

# 东莞市人民政府征地补偿安置方案公告

(3) 征补告(2025)6号

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条、第四十八条，《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十七条、第二十八条，《广东省土地管理条例》第三十条的规定，我市政府组织编制了东莞市虎门镇大宁东片区果利来传统产业类“三旧”改造单元征地补偿安置方案，现将征收土地补偿安置有关事项公告如下：

## 一、征收范围

拟征收土地位于东莞市虎门镇村头股份经济联合社范围内，具体位置详见附图。

实际征收土地范围以最终批准文件为准。

## 二、征收目的

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条的规定，本次征收土地目的为组织实施东莞市虎门镇大宁东片区果利来传统产业类“三旧”改造单元土地成片开发建设需要。

## 三、土地现状

根据拟征收土地现状调查结果，拟征收土地现状为：

拟征收东莞市虎门镇村头股份经济联合社集体所有土地 5.2599 公顷（78.8985 亩）。均为建设用地 5.2599 公顷（78.8985 亩）。

## 四、补偿方式和标准

根据《虎门镇大宁东片区果利来传统产业类“三旧”改造单元土地和房屋拆迁补偿安置方案》，采取物业与货币相结合的方式补偿集体经济组织单元范围内国有性质物业权益建筑面积 25773.72 平方米和货币 3587.85 万元。

## 五、安置方式和社会保障

(一) 货币安置。有关费用已包含在“三旧”改造单元拆迁补偿安置方案货币补偿中。

(二) 留用地安置。拟征收土地为城市更新项目用地，集体经济组织同意无需安排留用地，具体详见附件。

(三) 社会保障。拟征收土地为城市更新项目用地，集体经济组织同意不计提征地社保费，具体详见附件。

## 六、其他事项

(一) 公告时间：2025 年 4 月 17 日至 2025 年 5 月 16 日。

(二) 补偿登记期限和方式。被征收土地所有权人及相关权利人应当在 2025 年 4 月 17 日至 2025 年 5 月 16 日内，持集体土地所有权证、集体土地使用权证、集体土地承包合同及身份证等证明材料至虎门镇威远岛城建办公区 1 号楼四楼规划管理所（联系人：邓小姐；联系电话：0769-85510227）办理征地补偿登记手续，请相互转告。未按期办理补偿登记的，其补偿内容以经确认或者公示的土地现状调查结果为准。

(三) 异议反馈渠道。对本征地补偿安置方案有异议的，请于 2025 年 4 月 17 日至 2025 年 5 月 16 日内持土地权属证明材料等向我市自然资源部门提交书面意见。异议提交地址为：虎门镇威远岛城建办公区 1 号楼三楼城市更新中心（联系人：邓小姐；电话：0769-85510227；邮编：523900）。在规定时间内未提交书面意见的，视为无异议。我市将在收取意见后，对符合《土地管理法》《土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》规定条件的，依法依规组织听证。

