

塘厦镇规划管理所

城市更新中心

通告

根据东莞市关于“三旧”改造的有关政策规定，位于塘厦镇石鼓社区的东莞市塘厦石鼓现代化产业园（次开区）总体实施方案需作现场公示，公示事宜详见塘厦镇政府网站公告。

公示期间如有意见的请投到意见箱或致电0769-82086303，或面交到塘厦镇规划管理所409办公室。



塘厦镇城市更新中心

2025年6月23日

塘厦镇人民政府

东莞市塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）

“三旧”改造总体实施方案

（政府主导模式）

为实施国土空间总体规划，塘厦镇人民政府拟实施东莞市塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）“三旧”改造项目，对位于石鼓社区的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）位于石鼓现代化产业园范围内，用地涉及塘厦镇 2024-03 ~ 2024-10 地块规划选址评估及控制性详细规划范围内的 TX2024-10 地块。

二、改造单元基本情况

塘厦镇石鼓现代化产业园（次开区）位于塘厦镇石鼓社区，单元总面积为 2.759269 公顷。采用政府主导模式，由塘厦镇人民政府作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 16508.07 平方米，容积率约 1.78，目前已经拆除平整。

单元实施改造面积为 2.759269 公顷，全部已纳入标图建库，标图建库号 44190041616。集体土地 2.759269 公顷，全部为集体建设用地，集体所有权为东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作

社农民集体和东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社农民集体。其中其子围股份经济合作社农民集体用地面积 2.746482 公顷，下低布股份经济合作社农民集体用地面积 0.012787 公顷，上述用地均无合法用地手续。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内不涉及国有资产。

项目改造范围符合国土空间规划，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。

根据已批东莞市塘厦镇 2024-03 ~ 2024-10 地块规划选址评估及控制性详细规划，项目拟改造为一类工业用途、道路，具体情况如下：

一类工业用地为 1.770305 公顷，容积率为 4.0，总建筑面积为 7.081220 万平方米。

道路用地 0.988964 公顷，由镇政府统筹实施。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

塘厦镇人民政府已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人：东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社、东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社的意见，并经 2/3 比例以上原权利人同意。

改造范围内涉及农村集体土地，已经过该农村集体经济组织成员的股东户代表会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况

塘厦镇人民政府已制定补偿安置方案，已完成补偿安置方案公告，明确采取货币补偿方式对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准详见《塘厦镇石鼓现代化产业园区拆迁补偿方案》。截至目前，塘厦镇人民政府已与原权利人：东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社和东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作，就土地征收及拆迁安置补偿等事项签订协议，塘厦镇人民政府于2025年6月与所有权人东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社和东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社签订了征地补偿安置协议，于2025年6月支付了征地补偿款合计1096.661885万元【含土地补偿款794.6784万元（其中其子围790.9920万元，下低布3.6864万元）、留用地补偿款201.4070万元（其中其子围200.4580万元、下低布0.9490万元）、被征地农民养老保障金100.576485万元（其中其子围100.109925万元、下低布0.46656万元）】；支付拆迁安置补偿款约3320.501721万元，合计4417.163606万元。且未因征地补偿安置产生纠纷。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及征收土地2.7593公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 2.7593 公顷集体土地申请完善转用手续，上述土地于 2004 年期间发生违法用地行为，已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处罚并已缴纳相关罚款：塘自然资(旧改)决字〔2025〕2 号。

项目范围成片开发方案已批：《广东省人民政府关于东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）的批复》（粤府土审成片（12）〔2025〕11 号）。经东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社和东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社依法表决同意，申请将 2.7593 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由塘厦镇人民政府进行主导改造。

五、收储收地情况

拟收储面积 2.7593 公顷，土地权利人为东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体和东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社农民集体，土地及建筑物评估价值约 3320.501721 万元。土地权利人已同意我镇人民政府以货币补偿方式协议收储其名下 2.7593 公顷土地使用权及地上建筑物。

