

# 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，位于塘厦镇大坪社区的东莞伍泰电子有限公司地块改造方案需作现场公示，公示事宜详见塘厦镇政府网站公告。

如有意见的请投到意见箱或致电 0769-82086303，或面交到塘厦镇行政办事大楼 412A 办公室。



---

# 东莞伍泰电子有限公司“工改工”项目 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，我市塘厦镇人民政府拟实施东莞伍泰电子有限公司“工改工”项目，对位于塘厦镇古寮三路的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

## 一、规划情况

东莞伍泰电子有限公司“工改工”项目用地涉及东莞市塘厦镇科苑城产业片区范围内的 B16-1、B16-4、B17-1 街坊地块。

## 二、改造单元基本情况

东莞伍泰电子有限公司“工改工”项目位于塘厦镇古寮三路，单元总面积为 26549.26 平方米。采用土地权利人自行改造模式，由东莞伍泰电子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 26275.96 平方米，容积率为 0.99。

单元实施改造面积为 26549.26 平方米，标图建库面积为 26549.26 平方米，标图建库号 44190041612，全部为国有建设用地，土地权利人为东莞伍泰电子有限公司。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

---

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。

根据已批控规，拟改造为一类工业用地、道路用地、防护绿地，具体情况如下：

其中工业用地为 24500.88 平方米，容积率为 3.3，总建筑面积为 80852.9 平方米；道路用地为 413 平方米、防护绿地为 1635.38 平方米，按照已批控规用途和市政建设有关要求，由东莞伍泰电子有限公司自筹资金建设，建成后经相关部门验收及格，将土地及地上设施无偿移交塘厦镇人民政府。

### 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，东莞伍泰电子有限公司已于 2023 年 12 月 20 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，土地和房屋权属均为东莞伍泰电子有限公司所有，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

改造范围内土地为国有建设用地，不涉及完善用地手续等情况。

### 五、收储收地情况

原权利人同意放弃原发证范围内 2048.38 平方米土地使用权（规划用途为道路用地、防护绿地），无偿放弃土地使用权并纳入政府储备用地。

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。

## 六、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 6 月至 2026 年 6 月，开发面积 24500.88 平方米。

东莞伍泰电子有限公司申请以协议出让方式，现重新约定一类工业用地最高土地使用年限为 50 年，拟供地面积为 24500.88 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 3.3，计容建筑面积 80852.90 平方米，最大高度 60 米，由东莞伍泰电子有限公司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 25000 万元，拟投入改造资金为 25000 万元，拟筹措资金方式为自有资金。

