

# 塘厦镇规划管理所

## 城市更新中心

### 通告

根据东莞市关于“三旧”改造的有关政策规定，位于塘厦镇沙湖社区华湃地块改造方案需作现场公示，公示事宜详见塘厦镇政府网站公告。

如有意见的请投到意见箱或致电 0769-82086303，或面交到塘厦镇行政办事大楼 412A 办公室。

东莞市塘厦镇城市更新中心

2022年7月5日



东莞市华湃城市置业有限公司地块“三旧”

(44190011672)

(自行改造)

改  
造  
方  
案

东莞市华湃城市置业有限公司

二〇二二年三月



# 东莞市华湃城市置业有限公司

## “三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，东莞市华湃城市置业有限公司拟对位于东莞市塘厦镇沙湖村社区麒麟岭路 12 号地块进行改造。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 44190011672,位于东莞市塘厦镇沙湖村社区麒麟岭路 12 号,不动产权证号:粤(2020)东莞不动产权第 0155692 号,用地面积:19892.63 平方米,土地权利人为东莞市华湃城市置业有限公司,由土地权利人自行改造。所属用地红线范围内有约 34.4 平方米未纳入标图建库范围,根据粤自然资函〔2021〕935 号《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引(2021 年)版〉的通知》文件要求,可作误差范围处理。

改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。

### 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



该地块地上建筑物已全部拆除，现状为空地，用途为工业用地，由东莞市华湃城市置业有限公司自 2019 年 9 月开始使用。

#### **四、协议补偿情况**

改造地块由土地使用权人东莞市华湃城市置业有限公司自行改造，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，由东莞市华湃城市置业有限公司投入 1 亿元资金自行改造。改造后，该宗土地将用于一类工业用途。用地面积 19892.63 平方米，容积率 $\leq 3.0$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，总建筑面积 $\leq 61068.92$  平方米。

