

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2025〕42 号

关于《常平镇九江水现代化产业园 1 号 传统产业类“三旧”改造单元总体 实施方案》的批复

常平镇人民政府：

《关于常平镇九江水现代化产业园区 1 号传统产业类“三旧”改造单元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《常平镇九江水现代化产业园 1 号传统产业类“三旧”改造单元总体实施方案》，由公开招引成交主体东莞市九江水实业投资有限公司作为改造主体实施改造（见附件 1、2）。

二、该项目改造面积为 4.9093 公顷，同意东莞市常平镇九

江水股份经济联合社的 4.9093 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 4.7181 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3），交由东莞市九江水实业投资有限公司实施改造。

三、该项目改造后为一类工业用地（M1）、道路用地（S1）。一类工业用地（M1）总面积为 47180.83 平方米，拟采取协议出让供地给东莞市九江水实业投资有限公司，其中，地块一面积 31732.19 平方米，容积率 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ；地块二面积 15448.64 平方米，容积率 $2.0 \leq R \leq 3.0$ 。该项目属于存量“工改 M1”项目，工业用地最高分割转让比例为工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付用房建筑面积后的 70%，具体按照《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）》（东自然资〔2023〕460 号）执行。项目道路用地（S1）拟通过集体自用方式供地给常平镇九江水股份经济联合社，面积为 1911.77 平方米，待完成控规调整后另行供地，由改造主体与相邻的工业地块同步实施、同步验收，建成后移交常平镇九江水股份经济联合社接收。

四、改造单元内由东莞市九江水实业投资有限公司负责建设和落实的电力设施，最终以供电部门同意的电力设施方案为准。单元外拆除面积 0.0314 公顷，由东莞市九江水实业投资有限公司实施拆除后，移交东莞市常平镇九江水股份经济联合社。

五、请按照有关规定，与东莞市九江水实业投资有限公司签

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。东莞市九江水实业投资有限公司应自本批复作出并完成产权注销之日起 30 日内签订土地出让合同，签订土地出让合同之日起 30 日内付清土地出让价款。

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 8 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. 常平镇九江水现代化产业园 1 号传统产业类“三旧”改造单元总体实施方案
2. 常平镇九江水现代化产业园 1 号传统产业类“三旧”改造单元总体实施方案信息要素表
3. 广东省人民政府关于东莞市常平镇九江水股份经济联合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〕168 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，东莞市长平镇九江水股份
经济联合社，东莞市九江水实业投资有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2025年12月12日印发

常平镇九江水现代化产业园 1 号传统产业类 “三旧”改造单元总体实施方案



为实施国土空间总体规划、年度实施计划，我市常平镇人民政府拟实施九江水现代化产业园 1 号传统产业类“三旧”改造单元，对位于常平镇九江水村的旧厂房用地进行改造。

总体实施方案如下：

一、规划情况

常平镇九江水现代化产业园 1 号传统产业类“三旧”改造单元位于常平镇九江水现代化产业园范围内，用地涉及东莞市常平镇常虎片区（东片）控制性详细规划范围内的 E2-12、E4-04b 地块。

二、改造单元基本情况

常平镇九江水现代化产业园 1 号传统产业类“三旧”改造单元位于常平镇九江水村，东至石路街，南至中信路，西至九江路，北至九江水公园，单元总面积为 4.9093 公顷，采用公开招引实施主体的模式实施改造，由东莞市九江水实业投资有限公司作为改造主体实施改造。其中：4.8710 公顷已完成要约收购，于 2024 年 10 月取得成交确认书；其余的 0.0382 公顷由于规划纵二路（改造范围内部分）拓宽需要，经权利人东莞市常平镇九江水股份经济联合社同意纳入改造范围，用于道路用地。

单元实施改造面积为 4.9093 公顷，标图建库面积共计 4.9093 公顷，共涉及 3 个地块，标图建库号分别为 44190011035（1.6978 公顷、0.0382 公顷）、44190031033（3.1732 公顷）。其中集体土地 4.9093 公顷（均为建设用地），集体土地所有权人为东莞市常平镇九江水股份经济联合社农民集体，均无合法用地手续。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，不涉及国有资产，土地权属无争议。

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。

改造单元现状主要用途为旧厂房，单元拆除范围土地面积为 4.9093 公顷，地上原建筑总面积为 42043.55 平方米，现状容积率约为 0.86，拆除范围内涉及的不动产权益人为 1 人（东莞市常平镇九江水股份经济联合社），现均已拆除。

根据已批控制性详细规划，拟改造为一类工业及道路用途，具体为：

（一）规划为一类工业用地面积为 4.7181 公顷，建筑规模：地块一，净地块面积为 3.1732 公顷，容积率 3.5，计容建筑面积上限值取整为 111062 平方米；地块二，净地块面积为 1.5449 公顷，容积率 3.0，计容建筑面积上限值取整为 46345 平方米。

（二）道路用地 0.1529 公顷、耕地 0.0382 公顷；涉及

的耕地区域，在常平镇已申报的控规调整方案中拟调整为道路用地。道路用地保留集体性质，由东莞市九江水实业投资有限公司实施。建成后移交东莞市常平镇九江水股份经济联合社接收，与地块二同步建设，同步验收。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。常平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（东莞市常平镇九江水股份经济联合社）的意见，并已经过该农村集体经济组织表决同意。

（二）补偿安置情况。

常平镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取物业补偿方式对原权利人进行补偿安置。东莞市九江水实业投资有限公司已完成要约收购，并取得成交确认书。其中拆迁补偿方案、公开交易方案条件中约定由实施主体补偿东莞市常平镇九江水股份经济联合社物业为 50372.29 平方米。

