

东莞市自然资源局文件



东松自然资（更新）〔2023〕18号

关于《东莞市骏丰实业有限公司地块“1+N” 总体实施方案》的批复

寮步镇人民政府：

《关于申请审批〈东莞市骏丰实业有限公司地块“1+N”总体实施方案〉的函》（寮府函〔2023〕78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，由原权利人东莞市骏丰实业有限公司作为改造主体，按《东莞市骏丰实业有限公司地块“三旧”改造方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为3.2514公顷，全部为国有建设用地，并已全部纳入标图建库。改造后：一类工业用地3.2496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0.0018

公顷，连同改造范围外证载范围内用地0.0987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、请你镇按照有关规定与东莞市骏丰实业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一个月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. 东莞市骏丰实业有限公司地块“三旧”改造方案
2. 东莞市骏丰实业有限公司地块“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
执法专用章
(14)

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、东莞市骏丰实业有限公司。

松山湖管委会自然资源局

2023年11月2日印发

东莞市骏丰实业有限公司 地块“三旧”

(原土地权人自行改造)

改 造 方 案



东莞市骏丰实业有限公司
二〇二三年六月二十八日



东莞市骏丰实业有限公司地块 “三旧”改造方案

根据城市更新相关政策，东莞市骏丰实业有限公司拟对位于寮步镇西溪社区金兴路边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

改造地块位于寮步镇西溪社区金兴路边，总用地面积 3.3501 公顷，全都为国有建设用地，已办理国有土地使用证东府国用（2003）字第特 523 号，土地使用者东莞市骏丰实业有限公司。改造地块已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190021147，改造面积 3.2514 公顷，其余用地土规为交通用地面积 0.0987 公顷，不纳入改造范围。原改造方案已于 2022 年 3 月 25 日，经市人民政府同意，并出具《关于〈东莞市骏丰实业有限公司地块“三旧”改造方案〉的批复》东府更新（08）[2022]2 号。由于改造地块容积率的变更调整，因此按程序重新调整改造方案。

改造涉及的房屋、土地已经确权、登记，属于东莞市骏丰实业有限公司所有。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入寮步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，为东莞市骏丰实业有限公司自 2003 年 9 月开始使用。现有建筑面积 52538 平方米，容积率为 1.62，年产值约为 25000 万元。



四、协议补偿情况

改造地块是由东莞市骏丰实业有限公司原土地权利人自行改造，不涉及拆迁补偿安置及违法用地处罚等问题。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，并重新约定工业用途使用年限 50 年。由东莞市骏丰实业有限公司采取原土地权利人自行改造的模式，对东莞市骏丰实业有限公司旧厂房地块整体拆除重建的方式进行改造开发，计划投入改造资金 35000 万元。改造后，该宗土地将用于一类工业用地面积 3.2496 公顷，计容建筑面积 113736 平方米，容积率为 3.5；道路用地 0.0018 公顷，预计年产值将达到 40000 万元。

另外，道路用地 0.0018 公顷和改造外的其余用地面积 0.0987 公顷，共计用地面积 0.1005 公顷用地由镇政府无偿收回国有土地使用权。

六、其他相关情况

根据东莞市“三旧”改造政策，项目实施主体办理土地供应前需与寮步镇人民政府签订《东莞市“三旧”改造项目实施监管协议》落实项目拆除、开工、竣工等实施监管相关内容。



东莞市骏丰实业有限公司

2023年6月28日

附件 2

东莞市骏丰实业有限公司地块“三旧”改造方案信息要素表

项目名称			东莞市骏丰实业有限公司地块		
项目位置			寮步镇西溪村		
标图建库编号			44190021147		
土地现状 (公顷)	总面积		3.2514		
	其中	国有建设用地面积	3.2514		
		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		东莞市骏丰实业有限公司		
	改造面积		3.2514		
	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 3.2496		
	建筑面积（万平方米）		11.3737		
	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 0.0018 公顷道路用地及改造范围外证载范围内 0.0987 公顷国有建设用地使用权，移交寮步镇人民政府，由镇政府统筹实施；一类工业用地重新约定最高使用年限 50 年。					

