

东坑镇井美村东富厂地块“三旧”改造方案 的调整方案

(标图建库号: 44190010956)

根据城市更新相关政策,东莞市东坑镇井美股份经济联合社拟对位于井美村东富厂地块进行改造,改造方案如下:

一、改造地块的基本情况

改造地块位于东坑镇井美村早禾坑路侧,东至人字路,南至道路,西至早禾坑路、荔科技园,北至时信厂,总面积 3.7408 公顷,全为集体建设用地,其中有合法建设用地手续的 0.9830 公顷,无合法用地手续的 2.5472 公顷,无合法用地手续的已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理。该地块为东坑镇井美股份经济联合社所有,自 1995 年起由井美股份经济联合社使用,已纳入“三旧”改造标图建库,编号为: 44190010956。改造涉及的房屋、土地已经确权登记,属于东莞市东坑镇井美股份经济联合社。

前期,井美村东富厂地块面积 3.9183 公顷,改造方案于 2015 年 8 月 18 日获市“三旧”改造领导小组批复,批准文号为东三旧办〔2015〕50 号。地块二工业用地 9830.4 平方米已供地并已竣工投产使用,目前拟推进地块一供地。目前,由于改造地块侧早禾坑路(规划路)调整以及地块一容积率调整,

须调整改造范围。为加快井美村东富厂地块“三旧”改造项目实施，现拟调整改造方案：一是改造地块总面积由 3.9183 公顷调整为 3.7408 公顷；二是地块一改造面积由 2.7229 公顷调整为 2.5472 公顷，容积率由 3.0 调整为 3.5；三是道路用地面积由 0.2123 公顷调整为 0.2105 公顷。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入东莞市东坑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

该地块现用途为工业区的旧厂房，土地自 1995 年起由井美股份经济联合社使用，原建筑面积 41458.28 平方米，容积率为 1.1，改造前年收益约 600 万元。现地块二已完成改造，该地块面积 9830.4 平方米，容积率 3.0，建筑面积 29491.2 平方米，改造后年收益约 600 万元。

四、协议补偿情况

东坑镇井美股份经济联合社对地上建筑物自行拆除无需补偿，拟由东坑镇井美股份经济联合社作为改造主体，截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，改造地块中，地块二面积 9830.4 平方米，容积率 3.0，建筑面积 29491.2 平方米，已由东坑镇井美股份经济联合社采取村集体自行改造方式完成改造；地块一面

积 25472.4 平方米,容积率 3.5,规划建筑面积 89153.4 平方米,拟由东坑镇井美股份经济联合社采取村集体自行改造方式进行改造,预计投入 2.5 亿元开发建设,预计年产值将达到 2.5 亿元。

东坑镇井美股份经济联合社

2022 年 8 月 1 日

东莞市“三旧”改造领导小组办公室文件

东三旧办〔2015〕50号

关于《东坑镇井美东富厂地块“三旧”改造方案》的批复

东莞市东坑镇井美股份经济联合社：

送来《东坑镇井美东富厂地块“三旧”改造方案》收悉。按照《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）和《东莞市“三旧”改造实施细则（试行）》（东府〔2009〕144号）的有关规定，经市政府批准，同意实施该方案。具体要素如下：

项目名称			东坑镇井美东富厂地块
项目位置			东坑镇二环路与人字路交汇处
标图建库编号			44190010956
土地现状 (公顷)	总面积		3.9183
	其中	国有建设用地面积	0.0000
		集体建设用地面积	3.9183
	没有合法手续且已使用的土地面积		3.0862
	其中	国有建设用地面积	0.0000
		集体建设用地面积	3.0862
	现土地用途		工业厂房

规划情况	是否符合土地利用总体规划、城市总体规划	是
	是否已编制控制性详细规划	是
	是否符合“三旧”改造专项规划	是
	是否纳入年度实施计划	是
批准情况 (公顷)	改造主体	东莞市东坑镇井美股份经济联合社
	改造面积	3.9183
	改造方式	集体经济组织自行改造
	申请完善征收手续的用地面积	0.0000
	申请转(征)为国有建设用地的集体建设用地面积	0.0000
	完善用地手续, 继续保留自居自用的集体建设用地面积	3.0862
	土地规划用途	一类工业; 道路
	建筑面积(万平方米)	一类工业 8.1687; 一类工业 2.9491
	平均容积率	一类工业 3.0; 一类工业 3.0
	供地方式	集体自用

