



Kaisa
佳兆业

香港联交所上市企业 1638

东莞凤岗三旧改造项目 简报

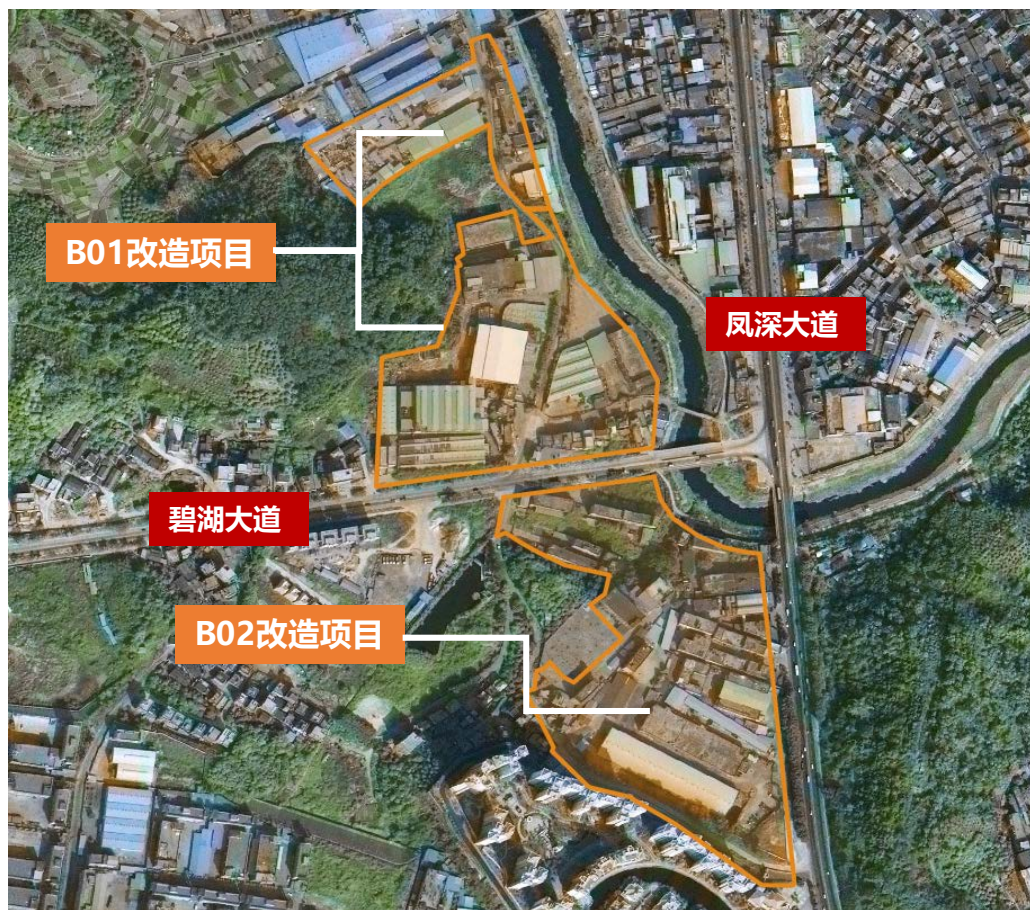
2022年12月

一、项目区位

- 位于东莞市凤岗镇塘沥村凤深大道与碧湖大道交汇处，紧临我司楼盘【水岸山城】，毗邻深圳市龙岗区。根据凤岗镇十四五规划纲要，项目地处“莞深同城联系轴”与“石马河品质发展轴双轴”交汇处，附近规划有城际轨道凤岗站以及地铁沙岭站，未来将连通深圳地铁10号线。项目紧邻主干道凤深大道，距离凤岗客运站直线距离1.2km，距离龙岗区大运中心直线距离6.5km。



- **B01地块“三旧”改造项目**：占地约7万平米，原建筑面积6.14万平米，目前已全部拆平；土地及建筑物权利人塘沥村、凤德岭村以及12户私人业主，项目于2019年7月取得东莞市自然资源局关于《凤岗镇佳兆业B01地块“三旧”改造项目申请确认开发主体》的批复。
- **B02地块“三旧”改造项目**：占地约6.5万平米，原建筑面积5.7万平米，目前已全部拆平；土地及建筑物权利人塘沥村、凤德岭村、油甘埔村、以及6户私人业主，项目于2019年7月取得东莞市自然资源局关于《凤岗镇佳兆业B02地块“三旧”改造项目申请确认开发主体》的批复。



