

# 东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2026〕3号

## 关于《横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元（三期）公开交易方案》的批复

横沥镇人民政府：

按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》规定，经市人民政府同意，批复如下：

一、同意《横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元（三期）公开交易方案》（详见附件1、2）。该项目规划为一类工业用地（M1）、道路用地（S1）、林地（E2）。其中，一类工业用地面积77511平方米，容积率3.5，总计容建筑面积上限值为27.1289万平方米（最终以批准的规划条件为准）。该项目政

府（集体）综合收益为10414.3994万元，挂牌价起始价为879万元。

二、请横沥镇人民政府按照经批准的公开交易方案组织开展实施主体确认工作，组织成交方按规定编制并上报总体实施方案，并做好监管工作，确保项目有序实施改造。

- 附件：1. 横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元（三期）公开交易方案  
2. 横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元（三期）公开交易方案信息要素表



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相关成员单位，市财政局，市发展改革局，市工业和信息化局，市公共资源交易中心。

---

松山湖管委会自然资源局

2026年1月15日印发

---

# 横沥镇横发集团专精特新产业园 “三旧”改造单元（三期） 公开交易方案

根据省、市“三旧”改造（城市更新）的政策规定，按照《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4号）、《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》（以下简称《规范》）要求，东莞市横沥镇人民政府现计划开展横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元（三期）公开招引实施主体。具体方案如下：

## 一、改造单元概况

横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元（三期）面积103303平方米，位于东莞市横沥镇北部片区，地处规划一路和规划四路交界处，北至东长一路、东至规划四路、南至规划一路、西至规划三路。改造单元内以旧厂为主，建筑陈旧、公共设施匮乏。

## 二、改造单元现状

改造单元拆除用地面积105779平方米，其中单元范围内拆除重建区89897平方米，生态修复区13406平方米。单元范围外拆除2475平方米。现状土地用途为工业，地上建筑物总

面积56900平方米（其中单元范围内拆除55114平方米，单元范围外拆除1786平方米）。

单元范围内，集体土地面积103303平方米，集体土地所有权人为东莞市横沥镇张坑股份经济联合社，上述集体土地均已办理集体土地所有权确权登记，其中有合法用地手续0平方米，无合法用地手续103303平方米。

单元范围外，拆除集体土地面积共2475平方米，集体土地所有权人为东莞市横沥镇张坑股份经济联合社、东莞市横沥镇石涌股份经济联合社，上述集体土地均已办理集体土地所有权确权登记。其中有合法用地手续0平方米，无合法用地手续2476平方米。在不改变土地权属，不征收土地，由实施主体负责对地上建筑物拆除后土地交回所属村集体使用，经集体土地所有权人书面同意不参与用地及地上建筑物拆除补偿，地上建筑物拆除补偿对象为东莞市东长水泥有限公司。

经不动产权益核查和补偿对象清单确认，拆除范围内涉及的不动产权益人有2人，分别是东莞市横沥镇张坑股份经济联合社、东莞市东长水泥有限公司。

### **三、改造单元规划**

**（一）单元细分：**改造单元面积为103303平方米，拆除面积为105779平方米，其中单元范围内拆除重建区89897平

平方米，生态修复区13406平方米，单元范围外拆除2476平方米。

**(二) 规划用途：**项目已完成控规备案，规划为一类工业用地（M1）、道路（S1）、林地（E2），以工业功能为主。

**(三) 建筑规模：**净地块面积为77511平方米，容积率3.5，总计容建筑面积上限值取整为271289平方米。

**(四) 移交政府公共设施及用地用房情况。**

改造主体移交给政府的公共设施、用地用房、开关站包括：

1. 由实施主体拆除地上建筑物并捆绑实施的二处规划道路用地，合计用地面积12386平方米，包括：两处18米宽规划道路12386平方米。

| 设施类别   | 项目名称 | 用地面积<br>(m²) | 建筑面积<br>(m²) | 服务规模      | 备注 |
|--------|------|--------------|--------------|-----------|----|
| 道路交通设施 | 东长一路 | 4817         | -            | 道路红线宽度18米 |    |
| 道路交通设施 | 规划四路 | 7569         | -            | 道路红线宽度18米 |    |