附件:《东坑镇井美东富厂地块“三旧”改造方案》

东莞市“三旧”改造领导小组办公室

2015年8月18日

抄送:市“三旧”办成员单位;东坑镇“三旧”办。

东莞市“三旧”改造领导小组办公室

2015年8月18日印发

东坑镇井美村东富厂地块“三旧”改造方案

(标图建库号: 44190010956)

根据“三旧”改造规划和年度实施计划, 我市东坑镇井美村股份经济联合社拟对位于井美村东富厂地块进行改造, 改造方案如下:

一、改造地块的基本情况

改造地块标图建库号为 44190010956, 位于东坑镇二环路与人字路交汇处, 东至二环路, 南至科技大道, 西至井美早禾坑村, 北至时信厂, 总面积 3.9183 公顷, 全为集体建设用地, 有合法建设用地手续的 0.8321 公顷, 无合法用地手续的 3.0862 公顷, 需完善集体建设用地手续 3.0862 公顷。该地块为东坑镇井美村股份经济联合社所有, 自 1995 年起由井美村股份经济联合社使用。

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, 已纳入东莞市东坑镇“三旧”改造规划和 2014 年年度实施计划, 相应控规调整已通过市规划局局务会审批, 即将进入市规委会审批环节。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业区的旧厂房, 该工业区土地自 1995 年由井美村股份经济联合社使用。现有建筑面积 21912.24 平方

米，容积率为 0.56，改造前年收益约 200 万元。

四、协议补偿情况

井美村股份经济联合社对地上建筑物已制订补偿方案，截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，村民对补偿安置无不同意见。东莞市国土资源局现正按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善 3.0862 公顷集体建设用地手续后，连同 0.8321 公顷有合法用地手续的集体建设用地共计 3.9183 公顷，由井美村股份经济联合社投入 1.4 亿进行开发。

改造后，该宗土地将用于工业和道路用途，其中：地块一面积 27229 平方米，容积率 3.0，建筑面积 81687 平方米；地块二面积 9830.4 平方米，容积率 3.0，建筑面积 29491.2 平方米，其余 2123.3 平方为道路用地。项目建成后，预计年产值将达到 1.5 亿元。

东坑镇井美村股份经济联合社

2015 年 2 月 12 日



东坑镇井美村东富厂地块“三旧”改造土地权籍调查明细表

标图建库号: 44190010956

镇(街)“三旧”办盖章:

时间: 2022年07月02日

单位: m²

序号	土地性质	宗地号 (地号)	土地使用者	用地 总面积	建筑占 地面积	实际用途	土地所有权人	“三旧”建设用地情况										“三地”情况				土地用途总体 规划用途	备注
								合法手续用地				无合法手续用地						面积	建设 用地	农用地	未利 用地		
								批准 面积	批准 用途	批准文号	面积	用地行为发 生在 1987.1.1前	用地行为发生 在1987.1.1至 1998.12.31	用地行为发生 在1999.1.1至 2007.6.30									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
1	国有																						
2																							
3																							
:																							
1	集体	4419270080 04JB00276	东莞市东坑镇井美 股份经济联合社	25472.40	15150.67	工业	东莞市东坑镇井 美股份经济联合 社	0.00			25472.40			25472.4					城乡建设用地				
2		4419270080 04JB00248	东莞市东坑镇井美 股份经济联合社	9830.41	4419.01	工业	东莞市东坑镇井 美股份经济联合 社	9830.41	工业	粤(2019)东莞不动 产权第0037704号									城乡建设用地				
3			东莞市东坑镇井美 股份经济联合社	2104.91	0.00	道路	东莞市东坑镇井 美股份经济联合 社	0.00			2104.91			2104.9					城乡建设用地				
:																							
	国有		合 计																				
	集体		合 计	37407.72	20569.68			9830.41			27577.31		0.00	27577.31									
			总 合 计	37407.72	20569.68			9830.41			27577.31		0.00	27577.31									

填表说明:

