

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2022〕30 号

关于《清溪镇重河村银河市场项目“1+N” 总体实施方案》的批复

清溪镇人民政府：

你镇《关于申请审批清溪镇重河村银河市场项目“1+N”总体实施方案的函》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的《清溪镇重河村银河市场项目“1+N”总体实施方案》（见附件 1、2），由东莞市清溪镇重河股份经济联合社、东莞市东昊建筑工程建造有限公司合作改造，并由东莞市东昊建筑工程建造有限公司作为该项目开发主体。

二、该项目改造面积为 1.0057 公顷，已经批准征为国有建设用地（粤地政〔2014〕19 号）。

三、该项目改造后二类居住用地+商业金融业用地 1.0057 公顷，由东莞市东昊建筑工程建造有限公司办理协议出让供地手续；项目改造范围外捆绑实施幼儿园用地面积为 0.2083 公顷（已落实）、广场用地面积为 0.4395 公顷（已落实 0.287 公顷）、街头绿地面积为 0.3245 公顷等，由东莞市清溪镇重河股份经济联合社负责提供用地，东莞市东昊建筑工程建造有限公司负责建设。

四、请你镇按照有关规定，与东莞市东昊建筑工程建造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，督促东莞市清溪镇重河股份经济联合社、东莞市东昊建筑工程建造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。

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 6 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，路边绿地、步行空间不得违规改做停车位。请依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

六、《关于实施〈清溪镇重河银河市场地块“三旧”改造方案〉的通知》（东三旧办〔2015〕55 号）自本批复作出之日起失效。

附件：1. 清溪镇重河村银河市场项目城市更新改造方案

2. 清溪镇重河村银河市场项目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，市自然资源局清溪分局、清溪镇城市更新中心，东莞市清溪镇重河股份经济联合社、东莞市东昊建筑工程建造有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2022年8月30日印发

清溪镇重河银河市场地块“三旧”改造 的调整方案

根据“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我市清溪镇重河股份经济联合社拟对位于清溪镇育才路的旧厂房、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

东莞市清溪镇重河村银河市场项目位于清溪镇育才路，标图建库号为 44190011508，改造总面积 1.0057 公顷，改造后用途为商业用地改造方案已批（批复号为东三旧办〔2015〕55 号）。已批改造方案中改造用地为集体建设用地，其中有合法用地手续面积 0.2540 公顷，无合法用地手续面积 0.7517 公顷，为清溪镇重河股份经济联合社（以下简称“重河经联社”）所有。根据粤地政（2014）19 号、东国土资（三旧）字（2014）3 号的批复文件，该集体建设用地面积 1.0057 公顷已征为国有建设用地。现根据村企合作改造的事实及磋商交易结果，将已批改造方案中村集体经济组织自行改造调整为村集体经济组织与有关单位合作改造；并按重河片区的已批控制性详细规划实施，将已批改造方案中的控规要素由原商业用地调整为二类居住用地+商业金融业用地，改造地块面积不变。

改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。分别属于东莞市清溪镇重河村村民委员会、东莞市东昊建筑工程建造有限公司所有（详细见《清溪重河银河市场项目“三旧”改造的调整方案土地权

籍调查明细表》、《清溪重河银河市场项目“三旧”改造的调整方案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，已纳入我市清溪镇“三旧”改造规划和 2017 年度实施计划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为旧市场、旧厂房，为新宏厂自 2000 年开始使用；银河市场自 2002 年 2 月开始使用。现有总建筑面积 14743 平方米，容积率为 1.46，原年产值约 19.5 万元，自 2017 年 3 月起均已逐步空置。

四、协议补偿情况

该宗地已制订拆迁补偿方案和磋商交易方案，以上相关方案获得重河经联社村集体组织的民主表决同意。目前，磋商交易方案已按照市要求，经由镇农资部门指导及监督后妥善处理（详见《补充协议》）。现东莞市清溪镇重河股份经济联合社与东莞市东昊建筑工程建造有限公司签订了《磋商交易合同》及《补充协议》，根据《磋商交易合同》中双方约定以异地补偿土地及厂房使用权（使用期限到 2062 年 2 月 27 日止）方式进行补偿。

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。原涉及的 0.7517 公顷无合法集体建设用地，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〕1453 号。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供



