

# 东莞市自然资源局文件

东水乡自然资（更新）〔2024〕5号

## 关于《道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元“1+N”总体实施方案》的批复

道滘镇人民政府：

《关于道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元申请“1+N”总体实施方案报批手续的函》（东道府函〔2023〕167号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元“1+N”总体实施方案，由单一主体挂牌招商成交主体东莞市集润产城发展有限公司作为改造主体，按《道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元改造方案》（详见附件1、2）实施改造。

二、该项目改造面积 19.1130 公顷，同意东莞市道滘镇大罗沙股份经济联合社的 15.8596 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。该项目范围内 16.2704 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（详见附件 3），同意连同 2.6316 公顷国有建设用地和 0.1503 公顷“三地”一并由东莞市集润产城发展有限公司实施改造。同意 0.0606 公顷集体土地完善转用手续后由你镇统筹实施沿河路。

三、该项目改造后，分两期开发。首期地块一类工业用地 9.9539 公顷（包括地块一 B-02、地块二 B-06、地块三 B-07）及空中连廊 0.0384 公顷由东莞市集润产城发展有限公司办理协议出让供地手续；道路用地 2.3546 公顷国有行政划拨供地给东莞市集润产城发展有限公司并由其实施建设，竣工验收合格后土地连同地上建（构）筑物一并无偿移交你镇。二期地块一类工业用地 6.5073 公顷、道路用地 0.4211 公顷由东莞市集润产城发展有限公司另行办理供地手续，自本批复作出之日起 2 年内完成供地，缴交土地出让金以供地时的区片市场评估价对比 2021 年区片市场评估价的浮动幅度更新核定为准。

四、该项目属于产权分割的“工改 M1”项目，工业生产用房可分割转让的计容建筑面积为工业生产用房总计容建筑面积的 70%，其中原权益人（除村集体）补偿物业纳入可分割转让部分中；村集体补偿物业不计入可分割转让部分，并允许按政

策办理不动产权证。

五、请按照有关规定，与东莞市集润产城发展有限公司签订实施监管协议并报我局备案，指导其抓紧办理项目用地、建设等手续，自本批复作出之日起一个月内签订首期地块《国有建设用地使用权出让合同》，签订土地出让合同之日起30日内缴清土地出让金。请督促东莞市集润产城发展有限公司落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和有关原权利人的合法权益。

六、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1次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求。请依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

- 附件：1.道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元改造方案  
2.道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元改造方案信息要素表  
3.广东省人民政府关于东莞市道滘镇大罗沙股份经济联合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〕34号）

东莞市自然资源局

2024年4月1日



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成员单位，市消防救援支队，市自然资源局道滘分局，道滘镇规划管理所，东莞市道滘镇大罗沙股份经济联合社。

---

东莞水乡特色发展经济区管理委员会自然资源局

2024年4月1日印发

---

# 道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类 更新单元改造方案

根据城市更新专项规划及年度实施计划，道滘镇人民政府拟对位于道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元的旧厂房用地进行改造，通过单一主体挂牌招商，已明确改造主体为东莞市集润产城发展有限公司。改造方案如下：

## 一、更新单元的基本情况

道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元（以下简称“更新单元”）标图建库编号为 44190012482 和 44190022405，位于东莞市道滘镇大罗沙村，东至东莞水道、西至粤晖路、南至东莞思朗食品有限公司、北至东莞市祥鑫塑料包装有限公司。更新单元总面积 23.6168 公顷，其中改造范围 19.1130 公顷（包括拆除重建区 18.9626 公顷、“三地”0.1503 公顷），其余用地区 0.8312 公顷，生态修复区 0.6213 公顷，单元内剩余 3.0513 公顷为现状保留区及现状道路。拆除重建区已全部纳入标图建库，其中国有建设用地 2.6316 公顷；集体建设用地 16.3310 公顷，有合法用地手续的 0.4714 公顷，无合法用地手续的 15.8596 公顷。

涉及 15.8596 公顷集体建设用地完善集体建设用地手续后，将其中 15.7990 公顷用地连同有合法手续用地 0.4714 公顷，共计 16.2704 公顷集体建设用地申请转为国有建设用地，剩余 0.0606 公顷用地完善手续后交由道滘镇人民政府一并实施沿河路。另外，“三地”面积 0.1503 公顷和改造主体实施的 0.1846 公顷其余用地，

另行按新增建设用地报批程序办理土地征收手续；剩余 0.6466 公顷其余用地属道滘镇人民政府主导建设范围，将保留集体土地性质办理农转用手续后，再由道滘镇人民政府组织建设。

