东城街道立新洋杞坑村商住更新单元

分期实施方案

东城街道立新洋杞坑村商住更新单元（简称“本更新单元”）是东莞市城中村改造的重点更新项目。本更新单元已完成全部前期工作，并于 2023 年 12 月 29 日确认东莞市海德裕园房地产开发有限公司为项目成交方。根据《关于支持存量城市更新项目有序动工 稳妥做好新旧衔接的通知》文件精神，同意支持存量项目调整供地开发建设计划，现就本项目土地供应和开发建设的需求，制定方案如下:

一、更新单元概况

本更新单元总面积约 22.8038 公顷，其中单元实施改造范围面积约 13.9206 公顷(包含拆除范围面积约 13.7274 公顷、“三地”面积约 0.1932 公顷）。改造后规划为居住、商业、小学、社区中心、绿地及道路等用途。总计容建筑面积上限为 385211 平方米，其中居住计容建筑面积 256571 平方米、商业计容建筑面积 128640 平方米。本更新单元以旧村和旧厂为主，旧村楼层多为 2、3 层，部分倒塌，厂房老旧，建筑质量差，现状公共服务设施均为基本生活配套。

鉴于目前东莞房地产市场下行压力大，市场观望情绪浓

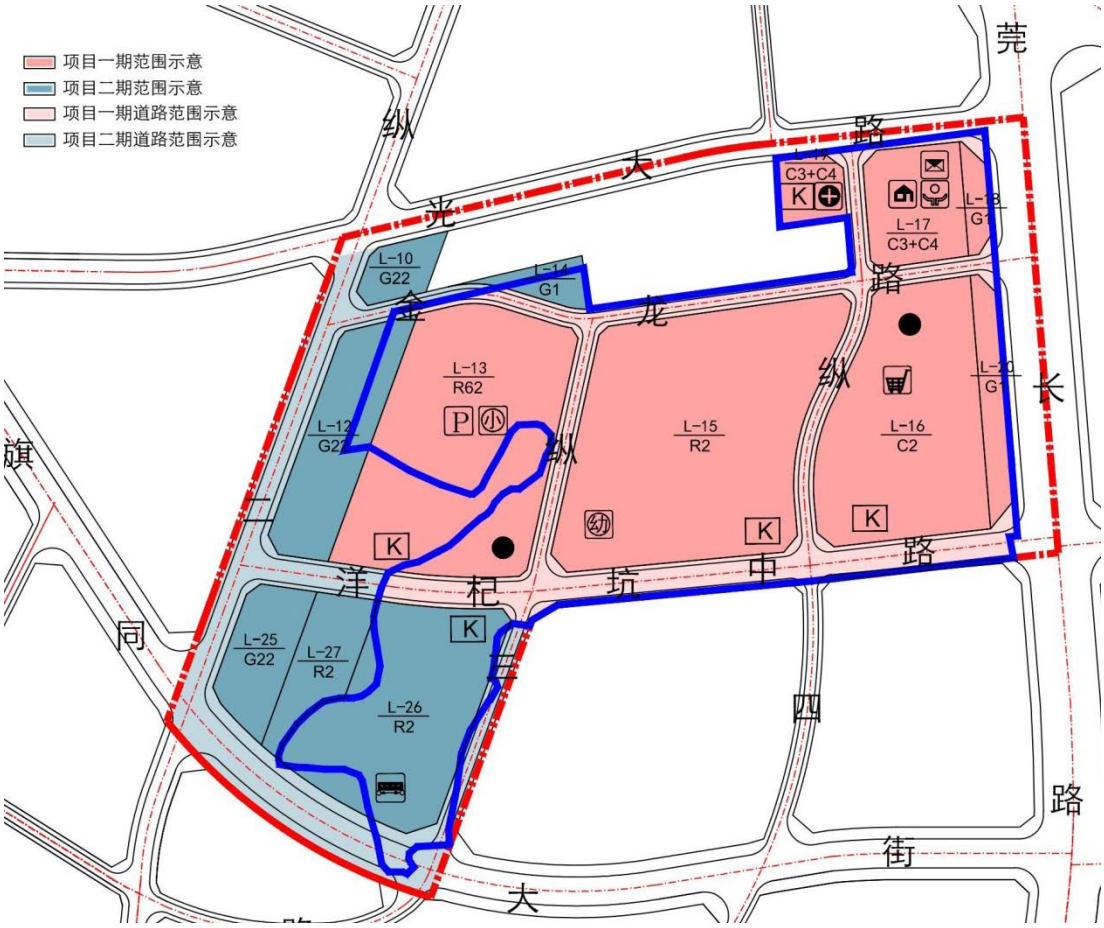
烈，但在市场不明朗及承担巨大经营风险的情况下，改造主体仍全力推进本更新单元。近期，市自然资源局为盘活推进城市更新存量项目，防范化解风险，特出台《关于支持存量城市更新项目有序动工 稳妥做好新旧衔接的通知》的扶持政策，支持企业适当调整供地计划，因此为确保本更新单元能顺利推进并实现最终交房目的，现特向市政府、东城街道申请本更新单元分期供地、开发建设，稳妥化解房地产风险，加快项目落地，力求通过有序开发打造中心城区城中村改造的示范性项目，助力全市城市更新高质量发展。

