

东城立新九头村高田地块“三旧”改造项目 改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，东莞市东城街道立新九头村股份经济合作社（下称“九头村合作社”）拟对位于九头村的旧厂用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块标图建库号为 44190000396、44190000397，位于东城街道立新社区九头村，东至规划二路、规划三路，南至宏伟三路，西至规划四路，北至九龙路，拆除面积为 8.5120 公顷，均为无合法用地手续的集体建设用地。需将 8.5120 公顷旧厂房集体建设用地完善建设用地手续后，将其中的 8.4176 公顷旧厂房集体建设用地转为国有建设用地。

改造涉及的房屋、土地已经确权、登记，属于九头村合作社所有，自 1987 年 1 月由九头村合作社使用。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入我市东城区“三旧”改造专项规划，并完成控制性详细规划的调整工作。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为厂房、商铺，为九头村合作社自 1987 年 1 月开始使用。原有建筑面积 51863.94 平方米，容积率为 0.61，全部已拆除平整。

四、协议补偿情况

改造地块中需将 8.5120 公顷旧厂房集体建设用地完善建设用地手续后，将其中的 8.4176 公顷旧厂房集体建设用地转为国有建设用地，已经三分之二以上股东户代表签名同意。九头村合作社经民主表决同意，与东莞市高田房地产开发有限公司（下称“高田公司”）签订了合作协议，并以九头村合作社占股 5%、高田公司占股 95%的条件组建了法人实体东莞市高新实业投资有限公司（下称“高新公司”），由高新公司实施改造，九头村合作社持有高新公司 5%股权，仅作为获得固定利益的保障方式。待高新公司将合作协议约定的九头村合作社固定利益交付给九头村合作社及其村民或被拆迁人后，九头村合作社应无条件将高新公司 5%股权转让给高田公司或高田公司指定的第三方，且不享有高田公司的任何权益。九头村合作社不享有高新公司的任何经营风险以及不承担任何经营风险和债务风险。

该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，村民对补偿安置无不同意见。东莞市国土资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处罚，处罚文号：东国土资(执法)字[2012]1392 号和东国土资(执法)字[2012]1176 号。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，需将 8.5120 公顷旧厂房集体建设用地完善建设用地手续，将其中的 8.4176 公顷旧厂房集体建设用地转为国有建设用地后，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由九头村合作社与高田公司合作改造，由高新公司作为二级开发主体，共投入 290000 万元资金进行改

造。改造后，该项目土地规划用途为二类居住用地+商业金融业用地 4.3521 公顷（容积率 4.0，建筑面积为 174083 平方米）、商业金融业用地 0.6700 公顷（容积率 4.82，建筑面积为 32295 平方米）、公共绿地 0.1412 公顷、中学用地 1.5179 公顷（容积率 1.5，建筑面积为 22769 平方米）、道路 1.8308 公顷，项目预计年产值约 2000 万元。详见下表：

改造后用途						
地块编号	地块使用控制			强度容量控制		备注
	地块性质及代码		地块面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	
O-04	二类居住用地+商业金融业用地	R2+C2	43521	4.0	174083	商住比 3: 7，配建 12 班幼儿园、10KV 开关站、物业管理与服务、老年人日间照料中心、公共厕所、垃圾收集站、室外体育活动场地、居住小区级文化活动室、居民议事室
O-05	商业金融业用地	C2	6700	4.82	32295	配建移动通讯基站
O-06	公共绿地	G1	1412	——	——	
O-07	中学用地	R63	15179	1.5	22769	18 班中学
	道路		18308	——	——	
	合计		85120		229147	

其中：

（一）二类居住用地+商业金融业用地（R2+C2），用地面积为 4.3521 公顷，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由高新公司作为开发主体进行改造，并在该地块内配建 12 班幼儿园、10KV 开关站、物业管理与服务、老年人日间照料中心、公共厕所、垃圾收集站、室外体育活动场地、居住小区级文化活动室、居民议事室，由高新公司建成后无偿移交东城街道办事处。

（二）商业金融业用地（C2），用地面积为 0.6700 公顷，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由高新公司作为开发主体进行改造，并在该地块内配建移动通讯基站，由高新公司建成后无偿移交东城街道办事处。

（三）道路用地（部分道路）的地下空间，用地面积为 0.2191 公顷，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由高新公司作为开发主体进行改造。

（四）中学用地（R63），用地面积为 1.5179 公顷，东莞市人民政府拟采用划拨方式供地给高新公司，由高新公司按要求建成后，东城街道办事处无偿收回用地及地上建筑物。

（五）1.7904 公顷道路和 0.1412 公顷公共绿地无偿移交给东城街道作为储备用地使用，其中 1.7904 公顷道路由高新公司建设，0.1412 公顷公共

绿地由相邻的九头村单元 2 的开发主体建设；0.0404 公顷道路由高新公司建设并无偿移交给东城街道管理。

六、其他相关情况

改造地块位于轨道交通 8 号线宏伟三路 TOD 站点 500 米控制范围内，根据《东莞市轨道交通 TOD 范围内城市更新项目开发实施办法相关规定》，该项目需与政府进行物业分成。本项目为村企合作项目，政府分成物业计容建筑面积约 55328 平方米（其中住宅：32423 平方米，商业、办公：22905 平方米，停车位：554 个），由市及东城按 5：5 分成，即市、东城各分成计容建筑面积 27664 平方米（其中住宅：16211.5 平方米，商业、办公：11452.5 平方米，停车位 277 个）。由政府向开发企业购买政府分成物业，政府指定单位以补缴地价款申请财政预算，政府指定单位可按工程进度向开发企业支付相应比例补缴地价款项。具体分成物业以签订《TOD 范围内城市更新项目政府分成物业合作协议》为准。

东莞市东城街道立新九头村
股份经济合作社
2022 年 1 月 5 日

东莞市高田房地产开发
有限公司
2022 年 1 月 5 日

