

东莞市万江街道大汾种德工业园地块二

项目（44190080602）

（政府主导）

“1+N”

总

体

实

施

方

案

万江街道办事处

2023年X月

东莞市万江街道大汾种德工业园地块二项目 改造方案

根据城市更新相关政策，东莞市万江街道办事处拟对位于万江街道大汾社区万江大新路旁的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

改造地块位于东莞市万江街道大汾社区，东至大洲工业南路，南至杜上北路，西至万江大新路，北至新基工业一路，均为集体用地，改造地块用地面积约 4.0969 公顷。已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190080602。集体土地所有权和上盖建筑物均属东莞市万江区大汾股份经济联合社。改造地块全部为拆除重建范围，涉及的土地、房屋权属清晰。

4.0969 公顷集体土地完善转用手续后全部转为国有建设用地。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入万江街道城市更新专项规划，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用地，东莞市万江区大汾股份经济联合社自 2002 年 1 月开始使用。现有建筑面积 41462.78 平方米，容积率为 1.01，年产值为 2 亿元。

四、协议补偿情况

万江街道办事处于 2022 年 6 月就大汾横九工业区统筹

地块（包括本项目的 4.0969 公顷集体土地）与万江区大汾股份经济联合社签订《统筹开发土地合同》（万办土地 2022007），并于 2022 年 9 月支付了征地补偿。

双方协商一致同意，统筹开发范围内征转为国有建设用地的基础补偿标准为 26 万元/亩，其中本项目的 4.0969 公顷集体土地基础补偿金额约 1598 万元。土地运营收益在扣除土地交易税费、规费及约定纳入地块开发成本的有关费用后，剩余出让收益归东莞市万江区大汾股份经济联合社所有。

截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善用地手续后，拟整合周边其他储备土地，东莞市人民政府拟采用招拍挂方式公开出让，由土地竞得者进行开发建设。改造后，一类工业用地 3.9497 公顷，容积率为 3.0，建筑面积约 118491 平方米，改造完成后预计年产值将达到 5.9 亿元。其余为公共设施用地，包括道路用地 0.1469 公顷、公共绿地 0.0003 公顷。

东莞市万江街道办事处

年 月 日

（加盖公章）

附件2

东莞市万江街道大汾种德工业园地块二“三旧”改造土地权籍调查明细表

标图建库号:44190080602

东莞市万江城市更新中心盖章:

时间: 202 年 月 日

单位: m²

序号	土地性质	宗地号(地号)	土地使用者	用地总面积	建筑占地面积	实际用途	土地所有权人	“三旧”建设用地情况							“三地”情况				土地利用总体规划用途	备注		
								合法手续用地			无合法手续用地				面积	建设用地	农用地	未利用地				
								批准面积	批准用途	批准文号	面积	用地行为发生 1986.12.31前	用地行为发生 1987.1.1- 1998.12.31	用地行为发生 1999.1.1- 2009.12.31								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
1	国有																					
1	集体	441904007004JB00840	东莞市万江区大汾股份经济联合社	5299.64	4075.82	工业用地	东莞市万江区大汾股份经济联合社				5299.64			5299.64					城乡建设用地	有898.92平方米用地在项目范围线外标图建库线内		
2		441904007004JB00858	东莞市万江区大汾股份经济联合社	1359.66	331.96	工业用地	东莞市万江区大汾股份经济联合社				1359.66			1359.66					城乡建设用地	有733.13平方米用地在项目范围线外标图建库线内		
3		441904007004JB00798	东莞市万江区大汾股份经济联合社	3797.05	2738.13	商服用地	东莞市万江区大汾股份经济联合社				3797.05			3797.05					城乡建设用地	有47.37平方米用地在项目范围线外标图建库线内		
4		441904007004JB00797	东莞市万江区大汾股份经济联合社	3398.94	2426.28	工业用地	东莞市万江区大汾股份经济联合社				3398.94			3398.94					城乡建设用地			
5		441904007004JB00791	东莞市万江区大汾股份经济联合社	1766.89	1488.90	工业用地	东莞市万江区大汾股份经济联合社				1766.89			1766.89					城乡建设用地			
6		441904007004JB00792	东莞市万江区大汾股份经济联合社	3347.89	2914.19	工业用地	东莞市万江区大汾股份经济联合社				3347.89			3347.89					城乡建设用地			
7		441904007004JB00793	东莞市万江区大汾股份经济联合社	2318.07	1346.17	工业用地	东莞市万江区大汾股份经济联合社				2318.07			2318.07					城乡建设用地			
8		441904007004JB00794	东莞市万江区大汾股份经济联合社	7453.73	4731.99	工业用地	东莞市万江区大汾股份经济联合社				7453.73			7453.73					城乡建设用地	有36.50平方米用地在项目范围线外标图建库线内		
9		441904007004JB00795	东莞市万江区大汾股份经济联合社	4114.78	2111.71	工业用地	东莞市万江区大汾股份经济联合社				4114.78			4114.78					城乡建设用地	有58.27平方米用地在项目范围线外标图建库线内		
10			东莞市万江区大汾股份经济联合社	8112.61		工业用地	东莞市万江区大汾股份经济联合社				8112.61			8112.61					城乡建设用地			
	国有																					
	集体			40969.26	22165.15						40969.26			40969.26								
	总 合 计			40969.26	22165.15						40969.26			40969.26								
调查单位(测绘单位): 上述内容根据《东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案(试行)》的通知要求, 开展实地外业测绘及土地和房屋调查, 成果并经社区核对。							村(居)委会:							东莞市自然资源局万江分局:								
经办人:				负责人:			经办人:				负责人:				经办人:				负责人:			
填表说明: 1. 宗地排列顺序, 先列国有, 再列集体, 根据国有、集体地块数分别调整行数; 对涉及用地面积项, 做合计栏。 2. “土地使用者”填写已确权登记的土地使用者(未依法确权的, 应填写土地所有权人)。房屋所有人与土地使用者不一致, 并在“备注”中注明房屋所有人。 3. “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的, 在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。 4. “土地利用总体规划用途”填写: 城乡建设用地、交通水利用地、其他建设用地、农用地, 其他土地。 5. 存在抵押、查封等限制权利的, 在“备注”栏加以注明。本表适用于改造方案阶段。 6. 使用国有工业用地的企业自行改造的“工改工”项目, 无需村(居)委会加具意见。																						

