

虎门镇南栅现代化产业园片区1号传统产业类“三旧”改造单元一期总体实施方案

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1号传统产业类“三旧”改造单元一期，对位于虎门镇南栅社区上南路与磨碟河交汇处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1号传统产业类“三旧”改造单元一期位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HUM2024-08地块。

二、改造单元基本情况

虎门镇南栅现代化产业园片区1号传统产业类“三旧”改造单元一期位于虎门镇南栅社区上南路与磨碟河交汇处，单元总面积为4.4282公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市虎门镇南栅股份经济联合社作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约67718.42平方米，容积率为1.5。

单元实施改造面积为4.4282公顷，标图建库面积为8.1056公顷，标图建库号44190012189。全部为集体建设用地，集体土地使用人和房屋所有人为东莞市虎门镇南栅股份经济联合社，集体土地所有权人为东莞市虎门镇南栅冲元股份经济合作社，其中有合法用地手续1.6651公顷，无合法用地手续2.7631公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

单元改造范围内不涉及公有资产。

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、公共绿地和道路等用途，具体情况如下：

一类工业用地为3.3709公顷，容积率为 $2.0 \leq R \leq 4.0$ ，总计容建筑面积上限值为134836平方米。公共绿地用地为0.2285公顷、道路用地为0.8267公顷，由改造主体负责改造范围内道路和公共绿地的配建。

三、改造意愿及补偿安置情况

(一)改造意愿情况。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、清租补偿方式及标准等事项经该农村集体经济组织成员的股东户代表会议表决通过以上事项。

(二)补偿安置情况。改造范围内涉及历史土地已统筹范围，南栅经联社合作社已对冲元合作社已落实统筹补偿，经农村集体经济组织依法表决，同意《虎门镇南栅现代化产业园区清租补偿方案(自改自建区)》，对实际权益人和实际使用人进行合同解除补偿；同意尊重历史统筹遗留问题，南栅股份经济联合社本次向冲元股份经济合作社给予货币补偿。截至目前，该项目的补偿安置等问题未引发任何纠纷。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内2.7631公顷集体土地，东莞市虎门镇南栅社区冲元股份经济合作社申请完善转用手续，其中2.7631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（处罚）。

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冲元股份经济合作社依法表决同意，由东莞市虎门镇南栅股份经济联合社作为开发主体申请将集体土地完善手续后自行改造。

五、供地情况

项目开发周期为3年，开发时间为2026年1月至2028年12月，开发面积44282.15平方米。

东莞市虎门镇南栅股份经济联合社申请以集体自用方式办理供地手续，拟供地面积为33708.63平方米，土地用途为一类工业用地，容积率为4.0，总计容建筑面积为134836平方米，最大高度60米，由东莞市虎门镇南栅股份经济联合社作为开发主体投资建设。其中一类工业用地（M1）地块内附建1处10kV开关站（建筑面积 $\geq 50m^2$ ），由东莞市虎门镇南栅股份经济联合社负责建设并无偿移交虎门镇人民政府或政府指定单位管理。

单元内公共基础设施配建分别为公共绿地、道路，拟供地面积合计10552.63平方米。其中，公共绿地（HUM2024-10）面积为782.36平方米、公共绿地（HUM2024-11）面积为1503平方米、南栅横一路面积为4448.62平方米和民昌路面积为3818.65平方米，通过集体自用方式供地给东莞市虎门镇南栅股份经济联合社，由东莞市虎门镇南栅股份经济联合社负责全额出资并自行组织建设，竣工验收后移交虎门镇人民政府或政府指定单位管理；另外涉及20.89平方米用地因弧度取直原因，由南栅股份经济联合社负责现状拆除平整后用作公共绿地或道路。

上述配建公共绿地（HUM2024-11）另行办理供地手续，与项目同步竣工、同步验收。

六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本约为4.15亿元，拟投入改造资金为4.15亿元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷等。

（二）办理供地。项目一类工业用地（M1）地块、公共绿地（HUM2024-10）、公共绿地（HUM2024-11）、南栅横一路和民昌路在总体实施方案批复之日起一个月内完成供地；配建公共绿地（HUM2024-11）另行办理供地手续，虎门镇人民政府承诺上述2宗公共绿地与一类工业用地同步竣工、同步验收并满足地块的交通组织需求。

（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。

东莞市虎门镇人民政府

2025年9月29日