

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2023〕42号

关于《长安镇厦岗社区复兴工业园环球石材 板材厂传统产业类更新单元单一主体 挂牌招商方案》的批复

长安镇人民政府：

按照《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》（东府办〔2019〕29号）规定，经市人民政府同意，批复如下：

一、同意《长安镇厦岗社区复兴工业园环球石材板材厂传统产业类更新单元单一主体挂牌招商方案》（详见附件1、2）。该更新单元主要规划为一类工业用地（M1）面积5.3803公顷，总计容建筑面积上限值为21.5212万平方米。该更新单元政府（集体）综合收益为19626.20万元，地价款起始价为3570.38万元（取整为3571万元）。

二、请按照方案内容抓紧开展后续挂牌招商工作，自挂牌成交后6个月内上报项目总体实施方案（“1+N”总体实施方案）。请处理好与村（组）集体的利益分配，保障村（组）集体合法权益。

- 附件：1. 长安镇厦岗社区复兴工业园环球石材板材厂传统产业类更新单元单一主体挂牌招商方案
2. 长安镇厦岗社区复兴工业园环球石材板材厂传统产业类更新单元单一主体挂牌招商方案信息要素表



公开方式：主动公开

抄送：市城市更新与城市设计委员会有关成员单位，市消防救援支队，市公共资源交易中心，市自然资源局长安分局，长安镇城市更新中心。

东莞市自然资源局办公室

2023年8月23日印发

长安镇厦岗社区复兴工业园环球石材板材厂 传统产业类更新单元单一主体挂牌招商方案

根据《关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102号）、《东莞市人民政府办公室关于印发<东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）>的通知》（东府办〔2019〕29号）、《关于印发<东莞市“工改工”三年行动计划项目库（第二批）>的通知》（东拓总〔2021〕1号）规范要求，长安镇厦岗社区复兴工业园环球石材板材厂传统产业类更新单元按单一主体挂牌招商方式模式实施改造，已纳入工改工三年行动计划。东莞市长安镇人民政府目前已编制单元划定方案，计划开展长安镇厦岗社区复兴工业园环球石材板材厂传统产业类更新单元挂牌招商。具体方案如下：

一、更新单元概况

长安镇厦岗社区复兴工业园环球石材板材厂传统产业类更新单元（以下简称“更新单元”），单元面积为 5.8990 公顷，位于长安镇厦岗社区，单元范围东至规划三路，南至公共绿地，西至复兴工业大道，北至规划二路。更新单元以旧厂为主，以简易厂房为主，单元内大部分建筑质量较差。

二、更新单元现状

单元面积为 5.8990 公顷，单元外拆除区面积为 0.9006 公顷，其中集体土地 6.7996 公顷，所有权人为东莞市长安镇厦岗股份经济联合社，已办理集体土地所有权确权登记的 6.7996 公顷。上述集体土地中，有合法用地手续 3.4219 公顷，

无合法用地手续 3.3777 公顷。

拆除范围内现状土地用途为工业用地，现状建筑面积 44958.18 m²。经集体确权，拆除范围内涉及的不动产权益人为 2 人（含村集体）。

三、更新单元划定

（一）单元细分：更新单元面积 5.8990 公顷，其中拆除重建区面积 5.8642 公顷，其余用地区面积 0.0348 公顷；单元外拆除区 0.9006 公顷。

（二）规划用途：规划为一类工业用地，以 M1 功能为主。

（三）建筑规模（按控规实施）：净地块面积为 53803.40 平方米，容积率 4.0，总计容建筑面积上限值为 215212 m²，其中工业用途计容建筑面积上限值为 215212 m²。最终规划指标以控规及规划条件审批成果为准。

（四）公共设施建设及单元外拆除区要求：更新单元开发主体建设规划三路 2254.66 平方米及规划支路 2932.32 平方米，面积合计 5186.98 平方米。按集体自用方式供地给相应集体经济组织，由开发主体全额出资建设并无偿移交镇人民政府或镇人民政府指定单位管理。

其中规划支路及规划三路 4838.57 平方米土地，按三旧政策办理供地。

规划三路 348.41 平方米土地（单元细分为其余用地区），因目前不符合土规，需待国土空间颁发落实为开发边界内后，上报供地方案。由开发主体连同主体地块一并拆除，确

保通行。

单元外拆除区要求：单元外拆除区面积 0.9006 公顷，在土地利用总体规划中存在一般农用地。单元外拆除区由更新单元开发主体落实房屋拆除工作，后期由长安镇人民政府协调相关权益方处理。

（五）本项目工业生产用房可分割转让的计容建筑面积为工业厂房生产用房扣除物业补偿和公共贡献后的计容建筑面积的 70%，最终可分割转让的比例以有关职能部门审查确认为准。