#### **六、其他相关情况**

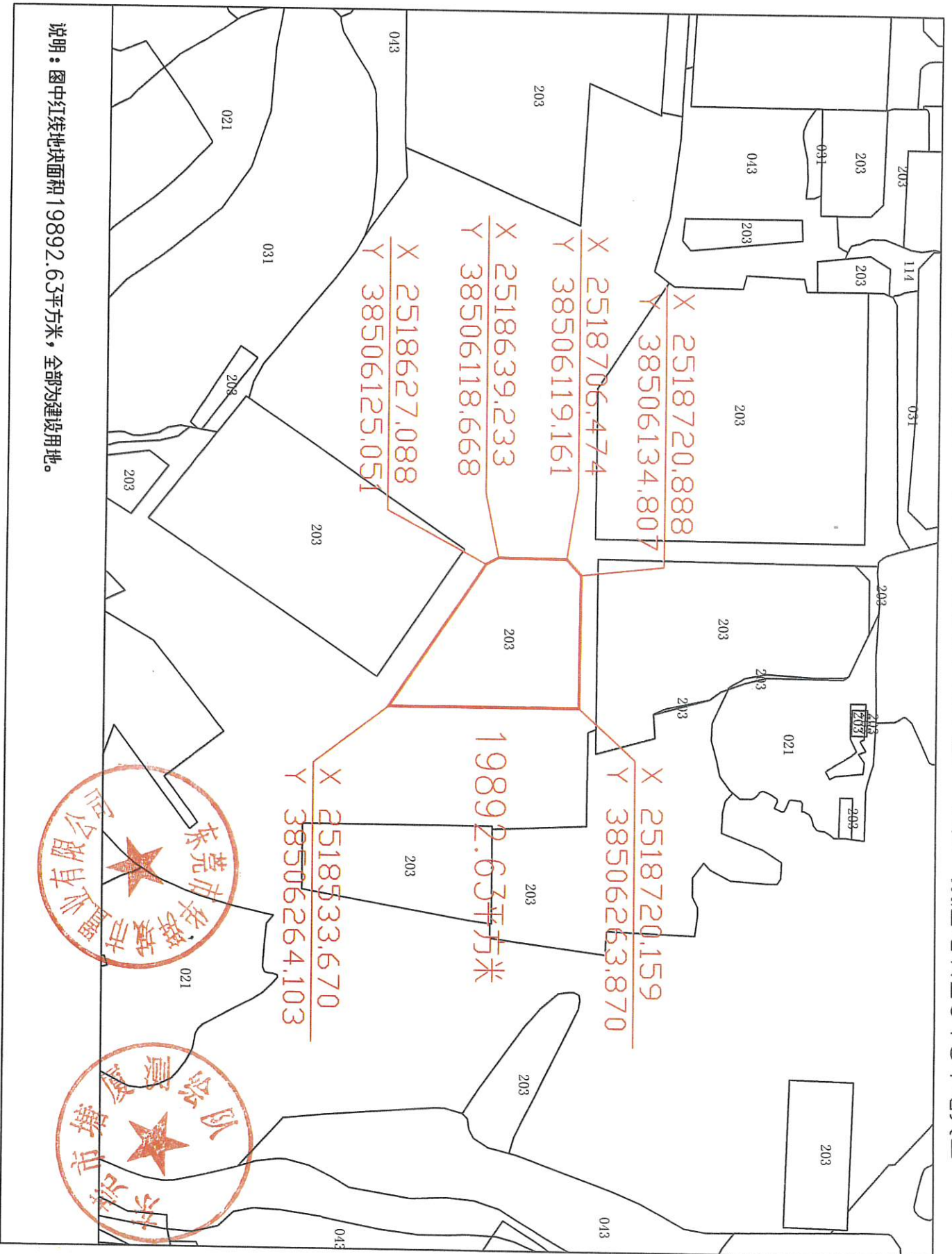
原发证面积 21539 平方米，土地权利人为东莞市塘厦镇沙湖村村民委员会，土地使用证号：东府集用（1999）字第 1900211903374 号，于 2019 年 9 月办理集体建设工地使用权流转手续流转于我司，现实际改造面积为 19892.63 平方米，不动产权证号：粤（2020）东莞不动产权第 0155692 号，土地权利人为我司，由土地权利人自行改造。所剩余土地面积 1646.37 平方米根据规划相关要求用作公共道路设施。

经协议，我司承诺将无偿放弃使用公共道路面积的1646.37平方米，并严格按照塘厦镇已批控规用途相关要求执行。自筹资金建设，建成后经相关部门批准验收及格，将公共道路设施无偿交给沙湖社区。

