



# 东莞市城市更新协会

DONGGUAN URBAN RENEWAL ASSOCIATION



2025-10-06 至 2025-10-12

## 东莞城市更新行业周报

东莞市城市更新协会

第二六八期（内部资料）

# 目录

content

## ➤ 政策动态

Policy developments

## ➤ 服务资讯

Service information

## ➤ 市场（社会）动态

Market dynamic

## ➤ 产业动态

Industrial Dynamic

## ➤ 协会（会员）动态

Association News

## 政策动态

- 关于楼市、“好房子”建设……住建部最新发声
- 关于印发《购房补贴实施细则》的通知

## 服务资讯

- 土地出让合同信息公示 4 条
- 国有/集体建设用地使用权网上挂牌出让公告 2 条
- 地块结果公示 0 条
- 通知公告 3 条

## 市场（社会）动态

- 2025年莞商·市长面对面协商座谈会召开 加快推动人工智能与制造业深度融合
- 再增补64个！2025年第五批东莞市重大项目增补计划出炉
- 投资1821万！东莞一老旧小区要改造
- 补偿款1992万！长安一社区，74亩土地即将被征收
- 东莞首个配售型保障性住房项目创意样板房惊艳亮相

## 产业动态

- 低效厂房变身黄金谷，“工改工”破局开新路
- 即将进入实质动工建设阶段！虎门这两“工改工”项目有新进展
- 中堂镇主要领导调研“工改工”项目
- 洪梅：投资41亿元焕新产业空间 全域整治结硕果
- 摘地！新国都投资落子滨海湾，打造人工智能总部基地

## 协会（会员）动态

- 交流共融 聚力前行 | 市政协调研组到访我会走访调研



**01**

**政策动态**



## 1、关于楼市、“好房子”建设.....住建部最新发声

10月11日，国务院新闻办公室举行“高质量完成‘十四五’规划”系列主题新闻发布会，住房城乡建设部介绍“十四五”时期住房城乡建设高质量发展成就，并答记者问。

### 不断加大对居民购房的政策支持力度

坚持因城施策、精准施策、一城一策，充分赋予城市政府房地产市场的调控自主权，因地制宜调整优化房地产政策，支持居民合理住房消费，通过市场体系满足居民的多样化改善性住房需求。不断加大对居民购房的政策支持力度，下调住房公积金和商业银行贷款首付比例和利率、对居民“卖旧买新”换购住房给予退税支持、下调契税税率、取消普通住宅和非普通住宅标准等，各地也因城施策出台了购房补贴等各类优惠政策，降低居民的购房成本。“十四五”期间，全国累计销售新建商品住宅面积约50亿平方米。同时，存量住房市场的规模持续扩大，目前，全国有15个省、区、市二手住宅交易量超过新房。

### 着力维护购房群众合法权益

扎实推进保交楼工作，坚决打好保交房攻坚战，国家、省、市成立了三级工作专班上下联动，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，指导各地按照市场化、法治化原则，“一楼一策”推进分类处置。对符合条件的房地产开发项目，通过城市房地产融资协调机制纳入“白名单”给予项目融资支持，保障正常建设资金需求，推动项目早日建成交付；对资不抵债的项目，加快推进破产重整或清算，在司法处置中把维护购房人合法权益放在首要位置。对违法违规、损害群众利益的企业，坚决查处，不使其“金蝉脱壳”、蒙混过关。截至目前，全国750多万套已售难交付的住房实现交付，有力维护了广大购房人合法权益。

### 改革完善房地产开发、融资、销售制度

在房地产开发方面，项目公司依法行使独立法人权利，企业总部履行投资人责任，项目交付前，严禁投资人违规抽挪项目公司销售、融资等资金，严禁抽逃出资或提前分红。在房地产项目融资方面，推广“保交房”工作中探索形成的行之有效办法，也就是：一个项目确定一家银行或银团为主办银行，项目开发、建设、销售等资金都存入主办银行，主办银行保证项目公司的合理融资需求。同时，建立城市房地产融资协调机制，以城市为单元，实施项目“白名单”制度，目前全国“白名单”项目贷款审批金额已经超过7万亿元，有力保障了商品住房项目建设交付。在商品房销售方面，有力有序推进现房销售，做到“所见即所得”，从根本上防范交付风险；继续实行预售的，规范预售资金监管，切实维护购房人合法权益。

### 精准实施城市更新项目

一方面，抓紧实施一批关系群众切身利益的更新项目，消除安全隐患，改善人居环境，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。着力补齐民生短板，实施城中村改造项目2387个，建设筹集安置住房230多万套；启动城市危旧房改造17.5万套（间）；累计改造城镇老旧小区24万多个、4000多万户、惠及1.1亿居民。坚持抓好城市的“里子工程”，累计改造各类地下管网84万公里，加快建设地下综合管廊，有效提升了城市安全运行保障能力和韧性。

另一方面，以更实举措推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，打造宜居、韧性、智慧城市。建设数字化、网络化、智能化新型城市基础设施，大力推进好房子建设，抓好城镇老旧小区改造，开展完整社区建设，改造老旧小区6500多个、老旧厂区700多个，为市民创造更好的生活空间、更新的消费场景、更多的创业空间。

### 《住宅项目规范》已于今年5月1日正式实施

《住宅项目规范》已于今年5月1日正式实施，这个标准有14项提升。其中包括：楼的层高已经从原来的2.8米提高到不低于3米；4层以上的楼都要加装电梯；对楼板的隔音要求，要降低10个分贝。

### 推动研发适用于“好房子”的新型建材

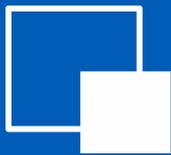
推动研发适用于“好房子”的新型建材，比如绿色材料，建造和装修以后，不用再等半年、等三个月放味；研究绿色建材、智慧安防、全屋智能，通过互联网、传感器等新技术、新材料、新产品，在“好房子”当中得到应用，提高我们的住房品质。

### 推动人工智能（AI）技术等新一代信息技术与城市建设融合发展

推进新型城市基础设施建设，推动人工智能（AI）技术、大数据、物联网、云计算等新一代信息技术与城市建设融合发展，大幅提升城市管理效能和安全韧性。比如，基于城市信息模型（CIM）和城市运行管理服务平台建设的“城市大脑”，可以全面感知城市体征，辅助决策指挥，科学预测预警，实现了政务服务“一网通办”、城市运行“一网统管”。

### 新型建造方式加速推进

大力发展智能建造等新型建造方式，推动工程建设数字化设计，部品部件自动化生产，施工现场智慧化、精细化管理。聚焦“双碳”目标任务，大力发展绿色建材、绿色建造、绿色建筑，推动全面执行建筑节能强制性标准，累计完成



# 01 政策动态



## 2、关于印发《购房补贴实施细则》的通知

### 关于印发《购房补贴实施细则》的通知

各有关单位（个人）：

为贯彻落实《关于进一步优化房地产政策措施的通知》（东建房〔2025〕17号）有关规定，切实做好购房补贴发放工作，结合实际，我局制定了《购房补贴实施细则》，现予以发布，请认真贯彻执行。

东莞市住房和城乡建设局  
2025年9月30日

#### 购房补贴实施细则

为贯彻落实《关于进一步优化房地产政策措施的通知》（东建房〔2025〕17号）有关规定，切实做好购房补贴发放工作，支持居民住房消费，结合实际，制定本细则。

#### 一、总体要求

严格遵循公平、公开、公正原则，实行“一房一补”政策。购房人符合补贴条件的每套房屋仅可申领一次补贴，严禁重复申领行为，确保政策执行规范有序。

#### 二、补贴对象及标准

##### （一）补贴对象

2025年9月25日至2025年12月31日期间，在本市购买新建商品住房（“三限房”及人才房、回迁房等非市场化商品房除外）、完成购房合同网签及备案，并在2026年3月31日前足额缴纳契税的购房人。

##### （二）补贴标准

按购房合同总价的2%计算补贴金额，若计算金额高于3万元，按3万元封顶发放；若不超过3万元，按实际计算金额发放。

#### 三、申请与审核

##### （一）申请时间

2026年1月1日至2026年4月10日。

##### （二）申请材料提交

购房人通过所购房屋属地镇街（园区）政务服务中心综合窗口或广东政务服务网提交以下申请材料：

- 1.《东莞市新建商品住房购房补贴申请表》原件或扫描件；
- 2.有效购房合同复印件或扫描件；
- 3.契税完税证明复印件或扫描件；
- 4.本人有效身份证复印件或扫描件；
- 5.本人名下有效的银行卡复印件或扫描件。