四、挂牌招商条件

（一）报名资格要求

（1）报名企业须是在中华人民共和国广东省内注册的具有独立法人资格的公司，注册资本及实缴资本均不得低于人民币 5000 万元。

（2）本项目不接受联合体报名。

报名企业具有以下情况的不得报名：①凡违反土地出让合同约定欠缴土地出让价款的及法律法规另有规定的；②失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人。

由东莞市长安镇人民政府对报名企业进行资格审查。

（二）竞投保证金缴纳要求

竞投保证金设定为人民币 3926 万元。在确定收购主体后，收购主体的保证金将自动转为政府（集体）综合收益兑付保证金（政府（集体）综合收益兑付保证金不得使用保函），

其他报名单位的保证金5个工作日内无息退回。挂牌成交后，保证金先用于抵扣地价款款项，剩余部分在实物性收益兑付后无息退回。限期内未能完成收购而终止挂牌的，扣除兑付保证金的10%（即人民币392.6万元）用于支付前期工作费用，剩余部分保证金无息退回给收购主体。

（三）地价款起始价

根据《规范》规定，地价款包含政府的土地出让收益和拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。本更新单元地价款起始价3570.38万元（取整3571万元），其中：1.地价款起始价的政府土地出让收益约3570.38万元；2.经集体经济组织表决通过的货币补偿0万元。集体经济组织的货币补偿为固定值，竞价报价浮动限于政府土地出让收益部分，每次竞价幅度为人民币100万元。

（四）本更新单元不涉及国有资产。

（五）集体经济组织物业补偿：按照拆迁补偿方案，须返还东莞市长安镇厦岗股份经济联合社集体经济组织物业改造范围内国有性质补偿物业建筑面积工业用途物业38000 m²及100个配套车位。

根据评估结果，上述集体物业补偿市场评估价为31400.00万元，货币补偿0万元，集体物业补偿占集体综合收益比例100%，集体物业净收益率852.18%。

（六）公开要约收购期限：要约收购限期为3个月，从入选公告发布之日起计算。确认为单一改造主体后的报名单位（含联合体），需在所属镇/街成立全资子公司进行开发。

（七）地价款支付要求：在挂牌成交后 6 个月内编报“1+N”总体实施方案，在“1+N”总体实施方案取得批复后，一个月内签订《国有建设用地使用权出让合同》，自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 30 日内一次性付清全部土地出让价款。同时，由成交方按规定支付相关税费。

（八）土地出让年限及用途：土地出让年限 50 年，作工业用地开发，出让面积 53803.40 平方米。

（九）项目开发时间要求

本单元开发建设期为 3 年，在挂牌成交后 6 个月内编报“1+N”总体实施方案，在“1+N”总体实施方案取得批复后，一个月内签订《国有建设用地使用权出让合同》，自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 30 日内一次性付清全部土地出让价款。更新单元建设项目在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 1 年内动工，自动工之日起 3 年内竣工；公共设施在工业用地建设竣工验收前完成建设并交付长安镇政府；补偿物业项目自动工之日起 3 年内完成建设并交付东莞市长安镇厦岗股份经济联合社，交付标准为毛坯；整治活化项目和宅基地及地上房屋权益人的补偿物业应安排在首期建设、验收。

（十）产权移交责任：根据拆迁补偿协议向不动产交易中心申请办理不动产权证，由更新单元开发主体配合办理不动产权证到东莞市长安镇厦岗股份经济联合社名下，办证过程中所产生的税费及其他相关费用，由更新单元开发主体承担。

（十一）设施建设移交责任：更新单元开发主体建设规划三路 2254.66 平方米及规划支路 2932.32 平方，面积合计 5186.98 平方米。按集体自用方式供地给相应集体经济组织，由开发主体全额出资建设并无偿移交镇人民政府或镇人民政府指定单位管理。

（十二）成交方的其他责任：

1.须严格执行该更新单元实施协议书的各项要求。

2.公共设施建设要求：更新单元开发主体建设规划三路 2254.66 平方米及规划支路 2932.32 平方米，面积合计 5186.98 平方米，在工业用地建设竣工验收前完成建设。

规划三路 348.41 平方米（单元细分为其余用地区）由开发主体连同主体地块一并拆除，确保通行。

3.单元外拆除区要求：单元外拆除区面积 0.9006 公顷，在土地利用总体规划中存在一般农用地。单元外拆除区由更新单元开发主体落实房屋拆除工作，后期由长安镇人民政府协调相关权益方处理。

五、挂牌招商的可行性分析

（一）更新单元面积为 58990.38 平方米，拆除重建区面积 58641.97 平方米，其余用地面积 348.41 平方米。更新单元拆除范围内现状为旧工业厂房，总建筑面积约为 44958.18 平方米，以简易厂房为主，单元内大部分建筑质量较差。

