

# 东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2024〕18号

## 关于《横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元总体实施方案》的批复

横沥镇人民政府：

你镇《关于横沥镇横发集团专精特新产业园“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、同意上报的横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元总体实施方案，由东莞市横沥资产管理有限公司按《横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元总体实施方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为8.1923公顷（包括0.0401公顷其余用地），同意横沥镇石涌股份经济联合社、横沥镇张坑股份经

济联合社 2.7374 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续，其中 1.6241 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3）。

三、该项目分两期实施改造，一期一类工业用地 2.3878 公顷，容积率 3.5，计容建筑面积 83574 平方米，采用协议出让方式供地给东莞市横沥资产管理有限公司、道路用地（规划一路）0.9269 公顷，采用集体划拨方式供地给东莞市横沥镇工程建设中心，实施主体负责拆除地上建筑物，由东莞市横沥镇工程建设中心负责实施建设，竣工验收后由横沥镇人民政府指定单位管理；二期一类工业用地 3.8104 公顷，容积率 3.5，计容建筑面积 133365 平方米，采用协议出让方式供地给东莞市横沥资产管理有限公司、道路用地（规划四路）0.4339 公顷（其中 0.1875 公顷以集体划拨方式、0.2464 公顷以国有划拨方式）供地给东莞市横沥镇工程建设中心，实施主体负责拆除地上建筑物，由东莞市横沥镇工程建设中心负责实施建设，竣工验收后由横沥镇人民政府指定单位管理。

四、由你镇无偿收回东莞市横沥工业发展有限公司、横沥镇工交办名下的 0.4538 公顷（含改造范围外 0.0026 公顷）国有土地使用权。剩余零星工业用地 0.0011 公顷、道路用地 0.0390 公顷、林地 0.1418 公顷由实施主体拆除地上建筑物后无偿退还村集体。

五、请按照有关规定与东莞市横沥资产管理有限公司签订实施监管协议并报我局备案，指导其抓紧办理项目用地、

建设等手续，第一期工业用地自本批复作出之日起一个月内签订《国有建设用地使用权出让合同》，签订土地出让合同之日起30日内缴清土地出让金；第二期工业用地按总体实施方案要求申请供地。请督促东莞市横沥资产管理有限公司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。

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2024年第5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. 横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元总体实施方案
2. 横沥镇横发集团专精特新“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横沥镇石涌股份经济联合社、东莞市横沥镇张坑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



公开方式：主动公开

---

抄送：市城市更新与城市设计委员会有关成员单位，市文化广电旅游体育局，市消防救援支队，市自然资源局横沥分局，横沥镇城市更新中心。

---

松山湖管委会自然资源局

2024年12月31日印发

---

# 横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元总体实施方案



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，横沥镇人民政府拟实施横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元，对位于东莞市横沥镇石涌金马路及东长路交汇处东侧，东至嘉龙运动制品有限公司、南至金马路、西至东长路、北至林地的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

## 一、规划情况

横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元位于横沥镇外围北片区统筹范围内，用地涉及东莞市横沥镇北部片区控制性详细规划范围内的 A17-2 地块，控制性详细规划内容与现代化产业园区片区统筹内容衔接。

## 二、改造单元基本情况

横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元位于东莞市横沥镇石涌金马路及东长路交汇处东侧，单元总面积为 81923.18 平方米。采用公开招引实施主体模式，东莞市横沥资产管理有限公司已完成要约收购，于 2024 年 6 月 24 日取得成交确认书，由其作为实施主体实施改造。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 67150 平方米，容积率为 0.83。

