

东莞市南城街道西平片区 01 号彭眼居商类 “三旧”改造单元一期变电站地块 总体实施方案

为实施国土空间规划，我市南城街道办事处拟实施东莞市南城街道西平片区 01 号彭眼居商类“三旧”改造单元一期变电站地块（以下简称为“改造单元一期变电站地块”），对位于西平社区宏伟路北侧用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

改造单元一期变电站地块位于南城街道西平城镇类“三旧”改造片区统筹规划范围内，用地涉及东莞市南城区东片区控制性详细规划范围内的 B 02-3 地块。

二、改造单元基本情况

东莞市南城街道西平片区 01 号彭眼居商类“三旧”改造单元位于南城街道西平社区，单元总面积为 22.5862 公顷，其中改造单元一期变电站地块面积为 0.2499 公顷。采用政府主导模式，由南城街道办事处作为改造主体。改造单元现状已拆除平整。

改造单元一期变电站地块实施改造面积为 0.2499 公顷，标图建库面积为 0.2499 公顷，标图建库号 44190000447。其中集体土地 0.2499 公顷，集体土地所有权人为东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社 0.2499 公顷，无合法用地手续 0.2499 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

项目改造范围符合国土空间规划，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，项目拟改造为公用设施供电用地用途，控规编号 B 02-3，面积为 0.2499 公顷。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。南城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，并充分征求原权利人同意。

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会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。南城街道办事处已制定补偿安置方案，明确采取产权置换、货币补偿等方式对原权利人进行补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 0.2499 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 0.2499 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 0.2499 公顷集体土地于 1987 年 1 月至 1998 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）。

经东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社农村集体经济组织依法表决同意，申请将总面积为 0.2499 公顷集体建设用

地转为国有建设用地，交由南城街道办事处进行主导改造。

五、供地情况

改造单元一期变电站地块控规编号 B 02-3 地块，面积为 2498.76 平方米，土地用途为公用设施供电用地，通过国有划拨给南城街道工程建设中心实施建设，开发周期为 4 年，拟分一期开发。

