

高埗镇高龙路现代化产业园企业安置房首期改造项目 总体实施方案（征求意见稿）

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路现代化产业园“三旧”改造片区统筹规划，我市高埗镇人民政府拟实施高埗镇高龙路现代化产业园企业安置房首期，对位于高埗镇低涌村的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

高埗镇高龙路现代化产业园企业安置房首期改造项目位于高埗镇高龙路现代化产业园“三旧”改造片区统筹范围内，用地涉及东莞高埗镇浣沙片区控制性详细规划范围内的A04-02地块。

二、改造单元基本情况

高埗镇高龙路现代化产业园企业安置房首期改造项目位于高埗镇低涌村，范围北至富相电子，西至鸿爱斯通信，东至富相街，南至高龙大道，项目总面积为1.6591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作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约9462.04平方米，容积率为0.57。

项目实施改造面积为1.6591公顷，标图建库面积为1.6591公顷，标图建库号44190012986。国有建设用地为

1.6591公顷，土地权利人为东莞市高埗实业发展有限公司，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。

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：

单元实施改造范围内一类工业用地（M1）为1.6569公顷，容积率 ≤ 4.0 ，总计容建筑面积为66275.36平方米。改造主体负责改造单元内公共基础设施10kV开关站配建，建筑面积50~100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

原权利人同意放弃原发证范围内0.0022公顷土地使用权（规划用途为道路用地），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24个月，拟一期开发。开发时间为2024年12月至2026年12月，开发面积1.6569公顷。

东莞市高埗实业发展有限公司申请以协议出让方式供地，拟供地面积为16568.84平方米，土地用途为一类工业用地（M1），容积率4.0，计容建筑面积66275.36平方米，最大高度60米，出让年限为50年，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10kV开关站配建，建筑面积50~100平方米，由实施主体全额出资并组织建设，竣工验收后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14000万元，拟投入改造资金为14000万元，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一个月内签订土地出让合同。

（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。

（四）产权分割转让。根据《关于整备连片产业用地打造现代化产业园区的实施方案》（东委办字〔2023〕7号）、《东莞市“工改M1”项目工业生产用房产权分割及分割转让不动产登记实施细则（试行）》（东自然资〔2023〕460号）

等相关规定，该项目可按规定分割转让工业生产用房总计容建筑面积的100%，主要用于高埗镇高龙路现代化产业园企业安置，后续由项目开发主体编制“自持及分割转让用房方案”明确项目工业生产用房的分割转让比例、面积及范围等内容，最终可分割转比例以有关职能部门审查确认为准。

