

东莞“三旧”改造驶入“快车道”

不再统一招引前期服务商，由政府牵头解决前期各项不稳定性因素与历史性问题

文/羊城晚报记者 文聪 图/羊城晚报记者 王俊伟

1 “三旧”改造改革步伐从未停止

2009年，东莞正式开始大规模推进城市更新，那一年也被称为东莞“三旧”改造元年。当时东莞的旧改模式结合了深圳和广州的经验，包括了政府主导、单一主体挂牌招商以及土地权益人自行改造，其中又以单一主体挂牌招商发展最为迅速，通过中标成为单元前期服务商也一度成为了2019年至2021年房企布局东莞的一大途径。

尽管“三旧”改造项目遍地开花，但由于项目涉及的因素和环节较多，不确定性强，项目周期长，对公司的经验和资金都是一个重要考验，因此，最终产出结果或有较大进展的却并不多，尤其是涉及到拆迁补偿主体较多的旧村改造项目，更是推进不易。

《实施意见》中也如此介绍东莞“三旧”改造所面临的现状——



▲东莞发布新政为“三旧”改造提速(资料图)

近年来，东莞市“三旧”改造工作在激发市场动力、实施“工改工”三年行动计划、城市综合环境整治等方面取得了积极成效，但同时也存在博弈空间较大、改造布局分散、项目品质参差、时间成本过重、补偿预期攀高等问题，必须进一步深化改革，推动更高质量发展。

东莞在“三旧”改造上的改革步伐从未停止过。2021年年底，东莞推出了第一批三旧改造“头雁计划”，用标杆项目做引领，其中不乏多个政府主导项目。例如，洪梅河西的连片改造项目，便是政府主导的典型实践，从统筹拆迁、统筹规划、统筹开发，全部都由政府深度参与。目前来看，该项目推进迅速，为接下来的新模式推行奠定了实例基础。

对于新模式，《实施意见》中明确了四大原则，以及“公开透明、减负让利、提质增效”三大关键词。东莞将坚持全市自上而下的“一盘棋”规划，最大限度减少博弈空间，稳定社会改造预期，简化审批流程，形成“有为政府+有效市场”双轮驱动格局，全面指导东莞“三旧”改造工作积极稳妥、有序高效推进。

而针对以往“项目涉及的因素和环节较多”现象，《实施意见》中称，要制定全市补偿安置成本核算指引，分类明确补偿标准，鼓励通过物业置换和增值共享，实现长远发展。深化公平公开的

土地出让和产权登记。

2 设立“公开招引实施主体”模式

对于新模式，《实施意见》中明确了四大原则，以及“公开透明、减负让利、提质增效”三大关键词。东莞将坚持全市自上而下的“一盘棋”规划，最大限度减少博弈空间，稳定社会改造预期，简化审批流程，形成“有为政府+有效市场”双轮驱动格局，全面指导东莞“三旧”改造工作积极稳妥、有序高效推进。

而针对以往“项目涉及的因素和环节较多”现象，《实施意见》中称，要制定全市补偿安置成本核算指引，分类明确补偿标准，鼓励通过物业置换和增值共享，实现长远发展。深化公平公开的

改造体系，以改造单元为基本单位，鼓励采用政府主导的改造和地模式，政府主导完成土地整理后，将单元内土地收储入库，经营性用地公开招拍挂出让。

此外，改革单一主体挂牌招

商模式，创新设立“公开招引实施主体”模式，政府在公开交易方案中明确改造开发条件(单元规划、区片容积率、区片地价起始价等)，在市公共资源交易平台以公开竞价方式招引实施主体(拟土地受让方)，实施主体限期内通过收购归宗、作价入股或者权益转移等方式完成土地整理后，办理土地出让和产权登记。

改革单一主体挂牌招

商模式、不再统一招引前期服务商……东莞“三旧”改造新政来了！近日，东莞市自然资源局发布《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》(以下简称《实施意见》)及政策解读。业内人士认为，新政的最大特点就是加大了政府主导力度，由政府牵头解决前期各项不稳定性因素与历史性问题，此举将加快“三旧”改造进程。

