

黄江镇大冚村人工智能小镇居住类更新单元 (单元一) 改造方案

根据城市更新专项规划及年度实施计划，黄江镇人民政府拟对位于大冚村的旧厂房用地进行改造，通过单一主体挂牌招商，已明确改造主体为东莞星河城市建设有限公司。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块位于大冚村，总面积 12.2953 公顷，标图建库编号为：44190011482，现状为集体建设用地面积 12.1858 公顷，农用地面积 0.1095 公顷，黄江镇 2014 年度第七批次城镇建设用地已将 0.1095 公顷农用地转为建设用地，因此，本改造项目土地全部按照建设用地申报土地手续。改造项目范围内 12.1861 公顷用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续，其中 6.2414 公顷用地需办理集体土地完善转用手续后再转为国有；0.1092 公顷“三地”需办理征收手续。

改造涉及的房屋、土地权属清晰，已经确权、登记，分别属于东莞市黄江镇大冚股份经济联合社农民集体、东莞市黄江镇大冚第一股份经济合作社农民集体、刘载瑗、古小苑所有（详细见《黄江镇大冚村人工智能小镇居住类更新单元（单元一）土地权籍调查明细表》、《黄江镇大冚村人工智能小镇居住类更新单元（单元一）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，已纳入黄江镇

城市更新专项规划，并已编制前期研究报告/控规调整报告（“三旧”改造单元规划）。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业、道路，在 2006 年、2007 年、2009 年由东莞市黄江镇大冚股份经济联合社、东莞市黄江镇大冚第一股份经济合作社、刘载瑗、古小苑使用至今。现有建筑面积 97476.23 平方米，容积率为 0.79，已拆除建筑面积约 83828.91 平方米。

四、协议补偿情况

经单一主体挂牌招商确认，东莞星河城市建设有限公司为收购主体，并于 2022 年 8 月 10 日与黄江镇大冚村人工智能小镇居住类更新单元（单元一）改造范围内的 2 名私人不动产权益人签订拆迁补偿安置协议书，2 名集体权利人已于 2021 年 7 月 13-14 日经该村集体经济组织股东户代表大会三分之二以上股东户代表同意《黄江镇大冚村人工智能小镇居住类更新单元（单元一）集体资产拆迁补偿安置方案》，集体补偿按照《黄江镇大冚村人工智能小镇居住类更新单元（单元一）集体资产拆迁补偿安置方案》进行赔偿。

涉及“三地”面积 0.1092 公顷，土地权益人同意按照《黄江镇大冚村人工智能小镇居住类更新单元（单元一）拆迁补偿安置方案》进行补偿，不再由政府支付补偿、办理社保审核和安排留用地，并不举行听证。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善相关用地手续后，东莞市人民政府

拟采用协议出让、划拨方式供地，其中二类居住用地采用协议出让方式供地，中学用地、幼儿园用地、道路用地等设施采用划拨方式供地，由东莞星河城市建设有限公司采取单一主体挂牌招商方式进行改造，预计投入 51,500 万元改造资金，改造后，该单元（项目）土地将用于居住用地 32818 平方米，容积率 4.53，建筑面积 148697；居住用地 31738 平方米，容积率 4.53，建筑面积 143803 平方米；中学用地 33666 平方米，容积率 1.6，建筑面积 53866 平方米；幼儿园用地 3651 平方米，容积率 1.1，建筑面积 4016 平方米；道路用地 20898 平方米；收储道路用地 182 平方米。

