

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2022〕25 号

关于《东莞市寮步镇竹园村“三旧”改造项目 （44190011180）地块“1+N”总体实施方案》 的批复

寮步镇人民政府：

《关于申请审批<东莞市寮步镇竹园村“三旧”改造项目（44190011180）地块“1+N”总体实施方案>的函》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的《东莞市寮步镇竹园村“三旧”改造项目（44190011180）地块“1+N”总体实施方案》（见附件 1、2），由东莞市寮步镇竹园股份经济联合社、东莞市丰泽投资有限公司合作改造，并由东莞市丰泽投资有限公司作为该项目开发主体。

二、该项目改造面积为 3.4726 公顷，同意东莞市丰泽投资有限公司申请的 2.8317 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。该项目范围 3.4726 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3）。

三、该项目改造后二类居住用地 1.925 公顷，由东莞市丰泽投资有限公司办理协议出让供地手续；幼儿园用地 0.5949 公顷，体育用地 0.6243 公顷，由东莞市丰泽投资有限公司办理国有行政划拨供地手续。幼儿园、体育用地由东莞市丰泽投资有限公司实施建设，竣工验收后无偿移交给你镇人民政府；道路用地 0.3284 公顷，由东莞市丰泽投资有限公司实施建设，无偿移交给你镇人民政府作为储备用地。

四、请你镇按照有关规定，与东莞市丰泽投资有限公司签订实施监管协议并报我局备案，指导其抓紧办理项目用地、建设等手续，督促东莞市寮步镇竹园股份经济联合社、东莞市丰泽投资有限公司落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和有关原权利人的合法权益。

五、请按照市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新与城市设计委员会 2022 年第 5 次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求。请依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

- 附件： 1. 东莞市寮步镇竹园村“三旧”改造项目
（44190011180）地块城市更新改造方案
2. 东莞市寮步镇竹园村“三旧”改造项目
（44190011180）地块城市更新改造方案信息要素
表
3. 广东省人民政府关于东莞市寮步镇竹园股份经济
联合社的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的
批复（粤府土审（12）〔2022〕67号）



公开方式：主动公开

抄送：市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新
与城市设计委员会成员单位及其他相关单位，市自然资源局
寮步分局、寮步镇城市更新中心，东莞市寮步镇竹园股份经
济联合社、东莞市丰泽投资有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2022年8月24日印发

东莞市寮步镇竹园村“三旧”改造项目
(44190011180) 地块
(村集体与有关单位合作改造)

改
造
方
案



东莞市寮步镇竹园股份经济联合社
东莞市丰泽投资有限公司



二〇二一年十二月一日

东莞市寮步镇竹园村“三旧”改造项目 (44190011180) 地块改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，东莞市寮步镇竹园股份经济联合社拟对位于寮步镇竹园村草堂一巷南面的原大岭头厂房用地进行改造。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 44190011180，位于寮步镇竹园村草堂一巷南面，改造地块面积 3.4726 公顷，全部为集体建设用地，集体建设用地中，有合法用地手续面积约 0.6409（建设用地批复文号：①东集用【1993】2444 号、②东集用【1993】2446 号），无合法用地手续面积约 2.8317 公顷。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。其中需报市审批将旧厂房集体建设用地转为国有建设用地的面积 3.4726 公顷，为东莞市寮步镇竹园股份经济联合社所有。

2021 年 3 月 25 日，东莞市寮步镇竹园股份经济联合社在东莞市农村集体交易平台采用磋商交易方式，最终确定东莞市丰泽投资有限公司作为该项目的改造开发实施主体，双方签订《磋商交易合同》，镇集体资产管理部门出具了《集体资产交易成交确认书》。

改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入东莞市寮步镇城市更新专项规划（2018-2022 年），并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业用地，土地权属为东莞市寮步镇竹园股份经济联合社所有，由东莞市丰泽投资有限公司使用。现有建筑总面积约 29478.8 平方米，容积率约为 0.84，目前已空置，无经营和生产。

四、协议补偿情况

改造地块需将 3.4726 公顷旧厂房集体建设用地报市审批转为国有建设用地，已经三分之二村民代表签名同意。东莞市丰泽投资有限公司作为项目的开发主体，需向东莞市寮步镇竹园股份经济联合社支付拆迁安置补偿，其中包括货币补偿人民币 5416 万元（大写：伍仟肆佰壹拾陆万元整）以及物业补偿临街商铺 2000 m²，若东莞市寮步镇竹园股份经济联合社现场查验后认为补偿商铺未达到验收条件，可要求开发主体以货币补偿人民币 5000 万元（大写：人民币伍仟万元整）的方式，代替物业补偿。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，待完善 3.4726 公顷集体建设用地转为国有建设用地的手续后，东莞市人民政府拟采用协议出让和国有土地使用权划拨方式供地，由东莞市丰泽投资有限公司计划投入 72000 万元资金进行开发改造。

