

# 洪梅镇河西片区居住类更新单元 11 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居住类更新单元 11 的旧厂房用地进行改造，通过单一主体挂牌招商，已明确改造主体为东莞金域置地有限公司。改造方案如下：

## 一、更新单元的基本情况

洪梅镇河西片区居住类更新单元 11（以下简称“更新单元”）标图建库编号为 44190012524 和 44190012526，位于东莞市洪梅镇新庄村，东至梅新路，南至规划横四路，西至望沙路，北至桥西路。更新单元总面积 9.19 公顷，其中改造面积 6.1486 公顷（包括拆除重建区 6.0961 公顷、“三地” 0.0525 公顷），其余用地区 0.4942 公顷，生态修复区 0.4282 公顷，2.119 公顷现状保留。拆除重建区 6.0961 公顷全部为集体建设用地并纳入标图建库，有合法用地手续的 2.8406 公顷，无合法用地手续的 3.2555 公顷。涉及 3.2555 公顷集体建设用地完善集体建设用地手续后，连同有合法用地手续用地 2.8406 公顷，共计 6.0961 公顷集体建设用地申请转为国有建设用地。另外，“三地”面积 0.0525 公顷、其余用地面积 0.4942 公顷，另行按新增建设用地报批程序办理土地征用手续，已取得批复：粤府土审（12）〔2023〕35 号。

改造涉及的房屋、土地已经确权、登记，分别属于东莞

市万江顺昌实业发展有限公司、东莞玮硕房地产开发有限公司、温换弟、东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社、东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体所有（详见《洪梅镇河西片区居住类更新单元 11 土地权籍调查明细表》、《洪梅镇河西片区居住类更新单元 11 房屋权籍调查明细表》）。

## 二、规划情况

更新单元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。

## 三、土地利用现状情况

该地块现原用途以工业、仓储用地为主，土地使用单位为东莞市万江顺昌实业发展有限公司、东莞玮硕房地产开发有限公司、温换弟、东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社、东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体。现状建筑物大部分已拆除，该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

经单一主体挂牌招商确认，东莞金域置地有限公司为收购主体，并已于 2022 年 5 月完成与改造范围内的房屋实际使用人签订拆迁补偿协议，其中更新单元单一主体挂牌招商方案约定补偿给东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社物业补偿 30597 平方米（其中住宅 22797 平方米、商铺 7800 平方米，含首层商铺对应的全部地面停车位）、货币补偿 15800 万元。

更新单元拆除重建区 6.0961 公顷集体建设用地转为国

有建设用地(其中需将 3.2555 公顷集体建设用地完善集体建设用地手续),已经取得三分之二以上股东户代表签名同意。

截至目前,该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷,村民对征地补偿安置无不同意见。改造范围内涉及无合法用地手续土地 3.2555 公顷,东莞市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处罚,土地行政处罚决定书号:洪自然资(执法)决字〔2021〕5号、洪自然资(执法)决字〔2021〕10号。

## 五、土地拟改造情况

根据相关规划安排,由更新单元改造主体东莞金域置地有限公司(以下简称“改造主体”)采用拆除重建方式进行改造。

更新单元改造后,地块规划用途为二类居住用地+商业金融业用地(R2+C2)、二类居住用地(R2)、文化娱乐用地+体育用地(C3+C4)、道路用地(S1)、防护绿地用地(G2)、农林用地(E2)。因更新单元南侧地块土壤初步调查显示存在土壤污染问题,需满足土壤环境联动监管规定要求后方可出让,为加快更新单元开工建设,更新单元分为首期和延期实施。改造后地块实施情况如下:

