

鲁道夫地块“工改工”项目总体实施方案 (征求意见稿)

为实施国土空间总体规划，我镇拟实施鲁道夫地块“工改工”项目，对位于东莞市高埗镇芦村工业区文明路27号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

鲁道夫地块“工改工”项目用地涉及高埗镇西部片区控制性详细规划范围内的A03-03地块。

二、改造单元基本情况

鲁道夫地块“工改工”项目位于高埗镇芦村工业区文明路27号，项目总面积为1.1992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。改造项目原为旧厂房用地，总建筑面积约6742.58平方米，容积率约0.56，目前已全部拆除平整。

项目实施改造面积为1.1992公顷，已纳入标图建库面积为1.1962公顷，未纳入标图建库面积为0.0030公顷（符合误差要求），标图建库号44190012992。国有建设用地为1.1992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1处国有资产共1.1992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鲁道夫地块“工改工”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1.1992公顷，容积率 ≤ 2.0 ，计容建筑面积上限值为23983.96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

原权利人同意放弃改造范围外原发证面积0.4108公顷土地使用权（规划用途为道路用地、街头绿地、耕地），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2年，拟一期开发，开发面积为1.1992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11991.98平方米，土地用途为一类工业用地（M1），容积率 ≤ 2.0 ，计容建筑面积上限值为23983.96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，由东莞市高埗实业发展有限公司作为开发主体投资建设。

五、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为8600万元，拟投入改造资金为8600万元，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）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。

高埗镇人民政府

2026年2月27日