



东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2026〕8号

关于《东莞市博鑫电子科技有限公司改造地块“三旧”改造单元总体实施方案》的批复

东莞市大岭山镇人民政府：

《关于审批〈东莞市博鑫电子科技有限公司改造地块“三旧”改造单元总体实施方案〉的函》（岭府函〔2026〕36号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的东莞市博鑫电子科技有限公司改造地块“三旧”改造单元总体实施方案，由东莞市博鑫电子科技有限公司按《东莞市博鑫电子科技有限公司改造地块“三旧”改造单元总体

实施方案》(见附件 1、2)自行改造。

二、该项目改造面积为 3.3035 公顷，全部为国有建设用地。该项目改造后，一类工业用地 28061.57 平方米，容积率为 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ，采用协议出让方式供给东莞市博鑫电子科技有限公司，使用年限为 50 年，不分割销售。改造范围内的 4973.43 平方米(规划为一类工业用地、二类工业用地、道路用地、水域、街头绿地)的国有建设用地使用权，无偿交由大岭山镇人民政府收回，纳入政府储备用地，纳入政府储备用地的道路用地面积为 3981.96 平方米，其中 2315.30 平方米连同改造范围外 1205.26 平方米道路用地由大岭山镇人民政府捆绑同步实施，后续另行申请办理供地手续。改造主体在改造红线内配建一座二层配电房，并将配电房设置在地上，配建公共厕所，并对外开放。

三、请按照有关规定，与东莞市博鑫电子科技有限公司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，应自本批复作出之日起 30 日内签订土地出让合同，签订土地出让合同之日起 30 日内付清土地出让价款。

四、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 2026 年第 5 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. 东莞市博鑫电子科技有限公司改造地块“三旧”改造单元总体实施方案

2. 东莞市博鑫电子科技有限公司改造地块“三旧”改造单元总体实施方案信息要素表



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，东莞市博鑫电子技术有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2026年8月17日印发

东莞市博鑫电子科技有限公司改造地块“三旧”改造单元总体实施方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我市大岭山镇人民政府拟实施东莞市博鑫电子科技有限公司改造地块“三旧”改造单元，对位于大岭山镇莞长路段6号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市博鑫电子科技有限公司改造地块位于大岭山1号线北站现代化产业园片区统筹规划范围内，用地涉及大岭山镇百花洞片区控制性详细规划范围内的C-03-12地块，规划为一类工业用地、二类工业用地、道路用地、水域、街头绿地，符合大岭山1号线北站现代化产业园片区统筹规划。

二、改造单元基本情况

东莞市博鑫电子科技有限公司改造地块位于大岭山镇莞长路段6号，单元总面积为3.303500公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市博鑫电子科技有限公司作为改造主体，申请全部拆除重建。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积31441.5平方米，容积率为0.94。

单元实施改造面积为3.303500公顷，标图建库面积为3.303500公顷，标图建库号44190031827。其中改造范围内国有建设用地为3.303500公顷，土地权利人为东莞市博鑫电子科技有限公司，有合法用地手续3.303500公顷，无合法用地手续0公顷；集体土地0公顷。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。

根据已批控制性详细规划方案，拟改造为一类工业用地、二类工业用地、道路用地、水域、街头绿地，具体情况如下：

一类工业用地为 2.806157 公顷，容积率为 3.5，总建筑面积为 98215.49 平方米，重新约定 50 年使用上限，并明确约定该项目建成后物业产权不得分割销售；一类工业用地 0.051277 公顷、二类工业用地 0.003362 公顷，无偿移交大岭山镇政府，后续由镇政府统筹利用；水域 0.040776 公顷、街头绿地 0.003732 公顷无偿移交大岭山镇政府，由大岭山镇政府统筹实施；道路用地 0.398196 公顷，无偿移交大岭山镇政府，其中 0.231530 公顷连同改造范围外 0.120526 公顷道路用地由大岭山镇人民政府捆绑同步实施，后续另行申请办理供地手续。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。改造范围内涉及土地、房屋，全部权利人均均为东莞市博鑫电子科技有限公司，并取得全部权利人同意。

（二）补偿安置情况。改造范围内涉及土地、房屋，全部权利人均均为东莞市博鑫电子科技有限公司，自行完成土地、房屋拆除平整，不涉及补偿安置。

（三）本项目不涉及征收土地。

四、收地情况

原权利人同意放弃原发证范围内4973.43平方米(规划为一类工业用地、二类工业用地、道路用地、水域、街头绿地)的国有建设用地使用权,无偿交由大岭山镇人民政府收回,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。

