

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2025〕32号

关于《东莞市塘厦镇石鼓现代化产业园 （次开区）“三旧”改造总体 实施方案》的批复

塘厦镇人民政府：

《关于塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）“三旧”改造项目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石鼓现代化产业园（次开区）“三旧”改造总体实施方案，由塘厦镇人民政府按《东莞市塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）“三旧”改造总体实施方案》（见附件 1、2）改造。

二、该项目改造面积为 2.7593 公顷，同意东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社和东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社的 2.7593 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。该项目范围 2.7593 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3），由你镇按要求实施土地收储后实施改造。

三、该项目改造后为一类工业用地、道路用地。其中一类工业用地（M1），由你镇采用招拍挂方式公开出让；单元内道路用地（S1）通过国有划拨方式供地，其中 4200.51 平方米由镇政府与规字第 2025-20-1007 号地块同步实施。上述供地手续均另行报批，具体供地面积有以经批准的建设用地规划条件为准。

四、项目建成后不可分割转让，全部为企业自用。

五、请按照有关规定，抓紧办理项目用地、建设等手续，落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和其他权益人的合法权益。

六、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 7 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. 东莞市塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）“三旧”改造总体实施方案

2. 东莞市塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）“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石鼓其子围股份经济合作社和东莞市塘厦镇石鼓下低布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〔粤府土审（12）〔2025〕109号〕

东莞市自然资源局

2025年9月30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，东莞市塘厦镇石鼓其子围
股份经济合作社、东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社。

东莞市自然资源局办公室

2025年9月30日印发

塘厦镇人民政府

东莞市塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区） “三旧”改造总体实施方案

（政府主导模式）

为实施国土空间总体规划，塘厦镇人民政府拟实施东莞市塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）“三旧”改造项目，对位于石鼓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

塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）位于石鼓现代化产业园范围内，用地涉及塘厦镇 2024-03~2024-10 地块规划选址评估及控制性详细规划范围内的 TX2024-10 地块。

二、改造单元基本情况

塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）位于塘厦镇石鼓社区，单元总面积为 2.7593 公顷。采用政府主导模式，由塘厦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 16508.07 平方米，容积率约 1.78，目前已经拆除平整。

单元实施改造面积为 2.7593 公顷，已全部纳入标图建库，标图建库号 44190041616。集体土地 2.7593 公顷，全部为集体建设用地，集体所有权属为东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体和东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社农民集

体。其中其子围股份经济合作社农民集体用地面积 2.7465 公顷，下低布股份经济合作社农民集体用地面积 0.0128 公顷，上述用地均无合法用地手续。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。

该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，不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批东莞市塘厦镇 2024-03~2024-10 地块规划选址评估及控制性详细规划，该项目拟改造为一类工业用途、道路，具体情况如下：

一类工业用地为 1.7703 公顷，容积率为 4.0，总建筑面积为 7.0812 万平方米。

其他零星一类工业用地面积为 0.0409 公顷，道路用地面积为 0.9480 公顷，由塘厦镇人民政府统筹实施。

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东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社、东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社的意见，并经 2/3 比例以上原权利人同意。

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大会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，明确采取货币补偿方式对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准详见《塘厦镇石鼓现代化产业园区拆迁补偿方案》。截至目前，塘厦镇人民政府已与东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社、东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社就土地征收及拆迁安置补偿等事项签订协议，补偿款已经全部支付到位，用地项目已基本落实被征地农民养老保障政策规定，且未因征地补偿安置产生纠纷。

（三）开展征地前期工作

改造地块涉及征收土地 2.7593 公顷，已全部纳入《东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）的批复》（粤府土审成片〔12〕〔2025〕11 号）。已依法完成征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、落实有关费用和签订征地补偿安置协议等有关前期工作，被征地农村集体经济组织表决同意征地补偿安置标准，未提出听证，按规定不需开展听证。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 2.7593 公顷集体土地申请完善转用手续，上述土地于 2004 年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罚并已缴纳相关罚款：塘自然资（旧改）决字〔2024〕2 号、塘自然资（旧改）决字〔2025〕2 号。

经东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社和东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社依法表决同意，申请将 2.7593 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由塘厦镇人民政府进行主

导改造。

五、收储收地情况

改造范围内 2.7593 公顷土地经完善转用并转为国有建设用地后，纳入政府储备土地。

经核查，地块不存在债权债务及法律纠纷，符合地价评估及土壤环境评估等开发要求。

六、供地情况

该项目的工业用地拟由塘厦镇人民政府通过公开挂牌出让方式推出市场交易，具体情况如下：土地用途为一类工业用地（M1），面积为 17703.05 平方米，容积率 4.0，计容建筑面积 70812.2 平方米，出让年限 50 年，不可分割转让，全部企业自用；单元内道路用地（S1）面积为 4200.51 平方米，由塘厦镇人民政府同步实施，拟通过国有划拨方式供地。供地方案另行报批。

七、其他

（一）资金筹措

该项目拟投入改造资金由竞得方按《项目投资协议》执行。

（二）分割销售情况

该项目不分割销售，全部为企业自用。



附件 2

东莞市塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）“三旧”改造
总体实施方案信息要素表

项目名称			东莞市塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）“三旧”改造总体实施方案
项目位置			东莞市塘厦镇石鼓现代化产业园
标图建库编号			44190041616
土地现状 （公顷）	总面积		2.7593
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	2.7593
		“三地”面积	/
	没有合法手续且已使用的土地面积		2.7593
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	2.7593
	现土地用途		工业
规划情况	是否符合国土空间规划		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		塘厦镇人民政府
	改造面积（公顷）		2.7593
	改造方式		政府主导
	集体土地完善转用手续面积（公顷）		2.7593
	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）		2.7593
	保留集体用地性质的用地面积（平方米）		/
	土地规划用途		一类工业用地（M1）、道路用地（S1）
	供地面积（平方米）		/
	收储面积（平方米）		27592.69
	收地面积（平方米）		/
	计容建筑面积（平方米）		/
	容积率		/
	供地方式		另行供地，一类工业用地（M1）以公开招拍挂方式供地、道路用地（S1）以国有划拨方式供地
备注：			
1、单元内的一类工业用地（M1）不可分割转让，全部企业自用。			
2、单元内道路用地（S1）4200.51 平方米，由镇政府与规字第 2025-20-1007 号地块同步实施。			

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2025〕109号

广东省人民政府关于东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社和东莞市塘厦镇石鼓下低布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《东莞市塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）“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、同意你将位于东莞市塘厦镇石鼓现代化产业园范围内的东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社的2.7465公顷、东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社的0.0128公顷，合计2.7593公顷的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（M1）、道路用地（S1），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。