土地储备支出测算为 4417.163606 万元，储备地块资金来源为石鼓现代化产业园资金池，土地供应预测收入为 5310.92 万元。

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。

六、供地情况

项目开发周期为 3 年，不分期开发。开发时间为 2025 年 12

月至 2028 年 12 月，开发面积 17703.05 平方米，本次供地范围为全部开发范围。

现以公开挂牌出让方式推出市场交易，出让面积为 17703.05 平方米，具体情况如下：地块面积为 17703.05 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率为 4.0，计容建筑面积为 70812.2 平方米，最大高度 60 米。

单元内公共设施（道路）配建，面积为 9889.64 平方米，通过行政划拨方式供地给塘厦镇人民政府建设，竣工验收后土地连同建筑物一并收回移交塘厦镇人民政府指定单位。

七、其他

（一）资金筹措

项目拟投入改造资金由竞得方按《项目投资协议》执行。

（二）分割销售情况

项目不分割销售，全部企业自用。

塘厦镇人民政府
2025 年 6 月 23 日



东莞市塘厦镇石鼓现代产业园次开区改造单元“三旧”改造房屋权籍调查明细表

标图建库号: 44190041616
塘厦镇城市更新主管部门盖章:
时间: 年 月 日

单位: m²

序号	土地性质	宗地号(地号)	房屋所有人	用地面积	土地证号	实际用途	建筑占地面积	建筑总面积	房屋等建(构)筑物情况					备注	
									有房屋所有权证				无房屋所有权证		
									登记面积	登记用途	房产证号	竣工时间	建筑面积		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	1461.76	/	工业用地	565.69	2447.58	/	/	/	/	2447.58	原有建筑物2447.58平方米, 现已拆除平整。	
2		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	4678.84	/	工业用地	1680.19	4734.45	/	/	/	/	4734.45	原有建筑物4734.45平方米, 现已拆除平整。	
3		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	6361.59	/	工业用地	2420.99	4243.81	/	/	/	/	4243.81	原有建筑物4243.81平方米, 现已拆除平整。	
4		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	1560.31	/	工业用地	747.93	1860.86	/	/	/	/	1860.86	原有建筑物1860.86平方米, 现已拆除平整。	
5	集体	441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	1034.55	/	工业用地	393.11	1410.71	/	/	/	/	1410.71	原有建筑物1410.71平方米, 现已拆除平整。	
6		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	3298.49	/	工业用地	1566.46	4263.70	/	/	/	/	4263.70	原有建筑物4263.70平方米, 现已拆除平整。	
7		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	3588.18	/	工业用地	2222.8	3759.21	/	/	/	/	3759.21	原有建筑物3759.21平方米, 现已拆除平整。	
8		441921016006JA00005	东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社农民集体	127.87	/	道路	0.00	0.00	/	/	/	/	0.00	/	
9		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	5481.10	/	道路	0.00	0.00	/	/	/	/	0.00	/	
	国有	合计		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	集体	合计		27592.69	/	/	9597.17	22720.32	/	/	/	/	22720.32	/	
		总合计		27592.69	/	/	9597.17	22720.32	/	/	/	/	22720.32	/	
调查单位(测绘单位):				石鼓居委会:				不动产登记中心:				经核查土地所有权证号、所有权宗地号情况无误			
经办人: 王思普		负责人: 邱松		经办人: 曹国斌		负责人: 蔡敏		经办人: 刘伟志		负责人: 郭文					

填表说明:

- 填表范围: 单元内除综合整治、保留现状以外的拆除建筑面积和单元外拆除建筑面积, 在“备注”中注明单元外拆除建筑面积及在“总合计”的“备注”中注明其总面积。建筑总面积(8)=有房屋所有权证(9)+无房屋所有权证(13)+单元外拆除建筑面积(14)。
- 土地使用者与房产所有人不一致, 并在“备注”中注明土地使用者。
- “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的, 在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。
- 存在抵押、查封等限制权利的, 在“备注”栏加以注明。