以上复印件或扫描件均须由申请人本人签字确认。

#### 四、公示与补贴发放

##### （一）名单公示

通过审核的申请人名单，将于2026年4月30日前在所购房屋属地镇街（园区）人民政府官方网站进行公示，公示期为5个工作日。公示期间接受社会监督，若有异议需在公示期内以书面形式提出。

##### （二）补贴发放

公示期满无异议的，属地有关部门将于2026年6月30日前分批次将补贴资金足额拨付至申请人提供的银行账户。

#### 五、注意事项

1.申请人未在受理截止日期（2026年4月10日）前提交完整申请材料的，视为自愿放弃本次补贴申领资格，逾期不予受理且不另行通知；申请人应向所购房屋属地镇街（园区）政务服务中心综合窗口或广东政务服务网申请补贴。

2.同一购房人在东建房〔2025〕17号文件出台前已完成新建商品住房网签，在文件出台后就同一新建商品住房办理合同注销并重新网签的，不得申领本文件规定的购房补贴。

3.购房人可通过以下自助查询渠道实时了解合同备案状态，确保及时获取备案信息，避免因时效问题影响购房补贴申请。

（1）登录东莞市住房和城乡建设局官网（<https://zjj.dg.gov.cn/>）点击“信息查询”-“房产交易信息查询”输入合同编号、买受人名称、证件号、手机号码、验证码，可以查询一手及二手房合同备案信息。（适用于所有类型购房人）

（2）登录“莞e住建”微信小程序，点击“备案合同查询”或者点击“我的”-“我的合同”查询，通过人脸识别验证个人信息后，可以查询个人名下一手及二手房合同备案信息。（适用于境内自然人）

4.申请人领取补贴资金后，如因特殊情况需解除商品房买卖合同的，申请人须在办理注销手续前，将已领取的补贴资金全额退回，房地产开发企业需在办理注销手续前将有关情况向属地住建部门反馈。

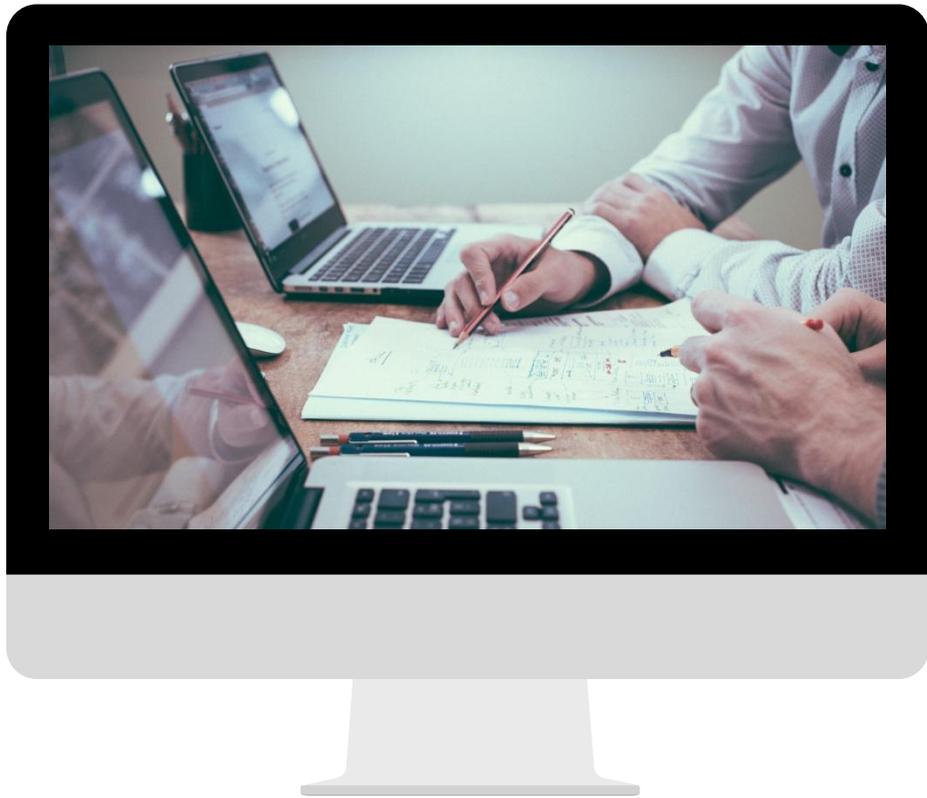
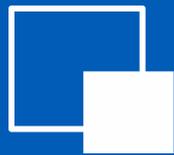
详见网址：

[https://mp.weixin.qq.com/s/OdnC7oy\\_4lqbnV3tTR8s0g](https://mp.weixin.qq.com/s/OdnC7oy_4lqbnV3tTR8s0g)



**02**

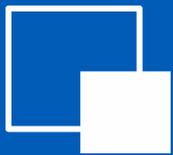
**服务资讯**



**本次共收录各类服务资讯 4 条，主要包括：**

---

- 1、土地出让合同信息公示 0 条
- 2、国有/集体建设用地使用权网上挂牌出让公告 2 条
- 3、地块结果公示 0 条
- 4、通知公告 3 条



# 02 服务资讯-土地出让合同信息公示



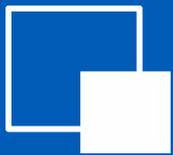
## 1、2025WT060地块土地出让合同信息公示

根据《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕4号）的有关文件精神，现将2025WT060地块的《国有建设用地使用权出让合同》的有关信息公示如下：

合同编号	东自然出让（市场）合（2025）第061号
土地面积	10300.54平方米
土地用途	工业用地（M1一类工业用地）
出让年限	50年
受让人	东莞市正徕德电子有限公司
出让价格	2050万元
容积率	$2.0 \leq R \leq 3.5$
建筑密度	$M \leq 50\%$
绿地率	/
动工时间	2026年11月7日之前
竣工时间	2028年11月7日之前

详见网址:

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4441/post\\_4441131.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4441/post_4441131.html#640)



## 02 服务资讯-土地出让合同信息公示



### 2、2025WT061号地块土地出让合同信息公示

根据《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕4号）的有关文件精神，现将2025WT061地块的《国有建设用地使用权出让合同》的有关信息公示如下：

合同编号	东自然出让（市场）合（2025）第057号
土地面积	6617.52平方米
地块位置	东莞市寮步镇西溪村
土地用途	工业用地（M1一类工业用地）
出让年限	50年
受让人	东莞市立宇电子有限公司
出让价格	993万元
容积率	$2.0 \leq R \leq 3.5$
建筑密度	$M \leq 50\%$
绿地率	/
动工时间	2026年4月19日之前
竣工时间	2027年10月19日之前

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4443/post\\_4443230.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4443/post_4443230.html#640)



## 02 服务资讯-土地出让合同信息公示



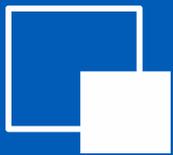
### 3、2025WT004地块土地出让合同信息公示

根据《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕4号）的有关文件精神，现将2025WT004地块的《国有建设用地使用权出让合同》的有关信息公示如下：

合同编号	东自然出让（市场）合（2025）第007号
土地面积	50603.57平方米
土地用途	工业用地（M1一类工业用地）
出让年限	50年
受让人	东莞市银瓶湖园区建设发展有限公司
出让价格	2070万元
容积率	$2.0 \leq R \leq 3.5$
建筑密度	$M \leq 50\%$
绿地率	/
动工时间	2026年2月9日之前
竣工时间	2029年2月9日之前

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4445/post\\_4445257.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4445/post_4445257.html#640)



## 02 服务资讯-土地出让合同信息公示



### 4、441921011004GB02502地块土地出让合同信息公示

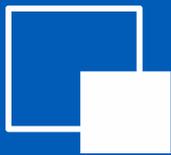
根据土地出让相关规定，现将441921011004GB02502地块的《国有建设用地使用权出让合同》的有关信息公示如下：

合同编号	东自然资（市场）更新改合（2025）23号
地块位置	东莞市塘厦镇振兴围社区
土地面积	6019.59平方米
土地用途	工业用地（M1一类工业用地）
拟出让年限	50年
拟受让单位	东莞志业渔具有限公司
拟出让价格	224.7943万元
容积率	$2.0 \leq R \leq 3.0$
建筑密度	$\leq 50\%$
建筑高度	$\leq 60$ 米
动工时间	2026年9月29日之前
竣工时间	2028年2月28日之前

备注：该地块为东莞志业渔具有限公司“工改工”项目国有工业地块。

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4445/post\\_4445257.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4445/post_4445257.html#640)



