

水乡九曲创意产业区大众路西侧地块 “三旧”改造单元总体实施方案

为实施国土空间总体规划和年度实施计划，我市道滘镇人民政府拟实施水乡九曲创意产业区大众路西侧地块“三旧”改造单元，对位于九曲村大众路西侧的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

水乡九曲创意产业区大众路西侧地块“三旧”改造单元位于水乡新城片区统筹范围内，用地涉及水乡新城控制性详细规划范围内的 F02-13-a、F02-13-b、F02-16-a、F02-16-b 地块。

二、改造单元基本情况

水乡九曲创意产业区大众路西侧地块“三旧”改造单元位于九曲村大众路西侧，单元总面积为 9.5694 公顷。采用政府主导模式，由道滘镇人民政府作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房（原厂房已于 2023 年 3 月拆除平整），现状剩余未拆除厂房（水乡控股临时办公场地）总建筑面积约 7710.69 平方米，容积率为 0.1。

单元实施改造面积为 7.7809 公顷，标图建库面积为 7.7809 公顷，标图建库号 44190022439、44190012481。其中已收储入库的政府储备建设用地位为 1.4641 公顷，土地权利人为东莞市道滘镇人民政府，有合法用地手续 0.6598 公顷，无合法用地手续 0.8043 公顷；集体建设用地 6.3168 公顷，集



体土地所有权人为东莞市道滘镇九曲股份经济联合社，有合法用地手续 1.3140 公顷，无合法用地手续 5.0028 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内涉及 1 处东莞水乡特色发展经济区管理委员会的国有资产，占地面积 1.7008 公顷，总建筑面积约 7710.69 平方米，现状用途为水乡管委会临时办公场所。其中已完成收储入库土地面积 1.4641 公顷，零星未完成收储手续土地面积 0.2367 公顷（已完成征收补偿，土地所有权人为东莞市道滘镇九曲股份经济联合社），本次将该地块纳入改造范围主要是完善周边零星集体土地收储手续，收储完成后暂现状保留。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。

根据已批单元规划方案，项目拟改造为一类工业用地（M1）用途、防护绿地（G2）用途、道路用地（S1）用途，具体情况如下：

其中一类工业用地为 6.3732 公顷，容积率为 3.0，总建筑面积为 191196 平方米；东莞水乡特色发展经济区管理委员会负责改造单元内公共基础设施（道路/防护绿地）配建，约 1.4077 公顷。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。道滘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大会表决通过以上事项。

(二)补偿安置情况。

东莞水乡特色发展经济区管理委员会已制定补偿安置方案，明确采取现金补偿方式对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准为市场评估。东莞道滘镇人民政府于2020年4月及2021年9月，分别与所有权人东莞市道滘镇九曲股份经济联合社签署了《九曲单元统筹开发合作协议》和《九曲单元统筹开发合作补充协议》。并于2022年8月至2025年7月期间，分批支付补偿款共计22531.60万元，其中涉及本改造单元的补偿款为21509.24万元。总计已补偿面积6.8505公顷，其中不涉及本改造单元的面积0.6810公顷，征地补偿款1022.36万元不计入本单元征收成本；另0.4067公顷土地属本单元范围但切割在外，其征地补偿款计入本单元征收成本内，且未因征地补偿安置产生纠纷。

1、本改造单元范围内涉及东莞市道滘镇九曲股份经济联合社集体现状空地0.3179公顷暂未支付补偿款，依据《九曲单元统筹开发合作协议》征拆补偿标准“对于镇村集体可征收的现状空地按27.5万元/亩征收”，即剩余131.15万元征地补偿款暂未支付。

2、本改造单元范围内涉及原东莞市顺兴造纸有限公司已收储整备土地，根据《道滘镇征地拆迁补偿补充协议书》

(编号:土整协议 2016-02 号)。该地块占地面积 2.1733 公顷,征收补偿款 11935.46 万元,涉及本改造单元占地面积 1.7002 公顷(含现状 0.2361 公顷集体土地),即分摊计入本单元征收成本 9337.26 万元。

(三)开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 6.3168 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