东莞市塘厦镇石鼓现代产业园次开区改造单元“三旧”改造土地权籍调查明细表

标图建库号: 4419004166
塘厦镇城市更新主管部门盖章:
时间: 年 月 日

单位: m²

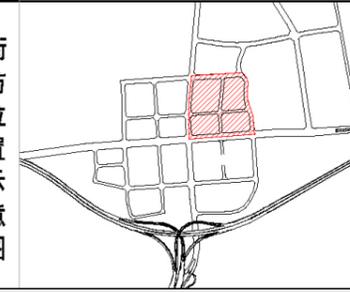
序号	土地性质	宗地号(地号)	土地使用者	用地总面积	建筑占地面积	实际用途	土地所有权人	集体土地所有权证号	拆除范围用地情况						“三地”情况				其余地区用地	国土空间总体规划用途	备注				
									合法手续用地			无合法手续用地			面积	用地行为 1987.1.1前	用地行为 1987.1.1至 1998.12.31	用地行为 1999.1.1至 2009.12.31				面积	建设用地	农用地	未利用地
									批准面积	批准用途	批准文号	面积	用地行为 1987.1.1前	用地行为 1987.1.1至 1998.12.31											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22				
1		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	1461.76	565.69	工业用地	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	粤(2025)东莞不动产权第0096928号	/	/	/	1461.76	/	/	1461.76	/	/	/	/	/	工业用地	/			
2		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	4678.84	1680.19	工业用地	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	粤(2025)东莞不动产权第0096928号	/	/	/	4678.84	/	/	4678.84	/	/	/	/	/	工业用地	/			
3		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	6361.59	2420.99	工业用地	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	粤(2025)东莞不动产权第0096928号	/	/	/	6361.59	/	/	6361.59	/	/	/	/	/	工业用地	/			
4		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	1560.31	747.93	工业用地	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	粤(2025)东莞不动产权第0096928号	/	/	/	1560.31	/	/	1560.31	/	/	/	/	/	工业用地	/			
5	集体	441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	1034.55	393.11	工业用地	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	粤(2025)东莞不动产权第0096928号	/	/	/	1034.55	/	/	1034.55	/	/	/	/	/	工业用地	/			
6		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	3298.49	1566.46	工业用地	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	粤(2025)东莞不动产权第0096928号	/	/	/	3298.49	/	/	3298.49	/	/	/	/	/	工业用地	/			
7		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	3588.18	2222.8	工业用地	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	粤(2025)东莞不动产权第0096928号	/	/	/	3588.18	/	/	3588.18	/	/	/	/	/	工业用地	/			
8		441921016006JA01001	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	5481.10	0.00	道路	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	粤(2025)东莞不动产权第0096928号	/	/	/	5481.10	/	/	5481.10	/	/	/	/	/	工业用地	/			
9		441921016006JA00005	东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社农民集体	127.87	0.00	道路	东莞市塘厦镇石鼓下低布股份经济合作社农民集体	粤(2025)东莞不动产权第0059132号	/	/	/	127.87	/	/	127.87	/	/	/	/	/	工业用地	/			
	国有	合计		/					/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/			
	集体	合计		27592.69	9597.17				/	/	/	27592.69	/	/	27592.69	/	/	/	/	/	/	/			
		总合计		27592.69	9597.17				/	/	/	27592.69	/	/	27592.69	/	/	/	/	/	/	/			
调查单位(测绘单位):				石鼓村委会:				自然资源局:						不动产登记中心:											
								经核查,土地权属情况无误。						经核查,土地所有权证号、权利人、宗地号情况无误。											
经办人: 王思普	负责人: 孙彬	经办人: 李石斌	负责人: 李石斌					经办人: 刘印培						经办人: 刘印培											
								2025.6.18						2025.6.18											

填表说明:

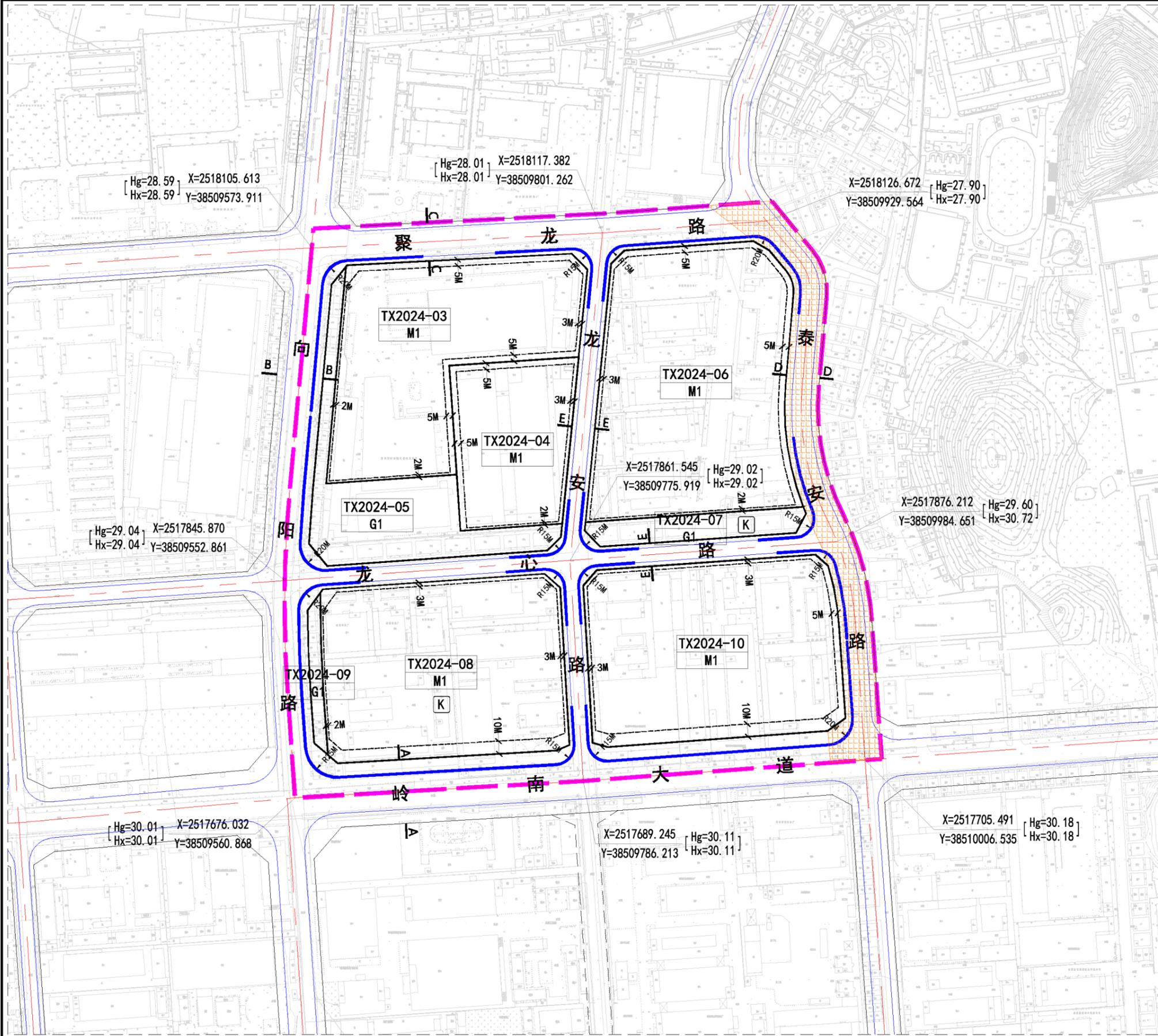
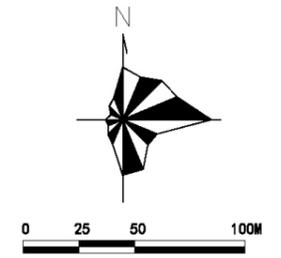
- 填表范围: 单元内除综合整治、保留现状以外的用地和单元外拆除用地, 单元内除综合整治、保留现状以外的用地按类别填写“三旧”建设用地、“三地”、其余地区用地, 并在“备注”中注明单元外拆除用地面积及在“总合计”的“备注”中注明其总面积。用地总面积(4) = “三旧”建设用地合法手续面积(9) + “三旧”建设用地无合法手续用地(12) + “三地”(16) + 其余地区用地(20) + 单元外拆除用地(22)。
- “土地使用者”填写已确权登记的土地使用者(未依法确权的, 应填写土地所有权人)。房屋所有人与土地使用者不一致, 并在“备注”中注明房屋所有人。
- “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的, 在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。
- “土地利用总体规划用途”填写: 城乡建设用地、交通水利用地、其他建设用地, 农用地, 未利用地。
- 存在抵押、查封等限制权利的, 在“备注”栏加以注明。

