

东莞市石碣镇经济发展总公司“工改工” 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东莞市石碣镇经济发展总公司“工改工”项目，对位于东莞市石碣镇崇焕中路 176 号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市石碣镇经济发展总公司“工改工”项目用地涉及石碣镇中部片区控制性详细规划范围内的 C04-02d 地块。

二、改造单元基本情况

东莞市石碣镇经济发展总公司“工改工”项目位于东莞市石碣镇崇焕中路 176 号，国有土地证面积为 0.795610 公顷（7956.10 平方米，转换国家 2000 坐标后面积为 7956.14 平方米，证件号：东府国用（1998）第 19003100032 号，使用权类型为国有划拨）。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市石碣发展集团有限公司（原石碣镇经济发展总公司）作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 6530.10 平方米，容积率为 0.821。

项目实施改造面积为 0.740808 公顷，标图建库面积为 0.740808 公顷，标图建库号 44190010133。国有建设用地为

0.740808 公顷，土地权利人为东莞市石碣发展集团有限公司（原石碣镇经济发展总公司），有合法用地手续 0.740808 公顷，无合法用地手续 0 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 0.655823 公顷，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。

三、收储收地情况

原权利人同意放弃原发证范围内 0.139791 公顷土地使用权（其中改造范围内公共绿地 0.063400 公顷，道路用地 0.021584 公顷，改造范围外公共绿地 0.000100 公顷，道路用地 0.054707 公顷），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，拟分 1 期开发。首期开发时间为 2024 年 7 月至 2026 年 7 月，开发面积 0.655823 公顷。本次供地范围为第 1 期开发范围。

东莞市石碣发展集团有限公司申请以协议出让方式，拟供地面积为 6558.23 平方米，具体情况如下：地块一：面积为 6558.23 平方米，土地用途为 M1（一类工业用地），容积率

4.0, 计容建筑面积 26232.92 平方米, 最大高度 60 米, 采用协议出让方式供地, 出让年限为 50 年, 不分割销售, 由东莞市石碣发展集团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 8300 万元, 拟投入改造资金为 8300 万元, 拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。

(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。

(四) 园区一路由东莞龙裕科技有限公司龙裕智谷科技产业中心“工改工”项目(C04-02c 地块)捆绑同步实施, 道路建设完成后无偿移交石碣镇人民政府。

石碣镇人民政府

2024 年 1 月 19 日

