

东莞市人民政府文件

东府更新（16）〔2022〕1号

关于《东莞市元瑞置业有限公司“工改工”项目改造方案》的批复

东莞市元瑞置业有限公司：

报来《东莞市元瑞置业有限公司“工改工”项目改造方案》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意由东莞市元瑞置业有限公司实施《东莞市元瑞置业有限公司“工改工”项目改造方案》（详见附件1、2）。

二、请东莞市元瑞置业有限公司在项目实施过程中，工业生产用房的分割销售应按《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）的相关规定实施。

三、请东莞市元瑞置业有限公司按照《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)要求与清溪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. 东莞市元瑞置业有限公司“工改工”项目改造方案
2. 东莞市元瑞置业有限公司“工改工”项目改造方案信息要素表



东莞市人民政府

2022年4月29日印发

东莞市元瑞置业有限公司

“工改工”项目改造方案

根据城市更新相关政策，东莞市元瑞置业有限公司拟对位于清溪镇铁松村深水路 2 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

改造地块位于清溪镇铁松村深水路 2 号，改造总面积 26016.83 平方米，全部为国有建设用地。已纳入“三旧”改造标图建库，编号为 44190021572、44190021502。改造涉及的房屋、土地权属清晰并已登记，不动产权证号为粤（2021）东莞不动产权第 0320430 号，发证面积为 26313.16 平方米，属于东莞市元瑞置业有限公司所有。改造后，证载用地范围内改造范围外的国有用地面积 296.33 平方米，由东莞市元瑞置业有限公司负责拆除平整土地并交由清溪镇人民政府无偿收回。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，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，为东莞市元瑞置业有限公司自 2021 年 10 月开始使用。现有建筑面积 12406.7 平方米，容积率约 0.47，年产值为 1000 万元，该用地及地上建筑物不涉及抵押、查封等情况。



四、协议补偿情况

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等问题。拟由东莞市元瑞置业有限公司作为改造主体。截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，改造后规划用途为工业用地面积 24660.38 平方米、道路用地面积 1356.45 平方米。其中规划为道路用途的用地面积 1356.45 平方米，改造后由改造主体负责拆除平整土地，与国有用地面积 296.33 平方米一并在供地环节交由清溪镇人民政府无偿收回国有土地使用权；规划用途为工业的用地面积 24660.38 平方米拟采用协议出让方式供地，东莞市人民政府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，由东莞市元瑞置业有限公司采取权利人自改方式进行改造，投入改造资金 31500 万元。改造后，该宗工业用地的计容建筑面积为 86311.33 平方米，容积率为 3.5，预计年产值将达到 10000 万元。

六、其他相关情况

（一）公共设施配套实施要求

根据控规调整成果，该宗土地在改造后需落实配建公共厕所和 10KV 开关站。

根据相关规定，公共厕所应落实“不低于 30 平方米建筑面积的二类公共厕所”配置；建成后土地连同地上建筑物移交给清溪镇人民政府。10KV 开关站场地需有 50 平方米的建筑面积，不得建于地下室，位置便于交通；建成后由供电

元瑞置
业有限公
司

人
6)
101

部门统一管理。以上公共设施项目在设计方案、开发报建时，将充分按照相关主管部门的建设要求开发建设。

在发证面积为 26313.16 平方米范围内，改造后规划为道路用途的用地由改造主体东莞市元瑞置业有限公司负责按照政府要求无偿配建。

该改造地块的其他实施要求，最终应以建设用地规划条件要求为准。

（二）产权分割安排

该改造项目将严格按照《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）的相关规定实施。竣工验收后，我司将按照厂房计容建筑面积的 70% 比例和单层分割面积不小于 500 平方米的规定进行分割销售。

东莞市元瑞置业有限公司

2022年3月5日



东莞市元瑞置业有限公司“工改工”项目改造方案信息要素表



项目名称		东莞市元瑞置业有限公司
项目位置		清溪镇铁松村
标图建库编号		44190021572、44190021502
土地现状 (公顷)	总面积	2.6017 公顷
	土地性质	国有土地
	原批准用途	工业
	现有建筑面积	12406.7 平方米
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	东莞市元瑞置业有限公司
	改造面积	2.6017
	改造方式	土地权利人自改
	土地规划用途	工业
	建筑面积 (万平方米)	8.63 万平方米
	容积率	≤3.5
	供地方式	协议出让