1. 宗地排列顺序, 先列国有, 再列集体, 根据国有、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”填写已确权登记的土地使用者(未依法确权的, 应填写土地所有权人)。房屋所有人与土地使用者不一致, 并在“备注”中注明房屋所有人。
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. “土地用途总体规划用途”填写: 城乡建设用地、交通水利用地、其他建设用地、农用地、其他土地。
5. 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。

东坑镇井美村东富厂地块“三旧”改造房屋权属调查明细表

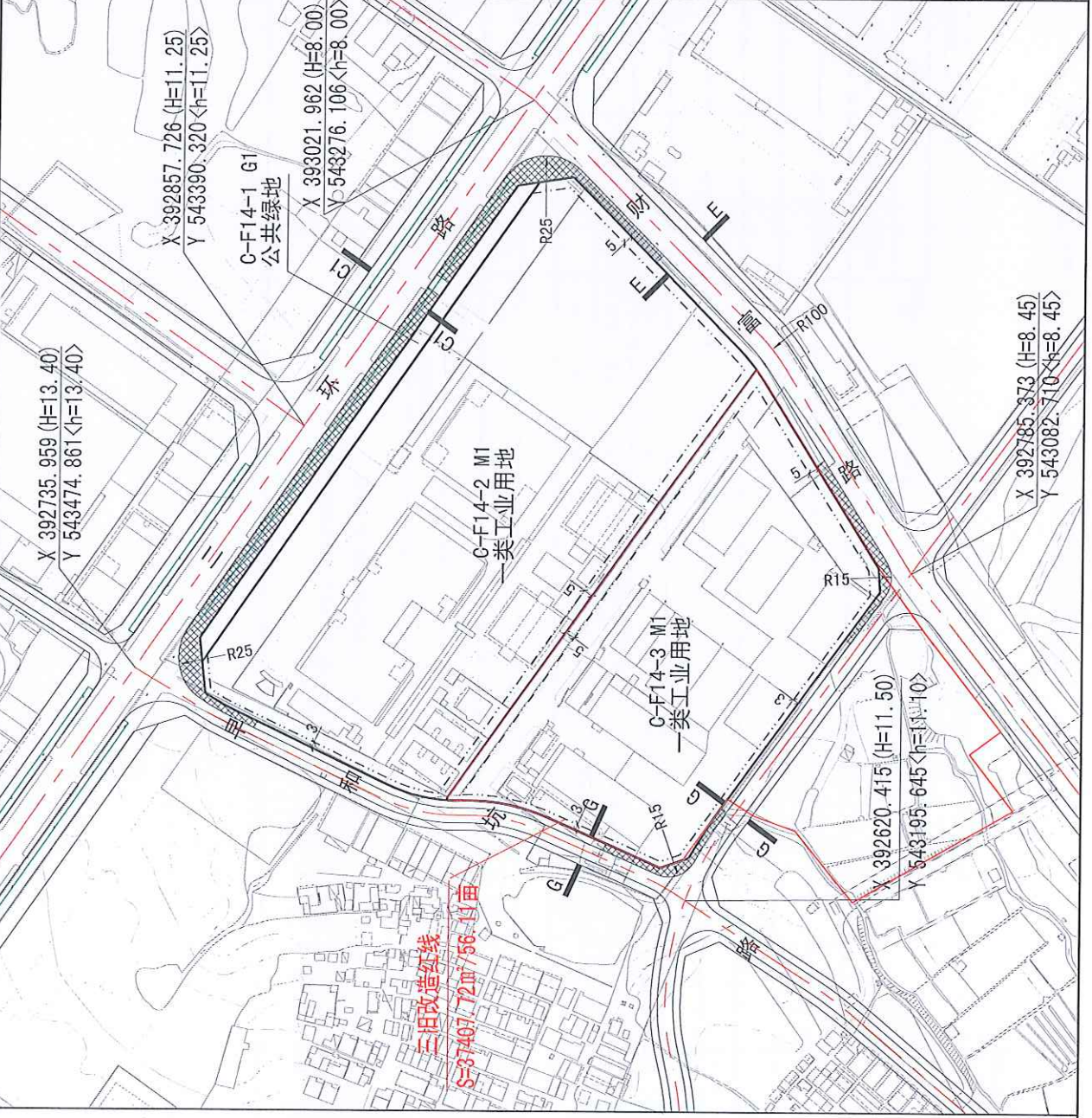
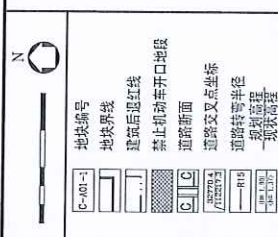
规划编号: 44190010956

