

# 东莞市自然资源局文件

东自然资〔2023〕185号

---

## 东莞市自然资源局关于印发《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引（试行）》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市有关单位：

《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引（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4月24日

# 东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量 计算指引（试行）

为建立公开透明、简明易行、科学合理的“三旧”改造（城市更新）规则，打造“三旧”改造（城市更新）阳光工程，全面加快项目落地实施，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）及有关法律法规和政策规定，特制定本指引。本指引适用于我市行政范围内，采取公开招引实施主体模式或土地权利人自行改造模式实施的“三旧”改造（城市更新）项目。政府主导模式实施的“三旧”改造（城市更新）项目可按照公开招引实施主体模式进行开发容量计算，其他模式可参照土地权利人自行改造模式进行开发容量计算。

## 一、项目开发容量计算标准

**“三旧”改造（城市更新）项目开发总容量 = 成本开发量 + 奖励开发量 = 成本基准容积率 × 现状容积率修正系数 × 拆除范围及出让“三地”面积 + 奖励开发量。**

### （一）成本基准容积率

1. 改造为居住、商业用途的“三旧”改造（城市更新）项目：采取公开招引实施主体模式改造的，查询成本基准容积率地图确

定（详见附件1）。采取土地权利人自行改造模式改造的，成本基准容积率为1.8。成本开发量为居住开发容量，项目需配置商业的，商业开发容量按照居住开发容量的1.5倍进行转换，奖励开发量参照本转换规则执行。拆除范围内涉及旧城镇、旧村庄、旧厂房混合的项目，按照“旧厂房与旧村庄（旧城镇）核定标准”（详见附件2）核定拆除范围内现状旧厂房、旧村庄（旧城镇）用地面积占比，结合各情形对应的成本基准容积率确定成本开发量。

2. 改造为工业用途的“三旧”改造（城市更新）项目：采取公开招引实施主体模式改造的，成本基准容积率为3.0。采取土地权利人自行改造模式改造的，成本基准容积率为2.7。

3. 改造为新型产业用地（M0）的“三旧”改造（城市更新）项目：查询成本基准容积率地图确定（详见附件1）。成本开发量为产业用房开发容量，项目需配置非产业用房的，非产业用房开发容量按照产业用房开发容量的1倍进行转换，奖励开发量参照本转换规则执行，且应符合《东莞市新型产业用地（M0）管理办法（修订）》（东府〔2022〕70号）规定。

4. 混合情形：“三旧”改造（城市更新）项目涉及不同区片的，按照拆除范围以及出让“三地”各区片的用地面积占比，对应所在区片的成本基准容积率确定成本开发量。

## （二）现状容积率修正系数

1. 改造为居住、商业用途的“三旧”改造（城市更新）项目：旧村庄（旧城镇）范围内，由镇街（园区）政府根据不动产权益核查中的测绘数据确定现状容积率，按照“旧村庄（旧城镇）现状容积率修正系数表”（详见附件3）确定修正系数。旧厂房不适用本系数。

2. 改造为工业用途、新型产业用地（M0）的“三旧”改造（城市更新）项目：由镇街（园区）政府根据不动产权益核查中的测绘数据确定现状容积率，按照“工业、M0现状容积率修正系数表”（详见附件4）确定修正系数。

上述现状容积率需由所在镇街（园区）政府最终审核确认。

### （三）奖励开发量

1. 改造为居住、商业用途及新型产业用地（M0）的“三旧”改造（城市更新）项目在拆除范围内移交用地总面积超出额定责任的，对于额定责任外的额外贡献用地面积，按照1.5倍给予开发容量奖励。

2. “三旧”改造（城市更新）项目涉及轨道交通TOD物业分成的，可给予开发容量奖励。 $TOD$ 奖励开发量= $TOD$ 政府分成物业比例 $\times$ 成本开发量 $\times 0.5$ 。采取用地移交代替TOD政府分成物业的，不再给予开发容量奖励。

