

东莞市人民政府办公室文件

东府办〔2019〕29号

东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市人民政府办公室
2019年5月7日

东莞市城市更新单一主体挂牌招商 操作规范（试行）

为贯彻落实《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），规范有序实施单一主体公开挂牌招商，建立公平透明的城市更新公开市场，特制定本操作规范。

第一章 总则

第一条 本市城市更新单一主体挂牌招商按本操作规范实施。

单一主体挂牌招商主要适用于以下情形：

（一）更新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）更新单元范围内集体土地、国有土地混合，需引入市场主体实行整体改造。

更新单元内，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。

第二条 一个更新单元原则上整体挂牌确定一个改造主体。

第三条 挂牌招商方案经市人民政府批准后，由更新单元

所属的镇人民政府（街道办事处）委托市公共资源交易中心实施。

第四条 单一主体挂牌招商分政府（集体）综合收益报价和不动产权益要约收购两个环节实施，采用“线上+线下”方式交易。

政府（集体）综合收益报价采用实物收益固定、地价款网上竞价方式实施，报价最高者作为不动产权益要约收购的收购主体。

不动产权益要约收购环节采用网上公告、线下应答的方式实施，收购主体限期内完成 100% 不动产权益收购的，确认为成交方。要约收购限期为 1—6 个月，从入选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，收购协议应为附条件生效合同，即收购企业取得成交确认书后才生效，无法达到成交条件而终止挂牌的，合同自始不生效，政府不对合同双方作出任何补偿。

第五条 更新单元按照单一主体挂牌招商模式实施改造的，基本流程如下：

- （一）前期工作；
- （二）实施挂牌；
- （三）实施方案编报；
- （四）产权注销；

- (五) 土地供应及入库；
- (六) 实施监管；
- (七) 验收移交。

第六条 镇人民政府（街道办事处）是单一主体挂牌招商的实施主体，负责单一主体挂牌招商前期工作，编制挂牌招商方案，负责报名资格审查，挂牌成交后组织编制“1+N”总体实施方案，承担更新单元的实施监管，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（街道）城市更新管理机构或镇人民政府（街道办事处）指定相关管理机构承担。

市自然资源部门是单一主体挂牌招商的管理部门，负责指导镇（街道）开展单一主体挂牌招商相关工作，会同市相关职能部门做好更新单元划定方案、挂牌招商方案、“1+N”总体实施方案等方案的审查工作。

市公共资源交易中心是单一主体挂牌招商的交易平台，负责发布公告、接受咨询和报名、收购主体确认、成交确认、信息保密等。

第二章 前期工作

第七条 镇人民政府（街道办事处）负责组织开展单一主体挂牌招商前期工作，包括：

- (一) 编报更新单元划定方案；

- (二) 核查和确认不动产权益；
- (三) 征询不动产权益人意愿；
- (四) 拟定拆迁补偿方案；
- (五) 确定政府（集体）综合收益；
- (六) 编报挂牌招商方案。

第八条 更新单元划定方案由镇人民政府（街道办事处）根据相关编制规定组织编制，主要包括：

- (一) 更新单元范围、拆除范围；
- (二) 更新单元的更新方向、规划用途；
- (三) 更新单元总建筑规模和各类用途建筑规模的上限值；
- (四) 公共设施类型、用地规模、建设主体、移交方式及其他要求。

第九条 镇人民政府（街道办事处）依据城市更新权籍调查相关办法核查和确认不动产权益。不动产权益人包括以下三类：

- (一) 第一类：集体土地所有权人，即集体经济组织；
- (二) 第二类：依法登记的土地使用权人、房屋所有权人；
- (三) 第三类：土地、房屋实际使用人，即未依法登记但凭历史用地、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；属于与镇人民政府（街道办事处）或其下属企事业单位签订历史用地协议的，由镇人民政府（街道办事处）按规定确认。

第十条 镇人民政府（街道办事处）应当征询更新单元拆除范围内全部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 90% 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：