（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。

（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。

  
东莞伍泰电子有限公司  
4419720013771  
2024 年 3 月 19 日





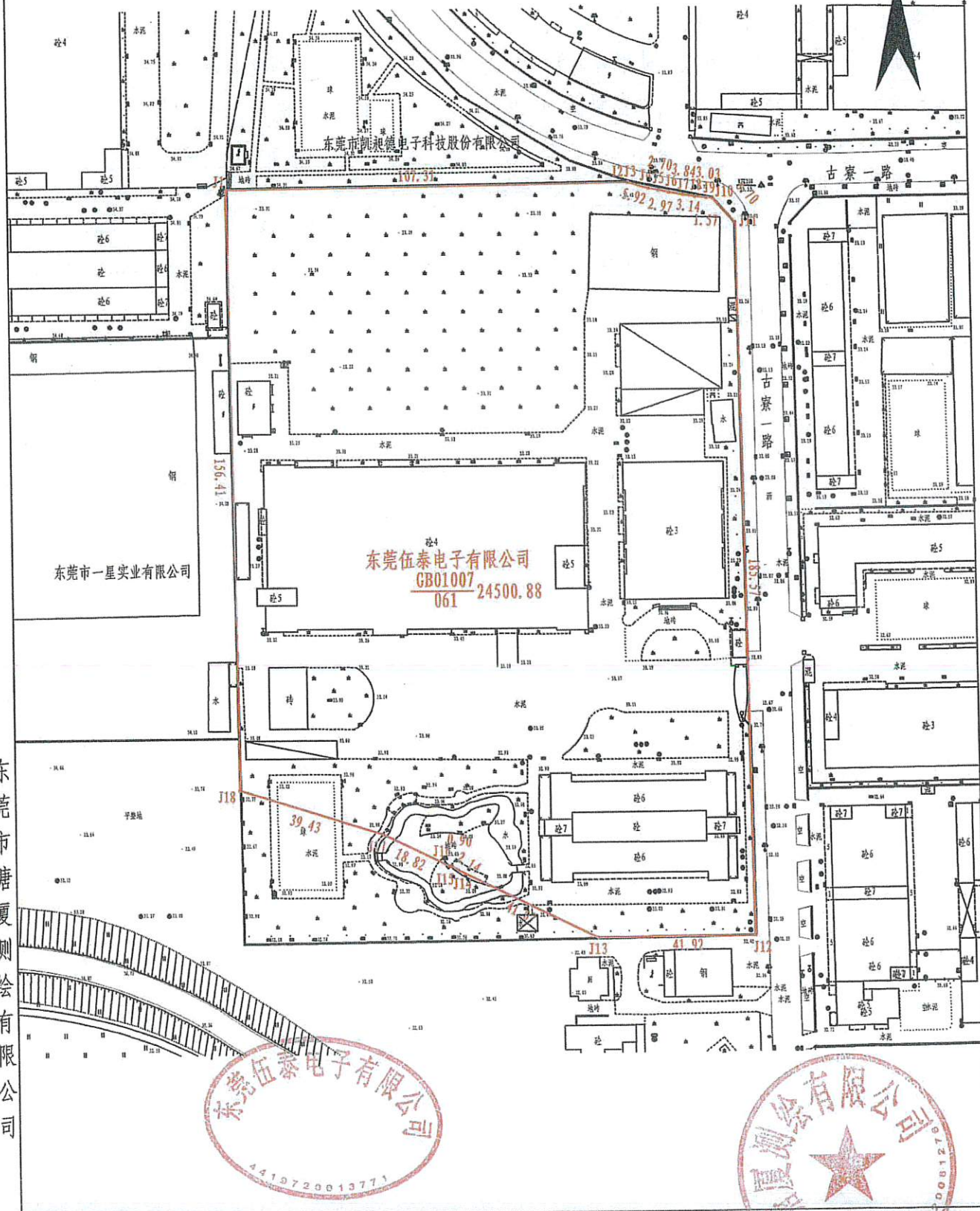
# 宗地图

单位: m . m<sup>2</sup>

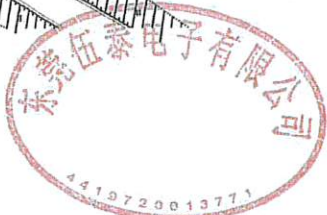
宗地代码: 441921007003GB01007  
地籍图号: 2520.25-38504.00