2009年原貌

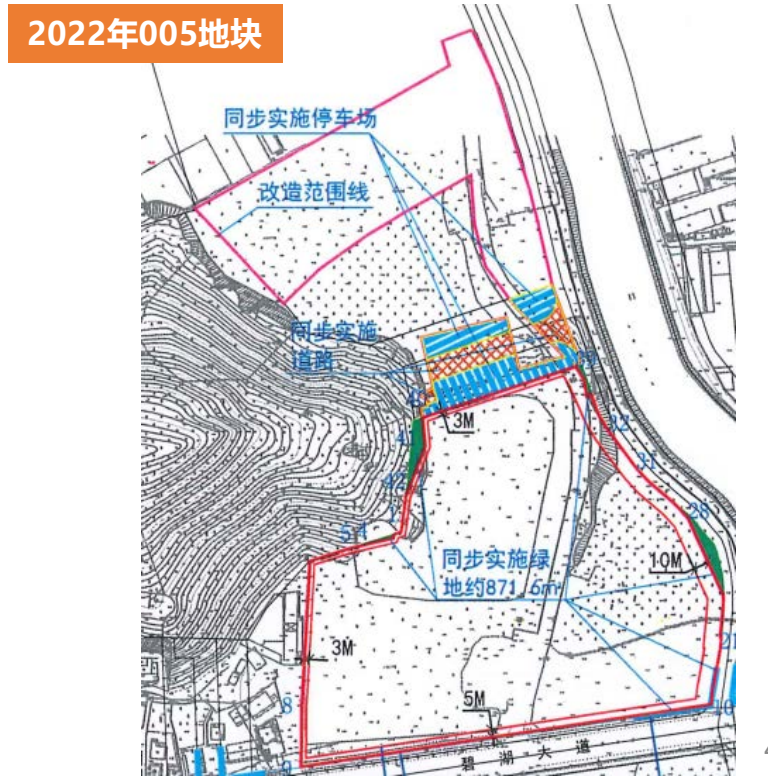
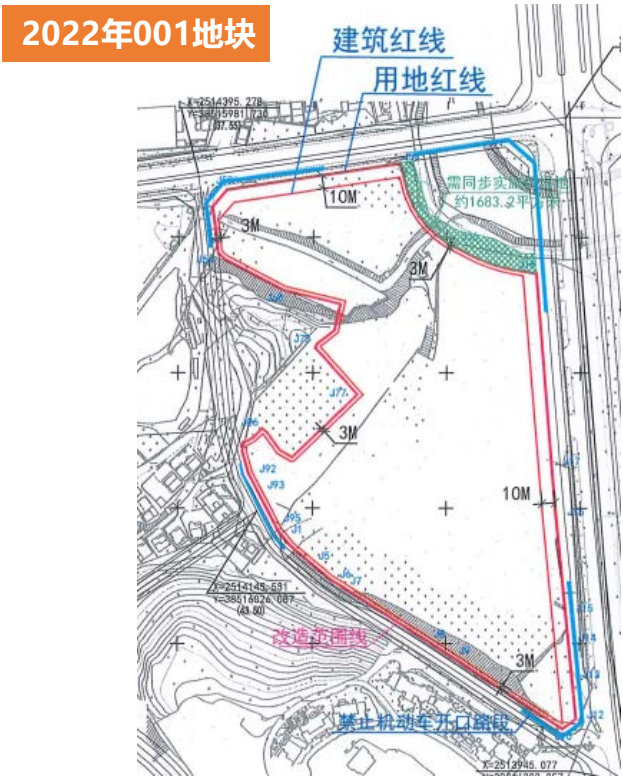


项目现状

五、规划指标

凤岗旧改项目共涉及3个地块，均取得建筑用地规划条件，合计用地面积128,637m²，计容面积277,265m²。

项目	宗地名称	规划	用地面积 (m ²)	容积率	计容面积 (m ²)	绿地率	限高	车位 (个)	商业占比	配建要求
B02项目	2022年001地块	R2	63325.65	1.8	113986.17	≥30%	80米	1140	≤5%	配建18班幼儿园，面积约5600m ² ，北面边角1683.22m ² 绿地
B01项目	2022年004地块	R2	17755.41	2.5	44388.53	≥35%	70米	444	≤5%	无
	2022年005地块	R2	47555.94	2.5	118889.85	≥35%	70米	1189	≤5%	2818.8m ² 九班幼儿园、1273m ² 道路、2798.85m ² 停车场、1.49m ² 绿地



土地手续进展

项目改造地块标图建库编号44190011717、441900117178，属东莞城市更新“旧项目”清单之一，改造用地面积合计13.6189公顷，村企合作改造，可直接协议出让，处于改造项目实施阶段，已确认主体未供地。项目按控规实施且已获取规划条件，预计今年12月中旬签订土地出让合同（具体时间暂未完全明确），合同签订后一个月内须缴交地价18.2亿的50%、剩余50%地价经申请可半年内缴纳完毕。

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2019〕20号

关于《凤岗镇佳兆业 B01 地块“三旧”改造项目 申请确认开发主体》的批复

东莞市凤岗镇塘沥股份经济联合社、东莞市凤岗镇凤德岭股份经济联合社、东莞市佳兆业房地产开发有限公司：

凤岗镇人民政府《关于凤岗镇佳兆业 B01、B02 地块项目申请按控规实施确认开发主体的函》（凤府函〔2019〕60号）及《关于佳兆业 B-01 地块用地的情况说明》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意你社（司）合作成立的东莞市兆德岭房地产开发有限公司作为凤岗镇佳兆业 B01 地块“三旧”改造项目中 6.9490

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2019〕21号

关于《凤岗镇佳兆业 B02 地块“三旧”改造项目 申请确认开发主体》的批复

东莞市凤岗镇塘沥股份经济联合社、东莞市凤岗镇凤德岭股份经济联合社、东莞市凤岗镇油甘埔股份经济联合社、东莞市佳兆业房地产开发有限公司：

凤岗镇人民政府《关于凤岗镇佳兆业 B01、B02 地块项目申请按控规实施确认开发主体的函》（凤府函〔2019〕60号）及《关于佳兆业 B-02 地块用地的情况说明》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意你社（司）合作成立的东莞市德塘埔房地产开发