

寮步镇横坑村水叮当“三旧”改造项目

(集体与有关单位合作改造)

改

造

方

案



东莞市寮步镇横坑股份经济联合社

广东鼎峰地产集团有限公司

二〇二一年十二月十日

寮步镇横坑村水叮当“三旧”改造项目改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，寮步镇横坑股份经济联合社拟对位于寮步镇横坑村的水叮当“三旧”改造项目进行改造。改造方案如下：

一、改造项目的基本情况

改造项目标图建库编号为 44190021108，位于寮步镇横坑村横塘路边，改造地块面积 2.0854 公顷，全都为无合法用地手续的集体用地。其中需报市审批将集体建设用地转为国有建设用地面积 1.9771 公顷，为东莞市寮步镇横坑股份经济联合社所有，其余 0.1083 公顷纳入“三地”方式处理，单独通过批次报批的方式完善征地报批手续。2021 年 3 月 25 日，东莞市寮步镇横坑股份经济联合社以磋商交易方式确定广东鼎峰地产集团有限公司为寮步镇横坑村水叮当“三旧”改造项目的合作方，并采用法人型合作模式，由寮步镇横坑股份经济联合社和广东鼎峰地产集团有限公司共同组建的东莞市鼎信城市发展有限公司作为该项目改造实施开发主体，双方签订《磋商交易合同》，镇集体资产管理部门出具了《集体资产交易成交确认书》。

改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。

二、规划情况

改造项目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），并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

寮步镇横坑村水叮当“三旧”改造项目现状用途是废弃游乐

设施用地，为寮步镇横坑股份经济联合社自 2008 年开始使用。现有建筑面积 7833.41 平方米，容积率为 0.38，目前已空置，无经营和生产。

四、协议补偿情况

改造地块需将 1.9771 公顷集体建设用地报市审批转为国有建设用地，已经三分之二股东户代表签名同意。改造地块不涉及拆迁补偿安置等问题。东莞市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处罚。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，需捆绑落实一处社区中心公共设施实施责任的要求，其中社区中心涉及部分用地面积 0.8629 公顷是由寮步镇人民政府提供土地，已于 2013 年办理征地报批手续，批复文号：东国土资（建）字[2013]121 号，实施责任主体为项目开发主体。待完善 1.9771 公顷集体用地转为国有建设用地和 0.1083 公顷“三地”征地报批手续后，上述地块一并整合实施开发利用。该 2.9483 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，由寮步镇横坑股份经济联合社和广东鼎峰地产集团有限公司分别按 5%和 95%出资比例共同成立项目公司“东莞市鼎信城市发展有限公司”进行合作改造开发，计划投入 80000 万元资金进行改造开发。

改造后：二类居住用地面积 1.3853 公顷，建筑面积 43221.36 平方米，容积率 3.12；社区中心用地面积 1.4578 公顷（寮步镇人民政府提供土地 0.8629 公顷，横坑社区提供土地 0.5949 公顷）；道路用地面积 0.1056 公顷。其中，二类居住用地以协议出让方式供地给东莞市鼎信城市发展有限公司开发使用；社区中心用地

以国有划拨方式供地给东莞市鼎信城市发展有限公司进行配建，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。

上述社区中心、道路用地均由东莞市鼎信城市发展有限公司负责实施建设，并承诺要与主体工程同步设计、同步施工、同步验收，无偿移交给寮步镇人民政府使用。

六、TOD 范围内政府所得物业收益分成情况

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》的文件精神要求，寮步镇横坑村水叮当“三旧”改造项目位于市轨道交通 7 号线环城站 TOD 范围内，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 11581.06 平方米（其中住宅：11002.01 平方米，商铺面积 579.05 平方米，其他：无）；政府分成物业车位共 116 个。

东莞市寮步镇横坑股份经济联合社
广东鼎峰地产集团有限公司

2021 年 12 月 10 日