

东莞市人民政府文件

东府〔2019〕1号

东莞市人民政府关于拓展优化城市发展空间 加快推动高质量发展的若干意见

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

为深入贯彻落实党的十九大精神与习近平总书记对广东重要讲话和批示指示精神，切实拓展与优化城市发展空间，高效集聚粤港澳大湾区各类高端要素，加快东莞高质量发展，结合我市实际，提出如下意见。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，将拓展与优化城市发展空间（以下简称“拓空间”）作为东莞参与粤港澳大湾区建设的战略支撑，作为东莞实现高质量发展的突出任务，坚持以集约为前提，以效益为导向，以产业为核心，以赋能为保障，全方位拓展与优化城市生产、生活和生态空间，有效提升对新兴产业、优质企业和高端人才的集聚能力与承接水平，有效提升政府服务的整体效能与创新水平，有效提升城市发展的综合效益与协调水平，全力打造“湾区都市、品质东莞”，为广东实现“四个走在全国前列”、当好“两个重要窗口”作出新的更大贡献。

二、工作目标

（一）以增容提效为重点，优化拓展产业发展空间

到2021年底，市级每年力争收储土地1000亩以上，各镇街（园区）每年力争收储1片500亩以上，东南临深片区每个镇每年力争整备1—2片1000亩左右的土地。统筹盘活24000亩以上存量土地。建设20个以上“工改工”、“工改M0”项目，基本完成30个以上镇村工业园改造提升和连片出租屋改造利用项目。完成8500万平方米以上“两违”建设治理任务。

（二）以现代宜居为重点，优化拓展公共生活空间

到2021年底，在中心城区、滨海湾新区率先建成一批高品

质的城市客厅、城市阳台、公共连廊和城市倒影工程。实施30个重点更新单元，加快建设东莞火车站、虎门高铁站、常平火车站等10个以上轨道上盖综合体。打造100个社区优质生活圈，进一步提高市民群众公共生活的便利度。

（三）以均衡优质为重点，优化拓展山水生态空间

到2021年底，有效构建自然资源空间统一管控和区域空间生态环境评价机制，绿化覆盖率和森林覆盖率分别达到45%和37.5%以上。严守36.87万亩耕地保有量、30.57万亩永久基本农田保护面积，确保湿地总量不减少。打造一批高品位的城市开敞空间、滨水岸线空间、都市农业空间和文旅创意空间。加快创建省级全域旅游示范区，把东莞建成粤港澳大湾区重要的旅游目的地城市。

三、实施路径

（四）优化路径整備一批

1. 加大政府主导的土地收储整備工作力度。强化土地收储整備年度任务的督查、考核与奖惩。专项划定并动态发布市、镇街（园区）政府主导土地收储区。市重点收储公共服务设施用地、经营性用地和中长期战略性地块，镇街（园区）重点收储产业用地，适当兼顾经营性用地。市、镇街（园区）每年新增收储用地总量中，作为工业用途的比例原则上不低于30%。

将为公共利益需要收回的土地、因单位撤销等原因停止使用的行政划拨土地、公路铁路矿场等经核准报废的土地、土地出让期限届满后未申请续期或申请续期未获批准的土地、规划区范围内的无主土地和其他依法收回的国有土地列入土地储备范围。编制土地储备五年中期规划、三年滚动计划和年度土地储备计划，已经过备案的年度土地储备计划不得擅自调整，确需调整的，每年中期可调整一次并按原程序报批备案。编制并落实专项行动计划，开展对市属企业、镇街属企业和机关事业单位闲置土地与老旧低效物业的专项收储工作。探索通过集体起诉等法律途径破解土地物业强制征收难题。明确镇街（园区）土地房屋征收工作机构和队伍。（市土地储备中心、市国资委、市司法局、市委编办、市财政局、市城市管理和综合执法局、市委市政府督查部门、各镇街园区等负责）

2. 全面盘活政府储备土地。建立政府储备土地信息管理系统，细化市、镇街（园区）政府储备土地台账信息和开发计划，完善年报制度，及时处置失管、占用行为和权属、司法争议，力争3年内分期分批逐步完善规划手续，及时配置用地指标。适时对符合条件的市、镇街（园区）储备土地和短期内不具备开发建设条件的TOD范围土地推广1.5级开发模式，鼓励市属国有企业或大型龙头企业，结合产业转型与城市升级需求，以租赁

方式进行过渡性开发利用。（市土地储备中心、市轨道交通局、各镇街园区等负责）

3. 试行政政府购买土地整備前期服务。鼓励市属企业、镇街属企业以及园区控股公司参与土地物业整備前期工作，企业完成地块前期土地整備后移交市储备机构的，收储价格可按整備成本和资金成本核算。鼓励引入咨询顾问公司、法律顾问公司、测绘和监理公司、土地征收评估公司、评估督导公司、土壤污染防治第三方从业机构等，完善土地物业收储整備的全链条市场服务。探索通过信托和基金等途径，引导社会资本和集体资本参与土地收储整備工作。（市土地储备中心、市财政局、市城市管理和综合执法局、市金融工作局、东莞信托、东莞金融控股集团、各镇街园区等负责）

4. 加大对涉拍卖土地物业收储力度。密切关注并定期分析全市各类涉拍卖土地物业情况，加强与司法机关、拍卖机构等的常态对接，依法公开涉拍卖土地物业相关信息（含规划方向、瑕疵信息等），合理管控市场预期。完善授权机制，对位于“拓空间”重点区域内的涉拍卖土地和物业，鼓励市级储备机构、镇街（园区）以竞拍、收储等方式优先统筹。（市土地储备中心、市自然资源局、各镇街园区等负责）

5. 加快推动零散土地归并整合。支持市级储备机构与各镇

街（园区）按照“价值相等、面积相近、自愿互利”的原则，通过土地置换、物业置换、以房换地、合作共建等多种方式，连片统筹归并多个土地权利人相邻的多宗零散地块，加快整合若干多规合一、无权属争议、指标规模落实到位的连片建设用地。涉及“倍增计划”企业、城市更新项目的边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零散地块，允许合并协议出让，一并改造开发。探索实施跨镇街（园区）“农转用”指标调剂。（市自然资源局、市轨道交通局、市土地储备中心、各镇街园区等负责）

（五）拓宽路径更新一批

6. 加快推进镇（街）村（社区）工业园改造提升。鼓励各镇街（园区）通过依法回收、承租改造、政府回购、股份合作、空间置换等方式，对镇（街）村（社区）老旧低效工业园（以下简称“镇村工业园”）进行集中统筹、连片改造。全面简化镇村工业园改造提升审批流程，不涉及拆除重建的，由镇街（园区）审批，实施领导挂钩与限时审结。出台镇村工业园改造提升容缺受理和信任审批改革方案，允许边推进边办理有关审核、评审事项。鼓励镇街（园区）设立专项补助资金，或实施改造后税收奖励，对符合条件的村（社区）工业园在改造期内减收的租金和土地使用补偿款进行统筹解决。鼓励“三不变”（即土

地性质不变、产权归属不变、建筑主体结构不变)的镇村工业园改造提升,允许合计增建不超过现状建筑面积15%的电梯、连廊、楼梯、电房、食堂等辅助性公用设施,由改造主体负责直接实施。支持镇街(园区)主导镇村工业园“工改工”项目,允许适当放宽面积条件;支持75亩以上的镇村工业园“工改工”项目,将竣工验收后五年内入驻企业形成的税收市财政留成部分,全额补助给改造主体;支持150亩以上的镇村工业园申报市镇联合招商基地,自竣工验收后三年内入驻企业形成的税收市财政留成部分,再提取30%奖励给该基地所属镇街(园区)。鼓励镇村成立全资项目公司,或与龙头企业成立合资项目公司,在工业园改造提升中依法将集体土地征为国有建设用地,符合相关政策的,以工业用途协议出让方式出让至项目公司名下,开发建设高标准厂房和工业大厦,可适用《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》(粤自然资规字〔2019〕3号),实施产业用房产权分割及转让,加快产业用房招商和改造投资回收。镇村工业园改造提升涉及边角地、夹心地、插花地需办理农用地转用手续,且当年底能完成或启动实施改造的,予以年度存量建设用地奖励指标倾斜。(市自然资源局、市工业和信息化局、市农业农村局、市投资促进局、市财政局、市发展和改革委员会、市住房和城乡建设

设局、各镇街园区等负责)

7. 鼓励引入专业机构与社会资本。通过竞争择优引入社会资本和专业团队，以承租、合作或合资运营方式参与镇村工业园改造提升。组织金融机构通过融资租赁、发行收益权信托、资产证券化等方式，支持镇村工业园改造提升的投资回收与收益共享，支持鼓励集体经济组织积极认购持有相关项目的信托、资产证券化产品。支持镇街（园区）择优选定片区城市运营商开展属地城市更新单元前期工作，合作策划、包装相关地块。强调区域整体更新理念，试点引入城市更新单元总规划师，从城市品质与民生服务出发，明确公共要素的配置要求，引导物业权利人完善更新方案。（市自然资源局、市农业农村局、市金融工作局、各镇街园区等负责)

8. 建立城市更新公共服务专项资金。除已全面实行“村改居”、社会管理经费由镇街财政全额供给的社区外，以单一主体挂牌招商模式实施改造的城市更新单元，按不少于集体货币补偿额8%、溢价收益村组集体分配部分10%的比例，计提公共服务专项资金，交由城市更新单元所在的村（社区）统筹掌握并纳入开发成本，专项用于各项公共服务支出，由属地镇街（园区）负责指导监管。（市自然资源局、市财政局、市税务局、各镇街园区等负责)

