

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2022〕26号

关于《凤岗镇官井头村致发厂地块“三旧”改造项目“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致发厂地块“三旧”改造项目申请“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致发厂地块“三旧”改造项目“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、东莞市新浩实业投资有限公司合作改造，并由合作双方共同成立的东莞联投置业有限公司为该项目开发主体按《凤岗镇官井头村致发厂地块“三旧”改造方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为 2.3590 公顷，其中，1.7733 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3），余下的 0.5857 公顷保留集体土地性质。

三、该项目改造后，二类居住用地 1.7733 公顷，由东莞联投置业有限公司办理协议出让供地手续；公共绿地 0.5857 公顷，保留集体土地性质，由东莞联投置业有限公司同步实施建设，建成后无偿移交你镇管理。改造范围外 0.0845 公顷道路用地，由东莞联投置业有限公司同步实施建设。

四、请按照有关规定，与东莞联投置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、东莞市新浩实业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. 凤岗镇官井头村致发厂地块“三旧”改造方案

2. 凤岗镇官井头村致发厂地块“三旧”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〕66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、东莞市新浩实业投资有限公司、东莞联投置业有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2022年8月24日印发

凤岗镇官井头村致发厂地块“三旧”改造 方案

根据“三旧”改造规划和东莞市 2017 年度第二批次“三旧”改造单元计划，东莞市凤岗镇官井头股份经济联合社拟对位于官井头中心区的致发厂地块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

改造地块所在标图建库编号为 44190011727，位于官井头中心区，总面积 2.3590 公顷，均为集体建设用地，全部有合法用地手续。改造项目用地涉及两个地块，分别为地块一和地块二，地块一面积 1.7733 公顷，需转为国有建设用地；地块二面积 0.5857 公顷，保留集体建设用地性质，根据规划要求作为公共设施用地。

为实施“三旧”改造，需将地块一 1.7733 公顷用地由村集体申请报批转为国有建设用地。

地块二作为公共设施用地面积为 0.5857 公顷，为凤岗镇官井头村集体经济组织所有，自 1991 年 8 月由香港致发（集团）有限公司使用，于 2013 年 9 月由凤岗镇官井头股份经济联合社收回使用权，该地块保留集体性质，按控规实施。

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”改造专项规划和 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，为凤岗镇官井头股份经济联合社自二〇一三年九月开始使用。现有建筑面积 29245.79 平方米，容积率为 1.01，年总产值为 230 万元。

四、协议补偿情况

改造地块中需将地块一 1.7733 公顷旧厂房建设用地由村集体申请报批转为国有建设用地，已经三分之二以上的股东代表签名同意。地块二用地面积 0.5857 公顷，保留集体性质，根据规划要求作为公共设施用地实施，按市“三旧”相关政策和镇政府监管协议安排进行相应的管理或移交。

官井头村集体已对项目用地土地使用权和地上建筑物进行征收补偿，截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，村民对补偿安置无不同意见。

五、土地拟改造情况

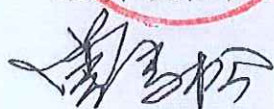
根据有关规划安排，改造地块一用地 1.7733 公顷由村集体申请报批转为国有建设用地后，东莞市人民政府拟采用

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新浩实业投资有限公司合作成立的东莞联投置业有限公司作为该项目开发主体，实施运营改造，计划投入约4.3亿元。经二〇一三年十月二十五日官井头村股东代表大会表决同意，合作双方于二〇一三年十一月一日签订了《东莞市凤岗镇官井头村原“致发集团”地块“三旧”改造项目合作协议》。双方采用东莞市“三旧”改造村集体与企业合作改造法人型合作模式，开发主体为东莞联投置业有限公司。改造后，东莞市凤岗镇官井头股份经济联合社、东莞市新浩实业投资有限公司根据协议约定按照24%:76%的比例分配物业收益。

改造后，地块一1.7733公顷将用于二类居住用途，容积率为2.93，总建筑面积5.1956万平方米，预计产值将达到5.85亿元。根据城乡规划要求，地块二0.5857公顷用地规划为G1公共绿地，保留集体用地性质。

项目由东莞联投置业有限公司按照《东莞市凤岗镇官井头中心区723、724、725、727地块“三旧”改造单元前期研究报告》，落实E-01-10地块捆绑实施公共绿地E-01-13及市政道路共6702平方米。

东莞市凤岗镇官井头股份
经济联合社



东莞市新浩实业投资
有限公司



附件 2

凤岗镇官井头村致发厂地块“三旧”改造方案信息要素表

项目名称			凤岗镇官井头村致发厂地块		
项目位置			凤岗镇官井头中心区		
标图建库编号			44190011727		
土地现状 (公顷)	总面积		2.3590		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	2.3590		
		“三地”面积	0		
	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		东莞市凤岗镇官井头股份经济联合社 东莞市新浩实业投资有限公司		
	开发主体		东莞联投置业有限公司		
	改造面积		2.3590		
	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		0		
	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		1.7733		
	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、公共绿地		
	供地面积		二类居住用地 1.7733		
	收储面积		0		
	计容建筑面积（万平方米）		二类居住用地≤5.1956		
	容积率		二类居住用地≤2.93		
	供地方式		二类居住用地：协议出让		
备注：改造范围内公共绿地 0.5857 公顷，保留集体土地性质，由东莞联投置业有限公司同步实施建设，建成后无偿移交凤岗镇管理；改造范围外 0.0845 公顷道路用地，由东莞联投置业有限公司同步实施建设。					

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2022〕66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〈凤岗镇官井头村致发厂地块“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案〉的请示》（东自然资〔2022〕349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、同意你市将东莞市凤岗镇官井头股份经济联合社位于凤岗镇官井头中心区的1.7733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，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。