改造涉及的房屋、土地已经确权、登记，涉及权益人为戴荣旺、霍殿亮、张天桂、宋立群、东莞市道滘东发造纸厂（企业已注销，经清算程序确定资产承继人为方叙贤）、东莞市道滘镇大罗沙经济联合社（详细见《道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元项目土地权籍调查明细表》、《道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元项目房屋权籍调查明细表》），其中东莞市道滘东发造纸厂（方叙贤）于 2023 年 10 月 17 日提前办理了单元范围内名下所有不动产权的注销登记。

## 二、规划情况

更新单元符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入道滘镇城市更新专项规划，并已编制控制性详细规划。



## 三、土地利用现状情况

实施改造地块现用途为工业、仓储用地为主，现有建筑面积 141744.92 平方米，容积率为 0.65。该用地及地上建筑物不涉及抵押、查封等情况。

## 四、协议补偿情况

经单一主体挂牌招商确认，东莞市集润产城发展有限公司为收购主体，并已在 2023 年 4 月完成与改造范围内的全部不动产权益人签订拆迁补偿协议，其中更新单元单一主体挂牌招商方案约定补偿给东莞市道滘镇大罗沙股份经济联合社货币 14228 万

元，物业 106180 平方米（为传统产业用房）。更新单元中需将集体建设用地约 16.6053 公顷征转为国有建设用地[包含拆除重建区 16.2704 公顷、“三地”0.1503 公顷、其余用地区（改造主体实施部分）0.1846 公顷]，需将 15.8596 公顷集体建设用地完善集体建设用地手续，已经取得三分之二以上股东户代表签名同意。

截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。改造范围内涉及无合法用地手续土地 15.8596 公顷，东莞市自然资源局已按用地发生时的土地管理法律法规落实处罚，土地行政处罚决定书号：东国土资（执法）〔2009〕347 号、东国土资（执法）决字〔2015〕834 号、东国土资（执法）决字〔2015〕835 号、道自然资（旧改）决字〔2022〕1 号、道自然资（旧改）决字〔2022〕2 号、道自然资（旧改）决字〔2023〕3 号。

## 五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善相关用地手续后，由东莞市集润产城发展有限公司实施拆除重建，预计投入 230000 万元改造资金。改造后，该单元土地将用于一类工业用地、道路用地。

协议出让 2 宗地：一类工业用地 99539.25 平方米（包括地块一-B-02、地块二B-06、地块三B-07）及空中连廊 384 平方米，一类工业用地容积率 $\leq 4.0$ ，总计容建筑面积不超过 398157 平方米；一类工业用地 65073.43 平方米（地块四B-10），容积率 $\leq 4.0$ ，总计容建筑面积不超过 260293.72 平方米。东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，受让方为东莞市集润产城发展有限公司。

划拨供地 2 宗地：24 米宽度道路用地 23546.24 平方米；15 米宽度道路用地 4211.42 平方米。通过划拨方式供地给东莞市集润产城发展有限公司建设，竣工验收后土地连同建（构）筑物一并收回移交东莞市道滘镇人民政府或其指定单位。

除上述供地范围由东莞市集润产城发展有限公司实施外，改造范围内的其它用地后续由东莞市道滘镇人民政府按规划要求落实建设。

该单元为“工改M1”项目，根据《关于道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元单一主体招商方案》（调整方案）的批复》（东自然资（更新）〔2022〕39号）落实产权分割事宜，本项目工业生产用房可分割转让的计容建筑面积为工业厂房生产用房总计容建筑面积的 70%，其中改造地块上原权益人（村集体除外）赔偿物业，纳入可分割转让部分当中；村集体补偿物业，纳入非分割转让部分当中，并允许办理权属为村集体的不动产权证。开发主体须制订“自持及分割销售用房方案文件”，明确项目工业生产用房的分割转让比例、面积及范围等内容，并由镇街（园区）政府自行审查确认或组织属地住建部门审查确认。

## 六、其他相关情况

**（一）开发时序。**根据挂牌招商方案，项目分两期开发，分两期缴纳地价款，已一次性缴纳保证金 11572 万元。各宗出让土地按《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》中的规定确定各宗地出让地块地价款，再签订《国有土地使用权出让合同》。按各期所供应土地的地价款占项目挂牌成交价的比



