

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2022〕22 号

关于《寮步镇坑口极致鞋厂地块“1+N”总体 实施方案》的批复

寮步镇人民政府：

《关于申请审批〈寮步镇坑口极致鞋厂地块“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、同意上报的寮步镇坑口极致鞋厂地块“1+N”总体实施方案，由东莞市寮步镇坑口股份经济联合社、东莞市新云达房地产有限公司合作改造，并由东莞市新云达房地产有限公司为该项目开发主体按《寮步镇坑口极致鞋厂“三旧”地块改造方案》实施改造（见附件 1、2）。

二、该项目改造面积为 3.5860 公顷，全部为国有建设用地。改造后，二类居住用地 1.8654 公顷，由东莞市新云达房地产有限公司办理协议出让供地手续；幼儿园用地 0.3840 公顷，由东莞市新云达房地产有限公司办理国有行政划拨供地手续，全资配建及竣工验收后，无偿交由你镇收回用地及地上建筑物；道路用地 0.7236 公顷，公共绿地 0.6130 公顷，由你镇无偿收储，由东莞市新云达房地产有限公司无偿建设。

三、请按照有关规定，与东莞市新云达房地产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，督促东莞市寮步镇坑口股份经济联合社、东莞市新云达房地产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。

四、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. 寮步镇坑口极致鞋厂“三旧”地块改造方案
2. 寮步镇坑口极致鞋厂“三旧”地块改造方案信息

要素表



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，市自然资源局寮步分局、寮步
镇城市更新中心，东莞市寮步镇坑口股份经济联合社、东莞
市新云达房地产有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2022年8月24日 印发

寮步镇坑口极致鞋厂“三旧”地块

(村集体与有关单位合作改造)

改造方案

东莞市寮步镇坑口股份经济联合社

东莞市新云达房地产有限公司

二〇二一年十月二十五日



寮步镇坑口极致鞋厂“三旧”地块改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，寮步镇坑口股份经济联合社拟对位于寮步镇香市路边的坑口极致鞋厂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

改造地块标图建库编号为 44190011150，位于寮步镇坑口社区香市路边，原改造地块面积 3.7016 公顷，全为国有建设用地，2015 年 12 月 3 日，经省人民政府批复同意征为国有建设用地，并取得广东省国土资源厅《关于东莞市寮步镇坑口股份经济联合社申请将旧村庄建设用地征为国有建设用地的批复》（粤地政[2015]62 号）。2019 年 3 月 20 日，经市土地审批委员会“三旧”改造联席工作小组会议审议同意东莞市寮步镇坑口极致鞋厂地块“三旧”改造单元纳入《东莞市 2018 年度第 3 批次改造单元计划》。2020 年 9 月，寮步镇坑口股份经济联合社通过磋商交易方式选取东莞市新云达房地产有限公司作为项目合作方，双方签订《磋商交易合同》，镇集体资产管理部门出具了成交确认书。合作双方确认改造面积为 3.5860 公顷，剩余 0.1156 公顷的国有建设用地由于规划路网切割，不纳入改造范围，将保留给寮步镇坑口股份经济联合社使用。

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）和年度实施计划并编



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，为寮步镇坑口股份经济联合社自 1993 年开始使用。现有建筑面积 43902 平方米，容积率为 1.22。目前，坑口极致鞋厂厂房已全部清空停产。

四、协议补偿情况

坑口村集体对地上建筑物已制定补偿方案，截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，村民对补偿安置也无不同意见。2012 年已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处罚（东国土资（执法）字[2012]1368 号）。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，该 3.5860 公顷国有建设用地，由东莞市人民政府拟采用协议出让和划拨方式办理供地，其中二类居住用地以协议出让方式供地给东莞市新云达房地产有限公司使用；幼儿园用地以划拨方式供地给东莞市新云达房地产有限公司开发主体进行配建，竣工验收后土地连同建筑物一并由寮步镇人民政府无偿收回使用；道路、绿地无偿移交给镇政府作为储备用地使用。

改造地块由寮步镇坑口股份经济联合社和东莞市新云达房地产有限公司采取合同型方式合作开发改造，由东莞市新云达房地产有限公司计划投入 70000 万元资金进行改造开发。改造后，二类居住用地面积 1.8654 公顷，建筑面积 74429 平方米，容积率 2.99；幼儿园用地面积 0.3840 公顷，建筑面积 4607.48 平方米，容积率 1.2；道路用地 0.7236 公顷；公共绿地 0.6130 公顷。

地（含幼儿园、道路、公共绿地）由东莞市新云达房地产有限公司开发主体负责实施建设，并与主体工程同步施工、同步验收，竣工验收后无偿移交给寮步镇人民政府使用。

六、其他相关情况

改造地块位于市轨道交通 7 号线振兴路站 TOD 控制范围，根据《东莞市轨道交通 TOD 范围内城市更新项目开发实施办法》（东府〔2021〕3 号）相关条款规定，政府所得收益采取政府分成物业的方式进行，政府分成物业计容建筑面积 20463.56 平方米（其中住宅：19440.38 平方米，商业：1023.18 平方米），政府分成物业车位共 205 个。

东莞市寮步镇坑口股份经济联合社

东莞市新云达房地产有限公司

2021 年 10 月 25 日

附件 2

寮步镇坑口极致鞋厂“三旧”地块改造方案
信息要素表

项目名称			寮步镇坑口极致鞋厂“三旧”地块		
项目位置			寮步镇坑口社区香市路边		
标图建库编号			44190011150		
土地现状 (公顷)	总面积		3.5860		
	其中	国有建设用地面积	3.5860		
		集体建设用地面积	0		
		“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		东莞市新云达房地产有限公司		
	改造面积		3.5860		
	改造方式		村企合作改造		
	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		0		
	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、道路用地、公共绿地		
	供地面积		二类居住用地 1.8654；幼儿园用地 0.3840		
	收储面积		道路用地 0.7236，公共绿地 0.6130		
	计容建筑面积（万平方米）		二类居住用地 7.4430；幼儿园用地 0.46		
	容积率		二类居住用地≤3.99；幼儿园用地≤1.2		
	供地方式		二类居住用地：协议出让；幼儿园用地：国有行政划拨		
备注：道路用地、公共绿地交由寮步镇政府无偿收回国有建设用地使用权，纳入镇级土地储备库统一管理，由项目改造主体同步捆绑建设。					

