东莞市人民政府征地补偿安置方案公告

（11）征补告〔2025〕16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凤岗镇雁田村围岭工业园“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

拟征收土地位于凤岗镇雁田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凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目土地成片开发建设。

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 、拟征收凤岗镇雁田股份经济联合社集体所有土地2.5016公顷（37.524亩），均为建设用地;

四、补偿方式和标准

（一）土地补偿费和安置补助费标准

根据《东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目土地和房屋拆迁补偿安置方案》，采取物业的方式补偿东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社，依据《东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园城市更新项目补偿对象清单》，约定征地补偿工业厂房物业16626.16平方米由东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社接收。

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8月7日至2025年9月7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8月7日至2025年9月7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凤岗镇城市更新中心（联系人：赖先生，联系电话：87298273）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8月7日至2025年9月7日内持土地权属证明。材料等向东莞市凤岗镇城市更新中心部门提交书面意见。异议提交地址为：东莞市凤岗镇城市更新中心（联系人：赖先生；联系电话：87298273;邮编：52300）。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、东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目土地和房屋拆迁补偿安置方案

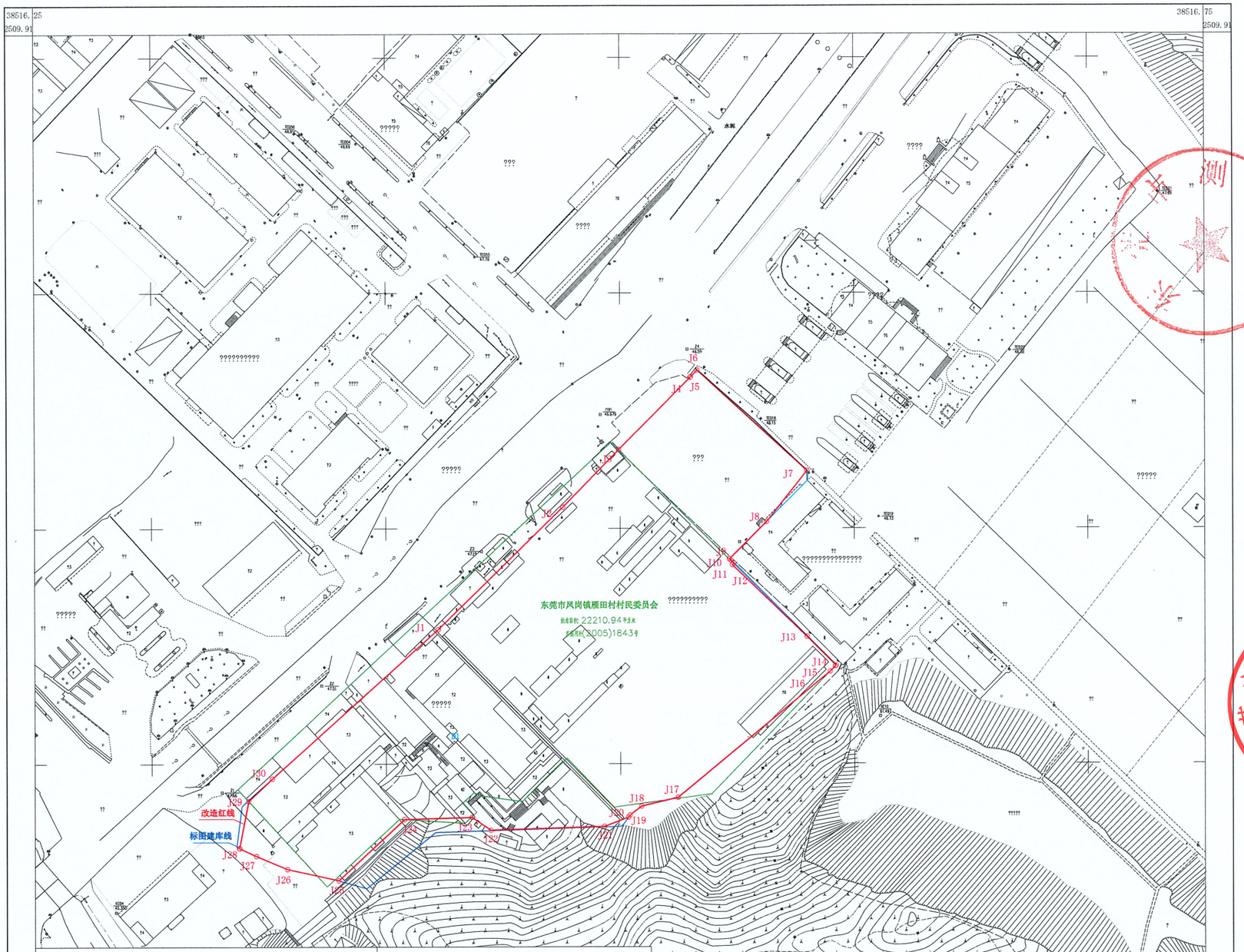
3、集体经济组织同意无需安排留用地及不计提征地社保费的情况说明

东莞市人民政府

2025年8月7日

东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园城市更新项目土地权籍调查权属分布图

2509.4-38516.3



标图建库线框

土地使用权线框

土地无证权线框

改造单元线框

D 地块线框

界址点坐标表

点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长
1	2509657.019	38516422.14	74.52	17	2509585.575	38516324.574	84.16
2	2509708.992	38516475.647	34.12	18	2509581.924	38516506.919	16.07
3	2509733.372	38516499.421	43.28	19	2509578.169	38516504.037	6.16
4	2509764.019	38516529.985	0.24	20	2509577.307	38516503.391	1.08
5	2509764.206	38516530.138	4.04	21	2509573.346	38516493.101	11.03
6	2509767.067	38516532.992	63.37	22	2509571.824	38516444.557	48.57
7	2509724.342	38516579.797	27.67	23	2509577.273	38516436.544	9.69
8	2509702.695	38516562.563	22.42	24	2509576.431	38516407.644	28.91
9	2509686.876	38516546.68	0.9	25	2509550.535	38516379.89	38.18
10	2509686.256	38516547.329	1.69	26	2509566.35	38516357.674	22.44
11	2509685.062	38516548.524	0.92	27	2509560.919	38516344.418	14.38
12	2509684.338	38516547.948	44.08	28	2509564.217	38516337.351	7.8
13	2509653.82	38516579.756	17.36	29	2509564.325	38516337.138	0.24
14	2509641.541	38516592.031	0.36	30	2509584.27	38516341.092	20.33
