

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2026〕16号

关于《万江新村产业园区智能制造中心二期 “三旧”改造总体实施方案》的批复

万江街道办事处：

《关于万江新村产业园区智能制造中心二期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《万江新村产业园区智能制造中心二期“三旧”改造总体实施方案》，由你街道按政府主导改造模式实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为1.7322公顷，东莞市万江区新村旧宁基股份经济合作社的0.7365公顷、东莞市万江区新村下滘一股份经济合作社的0.3629公顷、东莞市万江区新村赖屋股份经

济合作社的 0.6328 公顷，合计 1.7322 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 1.7322 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3），由你街道按要求实施土地收储后实施改造。

三、该项目改造后为一类工业用地，拟采用招拍挂方式公开出让。供地手续另行报批，具体供地面积以经批准的建设用地规划条件为准。

四、该项目属于现代化产业园内“工改 M1”项目，项目工业生产用房最高分割转让比例为 100%。

五、请按照有关规定，抓紧办理项目用地、建设等手续，落实好补偿安置工作，充分保障（组）集体和其他权益人的合法权益。

六、请按照市自然资源和城市管理委员会市城市更新与品质提升委员会相关成员单位相关审查意见，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. 万江新村产业园区智能制造中心二期“三旧”改造总体实施方案
2. 万江新村产业园区智能制造中心二期“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万江区新村旧宁基股

份经济合作社、东莞市万江区新村下滘一股份经济合作社、东莞市万江区新村赖屋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〔粤府土审（12）〔2026〕89号〕



公开方式：主动公开

抄送：市自然资源和城市管理委员会市城市更新与品质提升委员会
相关成员单位，东莞市万江区新村旧宁基股份经济合作社、
东莞市万江区新村下滘一股份经济合作社、东莞市万江区新
村赖屋股份经济合作社。

东莞市自然资源局办公室

2026 年 8 月 27 日印发

附件

万江新村产业园区智能制造中心二期 “三旧”改造总体实施方案



为实施国土空间规划和万江新村现代化产业园区统筹规划，
我市万江街道办事处拟实施新村产业园区智能制造中心二期，
对位于新村大道南侧巷尾大道的旧厂房用地进行改造。总体实
施方案如下：

一、规划情况

万江新村产业园区智能制造中心二期位于新村现代化产业
园片区统筹范围内，用地涉及万江街道汾溪片区控制性详细规
划范围内的 C05-11 地块。

二、改造单元基本情况

万江新村产业园区智能制造中心二期位于万江街道新村大
道南侧巷尾大道，项目总面积为 1.7322 公顷。采用政府主导模
式，由万江街道办事处作为改造主体。项目改造前主要为旧厂
房，总建筑面积约 12127 平方米，容积率为 0.7。现已部分拆除。

项目实施改造面积为 1.7322 公顷，标图建库面积为 1.7322

公顷，标图建库号 44190080618。全部为集体建设用地，其中①0.7365 公顷集体土地所有权人为东莞市万江区新村旧宁基股份经济合作社；②0.3629 公顷集体土地所有权人为东莞市万江区新村下滘一股份经济合作社；③0.6328 公顷集体土地所有权人为东莞市万江区新村赖屋股份经济合作社。均无合法用地手续，共 1.7322 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。

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，用地面积为 1.7322 公顷，容积率为 3.5。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。万江街道办事处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，已经过东莞市万江区新村旧宁基股份经济合作社、东莞市万江区新村下滘一股份经济合作社和东莞市万江区新村赖屋股份经济合作社的成员大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。经万江街道党工委会议审议同意，已制定补偿安置方案，明确采取包干费用的方式对原权利人进行补偿安置。2025年12月30日，万江街道办事处已与万江区新村股份经济联合社就补偿安置等事项签订《土地统筹合同》（编号：万办土地2025007），并与东莞市万江区新村旧宁基股份经济合作社、东莞市万江区新村下滘一股份经济合作社和东莞市万江区新村赖屋股份经济合作社签订《征收土地涉及土地所有权补偿安置协议》（协议编号为：（19）（更新）〔2026〕第1-01号、（19）（更新）〔2026〕第1-02号、（19）（更新）〔2026〕第1-03号），已按上述协议落实征地补偿，相关征地村集体同意无需政府办理社保审核及安排留用地补偿，且未因征地补偿安置产生纠纷。

