

# 东莞市人民政府征地补偿安置方案公告

(27)〔2025〕第3号

(本公告为第1次公告)

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黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）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黄江镇大冚股份经济联社范围，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黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）土地成片开发建设需要用地。

## 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：

1、拟征收东莞市黄江镇大冚股份经济联社集体所有土地5.3256公顷，全部为建设用地。

## 四、补偿方式和标准

按照《黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）拆迁补偿安置方案》进行补偿。

### （一）村集体补偿

1. 须补偿给东莞市黄江镇大冚股份经济联社本单元范围内新建物业面积为13163m<sup>2</sup>，全部为工业用途；一次性货币补偿款为666.65万元。

2. 须补偿给东莞市黄江镇大冚股份经济联社的过渡费约59.62万元/年，过渡费支付期限为自被拆迁人将物业腾空并移交之日起，至回迁物业入伙通知书约定之日止，暂按五年计算，共计298.1万元。

3. 补偿物业交付标准为毛坯。

### （二）历史用地协议实际使用人的补偿

对历史用地协议实际使用人惠光实业制品有限公司、税青松、任庆棠、黄焕荣、东莞市六佳电子配件有限公司、张丽云及翟晓伦的拆迁补偿安置，村集体同意由挂牌招商确定的收购主体根据黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）不动产权益确认结果对其进行补偿，具体补偿条件由收购主体与相关实际使用人协商确定并签订相关协议落实，村集体不在主张该部分地上物业的补偿要求。

（三）村集体和被拆迁补偿主体向不动产交易中心申请办理不动产权证，由更新单元开发主体配合办理不动产权证到其名下，办证过程中产生的税费及其他相关费用，由更新单元开发主体和村集体及相关被拆迁补偿主体按规定各自承担。补偿物业项目自动工之日起三年内完成建设并交付给东莞市黄江镇大冚股份经济联社。

## 五、安置方式和社会保障

（一）货币安置。有关费用已包含在更新单元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，集体经济组织同意无需安排留用地，具体详见附件。

（三）社会保障。拟征收土地为城市更新项目用地，集体经济组织同意不计提征地社保费，具体详见附件。

## 六、其他事项

（一）公告时间：2025年4月29日至2025年5月29日（不少于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29日至2025年5月29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：东莞市黄江镇黄江大

道 170 号东莞市黄江镇规划管理所（联系人：梁先生，联系电话：0769-83600863）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 29 日至 2025 年 5 月 29 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。异议提交地址为东莞市黄江镇黄江大道 170 号东莞市黄江镇规划管理所（联系人：梁先生，联系电话：0769-83600863）。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

