

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2026〕6号

关于《高埗镇高龙现代化产业园安置房二期 建设项目总体实施方案》的批复

高埗镇人民政府：

《关于高埗镇高龙现代化产业园安置房二期建设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、同意上报的高埗镇高龙现代化产业园安置房二期建设项目总体实施方案，由你镇按《高埗镇高龙现代化产业园安置房二期建设项目总体实施方案》（见附件 1、2）主导改造。

二、该项目改造面积为 2.5982 公顷，全部为国有建设用地。该项目改造后，一类工业用地容积率为 $2.0 \leq R \leq 3.0$ ，采用招拍挂方式供地，地块建成并通过验收后全部由你镇进行回购用于工

业安置。地块内需配建一座建筑面积为 50~100 平方米的 10KV 开关站，由地块竞得人全额出资并组织建设，竣工验收后移交你镇指定单位管理。上述供地手续另行报批，具体供地面积以经批准的规划条件为准，相关用地要求纳入土地公开出让条件。

三、该项目属于现代化产业园内“工改 M1”项目，项目全部工业生产用房最高分割转让比例为 100%。

四、请按照有关规定，抓紧办理项目用地、建设等手续。

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 2026 年第 3 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. 高埗镇高龙现代化产业园安置房二期建设项目总体实施方案
2. 高埗镇高龙现代化产业园安置房二期建设项目总体实施方案信息要素表

东莞市自然资源局

2026 年 4 月 30 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
与城市设计委员会相关成员单位。

东莞市自然资源局办公室

2026年4月30日印发

高埗镇高龙现代化产业园安置房二期 建设项目总体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和高埗镇高龙现代化产业园“三旧”改造片区统筹规划，我镇拟实施高埗镇高龙现代化产业园安置房二期建设项目，对位于高埗镇高埗中龙二路1号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

高埗镇高龙现代化产业园安置房二期建设项目位于高埗镇高龙现代化产业园“三旧”改造片区统筹范围内，用地涉及高埗镇旧城片区控制性详细规划范围内的E03-1地块。

二、改造项目基本情况

高埗镇高龙现代化产业园安置房二期建设项目位于高埗镇高埗中龙二路1号，单元总面积为2.5982公顷。采用政府主导模式，由高埗镇人民政府作为改造主体。改造项目原为旧厂房用地，总建筑面积约17022.70平方米，容积率约0.65，目前已全部拆除平整。

项目实施改造面积为2.5982公顷，标图建库面积为2.5982公顷，标图建库号44190022900。国有建设用地为2.5982公顷，土地权利人为高埗镇人民政府，已取得收回国有土地使用权的批复（文号：东自然资储备字〔2025〕5号）并于2025年4月



9日纳入东莞市土地储备库中管理。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，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，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，项目拟改造为一类工业用地（M1），用地面积为 2.5982 公顷（以经批准的规划条件为准），容积率为 $2.0 \leq R \leq 3.0$ ，总计容建筑面积为 77945.1 平方米。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。该宗地属于高埗镇人民政府储备土地，不涉及其他权利人，高埗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等事项经镇政府工作会议同意实施改造。

（二）补偿安置情况。该项目不涉及补偿安置。

四、供地情况

项目开发周期为 3 年，拟一期开发，开发面积为 2.5982 公顷。

项目由高埗镇人民政府拟通过公开挂牌出让方式推出市场交易，一类工业用地（M1）25981.70 平方米，容积率为 $2.0 \leq R \leq 3.0$ ，总计容建筑面积为 77945.1 平方米，出让年限 50 年。地块建成并通过验收后全部由高埗镇人民政府进行回购，回购的物业全部用于工业安置。地块内需配建一座建筑面积为

50~100 平方米的 10KV 开关站，由地块竞得人全额出资并组织建设，竣工验收后移交高埗镇人民政府指定单位管理。供地方案另行报批。

五、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金由竞得方自筹。

（二）实施监管。改造项目实施监管按照后续签订的监管协议执行。

（三）产权分割转让。根据《关于整备连片产业用地打造现代化产业园区的实施方案》（东委办字〔2023〕7号）《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）等相关规定，该项目为高埗镇高龙现代化产业园内政府主导模式的“工改M1”项目，该项目工业生产用房最高分割转让比例为100%。



高埗镇人民政府
2025年11月20日

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.



附件 2

高埗镇高龙现代化产业园安置房二期建设项目 总体实施方案信息要素表

项目名称		高埗镇高龙现代化产业园安置房二期建设项目	
项目位置		高龙现代化产业园	
标图建库编号		44190022900	
土地现状 (公顷)	总面积		2.5982
	其中	国有建设用地面积	2.5982
		集体建设用地面积	/
		“三地”面积	/
	没有合法手续且已使用的土地面积		/
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	/
	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		是
批准情况 (公顷)	改造主体		高埗镇人民政府
	开发主体		/
	改造面积		2.5982
	改造方式		政府主导
	集体土地完善转用手续面积		/
	完善土地征收手续的用地面积		/
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		/
	保留集体用地性质的用地面积		/
	土地规划用途		一类工业用地 (M1)
	供地面积		/
	收储面积		/
	收地面积		/
	计容建筑面积 (万平方米)		/
	容积率		$2.0 \leq R \leq 3.0$
供地方式		另行供地 (一类工业用地: 公开出让)	
<p>备注: 1.一类工业用地控制性详细规划容积率为 4.0, 改造主体同意并承诺改造后按 $2.0 \leq R \leq 3.0$ 进行改造, 具体供地面积以经批准的规划条件为准。</p> <p>2.地块建成并通过验收后全部由高埗镇人民政府进行回购用于工业安置。地块内需配建一座建筑面积为 50~100 平方米的 10KV 开关站, 由地块竞得人全额出资并组织建设, 竣工验收后移交高埗镇人民政府指定单位管理。上述要求均纳入土地公开出让条件。</p> <p>3.该项目属于现代化产业园区内“工改 M1”项目, 项目全部工业生产用房最高分割转让比例为 100%。</p>			