

望牛墩镇望东村旧厂房“三旧”改造项目

总体实施方案

为实施国土空间总体规划、三旧改造规划、年度实施计划,我市望牛墩镇人民政府拟实施望牛墩镇望东村旧厂房“三旧”改造项目,对位于望牛墩镇望东村的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下:

一、规划情况

望牛墩镇望东村旧厂房“三旧”改造项目用地涉及东莞市望牛墩镇新城市中心片区控制性详细规划范围内的 F-07-04 地块地块。

二、改造单元基本情况

望牛墩镇望东村旧厂房“三旧”改造项目位于望牛墩镇望东村,单元总面积为 1.0303 公顷。采用政府主导模式,由望牛墩镇人民政府作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房,总建筑面积约 2299.71 平方米,容积率为 0.22。

单元实施改造面积为 1.0303 公顷,标图建库号为 44190012705,标图建库面积为 1.0303 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望东文林股份经济合作社,有合法用地手续 0.1289 公顷,无合法用地手续 0.9014 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。

根据规划方案，项目拟改造为新型工业用地，面积为 1.0303 公顷，容积率为 3.0，总建筑面积为 30909.75 平方米。

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，已经过东莞市望牛墩镇望东文林股份经济合作社的股东大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。望牛墩镇人民政府于 2025 年 1 月 13 日与东莞市望牛墩镇望东文林股份经济合作社签订了《土地统筹开发征地协议》，征收地块面积约 10303.25 m²（折合约 15.45 亩），采取“货币+物业”方式补偿，货币补偿为 10356077 元，物业补偿为工业生产厂房建筑面积 8000 m²，由望牛墩镇人民政府统筹落实。望牛墩镇人民政府于 2025 年 3 月 15 日向东莞市望牛墩镇望东文林股份经济合作社支付了征地补偿款 10356077 元，且未因征地补偿安置产生纠纷。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 1.0303 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 0.9014 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 0.9014 公顷集体土地于 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

理法律政策落实处罚。

经东莞市望牛墩镇望东文林股份经济合作社依法表决同意，申请将 1.0303 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由望牛墩镇人民政府进行主导改造。

五、供地情况

项目拟分 1 期开发，开发面积 1.0303 公顷。现以公开挂牌出让方式推出市场交易，出让宗地条件建议如下：

1、出让面积为 10303.25 m²，出让总价的底价设定为 1778 万元（土地单价为 1725 元/平方米）。

2、竞买保证金设定为 360 万元。

3、土地成交价款付款期为 30 天，即签订《国有建设用地使用权出让合同》后 30 天内一次性付清所有价款，并缴交相应税费。

4、宗地周围基础设施达到三通，按现状出让，宗地成交后 30 天内由我镇人民政府将出让宗地按现状条件交付给竞得人使用。

5、该宗地出让年限为 50 年。

6、地块权利人须按《建设用地规划条件》的具体要求进行建设，土地用途为新型工业用地，容积率 $2.0 \leq R \leq 3.0$ ，建筑密度 $M \leq 50\%$ ，最大高度 ≤ 60 米，其余工业项目控制指标按自然资发〔2023〕72 号文件要求设定，并执行我市现行装配式建筑相关政策要求。

7、地块权利人须在土地交付后 1 年内开工建设，动工后 2 年内竣工。

8、该宗地带设计方案出让，若地块权利人需变更项目设计方案，需重新征求原批准单位同意后方可申请变更。

9、地块权利人须建设并无偿移交 8000 m² 物业（1 号厂房）给东莞市望牛墩镇望东文林股份经济合作社作为补偿安置物业，并按栋办理不动产权证到东莞市望牛墩镇望东文林股份经济合作社名下，办证过程所产生的所有税费及其他相关费用均由东莞市望牛墩镇望东文林股份经济合作社负责缴纳，补偿物业交付标准不低于该项目同类型物业的交付标准（具体要求按《补偿物业建设移交协议》执行并由望牛墩镇人民政府监管）。该栋补偿物业不得按层分割转让，该地块其他物业均不可分割转让。

10、竞买申请人需同时满足以下条件：①只接受在中华人民共和国境内的企业法人单独申请；②竞买申请人所运营项目须为“东莞市重大项目工作领导小组办公室”认定的东莞市重大建设项目（含重大预备项目）。但具有以下情况者不得参与竞买：①凡违反土地出让合同约定欠缴土地出让价款的及法律法规另有规定的；②失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员（竞买申请人资格由我镇人民政府协助市公共资源交易中心进行确认）。

11、地块竞得人须在宗地成交后 5 个工作日内签订《成交结果确认书》，自签订《成交结果确认书》后 5 个工作日内先与我镇人民政府签订《项目履约监管协议》和《补偿物业建设移交协议》，再与东莞市自然资源局签订《国有建设

用地使用权出让合同》。

12、若地块竞得人注册住所不在东莞市望牛墩镇，则竞得人必须在签订《成交结果确认书》后 1 个月内成立独立法人资格的全资子公司，且该全资子公司住所地为东莞市望牛墩镇，在成立全资项目子公司后须与出让方通过签订补充合同的形式同意承接该宗地的全部权利和义务。子公司需取得 M0 开发主体准入认定。

13、地块权利人在土地使用期限内申请土地使用权转让的必须获得我镇人民政府及东莞市望牛墩镇望东文林股份经济合作社同意，转让后的受让人须履行原受让人与我镇人民政府的相关约定。

六、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金为 25000 万元，由改造主体自行筹措资金。

（二）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。

东莞市望牛墩镇人民政府

2025 年 4 月 8 日