

洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 7 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传统产业类更新单元 7 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

改造地块标图建库编号为 44190012519，位于东莞市洪梅镇梅沙村，望沙路以西、正腾厂以北、振兴驾校以南，总面积 3.9279 公顷，已纳入标图建库，全部为国有建设用地。改造地块拟供地面积 3.9279 公顷，需将 3.9847 公顷国有建设用地土地使用权（含更新单元外国有建设用地面积 0.0568 公顷，该地块与改造地块为同一宗国有用地）收回后进行收储，纳入镇级储备土地（以上数据均以市政府相关批复的文件为准，下同）。

改造地块涉及的房屋、土地已经确权、登记，属于达辉家具（东莞）有限公司所有（详细见《东莞市洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 7 土地权籍调查明细表》、《东莞市洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 7 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。

三、土地利用现状情况

改造地块原用途为工业用地，现有建筑面积 19505.78 平方米，现状容积率为 0.49，土地使用单位为达辉家具（东莞）有限公司，改造后用途为一类工业用地。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

根据《洪梅镇河西片区城市更新政府主导“工改工”项目拆迁补偿方案》，东莞市洪梅镇人民政府已与达辉家具（东莞）有限公司签订了《拆迁补偿协议书》及《补充协议书》，约定货币补偿款为 5331.9399 万元和置换物业建筑面积 23908.25 平方米，其中货币补偿款和置换物业根据《拆迁补偿协议书》及《补充协议书》约定落实补偿支付。截止目前，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，东莞市人民政府拟采用招拍挂方式供地，由洪梅镇人民政府组织改造。改造后，改造地块将用于一类工业用地，供地面积 3.9279 公顷，容积率 ≤ 4.0 ，计容建筑面积不高于 15.72 万平方米，剩余用地日后按规划实施。

六、其他相关情况

根据省市关于“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的相关政策文件精神，改造地块中一类工业用地的工业生产用房申请按幢、层等固定界限为基本

单元分割，层为工业生产用房产权分割的最小单位，每个基本单元的套内建筑面积不少于 500 平方米。具体情况及分割比例按照市相关政策及批复文件执行。

洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 7 收地方案

为响应市政府推进镇村工业园改造升级、进一步拓展产业升级空间的要求，贯彻落实“工改工”的部署，洪梅镇拟收回东莞市洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 7 一宗国有用地，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，现就收地方案报告如下：

一、地块基本情况

（一）地块位于东莞市洪梅镇梅沙村，不动产权证土地面积为 39847.08 平方米，现有建筑面积 19505.78 平方米（其中不动产权证建筑面积为 19420.24 平方米），土地以出让方式取得，权属人为达辉家具（东莞）有限公司，不动产权证号为粤（2020）东莞不动产权第 0039408 号、粤（2020）东莞不动产权第 0039409 号、粤（2020）东莞不动产权第 0039410 号、粤（2020）东莞不动产权第 0039419 号、粤（2020）东莞不动产权第 0039421 号。该地块原批准用途为工业用地，现规划用途为工业用地。该地块已纳入我镇 2022 年土地收储年度计划。

（二）上述地块承诺在土地供地前完成土壤环境调查。

（三）闲置土地处理意见：不涉及闲置土地。

二、土地及地上建筑物补偿方案

根据《洪梅镇河西片区城市更新政府主导“工改工”项

目拆迁补偿方案》，东莞市洪梅镇人民政府已与达辉家具（东莞）有限公司签订《拆迁补偿协议书》及《补充协议书》，约定货币补偿款为 5331.9399 万元和置换物业建筑面积 23908.25 平方米，其中货币补偿款和置换物业根据《拆迁补偿协议书》及《补充协议书》约定落实补偿支付。为盘活土地资源，经镇党政府领导班子联席会议讨论，拟同意收回上述国有用地，并纳入镇储备土地。

