

东莞市人民政府征地补偿安置方案公告

(3) 征补告〔2025〕24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虎门镇怀德社区城中村改造项目（现代化产业园）政府收储区征地补偿安置方案，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虎门镇怀德股份经济联合社、东莞市虎门镇怀德新沙埔股份经济合作社、东莞市虎门镇怀德远丰股份经济合作社、东莞市虎门镇怀德深巷股份经济合作社、东莞市虎门镇怀德矮岗股份经济合作社和东莞市虎门镇怀德下庙股份经济合作社范围内，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虎门镇怀德社区城中村改造项目（现代化产业园）政府收储区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：

拟征收虎门镇怀德新沙埔股份经济合作社集体所有土地 11.4279 公顷（171.42 亩）、虎门镇怀德远丰股份经济合作社集体所有土地 0.2691 公顷（4.04 亩）、虎门镇怀德矮岗股份经济合作社集体所有土地 3.8001 公顷（57 亩）、虎门镇怀德深巷股份经济合作社集体所有土地 0.8128 公顷（12.19 亩）、虎门镇怀德下庙股份经济合作社集体所有土地 1.5031 公顷（22.55 亩）。其中建设用地 13.1605 公顷（197.41 亩）。

四、补偿方式和标准

根据《虎门镇怀德社区城中村改造项目（现代化产业园）政府收储区集体非住宅类物业拆迁补偿方案》，拟采取全货币方式补偿集体经济组织，货币补偿金额约 63271 万元。怀德项目政府收储区的集体非住宅物业拆迁补偿总费用目前是根据权籍调查初查数据测算，最终总费用以根据权籍调查详查数据评估金额为准。

五、安置方式和社会保障

（一）货币安置。有关费用已包含在拆迁补偿安置方案货币补偿中。

（二）留用地安置。其中拟征收集体建设用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。集体农用地、未利用地（白地）根据《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）的规定，按实际征收土地面积的 10%，按照 661 万元/公顷，折算货币补偿非实地留地方式安排留用地。

（三）社会保障。其中拟征收集体建设用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。集体农用地、未利用地（白地）根据《广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（粤府办〔2021〕22号）规定，核定该项目按我市平均每亩征收农用地地区片综合地价 16.2 万元/亩的 15% 筹集征地社保费的标准一次性计提征地社保费预存入“收缴被征地农民养老保障资金过渡户”。

六、其他事项

（一）公告时间：2025 年 7 月 1 日至 2025 年 7 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 7 月 1 日至 2025 年 7 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虎门镇威远岛城建办公区 1 号楼四楼规划管理所（联系人：邓小姐；联系电话：0769-85510227）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。