南城街道办事处

2025 年××月××日

东莞市南城街道西平片区01号彭眼居商类“三旧”改造单元一期变电站地块房屋权籍调查明细表

标图建库号：44190000447

东莞市南城街道更新主管部门（盖章）：
时间：20 年 月 日

单位：m²

序号	土地性质	宗地号（地号）	测绘编号	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	拆除房屋等建（构）筑物情况				单元内拆除范围建筑量划分				是否涉及 国有资产	备注		
										有房屋所有权证			无房屋所有权证	小计			旧厂房			旧村 (旧城镇)	其他
										登记面积	登记用途	房产证号	竣工时间	建筑面积	小计	旧厂房					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
1	集体	441903009002JB00111	PY236-2	东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社农民集体	2442.74		商服用地	1679.72	5221.97					5221.97	5221.97				5221.97	否	
2	集体	441903009002JB02166	PY236-3	东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社农民集体	56.03		商服用地	0.00	0.00					0.00	0.00				0.00	否	
	国有	合 计			0.00		——	0.00	0.00	0.00	——	——	——	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	——		
	集体	合 计			2498.76		——	1679.72	5221.97	0.00	——	——	——	5221.97	5221.97	0.00	0.00	5221.97	——		
	总 合 计				2498.76		——	1679.72	5221.97	0.00	——	——	——	5221.97	5221.97	0.00	0.00	5221.97	——		
调查单位（测绘单位）（盖章）：××					技术审查单位（盖章）：××				××村集体（盖章）：				自然资源分局（盖章）：××				镇（街道）不动产登记中心（盖章）：				
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：单元内拆除范围、“三地”、其余用地和单元外因改造需要拆除的房屋等建（构）筑物，含对应分区中的空地、道路等用地。
 2、建筑总面积（9）=有房屋所有权证面积（10）+无房屋所有权证面积（14）。
 3、建筑占地涉及“三地”、其余用地、单元外拆除的情况需要在“备注”（20）加以注明，并在总合计中分别注明统计入拆除范围的建筑面积合计 建筑物涉及拆除范围的，建筑量全部统计入拆除范围。
 4、单元内拆除面积（15）=旧厂房面积（16）+旧村（旧城镇）面积（17）+其他面积（18），各分项建筑面积按建筑占地面积摊分到栏（16）至栏（18）。其中，栏（16）“旧厂房”统计范围对应国土变更调查中的采矿用地、工业用地、物流仓储用地、港口码头用地范围；栏（17）“旧村（旧城镇）”的统计范围对应国土变更调查中的城镇住宅用地、农村宅基地范围；栏（18）“其他”统计范围对应单元拆除范围扣除旧厂房、旧村（旧城镇）后的范围。（国土调查现状数据时点：市自然资源局（松山湖自然资源局、水乡自然资源局、滨海湾新区自然资源局）受理单元规划之日对应时点的最新年度国土变更调查数据）
 5、栏（4）“房屋所有人”填写已确权登记的房屋所有人。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：×××”。以不动产登记成果和用地批准文件作为法定权属认定依据 对于未经依法登记或者未经依法批准建设的建构筑物所占土地 属于集体土地的，权属人可认定为集体经济组织
 6、栏（8）“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，在栏（20）“备注”注明“2009年12月31日前已有上盖物”。
 7、栏（19）“是否涉及国有资产”填写“市（镇）公有资产、其他公有资产、否”。其中“市（镇）公有资产”指符合《东莞市“三旧”改造（城市更新）实施操作细则（试行）》（东自然资〔2023〕311号）定义的公有资产。在总合计时需注明“涉及国有资产共×××平方米，具体如下：1、市（镇）公有资产×××平方米（其中涉及“三地”×××平方米）；2、其他公有资产×××平方米。”
 8、存在抵押、查封等限制权利的，在栏（20）“备注”加以注明。
 9、如已办理继承公证等情况的，在栏（20）“备注”注明：“房屋已办理继承公证，继承人：×××”。
 10、栏（20）“备注”涉及多项内容时，应该条理清晰，如：1、土地使用者：×××；2、2009年12月31日前已有上盖物；3、×××。

