

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2024〕8号

关于《大朗镇大井头工业区地块“工改工”改造项目“1+N”总体实施方案》的批复

东莞市大朗镇人民政府：

《关于报送大朗镇大井头工业区地块“工改工”改造项目“1+N”总体实施方案报批手续的函》（朗府函〔2024〕12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，由东莞市大朗镇大井头股份经济联合社自行改造，按《东莞市大朗镇大井头工业区地块“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7.3829公顷，全部为集体建设用地，，

同意6.0014公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续，另0.0048公顷集体建设用地作为“三地”一并纳入改造。改造后：一类工业用地65691.57平方米（分为五宗地，地块一18615.94平方米，地块二20085.43平方米，地块三9086.97平方米，地块四10905.07平方米，地块五6998.16平方米），容积率3.5，总计容建筑面积229920.49平方米，以集体自用方式供地；道路用地8137.15平方米，其中24.82平方米为零星现状道路，8112.33平方米道路用地以集体自用方式供地，连同改造范围外捆绑的部分公共绿地由改造主体同步实施建设。项目分三期供地，首期供应地块一、地块二和道路用地，后续按实施计划另行申请地块三、地块四、地块五供地。

三、请按照有关规定与东莞市大朗镇大井头股份经济联合社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。

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2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. 东莞市大朗镇大井头工业区地块“工改工”改造项目改造方案

2. 东莞市大朗镇大井头工业区地块“工改工”改造项目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成员单位，市文化广电旅游体育局，市消防救援支队，东莞市大朗镇大井头股份经济联合社。

松山湖管委会自然资源局

2024年3月15日印发

东莞市大朗镇大井头工业区地块

“工改工”改造项目

(村集体自行改造)

改造方案



东莞市大朗镇大井头股份经济联合社

2023 年 10 月



东莞市大朗镇大井头工业区地块 “工改工”改造方案

根据城市更新相关政策，大朗镇大井头股份经济联合社拟对位于大朗镇大井头社区第二工业区顺兴一路旁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

改造地块位于大朗镇大井头社区第二工业区顺兴一路旁，总面积 73828.72 平方米，均为集体建设用地，有合法用地手续面积 13767.25 平方米，无合法用地面积 60061.47 平方米。需完善用地面积 60013.53 平方米。已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190011389，标图建库范围内项目占地面积 73780.78 平方米，三地面积 47.94 平方米。改造涉及土地权属清晰，属于大朗镇大井头股份经济联合社所有。

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，为大朗镇大井头股份经济联合社自 2003 年开始使用，年产值为 1 亿元。建筑占地面积为 29962.24 平方米，全部均尚未拆除。

四、协议补偿情况及违法处罚情况

该地上建筑物均为集体物业，不涉及建筑物安置补偿。拟由东莞市大朗镇大井头股份经济联合社作为改造主体。截至目前，该宗地的补偿安置问题未引发任何纠纷。

根据朗自然资（旧改）决字〔2023〕4号，已办理违法用地处罚，已缴纳相关罚金，行政处罚已全部落实到位。

五、土地拟改造情况

根据有关规定，改造地块土地面积 73828.72 平方米集体建设用地，经东莞市大朗镇大井头股份经济联合社三分之二以上户代表表决同意进行村集体自改，东莞市人民政府拟采用集体自用方式供地，由东莞市大朗镇大井头股份经济联合社采取村集体自行改造，全部拆除重建，计划投入改造资金 6.8 亿元进行改造。

改造后，一类工业用地面积 65691.57 平方米（共分为五区地块，容积率 3.5，合计建筑面积 229920.49 平方米），道路用地面积 8137.15 平方米。地块具体情况如下：一区地块用地面积 18615.94 平方米；二区地块用地面积 20085.43 平方米；三区地块用地面积 9086.97 平方米；四区地块用地面积 10905.07 平方米；五区地块用地面积 6998.16 平方米；规划九路用地面积 8137.15 平方米，其中 24.82 平方米为零星现状道路，8112.33 平方米道路用地以集体自用方式供地，并由改造主体同步实施建设。

由于本改造项目因建筑体量和投资金额较大，考虑到集体资金收支平衡的原因，计划分三期拆除实施，一期工程计划首先同步拆除建设一区地块、二区地块和规划九路，计划

章





拆除建设时间为 2024 年初；二期工程计划拆除建设三区地块，计划拆除建设时间为 2025 年初；三期工程计划同步拆除建设四区地块和五区地块，计划拆除建设时间为 2026 年初。改造完成后，项目将引入规上企业 5 间以上，预计年产值将达到 10 亿元。

东莞市大朗镇大井头股份经济联社

2023 年 10 月 18 日

(加盖公章)



附件 2

东莞市大朗镇大井头工业区地块“工改工”改造项目改造
方案信息要素表

项目名称		东莞市大朗镇大井头工业区地块“工改工”改造项目	
项目位置		大朗镇大井头社区	
标图建库编号		44190011389	
土地现状 (平方米)	总面积		73828.72
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	73828.72
		“三地”面积	47.94
	没有合法手续且已使用的土地面积		60013.53
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	60013.53
	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 (平方米)	改造主体		东莞市大朗镇大井头股份经济联合社
	改造面积		73828.72
	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		60013.53
	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 65691.57; 道路用地 8112.33 平方米
	建筑面积(万平方米)		22.9920
	容积率		≤3.5
	供地方式		集体自用
备注:	一类工业用地分为五宗地:地块一 18615.94 平方米,地块二 20085.43 平方米,地块三 9086.97 平方米,地块四 10905.07 平方米,地块五 6998.16 平方米。道路用地 8137.15 平方米,其中 24.82 平方米为零星现状道路,8112.33 平方米道路用地以集体自用方式供地,连同改造范围外捆绑的部分公共绿地由改造主体同步实施建设。		