9. 推动连片出租屋改造利用。鼓励镇街（园区）统筹村（社区）存量房屋（含产权手续不完善、但权属清晰无争议的存量房屋），与人才安居、长租公寓等企业合作实施综合整治类更新，以统租统收模式将连片出租屋改造为规模化定制化的人才公寓、长租公寓项目，纳入地方住房保障体系。指导改造主体合理控制改造成本，通过微改造的绣花功夫，提供低成本高品质的居住空间。引入专业管理和增值服务，对符合条件的租户按人才等相关政策给予租房补贴。各镇街（园区）要按照有关规定对城中村规模化租赁的整治提升进行技术指导，并在整治完毕后进行质量检测 and 消防验收、备案等手续。组织金融机构积极发行多种资产证券化产品予以支持，鼓励集体经济组织积极认购持有，拓展投资机会与物业运营收益。经市认定的规模化人才公寓改造项目，改造运营过程中项目相关税收（含增值税、企业房产税、企业所得税等）的市、镇街（园区）留成部分，自项目动工之年起5年内，全额奖励给相关主体。对于连片出租屋改造中由村（社区）投资的安防、消防、环卫设施和水电燃气管网改造等投入，鼓励镇街（园区）给予适当补贴。连片出租屋立面整治、微改造由镇街（园区）审批。（各镇街园区、市住房和城乡建设局、市人力资源和社会保障局、市农业农村局、市财政局、市金融工作局等负责）

（六）规范路径整治一批

10. 大力推进“两违”治理。坚决守住新增两违建设“零增长”的底线。加强永久基本农田保护，严厉打击破坏耕地和永久基本农田种植条件等严重违法用地行为。按照“宜建则建、宜绿则绿、宜耕则耕”的原则，由属地镇街（园区）制定“两违”建设拆除腾退后土地利用方案。完善历史遗留违法建筑补办不动产权手续实施方案，通过放宽部门审验、简化补办流程、宽减补缴税费等方式，优先推动重大项目企业、“倍增计划”企业、上市后备企业、村组集体经济组织历史遗留违法建筑、公益民生类项目补办不动产权证明。“三旧”改造范围内的历史违法用地，可罚款后按现状建设用地的地类完善手续并实施改造。对不存在房屋安全和严重消防安全隐患的产业类和公共配套类历史违建，经委托有消防技术资质机构评估符合建筑消防安全基本使用条件的，允许临时保留使用。鼓励历史违建当事人或管理人在临时保留使用期限内向政府报请收购或统筹。建立全市集体建设用地使用年限台账，对违反上位法的不规范协议，通过法律途径予以纠正。（市城市管理和综合执法局、市自然资源局、市司法局、市不动产登记中心、市消防支队、市住房和城乡建设局、各镇街园区等负责）

11. 加大低效闲置土地处置力度。将各镇街（园区）批而

未供、供而未建等低效闲置土地数量作为每年下达新增建设用地指标的重要依据。采取协议收地、以房换地、兼并重组、合作开发、调整土地使用条件等方式，加快推动低效闲置土地盘活利用。市、镇街（园区）联合开展专项行动，依法收回一批由企业原因连续两年未开工的闲置土地。对低效闲置土地开展专项招商，鼓励优质企业通过兼并重组、合作开发等方式盘活低效闲置土地。对批而未供满两年的存量建设用地建立台账，鼓励各镇街（园区）通过撮合招商引资或实施属地范围内位置置换等方式盘活，配置给市、镇街（园区）优质新项目。（市自然资源局、市投资促进局、各镇街园区等负责）

12. 探索盘活利用集体私下流转土地。对历史遗留的集体私下流转土地制定分类处理办法。支持各镇街（园区）将具备开发利用条件的历史遗留集体私下流转土地调整为产业用途，承接优质产业项目。试点探索属地镇街（园区）将地块原流转对象选定为招商中介，对支持配合相关地块承接优质产业项目落地的，可结合项目产出贡献和招商政策，给予相应的中介奖励。（各镇街园区、市自然资源局、市农业农村局、市投资促进局等负责）

13. 稳定产业用房租赁市场秩序。建立全市产业用房数据库和供需服务信息平台。实行产业用房租赁指导价格制度，鼓

励镇街（园区）与第三方专业机构合作，定期发布和调整产业用房租赁指导价格。镇街（园区）和村（社区）所属的产业用房（以下简称“镇村产业用房”）的租赁价格原则上不得超过租赁指导价格，鼓励私人产业用房按租赁指导价格出租。对未经所在镇街（园区）审查同意并在招标文件、租赁合同中注明的，承租方不得对镇村产业用房进行转租、分租。鼓励私人产业用房交由政府统一招商，所产生的税收镇级留成部分可按一定比例奖励给业主。提高直接抄表到户的比例，压减企业用水用电的中间收费。严厉打击随意增加公摊面积、虚增用水用电量、设置基础用电量以及收取其他不合理费用等行为。（各镇街园区、市投资促进局、市工业和信息化局、市市场监督管理局、市农业农村局、市发展和改革委员会、市财政局、东莞供电局、东江水务等负责）

（七）创新路径增容一批

14. 鼓励适度提高土地开发强度。设置新建工业用地基准容积率，除安全、消防等特殊规定或行业生产有特殊要求外，容积率不低于2.0。在兼顾土地出让金收支管理规定的前提下，TOD范围内已批未建项目原则上要求提容开发建设，由市、镇街（园区）、开发企业按规定分享提容后的新增物业或对应等值收益。在TOD范围、新型产业用地（M0）试行区域内打造一批

提容开发示范项目。鼓励生产企业通过调整绿化面积和辅助设施用地，扩大生产性用房，适当提高建筑密度，或在原有建设用地上通过加层改造改建等途径提高工业用地容积率。（市自然资源局、市住房和城乡建设局、市轨道交通局等负责）

15. 鼓励土地用途混合和立体复合利用。加快完善混合用地实施机制，鼓励公共管理与服务设施用地、交通设施用地、城市绿地与各类用地的混合使用，实施公益性和经营性设施混合的供地政策。积极对轨道交通车辆段、停车场等设施用地，实施综合开发，复合利用。鼓励将工业保护线内工业用地与工业保护线外其他相邻用地进行统一改造。对于工业保护线外的“工改M0”项目，试点M0+C、M0+R0、M0+A的土地用途混合利用模式，支持新型产业用地（M0）配置一定比例商业办公、配套型住宅和公共服务设施用地。支持对生态绿地、交通用地、公共服务设施用地的地下空间单独开发建设。鼓励在建设用地上采取“浅覆土”等方式增加城市生态绿地总量。在市、镇街（园区）中心区推动高层建筑群建设一批高品质的城市阳台、空中连廊项目。引导“拓空间”重点区域地下空间横向连通和地上地下空间一体化发展。完善地下建设用地使用权出让制度，优化简化办理程序，按照“分层利用、区分用途、鼓励开发”的原则，降低地下空间用地成本。完善结建式、单建式地下空

间的不动产登记。加快推动地下综合管廊和城市倒影工程建设，在中心城区、滨海湾新区试点将商服设施、物资仓库、交通设施、电力管线、垃圾转运站、污水处理场等转入地下空间建设。启动全市地下管线普查工作，探索实施地下管线放验线制度和覆土前跟踪测量制度。（市自然资源局、市住房和城乡建设局、市城市管理和综合执法局、市轨道交通局、市林业局、市不动产登记中心、各镇街园区等负责）

16. 鼓励线网管网廊道占用空间开发利用。鼓励镇街（园区）引入社会资本参与各类线网管网迁改和入地，支持对高压走廊迁改或入地、高速出入口改造后释放的防护绿地进行规划调整，对于迁改或入地后释放的地上地下空间资源，由镇街（园区）与社会资本以出让、出租或合作方式共同开发利用。（各镇街园区、东莞供电局等负责）

（八）完善路径提效一批

17. 实施产业用地亩均效益综合评价和信用惩戒。试点探索产业用地“全生命周期管理”机制，按照“谁约定、谁监管”的原则，构建产业用地综合贡献协同监管机制，加强对《项目投资效益协议书》约定效益的跟踪监测与结果评估，对未达标的按照合同约定追究违约责任，并将企业违约情况纳入企业信用体系，取消广东省“守合同重信用”企业公示活动申报资格，

实施联合惩戒。相关公司的股东或实际控制人及其关联公司3年内不得再在我市竞投新增建设用地和城市更新项目；对违约企业及相关项目，加强用地审批、工商登记等环节管控，打击以各种形式低价囤地再炒卖获利的行为。（市自然资源局、市投资促进局、市工业和信息化局、市商务局、市市场监督管理局、各镇街园区等负责）

18. 规范产业转型升级示范基地管理。不再新批以新增国有工业用地投建的产业转型升级示范基地。制定加强国有工业用地上的工业物业产权分割和不动产登记的实施细则。依规加强已批产业转型升级示范基地开发的全程监管，在容积率、建筑高度、建筑开间面积、最小分割单元面积以及入驻企业知识产权、研发投入占比、工业增加值等方面，严格约束条件与刚性要求。已批产业转型升级示范基地原则上实行现售管理，生产制造产业用房原则上允许按“一事一议”方式向市政府申请办理预售。对于履约考核或达产验收未通过的项目，暂停产业用房分割转让和办理不动产权登记。强化产业用房二次转让的管控，优先由政府按协议或约定价格进行回购，并严格核实二次转让增值收益情况，责成出让主体按规定和承诺进行上缴。项目依约定履行义务之前，严控以股权转让或变更的方式变相转让的行为。建立健全监管制度、巡查制度和举报受理制度，

依法严肃查处变相开发并以商铺、公寓、住宅等用途进行宣传推售、转让产业用房等违规行为。工业物业建筑方案应严格符合国家规范，大开间的生产制造用房比例不应低于60%。（市工业和信息化局、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市不动产登记中心、市财政局、各镇街园区等负责）

