

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2022〕27号

关于《凤岗镇官井头村振扬地块“三旧”改造一期项目“1+N”总体实施方案》的批复

凤岗镇人民政府：

《关于凤岗镇官井头村振扬地块“三旧”改造一期项目申请“1+N”总体实施方案报批手续的函》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的凤岗镇官井头村振扬地块“三旧”改造一期项目“1+N”总体实施方案，由东莞市凤岗镇官井头股份经济联合社、东莞市振扬实业有限公司合作改造，并由东莞市振扬实业有限公司为该项目开发主体按《凤岗镇官井头村振扬地块“三旧”改造一期项目改造方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为 5.9136 公顷，同意东莞市凤岗镇官井头股份经济联合社、东莞市凤岗镇官井头股份经济合作社申请的 2.6605 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 5.9136 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+商业金融业用地分别为 2.8839 公顷和 0.7268 公顷，社会停车场库用地 0.4775 公顷，由东莞市振扬实业有限公司办理协议出让供地手续；幼儿园用地 0.4303 公顷，供水用地 0.1 公顷，由东莞市振扬实业有限公司办理国有行政划拨供地手续；社会停车场库用地、幼儿园用地、供水用地由东莞市振扬实业有限公司同步实施建设，竣工验收后无偿交由你镇收回土地及地上建筑物；公共绿地 0.6549 公顷，道路用地 0.6383 公顷，无偿交由你镇收储，纳入镇级土地储备库统一管理，由东莞市振扬实业有限公司同步实施建设，建成后无偿移交你镇管理；未纳入供地范围的 0.0019 公顷用地，补偿社会停车场库、幼儿园配套使用，无偿交由你镇收储和统筹使用。

四、请按照有关规定，与东莞市振扬实业有限公司签订实施监管协议并报我局备案，指导抓紧办理项目用地、建设等手续，督促东莞市凤岗镇官井头股份经济联合社、东莞市振扬实业有限公司落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和有关权利人的合法权益。

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,指导该项目加强商业建筑设计管控,严禁改建为公寓或类公寓。请依规依约进行监管,确保该项目有序实施改造。

- 附件: 1. 凤岗镇官井头村振扬地块“三旧”改造一期项目改造方案
2. 凤岗镇官井头村振扬地块“三旧”改造一期项目改造方案信息要素表
3. 广东省人民政府关于东莞市凤岗镇官井头股份经济联合社、东莞市凤岗镇官井头股份经济合作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]65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，市自然资源局凤岗分局、凤岗镇城市更新中心，东莞市凤岗镇官井头股份经济联合社、东莞市凤岗镇官井头股份经济合作社、东莞市振扬实业有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2022年8月24日印发

凤岗镇官井头村振扬地块“三旧”改造一期 项目改造方案

根据“三旧”改造规划和东莞市 2017 年度第 1 批次“三旧”改造单元计划，凤岗镇官井头村集体经济组织拟对位于东莞市凤岗镇官井头村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

振扬地块一期改造项目地块所在地标图建库编号为 44190011776、44190011726，位于官井头村龙平公路旁，项目总面积 5.9136 公顷，全部为集体建设用地，其中有合法用地手续 3.2531 公顷，无合法用地手续 2.6605 公顷。

为实施“三旧”改造，需将无合法用地手续地块 2.6605 公顷报经东莞市人民政府同意完善集体建设用地手续后，连同有合法用地手续的 3.2531 公顷集体建设用地共 5.9136 公顷由村集体申请报批转为国有建设用地。

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，已纳入东莞市凤岗镇“三旧”改造规划和 2018 年度实施计划，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，由官井头村集体经济组织自 1992 年开始使用。现有建筑面积 8.5939 万平方米，容积率为 1.45，

年产值为 650 万元。

四、协议补偿情况

改造地块中需将无合法用地手续的 2.6605 公顷集体建设用地报经东莞市人民政府同意完善集体建设用地手续后，连同有合法用地手续的 3.2531 公顷集体建设用地共 5.9136 公顷由村集体申请报批转为国有建设用地，已经三分之二以上股东代表签名同意。

