

洪梅镇统领传统产业类“三旧”改造单元 总体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项计划，东莞市洪梅镇人民政府拟实施洪梅镇统领传统产业类“三旧”改造单元，对位于洪梅镇新庄村的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

改造单元位于水乡河西现代化产业园范围内，用地涉及东莞市洪梅镇河西片区控制性详细规划范围内的 A-0602b 地块。

二、改造单元基本情况

改造单元位于洪梅镇新庄村，采用土地权利人自行改造模式，由东莞统领新型材料纳米科技有限公司（下称“统领公司”）作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，地上建筑物已拆除平整。

统领公司已办理国有建设土地使用权证，用地面积 2.0944 公顷，因地块红线与相邻的洪梅镇河西片区传统产业更新单元 2 红线交错不规整，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），统领公司将发证范围内 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，属洪梅镇储备用地）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，剩余 1.6756 公顷一类工业用地办理协议出让供地。

项目实施改造面积为 1.8448 公顷，全部已纳入标图建库，标图建库号 44190012521。全部为国有建设用地并有合法手续，其中 1.5044 公顷已办理国有建设土地使用权证，土地权利人为统领公司；0.3404 公顷为与原洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 2 互换所得用地。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

项目改造范围符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）管控规则，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线（陆域），不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批控规，拟改造为一类工业用地、道路用地，其中工业用地 1.6756 公顷，容积率为 3.5，总计容建筑面积不高于 5.8644 万平方米；道路用地 0.1692 公顷及改造红线外道路用地 0.0216 公顷由改造主体无偿移交给洪梅镇人民政府（以上数据均以政府相关批复的文件为准）。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

土地使用权人统领公司、洪梅镇人民政府均同意互换事宜，互换后改造单元由统领公司自行改造，统领公司全体股东已表决同意改造。

（二）补偿安置情况

改造单元由土地使用权人自行改造，改造单元已完善用地手续，不涉及协议补偿及违法用地处罚问题。

四、收储收地情况

洪梅镇人民政府将 0.7593 公顷土地纳入政府储备用地。其中 0.5685 公顷土地使用权（规划用途为一类工业用地），经空间位置互换由洪梅镇人民政府收回，纳入政府储备用地；0.1908 公顷土地使用权（规划用途为道路），原权利人无偿交由洪梅镇人民政府收回，纳入政府储备用地。

经核查，上述地块不存在债权债务及法律纠纷，符合地价评估及土壤环境评估等开发要求。

五、供地情况

项目开发周期为 2 年，一期开发。东莞统领新型材料纳米科技有限公司申请以协议出让方式供地，拟供地面积为 1.6756 公顷，土地用途为一类工业用地，容积率 3.5，计容建筑面积不高于 5.8644 万平方米，最大高度为 60 米，重新约定使用年限为 50 年。

该项目纳入“工改工”存量项目，属于产权分割的“工改 M1”项目，工业生产用房最高分割转让比例为 70%，具体按照《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）等相关政策执行。

六、其他

（一）资金筹措。项目改造拟投入改造资金为 3.8 亿元，拟筹措资金方式为企业自有资金。

(二) 签订合同。改造主体在总体实施方案批复之日起一个月内签订土地出让合同, 签订合同之日起一个月内一次性缴纳土地出让金。

(三) 实施监管。改造单元实施监管按照后续签订的监管协议执行。

洪梅镇人民政府

2024年1月31日