

洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 5 改造方案

根据城市更新专项规划及年度实施计划，洪梅镇人民政府拟对位于洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 5 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 44190012521，位于东莞市洪梅镇梅沙村，东至望沙路，南至原富山地块、西至中洪支线、北至正腾工业园，总面积 11.6907 公顷，已全部纳入标图建库。改造地块中，已发证国有建设用地面积 9.1922 公顷，集体建设用地面积 2.4985 公顷（有合法用地手续）。

现需收回已发证国有建设用地面积 10.8949 公顷（含改造范围外已发证国有建设用地面积 1.7027 公顷），将改造地块内 2.4985 公顷集体建设用地申请转为国有建设用地，完成上述事项后将 13.3934 公顷国有建设用地一并进行收储，纳入镇级储备土地（以上数据均以政府相关批复的文件为准）。

该改造地块涉及的房屋、土地已经确权、登记，分别属于东莞全厚五金塑胶有限公司、东莞市兴华电子元件有限公司、东莞市洪梅镇梅沙股份经济联合社农民集体所有（详见《洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 5 土地权籍调查明细表》、《洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 5 房屋权籍调查明细表》）。

二、规划情况

该改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入洪梅镇城市更新专项规划和年度实施计划。

三、土地利用现状情况

该改造地块原用途为工业用地，原有建筑面积约 10 万平方米，现状容积率为 0.75。土地使用单位为东莞全厚五金塑胶有限公司、东莞市兴华电子元件有限公司、东莞市洪梅镇梅沙股份经济联合社农民集体。现状东莞全厚五金塑胶有限公司和东莞市洪梅镇梅沙股份经济联合社农民集体的建筑物已拆除。改造地块用地及地上建筑物不涉及抵押、查封等情况。

四、协议补偿情况

根据《洪梅镇河西片区城市更新政府主导“工改工”项目拆迁补偿方案》（东洪办复〔2021〕231号）、《关于与河西片区全厚地块签订拆迁补偿协议的批复》（东洪办复〔2022〕57号）、《关于与河西片区兴华地块权益人签订拆迁补偿协议的批复》（东洪办复〔2022〕205号）文件精神，同意收回地块采用物业置换和货币补偿相结合的形式予以补偿，洪梅镇人民政府已分别与东莞全厚五金塑胶有限公司、东莞市兴华电子元件有限公司签订了《拆迁补偿协议书》，约定货币补偿款为 24318.0634 万元和置换物业建筑面积 65369.16 平方米，其中货币补偿款和置换物业根据《拆迁补偿协议书》约定落实补偿支付。截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。

根据《洪梅镇河西片区城市更新政府主导“工改工”项

目拆迁补偿方案》（东洪办复〔2021〕231号）、《关于对河西片区津工、福明盛等7宗集体性质土地开展拆迁补偿工作的批复》（东洪办复〔2021〕393号）文件精神，将改造地块内2.4985公顷集体建设用地申请转为国有建设用地，并已经取得三分之二以上村民代表（股东代表或股东或户代表）表决同意。该地块已由东莞市洪梅镇人民政府与东莞市洪梅镇梅沙股份经济联合社签订了《拆迁补偿协议书》，约定东莞市洪梅镇人民政府对东莞市洪梅镇梅沙股份经济联合社农民集体2.5320公顷（涉及本改造地块的集体用地面积为2.4985公顷）土地和建筑物进行货币补偿及物业置换，货币补偿款为3665.2976万元和置换物业建筑面积15191.98平方米，其中货币补偿款和置换物业根据《拆迁补偿协议书》约定落实补偿支付。截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置无不同意见。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，东莞市洪梅镇人民政府完善相关用地手续后，东莞市人民政府拟采取招拍挂方式进行供地，由东莞市洪梅镇人民政府组织改造。改造后，该地块控规拟调整为一类工业用地（具体指标以控规批复为准），用地面积11.0790公顷，其中地块一用地面积为5.7972公顷（约86.96亩）；地块二用地面积为5.2818公顷（约79.23亩）。该地块出让容积率 ≤ 3.5 ，计容建筑面积不高于38.8万平方米（具体数据以规划条件为准），投资强度不低于1000万元/亩，总产值不低于1200万元人民币/亩/年，投产后年均财政贡献

