

---

# 东莞市南城街道 2025 年度土地征收 成片开发方案

南城街道办事处

2025 年 5 月

## 目 录

<b>第一章 概 述</b> .....	1
1.1 编制背景 .....	1
1.2 工作依据 .....	1
1.3 工作原则 .....	3
1.4 实施期限 .....	3
<b>第二章 方案划定与基本情况</b> .....	4
2.1 成片方案划定说明.....	4
2.2 成片开发条件支撑情况.....	7
2.3 土地利用现状及占用耕地情况 .....	19
2.4 土地供应与土地利用效率.....	21
<b>第三章 必要性、主要用途和实现的功能</b> .....	22
3.1 必要性和合理性.....	22
3.2 主要用途和实现的功能.....	23
<b>第四章 合规性分析</b> .....	28
4.1 国土空间规划城镇建设用地.....	28
4.2 城镇开发边界.....	29
4.3 永久基本农田和生态保护红线.....	30
<b>第五章 设施配套与公益性用地情况</b> .....	32
5.1 整体配套情况.....	32
5.2 配套设施详情.....	33
<b>第六章 项目计划</b> .....	36
6.1 往年成片开发方案项目实施情况.....	36

6.2 拟安排项目的年度计划.....	38
6.3 国民经济和社会发展规划衔接.....	40
6.4 与征地安置补偿措施的衔接情况.....	41
<b>第七章 效益评估.....</b>	<b>42</b>
7.1 土地利用效益评估.....	42
7.2 经济效益评估.....	47
7.3 社会效益评估.....	47
7.4 生态效益评估.....	49
<b>第八章 征求意见情况（待完善）.....</b>	<b>53</b>
<b>第九章 结 论.....</b>	<b>54</b>
城镇开发边界内的成片开发范围附件材料.....	56

---

# 第一章 概 述

## 1.1 编制背景

成片开发，是指在国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围内，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。根据《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7号文）、《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）、《广东省自然资源厅关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》（粤自然资管制〔2021〕1379号）等文件精神，东莞市要求各镇人民政府（园区管委会、街道办事处）在依法征收农民集体所有土地时，若符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第（五）项规定情形的，在土地征收之前必须编制土地征收成片开发方案（以下简称“成片开发方案”），将拟征地范围纳入成片开发方案中的成片开发范围内。成片开发方案未经有权批准机关批准的，有批准权的人民政府将不予批准征收成片开发建设用地。

为贯彻执行国家、省对土地征收成片开发工作的要求，切实维护被征地农民的合法权益，结合南城街道实际，特编制本方案。

## 1.2 工作依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- （2）《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7号文）；

(3) 《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》(粤自然资规字〔2024〕7号)

(4) 东莞市人民政府《关于下达东莞市 2025 年国民经济和社会发展计划的通知》(东府〔2025〕74号);

(5) 《东莞市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

(6) 《广东省自然资源厅关于同意启用东莞市县级数据库作为报批依据的通知》(粤自然资规划〔2024〕85号)

(7) 《东莞市国土空间总体规划(2021-2035)》;

(8) 《东莞市南城街道国土空间总体规划(2021-2035)》(草案);

(9) 《东莞市生态环境保护“十四五”规划》;

(10) 《东莞市“三线一单”生态环境分区管控方案》;

(11) 《南城街道国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

(12) 《东莞市南城银丰片区控制性详细规划》

(13) 《南城街道西平片区 1 号彭眼居商类“三旧”改造单元规划》;

(14) 《东莞市南城银丰片区控制性详细规划》

(15) 《东莞市南城街道中心区南北第二通道片区 9 号鸭仔塘村居商类三旧改造单元规划》

### 1.3 工作原则

(1) 依法依规，合理编制。土地征收成片开发方案遵循《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）、《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7 号文）、《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7 号）等相关法律法规、政策文件的要求。

(2) 集中连片，节约集约。成片开发范围的面积应适中，边界应规整，确保成片开发范围间不交叉、不重叠、不冲突。据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，注重节约集约用地，注重生态环境保护。因地制宜，着重解决实际问题。

(3) 开发有序，以人为本。编制成片开发方案时应认真谋划拟安排项目的开发时序和年度实施计划，注重维护农民的合法权益，充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，充分听取人大代表、政协委员、社会公众和专家学者的意见。

(4) 保护优先的新发展理念。成片开发方案应坚持保护优先的新发展理念，注重保护耕地和生态环境，成片开发范围严禁占用永久基本农田和生态保护红线。

(5) 贯彻高质量发展的理念。成片开发方案应坚持高质量发展的理念，加快实现产业体系升级发展，加强优质产业项目招引共建，打造高水平产业发展，强化高质量发展的产业根基。

### 1.4 实施期限

南城街道成片开发方案的实施期限为 2025-2027 年。

## 第二章 方案划定与基本情况

### 2.1 成片方案划定说明

根据划定原则，结合南城街道 2025 年度土地征收工作和拟开发项目的连片程度，共划定 2 个成片开发范围，总面积 35.0163 公顷，涉及城镇开发边界内的成片开发范围 1 种情形。拟征收地块面积 24.5789 公顷，具体划定情况如下：

**城镇开发边界内的成片开发范围：**本次共划定 2 个成片开发范围，总面积 35.0163 公顷，包括鸭仔塘片区、彭眼片区，属于城镇开发边界内的成片开发范围。2 个成片开发范围内国有用地 9.6763 公顷，村集体用地 25.3400 公顷，涉及 8 个村集体。拟征收地块 4 个，总面积 24.5789 公顷。

鸭仔塘片区、彭眼片区成片开发范围规整成片，与往年土地征收成片开发范围没有重叠、交叉等情况。土地权属清晰，界址清楚，无争议。



图 2-1 南城街道城镇开发边界内的成片开发范围示意图

表 2-1 南城街道各成片开发范围详细信息一览表（城镇开发边界内）

序号	片区名称	位置	面积 (公顷)	土地权属情况		拟征收地块个数	拟征收地块面积(公顷)		占比 (%)
				名称	面积 (公顷)				
1	鸭仔塘片区	南城街道胜和社区，市行政中心北侧，紧邻东莞市体育中心	12.4299	东莞市南城区胜和股份经济联合社	4.1614	1	8.6202	4.1591	69.35%
				东莞市南城区胜和蚝二股份经济合作社	0.0113			0.000	
				东莞市南城区胜和鸭仔塘股份经济合作社	2.8179			2.7730	
				国有土地	5.4393			1.6881	
2	彭眼片区	南城街道西平社区西部，东莞大道与宏伟三路交汇处	22.5864	东莞市南城区西平股份经济联合社	6.0785	3	15.9587	4.5462	70.66%
				东莞市南城区西平彭眼股份经济合作社	7.3268			6.8448	
				东莞市南城区西平水二股份经济合作社	0.3358			0.3358	

序号	片区名称	位置	面积 (公顷)	土地权属情况		拟征收地块个数	拟征收地块面积(公顷)		占比 (%)
				名称	面积 (公顷)				
				东莞市 南城区 西平水 新股份 经济合 作社	1.3027		0.7496		
				东莞市 南城区 西平水 中股份 经济合 作社	3.3056		3.0743		
				国有土 地	4.2370		0.4081		
合计			35.0163	——	35.0163		24.5789	24.5789	70.19%

## 2.2 成片开发条件支撑情况

### 2.2.1 鸭仔塘片区（城镇开发边界内）

#### （1）区位条件

南城街道位于东莞市的中部偏西南，处城市中心区之南。东与繁华的东城街道接壤，南与厚街镇、大岭山镇比邻，西与万江街道隔河相望，北与历史悠久的莞城相连。本次成片开发范围鸭仔塘片区位于南城街道北侧，北靠莞城街道，南临鸿福路，东接东莞大道与东城街道相连，西隔东江支流与万江街道相望。鸭仔塘片区地理位置优越，处于市政府谋划“黄金双轴”十大片区的中心区南北第二通道片区，拟实施城市更新项目西临莞太路，位于八达路和体育路间，市行政中心北侧，紧邻东莞市体育中心，是展示中心区风貌的重要城市阳台。

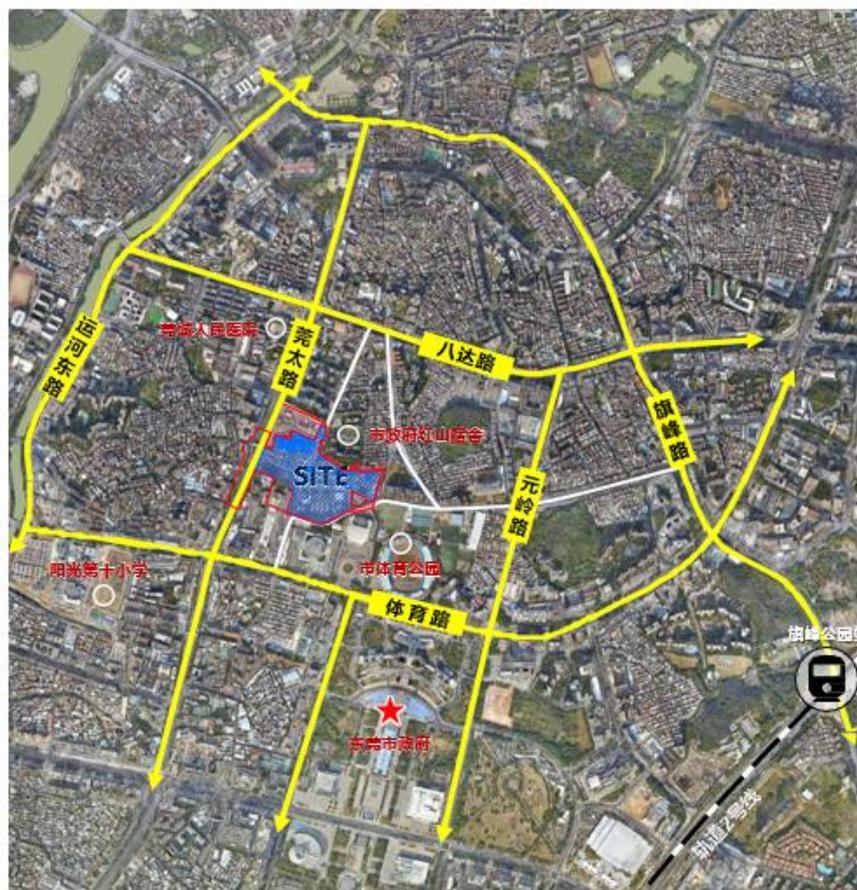


图 2-2 鸭仔塘片区区位图

(2) 交通支撑条件：片区临近市政府，周边主干路网体系较为成熟。范围内各地块可通过内部支路连接至莞太路、元岭路、体育路等主次干道，快速集散交通，向南衔接环城西路和广深高速，向东联系松山湖大道和莞深高速，可快速通往广州、深圳及东莞市其他镇区。距离旗峰公园站 2.2 KM，对外交通条件较为优越。未来在城中村改造规划中构建两横三纵的路网骨架，拟新建胜和路（鸭仔塘段），规划为主干路，远期规划全线拉通，加强南北向交通；拉通环中路（鸭仔塘段），规划为次干路，在现状基础上调整线位，增强可实施性；升级改造红山西路，提升道路品质。

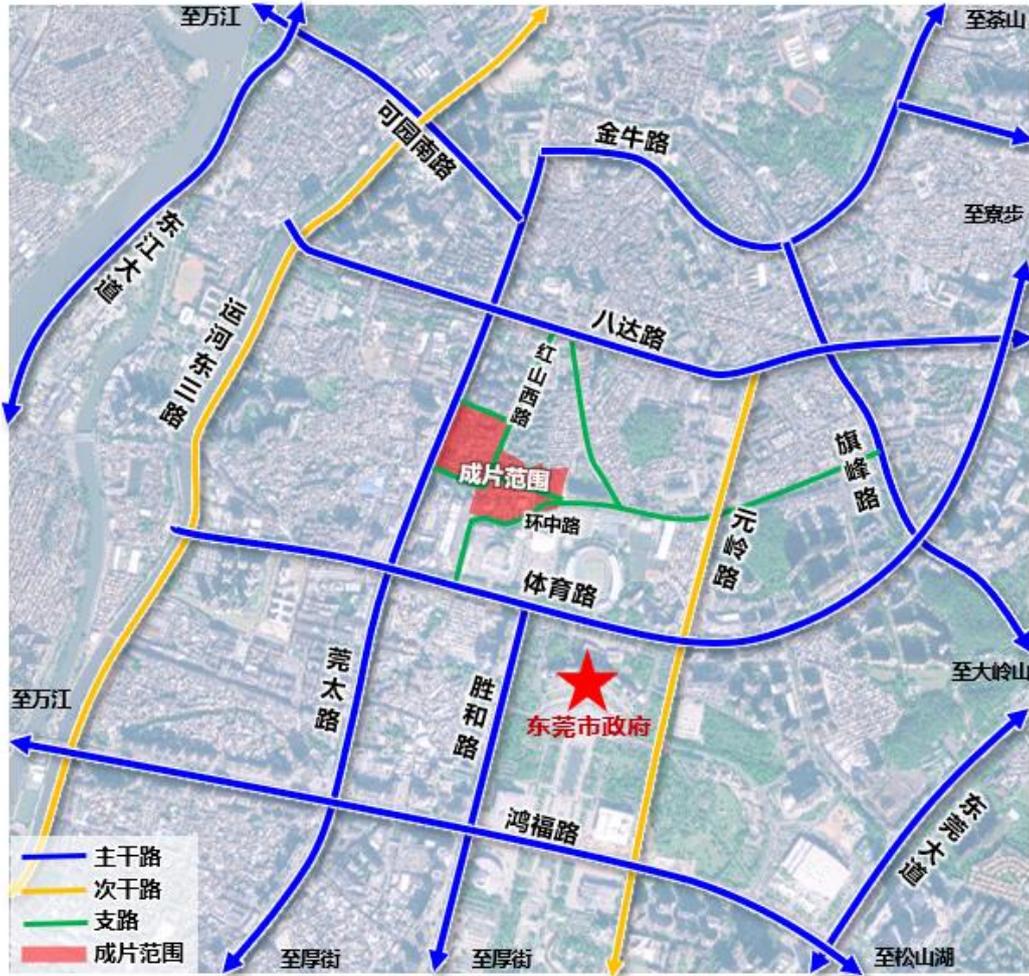


图 2-3 鸭仔塘片区交通路网图

(3) 市政支撑条件:

**给水工程:** 周边体育路-建设路现状敷设有 DN1000 给水主干管，莞太路现状敷设有 DN400 的给水管道，更新单元内现状用水主要由莞太路现状供水管提供，单元内给水管网覆盖率较低，城中村改造将结合用地方案、路网及现状给水管网敷设情况，在更新范围内市政道路敷设 DN300~DN400 供水管道，与莞太路现状 DN400 供水管道连接形成环状供水。

**雨污工程:** 莞太路、盛和体育横路、红山北路、体育横路现状敷设有 DN400 的~DN600 污水管道，经过鸿福西路

DN1350 的污水管道排至市区污水处理厂，片区范围平均日污水量为 1592.24 立方米/日，单元内部规划市政污水管道可纳污水量为 0.75 万立方米/日，可满足地块的污水排放需求。后续更新改造工程将规划新建污水主管，提升完善排污能力。片区范围西侧莞太路两侧设有 DN600-DN800 雨水管道，体育路设有 DN2400 及 1000\*1200 雨水管管渠，其余道路敷设有 d600~d1200 的雨水管道，可以满足更新范围内 5.04m<sup>3</sup>/s 的排放要求。实施城中村改造工程后，规划新建雨水管道使地块雨水就近排至新建的雨水管道。

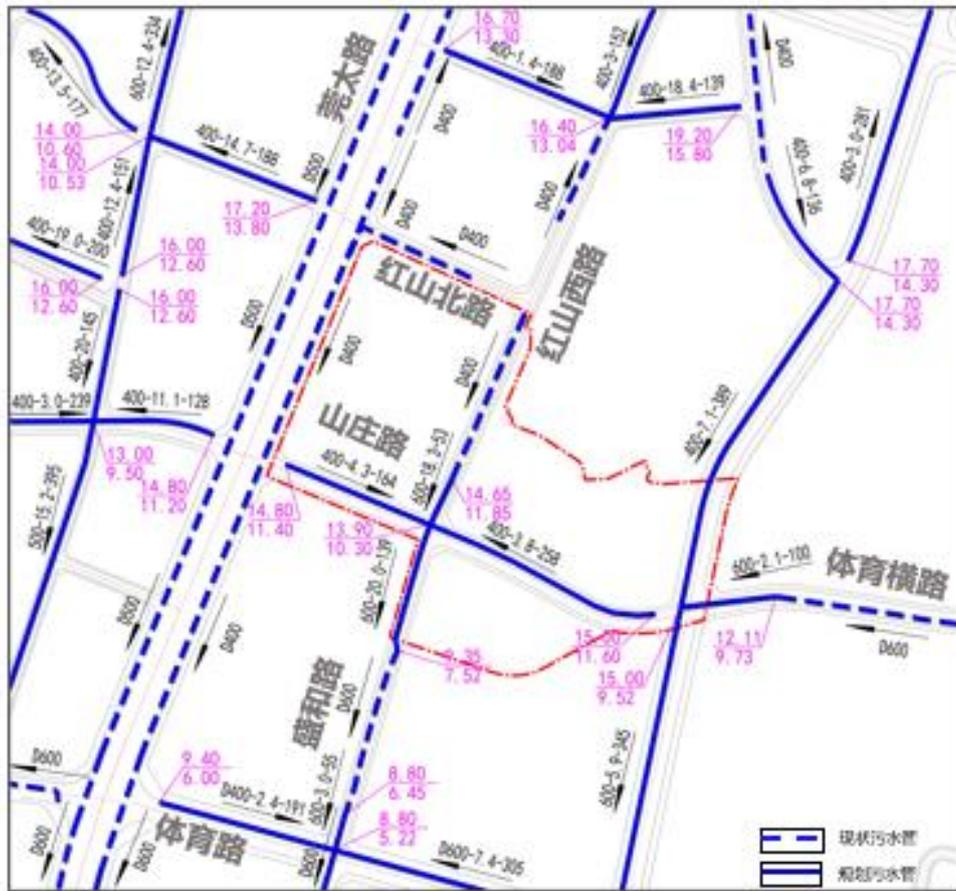


图 2-4 鸭仔塘片区排污管网规划图

电力工程：片区现状由 110kV 八达站（150MVA）和

110kV 园岭站（140MVA）共同供电，当前最高负载率分别为 98%、110%，无剩余 10kV 出线间隔。红山路设有同塔双回的 110kV 架空线。莞太路敷设有 4 线 10kV 电缆沟。预测更新单元的用电负荷约 8179kW，在单元内规划设置 1 座 10kV 开关站，规划远期拆除单元东侧的现状 110kV 架空线，沿规划道路新建三回 110kV 电缆沟，规划在市政道路东侧或南侧的人行道或绿化带下设置 10kV 电缆管沟，保障单元远期用电需求。

