

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2023〕60号

关于《万江街道谷涌社区谷涌西围“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案》的批复

万江街道办事处：

《关于报送万江街道谷涌社区谷涌西围“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案意见的函》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的万江街道谷涌社区谷涌西围“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案，由东莞市万江区谷涌经济联合社和东莞市颐合物业投资有限公司合作改造，并由东莞市颐合物业投资有限公司为该项目开发主体，按《万江街道谷涌社区谷

涌西围“三旧”改造项目改造方案》（见附件 1、2）实施改造。

二、该项目改造面积为 37.6757 公顷，同意东莞市万江区谷涌股份经济联合社的 26.2899 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续，其余 0.8159 公顷集体建设用地土规为交通水利用地，待国土空间规划落实建设用地规模后另行完善用地手续。同意 3.3290 公顷集体建设用地保留集体土地性质。该项目范围 31.3072 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3）。

三、该项目改造后，二类居住用地 6.2906 公顷，二类居住用地+商业金融业用地分别为 3.1041 公顷、1.4725 公顷和 2.7936 公顷，新型产业用地 2.5125 公顷，由东莞市颐合物业投资有限公司办理协议出让供地手续，并在二类居住用地红线内配建 36 班幼儿园，建成后无偿移交你街道；新型产业用地 2.2218 公顷，由东莞市万江区谷涌股份经济联合社办理集体自用供地手续，由东莞市颐合物业投资有限公司无偿配建；行政办公用地（派出所）0.5000 公顷，其他市政公用设施用地（消防站）0.4057 公顷，九年一贯制学校用地 3.7428 公顷，由东莞市颐合物业投资有限公司办理国有行政划拨供地手续，并结合项目分期进度同步实施建设，竣工验收后土地连同建筑物一并无偿移交给你

街道；其他公共设施用地共 12.7923 公顷（包括公共绿地 4.2898 公顷，道路 7.0184 公顷，中学用地 1.4841 公顷），由东莞市颐合物业投资有限公司负责拆除，无偿交由你街道收储，纳入街道土地储备库统一管理；东莞市颐合物业投资有限公司名下 0.7325 公顷（包括道路用地 0.4052 公顷、公共绿地 0.3273 公顷）国有建设用地使用权无偿交由你街道收回。道路用地 8.4553 公顷，公共绿地 4.6927 公顷，由东莞市颐合物业投资有限公司结合项目进度完成工程建设后无偿移交给你街道，其中 1.0316 公顷道路用地和 0.0756 公顷公共绿地保留集体用地性质。改造范围外公共绿地 2.0999 公顷和道路用地 0.0698 公顷，由东莞市颐合物业投资有限公司结合项目进度完成工程建设后无偿移交给你街道。

四、该项目申请分四期实施开发，其中，第一期办理供地手续的地块有 3 宗，包括二类居住用地+商业金融业用地 1.4725 公顷，行政办公用地（派出所）0.5000 公顷，其他市政公用设施用地（消防站）0.4057 公顷，捆绑的公共配套按照改造方案落实，其余地块根据第二、三、四期分期安排另行申请办理供地手续，其中 3.7428 公顷九年一贯制学校用地与一期的二类居住用地+商业金融业用地同步竣工、同步验收。

五、请按照有关规定，与东莞市颐合物业投资有限公司签订实施监管协议并报我局报备，指导抓紧办理项目用地、建设等手续，第一期开发地块应自本批复文件印发之日起一个月内签订土地出让合同，签订土地出让合同之日起一年内分两期缴清地价款。第二期开发地块应在2024年第三季度办理供地手续，第三期开发地块应在2025年第一季度办理供地手续，第四期开发地块应在2025年第三季度办理供地手续。请督促东莞市颐合物业投资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。

六、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2023年第11次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求。请依约依规进行监管，确保该项目有序实施改造。

- 附件：1. 万江街道谷涌社区谷涌西围“三旧”改造项目改造方案
2. 万江街道谷涌社区谷涌西围“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万江区谷涌股份经济

联合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〕111号〕

东莞市自然资源局

2023年11月10日

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相关成员单位，市消防救援支队，东莞市万江区谷涌股份经济联合社，东莞市颐合物业投资有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2023年11月10日印发
