

东莞市桥头镇田新股份经济联合社工改工项目 (一期)“三旧”改造总体实施方案

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,东莞市桥头镇人民政府拟实施东莞市桥头镇田新股份经济联合社工改工项目(一期)[以下简称“田新社区工改工项目(一期)”],对位于东莞市桥头镇田新社区中兴路东侧的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下:

一、规划情况

田新社区工改工项目(一期)改造单元位于桥头镇东深现代化产业园区(东深城中村片区)统筹范围内,用地涉及东莞市桥头镇中心城区(西片)控制性详细规划的B-3-01地块、道路。

二、改造单元基本情况

田新社区工改工项目(一期)改造单元位于东莞市桥头镇田新社区,总面积为1.7340公顷。采用土地权利人自行改造模式,由东莞市桥头镇田新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18706.56平方米(不含单元外拆除区建筑面积6599.47平方米),容积率为1.08。

单元实施改造面积为1.7340公顷,标图建库面积为1.7340公顷,标图建库号44190010709。其中集体土地1.7340公顷(建设用地1.7340公顷),集体土地所有权人为东莞市桥头镇田新股份经济联合社,有合法用地手续1.7340公顷(原发证面积4.3904

公顷，土地使用证号为东府集用（1997）第 1900250601181 号）。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内不涉及国有资产。

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（陆域），不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批控规，拟改造为工业用途、道路用途，其中一类工业用地(M1)为 1.4283 公顷，容积率为 3.5，总建筑面积为 49990.85 平方米。改造主体负责改造单元内公共基础设施（道路/10KV 开关站）配建，道路用地（S1）面积约 0.3057 公顷，10KV 开关站建筑面积 50 平方米。

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，东莞市桥头镇田新股份经济联合社已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定，组织本社农村集体经济组织成员召开股东大会，表决通过改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项。

（二）补偿安置情况。该改造单元由东莞市桥头镇田新社区股份经济联合社自行改造方式实施拆除重建，不涉及其他土地、房屋相关权利人，故不涉及土地及房屋建筑补偿安置情况。

四、供地情况

该项目开发周期为两年，拟一期开发。开发时间为 2026 年

1月至2027年12月，开发面积14283.10平方米。

东莞市桥头镇田新社区股份经济联合社申请以集体自用方式，拟供地面积为17340.10平方米，具体情况如下：一类工业用地（M1）面积为14283.10平方米，容积率3.5，计容建筑面积49990.85平方米，最大高度60米，由东莞市桥头镇田新社区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）配建，面积为3057.00平方米，通过集体自用方式供地给东莞市桥头镇田新社区股份经济联合社，由村集体全额出资并自行组织建设。配建1处10kV开关站，建筑面积50平方米，由东莞市桥头镇田新社区股份经济联合社建设，竣工验收后移交桥头镇人民政府指定单位管理。

五、其他

（一）资金筹措。项目改造模式为集体经联社自行改造，拟投入改造资金为21000万元，拟筹措资金为自有资金。

（二）分割转让。依据《东莞市“工改M1”项目工业生产用房产权分割及分割转让不动产登记实施细则（试行）》（东自然资〔2023〕460号）相关规定，该项目建成后的工业生产用房不可分割转让。

（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。

（四）办理供地。该项目地块在总体实施方案批复之日起30天内完成建筑物拆除、办理供地手续，于2026年内动工。

(五)集体土地使用证[东府集用(1997)第1900250601181号],登记面积43903.7平方米,分割成两个地块,地块一为第一期改造,面积17340.10平方米,单元号(宗地编号)为441925006001JB01913(一类工业用地)、441925006001JB01914(道路用地),改造后根据重新供地批复办理土地使用权首次登记;地块二26563.60平方米仍由原权利人按原批准用途使用并办理变更登记,具体范围以东莞市自然资源局桥头分局确认的红线为准。我镇将对未拆建筑物落实安全生产监管责任。

东莞市桥头镇人民政府

2026年1月13日