东莞市塘厦镇2024-03~2024-10地块规划选址评估及地块控制性详细规划图则

街坊位置示意图



风玫瑰
比例尺



地块控制指标一览表

地块编码	用地性质代码	用地性质名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	规划人口 (人)	配建车位 (个)	公共服务设施及其他	备注
TX2024-03	M1	一类工业用地	23677	3.5	82869	50	60	-	-	-	-	-
TX2024-04	M1	一类工业用地	11697	3.5	40939	50	60	-	-	-	-	-
TX2024-05	G1	公共绿地	10513	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TX2024-06	M1	一类工业用地	30979	3.5	108426	50	60	-	-	-	-	-
TX2024-07	G1	公共绿地	3322	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TX2024-08	M1	一类工业用地	25871	4.0	103484	50	60	-	-	-	-	10kV开关站, 建筑面积50-100m ²
TX2024-09	G1	公共绿地	1153	-	-	-	-	-	-	-	-	10kV开关站, 建筑面积50-100m ²
TX2024-10	M1	一类工业用地	27027	4.0	108108	50	60	-	-	-	-	-

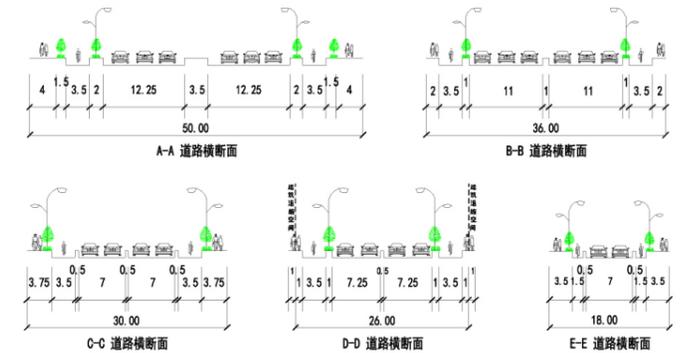
规划实施控制要点

- 泰安路（聚龙路—龙心路段）与TX2024-06地块同步实施，泰安路（龙心路—岭南大道）与TX2024-10地块同步实施，具体范围见图则。
- 园区内建筑应能体现现代化产业园区特征，应重点改善其内部环境，增加产业园区绿地和配套服务设施。
- 建设项目在开发建设时，应按照通信主管部门相关要求开展通讯基础设施建设及按照海绵城市专项规划相关要求设置海绵城市指标。

规划说明

- 用地性质分类采用《东莞市城市规划管理技术规定》表2.1的规定。
- 建筑退后用地红线距离为下限，具体还应按照《东莞市城市规划管理技术规定》的有关规定，满足相应退缩要求。
- 具体配建停车位和工业用地绿地率按《东莞市城市规划管理技术规定》要求落实。
- 严格按规划设置机动车出入口，具体位置如图示。
- 本次规划采用2000国家大地坐标系，国家85高程基准。

