

凤岗都市丽人玉泉工改工项目改造方案

根据城市更新相关政策，广东都市丽人实业有限公司拟对位于凤岗镇竹塘村玉泉工业区都市物流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

改造地块位于凤岗镇竹塘村，总面积 2.0814 公顷，原发证面积 2.0881 公顷。全部为国有建设用地。已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190021713。改造涉及的房屋、土地权属清晰，属于广东都市丽人实业有限公司所有。

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，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业用地，为广东都市丽人实业有限公司自 2014 年开始使用。现有建筑面积 37258.82 平方米，容积率为 1.78，年产值为 3000 万元，现已空置。

四、协议补偿情况

改造地块的土地和地上建筑物属土地权利人广东都市丽人实业有限公司所有，不涉及地上建筑物补偿安置等问题。

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，由广东都市丽人实业有限公司采取土地权利人自行改造方式实施改造，申请为

“工改 M1” 产权分割项目，预计投入改造资金 23000 万元人民币。改造后，该宗土地将用于一类工业用地、道路、绿地等用途。其中，一、2.0584 公顷的一类工业用地（02-06）由东莞市人民政府拟采用协议方式供地，由广东都市丽人实业有限公司自行改造。二、0.0220 公顷的绿地（02-06）和 0.0009 公顷的道路用地，由广东都市丽人实业有限公司实施后无偿移交给凤岗镇人民政府。三、改造范围外，原发证红线内 0.0051 公顷的绿地（02-06）和 0.0017 公顷的道路用地，由广东都市丽人实业有限公司实施后无偿移交给凤岗镇人民政府。项目改造后总计容建筑面积为 72043.97 平方米，容积率 3.5。其中，地块内保留一栋建筑物，该建筑不动产权证号为：粤房地权证莞字第 2300659834 号，证载面积 21189.19 平方米，余下建筑全部拆除进行改造。新增计容建筑面积为 50854.78 平方米。项目投产后预计年产值达到 30000 万元。

六、其他相关情况

该项目受凤岗镇人民政府按照东莞市有关政策规定监管。

改造主体：广东都市丽人实业有限公司

2021 年 12 月 20 日