东莞市东坑镇东坑村华仁产业园地块
总体实施方案批前公示

为切实做好东坑镇东坑村华仁产业园地块“三旧”改造工作，根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）实施操作细则（试行）》有关规定，现将《东莞市东坑镇东坑村华仁产业园地块总体实施方案》进行公示，广泛征求公众意见。现对相关事项公示如下：

一、公示内容：《东莞市东坑镇东坑村华仁产业园地块总体实施方案》及其附件。

二、公示时间：2026年11月5日至2026年11月20日

三、公示方式：

（一）网上公示：东坑政府门户网（http://www.dg.gov.cn/dk）。

（二）现场展示：项目现场、村政务公开栏。

四、意见收集方式：凡是对本次总体实施方案内容有意见与建议的，可在公示期内，通过以下方式提出，逾期未提出的，视为放弃上述权利。有效的反馈意见，必须包括反对理由，反馈者的真实姓名、有效的联系方式及身份证复印件（个人则提供身份证复印件，单位则提供法人身份证复印件，委托代理人则提供委托代理人身份证复印件），否则视为无效意见。如果认为改造方案关系个人重大利益的，必须提供相关证明材料。有效的反馈意见，将作为行政许可的参考。

（一）将《总体实施方案公众意见接收凭证》（东坑政府门

户网下载）投入设在现场的意见收集箱；

（二）将《总体实施方案公众意见接收凭证》发送电子邮件到东坑镇城市更新中心(dgdksjb@126.com)；

（三）将《总体实施方案方案公众意见接收凭证》邮寄到“东莞市东坑镇人民政府城市更新中心办公室”（邮编 523451），信封表面须注明“东坑镇‘三旧’改造总体实施方案公众咨询”。

附件：1. 东坑镇东坑村华仁产业园地块总体实施方案

东坑镇自然资源事务中心

二〇二六年十一月三日

东坑镇东坑村华仁产业园“三旧”改造总体实施方案

（权利人自行改造模式）

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划，我市东坑镇人民政府拟实施东坑镇东坑村华仁产业园“三旧”改造项目，对位于科技路北侧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东坑镇东坑村华仁产业园“三旧”改造项目位于东坑镇村级产业社区规划统筹范围内，用地涉及东部片区控制性详细规划范围内的 E-B04、B05 地块。

二、改造单元基本情况

东坑镇东坑村华仁产业园“三旧”改造项目位于东坑镇科技路侧，单元总面积为 2.9059 公顷，其中，已办理集体土地使用权证面积为 2.7098 公顷，“三地”0.196 公顷。采用权利人自行改造模式实施改造，由东莞市东坑镇东坑股份经济联合社作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 38971.78 平方米，容积率为 1.44。

单元改造面积为 2.8006 公顷，标图建库面积为 2.7098 公顷，

标图建库号44190010936，全部为集体建设用地。已办理集体土地使用权证面积为2.7098公顷，0.1961公顷集体储备用地作为“三地”一并纳入改造。结合控规调整方案，退缩面积0.1054公顷，根据减量规划，在改造范围内原地复绿4786平方米，满足减量发展任务。土地权利人为东莞市东坑镇东坑股份经济联合社。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

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。

根据已批片区统筹规划方案和已批控制性详细规划，拟改造为一类工业用地、道路用地，具体情况如下：

根据已批控规，拟改造为一类工业用途，一类工业用地为2.8006公顷，容积率为3.5，计容建筑面积为98000平方米，该项目不可分割销售。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。已取得改造范围内涉及的土地、房屋全部权利人同意

（二）补偿安置情况。该项目为权利人自行改造，不涉及补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。不涉及征收土地。

四、拟办理用地手续情况

涉及“三地”面积为0.1961公顷，占改造项目主体地块总面积的7%，正在申请完善集体建设用地手续。

五、收储收地情况

该项目的土地使用权结合控规调整退缩后改造面积为2.6045公顷，“三地”面积为0.1961公顷。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

项目开发周期为2年。开发时间为2027年3月至2028年12月，开发面积2.8006公顷，“三地”面积为0.1961公顷。本次申请土地用途为工业用地（M1一类工业用地），容积率3.5，计容建筑面积98000平方米，最大高度60米，由东莞市东坑镇东坑股份经济联合社作为开发主体投资建设。

七、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为2.5亿元，拟投入改造资金为2.5亿元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。

