

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2023〕10号

关于《东莞市莞城街道鸿福商业综合楼 （44190000122-2）项目“1+N”总体 实施方案》的批复

莞城街道办事处：

《关于东莞市莞城街道鸿福商业综合楼（44190000122-2）项目申请“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、同意上报的东莞市莞城街道鸿福商业综合楼（44190000122-2）项目“1+N”总体实施方案，由东莞市莞城区罗沙戩一股份经济合作社、东莞市鸿福实业发展有限公司合作改造，并由东莞市鸿福实业发展有限公司作为该项目开发主体按《莞

城街道东莞市鸿福商业综合楼（44190000122-2）“三旧”改造项目改造方案》实施改造（见附件 1、2）。

二、该项目改造面积为 0.2282 公顷，已经批准征为国有建设用地（见附件 3）。

三、该项目改造后商业金融业用地 1519.74 平方米，由东莞市鸿福实业发展有限公司办理协议出让供地手续；公共绿地 354.6 平方米，广场用地 381 平方米，道路用地 26.7 平方米，无偿移交给你街道收储，由东莞市鸿福实业发展有限公司实施建设，建成验收后无偿移交给你街道管理及使用；改造范围外公共绿地 2244.1 平方米，广场用地 256.3 平方米，道路用地 483.4 平方米，由东莞市鸿福实业发展有限公司同步配建。

四、该项目涉及的 TOD 政府分成有关事项，请下来会同市财政局、市轨道交通局等相关部门按有关规定落实。

五、该项目涉及的 18 宗《集体建设用地使用证》由市不动产登记中心直接注销，请及时办理相关手续。

六、请按照有关规定，与东莞市鸿福实业发展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，自本批复作出后一个月内签订出让合同。督促东莞市莞城区罗沙戩一股份经济合作社、东莞市鸿福实业发展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。

七、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 10 次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求。请依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

- 附件：1. 莞城街道东莞市鸿福商业综合楼（44190000122-2）
“三旧”改造项目改造方案
2. 莞城街道东莞市鸿福商业综合楼（44190000122-2）
“三旧”改造项目改造方案信息要素表
3. 广东省人民政府关于东莞市莞城区罗沙戩一股份经济合作社的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复（粤府土审（12）〔2023〕17号）



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有关成员单位，市文化广电旅游体育局，市消防救援支队，东莞市莞城区罗沙戩一股份经济合作社，东莞市鸿福实业发展有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2023年3月1日印发

莞城街道东莞市鸿福商业综合楼 (44190000122-2)“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，我市莞城街道罗沙戩一股份经济合作社拟对位于东莞市莞城街道旗峰路与东城路交汇处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 44190000122-2，位于东莞市莞城街道旗峰路与东城路交汇处，总面积 0.2282 公顷，全部为集体建设用地。集体建设用地中，有合法用地手续的 0.1407 公顷，无合法用地手续的 0.0875 公顷。其中，需将 0.0875 公顷旧村庄集体建设用地完善用地手续后，申请 0.2282 公顷集体建设用地转为国有建设用地。

改造涉及的房屋、土地权属清晰，属于东莞市莞城区罗沙戩一股份经济合作社所有，自 1987 年前使用，改造涉及的房屋、土地详细见《东莞市鸿福商业综合楼（44190000122-2）项目“三旧”改造土地权籍调查明细表》《东莞市鸿福商业综合楼（44190000122-2）项目“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《东莞市 2017 年度第 1 批次“三旧”改造单元计划》，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况



该地块原用途为住宅用地，原有建筑面积 4567 平方米，容积率为 2.0，现已全部拆除平整。该地块在 1987 年前使用，按照用地发生时的土地管理法律法规，无需处罚。

四、协议补偿情况

该项目涉及 18 户农民住宅房屋拆迁，由东莞市鸿福实业发展有限公司(含东莞市马城商贸有限公司)支付拆迁费用，东莞市城区旧城改造办公室进行拆迁。东莞市城区旧城改造办公室于 2002 年与 18 户权利人签订《东莞市城市房屋拆迁补偿协议书》，并已落实补偿。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。

罗沙戩一股份经济合作社经民主表决同意，与东莞市鸿福实业发展有限公司实施村企合作模式改造。经双方协商确定以项目建成后，罗沙戩一股份经济合作社可按临街立面向划分物业分成占建筑总面积 20%。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善相关用地手续后，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由东莞市莞城区罗沙戩一股份经济合作社与东莞市鸿福实业发展有限公司合作改造，东莞市鸿福实业发展有限公司作为开发主体，预计投入 5000 万元资金进行改造。改造后，该宗土地商业金融业用地 0.15197 公顷，容积率为 2.8，预计改造后的综合效益 1000 万元；公共绿地 0.03546 公顷；广场用地 0.03810 公顷；道路用地 0.00267 公顷。其中 0.07623 公顷公共设施用地（公共绿地、广场用地、道路用地）由东莞市鸿福实业发展有限公司同步实施建设后无偿移

