

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2022〕34号

关于《东莞市常平镇桥梓村桥城高新产业园“工改工”项目“1+N”总体实施方案》的批复

常平镇人民政府：

《关于商请审批〈东莞市常平镇桥梓村桥城高新产业园“工改工”项目“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、同意上报的东莞市常平镇桥梓村桥城高新产业园“工改工”项目“1+N”总体实施方案，由东莞市常平镇桥梓股份经济联合社按《东莞市常平镇桥梓村桥城高新产业园“工改工”项目改造方案》（见附件1、2）实施改造。

二、该项目改造面积为 6.4602 公顷，同意东莞市常平镇桥梓股份经济联合社申请的 3.7903 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。

三、该项目改造后，一类工业用地 6.1185 公顷，容积率为 3.5，由东莞市常平镇桥梓股份经济联合社办理集体自用供地手续；道路用地 0.3251 公顷、公共绿地 0.0166 公顷，由东莞市常平镇桥梓股份经济联合社同步捆绑建设，建成后无偿移交你镇管理。另外，东莞市常平镇桥梓股份经济联合社同步捆绑实施改造范围外道路用地 0.1907 公顷，建成后无偿移交你镇管理。

四、请按照有关规定，与东莞市常平镇桥梓股份经济联合社签订实施监管协议并报我局报备，落实好监管主体责任，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 6 次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求，依约依规进行监管，确保该项目有序实施改造。

附件：1. 东莞市常平镇桥梓村桥城高新产业园“工改工”
项目改造方案

2. 东莞市常平镇桥梓村桥城高新产业园“工改工”
项目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，东莞市常平镇桥梓股份经济联合社。

东莞市自然资源局办公室

2022年8月31日印发

常平镇“三旧”改造工作



东莞市常平镇桥梓村桥城高新产业园
(44190021016) “工改工”项目改造方案



东莞市常平镇桥梓股份经济联合社
二〇二一年十二月



东莞市常平镇桥梓村桥城高新产业园

“工改工”项目改造方案

为实施国土空间规划及常平镇城市更新专项规划（2018-2022），东莞市常平镇桥梓股份经济联合社拟对位于常平镇桥梓村桥城工业园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

（一）总体情况。改造项目地块位于常平镇桥梓村桥城路西侧，东至桥城路，南至河道，西至金美路，北至桥梓路，总改造面积 6.4602 公顷，其中有合法用地手续的面积约为 2.6699 公顷，无合法用地手续的面积约为 3.7903 公顷。需完善集体用地手续的面积约为 3.7903 公顷，为东莞市常平镇桥梓股份经济联合社所有，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。该地块厂房大部分建于上世纪 90 年代，厂房破旧，随着经济的发展，原来作为主要生产力的劳动密集型企业逐渐迁移，原有的厂房不能适应新型产业的要求，企业的搬迁带来工业区租金收入逐年下降，迫切急需改造。

（二）土地现状情况。改造项目地块不涉及农用地及未利用地，现状全部为建设用地，为东莞市常平镇桥梓股份经济联合社属下的集体土地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造项目主体地块现用途为工业用地，为常平镇桥梓股份经济联合社自 1987-1998 年建成使用至今，现有地上建筑面积约为 8.94 万平方米，容积率约为 1.4。年产值约为 9170 万元。该地块目前暂未拆除建筑。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 6.4602 公顷土地已标图入库，编号为 44190021016。

（四）规划情况。该改造项目地块土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、常平镇总体规划），符合常平镇城市更新专项规划（2018-2022），符合常平镇河西组团（北片）控制性详细规划，在详细规划中安排为用于一类工业用地、道路用地和公共绿地，其中用于工业用地面积约为 6.1185 公顷，总计容建筑面积约为 21.41 万平方米，容积率为 3.5；道路用地面积共约为 0.3251 公顷；公共绿地面积约为 0.0166 公顷。

二、改造意愿及补偿情况

（一）改造意愿情况。东莞市常平镇桥梓股份经济联合社已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求桥梓股份经济联合社和村民的意见，并经该村的股东户代表会议三分之二以上股东代表同意。

（二）补偿安置情况。该改造地块由东莞市常平镇桥梓股份经济联合社自行改造方式实施拆除重建，故不涉及土地

及房屋建筑补偿安置情况。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取土地权利人自行改造模式，由东莞市常平镇桥梓股份经济联合社作为改造主体，整宗用地实施拆除重建，拆除建筑面积约为 8.94 万平方米。该地块总改造面积 6.4602 公顷，土地权利人东莞市常平镇桥梓股份经济联合社申请完善 3.7903 公顷集体建设用地手续后，连同有合法用地手续的 2.6699 公顷用地按已批控规改造，其中约 6.1185 公顷以集体自用的方式进行供地。改造后，用于工业用地面积为 6.1185 公顷，新建计容建筑面积约为 21.41 万平方米，容积率为 3.5；用于道路用地面积为 0.3251 公顷；用于公共绿地面积为 0.0166 公顷。

四、需办理的用地手续

改造项目范围内 3.7903 公顷用地需办理集体土地完善转用手续。上述用地完善转用手续后，拟采用集体自用的方式供地。

五、资金筹措

项目总投资主要分为项目建筑工程投资（土建投资）及入驻企业生产设备投资两个部分。根据测算，项目总投资约为 11.78 亿元。其中，项目工程建设投资约为 5.5 亿元（村集体自有资金 0.5 亿元，国内银行贷款约 5 亿元），入驻企业生产设备投资约为 6.28 亿元（由入驻企业自筹解决）。



1-180124521

六、开发时序

项目开发周期约为 3 年，计划于 2021 年 12 月开始拆除，首期拆除平整面积约合 16 亩，预计 2022 年 6 月底前完善用地手续，12 月底完成所有报建手续；2023 年 1 月起开始建设，2024 年 12 月底前完成竣工验收备案，并于 2024 年 6 月底前完成招商工作，同年 9 月入驻企业开始正式投产。改造后，该项目预计年产值将可达到 8.7 亿元，年度税收将可达到约 4600 万元（约 50 万/亩）。

七、实施监管

根据有关规划安排，道路用地 0.3251 公顷、公共绿地 0.0166 公顷，另捆绑实施改造范围外道路用地 0.1907 公顷，由改造主体建成后移交常平镇人民政府管理。

东莞市常平镇桥梓股份经济联合社

2021 年 12 月 28 日

附件 2

东莞市常平镇桥梓村桥城高新产业园“工改工”项目 改造方案信息要素表

项目名称			东莞市常平镇桥梓村桥城高新产业园 “工改工”项目		
项目位置			常平镇桥梓村侨城路		
标图建库编号			44190021016		
土地现状 (公顷)	总面积		6.4602		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	6.4602		
		“三地”面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		3.7903		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	3.7903		
	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		东莞市常平镇桥梓股份经济联合社		
	改造面积		6.4602		
	改造方式		土地权利人自行改造		
	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		
	完善集体建设用地手续并保留集体用地性质的用地面积		3.7903		
	土地规划用途		一类工业用地、公共绿地、道路用地		
	收地面积		0		
	供地面积		一类工业用地 6.1185		
	建筑面积（万平方米）		21.41		
	容积率		3.5		
	供地方式		集体自用		
备注：道路用地 0.3251 公顷、公共绿地 0.0166 公顷，由东莞市常平镇桥梓股份经济联合社同步捆绑建设，建成后无偿移交常平镇管理。另外，东莞市常平镇桥梓股份经济联合社同步捆绑实施改造范围外道路用地 0.1907 公顷，建成后无偿移交常平镇管理。					