（一）同意其所有或实际使用的土地、房屋纳入更新范围；

（二）同意按照单一主体挂牌招商的相关政策实施更新改造。

不动产权益人为集体经济组织的，由该集体经济组织按照组织章程召开股东大会或股东代表会议对更新意愿进行集体决议。涉及集体土地征收为国有土地的（包括完善历史征地手续、申请转为国有土地），集体经济组织应同时或在镇（街道）党政班子联席会议审议挂牌招商方案前，按照组织章程召开股东大会或股东代表会议进行集体决议。

不动产权益人为镇人民政府（街道办事处）或其下属企事业单位的，镇（街道）党政班子联席会议审议同意单一主体挂牌招商方案即视为同意本条第一款的事项。

第十一条 镇人民政府（街道办事处）应当组织拟定对其下属企事业单位、集体经济组织和宅基地及地上房屋权益人的

拆迁补偿方案。

镇人民政府（街道办事处）依据拆迁补偿方案收回下属企事业单位的土地、房屋并给予补偿，该部分不动产权益价值按照现状条件下的资产评估价与新规划条件下土地使用权市场评估价中的较高者计入挂牌底价。收购主体无需另行对该部分不动产权益提出要约收购。

集体经济组织可委托资产评估，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（街道办事处）协商、集体民主表决确定物业、货币等补偿条件。集体经济组织的补偿应以物业补偿为主，物业补偿占比一般不低于60%。集体经济组织补偿条件纳入拆迁补偿方案，作为其拥有的各类不动产权益的补偿，并列入挂牌底价，由成交方兑付，集体经济组织应负责收回出租的不动产并交付给成交方。

镇人民政府（街道办事处）征求宅基地及地上房屋权益人的补偿诉求拟定补偿标准，补偿标准取得该部分权益人的人数80%以上书面同意并公示15个自然日后纳入拆迁补偿方案。补偿标准作为收购主体与权益人协商的基础，具体补偿条件由双方商定。原则上，宅基地上建设的独栋房屋，四层及以下部分可采用物业置换方式补偿、货币补偿，超过四层的部分可给予货币补偿。

镇人民政府（街道办事处）可以根据实际需要，组织拟订

对其他不动产权益人的拆迁补偿方案，作为收购主体与其他权益人协商的指导性标准。

第十二条 政府（集体）综合收益包括实物性收益和地价款，实物性收益在挂牌招商公告中约定，地价款通过网上竞价确定。镇人民政府（街道办事处）根据更新单元划定方案、拆迁补偿方案和本操作规范第六章的规定确定政府（集体）综合收益起始价。

实物性收益包含：

（一）单元划定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；

（二）拆迁补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿。

地价款包含：

（一）政府的土地出让收益；

（二）拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。

“工改商”、“工改居”的，除政府无偿取得的公共设施用地外，政府收益占政府（集体）综合收益起始价的比例不得低于40%，相关实物性收益价值按照第六章计算。

实物性收益应当明确交付标准、交付时间和接收单位。地价款由单一主体在签订土地出让合同后向政府支付，政府将其中货币补偿部分划拨给相应的集体经济组织，单一主体无需另

行向集体经济组织支付货币补偿。

第十三条 挂牌招商方案主要内容包括：

（一）更新单元概况，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）；

（二）更新单元现状，包括场地使用历史沿革和土壤污染、现状土地和建筑使用、不动产权益确认等情况；

（三）更新单元划定，包括更新单元范围、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；

（四）挂牌招商条件，包括报名资格要求、政府（集体）综合收益起始价、保证金缴纳要求、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）、成交方的其他责任等；

（五）挂牌招商的可行性分析，如分析不动产权益人意愿、不动产权益分散程度、宅基地及地上房屋权益人补偿诉求、潜在意向参与主体等情况。

挂牌招商方案应后附挂牌招商公告文件和交易须知，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挂牌招商方案第（一）至（四）项的主要内容。