权利人: 东莞伍泰电子有限公司

北



东莞市塘厦测绘有限公司



绘图日期: 2024年3月  
审核日期: 2024年3月

比例尺: 1:1610

绘图员: 曾昭福  
审核员: 黎积权

# 界址点坐标表

共1页 第1页

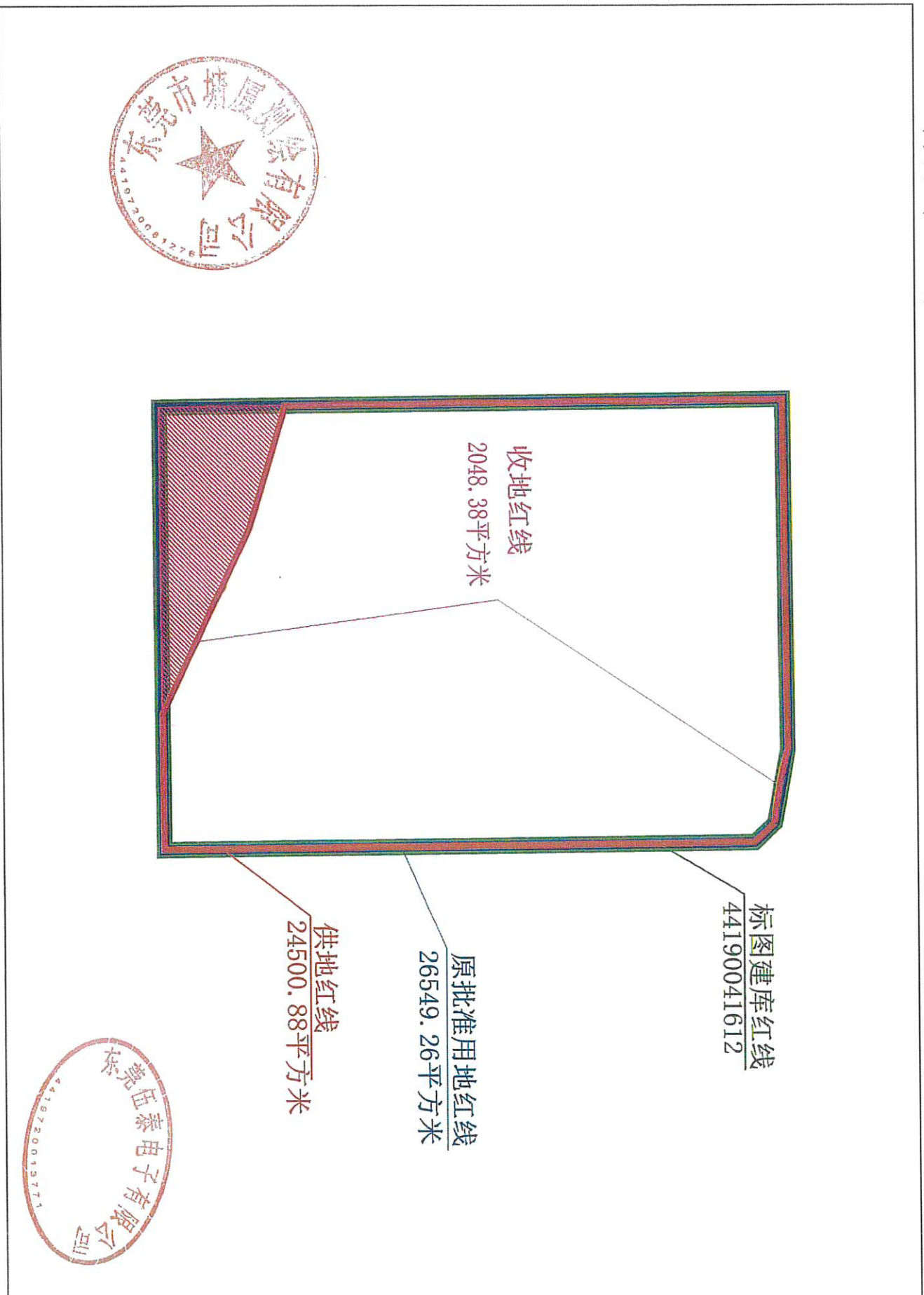
区号: 441921	地号: 441921007003GB01007	图号: 2520.25-38504.00
权利人: 东莞伍泰电子有限公司		
身份证号:		电话:
土地座落: 东莞市塘厦镇大坪社区居民委员会		批准用途: 061 工业用地
权属性质: 20 国有土地使用权	使用权类型: 12 出让	终止日期: 空白
宗地总面积: 24500.88 m <sup>2</sup>	独自面积: 0.00 m <sup>2</sup>	建筑占地面积: m <sup>2</sup>
其中共摊 总面积: 0.00 m <sup>2</sup>	东至: 古寮一路	南至: 空地
分摊面积: 0.00 m <sup>2</sup>	西至: 共墙, 东莞市一星实业有限公司	北至: 共墙, 东莞市凯源德电子科技股份有限公司

