

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2025〕18号

关于《虎门镇衣流时尚产业园 A2 区 “三旧”改造总体实施方案》的批复

虎门镇人民政府：

《关于虎门镇衣流时尚产业园 A2 区“三旧”改造项目申请总体实施方案报批手续的函》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的虎门镇衣流时尚产业园 A2 区“三旧”改造总体实施方案，由东莞市虎门镇镇口股份经济联合社按《虎门镇衣流时尚产业园 A2 区“三旧”改造总体实施方案》（见附件 1、2）自行改造。

二、该项目改造面积为 2.5508 公顷，同意东莞市虎门镇镇

口股份经济联合社的 2.4589 公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。该项目范围 0.6106 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3），并无偿移交你镇人民政府，纳入政府储备用地。

三、该项目改造后为一类工业用地、道路用地。其中，一类工业用地 17243.25 平方米，容积率为 4.0，由东莞市虎门镇镇口股份经济联合社办理集体自用供地手续；道路用地（规划九路二期）2150.02 平方米，由东莞市虎门镇镇口股份经济联合社另行办理集体自用供地手续；道路用地（镇业路二期）由上述无偿移交给你镇人民政府的 6106.31 平方米国有建设用地，与改造范围外 232.41 平方米国有建设用地〔批复文号：粤国土资（建）字〔2007〕177 号〕合并供地，归宗后面积为 6338.72 平方米，由东莞市虎门镇工程建设中心另行办理国有划拨供地手续。改造范围内剩余 8.75 平方米用地为确定道路用地供地红线时因多段线产生的误差，按控制性详细规划和规划条件用途使用。

四、请按照有关规定，与东莞市虎门镇镇口股份经济联合社签订实施监管协议并报我局备案，指导抓紧办理项目用地、建设等手续，自本批复作出之日起一个月内完成工业地块供地手续；另行供地的道路用地与一类工业用地同步建设，满足地块的交通组织需求。

五、请按照市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）

城市更新与城市设计委员会 2025 年第 3 次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求。请依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

- 附件：1. 虎门镇衣流时尚产业园 A2 区“三旧”改造总体实施方案
2. 虎门镇衣流时尚产业园 A2 区“三旧”改造总体实施方案信息要素表
3. 广东省人民政府关于东莞市虎门镇镇口股份经济联合社的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复〔粤府土审（12）〔2025〕58 号〕



公开方式：主动公开

抄送：市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新与
城市设计委员会成员单位，东莞市虎门镇镇口股份经济联合社，
东莞市虎门镇工程建设中心。

东莞市自然资源局办公室

2025年4月30日印发

虎门镇衣流时尚产业园 A2 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 A2 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 A2 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-C05-01 地块。

二、改造单元基本情况

虎门镇衣流时尚产业园 A2 区“三旧”改造项目位于镇口社区镇兴路与镇业路交汇处，单元总面积为 2.5508 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 5.03 万平方米，容积率为 1.97。

单元实施改造面积为 2.5508 公顷，全部纳入标图建库标图建库号 44190022141。全部为集体建设用地 2.5508 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 0.092 公顷，无合法用地手续 2.4589 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，项目拟改造为一类工业用地、道路用地，具体情况如下：

其中工业用地为 17243.25 平方米，容积率为 4.0，总建筑面积为 68973 平方米；道路用地合计为 8256.33 平方米，其中改造主体负责配建的道路用地为 2150.02 平方米，虎门镇人民政府负责配建的道路用地为 6106.31 平方米（连同改造范围外的 232.41 平方米一并实施）。

单元内剩余 8.75 平方米用地为确定道路用地供地红线时因多段线产生的误差，按控制性详细规划和规划条件用途使用。

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的股东大会表决通过以上事项。

（二）本项目为原权利人自行改造，改造涉及的土地、房屋产权清晰，均属于东莞市虎门镇镇口股份经济联合社所有，自行完成土地、房屋拆除平整，由原土地权利人东莞市虎门镇镇口股份经济联合社民主表决无需落实征地补偿安置，不申请听证、社保、留用