# 02 服务资讯-国有/集体建设用地使用权网上挂牌出让公告



## 1、2025WT071东莞市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告



土地位置：东莞市塘厦镇石鼓社区

地块编号：2025WT071

用地面积：12728.09

土地用途：工业用地（M1一类工业用地）

出让年限：50年

容积率： $2.0 \leq R \leq 3.0$

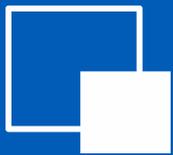
起始价：2430万元

申请报名及缴纳保证金截止时间：2025年10月28日17:00整

网上报价期限：2025年10月20日 9:00 至2025年10月30日 9:00

详见网址:

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4444/post\\_4444849.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4444/post_4444849.html#640)



# 02 服务资讯-国有/集体建设用地使用权网上挂牌出让公告



## 2、2025WT072东莞市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告



土地位置：中堂镇袁家涌村

地块编号：2025WT072

用地面积：14839.66

土地用途：工业用地（M1一类工业用地）

出让年限：50年

容积率：2.0≤R≤4.0

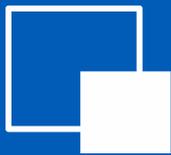
起始价：3562万元

申请报名及缴纳保证金截止时间：2025年11月7日17:00整

网上报价期限：2025年10月30日 9:00 至2025年11月10日 9:00

详见网址:

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4444/post\\_4444075.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4444/post_4444075.html#640)



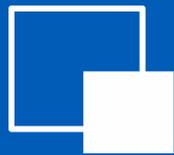
## 1、东城街道国有土地使用权划拨预告

根据《划拨用地目录》（中华人民共和国国土资源部令第9号）、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》有关政策规定和文件，计划将2宗国有土地使用权进行划拨使用。现将土地划拨计划内容公布如下：

序号	土地坐落	拟划拨面积 (平方米)	土地用途	使用条件	拟划拨土地 使用单位
1	东城街道峡 口社区	10730.41	公用设施用 地（U9其他 市政公用设 施用地）	容积率 $\leq$ 0.5 建筑密度 $\leq$ / 建筑高度 $\leq$ 20米 绿地率 $\geq$ / /	东莞市运河治 理中心
2	东城街道主 山社区	17021	城镇村道路 用地（S1道 路用地）	容积率 $\leq$ / 建筑密度 $\leq$ / 建筑高度 $\leq$ / 绿地率 $\geq$ / /	东莞市东城工 程建设中心

详见网址:

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4443/post\\_4443337.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4443/post_4443337.html#640)



## 2、大朗镇国有土地使用权划拨公告

根据《划拨用地目录》（中华人民共和国国土资源部令第9号公布，自然资源部令第16号修订）、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》有关政策规定，计划将1宗国有土地使用权进行划拨使用，现将土地划拨计划内容公布如下：

序号	土地坐落	拟划拨面积 (公顷)	土地用途 (性质)	使用条件	拟划拨土地 使用单位
1	东莞市大朗镇	6.987286	城镇村道路用地 (S1道路用地)	容积率/ 绿地率/ 建筑密度/ 建筑高度/	东莞市交通投资控 股集团有限公司

详见网址:  
[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4443/post\\_4443308.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4443/post_4443308.html#640)



## 3、寮步镇国有土地使用权划拨公告

根据《划拨用地目录》（中华人民共和国国土资源部令第9号，自然资源部令第16号修订）、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》有关政策规定，计划将1宗国有土地使用权进行划拨使用，现将土地划拨计划内容公布如下：

序号	土地坐落	拟划拨面积 (公顷)	土地用途 (性质)	使用条件	拟划拨土地 使用单位
1	东莞市寮步 镇横坑社区	0.463825	公路用地 (T2公路用 地)	容积率/ 建筑密度/ 绿地率/ 建筑高度/	东莞发展控股 股份有限公司

详见网址:  
[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4443/post\\_4443245.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4443/post_4443245.html#640)



**03**

# **市场(社会)动态**



# 03 市场（社会）动态



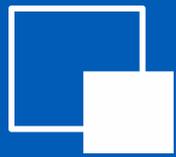
## 1、东莞市委常委会召开会议，研究进一步做好“三农”、思想政治、安全生产等工作

10月10日，东莞市委常委会召开会议，传达学习习近平总书记在第八个“中国农民丰收节”到来之际作出的重要指示精神，习近平总书记在中央政治局会议上的重要讲话精神，学习《中国共产党思想政治工作条例》（以下简称《条例》），研究东莞贯彻意见。会议还听取国庆中秋假期东莞安全防范、虫媒传染病防控、促消费等工作情况汇报，研究下阶段工作安排。市委书记韦皓主持会议并讲话。

**会议强调**，要深入学习贯彻习近平总书记关于“三农”工作的重要论述和重要指示精神，坚决扛牢“三农”政治责任，坚持农业农村优先发展、城乡融合发展，凝心聚力推进乡村全面振兴，推动全市“三农”工作不断迈上新台阶。要突出提质增效，坚决守牢粮食安全底线，严格落实耕地保护和粮食安全责任制，大力发展农业新质生产力，精心做好“土特产”文章，做强做优荔枝、莞香、香蕉等传统优势产业，加快发展特色精品农业，大力推动农文旅融合发展，加力推动农业农村现代化建设。要聚焦和美宜居，坚持以“百县千镇万村高质量发展工程”为统领，深入开展环境卫生整治提升，大力推动乡村文化建设，持续提升农村人居环境品质。

**会议强调**，要深入学习贯彻习近平总书记关于思想政治工作的重要论述，切实把思想和行动统一到党中央决策部署上来，对照《条例》最新要求，与时俱进推动思想政治工作不断开创新局面，为全市经济社会高质量发展提供坚强思想保证和强大精神动力。要提高思想政治工作科学化、制度化、规范化水平，坚持正确方向，强化工作实效，加强守正创新，不断增强思想政治工作的亲和力、感染力、说服力。要坚持和加强党对思想政治工作的全面领导，进一步凝聚强大工作合力。

**会议强调**，要进一步增强责任感和紧迫感，统筹做好虫媒传染病防控、安全生产、社会稳定和经济发展等各项工作，努力完成全年经济社会发展目标任务。要聚焦重点狠抓落实，全力巩固虫媒传染病防控成果，严格落实节后返莞人员健康管理，每周定期统筹开展蚊虫消杀与爱国卫生运动，提高病例早发现、早处置能力，以更实举措筑牢防控屏障；全力抓好安全生产和社会稳定工作，紧盯重点领域强化风险隐患排查化解，认真谋划做好十五运会和残特奥会安保和保障工作，全面筑牢安全防线；多措并举激发消费活力，更有针对性地扩投资、稳外贸，全力以赴拼经济、稳增长、促发展。



## 03 市场（社会）动态



### 2、吕成蹊主持召开市政府常务会议：充分用好广交会平台，全力以赴帮助企业争取订单开拓市场

10月9日，市委副书记、市长吕成蹊主持召开市政府常务会议，深入贯彻落实习近平总书记重要讲话、重要指示精神，研究我市经济运行、防汛防风、河湖长制等工作。会议还套开市防汛防旱防风指挥部会议和全市河湖长制工作会议。

会议听取今年1—9月全市主要经济指标运行情况和第138届中国进出口商品交易会筹备情况汇报，研究下一阶段工作措施。会议强调，要持续深化企业走访服务，扎实做好经济统计监测，以真实、准确的数据客观反映经济社会发展成果。要精心组织、靠前服务，全力支持我市参展企业精准对接国际市场需求，积极策划开展专场采购洽谈、产业链对接等经贸活动，帮助参展莞商争取更多订单、开拓多元市场，切实将广交会的平台效应转化为我市企业的订单成果与发展增量。要同步用好展会窗口，大力吸引客商在莞消费，实现“客流量”向“消费量”的有效转化，并全方位展示我市城市形象，提升国际知名度与影响力。

会议听取台风“桦加沙”防御工作复盘汇报，研究优化防台风工作措施。会议指出，要以此次台风应对为契机，深入总结防御超强台风的实战经验，剖析薄弱环节，补齐工作短板，堵塞防御漏洞。要推动经验机制化、措施精细化，形成针对性强、操作性实的防御超强台风实战指南。要全面排查石马河、寒溪河、潼湖、东江、东引运河等重点流域风险隐患，加快推进防汛防洪工程建设与水毁设施修复，切实增强城市安全韧性和防灾减灾能力。

