

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镇石鼓现代化产业园区电子制品生产项目“三旧”改造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区电子制品生产项目“三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间总体规划，塘厦镇人民政府拟实施塘厦镇石鼓现代化产业园区电子制品生产项目，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区电子制品生产项目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 TX2024-08 地块。

二、改造单元基本情况

塘厦镇石鼓现代化产业园区电子制品生产项目位于塘厦镇石鼓社区，单元总面积为 2.564775 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市塘厦镇石鼓股份经济联合社作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 48080.05 平方米，容积率约 1.87。

单元实施改造面积为 2.564775 公顷，全部已纳入标图建库，标图建库号 44190041617。其中集体土地 2.564775 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股份经济联合

社。无合法用地手续 2.564775 公顷。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，项目拟改造为一类工业用途，具体情况如下：

一类工业用地为 2.564775 公顷，容积率为 4.0，总建筑面积为 10.2591 万平方米。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

东莞市塘厦镇石鼓股份经济联合社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改造范围内其他土地、房屋相关权利人的改造意愿，并经全部原权利人同意。

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

截至目前，东莞市塘厦镇石鼓股份经济联合社已与改造范围内其他土地、房屋相关权利人就补偿安置等事项签订协议，并支付补偿款约 8127.5062 万元，且未因征地补偿安置产生纠纷。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 2.564775 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〕3 号。

五、收储收地情况

不涉及收储收地方案。

六、供地情况

项目开发周期为 2 年，不分期开发。开发时间为 2025 年 12 月至 2027 年 12 月，开发面积 2.564775 公顷，本次供地范围为全部开发范围。

东莞市塘厦镇石鼓股份经济联合社申请集体自用方式供地，拟供地面积为 25647.75 平方米，具体情况如下：工业地块供地面积为 25647.75 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 4.0，计容建筑面积 102591 平方米，最大高度 60 米，由东莞市塘厦镇石鼓股份经济联合社作为开发主体投资建设。

七、其他

（一）资金筹措

项目改造成本为 30951 万元，拟投入改造资金为 30951 万元，拟筹措资金方式为村集体自有资金。

（二）分割销售情况

项目不分割销售，全部集体自用。

(三) 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。

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自改区改造单元“三旧”改造房屋权籍调查明细表

标图建库号: 44190011617
塘厦镇城市更新主管部门盖章:
时间: 年 月 日

单位: m²

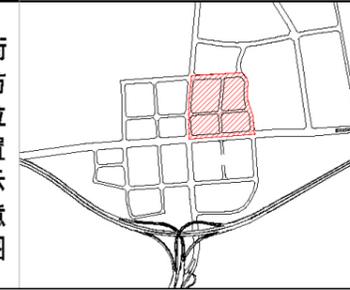
序号	土地性质	宗地号(地号)	房屋所有人	用地面积	土地证号	实际用途	建筑占地面积	建筑总面积	房屋等建(构)筑物情况					备注
									有房屋所有权证				无房屋所有权证	
									登记面积	登记用途	房产证号	竣工时间	建筑面积	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	集体	441921016006JA01002	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	2853.17	/	工业用地	2853.17	14103.07	/	/	/	/	14103.07	
2		441921016006JA01002	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	3337.94	/	工业用地	3337.94	13199.47	/	/	/	/	13199.47	
3		441921016006JA01002	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	1561.54	/	工业用地	1561.54	2270.23	/	/	/	/	2270.23	
4		441921016006JA01002	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	1509.08	/	工业用地	1509.08	6147.43	/	/	/	/	6147.43	
5		441921016006JA01002	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	718.11	/	工业用地	718.11	2688.71	/	/	/	/	2688.71	
6		441921016006JA01002	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	724.19	/	工业用地	724.19	3982.77	/	/	/	/	3982.77	
7		441921016006JA01002	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	1144.94	/	工业用地	1144.94	5688.37	/	/	/	/	5688.37	
8		441921016006JA01002	东莞市塘厦镇石鼓其子围股份经济合作社农民集体	13798.78	/	道路、空地	0.00	0.00	/	/	/	/	0.00	
	国有	合计		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	集体	合计		25647.75	/	/	11848.97	48080.05	/	/	/	/	48080.05	/
		总合计		25647.75	/	/	11848.97	48080.05	/	/	/	/	48080.05	/
调查单位(测绘单位):				石鼓居委会				不动产登记中心:						
经办人: 王思平 负责人: 张松				经办人: 李松				经办人: 李伟东 负责人: 马冲						

填表说明:

