

莞城天源电脑城更新项目

(集体与有关单位合作改造)

改 造 方 案

东莞市莞城区罗沙戡二股份经济合作社

东莞市凯源实业发展有限公司

二〇二二年三月



莞城天源电脑城更新项目改造方案

根据莞城城市更新专项规划和年度实施计划，莞城街道罗沙戩二股份经济合作社拟对位于体育路的天源电脑城用地进行改造。原改造方案已 2012 年获市政府审批，现因规划要素调整等原因，需要对原改造方案调整，调整方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块标图建库编号为 44190000124，位于东莞市体育路 78 号，总面积 0.6037 公顷。全部属建设用地，为莞城街道罗沙戩二股份经济合作社所有。（东国土资（三旧）字（2015）1 号）

改造涉及的房屋、土地权属清晰，分别属于东莞市城区戩二居委会所有，自 2000 年 8 月由城区戩二居委会使用（详细见《东莞市莞城街道莞城天源电脑城项目“三旧”改造土地权籍调查明细表》、《东莞市莞城街道天源电脑城项目“三旧”改造房屋权籍调查明细表》）。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入莞城街道城市更新专项规划，已完成前期研究报告（东自然（更新）（2020）51 号），目前正在编制控制性详细规划调整方案。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为商业用地，为东莞市莞城区罗沙戩二股份经济

合作社自 2000 年 3 月开始使用。现有建筑面积 20001 平方米，容积率为 3.31，年收益为 500 万元。

四、协议补偿情况

改造地块已完善用地手续，不涉及协议补偿及违法用地处罚问题。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，该地块已征为国有用地。由东莞市莞城街道罗沙戡二股份经济合作社与东莞市凯源实业发展有限公司合作开发改造，开发主体为东莞市凯源实业发展有限公司作为项目公司开发改造，预计投入 3.1 亿资金进行改造。拟采用协议出让方式供地。改造后，该项目土地将用于商业金融业用地 0.5140 公顷，容积率为 5.5，建筑面积为 28270 平方米；该项目 0.08964 公顷用于公共设施用地，分别为广场用地 0.01483 公顷、社会停车场用地 0.01086 公顷及道路用地 0.06395 公顷(具体数据以审批为准)。由东莞市凯源实业发展有限公司同步实施建设后无偿移交给莞城街道办事处。

六、其他事项

该项目属于市轨道交通 7 号线旗峰站 TOD 范围内。关于项目涉及政府分成物业问题，经市轨道交通局、东莞市莞城街道办事处、东莞市凯源实业发展有限公司三方沟通协商，初步拟定政府分成物业 7710 平方米，停车位 62 个，分配方案以最终签订的《东莞市 TOD 范围内城市更新（“三旧”改造）项目政府分成物业合作协议》为准）。



东莞市莞城区罗沙贰股份经济合作社

东莞市凯源实业发展有限公司

2022 年 3 月 3 日

11