点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
J1	2520541.597	38504154.089	J18	2520385.194	38504155.783
J2	2520542.759	38504261.397			
J3	2520542.757	38504261.407			
J4	2520541.135	38504267.099			
J5	2520540.644	38504269.755			
J6	2520540.063	38504272.671			
J7	2520539.382	38504276.453			
J8	2520538.923	38504279.557			
J9	2520538.600	38504282.567			
J10	2520538.513	38504284.131			
J11	2520532.112	38504290.021			
J12	2520346.555	38504292.031			
J13	2520346.332	38504250.112			
J14	2520364.156	38504213.113			
J15	2520365.332	38504211.328			
J16	2520365.447	38504210.431			
J17	2520373.614	38504193.478			

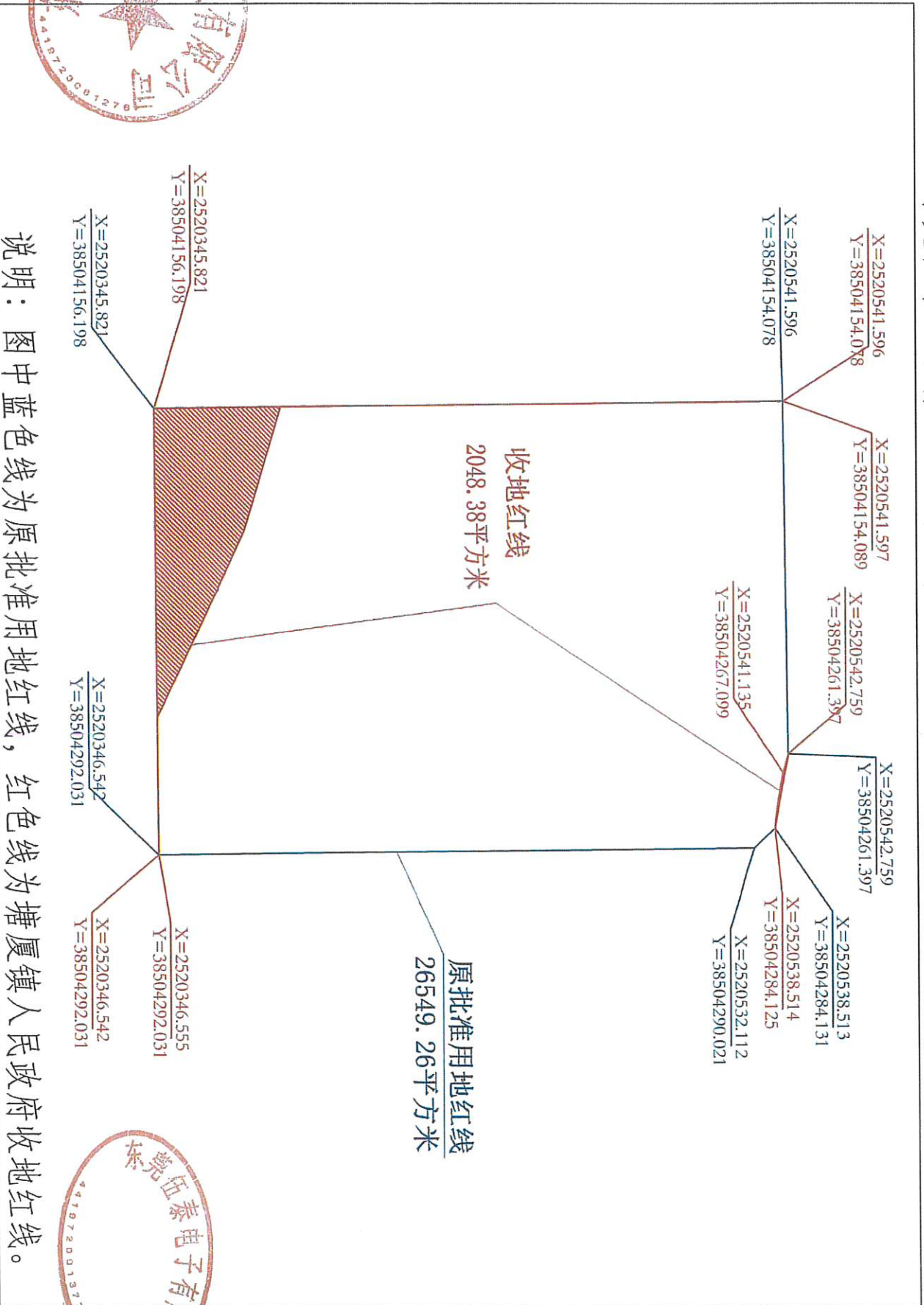
2000国家大地坐标系

备注

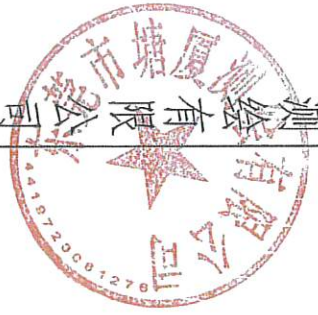
东莞伍泰电子有限公司原批准用地红线、收地红线、供地红线、标图建库红线叠加示意图



