《东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（修订）》

政策解读

经市人民政府批准，市自然资源局于2021年6月9日印发《东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（修订）》（东自然资〔2021〕213号），自印发之日起施行。现将有关内容解读如下：

一、修订背景

《东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（试行）》（东自然资〔2019〕140号，以下简称《操作细则（试行）》）自2019年4月8日印发以来，我市将城市更新单元（项目）涉及的前期研究报告、改造方案、征地方案、收储方案、收地方案、供地方案等打包形成“1+N”总体实施方案（下称“1+N”方案），6个审批环节整合为1个审批环节，实行并联审查，从收件到出具批复的平均审批时限由原来的1—2年甚至更长，缩减到目前的6个月内，审批效率显著提高。对《操作细则（试行）》进行修订，主要基于以下几点考虑：

一是《操作细则（试行）》已到期。政策有效期为两年，为做好政策衔接，到期后需要延长施行期限，确保项目审批合法合规。

二是前期研究报告不适合并联审批。涉及规划调整的项目需要编制前期研究报告，前期研究报告涉及确定规划建设条件，是其他方案编制的基础。因前期研究报告的不确定性较大，可能需要多次修改完善，导致其他方案同时反复修改，并联报批反而增大了工作量，拖延了审批时间，不利于提高审批效率。

三是地价计收时点需进一步明确。《东莞市城市更新地价计收和分配办法（修订）》（东府办〔2019〕44号）第三十六条规定“改造项目涉及使用区片市场评估价、修正系数和折扣系数计算地价款的，使用市自然资源局受理供地申请材料之日有效的区片市场评估价、修正系数和折扣系数”，对于“受理供地申请材料之日”是否即是“受理‘1+N’方案之日”，需要予以解释明确。

四是需与委托下发功能区的审批事权做好衔接。功能区范围内的城市更新项目“1+N”方案审查已下放至功能区管理机构，需要明确功能区管理机构的受理审查程序和要求。

五是需与市级议事协调机制做好衔接。根据《东莞市人民政府办公室关于将东莞市城乡规划委员会更名为东莞市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）的通知》（东府办函〔2021〕247号）规定，原东莞市土地审批委员会议事机构撤销，相关职责划入东莞市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会），“1+N”方案办理流程需要相应调整。

六是报批材料清单需进一步精简优化。“1+N”方案已实行网上无纸化审批，受理材料清单需要结合网上审批特点和要求，做好精简优化。

二、主要修订内容

（一）前言。删除了“1+N”方案中包含“前期研究报告”的表述。

（二）定义和适用范围。一是删除了“1+N”方案中包含“前期研究报告”的表述。二是为厘清相关审批事权，涉及非拆除重建的更新单元（项目）或以拆除重建为主的更新单元（项目）中非拆除重建部分，与拆除重建更新单元（项目）或拆除重建部分捆绑实施的，将“其实施方案一并纳入‘1+N’方案进行审批；否则，由镇人民政府（街道办事处）或相应行政主管部门审批”修改为“其实施方案可以一并纳入‘1+N’方案进行审批”。三是镇街根据委托审批权限批复“工改工”改造方案后，增加了报“功能区管理机构（适用于功能区范围）”申请变更土地使用条件的内容。

（三）办理依据。增加了《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项继续委托各地级以上市实施的决定》（粤府〔2019〕16 号）、《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）、《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第279号）等3项政策依据，及时衔接省级政策。

（四）办理程序

1、编制时点：涉及控规调整的项目，需先行完成前期研究报告、控规调整审批，再依据经批准的控规成果编制 “1+N”方案，将“更新单元划定方案经批准，并完成以下工作后编制‘1+N’方案”修改为“更新单元划定方案经批准后，城市更新单元（项目）涉及控规调整的，先行完成前期研究报告、控规调整审批，并完成以下工作后编制‘1+N’方案”。

2、方案受理：一是增加了功能区管理机构的职能，将“市自然资源局负责受理‘1+N’方案，逐步建立容缺受理机制”修改为“市自然资源局或功能区管理机构（适用于功能区范围，下同）负责受理‘1+N’方案和初审，逐步建立容缺受理审查机制”。二是明确“1+N”方案受理之日为地价计收时点，增加了“城市更新单元（项目）涉及使用区片市场评估价、修正系数和折扣系数计算地价款的，使用市自然资源局或功能区管理机构受理‘1+N’方案申请材料之日有效的区片市场评估价、修正系数和折扣系数”的内容。

3、征求部门意见、部分集中审查、方案审批：一是增加了功能区管理机构的职能，将“市自然资源局”修改为“市自然资源局或功能区管理机构”。二是衔接市级议事机制调整，将“相关部门”、“市土地审批委员会（城市更新联席工作小组）分别修改为“市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新与城市设计委员会成员单位及有关单位”、“市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新与城市设计委员会”，并相应修改了方案审批程序，明确了部门一致同意或无不同意见、部门意见不统一时的审批流程。

4、专家评审和公示：删除了该条涉及前期研究报告审批的环节。

5、批后事项办理：删除了“完成控规调整（提交市规划委员会审议）”事项，将“组织公开出让等”修改为“组织供地或公开出让等”。

（五）办理材料。一是删除了前期研究报告材料清单。二是落实简政放权，优化商事审批，删除了企业营业执照（组织机构代码证）、公司章程、法定代表人身份证复印件、土地查询证明、房产查询证明、控规图则及成果、自然资源分局及规划所关于收储的意见等材料，并结合网上无纸化审批特点和要求，对相关方案材料进行了精简优化和顺序调整。三是根据部门意见，在改造方案材料清单中增加了“东莞市TOD范围内城市更新（‘三旧’改造）项目政府分成物业合作协议（TOD范围内城市更新项目需提供）”。

（六）单位分工及审查要点。一是删除了市自然资源局原审查要点中前期研究报告、控规调整、容积率计算等审查内容，同时增加了功能区管理机构的分工及审查要点。二是衔接市级议事机制调整，明确市相关职能部门职责分工参照《东莞市人民政府办公室关于将东莞市城乡规划委员会更名为东莞市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）的通知》（东府办函〔2021〕247号）的规定执行。

（七）其他。明确修订后的操作细则自印发之日起实施，有效期至2024年12月31日。

三、有关说明

修订后的操作细则关于地价计收时点的规定，只是明确“1+N”方案受理之日为地价计收时点，适用于按照《东莞市城市更新地价计收和分配办法（修订）》（东府办〔2019〕44号）、《东莞市新型产业用地（M0）地价管理实施细则》（东自然资〔2019〕174号）等涉及使用区片市场评估价、修正系数和折扣系数计算地价款的城市更新单元（项目），并未改变现行的城市更新计价体系和计价方式，采用单一主体挂牌招商改造模式的城市更新单元（项目），其地价款的计收仍然按照《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》（东府〔2019〕29号）的规定执行。