

附件 1

****项目**
自持及分割转让用房方案
(参考格式)

****公司**

20**年*月

****项目自持及分割转让用房方案**

项目为“工改 M1”项目，**（项目简介）。目前，项目已基本完成（或启动）招商工作，已有**余家的企业预定制（或租赁、购买）厂房，入驻企业主导产业以（产业类型）为主。目前，项目工程建设已基本完成（项目应完成竣工验收），为推进招商的企业真正落户东莞市**镇，特制定了《**项目自持及分割转让用房方案》如下：

一、项目基本情况

项目位于镇**社区**路**号，项目预计总投资金额约**亿元，总投资强度约**万元/亩。标图建库编号*****，规划总用地面积**平方米，容积率为**，总建筑面积为**平方米，总计容建筑面积为**平方米，其中配套设施总计容建筑面积为**平方米，工业生产用房总计容建筑面积为**平方米。根据本项目拆迁补偿协议，需返还的工业厂房物业为**平方米（包括返还村集体经济组织及私人物业），按该项目规划报建的《东莞市建设项目经济技术指标计算明细》，本项目的最高可分割转让工业生产用房的计容面积=（**-*）*70%=**平方米（具体面积以相关部门批准的实测面积为准），即拟分割转让工业生产用房总计容建筑面积**平方米（具体面积以相关部门批准的实测面积为准），拟分割转让工业生产用房总计容建筑面

积占工业生产用房总计容建筑面积的**%。项目建成达产后，可带动**人就业，预计每年产值达**亿元、税收达**亿元。

二、项目工程建设整体进度

项目于20年**月**日集中开工建设，目前所有产业用房、配套用房完成规划、建设手续，领取建设工程施工许可证，计划竣工时间20**年**月。至20**年**月，项目工程进度见下表：

楼栋号	总层数	目前施工进度
1 号宿舍楼	19 层	结构封顶
2 号宿舍楼	27 层	竣工
3 号厂房	9 层	结构封顶
4 号厂房	11 层	结构封顶
5 号厂房	10 层	结构封顶
6 号厂房	11 层	竣工
7 号厂房	10 层	结构封顶
8 号厂房	11 层	结构封顶
9 号厂房	10 层	结构封顶
10-13 号地下室	/	结构封顶

三、项目建筑规划设计指标情况

项目由2栋高层宿舍楼，7栋高层厂房组成，最高层数为28层，最大高度为米，建筑密度为**%，绿地率为**%，1-2号宿舍楼为企业人才宿舍，3-9号厂房为高层厂房。其中**号-**

号厂房拟分割转让工业生产用房，厂房平面规整方正，满足工业需求，留有完整的可供使用的制造空间，大开间设计，每层套内建筑面积**平方米以上；无采用内天井式平面布局，外立面具备工业建筑的形式和特点，无设置类似住宅的飘窗，在工业厂房建筑内无设置员工宿舍，每栋分别配备**部载重**吨货梯，首层承重**吨/平方米、2-5层承重**吨/平方米、6层及以上承重**吨/平方米，满足高规格承重、层高、柱距和大型机械上楼等要求。

四、工业生产用房自持及分割转让用房方案

项目规划批复总建筑面积为平方米，总计容建筑面积为**平方米，其中配套设施总计容建筑面积为**平方米，工业生产用房总计容建筑面积为**平方米，拟分割转让工业生产用房总计容建筑面积**平方米（具体面积以相关部门批准的实测面积为准），拟分割转让工业生产用房总计容建筑面积占工业生产用房总计容建筑面积的**%。符合《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）中关于“存量“工改 M1”项目及其他经市政府同意分割的项目工业生产用房最高分割转让比例为 70%”（或“现代化产业园区内‘工改 M1’项目工业生产用房最高分割转让比例为 100%”或“因实施政府主导连片‘工改 M1’而建设的工业安置房项目工业生产用房最高分割转

让比例为100%”）规定。具体拟分割转让工业生产用房栋号、面积及分割转让套数

详见下表：

楼栋号	总层数	分割转让计容建筑面积 (m ²)	分割转让门 牌号	分割转让 套数
1 号宿舍楼	19 层	/	/	/
2 号宿舍楼	27 层	/	/	/
3 号厂房	9 层	**	**_**	*套
4 号厂房	11 层	**	**_**	*套
5 号厂房	10 层	**	**_**	*套
6 号厂房	11 层	**	**_**	*套
7 号厂房	10 层	**	**_**	*套
8 号厂房	11 层	**	**_**	*套
9 号厂房	10 层	**	**_**	*套
10-13 号地下室		/	/	/
合计		**	**_**	*套

五、 拟入驻企业情况

目前，项目已基本完成（或启动）招商工作，已有**余家的企业预定制（或租赁、购买）厂房，拟入驻企业均在东莞登记注册和符合市镇产业发展导向。

附件：1.自持、分割转让一览表；

2.规划总平面图；

3.《东莞市**镇**地块总体实施方案（或改造方案）
批复》的批复

**公司

20**年*月*日

附件1

**项目自持、分割转让一览表

楼号	用房类型	建筑工程规划许可证	规划单栋建筑总面积 (m ²)	规划单栋总计容建筑面积 (m ²)	自持、分割套数	分割门牌号	是否分割	分割转让的规划计容建筑面积 (m ²)	自持的规划计容建筑面积 (m ²)
1号宿舍楼	配套宿舍	建字第**-**-*号	**	**	整栋自持	/	否	0	**
2号宿舍楼	配套宿舍	建字第**-**-*号	**	**	整栋自持	/	否	0	**
3号厂房	工业厂房	建字第**-**-*号	**	**	自持*套，分割*套	101	是	**	**
						201	是	**	
						301	是	**	
						401	是	**	
						501	是	**	
						601	是	**	
						701	是	**	
						801	是	**	
						901	是	**	
4号厂房	...								
5号厂房									

6号厂房									
7号厂房									
8号厂房									
9号厂房									
10号地下室									
11号地下室									
12号地下室									
13号地下室									
合计	/	/	**	**	分割*套	/	/	**	**

综上所述情况，拟分割转让产业用房占比情况如下：

类别		面积（m ² ）	占比	备注
规划总计容建筑面积		A		A=B+C，D+E=1
其中	配套设施用房总计容建筑面积	B	D	占总计容建筑面积
	工业生产用房总计容建筑面积	C	E	占总计容建筑面积
拟分割转让工业生产用房总计容建筑面积		**	**	占工业生产用房总计容建筑面积