

# 望牛墩镇李屋村旧厂房“三旧”改造 项目“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，我市望牛墩镇人民政府拟实施望牛墩镇李屋村旧厂房“三旧”改造项目，对位于李屋村的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

## 一、规划情况

望牛墩镇李屋村旧厂房“三旧”改造项目涉及东莞市望牛墩镇新城市中心地区控制性详细规划范围内的 K02-03 地块。

## 二、改造项目基本情况

望牛墩镇李屋村旧厂房“三旧”改造项目位于望牛墩镇李屋村，项目总面积 3.5277 公顷。采用公开招引实施主体模式，东莞市庆冠科技产业有限公司已完成要约收购，于 2026 年 6 月 11 日取得成交确认书，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 7339.51 平方米，容积率为 0.21。

项目实施改造面积 3.5277 公顷（其中项目内拆除区范围面积 2.5035 公顷，生态修复区 0.9585 公顷，“三地” 0.0399 公顷，其他用地 0.0258 公顷），项目主体地块标图建库面积 3.4620 公顷，标图建库号 44190012799（未标图建库面积为 0.0003 公顷，符合误差范围）。全部为集体土地，集体土地所有权人为东莞市望牛墩镇李屋股份经济联合社，有合法用地手续 3.4214 公顷，

无合法用地手续 0.0406 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。

根据已批控制性详细规划方案，拟改造为一类工业用地、道路用地、公共绿地、防护绿地和耕地等用途，具体情况如下：

一类工业用地 2.2068 公顷，容积率为 3.5，总计容建筑面积为 77236.95 平方米；道路用地 0.2704 公顷；防护绿地 0.6226 公顷；公共绿地 0.3360；耕地 0.0920 公顷。

改造主体无偿移交给政府的公共设施及用地用房包括城市道路 1 条（规划一路），用地面积 2703.72 m<sup>2</sup>，道路红线宽度为 15 米（土地性质为国有，由改造主体实施）；公共绿地 1 处，用地面积为 3359.88 m<sup>2</sup>（土地性质为国有，由改造主体实施）；耕地 1 处，用地面积为 919.76 m<sup>2</sup>（土地性质为国有，由望牛墩镇人民政府实施）。改造主体无偿移交给李屋股份经济联合社的公共设施及用地用房包括防护绿地 1 处，用地面积为 6225.58 m<sup>2</sup>（土地性质为集体，由改造主体实施）。

### 三、改造意愿及补偿安置情况

（一）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。改造范围内涉及农村集体土地，已经过该望牛墩镇李屋股份经济联合社的股东大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。望牛墩镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取物业置换+货币补偿等方式对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准为土地按 1: 0.65 比例置换产业用房，建筑物主体、房屋装饰装修和构筑物及附属物等按评估给予货币补偿。东莞市庆冠科技产业有限公司已完成要约收购，并已取得成交确认书。其中公开交易方案中约定由实施主体补偿东莞市望牛墩镇李屋股份经济联合社货币 1279.33 万元，厂房物业计容建筑面积 18883.80 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 2.8394 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 0.0406 公顷无合法手续的集体土地申请完善转用手续，已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）。

经东莞市望牛墩镇李屋股份经济联合社依法表决同意，申请将 2.8394 公顷集体建设用地转为国有建设用地，其中 2.2068 公顷已纳入东莞市 2026 年度土地征收成片开发方案，0.6326 公顷属于公共事业需要用地，不需要纳入成片开发范围。上述地块转为国有建设用地后交由东莞市庆冠科技产业有限公司进行改造。

涉及“三地”面积为 0.0399 公顷，占改造项目主体地块总面积的 1.15%，正通过单独上报办理转用和征收手续（东莞市望牛墩镇 2026 年第十三批次城镇建设用地），一并以协议出让方式供地给东莞市庆冠科技产业有限公司。涉及其他用地面积为 0.0258 公顷，正通过单独上报办理转用和征收手续（东莞市望牛墩镇 2026 年第一批次城镇建设用地），以国有划拨方式供地给东莞市庆冠科技产业有限公司。

### 五、收储情况

上述 2.8394 公顷集体建设用地转为国有建设用地后，拟将控规为耕地的 0.0920 公顷土地纳入望牛墩镇人民政府储备用地。

### 六、供地情况

项目拟分 1 期开发，拟采用协议出让、国有划拨方式供地，由东莞市庆冠科技产业有限公司实施改造，具体情况如下：

#### （一）协议出让方式供地

序号	地块控规编号	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地受让方
1	k02-03	一类工业用地 (M1)	22067.70	3.5	77236.95	东莞市庆冠科技产业有限公司

上述地块以协议出让方式供地给东莞市庆冠科技产业有限公司，东莞市庆冠科技产业有限公司需配合将赔付物业办理不动产权证到东莞市望牛墩镇李屋股份经济联合社名下。该项目除赔付物业可分割转让外，其余物业均不可分割。

### (二) 国有划拨方式供地

序号	地块控规编号	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地受让方
1	/	道路用地 (S1)	2703.72	/	/	东莞市庆冠科技产业有限公司
2	k02-02	公共绿地 (G1)	3359.88	/	/	东莞市庆冠科技产业有限公司

上述地块以国有行政划拨方式供地给东莞市庆冠科技产业有限公司建设，竣工验收后土地无偿移交给望牛墩镇人民政府或其指定单位。

### (三) 集体自用方式供地

序号	地块控规编号	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地受让方
1	k02-01	防护绿地 (G2)	6225.58	/	/	望牛墩镇李屋股份经济联合社

上述地块以集体自用方式供地给东莞市望牛墩镇李屋股份经济联合社，由东莞市庆冠科技产业有限公司建设，竣工验收后土地无偿移交给东莞市望牛墩镇李屋股份经济联合社。

## 七、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为 6506 万元，拟投入改造资金为 35000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷等。

（二）签订合同。改造主体在取得总体实施方案批复之日起一个月内签订土地出让合同，签订出让合同之日起 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（由望牛墩镇人民政府监管）。

望牛墩镇人民政府  
2026 年 6 月 12 日