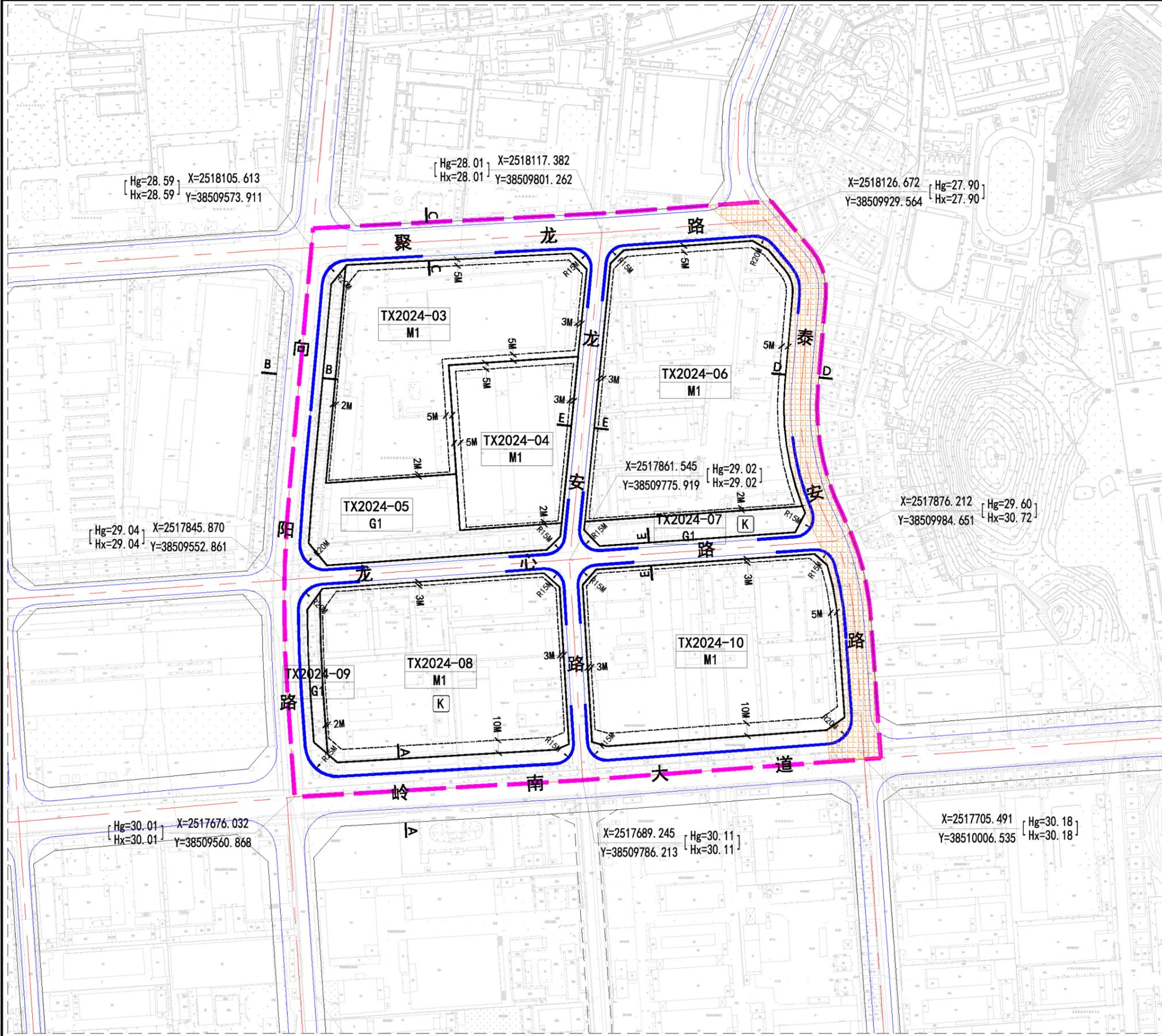
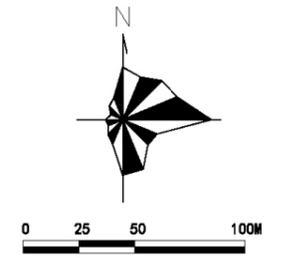
- 填表范围: 单元内除综合整治、保留现状以外的拆除建筑面积和单元外拆除建筑面积, 在“备注”中注明单元外拆除建筑面积及在“总合计”的“备注”中注明其总面积。建筑总面积(8)=有房屋所有权证(9)+无房屋所有权证(13)+单元外拆除建筑面积(14)。
- 土地使用人与房产所有人不一致, 并在“备注”中注明土地使用者。
- “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的, 在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。
- 存在抵押、查封等限制权利的, 在“备注”栏加以注明。

