

东城街道立新洋杞坑村商住更新单元

“三旧”改造总体实施方案

(单一主体挂牌招商模式)

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划等，我市东城街道办事处拟实施东城街道立新洋杞坑村商住更新单元，对位于东城南片区立新社区，东至莞长路、南至旗同大街、西至纵二路、北至光大路的旧厂房及旧村庄用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东城街道立新洋杞坑村商住更新单元（以下简称“本更新单元”）位于东莞市东城街道黄旗南 2 号片区范围内，用地涉及东莞市东城区南片区控制性详细规划范围内的 L-10（防护绿地）、L-12（防护绿地）、L-13（小学用地）、L-14（公共绿地）、L-15（二类居住用地）、L-16（商业金融业用地）、L-17（文化娱乐用地+体育用地）、L-18（公共绿地）、L-19（文化娱乐用地+体育用地）、L-20（公共绿地）、L-25（防护绿地）、L-26（二类居住用地）、L-27（二类居住用地）地块和道路用地。

二、改造单元基本情况

本更新单元位于东城南片区立新社区，东至莞长路、南至旗同大街、西至纵二路、北至光大路，单元总面积 22.803837

公顷。采用单一主体挂牌招商模式，“东莞市海德裕园房地产开发有限公司”（以下统称“改造主体”）已完成要约收购，于2023年12月取得成交确认书，由其作为改造主体实施改造。改造单元现状主要以旧村和旧厂为主，总建筑面积约15.15万平方米，现状容积率约1.1。

本更新单元面积合计22.803837公顷，其中单元实施改造范围面积13.920644公顷（包含拆除范围面积13.727446公顷、“三地”面积0.193197公顷），改造范围外面积8.883194公顷，为其余用地区、现状保留区、现状道路区；实施改造范围内标图建库面积13.7224公顷，标图建库号44190000377、44190090325。实施改造范围内全部为集体土地，面积13.920644公顷（全部为建设用地），集体土地所有权人为东莞市东城街道立新股份经济联合社（以下简称“立新经联社”）、东城街道立新洋杞坑股份经济合作社（以下简称“洋杞坑合作社”）及东城街道立新洋田沥股份经济合作社（以下简称“洋田沥合作社”），有合法用地手续1.722425公顷，无合法用地手续12.198219公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内涉及1处国有资产约0.2公顷，地上建筑物建筑面积为6765平方米，现状为东城医院立新分院，并已完成搬迁腾退。经东城街道及权益人“东莞市东城资产管理有限公司”（以下简称“东城资产公司”）同意将国有资产纳入本项目改造范围，并确认国有资产市场评估价9994.95万元，由本项目改造主体按照各期地价款占比拨付。东城资

产公司在收到财政划拨的权益价值补偿后，可用该补偿费用向本项目改造主体回购写字楼物业，具体位置、楼层、售价等回购事宜另行商定。

项目改造范围符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）管控规则，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线（陆域），不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

本更新单元按照整体挂牌，编报一个总体实施方案，分两期供地、开发建设，一期范围面积 12.451218 公顷，改造范围内面积 11.610888 公顷；二期范围面积 6.694307 公顷，改造范围内面积 2.309755 公顷。更新单元的成交地价为 167409 万元，保证金为 67300 万元。经核算，一期地价款占比约 70.56%，二期地价款占比约 29.44%，因此政府土地出让收益、集体货币补偿、公有资产补偿等均按该占比分期核算。

根据已批的前期研究及控规调整方案，实施改造范围总用地面积 13.920644 公顷，拟改造为居住、商业、小学、社区中心、绿地及道路等用途，具体情况如下：

更新单元实施改造范围内地块规划用途及面积

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	计容建筑面积 (平方米)	供地时序
L-15	二类居住用地	3.411245	4.9	167148	一期
L-16	商业金融业用地	2.143950	6	128640	一期

