

南城街道石鼓片区亚创“三旧”改造单元 改造方案（调整）

根据城市更新专项规划及年度实施计划，南城街道办事处拟对位于南城街道石鼓社区大龙路两旁的旧厂房以村企合作模式进行改造。改造方案如下：

一、基本情况

项目位于南城街道石鼓社区，东至大龙路二街，南至南城区界，西至滨河路，北至花园路一街，项目总面积 16.2761 公顷，改造范围面积 12.2810 公顷，改造范围外 3.9951 公顷用地另行办理用地手续。改造范围涉及标图建库编号 44190001415、44190001416。改造范围内国有建设用地 1.9317 公顷，集体建设用地 10.3493 公顷。集体建设用地中，有合法用地手续的 5.0240 公顷，无合法用地手续的 5.3253 公顷。

其中，需将 5.3253 公顷用地完善集体建设用地手续后，将其中 3.7844 公顷连同有合法用地手续的 4.2504 公顷集体建设用地，合计 8.0348 公顷集体建设用地申请转为国有建设用地；保留 2.3145 公顷集体建设用地的集体土地性质。

改造涉及的房屋、土地权属清晰，属于东莞市南城街道石鼓股份经济联合社所有，自 1997 年 1 月由东莞市南城街道石鼓股份经济联合社使用（详细见《东莞市南城街道石鼓股份经济联合社 44190001415、44190001416 地块“三旧”改造项目土地权籍调查明细表》、《东莞市南城街道石鼓股份经济联合社

44190001415、44190001416 地块“三旧”改造项目房屋权籍调查明细表》）。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已取得前期研究报告（单元规划）和前期研究报告（单元规划）补充报告批复，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业厂房，为东莞市南城街道石鼓股份经济联合社自 1997 年 1 月开始使用。现有建筑面积约 12 万平方米，容积率为 1.25，项目一期用地全部已经拆除平整。

四、协议补偿情况

改造地块中需将 8.0348 公顷集体建设用地转为国有建设用地，已经东莞市南城街道石鼓股份经济联合社三分之二以上股东代表表决同意。

经东莞市南城街道石鼓股份经济联合社民主表决同意，确认东莞市亚创置业发展有限公司为项目的开发实施主体，双方签订了磋商交易合同和补充协议，并已制定相关的补偿方案，协议以实物补偿方式对原权利人进行补偿安置，补偿标准为原权利人获得改造后总计容建筑面积 31%比例的建筑物。

截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，村民对补偿安置无不同意见。东莞市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理（处罚决定书文号为南城自然资（旧改）决字〔2022〕1 号、南城自然资（旧改）决字〔2023〕1 号）。

五、土地拟改造情况

根据相关规划安排，2.3145 公顷土地采用集体自用方式供地给东莞市南城街道石鼓股份经济联合社，由东莞市亚创置业发展有限公司配建，建成后移交给东莞市南城街道石鼓股份经济联合社。完善 5.3253 公顷集体建设用地手续后，将其中 3.7844 公顷连同 4.2504 公顷集体建设用地共 8.0348 公顷集体建设用地转为国有建设用地手续后，再连同 1.9317 公顷国有建设用地合计 9.9665 公顷用地，采用协议出让、国有划拨方式供地，由东莞市亚创置业有限公司作为开发主体进行改造，项目计划总投资 33 亿元。

项目改造后，各地块规划用途如下：F02-01（配套型住宅用地 R0，建筑面积为 88985 平方米，容积率为 3.85）、F03-01（新型产业用地 M0，建筑面积为 87077 平方米，容积率为 5.0）、F04-01（新型产业用地+商业金融业用地 M0+C2，建筑面积为 72226 平方米，容积率为 5.0）、F04-02（公共绿地 G1，用地面积为 0.0347 公顷）、F07-01（新型产业用地 M0，建筑面积为 79117 平方米，容积率 5.0）、F08-01（新型产业用地 M0，建筑面积为 40783 平方米，容积率为 5.0）、F09-01（新型产业用地 M0，建筑面积为 36605 平方米，容积率 5.0）、F09-02（新型产业用地+商业金融业用地 M0+C2，建筑面积为 40327 平方米，容积率为 5.0）、F09-03（公共绿地 G1，用地面积为 0.2097 公顷）、道路用地（道路用地 S1，用地面积为 2.6024