19. 规范科技企业孵化器管理。实施产业用房分割转让的科技企业孵化器原则上按新型产业用地（M0）供地，已备案的科技企业孵化器获得国家级科技企业孵化器认定后，方可申报产业用房产权分割转让，按照“成熟一期、分割一期”的原则执行。同一个科技企业孵化器项目原则上最多实施三期产权分割，每期对外销售的产业用房分割面积不得超过当期建设产业用房建筑面积的80%。加强科技企业孵化器受让主体资格审核，受让主体应在东莞登记注册、具有独立法人资格的科技型企业，同时满足入驻租用科技企业孵化器满2年（含）以上、近2年营业收入累计超过600万元、至少拥有与核心产品（服务）相关的1项 I 类或2项 II 类知识产权的所有权（有效期内）、前12个月内研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例不低于3%、从事研发和相关技术创新活动的科技人员占企业当年职工总数的比例不低于10%等条件。（市科学技术局、市住房和城乡建设局、各镇街园区等负责）

20. 强化新型产业用地（M0）政策激励。试点建立新型产业用地（M0）项目产业用房分割转让比例奖励机制，对市认定的重大项目，效益贡献比奖励线每增加100万元/亩，可分割转让的产业用房比例在49%的基础上再增加10%，最高不得超过项目总计容建筑面积的68%。建立物业贡献调整的触发机制，效益贡献比奖励线每增加100万元/亩，政府核减项目50%的贡献物业。鼓励镇街（园区）、村组集体经济组织定制和持有新型产业用地（M0）项目的优质物业，相应面积可不计入该项目分割转让比例。（市投资促进局、市自然资源局、各镇街园区等负责）

21. 加快推进优质生活圈建设。实施构筑15分钟社区优质生活圈行动，由各镇街（园区）通过提升公共管理水平、完善公共配套设施、改善道路交通、增加开敞空间、美化景观环境等方式，打造高品质、高性价比的职住空间。鼓励城市更新项目、已出让建设用地因地制宜提供更多的道路交通和公共开放空间，并按比例给予额外的容积率奖励。通过纳入项目竞标条件、容积率转移或奖励等方式，引导城市更新项目的实施主体推进历史建筑、历史风貌区的保护、修缮、整治和活化利用。加快推进停车设施配套完善与综合开发，单独新建停车设施在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下，允许配建一定比例的附属商业建筑面积，原则上不超过停车设施建筑面积的

20%；对充分利用建筑物地下空间，超过停车配建标准建设地下停车场，并向社会公众开放的部分，符合相关规划的，超配部分可不计收土地出让金。完善成本核算与定价机制，扩大社会资本与专业团队参与。大力推广非机动车道规划建设，打造安全、连续的非机动车道网络。（各镇街园区、市住房和城乡建设局、市自然资源局、市城市管理和综合执法局、市交通运输局、市轨道交通局、市发展和改革委员会等负责）

22. 推动山水生态空间景观形态和功能品质提升。抓好“两区一园”保护，深入推进国土绿化行动，加快银瓶山森林公园三期、东莞植物园二期等森林公园、湿地公园品质提升工程。推动采石场、采砂场、荒坡滩涂等通过生态修复建成矿山公园、森林公园。加快提升环同沙片区、“三江六岸”、水乡新城片区河网、东引运河—寒溪河水系等地区城市品质，将湿地公园配建、岸线景观整治、彩色林带建设等作为滨水沿岸地块开发或更新的绑定条件，明确开发主体的义务。鼓励各镇街（园区）争创省级以上全域旅游示范区，加快打造一批高品位的文创、民宿项目。（市生态环境局、市水务局、市林业局、市城市管理和综合执法局、市文化广电旅游体育局等负责）

四、综合保障

（九）有效强化成本保障

23. 完善征收补偿标准和土地物业收储价格体系。维持现有土地和房屋征收补偿市镇包干结算标准基本稳定，探索按全市六大片区内部统一核算、整体补偿平衡。探索缩小公共设施用地与经营性用地土地征收补偿标准差异，切实保障公共设施落地率。完善全市土地收储市场化价格体系，科学设定土地收储基准权益，指导镇街（园区）进一步建立健全土地物业收储磋商谈判和成本测算机制。支持采取货币、物业、股权、收益权等多种方式，丰富土地物业征收补偿方式与路径，研究制订对建筑物合法部分予以实物补偿、对其他部分根据当地实际结合评估和造价予以货币补偿的物业收储补偿指导意见。（市自然资源局、市财政局、市城市管理和综合执法局、市轨道交通局、市土地储备中心等负责）

24. 推动镇村与企业合作开发模式创新。鼓励镇街属企业、村（社区）与社会资本通过托管、建设—运营—转让（BOT）、建设—运营—分享（BOS）等多种模式，对低效土地和物业进行整备开发，镇街（园区）、村（社区）与社会资本按约定方式及比例回收投入成本并分享后期收益。研究调整村组集体经济组织物业折旧制度，对新增的权证完备的现代化厂房物业，允许村组按物业权证载明的使用年限计提折旧，提高集体收益分配水平。支持村（社区）通过土地综合整治、宅基地整理、旧

村庄拆改等方式，腾退集体建设用地，采取入股、联营等合作模式，与龙头企业合作发展都市现代农业、供应链产业等项目。（各镇街园区、市农业农村局、市自然资源局等负责）

25. 积极筹集公共配建和贡献物业。通过经营性用地、城市更新项目公共配建以及新型产业用地（M0）贡献物业，在“拓空间”重点区域加快筹集一批产业用房、人才安居房等公共服务设施，贡献和配建物业类型由政府与开发主体磋商后确定。支持镇街（园区）以按一定比例据实补贴相应建安成本等方式，引导开发主体在新型产业用地（M0）项目、城市更新项目中配置租赁型人才公寓，统筹解决属地人才住房需求。（市投资促进局、市轨道交通局、市自然资源局、市住房和城乡建设局等负责）

（十）有效强化权益保障

26. 强化土地物业收储整備政策激励。优化土地物业收储后增值收益的分配机制，积极创新土地置换、物业置换、委托交易、设定收储权益容积率、提高留用地安置货币补偿标准、增加土地物业统筹补偿类型等方式，依法依规、公平公正地满足土地物业权利人的利益诉求。以规划为引领，以价值评估为保障，探索同一土地权属主体的开发建设量转移机制，鼓励开发建设量转移后腾出土地交政府收储。对于配合市、镇街（园

区)政府统筹连片土地物业的村(社区),逐步完善综合开发收益市镇村三级共享机制。对按期或提前交储的土地原权利人,可按阶梯式定额标准给予奖励。(市财政局、市土地储备中心、市自然资源局、市轨道交通局、各镇街园区等负责)

27. 探索建立土地开发收益区域平衡机制。根据国土空间规划和密度分区,对承担生态保育、水源保护、高标准基本农田保有和公建配套任务较重,以致建设用地偏少、开发强度偏低的村(社区),鼓励整合市、镇街(园区)政策扶持资金和村组集体经济组织闲置资金,在市镇中心区、产业重点发展区集中投建或购置产业用房和经营性物业。探索对位于高密度开发区内村(社区)的新建或改造物业,相关土地权利人申请工业用地调整为经营性用地后的新建或改建物业,镇街(园区)在地块出让、城市更新中获得的配建或贡献物业,分别按计容建筑面积的一定比例计提相应面积物业,由属地镇街(园区)负责统筹,通过货币置换、物业置换或分享租金收益等方式,定向用于增加低密度开发区内村(社区)的资产和收入。(各镇街园区、市自然资源局、市财政局、市轨道交通局等负责)

28. 合理保障农民住房需求。修订《东莞市农民住房管理暂行办法》,进一步完善拆迁安置房、农民公寓、农民安居房等的建设条件和审批程序,探索多元安置路径和宅基地自愿有偿

退出机制。厉行集约用地原则，鼓励有条件的村（社区）原则上以集体自用方式供地，使用存量集体建设用地统一规划建设农民公寓，严控新增建设用地上投建农民公寓，遏制“建新不拆旧”的建设行为，村（社区）原则上应当通过回收旧农村宅基地、拆除旧厂房、整理闲置用地等方式，提供不少于申请建设的农民公寓用地面积的存量建设用地。对旧村全面改造项目涉及复建安置房（包括复建集体物业）按规定免征行政事业性收费和政府性基金。农民公寓依照有关规定确权发证，开展不动产权属首次转移登记后，符合条件的允许实施有控制的二次转让。（市住房和城乡建设局、市农业农村局、市自然资源局、市财政局、市不动产登记中心、各镇街园区等负责）

（十一）有效强化规划保障

29. 建立健全自然资源空间统一管控机制。构建全市国土空间规划体系，开展我市国土空间规划编制工作。全面摸清空间规划的底图底数，以“多规合一”作为技术手段与处理平台，实现全市规划底图叠合、数据融合、政策整合的“一张图”管理模式。加强生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界、工业保护线等主要控制线的管控。建立标准统一的存量用地总台账，基于国土空间规划将土地利用总体规划、权属调查成果、土地利用现状、城市规划等数据整合形成全市存量土地成果库。

探索以片区为主合理分配城市空间资源管理事权，全面加强土地用途规划调整的管控力度，对于确需调整规划用途的地块，审批部门原则上必须征求“拓空间”总指挥部审核同意。健全自然资源资产产权制度，建立统一的确权登记系统和产权体系。健全空间规划依法决策机制，适时启动国土空间规划管理地方立法工作。（市自然资源局等负责）

30. 实施区域空间生态环境评价机制。开展区域空间生态环境的结构、功能、承载、质量等系统评估，全面掌握区域空间生态、水、大气、土壤等各要素和生态环境保护、环境质量管理、污染物排放控制、资源开发利用等领域的基础状况，加快编制全市生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单，建立以“三线一单”为核心的全市生态环境分区管控体系，为科学规划提供支撑，为项目选址和简化环评手续提供依据，提高生态环境参与综合决策、促进高质量发展的能力。（市生态环境局等负责）