首期和延期实施地块改造后用途							
实施情况	地块编号	地块使用控制		地块面积 (公顷)	强度容量控制	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
		地块性质及代码	容积率				
首期实施地块	B-0301	二类居住用地+商业金融业用地	R2+C2	1.6613	4.81	79909	商业:居住=1:9
	B-0303	文化娱乐用地+体育用地	C3+C4	1.3582	—	—	
	B-0305	农林用地	E2	0.2862	—	—	
	B-0306	农林用地	E2	0.2998	—	—	
		道路	S1	0.9944	—	—	
延期实施地块	B-0302	二类居住用地	R2	1.7225	4.44	76479	附建12班幼儿园
	B-0304	生产防护绿地	G2	0.1963	—	—	
	B-0307	农林用地	E2	0.1284	—	—	
		道路	S1	0.4233	—	—	
合计				<b>7.0705</b>			

### (一) 首期实施地块

首期实施地块中，二类居住用地+商业金融业用地（R2+C2）采用协议出让方式，由东莞市人民政府供地，受让方为东莞金域置地有限公司，供地面积 1.6613 公顷，商住比例为 1:9，容积率 ≤ 4.81。

1.3582 公顷文化娱乐用地+体育用地（C3+C4）、0.9944 公顷道路用地（S1）采用划拨方式，由东莞市人民政府供地，受让方为东莞金域置地有限公司，由其按照规划用途与项目同步建设完成，竣工验收后连同用地一并无偿移交给洪梅镇人民政府或其指定的行政主管部门。0.5860 公顷农林用地（E2）由改造主体按照规划用途与项目同步实施生态修复。

## （二）延期实施地块

延期实施地块中，二类居住用地（R2）采用协议出让方式，由东莞市人民政府供地，受让方为东莞金域置地有限公司，供地面积 1.7225 公顷，容积率  $\leq 4.44$ ，待二类居住用地地块完成土壤污染状况调查程序后单独报批出让方案实施。

0.4233 公顷道路用地（S1）、0.1963 公顷防护绿地用地（G2）采用划拨方式，由东莞市人民政府供地，受让方为东莞金域置地有限公司，由其按照规划用途与项目同步建设完成，竣工验收后连同用地一并无偿移交给洪梅镇人民政府或其指定的行政主管部门。0.1284 公顷农林用地（E2）由改造主体按照规划用途与项目同步实施生态修复。

## 六、其他事项

（一）改造主体应在更新单元“1+N”总体实施方案取得批复后 30 日内签订首期实施地块的《国有建设用地使用权出让合同》，签订合同后 30 日内一次性缴纳首期实施地块的地价款（其中改造主体已支付的政府（集体）综合收益兑付保证金 23179 万元转成首期实施地块的地价款）；在延期实施地块出让方案批准后 30 日内签订延期实施地块的《国有建设用地使用权出让合同》，签订合同后 30 日内一次性缴纳延期实施地块的地价款。各期在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 1 年内动工，动工之日起 3 年内竣工。

首期实施地块地价款按照新规划条件下出让地块的市场评估价占比分摊成交价为 34851 万元，其中政府土地出让

收益 26855 万元，东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社的货币补偿 7996 万元。延期实施地块二类居住用地供地时，参照供地时区片市场评估价情况确定，如区片市场评估价有所调整的，应对照供地时该宗土地区片市场评估价与 2021 年区片市场评估价浮动的幅度，计算应缴纳的地价款。即以市自然资源局 2021 年发布的区片市场评估价（《关于公布东莞市 2021 年区片市场评估价更新成果的通知》）为基准，对照供应土地时对应年度的区片市场评估价，以其浮动的幅度，计算实际应缴纳的地价款；如供地时的区片市场评估价低于市自然资源局 2021 年发布的区片市场评估价，则以按照新规划条件下出让地块的市场评估价占比分摊的成交价 34015 万元缴纳地价款。如延期实施地块供地时，按上述规则计算应缴纳地价款增加，增加的部分全部作为政府土地出让金，集体货币补偿保持原方案不变。

（二）东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社对应的首期实施和延期实施地块的物业补偿和货币补偿按照新规划条件下出让地块的市场评估价占比分摊，其中首期实施地块物业补偿建筑面积 15484 平方米（住宅建筑面积 8484 平方米、商铺建筑面积 7000 平方米）、货币补偿 7996 万元；延期实施地块物业补偿建筑面积 15113 平方米（住宅建筑面积 14313 平方米、商铺建筑面积 800 平方米）、货币补偿 7804 万元。

