

# 东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2026〕7号

---

## 关于《黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）“三旧”改造总体实施方案》的批复

黄江镇人民政府：

《关于黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）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、同意上报的黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）“三旧”改造总体实施方案，由东莞星河城市建设有限公司按《黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）“三旧”改造总体实施方案》（见附件 1、2）实施

改造。

二、该项目改造面积为 6.0476 公顷，同意东莞市黄江镇大田股份经济联合社的 0.4587 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。该项目范围 5.3257 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3），其中 0.1681 公顷零星集体建设用地转为国有建设用地后无偿放弃土地使用权并纳入黄江镇政府储备用地，预留规划用途为道路（S1）、公共绿地（G1）、水域（E1）。

三、该项目改造后为一类工业用地（M1）、道路用地（S1）。其中一类工业用地为 56512.09 平方米，容积率为  $2.0 \leq R \leq 4.0$ ，总建筑面积为 226048.36 平方米，其中地块一：面积为 25531.68 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 4.0；地块二：面积为 18771.70 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 4.0；地块三：面积为 6715.75 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 4.0；地块四：面积为 5492.96 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 4.0。以协议出让方式供地给东莞星河城市建设有限公司，并作为开发主体投资建设。改造主体负责改造单元内公共基础设施（道路）配建，道路用地为 2282.63 平方米，通过国有划拨方式供地给东莞星河城市建设有限公司建设，竣工验收后

无偿移交黄江镇人民政府指定单位管理。

四、该项目属于现代化产业园区内存量“工改M1”项目。项目建成后可进行分割转让，分割转让建筑面积为该单元工业生产用房总计容建筑面积扣减赔付或贡献用房建筑面积后的70%。

五、请按照有关规定，与东莞星河城市建设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30日内一次性付清土地出让价款，落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和其他权益人的合法权益。

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。请依约依规进行监管，确保该项目有序实施改造。

- 附件：1. 黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元  
（单元四）“三旧”改造总体实施方案
2. 黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元

(单元四)“三旧”改造总体实施方案信息要素表

3. 广东省人民政府关于东莞市黄江镇大冚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，东莞市黄江镇大冚股份经济联合社。

---

东莞市自然资源局办公室

2026年5月6日印发

---

# 黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类 更新单元（单元四）“三旧”改造 总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市黄江镇人民政府拟实施黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）“三旧”改造项目，对位于大冚社区的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

## 一、规划情况

黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元(单元四)位于大冚片区统筹范围内，用地涉及黄江镇南部新区控制性详细规划范围内的 S09-04、S09-05、S09-06、S09-08、S12-05 地块。

## 二、改造单元基本情况

黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元(单元四)位于黄江镇大冚社区，单元面积为 7.049097 公顷。采用单一主体挂牌招商模式，东莞星河城市建设有限公司已完成要约收购，于 2023 年 9 月取得成交确认书，由其作为改造主体实施改造。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 55176.68 平方米，容积率为 0.9。

单元实施改造面积为 6.047594 公顷，标图建库面积为 6.047594 公顷，标图建库号 44190011443、44190021415。其中

国有建设用地为 0.721943 公顷，土地权利人为东莞市明海置业有限公司，有合法用地手续 0.721943 公顷；集体土地 5.325651 公顷，均为建设用地，集体土地所有权人为东莞市黄江镇大冚股份经济联合社农民集体，有合法用地手续 4.866928 公顷，无合法用地手续 0.458723 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议，改造范围内不涉及国有资产。

单元范围内包含现状保留区面积 0.138086 公顷及现状道路区面积 0.863417 公顷，合共 1.001503 公顷，均属现状保留范围。

单元范围外拆除区 0.103873 公顷由改造主体捆绑拆除。

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。

根据已批控规方案，拟改造为<sup>1</sup>一类工业用途、道路用途、公共绿地用途、水域用途，具体情况如下：其中一类工业用地为 5.651209 公顷，容积率为 4.0，总建筑面积为 226048.36 平方米。改造主体无偿移交政府的额定责任用地 0.168116 公顷，预留规划用途为道路 0.02579 公顷、公共绿地为 0.13199 公顷、水域为 0.010247 公顷。改造主体负责改造单元内公共基础设施（道路）配建，约 0.228263 公顷。

### 三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。黄江镇人民政府已按照法律法规及

<sup>1</sup> 单元实施改造面积为 6.047594 公顷，拟改造后面积为 6.047588 公顷，因无法技术处理，改造后减少 0.06 平方米，申请纳入允许容差范围。

