

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2024〕30 号

关于《明门（中国）幼童用品有限公司一厂“工改工”项目总体实施方案》的批复

清溪镇人民政府：

《关于明门（中国）幼童用品有限公司一厂“工改工”项目申请总体实施方案报批手续的函》（清府函〔2024〕21 号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的明门（中国）幼童用品有限公司一厂“工改工”项目总体实施方案，由明门（中国）幼童用品有限公司按《明门（中国）幼童用品有限公司一厂“工改工”项目总体实施方案》（见附件 1、2）实施改造。

二、该项目改造面积 7.979198 公顷，改造后，一类工业用地

60683.39 平方米，容积率 3.4，采用协议出让方式供地给明门（中国）幼童用品有限公司，重新约定土地使用年限为 50 年，不分割销售。道路用地 18138.54 平方米，通过行政划拨方式供地给明门（中国）幼童用品有限公司建设，道路用地竣工验收后无偿移交给清溪镇人民政府或清溪镇人民政府指定的单位。明门（中国）幼童用品有限公司放弃 1036.78 平方米国有建设用地使用权（改造范围内 970.05 平方米，改造范围外 66.73 平方米），拆除平整后无偿交由清溪镇政府收回。明门（中国）幼童用品有限公司放弃位于改造范围外与相邻国有土地证重证的 2.67 平方米国有建设用地使用权。

三、请按照有关规定，与明门（中国）幼童用品有限公司签订实施监管协议并报我局报备，指导抓紧办理项目用地、建设等手续，应自本批复文件印发之日起一个月内签订土地出让合同，签订土地出让合同之日起 30 日内付清土地出让价款。

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 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。请依约依规进行监管，确保该项目有序实施改造。

附件：1. 明门（中国）幼童用品有限公司一厂“工改工”项目总体实施方案

2. 明门（中国）幼童用品有限公司一厂“工改工”项目
总体实施方案信息要素表

东莞市自然资源局

2024 年 7 月 30 日

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相关成员单位，明门（中国）婴童用品有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2024年7月30日印发

明门（中国）幼童用品有限公司一厂

“工改工”项目总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市清溪镇人民政府拟实施明门（中国）幼童用品有限公司一厂“工改工”项目，对位于东莞市清溪镇大利村银湖工业区的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

明门（中国）幼童用品有限公司一厂“工改工”项目位于东莞市清溪镇大利片区控制性详细规划范围内，用地涉及 I04-01、J01-02、L01-02、L01-01、K04-03、K04-01 地块。

二、改造项目基本情况

项目位于东莞市清溪镇大利村银湖工业区，项目总面积 7.9792 公顷，采用土地权利人自行改造模式，由明门（中国）幼童用品有限公司作为改造主体。现状为旧厂房，总建筑面积约 110727.81 平方米，容积率为 1.38。

项目实施改造面积 7.9792 公顷，已纳入“三旧”改造标图建库（编号为 44190021595），全部为国有建设用地，均有合法用地手续，土地权利人为明门（中国）幼童用品有限公司。改造

范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

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。

根据控制性详细规划安排，主要改造为一类工业用地、道路用地，具体情况如下：

地块编号	地块使用控制			强度容量控制		备注
	地块性质及代码		地块面积	容积率	建筑面积	
			(m²)		(m²)	
I04-01	一类工业用地	M1	60683.39	3.4	206323.53	
J01-02	一类工业用地	M1	2.65	2.0	5.29	交由镇政府无偿收回使用权用地合计 970.05 m²
L01-02	一类工业用地	M1	59.00	2.0	118.00	
L01-01	街头绿地	G12	0.36	/	/	
K04-03	二类居住用地	R2	854.60	2.0	1709.20	
K04-01	预留建设用地	/	53.43	/	/	
/	道路用地	S1	18138.54	/	/	划拨给改造主体实施，建成后无偿移交镇政府
合计	改造总面积		79791.98			