挂牌招商方案连同拆迁补偿方案、起始价评估结果经镇（街道）党政班子联席会议审议同意后报市自然资源部门，市自然

资源部门会同市相关职能部门审查后报市人民政府批准实施。

第十四条 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。

镇人民政府（街道办事处）可根据更新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：

（一）企业资信情况、注册资本、开发资质；

（二）企业开发经验，特别是涉及较多宅基地及地上房屋拆迁的更新单元；

（三）产业用地占拆除重建范围 40% 以上的更新单元，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；

（四）镇人民政府（街道办事处）设定报名资格要求的，应当在提交挂牌招商方案时提供相应说明，说明报名资格要求设定的必要性、关联性、合理性；

（五）纳入人民法院失信黑名单的企业或该企业、企业法定代表人控股的其他企业，均不得报名参与单一主体挂牌招商。

第十五条 竞投保证金可按政府（集体）综合收益起始价的 20%—50% 设定。在确定收购主体后，收购主体的保证金将自动转为政府（集体）综合收益兑付保证金，其他报名企业的保证金 5 个工作日内无息退回。

挂牌成交后，保证金先用于抵扣地价款款项，剩余部分在

实物性收益兑付后无息退回。限期内未能完成收购而终止挂牌的，扣除不高于保证金的 10% 用于支付前期工作费用，剩余部分保证金无息退回收购主体，具体扣除比例视具体情况在招商挂牌方案、公告文件和交易须知中明确约定。

第十六条 镇人民政府（街道办事处）可选择以下方式开展前期工作：

（一）镇人民政府（街道办事处）自行实施；

（二）镇人民政府（街道办事处）委托镇（街道）下属企业实施，受委托企业可参照政府采购程序与相关专业机构或综合性开发企业合作开展前期工作；

（三）镇人民政府（街道办事处）通过政府采购服务方式委托相关专业机构或综合性开发企业作为服务商开展前期工作；

（四）拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，镇人民政府（街道办事处）确定更新单元范围后，可授权土地所属的集体经济组织通过民主决策程序公开招引服务商开展前期工作。

镇人民政府（街道办事处）通过政府采购或集体经济组织公开招引前期服务商的，可以通过预询价方式确定前期服务商费用价格或底价。前期服务商费用按照“谁委托、谁支付”的原则处理，委托双方在服务协议中明确结算标准、结算时点、

结算方式等内容。

第十七条 集体经济组织通过民主决策程序公开招引服务商的，按照以下程序实施：

（一）编制公开招引方案（含服务协议），并按照集体资产管理规定组织民主表决、公示；

（二）报批公开招引方案（含服务协议），500亩以下的更新单元由镇人民政府（街道办事处）批准，500亩及以上的更新单元由市人民政府批准；

（三）发布招引公告（含服务协议），接受报名；

（四）召开股东大会或股东代表会议集体决议，具体按照农村集体资产管理规定、集体经济组织章程操作；

（五）公示集体决议结果，签订服务协议。

公开招引方案应根据本操作规范明确服务商的具体工作内容、费用结算标准、结算时点、结算方式，不得设定与完成前期工作关联不大的报名要求。集体经济组织在前期工作阶段提前开展拆迁补偿工作，可由服务商垫付补偿资金，但拆迁补偿协议应以集体经济组织为主体签订，不动产权益人确认为该集体经济组织。

招引公告同时在东莞市农村（社区）集体资产管理网、镇人民政府（街道办事处）门户网站、《东莞日报》、村（社区）公告栏等发布，公告时间不少于15个自然日。集体决议结果在

东莞市农村（社区）集体资产管理网、镇人民政府（街道办事处）门户网站、村（社区）公告栏公示不少于5个自然日。

镇人民政府（街道办事处）应派员列席集体经济组织股东大会或股东代表会议，做好录影录像。服务协议有效期一般为2年，涉及旧村改造的可延长至3年，情况复杂的，按本条第一款第（一）、（二）项表决、审批后可延期。镇人民政府（街道办事处）、集体资产管理机构按照集体经济组织重大经济合同管理对服务协议的拟定、签署实施监管。

