

万江街道新村安置房项目

(政府主导)

总体实施方案

万江街道办事处

2024年8月

万江街道新村安置房项目“三旧”改造 总体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和万江新村现代化产业园区统筹规划，我市万江街道办事处拟实施新村安置房项目，对位于新村沿江西路及新村工业一路交汇处的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

新村安置房项目位于新村现代化产业园片区统筹范围内，用地涉及万江街道汾溪片区控制性详细规划范围内的C05-07地块。

二、改造单元基本情况

改造项目位于新村沿江西路及新村工业一路交汇处，单元总面积为1.156616公顷。采用政府主导模式，由万江街道办事处作为改造主体。改造项目现状主要为旧厂房，总建筑面积约10610平方米，容积率为0.92。目前已全部拆除平整。

单元实施改造面积为1.156616公顷，标图建库面积为1.156616公顷，标图建库号44190080618。全部为集体建设用地，其中①1.027333公顷集体土地所有权人为万江区新村村尾股份经济合作社（有合法用地手续0.124344公顷，用地批文为东府

集建字[1990]第 1900040912351 号和东府集建字[1990]第 1900040912352 号；无合法用地手续 0.902989 公顷)；②另 0.129283 公顷集体土地所有权人为万江区新村股份经济联合社，无合法用地手续。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

集体土地有证部分涉及超出改造范围的，万江区新村村尾股份经济合作社自愿放弃该部分土地使用权。其中东府集建字[1990]第 1900040912352 号地块 0.018836 公顷，东府集建字[1990]第 1900040912351 号地块 0.030543 公顷，合计 0.049379 公顷。

项目改造范围符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）管控规则，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线（陆域），不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批控规，项目拟改造为二类居住用地。用地面积为 1.156616 公顷，容积率为 3.5，总建筑面积为 40481 平方米。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。万江街道办事处已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人的意见，并经全部原权利人同意。

改造范围内涉及农村集体土地，已经过该农村集体经济组织成员的股东户代表会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。万江街道办事处已制定补偿安置方案，明确采取包干费用的方式对原权利人进行补偿，补偿标准为 200 万元/亩（包干费用包括征地补偿费用 80 万元/亩、构筑物拆迁补偿费用 80 万元/亩、产业项目发展奖励 40 万元/亩）。2023 年 12 月 30 日，万江街道办事处已与万江区新村股份经济联合社就补偿安置等事项签订《土地统筹合同》，并于 2024 年 5 月 31 日支付补偿款 30552.8 万元，其中征地补偿款 4526.4 万元（包括本项目 17.35 亩的征地补偿款 1388 万元），且未因征地补偿安置产生纠纷。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 1.156616 公顷，正按规定开展社会稳定风险评估。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 1.032272 公顷集体土地申请完善转用手续，集体土地于 1999 年 1 月至 2009 年 12 月期间发生违法用地行为，已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）。

经万江区新村股份经济联合社和万江区新村村尾股份经济合作社依法表决同意，申请将 1.156616 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由万江街道办事处进行主导改造。

五、收储收地情况

该改造项目拟收储面积为 1.156616 公顷，土地权利人为万江区新村股份经济联合社和万江区新村村尾股份经济合作社，土地权利人已同意我街道办事处以包干费用的方式（征地补偿费用+构筑物拆迁补偿费用+产业项目发展奖励）协议收回其名下 1.156616 公顷土地使用权及地上建筑物。土地储备支出测算约为 3470 万元，储备地块资金来源为专项借款。