附件3

东莞市万江街道大汾种德工业园地块二“三旧”改造房屋权籍调查明细表

标图建库号:44190080602

东莞市万江城市更新中心盖章:

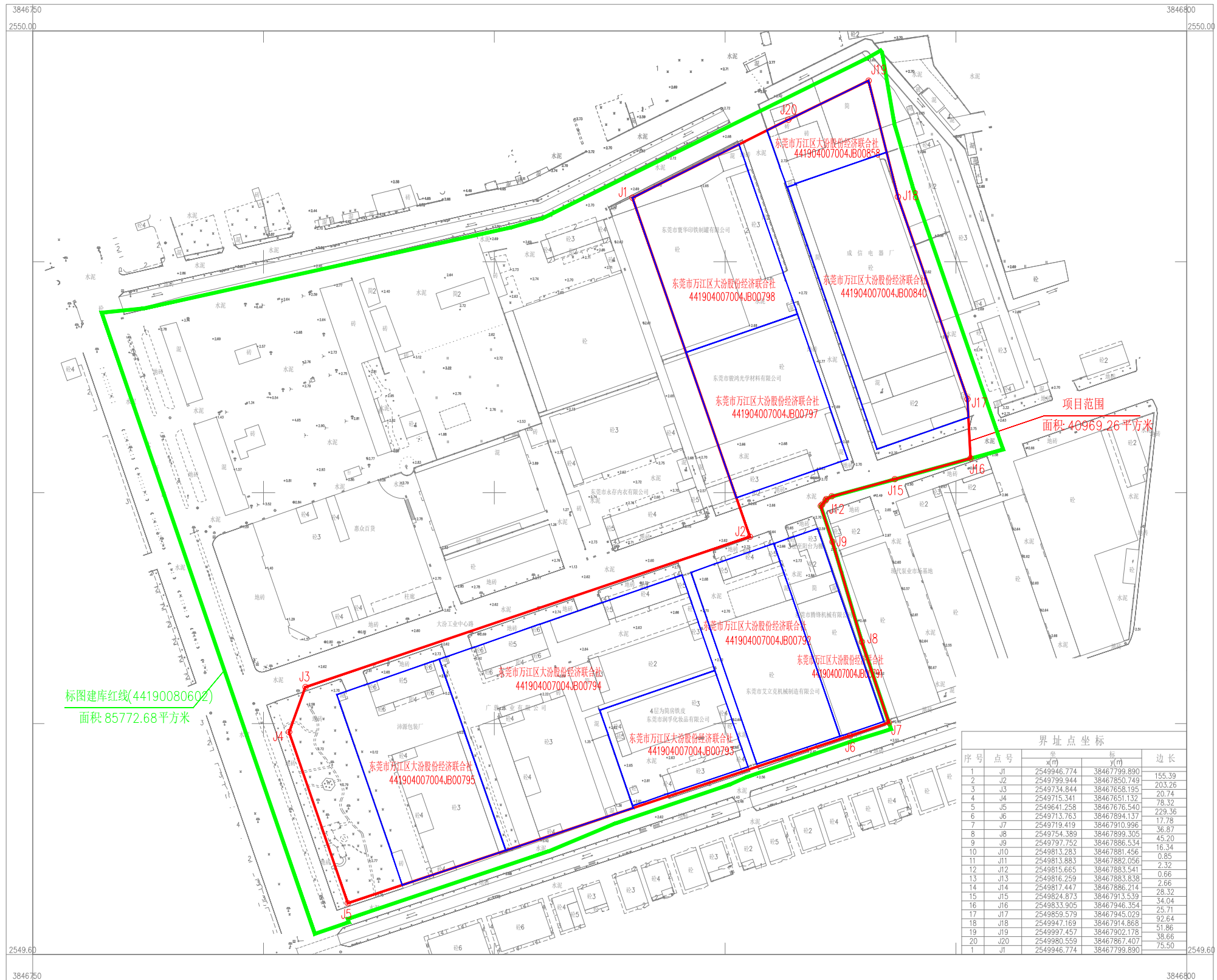
时间: 202 年 月 日

单位: m²

序号	土地性质	宗地号(地号)	房屋所有人	用地面积	土地证号	实际用途	建筑占地面积	建筑总面积	房屋等建(构)筑物情况					备注			
									有房屋所有权证				无房屋所有权证				
									登记面积	登记用途	房产证号	竣工时间	建筑面积				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
1	国有																
1	集体	441904007004JB00840	东莞市万江区大汾股份经济联合社	5299.64		工业用地	4075.82	4621.33					4621.33				
2		441904007004JB00858	东莞市万江区大汾股份经济联合社	1359.66		工业用地	331.96	331.96					331.96				
3		441904007004JB00798	东莞市万江区大汾股份经济联合社	3797.05		商服用地	2738.13	3739.44					3739.44				
4		441904007004JB00797	东莞市万江区大汾股份经济联合社	3398.94		工业用地	2426.28	3177.50					3177.50				
5		441904007004JB00791	东莞市万江区大汾股份经济联合社	1766.89		工业用地	1488.90	1894.41					1894.41				
6		441904007004JB00792	东莞市万江区大汾股份经济联合社	3347.89		工业用地	2914.19	3887.29					3887.29				
7		441904007004JB00793	东莞市万江区大汾股份经济联合社	2318.07		工业用地	1346.17	4317.97					4317.97				
8		441904007004JB00794	东莞市万江区大汾股份经济联合社	7453.73		工业用地	4731.99	12150.57					12150.57				
9		441904007004JB00795	东莞市万江区大汾股份经济联合社	4114.78		工业用地	2111.71	7342.31					7342.31				
10			东莞市万江区大汾股份经济联合社	8112.61		工业用地											
	国有																
	集体			40969.26			22165.15	41462.78					41462.78				
总 合 计				40969.26			22165.15	41462.78					41462.78				
调查单位(测绘单位): 上述内容根据《东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案(试行)》的通知要求, 开展实地外业测绘及土地和房屋调查, 成果并经社区核对。						村(居)委会:			东莞市万江不动产登记中心:								
