

# 东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2022〕5号

## 关于《东莞市大岭山镇连平村嘉城云峯商住类更新单元“1+N”总体实施方案》的批复

大岭山镇人民政府：

《关于申请审批大岭山镇连平村嘉城云峯商住类更新单元申请“1+N”总体实施方案的函》（岭府函〔2022〕121号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的大岭山镇连平村嘉城云峯商住类更新单元“1+N”总体实施方案，由单一主体东莞市嘉万房地产有限公司按照《大岭山镇连平村嘉城云峯商住类更新单元城市更新改造方案》（详见附件1、2）实施改造。

二、项目改造面积15.7906公顷，同意东莞市大岭山镇连平股份经济联合社、东莞市大岭山镇连平计岭股份经济合作社、东莞市大岭山镇连平股份经济合作社申请的共计3.2892公顷无合法用地手续的集体土地完善建设用地转用手续。该项目范围5.7293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、该项目改造后住宅用地4.7047公顷，二类居住用地+商业金融业用地6.2369公顷，由东莞市嘉万房地产有限公司办理协议出让供地手续；九年一贯制学校（36班小学）2.2632公顷，由东莞市嘉万房地产有限公司办理国有行政划拨供地手续，并同步实施建设，竣工验收后连同用地一并无偿移交给你镇人民政府或指定的行政主管部门；社区公园0.4944公顷，道路用地2.0778公顷，零碎用地（林地、公园）0.0136公顷，由你镇无偿收储，纳入镇级土地储备库统一管理，由东莞市嘉万房地产有限公司实施改造并在项目竣工验收前完成，完成后根据市相关城市更新改造政策及镇政府监管协议安排进行相应的管理或移交。

四、请你镇按照有关规定，与东莞市嘉万房地产有限公司签订实施监管协议并报我局备案，指导其抓紧办理项目用地、建设等手续；督促东莞市大岭山镇连平股份经济联合社、东莞市大岭山镇连平计岭股份经济合作社、东莞市大岭山镇连平股

份经济合作社、东莞市嘉万房地产有限公司落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和有关权利人的合法权益；注销改造范围涉及的东府国用（2005）第特1435号、东府国用（2006）第特365号、东府国用（2000）字第特3号（对应房产证：粤房地证字第2284101号、粤房地证字第2284110号、粤房地证字第2284111号、粤房地证字第2284112号）、东府国用（2001）第特62号（对应房产证：粤房地权证莞字第1900635740号、粤房地权证莞字第1900635741号、粤房地权证莞字第1900635742号、粤房地权证莞字第1900637443号）、东府集建字（89）第1900150910751号、东府集用（2000）字第1900150902460号、东府集用（2006）第1900150904790号等不动产权证。

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。请依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

- 附件：1. 东莞市大岭山镇连平村嘉城云峯商住类更新单元城市更新改造方案
2. 东莞市大岭山镇连平村嘉城云峯商住类更新单元城市更新改造方案信息要素表
3. 广东省人民政府关于东莞市大岭山镇连平股份经

济联合社等 3 个村集体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〕  
64 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，市自然资源局大岭山分局、大  
岭山镇城市更新中心，东莞市大岭山镇连平股份经济联合  
社、东莞市大岭山镇连平计岭股份经济合作社、东莞市大岭  
山镇连平股份经济合作社、东莞市嘉万房地产有限公  
司。

---

松山湖管委会自然资源局办公室

2022年9月2日印发

---

# 大岭山镇连平村嘉城云峯商住类更新单元 城市更新改造方案

根据城市更新专项规划，大岭山镇人民政府拟对位于连平村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嘉万房地产有限公司（下称“嘉万公司”），改造方案如下：



## 一、更新单元的基本情况

大岭山镇连平村嘉城云峯商住类更新单元（下称“更新单元”）标图建库编号为 44190011851，位于大岭山镇连平村连马路旁，更新单元总面积 16.8476 公顷，实施改造面积为 15.7906 公顷，现状保留面积为 0.3002 公顷，其余用地 0.7689 公顷。其中实施改造范围内，国有建设用地 10.0614 公顷，集体建设用地 5.7292 公顷。集体建设用地中，有合法用地手续的 2.44 公顷，无合法用地手续的 3.2892 公顷。