2. 由实施主体建设市政设施10KV开关站一处，建筑面积100平方米。

**(五) 分割销售情况：**本单元位于横沥镇西部现代化产业园区内，根据《关于整備连片产业用地打造现代化产业园区的实施方案》文件要求，本单元属于产权可分割的“工改M1”项目，可分割转让比例不超过工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付和贡献用房建筑面积后的 70%。

**四、公开交易条件**

### **（一）报名资格要求**

（1）报名企业应为具有法人资格的境内外企业。

（2）本项目不接受联合体申请。

（3）报名企业具有以下情况的不得报名：①凡违反土地出让合同约定欠缴土地出让价款的及法律法规另有规定的；②失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员。

由横沥镇人民政府对报名企业进行资格审核。

### **（二）竞投保证金缴纳要求**

竞投保证金设定为人民币2082.88万元，取整为2083万元。网上竞价结束后，市公共资源交易中心发布确定实施主体公告、出具通知书，并在发布公告之日起5个工作日内，由实施主体委托市公共资源交易中心将竞投保证金转入市自然资源部门专项监管账户，其他报名单位的保证金无息退回。市自然资源部门在收到实施主体的竞投保证金之日起5个工作日内，按规定将竞投保证金20%保留转为政府（集体）综合收益履约金，剩余部分保证金由实施主体申请无息退回。实施主体在限期内未能完成要约收购的，扣除履约金50%，剩余部分无息退回实施主体。实施主体未在成交后1年内上报总体实施方案或未按规定时限内签订土地出让合同，在政府要求限期整改后，未按要求整改或整改未达要求的，扣除全部履约金，因政策变动或不可抗力因素导致的除外。

### **（三）前置签约与权益转移**

在前期工作阶段，东莞市横沥资产经营管理公司（以下

统称为“资产公司”）已与东莞市东长水泥有限公司前置签约，并已签订合作协议或拆迁补偿协议（以下统称为“补偿协议”）。收购主体需在市公共资源交易中心发布确定收购主体公告并出具通知书之日起30个自然日内与资产公司签订权益转移协议，由收购主体承接资产公司与不动产权益人签订补偿协议中资产公司的全部权利义务，及承接更新单元前期土地整备阶段签订且仍在履行的所有契约文件。收购主体与资产公司签订权益转移协议，即视同完成不动产要约收购工作。若在规定时间内未能完成上述事项的，则本次挂牌终止。

#### （四）前期费用

根据前期服务协议等资料，本改造单元（项目）前期工作费用总计约141.2万元，其中规划调整费用14.7万元、监管图则费用7万元、不动产权益核查、测绘费用21.23万元、确定政府（集体）综合收益费用18万元、建筑物与土地资产评估费用17.64万元、编制交易方案费用26万元、编制成片开发方案16万元、社会稳定风险评估服务9.6万元、可行性研究报告11.09万元等。确认实施主体后，横沥镇镇属企业与实施主体签订前期费用支付协议，并负责与专业机构结算，实施主体无需与专业机构签订前期费用支付协议。

#### （五）挂牌起始价

根据《规范》规定，挂牌起始价包含政府的土地出让收益、拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。根据补偿对象清单，该项目地上建筑物拆除补偿对象为东莞市东长

水泥有限公司，横沥镇镇属企业已与东莞市东长水泥有限公司前置签约，地上建筑物的补偿费在要约收购阶段由实施主体直接向东莞市东长水泥有限公司进行支付，不作为集体货币补偿纳入地价款起始价，该项目集体货币补偿为0万元。本改造单元地价款起始价878.98万元（取整为879万元）。竞价报价浮动限于政府土地出让收益部分，每次竞价幅度为人民币100万元。

#### **（六）集体经济组织物业补偿**

根据拆迁补偿方案，须返还张坑村集体经济组织改造范围内国有性质补偿物业建筑面积24665.51平方米。集体补偿物业实物性收益为7116.14万元。

**（七）公开要约收购期限：**要约收购限期为6个月，从市公共资源交易中心发布确定实施主体公告之日起计算。

#### **（八）地价款支付要求：**

挂牌起始价应以受理改造单元(项目)总体实施方案时的规划条件为基准，以受理改造单元(项目)总体实施方案之日作为计算时点，对改造单元各出让宗地区片地价(依据受理时点对应的区片市场评估价成果)进行更新核定。

