

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2025〕29 号

关于《桥头镇东太湖城中村片区（现代化产业园）单元 6 一期“三旧”改造总体实施方案》的批复

桥头镇人民政府：

《关于桥头镇东太湖城中村片区（现代化产业园）单元 6 一期“三旧”改造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、同意上报的桥头镇东太湖城中村片区（现代化产业园）单元 6 一期“三旧”改造总体实施方案，由你镇人民政府按《桥头镇东太湖城中村片区（现代化产业园）单元 6 一期“三旧”改

造总体实施方案》(见附件 1、2)主导改造。

二、该项目改造后为一类工业用地(M1),用地面积为 23126.90 平方米,容积率 4.0,由你镇采用招拍挂方式公开出让,供地手续另行报批。该项目属于产权分割的“工改 M1”项目,分割转让建筑面积为工业生产用房建筑面积的 100%;可由你镇对项目部分厂房实施回购,回购的计容建筑面积不少于 29000 平方米且不超过地块总计容建筑面积的 50%,其余部分可由项目方进行分割转让。

规划条件中涉及捆绑同步实施的规划纵一路,由桥头镇人民政府同步实施,具体手续另行报批。

三、请按照有关规定,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 2025 年第 6 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. 桥头镇东太湖城中村片区(现代化产业园)单元
6 一期“三旧”改造总体实施方案
2. 桥头镇东太湖城中村片区(现代化产业园)单元

6 一期“三旧”改造总体实施方案信息要素表

东莞市自然资源局

2025 年 9 月 5 日

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。

东莞市自然资源局办公室

2025年9月5日印发

东莞市桥头镇东太湖城中村片区（现代化产业园）单元6一期“三旧”改造 总体实施方案

（政府主导模式）

为贯彻落实国土空间总体规划、城市更新专项规划和年度实施计划要求，桥头镇人民政府拟组织实施桥头镇东太湖城中村片区（现代化产业园）单元6一期“三旧”改造项目，具体四至范围：东至东莞新峻艺印刷有限公司、南至东莞桥头赫仑纸制品厂、西至海升工业园、北至桥东路南六街。现就该项目所涉旧厂房用地改造事项，制定总体实施方案如下：

一、规划情况

桥头镇东太湖城中村片区（现代化产业园）单元6一期改造单元位于桥头镇东太湖城中村片区（现代化产业园）统筹范围内，用地涉及东莞市桥头镇东部组团片区（桥东工业区）控制性详细规划范围内的04-1-07地块。

二、改造单元基本情况

桥头镇东太湖城中村片区（现代化产业园）单元6一期改造单元位于东至东莞新峻艺印刷有限公司、南至东莞桥头赫仑纸制品厂、西至海升工业园、北至桥东路南六街，项目面积为2.3127公顷。采用政府主导模式，由桥头镇人民政府作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约22815.10平方米，容积率约为1。

项目实施改造面积为 2.3127 公顷，标图建库面积为 2.3127 公顷，标图建库号 44190020720。国有建设用地为 2.3127 公顷，土地权利人为桥头镇人民政府，已办理用地报批，属于东莞市桥头镇 2004 年第十批次报批范围，已于 2024 年 7 月 29 日纳入东莞市土地储备库中管理。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内现状用途为工业用地，原有建筑物面积合计 22815.10 平方米，镇政府已落实补偿和收回，于 2024 年 8 月已经全部拆除平整，以拆除方式落实违法用地处理。

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（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，项目拟改造为工业用地，具体情况如下：

一类工业用地为 2.3127 公顷，容积率为 4.0，总计容建筑面积为 92507.60 平方米。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。该宗地属于桥头镇人民政府储备土地，不涉及其他权利人，桥头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等事项经镇政府工作会议同意实施改造。

（二）补偿安置情况。该项目不涉及补偿安置。

四、供地情况

拟公开挂牌出让方式推出市场交易，出让面积为23126.90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92507.60平方米，最大高度60米，出让年限50年。供地方案另行报批。

五、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金由竞得方自筹。

（二）分割情况。该项目工业生产用房最高分割比例为工业生产用房总计容建筑面积的100%，具体需符合我市“工改M1”项目工业生产用房产权分割及分割转让不动产登记实施细则的相关要求。桥头镇人民政府对项目部分厂房实施回购，面积不少于29000平方米且不超过总计容建筑面积的50%，其余部分可由项目方进行销售。

（三）其他情况。规划条件中涉及捆绑同步实施的规划纵一路，由我镇人民政府同步实施，具体手续另行报批。

东莞市桥头镇人民政府

2025年6月18日

附件 2

桥头镇东太湖城中村片区（现代化产业园）单元 6 一期 “三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称			桥头镇东太湖城中村片区（现代化产业园）单元 6 一期		
项目位置			桥头镇东太湖城中村片区		
标图建库编号			44190020720		
土地现状 （公顷）	总面积		2.3127		
	其中	国有建设用地面积	2.3127		
		集体建设用地面积	/		
		“三地” 面积	/		
	没有合法手续且已使用的土地面积		/		
	其中	国有建设用地面积	/		
		集体建设用地面积	/		
	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		/		
批准情况	改造主体		桥头镇人民政府		
	开发主体		/		
	改造面积（公顷）		2.3127		
	改造方式		政府主导		
	集体土地完善转用手续面积（公顷）		/		
	完善土地征收手续的用地面积（公顷）		/		
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积（公顷）		/		
	保留集体用地性质的用地面积（公顷）		/		
	土地规划用途		一类工业用地		
	供地面积（平方米）		/		
	收储面积（平方米）		/		
	收地面积（平方米）		/		
	计容建筑面积（平方米）		/		
	容积率		/		
	供地方式		公开出让（另行供地）		
备注：1.该项目改造后为一类工业用地（M1），用地面积为 23126.90 平方米，容积率 4.0，由桥头镇采用招拍挂方式公开出让；规划条件中涉及捆绑同步实施的规划纵一路，由桥头镇人民政府同步实施，具体手续另行报批。					
2.该项目属于现代化产业园区内“工改 M1”项目。项目建成后可进行分割转让，分割转让建筑面积为工业生产用房建筑面积的 100%。					
3.桥头镇人民政府对项目部分厂房实施回购安置。将“回购的计容建筑面积不少于 29000 平方米且不超过地块总计容建筑面积的 50%，其余部分可由项目方进行分割转让”纳入出让条件。					