

# 东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2023〕3号

## 关于《东莞市大岭山镇农场社区大岭山广场南商住更新单元“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农场社区大岭山广场南商住更新单元申请“1+N”总体实施方案的函》（岭府函〔2022〕273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农场社区大岭山广场南商住更新单元“1+N”总体实施方案，由单一主体东莞市洲荣房地产有限公司按照《大岭山镇农场社区大岭山广场南商住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5.1553公顷，同意东莞市大岭山镇居民股

份经济联合社申请的共计0.2127公顷无合法用地手续的集体土地完善建设用地转用手续。该单元范围内0.0381公顷“三地”及其余用地已通过批次报批方式征收为国有建设用地（文号：东自然资（建）函[2023]6号）。同意0.0215公顷绿地征收为国有建设用地后由你镇无偿收储、0.3666公顷规划为绿地及道路用地的国有建设用地由你镇无偿收回。国土证（东府国用（2001）字第特396-2号）未纳入改造范围的0.07公顷土地，原权利人东莞帝京饮食服务有限公司无偿放弃国有建设用地使用权。

三、该项目改造后，二类居住用地+商业金融业用地2.8240公顷，由东莞市洲荣房地产有限公司办理协议出让供地手续；小学用地1.4683公顷，同时配建200个地下公共机动车停车位，由东莞市洲荣房地产有限公司办理行政划拨手续并同步捆绑建设，建成后无偿移交你镇或指定的部门管理；体育公园0.4024公顷，保留集体用地性质，由东莞市大岭山镇农场上场股份经济合作社办理集体自用手续，由东莞市洲荣房地产有限公司按照要求捆绑建设，建成后无偿移交你镇或指定的部门管理。绿地0.2741公顷，道路及体育公园用地0.1865公顷，改造范围外旧村综合整治1.9269公顷（含府后街0.3664公顷），由东莞市洲荣房地产有限公司捆绑实施，由你镇负责监管。

四、请你镇按照有关规定，与东莞市洲荣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，按《关于规范“三旧”改造项目协议出让供地和

地价计收有关事项的通知》（东自然资〔2023〕47号）规定的期限和要求签订土地出让合同、缴纳地价款。督促东莞市大岭山镇农场上场股份经济合作社、东莞市大岭山镇居民股份经济联合社、东莞市洲荣房地产有限公司落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和有关原权利人的合法权益；根据改造方案内的《东莞市大岭山镇“农场社区大岭山广场南商住地块”更新单元土地权籍调查表》《东莞市大岭山镇“农场社区大岭山广场南商住地块”更新单元房屋权籍调查表》注销改造范围内涉及的不动产权证。

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2023年第2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. 大岭山镇农场社区大岭山广场南商住更新单元改造方案
2. 大岭山镇农场社区大岭山广场南商住更新单元信息要素表



**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，东莞市大岭山镇农场上场股份  
经济合作社、东莞市大岭山镇居民股份经济合作社、东莞市  
洲荣房地产有限公司。

---

松山湖管委会自然资源局办公室

2023年3月30日印发

---

大岭山镇农场社区大岭山广场南  
商住更新单元



改  
造  
方  
案

东莞市洲荣房地产有限公司

二〇二二年



## 大岭山镇农场社区大岭山广场南 商住更新单元改造方案

根据城市更新专项规划，大岭山镇人民政府拟对位于大岭山广场南的酒店用地进行改造，通过单一主体挂牌招商已明确改造主体为东莞市洲荣房地产有限公司（以下简称“洲荣公司”）。改造方案如下：

### 一、更新单元的基本情况

更新单元位于我镇镇政府旁，单元范围自东至华兴街、南至长富街、西至莞长路、北至广发路，标图建库号为44190021873、44190021882，属单一主体挂牌招商改造模式，总面积为12.40公顷，其中：

1、实施改造面积为5.15公顷（包含拆除重建区4.84公顷，生态修复区0.27公顷，“三地”和超标“三地”区0.03公顷，其余用地0.01公顷），包括国有建设用地4.62公顷、集体建设用地0.53公顷（其中0.2127公顷旧村庄用地计划完善集体建设用地手续）。征地报批中，0.0140公顷集体农用地和0.0025公顷未利用地，按新增建设用地报批程序办理农用地转用和土地征地手续；0.0217公顷集体建设用地按新增建设用地报批程序办理土地征地手续。

2、更新单元整治活化面积为1.93公顷，现状用途为旧村，需按已批单元划定要求由改造主体落实整治活化，与项



同步实施同步验收。

3、现状保留面积为 2.26 公顷。

4、现状道路区 3.06 公顷。

更新单元拆除重建范围涉及的房屋、土地权属清晰。其中，集体土地面积 0.53 公顷，已办理集体土地所有权确权登记；国有土地面积 4.62 公顷，已办理 4 宗国有土地使用权证。（详见《东莞市大岭山镇农场社区大岭山广场南商住更新单元项目“三旧”改造土地权籍调查明细表》、《东莞市大岭山镇农场社区大岭山广场南商住更新单元“三旧”改造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，并已编制控制性详细规划、已编前期研究报告（“三旧”改造单元规划）。

## 三、土地利用现状情况

该地块现状用途为民房、道路、酒店等，拆除范围现有建筑面积共计 99081.69 平方米，其中东莞市帝京饮食服务有限公司建成使用的酒店总建筑面积为 84750.33 平方米，村民自建房建筑面积 14331.36 平方米。容积率为 1.93；酒店现已空置。另外，位于原国土证（东府国用（2001）字第特 396-2 号）红线内 0.07 公顷土地，因未纳入改造红线范围的地块，作放弃使用处理。

