

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2026〕13号

关于《东莞市桥头镇岭头社区“工改工”项目“三旧”改造总体实施方案》的批复

桥头镇人民政府：

《关于东莞市桥头镇岭头社区“工改工”项目“三旧”改造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、同意上报的东莞市桥头镇岭头社区“工改工”项目“三旧”改造总体实施方案，由东莞市桥头镇岭头股份经济联合社按《东莞市桥头镇岭头社区“工改工”项目“三旧”改造总体实施方案》（见附件1、2）自行改造。

二、该项目改造面积为1.7536公顷，同意0.5332公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。改造后一类工业用地（M1）

用地面积为 16211.55 平方米，容积率 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ，由东莞市桥头镇岭头股份经济联合社办理集体自用方式供地手续，不可分割转让。道路用地（S1）用地面积 1324.16 平方米，由东莞市桥头镇岭头股份经济联合社办理集体自用方式供地手续。

三、请按照有关规定，与东莞市桥头镇岭头股份经济联合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。

四、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 4 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. 东莞市桥头镇岭头社区“工改工”项目“三旧”改造总体实施方案
2. 东莞市桥头镇岭头社区“工改工”项目“三旧”改造总体实施方案信息要素表



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，东莞市桥头镇岭头股份经
济联合社。

东莞市自然资源局办公室

2026年6月9日 印发

东莞市桥头镇岭头社区“工改工”项目 “三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间规划，桥头镇人民政府拟组织实施桥头镇岭头社区“工改工”项目，对位于桥头镇东深现代化产业园区内的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

桥头镇岭头社区“工改工”项目位于桥头镇东深现代化产业园区片区统筹范围内，用地涉及东莞市桥头镇中心城区(西片)控制性详细规划范围内的 A-02-01 地块。

二、改造单元基本情况

桥头镇岭头社区“工改工”项目位于桥头镇岭头社区工业大路，项目总面积为 1.7536 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市桥头镇岭头股份经济联合社作为改造主体，申请全部拆除重建。改造项目现状主要为旧厂房，总建筑面积约 10126.04 平方米，容积率为 0.58。

项目单元实施改造面积为 1.7536 公顷，标图建库面积为 1.7536 公顷，纳入标图建库面积 1.7536 公顷，标图建库号 44190010707。集体土地 1.7536 公顷，全部为集体建设用地，集体土地所有权人为东莞市桥头镇岭头股份经济联合社，有合法用地手续 1.2204 公顷[原发证面积 1.2204 公顷，土地使用证号为东府集用字（1998）第 1900250510813 号]，无合法用地手续 0.5332 公顷。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，拟改造为一类工业用地及道路用地，具体情况如下：

其中一类工业用地（M1）为 1.6212 公顷，容积率为 3.5，总建筑面积为 56740.43 平方米，该项目不可分割销售；道路用地（S1）0.1324 公顷，由改造主体负责配建改造范围内道路；项目需配套落实 10KV 开关站和绿地，由改造主体负责配建。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。改造范围内涉及农村集体土地，按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定，东莞市桥头镇岭头股份经济联合社已经该农村集体经济组织成员大会会议表决通过改造范围、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。

（二）补偿安置情况。该改造单元由东莞市桥头镇岭头社区股份经济联合社通过自行改造方式实施拆除重建，不涉及其他土地、房屋相关权利人，故不涉及土地及房屋建筑补偿安置情况。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 0.5332 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 0.5332 公顷集体土地于 1998 年 10 月至 2005 年 8 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

策落实处理，违法用地处罚文号：桥自然资（旧改）决字〔2025〕1号，岭头社区已缴纳处罚金额。

五、供地情况

项目开发周期为3年，拟分1期开发，开发时间为2026年3月至2028年12月，开发面积1.7536公顷，本次供地范围为项目全部改造范围，具体情况如下：

改造范围内17535.71平方米一次性供地，东莞市桥头镇岭头股份经济联合社申请以集体自用方式办理供地手续，其中包括一块一类工业用地和一块道路用地，一类工业用地为16211.55平方米，容积率3.5，计容建筑面积56740.43平方米，最大高度60米。道路用地1324.16平方米，通过集体自用方式供地给相应集体经济组织，由实施主体全额出资并自行组织建设。

六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为23000万元，拟投入改造资金为23000万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷等。

（二）办理供地。改造主体在总体实施方案批复之日起一个月内完成供地。

（三）实施监管。改造单元实施监管将按照后续签订的监管协议执行。

（四）拆除情况。项目已完成拆除，拆除建筑面积10126.04平方米，目前已平整。

(此页无正文)



桥头镇人民政府
2026年2月3日

附件 2

东莞市桥头镇岭头社区“工改工”项目“三旧”改造 总体实施方案信息要素表

项目名称			东莞市桥头镇岭头社区“工改工”项目 “三旧”改造总体实施方案		
项目位置			桥头镇岭头社区工业大路		
标图建库编号			44190010707		
土地现状 (公顷)	总面积		1.7536		
	其中	国有建设用地面积	/		
		集体建设用地面积	1.7536		
		“三地”面积	/		
	没有合法手续且已使用的土地面积		0.5332		
	其中	国有建设用地面积	/		
		集体建设用地面积	0.5332		
	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	改造主体		东莞市桥头镇岭头股份经济联合社		
	改造面积（公顷）		1.7536		
	改造方式		土地权利人自行改造（集体自改）		
	集体土地完善转用手续面积（公顷）		0.5332		
	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（平方米）		17535.71		
	土地规划用途		一类工业用地（M1）、道路用地（S1）		
	供地面积（平方米）		一类工业用地（M1）16211.55； 道路用地（S1）1324.16		
	收储面积（平方米）		/		
	收地面积（平方米）		/		
	计容建筑面积（平方米）		56740.43		
	容积率		2.0≤R≤3.5		
	供地方式		集体自用		
备注：1.控制性详细规划中一类工业用地容积率为4.0，改造主体同意并承诺按容积率3.5进行改造； 2.项目需配套落实10KV开关站和绿地，由东莞市桥头镇岭头股份经济联合社负责配建，须与本地块总体工程同步实施，同步验收投入使用。					

