

青湖工业园一期“工改工”项目 “三旧”改造总体实施方案

为推动高品质、低成本产业空间建设，我市清溪镇人民政府拟实施青湖工业园一期“工改工”项目，对位于清溪镇三星村青湖工业园的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、改造项目基本情况

青湖工业园一期“工改工”项目位于清溪镇三星村青湖工业园，北至星园路、南至滨河西路、西至兴业四路、东至兴业三路，改造面积 6.6414 公顷，全部为国有建设用地，已纳入“三旧”改造标图建库（编号 44190021597）。改造涉及的房屋、土地权属清晰，属于东莞市青湖物业投资有限公司所有。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造地块采用土地权利人自行改造模式，由东莞市青湖物业投资有限公司作为改造主体。改造地块现状主要为旧厂房，总建筑面积约 61104.78 平方米，容积率为 1.1。

项目按已批控规实施，改造范围符合土地利用总体规划城乡规划管控规划，均位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线(陆域)不占用永久基本农田。根据有关规划安排，拟改造为一类工业用地、道路用地，具体情况如下：

改造后用途						
地块编号	地块使用控制		强度容量控制		备注	
	地块性质及代码		地块面积 (公顷)	容积率		建筑面积 (m ²)
A06-1	一类工业用地	M 1	5.6502	3.5	197756.51	协议出让方式 供地
/	道路用地	S1	0.4286	/	/	现状道路用地 共 0.9912 公顷
/	道路用地	S1	0.5626	/	/	
合计	改造总面积		6.6414			

二、安置补偿情况

项目为土地权利人自行改造，改造涉及的土地及地上建(构)筑物均属于东莞市青湖物业投资有限公司所有，改造主体自行完成拆除平整，不涉及拆迁安置补偿。

三、收地情况

该项目的土地使用权实际登记面积共 6.9082 公顷（珠区坐标转换大地 2000 坐标后面积为 69082.65 平方米），其中改造范围内用地面积 6.6414 公顷，改造范围外用地面积 0.2669 公顷（且存在与相邻宗地重证）。拟无偿收回土地面积共 1.2581 公顷（面积 12580.75 平方米），具体收地情况如下：

（一）改造主体同意放弃改造范围内 0.9912 公顷（面积 9911.66 平方米）的国有建设用地使用权，现状用途为道路，规

划用途均为道路用地，上述按需移交的公共配套设施用地，由改造主体无偿交由属地政府收回，纳入政府储备用地。

(二)改造主体同意放弃改造范围外 0.2669 公顷 (扣除重证面积 0.04 平方米后实际为 2669.09 平方米)的国有建设用地使用权 (纳入标图建库范围，编号 44190021597)，改造主体将无偿交由属地政府收回，纳入政府储备用地。

(三)改造主体同意放弃位于改造范围外与相邻宗地土地证号为东府国用(2004)第特 193 号的重证面积 0.06 平方米，相邻宗地土地权利人为东莞市清溪青湖工业园有限公司。

经核查，地块不存在债权债务及法律纠纷，符合地价评估及土壤环境评估等开发要求。

四、供地情况

项目办理一次性供地，开发周期为 2 年。东莞市青湖物业投资有限公司申请以协议出让方式供地，拟供地的一类工业用地面积为 5.6502 公顷 (面积 56501.86 平方米)，容积率 3.5，计容建筑面积 197756.51 平方米，最大高度 60 米，申请重新约定土地使用权的使用年限为 50 年，实行分割销售。根据改造主体需求，供地范围内需进行现状保留的建筑共 14 栋 (如下图)，总建筑占地面积 0.7752 公顷，总建筑面积 30045.55 平方米，其中有 12 栋宿舍、1 栋食堂和 1 栋办公楼等配套性建筑。计划保留的现状

建筑未核发房屋不动产权证，但已办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，现正同步申请办理房屋补办产权手续。



五、其他

(一) 资金筹措。项目拟投入改造资金为 70500 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷。

(二) 改造效益。改造前年产值（营业收入）约 468 万元、年度税收约 26 万元、就业人口约 0.1 万人。改造后预计年产值 50851 万元（不低于 600 万元人民币每亩）。

(三) 分割销售。改造后，项目的产业用房计划实行分割销售，分割销售行为后续将严格按照我市有关政策执行。

(四) 签订合同。改造主体在总体实施方案批复之日起一个月内签订出让合同，自签订之日起 30 日内一次性付清地价款。

(五) 实施监管。项目按控制性详细规划要求落实公共配套设施责任，具体以建设用地规划条件为准。项目的实施责任，应按照后续签订的“三旧”改造项目实施监管协议执行。

东莞市清溪镇人民政府

2023 年 10 月 19 日