《东莞市常平镇桥梓村桥城高新产业园“工改工”项目“1+N”总体实施方案》

根据《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（修订）》（东自然资〔2021〕213号）文件要求，编制完成了常平镇桥梓村桥城高新产业园“工改工”项目的“1+N”总体实施方案（含改造方案和供地方案）。具体情况如下：

一、改造方案

东莞市常平镇桥梓村桥城高新产业园“工改工”项目改造地块（下称地块）标图建库编号为44190021016，位于东莞市常平镇桥梓村桥城路旁，改造总用地面积约为6.4602公顷，内含一条位于项目西侧捆绑实施的规划道路，占地面积约为0.5122公顷，其中位于改造范围外的道路面积为0.1907公顷，改造范围内的道路面积为0.3215公顷；该地块土地及现有建筑物权属均为东莞市常平镇桥梓股份经济联合社所有且为集体建设用地（有合法用地手续约2.6699公顷，无合法用地手续约3.7903公顷已完成违法用地处罚），其中3.5024

公顷完善用地手续后连同村集体建设用地2.6162公顷，合共约6.1186公顷以集体自用的方式进行供地。

该改造地块6.4602公顷集体建设用地由东莞市常平镇桥梓股份经济联合社自行改造方式实施拆除重建，计划总投资约11.78亿元，改造后用于一类工业用地、道路用地和公共绿地，其中用于工业用地面积约为6.1186公顷，总计容建筑面积约为21.42万平方米，容积率为3.5；道路用地面积约为0.3251公顷；公共绿地面积约为0.0165公顷；该项目改造后预计年产值达8.7亿元，年度税收约4600万元。

二、供地方案

项目拟采用集体自用的方式供地给东莞市常平镇桥梓股份经济联合社使用，用地性质为工业用地。具体参数为：该供地面积约为61185.49平方米，用地性质为M1（一类工业用地），容积率 ≤ 3.5 ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，最大高度 ≤ 60 米。