（二）已征询该更新单元拆除范围内的不动产权益人的更新意愿，并取得权益土地面积合计占比和人数合计占比均达 90% 以上的不动产权益人书面同意的意见。同意改造的权

益土地面积约为 6.7996 公顷，占比为 100%；拆除范围内的不动产权益人 2 个，总同意人数（含村集体）为 2 个，占比 100%。

（三）已按规定拟定搬迁补偿方案：（1）本更新单元不涉及宅基地，已组织拟定集体经济组织拆迁补偿方案。（2）集体经济组织已委托资产评估，综合考虑权益价值、搬迁补偿成本、组织成员意见等因素并经与镇人民政府协商、集体民主表决确定物业、货币等补偿条件。集体经济组织已按照组织章程召开户代表会议对搬迁补偿方案进行集体决议，户代表总人数 1571 人，出席人数 1515 人，同意人数 1031 人，同意比例 68%。

（四）政府（集体）综合收益

1. 政府综合收益

本单元改造后，政府综合收益为 4392.00 万元，政府收益率 20.83%。

（1）政府实物性收益为 821.62 万元：

政府无偿取得的公共设施用地：建设规划三路 2254.66 平方米及规划支路 2932.32 平方米的土地评估价值 302.92 万元。

成交方建设并无偿移交政府的集中贡献公共设施包括：建设规划三路 2254.66 平方米及规划支路 2932.32 平方米，评估造价总价值 518.70 万元。

（2）政府土地出让收益为 3570.38 万元：

非“三地”地价款 3570.38 万元，按照东府办〔2019〕29 号文规定计提市农业土地开发资金和轨道交通建设发展专

项资金、国有土地收益基金后，由市、镇两级政府按 5: 5 比例分配。

2.集体综合收益

本单元改造后，集体综合收益为 15234.20 万元。

（1）集体物业补偿 15234.20 万元：

集体经济组织物业补偿合计 38000 m²及 100 个配套车位，包括补偿工业用途物业 38000 平方米。

（2）集体货币补偿 0 万元：

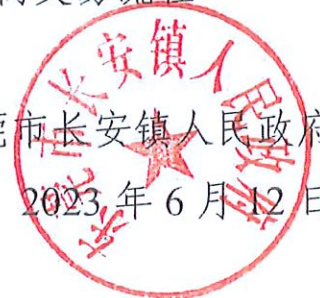
依据拆迁补偿方案，东莞市长安镇厦岗股份经济联合社集体经济组织的货币补偿 0 万元。

3.综上所述，政府（集体）综合收益起始价 19626.20 万元，地价款起始价 3570.38 万元（取整 3571 万元）。本单元实施城市更新改造切实可行。

- 附件
- 1、更新单元单一主体挂牌招商公告
 - 2、更新单元单一主体挂牌招商须知
 - 3、城市更新单元划定批复（含城市更新单元划定图则）
 - 4、更新单元权益分布示意图表
 - 5、更新单元实施协议书
 - 6、城市更新单一主体挂牌招商工作责任协议
 - 7、更新单元单一主体挂牌招商交易流程
 - 8、相关公告文件模板

东莞市长安镇人民政府

2023年6月12日



长安镇厦岗社区复兴工业园环球石材板材厂传统产业类更新单元 单一主体挂牌招商方案信息要素表

单元(项目)名称	长安镇厦岗社区复兴工业园环球石材板材厂传统产业类更新单元					
位置	长安镇厦岗社区，东至规划三路，南至公共绿地，西至复兴工业大道，北至规划二路					
单元总面积（公顷）	5.8990		拆除重建面积（公顷）		5.8642	
建筑总量 （万 m ² ）	商业	居住	新型产业用房（M0）	配套型住宅（R0）	工业	仓储
	/	/	/	/	21.5212	/
综合收益起始价（万元）	19626.20					
公共设施建设要求	设施名称	用地面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）	服务规模	实施主体	备注
	规划支路	2932.32	/	宽度 10 米	改造主体	同步实施
	规划三路	2254.66	/	宽度 12 米	改造主体	同步实施
	单元外拆除 0.9006 公顷由改造主体负责拆除后，后期由长安镇人民政府协调相关权益方处理					
集体经济组织的物业补偿	物业名称		用地面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）		停车位（个）
	工业用途物业		/	38000		100
集体经济组织的货币补偿（万元）	0					
地价款起始价(万元)	3570.38			竞投保证金（万元）	3926	
公开要约收购期限	要约收购期限为 3 个月，从入选公告发布之日起计算					
地价款支付要求	自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 30 日内一次性付清全部土地出让价款					
备注：1.若更新单元（项目）涉及“三地”、“其他用地”办理征收手续，按规定落实征地补偿款； 2.最终规划指标以控制性详细规划调整审批成果、单元划定图则备案成果、标图建库范围核定的数据为准。						