

望牛墩镇官洲村连片“工改工”项目 总体实施方案

为实施国土空间总体规划、年度实施计划，我市望牛墩镇人民政府拟实施望牛墩镇官洲村连片“工改工”项目，对位于官洲村的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

望牛墩镇官洲村连片“工改工”项目用地涉及东莞市望牛墩镇新联片区控制性详细规划范围内的 D-01-05 地块、D-01-07 地块、D-03 地块。

二、改造单元基本情况

望牛墩镇官洲村连片“工改工”项目位于望牛墩镇官洲村，项目总面积为 8.2552 公顷。采用公开招引实施主体模式，东莞市集冠科技产业有限公司已完成要约收购，于 2025 年 1 月 9 日取得成交确认书，由其作为改造主体实施改造。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 78250.47 平方米，容积率为 0.95。单元实施改造面积为 8.2552 公顷（其中拆除范围 7.8087 公顷、“三地”0.4465 公顷），全部为集体土地，集体土地所有权人为东莞市望牛墩镇官洲股份经济联合社。拆除范围全部纳入标图建库，标图建库号为 44190012793，其中有合法用地手续 2.5542 公顷，

无合法用地手续 5.2545 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、公共绿地等用途，具体情况如下：

一类工业用地 6.4366 公顷，容积率为 3.5，总计容建筑面积为 225281.77 平方米；道路用地 1.3694 公顷；公共绿地 0.1587 公顷；耕地 0.1912 公顷；发展备用地 0.0992 公顷。

改造主体实施并无偿移交政府的用地面积 2.3298 公顷，具体为：单元内城市道路 2 条（南部纵二路、南部纵三路），面积合计 1.3694 公顷；公共绿地 1 处，面积为 0.1587 公顷；耕地 5 处，面积合计 0.1912 公顷；发展备用地 1 处，面积为 0.0992 公顷。单元外城市道路 2 条（南部纵二路、南部纵三路），面积合计 0.5113 公顷，另行办理用地报批手续，与单元内道路同步建设、同步竣工验收。

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，已经过该望牛墩镇官洲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。东莞市集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官洲股份经济联合社货币 3734.19 万元，厂房物业计容建筑面积 59935.07 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 8.2552 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 5.2545 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）。

经东莞市望牛墩镇官洲股份经济联合社依法表决同意，申请将 7.8087 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由东莞市集冠科技产业有限公司进行改造。

涉及“三地”面积为 0.4465 公顷，占改造项目主体地块总面积的 5.4%。已通过单独上报办理转用和征收手续（东莞市望牛墩镇 2024 年度第三批次城镇建设用地）。

五、收地收储情况

上述 7.8087 公顷集体建设用地转为国有建设用地后，拟将其中 0.4491 公顷土地纳入望牛墩镇人民政府储备用地，包括公共绿地 0.1587 公顷；耕地 0.1912 公顷；发展备用地 0.0992 公顷。

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，由东莞市集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 ²)	容积率	计容建筑 面积 (m ²)	土地受让方
1	D-01-05	一类工业 用地 (M1)	8542.08	3.5	29897.28	东莞市集冠科技 产业有限公司
2	D-03	一类工业 用地 (M1)	55824.14	3.5	195384.49	东莞市集冠科技 产业有限公司

上述地块以协议出让方式供地给东莞市集冠科技产业有限公司，根据《关于印发“工改工”存量项目清单的通知》（东自然资〔2023〕576 号）及《东莞市“工改 M1”项目工业生产用房产权分割及分割转让不动产登记实施细则（试行）》的通知》（东

自然资〔2023〕460号），该项目为产权分割的“工改M1”项目，工业生产用房可分割转让的计容建筑面积为工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付和贡献用房计容建筑面积后的70%。

（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 (m²)	容积率	计容建筑面积 (m²)	土地受让方
1	/	道路用地 (S1)	18806.54	/	/	东莞市集冠科技 产业有限公司
合计						

上述地块以国有行政划拨方式供地给东莞市集冠科技产业有限公司建设，竣工验收后土地连同建筑物一并无偿移交望牛墩镇人民政府或其指定单位。

七、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为24998万元，拟投入改造资金为65000万元，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。改造单元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
2025年1月10日