二、分期计划

本更新单元按照整体项目一次性挂牌，分期供地，一个总体实施方案批复，现需结合本更新单元实际现状条件和规划情况，申请调整供地开发建设计划，本更新单元拟分两期供地，最终分期实施方案以市政府/市自然资源局审批结果为准，具体的分期方案如下:

（一）本更新单元整体挂牌，编报一个总体实施方案，分两期供地：

一期范围面积约 124512.18 平方米，拆除重建区面积约 116108.88 平方米；二期范围面积约 66943.07 平方米，拆除重建区面积约 21165.58 平方米。具体分期供地模拟图和分期实施内容一览表详见下图:


项目一期范围示意
项目二期范围示意
项目一期道路范围示意
项目二期道路范围示意
纵
大
光
路
莞
L-17
C3+C4
L-10
G22
L-14
G1
金
龙
L-13
R62
L-15
R2
L-16
C2
纵
长
旗
纵
K
K
K
K
洋
杞
坑
中
路
同
L-25
G22
L-27
R2
L-26
R2
四
路
街
大

分期供地模拟图

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）	实施责任主体	备注
			合计	一期实施（平方米）		二期实施（平方米）					
				改造范围内	改造范围外	改造范围内	改造范围外				
1	L-15	二类居住用地	34112.45	34112.45	/	/	/	4.9	167148	改造主体	/
2	L-26	二类居住用地	18287.23	/	/	18287.23	/	4.89	89423	改造主体	/
3	L-16	商业金融业用地	21439.50	21439.50	/	/	/	6.0	128640	改造主体	/
4	L-27	二类居住用地	4834.24	/	/	/	4834.24	3.0	14502	/	由政府收储后推出市场公开招拍挂
5	L-13	小学用地	27690.53	19287.23	8403.30	/	/	1.8	49843	改造主体	/
6	L-17	文化娱乐用地+体育用地	6557.05	6557.05	/	/	/	3.5	31595	改造主体	/
7	L-19		2470.29	2470.29	/	/	/			改造主体	/
8	L-14	公共绿地	1853.25	/	/	1114.26	738.98	/	/	改造主体	约1114.26㎡采取国有划拨方式出让，约738.98㎡保留集体性质
9	L-18	公共绿地	1448.82	1448.82	/	/	/	/	/	改造主体	/
10	L-20	公共绿地	3553.89	3553.89	/	/	/	/	/	改造主体	/
11	L-10	防护绿地	2378.47	/	/	/	2378.47	/	/	东城街道办事处	现状光大花园，无需供地
12	L-12	防护绿地	9384.99	/	/	1835.05	7549.94	/	/	约1835.05㎡由改造主体实施，约7549.94㎡由东城街道办事处实施	保留集体性质
13	L-25	防护绿地	5308.58	/	/	/	5308.58	/	/	东城街道办事处	保留集体性质
14	纵三路	道路用地	5145.66	2636.50	/	522.17	1986.99	/	/	改造主体	/
15	纵四路	道路用地	3903.33	3903.33	/	/	/	/	/	改造主体	/
16	金龙路	道路用地	7640.64	6488.27	/	83.20	1069.17	/	/	改造主体	约6488.27㎡采取国有划拨方式出让，约1152.37㎡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	计容建筑面积（平方米）	实施责任主体	备注
			合计	一期实施（平方米）		二期实施（平方米）					
				改造范围内	改造范围外	改造范围内	改造范围外				
17	莞长路	道路用地	410.94	410.94	/	/	/	/	/	改造主体	/
18	旗同大街	道路用地	8479.27	/	/	1255.64	7223.63	/	/	约8226.08㎡由改造主体实施，约247.81㎡由东城街道办事处实施	约7665.65㎡采取国有划拨方式出让，约808.23㎡保留集体性质，约5.39㎡不办理供地
19	光大路	道路用地	1128.12	1128.12	/	/	/	/	/	改造主体	/
20	洋杞坑中路	道路用地	14770.98	12672.47	/	/	2098.51	/	/	改造主体	约12672.47㎡采取国有划拨方式出让，约2098.51㎡保留集体性质
21	纵二路	道路用地	10657.00	/	/	/	10657.00	/	/	东城街道办事处	约9369.6㎡保留集体性质，约1287.19㎡现状为光大国有用地（无需供地），约1.22㎡不办理供地
合计			**191455.25**	**116108.88**	**8403.30**	**23097.55**	**43845.51**	**/**	**481151**	**0**	**0**