（二）签订合同。改造主体在总体实施方案批复之日起一个月内签订土地出让合同。

（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。

（四）结合生产经营需要和开发建设计划，该项目2026年整体一次性拆除共47亩，新建两栋九层厂房，总建筑面积为98000平方米。

东莞市东坑镇人民政府

2026年 10月27日

附件 2-1：东坑镇东坑村华仁产业园改造单元土地权籍调查明细表

东坑镇东坑村华仁产业园改造单元土地权籍调查明细表

标图建库号：44190010936

东坑镇城市更新主管部门（盖章）：

时间：2026 年 6 月 22 日

单位 m^2

序号	土地性质	宗地号（地号）	测绘编号	土地使用人	用地总面积	单元内总用地面积	改造面积	建筑占地面积	实际用途	土地所有权人	集体土地所有权证号	单元内拆除用地情况									“三地”面积				其余用地面积	是否涉及公有资产	国土空间规划用途	备注
												合法手续用地				无合法手续用地												
												批准面积		批准用途	批准文号	面积		用地行为1986.12.31前	用地行为1987.1.1至1998.12.31	用地行为1999.1.1至2009.12.31	小计	建设用地	农用地	未利用地				
												拆除重建区	生态修复区			拆除重建区	生态修复区											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12-1	12-2	13	14	15-1	15-2	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1	集体	4419270010 03JB0 0510		东莞市东坑镇东坑股份经济联合社	27098.80	26045.06	26045.06	18320.1	工业	东莞市东坑镇东坑股份经济联合社	/	26045.06		工业	粤(2024)东莞不动产权第0221098号											否	城乡建设用地	
2		4419270010 03JB0 0936		东莞市东坑镇东坑股份经济联合社	1960.58	1960.58	1960.58	666.25	工业	东莞市东坑镇东坑股份经济联合社	/					1960.58				1960.58	1960.58	1960.58				是	城乡建设用地	
	集体	合计			29059.38	28005.64	28005.64	18986.35				26045.06				1960.58				1960.58	1960.58	1960.58						
	总合计				29059.38	28005.64	28005.64	18986.35				26045.06				1960.58				1960.58	1960.58	1960.58						

调查单位（测绘单位）（盖章）：		技术审查单位（盖章）：		东坑村委会（盖章）：		自然资源分局（盖章）：		镇（街道）不动产登记中心：	
经办人：	负责人：	经办人：	负责人：	经办人：	负责人：	经办人：	负责人：	经办人：	负责人：

填表说明：

1、填表范围：单元内拆除范围用地情况（拆除重建区+生态修复区）、“三地”、其余用地、单元外拆除用地。

2、宗地被单元内拆除范围线等用地范围线切割的情况，按用地范围线切割的实际情况统计入相应范围内。用地总面积（5）=单元内拆除合法手续用地面积（12）+单元内拆除无合法手续用地（15）+“三地”面积（19）+其余用地面积（23）+单元外拆除用地面积（26）。单元内用地总面积（6）=单元内拆除合法手续用地面积（12）+单元内拆除无合法手续用地（15）+“三地”面积（19）+其余用地面积（23）。

3、栏（4）“土地使用人”填写已确权登记的土地使用人（未依法确权的，应填写土地所有权人）。房屋所有人与土地使用人不一致，在“备注”（26）中注明房屋所有人，备注房屋所有人填写已确权登记的房屋所有人，以不动产登记成果和用地批准文件作为法定权属认定依据。对于未经依法登记或者未经依法批准建设的建构筑物和所占土地，属于集体土地的，权属人可认定为集体经济组织。

4、栏（8）“建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积，原建筑物已拆除的，在栏（26）“备注”注明“2009 年 12 月 31 日前已有上盖物”。

5、栏（25）“国土空间规划用途”填写：城乡建设用地、区域基础设施用地、其他建设用地、农用地、未利用地。

6、栏（24）“是否涉及公有资产”填写“市（镇）公有资产、其他公有资产、否”。其中“市（镇）公有资产”指符合《东莞市“三旧”改造（城市更新）实施操作细则（试行）》（东自然资〔2023〕311 号）定义的公有资产。在总合计时需注明“涉及公有资产共×××平方米，具体如下：1、市（镇）公有资产×××平方米（其中涉及“三地”×××平方米）；2、其他公有资产×××平方米。”

