

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2024〕14号

关于《东莞市寮步镇中心区鸿图广场商住更新单元“1+N”总体实施方案（调整方案）》的批复



寮步镇人民政府：

《关于申请审批东莞市寮步镇中心区鸿图广场商住更新单元“1+N”总体实施方案(调整方案)的函》（寮府函〔2024〕16号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的寮步镇中心区鸿图广场商住更新单元“1+N”总体实施方案（调整方案），由单一主体挂牌招商成交方成立的全资子公司东莞市景湖城投资有限公司按照《寮步镇中

心区鸿图广场商住更新单元改造方案（调整方案）》（详见附件1、2）实施改造。

二、项目改造面积7.9192公顷，其中7.3149公顷为国有建设用地，其余用地区0.6043公顷已通过批次报批方式征收为国有建设用地（批复文号：东自然资（建）函〔2023〕44号）。

三、项目改造后二类居住用地+商业金融业用地4.9602公顷，由东莞市景湖城投资有限公司办理协议出让供地手续；文化娱乐用地+体育用地（社区中心）2.0460公顷，道路用地0.8187公顷由东莞市景湖城投资有限公司办理国有用地行政划拨供地手续和实施建设，竣工验收后土地连同建筑物一并无偿移交给你镇人民政府收回；规划为道路用地0.0473公顷和绿地0.0470公顷的国有建设用地由东莞市景湖城投资有限公司实施建设后由你镇无偿收回。商住用地附建15班幼儿园（附设96个地下机动车停车位）、社区中心配建社会公共停车位100个，由东莞市景湖城投资有限公司实施建设，竣工验收后无偿移交给你镇人民政府收回。

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、整体项目分为两期供地，首期在2024年4月底前完成文化娱乐用地+体育用地面积2.0460公顷土地供应；二期在2025年4月30日前完成二类居住用地+商业金融业用地面积4.9602公

顷、道路用地面积0.8187公顷的土地供应，二类居住用地+商业金融业用地申请供地时按照《关于支持存量城市更新项目有序动工稳妥做好新旧衔接的通知》（东自然资〔2024〕47号）的要求重新核算地价款报市人民政府审定，并在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性支付地价款。

六、请你镇按照有关规定，与东莞市景湖城投资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；请督促东莞市景湖城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；请理清有关经济关系后，依法依规注销改造范围涉及的不动产权证。

七、原来《关于<东莞市寮步镇中心区鸿图广场商住更新单元“1+N”总体实施方案>的批复》（东松自然资（更新）〔2023〕5号）不再执行。

八、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2024年第3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. 寮步镇中心区鸿图广场商住更新单元改造方案（调整方案）

2. 寮步镇中心区鸿图广场商住更新单元改造方案
信息要素表



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
与城市设计委员会成员单位，东莞市景湖城投资有限公司。

松山湖管委会自然资源局办公室

2024年4月26日印发

寮步镇中心区鸿图广场商住更新单元
(单一主体挂牌招商)



改造方案

东莞市景湖城投资有限公司

二〇一四年三月



寮步镇中心区鸿图广场商住更新单元

改造方案（调整方案）

根据城市更新专项规划及年度实施计划，我镇拟对位于东莞寮步镇良边村石大路与莞樟路交汇处的鸿图广场灯饰城用地进行改造，通过单一主体挂牌招商，已明确由单一主体东莞市景湖城投资有限公司实施改造，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 44190011133，位于东莞市寮步镇良边村石大路与莞樟路交汇处，更新单元范围面积 10.3846 公顷，本单元实施改造的范围是拆除重建区与其余用地区（即非拆除重建区），实施改造面积为 7.9192 公顷，其中：拆除重建区范围面积 7.3149 公顷，土地均为国有建设用地，以协议出让方式取得，在 2008 年已办理了两宗《国有土地使用证》，土地使用权人登记为东莞鸿图广场商住建造有限公司，土地证号分别为：东府国用（1994）第特 46 号、东府国用（1995）第特 200 号；其余用地区面积 0.6043 公顷，土地是集体建设用地，该用地是寮步镇人民政府的历史统征用地，实际使用人为寮步镇人民政府，现状建设为市政道路（明政路），因未办理合法用地手续，分别被确权到东莞市寮步镇良边股份经济联合社农民集体、东莞市寮步镇坑口股份经济联合社农民集体、东莞市

寮步镇塘边股份经济合作社农民集体名下，待完善 0.6043 公顷集体建设用地转为国有建设用地手续后，连同 7.3149 公顷国有建设用地共计 7.9192 公顷用地一起捆绑实施建设，该 0.6043 公顷用地计划通过批次用地报批方式单独组卷完善征地报批手续，因此《寮步镇中心区鸿图广场商住更新单元 1+N 总体实施方案》不包含“征地方案”。

