

寮步镇陈家埔友田实业公司地块 “三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，我市寮步镇陈家埔股份经济联合社、东莞市寮步镇陈家埔下坊股份经济合作社(以下简称陈家埔经联社)拟对位于寮步镇陈家埔村寮城中路边的旧村庄和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 44190011127、44190011129、44190021110，位于寮步镇陈家埔村寮城中路边，总面积 4.7417 公顷，主体地块面积 4.1666 公顷，“三地”面积 0.5751 公顷，全部属于集体土地。其中，集体建设用地 4.1666 公顷，未利用地 0.5614 公顷（已办理使用集体未利用地手续《关于东莞市寮步镇 2017 年度第十三批次城镇建设用地批复的批复》（东莞建用字〔2018〕55 号）），未利用地 0.0003 公顷，农用地 0.0134 公顷（园地）。集体建设用地中，有合法用地手续的 2.6026 公顷，无合法用地手续的 2.1391 公顷。

其中，需将 4.1666 公顷旧村庄和旧厂房集体建设用地完善集体建设用地手续后，申请转为国有建设用地。0.5751 公顷集体“三地”，单独通过新增建设用地报批程序办理农用地转用和土地征地手续后，申请将该“三地”与改造项目主体地块一并实施改造；

改造涉及的房屋、土地已经确权、登记，分别属于寮步镇陈家埔股份经济联合社、东莞市寮步镇陈家埔下坊股份经济合作社所有，自 1993 年 5 月由寮步镇陈家埔股份经济联合社、东莞市寮步镇陈家埔

下坊股份经济合作社使用（详细见《寮步镇陈家埔友田实业公司“三旧”改造地块土地权籍调查明细表》、《寮步镇陈家埔友田实业公司“三旧”改造地块房屋权籍调查明细表》）。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入我市寮步镇“三旧”改造规划和年度实施计划，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和住宅用地，为寮步镇陈家埔股份经济联合社、东莞市寮步镇陈家埔下坊股份经济合作社自1993年5月开始使用。现有建筑面积26591.49平方米，容积率为0.56，现已空置，已逐步拆除平整。

四、协议补偿情况

改造地块中需将合计4.7417公顷集体用地征转为国有建设用地，其中，需将4.1666公顷旧村庄和旧厂房建设用地转为国有建设用地，0.5751公顷“三地”单独通过新增建设用地报批程序办理农用地转用和土地征地手续，已经三分之二以上村民代表（股东代表）签名同意。

改造地块涉及的“三地”已按规定落实征地补偿、举行听证、办理社保审核、安排留用地。

寮步镇陈家埔股份经济联合社、东莞市寮步镇陈家埔下坊股份经济合作社经民主表决同意，通过农村资产交易平台以磋商交易方式与东莞市友田实业发展有限公司签订了磋商交易合同，并已制定相关的补偿方案，协议以物业补偿方式进行补偿。

该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，村民对补偿安置无不

同意见。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，处罚文号：东国土资（执法）字（2012）1717号、东国土资（执法）字（2013）1070号。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善 4.1666 公顷集体建设用地转为国有建设用地手续，同时完善 0.5751 公顷集体“三地”农用地转用及征地手续，合计 4.7417 公顷集体用地征转为国有建设用地后，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地。现按照《关于印发〈东莞市城市更新“旧项目”处理措施〉及项目清单的通知》（东自然资〔2019〕431号）的要求，双方已通过农村资产交易平台以磋商交易方式公开确定合作方，改造地块由寮步镇陈家埔股份经济联合社、东莞市寮步镇陈家埔下坊股份经济合作社与东莞市友田实业发展有限公司采取合同型的方式合作改造，由东莞市友田实业发展有限公司作为实施主体，拟投入 100000 万元资金进行改造。

改造后，二类居住用地 4.3296 公顷，容积率 ≤ 2.27 ，总计容建筑面积 9.8283 万平方米，采取协议出让方式供地，受让方为东莞市友田实业发展有限公司；范围内幼儿园用地 0.2809 公顷，连同改造范围外 0.2668 公顷国有储备用地（共 0.5477 公顷幼儿园用地）一并划拨给东莞市友田实业发展有限公司进行无偿配建，容积率 ≤ 0.8 ，总计容建筑面积 0.4382 万平方米，竣工验收后土地连同建筑物一并无偿移交给寮步镇人民政府；范围内 0.1312 公顷公共绿地（其中 0.0149 公顷为“三地”范围内，0.1163 公顷为主体地块范围内）无偿移交给寮步镇人民政府作为储备用地；规划横五路的建设费用由东莞市友田实业发展有限公司承担，具体根据市“三旧”改造相关政策

落实相应的移交或责任。（最终以政府相关部门批准为准）

东莞市寮步镇陈家埔股份经济联合社
东莞市寮步镇陈家埔下坊股份经济合作社

东莞市友田实业发展有限公司

2021年9月23日