公顷)。

具体情况如下:

地块编号	规划用途	用地面积 (m ²)	容积率	计容建 筑面积 (m ²)	供地 时序	备注
F03-01	新型产业用地 (M0)	17415.48	5.0	87077	一期	
F09-02	新型产业用地+商业金融 业用地 (M0+C2)	8065.44	5.0	40327	一期	
F09-01	新型产业用地 (M0)	7321.01	5.0	36605	一期	
F09-03	公共绿地 (G1)	2097.41	/	/	一期	剩余 2649.29m ² 在改造范 围外
F02-01	配套型住宅用地 (R0)	23113.21	3.85	88985	二期	
F04-01	新型产业用地+商业金融 业用地 (M0+C2)	14445.31	5.0	72226	二期	
F08-01	新型产业用地 (M0)	8156.78	5.0	40783	二期	
F07-01	新型产业用地 (M0)	15823.43	5.0	79117	二期	
F04-02	公共绿地 (G1)	347.45	/	/	二期	剩余 802.64m ² 在改造范 围外
/	道路 (S1)	10480.20	/	/	一期	滨河路中段 323.44m ² ; 花园路(预留) 688.90m ² ; 规划横二路 2868.14m ² , 规划纵三路 2545.24m ² ; 大龙路二街南段 4054.47m ² 。
		15543.62	/	/	二期	大龙路二街北段 1458.95m ² ; 花园路一街 1654.43m ² ; 花园路(预留) 3220.29m ² ;

						规划横一路 2324.21m ² ; 规划纵二路 2289.44m ² ; 滨河路南段 3807.28m ² ; 大龙路 789.02m ²
合计		122810		445120		

项目第一期（经营性地块）计划分两批完成供地。其中 F09-01、F09-02 地块计划于 2024 年第二季度完成供地，在改造方案（调整）获批之日起一个月内出具用地批准书、签订土地出让合同，签订土地出让合同后一个月内缴清土地出让金；F03-01 地块计划于改造方案（调整）获批之日起一个月内签订土地出让意向书，签订土地出让意向书后一个月内缴纳该地块土地出让金的 10%作为保证金，于改造方案（调整）获批之日起三个月内签订该地块土地出让合同，签订土地出让合同后一个月内缴清该地块土地出让金。项目第一期的道路、公共绿地计划于 2024 年 11 月前完善用地报批手续后完成供地。

项目第二期计划于 2024 年 11 月前完成供地，在供地方案批准之日起一个月内签订土地出让合同，签订土地出让合同之日起一个月内缴纳土地出让金的 50%，剩余 50%于一年内缴清。

项目地块具体实施情况如下：

（一）以协议出让方式供地：

项目规划地块中 F02-01（配套型住宅用地 R0）、F03-01（新型产业用地 M0）、F04-01（新型产业用地+商业金融业用地 M0+C2）、F08-01（新型产业用地 M0）、F09-02（新型产业用地+商业金融业用地 M0+C2）5 宗经营性用地，合计 7.1196

公顷土地，拟采用协议出让方式供地给东莞市亚创置业发展有限公司。

F02-01 地块配建 9 班幼儿园一处（独立占地且生均用地面积不少于 10 m^2 ，生均建筑面积不少于 10.44 m^2 ，建成后用地及建筑整体无偿移交南城街道办事处）；社区服务中心一处，建筑面积 $\geq 1500\text{ m}^2$ ；社区卫生服务站一处，建筑面积 $\geq 300\text{ m}^2$ ；居住小区级体育活动场地一处，用地面积 $\geq 1200\text{ m}^2$ ；老年人日间照料中心一处，建筑面积 $\geq 350\text{ m}^2$ ；文化活动室一处，建筑面积 $\geq 300\text{ m}^2$ ；居住议事室一处，建筑面积 $\geq 50\text{ m}^2$ ；公共厕所一个，建筑面积 $\geq 30\text{ m}^2$ ；物业服务用房一个，建筑面积 $\geq 50\text{ m}^2$ ；10kV 开关站一处，建筑面积 $\geq 50\text{ m}^2$ 。

