

# 东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2025〕10号

## 关于《企石镇霞朗村竹园“三旧”改造项目总体实施方案》的批复

东莞市企石镇人民政府：

你镇《关于企石镇霞朗村竹园“三旧”改造单元申请总体实施方案报批手续的函》（企府函〔2025〕67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，由东莞市企石镇霞朗股份经济联合社自行改造，按《企石镇霞朗村竹园“三旧”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3.924753公顷，同意2.977186公顷无合法用地手续的集体建设用地完善转用手续。改造后：一类工业用地34851.92平方米，容积率3.5，计容建筑面积121981.72平方米，以集体自用方式供地；道路用地1192.45平方米，由你镇负责与改造范围外道路一并统筹实施建设，另行办理供地手

续；园地 1472.68 平方米和预留建设用地 1730.29 平方米由东莞市企石镇霞朗股份经济联合社负责拆除平整后进行复绿，连同 0.19 平方米零星工业用地由东莞市企石镇霞朗股份经济联合社进行管理。

三、请按照有关规定与东莞市企石镇霞朗股份经济联合社签订实施监管协议并报我局备案，注销改造范围内原集体建设用地使用权证，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。请依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

附件：1.企石镇霞朗村竹园“三旧”改造项目总体实施方案  
2.企石镇霞朗村竹园“三旧”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相关成员单位，东莞市企石镇霞朗股份经济联合社。

松山湖管委会自然资源局

2025 年 9 月 8 日印发

附件

## 企石镇霞朗村竹园“三旧”改造项目 总体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，东莞市企石镇人民政府拟实施企石镇霞朗村竹园“三旧”改造项目，对位于企石镇霞朗村竹园工业区的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

### 一、规划情况

企石镇霞朗村竹园“三旧”改造项目位于企石镇霞朗-新南现代化产业园区（霞朗-新南城中村片区）统筹规划范围内，用地涉及东莞市企石旧城及西片区控制性详细规划范围内的I10-01地块。

### 二、改造单元基本情况

企石镇霞朗村竹园“三旧”改造项目地块位于企石镇霞朗村，单元总面积为 3.9248 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市企石镇霞朗股份经济联合社作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积 38653.16 平方米，容积率为 0.98，效益低下。

单元实施改造面积为 3.9248 公顷，标图建库面积为 3.9248 公顷，标图建库号 44190020512。全部为集体建设用地，

集体土地所有权人为东莞市企石镇霞朗股份经济联合社，有合法用地手续 0.6768 公顷，无合法用地手续 3.2480 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内不涉及公有资产。

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，拟改造为一类工业用地（M1）、道路用地（S1）、园地（E3）和预留建设用地，具体情况如下：

其中一类工业用地（M1）34851.92 平方米，容积率为 3.5，总建筑面积为 121981.72 平方米；道路用地（S1）1192.45 平方米；园地（E3）1472.68 平方米；预留建设用地 1730.29 平方米；零星工业用地 0.19 平方米。

### 三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。东莞市企石镇霞朗股份经济联合社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改造范围内其他土地、房屋相关权利人的改造意愿，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大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。企石镇霞朗股份经济联合社已与改造范围内其他土地、房屋相关权利人就补偿安置等事项签订协议，按照协议内容采取全货币补偿方式，并已落实补偿。

#### 四、拟办理用地手续情况

改造范围内无合法用地手续面积 3.2480 公顷，其中 0.1473 公顷控制性详细规划用途为园地，0.1235 公顷控制性详细规划用途为预留建设用地，由改造主体负责拆除并按控规实施，不办理完善转用手续，2.9772 公顷集体土地申请完善转用手续。2.9772 公顷集体土地于 1993 年 1 月至 2007 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）。处罚文号：企自然资（旧改）决字〔2024〕1 号、企国土资（执法）决字〔2017〕19 号。

#### 五、供地情况

项目开发周期为 3 年，一期开发。东莞市企石镇霞朗股份经济联合社申请以集体自用的方式，拟供地面积为 34851.92 平方米，具体情况如下：面积为 34851.92 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 121981.72 平方米，最大高度 60 米，由东莞市企石镇霞朗股份经济联合社作为开发主体投资建设。改造范围内有 1192.45 平方米控制性详细规划为道路用地，由东莞市企石镇人民政府负责与改造范围外道路一并统筹实施建设，另行办理供地手续；园地 1472.68 平方米和预留建设用地 1730.29

平方米由东莞市企石镇霞朗股份经济联合社负责拆除平整后进行复绿，连同 0.19 平方米零星工业用地由东莞市企石镇霞朗股份经济联合社进行管理。

## 六、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金为 39876.84 万元，由东莞市企石镇霞朗股份经济联合社通过自有资金和银行借贷相结合的方式自行筹措。

（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。

（三）土地供应。项目总体实施方案批复之日起一个月内完成供地。

  
企石镇人民政府  
2025 年 6 月 18 日

## 附件 2

# 企石镇霞朗村竹园“三旧”改造项目 总体实施方案信息要素表



|              |                                                                                                                                                             |                  |                       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| 项目名称         |                                                                                                                                                             | 企石镇霞朗村竹园“三旧”改造项目 |                       |
| 项目位置         |                                                                                                                                                             | 企石镇霞朗村           |                       |
| 标图建库编号       |                                                                                                                                                             | 44190020512      |                       |
| 土地现状<br>(公顷) | 总面积                                                                                                                                                         |                  | 3.924753              |
|              | 其中                                                                                                                                                          | 国有建设用地面积         | 0                     |
|              |                                                                                                                                                             | 集体建设用地面积         | 3.924753              |
|              |                                                                                                                                                             | “三地”面积           | 0                     |
|              | 没有合法手续且已使用的土地面积                                                                                                                                             |                  | 3.247953              |
|              | 其中                                                                                                                                                          | 国有建设用地面积         | 0                     |
|              |                                                                                                                                                             | 集体建设用地面积         | 3.247953              |
|              | 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<br>(公顷) | 改造主体                                                                                                                                                        |                  | 东莞市企石镇霞朗股份经济联合社       |
|              | 改造面积                                                                                                                                                        |                  | 3.924753              |
|              | 改造方式                                                                                                                                                        |                  | 原土地权利人自行改造            |
|              | 集体土地完善转用手续面积                                                                                                                                                |                  | 2.977186              |
|              | 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                                                                                                                                      |                  | 0                     |
|              | 保留集体用地性质的用地面积                                                                                                                                               |                  | 3.924753              |
|              | 土地规划用途                                                                                                                                                      |                  | 一类工业用地、道路用地、园地、预留建设用地 |
|              | 供地面积(平方米)                                                                                                                                                   |                  | 一类工业用地 34851.92       |
|              | 收地面积                                                                                                                                                        |                  | /                     |
|              | 收储面积                                                                                                                                                        |                  | /                     |
|              | 计容建筑面积(万平方米)                                                                                                                                                |                  | 12.198172             |
|              | 容积率                                                                                                                                                         |                  | 2.00≤R≤3.50(一类工业用地)   |
|              | 供地方式                                                                                                                                                        |                  | 集体自用                  |
| 备注:          | 道路用地 1192.45 平方米,由东莞市企石镇人民政府负责与改造范围外道路一并统筹实施建设,另行办理供地手续;园地 1472.68 平方米和预留建设用地 1730.29 平方米由东莞市企石镇霞朗股份经济联合社负责拆除平整后进行复绿,连同 0.19 平方米零星工业用地由东莞市企石镇霞朗股份经济联合社进行管理。 |                  |                       |