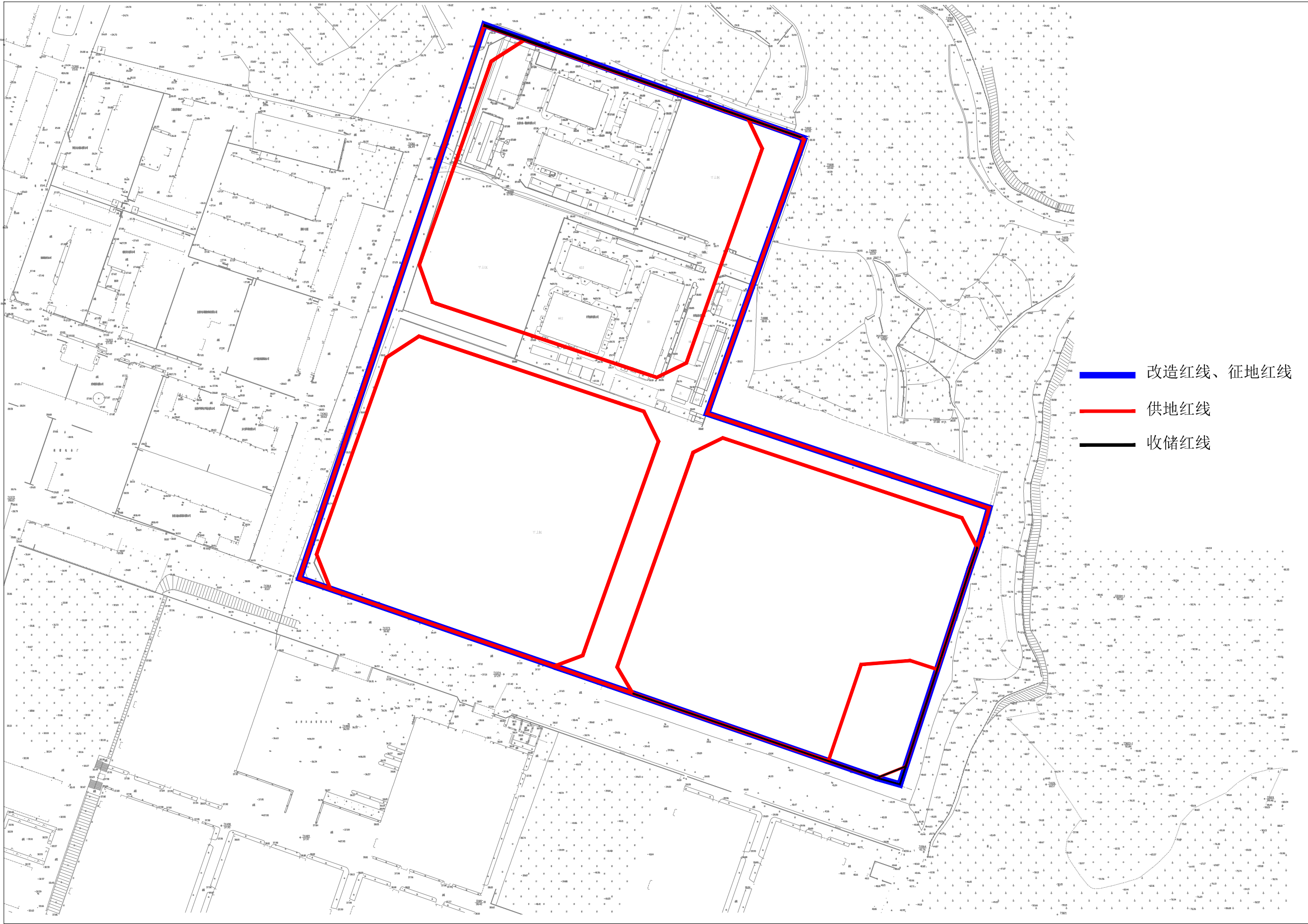
六、其他相关情况

项目拟投入改造资金为 51,500 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等，拟按一期开发。改造后，村集体收益为物业补偿 6806 平方米本单元首层临街商铺、货币 14,534 万元；成交方建设并无偿移交给黄江镇人民政府的公共设施有 42 班初中 道路 20898 平方米；地价款收益 186,920 万元；政府（集体）综合收益 230,670 万元。

附件：黄江镇大冚村人工智能小镇居住类更新单元（单元一）

改造红线、征地红线、供地红线、收储红线叠加示意图

黄江镇大田村人工智能小镇居住类更新单元（单元一） “三旧”改造地块
改造红线、征地红线、供地红线、收储红线叠加示意图



东莞市黄江测绘有限公司

2022年07月数字化测图。
2000国家大地坐标系
85国家高程系,等高距为1米。
2007 年版图式。

1000

测量员: 吴海
制图员: 吴海
审核员: 翁晓瑜