交给莞城街道办事处。

同时根据《莞城旗峰路鸿福商业综合楼“三旧”改造单元前期研究报告》要求，项目改造范围外需配建公共设施共 0.29838 公顷，其中道路用地 0.04834 公顷，广场用地 0.02563 公顷，公共绿地 0.22441 公顷。

六、其他事项

该项目属于市轨道交通 6 号线八达路站 TOD 范围内。根据市轨道交通局工作会议纪要（〔2022〕69 号），会议同意企业采用向政府承诺方式先行推动项目开工建设。企业已承诺日后按照最新 TOD 城市更新政策文件规定执行。项目政府分成物业的接受、处置等有关事项按程序报市市直行政事业单位土地房地产物业盘活工作专班审定。

东莞市莞城区罗沙戩一股份经济合作社

东莞市鸿福实业发展有限公司

2022 年 10 月 12 日



附件 2

莞城街道东莞市鸿福商业综合楼（44190000122-2） “三旧”改造项目改造方案信息要素表

| | | | |
|---|--------------------------|---|-------------------------------------|
| 项目名称 | | 莞城街道东莞市鸿福商业综合楼（44190000122-2） “三旧”改造项目 | |
| 项目位置 | | 莞城街道旗峰路与东城路交汇处 | |
| 标图建库编号 | | 44190000122-2 | |
| 土地现状 (公顷) | 总面积 | | 0.2282 |
| | 其中 | 国有建设用地面积 | 0 |
| | | 集体建设用地面积 | 0.2282 |
| | | “三地”面积 | 0 |
| | 没有合法手续且已使用的土地面积 | | 0.0875 |
| | 其中 | 国有建设用地面积 | 0 |
| | | 集体建设用地面积 | 0.0875 |
| | 现土地用途 | | 住宅 |
| 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 | | 东莞市莞城区罗沙岷一股份经济合作社、 东莞市鸿福实业发展有限公司 |
| | 开发主体 | | 东莞市鸿福实业发展有限公司 |
| | 改造面积 | | 0.2282 |
| | 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 | | 0.0875 |
| | 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 | | 0.2282 |
| | 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 | | 商业金融业用地、公共绿地、广场用地、道路用地 |
| | 供地面积 | | 商业金融业用地 0.1520 |
| | 收储面积 | | 公共绿地、广场用地、道路用地 |
| | 计容建筑面积（万平方米） | | 0.4255 |
| | 容积率 | | 2.8 |
| | 供地方式 | | 协议出让 |
| 备注：项目改造范围内公共绿地 354.6 平方米，广场用地 381 平方米，道路用地 26.7 平方米由开发主体无偿移交莞城街道收储，建成验收后无偿移交给莞城街道管理及使用；改造范围外公共绿地 2244.1 平方米，广场用地 256.3 平方米，道路用地 483.4 平方米由开发主体同步配建。 | | | |

广东省人民政府

粤府土审(12)[2023]17号

广东省人民政府关于东莞市莞城区罗沙戩一股份经济合作社的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复

东莞市人民政府:

东莞市自然资源局上报的《东莞市莞城街道鸿福商业综合楼(44190000122-2)项目“1+N”总体实施方案》及相关材料已通过审核。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、第四十六条及《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》(广东省人民政府令第279号)第十七条的规定,批复如下:

一、同意你市将东莞市莞城区罗沙戩一股份经济合作社位于莞城街道旗峰路与东城路交汇处0.2282公顷旧村庄集体建设用地征为国有建设用地。

二、请你市人民政府及时按规定发布征地公告,履行有关批后实施程序,切实保障有关土地权利人的合法权益。征地补偿安置不落实的,不得强行使用被征土地。

三、请你市人民政府按照省有关“三旧”改造的政策要求供应土地，并组织改造主体按照经批准的改造方案实施改造。该宗用地在详细规划中规划安排为商业金融业用地、公共绿地、广场用地、道路用地，供地时土地用途应与上述规划安排相符合。

四、使用土地涉及有关税费的收缴或调整，请按有关规定办理。



公开方式：主动公开

抄送：国家自然资源督察广州局，财政部驻广东省财政监察专员办事处，省财政厅、省自然资源厅、国家税务总局广东省税务局，东莞市财政局、东莞市自然资源局。