东莞市华源城市置业有限公司  
2022年3月3日

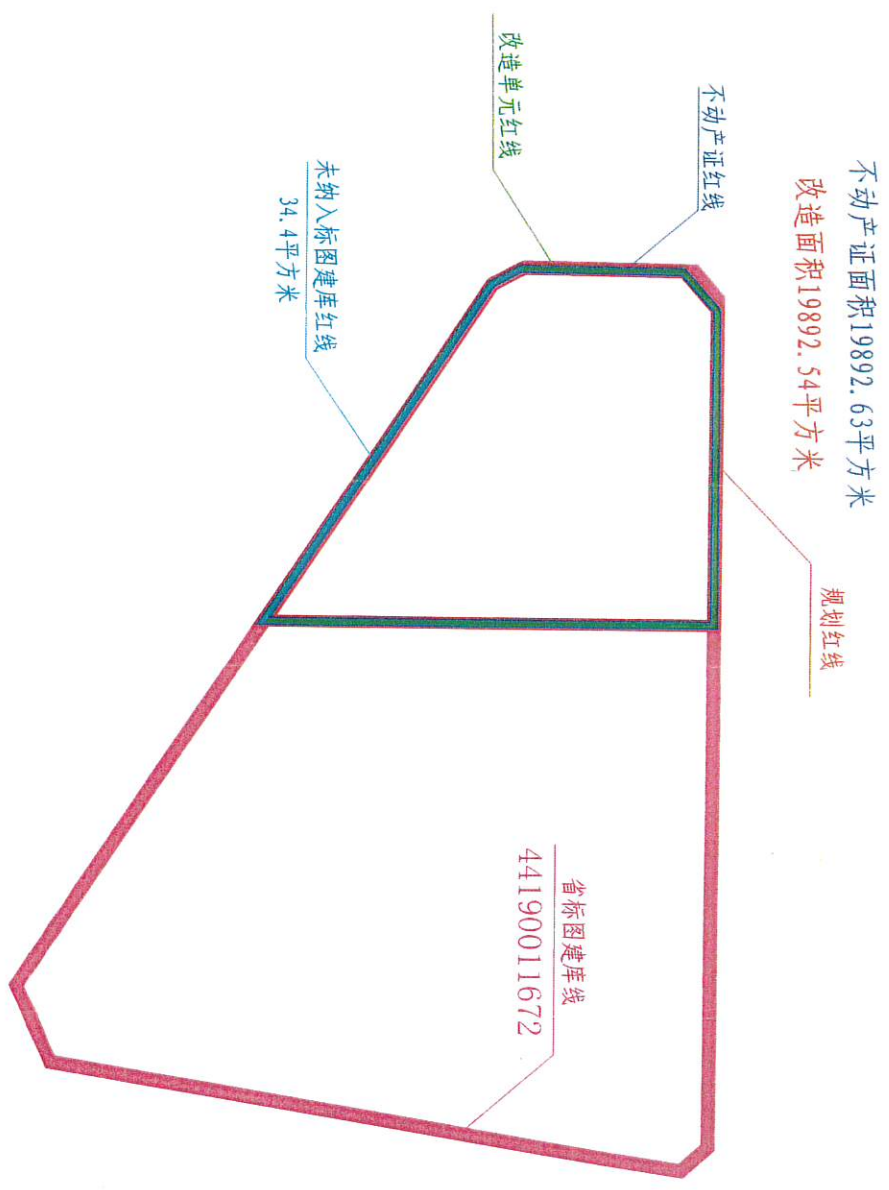


东莞市华洋城市置业有限公司（44190011672）“三旧”改造地块2018年地类图



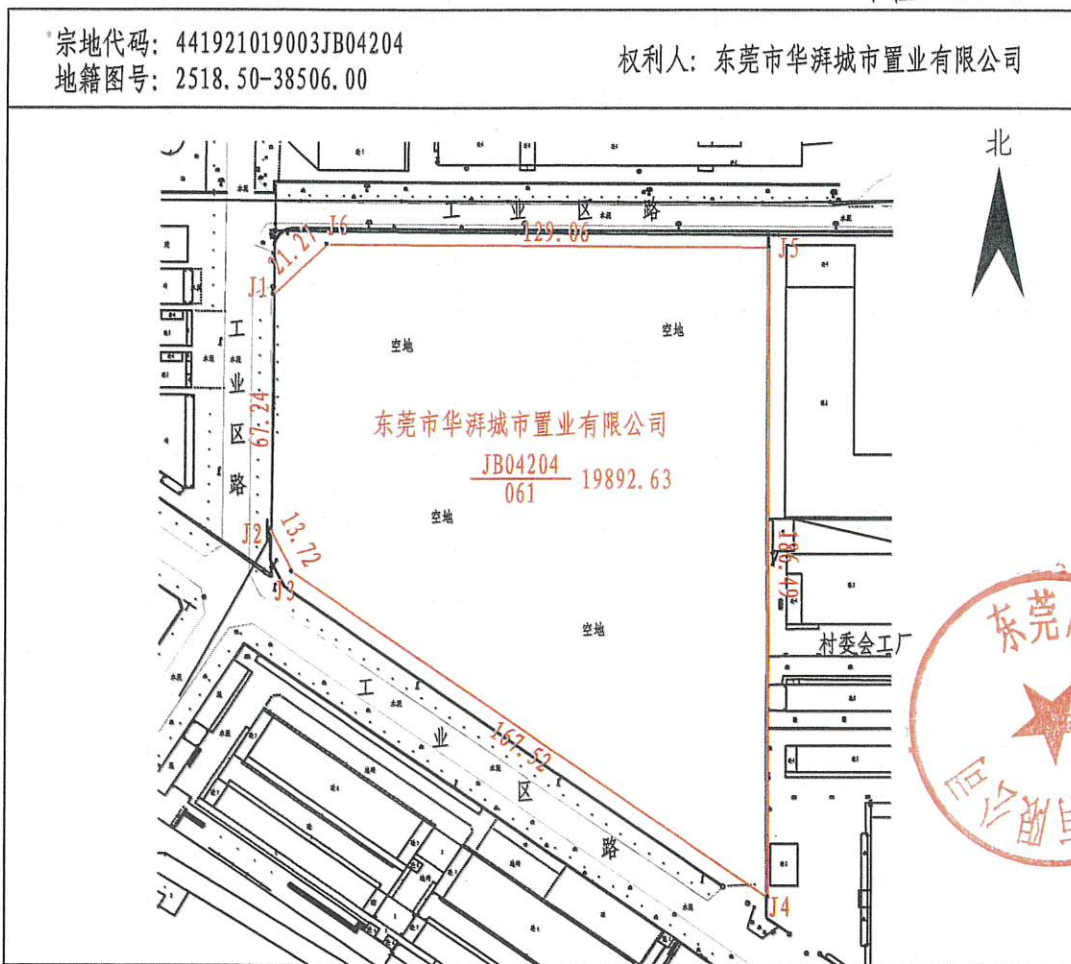
说明：图中红线地块面积19892.63平方米，全部为建设用地。

# 东莞市华湃城市置业有限公司 (44190011672) "三旧"改造地块红线对比图



# 宗 地 图

单位: m . m<sup>2</sup>



区号: 441921		地号: 441921019003JB04204		图号: 2518.50-38506.00	
权利人: 东莞市华湃城市置业有限公司					
				电话:	
土地座落: 东莞市塘厦镇沙湖社区居民委员会				批准用途: 061 工业用地	
权属性质: 40 集体土地使用权		使用权类型: 26 流转出让		终止日期: 空白	
宗地总面积: 19892.63 m <sup>2</sup>		独自面积: 19892.63 m <sup>2</sup>		建筑占地面积: 0.0 m <sup>2</sup>	
其中共用	总面积: 0.0 m <sup>2</sup>		东至: 共墙, 村委会工厂		南至: 工业区路
	分摊面积: 0.0 m <sup>2</sup>		西至: 工业区路		北至: 工业区路
东莞市塘厦测绘队	点号	X坐标	Y坐标	点号	Y坐标
	J1	2518706.474	38506119.161	J6	38506134.807
	J2	2518639.233	38506118.668		
	J3	2518627.088	38506125.051		
	J4	2518533.670	38506264.103		
	J5	2518720.159	38506263.870		
备注	2000国家大地坐标系。				

