



东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2025〕14号

关于《企石镇新南村第二工业区“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：

《关于企石镇新南村第二工业区“三旧”改造单元申请总体实施方案报批手续的函》（企府函〔2025〕99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，由东莞市企石镇新南股份经济联合社自行改造，按《企石镇新南村第二工业区“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1.7844公顷，同意东莞市企石镇新南股份经济联合社的1.5268公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。

三、该项目改造后：一类工业用地（M1）17844.27 平方米，容积率为 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ，由东莞市企石镇新南股份经济联合社办理集体自用供地手续。

三、请按照有关规定，与东莞市企石镇新南股份经济联合社签订实施监管协议并报我局备案，指导抓紧办理项目用地、建设等手续，自本批复作出之日起一个月内办理供地手续。

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 10 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. 企石镇新南村第二工业区“三旧”改造项目总体实施方案
2. 企石镇新南村第二工业区“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

与城市设计委员会成员单位、东莞市企石镇新南股份经济联合社。

松山湖管委会自然资源局

2025年12月29日印发

企石镇新南村第二工业区“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新南村第二工业区“三旧”改造项目，对位于企石镇新南村第二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

企石镇新南村第二工业区“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 I12-01 地块。

二、改造单元基本情况

企石镇新南村第二工业区“三旧”改造项目地块位于企石镇新南村，单元总面积为 1.7844 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市企石镇新南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 15432.78 平方米，容积率为 0.86，效益低下。

单元实施改造面积为 1.7844 公顷，标图建库面积 1.7844 公顷，标图建库号 44190020514。全部为集体建设用地，集体土地所有权人为东莞市企石镇新南股份经济联合社，有合法用地手续 0.2576 公顷，无合法用地手续 1.5268 公顷。改



造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争

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），具体情况如下：

一类工业用地（M1）为 1.7844 公顷，容积率为 1.5，计容总建筑面积为 62454.94 平方米。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。东莞市企石镇新南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。该改造项目由东莞市企石镇新南股份经济联合社以集体自用的方式实施拆除重建，故不涉及土地及房屋建筑补偿安置情况。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 1.5268 公顷集体土地申请完善转用手续，1.5268 公顷集体土地于 1998 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）。处罚文号：企自然资（旧改）决字〔2025〕1号。

五、供地情况

项目开发周期为3年，一期开发，东莞市企石镇新南股份经济联合社申请以集体自用的方式，拟供地面积17844.27平方米，具体情况如下：面积为17844.27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62454.94平方米，最大高度60米，由东莞市企石镇新南股份经济联合社作为开发主体投资建设。

六、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金为19650.58万元，由东莞市企石镇新南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。



附件 2

企石镇新南村第二工业区“三旧”改造项目总体实施方案 信息要素表

项目名称		企石镇新南村第二工业区“三旧”改造项目	
项目位置		企石镇新南村	
标图建库编号		44190020514	
土地现状 (公顷)	总面积		1.7844
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	1.7844
		“三地”面积	/
	没有合法手续且已使用的土地面积		1.5268
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	1.5268
	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		东莞市企石镇新南股份经济联合社
	改造面积(公顷)		1.7844
	改造方式		土地权利人自行改造
	集体土地完善转用手续面积(公顷)		1.5268
	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)		/
	保留集体用地性质的用地面积(公顷)		1.7844
	土地规划用途		一类工业用地
	供地面积(平方米)		17844.27
	收储面积(平方米)		/
	收地面积(平方米)		/
	计容建筑面积(平方米)		62454.94
	容积率		$2.0 \leq R \leq 3.5$
	供地方式		集体自用