经办人:			负责人:			经办人:			负责人:			经办人:			负责人:		
<p>填表说明:</p> <ol style="list-style-type: none"> 宗地排列顺序, 先列国有, 再列集体, 根据国有、集体地块数分别调整行数; 对涉及用地面积项, 做合计栏。 土地使用者与房产所有人不一致, 并在“备注”中注明土地使用者。 “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的, 在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。 存在抵押、查封等限制权利的, 在“备注”栏加以注明。本表适用于改造方案阶段。 使用国有工业用地的企业自行改造的“工改工”项目, 无需村(居)委会加具意见。 																	

2550.00+2550.00+2550.00+	
38467.00 38467.50 38468.00	
2549.60+2549.60+2549.60+	
38467.00 38468.00	
2549.20+2549.20+2549.20+	
38467.00 38467.50 38468.00	

东莞市万江街道大汾种德工业园地块二“三旧”改造地块(44190080602)
2549.60-38467.50



标图建库红线(44190080602)
面积: 85772.68平方米

项目范围
面积: 40969.26平方米

序号	点号	界址点坐标		边长
		X(m)	Y(m)	
1	J1	254946.774	3846799.890	155.39
2	J2	2549799.944	38467850.749	203.26
3	J3	2549734.844	38467658.195	20.74
4	J4	2549715.341	38467651.132	78.32
5	J5	2549641.258	38467676.540	729.36
6	J6	2549713.763	38467894.137	17.78
7	J7	2549719.419	38467910.996	36.87
8	J8	2549754.389	38467899.305	45.20
9	J9	2549797.752	38467886.534	16.34
10	J10	2549813.283	38467881.456	0.85
11	J11	2549813.883	38467882.056	2.32
12	J12	2549815.665	38467883.541	0.66
13	J13	2549816.259	38467883.838	2.66
14	J14	2549817.447	38467886.214	28.32
15	J15	2549824.873	38467913.539	34.04
16	J16	2549833.905	38467946.354	25.71
17	J17	2549859.579	38467945.029	92.64
18	J18	2549947.169	38467914.868	51.86
19	J19	2549997.457	38467902.178	38.66
20	J20	2549980.559	38467867.407	75.50
1	J1	254946.774	3846799.890	

