

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2024〕1号

关于《万江街道种德科技创新中心总体实施方案》的批复

万江街道办事处：

《关于万江街道种德科技创新中心申请总体实施方案报批手续的函》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的万江街道种德科技创新中心总体实施方案，由东莞市万江区大汾股份经济联合社按《东莞市万江街道种德科技创新中心改造方案》（详见附件 1、2）自行改造。

二、该项目改造面积为 3.6154 公顷，同意东莞市万江区大汾股份经济联合社 3.6154 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。

三、该项目改造后一类工业用地 2.8614 公顷、道路用地 0.5710 公顷、公共绿地 0.1828 公顷由东莞市万江区大汾股份经济联合社

办理集体自用供地手续，其中公共绿地由村集体后续另行办理供地手续，水域 0.0002 公顷拟现状保留。道路用地、公共绿地由村集体自筹资金同步建设后无偿移交给你街道管理。

四、请按照有关规定，与东莞市万江区大汾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，自本批复作出后 1 个月内办理供地手续。

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 12 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.东莞市万江街道种德科技创新中心改造方案
2.东莞市万江街道种德科技创新中心改造方案信息要素表



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相关成员单位及其他相关单位，东莞市万江区大汾股份经济联合社。

东莞市自然资源局办公室

2024年1月3日印发

东莞市万江街道种德科技创新中心 改造方案



根据城市更新专项规划及年度实施计划，我经联社拟对位于万江街道大汾社区的旧厂房用地采用集体自改的方式进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190080602，位于东莞市万江街道大新路段，东至新基工业二路，南至大汾横九路，西至万江大新路，北至新基工业一路，均为集体用地。项目范围总土地面积约 3.6154 公顷，全部拆除范围均无合法用地手续，所有权人为东莞市万江区大汾股份经济联合社，改造地块涉及的土地、房屋权属清晰。

需完善建设用地手续 3.6154 公顷。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入万江街道城市更新专项规划，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，由万江街道大汾股份经济联合社建设自 2003 年 1 月开始使用。现有建筑面积 17007.04 平方米，容积率为 0.47，年产值为 300 万元。

四、协议补偿情况

该改造地块由集体经济组织自行改造，其上盖建筑物均属

大汾股份经济联合社所有，不涉及拆迁补偿安置问题。

东莞市自然资源局已按用地发生时的土地管理法律法规落实了处罚，处罚文号为万自然资（旧改）决字〔2023〕3号。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善 3.6154 公顷集体用地手续后由东莞市万江区大汾股份经济联合社采用集体经济组织自行改造的方式进行改造，拟投入改造资金 20000 万元。

该宗土地将用于工业用地、道路用地、公共绿地、水域。其中，工业用地及道路用地拟采用集体自用方式供地给东莞市万江区大汾股份经济联合社。

改造后一类工业用地 2.8614 公顷，容积率 3.0，建筑面积约 85842 平方米，改造后预计年产值将达到 25600 万元。其余为公共设施用地，其中公共绿地 0.1828 公顷、道路用地 0.5710 公顷均由东莞市万江区大汾股份经济联合社自筹资金按已批控规同步建设后无偿移交给政府管理；水域面积 0.0002 公顷拟现状保留。



东莞市万江区大汾股份经济联合社
2023 年 10 月 9 日

附件 2

万江街道种德科技创新中心总体实施方案 信息要素表

项目名称		万江街道种德科技创新中心	
项目位置		万江街道大新路段	
标图建库编号		44190080602	
土地现状 (公顷)	总面积		3.6154
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	3.6154
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		3.6154
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	3.6154
	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		东莞市万江区大汾股份经济联合社
	开发主体		东莞市万江区大汾股份经济联合社
	改造面积		3.6154
	改造方式		村集体经济组织自行改造
	集体土地完善转用手续面积		3.6154
	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
	保留集体用地性质的用地面积		3.6154
	土地规划用途		一类工业用地，道路用地，公共绿地
	供地面积		一类工业用地 2.8614，道路用地 0.5710，公共绿地 0.1828
	收地面积		0
	计容建筑面积（万平方米）		一类工业用地 8.5842
	容积率		一类工业用地 3.0
	供地方式		集体自用



完善集体建设用地手续审批表

盖章（公章）

序号	镇街	项目名称	标图建库号	1987年1月1日之后（含本数）、2009年12月31日之前使用的无合法用地手续的用地情况			土地行政处罚 决定书文号	同意完善集体 建设用地 手续面积 （公顷）	土地所有权人	备注
				申请完善集体建 设用地手续面积 （公顷）	现状地类	现状用途				
1	万江	万江街道种德科技创 新中心	44190080602	3.6154	建设用地	工业	万自然资（旧改）决字（ 2023）3号	3.6154	东莞市万江区大汾股份 经济联合社	
合计				3.6154				3.6154		

