

---

# 常平镇松柏塘村常田路传统产业类“三旧”改造 单元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《关于聚焦先进制造打造高品质空间 全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4号）、《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）》（以下简称《细则》）要求，东莞市常平镇人民政府计划对常平镇松柏塘村常田路传统产业类“三旧”改造单元公开招引实施主体，现结合该改造单元的实际情况，制定本单元土地、房屋及有关设施的拆迁补偿安置方案。

## 一、单元概况

### （一）补偿范围

本改造单元位于东莞市常平镇松柏塘村，范围为：东至常桥路，南至规划支路，西至规划三路，北至空地，单元面积 56408 平方米，现状为工业厂房、宿舍以及附属建（构）筑物。本次改造涉及补偿的土地面积 56408 平方米（不含单元外拆除区 1893 平方米），地上建筑总面积约 65733 平方米。

### （二）用地及权益人情况

改造单元拆除重建区用地面积为 56408 平方米，单元外拆除区 1893 平方米，属常平镇松柏塘股份经济联合社村民集体所有，涉及的权益人为常平镇松柏塘股份经济联合社。具体情况详见下表：

| 序号 | 土地所有人         | 土地实际使用人          | 不动产权证号                    | 用地面积/m²  | 房屋所有人            | 建筑面积/m²  | 备注             |
|----|---------------|------------------|---------------------------|----------|------------------|----------|----------------|
| 1  | 常平镇松柏塘股份经济联合社 | 东莞市常平镇松柏塘股份经济联合社 | 东府集用(2008)第1900241309170号 | 58229.44 | 东莞市常平镇松柏塘股份经济联合社 | 65732.73 | 其中单元外拆除面积      |
| 2  |               | 东莞市常平镇松柏塘股份经济联合社 | 东国土资（建）字[2009]22号         |          | 东莞市常平镇松柏塘股份经济联合社 |          | 1892.54平方米不作补偿 |
| 3  |               | 东莞市常平镇松柏塘股份经济联合社 | 东国土资（建）字[2009]22号         | 71.36    | ——               | ——       |                |
| 合计 |               | ——               | ——                        | 58300.80 |                  | 65732.73 |                |

### (三) 确定实施主体和被拆迁方

本改造单元中，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，被拆迁方应根据改造单元的权籍调查成果进一步确定土地和房屋的权益人。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，按“三旧”改造（城市更新）有关政策规定，应根据本改造单元补偿对象清单确认。

## 二、补偿方案

### （一）拆迁补偿项目

1. 被拆迁方使用土地的补偿；
2. 被拆迁方房屋建筑物的补偿；
3. 被拆迁方构筑物及其他附属物的补偿；

### （二）补偿依据和补偿方式

依据《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》的通知（东府办〔2023〕5号，以下简称“市补偿指引”）进行补偿。

1. 采取物业置换和货币补偿相结合模式。

2. 土地和地上建筑物分别核算，土地采取物业置换，置换物业性质为国有性质产业用房。地上建筑物采取货币。其他地上构筑物和附属物按规定采取货币补偿。

### （三）补偿总量

根据市补偿指引，本改造单元获得的物业补偿和货币补偿如下：

1. 物业补偿：以改造单元土地面积 56408 平方米为基数，按照 1: 0.65 置换国有性质产业用房 36665 平方米。

2. 货币补偿：根据测绘报告，主体建筑物面积 65733 平方米，按标准补偿货币 7869.7565 万元(其中装修补偿 855.2839 万元)；构筑物、附属物面积 8378 平方米，按标准补偿货币

---

88.1061 万元；以上共计货币补偿 7869.7565 万元。

3. 物业补偿和货币补偿转换：根据市补偿指引，货币与置换物业间确需转换的，综合考虑开发成本、开发周期、转换时间节点等因素，本改造单元按国有性质产业用房综合成本价 3380 元/平方米，将全部的货币补偿 7869.7565 万元转换为产业用房 23283 平方米。

因此，本改造单元补偿总量为国有性质产业用房 59948 平方米（为地上计容建筑面积，不含地下空间面积），无货币补偿。

#### （四）补偿内容

东莞市常平镇松柏塘股份经济联合社已委托广东均安土地房地产资产评估有限公司开展资产评估分析，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：

1. 物业补偿：须补偿东莞市常平镇松柏塘股份经济联合社的物业补偿面积为 59948 平方米(为地上计容建筑面积，不含地下空间面积)，该补偿物业为国有性质产业用房。

2. 货币补偿：无。

上述村集体补偿已包含拆除重建区 56408 平方米集体所有的土地及物业的补偿，涉及集体土地流转、以租代售、股权合作等历史情况，由村集体结合历史协议约定和相关法律法规，经集体经济组织表决，在整体补偿安置中包干处理。

#### （五）补偿面积差异结算

---

应补偿物业总面积应不小于实际获得的物业总面积，存在差异的，按以下方式结算：

1. 差异面积在 50 m<sup>2</sup>（含）以内的，双方互不补差价。
2. 差异面积超过 50 m<sup>2</sup> 的，按常平镇同期同类型物业评估价的 85% 互补差价。

#### （六）补偿物业的交付标准及其他

1. 补偿物业交付标准为按《常平镇松柏塘村常田路传统产业类“三旧”改造单元补偿物业建设要求》交付。
2. 补偿物业自动工之日起 2 年内完成建设并交付给被拆迁方。
3. 被拆迁方向不动产交易中心申请办理不动产权证，由实施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，由实施主体、被拆迁方按规定各自承担。

#### 四、附则

1. 本拆迁补偿方案仅适用于常平镇松柏塘村常田路传统产业类“三旧”改造单元内涉及的土地及权益人拆迁补偿。
2. 未尽事宜由常平镇人民政府组织另行议定。
3. 本方案最终解释权归东莞市常平镇人民政府。

东莞市常平镇人民政府

2024 年 5 月 6 日