

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2022〕32号

关于《凤岗镇黄洞村 44190011716 地块“三旧”改造单元“1+N”总体实施方案》的批复

凤岗镇人民政府：

《关于〈凤岗镇黄洞村 44190011716 地块“三旧”改造单元申请“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、同意上报的凤岗镇黄洞村 44190011716 地块“三旧”改造单元“1+N”总体实施方案，由单一主体挂牌招商程序确定的成交方东莞市万彩房地产开发有限公司进行改造，按《东莞市凤岗镇黄洞村 44190011716 地块“三旧”改造单元改造方案》实

施改造（见附件 1、2）。

二、该项目改造面积为 2.9125 公顷，同意东莞市凤岗镇黄洞股份经济联合社申请的 0.7674 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。该项目范围 2.8510 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3）。

三、请按照有关规定，与东莞市万彩房地产开发有限公司签订实施监管协议并报我局备案，并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 6 次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求，依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

附件：1. 东莞市凤岗镇黄洞村 44190011716 地块“三旧”改造单元改造方案

2. 东莞市凤岗镇黄洞村 44190011716 地块“三旧”改造单元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黄洞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〕70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，东莞市万彩房地产开发有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2022年8月31日印发

东莞市凤岗镇黄洞村 44190011716 地块“三旧”改造单元改造方案

根据城市更新专项规划及年度实施计划，我市凤岗镇人民政府拟对位于黄洞村黄洞工业路边的旧厂房用地进行改造，通过单一主体挂牌招商，已明确改造主体为东莞市万彩房地产开发有限公司。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 44190011716，位于凤岗镇黄洞村黄洞工业路，总面积 2.9125 公顷。其中，国有建设用地 0.0615 公顷，集体建设用地 2.8510 公顷。集体建设用地中，有合法用地手续的 2.0836 公顷，无合法用地手续的 0.7674 公顷。

其中，需将 0.7674 公顷旧厂房集体建设用地完善集体建设用地手续后，连同有合法用地手续的 2.0836 公顷集体建设用地共 2.8510 公顷一并申请转为国有建设用地。

改造涉及的房屋、土地权属清晰，土地所有权人为东莞市凤岗镇黄洞股份经济联合社和东莞市凤岗镇人民政府，其中东莞市凤岗镇黄洞股份经济联合社用地面积 2.8510 公顷，凤岗镇人民政府用地面积 0.0615 公顷。（详见《东莞市凤岗镇黄洞村 44190011716 地块“三旧”改造单元土地权属调查明细表》、《东莞市凤岗镇黄洞村 441900716 地块“三旧”改造单元房屋权属调查明细表》）。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入凤岗镇城市更新专项规划，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，为东莞市凤岗镇黄洞股份经济联合社自1992年7月开始使用，现有建筑面积43938.40平方米。该地块容积率为1.5，现已空置。

四、协议补偿情况

经单一主体挂牌招商确认，东莞市万彩房地产开发有限公司为收购主体，并已在2021年2月完成与改造范围内的全部不动产权益人东莞市凤岗镇黄洞股份经济联合社（包括实际使用人杨灿封，李冠元）、东莞市华星眼镜制造有限公司签订了收购协议，完成征地补偿。改造地块中需将0.7674公顷旧厂房集体建设用地完善集体建设用地手续后，连同有合法用地手续的2.0836公顷集体建设用地共2.8510公顷一并申请转为国有建设用地，已经召开股东大会履行民主决策程序签名同意。

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。东莞市自然资源局已按用地发生时的土地管理法律法规落实处罚（处罚文号：凤自然资（旧改）决字[2019]5号）。

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方式供地，由东莞市万彩房地产开发有限公司采取单一主体挂牌招商方式进行改造。预计投150000万元改造资金，改造后，该单元土地将用于居住，建筑面积为72813平方米，容积率为2.5，预计年产值将达到8亿元。



东莞市万彩房地产开发有限公司

2021 年 4 月 1 日



附件 2

凤岗镇黄洞村 44190011716 地块“三旧”改造单元 “1+N”总体实施方案信息要素表

项目名称			东莞市凤岗镇黄洞村 44190011716 地块		
项目位置			凤岗镇黄洞村黄洞工业路		
标图建库编号			44190011716		
土地现状 (公顷)	总面积		2.9125		
	其中	国有建设用地面积	0.0615		
		集体建设用地面积	2.8510		
		“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	0.7674		
	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		东莞市万彩房地产开发有限公司		
	改造面积		2.9125		
	改造方式		单一主体挂牌招商		
	集体土地完善转用手续面积		0.7674		
	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		2.8510		
	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		
	供地面积		二类居住用地 2.9125		
	计容建筑面积（万平方米）		二类居住用地 7.2813		
	容积率		二类居住用地≤2.5		
	供地方式		协议出让		
备注：该项目为村企合作改造调整为单一主体挂牌招商模式的“旧项目”，已通过单一主体挂牌招商程序确定成交方为东莞市万彩房地产开发有限公司，成交总地价款为 34864 万元。					

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2022〕70号

广东省人民政府关于东莞市凤岗镇黄洞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：

东莞市自然资源局上报的《凤岗镇黄洞村 44190011716 地块“三旧”改造单元“1+N”总体实施方案》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黄洞股份经济联合社位于凤岗镇黄洞村黄洞工业路的 2.8510 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。