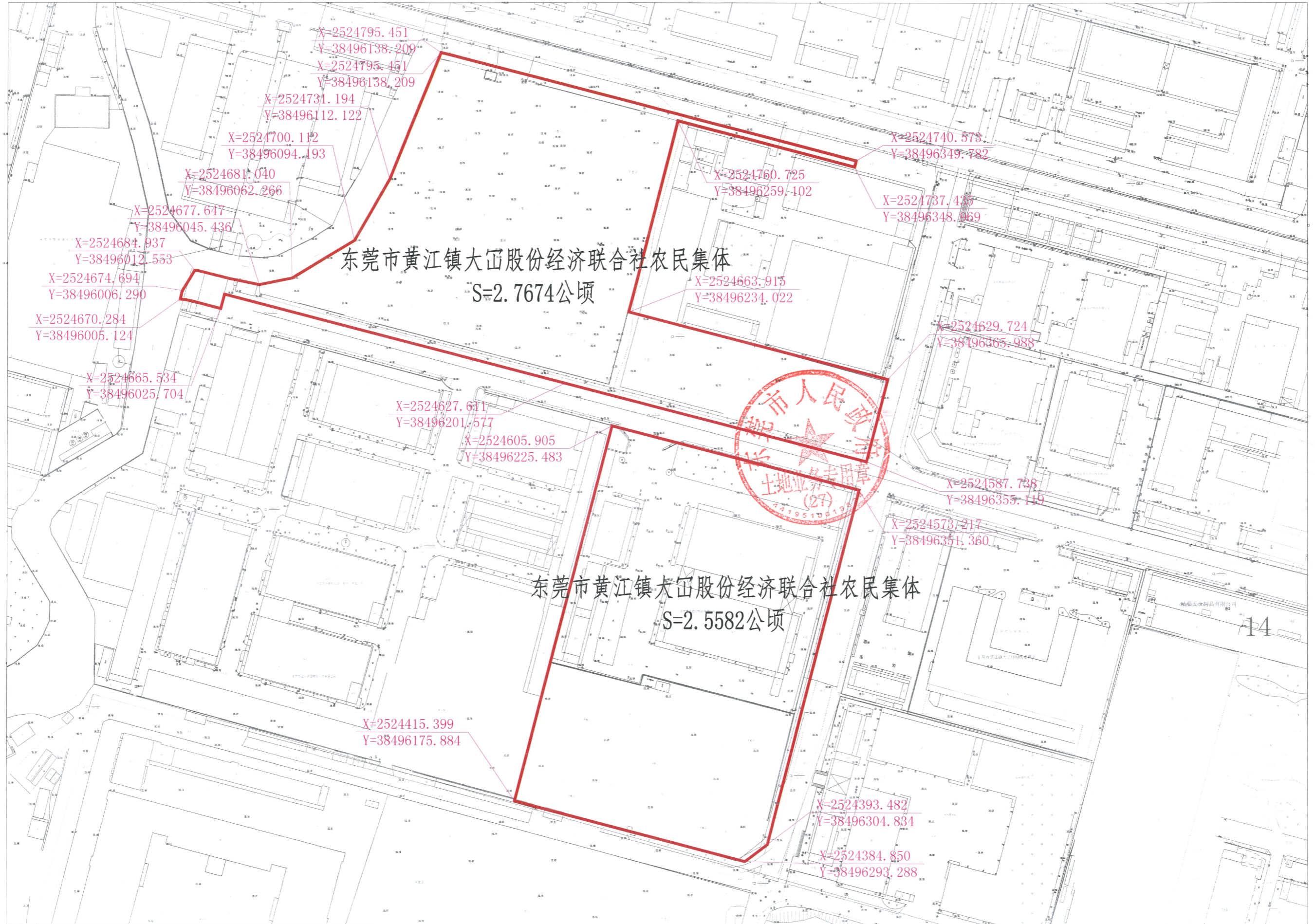
2、黄江镇大田村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）拆迁补偿安置方案

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



公开方式：主动公开

东莞市黄江镇大田村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）  
征地补偿安置方案公告附图



# 黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）拆迁补偿安置方案

依据省、市城市更新（“三旧”改造）的政策规定，按照东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市城市更新单一主体挂牌招商方案操作规范（试行）》的通知（东府办〔2019〕29号）要求，现计划开展黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）挂牌招商工作，现结合该更新单元的实际情况，制定本单元拆迁补偿安置方案。

## 一、更新单元概况

黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）（以下简称“更新单元”），位于黄江镇大冚村，单元范围北至大冚路、南至西龙路、东至西龙路、西至现状水系及权属边界，单元面积为 77814 平方米。更新单元现状以旧厂房为主，现状总建筑面积 65171 平方米，均为效益较低的旧厂区，现状空间环境品质较差，存在较大安全隐患，周边公共设施陈旧，土地效益较低，亟待更新改造。

## 二、用地及权益人情况

经土地、房屋权属调查确认，更新单元范围内涉及的土地所有权人为东莞市黄江镇大冚股份经济联合社农民集体、国有土地，其中集体土地面积约 64481 平方米，国有土地面积约 13333 平方米。