**通信工程：**片区现状固话及数据业务由区外综合机房提供；邮政业务由区外邮政所提供；有线电视业务由区外南城街道广电网络分中心提供。现莞太路敷设有通信管道。后续在城市更新规划中结合通信部门及基站专项规划落实 5G 基站建设，规划在市政道路西北侧的人行道或绿化带下设置 12~36  $\Phi$  PVC110 通信管群。

**燃气工程：**片区现状气源为天然气和液化石油气，其中，管道燃气由区外的现状南城高中压调压站（4.5 万立方米/小时）提供；现状莞太路、盛和彩虹路、山庄路敷设有 De110~De250 燃气中压管道。液化石油气由周边瓶装供应站提供。后续将结合燃气专项规划和片区统筹规划，规划在主要道路西、北侧人行道（或绿化带）下设置天然气中压管道。

**消防工程：**片区东北侧现状建设有莞城中心消防站，为一级消防站，该消防站的救援辖区范围可覆盖整个鸭仔塘片区。城中村改造单元内项目建设严格按照等规范标准的要求



## (5) 周边功能布局

单元内部及周边均为城镇高度建成区，内部以旧村为主，周边紧邻市府，享受行政文化中心的设施辐射。单元所在的行政中心北片区紧靠城市核心，是行政文化中心重要的拓展腹地，是承担中心城区品质居住、行政、文化、休闲娱乐等重要功能板块。

### 2.2.2 彭眼片区（城镇开发边界内）

#### (1) 区位条件

本次成片开发范围彭眼片区地理位置优越，属于东莞市南城街道的西平片区，整体位于东莞“黄金双轴”的城镇重点改造区域内。西平片区共划分为 4 个单元，彭眼片区的空间位置尤为重要，位于西平片区的西部，东莞大道与宏伟三路交汇处，是西平片区的首期实施单元，定位为生活单元，毗邻市综合功能发展轴和商务中心，周边主要为居住、商业和生态功能，项目可就近享受万象城、东莞中心公园、东莞 CBD 北部学校以及鸿福路商圈等城市核心配套。



图 2-5 彭眼片区区位图

## (2) 交通支撑条件

片区北侧外围有东莞大道、宏伟三路、宏伟路等主干路，可通过东莞大道快速联系京港澳高速、珠三角环线高速，对外交通便捷，但内部支路密度较低，仅一条横向支路西平三路。在轨道交通方面，城市规定 2 号线途径单元西侧，莞惠城际线途径单元北侧，2 轨交汇处设有西平站。公共交通方面，周边布局有 5 对公交站点，公交 300m 服务覆盖范围达到 95%。在后续城中村改造规划中，将改造西平三路，拓宽车行道宽度，升级彭眼西南路为标准支路，新增平安路支路，进一步内部完善支路结构，提升居住、商业等地块出入疏散能力，顺畅衔接外围交通干道。规划建设城市轨道 8 号线，

可联系万江、南城、东城和寮步等镇街。

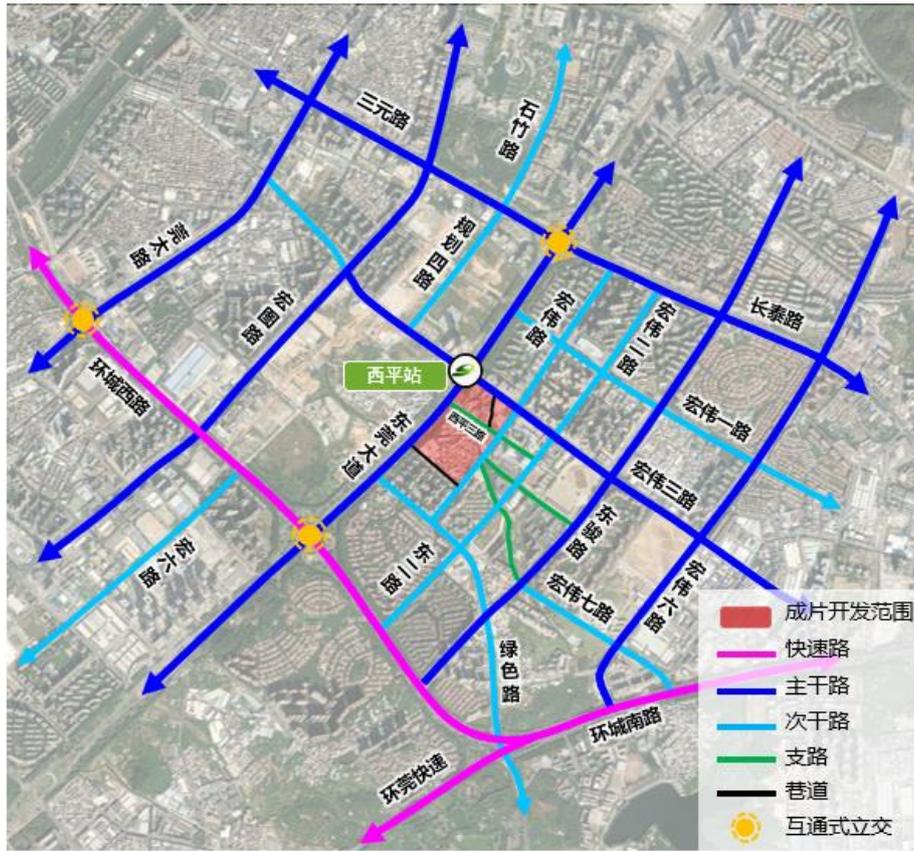


图 2-6 彭眼片区交通路网图

### (3) 市政支撑条件

**给水工程：**片区范围西北侧东莞大道敷设有 2XDN1800~DN2200 输水管，东六路和宏伟路现状敷设有 DN600~DN800 供水管，现状用水主要由宏伟路 DN600 供水管供给，水源来自市第三水厂，结合旧改用地规划图及上层次规划要求，未来将保留调整范围的现状输水管和供水管，规划沿片区范围内市政道路新增 DN300~DN400 给水管，形成环状管网供水，提高供水可靠性和安全性。

**雨污工程：**成片范围及周边规划二路和规划四路现状敷设有 D800~D1000 污水干管，其余道路现状敷设有

D300~D600 污水管，成片范围内污水管网覆盖率较高。预测成片开发范围内平均日污水量为 7451.88 立方米/日。规划二路现状 D1000 污水干管（可纳污水量 7.85 万立方米/日）和绿色路现状 D500 污水管（可纳污水量 1.13 万立方米/日），可满足调整范围内的污水排放需求。后续更新改造工程将结合调整后用地规划图及路网，沿市政道路新增污水管，提升地块开发建设过程中的污水排放需求。成片范围内现状敷设有 D600~5000×4000 雨水管（渠）。成片范围内规划雨水量为 4.59 立方米/秒，当前雨水管总过流能力约为 17.29m<sup>3</sup>/s，可满足调整范围的雨水排放需求。后续结合调整范围用地规划图及上层次规划要求，规划新增雨水管（渠），排至新基河。



图 2-7 彭眼片区排污管网规划图

**电力工程：**成片范围内有 110kV 西平站，周边有现状 110kV 雅园站、规划 220kV 雅园站，均可为调整范围提供电源保障，根据上层次规划及负荷需求，规划对 110kV 西平站进行迁改重建，新增 2 座 10kV 开关站，沿规划三路新建 110kV 四回电缆沟，并沿东莞大道新建两回 110kV 电缆沟接至 110kV 中心站，沿宏伟路新建两回 110kV 电缆沟接至宏伟三路路现状电缆沟，沿宏伟三路、西平三路规划新增 24 线 10kV 电力管沟，保障片区远期用电需求。

**通信工程：**片区固定通信业务主要由范围内的篁村西平光纤机站提供，移动通信业务由范围内及周边的通信基站提供。现状沿东莞大道、东六路、宏伟路、西平三路敷设有 14~42Φ110 通信管，片区范围周边通信管网已建设较完善。根据片区统筹规划，范围内的篁村西平光纤机站规划改造为片区汇聚机房。

**燃气工程：**片区现状气源为天然气和液化石油气，其中，管道燃气由区外的现状南城高中压调压站（4.5 万立方米/小时）提供；现状莞太路、盛和彩虹路、山庄路敷设有 De110~De250 燃气中压管道。液化石油气由周边瓶装供应站提供。后续将结合燃气专项规划和片区统筹规划，现状保留东莞大道、宏伟三路的中压燃气管道，沿宏伟路规划新增 De160 中压燃气管。

**消防工程：**片区内部暂无消防站，结合西平片区统筹规划，在片区范围外东南方向规划新增西平消防站（一级站），

该站的消防救援服务范围可覆盖本片区范围。依托东莞大道、宏伟三路和宏伟路等路网，形成高效畅通的消防通道脉络体系，保证灭火和疏散火场人员物资的通道。

#### (4) 公服配套条件

成片开发范围内现状配套较为齐全，有消防、医疗、电信、交通、体育和教育设施，但规模较小，服务水平不高。依据西平片区统筹规划，在单元内落实 1 处公交首末站、2 处社会公共停车场、1 处汇聚机房、1 处 12 班幼儿园、2 处 10KV 开关站，由相应的地块开发主体实施后移交给政府。



图 2-8 彭眼片区公服配套现状图

### (5) 周边功能布局

成片开发范围位于生活单元，毗邻市综合功能发展轴和商务中心，周边主要为居住、商业和生态功能。单元内部以旧村为主，建设年代较久，建筑质量一般。范围周边主要建筑住宅小区、公寓以及商业中心，西侧毗邻东莞国际商务区，周边配套小型零售商业，均为城镇高度建成区。

### 2.3 土地利用现状及占用耕地情况

根据南城街道 2023 年土地利用现状变更调查成果，南城街道土地征收成片开发范围总用地面积 30.0163 公顷，土地利用现状均为建设用地。详见表 2-3。

本次成片开发方案拟实施征收的土地，未占用现状耕地。

表 2-3a 南城街道成片开发范围的土地利用现状汇总

序号	片区名称	成片类型	现状面积（公顷）				
			农用地		建设用 地	未利用 地	小计
			总计	其中， 耕地面 积			
1	鸭仔塘片区	城镇开发边界 内	0.0000	0.0000	12.4299	0.0000	12.4299
2	彭眼片区	城镇开发边界 内	0.0000	0.0000	22.5864	0.0000	22.5864
合计			0.0000	0.0000	30.0163	0.0000	30.0163

表 2-3b 南城街道拟征收地块土地利用现状汇总表

序号	片区名称	成片类型	拟征收地块编号	现状面积（公顷）				
				农用地		建设用地	未利用地	小计
				总计	其中，耕地面积			
1	鸭仔塘片区	城镇开发边界内	NC-ZD-01	0.0000	0.0000	8.6202	0.0000	8.6202
2	彭眼片区	城镇开发边界内	NC-ZD-02A	0.0000	0.0000	4.9758	0.0000	4.9758
		城镇开发边界内	NC-ZD-02B	0.0000	0.0000	3.6405	0.0000	3.6405
		城镇开发边界内	NC-ZD-02C	0.0000	0.0000	7.3424	0.0000	7.3424
合计				0.0000	0.0000	24.5789	0.0000	24.5789

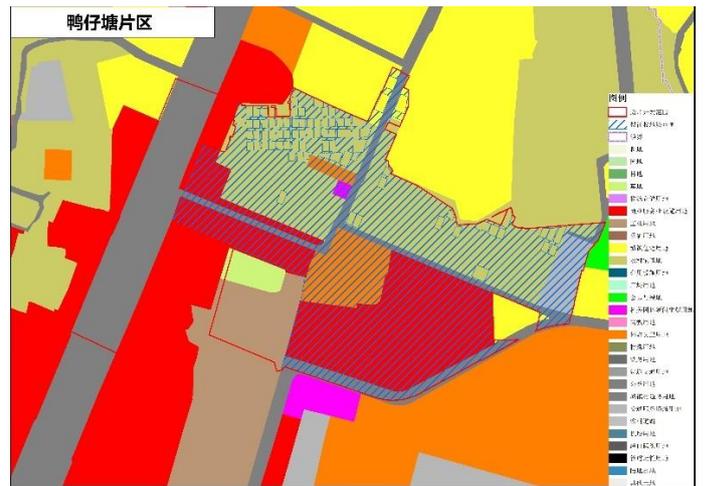
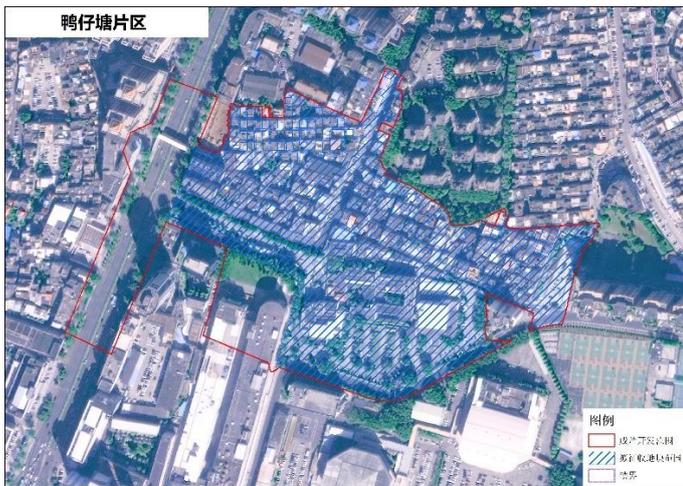


图2-7a鸭仔塘片区卫星影像与土地利用现状地类图  
(城镇开发边界内的成片开发范围)



图2-7b彭眼片区卫星影像与土地利用现状地类图  
(城镇开发边界内的成片开发范围)

## 2.4 土地供应与土地利用效率

根据广东省土地市场动态监测与监管系统，南城街道 2020-2024 年（近五年）批准用地总面积 45.4082 公顷，供应面积 4.9832 公顷，闲置地加上疑似闲置地 0 公顷，供地率 10.97%，闲置率为 0%。

南城街道辖区内暂无省级以上开发区，故不存在各类开发区土地利用效率低下情形，符合成片开发方案上报审查的要求。

表 2-4 南城街道土地供应与土地利用效率一览表

镇街	2020 年-2024 年					
	批准用地总面积 (公顷)	供应面积 (公顷)	供地率 (%)	闲置地加上疑似闲置地 (公顷)	闲置率 (%)	综合容积率
南城街道	45.4082	4.9832	10.97	0	0	——

注：供地信息统计日期为 2025 年 4 月 10 日。

## 第三章 必要性、主要用途和实现的功能

### 3.1 必要性和合理性

鸭仔塘片区、彭眼片区的城中村改造是落实国土空间总体规划城市品质提升、城镇功能完善的重要举措。为推进城市功能强化、产业迭代升级、民生短板补强和城市形象环境提升，加快“黄金双轴”建设，加强片区统筹，南城街道划定六个城市更新重点片区，包括行政中心北片区、行政中心西片区、新基片区、石鼓片区、蛤地片区、西平片区。城市更新重点片区科学有序地融合并实施拆除重建、土地整备、三旧改造、产业用地提容、综合整治等多种更新方式，强化空间支撑，完善商业服务、品质居住、公共服务和重点平台功能供给，实现城市经济、社会和空间的整体升级。其中，鸭仔塘片区、彭眼片区涉及东莞市南城街道中心区南北第二通道片区 9 号鸭仔塘村居商类“三旧”改造项目、东莞市南城街道西平片区 1 号彭眼居商类“三旧”改造项目已列入南城街道国土空间规划近期行动计划和重大项目保障，以片区统筹为抓手，有序推动城市更新。

《东莞市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》强调，一是要进一步优化投资结构，加快补齐市政设施、生态环保、公共卫生、民生保障等领域短板，加快实施一批民生基础设施建设、城市更新和城镇老旧小区改造工程，二是要拓展城市发展空间，树立“精明增

长”“紧凑城市”理念，突出“严控增量，盘活存量、调整结构、提升效益”空间规划导向，以镇村工业集聚区升级改造为重点，深入实施城市更新行动，加快全市土地统筹整备，推动城市发展由外延扩展式向内涵提升式转变；全域提升城市环境品质，规划实施一批中心区城中村和老旧小区改造，提升城区人居环境。本次成片开发范围的实施，符合“十四五”规划中重点产业园的战略布局要求，有利于推动南城街道经济的高质量发展。其中，本次成片开发范围鸭仔塘片区、彭眼片区拟安排项目均为城市更新项目，符合市“十四五”规划强调内容，推动南城街道高质量发展。

鸭仔塘片区、彭眼片区通过拆除新建方式进行城中村改造，可提高城市管理效率。通过对土地性质重新规划，提升城市形象和品质。加快城市基础设施的建设，促进经济发展，并提升城市的吸引力和竞争力。项目开发建设不仅有利于提升城市的管理效率，更能提升城市的竞争力，为未来的可持续发展奠定坚实基础。