31. 完善重点区域公共设施布局。对标粤港澳大湾区先进城市，突出集约集成、效能效益、共享共用，强化用地、财力、规划和工作保障，在更大半径综合布局区域性交通、科创、教育、文化、体育、卫生、生态等公共设施，避免“小而全”布置、碎片化建设各类设施与机构。在市、镇街（园区）中心区

的城市更新项目中，在实事求是满足合理距离的前提下，允许相近片区的城市更新项目，在落地教育、文化、体育、医卫等配套设施时，通过用地拼合设施连片共建、用地分工设施互补共享、权益置换设施集中投建等方式，保证规模效益与合理统筹。探索建立城市更新项目公共设施用地台账，允许镇街（园区）对辖区内城市更新项目贡献的公共设施用地进行置换、整合，提高贡献用地使用效率。鼓励非营利性的卫生、养老、残疾、福利、文化等设施以综合性公共服务设施形式集约建设。（市发展和改革局、市自然资源局、各镇街园区等负责）

（十二）有效强化资金保障

32. 构建多元丰富投融资渠道和方式。切实加强市、镇街（园区）财政对土地物业收储、镇村工业园改造提升的资金筹集和保障。争取省的政策支持，试点开展市、镇街（园区）政府债券结算机制。鼓励市属企业、镇街属企业以及园区控股公司利用公司上市、发行企业债、公司债、中期票据、资产证券化等方式进行融资，撬动更多社会资本参与“拓空间”项目。发挥东莞集体经济组织存量资金规模庞大、置换资产愿望强烈的特殊优势，积极拓展信托计划、资管计划等方式，结合“拓空间”优质项目，在农业农村和金融部门指导下，由镇街协助定向募集集体资金，委托市和镇街（园区）骨干企业用于“拓空

间”优质项目的投建，鼓励集体经济组织以土地置换物业、投资分成物业、定制购置物业等方式，增加集体资产与物业增值收益，也鼓励认购持有相关项目的收益权信托，拓展投资形式与物业运营收益。（市财政局、市金融工作局、市国资委、市农业农村局、各镇街园区等负责）

33. 提高财政资金使用整体效益。探索优化片区公共财政支出机制，设立六大片区“拓空间”公共服务设施建设专项资金。优化次发达镇产业发展专项资金竞争性分配机制，2019年在全市10亿元扶持次发达镇产业发展专项资金额度中计提10%作为竞争性分配资金，2020年全面评估各次发达镇专项资金使用绩效后，对1亿元资金实施竞争性分配，支持各次发达镇发展产业项目。（市财政局、市农业农村局、各镇街园区等负责）

34. 优化村组集体经济考核机制。优化村组集体经济组织纯收入增幅考核机制，对于村组工业园、连片出租屋改造期内，或购买稳健型信托计划、购置厂房物业期间，村组集体经济组织纯收入中断或增幅明显下降的，由镇街（园区）出具情况说明，并经市农业农村部门核实后，调整村组集体经济组织相关考核或预提应收账款目。（市农业农村局、各镇街园区等负责）

（十三）有效强化审批保障

35. 深化城市更新审批机制改革。整合城市更新全流程审

批事项，城市更新项目总体方案实行“一次过会，全程通行”，审批时间压缩至6个月内。组建全流程跟踪城市更新项目的服务管理团队，提供“专员式”服务和项目报批“一站式”服务，协助做好方案编制和报批工作。取消“工改工”年度计划准入，实行随报随审。出台“工改工”改造方案委托镇街（园区）审批实施方案及操作指南，不涉及完善用地手续或征收手续的“工改工”项目由镇街（园区）审批。编制《东莞市城市更新战略规划（2019—2035）》，建立健全城市更新单元计划实施有效期管理制度，更新单元划定方案获批后，改造主体两年内未上报单一主体挂牌招商方案或总体实施方案的，撤销更新单元划定方案批复文件。结合房地产市场运行情况动态调整城市更新住宅用途、商业用途区片市场评估价，按上一年度公开招拍挂土地出让平均交易楼面地价的30%，整体控制原土地使用权人“工改居”、“工改商”补缴地价的相关系数。（市自然资源局等负责）

36. 实施全域容积率密度分区管控。建立健全城市密度分区模型和修正机制。完善“基础容积率+奖励容积率+补偿容积率”的城市更新容积率计算规则，允许一定区域内的多宗建设用地在供地前进行容积率调剂。工业用地、仓储用地申请提容不超过3.0（工业保护线内）或不超过2.5的（工业保护线外），统一按照控规微调程序审批。优化TOD范围内已批未建经营性

用地提容控规调整审批程序。（市自然资源局、市轨道交通局等负责）

37. 深化项目落地建设审批机制改革。探索在“拓空间”重点区域推广“区域评价”和“标准地”改革试点，政府统一组织开展项目节能评价、地质灾害、压覆矿产资源、地震安全、水土保持、洪水影响、考古调查勘探、土壤调查、历史文化保护等区域性评价，对符合区域评价指标的项目，不再单独开展相关评估评审。探索试点国有土地出让“标准地”改革，在实施区域评价试点的基础上，将区域评价意见一并纳入土地出让方案，明确相关领域控制性指标，企业承诺按标准和指标建设的，按规定采取“先建后验”。完善重大项目全程跟踪代办制度，加快重大项目供地工作，原则上在出让方案批准后3个月内完成供地手续。对符合条件的战略性新兴产业项目探索实行产业用地带设计方案出让。（市发展和改革局、市自然资源局等负责）

（十四）有效强化体制机制保障

38. 全面强化“拓空间”工作领导统筹。成立“拓空间”总指挥部，由市长任总指挥，常务副市长、分管副市长任副总指挥，每月定期会商督导“拓空间”工作。总指挥部办公室设在市自然资源局。完善目标传导机制，各镇街（园区）成立“拓空间”分指挥部，各村（社区）成立“拓空间”工作组，进一

步明确分工、强化沟通、压实责任，协同推进“拓空间”各项工作任务。（市自然资源局、市委编办、各有关部门、各镇街园区等负责）

39. 构建“拓空间”全流程协同推进机制。由“拓空间”总指挥部牵头制定“拓空间”年度实施计划，划定“拓空间”重点区域。建立“拓空间”试点推进工作机制，在收储整備、城市更新、盘活整治、空间增容、集约提效领域分别选取一批试点项目。由市委市政府分管领导牵头协调推进“拓空间”试点项目，在用地指标、规划调整、财政资金安排以及生态控制线、工业保护线范围核减等方面实施会审会办，给予适当倾斜。将“拓空间”试点项目推进情况列为市委重点工作、市政府硬任务等，开展专项督察，强化试点项目督察正向激励以及考评结果综合运用，并作为各镇街（园区）、市有关部门年度考评的重要依据。对于“拓空间”推进较快的镇街（园区），给予土地储备专项债券额度等奖励，并设立镇街（园区）领导班子专项奖励。（市自然资源局、市财政局、市考评办、市委市政府督查部门等负责）

40. 深化“拓空间”政策跟进研究与宣传培训。由“拓空间”总指挥部牵头，根据实际持续推出兼具创新性与操作性的“拓空间”政策体系。争取国家和省涉及“拓空间”工作的政策

试点。每年对全市“拓空间”配套政策文件体系开展梳理评估和动态更新。加大对“拓空间”政策体系的解读推送、分类培训以及对“拓空间”典型做法的宣传推介。探索建立“拓空间”工作领导干部容错纠错工作机制，进一步激发领导干部在“拓空间”工作中担当作为。（市政府办公室、市自然资源局、市委宣传部、市审计局等负责）

附件：《东莞市人民政府关于拓展优化城市发展空间 加快推动高质量发展的若干意见》任务分解表



《东莞市人民政府关于拓展优化城市发展空间 加快推动高质量发展的若干意见》 任务分解表

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
（一）加大政府主导的土地收储 整备工作力度。	1. 强化土地收储整备年度任务的督查、考核与奖惩。	自然资源局	市府办 各镇街（园区）
	2. 专项划定并动态发布市、镇街（园区）政府主导土地收储区。市重点收储公共服务设施用地、经营性用地和中长期战略性地块，镇街（园区）重点收储产业用地，适当兼顾经营性用地。市、镇街（园区）每年新增收储用地总量中，作为工业用途的比例原则上不低于 30%。	自然资源局	工业和信息化局 各镇街（园区）
	3. 将为公共利益需要收回的土地、因单位撤销等原因停止使用的行政划拨土地、公路铁路矿场等经核准报废的土地、土地出让期限届满后未申请续期或申请续期未获批准的土地、规划区范围内的无主土地和其他依法收回的国有土地列入土地储备范围。	自然资源局 各镇街（园区）	国资委 农业农村局 编办 机关事务局
	4. 编制土地储备五年中期规划、三年滚动计划和年度土地储备计划，已经过备案的年度土地储备计划不得擅自调整，确需调整的，每年中期可调整一次并按原程序报批备案。	自然资源局	各镇街（园区）

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	5. 编制并落实专项行动计划，开展对市属企业、镇街属企业和机关事业单位闲置土地与老旧低效物业的专项收储工作。	自然资源局 各镇街（园区）	国资委 财政局 农业农村局
	6. 探索通过集体起诉等法律途径破解土地物业强制征收难题。	自然资源局 司法局	各镇街（园区）
	7. 明确镇街（园区）土地房屋征收工作机构和队伍。	编办	各镇街（园区） 自然资源局 城市管理综合执法局
（二）全面盘活政府储备土地。	8. 建立政府储备土地信息管理系统，细化市、镇街（园区）政府储备土地台账信息和开发计划，完善年报制度，及时处置失管、占用行为和权属、司法争议，力争3年内分期分批逐步完善规划手续，及时配置用地指标。	自然资源局	各镇街（园区）
	9. 适时对符合条件的市、镇街（园区）储备土地和短期内不具备开发建设条件的TOD范围土地推广1.5级开发模式，鼓励市属国有企业或大型龙头企业，结合产业转型与城市升级需求，以租赁方式进行过渡性开发利用。	自然资源局 轨道交通局	财政局 住房和城乡建设局 生态环境局 消防支队
（三）试行政政府购买土地整备前期服务。	10. 鼓励市属企业、镇街属企业以及园区控股公司参与土地物业整备前期工作，企业完成地块前期土地整备后移交市储备机构的，收储价格可按整备成本和资金成本核算。	自然资源局 财政局	住房和城乡建设局 消防支队

