

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，单元总面积约 22.8

公顷，其中拆除范围面积约 13.73 公顷、“三地”面积约 0.19 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 22.8 公顷，其中单元实施改造范围面积约 13.92 公顷(包含拆除范围面积约 13.73 公顷、“三地”面积约 0.19 公顷)、其余用地区面积约 3.7 公顷、现状保留区面积约 3.56 公顷、现状道路区面积约 1.62 公顷；实施改造范围内标图建库面积约 13.72 公顷，标图建库号 44190000377、44190090325。实施改造范围内全部为集体土地，面积约 13.92 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”），有合法用地手续约 1.72 公顷，无合法用地手续约 12.2 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。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。

根据报批的前期研究及控规调整方案，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：

（一）拆除范围及“三地”内地块规划用途及面积

L-15 二类居住用地为 3.41 公顷（34112.45 m²），容积率为 4.9，计容建筑面积为 167148 平方米；

L-26 二类居住用地为 1.83 公顷（18287.23 m²），容积率为 4.89，计容建筑面积为 89423 平方米；

L-16 商业金融业用地为 2.14 公顷（21439.5 m²），容积率为 6.0，计容建筑面积为 128640 平方米；

L-13 小学用地为 1.93 公顷（19287.23 m²），容积率为 1.8，计容建筑面积为 34717 平方米；

L-17 及 L-19 文化娱乐用地+体育用地（社区中心）为 0.9 公顷（9027.34 m²），容积率为 3.5，计容建筑面积为 31595 平方米；

L-14 公共绿地为 0.11 公顷（1114.26 m²）；

L-18 公共绿地为 0.14 公顷（1448.82 m²）；

L-20 公共绿地为 0.36 公顷（3553.89 m²）；

L-12 防护绿地为 0.18 公顷 (1835.05 m²);

纵三路为 0.32 公顷 (3158.67 m²);

纵四路为 0.39 公顷 (3903.33 m²);

金龙路为 0.66 公顷 (6571.47 m²);

莞长路为 0.04 公顷 (410.94 m²);

旗同大街为 0.13 公顷 (1255.64 m²);

光大路为 0.11 公顷 (1128.12 m²);

洋杞坑中路为 1.27 公顷 (12672.47 m²)。

(二) 单元范围内、拆除范围外地块规划用途及面积

L-13 小学用地为 0.84 公顷 (8403.3 m²), 容积率为 1.8, 计容建筑面积为 15126 平方米;

纵三路为 0.2 公顷 (1986.99 m²);

旗同大街为 0.72 公顷 (7218.45 m²);

纵二路合计为 1.07 公顷 (10657 m²), 其中保留集体为 0.94 公顷 (9369.82 m²), 现状为光大花园 0.13 公顷 (1287.19 m²);

金龙路为 0.11 公顷 (1069.17 m²);

洋杞坑中路为 0.21 公顷 (2098.51 m²);

L-14 公共绿地为 0.07 公顷 (738.98 m²);

L-10 防护绿地 (现状为光大花园) 为 0.24 公顷 (2378.47 m²);

L-12 防护绿地为 0.75 公顷 (7549.94 m²);

L-25 防护绿地为 0.53 公顷 (5308.58 m²)。

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、绿地等) 配建, 用地面积约 6.54 公顷 (65367.23 m²)。

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, 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 (以控规调整后确认的实际面积为准)。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。由开发实施主体建设完成后移交给市、镇 (街道) 两级政府或其指定部门。(以本更新单元 TOD 政府分成物业合作协议为准)。

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, 并经改造范围内 95.2% 比例的原权利人同意, 且同意改造的权益土地面积占比 99.1%。

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成员的股东大会表决通过以上事项。

(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约 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。

5、本更新单元拆除范围外涉及征收土地 2.3566 公顷，其中立新经联社 0.0185 公顷、洋杞坑合作社 2.1152 公顷、洋田沥合作社 0.2229 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 15.8922 公顷，包括拆除范围线内征收土地 13.5356 公顷，拆除范围线外征收土地 2.3566 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：改造范围内约 12.0214 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，大部分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，剩余约 13440.8