东莞市南城街道西平片区01号彭眼居商类“三旧”改造单元一期变电站地块土地权籍调查明细表

标图建库号：44190000447

东莞市南城街道更新主管部门（盖章）：

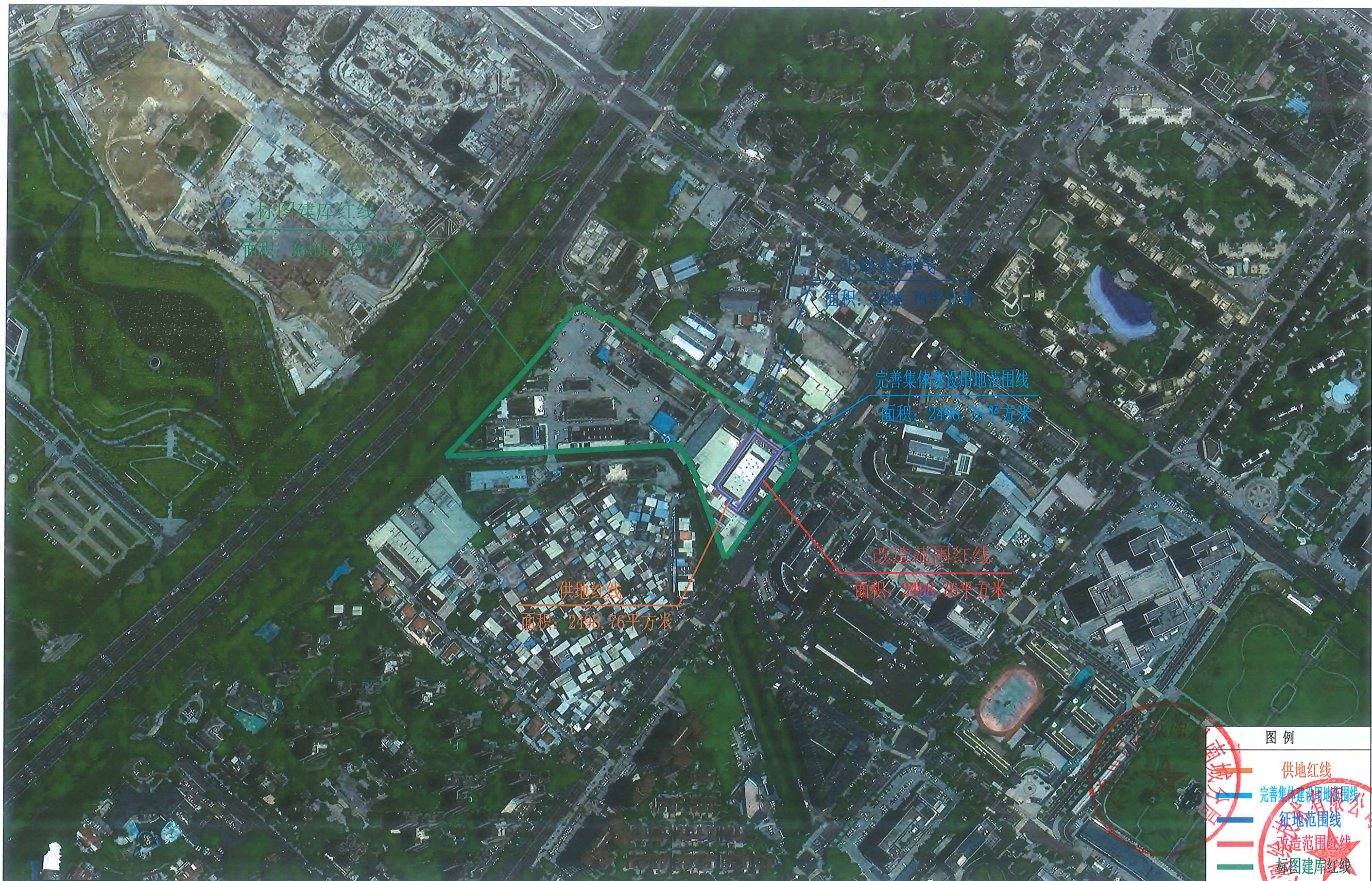
时间：20 年 月 日

单位：m²

序号	土地性质	宗地号（地号）	测绘编号	土地使用者	用地总面积	单元内用地总面积	改造面积	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	单元内拆除用地情况								“三地”面积				其余用地面积	是否涉及国有资产	国土空间规划用途	备注			
												合法手续用地				无合法手续用地				小计	建设	农用地	未利用地							
												批准面积		批准用途	批准文号	面积			19									20	21	22
												拆除重建区	生态修复区			拆除重建区	生态修复区	用地行为1986.12.31前												
12-1	12-2	13	14	15-1	15-2	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26														
1	集体	441903009002JB00111	PY236-2	东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社农民集体	2442.74	2442.74	2442.74	1679.72	商服用地	东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社农民集体	粤（2025）东莞不动产权第0059142号					2442.74			2442.74								否	城乡建设用地		
2	集体	441903009002JB02166	PY236-3	东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社农民集体	56.03	56.03	56.03	0.00	商服用地	东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社农民集体	粤（2025）东莞不动产权第0059142号					56.03			56.03								否	城乡建设用地		
国有					合计	0.00	0.00	0.00	0.00	—	—	0.00	0.00	—	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	—			
集体					合计	2498.76	2498.76	2498.76	1679.72	—	—	0.00	0.00	—	—	2498.76	0.00	0.00	2498.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	—		
总合计					2498.76	2498.76	2498.76	1679.72	—	—	—	0.00	0.00	—	—	2498.76	0.00	0.00	2498.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	—		
调查单位（测绘单位）（盖章）：					技术审查单位（盖章）：					村集体（盖章）：					自然资源分局（盖章）：					镇（街道）不动产登记中心：										
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：单元内拆除范围用地情况（拆除重建区+生态修复区）、“三地”、其余用地、单元外拆除用地。