道路横断面图

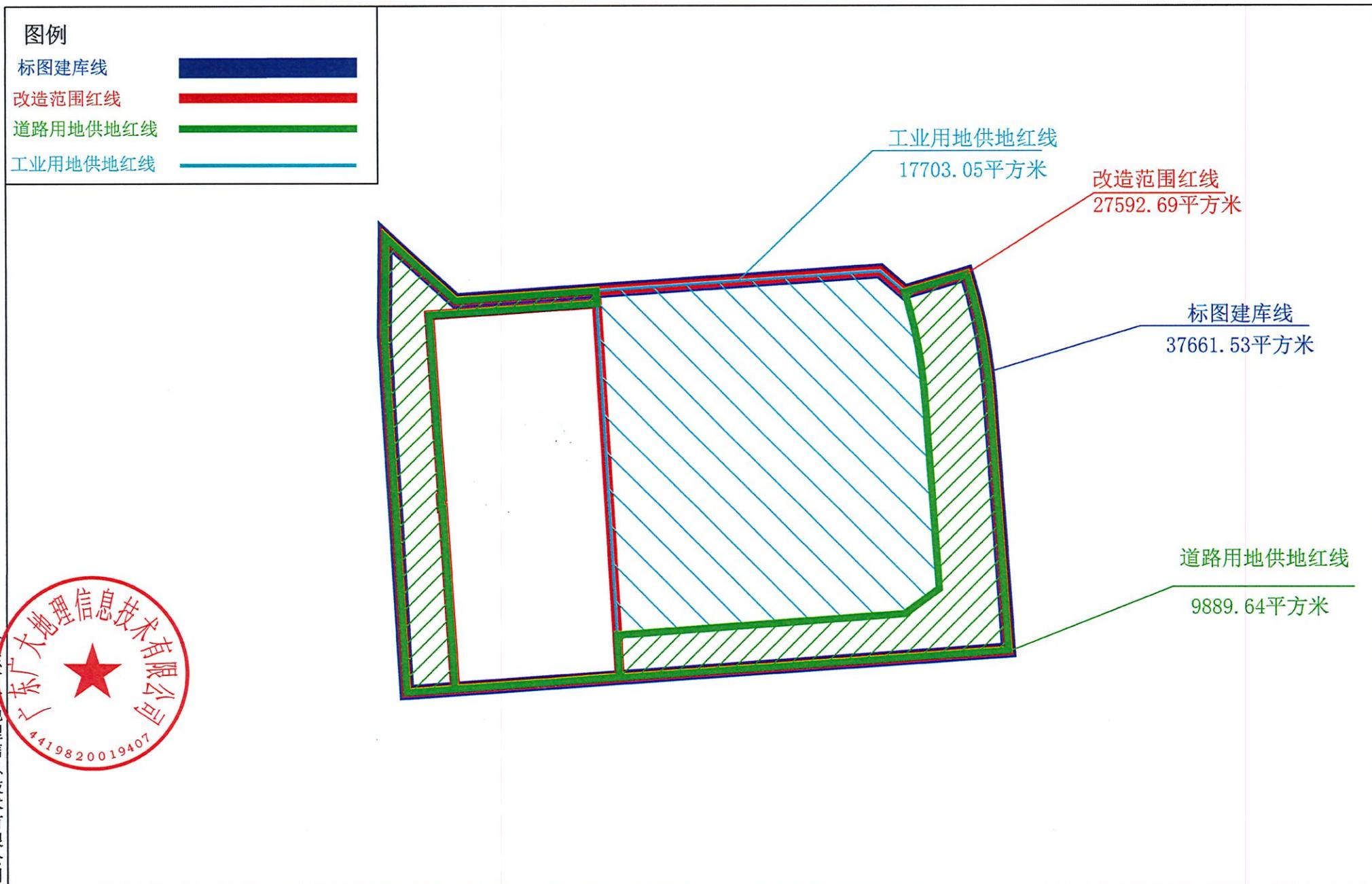


图例

G1-G2	用地性质代码	道路中心线坐标	规划限高
RB	道路转弯半径	禁止机动车开口路段	现状限高
A-A	道路断面剖切位置	地块线	K
—	建筑红线	18M 建筑退线距离标注	同步实施道路
			规划范围

