



东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2026〕9号

关于《东莞市横沥镇横沥村空研地块“三旧”改造项目总体实施方案》的批复

东莞市横沥镇人民政府：

你镇《关于横沥镇横沥村空研地块“三旧”改造项目申请总体实施方案报批手续的函》（横府函〔2026〕128号）收悉。

经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的东莞市横沥镇横沥村空研地块“三旧”改造项目总体实施方案，由东莞市横沥镇横沥股份经济联合社按《东莞市横沥镇横沥村空研地块“三旧”改造项目总体实施方案》（见附件1、2）自行改造。

二、该项目改造面积为1.2251公顷，同意东莞市横沥镇横沥股份经济联合社的1.2251公顷无合法用地手续的集体土地完

善转用手续。

三、该项目改造后，一类工业用地(M1)用地面积为 12250.75 平方米，容积率 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ，由东莞市横沥镇横沥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。

四、请按照有关规定，与东莞市横沥镇横沥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。

五、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 2026 年第 4 次会议审查意见，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. 东莞市横沥镇横沥村空研地块“三旧”改造项目
总体实施方案
2. 东莞市横沥镇横沥村空研地块“三旧”改造项目
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，东莞市横沥镇横沥股份经济联合社。

东莞市自然资源局办公室

2026 年 10 月 20 日印发

东莞市横沥镇横沥村空研地块“三旧”改造 项目总体实施方案



为实施国土空间总体规划，我市横沥镇人民政府拟实施东莞市横沥镇横沥村空研地块“三旧”改造项目，对位于横沥镇横沥村空研地块的旧厂房进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市横沥镇横沥村空研地块“三旧”改造项目用地涉及横沥镇北部片区控制性详细规划 B13、B14 街坊的 B14-4a 地块。

二、改造单元基本情况

东莞市横沥镇横沥村空研地块“三旧”改造项目位于横沥村，单元总面积为 1.2251 公顷，单元外拆除 0.1296 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市横沥镇横沥股份经济联合社作为改造主体，申请全部拆除重建。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积为 7454.88 平方米，容积率为 0.55，效益低下。

项目改造面积为 1.2251 公顷，标图建库号 44190020619，标图建库面积为 1.2248 公顷（剩余的 0.0003 公顷在误差允许范围内）。全部为集体建设用地，其中，有合法用地手续面积为 0 公顷，无合法用地手续面积为 1.2251 公顷，集体土地所有权人为东莞市横沥镇横沥股份经济联合社。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。

根据已批控规方案，拟改造为一类工业用地（M1），具体情况如下：

一类工业用地 12250.75 平方米，容积率为 3.5，计容建筑总面积为 42877.62 平方米，以集体自用方式供地，不分割销售。单元外拆除 1296.47 平方米，由改造主体拆除后移交东莞市横沥镇横沥股份经济联合社，后续连同周边地块统筹使用。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。东莞市横沥镇横沥股份经济联合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、补偿安置方式及标准等事项充分征求改造范围内土地、房屋相关权利人的改造意愿，并经全部原权利人同意。

改造范围内涉及农村集体土地，已经过该农村集体经济组织成员的成员大会会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。该项目为原权利人自行改造，改造范围及单元外拆除涉及的土地、房屋产权清晰，均属于东莞市横沥镇横沥股份经济联合社所有，自行完成土地、房屋拆除平整，不涉及安置补偿。

(三) 开展社会稳定风险评估情况。不涉及征收土地。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 1.2251 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 1.2251 公顷集体土地于 1998 年至 2003 年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，行政处罚决定书：横自然资（旧改）决字（2026）2 号。

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 12 月至 2029 年 12 月，开发面积 12250.75 平方米。

东莞市横沥镇横沥股份经济联合社申请以集体自用方式，拟供地面积为 12250.75 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 3.5，计容建筑总面积为 42877.62 平方米，最大高度为 60 米，由东莞市横沥镇横沥股份经济联合社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 1.5 亿元，由改造主体自行筹措资金。

(二) 实施监管。改造项目实施监管按照后续签订的监管协议执行。

(三) 办理供地。项目在总体实施方案批复之日起一个月内完成供地。

东莞市横沥镇人民政府

2026 年 7 月 24 日

附件 2

东莞市横沥镇横沥村空研地块“三旧”改造项目 总体实施方案信息要素表

项目名称		东莞市横沥镇横沥村空研地块“三旧”改造项目 总体实施方案	
项目位置		横沥镇横沥村	
标图建库编号		44190020619	
土地现状 (公顷)	总面积		1.2251
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.2251
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		1.2251
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.2251
	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		东莞市横沥镇横沥股份经济联合社
	开发主体		东莞市横沥镇横沥股份经济联合社
	改造面积(公顷)		1.2251
	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)		1.2251
	完善土地征收手续的用地面积(公顷)		0
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积(公顷)		0
	保留集体用地性质的用地面积(公顷)		1.2251
	土地规划用途		一类工业用地(M1)
	供地面积(平方米)		12250.75
	收地面积(平方米)		/
	收储面积(平方米)		/
	计容建筑面积(万平方米)		4.287762
	容积率		$2.0 \leq R \leq 3.5$
	供地方式		集体自用
备注:		单元外拆除 1296.47 平方米, 由改造主体拆除后移交东莞市横沥镇横沥股份经济联合社, 后续连同周边地块统筹使用。	