镇(街)“三旧”办盖章:
时间: 2022年07月02日

时间: 2022年07月02日															单位: m²
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)筑物情况					备注	
									有房屋所有权证			无房屋所有 权证			
									登记面积	登记用途	房产证号	竣工时间	建筑面积		
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	国有														
2															
3															
...															
1		441927008004J000276	东莞市东坑镇井美股份经济 合作社	25472.40		工业	16150.67	17369.43					17369.43		
2	集体	441927008004J000248	东莞市东坑镇井美股份经济 合作社	9830.41	粤(2019)东莞不动产权第 0037704号	工业	4419.01	24088.85	24088.85	工业/宿舍/ 设备房		2018/12/5			
3			东莞市东坑镇井美股份经济 合作社	2104.91		道路	0.00	0.00					0.00		
...															
	国有	合 计		0.00			0.00	0.00	0.00				0.00		
	集体	合 计		37407.72			20569.68	41458.28	24088.85				17369.43		
		总 合 计		37407.72			20569.68	41458.28	24088.85				17369.43		

填表说明:

1. 宗地排列顺序, 先列国有, 再列集体, 根据国有、集体土地权属分割调整行数据; 对涉及用地面积项, 做合计数。
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”指改建前的建筑占地面积。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。

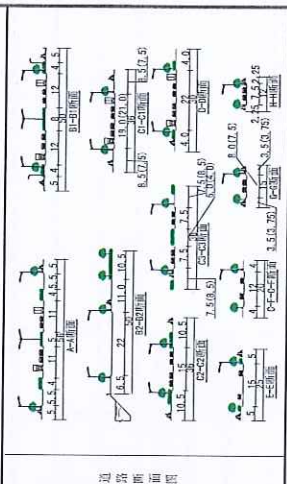


地块规划指标控制表

用地编号	用地名称	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	备注
C-F14-1	G1	2296	—	—	—	—	绿地率100%
C-F14-2	M1	82790	2.0	60	50	20	建筑高度17-20m
C-F14-3	M1	25500	3.5	60	50	20	建筑高度17-20m

说明

- 用地性质及名称按照《广州市城市用地分类和规划建设用地指标》执行。
- 容积率是指地块总建筑面积与用地面积的比值。
- 建筑密度是指地块内所有建筑物的基底面积之和与用地面积的比值。
- 绿地率是指地块内所有绿地的面积与用地面积的比值。
- 建筑高度是指建筑物室外地坪至其檐口或屋面面层的高度。



