

东莞市人民政府征地补偿安置方案公告

(22) 征补告〔2025〕14号

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条、第四十八条，《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十七条、第二十八条，《广东省土地管理条例》第三十条的规定，我市政府组织编制了东莞市望牛墩镇官洲村连片“工改工”项目征地补偿安置方案，现将征收土地补偿安置有关事项公告如下：

一、征收范围

拟征收土地位于东莞市望牛墩镇官洲股份经济联合社范围内，具体位置详见附图。

实际征收土地范围以最终批准文件为准。

二、征收目的

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条的规定，本次征收土地目的为组织实施东莞市望牛墩镇官洲村连片“工改工”项目土地成片开发建设需要。

三、土地现状

根据拟征收土地现状调查结果，拟征收土地现状为：

拟征收东莞市望牛墩镇官洲股份经济联合社集体所有土地 7.8087 公顷（117.13 亩），均为建设用地。

四、补偿方式和标准

根据《望牛墩官洲村连片工改工项目拆迁补偿安置方案》，采取物业与货币相结合的方式对村集体进行补偿安置，共补偿集体经济组织国有工业厂房 59935.07 平方米和货币 3734.19 万元。

五、安置方式和社会保障

（一）货币安置。有关费用已包含在项目拆迁补偿安置方案货币补偿中。

（二）留用地安置。拟征收土地为城市更新项目用地，无需安排留用地。

（三）社会保障。拟征收土地为城市更新项目用地，无需提征地社保费。

六、其他事项

（一）公告时间：2025 年 4 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日。

（二）补偿登记期限和方式。被征收土地所有权人及相关权利人应当在 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日内，持集体土地所有权证、集体土地使用权证、集体土地承包合同及身份证等证明材料至望牛墩镇城市更新中心办理征地补偿登记手续，请相互转告。未按期办理补偿登记的，其补偿内容以经确认或者公示的土地现状调查结果为准。

（三）异议反馈渠道。对本征地补偿安置方案有异议的，请于 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日内持土地权属证明材料等向我市自然资源部门提交书面意见。异议提交地址为：望牛墩镇望联村花园街 14 号东莞市自然资源局望牛墩分局。在规定时间内未提交书面意见的，视为无异议。我市将在收取意见后，对符合《土地管理法》《土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》规定条件的，依法依规组织听证。

