

东莞市城市更新单元划定方案编制和 审查工作指引（试行）

目录

第一章 总则	1
一、制定目的	1
二、更新单元定义	1
三、适用范围	1
四、更新单元命名规则	1
五、编制组织	2
第二章 编制内容和技术要求	2
一、方案概况	3
二、大型改造片区统筹	3
三、区位和范围	4
四、现状使用情况	6
五、单元细分	7
六、更新模式	11
七、更新方向	13
八、用地贡献和公共配套设施	14
九、建设容量计算	18
十、控规调整说明	20
十一、其他	21
十二、图集及附表	22
第三章 几种特殊情况的更新单元划定	22
一、按控规实施的更新单元	22
二、传统产业类及新型产业类更新单元	22
三、涉及 TOD 范围的更新单元	23
四、控规未覆盖区域的更新单元	23
第四章 申报和审批流程	24
一、方案上报	24
二、技术校核	24
三、方案审查	24
四、批前公示	24
五、审批	25
六、批后公告	25
第五章 职责分工	25
一、园区管委会、镇人民政府（街道办事处）	26
二、各职能部门	26
三、第三方机构	27
第六章 申报材料	27
第七章 方案调整、退出和监管	28
一、方案调整	28
二、方案退出和监管	28
第八章 附则	29
一、解释权	29
二、实施期限	29

第一章 总则

一、制定目的

根据《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102号），更新单元划定是我市城市更新规划体系的重要环节，是政府统筹更新工作的重要抓手，是开展城市更新工作的重要前提。更新单元正式实施之前必须完成更新单元划定工作。

为规范和指导更新单元划定方案的编制、申报和审查工作，特制定本指引。

二、更新单元定义

更新单元是指在保证基础设施和公共服务设施相对完整的前提下，按照相关技术规范，综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素，划定具有一定面积、相对成片的改造区域，作为城市更新规划、建设、监管的基本单位。

三、适用范围

本指引适用于我市范围内所有更新单元划定方案的编制、申报和审查工作。

四、更新单元命名规则

更新单元统一以“xx镇/街道/园区+xx社区/村+xx（特征词，原则上不超过5个字符）+xx（功能类型，包括传统产业类、新型产业类、产城融合类、居住类、商住类、综合类、公益类）+更新单元”的格式进行命名。更新单元名称中不应出现“改造”、“项目”或“三旧”改造标图建库号等文字表述。

（一）传统产业类更新单元，即“工改工”更新单元，指规划为普通工业用地（M1、M2）和仓储用地（W1）的更新单元，且不含居住、商业等用地。

（二）新型产业类更新单元，指符合《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》相关规定，规划为新型产业用地（M0）及其相关配套用地的更新单元。

（三）产城融合类更新单元，指规划为产业的（含新型产业用地）用地规模占经营性用地规模的比例不少于50%的更新单元。

（四）居住类更新单元，指规划为居住用地的更新单元。

（五）商住类更新单元，指规划为商业、居住用地且商业建筑面积占比不少于10%的更新单元。

（六）综合类更新单元，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更新单元。

（七）公益类更新单元，指规划为公共设施用地且拆除范围内贡献的集中公共用地比例不少于50%的更新单元。

五、编制组织

园区管委会、镇人民政府（街道办事处）负责组织编制更新单元划定方案，委托具备乙级及以上规划资质的单位承担具体方案编制工作。更新单元划定方案上报市自然资源局前，须经各园区、镇（街道）党政领导班子联席会议或城建领导小组会议审议通过。

第二章 编制内容和技术要求

更新单元划定方案应包含方案概况、大型改造片区统筹、

区位和范围、现状使用情况、单元细分、更新模式、更新方向、用地贡献和公共配套设施、建设容量计算、控制性详细规划（下称“控规”）调整说明、其他、图集和附表等十二方面的内容，并符合本章的技术要求。

一、方案概况

（一）主要内容

以表格形式概括更新单元划定方案的主要内容和数据。

（二）技术要求

方案概况需与后续章节内容保持一致，不应出现前后矛盾、弄虚作假等情况。

二、大型改造片区统筹

（一）主要内容

为推进连片更新改造，允许多个更新单元合并形成一个大型的改造片区，进行整体谋划和统筹安排。若涉及多个更新单元合并形成一个大型改造片区的，在更新单元划定方案中必须包含“大型改造片区统筹”这项内容；若不涉及，则无需编制该项内容。

