

# 东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2026〕6号

## 关于《东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（北地块）二期产业类“三旧”改造单元总体实施方案》的批复

东莞市大岭山镇人民政府：

《关于审批〈东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（北地块）二期产业类“三旧”改造单元总体实施方案〉的函》（岭府函〔2025〕203号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意该项目总体实施方案，由东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社自行改造，按《东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（北地块）二期产业类“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 3.0683 公顷，同意东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社的 3.0683 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。该改造范围 3.0683 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、该项目改造后：一类工业用地 27710.40 平方米，容积率 3.5，总计容建筑面积 96986.40 平方米，以协议出让方式供地给东莞市大岭山镇大塘实业投资有限公司（村集体全资出资成立的公司），约定使用年限 50 年，不分割销售；道路用地 2972.34 平方米，以国有划拨方式供地给东莞市大岭山镇大塘实业投资有限公司同步实施建设，竣工验收后无偿移交大岭山镇人民政府指定单位。

四、请按照有关规定，与东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社、东莞市大岭山镇大塘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。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 日内一次性缴纳地价款。

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 1 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. 东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（北地块）二期产业类“三旧”改造单元总体实施方案
2. 东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（北地块）二期产业类“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大岭山镇大塘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、东莞市大岭山镇大塘股份经济  
联合社、东莞市大岭山镇大塘实业投资有限公司。

---

松山湖管委会自然资源局

2026年4月24日印发

---

# 东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目 (北地块)二期产业类“三旧”改造单元总 体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我市大岭山镇人民政府拟实施东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（北地块）二期产业类“三旧”改造单元（以下简称为“该项目”），对位于大岭山镇大塘村的旧厂房进行改造。总体实施方案如下：

## 一、规划情况

东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（北地块）二期产业类“三旧”改造单元位于东莞市大岭山镇大塘片区控制性详细规划范围内，涉及 C-01-03a 地块和莲峰一横路部分路段，按已批控制性详细规划实施。

## 二、改造单元基本情况

东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（北地块）二期产业类“三旧”改造单元位于东莞市大岭山镇大塘村，单元总面积为 3.0683 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社作为改造主体，后续供地至东莞市大岭山镇大塘实业投资有限公司（由东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社全资出资成立的下属公司）进行开发。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 18259.6 平方米，容积率为 0.60。

单元实施改造面积为 3.0683 公顷，标图建库面积为 3.0683 公顷，已全部纳入标图建库，标图建库号 44190011874。集体土地 3.0683 公顷（全部为建设用地），集体土地所有权人为东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社，全部为无合法用地手续。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，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。

根据已批控制性详细规划，拟改造为工业用途、道路用途，具体情况如下：

一类工业用地为 27710.40 平方米，容积率为 3.5，总建筑面积为 96986.4 平方米，本单元不分割销售。改造主体负责改造单元内公共基础设施（道路）配建，道路用地面积约 2972.34 平方米。

### 三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。大岭山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，并经全部权利人同意。

改造范围内涉及农村集体土地，已经过东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社成员大会会议表决通过以上事项。

(二) 补偿安置情况。改造范围内涉及的土地、房屋产权清晰，均属于原权利人所有，自行完成土地、房屋拆除平整，不涉及安置补偿。经农村集体经济联合社依法表决同意，政府不需要实际支付补偿、安排留用地和办理社保审核。大岭山镇人民政府与东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社就征地补偿安置等事项签订补偿协议，政府不需要实际支付补偿，政府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。

(三) 开展征地前期工作。改造地块涉及征收土地 3.0683 公顷，已纳入《东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》（批复号为粤府土审成片（12）〔2025〕11 号）；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，风险防控措施和处置预案可行。

#### 四、拟办理用地手续情况

改造范围内 3.0683 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 3.0683 公顷集体土地于 1997 年至 2000 年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（处罚决定书文号：岭自然资（旧改）决字〔2024〕3 号，并已缴纳罚款）。

经东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社农村集体经济

组织依法表决同意，申请 3.0683 公顷集体建设用地完善转用手续后，转为国有建设用地，由东莞市大岭山镇大塘实业投资有限公司（东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社全资出资成立的下属公司）自行改造。

## 五、供地情况

项目开发周期为三年，拟分一期开发，一期供地。东莞市大岭山镇大塘实业投资有限公司申请以协议出让方式办理供地手续，拟供地面积为 27710.40 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 96986.4 平方米，最大高度 60 米，由东莞市大岭山镇大塘实业投资有限公司作为开发主体投资建设。

单元内公共基础设施（道路）配建，道路面积为 2972.34 平方米，通过行政划拨方式供地给东莞市大岭山镇大塘实业投资有限公司建设，竣工验收后土地连同建筑物一并无偿移交大岭山镇人民政府指定单位管理。后期由东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社进行维护。

## 六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为 26450 万元，拟投入改造资金为 26450 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。

（二）签订合同。东莞市大岭山镇大塘实业投资有限公司在总体实施方案批复之日起一个月内签订土地出让合同。

(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。





## 附件 2

## 东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（北地块）二期 产业类“三旧”改造单元总体实施方案信息要素表

项目名称		东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目(北地块) 二期产业类“三旧”改造单元总体实施方案	
项目位置		大岭山镇大塘村	
标图建库编号		44190011874	
土地现状 (公顷)	总面积		3.0683
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	3.0683
		“三地”面积	/
	没有合法手续且已使用的土地面积		3.0683
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	3.0683
	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		东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社
	改造面积		3.0683
	改造方式		土地权利人自行改造
	集体土地完善转用手续面积		3.0683
	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		3.0683
	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、道路用地
	供地面积		一类工业用地 2.771040、道路用地 0.297234
	收储面积		/
	收地面积		/
	计容建筑面积(万平方米)		9.698640
	容积率		$2.0 \leq R \leq 3.5$
供地方式		协议出让、国有划拨	
备注：东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社成立全资子公司东莞市大岭山镇大塘实业投资有限公司作为开发主体，2.771040 公顷一类工业用地协议出让供地给东莞市大岭山镇大塘实业投资有限公司，0.297234 公顷道路用地以国有划拨方式供地给东莞市大岭山镇大塘实业投资有限公司同步实施建设，竣工验收后无偿移交大岭山镇人民政府指定单位。			



# 广东省人民政府

粤府土审(12)[2026]25号

## 广东省人民政府关于东莞市大岭山镇大塘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《东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目(北地块)二期产业类“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、同意你市将东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社位于大塘股份经济联合社的3.0683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一类工业用地、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。

广东省人民政府

2026年4月24日



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。