改造地块土地使用权、地上建筑物所有权为合作企业实际控制，不涉及拆迁补偿纠纷。东莞市国土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：凤国土资（旧改）决字（2017）3 号）。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，改造项目将无合法用地手续地块 2.6605 公顷报经东莞市人民政府同意完善集体建设用地手续后，连同有合法用地手续的 3.2531 公顷集体建设用地共 5.9136 公顷由村集体申请报批转为国有建设用地后，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由东莞市凤岗镇官井头股份经济联合社与东莞市振扬实业有限公司采用“三旧”改造村集体与企业合作改造中合同型方式合作改造，计划投入资金约 12 亿元。根据《官井头地块“三旧”改造合作协议之补充协议二》，由东莞市官井头股份经济联合社负责监管，东莞市振扬实业有限公司作为项目改造的开发主体负责运营实施，对项目进行开发建设。

改造后，该宗土地中 3.6107 公顷用地将用于二类居住

用地及商业金融业用地,其中宗地一,控规地块编号为 D11-3,用地面积 2.8839 公顷,容积率 3.788,建筑面积 10.92 万平方米;宗地二,控规地块编号为 D13-1,用地面积 0.7268 公顷,容积率 3.788,建筑面积 2.75 万平方米。该宗地预计年产值将达到 18 亿元。

根据城乡规划要求,该宗土地中 2.3010 公顷用地将用于公共设施用地,包括 G1 公共绿地 0.6549 公顷,S1 道路用地 0.6383 公顷,U11 供水用地 0.1 公顷,S3 社会停车场库用地 0.4775 公顷,R61 幼儿园用地 0.4303 公顷。上述公共设施用地需由项目改造主体捆绑实施改造并在项目竣工验收前完成,根据市城市更新相关政策及镇政府监管协议安排进行相应的管理或移交。

东莞市凤岗镇官井头股份经济联合社

东莞市振扬实业有限公司

2020年10月26日

附件 2

凤岗镇官井头村振扬地块“三旧”改造一期项目改造方案 信息要素表

项目名称			凤岗镇官井头村振扬地块“三旧”改造一期项目		
项目位置			凤岗镇官井头村龙平公路旁		
标图建库编号			44190011776、44190011726		
土地现状 (公顷)	总面积		5.9136		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	5.9136		
		“三地”面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		2.6605		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	2.6605		
	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		东莞市凤岗镇官井头股份经济联合社 东莞市振扬实业有限公司		
	开发主体		东莞市振扬实业有限公司		
	改造面积		5.9136		
	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		2.6605		
	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		5.9136		
	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+商业金融业用地、社会停车场库用地、幼儿园用地、供水用地、公共绿地、道路用地		
	供地面积		二类居住用地+商业金融业用地 2.8839、0.7268，社会停车场库用地 0.4775，幼儿园用地 0.4303，供水用地 0.1		
	收储面积		公共绿地 0.6549，道路用地 0.6383，二类居住用地+商业金融业用地 0.0019		
	计容建筑面积（万平方米）		二类居住用地+商业金融业用地≤10.9241、2.7530，社会停车场库用地≤1.0027，幼儿园用地≤0.4303，供水用地≤0.15		
	容积率		二类居住用地+商业金融业用地≤3.788，社会停车场库用地≤2.1，幼儿园用地≤1.0，供水用地≤1.5		
	供地方式		二类居住用地+商业金融业用地、社会停车场库用地：协议出让 幼儿园用地、供水用地：国有行政划拨		
备注：					

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2022〕65号

广东省人民政府关于东莞市凤岗镇官井头 股份经济联合社、东莞市凤岗镇官井头 股份经济合作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〈凤岗镇官井头村振扬地块“三旧”改造一期项目“1+N”总体实施方案〉的请示》（东自然资〔2022〕350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、同意你将东莞市凤岗镇官井头股份经济联合社、东莞市凤岗镇官井头股份经济合作社位于凤岗镇官井头村龙平公路旁的5.9136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+商业金融业用地、社会停车场库用地、幼儿园用地、供水用地、公共绿地和道路用地，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。