15	2509641.276	38516591.786	3.15	31	2509593.735	38516351.186	13.84
16	2509639.02	38516589.588		1	2509657.019	38516422.14	95.08

S=25015.67 平方米 合37.534亩

2021年11月数字化制图.
2000国家大地坐标系.
85国家高程基准, 等高距为1.0米.
2017年版图式.

1:1000

测量员：刘　昆
绘图员：王　旭
检查员：丁志高

深圳国域勘测有限公司

东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目土地和房屋拆迁补偿安置方案

根据省、市“三旧”改造（城市更新）的政策规定，按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》要求，现结合该项目的实际情况，制定本单元土地、房屋及有关设施的拆迁补偿安置方案。

一、项目概况

（一）补偿范围

本项目的范围为：东至凤岗海关，西至围岭路，南至山体林地，北至东深公路。用地面积 2.5016 公顷，地上建筑物为厂房以及附属建（构）筑物。本次改造涉及补偿的用地范围总面积为 2.5016 公顷，地上建筑总面积 16003.34 平方米。

（二）用地及权益人情况

改造项目拆除重建区用地面积为 2.5016 公顷，其中东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社用地面积 2.5016 公顷。涉及的实际权益人为东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社。具体情况详见如下明细表：

序号	土地所有权人	土地使用权人	不动产权证号	用地面积	房屋权益人	总建筑面积

1	凤岗镇雁田股份经济联合社	凤岗镇雁田股份经济联合社	----	25015.67	凤岗镇雁田股份经济联合社	16003.3444444
合计	----	----	----	25015.67	凤岗镇雁田股份经济联合社	16003.34

单位：平方米

（三）确定实施主体和被拆迁方

本改造项目中，拆迁补偿的实施主体按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》的规定来确定，被拆迁方应根据项目的权籍调查成果进一步确定土地和房屋的权益人。既已依法登记的土地使用权人、房屋所有权人需协助提供有效的产权证明文件，属未依法登记确权的土地和房屋，需按“三旧”改造（城市更新）有关政策规定进行确认。

二、补偿方案

(一)补偿方式

1.房地拆迁补偿安置补偿形式分为三种：货币补偿、物业置换、物业置换和货币补偿相结合。

（二）补偿内容

1.集体经济组织补偿

东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社已委托广东地源土地房地产资产评估咨询事务所（有限合伙）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，通过民主决策确定补偿条件如下：村集体土地面积补

偿物业面积按政策要求以土地面积按 1：0.33 补偿工业物业 8255.17 平方米，现状建构筑物结合政策要求评估货币补偿价，村集体用货币换购工业物业 8370.99 平方米。总共须补偿给雁田股份经济联合社的物业补偿面积为 16626.16 平方米。

（三）补偿物业的交付标准及时间

1.补偿物业交付标准为毛坯房交付。

2.补偿物业的交付时间：项目经政府相关部门批准并取得项目施工许可证之日起 3 年内，必须完成整个项目的主体开发建设任务。补偿物业自项目动工之日起 3 年内完成建设并交付给凤岗镇雁田村股份经济联合社。

三、附则

（一）本拆迁补偿方案仅适用于东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目内涉及的土地和房屋的拆迁补偿。

（二）未尽事宜由凤岗镇人民政府组织另行议定。

（三）本方案最终解释权归凤岗镇人民政府。

东莞市凤岗镇人民政府

2025 年 6 月 24 日

关于同意东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“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:

东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目需使用我社集体建设用地面积2.5016公顷征转为国有用地，相关征地补偿条件已纳入《东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目土地和房屋拆迁补偿安置方案》(以下简称拆迁补偿方案)。该拆迁补偿方案已于2025年2月通过我社股东大会表决同意，同意采取物业补偿方式进行补偿，最终取得的补偿为项目范围内国有证产业用房16626.16平方米。

鉴于拟征收土地为城市更新项目用地，集体经济组织已表决同意获得土地征收相应物业补偿，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。

特此函致。

东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社

2025年8月1日