

东莞市自然资源局文件

东水乡自然资（更新）〔2022〕3号

关于《道滘镇广深港澳科技创新走廊小河片区更新项目启动区更新单元“1+N”总体实施方案》的批复

道滘镇人民政府：

你镇《关于申请审批〈道滘镇广深港澳科技创新走廊小河片区更新项目启动区更新单元1+N总体实施方案〉的函》（东道府函〔2021〕108号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意该项目“1+N”总体实施方案，由东莞市旗胜投资发展有限公司作为改造主体，实施《道滘镇广深港澳科技创新走廊小河片区更新项目启动区更新单元改造方案》（详见附件1、2）。该项目改造面积9.3214公顷，同意完善集体建设用地手续

面积 7.5285 公顷，改造后用途为一类工业用地 6.8237 公顷，由东莞市东莞市旗胜投资发展有限公司办理协议出让供地手续。

二、同意将位于道滘镇小河村的 6.3918 公顷旧村庄集体建设用地(地块标图建库号为 44190022401)征为国有建设用地(详见附件 3)。

三、请你镇按照城市更新有关规定，在该项目办理供地手续前，与东莞市旗胜投资发展有限公司签订实施监管协议并按程序申报备案，落实好监管主体责任。

四、请你镇指导东莞市旗胜投资发展有限公司严格按照城市更新有关政策，抓紧办理项目建设手续。

附件：1.道滘镇广深港澳科技创新走廊小河片区更新项目启

动区更新单元改造方案

2.道滘镇广深港澳科技创新走廊小河片区更新项

目启动区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小河沥江围

股份经济合作社的旧厂房集体建设用地征为国有

建设用地的批复（粤府土审〔12〕〔2022〕31号）

东莞市自然资源局

2022年4月6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，道滘镇城市更新中心，东莞市道滘镇小河沥江围股份经济合作社。

东莞水乡特色发展经济区管理委员会城市更新局

2022年4月6日印发

道滘镇广深港澳科技创新走廊小河片区城市更新项目启动区更新单元改造方案

根据城市更新相关政策，东莞市旗胜投资发展有限公司拟对位于道滘镇小河村沥江围小组的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、更新单元的基本情况

本更新单元位于东莞市道滘镇小河村沥江围工业区，东至广深高速、南至江南上路、西至江南东街、北至创意东路，总改造面积9.3214公顷，全部为集体性质。拟供地面积6.8237公顷，其中，需将6.3918公顷旧厂房集体建设用地完善集体建设用地手续后，申请转为国有建设用地；0.4313公顷集体农用地，按新增建设用地报批程序办理农用地转用和土地征地手续；0.0006公顷集体建设用地，按新增建设用地报批程序办理土地征地手续。

本更新单元已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190022401。改造土地权属清晰，已办理所有权登记，属于道滘镇小河沥江围经济合作社所有（详见《广深港澳科技创新走廊小河片区城市更新项目首期启动区项目土地权籍调查明细表》、《广深港澳科技创新走廊小河片区城市更新项目首期启动区项目房屋权籍调查明细表》）。

本更新单元通过东莞市公共资源交易网挂牌招商的形式确定单一主体，即为本更新单元改造主体。

二、规划情况



本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

该地块现用途为集体工业、仓储用地，为道滘镇小河沥江围经济合作社及相关权益人自 1993 年开始使用。现有建筑面积 54995 平方米，容积率为 0.8，年产值约为 106 万元/亩。更新单元内拟出让用地土地利用总体规划为建设用地。东莞市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理，于 2021 年 6 月 29 日对该地块的违法用地行为作出处罚，东莞市小河沥江围股份经济合作社已接受处罚并缴纳了相关罚款。

四、协议补偿情况

改造主体已根据《广深港澳科创走廊小河片区城市更新项目拆迁补偿方案》（东道府办〔2019〕47号），与更新单元相关权益人签订合作协议或拆迁补偿协议（以下统称“收购协议”），并已根据收购协议落实补偿支付。截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，本更新单元中的一类工业用地拟采用协议出让的方式供地，由东莞市旗胜投资发展有限公司采取工改工（M1）方式进行改造，投入改造资金约 124000 万元。改造后，该宗土地将用于一类工业用地 6.8237 公顷，容积率为 3.5，计容建筑面积为 238828.31 平方米，预计年产值将达到 120000 万元。改造范围内用于生态修复面积约 1.4194

公顷，道路用地约 1.0783 公顷。改造主体须根据《道滘镇小河工业区控制性详细规划》等规范文件相关要求，建设并无偿移交给道滘镇人民政府一条城市支路（工业东路，约 0.94 公顷，其中归属本更新单元内约 0.56 公顷），剩余的道路及生态修复区域由道滘镇人民政府统筹安排并实施。

根据省市关于“工改 M1”项目工业生产用房产权分割及分割转让不动产登记的相关政策文件精神。本更新单元中一类工业用地的工业生产用房申请按幢、层等固定界限为基本单元分割，层为工业生产用房产权分割的最小单位，每个基本单元的套内建筑面积不少于 500 平方米。工业生产用房最高可分割转让的计容建筑面积不得超过工业厂房生产用房总计容建筑面积的 70%，按扣除征地、拆迁补偿，或者市属企业、镇街（园区）、村（社区）置换（购置）而取得的“工改 M1”项目工业生产用房计容建筑面积后计算。

六、其他

1、无偿配建的公共设施最终实施方式由改造主体与道滘镇政府或其指定主体另行签订协议书确定。

2、因项目改造主体无偿配建的公共设施而产生的一切费用均作为改造主体的项目开发成本。

东莞市旗胜投资发展有限公司

2021 年 10 月 10 日



附件 2

道滘镇广深港澳科技创新走廊小河片区城市更新项目启动区更新单元改造方案信息要素表

项目名称		道滘镇广深港澳科技创新走廊小河片区城市更新项目启动区更新单元	
项目位置		道滘镇小河村	
标图建库编号		44190022401	
土地现状 (公顷)	总面积		9.3214
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	8.8530
		“三地”面积	0.4684
	没有合法手续且已使用的土地面积		8.8530
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	8.8530
	现土地用途		工业
规划情况	是否符合土地利用总体规划、城市总体规划		是
	是否已编制控制性详细规划		是
	是否符合城市更新专项规划		是
批准情况 (公顷)	改造主体		东莞市旗胜投资发展有限公司
	改造面积		9.3214
	改造方式		单一主体挂牌招商
	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		6.3918
	完善集体建设用地手续并保留集体用地性质的用地面积		1.1367
	土地规划用途		一类工业用地、道路用地、绿地、林地等
	收储面积		0
	供地面积		6.8237
	计容建筑面积(万平方米)		23.8828
	容积率		≤3.5
供地方式		协议出让	



广东省人民政府

粤府土审(12)[2022]31号

广东省人民政府关于东莞市道滘镇小河沥江围股份经济合作社的旧厂房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《关于审批<道滘镇广深港澳科技创新走廊小河片区城市更新项目启动区更新单元“1+N”总体实施方案>的请示》(东水乡[2022]12号)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“三旧”改造政策规定,批复如下:

一、同意你市将东莞市道滘镇小河沥江围股份经济合作社位于道滘镇小河村沥江围工业区的6.3918公顷旧厂房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，供地时土地用途应与土地利用总体规划中的规划安排相符合。

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。

五、具体建设项目供地及实施情况须按规定及时报备。



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、东莞水乡特色发展经济区管理委员会。