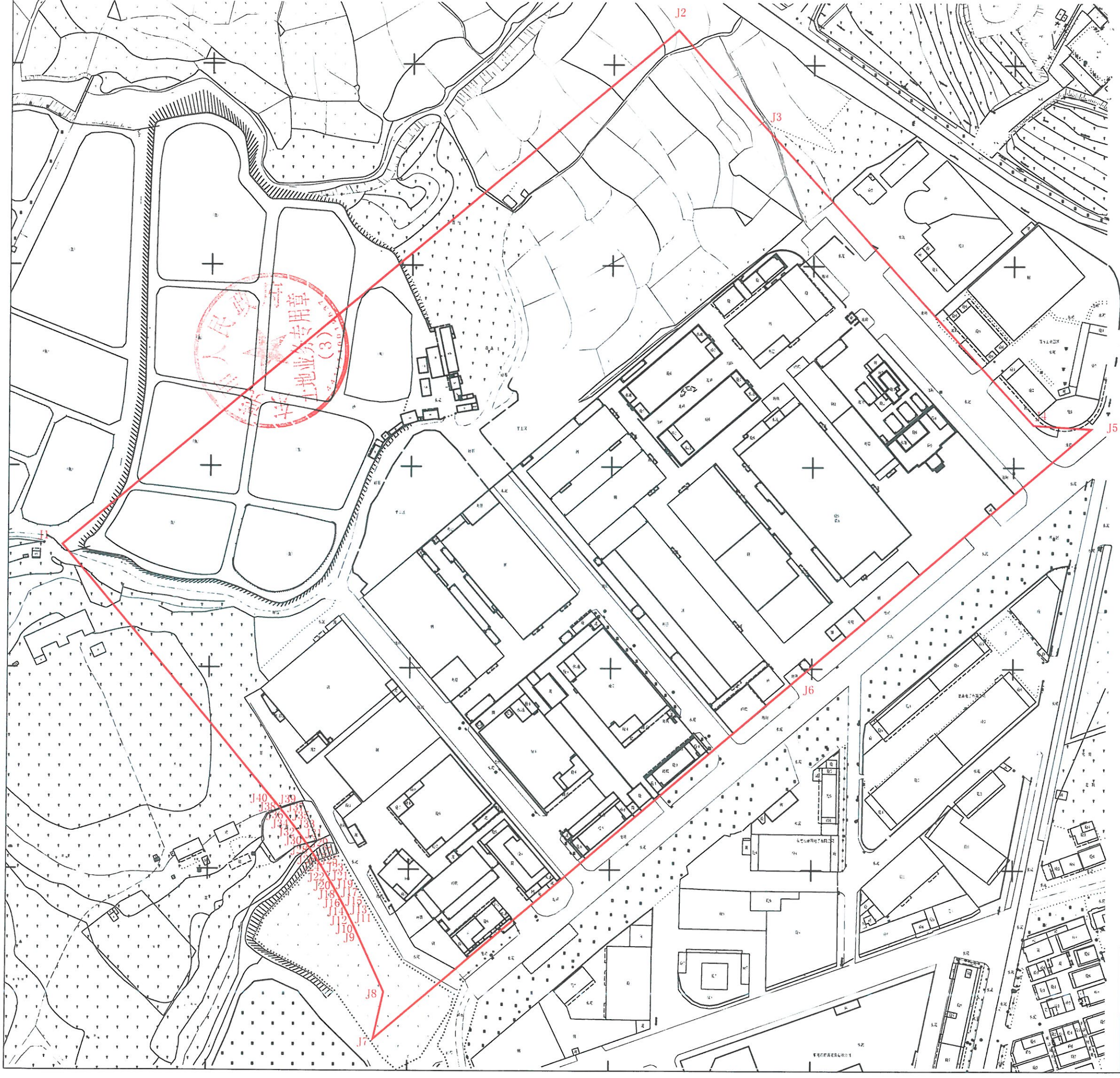
（三）异议反馈渠道。对本征地补偿安置方案有异议的，请于 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 7 月 30 日内持土地权属证明材料等向我市自然资源部门提交书面意见。异议提交地址为：虎门镇威远岛城建办公区 1 号楼三楼城市更新中心（联系人：邓小姐；电话：0769-85510227；邮编：523900）。在规定时间内未提交书面意见的，视为无异议。我市将在收取意见后，对符合《土地管理法》《土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》规定条件的，依法依规组织听证。