会议听取今年1—9月全市河湖长制工作情况汇报，研究下一阶段工作措施。会议强调，全面推行河湖长制是习近平总书记亲自谋划、亲自部署、亲自推动的重大战略部署，要坚决扛起政治责任，从严从实落实河湖长制。要强化河湖长履职能力，完善问题解决闭环机制，提升全市河湖管护水平。市河湖长办要强化底线思维和安全意识，加强统筹协调，形成更强工作合力。各镇街（园区）要切实扛起主体责任，扎实推进美丽幸福河湖建设。

会议还研究了其他事项。

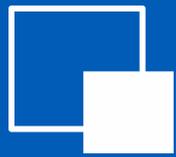
## 3、吕成蹊赴长安镇调研重点企业、经济运行并暗访河涌治理工作



10月10日，市委副书记、市长吕成蹊深入长安镇，围绕重点企业发展、经济运行等工作开展实地调研，并采取“四不两直”方式暗访河涌治理情况，强调要深入学习贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，坚决扛起经济大市挑大梁的政治责任，用心用情用力服务企业发展，扎实推进水污染治理，全力以赴完成全年经济社会发展目标任务。

在东莞市宇瞳光学科技股份有限公司，吕成蹊走进产品展厅、生产车间和检测实验室，与企业负责人深入交流，详细了解企业研发创新、生产制造、市场销售及未来规划。对企业长期以来聚焦主业、深耕光学领域，持续实现技术突破、积极开拓海内外市场的做法，吕成蹊给予充分肯定，并勉励企业要紧紧把握人工智能产业高速发展的机遇，持续深耕精密光学这一细分领域，不断拓展产品应用的广度和深度，加快做大做强做优。随后，吕成蹊来到东莞长安发利达电子有限公司，深入调研企业当前发展状况、产品销售形势和未来远景目标。他鼓励企业要保持战略定力，坚定发展信心，持续激发创新活力，加大技术研发投入，推动生产线智能化升级。吕成蹊在调研中强调，重点企业是推动经济社会高质量发展的中坚力量，全市各单位要密切重点企业和重点行业的运行情况，增强服务意识，主动靠前，全力支持企业增资扩产和技术改造，切实帮助企业解决发展中的实际困难，让企业在莞安心投资、放心经营、舒心发展。

吕成蹊还以“四不两直”方式前往长安镇的龙涌、三八河乌沙社区段、马尾五点梅水库排污渠等，检查河涌治理工作。吕成蹊强调，要深入贯彻落实习近平生态文明思想，毫不动摇抓好水污染防治工作，全面贯彻落实河湖长制，全力做好生态环境保护督察发现问题的整改落实，加快水污染治理项目建设，持续推进流域综合治理，巩固提升生态环境质量。生态环境部门要加强对镇街（园区）的指导，确保各项环保政策措施落到实处，切实筑牢生态安全屏障。



## 4、2025年莞商·市长面对面协商座谈会召开 加快推动人工智能与制造业深度融合

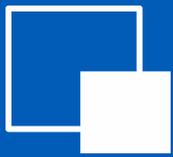
10月11日，市政府与市政协联合召开2025年莞商·市长面对面协商座谈会，深入学习贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，围绕“加快推动人工智能与制造业深度融合，助力制造业高质量发展”主题，与企业家、专家代表面对面深入交流，共商融合路径，共谋发展良策。市委副书记、市长吕成蹊出席会议并讲话，市政协主席郑建民主持会议，市领导刘光滨、卓庆参加会议。

会上，市政协经济委员会通报了前期专题调研情况，13名企业家和专家代表立足各自领域，围绕当前人工智能赋能制造业过程中的痛点与堵点，畅所欲言，建言献策。市相关职能部门就大家关切问题与意见建议作了现场回应。

吕成蹊指出，我市深入实施“人工智能+”行动，先后获批国家中小企业数字化转型城市试点和国家制造业新型技术改造城市试点，并成功入选国家人工智能应用中试基地（消费领域移动终端方向），在推动人工智能与制造业深度融合方面取得了扎实成效。吕成蹊强调，面向未来，要聚焦“人工智能+先进制造”，协同推进“人工智能+”与“数据要素×”行动，加快建设国家人工智能应用中试基地，以AI技术赋能制造业向高端化、智能化、绿色化迈进。要强化数据基石作用，推动公共数据资源有序开放与共享，高质量构建工业数据集，为人工智能产品研发筑牢根基，奋力打造人工智能数据产业集聚区。要深化技术研发与场景应用的融合互促，通过政企协同，加快标准制定与平台建设，构建开放协同、富有活力的人工智能产业生态。要积极融入区域发展大局，强化与广州、深圳的协同联动，携手共建具有国际竞争力的人工智能产业高地。

郑建民表示，希望广大企业家和专家深入学习贯彻习近平总书记关于人工智能的重要论述，持续探索AI技术与制造业深度融合的创新实践，共同推动“东莞制造”从“体量优势”向“质量优势”与“创新优势”跨越。市政协将继续发挥好桥梁纽带作用，广聚共识，广纳良言，为人工智能赋能制造业发展贡献更多政协智慧和力量。





# 03 市场（社会）动态



## 5、再增补64个！2025年第五批东莞市重大项目增补计划出炉

近日，东莞市发展和改革局发布《关于印发东莞市2025年重大项目计划（第五批增补）的通知》（以下简称“通知”）。通知显示，按照《东莞市重大项目实施管理办法》有关规定，经按程序审定，增补2025年市重大建设项目20个、市重大预备项目44个。

### 增补20个市重大建设项目

增补的20个市重大建设项目，主要集中在电子信息、智能制造、现代物流、轻工业、基础设施等领域。

其中，在电子信息领域，东城街道的智能算力中心高多层高密互连电路板项目二、三期总投资约9.04亿元，拟在已有厂房进行主体建筑装修改造和新增先进生产设备，包含购买智能化、自动化、软硬件等一体化先进高精度生产线并整合高端化、系统化、智能化、绿色化系统，用于生产智能算力中心高多层高密互连电路板。

在智能制造领域，虎门镇的怀德智造中心一、二区总投资约6.97亿元，总用地面积100.15亩，总建筑面积约27万平方米，主要生产制造通信零部件、智能移动终端、工业机器人、高端智能制造装备等产品。

在现代物流领域，厚街镇中央商务区配套物流仓储建设项目总投资4.8亿元，规划用地面积65.17亩，总建筑面积约63741.12平方米，主要建设仓储物流（冷链），配套建设约1050个停车位。

在轻工业领域，松山湖的华夏恒泰研发生产总部项目总投资8亿元，总用地面积50亩，总建筑面积13.3万平方米，主要从事工业级散热风扇及高端电动马达的研发生产。

在基础设施领域，松山湖万象汇交通改善工程项目总投资1亿元，占地面积347亩，新建道路、慢行道、A出口地面停车场及公交场站，修缮、增设信号灯、标志标牌、智慧灯杆、智慧公交站台及非机动车停车区等。

### 增补44个市重大预备项目

增补的44个市重大预备项目聚焦电子信息、智能制造、新材料、生产服务、教育、文旅、宜居城乡等领域。

其中，在电子信息领域，塘厦镇的瑞勤塘厦消费类电子智能终端制造二期总投资33亿元，总用地约223亩，计划总建筑面积约30万平方米，主要从事智能穿戴、消费类电子产品等终端产品的研产销。

在智能制造领域，桥头镇的广东金箭科技发展有限公司电动车生产建设项目总投资10亿元，总用地面积136亩，总建筑面积317334.92平方米，主要从事电动两轮摩托车、电动三轮摩托车、e-bike及电动自行车生产。项目建成投产后，预计年产200万台电动车。

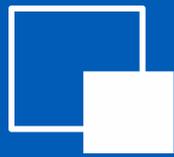
在新材料领域，沙田镇的广东宝化新材料研发及生产总部项目总投资4.5亿元，总用地面积56.15亩，总建筑面积约11.2万平方米，主要建设塑料改性、新能源材料生产基地，主要从事HIPS、ABS、PC/ABS、PC、PA等工程塑料的研发、制造、销售。

在生产服务领域，茶山镇的京山现代化产业园高品质低成本产业空间项目总投资约6.5亿元，总用地面积76.36亩，总建筑面积约195781平方米，主要建设高标准智造厂房及相关配套用房和设施，打造产业服务和毛绒玩具中心，招引龙头、高新技术企业总部入驻。

在教育领域，茶山镇的茶山高级中学项目（暂定名）总投资约4.69亿元，总用地面积100.03亩，总建筑面积约101471平方米。该校办学规模为72个班，可提供3600个高中学位。

