

虎门镇衣流时尚产业园 A3 区 “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衣流时尚产业园 A3 区“三旧”改造项目，对位于虎门镇镇口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

虎门镇衣流时尚产业园 A3 区“三旧”改造项目位于虎门镇衣流时尚产业园片区统筹范围内，用地涉及虎门镇博涌片区控制性详细规划范围内的 ZP-C02-04 地块。

二、改造单元基本情况

虎门镇衣流时尚产业园 A3 区“三旧”改造项目位于虎门镇镇口社区工业路与镇业路交汇处，单元总面积为 1.5368 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市虎门镇镇口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 3.03 万平方米，容积率为 1.97。现状地上建筑物和构筑物等已全部拆除。

单元实施改造面积为 1.5368 公顷，全部纳入标图建库，标图建库号 44190022141。其中，国有建设用地为 0.1398 公顷，土地权利人为虎门镇人民政府，已办理用地报批，属于东莞市虎门镇 2005 年度第十批次范围，已于 2007 年纳入国有土地储备库中管理，作为“三地”纳入本次改造范围；集体建设用地 1.3969 公顷，集体土地所有权人为东莞市虎门镇镇口股份经济联合社，其中，有合法用地手续 0.3465 公顷，无

合法用地手续 1.0504 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，均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，项目拟改造为工业用途、道路用途，具体情况如下：

一类工业用地为 12594.12 平方米（含村申请集体建设用地转为国有建设用地 11195.66 平方米、“三地”1398.46 平方米），容积率为 $2.0 \leq R \leq 4.0$ ，道路用地合计为 2764.69 平方米。

在项目改造范围外，工业路二期用地面积为 7332.25 平方米，由虎门镇人民政府统筹，按控规要求同步实施道路升级改造。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。东莞市虎门镇镇口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大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。该项目为土地权利人自行改造，改造涉及的土地、房屋产权清晰，除 0.1398 公顷“三地”属于虎门镇人民政府的储备用地外，其余均属于东莞市虎门镇镇

口股份经济联合社所有，由其自行完成土地、房屋拆除平整。虎门镇人民政府依市人民政府委托于 2025 年 11 月 14 日与所有权人东莞市虎门镇镇口股份经济联合社签订了征地补偿安置协议，并经东莞市虎门镇镇口股份经济联合社成员大会民主表决同意，征地范围不涉及补偿，政府无需实际支付征地补偿费用，同意无需政府办理社保审核及安排留用地补偿，且未因征地补偿安置产生纠纷。

（三）开展征收前期工作。改造地块涉及征收土地 1.1196 公顷，已全部纳入《东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》〔粤府土审成片（12）〔2025〕11 号〕。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 1.0504 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 1.0504 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，处罚文号为：虎自然资（旧改）决字〔2023〕2 号，罚款已缴清。

经东莞市虎门镇镇口股份经济联合社依法表决同意，改造范围内 0.7731 公顷集体土地完善转用手续后，连同改造范围内 0.3465 公顷有合法手续的集体土地，合计 1.1196 公顷集体建设用地申请转为国有建设用地，由东莞市虎门镇镇口

股份经济联合社自行改造。

涉及“三地”面积为 0.1398 公顷，占改造项目主体地块总面积的 10%。已于 2007 年 2 月 8 日获得征地批复《关于东莞市虎门镇 2005 年度第十批次建设用地的批复》（文号：粤国土资（建）字〔2007〕177 号）。

五、供地情况

根据有关规划安排，供地具体情况如下：

（一）一类工业用地（M1）供地面积为 12594.12 平方米，容积率 $2.0 \leq R \leq 4.0$ ，计容建筑面积 50376.48 平方米，最大高度 60 米，出让年限 50 年，工业生产用房最高分割转让比例为 100%，以协议出让方式供地给东莞市虎门镇镇口股份经济联合社，由其作为开发主体投资建设。实施主体应于工业地块内捆绑建设园区管委会和小型消防救援站。工业用地控规地块内因坐标弧线取直转换产生误差导致剩余 8.58 平方米的用地无法办理规划条件或选址意见书，用于广场或绿化用地，由东莞市虎门镇镇口股份经济联合社一并实施。

（二）道路用地（规划六路一期）供地面积为 2764.69 平方米（备注：实际实施的道路地块面积为 2765.09 平方米，合计有 0.4 平方米因坐标弧线取直转换存在误差无法办理规划条件或选址意见书），以集体自用方式供地给东莞市虎门镇镇口股份经济联合社，由其全额出资并自行组织建设。供地面积以经批准的规划条件、用地预审及选址意见书为准。

六、其他

（一）资金筹措。筹措资金方式包括自有资金和银行借贷。

（二）签订合同。改造主体在总体实施方案批复之日起 30 日内签订土地出让合同，签订合同之日起 30 日内缴清地价款。

（三）分割转让。根据《关于印发〈东莞市高品质、低成本产业空间项目认定和产权分割转让工作指引(试行)〉的通知》（东发改〔2025〕21 号）《关于印发高品质、低成本产业空间项目清单的通知》（东发改〔2025〕23 号），该项目为低成本产业空间项目，属于《高品质、低成本产业空间项目清单》里的“大湾区时尚园一期 A 区”项目范围，按政策可申请工业生产用房分割转让，工业生产用房最高分割转让比例为 100%。

（四）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 7 月 31 日