特此公告。

附件：1、征地补偿安置方案公告附图

2、虎门镇大宁东片区果利来传统产业类“三旧”改造单元土地和房屋拆迁补偿安置方案

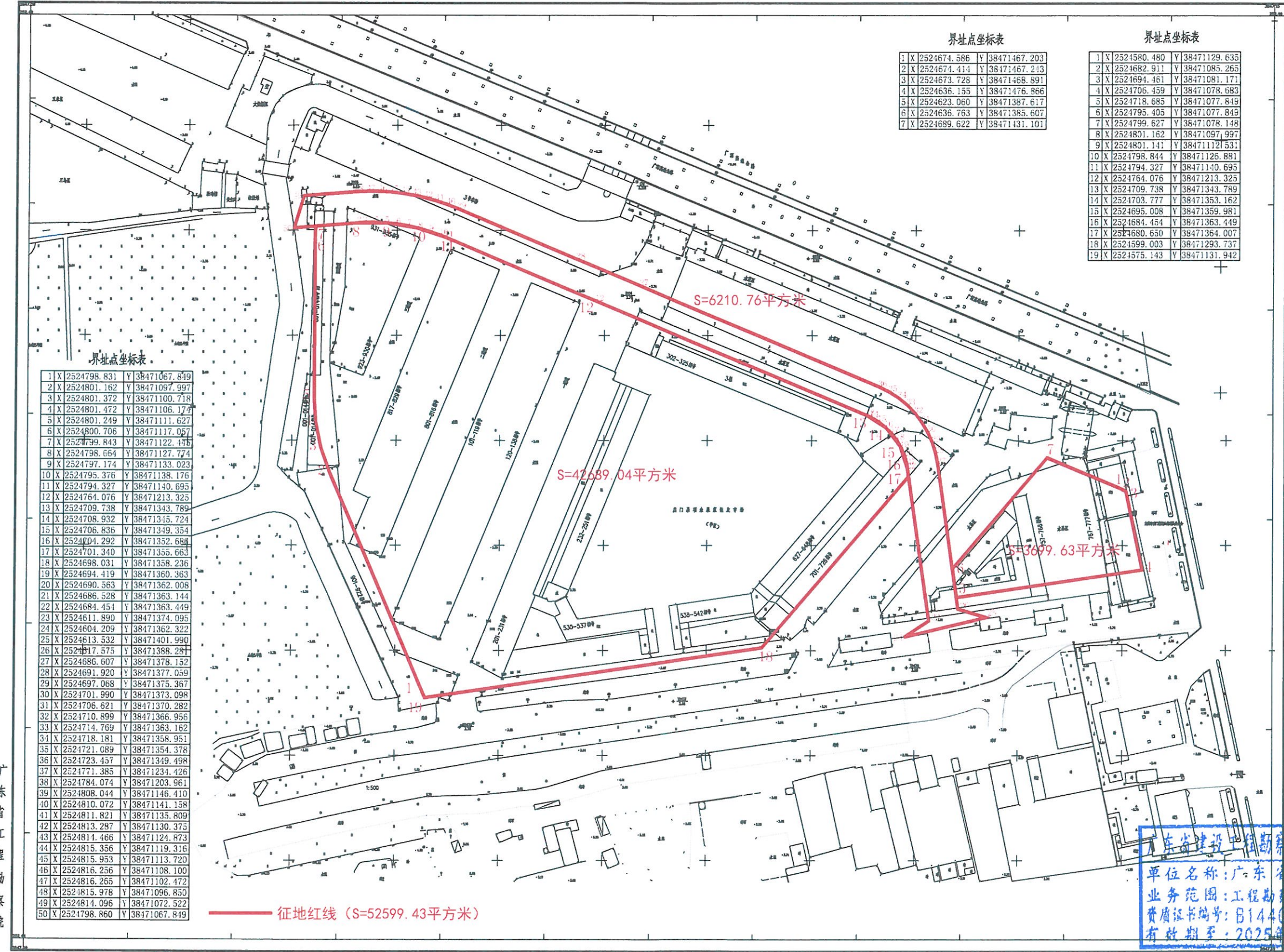
3、集体经济组织同意无需安排留用地及不计提征地社保费的情况说明





东莞市虎门镇村头股份经济联合社

2524.460-38470.940



界址点坐标表

|    |   |             |   |              |
|----|---|-------------|---|--------------|
| 1  | X | 2524798.831 | Y | 38471067.849 |
| 2  | X | 2524801.162 | Y | 38471097.997 |
| 3  | X | 2524801.372 | Y | 38471100.718 |
| 4  | X | 2524801.472 | Y | 38471106.174 |
| 5  | X | 2524801.249 | Y | 38471111.627 |
| 6  | X | 2524800.706 | Y | 38471117.057 |
| 7  | X | 2524799.843 | Y | 38471122.475 |
| 8  | X | 2524798.664 | Y | 38471127.774 |
| 9  | X | 2524797.174 | Y | 38471133.023 |
| 10 | X | 2524795.376 | Y | 38471138.176 |
| 11 | X | 2524794.327 | Y | 38471140.695 |
| 12 | X | 2524764.076 | Y | 38471213.325 |
| 13 | X | 2524709.738 | Y | 38471343.789 |
| 14 | X | 2524708.932 | Y | 38471345.724 |
| 15 | X | 2524706.836 | Y | 38471349.354 |
| 16 | X | 2524704.292 | Y | 38471352.688 |
| 17 | X | 2524701.340 | Y | 38471355.663 |
| 18 | X | 2524698.031 | Y | 38471358.236 |
| 19 | X | 2524694.419 | Y | 38471360.363 |
| 20 | X | 2524690.563 | Y | 38471362.008 |
| 21 | X | 2524686.528 | Y | 38471363.144 |
| 22 | X | 2524684.451 | Y | 38471363.449 |
| 23 | X | 2524611.890 | Y | 38471374.095 |
| 24 | X | 2524604.209 | Y | 38471362.322 |
| 25 | X | 2524613.532 | Y | 38471401.990 |
| 26 | X | 2524617.575 | Y | 38471388.281 |
| 27 | X | 2524686.607 | Y | 38471378.152 |
| 28 | X | 2524691.920 | Y | 38471377.059 |
| 29 | X | 2524697.068 | Y | 38471375.367 |
| 30 | X | 2524701.990 | Y | 38471373.098 |
| 31 | X | 2524706.621 | Y | 38471370.282 |
| 32 | X | 2524710.899 | Y | 38471366.956 |
| 33 | X | 2524714.769 | Y | 38471363.162 |
| 34 | X | 2524718.181 | Y | 38471358.951 |
| 35 | X | 2524721.089 | Y | 38471354.378 |
| 36 | X | 2524723.457 | Y | 38471349.498 |
| 37 | X | 2524771.385 | Y | 38471234.426 |
| 38 | X | 2524784.074 | Y | 38471203.961 |
| 39 | X | 2524808.044 | Y | 38471146.410 |
| 40 | X | 2524810.072 | Y | 38471141.158 |
| 41 | X | 2524811.821 | Y | 38471135.809 |
| 42 | X | 2524813.287 | Y | 38471130.375 |
| 43 | X | 2524814.466 | Y | 38471124.873 |
| 44 | X | 2524815.356 | Y | 38471119.316 |
| 45 | X | 2524815.953 | Y | 38471113.720 |
| 46 | X | 2524816.256 | Y | 38471108.100 |
| 47 | X | 2524816.265 | Y | 38471102.472 |
| 48 | X | 2524815.978 | Y | 38471096.850 |
| 49 | X | 2524814.096 | Y | 38471072.522 |
| 50 | X | 2524798.860 | Y | 38471067.849 |

