

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2024〕52号

关于《东莞市塘厦镇清湖头竹公岭工业园 “工改工”项目“三旧”改造总体 实施方案》的批复

塘厦镇人民政府：

《关于塘厦镇清湖头竹公岭工业园“工改工”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、同意上报的东莞市塘厦镇清湖头竹公岭工业园“工改工”项目“三旧”改造总体实施方案，由东莞市塘厦镇清湖头股份经济联合社按《东莞市塘厦镇清湖头竹公岭工业园“工改工”项目“三旧”改造总体实施方案》（见附件1、2）自行改造。

二、该项目改造面积为 2.495533 公顷，全部为集体建设用地，同意东莞市塘厦镇清湖头股份经济联合社的 2.495533 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。

三、该项目改造后，一类工业用地 1.996874 公顷，容积率 3.5，街头绿地 0.189151 公顷，道路用地 0.307784 公顷，采用集体自用方式供给东莞市塘厦镇清湖头股份经济联合社。剩余 0.001724 公顷用地为确定道路用地，因坐标弧线转换存在误差无法办理规划条件，按控制性详细规划和规划条件用途使用（实际实施的道路地块面积为 0.309508 公顷）。

四、请按照有关规定，与东莞市塘厦镇清湖头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 7 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. 东莞市塘厦镇清湖头竹公岭工业园“工改工”项目“三旧”改造总体实施方案

2. 东莞市塘厦镇清湖头竹公岭工业园“工改工”项目“三旧”改造总体实施方案信息要素表

东莞市自然资源局

2024年10月22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，东莞市塘厦镇清湖头股份
经济联合社。

东莞市自然资源局办公室

2024年10月22日印发

塘厦镇人民政府

东莞市塘厦镇清湖头竹公岭工业园“工改工”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”改造专项规划和年度实施计划，我市塘厦镇人民政府拟实施东莞市塘厦镇清湖头竹公岭工业园“工改工”项目，对位于我镇环市南路和塘天路交汇处的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市塘厦镇清湖头竹公岭工业园“工改工”项目用地涉及塘厦镇清湖头片区控制性详细规划范围内的 A01-1-2 地块（一类工业用地）、A01-4-1 地块（街头绿地）、规划五路（道路用地）。

二、改造单元基本情况

东莞市塘厦镇清湖头竹公岭工业园“工改工”项目位于环市南路和塘天路交汇处，单元总面积为 2.495533 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市塘厦镇清湖头股份经济联合社作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 13394.99 平方米，容积率为 0.54。

单元实施改造面积为 2.495533 公顷，标图建库面积为 2.495333 公顷，未纳入标图建库面积 0.0002 公顷（符合误差要



求)，标图建库号 44190021656。均为集体建设用地，集体土地所有权人为东莞市塘厦镇清湖头股份经济联合社和东莞市塘厦镇清湖头第七股份经济合作社，无合法用地手续 2.495533 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，全部为村集体所有。

项目改造范围符合国土空间规划，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，拟改造为一类工业用途、街头绿地、道路，具体情况如下：

其中一类工业用地为 1.996874 公顷，容积率为 3.5，总建筑面积为 69890.59 平方米。街头绿地为 0.189151 公顷，道路用地为 0.309508 公顷。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。

东莞市塘厦镇清湖头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户代表大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。



项目全部为集体自有土地，采用集体自用方式供地，不涉及补偿安置情况。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 2.495533 公顷集体申请完善集体建设用地手续，其中 0.838998 公顷集体土地于 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日发生违法用地行为，1.656535 公顷集体土地于 1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日期间发生违法用地行为，均已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处罚（处罚文号：塘自然资（旧改）决字〔2024〕1 号），并已缴纳罚款。

五、收储收地情况

不涉及收储收地方案。

六、供地情况

项目开发周期为 2 年，拟分 1 期整体开发。开发时间为 2024 年 12 月至 2026 年 12 月，开发面积 2.495533 公顷，2024 年 10 月底前完成全部建筑物拆除，拆除建筑面积约 13394.99 平方米。本次供地范围为全部开发范围。

东莞市塘厦镇清湖头股份经济联合社申请集体自用方式供地，拟供地面积为 24938.09 平方米，具体情况如下：其中工业地块供地面积为 19968.74 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 3.5，计容建筑面积 69890.59 平方米，最大高度 60 米；道路地块供地面积为 3077.84 平方米（备注：实际实施的道路地块面积为 3095.08 平方米，有 17.24 平方米因坐标弧线转换存在

误差无法办理规划条件); 街头绿地地块供地面积为 1891.51 平方米, 由东莞市塘厦镇清湖头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。项目改造成本为 24500 万元, 拟投入改造资金为 24500 万元, 拟筹措资金方式为经济联合社以及各经济合作社自有资金。

(二) 经协商, 改造范围内用地面积 0.189151 公顷街头绿地及 0.309508 公顷道路, 由东莞市塘厦镇清湖头股份经济联合社承诺按照塘厦镇已批控规用途和市政建设有关要求, 自筹资金建设, 建成后经镇相关部门验收及格投入使用。

(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。



附件 2

东莞市塘厦镇清湖头竹公岭工业园“工改工”项目 “三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称		东莞市塘厦镇清湖头竹公岭工业园“工改工”项目	
项目位置		塘厦镇环市南路和塘天路交汇处	
标图建库编号		44190021656	
土地现状 (公顷)	总面积		2.495533
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	2.495533
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		2.495533
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	2.495533
	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		东莞市塘厦镇清湖头股份经济联合社
	改造面积		2.495533
	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		2.495533
	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		2.495533
	土地规划用途		一类工业用地、街头绿地用地、道路用地
	供地面积		一类工业用地 1.996874 街头绿地用地 0.189151 道路用地 0.307784
	收储面积		0
	收地面积		0
	计容建筑面积(万平方米)		6.989059
	容积率		一类工业用地 3.5
供地方式		集体自用	
备注：总供地面积为 2.493809 公顷，单元内剩余 0.001724 公顷用地为确定道路用地，因坐标弧线转换存在误差无法办理规划条件，按控制性详细规划和规划条件用途使用（实际实施的道路地块面积为 0.309508 公顷）。			