

常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新 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）》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

本单元属于现代化产业园外存量“工改工”项目，该单元面积为101999平方米（约153.00亩），拆除面积为111812平方米，其中单元范围内拆除101999平方米，单元范围外拆除9813平方米。位于东莞东部中心常平镇黄泥塘村北部，东平大道南侧、从莞高速东侧，西临沥唇河。改造单元内以旧厂房及配套设施为主，现状产业以五金、塑料、家具加工等为主，产业密集度较高。

（二）用地及权益人情况

单元范围内，国有土地面积3333平方米使用权人为东莞市常平耀俊五金店，已办理1宗国有土地使用权证书；集体土地面积98666平方米，集体土地所有权人共7人分别为东莞市常平镇黄泥塘第一、二、三、四、五股份经济合作社、东莞市常平镇横江厦第十、十二股份经济合作社，上述土地均已办理集体土地所有权确权登记。其中有合法用地手续55488平方米（37027

平方米使用权人为东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社、18461平方米使用权人为东莞市常平镇横江厦股份经济联合社），无合法用地手续43178平方米。土地权属情况如下：

单位：m²

序号	土地性质	单元内用地	土地使用权人	用地面积	单元范围内拆除用地情况			土地所有人	土地面积	土地权益占比
					有合法手续用地面积		无合法手续用地面积			
					批准面积	批准证号				
1	国有	3333	东莞市常平耀俊五金店	3333	3333	东府国用(2002)第特135号	0		3333	
2	集体	98666	东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社	78739	37027	1. 东府集用(2001)第1900242203763号、 2. 东集用补(2005)1828号、 3. 东府集建(1999)第1900242202356号、 4. 东府集用(2000)第1900242203232号、 5. 东府集建(1999)第1900242202270号、 6. 东府集用(2001)第1900242204070号、 7. 东府集用(2006)第1900242203332号、 8. 东集用补(98)3768号。	41711	常平镇黄泥塘第一股份经济合作社	15386	19.54%
								常平镇黄泥塘第二股份经济合作社	18619	23.65%
								常平镇黄泥塘第三股份经济合作社	19283	24.49%
								常平镇黄泥塘第四股份经济合作社	8629	10.96%
								常平镇黄泥塘第五股份经济合作社	16821	21.36%
3			东莞市常平镇横江厦股份经济联合社	19927	18461	东集用补(2005)2044号	1467	常平镇横江厦第十股份经济合作社	14939	74.97%
								常平镇横江厦第十二股份经济合作社	4988	25.03%
合 计		101999		101999	58821		43178			

单元范围外，拆除集体土地面积共9813平方米，集体土地所有权人共10人分别为东莞市常平镇黄泥塘第一、二、三、四、五股份经济合作社、东莞市常平镇横江厦第十、十二股份经济合作社、东莞市常平镇白石岗股份经济联合社、东莞市桥头镇

禾坑股份经济联合社、东莞市桥头镇田头角股份经济联合社，
上述均已办理集体土地所有权确权登记。有合法用地手续996平方
米（使用权人均为东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社），
无合法用地手续8817平方米。土地权属情况如下：

单位：m²

序号	土地性质	土地使用权人	土地所有权人	用地面积	权益占比	单元内拆除用地情况		
						有合法手续用地面积		无合法手续用地面积
						批准面积	批准证号	
1	集体	常平镇黄泥塘股份经济联合社	常平镇黄泥塘第一股份经济合作社	146	1.52%	0		146
			常平镇黄泥塘第二股份经济合作社	657	6.83%	0		657
			常平镇黄泥塘第三股份经济合作社	778	8.08%	195	东府集用(2006)第1900242203332号	583
			常平镇黄泥塘第四股份经济合作社	5955	61.91%	64	东府集用(2001)第1900242203763号	5892
			常平镇黄泥塘第五股份经济合作社	82	0.86%	0		82
			常平镇白石岗股份经济联合社	102	1.06%	0		102
			桥头镇田头角股份经济联合社	758	7.88%	0		758
			东桥头镇禾坑股份经济联合社	1141	11.86%	502	东府集用(2006)第1900242203332号	404
		235	东集用补(98)3768号					
2	集体	常平镇横江厦股份经济联合社	常平镇横江厦第十股份经济合作社	145	74.97%	0		145
			常平镇横江厦第十二股份经济合作社	49	25.03%	0		49
合计				9813	100.00%	996		8817

