

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2022〕28 号

关于《清溪镇重河村宾利商标厂项目 “1+N”总体实施方案》的批复

清溪镇人民政府：

《关于申请办理清溪镇重河村宾利商标厂项目“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、同意上报的清溪镇重河村宾利商标厂项目“1+N”总体实施方案，由东莞市达庆实业投资有限公司按《清溪镇重河村宾利商标厂项目“三旧”改造方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为 2.9857 公顷，其中，国有建设用地 2.5439 公顷；“三地” 0.4418 公顷，已另行通过批次报批方式办理了征收手续，同意一并纳入改造项目整体利用。

三、该项目改造后，二类居住用地+商业金融业用地 2.2441

公顷，由东莞市达庆实业投资有限公司办理协议出让供地手续；体育用地 0.3968 公顷，由东莞市达庆实业投资有限公司办理国有行政划拨供地手续并由其同步实施建设，竣工验收后无偿交由你镇收回土地及地上建筑物；街头绿地 0.2043 公顷，道路用地 0.1405 公顷，由东莞市达庆实业投资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 0.1528 公顷村民住宅综合整治和 0.0722 公顷街头绿地，由东莞市达庆实业投资有限公司同步实施建设。东莞市达庆实业投资有限公司名下 0.1367 公顷规划为道路用地的国有土地使用权，无偿交由你镇收回，纳入镇级土地储备库统一管理。

四、请按照有关规定，与东莞市达庆实业投资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。

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，对该项目周边的河涌、道路等公共空间实施整治，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. 清溪镇重河村宾利商标厂项目“三旧”改造方案
2. 清溪镇重河村宾利商标厂项目“三旧”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，市自然资源局清溪分局、清溪
镇城市更新中心，东莞市达庆实业投资有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2022年8月24日印发

清溪镇重河村宾利商标厂项目 “三旧”改造方案

根据城市更新专项规划及落实年度计划的要求，我市清溪镇东莞市达庆实业投资有限公司拟对位于重河村的宾利商标厂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

改造地块标图建库编号为 44190011508,位于重河村铁松路以北科技路以西，实施改造面积 2.9857 公顷（拆除重建 2.9857 公顷），其中国有建设用地 2.5439 公顷，集体建设用地 0.4418 公顷。其中，根据城乡规划要求需将集体建设用地 0.4418 公顷的“三地”征为国有建设用地。改造涉及的房屋、土地权属清晰，国有建设用地土地使用权人为东莞市达庆实业投资有限公司（下称达庆公司），集体建设用地所有权人为东莞市清溪镇重河股份经济联合社农民集体，所有权证号为粤（2020）东莞不动产权第 0108622 号。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入清溪镇城市更新专项规划，并完成控制性详细规划的调整工作。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业用地，为达庆公司自 1995 年 8 月开始使用。现有建筑面积 16882.39 平方米，容积率为 0.6，年产值为 400 万元。



四、协议补偿情况

该项目改造地块中需将 0.4418 公顷的集体建设用地“三地”征为国有建设用地,已经取得三分之二股东代表签名同意。

该改造地块由原土地使用权人自行改造,改造地块已完善用地手续。截至目前,该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷,被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排,完善相关用地手续后,东莞市人民政府拟采用协议出让供地,由东莞市达庆实业投资有限公司采取原土地权利人自改方式实施改造,预计投入 10 亿元改造资金。改造后,该项目地块主要用于二类居住用地+商业金融业用地,总建筑面积为 67770.79 平方米,容积率为 3.02,预计年收益达 20 亿元。改造后的具体用途,详见下表:

改造后用途						
地 块 编 号	地块使用控制			强度容量控制		备注
	地块性质及代码		地块面积 (m²)	容积率	建筑面积(m²)	
B04-09	街头绿地	G12	942. 92	——	——	
B04-10	体育用地	C42	3967. 75	0. 8	3174. 20	
B04-14	街头绿地	G12	1100. 30	——	——	
B04-15	二类居住用地+ 商业金融业用地	R2+C2	22440. 66	3. 02	67770. 79	
	道路	——	1405. 32	——	——	其 中 1367. 34 m² 土地 由权利 人提供
	合计		29856. 95			

其中:

1、二类居住用地+商业金融业用地 2.2441 公顷 (总建筑

面积 67770.79 平方米，容积率为 3.02)，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由东莞市达庆实业投资有限公司进行开发建设。

2、体育用地 0.3968 公顷（总建筑面积 3174.20 平方米，容积率为 0.8），东莞市人民政府拟采用划拨方式供地，由东莞市达庆实业投资有限公司作开发建设，建成后清溪镇人民政府无偿收回用地及地上建筑物。

3、道路用地 0.1405 公顷，由东莞市达庆实业投资有限公司建设，其中 0.1367 公顷（1367.34 平方米）土地无偿移交清溪镇人民政府。

4、街头绿地 0.2043 公顷，由东莞市达庆实业投资有限公司无偿代建。

以上公共配套设施的建设标准，需在建设项目办理规划方案报批阶段由镇相关职能部门审定，且公共设施建成后需经相关部门验收合格，开发主体需将其土地及地上建筑物无偿移交给清溪镇人民政府。

东莞市达庆实业投资有限公司

2020 年 2 月 25 日

附件 2

清溪镇重河村宾利商标厂项目“三旧”改造方案 信息要素表

项目名称			清溪镇重河村宾利商标厂项目		
项目位置			清溪镇重河村铁松路以北，科技路以西		
标图建库编号			44190011508		
土地现状 (公顷)	总面积		2.9857		
	其中	国有建设用地面积	2.2539		
		集体建设用地面积	0		
		“三地”面积	0.4418		
	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		东莞市达庆实业投资有限公司		
	开发主体		东莞市达庆实业投资有限公司		
	改造面积		2.9857		
	改造方式		土地权利人自行改造		
	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+商业金融业用地、体育用地、街头绿地、道路用地		
	供地面积		二类居住用地+商业金融业用地 2.2441， 体育用地 0.3968		
	收地面积		道路用地 0.1367		
	计容建筑面积（万平方米）		二类居住用地+商业金融业用地≤6.7771， 体育用地≤0.3174		
	容积率		二类居住用地+商业金融业用地≤3.02， 体育用地≤0.80		
供地方式		二类居住用地+商业金融业用地：协议出让 体育用地：国有行政划拨			
备注：改造范围外 0.1528 公顷村民住宅综合整治和 0.0722 公顷街头绿地，由东莞市达庆实业投资有限公司同步实施建设。东莞市达庆实业投资有限公司名下 0.1367 公顷规划为道路用地的国有土地使用权，无偿交由清溪镇收回，纳入镇级土地储备库统一管理。					