第三章 实施挂牌

第十八条 实施挂牌主要流程如下：

- （一）委托挂牌；
- （二）公告和挂牌；
- （三）报名和资格审核；
- （四）政府（集体）综合收益报价；
- （五）不动产权益要约收购；
- （六）确定成交方。

第十九条 挂牌招商方案经市人民政府批准后，镇人民政府（街道办事处）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挂牌招商。

第二十条 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 个工作日。

第二十一条 公告、挂牌期间，企业通过东莞市公共资源交易网进行报名。

镇人民政府（街道办事处）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保证金即完成报名。

第二十二条 报名企业登录东莞市公共资源交易网对地价款进行竞价，依竞价规则确定的出价最高者为不动产权益要约收购环节的收购主体，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。

第二十三条 自确定收购主体公告发布之日起 3 个工作日内，收购主体应到属地镇（街道）城市更新管理机构领取更新单元范围内的不动产权益人清单，并通过东莞市公共资源交易网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，可以附上收购补偿方案。

自公开要约收购公告发布之日起，收购主体和不动产权益人进行线下协商并达成收购条件，经镇（街道）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，并提交镇（街道）城市更新管理机构备案。不动产权益人无法到镇（街道）公共法律服务中心签订收购协议的，应当提供收购协议公证材料。

收购协议为附条件生效合同，应当约定以收购主体取得成

交确认书为生效条件；收购主体未能取得成交确认书，收购协议自始不生效。

收购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（街道）城市更新管理机构备案。

在不动产权益要约收购期间，集体经济组织可依收购主体请求，采取协商或民事诉讼方式收回集体土地，所发生的费用由收购主体承担。

第二十四条 收购主体在收购期限（含延期）内完成全部不动产权益收购的，镇人民政府（街道办事处）在政府门户网站、属地村（社区）公告栏、更新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，镇人民政府（街道办事处）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。镇人民政府（街道办事处）与成交方签订协议书，明确双方权利、义务。

第四章 逾期措施

第二十五条 收购主体在收购期限（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，向镇人民政府（街道办事处）书面申请收购时限中止：

（一）未收购部分属于集体土地；

（二）集体经济组织已向人民法院提起收回该部分集体土地的民事诉讼，且人民法院已受理。

镇人民政府（街道办事处）在 5 个工作日内书面答复收购主体，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。

收购期限自公告之日起中止，人民法院作出终审判决之日起继续计算。

第二十六条 收购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，向镇人民政府（街道办事处）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 3 个月。

镇人民政府（街道办事处）在 5 个工作日内书面答复收购主体，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。

第二十七条 收购主体在收购期限内（含延期）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%，并同

时满足以下条件的，可在要约收购期限届满前 30 日内，向镇人民政府（街道办事处）书面申请单元切割：

（一）单元切割后能满足挂牌公告中的公共设施要求，特别是不影响主、次干道路、中小学等重点公共设施的建设；

（二）切割地块集中，一般位于单元的边角位置，但不得将挂牌公告里拆除重建范围的临路成排（并排 4 栋及以上）宅基地及地上房屋切割；

（三）切割地块应提供规划设计方案说明单元切割不影响挂牌公告中规划条件的实现，对城市功能品质提升应予以重点考虑。

自收到申请之日起 10 个工作日内，镇人民政府（街道办事处）不同意切割的，直接书面回复收购主体；同意切割的，报市自然资源部门批准，市自然资源部门应在 10 个工作日内书面回复镇人民政府（街道办事处）并书面通知市公共资源交易中心。市自然资源部门批准单元切割的，市公共资源交易中心在收到书面通知 2 个工作日内发布单元切割公告。