L-26	二类居住用地	1.828723	4.89	89423	二期	
L-13	小学用地	1.928723	1.8	34717	一期	
L-17	文化娱乐用地+ 体育用地	0.247029	3.5	31595	一期	
L-19		0.655705			一期	
L-14	公共绿地	0.111426	/	/	二期	
L-18	公共绿地	0.144882	/	/	一期	
L-20	公共绿地	0.355389	/	/	一期	
L-12	防护绿地	0.183505	/	/	二期	
纵三路	道路用地	0.315867	0.263650	/	/	一期
			0.052217	/	/	二期
纵四路	道路用地	0.390333	/	/	一期	
金龙路	道路用地	0.657147	0.648827	/	/	一期
			0.008320	/	/	二期
莞长路	道路用地	0.041094	/	/	一期	
旗同大街	道路用地	0.125564	/	/	二期	
光大路	道路用地	0.112812	/	/	一期	
洋杞坑中路	道路用地	1.267247	/	/	一期	
合计		13.920641				

根据上述计算可得，一期实施改造范围内用地面积 11.610886 公顷，二期实施改造范围内用地面积 2.309755 公顷，合计一期、二期实施改造范围总用地面积 13.920641 公顷。因面积取值四舍五入问题，各地块面积之和与改造范围面积合并计算面积不一致，相差 0.000003 公顷属于合理误差。

其中：

（一）二类居住用地总用地面积 5.239968 公顷，总计容

建筑面积 256571 平方米，其中：一期实施 L-15 地块用地面积 3.411245 公顷，容积率为 4.9，计容建筑面积为 167148 平方米；二期实施 L-26 地块用地面积为 1.828723 公顷，容积率为 4.89，计容建筑面积为 89423 平方米；

（二）一期实施 L-16 商业金融业用地面积为 2.143950 公顷，容积率为 6.0，计容建筑面积为 128640 平方米；

（三）一期实施 L-13 小学用地为 1.928723 公顷，容积率为 1.8，计容建筑面积为 34717 平方米；

（四）一期实施 L-17、L-19 文化娱乐用地+体育用地（社区中心）为 0.902734 公顷，容积率为 3.5，计容建筑面积为 31595 平方米；

（五）公共绿地总面积为 0.611697 公顷，其中，一期实施公共绿地面积约 0.500271 公顷，二期实施公共绿地面积约 0.111426 公顷；

（六）防护绿地面积为 0.183505 公顷，均在二期实施；

（七）道路总用地面积为 2.910064 公顷，其中，一期实施道路面积约 2.723963 公顷，二期实施道路面积约 0.186101 公顷；

改造主体负责改造范围内公共基础设施（小学、幼儿园、社区中心、公交首末站、社会公共停车位、道路、绿地、市政设施等）配建，共 6.5367 公顷。

改造主体建设并移交给政府的 TOD 分成物业计容建筑面积 29387 平方米，以政府持有物业方式落实，其中住宅建筑面积 16379 平方米，商业、办公建筑面积 13008 平方米以

及车位 294 个。结合本更新单元分期实施情况，商业、办公计容建筑面积约 13008 平方米及对应的 130 个停车位在二期进行移交，住宅计容建筑面积约 16379 平方米及对应的 164 个停车位在二期进行移交。住宅及商业、办公交付标准为毛坯交付。上述政府所得的物业，市、镇（街道）两级政府按照 5:5 比例进行分配。由改造主体建设完成后移交给市、镇（街道）两级政府或其指定部门。政府所得物业税务处理按照无偿移交方式执行（以本更新单元 TOD 范围内政府分成物业配建协议为准）。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。东城街道办事处已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定，就更新单元改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人的意见，征得改造范围内全部原权利人同意。更新单元改造范围内涉及立新经联社、洋杞坑合作社、洋田沥合作社集体土地，已经过上述农村集体经济组织三分之二以上股东表决同意。

（二）补偿安置情况。东城街道办事处已经党工委会议审议同意补偿安置方案，明确采取物业置换、货币补偿等方式对原权利人、集体经济组织进行补偿安置，补偿安置方案已按规定在立新社区公告栏、洋杞坑合作社公告栏等地进行为期 15 天的公告，公示期间没有收到群众的反馈意见。现将主要补偿安置标准列明如下：