绘图日期: 2020年10月  
审核日期: 2020年10月

比例尺: 1:2120

绘图员: 朱辉  
审核员: 曾昭福

东莞市华洋城市置业有限公司“三旧”改造地块改造范围2009年卫片（局部）

东莞市糖厦测绘队

X 2518720.888  
Y 38506119.804

X 2518720.124  
Y 38506119.161

X 2518639.233  
Y 38506118.668

X 2518627.088  
Y 38506125.051

X 2518720.159  
Y 38506263.870

X 2518534.670  
Y 38506264.103

19892.63平方米



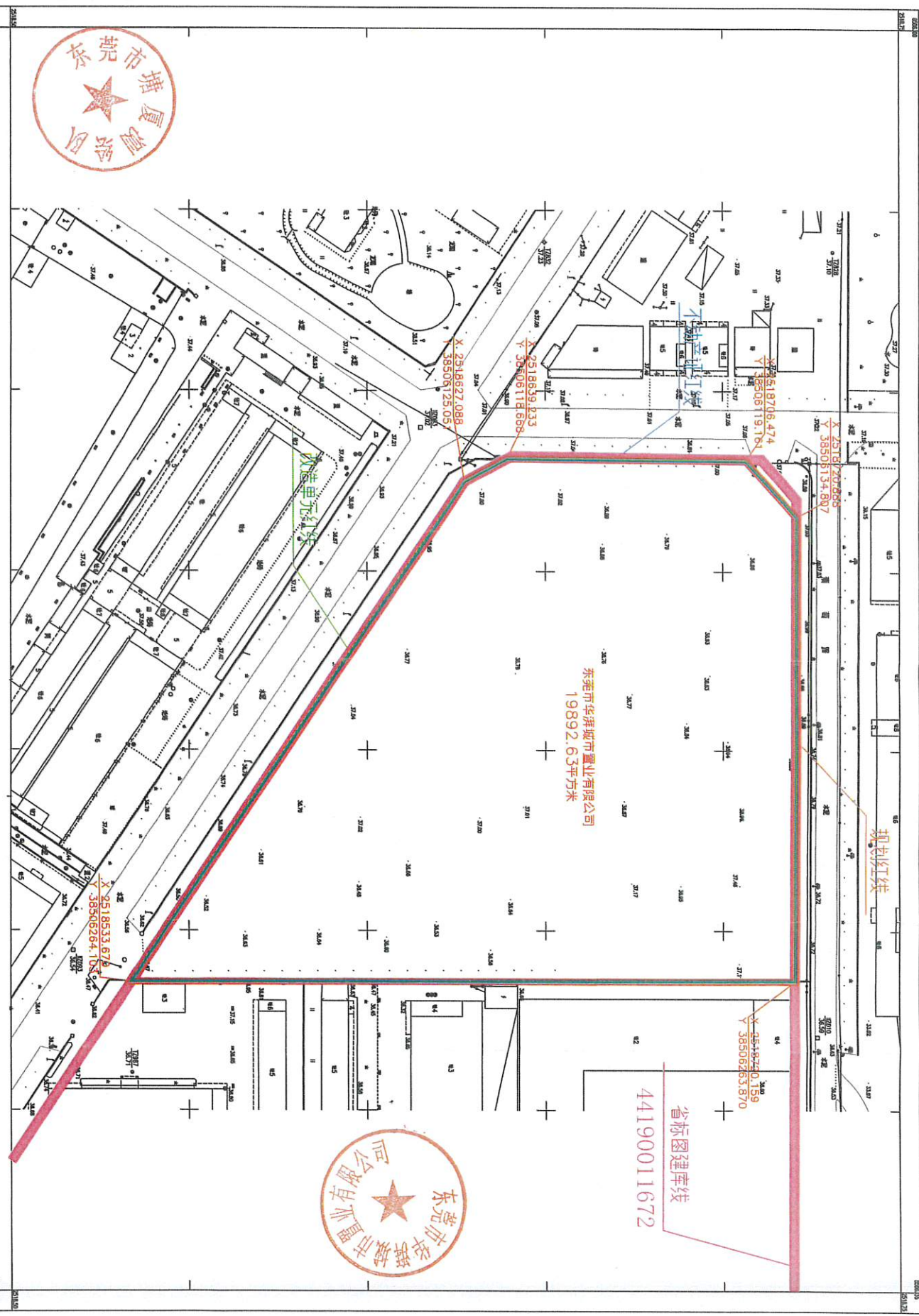








东莞市华湃城市置业有限公司“44190011672”“三旧”改造地形图  
2518.50-38506.00



东莞市地籍测绘队



2020年01数字化测图,  
2000国家大地坐标系,  
1985 国家高程基准, 精度为0.5米,  
2017 年原图式。

1:1000

测量员: 李梓欣  
制图员: 朱 珍  
审核员: 曾昭福



东莞市塘厦镇东莞市华湃城市置业有限公司项目“三旧”改造房屋权籍调查明细表

标图建库号：44190011672

镇(街)城市更新办盖章：

时间：201 年 月 日

单位：㎡

序号	土地性质	宗地号 (地号)	房屋所有人	用地面积	土地证号	实际用途	建筑占地 面积	建筑总面积	房屋等建(构)建筑物情况				备注
									登记面积	登记用途	房产证号	竣工时间	