分期实施内容一览表

（二）一期改造主体建设并无偿移交政府的公共配套设施及交通改善措施如下：

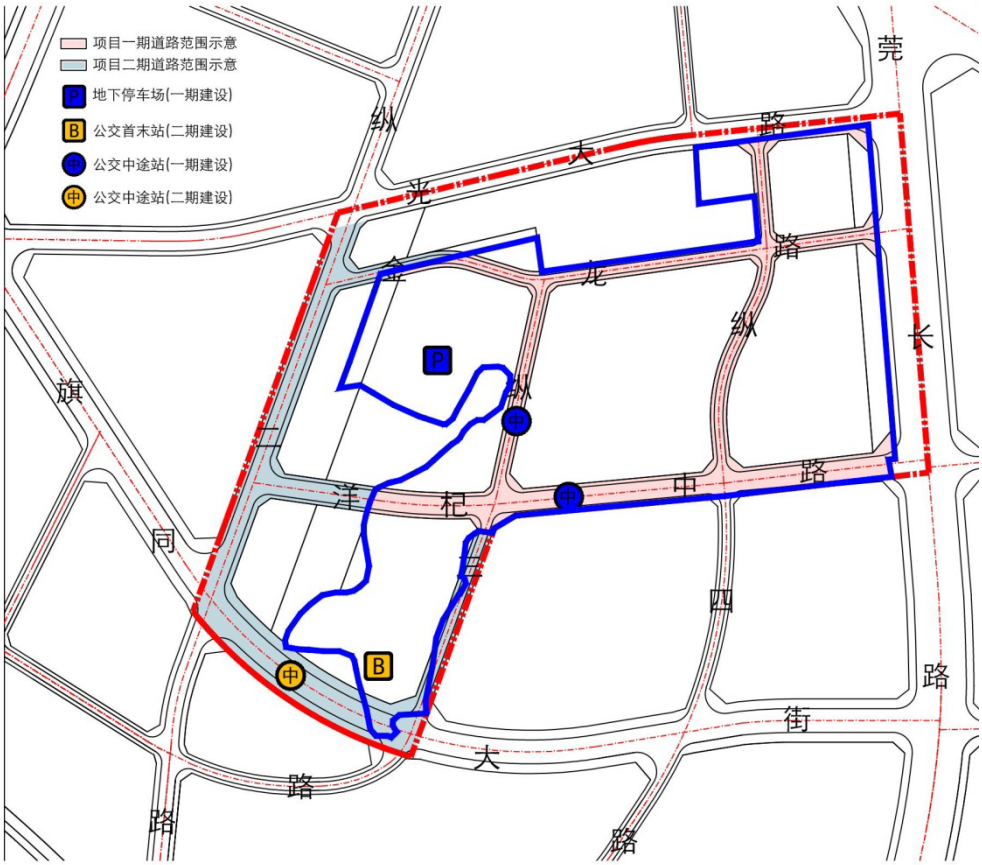
1.独立宗地设施：一所 48 班小学用地面积约 27690.53 平方米；两处文化娱乐用地+体育用地（社区中心）分别面积约 6557.05 平方米和 2470.29 平方米；两处公共绿地面积合计约 5002.71 平方米，包括 L-18 地块约 1448.82 平方米、L-20 地块约 3553.89 平方米；规划建设主干道面积约 410.94 平方米，包括实施莞长路路口衔接约 410.94 平方米、道路红线

60 米；规划建设次干道面积约 13800.59 平方米，包括拓宽光大路约 1128.12 平方米、道路红线 27 米，实施洋杞坑中路（一期段）约 12672.47 平方米、道路红线 24 米；规划建设支路面积约 13028.1 平方米，包括实施纵三路（一期段）约 2636.50 平方米、道路红线 15 米，纵四路约 3903.33 平方米、道路红线 15 米，金龙路（一期段）约 6488.27 平方米、道路红线 15 米。

2.非独立宗地设施：在 L-15 二类居住用地范围内附设一所 12 班幼儿园用地面积不少于 3600 平方米；在 L-17 社区中心地块附设一处社区服务站建筑面积 600 平方米、一处居委会、一处邮政所建筑面积 100 平方米；在 L-19 社区中心地块附设一处社区健康服务站建筑面积不少于 4000 平方米；在 L-13 小学用地附设 790 个社会公共停车位、一处楼面宏基站；在洋杞坑中路和纵三路上附设两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；在 L-13、L-15、L-16、L-19 地块上附设 4 处 10KV 开关站建筑面积约 30 平方米/座。

3.交通改善措施：一期完成地块周边道路建设，包括实施莞长路路口衔接、洋杞坑中路（一期段）、纵三路（一期段）、纵四路、金龙路（一期段）、拓宽光大路，与现状莞长路、光大路共同构成一期地块周边交通组织，实现一期地

块周边道路交通微循环，提高道路连通性与可达性，并落实两对直入式公交中途站。其他交通改善措施：①在 L-13 小学用地附设 790 个社会公共停车位，更好解决整个片区停车需求以及学校地块控规预留停车泊位；②在洋杞坑中路和纵三路上附设两对直入式公交中途站；③在本更新单元实施阶段落实学生地下接送系统及交通组织方案；④新建道路应在道路红线范围内预留自行车专用道，建设共享单车停放点和小汽车上落客停靠点。