（三）为有效保障首期实施地块与延期实施地块有序开发，由改造主体提供以下保障措施：

保障措施一：改造主体在签订首期实施地块用地出让合同前，向我镇提供 7804 万元银行保函，担保按照与我镇约定限期内使地块达到供地条件，以及延期实施地块出让方案取得批复后三个月内签订土地出让合同并缴纳地价款。

保障措施二：改造主体将首期实施地块中不少于 15113 平方米建筑面积的一栋住宅物业交由我镇监管销售，担保延期实施地块出让方案取得批复后六个月内签订土地出让合同并缴纳地价款。

保障措施三：延期实施地块协议出让方案取得批复后六个月内，若改造主体未签订土地出让合同并缴纳地价款的，由我镇无偿收储该地块。收储后改造主体无需履行剩余给新庄经联社的补偿，但须按约定对延期实施地块相关的其他权益人落实补偿和结清地块相关的所有费用。

（四）由洪梅镇人民政府与东莞金域置地有限公司在签订首期实施地块的《国有建设用地使用权出让合同》前，签署实施监管协议，明确具体实施监管事项。

东莞市洪梅镇人民政府

2023 年 9 月 15 日

# 洪梅镇河西片区居住类更新单元 11 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居住类更新单元 11 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

洪梅镇河西片区居住类更新单元 11（以下简称“更新单元”）位于洪梅镇新庄村，东至梅新路，南至规划横四路、西至望沙路，北至桥西路，标图建库号 44190012524、44190012526，属于单一主体挂牌招商改造模式。更新单元总面积 9.19 公顷，其中改造面积 6.1486 公顷（包括拆除重建区 6.0961 公顷、“三地” 0.0525 公顷），其余用地区 0.4942 公顷，生态修复区 0.4282 公顷，2.119 公顷现状保留。其中，拆除重建区 6.0961 公顷，全部为集体建设用地并纳入标图建库，有合法用地手续的 2.8406 公顷，无合法用地手续的 3.2555 公顷。涉及 3.2555 公顷集体建设用地完善集体建设用地手续后，连同有合法用地手续用地 2.8406 公顷，共计 6.0961 公顷集体建设用地申请转为国有建设用地。另外，“三地”面积 0.0525 公顷、其余用地面积 0.4942 公顷，另行按新增建设用地报批程序办理土地征用手续，已取得批复：粤府土审（12）〔2023〕35 号。待 6.0961 公顷集体建设用地转为国有建设用地后，与“三地”面积 0.0525 公顷、其余用地面积

0.4942 公顷一并由改造主体实施改造。

## 二、补偿情况

更新单元拆除重建区 6.0961 公顷集体建设用地转为国有建设用地(其中需将 3.2555 公顷集体建设用地完善集体建设用地手续),已经取得三分之二以上股东户代表签名同意。

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。东莞市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处罚,土地行政处罚决定书号:洪自然资(执法)决字〔2021〕5号、洪自然资(执法)决字〔2021〕10号。

东莞市洪梅镇人民政府

2023年9月15日

# 洪梅镇河西片区居住类更新单元 11 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市洪梅镇新庄股份经济联合社、东莞金域置地有限公司位于洪梅镇河西片区居住类更新单元 11 改造项目地块进行收储，一并纳入镇级储备土地。根据《东莞市土地储备管理实施办法》的相关规定，现就收储方案报告如下：

## 一、地块基本情况

（一）收储地块位于东莞市洪梅镇新庄村，标图建库号为 44190012524、44190012526，更新单元总面积 9.19 公顷，其中改造面积 6.1486 公顷（包括拆除重建区 6.0961 公顷、“三地” 0.0525 公顷），其余用地区 0.4942 公顷，生态修复区 0.4282 公顷，2.119 公顷现状保留。收储总面积 2.9723 公顷，包括社区中心用地 1.3582 公顷、防护生产绿地用地 0.1963 公顷、道路用地 1.4178 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，改造后用途为公共设施用地。该收储地块已纳入我镇 2022 年土地收储年度计划。

