

关于东莞市泓海贸易有限公司“工改工”项目 改造方案的批后公告

根据《东莞市“工改工”单元（项目）改造方案委托审批业务指导》（东自然资〔2020〕319号）的规定，东莞市泓海贸易有限公司“工改工”项目改造方案经批复同意，按规定公告，具体见附件。

附件：关于《东莞市泓海贸易有限公司“工改工”项目改造方案》的批复

东莞市道滘镇人民政府

2022年4月2日



东莞市人民政府文件

东府更新（25）〔2022〕1号

关于《东莞市泓海贸易有限公司“工改工”项目改造方案》的批复

东莞市泓海贸易有限公司：

报来《东莞市泓海贸易有限公司“工改工”项目改造方案》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意由你司实施《东莞市泓海贸易有限公司地块改造方案》（详见附件1、2）。

二、请你司按照《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，在签订土地出让合同前，与道滘镇人民政府签订实施监管协议。

三、请你司严格按照城市更新有关政策，抓紧办理项目建设手续。

- 附件：1.东莞市泓海贸易有限公司地块改造方案
2.东莞市泓海贸易有限公司“工改工”项目改造方案信息要素表



东莞市人民政府

2022年2月15日印发

东莞市泓海贸易有限公司地块改造方案

根据城市更新相关政策，东莞市泓海贸易有限公司拟对位于东莞市道滘镇道厚路 36 号之一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

改造地块位于东莞市道滘镇道厚路 36 号之一，总面积 1.8223 公顷。国有建设用地 1.8223 公顷。已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190012461。改造涉及的房屋、土地已经确权、登记，均属于东莞市泓海贸易有限公司所有。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入道滘镇城市更新专项规划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为一类工业用地，为东莞市泓海贸易有限公司自 2005 年 4 月开始使用。现有建筑面积 8411.99 平方米，容积率为 0.46，年产值为 100 万元。

四、协议补偿情况

该改造地块由东莞市泓海贸易有限公司作为改造主体，改造地块已办理了国有土地证，证号：东府国用 2004 第特 481 号，不涉及协议补偿及违法用地处罚等问题。

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，由东莞市泓海贸易有限公司采取土地权利人自行改



造方式进行改造。该宗地原发证面积 18223.38 平方米，实际 2000 坐标面积 18223.46 平方米，按照已批控规，原宗地范围内 2098.31 平方米用地为街头绿地 1715.67 平方米、耕地 374.02 平方米、一类工业用地 7.90 平方米、水域 0.72 平方米等用途，泓海公司自愿放弃上述 2098.31 平方米国有建设用地使用权，并按控规用途代建街头绿地 1715.67 平方米后，无偿移交道滘镇人民政府或其指定的单位；剩余 16125.15 平方米用地为一类工业用地，容积率 4.0，重新约定最高使用年限为 50 年，且一类工业用地内北部须由开发主体配建 12 米宽弹性支路。由泓海公司全部拆除现状建筑后，投入 21600 万元资金改造，规划建筑总面积 69941 平方米（其中计容建筑面积 64501 平方米，不计容建筑面积 5440 平方米），建设周期约两年。项目竣工验收后，根据《东莞市人民政府关于加快镇村工业园改造提升的实施意见》（东府〔2020〕24 号），该项目改造完成后申请产业用房分割转让，分割转让比例小于工业生产用房计容建筑面积的 70%。全部投产后预计年产值将达 80000 万元，年纳税 2000 万元以上，并可提供 1000 个就业岗位。

六、其他相关情况

该地块由东莞市泓海贸易有限公司自筹资金，于 2022 年启动建设，由道滘镇人民政府实施监管。

东莞市泓海贸易有限公司

2021 年 12 月 13 日

附件 2

东莞市泓海贸易有限公司“工改工”项目改造方案信息要素表

项目名称		东莞市泓海贸易有限公司“工改工”项目改造方案
项目位置		道滘蔡白村水闸口
标图建库编号		44190012461
土地现状 (平方米)	总面积	18223.46
	土地性质	国有建设用地
	原批准用途	一类工业用地
	现有建筑面积 (万平方米)	0.8412
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	否, 但已按国土空间规划过渡期要求理顺上位规划, 并报市自然资源局备案。
	是否符合城市更新专项规划	是
批准情况 (平方米)	改造主体	东莞市泓海贸易有限公司
	改造面积	18223.46
	改造方式	土地权利人自行改造
	收地面积	2098.31
	供地面积	16125.15
	土地规划用途	一类工业用地
	建筑面积 (万平方米)	6.4501
	容积率	≤4.0
	供地方式	协议出让

注：原土地证登记面积为珠区坐标系 18233.38 平方米，现转换为大地 2000 坐标系后红线面积为 18223.46 平方米。