经核查，地块不存在债权债务及法律纠纷，符合地价评估及土壤环境评估等开发要求。

六、其他

根据有关规划安排，完善相关用地手续后，整合周边地块，由东莞市人民政府采用招拍挂方式公开出让。

东莞市万江街道办事处

2024 年 7 月 26 日

万江街道新村安置房项目改造单元“三旧”改造土地权籍调查明细表

标图建库号：44190080618

万江城市更新中心（盖章）

时间： 年 月 日

单位：m²

序号	土地性质	宗地号 (地号)	土地 使用人	用地 总面积	建筑 占地面积	实际用途	土地 所有权人	集体土地 所有权 证号	拆除范围用地情况						“三地”情况				其余用 地区用 地	国土空间总体 规划	备注	
									合法手续用地			无合法手续用地			面积	建设用地	农用地	未利用地				
									批准面积	批准用途	批准文号	面积	用地行为 1987.1.1 前	用地行为 1987.1.1至 1998.12.31								用地行为 1999.1.1至 2009.12.31
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
1	国有																					
1	集体	441904009007JB00648	东莞市万江区新村村尾股份经济合作社	10273.33	7875.57	工业用地	东莞市万江区新村村尾股份经济合作社		1243.44	工厂	东府集建字[1990]第1900040912351号 东府集建字[1990]第1900040912352号	9029.89			9029.89						城乡建设用地	东府集建字[1990]第1900040912351号与东府集建字[1990]第1900040912352号交叉重叠,其中交叉重叠面积为1.00平方米;项目改造范围红线外建筑面积2504.37平方米。改造范围红线外东府集建字[1990]第1900040912351号,面积:305.43平方米,东府集建字[1990]第1900040912352号,面积:188.36平方米。
2		441904009007JB00649	东莞市万江区新村股份经济联合社	1292.83	894.31	工业用地	东莞市万江区新村股份经济联合社					1292.83			1292.83						城乡建设用地	项目改造范围红线外建筑面积697.77平方米。
	国有	合计																				
	集体	合计		11566.16	8769.88				1243.44			10322.72			10322.72							
		总计		11566.16	8769.88				1243.44			10322.72			10322.72							
调查单位（测绘单位）：							村（居）委会：				自然资源分局：				不动产登记中心：							
上述内容根据《东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案（试行）》的通知要求，开展实地外业测绘及土地和房屋调查，成果并经社区核对。																						
经办人：		负责人：				经办人：	负责人：		经办人：		负责人：			经办人：		负责人：		经办人：		负责人：		

填表说明：
 1. 填表范围：单元内除综合整治、保留现状以外的用地和单元外拆除用地，单元内除综合整治、保留现状以外的用地按类别填写“三旧”建设用地、“三地”、其余用地区用地，并在“备注”中注明单元外拆除用地面积及在“总计”的“备注”中注明其总面积。用地总面积（4）=“三旧”建设用地合法手续面积（9）+“三旧”建设用地无合法手续用地（12）+“三地”（16）+其余用地区用地（20）+单元外拆除用地（22）。
 2. “土地使用者”填写已确权登记的土地使用者（未依法确权的，应填写土地所有权人）。房屋所有人与土地使用者不一致，并在“备注”中注明房屋所有人。
 3. “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的，在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。
 4. “土地利用总体规划用途”填写：城乡建设用地、交通水利用地、其他建设用地区、农用地，未利用地。
 5. 存在抵押、查封等限制权利的，在“备注”栏加以注明。

