

东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工” 项目改造总体实施方案

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，我市凤岗镇人民政府拟实施东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目，对位于雁田村围岭工业园的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、改造项目规划情况

东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目用地涉及东莞市凤岗镇雁田片区控制性详细规划范围内的 08 地块。

二、改造项目基本情况

东莞市凤岗镇雁田村围岭工业园“工改工”项目位于雁田村围岭工业园，项目总面积为 2.5016 公顷。采用公开招引实施主体模式，东莞市宇创兴科技有限公司已完成要约收购，于 2026 年 4 月取得成交结果确认书，由其作为改造主体实施改造。改造项目现状主要为旧厂房，总建筑面积约 16003.4 平方米，容积率为 0.64。

项目实施改造面积为 2.5016 公顷，标图建库面积为 2.5016 公顷，标图建库号 44190021754。其中集体土地 2.5016 公顷(建设用地 2.5016 公顷)，集体土地所有权人为东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社，有合法用地手续 2.025868 公顷，无合法用地手续 0.475699 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。

根据已批项目规划方案，拟改造为工业用途，具体情况如下：

其中工业用地为 2.5016 公顷，容积率为 3.5，总计容建筑面积为 87556 平方米。项目无公共设施建设要求。

三、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况

凤岗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，已经通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。

凤岗镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取物业补偿方式对原权利人进行补偿安置。东莞市宇创兴科技有限公司已完成要约收购，并已取得成交结果确认书。其中要约收购协议中约定由实施主体补偿东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社国有性质工业用房 16626.16 平方米。

（三）开展社会稳定风险评估情况。

改造地块涉及征收土地 2.5016 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 0.475699 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 0.475699 公顷集体土地于 1997 年发生违法用地行为，已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚），处罚文号为凤自然资（旧改）决字〔2026〕1 号。

经东莞市凤岗镇雁田股份经济联合社组织依法表决同意，申请将 2.5016 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由东莞市宇创兴科技有限公司进行改造。

五、供地情况

改造项目开发周期为：改造项目建设项目在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 1 年内动工，自动工之日起 3 年内竣工（开发建设期以签订土地出让合同为准），开发面积 2.5016 公顷。

改造主体申请以协议出让方式办理供地手续，拟供地面积为 25015.67 平方米，具体情况如下：面积为 25015.67 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 87554.85 平方米，最大高度 60 米，土地出让年限 50 年；由东莞市宇创兴科技有限公司作为开发主体投资建设。

六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为 25000 万元，拟投入改造资金为 25000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。

（二）签订合同。改造主体在总体实施方案批复之日起 30 天内签订出让合同，自签订之日起 30 日内一次性付清地价款。

（三）实施监管。改造项目实施监管按照后续签订的监管协议执行。

（四）分割销售。根据《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）等规定，该项目属于现代化产业园外存量“工改工”项目，项目建成后分割销售计容建筑面积的上限值为工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付用房计容建筑面积后 70%。

凤岗镇人民政府

2026 年 4 月 17 日