

东莞市人民政府文件

东府更新（05）〔2022〕3号

关于《东莞豪力粘剂有限公司“工改工”项目改造方案》的批复

东莞豪力粘剂有限公司：

报来《东莞豪力粘剂有限公司“工改工”项目改造方案》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意由东莞豪力粘剂有限公司拟实施《东莞豪力粘剂有限公司“工改工”项目改造方案》（详见附件1、2）。

二、请东莞豪力粘剂有限公司按照《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）要求与石碣镇人民政府（街道办事处）签订实施监管协议，并严格按照城市更新（“三旧”改造）有关政策抓紧办理项目建设手续。

三、请你镇人民政府严格按照“三旧”改造有关政策，抓紧办理项目建设相关手续。

附件：1.东莞豪力粘剂有限公司“工改工”项目改造方案
2.东莞豪力粘剂有限公司“工改工”项目改造方案信息要素表



2022年10月24日

东莞市人民政府

2022年10月24日印发

东莞豪力粘剂有限公司“工改工”项目改造方案

根据城市更新相关政策，东莞豪力粘剂有限公司拟对位东莞市石碣镇石碣明珠西路 15 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

改造地块位于东莞市石碣镇石碣明珠西路 15 号，总面积 2.177546 公顷，其中国有建设用地 2.177546 公顷（集体建设用地 0 公顷）。已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190010151。改造涉及的房屋、土地权属清晰，国有土地证面积为 2.186520 公顷（21865.20 平方米，证件号：东府国用（1997）第特 394 号），土地使用权人为东莞豪力粘剂有限公司。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入石碣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用地，为东莞豪力粘剂有限公司自 1997 年 10 月开始使用。原有建筑面积 8645.78 平方米，容积率为 0.4，现均已全部拆除平整。

四、协议补偿情况

拟由东莞豪力粘剂有限公司作为改造主体。截至目前，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，东莞市石碣镇人民政府拟采用协议出让方式供地，由东莞豪力粘剂有限公司采取土地权利人改造方式进行改造，投入改造资金约 20000 万元。改造后，该宗土地将作为一类工业用地，并延长至最高使用年限为 50 年。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)项目符合产业用房分割转让条件，申请按照相关政策及细则进行产业用房分割，转让比例不大于工业生产用房总计容建筑面积的 70%。项目用于半导体、AI 人工智能及 5G 智能等高科技产业项目，建筑面积为 76214.11 平方米，容积率为 3.5，预计年产值将达到约 40000 万元。

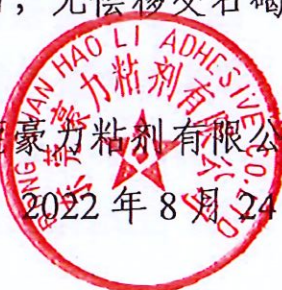
六、其他相关情况

1、该项目原土地证面积 21865.20 平方米(转换国家 2000 坐标后面积为 21865.29 平方米)，经重新规划后，可以进行改造面积 21775.46 平方米，原土地证面积比实际改造面积大 89.83 平方米，经协商，东莞豪力粘剂有限公司同意放弃该 89.83 平方米土地使用权，由石碣镇政府统一无偿收回作为镇交通或设施用地。

2、根据控制性详细规划要求，项目与永兴街需同步实施开发建设。经协商，石碣镇人民政府统筹道路实施的用地手续及提供道路实施必备条件，由东莞豪力粘剂有限公司实施永兴街道道路建设工作，道路建设完成后，无偿移交石碣镇人民政府。

改造主体：东莞豪力粘剂有限公司

2022 年 8 月 24 日



东莞豪力粘剂有限公司“工改工”项目改造方案信息要素表

项目名称		东莞豪力粘剂有限公司“工改工”项目
项目位置		东莞市石碣镇石碣明珠西路 15 号
标图建库编号		44190020151
土地现状 (公顷)	总面积	2.186520
	土地性质	一类工业用地
	原批准用途	一类工业用地
	现有建筑面积(万平方米)	0.864578
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	是
	是否符合城市更新专项规划	是
批准情况 (公顷)	改造主体	东莞豪力粘剂有限公司
	改造面积	2.177546
	改造方式	原土地使用权人自行改造
	土地规划用途	一类工业用地
	建筑面积(万平方米)	≤7.621411
	容积率	≤3.5
	供地方式	协议出让
备注：重新约定工业用地使用年限为 50 年。		



