

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，申请全部拆除重建。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，现状未拆除。

单元实施改造面积为4.4282公顷，标图建库面积为4.4282公顷，标图建库号44190012189。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冲元股份经济合作社，4.4282公顷集体土地已于1992年由东莞市虎门镇南栅股份经济联合社对东莞市虎门镇南栅冲元股份经济合作社进行统筹，其中有合法用地手续1.6651公顷，无合法用地手续2.7631公顷；集体土地使用人和房屋所有人均为东莞市虎门镇南栅股份经济联合社。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（陆域），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》，项目拟改造为一类工业、公共绿地和道路等用途，具体情况如下：

一类工业用地33708.63平方米，容积率为 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ；公共绿地用地合计2285.36平方米、道路用地合计8267.27平方米，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改造范围内道路用地和公共绿地，竣工验收后无偿移交虎门镇人民政府或政府指定单位管理。另外，改造范围内涉及20.89平方米用地因

弧度取直原因无法办理规划条件，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。

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，已经过东莞市虎门镇南栅股份经济联合社股东大会和东莞市虎门镇南栅冲元股份经济合作社股东大会表决通过以上事项。

(二)补偿安置情况。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。其中，东莞市虎门镇南栅股份经济联合社已对集体土地所有权人东莞市虎门镇南栅冲元股份经济合作社落实统筹补偿款项。同时，基于社区整体发展、收益共享的原则，东莞市虎门镇南栅股份经济联合社已再次向冲元股份经济合作社给予了货币补偿。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，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罚，已出具行政处罚决定书（虎自然资（旧改）决字〔2025〕2号）并缴纳罚款。

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，上述集体土地完善转用手续后，交由东莞市虎门镇南栅股份经济联合社自行改造。

五、供地情况

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3.5，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 $\geq 50\text{m}^2$ ），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，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。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，改造范围内涉及20.89平方米用地因弧度取直原因无法办理规划条件，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。

六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本约为3.42亿元，拟投入改造资金约为3.42亿元，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；虎门镇人民政府承诺上述公共绿地、道路用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

2026年4月27日