经不动产权益核查，拆除范围内涉及的不动产权益人为4人
（含单元外地上建筑物补偿），分别为东莞市常平镇黄泥塘股
份经济联合社、东莞市常平镇横江厦股份经济联合社、东莞市
常平耀俊五金店、东莞常平黄泥塘美泰制衣厂（登记房产证号

为：粤房地证字第2862411、2862412、2862413号，工商登记名称已变更为东莞常平板石美泰制衣厂，土地使用权登记为常平镇黄泥塘股份经济联合社）。具体情况如下：

序号	不动产权益人	土地性质	土地所有权人	拆除用地总面积 (m²)		单元范围内拆除面积 (m²)		单元范围外拆除面积 (m²)		拆除建筑面积 (m²)	备注
				所有权面积	小计	所有权面积	小计	所有权面积	小计		
1	常平镇黄泥塘股份经济联合社	集体	常平镇黄泥塘第一股份经济合作社	15533	88358	15386	78739	146	9620	72829	地上建筑权益为黄泥塘集体
			常平镇黄泥塘第二股份经济合作社	19276		18619		657			
			常平镇黄泥塘第三股份经济合作社	20061		19283		778			
			常平镇黄泥塘第四股份经济合作社	14584		8629		5955			
			常平镇黄泥塘第五股份经济合作社	16903		16821		82			
			常平镇白石岗股份经济联合社	102		0		102			
			桥头镇田头角股份经济联合社	758		0		758			
			桥头镇禾坑股份经济联合社	1141		0		1141			
2	常平镇横江厦股份经济联合社	集体	常平镇横江厦第十股份经济合作社	15085	20121	14939	19927	145	194	10619	地上建筑权益为横江厦集体
			常平镇横江厦第十二股份经济合作社	5036		4988		49			
3	东莞常平黄泥塘美泰制衣厂（已更名为东莞常平板石美泰制衣厂）	集体	常平镇黄泥塘第二股份经济合作社	——		——	——	0	——	5458	地上建筑物已由集体前置签约收回
4	东莞市常平耀俊五金店	国有		3333	3333	3333	3333	0	0	2457	
合 计				111812		101999		9813		91363	

(1)常平镇黄泥塘第一、二、三、四、五股份经济合作社以及东莞市常平镇横江厦第十、十二股份经济合作社召开成员大会表决同意所涉名下的集体土地相关收益分别归常平镇黄泥塘股份经济联合社、常平镇横江厦股份经济联合社所有。

(2)单元外拆除东莞市常平镇白石岗股份经济联合社、东莞市桥头镇禾坑股份经济联合社、东莞市桥头镇田头角股份经济联合社用地，经集体土地所有权人书面同意不参与用地及地上建筑物拆除补偿，地上建筑物拆除补偿对象为东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社。

(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，被拆迁方应根据改造单元的权籍调查成果进一步确定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的补偿；
- 3、被拆迁方构筑物及其他附属物的补偿；

4、被拆迁方的搬迁费用；

5、被拆迁方因拆迁行为而导致的停产、停业损失。

（二）补偿方式

1、房地拆迁补偿安置补偿形式分为三种：货币补偿、物业置换、物业置换和货币补偿相结合，具体如下：

（1）物业置换补偿：参照《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》的通知（东府办〔2023〕5号）规定，以权籍调查确认的土地面积为基数，结合置换物业建安成本。单元范围内现状国有用地按1：0.527置换新建厂房建筑面积；现状集体用地按1：0.65置换新建厂房建筑面积。

（2）货币补偿：主体建筑以及构筑物、附着物等参照《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》的通知（东府办〔2023〕5号）规定，并综合考虑现状建筑物成新率，按标准的70%核算补偿货币。