项目一次性供地。土地成交价款包含政府土地出让收益、溢价。土地成交价款在签订《国有建设用地使用权出让合同》30日内一次性支付清。本招商项目可能产生的其他税费，由实施主体按规定另行支付。

资金来源要求：竞价申请人城市改造项目竞价资金（即地价款，含竞价保证金）须为自有资金，不得为银行贷款、



债券融资、信托资金、资管计划配资、保险资金等。

**(九) 土地出让年限及用途：**土地出让年限50年，作工业用地开发，出让面积为77511平方米。（最终以政府批复为准）

**(十) 项目开发时间要求**

项目一次性供地。在公开交易方案取得批复后6个月内挂牌，在成交后一年内编报总体实施方案，取得实施方案批复后1个月内完成产权注销并签订《国有建设用地使用权出让合同》改造单元建设项目在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1年内动工，自动工之日起3年内竣工(开发建设期以签订土地出让合同为准)；公共设施自动工之日起3年内完成建设并交付给横沥镇政府；补偿物业项目自动工之日起3年内交付给村集体。

**(十一) 产权移交责任：**根据拆迁补偿协议向不动产登记中心申请办理不动产权证，由改造单元实施主体配合办理不动产权证到不动产权益人名下，办证过程中所产生的税费及其他相关费用，由改造单元实施主体和不动产权益人按规定各自承担。

**(十二) 设施建设移交责任：**确定为实施主体后的报名单位，需要在横沥镇成立全资子公司进行开发。改造单元实施主体需按公共设施的建设标准要求执行。二处规划道路完成实施后交付。经横沥镇人民政府或其指定接收部门的验收及同意。建设并无偿移交的公共设施的规划设计方案需经横

沥镇人民政府书面同意后上报市相关部门审批，所有规划调整都必须经横沥镇人民政府相关部门同意。

涉及地价款成本扣减的公共设施验收移交时，由横沥镇人民政府相关公共设施接收部门对交付的公共配套设施造价成本进行核算，如核算结果低于最终确认的评估造价成本，由本单元的开发实施主体将差价部分补交横沥镇人民政府财政。

### **（十三）成交方的其他责任：**

1. 须严格执行该改造单元实施协议书的各项要求。
2. 本公开交易方案拟出让地下空间范围与地面建筑红线一致，地价款不包含建筑红线外地下空间出让地价。若最终审批通过的控制性详细规划要求统筹利用本项目建筑红线外地下空间的，由横沥镇人民政府在具体地块规划条件和总体实施方案中，一并申请落实地下空间出让范围、方式等内容，按照相关政策规范并委托有资质的评估机构进行评估后，由开发实施主体补缴地下空间土地出让价款。

### **3.改造单元外拆除区要求**

改造单元外拆除区用地面积2476平方米，土地所有权人是东莞市横沥镇张坑股份经济联合社、东莞市横沥镇石涌股份经济联合社，已获得张坑村、石涌村同意，由实施主体落实项目“改造单元外拆除区”范围内的房屋拆除工作后交由集体经济组织自行使用。

4.由实施主体拆除地上建筑物并主导实施一处生态修复用地，用地面积13406平方米，并无偿移交村集体组织管理使用。

## **五、公开交易的可行性分析**

### **（一）改造意愿**

已征询该改造单元拆除范围内的不动产权益人的更新意愿，并取得权益土地面积合计占比和人数合计占比均达80%以上的不动产权益人书面同意的意见。同意改造的权益土地面积103303平方米，占比100%；拆除范围内的不动产权益人2个，总同意人数（含村集体）为2个，占比100%。

### **（二）补偿方案**

已按规定拟定项目补偿方案：（1）横沥镇人民政府已组织拟定项目补偿方案。（2）集体经济组织已委托资产评估，综合考虑权益价值、搬迁补偿成本、组织成员意见等因素并经与镇人民政府协商、集体民主表决确定物业、货币等补偿条件。东莞市横沥镇张坑股份经济联合社（以下简称张坑经联社）已按照组织章程召开成员代表会议对拆迁补偿方案进行集体决议，成员代表总人数54人，出席人数50人，同意人数50，同意比例100%。（3）横沥镇人民政府已征求土地权益人的补偿诉求拟定补偿标准，权益人总人数2人（含村集体），同意人数2人，补偿标准取得该权益人的人数100%同意。