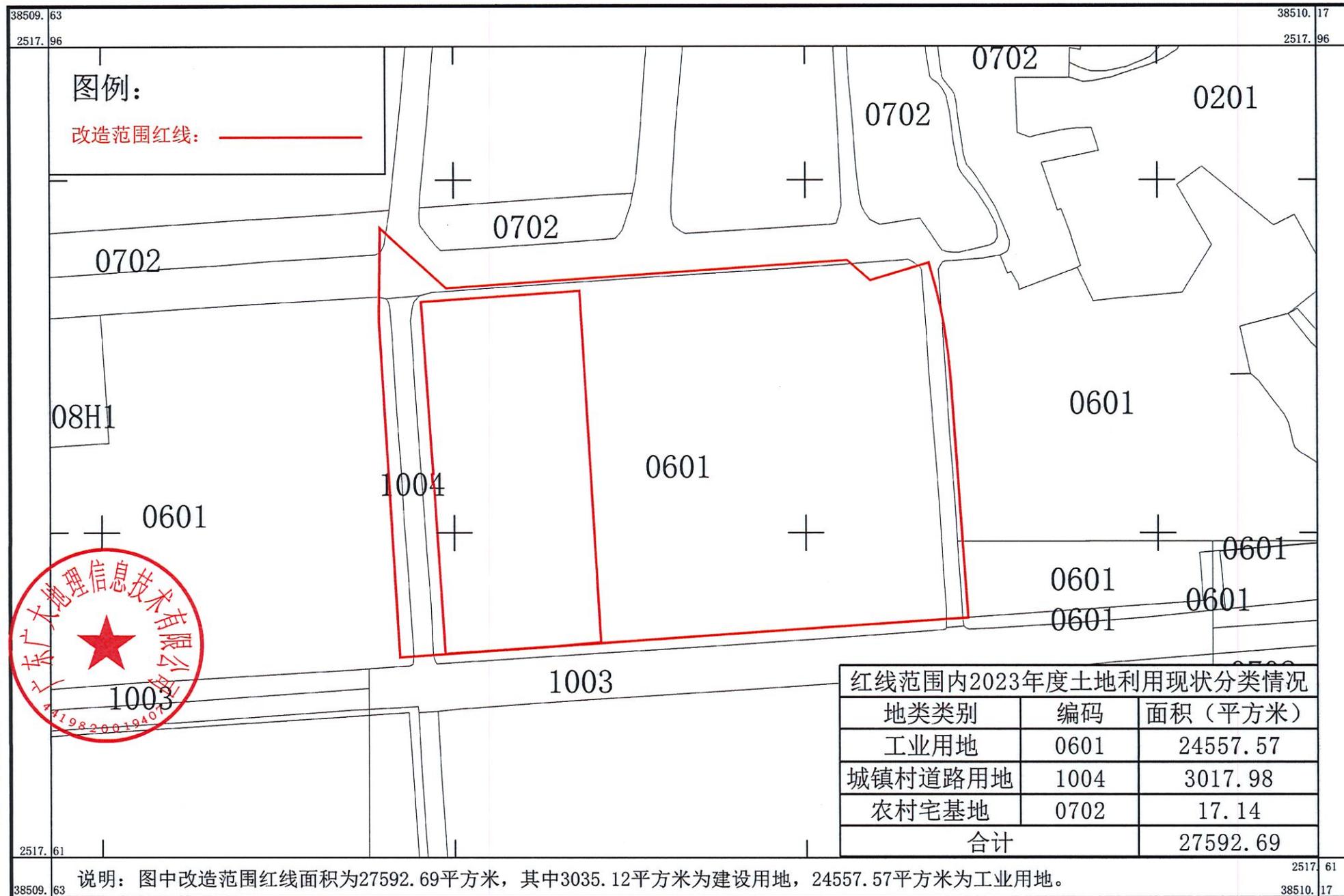
项目名称	东莞市塘厦镇2024-03~2024-10地块规划选址评估及地块控制性详细规划图则		
编制组织单位	东莞市塘厦镇人民政府	图别	图则
规划编制单位	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	日期	2024.09