1、宅基地主要补偿标准

1.1 物业置换：原始房屋首层按建筑面积 1:1.3 折算；原始房屋二层至四层（不含四层）按建筑面积 1:0.75 折算。

1.2 一次性货币补偿：原始房屋按建筑面积 15000 元/m² 补偿；原始猪间、粪坑按土地面积 3000 元/m²，建筑物 800 元/m² 补偿。

1.3 选择一次性货币补偿的不再进行物业置换。

2、私人住宅及商铺主要补偿标准

2.1 物业置换：按经村集体确认的书面的合同书、相关权属证明载明建筑面积或有资质的测量单位出具的测量建筑面积与回迁物业建筑面积按 1:1 折算。

2.2 一次性货币补偿：住宅的货币补偿标准为 15000 元/m²，商铺的货币补偿标准为 20000 元/m²。

2.3 选择一次性货币补偿的不再进行物业置换。

3、其他补偿标准详见《东城街道立新洋杞坑村商住更新单元物业拆迁补偿方案》。

4、本更新单元单一主体挂牌招商方案及拆迁补偿方案中约定由改造主体补偿立新经联社货币 6040.0440 万元、物业 26379 平方米（其中写字楼建筑面积 19074 平方米、商铺建筑面积 1765 平方米、集中商业建筑面积 962 平方米、地下停车位建筑面积 4578 平方米），补偿洋杞坑合作社货币 49715.6536 万元，物业 24000 平方米（其中写字楼建筑面积 19147 平方米、地下停车位建筑面积 4853 平方米），补偿洋田沥合作社货币 98.6 万元。东莞市海德裕园房地产开发有限

公司已完成要约收购，并已取得成交确认书。由本项目改造主体按照各期地价款占比拨付集体货币补偿。

5、本更新单元拆除范围外涉及征收土地 2.356652 公顷，其中立新经联社 0.018552 公顷、洋杞坑合作社 2.115243 公顷（含“三地”）、洋田沥合作社 0.222856 公顷，按建设用地 288 万元/公顷的标准进行补偿。对于本批次的留用地按实际征地面积的 10%划留给被征地集体，根据被征地村集体意愿折算成货币补偿，折算补偿标准为 816 万元/公顷。本次征地按征地安置补偿方案制定时我市平均每亩征收农用地区片综合地价 16.2 万元/亩的 15%筹集征地社保费，并已按规定完成征地补偿方案公告等手续。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 15.892273 公顷，包括拆除范围线内征收土地 13.535621 公顷，拆除范围线外征收土地 2.356652 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。

四、拟办理用地手续情况

完善集体土地转用手续：改造范围内 12.021349 公顷集体土地申请完善转用手续，该部分集体土地分别于 1986 年 12 月 31 日之前、1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日以及 1999 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日期间发生违法用地行为，10.7896 公顷用地已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚），处罚文号：东国土资（执法）字〔2015〕1002 号、东城自然资（旧改）决字〔2022〕1 号、东城自然资（旧改）决字【2024】1 号，剩余 1.2317 公顷正

在落实违法用地处罚。

集体建设用地转为国有建设用地：经立新经联社、洋杞坑合作社、洋田沥合作社股东大会依法表决同意，申请将13.535621公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由东莞市海德裕园房地产开发有限公司进行改造。

“三地”办理转用、征收手续：涉及“三地”面积0.193197公顷（集体土地），占本更新单元改造范围总面积的1.39%。已取得省征地批复（粤府土审（12）[2024]27号）及市自然资源局征地批复（东自然资（建）函〔2024〕52号）。

五、供地情况

本更新单元整体挂牌，整体报批总体实施方案并取得整体项目的总体实施方案批复，分两期供地。更新单元一期在“1+N”总体实施方案批复后一个月内须完成当期原有产权注销、地上建筑物拆除工作、土地出让合同签订。签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起一年内动工，自动工之日起三年内竣工，具体动工开发时限以土地出让合同约定为准（改造主体不能按期开工，经与东城街道协商同意后，应提前30日向市自然资源局提出延期申请，经市自然资源局同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年）。本次供地范围为更新单元一期实施改造范围。更新单元二期于总体实施方案首次批复之日起四年内完成全部供地。

