

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2026〕18号

关于《台易电子公司增资扩产项目“三旧”改造总体实施方案》的批复

高埗镇人民政府：

《关于申请台易电子公司增资扩产项目总体实施方案报批手续的函》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的《台易电子公司增资扩产项目“三旧”改造总体实施方案》由东莞市高埗实业发展有限公司按土地权利人自行改造模式实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为1.0761公顷，全部为有合法用地手

续的国有建设用地，该项目改造后，一类工业用地 8210.25 平方米，容积率为 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ，采用划拨用地补办协议出让方式供地给东莞市高埗实业发展有限公司，使用年限为 50 年，不可分割转让；改造范围内 2550.92 平方米土地由你镇后续无偿收回。

三、该项目内涉及一宗已批工业用地〔国有土地使用证号：东府国用（2001）字第 19003200223 号〕，原登记面积 4993.4 平方米，其中纳入本次工业地块供地面积 2442.51 平方米，改造后根据重新供地批准文件依法办理土地使用权首次登记；剩余 2550.92 平方米土地连同其地上建筑物（房地产权证号：粤房地证字第 C2407310 号）由原权利人按原批准内容办理不动产变更登记。本项目工业地块办理建设工程规划条件核实前，由高埗镇政府依承诺完成上述剩余建筑物拆除工作，同步将 2550.92 平方米土地无偿收回并纳入政府土地储备，后续按控规实施。

四、请按照有关规定，与东莞市高埗实业发展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。

五、请按照市自然资源和城市管理委员会市城市更新与品质提升委员会 2026 年第 2 次会议审查意见，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. 台易电子公司增资扩产项目“三旧”改造总体实施方案
2. 台易电子公司增资扩产项目“三旧”改造总体实施方案信息要素表

东莞市自然资源局

2026年9月1日

公开方式：主动公开

抄送：市自然资源和城市管理委员会城市更新与品质提升委员会相关成员单位，东莞市高埗实业发展有限公司。

东莞市自然资源局办公室

2026年9月1日印发

台易电子公司增资扩产项目 “三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和高埗镇高龙现代化产业园“三旧”改造片区统筹规划，我镇拟实施台易电子公司增资扩产项目，对位于东莞市高埗镇低涌村祁屋洲路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

台易电子公司增资扩产项目位于高埗镇高龙现代化产业园“三旧”改造片区统筹范围内，用地涉及东莞高埗镇冼沙片区控制性详细规划范围内的A05-02地块。

二、改造单元基本情况

台易电子公司增资扩产项目位于东莞市高埗镇低涌村祁屋洲路1号，项目总面积为1.0761公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市高埗实业发展有限公司（原东莞市高埗镇对外经济发展公司）作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约9090.43平方米，容积率约为0.84。

项目实施改造面积为1.0761公顷，标图建库面积为1.0758公顷，0.0003公顷不在标图建库范围内，符合误差要求，标图建库号44190022917。国有建设用地为1.0761公顷，



土地权利人为东莞市高埗实业发展有限公司（原东莞市高埗镇对外经济发展公司），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。

改造范围内涉及2处国有资产共1.0761公顷，土地及地上建筑物权利人均为东莞市高埗实业发展有限公司，现状用途为工业用地，经高埗镇人民政府同意由镇属公司东莞市高埗实业发展有限公司采用土地权利人自行改造模式对台易电子公司增资扩产项目实施拆除重建改造。

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：

项目实施改造范围内一类工业用地（M1）为0.8210公顷，容积率 $2.0 \leq R \leq 3.5$ 。改造主体负责改造单元内公共基础设施产业服务点配建，建筑面积1000平方米。

最终数据以相关职能部门批准为准。

三、收储收地情况

项目内涉及“东府国用〔2001〕字第19003200223号”土地证，登记面积4993.4平方米，批准红线面积4993.43平方米，其中纳入本次工业地块供地面积2442.51平方米，改造后根据

重新供地批复依法办理土地使用权首次登记；剩余2550.92平方米土地连同其地上一栋合法建筑物（房地产权证号：粤房地证字第C2407310号）由原权利人按原批准内容办理不动产变更登记，具体范围以东莞市自然资源局高埗分局核定红线为准。我镇已和原权利人签订《收回国有土地使用权协议书》，约定由我镇人民政府无偿收回上述2550.92平方米的土地及其地上建筑物房屋所有权，我镇切实履行未拆除建筑物的安全生产监管责任，我镇承诺于本项目工业地块办理建设工程规划条件核实前，完成上述保留建筑物拆除工作，同步将2550.92平方米土地无偿收回并纳入政府土地储备，地块后续按控规实施作为公共绿地和道路用地使用。

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

项目开发周期为20个月，拟一期开发，开发面积为0.8210公顷。

东莞市高埗实业发展有限公司申请以协议出让方式一次性供地，拟供地面积为8210.25平方米，土地用途为一类工业用地（M1），容积率 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ，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，不可分割转让，由东莞市高埗实业发展有限公司作为开发主体投资建设。

地块内公共基础设施产业服务点配建,建筑面积1000平方米,由实施主体全额出资并组织建设,竣工验收后无偿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1.01亿元,拟投入改造资金为1.01亿元,拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷、专项借款等。

(二) 签订合同。改造主体在总体实施方案批复之日起30天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) 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) 面积说明。供地红线面积8210.2513平方米与收地红线面积2550.9248平方米合计10761.1761平方米为项目改造红线面积,经四舍五入进位保留两位小数后分别为8210.25平方米、2550.92平方米和10761.18平方米,造成分项合计值与汇总值相差0.01平方米为正常测算容差,不属于权属及范围偏差。



附件 2

台易电子公司增资扩产项目“三旧”改造总体
实施方案信息要素表

项目名称			台易电子公司增资扩产项目
项目位置			高埗镇低涌村祁屋洲路 1 号
标图建库编号			44190022917
土地现状 (公顷)	总面积		1.0761
	其中	国有建设用地面积	1.0761
		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		是
批准情况	改造主体		东莞市高埗实业发展有限公司
	改造面积（公顷）		1.0761
	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（公顷）		/
	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（公顷）		/
	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
	供地面积（平方米）		8210.25
	收储面积（平方米）		2550.92
	收地面积（平方米）		2550.92
	计容建筑面积（平方米）		28735.87
	容积率		一类工业用地：2.0≤R≤3.5
	供地方式		一类工业用地：协议出让
备注：1. 一类工业用地协议出让给东莞市高埗实业发展有限公司，重新约定使用年限为 50 年，不可分割转让，捆绑建设公共基础设施产业服务点 1 座；			
2.项目内涉及一宗已批工业用地[国有土地使用证号：东府国用（2001）字第 19003200223 号]，原登记面积 4993.4 平方米，其中纳入本次工业地块供地面积 2442.51 平方米，改造后根据重新供地批准文件依法办理土地使用权首次登记；剩余 2550.92 平方米土地连同其地上建筑物（房地产权证号：粤房地证字第 C2407310 号）由原权利人按原批准内容办理不动产变更登记。本项目工业地块办理建设工程规划条件核实前，由高埗镇政府依承诺完成上述剩余建筑物拆除工作，同步将 2550.92 平方米土地无偿收回并纳入政府土地储备，后续按控规实施。			