

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2026〕8号

关于《清溪镇渔樑围飞驰新一代电子信息 智造产业项目总体实施方案》的批复

清溪镇人民政府：

《关于清溪镇渔樑围飞驰新一代电子信息智造产业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、同意上报的清溪镇渔樑围飞驰新一代电子信息智造产业项目总体实施方案，由东莞市清溪镇渔樑围股份经济合作社按《清溪镇渔樑围飞驰新一代电子信息智造产业项目总体实施方案》（见附件 1、2）实施改造。

二、该项目改造面积为 8.0790 公顷，同意东莞市清溪镇渔

樑围股份经济合作社的 8.0790 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。

三、该项目改造后为一类工业用地(M1)80789.69 平方米，容积率为 $2.0 \leq R \leq 3.0$ ，总建筑面积为 242369.07 平方米。由东莞市清溪镇渔樑围股份经济合作社以集体自用方式办理供地手续，改造项目涉及配建一所独立占地面积为 80 平方米并对外开放的公共厕所，由项目改造主体全额出资并自行组织建设，竣工验收后无偿移交给清溪镇人民政府或镇政府指定部门管理。

四、请按照有关规定，与东莞市清溪镇渔樑围股份经济合作社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办理供地手续。

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. 清溪镇渔樑围飞驰新一代电子信息智造产业项目
总体实施方案

2. 清溪镇渔樑围飞驰新一代电子信息智造产业项目
总体实施方案信息要素表

东莞市自然资源局

2026年5月6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，东莞市清溪镇渔樵围股份
经济合作社。

东莞市自然资源局办公室

2026年5月6日印发

清溪镇渔樑围飞驰新一代电子信息智造产业 项目总体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我市清溪镇人民政府拟实施清溪镇渔樑围飞驰新一代电子信息智造产业项目，对位于清溪镇渔樑围村渔葵路39号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

清溪镇渔樑围飞驰新一代电子信息智造产业项目按已批控制性详细规划实施，用地涉及清溪镇青湖片区控制性详细规划范围内的B10地块。

二、改造项目基本情况

清溪镇渔樑围飞驰新一代电子信息智造产业项目位于清溪镇渔樑围村渔葵路39号，单元范围北至埔星路、东至葵湖一路，南至埔园路，西至青湖东一路，单元总面积为8.0790公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市清溪镇渔樑围股份经济合作社作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约60260.14平方米，容积率为0.75。

项目实施改造面积为8.0790公顷，全部在标图建库范围内，标图建库号44190031503。项目范围均为集体建

设用地，集体土地所有权人为东莞市清溪镇渔樑围股份经济合作社农民集体，均为无合法用地手续。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。

根据已批控制性详细规划，项目实施改造范围内拟改造用途为一类工业用地（M1）面积为 8.0790 公顷（地块编号为 B10），容积率 ≤ 3.0 ，计容建筑面积为 242369.07 平方米，涉及配建公共基础设施（公共厕所）。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。改造范围内涉及的土地和房屋全部为东莞市清溪镇渔樑围股份经济合作社农民集体所有，东莞市清溪镇渔樑围股份经济合作社已按法律法规及东莞市“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，已经过该农村集体经济组织成员的股东成员大会表决。

（二）补偿安置情况。本项目采用土地权利人自行改造模式，不涉及补偿安置。现有地上物业由飞磁电子材料（东莞）有限公司和东莞奇力新电子有限公司租赁使用，将于2025年6月搬迁，2025年11月完成搬迁。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 8.0790 公顷集体建设用地需申请完善转用

手续，该集体用地于 1999 年 1 月到 2009 年 12 月期间发生违法用地行为，已按现行土地管理法律政策落实处理(处罚)。东莞市自然资源局于 2025 年 4 月 21 日出具行政处罚决定书（清自然资（旧改）决字〔2025〕1 号），对地块违法用地单位东莞市清溪镇渔樑围股份经济合作社作出处罚。该违法用地单位已接受处罚，并于 2025 年 4 月 22 日按要求缴纳罚款。

经东莞市清溪镇渔樑围股份经济合作社组织依法表决同意，由东莞市清溪镇渔樑围股份经济合作社申请将 8.0790 公顷集体土地完善用地报批手续后自行改造。

五、供地情况

项目开发周期为 3 年，拟一次性开发。

清溪镇渔樑围股份经济合作社申请以集体自用方式办理供地手续，拟供地的一类工业用地（M1）面积为 8.0790 公顷（面积 80789.69 平方米），容积率 ≤ 3.0 ，计容建筑面积不大于 242369.07 平方米，由东莞市清溪镇渔樑围股份经济合作社作为开发主体投资建设。

根据已批控规要求，改造项目涉及配建一所独立占地面积为 80 平方米并对外开放的公共厕所，由项目改造主体全额出资并自行组织建设，竣工验收后无偿移交给清溪镇人民政府或镇政府指定部门管理。

六、其他

(一)资金筹措。项目改造成本约为9.8亿元，拟投入改造资金约为9.8亿元（其中土建资金约为8亿元），最终投资金额以实际结算为准，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷、市场融资等。

(二)项目供地。该项目于总体实施方案批复之日起一个月内完成供地。

(三)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。



东莞市清溪镇人民政府

2025年11月7日



附件 2

清溪镇渔樑围飞驰新一代电子信息智造产业项目 总体实施方案信息要素表

项目名称		清溪镇渔樑围飞驰新一代电子信息智造产业项目总体实施方案	
项目位置		清溪镇渔樑围村渔葵路 39 号	
标图建库编号		44190031503	
土地现状 (公顷)	总面积		8.0790
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	8.0790
		“三地”面积	/
	没有合法手续且已使用的土地面积		8.0790
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	8.0790
	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	改造主体	东莞市清溪镇渔樑围股份经济合作社	
	开发主体	东莞市清溪镇渔樑围股份经济合作社	
	改造面积 (公顷)	8.0790	
	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 (公顷)	8.0790	
	完善土地征收手续的用地面积 (公顷)	/	
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积 (公顷)	/	
	保留集体用地性质的用地面积 (公顷)	8.0790	
	土地规划用途	一类工业用地 (M1)	
	供地面积 (平方米)	一类工业用地 (M1) 80789.69	
	收储面积 (平方米)	/	
	收地面积 (平方米)	/	
	计容建筑面积 (平方米)	242369.07	
	容积率	$2.0 \leq R \leq 3.0$	
	供地方式	集体自用	
备注： 根据已批控规要求，改造项目涉及配建一所独立占地面积为 80 平方米并对外开放的公共厕所，由项目改造主体全额出资并自行组织建设，竣工验收后无偿移交给清溪镇人民政府或镇政府指定部门管理。			