（一）改造主体申请以协议出让、国有划拨方式办理更

新单元一期供地手续，地上拟供地面积 124512.18 平方米，包括改造范围内 116108.88 平方米，改造范围外 8403.3 平方米，地下空间拟供地用地面积 14297.97 平方米，具体情况如下：

1.更新单元一期以国有建设用地使用权协议出让方式供地

序号	地块编号	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	备注
1	L-15	二类居住用地	34112.45	4.9	167148	附设幼儿园、一处 10KV 开关站
	UD-L-15-1	建筑退距地下空间	995.26	/	1990.52	L-15 地块建筑退距线东侧，与 L-15 地块捆绑协议出让
	UD-L-15-2	建筑退距地下空间	927.83	/	1855.66	L-15 地块建筑退距线西侧，与 L-15 地块捆绑协议出让
2	L-16	商业金融业用地	21439.50	6	128640	附设综合市场、一处楼面宏基站、一处 10KV 开关站
	UD-L-16-1	道路地下空间	3121.28	/	6242.56	纵四路北段地下空间，与 L-16 地块捆绑协议出让
	UD-L-16-2	建筑退距地下空间	999.74	/	1999.48	L-16 地块建筑退距线西侧，与 L-16 地块捆绑协议出让
地上供地面积/建筑面积合计			55551.95	/	295788	/
地下供地面积/建筑面积合计			6044.11	/	12088.22	/

上述 2 宗经营性用地面积 55551.95 平方米，地下空间用地面积 6044.11 平方米、建筑面积 12088.22 平方米，拟采用国有建设用地使用权协议出让方式供地给改造主体建设，具

体情况如下:

(1) L-15 地块(二类居住用地): 用地面积为 34112.45 平方米,在该地块附设幼儿园建筑面积不少于 3759 平方米、一处 10KV 开关站建筑面积 30 平方米/座。上述公共配建由改造主体建设完成且经相关部门验收合格后,幼儿园无偿移交给东城街道办事处,10KV 开关站无偿移交给城区供电局。

(2) L-16 地块(商业金融业用地): 用地面积为 21439.5 平方米,在该地块附设综合市场建筑面积 800 平方米、一处楼面宏基站、一处 10KV 开关站建筑面积 30 平方米/座。其中,10KV 开关站由改造主体建设完成且经相关部门验收合格后无偿移交给城区供电局;楼面宏基站由改造主体预留天面空间、机房、市电、传输管道;综合市场由改造主体建设完成且经相关部门验收合格后,由改造主体自行办理产权并管理使用。

(3) 地下空间出让: 总用地面积 6044.11 平方米,总建筑面积 12088.22 平方米,与地上经营性用地捆绑,采用协议出让方式供地。

2.更新单元一期以国有建设用地使用权划拨方式供地

序号	地块编号	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	备注
1	L-13	小学用地	27690.53	1.8	49843	含改造范围外 8403.3 平方米,不少于 48 班,附设 790 个社会公共停车位、1 处楼面宏基站、1 处 10kV 开关站
	UD-L-13-1	道路地下空间	4944.03	/	4944.03	纵三路北段和洋杞坑中路西段地下空间,与 L-13 地块捆绑划拨供地