平方米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，申请将约 13.5356 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”面积约 0.1932 公顷（集体土地），占本更新单元改造范围总面积的 1.39%。

“三地”征收涉及东莞市东城街道 2023 年度第七批次城镇建设用地，正在办理征地报批手续。

五、供地情况

项目开发周期为 3 年，拟分 1 期开发，开发时间预计为 2024 年 6 月至 2027 年 6 月，具体动工开发时限以土地出让合同约定为准，供地开发面积约 14.8 公顷，地下空间出让用地面积约 1.88 公顷。

改造主体申请以协议出让、国有划拨方式办理供地手续，地上拟供地面积为 147971.49 平方米，地下空间拟供地用地面积为 18752.36 平方米，具体情况如下：

（一）以国有建设用地使用权协议出让方式供地

单元内地上的经营性用地以国有建设用地使用权协议出让方式供地面积为 73839.18 平方米，地下空间拟供地用地面积为 10498.5 平方米。

1、L-15 地块(二类居住用地)：面积为 34112.45 平方米，容积率 4.9，计容建筑面积 167148 平方米，最大高度 100 米，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地给改造主体建设。

同时，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）：面积为 21439.5 平方米，容积率 6.0，计容建筑面积 128640 平方米，最大高度 160 米，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地给改造主体建设；同时，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、L-26 地块（二类居住用地）：面积为 18287.23 平方米，容积率 4.89，计容建筑面积 89423 平方米，最大高度 100 米，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地给改造主体建设。同时，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。

4、地下空间出让：总用地面积为 10498.5 平方米，总建筑面积为 21661.98 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。

(1) L-15 地块建筑退距地下空间 (UD-L-15-1): L-15 地块建筑退距线东侧, 出让用地面积 995.26 平方米, 建筑面积 1990.52 m²;

(2) L-15 地块建筑退距地下空间 (UD-L-15-2): L-15 地块建筑退距线西侧, 出让用地面积 927.83 平方米, 建筑面积 1855.66 m²;

(3) L-16 地块道路地下空间 (UD-L-16-1): 纵四路北段地下空间, 出让用地面积 3121.28 平方米, 建筑面积 6242.56 m²;

(4) L-16 地块建筑退距地下空间 (UD-L-16-2): L-16 地块建筑退距线西侧, 出让用地面积 999.74 平方米, 建筑面积 1999.48 m²;

(5) L-26 地块道路地下空间 (UD-L-26-1): 纵三路南段地下空间, 出让用地面积 2303.03 平方米, 建筑面积 4606.06 m²;

(6) L-26 地块建筑退距地下空间 (UD-L-26-2): L-26 地块建筑退距线西侧, 出让用地面积 664.98 平方米, 建筑面积 1994.94 m²;

(7) L-26 地块建筑退距地下空间 (UD-L-26-3): L-26 地块建筑退距线东侧和北侧, 出让用地面积 1486.38 平方米, 建筑面积 2972.76 m²。

上述经营性用地及地下空间由东莞市海德裕园房地产开发有限公司作为改造主体投资建设。

（二）以国有建设用地使用权划拨方式供地

单元内地上的公共基础设施（48班小学、社区中心、道路、公共绿地）以国有建设用地使用权划拨方式供地面积为74132.31平方米，地下空间拟供地用地面积为8253.86平方米。

1、L-13地块（小学用地）：面积为27690.53平方米，容积率1.8，计容建筑面积49843平方米，办学规模不少于48班，东莞市人民政府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。同时，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、L-19地块（文化娱乐用地+体育用地）：面积为9027.34平方米，容积率3.5，计容建筑面积31595平方米，东莞市人民政府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。同时，L-17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；L-19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，社区服务站、居委会、邮政所、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。

3、国有划拨道路：面积为 37414.44 平方米，东莞市人民政府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。同时，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；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。上述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。

4、地下空间出让：总用地面积为 8253.86 平方米，总建筑面积为 8253.86 平方米，与地上公共设施用地捆绑，采用国有划拨方式供地给改造主体建设，竣工验收合格后无偿移交给东城街道办事处。

