

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2025〕34号

关于《凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块一“三旧”改造总体实施方案》的批复

凤岗镇人民政府：

《关于凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块一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、同意上报的凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块一“三旧”改造总体实施方案，由你镇人民政府按《凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块一“三旧”改造

总体实施方案“三旧”改造总体实施方案》（见附件 1、2）主导改造。

二、该项目改造面积为 3.5024 公顷，同意东莞市凤岗镇凤德岭股份经济联合社、东莞市凤岗镇居民新村股份经济合作社、东莞市凤岗镇居民凤岗股份经济合作社、东莞市凤岗镇经济联合总社的 0.3833 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 1.4333 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，同意连同收回国有建设用地 2.0691 公顷一并由你镇按要求实施改造。

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，可由你镇对项目工业生产用房全部回购用于拆迁补偿安置；单元内道路用地（S1）由镇政府同步实施。上述供地手续均另行报批。

四、该项目属于现代化产业园区内“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%。

五、请按照有关规定，指导抓紧办理项目用地、建设等手续。

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. 凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块一
“三旧”改造总体实施方案
2. 凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块一
“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凤岗镇凤德岭股份经济
联合社、居民新村股份经济合作社、居民凤岗股份
经济合作社、凤岗镇经济联合总社的旧村庄集体建
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，东莞市凤岗镇凤德岭股份经济联合社、东莞市凤岗镇居民新村股份经济合作社、东莞市凤岗镇居民凤岗股份经济合作社、东莞市凤岗镇经济联合总社。

东莞市自然资源局办公室

2025年9月30日印发

凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块一“三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间总体规划和东莞市凤岗镇金凤凰现代化产业园区（黄洞-塘沥片区城中村改造项目）统筹规划，我市凤岗镇人民政府拟实施凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块一的总体实施方案，对位于东莞市凤岗镇金城路及金旺路交汇处西侧的旧厂房用地进行改造。总体实施方案包括改造方案、用地报批方案和收储方案，供地方案另行报送审批。具体如下：

一、规划情况

凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块一改造单元位于凤岗镇金凤凰现代化产业园区（黄洞-塘沥片区城中村改造项目）统筹范围内，用地涉及东莞市凤岗镇金凤凰片区控制性详细规划范围内的 04-06 地块，在东莞市凤岗镇金凤凰片区控制性详细规划中安排为一类工业用地（M1）、道路用地（S1）。

二、改造单元基本情况

凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块一改造单元位于东莞市凤岗镇金城路及金旺路交汇处西侧，单元总面积为 3.5024 公顷。采用政府主导模式，由凤岗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 50147 平方米，容积率为 1.43。

单元实施改造面积为 3.5024 公顷，标图建库面积为 3.5022 公顷，0.0002 公顷不在标图建库范围（符合误差要求），标图建库号 44190041702。其中国有建设用地为 2.0691 公顷，土地权利人为东莞市创展实业有限公司；集体土地 1.4333 公顷，均为建设用地。其中集体土地所有权人为东莞市凤岗镇凤德岭股份经济联合社农民集体 0.3146 公顷、东莞市凤岗镇居民新村股份经济合作社农民集体 0.5695 公顷、东莞市凤岗镇居民凤岗股份经济合作社农民集体 0.0337 公顷、东莞市凤岗镇经济联合总社农民集体 0.5155 公顷，有合法用地手续 1.05 公顷，无合法用地手续 0.3833 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内按土地权属调查表分涉及 5 处国有资产，共 2.1292 公顷，其中 2 处国有部分面积 2.0691 公顷，权利人均均为东莞市创展实业有限公司（国有部分的 B1 和 B3 宗地 1.0 公顷，B5 宗地 1.0691 公顷）；集体部分面积 0.0601 公顷（B1 宗地所有权人为东莞市凤岗镇居民新村经济合作社农民集体的 0.0337 公顷；B3 宗地所有权人为东莞市凤岗镇居民凤岗股份经济合作社农民集体的 0.0220 公顷；B1、B3、B5 和 B8 宗地所有权人为东莞市凤岗镇凤德岭股份经济联合社农民集体的 0.0044 公顷）。集体部分无合法用地手续但实际权属为东莞市创展实业有限公司，现状用途为工业。其中国有建设用地已取得凤岗镇人民政府同意收回国有土地使用权，通过政府主导模式进行单元改造后，以公开出让的方式供地。