不低于 100 万元/ 亩，预计年产值将达到 199500 万元；剩余用地面积 0.6117 公顷按控规拟作为道路实施。

六、其他

根据《关于支持水乡功能区加快创建连片“工改工”基层改革创新实验区高质量推进连片改造的若干措施》（东水乡〔2022〕24 号），本改造地块位于洪梅河西连片“工改工”项目范围内，是国有 M1 用地政府主导的高标准厂房和工业大厦项目，工业生产用房可按层为基本单元分割转让，生产用房总计容建筑面积扣除不计入分割转让面积部分后，70%可分割转让，其余 30%限定市属国有企业、镇（街道）属企业、村集体或水乡管委会认定的优质企业购置并分割转让，具体分割转让不动产登记流程参照市“工改 M1”分割转让政策执行。

洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 5 征地报批方案

为实施“三旧”改造规划和年度实施计划，洪梅镇人民政府拟对洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 5 的旧厂房用地进行征地，征地报批方案如下：

一、地块基本情况

改造地块位于望沙路西侧，总面积 11.6907 公顷，已全部纳入标图建库，其中集体建设用地面积 2.4985 公顷（已取得用地批文），土地使用单位为东莞市洪梅镇梅沙股份经济联合社农民集体。经洪梅镇梅沙股份经济联合社依法表决，同意将改造地块内 2.4985 公顷集体建设用地申请转为国有建设用地，后由洪梅镇人民政府组织实施改造，且该宗土地地类、面积准确，权属清楚，无争议。

二、补偿情况

根据《洪梅镇河西片区城市更新政府主导“工改工”项目拆迁补偿方案》（东洪办复〔2021〕231 号）、《关于对河西片区津工、福明盛等 7 宗集体性质土地开展拆迁补偿工作的批复》（东洪办复〔2021〕393 号）文件精神，将改造地块内 2.4985 公顷集体建设用地申请转为国有建设用地，并已经取得三分之二以上村民代表（股东代表或股东或户代表）表决同意。该地块已由东莞市洪梅镇人民政府与东莞市洪梅镇梅沙股份经济联合社签订了《拆迁补偿协议书》，约定东

莞市洪梅镇人民政府对东莞市洪梅镇梅沙股份经济联合社农民集体 2.5320 公顷（涉及本改造地块的集体用地面积为 2.4985 公顷）土地和建筑物进行货币补偿及物业置换，货币补偿款为 3665.2976 万元和置换物业建筑面积 15191.98 平方米，其中货币补偿款和置换物业根据《拆迁补偿协议书》约定落实补偿支付。

截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置无不同意见。

洪梅镇河西片区传统产业类 更新单元 5 收地方案

为响应市政府推进镇村工业园改造升级、进一步拓展产业升级空间的要求，贯彻落实“工改工”的部署，洪梅镇拟收回东莞市洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 5 的三宗国有用地，并纳入镇级储备土地。收地方案如下：

一、地块基本情况

（一）地块一位于东莞市洪梅镇梅沙村望沙路西侧，土地面积为 28368.73 平方米（2000 坐标），土地以出让方式取得，权属人为东莞全厚五金塑胶有限公司，不动产证号为粤（2020）东莞不动产权第 0080863 号。地块原批准用途为工业用地，控规拟调整为一类工业用地。该地块已纳入我镇 2023 年土地收储年度计划。