界址点坐标表

|   |   |             |   |              |
|---|---|-------------|---|--------------|
| 1 | X | 2524674.586 | Y | 38471467.203 |
| 2 | X | 2524674.414 | Y | 38471467.213 |
| 3 | X | 2524673.728 | Y | 38471468.891 |
| 4 | X | 2524636.155 | Y | 38471476.866 |
| 5 | X | 2524623.060 | Y | 38471387.617 |
| 6 | X | 2524636.763 | Y | 38471385.607 |
| 7 | X | 2524689.622 | Y | 38471431.101 |

界址点坐标表

|    |   |             |   |              |
|----|---|-------------|---|--------------|
| 1  | X | 2524580.480 | Y | 38471129.635 |
| 2  | X | 2524682.911 | Y | 38471085.265 |
| 3  | X | 2524694.461 | Y | 38471081.171 |
| 4  | X | 2524706.459 | Y | 38471078.683 |
| 5  | X | 2524718.685 | Y | 38471077.849 |
| 6  | X | 2524795.405 | Y | 38471077.849 |
| 7  | X | 2524799.627 | Y | 38471078.148 |
| 8  | X | 2524801.162 | Y | 38471097.997 |
| 9  | X | 2524801.141 | Y | 38471112.531 |
| 10 | X | 2524798.844 | Y | 38471126.881 |
| 11 | X | 2524794.327 | Y | 38471140.695 |
| 12 | X | 2524764.076 | Y | 38471213.325 |
| 13 | X | 2524709.738 | Y | 38471343.789 |
| 14 | X | 2524703.777 | Y | 38471353.162 |
| 15 | X | 2524695.008 | Y | 38471359.981 |
| 16 | X | 2524684.454 | Y | 38471363.449 |
| 17 | X | 2524680.650 | Y | 38471364.007 |
| 18 | X | 2524599.003 | Y | 38471293.737 |
| 19 | X | 2524575.143 | Y | 38471131.942 |

广东省工程勘察院

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准 高程单位:米  
GB/T20257.1-2017 地形图基本比例尺地形图分幅 图幅:  
1:500 1:1000 1:2000 地形图分幅:  
2024年 月 日 制图

1:500

测量员: 陈海鑫  
制图员: 陈海鑫  
审核员: 陈海鑫

广东省建设工程勘察设计出图专用章  
单位名称: 广东省工程勘察院  
业务范围: 工程勘察综合资质甲级  
资质证书编号: B144055499  
有效期至: 2025年04月22日



# 虎门镇大宁东片区果利来传统产业类 “三旧”改造单元土地和房屋 拆迁补偿安置方案

根据省、市“三旧”改造（城市更新）的政策规定，按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》、《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》要求，现结合该改造单元的实际情况，制定本单元土地、房屋及有关设施的拆迁补偿安置方案。