(三) 该地块不涉及闲置土地。

## 二、收储补偿方案

集体建设用地补偿方案。该收储地块中，集体建设用地部分的土地面积为 2.9723 公顷，权属人为东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社，已经取得三分之二以上股东（户代表）表决同意，将洪梅镇河西片区居住类更新单元 11 共 6.6428 公顷（包括拆除重建区 6.0961 公顷、“三地”区 0.0525 公顷、其余用地区 0.4942 公顷）旧村庄用地交由政府进行收储和统筹改造。该地块已由东莞金域置地有限公司与原土地使用单位签订了补偿协议和根据洪梅镇河西片区居住类更新单元 11 土地和房屋拆迁补偿安置方案采取物业和货币补偿的方式对东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社进行补偿安置。

## 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片区居住类更新单元 11 内，收储该地块有利于盘活土地资源，改造后将建成一处高质量生活配套空间，进一步提升城市发展能级，加快建设“东莞水乡未来产业城”。

东莞市洪梅镇人民政府

2023 年 9 月 15 日

# 东莞市洪梅镇河西片区居住类更新单元 11 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居住类更新单元 11 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

洪梅镇河西片区居住类更新单元 11 位于洪梅镇新庄村，标图建库号 44190012524、44190012526，采用单一主体挂牌招商改造模式，更新单元总面积 9.19 公顷，其中改造面积 6.1486 公顷（包括拆除重建区 6.0961 公顷、“三地” 0.0525 公顷），其余用地区 0.4942 公顷，生态修复区 0.4282 公顷，2.119 公顷现状保留。

## 二、规划情况

更新单元符合土地利用总体规划和城乡规划（国土空间总体规划），已纳入洪梅镇城市更新专项规划。

## 三、供地情况

### （一）首期实施地块

首期实施地块中，二类居住用地+商业金融业用地（R2+C2）采用协议出让方式，由东莞市人民政府供地，受让方为东莞金域置地有限公司，供地面积 1.6613 公顷，商住比例为 1:9，容积率  $\leq 4.81$ 。

1.3582 公顷文化娱乐用地+体育用地 (C3+C4)、0.9944 公顷道路用地 (S1) 采用划拨方式, 由东莞市人民政府供地, 受让方为东莞金域置地有限公司, 由其按照规划用途与项目同步建设完成, 竣工验收后连同用地一并无偿移交给洪梅镇人民政府或其指定的行政主管部门。

## (二) 延期实施地块

延期实施地块中, 二类居住用地 (R2) 采用协议出让方式, 由东莞市人民政府供地, 受让方为东莞金域置地有限公司, 供地面积 1.7225 公顷, 容积率  $\leq 4.44$ , 待二类居住用地地块完成土壤污染状况调查程序后单独报批出让方案实施。

0.4233 公顷道路用地 (S1)、0.1963 公顷防护绿地用地 (G2) 采用划拨方式, 由东莞市人民政府供地, 受让方为东莞金域置地有限公司, 由其按照规划用途与项目同步建设完成, 竣工验收后连同用地一并无偿移交给洪梅镇人民政府或其指定的行政主管部门。

东莞市洪梅镇人民政府

2023 年 9 月 15 日

东莞市洪梅镇河西片区居住类更新单元11土地权籍调查明细表（拆除范围、“三地”和超标“三地”范围、其余用地范围）

标图建库号：44190012524、44190012526

镇(街)城市更新局盖章:

时间: 20 年 月 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				土地利用总体规划用途	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1987.1.1-1998.12.31							用地行为发生在1999.1.1-2009.12.31
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	国有																			
1		441910002002JB00036	洪梅信用社	3036.90	714.06	办公楼	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体	3036.90	办公楼	东府集建字(1990)第1900101010077号	0.00	0.00	0.00	0.00					城乡建设用地	房屋所有人为东莞市万江顺昌实业发展有限公司。集体土地建设用地使用证号为东府集建字(1990)第1900101010077号的发证面积为3316.22m², 拆除范围线外面积为279.32m²。
2		441910002002JB00034	东莞市洪梅镇新庄经济联合社	7265.21	2712.23	工业	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体	7265.21	工业	东府集用字(1990)第1900100210250号	0.00	0.00	0.00	0.00					城乡建设用地	集体土地使用证号为东府集用字(1990)第1900100210250号的发证面积为7328.08m², 拆除范围线外面积为62.87m²。
3		441910002002JB00035	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社	5773.33	2286.20	工业	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体	5743.82	工业	粤(2020)东莞不动产权第0331910号	29.51	0.00	0.00	29.51					城乡建设用地 农用地	宗地号002002JB00035、宗地号002002JB00072房屋实际使用人为东莞玮硕房地产开发有限公司。依据历史用地协议宗地号002002JB00035中东莞玮硕房地产开发有限公司的土地面积约为5773.33m²;宗地号002002JB00072中东莞玮硕房地产开发有限公司的土地面积约为14306.67m²。
4		441910002002JB00071	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社	5074.86	209.74	工业、道路	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体	5071.45	工业	粤(2020)东莞不动产权第0331910号	3.41	0.00	3.41	0.00					城乡建设用地 农用地 其他土地	不动产权证书号为粤(2020)东莞不动产权第0331910号发证面积为26773.18m², 拆除范围线外面积为5639.88m², 改造单元红线外面积为4466.63m²。
5	集体	441910002002JB00072	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社	14306.67	5367.63	工业	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体	10318.03	工业	粤(2020)东莞不动产权第0331910号	3988.64	0.00	0.00	3988.64					城乡建设用地 农用地 其他土地	不动产权证书号为粤(2020)东莞不动产权第0331910号发证面积为26773.18m², 拆除范围线外面积为5639.88m², 改造单元红线外面积为4466.63m²。
6		441910002002JB00073	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体	8000.00	4079.69	工业	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体				8000.00	0.00	0.00	8000.00					城乡建设用地	房屋所有人为东莞玮硕房地产开发有限公司。依据历史用地协议宗地号002002JB00073中东莞玮硕房地产开发有限公司的土地面积为8000m²。
7		441910002002JB00074	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体	24884.25	11090.17	工业	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体				24884.25	0.00	0.00	24884.25	486.49	2.06		484.43	城乡建设用地 其他土地 农用地	房屋所有人为温焕弟。依据历史用地协议宗地号002002JB00074中温焕弟的土地面积为16666m², 其余8218.25m²为东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社所有。该厂房地范围超出拆除范围线外面积为92.74m², 基地超出拆除范围线面积为30.05m²。其中属于拆除线外“三地”和超标“三地”用地面积为486.49m², 其余用地面积3578.81m²。
8		441910002002JB00075	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体	609.85	0.00	其他	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体				609.85	0.00	0.00	609.85					城乡建设用地	
9		441910002002JB00076	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体	1847.57	0.00	其他	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体				1847.57	0.00	0.00	1847.57	42.31	42.31			城乡建设用地	其中属于拆除线外“三地”和超标“三地”用地面积为42.31m², 其余用地面积1277.04m²。
10		441910002002JB00077	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体	116.12	0.00	其他	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体				116.12	0.00	0.00	116.12					城乡建设用地	
	国有	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
	集体	合计		70914.76	26459.72	0.00	0.00	31435.41	0.00	0.00	39479.35	0.00	3.41	39475.94	528.80	44.37	0.00	484.43		
		总合计		70914.76	26459.72	0.00	0.00	31435.41	0.00	0.00	39479.35	0.00	3.41	39475.94	528.80	44.37	0.00	484.43		

