

谢岗镇人民政府



东莞市谢岗镇银湖现代化产业园区 16 号大厚 传统产业类“三旧”改造项目一期单元 改造总体实施方案

为加快推进银湖现代化产业园建设，我镇拟对谢岗镇银湖现代化产业园区 16 号大厚传统产业类“三旧”改造项目一期单元实施改造。该项目位于谢岗镇大厚村，属旧厂房用地。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市谢岗镇银湖现代化产业园区 16 号大厚传统产业类“三旧”改造项目一期单元纳入银湖现代化产业园统筹范围，用地位于谢岗镇银湖片区控制性详细规划 D02-18 地块范围内。

二、改造单元基本情况

本改造单元位于谢岗大道西侧，总用地面积 2.1623 公顷。项目采用土地权利人自行改造模式，由东莞市谢岗镇大厚股份经济联合社作为改造主体。改造单元现状以旧厂房为主，总建筑面积约 23376.30 平方米，现状容积率 1.08。

本次改造实施面积 2.1623 公顷（均为集体建设用地，所



有权人为东莞市谢岗镇大厚股份经济联合社农民集体), 其中: 主体地块面积 1.8022 公顷 (有合法用地手续 1.3978 公顷, 无合法用地手续 0.4044 公顷), “三地”面积 0.3601 公顷, “三地”面积占主体地块面积的 19.98%。主体地块标图建库面积 1.8022 公顷, 标图建库号: 44190010820。改造范围内土地界址、地类、面积清楚, 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。该项目改造范围用地布局已统筹纳入规划期至 2035 年的国土空间规划及“一张图”。

根据已批控规, 项目拟改造为工业用地, 用地面积 2.1623 公顷, 容积率为 3.5, 总计容建筑面积约 75679 平方米。改造单元内无公配设施捆绑责任。

三、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。东莞市谢岗镇大厚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, 就改造范围、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充分征求改造范围内其他土地、房屋相关权利人的改造意愿, 并经全部权利人同意。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成员的股东户代表会议表决通过以上事项。

(二) 补偿安置情况。截至 2025 年 8 月 21 日, 东莞市谢岗镇大厚股份经济联合社已与改造范围内其他房屋相关权利人国基五金制品厂就补偿安置等事项签订协议, 并支付补偿款



及收回房产证（现状厂房未拆除），且未因拆迁补偿安置产生

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 0.4044 公顷集体土地申请完善转用手续，于 1994 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日期间存在违法用地行为，已按照用地行为发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）并缴纳罚款，处罚决定书编号：谢自然资（旧改）决字〔2026〕1 号，现申请完善土地转用手续。

涉及“三地”面积为 0.3601 公顷，占改造项目主体地块总面积的 19.98%。已通过单独上报办理转用。

五、供地情况

项目开发周期为 2 年，拟实行一期开发，开发面积 2.1623 公顷，无捆绑公共设施责任。

东莞市谢岗镇大厚股份经济联合社申请集体自用方式进行供地，拟供地面积为 21622.57 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 3.5，计容建筑面积约 75679 平方米，最大高度 60 米，由东莞市谢岗镇大厚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。项目改造成本约 35000 万元，拟投入改造资金约 35000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金。

（二）供地办理。改造主体在总体实施方案批复之日起 30 日内完成建筑物拆除，办理供地手续。



(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。



谢岗镇人民政府

2026年6月17日