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，并经全部原权利人同意。改造范围内涉及农村集体土地，已经过该农村集体经济组织成员的股东户代表大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。黄江镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿、物业补偿等方式对原权利人进行补偿安置。东莞星河城市建设有限公司已完成要约收购，并已取得成交确认书。其中招商方案中约定，实施主体须补偿给东莞市黄江镇大冚股份经济联合社本单元范围内新建物业面积 13163 平方米，全部为工业用途，一次性货币补偿款为 6,666,500 元；需补偿给东莞市黄江镇大冚股份经济联合社的过渡费用约 59.62 万元/年，过渡费支付期限为自被拆迁人将物业腾空并移交之日起，至回迁物业入伙通知书约定之日止，暂按五年计算，共计 298.10 万元；补偿物业交付标准为毛坯。其他权利人的补偿由收购主体与权利人签订相关协议落实。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 5.325651 公顷，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 0.458723 公顷集体土地申请完善转用手续。该部分用地于 2005 年发生违法用地行为，已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处罚，行政处罚决定书为黄自然资（执

法)决字〔2020〕4号、黄自然资(旧改)决字〔2023〕2号,并已全部缴纳罚款。

经东莞市黄江镇大冚股份经济联合社经济组织依法表决同意,申请将5.325651公顷集体建设用地转为国有建设用地,交由东莞星河城市建设有限公司进行改造。

### 五、收储情况

该改造实施范围内零星集体用地0.168116公顷,拟申请转为国有建设用地后无偿放弃土地使用权并纳入政府储备用地,预留用途为公共绿地、水域、道路用地。

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

项目开发面积58794.72平方米,开发地块在取得总体实施方案批复之日起一个月内完成供地,开发周期为3年。

改造主体申请以协议出让方式办理供地手续,拟供地面积为56512.09平方米,具体情况如下:地块一:面积为25531.68平方米,土地用途为一类工业用地,容积率4.0,计容建筑面积102126.72平方米,最大高度60米;地块二:面积为18771.70平方米,土地用途为一类工业用地,容积率4.0,计容建筑面积75086.80平方米,最大高度60米;地块三:面积为6715.75平方米,土地用途为一类工业用地,容积率4.0,计容建筑面积26863.00平方米,最大高度60米;地块四:面积为5492.96平

平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 4.0，计容建筑面积 21971.84 平方米，最大高度 60 米。由东莞星河城市建设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，面积为 2282.63 平方米，通过行政划拨方式供地给实施主体建设，竣工验收后移交黄江镇人民政府指定单位管理。

## 七、其他

（一）资金筹措。项目改造成本约 7.2 亿元，拟投入改造资金 7.2 亿元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行融资等。

（二）分割销售。根据市“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的相关政策文件精神，项目属于存量工改 M1 项目并位于现代化产业园内，允许改造主体按政策申请工业生产用房分割销售，具体情况及分割比例按照市相关政策及批复文件执行。

（三）签订合同。改造主体在取得总体实施方案批复之日起一个月内签订土地出让合同。

（四）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。

东莞市黄江镇人民政府

2024 年 6 月 26 日

## 附件 2

## 黄江镇大田村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）“三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称		黄江镇大田村人工智能小镇传统产业类更新单元（单元四）“三旧”改造总体实施方案	
项目位置		黄江镇大田社区	
标图建库编号		44190011443、44190021415	
土地现状 (公顷)	总面积		6.0476
	其中	国有建设用地面积	0.7219
		集体建设用地面积	5.3257
		“三地”面积	/
	没有合法手续且已使用的土地面积		0.4587
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	0.4587
	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		东莞星河城市建设有限公司
	开发主体		东莞星河城市建设有限公司
	改造面积（公顷）		6.0476
	改造方式		单一主体挂牌招商
	集体土地完善转用手续面积（公顷）		0.4587
	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）		5.3257
	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）、道路（S1）
	供地面积（平方米）		一类工业用地（M1），地块一：面积为 25531.68；地块二：面积为 18771.70；地块三：面积为 6715.75；地块四：面积为 5492.96；道路用地面积为 2282.63
	收储面积（平方米）		1681.16（道路（S1）、公共绿地（G1）、水域（E1））
	收地面积（平方米）		/
	计容建筑面积（平方米）		一类工业用地，地块一：建筑面积为 102126.72；地块二：建筑面积为 75086.80；地块三：建筑面积为 26863.00；地块四：建筑面积为 21971.84；
	容积率		$2.0 \leq R \leq 4.0$
供地方式		一类工业用地（M1）以协议出让方式供地、道路用地（S1）以国有划拨方式供地	
备注： 1.单元内的一类工业用地（M1）可分割转让，由于该项目属于存量“工改 M1”项目并在现代化产业园区内，最高分割转让比例按扣减赔付或贡献用房建筑面积后的 70%执行； 2.单元内道路配建，面积为 2282.63 平方米，通过国有划拨方式供地给东莞星河城市建设有限公司，由其作为实施主体建设，竣工验收后移交黄江镇人民政府指定单位管理。			

# 广东省人民政府

粤府土审(12)[2026]26号

## 广东省人民政府关于东莞市黄江镇大冚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《黄江镇大冚村人工智能小镇传统产业类更新单元(单元四)“三旧”改造总体实施方案》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、同意你市将位于东莞市黄江镇大冚股份经济联合社5.3257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。

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改造方案实施改造。该宗用地在详细规划中规划安排为一类工业用地（M1）、道路用地（S1）、公共绿地（G1）、水域（E1）等，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。