高埗镇人民政府

2024年09月09日

高埗镇高龙路现代化产业园企业安置房首期改造项目2024年影像图

所在图幅：F49G022092



图 例

改造范围红线
S=16590.72
平方米

— 改造范围红线
— 标图建库红线

东莞市高准测量有限公司

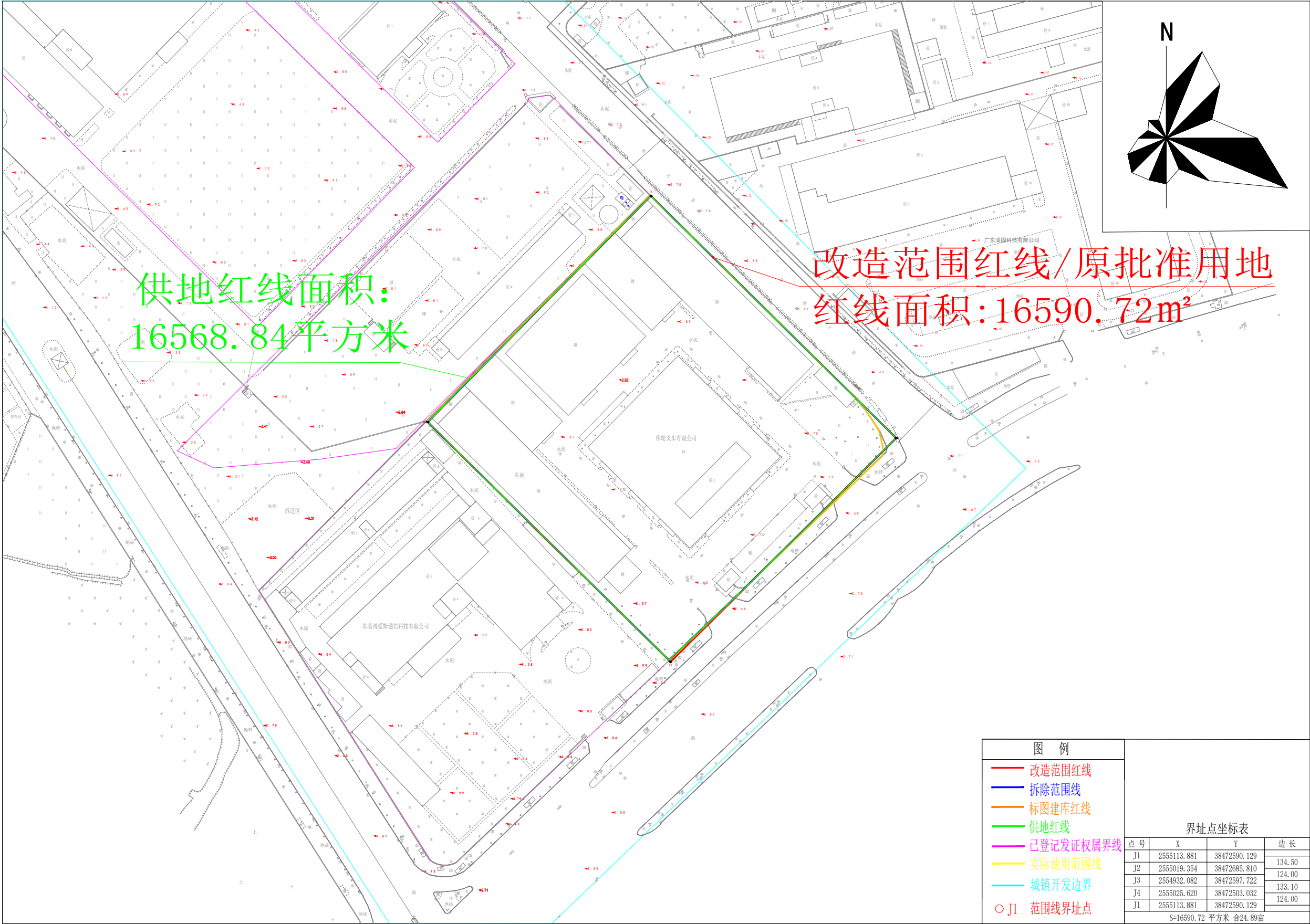
2000国家大地坐标系

比例尺：1:2000

