

水乡河西现代化产业园产业社区一期项目 “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，我市洪梅镇人民政府拟实施水乡河西现代化产业园产业社区一期项目，对位于水乡河西现代化产业园的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

水乡河西现代化产业园产业社区一期项目位于水乡河西现代化产业园区片区统筹范围内，用地涉及东莞水乡新城控制性详细规划 07 图则范围内的地块。

二、改造项目基本情况

水乡河西现代化产业园产业社区一期项目位于水乡河西现代化产业园东部片区，项目总面积为 1.9995 公顷，全部为国有建设用地，土地权利人为东莞市利丰商贸有限公司。采用政府主导模式，由洪梅镇人民政府作为改造主体实施改造。改造项目现状主要为旧厂房，总建筑面积约 0.3996 万平方米，容积率为 0.2。

项目实施改造面积为 1.7146 公顷，其中标图建库面积为 1.7119 公顷，标图建库号 44190012523，“三地”面积 0.0027 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，已编制控制性详细规划。

根据控制性详细规划，项目拟改造为二类居住用途、道路用途，具体情况如下：

其中二类居住用地为 1.6752 公顷，用于建设保障性租赁住房项目，容积率为 3.5，总建筑面积为 5.8633 万平方米；道路用地为 0.0394 公顷，收回后纳入洪梅镇政府储备用地，后续由洪梅镇人民政府组织实施。

三、改造意愿及补偿安置情况

(一)改造意愿情况。洪梅镇人民政府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原权利人的意见，并经原权利人同意。

(二)补偿安置情况。洪梅镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿方式对原权利人进行补偿安置，补偿安置金额为 3398.4802 万元，洪梅镇人民政府已与原权利人就补偿安置等事项签订协议，并按协议落实补偿工作。

四、收储收地情况

该改造项目拟收回东莞市利丰商贸有限公司名下不动产权证为东府国用(1997)字第特 141 号的国有土地使用权。拟收储面积为 1.9995 公顷(含改造范围外 0.2849 公顷)，土地权利人为

东莞市利丰商贸有限公司，土地及建筑物评估价值 3398.4802 万元，土地权利人已同意洪梅镇人民政府以货币补偿方式协议收回其名下 1.9995 公顷土地使用权及地上建筑物。土地储备支出测算为 3398.4802 万元，储备地块资金来源为城中村专项借款。

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。

五、供地情况

项目开发周期为 18 个月，拟一次性开发。计划开发时间 2025 年 7 月至 2026 年 12 月，开发面积 1.6752 公顷（具体以划拨决定书为准）。

项目拟供地面积为 1.6752 公顷，土地用途为二类居住用地（R2），容积率 3.5，计容建筑面积 5.8633 万平方米，最大高度 80 米。拟通过无偿划拨方式供地给东莞启洪乐居投资有限公司使用，用于建设保障性租赁住房项目。

该地块完成改造后作为水乡河西现代化产业园区首期集中配套宿舍使用，配套宿舍为配租型保障性住房，用于满足水乡河西现代产业园内企业员工居住需求，实现生活、商业配套资源整合集聚，更好地形成现代化的产业社区，吸引和稳定产业人才群体与员工队伍，实现产业配套住房建设和管理的创新。

六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本约 29000 万元，拟筹措资金方

式包括自有资金、融资资金等。

(二)实施监管。改造项目实施监管按照后续签订的监管协议执行。

洪梅镇人民政府
2024年12月2日