单元实施改造面积为 81923.18 平方米，标图建库面积为 81514.40 平方米，标图建库号 44190010645、44190010690，

另外有约 7.31 平方米国有建设用地不在标图建库范围内。其中，国有建设用地为 52718.22 平方米，土地权利人为东莞市横沥工业发展有限公司、横沥镇工交办（横沥镇工交办于 2002 年因资产重组已取消，其资产由横沥镇工业发展总公司接收，公司名称已于 2022 年 1 月 13 日变更为东莞市横沥工业发展有限公司）、横沥经济发展总公司（公司名称已于 2022 年 1 月 10 日变更为东莞市横沥经济发展有限公司），有合法用地手续 52718.22 平方米，无合法用地手续 0 平方米；集体土地 29204.96 平方米（建设用地 29204.96 平方米、农用地 0 平方米、未利用地 0 平方米），集体土地所有权人为东莞市横沥镇石涌股份经济联合社、东莞市横沥镇张坑股份经济联合社，有合法用地手续 0 平方米，无合法用地手续 29204.96 平方米。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内涉及 12 宗国有资产共 52718.22 平方米，国有资产补偿由横沥镇人民政府指定镇属企业东莞市横沥资产经营管理有限公司作为接收方，该方案经横沥镇 2023 年第 38 次镇领导班子联席会议审核同意。国有资产部分存在部分证照遗失情况，由东莞市横沥资产经营管理有限公司办理注销不动产权证，不动产登记部门配合东莞市横沥资产经营管理有限公司按照《不动产登记暂行条例实施细则》第十九条第三款依嘱托直接办理注销登记。

项目改造范围符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）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。

根据已批单元规划方案，项目拟改造为一类工业用地（M1）、道路用地（S1）、林地用地（E2），以工业功能为主，具体情况如下：

一类工业用地为61982.80平方米，容积率为3.5，总计容建筑面积为216940平方米。单元范围内捆绑实施的公共基础设施包括：1、规划一路用地面积9269.29平方米；2、规划四路用地面积4338.7平方米；3、林地用地面积4147.97平方米。实施主体负责拆除地上建筑物，统一由横沥镇人民政府指定单位东莞市横沥镇工程建设中心负责实施建设，竣工验收后由横沥镇人民政府指定单位管理；4、位于边角位置的零星工业用地1495.91平方米、道路用地688.41平方米不作供地处理，由实施主体拆除地上建筑物后无偿移交给横沥镇人民政府1781.84平方米、退还村集体402.48平方米。

### 三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。横沥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、实施主体及拟改造情况、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，已经过石涌村和张坑村集体经济组织成员的股东大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。横沥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，补偿安置标准参照《横沥镇横发集团专精特新产业园“三旧”改造单元土地和房屋拆迁补偿安置方案》执行，补偿安置方案已按规定进行公告且无异议。截至2024年6月24日，东莞市横沥资产经营管理有限公司已与原权利人就补偿安置等事项签订协议。其中，东莞市横沥资产经营管理有限公司需补偿东莞市横沥工业发展有限公司、横沥镇工交办、东莞市横沥经济发展总公司合计70546.27平方米；补偿石涌经联社建筑面积3850平方米工业厂房物业，补偿张坑经联社建筑面积2516.29平方米工业厂房物业。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地16241.31平方米，已按规定开展社会稳定风险评估。

#### 四、拟办理用地手续情况

改造范围内27373.99平方米集体土地申请完善转用手续，其中27373.99平方米集体土地于1993年1月至2004年4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，行政处罚决定书号：横自然资（旧改）决字（2023）1号、横自然资（旧改）决字（2023）3号。

经石涌村和张坑村集体经济组织依法表决同意，申请将16241.31平方米（其中石涌村13750.08平方米、张坑村2491.23平方米）集体建设用地转为国有建设用地，交由东莞市横沥资产经营管理有限公司进行改造。

涉及其余用地面积为 401.47 平方米，占改造项目主体地块总面积的 0.5%。待与项目二期地块同步单独上报办理转用手续。

剩余集体土地 1819.76 平方米不作供地、不办理用地手续，其中 1418.28 平方米规划为林地，由实施主体负责拆除地上建筑物，统一由横沥镇人民政府指定单位东莞市横沥镇工程建设中心负责实施建设，竣工验收后由横沥镇人民政府指定单位管理，390.26 平方米规划为道路和剩余位于边角位置的 11.22 平方米规划为工业用地退还村集体。

## 五、收储收地情况

该改造单元项目拟收回东莞市横沥工业发展有限公司、横沥镇工交办名下的 4537.89 平方米国有土地，包括单元内规划为林地 2729.79 平方米、剩余位于边角位置规划为工业用地 1484.69 平方米、规划为道路用地 298.15 平方米，单元外 25.26 平方米，纳入政府储备用地，建议不作供地处理。

