

虎门镇博涌社区（44190012128-4）地块

拆迁安置补偿方案

东莞市虎门镇

2023年2月

# 虎门镇博涌社区（44190012128-4）地块 拆迁安置补偿方案

根据省、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操作规范（试行）〉的通知》（东府办〔2019〕29号）、《关于印发〈东莞市城市更新“旧项目”处理措施〉及项目清单的通知》（东自然资〔2019〕431号）等有关要求，现就虎门镇博涌社区44190012128-4地块的实际情况，制定本项目拆迁安置补偿方案，具体如下。

## 一、适用范围

### （一）拆迁范围

纳入虎门镇博涌社区44190012128-4地块拆迁范围的土地、房屋及有关设施等物业（具体范围详见附件）。

### （二）可补偿建（构）筑物的时间界定

以虎门镇博涌社区44190012128-4地块2023年2月8日进行的航拍实录为依据，在此之前建造的物业按本方案执行，在此之后未经批准建造的物业一律不予赔偿。

## 二、补偿标准

### （一）村集体补偿

1、物业补偿：项目建成后，东莞市虎门镇博涌股份经济联合社可分得项目商业建筑面积13296.44平方米（暂定首层商业

面积 5000 平方米、二层商业面积 6637.15 平方米、三层商业面积 1659.29 平方米)和车位 597 个(具体补偿的商业物业分布以相关部门批准为准)。

## 2、货币补偿：

①拆迁过渡期租金补偿。结合历史协议《合作开发协议》(2011 年 7 月 28 日)，东莞市虎门镇博涌股份经济联合社将土地和建筑物移交给开发主体开发使用之日起，开发期 3 年内过渡期租金补偿按每月 265382 元计算，超出 3 年仍未将物业补偿移交给东莞市虎门镇博涌股份经济联合社的，继续按照每月 265382 元支付租金补偿，直至移交物业补偿为止。

②集体土地变更为国有土地的经济补偿。结合历史协议《东莞市虎门镇博涌社区三旧改造项目合作开发协议 44190012128-4 地块》(2018 年 4 月 18 日)，按照  $600 \text{ 元} * 0.7 * 4 / 10 * \text{容积率} * \text{土地面积}$  的标准补偿给东莞市虎门镇博涌股份经济联合社。

## (二) 地上建(构)筑物实际权益人的补偿

对地上建(构)筑物实际权益人东莞市升和实业投资有限公司的补偿，最终补偿标准在项目单一主体挂牌招商后由收购主体与其在要约收购环节协商为准。

## 三、过渡安置

拆迁安置模式：本项目拆迁安置采取先拆迁后安置的模式。

## 四、物业交付

补偿物业交付标准为毛坯房。村集体和被拆迁补偿主体向不

不动产登记中心申请办理不动产权证，由项目开发主体配合办理不动产权证到其名下，办证过程中所产生的税费及其他相关费用，集体补偿物业部分由开发主体承担。

## 五、附则

（一）村集体、被拆迁人在签订《拆迁安置补偿协议》的同时，应交出其相应的土地使用权证、房屋所有权证及其他相关证件的原件，原有办理抵押的权益人应当负责解除抵押手续。《拆迁安置补偿协议》签订后，权益人将其虎门镇博涌社区（44190012128-4）地块内物业移交，并配合办理产权证件注销手续。

（二）原有办理抵押的权益人应当负责解除抵押手续。被查封的房屋解封那国家有关法律法规执行。

# 附件：虎门镇博涌社区 44190012128-4 地块拆迁范围

项目：虎门镇博涌社区（44190012128-4）地块改造

38467000



东莞市虎门富民测绘工程有限公司  
编制



图例  
——更新单元范围线  
——三旧标图建库线

2000国家大地坐标系  
2023年2月6日

1:2,200

38467000

制 图：黎俊东  
审 核：梁戈