

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2023〕19号



关于《大朗镇富民工业园川飞“工改工”改造项目“1+N”总体实施方案》的批复

大朗镇人民政府：

你镇《关于报送大朗镇富民工业园川飞“工改工”改造项目“1+N”总体实施方案报批手续的函》（朗府函〔2023〕94号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的大朗镇富民工业园川飞“工改工”改造项目“1+N”总体实施方案，由东莞川飞金属科技有限公司按《大朗镇富民工业园川飞“工改工”改造项目改造方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为 33219.63 平方米，同意 5448.6 平方米作为“三地”和“超标三地”一并纳入改造，该地块已按新增建设用地批次报批转为国有建设用地（批文号：东自然资（建）函〔2021〕21 号）。改造后一类工业用地 33219.63 平方米，容积率 3.5，由东莞川飞金属科技有限公司按建设用地规划条件办理协议出让手续。另原土地证在改造范围外的 8.37 平方米防护绿地，原权利人无偿放弃国有建设用地使用权并移交镇政府。

三、请你镇按照有关规定与东莞川飞金属科技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天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. 大朗镇富民工业园川飞“工改工”改造项目改造方案

2. 大朗镇富民工业园川飞“工改工”改造项目改造
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：市城市更新与设计委员会有关成员单位、市文化广电旅游
体育局、市消防救援支队、市自然资源局大朗分局、大朗镇城
市更新中心。

松山湖管委会自然资源局

2023年11月2日印发

大朗镇富民工业园川飞“工改工”
改造项目

改造方案

东莞川飞金属科技有限公司
2023年4月



改造方案

根据城市更新相关政策,东莞川飞金属科技有限公司拟对位于东莞市大朗镇蔡边村的旧厂房进行改造。改造方案如下:

一、改造地块的基本情况

改造地块位于大朗富民工业园,总面积约 33219.63 平方米,其中国有建设用地 27771.03 平方米(国有土地使用证,证号:东府国用(2008)第特 167 号),属于东莞川飞金属科技有限公司所有,已纳入“三旧”改造标图建库,编号为:44190021312,另外国有建设用地 5448.6 平方作为“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)24 号、东自然资(建)函(2021)21 号)。改造涉及的房屋、土地权属清晰。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划,已纳入东莞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,为东莞川飞金属科技有限公司自 2006 年 9 月开始使用,年产值为 8000 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 27771.03 平方米已有合法用地手续，涉及的“三地”和“超标三地” 5448.6 平方米，已按规定落实征地补偿、听证、留用地，办理社保审核。拟由东莞川飞金属科技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” 5448.6 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” 5448.6 平方米和已有合法用地手续地块 27771.03 平方米，合共 33219.63 平方米土地由东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，供地后由东莞川飞金属科技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 45000 万元。改造后，该宗土地将用于：1、工业用地合计用地面积为 33219.63 平方米，建筑面积为 116268.71 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，由东莞川飞金属科技有限公司进行开发建设，预计年产值将达到 120000 万元。2、原国有证土地面积 8.47



平方米由东莞川飞金属科技有限公司无偿移交大朗镇人民政府。



东莞市大朗镇蔡边
股份经济联合社



东莞川飞金属科技有限公司

年 月 日

(加盖公章)

附件 2

大朗镇富民工业园川飞“工改工”改造项目 改造方案信息要素表

项目名称			大朗镇富民工业园川飞“工改工”改造项目		
项目位置			大朗镇富民工业园		
标图建库编号			44190021312		
土地现状 (公顷)	总面积		3.3220		
	其中	国有建设用地面积	2.7771		
		集体建设用地面积	0		
		“三地”面积	0.5449		
	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		东莞川飞金属科技有限公司		
	改造面积		3.3220		
	改造方式		土地权利人自行改造		
	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		
	完善集体建设用地手续并保留集体用地性质的用地面积		0		
	土地规划用途		一类工业用地		
	收地面积		0		
	供地面积		3.3220		
	建筑面积（万平方米）		11.6268		
	容积率		3.5		
	供地方式		协议出让		
备注：原土地证在改造范围外的 8.37 平方米防护绿地无偿移交大朗镇政府。					

