

# 东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2024〕38号

## 关于《东莞市桥头镇建洲智能装备生产建设项目总体实施方案》的批复

桥头镇人民政府：

《关于申请东莞市桥头镇建洲智能装备生产建设项目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、同意上报的东莞市桥头镇建洲智能装备生产建设项目总体实施方案，由东莞市桥头镇大洲股份经济联合社按《东莞市桥头镇建洲智能装备生产建设项目总体实施方案》（见附件1、2）自行改造。

二、该项目改造面积为1.640953公顷，全部为集体建设用地，同意东莞市桥头镇大洲股份经济联合社的1.640953公顷无合法手续的集体土地完善转用手续。

三、改造后为一类工业用地1.640953公顷，容积率3.5，采

取集体自用方式供地给东莞市桥头镇大洲股份经济联合社。

四、请按照有关规定，与东莞市桥头镇大洲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，自本批复作出之日起一个月内办理供地手续。

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 6 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. 东莞市桥头镇建洲智能装备生产建设项目总体实施方案  
2. 东莞市桥头镇建洲智能装备生产建设项目总体实施方案信息要素表



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相关成员单位，东莞市桥头镇大洲股份经济联合社。

---

东莞市自然资源局办公室

2024年9月11日印发

---

# 东莞市桥头镇建洲智能装备生产建设项目 总体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划,东莞市桥头镇大洲股份经济联合社(以下简称大洲经联社)拟实施东莞市桥头镇建洲智能装备生产建设项目,对位于东莞市桥头镇大洲社区大西二路的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下:

## 一、规划情况

建洲智能装备生产建设改造单元(项目)位于东部工业园片区统筹范围内,用地涉及东部工业园[桥头]控制性详细规划范围内的 E09-12 地块。

## 二、改造单元基本情况

建洲智能装备生产建设改造单元(项目)位于东莞市桥头镇大洲社区大西二路,单元总面积为 1.640953 公顷。采用土地权利人自行改造模式,由东莞市桥头镇大洲股份经济联合社村集体经济组织作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房,总建筑面积约 6778.27 平方米,容积率为 0.413。

单元实施改造面积为 1.640953 公顷,标图建库面积为 9.6663 公顷,标图建库号 44190010779。其中无合法用地手续 1.640953 公顷;集体土地 1.640953 公顷(建设用地 1.640953 公顷),集

体土地所有权人为东莞市桥头镇大洲股份经济联合社（农村集体经济组织），无合法用地手续 1.640953 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内不涉及国有资产。

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（“工改工”项目可同步申请调整）。

根据已批控制性详细规划调整方案，拟改造为工业用地，具体情况如下：

工业用地为 1.640953 公顷，容积率为 3.5，拟建总建筑面积为 57433.35 平方米。

### 三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。东莞市桥头镇大洲股份经济联合社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改造范围内其他土地、房屋相关权利人的改造意愿，并召开本社股东户代表大会，会议经三分之二以上的股东户代表参加，所作出的决定取得到会人员的半数以上通过。

桥头镇大洲社区大西二路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大会会议表决通过以上事项。

## （二）补偿安置情况。

该改造地块由东莞市桥头镇大洲股份经济联合社自行改造方式实施拆除重建，故不涉及土地及房屋建筑补偿安置情况。

## 四、拟办理用地手续情况

改造范围内 1.640953 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 1.640953 公顷集体土地于 1999 年 1 月至 2009 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（处罚）。

经东莞市桥头镇大洲股份经济联合社依法表决同意，由大洲社区（改造主体）申请将 1.640953 公顷集体土地完善手续后自行改造。

## 五、收储收地情况

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。

## 六、供地情况

项目开发周期为两年，拟分一期开发。开发时间为 2024 年 6 月至 2025 年 12 月，开发面积 1.640953 公顷。

东莞市桥头镇大洲股份经济联合社申请以集体自用方式，拟供地面积为 16409.53 平方米。具体情况如下：地块面积为 16409.53 平方米，土地用途为工业（规划用途为工业），容积率 3.5，计容建筑面积 57433.35 平方米，最大高度 60 米，由东莞市桥头镇大洲股份经济联合社作为开发主体投资建设。

## 七、其他

(一) 资金筹措。项目改造模式为集体经联社自行改造，总预算投资金额为 2.1 亿元，项目所需资金通过银行借款及自有资金投资方式筹集。银行借款金额为 1.6 亿元，（具体借款金额视当时经联社的经济状况而定），期限为 15 年，借款年化利率为 3.70%（若有调整，以放款时点利率为准），还款方式：第 1 至 3 年按月付息，每半年归还 25 万本金，第 4 至 15 年按等额本息、等额本金或双方协定的灵活还款方式归还。

(二) 实施计划。总体实施方案批复后，由东莞市桥头镇大洲股份经济联合社作为改造主体进行改造，对地上建筑物进行拆除平整，注销相应集体资产。改造后该宗土地将用于一类工业用地，用地面积 16409.53 平方米，容积率为 3.5，计容建筑面积为 57433.35 平方米。

(三) 办理供地。改造主体在总体实施方案批复之日起一个月内完成供地。

(四) 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。



附件 2

## 东莞市桥头镇建洲智能装备生产建设项目 总体实施方案信息要素表

项目名称		东莞市桥头镇建洲智能装备生产建设项目	
项目位置		桥头镇大洲社区大西二路	
标图建库编号		44190010779	
土地现状 (公顷)	总面积		1.640953
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.640953
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		1.640953
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.640953
	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		东莞市桥头镇大洲股份经济联合社
	开发主体		东莞市桥头镇大洲股份经济联合社
	改造面积		1.640953
	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		1.640953
	完善土地征收手续的用地面积		/
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		/
	保留集体用地性质的用地面积		1.640953
	土地规划用途		一类工业用地
	供地面积		1.640953
	收地/收储面积		/
	计容建筑面积(万平方米)		5.743335
	容积率		3.5
供地方式		集体自用	