（1）L-13 地块道路地下空间（UD-L-13-1）：纵三路北段和洋杞坑中路西段地下空间，出让用地面积 4944.03 平方米，建筑面积 4944.03 平方米；

（2）L-13 地块建筑退距地下空间（UD-L-13-2）：L-13 地块建筑退距线东侧和南侧，出让用地面积 1320.54 平方米，

建筑面积 1320.54 平方米;

(3) L-17 地块道路地下空间 (UD-L-17-1): 纵四路北段地下空间, 出让用地面积 1360.51 平方米, 建筑面积 1360.51 平方米;

(4) L-17 地块建筑退距地下空间 (UD-L-17-2): L-17 地块建筑退距线西侧, 出让用地面积 419 平方米, 建筑面积 419 平方米;

(5) L-19 地块建筑退距地下空间 (UD-L-19): L-19 地块建筑退距线东侧, 出让用地面积 209.78 平方米, 建筑面积 209.78 m²。

六、其他相关情况

(一) 拆除范围内、集体转国有范围外的 83.2 平方米用地实施情况

拆除范围内 83.2 平方米用地权属洋田沥合作社, 拟规划为道路。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。该 83.2 平方米道路用地面积较少, 较难进行单独供地、办理道路选址等手续, 因此该 83.2 平方米道路用地不办理供地, 直接由改造主体建设完成后移交给洋田沥合作社。

(二) 拆除范围外需实施公共设施用地 4.74 公顷情况

1. 根据报批的前期研究及控规调整方案, 本更新单元拆除范围外由改造主体捆绑实施的公共设施用地约 2.13 公顷, 由东莞市海德裕园房地产开发有限公司结合项目开发进度完成建设后无偿移交东城街道办事处及相应的集体经济组织; 由东城街道办事处实施的公共设施用地约 2.61 公顷。详

见下表:

拆除范围外需实施公共设施						
序号	用地/设施类型		面积（m²）	用地性质	用地提供责任主体	实施责任主体
1	L-13小学用地（48班）		8403.3	国有	东城街道办事处	东莞市海德裕园房地产开发有限公司
2	道路	纵三路	1986.99	国有	洋杞坑合作社	
3		金龙路	1069.17	集体	立新经联社、 洋田沥合作社	
4		纵二路	1287.19	现状光大 国有	东城街道办事处	东城街道办事处
5			9369.82	集体	洋杞坑合作社、 洋田沥合作社	东城街道办事处
6		旗同大街	6409.99	国有	洋杞坑合作社	东莞市海德裕园 房地产开发有限公司
7			560.6	集体		
8			247.81	集体	洋田沥合作社	东城街道办事处
9		洋杞坑中路	2098.51	集体	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
10	绿地	L-10防护绿地	2378.47	国有	东城街道办事处	东城街道办事处
11		L-12防护绿地	7549.94	集体	立新经联社、 洋田沥合作社	
12		L-25防护绿地	5308.58	集体	洋杞坑合作社、 洋田沥合作社	
13		L-14公共绿地	738.98	集体	立新经联社	东莞市海德裕园 房地产开发有限公司
14	纵二路高压线地下管廊		——	——	——	——
15	1对港湾式公交中途站		附设	——	——	——
16	历史文化 保护与修 缮工程	古榕树保护	所有建筑（包括地下室）均避免在古树本体及树冠投影5m范围内进行施工			东莞市海德裕园 房地产开发有限公司
17		烈士英雄纪念碑	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		东城街道办事处	
合计			47409.35			

2. 上述拆除范围外需实施公共设施用地 4.74 公顷中，

约 13345.91 平方米集体道路单独办理新增用地供地手续。

（三）拆除范围内、外的绿地实施情况

拆除范围内公共绿地面积 6116.97 平方米，防护绿地面积 1835.05 平方米；拆除范围外公共绿地面积 738.98 平方米，防护绿地面积 15236.99 平方米。上述绿地无需进行硬底化，因此不办理供地手续。

七、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金为 600000 万元，分 1 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并完成产权注销之日起一个月内签订土地出让合同。

（三）实施监管。改造单元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××月××日