 2、宗地被单元内拆除范围线等用地范围线切割的情况，按用地范围线切割的实际情况进行统计计入相应范围内。用地总面积（5）=单元内拆除合法手续用地面积（12）+单元内拆除无合法手续用地（15）+“三地”面积（19）+其余用地面积（23）+单元外拆除用地面积（26）。
 3、栏（4）“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，在“备注”（26）中注明房屋所有人，备注房屋所有人填写已确权登记的房屋所有人，以不动产登记成果和用地批准文件作为法定权属认定依据。对于未经依法登记或者未经依法批准建设的建筑物和所占土地，属于集体土地的，权属人可认定为集体经济组织。
 4、栏（8）“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，在栏（26）“备注”注明“2009年12月31日前已有上盖物”。
 5、栏（25）“国土空间规划用途”填写：城乡建设用地、区域基础设施用地、其他建设用地、农用地、未利用地。
 6、栏（24）“是否涉及国有资产”填写“市（镇）国有资产、其他国有资产、否”。其中“市（镇）国有资产”指符合《东莞市“三旧”改造（城市更新）实施操作细则（试行）》（东自然资〔2023〕311号）定义的国有资产。在总合计时需注明“涉及国有资产共×××平方米，具体如下：1、市（镇）国有资产×××平方米（其中涉及“三地”×××平方米）；2、其他国有资产×××平方米。”
 7、栏（7）“改造面积”，填写单元范围内需用地报批的面积。改造面积（7）=拆除重建区合法用地面积（12-1）+拆除重建区无合法手续面积（15-1）+“三地”面积（19）。
 8、存在抵押、查封等限制权利的，在栏（26）“备注”加以注明。涉及单元外拆除用地的，在栏（26）“备注”加以注明“单元外拆除用地面积xxx平方米”。
 9、其他相关说明：①栏（16）“用地行为1986.12.31前”表示含1986.12.31；②宗地实际批准红线与证载面积不一致的，需在栏（26）“备注”加以注明。③栏（26）“备注”涉及多项内容时，应该条理清晰，如：1、房屋所有人：×××；2、2009年12月31日前已有上盖物；3、单元外拆除用地面积×××平方米；4、×××。

东莞市南城街道西平片区01号彭眼居商类“三旧”改造单元一期变电站地块-2025年遥感影像图（基础版）



坐标系: 2000国家大地坐标系

编制时间: 2025年10月14日

比例尺: 1:1000

编制单位: 东莞市南实测绘技术有限公司

制图员: 郭溪

检查员: 赵建革

东莞市南城街道西平片区01号彭眼居商类“三旧”改造单元一期变电站地块-地形图（基础版）

北



标图建库红线
面积：36405.15平方米

征地范围线
面积：2498.76平方米

完善集体建设用地范围线
面积：2498.76平方米

改造范围红线
面积：2498.76平方米

图例

- 供地红线
- 完善集体建设用地范围线
- 征地范围线
- 改造范围红线
- 标图建库红线



2025年08月11日数字化测图。
2000国家大地坐标系。
1985国家高程基准，等高距为0.5米。
1996年版图式。

比例尺：1:500

编制单位：东莞市南实测绘技术有限公司
测量员：肖威 制图员：郭溪 审核员：赵建革

位置示意图（南城街道规划期至2035年国土空间规划）



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
制图日期：2025年10月14日

1: 5000

制图单位：东莞市南实测绘技术有限公司
制图人：郭埃