

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2024〕15号

关于《大岭山镇矮岭冚村居住类更新单元“1+N”总体实施方案》的批复

东莞市大岭山镇人民政府：

《关于申请审批大岭山镇矮岭冚村居住类更新单元“1+N”总体实施方案的函》（岭府函〔2024〕42号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意项目“1+N”总体实施方案，由单一主体挂牌成交方东莞市颐盈实业投资有限公司作为改造主体，按《大岭山镇矮岭冚村居住类更新单元城市更新改造方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为3.9186公顷，同意东莞市大岭山镇矮岭冚股份经济联合社、东莞市大岭山镇矮岭冚第十股份经济合作社的1.1544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2.3684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：二类居住用地2.6048公顷，由改造主体办理协议出让手续；社会停车场库用地0.6191公顷，以协议出让方式供地给改造主体无偿配建，竣工验收后土地连同建筑物一并无偿移交大岭山镇政府；文化娱乐用地0.3094公顷，道路用地0.3854公顷，连同改造范围外0.1055公顷道路用地、1.1116公顷公共绿地，一并划拨给改造主体无偿配建，竣工验收后土地连同建筑物一并无偿移交大岭山镇政府。

四、请你镇按照有关规定与东莞市颐盈实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》。请督促东莞市颐盈实业投资有限公司、东莞市大岭山镇矮岭冚股份经济联合社、东莞市大岭山镇矮岭冚第十股份经济合作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 4 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. 大岭山镇矮岭冚村居住类更新单元城市更新改造方案
2. 大岭山镇矮岭冚村居住类更新单元城市更新改造方案信息要素表
3. 广东省人民政府关于东莞市大岭山镇矮岭冚股份经济联合社、东莞市大岭山镇矮岭冚第十股份经济合作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、东莞市大岭山镇矮岭冚股份经济联合社、东莞市大岭山镇矮岭冚第十股份经济合作社、东莞市颐盈实业投资有限公司。

松山湖管委会自然资源局

2024年7月12日印发

大岭山镇矮岭冚村居住类更新单元城市更新改造方案



根据城市更新专项规划，大岭山镇人民政府拟对位于矮岭冚村的旧厂房旧村用地进行改造，通过单一主体挂牌招商已明确改造主体为东莞市颐盈实业投资有限公司。改造方案如下：

一、更新单元基本情况

（一）总体情况。大岭山镇矮岭冚村居住类更新单元（下称“更新单元”）标图建库号为 44190011833，位于大岭山镇矮岭冚村莞长路东侧，东至茶园大道南，南至大岭山交警大队，西至矮岭冚村私宅、北至上成花园。更新单元总面积 3.92 公顷（包括拆除重建区 3.91 公顷、“三地”和超标“三地”区 0.01 公顷），其中拆除重建区国有建设用地 1.54 公顷，集体建设用地 2.37 公顷。

（二）土地现状情况。更新单元拆除范围涉及的房屋、土地权属清晰。拆除范围内集体土地面积 2.37 公顷，为大岭山镇矮岭冚股份经济联合社及大岭山镇矮岭冚第十股份经济合作社所有，国有土地面积 1.54 公顷，权益人为陈丹虹和陈木钗等；更新单元现主要用途为工业用地，地上建筑总面积为 4.42 万平方米，其中工业用地面积 2.94 万平方米，建筑面积 3.54 万平方米，私人住宅用地面积 0.51 万平方米，建筑面积 0.88 万平方米，现厂房和私

人住宅已拆除；



(三) 土地规划情况。更新单元拆除重建区面积 3.91 公顷已全部标图入库，其中国有建设用地 1.54 公顷，集体建设用地 2.37 公顷（其中 1.15 公顷待完善集体建设用地手续后，连同另外有合法用地手续的 1.22 公顷一同转为国有建设用地）；“三地”和超标“三地”区 0.0068 公顷及单元外需改造主体捆绑实施的公共设施用地已按新增建设用地报批程序办理转用和征收手续（单元外捆绑实施道路用地 0.0715 公顷、街头绿地 1.0837 公顷）。

(四) 单元外拆除情况。更新单元外现状存在切割建筑面积 1.66 万平方米，由东莞市颐盈实业投资有限公司落实单元外建筑拆除工作。改造后，规划用途为街头绿地面积 1.1116 公顷和道路用地面积 0.1055 公顷，东莞市人民政府拟采用划拨方式供地，由东莞市颐盈实业投资有限公司按要求建成竣工验收后无偿移交给大岭山镇人民政府。

更新单元符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入大岭山镇城市更新专项规划，并已编制控制性详细规划。

二、更新单元改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。已征询实施改造范围内全部不动产权益人的改造意愿，并取得权益土地面积合计占比和人数合计占比均达 100% 的不动产权益人书面同意意见。大岭山镇矮岭冚股份经济联合社、大岭山镇矮岭冚第十股份经济合作社已依法表决同意

实施改造及补偿安置方案。

(二) 补偿安置情况。经单一主体挂牌招商确认，东莞市颐盈实业投资有限公司为收购主体，并已完成与实施范围内的全部不动产权益人签订收购协议。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。

三、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善相关用地手续后，东莞市人民政府拟采用协议出让及划拨出让两种方式供地，由东莞市颐盈实业投资有限公司实施改造。改造后，该单元土地主要用作二类居住

