

东莞市人民政府文件

东府更新（02）〔2022〕6号

关于《三局单元（项目）改造方案》的批复

东莞市三局实业发展有限公司：

报来《三局单元（项目）改造方案》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意由东莞市三局实业发展有限公司实施《三局单元（项目）改造方案》（详见附件1、2）。

二、请东莞市三局实业发展有限公司按照《关于印发〈关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案〉的通知》（东府〔2014〕147号）要求与塘厦镇人民政府签订实施监管协议，并严格按照城市更新（“三旧”改造）有关政策抓紧办理项目建设手续。

三、请你镇人民政府严格按照“三旧”改造有关政策，抓紧办理项目建设相关手续。



- 附件：1. 三局单元（项目）改造方案
2. 三局单元（项目）改造方案信息要素表



东莞市人民政府

2022年11月 21日 印发

东莞市三局实业发展有限公司地块 “三旧”改造方案

根据城市更新相关政策，东莞市三局实业发展有限公司拟对位于东莞市塘厦镇环市南路与高丽六路、高丽七路交汇处的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块标图建库编号为：44190031661，位于东莞市塘厦镇环市南路与高丽六路、高丽七路交汇处，改造面积为120138.51平方米（在2000国家大地坐标系下面为120138.65平方米），全部属于国有建设用地，土地证号：东府国用（2000）第特304号，面积为30059.8平方米（在2000国家大地坐标系下面为30059.94平方米）；粤（2020）东莞不动产权第0164214号，面积为40031.89平方米；粤（2020）东莞不动产权第0164215号，面积为30040.52平方米；粤（2020）东莞不动产权第0164216号，面积为20006.3平方米，土地权利人为东莞市三局实业发展有限公司，由原土地权利人自行改造。改造涉及的房屋，土地已经确权。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入我市塘厦镇“三旧”改造规划2021年度实施计划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为厂房，为东莞市三局实业发展有限公司

自 1997 年 09 月开始使用。现有建筑面积 108869.1 平方米，容积率为 0.9，年产值为 3400 万元。

四、协议补偿情况

改造地块由原土地使用权人东莞市三局实业发展有限公司自行改造，改造地块已完善用地手续，不涉及协议补偿及违法用地问题。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由东莞市三局实业发展有限公司投入约 18.73 亿元资金自行改造。改造后，该宗土地将用于一类工业用地、街头绿地、道路用地等用途，现重新约定一类工业用地最高土地使用年限为 50 年。其中一类工业用地面积 101455.03 平方米，改造后，该宗土地的容积率 ≤ 4.0 ，建筑面积 ≤ 405820.12 平方米，计划分两期建设，五年内完成。项目达产后，年产值将达 13 亿元。

街头绿地用地面积 5968.88 平方米、道路用地面积 5693.10 平方米及国土证剩余零星工业用地面积约 0.41 平方米（因控规进行地块细分时坐标转换误差而产生），原土地证范围内有 7021.23 平方米在控规是市政道路预留空间，共计用地面积 18683.62 平方米。

六、其他相关情况

剩余土地 18683.62 平方米用于街头绿地、道路用途，其中，街头绿地用地面积 5968.88 平方米，道路用地面积 5693.10 平方米。经协商，东莞市三局实业发展有限公司承诺按照塘

厦镇已批控规用途和市政建设有关要求，东莞市三局实业发展有限公司按已批控规自筹资金建设，建成后经相关部门验收及格，将土地及地上设施无偿移交给塘厦镇人民政府。

因控规进行地块细分时坐标转换误差而产生的国土证剩余零星工业用地面积约 0.41 平方米，东莞市三局实业发展有限公司放弃其土地使用权，无偿移交给塘厦镇人民政府。

原土地证范围内有 7021.23 平方米在控规是市政道路预留空间。东莞市三局实业发展有限公司放弃其土地使用权，无偿移交给塘厦镇人民政府。

东莞市三局实业发展有限公司

2022 年 10 月 27 日



三局单元（项目）改造方案信息要素表

项目名称		东莞市三局实业发展有限公司（地块）
项目位置		塘厦镇清湖头社区、振兴围社区
标图建库编号		44190031661
土地现状 （公顷）	总面积	12.013
	土地性质	国有建设用地
	原批准用途	工业
	现有建筑面积	10.8869
规划情况	是否符合土地利用总体规划	是
	是否符合城乡规划	是
	是否符合城市更新专项规划	是
批准情况 （公顷）	改造主体	东莞市三局实业发展有限公司
	改造面积	12.013
	改造方式	原土地权利人自行改造
	土地规划用途	一类工业、道路、街头绿地
	建筑面积（万平方米）	40.5820
	容积率	4.0
	供地方式	协议出让