寮步镇中心区鸿图广场商住更新单元（下称：本更新单元）于 2021 年 3 月 5 日在东莞市公共资源交易中心挂牌招商，经政府（集体）综合收益竞价环节，确认东莞市海岸桃源实业投资有限公司为本更新单元收购主体，经东莞市寮步镇人民政府确认，收购主体在收购期限内完成了全部权益收购，于 2021 年 4 月 19 日由东莞市公共资源交易中心出具了《成交结果确认书》，确认东莞市海岸桃源实业投资有限公司为本更新单元单一主体挂牌招商的成交方，同意其成立全资子公司东莞市景湖城投资有限公司作为本更新单元单一主体实施改造。

实施改造范围涉及的土地、房屋权属已经确权、登记。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入寮步镇城市更新专项规划（2018-2022），并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

改造地块拆除重建区均为国有建设用地，现状用途为经营灯饰城的商住用地，为东莞鸿图广场商住建造有限公司自1998年开始使用，地上建筑物房屋所有权证登记面积：54208.37平方米，现状容积率为0.741，于2021年底已对地块的地上建筑物全部拆除平整。

四、协议补偿情况

经单一主体挂牌招商确认，东莞市海岸桃源实业投资有限公司为收购主体，并已在2021年4月完成与改造范围内的9个不动产权益人签订《房屋拆迁补偿安置协议》，协议约定的补偿方式为置换物业补偿和货币补偿，具体如下：对上述9个权益人的物业补偿建筑面积共计79016.01平方米；货币补偿包括装潢补偿、房屋拆迁一次性现金补偿款、停产停业损失和搬迁物品损失、安置补偿费和租金补偿等，具体以《房屋拆迁补偿安置协议》约定为准。前述补偿均由单一主体东莞市景湖城投资有限公司履行协议的约定落实拆迁补偿安置。

截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被收购的不动产权益人无任何异议。非拆除重建区建设为市政道路使用，东莞市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处罚，处罚文号为：寮自然资（执法）决字【2021】10号。



五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，本更新单元的拆除重建区与非拆区重建区一起捆绑实施，改造范围总面积：7.9192公顷，完善0.6043公顷集体建设用地按批次用地报批程序办理土地征收手续后，拟采用“协议出让”、“国有划拨”方式供地，由东莞市景湖投资有限公司采取单一主体挂牌招商方式进行改造。项目预计总投资额 54.72 亿元。

本更新单元改造后，地块规划用途为二类居住用地+商业金融业用地 (R2+C2)，公共设施用地包括：文化娱乐用地+体育用地 (C3+C4)、道路用地 (S1)、绿地 (G12)，项目地块具体实施情况如下：

(一)以协议出让方式供地：

序号	地块控规编号	规划用途	用地面积 (公顷)	容积率	计容建筑面积 (平方米)	土地受让人
1	C-05-02	二类居住用地+ 商业金融业用地 (R2+C2)	4.9602	4.09	202872	东莞市景湖投资有限公司

上述 1 宗经营性用地，拟采用协议出让方式供地给东莞市景湖投资有限公司使用，并要求附建一处 15 班幼儿园，规划用地面积为 0.5401 公顷，计容建筑面积为 4698 平方米，附设 9

6个地下机动车停车位。上述幼儿园为本地块的配套设施，竣工验收后幼儿园地上建筑物无偿移交寮步镇人民政府。



(二)以国有划拨方式供地:

序号	地块控规编号	规划用途	用地面积 (公顷)	容积率	计容建筑面积(平方米)	土地受让人
1	C-05-03	文化娱乐用地+体育用地(C3+C4)	2.0460	/	28500	东莞市景湖城投资有限公司
2	/	道路用地(S1)	0.8187	/	/	东莞市景湖城投资有限公司

上述2宗地由东莞市人民政府拟采用国有划拨方式供地给东莞市景湖城投资有限公司单一主体进行配建。

(1)文化娱乐用地+体育用地:由更新单元开发主体提供土地1.4417公顷,寮步镇人民政府提供土地0.6043公顷,建设一处社区中心,规划用地面积2.0460公顷,提供社区用房建筑面积28500平方米,要求附建地下停车场,配建停车位555个,其中包括社会公共停车位100个与公共设施用地复合建设;



(2)道路用地:由更新单元开发主体实施建设一条2米城市次干道富荣路延长线、拓宽石大路共 0.8187 公顷。

上述社区中心和道路为经营性用地捆绑实施建设的公共配套设施,由东莞市景湖城投资有限公司出资建设,竣工验收后无偿移交寮步镇人民政府收回管理及使用。

(三)无偿移交寮步镇人民政府收回。

本更新单元改造后,新规划为仁和路道路用地 (S1)0.0468 公顷、石大路道路用地 (S1)0.0005 公顷、绿地 (G12) 0.0470 公顷的国有建设用地,由单一主体对原土地权利人落实拆迁补偿安置,并结合项目开发进度捆绑实施建设,竣工验收后由寮步镇人民政府收回,寮步镇人民政府无需额外支付补偿款项,对此不承担任何费用。

