

虎门镇龙眼社区旧袜厂“三旧”改造总体实施方案

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龙眼社区旧袜厂“三旧”改造项目，对位于虎门镇龙眼社区的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

虎门镇龙眼社区旧袜厂“三旧”改造项目用地涉及虎门镇北栅片区控制性详细规划范围内的 A-02-02 地块。

二、改造单元基本情况

虎门镇龙眼社区旧袜厂“三旧”改造项目位于虎门镇龙眼社区龙眼七路与龙眼九路交汇处，单元总面积为 1.1557 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市虎门镇龙眼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 4376.66 平方米，容积率为 0.38，现状已全部拆除。

单元实施改造面积为 1.1557 公顷，全部纳入标图建库，标图建库号 44190032198。其中，全部均为集体建设用地，面积为 1.1557 公顷，集体土地所有权人为东莞市虎门镇龙眼股份经济联合社，有合法用地手续 1.1261 公顷，无合法用地手续 0.0296 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。

根据已批控规，拟改造为工业用途、道路用途、绿地用途，具体情况如下：

一类工业用地为 8146.51 平方米，容积率为 $2.0 \leq R \leq 3.5$ ，总建筑面积为 28512.79 平方米。道路用地为 2734.39 平方米，由改造主体负责配建。绿地用地 676.44 平方米，由改造主体负责配建。

绿地用地、道路用地的面积具体以批准的规划条件、选址意见书为准。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。东莞市虎门镇龙眼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等事项充分征求改造范围内其他土地、房屋相关权利人的改造意愿，并经全部原权利人同意。

改造范围内涉及农村集体土地，已经过该农村集体经济组织成员的股东大会表决通过以上事项。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内公顷集体土地申请完善转用手续，其中 0.0296 公顷集体/国有土地于 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日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）。

五、供地情况

项目开发周期为 3 年，开发时间为 2026 年 7 月至 2029 年 6 月。东莞市虎门镇龙眼股份经济联合社申请以集体自用方式，拟供地面积为 11557.34 平方米，具体情况如下：地块一：面积为 8146.51 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 28512.79 平方米，最大高度 60 米，由东莞市虎门镇龙眼股份经济联合社作为开发主体投资建设；地块二：面积为 2734.39 平方米，土地用途为道路用地，由东莞市虎门镇龙眼股份经济联合社全额出资并自行组织建设；地块三：面积为 676.44 平方米，土地用途为绿地用地，由东莞市虎门镇龙眼股份经济联合社全额出资并自行组织建设；

上述配建的道路、绿地另行办理供地手续，同步建设，承诺与项目主体地块同步竣工、同步验收。

七、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为 14500 万元，拟投入改造资金为 14500 万元，拟筹措资金方式包括自有资金等。

（二）签订合同。项目主体地块在总体实施方案批复之日起一个月内完成供地，改造主体负责配建的绿地、道路（规划十四路）与主体地块一类工业用地同步建设。

（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。

虎门镇人民政府

2026 年 2 月 16 日