

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2024〕5号

关于《东坑镇初坑小塘工业旧区地块“三旧”改造项目总体实施方案》的批复

东坑镇人民政府：

你镇《关于东坑镇初坑小塘工业旧区地块“三旧”改造项目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、同意上报的东坑镇初坑小塘工业旧区地块“三旧”改造项目总体实施方案，由东坑镇初坑小塘股份经济合作社按《东坑镇初坑小塘工业旧区地块“三旧”改造项目总体实施方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为1.5934公顷，改造后一类工业用地1.5934公顷，容积率3.5，计容建筑面积55769.94平方米，采用集体自用方式供地。

三、请按照有关规定与东坑镇初坑小塘股份经济合作社签订实施监管协议并报我局备案，指导东坑镇初坑小塘股份经济合作社严格按照城市更新有关政策注销改造范围内原集体建设用地使用权证，并抓紧办理项目供地手续和建设手续。

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 2024 年第 1 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. 东坑镇初坑小塘工业旧区地块“三旧”改造项目
总体实施方案
2. 东坑镇初坑小塘工业旧区地块“三旧”改造项目
总体实施方案信息要素表



公开方式：主动公开

抄送：市城市更新与城市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，市自然资源局东坑分局，东坑镇城市更新中心。

松山湖管委会自然资源局

2024年2月18日印发

东坑镇初坑小塘工业旧区地块“三旧”改造 总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市东坑镇人民政府拟实施东坑镇初坑小塘工业旧区地块“三旧”改造项目，对位于东坑镇初坑小塘的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东坑镇初坑小塘工业旧区地块项目用地涉及东坑镇中心片区控制性详细规划范围内的 C-D15-1a 地块。

二、改造单元基本情况

东坑镇初坑小塘工业旧区地块“三旧”改造项目位于东坑镇初坑小塘村，项目总面积为 1.5934 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东坑镇初坑小塘村集体经济组织作为改造主体。改造项目现状主要为旧厂房，总建筑面积约 18760.61 平方米，容积率为 1.17。

项目实施改造面积 1.5934 公顷，标图建库面积 1.5934 公顷，标图建库号 44190010954。集体建设用地 1.5934 公顷，集体土地所有权人为东坑镇初坑小塘股份经济合作社，有合法用地手续 0.4606 公顷，无合法用地手续 1.1328 公顷，其中已批次报批面积 0.3387 公顷，批文号为东莞建用字〔2020〕26 号。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

项目改造范围符合国土空间规划管控规则，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线，不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。



根据已批控规，拟改造为工业用途，一类工业用地为 1.5934 公顷，容积率为 3.5，总建筑面积为 55769 平方米。

三、改造意愿情况

改造范围内涉及农村集体土地，已经过该农村集体经济组织成员的股东代表会议表决通过以上事项。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 0.7941 公顷集体土地申请完善集体建设用地手续，其中 0.7941 公顷集体土地于 1987 年 1 月至 1998 年 12 月期间发生违法用地行为，已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处理。

五、供地情况

东坑镇初坑小塘股份经济合作社申请以集体自用方式，供地给初坑小塘股份经济合作社，拟供地面积为 15934.27 平方米，土地用途为一类工业，容积率 3.5，计容建筑面积 55769 平方米，最大高度 60 米。

七、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为 12000 万元，拟投入改造资金为 12000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷、市场融资等。

（二）实施监管。改造单元实施监管按照签订的监管协议执行。

东莞市东坑镇人民政府

2023 年 8 月 14 日

附件 2

东坑镇初坑小塘工业旧区地块“三旧”改造项目
总体实施方案信息要素表

项目名称		东坑镇初坑小塘工业旧区地块“三旧”改造项目总体实 施方案	
项目位置		东坑镇初坑小塘村	
标图建库编号		44190010954	
土地现状 (公顷)	总面积		1.5934
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.5934
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		1.1328
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.1328
	现土地用途		工业
	是否符合土地利用总体规划、城市 总体规划		是
规划情况	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		东坑镇初坑小塘股份经济合作社
	改造面积		1.5934
	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		0.7941
	土地规划用途		一类工业用地
	收地面积		0
	供地面积		0
	建筑面积(万平方米)		5.5769
	容积率		3.5
	供地方式		集体自用