经东莞市道滘镇九曲股份经济联合社农村集体经济组织依法表决同意,申请将 6.3168 公顷集体建设用地转为国有建设用地,交由道滘镇人民政府进行主导改造。

本改造单元涉及集体土地使用权证《东府集用字(1998)第 1900091210395 号》批准面积为 3927 m²,超出拆除范围线面积为 224.61 m²;《东府集用字(1998)第 1900091210396 号》批准面积为 5810 m²,超出拆除范围线面积为 1523.33 m²;《东府集用字(1999)第 1900091201503 号》批准面积为 6600 m²,超出拆除范围线面积为 594.12 m²;《东府集用字(1999)第 1900091201502 号》批准面积为 6600 m²,超出拆除范围线面积为 856.30 m²。为避免重复办证及核减注销手续,本改造单元完成征地手续后,不对拆除范围外的集体土地使用权证进行补办手续。

五、收储收地情况

该改造单元项目拟收储面积为 6.3168 公顷,土地权利人为东莞市道滘镇九曲股份经济联合社,土地及建筑物评估价值 19637.99 万元,土地权利人已同意我镇人民政府以货币补

偿方式协议收回其名下 6.3168 公顷土地使用权及地上建筑物。土地储备支出测算为 30977.65 万元，储备地块资金来源为东莞水乡特色发展经济区管理委员会，土地供应收入届时以评估价格为准。

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、供地情况

项目开发周期为 3 年，拟分 2 期开发。首期开发时间为 2026 年 3 月至 2029 年 3 月，开发面积 4.7945 公顷；第 2 期时间开发面积 1.5787 公顷，供地计划另行申报。本次供地范围为第首期开发范围。

现以公开挂牌出让方式推出市场交易，出让面积为 47945 平方米，具体情况如下：地块一（F02-13-a）：面积为 16653 平方米，土地用途为一类工业用地（M1），容积率 3.0，计容建筑面积 49959 平方米，最大高度 60 米；地块二（F02-13-b）：面积为 17030 平方米，土地用途为一类工业用地（M1），容积率 3.0，计容建筑面积 51090 平方米，最大高度 60 米；地块三（F02-16-b）：面积为 14262 平方米，土地用途为一类工业用地（M1），容积率 3.0，计容建筑面积 42786 平方米，最大高度 60 米；

单元内公共基础设施（道路/防护绿地）配建，面积为 14077.33 平方米，通过行政划拨方式供地给东莞水乡特色发展经济区管理委员会实施建设。竣工验收后土地连同建筑物

一并移交给东莞水乡特色发展经济区管理委员会指定单位管理。

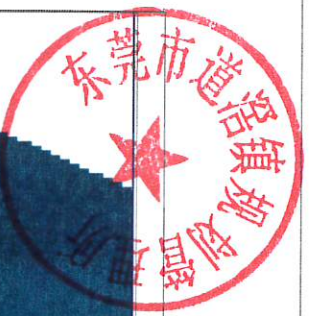
七、其他

(一) 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。



三

水乡九曲创意产业区大众路西侧地块“三旧”改造单元2008年影像图（局部）



- 建筑红线, 面积: 63167.76平方米
- 建筑红线, 面积: 77808.98平方米
- 供地红线, 面积: 11841.22平方米
- 供地红线, 面积: 47945.00平方米
- 改造范围线, 面积: 77808.98平方米
- 标图建库线, 44190022439、44190012481

