

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2022〕23 号

关于《东城街道主山片区旺盈“三旧”改造单元“1+N”总体实施方案》的批复

东城街道办事处：

《东城街道办事处关于申请东城街道主山片区旺盈“三旧”改造单元“1+N”总体实施方案报批手续的函》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意由东莞建朋鞋材有限公司实施《东城街道主山片区旺盈“三旧”改造单元“1+N”总体实施方案》（详见附件 1、2）。

二、该项目改造面积为 10.4527 公顷，其中，国有建设用地 9.8338 公顷，集体建设用地 0.6189 公顷。该单元拆除范围 8.8823

公顷，全部为国有建设用地，单元范围内剩余的 1.5704 公顷用地及单元范围外 0.2217 公顷用地一并实施改造。改造后，二类居住用地+商业金融业用地 4.0008 公顷，由东莞建朋鞋材有限公司办理协议出让供地手续；小学用地 2.5921 公顷，由东莞建朋鞋材有限公司办理国有行政划拨供地手续；单元内剩余 1.5704 公顷用地及单元外需一并纳入实施改造的 0.2217 公顷用地按规划用途改造为道路和绿地。

三、原东莞建朋鞋材有限公司国有土地证范围的 2.8414 公顷国有建设用地交由你街道无偿收回。

四、请你街道按照有关规定，与东莞建朋鞋材有限公司签订实施监管协议并报我局备案，指导其抓紧办理项目用地、建设等手续，并充分保障村（组）集体和有关原权利人的合法权益。

五、请按照市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新与城市设计委员会 2022 年第 5 次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求，指导该项目加强商业建筑设计管控，严禁改建为公寓或类公寓。请依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

附件：1. 东城街道主山片区旺盈“三旧”改造单元城市更新改造方案

2. 东城街道主山片区旺盈“三旧”改造单元城市更新改造方案信息要素表



公开方式：主动公开

抄送：市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新
与城市设计委员会成员单位及其他相关单位，市自然资源局
东城分局、东城城市更新中心，东莞建朋鞋材有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2022年8月24日印发

东城主山片区旺盈“三旧”改造单元 改造方案

根据城市更新专项规划及年度实施计划，东莞建朋鞋材有限公司（下称“建朋公司”）拟对位于东城主山片区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

改造地块标图建库编号为 44190000340、44190000341，位于东城主山片区。根据前期研究报告，改造单元范围 10.4527 公顷，包括国有建设用地 9.8338 公顷和集体用地 0.6189 公顷。拆除范围为 8.8823 公顷，全部为国有建设用地，权利人为东莞建朋鞋材有限公司，拟由建朋公司采取国有土地使用权人自行改造方式进行改造。拆除范围外 1.7921 公顷用地（其中 0.2217 公顷用地位于改造单元范围外）由东城街道办事处、建朋公司按规划要求实施。改造涉及的房屋、土地权属清晰，详见下表：

土地权属情况			
单位：公顷			
面积 土地性质	改造单元范围内		改造单元范围外
	拆除范围内	拆除范围外	
国有用地	8.8823	0.9515	0.0386
集体用地	0	0.6189	0.1831
总计	8.8823	1.5704	0.2217
	10.4527		



二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入东城街道城市更新专项规划，并完成控制性详细规划的调整工作。

三、土地利用现状情况

拆除范围内地块现用途为工业用地，自 1996 年 3 月开始为建朋公司、东莞常登鞋业有限公司（下称“常登公司”）使用。2020 年 7 月 28 日，建朋公司与常登公司签订《东莞市国有建设用地使用权转让合同》，2020 年 9 月 2 日，建朋公司取得新不动产权证，现有建筑面积 145743.15 平方米，容积率为 1.17。

四、协议补偿情况

该改造地块由原土地使用权人自行改造，改造单元拆除范围内 8.8823 公顷用地为国有土地，使用权人为东莞建朋鞋材有限公司，改造地块已完善用地手续，不涉及协议补偿及违法用地处罚问题。

拆除范围外 1.7921 公顷用地不涉及拆迁补偿等问题，现状为道路、绿地、空地：①国有建设用地 0.9901 公顷，其中 0.5520 公顷用地权利人为建朋公司，由建朋公司按规划实施升级改造后移交东城街道办事处；0.4381 公顷用地权利人为东城街道，由建朋公司按规划实施升级改造。②集体用地 0.8020 公顷，在保留集体用地性质前提下对原有道路、绿地进行升级改造。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，由建朋公司采取国有土地使用权人自行改造方式进行改造，预计投入改造资金约 200000 万元。改造后，该项目将用于二类居住用地+商业金融业用地（R2+C2），用地面积为 4.0008 公顷，容积率为 5.36，建筑面积为 214443 平方米；小学用地（R62），用地面积为 2.5921 公顷，容积率为 1.3，建筑面积为 33697 平方米；

街头绿地 0.4848 公顷、防护绿地 0.1431 公顷、道路 1.6615 公顷等。

详见下表：

拆除范围内用地改造后用途						
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 (公顷)	容积率	建筑面积 (m ²)	
F-14	街头绿地	G12	0.0706	——	——	
M-06	街头绿地	G12	0.2834	——	——	
M-07	防护绿地	G22	0.1243	——	——	
M-08	二类居住用地 +商业金融业 用地	R2+C2	4.0008	5.36	214443	商业：居住=3: 7， 附设 9 班幼儿 园、垃圾压缩站
M-09	防护绿地	G22	0.0188	——	——	
M-10	小学用地	R62	2.5921	1.3	33697	48 班小学，附设 400 个地下停车 位, 10KV 开闭所
M-23	街头绿地	G12	0.1308	——	——	
	道路	S1	1.6615	——	——	
	合计		8.8823			