万江街道新村安置房项目改造单元“三旧”改造房屋权籍调查明细表

标图建库号：44190080618

万江城市更新中心（盖章）

时间： 年 月 日

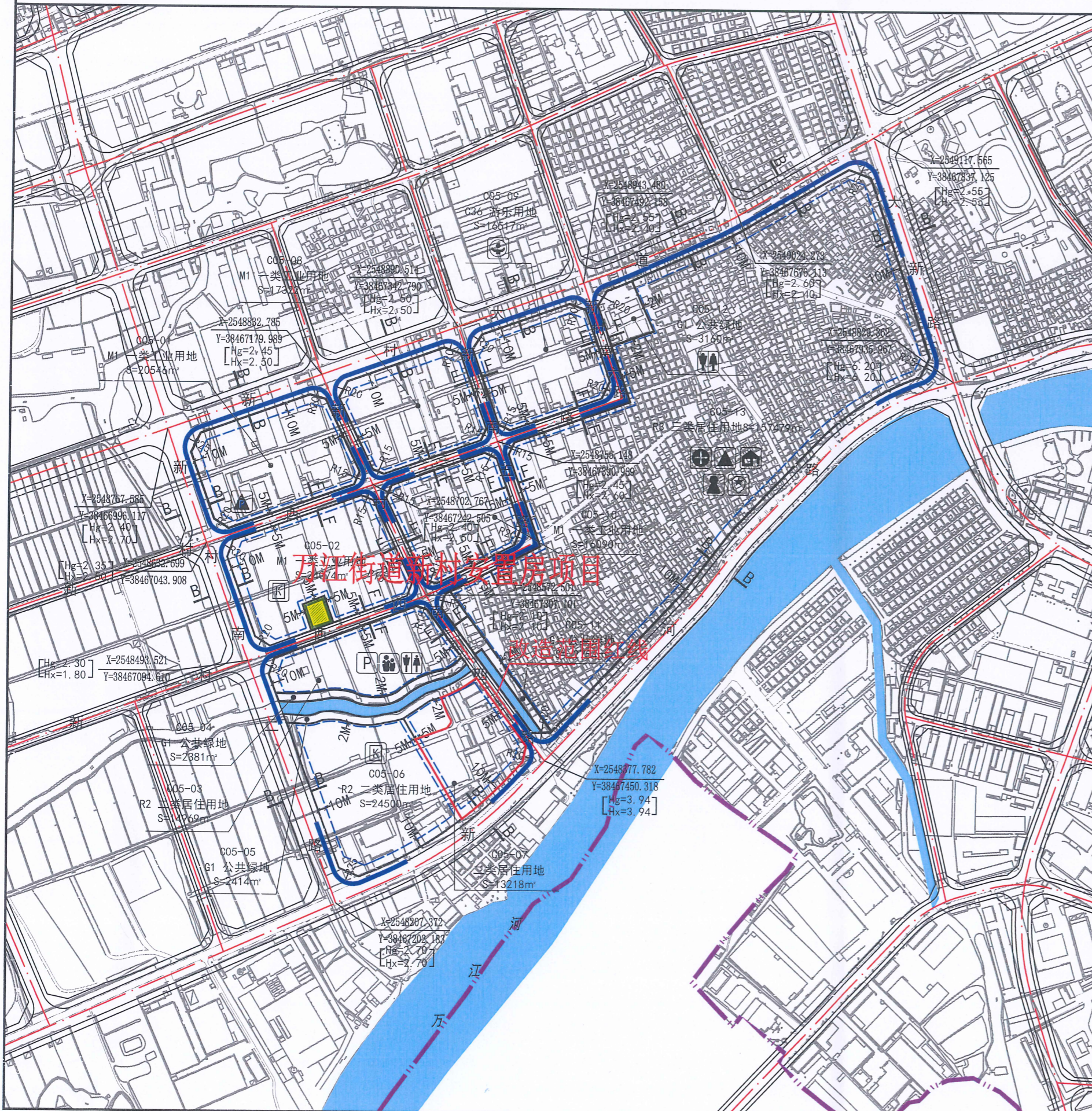
单位：m²

序号	土地性质	宗地号（地号）	房屋所有人	用地面积	土地证号	实际用途	建筑占地面积	建筑总面积	房屋等建（构）筑物情况					备注
									有房屋所有权证				无房屋所有权证	
									登记面积	登记用途	房产证号	竣工时间	建筑面积	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	国有													
1	集体	441904009007JB00648	东莞市万江区新村村尾股份经济合作社	10273.33	东府集建字[1990]第1900040912351号 东府集建字[1990]第1900040912352号	工业	7875.57	8747.97					8747.97	东府集建字[1990]第1900040912351号与东府集建字[1990]第1900040912352号交叉重叠,其中交叉重叠面积为1.00平方米;项目改造范围红线外建筑面积2504.37平方米。改造范围红线外东府集建字[1990]第1900040912351号,面积:305.43平方米,东府集建字[1990]第1900040912352号,面积:188.36平方米。
2		441904009007JB00649	东莞市万江区新村股份经济联合社	1292.83		工业	894.31	1862.16					1862.16	项目改造范围红线外建筑面积697.77平方米。
	国有	合计												
	集体	合计		11566.16			8769.88	10610.13					10610.13	
		总合计		11566.16			8769.88	10610.13					10610.13	
调查单位（测绘单位）：				村（居）委会：				不动产登记中心：						
上述内容根据《东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案（试行）》的通知要求，开展实地外业测绘及土地和房屋调查，成果并经社区核对。														
经办人：		负责人：		经办人：		负责人：		经办人：		负责人：		经办人：		负责人：

填表说明：

1. 填表范围：单元内除综合整治、保留现状以外的拆除建筑面积和单元外拆除建筑面积，在“备注”中注明单元外拆除建筑面积及在“总合计”的“备注”中注明其总面积。建筑总面积（8）=有房屋所有权证（9）+无房屋所有权证（13）+单元外拆除建筑面积（14）。
2. 土地使用者与房产所有人不一致，并在“备注”中注明土地使用者。