2000国家大地坐标系

1:2500

绘图员: 赵力辉

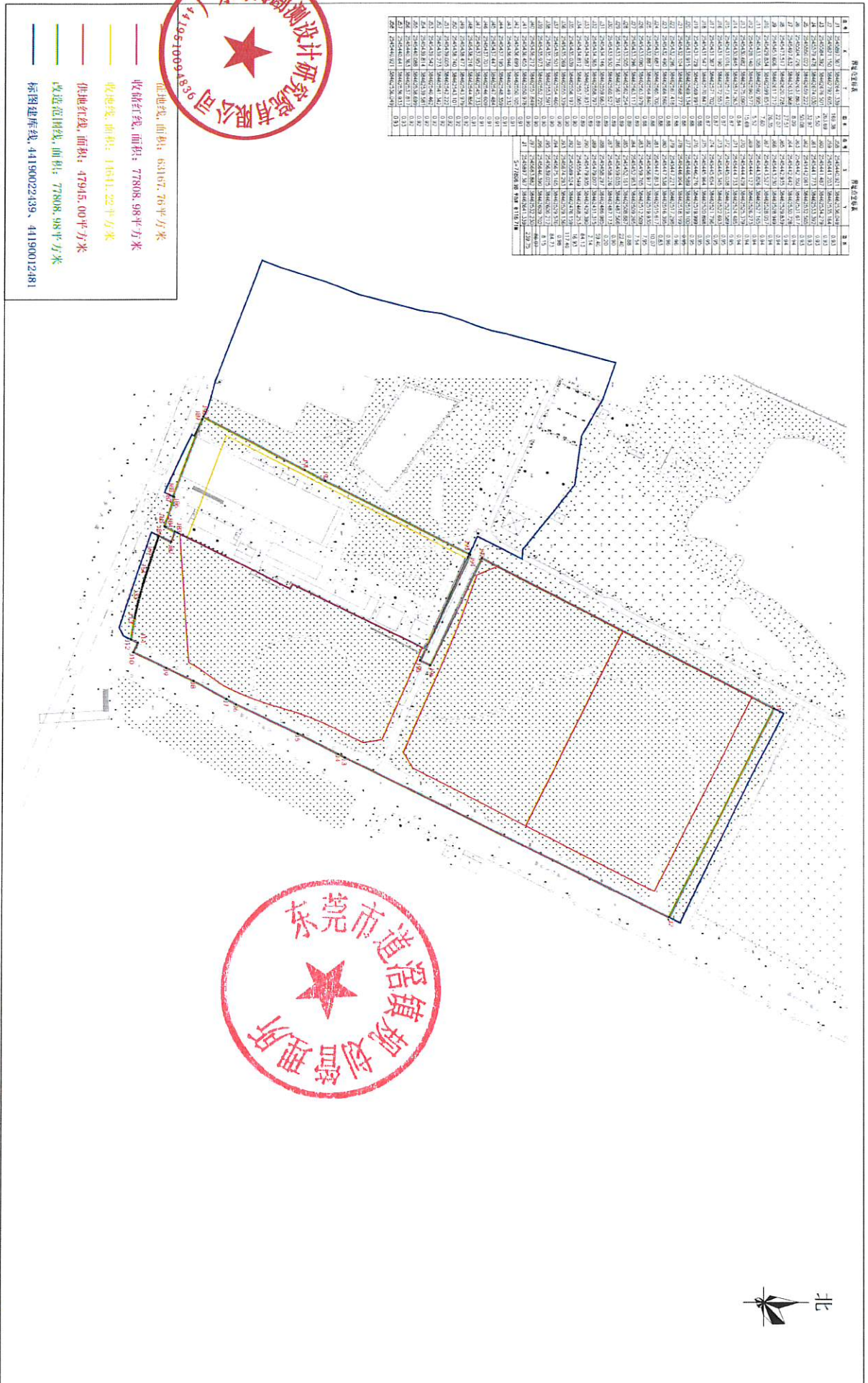
绘图员: 熊蕊斌

2025年6月制图

广东粤海勘测设计研究院有限公司



水乡九曲创意产业区大众路西侧地块“三旧”改造单元地形图



点号	X	Y	点号	X	Y
1	252424.31	384625.32	25	252424.31	384625.32
2	252424.31	384625.32	26	252424.31	384625.32
3	252424.31	384625.32	27	252424.31	384625.32
4	252424.31	384625.32	28	252424.31	384625.32
5	252424.31	384625.32	29	252424.31	384625.32
6	252424.31	384625.32	30	252424.31	384625.32
7	252424.31	384625.32	31	252424.31	384625.32
8	252424.31	384625.32	32	252424.31	384625.32
9	252424.31	384625.32	33	252424.31	384625.32
10	252424.31	384625.32	34	252424.31	384625.32
11	252424.31	384625.32	35	252424.31	384625.32
12	252424.31	384625.32	36	252424.31	384625.32
13	252424.31	384625.32	37	252424.31	384625.32
14	252424.31	384625.32	38	252424.31	384625.32
15	252424.31	384625.32	39	252424.31	384625.32
16	252424.31	384625.32	40	252424.31	384625.32
17	252424.31	384625.32	41	252424.31	384625.32
18	252424.31	384625.32	42	252424.31	384625.32
19	252424.31	384625.32	43	252424.31	384625.32
20	252424.31	384625.32	44	252424.31	384625.32
21	252424.31	384625.32	45	252424.31	384625.32
22	252424.31	384625.32	46	252424.31	384625.32
23	252424.31	384625.32	47	252424.31	384625.32
24	252424.31	384625.32	48	252424.31	384625.32
25	252424.31	384625.32	49	252424.31	384625.32
26	252424.31	384625.32	50	252424.31	384625.32
27	252424.31	384625.32	51	252424.31	384625.32
28	252424.31	384625.32	52	252424.31	384625.32
29	252424.31	384625.32	53	252424.31	384625.32
30	252424.31	384625.32	54	252424.31	384625.32
31	252424.31	384625.32	55	252424.31	384625.32
32	252424.31	384625.32	56	252424.31	384625.32
33	252424.31	384625.32	57	252424.31	384625.32
34	252424.31	384625.32	58	252424.31	384625.32
35	252424.31	384625.32	59	252424.31	384625.32
36	252424.31	384625.32	60	252424.31	384625.32
37	252424.31	384625.32	61	252424.31	384625.32
38	252424.31	384625.32	62	252424.31	384625.32