东莞市塘厦镇石鼓现代产业园次开区红线叠加示意图



广东广大地理信息技术有限公司

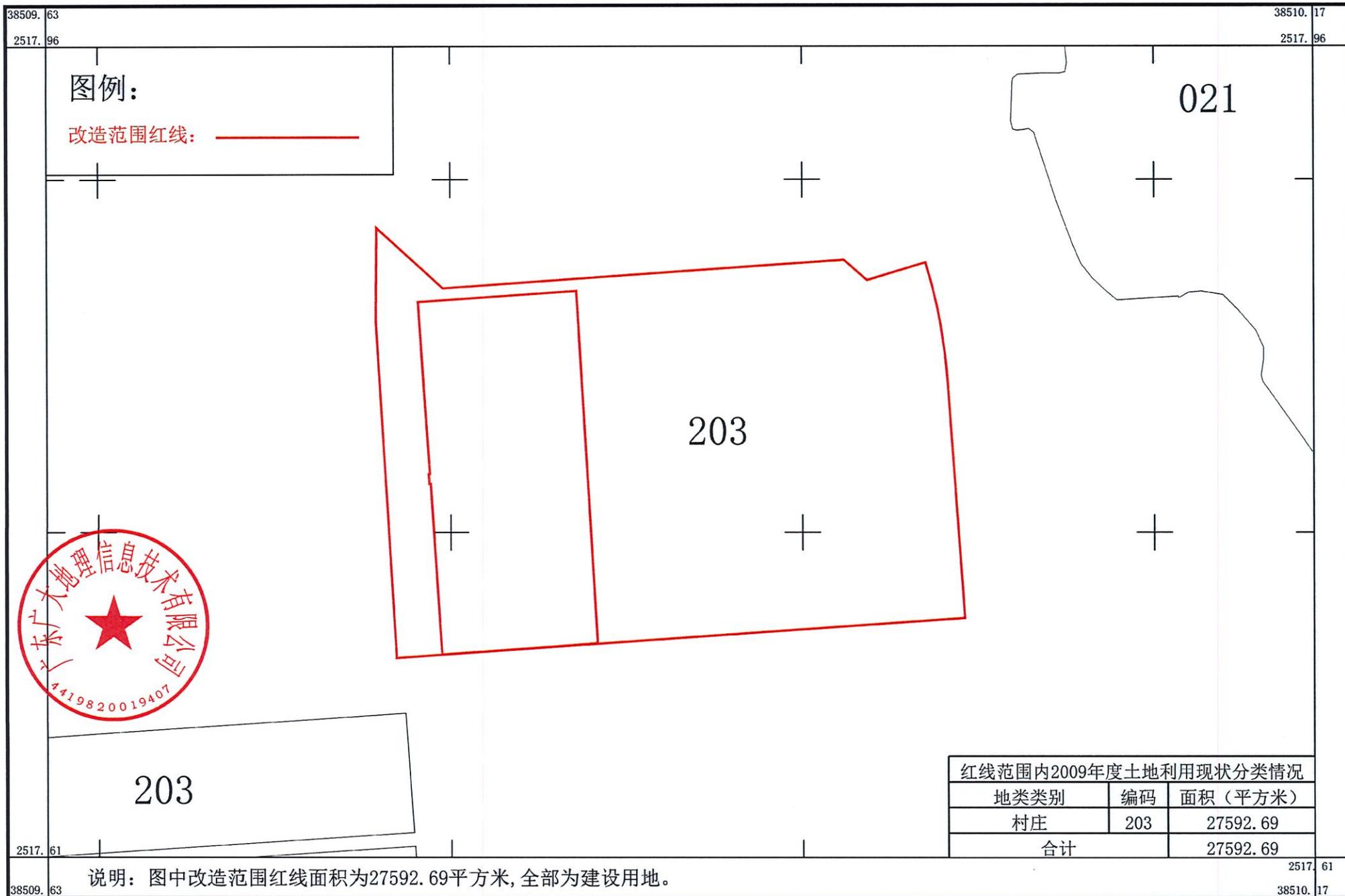
东莞市塘厦镇石鼓现代产业园次开区 2023年土地利用现状图（局部）



广东广大地理信息技术有限公司



东莞市塘厦镇石鼓现代产业园次开区 2009年土地利用现状图（局部）



广东广大地理信息技术有限公司



东莞市塘厦镇石鼓现代产业园次开区 2025年最新正射影像图（局部）



地理信息技术有限公司
419820019A02

2000国家大地坐标系，2025年4月制图

1:1500

绘图员：邓思慧 审核员：万文韬

东莞市塘厦镇石鼓现代产业园次开区 2009年正射影像图（局部）