项目信息表

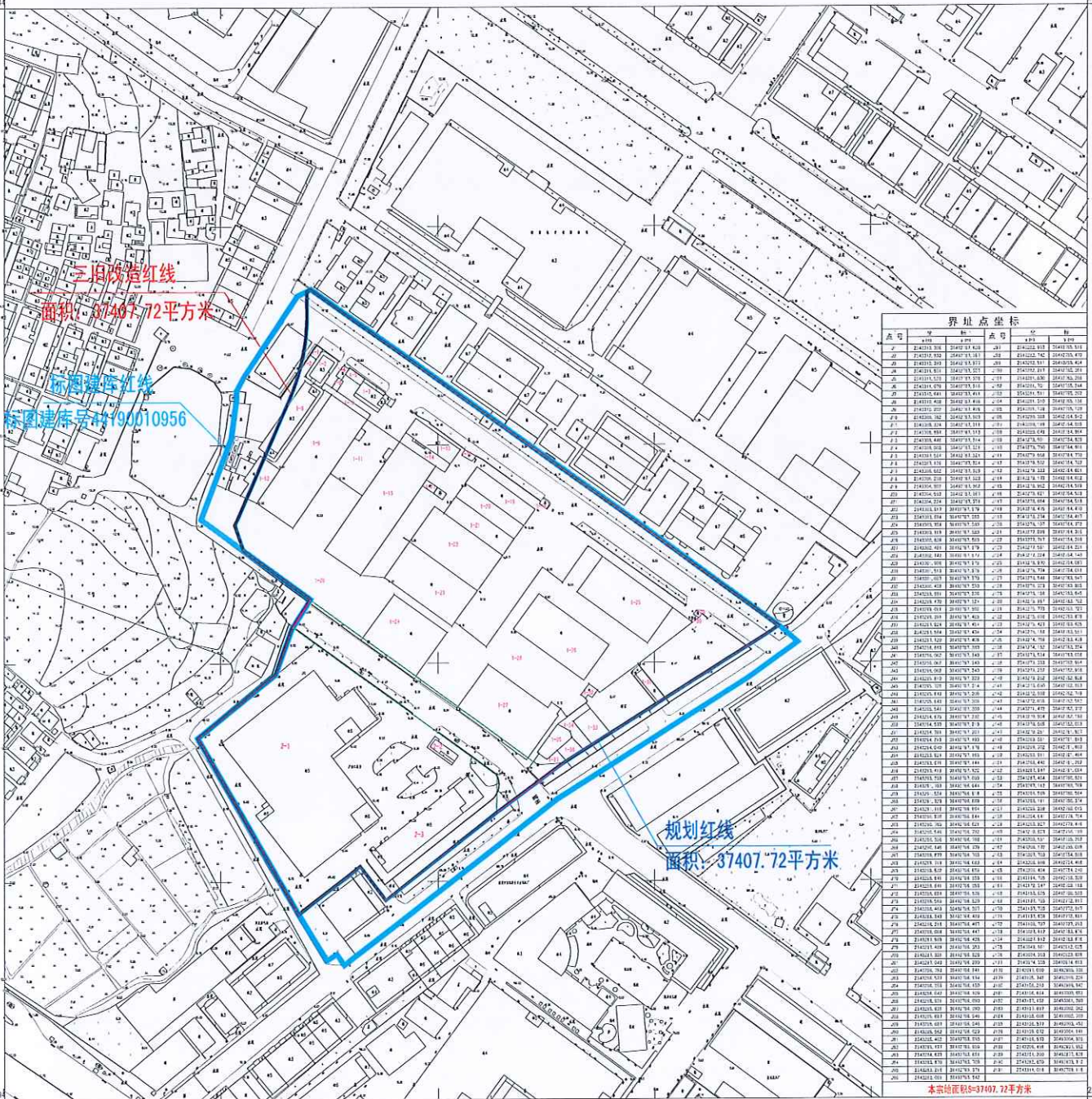
项目名称	东坑镇中心片区控制性详细规划
编制单位	广州大学建筑设计研究院
编制日期	2023年
编制人	XXX
审核人	XXX
审批人	XXX
专业名称	城乡规划