# 东莞伍泰电子有限公司原批准用地红线、收地红线叠加示意图



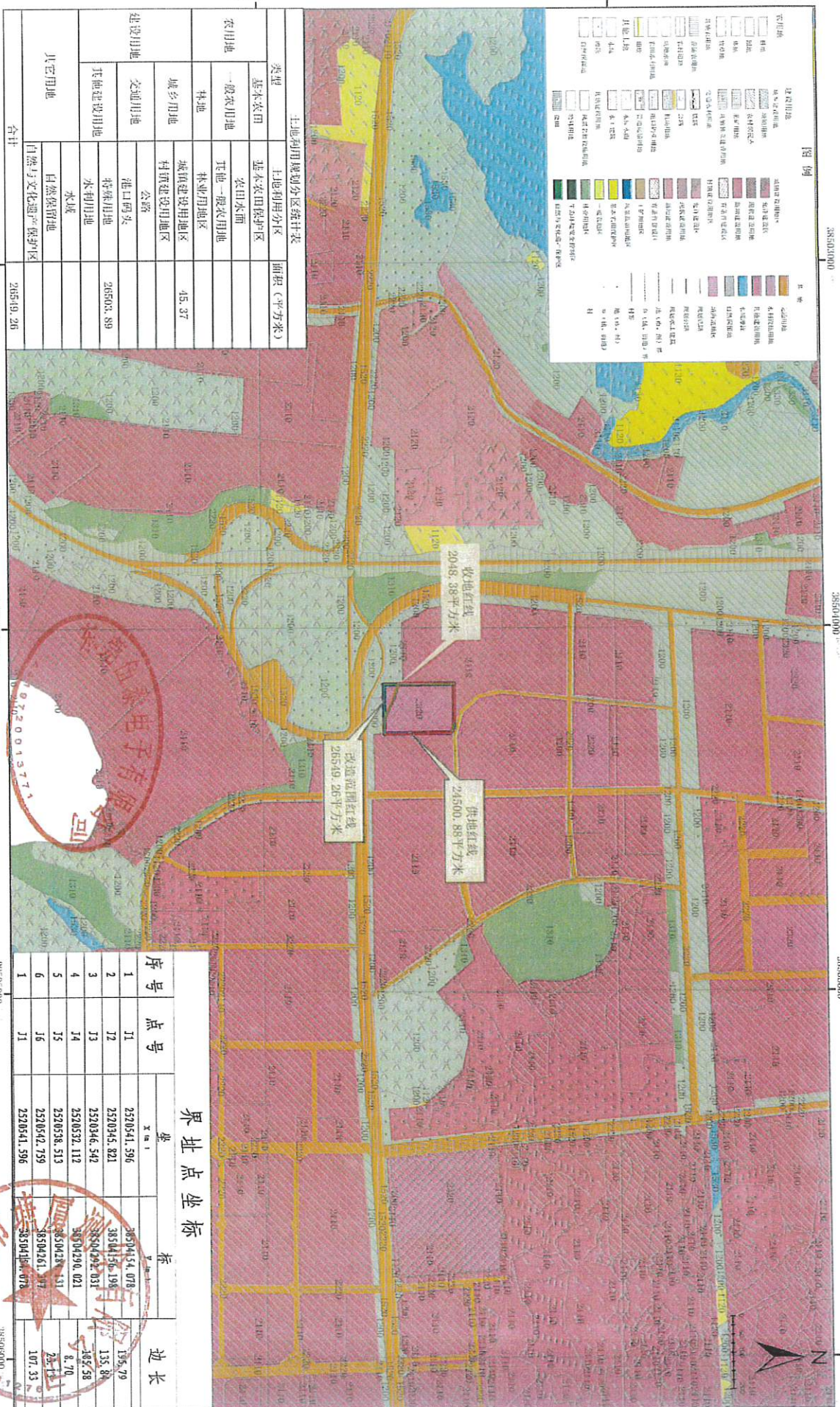
说明：图中蓝色线为原批准用地红线，红色线为塘厦镇人民政府收地红线。



东莞市塘厦镇伍泰电子有限公司

# 东莞市塘厦镇土地利用总体规划图（2010-2020年）（调整完善）（局部）

图幅号(F50G030001)



类型	土地利用分区	面积 (平方米)
农用地	基本农田	
	一般农用地	
	其他一般农用地	
建设用地	城镇建设用地	45.37
	村庄建设用地	
	港口码头	
其它用地	特殊用地	26503.89
	水利用地	
	水域	
合计		26549.26

序号	点号	坐标		边长
		X m	Y m	
1	J1	2520541.596	3850454.078	136.79
2	J2	2520345.821	3850456.198	135.88
3	J3	2520346.542	3850429.031	108.58
4	J4	2520532.112	3850429.021	8.70
5	J5	2520538.513	3850428.531	24.11
6	J6	2520542.759	3850426.917	107.33
1	J1	2520541.596	3850454.078	

坐标系: 2000国家大地坐标系  
 高程系: 1985国家高程基准  
 2024年3月制图  
 1:10,000  
 检查员: 王书芳



东莞市塘厦镇东莞伍泰电子有限公司改造单元“三旧”改造房屋权属调查明细表

标图建库号: 44190041612

塘厦镇城市建设更新主管部门盖章:

时间: 20 年 月 日

单位: m<sup>2</sup>

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									3821.25	工业	粤(2020)东莞不动产权第0027243号	2011/05/19		
2	国有	4419210077003 GB01007	东莞伍泰电子有限公司	26549.26	粤(2020)东莞不动产权第0027243号、0027244号	工业	967.07	2812.28	2812.28	工业	粤(2020)东莞不动产权第0027244号	2011/05/19		
3							1173.74	6032.66	6032.66	工业	粤(2020)东莞不动产权第0027245号	2011/05/19		
4							1882.14	1882.14					1882.14	
	国有	合计		26549.26			7844.2	26275.96	24393.82				1882.14	
	集体	合计					7844.2	26275.96	24393.82					
		总合计		26549.26			7844.2	26275.96	24393.82				1882.14	

调查单位(测绘单位): 大坪村委会:

经办人: 李正俊

经办人: 李正俊

经办人: 李正俊

经办人: 李正俊

经办人: 李正俊

经办人: 李正俊

经办人: 李正俊

经办人: 李正俊

经办人: 李正俊

经办人: 李正俊

填表说明:

1. 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)。
2. 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。
3. “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”。
4. 存在抵押、查封等限制权利的, 在“备注”栏加以注明。