制图员：谢军良 审核员：丁浩荣 日期：2024年9月9日

高埗镇高龙路现代化产业园企业安置房首期改造项目地形图

东莞市高准测量有限公司

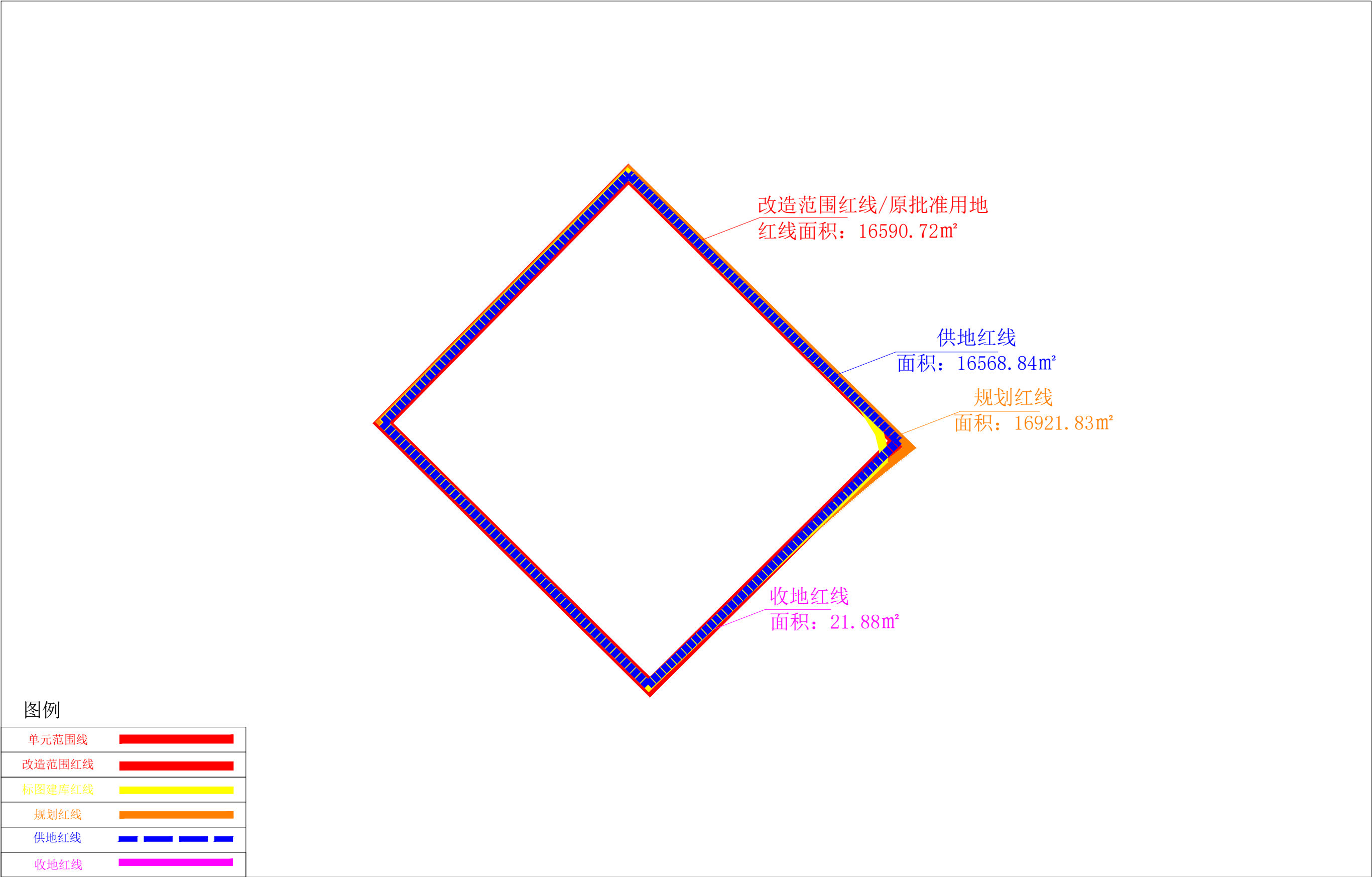


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:1500

绘图员：谢军良
检查员：丁浩荣

