

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2026〕12号

关于《厚街镇桥头新屋产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案》的批复

厚街镇人民政府：

《关于厚街镇桥头新屋产业类更新单元“三旧”改造单元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《厚街镇桥头新屋产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案》由东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社按土地权利人自行改造模式实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为3.9162公顷，全部为集体建设用地。

同意东莞市厚街镇桥头股份经济联合社的 3.9162 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 3.9162 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、改造实施范围内 12007.12 平方米土地（道路用地和防护绿地）经完善转用并转为国有建设用地后，纳入政府储备土地，后续另行供地。

四、该项目改造后为一类工业用地、道路用地、生产防护绿地。一类工业用地 27154.51 平方米，容积率为 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ，采用协议出让方式供给东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社，使用年限为 50 年，不可分割转让，捆绑建设开关站 1 座；道路用地（东经五路）、生产防护绿地，拟以国有无偿划拨方式供地给厚街镇桥头新屋股份经济合作社；道路用地（世纪南路），拟以国有无偿划拨方式供地给厚街镇工程建设中心。上述道路用地、生产防护绿地供地方案均另行报批，并与工业地块同步实施、同步验收，验收后无偿移交厚街镇人民政府，具体供地面积均以经批准的用地预审与选址意见书为准。另外，改造范围内剩余 21.96 平方米用地（其中 M1 工业用地 13.5 平方米、G2 防护绿地 8.46 平方米）因弧线转折线产生的误差无法办理规划条件及用地预审与选址意见书，由厚街镇桥头新屋股份经济合作社负责现状拆除平整后用作公共绿地。

五、请按照有关规定，与厚街镇桥头新屋股份经济合作社签

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，应自本批复作出之日起 30 日内签订土地出让合同，签订土地出让合同之日起 30 日内付清土地出让价款。

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 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. 厚街镇桥头新屋产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案
2. 厚街镇桥头新屋产业类更新单元“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厚街镇桥头股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〔粤府土审（12）〔2026〕40 号〕



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，东莞市厚街镇桥头股份经
济联合社，东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社。

东莞市自然资源局办公室

2026年6月5日印发



厚街镇桥头新屋产业类更新单元“三旧” 改造总体实施方案



为实施国土空间规划和年度实施计划，我市厚街镇人民政府拟实施厚街镇桥头新屋产业类更新单元项目，对位于东莞市厚街镇桥头社区新屋分社皮山巷工业区的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

厚街镇桥头新屋产业类更新单元用地涉及已批《东莞市厚街镇中心区控制性详细规划》范围内的 A2-1901、A2-1902 地块。

二、改造单元基本情况

厚街镇桥头新屋产业类更新单元位于东莞市厚街镇桥头社区新屋分社皮山巷工业区，单元总面积为 3.9162 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市厚街镇桥头新屋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 24685.47 平方米，容积率为 0.63，现状未拆除。

单元实施改造面积为 3.9162 公顷，标图建库面积为 3.9144 公顷，0.0018 公顷不在标图建库范围内，符合误差要求，标图建库号 44190012229。全部为集体建设用地，土地权利人为东莞市厚街镇桥头股份经济联合社，上述用地均无合法用地手续。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《东莞市厚街镇中心区控制性详细规划》，项目拟改造为一类工业用地用途、道路用途和防护绿地。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。东莞市厚街镇桥头股份经济联合社和东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社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，已经过东莞市厚街镇桥头股份经济联合社成员代表大会和东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社成员大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。该项目为土地权利人自行改造，改造涉及的土地、房屋产权清晰，土地属于东莞市厚街镇桥头股份经济联合社所有，房屋所有权人为东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社，由权利人自行完成土地、房屋拆除平整。于2026年1月9日，东莞市人民政府与所有权人东莞市厚街镇桥头股份经济联合社签订了征地补偿安置协议，并经东莞市厚街镇桥头股份经济联合社成员代表大会和东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社成员大会表决同意，征地范围不涉及补偿，政府无需实际支付征地补偿费用，不再另

行安排留用地和计提社保费用，未提出听证，按规定不需开展听证。截至目前，该宗地未因征地补偿安置产生任何纠纷。

（三）开展征地前期工作。改造地块涉及征收土地 3.9162 公顷，其中 2.7155 公顷工业用地、0.8174 公顷道路用地、和 0.3757 公顷生产防护绿地已纳入《东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第四批）》（批复号为粤府土审成片（12）〔2025〕24 号）；0.0076 公顷生产防护绿地已纳入《东莞市 2023 年度土地征收成片开发方案（第四批）》（批复号为粤府土审成片（12）〔2025〕16 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。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 3.9162 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 3.9162 公顷集体土地于 1999 年 1 月至 2009 年 12 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，已出具行政处罚决定书（厚自然资（旧改）决字〔2026〕1 号）并缴纳罚款。

