

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2024〕50号

关于《长安镇盛安产业中心“三旧”改造项目 总体实施方案》的批复

长安镇人民政府：

《关于长安镇盛安产业中心“三旧”改造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、同意上报的长安镇盛安产业中心“三旧”改造项目总体实施方案，由你镇按《长安镇盛安产业中心“三旧”改造项目总体实施方案》（见附件1、2）主导改造。

二、该项目改造面积为7.206486公顷，同意将东莞市长安镇经济联合总社的3.841235公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续，原东莞市长安企业总公司、原广东长安集团公司发

展部、广东长安集团公司的 4.577513 公顷国有建设用地使用权（含改造范围外 1.212262 公顷）由你镇协议收回，纳入政府储备用地。该项目范围 3.841235 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3），由你镇按要求实施土地收储。

三、该项目改造后，一类工业用地 6.170313 公顷，由你镇采用招拍挂方式公开出让；道路用地 1.036173 公顷，由你镇另行办理供地手续，其中 0.313550 公顷与本项目同步实施、同步投入使用，其余 0.722623 公顷由你镇负责统筹实施。

四、请按照有关规定，抓紧办理项目用地、建设等手续，落实好补偿安置工作，充分保障（组）集体和其他权益人的合法权益。

五、请按照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 2024 年第 7 次会议审议意见，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. 长安镇盛安产业中心“三旧”改造项目总体实施方案
2. 长安镇盛安产业中心“三旧”改造项目总体实施方案信息要素表
3. 广东省人民政府关于东莞市长安镇经济联合总社

的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复
〔粤府土审（12）〔2024〕104号〕



公开方式：主动公开

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
与城市设计委员会相关成员单位，市消防救援支队，东莞市
长安镇经济联合总社，原东莞市长安企业总公司，原广东长
安集团公司发展部，广东长安集团公司。

东莞市自然资源局办公室

2024年10月23日印发

长安镇盛安产业中心“三旧”改造项目 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（如有）和年度实施计划，我市长安镇人民政府拟实施长安镇盛安产业中心“三旧”改造项目，对位于振安路南侧的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

长安镇盛安产业中心“三旧”改造项目位于茅洲河现代化产业园片区统筹范围内，用地涉及长安镇 2023-02 地块规划选址评估及控制性详细规划范围内的 CA2023-02A、CA2023-02B、CA2023-02C、CA2023-02D、CA2023-02E、CA2023-02F、CA2023-02G、CA2023-02H 地块。

二、改造单元基本情况

长安镇盛安产业中心“三旧”改造项目位于振安路南侧，单元总面积为 8.543827 公顷。采用政府主导模式，由长安镇人民政府作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 106124.96 平方米，容积率为 1.24。

单元实施改造面积为 7.206486 公顷，标图建库面积为 7.206486 公顷，标图建库号 44190041946、44190041947、44190041948、44190041949。其中国有建设用地位为 3.365251 公顷，土地权利人为东莞市长安企业总公司（企业名称已变

更为东莞市长安企业管理有限公司）、广东长安集团公司发展部（企业名称已变更为广东长安商贸发展有限公司）、广东长安集团公司，有合法用地手续 3.365251 公顷；集体土地 3.841235 公顷，集体土地所有权人为东莞市长安镇经济联合总社，无合法用地手续 3.841235 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内涉及 4 处国有资产土地，共 4.577513 公顷（含改造范围外 1.212262 公顷国有土地），4 处国有资产建筑物，共 106124.96 平方米。土地权利人分别为东莞市长安企业总公司，土地面积 0.538687 公顷，现状用途为工业用地；广东长安集团公司发展部，共 2 宗用地，土地面积合计 2.47683 公顷，现状用途为工业用地；广东长安集团公司，土地面积 0.349734 公顷，现状用途为工业用地。建筑物权利人分别为东莞市长实投资发展有限公司，共 3 处物业，现状为厂房、宿舍、办公楼、电房等，建筑面积合计 52292.07 平方米；东莞市长安工贸发展有限公司，共 1 处物业，现状为厂房、宿舍、综合楼、设备房等，建筑面积合计 53832.89 平方米。

