

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2021〕5号

关于《东莞益方投资有限公司地块“1+N”总体实施方案》的批复

企石镇人民政府：

你镇《关于申请审批东莞益方投资有限公司地块“1+N”总体实施方案的函》（企府函〔2021〕102号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意该项目“1+N”总体实施方案，由东莞益方投资有限公司作为改造主体，实施《东莞益方投资有限公司地块“三旧”改造方案》（详见附件1、2），该项目改造面积2.3353公顷，同意完善该2.3353公顷集体建设用地手续，改造后一类工业用地



23353.14平方米，容积率3.0，由改造主体办理集体流转供地手续。

二、请你镇按照城市更新有关规定，在该项目办理供地手续前，与东莞益方投资有限公司签订实施监管协议并报我局备案，落实好监管主体责任。

三、建议你镇与东莞益方投资有限公司签订投资协议，并约定相关投入、产出等经济效益指标，请你镇指导东莞益方投资有限公司严格按照城市更新有关政策，抓紧办理项目建设手续，执行我市现行装配式建筑相关政策要求。

附件：1. 东莞益方投资有限公司地块“三旧”改造方案

2. 东莞益方投资有限公司地块“三旧”改造方案信息要素表



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
与城市设计委员会成员单位，企石镇城市更新中心，企石镇
镇自然资源分局，企石镇东山股份经济联合社，东莞益方投
资有限公司。

松山湖管委会自然资源局办公室

2021年10月30日印发

然
法专
(1)

东莞益方投资有限公司地块 “三旧”改造方案

根据城市更新专项规划，东莞益方投资有限公司拟对位于东莞市企石镇东山村凤凰路的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块标图建库编号为 44190010565，位于企石镇东山村凤凰路，总面积 2.3353 公顷，全为集体建设用地，无合法用地手续 2.3353 公顷，需完善集体建设用地手续 2.3353 公顷。该地块为企石镇东山股份经济联合社所有，实际使用人为东莞益方投资有限公司。改造涉及的房屋、土地已完成权籍调查工作，权属清晰无争议。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入东莞市企石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，为东莞益方投资有限公司自 2003 年开始使用。现有建筑面积 18388.62 平方米，容积率 0.79，年产值为 1.7 亿元。

四、协议补偿情况

东莞益方投资有限公司对地上建筑物自行拆除无需补偿，并按照流转出让合同支付企石镇东山股份经济联合社土



地款。截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。东莞市自然资源局现已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，该地块拟采用集体建设用地流转出让方式供地，由企石镇东山股份经济联合社流转出让给东莞益方投资有限公司，项目由东莞益方投资有限公司投入约3亿元进行改造，拆除地上建筑物和平整土地，以及完善2.3353公顷集体建设用地手续。改造完成后用途为一类工业用地，用地面积23353.14平方米，容积率3.0，建筑面积70059.42平方米，预计年产值将达到8.5亿元。

东莞益方投资有限公司

2020年9月14日



附件 2

东莞益方投资有限公司地块“三旧”改造方案信息要素表

项目名称		东莞益方投资有限公司地块“三旧”改造	
项目位置		企石镇东山村	
标图建库编号		44190010565	
土地现状 (平方米)	总面积		23353.14
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	23353.14
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		23353.14
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	23353.14
	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		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 (平方米)	改造主体		东莞益方投资有限公司
	改造面积		23353.14
	改造方式		原权利人自行改造
	申请完善征收手续的用地面积		0
	申请转(征)为国有建设用地的集体建设用地面积		0
	完善用地手续, 继续保留自居自用的集体建设用地面积		23353.14
	土地规划用途		一类工业用地
	供地面积		23353.14
	建筑面积(万平方米)		7.0059
	容积率		3.0
	供地方式		集体流转