特此公告。

附件：1、征地补偿安置方案公告附图

2、望牛墩官洲村连片工改工项目拆迁补偿安置方案

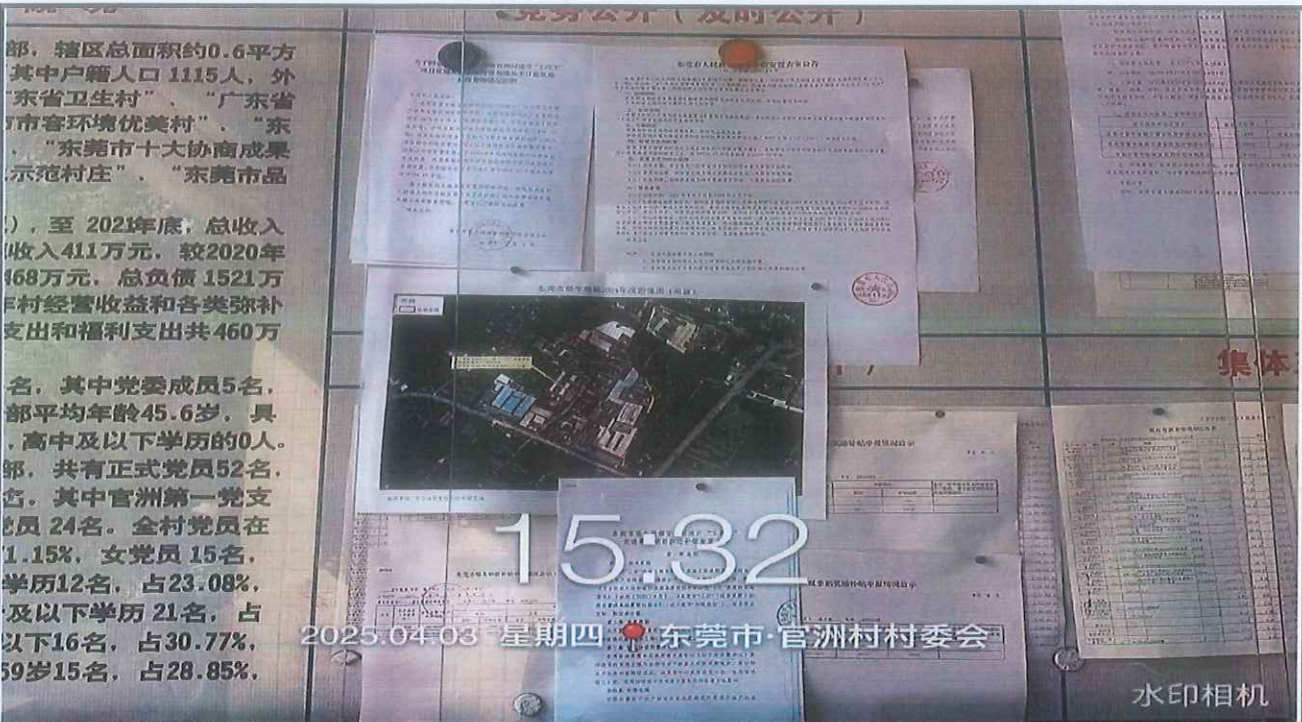
3、集体经济组织同意无需安排留用地及不计提征地社保费的情况说明



东莞市人民政府征收土地补偿安置方案公告张贴备查表

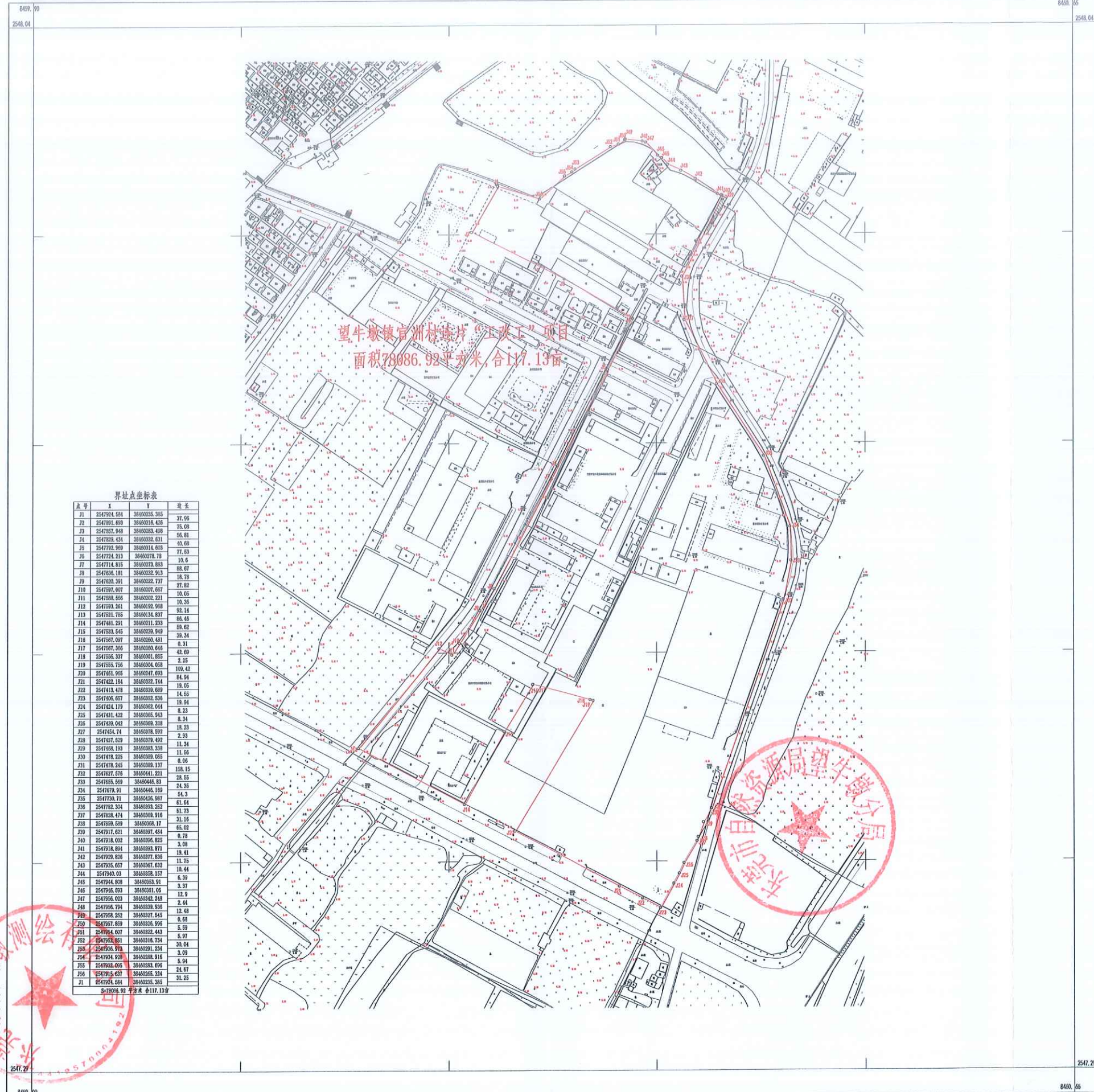
(22)〔2025〕第 14 号

用地情况	被征地农村集体经济组织	东莞市望牛墩镇镇官洲股份经济联合社	
	所属批次	望牛墩镇官洲连片“工改工”项目	
	公示日期	2025 年 4 月 3 日至 2025 年 5 月 3 日	
张贴情况	张贴地点	官洲村党务、村务公开栏	
	两名张贴工作人员:	魏嘉市 温美云	两位成员代表: 梁国栋 李海建
	法人代表:	梁国栋 2025 年 5 月 6 日 (被征地农村集体经济组织公章)	



2548.04-2548.04-2548.04-
38459.1538459.9038460.65
2547.29-2547.29-
38459.1538460.65
2546.54-2546.54-2546.54-
38459.1538459.9038460.65

望牛墩镇官洲村连片“工改工”项目
2547.29-38459.90



望牛墩镇官洲村连片“工改工”项目
面积78086.92平方米,合117.13亩

界址点坐标表

点号	X	Y	距离
1	254720.4	38459.15	37.96
2	254720.1	38459.16	75.08
3	254720.7	38459.17	56.81
4	254720.9	38459.18	10.69
5	254721.0	38459.19	17.63
6	254721.1	38459.20	10.6
7	254721.2	38459.21	68.67
8	254721.3	38459.22	18.78
9	254721.4	38459.23	27.82
10	254721.5	38459.24	10.65
11	254721.6	38459.25	10.36
12	254721.7	38459.26	92.14
13	254721.8	38459.27	85.45
14	254721.9	38459.28	63.82
15	254722.0	38459.29	38.34
16	254722.1	38459.30	0.31