(四)项目改造范围外,地块控规编号 C-05-01,规划用途为街头绿地 (G12) 0.2079 公顷地块保留集体用地性质,由单一主体结合项目开发进度捆绑提升整治。

(五)已批前期研究报告、控规图则及挂牌招商方案中注明项目改造主体捆绑实施的公共设施,由东莞市景湖城投资有限公司结合项目开发进度完成工程建设后无偿移交给寮步镇人民政府。具体如下:

设施类别	用地编码	实施责任主体	备注
------	------	--------	----



非独立 占地	市政设施	10kv 开关站	C-05-02 C-05-03	东莞市景湖城投 投资有限公司	与 C-05-02 地块同步
	环境卫生 设施	垃圾收集站	C-05-02	东莞市景湖城投 投资有限公司	供地, 同步 实施
	交通设施	公交首末站 (规模 1700 平方米)	C-05-02	东莞市景湖城投 投资有限公司	

六、TOD 范围内土地拟改造收益及分配情况

改造地块范围内存在 3157.8 平方米用地处于东莞市轨道交通七号线蟠龙站 TOD 的 500 米控制范围内, 占本更新单元面积比 3%, 根据《东莞市轨道交通站点 TOD 范围内城市更新项目开发实施办法》相关规定执行, 本更新单元需向政府分成物业计容建筑面积 1666 平方米 (其中住宅: 1499 平方米, 商业、办公: 167 平方米, 其他: 无; 政府分成物业车位共 17 个)。上述政府分成物业由东莞市景湖城投资有限公司结合项目开发进度完成工程建设 (具体分成面积以经审批签订的《TOD 范围内城市更新项目政府分成物业合作协议》为准)。

七、其他相关情况

(一) 整体单元分为两期供地: (1) 项目首期在 2024 年 4 月底前完成文化娱乐用地+体育用地面积 2.0460 公顷的土地

供应；（2）项目二期在 2025 年 4 月 30 日前完成二类居住用地+商业金融业用地面积 4.9602 公顷、道路用地面积 0.8187 公顷的土地供应。整体单元自首次批复之日起两年内完成全部供地。

（二）首期供地范围属公共设施用地，不需缴纳地价款。已支付收益保证金的部份按政策要求转土地价款保证金，二期土地供应时已支付的保证金抵作土地出让价款，签订《国有建设用地使用权出让合同》30 日内一次性支付剩余成交地价款，并严格按照《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工、竣工时间执行。

（三）单一主体挂牌招商项目须对照区片市场评估价在申请供地时点与挂牌招商方案评估时点的浮动幅度重新核算地价（以单宗地块总价作为增幅前的计算基数），重新核算地价按孰高原则确定。

（四）本更新单元开发建设期为 3 年，建设项目在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起按期限要求动工，自动工之日起 3 年内竣工；公共设施在项目动工之日起 3 年内分批次完成建设并交付镇政府；安置物业与整体项目同步建设、验收。

东莞市景湖城投资有限公司
2024 年 3 月 25 日

附件 2

寮步镇中心区鸿图广场商住更新单元改造方案信息要素表

项目名称		寮步镇中心区鸿图广场商住更新单元	
项目位置		寮步镇良边村石大路与莞樟路交汇处	
标图建库编号		44190011133	
土地现状 (公顷)	总面积		7.9192
	其中	国有建设用地面积	7.3149
		集体建设用地面积	0
		“三地”面积	0
		没有合法手续且已使用的土地面积	0
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	0
	现土地用途		商服用地
	是否符合国土空间总体规划		是
规划情况	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		东莞市景湖城投资有限公司
	开发主体		东莞市景湖城投资有限公司
	改造面积		7.9192
	改造方式		单一主体挂牌招商
	集体土地完善转用手续面积		0
	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
	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、文化娱乐用地+体育用地、道路用地、街头绿地
	供地面积		二类居住用地+商业金融业用地 4.9602、文化娱乐用地+体育用地 2.0460、道路用地 0.8187
	收地/收储面积		道路用地 0.0473、街头绿地 0.0470
	计容建筑面积(万平方米)		二类居住用地+商业金融业用地 20.2872, 文化娱乐用地+体育用地 2.8500, 道路用地 0.8187
	容积率		二类居住用地+商业金融业用地 ≤ 4.09 , 文化娱乐用地+体育用地 ≤ 1.4
	供地方式		二类居住用地+商业金融业用地: 协议出让 文化娱乐用地+体育用地、道路用地: 国有划拨
	备注: 15 班幼儿园(附设 96 个地下机动车停车位)、文化娱乐用地+体育用地(配建社会公共停车位 100 个)、道路用地、街头绿地由东莞市景湖城投资有限公司实施建设, 并在居商地块竣工验收前完成, 完成后根据市相关城市更新改造政策及镇政府监管协议安排进行相应的管理或移交。		