39	252424.31	384625.32	63	252424.31	384625.32
40	252424.31	384625.32	64	252424.31	384625.32
41	252424.31	384625.32	65	252424.31	384625.32
42	252424.31	384625.32	66	252424.31	384625.32
43	252424.31	384625.32	67	252424.31	384625.32
44	252424.31	384625.32	68	252424.31	384625.32
45	252424.31	384625.32	69	252424.31	384625.32
46	252424.31	384625.32	70	252424.31	384625.32
47	252424.31	384625.32	71	252424.31	384625.32
48	252424.31	384625.32	72	252424.31	384625.32
49	252424.31	384625.32	73	252424.31	384625.32
50	252424.31	384625.32	74	252424.31	384625.32
51	252424.31	384625.32	75	252424.31	384625.32
52	252424.31	384625.32	76	252424.31	384625.32
53	252424.31	384625.32	77	252424.31	384625.32
54	252424.31	384625.32	78	252424.31	384625.32
55	252424.31	384625.32	79	252424.31	384625.32
56	252424.31	384625.32	80	252424.31	384625.32
57	252424.31	384625.32	81	252424.31	384625.32
58	252424.31	384625.32	82	252424.31	384625.32
59	252424.31	384625.32	83	252424.31	384625.32
60	252424.31	384625.32	84	252424.31	384625.32
61	252424.31	384625.32	85	252424.31	384625.32
62	252424.31	384625.32	86	252424.31	384625.32
63	252424.31	384625.32	87	252424.31	384625.32
64	252424.31	384625.32	88	252424.31	384625.32
65	252424.31	384625.32	89	252424.31	384625.32
66	252424.31	384625.32	90	252424.31	384625.32
67	252424.31	384625.32	91	252424.31	384625.32
68	252424.31	384625.32	92	252424.31	384625.32
69	252424.31	384625.32	93	252424.31	384625.32
70	252424.31	384625.32	94	252424.31	384625.32
71	252424.31	384625.32	95	252424.31	384625.32
72	252424.31	384625.32	96	252424.31	384625.32
73	252424.31	384625.32	97	252424.31	384625.32
74	252424.31	384625.32	98	252424.31	384625.32
75	252424.31	384625.32	99	252424.31	384625.32
76	252424.31	384625.32	100	252424.31	384625.32



- 征地红线, 面积: 63167.76平方米
- 收购红线, 面积: 77808.98平方米
- 收地红线, 面积: 10111.22平方米
- 供地红线, 面积: 47945.00平方米
- 改造范围线, 面积: 77808.98平方米
- 标图建库线, 44190022439、44190012481

