

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2024〕59号

关于《东莞恒福电子元器件生产项目“三旧”改造总体实施方案》的批复

沙田镇人民政府：

《关于东莞恒福电子元器件生产项目“三旧”改造单元申请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、同意上报的东莞恒福电子元器件生产项目“三旧”改造总体实施方案，由东莞市恒福实业发展有限公司按《东莞恒福电子元器件生产项目“三旧”改造总体实施方案》（见附件1、2）自行改造。

二、该项目改造面积为1.398070公顷，全部为国有建设用地。改造后为三类工业用地1.390556公顷，容积率 $1.1 \leq R \leq 3.0$ ，

采取协议出让方式供地给东莞市恒福实业发展有限公司，延长使用年限至 50 年，不分割销售。东莞市恒福实业发展有限公司名下 0.007514 公顷由你镇无偿收回，纳入政府储备用地。

三、请按照有关规定，与东莞市恒福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，应自本批复作出之日起一个月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 7 次会议审议意见，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. 东莞恒福电子元器件生产项目“三旧”改造总体实施方案
2. 东莞恒福电子元器件生产项目“三旧”改造总体实施方案信息要素表



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
与城市设计委员会相关成员单位，东莞市恒福实业发展有限
公司。

东莞市自然资源局办公室

2024年11月6日印发

东莞恒福电子元器件生产项目“三旧”改造 总体实施方案

(土地权利人自行改造模式)

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，沙田镇人民政府拟实施东莞恒福电子元器件生产项目，对位于沙田镇稔洲村鞋底沙村民小组的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞恒福电子元器件生产项目改造单元位于沙田镇环保城片区统筹范围内，用地涉及东莞市沙田镇环保城片区控制性详细规划范围内的 HD-11 地块。

二、改造单元基本情况

东莞恒福电子元器件生产项目改造单元位于沙田镇稔洲村鞋底沙村民小组，单元总面积为 13980.70 平方米（2000 坐标面积，原证载面积 13980.60 平方米）。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市恒福实业发展有限公司作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 10625 平方米，容积率为 1.0。

单元实施改造面积为 13980.70 平方米，标图建库号 44190012392，已入库面积 13875.30 平方米，原土地证剩余



的 105.4 平方米正在同步办理补充入库。其中国有建设用地为 13980.70 平方米，土地权利人为东莞市恒福实业发展有限公司，有合法用地手续 13980.70 平方米，不涉及无合法用地手续土地及集体土地。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。改造范围内不涉及国有资产。

项目改造范围符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）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。

根据已批单元控规，拟改造为工业用途，具体情况如下：

已办理规划条件工业用地为 13905.56 平方米，容积率为 $1.1 \leq R \leq 3.0$ ，总建筑面积约为 41717 平方米；剩余的 75.14 平方米恒福实业将无偿退回给沙田镇政府做政府储备用地。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。该项目为原权利人自改，东莞市恒福实业发展有限公司已于 2024 年 5 月 31 日召开股东大会表决同意进行改造。

（二）补偿安置情况。该项目为原权利人自改，土地和房屋为东莞市恒福实业发展有限公司所有，不涉及补偿安置。

(三) 开展社会稳定风险评估情况。该项目为原权利人自改，不涉及社会稳定风险评估。

四、收储收地情况

原权利人同意放弃原发证范围内 75.14 平方米土地使用权（规划用途为道路），放弃的面积退回沙田镇政府做政府储备用地。

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。

五、供地情况

项目开发周期为 2 年，拟分 1 期开发，开发时间为 2024 年 12 月至 2026 年 12 月，开发面积 13905.56 平方米，本次供地范围为第 1 期开发范围。东莞市恒福实业发展有限公司申请以协议出让方式供地，拟供地面积为 13905.56 平方米，拟申请重新约定工业用地最高使用年限 50 年（最终供地面积以批复为准）。

六、其他

(一) 资金筹措。项目改造成本为 35000 万元，拟投入改造资金为 35000 万元，拟筹措资金方式为企业自有资金。

(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，在合同签订之日起 30 日内一次性缴纳地价款。

(三) 项目分割销售。按照我市最新的工改工政策，项目为不可分割销售项目。

(四) 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

东莞恒福电子元器件生产项目 “三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称			东莞恒福电子元器件生产项目		
项目位置			沙田镇稔洲村鞋底沙村民小组 (沙田镇环保基地产业城内)		
标图建库编号			44190012392		
土地现状 (公顷)	总面积		1.398070		
	其中	国有建设用地面积	1.398070		
		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 (公顷)	改造主体		东莞市恒福实业发展有限公司		
	开发主体		东莞市恒福实业发展有限公司		
	改造面积		1.398070		
	改造方式		土地权利人自改		
	集体土地完善转用手续面积		/		
	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		/		
	保留集体用地性质的用地面积		/		
	土地规划用途		三类工业用地		
	供地面积		1.390556		
	收地/收储面积		0.007514		
	计容建筑面积（万平方米）		4.171668		
	容积率		1.1≤R≤3.0		
	供地方式		协议出让		
备注：1. 改造范围内三类工业用地 1.390556 公顷，重新约定使用年限为 50 年，按相关政策补缴地价后协议出让给东莞市恒福实业发展有限公司自行改造，建成后不可分割销售； 2. 改造范围内零星土地 0.007514 公顷，由改造主体无偿放弃土地使用权并纳入政府储备地。					