F03-01、F04-01、F09-02 地块各配建 10kV 开关站 1 处，建筑面积 $\geq 50\text{ m}^2$ 。

（二）以集体自用方式供地：

项目规划地块中 F09-01（新型产业用地 M0）、F07-01（新型产业用地 M0）2 宗经营性用地，合计 2.3145 公顷土地，拟采用集体自用方式供地给东莞市南城街道石鼓股份经济联合社，并由东莞市亚创置业发展有限公司配建，建成后移交作为集体经济组织补偿物业。

F09-01 地块配建 10kV 开关站一处，建筑面积 $\geq 50\text{ m}^2$ ；F07-01 地块配建公交首末站一处，站场面积 $\geq 5000\text{ m}^2$ ；地下停车位数量 ≥ 90 个；片区汇聚机房一处，建筑面积 $\geq 200\text{ m}^2$ 。

（三）以国有划拨方式供地：

1、公共绿地

(1) 项目第一期公共绿地 F09-03 地块位于改造范围内的 0.2097 公顷集体建设用地，通过集体土地完善转用和征收手续转为国有建设用地，于 2024 年 11 月前通过国有划拨给东莞市亚创置业发展有限公司，由东莞市亚创置业发展有限公司与一期工程同步建设完成后无偿移交给南城街道办事处。

(2) 项目第二期公共绿地 F04-02 地块位于改造范围内的 0.0347 公顷国有建设用地，与二期用地一起计划于 2024 年 11 月前通过国有划拨给东莞市亚创置业发展有限公司，由东莞市亚创置业发展有限公司与二期同步建设完成后无偿移交给南城街道办事处。

2、道路

(1) 项目第一期滨河路中段、花园路（预留）、规划横二路位于改造范围内 0.3880 公顷集体建设用地通过集体土地完善转用和征收手续转为国有建设用地，与一期用地一起于 2024 年 11 月前采用国有划拨方式给东莞市亚创置业发展有限公司，由东莞市亚创置业发展有限公司与项目一期同期建设完成后无偿移交给南城街道办事处。

(2) 项目第一期规划纵三路、大龙路二街南段位于改造范围内 0.6600 公顷集体建设用地通过集体土地完善转用和征收手续转为国有建设用地，于 2024 年 11 月前通过国有划拨给东莞市亚创置业发展有限公司，由东莞市亚创置业发展有限公司与一期同步建设完成后无偿移交给南城街道办事处。

(3) 项目第二期大龙路二街北段、花园路一街、花园路(预留)、规划横一路、规划纵二路、滨河路南段、大龙路位于改造范围内 1.0943 公顷集体建设用地通过集体土地完善转用和征收手续转为国有建设用地,与二期用地一起于 2024 年 11 月前通过国有划拨给东莞市亚创置业发展有限公司,由东莞市亚创置业发展有限公司与二期同步建设完成后无偿移交给南城街道办事处。

(4) 项目第二期规划纵二路、滨河路南段位于改造范围内 0.4601 公顷国有建设用地,与二期用地一起于 2024 年 11 月前通过国有划拨给东莞市亚创置业发展有限公司,由东莞市亚创置业发展有限公司与二期同步建设完成后无偿移交给南城街道办事处。

六、其他相关情况

(一) 在单元范围外预留 1 处 36 班小学用地,由石鼓社区无偿提供土地交由南城街道办事处统筹使用。F02-01(R0)地块在启动建设时,同步建设相应的配套公办小学和公办初中,且单元所需的小学、初中和高中学位在 R0 销售前落实,由南城街道负责监管和落实。

(二) 在单元范围内,改造范围外面积 3.9951 公顷用地,其中 1.7345 公顷道路用地,土规为交通水利用地,现状保留;剩余 2.2606 公顷用地按以下路径实施,具体情况如下:

