

东莞市自然资源局

东自然资规〔2026〕4号

东莞市自然资源局关于延长《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）》有效期的通知

各镇人民政府（街道办事处），市各有关单位：

经市人民政府同意，《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）》（东自然资〔2023〕311号）有效期延长至2026年12月31日，请贯彻执行。

东莞市自然资源局

2026年7月19日

公开方式：主动公开

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

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：应具备乙级或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或以上测绘资质，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）指定的国有资产权益单位；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。

实施主体无需对公有资产发起要约收购，实施方案批准后，镇街（园区）政府按约定收购公有资产，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-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。

公有资产涉及出让“三地”范围的，公有资产占比按改造单元拆除范围与“三地”面积内，公有资产土地占比计算；不涉及出让“三地”范围的，公有资产占比按改造单元拆除范围面积内，公有资产土地占比计算。公有资产涉及出让“三地”范围的，出让“三地”需剔除属于公有资产权益面积以后再计算出让“三地”地价款。公有资产为非独立占地的，按公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公有资产所占土地使用权权益面积。

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，且不应低于公有资产收回成本。

公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 $\times 10\%$ $\times$ 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 $\times 5\%$ $\times$ 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。

（四）涉及前置签约的情况

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，统筹前期工作的市属企业、镇街（园区）属企业以及集体经济组织可开展前置签约。集体经济组织可在农业农村主管部门指导下成立全资子公司开展前置签约工作。

市属企业、镇街（园区）属企业、集体经济组织或其全资子公司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。

开展前置签约的市属企业、镇街（园区）属企业、集体经济组织或其全资子公司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。

