

# 石碣镇四甲科源智造产业中心“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石碣镇四甲科源智造产业中心改造项目，对位于东莞市石碣镇四甲村，南至四甲公园路，北临庆丰中路，西接联兴街，东临四兴街的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

### 一、规划情况

石碣镇四甲科源智造产业中心项目位于东莞市石碣镇中部现代化产业园区片区统筹范围内，用地涉及石碣镇中部片区控制性详细规划范围内的 A01-07 地块。

### 二、改造单元基本情况

石碣镇四甲科源智造产业中心项目位于东莞市石碣镇四甲村，南至四甲公园路，北临庆丰中路，西接联兴街，东临四兴街，项目总面积为 4.980213 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市石碣镇四甲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 61356.02 平方米，容积率为 1.23。

项目实施改造面积为 4.548501 公顷，标图建库面积为 4.548501 公顷，标图建库号 44190020119。其中国有建设用地为 0 公顷；集体土地 4.548501 公顷（建设用地 4.548501 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石碣镇四

甲股份经济联合社，有合法用地手续 3.905738 公顷，无合法用地手续 0.642763 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

项目改造范围符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划），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。

根据已批项目规划方案，拟改造为工业用途，其中工业用地为 4.548501 公顷，容积率为 3.0，总建筑面积为 136455.03 平方米。

### **三、改造意愿**

改造意愿情况。东莞市石碣镇四甲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，已经过该农村集体经济组织成员的股东大会表决通过以上事项。

### **四、拟办理用地手续情况**

改造范围内 0.642763 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 0.642763 公顷集体土地于 1992 年 4 月至 2024 年 7 月期间发生违法用地行为，正在按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）。

### **五、供地情况**

项目开发周期为 3 年，拟分 2 期开发。首期开发时间为 2024 年 12 月至 2026 年 6 月，开发面积 2.736817 公顷，第二期时间为 2026 年 6 月至 2027 年 12 月，开发面积 1.811684 公顷。本次供地范围为第一期和第二期开发范围。

东莞市石碣镇四甲股份经济联合社申请以集体自用方式，拟供地面积为 45485.01 平方米，土地用途为一类工业用地（M1），容积率 3.0，计容建筑面积 136455.03 平方米，最大高度 60 米，由东莞市石碣镇四甲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。项目拟投入改造资金约为 50000 万元，拟筹措资金方式为自有资金、银行借贷等。其中，第一期拟投入改造资金约 30000 万元，第二期拟投入改造资金约为 20000 万元。

（二）签订监管协议。改造主体在总体实施方案批复之日起一个月内签订《项目实施监管协议》，核发供地批复。

（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 7 月 24 日