高埗镇高龙路现代化产业园企业安置房首期改造项目叠加图

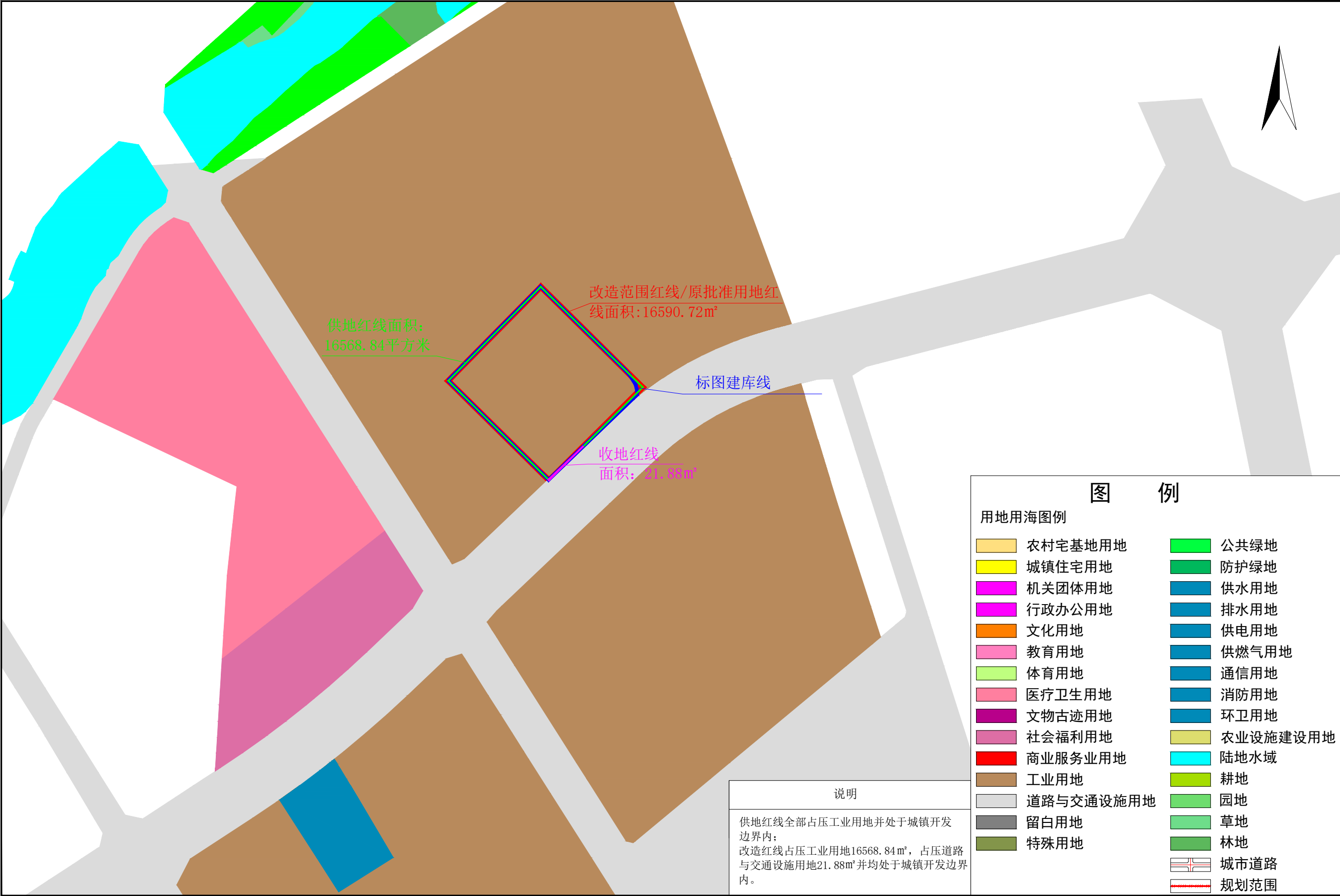


东莞市高准测量有限公司

绘图员：谢军良

审核员：丁浩荣

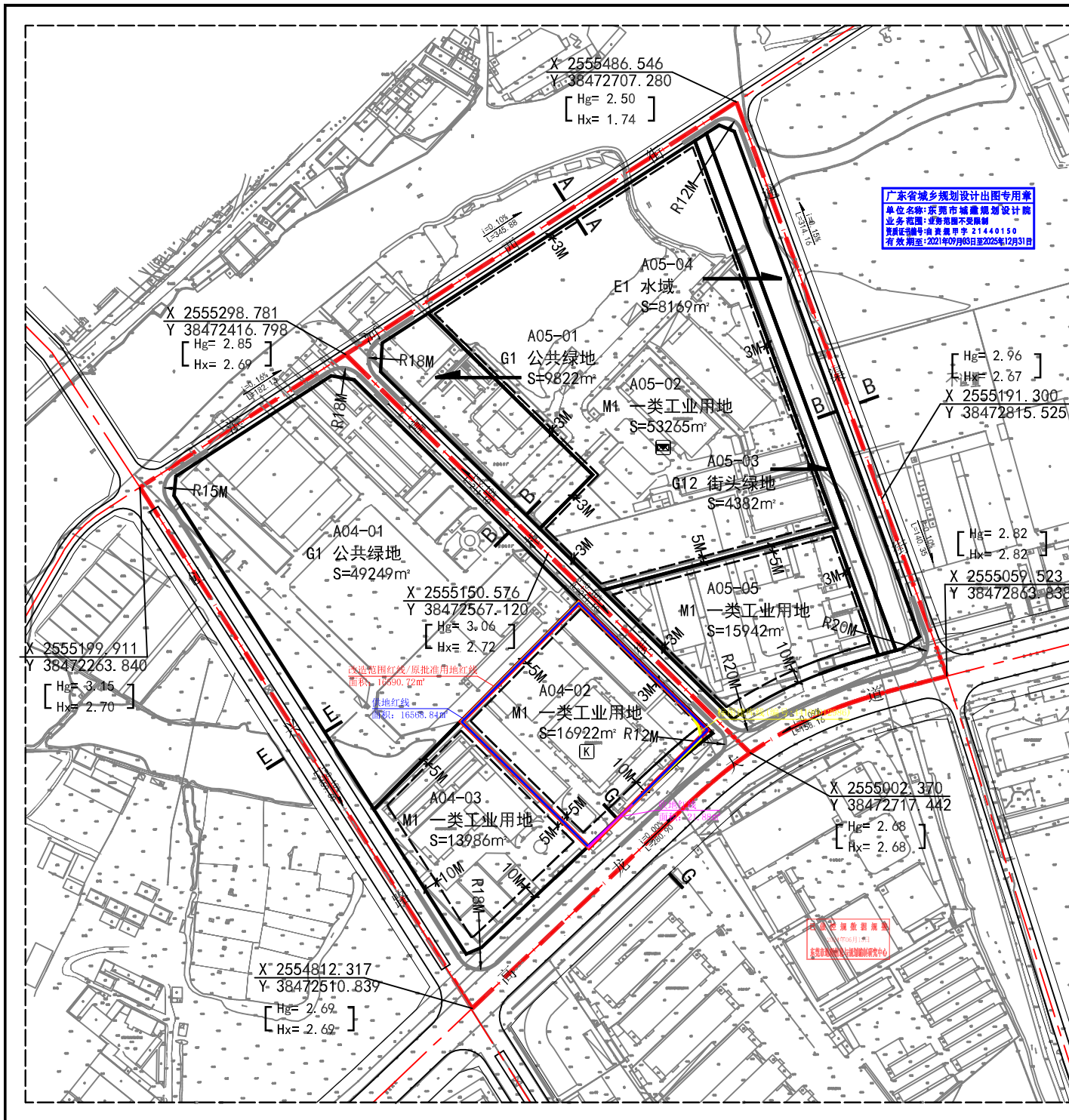
高埗镇高龙路现代化产业园企业安置房首期改造项目位置示意图
(东莞市高埗镇国土空间总体规划(2021-2035)(局部))



