# 东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2026〕22号

## 关于东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目改造总体实施方案的批复

凤岗镇人民政府:

《关于东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目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、同意上报的东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目改造总体实施方案，由东莞市宇创兴科技有限公司按《东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目改造总体实施方案》（见附件1、2）实施改造。

二、该项目改造面积为2.5016公顷，同意东莞市凤岗镇雁

田股份经济联合社的0.4757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2.5016公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件3），请按规定落实征收土地公告等征地实施工作并报我局备案。

三、该项目改造后为一类工业用地（M1）25015.67平方米，容积率为2.0≤R≤3.5，计容建筑面积87554.85平方米，以协议出让方式供地给东莞市宇创兴科技有限公司。

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，可分割转让建筑面积为该项目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，与东莞市宇创兴科技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30日内签订《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、请按照市自然资源和城市管理委员会市城市更新与品质提升委员会2026年第3次会议审查意见，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. 东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目改造总体实施方案

2. 东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目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凤岗镇雁田股份经济联合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 10 月 21 日

**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，东莞市宇创兴科技有限公司，东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社。

东莞市自然资源局办公室　　2026年10月21日印发

# 东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目改造总体实施方案

为实施国土空间规划，我市凤岗镇人民政府拟实施凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”更新单元，对位于凤岗镇雁田村围岭工业园的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下:

## 一、改造项目规划情况

凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”更新单元属于现代化产业园外存量“工改工”项目，位于东莞市凤岗镇雁田村，项目范围东至凤岗海关，西至围岭路，南至山体林地，北至东深公路，用地涉及东莞市凤岗镇雁田片区控制性详细规划范围内的08地块。

## 二、改造项目基本情况

东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目位于雁田村围岭工业园，项目总面积为2.5016公顷。采用公开招引实施主体模式，东莞市宇创兴科技有限公司已完成要约收购，于2026年4月取得成交结果确认书，由其作为改造主体实施改造。改造项目现状主要为旧厂房，总建筑面积约16003.4平方米，容积率为0.64。

项目实施改造面积为2.5016公顷，标图建库面积为2.5016公顷，标图建库号44190021754。其中集体土地2.5016公顷（建设用地2.5016公顷），集体土地所有权人为东莞市凤岗镇雁田股

公经济联合社，有合法用地手续2.025868公顷，无合法用地手续0.475699公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

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。

根据已批项目规划方案，拟改造为工业用途，具体情况如下：

其中一类工业用地为2.5016公顷，容积率为3.5，总计容建筑面积为87556平方米，以协议出让方式供地给改造主体，该项目为存量“工改工”项目，项目建成后申请分割转让，分割转让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用房计容建筑面积后70%；项目无公共设施建设要求。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

凤岗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，已经通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：

经东莞市凤岗镇人民政府党委会议审议同意，已制定补偿安置方案，明确采取物业补偿模式进行补偿安置。东莞市凤岗镇人民政府与东莞市凤岗镇雁田股份经济联合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，不再另外安排留用地和计提征地社保费。东莞市宇创兴科技有限公司已完成要约收购，于2026年4月取得成交确认书。根据补偿安置方案由实施主体补偿东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社国有性质工业用房16626.16平方米。

2、其它权益人补偿：根据补偿安置方案，该项目不涉及其他权益人补偿。

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2.5016公顷，均已纳入《东莞市2025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〕17号），2.5016公顷工业用地已纳入征收地块范围。改造地块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、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，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0.4757公顷集体土地申请完善转用手续，其中0.4757公顷集体土地于1997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并缴纳罚款，处罚文号为凤自然资（旧改）决字〔2026〕1号。

经东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社依法表决同意，申请将2.5016公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由东莞市宇创兴科技有限公司进行改造。

## 五、供地情况

该项目自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1年内动工，自动工之日起3年内竣工（开发建设期以签订土地出让合同为准）。改造主体申请以协议出让方式办理供地手续，拟供地面积为25015.67平方米，具体情况如下：面积为25015.67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87554.85平方米，最大高度60米，土地出让年限50年，以协议出让方式供地给东莞市宇创兴科技有限公司开发建设。该项目为存量“工改工”项目，上述工业地块建成后申请分割转让，分割转让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%。

## 六、其他

（一）**资金筹措。**项目改造成本为25000万元，拟投入改造资金为25000万元，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）**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天内签订土地出让合同，在签订土地出让合同后30天内一次性缴交地价款。

（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）项目涉及原供地批复面积为22211.05平方米，供地批文号为东集用补（2005）1843号，权利人为东莞市凤岗镇雁田村村民委员会，其中纳入改造范围内面积20258.68平方米，剩余面积1952.37平方米在完成总体实施方案审批后，办理原供地批复注销手续，放弃1952.37平方米的使用权，权属为东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社所有。

凤岗镇人民政府

2026年4月17日



附件 2

# 东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目改造总体实施方案信息要素表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | | | 东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目改造总体实施方案 |
| 项目位置 | | | 凤岗镇雁田村围岭工业园 |
| 标图建库编号 | | | 44190021754 |
| 土地现状（公顷） | 总面积 | | 2.5016 |
| | 其中 | 国有建设用地面积 | / |
| | | 集体建设用地面积 | 2.5016 |
| | | “三地”面积 | / |
| | 没有合法手续且已使用的土地面积 | | 0.4757 |
| | 其中 | 国有建设用地面积 | / |
| | | 集体建设用地面积 | 0.4757 |
| | 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（符合城中村专项规划） |
| 批准情况 | 改造主体 | | 东莞市宇创兴科技有限公司 |
| | 开发主体 | | 东莞市宇创兴科技有限公司 |
| | 改造面积（公顷） | | 2.5016 |
| | 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） | | 0.4757 |
| | 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） | | 2.5016 |
| | 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） |
| | 供地面积（平方米） | | 25015.67 |
| | 收储面积（平方米） | | / |
| | 收地面积（平方米） | | / |
| | 计容建筑面积（平方米） | | 87554.85 |
| | 容积率 | | 2.0≤R≤3.5 |
| | 供地方式 | | 协议出让 |

备注：

项目涉及原供地批复面积为 22211.05 平方米，供地批文号为东集用补（2005）1843 号，权利人为东莞市凤岗镇雁田村村民委员会，其中纳入改造范围内面积 20258.68 平方米，剩余面积 1952.37 平方米在完成总体实施方案审批后，办理原供地批复注销手续，放弃 1952.37 平方米的使用权，权属为东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社所有。

# 广 东 省 人 民 政 府

粤府土审（12）〔2026〕127号

# 广东省人民政府关于东莞市凤岗镇雁田股份经济联合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《东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目改造总体实施方案》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凤岗镇雁田股份经济联合社2.5016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（M1），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。

广东省人民政府

2026年10月21日

**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。