3. “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的，在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。
4. 存在抵押、查封等限制权利的，在“备注”栏加以注明。

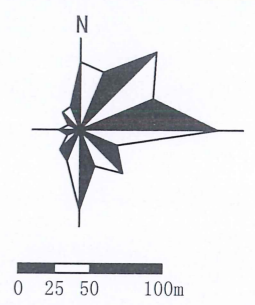
东莞市万江街道汾溪片区 (84-FX) 控制性详细规划



街坊位置图



风玫瑰
比例尺



街坊控制指标一览表

街坊编号	地块编号	用地性质代码	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	居住人口 (人)	配建车位 (个)	配套设施	用地适建范围	备注	
C05	C05-01	M1	20546	71911	3.5	50	60	—	—	—	片区汇报机房 (建筑面积≥150m²)	8, 11-13, 19, 29, 32, 35-39, 42	—	
	C05-02	M1	24074	60185	2.5	50	60	—	—	—	10kV开关站 (建筑面积≥50m²)	8, 11-13, 19, 29, 32, 35-39, 42	—	
	C05-03	R2	14969	52391	3.5	30	80	30	1398	—	生活服务中心, 社会停车场 (车位80个), 公共厕所 (建筑面积≥60m²)	1-14, 16, 25, 42	保障性住房	
	C05-04	G1	2381	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	C05-05	G1	2414	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	C05-06	R2	24500	85750	3.5	30	80	30	2287	—	10kV开关站 (建筑面积≥50m²)	1-14, 16, 25, 42	保障性住房	
	C05-07	R2	13218	46263	3.5	30	100	30	1234	—	—	1-14, 16, 25, 42	拆迁安置房	
	C05-08	M1	17322	43305	2.5	50	60	—	—	—	—	8, 11-13, 19, 29, 32, 35-39, 42	—	
	C05-09	C36	16517	24775	1.5	35	24	—	—	—	—	社区公共中心	8-13, 17-20, 36, 42	科普文体服务, 社区工作及便民服务
	C05-10	M1	16090	40225	2.5	50	60	—	—	—	—	8, 11-13, 19, 29, 32, 35-39, 42	—	
	C05-11	G1	2754	—	—	—	—	—	—	—	公共厕所	—	—	
	C05-12	G1	3160	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	C05-13	R3	157479	175491	—	—	—	—	—	2698	—	—	—	现状保留村庄