五、供地情况

项目拟分为两期实施。第一期开发时间暂定为2026年8月至2028年8月,开发面积约1.3公顷,将在总体实施方案获东莞市人民政府批复后,立即启动西侧宿舍及附属建筑的拆除工作,拆除建筑面积约15000平方米;第二期开发时间暂定为2028年2月至2029年12月,开发面积约2.0公顷,将在总体实施方案获东莞市人民政府批复后两年内,完成东侧厂房等建筑的拆除,拆除建筑面积约16000平方米。本次供地范围涵盖项目全部开发区域。

东莞市博鑫电子科技有限公司申请以协议出让方式,拟供地面积为28061.57平方米,重新约定50年使用上限,并明确约定该项目建成后物业产权不得分割销售,具体情况如下:面积为28061.57平方米,土地用途为一类工业用地,容积率3.5,计容建筑面积98215.49平方米,最大高度60米,由东莞市博鑫电子科技有限公司作为开发主体投资建设。

六、其他

(一)资金筹措。项目改造成本为21000万元,拟投入

改造资金为 21000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，第一期拟投入改造资金 11000 万元，第 2 期拟投入改造资金 10000 万元。

（二）配套设施。改造主体在改造红线内，配建一座二层配电房（长 8.5 米，宽 6.5 米，高 6 米），并将配电房设置在地上；配建公共厕所，并对外开放。共配建机动车停车位 296 个，其中标准机动车停车位 259 个，大货车 15 个（换算标准机动车：37 个）。

（三）使用权重叠。改造范围外证载范围内 295.44 平方米国有发证地块与东莞市大岭山镇梅林邨屋股份经济合作社所有权发证地块和东莞市大岭山镇梅林经济联合社使用权发证地块重叠，按《广东省自然资源厅关于开展集体土地所有权登记数据与国有土地使用权登记数据权属重叠问题治理工作的通知》，原权利人无偿放弃该部分土地国有使用权。

（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。

（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。



附件 2

东莞市博鑫电子科技有限公司改造地块“三旧”改造单元 总体实施方案信息要素表

项目名称			东莞市博鑫电子科技有限公司改造地块“三旧”改造单元总体实施方案		
项目位置			大岭山镇梅林村		
标图建库编号			44190031827		
土地现状 (公顷)	总面积		3.3035		
	其中	国有建设用地面积	3.3035		
		集体建设用地面积	/		
		“三地”面积	/		
	没有合法手续且已使用的土地面积		/		
	其中	国有建设用地面积	/		
		集体建设用地面积	/		
	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		/		
批准情况	改造主体		东莞市博鑫电子科技有限公司		
	开发主体		东莞市博鑫电子科技有限公司		
	改造面积（公顷）		3.3035		
	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		/		
	完善土地征收手续的用地面积		/		
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		/		
	保留集体用地性质的用地面积		/		
	土地规划用途		一类工业用地、二类工业用地、道路用地、水域、街头绿地		
	供地面积（平方米）		一类工业用地 28061.57		
	收地面积（平方米）		4973.43		
	收储面积（平方米）		4973.43		
	计容建筑面积（平方米）		98215.49		
	容积率		2.0≤R≤3.5		
	供地方式		协议出让		
备注：1. 改造范围一类工业用地 28061.57 平方米，重新约定使用年限为 50 年，协议出让给东莞市博鑫电子科技有限公司自行改造，建成后不可分割销售。					
2. 改造范围内 4973.43 平方米国有建设用地无偿交由大岭山镇人民政府收回，纳入政府储备用地。具体为一类工业用地 512.77 平方米、二类工业用地 33.62 平方米，无偿移交大岭山镇政府，后续由镇政					

府统筹利用；水域 407.76 平方米、街头绿地 37.32 平方米无偿移交大岭山镇政府，由大岭山镇政府统筹实施；道路用地 3981.96 平方米，无偿移交大岭山镇政府，其中 2315.30 平方米连同改造范围外 1205.26 平方米道路用地由大岭山镇人民政府捆绑同步实施，后续另行申请办理供地手续。

3. 改造主体在改造红线内，配建一座二层配电房（长 8.5 米，宽 6.5 米，高 6 米），并将配电房设置在地上；配建公共厕所，并对外开放。