	UD-L-13-2	建筑退距 地下空间	1320.54	/	1320.54	L-13 地块建筑退距线东侧 和南侧，与 L-13 地块捆绑 划拨供地
2	L-17	文化娱乐 用地+体育 用地	6557.05	3.5	22949.68	附设社区服务站、一处居 委会、一处邮政所
	UD-L-17-1	道路地下 空间	1360.51	/	1360.51	纵四路北段地下空间，与 L-17 地块捆绑划拨供地
	UD-L-17-2	建筑退距 地下空间	419	/	419	L-17 地块建筑退距线西 侧，与 L-17 地块捆绑划拨 供地
3	L-19	文化娱乐 用地+体育 用地	2470.29	3.5	8646.02	附设社区健康服务站、一 处 10KV 开关站
	UD-L-19	建筑退距 地下空间	209.78	/	209.78	L-19 地块建筑退距线东 侧，与 L-19 地块捆绑划拨 供地
4	L-18	公共绿地	1448.82	/	/	/
5	L-20	公共绿地	3553.89	/	/	/
6	/	一期道路 用地	27239.64	/	/	1.包含纵三路 2636.5 平方 米、纵四路 3903.33 平方 米、金龙路 6488.27 平方 米、莞长路路口衔接 410.94 平方米、光大路拓 宽 1128.12 平方米、洋杞 坑中路 12672.47 平方米； 2.洋杞坑中路和纵三路上 附设两对直入式公交中途 站
地上供地面积/建筑面积合计			68960.23	/	81438.7	/
地下供地面积/建筑面积合计			8253.86	/	8253.86	/

上述 6 宗公共基础设施（48 班小学、社区中心、道路、公共绿地）总用地面积 68960.23 平方米，包括改造范围内 60556.93 平方米，改造范围外 8403.3 平方米，地下空间用地面积 8253.86 平方米、建筑面积 8253.86 平方米，拟采用国有建设用地使用权划拨方式供地给改造主体建设，竣工验收合格后土地连同地上建筑物一并无偿移交给东城街道办事处。具体情况如下：

（1）L-13 地块（小学用地）：用地面积为 27690.53 平方米包括改造范围内 19287.23 平方米，改造范围外 8403.3 平方米，办学规模不少于 48 班，在该地块及其建筑退距地下空间、道路地下空间附设 790 个社会公共停车位、一处楼面宏基站、一处 10KV 开关站建筑面积 30 平方米/座。社会公共停车位、10KV 开关站由改造主体建设完成且经相关部门验收合格后，社会公共停车位无偿移交给东城街道办事处，10KV 开关站无偿移交给城区供电局；楼面宏基站由改造主体预留天面空间、机房、市电、传输管道。

（2）L-17 地块（文化娱乐用地+体育用地）：用地面积为 6557.05 平方米，在该地块附设一处计容建筑面积 600 平方米的社区服务站、一处居委会、一处计容建筑面积 100 平方米的邮政所。上述公共配建由改造主体建设完成且经相关部门验收合格后，社区服务站、居委会、邮政所无偿移交给东城街道办事处。

（3）L-19 地块（文化娱乐用地+体育用地）：用地面积为 2470.29 平方米，在该地块附设一处计容建筑面积不少于

4000 平方米的社区健康服务站、一处 10KV 开关站建筑面积 30 平方米/座。上述公共配建由改造主体建设完成且经相关部门验收合格后，社区健康服务站无偿移交给东城街道办事处，10KV 开关站无偿移交给城区供电局。

(4) 公共绿地总用地面积合计 5002.72 平方米，其中：L-18 地块面积 1448.82 平方米，L-20 地块面积为 3553.89 平方米，竣工验收合格后土地连同地上物一并无偿移交给东城街道办事处。

(5) 道路总用地面积 27239.64 平方米，包括纵三路（2636.5 平方米，附设一对直入式公交中途站，用地面积 65 平方米，站台宽 2 米，站台长度 32.5 米）、纵四路（3903.33 平方米）、金龙路（6488.27 平方米）、莞长路路口衔接（410.94 平方米）、光大路拓宽（1128.12 平方米）、洋杞坑中路（12672.47 平方米，附设一对直入式公交中途站，用地面积 65 平方米，站台宽 2 米，站台长度 32.5 米）。上述附设的公交中途站由改造主体进行建设，竣工验收合格后将建筑物无偿移交给市公路事务中心。

(6) 地下空间划拨总用地面积 8253.86 平方米，总建筑面积 8253.86 平方米，与地上公共设施用地捆绑划拨给改造主体建设，竣工验收合格后无偿移交给东城街道办事处。其中，6264.57 平方米地下空间与学校一并移交，1989.29 平方米地下空间与社区中心一并移交。

