

东莞市信鸿投资产业发展有限公司地块 “三旧”改造项目总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市南城街道办事处拟实施东莞市信鸿投资产业发展有限公司地块“三旧”改造项目，对位于东莞市南城街道周溪社区宏图路 6 号的旧厂房用地进行拆除重建改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市信鸿投资产业发展有限公司地块“三旧”改造项目用地位于东莞市南城街宏图片区控制性详细规划范围内的 HT-0102-3 地块。

二、改造单元基本情况

东莞市信鸿投资产业发展有限公司“工改工”城市更新项目位于东莞市南城街道周溪社区宏图路 6 号，单元总面积为 1.0697 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市信鸿投资产业发展有限公司作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 6748.46 平方米，容积率为 0.63，目前已全部拆除。

单元实施改造面积为 1.06967 公顷，标图建库面积为 1.0697 公顷，标图建库号 44190001432。其中国有建设用地为 1.0697 公顷，土地权利人为东莞市信鸿投资产业发展有限公司，有合法用地手续 1.0697 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土

地权属无争议。

项目改造范围符合国土空间规划，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，符合控制性详细规划。项目改造红线范围西面与控规供地红线范围西面存在误差空隙，误差值是 0.07 平方米，原权利人同意放弃该面积使用权。

按照已批的控规，拟改造为一类工业用地，具体情况如下：

其中一类工业用地为 1.0380 公顷，容积率为 3.5，总建筑面积为 36331.72 平方米；道路用地为 0.0316 公顷。

三、收储收地情况

原权利人同意放弃原发证范围内 0.0316 公顷土地使用权（规划用途为道路用地），无偿交由属地政府收回，纳入政府储备用地。

经核查，地块不存在债权债务及法律纠纷，符合开发要求。

四、供地情况

项目开发周期为 3 年，拟为 1 期开发。开发时间为 2025 年 6 月至 2028 年 5 月，开发面积 1.0380 公顷。

东莞市信鸿投资产业发展有限公司申请以协议出让方式，拟供地面积为 10380.49 平方米，具体情况如下：土地面积为 10380.49 平方米，土地用途为工业用途 M1，容积率 3.5，计容建筑面积 36331.72 平方米，最大高度 60 米；由东莞市信鸿投资产业发展有限公司

公司作为开发主体投资建设。

五、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为 30000 万元，拟投入改造资金为 30000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷等。

（二）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土地出让合同。

（三）实施监管。改造单元实施监管按照后续签订的监管协议执行。

（四）产权分割转让。根据《东莞市“工改 M1”项目工业生产用房产权分割及分割转让不动产登记实施细则（试行）》（东自然资[2023]460 号相关规定，该项目建成后工业生产用房可进行分割转让，分割转让建筑面积计算方式为工业生产用房计容建筑面积的 70%，后续由项目开发主体编制“自持及分割转让用房方案”明确项目工业生产用房的分割转让比例、面积及范围等内容，最终可分割转让比例以有关职能部门审查确认为准。



东莞市南城街道办事处

2024年12月2日