### （四）改造用途混合情形

“三旧”改造（城市更新）项目涉及不同改造用途混合的，

按照拆除范围内各用途占比，分别计算各用途的开发容量。

#### （五）其他用途

涉及改造为其他用途的，项目开发容量根据相关政策规定，结合实际需要确定。

### 二、项目可开发净用地面积计算标准

“三旧”改造（城市更新）项目可开发净用地面积=拆除范围面积-额定责任用地面积-额外贡献用地面积-零星用地+出让“三地”面积。

#### （一）额定责任用地

为满足“三旧”改造（城市更新）项目自身开发，需无偿移交政府的用地。额定责任用地除落实确需随项目配建的公共配套设施外，其余均作为政府发展备用地，由政府统筹使用，发展备用地可规划为居商等经营性用途，土地收益由市、镇街（园区）按照 5:5 比例分成。“三旧”改造（城市更新）项目移交的额定责任用地包含以下两项：

1. 对于改造为居住、商业用途及新型产业用地（M0）的“三旧”改造（城市更新）项目，按照项目拆除范围面积的 16.5% 计算城市道路、市政设施等用地移交责任。

2. 对于改造为居住、商业用途的“三旧”改造（城市更新）项目，旧厂房改造按照成本开发量的 12%、旧村庄（旧城镇）改造按照成本开发量的 7.5% 核算公共服务设施、开放空间等用地移

交责任。若幼儿园需独立分宗，旧厂房改造按照成本开发量的13%、旧村庄（旧城镇）改造按照成本开发量的8%核算。

## （二）额外贡献用地

完成额定责任用地移交后，额外贡献给政府的用地面积。

## （三）用地贡献规则

对于改造为居住、商业用途的“三旧”改造（城市更新）项目，旧厂房改造移交用地总面积建议不超过拆除范围面积的50%，旧村庄（旧城镇）改造移交用地总面积建议不超过拆除范围面积的45%。除线性道路、防护绿地、生态修复用地、市政交通设施用地、与周边空地整合开发且同步移交的用地外，无法单独出具规划条件的零星用地不纳入移交用地核算范围。

## 三、项目地块平均容积率计算标准

“三旧”改造（城市更新）项目地块平均容积率 = “三旧”改造（城市更新）项目实际可开发容量 ÷ 可开发净用地面积。

### （一）项目实际可开发容量

基于本指引规则计算开发容量后，应充分衔接国土空间规划技术标准和有关规定，明确项目实际可开发容量，需同时满足公共服务设施承载力、交通市政设施负荷，符合生态保护、历史保护、地质安全、城市景观等要求，并满足日照、消防等规范以及《东莞城市规划管理技术规定（2020年文件汇编）》的要求。

### （二）平均地块容积率

“三旧”改造（城市更新）项目涉及多个地块的，在不突破项目实际可开发总容量前提下，可以在多个地块间按需求分配开发容量，确定各地块容积率。地块容积率上限需符合国土空间规划及《东莞城市规划管理技术规定（2020年文件汇编）》要求，即按照《关于印发〈东莞市密度分区管理的通知技术标准（试行）〉》（东自然资〔2019〕521号）执行。对于改造为居住、商业用途的“三旧”改造（城市更新）项目，涉及旧城镇、旧村庄、旧厂房等两种及以上情形混合的，按照“旧厂房与旧村庄（旧城镇）核定标准”（详见附件2）核定拆除范围内现状旧厂房、旧村庄（旧城镇）用地面积占比，加权确定地块容积率上限。

为大力支持制造业发展，改造为工业用途的“三旧”改造（城市更新）项目，若计算地块容积率低于3.0，可赋值至3.0；若计算地块容积率高于4.0，或在计算容积率基础上有更高需求的，可论证并报市城市更新与城市设计委员会审议同意后实施。

### （三）特殊情形处理规则

1. 如根据本指引计算的开发容量超出上述规划设施承载力及规范要求的，优先通过调整额外贡献用地面积、减少贡献奖励开发量的方式满足技术规范要求。调整后仍不满足要求、需进一步降低额定责任用地的“三旧”改造（城市更新）项目，应报送市城市更新与城市设计委员会审议。

2. 改造为居住、商业用途及新型产业用地（M0）的“三旧”

