

黄江镇奥之美工业园“工改工”项目
(44190021411)

改 造 方 案

东莞奥之美科技有限公司
二〇二二年九月



黄江镇奥之美工业园“工改工”项目 改造方案

根据城市更新相关政策，东莞奥之美科技有限公司拟对位于黄江镇盛业路 43 号国有工业用地地块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

改造地块位于黄江镇社贝村盛业路，项目已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190021411。项目面积 8947.18 平方米，属国有建设用地，不动产权证号分别为：粤（2020）东莞不动产权第 0067585 号、粤（2020）东莞不动产权第 0067587 号。改造涉及的房屋、土地权属清晰，土地使用权及房屋所有权均为东莞奥之美科技有限公司，由原土地权利人自行改造。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入东莞市黄江镇城市更新专项规划，已完成控制性详细规划的调整工作。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业用地，为东莞奥之美科技有限公司自 1997 年开始使用至今。原有建筑面积 12802.01 平方米，容积率为 1.4，拟拆除部分建筑进行改造。

四、协议补偿情况

该项目改造地块由原土地使用权人东莞奥之美科技有



限公司自行改造，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。原不动产权证面积 9070.06 平方米，因涉及道路规划条件，项目宗地面积减少 122.88 平方米，调整后地块面积变更为 8947.18 平方米。根据控规调整安排，我司自愿放弃该 122.88 平方米土地的使用权，该 122.88 平方米国有出让土地由黄江镇人民政府无偿收回。

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协议出让方式供地，由东莞奥之美科技有限公司投入 4,500 万元自行改造。改造后，该宗土地拟改造为一类工业用地（M1）8947.18 平方米，容积率 3.0，总建筑面积为 26841.54 平方米。改造后预计年产值将达到 2 亿元，销售额 1.5 亿，纳税额约 170 万元。

东莞奥之美科技有限公司

2022年9月20日