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	-	-	-	-	-

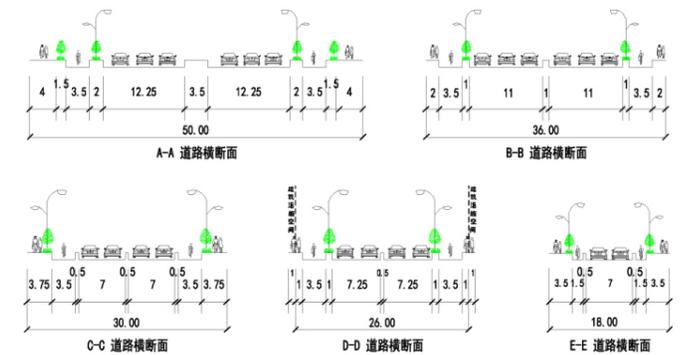
规划实施控制要点

- 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

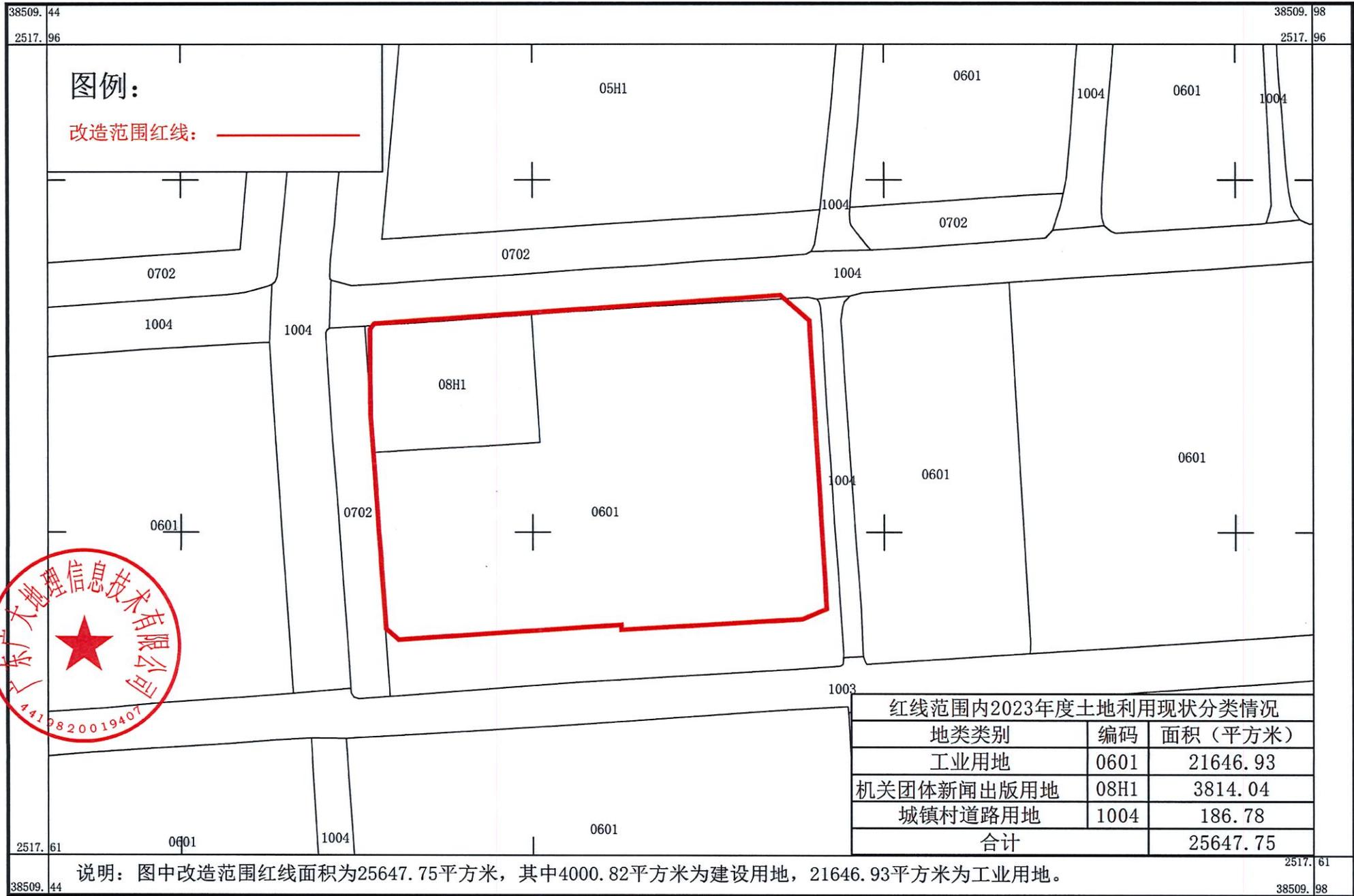


图例

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	10KV开关站
			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