17	254722.2	38459.31	43.69
18	254722.3	38459.32	2.25
19	254722.4	38459.33	109.42
20	254722.5	38459.34	84.94
21	254722.6	38459.35	19.05
22	254722.7	38459.36	14.65
23	254722.8	38459.37	19.94
24	254722.9	38459.38	8.23
25	254723.0	38459.39	0.34
26	254723.1	38459.40	18.23
27	254723.2	38459.41	2.93
28	254723.3	38459.42	11.34
29	254723.4	38459.43	11.66
30	254723.5	38459.44	0.06
31	254723.6	38459.45	138.15
32	254723.7	38459.46	28.55
33	254723.8	38459.47	24.35
34	254723.9	38459.48	54.3
35	254724.0	38459.49	61.64
36	254724.1	38459.50	81.73
37	254724.2	38459.51	31.16
38	254724.3	38459.52	65.02
39	254724.4	38459.53	0.78
40	254724.5	38459.54	3.00
41	254724.6	38459.55	19.41
42	254724.7	38459.56	11.75
43	254724.8	38459.57	10.44
44	254724.9	38459.58	6.39
45	254725.0	38459.59	3.37
46	254725.1	38459.60	12.9
47	254725.2	38459.61	2.44
48	254725.3	38459.62	12.68
49	254725.4	38459.63	0.68
50	254725.5	38459.64	5.59
51	254725.6	38459.65	5.97
52	254725.7	38459.66	30.04
53	254725.8	38459.67	3.09
54	254725.9	38459.68	5.94
55	254726.0	38459.69	24.67
56	254726.1	38459.70	31.25
57	254726.2	38459.71	