1.现状概况：说明片区的区位、规模及现状情况。

2.整体策划：提出片区的总体发展定位，形成用地模拟方案，说明各单元的建筑量、实施时序和人口容量等。

3.规划统筹内容

（1）功能统筹：说明片区的功能定位，各单元的实施安排时序和地块规划用途、建筑量及人口规模。

（2）主要道路的规划统筹：确定片区内需要跨单元统

筹的主要道路，并明确相关道路的等级宽度等内容。

(3) 主要公共设施的统筹：确定片区内需要跨单元统筹的教育设施、公共空间、交通设施及其他设施，并制定各单元的捆绑实施责任。

4.形成大型改造片区统筹规划图，纳入规划一张图进行管控（见附件6）。

（二）技术要求

1.明确各单元的实施时序，以旧村改造、传统产业类、新型产业类、产城融合类和公益类改造为主的单元，应首期实施。

2.主要公共设施的统筹要求

(1) 设施捆绑应遵循“骨肉搭配”的原则。

(2) 急需实施的集中设施应在首期单元中落实，首期实施的单元捆绑的集中设施用地占比不应低于片区平均值，对于确需首期实施，但集中设施占比略低的单元，应对其合理性进行论证说明。所有子单元都为一期实施的，捆绑的集中设施用地比例应相对均匀。

(3) 各子单元内的设施，为更新单元自身服务为主的设施，原则上由改造主体负责实施，其余设施可由园区、镇（街道）约定建设模式。。

三、区位和范围

（一）主要内容

1.说明更新单元区位以及与城市更新专项规划（下称“专规”）中更新改造区域的关系，说明更新单元的四至范围及

规模。

2.更新改造区域情况以各镇街已批的专规（2018版）为准。对于2018年重点更新单元，园区管委会、镇人民政府（街道办事处）须承诺在镇级专规编制成果中落实为更新改造区域。

（二）技术要求

1.空间要求

更新单元原则上应位于专规确定的更新改造区域内，可结合实际情况进行适当修正，但超出更新改造区域部分占单元总面积比例不得大于10%，更新为工业（不含新型产业用地和产业转型升级基地）或仓储用途的不受该比例限制。

2.边界要求

（1）结合市政道路、河流、山体等自然界线划定边界，可结合权属界线和行政辖区边界进行修正，但应保证边界相对规整。

（2）对于涉及主要道路的，已按规划线型和宽度实施的道路，原则上以道路中心线为界；需要通过城市更新实施的道路，原则上以道路红线为界，将规划道路纳入更新单元范围。

（3）对于改造需求迫切的旧村庄及急需实施的规划公共设施，原则上应纳入更新单元统筹考虑。

（4）计划保留的现状建成区，与单元其余区域可通过现状或规划道路进行分割的，原则上不应纳入更新单元范围。

（5）除原控规中规划为道路和公共设施用途外，可单

独开发建设的新增用地和空地，原则上不纳入更新单元范围。

3.规模要求

(1) 更新单元面积原则上不小于 150 亩，不超过 500 亩。可以由多个更新单元合并形成一个大型改造片区，面积不宜超过 1500 亩。出让宗地的面积应符合《关于印发〈闲置用地项目目录（2006 年增补本）〉和〈禁止用地项目目录（2006 年本增补本）〉的通知》（国土资发〔2009〕154 号）等国家、省相关政策要求。

(2) 市区（莞城、东城、南城、万江街道）、石龙镇范围内的更新单元面积可适当降低。政府主导改造、传统产业类改造（即“工改工”）、公益性改造及其他市政府特别批准的更新单元不受面积限制。

(3) 更新单元范围无法达到上述要求的，应就单元范围和边界进行论证说明，重点阐述单元范围周边用地（单元范围向外拓展 100 米）的现状情况及规划安排。

四、现状使用情况

（一）主要内容

1.核实土地利用现状，重点核实更新单元在土地利用总体规划（下称“土规”）中是否存在涉及农用地（基本农田）、特殊用地和交通水利用地等情况。

2.列清各类已登记在册的土地权属信息，对单元范围内建筑物尤其是私人住宅的建筑安全质量情况进行评价。

3.分析现状道路交通设施、公共服务设施以及周边建设等内容。

4.对拆除范围内地块的历史沿革和土壤情况进行说明。

（二）技术要求

1.现状土地利用情况核查资料应保证准确性和时效性。相关资料应加盖单位公章，包括土地利用总体规划图、2009年度和最新年度的土地利用现状变更调查图和现状权属统计表。

2.对拆除重建区、“三地”和超标“三地”区范围内不符合土规（除基本农田外）的地块，园区管委会、镇人民政府（街道办事处）应出具承诺函，承诺在更新单元划定方案获批之日起半年内完成所有土规调整工作，并提供土规调整初步方案（含土规调整位置示意图）。

