

东莞市自然资源局文件

东水乡自然资（更新）〔2024〕16号

关于《望牛墩镇五涌村旧厂房“三旧”改造项目总体实施方案》的批复

望牛墩镇人民政府：

《关于申请审批〈望牛墩镇五涌村旧厂房“三旧”改造项目总体实施方案〉的函》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的望牛墩镇五涌村旧厂房“三旧”改造项目总体实施方案，由东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社作为改造主体，按《望牛墩镇五涌村旧厂房“三旧”改造方案》（详见附件1、2）实施改造。

二、该项目改造面积1.4548公顷，为集体建设用地。改造后属于产权不可分割的一类工业用地，面积为1.4548公顷，由



东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社作办理集体自用供地手续。

三、请按照有关规定，与东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社作签订实施监管协议并报我局备案，指导其抓紧办理项目用地、建设等手续。

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 7 次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求。请依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

附件：1.望牛墩镇五涌村旧厂房“三旧”改造项目改造方案
2.望牛墩镇五涌村旧厂房“三旧”改造项目改造方案
信息要素表



然
专
35-
10

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，市消防救援支队，市自然资源局望
牛墩分局，望牛墩镇城市更新中心。

东莞水乡特色发展经济区管理委员会自然资源局

2024 年 12 月 26 日印发

望牛墩镇五涌村旧厂房“三旧”改造

项目总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市望牛墩镇人民政府拟实施五涌村旧厂房“三旧”改造项目，对位于五涌村的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

五涌村的旧厂房“三旧”改造项目位于望牛墩镇现代化产业园区片区统筹范围内，用地涉及东莞市望牛墩镇 TOD 和五涌单元控制性详细规划范围内的 F02-02 地块。

二、改造单元基本情况

五涌村的旧厂房“三旧”改造项目位于五涌村，项目总面积为 1.4548 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市望牛墩镇五涌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 12193 平方米，容积率为 0.84。

单元实施改造面积为 1.4548 公顷，标图建库面积为 1.4548 公顷，标图建库号 44190012744，全部为集体建设用地，集体土地所有权人为东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社，且全部有合法用地手续。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。

根据规划方案,拟改造为一类工业用地,面积为 1.4548 公顷,容积率为 4.0,总建筑面积为 58190.40 平方米。

三、改造意愿及补偿安置情况

(一)改造意愿情况。改造范围内涉及农村集体土地,已经过东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社的股东大会表决通过以上事项。

(二)补偿安置情况。截至 2024 年 3 月 13 日,东莞市城市管理和综合执法局望牛墩分局已与改造范围内其他土地、房屋相关权利人就补偿安置等事项签订协议,并支付补偿款 895.90 万元。2024 年 3 月 11 日,望牛墩镇人民政府与东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社签订了《望牛墩镇鸡心岛大桥周边工业中心建设工程项目土地统筹开发征地协议(五涌村范围)》,根据协议约定,该地块留作给东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社自行发展产业项目。

四、供地情况

项目开发周期为 2 年,拟分 1 期开发,时间为 2024 年 11 月至 2026 年 11 月,开发面积 1.4548 公顷。东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社申请以集体自用方式,拟供地面积为 14547.60 平方米,土地用途为一类工业用地,容积率 4.0,

计容建筑面积 58190.40 平方米，最大高度 60 米，东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社作为开发主体投资建设。

五、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金为 15000 万元，由改造主体自行筹措资金。

（二）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

望牛墩镇五涌村旧厂房“三旧”改造项目改造方案 信息要素表

项目名称			望牛墩镇五涌村旧厂房“三旧”改造项目
项目位置			望牛墩镇五涌村
标图建库编号			44190012780
土地现状 (公顷)	总面积		1.4548
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.4548
		“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		东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社作
	开发主体		东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社作
	改造面积		1.4548
	改造方式		土地权利人自行改造
	申请完善征收手续的用地面积		0
	申请转（征）为国有建设用地的集体建设用地面积		0
	完善用地手续，继续保留集体建设用地面积		0
	收地面积		0
	供地面积		1.4548
	土地规划用途		一类工业用地（M1）
	建筑面积（万平方米）		5.819
	容积率		≤4.0
	供地方式		集体自用
备注：改造后属于产权不可分割的一类工业用地。			

