

凤岗镇雁田村秉顺工业园“工改工”项目 改造方案

根据城市更新专项规划及年度实施计划，我市秉顺物业管理（东莞）有限公司拟对位于凤岗镇雁田村长塘大道1号的秉顺工业园旧厂房用地进行升级改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块位于凤岗镇雁田村长塘路1号，全部为国有建设用地，发证面积为4.1469公顷，改造面积为3.8890公顷，地上现有建筑物总面积约为26317.81平方米。已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190021796。改造涉及的房屋、土地权属清晰已经确权、登记，属于秉顺物业管理（东莞）有限公司所有。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入凤岗镇城市更新专项规划，并已完成控制性详细规划调整。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业用地，为秉顺物业管理（东莞）有限公司，自1993年开始作为工业厂房用地，地上现有建筑物总面积约为26317.81平方米，容积率为0.63，年产值为6000万元，土地产出效率低下。

四、协议补偿情况

改造地块的土地和地上建筑物属于土地权利人秉顺物业管



理（东莞）有限公司所有，不涉及地上建筑物协议补偿问题。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，该地块拟采用协议出让方式供地，重新约定使用权的最高使用年限 50 年，由秉顺物业管理（东莞）有限公司采取土地权利人自行改造方式进行改造，项目内建筑物将全部拆除重建。改造后，该单元（项目）土地将用于一类工业用地、道路、厂房等用途。其中：一、3.6924 公顷为一类工业用地（05-16）由东莞市人民政府拟采用协议出让方式供地，由秉顺物业管理（东莞）有限公司自行改造。二、0.1962 公顷无偿贡献移交给凤岗人民政府用于道路建设。三、0.0002 公顷的一类工业用地（05-17）和 0.0002 公顷控规边界外用地由秉顺物业管理（东莞）有限公司无偿移交给凤岗人民政府。四、0.2579 公顷由于市属边界原因由秉顺物业管理（东莞）有限公司无偿退回权属单位。该项目申请办理为“工改 M1”产权分割项目，预计投资 100000 万元进行改造，容积率 3.3，建筑面积约为 121849 平方米，预计年产值可达 70000 万元。

秉顺物业管理（东莞）有限公司

2022 年 2 月 22 日

