

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2024〕10号

关于《大岭山镇大塘朗村海瑞诚地块传统产业类更新单元总体实施方案》的批复

东莞市大岭山镇人民政府：

《关于审批大岭山镇大塘朗村海瑞诚地块传统产业类更新单元总体实施方案的函》（岭府函〔2024〕9号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意该项目总体实施方案，由单一主体挂牌成交方东莞嘉泰华产业投资有限公司作为改造主体，按《大岭山镇大塘朗村海瑞诚地块传统产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为7.1271公顷，同意东莞市大岭山镇大塘朗股份经济联合社的7.1271公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。该改造范围7.1271公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件3）。

三、该项目改造后：一类工业用地58206.29平方米，容积率3.5，总计容建筑面积203722.01平方米（其中61118.40平方米工业厂房补偿给村集体），以协议出让方式供地，不分割销售；道路用地5734.01平方米，以行政划拨方式供地给改造主体同步配建，竣工验收后无偿移交你镇；公共绿地6084.00平方米、防护绿地121.49平方米、林地635.81平方米、控规留白用地488.98平方米由改造主体同步实施建设并无偿移交你镇，纳入镇级储备用地管理。

四、请你镇按照有关规定与东莞嘉泰华产业投资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》，签订土地出让合同之日起30日内缴清土地出让金。请督促东莞嘉泰华产业投资有限公司、东莞市大岭山镇大塘朗股份经济联合社落实好补偿安置工作，充分保障村(组)集体和有关原权利人的合法权益。

五、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. 大岭山镇大塘朗村海瑞诚地块传统产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案
2. 大岭山镇大塘朗村海瑞诚地块传统产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案信息要素表
3. 广东省人民政府关于东莞市大岭山镇大塘朗股份经济联合社的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复



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、东莞市大岭山镇大塘朗股份经济联合社、东莞
嘉泰华产业投资有限公司。

松山湖管委会自然资源局

2024年3月25日印发

东莞市大岭山镇大塘朗村海瑞诚地块传统 产业类更新单元“三旧”改造 总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市大岭山镇人民政府拟实施东莞市大岭山镇大塘朗村海瑞诚地块传统产业类更新单元，对位于东莞市大岭山镇大塘朗村的旧厂房进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市大岭山镇大塘朗村海瑞诚地块传统产业类更新单元位于东莞市大岭山镇湖畔工业园片区控制性详细规划范围内，涉及K-05-02a地块，按已批控制性详细规划实施。

二、改造单元基本情况

东莞市大岭山镇大塘朗村海瑞诚地块传统产业类更新单元位于东莞市大岭山镇大塘朗村，单元总面积为7.1271公顷。采用单一主体挂牌招商模式，东莞嘉泰华产业投资有限公司已完成要约收购，于2023年11月取得成交确认书，由其作为改造主体实施改造。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约74962.78平方米，容积率为1.06。

单元实施改造面积为7.1271公顷，标图建库面积为7.1271公顷，标图建库号44190021898。其中国有建设用地为0公顷；集体土地7.1271公顷（建设用地7.1271公顷、农用地0公顷、未

卷
一
四

利用地0公顷），集体土地所有权人为东莞市大岭山镇大塘朗股份经济联合社，有合法用地手续0公顷，无合法用地手续7.1271公顷。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（土地利用总体规划、城乡规划）管控规则，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线（陆域），不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批控制性详细规划，拟改造为工业用途，具体情况如下：

工业用地为5.8206公顷，容积率为3.5，总建筑面积为203722平方米。改造主体负责改造单元内公共基础设施道路0.5734公顷，公共绿地0.6084公顷，林地0.0636公顷，防护绿地0.0121公顷的配建及控规留白用地0.0489公顷无偿移交给大岭山镇人民政府，合计约1.3064公顷。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。大岭山镇人民政府已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人的意见，并经全部原权利人同意。

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户代表会议表决通过以上事项。

置标准为物业补偿。东莞嘉泰华产业投资有限公司已完成要约收购，并已取得成交确认书。其中公开交易方案中约定由实施主体补偿东莞市大岭山镇大塘朗股份经济联合社货币0万元，物业61118.4平方米工业厂房。补偿安置方案已按规定完成公告。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地7.1271公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内7.1271公顷集体土地申请完善转用手续，其中7.1271公顷集体土地于2003年至2004年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罚。

