

长安镇涌头社区 44190011901-1 项目 改造方案

根据城市更新相关政策，银图（东莞）电器有限公司拟对位于东莞市长安镇涌头社区涌业东路 6 号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

改造地块位于东莞市长安镇涌头社区涌业东路 6 号，总面积 2.8738 公顷，已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190011901-1。全部为国有建设用地，改造涉及的不动产权证载总面积 2.8751 公顷，证号：粤（2020）东莞不动产权第 0031925 号、粤（2020）东莞不动产权第 0031927 号、粤（2020）东莞不动产权第 0038593 号，改造涉及的房屋所有权、土地使用权已经确权、登记，全部属于银图（东莞）电器有限公司所有。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城市规划，已纳入长安镇城市更新专项规划，并已编制控规性详细规划。

三、土地利用现状情况

改造地块现用途为工业用地，由土地使用权人银图（东莞）电器有限公司于 1995 年取得土地使用权，并于 1997 年自建使用。改造地块现有建筑面积 29613 平方米（含无房屋



所有权证建筑面积 8368 平方米), 容积率为 1.03, 年产值约 4000 万元。

四、协议补偿情况

改造地块全部属国有建设用地, 拟由银图(东莞)电器有限公司作为改造主体, 不涉及补偿安置等问题。

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, 由银图(东莞)电器有限公司采取土地权利人自行改造方式进行改造, 预计投入改造资金 23000 万元, 并且通过“三旧”改造重新约定该地块使用权的最高使用年限(50 年)。

改造后, 该一宗土地将用于一类工业用地面积为 25512 平方米, 容积率为 3.5, 计容建筑面积为 89292 平方米; 道路用地 3226 平方米, 由银图(东莞)有限公司同步无偿建设, 建成后无偿移交长安镇人民政府管理; 不动产权证记载总面积剩余的 12.69 平方米, 由长安镇人民政府无偿收回管理。按照控规要求该宗土地上将建设一个建筑面积 100 平方米的垃圾收集点及一个建筑面积 200 平方米的配电房, 由银图(东莞)电器有限公司同步无偿建设, 建成后无偿移交给东莞市长安镇涌头社区居民委员会管理使用。该宗土地改造后预计年产值将达到 30000 万元。

根据《东莞市人民政府关于加快镇村工业园改造提升的



实施意见》（东府[2020]24号）文件内容，本项目符合产业用房分割转让条件，申请按照相关政策及细则进行产业用房分割，最高可分割转让的计容建筑面积不超过工业厂房生产用房总计容建筑面积的70%。

六、其他相关情况

改造地块由银图（东莞）电器有限公司通过股东投入的方式筹措资金。开发时序为一期，计划开工时间为2023年6月，计划竣工时间为2025年6月。

银图（东莞）电器有限公司

2023年2月22日

