

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2024〕11 号

关于《东城立新九头村润海地块“1+N” 总体实施方案》的批复

东城街道办事处：

《东城街道办事处关于东城立新九头村润海地块申请“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、同意上报的东城立新九头村润海地块“1+N”总体实施方案，由东莞市东城街道立新九头村股份经济合作社、东莞市润海实业投资有限公司合作改造，并由村企合作双方共同成立的东莞市睿海投资咨询有限公司作为该项目开发主体，按《东城立新九头村润海地块改造方案》（见附件 1、2）实施改造。

二、该项目改造面积为 0.6587 公顷，同意东莞市东城街道立新九头村股份经济合作社、东莞市东城街道立新股份经济联合社的 0.6587 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。该项目范围 0.6587 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+商业金融业用地 0.4265 公顷，由东莞市睿海投资咨询有限公司办理协议出让供地手续；在二类居住用地+商业金融业用地红线范围配建物业管理与服务、老年人日间照料中心、室外体育活动场地、10KV 开关站，建成后无偿移交你街道办事处；社会停车场库用地 0.2220 公顷，协议出让供地给东莞市睿海投资咨询有限公司并由其实施建设，建成验收后土地连同停车设施无偿交由你街道办事处收回；道路用地 0.0102 公顷，无偿交由你街道办事处收储，由东莞市睿海投资咨询有限公司无偿捆绑建设。

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、请按照有关规定，与东莞市睿海投资咨询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，自本批复作出之日起一个月内签订《国有建设用地使用权出让意向书》，按土地出让价款 10%支付保证金，本批复作出之日起三个月内签订《国有建设用地使用权出让合同》，签订土地

出让合同之日起 30 日内缴清土地出让金。请督促东莞市东城街道立新九头村股份经济合作社、东莞市润海实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 14 次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求。根据前期研究报告、控制性详细规划要求，文化娱乐用地（0-10 地块）要与该项目同期实施。请依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

- 附件：1. 东城立新九头村润海地块改造方案
2. 东城立新九头村润海地块改造方案信息要素表
3. 广东省人民政府关于东莞市东城街道立新九头村股份经济合作社、东莞市东城街道立新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）〔2024〕25 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相关成员单位，市消防救援支队，东莞市东城街道立新九头村股份经济合作社、东莞市东城街道立新股份经济联合社，东莞市润海实业投资有限公司，东莞市睿海投资咨询有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2024年2月7日印发

最终

东城立新九头村润海地块改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，我市东城街道立新九头村股份经济合作社（下称“九头村合作社”）拟对位于九头村的旧厂用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造项目标图建库号为 44190000396，位于东城街道立新社区九头村，北至宏伟三路，东至雅园产业园区一路，西至东城街道行政边界，南至现状空地，总面积 0.6587 公顷，其中，0.6568 公顷属于九头村合作社，0.0019 公顷属于东莞市东城街道立新股份经济联合社（下称“立新经联社”）。项目用地均为无合法用地手续的集体建设用地，其中，需将 0.6587 公顷旧厂房集体建设用地完善集体建设用地手续后，申请转为国有建设用地。

改造地块涉及的房屋、土地已经确权、登记，自 1987 年 1 月由立新经联社和九头村合作社使用。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入我市东城区“三旧”改造专项规划，并完成控制性详细规划的调整工作。

三、土地利用现状情况

改造地块现用途为厂房、空地，为立新经联社和九头村合作社自 1987 年 1 月开始使用，现有建筑面积 3436.31 平方米，容积率为 0.52。

四、协议补偿情况

改造地块 0.6587 公顷旧厂房集体建设用地转为国有建设用地，已经



分之二以上村民代表签名同意。九头村合作社经民主表决同意，与东莞市润海实业投资有限公司（以下简称润海公司）签订了合作协议，并以九头村占股 5%、润海实业 95%的条件组建了法人实体东莞市睿海投资咨询有限公司（以下简称睿海公司），由睿海公司实施改造，九头村合作社持有睿海公司 5%股权，仅作为获得固定利益的保障方式。待睿海公司将合作协议约定的九头村合作社固定利益交付给九头村合作社及其村民或被拆迁人后，九头村合作社应无条件将睿海公司 5%股权转让给睿海公司或睿海公司指定的第三方，且不享有睿海公司的任何权益。九头村合作社不享有睿海公司的任何经营风险以及不承担任何经营风险和债务风险。

该地块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。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]1176 号。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，将 0.6587 公顷集体建设用地转为国有建设用地手续后，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由九头村合作社与润海公司合作改造，由睿海公司作为二级开发主体，共投入 25000 万元资金进行改造。改造后，土地规划用途为二类居住用地+商业金融业用地 0.4265 公顷（容积率 3.56，建筑面积为 15182 平方米）、社会停车场库用地 0.2220 公顷、道路用地 0.0102 公顷，项目预计年产值约 2000 万元。详见下表：

