

凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目

04-06地块二“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凤岗镇金凤凰现代化产业园区（黄洞-塘沥片区城中村改造项目）统筹规划，我市凤岗镇人民政府拟实施凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块二的总体实施方案，对位于东莞市凤岗镇金城路及金兴路交汇处东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

凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块二改造单元位于凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目统筹范围内，用地涉及东莞市凤岗镇金凤凰片区控制性详细规划范围内的 04-06 地块，在东莞市凤岗镇金凤凰片区控制性详细规划中安排为一类工业用地（M1）、道路用地（S1）。

二、改造单元基本情况

凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目 04-06 地块二改造单元位于东莞市凤岗镇金城路及金兴路交汇处东侧，单元总面积为 4.3159 公顷。采用政府主导模式，由凤岗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 50535.06 平方米，容积率为 1.17。

单元实施改造面积为 4.3159 公顷,标图建库面积为 4.3153 公顷, 0.0006 公顷不在标图建库内(符合误差要求),标图建库号 44190041702。其中国有建设用地为 3.0 公顷,土地权利人为东莞市创展实业有限公司;集体土地 1.3159 公顷,均为建设用地。其中集体土地所有权人为东莞市凤岗镇凤德岭股份经济联合社农民集体 0.3878 公顷、东莞市凤岗镇居民新村股份经济合作社农民集体 0.0006 公顷、东莞市凤岗镇居民凤岗股份经济合作社农民集体 0.0597 公顷、东莞市凤岗镇黄洞股份经济联合社农民集体、东莞市凤岗镇黄洞田心股份经济合作社农民集体、东莞市凤岗镇黄洞岭南股份经济合作社农民集体 0.8678 公顷,无合法用地手续 1.3159 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚,土地权属无争议。

改造范围内按土地权属调查表分涉及 5 处国有资产,共 3.1232 公顷,其中 3 处国有部分面积 3.0 公顷,权利人均均为东莞市创展实业有限公司(国有部分的 B2 宗地 1.0 公顷,B4 宗地 1.0 公顷,B6 和 B7 宗地 1.0 公顷);集体部分面积 0.1232 公顷(B2 和 B6 宗地所有权人为东莞市凤岗镇凤德岭股份经济联合社农民集体的 0.0246 公顷;B2、B6 和 B7 宗地所有权人为东莞市凤岗镇黄洞股份经济联合社农民集体、东莞市凤岗镇黄洞田心股份经济合作社农民集体、东莞市凤岗镇黄洞岭南股份经济合作社农民集体的 0.0986 公顷)。集体部分无合法用地手续但实际权属为东莞市创展实业有限公司,现状用途为工

业。其中国有建设用地已取得凤岗镇人民政府同意收回国有土地使用权，通过政府主导模式进行单元改造后，以公开出让的方式供地。

项目改造范围符合凤岗镇国土空间规划，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。

根据已批控制性详细规划，项目拟改造为工业用途，具体情况如下：

其中工业用地为 38387.18 平方米，容积率为 3.5，总建筑面积为 134355.13 平方米；道路用地为 4771.80 平方米。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。凤岗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，已经过相关农村集体经济组织成员大会、成员代表会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。凤岗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。凤岗镇人民政府已与原权利人就 04-06 地块二补偿安置等事项签订补偿协议，已按协议落实补偿；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 1.3159 公顷，已纳入东莞市 2026 年度土地征收成片开发方案，目前正在完成备案工作。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，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 1.3159 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 1.3159 公顷集体土地于 2003 年发生的违法用地行为，已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处罚，处罚决定书凤自然资（旧改）决字〔2025〕1 号（处罚范围包括项目申请完善转用手续范围）、凤自然资（旧改）决字〔2025〕2 号（处罚范围包括项目申请完善转用手续范围）和凤自然资（旧改）决字〔2025〕3 号（处罚范围包括项目申请完善转用手续范围），并已缴纳罚款。

经东莞市凤岗镇凤德岭股份经济联合社、东莞市凤岗镇居民新村股份经济合作社、东莞市凤岗镇居民凤岗股份经济合作社、东莞市凤岗镇黄洞股份经济联合社、东莞市凤岗镇黄洞田心股份经济合作社、东莞市凤岗镇黄洞岭南股份经济合作社依法表决同意，申请将 1.3159 公顷集体建设用地转为国有建设

用地。上述地块转为国有建设用地后交由凤岗镇人民政府进行主导改造。

五、收储收地情况

（一）拟办理收回国有土地使用权手续情况。该项目改造范围内由我镇组织收回东莞市创展实业有限公司位于凤岗镇金城路及金兴路交汇处东侧的 3 宗国有建设用地，土地证号分别为东府国用字（2007）第特 341 号、东府国用字（2007）第特 342 号、东府国用字（2007）第特 344 号，原批准土地使用权面积共 30000.0 平方米，本次申请收回国有土地使用权面积为 30000.0 平方米，收回涉及地上建筑物建筑总面积 50535.06 平方米，上述宗地不属于闲置用地，拟由凤岗镇人民政府收回后采取公开出让方式供地。收回国有土地补偿由我镇向原权利人以物业补偿+货币补偿的方式收回，宗地权利人就政府收回国有土地使用权无异议，我镇已分别于 2024 年、2025 年与权利人签订《东莞市凤岗镇黄洞-塘沥片区城中村改造项目非住宅类物业拆迁补偿协议》，其中货币补偿已支付，物业补偿交付时间及标准以补偿协议为准。本次收回符合《中华人民共和国土地管理法》第五十八条第一款第（一）项中为实施城市规划进行旧城区改建组织收回的情形。

（二）拟收储用地情况。该改造单元项目拟收储面积为 4.3159 公顷，其中包含 3.0 公顷国有土地和 1.3159 公顷集体土地，国有土地由我镇人民政府收回土地使用权及地上建筑物，

集体土地经完善转用并转为国有建设用地，一并纳入政府储备土地。

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

本项目中一类工业用地部分由凤岗镇人民政府拟通过公开挂牌出让方式推出市场交易，具体情况如下：土地用途为一类工业用地(M1)，面积为 38387.18 平方米，容积率 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ，计容建筑面积 134355.13 平方米。道路用地面积为 4771.80 平方米，由镇政府同步实施，拟通过国有划拨供地给凤岗镇工程建设中心，由其负责建设，用地面积具体以经批准的规划条件为准。供地方案另行报批。

七、其他

（一）资金筹措。项目拟投入资金由土地竞得方自行筹措资金。

（二）分割销售。本项目是现代化产业园区内“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%。

凤岗镇人民政府

2026 年 9 月 3 日