

东莞市东岳实业有限公司“工改工”项目 总体实施方案

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，高埗镇人民政府拟实施东莞市东岳实业有限公司“工改工”项目，对位于北王路高埗段171号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市东岳实业有限公司“工改工”项目用地涉及东莞市高埗镇卢溪片区控制性详细规划范围内的A13-01地块。

二、改造单元基本情况

东莞市东岳实业有限公司“工改工”项目位于北王路高埗段171号，国有土地证面积为5.3447公顷（证载53447.14平方米，转换国家2000坐标后面积为53447.45平方米，证件号为东府国用（2003）字第特277号，使用权类型为出让）。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市东岳实业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42397.29平方米，容积率约为0.8。

项目实施改造面积为5.3256公顷，标图建库面积为5.3220公顷，标图建库号44190012980。国有建设用地为5.3256公顷，土地权利人为东莞市东岳实业有限公司，改造范围内全部有合法用地手续。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管控规则，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。

根据已批控制性详细规划，拟改造为一类工业用地（M1），具体情况如下：

单元实施改造范围内一类工业用地（M1）为5.3256公顷，容积率 ≤ 3.4 ，计容建筑面积上限值为181070.67平方米，改造主体负责改造范围内公共基础设施10kV开关站配建，建筑面积不少于50平方米。改造范围外涉及原发证面积0.0191公顷土地使用权，原权利人同意无偿放弃，交由属地政府收回纳入政府储备用地。

最终数据以相关职能部门批准为准。

三、收储收地情况

原权利人同意放弃改造范围外原发证面积0.0191公顷土地使用权（规划用途为道路用地、一类工业用地、留白等），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

东莞市东岳实业有限公司申请以协议出让方式一次性供地，拟供地面积为53256.08平方米，土地用途为一类工业用地（M1），容积率 ≤ 3.4 ，计容建筑面积上限值为181070.67平方米，最大高度60米，拟申请重新约定工业用地最高使用年限50年，由东莞市东岳实业有限公司作为开发主体投资建设，项目开发周期为3年，开发时间为2025年9月至2028年9月。

根据生产经营需要，拟保留具有合法不动产登记手续

的3栋建筑物，建筑总面积为20267.31平方米，总占地面积为7889.18平方米（1.粤房地证字第C4950994号，证载面积4807.79平方米，建基面积4157.76平方米；2.粤房地证字第C4950995号，证载面积9265.62平方米，建基面积3023.02平方米；3.粤房地证字第C4950996号，证载面积6193.90平方米，建基面积708.40平方米），余下建筑物在办理规划条件核实前拆除完毕。

地块内公共基础设施10kV开关站配建，建筑面积不少于50平方米，由实施主体全额出资并组织建设，竣工验收后移交高埗镇人民政府指定单位管理。

五、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为65000万元，拟投入改造资金为65000万元，拟筹措资金方式包括自有资金、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土地出让合同，在合同签订之日起30日内一次性缴纳地价款。

（三）项目分割销售。按照我市最新的工改工政策，项目为不可分割销售项目。

（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。