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	11. 鼓励引入咨询顾问公司、法律顾问公司、测绘和监理公司、土地征收评估公司、评估督导公司、土壤污染防治第三方从业机构等，完善土地物业收储整装的全链条市场服务。	自然资源局 城市管理综合执法局 财政局	
	12. 探索通过信托和基金等途径，引导社会资本和集体资本参与土地收储整装工作。	东莞信托 东莞金融控股集团	
(四) 加大对涉拍卖土地物业的收储力度。	13. 密切关注并定期分析全市各类涉拍卖土地物业情况，加强与司法机关、拍卖机构等的常态对接，依法公开涉拍卖土地物业相关信息（含规划方向、瑕疵信息等），合理管控市场预期。	自然资源局 各镇街（园区）	
	14. 完善授权机制，对位于“拓空间”重点区域内的涉拍卖土地和物业，鼓励市级储备机构、镇街（园区）以竞拍、收储等方式优先统筹。	自然资源局 各镇街（园区）	
(五) 加快推动零散土地归并整合。	15. 支持市级储备机构与各镇街（园区）按照“价值相等、面积相近、自愿互利”的原则，通过土地置换、物业置换、以房换地、合作共建等多种方式，连片统筹归并多个土地权利人相邻的多宗零散地块，加快整合若干多规合一、无权属争议、指标规模落实到位的连片建设用地。	自然资源局	
	16. 涉及“倍增计划”企业、城市更新项目的边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零散地块，允许合并协议出让，一并改造开发。	自然资源局	倍增办 各镇街（园区）
	17. 探索实施跨镇街（园区）“农转用”指标调剂。	自然资源局	

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
(六) 加快推进镇(街)村(社区)工业园改造提升。	18. 鼓励各镇街(园区)通过依法回收、承租改造、政府回购、股份合作、空间置换等方式,对镇(街)村(社区)老旧低效工业园(以下简称“镇村工业园”)进行集中统筹、连片改造。全面简化镇村工业园改造提升审批流程,不涉及拆除重建的,由镇街(园区)审批。实施领导挂钩与限时审结。出台镇村工业园改造提升容缺受理和信任审批改革方案,允许边推进边办理有关审核、评审事项。	自然资源局 住房和城乡建设局 工业和信息化局	发展改革委 国资委 农业农村局 各镇街(园区)
	19. 鼓励镇街(园区)设立专项补助资金,或实施改造后税收奖励,对符合条件的村(社区)工业园在改造期内减收的租金和土地使用补偿款进行统筹解决。	财政局 各镇街(园区)	自然资源局 工业和信息化局
	20. 鼓励“三不变”(即土地性质不变、产权归属不变、建筑主体结构不变)的镇村工业园改造提升,允许合计增建不超过现状建筑面积15%的电梯、连廊、楼梯、电房、食堂等辅助性公用设施,由改造主体负责直接实施。	自然资源局 住房和城乡建设局	工业和信息化局 各镇街(园区)
	21. 支持镇街(园区)主导镇村工业园“工改工”项目,允许适当放宽面积条件;支持75亩以上的镇村工业园“工改工”项目,将竣工验收后五年内入驻企业形成的税收市财政留成部分,全额补助给改造主体;支持150亩以上的镇村工业园申报市镇联合招商基地,自竣工验收后三年内入驻企业形成的税收市财政留成部分,再提取30%奖励给该基地所属镇街(园区)。	自然资源局 投资促进局	工业和信息化局 财政局

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	<p>22. 鼓励镇村成立全资项目公司，或与龙头企业成立合资项目公司，在工业园改造提升中依法将集体土地征为国有工业用地，符合相关政策的，以工业用途协议出让方式出让至项目公司名下，开发建设高标准厂房和工业大厦，可适用《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》（粤自然资规字〔2019〕3号），实施产业用房产产权分割及转让，加快产业用房招商和改造投资回收。</p>	<p>自然资源局 投资促进局 工业和信息化局</p>	<p>农业农村局</p>
	<p>23. 镇村工业园改造提升涉及边角地、夹心地、插花地需办理农用地转用手续，且当年底能完成或启动实施改造的，予以年度存量建设用地奖励指标倾斜。</p>	<p>自然资源局 农业农村局 工业和信息化局</p>	
<p>（七）鼓励引入专业机构与社会资本。</p>	<p>24. 通过竞争择优引入社会资本和专业团队，以承租、合作或合资运营方式参与镇村工业园改造提升。</p>	<p>投资促进局 农业农村局 各镇街（园区）</p>	<p>自然资源局 金融工作局</p>
	<p>25. 组织金融机构通过融资租赁、发行收益权信托、资产证券化等方式，支持镇村工业园改造提升的投资回收与收益共享，支持鼓励集体经济组织积极认购持有相关项目的信托、资产证券化产品。</p>	<p>金融工作局 农业农村局</p>	<p>各镇街（园区）</p>
	<p>26. 支持镇街（园区）择优选定片区城市运营商开展属地城市更新单元前期工作，合作策划、包装相关地块。强调区域整体更新理念，试点引入城市更新单元总规划师，从城市品质与民生服务出发，明确公共要素的配置要求，引导物业权利人完善更新方案。</p>	<p>自然资源局</p>	

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
<p>(八) 建立城市更新公共服务专项资金。</p>	<p>27. 除已全面实行“村改居”、社会管理经费由镇街财政全额供给的社区外，以单一主体挂牌招商模式实施改造的城市更新单元，按不少于集体货币补偿额 8%、溢价收益村组集体分配部分 10%的比例，计提公共服务专项资金，交由更新单元所在的村（社区）统筹掌握并纳入开发成本，专项用于各项公共服务支出，由属地镇街（园区）负责指导监管。</p>	<p>自然资源局 财政局 税务局 各镇街（园区）</p>	<p>农业农村局</p>
<p>(九) 推动连片出租屋改造利用。</p>	<p>28. 鼓励镇街（园区）统筹村（社区）存量房屋（含产权手续不完善、但权属清晰无争议的存量房屋），与人才安居、长租公寓等企业合作实施综合整治类更新，以统租统收模式将连片出租屋改造为规模化定制化的人才公寓、长租公寓项目，纳入地方住房保障体系。指导改造主体合理控制改造成本，通过微改造的绣花功夫，提供低成本高品质的居住空间。引入专业管理和增值服务，符合条件的租户按人才等相关政策给予租房补贴。各镇街园区要按照有关规定对城中村规模化租赁的整治提升进行技术指导，并在整治完毕后进行质量检测和消防验收、备案手续。</p>	<p>住房和城乡建设局 人力资源社会保障局 各镇街（园区）</p>	<p>消防支队 农业农村局</p>
	<p>29. 组织金融机构积极发行多种资产证券化产品予以支持，鼓励集体经济组织积极认购持有，拓展投资机会与物业运营收益。</p>	<p>农业农村局 金融工作局</p>	
	<p>30. 经市认定的规模化人才公寓改造项目，改造运营过程中项目相关税收（含增值税、企业房产税、企业所得税等）的市、镇街（园区）留成部分，自项目动工之年起 5 年内，全额奖励给相关主体。</p>	<p>住房和城乡建设局 财政局</p>	<p>农业农村局 各镇街（园区）</p>

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	31. 对于连片出租屋改造中由村（社区）投资的安防、消防、环卫设施和水电燃气管网改造等投入，鼓励镇街（园区）给予适当补贴。	财政局 农业农村局 各镇街（园区）	
	32. 连片出租屋立面整治、微改造由镇街（园区）审批。	各镇街（园区）	自然资源局 农业农村局 住房和城乡建设局 政务服务数据管理局
（十）大力推 进“两违”治理。	33. 坚决守住新增两违建设“零增长”的底线。	城市管理综合执法局 自然资源局	
	34. 加强永久基本农田的保护，严厉打击破坏耕地和永久基本农田种植条件等严重违法用地行为。	自然资源局	城市管理综合执法局
	35. 按照“宜建则建、宜绿则绿、宜耕则耕”的原则，由属地镇街（园区）制定两违建设拆除腾退后土地利用方案。	自然资源局 各镇街（园区）	城市管理综合执法局
	36. 完善历史遗留违法建筑补办不动产权手续实施方案，通过放宽部门审验、简化补办流程、宽减补缴税费等方式，优先推动重大项目企业、“倍增计划”企业、上市后备企业、村组集体经济组织历史遗留违法建筑、公益民生类项目补办不动产权证明。	自然资源局	
	37. “三旧”改造范围内的历史违法用地，可罚款后按现状建设用地的地类完善手续并实施改造。	自然资源局	