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

项目开发周期为 4 年，拟分两期开发。一期开发时间为 2024 年 10 月至 2026 年 10 月，开发面积 33147.71 平方米，二期开发时间为 2025 年 10 月至 2027 年 10 月，开发面积 42443.08 平方米。本次供地范围为一期开发范围。

(一) 一期申请工业用地供地面积为 23878.42 平方米，以协议出让方式供地给东莞市横沥资产经营管理有限公司，

横沥镇人民政府  
司法专用章  
(14)

土地用途为一类工业用地（M1），容积率 3.5，计容建筑面积 83575 平方米，最大高度 60 米。一期申请道路用地（规划一路）供地面积 9269.29 平方米，以集体划拨方式供地给横沥镇人民政府指定单位东莞市横沥镇工程建设中心。

（二）二期申请工业用地供地面积为 38104.38 平方米，以协议出让方式供地给东莞市横沥资产管理有限公司，土地用途为一类工业用地（M1），容积率 3.5，计容建筑面积 133365 平方米，最大高度 60 米。二期申请道路用地（规划四路）供地面积 4338.7 平方米，其中 1874.61 平方米以集体划拨方式、2464.09 平方米以国有划拨方式供地给横沥镇人民政府指定单位东莞市横沥镇工程建设中心。

## 七、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为 106880 万元，拟投入改造资金为 93392.32 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，一期拟投入改造资金 40328 万元，二期拟投入改造资金 66472 万元。

（二）签订合同。实施主体在取得总体实施方案批复之日起一个月内完成产权注销并签订一期土地出让合同。

（三）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。

东莞市横沥镇人民政府

2024年6月27日

附件 2

## 横沥镇横发集团专精特新“三旧”改造单元 总体实施方案信息要素表

项目名称		横沥镇横发集团专精特新“三旧”改造单元 总体实施方案	
项目位置		横沥镇石涌金马路及东长路交汇处东侧	
标图建库编号		44190010645、44190010690	
土地现状 (公顷)	总面积		8.1923
	其中	国有建设用地面积	5.2718
		集体建设用地面积	2.9205
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		2.9205
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	2.9205
	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		是
批准情况 (公顷)	改造主体		东莞市横沥资产经营管理有限公司
	改造面积		8.1923
	改造方式		公开招引实施主体
	集体土地完善转用手续面积		2.7374
	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		1.6241
	保留集体用地性质的用地面积		1.2964
	土地规划用途		一类工业用地 (M1)、道路用地 (S1)、林地 (E4)、 二类工业用地 (M2)
	收地面积		0.4538
	供地面积		一类工业用地 (M1) 6.1982、道路用地 (S1) 1.3608
	建筑面积 (万平方米)		21.6940
	容积率		3.5
	供地方式		协议出让、集体划拨、国有划拨

备注： 1. 由横沥镇无偿收回东莞市横沥工业发展有限公司、横沥镇工交办名下的 0.4538 公顷（含改造范



围外 0.0026 公顷) 国有土地使用权。剩余零星工业用地 0.0011 公顷、道路用地 0.0390 公顷、林地 0.1418 公顷由实施主体拆除地上建筑物后无偿退还村集体。

2. 本项目不可分割销售。

3. 第一期工业用地自本批复作出之日起一个月内签订《国有建设用地使用权出让合同》，签订土地出让合同之日起 30 日内缴清土地出让金；第二期工业用地按总体实施方案要求申请供地。

# 广东省人民政府

粤府土审(12)[2024]80号

## 广东省人民政府关于东莞市横沥镇石涌股份经济联合社、东莞市横沥镇张坑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《横沥镇横发集团专精特新产业园“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、同意你市将东莞市横沥镇石涌股份经济联合社、东莞市横沥镇张坑股份经济联合社位于石涌股份经济联合社、张坑股份经济联合社的1.6241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。你市相关不动产登记机构以此办理集体土地所有权注销或变更登记。

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总体实施方案实施改造。该宗用地在控制性详细规划中规划安排为工业用地、道路用地，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。