经东莞市厚街镇桥头股份经济联合社和东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社依法表决同意，申请将 3.9162 公顷集体建设用地转为国有建设用地后自行改造。

五、收储收地情况

12007.12 平方米土地经完善转用并转为国有建设用地后，纳入政府储备土地。

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

根据有关规划安排，供地具体情况如下：

（一）项目的工业用地拟以协议出让方式供地给东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社，土地用途为一类工业用地（M1），面积为 27154.51 平方米，容积率 3.5，计容建筑面积 95040.79 平方米，出让年限 50 年，不可分割转让。改造单元内需捆绑建设开关站 1 座，具体建设标准及要求以供电主管部门批复意见为准，由东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社投资建设。

（二）道路用地（东经五路）2618.89 平方米、生产防护绿地 3811.33 平方米，拟采取国有无偿划拨方式供地，由东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社负责统筹配建，并与工业地块同步实施建设，同步验收，验收后无偿移交厚街镇人民政府。

（三）道路用地（世纪南路）5554.94 平方米，拟采取国有无偿划拨方式供地给东莞市厚街镇工程建设中心，由其统筹建设，并与工业地块同步实施建设，同步验收，验收后无偿移交厚街镇人民政府。

另外，改造范围内剩余 21.96 平方米用地（其中 M1 工业用地 13.5 平方米、G2 防护绿地 8.46 平方米）因弧线转折线产生的误差无法办理规划条件和选址意见书，由东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社负责现状拆除平整后用作公共绿地。

上述供地面积均以经批准的规划条件、用地预审与选址意见书为准。道路用地和防护绿地的供地方案另行报批。

七、其他

（一）资金筹措。项目筹措资金方式包括自有资金和银行借贷。

（二）签订合同。改造主体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。

厚街镇人民政府
2026 年 1 月 16 日

附件 2

厚街镇桥头新屋产业类更新单元“三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称		东莞市厚街镇桥头新屋产业类更新单元	
项目位置		厚街镇桥头社区新屋分社皮山巷工业区	
标图建库编号		44190012229	
土地现状 (公顷)	总面积		3.9162
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	3.9162
		“三地”面积	/
	没有合法手续且已使用的土地面积		3.9162
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	3.9162
	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		东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社
	改造面积(公顷)		3.9162
	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)		3.9162
	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(公顷)		3.9162
	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
	供地面积(平方米)		27154.51
	收储面积(平方米)		12007.12
	收地面积(平方米)		/
	计容建筑面积(平方米)		95040.79
	容积率		一类工业用地: $2.0 \leq R \leq 3.5$
	供地方式		一类工业用地: 协议出让 道路用地、生产防护用地另行供地: 国有无偿划拨

备注: 1. 一类工业用地协议出让给东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社, 重新约定使用年限为 50 年, 不可分割转让, 捆绑建设开关站 1 座;
2. 项目内 12007.12 平方米土地(道路用地及防护绿地)纳入政府储备土地, 后续供地安排为: 道路用地(东经五路)、生产防护绿地以国有无偿划拨方式供地给东莞市厚街镇桥头新屋股份经济合作社; 道路用地(世纪南路)以国有无偿划拨方式供地给东莞市厚街镇工程建设中心。前述用地面积具体均

以经批准的用地预审与选址意见书为准，另行办理供地手续，并与工业地块同步建设、同步验收，验收后无偿移交厚街镇人民政府。另外，改造范围内剩余 21.96 平方米用地（其中 M1 工业用地 13.5 平方米、G2 防护绿地 8.46 平方米）因弧线转折线产生的误差无法办理规划条件及用地预审与选址意见书，由厚街镇桥头新屋股份经济合作社负责现状拆除平整后用作公共绿地。

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2026〕40号

广东省人民政府关于东莞市厚街镇桥头股份 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《厚街镇桥头新屋产业类更新单元“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、同意你市将位于厚街镇桥头社区新屋分社皮山巷工业区内的东莞市厚街镇桥头股份经济联合社的3.9162公顷的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安排为一类工业用地、道路用地、生产防护绿地，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。



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。