在文旅领域，寮步镇的广东省东莞市寮步香市非遗传承基地项目总投资约4.54亿元，总用地面积33.528亩，总建筑面积68672平方米，项目依托“寮步香市”“莞香制作技艺”“麒麟舞”等国家级非物质文化遗产传承展示，打造集传承、展览、教育、演艺、旅游等功能于一体的现代化标志性非遗传承基地

在宜居城乡领域，常平镇的九江水保障性租赁住房建设项目总投资约5.83亿元，总用地面积约34.72亩，总建筑面积111421.34平方米，预计建成保障性住房1609套，配套用房14159.28平方米。



## 6、投资1821万！东莞一老旧小区要改造



东莞又一老旧小区要升级改造了！近日，东莞市南城街道现代经典花园老旧小区改造项目已正式通过备案，项目总投资1821.35万元，项目起止年限为2026年6月1日至2027年6月1日。建设单位为广东世纪城物业服务有限公司。

备案信息显示，项目位于广东省东莞市南城街道宏伟路39号，改造范围为现代经典花园老旧小区红线内，共有6栋住宅12单元，涉及住宅416户，小区的占地面积3.2万平方米，建筑面积6.4万平方米。改建内容包含基础类：给排水设施改造、供配电和弱电设施改造、消防安全保障、外立面改造、生活垃圾分类改造、小区道路整治等；完善类：楼梯和公共空间更新改造、公共活动场地改造等。

现代经典花园是由东莞市世纪城商住开发有限公司开发建设的住宅项目，2004年竣工交付。

## 7、补偿款1992万！长安一社区，74亩土地即将被征收

长安霄边社区，两宗土地征收速度加快。这两宗土地连成一体，位于长安花园西侧，总用地面积约74亩，主要规划为一类工业用地。土地征收后，霄边社区可获补偿安置费1992.61万余元。

2025年9月19日，长安镇人民政府官网连发两条征地补偿安置方案公告，以下分别称为2号和3号公告。

这两份公告的期限均为一个月，即今年9月18日至10月18日。

此次计划征收的土地分为两宗，征地面积合计为49365平方米（约合74.0475亩），全部属于霄边社区集体所有。

其中，2号公告，计划征收土地面积47835平方米（下图中的红色部分），约合71.7525亩。3号公告，计划征收土地1530平方米（下图中的绿色部分），约合2.295亩。

根据公告，这两宗土地征收的补偿安置方案，主要包括以下内容：

一是土地补偿费，标准为201.6万元/公顷；

二是安置补助费，标准为86.4万元/公顷。

三是留用地安置，按实际征收土地面积的10%，以792万元/公顷的标准，折算为货币补偿（也就是现金补偿）。

此外，两宗土地还有社会保障款项，专款用于被征地农民的基本养老保险补贴。

经核算，这两宗土地的征地补偿安置等费用，一共为1992.6182万元，将全部补偿给霄边社区集体。

公告显示，这两宗土地征收目的，是为了土地成片开发建设需要。

而这两宗地块，正属于长安镇2025年划定的成片开发片区之一——建安路北片区。值得注意的是，今年8月13日，这两宗地块的征地预告发布，并于8月21日结束地块的现状调查。至此次补偿安置方案公告发布，间隔时间不到一个月。也就是说，长安政府对这两宗土地的征收，时间抓得很紧。根据成片开发方案，这一开发片区原计划2027年征地，目前来看征地时间显然提前了。

这片土地征收后，规划为一类工业用地（M1），建筑面积不少于10万平方米。



## 8、滨海湾新区黄金海岸打造7公里“幸福线”



交椅湾位于滨海湾新区东南侧，陆域面积10.62平方千米，海域面积约10.38平方千米。通过构建“一廊、三绿心、三水系”的生态空间结构，黄金海岸沿岸海堤已经成为东莞人近距离观海的绝佳“打卡地”，7.5公里的岸线碧道成为了市民们亲海的幸福线。

周欢欢是一名互联网公司的网络主播。2022年年底，她所在的鲸泰健康科技（东莞）有限公司入驻滨海湾新区，她与同事们一起来到这里工作、生活。无论是上班拍视频、直播，还是下班散步、玩耍，黄金海岸都是她们每天必备的打卡地。

鲸泰健康科技（东莞）有限公司行政总监周欢欢：“我觉得这边的生态环境非常好，我们从深圳搬到东莞滨海湾这边来就是看中了这里的生态环境和人文环境，非常舒服自在。”

交椅湾板块黄金海岸总长约10公里，已完成并对外开放7.5公里。东宝公园、滨海驿站亲海生态公园建设，成为串联黄金海岸的重要节点。黄金海岸向内延伸，实施苗涌、沙涌入海河涌综合整治，建设生态长廊，拓展交椅湾板块绿色公共空间。依托天然红树林，构筑起长度约2800米的生态长廊，为市民提供休闲、锻炼、亲近自然的理想场所。

必能信超声（上海）有限公司东莞分公司应用经理王永胜：“我们平常会有很多头部企业的客户来拜访，他们过来后对环境非常满意，而且特别喜欢在我们这边的实验室做测试，这边环境也吸引了许多优秀的毕业生来发展。”

必能信超声（上海）有限公司东莞分公司行政专员赖文玉：“在面朝大海的一个地方工作，使我们能够在工作之余身心得到放松，良好的工作环境也有利于激发大家的创新灵感，我们非常喜欢这里。”

通过提升道路绿化水平、建设绿色生态长廊，推进“绿美广东”建设，交椅湾全域蓝绿比超60%。自2021年以来，交椅湾板块新营造一批红树林，引种秋茄、桐花数等本土种，经本土化改造后红树林多样性指数显著提高。

良好的栖息环境吸引南迁候鸟到此中转，苍鹭、白鹭、弯嘴滨鹭、“鸟中大熊猫”黑脸琵鹭等一批候鸟相继到访，交椅湾黄金海岸（龙苗段）更是入选“东莞十大观鸟点”。自2020年首次观察到黑脸琵鹭以来，已连续5年在交椅湾记录到黑脸琵鹭，2023年发现了11只黑脸琵鹭的罕见“同框”。

近年来，滨海湾新区优美的生态环境和丰富的特色文旅活动吸引不少游客纷至沓来，而交椅湾黄金海岸是东莞亲海的最佳选择。东宝公园作为东莞首个亲近大海的生态湿地公园，黄金海岸的滨海特色空间在社交媒体上频频“火出圈”，在去年国庆黄金周，滨海湾新区接待游客数也创下了历史新高。

## 9、东莞首个配售型保障性住房项目创意样板房惊艳亮相

10月1日，东莞市首个配售型保障性住房项目——东寮·溪江苑创意样板房正式亮相。

现场看到，项目建筑面积约85平方米三房两卫户型采用双阳台设计，不仅让室内采光通风更佳，还拓展了生活休闲空间。双卫生间配置，面积宽敞，使用便利，可满足全家人高峰时段的实用需求，有效避免早晚高峰的“排队”困扰，让晨起洗漱更从容有序，切实提升住户的生活品质。主卧双飘窗设计，可巧设收纳空间，生活更从容。

建筑面积约95平方米三房两卫户型采用“四开间朝南”设计，客厅与三卧室多面迎光，每日让阳光铺满室内，既提升居住舒适度，又契合家庭日常采光需求；双阳台配置进一步升级生活体验，休闲阳台可自由打造小花园等休憩区域，生活阳台承担收纳晾晒功能，休闲与实用兼顾。主卧双飘窗设计，可巧设收纳空间，生活更从容。

建筑面积约115平方米四房两卫户型同样采用“四开间朝南”布局，阳光清风常伴左右，为全家带来健康明亮的舒居体验。双阳台设计，延展生活场景，兼顾观景与实用。超实用四房布局，既能满足三代同堂的陪伴需求，也能为二孩家庭预留成长空间，灵动格局可随家庭阶段自由变换。

东寮·溪江苑由东莞市属国企东实集团及寮步镇属国企寮实集团强强联合、倾力打造，项目坐落于寮步镇莞樟路，紧邻松山湖高新区，地理位置优越。项目总占地面积约1.2万平方米，规划504套高品质住房，为莞邑人才提供理想生活住区。

项目销售均价原则上不超过11000元/平方米（最终销售基准价以东莞市人民政府审定为准），以实实在在的惠民力度，让住房回归居住本质，为奋斗者扎根东莞提供一个温暖可靠的家。

