

东莞市自然资源局文件

东水乡自然资（更新）〔2021〕4号

关于《道滘镇大岭丫村新稳工业区传统产业类更新项目“1+N”总体实施方案》的批复

道滘镇人民政府：

你镇《道滘镇大岭丫村新稳工业区传统产业类更新项目“1+N”总体实施方案的函》（东道府函〔2021〕83号）收悉。经市人民政府批准，批复如下：

一、同意该单元“1+N”总体实施方案，由道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社作为改造主体，实施《道滘镇大岭丫村新稳

工业区传统产业类更新项目改造方案》(详见附件 1、2)。该单元改造面积为 5.3202 公顷,同意供地范围内 20874.17 平方米集体建设用地完善转用手续,连同已有合法用地 5626.78 平方米集体建设用地共 26500.95 平方米,改造后用途为一类工业用地,由道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社办理集体自用手续。

二、请你镇按照城市更新有关规定,在该单元办理供地手续前,与道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社签订实施监管协议并报我委备案,落实好监管主体责任。

三、请你镇指导道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社严格按照城市更新有关政策,抓紧办理项目建设手续,后续办理建筑设计方案、施工方案须报市轨道、水务、供电等有关部门审查。

- 附件: 1.道滘镇大岭丫村新稳工业区传统产业类更新项目改造方案
2.道滘镇大岭丫村新稳工业区传统产业类更新项目改造方案信息要素表





公开方式：主动公开

抄送：城市更新与城市设计委员会成员单位，道滘镇人民政府，市自然资源局道滘分局，道滘镇城市更新中心，道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社。

东莞水乡特色发展经济区管理委员会城市更新局

2021年10月11日印发

道滘镇大岭丫村新稳工业区传统产业类 更新项目改造方案

根据城市更新相关政策，道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社拟对位于道滘镇大岭丫村新稳工业区的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造项目的基本情况

改造项目位于东莞市道滘镇大岭丫村，东接新稳二街，西南紧邻京港澳高速公路，北临新稳河，总面积约 5.3202 公顷，其中拆除范围约 5.0703 公顷，现状保留范围约 0.2499 公顷。拆除范围全部属于集体土地，在土地利用总体规划中属于集体建设用地 2.9042 公顷，林业用地 2.4160 公顷。在集体建设用地中，符合控制性详细规划并已办理规划条件的一类工业用地面积 2.6501 公顷，其中已有合法用地手续 0.5627 公顷，无合法用地手续 2.0874 公顷，东莞市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理（处罚）。项目范围已纳入“三旧”改造标图建库面积约 2.8866 公顷，编号为：44190012407。

改造涉及的土地、厂房权属清晰（或已经确权、登记），土地均属于道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社所有；厂房分别属

于道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社和陈灿均个人所有，其中属道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社所有的厂房面积 32994.33 平方米，属陈灿均个人所有的厂房面积 3802.82 平方米。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入东莞市道滘镇城市更新专项规划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业，为道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社自 1994 年 5 月开始使用。现有建筑面积 36770.48 平方米，容积率约 0.69，年产值约 6000 万元。

四、协议补偿情况

根据权籍调查结果显示，拆除范围内有 3802.82 m² 房屋属陈灿均（已故，由其儿子陈耀辉继承物业）所有，经双方协商确定以物业置换和补偿租金方式补偿。旧厂房拆除后，拟由道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社作为改造主体自行改造。截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社完善 2.0874 公顷集体建设用地手续后，连同已有合法用地手续 0.5627 公顷的集体建设用地，共 2.6501 公顷，以集体自用的方式供地，投入人民币 18600 万元资金自行改造。改造后，其中



2.6501 公顷用地按照已批规划条件建设一类工业用途厂房，建筑面积为 76852.75 平方米，容积率为 2.9；现状保留区 0.2499 公顷；剩余集体土地 2.4202 公顷拆除平整后按已批控规用作道路、公共绿地及防护绿地。待道滘镇国土空间总体规划(2020-2035 年)落实土规调整后，由大岭丫新稳股份经济合作社按已批控规要求分期落实建设以上道路、公共绿地和防护绿地。项目建成后，预计年产值将达到 9 亿元，年纳税额将超 1600 万元。

六、其他相关情况

资金筹措方式如下：1、新稳经济合作社自有资金 2000 万元；2、大岭丫经济联合社免息借款 5000 万元；3、承租方押金 1600 万元；4、银行融资贷款 10000 万元，合共人民币 18600 万元。

东莞市道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社

2021 年 7 月 14 日

附件 2

道滘镇大岭丫村新稳工业区传统产业类更新项目改造方案信息要素表

项目名称		道滘镇大岭丫村新稳工业区传统产业类更新项目	
项目位置		道滘镇大岭丫村	
标图建库编号		44190012407	
土地现状 (平方米)	总面积		53202.01
	其中	国有建设用地面积	0.00
		集体建设用地面积	29042.42
		“三地”面积	0.00
	没有合法手续且已使用的土地面积		23395.84
	其中	国有建设用地面积	0.00
		集体建设用地面积	23395.84
	现土地用途		工业
规划情况	是否符合土地利用总体规划、城市总体规划		否
	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 (平方米)	改造主体		道滘镇大岭丫新稳股份经济合作社
	改造面积		53202.01
	改造方式		集体经济组织自行改造
	申请完善征收手续的用地面积		0.00
	申请转(征)为国有建设用地的集体建设用地面积		0.00
	完善用地手续,继续保留自居自用的集体建设用地面积		20874.17
	收地面积		0.00
	供地面积		26500.95
	土地规划用途		一类工业用地
	建筑面积(万平方米)		76852.75
	容积率		≤2.9
	供地方式		集体自用
备注	供地地块(26500.95平方米)符合土地利用总体规划和城市总体规划。对于不符合土地利用总体规划部分,道滘镇承诺在镇级国土空间规划中予以落实。		



