

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2024〕40号

关于《东莞伍泰电子有限公司电子产品生产项目“三旧”改造总体实施方案》的批复

塘厦镇人民政府：

《关于申请审批塘厦镇伍泰电子地块“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案的函》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的《东莞伍泰电子有限公司电子产品生产项目“三旧”改造总体实施方案》，由东莞伍泰电子有限公司按《东莞伍泰电子有限公司电子产品生产项目“三旧”改造总体实施方案》（见附件1、2）自行改造。

二、该项目改造面积为2.654926公顷，全部为国有建设用地。该项目改造后，一类工业用地2.450088公顷，容积率 $2.0 \leq R \leq 3.3$ ，采用协议出让方式供给东莞伍泰电子有限公司，使用年

限为 50 年，不分割销售。东莞伍泰电子有限公司的 0.204838 公顷国有建设用地使用权无偿由你镇收回，纳入政府储备用地。

三、请按照有关规定，与东莞伍泰电子有限公司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，应自本批复作出之日起一个月内签订土地出让合同，签订土地出让合同之日起 30 日内付清土地出让价款。

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 6 次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求。请依约依规进行监管，确保该项目有序实施改造。

- 附件：1. 东莞伍泰电子有限公司电子产品生产项目“三旧”改造总体实施方案
2. 东莞伍泰电子有限公司电子产品生产项目“三旧”改造总体实施方案信息要素表



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，东莞伍泰电子有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2024 年 9 月 20 日印发

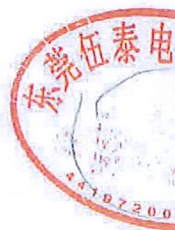


塘厦镇人民政府

东莞伍泰电子有限公司电子产品生产项目

“三旧”改造总体实施方案

(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电子产品生产项目,对位于塘厦镇大坪社区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电子产品生产项目用地涉及东莞市塘厦镇科苑城产业片区控制性详细规划范围内的 B16-1、B16-4、B17-1 地块。

二、改造单元基本情况

东莞伍泰电子有限公司电子产品生产项目位于塘厦镇大坪社区古寮三路,单元总面积为 2.654926 公顷。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 2.654926 公顷，标图建库面积为 2.654926 公顷，标图建库号 44190041612。均为国有建设用地为 2.654926 公顷，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，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。

根据已批控制性详细规划，拟改造为一类工业用地用途、道路用地用途、防护绿地用途，具体情况如下：

其中一类工业用地为 2.450088 公顷，容积率为 3.3，总建筑面积为 80852.9 平方米。改造主体无偿移交政府的额定责任用地 0.204838 公顷，预留规划用途分别为道路用地为 0.0413 公顷；防护绿地为 0.163538 公顷。

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、收地情况

原权利人同意放弃原发证范围内 0.204838 公顷土地使用权（其中道路用地面积 0.0413 公顷，防护绿地 0.163538 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。

六、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 2025 年 3 月至 2027 年 3 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 80852.9 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，拟筹措资金方式包括自有资金。



(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，签订土地出让合同之日起一个月内缴清地价款。

(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。



附件 2

东莞伍泰电子有限公司电子产品生产项目“三旧”
改造总体实施方案信息要素表

项目名称			东莞伍泰电子有限公司电子产品生产项目		
项目位置			塘厦镇大坪社区古寮三路		
标图建库编号			44190041612		
土地现状 (公顷)	总面积		2.654926		
	其中	国有建设用地面积	2.654926		
		集体建设用地面积	/		
		“三地”面积	/		
	没有合法手续且已使用的土地面积		/		
	其中	国有建设用地面积	/		
		集体建设用地面积	/		
	现土地用途		工业		
规划情况	是否符合国土空间规划		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		东莞伍泰电子有限公司		
	改造面积		2.654926		
	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		/		
	完善土地征收手续的用地面积		/		
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		/		
	保留集体用地性质的用地面积		/		
	土地规划用途		一类工业用地		
	供地面积		2.450088		
	收储面积		/		
	收地面积		0.204838		
	计容建筑面积（万平方米）		≤8.08529		
	容积率		2.0≤R≤3.3		
	供地方式		协议出让		
备注：					