### **3.2 主要用途和实现的功能**

南城街道土地征收成片开发范围共涉及 2 个片区，具体情况如下：

#### **3.2.1 鸭仔塘片区（城镇开发边界内）**

鸭仔塘片区单元所在的行政中心北片区紧靠城市核心，是行政文化中心重要的拓展腹地，是承担中心城区品质居住、

行政文化、休闲娱乐等功能的重要板块。单元紧邻市政府，在行政文化中心的设施辐射范围。

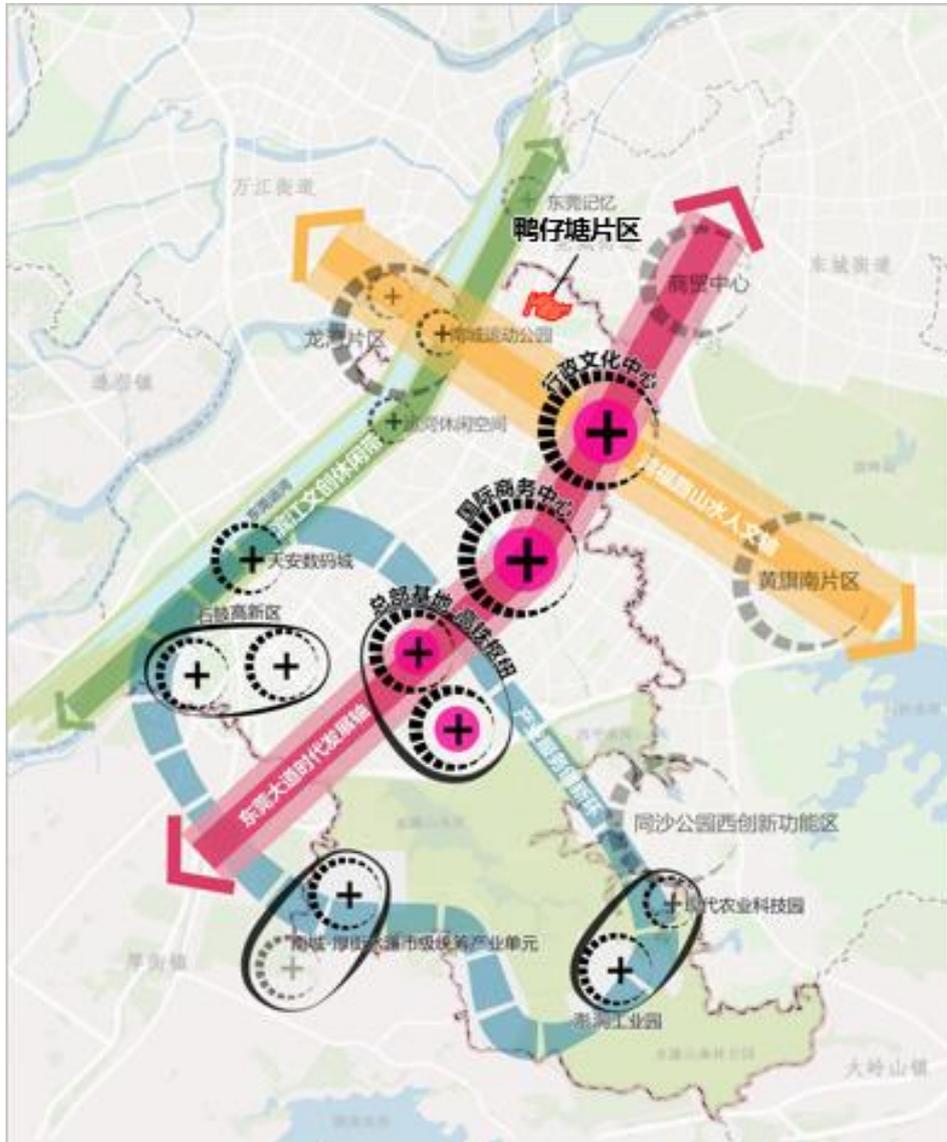


图3-1a 鸭仔塘片区功能定位图

拟征收地块安排项目为东莞市南城街道中心区南北第二通道片区 9 号鸭仔塘村改居商类“三旧”改造项目，改造单元采用公开招引实施主体模式实施改造。目前已编制东莞市南城街道中心区南北第二通道片区 9 号鸭仔塘村居商类“三旧”改造单元规划，整体以居商功能为主。临近莞太路布局商住混合用地，在现状保留居住小区一侧布局居住用地，将市

体育馆北侧用地落实为政府发展备用地。



图3-1b鸭仔塘片区用地规划图

## (2) 彭眼片区（城镇开发边界内）

彭眼片区位于南城黄金双轴“腰部”，城市中心首善之区，与东莞 CBD 对望，紧邻东莞大道，位于东莞大道中段沿线，是东莞大道形象升级的重要地段，迫切需要通过城中村改造提升城市面貌。

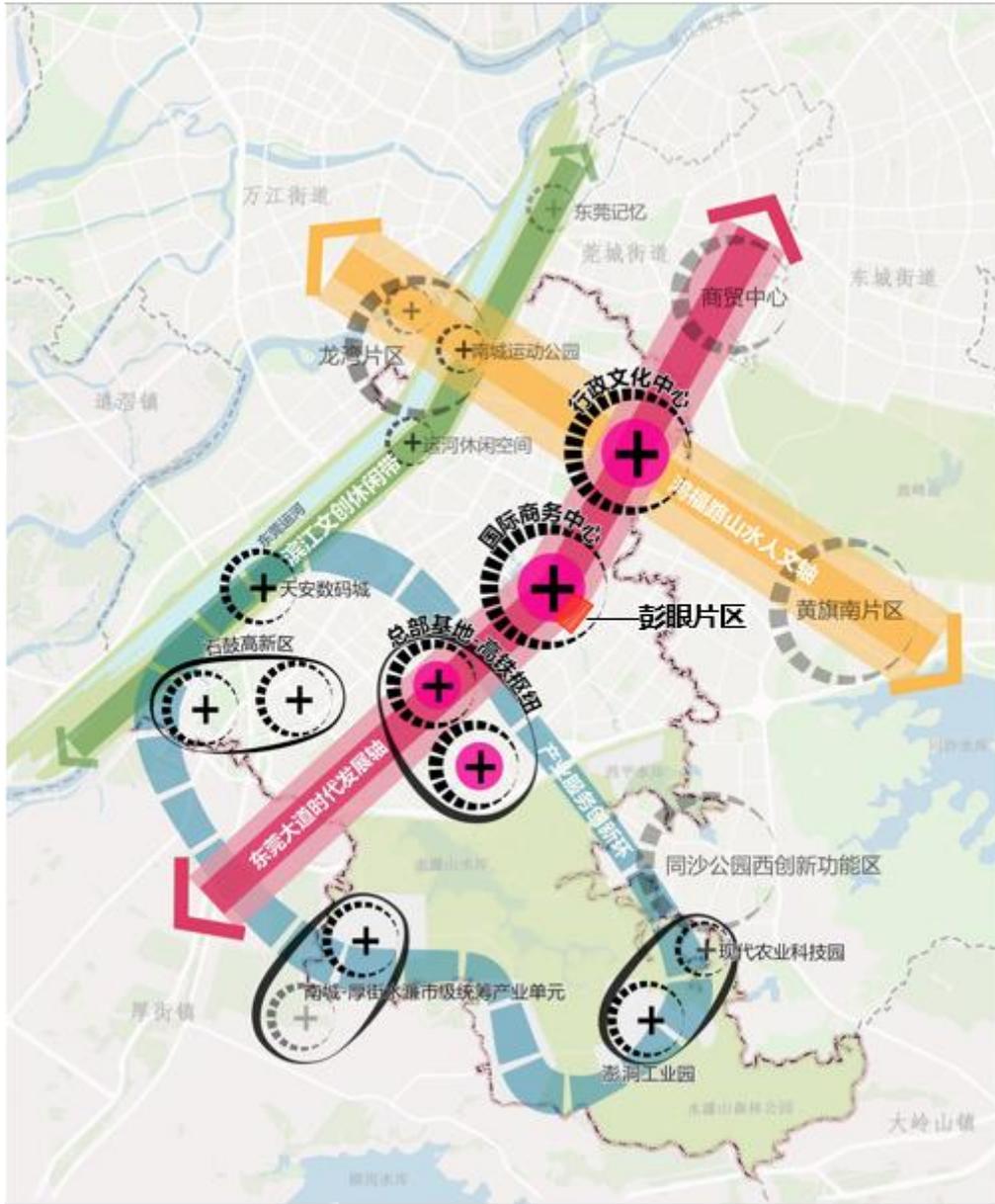


图3-2a 彭眼片区功能定位图

拟征收地块安排项目为东莞市南城街道西平片区1号彭眼居商类“三旧”改造项目，本项目通过城中村改造，提升东莞大道沿线城市风貌，实现综合连片开发，同时优化城市规划布局，提高城市土地资源资源配置效率，焕发城市新活力，提升城市功能。目前已编制东莞市南城街道西平片区1号彭眼居商类“三旧”改造单元规划，单元以居住、商业用地为主要

功能。落实 110KV 变电站、公共绿地等设施配套。沿东莞大道和新基河落实为公园绿地，水域拓宽现状新基河，河道基准线内保留现状水域。

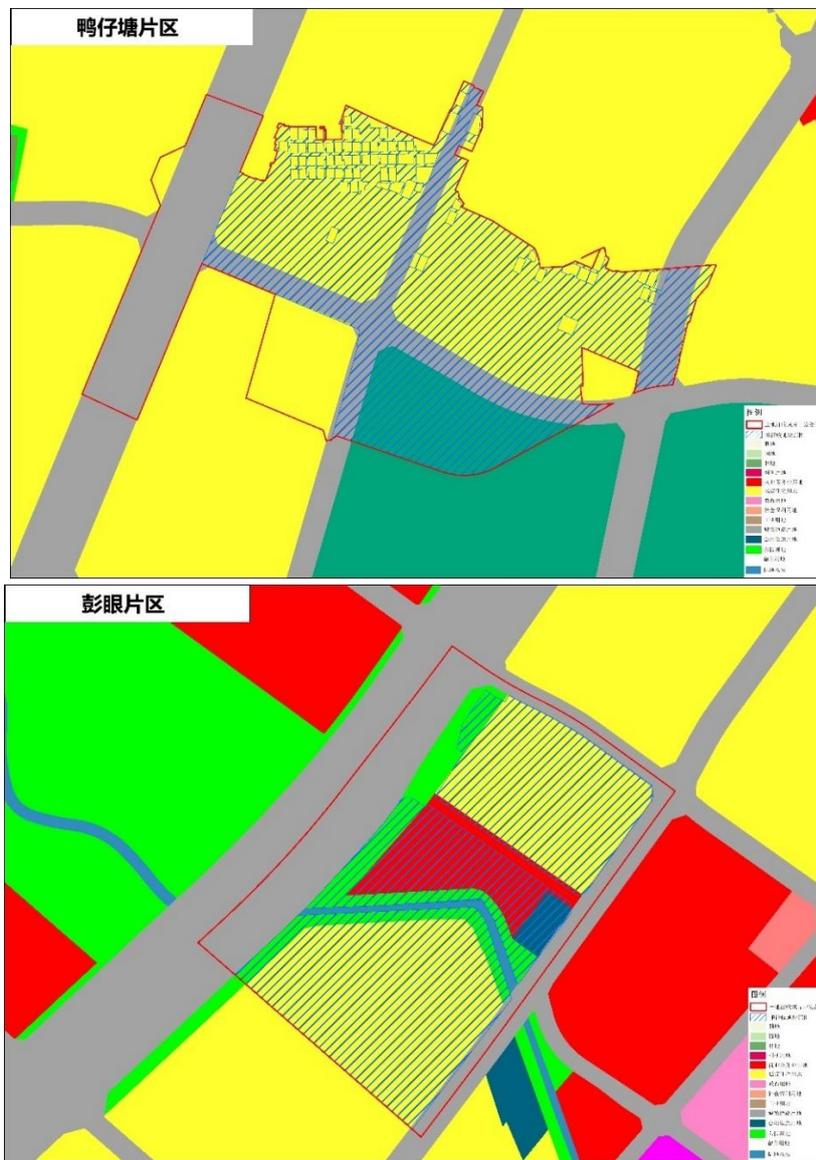


图3-2b 彭眼片区用地规划图

## 第四章 合规性分析

### 4.1 国土空间规划城镇建设用地

南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案与国土空间规划充分衔接，所有成片开发范围及拟征收地块均纳入编国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，符合成片开发方案的管理要求。



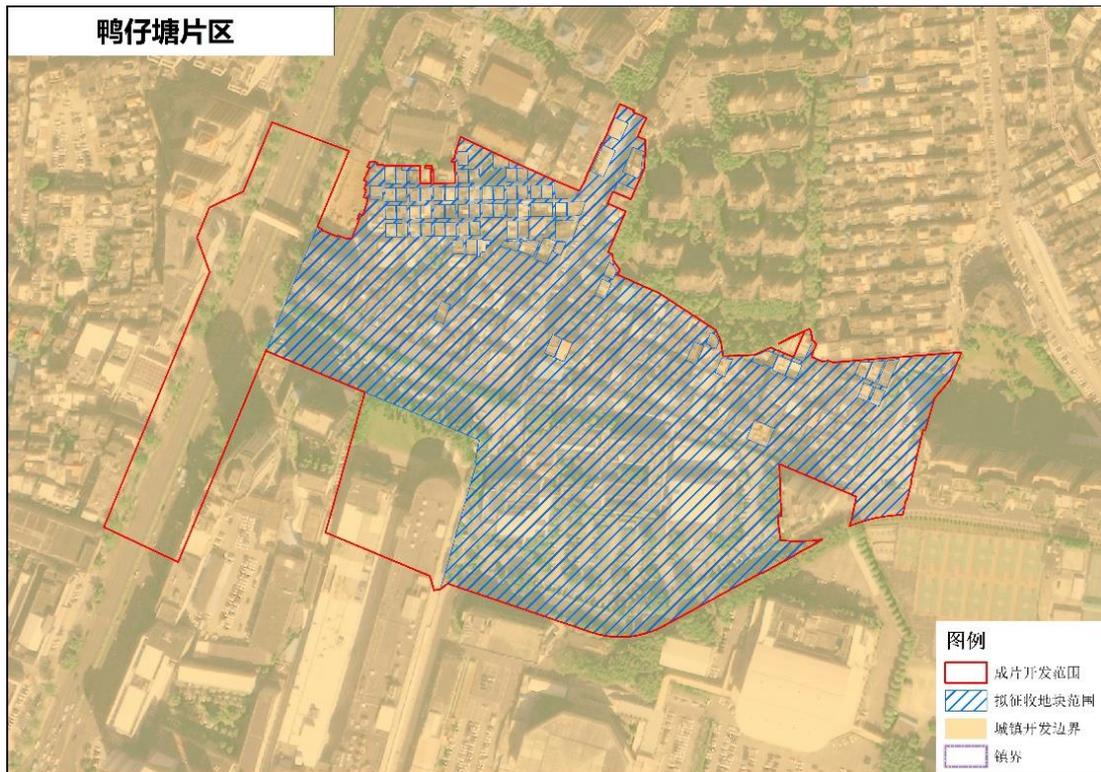
4-1a 南城街道成片开发范围与国土空间规划用地用海方案衔接图  
(城镇开发边界内成片开发范围)

## 4.2 城镇开发边界

南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案，开发边界内的成片范围及拟征收地块全部位于开发边界内，具体情况如下：

表 4-1 南城街道成片范围衔接城镇开发边界情况

成片类型	片区名称	校核类型类型	总面积 (公顷)	位于开发边界外 面积 (公顷)
城镇开发边界内	鸭仔塘片区	成片范围	12.4299	0.0000
		拟征收地块	8.6202	0.0000
城镇开发边界内	彭眼片区	成片范围	22.5864	0.0000
		拟征收地块	15.9587	0.0000



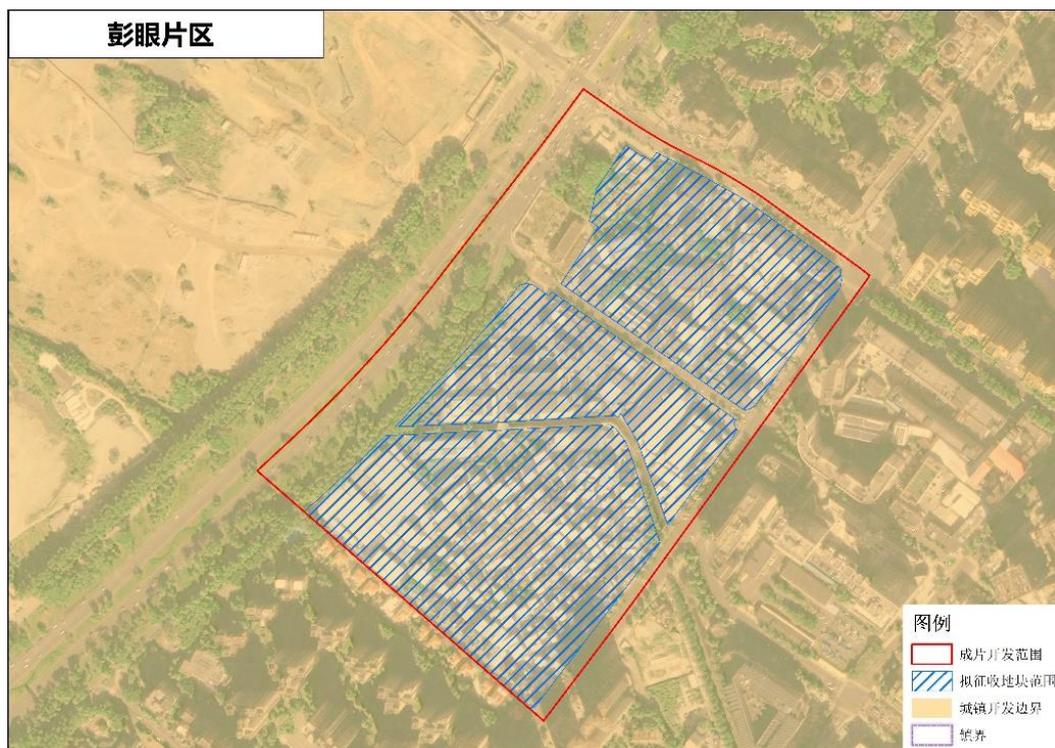


图 4-2c 南城街道成片开发范围与城镇开发边界衔接图  
(城镇开发边界内)

### 4.3 永久基本农田和生态保护红线

南城街道 2025 年度成片开发方案的鸭仔塘片区及彭眼片区均不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，符合成片开发方案上报审查的要求。



图 4-3a 南城街道成片开发范围与永久基本农田和生态保护红线衔接

图

(城镇开发边界内)

