

厚街镇人民政府

厚街镇寮厦社区将军岭地块居住类更新单元 项目改造方案

根据城市更新相关政策，厚街镇人民政府以政府主导模式拟对位于厚街镇寮厦社区竹园路将军岭工业区的旧厂房进行改造，项目内有寮厦股份经济联合社和东莞市厚街经济发展总公司两个权利人。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块位于厚街镇寮厦社区竹园路将军岭工业区，总面积 9.216115 公顷，其中国有建设用地 7.376816 公顷，集体建设用地 1.839299 公顷，已全部纳入标图建库范围，标图建库号 44190022239。改造地块涉及的土地、房屋权属清晰。集体建设用地均无合法用地手续。本次改造涉及完善建设用地手续 1.839299 公顷，由寮厦股份经济联合社申请转为国有建设用地。

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

该地块现用途为工业用地，原有地上建筑物面积 85,593.48 平方米，现均已拆除平整。

四、协议补偿情况

该地块涉及国有土地使用权收回面积 7.376816 公顷，使用

权人为东莞市厚街经济发展总公司，经请 2023 年 9 月 14 日召开的 2023 年第 37 次镇党委会议研究，原则同意厚街镇寮厦社区将军岭地块居住类更新单元项目国有土地使用权的补偿方案。该国有土地使用权为国有划拨土地，土地补偿款按 1992 年统筹土地单价 8085.61 元/亩收回，土地补偿款为 927,015 元。另对于地上建筑物，补偿建筑面积为 85,593.48 平方米，建筑物补偿 202,777,477 元；东莞市厚街经济发展有限公司补偿款共 203,704,492 元。

项目地块涉及 1.839299 公顷集体建设用地，土地所有权人为寮厦股份经济联合社，土地使用权人及地上建筑物所有人为东莞市厚街经济发展有限公司。寮厦股份经济联合社已依法表决同意将集体建设用地面积 1.839299 公顷转为国有建设用地，由厚街镇人民政府收储主导实施“三旧”改造，采取货币补偿方案对寮厦股份经济联合社进行补偿，土地补偿标准为 17.4 万元/亩共 4,800,660 元，留用地折算成货币补偿标准为 739 元/平方米共 1,359,760 元，寮厦股份经济联合社补偿款共 6,160,420 元。

厚街镇寮厦社区将军岭地块居住类更新单元项目拟采用政府主导改造模式。截至目前，该改造地块的补偿安置等问题未引发任何纠纷。东莞市自然资源局已按用地发生时的土地管理法律法规落实处罚。

五、土地拟改造情况

改造地块总面积 9.216115 公顷，根据相关规划安排，拟将其中 8.745159 公顷用地采用招拍挂方式进行供地，剩余 0.470956 公顷用地保留由我镇统筹用于道路建设。改造后，该

单元土地分为两宗二类居住用地（R2），用地面积分别为4.341141公顷和4.404018公顷，容积率均 ≤ 2.9 ，总建筑面积为253,609.61平方米，由土地竞得者进行开发建设。

厚街镇人民政府
2023年9月15日