（3）搬迁费用按现状建筑面积×30元/平方一次性补偿。

（4）停产停业损失费按现状建筑面积×13元/月一次性补偿6个月。

2、单元范围内空地按本方案物业置换补偿标准补偿新建厂房建筑面积，不作货币补偿。

3、单元范围外用地保留集体用地性质只拆除不建设，用地不作补偿，地上建筑物按本方案货币补偿标准实施货币补偿。

4、最终以原权益人意愿和《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)》规定及相关政策为准。

(三) 补偿内容

1、集体经济组织补偿

常平镇黄泥塘股份经济联合社和常平镇横江厦股份经济联合社已委托广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司对单元内的土地和地上建物开展资产评估分析,在综合考虑权益价值、拆迁补偿成本、组织成员意见等因素并经与镇人民政府协商,通过民主决策确定补偿条件如下:

(1) **集体经济组织物业补偿:** 须补偿集体经济组织改造范围内国有性质工业厂房建筑总面积**64133**平方米,其中:

①须补偿常平镇黄泥塘股份经济联合社物业补偿新建工业厂房**51180**平方米;

②须补偿常平镇横江厦股份经济联合社物业补偿新建工业厂房**12953**平方米。

(2) **集体经济组织货币补偿:** 按补偿标准须补偿集体经济组织货币总额12878.3525万元(其中单元范围内拆除建筑补偿11690.4864万元,单元范围外拆除建筑补偿1187.8661万元)。

因本项目政府土地出让收益不足以支付计提费用,根据市政府相关会议要求,差额部分需由集体货币补偿部分承担。根据《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元政府(集体)综合收益评估报告》(金尺评字[2024]Z010004号,评估时

点2025.4.15），集体货币补偿承担计提费用后实得货币补偿总额为**11332.8193**万元（以市财政实际下拨金额为准），其中：

①常平镇黄泥塘股份经济联合社11594.4032万元，承担计提费用后实得**10202.9597**万元（其中集体实收9386.7229万元，社会管理经费816.2368万元）；

②常平镇横江厦股份经济联合社1283.9493万元，承担计提费用后实得**1129.8597**万元（其中集体实收1039.4709万元，社会管理经费90.3888万元）。

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（补偿对象以常平镇人民政府确认的补偿对象清单为准）。

2、其它权益人补偿

（1）须补偿东莞市常平耀俊五金店改造范围内国有性质工业厂房建筑总面积1758平方米，补偿货币312.5500万元。

（2）须补偿东莞常平黄泥塘美泰制衣厂（已更名为东莞常平板石美泰制衣厂）货币955.8885万元。

（四）补偿物业的交付标准及时间

（1）补偿物业交付标准为为工业用房具备可出租的相应要求，户型面积含公摊面积，具体回迁面积和楼层在项目建成后由更新单元改造主体与相关经济联合社协商确定，回迁的厂房物业统一回租给本更新单元改造主体或其关联控股成立的营运

管理公司，最终返租条件以双方签订的返租协议为准。

（2）补偿物业的交付时间：项目自动工之日起2年内，必须完成整个项目的主体开发建设任务。主体开发完成之日起60个自然日内必须完成竣工验收手续，并将补偿物业交付有关集体经济组织及权益人。超过2年零60个自然日仍未交付回迁物业的（因政策调整或变动以及上级政府原因导致的除外），单元改造主体仍需结合现状建筑物市场租金评估价值，并以镇政府及农林水务局的指导价的标准向有关集体经济组织及权益人交付租金，直至交付回迁物业为止。

三、附则

（一）本拆迁补偿方案仅适用于常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元涉及的土地和房屋的拆迁补偿。

（二）未尽事宜由单元改造主体会同常平镇黄泥塘股份经济联合社及常平镇横江厦股份经济联合社另行议定。

（三）本方案最终解释权归东莞市常平镇人民政府所有。

附件：1. 《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元政府（集体）综合收益评估报告》
2. 《黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元拆迁补偿安置协议》

东莞市常平镇人民政府（盖章）

2025年××月××日