东莞市万江测绘有限公司

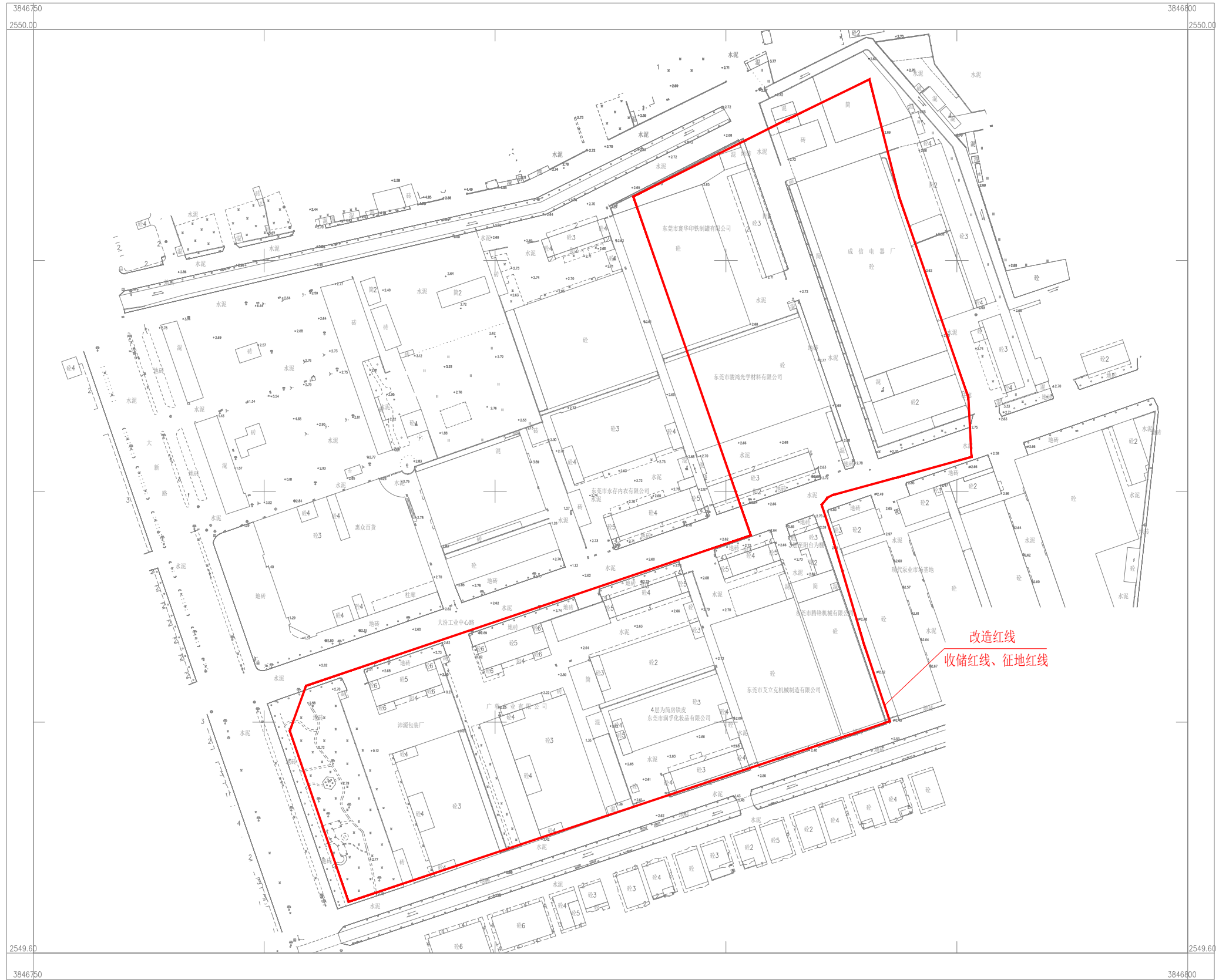
2000国家大地坐标系,1985国家高程基准,等高距为0.5米
GB/T20257.1-2007国家基本比例尺地图图式
1:500地形图图式
202年 月全野外数字化测图

1:1000

测量员:
制图员:
审核员:

2550.00	2550.00	2550.00
38467.00	38467.50	38468.00
2549.60	2549.60	2549.60
38467.00	38468.00	38468.00
2549.20	2549.20	2549.20
38467.00	38467.50	38468.00