五、单元细分

（一）主要内容

通过图表和文字等方式介绍说明单元细分情况，明确拆除范围、非拆除范围以及各细分区域的面积大小、所占比例和划分理由。

1.拆除范围：可细分为拆除重建区和生态修复区。

2.非拆除范围：可细分为整治活化区、历史文化保护区、现状保留区、现状道路区、“三地”和超标“三地”区、其余用地区等。

3.更新单元边界切割现状建筑物的，在单元范围以外的部分建筑物和土地单独纳入单元外拆除区。

（二）技术要求

1.细分区域

(1) 拆除重建区：主要指符合“三旧”改造标图建库要求，通过拆除原有建筑物，并按照规划用途重新建设的区域。

(2) 生态修复区：主要指通过整治、拆旧、清退、复绿、复垦等手段恢复生态景观或农林畜牧用途的区域。

(3) 整治活化区：主要指在不改变建筑主体结构的前提下，通过改善市政基础设施和公共服务设施、改善沿街立面、整治环境或对既有建筑进行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。

(4) 历史文化保护区：主要指具有一定保留价值的古村落、历史建筑、文化遗产和工业遗存等用地。

(5) 现状保留区：主要指建筑质量好、无迫切改造需求且无法单独进行分割的现状建成区、24米以下道路和继续保留现状的水塘、绿地、山体等生态用地。

(6) 现状道路区：主要指现状红线宽度24米及以上的道路用地。

(7) “三地”和超标“三地”区：主要指面积零散、难以单独出具规划设计条件的边角地、夹心地和插花地。

(8) 其余用地区：主要指既不符合“三旧”改造标图建库要求，也不符合“三地”（含超标“三地”）条件，但确需纳入更新单元一并实施建设的用地。

2. 拆除范围

(1) 现状已建且地类为建设用地的可纳入拆除范围；现状已建但地类为非建设用地或现状已拆除但地类为建设

用地的可酌情纳入拆除范围；现状未建且地类为非建设用地的不应纳入拆除范围。

(2) 现状已建的次干道及以上道路，与规划道路的线型和宽度一致的，应纳入现状道路区，不应纳入拆除范围；与规划道路的线型或宽度不一致的，规划道路中现状为建成区的部分应纳入拆除范围。

(3) 因道路、河流等因素，需对现状建成区进行清理的区域，应纳入拆除范围。位于生态控制线和高速公路中心线两侧 70 米范围且实施拆除的区域，可纳入生态修复区；拆除后用作城市绿地（G）的区域，可纳入生态修复区。

(4) 单元内城市重要道路沿线以及改造需求迫切的旧村庄、旧城镇应纳入拆除范围。

(5) 拆除范围不得切割建筑物，所有建筑物须整体纳入拆除范围。除传统产业类、新型产业类、产城融合类、公益类和政府主导改造类更新单元外，公路两旁的私人住宅、商铺应纳入拆除重建区。考虑单元范围的完整性，确有部分拆除建筑物不在单元范围内的，需明确由更新主体拆除后无偿移交政府，且不计容积率奖励，但涉及旧村、旧城的可计算容积率补偿。

3. 特殊情况

(1) 纳入“三地”和超标“三地”区的新增用地和空地必须符合“三地”（含超标“三地”）标准（具体请参照《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），分析“三

地”和超标“三地”区中各地块面积以及占拆除重建区面积比例，并重点对能否单独出具规划设计条件进行论证说明。

(2) 除“三地”(含超标“三地”)外，按控规用途规划为道路或公共设施的新增用地和空地可纳入其余用地区，规划为其他用途的新增用地和空地原则上不纳入单元范围。

(3) 实际已建但不符合“三旧”改造标图建库要求且需拆除使用的土地，优先考虑纳入“三地”和超标“三地”区。确实无法满足“三地”(含超标“三地”)条件的，可纳入其余用地区，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。

4. 比例要求

(1) 除政府主导改造的更新单元外，实施改造面积(实施改造面积=拆除重建区面积+生态修复区面积+整治活化区面积+历史文化保护区面积)原则上不少于修正后的更新单元面积(更新单元修正后面积=更新单元面积-现状道路区面积-其余用地区面积，下同)的70%。

(2) 除政府主导改造的更新单元外，已纳入“三旧”改造标图建库范围的面积原则上不少于修正后的更新单元面积的60%。对于2018年重点更新单元，要求已入库面积与符合入库条件但未入库面积之和不低于修正后的更新单元面积的60%，并要求镇人民政府(街道办事处、园区管委会)承诺将符合入库条件但未入库部分地块全部补充申报“三旧”改造标图建库。

(3) 除政府主导改造的更新单元外，拆除范围面积原

则上不少于修正后的更新单元面积的 50%。拆除范围面积应等于拆除重建区和生态修复区的面积之和，不包含现状道路区面积。单元范围内涉及已批未建、在建或建成的“三旧”改造项目，可将其纳入拆除范围一并核算，并在细分图中进行单独标注。

(4) 拆除重建区原则上要求全部纳入“三旧”改造标图建库范围。无法满足入库条件的，需对拆除重建区范围进行相应调整。

(5) 以旧村改造为主（即旧村用地面积占拆除范围面积比例不少于 80%，在土地房产调查图表和 shp 文件中单独注明）的更新单元，拆除范围面积比例要求可降至 30%，实施改造面积比例要求保持不变。