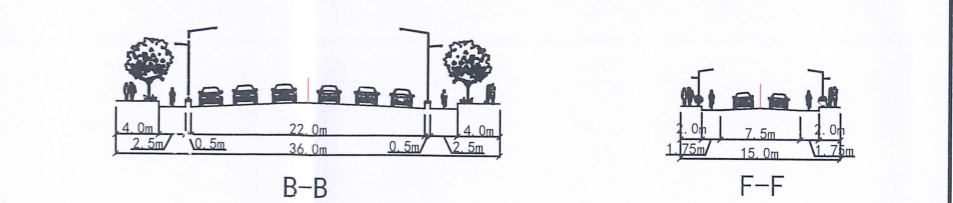
规划控制要点

- C05-09地块规划为新村社区公共中心, 提供科普文体服务、社区工作及便民服务。
- C05-13地块为现状新村社区保留村庄用地, 应通过综合整治的方式, 提高社区居民生活环境, 地块保留现状新村村委会、万江共联派出所新村警务区、新村医院、旧宁排站, 并规划排站和综合通信机房各1处。
- 各地块建筑后退用地红线距离须同时满足河道堤防的规划退让要求。
- 建设项目在开发建设时, 应按海绵城市专项相关要求设置海绵城市指标, 应按通讯主管部门相关要求开展通讯基础设施建设。
- 新村大道中段 (C05-01地块北侧路段) 须与C05-01地块项目同步实施。
- 本街坊涉及现状永久基本农田 (具体范围如图示), 应根据《中华人民共和国基本农田保护条例》要求, 实行严格保护, 严禁各类开发建设活动, 待国家、省明确永久基本农田调整政策后, 由属地镇街优先开展优化调整。

规划说明

- 用地性质分类采用《东莞市城市规划管理技术规定》表2.1的规定。
 - 具体配建停车位按《东莞市城市规划管理技术规定》要求进行落实。
 - 公共服务设施一栏参照说明书《配套设施汇总表》确定, 表中未标明的居住小区公共服务设施项目面积参照说明书相关内容。
 - 用地适建范围一栏中建筑物类别编号参照文本《各类建设用适建范围表》确定。
- 注: 本次规划采用2000国家大地坐标系, 85高程基准。