(二) 改造范围内剩余 23097.55 平方米于二期实施改造，后续改造主体申请以协议出让、国有划拨、集体自用等方式

办理供地手续，地上拟供地面积 21262.50 平方米，剩余 1835.05 平方米用地保留集体性质；地下空间拟供地用地面积 4454.39 平方米，具体情况如下：

1.改造范围内二期以国有建设用地使用权协议出让方式供地

序号	地块编号	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	备注
1	L-26	二类居住用地	18287.23	4.89	89423	附设公交首末站、一处 10KV 开关站
	UD-L-26-1	道路地下空间	2303.03	/	4606.06	纵三路南段地下空间，与 L-26 地块捆绑协议出让
	UD-L-26-2	建筑退距地下空间	664.98	/	1994.94	L-26 地块建筑退距线西侧，与 L-26 地块捆绑协议出让
	UD-L-26-3	建筑退距地下空间	1486.38	/	2972.76	L-26 地块建筑退距线东侧和北侧，与 L-26 地块捆绑协议出让
地上供地面积/建筑面积合计			18287.23		89423	
地下供地面积/建筑面积合计			4454.39		9573.76	

上述 1 宗经营性用地面积 18287.23 平方米，地下空间用地面积 4454.39 平方米、建筑面积 9573.76 平方米，拟采用国有建设用地使用权协议出让方式供地给改造主体建设，具体情况如下：

(1) L-26 地块(二类居住用地): 用地面积为 18287.23

平方米，在该地块附设公交首末站建筑面积不少于 3200 平方米、一处 10KV 开关站建筑面积 30 平方米/座。上述公共配建由改造主体建设完成且经相关部门验收合格后，公交首末站无偿移交给市道路运输事务中心，10KV 开关站无偿移交给城区供电局。

(2) 地下空间出让：总用地面积 4454.39 平方米，总建筑面积 9573.76 平方米，与地上经营性用地捆绑，采用协议出让方式供地给改造主体建设。

2.改造范围内二期以国有建设用地使用权划拨方式供地

序号	地块编号	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	备注
1	L-14	公共绿地	1114.26	/	/	/
2	纵三路	道路用地	522.17	/	/	
3	旗同大街	道路用地	1255.64	/	/	
合计			2892.07			

上述公共基础设施总用地面积 2892.07 平方米，拟采用国有建设用地使用权划拨方式供地给改造主体建设，竣工验收合格后土地连同地上建筑物一并无偿移交给东城街道办事处。具体情况如下：

(1) L-14 公共绿地面积为 1114.26 平方米 (L-14 公共绿地总用地面积为 1853.25 平方米，剩余改造范围外 738.98 平方米拟保留集体性质)；

(2) 道路用地面积约 1777.81 平方米，包括纵三路 (约 522.17 平方米)、旗同大街 (约 1255.64 平方米)。

3.改造范围内二期以集体自用方式供地

序号	地块编号	用地性质	用地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	备注
1	金龙路	道路用地	83.20	/	/	/

改造范围内 83.2 平方米用地权属洋田沥合作社，规划为道路，拟于二期实施。经洋田沥合作社股东大会表决同意该部分用地保留集体性质，拟采用集体自用方式供地给集体经济组织，并由改造主体建设完成后移交给洋田沥合作社。

4. 改造范围内二期保留集体性质

序号	地块编号	用地性质	用地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	备注
1	L-12	防护绿地	1835.05	/	/	保留集体性质作为防护绿地使用，由改造主体建设完成后移交给洋田沥合作社、立新经联社

改造范围内 L-12 地块面积 1835.05 平方米，其中 580.36 平方米权属洋田沥合作社，1254.69 平方米权属立新经联社，规划为防护绿地，拟于二期实施。上述 1835.05 平方米保留集体性质作为防护绿地使用，由改造主体建设完成后移交给洋田沥合作社、立新经联社。

六、改造范围外相关情况

（一）单元范围内、改造范围外总用地面积 88831.94 平方米，包括实施改造面积 52267.68 平方米（其中供地面积

48576.55 平方米，不办理供地手续面积 3691.13 平方米)，其中 L-13 小学用地 8403.30 平方米于一期实施，剩余 43864.38 平方米于二期实施；现状保留面积 36564.25 平方米；地下空间用地面积 1047.09 平方米，建筑面积 3141.27 平方米。