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	38. 对不存在房屋安全和严重消防安全隐患的产业类和公共配套类历史违建，经委托有消防技术资质机构评估符合建筑消防安全基本使用条件的，允许临时保留使用。	消防支队 住房和城乡建设局	城市管理综合执法局 自然资源局 各镇街（园区）
	39. 鼓励历史违建当事人或管理人在临时保留使用期限内向政府报请收购或统筹。	自然资源局 城市管理综合执法局 各镇街（园区）	审计局
	40. 建立全市集体建设用地使用年限台账，对违反上位法的不规范协议，通过法律途径予以纠正。	自然资源局 农业农村局	司法局
（十一）加大低效闲置土地处置力度。	41. 将各镇街（园区）批而未供、供而未建等低效闲置土地数量作为每年下达新增建设用地指标的重要依据。	自然资源局	
	42. 采取协议收地、以房换地、兼并重组、合作开发、调整土地使用条件等方式，加快推动低效闲置土地盘活利用。	自然资源局 各镇街（园区）	
	43. 市、镇街（园区）联合开展专项行动，依法收回一批由企业原因连续两年未动工的闲置土地。	自然资源局 各镇街（园区）	
	44. 对低效闲置土地开展专项招商，鼓励优质企业通过兼并重组、合作开发等方式盘活低效闲置土地。	投资促进局 自然资源局	

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	45. 对批而未供满两年的存量建设用地建立台账，鼓励各镇街（园区）通过撮合招商引资或实施属地范围内位置置换等方式盘活，配置给市、镇街（园区）优质新项目。	投资促进局 自然资源局	各镇街（园区）
（十二）探索盘活利用集体私下流转土地。	46. 对历史遗留的集体私下流转土地制定分类处理办法。	自然资源局	城市管理综合执法局 农业农村局 司法局
	47. 支持各镇街（园区）将具备开发利用条件的历史遗留集体私下流转土地调整为产业用途，承接优质产业项目。	自然资源局	投资促进局 司法局
	48. 试点探索属地镇街（园区）将地块原流转对象选定为招商中介，对支持配合相关地块承接优质产业项目落地的，可结合项目产出贡献和招商政策，给予相应的中介奖励。	投资促进局	
（十三）稳定产业用房租赁市场秩序。	49. 建立全市产业用房数据库和供需服务信息平台。	自然资源局 投资促进局	工业和信息化局 农业农村局 自然资源局
	50. 实行产业用房租赁指导价格制度，鼓励镇街（园区）与第三方专业机构合作，定期发布和调整产业用房租赁指导价格。镇街（园区）和村（社区）所属的产业用房（以下简称“镇村产业用房”）的租赁价格原则上不得超过租赁指导价格，鼓励私人产业用房按租赁指导价格出租。	各镇街（园区） 工业和信息化局	发展改革局 市场监管局 稳定工业厂房租赁市场秩序专责小组其他成员单位

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	51. 对未经所在镇街（园区）审查同意并在招标文件、租赁合同中注明的，承租方不得对镇村产业用房进行转租、分租。	各镇街（园区） 农业农村局	国资委 工业和信息化局
	52. 鼓励私人产业用房交由政府统一招商，所产生的税收镇级留成部分可按一定比例奖励给业主。	投资促进局 财政局	各镇街（园区）
	53. 提高直接抄表到户的比例，压减企业用水用电的中间收费。严厉打击随意增加公摊面积、虚增用电用水量、设置基础用电量以及收取其他不合理费用等行为。	东莞供电局 东江水务 市场监管局	
(十四) 鼓励适度提高土地开发强度。	54. 设置新建工业用地基准容积率，除安全、消防等特殊规定或行业生产有特殊要求外，容积率不低于 2.0。	自然资源局	工业和信息化局
	55. 在兼顾土地出让金收支管理规定的前提下，TOD 范围内已批未建项目原则上要求提容开发建设，由市、镇街（园区）、开发企业按规定分享提容后的新增物业或对应等值收益。	轨道交通局	自然资源局 发展改革局 财政局 投资促进局 东实集团 各镇街（园区）
	56. 在 TOD 范围、新型产业用地（M0）试行区域内打造一批提容开发示范项目。	自然资源局 轨道交通局	发展改革局 财政局 东实集团 各镇街（园区）

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	57. 鼓励生产企业通过调整绿化面积和辅助设施用地，扩大生产性用房，适当提高建筑密度，或在原有建设用地上通过加层改造改建等途径提高工业用地容积率。	自然资源局 住房和城乡建设局	
(十五) 鼓励土地用途混合和立体复合利用。	58. 加快完善混合用地实施机制，鼓励公共管理与服务设施用地、交通设施用地、城市绿地与各类用地的混合使用，实施公益性和经营性设施混合的供地政策。	自然资源局	交通运输局 城市管理综合执法局
	59. 积极对轨道交通车辆段、停车场等设施用地，实施综合开发，复合利用。	自然资源局 轨道交通局	
	60. 鼓励将工业保护线内工业用地与工业保护线外其他相邻用地进行统一改造。对于工业保护线外的“工改 M0”项目，试点 M0+C、M0+R0、M0+A 的土地用途混合利用模式，支持新型产业用地 (M0) 配置一定比例商业办公、配套型住宅和公共服务设施用地。	自然资源局	工业和信息化局
	61. 支持对生态绿地、交通用地、公共服务设施用地的地下空间单独开发建设。	自然资源局 轨道交通局	住房和城乡建设局 供电局 电信局 交通运输局 城市管理综合执法局 各镇街 (园区)
	62. 鼓励在建设用地上采取“浅覆土”等方式增加城市生态绿地总量。	城市管理综合执法局 林业局	交通运输局

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	63. 在市、镇街（园区）中心区推动高层建筑群建设一批高品质的城市阳台、空中连廊项目。	自然资源局	城建局
	64. 引导“拓空间”重点区域地下空间横向连通和地上地下空间一体化发展。	自然资源局	城建局
	65. 完善地下建设用地使用权出让制度，优化简化办理程序，按照“分层利用、区分用途、鼓励开发”的原则，降低地下空间用地成本。	自然资源局	
	66. 完善结建式、单建式地下空间的不动产登记。	自然资源局	住房和城乡建设局
	67. 加快推动地下综合管廊和城市倒影工程建设，在中心城区、滨海湾新区试点将商服设施、物资仓库、交通设施、电力管线、垃圾转运站、污水处理场等转入地下空间建设。	自然资源局 轨道交通局	住房和城乡建设局 发展改革局 城市管理综合执法局 供电局 电信局 各镇街（园区）
	68. 启动全市地下管线普查工作，探索实施地下管线放验线制度和覆土前跟踪测量制度。	自然资源局	城市管理综合执法局

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
<p>(十六) 鼓励线网管网廊道占用空间开发利用。</p>	<p>69. 鼓励镇街（园区）引入社会资本参与各类线网管网迁改和入地，支持对高压走廊迁改或入地、高速出入口改造后释放的防护绿地进行规划调整，对于迁改或入地后释放的地上地下空间资源，由镇街（园区）与社会资本以出让、出租或合作方式共同开发利用。</p>	<p>自然资源局 东莞供电局 各镇街（园区）</p>	<p>城市管理综合执法局 城建局</p>
<p>(十七) 实施产业用地亩均效益综合评价和信用惩戒。</p>	<p>70. 试点探索产业用地“全生命周期管理”机制，按照“谁约定、谁监管”的原则，构建产业用地综合贡献协同监管机制，加强对《项目投资效益协议书》约定效益的跟踪监测与结果评估，对未达标的按照合同约定追究违约责任，并将企业违约情况纳入企业信用体系，取消广东省“守合同重信用”企业公示活动申报资格，实施联合惩戒。相关公司的股东或实际控制人及其关联公司3年内不得再在我市竞投新增建设用地和城市更新项目；对违约企业及相关项目，加强用地审批、工商登记等环节管控，打击以各种形式低价囤地再炒卖获利的行为。</p>	<p>自然资源局 投资促进局 商务局 市场监管局 各镇街（园区）</p>	
<p>(十八) 规范产业转型升级示范基地管理。</p>	<p>71. 不再新批以新增国有工业用地投建的产业转型升级示范基地。</p>	<p>工业和信息化局</p>	<p>各镇街（园区）</p>
	<p>72. 制定加强国有工业用地上的工业物业产权分割和不动产登记实施细则。</p>	<p>自然资源局</p>	<p>工业和信息化局 各镇街（园区）</p>
	<p>73. 依规加强已批产业转型升级示范基地开发的全程监管，在容积率、建筑高度、建筑开间面积、最小分割单元面积以及入驻企业知识产权、研发投入占比、工业增加值等方面，严格约束条件与刚性要求。</p>	<p>工业和信息化局</p>	<p>自然资源局 各镇街（园区）</p>

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	74. 已批产业转型升级示范基地原则上实行现售管理，生产制造产业用房原则上允许按“一事一议”方式向市政府申请办理预售。	工业和信息化局 住房和城乡建设局 自然资源局	各镇街（园区）
	75. 对于履约考核或达产验收未通过的项目，暂停产业用房分割转让和办理不动产权登记。	工业和信息化局 自然资源局	各镇街（园区）
	76. 强化产业用房二次转让的管控，优先由政府按协议或约定价格进行回购，并严格核实二次转让增值收益情况，责成出让主体按规定和承诺进行上缴。	财政局	自然资源局 税务局
	77. 项目依约定履行义务之前，严控以股权转让或变更的方式变相转让的行为。	工业和信息化局	
	78. 建立健全监管制度、巡查制度和举报受理制度，依法严肃查处变相开发并以商铺、公寓、住宅等用途进行宣传推售、转让产业用房等违规行为。	工业和信息化局	
	79. 工业物业建筑方案应严格符合国家规范，大开间的生产制造用房比例不应低于60%。	工业和信息化局 自然资源局	

