

望牛墩镇东兴路旧厂房（原罗威橡胶）

“三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，东莞市望牛墩镇人民政府拟实施望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目（原罗威橡胶），对位于东兴路旁的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目（原罗威橡胶）用地涉及东莞市望牛墩镇下合片区控制性详细规划范围内的 F03-06 地块。

二、改造单元基本情况

望牛墩镇东兴路旧厂房“三旧”改造项目（原罗威橡胶）位于东兴路，单元总面积为 1.1652 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市望牛墩对外经济发展有限公司作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 8830.95 平方米，容积率为 0.76。

单元实施改造面积为 1.1652 公顷，标图建库面积为 1.1652 公顷，标图建库号 44190012789。其中国有建设用地位为 1.1652 公顷，土地权利人为东莞市望牛墩对外经济发展有限公司，有合法用地手续 1.1652 公顷，无合法用地手续 0 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争

议。

项目改造范围符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）管控规则，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线（陆域），不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批控制性详细规划方案，拟改造为工业用途和道路用途，其中工业用地 11651.30 平方米，容积率为 3.5，总建筑面积为 40779.55 平方米；道路用地 0.4 平方米，由改造主体东莞市望牛墩对外经济发展有限公司无偿移交给望牛墩镇人民政府。该项目不可分割销售。

三、改造意愿情况

望牛墩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。

四、收储收地情况

改造范围内零星土地面积 0.00004 公顷（规划用途为道路用地），东莞市望牛墩对外经济发展有限公司无偿放弃土地使用权并纳入政府储备用地。

经核查，地块不存在债权债务及法律纠纷，符合土壤环境评估等开发要求。

五、供地情况

项目开发周期为 2 年，拟分 1 期开发，开发面积 1.1651 公顷，东莞市望牛墩对外经济发展有限公司申请以协议出让方式，重新约定最高使用年限 50 年，拟供地面积为 11651.30 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 3.5，计容建筑面积 40779.55 平方米，最大高度 60 米，由东莞市望牛墩对外经济发展有限公司作为开发主体投资建设。

六、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金为 18000 万元，由改造主体自行筹措资金。

（二）签订合同。改造主体在总体实施方案批复之日起一个月内签订土地出让合同。

（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。

（四）拆除情况。该项目计划分一期拆除，拆除 2 栋建筑，拆除建筑面积 8830.95 平方米。

望牛墩镇人民政府

2026 年 2 月 10 日