

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2023〕1号

关于《东莞市茶山镇超朗村联创产业园“工改工”项目“1+N”总体实施方案》的批复

茶山镇人民政府：

你镇《关于请求审批东莞市茶山镇超朗村联创产业园“工改工”项目“1+N”总体实施方案的函》（茶府函〔2022〕53号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的东莞市茶山镇超朗村联创产业园“工改工”项目“1+N”总体实施方案，由东莞市茶山镇超朗股份经济联合社按照《东莞市茶山镇超朗村联创产业园“工改工”项目改造方案》（详见附件1、2）实施改造。

二、项目改造面积2.4956公顷，同意东莞市茶山镇超朗股份经济联合社申请的2.4872公顷无合法用地手续的集体土地完善



建设用地转用手续。项目改造后一类工业用地2.4872公顷，容积率3.4，由东莞市茶山镇超朗股份经济联合社办理集体自用手续。

三、请按照有关规定与东莞市茶山镇超朗股份经济联合社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。

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 10 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. 东莞市茶山镇超朗村联创产业园“工改工”项目改造方案
2. 东莞市茶山镇超朗村联创产业园“工改工”项目信息要素表



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，市自然资源局茶山分局、茶山镇城市更新中心，东莞市茶山镇超朗股份经济联合社。

松山湖管委会自然资源局办公室

2023年1月6日印发

东莞市茶山镇超朗村联创产业园“工改工”项目改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，东莞市茶山镇超朗股份经济联合社（以下简称超朗经联社）拟对位于东莞市茶山镇超朗村超横路 22 号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）改造地块权属情况。改造地块位于超朗村超横路，总面积 2.4956 公顷，范围内土地全部为超朗经联社属地。

（二）改造地块用地手续情况。改造地块总面积 2.4956 公顷，全部为集体建设用地，均无合法用地手续，需完善集体建设用地手续。改造涉及的土地权属清晰，属于超朗经联社所有。

（三）改造地块纳入标图建库情况。改造地块总面积 2.4956 公顷，已全部纳入标图建库，标图建库编号为 44190020321。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入茶山镇“三旧”改造规划和 2022 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，自 1995 年开始使用，未办理房产所有权登记。现有建筑面积 15948.66 平方米，容积率为



0.64，年产值约为 100 万元；由于存在建时间长、设计不合理、经济效益、承重和抗震系数低等情况，无法招引优质企业，部分厂房出租已到期并空置。

四、协议补偿情况

改造地块中 2.4956 公顷集体建设用地由超朗经联社自行改造。范围内土地及地上建筑物属于超朗经联社，不涉及征地拆迁补偿。

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，行政处罚决定书编号：茶自然资（旧改）决字【2022】3 号，违法用地占项目用地 2.5056 公顷，处罚措施为处罚款 125282 元，目前已完成违法用地处罚。

五、土地拟改造情况

拟由超朗经联社采用村集体自行改造模式，申请完善 2.4872 公顷集体建设用地手续后，使用自有资金（含土地款）25000 万元实施改造，拆除现有地上所有建筑物，新建厂房。土地按控规用途，通过集体自用方式供地至超朗经联社，土地用途为一类工业用地，用地面积约为 2.4872 公顷，容积率 3.4，建筑面积 84563 平方米，建成后计划打造成为环境优美、配套完善的产业园区，提高集体物业收益，预计年产值将达到 15000 万元。改造范围内涉及道路面积约 0.0084 公顷，由超朗经联社负责实施。



东莞市茶山镇超朗股份经济联合社



2022 年 8 月 17 日

附件 2

东莞市茶山镇超朗村联创产业园“工改工”项目信息要素表

项目名称			东莞市茶山镇超朗村联创产业园“工改工”项目		
项目位置			东莞市茶山镇超朗村超横路		
标图建库编号			44190020321		
土地现状 (公顷)	总面积		2.4956		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	2.4956		
		“三地”面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		2.4956		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	2.4956		
	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		东莞市茶山镇超朗股份经济联合社		
	开发主体		东莞市茶山镇超朗股份经济联合社		
	改造面积		2.4956		
	改造方式		集体经济组织自行改造		
	集体土地完善转用手续面积		2.4872		
	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		2.4872		
	土地规划用途		一类工业用地		
	供地面积		一类工业用地 2.4872		
	收储面积		0		
	计容建筑面积（万平方米）		一类工业用地≤8.4564		
	容积率		一类工业用地≤3.4		
	供地方式		集体自用		
	备注：改造范围内涉及道路面积约 0.0084 公顷，由东莞市茶山镇超朗股份经济联合社负责同步实施。				