项目由央企中建五局承建，秉承“精工匠造”理念，严格遵循国家标准与绿色建造要求，从材料甄选、工艺工法到施工管控均实行精细化管理，为居者构筑安心、舒适、有品质的理想家园。





## 03 市场（社会）动态



### 10、全域土地综合整治显成效！东莞塘厦、茶山分别获省级奖补300万元

近日，2025年全域土地综合整治财政激励奖补资金共计1.77亿元已正式下达，此次资金覆盖全省14个地市，共34个全域土地综合整治项目。

其中东莞市塘厦镇全域土地综合整治试点、东莞市茶山镇全域土地综合整治实施方案表现突出，分别获第三档奖补资金300万元，为东莞市在全省范围内树立了良好示范。

2024年，经广东省人民政府同意，省自然资源厅、省财政厅联合印发《全域土地综合整治财政激励奖补方案》，鼓励先进形成典型带动效应，充分发挥省级财政资金激励作用，推动各地深入推进全域土地综合整治工作，助力“百县千镇万村高质量发展工程”取得新成效。

根据方案安排，2024年至2026年，省财政将安排4.38亿元奖补资金，用于对在全省开展全域土地综合整治成效较好的地区按不同等次给予资金激励奖补，以进一步推进全域土地综合整治，切实将县镇村土地整治衔接起来，把“地”和“钱”结合起来，把“地”和“产”统筹起来，加快形成“良田比较集中，村庄布局优化，产业集聚发展，生态健康优美”的土地保护利用新格局。



# 03 市场（社会）动态



## 11、起拍总价17亿元！东莞松山湖上新一宗住宅用地

今年第五宗住宅用地来啦！据东莞市公共资源交易中心信息，9月30日，松山湖康庄路东侧编号2025WR005地块也正式挂牌。这也是松山湖时隔2年多再度挂出住宅用地。

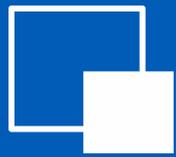
据了解，编号2025WR005地块毗邻松山湖知名豪宅万科虹溪诺雅，拥有一线湖景，周边松山湖中心小学、东莞中学松山湖学校、松山湖未来学校等学校环伺，已被多家开发商“虎视眈眈”，其中不乏央企，以及深耕东莞多年的头部房企。

出让公告显示，该地块土地性质为R2二类居住用地，地块中的商业计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积的5%。该地块占地面积73667.67平方米，容积率1.2，计容总建筑面积约8.8万平方米，建筑限高80米。该地块起拍总价为17亿元，折合起拍楼面价约19231元/平方米。

按照计划，编号2025WR005地块将于10月30日上午10时开拍正式竞拍，无最高限价，价高者得。

松山湖上一次卖地，还是在2023年4月19日，金地以封顶价约22.14亿元成功拿下松山湖红棉路和礼宾路交汇处东南侧编号2023WR001地块，折合可售楼面价26000元/平方米。

目前，松山湖仅松湖润府、万科松樾、松山湖科学城国际人才社区等三盘在售，其中松山湖科学城国际人才社区还是“三限房”，房源越来越少。根据东莞市住房和城乡建设局发布的《2025年8月东莞市商品住宅网上签约销售情况》显示，2025年8月，松山湖一手洋房（地面建筑层数超过4层的新建商品住宅）网签均价为31531元/平方米。



## 12、乡村“微改造”赋能宜居生活！桥头今年建成25个绿美小园



今年以来，桥头镇大力推进绿美乡村建设，以“微改造”促“精提升”，将村居边角地、闲置地乃至废旧宅基地巧妙利用，成功打造了25个各具特色的绿美小园。

位于李屋村文化广场旁的公共休闲绿地，占地面积约2160平方米。此次升级改造综合了园建、绿化、给排水、电气及结构等多专业设计，对场地进行了彻底焕新。项目不仅保留了原有的榕树遮荫优势，更增设了展现桥头荷花名镇特色的荷花主题墙绘、可供村民遮风避雨休憩的风雨连廊、实用的座椅石凳、多样的健身器材以及蜿蜒的石砖步道。如今，这片“榕荫荷韵”绿地，既完善了休闲功能，也提升了景观品质，成为村民享受自然、交流互动的重要场所。

与此同时，岗头村村前路七巷周边，一个占地面积约200平方米的绿美小公园也以全新面貌亮相。改造后，昔日脏乱的废弃圈舍不见了踪影，取而代之的是小巧玲珑的凉亭、设施齐全的休闲健身区域以及供人歇脚的石椅。园内栽种了层次丰富的乔木、灌木和草坪，大幅提升了区域的绿化水平和美观度。项目还同步实施了周边道路的硬底化处理，进一步改善了整体环境。这个小巧而温馨的边角小公园，虽然面积不大，却有效满足了附近居民日常健身、散步、小聚的需求，赢得了村民的广泛赞誉。

25个绿美小园的建成，是桥头镇开展农村人居环境提升工作的有力举措。接下来，桥头镇将建立健全长效管护机制，确保小园持续发挥效益，并继续探索绿美建设与乡村产业、文化传承相结合的新路径，让绿色真正成为桥头镇乡村振兴最动人的底色。



**04**

**产业动态**

## 1、低效厂房变身黄金谷，“工改工”破局开新路

在塘厦镇林村社区新阳中路，一座崭新的现代化产业园——林村昌盛高新科技产业园拔地而起，玻璃幕墙在阳光下熠熠生辉。厂房内，智能化设备高速运转；园区里，来自各地的精英人才步履匆匆。

这是东莞首个社区集体自改“工改工”项目。谁承想，这片孕育着高新技术的“黄金谷”，两年前还是一处低效破旧的集体厂房。

作为塘厦北面门户、全镇龙头社区、未来高铁新区，林村社区入选省“百县千镇万村高质量发展工程”第二批典型村。乘“百千万工程”发展东风，林村社区集体经济跨越式增长、产业能级跃升，走出了一条产城融合发展的新型城镇化道路。

而林村经济发展添“新翼”的故事，要从“工改工”讲起。

### 老旧工业区“工改工”，年租金收益八倍增长

林村昌盛高新科技产业园的前身原新阳路中60号集体厂房，由于建成时间较早，存在建筑规格落后、布局散乱、设施陈旧等问题。

从数据上看，原60号集体厂房虽然占地面积达2.32万 $m^2$ ，但建筑面积仅有1.4万 $m^2$ ，容积率低至0.6，月租金收益约25.9万元。厂房利用率不高、经济效益低下、楼层层高较低、用电需求不足、缺乏货运电梯、宿舍空置多……各种经济效益低下的问题日益凸显。

栽下梧桐树，引来金凤凰。截至目前，园区进驻率高达97%，已引进14家企业，其中有4家规模以上企业、2家高新技术企业，吸引了1000名以上精英人才入驻。产业主要涵盖塑胶制品、SMT贴片、精密零件、3D打印、电子元器件、医疗器械、包装材料、电子商贸等各行业。

2024年，园区年租金收益从300万元跃升至1900万元，用6倍增长实现了从“低效”到“高效”的华丽转身。

林村社区工作人员表示，通过“工改工”项目，林村社区成功将低效厂房升级改造成高新厂房，实现了集体资源的有效盘活，不仅大幅提升了建筑容积率和租金收益，还优化了产业结构和布局，吸引了更多优质企业和人才入驻。

### “黄金谷”接连落地，临深电子信息产业加速集聚

在林村昌盛高新科技产业园不远处，林村置业科创产业园项目也正经历着“工改工”的蝶变。走进产业园项目部，几栋全新的大楼已拔地而起，现代化厂房和配套设施正逐一完善，原本遍地是落后厂房的景象已无迹可寻。

据悉，林村置业科创产业园项目占地76520平方米，总投资约10亿元、建筑面积近30万平方米，容积率达3.48。项目建成后预计每年为社区增收6000万元。

林村置业科创产业园项目是塘厦镇第三宗村集体自行改造的“工改工”项目。塘厦镇党委副书记李田福曾表示，作为临深新一代电子信息产业基地（林村板块）中的重要组成部分，林村置业科创产业园项目是让低效零散出租的集体用地蝶变为高标准现代化的村工业集聚区的实践，为全镇村集体开展“工改工”项目积累经验发挥了示范作用。