## 第五章 设施配套与公益性用地情况

### 5.1 整体配套情况

城镇开发边界内的成片开发范围中，鸭仔塘片区以最新批复的东莞市南城街道银丰片区控制性详细规划调整方案为公益性用地比例核算依据，控规调整方案已取得东莞市人民政府批复，批复文件为《东莞市人民政府办公室关于同意〈东莞市虎门镇富马片区控制性详细规划 E06&E07&E08 街坊调整及工业保护线调整〉等 2 宗规划成果的复函》（东府办复〔2025〕7 号）。

彭眼片区以最新批复的东莞市南城东片区控制性详细规划调整方案为公益性用地比例核算依据，控规调整方案已取得东莞市人民政府批复，批复文件为《东莞市人民政府办公室关于同意〈洪梅镇河西片区控制性详细规划 C-02、C-12 等街坊调整〉等 14 宗规划项目的复函》（东府办复〔2018〕413 号）。

经测算，公益性用地比例分别为 41.82%、63.52%，符合省要求的城镇开发边界内，中心城区一个完整的成片开发范围公益性用地比例不低于 40% 的要求。

表 5-1 南城街道成片开发范围内公益性用地汇总统计表

片区名称	成片类型	片区（园区/开发区）公益性用地面积（公顷）	片区（园区/开发区）面积（公顷）	公益性用地占比（%）
鸭仔塘片区	城镇开发边界内	5.1986	12.4299	41.82%
彭眼片区	城镇开发边界内	14.3471	22.5864	63.52%
城镇开发边界内合计		19.5457	35.0163	55.82%

## 5.2 配套设施详情

### （1）鸭仔塘片区（城镇开发边界内）

鸭仔塘片区公益性用地总面积合计 5.1986 公顷，占比 41.82%，公益性用地类型为城镇村道路用地、公园绿地和交通场站用地。

表 5-2-1 鸭仔塘片区公益性用地一览表

片区名称	用地分类	面积（公顷）	占比（%）
鸭仔塘片区	公园绿地	0.5605	4.51%
	交通场站用地	0.2743	2.20%
	城镇村道路用地	4.3638	35.11%
公益性用地		5.1986	41.82%

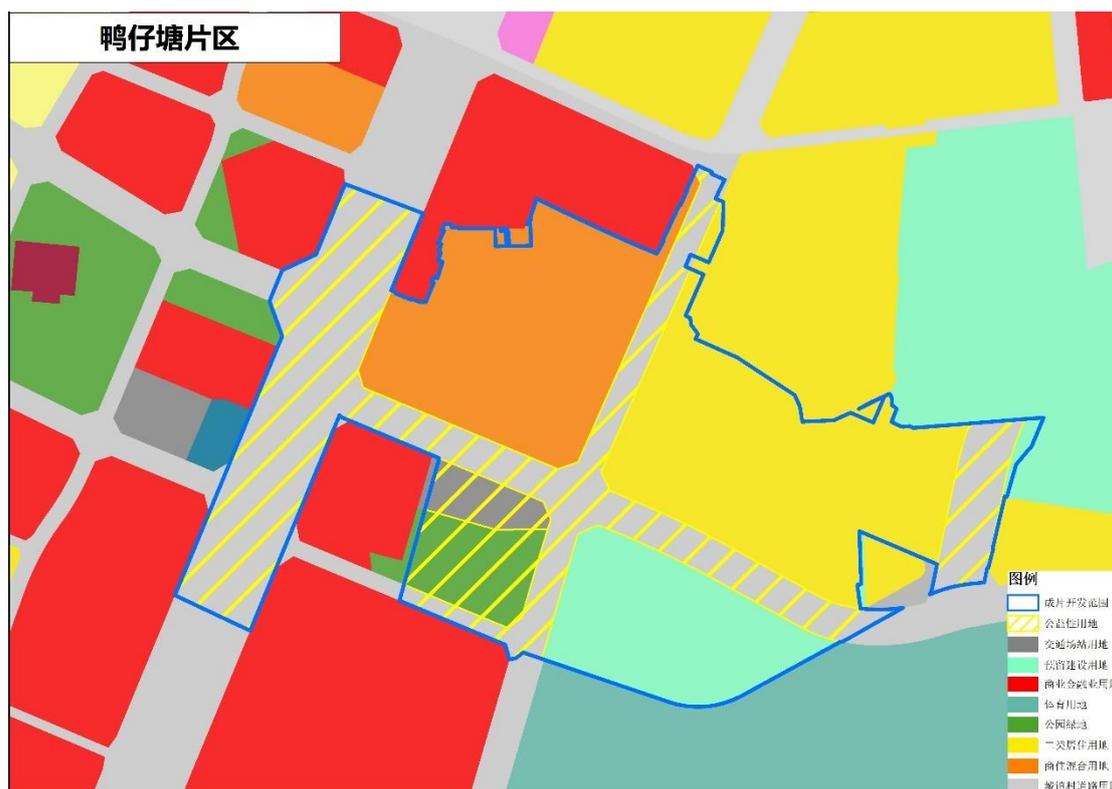


图 5-2-1 鸭仔塘片区公益性用地规划图

(2) 彭眼片区（城镇开发边界内）

鸭仔塘片区公益性用地总面积合计 14.3471 公顷，占比 63.52%，公益性用地类型为城镇村道路用地、公园绿地、交通场站用地、供电用地和通信用地。

表 5-2-2 彭眼片区公益性用地一览表

片区名称	用地分类	面积（公顷）	占比（%）
彭眼片区	公园绿地	4.8789	21.60%
	供电用地	0.8994	3.98%
	城镇村道路用地	6.2957	27.87%
	通信用地	0.6949	3.08%
	交通场站用地	1.5782	6.99%
公益性用地		14.3471	63.52%

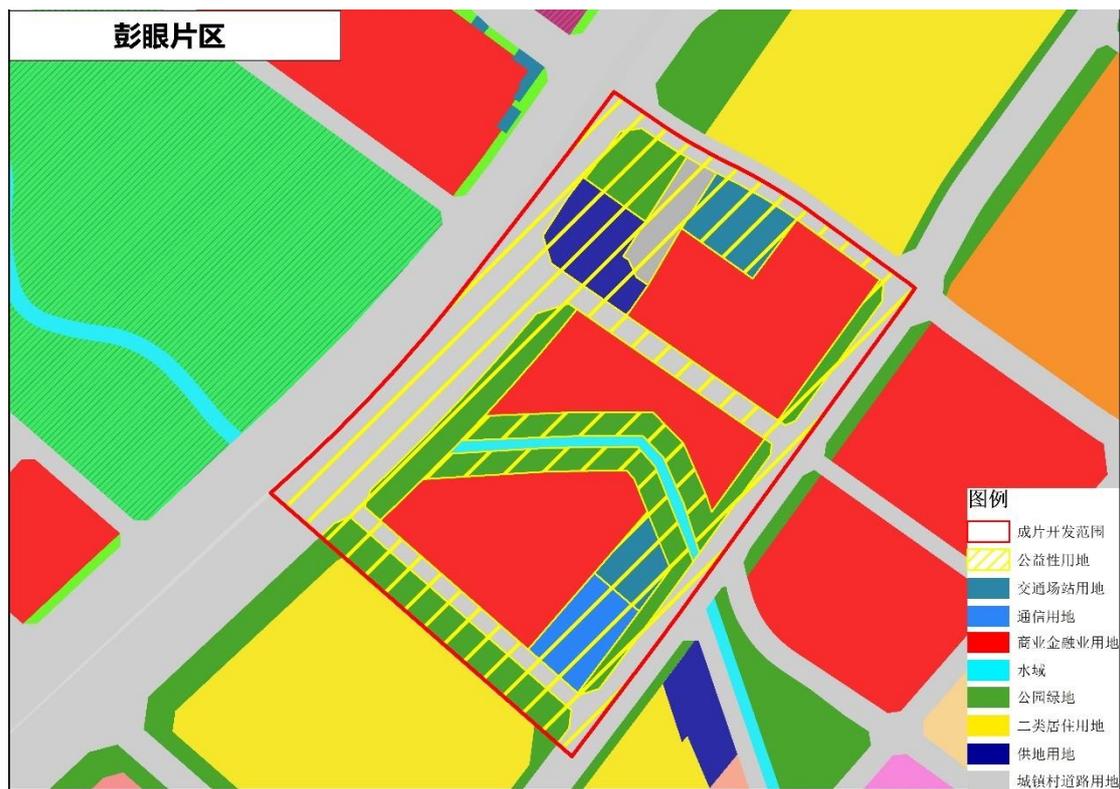


图 5-2-2 彭眼片区公益性用地规划图

## 第六章 项目计划

### 6.1 往年成片开发方案项目实施情况

南城街道已批准实施的成片开发方案 1 个，其中，2020-2021 年原拟实施项目总面积 24.7330 公顷，在后续工作中水濂片区的三个拟征收地块共 11.9736 公顷因涉及市级管控区、办理用地手续类型发生变化、投资计划改变等客观原因无法按照原既定方案实施，为不影响后续成片开发方案编制，于 2024 年已编制调整方案，取消未能实施的三个地块，将拟实施征收面积调整为 12.7594 公顷，已完成实施面积 12.7594 公顷，调整后可达到完成率 100%；目前调整方案已通过市级审查正在备案中，备案完成后，不存在连续两年未完成土地征收实施计划的情形。具体详见表 6-1a、表 6-1b。

表 6-1a 前两年成片开发方案项目实施情况汇总

计划实施年度	计划实施项目数量 (个)	计划实施面积 (公顷)	实际完成征地报批项目数量 (个)	实际完成征地报批面积 (公顷)	年度完成率 (%)
2020-2021 年	2	12.7594	3	12.7594	100%

表 6-1b 前两年成片开发方案项目实施情况明细

			土地征收成片开发方案往年实施计划					土地征收成片开发方案实施情况				
镇 (街)	实施 计划	方案 编制 年度	批次 年度	项目 序号	项目名称	片区名 称	拟征地面 积(公 顷)	项目征地 报批完成 情况	完成征 地报批 时间	批次简称	批复文 号	已完成征 地报批面 积(公 顷)
南城街 道	2021 年	2021 年	第六 批		物流仓储	白马周 溪片区	3.1473	已完成	2021 年	2011 年度 第十批次	粤府土审 (12) 〔2021〕 58 号	3.1473
					宏远国际人工智能 (AI) 产业 中心二期	水濂片 区	7.4493	已完成	2021 年	2018 年度 第三批次	粤府土审 (12) 〔2021〕 31 号	7.4493
					雅园居住地块	南城东 片区	2.1628	已完成	2021 年	2017 年度 第十五批次	粤府土审 (12) 〔2023〕 26 号	2.1628

## 6.2 拟安排项目的年度计划

南城街道 2025 年度成片开发方案中,拟安排项目共 2 个包括东莞市南城街道中心区南北第二通道片区 9 号鸭仔塘村居商类“三旧”改造项目 1 个、东莞市南城街道西平片区 1 号彭眼居商类“三旧”改造项目 1 个,拟安排项目均已纳入市领导挂点城中村项目清单,属于市政府重点攻坚的 10 个拆除新建类城中村项目。拟征地面积共 24.5789 公顷,计划 2025 年到 2027 年实施。(详见表 6-2a, 6-2b)

表 6-2a 南城街道成片开发范围土地征收实施计划汇总表

成片类型	序号	实施年份	实施面积(公顷)
城镇开发边界内	1	2025	24.5789
	2	2026	0.0000
	3	2027	0.0000

表 6-2b 南城街道成片开发范围土地征收实施计划一览表

镇街	成片类型	片区名称	成片开发范围面积	拟安排项目序号	拟安排项目	拟征收地块序号	拟征占地面积 (公顷)	征地主要用途	是否纳入 2025 年重大项目	征收时序
南城街道	城镇开发边界内	鸭仔塘片区	12.4299	1	东莞市南城街道中心区南北第二通道片区 9 号鸭仔塘村居商类“三旧”改造项目	NC-ZD-01	8.6202	居住、商业用地	否	2025 年
		彭眼片区	22.5864	2	东莞市南城街道西平片区 1 号彭眼居商类“三旧”改造项目	NC-ZD-02A	4.9758	居住、商业用地	否	2025 年
						NC-ZD-02B	3.6405	商业用地		
						NC-ZD-02C	7.3424	居住用地		
合计	30.0163	-	-	-	24.5789	-	-	-		

### 6.3 国民经济和社会发展规划衔接

方案中涉及城中村改造胜和鸭仔塘项目、彭眼项目与《南城街道国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标》充分衔接，“十四五”规划要求持续拓展优化城市空间，大力推动亨美、石鼓、袁屋边、胜和等城市更新项目，科学布局和建设各种公共空间和公共产品。本方案的两个城中村改造项目实施可加快总体城市景观风貌建设，促进城市规模适度可控、城市格局不断优化、城市经营良性循环；已纳入与《中共东莞市南城街道工作委员会 2024 年度工作情况报告》，被选为市重点推动的首批城中村改造项目，以“拓空间、提品质”为目标、抓手和路径，围绕市“大中小圈”城中村改造体系坚持“拆、治、兴”并举，大力推进“2+11”城中村改造项目实施改造；与《东莞市2025 年国民经济和社会发展规划》充分衔接，聚焦城市空间战略地区、重要发展轴线地区、城镇中心区等重点区域开展城市更新，“拆治兴”并举推进城中村改造，属于计划重点攻坚 10 个拆除新建类城中村项目。

目前即将启动编制南城街道“十五五”规划，南城街道办事处承诺将本方案涉及东莞市南城街道中心区南北第二通道片区 9 号鸭仔塘村居商类“三旧”改造项目、东莞市南城街道西平片区 1 号彭眼居商类“三旧”改造项目纳入南城街道“十五五”规划，与国民经济和社会发展规划充分衔接。具体

内容详见附件。

#### **6.4 与征地安置补偿措施的衔接情况**

南城街道将严格按照规定开展成片开发方案中拟征收地块的征地工作，在城中村改造过程中另行编制征地补偿安置方案，征地补偿安置标准将按照国家、省、市相关文件执行，并按规定组织听证。

---

## 第七章 效益评估

### 7.1 土地利用效益评估

#### 7.1.1 鸭仔塘片区（城镇开发边界内）

鸭仔塘片区城中村改造土地利用效益主要包括：

一是理顺土地权属，促进土地规整开发。根据土地权属调查结果，按土地性质划分，范围内集体土地占比 91%。按照有无合法手续划分，有合法手续用地面积 2.9170 公顷，无合法手续用地面积 6.4853 公顷。同时单元内国有证与国有证、国有证与集体所有权证之间存在重叠，国有证与集体所有权证之间存在多处缝隙等问题，实施城中村改造项目后把拟征收土地征为国有，理顺土地权属与办理合法手续，实现土地规整开发。

二是优化土地资源的空间布局。片区内部以旧村为主，多为 09 年前建成建筑，设施陈旧，无法满足群众需求。实施城中村改造后，临近莞太路部分保留商业地块布局商住混合用地，靠近周边保留居住小区的部分集中布局居住用地，形成完整居住社区，将市体育馆北侧用地落实为政府发展备用地，移交政府统筹使用，项目建设后与周边建成区集中成片，与周边交通、市政、公服配套充分衔接，提高设施利用效率，进一步优化了土地空间，实现土地节约集约利用。

三是提升功能布局。项目将旧村居改造为现代居住区，利用单元区位及片区资源优势，将单元社区与城市街区融合

一体，打造复合社区概念，在单元内实现职住平衡，有助于解决城市效率问题，在莞太路与山庄路交叉口打造商业文娱文创汇为办公与居住人群提供便捷商业服务，单元内落实生态、生产、生活空间，互不干扰、相互促进，符合中心城区品质居住、行政文化、休闲娱乐等重要功能板块的总体格局。

四是有效盘活低效用地。片区现状旧村庄容积率为 1.54，城中村改造工程结合设施承载力、地块开发条件后，商业、居住地块确定容积率达 4.15 以上，项目实际开发总建筑面积为 251557 m<sup>2</sup>。打通胜和路、环中规划和规划纵三路，主次干道路网密度提升至 8.32Km/K m<sup>2</sup>，总路网密度 13.55Km/K m<sup>2</sup>，满足片区内出行需求。配套一处广场，备用地挂账一处 12 班幼儿园，商住用地附设一处 10KV 开关站，公服配套进一步完善。

