

# 东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2024〕19号

## 关于《石碣镇洪元电子产业创业中心“工改工”项目总体实施方案》的批复

石碣镇人民政府：

《关于石碣镇洪元电子产业创业中心“工改工”项目申请总体实施方案报批手续的函》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的石碣镇洪元电子产业创业中心“工改工”项目总体实施方案，由土地权利人东莞市石碣镇鹤田厦股份经济联合社按《石碣镇洪元电子产业创业中心“工改工”项目总体实施方案》自行改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为4.3488公顷，全部为集体建设用地，同意东莞市石碣镇鹤田厦股份经济联合社的0.2017公顷无合法

手续的集体土地完善转用手续。

三、改造后为一类工业用地 4.3488 公顷，容积率为 3.5，采取集体自用方式供地给东莞市石碣镇鹤田厦股份经济联合社。

四、请按照有关规定，与东莞市石碣镇鹤田厦股份经济联合社签订实施监管协议并报我局备案，指导抓紧办理项目用地、建设等手续，自本批复作出之日起一个月内办理供地手续。

四、请按照市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新与城市设计委员会 2024 年第 2 次会议审议要求，属地镇下来要根据相关单位提出的意见，做好组织统筹和监管，确保项目在后续实施阶段落实有关工作要求。

- 附件：1. 石碣镇洪元电子产业创业中心“工改工”项目总体实施方案
2. 石碣镇洪元电子产业创业中心“工改工”项目总体实施方案信息要素表

东莞市自然资源局

2024 年 3 月 18 日



公开方式：主动公开

---

抄送：市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新  
与城市设计委员会相关成员单位，市消防救援支队，东莞市  
石碣镇鹤田厦股份经济联合社。

---

东莞市自然资源局办公室

2024年3月18日印发

---

# 石碣镇洪元电子产业创业中心“工改工”项目 总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市石碣镇人民政府拟实施石碣镇洪元电子产业创业中心“工改工”项目，对位于东莞市石碣镇鹤田厦村振园路2号的旧厂房用地进行改造，总体实施方案如下：

## 一、规划情况

石碣镇洪元电子产业创业中心“工改工”项目用地涉及东莞市石碣镇西南片区控制性详细规划范围内的 A03-03b 地块。

## 二、改造单元基本情况

石碣镇洪元电子产业创业中心“工改工”项目位于东莞市石碣镇鹤田厦村振园路2号，项目总面积为4.348791公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市石碣镇鹤田厦股份经济联合社为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约63274.82平方米，容积率为1.44。

项目实施改造面积为4.348791公顷，全部已标图建库，标图建库号为44190020168，全部为集体建设用地。土地所有权人为东莞市石碣镇鹤田厦股份经济联合社，其中有合法用地手续面积4.147059公顷，无合法用地手续0.201732公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

项目改造范围符合土规面积4.348791公顷，符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城乡规划）管控规则，均位于城



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。

项目拟改造为一类工业用地用途，一类工业用地为 4.348791 公顷，容积率为 3.5，总建筑面积为 152207.69 平方米。

### 三、改造意愿

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代表大会表决通过以上事项。

### 四、拟办理用地手续情况

改造范围内 0.201732 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 0.201732 公顷集体土地于 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理（处罚），决定书文号：碣自然资（旧改）决字〔2023〕4 号，各项处罚决定已于 2023 年 5 月执行到位。

### 五、供地情况

项目开发周期为 2 年，一期开发。开发时间为 2024 年 4 月至 2026 年 4 月，开发面积 4.348791 公顷。

东莞市石碣镇鹤田厦股份经济联合社申请以集体自用方式，拟供地面积为 43487.91 平方米，土地用途为 M1（一类工业用地），容积率 3.5，计容建筑面积 152207.69 平方米，最大高度 60 米。

该项目范围内存在未拆除建筑，东莞市石碣镇鹤田厦股份经济联合社承诺在 2024 年 2 月 28 日前拆除，并在总体实施方案获

批之日起一个月内完成供地。

## 七、其他

(一) 资金筹措。项目改造成本为 4 亿元，拟投入改造资金为 4 亿元，全部为自有资金。

(二) 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。



民政处

## 附件 2

## 石碣镇洪元电子产业创业中心“工改工”项目总体实施方案信息要素表

项目名称		石碣镇洪元电子产业创业中心“工改工”项目	
项目位置		石碣镇鹤田厦村振园路 2 号	
标图建库编号		44190020168	
土地现状 (公顷)	总面积		4.3488
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	4.3488
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		0.2017
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	0.2017
	现土地用途		工业
规划情况	是否符合国土空间总体规划		是
	是否已编制控制性详细规划		是
	是否符合“三旧”改造专项规划		是
批准情况 (公顷)	改造主体		东莞市石碣镇鹤田厦股份经济联合社
	开发主体		东莞市石碣镇鹤田厦股份经济联合社
	改造面积		4.3488
	改造方式		土地权利人自行改造
	集体土地完善转用手续面积		0.2017
	完善土地征收手续的用地面积		0
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		0
	保留集体用地性质的用地面积		4.3488
	土地规划用途		一类工业用地
	供地面积		一类工业用地 4.3488
	收地/收储面积		0
	计容建筑面积(万平方米)		15.2208
	容积率		3.5
	供地方式		集体自用
备注:			