

虎门镇怀德现代化产业园区 5 号传统产业类 “三旧”改造单元总体实施方案

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怀德现代化产业园区 5 号传统产业类“三旧”改造单元，对位于东莞市虎门镇怀德社区大新路的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

虎门镇怀德现代化产业园区 5 号传统产业类“三旧”改造单元位于虎门镇怀德现代化产业园区（怀德城中村片区）统筹范围内，用地涉及东莞市虎门镇东部片区控制性详细规划范围内的 A-04-02 地块。

二、改造单元基本情况

虎门镇怀德现代化产业园区 5 号传统产业类“三旧”改造单元地块一位于东莞市虎门镇怀德社区大新路，单元总面积为 5.7550 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 60458.01 平方米，容积率为 1.05，现状已拆除。

单元实施改造面积为 5.7550 公顷，标图建库面积为 5.7550 公顷，标图建库号 44190042125。其中集体土地 5.7550 公顷，全部为建设用地，集体土地所有权人分别为东莞市虎门镇怀德矮岗

股份经济合作社、东莞市虎门镇怀德深巷股份经济合作社、东莞市虎门镇怀德下庙股份经济合作社,有合法用地手续2.5112公顷,无合法用地手续3.2438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,符合控制性详细规划。

根据已批的东莞市虎门镇东部片区控制性详细规划,项目拟改造为工业用途,具体情况如下:

一类工业用地为57550.23平方米,容积率为 $2.0 \leq R \leq 3.5$,总计容建筑面积上限值为201425.81平方米。

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,已经过东莞市虎门镇怀德股份经济联合社的户代表大会及东莞市虎门镇怀德矮岗股份经济合作社、东莞市虎门镇怀德深巷股份经济合作社、东莞市虎门镇怀德下庙股份经济合作社成员代表会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。经虎门镇人民政府党委会会议审议同意，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。虎门镇人民政府已与原权利人就补偿安置等事项签订补偿协议，补偿款已经全部支付到位，不再另外安排留用地和计提征地社保费，且未因征地补偿安置产生纠纷。

（三）开展征地前期工作。改造地块涉及征收土地 5.7550 公顷，已纳入《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。改造地块已依法完成征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、落实有关费用和签订征地补偿安置协议等有关前期工作，被征地农村集体经济组织表决同意征地补偿安置标准，未提出听证，按规定不需开展听证。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 3.2438 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 2.9487 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，0.2951 公顷集体土地于 1999 年 1 月至 2009 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。

经东莞市虎门镇怀德股份经济联合社的户代表大会及东莞市虎门镇怀德矮岗股份经济合作社、东莞市虎门镇怀德深巷股份经济合作社、东莞市虎门镇怀德下庙股份经济合作社成员代表会

议依法表决同意，申请将 5.7550 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由虎门镇人民政府进行主导改造。

五、收储收地情况

改造范围内 5.7550 公顷土地经完善转用并转为国有建设用地后，纳入政府储备土地。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

项目由虎门镇人民政府以公开挂牌出让方式推出市场交易，具体情况如下：出让面积为 57550.23 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ，总计容建筑面积上限值为 201425.81 平方米，最大高度 60 米，不可分割转让。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。

虎门镇人民政府

2026 年 5 月 28 日