2000国家大地坐标系

1:2500

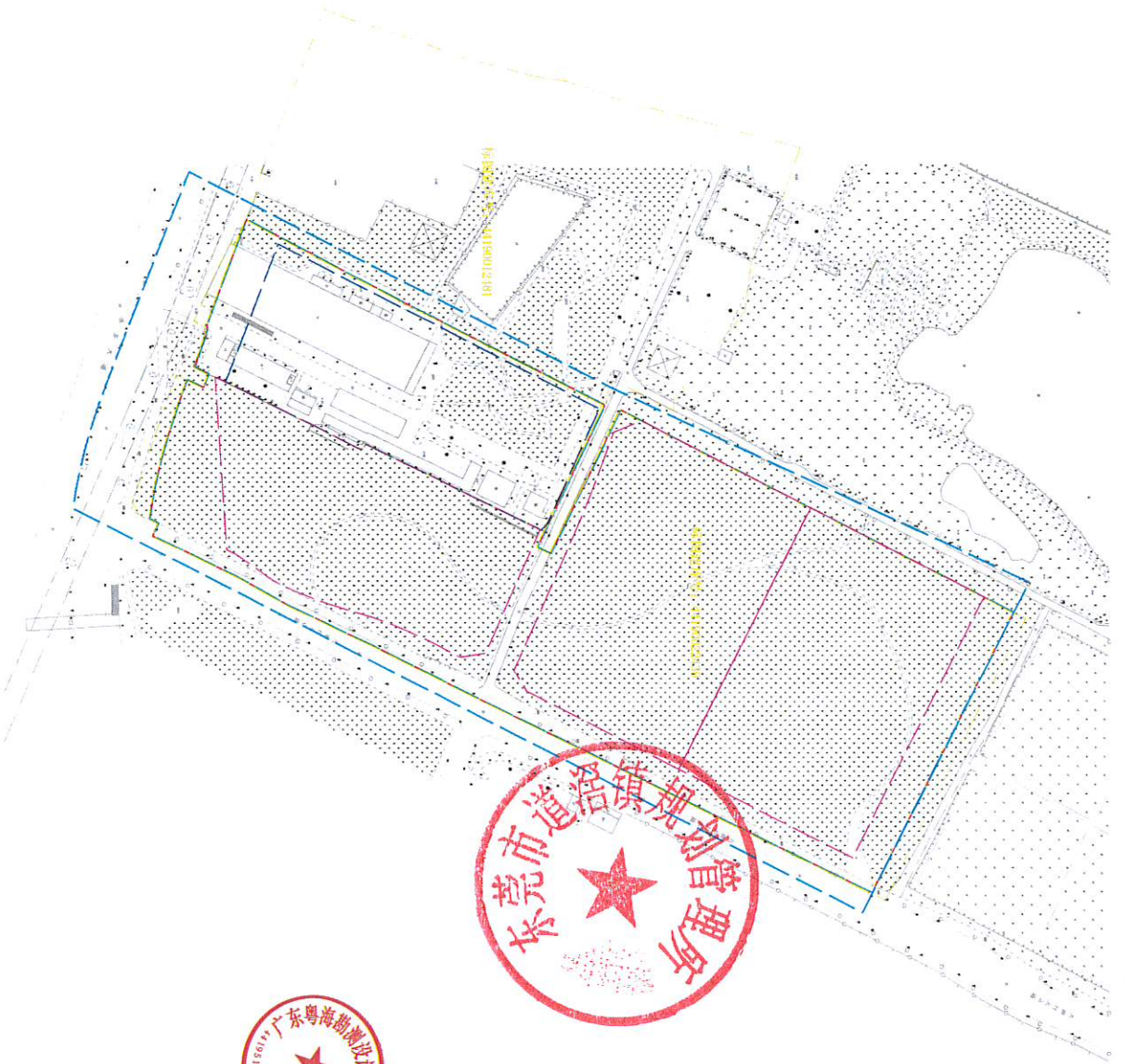
绘图员: 赵力辉

绘图员: 熊慈斌

2025年6月制图



水乡九曲创意产业区大众路西侧地块“三旧”改造单元红线叠加示意图
 (单元线、改造范围线、标图建库线、征地线、收地线、收地红线、供地线)



- 更新单元红线
- 改造范围线
- 标图建库线
- 征地线
- 收地范围线
- 供地红线