

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2024〕28号

关于《大朗镇洋坑塘村景富西路“工改工” 改造项目总体实施方案》的批复



东莞市大朗镇人民政府：

《关于大朗镇洋坑塘村景富西路“工改工”改造项目申请总体实施方案报批手续的函》（朗府函〔2024〕152号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意该项目总体实施方案，由东莞市大朗镇洋坑塘股份经济联合社自行改造，按《大朗镇洋坑塘村景富西路“工改工”改造项目总体实施方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为2.5963公顷，全部为集体建设用地，并已全部纳入标图建库，同意2.5963公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。改造后：一类工业用地21019.25平方米，

容积率 2.5，总计容建筑面积 52548.13 平方米，以集体自用方式供地；道路用地 4944.03 平方米，由改造主体同步实施建设，以集体自用方式供地。

三、请按照有关规定，与东莞市大朗镇洋坑塘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。

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 9 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. 大朗镇洋坑塘村景富西路“工改工”改造项目总体实施方案
2. 大朗镇洋坑塘村景富西路“工改工”改造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成员单位、市文化广电旅游体育局、东莞市大朗镇洋坑塘股份经济联合社。

松山湖管委会自然资源局

2024年12月31日印发

大朗镇洋坑塘村景富西路“工改工”改造项目总体实施方案

为实施国土空间总体规划,我市大朗镇人民政府拟实施大朗镇洋坑塘村景富西路“工改工”改造项目,对位于大朗镇洋坑塘村的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下:

一、规划情况

大朗镇洋坑塘村景富西路“工改工”改造项目位于大朗镇黄洋片区统筹范围内,用地涉及大朗镇黄洋片区控制性详细规划范围内的 05-05a 地块。

二、改造单元基本情况

大朗镇洋坑塘村景富西路“工改工”改造项目位于大朗镇洋坑塘村,单元总面积为 2.5963 公顷,单元外拆除 0.0952 公顷。采用土地权利人自行改造模式,由东莞市大朗镇洋坑塘股份经济联合社作为改造主体进行改造。改造单元现状主要为旧厂房,总建筑面积约 20240.71 平方米,容积率为 0.78。

单元实施改造面积为 2.5963 公顷,标图建库面积为 2.5963 公顷,标图建库号 44190021301。改造范围内均为集体建设用地 2.5963 公顷,集体土地所有权人为东莞市大朗镇洋坑塘股份经济联合社,有合法用地手续 0 平方米,无合法用地手续 2.5963 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，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线，不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批单元规划方案，拟改造为一类工业用地（M1）、道路用地（S1），具体情况如下：

其中工业用地为 2.1019 公顷，容积率为 2.5，计容总建筑面积为 52548.13 平方米。改造主体负责改造单元内公共基础设施配建道路用地为 0.4944 公顷。

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，已经过该农村集体经济组织成员的股东代表大会表决通过改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项。

（二）补偿安置情况。单元范围内和单元外拆除范围的土地及建筑物均为集体所有，不涉及补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块不涉及征收土地，无需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 2.5963 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 2.5963 公顷集体土地于 1998 年 1 月至 2003 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。处罚文号：朗自然资（旧改）决字【2024】1 号。

五、供地情况

项目开发周期为 3 年，拟 1 期开发。开发时间为 2024 年 12 月至 2027 年 12 月，开发建筑面积 52548.13 平方米。

东莞市大朗镇洋坑塘股份经济联合社申请以集体自用方式，拟供地面积为 25963.28 平方米，具体情况如下：工业用地面积为 21019.25 平方米，土地用途为一类工业用地（M1），容积率 2.5，计容建筑面积 52548.13 平方米，最大高度 60 米。由东莞市大朗镇洋坑塘股份经济联合社作为开发主体投资建设。

单元内公共基础设施配建：道路用地（S1）面积为 4944.03 平方米。通过集体自用方式供地给东莞市大朗镇洋坑塘股份经济联合社，由东莞市大朗镇洋坑塘股份经济联合社全额出资并与工业地块同步实施建设，竣工验收后自行管理。

六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为 26000 万元，东莞市大朗镇洋坑塘股份经济联合社拟投入改造资金为 26000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。

（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。

东莞市大朗镇人民政府

2024 年 11 月 28 日

东莞市大朗镇洋坑塘股份经济联合社

附件 2

大朗镇洋坑塘村景富西路“工改工”改造项目总体实施方案信息要素表

项目名称		大朗镇洋坑塘村景富西路“工改工”改造项目	
项目位置		大朗镇洋坑塘村	
标图建库编号		44190021301	
土地现状 (公顷)	总面积		2.5963
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	2.5963
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		2.5963
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	2.5963
	现土地用途		工业
规划情况	是否符合土地利用总体规划、城市总体规划		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		东莞市大朗镇洋坑塘股份经济联合社
	改造面积		2.5963
	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,继续保留自居自用的集体建设用地面积		2.5963
	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 2.1019; 道路用地 0.4944
	建筑面积(万平方米)		5.2548
	容积率		≤2.5
	供地方式		集体自用
备注:		道路用地由改造主体同步实施建设。	