“工改工”改出的不仅是空间，更是新一轮发展动能。从低效厂房到高新科技产业园，“百千万工程”的澎湃动能，正推动着林村社区在产业高质量发展的道路上振翅高飞。

## 2、即将进入实质动工建设阶段！虎门这两“工改工”项目有新进展



作为虎门镇龙眼社区“百千万工程”项目中的两个重点产业项目，国通地块“工改工”项目和旧袜厂地块“工改工”项目此前已同步启动原有建筑清拆工作。近日，两个项目均基本完成原有建筑清拆，即将进入项目实质动工建设阶段，为龙眼社区后续集体经济发展提供新的有力支撑。

龙眼社区国通地块“工改工”项目位于赤岗路与龙眼六路交界处南侧，规划用地面积超过9万平方米（约合137亩），分为一二期滚动开发模式。其中，一期地块面积超4万平方米，目前已基本完成原有建筑清拆工作，计划新建总建筑面积超过15万平方米的现代化厂房、宿舍和商业配套用房等；二期地块规划用地面积近5万平方米，总建筑面积超过18万平方米。

龙眼社区旧袜厂地块“工改工”项目地处龙眼东九路与龙眼八路交界处西北侧，毗邻广深高速路。该地块上原有厂房建筑正在清拆，预计今年10月底前完成清拆工作，后续将推进地块清空平整等工作以实现项目交地。该项目规划用地面积近10000平方米（约15亩），总建筑面积约37000平方米，计划新建1栋厂房、1栋配套宿舍及地下室，并配套超过100个停车位。

据了解，国通地块与旧袜厂地块“工改工”项目均由龙眼社区经联社投资建设，采取社区集体自改模式进行开发，两个项目将主要聚焦线缆、电子、五金等相关制造业产业。项目建成投产后，将进一步优化龙眼社区面貌和产业结构，为社区集体经济稳步发展注入新动能，助力社区高质量发展。

## 3、中堂镇主要领导调研“工改工”项目

10月11日，中堂镇党委书记谢伟良，镇党委副书记、镇长张超带队，调研“工改工”工作开展情况，强调要聚焦“科技创新+先进制造”主线，大力推进“工改工”工作，提升土地利用效能，积极探索制造业空间整合的创新路径，以高质量、低成本、快供给的产业新空间服务构建现代化产业体系。

调研组先后来到下芦工改工项目、富舟农业园项目等现场，了解“工改工”项目整体推进情况和土地规划使用情况，详细听取各相关负责人工作汇报，现场协调解决困难问题。

下芦工业区连片“工改工”项目，占地约761亩，产业发展方向主要为智能装备制造产业。目前该项目正在开展规划编制、土地房屋权属测绘等前期工作。

谢伟良指出，推进“工改工”工作，既是坚持以实体经济为本，制造业当家的重要抓手，也是破解土地空间“瓶颈”，盘活土地资源要素，打造产业发展新高地，推动城市高质量发展的重要举措。要坚持规划引领，科学合理布局，提高土地利用效率，扎实推进产业拓空间。要学习先进经验，强化政策支撑，积极争取上级部门支持，紧密结合实际，创新合作模式，探索利益共享机制，形成工作合力。要持续优化交通路网，完善基础设施建设和优质生活配套，促进产城人融合发展。要坚持产业为导向，引育优质企业，推动产业聚集，为新型工业化城市建设提供有力支撑。

张超强调，要加强政策宣讲，深度解读政策要求，形成“愿意改、主动改、积极改”的良好氛围。要完善工作机制，加强沟通协调，有效破解项目难题，稳步推进“工改工”工作。要以“空间革命”思维，按照现代化产业园的发展理念，注重连片土地开发和园区建设，突出联动改造和要素聚集，实现产业空间的集约利用，以高品质空间吸引优质企业、高端人才聚集，为培育经济增长点注入强劲动力。



## 4、洪梅：投资41亿元焕新产业空间 全域整治结硕果



近年来，洪梅镇以全域土地综合整治为核心突破口，投入41亿元推进4大类型11个重点项目，成功实现产业空间扩容、产业结构升级与经济高质量增长的多重目标。这场以“土地焕新”撬动“发展升级”的实践，不仅为城镇注入强劲动能，更让当地民众的生活品质与就业机会同步提升，走出了一条产业发展与民生改善同频共振的新路径。

走进洪梅镇河西现代化产业园周边区域，道路宽敞整洁，商铺陆续开业，这是产业空间扩容带来的民生新图景。截至目前，河西现代化产业园开发面积超7200亩，78万平方米高品质产业空间投用，23家战略性新兴产业与11家台资企业相继入驻，涵盖数字经济、新能源、低空经济、健康科技等领域。

今年7月，加中生物科技（广东）有限公司在东莞水乡河西数字产业区正式开业。该企业由加拿大知名医药企业阳光之宝生物科技投资建设，总投资约5亿元人民币。作为东莞市重大项目，该企业从奠基到运营仅用一年多时间，以“水乡洪梅速度”诠释了东莞在战略性新兴产业培育与国际合作中的高效能。

“洪梅镇的政务服务非常高效，提供了非常好的营商环境，为我们的企业做到了全过程、全方位的服务保障，我们加中生物从拿地到动工仅花了不到一个月的时间，实现了政府拿地即摘牌的承诺。水乡洪梅环境优美，宜业宜居，我们加中生物来洪梅投资兴业是一个最为正确的选择。”加中生物科技（广东）有限公司副总经理周科峰说道。

洪梅镇纳入东莞市重大项目的数量达45个，总投资约246亿元。如今，产业结构的迭代升级，为洪梅镇民众带来的最直接变化，便是就业机会的增多与工作环境的改善。

“我在洪梅待了好多年了，小孩也在这边读书，可以说是见证了洪梅的发展，从最早期觉得这边人比较少，晚上都没有吃宵夜的情形，到现在的晚上灯火通明，包括企业建在这里，然后我们的企业晚上会有灯光秀，看上去让人觉得身在大城市一样，有一种CBD的感觉。”加中生物企业员工说道。

站在新的发展起点，洪梅镇正以全域土地综合整治为抓手，依托河西现代化产业园推动产业向高端化攀升，全力切入人工智能终端、新能源、低空经济等新赛道。未来，随着新质生产力的持续培育，该镇将继续推动产业发展与民生改善深度融合，让更多民众共享产业升级的红利，书写“产业强、民生优”的高质量发展新篇章。

## 5、摘地！新国都投资落子滨海湾，打造人工智能总部基地

10月9日，新国都集团智能制造与人工智能总部基地项目用地成功摘牌。该项目位于滨海湾新区交椅湾板块的精密智造科创园，总投资6亿元，占地面积约30亩，规划建设AI+电子支付设备的研发、生产和销售中心，通用智能体及多模态AI技术研发中心等。

该项目的投资单位——东莞市新国都科技有限公司是深圳市新国都股份有限公司注册成立的全资子公司，负责新国都集团智能制造与人工智能总部基地项目规划、建设及运营。

深圳市新国都股份有限公司总部位于深圳市福田区，近年位列“深圳500强”企业180名左右，拥有38家分公司，覆盖337个主要城市，在全球80多个国家实现金融硬件产品销售、服务延伸及提供优质的支付解决方案，拥有卢森堡PI牌照、香港MSO牌照、澳门数字银行牌照、美国MSB牌照等金融牌照。

“我们希望借助新区的产业和区位优势，建设自有的智能制造和AI总部，推动自动化升级与AI研发应用，并通过本次项目落地，推动大湾区支付数据与AI技术深度融合。”新国都集团副总裁姚骏说。

滨海湾精密智造科创园借鉴新加坡产业邻里中心的规划设计理念，以“政府规划+企业自建+国企配套”模式开发建设，根据企业总部、研发、生产、生活需求一体化打造景城融合复合产业社区，致力于打造辐射东莞、链接大湾区的智能装备产业集聚区。

目前，园区已经落地了通科汽车半导体、中图仪器、滨海湾AI智造基地以及新国都智能制造等产业项目。聚焦机器视觉、智能机器人、精密仪器、半导体设备制造及AI芯片等前沿领域，滨海湾将通过龙头项目牵引和产业链精准补链，构建从核心部件研发到智能终端制造的全周期产业生态。





## 6、东莞多个重点工程“双节”赶工忙 项目建设跑出加速度

“双节”期间，东莞大朗、谢岗、洪梅等镇的建设工地上，机械轰鸣依旧。建设者们放弃休假坚守岗位，在各个项目的施工现场，以“不停工、不断档”的奋斗姿态抢抓工期，用实干和担当为城市高质量发展按下“加速键”。

### 大朗产业升级：“工改工”项目年底完工

在大朗镇求富路社区“工改工”项目现场，钢筋水泥的丛林间，工人正忙着室外排水排污管道铺设与园区道路修整。“大部分人只休了一天假，就想把工期往前赶赶。”施工现场负责人张钦林的话语道出了建设者的心声。

