

东莞市长安镇人民政府文件

长府〔2020〕38号

签发人：覃春

关于完善时代广场“三旧”用地土地征收手续的 请示

东莞市人民政府：

为实施“三旧”改造规划和年度实施计划，东莞市长安镇人民政府拟对时代广场位于新安社区的1.5867公顷旧厂房用地进行改造，并已组织制定了改造方案。该材料经我单位审核通过，有关

审查意见如下:

一、该宗土地属于旧厂房改造,位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地规模范围内,土地开发用途与规划用途一致,符合当地土地利用总体规划和城乡规划。

二、该宗土地已纳入“三旧”改造地块数据库,图斑编号为44190011981,上盖物基底面积占改造项目总面积的比例符合要求。

三、已纳入东莞市“三旧”改造规划,东莞市长安镇人民政府已按规定编制改造方案。

四、该宗土地此前没有由市人民政府批准完善集体建设用地手续。

五、该宗地涉及4份协议,分别为《长安镇(街口)横岗头经济合作社有偿提供土地建厂协议书》《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》《补充协议书》《三方协议书》。

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714,000元,并且展旭实业有限公司须每年支付土地使用费人民币47,580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30,000元。

2007年12月18日，东莞市长安镇新安横岗头股份经济合作社、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14,280,000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《长安镇（街口）横岗头经济合作社有偿提供土地建厂协议书》中提及的土地管理费不再收取。

2013年10月9日，东莞市长安镇新安横岗头股份经济合作社、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14,280,000元已支付完成、土地管理费停止收取。

经被征地单位长安镇新安横岗头股份经济合作社确认，上述协议提及的土地使用权费已支付到位，但支付凭证已遗失；土地

使用费、土地管理费已按规定每年支付到位，但 1992 年、1993 年的支付票据已遗失；土地补偿金合计人民币 14,280,000 元，分 2 期支付。第一期，于 2009 年 8 月 25 日支付了 3,000,000 元；第二期，于 2013 年 10 月 14 日支付了 11,280,000 元。

六、该宗地块用地行为发生时的法律政策没有要求举行听证、安排留用地和办理社保审核的，已提供有关历史用地协议（协议中未约定安排留用地和办理社保），并落实补偿安置/经被征地农村集体同意，可不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。

七、该宗用地 15867 平方米中，1219.05 平方米位于东府集用（2000）第 1900120505069 号集体土地使用权证范围内，7779.25 平方米位于东府集用（2001）第 1900120508303 号集体土地使用权证范围内；剩余 6868.70 平方米集体建设用地于 1997 年 6 月至 1999 年 9 月期间发生违法用地，已经东莞市国土资源局依法处理，土地行政处罚决定书编号为东国土资（执法）字〔2011〕1280 号（在该处罚决定书中，另外有 1660.40 平方米位于改造地块红线范围外），可依法完善用地手续。

八、根据《关于对〈关于协助判定长安镇新安社区时代广场地块村企合作操作模式的请示〉的回复意见》（东三旧办函〔2018〕23 号）中“二……该项目应按改造主体自行改造的模式完善历史用地征收手续”、“三……建议……按村民组织法规定，重新组织股东进行民主表决，明确同意完善征收手续后由戴军庆（或戴军庆独

资设立的法人公司)自行改造”,长安镇横岗头股份经济合作社已按规定组织户代表大会表决同意完善征收手续后由东莞市松霖实业投资有限公司(戴军庆设立的独资企业)组织实施改造。

九、该宗土地地类、面积准确,权属清楚,无争议。

鉴此,我镇会审认为,该报批用地符合“三旧”用地完善历史用地征收手续报批条件,拟同意其完善历史用地征收手续。根据《中华人民共和国土地管理法》、《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》(粤府〔2009〕78号)、《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》(粤府〔2016〕96号)、《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项调整由各地级以上市实施的决定》(粤府令第248号)等有关规定,现将有关材料呈上,请审批。

以上请示,妥否?请批示。

附件:东莞市长安镇44190011981“三旧”改造方案



(联系人:自然资源分局 邓达恩,联系电话:0769-81886117)

长安镇人民政府办公室

2020年9月9日印发