东莞市万江街道大汾种德工业园地块二“三旧”改造地块（改造红线、收储红线、征地红线叠加示意图）
2549.60-38467.50



东莞市万江测绘有限公司

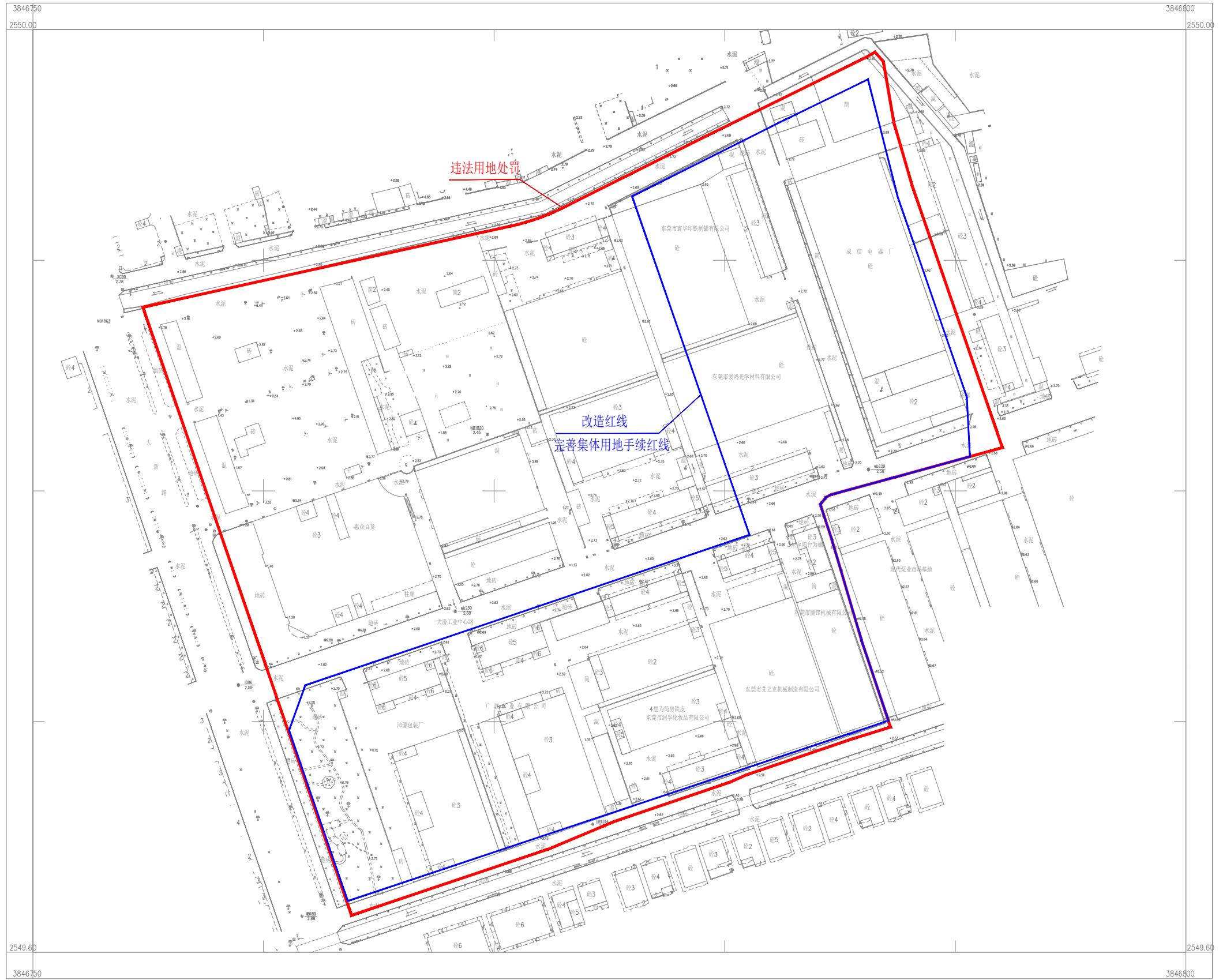
2000国家大地坐标系,1985国家高程基准,等高距为0.5米
GB/T20257.1-2007国家基本比例尺地图图式
1:500地形图图式
202 年 月全野外数字化测图

1:1000

测量员:
制图员:
审核员:

2550.00	2550.00	2550.00
38467.00	38467.50	38468.00
2549.60	2549.60	2549.60
38467.00	38468.00	38468.00
2549.20	2549.20	2549.20
38467.00	38467.50	38468.00

东莞市万江街道大汾种德工业园地块二“三旧”改造(违法用地处罚红线、完善集体建设用地手续红线及改造范围线)叠加示意图
2549.60-38467.50



东莞市万江测绘有限公司

2000国家大地坐标系,1985国家高程基准,等高距为0.5米
GB/T20257.1-2007国家基本比例尺地形图图式
1:500地形图图式
202年 月全野外数字化测图

1:1000

测量员:
制图员:
审核员:

关于将旧村庄集体建设用地转为 国有建设用地的申请

东莞市自然资源局：

东莞市万江街道大汾种德工业园地块二项目位于东莞市万江街道大汾社区大新路段，东至旧厂房，南至杜上北路、杜上工业二路，西至万江大新路，北至新基工业一路，标图建库编号为44190080602，土地符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入东莞市万江街道“三旧”改造专项规划，现用途以旧厂房、厂房宿舍为主。为实施改造，我社经股东户代表大会表决同意，申请将改造涉及的4.0969公顷集体建设用地转为国有建设用地。

根据有关规划安排，完善用地手续后，拟整合周边其他储备土地，东莞市人民政府拟采用招拍挂方式公开出让，由土地竞得者进行开发建设。改造后，一类工业用地3.9497公顷，容积率为3.0，建筑面积约118491平方米，改造完成后预计年产值将达到5.9亿元。其余为公共设施用地，包括道路用地0.1469公顷、公共绿地0.0003公顷。