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。

编制总体规划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。

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	范本 11

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。

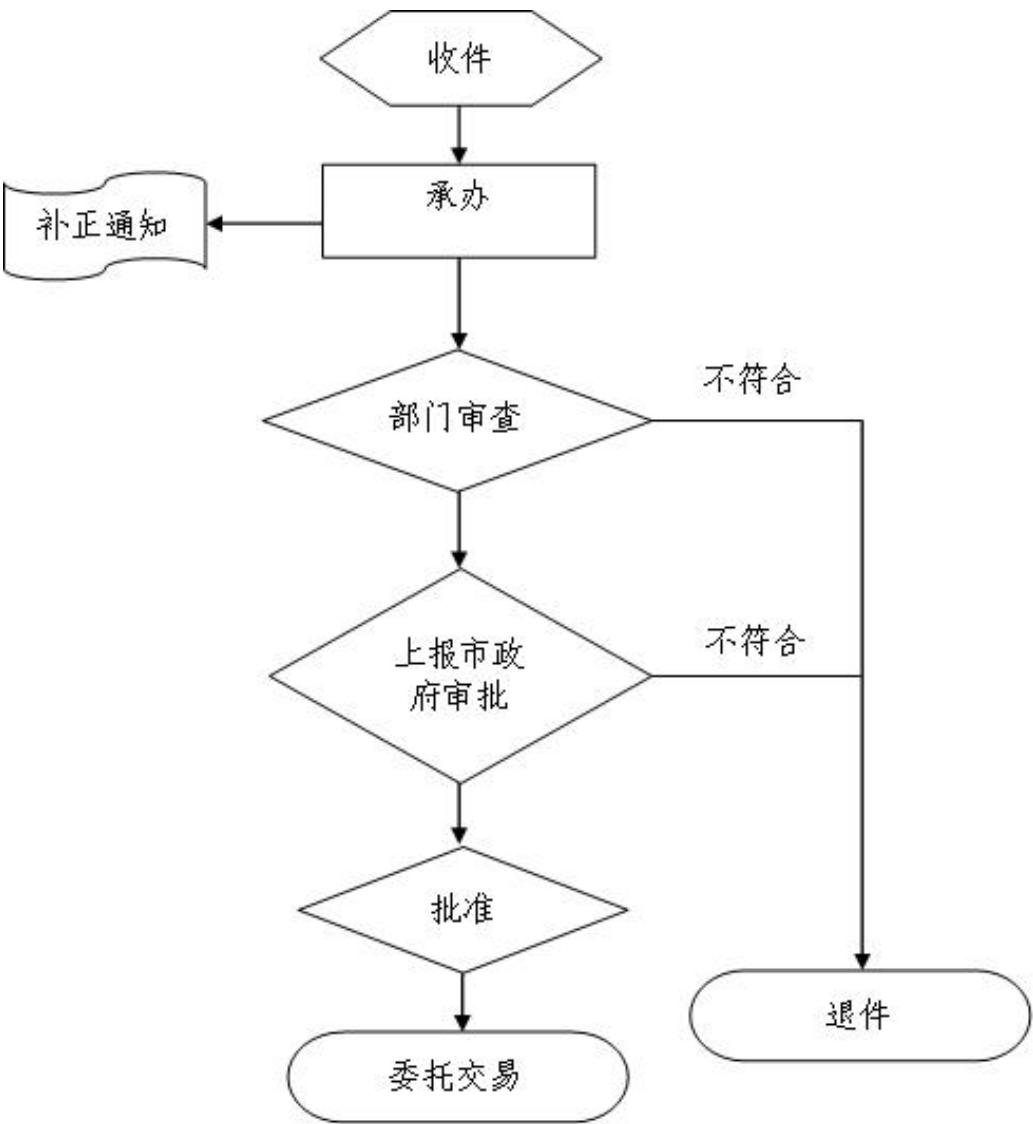
（二）咨询回复

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，同时应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，应即时做出不予受理决定，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、公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 $\times \times$ (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)

(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 $\times \times \%$ 。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 $\times \times$ 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、实施方案编制及动工建设要求，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××m²，建筑面积××m²。

（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××m²。

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××m²,建筑面积××m²。

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××m²,建筑面积××m²。

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××m²,其中××(物业类型)建筑面积××m²(分别列明物业类型);TOD 物业分成车位××个,建筑面积××m²。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

首期地块回迁住宅计容建筑面积占首期规划总住宅计容建筑面积 $\times\times\%$ ，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 $\times\times\%$ 。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 $\times\times\%$ 。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××m²，包括补偿住宅建筑面积××m²，集中商业建筑面积××m²（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）××m²（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××m²，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××m²，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 ² ）	功能 分区	面积 （m ² ）	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 ²)	× ×	商业 (m ²)	居住 (m ²)	新型产业用房 (R0) (m ²)	配套型住宅 (R0) (m ²)	工业 (m ²)	仓储 (m ²)	容积率
公共设施 建设 要求	设施类型		设施名称	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	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 $\times$ 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 $\times$ 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××m², 包括补偿住宅建筑面积××m², 集中商业建筑面积××m² (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) ××m² (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.ggzy.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

