

东莞市常平镇苏坑河西数控机械研发制造  
“工改工”项目（村集体自行改造）

# 总体 实施方案

东莞市常平镇苏坑胡南股份经济合作社  
二〇二四年一月

# 东莞市常平镇苏坑河西数控机床研发制造“工改工”项目“三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我市常平镇人民政府拟实施苏坑河西数控机床研发制造“工改工”项目，对位于苏坑村胡南小组的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

## 一、规划情况

苏坑河西数控机床研发制造“工改工”项目位于常平镇河西工业片区统筹范围内，用地涉及常平镇河西工业片区控制性详细规划范围内的 C-01-01b 地块。

## 二、改造单元基本情况

苏坑河西数控机床研发制造“工改工”项目东至环常西路、南至苏桥路、西至苏坑一路、北至东莞捷世丰汽车销售服务公司，单元总面积为 1.5482 公顷。采用村集体自行改造模式进行改造，由东莞市常平镇苏坑胡南股份经济合作社作为改造主体。改造项目现状为旧厂房，总建筑面积约 15754 平方米，容积率为 1.0。

项目实施改造面积为 1.5482 公顷，标图建库面积为 1.5482 公顷，标图建库号 44190031053。无合法用地手续 1.5482 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚、不涉及国有资产，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。

根据已批控规，拟改造为一类工业用途，用地面积为 1.5482 公顷，容积率为 3.0，计容建筑面积为 46446 平方米。

### **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，东莞市常平镇苏坑胡南股份经济合作社成员的股东户代表会议已经表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。该改造地块由东莞市苏坑胡南股份经济合作社自行改造方式实施拆除重建，故不涉及土地及房屋建筑补偿安置情况。

### **四、拟办理用地手续情况**

改造范围内 1.5482 公顷集体土地申请完善转用手续，2003 年发生违法用地行为，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**

苏坑胡南股份经济合作社申请以集体自用方式供地，拟供地面积为 15482.2 平方米，具体情况如下：面积为 15482.2 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 3.0，计容建筑面

积 46446 平方米，最大高度 60 米。项目开发周期为两年，一期开发。

## 六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本约为 15300 万元，拟投入改造资金约为 15300 万元，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