5.其他

(1) 各细分区域面积之和须与更新单元面积一致。

(2) 各细分区域无法达到上述要求的，需进行充分论证和说明。

六、更新模式

(一) 主要内容

1.说明更新单元与改造核心区、生态控制线、工业保护线（是否属于“一事一议”项目）、倍增企业项目库（是否属于倍增企业）等的关系。

2.说明更新单元所采取的更新模式。更新模式包括政府主导改造、单一主体挂牌招商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）技术要求

1.更新模式应符合专规政策分区的管控要求。

2.更新单元必须整体实施、成片改造，一个单元原则上只有一个改造主体。在保证单元整体实施的前提下，满足以下条件的更新单元方可分为两个以上项目、安排两个以上主体、采用两种以上模式实施改造：

（1）更新单元内的拆迁补偿能限期内全部落实，各项目均在更新单元划定方案批准后两年内申报单一主体挂牌招商方案或“1+N”总体实施方案，同步供地；

（2）更新单元内的公共设施能限期内全部落实，实施责任能合理分摊并具备可实施性，与非公共设施部分同步供地；

（3）市政府及相关职能部门提出其他整体实施的要求。

3.属于以下情形之一的，须采取政府主导改造模式，纳入市或镇土地储备：

（1）生态控制线内置换出来的用地，变更为商业、居住等经营性用途；

（2）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；

（3）利用“倍增企业”政策完善用地手续后，调整为商业、居住等经营性用途；

（4）事业单位、国有企业、公有经济成份占主导地位的企业等单位土地，已纳入政府土地整备开发、单一主体挂

牌招商范围的除外；

(5) 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”项目改造为商业、居住等经营性用途的项目)。

4.属于以下情形之一的，不得确定为土地权利人自行改造模式：

(1) 不符合土地权利人自行改造相关政策规定的；

(2) 改造核心区以外，土地权利人自行改造为居住、商业等功能的单元，申请对控规进行一般调整或重大调整的；

(3) 不按照路网围合区域实施整体改造的。

七、更新方向

(一) 主要内容

1.说明更新单元与城市总体规划(下称“总规”)、近期建设规划(下称“近规”)、专规(政策分区、功能指引)、工业保护线等上位规划的关系，提出单元的更新方向。

2.说明更新单元的功能类型，具体包括传统产业类、新型产业类、产城融合类、居住类、商住类、综合类和公益类。

(二) 技术要求

1.更新方向应以镇级专规中的功能指引为主要依据。各园区、镇(街道)专规完成修编之前，为加快2018年重点更新单元的划定工作，以已批近规为功能指引。

2.更新方向应符合工业保护线管理办法的相关规定。

3.近规或专规安排有产业用地的更新单元，需要控制产

业用地最低占比，具体计算公式¹如下：

$$\text{产业用地占比} \geq \frac{\text{专规/近规产业用地} \times 85\%}{(\text{专规/近规居住和商业用地} \times 66.7\%) + (\text{专规/近规产业用地} \times 85\%)}$$

在前期研究阶段，规划产业用地占非公共设施用地（非公共设施用地包含：居住、商业、工业、仓储等用地，但不包含教育设施用地）的比例不应低于更新单元划定阶段确定的产业用地占比。

4.政府主导改造的更新单元，可结合城市发展的整体安排对产业用地占比进行调整；位于改造核心区的2018年重点更新单元，可结合城市发展需要，对产业用地占比进行调整，鼓励打造产城融合类更新单元（其余年度的更新单元按已批专规的功能指引为准）。凡涉及对产业用地占比进行调整的，均要求提供相应的论证说明。

5.更新单元内安排新型产业用地（M0）的，应符合《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》（东府〔2018〕112号）的要求，并明确是否安排配套型住宅（R0）。安排配套型住宅（R0）的，须参照二类居住用地（R2）的配套标准落实相应配套，套型应以小户型为主。

八、用地贡献和公共配套设施

（一）主要内容

1.依据市、镇两级专规，确定本单元内需要捆绑实施的主要设施类型及规模。2018年重点更新单元应结合市、镇诉求，对镇近规进行评估，确定本单元内需要捆绑实施的主要

¹ 近规或专规单独表达的小学、初中、普通高等用地纳入近规的居住用地进行计算，除2018年重点更新单元外，核算产业用地占比时统一采用专规。

设施类型及规模。

2.对单元所在控规进行评估。单元范围外扩 500 米作为评估范围，综合分析评估范围内主要设施的实施条件，确定本单元内需要捆绑实施的主要设施类型及规模。本单元贡献的用地应优先安排评估范围内不具备实施条件的设施。

