

附件

## 东莞市樟木头镇百果洞“工改工”项目 单元一总体实施方案

为实施国土空间总体规划，东莞市樟木头镇人民政府拟实施东莞市樟木头镇百果洞“工改工”项目单元一，对位于樟木头镇百果洞社区百达工业园的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

### 一、规划情况

东莞市樟木头镇百果洞“工改工”项目单元一用地涉及樟木头镇西北片区控制性详细规划范围内的 A02—09、A02—10、A02—05、A02—06 地块。

### 二、改造单元基本情况

东莞市樟木头镇百果洞“工改工”项目单元一位于樟木头镇百果洞社区百达工业园，单元总面积为 4.055954 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市樟木头镇百果洞股份经济联合社作为改造主体实施改造。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 52991.54 平方米，容积率为 1.35。

单元实施改造面积为 4.055954 公顷，标图建库面积 4.055954 公顷，标图建库号 44190011203。其中，集体土地 4.055954 公顷均为建设用地，集体土地所有权人为东莞市樟木头镇百果洞股份经济联合社，其中 2.456515 公顷有合法用地手续，1.599439 公

顷无合法用地手续。改造范围内土地界址、地类、面积清晰，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，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，项目拟改造为仓库用途、工业用途、道路和绿地用途，具体情况如下：其中普通仓库用地为 2.632106 公顷，容积率为 2.5，总建筑面积为 65803 平方米；一类工业用地为 0.858071 公顷，容积率为 2.5，总建筑面积为 21452 平方米；道路用地为 0.444908 公顷，街头绿地为 0.117126 公顷，生产防护绿地为 0.003742 公顷，改造主体负责改造单元内公共基础设施（道路）配建。

### 三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。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的成员大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。项目属于集体旧厂房自行改造，拟采用集体自用方式进行供地，不涉及拆迁补偿安置问题。

### 四、拟办理用地手续情况

改造范围内 1.599439 公顷无合法手续集体土地申请完善转用手续，于 1993 年 3 月至 1999 年 12 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。

### 五、供地情况

项目开发周期为 2 年，拟分一期开发。开发时间为 2026 年

1 月至 2027 年 12 月。

项目申请以集体自用方式，拟供地面积合计应为 34901.77 平方米，具体情况如下：地块一面积为 26321.06 平方米，土地用途为普通仓库用地，容积率 2.5，计容建筑面积 65803 平方米，最大高度 60 米；地块二面积为 8580.71 平方米，一类土地用途为工业用地，容积率 2.5，计容建筑面积 21452 平方米，最大高度 60 米；由东莞市樟木头镇百果洞股份经济联合社作为开发主体投资建设。

## 六、其他

（一）资金筹措。项目改造固定资产总投资为人民币 31750 万元，由社区自筹解决。

（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）其余用地。**1.道路用地。**该项目改造范围内道路面积为 0.444908 公顷，改造范围外道路用地面积为 0.704802 公顷，后续完善农用地转用手续后由东莞市樟木头镇百果洞股份经济联合社以集体自用的方式办理完善整体道路用地手续。**2.公共绿地。**该项目改造范围内涉及 A02—05 地块（街头绿地）面积为 0.117126 公顷和 A02—06 地块（生产防护绿地）面积为 0.003742 公顷，根据《广东省森林公园管理条例》相关规定，在本次改造中由东莞市樟木头镇百果洞股份经济联合社对现状建筑物进行拆除平整，且后续不做建设行为。**3.小型消防站。**根据《城市消防站建设标准》（建标 152—2017），由东莞市樟木头镇百果洞股

份经济联合社负责在项目地块一范围内独立占地或者复合建设建筑面积 650—1000 平方米的小型消防站建筑，项目建成并经有关部门验收后，参照《中华人民共和国消防法》第三十九条，由樟木头镇百果洞股份经济联合社建立专职消防队，承担本单位的火灾扑救工作。**4.单元外拆除区。**改造范围外道路建设涉及用地面积为 0.091199 公顷的拆除区，由东莞市樟木头镇百果洞股份经济联合社负责对现状建筑物进行拆除平整。

（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。

东莞市樟木头镇人民政府

2025年9月15日