例，来核算当期可从保证金中抵扣的地价款，抵扣后的差额部分地价款再由改造主体缴纳。抵扣后剩余的保证金，留存到下期再按比例进行抵扣地价款，至最后一期供地完成为止。若因改造主体原因导致无法完成第二期土地供应，已缴纳保证金不退回。如届时所供的宗地因区片市场评估价调整的，应以市自然资源局2021年发布的区片市场评估价(《关于公布东莞市2021年区片市场评估价更新成果的通知》)为基准，对照届时供应土地对应年度的区片市场评估价，以其浮动的幅度，来计算当前实际应缴纳的地价款；如供地时的区片市场评估价低于市自然资源局2021年发布的区片市场评估价，则以成交价缴纳当前的地价款。

本单元首期协议出让供地面积99923.25平方米(即地块一、地块二、地块三、空中连廊)，地价款成交价10081万元，其中从保证金抵扣地价款为6992.29万元，集体经济组织的货币补偿为8596.9万元；划拨供地面积为24米宽度道路用地23546.24平方米。第二期协议出让供地面积65073.43平方米(即地块四)，地价款成交价6604万元，其中从保证金抵扣地价款为4579.71万元，集体经济组织的货币补偿为5631.1万元；划拨供地面积为15米宽度道路用地4211.42平方米。以上两期供地需补缴地价款以供地时按区片市场评估价浮动幅度更新核定为准。

“1+N”总体实施方案批复后一个月内，完成首期供地地块签订《国有土地使用权出让合同》，两年内完成二期供地地块签订《国有土地使用权出让合同》。各期地块在签订《国有土地使用权出让合同》后30日内一次性全额缴纳各期地价款。

(二) **实施监管**。由东莞市道滘镇人民政府与东莞市集润产城发展有限公司在签订首期供地地块出让合同前，签订实施监管协议，改造单元实施监管按照实施监管协议执行。

东莞市集润产城发展有限公司

2024年1月2日



附件 2

## 道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元 改造方案信息要素表

项目名称		道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元		
项目位置		道滘镇大罗沙村		
标图建库编号		44190012482、44190022405		
土地现状 (公顷)	总面积		19.1130	
	其中	国有建设用地面积	2.6316	
		集体建设用地面积	16.3310	
		“三地”面积	0.1503	
	没有合法手续且已使用的土地面积		15.8596	
	其中	国有建设用地面积	0	
		集体建设用地面积	15.8596	
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 (公顷)	改造主体		东莞市集润产城发展有限公司	
	开发主体		东莞市集润产城发展有限公司	
	改造面积		19.1130	
	改造方式		单一主体挂牌招商	
	集体土地完善转用手续面积		15.8596	
	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		16.2704	
	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 (M1)、道路用地 (S1)	
	供地面积		首期一类工业用地 (M1) 9.9539, 空中连廊 0.0384, 道路用地 (S1) 2.3546; 二期一类工业用地 (M1) 6.5073, 道路用地 0.4211	
	收地/收储面积		0	
	计容建筑面积 (万平方米)		65.845	
	容积率		≤4.0	
供地方式		一类工业用地 (M1) 协议出让; 道路用地国有行政划拨		
<p>备注: 1.该项目属于产权分割的“工改 M1”项目, 工业生产用房可分割转让的计容建筑面积为工业生产用房总计容建筑面积的 70%, 其中原权益人 (除村集体) 补偿物业纳入可分割转让部分中; 村集体补偿物业不计入可分割转让部分, 并允许按政策办理不动产权证。</p> <p>2.首期地块自本批复作出之日起一个月内签订《国有建设用地使用权出让合同》, 签订土地出让合同之日起 30 日内缴清土地出让金。</p> <p>3.二期地块自本批复作出之日起 2 年内完成供地, 缴交土地出让金以供地时的区片市场评估价对比 2021 年区片市场评估价的浮动幅度更新核定为准。</p>				



# 广东省人民政府

粤府土审(12)[2024]34号

## 广东省人民政府关于东莞市道滘镇大罗沙股份经济联合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:

东莞水乡特色发展经济区管理委员会上报的《道滘镇大罗沙村粤晖路北部传统产业类更新单元“1+N”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:

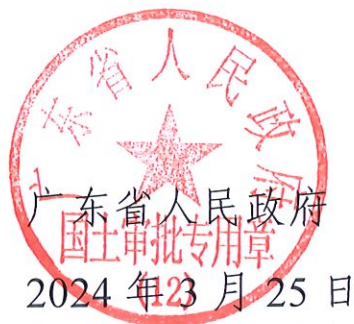
一、同意你市将东莞市道滘镇大罗沙股份经济联合社位于道滘镇大罗沙村的16.2704公顷旧村庄集体建设用地征为国有建设用地。

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规划安排为工业用地和道路用地，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。