东莞市东坑镇井美村东富厂地块“三旧”改造项目现状地形图

2542.9 - 38492.6

38492.65	2542.9
38492.65	2542.9
38492.65	2542.9
38492.65	2542.9

38493.15
2543.4



界址点坐标			
点号	坐标	点号	坐标
1	38492.65	2542.9	38493.15
2	38492.65	2542.9	38493.15
3	38492.65	2542.9	38493.15
4	38492.65	2542.9	38493.15
5	38492.65	2542.9	38493.15
6	38492.65	2542.9	38493.15
7	38492.65	2542.9	38493.15
8	38492.65	2542.9	38493.15
9	38492.65	2542.9	38493.15
10	38492.65	2542.9	38493.15
11	38492.65	2542.9	38493.15
12	38492.65	2542.9	38493.15
13	38492.65	2542.9	38493.15
14	38492.65	2542.9	38493.15
15	38492.65	2542.9	38493.15
16	38492.65	2542.9	38493.15
17	38492.65	2542.9	38493.15
18	38492.65	2542.9	38493.15
19	38492.65	2542.9	38493.15
20	38492.65	2542.9	38493.15
21	38492.65	2542.9	38493.15
22	38492.65	2542.9	38493.15
23	38492.65	2542.9	38493.15
24	38492.65	2542.9	38493.15
25	38492.65	2542.9	38493.15
26	38492.65	2542.9	38493.15
27	38492.65	2542.9	38493.15
28	38492.65	2542.9	38493.15
29	38492.65	2542.9	38493.15
30	38492.65	2542.9	38493.15
31	38492.65	2542.9	38493.15
32	38492.65	2542.9	38493.15
33	38492.65	2542.9	38493.15
34	38492.65	2542.9	38493.15
35	38492.65	2542.9	38493.15
36	38492.65	2542.9	38493.15
37	38492.65	2542.9	38493.15
38	38492.65	2542.9	38493.15
39	38492.65	2542.9	38493.15
40	38492.65	2542.9	38493.15
41	38492.65	2542.9	38493.15
42	38492.65	2542.9	38493.15
43	38492.65	2542.9	38493.15
44	38492.65	2542.9	38493.15
45	38492.65	2542.9	38493.15
46	38492.65	2542.9	38493.15
47	38492.65	2542.9	38493.15
48	38492.65	2542.9	38493.15
49	38492.65	2542.9	38493.15
50	38492.65	2542.9	38493.15
51	38492.65	2542.9	38493.15
52	38492.65	2542.9	38493.15
53	38492.65	2542.9	38493.15
54	38492.65	2542.9	38493.15
55	38492.65	2542.9	38493.15
56	38492.65	2542.9	38493.15
57	38492.65	2542.9	38493.15
58	38492.65	2542.9	38493.15
59	38492.65	2542.9	38493.15
60	38492.65	2542.9	38493.15
61	38492.65	2542.9	38493.15
62	38492.65	2542.9	38493.15
63	38492.65	2542.9	38493.15
64	38492.65	2542.9	38493.15
65	38492.65	2542.9	38493.15
66	38492.65	2542.9	38493.15
67	38492.65	2542.9	38493.15
68	38492.65	2542.9	38493.15
69	38492.65	2542.9	38493.15
70	38492.65	2542.9	38493.15
71	38492.65	2542.9	38493.15
72	38492.65	2542.9	38493.15
73	38492.65	2542.9	38493.15
74	38492.65	2542.9	38493.15
75	38492.65	2542.9	38493.15
76	38492.65	2542.9	38493.15
77	38492.65	2542.9	38493.15
78	38492.65	2542.9	38493.15
79	38492.65	2542.9	38493.15
80	38492.65	2542.9	38493.15
81	38492.65	2542.9	38493.15
82	38492.65	2542.9	38493.15
83	38492.65	2542.9	38493.15
84	38492.65	2542.9	38493.15
85	38492.65	2542.9	38493.15
86	38492.65	2542.9	38493.15
87	38492.65	2542.9	38493.15
88	38492.65	2542.9	38493.15
89	38492.65	2542.9	38493.15
90	38492.65	2542.9	38493.15
91	38492.65	2542.9	38493.15
92	38492.65	2542.9	38493.15
93	38492.65	2542.9	38493.15
94	38492.65	2542.9	38493.15
95	38492.65	2542.9	38493.15
96	38492.65	2542.9	38493.15
97	38492.65	2542.9	38493.15
98	38492.65	2542.9	38493.15
99	38492.65	2542.9	38493.15
100	38492.65	2542.9	38493.15