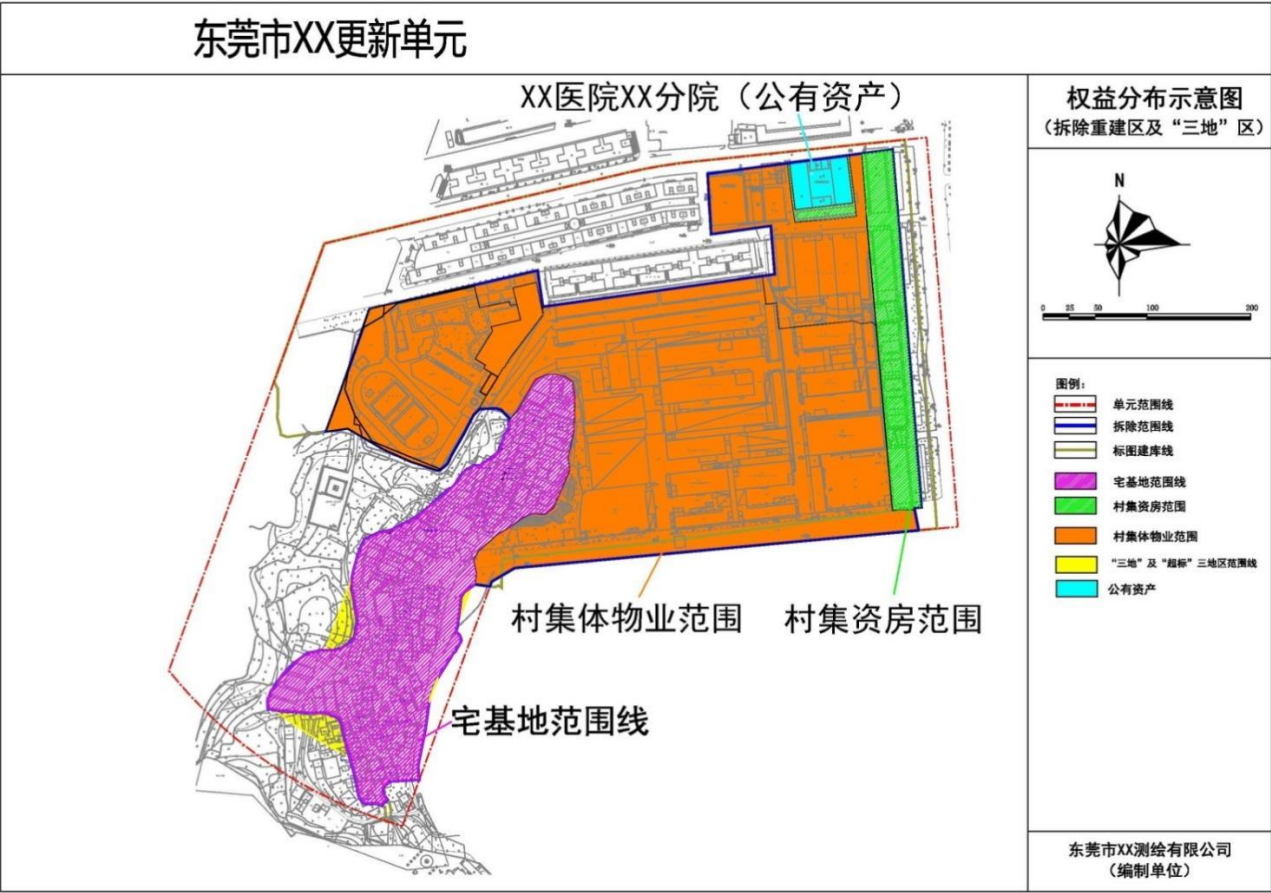
2. 改造单元公开招引实施主体交易流程

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××m²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××m²，其中××（物业类型）计容建筑面积××m²（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。 $\times \times$ 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。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 $\times \times \text{m}^2$ 。（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期限为 $\times$ 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 $\times \times \times$ 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 $\times \times \times$ 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，并按照有关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	
				——	收购协议提交镇城市更新管理机构备案	——
		公告及确定成交方	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。

