

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 2.5648 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 2.5648 公顷，全部已纳入标图建库，标图建库号 44190041617。其中集体土地 2.5648 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农

民集体。无合法用地手续 2.5648 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 2.5648 公顷，容积率为 3.5，计容建筑面积为 89767.13 平方米。改造主体负责改造单元内 10KV 开关站配建，建筑面积为 50 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成员大会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，补偿

款已经全部支付到位，且未因补偿安置产生纠纷。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 2.5648 公顷集体土地申请完善转用手续，上述土地于 1998 年及 1999 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 2026 年 12 月至 2028 年 12 月，开发面积 2.5648 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 3.5，计容建筑面积 89767.13 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。

根据已批控规及规划条件要求，改造项目配建一处建筑面积为 50 平方米的 10KV 开关站，由项目改造主体全额出资并自行组织建设，竣工验收后无偿移交给塘厦镇人民政府或镇政府指定部门管理。

七、其他

(一) 资金筹措

项目改造成本为 27305 万元,拟投入改造资金为 27305 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) 办理供地

改造主体在总体实施方案批复之日起一个月内完成供地。

(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。



2025 年 12 月 25 日