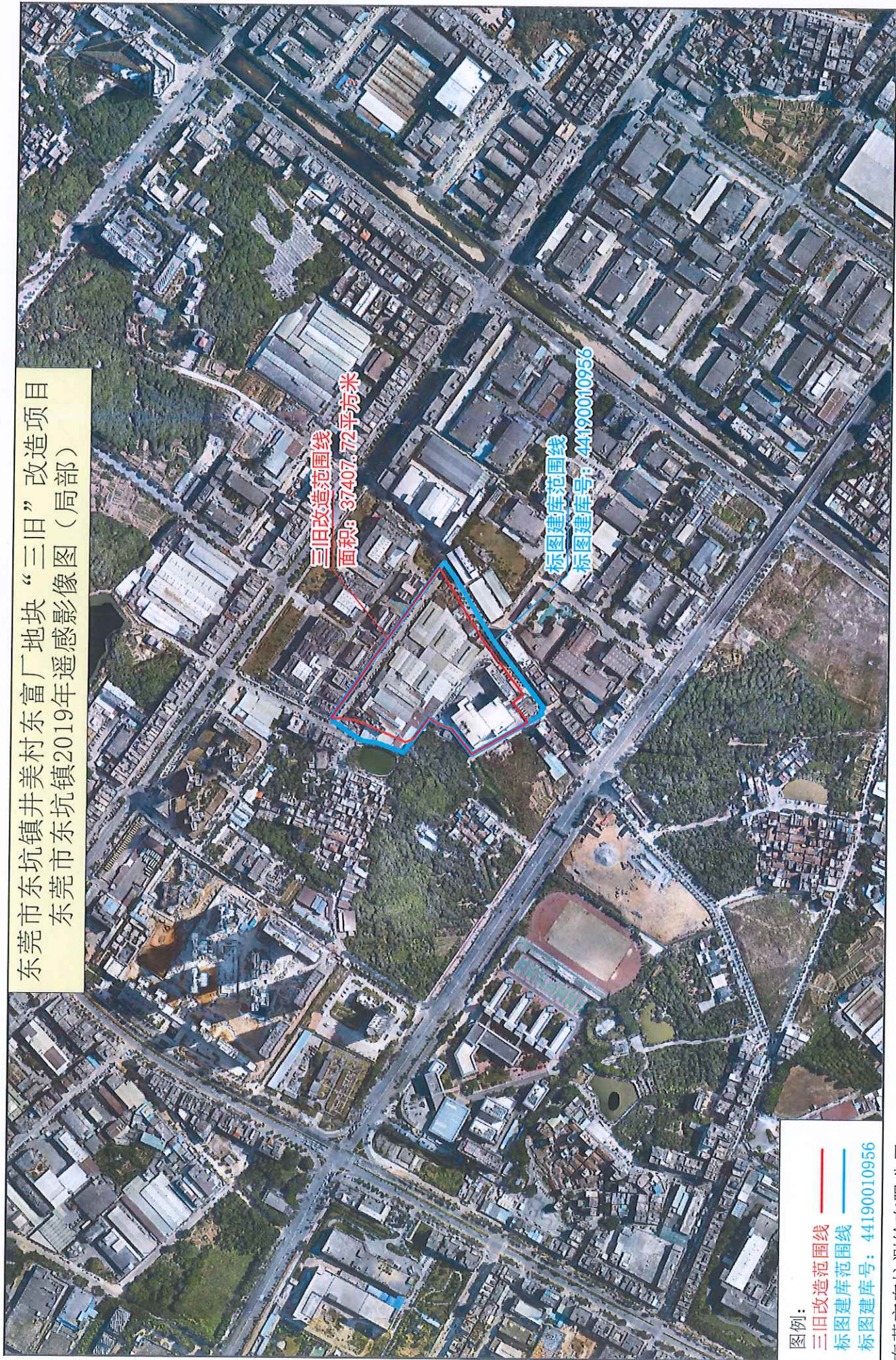
2022年6月数字化制图。
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准,等高距为0.5米。
GB/T20257.1-2007国家基本比例尺地图图式 第一部分:
1:500 1:1000 1:2000地形图图式