改造（城市更新）项目，移交额定责任用地不足的，应补足未落实额定责任用地部分的全额区片地价；经批准按控规、TOD 规划实施且实际可开发容量大于本指引计算开发容量的，应补足超出本指引计算开发容量部分的全额区片地价。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）》计收，权利人自行改造模式涉及上述加计地价款情形的，参照公开招引实施主体模式计算。改造为工业用途的“三旧”改造（城市更新）项目涉及上述情形的，无需加计地价。

#### 四、实施期限与时效

本指引由市自然资源局解释。本指引自 2023 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 4 月 30 日。此前有关规定与本指引不一致的，以本指引为准。

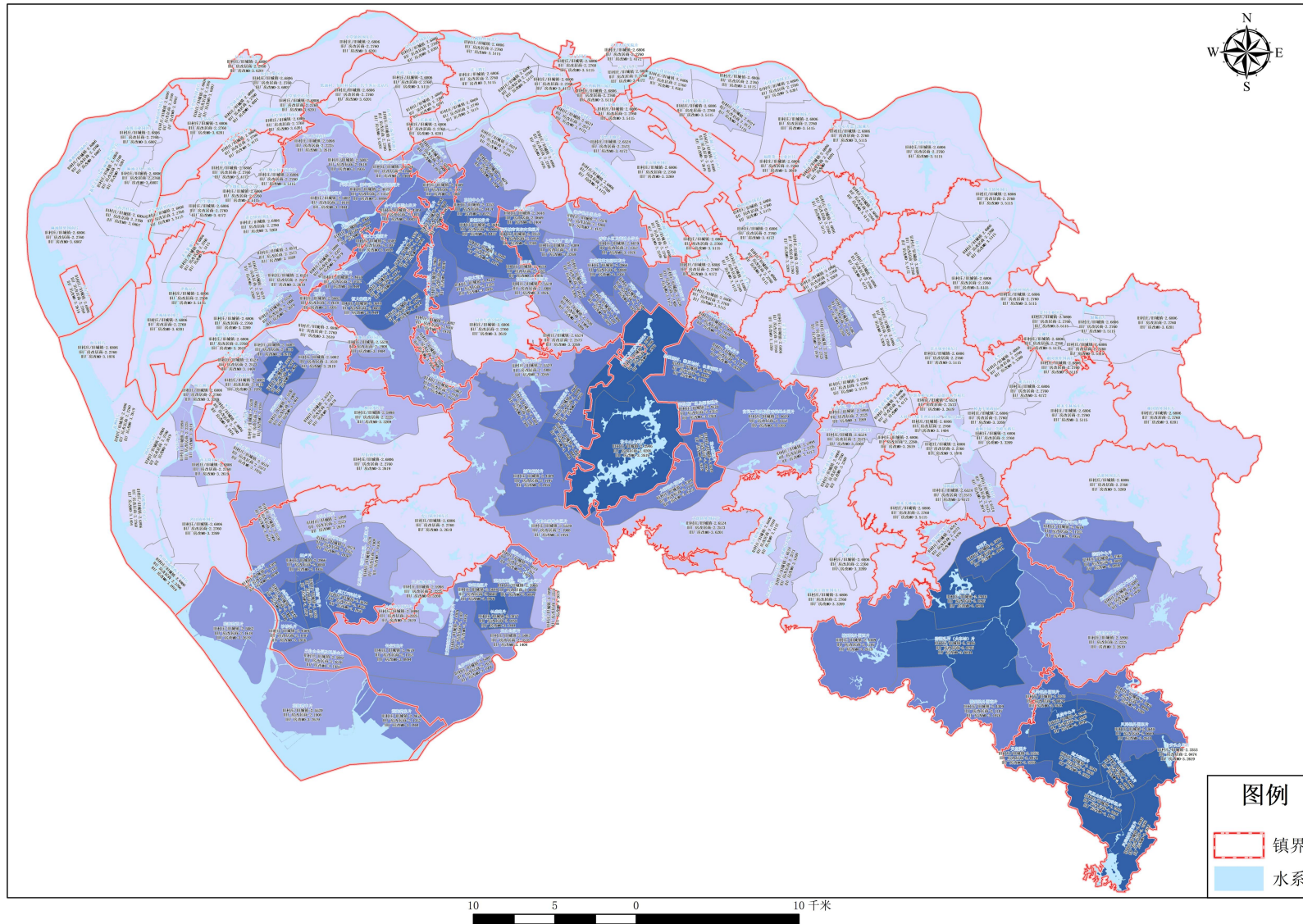
备注：本规范性文件已经市司法局合法性审查同意发布，编号为 DGSZRZYJ-2023-022。