1	国有	441921019003J804204	东莞市华湃城市置业有限公司	19892.63	粤(2020)东莞不动产权第0155692号	工业	0	0					2007年6月30日前已有上盖物
合计				19892.63			0	0					
集体				19892.63			0	0					
总计				19892.63			0	0					
调查单位(测绘单位)：地块面积准确，权属属实。													
经办人：		负责人：		经办人：		负责人：		经办人：		负责人：		经办人：	

填表说明：

1. 宗地排列顺序，先列国有，再列集体。根据国、集体地块数分别调整行数；对涉及到用地面积项，做合计栏。
2. 土地使用者与房产所有人不一致，并在“备注”中注明土地使用者。
3. “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的，在“备注”栏注明“2007年6月30日前已有上盖物”。
4. 存在抵押、查封等限制权利的，在“备注”栏加以注明。本表适用于改造方案阶段。

# 塘厦镇沙苑片区控制性详细规划



**街坊位置示意图**

**图例**

禁止机动车辆开口地段	建筑退后用地红线距离	步行道	居委会	垃圾收集站
道路交叉口线及标高	街坊编号	步行道	社区服务站	公厕
街坊位置	街坊位置	步行道	社区卫生服务站	环卫工人休息室
街坊位置	街坊位置	步行道	居住区级菜市场	220V变电站
街坊位置	街坊位置	步行道	居住区级文化站	10KV变电站
街坊位置	街坊位置	步行道	居住区级文化站	高压线
街坊位置	街坊位置	步行道	居住区级文化站	高压线
街坊位置	街坊位置	步行道	居住区级文化站	高压线

