

清溪镇长山头城中村改造项目单元 1

地块一“三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间总体规划和东莞市清溪镇长山头现代化产业园区（长山头城中村片区）统筹规划，清溪镇人民政府拟实施清溪镇长山头城中村改造项目单元 1 地块一单元，对位于东莞市清溪镇清溪大道与柜场路交汇处南侧的旧厂房用地进行改造。总体实施方案包括改造方案、用地报批方案和收储方案，供地方案另行报送审批。具体如下：

一、规划情况

清溪镇长山头城中村改造项目单元 1 地块一位于清溪镇长山头现代化产业园区（长山头城中村片区）统筹范围内，用地涉及东莞市清溪镇罗马长山头片区控制性详细规划范围内的 C04-1、C04-2、C04-11 地块。

二、改造单元基本情况

清溪镇长山头城中村改造项目单元 1 地块一位于东莞市清溪镇清溪大道与柜场路交汇处南侧，单元总面积为 4.1314 公顷。采用政府主导模式，由清溪镇人民政府作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，原总建筑面积约 29546.41 平方米，2025 年 4 月已拆除 19882.22 平方米，现状建筑面积 9664.19 平方米，现状容积率为 0.23。

项目实施改造面积为 4.1314 公顷，全部在标图建库范围以内，标图建库号 44190021599。改造范围内全部为集体土地 4.1314 公顷（建设用地 4.1314 公顷、农用地 0 公顷、未

利用地 0 公顷），集体土地所有权人为东莞市清溪镇长山头股份经济联合社农民集体，有合法用地手续 3.2160 公顷，无合法用地手续 0.9154 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。改造范围内不涉及国有资产。

项目改造范围符合国土空间规划管控规则，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。

改造范围已纳入成片开发方案，位于成片开发方案中清溪镇长山头城中村改造工业安置房项目范围，该项目拟征收土地面积为 6.7701 公顷（大于并包含本次改造范围 4.1314 公顷），并通过该农村集体经济组织成员的股东代表大会会议表决。

根据已批控制性详细规划，项目拟改造为一类工业用地、道路用地和公园绿地，具体情况如下：

改造后用途						
地块编号	地块使用控制			强度容量控制		备注
	地块性质及代码		地块面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	
C04-1	公园	G11	164.11	/	/	
C04-2	一类工业用地	M1	28796.67	4.0	115186.68	捆绑附设建筑面积 50-100 平方米 10kV 开关站
C04-11	一类工业用地	M1	8684.94	4.0	34739.76	
/	道路用地	S1	3668.52	/	/	
合计	改造总面积		41314.24		149926.44	

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

清溪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，已经过该农村集体经济组织成员的股东大会会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况

清溪镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取物业补偿、货币补偿等方式对原权利人进行补偿安置。

截至 2025 年 7 月 28 日，清溪镇人民政府已与东莞市清溪镇长山头股份经济联合社就补偿安置等事项签订《东莞市清溪镇长山头城中村改造项目拆迁补偿协议》（协议编号为：CST-1-2024102301、CST-1-2025010301 、CST-1-2025072801），并已按协议要求落实补偿。不再另外安排留用地和计提征地社保费，且未因征地补偿安置产生纠纷。

（三）开展征地前期工作

改造地块涉及征收土地 4.1314 公顷，其中 4.1314 公顷已纳入《东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第三批）》（批复号为粤府土审成片(12)〔2025〕22 号）。已依法完成征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、落实有关费用和签订征地补偿安置协议等有关前期工作，被征地农村集体经济组织表决同意征地补偿安置标准。被征地农村集体经济组织未提出听证，按规定不需

开展听证。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 0.9154 公顷集体土地无合法用地手续，申请完善集体土地转用手续，其中 0.9154 公顷集体土地于 1999 年 1 月至 2009 年 12 月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理(处罚)，处罚决定书编号为清自然资（旧改）决字〔2025〕2 号，本次违法处罚办理手续按照 1.1767 公顷用地范围进行处罚，包括改造范围内违法用地 0.9154 公顷，改造范围外 0.2613 公顷。

经东莞市清溪镇长山头股份经济联合社依法表决同意，申请将 4.1314 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由清溪镇人民政府进行主导改造。

五、收储情况

该改造单元项目拟收储面积为 4.1314 公顷（同时涉及改造范围外 0.9094 公顷土地征收补偿需一并收储，后续改造范围外用地由政府统筹完善相关用地、收储和供地手续），土地权利人为东莞市清溪镇长山头股份经济联合社，土地权利人已同意镇政府以物业补偿+货币补偿等方式协议收储其名下 4.1314 公顷土地使用权。

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

项目改造范围内计划首期供地为 C04-2 地块：采取公开挂牌出让方式供地，拟出让面积为 28165.88 平方米，土地用

途为一类工业用地，容积率为 4.0，捆绑实施 10KV 开关站，出让年限 50 年，可分割转让，其中计容建筑面积不少于 46191.54 平方米的产业用房将由清溪镇人民政府回购用于拆迁安置，本宗地的供地方案将另行报批。道路用地面积 3668.52 平方米（长安二路延长线），由镇政府同步实施，拟通过国有划拨供地给清溪镇工程建设中心负责代建，用地面积具体以建设项目用地预审与选址意见书为准。

七、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金由竞得方按《项目投资协议》执行。

（二）其他用地。改造范围内其他地块后期由政府统筹，适时开发。

（三）分割转让。本项目位于现代化产业园区内，属于产权分割的“工改 M1”项目。项目建成后可进行分割转让，分割转让建筑面积为工业生产用房建筑面积的 100%。

清溪镇人民政府

2025 年 8 月 28 日