项目改造范围符合凤岗镇国土空间规划，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途，具体情况如下：

其中工业用地为 3.3301 公顷，容积率为 3.5，总建筑面积为 116552 平方米；道路用地为 0.1723 公顷。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。凤岗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，已经过相关农村集体经济组织成员的股东大会会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。凤岗镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取物业补偿、货币补偿等方式对原权利人进行补偿安置。凤岗镇人民政府已与原权利人就 04-06 地块一补偿安置等事项签订协议，已按协议落实补偿；不再另外安排留用地和计提征地社保费，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 1.4333 公顷，已纳入《东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第二批）》（批复号为粤府土审成片（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 0.3833 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 0.3833 公顷集体土地于 2003 年发生的违法用地行为，已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处罚，处罚决定书凤自然资（旧改）决字〔2025〕1 号（处罚范围包括项目申请完善转用手续范围）、凤自然资（旧改）决字〔2025〕2 号（处罚范围包括项目申请完善转用手续范围）和凤自然资（旧改）决字〔2025〕3 号（处罚范围包括项目申请完善转用手续范围），并已缴纳罚款。

经东莞市凤岗镇凤德岭股份经济联合社、东莞市凤岗镇居民新村股份经济合作社、东莞市凤岗镇居民凤岗股份经济合作社依法表决和东莞市凤岗镇经济联合总社同意，申请将 1.4333 公顷集体建设用地转为国有建设用地。上述地块转为国有建设用地后交由凤岗镇人民政府进行主导改造。

五、收储收地情况

该改造单元项目拟收回东莞市创展实业有限公司名下的 2.0691 公顷国有土地，土地权利人已同意我镇人民政府以物业补偿+货币补偿的方式协议收回其名下 2.0691 公顷土地使用权及地上建筑物。

该改造单元项目拟收储面积为 1.4333 公顷，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

本项目中一类工业用地部分由凤岗镇人民政府拟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 33300.67 平方米，容积率 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ，计容建筑面积 11.6552 万平方米。宗地计容建筑面积 100% 产业用房由凤岗镇人民政府回购用于拆迁补偿安置；道路用地面积为 1723.11 平方米，由镇政府同步实施，拟通过国有划拨供地给凤岗镇工程建设中心，由其负责建设，用地面积具体以经批准的规划条件为准。供地方案另行报批。

七、其他

（一）资金筹措。项目拟投入资金由土地竞得方自行筹措资金。

（二）分割销售。本项目是现代化产业园区内“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%。



附件 2

凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块一

“三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称			凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块一
项目位置			凤岗镇金城路及金旺路交汇处西侧
标图建库编号			44190041702
土地现状 (公顷)	总面积		3.5024
	其中	国有建设用地面积	2.0691
		集体建设用地面积	1.4333
		“三地” 面积	/
	没有合法手续且已使用的土地面积		0.3833
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	0.3833
	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		凤岗镇人民政府
	开发主体		/
	改造面积（公顷）		3.5024
	改造方式		政府主导
	集体土地完善转用手续面积（公顷）		0.3833
	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）		1.4333
	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（M1）、道路用地（S1）
	供地面积（平方米）		/
	收储面积（平方米）		35023.79
	收地面积（平方米）		20691.04
	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.道路用地（S1）由凤岗镇人民政府同步实施，供地方案另行报批。 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.工业生产用房全部由凤岗镇人民政府回购用于拆迁补偿安置；纳入供地条件。			

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2025〕108号

广东省人民政府关于东莞市凤岗镇凤德岭股份经济联合社、居民新村股份经济合作社、居民凤岗股份经济合作社、凤岗镇经济联合总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《凤岗镇黄洞-塘沥片区域城中村改造项目 04-06 地块一“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、同意你市将位于东莞市凤岗镇金城路及金旺路交汇处西侧的东莞市凤岗镇凤德岭股份经济联合社农民集体 0.3146 公顷、东莞市凤岗镇居民新村股份经济合作社农民集体 0.5695 公顷、东莞市凤岗镇居民凤岗股份经济合作社农民集体 0.0337

公顷、东莞市凤岗镇经济联合总社农民集体 0.5155 公顷，合计 1.4333 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）等，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。