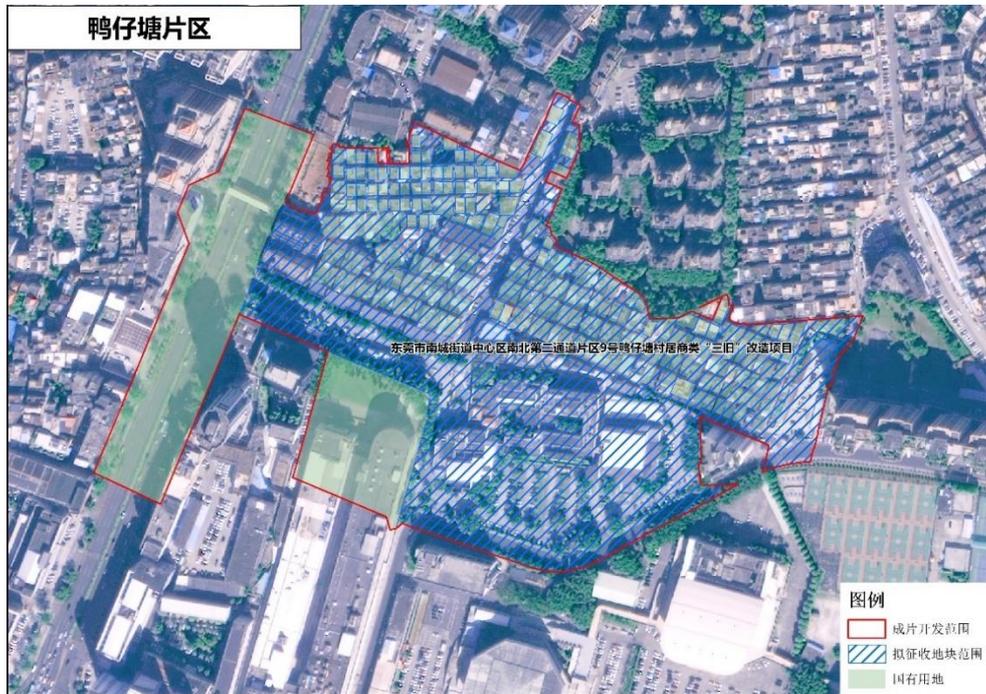


图 7-1-1 鸭仔塘片区拟征收地块与国有用地衔接示意图

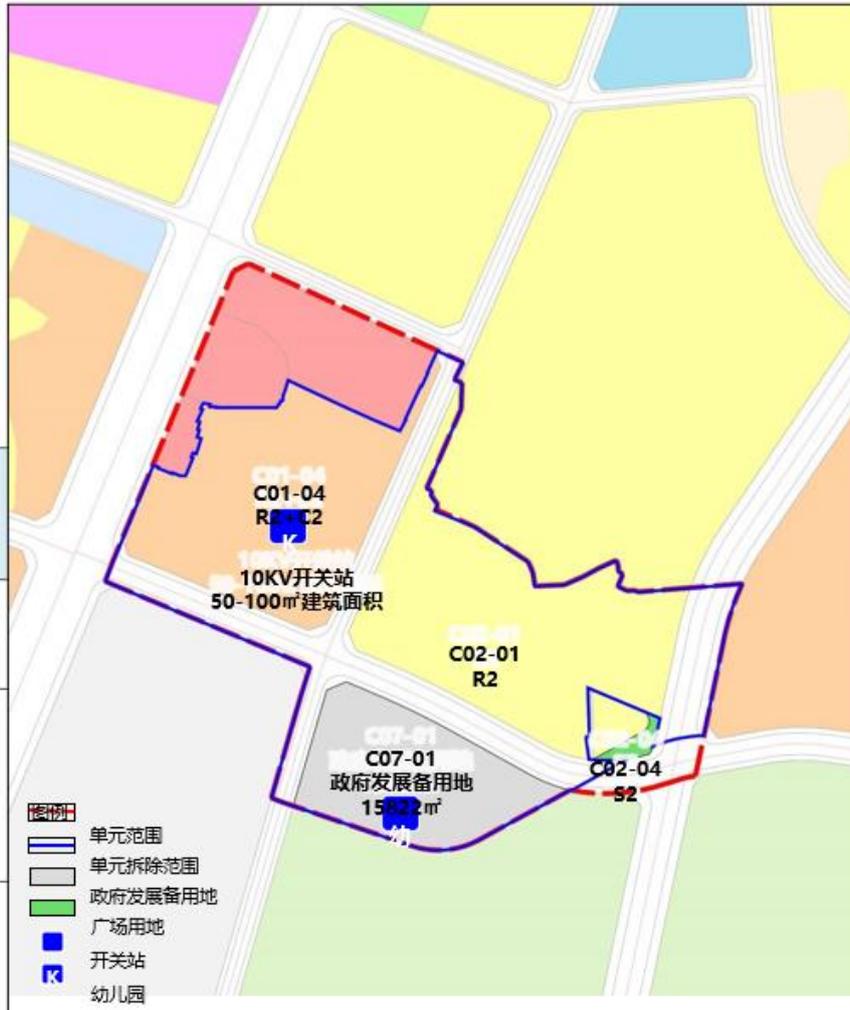


图 7-1-2 鸭仔塘片区设施分布图

### 7.1.2 彭眼片区（城镇开发边界内）

彭眼片区城中村改造土地利用效益主要包括：

一是理顺土地权属，促进土地规整开发。根据土地权属调查结果，按土地性质划分，范围内国有土地面积 4.00 公顷，集体土地面积 18.58 公顷。按有无合法用地手续划分，有合法用地面积 5.94 公顷，无合法地手续面积 16.64 公顷。实施城中村改造项目后把拟征收土地征为国有，理顺土地权属与办理合法手续，实现土地规整开发。

二是优化土地资源的空间布局。片区内部涵盖动漫城、

动漫城幼儿园、中国电信、彭眼市场等 31 宗非宅基地物业；涉及彭眼旧村 342 宗私人宅基物业，现状房屋以低层(1-4 层)为主，总体建筑质量一般，无法满足群众需求。实施城中村改造后，以居住、商业用地为主要功能，项目建设后与周边建成区集中成片，与周边交通、市政、公服配套充分衔接，提高设施利用效率，进一步优化了土地空间，实现土地节约集约利用。

**三是提升功能布局。**项目将旧村居改造为以居住、商业用地为主要功能的中央商务拓展区和都市潮流生活街区，融入 CBD 建筑群，打造与中央商务区空间一体、业态互补、场景融合的城市地标性空间。实施新基河河道整治工程，拓宽现状水面，增加沿河绿地，改造垂直式岸线，增加亲水平台，打造滨水公共空间。单元内落实生态、生产、生活空间，互不干扰、相互促进，符合东莞大道新形象节点、CBD-休闲商业街区和新基河城岸治理典范的发展定位。

**四是有效盘活低效用地。**片区现状现状总建筑面积约 18.85 万  $m^2$ ，总体层数较低，毛容积率为 1.2，开发强度较低，改造后测算单元建筑总量 45.3975 万  $m^2$ ，出让商业地块容积率为 6.0，目标打造地标门户形象，拆迁安置地块容积率为 5.0，可满足彭眼村民居住和商业的拆迁安置需求，出让商业绿地混合用地容积率为 2.0，建设低密度的滨水公园商业街区，出让二类居住用地容积率为 3.5，建设高品质的居住小区。构建“两纵三横”的整体路网结构，单元路网密度达到

10.2km/k m<sup>2</sup>，提升居住地块出入疏散能力，顺畅衔接外围交通干道。在单元内落实 1 处公交首末站、2 处社会公共停车场、1 处汇聚机房、1 处 12 班幼儿园、2 处 10KV 开关站，公服配套将进一步完善。



图 7-2-1 彭眼片区拟征收地块与国有用地衔接示意图



图 7-2-2 彭眼片区设施分布图

## 7.2 经济效益评估

城中村改造经济效益主要包括：一是促进城市高质量发展，包括引导城市集约化发展，提高城市管理效率，产业提质升级；二是新建物业的销售和投资，包括为原权益人提供的安置房、回迁厂房，货币化补偿后的再置业、改造地块腾退后供应的新建物业等；三是房地产相关产业链的消费和投资，带动建筑业、机械工业、电器机械、电子及通信设备制造业等房地产上下游产业；四是配套基础设施建设投资，包括教育、医疗等公共服务设施，公共交通、水电气热、污水垃圾处理等城市基础设施。

项目在改造实施过程中，可有效拉动固定资产投资，增加地区的建设材料和劳动力的需求，提高地区的国民生产总值，提高居民的收入。实现区域经济的可持续性发展。

综上分析，本项目是坚定不移走高质量发展之路的具体实践，既注重民生福祉，又能弥补城市建设发展短板，具有良好的经济效益。

## 7.3 社会效益评估

通过城中村改造，有利于加快东莞城镇化建设的步伐，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居、韧性、智慧的现代化城市，实现居住空间、产业空间、公共空间的同步更新。具体来看：**一是**提升路网密度，缓解交通拥堵。鸭仔塘片区构建两横三纵的路网骨架，主要打道胜和路、环中

路和红山西路，总路网密度提升至  $13.55\text{Km/K m}^2$ ；彭眼片区构建“两纵三横”的整体路网结构，单元路网密度达到  $10.2\text{km/k m}^2$ ，提升地块出入疏散能力，顺畅衔接外围交通干道。二是改善生活环境品质、提升城市面貌，针对存在严重安全隐患的城中村房屋，进行拆除新建，建设高质量住宅，提升居住条件，与周边建成区风貌相衔接，打造现代化片区。三是补齐基础设施配套短板，通过土地出让收益反哺城市基础设施建设，进行市政设施更新、推进无障碍和“适老化”改造、打造户外活动场地等便民设施，强化居住配套服务，提高居民生活质量。

通过改造切实改善居住条件和生态环境，解决了原有城中村公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题，解决被拆迁户安居乐业问题、构建和谐社会，是一项重大的民生工程。



图 7-3-1 鸭仔塘片区项目实施效果图



图 7-3-2 彭眼片区项目实施效果图

#### 7.4 生态效益评估

##### 1.成片开发的项目符合生态环境保护相关要求。

鸭仔塘片区、彭眼片区拟实施城中村改造项目，不属于严格高耗能项目、高排放项目、“两重点一重大”项目、“邻避型项目”等需要特殊关注的特项目类型。建设场地及周边不涉及生态保护红线、永久基本农田、水源保护区、自然保护区等生态刚性管控底线，不涉及占用耕地。改造单元已与区域“三线一单”环境管控方案相衔接，符合具体要求。建设用地涉及拟出让为住宅用地和公共服务用地，后续由土地使用权人在相应阶段开展土壤污染状况调查并编制调查报告。

##### 2.成片开发的项目对城市景观和品质的影响。

鸭仔塘片区紧邻城市开敞绿带，旗峰山脉由东横穿，东江河畔西而过，三旧改造项目实施后结合天桥打造莞太路退线空间的节点公园，优化步行流线，促进区域连通性，提升公共空间活力及交通效率。



图 7-4-1 鸭仔塘片区生态区位图

彭眼片区位于新基河蓝绿景观走廊的核心节点，项目将围绕新基河及西平站点形成商业活力中心，以绿脉为纽带关联 CBD 核心地区，打造未来价值高地。在新基河河道两侧，实施生态修复工程，拆除现状建筑物后改造为河道，拓宽现状新基河河道水域面积。沿东莞大道界面预留公共绿带打造景观性的线性廊道空间，保障东莞大道沿线的视觉开敞性。沿东莞大道一侧预留空间建设跨东莞大道天桥链接 CBD 公园，向北延伸贯通新基河公共廊道。



图 7-4-2 彭眼片区生态区位图

3.成片开发的项目通过完善生态环保措施促进环境效益提升。

(1) 项目建设与自然环境相协调。顺应原有地形地貌，不挖山，不填河湖，不破坏原有的山水环境，保持山水脉络和自然风貌。绿化美化主要采用乡土植物，实现风貌与周边自然生态系统、景观有机融合。充分借助自然条件，推进片区内生态绿道和绿色游憩空间等建设。

(2) 大力发展绿色建筑和建筑节能。新建建筑落实基本级绿色建筑要求，推行绿色建筑和建筑节能节水标准，加强设计、施工和运行管理，不断提高新建建筑中绿色建筑的比

例。推进绿色建材产品认证，应用绿色建材，全面推行绿色施工。

(3) 建设绿色低碳交通系统。打造适宜慢行的交通体系，建设连续通畅的慢行道网络。打通慢行道断头道路，连接中断节点，优化过街设施，清理违法占道行为，提高道路通达性。完善安全措施，加强管理养护，确保慢行道通行安全。优先发展公共交通，引导绿色低碳出行方式。

(4) 完善雨污处理设施。结合地块更新时序，对周边雨水管渠进行清淤通畅，提升现状雨水管渠的排水能力，结合用地方案、路网及现状污水管道建设情况，鸭仔塘范围内的红山西路、山庄路、盛和路、体育横路等道路新建 DN400 污水管道，接至原美西路规划新建污水 DN600 主管，规划区域内形成雨污分流两套管网。彭眼片区沿市政道路新增 D400 污水管，调整范围内新基河以东的污水接驳至规划二路现状 D1000 污水管，新基河以西的污水接驳至绿色路现状 D500 污水管。

成片开发方案范围不涉及生态刚性管控底线。项目开发建设用地对周边大气环境、水环境污染和影响较少，成片开发方案符合生态环境保护要求。成片开发范围内项目的建设对保护生态环境、提升现状生态品质有一定的积极作用。

---

## 第八章 征求意见情况（待完善）

---

## 第九章 结 论

划定与现状：南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案共划定 2 个成片开发范围，均为城镇开发边界内的成片开发范围。成片开发范围总面积 35.0163 公顷，涉及 8 个村集体组织，与往年成片开发范围没有重叠、交叉等情况。

拟征收地块共 4 个，面积计 24.5789 公顷，未占用三调现状耕地。

批而未供和闲置土地情况：根据广东省土地市场动态监测与监管系统，东莞市南城街道 2020-2024 年供地率 10.97%；闲置率为 0%。南城街道辖区未涉及省级开发区，不存在土地利用效率低下的情况。

方案合规性情况：本次成片开发方案均位于国土空间规划城镇建设用地范围内，不涉及占用永久基本农田，不涉及生态保护红线。鸭仔塘片区、彭眼片区全部位于开发边界内。

公益性用地比例情况：南城街道属于中心城区，划定的 2 个成片范围中，城镇开发边界内的成片开发范围，一个完整的成片范围公益性用地比例均不低于 40%。

往年项目实施情况与方案实施计划：根据南城街道已批准实施的成片开发方案，2021 年拟实施项目完成率 100%，不存在连续两年未完成土地征收实施计划的情形。

本次 2025 年度拟安排建设项目共 2 个，其中，开发边界内的成片开发范围拟安排项目 2 个，包括东莞市南城街道中心区南北第二通道片区 9 号鸭仔塘村居商类“三旧”改造用

地项目 1 个、东莞市南城街道西平片区 1 号彭眼居商类“三旧”改造用地项目 1 个。上述项目计划 2025 年到 2027 年实施，方案与南城街道“十四五”规划、南城街道 2024 年度工作情况报告、东莞市 2025 年国民经济和社会发展规划充分衔接，承诺纳入南城街道“十五五”规划。

征求意见情况：方案已按照国家文件要求，充分听取人大代表、政协委员、社会公众、有关专家学者和职能部门的意见，并经成片开发范围内所有集体经济组织成员的村民会议三分之二以上村民代表同意。

综上所述，本次成片开发方案编制技术合规、编制程序合规。

# 东莞市南城街道2025年度土地征收 成片开发方案

城镇开发边界内的成片开发范围附件材料

## 南城街道附件目录

<b>附件 1: 国土空间规划批复证明材料</b> .....	<b>- 58 -</b>
附件 1.1 《广东省自然资源厅关于同意启用东莞市县级数据库作为报批依据的通知》 .....	- 58 -
附件 1.2 国务院关于东莞市国土空间总体规划的批复.....	- 59 -
<b>附件 2 成片开发范围内控制性详细规划批复的相关证明材料</b> .....	<b>- 60 -</b>
附件 2.1 东莞市南城街道银丰片区控制性详细规划调整批复.....	- 60 -
附件 2.2 东莞市南城东片区控制性详细规划调整方案调整批复.....	- 61 -
<b>附件 3 成片开发方案与国民经济和社会发展年度计划衔接的有关材料</b> .....	<b>- 63 -</b>
附件 3.1 《东莞市南城街道工作委员会 2024 年度工作情况报告》（南工委报〔2025〕3 号） .....	- 63 -
附件 3.2《东莞市人民政府关于下达东莞市 2025 年国民经济和社会发展计划的通知》（东府〔2025〕74 号） .....	- 65 -
附件 3.3 《南城街道国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标》 .....	- 67 -
<b>附件 4 成片开发方案承诺函（后补）</b> .....	<b>- 70 -</b>
<b>附件 5 听取人大代表、政协委员、社会公众、有关专家学者和职能部门意见材料（后补）</b> - 71 -	
<b>附件 6 相关农村集体经济组织同意土地征收成片开发方案的证明材料</b> .....	<b>- 72 -</b>
附件 6.1 东莞市南城街道西平股份经济联合社意见及表决材料.....	- 73 -
附件 6.2 东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社意见及表决材料.....	- 75 -
附件 6.3 东莞市南城街道西平水二股份经济合作社意见及表决材料.....	- 79 -
附件 6.4 东莞市南城街道西平水新股份经济合作社意见及表决材料.....	- 83 -
附件 6.5 东莞市南城街道西平水一股份经济合作社意见及表决材料.....	- 86 -
附件 6.6 东莞市南城街道西平水中股份经济合作社意见及表决材料.....	- 90 -
附件 6.3 成片开发范围内农村集体经济组织意见征求及采纳情况的说明（后补） .....	- 94 -

## 附件 1：国土空间规划批复证明材料

附件 1.1 《广东省自然资源厅关于同意启用东莞市县级数据库作为报批依据的通知》

# 广东省自然资源厅

粤自然资规划〔2024〕85 号

## 广东省自然资源厅关于同意启用东莞市县级数据库作为报批依据的通知

东莞市自然资源局：

《关于上报〈东莞市国土空间总体规划（2021—2035 年）〉县级数据库的请示》收悉。经核，东莞市县级国土空间总体规划数据库以及关键图层在检查确认阶段已通过数据质量检查，符合市县级国土空间总体规划数据库启用条件，按照《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》要求，我厅同意启用以上县级规划数据库关键图层作为建设项目用地用海用岛组卷报批的依据。



公开方式：不公开

抄送：厅技术中心。

广东省自然资源厅办公室

2024 年 1 月 15 日印发

排印：邓金霞

校对：白 钰

共印 1 份

## 附件 1.2 国务院关于东莞市国土空间总体规划的批复

广东省人民政府办公厅	
2025-01-22 11:37	收
收字：202501646号	

# 中华人民共和国国务院

101901

国函〔2025〕15号

### 国务院关于《东莞市国土空间总体规划 (2021—2035年)》的批复

广东省人民政府、自然资源部：

你们关于报请批准《东莞市国土空间总体规划（2021—2035年）》的请示收悉。现批复如下：

一、原则同意自然资源部审查通过的《东莞市国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。《规划》是东莞市各类开发保护建设活动的基本依据，请认真组织实施。东莞是粤港澳大湾区重要的节点城市。《规划》实施要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，完整准确全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，促进人与自然和谐共生，发挥全国先进制造业基地、国际科技创新中心承载地等功能，奋力谱写中国式现代化东莞篇章。

二、筑牢安全发展的空间基础。到 2035 年，东莞市耕地保有量不低于 10.11 万亩，其中永久基本农田保护面积不低于 10.00 万亩；生态保护红线面积不低于 361.08 平方千米，其中海洋生态保护红线面积不低于 26.74 平方千米；城镇开发边界面积控制在 1433.37 平方千米以内；单位国内生产总值建设用地使

