

南城街道石鼓片区亚创“三旧”改造更新单元改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，南城街道石鼓股份经济联合社拟对位于石鼓社区大龙路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

南城街道石鼓片区亚创“三旧”改造更新单元，位于南城街道石鼓社区，东至大龙路二街，南至南城区界，西至滨河路，北至花园路一街，标图建库号 44190001415、44190001416，属于村企合作改造模式，总面积 16.28 公顷，其中，国有建设用地 2.1245 公顷，集体建设用地 14.1516 公顷。集体建设用地中，有合法用地手续的 6.955 公顷，无合法用地手续的 7.1966 公顷。涉及 7.1966 公顷集体建设用地完善建设用地手续后，连同有合法用地 2.8993 公顷，共计 10.0959 公顷集体建设用地转为国有建设用地。

改造涉及的土地权属清晰，由东莞市南城街道石鼓经济联合社使用（详细见《东莞市南城街道石鼓股份经济联合社 44190001415、44190001416 地块“三旧”改造土地权籍调查明细表》、《东莞市南城街道石鼓股份经济联合社 44190001415、44190001416 地块“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，已纳入东莞市南城街道城市更新专项规划（2018-2022年），并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途以工业为主，为东莞市南城街道石鼓经济联合社自1998年开始使用，原有建筑面积118638.98平方米，容积率为0.72，年产值约为3600万元，现更新单元（一期）地块已拆除平整。

四、协议补偿情况

东莞市南城街道石鼓股份经济联合社与东莞市亚创置业发展有限公司签订了《南城街道石鼓片区“三旧”改造项目（标图建库号：44190001415、44190001416）磋商交易合同》，并已制定相关的补偿方案，协议以返还物业方式进行补偿。

目前，该宗地的拆迁补偿等问题未引发任何纠纷，石鼓村民及地上建筑物权利人对拆迁补偿无不同意见。东莞市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处罚，处罚文号：南城自然资（旧改）决字（2022）1号。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，待完善10.0959公顷集体用地（其中需将7.1966公顷集体土地完善转用手续后）转为国有建设用地征地手续后，拟采用协议出让和划拨方式办理供地，由东莞市南城街道石鼓股份经济联合社与东莞市亚创置业发展有限公司合作改造，东莞市亚创置业发展有限公司计划投入330000万元资金进行改造。

改造后，该宗土地将用于新型产业用地（M0），新型产业用地+商业金融业用地（M0+C2），配套型住宅用地（R0），建筑面积为 44.51 万平方米，容积率为 4.72，预计年产值将达到 110389.76 万元。

六、其他相关情况

项目分两期开发建设，每一期按签订《国有建设用地使用权出让合同》约定时间之日起一年内动工，项目动工至整体竣工周期不超过六年（自2023年7月前动工至2029年10月前整体竣工），项目开发计划如下：

项目一期：占地3.93公顷，建设工期为36月。供地时间为2023年第二季度，项目计划在2023年7月前开工建设，于2026年7月前竣工，并通过有关部门的验收。项目计划在2027年7月前投产，于2029年7月前达产。

项目二期：占地12.35公顷，建设工期为48月。供地时间为2024年第四季度，项目计划在2025年10月前开工建设，于2029年10月前竣工，并通过有关部门的验收。项目计划在2030年10月前投产，于2032年10月前达产。

如项目供地时间推迟的，则每期计划开工和竣工时间顺延。贡献用地分两期移交，计划在2029年9月前全部移交完。

东莞市亚创置业发展有限公司

2023年4月25日

关于办理南城街道石鼓片区亚创“三旧”改造单元 (一期) 供地的申请

东莞市自然资源局:

我司位于南城街道石鼓社区大龙路的石鼓片区亚创“三旧”改造单元, 单元面积为 16.28 公顷, 土地现状用途为工业用地, 拟改造用途为新型产业用地、新型产业用地+商业金融业用地、配套型住宅用地、公共绿地、道路用地。该项目改造地块符合南城街道土地利用总体规划(2010-2020年)和城乡规划。2022年5月东莞市亚创置业发展有限公司与东莞市南城街道石鼓股份经济联合社签订《南城石鼓片区“三旧”改造项目(标图建库号: 44190001415、44190001416)磋商交易合同》。

为顺利推动项目实施, 现向贵局申请办理南城街道石鼓片区亚创“三旧”改造单元(一期)供地手续, 其中将 0.8065 公顷新型产业用地+商业金融业用地、1.7415 公顷新型产业用地协议出让给东莞市亚创置业发展有限公司; 将 0.7321 公顷新型产业用地采用集体自用方式供地给东莞市南城街道石鼓经济联合社; 将 0.8516 公顷道路用地采用划拨方式供地给东莞市亚创置业发展有限公司, 由东莞市亚创置业发展有限公司建成后无偿移交南城街道办事处。

东莞市亚创置业发展有限公司

2023年4月25日