调查单位(测绘单位): 对该宗地的权籍调查按正规程序开展, 调查过程公开透明, 调查数据真实、准确。

村(居)委会:

不动产登记中心:

自然资源局: 我分局对项目范围内的已批未登记情况, 无合法手续用地情况, 土地利用总体规划情况, 无不同意见。2022.6.28

经办人: 温富英

负责人:

经办人: 朱翔

负责人:

经办人: 蔡能斌

负责人:

填表说明:

- 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。
- “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。
- “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“2009年12月31日前已有上盖物”。
- “土地利用总体规划用途”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。
- 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。

东莞市洪梅镇河西片区居住类更新单元11房屋权籍调查明细表（拆除范围、“三地”和超标“三地”范围、其余用地范围）

标图建库号：44190012524、44190012526

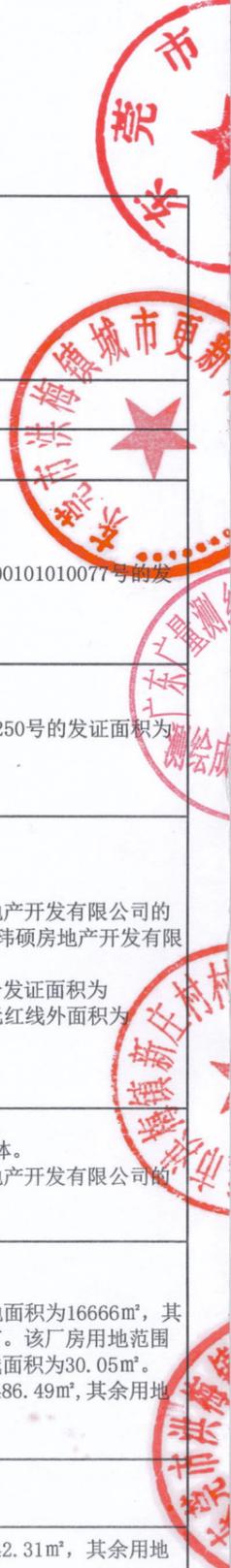
镇(街)城市更新局盖章：

时间：20 年 月 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													
1	集体	441910002002JB00036	东莞市万江顺昌实业发展有限公司	3036.90	东府集建字(1990)第1900101010077号	办公楼	714.06	2951.28					2951.28	土地使用人为洪梅信用社。集体土地建设用地使用证号为东府集建字(1990)第1900101010077号的发证面积为3316.22m², 拆除范围线外面积为279.32m²。
2		441910002002JB00034	东莞市洪梅镇新庄经济联合社	7265.21	东府集用字(1990)第1900100210250号	工业	2712.23	4764.69					4764.69	集体土地使用证号为东府集用字(1990)第1900100210250号的发证面积为7328.08m², 拆除范围线外面积为62.87m²。
3		441910002002JB00035	东莞玮硕房地产开发有限公司	5773.33	粤(2020)东莞不动产权第0331910号	工业	2286.20	4562.57					4562.57	土地使用人为东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社。
4		441910002002JB00071	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社	5074.86	粤(2020)东莞不动产权第0331910号	工业、道路	209.74	209.74					209.74	依据历史用地协议宗地号002002JB00035中东莞玮硕房地产开发有限公司的土地面积约为5773.33m²; 宗地号002002JB00072中东莞玮硕房地产开发有限公司的土地面积约为14306.67m²。
5		441910002002JB00072	东莞玮硕房地产开发有限公司	14306.67	粤(2020)东莞不动产权第0331910号	工业	5367.63	14941.98					14941.98	不动产权证书号为粤(2020)东莞不动产权第0331910号发证面积为26773.18m², 拆除范围线外面积为5639.88m², 改造单元红线外面积为4466.63m²。
6		441910002002JB00073	东莞玮硕房地产开发有限公司	8000.00		工业	4079.69	4199.09					4199.09	土地使用人为东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体。依据历史用地协议宗地号002002JB00073中东莞玮硕房地产开发有限公司的土地面积为8000m²。
7		441910002002JB00074	温换弟	24884.25		工业	11090.17	12967.71					12967.71	房屋所有人为温换弟。依据历史用地协议宗地号002002JB00074中温换弟的土地面积为16666m², 其余8218.25m²为东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社所有。该厂房地范围超出拆除范围线外面积为92.74m², 基地超出拆除范围线面积为30.05m²。其中属于拆除线外“三地”和超标“三地”用地面积为486.49m², 其余用地面积3578.81m²。
8		441910002002JB00075	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体	609.85		其他	0.00	0.00					0.00	
9		441910002002JB00076	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体	1847.57		其他	0.00	0.00					0.00	其中属于拆除线外“三地”和超标“三地”用地面积为42.31m², 其余用地面积1277.04m²。
10		441910002002JB00077	东莞市洪梅镇新庄股份经济联合社农民集体	116.12		其他	0.00	0.00					0.00	



