

青湖工业园一期“工改工”项目 “三旧”改造总体实施方案

为推动我市高品质、低成本产业空间建设，我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 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	
A06-1	一类工业用地	M1	56501.86	3.5	197756.51	协议出让方式供地
/	道路用地	S1	4285.84	/	/	现状道路用地共 9911.66 m ²
/	道路用地	S1	5625.82	/	/	
合计			66413.52		197756.51	

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,其中本权利人宗地互相重证面积 0.04 平方米,本权利人宗地与相邻宗地重证面积 0.06 平方米),拟无偿收回土地面积共 1.2581 公顷(面积 12580.69 平方米,其中改造范围内 9911.62 平方米、改造范围外 2669.07 平方米),具体收地情况如下:

(一)改造主体同意放弃位于改造范围内 0.9912 公顷的国有土地使用权(面积 9911.66 平方米,存在本权利人宗地土地证

号为东府国用(2005)第特 732 号与相邻宗地重证面积 0.04 平方米后，实际收回 9911.62 平方米。相邻宗地土地证号为东府国用(2004)第特 193 号，土地权利人为东莞市清溪青湖工业园有限公司)，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)改造主体同意放弃位于改造范围内本权利人宗地土地证号为东府国用(2005)第特 732 号和东府国用(2005)第特 733 号互相重证面积 0.04 平方米的国有土地使用权，用地位于供地范围内，规划用途为一类工业用地。

(三)改造主体同意放弃位于改造范围外 0.2669 公顷的国有土地使用权(面积 2669.09 平方米，扣除本权利人宗地土地证号为东府国用(2005)第特 732 号与相邻宗地重证面积 0.02 平方米后，实际收回 2669.07 平方米。相邻宗地土地证号为东府国用(2004)第特 193 号，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），总建筑面积占地面积 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 46300 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 81794 万元（不低于 960 万元人民币每亩，实际以签订的项目投资协议为准）。

(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

