

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2022〕38号

关于《东莞市黄江镇田美北工业区“工改工”项目“1+N”总体实施方案》的批复

黄江镇人民政府：

《关于申请审批东莞市黄江镇田美北工业区“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、同意上报的东莞市黄江镇田美北工业区“工改工”项目“1+N”总体实施方案，由你镇按《东莞市黄江镇田美北工业区“工改工”项目城市更新改造方案》主导改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为5.2091公顷，同意你镇将0.8237公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续，并同意你镇无偿收

回东莞市黄江镇引进公司名下的 6.0708 公顷国有建设用地使用权（包括改造范围外 2.0136 公顷用地），按要求实施土地收储。该项目范围 1.1519 公顷集体建设用地已经批准完善征收手续（见附件 3）。

三、该项目改造后，一类工业用地面积分别为 2.7886 公顷和 2.2183 公顷，由你镇采用招拍挂方式公开出让；道路用地 0.2022 公顷，由你镇负责实施建设。

四、请按照有关规定，抓紧办理项目用地、建设等手续，落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和有关原权利人的合法权益。

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 7 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. 东莞市黄江镇田美北工业区“工改工”项目城市更新改造方案

2. 东莞市黄江镇田美北工业区“工改工”项目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黄江镇田美北工业区

“工改工”项目涉及集体土地完善征收手续的批
复（粤府土审（12）〔2022〕88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，东莞市黄江镇田美股份经济联
合社、东莞市黄江镇社贝股份经济联合社。

东莞市自然资源局办公室

2022年10月11日印发

东莞市黄江镇田美北工业区“工改工” 项目城市更新改造方案

根据城市更新专项规划及年度实施计划，东莞市黄江镇人民政府拟对位于东莞市黄江镇田美北工业区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 44190021403，位于东莞市黄江镇盛业路旁，总面积约为 5.2091 公顷（涉及国有建设用地面积 40571.84 平方米，集体建设用地 11519.17 平方米），内含一条规划道路占地面积为 0.20215 公顷，导致该地块将分为两宗地进行开发建设。该项目无偿收回国有用地面积为 60707.65 平方米，在改造范围内的国有建设用地面积为 40571.84 平方米，剩余国有建设用地 20135.81 平方米不在改造范围内，将作为黄江镇人民政府的储备用地。同时，该项目改造范围内涉及集体建设用地 1.1519 公顷（有合法用地手续的 0.3282 公顷，无合法用地手续的 0.8237 公顷已完成违法用地处罚）完善土地征收手续后，直接变为黄江镇人民政府的储备用地。

改造涉及的房屋、土地权属清晰，土地使用权人分别为东莞市黄江镇引进公司、黄江镇人民政府规划建设办公室、东莞市黄江镇社贝股份经济联合社及东莞市黄江镇田美股份经济联合社；房屋所有权人分别为东莞市黄江镇引进公司、东莞市黄江物资公司、东莞市黄江镇建筑工程公司，这三家



公司均为黄江镇人民政府的镇属企业，相关建筑物将无偿拆除。（详细见《东莞市黄江镇田美北工业区“工改工”项目“城市更新”改造土地权籍调查明细表》《东莞市黄江镇田美北工业区“工改工”项目“城市更新”改造房屋权籍调查明细表》）。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入黄江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

该地块批准用途为工业用地，是东莞市黄江镇人民政府为发展经济，在1992年向原社贝管理区、原田美管理区进行征地，并在1992年交给东莞市黄江镇引进公司（镇属企业）使用，由东莞市黄江镇引进公司根据招商引资情况对地块分期开发建设厂房、配套设施，至今地上原有建筑面积为42341.71平方米（容积率为0.81），形成东莞市黄江镇田美北工业区。其中，该项目改造范围涉及的0.8237公顷违法用地为2004年建设的配套道路。

目前，该项目改造范围内的建筑已基本拆除平整。

四、协议补偿情况

黄江镇人民政府于1992年12月16日分别与土地所有权人东莞市黄江镇社贝股份经济联合社（原社贝管理区）、东莞市黄江镇田美股份经济联合社（原田美管理区）签订了《征地协议书》，相关征地补偿款已付清。其中，在1992年12月22日至1995年1月12日期间分了21笔款项付清了社贝经联社所涉及的青苗款、土地补偿款合计5546760元；在