其中，3.2892 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 2.44 公顷旧厂房集体建设用地，合计共 5.7292 公顷，由村集体申请转为国有建设用地。

更新单元实施改造范围涉及的房屋、土地权属清晰。其中，集体建设用地 5.7292 公顷，已办理集体土地所有权确权登记，权益人分别为东莞市大岭山镇连平股份经济联合社、东莞市大岭山镇连平股份经济合作社、东莞市大岭山镇连平计岭股份经济合作社（下称“连平村集体”），自 1998 年开

始使用；国有建设用地 10.0614 公顷，已办理四宗国有土地使用权证，其中三宗国有用地自 1998 年由东莞雄伟木业有限公司（下称“雄伟公司”）使用，一宗国有用地自 2002 年由东莞兆裕贸易有限公司（下称“兆裕公司”）使用。（详见《东莞市大岭山镇连平村嘉城云峯商住类更新单元土地权籍调查明细表》、《东莞市大岭山镇连平村嘉城云峯商住类更新单元房屋权籍调查明细表》）

## 二、规划情况

更新单元符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入大岭山镇城市更新专项规划。另外，更新单元位于东莞市轨道交通 1 号线大岭山北站 TOD 范围内，并已根据 TOD 规划成果完成对更新单元涉及的东莞市大岭山镇北入口片区控制性详细规划 F-01、F-02 图则的规划调整工作。

## 三、土地利用现状情况

该地块现状用途为工业，连平村集体自 1998 年后陆续建成使用的工业厂房总建筑面积为 45783 平方米；雄伟公司自 1998 年后陆续建成使用的工业厂房总建筑面积为 92452 平方米，兆裕公司自 2002 年后建成使用的工业厂房总建筑面积为 24548 平方米，共计原有建筑面积 162783 平方米，容积率为 1.01，现已空置并且部分已拆除平整。

## 四、协议补偿情况

经单一主体挂牌招商确认，嘉万公司为更新单元的收购主体，并已在 2022 年 1 月完成与改造范围内的全部不动产



房

权益人签订收购协议确定相关补偿条款。更新单元中需将 5.7292 公顷集体建设用地转为国有建设用地，已经取得三分之二以上连平村集体股东户代表签名同意。

截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，连平村集体对补偿安置无不同意见。改造范围内涉及无合法用地手续土地 3.2892 公顷，东莞市自然资源局已按用地发生的土地管理法律法规落实相关违法用地处理工作，处罚文号东国土资（执法）决字（2015）31 号、大岭山国土资（旧改）决字（2017）1 号、岭国土资（旧改）决字（2018）1 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及划拨出让两种方式供地，由嘉万公司实施改造。改造后，该单元土地主要用于商住（R2+C2）、居住（R21）用途，配套学校（R64）、社区公园（G11）以及道路等公共设施，项目计划投入改造资金 400000 万元，预计收益将达到 500000 万元，实施改造范围内具体地块规划情况如下表所示：

改造后用途（实施改造范围内）						
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（公顷）	容积率	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	
F-02-01	居住用地	R21	4.7048	3.5	164666.25	
F-02-03	商住用地	R2+C2	2.4179	4.9	118477.59	
F-02-04	商住用地	R2+C2	3.8190	4.5	171853.65	
F-01-12	学校用地	R64	2.2632	1.2	27158.16	



专用章 (14)

一池湖

F-02-02	社区公园	G11	0.4944	/	/	
/	道路用地	S1	2.0778	/	/	
/	林地、公园	E4、G11	0.0136	/	/	零碎用地

其中：

1、一宗居住用地 4.7048 公顷、两宗商住用地共 6.2369 公顷，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由嘉万公司作为改造主体进行改造。