更新单元切割不影响收购期限计算。市自然资源部门同意单元切割的，同步将切割地块清退出标图建库。

第二十八条 收购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，市公共资源交易中心发布挂牌终止公告。

市自然资源部门将更新单元清退出标图建库，除市人民政府特别批准外，原则上3年内不再接受该更新单元的申报。

第五章 成交后事项

第二十九条 成交方选择以下其中一种方式组建单一主体：

（一）成交方为具有独立法人资格的公司，可直接作为单一主体；

（二）成交方成立项目公司作为单一主体；

（三）成交方为联合体的，联合体各方共同成立项目公司作为单一主体；

（四）以合作股权收购不动产权益的，成交方与被收购的权益人共同成立项目公司作为单一主体。

单一主体是挂牌公告约定、收购协议的履行方和土地使用权的受让方，组建方式应在“1+N”总体实施方案中明确。

第三十条 镇人民政府（街道办事处）、单一主体应在挂牌成交后1年内编制“1+N”总体实施方案，并按程序报批。

编制“1+N”总体实施方案中的供地方案时，地价款按本操作规范第六章进行分摊，单一主体配建并无偿移交公共设施的，不计收地价。

在成交条件基础上，单一主体提出增加公共设施用地的，

可按规定奖励建筑规模，无需重新实施挂牌。除增加公共设施用地外，更新单元总建筑规模和各类用途建筑规模上限值不予调整，否则应重新实施挂牌。

镇人民政府（街道办事处）根据挂牌公告、“1+N”总体实施方案拟定实施监管协议，汇总确定单一主体的实施责任清单，作为“1+N”总体实施方案的附件一并上报。“1+N”总体实施方案经批准后，镇人民政府（街道办事处）与单一主体签订实施监管协议，并报市自然资源部门备案。

第三十一条 单一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。

不动产权益人属于本操作规范第九条规定的第二类不动产权益人的，双方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，由单一主体申请注销登记。“1+N”总体实施方案经批准并拆除地上建筑物、平整土地后，单一主体凭批复文件、产权注销委托书等资料向不动产登记机构申请注销登记。

第三十二条 “1+N”总体实施方案经批准、完成拆迁、产权注销后，按照以下不同土地性质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，市自然资源部门直接出具用地批复文件，并与单一主体直接签订国有建设用地出让合同，纳入省土地利用动态监管系统管理；

(二) 属于批准集体自用或流转的集体建设用地的，市自然资源部门直接出具用地批复文件，集体流转的由集体经济组织与单一主体签订流转出让合同；

(三) 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，镇级储备土地由镇人民政府（街道办事处）管理。

第三十三条 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。

单一主体应充分履行法规政策规定、实施监管协议约定的各项义务，接受市、镇（街道）人民政府和行政部门的监管，自签订实施监管协议之日起，按月度向镇人民政府（街道办事处）通报实施进度。

镇人民政府（街道办事处）是实施监管的责任主体，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。

第三十四条 单一主体建设的公共设施、集体经济组织补偿物业应与更新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。

上一款要求应当在挂牌招商公告、实施监管协议中明确约定，并约定单一主体在申请办理规划验收、工程竣工验收备案时应提供属地镇人民政府（街道办事处）对其恰当履行实施监管协议情况的书面意见。

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。

第六章 地价款确定和分配

第三十五条 地价款起始价按如下规则确定：

（一）计算公式

1. 不涉及公有资产（政府、国有企业、镇属企业资产）的情况下，计算公式为：

地价款起始价 = （新规划条件下出让地块的市场评估价 - 拆迁补偿评估成本 - 集体物业补偿成本 - 配建并无偿移交公共设施成本） × 起始价系数

2. 涉及公有资产（政府、国有企业、镇属企业资产）的情况下，计算公式为：

地价款起始价 = 公有资产市场评估价 + （新规划条件下出让地块的市场评估价 - 拆迁补偿评估成本 - 集体物业补偿成本 - 配建并无偿移交公共设施成本） × 起始价系数