3.结合单元的开发规模，确定需要新增的公共设施类型及规模。

（二）技术要求

1.除更新方向为工业（不包含新型产业用地和产业转型升级基地）或仓储用途的，更新单元均要求无偿移交公共设施用地或其他指定类型用地。

（1）更新方向为居住、商业用途的，用地贡献比例应符合省、市政策要求，需贡献的集中用地比例不低于拆除范围的 15%。其中，以旧村改造为主的（即旧村用地面积占拆除范围面积的比例不少于 80%）不低于 10%。

（2）更新方向为新型产业用途的，用地贡献比例不低于拆除范围的 15%，需贡献的集中用地比例不低于拆除范围的 2%，且面积不低于 3000 平方米。

（3）多种类型混合的改造，应拆分项目进行计算，否则按设施贡献要求高的类型执行。

（4）按控规实施的，单元范围内无偿提供的公共设施用地比例不低于 15%，控规中没有规划公共设施用地或规划公共设施用地面积不足的，不足部分通过无偿移交 2 倍经营性用途建筑面积予以补齐，无偿移交的建筑类型为单元范围

内已批控规确定的主要经营性用途，例如：单元范围内控规规划的经营性建筑为居住和商业，其中居住建筑面积占 60%，商业建筑面积占 40%，则无偿移交的经营性建筑类型为居住住宅。

2.公共设施确定原则

(1) 评估单元所在控规片区的规划公共设施可实施性，提出需通过更新单元落实的设施。具体设施包括：小学、初中、社区级文体设施、社区公园、垃圾转运站、公交首末站以及其他需要评估的设施。

(2) 优先落实在专规中明确的公共设施用地。其中，2018 年重点更新单元应校核城镇近规、相关专项规划等上层规划，评估全镇公共设施布局，具体包括：高中、镇级文化体育设施、医院、养老机构、给水泵站、110kV 变电站、次高压调压站、雨水及污水泵站、消防站、次干道以上道路以及其他需要校核的设施。

(3) 在拆除范围内，原已批控规中确定的独立占地公共设施（除道路外）有效使用规模原则上不得减少。原已批控规规划公共设施用地占比偏高的单元(按原控规用地规划图,拆除范围内贡献的集中用地占比大于或等于 50%的项目),允许通过异地平衡的方式进行优化，但需明确合理的置换方案和设施捆绑实施方案，调整后集中用地贡献不得低于 33%，且不得低于原已批控规集中用地贡献率的 50%。

(4) 经评估，暂无相关设施配套要求的更新单元，应预留同样比例的土地作为政府发展备用地，纳入政府储备土

地，后续根据政府需要重新确定用途。

(5) 除上述规定外，更新单元应提供满足规划新增开发量的相关配套设施。

3.需无偿移交集中的设施或用地

(1) 公共服务设施，主要包括：高中、初中和小学；大型的文体设施（用地规模不少于 10000 平方米）；社区中心（用地规模不少于 8000 平方米，用地性质表达为 C3+C4，复合建设社区体育公园及社区文化用房）；综合公园、专类公园、社区公园及社区体育公园（用地规模不少于 6000 平方米，形状规整，平均宽度不少于 40 米，平均宽度=用地规模/用地形状投影于最长边的长度）、文化设施用地（用地规模不少于 4000 平方米）；综合医院、专科医院、养老机构（如敬老院、养老院）。

(2) 市政公用设施，主要包括：给水泵站、110kV 变电站、次高压调压站、雨水泵站、污水泵站、垃圾转运站、消防站以及公交首末站、社会停车场库、道路红线宽度 24 米及以上的干道等道路交通设施。

(3) 具有保留价值历史建筑或其他历史场所。

(4) 生态修复区（规划为生态用地，高速公路控制范围内拆除复绿用地可规划为生态用地或城市绿地）。

(5) 政府发展备用地（每处用地规模不少于 3000 平方米，且现状规整、可单独开发，可按政府的要求规划为经营性用地、行政办公用地或政府认为的其他用地）。

(6) 其他需要通过城市更新落实的设施。

4.说明更新单元主要公益性服务设施项目的类型、名称、等级、规模、来源、实施主体以及实施时序等内容，形成主要公益性服务设施项目一览表（见附件3）。为更新单元自身服务为主的设施，原则上由改造主体负责实施，其余设施可由园区、镇（街道）约定建设模式。主要公益性服务设施项目的具体位置及用地边界在前期研究阶段深化落实。

5.单元范围内配套建设的各项教育设施应满足《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）和属地园区、镇（街道）基础教育设施专项规划的有关要求，并明确建设主体、移交对象等实施事项。在教育设施专项规划正式出台前，可暂时采用经市政府审定的《幼儿园和义务教育学校建设专项（2018-2022年）》作为规划编制依据。单元范围内涉及居住用地和新增居住人口教育需求的，更新单元划定方案应提交属地教育部门进行初审，并出具书面意见。

