

东莞市自然资源局文件

东水乡自然资（更新）〔2026〕3号

关于《望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目 （原辉卓电器）总体实施方案》的批复

望牛墩镇人民政府：

《关于望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目（原辉卓电器）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、同意上报的望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目（原辉卓电器）总体实施方案，由东莞市望牛墩对外经济发展有限公司作为改造主体，按《望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造

项目（原辉卓电器）总体实施方案》（详见附件 1、2）实施改造。

二、该项目改造面积 0.7249 公顷，为国有建设用地。改造后一类工业用地 0.7222 公顷，由东莞市望牛墩对外经济发展有限公司办理协议出让供地手续，延长使用年限至 50 年。同意由你镇无偿收回 0.0027 公顷国有土地使用权，纳入镇储备用地。

三、该项目属于国有出让土地使用权人自行改造项目，改造后一类工业用地 7221.58 平方米，以协议出让方式供地，受让人为东莞市望牛墩对外经济发展有限公司，容积率 3.5，最大高度 60 米，出让年限 50 年，不分割转让。根据《关于公布东莞市 2025 年区片市场评估价更新成果的通知》（东自然资告〔2026〕4 号）、《东莞市人民政府办公室关于印发东莞市城市更新地价计收和分配办法（修订）的通知》（东府办〔2019〕44 号）、《关于延长〈东莞市城市更新地价计收和分配办法（修订）〉文件有效期限的通知》（东自然资〔2025〕434 号）等文件要求进行核算，建议该宗“三旧”改造项目的土地出让金按以下核算结果缴交：地面价 143.19 元/平方米，土地出让金 103.4058 万元。

四、请按照市自然资源和城市管理委员会城市更新与品质提升委员会 2026 年第 2 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.望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目（原辉卓电
器）总体实施方案
- 2.望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目（原辉卓电
器）总体实施方案信息要素表

东莞市自然资源局

2026年8月31日

执法专用章

(35-2)

4419510025681



公开方式：主动公开

抄送：市自然资源和城市管理委员会城市更新与品质提升委员会成员
单位，市消防救援支队，市自然资源局望牛墩分局，望牛墩镇
城市更新中心。

东莞水乡特色发展经济区管理委员会自然资源局

2026 年 8 月 31 日印发

望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目(原辉卓电器)“三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划,东莞市望牛墩镇人民政府拟实施望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目(原辉卓电器),对位于东兴路旁的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下:

一、规划情况

望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目(原辉卓电器)用地涉及东莞市望牛墩镇下合片区控制性详细规划范围内的 E-02-08 地块。

二、改造单元基本情况

望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目(原辉卓电器)位于东兴路,单元总面积为 0.7249 公顷。采用土地权利人自行改造模式,由东莞市望牛墩对外经济发展有限公司作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房,总建筑面积约 7799.44 平方米,容积率为 1.08。

单元实施改造面积为 0.7249 公顷,标图建库面积为 0.7249 公顷,标图建库号 44190012787。其中国有建设用地为 0.7249 公顷,土地权利人为东莞市望牛墩对外经济发展有限公司,有合法用地手续 0.7249 公顷,无合法用地手续 0 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚,土地权属无争议。

然
用
-2)
025

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。

根据已批控制性详细规划方案，拟改造为工业用途和道路用途，其中工业用地 7221.58 平方米，容积率为 3.5，总建筑面积为 25275.53 平方米；道路用地 27.22 平方米，由改造主体东莞市望牛墩对外经济发展有限公司无偿移交给望牛墩镇人民政府。该项目不可分割销售。

三、改造意愿情况

望牛墩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。

四、收储收地情况

改造范围内零星土地面积 0.0027 公顷（规划用途为道路用地），东莞市望牛墩对外经济发展有限公司无偿放弃土地使用权并纳入政府储备用地。

经核查，地块不存在债权债务及法律纠纷，符合土壤环境评估等开发要求。

五、供地情况

项目开发周期为 2 年，拟分 1 期开发，开发面积 0.7222 公顷，东莞市望牛墩对外经济发展有限公司申请以协议出让方式供地，

重新约定最高使用年限 50 年，拟供地面积为 7221.58 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 25275.53 平方米，最大高度 60 米，由东莞市望牛墩对外经济发展有限公司作为开发主体投资建设。

六、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金为 9500 万元，由改造主体自行筹措资金。

（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。

（四）拆除情况。该项目计划分一期拆除，拆除 2 栋建筑，拆除建筑面积 7799.44 平方米。



附件 2

望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目（原辉卓电器）信息要素表

项目名称			望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目（原辉卓电器）		
项目位置			望牛墩镇望东村		
标图建库编号			44190012787		
土地现状 （公顷）	总面积		0.7249		
	其中	国有建设用地面积	0.7249		
		集体建设用地面积	0		
		“三地”面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		0		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	0		
	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 （公顷）	改造主体		东莞市望牛墩对外经济发展有限公司		
	开发主体		东莞市望牛墩对外经济发展有限公司		
	改造面积		0.7249		
	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		0		
	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		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（M1）		
	供地面积（平方米）		7221.58		
	收地/收储面积（平方米）		27.22		
	计容建筑面积（万平方米）		2.5275		
	容积率		3.5		
	供地方式		协议出让		
备注：					
1. 该项目属于国有出让土地使用权人自行改造项目，项目建成后不分割转让。					
2. 根据《关于公布东莞市 2025 年区片市场评估价更新成果的通知》（东自然资告〔2026〕4 号）、《东莞市人民政府办公室关于印发东莞市城市更新地价计收和分配办法（修订）的通知》（东府办〔2019〕44 号）、《关于延长《东莞市城市更新地价计收和分配办法（修订）》文件有效期限的通知》（东自然资〔2025〕434 号）等文件要求进行核算，建议该宗“三旧”改造项目的土地出让金按以下核算结果缴交：地面价 143.19 元/平方米，土地出让金 103.4058 万元。					