7、栏（7）“改造面积”，填写单元范围内用需用地报批的面积。改造面积（7）=拆除重建区合法用地面积（12-1）+生态修复区合法用地面积（12-2）+拆除重建区无合法手续面积（15-1）+生态修复区无合法手续面积（15-2）+“三地”面积（19）。

8、存在抵押、查封等限制权利的，在栏（26）“备注”加以注明。涉及单元外拆除用地的，在栏（26）“备注”加以注明“单元外拆除用地面积 xxx 平方米。

9、合法手续用地：填写证载面积，转换 2000 坐标系后面积有变化的，在备注中注明证载面积及转换 2000 坐标系后的面积。

10、其他相关说明：①栏（16）“用地行为 1986.12.31 前”表示含 1986.12.31；②宗地实际批准红线与证载面积不一致的，需在栏（26）“备注”加以注明。③栏（26）“备注”涉及多项内容时，应该条理清晰，如：1、房屋所有人：×××；2、2009 年 12 月 31 日前已有上盖物；3、单元外拆除用地面积×××平方米；4、×××。

11、技术审查单位（盖章）：权利人自改项目、政府主导已经收储或已经村集体收回的项目，经镇政府承诺符合技术规范的，可以不委托第二家测绘单位作技术审查，可不提供技术审查单位盖章。

附件 2-2：东坑镇东坑村华仁产业园改造单元土地权籍调查明细表

东坑镇东坑村华仁产业园改造单元房屋权籍调查明细表

标图建库号：44190010936

东坑镇城市更新主管部门（盖章）：

时间：2026 年 6 月 22 日

单位：㎡

序号	土地性质	宗地号（地号）	测绘编号	房屋所有人	用地面积	土地证号	实际用途	建筑占地面积	建筑总面积	拆除房屋等建（构）筑物情况					单元内拆除范围建筑量划分				是否涉及公有资产	备注
										有房屋所有权证				无房屋所有权证						
										登记面积	登记用途	房产证号	竣工时间	建筑面积	小计	旧厂房	旧村（旧城镇）	其他		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	集体	441927001003JB00510		东莞市东坑镇东坑股份经济联合社	27098.80	粤（2024）东莞不动产权第 0221098 号	工业	18320.1	38305.53					38305.53	38305.53	38305.53			否	
2		441927001003JB00936		东莞市东坑镇东坑股份经济联合社	1960.58		工业	666.25	666.25					666.25	666.25	666.25			否	三地
	集体	合计			29059.38			18986.35	38971.78					38971.78	38971.78	38971.78				
	总合计				29059.38			18986.35	38971.78					38971.78	38971.78	38971.78				

调查单位（测绘单位）（盖章）：	技术审查单位（盖章）：	东坑村委会（盖章）：	自然资源分局（盖章）：	镇（街道）不动产登记中心（盖章）：
经办人： 负责人：	经办人： 负责人：	经办人： 负责人：	经办人： 负责人：	经办人： 负责人：

填表说明：

1、填表范围：单元内拆除范围、“三地”、其余用地和单元外因改造需要拆除的房屋等建（构）筑物，含对应分区中的空地、道路等用地。

2、建筑总面积（9）=有房屋所有权证面积（10）+无房屋所有权证面积（14）。

3、建筑占地涉及“三地”、其余用地、单元外拆除的情况需要在“备注”（20）加以注明，并在总合计中分别注明统计入拆除范围的建筑面积合计。建筑物涉及拆除范围的，建筑量全部统计入拆除范围。

4、单元内拆除面积（15）=旧厂房面积（16）+旧村（旧城镇）面积（17）+其他面积（18），各分项建筑面积按建筑占地面积摊分到栏（16）至栏（18），其中，栏（16）“旧厂房”统计范围对应国土变更调查中的采矿用地、工业用地、物流仓储用地、港口码头用地范围；栏（17）“旧村（旧城镇）”的统计范围对应国土变更调查中的城镇住宅用地、农村宅基地范围；栏（18）“其他”统计范围对应单元拆除范围扣除旧厂房、旧村（旧城镇）后的范围。（土地调查现状数据时点：市自然资源局（松山湖自然资源局、水乡自然资源局、滨海湾新区自然资源局）受理单元规划之日对应时点的最新年度国土变更调查数据。）

