

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2023〕17号

关于《大朗镇洋坑塘村汇盛“工改工”项目“1+N”总体实施方案》的批复

大朗镇人民政府：

《关于报送大朗镇洋坑塘村汇盛“工改工”项目“1+N”总体实施方案报批手续的函》（朗府函〔2023〕108号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意该项目“1+N”总体实施方案，由原权利人东莞市汇盛实业投资有限公司作为改造主体，按《东莞市大朗镇洋坑塘村汇盛“工改工”项目“三旧”改造方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为0.5471公顷，全部为国有建设用地，已全部纳入标图建库，同意0.0804公顷作为“三地”和“超标三地”一并纳入改造。改造后：一类工业用地0.5370公顷，容积率

3.5, 由改造主体办理协议出让供地手续; 道路用地0.0101公顷, 原权利人无偿放弃其国有土地使用权并移交镇政府。

三、按照有关规定, 请你镇与东莞市汇盛实业投资有限公司签订实施监管协议并报我局备案, 指导抓紧办理项目用地、建设等手续, 自本批复作出之日起一个月内签订《国有建设用地使用权出让合同》, 签订出让合同之日起30日内一次性缴纳地价款。

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 2023 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. 东莞市大朗镇洋坑塘村汇盛“工改工”项目“三旧”改造方案
2. 东莞市大朗镇洋坑塘村汇盛“工改工”项目“三旧”改造方案信息要素表

东莞市自然资源局

2023 年 11 月 2 日

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、市文化广电旅游体育局、市消防救援支队、东莞市汇盛实业投资有限公司。

松山湖管委会自然资源局

2023年11月2日印发

东莞市大朗镇洋坑塘村汇盛
“工改工”项目
(土地权利人自行改造)

改造方案



东莞市汇盛实业投资有限公司
2023 年 7 月

东莞市大朗镇洋坑塘村汇盛 “工改工”项目改造方案

根据城市更新相关政策,东莞市汇盛实业投资有限公司拟对位于东莞市大朗镇洋坑塘村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

改造地块位于东莞市大朗镇洋坑塘村,总用地面积 5471.57 平方米。其中国有建设用地 4667.34 平方米(已办理国有土地使用证,证号:东府国用〔2005〕第特 1571 号),804.23 平方米作为“三地”和“超标三地”,已按新增建设用地批次报批转为国有建设用地(批文号:粤府土审(12)(2021)55 号、东自然资(建)函(2022)5 号)。已纳入“三旧”改造标图建库,编号为:44190021309。改造涉及的房屋、土地权属清晰,土地使用权人为东莞市汇盛实业投资有限公司。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划,符合大朗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用地,为东莞市汇盛实业投资有限公司自 2005 年 2 月开始使用,年产值为 200 万元。地上建筑物于 2020 年改造主体已自行拆除。

四、协议补偿情况及违法处罚情况

该地上建筑物均已拆除，不涉及建筑物安置补偿。该改造地块 4667.34 平方米已有合法用地手续，涉及的“三地”和“超标三地” 804.23 平方米，已按规定落实征地补偿、听证、留用地，办理社保审核。拟由东莞市汇盛实业投资有限公司作为改造主体。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。

涉及的“三地”和“超标三地” 804.23 平方米经东莞市自然资源局大朗分局和东莞市自然资源局第四执法督查组实地核实，该批次红线范围内原硬底化地面已拆除，现状为平整地，不作违法用地处罚。

五、土地拟改造情况

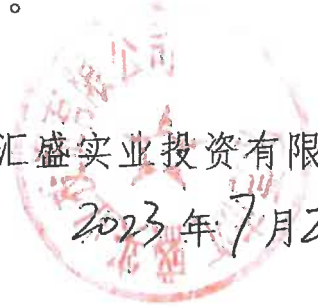
根据有关规定，涉及的“三地”和“超标三地” 804.23 平方米和已有合法用地手续地块 4566.06 平方米，合共 5370.29 平方米土地由东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，供地后由东莞市汇盛实业投资有限公司采取土地权利人自行改造方式进行改造，并延长至最高使用年限 50 年，计划投入改造资金 5400 万元。改造后，该宗土地将用于：1、工业用地合计用地面积为 5370.29 平方米，建筑面积为 18796 平方米，容积率为 3.5，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由东莞市汇盛实业投资有限公司进行开发建设，预计年产值将达到 4830 万元。2、道路用



途 101.28 平方米，由东莞市汇盛实业投资有限公司自行平整硬化道路，竣工验收后移交大朗镇人民政府。

东莞市汇盛实业投资有限公司

2023年7月20日



附件 2

东莞市大朗镇洋坑塘村汇盛“工改工”项目“三旧”改造 方案信息要素表

项目名称			东莞市大朗镇洋坑塘村汇盛“工改工”项目		
项目位置			大朗镇洋坑塘村		
标图建库编号			44190021309		
土地现状 (公顷)	总面积		0.5471		
	其中	国有建设用地面积	0.5471		
		集体建设用地面积	0		
		“三地”面积	0.0804		
	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		
	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		东莞市汇盛实业投资有限公司		
	改造面积		0.5471		
	改造方式		原土地权利人自行改造		
	申请完善征收手续的用地面积		0		
	申请转（征）为国有建设用地的集体建设用地面积		0		
	完善用地手续，继续保留自居自用的集体建设用地面积		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 0.5370		
	建筑面积（万平方米）		1.8796		
	容积率		≤3.5		
	供地方式		协议出让		
备注：原权利人无偿放弃改造范围内 0.0101 公顷道路用地国有建设用地使用权，移交大朗镇人民政府；一类工业用地重新约定最高使用年限 50 年。					