拆除范围内涉及的不动产权益人（含土地和房屋实际使



用人)为东莞市黄江镇大冚股份经济联合社、东莞市明海置业有限公司、惠光实业制品有限公司、税青松、任庆棠、黄焕荣、东莞市六佳电子配件有限公司、张丽云及翟晓伦。具体情况详见如下明细表:

范围	现状用途	土地使用权人	用地面积 (平方米)	地上建筑物实际 使用人	建筑面积 (平方米)
拆除 范围 内	工业	东莞市明海置业有限公司	13332.86	东莞市明海置业有限公司	20838.96
	工业	东莞市黄江镇大冚股份经济联合社	24827.63	惠光实业制品有限公司、税青松、任庆棠、黄焕容	25373.55
	工业	东莞市黄江镇大冚股份经济联合社	19597.35	东莞市六佳电子配件有限公司、张丽云	18892.23
	工业	东莞市黄江镇大冚股份经济联合社	4244.20	翟晓伦	66.14
	道路	东莞市黄江镇大冚股份经济联合社	5027.24		
合计			67029.28		65170.88

### 三、补偿方案

#### (一) 村集体补偿

东莞市黄江镇大冚股份经济联合社已委托深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司开展资产评估分析，在综合考虑权益价值、拆迁补偿成本、组织成员意见等因素并经与镇人民政府协商，通过民主决策确定补偿条件如下：

1. 须补偿给东莞市黄江镇大冚股份经济联合社本单元范围内新建物业面积为 13163 平方米，全部为工业用途；一次性货币补偿款为 6,666,500 元。

2. 须补偿给东莞市黄江镇大冚股份经济联合社的过渡费约 59.62 万元/年，过渡费支付期限为自被拆迁人将物业腾空并移交之日起，至回迁物业入伙通知书约定之日止，暂按五年计算，共计 298.10 万元。

3. 补偿物业交付标准为毛坯。

#### (二) 东莞市明海置业有限公司的补偿

关于东莞市明海置业有限公司的补偿，具体由挂牌招商确定的收购主体与东莞市明海置业有限公司协商确定并签订相关协议落实。

#### (三) 历史用地协议实际使用人的补偿

对历史用地协议实际使用人惠光实业制品有限公司、税青松、任庆棠、黄焕荣、东莞市六佳电子配件有限公司、张丽云及翟晓伦的拆迁补偿安置，村集体同意由挂牌招商确定的收购主体根据黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更



新单元（单元四）不动产权益确认结果对其进行补偿，具体补偿条件由收购主体与相关实际使用人协商确定并签订相关协议落实，村集体不再主张该部分地上物业的补偿要求。

（四）村集体和被拆迁补偿主体向不动产交易中心申请办理不动产权证，由更新单元开发主体配合办理不动产权证到其名下，办证过程中产生的税费及其他相关费用，由更新单元开发主体和村集体及相关被拆迁补偿主体按规定各自承担。补偿物业项目自动工之日起三年内完成建设并交付给东莞市黄江镇大冚股份经济联合社

#### 四、附则

1、本拆迁补偿安置方案仅适用于黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）内涉及的集体资产拆迁补偿。

2、未尽事宜由东莞市黄江镇人民政府组织另行议定。

3、本方案最终解释权归东莞市黄江镇人民政府。

东莞市黄江镇人民政府

2022年7月5日

# 关于同意黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）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：

黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）是单一主体挂牌招商的城市更新项目，已于2023年9月由东莞星河城市建设有限公司取得成交确认书成为实施主体。该更新单元拟征收我社集体建设用地面积5.3256公顷，相关征地补偿条件已纳入《黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）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2021年7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补偿集体经济组织更新单元范围内新建物业13163平方米，全部为工业用途；补偿集体经济组织一次性货币补偿款666.65万元及暂按五年计算过渡费用298.10万元。

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。

东莞市黄江镇大冚股份经济联合社

2023年4月28日