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
<p>(十九) 规范科技企业孵化器管理。</p>	<p>80. 实施产业用房分割转让的科技企业孵化器原则上按新型产业用地(M0)供地, 已备案的科技企业孵化器获得国家级科技企业孵化器认定后, 方可申报产业用房产权分割转让, 按照“成熟一期、分割一期”的原则执行。同一个科技企业孵化器项目原则上最多实施三期产权分割, 每期对外销售的产业用房分割面积不得超过当期建设产业用房建筑面积的 80%。</p>	<p>科技局 住房和城乡建设局</p>	<p>自然资源局 各镇街(园区)</p>
	<p>81. 加强科技企业孵化器受让主体资格审核, 受让主体应在东莞登记注册、具有独立法人资格的科技型企业, 同时满足入驻租用科技企业孵化器满 2 年(含)以上、近 2 年营业收入累计超过 600 万元、至少拥有与核心产品(服务)相关的 1 项 I 类或 2 项 II 类知识产权的所有权(有效期内)、前 12 个月内研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例不低于 3%、从事研发和相关技术创新活动的科技人员占企业当年职工总数的比例不低于 10% 等条件。</p>	<p>科技局 各镇街(园区)</p>	
<p>(二十) 强化新型产业用地(M0)政策激励。</p>	<p>82. 试点建立新型产业用地(M0)项目产业用房分割转让比例奖励机制, 对市认定的重大项目, 效益贡献比奖励线每增加 100 万元/亩, 可分割转让的产业用房比例在 49% 的基础上再增加 10%, 最高不得超过项目总计容建筑面积的 68%。</p>	<p>投资促进局</p>	<p>自然资源局</p>
	<p>83. 建立物业贡献调整的触发机制, 效益贡献比奖励线每增加 100 万元/亩, 政府核减项目 50% 的贡献物业。</p>	<p>投资促进局</p>	<p>自然资源局</p>

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	84. 鼓励镇街(园区)、村组集体经济组织定制和持有新型产业用地(M0)项目的优质物业, 相应面积可不计入该项目分割转让比例。	自然资源局	工业和信息化局 投资促进局 农业农村局
(二十一) 加快推进优质生活圈建设。	85. 实施构筑 15 分钟社区优质生活圈行动, 由各镇街(园区)通过提升公共管理水平、完善公共配套设施、改善道路交通、增加开敞空间、美化景观环境等方式, 打造高品质、高性价比的职住空间。	自然资源局 各镇街(园区)	城市管理综合执法局
	86. 鼓励城市更新项目、已出让建设用地因地制宜提供更多的道路交通和公共开放空间, 并按比例给予额外的容积率奖励。	自然资源局	城市管理综合执法局
	87. 通过纳入项目竞标条件、容积率转移或奖励等方式, 引导城市更新项目的实施主体推进历史建筑、历史风貌区的保护、修缮、整治和活化利用。	自然资源局	城市管理综合执法局
	88. 加快推进停车设施配套完善与综合开发, 单独新建停车设施在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下, 允许配建一定比例的附属商业建筑面积, 原则上不超过停车设施建筑面积的 20%; 对充分利用建筑物地下空间, 超过停车配建标准建设地下停车场, 并向社会公众开放的部分, 符合相关规划的, 超配部分可不计收土地出让金。完善成本核算与定价机制, 扩大社会资本与专业团队参与。	自然资源局 财政局	发展改革局

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	89. 大力推广非机动车道规划建设，打造安全、连续的非机动车道网络。	交通运输局	自然资源局
(二十二) 推动山水生态空间景观形态和功能品质提升。	90. 抓好“两区一园”保护，深入推进国土绿化行动，加快银瓶山森林公园三期、东莞植物园二期等森林公园、湿地公园品质提升工程。	林业局 城市管理综合执法局	自然资源局 发展改革局 财政局 生态环境局
	91. 推动采石场、采砂场、荒坡滩涂等通过生态修复建成矿山公园、森林公园。	自然资源局 水务局	生态环境局
	92. 加快提升环同沙片区、“三江六岸”、水乡新城片区河网、东引运河—寒溪河水系等地区城市品质，将湿地公园配建、岸线景观整治、彩色林带建设等作为滨水沿岸地块开发或更新的绑定条件，明确开发主体的义务。	自然资源局 林业局 城市管理综合执法局 水务局	发展改革局 财政局 生态环境局 各有关镇街
	93. 鼓励各镇街（园区）争创省级以上全域旅游示范区，加快打造一批高品位的文创、民宿项目。	文化广电旅游体育局	自然资源局 住建局 市场监管局 卫生健康局 公安局 消防支队 生态环境局 各镇街（园区）

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
（二十三）完善征收补偿标准和土地物业收储价格体系。	94. 维持现有土地和房屋征收补偿市镇包干结算标准基本稳定，探索按全市六大片区内部统一核算、整体补偿平衡。	自然资源局 财政局 城市管理综合执法局	
	95. 探索缩小公共设施用地与经营性用地土地征收补偿标准差异，切实保障公共设施落地率。	自然资源局 财政局	
	96. 完善全市土地收储市场化价格体系，科学设定土地收储基准权益，指导镇街（园区）进一步建立健全土地物业收储磋商谈判和成本测算机制。	自然资源局 财政局 城市管理综合执法局	
	97. 支持采取货币、物业、股权、收益权等多种方式，丰富土地物业征收补偿方式与路径，研究制订对建筑物合法部分予以实物补偿、对其他部分根据当地实际结合评估和造价予以货币补偿的物业收储补偿指导意见。	自然资源局 城市管理综合执法局 财政局	
（二十四）推动镇村与企业合作开发模式创新。	98. 鼓励镇街属企业、村（社区）与社会资本通过托管、建设—运营—转让（BOT）、建设—运营—分享（BOS）等多种模式，对低效土地和物业进行整备开发，镇街（园区）、村（社区）与社会资本按约定方式及比例回收投入成本并分享后期收益。	自然资源局 农业农村局 工业和信息化局 各镇街（园区）	
	99. 研究调整村组集体经济组织物业折旧制度，对新增的权证完备的现代化厂房物业，允许村组按物业权证载明的使用年限计提折旧，提高集体收益分配水平。	农业农村局	

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	100. 支持村（社区）通过土地综合整治、宅基地整理、旧村庄拆改等方式，腾退集体建设用地，采取入股、联营等合作模式，与龙头企业合作发展都市现代农业、供应链产业等项目。	自然资源局 农业农村局	
（二十五）积极筹集公共配建和贡献物业。	101. 通过经营性用地、城市更新项目公共配建以及新型产业用地（M0）贡献物业，在“拓空间”重点区域加快筹集一批产业用房、人才安居房等公共服务设施，贡献和配建物业类型由政府与开发主体磋商后确定。	自然资源局 住房和城乡建设局 投资促进局	各镇街（园区）
	102. 支持镇街（园区）以按一定比例据实补贴相应建安成本等方式，引导开发主体在新型产业用地（M0）项目、城市更新项目中配置租赁型人才公寓，统筹解决属地人才住房需求。	自然资源局 住房和城乡建设局	各镇街（园区）
（二十六）强化土地物业收储整备政策激励。	103. 优化土地物业收储后增值收益的分配机制，积极创新土地置换、物业置换、委托交易、设定收储权益容积率、提高留用地安置货币补偿标准、增加土地物业统筹补偿类型等方式，依法依规、公平公正地满足土地物业权利人的利益诉求。	自然资源局 财政局	
	104. 探索同一土地权属主体的开发建设量转移机制，鼓励开发建设量转移后腾出土地交政府收储。	自然资源局	
	105. 对于配合市、镇街（园区）政府统筹连片土地物业的村（社区），逐步完善综合开发收益市镇村三级共享机制。对按期或提前交储的土地原权利人，可按阶梯式定额标准给予奖励。	自然资源局 财政局	

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
<p>(二十七) 探索建立土地开发收益区域平衡机制。</p>	<p>106. 根据国土空间规划和密度分区，对承担生态保育、水源保护、高标准基本农田保有和公建配套任务较重，以致建设用地偏少、开发强度偏低的村（社区），鼓励整合市、镇街（园区）政策扶持资金和村组集体经济组织闲置资金，在市镇中心区、产业重点发展区集中投建或购置产业用房和经营性物业。</p>	<p>农业农村局 财政局 各镇街（园区）</p>	<p>自然资源局</p>
	<p>107. 探索对位于高密度开发区内村（社区）的新建或改造物业，相关土地权利人申请工业用地调整为经营性用地后的新建或改建物业，镇街（园区）在地块出让、城市更新中获得的配建或贡献物业，分别按计容建筑面积的一定比例计提相应面积物业，由属地镇街（园区）负责统筹，通过货币置换、物业置换或分享租金收益等方式，定向用于增加低密度开发区内村（社区）的资产和收入。</p>	<p>自然资源局 财政局</p>	
<p>(二十八) 合理保障农民住房需求。</p>	<p>108. 修订《东莞市农民住房管理暂行办法》，进一步完善拆迁安置房、农民公寓、农民安居房等的建设条件和审批程序，探索多元安置路径和宅基地自愿有偿退出机制。</p>	<p>住房和城乡建设局</p>	<p>自然资源局 农业农村局</p>
	<p>109. 鼓励有条件的村（社区）原则上以集体自用方式供地，使用存量集体建设用地统一规划建设农民公寓，严控新增建设用地上投建农民公寓，遏制“建新不拆旧”的建设行为。</p>	<p>住房和城乡建设局 自然资源局 各镇街（园区）</p>	<p>农业农村局</p>
	<p>110. 农民公寓依照有关规定确权发证，开展不动产权属首次转移登记后，符合条件的允许实施有控制的二次转让。</p>	<p>自然资源局</p>	

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
<p>(二十九) 建立健全自然资源空间统一管控机制。</p>	111. 构建全市国土空间规划体系，开展我市国土空间规划编制工作。	自然资源局	
	112. 全面摸清空间规划的底图底数，以“多规合一”作为技术手段与处理平台，实现全市规划底图叠合、数据融合、政策整合的“一张图”管理模式。	自然资源局	
	113. 加强生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界、工业保护线等主要控制线的管控。	自然资源局	
	114. 建立标准统一的存量用地总台账，基于国土空间规划将土地利用总体规划、权属调查成果、土地利用现状、城市规划等数据整合形成全市存量土地成果库。	自然资源局	
	115. 探索以片区为主合理分配城市空间资源管理事权，全面加强土地用途规划调整的管控力度，对于确需调整规划用途的地块，审批部门原则上必须征求“拓空间”总指挥部审核同意。	自然资源局	
	116. 健全自然资源资产产权制度，建立统一的确权登记系统和产权体系。健全空间规划依法决策机制，适时启动国土空间规划管理地方立法工作。	自然资源局	林业局 水务局 农村农业局

