

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2025〕8号

关于《东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）二期产业类“三旧”改造单元公开交易方案》的批复

东莞市大岭山镇人民政府：

按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》规定，经市人民政府同意，批复如下：

一、同意《东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）二期产业类“三旧”改造单元公开交易方案》（详见附件1、2）。该项目规划为一类工业用地（M1），用地面积2.353644公顷，容积率3.5，总计容建筑面积上限值为8.2377万平方米（最

终以批准的规划条件为准)。该项目政府(集体)综合收益为8323.5277万元,地价款挂牌起始价为3731万元。

二、请按照方案内容抓紧开展后续公开招引实施主体工作,成交后按规定上报总体实施方案。请处理好与村(组)集体的利益分配,保障村(组)集体合法权益。

- 附件:1.东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目(南地块)
二期产业类“三旧”改造单元公开交易方案
2.东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目(南地块)
二期产业类“三旧”改造单元公开交易方案信息要素表



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
与城市设计委员会相关成员单位, 市公共资源交易中心。

松山湖管委会自然资源局办公室

2025年7月23日印发

东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）二期产业类“三旧”改造单元公开交易方案

根据省、市“三旧”改造（城市更新）的政策规定，按照《关于聚焦先进制造打造高品质空间 全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4号）、《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》（以下简称《规范》）要求，东莞市大岭山镇人民政府现计划开展东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）二期产业类“三旧”改造单元公开招引实施主体。具体方案如下：

一、改造单元概况

东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）二期产业类“三旧”改造单元面积为 2.353644 公顷，位于东莞市大岭山镇大塘村，单元范围东至莲峰新路，南至莲峰二横路，西至莲峰一纵路，北至莲峰一横路。改造单元内以旧厂为主，周边建筑陈旧、公共设施匮乏。

二、改造单元现状

改造单元内拆除范围面积 2.353644 公顷，现状土地用途为工业、道路、巷道、绿化等用地，地上建筑物总面积 18930.76 平方米。其中集体土地面积 2.353644 公顷，已办理集体土地所有权确权登记的 2.353644 公顷，所有权人为东莞市大岭山镇大塘股

份经济联合社农民集体。上述集体土地中，有合法用地手续 0 公顷，无合法用地手续 2.353644 公顷。经不动产权益核查，拆除范围内涉及的不动产权益人为 1 人，为东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社农民集体。

三、改造单元规划

（一）单元细分：改造单元面积为 2.353644 公顷，其中单元内拆除范围 2.353644 公顷，单元外拆除区 0 公顷。

改造单元拆除重建面积为 2.353644 公顷，“三地”面积 0 公顷，其余用地面积 0 公顷。

（二）规划用途：规划为一类工业用地（M1），以工业功能为主。本项目属于低成本产业空间项目，根据《推动高品质、低成本产业空间建设工作方案》（东府办〔2023〕7 号），项目建成后申请分割销售，分割销售建筑面积的上限值为工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付大岭山镇大塘股份经济联合社物业建筑面积后的 100%，最终分割面积以政府相关部门确定的为准。

（三）建筑规模：净地块面积为 23536.44 平方米，容积率 3.5，总计容建筑面积上限值取整为 82377 m²。

（四）移交政府公共设施及用地用房情况。

不涉及改造主体移交给政府的公共设施及用地用房。

四、公开交易条件

（一）报名资格要求

（1）报名企业应为中华人民共和国境内具有法人资格的企

业。

(2) 注册资本不低于人民币 1000 万元。

(3) 本项目不接受联合体申请。

报名企业具有以下情况的不得报名：①凡违反土地出让合同约定欠缴土地出让价款的及法律法规另有规定的；②被列为失信被执行人或竞买申请人的法定代表人、主要负责人、实际控制人被列为失信被执行人的。