东莞市洪梅镇河西片区居住类更新单元11房屋权籍调查明细表（拆除范围、“三地”和超标“三地”范围、其余用地范围）

标图建库号：44190012524、44190012526

镇(街)城市更新局盖章：

时间：20 年 月 日



单位：m<sup>2</sup>

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	
	国有			0.00			0.00	0.00					0.00	
	集体		合计	70914.76			26459.72	44597.06					44597.06	
			总合计	70914.76			26459.72	44597.06					44597.06	

调查单位(测绘单位)：对该宗地的权籍调查按正规程序开展，调查过程公开透明，调查数据真实、准确。  
 村(居)委会：  
 不动产登记中心：  
 经办人：温富英 负责人： 经办人： 负责人： 经办人： 负责人： 2022.7.4

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“2009年12月31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



# 东莞市洪梅镇河西片区居住类更新单元11房屋权籍调查明细表（拆除范围、“三地”和超标“三地”范围、其余用地范围）

标图建库号：44190012524、44190012526

镇(街)城市更新局盖章：

时间：20 年 月 日



单位：m<sup>2</sup>

序号	土地性质	宗地号(地号)	用地面积	房屋所有权证号	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	
	国有		0.00			0.00	0.00						0.00	
	集体	合计	70914.76			26459.72	44597.06						44597.06	
		总合计	70914.76			26459.72	44597.06						44597.06	