其中：

（一）二类居住用地+商业金融业用地（R2+C2），用地面积为 4.0008 公顷，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由建朋公司作为开发主体进行改造，并在该地块内附设 9 班幼儿园、垃圾压缩站，由建朋公司建成后移交东城街道办事处。

鞋材

(二) 小学用地 (R62)，用地面积为 2.5921 公顷，附设 400 个地下停车位、10KV 开闭所，东莞市人民政府拟采用划拨方式供地给建朋公司，由建朋公司按要求建成后，东城街道办事处收回用地及地上建筑物。

(三) 1.6615 公顷道路、0.6279 公顷绿地由建朋公司按要求建成后，东城街道办事处收回。

六、其他相关情况

(一) 拆除范围外的 1.7921 公顷实施情况

拆除范围外的 1.7921 公顷，含 0.9901 公顷国有建设用地及 0.8020 公顷集体用地，按照已批规划实施，详见下表：

拆除范围外用地实施情况						
						单位：公顷
面积 用途	建朋 实施	建朋出资 政府实施	保留 现状	贡献用 地	总计	备注
道路	0.4302	0.0527	0.6923	0	1.1752	0.0852 公顷用地由建朋提供；0.2919 公顷用地由东城街道提供；0.7981 公顷用地由集体提供。
防护绿地 (M-07)	0.3758	0	0	0	0.3758	0.3056 公顷用地由建朋提供；0.0663 公顷用地由东城街道提供；0.0039 公顷用地由集体提供。
防护绿地 (M-09)	0.2379	0	0	0	0.2379	0.1580 公顷用地由建朋提供；0.0799 公顷用地由东城街道提供。
贡献用地	0	0	0	0.0032	0.0032	0.0032 公顷用地由建朋提供。
总计	1.0439	0.0527	0.6923	0.0032	1.7921	0.5520 公顷用地由建朋提供；0.4381 公顷用地由东城街道提供；0.8020 公顷用地由集体提供。

其中：

(1) 0.5520 公顷用地权利人为建朋公司，由建朋公司按规划实

施升级改造 0.0015 公顷道路、0.4636 公顷绿地，连同 0.0032 公顷贡献用地和 0.0837 公顷现状道路移交东城街道办事处。

(2) 0.4381 公顷用地权利人为东城街道，由建朋公司按规划实施升级改造 0.1137 公顷道路、0.1462 公顷绿地；0.1782 公顷现状道路保留现状不变。

(3) 在保留 0.8020 公顷集体用地性质前提下，由建朋公司按规划对原有 0.3150 公顷道路、0.0039 公顷绿地进行升级改造；规划为 0.0527 公顷道路由建朋公司全额出资，交由东城街道实施；0.4304 公顷现状道路保留现状不变。

(二) 改造主体的物业分成

改造地块用地位于轨道交通 12 号线塘兴路 TOD 站点控制范围内，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》，该项目需与政府进行物业分成。本项目为原权利人自行改造项目，政府分成物业计容建筑面积约 59572 平方米（其中住宅：41700 平方米，商业、办公：17872 平方米，停车位：596 个），由市及东城按 5：5 分成，即市、东城各分成计容建筑面积 29786 平方米（其中住宅：20850 平方米，商业、办公：8936 平方米），停车位 298 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。

另外，实施 TOD 物业分成后项目原定公共设施贡献的成本计算及承担问题后续由东城街道与开发主体协商解决。

东莞建朋鞋材有限公司

2021 年 12 月 22 日

附件 2

东城街道主山片区旺盈“三旧”改造单元城市更新 改造方案信息要素表

项目名称			东城街道主山片区旺盈“三旧”改造单元		
项目位置			东城街道主山片区		
标图建库编号			44190000340、44190000341		
土地现状 (公顷)	总面积		10.4527		
	其中	国有建设用地面积	9.8338		
		集体建设用地面积	0.6189		
		“三地”面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		0		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	0		
	现土地用途		工业		
规划情况	是否符合土地利用总体规划、城市总体规划		是		
	是否已编制控制性详细规划		是		
	是否符合“三旧”改造专项规划		是		
批准情况 (公顷)	改造主体		东莞建朋鞋材有限公司		
	开发主体		东莞建朋鞋材有限公司		
	改造面积		10.4527		
	改造方式		原土地使用权人自行改造		
	集体土地完善转用手续面积		0		
	完善土地征收手续的用地面积		0		
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		0		
	集体土地完善转用手续并保留集体用地性质的用地面积		0		
	土地规划用途		二类居住用地+商业金融业用地、小学用地、道路用地、绿地		
	供地面积		二类居住用地+商业金融业用地 4.0008，小学用地 2.5921		
	收地面积		2.8414		
	计容建筑面积（万平方米）		二类居住用地+商业金融业用地≤21.4443，小学用地≤3.3697		
	容积率		二类居住用地+商业金融业用地≤5.36，小学用地≤1.3		
	供地方式		二类居住用地+商业金融业用地：协议出让 小学用地：国有行政划拨		
备注：1.二类居住用地+商业金融业用地地块内附设 9 班幼儿园、垃圾压缩站，建设后移交东城街道办事处。2.小学用地附设 400 个地下停车位、40KV 开闭所，建成后一并交由东城街道办事处收回用地及地上建筑物。3.单元内和单元外需一并改造的公共设施用地按规划用途改造为道路和绿地，并按规定移交。4.原东莞建朋鞋材有限公司国有土地证范围的 2.8414 公顷国有建设用地交由东城街道无偿收回。					