经东莞市大岭山镇大塘朗股份经济联合社农村集体经济组织依法表决同意，申请将7.1271公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由成交确认后的实施主体进行改造。

经核查，地块不存在债权债务及法律纠纷，符合地价评估及土壤环境评估等开发要求。

五、收储收地情况

改造范围内零星土地总面积0.7330公顷（规划用途分别为公共绿地（G12）、防护绿地（G22），林地（E4）和控规留白用地），由镇人民政府无偿收储后由实施主体按其规划用途全额出资配建，并负责按规定进行施工、竣工验收等相关工作。

六、供地情况

项目开发周期为3年，拟分1期开发。改造主体申请以协议出让方式办理供地手续，拟供地面积为58206.29平方米，具体情况如下：地块面积为58206.29平方米，土地用途为M1（工业规划用途），容积率3.5，计容建筑面积203722平方米，最大高度60米。由东莞嘉泰华产业投资有限公司作为开发主体投资建设。

单元内公共基础设施为道路面积为5734.01平方米，通过行政划拨方式供地给实施主体建设，竣工验收后土地连同建筑物一并移交大岭山镇人民政府指定单位管理。

七、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为60000万元，拟投入改造资金为60000万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。

（二）签订合同。改造主体在取得总体实施方案批复并完成产权注销之日起一个月内签订土地出让合同。

（三）实施监管。改造单元实施监管按照后续签订的监管协议执行。



大岭山镇人民政府
2023年12月1日

附件 2

大岭山镇大塘朗村海瑞诚地块传统产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称		大岭山镇大塘朗村海瑞诚地块传统产业类更新单元	
项目位置		大岭山镇大塘朗村	
标图建库编号		44190021898	
土地现状 (公顷)	总面积		7.1271
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	7.1271
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		7.1271
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	7.1271
	现土地用途		工业
	是否符合国土空间总体规划		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		东莞嘉泰华产业投资有限公司
	改造面积		7.1271
	改造方式		单一主体挂牌招商
	集体土地完善转用手续面积		7.1271
	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		7.1271
	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、道路用地、公共绿地、防护绿地、林地、留白用地
	供地面积		一类工业用地 58206.29; 道路用地 5734.01 平方米
	收地/收储面积		0.7330
	计容建筑面积 (万平方米)		20.3722
	容积率		≤3.5
	供地方式		协议出让、行政划拨
备注:		道路用地以划拨方式供地给改造主体同步无偿配建, 竣工验收后无偿移交大岭山镇政府; 公共绿地 6084.00 平方米、防护绿地 121.49 平方米、林地 635.81 平方米、控规留白用地 488.98 平方米无偿移交大岭山镇人民政府, 纳入镇级储备用地管理, 并由改造主体同步无偿实施。	

广东省人民政府

粤府土审(12)[2024]33号

广东省人民政府关于东莞市大岭山镇大塘朗股份经济联合社的旧村庄集体建设用地 征为国有建设用地的批复

东莞市人民政府:

东莞市自然资源局上报的《东莞市大岭山镇大塘朗村海瑞诚地块传统产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案》及相关材料已通过审核。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、第四十六条及《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》(广东省人民政府令第279号)第十七条的规定,批复如下:

一、同意你市将东莞市大岭山镇大塘朗股份经济联合社位于大塘朗股份经济联合社的7.1271公顷旧村庄集体建设用地征为国有建设用地。

二、请你市人民政府及时按规定发布征地公告,履行有关批后实施程序,切实保障有关土地权利人的合法权益。征地补

偿安置不落实的，不得强行使用被征土地。

三、请你市人民政府按照省有关“三旧”改造的政策要求供应土地，并组织改造主体按照经批准的总体实施方案实施改造。该宗用地在控制性详细规划中规划安排为一类工业用地、道路用地、公共绿地、防护绿地、林地、留白用地，供地时土地用途应与上述规划安排相符合。

四、使用土地涉及有关税费的收缴或调整，请按有关规定办理。



公开方式：主动公开

抄送：国家自然资源督察广州局，财政部驻广东省财政监察专员办事处，省财政厅、省自然资源厅、国家税务总局广东省税务局，东莞市财政局、东莞市自然资源局。