

东莞市自然资源局文件

东水乡自然资（更新）〔2026〕1号

关于《望牛墩镇综合文化宫“三旧”改造项目 总体实施方案》的批复

望牛墩镇人民政府：

《关于望牛墩镇综合文化宫“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、同意上报的望牛墩镇综合文化宫“三旧”改造项目总体实施方案，由你镇按《望牛墩镇综合文化宫“三旧”改造项目总体实施方案》（详见附件1、2）主导改造。

二、该项目改造面积1.3048公顷，同意东莞市望牛墩镇望联三坊股份经济合作社和东莞市望牛墩镇望联四坊股份经济合作社的1.3048公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。

该项目范围内 1.3048 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（详见附件 3）。

三、该项目改造后，文化娱乐用地 1.3048 公顷，容积率 ≤ 1.8 ，建筑高度 ≤ 70 米，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，通过国有划拨方式供地给东莞市望牛墩镇文化服务中心建设。

四、请按照有关规定，办理项目原不动产权注销或变更、收储、供地等手续，请落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和有关原权利人的合法权益。

五、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 11 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.望牛墩镇综合文化宫“三旧”改造项目总体实施方案

2.望牛墩镇综合文化宫“三旧”改造项目信息要素表

3.广东省人民政府关于东莞市望牛墩镇望联三坊股份经济合作社、东莞市望牛墩镇望联四坊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）〔2026〕6号〕



东莞市自然资源局
2026年1月14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
城市设计委员会成员单位，市自然资源局望牛墩分局，望牛墩
镇城市更新中心，东莞市望牛墩镇望联三坊股份经济合作社，
东莞市望牛墩镇望联四坊股份经济合作社。

望牛墩镇综合文化宫“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、年度实施计划，东莞市望牛墩镇人民政府拟实施望牛墩镇综合文化宫“三旧”改造项目，对位于望牛墩镇望联村的用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

望牛墩镇综合文化宫“三旧”改造项目用地涉及东莞市望牛墩镇新城市中心片区控制性详细规划范围内的 E01—02 地块。

二、改造单元基本情况

望牛墩镇综合文化宫“三旧”改造项目位于望牛墩镇望联村，单元总面积为 1.3048 公顷。采用政府主导模式，由望牛墩镇人民政府作为改造主体。改造单元现状主要为望牛墩镇文化广场的舞台、卫生间等，总建筑面积约 559.61 平方米，容积率为 0.043，现状建筑未拆除。

该项目改造面积为 1.3048 公顷，标图建库面积为 1.3046 公顷，标图建库号为 44190012797，0.0002 公顷未入库，符合误差范围。该项目用地全部为集体土地，均无合法用地手续，集体土地所有权人为东莞市望牛墩镇望联三坊股份经济合作社（0.9967 公顷）和东莞市望牛墩镇望联四坊股份经济合作社（0.3081 公顷）。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内建筑物（望牛墩镇文化广场的舞台、卫生间等）

由望牛墩镇人民政府于 2005 年出资建设，本次不涉及地上建筑物补偿。

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《望牛墩镇新城市中心地区控制性详细规划图则》，项目拟改造为文化娱乐用地，面积为 1.3048 公顷，容积率为 1.8，总建筑面积为 23486.51 平方米。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。望牛墩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，已经过东莞市望牛墩镇望联三坊股份经济合作社和东莞市望牛墩镇望联四坊股份经济合作社的成员大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。经望牛墩镇人民政府党委会会议审议同意，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。望牛墩镇人民政府已分别与东莞市望牛墩镇望联三坊股份经济合作社、东莞市望牛墩镇望联四坊股份经济合作社就补偿安置等事项签订《土地统筹开发征地协议》，补偿款已经全部支付到位。征收土地补偿安置费包含土地补偿安置费和留用地补偿安置费，不再另外安排留用地，其中征地社保费已另外计

提并存入征地社保资金专户。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 1.3048 公顷，全部用地规划为非营利性的文化娱乐用地，属于按照《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第一款（三）项作为由政府组织实施的文化等公共事业需要用地。征地范围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 1.3048 公顷集体土地申请完善转用手续，1.3048 公顷集体土地于 1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日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，已出具行政处罚决定书（望自然资（旧改）决字〔2023〕2 号），并已缴清罚款。

经东莞市望牛墩镇望联三坊股份经济合作社和东莞市望牛墩镇望联四坊股份经济合作社依法表决同意，申请将 1.3048 公顷集体建设用地转为国有建设用地，并交由望牛墩镇人民政府进行主导改造。

五、供地情况

项目拟分 1 期开发，开发面积 1.3048 公顷，以国有划拨方式供地，拟通过国有划拨方式供地给东莞市望牛墩镇文化服务中

心。改造后，该宗土地将用于建设公共图书馆、文化馆、公共展览馆、新时代文明实践中心、妇女儿童活动中心等非营利性公共文化设施项目。

六、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金为 28908 万元，由改造主体自行筹措资金。

（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。



附件 2

望牛墩镇综合文化宫“三旧”改造项目信息要素表

项目名称		望牛墩镇综合文化宫“三旧”改造项目	
项目位置		望牛墩镇望联村	
标图建库编号		44190012797	
土地现状 (公顷)	总面积		1.3048
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.3048
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		1.3048
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.30484
	现土地用途		广场
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 (公顷)	改造主体		东莞市望牛墩镇人民政府
	开发主体		东莞市望牛墩镇文化服务中心
	改造面积		1.3048
	改造方式		政府主导
	集体土地完善转用手续面积		1.3048
	完善土地征收手续的用地面积		0
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		1.3048
	保留集体用地性质的用地面积		0
	土地规划用途		文化娱乐用地(C3)
	供地面积		1.3048
	收地/收储面积		1.3048
	计容建筑面积(万平方米)		2.34
	容积率		1.8
	供地方式		国有划拨

广东省人民政府

粤府土审(12)[2026]6号

广东省人民政府关于东莞市望牛墩镇望联三坊股份经济合作社、东莞市望牛墩镇望联四坊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:

东莞水乡特色发展经济区管理委员会上报的《望牛墩镇综合文化宫“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、同意你市将东莞市望牛墩镇望联三坊股份经济合作社的0.9967公顷、东莞市望牛墩镇望联四坊股份经济合作社的0.3081公顷,合计1.3048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文化娱乐用地，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。