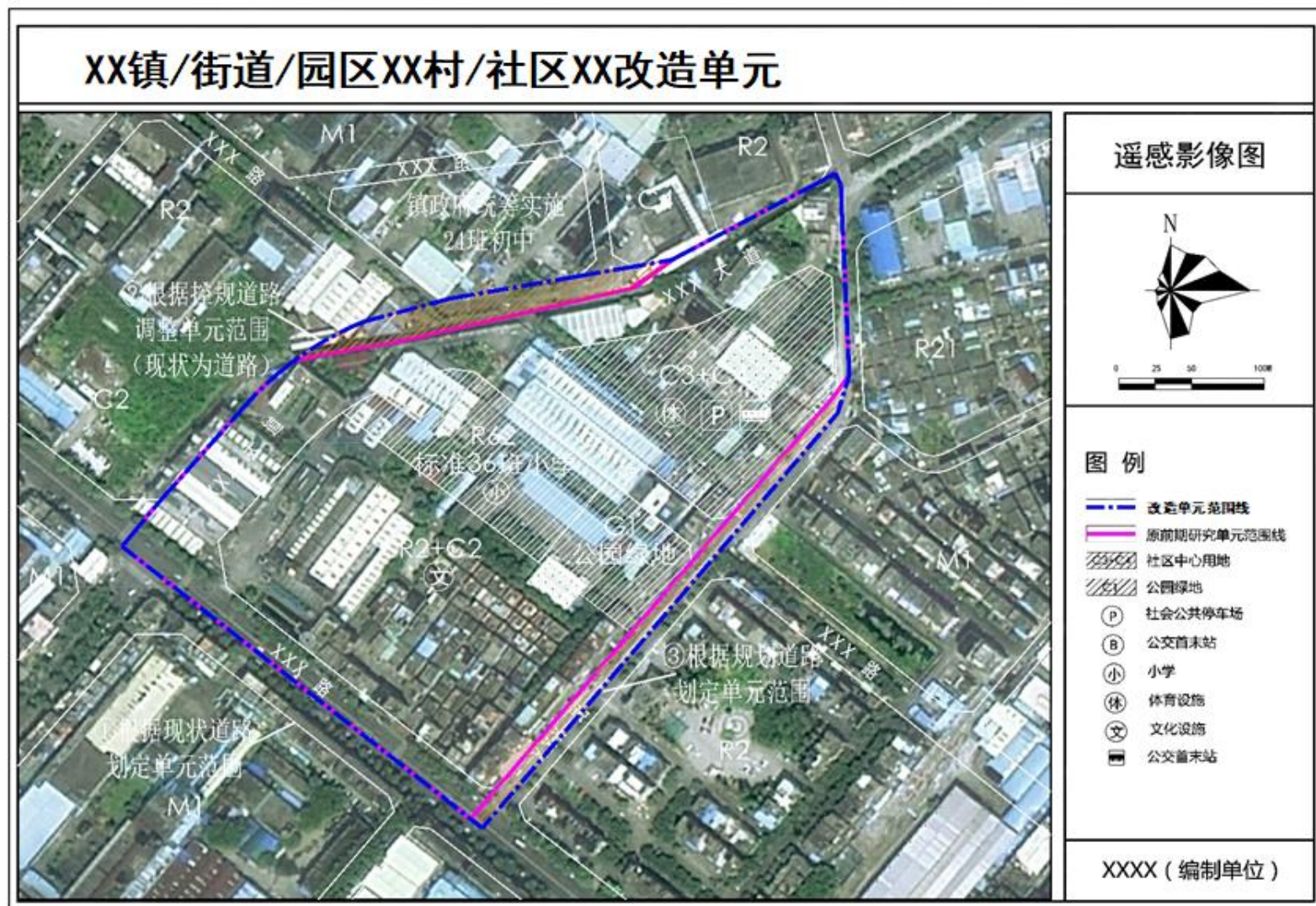
××（公司全称）

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（摊算前） (m²)	占比（摊算前） (%)	面积（摊算后） (m²)	占比（摊算后） (%)
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				
摊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：×××m²，占比××%； 旧村（旧城镇）：×××m²，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：m²

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															
									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	面积	建设用地	农用地	未利用地								
	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：		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.“土地使用人”填写已确权登记的土地使用人（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人不一致，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 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: m²

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 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人	总用地面积	建筑占地面积（㎡）	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（㎡）	其余用地区建筑面积（㎡）	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（㎡）																
建筑面积（㎡）																
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）。
- 土地使用人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	对应土地权属调查表土地使用者	用地面积（㎡）	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（㎡）	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（㎡）	同意申报			
		数量（人）	比例（%）		面积（㎡）		比例（%）	

备注：

- 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。
- 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。
- 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 × × m²，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 × × m² (其中包含 × × m² 住宅物业和 × × m² 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，村集体表决同正确权等；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	

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 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	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。 二、表决事项 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。				
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：【国有产权权益单位】

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【×××】途径解决。

3、本协议一式【××】份，由甲乙双方各执一份，其他【×××】，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	☐ 已登记 ☐ 部分已登记 ☐ 未登记（在前面□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 ² ）			
实际建筑面积（m ² ）			
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。 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。 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。 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。 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。			
不动产权益人（签名或盖章）：			
土地使用者（签名或盖章）：			
签订日期： 年 月 日			

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。

日期指代：本指引所称“日”，除明确为“工作日”外，均指“自然日”。