道路分期实施模拟图

4.本更新单元总用地贡献率约 48%，集中贡献率约 30%。其中一期总用地贡献率约 52.16%，一期集中贡献率约 34.5%，

余下其他公共配套设施均在二期建设移交。

分期	设施类别	设施名称	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	服务规模	备注
一期	**1.教育设施**	小学（L-13）	27690.53（需开发主体提供拆除范围内用地19287.23）	49843	48 班	由改造主体实施
		幼儿园	≥3600	≥3759	12 班	
	2.道路交通设施	莞长路路口衔接	410.94	——	道路红线 60 米	
		拓宽光大路	1128.12	——	道路红线 27 米	
		洋杞坑中路（一期段）	12672.47	——	道路红线 24 米	
		纵三路（一期段）	2636.50	——	道路红线 15 米	
		纵四路	3903.33	——	道路红线 15 米	
		金龙路（一期段）	6488.27	——	道路红线 15 米	
		社会公共停车位	附设于 L-13 地块	——	790 个	
		两对直入式公交中途站	65	——	附设于洋杞坑中路和纵三路上，站台宽 2 米，站台长度 32.5 米	
	3.公共服务设施	社区中心（L-17、L-19）	9027.34	31595	——	
		公共绿地（L-18）	1448.82	——	——	
		公共绿地（L-20）	3553.89	——	——	
		社区服务站	附设于 L-17 地块	600	——	
		居委会	附设于 L-17 地块	——	——	
		邮政所	附设于 L-17 地块	100	——	
		社区健康	附设于 L-19 地块	≥4000	——	

		服务站				
		综合市场（由改造主体实施并管理使用）	附设于 L-16 地块	800	——	
	4.市政工程设施	4 处 10KV 开关站	分别附设于 L-13、L-15、L-16、L-19 地块	30 平方米/座	提供站房，不含设备	
		2 处楼面宏基站	分别附设于 L-13、L-16 地块	——	由改造主体预留天面空间、机房、市电、传输管道；其通信设施、信源设备等由通信行业投资建设	
	集中贡献用地面积		**约 40055.81**	**占一期拆除范围集中贡献率**	**约 34.5%**	——
	5. 交通改善措施要求	保证洋杞坑中路红线宽度 24m，双向四车道，非机动车道宽度 2.5m，人行道宽度 2m。				
		保证金龙路、纵三路、纵四路红线宽度 15m，双向二车道，非机动车道宽度 1.5m，人行道宽度 2m。				
		在 L-13 小学用地附设 790 个社会公共停车位。				
		在洋杞坑中路和纵三路上各附设一对直入式公交中途站，合计两对。				
		在本更新单元实施阶段落实学校地下接送系统及交通组织方案。				
		新建道路应在道路红线范围内预留自行车专用道，建设共享单车停放点和小汽车上落客停靠点。				
二期	**1. 道路交通设施**	旗同大街	8479.27	——	道路红线 40 米	1.权属洋杞坑合作社约 8226.08 ㎡由改造主体实施，权属洋田沥合作社约 247.81 ㎡由东城街道实施。2.其中约 7665.65 ㎡竣工验收合格后无偿移交东城街道；约 808.23 ㎡拟保留集体性质，

						竣工验收合格后无偿移交集体经济组织；约5.39㎡不办理供地
		洋杞坑中路（二期段）	2098.51	——	道路红线24米	由改造主体实施，拟保留集体性质，竣工验收合格后无偿移交集体经济组织
		纵二路	10657	——	道路红线24米	1.由东城街道实施，拟保留集体性质，竣工验收合格后无偿移交集体经济组织；2.约9369.6㎡保留集体性质，约1287.19㎡现状为光大国有用地（无需供地），约1.22㎡不办理供地
		纵三路（二期段）	2509.16	——	道路红线15米	由改造主体实施
		金龙路（二期段）	1152.37	——	道路红线15米	由改造主体实施，保留集体性质，竣工验收合格后无偿移交集体经济组织
		公交首末站	附设于L-26地块地下空间	≥3200	——	由改造主体实施
		1对港湾式公交中途站	317	——	设置于旗同大街，站台宽2米，站台长度32.5米。旗同大街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	由改造主体实施