地。现按照《东莞市城市更新“旧项目”处理措施》的要求，双方已通过农村集体资产交易平台以磋商交易方式公开确定合作方，改造地块由清溪镇重河股份经济联合社(以下简称“重河经联社”)与东莞市东昊建筑工程建造有限公司采用合同型的方式合作改造，供地后由东昊公司在重河经联社监管（项目的资金用途）下负责实施，拟投入3亿元资金进行改造。

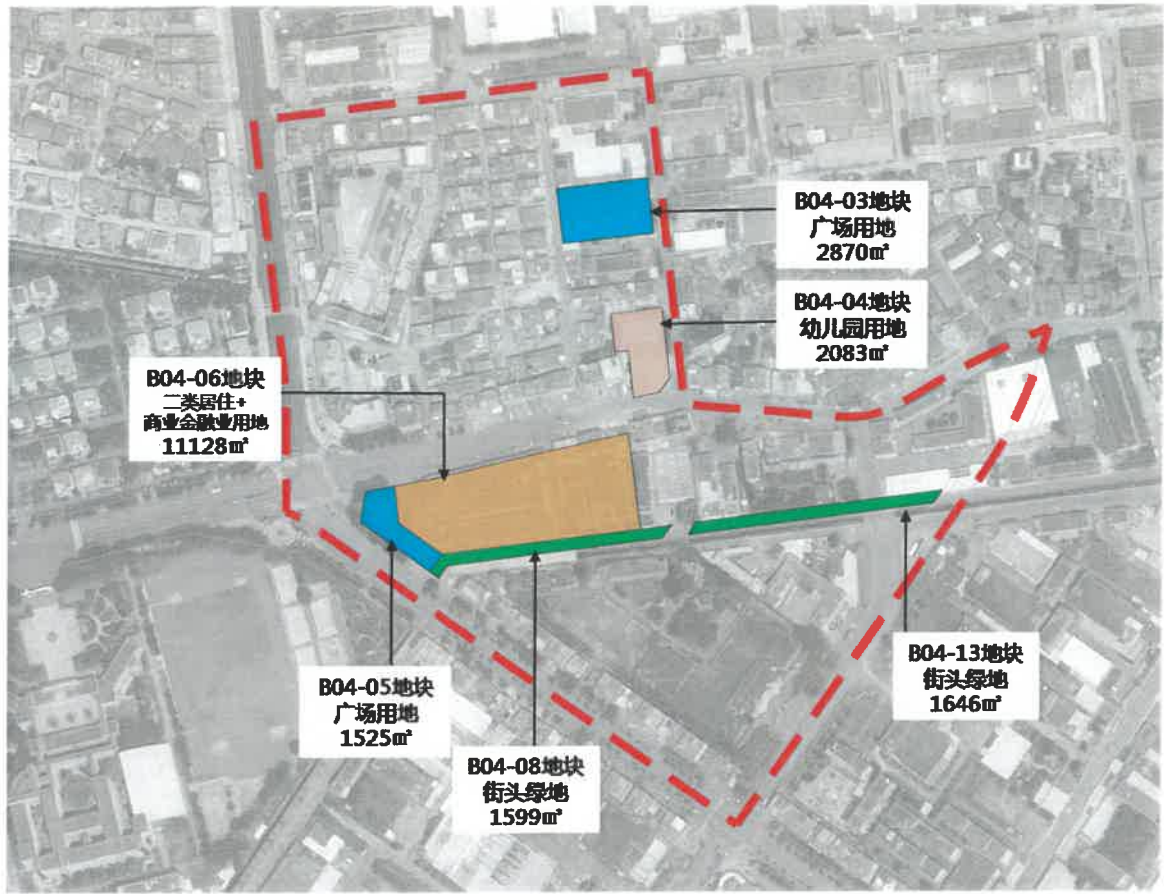
改造后，该宗土地将用于二类居住用地+商业金融业用地共面积1.0057公顷，总建筑面积约40227平方米（容积率4.0），东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由东莞市东昊建筑工程建造有限公司（以下简称“东昊公司”）进行开发建设，预计年产值将达到9亿元。

六、其他相关情况

根据调整后的东莞市清溪镇重河片区控制性详细规划成果图则（以下简称“控规成果图则”）的要求，该宗土地位于控规成果图则中的地块编号为04-06，用地代号为R2+C2，实施捆绑的公共配套设施情况详见下图表：

