

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2022〕21 号

关于《东莞市寮步镇永强机电地块“1+N” 总体实施方案》的批复

寮步镇人民政府：

《关于申请审批〈东莞市寮步镇永强机电地块“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、同意上报的东莞市寮步镇永强机电地块“1+N”总体实施方案，由东莞市御科置业发展有限公司自行改造，按《东莞市寮步镇永强机电地块“三旧”改造方案》实施改造（见附件 1、2）。

二、该项目改造面积为 9.1258 公顷，全部为国有建设用地。

改造后，二类居住用地 4.8521 公顷，由东莞市御科置业发展有限公司办理协议出让供地手续；幼儿园用地 0.3600 公顷，由东莞市御科置业发展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；小学用地 3.1852 公顷（项目范围内用地面积 2.8759 公顷，项目范围外用地面积 0.3093 公顷），由东莞市寮步镇教育管理中心办理国有行政划拨供地手续，由你镇自行实施建设；道路用地 0.8767 公顷，公共绿地 0.1611 公顷，由东莞市御科置业发展有限公司同步实施建设。东莞市御科置业发展有限公司名下的 3.8366 公顷国有土地使用权无偿交由你镇收回。

三、请按照有关规定，与东莞市御科置业发展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。

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。请依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

附件：1. 东莞市寮步镇永强机电地块“1+N”总体实施方案

2. 东莞市寮步镇永强机电地块“1+N”总体实施方案信息要素表



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，东莞市御科置业发展有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2022年8月26日印发

东莞市寮步镇永强机电地块
“三旧”地块

(原土地权人自行改造)

改
造
方
案



东莞市御科置业发展有限公司

二〇二〇年八月十八日

东莞市寮步镇永强机电地块 “三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，东莞市御科置业发展有限公司拟对位于寮步镇塘唇村莞樟路边的原东莞市永强机电设备有限公司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

改造地块标图建库号 44190011116，位于东莞市寮步镇塘唇村莞樟路边，改造用地面积 9.1258 公顷，其中国有建设用地面积 8.8897 公顷，属于“三地”集体建设用地面积 0.2361 公顷（分别为 0.0873 公顷、0.1488 公顷）。自 1998 年起由东莞市永强机电设备有限公司、东莞市永强汽车制造有限公司、广东永强奥林宝国际消防汽车有限公司、东莞市东城钢构有限公司开始建设使用，于 2020 年通过交易鉴证方式过户变更给东莞市御科置业发展有限公司使用，土地权利人是东莞市御科置业发展有限公司，并已取得不动产权证。涉及的“三地”征地问题单独通过新增批次报批的方式完善征地报批手续，待完善 0.2361 公顷“三地”用地征地报批手续后和原有的 8.8897 公顷国有建设用地由东莞市御科置业发展有限公司采取原土地权利人自行改造的模式一并实施改造。

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厂房，为东莞市永强机电设备有限公司、东莞市永强汽车制造有限公司、广东永强奥林宝国际消防汽车有限公司、东莞市东城钢构有限公司自 1998 年 8 月开始使用，于 2020 年 8 月，通过交易鉴证方式过户变更给东莞市御科置业发展有限公司使用。改造地块现有地上建筑面积 54000 平方米，容积率为 0.59，年产值约 1200 万元。

四、协议补偿情况

该改造地块是由原土地使用权人自行改造，改造地块已完善用地手续，不涉及协议补偿及违法用地处罚问题。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，用地面积 9.1258 公顷国有建设用地由东莞市御科置业发展有限公司原土地权利人计划投入 25 亿元资金自行开发改造。东莞市人民政府拟采用协议出让方式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御科置业发展有限公司使用；小学、道路等用地由寮步镇人民政府无偿收回国有建设土地使用权，以划拨方式供地给寮步镇人民政府使用；幼儿园用地以划拨方式供地给东莞市御科置业发展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。

改造后，二类居住用地面积 4.8521 公顷，建筑面积为 192677 平方米，容积率为 3.971；小学用地面积 3.2237 公顷（项目范围内提供用地面积 2.8759 公顷，项目范围外提供用地面积 0.3478 公顷），建筑面积为 38684 平方米，容积率为 1.2；幼儿园用地面

积 0.3600 公顷，建筑面积为 2880 平方米，容积率为 0.8；道路用地面积 0.8767 公顷；公共绿地 0.1611 公顷。其中小学用地由寮步镇人民政府负责实施建设；幼儿园、道路、绿地等用地由东莞市御科置业发展有限公司开发主体负责实施建设。上述公共设施用地需与主体工程同步施工、同步验收，无偿移交给寮步镇人民政府使用。

东莞市御科置业发展有限公司

2020年8月18日



附件 2

东莞市寮步镇永强机电地块“1+N”总体实施方案 信息要素表

项目名称			东莞市寮步镇永强机电地块
项目位置			寮步镇塘唇村莞樟路边
标图建库编号			44190011116
土地现状 (公顷)	总面积		9.1258
	其中	国有建设用地面积	8.8897
		集体建设用地面积	0
		“三地”面积	0.2361
	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		东莞市御科置业发展有限公司
	改造面积		9.1258
	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、幼儿园用地、小学用地、道路用地、公共绿地
	供地面积		二类居住用地 4.8521；幼儿园用地 0.3600；小学用地 3.1852
	收回土地权利人国有建设用地面积		3.8366
	计容建筑面积（万平方米）		二类居住用地 19.2677；幼儿园用地 0.2880；小学用地 3.8222
	容积率		二类居住用地 ≤ 3.971 ；幼儿园用地 ≤ 0.8 ；小学用地 ≤ 1.2
	供地方式		二类居住用地：协议出让；幼儿园、小学用地：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。