九、建设容量计算

（一）主要内容

1.明确容积率计算方法。除采用土地权利人自行改造模式外，采用政府主导改造和单一主体挂牌招商模式的，应依据更新单元划定阶段的容积率计算规则进行计算。

2.测算更新单元的建筑规模。分别计算基础建设量、奖励建设量和补偿建设量，并明确居住建筑规模、商业建筑规模、新型产业用房建筑规模（包括新型产业用房及配套型住宅的建筑规模）、产业用房建筑规模。

3.结合前期研究校核建筑规模。政府主导改造和单一主体挂牌招商类单元，应结合前期研究阶段要求进行用地方案模拟，并根据前期研究阶段的容积率计算办法对各地块建筑规模进行计算，校核更新单元划定阶段测算建筑量的合理性，取两者中的低值为最终结果。

4.进行交通综合承载力评价。拆除范围内毛容积率较高的单元应提供交通综合承载力的评价，从而综合确定挂牌招商的建筑量。

（二）技术要求

1.建筑量计算应以项目为单位，计算规则参照《东莞市更新单元容积率计算指引》（见附件1）。建筑量数值要求采用去尾法，以万平方米为单位，只保留两位小数，例如：10.236万平方米，最终应为10.23万平方米。建筑量由第三方进行校核。

2.对于拆除范围内的旧村、旧城，给予一定比例的建筑量补偿。旧城仅针对旧房改房和旧商住小区，按其合法建筑规模的0.8倍给予建筑量补偿，合法建筑规模以房产主管部门认可的数据为准；旧村按宅基地用地规模的1.5倍²给予建筑量补偿，由镇街土地主管部门先圈定宅基地范围，再叠加最终修补测入库的地形图数据中居民地（JMD）图层，计算得出宅基地用地规模。最终修补测入库的地形图数据成果可由镇街土地主管部门向市土地主管部门（测管科）进行申请。

3.更新单元划定方案确定的建筑总量原则上为上限值，

² 此处的旧城、旧村宅基地建筑量补偿标准并非拆迁阶段的拆赔标准。

在原方案基础上额外增加公建配套的，可适当给予建筑规模补偿，但不应超出原奖励规模的 10%；否则，须重新开展更新单元划定工作。

4.除传统产业类更新单元外，拆除范围内毛容积率大于等于 3.0 的单元，在更新单元划定阶段应进行交通设施综合承载力评价。

十、控规调整说明

（一）主要内容

1.说明拆除范围与土规、总规、三区四线、历史文化名城保护专项规划、生态控制线、工业保护线、小山小湖、水源保护线等规划的关系。

2.概括说明控规调整的主要内容，并对调整前后各类用地的变化情况进行说明。

3.分别校核教育设施、公共开敞空间、交通以及其他需校核设施的承载力，确定控规调整的可行性。

（二）技术要求

1.说明调整后公共设施用地的变化情况，除道路和跨更新单元统筹外的公共设施有效使用面积原则上不能减少。经论证确需取消原控规公共设施的，应取得行政主管部门的同意（在前期研究阶段提供相关证明）。

2.结合用地模拟方案，论证规划调整的可行性，重点校核教育设施、社区公园、社区体育公园、公共停车场、公交首末站等设施是否满足要求。

（1）教育设施：根据规划新增人口进行评估。如有缺

口的，需明确解决方案，可由改造主体自行配套或由属地政府统筹配套。同时，遵循以下原则：

①幼儿园应由改造主体自行配套，高中可在镇域统筹。

②规划新增人口的小学、初中学位需求规模超过6班的，在更新单元划定阶段需提供初步的解决方案。

③更新单元（或大型改造片区）规划总人口大于等于2万人的，原则上应在更新单元（或大型改造片区）内自行配套解决小学、初中；有条件的更新单元，高中学位需求宜在更新单元（或大型改造片区）内统筹解决；在更新单元（或大型改造片区）内统筹解决学位配套的，更新单元（或大型改造片区）范围外，为原控规规划居住人口配套的学校资源可以相应核减。

（2）社区公园与社区体育公园：按《东莞市更新单元公共设施配套标准》（见附件2）进行指标核算。

（3）公共停车场与公交首末站：按《东莞市更新单元公共设施配套标准》进行指标核算。原控规安排的公共停车场、公交首末站有效使用面积不宜减少，鼓励复合建设。

3.说明调整前后道路交通的变化情况。

4.除在控规中已安排为公共设施用地和绿地的情况外，不允许将未纳入拆除范围的宅基地布局为公共设施用地和绿地。

十一、其他

应提出城市重要界面、廊道、公共空间等需在前期研究阶段中重点研究的要素。

十二、图集及附表

图集及附表统一按 A3 幅面装订在方案成果正文之后（特殊情况可适当调整纸张大小），均要求加盖制作单位公章或出图章，主要包括以下 12 项图（表）：

（一）2009 年遥感影像图

（二）最新卫片图

（三）土地利用总体规划图

（四）2009 年度土地利用现状变更调查图

（五）最新年度土地利用现状变更调查图

（六）土地房产调查图表（以地形图为底图，用不同颜色分别标注单元范围红线、拆除范围红线以及拆除范围内旧村用地红线和旧城用地红线，以列表形式注明旧村宅基地用地规模[叠加 JMD 图层]和旧城合法建筑规模[证载建筑面积]，加盖镇街土地和房产主管部门公章）（见附件 7）

