

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2025〕39号

关于《东城街道温塘社区城中村改造项目唯美回迁地块总体实施方案》的批复

东城街道办事处：

《东莞市东城街道办事处关于东城街道温塘社区城中村改造项目唯美回迁地块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《东城街道温塘社区城中村改造项目唯美回迁地块总体实施方案》，由你街道按政府主导改造模式实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为15.7259公顷，同意东莞市东城街道温塘股份经济联合社的9.2373公顷、东莞市东城街道温塘祠下

股份经济合作社的 6.2860 公顷、东莞市东城街道温塘菴元股份经济合作社的 0.2026 公顷，合计 15.7259 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 15.7259 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3），由你街道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、生产防护绿地、预留建设用地。一类工业用地拟采用招拍挂方式供地，其中，A01-37 地块全部作为工业安置房，A01-24 地块竞得方须提供计容建筑面积 3 万平方米的工业厂房供你街道回购用于工业安置并无偿提供对应比例的车位供你街道使用；道路用地、生产防护绿地拟采用国有划拨方式供地，由你街道负责统筹配建；预留建设用地，后续拟进行控规街坊细化并按细化后用途实施。一类工业用地 A01-37 地块、A01-24 地块和预留建设用地分别捆绑建设 1 个建筑面积 50-100 平方米的 10KV 开关站。上述供地手续均另行报批。项目范围内剩余 15.74 平方米用地为确定工业用地供地红线时因弧线转折线产生的误差，按控制性详细规划和规划条件用途使用。

四、该项目属于现代化产业园内“工改 M1”项目，项目全部工业生产用房最高分割转让比例均为 100%。

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（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 年第八次会议审议意见,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. 东城街道温塘社区城中村改造项目唯美回迁地块
总体实施方案
2. 东城街道温塘社区城中村改造项目唯美回迁地块
总体实施方案信息要素表
3. 广东省人民政府关于东莞市东城街道温塘股份经济联合社、温塘祠下股份经济合作社、温塘菴元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〕124号〕



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，东莞市东城街道温塘股份
经济联合社、东莞市东城街道温塘祠下股份经济合作社、东
莞市东城街道温塘菴元股份经济合作社。

东莞市自然资源局办公室

2025年11月14日印发

东城街道温塘社区城中村改造项目 唯美回迁地块总体实施方案



为实施国土空间总体规划，我市东城街道办事处拟实施东城街道温塘社区城中村改造项目唯美回迁地块，对位于温塘社区的旧厂房进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东城街道温塘社区城中村改造项目唯美回迁地块位于温塘片区统筹范围内，用地涉及已批《东莞东城街道温塘（西南）片区（82-WTXN）控制性详细规划地块开发图则（A单元）》范围内的A01-24、A01-37地块和《东莞东城街道温塘（西南）片区（82-WTXN）控制性详细规划单元管控图则（B单元）》范围内的预留建设用地。

二、改造单元基本情况

东城街道温塘社区城中村改造项目唯美回迁地块位于温塘社区莞温路北侧，单元总面积为15.7259公顷。采用政府主导模式，由东城街道办事处作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约104089.03平方米，容积率为0.66，现状已基本拆除。

单元实施改造面积为15.7259公顷，标图建库面积为15.7258公顷，标图建库号44190000425、44190090505、

44190090405, 0.0001 公顷未入库, 符合误差范围。全部为无合法用地手续的集体建设用地, 包括: 东莞市东城街道温塘股份经济联合社 (9.2373 公顷)、东莞市东城街道温塘祠下股份经济合作社 (6.2860 公顷)、东莞市东城街道温塘菴元股份经济合作社 (0.2026 公顷); 改造范围内土地界址、地类、面积清楚, 土地权属无争议。

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《东莞东城街道温塘 (西南) 片区 (82-WTXN) 控制性详细规划地块开发图则 (A 单元)》和《东莞东城街道温塘 (西南) 片区 (82-WTXN) 控制性详细规划单元管控图则 (B 单元)》, 项目拟改造为工业用地、道路用地、生产防护绿地、预留建设用地。

三、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。东城街道办事处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, 已经过东莞市东城街道温塘股份经济联合社、东莞市东城街道温塘祠下股份经

济合作社及东莞市东城街道温塘菴元股份经济合作社股东户代表会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。经东城街道党工委会议审议同意，东城街道办事处已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿等方式对原权利人进行补偿安置。东城街道办事处已与东莞市东城街道温塘股份经济联合社、东莞市东城街道温塘祠下股份经济合作社及东莞市东城街道温塘菴元股份经济合作社就补偿安置等事项签订补偿协议，补偿款已经全部支付到位，其中，项目规划为主干道用地（用地规划为桑福路、莞温路）留用地已安排折算成货币补偿、已计提征地社保费；规划为除主干道外的其他用地（用地规划为工业及其他市政道路），不再另外安排留用地和计提征地社保费。截至目前，该宗地未因征地补偿安置产生任何纠纷。

（三）开展征收前期工作。改造地块涉及征收土地15.7259公顷，已纳入《东莞市2025年度土地征收成片开发方案（第二批）》〔粤府土审成片（12）〔2025〕17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 15.7259 公顷集体土地申请完善转用手续，集体土地所有权人分别为东莞市东城街道温塘股份经济联合社（9.2373 公顷）、东莞市东城街道温塘祠下股份经济合作社（6.2860 公顷）、东莞市东城街道温塘菴元股份经济合作社（0.2026 公顷）。其中 15.7259 公顷集体土地于 1996 年 1 月至 2004 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）。

