

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2025〕 25 号

关于《东莞市塘厦镇沙湖社区麒麟岭路 传统产业类更新单元“三旧”改造 总体实施方案》的批复

塘厦镇人民政府：

《关于塘厦镇沙湖社区麒麟岭路传统产业类更新单元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沙湖社区麒麟岭路传统产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案，由东莞市世城产业投资发展有限公司（下简称“世城公司”）按《东莞市塘厦镇沙湖社区麒麟岭路传统产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案》（见

附件 1、2）实施改造。

二、该项目范围 4.2034 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（M1），面积为 39287.29 平方米，容积率 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ，建筑限高 ≤ 60 米，除 15000 平方米物业可分割补偿给村集体外，其余建筑物不分割销售，协议出让给世城公司，出让年限 50 年；道路用地（S1），面积 2746.6 平方米，国有划拨给世城公司，竣工验收后无偿移交给塘厦镇人民政府。

四、请按照有关规定，与世城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 30 日内一次性付清土地出让价款，落实好补偿安置工作，充分保障（组）集体和其他权益人的合法权益。

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 2025 年第 4 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. 东莞市塘厦镇沙湖社区麒麟岭路传统产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案

2. 东莞市塘厦镇沙湖社区麒麟岭路传统产业类更新单元“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塘厦镇沙湖第二股份经济合作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
与城市设计委员会相关成员单位、东莞市塘厦镇沙湖第二股
份经济合作社。

东莞市自然资源局办公室

2025年7月23日印发



塘厦镇人民政府

东莞市塘厦镇沙湖社区麒麟岭路传统产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市塘厦镇人民政府拟实施塘厦镇沙湖社区麒麟岭路传统产业类更新单元，对位于塘厦镇沙湖社区的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

塘厦镇沙湖社区麒麟岭路传统产业类更新单元用地涉及塘厦镇沙苑片区控制性详细规划范围内的 C03-02 地块。

二、改造单元基本情况

东莞市塘厦镇沙湖社区麒麟岭路传统产业类更新单元位于塘厦镇沙湖社区，单元总面积 4.203389 公顷。采用单一主体挂牌招商模式，东莞市世城产业投资发展有限公司已完成要约收购，于 2024 年 6 月取得成交确认书，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 20926.24 平方米，容积率为 0.5。

单元实施改造面积为 4.203389 公顷，标图建库面积为 4.203337 公顷，未纳入标图建库面积 0.000052 公顷（符合误差





要求⁶), 标图建库号 44190031663。改造用地全部为集体土地, 集体土地所有权人为东莞市塘厦镇沙湖第二股份经济合作社, 全部为合法用地。改造范围内土地界址、地类、面积清楚, 土地权属无争议。

改造范围内部不涉及国有资产。

项目改造范围符合国土空间总体规划, 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。

根据已批单元划定图则及最新控制性详细规划, 拟改造为工业用途、道路用途, 具体情况如下:

(一) 39287.29 平方米的一类工业用地, 容积率为 3.5, 总计容建筑面积 137505.52 平方米;

(二) 2746.6 平方米的道路用地, 由东莞市世城产业投资发展有限公司建设并无偿移交给塘厦镇人民政府。

三、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况

塘厦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户代表会议表决通过以上事项。



(二) 补偿安置情况

塘厦镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取物业补偿与货币补偿相结合等方式对原权利人进行补偿安置，东莞世城产业投资发展有限公司已完成要约收购，并已取得成交确认书。其中单一主体挂牌招商方案中约定由实施主体补偿给塘厦镇沙湖股份经济联合社货币 1441.3 万元，物业 15000 平方米（补偿物业为新建传统产业用房）。

(三) 开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及征收土地 4.203389 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

经塘厦镇沙湖股份经济联合社、塘厦镇沙湖第二股份经济合作社依法表决同意，申请把 4.203389 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由东莞市世城产业投资发展有限公司进行改造。

五、供地情况

项目开发周期为两年，一期开发，开发面积 39287.29 平方米。东莞市世城产业投资发展有限公司申请以协议出让、划拨方式供地，拟供地面积为 4.203389 公顷，具体情况如下：

地块一：面积为 39287.29 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 137505.52 平方米，改造主体申请以协议出让方式办理供地手续，最大高度 60 米。

地块二：单元内公共基础设施（道路）配建面积 2746.6 平





方米，通过行政划拨方式供地给东莞市世城产业投资发展有限公司建设，竣工验收后土地连同建筑物一并收回移交塘厦镇人民政府。

六、其他

(一) 资金筹措。项目改造成本不低于 3.8 亿元，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) 分割销售情况。项目除返还物业外，剩余物业不分割销售。

(三) 签订合同。改造主体在取得总体实施方案批复起一个月内签订土地出让合同。

(四) 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。



2024 年 12 月 26 日

附件 2

东莞市塘厦镇沙湖社区麒麟岭路传统产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称			东莞市塘厦镇沙湖社区麒麟岭路传统产业类更新单元		
项目位置			塘厦镇沙湖社区		
标图建库编号			44190031663		
土地现状 (公顷)	总面积		4.2034		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	4.2034		
		“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		东莞市世城产业投资发展有限公司		
	改造面积		4.2034		
	改造方式		单一主体挂牌招商		
	集体土地完善转用手续面积		0		
	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		4.2034		
	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		
	供地面积		3.928729（一类工业用地）；0.27466（道路用地）		
	收储面积		0		
	收地面积		0		
	计容建筑面积（万平方米）		13.750552 万平方米		
	容积率		3.5		
	供地方式		协议出让（一类工业用地）、国有划拨（道路用地）		
备注：一类工业用地（M1），面积为 39287.29 平方米，除 15000 平方米物业可分割补偿给村集体外，其余建筑物不分割销售。					

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2025〕82 号

广东省人民政府关于东莞市塘厦镇沙湖第二股份经济合作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《东莞市塘厦镇沙湖社区麒麟岭路传统产业类更新单元“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、同意你市将位于东莞市塘厦镇沙湖第二股份经济合作社4.2034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。

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改造方案实施改造。该宗用地在详细规划中规划安排为一类工业用地、道路用地，

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。