5、栏（4）“房屋所有人”填写已确权登记的房屋所有人。土地使用人与房产所有人不一致，并在“备注”中注明“土地使用人：×××”。以不动产登记成果和用地批准文件作为法定权属认定依据。对于未经依法登记或者未经依法批准建设的建构筑物和所占土地，属于集体土地的，权属人可认定为集体经济组织。

6、栏（8）“建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的，在栏（20）“备注”注明“2009 年 12 月 31 日前已有上盖物”。

7、栏（19）“是否涉及公有资产”填写“市（镇）公有资产、其他公有资产、否”。其中“市（镇）公有资产”指符合《东莞市“三旧”改造（城市更新）实施操作细则（试行）》（东自然资〔2023〕311 号）定义的公有资产。在总合计时需注明“涉及公有资产共×××平方米，具体如下：1、市（镇）公有资产×××平方米（其中涉及“三地”×××平方米）；2、其他公有资产×××平方米。”

8、存在抵押、查封等限制权利的，在栏（20）“备注”加以注明。

9、如已办理继承公证等情况的，在栏（20）“备注”注明：“房屋已办理继承公证，继受人：×××”。

10、栏（20）“备注”涉及多项内容时，应该条理清晰，如：1、土地使用人：×××；2、2009 年 12 月 31 日前已有上盖物；3、×××。

11、技术审查单位（盖章）：权利人自改项目、政府主导已经收储或已经村集体收回的项目，经镇政府承诺符合技术规范的，可以不委托第二家测绘单位作技术审查，可不提供技术审查单位盖章。

