

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2022〕29号

关于《虎门镇博涌社区 44190012137-1-1 地块 “1+N”总体实施方案》的批复

虎门镇人民政府：

《关于虎门镇博涌社区（44190012137-1-1）地块申请“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、同意上报的虎门镇博涌社区 44190012137-1-1 地块“1+N”总体实施方案，由东莞市虎门镇博涌股份经济联合社、东莞市广贸房地产开发有限公司合作改造，并由合作双方共同成立的东莞市广辉房地产开发有限公司为该项目开发主体按《虎门镇博涌社区 44190012137-1-1 地块“三旧”改造方案》实施改造

(见附件 1、2)。

二、该项目改造面积为 0.9166 公顷，已全部征为国有建设用地。改造后，二类居住用地+商业金融业用地 0.8445 公顷，由东莞市广辉房地产开发有限公司办理协议出让供地手续；道路用地 0.0721 公顷，无偿交由你镇收储，纳入镇级土地储备库统一管理，由东莞市广辉房地产开发有限公司同步实施建设，建成后无偿移交你镇管理。

三、请按照有关规定，与东莞市广辉房地产开发有限公司签订实施监管协议并报我局备案，指导抓紧办理项目用地、建设等手续，督促东莞市虎门镇博涌股份经济联合社、东莞市广贸房地产开发有限公司落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和有关原权利人的合法权益。

四、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。

五、自本批复印发之日起，《关于〈虎门镇博涌社区（44190012137-1-1）地块“三旧”改造方案〉的批复》（东三旧办〔2012〕4 号）失效。

- 附件：1. 虎门镇博涌社区 44190012137-1-1 地块“三旧”改造方案
2. 虎门镇博涌社区 44190012137-1-1 地块“三旧”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，市自然资源局虎门分局、虎门镇城市更新中心，东莞市虎门镇博涌股份经济联合社、东莞市广贸房地产开发有限公司、东莞市广辉房地产开发有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2022年8月24日印发

虎门镇博涌社区 44190012137-1-1 地块 “三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，虎门镇博涌股份经济联合社拟对位于博涌社区的旧村庄用地进行改造。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 44190012137-1-1，位于博涌社区，总面积 0.9166 公顷，全部为集体建设用地。于 2012 年 10 月 29 日经省人民政府同意将 0.9166 公顷集体建设用地征收为国有建设用地，批复号：粤地政〔2012〕23 号，现为国有建设用地。

改造涉及的房屋、土地权属已经确权、登记，属于东莞市虎门镇博涌社区大卢向西居民小组使所有，自 2000 年 6 月由东莞市虎门镇博涌社区大卢向西居民小组使用（详细见《东莞市虎门镇博涌社区（44190012137-1-1）地块“三旧”改造土地权籍调查明细表》、《东莞市虎门镇博涌社区（44190012137-1-1）地块“三旧”改造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，已纳入虎门镇城市更新专项规划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为商业用地，为东莞市虎门镇博涌社区大卢向西居民小组自 2000 年 6 月开始使用。现有建筑面积



11282.7 平方米，容积率为 1.2，年产值为 240 万元。

四、协议补偿情况

该改造地块已完善用地征收手续，已经三分之二以上居民（股民）代表签名同意。东莞市虎门镇博涌股份经济联合社经民主表决同意，于 2015 年 9 月 12 日与东莞市广贸房地产开发有限公司签订了《东莞市虎门镇博涌社区三旧改造项目合作开发协议书》，于 2017 年 12 月 29 签订了《三旧改造项目合作开发补充协议（一）》，于 2018 年 9 月签订了《虎门镇博涌社区三旧改造项目合作开发补充协议二》，并组建了法人实体东莞市广辉房地产开发有限公司，并在表决通过的公司章程中设定了风险防范和监管措施。根据上述合作协议东莞市虎门镇博涌股份经济联合社获得以下物业分成和收益：项目首层整层的建筑物业、第二层 30% 的建筑物业、物业移交前的租金补偿和集体土地变更为国有土地后的经济补偿。截至目前，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。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善用地征收手续后，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由东莞市虎门镇博涌股份经济联合社与东莞市广贸房地产开发有限公司合作改造，由法人实体东莞市广辉房地产开发有限公司作为二级开发主体，共投入 15000 万元资金进行改造。改造后，该宗土地将用于二类居住用地+商业金融业用地，建筑面积为 33780 平方米，容积率为 4.0，改造后的综合效益预计到达 87828 万元。具



体情况如下:

1、二类居住用地+商业金融业用地面积为 0.8445 公顷，容积率为 4.0，建筑面积为 33780 平方米；

2、道路用地面积为 0.0721 公顷。

六、其他相关情况

上述道路用地 0.0721 公顷，由东莞市广辉房地产开发有限公司代建，建设完成且相关部门验收合格后，无偿移交给虎门镇人民政府或指定的行政主管部门。

东莞市虎门镇博涌股份经济联合社

东莞市广贸房地产开发有限公司

2020 年 8 月 7 日

附件 2

虎门镇博涌社区 44190012137-1-1 地块“三旧”改造方案
信息要素表

项目名称			虎门镇博涌社区 44190012137-1-1 地块		
项目位置			虎门镇博涌社区		
标图建库编号			44190012137-1-1		
土地现状 (公顷)	总面积		0.9166		
	其中	国有建设用地面积	0.9166		
		集体建设用地面积	0		
		“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		商业		
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		东莞市虎门镇博涌股份经济联合社 东莞市广贸房地产开发有限公司		
	开发主体		东莞市广辉房地产开发有限公司		
	改造面积		0.9166		
	改造方式		村集体经济组织与有关单位合作改造		
	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、道路用地		
	供地面积		二类居住用地+商业金融业用地 0.8445		
	收储面积		道路用地 0.0721		
	计容建筑面积（万平方米）		二类居住用地+商业金融业用地≤3.3780		
	容积率		二类居住用地+商业金融业用地≤4.0		
	供地方式		二类居住用地+商业金融业用地：协议出让		
备注：					