（七）单元细分图

（八）区位图

（九）现状用地图

（十）用地方案模拟图

（十一）片区统筹规划图

（十二）更新单元划定图则

第三章 几种特殊情况的更新单元划定

一、按控规实施的更新单元

按控规实施的更新单元，仅需提供更新单元划定图则。

二、传统产业类及新型产业类更新单元

传统产业类更新单元可申请控规调整后按控规实施。

不含居住（R2）、商业（C2）、配套型住宅（R0）的新型产业类更新单元划定方案经市政府审批同意后，可以直接申请控规调整，无需编制前期研究报告。

含普通工业用地（M1、M2）和仓储用地（W1）的更新单元，在更新单元划定阶段不需提供建筑方案。

三、涉及 TOD 范围的更新单元

更新单元涉及站点 TOD 开发规划已完成（已批复）或已有成果（未批复、初步成果）的，以 TOD 开发规划作为 TOD 控制范围内控规编制（调整）的依据。未开展 TOD 开发规划编制工作的更新单元，由园区管委会、镇人民政府（街道办事处）以“一事一议”方式征求市轨道交通局意见后请示市政府，并按照市轨道交通局和市政府的正式回复意见进行更新单元划定。

四、控规未覆盖区域的更新单元

控规暂未覆盖区域，能纳入周边已批控规的纳入周边已批控规进行更新单元划定。

控规暂未覆盖区域，不能纳入周边已批控规的，传统产业类、新型产业类、产城融合类、公益类更新单元可以根据已批复的近规进行更新单元划定方案的编制及审批，并以单元范围进行前期研究报告的编制或者控规的编制。除上述类型以外的更新单元，原则上应结合经市自然资源局（控规小组）审查同意的控规草案进行更新单元划定方案的编制及审批。

第四章 申报和审批流程

一、方案上报

园区管委会、镇人民政府（街道办事处）按照本指引要求，按程序将更新单元划定方案上报市自然资源局。每个季度集中申报一次更新单元划定方案，申报材料要求在每季度前5个工作日内提交至市自然资源局。

二、技术校核

市自然资源局收件后，委托第三方机构对更新单元划定方案进行校核，出具技术校核报告。

三、方案审查

市自然资源局将更新单元划定方案函发给相关职能部门进行审查，审查时间为10个工作日。征求意见函发出后，市自然资源局将在15个工作日内组织召开部门集中审查会。

会议由市自然资源局召集各相关职能部门参加，并对更新单元划定方案进行审查。获得各职能部门一致同意，方案才能通过。

市相关职能部门应在会后3个工作日内向市自然资源局反馈书面意见，会前已书面回复且无不同意见的职能部门可不参加部门集中审查会。

根据部门集中审查会议情况，市自然资源局形成审查会议纪要（包含是否同意更新改造准入以及其他相关要求等内容），并将审查结果以书面形式向园区管委会、镇人民政府（街道办事处）反馈。

四、批前公示

部门集中审查同意的，园区管委会、镇人民政府（街道办事处）对更新单元划定方案进行批前公示；部门集中审查基本同意但提出修改意见的，园区管委会、镇人民政府（街道办事处）对方案修改完善后再进行批前公示。

公示点包括更新单元所在地现场、当地社区公示栏以及市自然资源局网站。

公示内容包括更新单元范围、拆除范围、更新方向、公共设施要求、建筑量等。

公示时间不少于 10 个自然日。

园区、镇街城市更新主管部门负责收集公众意见和归纳采纳情况，形成《公众意见接收凭证》和《公众意见处理报告书》（样式参照控规公示的相关规定），以园区管委会、镇人民政府（街道办事处）名义上报市自然资源局。

五、审批

经部门集中审查同意且完成批前公示的更新单元划定方案，由市自然资源局上报市政府进行审批。按控规实施的更新单元划定方案，直接由市自然资源局批准。

方案获批后，由市自然资源局向园区管委会、镇人民政府（街道办事处）出具批复。

六、批后公告

在方案获批后的 5 个工作日之内，更新单元划定图则在市自然资源局网站、当地政府网站和社区公示栏等地方进行公告。

第五章 职责分工

一、园区管委会、镇人民政府（街道办事处）

各园区、镇（街道）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，认真组织开展更新单元划定工作，切实履行方向定位、材料审核、方案申报等主要职责，做好批前公示和批后公告工作。