东坑镇东坑村华仁产业园“三旧”改造项目 东莞市东坑镇2009年遥感影像图（局部）



制图时间：2026-06-22　　制图单位：东莞市东坑测绘有限公司

监制单位：东莞市自然资源局　　技术支持：市自然资源局技术中心

东坑镇东坑村华仁产业园“三旧”改造项目 东莞市东坑镇2026年遥感影像图（局部）

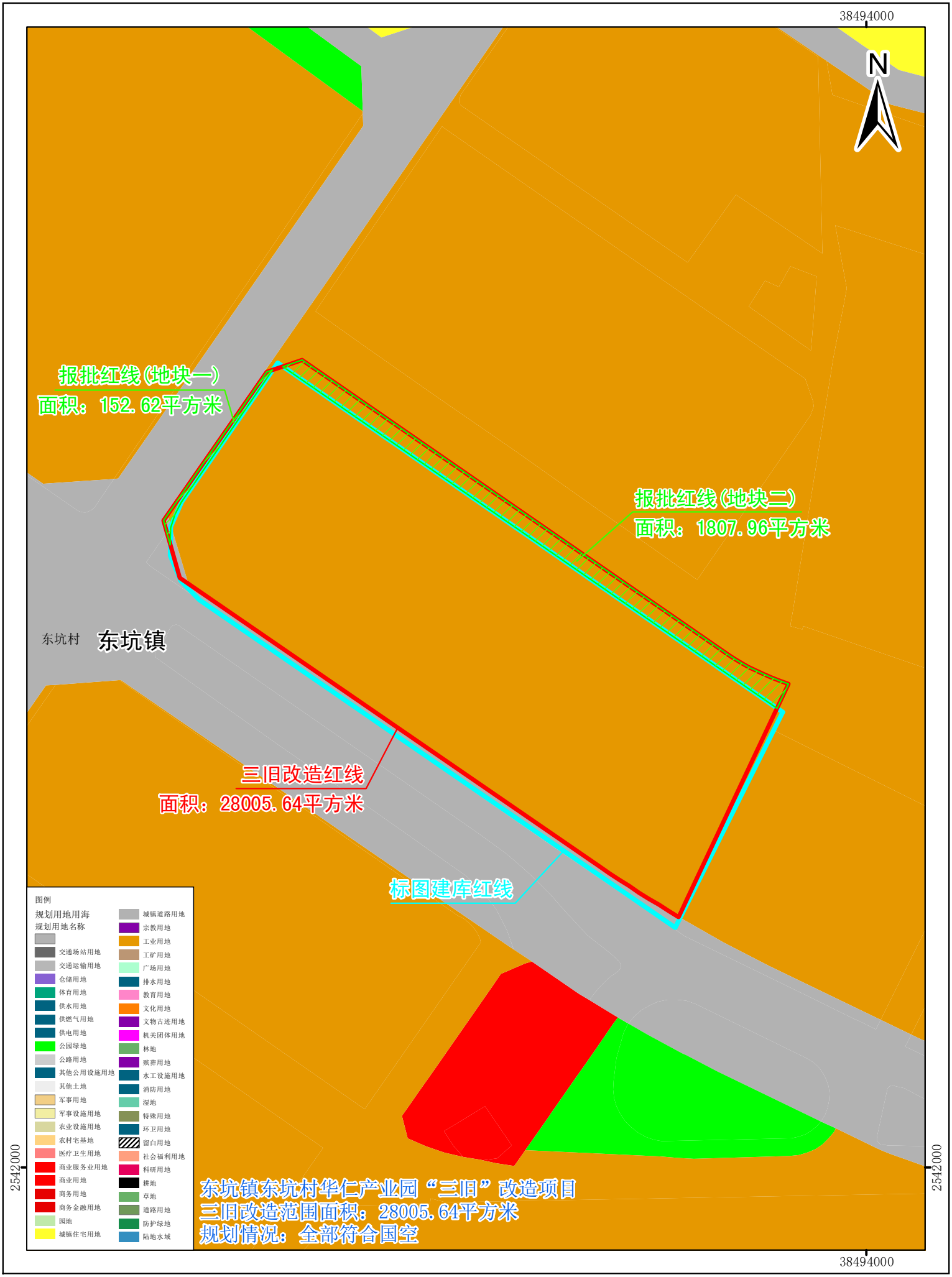


制图时间：2026-06-22　　制图单位：东莞市东坑测绘有限公司

监制单位：东莞市自然资源局　　技术支持：市自然资源局技术中心

东坑镇东坑村华仁产业园“三旧”改造项目

东莞市东坑镇国土空间总体规划（2021-2035年）（局部） （图幅号：F49G025095、F49G025096）



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:2,000

制图单位：东莞市自然资源局东坑分局
制图日期：　　年　　月　　日

不动产登记信息查询结果

（权利人查询）

编号：302026102700025

校验码：3C49C2

申请查询条件	权利人	东莞市东坑镇东坑股份经济联合社	身份证明号码	N2441900618111474W
	不动产坐落			
	权属证书号		不动产单元号	
不动产登记情况	权利人	东莞市东坑镇东坑股份经济联合社	身份证明号码	N2441900618111474W
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	
	坐落	东莞市东坑镇东坑村		
	权属证书号	粤（2024）东莞不动产权第0221098号	不动产单元号（地号）	441927001003JB00510W00000000
	权利类型	集体建设用地使用权	权利性质	批准拨用
	用途	工业用地	面积	27098.80 m^2
	登记日期	2024-10-11	使用期限	
产权状态	*抵押情况： 无抵押。 *查封情况： 无查封。 *居住权：未设立居住权			
备注				

说明：

1、本查询结果为系统信息。若与原始登记凭证（或权利人持有的书面资料）记载信息或与事实情况不一致，请申请人及时联系东莞市不动产登记中心核实，并以不动产登记中心重新出具的查询结果为准，联系电话1-0769-22118109。

2、本查询结果只能反映查询时点的信息情况，本核验二维码有效期为3个月。

3、合同(按揭)备案职能已经于2022年7月1日划划转至市住建局住房事务中心，以上合同(按揭)备案信息物理东莞市房地产交易所的2022年7月1日以前的历史登记，最新登记情况请咨询市住建局住房事务中心。“产权状态”栏中显示有“已备案”的，表示该房已办理商品房买卖合同备案或预告登记但未办理购房人名下的产权登记（即未办证）。

