

# 寮步镇坑口极致鞋厂“三旧”地块

(村集体与有关单位合作改造)

## 改 造 方 案

东莞市寮步镇坑口股份经济联合社

东莞市新云达房地产有限公司

二〇二一年十月二十五日



# 寮步镇坑口极致鞋厂“三旧”地块改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，寮步镇坑口股份经济联合社拟对位于寮步镇香市路边的坑口极致鞋厂旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

## 一、改造地块的基本情况

改造地块标图建库编号为 44190011150，位于寮步镇坑口社区香市路边，原改造地块面积 3.7016 公顷，全为国有建设用地，2015 年 12 月 3 日，经省人民政府批复同意征为国有建设用地，并取得广东省国土资源厅《关于东莞市寮步镇坑口股份经济联合社申请将旧村庄建设用地征为国有建设用地的批复》（粤地政[2015]62 号）。2019 年 3 月 20 日，经市土地审批委员会“三旧”改造联席工作小组会议审议同意东莞市寮步镇坑口极致鞋厂地块“三旧”改造单元纳入《东莞市 2018 年度第 3 批次改造单元计划》。2020 年 9 月，寮步镇坑口股份经济联合社通过磋商交易方式选取东莞市新云达房地产有限公司作为项目合作方，双方签订《磋商交易合同》，镇集体资产管理部门出具了成交确认书。合作双方确认改造面积为 3.5860 公顷，剩余 0.1156 公顷的国有建设用地由于规划路网切割，不纳入改造范围，将保留给寮步镇坑口股份经济联合社使用。

改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。

## 二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入东莞市寮步镇城市更新专项规划（2018-2022 年）和年度实施计划，并已编

制控制性详细规划。

### 三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业，为寮步镇坑口股份经济联合社自 1993 年开始使用。现有建筑面积 43902 平方米，容积率为 1.22。目前，坑口极致鞋厂厂房已全部清空停产。

### 四、协议补偿情况

坑口村集体对地上建筑物已制定补偿方案，截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，村民对补偿安置也无不同意见。2012 年已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处罚（东国土资（执法）字[2012]1368 号）。

### 五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，该 3.5860 公顷国有建设用地，由东莞市人民政府拟采用协议出让和划拨方式办理供地，其中二类居住用地以协议出让方式供地给东莞市新云达房地产有限公司使用；幼儿园用地以划拨方式供地给东莞市新云达房地产有限公司开发主体进行配建，竣工验收后土地连同建筑物一并由寮步镇人民政府无偿收回使用；道路、绿地无偿移交给镇政府作为储备用地使用。

改造地块由寮步镇坑口股份经济联合社和东莞市新云达房地产有限公司采取合同型方式合作开发改造，由东莞市新云达房地产有限公司计划投入 70000 万元资金进行改造开发。改造后，二类居住用地面积 1.8654 公顷，建筑面积 74429 平方米，容积率 3.99；幼儿园用地面积 0.3840 公顷，建筑面积 4607.48 平方米，容积率 1.2；道路用地 0.7236 公顷；公共绿地 0.6130 公顷。公共设施用

地（含幼儿园、道路、公共绿地）由东莞市新云达房地产有限公司开发主体负责实施建设，并与主体工程同步施工、同步验收，竣工验收后无偿移交给寮步镇人民政府使用。

## 六、其他相关情况

改造地块位于市轨道交通 7 号线振兴路站 TOD 控制范围，根据《东莞市轨道交通 TOD 范围内城市更新项目开发实施办法》（东府〔2021〕3 号）相关条款规定，政府所得收益采取政府分成物业的方式进行，政府分成物业计容建筑面积 20463.56 平方米（其中住宅：19440.38 平方米，商业：1023.18 平方米），政府分成物业车位共 205 个。

东莞市寮步镇坑口股份经济联合社

东莞市新云达房地产有限公司

2021 年 10 月 25 日