由大岭山镇人民政府对报名企业进行资格审核。

(二) 竞投保证金缴纳要求

竞投保证金设定为人民币 1664.7055 万元，取整为 1665 万元。网上竞价结束后，市公共资源交易中心发布确定实施主体公告、出具通知书，并在发布公告之日起 5 个工作日内，由实施主体委托市公共资源交易中心将竞投保证金转入市自然资源部门专项监管账户，其他报名单位的保证金无息退回。市自然资源部门在收到实施主体的竞投保证金之日起 5 个工作日内，按规定将竞投保证金 20%保留转为政府（集体）综合收益履约金，剩余部分保证金由实施主体申请无息退回。实施主体在限期内未能完成要约收购的，扣除履约金 50%，剩余部分无息退回实施主体。实施主体未在成交后 1 年内上报总体实施方案或未按规定时限内签订土地出让合同，在政府要求限期整改后，未按要求整改或整改未达要求的，扣除全部履约金，因政策变动或不可抗力因素导致的除外。

(三) 在前期工作阶段，东莞市旗创产业投资有限公司（以

下统称为“旗创公司”)已完成更新单元的所有权益人的前置签约工作,并已签订合作协议或拆迁补偿协议(以下统称为“收购协议”)。收购主体需在市公共资源交易中心发布确定收购主体公告并出具通知书之日起30个自然日内与旗创公司签订权益转移协议,由收购主体承接旗创公司与不动产权益人签订收购协议中旗创公司的全部权利义务,及承接更新单元前期土地整备阶段签订且仍在履行的所有契约文件。收购主体与旗创公司签订权益转移协议,即视同完成不动产要约收购工作。若在规定时间内未能完成上述事项的,则本次挂牌终止。

若最终旗创公司为确认主体阶段的收购主体,则确认旗创公司收购主体之日视同旗创公司完成不动产要约收购工作,无需再签订上述权益转移的相关协议。

(四) 前期费用

根据前期服务协议等资料,本改造单元(项目)前期工作费用总计为133.13万元,其中规划设计费用35.8万元、权籍调查费用8.4万元、不动产权益核查费用7.1万元、确定政府(集体)综合收益费用13.8万元、可行性研究报告编制费用2.58万元、产业策划工作费用36.4万元、现状价值资产评估费用2.59万元、地下管线探测费用7.29万元、成片开发方案编制费用14.5万元、土壤调查费用4.68万元等。确认实施主体后,东莞市大岭山镇人民政府与实施主体签订前期费用支付协议,并负责与专业机构结算,实施主体无需与专业机构签订前期费用支付协议。

若最终旗创公司为挂牌招商阶段的收购主体,则确认旗创公

司收购主体之日视同旗创公司完成相关前期服务工作，各方无需再签订上述前期费用支付的相关协议。

（五）挂牌起始价

根据《规范》规定，挂牌起始价包含政府的土地出让收益、拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。本改造单元地价款挂牌起始价 3730.5550 万元（取整为 3731 万元），其中：1. 地价款起始价的政府土地出让收益 745.0225 万元；2. 经集体经济组织表决通过的货币补偿 2985.5325 万元。集体经济组织的货币补偿为固定值，竞价报价浮动限于政府土地出让收益部分，每次竞价幅度为人民币 100 万元。

（六）集体经济组织补偿

根据拆迁补偿方案，集体经济组织的货币补偿 2985.5325 万元，须返还东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社建筑面积 15298.69 平方米国有工业厂房，返还物业均在项目范围内。东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社补偿物业实物性收益约 4592.9727 万元。

（七）公开要约收购期限

要约收购限期为 30 个自然日，自市公共资源交易中心发布确定实施主体公告之日起计算。

（八）地价款挂牌起始价支付要求

地价款挂牌起始价应以受理改造单元（项目）总体实施方案时的规划条件为基准，以受理改造单元（项目）总体实施方案之日作为计算时点，对改造单元各出让宗地区片地价（依据受理时

点对应的区片市场评估价成果）进行更新核定。

项目一次性供地。土地成交价款包含政府土地出让收益、溢价和集体经济组织的货币补偿。土地成交价款在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性支付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

（九）资金来源要求

竞价申请人城市改造项目竞价资金（即地价款，含竞价保证金）须为自有资金，不得为银行贷款、债券融资、信托资金、资管计划配资、保险资金等。

（十）土地出让年限及用途

土地出让年限50年，作工业用地开发，出让面积为23536.44平方米。（最终以政府批复为准）

（十一）项目开发时间要求

项目一次性供地。在公开交易方案取得批复后6个月内挂牌，在成交后一年内编报总体实施方案，取得实施方案批复并完成产权注销之日起1个月内签订《国有建设用地使用权出让合同》。改造单元建设项目在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1年内动工，自动工之日起3年内竣工（开发建设期以签订土地出让合同为准）；补偿物业项目自动工之日起3年内交付给村集体。厂房交付标准：厂房内毛坯交付，水电到户，公区精装修完成，电梯安装完成。

