东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2026〕26号

关于沙田镇东莞升佳智能制造生产项目“三旧”改造总体实施方案的批复

沙田镇人民政府:

《关于申请东莞升佳智能制造生产项目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《东莞升佳智能制造生产项目“三旧”改造总体实施方案》由东莞升佳纺织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2.5661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，三类工业用地 19456.57 平方米，容积率为 1.1≤R≤3.5，采用协议出让方式供地给东莞升佳纺织有限公司，使用年限为 50 年，不可分割转让；改造范围内 6203.95 平方米土地由你镇无偿收回，纳入政府储备用地。

三、同意东莞升佳纺织有限公司自愿放弃位于改造范围外、与相邻国有土地使用权证（土地证号：东府国用〔1993〕第特 571 号）重叠的 766.63 平方米国有建设用地使用权。

四、请按照有关规定，与东莞升佳纺织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。

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。请依约依规进行监管，确保该项目有序实施改造。

附件：1. 东莞升佳智能制造生产项目“三旧”改造总体实施方案

2. 东莞升佳智能制造生产项目“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 11 月 16 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，东莞升佳纺织有限公司。

东莞市自然资源局办公室　　2026年11月16日印发

东莞升佳智能制造生产项目“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，我市沙田镇人民政府拟实施东莞升佳智能制造生产项目，对位于义沙村茂隆村民小组上围仔地段的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞升佳智能制造生产项目用地涉及东莞市沙田镇环保城片区控制性详细规划范围内的HF-01地块。地块已办理规划条件，土地用途为三类工业用地，容积率3.5，最大建筑高度60米。

二、改造单元基本情况

东莞升佳智能制造生产项目位于沙田镇义沙村，国有土地证面积为2.6427公顷（大地2000坐标系面积为26427.15平方米），国土证号：东府国用字（2002）第特13-2号。采用土地权利人自行改造模式，由东莞升佳纺织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16870.20平方米，容积率约为0.64。

单元实施改造面积为2.5661公顷，标图建库面积为2.5658公顷，标图建库号44190012395，0.0003公顷未入库，符合误差范围。全部为有合法用地手续的国有建设用地，土地权利人为东

莞升佳纺织有限公司。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议，土地使用权人为东莞升佳纺织有限公司。

该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。

按照已批控制性详细规划要求，拟改造为三类工业用地、道路用地。其中，三类工业用地1.9457公顷，容积率3.5；道路用地6203.95平方米，由沙田镇人民政府无偿收回。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。

该项目为原权利人自改，东莞升佳纺织有限公司已于2025年11月28日召开股东会，经该股东会决议同意实施改造。

（二）补偿安置情况。

该项目为原权利人自改，土地和房屋权属均为东莞升佳纺织有限公司所有，不涉及补偿安置。

四、收储收地情况

（一）拟办理收回国有土地使用权手续情况。该项目改造范围内由我镇组织收回东莞升佳纺织有限公司位于我镇义沙村茂隆村民小组上围仔地段的国有建设用地，土地证号为东府国

用字（2002）第特13-2号，原批准土地使用权面积26427平方米，本次申请收回国有土地使用权面积为6203.95平方米，收回涉及地上建筑物建筑总面积2498.9平方米，（现在为设施设备用房、宿舍、污水处理池、球场等）。收回国有土地由我镇向原权利人无偿收回，宗地权利人就政府收回国有土地使用权无异议，我镇已于2026年6月9日与权利人签订《收回国有土地使用权协议书》。本次收回拟符合《中华人民共和国土地管理法》第五十八条第一款第（一）项中为实施城市规划进行旧城区改建组织收回的情形。

（二）拟收储用地情况。该改造单元项目拟收储面积为0.6204公顷，土地权利人为东莞升佳纺织有限公司，土地权利人已同意无偿交由属地政府收回土地及地上建筑物。

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。

五、供地情况

东莞升佳纺织有限公司申请以协议出让方式供地，拟供地面积为19456.57平方米，具体情况如下：地块面积为19456.57平方米，土地用途为三类工业用地，容积率3.5，最大高度60米；项目原土地证终止日期为2048年9月3日。项目申请通过三旧改造政策重新约定工业用途使用年限为50年，不可分割转让，延长土地使用年限补缴的地价费用由企业自付。

六、其他相关情况

（一）资金筹措。项目改造成本为25800万元，拟投入改造资金为25800万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷。

（二）办理供地。改造主体在总体实施方案批复之日起30日内签订土地出让合同，在合同签订之日起30日内一次性缴纳地价款。

（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）该项目为不可分割转让“工改工”项目。

（五）改造范围外，原土地证红线与相邻地块的土地证红线（土地证号：东府国用字（1993）第特571号，土地权利人为东莞启东电线电缆有限公司）存在766.63平方米范围重叠，东莞升佳纺织有限公司承诺自愿放弃该部分土地权益，改造后该部分权益归属东莞启东电线电缆有限公司。

东莞市沙田镇人民政府

2026年6月24日

附件 2

东莞升佳智能制造生产项目“三旧”改造
总体实施方案信息要素表

项目名称			东莞升佳智能制造生产项目
项目位置			沙田镇义沙村
标图建库编号			44190012395
土地现状（公顷）	总面积		2.5661
	其中	国有建设用地面积	2.5661
		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		东莞升佳纺织有限公司
	开发主体		东莞升佳纺织有限公司
	改造面积		2.5661
	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		/
	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		/
	保留集体用地性质的用地面积		/
	土地规划用途		三类工业用地（M3）
	供地面积（平方米）		19456.57
	收储面积（平方米）		6203.95
	收地面积（平方米）		6203.95
	计容建筑面积（万平方米）		按建设用地规划条件核定
	容积率		1.1≤R≤3.5
	供地方式		协议出让

备注：

1. 改造范围三类工业用地 19456.57 平方米，重新约定使用年限为 50 年，协议出让给东莞升佳纺织有限公司自行改造，建成后不可分割销售；

2.改造范围内 6203.95 平方米土地无偿交由沙田镇人民政府收回，纳入政府储备用地，后续另行办理出具收回决定等手续；

3.东莞升佳纺织有限公司自愿放弃位于改造范围外与相邻国有土地使用权证重叠的 766.63 平方米国有建设用地使用权。