

# 新村大涌尾工改工项目（44190080609） 改造方案

根据城市更新相关政策，我街道拟对位于万江街道新村大涌尾地块进行改造。改造方案如下：

## 一、基本情况

改造项目位于万江街道新村社区，总面积为 2.6905 公顷，均为集体土地。其中 0.4168 公顷为万江区新村下滘二股份经济合作社所有、另 2.2737 公顷为万江区新村旧宁基股份经济合作社所有，均无合法用地手续。目前已纳入标图建库面积为 2.5985 公顷，标图建库编号为 44190080609；其余 0.0920 公顷暂未标图入库，拟以“三地”方式纳入项目整体实施，“三地”占比约 3.54%。“三地”地块已纳入东莞市万江街道 2023 年度第二批次，同步完善报批手续。

改造地块涉及的土地、房屋权属清晰。2.5985 公顷集体土地完善转用手续后全部转为国有建设用地；0.0920 公顷土地按新增批次方式完善报批手续。

## 二、规划情况

改造地块符合万江街道土地利用总体规划（2010-2020 年）和城乡规划，已纳入万江街道“三旧”改造专项规划，并已编制控制性详细规划。

## 三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业用地，于 2003 年由万江区新村股份经济联合社开始使用。该地块原上盖建筑物约 19786 平方米，容积率约 0.76。

#### **四、协议补偿情况**

万江街道办事处于 2022 年 10 月与新村股份经济联合社签订了《土地征收合同》（万办土地 2022030）。双方经协商一致同意采用扣除交易税费与相关开发成本后出让收益归集体的方式落实补偿。首期补偿为 26 万元/亩，集体土地补偿金额约为 1049.36 万元。

截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。东莞市自然资源局按用地发生时的土地管理法律法规落实处罚，处罚文号分别为万自然资（执法）决字〔2019〕1号、万自然资（执法）决字〔2019〕9号、万自然资（执法）决字〔2021〕4号、万自然资（执法）决字〔2022〕3号及万自然资（旧改）决字〔2023〕2号。

#### **五、土地拟改造情况**

根据有关规划安排，完善相关用地手续后，由东莞市人民政府采用招拍挂方式公开出让。改造后，该宗土地将作一类工业用地 2.6905 公顷、容积率 3.4、规划建筑面积约 91477 平方米。

## 附件 2

## 新村大涌尾工改工项目（44190080609）改造方案 信息要素表

项目名称		新村大涌尾工改工项目（44190080609）	
项目位置		万江街道新村社区	
标图建库编号		44190080609	
土地现状 (公顷)	总面积		2.6905
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	2.5985
		“三地”面积	0.0920
	没有合法手续且已使用的土地面积		2.5985
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	2.5985
	现土地用途		工业
规划情况	是否符合土地利用总体规划、城市总体规划		是
	是否已编制控制性详细规划		是
	是否符合“三旧”改造专项规划		是
批准情况 (公顷)	改造主体		万江街道办事处
	开发主体		——
	改造面积		2.6905
	改造方式		政府主导改造
	集体土地完善转用手续面积		2.5985
	完善土地征收手续的用地面积		0
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		2.5985
	保留集体用地性质的用地面积		0
	土地规划用途		一类工业用地
	供地面积		2.6905
	收地面积		0
	计容建筑面积（万平方米）		9.1477
	容积率		3.4
	供地方式		招拍挂
备注：0.0920 公顷“三地”由万江街道按新增批次方式完善报批手续。			

# 完善集体建设用地手续审批表



盖章（公章）：

序号	镇街	项目名称	标图建库号	1987年1月1日之后（含本数）、2009年12月31日之前使用的无合法用地手续的用地情况			土地行政处罚决定书号	同意完善集体建设用地手续面积（公顷）	土地所有权人	备注
				申请完善集体建设用地手续面积（公顷）	现状地类	现状用途				
1	万江	万江街道新村大涌尾 工改工项目	44190080609	2.1977	建设用地	工业	万自然资（旧改）决字（2023）2号、万自然资（执法）决字（2019）1号、万自然资（执法）决字（2019）9号、万自然资（执法）决字（2022）3号	2.1977	东莞市万江区新村旧宁基股份经济合作社	
2				0.4008	建设用地	工业	万自然资（旧改）决字（2023）2号、万自然资（执法）决字（2021）4号	0.4008	东莞市万江区新村下滘二股份经济合作社	
合计				2.5985				2.5985		