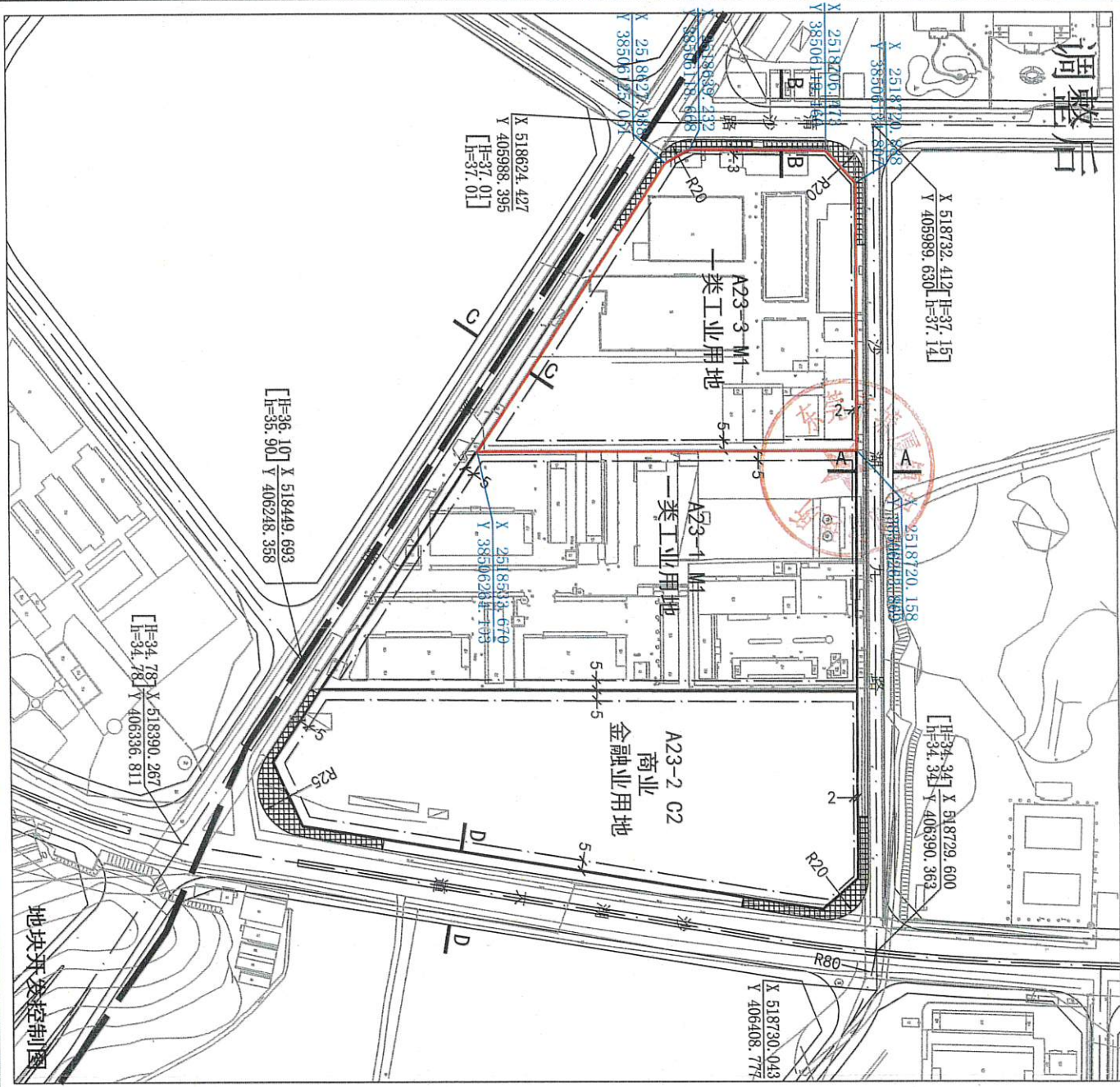
**街坊规划指标控制表**

街坊编号	街坊名称	街坊用地面积 (m²)	街坊总建筑面积 (m²)	街坊容积率	街坊建筑密度 (%)	街坊绿地率 (%)	街坊建筑高度 (m)	街坊建筑层数	街坊建筑间距 (m)	街坊建筑退后距离 (m)
A23-1	一类工业用地	2040	4132	1.6	50%	20%	24	4	6.0-13.5	15.0-25.0
A23-2	商业	3073	6013	2.0	40%	20%	30	4	6.0-13.5	15.0-25.0
A23-3	金融商业	1950	3900	2.0	50%	20%	24	4	6.0-13.5	15.0-25.0



**规划实施控制要点及说明**

1. A23街坊建筑退后用地红线距离参照文本附件有关规定，应严格控制建筑退后距离。
2. A23街坊建筑退后用地红线距离参照《东莞市城市管理条例》(土地用途、建筑管理)表1.1。
3. 街坊建筑退后用地红线距离参照《东莞市城市管理条例》(土地用途、建筑管理)表1.1。
4. 街坊建筑退后用地红线距离参照《东莞市城市管理条例》(土地用途、建筑管理)表1.1。
5. 街坊建筑退后用地红线距离参照《东莞市城市管理条例》(土地用途、建筑管理)表1.1。
6. 街坊建筑退后用地红线距离参照《东莞市城市管理条例》(土地用途、建筑管理)表1.1。
7. 街坊建筑退后用地红线距离参照《东莞市城市管理条例》(土地用途、建筑管理)表1.1。
8. 街坊建筑退后用地红线距离参照《东莞市城市管理条例》(土地用途、建筑管理)表1.1。



**道路断面示意图**

**广东泰和建筑规划设计咨询有限公司**

项目名称: 塘厦镇沙苑片区控制性详细规划

项目负责: [ ]

专业负责: [ ]

审核: [ ]

设计: [ ]

制图: [ ]

比例: 1:2000

图号: FT-20

分期图例: [ ]

街坊编号: A23

日期: [ ]