记者留意到，《实施意见》提出，简化“三旧”改造流程为前期工作、确认主体、实施方案、开发监管四个阶段。前期工作阶段，镇街(园区)政府作为前期工作的责任主体，可根据需要公开招引专业技术机构，协助开展规划研究、权益核查、意愿征询、资产评估、公开交易方案编报等前期工作，不再统一招引前期服务商。

“房企本身的能力对于旧改单元的推进同样起到关键决定

作用，单一主体改造模式下，一旦前期服务商不够专业，后续就会出现很多问题。”有专家表示，东莞此次“三旧”改造新政中加大了政府主导力度，取消平台公司或前期服务商成为了“三旧”改造的一种新趋势。

东莞市自然资源局在政策解读中表示，东莞市新的“三旧”改造顶层设计，总体思路是要通过全面强化政府统筹，厘清政府与市场的边界，前端让政府担当更大的使命责任，解决政府该解

决的难题，稳定规划体系和利益分配格局，让市场投资更有信心、项目更能落地，切实优化提升全市“三旧”改造结构、质量和效率。

解读中还强调，此轮改革，更加关注构建一个宽松的、降本让利的投资环境，比如政府统筹前期工作，核心就是要政府牵头解决前期各项不稳定性因素与历史性问题，稳定预期收益，降低前期工作因不确定性带来的巨大成本。

南城总部基地建设提速
多个项目投入使用

羊城晚报讯 记者文聪报道：东莞南城总部基地建设又迎来一波实质性进展。记者近日获悉，南城街道不断提速加力，持续推进总部基地建设。一批又一批项目投入使用，为南城经济高质量发展注入强劲动力。

据了解，总部基地一期的用地面积为9.6万平方米，已开发建设9栋商业办公楼，总建筑面积为80.5万平方米，已完成投资279137.53万元。总部基地二期的用地面积为8.3万平方米，分为8个项目开发建设，总建筑面积为69万平方米。8个项目计划总投资412195.79万元，累计完成投资426990.91万元，占计划总投资的103.6%。

8个项目中，7个项目已建成投入使用，分别是浙商大厦、环球财富大厦、恒兆商务中心、碧桂园商务中心、中熙时代大厦、中世和发大厦、国金大厦；1个项目正在建设中，为水业大厦项目，该项目计划投资81573.79万元，去年累计完成投资50389万元，占计划投资总额的61.77%，目前已到幕墙施工阶段。

据悉，南城总部基地是南城街道乃至全市城市发展的重要片区。去年，南城街道出台了有关方案，拟对总部基地片区实施交通环境改善和空间环境重构，将其打造成为示范片区，从而实现高铁经济与总部品质“双芯联动”，交通品质与空间活力全面提升。

3 降低前期因不确定性带来的成本



洪梅河西连片改造项目效果图

文/图 胡蝶

眼下，莞邑大地草长莺飞，万物复苏，到处洋溢着春天的气息，很多热爱旅游的人纷纷走出家门，寻找春天的踪迹。趁着阳光明媚，东莞许多大朋友、小朋友走进大自然，感受春日美好，不断解锁春游打卡新玩法。

莞邑大地春光无限美 大小朋友解锁春游新玩法



▲亲子家庭下地体验春耕
►小朋友到户外体验植树

公告·声明·启事

阳江市江城区新嘉娱乐有限公司遗失所属船舶“金荣06”内河船舶检验证书簿、船检登记证、号:200543102598,船舶营业证编号:粤莞N(2021)000039,证书使用期限至2023年12月6日。声明作废。

阳江市阳东区博诚日用制品有限公司遗失公章一枚(公章:4417040027601)私章(4417040027602)发票章(4417040027603),声明作废。

阳江市阳东区博诚日用制品有限公司遗失公章一枚(公章:4417040027601)私章(4417040027602)