地块编号	规划用途	用地面积 (m ²)	容 积 率	计容建 筑面积 (m ²)	供地 时序	备注
F09-03	公共绿地 (G1)	2649.29m ²	/	/	一期	在改造范围外
F01-01	公共绿地 (G1)	7567.23m ²	/	/	二期	在改造范围外
F04-02	公共绿地 (G1)	802.64m ²	/	/	二期	在改造范围外
/	道路 (S1)	2409.64m ²	/	/	一期	规划横二路 727.86m ² ; 规划纵三路 249.25m ² ; 大 龙 路 二 街 南 段 1432.53m ² 。
		9178.63m ²	/	/	二期	规划横一路 668.93m ² ; 规划纵一路 1747.04m ² ; 滨 河 路 南 段 及 路 口 1611.68m ² ; 花园路一街 696.02m ² ; 规划纵二路 119.89m ² ; 滨河路北段 4335.08m ² 。
合计		22606m ²				

(三) 项目改造范围外以集体自用方式供地的情况:

(1) 道路

项目第一期的规划横二路位于改造范围外 0.0728 公顷集体建设用地, 由南城统筹另行办理农用地转用手续。该用地保留集体性质, 于 2024 年 11 月前通过集体自用方式办理供地手续, 由东莞市亚创置业发展有限公司与项目第一期同步建设完成后无偿移交给石鼓社区管理和使用。

项目第二期的规划横一路、规划纵一路、滨河路北段、花园路一街位于改造范围外 0.7447 公顷集体建设用地由南城统筹另行办理农用地转用手续。该用地保留集体性质，于 2024 年 11 月前通过集体自用方式办理供地手续，由东莞市亚创置业发展有限公司与项目第二期同步建设完成后无偿移交给石鼓社区管理和使用。

（2）公共绿地

0.7567 公顷集体建设用地的 F01-01 地块，规划为公共绿地，位于改造范围外，由南城统筹另行办理农用地转用手续。该用地保留集体性质，与项目第二期用地一起于 2024 年 11 月前通过集体自用方式办理供地手续，由东莞市亚创置业发展有限公司与项目第二期同步建设完成后无偿移交给石鼓社区管理和使用。

（四）项目改造范围外以国有划拨方式供地的情况：

（1）道路

项目第一期的规划纵三路、大龙路二街南段改造范围外 0.1682 公顷集体建设用地由南城统筹另行办理农用地转用、征收手续，与项目第一期的规划纵三路、大龙路二街南段改造范围内用地一起于 2024 年 11 月前通过国有划拨方式供地给东莞市亚创置业发展有限公司，由东莞市亚创置业发展有限公司与项目第一期同步建设完成后无偿移交给南城街道办事处。

项目第二期滨河路南段、规划纵二路改造范围外集体建设

用地 0.0391 公顷用地由南城统筹另行办理农用地转用、征收手续后,与该两条路改造范围外 0.1340 公顷国有建设用地一起于 2024 年 11 月前通过国有划拨方式供地给东莞市亚创置业发展有限公司,由东莞市亚创置业发展有限公司与项目第二期同步建设完成后无偿移交给南城街道办事处。

(2) 公共绿地

项目第一期公共绿地 F09-03 地块改造范围外 0.2650 公顷用地由南城统筹另行办理农用地转用、征收手续,于 2024 年 2024 年 11 月前通过国有划拨方式供地给东莞市亚创置业发展有限公司,由东莞市亚创置业发展有限公司与项目第一期同步建设完成后无偿移交给南城街道办事处。

项目第二期公共绿地 F04-02 地块改造范围外 0.0803 公顷(其中 0.0588 用地属于国有建设用地,0.0215 公顷集体建设用地)由南城统筹另行办理农用地转用、征收手续,于 2024 年 11 月前通过国有划拨方式供地给东莞市亚创置业发展有限公司,由东莞市亚创置业发展有限公司与项目第二期同步建设完成后无偿移交给南城街道办事处。

(五) 项目改造范围外捆绑实施道路的情况:

项目规划单元外规划纵三路与水乡大道辅道交叉口路口用地 0.0338 公顷集体建设用地,规划为道路用地,南城街道办事处经与厚街镇政府协商一致,由南城街道统筹相关部门实施,



与项目第一期同步建设。

项目规划单元外规划纵二路与水乡大道辅道交叉口路口用地 0.0216 公顷集体建设用地，规划为道路用地，南城街道办事处经与厚街镇政府协商一致，由南城街道统筹相关部门实施，与项目第二期同步建设。

东莞市南城街道石鼓股份经济联合社
东莞市亚创置业发展有限公司

2024 年 4 月 12 日