

# 洪梅镇河西片区传统产业类更新单元2 改造方案（调整方案）

根据城市更新相关政策，洪梅镇人民政府拟对已批准的《洪梅镇河西片区传统产业类更新单元2改造方案》的改造范围进行调整。原改造方案于2023年9月获批，批复号为东水乡自然资（更新）〔2023〕10号。调整方案如下：

## 一、改造地块的基本情况

改造地块位于洪梅镇新庄村，改造范围面积5.2991公顷，已全部纳入标图建库，编号为44190012521。该地块涉及的房屋、土地权属清晰，全部为国有建设用地，其中经原改造方案批复的4.7119公顷为洪梅镇人民政府储备用地，其余0.5872公顷已办理国有土地使用证，使用权人为东莞统领新型材料纳米科技有限公司，详细见《洪梅镇河西片区传统产业类更新单元2“三旧”改造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2“三旧”改造房屋权籍调查明细表》。

## 二、改造范围调整情况

洪梅镇河西片区传统产业类更新单元2原改造地块面积5.0523公顷，与东莞统领新型材料纳米科技有限公司地块相邻，因地块红线不规则，为实现土地规整化开发和节约集约利用，提高片区开发建设品质，根据《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》

（粤府〔2019〕71号）及《东莞市人民政府关于印发〈关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见〉的通知》》（东府〔2023〕4号），东莞统领新型材料纳米科技有限公司将发证范围内0.5685公顷国有建设用地（一类工业用地）与原洪梅镇河西片区传统产业更新单元2内0.3404公顷国有建设用地（一类工业用地）进行空间位置互换，并将发证范围内0.1908公顷道路用地无偿移交给洪梅镇人民政府。空间位置互换后，上述0.5685公顷一类工业用地及0.0187公顷道路用地纳入调整后的洪梅镇河西片区传统产业更新单元2改造范围，0.3404公顷一类工业用地及0.1721公顷道路用地纳入洪梅镇统领传统产业类“三旧”改造单元改造范围。

### 三、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，并已编制控制性详细规划。

### 四、土地利用现状情况

改造地块原用途为工业用地，原有建筑已拆除。改造地块用地及地上建筑物不涉及抵押、查封等情况。

### 五、协议补偿情况

改造地块共5.2991公顷，其中4.7119公顷为洪梅镇人民政府储备用地，其余0.5872公顷与东莞统领新型材料纳米科技有限公司空间位置互换地块，不存在补偿安置问题。截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。

## 六、土地拟改造情况

根据有关规划安排，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 4.7331 公顷，其中地块 1 面积约 2.8855 公顷容积率  $\leq 3.0$ ，地块 2 面积约 1.8746 公顷容积率  $\leq 3.5$ ，计容建筑面积不高于 15.2176 万平方米。剩余用地面积 0.5390 公顷按控规拟作为道路实施。（以上数据均以政府相关批复的文件为准）。

## 七、其他

改造地块位于现代化产业园区内，属于“工改 M1”项目。根据《东莞市自然资源局关于印发〈东莞市“工改 M1”项目工业生产用房产权分割及分割转让不动产登记实施细则（试行）〉的通知》（东自然资〔2023〕460 号），项目工业生产用房最高分割转让比例为 100%（具体情况及分割比例按照市相关政策及批复文件执行）。

洪梅镇人民政府

2024 年 1 月 31 日