

台易电子公司增资扩产项目总体实施方案

（征求意见稿）

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和高埗镇高龙现代化产业园“三旧”改造片区统筹规划，我镇拟实施台易电子公司增资扩产项目，对位于东莞市高埗镇低涌村祁屋洲路1号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

台易电子公司增资扩产项目位于高埗镇高龙现代化产业园“三旧”改造片区统筹范围内，用地涉及东莞高埗镇冼沙片区控制性详细规划范围内的A05-02地块。

二、改造单元基本情况

台易电子公司增资扩产项目位于东莞市高埗镇低涌村祁屋洲路1号，项目总面积为1.0761公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市高埗实业发展有限公司（原东莞市高埗镇对外经济发展公司）作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约9090.43平方米，容积率约为0.84。

项目实施改造面积为1.0761公顷，标图建库面积为1.0761公顷，标图建库号44190022917。国有建设用地为1.0761公顷，土地权利人为东莞市高埗实业发展有限公司

（原东莞市高埗镇对外经济发展公司），改造范围内全部有合法用地手续。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内涉及2处国有资产共1.0761公顷，土地及地上建筑物权利人均为东莞市高埗实业发展有限公司，现状用途为工业用地，经高埗镇人民政府同意由镇属公司东莞市高埗实业发展有限公司采用土地权利人自行改造模式对台易电子公司增资扩产项目实施“三旧”改造。

项目改造范围符合国土空间规划管控规则，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线，不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批控制性详细规划，拟改造为一类工业用地（M1），具体情况如下：

项目实施改造范围内一类工业用地（M1）为0.8210公顷，容积率 ≤ 4.0 ，计容建筑面积上限值为32841平方米。改造主体负责改造单元内公共基础设施产业服务点配建，建筑面积1000平方米。

最终数据以相关职能部门批准为准。

三、收储收地情况

原权利人同意放弃原发证范围内0.2551公顷土地使用权（规划用途为道路用地、公共绿地），无偿交由属地政府收回，纳入政府储备用地。

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。

四、供地情况

项目开发周期为20个月，拟一期开发，开发面积为0.8210公顷。

东莞市高埗实业发展有限公司申请以协议出让方式一次性供地，拟供地面积为8210.25平方米，土地用途为一类工业用地（M1），容积率 ≤ 4.0 ，计容建筑面积上限值为32841平方米，最大高度60米，拟申请重新约定工业用地最高使用年限50年，不可分割转让，由东莞市高埗实业发展有限公司作为开发主体投资建设。

地块内公共基础设施产业服务点配建，建筑面积1000平方米，由实施主体全额出资并组织建设，竣工验收后移交高埗镇人民政府指定单位管理。

五、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为11000万元，拟投入改造资金为11000万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷、专项借款等。

（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）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。

高埗镇人民政府

2026年1月7日