

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2026〕14号

关于《常平镇黄泥塘工业园区连片 “工改工”更新单元“三旧”改造 总体实施方案》的批复

常平镇人民政府：

《关于常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新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、同意上报的常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元“三旧”改造总体实施方案，由东莞市领峰智创开发投资有限公司按《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元“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 10.1999 公顷，同意东莞市常平镇黄泥塘第一、二、三、四、五股份经济合作社、东莞市常平镇横江夏第十、十二股份经济合作社的 4.3131 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 9.8666 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、该项目改造后为一类工业用地（M1）、道路用地（S1）。其中一类工业用地为 95795.75 平方米，容积率为 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ，地块一：面积为 45602.55 平方米，容积率 3.5，计容建筑面积 159608.92 平方米；地块二：面积为 50193.20 平方米，容积率 3.5，计容建筑面积 175676.20 平方米。以协议出让方式供地给东莞市领峰智创开发投资有限公司，并作为开发主体投资建设。道路用地面积为 6203.26 平方米，通过行政划拨方式供地给东莞市领峰智创开发投资有限公司无偿配建，竣工验收后移交常平镇人民政府或其指定单位。

四、该项目属于现代化产业园区外存量“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除赔付物业总计容建筑面积后的 70%。

五、请按照有关规定，与东莞市领峰智创开发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，自取得实施方案批复并完成产权注销之日起 1 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 5 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. 常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元
“三旧”改造总体实施方案
2. 常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”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常平镇黄泥塘第一、
二、三、四、五股份经济合作社、东莞市常平镇
横江厦第十、十二股份经济合作社的旧村庄集体
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 6 月 23 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，东莞市常平镇黄泥塘第一、
二、三、四、五股份经济合作社、东莞市常平镇横江厦第十、
十二股份经济合作社。

东莞市自然资源局办公室

2026年6月23日印发

常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元“三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间规划，我市常平镇人民政府拟实施常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元，对位于常平镇黄泥塘村、横江厦村的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元属于现代化产业园外存量“工改工”项目，位于常平镇黄泥塘村北部，东平大道南侧、从莞高速东侧，西临沥唇河，用地涉及东莞市东部工业园常平园区控制性详细规划范围内的I-04-02C、I-03-01地块。

二、改造项目基本情况

常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元位于东莞市常平镇黄泥塘村、横江厦村，项目总面积为 10.1999 公顷。采用公开招引实施主体模式，东莞市领峰智创开发投资有限公司已完成要约收购，于 2026 年 3 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 91363 平方米，容积率为 0.9。

项目实施改造面积 10.1999 公顷，标图建库面积为



10.1999 公顷，标图建库号 44190031054。其中国有建设用地为 0.3333 公顷，土地权利人为东莞市常平耀俊五金店，有合法用地手续 0.3333 公顷，无合法用地手续 0 公顷；集体土地 9.8666 公顷（均为建设用地），集体土地所有权人共 7 人分别为东莞市常平镇黄泥塘第一、二、三、四、五股份经济合作社、东莞市常平镇横江厦第十、十二股份经济合作社，上述土地均已办理集体土地所有权确权登记，其中有合法用地手续 5.5535 公顷，无合法用地手续 4.3131 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议，不涉及国有资产。

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，项目拟改造为一类工业用地、道路用地，具体情况如下：

其中一类工业用地为 9.5796 公顷，容积率为 3.5，总计容建筑面积为 335285 平方米，以协议出让方式供地给改造主体，该项目为现代化产业园外存量“工改工”项目，项目建成后申请分割销售，分割销售建筑面积的上限值为工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付物业总计容建筑面积后的 70%；道路用地为 0.6203 公顷，划拨给改造主体无偿配建，

竣工验收后无偿移交常平镇人民政府或其指定单位。

三、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。东莞市常平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，并经全部原权利人同意。

改造范围内涉及农村集体土地，已经过相关农村集体经济组织成员的成员大会表决通过以上事项。

(二) 补偿安置情况。

1、集体经济组织补偿：

经东莞市常平镇人民政府党委会议审议同意，已制定补偿安置方案，明确采取物业置换和货币补偿相结合模式进行补偿安置。东莞市常平镇人民政府与东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社、东莞市常平镇黄泥塘第一、二、三、四、五股份经济合作社、东莞市常平镇横江厦股份经济联合社、东莞市常平镇横江厦第十、十二股份经济合作社就征地补偿安置等事项签订征地补偿协议。由实施主体补偿给村集体及相关权益人，不再另外安排留用地和计提征地社保费。东莞市领峰智创开发投资有限公司已完成要约收购，于2026年3月取得成交确认书。根据补偿安置方案由实施主体补偿集体货币11332.8193万元(其中东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合

社补偿 10202.9597 万元，东莞市常平镇横江厦股份经济联合社补偿 1129.8596 万元），物业 64133 平方米（其中东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社物业补偿新建工业厂房计容建筑面积 51180 平方米，东莞市常平镇横江厦股份经济联合社物业补偿新建工业厂房计容建筑面积 12953 平方米）。

2、其它权益人补偿

（1）根据拆迁补偿方案，须补偿东莞市常平耀俊五金店改造范围内国有性质工业厂房计容建筑总面积 1758 平方米，补偿货币 312.5500 万元。

（2）根据拆迁补偿方案，须补偿东莞常平黄泥塘美泰制衣厂货币 955.8885 万元。

截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置无不同意见。

（三）开展征地前期工作。

改造地块涉及征收土地 9.8666 公顷，均已纳入《东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第三批）》（批复号为粤府土审成片（12）〔2025〕22 号），其中 9.3382 公顷工业用地已纳入征收地块范围；0.5284 公顷按照《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第一款（三）项作为由政府组织实施的公共事业需要用地，该部分为成片开发方案中拟征收地块范围以外需征地的部分，该部分在国土空间总体规划中