特此公告。

附件：1、征地补偿安置方案公告附图

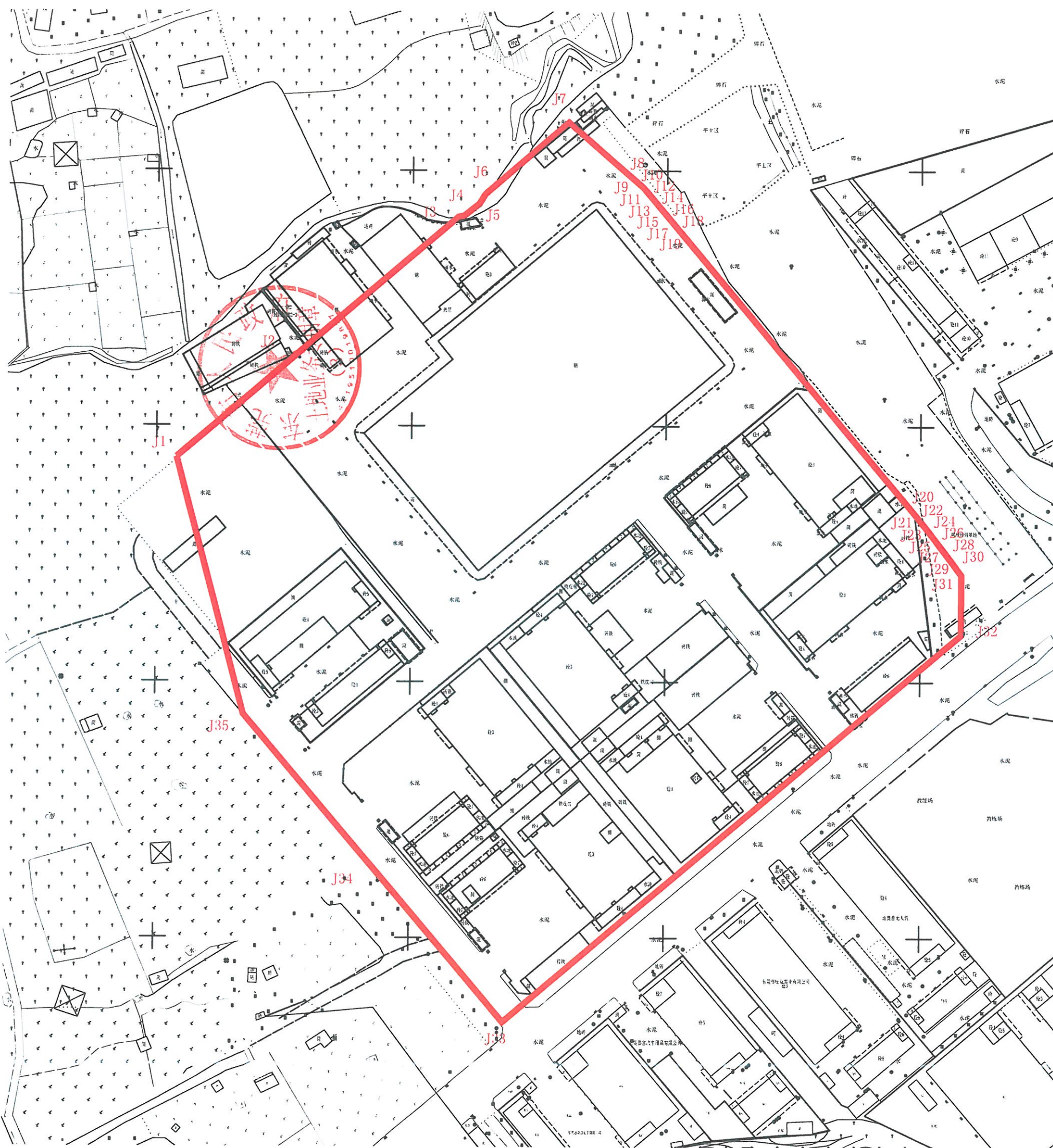
2、虎门镇怀德社区城中村改造项目（现代化产业园）政府收储区集体非住宅类物业拆迁补偿方案





界址点座标		
点号	X(m)	Y(m)
J1	2528360.935	38472126.838
J2	2528617.279	38472432.357
J3	2528568.121	38472476.831
J4	2528421.137	38472609.814
J5	2528419.288	38472638.445
J6	2528293.900	38472491.514
J7	2528115.923	38472282.959
J8	2528139.273	38472288.069
J9	2528168.845	38472274.385
J10	2528171.080	38472273.339
J11	2528173.305	38472272.274
J12	2528175.522	38472271.191
J13	2528177.730	38472270.088
J14	2528179.928	38472268.968
J15	2528182.116	38472267.828
J16	2528184.295	38472266.670
J17	2528186.464	38472265.494
J18	2528188.623	38472264.299
J19	2528190.771	38472263.086
J20	2528192.910	38472261.854
J21	2528195.037	38472260.605
J22	2528197.155	38472259.338
J23	2528199.261	38472258.053
J24	2528201.356	38472256.750
J25	2528203.440	38472255.429
J26	2528205.513	38472254.090
J27	2528207.575	38472252.734
J28	2528209.624	38472251.361
J29	2528211.663	38472249.970
J30	2528213.689	38472248.563
J31	2528215.703	38472247.137
J32	2528217.705	38472245.695
J33	2528219.695	38472244.236
J34	2528221.673	38472242.761
J35	2528223.637	38472241.268
J36	2528225.590	38472239.759
J37	2528227.529	38472238.233
J38	2528229.455	38472236.691
J39	2528231.368	38472235.133
J40	2528233.268	38472233.559





