东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2026〕17号

关于《东莞市桥头镇桥头社区巷头“工改工”项目（一期）“三旧”改造总体实施方案》的批复

桥头镇人民政府:

《关于申请东莞市桥头镇桥头社区巷头“工改工”项目（一期）“三旧”改造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、同意上报的东莞市桥头镇桥头社区巷头“工改工”项目（一期）“三旧”改造总体实施方案，由东莞市桥头镇桥头股份经济联合社按《东莞市桥头镇桥头社区巷头“工改工”项目（一

期）“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1.0685公顷，同意东莞市桥头镇桥头股份经济联合社的0.2131公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。

三、该项目改造后为一类工业用地（M1），供地面积为8174.16平方米，包括改造范围内5444.80平方米与改造范围外2729.36平方米合并供地，容积率为2.0≤R≤3.0。由东莞市桥头镇桥头股份经济联合社以集体自用方式办理供地手续。道路用地（S1）供地面积为5240.25平方米，通过集体自用方式供地给东莞市桥头镇桥头股份经济联合社，并由其全额出资并自行组织建设管理。

四、请按照有关规定，与东莞市桥头镇桥头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，自本批复作出之日起30天内办理供地手续。

五、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。请依约依规进行监管，确保该项目有序实施改造。

附件：1. 东莞市桥头镇桥头社区巷头“工改工”项目（一期）“三旧”改造总体实施方案

2. 东莞市桥头镇桥头社区巷头“工改工”项目（一期）“三旧”改造总体实施方案信息要素表

东莞市自然资源局

2026 年 8 月 27 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）城市更新与品质提升委员会相关成员单位，东莞市桥头镇桥头股份经济联合社。

东莞市自然资源局办公室　　2026年8月27日印发

东莞市桥头镇桥头社区巷头“工改工”项目（一期）“三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间规划，东莞市桥头镇人民政府拟实施东莞市桥头镇桥头社区巷头“工改工”项目（一期），对位于桥头镇新城路261号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市桥头镇桥头社区巷头“工改工”项目（一期）用地涉及东莞市桥头镇中心城区（东片）控制性详细规划范围内的B-3-01-3地块。

二、改造单元基本情况

东莞市桥头镇桥头社区巷头“工改工”项目（一期）位于桥头镇新城路，单元总面积为1.0685公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市桥头镇桥头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，总建筑面积约8189.94平方米，容积率为0.77。

单元实施改造面积为1.0685公顷，标图建库面积为1.0685公顷，标图建库号44190010738。其中集体土地1.0685公顷，均为建设用地，集体土地所有权人为东莞市桥头镇桥头股份经济联合社，有合法用地手续0.8554公顷，无合法用地手续0.2131公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。改造范围内不涉及公有资产。

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，拟改造为工业用途、道路用途，具体情况如下：

其中一类工业用地为0.5445公顷，容积率为3.0，总建筑面积为16334.40平方米，该项目不可分割销售。改造主体负责项目内道路配建，约0.5240公顷。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。东莞市桥头镇桥头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，组织本社农村集体经济组织成员召开成员大会，表决通过改造范围、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。

（二）补偿安置情况。项目属于集体旧厂房自行改造，不涉及其他土地、房屋相关权利人，故不涉及拆迁补偿安置问题。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内0.2131公顷集体土地申请完善转用手续，其中0.2131公顷集体土地于2001年发生违法用地行为，已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处罚，违法用地处罚文号：桥自然资（旧改）决字〔2025〕2号，东莞市桥头镇桥头股份经济联合社已缴纳处罚金额。

五、供地情况

项目开发周期为2年，开发时间为2026年12月至2028

年12月，拟分一期开发。

东莞市桥头镇桥头股份经济联合社申请以集体自用方式供地，一类工业用地（M1），供地面积为8174.16平方米，包括改造范围内5444.80平方米与改造范围外2729.36平方米合并供地，供地红线由于坐标转换产生偏移，导致有0.05平方米偏移至原土地使用证范围外，该供地范围已出具规划条件，根据《东莞市建设用地规划条件管理规划》（东自然资规〔2025〕1号）第二十四条，项目用地红线原则上应与原批准范围一致，因坐标系转换等因素而导致宗地面积3‰以内且面积不超过300平方米的不一致情形可视作误差处理，允许容差审批，总供地面积8174.16平方米不变。容积率3.0，计容建筑面积24522.48平方米，最大高度60米，并由其作为开发主体投资建设。

