

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2024〕25号

关于《东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）一期产业类单元“三旧”改造总体实施方案》的批复



大岭山镇人民政府：

《关于审批东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）一期产业类“三旧”改造单元总体实施方案的函》（岭府函〔2024〕140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，由公开交易成交方东莞市旗创产业投资有限公司作为改造主体，按《东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）一期产业类单元“三旧”改造

总体实施方案》实施改造（见附件 1、2）。

二、该项目改造面积为4.2574公顷，同意东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社的4.2574公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。该改造范围4.2574公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件3）。

三、该项目改造后：一类工业用地36048.40平方米，容积率3.5，总计容建筑面积126169.40平方米，其中27824.43平方米工业厂房补偿给村集体，以协议出让方式供地，作为低成本产业空间项目，该项目扣除集体物业补偿后剩余工业生产用房可100%分割销售；道路用地6001.05平方米，以划拨方式供地给改造主体同步无偿配建，竣工验收后无偿移交大岭山镇政府；公共绿地471.65平方米、零星一类工业用地52.72平方米无偿移交大岭山镇人民政府，纳入镇级储备用地管理，其中公共绿地由改造主体同步无偿实施，另行办理供地手续。

四、请你镇按照有关规定与东莞市旗创产业投资有限公司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签订《国有建设用地使用权出让合同》，签订土地出让合同之日起30日内缴清土地出让金。请督促东莞市旗创产业投资有限公司、东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和有关原权利人的合法权益。

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 8 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. 东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）一期产业类单元“三旧”改造总体实施方案
2. 东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）一期产业类单元“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大岭山镇大塘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



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
市大岭山镇大塘股份经济联合社、东莞市旗创产业投资有限
公司。

松山湖管委会自然资源局

2024年11月1日印发

东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目 (南地块) 一期产业类单元“三旧”改造 总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市大岭山镇人民政府拟实施东莞市大岭山镇，对位于东莞市大岭山镇大塘村的旧厂房进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目(南地块)一期产业类单元位于东莞市大岭山镇大塘片区控制性详细规划范围内，涉及C-02-01地块、C-02-07地块、莲峰一横路及莲峰一纵路部分路段，按已批控制性详细规划实施。

二、改造单元基本情况

东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目(南地块)一期产业类单元位于东莞市大岭山镇大塘村，单元总面积为 4.257382 公顷，单元外拆除区 0.023374 公顷。采用公开招引实施主体模式，东莞市旗创产业投资有限公司已完成要约收购，于 2024 年 9 月 4 日取得成交确认书，由其作为改造主体实施改造。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 26731.51 平方米，容积率为 0.62。



单元实施改造面积为4.257382公顷，标图建库面积为4.252110公顷，标图建库号44190011874，集体土地4.257382公顷（全部为建设用地4.257382公顷），集体土地所有权人为东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社，全部为无合法用地手续。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。

根据已批控制性详细规划，拟改造为工业用途、道路用地、公共绿地，具体情况如下：

一类工业用地为3.604840公顷，容积率为3.5，总计容建筑面积为126169.4平方米，其中27824.43平方米工业厂房补偿给村集体，以协议出让方式供地，作为低成本产业空间项目，该项目扣除集体物业补偿后剩余工业生产用房可100%分割销售，地块内附建一处10KV开关站，由改造主体同步实施后移交镇政府，建筑面积50-100平方米；零星一类工业用地0.005272公顷交大岭山镇人民政府收储；道路用地0.600105公顷、公共绿地0.047165公顷由改造主体无偿配建并移交给大岭山镇人民政府，其中道路用地划拨至改造主体无偿配建竣工验收后移交给大岭山镇人民政府。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。大岭山镇人民政府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会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。大岭山镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取物业置换及货币补偿的方式对原权利人进行补偿安置。东莞市旗创产业投资有限公司已完成要约收购，并已取得成交确认书。其中公开交易方案中约定由实施主体补偿东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社货币为5121.45万元（村集体货币补偿部分按比例计提土地成交价款的各项费用后再拨付村集体，该项目集体货币补偿以实际下拨金额为准），物业总建筑面积为27824.43平方米工业厂房。补偿安置方案已按规定完成公告。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地4.257382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4.257382公顷集体土地申请完善转用手续，其中4.257382公顷集体土地于2000年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罚（处罚决定书文号：岭自然资（旧改）决字〔2024〕3号，并已缴纳罚款）。

经东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社农村集体经济组织依法表决同意，申请将4.257382公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由成交确认后的实施主体进行改造。

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。

五、收储收地情况

改造范围内公共绿地0.047165公顷、零星一类工业用地0.005272公顷，共计0.052437公顷土地交由镇人民政府无偿收储，其中公共绿地后续另行申请办理供地手续。

六、供地情况

项目开发周期为3年，一期开发完成。改造主体申请以协议出让方式办理供地手续，拟供地面积为36048.40平方米，具体情况如下：地块面积为36048.4平方米，土地用途为工业用地（M1一类工业用地），容积率3.5，计容建筑面积126169.4平方米，最大高度60米。由东莞市旗创产业投资有限公司作为开发主体投资建设。

单元内公共基础设施道路用地面积为6001.05平方米，通过行政划拨方式供地给实施主体建设，竣工验收后移交大岭山镇人民政府指定单位管理。

七、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为55624万元，拟投入改造资金为55624万元，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）签订合同。改造主体在取得总体实施方案批复一个月内完成产权注销并签订土地出让合同。

(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。



11

东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）一期 产业类单元“三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称		东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块） 一期产业类单元	
项目位置		大岭山镇大塘村	
标图建库编号		44190011874	
土地现状 (公顷)	总面积		4.257382
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	4.257382
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		4.257382
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	4.257382
	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		东莞市旗创产业投资有限公司
	改造面积		4.257382
	改造方式		公开招引实施主体
	集体土地完善转用手续面积		4.257382
	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		4.257382
	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、公共绿地
	供地面积		一类工业用地 3.604840；道路用地 0.600105
	收地/收储面积		0.052437
	计容建筑面积（万平方米）		12.6169
	容积率		≤3.5
	供地方式		协议出让、行政划拨
备注：	道路用地以划拨方式供地给改造主体同步无偿配建，竣工验收后无偿移交大岭山镇政府；公共绿地 0.047165 公顷、零星一类工业用地 0.005272 公顷无偿移交大岭山镇人民政府，纳入镇级储备用地管理，其中公共绿地由改造主体同步无偿实施。		

广东省人民政府

粤府土审(12)〔2024〕108号

广东省人民政府关于东莞市大岭山镇大塘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《东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目(南地块)一期产业类单元“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、同意你市将东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社位于大塘股份经济联合社的4.2574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。你市相关不动产登记机构以此办理集体土地所有权注销或变更登记。

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总体实施方案实施改造。该宗用地在控制性详细规划中规划安排为一类工业用地、道路用地、公共绿地，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。