

# 常平镇金美村A4-01单元“三旧”改造 总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市常平镇人民政府拟实施常平镇金美村A4-01单元，对位于常平镇金美村金美路旁的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

## 一、规划情况

常平镇金美村A4-01单元用地涉及常平镇河西组团(北片)控制性详细规划范围内的F-1-05地块。

## 二、改造单元基本情况

常平镇金美村A4-01单元位于常平镇金美村金美路旁，单元实施改造面积为2.8424公顷。采用单一主体挂牌招商模式，东莞市金美房地产开发有限公司已完成要约收购，于2023年12月取得成交确认书，由其作为改造主体实施改造。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约34032平方米，容积率为1.18。

单元实施改造面积为2.8424公顷，标图建库面积为2.8912公顷，标图建库号44190011058。其中国有建设用地为2.8424公顷，于2013年12月经原省国土资源厅同意将集体建设用地转为国有建设用地，土地权利人为东莞市常平镇金美股份经济联合社。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，不涉及国有资产,土地权属无争议。

项目改造范围符合国土空间规划(土地利用总体规划、城乡规划)管控规则，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线(陆域)，不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批控制性详细规划，拟改造为二类居住用途，具体为：居住用地为2.8424公顷，容积率为2.0，总计容建筑面积为56847平方米。不涉及无偿移交政府的额定责任用地、改造单元内公共基础设施配建。

### 三、改造意愿及补偿安置情况

(一)改造意愿情况。常平镇人民政府已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人（东莞市常平镇金美股份经济联合社）的意见，并已经过该农村集体经济组织表决同意。

(二)补偿安置情况。常平镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取物业补偿方式对原权利人进行补偿安置。东莞市金美房地产开发有限公司已完成要约收购，并已取得成交确认书。其中拆迁补偿方案、单一主体挂牌招商条件中约定由实施主体补偿东莞市常平镇金美股份经济联合社物业为项目计容建筑面积的36%、车位167个（人防车位，不带产权），最终的补偿面积将在分配比例不变的情况下根据获批的实际面积作相应的调整，所有补偿物业实际面积以项目竣工验收测绘数据为准。需

补偿的2000平方米标准厂房，根据挂牌招商文件中《关于金美村A4-01拆迁补偿方案中补偿2000平方米的厂房的情况说明》的方案三，按标准厂房重置价转换为货币补偿，补偿总价为360万元。

(三)开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及集体建设用地征为国有建设用地，已于2013年12月获原省国土资源厅批准，截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，不涉及社会稳定风险评估。

#### **四、供地情况**

项目开发周期为3年。改造主体申请以协议出让办理供地手续，拟供地面积为28423.68平方米，土地用途为二类居住用地，容积率2.0，计容建筑面积56847.36平方米，最大高度60米，由东莞市金美房地产开发有限公司作为开发主体投资建设。

#### **五、其它公共设施建设责任**

根据东莞市金美房地产开发有限公司与东莞市常平镇金美股份经济联合社签订的拆迁安置补偿协议，由东莞市金美房地产开发有限公司负责实施以下公共设施：

(一)更新单元内的高压电杆、铁塔、10kV架空线和公用台变架的整改、完善、迁移；

(二)在更新单元内穿过的现状排水箱涵的改迁、更新单元西侧金美路边明渠的整改。

以相关部门批准的实施方案为准。

## 六、其他

(一)本单元单一主体挂牌招商面积2.8912公顷，成交地价为21586万元。由于按规划退缩等原因，该项目实际实施改造面积为2.8424公顷，供地面积为2.8424公顷，较挂牌招商面积减少0.0488公顷，成交地价款不变。

(二)资金筹措。项目拟投入改造资金为6亿元，筹措资金方式包括企业自有资金、银行借贷等。其中，第一期拟投入改造资金21586万元，第二期投入投入改造资金约13500万，第三期投入改造资金约24914万元。

(三)签订合同。改造主体在取得总体实施方案批复之日起一个月内签订土地出让合同，并在要求时间内一次性缴交地价款。

(四)实施监管。改造单元实施监管按照后续签订的监管协议执行。

常平镇人民政府

2024年2月1日