（十二）产权移交责任

根据拆迁补偿协议向不动产登记中心申请办理不动产权证，

由改造单元开发主体配合办理不动产权证到不动产权益人名下。

（十三）成交方的其他责任

1. 须严格执行该改造单元实施协议书的各项要求。

2. 本公开交易方案拟出让地下空间范围与地面建筑红线一致，地价款不包含建筑红线外地下空间出让地价。若最终审批通过的控制性详细规划要求统筹利用本项目建筑红线外地下空间的，由大岭山镇人民政府在具体地块规划条件和总体实施方案中，一并申请落实地下空间出让范围、方式等内容，按照相关政策规范并委托有资质的评估机构进行评估后，由开发实施主体补缴地下空间土地出让价款。

五、公开交易的可行性分析

（一）改造意愿

已征询该改造单元拆除范围内的不动产权益人的更新意愿，并取得权益土地面积合计占比和人数合计占比均达 100%的不动产权益人书面同意的意见。同意改造的权益土地面积约为 23536.44 平方米，占比约为 100%；拆除范围内的不动产权益人 1 个，总同意人数（含村集体）为 1 个，占比约 100%。（详见前期工作资料清单 附件 7）

（二）补偿方案

已按规定拟定项目补偿方案：（1）大岭山镇人民政府已组织拟定项目补偿方案。（2）集体经济组织已委托资产评估，综合考虑权益价值、搬迁补偿成本、组织成员意见等因素并经与镇人民政府协商、集体民主表决确定物业、货币等补偿条件。集体经济

组织已按照组织章程召开户代表会议对搬迁补偿方案进行集体决议，户代表总人数 1317 人，出席人数 1286 人，同意人数 1244 人，同意比例 96.73%。（3）大岭山镇人民政府已征求地上房屋权益人的补偿诉求拟定补偿标准，权益人总人数 1 人，同意人数 1 人，补偿标准取得该部分权益人的人数 100%同意。

（三）改造后综合效益

本单元改造后，政府（集体）综合收益约 8323.5277 万元。其中市镇两级政府收益 745.0225 万元（实物收益 0 万元，土地出让收益 745.0225 万元），集体收益 7578.5052 万元（实物性收益 4592.9727 万元，货币收益 2985.5325 万元）若土地成交价款按规定计提各项费用并进行市镇分成后的剩余金额无法覆盖集体货币补偿 2985.5325 万元，则集体货币补偿以实际下拨金额为准。

综上，本单元实施城市更新改造切实可行。

附件：东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）
二期产业类“三旧”改造单元公开交易方案交易文件、
前期工作资料清单、相关红线文件



东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）二期产业类“三旧”改造单元公开交易方案 信息要素表

单元(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）二期产业类“三旧”改造单元					
位置	大岭山镇大塘村					
单元总面积（公顷）	2.353644		拆除重建面积（公顷）		2.353644	
建筑总量（万㎡）	商业	居住	新型产业用房（M0）	配套型住宅（R0）	工业（M1）	仓储
	/	/	/	/	8.2377	/
综合收益起始价（万元）	8323.5277					
公共设施建设要求	设施名称		用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	备注	
	成交方建设和落实的设施	/	/	/	/	
		/	/	/	/	
		其他捆绑实施责任	/	/	/	/
	/					
集体经济组织的物业补偿	物业名称		用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	停车位（个）	
	国有工业		/	15298.69	/	
集体经济组织的货币补偿（万元）	2985.5325					
挂牌起始价（万元）	3730.5550 万元（取整为 3731 万元）			竞投保证金（万元）	1665	
公开要约收购期限	发布确定实施主体公告之日起 30 个自然日内					
地价款支付要求	签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 30 日内一次性支付。					
备注：依据《市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）》（[2023]30 号），土地成交价款按规定计提各项费用，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。该项目最终规划指标以控制性详细规划调整审批成果及建设用地规划条件为准。						