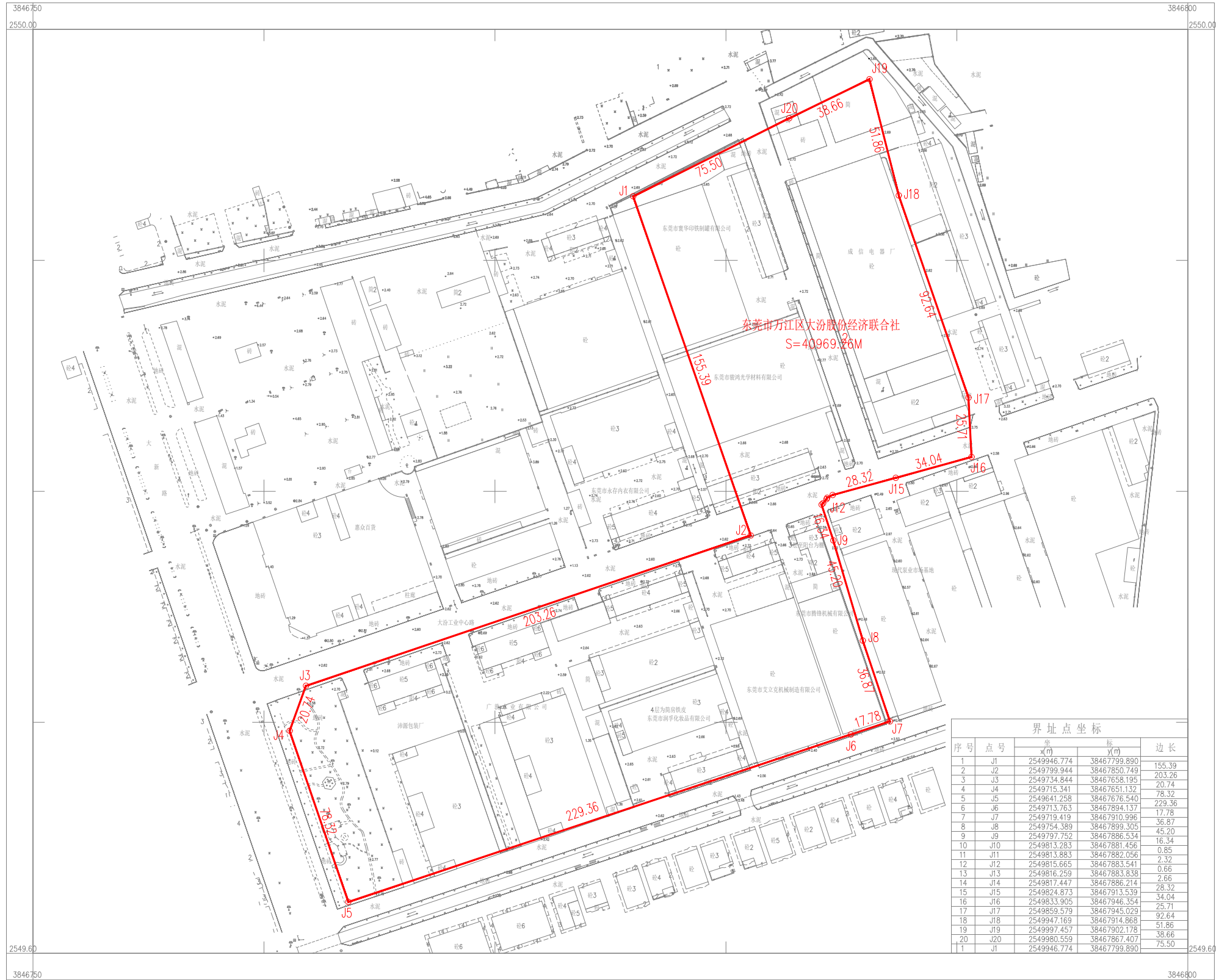
东莞市万江区大汾股份经济联合社（盖章）

法人代表：（签名）

年 月 日

2550.00	2550.00	2550.00
38467.00	38467.50	38468.00
2549.60	2549.60	2549.60
38467.00	38468.00	38468.00
2549.20	2549.20	2549.20
38467.00	38467.50	38468.00

东莞市万江区大汾股份经济联合社
2549.60-38467.50



序号	点号	界址点坐标		边长
		x(m)	y(m)	
1	J1	2549946.774	38467799.890	155.39
2	J2	2549799.944	38467850.749	203.26
3	J3	2549734.844	38467658.195	20.74
4	J4	2549715.341	38467651.32	78.32
5	J5	2549641.258	38467676.540	229.36
6	J6	2549713.763	38467894.137	17.78
7	J7	2549719.419	38467910.996	36.87
8	J8	2549754.389	38467899.305	45.20
9	J9	2549797.752	38467886.534	16.34
10	J10	2549813.283	38467881.456	0.85
11	J11	2549813.883	38467882.056	2.32
12	J12	2549815.665	38467883.541	0.66
13	J13	2549816.259	38467883.838	2.66
14	J14	2549817.447	38467886.214	28.32
15	J15	2549824.873	38467913.539	34.04
16	J16	2549833.905	38467946.354	25.71
17	J17	2549859.579	38467945.029	92.64
18	J18	2549947.169	38467914.868	51.86
19	J19	2549997.457	38467902.178	38.66
20	J20	2549980.559	38467867.407	75.50
1	J1	2549946.774	38467799.890	