1.改造范围外实施改造情况如下表：

序号	地块编号	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	计容建筑面积 (平方米)	用地提供责任 主体	实施责任主体	实施 时序
1	L-27	二类居住 用地	4834.24	3	14502	由政府收储后推出市场公开招拍挂		二期
	UD-L-27	建筑退距 地下空间	1047.09	/	3141.27	L-27 地块建筑退距线东侧，与 L-27 地块捆绑公开出让		二期
2	L-13	小学用地	8403.30	1.8	15126	东城街道办事处	东莞市海德裕园房地产开发有限公司	一期
3	L-10	防护绿地	2378.47	/	/	东城街道办事处	东城街道办事处（现状光大花园，无需供地）	二期
4	L-12	防护绿地	7549.94	保留集体性质		立新经联社、洋田沥合作社	东城街道办事处	二期
5	L-25	防护绿地	5308.58	保留集体性质		洋杞坑合作社、洋田沥合作社		二期
6	L-14	公共绿地	738.98	保留集体性质		立新经联社	东莞市海德裕园房地产开发有限公司	二期
7	纵三路	道路	1986.99	国有		洋杞坑合作社		二期
8	金龙路		1069.17	保留集体性质		立新经联社、洋田沥合作社	二期	
9			18.87	/	/	/	现状光大花园，无需供地	/
10	纵二路		1287.19	/	/	东城街道办事处	东城街道办事处（现状光大花园，不供地）	二期
11			9368.60	保留集体性质		洋杞坑合作社、洋田沥合作社	东城街道办事处	二期
12			1.22	/	/	洋杞坑合作社、洋田沥合作社	东城街道办事处（不供地，在符合相关土地政策的前提下	/

							同步交付)	
13	旗同大街		6410.01	国有		洋杞坑合作社	东莞市海德裕园房地产开发有限公司	二期
14			560.43	保留集体性质				二期
15			247.81	保留集体性质		洋田沥合作社	东城街道办事处	二期
16			5.39	/	/	洋杞坑合作社	东莞市海德裕园房地产开发有限公司(不供地,在符合相关土地政策的前提下同步交付)	/
17		洋杞坑中路		2098.51	保留集体性质		洋杞坑合作社、洋田沥合作社	东莞市海德裕园房地产开发有限公司
实施改造面积小计 (m²)			52267.68	/	/			
地下供地面积/建筑面积(m²)			1047.09		3141.27			
现状保留区	光大花园 L-11	居住	20377.63	/	/		现状国有	
	莞长路及光大路	道路	16186.62	/	/		现状已有	
现状保留面积小计 (m²)			36564.25					

(1) L-27 二类居住用地面积为 4834.24 平方米, 该用地由政府收储后推出市场公开招拍挂; UD-L-27 建筑退距地下空间用地面积为 1047.09 平方米、建筑面积为 3141.27 平方米, 与 L-27 地块同时出让, 整体开发, 不设退距, 供地给 L-27 地块改造主体建设, UD-L-27 地块可平衡 L-27 地块的配建停车位。

(2) L-13 小学用地改造范围外面积为 8403.3 平方米, 该地块与改造范围内 19287.23 平方米, 一起拟采用国有划拨

方式供地给改造主体建设，竣工验收合格后土地连同地上建筑物一并无偿移交给东城街道办事处。

(3) 防护绿地总用地面积 15236.99 平方米，包括：

L-10 面积 2378.47 平方米，现状为光大花园，无需办理供地手续，由东城街道办事处实施；

L-12 面积 7549.94 平方米，拟保留集体性质，由立新经联社提供 97.38 平方米、洋田沥合作社提供 7452.56 平方米，由东城街道办事处实施；

L-25 面积 5308.58 平方米，拟保留集体性质，由洋杞坑合作社提供 2357.98 平方米、洋田沥合作社提供 2950.6 平方米，由东城街道办事处实施；