东莞市望牛墩镇官洲村连片“工改工” 改造单元项目拆迁补偿安置方案

第一章 总则

第一条 制定目的

为规范“三旧”改造（城市更新）实施主体收购及履约行为，保护当事人合同权益，遵循公平清晰、合理补偿的原则，根据《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4号）、《东莞市“三旧”（城市更新）补偿安置成本核算暂行指引》（以下简称“补偿指引”），结合项目实际，制定本方案。

第二条 适用范围

本方案仅适用于东莞市望牛墩镇官洲村连片“工改工”项目涉及的被搬迁房屋（含土地）拆迁补偿安置。

第三条 收购协议的签订与履行

本项目由东莞市公共资源交易中心（以下称交易中心）发布确定的实施主体与全部不动产权益人在规定期限内，签订附条件生效的收购协议后，由交易中心发布成交公告，收购协议随之生效。收购协议由公开交易方案约定的改造主体履行。

第四条 补偿范围

补偿对象为不动产权益核查成果确定的各类不动产权益

人，包括以下三类：

- （一）集体土地所有权人，即集体经济组织；
- （二）依法登记的土地使用权人、房屋所有权人；
- （三）土地、房屋实际使用人，即未依法登记但凭历史用地、转让协议实际使用土地、房屋的个人或单位。

测绘报告及权籍调查表未载明的、或完成测绘后新增的房屋、构筑物及附属物，一律不纳入补偿范围。

第五条 补偿内容

补偿内容包括土地补偿（含临时安置费补偿）、建筑主体补偿、房屋装饰装修补偿、构筑物及附属物补偿、搬迁费补偿、停产停业损失补偿。

第六条 补偿原则

不动产权益人的土地及地上建筑物分别核算，土地采取物业置换，置换物业性质为可分割转让的产业用房。地上建筑物采取货币补偿。

其它补偿内容均采用货币补偿。

第二章 补偿标准

第七条 土地补偿

以权籍调查确认的土地面积为基数，按 1: 0.65 的比例（含临时安置费补偿），置换可分割转让的产业用房。

不动产权益人不同意产权调换的，可按权籍调查表记载的用途及实际容积率，由实施主体聘请具备相应资质的第三方评估机构（以下简称“评估机构”）进行评估；权益人对评估结果有异议的，可自行委托评估机构进行评估后与实施主体协商确定。

第八条 建筑物主体补偿

参照“补偿指引”相关标准，结合建筑物年限、结构、现状等因素，设定项目建筑折扣率，核算补偿金额。

建筑主体结构类型不在“补偿指引”建筑物核算标准范围内的，权益人可委托评估机构对其进行评估后与实施主体协商确定。

第九条 房屋装饰装修补偿

参照“补偿指引”相关标准，结合建筑物年限、结构、现状等因素，设定项目建筑折扣率，核算补偿金额。

第十条 构筑物及附属物补偿

以不重复补偿为原则，构筑物及附属物由实施主体聘请评估机构进行评估；权益人对评估结果有异议的，可自行委托评估机构进行评估后与实施主体协商确定。

第十一条 搬迁费补偿

以权籍调查确认的建筑面积为基数，按 25 元/m²标准，给予一次性货币补偿。权益人不同意搬迁费补偿标准的，可委托评

估机构评估后与实施主体协商确定。

第十二条 停产停业损失补偿

以权籍调查确认的建筑面积为基数，按 14 元/月·m²标准给予停产停业损失补偿，期限按 6 个月计算。或根据税务部门出具的纳税情况等证明，按本方案发布之日前一年内企业实际月平均税后利润为标准，给予 6 个月的停产停业损失补偿。税后利润以税务部门确认的完税证明为依据。