求富路股份经济联合社智孝电子元器件生产项目（简称：求富路社区“工改工”地块）工程目前已进入装修收尾阶段，总工程量完成度达90%，预计2025年底完工，2026年1月正式交付。建成后将为区域电子产业发展注入新动能。

### 谢岗银瓶产业园：“精雕细琢”，诠释“谢岗效率”

10月6日，在谢岗镇银瓶现代产业园（一期）工地，工人们在各作业面上紧张有序地施工。只见工人们手握刮刀，将腻子均匀涂抹在墙面，粗糙的混凝土逐渐变得平整光滑。与之前主体结构施工时的“大开大合”不同，如今的项目工地已进入内部装修与设备安装的“精雕细琢”阶段，水电管线敷设、消防系统安装等多工序同步推进。“节前就制定了详细计划，调配人力物力，既要抢进度，又要守安全质量红线。”项目负责人介绍，作为谢岗产业升级的核心载体，假期“不停工、不断档”的建设节奏，正是“谢岗效率”的生动注脚。

### 洪梅莞台高新产业园：四百人奋战，双园区同步推进

在洪梅镇莞台高新产业园的工地上，焊接声、切割声与机器运转声交织成激昂的“建设交响曲”。每天超400名建设者坚守岗位，各项工程建设正紧锣密鼓进行中。莞台高新产业园于2024年落户洪梅，总规划530亩，首开区166亩，分壹号园区与贰号园区两部分。当前，壹号园区建设已进入收官阶段，计划2025年11月交付使用。贰号园区于今年5月开工建设。值得关注的是，在项目动工前，已有20家企业顺利完成签约，定制厂房总面积达25万平方米。未来，超过300亩的产业用地将支持更灵活的定制化开发，以满足不同类型企业的多元化需求。

### 民生工程：学校、医院建设进展顺利

在东莞水乡未来学校施工现场，塔吊林立间工程车辆往来穿梭，近400名建设者奋战在钢筋绑扎与框架搭建的岗位上。“现在全力推进基础及框架结构施工，每天都不敢松懈。”项目代建方工程负责人李明介绍，这所占地161.3亩的学校秉持“全面发展，美育见长”定位，规划72个教学班、招收3960名学生，预计2026年8月竣工，建成后将成为辐射水乡片区的基础教育标杆。

虎门医院扩建工程（二期）也进展顺利，目前项目已完成主体结构施工，正在进行门窗安装、屋面工程施工、外墙抹灰防水施工、钢结构及金属幕墙外墙涂料施工、室内精装修等。预计2026年下半年可投入试运行。该项目建成后将新增住院床位300张，极大地提升区域医疗服务能力，为市民提供一站式门诊、急诊、体检等综合医疗服务。

### 建设者心声：抢进度 严把关

“抢进度的同时严把质量关，确保项目完美履约。”莞台高新产业园项目负责人李密的承诺，道出了建设者们的初心。从大朗“工改工”的收尾攻坚到谢岗产业园的精细施工，从洪梅双园区同步推进到水乡学校的基础筑牢，这个假期，建设者们以“双节我在岗，建设不停步”的担当，为东莞的经济社会发展注入新动能。

## 7、洪梅：“双节”不停工，奋力“顶”前冲



中秋国庆假期，洪梅重大项目建设不停工。建设者们坚守岗位、干劲十足，抢抓施工进度，确保项目优质高效推进。在莞台高新产业园的建设工地上，焊接火花四溅，工人们在脚手架上紧张作业，敲打声、切割声与机器的运转声交织成一首激昂的“建设交响曲”。项目负责人李密介绍：“‘十一’假期，我们每天有超过四百名建设者坚守岗位。目前，壹号园区正全力冲刺10月下旬落成目标，贰号园区也在紧锣密鼓推进建设。”

莞台高新产业园于2024年落户洪梅，总规划面积530亩。首开区166亩分为壹号园区与贰号园区两部分。当前，壹号园区建设已进入收官阶段，计划于2025年11月交付使用。贰号园区于今年5月开工建设。值得关注的是，在项目动工前，已有20家企业顺利完成签约，定制厂房总面积达25万平方米。园区创新的“招商前置、定制开发”模式，已成功从产业厂房定制1.0阶段演进至产业用地定制2.0阶段。未来，超过300亩的产业用地将支持更灵活的定制化开发，以满足不同类型企业的多元化需求。

在东莞水乡未来学校的项目工地上，同样是一片繁忙景象。塔吊林立，机械轰鸣，工程车辆往来穿梭，建设者们奋战在钢筋水泥之间，全力抢抓施工进度。东莞水乡未来学校项目代建方工程负责人李明介绍，为保障工期，项目每天有近400名建设者奋战在一线。目前项目正在进行基础及框架结构施工，预计整个项目将于明年8月竣工。

作为东莞市重点打造的教育示范项目，东莞水乡未来学校秉持“全面发展，美育见长”的办学定位，以“高起点规划、高标准建设、高质量发展”为工作目标，突出“美育”特色，致力成为辐射水乡片区、引领全市新时代基础教育创新实践的标杆性学校。按照规划，学校占地161.3亩，办学规模为72个教学班，计划招生3960名学生。

## 8、总投资2亿元！塘厦又有一个项目用地成功摘牌

近日，塘厦又有一个项目用地成功摘牌！总投资2亿元，用地面积约15.45亩。

### 正铼德电子增资扩产项目用地成功摘牌

近日，正铼德电子增资扩产项目用地成功摘牌。该项目由东莞市正铼德电子有限公司投资建设，位于塘厦镇蛟乙塘社区，总投资2亿元，用地面积约15.45亩，主要从事有刷马达、无刷马达、声波马达、步进马达、伺服马达等微型电机以及电线电缆、开关连接器、接插件、色差线、高清晰多媒体接口线、五金件等高端线材与新能源线束的研发、生产和销售。

### 企业介绍

东莞市正铼德电子有限公司成立于2023年，由东莞富迪电子有限公司和东莞市吉铼升电机股份有限公司共同投资成立，专业从事研发、生产、销售高端装备制造与新能源线束生产和精密电机。





**05**

**协会（会员）动态**

## 1、交流共融 聚力前行 | 市政协调研组到访我会走访调研



10月10日上午，东莞市政协副主席、农工党东莞市委主委赖少瑜等一行到我会走访调研，我会常务副会长兼秘书长严晓锋、同信瑞丰财税集团总经理兼财税专业委员会主任邓建辉参加。双方围绕我市城市更新行业现状、工作推进难点及企业发展中面临的共性问题，展开了深入交流。

会议伊始，严晓锋秘书长对市政协调研组的到访表示热烈欢迎，并从协会职能与行业服务角度，详细介绍了协会在政策宣贯、资源整合、会员服务等方面的重点工作。同时结合我市最新政策导向，深入剖析了当前城市更新推进过程中存在的共性难题，提出了几点建议，希望相关部门可提供延期付息、分期供地等方面的政策倾斜，帮助民营企业减轻资金压力，营造良好的经商氛围。一方面，精准传递企业诉求，助力我市政策有效落地；另一方面，积极引导企业理解并用好政策，切实将政策红利转化为发展实效。

随后，邓建辉主任从税务筹划角度提出，构建和谐税务环境是推动项目落地的关键一环。他认为，企业应加强对市场规律的把握，深入理解政策制定的背景与逻辑；同时建议相关部门在政策设计中，要综合考量企业实际诉求，在规范管理与服务市场之间找到平衡点，以增强双方在税务层面的理解与互信。

在认真听取协会工作汇报后，赖少瑜副主席对协会在政策宣传、服务会员、引导行业发展等方面的工作成效给予充分肯定，并强调城市更新在优化空间布局、提升城市品质、推动产业升级的重要意义。她表示，市政协将认真梳理与研究协会提出的意见与建议，通过开展调研、协商和提交提案等多种形式，向市委市政府建言献策。同时，希望协会继续发挥好行业平台作用，团结带领广大会员单位，不断加强自身建设，提升专业服务水平，在凝聚行业共识、规范市场秩序、防范化解风险等方面展现更大作为。

接下来，我会将充分发挥资源力量优势，持续深化调查研究，进一步加强与政府及相关职能部门的沟通与协作，共同为破解城市更新发展瓶颈、探索符合东莞实际的城市更新之路贡献智慧和力量。



**东莞市城市更新协会**

DONGGUAN URBAN RENEWAL ASSOCIATION

**东莞城市更新行业周报**