（二）各计算参数确认规则

1. 新规划条件下出让地块的市场评估价按照相关评估规范评估确定。

2. 宅基地及地上房屋权益人的拆迁补偿评估成本根据拆迁补偿方案评估确定，涉及物业补偿的，按照以下公式评估确定：

物业补偿成本=（单位楼面地价+单位建筑面积建安成本）
×建筑面积

其他权益人的拆迁补偿评估成本按照现状使用条件下的土地使用权市场评估价和建筑物不考虑成新率的重置成本之和确定。

3. 集体物业补偿成本，即集体经济组织取得的补偿物业的建造成本，具体按照以下公式评估确定：

物业补偿成本=（单位楼面地价+单位建筑面积建安成本）
×建筑面积

4. 配建并无偿移交公共设施成本按工程造价评估，如涉及单一主体为政府承担的综合整治工程，按镇人民政府（街道办事处）确认的工程估算价计入该项予以扣除。

5. 公有资产市场评估价按照现状条件下的资产评估价与新规划条件下土地使用权市场评估价孰高为原则确定。

6. 旧村改造、“工改工”（M1、M2、W）的起始价系数不低于 40%，“工改居”、“工改商”的起始价系数不低于 70%，“工改 M0”的起始价系数不低于 50%。两种及以上情形混合但能

分别评估的，则分别适用不同的起始价系数；两种及以上情形混合且不能分别评估的，按照土地面积占比确定起始价系数。

（三）评估与复核

镇人民政府（街道办事处）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地价款起始价，市自然资源部门审查挂牌招商方案时委托第二家有资质的评估机构对评估进行复核。

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%但不超过 20%的，取两个结果的算术平均值；超过 20%的，市城市更新管理部门委托第二次复核，取三个结果中相近两者的算术平均值。

（四）特殊情形

“工改工”（M1、M2、W）的地价款起始价按上述方式计算的结果小于新规划条件下出让地块的市场评估价 20%的，以新规划条件下出让地块的市场评估价 20%作为地价款起始价。

第三十六条 更新单元分两宗及以上地块出让的，单宗出让地块的应缴地价款按以下公式计算：

应缴地价款=地价款成交价×单宗出让地块市场评估价/所有出让地块市场评估价

上述“所有出让地块市场评估价”等于更新单元内各“单宗出让地块市场评估价”累计之和。

成交方配建公共设施并无偿移交政府的地块，无须缴交地价款。

第三十七条 政府（集体）综合收益报价环节以地价款起始价成交的，地价款起始价扣除国有资产补偿、集体货币补偿、计提农业土地开发资金和轨道交通建设发展专项资金后，市、镇（街道）按 5:5 比例分配。国有资产补偿金额按国有资产市场评估价确定，按资产原归属拨转。

政府（集体）综合收益报价环节溢价成交的，起始价部分按前款分配，溢价部分由市、镇（街道）、村组集体按 3:3:4 比例分配。

市分成部分包含了市级土地出让金、土地开发专用金。

集体货币补偿，以及成交溢价村组集体分配部分，先行拨付至镇（街道）财政账户，由镇人民政府（街道办事处）按不少于集体货币补偿 8%、成交溢价村组集体分配部分 10% 的比例计提公共服务专项资金后，剩余部分拨付至集体经济组织土地款专户。公共服务专项资金转入更新单元所在村（社区）的村委会（居委会）账户，由其统筹专项用于各项公共服务费用支出，镇人民政府（街道办事处）负责指导监管。

全面实行“村改居”、社区社会管理经费由财政全额供给的镇（街道），不计提公共服务专项资金，成交溢价村组集体分配部分不拨付至集体经济组织，由镇人民政府（街道办事处）统

筹专项用于辖区内各社区社会管理、公共服务等方面的支出。

第三十八条 后续出台的轨道交通 TOD 范围内城市更新土地收益分配机制与本操作规范不一致的，按新政策执行。

第七章 附则

第三十九条 面积较大或情况特殊的更新单元，同时满足以下条件并经市人民政府“一事一议”批准的，可以分期挂牌确定改造主体：

（一）更新单元划定的公共设施能在各分期合理分配，且具备可实施性；

（二）各分期的拆迁补偿具备可实施性，尤其是纳入拆除重建范围的宅基地及地上房屋拆迁补偿具备可实施性。

第四十条 本操作规范自印发之日起实施，试行 3 年。

公开方式：主动公开

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

东莞市人民政府办公室综合二科

2019 年 5 月 7 日印发