2、一宗学校用地 2.2632 公顷，东莞市人民政府拟采用划拨出让方式供地给嘉万公司，由嘉万公司按要求建成竣工验收后，将用地及地上建筑物无偿移交给大岭山镇人民政府。

3、社区公园 0.4944 公顷、道路 2.0778 公顷，由嘉万公司按要求实施建设后，将无偿移交给大岭山镇人民政府。

## 六、其他相关情况

1、更新单元内涉及的其余用地 0.7689 公顷，规划为公共设施，包括 0.6730 公顷道路用地以及 0.0959 公顷社区公园。将由大岭山镇人民政府落实城乡建设用地规模及建新指标，村集体提供用地（继续保留集体用地性质），由嘉万公司实施建设并在项目竣工验收前完成。

2、更新单元用地位于东莞市轨道交通 1 号线大岭山北站 TOD 范围内，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），政府所得收益采取政府持有分成物业的方式落实。由嘉万公司配建市、镇两级政府的分成物业总建筑面积为 124337.76 平方米（其中



124337.76



住宅面积为 116251.48 平方米、商业面积为 8086.28 平方米)  
以及 995 个停车位 (按分成物业比例分得规划条件所规定的  
有产权及非产权停车位), 具体以签订的《TOD 范围内城市  
更新项目政府分成物业合作协议》为准。

东莞市嘉万房地产有限公司  
2022 年 5 月 6 日





## 附件 2

# 东莞市大岭山镇连平村嘉城云峯商住类更新单元城市更新改造方案信息要素表

项目名称		大岭山镇连平村嘉城云峯商住类更新单元	
项目位置		大岭山镇连平村连马路旁	
标图建库编号		44190011851	
土地现状 (公顷)	总面积		15.7906
	其中	国有建设用地面积	10.0614
		集体建设用地面积	5.7292
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		3.2892
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	3.2892
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		东莞市嘉万房地产有限公司
	开发主体		东莞市嘉万房地产有限公司
	改造面积		15.7906
	改造方式		单一主体挂牌招商
	集体土地完善转用手续面积		3.2892
	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		5.7292
	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		住宅用地、二类居住用地+商业金融业用地、九年一贯制学校、道路、公园、林地
	供地面积		住宅用地 4.7047, 二类居住用地+商业金融业用地 6.2369, 九年一贯制学校(36班小学) 2.2632,
	收储面积		社区公园 0.1842 公顷, 道路用地 1.0778 公顷
	收地面积		社区公园和道路用地 1.3237 公顷
	计容建筑面积(万平方米)		住宅用地≤16.4666, 二类居住用地+商业金融业用地≤29.0331, 九年一贯制学校≤2.7158
	容积率		住宅用地≤3.5, 二类居住用地+商业金融业用地≤4.9和4.5, 九年一贯制学校(36班小学)≤1.2
供地方式		住宅用地、二类居住用地+商业金融业用地: 协议出让 九年一贯制学校(36班小学): 国有行政划拨	
<p>备注: 1.九年一贯制学校(36班小学)供地给项目开发主体并由其同步实施建设,竣工验收后连同用地一并无偿移交给大岭山镇人民政府或其指定的行政主管部门。2.社区公园、道路用地、林地交由大岭山镇人民政府无偿收回和收储,纳入镇级土地储备库统一管理,由改造主体实施改造并在项目竣工验收前完成,完成后根据市相关城市更新改造政策及镇政府监管协议安排进行相应的管理或移交。</p>			



# 广东省人民政府

粤府土审(12)[2022]64号

## 广东省人民政府关于东莞市大岭山镇连平股份经济联合社等3个村集体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:

大岭山镇连平村嘉城云峯商住类更新单元“1+N”总体实施方案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、同意你将东莞市大岭山镇连平股份经济联合社2.3187公顷、东莞市大岭山镇连平计岭股份经济合作社0.1464公顷、东莞市大岭山镇连平股份经济合作社3.2642公顷共计5.7293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住宅用地、二类居住用地+商业金融业用地、九年一贯制学校用地、公园、道路用地、林地，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。