改造项目捆绑实施的公共配套设施明细表						
序号	需提供设施	地块编号	设施规模 (平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	备注
1	幼儿园	B04-04	2083	1.2	2500	实际已建
2	广场用地	B04-03	2870	——	——	实际已建
3	广场用地	B04-05	1525	——	——	——
4	街头绿地	B04-08、 B04-13	3245	——	——	——
用地面积合计：			9723	由村集体组织负责提供用地，B04-06地块开发主体（即合作方）负责建设		

公共配套设施位置图



由于该项目面积不大，为提高双方合作分成，且在当时前期研究报告的编制规定“拆三留一”可在区域内统筹平衡（即单元区域），重河经联社同意按规划研究思路以异地捆绑方式实施“拆三留一”，由村提供在单元范围内项目范围外的集体土地作为该项目实施“拆三留一”的公共配套设施用地。在重河片区 B04、B05 街坊进行控规调整时，村明确调整涉及地块除国有证部分外，其余为重河经联社村集体用地，无权属争议，同意按“拆三留一”要求配建 9 班幼儿园、体育用地、广场用地、公共绿地等公益性用地，若在规划审批和使用过程中发现与实际不符等问题，由村负责协调和解决。按控规成果图则规定，本宗 B04-06 地块捆绑实施的公共配套设施（详见上表《改造项目捆绑实施的公共配套设施明细表》）由开发主体负责实施，与 B04-06 地块同步实施，公

共设施用地由重河经联社负责提供。

根据本宗村企合作“旧项目”的历史实际，在 B04-06 地块规划用地范围外要求捆绑实施的幼儿园用地（B04-04 地块）及广场用地（B04-03 地块）已实际由东莞市清溪镇重河河柏桥股份经济合作社（以下简称“河栢桥合作社”）出资建设并管理。上述已建设施按照《磋商交易合同》约定，村企双方协议从异地补偿土地及厂房使用权（使用期限到 2062 年 2 月 27 日止）中进行补偿，河栢桥合作社获得的具体补偿详见《厂房股权分配协议书》。目前，该已建的幼儿园于 2017 年 3 月 13 日由镇政府教育部门公告认定为东莞市普惠性民办幼儿园，幼儿园的名称为“东莞市清溪银河幼儿园”（详见《清溪镇 2017 年通过审核的“东莞市普惠性民办幼儿园”情况公示》）。

按照《磋商交易合同》及《补充协议》的有关约定，村企双方约定改造后村集体获得的异地补偿物业须经政府相关部门验收合格，在办理该项目竣工验收手续的同时完成交付，补偿物业应按《东莞市农村（社区）集体资产评估工作指引》（东农资产〔2018〕3 号）文要求进行物业资产评估入账。

东莞市清溪镇重河股份经济联合社

2020 年 9 月 16 日

东莞市东昊建筑工程建造有限公司

2020 年 9 月 16 日

附件 2

清溪镇重河村银河市场项目城市更新改造方案 信息要素表

项目名称			清溪镇重河村银河市场项目		
项目位置			清溪镇育才路银河市场		
标图建库编号			44190011508		
土地现状 (公顷)	总面积		1.0057		
	其中	国有建设用地面积	1.0057		
		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		工业、市场		
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		东莞市清溪镇重河股份经济联合社、 东莞市东昊建筑工程建造有限公司		
	开发主体		东莞市东昊建筑工程建造有限公司		
	改造面积		1.0057		
	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		
	供地面积		1.0057		
	计容建筑面积（万平方米）		4.0227		
	容积率		4.0		
	供地方式		协议出让		
备注：1.开发主体以异地建设厂房方式补偿给村集体（村企双方磋商约定需在补偿的土地使用权面积为 5000 平方米的工业用地上建设厂房物业建筑面积 9000 平方米作为补偿，使用期到 2062 年 2 月 27 日止）。2.项目改造范围外捆绑实施的公共设施用地包括：幼儿园用地面积为 0.2083 公顷（已落实）、广场用地面积为 0.4395 公顷（已落实 0.287 公顷）、街头绿地面积为 0.3245 公顷等，由东莞市清溪镇重河股份经济联合社负责提供用地，东莞市东昊建筑工程建造有限公司负责建设。					