附件 2 成片开发范围内控制性详细规划批复的相关证明材料

附件 2.1 东莞市南城街道银丰片区控制性详细规划调整批复

## 东莞市人民政府办公室

东府办复〔2025〕7号

### 东莞市人民政府办公室关于同意《东莞市虎门镇富马片区控制性详细规划E06&E07&E08街坊调整及工业保护线调整》等2宗规划成果的复函

市自然资源局：

东自然资〔2025〕40号请示收悉。经市政府研究，同意《东莞市虎门镇富马片区控制性详细规划E06&E07&E08街坊调整及工业保护线调整》《东莞市南城街道银丰片区控制性详细规划C01-C02、C03-C04、C05、C06-C08、C09&C11、C10街坊调整》等2项规划成果审批备案。

此复。



附件 2.2 东莞市南城东片区控制性详细规划调整方案调整批复

## 东莞市人民政府办公室

东府办复（2018）413 号

### 东莞市人民政府办公室关于同意《洪梅镇河西 片区控制性详细规划C-02、C-12等街坊 调整》等14宗规划项目的复函

市城乡规划局：

东规（2018）133号请示收悉。经市政府研究，同意《洪梅镇河西片区控制性详细规划C-02、C-12等街坊调整》等共14宗规划项目。此复。

附件：《洪梅镇河西片区控制性详细规划C-02、C-12等街坊调整》  
等14宗规划项目

  
东莞市人民政府办公室  
2018年12月28日

附件

## 《洪梅镇河西片区控制性详细规划C-02、C-12等街坊调整》等14宗规划项目

1. 洪梅镇河西片区控制性详细规划C-02、C-12等街坊调整
2. 东莞市石排镇龙岗组团控制性详细规划LG-AC08地块一般调整
3. 东莞市石排镇石崇组团控制性详细规划SC-F、SC-I街坊调整
4. 东莞市东城区主山片区控制性详细规划M图则一般调整
5. 东莞市凤岗镇竹塘片区控制性详细规划09街坊调整
6. 东莞市南城区东片区控制详细规划C02街坊调整
7. 东莞市虎门镇白沙片区控制性详细规划
8. 沙田镇临海产业园区控制性详细规划D05街坊调整
9. 东莞市企石镇清湖片区控制性详细规划C-02街坊调整
10. 东莞市大朗镇富民片区控制性详细规划A01街坊调整
11. 东莞市大朗镇高竹片区控制性详细规划06图则调整
12. 东莞市厚街镇北部片区控制性详细规划B01-B03街坊调整
13. 东莞市樟木头镇金河片区控制性详细规划C05街坊调整
14. 东莞市南城东片区控制性详细规划F01-F06、A03、B01、E03、E05、E06街坊调整

附件 3 成片开发方案与国民经济和社会发展年度计划衔接的有关材料

附件 3.1 《东莞市南城街道工作委员会 2024 年度工作情况报告》（南工委报〔2025〕3 号）

# 中国共产党东莞市南城街道工作委员会

南工委报〔2025〕3 号

签发人：朱利民

## 中共东莞市南城街道工作委员会 2024 年度工作情况报告

市委：

2024 年是新中国成立 75 周年，是实施十四五规划的关键一年，在市委、市政府的正确领导下，我街道坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大、二十届二中、三中全会精神，认真落实省委“1310”具体部署，紧扣高质量发展主题主线，聚焦“科技创新+先进制造”城市特色，以头号力度推进“百千万工程”，致力“拓空间、提品质”，深入推进“城、人、产”融合发展，全力打造全市“首善之区”，实现经济社会平稳健康发展。

(二) 向更新要后劲，拓展城市发展空间。推动城市更新。深化“黄金双轴”南城六大片区城市更新，谋划 46 宗合计 562.13 万平方米的改造项目，其中第二通道片区已通过市更新设计委审议，正在进行备案。已完成园外拆除任务 2 宗，包括亚创智慧新城一期（68.1 亩）、信鸿工改工项目（16.05 亩）。加大土地整备力度，不断优化土地管理，完善用地手续工作，已完成收储地块 5 宗，面积 324.16 亩。围绕市“大中小圈”城中村改造体系，

— 7 —

---

坚持“拆、治、兴”并举，大力推进“2+11”城中村改造项目实施改造，胜和鸭仔塘项目和西平彭眼项目被选为市重点推动的首批城中村改造项目，其中鸭仔塘单元规划已稳定成果，私人物业前置签约率已达 82.9%，集体物业清租完成率达 72%。彭眼项目顺利开展项目模式转变衔接工作，彭眼项目私人物业完成签约率 45%。石鼓社区城中村整治提升项目包含 19 个子项目，计划总投资 2.49 亿元，已完成投资 1.56 亿元。袁屋边城中村整治提升工作，已于 9 月进场施工。推动现代化产业园建设。积极推动

附件 3.2《东莞市人民政府关于下达东莞市 2025 年国民经济和社会  
发展计划的通知》（东府〔2025〕74 号）

# 东莞市人民政府文件

东府〔2025〕74 号

---

## 东莞市人民政府关于下达东莞市2025年 国民经济和社会发展计划的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

东莞市 2025 年国民经济和社会发展计划业经市第十七届人民代表大会第五次会议审议批准，现下达给你们，请认真执行。

2025 年是“十四五”规划的收官之年，也是进一步全面深化改革、推进中国式现代化建设的重要一年。全市经济社会发展的总体思路是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想

莞”文旅品牌，推进东莞记忆首开区二期、松山湖欢乐海岸等项目建设。

（三）全力巩固外资外贸。12. 出台“稳外贸 30 条”政策措施，以更大力度、更优服务吸引和利用外资。13. 开拓“走出去”新路径，充分利用“粤贸全球”平台，完善“一国一册”投资指南，加强贸易风险预警，推动企业开拓东盟、中东、拉美、中亚、非洲等新兴市场，力争全年发动企业参加新兴市场展会不少于 100 场。14. 持续扩大中间品贸易、转口贸易，稳住传统优势市场份额。15. 推动跨境电商综试区建设提速，鼓励企业加强智慧海外仓储设施建设，打造不少于 20 个数字贸易示范项目，开展不少于 5 场“跨境电商+产业带”活动。

（四）全力加强空间统筹。16. 聚焦城市空间战略地区、重要发展轴线地区、城镇中心区等重点区域开展城市更新，完成土地收储 5000 亩，“工改工”拆除 5000 亩，实现城市更新投资 750 亿元。17. “拆治兴”并举推进城中村改造，重点攻坚 10 个拆除新建类城中村项目，稳步推动 36 个整治类提升项目。18. 强化重大战略空间识别管控，推进跨镇连片土地统筹，加快推动 35 个现代化产业园区动工建设，以万江新村、厚街厚山、洪梅河西、寮步香城、凤岗金凤凰等 5 个园区为重点，示范带动现代化产业园区建设取得新突破。

附件 3.3 《南城街道国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标》

重要资料，请勿外传

## 中国共产党东莞市南城街道工作委员会（扩大）会议纪要

〔2021〕30 号

南城街道党政综合办公室

2021 年 8 月 20 日

8 月 20 日上午，朱利民书记在南城党工委会议室主持召开了南城街道党工委（扩大）会议，纪要如下：

九、关于审议《南城街道国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》的问题

会议审议了《南城街道国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》。会议确定：原则同意该文件，党政综合办补充增加党的建设和执行力建设等内容，并根据各班子成员意见修改完善该文件后，报市发改局。具体工作由郭玮珉委员负责落实。

参加会议人员：朱利民、黄淦洪、黄向阳、潘 健、徐建文、郭玮珉、梁肇河、简 单、翟普尧、张庭柱、张见荣。

注：陈少文、梁秀仪请假，李福全赴南雄扶贫。

列席会议人员：邱 刚、李锐坤、张凌峰、钱灿光、袁志锋、

**【妥善保管】**

**南城街道国民经济和社会发展第十四个五年  
规划和二〇三五年远景目标的建议**

(经南城街道党工委 2021 年第 30 次扩大会议审议通过)

南城街道办事处

2021 年 8 月

创新金融服务领域，引导金融资源向创业投资和创新发 展等 领域配置，致力建设区域金融总部汇集区、综合金融服务示 范区、创业创新金融服务区，支持和强化南城的东莞金融核 心区定位。

——**打造科技创新高地**。深入实施“科技南城”工程， 依托电子科技大学电子信息工程研究院南城分院、南城科技 服务中心、清研公共科技服务中心的等公共服务平台，重点 对接软件、互联网、云计算、大数据、人工智能、5G 及新一 代信息技术服务等信息产业资源，引导企业积极承接科技成 果转化、产业化及实体孵化，努力培育一批有发展潜力的初 创企业、挖掘一批发展良好的成熟企业、扶持一批具备条件 的重点企业，不断提升南城科技创新发展水平。

——**城市空间持续拓展优化**。推动东华片区、西平科旺 旧厂房、亨美旧村等获省市批准的地块调整改造工程，做好 重点更新单元“1+N”方案编报工作，加快办理存量旧项目 的确认主体和供地手续，大力推动亨美、石鼓、袁屋边、胜 和等城市更新项目，科学布局和建设各种公共空间和公共产 品，科学编制南城街道土地征收成片开发方案，加快总体城 市景观风貌建设，提升产业空间承载力，督促和协助改造项 目尽快启动实施，促进城市规模适度可控、城市格局不断优 化、城市经营良性循环。

——**现代服务业水平稳步提升**。整合完善鸿福、西平等

## 附件 4 成片开发方案承诺函（后补）

附件 5 听取人大代表、政协委员、社会公众、有关专家学者  
和职能部门意见材料（后补）

## 附件 6 相关农村集体经济组织同意土地征收成片开发方案的证明材料





附件6.2 东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社意见及表决材料

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表

南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

表决单位（盖章）				东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社		表决日期		2025.4.19			
股东户代表总数		148		实际人数		148		出席比例		100%	
附件清单		1.《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2.《关于南城街道西平片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号） 3.《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） 4.《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》 5.《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（模版） 6.《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（模版） 7.《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图 8.《宗地图》									
表决事项		1. 同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按图东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2. 同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》拆迁安置补偿标准推进改造； 3. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4. 同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6. 同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（详见附件6）的确权结果；根据股东户代表民主表决通过的各宗集体物业拆迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置物业的类型及具体位置等相关事宜。 7. 同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社农民集体土地（详见附件7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年土地征收成片开发方案。									

表决事项说明	为积极落实党中央、国务院关于城中村改造的工作部署，推动东莞市中心村改造迈向更高质量发展，东莞市陆续出台了城市更新及城中村相关配套政策，通过提高城市规划，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，按照城市标准扎实、有力、有序、有效推进城市更新实施及城中村改造工作。						
	南城街道彭眼城中村改造项目（以下简称“项目”）位于东莞大道与宏伟三路交汇处，西邻毗邻东莞国际商务区，东至宏伟路，南至彭眼西南路，西至东莞大道，北至宏伟三路，更新单元范围总面积为 22.59 公顷（约 339 亩），拆除范围面积 16.08 公顷（241 亩）（详见附件 1《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》），项目是东莞市中心村改造拆除新建类示范项目。受到市委市政府及南城街道的高度重视，为有效地避免项目烂尾风险，2024 年 6 月，经市政府研究明确，将项目开发模式由原来的实施主体模式转成了政府统筹借款垫地模式（详见附件 2《关于南城街道西平片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号）），由政府借款中央城中村专项借款，主导负责开展项目的拆迁补偿、场地平整、回迁安置、土地收储等一系列开发建设工作，更加有效的保障村集体及村民的利益。						
表决事项说明	为加快项目各项工作的有序开展，确保集体物业保值增值及顺利完成市政府下达的工作任务目标，目前南城街道办事处已根据《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）（详见附件3）完成了项目集体物业拆迁安置补偿方案（详见附件4《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》）的拟定工作，同时核查及确认不动产权益也在有条不紊的推进中，为保障集体经济组织及其他成员的合法权益，促进农村（社区）集体资产保值增值及确保项目各项工作的有序、按时完成，现提交股东户代表会议表决同意如下事项：						
	1. 同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按图东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2. 同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》拆迁安置补偿标准推进改造； 3. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施成片开发，更新改造； 4. 同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6. 同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（详见附件6）的确权结果；根据股东户代表民主表决通过的各宗集体物业拆迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置物业的类型及具体位置等相关事宜。 7. 同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社农民集体土地（详见附件7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年土地征收成片开发方案。						
同意户代表人数	91	占出席户代表比例	61.49%	表决结果	同意	记录人签名	张智勇
项目负责人（签名）：张智勇 备注：一、本表一式两份，一份交还呈审单位存档，一份由审查部门存档。 二、索引号由审查部门填写。							



东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号:

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社			表决日期	2025.4.18
股东户代表总数	198	实到人数	198	出席比例	100%
附件清单	1.《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2.《关于南城街道西平片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号） 3.《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行办法》（东府办〔2023〕5号） 4.《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》 5.《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（模板） 6.《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（模板） 7.《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区范围影像图 8.《宗地图》				
表决事项	1. 同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2. 同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》搬迁安置补偿标准推进改造。 3. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4. 同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6. 同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（详见附件 5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（详见附件 6）的确权结果；根据股东户代表民主表决通过的各家集体物业搬迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置房物业的类型及具体位置等相关事宜。 7. 同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社农民集体土地（详见附件 7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件 8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年土地征收成片开发方案。				
同意表决事项户代表签名	张锡雄 张福国 张汉章 张汉章 张汉章 张汉章 张汉章				
同意户代表人数	91	占出席户代表比例	61.11%	表决结果	同意
记录人签名	张锡雄				

备注：一、本表一式两份，一份交还呈报单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号:

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社			表决日期	2025.4.18
股东户代表总数	198	实到人数	198	出席比例	100%
附件清单	1.《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2.《关于南城街道西平片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号） 3.《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行办法》（东府办〔2023〕5号） 4.《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》 5.《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（模板） 6.《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（模板） 7.《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区范围影像图 8.《宗地图》				
表决事项	1. 同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2. 同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》搬迁安置补偿标准推进改造。 3. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4. 同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6. 同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（详见附件 5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（详见附件 6）的确权结果；根据股东户代表民主表决通过的各家集体物业搬迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置房物业的类型及具体位置等相关事宜。 7. 同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平彭眼股份经济合作社农民集体土地（详见附件 7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件 8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年土地征收成片开发方案。				
同意表决事项户代表签名	张锡雄 张福国 张汉章 张汉章 张汉章 张汉章 张汉章				
同意户代表人数	91	占出席户代表比例	61.11%	表决结果	同意
记录人签名	张锡雄				

备注：一、本表一式两份，一份交还呈报单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

附件：拆除范围示意图



附件6.3东莞市南城街道西平水二股份经济合作社意见及表决材料

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表

南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号：

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平水二股份经济合作社			表决日期	2025.2.19
股东户代表大会总数	142	实到人数	138	出席比例	97.18%
附件清单	1.《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2.《关于南城街道西平水二股份经济合作社中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号） 3.《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） 4.《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》 5.《南城街道彭眼城中村改造项目土地权利调查明细表》（附表） 6.《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（附表） 7.《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（附表）				
表决事项	1.同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按图东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2.同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》搬迁安置补偿标准推进改造； 3.同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4.同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5.涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6.同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权利调查明细表》（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（详见附件6）的确权结果；根据股东户代表大会民主表决通过的各宗集体物业搬迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置房屋的类型及具体位置等相关事宜。 7.同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道2025年土地征收成片开发方案。				

为积极落实党中央、国务院关于城中村改造的工作部署，推动东莞市城中村改造迈向更高质量发展，东莞市陆续出台了城市更新及城中村相关配套政策。通过提高城市规划，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，按照城市标准扎实、有力、有序、有效推进城市更新实施及城中村改造工作。

南城街道彭眼城中村改造项目（以下简称“项目”）位于东莞大道与宏伟三路交汇处，西侧毗邻东莞国际商务区，东至宏伟路，南至彭眼西南路，西至东莞大道，北至宏伟三路。更新单元范围总面积为22.59公顷（约339亩），拆除范围面积16.08公顷（241亩）（详见附件1《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》），项目是东莞市城中村改造拆除新建类示范项目，受到市委市政府及南城街道的高度重视。为有效地避免项目烂尾风险，2024年6月，经市政府研究明确，将项目开发模式由原来的实施主体模式转成了政府统筹借款做地模式（详见附件2《关于南城街道西平水二股份经济合作社中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号）），由政府借出中央城中村专项借款，主导负责开展项目的拆迁补偿、场地平整、回迁安置、土地收储等一系列开发建设，更加有效的保障村集体及村民的利益。

为加快项目各项工作的有序开展，确保集体物业保值增值及顺利完成市政府下达的工作任务目标，目前南城街道办事处已根据《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）（详见附件3）完成了项目集体物业搬迁安置补偿方案（详见附件4《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》）的拟定工作，同时核查及确认不动产权益也在有条不紊的推进中。为保障集体经济组织及其他成员的合法权益，促进农村（社区）集体资产保值增值及确保项目各项工作的有序、按时完成，现提交股东户代表大会会议表决同意如下事项：

1. 同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按图东莞市政府主导相关政策流程实施改造。
2. 同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》搬迁安置补偿标准推进改造；
3. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造；
4. 同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作；
5. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。
6. 同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权利调查明细表》（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（详见附件6）的确权结果；根据股东户代表大会民主表决通过的各宗集体物业搬迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置房屋的类型及具体位置等相关事宜。
7. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道2025年土地征收成片开发方案。

项目负责人（签名）：张君任

同意户代表人数	138	占出席户代表比例	100%	表决结果	同意	记录人签名	张君任
---------	-----	----------	------	------	----	-------	-----

备注：一、本表一式两份，一份交还呈审单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号:

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平水二股份经济合作社	表决日期	2025. 2. 19
股东户代表大会总数	142	实到人数	138
		出席比例	97.18%
附件清单	1. 《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2. 《关于南城街道西平水片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城批复〔2024〕52号） 3. 《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（东府办〔2024〕5号） 4. 《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿方案》 5. 《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（模版） 6. 《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（模版）		
表决事项	1. 同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并依照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2. 同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿方案》拆迁补偿标准推进改造。 3. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4. 同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6. 同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（详见附件6）的确权结果；根据股东户代表大会民主表决通过的各家集体物业拆迁补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置物业的类型及具体位置等相关事宜。 7. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道2025年土地征收成片开发方案。		
同意表决事项户代表签名	张桂梅 张子华 张永忠 张永忠 张永忠 张永忠 李至武 张永忠 张新华 张启国	张永忠	张永忠
同意户代表人数	138	占出席户代表比例	100%
		表决结果	同意
		记录人签名	张各俊