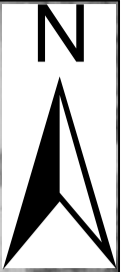
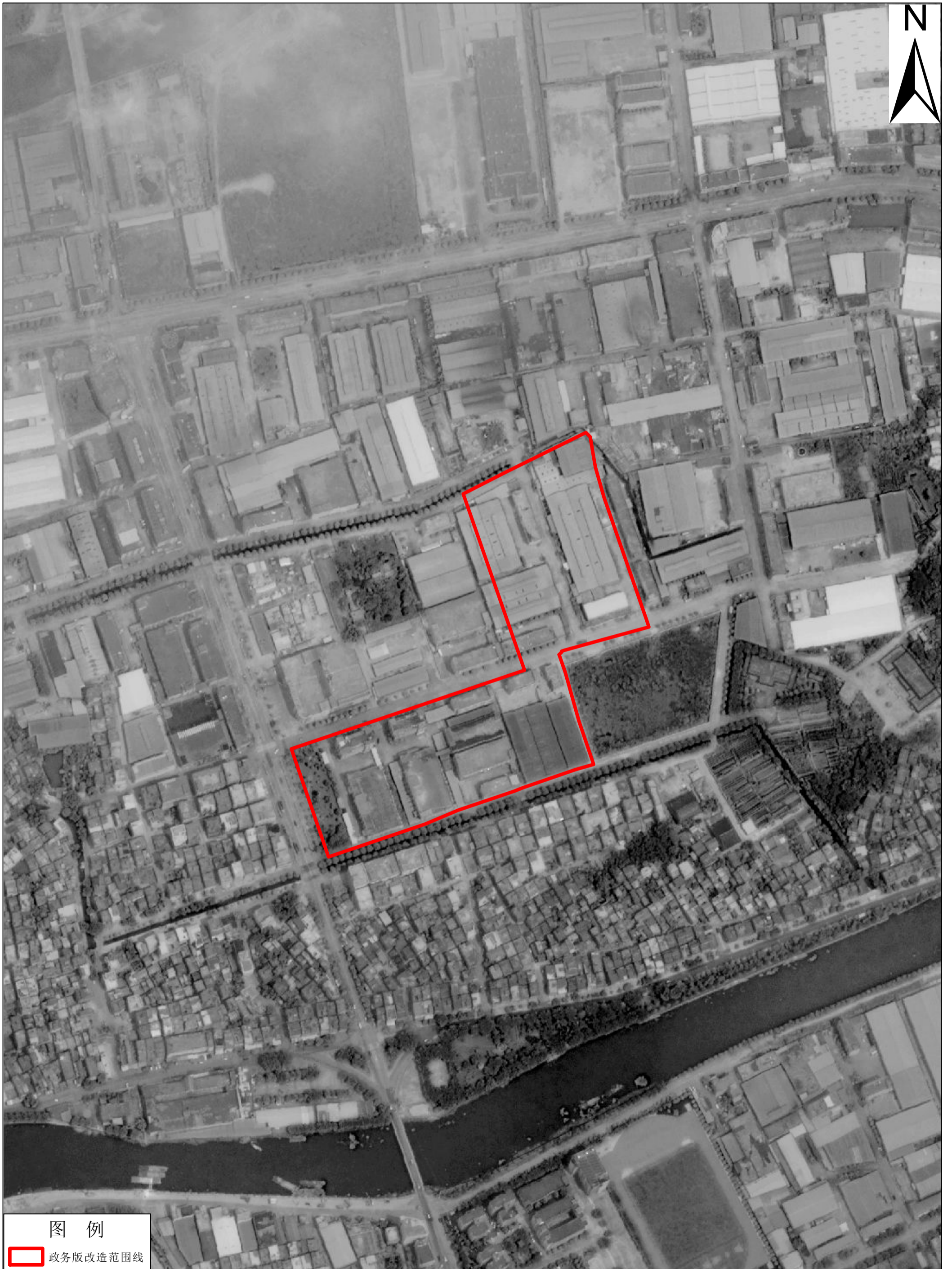
东莞市万江测绘有限公司

2000国家大地坐标系,1985国家高程基准,等高距为0.5米
GB/T20257.1-2007国家基本比例尺地形图图式
1:500地形图图式
202 年 月全野外数字化测图


1:1000

测量员:
制图员:
审核员:

东莞市万江街道大汾种德工业园地块二
2009年影像图(局部)



