

# 常平镇“三旧”改造工作

东莞市常平镇漱新村电子生产“工改工”项目  
总体实施方案

东莞市常平镇人民政府  
二〇二四年一月

# 东莞市常平镇漱新村电子生产“工改工”项目 总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市常平镇人民政府拟实施常平镇漱新村电子生产“工改工”项目，对位于常平镇漱新村幸福路旁的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

## 一、规划情况

常平镇漱新村电子生产“工改工”项目按照已批控规落实，用地涉及常平镇站北组团北片控制性详细规划范围内C-10、C-08地块。

## 二、改造单元基本情况

常平镇漱新村电子生产“工改工”项目位于常平镇漱新村幸福路旁，单元总面积为 1.8911 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市常平镇漱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 16256.71 平方米，容积率为 0.86。

项目实施改造面积为 1.8911 公顷，标图建库面积为 1.8911 公顷，标图建库号为 44190031015。均为集体土地，集体土地 1.8911 公顷（建设用地 1.8911 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷），集体土地所有权人为东莞市常平镇漱新股份经济联合社，有合法用地手续 0.1333 公顷，无合法用地

手续 1.7578 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议，不涉及国有资产。

项目改造范围符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）管控规则，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线（陆域），不占用永久基本农田，符合控制线详细规划。

根据建设用地规划条件，拟改造为工业用地、公共基础设施用地（配套道路、垃圾处理站），具体情况如下：

地块一：工业用地为 1.3710 公顷，容积率为 3.0，计容建筑面积为 41130.99 平方米；

地块二：配套道路用地为 0.2508 公顷；

地块三：垃圾处理站用地为 0.2680 公顷；

由改造主体负责改造单元内公共基础设施（道路、垃圾处理站）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，已经过东莞市常平镇漱新股份经济联社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。该项目为东莞市常平镇漱新股份经济联社以土地权利人自行改造模式实施拆除重建，故不涉及补偿安置情况。

#### 四、拟办理用地手续情况

改造范围内 1.8911 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 1.7578 公顷集体土地于 1998 年 1 月至 2009 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

东莞市常平镇漱新股份经济联合社申请以集体自用方式，拟供地面积为 18898.67 平方米，项目开发周期为 2 年。具体情况如下：

地块一：面积为 13710.33 平方米，土地用途为工业用地，容积率为 3.0，最大高度 60 米；

地块二：面积为 2508.39 平方米，土地用途为道路用地；

地块三：面积为 2679.95 平方米，土地用途为垃圾处理站。

单元内公共基础设施（道路、垃圾处理站）配建，用地面积为 5188.34 平方米，通过集体自用方式供地给东莞市常平镇漱新股份经济联合社，由东莞市常平镇漱新股份经济联合社全额出资并自行组织建设，竣工验收后由东莞市常平镇漱新股份经济联合社自行管理。

#### 六、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金为 14500 万元，

具体以项目费用据实列支为准，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷。

（二）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。

常平镇人民政府

2024年1月16日