

# 虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类单元“三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市虎门镇人民政府拟实施虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类单元“三旧”改造，对位于东莞市虎门镇南栅社区冲元村的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

## 一、规划情况

虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类“三旧”改造单元位于虎门镇南栅现代化产业园区（南栅城中村片区）片区统筹范围内，用地涉及已批《东莞市虎门镇 2024-08—2024-21 地块规划选址评估及地块控制性详细规划图则》范围内的 HUM2024-19 地块。

## 二、改造单元基本情况

虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类“三旧”改造单元位于东莞市虎门镇南栅社区冲元村，单元总面积为 7.575081 公顷。采用政府主导模式，由虎门镇人民政府作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 150932.63 平方米，容积率为 1.99。

单元实施改造面积为 7.575081 公顷，已全部已纳入标图建库范围；集体土地 7.575081 公顷，全部为集体建设用地，集体土地所有权人为东莞市虎门镇南栅社区冲元股份经济合作社，有合法用地手续 3.399532 公顷，无合法用地手续 4.175549 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内不涉及国有资产。

项目改造范围符合国土空间规划管控规则，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线，不占用永久基本农田，符合地块规划选址评估及地块控制性详细规划图则。

根据已批《东莞市虎门镇 2024-08—2024-21 地块规划选址评估及地块控制性详细规划图则》，项目拟改造为工业用途，具体情况如下：

一类工业用地为 6.631856 公顷，容积率为 4.0，总建筑面积为 265274 平方米。道路用地为 0.946808 公顷，由虎门镇人民政府统筹实施。

### 三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。虎门镇人民政府已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人的意见，并经全部原权利人同意。

改造范围内涉及农村集体土地，已经过该农村集体经济组织成员的股东大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。虎门镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿的方式对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准为货币补偿 46520 万元。截至 2024 年 11 月 17 日，虎门镇人民政府已与东莞市虎门镇南栅股份经济联合社、东莞市虎门镇南栅冲元股份经济合作社和东莞市虎门富民产业发展有限公司就补偿安置等事项签订《东莞市虎门镇

南栅社区城中村改造项目非住宅类拆迁补偿协议》，且未因征地补偿安置产生纠纷。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 7.575081 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。

（四）成片开发方案情况。改造地块于 2025 年 4 月 30 日取得《东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）的批复》，批复号为粤府土审成片（12）〔2025〕11 号。

#### 四、拟办理用地手续情况

改造范围内 4.175549 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 4.175549 公顷集体土地于 1987 年 1 月至 1998 年 12 月期间发生违法用地行为，已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处理。

经东莞市虎门镇南栅股份经济联合社和东莞市虎门镇南栅社区冲元股份经济合作社依法表决同意，申请将 7.575081 公顷集体建设用地转为国有建设用地，并交由虎门镇人民政府主导改造。

#### 五、收储收地情况

拟收储面积为 7.575081 公顷，土地权利人为东莞市虎门镇南栅社区冲元股份经济合作社，土地及建筑物评估价值 46520 万元，土地权利人已同意我镇人民政府以货币补偿方式协议收回其名下 7.575081 公顷土地使用权。土地储备支出测算为 46520 万元，储备地块资金来源为自有资金、银行借贷，土地供应预测收入为 11937 万元。

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。

## 六、供地情况

供地方案另行报批。

## 七、其他

（一）资金筹措。项目拟投入资金由土地竞得方按《项目投资协议》执行。

（二）分割销售情况。项目不分割销售，全部企业自用。

虎门镇人民政府

2025年5月16日