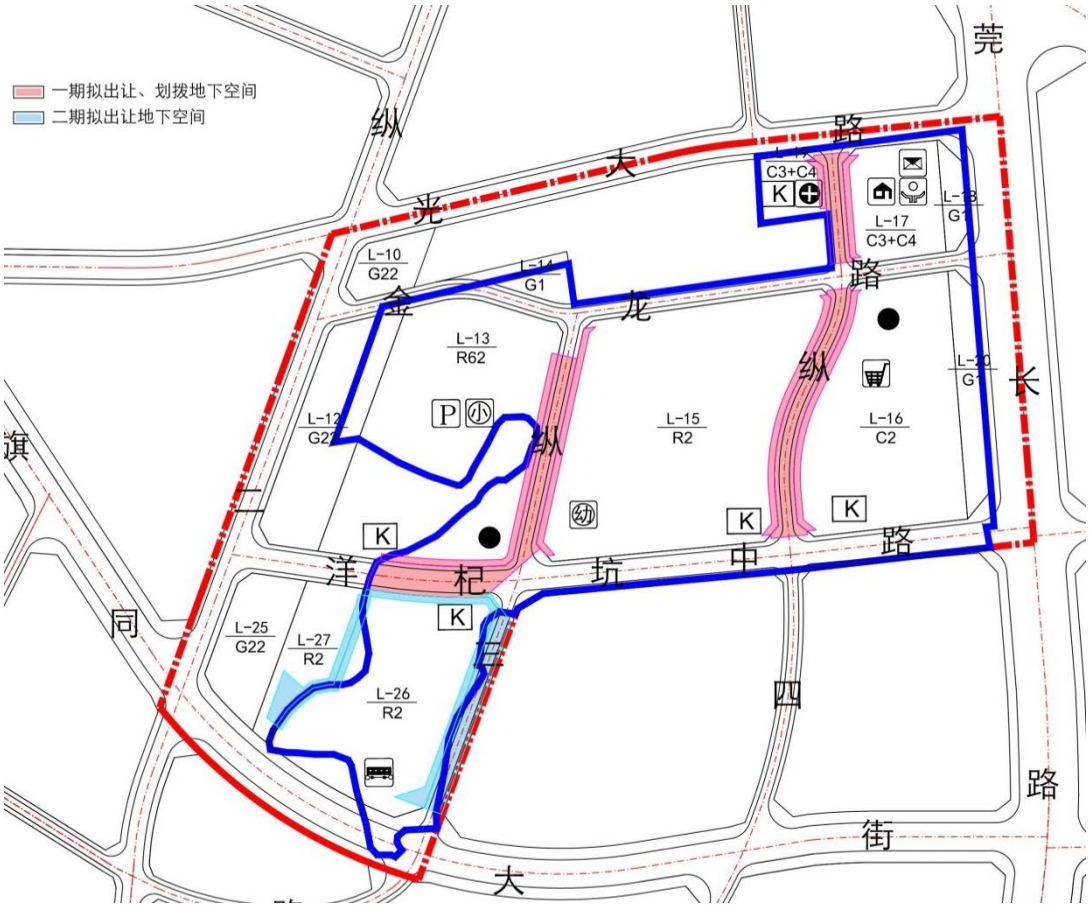
					会随着港湾式公交中途站建成同步对外开放	
	2. 公共服务设施	公共绿地（L-14）	1853.25	——	拆除范围内约1114.26 ㎡用地进行集体用地转国有用地；拆除范围外约738.98 ㎡保留为集体用地性质	由改造主体实施，其中约1114.26 ㎡竣工验收合格后无偿移交东城街道；约738.98 ㎡竣工验收合格后无偿移交集体经济组织
		防护绿地（L-10）	2378.47	——	现状为光大花园	由东城街道实施
		防护绿地（L-12）	9384.99	——	保留集体性质	拆除范围内由改造主体实施，竣工验收合格后无偿移交集体经济组织；拆除范围外由东城街道实施
		防护绿地（L-25）	5308.58	——	保留集体性质	由东城街道实施
	3. 市政工程设施	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（不含管线费用）
		1 处 10KV 开关站	附设于 L-26 地块	30 平方米/座	提供站房，不含设备	由改造主体实施
	集中贡献用地面积		**1255.64**	**占二期拆除范围集中贡献率**	**约 5.93%**	——
	4. 交通改善措施要求	保证旗同大街红线宽度 40m，双向六车道，非机动车道宽度 2.5m，人行道宽度 2m 以上。				
		保证洋杞坑中路、纵二路红线宽度 24m，双向四车道，非机动车道宽度 2.5m，人行道宽度 2m。				
		保证纵三路、金龙路红线宽度 15m，双向二车道，非机动车道宽度 1.5m，人行道宽度 2m。				
		设置一处 3200 ㎡公交首末站，提高片区公交吸引能力，改善片区交通出行结构。				

		旗同大街设置一对港湾式公交中途站。
		沿莞长路、旗同大街沿线形成连续贯通的公共活动步行体系，结合线性公共空间打造慢行道。
		新建道路应在道路红线范围内预留自行车专用道，建设共享单车停放点和小汽车上落客停靠点。

公共设施开发建设配置表

（三）地下空间分期出让、划拨

拟出让、划拨地下空间范围包含建筑退距地下空间和道路地下空间，合计用地面积约 19799.45 平方米，地下空间建筑面积约 33057.11 平方米，均含捆绑 L-27 地块公开出让地下空间，主要用作地下停车场。其中一期出让地下空间用地面积约 6044.11 平方米，地下空间建筑面积约 12088.22 平方米，包括 L-15 地块建筑退距线东侧、L-15 地块建筑退距线西侧、L-16 地块纵四路北段地下空间、L-16 地块建筑退距线西侧；一期划拨地下空间用地面积约 8253.86 平方米，地下空间建筑面积约 8253.86 平方米，包括 L-13 地块纵三路北段和洋杞坑中路西段地下空间、L-13 地块建筑退距线东侧和南侧、L-17 地块纵四路北段地下空间、L-17 地块建筑退距线西侧、L-19 地块建筑退距线东侧；剩余二期出让地下空间用地面积约 5501.48 平方米（含捆绑 L-27 地块公开出让地下空间用地面积约 1047.09 平方米），地下空间建筑面积约 12715.03 平方米（含捆绑 L-27 地块公开出让地下空间建筑面积约 3141.27 平方米）。最终规划指标以市政府审批结果为准。