道路断面示意图



图例

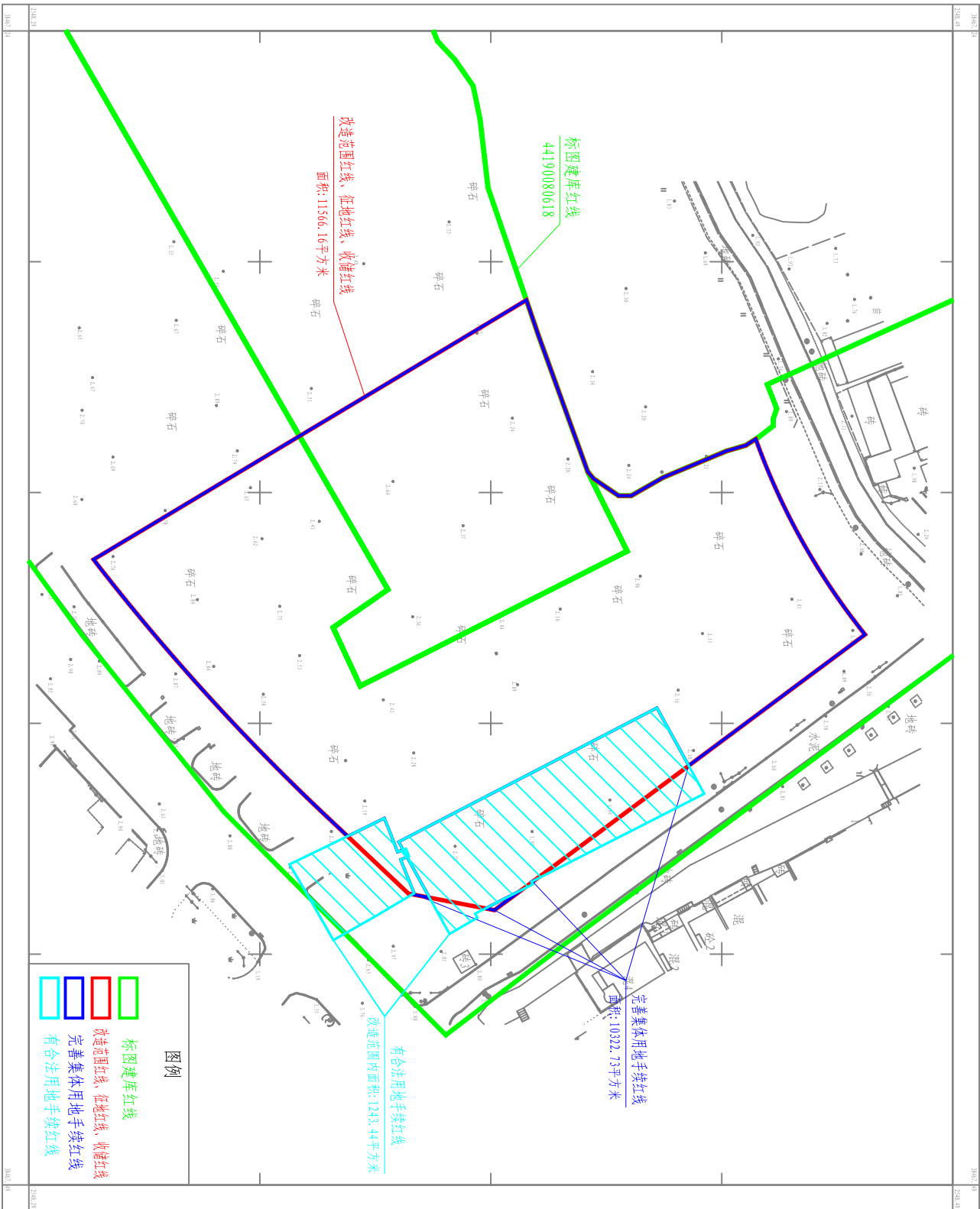
A01-01 地块编号	R12M 道路转弯半径	综合医院	居住小区级菜市场	10kV开关站
地块界线	A/A 道路断面编号	文化中心	公交首末站	10kV开关房
街坊位置	规划界线	派出所	社会停车场	生活服务中心
建筑后退用地红线	水域	高中	污水处理厂	
建筑后退用地红线距离	耕地	初中	变电站	
禁止机动车开口地段	国土空间规划永久基本农田	小学	加油站	
控制点坐标		幼儿园	消防站	
Hg规划标高 Hx现状标高		社区卫生服务中心	邮政局	
		社区公共中心	综合通信机房	
		居住小区级文化室	片区汇报机房	
		老年人活动中心	垃圾中转站	
		居住区级体育活动中心	再生资源回收中心	
		居住小区级体育场地	公共厕所	
		居委会	环卫工人休息室	
		社区警务室	排涝泵站	

项目名称	东莞市万江街道汾溪片区 (84-FX) 控制性详细规划						
街坊编号	C05	图别	分图图则	图纸比例	1: 5000	图号	分图-28
编制组织单位	东莞市万江街道办事处			审批通过日期			
规划编制单位	东莞市城建规划设计院						

2548.29	2548.47	2548.49
2548.27	2548.39	2548.27
2548.29	2548.39	2548.47
2548.29	2548.27	2548.29

万江街道新村安置房项目（改造范围红线、标图建库红线、完善集体用地手续红线、征地红线、收储红线、有合法用地手续红线）叠加示意图-政务版

2548.29-38467.24



东莞市万江勘测有限公司

2000国家大地坐标系, 1985国家高程基准, 等高距为 0.5米
GB/T20257.1-2007国家基本比例尺地图图式
1:500地形图图式
202 年 月 全野外数字化测图

