等，具体根据市政府和部门授权或委托的职能权限，结合机构设置明确职责分工。

#### (四) 市相关职能部门

各职能部门审查内容参照《操作细则》第九条，第（四）点执行。如镇街在征求部门意见阶段不采纳部门意见或对部门意见进行解释说明的，需再次征求相关部门意见并取得原则同意意见。若前期片区统筹和单元规划、公开招引阶段已征求相关部门意见，总体实施方案不涉及片区统筹、单元规划等规划内容调整的，且不存在前期阶段意见需在本阶段落实的，无需再次征求其部门意见。