调查单位(测绘单位)：对该宗地的权籍调查按正规程序开展，调查过程公开透明，调查数据真实、准确。

村(居)委会：

不动产登记中心：

经核查，已办产权登记身份信息核对无误。

经办人：

温富英

负责人：

*Handwritten signature*

经办人：

*Handwritten signature*

负责人：

*Handwritten signature*

经办人：

邓国栋

负责人：

*Handwritten signature* 2022.7.4

填表说明：

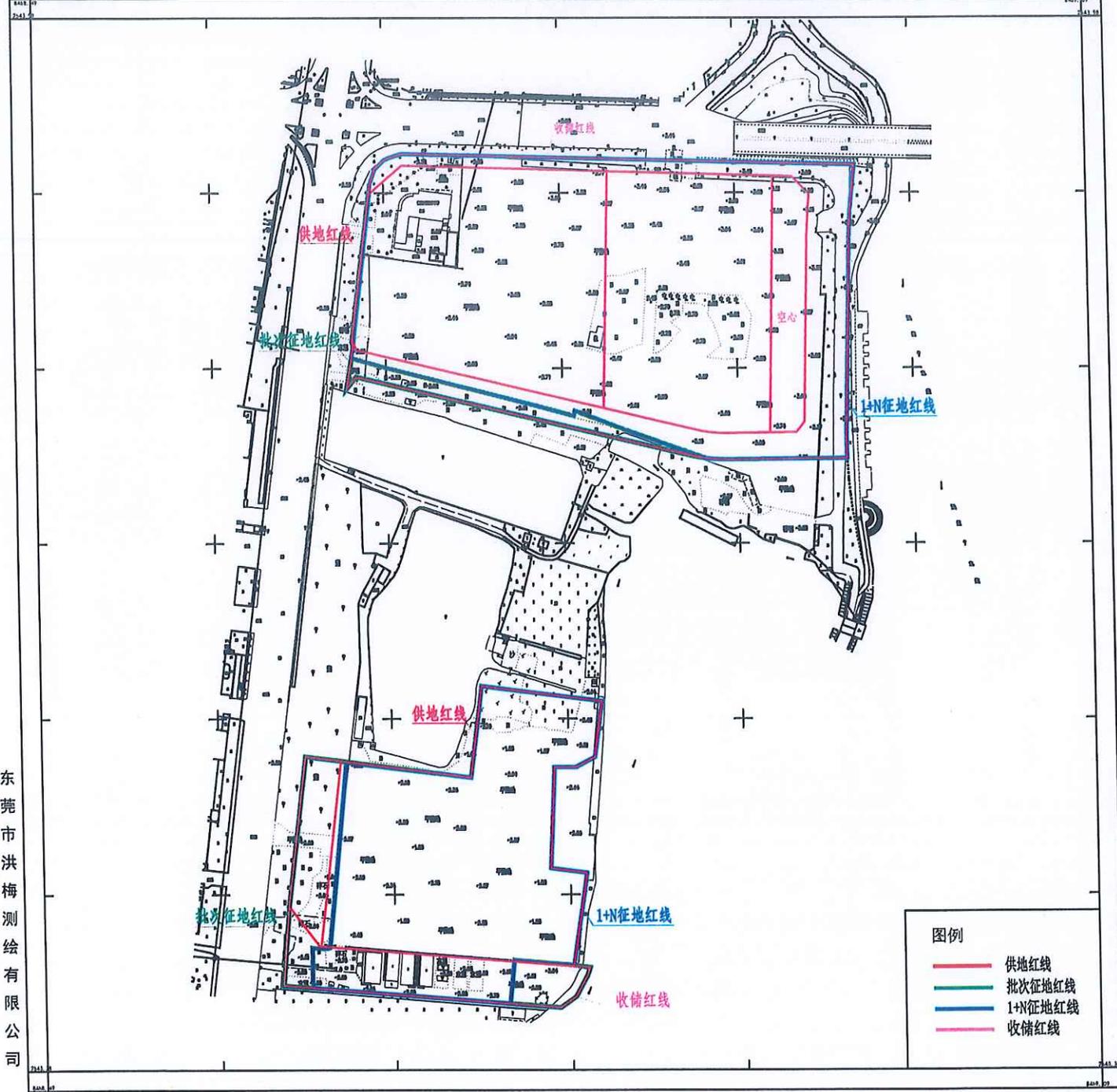
1. 宗地排列顺序，先列国有，再列集体，根据国有、集体地块数分别调整行数；对涉及到用地面积项，做合计栏。
2. 土地使用者与房产所有人不一致，并在“备注”中注明土地使用者。
3. “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的，在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。
4. 存在抵押、查封等限制权利的，在“备注”栏加以注明。本表适用于改造方案阶段



# 洪梅镇河西片区居住类更新单元11项目地形图

2543.38-38458.49

74.778	74.778	74.778	74.778	74.778
64.778	64.778	64.778	64.778	64.778
54.778	54.778	54.778	54.778	54.778
44.778	44.778	44.778	44.778	44.778
34.778	34.778	34.778	34.778	34.778
24.778	24.778	24.778	24.778	24.778
14.778	14.778	14.778	14.778	14.778
4.778	4.778	4.778	4.778	4.778



东莞市洪梅测绘有限公司

**图例**

- 供地红线
- 批次征地红线
- 1+N征地红线
- 收储红线

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准, 等高距0.5米  
2007年规范式  
2022年9月制图

1:1000

测量员: 具长凯  
绘图员: 林海刚  
审核员: 吴博丹