

东莞市长安镇 44190011981 “三旧”改造方案

根据长安镇“三旧”改造规划和年度实施计划，我司即东莞市松楸实业投资有限公司（以下简称“松楸公司”）拟对位于横增路旁的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块标图建库编号为 44190011981，位于长安镇新安社区横增路旁，总面积 1.5867 公顷，全部为集体建设用地。集体建设用地中有合法用地手续 0.8998 公顷，没有合法用地手续 0.6869 公顷。需报市政府完善历史土地征收手续面积 1.5867 公顷，现为长安镇新安横岗头股份经济合作社（以下简称“横岗头合作社”）所有，自 1992 年 9 月由横岗头合作社有偿提供给香港展旭实业有限公司使用。香港展旭实业有限公司在 2007 年 7 月将改造地块土地使用权及地上建筑物和收益转让给麦桂成。麦桂成在 2013 年 10 月将改造地块的使用权及物权收益转让给戴军庆，并签订了《三方协议书》，确认由戴军庆承接上述土地使用权及物权收益。根据《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），“土地权利人自改‘旧项目’继续按‘旧办法’完成审批程序，改造方案、征地方案、收地方案、收储方案、供地方案等相关审批事项合并审批”，并且长安镇新安社区时代广场项目已纳入该文件中，属于原土地使用权人自行改造，因此该改造地块由戴军庆独资设立的松楸公司报市审批办理



完善历史用地征收手续后实施自行改造。

改造涉及土地中，0.8998 公顷的集体建设用地已经登记发证，其余 0.6869 公顷的集体建设用地已确权。

二、规划情况

改造地块于 2020 年 7 月 8 日取得了《东莞市建设用地规划条件》（规字第 2020-13-1003 号），用地性质为 R5（商住混合用地），用地面积为 1.5867 公顷，容积率 ≤ 3.8 。改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入东莞市城市更新土地权利人自改“旧项目”范围和长安镇“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

改造地块现用途为临街简易商铺和工矿仓储用地。原有旧厂房建筑面积 9023 平方米，容积率 0.54，年产值为 50 万元。已于 2008 年拆除部分，目前地上建筑物占地面积 2502 平方米，建筑总面积 2772 平方米。结合最新规划情况，需完善征收手续的集体建设用地面积为 15867 平方米，其中合法手续用地面积为 8998.30 平方米（1219.05 平方米位于集体土地使用证东府集用[2000]第 1900120505069 号范围内；7779.25 平方米位于集体土地使用证东府集用[2001]第 1900120508303 号范围内）；无合法手续用地面积为 6868.70 平方米，属于东国土资（执法）字（2011）1280 号《土地行政处罚决定书》的处罚范围内（处罚决定书中，另外有 1660.40 平方米位于改造地块红线范围外），用地单位已于 2012 年 10 月

25 日按照要求缴齐处罚款项。

四、 协议补偿情况

1992 年 9 月 1 日，长安镇（街口）横岗头经济合作社与展旭实业有限公司双方签订了《长安镇（街口）横岗头经济合作社有偿提供土地建厂协议书》，约定将改造地块有偿提供给展旭实业有限公司投资建设厂房，使用年限为 60 年（1992 年 9 月 1 日至 2052 年 8 月 30 日），土地使用权费合计人民币 714000 元，并且展旭实业有限公司须每年支付土地使用费人民币 47580 元。

2000 年 1 月 24 日，长安镇（街口）横岗头经济合作社与展旭实业有限公司双方签订了《长安镇（街口）横岗头经济合作社有偿提供土地建厂协议收补充协议之一》，同意改造地块变更用途为工商业用地，并且展旭实业有限公司另须每年支付土地变更为工商业用途的土地管理费合计人民币 30000 元。

2007 年 12 月 18 日，横岗头合作社、展旭实业有限公司、麦桂成三方签订了《补充协议书》，约定将 1992 年 9 月 1 日签订的《长安镇（街口）横岗头经济合作社有偿提供土地建厂协议书》中展旭实业有限公司的权利、义务全部由麦桂成承接，同意麦桂成将改造地块用于商业或商住综合用地，同时麦桂成应支付土地补偿金合计人民币 14280000 元以作土地出让、用途变更的经济补偿，且在土地补偿金支付完成后上述协议提及的土地使用费、土地管理费不再收取。因受到经济危机的影响，在 2009 年 9 月 7 日经横岗头合作社股东代表大会决定，同意麦桂成先支付首期土地



补偿款 300 万元。

2013 年 10 月 9 日，横岗头合作社、麦桂成、戴军庆三方签订《三方协议书》，约定将 2007 年 12 月 18 日签订的《补充协议书》中麦桂成的权利、义务全部由戴军庆承接，确认了《补充协议书》中麦桂成应支付的土地补偿金合计人民币 14280000 元已支付完成，土地管理费停止收取。

横岗头合作社确认改造地块的具体用地行为发生于 1992 年 9 月 1 日，上述协议提及的土地使用权费、土地使用费、土地管理费、土地补偿金均已支付到位，并且 2007 年 12 月 18 日签订的《补充协议书》实质为征地协议，土地补偿金已支付完成即为征地补偿款支付完成。土地补偿金合计人民币 14280000 元，分 2 期支付。第一期，于 2009 年 8 月 25 日支付了 3000000 元；第二期，于 2013 年 10 月 14 日支付了 11280000 元。横岗头合作社至今为止对上述征地协议与征地补偿方案无不同意见。

2020 年 6 月 20 日，横岗头合作社召开村民户代表大会，经三分之二以上村民户代表签名并同意将改造地块 1.5867 公顷旧村庄集体建设用地由戴军庆独资设立的松楸公司报市审批办理完善历史用地征收手续后实施自行改造，完善征收手续后由东莞市人民政府采取协议出让方式出让给松楸公司，并由该公司根据城市规划要求自行改造。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，上述地块报东莞市人民政府完善历史土

地征收手续后采用协议出让方式供地，由松楸公司计划投入 8.86 亿元资金自行改造。

因项目地块体量较小，难以在项目红线内单独落实公共设施用地，按照《东莞市人民政府办公室关于印发进一步鼓励城市更新促进固定资产投资若干政策的通知》（东府办[2019]61 号）第九条合理灵活安排公共设施用地，项目将以加计地价款方式落实，加计地价款通过货币方式与“三旧”改造地价计收一同交付。项目将按照补缴 15%公共设施用地加计地价款，日后返还部分将用于教育设施建设。

改造后，该宗土地将用于商住混合用地，用地面积 1.5867 公顷，容积率 3.8，建筑面积约 6 万平方米。

东莞市松楸实业投资有限公司

2020 年 9 月 2 日

