

塘厦镇人民政府

东莞志业渔具有限公司“工改工”项目 总体实施方案

为实施国土空间总体规划，塘厦镇人民政府拟实施东莞志业渔具有限公司“工改工”项目，对位于塘厦镇振兴围林业路1号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞志业渔具有限公司“工改工”项目用地涉及东莞市塘厦镇振兴围片区控制性详细规划E02-01-02街坊地块。

二、改造单元基本情况

东莞志业渔具有限公司“工改工”项目位于塘厦镇振兴围林业路，发证面积为0.6019公顷，不动产权证号：粤（2024）东莞不动产权第0151077号、粤（2024）东莞不动产权第0151087号，权利人均为东莞志业渔具有限公司。项目采用土地权利人自行改造模式，由东莞志业渔具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8036.16平方米，容积率为1.33。

单元实施改造面积为0.6019公顷，已纳入标图建库面积为0.6017

公顷，未纳入标图建库面积为 0.0002 公顷（符合误差要求），标图建库号 44190041610。全部为国有建设用地，土地权利人为东莞志业渔具有限公司。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内不涉及公有资产。

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，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，拟改造用途为一类工业用地用途，具体情况如下：

其中一类工业用地为 0.6019 公顷，容积率为 3.0，总建筑面积为 18055.77 平方米。

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，东莞志业渔具有限公司已于 2024 年 3 月 10 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志业渔具有限公司所有，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、收储收地情况

不涉及收储收地方案。

五、供地情况

项目开发周期为 3 年，不分期开发。开发时间为 2025 年 10 月至 2028 年 10 月，开发面积 6018.59 平方米，本次供地范围为全部开发范围。

东莞志业渔具有限公司申请以协议出让方式供地，现重新约定工业用地最高使用年限 50 年，拟供地面积为 6018.59 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 3.0，计容建筑面积 18055.77 平方米，最大高度 60 米，由东莞志业渔具有限公司作为开发主体投资建设，改造后年产值约 9000 万元，年税收约 300 万元。

六、其他

（一）资金筹措

项目改造成本为 10000 万元，拟投入改造资金为 10000 万元，拟筹措资金方式为自有资金。

（二）分割销售情况

项目不分割销售，全部企业自用。

（三）改造范围外北侧地块说明

为支持项目改造及整体环境的提升，改造范围外北侧面积约 2900 平方米地块原旧铁皮房同步改造成街头绿地，与主体地块改造同步实施。

（四）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，签订出让合同后 30 天内缴清地价款。

(五) 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。