1:1000

制图员:洪 雷
制图员:洪 雷
审核员:洪 雷

东莞市东坑测绘有限公司

东莞市东坑镇井美村东富厂地块“三旧”改造项目
东莞市东坑镇2019年遥感影像图（局部）



图例：
三旧改造范围线
标图建库范围线
标图建库号：44190010956

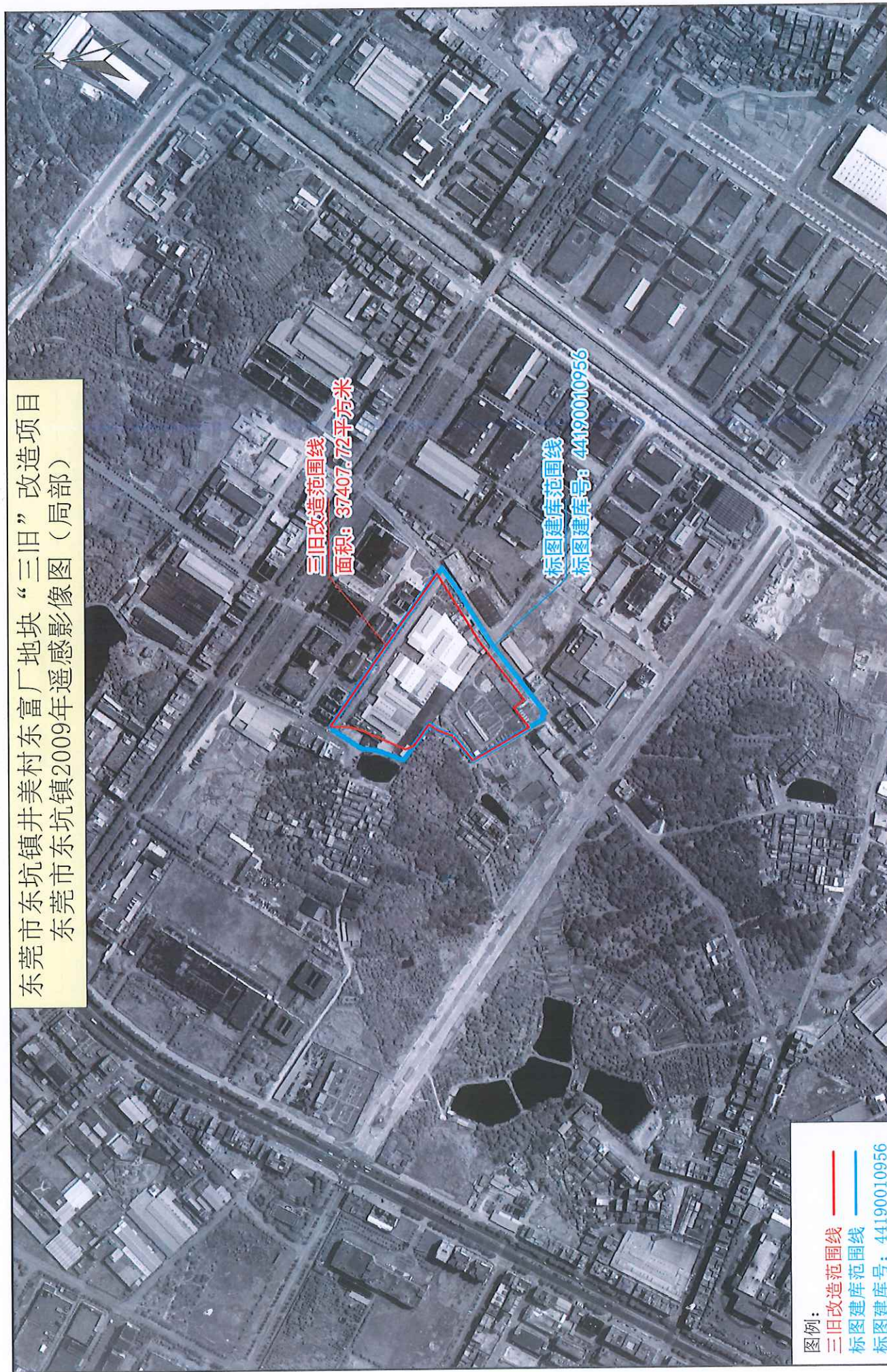
东莞市东坑测绘有限公司
2000国家大地坐标系

0 50 100 200 米
1:5000

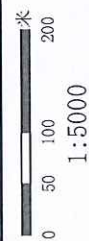
制图员：
审核员：

年 月 日
年 月 日

东莞市东坑镇井美村东富厂地块“三旧”改造项目
东莞市东坑镇2009年遥感影像图（局部）



图例：
三旧改造范围线
标图建库范围线
标图建库号：44190010956



制图员： 年 月 日
审核员： 年 月 日

东莞市东坑测绘有限公司
2000国家大地坐标系

东莞市东坑镇井美村东富厂地块供地 情况说明

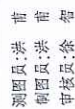
东莞市东坑镇井美村东富厂地块,位于井美村早禾坑路侧,土地用途为工业,地块二已供地并于 2018 年 12 月竣工验收,地块一目前以村集体自行改造模式实施“三旧”改造,供地面积 25472.40 平方米,拟以集体自用方式供地。

附件: 1. 建设项目用地申请、审批表

2. 更新单元红线、规划红线、供地红线叠加示意图



2543.0 - 38492.6



1:1000

2002年6月制图。
2000 国家大地坐标系
1985 国家高程基准
1996年版图式。

东莞市东坑测绘有限公司