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
(三十) 实施区域空间生态环境评价机制。	117. 开展区域空间生态环境的结构、功能、承载、质量等系统评估, 全面掌握区域空间生态、水、大气、土壤等各要素和生态环境保护、环境质量管理、污染物排放控制、资源开发利用等领域的基础状况, 加快编制全市生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单, 建立以“三线一单”为核心的全市生态环境分区管控体系, 为科学规划提供支撑, 为项目选址和简化环评手续提供依据, 提高生态环境参与综合决策、促进高质量发展的能力。	生态环境局	
(三十一) 完善重点区域公共设施布局。	118. 对标粤港澳大湾区先进城市, 突出集约集成、效能效益、共享共用, 强化用地、财力、规划和工作保障, 在更大半径综合布局区域性交通、科创、教育、文化、体育、卫生、生态等公共设施, 避免“小而全”布置、碎片化建设各类设施与机构。	自然资源局 发展改革局	财政局 交通运输局 轨道交通局 科技局 教育局 文化广电旅游体育局 卫生健康局 生态环境局
	119. 在市、镇街(园区)中心区的城市更新项目中, 在实事求是满足合理距离的前提下, 允许相近片区的城市更新项目, 在落地教育、文化、体育、医卫等配套设施时, 通过用地拼合设施连片共建、用地分工设施互补共享、权益置换设施集中投建等方式, 保证规模效益与合理统筹。	自然资源局	
	120. 探索建立城市更新项目公共设施用地台账, 允许镇街(园区)对辖区内城市更新项目贡献的公共设施用地进行置换、整合, 提高贡献用地使用效率。	自然资源局	

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	121. 鼓励非营利性的卫生、养老、残康、福利、文化等设施以综合性公共服务设施形式集约建设。	发展改革局 自然资源局	卫生健康局 民政局 残联 文化广电旅游体育局
(三十二) 构建多元丰富投融资渠道和方式。	122. 切实加强市、镇街（园区）财政对土地物业收储、镇村工业园改造提升的资金筹集和保障。	财政局	
	123. 争取省的政策支持，试点开展市、镇街（园区）政府债券结算机制。	财政局	
	124. 鼓励市属企业、镇街属企业以及园区控股公司利用公司上市、发行企业债、公司债、中期票据、资产证券化等方式进行融资，撬动更多社会资本参与“拓空间”项目。	国资委 金融工作局 各镇街（园区）	
	125. 发挥东莞集体经济组织存量资金规模庞大、置换资产愿望强烈的特殊优势，积极拓展信托计划、资管计划等方式，结合“拓空间”优质项目，在农业农村和金融部门指导下，由镇街协助定向募集集体资金，委托市和镇街（园区）骨干企业用于“拓空间”优质项目的投建，鼓励集体经济组织以土地置换物业、投资分成物业、定制购置物业等方式，增加集体资产与物业增值收益，也鼓励认购持有相关项目的收益权信托，拓展投资形式与物业运营收益。	金融工作局 农业农村局	

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
<p>(三十三) 提高财政资金使用整体效益。</p>	<p>126. 探索优化片区公共财政支出机制，设立六大片区“拓空间”公共服务设施建设专项资金。</p>	<p>各镇街（园区） 财政局</p>	
	<p>127. 优化次发达镇产业发展专项资金竞争性分配机制，2019 年在全市 10 亿元扶持次发达镇产业发展专项资金额度中计提 10% 作为竞争性分配资金，2020 年全面评估各次发达镇专项资金使用绩效后，对 1 亿元资金实施竞争性分配，支持各次发达镇发展产业项目。</p>	<p>农业农村局 财政局</p>	<p>发展改革局 自然资源局 工业和信息化局 商务局 投资促进局 科技局 交通运输局 统计局</p>
<p>(三十四) 优化村组集体经济考核机制。</p>	<p>128. 优化村组集体经济组织纯收入增幅考核机制，对于村组工业园、连片出租屋改造期内，或购买稳健型信托计划、购置厂房物业期间，村组集体经济组织纯收入中断或增幅明显下降的，由镇街（园区）出具情况说明，并经市农业农村部门核实后，调整村组集体经济组织相关考核或预提应收账款目。</p>	<p>农业农村局</p>	
<p>(三十五) 深化城市更新审批机制改革。</p>	<p>129. 整合城市更新全流程审批事项，城市更新项目总体方案实行“一次过会，全程通行”，审批时间压缩至 6 个月内。组建全流程跟踪城市更新项目的服务管理团队，提供“专员式”服务和项目报批“一站式”服务，协助做好方案编制和报批工作。</p>	<p>自然资源局</p>	<p>政务服务数据管理局</p>

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
	130. 出台“工改工”改造方案委托镇街（园区）审批实施方案及操作指南，不涉及完善用地手续或征收手续的“工改工”项目由镇街（园区）审批。	自然资源局	政务服务数据管理局
	131. 编制《东莞市城市更新战略规划（2019—2035）》，建立健全城市更新单元计划实施有效期管理制度，更新单元划定方案获批后，改造主体两年内未上报单一主体挂牌招商方案或总体实施方案的，撤销更新单元划定方案批复文件。	自然资源局	
	132. 结合房地产市场运行情况动态调整城市更新住宅用途、商业用途片区市场评估价，按上一年度公开招拍挂土地出让平均交易楼面地价的30%，整体控制原土地使用权人“工改居”、“工改商”补缴地价的相关系数。	自然资源局	财政局
（三十六）实施全域容积率密度分区管控。	133. 建立健全城市密度分区模型和修正机制。完善“基础容积率+奖励容积率+补偿容积率”的城市更新容积率计算规则，允许一定区域内的多宗建设用地在供地前进行容积率调剂。	自然资源局	
	134. 工业用地、仓储用地申请提容不超过3.0（工业保护线内）或不超过2.5的（工业保护线外），统一按照控规微调程序审批。	自然资源局	工业和信息化局
	135. 优化TOD范围内已批未建经营性用地提容控规调整审批程序。	自然资源局 轨道交通局	政务服务数据管理局 发展改革局 财政局 各镇街（园区）

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
(三十七) 深化项目落地建设审批机制改革。	136. 探索在“拓空间”重点区域推广“区域评价”和“标准地”改革试点，政府统一组织开展项目节能评价、地质灾害、压覆矿产资源、地震安全、水土保持、洪水影响、考古调查勘探、土壤调查、历史文化保护等区域性评价，对符合区域评价指标的项目，不再单独开展相关评估评审。	松山湖 滨海湾新区	各有关部门
	137. 探索试点国有土地出让“标准地”改革，在实施区域评价试点的基础上，将区域评价意见一并纳入土地出让方案，明确相关领域控制性指标，企业承诺按标准和指标建设的，按规定采取“先建后验”。	自然资源局	政务服务数据管理局
	138. 完善重大项目全程跟踪代办制度，加快重大项目供地工作，原则上在出让方案批准后3个月内完成供地手续。	发展改革局 自然资源局 投资促进局	各镇街（园区） 政务服务数据管理局
	139. 对符合条件的战略性新兴产业项目探索实行产业用地带设计方案出让。	自然资源局	发展改革局 政务服务数据管理局
(三十八) 全面强化“拓空间”工作领导统筹。	140. 成立“拓空间”总指挥部，由市长任总指挥，常务副市长、分管副市长任副总指挥，每月定期会商督导“拓空间”工作。总指挥部办公室设在市自然资源局。	自然资源局	市府办
	141. 完善目标传导机制，各镇街（园区）成立“拓空间”分指挥部，各村（社区）成立“拓空间”工作组，进一步明确分工、强化沟通、压实责任，协同推进“拓空间”各项工作任务。	自然资源局 各镇街（园区）	市府办

原文表述实施路径	原文表述具体措施	牵头单位	协助单位
(三十九) 构建“拓空间”全流程协同推进机制。	142. 由“拓空间”总指挥部牵头制定“拓空间”年度实施计划，划定“拓空间”重点区域。建立“拓空间”试点推进工作机制，在收储整备、城市更新、盘活整治、空间增容、集约提效领域分别选取一批试点项目。	自然资源局	市府办
	143. 由市委市政府分管领导牵头协调推进“拓空间”试点项目，在用地指标、规划调整、财政资金安排以及生态控制线、工业保护线范围核减等方面实施会审会办，给予适当倾斜。	自然资源局 财政局	市府办
	144. 将“拓空间”试点项目推进情况列为市委重点工作、市政府硬任务等，开展专项督察，强化试点项目督察正向激励以及考评结果综合运用，并作为各镇街（园区）、市有关部门年度考评的重要依据。	自然资源局 考评办 委办督查科室 府办督查科室	
	145. 对于“拓空间”推进较快的镇街（园区），给予土地储备专项债券额度等奖励，并设立镇街（园区）领导班子专项奖励。	考评办	
(四十) 深化“拓空间”政策跟进研究与宣传培训。	146. 由“拓空间”总指挥部牵头，根据实际持续推出兼具创新性与操作性的“拓空间”政策体系。争取国家和省涉及“拓空间”工作的政策试点。	自然资源局	改革办
	147. 每年对全市“拓空间”配套政策文件体系开展梳理评估和动态更新。加大对“拓空间”政策体系的解读推送、分类培训以及对“拓空间”典型做法的宣传推介。	自然资源局 宣传部	政务服务数据管理局

公开方式：主动公开

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

东莞市人民政府办公室政策信息科（政务公开科） 2019年4月25日印发