地下空间分期实施模拟图

三、回迁计划

本更新单元私人住宅、集体补偿物业均在一期回迁，交付标准均为毛坯，具体条件和要求以拆迁补偿协议内容为准。

根据本项目土地分期供应和地价款分期缴纳情况，一期东城街道立新股份经济联合社（简称“立新经联社”）获得货币补偿约 4261.8550 万元、东城街道立新洋杞坑股份经济合作社（简称“洋杞坑合作社”）获得货币补偿约 35079.3652 万元、东城街道立新洋田沥股份经济合作社（简称“洋田沥

合作社”）获得货币补偿约 69.5722 万元；二期立新经联社获得货币补偿约 1778.1890 万元、洋杞坑合作社获得货币补偿约 14636.2884 万元、洋田沥合作社获得货币补偿约 29.0278 万元。

若因本项目开发等原因需调整分期补偿物业面积，须保证立新经联社、洋杞坑合作社补偿物业总量不变的情况下，以后续改造主体与立新经联社、洋杞坑合作社签订的相关协议约定为准。

四、改造后政府收益分期计划

（一）政府土地出让收益分期

序号	项目	一期（70.56%）	二期（29.44%）	备注
A	**地价款起始价（167409万元）**	**118123.79**	**49285.21**	**A=A1+A2+A3+A4**
A1	政府起始价的土地收益	65330.90	27258.24	
A2	“三地”评估价	6329.66	2640.95	
A3	公有资产评估价	7052.44	2942.51	
A4	集体货币收益	39410.79	16443.5052	
B	**计提农业土地开发资金、轨道交通建设发展专项资金、国有土地收益基金（不含“三地”）**	**23527.93**	**9851.99**	**B=B1+B2+B3**
B1	农业土地开发资金	51.17	56.69	
B2	轨道交通建设发展专项资金	22358.83	9328.85	
B3	国有土地收益基金	1117.94	466.44	
C	**市、街道财政收益（按5：5分配）**	**41802.96**	**17406.26**	**C=A1-B**
C1	市财政收益	**20901.48**	**8703.13**	市镇55分成
C2	街道财政收益	**20901.48**	**8703.13**	
D	**计提农业土地开发资金、轨道交通建设发展专项资金、土地开发专用金、国有土地收益基金（“三地”）**	**1964.24**	**819.55**	**D=D1+D2+D3+D4**
D1	农业土地开发资金	2.04	0.85	
D2	轨道交通建设发展专项资金	1265.93	528.19	
D3	土地开发专用金	632.97	264.09	
D4	国有土地收益基金	63.30	26.41	
E	**街道财政收益（“三地”部分）**	**4365.42**	**1821.40**	“三地”收益全部归镇街
F	**镇街合计收益**	**32319.34**	**13467.04**	**F=A3+C2+E**

政府土地出让收益分期示意表

1.政府一期土地出让收益

①一期政府起始价的土地出让收益扣除计提农业土地开

发资金、轨道交通建设发展专项资金、国有土地收益基金（不含“三地”），一期市、街道财政收益（按 5: 5 分配）分别约 20901.48 万元和约 20901.48 万元。

②一期“三地”评估价扣除计提农业土地开发资金、轨道交通建设发展专项资金、土地开发专用金、国有土地收益基金（“三地”），一期街道财政收益（“三地”部分）约 4365.42 万元。

③一期公有资产评估价无需扣除计提，全部归街道财政收益，一期街道财政收益（公有资产部分）约 7052.44 万元。

综上，一期市财政收益约 20901.48 万元，一期街道财政收益约 32319.34 万元。

上述政府土地出让收益内容以市政府相关部门审批为准。

2.政府二期土地出让收益

①二期政府起始价的土地出让收益扣除计提农业土地开发资金、轨道交通建设发展专项资金、国有土地收益基金（不含“三地”），二期市、街道财政收益（按 5: 5 分配）分别约 8703.13 万元和约 8703.13 万元。

②二期“三地”评估价扣除计提农业土地开发资金、轨道交通建设发展专项资金、土地开发专用金、国有土地收益基金（“三地”），二期街道财政收益（“三地”部分）约 1821.4 万元。

③二期公有资产评估价无需扣除计提，全部归街道财政收益，二期街道财政收益（公有资产部分）约 2942.51 万元。

综上，二期市财政收益约 8703.13 万元，二期街道财政收益约 13467.04 万元。

上述政府土地出让收益内容以市政府相关部门审批为准。

（二）政府实物性收益分期

1.无偿移交政府公共配套设施分期计划

（1）一期无偿移交政府公共配套设施

一期无偿移交政府公共配套设施用地面积合计约 68960.22 平方米，主要如下:

①L-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（提供站房，不含设备）。

②幼儿园：在 L-15 地块（二类居住用地）附设幼儿园建筑面积不少于 3759 平方米。

③L-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。

④L-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（提供站房，不含设备）。

⑤一期无偿移交政府道路用地面积约 27239.64 平方米，其中洋杞坑中路和纵三路上各附设一对（合计两对）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。

⑥一期无偿移交政府公共绿地用地面积约 5002.71 平方米。

⑦分别在 L-15 地块（二类居住用地）、L-16 地块（商业金融业用地）各附设一处 10KV 开关站建筑面积 30 平方米/座（提供站房，不含设备），合计两处。

⑧在 L-16 地块(商业金融业用地)附设一处楼面宏基站。

（2）二期无偿移交政府公共配套设施

二期无偿移交政府公共配套设施用地面积合计约 11289.07 平方米，主要如下:

①二期无偿移交政府道路用地面积约 10174.81 平方米，其中在旗同大街附设一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。

②在 L-26 地块地下空间附设公交首末站建筑面积不少于 3200 平方米。

③二期无偿移交政府公共绿地用地面积约 1114.26 平方米。

④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）。

⑤在 L-26 地块（二类居住用地）附设一处 10KV 开关站建筑面积 30 平方米/座（提供站房，不含设备）。

2. 无偿配建并移交政府的 TOD 分成物业

TOD 范围内的政府分成物业计容建筑面积合计约 29387 平方米,其中分成住宅计容建筑面积约 16379 平方米,商业、办公计容建筑面积约 13008 平方米及 294 个停车位。结合项目分期实施情况，商业、办公计容建筑面积约 13008 平方米及对应的 130 个停车位在一期进行移交，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）。

五、公有资产地价分期计划

改造范围内涉及 1 处公有资产约 0.2 公顷，地上建筑物建筑面积为 6765 平方米，经东城街道及权益人“东莞市东城资产经营管理有限公司”（以下简称“东城资产公司”）同意将公有资产纳入本更新单元改造范围，并确认公有资产市场评估价 9994.95 万元。根据本更新单元土地分期供应、分期缴纳地价情况，一期东城资产公司获得公有资产地价约 7052.44 万元；二期东城资产公司获得公有资产地价约 2942.51 万元。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。

六、供地和开发建设时序

（一）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。一期地块“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。由于本更新单元超过 300 亩，二期地块于总体实施方案首次批复之日起四年内完成全部供地。二期地块供地方案获批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。

（二）每期供应土地应在签订《国有建设用地使用权出

让合同》之日起1年内动工，自动工之日起3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）。同时，分期供地方案和开发时序等内容在各宗土地出让合同和本更新单元的项目实施协议中明确。

七、地价款缴付

（一）地价款起始价

根据政府（集体）综合收益分析评估报告，更新单元地价款起始价为人民币约167408.74万元(取整为167409万元)，其中：（1）政府的土地出让收益起始价约 111554.44 万元;（2）集体经济组织的货币补偿约55854.3万元。竞投保证金设定为人民币67300万元。

（二）分期地价

更新单元按分期供地情况，分两期缴纳地价款，一期地价款占比约70.56%，二期地价款占比约29.44%。

改造主体已在单一主体挂牌招商时一次性缴纳竞投保证金，竞投保证金已自动转为政府（集体）综合收益兑付保证金。申请分期供地的，应按土地出让价款的10%支付或约定供地保证金。

由于本更新单元规划总计容建筑面积由原来已挂网的挂牌招商方案约 43.93 万㎡降至前期研究及控规调整方案约 38.52 万㎡及经营性地块用地性质进行了调整，在报批"1+N"总体实施方案时，各宗出让土地按前期研究及控规调整方案中的新规划条件下各宗出让地块市场评估价在所有出让地块市场评估价中的占比乘以更新单元最终成交地价款确定各宗出让地块成交地价款，并签订《国有土地使用权出让合同》。一期签订土地出让合同后，改造主体须自行向市自然资源局缴回保函置换的 90%兑付保证金，兑付保证金优先全额用于抵扣一期地价款，抵扣后存在不足的部分地价款再由改造主体缴纳，抵扣后存在剩余的部分地价款无息退回给改造主体。

本更新单元以起始价成交，则相关金额估算如下：更新单元的成交地价为 167409 万元，保证金为 67300 万元。经核算，一期出让土地新规划条件下市场评估价约 342023.88 万元，二期出让土地新规划条件下市场评估价约 142719.79 万元，一期出让土地新规划条件下市场评估价占比为 342023.88 万元/（342023.88+142719.79）万元=70.56%，则一期供应土地的地价款为 167409 万元*70.56%=118123.79 万元，二期供应土地的地价款为 167409 万元*（1-70.56%）=49285.21 万元。兑付保证金为 67300 万元，一期签订土地

出让合同后，改造主体须自行向市自然资源局缴回保函置换的 90%兑付保证金。

二期供地时，如区片市场评估价有所调整的，须对照区片市场评估价在申请供地时点与挂牌招商方案评估时点（2022 年 1 月）的浮动幅度重新核算地价（以单宗地块总价作为增幅前的计算基数），重新核算地价按孰高原则确定。