## 一、单元概况

### （一）补偿范围

本改造单元的范围为：东至S358省道，南至金宁路，西至团结路，北至广深高速，用地面积8.0927公顷（约121亩），地上建筑物为市场、仓储。本次改造涉及补偿的用地范围总面积为5.2599公顷，地上建筑总面积为42556.68平方米。

### （二）土地及地上建筑物权益人情况

改造单元拆除重建区用地面积为5.2599公顷，其中属于集体经济组织用地面积5.2599公顷。涉及的实际权益人为东莞市虎门镇村头股份经济联合社，具体情况详见如下明细表：

| 序号 | 土地所有权人          | 土地使用权人          | 不动产权证号 | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 房屋权益人           | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------|-----------------|--------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| 1  | 东莞市虎门镇村头股份经济联合社 | 东莞市虎门镇村头股份经济联合社 | /      | 52599.43              | 东莞市虎门镇村头股份经济联合社 | 42556.68              |
| 合计 |                 | ——              | ——     | 52599.43              | ——              | 42556.68              |

### **(三) 确定实施主体和被拆迁方**

本改造单元中，拆迁补偿的实施主体按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》的规定来确定，被拆迁方为根据改造单元的权籍调查成果进一步确定的土地和房屋的权益人。既已依法登记的土地使用权人、房屋所有权人需协助提供有效的产权证明文件，属未依法登记确权的土地和房屋，需按“三旧”改造（城市更新）有关政策规定进行确认。

## **二、补偿方案**

### **(一) 拆迁补偿项目**

1. 被拆迁方使用土地的补偿；
2. 被拆迁方房屋建筑物主体及房屋装饰装修的补偿；
3. 被拆迁方构筑物及其他附属物的补偿。

### **(二) 补偿方式**

1. 土地的安置补偿形式为：物业置换。其余用地区保留原土地性质，交由原土地使有人自行使用，不涉及补偿。

2. 建筑物的安置补偿形式为：货币补偿。其余用地区涉及部分地上建筑物，与拆除范围内的地上建筑物为整体建筑不可分割，整体参照《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（东府办〔2023〕5号）由实施主体进行货币补偿，补偿给房屋权益人。

3. 主体建筑以外的构筑物、附属物等参照《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（东府办〔2023〕5号）的规定，由具备资质的第三方评估机构进行评估确定核算费用，以货币形式补偿。

### **(三) 补偿内容**

#### **1. 集体经济组织补偿**

虎门镇人民政府已委托广东均安土地房地产资产评估有限公司开展资产评估分析，在综合考虑权益价值、拆迁补偿成本、组织成员意见等因素，通过民主决策确定补偿条件如下：物业补偿

面积为25773.72平方米、货币补偿3587.85万元,其中涉及集体土地流转、以租代售、股权合作等历史情况,由集体经济组织结合历史协议约定和相关法律法规,经集体经济组织表决,在整体补偿安置中包干处理。

### 三、附则

(一) 本拆迁补偿方案仅适用于虎门镇大宁东片区果利来传统产业类“三旧”改造单元内涉及的土地和房屋的拆迁补偿。

(二) 未尽事宜由虎门镇人民政府、虎门镇村头股份经济联合社另行议定。

(三) 本方案最终解释权归虎门镇人民政府、虎门镇村头股份经济联合社。





# 东莞市虎门镇大宁东片区果利来传统产业类 “三旧”改造单元征地补偿不安排留用地 及不计提征地社保费的情况说明

东莞市人民政府：

东莞市虎门镇大宁东片区果利来传统产业类“三旧”改造单元是单一主体挂牌招商的城市更新项目，已于2024年12月由东莞市江南物业投资有限公司取得成交确认书成为实施主体。该更新单元拟征收我社集体建设用地面积5.2599公顷，相关征地补偿条件已纳入《虎门镇大宁东片区果利来传统产业类“三旧”改造单元土地和房屋拆迁补偿安置方案》（以下简称拆迁补偿安置方案）。该拆迁补偿安置方案已于2024年6月通过我社户代表会议表决同意，同意采取物业与货币相结合的方式补偿集体经济组织单元范围内物业建筑面积25773.72平方米和货币3587.85万元。

鉴于拟征收土地为城市更新项目用地，集体经济组织已获得土地征收相应物业与货币补偿，我社同意本次征地补偿不再安排留用地，不再专门计提征地社保费。

特此说明。

东莞市虎门镇村头股份经济联合社

2025年4月8日