4、申请人对查询证明负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的损失责任自负。

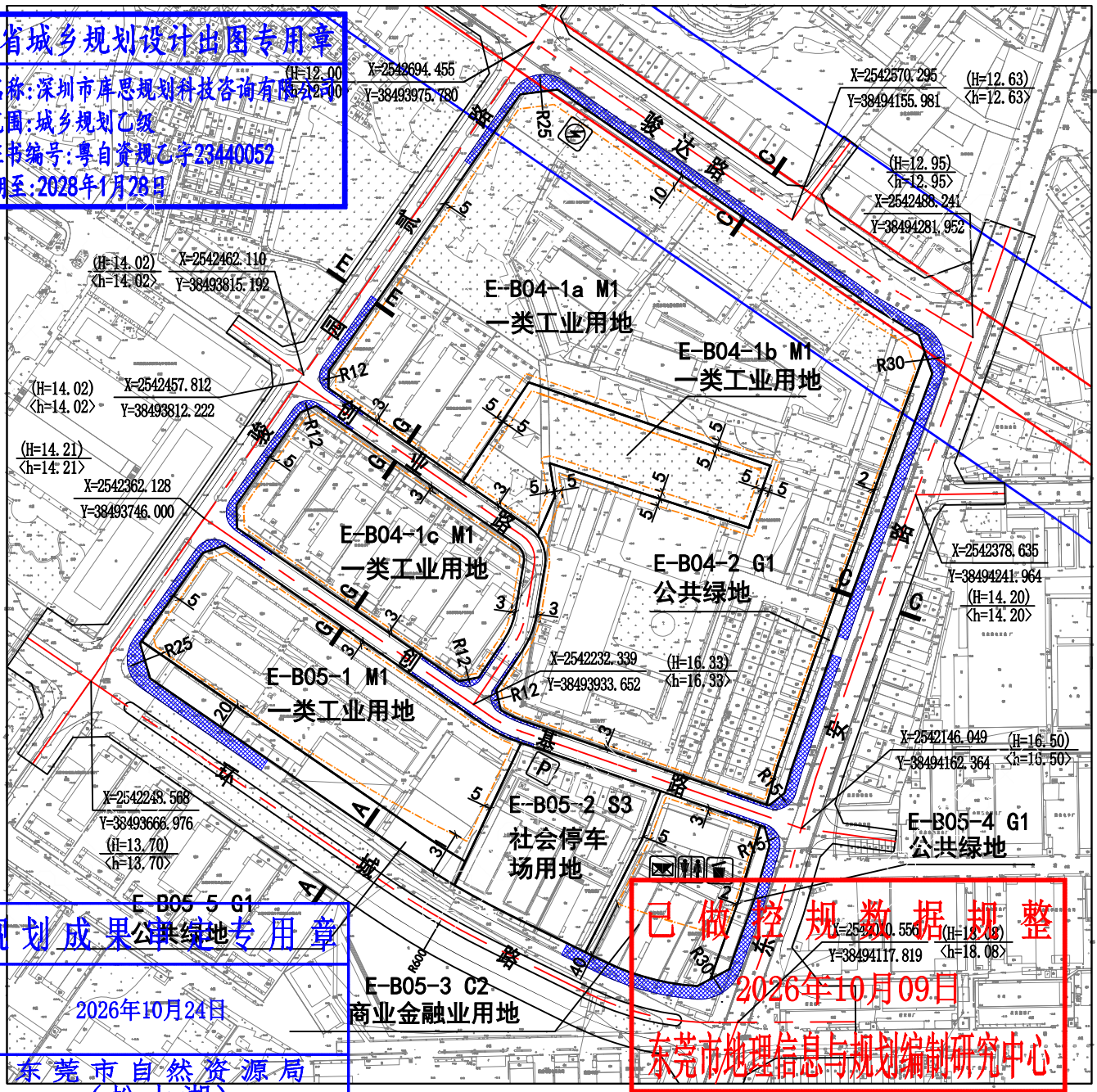
5、本查询结果中“-”表示为无查询结果。

经办人：卢占麟

（查询机构盖章）

查询日期：2026-10-27 11:20:01

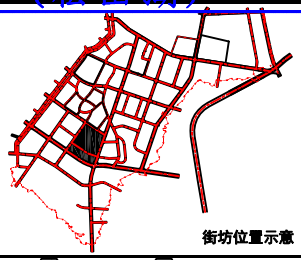
广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称:深圳市库思规划科技咨询有限公司
业务范围:城乡规划乙级
资质证书编号:粤自资规乙字23440052
有效期至:2028年1月28日



规划成果审定专用章
2026年10月24日
东莞市自然资源局
(松山湖)

已做控规数据报批
2026年10月09日
东莞市地理信息与规划编制研究中心

东坑镇东部片区控制性详细规划



图例
- E-B05-1 地块编号
- 地块界线
- 街坊位置
- 建筑退后用地红线距离
- 禁止机动车开口地段
- 道路断面编号
- 道路交叉点坐标及标高
- R20 道路转弯半径
- 3号线一级管控区
- 3号线二级管控区

