

附件

# 东莞市寮步镇坑口极致鞋厂地块( 44190011150 ) TOD 范围内城市更新（“三旧”改造）项目 政府分成物业合作协议

甲方：东莞市新云达房地产有限公司

地址：东莞市寮步镇石步村敬业路 1 号宿舍二楼

法定代表人：

电话：

乙方：东莞市轨道交通局

地址：

法定代表人：

电话：

丙方：东莞市寮步镇人民政府

地址：广东省东莞市寮步镇

法定代表人：

电话：

为贯彻落实建设粤港澳大湾区国家战略，全面推进“湾区都市、品质东莞”建设，强化土地集约利用、优化城市空间布局、提升城市品质，切实拓展与优化城市发展空间，更好践行经营城市的理念，根据《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）、《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）等文件精神要求，经甲乙丙三方友好协商，签订本协议，以

兹共同遵守。

## 一、项目基本情况

(一)项目名称：寮步镇坑口极致鞋厂“三旧”地块项目。

(二)2020年9月10日，通过磋商交易已确定实施主体为东莞市新云达房地产有限公司，并已经省政府批准转为国有建设用地（批复号：粤地政【2015】62号）。

(三)项目位置：位于市轨道交通7号线振兴路站TOD范围内，更新单元面积为35860平方米（更新单元标图建库号为44190011150，面积为56716平方米），更新单元范围自东至红荔路东、南至红荔路南、西至坑口幼儿园、北至香市路。

(四)改造用途：改造后，地块用作二类居住、幼儿园、道路、公共绿地等用途。

(五)改造规模：改造总用地面积35860平方米，开发用地的面积18654.11平方米，总计容建筑面积74429.90平方米。其中：住宅70708.41平方米，商业3721.49平方米，停车位745个。改造范围内涉及的公共配套设施用地面积为17205.89平方米，计容建筑面积为4607平方米。

## 二、政府所得收益

### (一)分配原则

1、甲、乙、丙三方按照依法依规、实事求是、诚实守信的原则，经协商一致，政府所得收益采取政府分成物业的方式进行。

2、政府所得的物业，乙、丙方按照5:5比例进行分配。

3、村集体收益在拆迁补偿方案中予以明确。

4、住宅、商业办公及停车位等政府分成物业，按所占比例进

行分配。

5、甲、乙、丙三方在办理物业分配中各环节产生的相应税费，按照法律规定的缴纳主体和金额由三方各付各税，各自承担。

## （二）分配方式

根据东莞市自然资源局的批复，该项目将按照村企合作的方式进行改造，政府所得收益计算根据《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）（下称“实施办法”）相关条款规定执行。

## （三）分配范围

1、寮步镇坑口极致鞋厂“三旧”地块二类居住用地土地面积为 18654.11 平方米，规划性质为 二类居住，容积率 3.99，商住比为 商业 5%、住宅 95%；

上述地块，属于政府所得收益分配范围。

## （四）分配计算

1、经甲、乙、丙三方确认，土地权利人自行改造项目，按表一进行分配。适用村企合作模式的“旧项目”、单一主体挂牌招商的城市更新项目，旧厂房更新改造按表二进行分配，旧村庄更新改造按表三进行分配，同时存在旧厂房、旧村庄更新改造的，按表二、表三分别计算。

表一 土地权利人自行改造利益分配累进表

序号	城市更新项目容积率	分配比例	
		政府	土地权利人
1	0~2 的部分	25%	75%

2	>2 的部分	30%	70%
---	--------	-----	-----

表二：旧厂房改造利益分配累进表

序号	城市更新项目容积率	分配比例	
		政府	开发企业
1	0~2 的部分	25%	75%
2	>2 的部分	30%	70%

表三：旧村庄改造利益分配累进表

序号	用于补偿原旧村庄物业的容积率外所对应的建筑容积率	分配比例	
		政府	开发企业
1	A~3.0 的部分	25%	75%
3	>3.0 的部分	30%	70%

注：A 为用于补偿原旧村庄内村民住宅的容积率， $A = \frac{\text{用于补偿原旧村庄内村民住宅的总建筑面积}}{\text{项目旧村庄可出让用地总面积}}$ 。

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，其他：无；政府分成物业车位共 205 个。

2、政府分成物业以计容建筑面积计量；乙、丙方分成物业具体楼宇、户型、单套建筑面积及停车位数量和位置（包含有产权和非产权车位）等，在办理项目建设工程规划许可证前由甲方与乙、丙方签订的《东莞市寮步镇坑口极致鞋厂地块（44190011150）TOD 范围内城市更新（“三旧”改造）项目政府分成物业监管协

议》中确定。

3、单一主体挂牌招商项目地价款按实施办法相关条款规定执行。政府分成物业补偿成本（即配建成本）=（单位楼面地价+单位建筑面积建安成本）\*分成物业建筑面积。

### 三、政府分成物业

（一）政府分成物业应与项目同步设计、建设、验收，由甲方负责进行配建，满足交付条件后移交给政府。

（二）政府分成物业类型包括住宅、商业办公、停车位以及控规图则中要求配建的配套设施，按照实施办法的相关条款及项目审批的建设工程规划设计方案进行物业类型分配。

（三）政府分成物业按照独立占地和集中配置原则进行分配，先按栋分配，再按层、按套分配。分配过程应合情合理，顾及市、镇街（园区）及开发企业三方的权益。

（四）政府分成物业规划建设方案，由甲方提交乙方、丙方审核，乙方、丙方书面同意后方可上报给相关部门审批；在项目建设实施过程中，涉及调整政府分成物业建设方案时，应取得乙方、丙方的书面同意。

（五）甲方在申请办理商品房预售许可时，应向住建部门提交政府分成物业的建筑面积、楼宇栋号、户型、单套建筑面积及车位位置、车位数量（包含有产权及非产权车位）及销售对象为政府指定单位的情况说明，并同步抄送乙方、丙方。

（六）政府分成物业优先选择距离轨道站点较近的楼栋，还有剩余面积的再选择较远的楼栋。

### 四、违约责任

甲方、乙方、丙方应遵守本协议的约定。如任一方有违约情形，守约方有权向违约方提出索赔要求。

## 五、争议事项解决方式

本协议在履行中产生争议时，三方协商解决；如协商未果，任何一方可将争议提交项目所在地具有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 六、其他约定

（一）在协议履行过程中，如政府相关政策发生变化，本协议各方根据变化后的政策，协商解决本协议涉及的相关事宜。

（二）本协议书一式陆份，其中甲方贰份，乙方贰份，丙方贰份，均具同等法律效力，自各方签字、盖章完成之日起生效。

附件：建设用地规划条件（规字第 2020-14-1012 号）

甲方（盖章）：东莞市新云达房地产有限公司  
法定代表人（委托代理人）：

乙方（盖章）：东莞市轨道交通局  
法定代表人（委托代理人）：

丙方（盖章）：东莞市寮步镇人民政府  
法定代表人（委托代理人）：

签订时间： 年 月 日

签订地点：广东省东莞市