

# 东莞市茶山镇华发地块“工改工”项目 “三旧”改造方案

根据城市更新相关政策，东莞市皓朗投资有限公司拟对位于茶山镇博头村横亨路一巷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

改造地块权属情况。改造地块位于茶山镇博头村横亨路一巷，总面积 7.7806 公顷，范围内土地全部为集体建设用地，土地所有权属东莞市茶山镇博头股份经济联合社（下称博头经联社），通过流转方式出让至东莞市皓朗投资有限公司使用，不动产权证号为粤（2017）东莞不动产权第 0297365 号，使用期限至 2058 年 5 月 17 日。改造地块已纳入“三旧”改造标图建库，编号为 44190020306。改造涉及的房屋、土地权属清晰。

## 二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已编制控制性详细规划。

## 三、土地利用现状情况

该地块现用途为仓储用地，改造用地面积为 7.7608 公顷，自 2008 年 5 月开始使用，地块内共有 25 栋建筑物（构筑物），均未办理产权证，总建筑面积为 52451.55 平方米，

容积率为 0.67，年产值为 0.8 亿元。

#### 四、协议补偿情况

该改造地块由原土地使用权人自行改造，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问题。

#### 五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，由东莞市皓朗投资有限公司采取原权利人自行改造方式进行改造，投入改造资金 8 亿元，供地面积 7.2563 公顷。拟采用集体流转出让方式供地，延长土地使用年限至 50 年，按 71.08 元/平方米的价格补缴地价款（共计 515.7814 万元，参考国有建设用地使用权延长使用年限方式计算，具体补缴地价款以市有关部门审批为准）。

改造后土地用途为普通仓储用地，用地面积为 7.2563 公顷，计容建筑面积为 254026.36 平方米，容积率为 3.5，建成后计划用于仓储物流园，提高企业的物流运输和存储能力，预计年产值达到 10 亿元。

改造范围内有 0.2709 公顷道路用地、0.0199 公顷公共绿地由皓朗投资有限公司同步实施，有 0.1802 公顷用地土规为农用地，经皓朗投资有限公司平整后，由博头经联社自行处理。剩余 0.0532 公顷用地为原土地证红线规整后的边角地，由皓朗投资有限公司平整后进行硬底化处理，交由博头经联社自行处理。

#### 六、其他情况说明

本项目计划一次性拆除，预计在 2022 年年底前拆除完毕，并于 2023 年 6 月开始开工建设。

东莞市皓朗投资有限公司

2022 年 8 月 29 日