第十三条 集体经济组织历史情况处理

涉及集体土地流转、以租代售、股权合作等历史情况，由官洲股份经济联合社结合历史协议约定和相关法律法规，经集体经济组织表决，在整体补偿安置中包干处理。

第三章 补偿兑付

第十四条 货币补偿支付

在《收购协议》中具体约定。

第十五条 物业交付时间

自改造主体签订土地出让合同之日起两年内，向不动产权益人交付置换物业。超过两年未交付的，改造主体应逐月按不动产原合同租金标准支付租赁损失直至物业交付之日止。

置换物业交付时，以收购协议签订时间依据，按“先签约先选房”的原则轮候选择。

第十六条 物业交付标准

置换物业的交付标准为毛坯房。各楼层均预设水、电、网络等安装工程预留接驳口，由不动产权益人自行接驳安装。

第十七条 面积差额的处理

置换物业面积按现行测绘规范计算，以建筑面积为单位（含公摊面积），结合置换比例，以土地面积换算为置换物业建筑面积。

因结构、户型等原因，导致实际交付物业建筑面积与拟置换物业建筑面积不一致的，改造主体与不动产权益人应尽力协商匹配合适的物业以尽量缩小面积差额。差额 1‰ 以内的，不结算差价；超出 1‰ 的部分，以项目备案登记价八五折结算差价。

第十八条 物业回购

允许不动产权益人以单价 5000 元/m² 购买本项目范围内物业，具体面积以补偿协议为准。

第四章 附则

第十九条 物业交付与产权注销

不动产权益主体可在收购协议约定产权注销委托条款，委托改造主体申请产权注销。改造主体应在项目实施方案批复之日起 6 个月内，与不动产权益人签订《不动产移交确认书》，并凭实施方案批复及委托注销条款，向产权登记部门申请注销。

第二十条 他项权利解除

补偿对象存在抵押权、查封或其它形式的权利限制的，不动产权益人应自行解除，方可落实相关补偿。

第二十一条 初始登记涉税

不动产初始登记涉及的相关税费，由改造主体与不动产权益人各自负责。

第二十二条 未尽事宜解决方案

本方案未尽事宜，由收购主体或改造主体与不动产权益人友好协商一致后实施。

第二十三条 解释权

本方案解释权最终归望牛墩镇人民政府。

第二十四条 方案生效和废止

本方案自正式发布之日起施行，至补偿内容执行完毕时废止。

附件：东莞市望牛墩镇官洲村连片“工改工”项目

改造红线范围

东莞市望牛墩镇人民政府

2023年9月8日

关于同意东莞市望牛墩镇官洲村连片“工改工” 项目征地补偿不安排留用地及不计提征地 社保费的情况说明

东莞市人民政府：

东莞市望牛墩镇官洲村连片“工改工”项目是公开招引实施主体的城市更新项目，东莞市集冠科技产业有限公司于2025年1月9日取得成交确认书，并作为改造主体实施改造。该项目拟征收我社集体建设用地面积7.8087公顷，相关征地补偿条件已纳入《望牛墩官洲村连片工改工项目拆迁补偿安置方案》（以下简称拆迁补偿安置方案）。该拆迁补偿安置方案已于2023年8月通过我社户代表会议表决同意，同意采取物业与货币相结合的方式对我社进行补偿安置，共补偿我社国有工业厂房59935.07平方米和货币3734.19万元。

鉴于拟征收土地为城市更新项目用地，集体经济组织已获得土地征收相应物业与货币补偿，我社同意本次征地补偿不再安排留用地，不再专门计提征地社保费。

特此说明。

东莞市望牛墩镇官洲股份经济联合社



2025年4月1日