

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）（2021）4号

关于《寮步镇横坑社区万荣工业区地块“1+N” 总体实施方案》的批复

寮步镇人民政府：

你镇《关于申请审批〈寮步镇横坑社区万荣工业区地块“1+N”总体实施方案〉的函》（寮府函〔2021〕43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，由东莞市寮步镇横坑股份经济联合社作为改造主体，实施《寮步镇横坑社区万荣工业区地块“三旧”改造方案》（详见附件1、2），该项目改造面积11.0150公顷，同意完善该11.0150公顷集体建设用地手续，改



造后：一类工业用地6.5989公顷（分为四个地块），容积率4.0，四个地块通过0.5252公顷道路用地的地下空间连接为一宗地，由改造主体办理集体自用供地手续；机动车停车场库用地0.5848公顷、公共交通用地0.4000公顷，由改造主体分别办理集体自用供地手续；街头绿地0.7219公顷、公园绿地0.2439公顷、道路用地2.4655公顷由改造主体同步实施建设。

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，与东莞市寮步镇横坑股份经济联合社签订实施监管协议并报我局备案，落实好监管主体责任。

三、请你镇与东莞市寮步镇横坑股份经济联合社自行约定相关产出效益，指导东莞市寮步镇横坑股份经济联合社严格按照城市更新有关政策，抓紧办理项目建设手续，公交首末站与一期工程同步实施；且须确保该项目建筑红线不涉及河道及水利工程管理范围，并将下阶段项目建设方案报当地水行政主管部门，履行涉水行政审批手续。

附件：1. 寮步镇横坑社区万荣工业区地块“三旧”改造方案

2. 寮步镇横坑社区万荣工业区地块“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，寮步镇城市更新中心，寮步镇
镇自然资源分局，东莞市寮步镇横坑股份经济联合社。

松山湖管委会自然资源局办公室

2021年10月30日印

发

寮步镇横坑社区万荣工业区 地块“三旧”

(村集体经济组织自行改造)

改 造 方 案

东莞市寮步镇横坑股份经济联合社

二〇二一年一月二十五日



然

用

寮步镇横坑社区万荣工业区 地块“三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，东莞市寮步镇横坑股份经济联合社拟对位于寮步镇横坑社区万荣工业区地块进行改造。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44190011106，位于寮步镇横坑社区横竹塘路与莞樟公路交汇处，总用地面积11.0150公顷，全都为无合法用地手续的集体土地。需完善集体建设用地手续的11.0150公顷，其中10.9964公顷为东莞市寮步镇横坑股份经济联合社所有，0.0186公顷为东莞市寮步镇横坑北门股份经济合作社所有，根据寮府办复〔2018〕555号，东莞市寮步镇横坑北门股份经济联合社已正式撤销并入东莞市寮步镇横坑股份经济联合社，目前由东莞市寮步镇横坑股份经济联合社采取村集体自行改造的模式进行开发改造。

改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入东莞市寮步镇“三旧”改造规划和2015-2020年度实施计划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途主要为工业用地，现状是工业厂房和配套宿舍，为东莞市寮步镇横坑股份经济联合社自1993年10月开始使用，建筑面积约111232平方米，容积率为1.0。于2020年12月改造地块上盖物已全部拆除平整。

四、协议补偿情况

改造地块由横坑社区集体经济组织自行改造，不涉及拆迁补偿安置问题，东莞市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法

规落实处罚，行政处罚决定书：寮自然资（旧改）决字[2020]1号。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善 11.0150 公顷集体建设用地手续后。东莞市人民政府拟采用集体自用方式供地，由东莞市寮步镇横坑股份经济联合社自行改造，计划投入 10 亿元资金进行改造。

改造后，一类工业用地面积 6.5989 公顷（共分为四个地块，通过 0.5252 公顷道路用地的地下空间连接为一宗地），容积率 4.0，计容建筑面积 263956 平方米。地块具体情况如下：（**地块一**：一类工业用地面积 3.1054 公顷，容积率 4.0，建筑面积 124216 平方米；**地块二**：一类工业用地面积 1.5595 公顷，容积率 4.0，建筑面积 62380 平方米；**地块三**：一类工业用地面积 1.5265 公顷，容积率 4.0，建筑面积 61060 平方米；**地块四**：一类工业用地面积 0.4075 公顷，容积率 4.0，建筑面积 16300 平方米；**地下空间一**：0.2927 公顷；**地下空间二**：0.097 公顷；**地下空间三**：0.1355 公顷）；机动车停车场库（1）用地面积 0.2912 公顷，容积率 3.6，建筑面积 10483 平方米；机动车停车场库（2）用地面积 0.2936 公顷，容积率 3.5，建筑面积 10276 平方米；公共交通用地面积 0.4000 公顷，容积率 2.0，建筑面积 8000 平方米；街头绿地面积 0.7219 公顷；公园绿地面积 0.2439 公顷；道路用地面积 2.4655 公顷。

上述配套用地（机动车停车场库、公共交通用地、街头绿地、公园绿地、道路用地）均由寮步镇横坑股份经济联合社负责建设，其中公交首末站将与一期工程同步实施，机动车停车场库等配套设施用地将与二期工程同步实施，建成后按照相关政策和移交协议安排进行相应的管理或移交，改造完成后，项目将引入新基建高端智造企业 100 家以上，聚集高端人才 3000 多人，预计年产值可达到 20 亿元以上。

东莞市寮步镇横坑股份经济联合社

2021 年 1 月 25 日

附件 2

寮步镇横坑社区万荣工业区地块“三旧”改造方案信息要素表

项目名称		寮步镇横坑社区万荣工业区地块“三旧”改造	
项目位置		寮步镇横坑社区	
标图建库编号		44190011106	
土地现状 (平方米)	总面积		110150.50
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	110150.50
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		110150.50
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	110150.50
	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		东莞市寮步镇横坑股份经济联合社
	改造面积		110150.50
	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
	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		110150.50
	土地规划用途		一类工业用地、机动车停车场库用地、公共交通用地、街头绿地、公园绿地、道路用地
	供地面积		一类工业用地+地下空间 71241.00、交通服务场站用地 9848.09
	建筑面积(万平方米)		29.2717
	容积率		一类工业用地 4.0 交通服务场站用地 2.0、3.5、3.6
供地方式		集体自用	
备注	街头绿地 0.7219 公顷、公园绿地 0.2439 公顷、道路用地 2.4655 公顷由改造主体同步实施建设		