三、改造意愿及补偿安置情况

该项目的土地及地上建（构）筑物均属于明门（中国）幼童

用品有限公司（即改造主体）所有，不涉及拆迁补偿安置问题。

四、收地情况

该项目的土地使用权实际登记面积共 7.9861 公顷（面积 79861.38 平方米），其中改造范围内用地面积 7.9792 公顷（面积 79791.98 平方米），改造范围外用地面积 0.0069 公顷（存在 0.0003 公顷与相邻宗地重证）。拟收回用地面积合计 0.1037 公顷（1036.78 平方米），具体收地情况如下：

（一）改造主体同意放弃改造范围内 0.0970 公顷（面积 970.05 平方米）的国有建设用地使用权并负责拆除平整，规划用途包括一类工业用地（面积 61.65 平方米）、二类居住用地（面积 854.60 平方米）、预留建设用地（面积 53.43 平方米）、街头绿地（面积 0.36 平方米），上述规划用地属于无法单独出具规划条件的零星地块，改造主体同意无偿交由属地政府收回，纳入政府储备用地。

（二）改造主体同意放弃改造范围外且未纳入标图建库范围的 0.0067 公顷（面积 66.73 平方米）国有建设用地使用权并负责拆除平整，无偿交由属地政府收回，纳入政府储备用地。

（三）改造主体同意放弃与相邻宗地土地证号为东府国用(1996)19002010997 号的重证面积 0.0003 公顷(面积 2.67 平方米) 土地使用权，相邻宗地土地权利人为东莞市清溪经济发展公司。

经核查，收地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、供地情况

项目办理一次性供地，一期开发。明门（中国）幼童用品有限公司申请以协议出让、划拨方式供地，拟供地面积为 78821.93 平方米，具体情况如下：

宗地一：一类工业用地面积 60683.39 平方米，容积率 3.4，计容建筑面积 206323.53 平方米，采用协议出让方式供地，最大高度 60 米。由改造主体投资建设，明门（中国）幼童用品有限公司申请重新约定土地使用权的使用年限为 50 年，地块不实行分割销售。

宗地二：道路用地 18138.54 平方米，通过行政划拨方式供地给改造主体建设，竣工验收后道路用地无偿移交清溪镇人民政府或清溪镇人民政府指定的单位。

项目捆绑实施的公共设施：一是配建道路用地 18138.54 平方米；二是改造主体需在 I04-01 地块配建 10kV 开关站一处，建筑面积 50-100 平方米。

六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本不低于 50000 万元，为自有资金。改造后预计年产值 92348 万元（不低于 1000 万元人民币每亩）。

（二）签订合同。改造主体在总体实施方案批复之日起一个月内签订出让合同，并在要求时间内一次性缴交地价款。

(三) 实施监管。项目实施监管按照后续签订的监管协议执行。

东莞市清溪镇人民政府
2024 年 2 月 19 日



附件 2

明门（中国）幼童用品有限公司一厂“工改工”项目 总体实施方案信息要素表

项目名称			明门（中国）幼童用品有限公司一厂 “工改工”项目		
项目位置			清溪镇大利村银湖工业区		
标图建库编号			44190021595		
土地现状 （公顷）	总面积		7.979198		
	其中	国有建设用地面积	7.979198		
		集体建设用地面积	0		
		“三地” 面积	0		
	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		明门（中国）幼童用品有限公司		
	开发主体		明门（中国）幼童用品有限公司		
	改造面积		7.979198		
	改造方式		土地权利人自行改造		
	集体土地完善转用手续面积		0		
	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		
	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		
	供地面积		一类工业用地：6.068339 公顷； 道路用地：1.813854 公顷。		
	收地面积		0.103678		
	计容建筑面积（万平方米）		一类工业用地：20.632353		
	容积率		2.0≤一类工业用地≤3.4		
	供地方式		一类工业用地：协议出让； 道路用地：划拨		
备注：					
1、明门（中国）幼童用品有限公司同意放弃 1036.78 平方米国有建设用地使用权（改造范围内 970.05 平方米，改造范围外 66.73 平方米），拆除平整后无偿交由清溪镇政府收回。					
2、明门（中国）幼童用品有限公司同意放弃与相邻国有土地证重证的 2.67 平方米国有建设用地使用权。					