（三）开展征地前期工作。改造地块涉及征收土地1.7322公顷，已纳入《广东省人民政府关于调整东莞市2024年度土地征收成片开发方案（第二批）的批复》（批复号为粤府土审成

片（12）〔2025〕12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、征地补偿登记、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、同意放弃要求举行听证的权利，按规定不需开展听证。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 1.7322 公顷集体土地申请完善转用手续，全部于 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（处罚），处罚决定书编号为：万自然资（旧改）决字〔2024〕2 号、万自然资（旧改）决字〔2025〕4 号、万自然资（执法）决字〔2019〕4 号、万自然资（执法）决字〔2019〕6 号。

经东莞市万江区新村旧宁基股份经济合作社、东莞市万江区新村下滘一股份经济合作社和东莞市万江区新村赖屋股份经济合作社依法表决同意，申请将 1.7322 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由万江街道办事处进行主导改造。

五、收储收地情况

改造范围 17321.87 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

改造范围内一类工业用地（M1）17321.87 平方米，容积率 3.5，由东莞市人民政府采用招拍挂方式公开出让。供地面积具体以经批准的规划条件为准，供地方案另行报批。

七、其他

（一）资金筹措。项目拟投入资金由土地竞得方自行筹措。

（二）分割情况。根据《关于整備连片产业用地打造现代化产业园区的实施方案》（东委办字〔2023〕7号）、《东莞市“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实施细则（试行）》（东自然资〔2023〕460号）等相关规定，该项目为万江新村现代化产业园区（新村城中村片区）内政府主导模式的“工改 M1”项目，按政策可申请工业生产用房分割转让，工业生产用房最高分割转让比例为 100%。

东莞市万江街道办事处

2026 年 4 月 30 日

附件 2

万江新村产业园区智能制造中心二期 “三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称			万江新村产业园区智能制造中心二期		
项目位置			万江街道新村大道南侧巷尾大道		
标图建库编号			44190080618		
土地现状 (公顷)	总面积		1.7322		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	1.7322		
		“三地”面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		1.7322		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	1.7322		
	现土地用途		旧厂房		
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 (公顷)	改造主体		万江街道办事处		
	开发主体		/		
	改造面积		1.7322		
	改造方式		政府主导		
	集体土地完善转用手续面积		1.7322		
	完善土地征收手续的用地面积		0		
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		1.7322		
	“三地”农用地转用和征收面积		0		
	保留集体用地性质的用地面积		0		
	土地规划用途		一类工业用地		
	供地面积（平方米）		/		
	收储面积（平方米）		17321.87		
	计容建筑面积（平方米）		/		
	容积率		/		
	供地方式		另行供地（一类工业用地：公开出让）		

备注：1.该项目一类工业用地供地面积具体以经批准的规划条件为准，供地方案另行报批。

2.该项目属于现代化产业园区内“工改 M1”项目，工业生产用房最高分割转让比例为 100%。

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2026〕89号

广东省人民政府关于东莞市万江区新村旧宁基股份经济合作社、东莞市万江区新村下滘一股份经济合作社、东莞市万江区新村赖屋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《万江新村产业园区智能制造中心二期“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万江街道新村大道南侧巷尾大道的东莞市万江区新村旧宁基股份经济合作社的0.7365公顷、东莞市万江区新村下滘一股份经济合作社的0.3629公顷、东莞市万江区新村赖屋股份经济合作社的0.6328公顷，合计1.7322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规划安排为一类工业用地，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。