

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2023〕13号

关于《东莞市湾区（寮步）AI产业智造创新更新单元“1+N”总体实施方案》的批复

寮步镇人民政府：

《关于申请审批〈东莞市湾区（寮步）AI产业智造创新更新单元“1+N”总体实施方案〉的函》（寮府函〔2023〕75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，由你镇按《东莞市湾区（寮步）AI产业智造创新更新单元“三旧”改造方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为3.4501公顷，全部为国有建设用地，



并已全部纳入标图建库。同意你镇人民政府收回东莞市寮步对外经济发展总公司(公司名称已变更为东莞市寮步贸易发展有限公司)名下1宗国有土地使用权和其地上建筑物，收回土地证号为东府国用字(1997)第19001600247号，请你镇落实好补偿安置工作，充分保障原权利人的合法权益并依嘱托办理产权注销手续，纳入镇级土地储备库统一管理。

三、改造后：一类工业用地3.1395公顷，容积率3.5，以招拍挂方式公开出让，该地块属于产权分割的“工改M1”项目；公共绿地0.1071公顷、道路用地0.2035公顷连同改造范围外西侧纬一路，由你镇统筹实施。请按照有关规定，指导抓紧办理项目用地、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 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. 东莞市湾区（寮步）AI 产业智造创新更新单元“三旧”改造方案
2. 东莞市湾区（寮步）AI 产业智造创新更新单元“三旧”改造方案信息要素表



自
★
专用
章

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、东莞市寮步贸易发展有限公司。

松山湖管委会自然资源局

2023年10月17日印发

寮步镇人民政府

东莞市湾区（寮步）AI产业智造创新 更新单元改造方案

根据城市更新相关政策，我镇拟对位于寮步镇石大路寮步段的东莞市湾区（寮步）AI产业智造创新更新单元进行改造。改造方案如下：

一、基本情况

东莞市湾区（寮步）AI产业智造创新更新单元属政府主导收储“工改工”项目，位于东莞市寮步镇石大路寮步段357号，标图建库号44190011148。改造范围用地面积为3.4501公顷，均为国有用地，土地证号：东府国用字（1997）第19001600247号，土地使用权人为东莞市寮步对外经济发展总公司（公司名称已于2022年3月10日变更为东莞市寮步贸易发展有限公司）。改造地块涉及的土地、房屋权属清晰。

二、规划情况

改造地块符合寮步镇土地利用总体规划（2010-2020年）和城乡规划，已纳入寮步镇“三旧”改造专项规划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现状用途主要为工业用地，使用主体是东莞市寮

步对外经济发展总公司（公司名称已于 2022 年 3 月 10 日变更为东莞市寮步贸易发展有限公司），自 1997 年开始使用，现状建筑面积为 47354.87 平方米，现状容积率为 1.37，工业年产值为 1071 万元。

四、协议补偿情况

寮步镇人民政府与国有土地使用权人协商一致同意按照“物业补偿”的方式计算收储补偿，由寮步镇人民政府收回东莞市寮步对外经济发展总公司（公司名称已于 2022 年 3 月 10 日变更为东莞市寮步贸易发展有限公司）的国有土地使用权和地上建筑物。

按照《东莞市湾区（寮步）AI 产业智造创新更新单元拆迁补偿方案》约定，土地面积 3.4501 公顷原为划拨用地，由寮步镇人民政府无偿收回，原地上建筑物 47354.87 平方米由土地竞得人无偿配建出让宗地计容建筑面积的 25%（即 27470.37 平方米）国有性质工业生产用房并无偿配建停车位 165 个，补偿给东莞市寮步贸易发展有限公司（出让宗地面积以出具的规划条件面积为准）。

截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。

五、土地拟改造情况

根据《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102 号）有关指引，改造地块由寮步镇人民政府主导收储后以招拍挂方式公开出让。根据相关规划，改造后一类工业用地 31394.71 平方米，

容积率 ≤ 3.5 ，建筑面积 ≤ 109881.49 平方米，预计每年工业产值不低于 1200 万/亩。

其余为公共设施用地，包括道路用地 0.2035 公顷、公共绿地 0.1071 公顷，连同改造范围外的道路用地 0.3823 公顷一并由改造主体同步统筹实施。

根据市政府及相关部门的“工改工”政策要求，本项目为存量“工改工”项目，允许土地竞得人按政策申请工业生产用房分割转让，最高分割转让比例为（工业生产用房总计容建筑面积-无偿配建的工业生产用房计容建筑面积）的 70%。



东莞市寮步镇人民政府

2023 年 9 月 20 日

附件 2

东莞市湾区（寮步）AI 产业智造创新更新单元“三旧”改造方案信息要素表

项目名称			东莞市湾区（寮步）AI 产业智造创新更新单元		
项目位置			寮步镇坑口村		
标图建库编号			44190011148		
土地现状 （公顷）	总面积		3.4501		
	其中	国有建设用地面积	3.4501		
		集体建设用地面积	0		
		“三地”面积	0		
	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		寮步镇人民政府		
	改造面积		3.4501		
	改造方式		政府主导		
	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、公共绿地		
	供地面积		一类工业用地 3.1395		
	建筑面积（万平方米）		10.9881		
	容积率		≤3.5		
	供地方式		招拍挂		
备注：该公开出让的一类工业用地属于产权分割的“工改 M1”项目，最高分割转让比例为“工业生产用房总计容建筑面积-无偿配建的工业生产用房计容建筑面积”的 70%。					

