

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2024〕36号

关于《万江街道大汾种德工业园地块二项目 “三旧”改造总体实施方案》的批复

万江街道办事处：

《关于万江街道大汾种德工业园地块二项目申请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、同意上报的万江街道大汾种德工业园地块二项目“三旧”改造总体实施方案，由万江街道办事处按《万江街道大汾种德工业园地块二项目“三旧”改造总体实施方案》主导改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为1.7484公顷，同意东莞市万江区大汾股份经济联合社的1.7484公顷无合法用地手续的集体土地完

善转用手续，该单元范围 1.7484 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3），并移交你街道按要求实施土地收储。

三、该项目改造后，一类工业用地面积为 1.6016 公顷，由你街道采用招拍挂方式公开出让；道路用地 0.1468 公顷，由你街道负责统筹实施建设。

四、请按照有关规定，抓紧办理项目用地、建设等手续，落实好补偿安置工作，充分保障（组）集体和其他权益人的合法权益。

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 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. 万江街道大汾种德工业园地块二项目“三旧”改造总体实施方案
2. 万江街道大汾种德工业园地块二项目“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万江区大汾股份经济

联合社的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复〔粤府土审（12）〔2024〕90号〕



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、东莞市万江区大汾股份经济联
合社。

东莞市自然资源局办公室

2024年9月11日印发

万江街道大汾种德工业园地块二项目“三旧”改造总体实施方案



为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划，我街道办事处拟实施大汾种德工业园地块二项目，对位于万江街道大汾社区大新路旁的旧厂房进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

大汾种德工业园地块二项目用地涉及汾溪片区控制性详细规划范围内的 B07-08 地块。

二、改造单元基本情况

大汾种德工业园地块二项目位于万江街道大汾社区大新路旁，单元总面积为 1.7484 公顷。采用政府主导模式，由万江街道办事处作为改造主体。改造单元原来主要为旧厂房，总建筑面积约 11804.12 平方米，容积率为 1.25。目前已全部拆除。

项目实施改造面积为 1.7484 公顷，标图建库面积为 1.7484 公顷，标图建库号 44190080602。全部为集体建设用地，集体土地所有权人为东莞市万江区大汾股份经济联合社，无合法用地手续 1.7484 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。

根据已批控规，项目拟改造为一类工业用地、道路用地，具体情况如下：

其中工业用地为 1.6016 公顷，容积率为 3.0，总建筑面积为 48048 平方米。万江街道办事处负责改造单元内公共基础设施（道路）配建，约 0.1468 公顷。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。万江街道办事处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大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。万江街道办事处已制定补偿安置方案，明确采取基础补偿+增值收益等方式对原权利人进行补偿，统筹开发范围征为国有建设用地的基础补偿标准为 26 万元/亩，土地运营收益在扣除土地交易税费、规费及约定纳入地块开发成本的有关费用后，剩余出让收益归东莞市万江区大汾股份经济联合社所有。2022 年 6 月 17 日，万江街道办事处已与大汾股份经济联合社签订《统筹开发土地合同》（万办土地 2022007），并于 2022 年 9 月支付了征地补偿款 1897.48 万元（含本项目

1.7484 公顷的补偿款约 682 万元），且未因征地补偿安置产生纠纷。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 1.7484 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 1.7484 公顷集体申请完善转用手续，全部于 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。

经万江区大汾股份经济联合社依法表决同意，申请将 1.7484 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由万江街道办事处进行主导改造。

五、收储收地情况

该改造单元项目拟收储面积为 1.7484 公顷，土地权利人为万江区大汾股份经济联合社，土地权利人已同意街道办事处以基础补偿+增值收益等方式协议收回其名下 1.7484 公顷土地使用权。土地储备支出测算为 682 万元，储备地块资金来源为财政预算。土地运营收益在扣除土地交易税费、规费及约定纳入地块开发成本的有关费用后，剩余出让收益归东莞市万江区大汾股份经济联合社所有。

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、其他

根据有关规划安排，完善相关用地手续后，由东莞市人民政府采用招拍挂方式公开出让。

东莞市万江街道办事处

2024年6月26日



附件 2

万江街道大汾种德工业园地块二项目“三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称			万江街道大汾种德工业园地块二项目		
项目位置			万江街道大汾社区大新路旁		
标图建库编号			44190080602		
土地现状 (公顷)	总面积		1.7484		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	1.7484		
		“三地”面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		1.7484		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	1.7484		
	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		万江街道办事处		
	开发主体		— —		
	改造面积		1.7484		
	改造方式		政府主导		
	集体土地完善转用手续面积		1.7484		
	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		1.7484		
	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		/		
	收储面积		1.7484		
	计容建筑面积（万平方米）		/		
	容积率		一类工业用地≤3.0		
	供地方式		公开出让		
备注：该项目改造范围内一类工业用地面积 1.6016 公顷，拟采取招拍挂方式公开出让；道路用地 0.1468 公顷由万江街道办事处负责统筹实施建设。					

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2024〕90号

广东省人民政府关于东莞市万江区大汾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《万江街道大汾种德工业园地块二项目“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、同意你市将东莞市万江区大汾股份经济联合社位于万江街道大汾社区大新路旁的1.7484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改造方案实施改造。该宗用地在详细规划中规划安排为一类工业用地和道路用地，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。