二、各职能部门

各部门根据自身职责，对更新单元划定方案进行审查。

（一）市自然资源局：负责统筹组织更新单元划定方案审查工作，主要负责审查片区统筹、改造准入、单元范围、现状使用情况、单元细分、更新模式、更新方向、公共设施配套、历史文化名城保护规划、历史文化街区、历史建筑等内容，做好批前公示和批后公告工作。

（二）市发展和改革委员会、工业和信息化局：负责审查更新单元的产业准入。

（三）市教育局：负责审查更新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）和园区、街道基础教育设施专项规划要求。

（四）市生态环境局：负责审查更新单元内的土地污染和水源保护情况。

（五）市水务局：负责审查更新单元内地块避让水利工程管理范围的情况。

（六）市文化广电旅游体育局：负责审查涉及文物保护

单位及不可移动文物的更新单元，提出保护要求，对单元范围内的文化、体育类公共设施配套提出要求。

（七）市轨道交通局：负责审核上报的更新单元是否在轨道站点 TOD 控制范围内，负责审核轨道站点 TOD 控制范围内的更新单元划定方案是否符合轨道站场 TOD 综合开发规划。

（八）市民政、住建、交通、卫生、城管、消防、供电等相关主管部门对单元范围内的公共设施配套提出要求。

除上述审查事项外，各职能部门可针对更新单元划定方案中所涉及的特殊情况和具体问题（如单元面积、比例限制未达到指引要求等），提交部门集中审查会进行审议。

三、第三方机构

负责更新单元划定方案的技术校核工作，出具技术校核报告，重点对土规、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。

第六章 申报材料

一、《东莞市城市更新单元划定审查申请表》1 份

二、《城市规划设计承诺书》1 份

三、更新单元划定方案成果 8 份（编制单位盖出图章），按 A4 幅面装订成册。方案成果必须包含申报单位和编制单位的具体信息，附上方案目录和具体页码。

四、党政领导班子联席（城建领导小组）会议纪要 1 份

五、园区、镇（街道）教育部门书面意见（主要针对涉

及居住用地和新增居住人口教育需求的更新单元)

六、电子文档 1 份(以刻录光盘形式上交)

(一)更新单元划定方案成果和主要图纸(区位图、现状用地图及航拍图、权属图、用地方案模拟图、单元细分图、片区统筹规划图、更新单元划定图则等,要求为 DWG 和 JPG 格式)。

(二)更新单元范围红线、各单元细分区域红线、拆除范围内旧村用地红线、已纳入标图建库范围红线和符合入库要求但未入库范围红线(高斯-克吕格投影、2000 国家大地坐标系、3 度分带加带号, SHP 格式面文件,要求无拓扑错误、属性表信息完整)(见附件 8)。

(三)提供更新单元划定方案规划数据库资料,包含片区统筹规划图、更新单元划定图则的 EXCEL 表和 CAD 图(见附件 9)。

七、纸质材料和电子文档的具体样式和模板详见各附件,整个电子文档大小限制在 50M 以内。

第七章 方案调整、退出和监管

一、方案调整

更新单元划定方案一经批准,原则上不得调整。经论证确需调整的,应按审批流程重新申报,并补充说明调整原因。

二、方案退出和监管

(一)更新单元划定方案获批后,改造主体应当在两年内上报单一主体挂牌招商方案或“1+N”总体实施方案,否则划定成果自动失效。在划定成果自动失效之日起,三年内

不再受理该更新单元申报更新单元划定方案。

（二）分为两个以上项目、安排两个以上主体、采用两种以上模式实施改造的更新单元，采用镇街政府承诺制管理。镇人民政府（街道办事处）在申报更新单元划定方案时要作出专门说明，提交具体实施计划和整体实施承诺书，待项目主体确定后签订公共设施分摊和实施监管协议。市自然资源局按承诺的时间节点检查承诺事项的兑现情况，承诺事项未兑现的，作出全市通报并暂停审批新增更新单元（项目），直至承诺事项兑现。

第八章 附则

一、解释权

本指引由市自然资源局负责解释。

二、实施期限

本指引自公布之日起实施，有效期两年。

- 附件：
1. 东莞市更新单元容积率计算指引
 2. 东莞市更新单元公共设施配置指引
 3. 更新单元主要公益性服务设施项目一览表
 4. 更新单元划定方案样板
 5. 更新单元划定图则模板
 6. 更新片区统筹规划模板
 7. 土地房产调查图表模板
 8. SHP 文件模板
 9. 更新单元划定方案规划数据库模板

10. 更新单元划定方案审批流程示意图
11. 城市更新单元划定审查申请表
12. 城市规划设计承诺书
13. 更新单元划定方案部门审查意见汇总表
14. 更新单元划定方案批前公示模板