图例

 政务版改造范围线

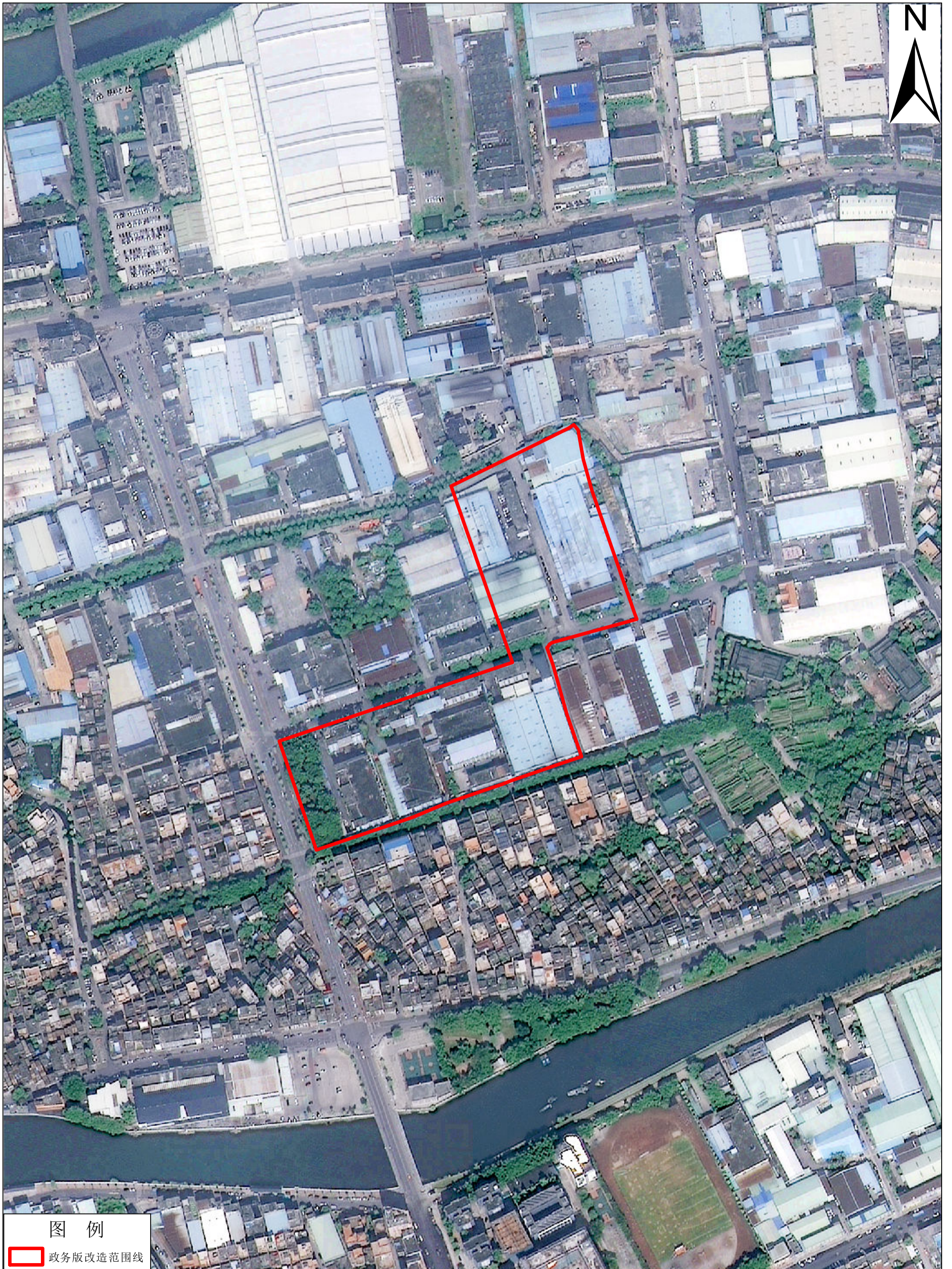
东莞市自然资源局万江分局

2000国家大地坐标系
制图日期：202 年 月 日

1:10000


制图员：
审核员：

东莞市万江街道大汾种德工业园地块二
2020年影像图(局部)



东莞市自然资源局万江分局

图例

 政务版改造范围线

2000国家大地坐标系
制图日期：202 年 月 日

1:10000

制图员：
审核员：

东莞市万江街道大汾种德工业园地块二项目收储方案

为推进城市更新工作，按照《东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（修订）》的相关要求，收储方案如下：

一、项目基本情况

改造地块位于东莞市万江街道大汾社区，东至旧厂房，南至杜上北路、杜上工业二路，西至万江大新路，北至新基工业一路，均为集体用地，改造地块用地面积约 4.0969 公顷。已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190080602。集体土地所有权和上盖建筑物均属东莞市万江区大汾股份经济联合社。改造地块全部为拆除重建范围，涉及的土地、房屋权属清晰。

改造地块规划为一类工业用地、公共绿地、道路用地。其中，一类工业用地 3.9497 公顷、道路用地 0.1469 公顷、公共绿地 0.0003 公顷。

二、地块补偿方案

万江街道办事处于 2022 年 6 月就大汾横九工业区统筹地块（包括本项目的 4.0969 公顷集体土地）与万江区大汾股份经济联合社签订《统筹开发土地合同》（万办土地 2022007），并于 2022 年 9 月支付了征地补偿。

双方协商一致同意，统筹开发范围内征转为国有建设用地的基础补偿标准为 26 万元/亩，其中本项目的 4.0969 公顷集体土地基础补偿金额约 1598 万元。土地运营收益在扣除土地交易税费、规费及约定纳入地块开发成本的有关费用后，剩余出让收益归东莞市万江区大汾股份经济联合社所有。

截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。

为深入贯彻落实街道办事处关于东莞市万江街道大汾种德工业园地块二项目开发建设的工作部署，拟将上述地块纳入街道储备用地。该地块现原用途为工业用地，改造后用途为一类工业用地、道路用地及公共绿地。

东莞市万江街道办事处

2023 年 月 日