（三）开展征地前期工作。改造地块涉及征收土地 4.7181 公顷，其中 4.7181 公顷已纳入《东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第三批）》。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。

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。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 4.9093 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 4.9093 公顷集体分别于 1994 年至 1995 年、1996 年 2 月至 2001 年 10 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罚。

经东莞市常平镇九江水股份经济联合社依法表决同意，申请将 4.7181 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由东莞市九江水实业投资有限公司进行改造。

五、供地情况

该项目已办理《企业投资项目备案证》，项目名称为九江水现代化智造中心，项目自一类工业用地签订《国有土地使用权出让合同》之日起 1 年内动工，自动工之日起 2 年内竣工。

项目共分 3 宗地块供地。其中：

（一）改造主体申请以协议出让方式供地的地块 2 宗，面积共 47180.83 平方米，具体为：地块一拟供地面积为 31732.19 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 3.5，计容建筑面积约为 111062 平方米，最大高度 60 米；地块二拟供地面积为 15448.64 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 3.0，计容建筑面积约为 46345 平方米，最大高度 60

米。由东莞市九江水实业投资有限公司作为主体投资建设。

（二）产权分割转让。根据《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）》（东自然资〔2023〕460 号）相关规定，该项目建成后工业生产用房可进行分割转让，最高分割转让比例为工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付用房建筑面积后的 70%，后续由项目开发主体编制“自持及分割转让用房方案”明确项目工业生产用房的分割转让比例、面积及范围等内容。最终可分割转让比例以相关职能部门审查确认为准。

（三）另行办理供地手续 1 宗，规划纵二路（改造范围内部分），拟供地面积为 1911.77 平方米，以集体自用方式供地给东莞市常平镇九江水股份经济联合社，由东莞市九江水实业投资有限公司实施，建成后移交东莞市常平镇九江水股份经济联合社接收，与地块二同步建设，同步验收。

六、其他公共设施建设责任

根据公开交易方案及相关规划，由东莞市九江水实业投资有限公司负责实施以下公共设施：

（一）规划纵二路（改造范围内部分），用地面积 0.1912 公顷，宽 15 米。

（二）改造单元内由东莞市九江水实业投资有限公司负责建设和落实的电力设施：对地块一内现状 10 千伏石路线、海名线两回路以及 10 千伏九江水村公园共用配电站实

施迁移；在地块内配套 2 个公用开关站、新建“规划纵二路”建设预留 4 线电力管道；最终以供电部门同意的电力设施方案为准。

七、其他

（一）单元外拆除面积 0.0314 公顷，由改造主体实施拆除后，移交东莞市常平镇九江水股份经济联合社。

（二）资金筹措。项目拟投入改造资金约为 46841.45 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷等。

（三）签订合同。改造主体在取得总体实施方案批复并完成产权注销之日起 30 日内签订土地出让合同，在签订土地出让合同后 30 日内一次性缴交地价款。

（四）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。



附件 2

常平镇九江水现代化产业园 1 号传统产业类“三旧”改造 单元总体实施方案信息要素表

项目名称			常平镇九江水现代化产业园 1 号传统产业类“三旧”改造单元总体实施方案		
项目位置			常平镇九江水现代化产业园		
标图建库编号			44190011035、44190031033		
土地现状（公顷）	总面积		4.9093		
	其中	国有建设用地面积	/		
		集体建设用地面积	4.9093		
		“三地”面积	/		
	没有合法手续且已使用的土地面积		4.9093		
	其中	国有建设用地面积	/		
		集体建设用地面积	4.9093		
	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		东莞市九江水实业投资有限公司		
	改造面积（公顷）		4.9093		
	改造方式		公开招引实施主体		
	集体土地完善转用手续面积（公顷）		4.9093		
	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）		4.7181		
	保留集体用地性质的用地面积（平方米）		0.1912		
	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）		一类工业用地（M1）地块一 31732.19、地块二 15448.64;道路用地（S1）1911.77（另行供地）		
	收储面积（平方米）		/		
	收地面积（平方米）		/		
	计容建筑面积（平方米）		地块一 111062.67、地块二 46345.92		
	容积率		地块一 2.0≤R≤3.5、地块二 2.0≤R≤3.0		
	供地方式		一类工业用地（M1）协议出让、道路用地（S1）集体自用（另行供地）		

备注：1.该项目属于存量“工改 M1”项目，最高分割转让比例为工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付用房建筑面积后的 70%。

2.道路用地 1911.77 平方米，其中 382.29 平方米正在办理控规调整手续，待控规调整完成后以集体自用方式供地给东莞市常平镇九江水股份经济联合社，由东莞市九江水实业投资有限公司实施，建成后移交东莞市常平镇九江水股份经济联合社接收，与地块二同步建设，同步验收。

3.改造单元内由东莞市九江水实业投资有限公司负责建设和落实的电力设施，最终以供电部门同意的电力设施方案为准。

4.单元外拆除面积 0.0314 公顷，由东莞市九江水实业投资有限公司实施拆除后，移交东莞市常平镇九江水股份经济联合社。

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2025〕168号

广东省人民政府关于东莞市常平镇九江水股份经济联合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《常平镇九江水现代化产业园1号传统产业类“三旧”改造单元总体实施方案》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常平镇九江水现代化产业园范围内的东莞市常平镇九江水股份经济联合社的4.7181公顷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计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。