## 四、协议补偿情况



经单一主体挂牌招商确认，东莞市洲荣房地产有限公司为收购主体，并已在 2022 年 1 月完成与改造范围内的全部不动产权益人签订收购协议。

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。

### 五、土地拟改造情况

根据有关安排，完善相关用地手续后，东莞市人民政府拟采用协议出让、划拨出让及村集体自用本村所有集体建设用地三种方式供地，由洲荣公司实施改造。改造后，该单元主要用于商住(R2+C2)、配套小学(R62)、体育公园(G1+C4)、居住(R3)用途以及道路和绿地等公共设施，项目计划投入改造资金 205200 万元，更新单元范围内具体地块规划情况如下表所示：

| 改造后用途（更新单元范围内） |            |       |              |        |                           |                             |
|----------------|------------|-------|--------------|--------|---------------------------|-----------------------------|
| 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<br>(公顷) | 容积率    | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) |                             |
| 07-02a         | 商住混合<br>用地 | R2+C2 | 2.82         | 5.26   | 148500                    | /                           |
| 07-02b         | 小学用地       | R62   | 1.47         | 1.0    | 14683                     | 由改造主体建设，<br>并无偿移交给镇人<br>民政府 |
| 07-03b         | 体育公园       | G1+C4 | 0.40         | /      | /                         | 由改造主体建设，                    |





|       |        |     |      |   |   |                         |
|-------|--------|-----|------|---|---|-------------------------|
|       |        |     |      |   |   | 并无偿移交给镇人民政府             |
| 07-01 | 绿地     | G12 | 0.27 | / | / | 由改造主体建设，<br>并无偿移交给镇人民政府 |
| 07-04 | 三类居住用地 | R3  | 1.56 | / | / | 由开发主体落实，<br>镇政府监督。      |

其中：

1. 一宗商住混合用地 2.82 公顷，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由洲荣公司作为改造主体进行改造。

2. 一宗小学用地 1.47 公顷，东莞市人民政府方拟采用划拨出让方式供地给洲荣公司，由洲荣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. 体育公园 0.40 公顷，由村集体提供用地，继续保留集体用地性质，采取集体自用的形式由洲荣公司按照要求实施建设后，无偿移交给大岭山镇人民政府。

4. 绿地 0.27 公顷，由洲荣公司按照要求实施建设后，将无偿移交给大岭山镇人民政府。

5. 三类居住用地 1.56 公顷，由洲荣公司按照要求实施整治活化。

## 附件 2

大岭山镇农场社区大岭山广场南商住更新单元信息要素表

|              |                          |                         |                                                   |
|--------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|
| 项目名称         |                          | 大岭山镇农场社区大岭山广场南商住更新单元    |                                                   |
| 项目位置         |                          | 东莞市大岭山镇农场社区             |                                                   |
| 标图建库编号       |                          | 44190021873、44190021882 |                                                   |
| 土地现状<br>(公顷) | 总面积                      |                         | 5.1553                                            |
|              | 其中                       | 国有建设用地面积                | 4.6206                                            |
|              |                          | 集体建设用地面积                | 0.5346                                            |
|              |                          | “三地”面积及其余用地             | 0.0040                                            |
|              | 没有合法手续且已使用的土地面积          |                         | 0.2127                                            |
|              | 其中                       | 国有建设用地面积                | 0                                                 |
|              |                          | 集体建设用地面积                | 0.2127                                            |
|              | 现土地用途                    |                         | 商服用地                                              |
| 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<br>(公顷) | 改造主体                     |                         | 东莞市洲荣房地产有限公司                                      |
|              | 开发主体                     |                         | 东莞市洲荣房地产有限公司                                      |
|              | 改造面积                     |                         | 5.1553                                            |
|              | 改造方式                     |                         | 单一主体挂牌招商                                          |
|              | 集体土地完善转用手续面积             |                         | 0.2127                                            |
|              | 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 |                         | 0.2127                                            |
|              | 土地规划用途                   |                         | 二类居住用地+商业金融业用地、小学用地、体育公园、道路、绿地                    |
|              | 供地面积                     |                         | 4.6947                                            |
|              | 收储面积                     |                         | 0.0215                                            |
|              | 收地面积                     |                         | 0.3666                                            |
|              | 计容建筑面积(万平方米)             |                         | 二类居住用地+商业金融业用地 $\leq 14.85$<br>小学用地 $\leq 1.4683$ |
|              | 容积率                      |                         | 二类居住用地+商业金融业用地 $\leq 5.26$<br>小学用地 $\leq 1$       |
|              | 供地方式                     |                         | 二类居住用地+商业金融业用地：协议出让<br>小学用地：国有行政划拨；体育公园：集体自用      |

备注：1.小学用地（复建 200 个公共停车位）由改造主体按要求实施建设。2.体育公园保留集体用地性质，由改造主体按照要求实施建设。3.绿地和道路由改造主体按要求实施建设，交由大岭山镇政府无偿收回和收储，纳入镇级土地储备库统一管理。4.改造范围外旧村综合整治（含府后街）1.9269 公顷，由改造主体按要求实施，由大岭山镇负责监管。上述捆绑实施责任要求在居商地块竣工验收前完成，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。