界址点座标		
点号	X (m)	Y (m)
J1	2527737.692	38472007.673
J2	2527770.155	38472045.619
J3	2527831.884	38472117.776
J4	2527832.296	38472119.913
J5	2527837.023	38472125.867
J6	2527840.829	38472128.231
J7	2527868.949	38472161.100
J8	2527844.299	38472189.662
J9	2527844.152	38472189.830
J10	2527844.003	38472189.995
J11	2527843.851	38472190.159
J12	2527843.697	38472190.320
J13	2527843.541	38472190.478
J14	2527843.382	38472190.635
J15	2527843.221	38472190.789
J16	2527843.058	38472190.941
J17	2527842.893	38472191.090
J18	2527842.725	38472191.237
J19	2527842.556	38472191.381
J20	2527716.034	38472297.538
J21	2527713.892	38472299.268
J22	2527711.742	38472300.988
J23	2527709.584	38472302.698
J24	2527707.418	38472304.397
J25	2527705.243	38472306.086
J26	2527703.061	38472307.765
J27	2527700.870	38472309.433
J28	2527698.672	38472311.090
J29	2527696.465	38472312.737
J30	2527694.251	38472314.374
J31	2527692.029	38472316.000
J32	2527668.548	38472315.943
J33	2527517.107	38472136.943
J34	2527577.596	38472085.537
J35	2527637.222	38472034.365



虎门镇怀德社区城中村改造项目（现代化产业园）政府收储区集体非住宅类 物业拆迁补偿方案

为贯彻落实市委市政府“城中村”改造工作部署，根据《关于全力推进 2024 年东莞市城中村改造工作的通知》（东城改指〔2024〕2 号）、《关于印发〈关于落实 2024 年拓空间（现代化产业园区）“硬任务”的实施方案〉的通知》（东拓总〔2024〕1 号）等文件要求，现结合虎门镇怀德社区城中村改造项目（下称：怀德园区）政府收储区的实际情况，制定集体非住宅类物业拆迁补偿方案。

一、政府收储区概况

（一）补偿范围

虎门镇怀德城中村改造项目政府收储区范围由第三方测绘机构对怀德园区收储区内土地、建（构）筑物的权属等情况开展测绘和权籍调查，本次涉及补偿的集体用地面积为 178131 平方米（267 亩），现状建筑物面积约 142022 平方米，附属物面积约 21520 平方米，构筑物面积约 10691 平方米（以土地和房屋权籍调查明细表最终公示结果为准）。

（二）用地及权益人情况

政府收储区用地面积约 178131 平方米（267 亩），全部属于集体经济组织用地。涉及的权益人为东莞市虎门镇怀德股份

经济联合社、虎门镇怀德新沙埔股份经济合作社、虎门镇怀德远丰股份经济合作社、虎门镇怀德矮岗股份经济合作社、虎门镇怀德深巷股份经济合作社、虎门镇怀德下庙股份经济合作社。其中涉及集体土地流转、以租代售、股权合作等历史情况，由集体经济组织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。

二、补偿方案

根据《东莞市虎门镇城中村改造项目非住宅类物业拆迁补偿方案》，经第三方评估机构评估，怀德园区收储区拟采取全货币方式补偿集体经济组织，货币补偿金额约 63271 万元，具体包括以下拆迁补偿内容：

1. 土地补偿：集体建设用地补偿约 21765 万元，路巷补偿约 1327 万元，农用地补偿约 2360 万元，土地补偿费用合计约 25452 万元。

2. 建筑物补偿：补偿费用合计约 26316 万元。

3. 构筑物、附属物补偿：补偿费用合计约 263 万元。

4. 过渡期安置补助费用：对于村集体自行建设安置物业的，以 20 元/平方米/月的标准按被拆迁房屋建筑面积一次性予以 24 个月的过渡期安置补助费补偿，合计约 6817 万元。

5. 农用地土地增值共享：是指土地出让收入扣除计提资金、相关税费、土地收储整備成本等资金后，按照一定比例核算的补偿，合计约 2293 万元。

6. 搬迁补助费用：以权籍调查确认的建筑面积为核算基数，按 30 元/平方米标准计算搬迁补助费用，合计约 426 万元；生产经营设施、设备等不能搬迁或者拆除后无法恢复使用的，按照评估和评估督导后确定的重置成新价核算成本。

7. 停业停产损失：以权籍调查确认的建筑面积为核算基数，按 20 元/平方米/月标准，以 6 个月为期限计算停业停产损失补偿，合计约 1704 万元；或者根据税务部门出具的纳税情况等证明，按照补偿方案发布前 1 年内企业实际月平均税后利润核算不超过 6 个月的停产停业损失。

三、其他说明

怀德园区政府收储区的集体非住宅物业拆迁补偿总费用目前是根据权籍调查初查数据测算，最终总费用以根据权籍调查详查数据评估金额为准。