备注：一、本表一式两份，一份交还呈审单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号:

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平水二股份经济合作社	表决日期	2025. 2. 19
股东户代表大会总数	142	实到人数	138
		出席比例	97.18%
附件清单	1. 《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2. 《关于南城街道西平水片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城批复〔2024〕52号） 3. 《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（东府办〔2024〕5号） 4. 《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿方案》 5. 《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（模版） 6. 《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（模版）		
表决事项	1. 同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并依照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2. 同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿方案》拆迁补偿标准推进改造。 3. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4. 同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6. 同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（详见附件6）的确权结果；根据股东户代表大会民主表决通过的各家集体物业拆迁补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置物业的类型及具体位置等相关事宜。 7. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道2025年土地征收成片开发方案。		
同意表决事项户代表签名	张益林 张益林 张益林 张益林 张益林	张益林 张益林 张益林 张益林 张益林	张益林 张益林 张益林 张益林 张益林
同意户代表人数	138	占出席户代表比例	100%
		表决结果	同意
		记录人签名	张各俊

备注：一、本表一式两份，一份交还呈审单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号:

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平水二股份经济合作社			表决日期	2025.2.19
股东户代表大会总数	142	实到人数	138	出席比例	97.18%
附件清单	1.《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2.《关于南城街道西平水片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（南城街道〔2024〕52号） 3.《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（东府办〔2023〕35号） 4.《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿安置方案》 5.《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》 6.《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》				
表决事项	1. 同意将项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2. 同意将项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿安置方案》拆迁补偿标准修缮改造。 3. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造。 4. 同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6. 同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（详见附件6）的确权结果；根据股东户代表大会民主表决通过的各宗集体物业拆迁补偿安置方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；验收及确定回迁安置房屋物业的类型及具体位置等相关事宜。 7. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道2025年土地征收成片开发方案。				
同意表决事项户代表签名	小 张 志 雄	张 伟 华	张 旭 发	张 建 荣	刘 汉 钟
	张 志 雄	张 耀 文	张 华 易	张 观 杰	邱 秀 婷
	张 志 云	张 运 书	张 春 辉	张 伟 华	张 健 华
	张 志 河	张 耀 光	张 瑞 强	张 老 森	张 带 娣
	张 耀 权	张 春 生	张 敏 仪	张 太 妹	张 丽 英
	张 耀 华	张 贵 有	张 长 平	张 志 如	张 建 强
	张 耀 妹	张 运 超	张 巧 芝	张 文 记	张 伟 清
	李 相	张 运 强	张 惠 云	张 汉 卿	张 秀 东
同意户代表人数	138	占出席户代表比例	100%	表决结果	同意
				记录人签名	张 旭 发

备注：一、本表一式两份，一份交还呈审单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

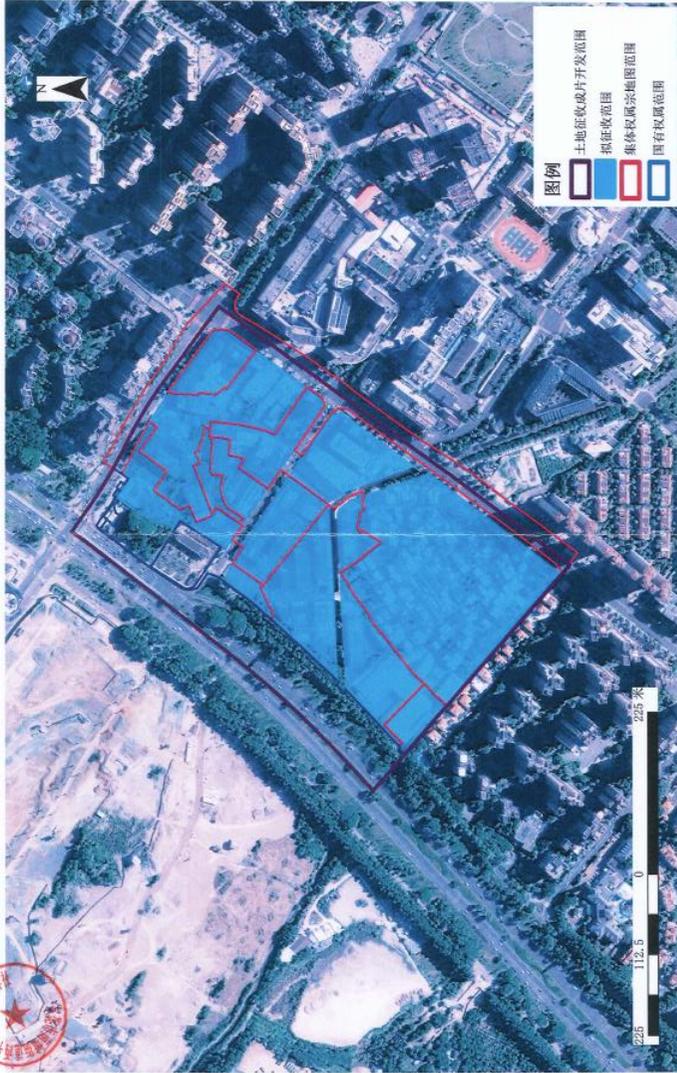
南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号:

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平水二股份经济合作社			表决日期	2025.2.19
股东户代表大会总数	142	实到人数	138	出席比例	97.18%
附件清单	1.《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2.《关于南城街道西平水片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（南城街道〔2024〕52号） 3.《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（东府办〔2023〕35号） 4.《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿安置方案》 5.《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》 6.《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》				
表决事项	1. 同意将项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2. 同意将项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿安置方案》拆迁补偿标准修缮改造。 3. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造。 4. 同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6. 同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（详见附件6）的确权结果；根据股东户代表大会民主表决通过的各宗集体物业拆迁补偿安置方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；验收及确定回迁安置房屋物业的类型及具体位置等相关事宜。 7. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道2025年土地征收成片开发方案。				
同意表决事项户代表签名	张 志 雄	张 运 明	张 汉 平		
	张 志 雄	张 耀 芳	张 运 权		
	张 志 云	张 振 华			
	张 志 河	张 剑 东	4		
	张 耀 权	张 月 明			
	张 耀 华	张 伟 林			
	张 耀 妹	张 志 祥			
	李 相	张 敏 文			
同意户代表人数	138	占出席户代表比例	100%	表决结果	同意
				记录人签名	张 旭 发

备注：一、本表一式两份，一份交还呈审单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图



附件6.4东莞市南城街道西平水新股份经济合作社意见及表决材料

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

**南城街道集体经济组织股东大会表决情况记录表**

索引号：

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平水新股份经济合作社	表决日期	2025.4.27
股东总数	220	实到人数	220
		出席比例	100%

附件清单：

- 1、《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》
- 2、《关于南城街道西平片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城指复（2024）52号）
- 3、《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）
- 4、《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》
- 5、《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》
- 6、《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》
- 7、《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图
- 8、《宗地图》

表决事项

- 1、同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。
- 2、同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》拆迁安置补偿标准推进改造；
- 3、同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造；
- 4、同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作；
- 5、涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。
- 6、同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（详见附件6）的确权结果；根据股东民主表决通过的各宗集体物业拆迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置物业的类型及具体位置等相关事宜。
- 7、同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平水新股份经济合作社农民集体土地（详见附件7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年土地征收成片开发方案。

表决事项说明

为贯彻落实党中央、国务院关于城中村改造的工作部署，推动东莞市中心村改造迈向更高质量发展，东莞市陆续出台了城市更新及城中村相关配套政策，通过提高城市规划，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，按照城市标准扎实、有力、有序、有效推进城市更新实施及城中村改造工作。

南城街道彭眼城中村改造项目（以下简称“项目”）位于东莞大道与宏伟三路交汇处，西侧毗邻东莞国际商务区，东至宏伟路，南至彭眼西南路，西至东莞大道，北至宏伟三路，更新单元范围总面积为 22.59 公顷（约 339 亩），拆除范围面积 16.08 公顷（241 亩）（详见附件 1《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》），项目是东莞市中心村改造拆除新建类示范项目，受到市委市政府及南城街道的高度重视。为有效地避免项目烂尾风险，2024 年 6 月，经市政府研究明确，将项目开发模式由原来的实施主体模式转成了政府统筹借款做地模式（详见附件 2《关于南城街道西平片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复（东城指复（2024）52 号）》，由政府借助中央城中村专项借款，主导负责开展项目的拆迁补偿、场地平整、回迁安置、土地收储等一系列开发建设，更加有效的保障村集体及村民的利益。

为加快项目各项工作的有序开展，确保集体物业保值增值及顺利完成市政府下达的工作任务目标，目前南城街道办事处已根据《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）（详见附件 3）完成了项目集体物业拆迁安置补偿方案（详见附件 4《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》）的拟定工作，同时核查及确认不动产权益也在有条不紊的推进中。为保障集体经济组织及其他成员的合法权益，促进农村（社区）集体资产保值增值及确保项目各项工作的有序、按时完成，现提交股东会议表决同意如下事项：

- 1、同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。
- 2、同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》拆迁安置补偿标准推进改造；
- 3、同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施成片开发，更新改造；
- 4、同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作；
- 5、涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。
- 6、同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（详见附件 5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（详见附件 6）的确权结果；根据股东民主表决通过的各宗集体物业拆迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置物业的类型及具体位置等相关事宜。
- 7、同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平水新股份经济合作社农民集体土地（详见附件 7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件 8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年土地征收成片开发方案。

项目负责人（签名）：张茂财

同意股东人数	120	占出席股东比例	84.5%	表决结果	同意	记录人签名	张生华
--------	-----	---------	-------	------	----	-------	-----

备注：一、本表一式两份，一份交还呈报单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

东莞市南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

南城街道集体经济组织股东大会表决情况记录表

索引号:

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平永新股份经济合作社		表决日期	2025.4.27	
股东总数	220	实到人数	220	出席比例	100%
附件清单	1、《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2、《关于南城街道西平片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号） 3、《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） 4、《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》 5、《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》 6、《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》 7、《南城街道2025年度土地征收成片开发方案》彭眼片区范围影像图 8、《宗地图》				
表决事项	1、同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2、同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》搬迁安置补偿标准推进改造； 3、同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4、同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5、涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6、同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（详见附件6）的确权结果；根据股东民主表决通过的各宗集体物业搬迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置房物业的类型及具体位置等相关事宜。 7、同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平永新股份经济合作社农民集体土地（详见附件7《南城街道2025年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道2025年土地征收成片开发方案。				
同意表决事项股东签名	张生华 张伟品 张玉莲(代) 魏耀球 张锦培 张锦培 张锦培 水石梅 梁小单 张之如 张俊浩 张君琳 水煜村 梁小芳 张海号 沈莹莹 张玉莲(代) 彭树斌 黄芳泉 张和珍 张俊明 张瑞鹏 张君曾 张水长 张和珍 张伟平 张瑞珍 张月新 罗峰连 梁耀球 李三弟 林玉莲 张福和 梁耀球 张和珍 张玉莲 张平 魏(代) 魏耀球 张锦培 张玉莲				
同意股东人数	120	占出席股 东比例	54.5%	表决 结果	同意

备注：一、本表一式两份，一份交还呈报单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

南城街道集体经济组织股东大会表决情况记录表

索引号:

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平永新股份经济合作社		表决日期	2025.4.27	
股东总数	220	实到人数	220	出席比例	100%
附件清单	1、《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2、《关于南城街道西平片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号） 3、《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） 4、《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》 5、《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》 6、《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》 7、《南城街道2025年度土地征收成片开发方案》彭眼片区范围影像图 8、《宗地图》				
表决事项	1、同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2、同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》搬迁安置补偿标准推进改造； 3、同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4、同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5、涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6、同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（详见附件6）的确权结果；根据股东民主表决通过的各宗集体物业搬迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置房物业的类型及具体位置等相关事宜。 7、同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平永新股份经济合作社农民集体土地（详见附件7《南城街道2025年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道2025年土地征收成片开发方案。				
同意表决事项 股东签名	张生华 张伟品 张玉莲(代) 魏耀球 张锦培 张锦培 张锦培 水石梅 梁小单 张之如 张俊浩 张君琳 水煜村 梁小芳 张海号 沈莹莹 张玉莲(代) 彭树斌 黄芳泉 张和珍 张俊明 张瑞鹏 张君曾 张水长 张和珍 张伟平 张瑞珍 张月新 罗峰连 梁耀球 李三弟 林玉莲 张福和 梁耀球 张和珍 张玉莲 张平 魏(代) 魏耀球 张锦培 张玉莲				
同意股东 人数	120	占出席股 东比例	54.5%	表决 结果	同意

备注：一、本表一式两份，一份交还呈报单位存档，一份由审查部门存档。  
三、索引号由审查部门填写。

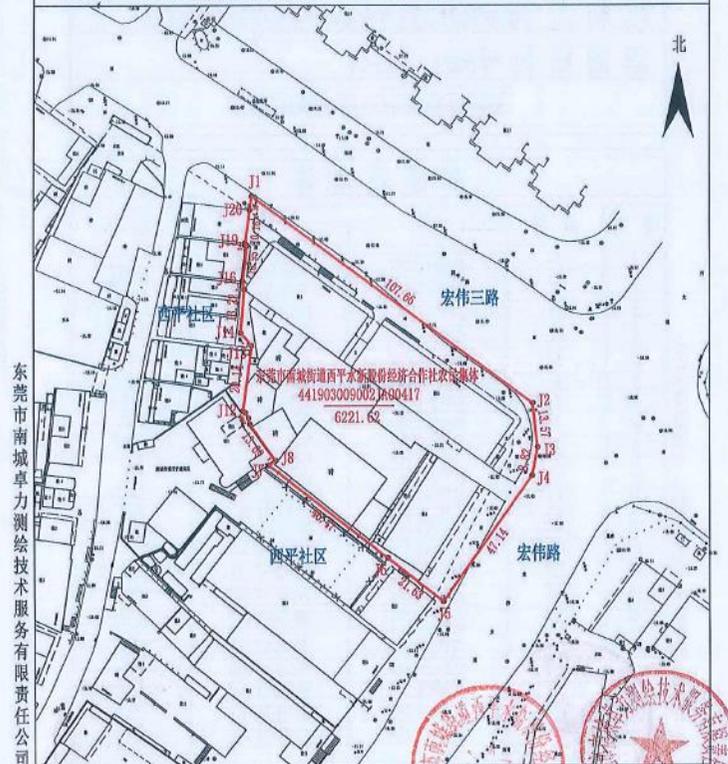
附件7：《南城街道2025年度土地征收成片开发方案》彭眼片区范围影像图



### 宗地图

单位：m、m<sup>2</sup>

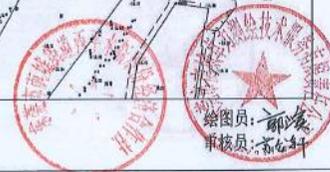
宗地代码：441903009002JA00417 权利人：东莞市南城街道西平水新股份经济合作社农民集体  
地籍图号：2543.75-38473.50 土地权属性质：集体土地所有权  
土地坐落：东莞市南城街道西平社区 宗地面积：6221.62平方米



东莞市南城卓力测绘技术服务有限责任公司

制图日期：2025年1月16日  
审核日期：2025年1月16日

1:1160



绘图员：郭俊  
审核员：李松科

附件6.5 东莞市南城街道西平水一股份经济合作社意见及表决材料

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

表决单位（盖章）		东城南城街道西平水一股份经济合作社		表决日期	2025-09-16
股东户代表总数		122	实际到会	122	出席比例
附件清单		1、《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2、《关于南城街道西平水片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号） 3、《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） 4、《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》 5、《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（模板） 6、《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（模板） 7、《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图 8、《宗地图》			
表决事项		1、同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2、同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》拆迁安置补偿标准推进改造； 3、同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4、同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5、涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6、同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（模板）（详见附件 5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（模板）（详见附件 6）的确权结果；根据股东代表民主表决通过的各宗集体物业拆迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置房地物的类型及具体位置等相关事宜。 7、同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平水一股份经济合作社农民集体土地（详见附件 7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件 8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案。			

表决事项说明	为积极落实党中央、国务院关于城中村改造的工作部署，推动东莞市城中村改造迈向更高质量发展，东莞市陆续出台了城市更新及城中村相关配套政策，通过提高城市规划，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，按照城市标准扎实、有力、有序、有效推进城市更新实施及城中村改造工作。 南城街道彭眼城中村改造项目（以下简称“项目”）位于东莞大道与宏伟三路交汇处，西侧毗邻东莞国际商务区，东至宏伟路，南至彭眼西南路，西至东莞大道，北至宏伟三路，更新单元范围总面积为 22.59 公顷（约 339 亩），拆除范围面积 16.08 公顷（241 亩）（详见附件 1《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》），项目是东莞市城中村改造拆除新建类示范项目，受到市委市政府及南城街道的高度重视。为有效地避免项目烂尾风险，2024 年 6 月，经市政府研究明确，将项目开发模式由原来的实施主体模式转成了政府统筹借款做地模式（详见附件 2《关于南城街道西平水片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复（东城指复〔2024〕52号）》，由政府借助中央城中村专项借款，主导负责开展项目的拆迁补偿、场地平整、回迁安置、土地收储等一系列开发建设，更加有效的保障村集体及村民的利益。 为加快项目各项工作的有序开展，确保集体物业保值增值及顺利完成市政府下达的工作任务目标，目前南城街道办事处已根据《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）（详见附件 3）完成了项目集体物业拆迁安置补偿方案（详见附件 4《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》）的拟定工作，同时核查及确认不动产权益也在有条不紊的推进中。为保障集体经济组织及其他成员的合法权益，促进农村（社区）集体资产保值增值及确保项目各项工作的有序、按时完成，现提交股东代表会议表决同意如下事项： 1、同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2、同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》拆迁安置补偿标准推进改造； 3、同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施成片开发，更新改造； 4、同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5、涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6、同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（模板）（详见附件 5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（模板）（详见附件 6）的确权结果；根据股东代表民主表决通过的各宗集体物业拆迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置房地物的类型及具体位置等相关事宜。 7、同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平水一股份经济合作社农民集体土地（详见附件 7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件 8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案。 项目负责人（签名）： <i>孙桂强</i>				
	同意户代表人数	96	占出席户代表比例	78.7%	表决结果
记录人签名		<i>张国强</i>			