单元内道路用地（S1）配建，面积为5240.25平方米，通过集体自用方式供地给东莞市桥头镇桥头股份经济联合社，并由其全额出资并自行组织建设管理。

六、其他

（一）资金筹措。项目改造模式为土地权利人自行改造，拟投入改造资金约8961万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。

（二）办理供地。改造主体在总体实施方案批复之日起一个月内完成建筑物拆除及办理供地手续。

（三）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。

（四）集体土地使用证（东府集用〔2012〕第1900251506314号），原权利人为东莞市桥头镇桥头社区居民委员会，原发证面积51255平方米（珠区转2000坐标后面积51255.22平方米），批准用途为一类工业用地，现拆分成两个地块，其中地块一面积11282.96平方米，包括改造范围内8553.65平方米与改造范围外的2729.31平方米（不包括土地使用权外偏移误差0.05平方米），纳入本期改造；地块二面积37815.38平方米仍由原权利人按原批准用途使用并办理变更登记，剩余2156.88平方米权利人自愿放弃使用权。具体范围以东莞市自然资源局桥头分局确认的红线为准。我镇将对未拆建筑物落实安全生产监管责任。

桥头镇人民政府

2026年7月17日

附件 2

东莞市桥头镇桥头社区巷头“工改工”项目（一期）“三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称			东莞市桥头镇桥头社区巷头“工改工”项目（一期）“三旧”改造总体实施方案
项目位置			桥头镇新城路
标图建库编号			44190010738
土地现状（公顷）	总面积		1.0685
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	1.0685
		“三地”面积	/
	没有合法手续且已使用的土地面积		0.2131
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	0.2131
	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		东莞市桥头镇桥头股份经济联合社
	开发主体		东莞市桥头镇桥头股份经济联合社
	改造面积（公顷）		1.0685
	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）		0.2131
	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）		/
	保留集体用地性质的用地面积（公顷）		1.0685
	土地规划用途		一类工业用地（M1）
	供地面积（平方米）		一类工业用地（M1）8174.16 平方米，包括改造范围内 5444.80 平方米与改造范围外 2729.36 平方米合并供地；道路用地（S1）5240.25 平方米
	收储面积（平方米）		/
	收地面积（平方米）		/
	计容建筑面积（平方米）		24522.48
	容积率		2.0≤R≤3.0
	供地方式		集体自用

备注：

1.一类工业用地（M1），供地面积为 8174.16 平方米，包括改造范围内 5444.80 平方米与改造范围外 2729.36 平方米合并供地，供地红线由于坐标转换产生偏移，导致有 0.05 平方米偏移至原土地使用证范围外，该供地范围已出具规划条件，根据《东莞市建设用地规划条件管理规划》（东自然资规（2025）

1 号）第二十四条，项目用地红线原则上应与原批准范围一致，因坐标系转换等因素而导致宗地面积 3‰以内且面积不超过 300 平方米的不一致情形可视作误差处理，允许容差审批，总供地面积 8174.16 平方米不变；

2.道路用地（S1）面积 5240.25 平方米，通过集体自用方式供地给东莞市桥头镇桥头股份经济联合社，并由其全额出资并自行组织建设管理；

3.集体土地使用证（东府集用（2012）第 1900251506314 号），原权利人为东莞市桥头镇桥头社区居民委员会，原发证面积 51255 平方米（珠区转 2000 坐标后面积 51255.22 平方米），批准用途为一类工业用地，现拆分成两个地块，其中地块一面积 11282.96 平方米，包括改造范围内 8553.65 平方米与改造范围外的 2729.31 平方米（不包括土地使用权外偏移误差 0.05 平方米），纳入本期改造；地块二面积 37815.38 平方米仍由原权利人按原批准用途使用并办理变更登记，剩余 2156.88 平方米放弃使用权。具体范围以东莞市自然资源局桥头分局确认的红线为准。桥头镇将对未拆建筑物落实安全生产监管责任。