各国有资产已取得上级主管部门同意收回国有土地使用权。具体补偿如下：

（一）广东长安商贸发展有限公司，补偿金额为 301.334311 万元。

(二)广东长安集团公司,补偿金额为 122.59734 万元。

(三)东莞市长安企业管理有限公司,补偿金额为 147.155431 万元。

(四)东莞市长实投资发展有限公司 3 宗物业,补偿金额合计 6208.68 万元。

(五)东莞市长安工贸发展有限公司 1 宗物业,补偿金额为 5998.87 万元。

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。

根据已批规划选址评估,项目拟改造为工业用途、道路用途,具体情况如下:

工业用地为 6.170313 公顷,总建筑面积为 242984 平方米。具体情况如下:地块一,土地面积 7655.48 平方米,容积率 3.5,计容建筑面积 26792 平方米;地块二,土地面积 8675.50 平方米,容积率 4.0,计容建筑面积 34700 平方米;地块三,土地面积 25176.53 平方米,容积率 4.0,计容建筑面积 100708 平方米;地块四,土地面积 20195.62 平方米,容积率 4.0,计容建筑面积 80784 平方米。

道路用地面积 1.036173 公顷。单元范围内约 1.337341 公顷的土地为现状保留的道路、绿地及河涌。



三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。长安镇人民政府已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人的意见，并经全部原权利人同意。

改造范围内涉及农村集体土地，已经过镇政府工作会议、镇党委会议审议通过以上事项。

（二）补偿安置情况。长安镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取货币的方式对原权利人进行补偿安置，由长安镇人民政府补偿广东长安商贸发展有限公司 301.334311 万元，补偿广东长安集团公司 122.59734 万元，补偿东莞市长安企业管理有限公司 147.155431 万元，收储东莞市长实投资发展有限公司 3 宗物业，建筑面积 53450.19 平方米，补偿金额合计 6208.68 万元，收储东莞市长安工贸发展有限公司 1 宗物业，建筑面积 56549.67 平方米，补偿金额为 5998.87 万元。截至 2024 年 5 月 21 日，长安镇人民政府已与原权利人就补偿安置等事项签订协议，并支付补偿款 12778.64 万元。长安镇人民政府于 2024 年 5 月与集体土地所有权人东莞市长安镇经济联合总社签订了征地补偿安置协议，并支付了征地补偿款 1106.2656 万元，截止目前暂未因征地补偿安置产生纠纷。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收

土地 3.841235 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 3.841235 公顷集体土地申请完善转用手续，该土地于 1997 年至 1998 年期间发生违法用地行为，已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处罚。

经镇政府工作会议、镇党委会议审议同意，申请将 3.841235 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由长安镇人民政府进行主导改造。

五、收储收地情况

拟收储土地面积 8.418748 公顷，具体情况如下：

1. 该项目拟收回广东长安商贸发展有限公司、广东长安集团公司、东莞市长安企业管理有限公司名下的 4.577513 公顷国有土地（含改造范围外 1.212262 公顷国有土地纳入政府储备用地），土地价值 571.087082 万元，广东长安商贸发展有限公司、广东长安集团公司、东莞市长安企业管理有限公司已同意镇政府以货币补偿方式协议收回土地使用权。

2. 东莞市长安镇经济联合总社同意征收集体土地 3.841235 公顷，土地价值 1106.2656 万元，由镇政府落实货币补偿，纳入政府储备用地一并改造。

土地储备支出测算为 15011 万元，储备地块资金来源为镇财政支出。

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。

六、供地情况

项目由长安镇人民政府另行申请供地，拟通过公开挂牌出让方式推出市场交易，拟出让面积为 61703.13 平方米，出让地块均不分割销售。具体情况如下：

地块一：面积为 7655.48 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 3.5，计容建筑面积 26792 平方米，最大高度 60 米。