（三）付款期限

本更新单元按当期当宗供地出让合同约定，在取得当期“1+N”总体实施方案（供地方案）批复之日起 1 个月内签订出让合同，在签订出让合同之日起 30 日内一次性支付该宗地出让价款。

本更新单元以起始价成交，则相关金额估算如下:

1.一期供应土地的地价款为 118123.79 万元，签订一期出让合同之日起 30 日内完成支付，一期兑付保证金为 47486.88 万元，优先全额抵扣一期地价款，抵扣后改造主体还需补缴的地价款为：118123.79 万元-47486.88 万元=70636.91 万元。

由于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，根据政策要求，需按二期地价款占比 29.44%支付兑付保证金的 10%，即 67300 万元*29.44%*10%=1981.312 万元；同时，需按二期供应土地的地价款的 10%支付二期供地

保证金，即 167409 万元*29.44%*10%=4928.521 万元；二期兑付保证金为 19813.12 万元，扣除二期兑付保证金 10%及二期供地保证金后为 19813.12 万元−1981.312 万元−4928.521 万元=12903.287 万元，改造主体可通过提供保函形式全额置换剩余的 12903.287 万元。

2.二期供应土地的地价款为 49285.21 万元。改造主体须自行向市自然资源局缴回保函置换的 12903.287 万元，即最新二期兑付保证金合计为 1981.312 万元+4928.521 万元+12903.287 万元=19813.12 万元。

改造主体应于签订二期出让合同之日起 30 日内一次性支付二期地价款 49285.21 万元，二期兑付保证金优先全额抵扣二期地价款，抵扣后改造主体还需补缴的地价款为 49285.21 万元-19813.12 万元=29472.09 万元。

本分期实施方案涉及的分期计划、分期地价等内容以市政府/市自然资源局审批为准。

东城街道办事处

2024 年 5 月 10 日

附件 1：项目分期支付地价款情况明细表

单位:万元

分期	地块	规划用地	占地面积（㎡）	新规划条件下土地使用权出让价格	地价款起始价			其中：非“三地”								其中：“三地”和超标“三地”部分					收益兑付保证金：67300 万元	
					起始地价	每期地价	每期地价占总地价比例	每期地价	每期地价占总地价比例	A：集体经济组织货币补偿	B：公有资产市场评估价	C：农业土地开发资金	D:轨道交通建设发展专项资金	E：国有土地收益基金	F：政府的土地出让收益（市镇两级）	每期地价	每期地价占总款的比例	F:国有土地收益基金	G:市统筹收入	H:镇政府收益		
										35.25%	6.31%	0.06%	20.00%	1.00%	37.38%			1.00%	30.03%	68.97%	保证金抵扣一期地价款	每期需补交的地价款
一期	L-15	居住（R2）	34112.00	266769.48	167409.00	118123.79	70.56%	111794.13	70.56%	39410.79	7052.44	51.17	22358.83	1117.94	41802.96	6329.66	70.56%	63.30	1900.94	4365.42	47486.88	70636.91
	L-16	商业（C2）	21440.00	76926.72																		
二期	L-26	居住（R2）	18287.00	142719.79		49285.21	29.44%	46644.26	29.44%	16443.51	2942.51	56.69	9328.85	466.44	17406.26	2640.95	29.44%	26.41	793.14	1821.40	19813.12	29472.09
合计			73839.00	486415.99	167409.00	167409.00	100.00%	158438.39	100.00%	55854.30	9994.95	107.86	31687.68	1584.38	59209.22	8970.61	100.00%	89.71	2694.08	6186.82	67300.00	100109.00

备注：1.非“三地”和超标“三地”部分每期地价及各项费用计算公式如下：

①每期地价=非“三地”和超标“三地”部分地价款起始价×（每期地块新规划条件下土地使用权出让价格÷总新规地价）；

②每期集体经济组织货币补偿=集体经济组织货币补偿金额×（每期地块新规划条件下土地使用权出让价格÷总新规地价）；

③每期农业开发基金=每期地块土地使用权面积×农业开发基金；

④每期轨道交通建设发展专项资金=每期地价×轨道交通建设发展专项资金计提比例；

⑤每期国有土地收益基金=每期地价×国有土地收益基金计提比例；

⑥每期政府的土地出让收益（市镇两级）=每期起价-每期集体经济组织货币补偿-每期农业开发基金-每期轨道交通建设发展专项资金-每期国有土地收益基金。

2.“三地”和超标“三地”部分每期地价及各项费用计算公式如下：

①每期地价=“三地”和超标“三地”部分新规划条件下出让地块的市场评估价×（每期地块新规划条件下土地使用权出让价格÷总新规地价）；

②每期国有土地收益基金=每期地价×国有土地收益基金计提比例；

③每期市统筹收入包括市级土地出让金、土地开发专用金、轨道交通建设发展专项资金、农业土地开发资金。

3、项目最终的规划指标以审批通过的规划条件为准。成功挂牌后，分期支付情况以本分期方案为准，不因规划指标的变化而调整。