万江街道新村安置房项目叠加示意图

2009年影像图(局部)



东莞市自然资源局万江分局

2000国家大地坐标系
制图日期：202 年 月 日

1:1000

制图员：
审核员：

建设拟征（占）用土地权属情况汇总表

项目名称：万江街道新村安置房项目（完善用地手续红线）

单位：公顷

序号	权属性质 (1)	土地权利人 (2)	土地证号 (3)	宗地号 (4)	宗地土地 总面积 (5)	拟征（占） 土地面积 (6)	备注 (7)
1	集体	东莞市万江区新村股份经济 联合社农民集体	/	441904009007JA00055	1.2009	0.1293	
2		东莞市万江区新村村尾股份 经济合作社农民集体	/	441904009007JA00037	18.7077	0.9030	
面积小计					19.9086	1.0323	
1	国有						
2							
3							
面积小计							
面积合计					19.9086	1.0323	

填表人：

单位盖章：

盖章日期： 年 月 日

关于将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的申请

东莞市自然资源局：

我农村集体经济组织位于新村沿江西路及新村工业一路交汇处，东至新村工业一路，西至新村大道，南至新村沿江西路，北至赖屋工业路的土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市总体规划）和控制性详细规划，现用途为工业。为实施万江街道新村安置房项目总体实施方案，经我农村集体经济组织的股东户代表会议 2/3 以上成员同意，申请将万江街道新村安置房项目涉及的 0.129283 公顷集体建设用地转为国有建设用地，由万江街道办事处实施改造，拟采取包干费用的方式对原权利人进行补偿，补偿标准为 200 万元/亩。经批准后，根据详细规划要求，该宗地将作为二类居住用地。

东莞市万江区新村股份经济联合社

法人代表：

2024 年 月 日

关于将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的申请

东莞市自然资源局：

我农村集体经济组织位于新村沿江西路及新村工业一路交汇处，东至新村工业一路，西至新村大道，南至新村沿江西路，北至赖屋工业路的土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市总体规划）和控制性详细规划，现用途为工业。为实施万江街道新村安置房项目总体实施方案，经我农村集体经济组织的股东户代表会议 2/3 以上成员同意，申请将万江街道新村安置房项目涉及的 1.027333 公顷集体建设用地转为国有建设用地，由万江街道办事处实施改造，拟采取包干费用的方式对原权利人进行补偿，补偿标准为 200 万元/亩。经批准后，根据详细规划要求，该宗地将作为二类居住用地。

东莞市万江区新村村尾股份经济合作社

法人代表：

2024 年 月 日

建设拟征（占）用土地权属情况汇总表

项目名称：万江街道新村安置房项目（征地红线）

单位：公顷

序 号	权属性质 (1)	土地权利人 (2)	土地证号 (3)	宗地号 (4)	宗地土地 总面积 (5)	拟征（占） 土地面积 (6)	备 注 (7)
1	集体	东莞市万江区新村股份经济 联合社农民集体	/	441904009007JA00055	1.2009	0.1293	
2		东莞市万江区新村村尾股份 经济合作社农民集体	/	441904009007JA00037	18.7077	1.0273	
面积小计					19.9086	1.1566	
1	国有						
2							
3							
面积小计							
面积合计					19.9086	1.1566	

填表人：

单位盖章：

盖章日期： 年 月 日

宗地图

单位: m . m²

宗地代码: 441904009007GB00770
地籍图号: 2548.00-38467.00

权利人: 东莞市万江街道办事处
宗地面积: 11566.16



东莞市万江测绘有限公司

2000国家大地坐标系

绘图日期: 年 月 日

审核日期: 年 月 日

比例尺: 1:1160

绘图员:

审核员:

万江街道新村安置房项目现状示意图

无人机低空航拍现状（2024年）局部



东莞市自然资源局万江分局

宗地编号：441904009007GB00770

拍摄人：

拍摄时间： 年 月 日