地块二：面积为 8675.50 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 4.0，计容建筑面积 34700 平方米，最大高度 60 米。

地块三：面积为 25176.53 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 4.0，计容建筑面积 100708 平方米，最大高度 60 米。

地块四：面积为 20195.62 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 4.0，计容建筑面积 80784 平方米，最大高度 60 米。

七、其他

（一）其他用地安排。改造范围内道路用地 1.036173 公顷，其中 0.313550 公顷道路单独办理供地手续，通过行政划拨方式供地给长安镇人民政府实施建设，该部分道路与

本项目同步实施、同步投入使用；其余 0.722623 公顷道路后续由长安镇人民政府根据实际情况统筹实施。

（二）资金筹措。项目改造成本为 15011 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、合作单位投入、银行借贷等。

（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。



附件 2

长安镇盛安产业中心“三旧”改造项目 总体实施方案信息要素表

项目名称			长安镇盛安产业中心“三旧”改造项目		
项目位置			长安镇振安路南侧		
标图建库编号			44190041946、44190041947、44190041948、 44190041949		
土地现状 (公顷)	总面积		7.206486		
	其中	国有建设用地面积	3.365251		
		集体建设用地面积	3.841235		
		“三地”面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		3.841235		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	3.841235		
	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 (公顷)	改造主体		东莞市长安镇人民政府		
	开发主体		——		
	改造面积		7.206486		
	改造方式		政府主导		
	集体土地完善转用手续面积		3.841235		
	完善土地征收手续的用地面积		0		
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		3.841235		
	保留集体用地性质的用地面积		0		
	土地规划用途		一类工业用地、道路用地		
	供地面积		/		
	收储面积		3.841235		
	收地面积		4.577513（含改造范围外 1.212262）		
	计容建筑面积（万平方米）		/		
	容积率		/		
	供地方式		一类工业用地：招拍挂（另行供地） 道路用地：国有行政划拨（另行供地）		
备注：一类工业用地 6.170313 公顷，分别为 0.765548 公顷、0.867550 公顷、2.517653 公顷、2.019562 公顷，由长安镇人民政府采用招拍挂方式公开出让；道路用地 1.036173 公顷，由长安镇人民政府另行办理供地手续，其中 0.313550 公顷与本项目同步实施、同步投入使用，其余 0.722623 公顷由长安镇人民政府负责统筹实施。改造范围外 1.212262 公顷国有建设用地使用权一同收回，纳入政府储备用地。					

广东省人民政府

粤府土审(12)[2024]104号

广东省人民政府关于东莞市长安镇经济联合总社的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复

东莞市人民政府:

东莞市自然资源局上报的《长安镇盛安产业中心“三旧”改造项目总体实施方案》及相关材料已通过审核。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、第四十六条及《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》(广东省人民政府令第279号)第十七条的规定,批复如下:

一、同意你市将东莞市长安镇经济联合总社位于长安镇振安路南侧的3.8412公顷旧村庄集体建设用地征为国有建设用地。

二、请你市人民政府及时按规定发布征地公告,履行有关批后实施程序,切实保障有关土地权利人的合法权益。征地补偿安置不落实的,不得强行使用被征土地。

三、请你市人民政府按照省有关“三旧”改造的政策要求供应土地，并组织改造主体按照经批准的改造方案实施改造。该宗用地在详细规划中安排为一类工业用地，供地时土地用途应与上述规划安排相符合。

四、使用土地涉及有关税费的收缴或调整，请按有关规定办理。



公开方式：主动公开

抄送：国家自然资源督察广州局，财政部驻广东省财政监察专员办事处，省财政厅、省自然资源厅、国家税务总局广东省税务局，东莞市财政局、东莞市自然资源局。