

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2026〕23 号

关于高埗镇《鲁道夫地块“工改工”项目 “三旧”改造总体实施方案》的批复

高埗镇人民政府：

《关于申请鲁道夫地块“工改工”项目“三旧”改造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《鲁道夫地块“工改工”项目“三旧”改造总体实施方案》，由东莞市高埗实业发展有限公司按土地权利人自行改造模式实施改造（见附件 1、2）。

二、该项目改造面积为 1.1992 公顷，全部为有合法用地手续的国有建设用地，该项目改造后，一类工业用地 11991.98 平方米，容积率为 2.0，采用划拨用地补办协议出让方式供地给东莞市高埗实业发展有限公司，使用年限为 50 年，不可分割转让；

改造范围外、原登记发证范围内 4108.13 平方米土地使用权由你镇无偿收回。

三、请按照有关规定，与东莞市高埗实业发展有限公司签订实施监管协议并报我局备案，指导抓紧办理项目用地、建设等手续，自本批复作出之日起 30 日内签订土地出让合同，签订土地出让合同之日起 30 日内付清土地出让价款。

四、请按照市自然资源和城市管理委员会市城市更新与品质提升委员会 2026 年第 3 次会议审查意见，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. 鲁道夫地块“工改工”项目“三旧”改造总体实施方案
2. 鲁道夫地块“工改工”项目“三旧”改造总体实施方案信息要素表

东莞市自然资源局

2026 年 10 月 23 日

公开方式：主动公开

抄送：市自然资源和城市管理委员会城市更新与品质提升委员会相关成员单位，东莞市高埗实业发展有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2026 年 10 月 23 日印发

鲁道夫地块“工改工”项目“三旧”改造 总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我镇拟实施鲁道夫地块“工改工”项目，对位于东莞市高埗镇芦村工业区文明路27号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

鲁道夫地块“工改工”项目用地涉及高埗镇西部片区控制性详细规划范围内的A03-03地块。

二、改造单元基本情况

鲁道夫地块“工改工”项目位于东莞市高埗镇芦村工业区文明路27号，项目地块原登记发证面积为1.61公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市高埗实业发展有限公司（原东莞市高埗镇对外经济发展公司）作为改造主体。改造项目原为旧厂房用地，总建筑面积约6708.57平方米，容积率约0.42，目前已全部拆除平整。

项目实施改造面积为1.1992公顷，标图建库面积为1.1961公顷，0.0031公顷不在标图建库范围内，符合误差要求，标图建库号44190012992。国有建设用地为1.1992公顷，土地权利人为东莞市高埗实业发展有限公司（原东莞市高埗镇对外经济发展公司），改造范围内全部有合法用地手续。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1处国有资产共1.61公顷，土地及地上建筑物权利人均为东莞市高埗实业发展有限公司，现状用途为工业用地，经高埗镇人民政府同意由镇属公司东莞市高埗实业发展有限公司采用土地权利人自行改造模式对鲁道夫地块“工改工”项目实施拆除重建改造。

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，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，拟改造为一类工业用地(M1)，具体情况如下：

项目实施改造范围内一类工业用地(M1)为1.1992公顷，容积率为2.0，总计容建筑面积为23983.96平方米。该项目不可分割转让。

最终数据以相关职能部门批准为准。

三、收储收地情况

原权利人同意放弃改造范围外、原登记发证面积4108.13平方米土地使用权(规划用途为道路用地、街头绿地、耕地)，不可分割转让，无偿交由属地政府收回，纳入政府储备用地，后续按控规实施。

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。

四、供地情况

项目开发周期为2年，拟一期开发，开发面积为1.1992公顷。

东莞市高埗实业发展有限公司申请以国有划拨用地补办协议出让方式一次性供地，拟供地面积为11991.98平方米，土地用途为一类工业用地（M1），容积率为2.0，总计容建筑面积为23983平方米，最大高度60米，拟申请重新约定工业用地最高使用年限50年，由东莞市高埗实业发展有限公司作为开发主体投资建设，该项目不可分割转让。

五、其他

（一）资金筹措。项目已取得《东莞市发展和改革局关于鲁道夫地块“工改工”项目可行性研究报告的批复》（东发改高投审〔2026〕10号）。鲁道夫地块“工改工”项目改造成本为8544.39万元，拟投入改造资金为8544.39万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷、专项债等。

（二）签订合同。改造主体在总体实施方案批复之日起30日内签订土地出让合同，在合同签订之日起30日内一次性缴纳地价款。

（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

鲁道夫地块“工改工”项目“三旧”改造总体
实施方案信息要素表

项目名称			鲁道夫地块“工改工”项目		
项目位置			高埗镇芦村工业区文明路 27 号		
标图建库编号			44190012992		
土地现状 (公顷)	总面积		1.1992		
	其中	国有建设用地面积	1.1992		
		集体建设用地面积	/		
		“三地”面积	/		
	没有合法手续且已使用的土地面积		/		
	其中	国有建设用地面积	/		
		集体建设用地面积	/		
	现土地用途		工业		
规划情况	是否符合国土空间总体规划		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	改造主体		东莞市高埗实业发展有限公司		
	改造面积（公顷）		1.1992		
	改造方式		土地权利人自行改造		
	集体土地完善转用手续面积（公顷）		/		
	完善土地征收手续的用地面积		/		
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积（公顷）		/		
	保留集体用地性质的用地面积		/		
	土地规划用途		一类工业用地		
	供地面积（平方米）		11991.98		
	收储面积（平方米）		4108.13		
	收地面积（平方米）		4108.13		
	计容建筑面积（平方米）		23983.96		
	容积率		一类工业用地：2.0		
	供地方式		一类工业用地：协议出让		
备注：1. 一类工业用地以国有划拨用地补办协议出让给东莞市高埗实业发展有限公司，重新约定使用年限为 50 年，不可分割转让；					
2.原权利人同意放弃改造范围外、原登记发证范围内 4108.13 平方米土地使用权，无偿交由属地政府收回，纳入政府储备用地，后续按控规实施。					