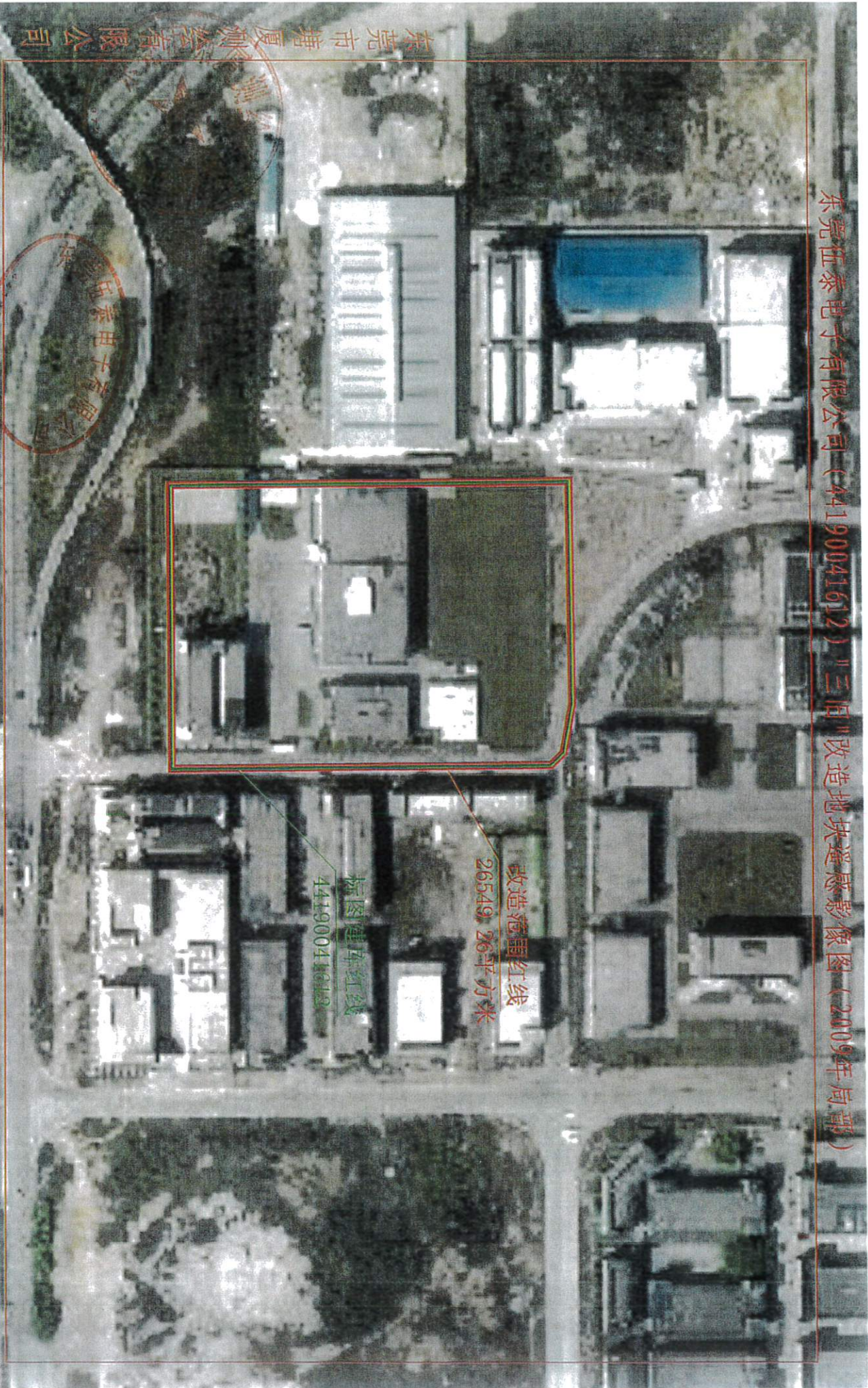
# 东莞市塘厦东莞伍泰电子有限公司土地利用现状图 (2009年局部)



东莞市塘厦测绘有限公司

说明：图中改造范围红线地块面积26549.26平方米，建设用地26541.8平方米，未利用地7.46平方米。

东莞伍泰电子有限公司(44190041612)“三旧”改造地块遥感影像图(2009年局部)



改造范围红线  
26549.26平方米

标图界线红线  
44190041612

东莞市塘厦镇泰电子有限公司

伍泰电子有限公司  
44190041612

44190041612

东莞伍泰电子有限公司 (44190041612) "三旧"改造地块遥感影像图 (2020年局部)



改造范围红线  
23549.28平方米

44190041612

东莞市博厦测绘有限公司

东

0.27013