1992年12月22日至1995年4月14日期间分了19笔款项付清了田美经联社所涉及的青苗款、土地补偿款合计5562200元。

由于该项目需完善历史征地手续，东莞市黄江镇社贝股份经济联合社、东莞市黄江镇田美股份经济联合社均在2021年5月28日通过户代表大会表决完善相关征地手续，取得三分之二以上户代表签名同意完善历史征地手续，并同意改造后的增益共享内容如下：涉及田美村集体土地面积为5974.12平方米、社贝村5545.05平方米（最终面积以规划、自然资源分局办证红线为准），待完善相关征地手续后，上述需完善征地手续的集体土地将征为国有工业建设用地，以461.3元/平方米（含留用地补偿61.3元/平方米）作为完善征地手续征地安置补偿标准，黄江镇人民政府将在签订《征地协议书之补充协议》10个工作日内一次性全额拨付。同时，同意口粮补偿标准根据原《征地协议书》精神，按现行政策计算为每年600元/亩（若政策调整，调高不调低），并同意在相关村配合完善相关手续，将土地转为国有用地的前提下，以该项目当年实际产生税收在黄江镇留成的5%对相关村进行奖励，具体奖励金额按照该项目占用两村土地实际面积之比例计算（社贝村占72%；田美村占28%）。

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。

该项目涉及8237.3平方米用地（为2004年建设的配套道路）需进行违法用地处罚，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处罚。市自然资源局在 2021 年 5 月 31 日对东莞市黄江镇引进公司送达了《行政处罚（听证）告知书》，并在 2021 年 6 月 4 日送达了《行政处罚决定书》，作出“对非法占用 8237.3 平方米土地的行为，按每平方米 10 元处以罚款，计罚款 82373 元”的处罚决定，东莞市黄江镇引进公司在 2021 年 6 月 7 日完成支付相关处罚款。

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招拍挂方式供地，由东莞市黄江镇人民政府采取政府主导方式进行改造。改造后，该项目土地将分为两宗一类工业用地（M1）和一条规划道路，该两宗工业用地将要求土地拍得企业对固定资产投资强度不低于每亩 600 万元人民币进行改造和开发建设，预计总产值将达到 51 亿元。其中，地块一面积为 27886.3 平方米，计划建设 8.71 万平方米（计容面积为 6.26 万平方米），容积率为 2.25；地块二面积为 22183.21 平方米，计划建设 7.44 万平方米（计容面积为 5.49 万平方米），容积率为 2.48。规划道路占地面积为 2021.5 平方米，由黄江镇人民政府负责建设。



东莞市黄江镇人民政府
2021 年 12 月 9 日



附件 2

东莞市黄江镇田美北工业区“工改工”项目城市更新 改造方案信息要素表

项目名称			东莞市黄江镇田美北工业区“工改工”项目		
项目位置			黄江镇盛业路旁		
标图建库编号			44190021403		
土地现状 (公顷)	总面积		5.2091		
	其中	国有建设用地面积	4.0572		
		集体建设用地面积	1.1519		
		“三地”面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		0.8237		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	0.8237		
	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		黄江镇人民政府		
	开发主体		——		
	改造面积		5.2091		
	改造方式		政府主导改造		
	集体土地完善转用手续面积		0.8237		
	完善土地征收手续的用地面积		1.1519		
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		0		
	保留集体用地性质的用地面积		0		
	土地规划用途		一类工业用地、道路用地		
	供地面积		一类工业用地 2.7886、2.2183		
	收地面积		6.0708（包括改造范围外 2.0136 公顷用地）		
	计容建筑面积（万平方米）		一类工业用地≤6.27、5.50		
	容积率		一类工业用地地≤2.25、2.48		
	供地方式		招拍挂		
备注：申请收回的 6.0708 公顷国有建设用地中，2.0136 公顷位于改造范围外，一并收回后纳入黄江镇政府储备用地。道路用地 0.2022 公顷，由黄江镇政府负责建设。					

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2022〕88号

广东省人民政府关于东莞市黄江镇田美北工业区“工改工”项目涉及集体土地完善征收手续的批复

东莞市人民政府：

东莞市自然资源局上报的《东莞市黄江镇田美北工业区“工改工”项目“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、同意你市将位于黄江镇盛业路旁的1.1519公顷旧厂房集体建设用地完善征收手续。

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安排为一类工业用地、道路用地，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。