

# 东莞市虎门镇衣流时尚产业园 A 区 “三旧”改造总体实施方案

(土地权利人自行改造模式)

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，我市虎门镇人民政府拟实施虎门镇衣流时尚产业园 A 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 A 区“三旧”改造项目位于博涌片区统筹范围内，用地涉及虎门镇博涌片区控制性详细规划范围内的一类工业、道路地块。

## 二、改造单元基本情况

虎门镇衣流时尚产业园 A 区“三旧”改造项目位于镇口社区镇业路与工业路交汇处，单元总面积为 8.3678 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由村集体经济组织作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 17.81 万平方米，容积率为 2.1。

单元实施改造面积为 8.3678 公顷，标图建库面积为 8.3678 公顷，标图建库号 44190022144、44190012130。其中集体土地 8.3678 公顷（建设用地 8.3678 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，有合法用地手

续 1.3102 公顷，无合法用地手续 7.0576 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（土地利用总体规划、城乡规划）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，拟改造为一类工业用途、道路用途，具体情况如下：

其中工业用地为 4.3859 公顷，容积率为 4.0，总建筑面积为 17.54 万平方米；道路用地为 3.9795 公顷。改造主体负责改造单元内道路配建，约 1.5 公顷；虎门镇人民政府负责改造单元内道路配建，约 2.4795 公顷。

### **三、改造意愿及补偿安置情况**

（一）改造意愿情况。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。

（二）补偿安置情况。改造范围内涉及的土地、房屋产权清晰，均属于原权利人所有，自行完成土地、房屋拆除平整，不涉及安置补偿。

### **四、拟办理用地手续情况**

改造范围内 7.0576 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 6.5352 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，0.5224 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（处罚）。

## 五、供地情况

项目开发周期为4年，拟分三期开发。首期开发时间为2023年12月至2025年12月，开发面积1.4022公顷；第二期时间为2024年6月至2026年6月，开发面积1.7243公顷；第三期时间为2024年12月至2026年12月，开发面积1.2594公顷。本次供地范围为首期开发范围。

东莞市虎门镇镇口股份经济联合社申请以集体自用方式，拟供地面积为14021.72平方米，具体情况如下：地块一：面积为14021.72平方米，土地用途为一类工业用地，容积率4.0，计容建筑面积56086.88平方米，最大高度60米；地块二：面积为17243.25平方米，土地用途为一类工业用地，容积率4.0，计容建筑面积68973平方米，最大高度60米；地块三：面积为12594.12平方米，土地用途为一类工业用地，容积率4.0，计容建筑面积50376.48平方米，最大高度60米；以上地块均由东莞市虎门镇镇口股份经济联合社作为开发主体投资建设。

单元内道路（支路）配建，用地面积为15000.42平方米，通过集体自用方式供地给东莞市虎门镇镇口股份经济联合社，由东莞市虎门镇镇口股份经济联合社全额出资并自行组织建设。具体情况如下：地块一：面积为5407.91平方米；地块二：面积为2150.02平方米；地块三：面积为2764.69

平方米；地块四：面积为 4677.8 平方米。

单元内道路（主干道）配建，用地面积为 24794.9 平方米，通过集体划拨方式供地给虎门镇人民政府或其指定单位，由虎门镇人民政府全额出资并自行组织建设。具体情况如下：地块一：面积为 5843.32 平方米；地块二：面积为 5279.01 平方米；地块三：面积为 6338.72 平方米；地块四：面积为 7333.85 平方米。

## 六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为 11.17 亿元，拟投入改造资金为 11.17 亿元，拟筹措资金方式包括自有资金和银行借贷。其中，第一期拟投入改造资金 3.41 亿元，第二期拟投入改造资金 4.34 万元，第三期拟投入改造资金 3.42 万元。

（二）签订合同。改造主体在总体实施方案批复之日起一个月内签订土地出让合同。

（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  
2023 年 8 月 23 日