改造范围内 15.7259 公顷集体土地申请集体建设用地转为国有建设用地，经东莞市东城街道温塘股份经济联合社依法表决同意，申请将 9.2373 公顷集体建设用地转为国有建设用地；经东莞市东城街道温塘祠下股份经济合作社依法表决同意，申请将 6.2860 公顷集体建设用地转为国有建设用地；经东莞市东城街道温塘菴元股份经济合作社依法表决同意，申请将 0.2026 公顷集体建设用地转为国有建设用地。上述 15.7259 公顷集体土地申请集体建设用地转为国有建设用地后，交由东城街道办事处进行主导改造。

五、收储收地情况

改造范围内 15.7259 公顷集体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

根据有关规划安排，供地具体情况如下：

（一）一类工业用地（M1）69959.4 平方米，包括 A01-37 地块用地面积 46643.42 平方米（全部作为工业安置房），A01-24 地块用地面积 23315.98 平方米，容积率均为 3.5，出让年限均为 50 年，分别捆绑建设 1 个建筑面积 50-100 平方米的 10KV 开关站。其中，A01-24 地块建成并通过验收后，竞得方须提供计容建筑面积 3 万平方米的工业厂房供东城街道回购，回购的物业全部用于工业安置，并无偿提供对应比例的车位供东城街道使用。

（二）道路用地 39026.08 平方米、生产防护绿地 6258.07 平方米，拟采用国有划拨方式供地，由东城街道办事处负责统筹配建。

（三）预留建设用地 41999.68 平方米，后续拟进行控规街坊细化并按细化后用途实施，捆绑建设 1 个建筑面积 50-100 平方米的 10KV 开关站。

上述供地面积均以经批准的规划条件、用地预审与选址意见书为准，捆绑责任按《东莞市东城街道温塘现代化产业园区（温塘城中村片区）统筹规划》实施。供地方案均另行报批。

另外，剩余 15.74 平方米用地为确定工业用地供地红线时因弧线转折线产生的误差，按控制性详细规划和规划条件用途使用。

七、其他

（一）资金筹措。项目拟投入资金由土地竞得方按《项目投资协议》执行。

（二）分割转让。根据《东莞市自然资源局关于印发〈东莞市“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（试行）〉的通知》（东自然资〔2023〕460 号）文件，该项目为东城街道温塘现代化产业园区（温塘城中村片区）内的政府主导模式的“工改 M1”项目，申请项目全部工业生产用房最高分割转让比例均为 100%。



附件 2

东城街道温塘社区城中村改造项目唯美回迁地块
总体实施方案信息要素表

项目名称		东城街道温塘社区城中村改造项目唯美回迁地块	
项目位置		东莞市东城街道温塘社区莞温路北侧	
标图建库编号		44190000425、44190090505、44190090405	
土地现状 (公顷)	总面积		15.7259
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	15.7259
		“三地” 面积	/
	没有合法手续且已使用的土地面积		15.7259
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	15.7259
	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 (公顷)	改造主体		东城街道办事处
	开发主体		/
	改造面积		15.7259
	改造方式		政府主导
	集体土地完善转用手续面积		15.7259
	完善土地征收手续的用地面积		/
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		15.7259
	保留集体用地性质的用地面积		/
	土地规划用途		一类工业用地、道路用地、生产防护绿地、 预留建设用地
	供地面积		/
	收储面积		15.7259
	收地面积		/
	计容建筑面积（万平方米）		/
	容积率		/
	供地方式		另行供地（一类工业用地：公开出让； 道路用地、生产防护绿地：国有划拨）

备注：1.用地情况：一是一类工业用地，工业 A01-37 地块全部作为工业安置房；工业 A01-24 地块建成并通过验收后，竞得方须提供计容建筑面积 3 万平方米的工业厂房供你街道回购用于工业安置，并无偿提供对应比例的车位供东城街道使用。二是道路用地、生产防护绿地，由东城街道负责统筹配建。三是预留建设用地，后续拟进行控规街坊细化并按细化后用途实施。四是一类工业用地 A01-37 地块、A01-24 地块和预留建设用地分别捆绑建设 1 个建筑面积 50-100 平方米的 10KV 开关站。五是项目范围内剩余 15.74 平方米用地为确定工业用地供地红线时因弧线转折线产生的误差，按控制性详细规划和规划条件用途使用。

2.该项目属于现代化产业园区内“工改 M1”项目，项目全部工业生产用房最高分割转让比例均为 100%。

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2025〕124号

广东省人民政府关于东莞市东城街道温塘股份经济联合社、温塘祠下股份经济合作社、温塘菴元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《东城街道温塘社区城中村改造项目唯美回迁地块总体实施方案》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东城街道温塘社区莞温路北侧的东莞市东城街道温塘股份经济联合社的9.2373公顷、东莞市东城街道温塘祠下股份经济合作社的6.2860公顷、东莞市东城街道温塘菴元股份经济合作社的0.2026公顷，合计15.7259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安排为一类工业用地、道路用地、生产防护绿地、预留建设用地，供地时土地用途应与上述规划安排相符合，预留建设用地后续应以控规街坊细化后的用途实施。

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。