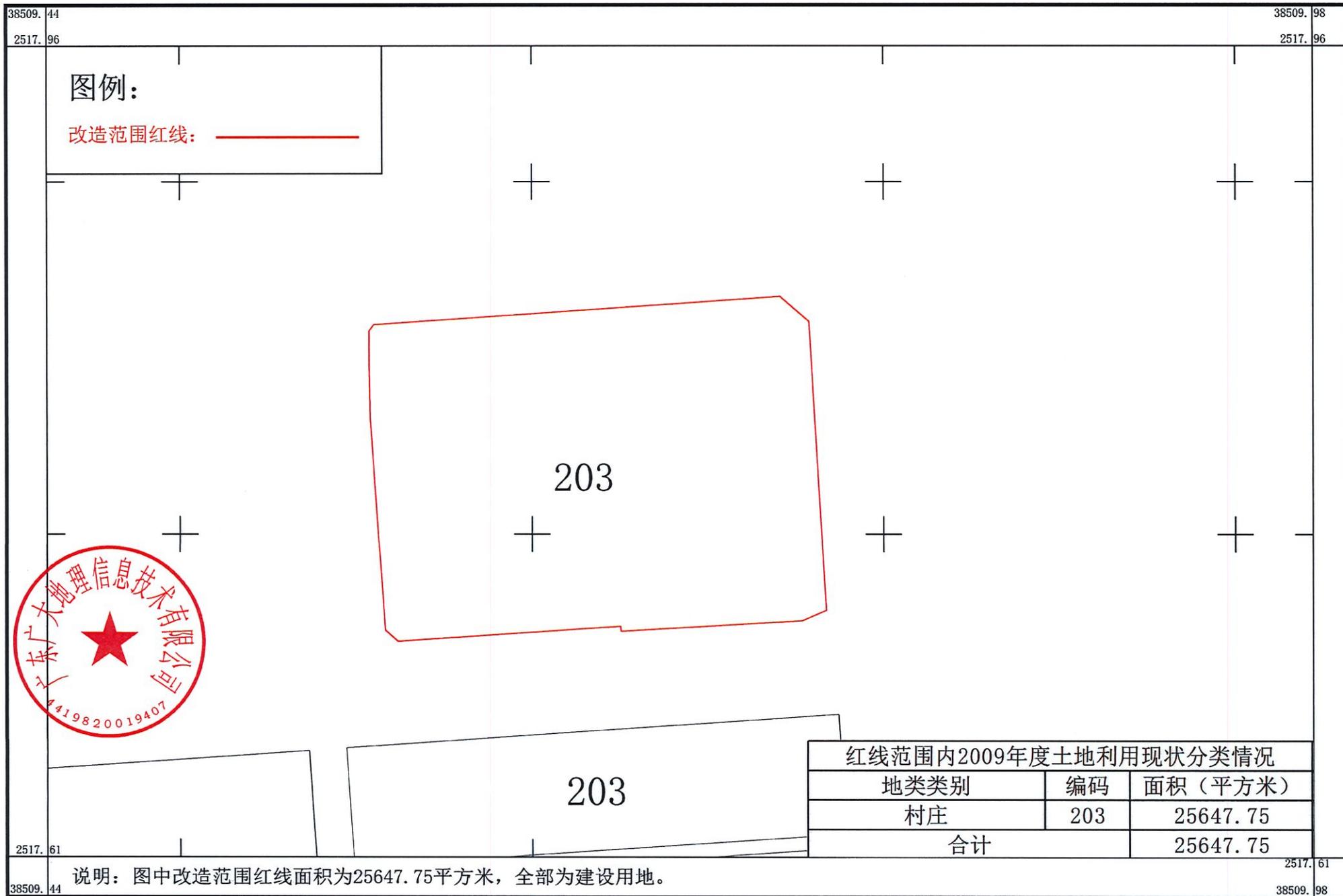
东莞市塘厦镇石鼓现代产业园自改区 2023年土地利用现状图（局部）



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自改区 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自改区 2024年正射影像图（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自改区 2009年正射影像图（局部）



2000国家大地坐标系，2025年4月制图

1:1500

绘图员：邓思慧

检查员：万文韬