

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2021〕29号

关于《清溪镇重河社区清林翠居居住更新单元 “1+N”总体实施方案》的批复

清溪镇人民政府：

《关于申请办理清溪镇重河社区清林翠居居住更新单元“1+N”总体实施方案报批手续的函》（清府函〔2021〕23号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意由你镇人民政府实施《清溪镇重河社区清林翠居居住更新单元“三旧”改造方案》（详见附件1、2）。该单元改造面积14.4093公顷，全部为国有建设用地，其中的0.0130公顷作为“三地”，一并由你镇人民政府主导改造，改造后二类居住用地9.7679公顷，容积率2.71，采用招拍挂方式公开出让；

文化娱乐用地+体育用地 1.0727 公顷，容积率 2.0，采用划拨方式供地，由二类居住用地的开发主体捆绑建设后无偿移交你镇人民政府，并捆绑建设改造范围内 0.5152 公顷街头绿地、1.0944 公顷林地和 1.9591 公顷道路用地。该单元需按有关要求落实配建移交人才安居房、幼儿园，建设二类居住用地南北方向内部通道，预留相关市政电缆通道路径、分接箱等位置。

二、请你镇人民政府严格按照城市更新（“三旧”改造）有关政策，抓紧办理项目出让（供地）和建设手续，并落实相关配建要求。

- 附件：1. 清溪镇重河社区清林翠居居住更新单元“三旧”改造方案
2. 清溪镇重河社区清林翠居居住更新单元“三旧”改造方案信息要素表



公开方式：主动公开

抄送：市城市更新与设计委员会成员单位，市自然资源局清溪分局，清溪镇城市更新中心。

东莞市自然资源局办公室

2021年11月26日印发

清溪镇重河社区清林翠居居住更新单元 “三旧”改造方案

根据城市更新专项规划及年度实施计划，清溪镇人民政府拟对位于清溪镇重河片区、镇东北部，银瓶路与林场路交界处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 44190011547，位于清溪镇重河片区、镇东北部，银瓶路与林场路交界处，改造总面积 14.4093 公顷，全部为国有建设用地。改造范围中有 14.3963 公顷纳入清溪镇“三旧”改造标图建库范围，另有“三地”面积 0.013 公顷未纳入“三旧”改造标图建库范围，但“三地”位于收地红线内国有建设用地的东南边角处（地块呈带状，边长 160 米）。该 14.4093 公顷改造范围内的国有建设用地于 1997 年已登记发证，权利人为广东省东莞食品进出口公司清溪分公司，证号为东府国用字（1997）第 19002000235 号，于 2008 年 10 月由镇政府办理了收地手续，收地总面积约 15.9214 公顷，收地批文号为东国土资划拨改字〔2008〕153 号。

改造涉及的房屋、土地权属清晰，自 1996 年 6 月由广东省东莞食品进出口公司清溪分公司使用，于 2008 年 10 月由清溪镇人民政府收回作为储备土地（详细见《东莞市清溪

镇重河社区清林翠居居住更新单元“三旧”改造土地权籍调查明细表》、《东莞市清溪镇重河社区清林翠居居住更新单元“三旧”改造房屋权籍调查明细表》)。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入清溪镇城市更新专项规划，并已完成控规调整手续。

三、土地利用现状情况

该地块现状已拆平，原实际用途为生猪养殖场用地，批准用途为工业用地，为广东省东莞食品进出口公司清溪分公司自1996年6月开始使用。原有地上建筑于2009年至2016年期间已全部拆除。

四、协议补偿情况

清溪镇人民政府于2008年6月11日与广东省东莞食品进出口公司清溪分公司签订了收地协议并落实补偿到位。截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被收购的土地使用权人也无不同意见。

改造地块涉及的“三地”面积为0.013公顷，于1997年已办理国有建设用地并登记核发土地证，现阶段改造不涉及落实征地补偿、举行听证、办理社保审核、安排留用地等手续。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，二类居住用地由东莞市人民政府拟采用招拍挂方式供地，文化娱乐用地+体育用地由东莞市人

