东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2026〕24号

关于东莞市凤岗镇金凤凰现代化产业园广东丰润数码科技股份有限公司“工改工”项目总体实施方案的批复

凤岗镇人民政府:

《关于东莞市凤岗镇金凤凰现代化产业园广东丰润数码科技股份有限公司“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《东莞市凤岗镇金凤凰现代化产业园广东丰润数码科技股份有限公司“工改工”项目总体实施方案》，由广

东丰润数码科技有限公司按土地权利人自行改造模式实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为4.2046公顷，全部为有合法用地手续的国有建设用地，该项目改造后，一类工业用地39551.93平方米，容积率为2.0≤R≤3.5，采用协议出让方式供地给广东丰润数码科技有限公司，使用年限为50年，不可分割转让，工业地块内由改造主体负责配建10kV开关站（建筑面积不少于50平方米），竣工验收后无偿移交给凤岗镇人民政府指定单位使用；改造范围内2493.94平方米土地由你镇无偿收回。

三、请按照有关规定，与广东丰润数码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，应自本批复作出之日起30日内签订土地出让合同，签订土地出让合同之日起30日内付清土地出让价款。

四、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5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．东莞市凤岗镇金凤凰现代化产业园广东丰润数码

科技股份有限公司“工改工”项目总体实施方案

2. 东莞市凤岗镇金凤凰现代化产业园广东丰润数码科技股份有限公司“工改工”项目总体实施方案信息要素表

东莞市自然资源局

2026 年 11 月 13 日

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相关成员单位，广东丰润数码科技有限公司。

东莞市自然资源局办公室　　2026年11月13日印发

东莞市凤岗镇金凤凰现代化产业园广东丰润数码科技股份有限公司“工改工”项目总体实施方案

为实施国土空间总体规划、凤岗镇金凤凰现代化产业园“三旧”改造片区统筹规划，东莞市凤岗镇人民政府拟实施东莞市凤岗镇金凤凰现代化产业园广东丰润数码科技股份有限公司“工改工”项目，对位于凤岗镇金凤凰工业区内的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下:

一、规划情况

东莞市凤岗镇金凤凰现代化产业园广东丰润数码科技股份有限公司“工改工”项目位于凤岗镇金凤凰现代化产业园片区统筹范围内，用地涉及东莞市凤岗镇金凤凰片区控制性详细规划范围内的04-01C地块。

二、改造单元基本情况

东莞市凤岗镇金凤凰现代化产业园广东丰润数码科技股份有限公司“工改工”项目位于凤岗镇金凤凰工业区，单元总面积为4.2046公顷。采用土地权利人自行改造模式，由广东丰润数码科技股份有限公司作为改造主体，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41815.15平方米，容积率为0.99。

单元实施改造面积为4.2046公顷，标图建库面积4.2045公顷，未纳入标图建库面积0.0001公顷（符合误差要求），标图建库号44190031706。改造范围内国有建设用地面积

4.2046公顷，土地权利人为广东丰润数码科技股份有限公司，全部有合法用地手续。改造范围内土地界址、地类、面积清晰，土地权属无争议。

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，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，项目拟改造为工业用途、道路用地，具体情况如下：

其中一类工业用地为3.9552公顷，容积率为2.0≤R≤3.5；道路用地为0.2494公顷。改造主体负责改造单元内公共基础设施10kV开关站配建，建筑面积不少于50平方米。

三、收储收地情况

原权利人同意放弃原发证范围内2493.94平方米用地使用权（规划用途为道路用地），无偿交由属地政府收回，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，符合地价评估及土壤环境评估等开发要求。

四、供地情况

项目开发周期为3年，拟分一期开发。

广东丰润数码科技股份有限公司申请以协议出让方式供地，拟供地面积为39551.93平方米，土地用途为一类工业用地，容积率3.5，最大高度60米，出让年限50年，不可分割转让，全部企业自用，由广东丰润数码科技股份有限公

司作为开发主体投资建设。地块内配建公共基础设施 10kV 开关站，建筑面积不少于 50 平方米，由改造主体全额出资并组织建设，竣工验收后移交凤岗镇人民政府指定单位使用。

五、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为 100000 万元，拟投入改造资金为 100000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷。

（二）签订合同。改造主体在总体实施方案批复之日起 30 天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。

凤岗镇人民政府

2026 年 9 月 15 日

附件 2

东莞市凤岗镇金凤凰现代化产业园广东丰润数码科技股份有限公司“工改工”项目总体实施方案信息要素表

项目名称			东莞市凤岗镇金凤凰现代化产业园广东丰润数码科技股份有限公司“工改工”项目
项目位置			凤岗镇金凤凰工业区
标图建库编号			44190031706
土地现状（公顷）	总面积		4.2046
	其中	国有建设用地面积	4.2046
		集体建设用地面积	/
		“三地”面积	/
	没有合法手续且已使用的土地面积		/
	其中	国有建设用地面积	/
		集体建设用地面积	/
	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		广东丰润数码科技有限公司
	改造面积（公顷）		4.2046
	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）		/
	完善土地征收手续的用地面积		/
	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		/
	土地规划用途		一类工业用地
	供地面积（平方米）		39551.93
	收储面积（平方米）		2493.94
	收地面积（平方米）		2493.94
	计容建筑面积（平方米）		按建设用地规划条件核定
	容积率		一类工业用地：2.0≤R≤3.5
	供地方式		一类工业用地：协议出让
备注：工业地块内由改造主体负责配建 10kV 开关站（建筑面积不少于 50 平方米），竣工验收后无偿移交给凤岗镇人民政府指定单位使用。			