改造后用途						
地块 编号	地块使用控制			强度容量控制		备注
	地块性质及代码		地块面 积 (m ²)	容积 率	建筑面 积 (m ²)	
O-08	二类居住 用地+商 业金融业 用地	R2+C2	4265	3.56	15182	商住比 3: 7, 配 建物业管理与服务、老年人日间 照料中心、室外 体育活动场地、 10KV 开关站
O-09	社会停车 场库用地	S3	2220	——	——	80 个公共停车位
	道路		102	——	——	
	合计		6587		15182	

其中:

(一) 二类居住用地+商业金融业用地 (R2+C2), 用地面积为 0.4265 公顷, 东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地, 由睿海公司作为开发主体进行改造, 并在该地块内配建物业管理与服务、老年人日间照料中心、室外体育活动场地、10KV 开关站, 由睿海公司建成后无偿移交东城街道办事处。

(二) 社会停车场库用地 (S3), 用地面积为 0.2220 公顷, 东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地, 由睿海公司作为开发主体进行改造, 建

成后用地及停车设施无偿移交东城街道办事处。

（三）0.0102 公顷道路由睿海公司按要求建成后，无偿移交给东城街道作为储备用地使用。

六、其他相关情况

（一）改造主体的物业分成

改造地块用地位于轨道交通 8 号线宏伟三路TOD站点控制范围内,根据《东莞市轨道交通TOD范围内城市更新项目开发实施办法》和《东莞市人民政府办公室关于印发<东莞市轨道交通TOD范围内城市更新项目开发实施办法>政府收益补充规定的通知》，该项目需落实政府收益。经协商，本项目政府所得收益采取收取现金价款的方式进行。本项目为村企合作项目，政府分成物业计容建筑面积约 2126 平方米（其中住宅：1488 平方米，商业、办公：638 平方米，停车位：22 个），由市及东城按 5：5 分成，即市、东城各分成计容建筑面积 1063 平方米（其中住宅：744 平方米，商业、办公：319 平方米，停车位 11 个）。在项目预售阶段，按照备案价的 85%（或市场评估价的 85%）减去对应已补缴地价款的差额落实政府收益。由市、镇指定的部门以其他国有资源（资产）有偿使用收入上缴市财政，开发企业取得非税收入统一票据。具体分成物业以签订《TOD范围内城市更新项目政府分成物业合作协议》为准。

东莞市东城街道立新九头村

股份经济合作社

2023 年 10 月 27 日

东莞市润海实业投资

有限公司

2023 年 10 月 27 日

附件 2

东城立新九头村高田地块改造方案信息要素表

项目名称			东城立新九头村润海地块		
项目位置			东城街道立新社区九头村，东至雅园产业园区一路，南至现状空地，西至东城街道行政边界，北至宏伟三路		
标图建库编号			44190000396		
土地现状 (公顷)	总面积		0.6587		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	0.6587		
		“三地”面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		0.6587		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	0.6587		
	现土地用途		工业		
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		东莞市东城街道立新九头村股份经济合作社、东莞市润海实业投资有限公司		
	开发主体		东莞市睿海投资咨询有限公司		
	改造面积		0.6587		
	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		0.6587		
	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		0.6587		
	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，社会停车场库用地，道路用地		
	供地面积		二类居住用地+商业金融业用地 0.4265，社会停车场库用地 0.2220		
	收储面积		道路用地 0.0102		
	计容建筑面积（万平方米）		二类居住用地+商业金融业用地≤1.5183		
	容积率		二类居住用地+商业金融业用地≤3.56		
	供地方式		二类居住用地+商业金融业用地：协议出让 社会停车场库用地：协议出让		
备注：1. 二类居住用地+商业金融业用地红线范围配建物业管理与服务、老年人日间照料中心、室外体育活动场地、10KV 开关站，建成后无偿移交东城街道办事处；2. 社会停车场库用地协议出让供地给开发主体，由其建成后土地连同停车设施无偿交由东城街道办事处收回；3. 道路用地 0.0102 公顷，无偿交由东城街道办事处收储，由开发主体无偿捆绑建设。4. 文化娱乐用地（0-10 地块）要与该项目同期实施。					

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2024〕25号

广东省人民政府关于东莞市东城街道立新九头村股份经济合作社 东莞市东城街道立新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

东莞市人民政府：

东莞市自然资源局上报的《东城立新九头村润海地块“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、同意你市将东莞市东城街道立新九头村股份经济合作社、东莞市东城街道立新股份经济联合社位于东莞市东城街道立新社区九头村（东至雅园产业园区一路，南至现状空地，西至东城街道行政边界，北至宏伟三路）的0.6587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二类居住用地+商业金融业用地、社会停车场库用地和道路用地，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。