0 20 45 90 150M

幼 托幼
小 小学
初 初中
高 高中
门 门诊部
社 社区健康服务站
文 居住区级文化站
居 居住小区级文化活动室
居 居住区级体育活动中心
居 居住小区级体育活动场地
居 居委会
社 社区服务站
警 警务室
市 居住区级肉菜市场
菜 居住小区级肉菜市场
长途客运站
P 停车场
邮 邮政支局
邮 邮政所
加油站
燃气调压站
变 变电站
10kv开关站
光纤模块局
垃圾收集站
公共厕所
环卫工人休息室
消 消防站

地块规划指标控制表

街坊编号	地块编号	用地性质代码	用地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	居住人口(人)	配建车位(个)	建设用地适建范围	公建配套设施	备注
E-B04	E-B04-1a	M1	104040	208080	2.0	50	60	—	—	—	8 11-13 19 29 32 35-39 42	10kV开关站	现状
	E-B04-1b	M1	11100	33300	3.0	50	60	—	—	—	8 11-13 19 29 32 35-39 42	—	—
	E-B04-1c	M1	20259	40518	2.0	50	60	—	—	—	8 11-13 19 29 32 35-39 42	—	—
	E-B04-2	G1	3234	—	—	—	—	—	—	—	12 42	—	—
E-B05	E-B05-1	M1	23220	81270	3.5	50	60	—	—	—	8 11-13 19 29 32 35-39 42	—	—
	E-B05-2	S3	12180	—	—	—	—	—	—	487	—	社会停车场库	—
	E-B05-3	C2	10039	20078	2.0	45	70	20	—	—	8 9 12 15 16 22-24 35 42	邮政所（建筑面积≥100㎡） 公共厕所（建筑面积≥40㎡） 垃圾收集站（用地面积≥80㎡，建筑面积≥40㎡）	可附设 — —
	E-B05-4	G1	1035	—	—	—	—	—	—	—	12 42	—	—
	E-B05-5	G1	4786	—	—	—	—	—	—	—	12 42	—	—

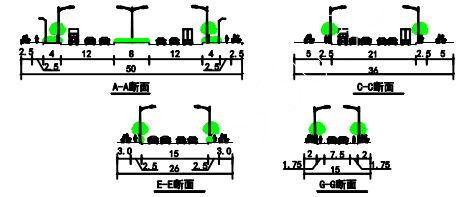
规划实施控制要点

- 1、E-B04、E-B05街坊应严格控制道路两边建筑退缩，禁止沿路任意开设商业铺位和悬挂商业广告。
- 2、建设项目在开发建设时，应按照海绵城市专项规划相关要求设置海绵城市指标。
- 3、建设项目在开发建设时，应按照通信主管部门要求开展通讯基础设施建设。
- 4、变电站（所）、给水泵站可结合建筑后退红线的用地布置，若设置于建筑地下层内，可不计建筑面积。建筑后退红线内用地如设置公共市政设施，开放为社区人民使用，可根据相关规定给予一定的容积率补偿。

规划说明

- 1、用地性质代号依据《东莞市城市规划管理技术规定》确定。
- 2、表中所列控制指标除绿地率为下限外，其余指标均为上限。可在实施时根据具体情况修改或调整。
- 3、配建停车位参具体配建车位按《东莞市城市规划管理技术规定》要求进行落实。
- 4、公共服务设施一栏参照《东莞市城市规划管理技术规定》中《主要公共设施配置表》确定。
- 5、适建范围一栏内建筑物类别编号参照《东莞市城市规划管理技术规定》确定。
- 6、E-B04、E-B05街坊涉及轨道3号线一、二级管控区的建设项目，所有地面建筑、地下室及结构基坑支护措施(包括锚索、锚杆等)不得侵入轨道线路一级管控区，建设项目在办理工程规划许可、施工许可手续前，应将建设工程设计方案、施工方案征求市轨道交通局意见。
- 7、本土设计坐标为国家大地2000坐标系，标高为85国家高程。

道路断面



深圳市库思规划科技咨询有限公司				项目名称	东坑镇东部片区控制性详细规划		
审核		校对		街坊编号	分图图则	图号	18
审定		设计				图别	控制性详细规划
项目负责				E-B04 E-B05	1:3000		
专业负责		制图				日期	2026.09