

东莞市人民政府文件

东府更新（25）〔2022〕5号

关于《东莞市良泰物业投资有限公司传统产业类更新项目改造方案（调整方案）》的批复

东莞市良泰物业投资有限公司：

报来《东莞市良泰物业投资有限公司传统产业类更新项目改造方案》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意你司2020年7月23日编制的《东莞市良泰物业投资有限公司项目地块“三旧”改造方案》调整为2022年9月8日编制的《东莞市良泰物业投资有限公司项目地块“三旧”改造方案（调整方案）》（详见附件1、2），原发证面积22760.68平方米按已批控规退缩后，剩余21803.63平方米土地将保留工业用途，重新约定最高使用年限为50年，由东莞市良泰物业投资有限公司对自有厂房自行改造，除保留一栋建筑面积为

1408.55 平方米的现状办公楼（粤房地权证莞字第 1200433766 号）并将原有的房产信息变更落幢关联 21803.63 平方米土地不动产权外，其余现状建筑全部拆除，新建建筑面积不高于 74904.15 平方米，改造工期为 2 年。

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，在重新签订土地出让合同前，重新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。

四、《关于〈东莞市良泰物业投资有限公司传统产业类更新项目改造方案〉的批复》（东府更新（25）〔2020〕1 号）自 2022 年 10 月 17 日起失效。

附件：1. 东莞市良泰物业投资有限公司项目地块“三旧”改造方案（调整方案）

2. 东莞市良泰物业投资有限公司传统产业类更新项目改造方案（调整方案）信息要素表



东莞市人民政府

2022年10月17日

东莞市人民政府

2022年10月17日 印发

东莞市良泰物业投资有限公司项目地块 “三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，东莞市良泰物业投资有限公司拟对位于东莞市道滘镇南阁工业区南阁西路18号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 44190012457、44190012465，位于东莞市道滘镇南阁工业区南阁西路18号，总面积2.2761公顷，全部属国有建设用地，土地权利人为东莞市良泰物业投资有限公司，由原土地权利人自行改造。改造涉及的房屋、土地已经确权、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，已纳入我市道滘镇“三旧”改造专项规划和2020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

该地块现用途为一类工业用地，为东莞市良泰物业投资有限公司自2011年4月开始使用。现有建筑面积11094.87平方米，容积率为0.49，年产值为10000万元。

四、协议补偿情况

该改造地块由原土地使用权人自行改造，改造地块已办理了国有土地证，证号：东府国用2003第特747号，不涉及协议补偿及违法用地处罚问题。



五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，该宗地原发证面积 22760.68 平方米，改造后，该宗土地按照已批控规将作为一类工业用地、道路用地、公共绿地等用途，其中一类工业用地面积为 21803.63 平方米，容积率为 3.5，计容建筑面积为 76312.71 平方米，道路用地面积 435 平方米，公共绿地面积 522 平方米。东莞市良泰物业投资有限公司自愿放弃上述被规划为道路和公共绿地用途合共 957.05 平方米的国有建设用地使用权，并按控规用途代建道路和公共绿地后，无偿移交道滘镇人民政府或其指定的单位；剩余 21803.63 平方米土地将保留工业用途，重新约定最高使用年限为 50 年，由东莞市良泰物业投资有限公司投入 15000 万元资金对自有厂房自行改造，除保留一栋建筑面积为 1408.55 平方米的现状办公楼（粤房地权证莞字第 1200433766 号）并将原有的房产信息变更落幢关联 21803.63 平方米土地不动产权外，其余现状建筑在不影响公司正常生产的前提下，以“拆一建一（即拆除一幢建设一幢）”形式进行改造，累积拆除建筑面积 9686.32 平方米，新建建筑面积不高于 74904.15 平方米，改造工期约为 2 年，投产后预计年产值将达 25000 万元。

东莞市良泰物业投资有限公司

2022 年 9 月 8 日

附件 2

东莞市良泰物业投资有限公司传统产业类更新项目 改造方案（调整方案）信息要素表

		调整前	调整后
项目名称		东莞市良泰物业投资有限公司传统产业类更新项目改造方案	东莞市良泰物业投资有限公司传统产业类更新项目改造方案
项目位置		东莞市道滘镇南阁工业区南阁西路 18 号	东莞市道滘镇南阁工业区南阁西路 18 号
标图建库编号		44190012457、44190012465	44190012457、44190012465
土地现状 (公顷)	总面积	2.2761	2.2761
	土地性质	国有建设用地	国有建设用地
	原批准用途	一类工业用地	一类工业用地
	现有建筑面积(万平方米)	1.1095	1.1095
规划情况	是否符合土地利用总体规划	是	是
	是否符合城乡规划	是	是
	是否符合城市更新专项规划	是	是
批准情况 (公顷)	改造主体	东莞市良泰物业投资有限公司	东莞市良泰物业投资有限公司
	改造面积	2.2761	2.2761
	改造方式	土地权利人自行改造	土地权利人自行改造
	收地面积	0.0957	0.0957
	供地面积	2.180363	2.180363
	土地规划用途	一类工业用地	一类工业用地
	建筑面积(万平方米)	7.63127	现状保留: 0.1409
			拆除重建: 7.4904
	容积率	≤3.5	≤3.5
	供地方式	协议出让	协议出让