（二）地块二位于东莞市洪梅镇梅沙村望沙路西侧，土地面积为 53338.87 平方米（2000 坐标，《关于东莞全厚五金塑料制品有限公司违法用地申请补办出让手续的批复》（东国土出让违补字〔2001〕98 号）面积为 53340 平方米），土地以出让方式取得，权属人为东莞全厚五金塑胶有限公司，不动产证号为粤（2020）东莞不动产权第 0080864 号。地块原批准用途为工业用地，控规拟调整为一类工业用地。该地块已纳入我镇 2023 年土地收储年度计划。

（三）地块三位于东莞市洪梅镇梅沙村望沙路西侧，土地面积为 27241.16 平方米（2000 坐标），土地以出让方式取得，权属人为东莞市兴华电子元件有限公司，国土证号为东

府国用字[2005]第特 778 号。地块原批准用途为工业用地，控规拟调整为一类工业用地。该地块已纳入我镇 2023 年土地收储年度计划。

（四）以上地块不存在抵押、查封等情况。

（五）闲置土地处理意见：不涉及闲置土地。

二、土地及地上建筑物补偿方案

根据《洪梅镇河西片区城市更新政府主导“工改工”项目拆迁补偿方案》（东洪办复〔2021〕231 号）、《关于与河西片区全厚地块签订拆迁补偿协议的批复》（东洪办复〔2022〕57 号）、《关于与河西片区兴华地块权益人签订拆迁补偿协议的批复》（东洪办复〔2022〕205 号）文件精神，同意收回地块采用物业置换和货币补偿相结合的形式予以补偿。

洪梅镇人民政府已分别与东莞全厚五金塑胶有限公司、东莞市兴华电子元件有限公司签订了《拆迁补偿协议书》，约定货币补偿款为 24318.0634 万元和置换物业建筑面积 65369.16 平方米，其中货币补偿款和置换物业根据《拆迁补偿协议书》约定落实补偿支付。截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。

三、开发前景

为加快推进河西片区连片统筹示范改造工作，将河西片区率先打造成水乡功能区连片“工改工”示范区，形成制造业高质量发展、产城联动融合、利益平衡共赢的发展新格局。现需收回上述 108948.76 平方米（约 163.42 亩）用地后用于开展河西连片改造工作，地块收储后计划以招拍挂方式供地，按城乡规划用于工业用地项目。

洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 5 收储方案

为推进城市更新工作的统筹落实，按照《东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（试行）》的相关要求，洪梅镇人民政府拟对东莞全厚五金塑胶有限公司、东莞市兴华电子元件有限公司、东莞市洪梅镇梅沙股份经济联合社位于洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 5 改造项目地块进行收储，一并纳入镇级储备土地。收储方案如下：

一、地块基本情况

（一）收储地块位于东莞市洪梅镇梅沙村，标图建库编号为 44190012521，收储总面积 13.3934 公顷，其中拟实施改造面积 11.6907 公顷，改造地块外已发证国有建设用地面积 1.7027 公顷。

（二）为深入贯彻落实镇委、镇政府关于加快河西片区连片“工改工”示范项目建设的工作部署，拟将上述地块纳入镇级储备用地。该地块现原用途为工业用地，改造后用途为一类工业用地和道路用地。该收储地块已纳入洪梅镇人民政府 2023 年土地收储年度计划。

（三）上述地块承诺在土地出库前完成土壤环境调查。

（四）该地块不涉及闲置土地。

二、收储补偿方案

（一）国有建设用地补偿方案

根据《洪梅镇河西片区城市更新政府主导“工改工”项目拆迁补偿方案》（东洪办复〔2021〕231号）、《关于与河西片区全厚地块签订拆迁补偿协议的批复》（东洪办复〔2022〕57号）、《关于与河西片区兴华地块权益人签订拆迁补偿协议的批复》（东洪办复〔2022〕205号）文件精神，同意收回地块采用物业置换和货币补偿相结合的形式予以补偿。

洪梅镇人民政府已分别与东莞全厚五金塑胶有限公司、东莞市兴华电子元件有限公司签订了《拆迁补偿协议书》，约定货币补偿款为24318.0634万元和置换物业建筑面积65369.16平方米，其中货币补偿款和置换物业根据《拆迁补偿协议书》约定落实补偿支付。截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。