(4) L-14 公共绿地为 738.98 平方米，该地块拟保留集体性质，由改造主体建设完成后移交立新经联社；

(5) 道路总用地面积 23054.16 平方米，其中以国有建设用地使用权划拨方式供地面积 8397.00 平方米，保留集体性质面积 13344.50 平方米，不办理供地手续面积 1312.66 平方米，包括：

纵三路约 1986.99 平方米，拟采用国有建设用地使用权划拨方式供地给改造主体，竣工验收合格后土地连同地上物一并无偿移交给东城街道办事处；

金龙路约 1088.03 平方米，其中 1069.17 平方米拟保留集体性质，由洋田沥合作社提供 553.15 平方米、立新经联社提供 516.02 平方米，由改造主体建设，竣工验收合格后土地连同地上物一并移交给洋田沥合作社、立新经联社； 18.87

平方米涉及光大花园权属，不办理供地手续；

纵二路约 10657.00 平方米，其中 9368.60 平方米拟保留集体性质，由洋田沥合作社提供 9245.23 平方米、洋杞坑合作社提供 123.37 平方米，由东城街道办事处实施；1287.19 平方米现状为光大国有用地，无需办理供地手续，由东城街道办事处提供用地并实施；1.22 平方米未能完成办理农用地转用手续，不办理供地手续，由东城办事处在符合相关土地政策的前提下同步交付；

旗同大街 7223.63 平方米，其中 6410.01 平方米拟采用国有建设用地使用权划拨方式供地给改造主体，竣工验收合格后土地连同地上物一并无偿移交给东城街道办事处；808.23 平方米拟保留集体性质，由洋杞坑合作社提供 560.43 平方米（由改造主体建设，竣工验收合格后土地连同地上物一并移交给洋杞坑合作社），洋田沥合作社提供 247.81 平方米（由东城街道办事处实施）；5.39 平方米未能完成办理农用地转用手续，不办理供地手续，由改造主体在符合相关土地政策的前提下同步交付；

洋杞坑中路 2098.51 平方米，拟保留集体性质，由洋杞坑合作社提供 355.16 平方米、洋田沥合作社提供 1743.35 平方米，由改造主体建设，竣工验收合格后土地连同地上物一并移交给洋杞坑合作社、洋田沥合作社；

（6）地下空间出让：UD-L-27 用地面积 1047.09 平方米，建筑面积 3141.27 平方米，与 L-27 经营性用地捆绑，采用公开出让方式供地给 L-27 地块改造主体建设。

2.改造范围外保留范围

(1) 现状光大路、莞长路用地面积 16186.62 平方米；

(2)L-11 二类居住用地(现状为光大花园)面积 20377.63 平方米。

(二) 改造范围外需实施的其他公共设施

1.纵二路高压线地下管廊，由东城街道实施，所需费用由改造主体承担（不包括管线）。

2. 旗同大街附设 1 对港湾式公交中途站，用地面积 317 平方米，站台宽 2 米，站台长度 32.5 米，因设置港湾式公交中途站而侵入项目对应地块用地红线内的部分用地会随着港湾式公交中途站建成同步对外开放。由改造主体进行建设，竣工验收合格后将建筑物无偿移交给市公路事务中心。

3.古榕树保护，L-26 地块内有一株三级保护榕树（编号 44190000302100019），改造主体需对古榕树实施保护，所有建筑（地下室）均避免在古树本体及树冠投影 5m 范围内进行施工。

4.烈士英雄纪念碑，由东城街道办事处提供用地。革命烈士纪念碑广场边界及向外 5m 退距范围内用地，由区政府退役军人事务中心统筹管理，改造主体配合实施。

七、其他

(一)资金筹措。项目拟投入改造资金约 600000 万元，分两期完成开发，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷、市场融资等。

（二）签订合同。改造主体在取得总体实施方案批复之日起一个月内完成产权注销及签订土地出让合同。

（三）实施监管。更新单元一期实施监管按照后续签订的监管协议执行。

东城街道办事处

2024年5月10日