

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2025〕11号

关于《东莞市大岭山镇下高田村旧厂地块 “工改工”项目总体实施方案》的批复

东莞市大岭山镇人民政府：

你镇《关于再次审批<东莞市大岭山镇下高田村旧厂地块
“工改工”项目总体实施方案><大岭山镇 20976.81 平方米地块
出让方案><大岭山镇 13995.45 平方米地块出让方案>的函》（岭
府函〔2025〕2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，由东莞市大岭山镇下高田
股份经济联合社按《东莞市大岭山镇下高田村旧厂地块“工改
工”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 7.662775 公顷，全部为集体建设用地，同意 6.267335 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。改造后：一类工业用地 49850.55 平方米（分为三宗地，地块一 20976.81 平方米，地块二 13995.45 平方米，地块三 14878.29 平方米），容积率均为 3.50，总计容建筑面积 174476.94 平方米，其中 20976.81 平方米、13995.45 平方米采用集体流转公开挂牌出让方式供地，14878.29 平方米采用集体自用方式供地；道路用地 20054.52 平方米和街头绿地 6722.68 平方米采用集体自用方式供地，由改造主体出资同步建设，竣工验收后由改造主体自行管理。改造范围外要求同步建设、同步建成的 1101.95 平方米道路由改造主体另行办理用地报批手续、供地手续并同步建设。

三、请按照有关规定与东莞市大岭山镇下高田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和原供地批复，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. 东莞市大岭山镇下高田村旧厂地块“工改工”项目总体实施方案
2. 东莞市大岭山镇下高田村旧厂地块“工改工”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，东莞市大岭山镇下高田股
份经济联合社。

松山湖管委会自然资源局

2025年9月11日印发

东莞市大岭山镇下高田村旧厂地块“工改工” 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，我市大岭山镇人民政府拟实施东莞市大岭山镇下高田村旧厂地块“工改工”项目，对位于东莞市大岭山镇百花洞片区下高田工业路南侧旧厂用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市大岭山镇下高田村旧厂地块“工改工”项目位于大岭山一号线北站现代化产业园内，东靠美花林路，南北临靠现状水道，下高田工业路从基地内部东西穿过，用地涉及大岭山镇下高田百花洞片区控制性详细规划范围内的C-02、D-01街坊。

二、改造项目基本情况

该项目总改造面积为7.6627公顷，采用村集体自改方式进行改造，由大岭山镇下高田股份经济联合社（以下简称“下高田经联社”）作为改造主体。该项目现状主要为旧厂房，总建筑面积约6.21万平方米，容积率为0.81。

该项目总改造面积为7.6627公顷。改造范围内已标图建库面积为7.6627公顷，标图建库号44190021887。全部为集体建设用地，所有权人为东莞市大岭山镇下高田股份经济联合社农民集体，均已办理集体土地所有权确权登记。改造范围内有合法用地手续1.3954公顷，无合法用地手续6.2673公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内不涉及国有资产。

项目改造范围符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）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。

根据已批控规，拟改造为一类工业用地（M1）、道路用地（S1）、街头绿地（G12）等，具体情况如下：

（1）一类工业用地（地块一）为20976.81平方米，容积率为3.5，建筑面积为73418.84平方米，不允许配建宿舍。

（2）一类工业用地（地块二）为13995.45平方米，容积率为3.5，建筑面积为48984.08平方米，不允许配建宿舍。

（3）一类工业用地（地块三）为14878.29平方米，容积率为3.5，总建筑面积为52074.02平方米，不允许配建宿舍。

（4）须配建的公共设施用地包括：①市政道路20054.52平方米；②一处街头绿地6722.68平方米。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。下高田经联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已充分征询改造范围内的全部不动产权益人的更新意愿，并经过下高田经联社股东户代表会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。该项目改造涉及的土地、房屋产权清晰，均属于下高田经联社（原权利人）所有，由下高田经联社完成土地、房屋拆除平整土地，不涉及安置补偿。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内6.2673公顷土地申请完善转用手续，其中3.4367公顷集体土地于1987年1月1日至1998年12月31日期间发生违法用地行为，2.8306公顷集体土地于1999年1月1日至2009年12月31日期间发生违法用地行为，均已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处罚。东莞市自然资源局于2024年8月2日对该地块的违法用地行为作出处罚，（处罚决定书文号：岭自然资（旧改）决字（2024）2号）东莞市大岭山镇下高田股份经济联合社已接受处罚并缴纳了相关罚款。

五、供地情况

项目开发周期为3年，开发时间为2025年6月至2028年6月，全部拆除重建（拆除建筑面积约6.21万平方米）。可开

发工业用地面积约4.9851公顷，预计可建建筑面积为17.45万平方米。

下高田经联社申请以集体自用、流转方式办理供地手续，拟供地面积为76627.75平方米，具体情况如下：地块一拟通过集体建设用地公开流转方式供地，用地面积为20976.81平方米土地，用途为一类工业用地，容积率为3.5，建筑面积为73418.84平方米，最大高度60米；地块二拟通过集体建设用地公开流转方式供地，用地面积为13995.45平方米，土地用途为一类工业用地，容积率为3.5，建筑面积为48984.08平方米，最大高度60米；地块三拟通过集体自用方式供地，用地面积为14878.29平方米，土地用途为一类工业用地，容积率为3.5，总建筑面积为52074.02平方米，最大高度60米。

改造范围内公共基础设施配建（1、市政道路20054.52平方米；2、一处街头绿地6722.68平方米），通过集体自用方式供地给下高田经联社，由下高田经联社出资同步建设，竣工验收后由下高田经联社自行管理。另外改造范围外要求同步建设、同步建成的道路（面积为1101.95平方米）由下高田经联社另行办理用地报批手续、供地手续并同步建设。

六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为59820万元，拟投入改造资金为59820万元，拟筹措资金为村集体自筹及企业投资。

(二) 实施监管。改造项目实施监管按照后续签订的
监管协议执行。



附件 2

东莞市大岭山镇下高田村旧厂地块“工改工”项目 总体实施方案信息要素表

项目名称		东莞市大岭山镇下高田村旧厂地块“工改工”项目	
项目位置		大岭山镇百花洞片区下高田工业路南侧	
标图建库编号		44190021887	
土地现状 (公顷)	总面积		7.662775
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	7.662775
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		6.267335
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	6.267335
	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		东莞市大岭山镇下高田股份经济联合社
	改造面积		7.662775
	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		6.267335
	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		7.662775
	土地规划用途		一类工业用地、道路用地、街头绿地
	供地面积(平方米)		一类工业用地 49850.55、道路用地 20054.52、街头绿地 6722.68
	收地面积		/
	收储面积		/
	计容建筑面积(万平方米)		17.447694
	容积率		$2.00 \leq R \leq 3.50$ (一类工业用地)
	供地方式		集体流转公开挂牌出让、集体自用
备注:	道路用地 20054.52 平方米和街头绿地 6722.68 平方米由改造主体出资同步建设,竣工验收后由改造主体自行管理。改造范围外要求同步建设、同步建成的 1101.95 平方米道路由改造主体另行办理用地报批手续、供地手续并同步建设。		