（二）集体建设用地补偿方案

根据《洪梅镇河西片区城市更新政府主导“工改工”项目拆迁补偿方案》（东洪办复〔2021〕231号）、《关于对河西片区津工、福明盛等7宗集体性质土地开展拆迁补偿工作的批复》（东洪办复〔2021〕393号）文件精神，将改造地块内2.4985公顷集体建设用地申请转为国有建设用地，并已经取得三分之二以上村民代表（股东代表或股东或户代表）表决同意。该地块已由东莞市洪梅镇人民政府与东莞市洪梅镇梅沙股份经济联合社签订了《拆迁补偿协议书》，约定东莞洪梅镇人民政府对东莞市洪梅镇梅沙股份经济联合社农

民集体 2.5320 公顷（涉及本改造地块的集体用地面积为 2.4985 公顷）土地和建筑物进行货币补偿及物业置换，货币补偿款为 3665.2976 万元和置换物业建筑面积 15191.98 平方米，其中货币补偿款和置换物业根据《拆迁补偿协议书》约定落实补偿支付。截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置无不同意见。

三、储备土地收益

洪梅镇河西连片“工改工”改造示范片区项目是水乡功能区连片“工改工”首批试点项目，收储地块位于洪梅镇河西连片“工改工”范围内，收储该地块有利于盘活土地资源，改造后将建成一片高质量产业空间，打造成为东莞市重要产业示范片区，进一步提升城市发展能级。现需收储上述 13.3934 公顷（约 200.9 亩）用地后用于开展河西连片改造工作，地块收储后计划以招拍挂方式供地，按城乡规划用于工业用地项目。

收储地块预计收储成本约 27984 万元，土地出让收益约 24929 万元，收储收益是约负 3055 万元。收储地块位于洪梅河西连片“工改工”项目范围内，是水乡管委会统筹核心单元，通过工改居反哺工改工实现整体单元收益平衡，预计片区收储成本约 257987 万元，土地出让收益约 280688 万元。

洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 5 供地方案

根据城市更新专项规划及年度实施计划，洪梅镇人民政府拟对位于洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 5 的旧厂房用地进行改造。供地方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块标图建库编号为 44190012521，位于东莞市洪梅镇梅沙村，东至望沙路，南至原富山地块、西至中洪支线、北至正腾工业园，总面积 11.6907 公顷，已全部纳入标图建库。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入洪梅镇城市更新专项规划和年度实施计划。

三、供地情况

根据有关规划安排，东莞市洪梅镇人民政府完善相关用地手续后，东莞市人民政府拟采用招拍挂方式进行供地，由东莞市洪梅镇人民政府组织改造。改造后，该地块土地将用于一类工业用地，用地面积 11.0790 公顷（具体面积以规划条件为准），其中地块一供地面积为 5.7972 公顷（约 86.96 亩）；地块二供地面积为 5.2818 公顷（约 79.227 亩）。该地块容积率 ≤ 3.5 ，计容建筑面积不高于 38.8 万平方米，投资强度不低于 1000 万元/亩，总产值不低于 1200 万元人民币

/亩/年，投产后年均财政贡献不低于 100 万元/ 亩，预计年产值将达到 199500 万元，无偿配建不少于 3700 平方米消防用房。

根据《关于支持水乡功能区加快创建连片“工改工”基层改革创新实验区高质量推进连片改造的若干措施》（东水乡〔2022〕24 号），本改造地块位于洪梅河西连片“工改工”项目范围内，是国有 M1 用地政府主导的高标准厂房和工业大厦项目，工业生产用房可按层为基本单元分割转让，生产用房总计容建筑面积扣除不计入分割转让面积部分后，70%可分割转让，其余 30%限定市属国有企业、镇（街道）属企业、村集体或水乡管委会认定的优质企业购置并分割转让，具体分割转让不动产登记流程参照市“工改 M1”分割转让政策执行。