

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2024〕51号

关于《塘厦镇平山股份经济联合社电子制造项目“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平山三联路地块“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、同意上报的塘厦镇平山股份经济联合社电子制造项目“三旧”改造总体实施方案，由东莞市塘厦镇平山股份经济联合社按《塘厦镇平山股份经济联合社电子制造项目“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 1.628214 公顷，全部为集体建设用地，同意东莞市塘厦镇平山股份经济联合社的 0.112131 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。

三、该项目改造后，一类工业用地 1.292029 公顷，容积率 3.5，道路用地 0.272128 公顷，街头绿地用地 0.064057 公顷，采用集体自用方式供给东莞市塘厦镇平山股份经济联合社，其中道路用地、街头绿地用地由东莞市塘厦镇平山股份经济联合社全额出资并自行组织建设，竣工验收后移交你镇人民政府指定单位管理。

四、请按照有关规定，与东莞市塘厦镇平山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。

五、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 7 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. 塘厦镇平山股份经济联合社电子制造项目“三旧”改造总体实施方案

2. 塘厦镇平山股份经济联合社电子制造项目“三旧”

改造总体实施方案信息要素表

东莞市自然资源局

2024 年 10 月 22 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，东莞市塘厦镇平山股份经
济联合社。

东莞市自然资源局办公室

2024年10月22日印发

20240806



塘厦镇人民政府

塘厦镇平山股份经济联合社电子制造项目

“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塘厦镇平山股份经济联合社电子制造项目,对位于塘厦镇平山三联路 6、8、10、12 号的旧厂房进行改造。总体实施方案如下:

一、规划情况

塘厦镇平山股份经济联合社电子制造项目位于平山社区管辖范围内,用地涉及东莞市塘厦镇平山社区控制性详细规划范围内的 C04 地块。

二、改造单元基本情况

塘厦镇平山股份经济联合社电子制造项目位于东莞市塘厦镇平山三联路 6、8、10、12 号,单元总面积为 1.628214 公顷。采用土地权利人自行改造模式,由东莞市塘厦镇平山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 18469.48

平方米，容积率为 1.1。

单元实施改造面积为 1.628214 公顷，标图建库面积分别为 0.758714 公顷和 0.865963 公顷（合计 1.624677 公顷），标图建库外面积 0.003537 公顷（符合误差要求），标图建库号为 44190031630、44190031631。均为集体建设用地，其中有合法用地手续 1.516083 公顷，无合法用地手续 0.112131 公顷；集体土地所有权人为东莞市塘厦镇平山股份经济联合社。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途，具体情况如下：一类工业用地 1.292029 公顷，容积率为 3.5，总建筑面积为 45221.02 平方米，由东莞市塘厦镇平山股份经济联合社按建设用地规划条件办理集体自用供地手续。改造主体负责改造单元内基础设施（道路、街头绿地合计面积 0.336185 公顷）配建，其中道路用地 0.272128 公顷，街头绿地用地 0.064057 公顷。

三、改造意愿及补偿安置情况

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会议表决通过以上事项。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 0.112131 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 0.112131 公顷集体土地于 2004 年 1 月至 2022 年 5 月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，行政处罚决定书文号为，塘自然资（旧改）决定〔2022〕1 号，东莞市塘厦镇平山股份经济联合社已于 2022 年 7 月缴纳违法用地罚款 11213 元。

五、供地情况

项目开发周期为 2 年，拟分 1 期开发。拟开发时间为 2024 年 12 月至 2026 年 12 月，开发面积 16282.14 平方米。

东莞市塘厦镇平山股份经济联合社申请以集体自用方式供地，拟供地面积为 16282.14 平方米，分别为一类工业用地 12920.29 平方米、道路用地 2721.28 平方米、街头绿地用地 640.57 平方米。其中一类工业用地 12920.29 平方米，容积率 3.5，计容建筑面积 45221.02 平方米，最大高度 60 米，由东莞市塘厦镇平山股份经济联合社作为开发主体投资建设。

单元内公共基础设施道路、街头绿地配建，面积分别为道路用地 2721.28 平方米、街头绿地用地 640.57 平方米，以集体自用方式供地给东莞市塘厦镇平山股份经济联合社，由东莞市塘厦镇平山股份经济联合社全额出资并自行组织建设，竣工验收后移交塘厦镇人民政府指定单位管理。

六、其他

(一) 资金筹措。项目改造成本为 9800 万元，拟投入改造资金为 9800 万元。改造单元实施监管按照后续签订的监管协议执行。

(二) 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。

(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

塘厦镇平山股份经济联合社电子制造项目
“三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称			塘厦镇平山股份经济联合社电子制造项目		
项目位置			塘厦镇平山三联路 6、8、10、12 号		
标图建库编号			44190031630、44190031631		
土地现状 (公顷)	总面积		1.628214		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	1.628214		
		“三地” 面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		0.112131		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	0.112131		
	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		东莞市塘厦镇平山股份经济联合社		
	改造面积		1.628214		
	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		0.112131		
	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		1.628214		
	土地规划用途		一类工业用地、街头绿地用地、道路用地		
	供地面积		一类工业用地 1.292029 街头绿地用地 0.064057 道路用地 0.272128		
	收储面积		0		
	收地面积		0		
	计容建筑面积（万平方米）		4.522102		
	容积率		一类工业用地 3.5		
	供地方式		集体自用		
备注：道路用地 0.272128 公顷、街头绿地用地 0.064057 公顷由东莞市塘厦镇平山股份经济联合社全额出资并自行组织建设，竣工验收后移交塘厦镇人民政府指定单位管理。					