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2024年9月制图

比例尺: 1:4000

制图单位: 东莞市高准测量有限公司



街坊编号 A04-A05

分图比例 1:3000

区位图

图例

- B01 地块编号
- 控制点坐标及标高
- 道路断面剖切位置
- 规划标高
- 现状标高
- 道路坡度/排水方向
- 后街范围

图例

- 地块界限
- 建筑后退红线
- 禁止开口路段
- 道路转弯半径
- 后退红线标注

图例

- 邮政所
- 10kV开关站

广东省城乡规划设计出图专用章

单位名称:东莞市城规规划设计院

业务范围:业务范围不限

资质证书编号:粤资规甲字 21440150

有效期至:2021年07月03日至2025年12月31日

地块控制指标一览表

地块编号	用地代码及其性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	停车位	绿地率 (%)	人口规模	公建配套设施	备注
A04-01	G1 公共绿地	49249	—	—	—	—	—	—	—	—
A04-02	M1 一类工业用地	16922	4.0	67.68	50%	60m	—	—	10kV开关站 (建筑面积50~100m²)	—
A04-03	M1 一类工业用地	13986	2.0	27.92	50%	60m	—	—	—	已批
A05-01	G1 公共绿地	9822	—	—	—	—	—	—	—	—
A05-02	M1 一类工业用地	53265	2.0	106.53	50%	60m	—	—	—	已批
A05-03	G12 街头绿地	4382	—	—	—	—	—	—	—	—
A05-04	E1 水域	8169	—	—	—	—	—	—	—	—
A05-05	M1 一类工业用地	15942	3.5	55.79	50%	60m	—	—	—	—

地块控制要点

- ◆A04-01、A05-01和A05-03地块为公共绿地和街头绿地，A05-04地块为水域，宜结合起来，适当设置步行带，为人们提供亲水平台，形成休闲观光的开放空间。
- ◆建设项目在开发建设时，应参照海绵城市专项规划相关要求设置海绵城市指标。
- ◆建设项目在开发建设时，应参照通信主管部门相关要求开展通讯基础设施建设。
- ◆本规划建设用地范围内，已取得合法手续的用地及建筑物，允许按原许可保留现状继续使用，新建、改建、扩建时须严格遵守本规划的管控要求。

◆相关性质用地建设范围是:M1:[8/11-13/19/29/32/35-39/42]。

规划道路横断面

道路断面	机动车道	非机动车道	人行道	中央隔离带	单侧绿化带宽	单侧隔离带	人行绿化带	红线宽度	后退红线距离
A	4.00m	1.50m	2.00m	—	—	—	—	15m	3m
B	4.00m	1.50m	2.00m	—	—	—	1.50m	18m	3m
E	8.25m	2.50m	2.00m	7.50m	—	—	1.50m	36m	10m
G	12.00m	2.50m	11.50m	—	—	—	2.00m	56m	10m

规划说明

- ◆本图则与规划文本同时使用，两者相辅相成，是指导规划区内城市建设的规范性文件，解释权为东莞市自然资源局；
- ◆用地分类、配建停车位标准参照《东莞市城市规划管理技术标准》标准执行；
- ◆规划区范围内因城市发展与建设确实需要改变用地性质的，必须遵守文本中《用地与建筑相容性规定表》及其相关规定；
- ◆表中所列控制指标除绿地率为下限外，其余指标均为上限；表中除人口规模外，其余指标均是规定性控制指标。可在实施时根据具体情况修改或调整，但指标的调整需获规划主管部门的核准；
- ◆鼓励开发商在用地开发建设中多提供公共服务设施与市政设施，或一定规模的广场、绿地、停车场，相应奖励措施参考规划文本有关规定；
- ◆本次规划采用国家2000座标系，国家85高程基准。

东莞市城规规划设计院

项目名称:东莞高埗镇洗沙片区控制性详细规划

审定: 校对: 设计: 审核: 制图: 日期: 2024.05

街坊编号: A04-A05 图号: 02/38 图别: 控制性详细规划