

常平镇九江水现代化产业园 1 号传统产业类 “三旧”改造单元总体实施方案

为实施国土空间总体规划、年度实施计划，我市常平镇人民政府拟实施九江水现代化产业园 1 号传统产业类“三旧”改造单元，对位于常平镇九江水村的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

常平镇九江水现代化产业园 1 号传统产业类“三旧”改造单元位于常平镇九江水现代化产业园范围内，用地涉及东莞市常平镇常虎片区（东片）控制性详细规划范围内的 E2-12、E4-04b 地块。

二、改造单元基本情况

常平镇九江水现代化产业园 1 号传统产业类“三旧”改造单元位于常平镇九江水村，东至石路街，南至中信路，西至九江路，北至九江水公园，单元总面积为 4.909260 公顷，采用公开招引实施主体的模式实施改造，由东莞市九江水实业投资有限公司作为改造主体实施改造。其中：4.871031 公顷已完成要约收购，于 2024 年 10 月取得成交确认书；其余的 0.038229 公顷由于规划一路拓宽需要，经权利人东莞市常平镇九江水股份经济联合社同意纳入改造范围，用于道路用地。

单元实施改造面积为 4.909260 公顷，标图建库面积共计

4.909260 公顷，共涉及 3 个地块，标图建库号分别为 44190011035（1.697812 公顷、0.038229 公顷）、44190031033（3.173219 公顷）。其中集体土地 4.909260 公顷（均为建设用地），集体土地所有权人为东莞市常平镇九江水股份经济联合社农民集体，均无合法用地手续。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，不涉及国有资产,土地权属无争议。

项目改造范围符合国土空间规划管控规则，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。

改造单元现状主要用途为旧厂房，单元拆除范围土地面积为 4.909260 公顷，地上原建筑总面积为 42043.55 平方米，拆除范围内涉及的不动产权益人为 1 人（东莞市常平镇九江水股份经济联合社），现均已拆除。

根据已批控制性详细规划，拟改造为一类工业及道路用途，具体为：

（一）规划为一类工业用地，面积 4.718083 公顷；道路用地，面积 0.191177 公顷。

（二）建筑规模：地块一，净地块面积为 31732.19 平方米，容积率 3.5，计容建筑面积上限值取整为 11.1062 万平方米；地块二，净地块面积为 15448.64 平方米，容积率 3.0，计容建筑面积上限值取整为 4.6345 万平方米。

（三）道路用地面积 1911.77 平方米，保留集体性质，

由东莞市九江水实业投资有限公司实施。建成后移交东莞市常平镇九江水股份经济联合社接收，与地块二同步建设，同步验收。

（四）改造单元内由东莞市九江水实业投资有限公司负责建设和落实的电力设施：对地块一内现状 10 千伏石路线、海名线两回路以及 10 千伏九江水村公园共用配电站实施迁移；在地块内配套 2 个公用开关站、新建“规划一路”建设预留 4 线电力管道；最终以供电部门同意的电力设施方案为准。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。常平镇人民政府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（东莞市常平镇九江水股份经济联合社）的意见，并已经过该农村集体经济组织表决同意。

（二）补偿安置情况。

1、4.871031 公顷用地常平镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取物业补偿方式对原权利人进行补偿安置。东莞市九江水实业投资有限公司已完成要约收购，并取得成交确认书。其中拆迁补偿方案、公开交易方案条件中约定由实施主体补偿东莞市常平镇九江水股份经济联合社物业为 50372.29 平方米。

2、其余 0.038229 公顷权利人为东莞市常平镇九江水股份经济联合社，由该社负责拆迁，不涉及补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 4.718083 公顷，已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 4.909260 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 4.909260 公顷集体分别于 1994 年至 1995 年、1996 年 2 月至 2001 年 10 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罚。

经东莞市常平镇九江水股份经济联合社依法表决同意，申请将 4.718083 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由东莞市九江水实业投资有限公司进行改造。

五、供地情况

项目自签订《国有土地使用权出让合同》之日起 1 年内动工，自动工之日起 3 年内竣工。

项目共分 3 宗地块供地。其中：

（一）改造主体申请以协议出让方式供地的地块 2 宗，面积共 47180.83 平方米，具体为：地块一拟供地面积为 31732.19 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 3.5，计容建筑面积为 111062.67 平方米，最大高度 60 米；地块二拟供地面积为 15448.64 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 3.0，计容建筑面积为 46345.92 平方米，最大高度 60

米。由东莞市九江水实业投资有限公司作为主体投资建设。

（二）申请以集体自用方式办理供地手续 1 宗，拟供地面积为 1911.77 平方米，土地用途为道路用地，用地单位为东莞市常平镇九江水股份经济联合社。

六、其他公共设施建设责任

根据公开交易方案及相关规划，由东莞市九江水实业投资有限公司负责实施以下公共设施：

（一）规划一路（改造范围内部分），用地面积 1911.77 平方米，宽 15 米。

（二）改造单元内由东莞市九江水实业投资有限公司负责建设和落实的电力设施：对地块一内现状 10 千伏石路线、海名线两回路以及 10 千伏九江水村公园共用配电站实施迁移；在地块内配套 2 个公用开关站、新建“规划一路”建设预留 4 线电力管道；最终以供电部门同意的电力设施方案为准。

七、分割转让情况

该项目改造后总计容建筑面积约 157408.59 平方米，工业生产用房的总计容建筑面积约 157408.59 平方米，分割转让建筑面积的上限值为工业生产用房总计容建筑面积扣除补偿安置物业建筑面积后的 70%（约 74925.41 平方米），符合《东莞市人民政府关于加快镇村工业园改造提升的事实意见》（东府〔2020〕24 号）的规定，最终分割面积以政府相

关部门批准的产业用房分割转让及自持方案为准。

八、其他

（一）单元外拆除面积 0.031379 公顷，由改造主体拆除平整后移交东莞市常平镇九江水股份经济联合社。

（二）资金筹措。项目拟投入改造资金约为 46841.45 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷等。

（三）签订合同。改造主体在取得总体实施方案批复之日起一个月内签订土地出让合同，并在要求时间内一次性缴交地价款。

（四）实施监管。改造单元实施监管按照后续签订的监管协议执行。

常平镇人民政府

2025 年 6 月 16 日