### **（三）改造后综合效益**

本单元改造后，政府(集体)综合收益约10414.3994万元。其中市镇两级政府收益3164.1918万元(实物收益2285.2170万元，土地出让收益878.9748万元)，集体收益7250.2076万元(实物性收益7250.2076万元)

综上，本单元实施城市更新改造切实可行。

附件：

1. 公开招引实施主体公告
2. 公开交易须知
3. 公开交易流程
4. 单元规划图件(单元控规图则、单元实施监管图则、单元细分图、用地规划图等)
5. 权益分布示意图
6. 公共配套分布示意图
7. 公共设施及补偿物业建设标准
8. 实施协议书
9. 公开招引实施主体工作责任协议
10. 其他交易文件
11. 遥感影像图
12. 拆除范围内不动产权证明文件
13. 权属调查现状地形图
14. 旧厂房、旧村庄(旧城镇)核定面积及比例
15. 土地、房屋权籍调查明细表、不动产权益确认调查表、公示证明
16. 不动产权益人意愿征询汇总表
17. 土地和房屋拆迁补偿安置方案
18. 2009年和最新年份的土地利用现状图
19. 集体经济组织表决情况记录表及公示证明

20. 集体经济组织重大事项民主决策程序审查表
21. 地价款起始价及政府（集体）综合收益分析评估报告

东莞市横沥镇人民政府

2025年9月4日





A diagram of a curved beam, possibly a segment of a circular arch or a curved structural member. The beam is shown in a curved profile. A central section is labeled with the Roman numeral 'II'.

|                                     |                                  |             |             |            |                             |      |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------------|-------------|------------|-----------------------------|------|
| 单元(项目)名称                            | 横沥镇横发集团专精特新产业园"三旧"改造单元（三期）       |             |             |            |                             |      |
| 位置                                  | 东莞市横沥镇张坑村                        |             |             |            |                             |      |
| 单元总面积（平方米）                          | 103303                           |             | 拆除重建面积（平方米） |            | 89897                       |      |
| 计容建筑面积（平方米）                         | 商业                               | 居住          | 新型产业用房（M0）  | 配套型住宅（R0）  | 工业（M1）                      | 仓储用地 |
|                                     | /                                | /           | /           | /          | 271289                      | /    |
| 公共设施建设要求                            | 设施名称                             |             | 用地面积（m²）    | 建筑面积（m²）   | 备注                          |      |
|                                     | 成交方建设的公共设施                       | 东长一路        | 4817        | /          | 道路红线宽度 15 米。实施主体同步实施后移交镇政府。 |      |
|                                     |                                  | 规划四路        | 7569        | /          | 道路红线宽度 15 米。实施主体同步实施后移交镇政府。 |      |
|                                     | 成交方实施的其他责任                       | 一处 10KV 开关站 | /           | 100        | 实施主体同步建设后移交镇政府。             |      |
|                                     |                                  | 生态修复（林地）    | 13406       | /          | 实施主体同步实施后移交村集体管理使用。         |      |
| 集体经济组织的物业补偿                         | 物业名称                             |             | 用地面积（m²）    | 计容建筑面积（m²） | 停车位（个）                      | 备注   |
|                                     | 国有性质工业用房                         |             | /           | 24665.51   | /                           |      |
| 集体经济组织的货币补偿（万元）                     | 0                                |             |             |            |                             |      |
| 挂牌起始价（万元）                           | 878.98 万元（取整为 879 万元）            |             |             |            |                             |      |
| 综合收益起始价（万元）                         | 10414.3994                       |             |             | 竞投保证金（万元）  | 2082.88（取整为 2083 万元）        |      |
| 公开要约收购期限                            | 发布确定实施主体公告之日起 6 个月内              |             |             |            |                             |      |
| 地价款支付要求                             | 签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 30 日内一次性支付。 |             |             |            |                             |      |
| 备注：最终规划指标以控制性详细规划调整审批成果及建设用地规划条件为准。 |                                  |             |             |            |                             |      |

