

东莞市人民政府文件

东府更新（24）〔2022〕001 号

关于《洪梅镇振阳城市更新项目 改造方案》的批复

振阳针织绒制品（东莞）有限公司：

报来《洪梅镇振阳城市更新项目改造方案》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意由振阳针织绒制品（东莞）有限公司实施《洪梅镇振阳城市更新项目改造方案》（详见附件 1、2）。

二、请振阳针织绒制品（东莞）有限公司按照《关于印发〈关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案〉的通知》（东府〔2014〕147 号）要求与洪梅镇人民政府签订实施监管协议，

并严格按照城市更新（“三旧”改造）有关政策抓紧办理项目建设手续。

三、请你镇人民政府严格按照“三旧”改造有关政策，抓紧办理项目建设相关手续。

- 附件：1. 洪梅镇振阳城市更新项目改造方案
2. 洪梅镇振阳城市更新项目改造方案信息要素表



东莞市人民政府

2022年4月24日 印发

洪梅镇振阳城市更新项目 改造方案

根据城市更新专项规划及年度实施计划，振阳针织绒制品（东莞）有限公司拟对位于洪梅镇洪屋涡村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

振阳针织绒制品（东莞）有限公司改造地块位于东莞市洪梅镇洪屋涡村，总面积 22030.43 平方米，为国有建设用地。该项目实施改造面积为 22009.21 平方米，改造范围全部纳入标图建库，标图建库编号为：44190012527。剩下的 21.22 平方米振阳针织绒制品（东莞）有限公司主动放弃。其中 16.79 平方米（未纳入标图建库的 0.58 平方米、控规为二类工业用地的 0.29 平方米及控规为供电用地的 15.92 平方米）拆除平整后无偿移交给东莞市洪梅镇人民政府，另外的 4.43 平方米与东莞市粤泰钢结构有限公司重叠。改造涉及的房屋、土地已经确权、登记，属于振阳针织绒制品（东莞）有限公司所有（详见《东莞市洪梅镇振阳针织绒制品（东莞）有限公司“三旧”改造土地权籍调查明细表》、《东莞市洪梅镇振阳针织绒制品（东莞）有限公司“三旧”改造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，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自 2003 年 10 月由振阳针织绒制品（东莞）有限公司开始使用。现有建筑面积 15930.73 平方米，容积率为 0.72，年产值约 3770 万元。

四、协议补偿情况

改造地块由原土地使用权人自行改造，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。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，由振阳针织绒制品（东莞）有限公司申请变更用地红线，重新发证面积为 22009.21 平方米（具体数据以市政府批复为准），用地使用年限为原土地证剩余年限。振阳针织绒制品（东莞）有限公司采取拆除重建方式进行改造，投入改造资金 2 亿元。改造后，该宗土地将用于工业制造业（纺织业），建筑面积为 77032 平方米，容积率不高于 3.5，预计年产值将达到 3 亿元。

六、其他相关情况

项目保留两栋建筑物，其中一栋现状为办公楼，占地面积为 876.29 平方米，建筑面积为 3585.91 平方米，不动产权证号为粤房地证字第 C6939019 号，另一栋为车间，占地面积为 1923.04 平方米，建筑面积为 3896.41 平方米，不动产权证号为粤房地证字第 C6939020 号。

振阳针织绒制品（东莞）有限公司

2022 年 1 月 14 日



附件 2

洪梅镇振阳城市更新项目改造方案信息要素表

项目名称		洪梅镇振阳城市更新项目
项目位置		洪梅镇洪屋涡村
标图建库编号		44190012527
土地现状 (公顷)	总面积	2.2030
	土地性质	国有建设用地
	原批准用途	工业
	现有建筑面积	1.5930
规划情况	是否符合土地利用总体规划	是
	是否符合城乡规划	是
	是否符合城市更新专项规划	是
批准情况 (公顷)	改造主体	振阳针织绒制品(东莞)有限公司
	改造面积	2.2009
	改造方式	原土地权利人自行改造
	土地规划用途	工业
	建筑面积(万平方米)	7.7032
	容积率	3.5
	供地方式	协议出让