备注：一、本表一式两份，一份交还呈审单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

东莞市南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号：

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平水一股份经济合作社	表决日期	2025. 4. 16
股东户代表总数	122	实到人数	122
		出席比例	100%
附件清单	1、《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2、《关于南城街道西平水片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号） 3、《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） 4、《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》 5、《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（模板） 6、《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（模板） 7、《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区范围影像图 8、《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区拟征收范围宗地图		
表决事项	1、同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2、同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》拆迁安置补偿标准推进改造； 3、同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4、同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5、涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6、同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（模板）（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（模板）（详见附件6）的确权结果；根据股东代表民主表决通过的各宗集体物业拆迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置物业的类型及具体位置等相关事宜。 7、同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平水一股份经济合作社农民集体土地（详见附件7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案。		
同意表决事项户代表签名	张剑平 张月好 张志豪 李保华 张红妹 张运金 张锦强 张李英 张志良 张淑君 张陈此 张志辉		
同意户代表人数	96	占出席户代表比例	78.7%
表决结果	通过		
记录人签名	张国成		

备注：一、本表一式两份，一份交还呈报单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号：

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平水一股份经济合作社	表决日期	2025. 4. 16
股东户代表总数	122	实到人数	122
		出席比例	100%
附件清单	1、《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2、《关于南城街道西平水片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号） 3、《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） 4、《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》 5、《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（模板） 6、《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（模板） 7、《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区范围影像图 8、《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区拟征收范围宗地图		
表决事项	1、同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2、同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》拆迁安置补偿标准推进改造； 3、同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4、同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5、涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6、同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（模板）（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（模板）（详见附件6）的确权结果；根据股东代表民主表决通过的各宗集体物业拆迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置物业的类型及具体位置等相关事宜。 7、同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平水一股份经济合作社农民集体土地（详见附件7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案。		
同意表决事项户代表签名			
同意户代表人数	96	占出席户代表比例	78.7%
表决结果	通过		
记录人签名	张国成		

备注：一、本表一式两份，一份交还呈报单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

东莞市农村集体资产管理办公室监印 200807NC8

东莞市南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号:

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平水一股份经济合作社		表决日期	2025. 4. 16	
股东户代表总数	122	实到人数	122	出席比例	100%
附件清单	1、《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2、《关于南城街道西平水片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号） 3、《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） 4、《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》 5、《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（模板） 6、《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（模板） 7、《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区范围影像图 8、《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区拟征收范围宗地图				
表决事项	1、同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2、同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》拆迁安置补偿标准推进改造； 3、同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4、同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5、涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6、同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（模板）（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（模板）（详见附件6）的确权结果；根据股东代表民主表决通过的各宗集体物业拆迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置物业的类型及具体位置等相关事宜。 7、同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平水一股份经济合作社农民集体土地（详见附件7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年土地征收成片开发方案。				
同意表决事项户代表签名	张凤成	张凤成	张凤成	张凤成	张凤成
同意户代表人数	96	占出席户代表比例	78.7%	表决结果	通过

备注：一、本表一式两份，一份交还呈报单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

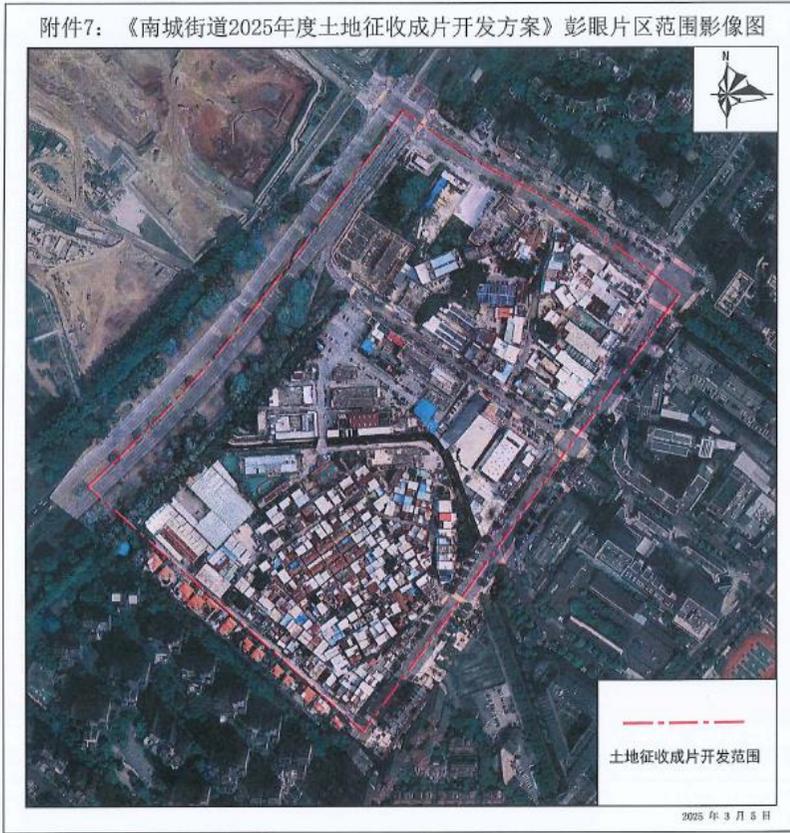
南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号:

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平水一股份经济合作社		表决日期	2025. 4. 16	
股东户代表总数	122	实到人数	122	出席比例	100%
附件清单	1、《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2、《关于南城街道西平水片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号） 3、《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） 4、《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》 5、《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（模板） 6、《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（模板） 7、《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区范围影像图 8、《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区拟征收范围宗地图				
表决事项	1、同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2、同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿方案》拆迁安置补偿标准推进改造； 3、同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4、同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5、涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6、同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（详见附件5）（模板）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（模板）（详见附件6）的确权结果；根据股东代表民主表决通过的各宗集体物业拆迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置物业的类型及具体位置等相关事宜。 7、同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平水一股份经济合作社农民集体土地（详见附件7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年土地征收成片开发方案。				
同意表决事项户代表签名	张玉辉	张长新	张志明	张福娟	张凤成
同意户代表人数	96	占出席户代表比例	78.7%	表决结果	通过

备注：一、本表一式两份，一份交还呈报单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

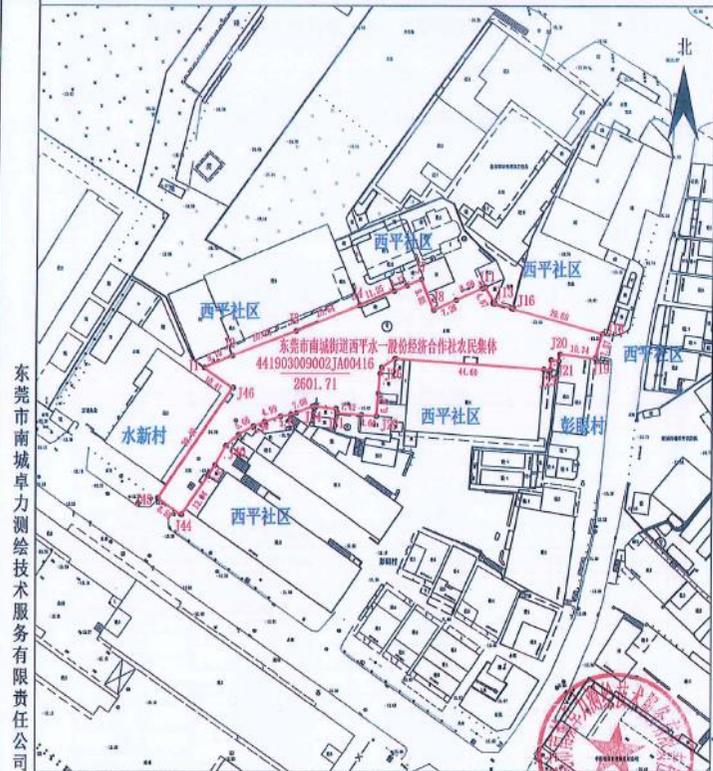
附件7：《南城街道2025年度土地征收成片开发方案》彭眼片区范围影像图



### 宗地图

单位：m、m<sup>2</sup>

宗地代码：441903009002JA00416 权利人：东莞市南城街道西平水一股份经济合作社农民集体  
地籍图号：2543.75-38473.50 土地权属性质：集体土地所有权  
土地坐落：东莞市南城街道西平社区 宗地面积：2601.71平方米



东莞市南城卓力测绘技术服务有限责任公司

制图日期：2025年1月15日  
审核日期：2025年1月15日

1:1130

绘图员：李俊  
审核员：李俊

附件6.6东莞市南城街道西平水中股份经济合作社意见及表决材料

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表格

南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号:

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平水中股份经济合作社	表决日期	2025.6.24
股东户代表总数	118	实际人数	118
		出席比例	100%

附件清单

- 1.《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》
- 2.《关于南城街道西平水中股份经济合作社中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号）
- 3.《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）
- 4.《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》
- 5.《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（模版）
- 6.《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（模版）
- 7.《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图
- 8.《宗地图》

表决事项

1. 同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照国家政府主导相关政策流程实施改造。
2. 同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》搬迁安置补偿标准推进改造；
3. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造；
4. 同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作；
5. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。
6. 同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（详见附件6）的确权结果；根据股东户代表民主表决通过的各宗集体物业搬迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置房屋的类型及具体位置等相关事宜）。
7. 同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平水中股份经济合作社农民集体土地（详见附件7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案。

为积极落实党中央、国务院关于城中村改造的工作部署，推动东莞城中村改造迈向更高质量发展，东莞市陆续出台了城市更新及城中村相关配套政策，通过提高城市规划，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，按照城市标准扎实、有力、有序，有效推进城市更新实施及城中村改造工作。

南城街道彭眼城中村改造项目（以下简称“项目”）位于东莞大道与宏伟三路交汇处，西侧毗邻东莞国际商务区，东至宏伟路，南至彭眼西南路，西至东莞大道，北至宏伟三路，更新单元范围总面积为 22.59 公顷（约 339 亩），拆除范围面积 16.08 公顷（241 亩）（详见附件 1《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》）；项目是东莞市中心村改造拆除新建类示范项目，受到市委市政府及南城街道的高度重视。为有效地避免项目烂尾风险，2024 年 6 月，经市政府研究明确，将项目开发模式由原来的实施主体模式转成了政府统筹借款做地模式（详见附件 2《关于南城街道西平水中股份经济合作社中村改造项目改造方案的批复》（东城指复〔2024〕52号）），由政府借中央城中村专项借款，主导负责开展项目的拆迁补偿、场地平整、回迁安置、土地收储等一系列开发建设工作，更加有效的保障村集体及村民的利益。

为加快项目各项工作的有序开展，确保集体物业保值增值及顺利完成市政府下达的工作目标任务，目前南城街道办事处已根据《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）（详见附件3）完成了项目集体物业搬迁安置补偿方案（详见附件4《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》）的拟定工作，同时核查及确认不动产权益也在有条不紊的推进中。为保障集体经济组织及其他成员的合法权益，促进农村（社区）集体资产保值增值及确保项目各项工作的有序开展，按时完成，现提交股东户代表大会表决同意如下事项：

表决事项说明

1. 同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照国家政府主导相关政策流程实施改造。
2. 同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿方案》搬迁安置补偿标准推进改造；
3. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施成片开发，更新改造；
4. 同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作；
5. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。
6. 同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权籍调查明细表》（详见附件5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权籍调查明细表》（详见附件6）的确权结果；根据股东户代表民主表决通过的各宗集体物业搬迁安置补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业搬迁安置补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置房屋的类型及具体位置等相关事宜）。
7. 同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平水中股份经济合作社农民集体土地（详见附件7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案。

项目负责人（签名）：张志华

同意户代表人数	115	占出席户代表比例	97.4%	表决结果	通过	记录人签名	张志强
---------	-----	----------	-------	------	----	-------	-----

备注：一、本表一式两份，一份交还至审单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表

南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号:

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平水中股份经济合作社		表决日期	2025.4.28	
股东户代表总数	118	实到人数	118	出席比例	100%
附件清单	1.《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2.《关于南城街道西平片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城批复〔2024〕52号） 3.《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行办法》（东府办〔2023〕5号） 4.《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿方案》 5.《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（模版） 6.《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（模版） 7.《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区范围影像图 8.《宗地图》				
表决事项	1. 同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2. 同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿方案》拆迁补偿标准推进改造； 3. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4. 同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6. 同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（详见附件 5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（详见附件 6）的确权结果；根据股东户代表民主表决通过的各宗集体物业拆迁补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置房屋物业的类型及具体位置等相关事宜。 7. 同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平水中股份经济合作社农民集体土地（详见附件 7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件 8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年土地征收成片开发方案。				
同意表决事项户代表签名	张俊亮 张俊亮 张中好 罗运英 张俊亮 张俊亮 张俊亮 张俊亮 张俊亮 张俊亮				
同意户代表人数	118	占出席户代表比例	97.4%	表决结果	同意
				记录人	张俊亮

备注：一、本表一式两份，一份交还呈报单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

东莞市农村（社区）集体经济组织重大事项审查表

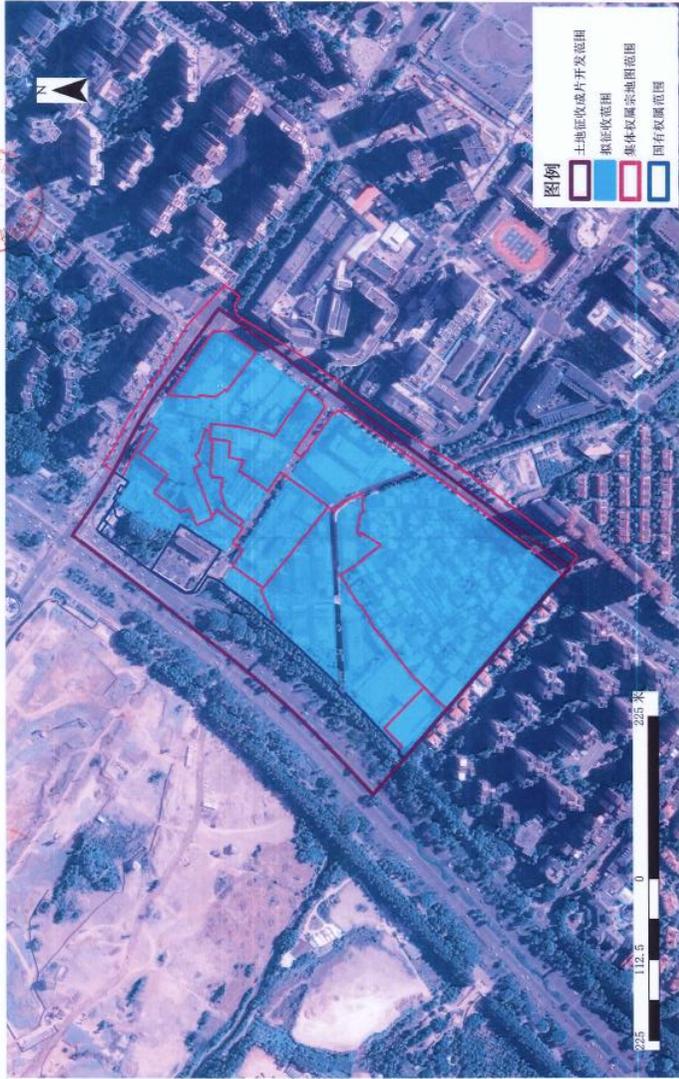
南城街道集体经济组织股东户代表大会表决情况记录表

索引号:

表决单位（盖章）	东莞市南城街道西平水中股份经济合作社		表决日期	2025.4.28	
股东户代表总数	118	实到人数	118	出席比例	100%
附件清单	1.《南城街道彭眼城中村改造项目单元规划范围影像图》 2.《关于南城街道西平片区彭眼城中村改造项目改造方案的批复》（东城批复〔2024〕52号） 3.《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行办法》（东府办〔2023〕5号） 4.《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿方案》 5.《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（模版） 6.《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（模版） 7.《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区范围影像图 8.《宗地图》				
表决事项	1. 同意项目改造单元内集体所有或实际使用的土地及房屋纳入更新改造范围，并按照东莞市政府主导相关政策流程实施改造。 2. 同意项目改造单元内的集体物业按照《南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿方案》拆迁补偿标准推进改造； 3. 同意将项目改造单元内的集体土地申请征（转）为国有建设用地（具体面积以政府审批为准），申请征（转）为国有后，后续交由政府按照相关政策实施更新改造； 4. 同意按程序开展项目改造单元内已办产权登记被拆迁物业的产权注销工作； 5. 涉及集体土地登记权益人和实际使用人不符的同意确权结果。 6. 同意授权理事会全权办理项目改造单元内涉及的所有事务（包括但不限于确认《南城街道彭眼城中村改造项目土地权属调查明细表》（详见附件 5）及《南城街道彭眼城中村改造项目房屋权属调查明细表》（详见附件 6）的确权结果；根据股东户代表民主表决通过的各宗集体物业拆迁补偿方案签订《东莞市南城街道彭眼城中村改造项目集体物业拆迁补偿协议》及《集体物业移交确认书》；办理改造单元内已办产权登记被拆迁物业产权注销工作；办理集体土地申请征（转）为国有建设用地涉及的相关手续工作；抽签及确定回迁安置房屋物业的类型及具体位置等相关事宜。 7. 同意将项目改造单元内的东莞市南城街道西平水中股份经济合作社农民集体土地（详见附件 7《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图、附件 8《宗地图》）申请征（转）为国有建设用地，纳入东莞市南城街道 2025 年土地征收成片开发方案。				
同意表决事项户代表签名	张俊亮 张俊亮 张俊亮 张俊亮 张俊亮 张俊亮 张俊亮 张俊亮 张俊亮 张俊亮				
同意户代表人数	118	占出席户代表比例	97.9%	表决结果	同意
				记录人	张俊亮

备注：一、本表一式两份，一份交还呈报单位存档，一份由审查部门存档。  
二、索引号由审查部门填写。

《南城街道 2025 年度土地征收成片开发方案》彭眼片区相关范围图





## 附件6.3成片开发范围内农村集体经济组织意见征求及采纳情况的说明（后补）