

东莞市寮步镇（街道）横坑村水叮当项目 （44190021108）TOD 范围内城市更新（“三旧” 改造）项目政府分成物业合作协议(样本)

甲方：东莞市鼎信城市发展有限公司

地址：东莞市南城街道会展北路 6 号 801 室

法定代表人：陈少斌

电话：0769-22804888

乙方：东莞市轨道交通局

地址：寮步镇横坑村水叮当项目

法定代表人：王卫平

电话：0769-22804888

丙方：寮步镇人民政府

地址：寮步镇横坑村水叮当项目

法定代表人：王卫平

电话：0769-22804888

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：寮步镇横坑村水叮当“三旧”改造项目。

（二）2021 年 3 月 24 日，已通过磋商交易的方式确定实施开发主体。

（三）项目位置：位于市轨道交通 7 号线环城路站 TOD 范围内，更新单元面积为 20853.85 平方米（更新单元标图建库号为 44190021108，面积为 35682 平方米），更新单元范围自东至横西八路、南至横塘路、西至规划一路、北至规划一路。

（四）改造用途：改造后，项目用作二类居住、社区中心、道路和公共绿地等用途。

（五）改造规模：改造总用地面积 20853.85 平方米，开发用地的面积 13852.95 平方米，总计容建筑面积 43221.19 平方米。其中：住宅 41060.13 平方米，商业 2161.06 平方米，停车位 432 个。改造范围内涉及的公共配套设施：社区中心用地面积 5949.31 平方米，计容建筑面积 11898.62 平方米，容积率 2.0；道路用地面积 1055.69 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/补缴地价的方式进行。

- 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、E01-04 单元/地块土地面积为 13852.95 平方米，规划性质为二类居住用地，容积率 3.12；

上述地块，为均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=用于补偿原旧村庄内村民住宅的总建筑面积/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 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。（具体以控规调整后确认的实际面积《建设用地规划条件》为准）。

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《东莞市寮步镇横坑村水叮当三旧改造地块（44190021108）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。

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) 其他约定事项：

无

(四) 本协议书一式____份，其中甲方____份，乙方____份，丙方____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》

甲方（盖章）：（开发企业）
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）：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