改造后：二类居住用地面积约 1.9250 公顷，建筑面积 70611.08 平方米（根据《东莞市“三旧”改造单元前期研究报告编制指引》计算得出地块的建筑面积为 70611.08 m²，属于上限值），容积率 3.67；幼儿园用地面积约 0.5949 公顷，建筑面积 7138.34 平方米，容积率 1.2；体育

用地面积约 0.6243 公顷；道路用地面积约 0.3284 公顷。其中，幼儿园、体育设施由东莞市丰泽投资有限公司进行配建，幼儿园与体育设施竣工验收后无偿移交寮步镇人民政府。道路用地面积约 0.3284 公顷由东莞市丰泽投资有限公司负责实施建设，无偿移交给寮步镇人民政府作为储备用地使用。

东莞丰泽投资有限公司承诺上述幼儿园用地、体育用地、道路用地等公共设施用地严格按照《建设用地规划条件》的要求与主体工程同步实施、同步设计、同步验收，竣工验收后将无偿移交给寮步镇人民政府使用。



东莞市寮步镇竹园股份经济联合社

东莞市丰泽投资有限公司

2021年12月1日



附件 2

东莞市寮步镇竹园村“三旧”改造项目（44190011180） 地块城市更新改造方案信息要素表

项目名称			东莞市寮步镇竹园村“三旧”改造项目 (44190011180) 地块		
项目位置			寮步镇竹园村草堂一巷		
标图建库编号			44190011180		
土地现状 (公顷)	总面积		3.4726		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	3.4726		
		“三地”面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		2.8317		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	2.8317		
	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		东莞市寮步镇竹园村股份经济联合社、 东莞市丰泽投资有限公司		
	开发主体		东莞市丰泽投资有限公司		
	改造面积		3.4726		
	改造方式		村集体经济组织与有关单位合作改造		
	集体土地完善转用手续面积		2.8317		
	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		3.4726		
	集体土地完善转用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、幼儿园用地、体育用地、道路用地		
	供地面积		二类居住用地 1.925，幼儿园用地 0.5949， 体育用地 0.6243		
	收储面积		道路用地 0.3284		
	计容建筑面积（万平方米）		二类居住用地≤7.0611，幼儿园用地≤0.7138		
	容积率		二类居住用地≤3.67，幼儿园用地≤1.2		
	供地方式		二类居住用地：协议出让 小学用地、体育用地：国有行政划拨		
备注：1. 幼儿园、体育用地由东莞市丰泽投资有限公司同步配建，竣工验收后无偿移交给寮步镇人民政府；2.道路用地 0.3284 公顷，由东莞市丰泽投资有限公司实施建设，无偿移交给寮步镇人民政府作为储备用地。					

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2022〕67号

广东省人民政府关于东莞市寮步镇竹园 股份经济联合社的旧村庄集体建设 用地征为国有建设用地的批复

东莞市人民政府：

东莞市自然资源局《关于审批〈寮步镇竹园村“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案〉的请示》（东自然资〔2022〕297号）及相关材料已通过审核。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、第四十六条及《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第279号）第十七条的规定，批复如下：

一、同意你市将东莞市寮步镇竹园股份经济联合社位于寮步镇竹园村的3.4726公顷旧村庄集体建设用地征为国有建设用地。

二、请你市人民政府及时按规定发布征地公告，履行有关批后实施程序，切实保障有关土地权利人的合法权益。征地补

偿安置不落实的，不得强行使用被征土地。

三、请你市人民政府按照省有关“三旧”改造的政策要求供应土地，并组织改造主体按照经批准的改造方案实施改造。该宗用地在详细规划中规划安排为二类居住用地、幼儿园用地、体育用地和道路用地，供地时土地用途应与上述规划安排相符合。

四、使用土地涉及有关税费的收缴或调整，请按有关规定办理。



公开方式：主动公开

抄送：国家自然资源督察广州局，财政部驻广东省财政监察专员办事处，省财政厅、省自然资源厅、国家税务总局广东省税务局，东莞市财政局、东莞市自然资源局。