三、开发前景

根据市、镇关于拓展优化发展空间提升城市产业品质工作的工作部署，为加快推进我镇河西低效工业园区改造，全力打造我镇制造业高质量发展平台、产城融合平台，计划重点推进河西片区连片统筹示范改造工作，将河西片区率先打造成水乡功能区连片“工改工”示范区，形成制造业高质量发展、产城联动融合、利益平衡共赢的发展新格局。因此，现需收储 39847.08 平方米用地后用于开展河西连片改造工作，其中该改造地块面积 3.9279 公顷将用于一类工业用地，容积率 ≤ 4.0 ，计容建筑面积不高于 15.72 万平方米。地块收储后计划通过招拍挂方式进行供地，剩余用地日后按规划实施。

洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 7 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达辉家具（东莞）有限公司位于洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 7 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）改造地块标图建库号为 44190012519，位于东莞市洪梅镇梅沙村，望沙路以西、正腾厂以北、振兴驾校以南，总面积 3.9279 公顷，已纳入标图建库，全部为国有建设用地。改造地块拟供地面积 3.9279 公顷，其中，现将 3.9847 公顷国有建设用地土地使用权（含更新单元外国有建设用地面积 0.0568 公顷，该地块与改造地块为同一宗国有用地）进行收储。

（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，改造后用途为一类工业用地。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

根据《洪梅镇河西片区城市更新政府主导“工改工”项目拆迁补偿方案》，东莞市洪梅镇人民政府已与权属人达辉家具（东莞）有限公司签订了《拆迁补偿协议书》及《补充协议书》，约定货币补偿款为 5331.9399 万元和置换物业建筑面积 23908.25 平方米，其中货币补偿款和置换物业按《拆迁补偿协议书》及《补充协议书》约定落实补偿支付。截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。

三、储备土地收益

收储地块位于洪梅镇河西片区“工改工 7 单元”内，收储该地块有利于盘活土地资源，改造后将建成一片高质量产业空间，打造成为东莞市重要产业示范片区，进一步提升城市发展能级，加快建设“东莞水乡未来产业城”。因此，现需收储 3.9847 公顷用地后用于开展河西连片改造工作，其中该改造地块面积 3.9279 公顷将用于一类工业用地，容积率 ≤ 4.0 ，计容建筑面积不多于 15.72 万平方米。地块收储后计划通过招拍挂方式进行供地，剩余用地日后按规划实施。该地块预计收储成本约 10637 万元，土地出让收益约 1654 万元，该地块收益是约负 8983 万元。该地块位于东莞水乡未来产业城范围内，预计整个片区收储成本 257987 万元，土地出让收益 280688 万元，该单元主要用于河西单元及水乡管委会统筹合作地块的政府主导收储工业地块权益人的集中回迁，不单独核算收益。

洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 7 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传统产业类更新单元 7 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

改造地块标图建库编号为 44190012519，位于东莞市洪梅镇梅沙村，望沙路以西，正腾厂以北、振兴驾校以南，总面积 3.9279 公顷，全部为国有性质，已纳入标图建库。改造地块拟供地面积 3.9279 公顷。改造涉及的房屋、土地已经确权、登记，均属于达辉家具（东莞）有限公司所有（详细见《洪梅镇河西片区传统产业类更新单元 7 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 7 房屋权籍调查明细表》）。该项目为政府主导改造模式，通过招拍挂方式进行供地。

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。规划条件为：M1（一类工业）用地 3.9279 公顷，容积率 ≤ 4.0 。

三、供地情况

根据有关规划安排，洪梅镇人民政府完善相关用地手续

后，东莞市人民政府拟采用招拍挂方式供地，由洪梅镇人民政府组织改造。出让底价应不低于片区行工业用地基准地价标准的 70%及国家规定的最低地价。改造后，该宗土地将用于一类工业用地，供地面积 3.9279 公顷，容积率 ≤ 4.0 ，计容建筑面积不高于 15.72 万平方米，投资强度不低于 800 万元/亩。

根据省市关于“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的相关政策文件精神，改造地块中一类工业用地的工业生产用房申请按幢、层等固定界限为基本单元分割，层为工业生产用房产权分割的最小单位，每个基本单元的套内建筑面积不少于 500 平方米。具体情况及分割比例按照市相关政策及批复文件执行。