民政府拟采用划拨方式供地。本单元由清溪镇人民政府采取政府主导方式进行改造，预计投入 423360 万元改造资金。

改造后，该单元土地将用于二类居住用地 9.7679 公顷（建筑面积为 264710.5 平方米，容积率为 2.71）、文化娱乐用地+体育用地 1.0727 公顷（建筑面积为 21454.64 平方米，容积率 2.0）、街头绿地 0.5152 公顷、林地 1.0944 公顷、道路 1.9591 公顷等用途，预计政府综合收益不少于 357310 万元。具体情况如下表：

改造后用途					
地块编号	地块使用控制			强度容量控制	
	地块性质及代码		地块面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)
A05-04	林地	E4	10943.96	/	/
A05-03	文化娱乐用地+ 体育用地	G3+G4	10727.32	2.0	21454.64
A06-03	街头绿地	G12	3684.80	/	/
A06-01	街头绿地	G12	1467.03	/	/
A06-02	二类居住用地	R2	97679.15	2.71	264710.5
/	道路	S1	19591.15	/	/
合计	拆除范围用地	总面积	144093.41	/	/

六、其他相关情况

（一）公共设施实施要求

根据有关规划安排，本单元项目二类居住用地（A06-02）捆绑实施的公共设施包括文化娱乐用地+体育用地、幼儿园、街头绿地、林地、道路等，具体要求以规划条件为准。

本次单元项目所有捆绑实施的公共设施，由项目开发主

体具体按照规划条件及有关配建协议负责实施建设后无偿移交清溪镇人民政府，有关建设方案须经镇人民政府同意后方可实施。在建设方案阶段，二类居住用地（A06-02）需落实南北方向内部通道的建设，同时更新单元需同步落实规划林场路、聚才路、奋达路等线行市政电缆通道规划，预留电缆通道路径，以及在二类居住用地（A06-02）内预留分接箱等位置。

（二）安居房配建要求

根据《东莞市人才安居办法（试行）》第十四条第（三）点规定，本单元项目需配建的安居房不少于住宅总建筑面积10%，具体配建要求在后续二类居住用地（A06-02）招拍挂地块出让方案的土地使用条件中明确。

东莞市清溪镇人民政府
2021年7月1日



附件 2

清溪镇重河社区清林翠居居住更新单元
“三旧”改造方案信息要素表

项目名称		清溪镇重河社区清林翠居居住更新单元	
项目位置		清溪镇东北部重河片区，银瓶路与林场路交界处	
标图建库编号		44190011547	
土地现状 (公顷)	总面积		14.4093
	其中	国有建设用地面积	14.3963
		集体建设用地面积	0
		“三地”面积	0.0130
	没有合法手续且已使用的土地面积		0
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	0
	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		清溪镇人民政府
	改造面积		14.4093
	改造方式		政府主导改造
	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		0
	完善集体建设用地手续并保留集体用地性质的用地面积		0
	土地规划用途		二类居住用地、文化娱乐用地+体育用地、街头绿地、林地、道路用地
	供地面积		二类居住用地 9.7679 文化娱乐用地+体育用地 1.0727
	建筑面积(万平方米)		二类居住用地≤26.4710 文化娱乐用地+体育用地≤2.1454
	容积率		二类居住用地≤2.71 文化娱乐用地+体育用地≤2.0
供地方式		二类居住用地：招拍挂 文化娱乐用地+体育用地：划拨	
备注：1. 二类居住用地开发主体捆绑建设改造范围内街头绿地（0.5152 公顷）、林地（1.0944 公顷）、道路用地（1.9591 公顷）、文化娱乐用地+体育用地（1.0727 公顷）等公共设施，建成后无偿移交属地镇政府。 2. 按有关要求落实配建移交人才安居房、幼儿园，建设二类居住用地南北方向内部通道，预留相关市政电缆通道路径、分接箱等位置。			