- 附件：1. 东莞市“三旧”改造成本基准容积率地图  
2. 旧厂房与旧村庄（旧城镇）核定标准  
3. 旧村庄（旧城镇）现状容积率修正系数表  
4. 工业、M0 现状容积率修正系数表



# 附件 1

## 东莞市“三旧”改造成成本基准容积率地图



## 附件 2

# 旧厂房与旧村庄（旧城镇）核定标准

### 一、核定旧厂房与旧村庄（旧城镇）范围

根据第三次全国国土调查现状地类（最新国土变更调查数据），核定拆除范围内旧厂房与旧村庄（旧城镇）范围。

1. 按照下表，将相应“三调”现状地类（最新国土变更调查数据）纳入旧厂房与旧村庄（旧城镇）范围。

《旧厂房与旧村庄（旧城镇）归类表》

三调地类	划分结果
采矿用地	旧厂房
工业用地	
物流仓储用地	
港口码头用地	
城镇住宅用地	旧村庄/旧城镇
农村宅基地	

2. 除商业服务业设施用地、交通服务场站用地、科教文卫用地、机关团体新闻出版用地、高教用地外，其余所有“三调”现状地类（最新国土变更调查数据），按照《旧厂房与旧村庄（旧城镇）归类表》已明确的旧厂房与旧村庄（旧城镇）面积比例摊

分纳入旧厂房、旧村庄（旧城镇）。

3. 商业服务业设施用地、交通服务场站用地、科教文卫用地、机关团体新闻出版用地、高教用地按上述步骤已明确的旧村庄（旧城镇）面积占拆除范围面积的比例，确定纳入旧村庄（旧城镇）范围的面积，其余面积纳入旧厂房。

## 二、其他核定标准

1. 若核算的旧村庄（旧城镇）面积小于拆除范围面积 90%，则按实际占比确定。

2. 若核算的旧村庄（旧城镇）面积大于等于拆除范围面积 90%，则改造项目全部按照旧村庄（旧城镇）处理。

### 附件 3

## 旧村庄（旧城镇）现状容积率修正系数表

现状容积率	修正系数
现状容积率 < 1.1	1.0000
1.1 ≤ 现状容积率 < 1.2	1.0204
1.2 ≤ 现状容积率 < 1.3	1.0407
1.3 ≤ 现状容积率 < 1.4	1.0611
1.4 ≤ 现状容积率 < 1.5	1.0814
1.5 ≤ 现状容积率 < 1.6	1.1018
1.6 ≤ 现状容积率 < 1.7	1.1221
1.7 ≤ 现状容积率 < 1.8	1.1425
1.8 ≤ 现状容积率 < 1.9	1.1629
1.9 ≤ 现状容积率 < 2.0	1.1832
现状容积率 ≥ 2.0	1.2036

注：现状容积率 = 拆除范围内旧村庄（旧城镇）改造部分现状建筑量 ÷ 拆除范围内旧村庄（旧城镇）改造部分面积

## 附件 4

### 工业、M0 现状容积率修正系数表

现状容积率	修正系数
现状容积率 < 0.8	0.8853
0.8 ≤ 现状容积率 < 0.9	0.9235
0.9 ≤ 现状容积率 < 1.0	0.9618
1.0 ≤ 现状容积率 < 1.1	1.0000
1.1 ≤ 现状容积率 < 1.2	1.0382
1.2 ≤ 现状容积率 < 1.3	1.0765
1.3 ≤ 现状容积率 < 1.4	1.1147
1.4 ≤ 现状容积率 < 1.5	1.1530
现状容积率 ≥ 1.5	1.1912

注：现状容积率=拆除范围内改造为工业、M0 部分的现状建筑量 ÷ 拆除范围内改造为工业、M0 部分的面积

公开方式：主动公开

---

东莞市自然资源局办公室

2023年4月24日印发

---