安排为城镇道路用地，在控制性详细规划中安排为道路，在总体实施方案中的用地安排为道路用地，属于市政公用用地。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、落实有关费用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 4.3131 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 4.3131 公顷集体土地于 1996 年 1 月至 2002 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罚，处罚决定书编号为常自然资(旧改)决字〔2023〕3 号、常自然资(旧改)决字〔2023〕4 号、常自然资(旧改)决字〔2026〕1 号、常自然资(旧改)决字〔2026〕2 号。

经东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社，东莞市常平镇黄泥塘第一、二、三、四、五股份经济合作社，东莞市常平镇横江厦股份经济联合社，东莞市常平镇横江厦第十、十二股份经济合作社依法表决同意，申请将 9.8666 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由东莞市领峰智创开发投资有限公司进行改造。

五、供地情况

该项目自一类工业用地、道路用地签订《国有土地使用权出让合同》之日起1年内动工，自动工之日起2年内竣工。改造主体申请以协议出让和国有划拨方式办理供地手续，拟供地面积为101999.01平方米，具体情况如下：

地块一：面积为50193.20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175676.20平方米，最大高度60米，以协议出让方式供地给东莞市领峰智创开发投资有限公司开发建设；地块二：面积为45602.55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159608.92平方米，最大高度60米，以协议出让方式供地给东莞市领峰智创开发投资有限公司开发建设。上述两宗工业地块建成后申请分割销售，分割销售建筑面积的上限值为工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付物业总计容建筑面积后的70%。

改造范围内面积为6203.26平方米道路用地，通过行政划拨方式供地给东莞市领峰智创开发投资有限公司无偿配建，竣工验收后土地连同建筑物一并收回移交东莞市常平镇人民政府或其指定单位。

六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为12.96亿元，拟投入改造资金为12.96亿元，拟筹措资金方式为自有资金。

（二）其他责任。（1）改造主体需在I-03-01地块内附

设 1 处建筑面积 90 平方米的垃圾收集站和附设 1 处建筑面积 20 平方米的环卫管理站，竣工验收后无偿移交给常平镇人民政府统筹管理使用。（2）改造主体需拆除单元范围外 9813 平方米土地上的建筑物；（3）改造主体负责建设和落实并无偿移交给常平镇人民政府的电力设施：需在改造范围内同步配套建设 4 座开关站（尺寸为长 10 米×宽 5 米）；在黄泥塘新增规划路建设预留 6 线电力管道（尺寸为高 1.6 米×宽 1.3 米），最终以供电部门同意的电力设施实施方案为准。

（三）签订合同。改造主体在取得总体实施方案批复并完成产权注销之日起 30 日内签订土地出让合同，在签订土地出让合同后 30 日内一次性缴交地价款。

（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。



东莞市常平镇人民政府

2026 年 3 月 30 日

附件 2

常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元“三旧” 改造总体实施方案信息要素表

项目名称			常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元“三旧”改造总体实施方案		
项目位置			常平镇黄泥塘村、横江厦村		
标图建库编号			44190031054		
土地现状 (公顷)	总面积		10.1999		
	其中	国有建设用地面积	0.3333		
		集体建设用地面积	9.8666		
		“三地”面积	/		
	没有合法手续且已使用的土地面积		4.3131		
	其中	国有建设用地面积	/		
		集体建设用地面积	4.3131		
	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		东莞市领峰智创开发投资有限公司		
	开发主体		东莞市领峰智创开发投资有限公司		
	改造面积（公顷）		10.1999		
	改造方式		公开招引实施主体		
	集体土地完善转用手续面积（公顷）		4.3131		
	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）		9.8666		
	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 45602.55； 地块二：面积为 50193.20；道路用地（S1）面积为 6203.26		
	收储面积（平方米）		/		
	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 159608.92； 地块二：建筑面积为 175676.20；		
	容积率		2.0≤R≤3.5		
	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，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除赔付物业总计容建筑面积后的 70%；					
2.（1）改造主体需在 I-03-01 地块内附设 1 处建筑面积 90 平方米的垃圾收集站和附设 1 处建筑面积 20 平方米的环卫管理站，竣工验收后无偿移交给常平镇人民政府统筹管理使用；（2）改造主体需拆除单元范围外 9813 平方米土地上的建筑物；（3）改造主体负责建设和落实并无偿移交给常平镇人民政府的电力设施：需在改造范围内同步配套建设 4 座开关站（尺寸为长 10 米×宽 5 米）；在黄泥塘新增规划路建设预留 6 线					

电力管道（尺寸为高 1.6 米×宽 1.3 米），最终以供电部门同意的电力设施实施方案为准。

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2026〕51号

广东省人民政府关于东莞市常平镇黄泥塘第一、二、三、四、五股份经济合作社、东莞市常平镇横江厦第十、十二股份经济合作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《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”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、同意你市将位于东莞市常平镇黄泥塘第一股份经济合作社1.5387公顷、东莞市常平镇黄泥塘第二股份经济合作社1.8619公顷、东莞市常平镇黄泥塘第三股份经济合作社1.9284公顷、东莞市常平镇黄泥塘第四股份经济合作社0.8629公顷、东莞市常平镇黄泥塘第五股份经济合作社1.6821公顷、东莞市

常平镇横江厦第十、十二股份经济合作社 1.9926 公顷，合计 9.8666 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）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。