(R2) 用途，配套社会公共停车场 (S3)、小区级文化室 (C3) 以及道路等公共设施，项目计划投入改造资金 170000 万元，更新单元具体地块规划情况如下表所示：(注：具体以规划主管部门核发的规划许可文件和签订的土地使用权出让合同为准)

主要规划用途	地块用地面积 (公顷)	容积率	计容建筑面积 (平方米)	备注
二类居住用地R2	2.6048	3.0	78143.49	单元内
社会公共停车场S3	0.6191	/		单元内
小区级文化室C3	0.3093	1.0	3093.76	单元内
道路用地S1	0.3853	/	/	单元内
道路用地S1	0.1055	/	/	单元外捆绑实施
街头绿地G12	1.1116	/	/	单元外捆绑实施



- 其中：1. 二类居住用地R2 面积 2.6048 公顷，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由东莞市颐盈实业投资有限公司实施改造；
2. 社会公共停车场S3 面积 0.6191 公顷，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由东莞市颐盈实业投资有限公司按要求建成竣工验收后，将用地及地上建筑物无偿移交给大岭山镇人民政府；
3. 小区级文化室C3 面积 0.3093 公顷，东莞市人民政府拟采用划拨方式供地，由东莞市颐盈实业投资有限公司按要求建成竣工验收后，将用地及地上建筑物无偿移交给大岭山镇人民政府；
4. 道路用地S1面积0.3853公顷，东莞市人民政府拟采用划拨方式供地，由东莞市颐盈实业投资有限公司按要求建成竣工验收后无偿移交给大岭山镇人民政府；
5. 单元外捆绑实施道路S1用地面积0.1055公顷，街头绿地G12用地面积1.1116公顷，东莞市人民政府拟采用划拨方式供地，由东莞市颐盈实业投资有限公司按照要求建成竣工验收后无偿移交给大岭山镇人民政府。

四、其他相关情况

（一）落实市交通运输局意见要求。为满足市交通运输局对该项目提出周边所有支路均应落实不小于 15 米道路红线的要求，社会公共停车场（S3）和小区级文化室（C3）建设时均退线 7 米，

由东莞市颐盈实业投资有限公司按要求建设道路。建筑退让后，配建并无偿移交给镇政府的公共设施面积及配建设施功能均无变化，因建筑退让导致配建的停车位不足部分采用立体停车场补足（具体以规划主管部门核发的规划许可文件为准）。

（二）单元范围历史文化保护情况。经核查，单元范围内不涉及历史文化遗产、古树名木、历史街区、历史文化名村或传统村落。

（三）安居房配建情况。该项目为城市更新旧项目，属单一主体挂牌招商改造模式，按控规实施改造，无配建安居房要求。

（四）签订土地出让合同期限。项目在“1+N”总体实施方案批复后1个月内签订土地出让合同，在签订土地出让合同之日起30日内支付宗地总出让价款的50%，剩余出让价款一年内付清，在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，按照支付中国人民银行公布的同期贷款利率支付利息。

东莞市颐盈实业投资有限公司



附件 2

大岭山镇矮岭冚村居住类更新单元城市更新改造方案信息要素表

项目名称		大岭山镇矮岭冚村居住类更新单元	
项目位置		大岭山镇矮岭冚村	
标图建库编号		44190011833	
土地现状 (公顷)	总面积		3.9186
	其中	国有建设用地面积	1.5503
		集体建设用地面积	2.3684
		“三地”面积	0.0072
	没有合法手续且已使用的土地面积		1.1544
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.1544
	现土地用途		工业
规划情况	是否符合国土空间总体规划		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		东莞市颐盈实业投资有限公司
	改造面积		3.9186
	改造方式		单一主体挂牌招商
	集体土地完善转用手续面积		1.1544
	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		2.3684
	保留集体用地性质的用地面积		0
	土地规划用途		二类居住用地、社会停车场库用地、文化娱乐用地、道路用地
	供地面积		二类居住用地 2.6048; 社会停车场库用地 0.6191; 文化娱乐用地 0.3094; 道路用地 0.3854
	收地/收储面积		0
	计容建筑面积(万平方米)		二类居住用地 7.8143; 文化娱乐用地 0.3094
	容积率		二类居住用地 ≤ 3.0 ; 文化娱乐用地 ≤ 1.0
	供地方式		协议出让、行政划拨
备注:	社会停车场库用地 0.6191 公顷, 以协议出让方式供地给改造主体无偿配建, 竣工验收后土地连同建筑物一并无偿移交大岭山镇政府; 文化娱乐用地 0.3094 公顷, 道路用地 0.3854 公顷, 连同改造范围外 0.1055 公顷道路用地、1.1116 公顷公共绿地, 一并划拨给改造主体无偿配建, 竣工验收后土地连同建筑物一并无偿移交大岭山镇政府。		

广东省人民政府

粤府土审(12)[2024]61号

广东省人民政府关于东莞市大岭山镇矮岭冚股份经济联合社、东莞市大岭山镇矮岭冚第十股份经济合作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《大岭山镇矮岭冚村居住类更新单元“1+N”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矮岭冚股份经济联合社、东莞市大岭山镇矮岭冚第十股份经济合作社位于矮岭冚股份经济联合社、矮岭冚第十股份经济合作社的2.3684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二类居住用地、社会公共停车场用地、小区级文化活动室用地、道路用地，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。