

东莞市振兴实业发展有限公司“工改工”项目 总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市石碣镇人民政府拟实施东莞市振兴实业发展有限公司“工改工”项目，对位于东莞市石碣镇金沙路 100 号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市振兴实业发展有限公司“工改工”项目用地涉及石碣镇西北片区控制性详细规划范围内的 b02-02a 地块。

二、改造单元基本情况

东莞市振兴实业发展有限公司“工改工”项目位于东莞市石碣镇金沙路 100 号，国有土地证面积为 1.43448 公顷（14344.8 平方米，转换国家 2000 坐标后面积为 14344.83 平方米，土地证号：东府国用（2004）第特 451 号，使用权类型为出让）。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市振兴实业发展有限公司作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 41550.68 平方米，容积率为 2.9。

项目实施改造面积为 1.430413 公顷，标图建库面积为 1.430413 公顷，标图建库号 44190020132。国有建设用地为 1.430413 公顷，土地权利人为东莞市振兴实业发展有限公司，有

合法用地手续 1.430413 公顷，无合法用地手续 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。

项目改造范围符合土规面积 1.430413 公顷，均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。

三、收储收地情况

原权利人同意放弃原发证范围内 0.00407 公顷土地使用权（规划用途为一类工业用地、生产防护绿地），无偿交由属地政府收回，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。

四、供地情况

项目开发周期为 2.5 年，拟分 1 期开发。开发时间为 2024 年 9 月至 2027 年 2 月，开发面积 1.430413 公顷。

东莞市振兴实业发展有限公司申请以协议出让方式，拟供地面积为 14304.13 平方米，具体情况如下：地块面积为 14304.13 平方米，土地用途为 M1（一类工业用地），容积率 3.4，计容建筑面积 48634.042 平方米，最大高度 60 米，延长至最高使用年限 50 年，不分割销售。由东莞市振兴实业发展有限公司作为开发主体投资建设。

五、其他



(一) 资金筹措。项目改造成本为 20000 万元，拟投入改造资金为 20000 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。

(二) 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出让合同。

(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。

石碣镇人民政府

2024 年 月 日