地。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 0.6106 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 2.4589 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 2.4589 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理（处罚）。

经东莞市虎门镇镇口股份经济联合社依法表决同意，申请将 0.6106 公顷集体建设用地转为国有建设用地后，无偿移交给虎门镇人民政府，纳入政府储备用地。

五、供地情况

项目开发周期为 3 年，开发时间为 2025 年 6 月至 2028 年 6 月。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 17243.25 平方米，具体情况如下：地块面积为 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，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。

单元内配建道路，拟供地面积合计 8488.74 平方米，具体情况如下：地块一（规划九路二期）用地面积为 2150.02 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；地块二（镇

业路二期)由上述无偿移交给虎门镇人民政府的 6106.31 平方米国有建设用地,与改造范围外 232.41 平方米国有建设用地(《关于东莞市虎门镇 2005 年度第十批次建设用地的批复》,批复文号:粤国土资(建)字[2007]177 号)合并供地,归宗后面积为 6338.72 平方米,土地用途为道路用地,后续以国有划拨的方式供地给东莞市虎门镇工程建设中心,由虎门镇人民政府负责全额出资配建。

上述配建道路另行办理供地手续,与项目同步建设。

六、其他

(一)资金筹措。项目改造成本为 5.73 亿元,拟投入改造资金为 5.73 亿元,拟筹措资金方式包括自有资金和银行借贷。

(二)办理供地。项目主体地块在总体实施方案批复之日起一个月内完成供地;配建的道路(镇业路二期、规划九路二期)另行办理供地手续,虎门镇人民政府承诺上述道路用地与一类工业用地同步建设,满足地块的交通组织需求。

(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。



附件 2

虎门镇衣流时尚产业园 A2 区“三旧”改造总体实施方案
信息要素表

项目名称			虎门镇衣流时尚产业园 A2 区“三旧”改造项目		
项目位置			虎门镇镇口社区镇兴路与镇业路交汇处		
标图建库编号			44190022141		
土地现状 (公顷)	总面积		2.5508		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	2.5508		
		“三地”面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		2.4589		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	2.4589		
	现土地用途		工业、道路		
规划情况	是否符合国土空间总体规划		是		
	是否已编制控制性详细规划		是		
	是否符合“三旧”改造专项规划		——		
批准情况 (公顷)	改造主体		东莞市虎门镇镇口股份经济联合社		
	开发主体		东莞市虎门镇镇口股份经济联合社		
	改造面积		2.5508		
	改造方式		土地权利人自行改造		
	国有土地完善转用手续面积		0		
	集体土地完善转用手续面积		2.4589		
	完善土地征收手续的用地面积		0		
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		0.6106		
	保留集体用地性质的用地面积		1.9402		
	土地规划用途		一类工业用地、道路用地		
	供地面积		一类工业用地 1.724325，道路用地 0.215002、0.633872（含改造范围外 0.023241）		
	收储面积		0.6106		
	计容建筑面积（万平方米）		一类工业用地 6.8973		
	容积率		一类工业用地 4.0		
	供地方式		一类工业用地：集体自用 道路用地（规划九路二期）：集体自用（另行供地） 道路用地（镇业路二期）：国有划拨（另行供地）		
备注：1.因集体土地中有合法用地手续面积 0.091980 公顷与无合法用地手续面积 2.458853 公顷在保留					

四位小数时均进行了进位，进位后的集体土地有合法用地手续面积（0.0920 公顷）+集体土地无合法用地手续面积（2.4589 公顷）=2.5509 公顷，比总体实施方案中改造面积 2.5508 公顷多了 0.0001 公顷。

2.改造范围内剩余 8.75 平方米用地为确定道路用地供地红线时因多段线产生的误差，按控制性详细规划和规划条件用途使用。

3.改造范围内规划九路二期（2150.02 平方米）、镇业路二期（6338.72 平方米，含改造范围内 6106.31 平方米、改造范围外 232.41 平方米）另行办理供地手续。其中，规划九路二期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；镇业路二期以国有划拨方式供地给东莞市虎门镇工程建设中心，由虎门镇人民政府全额出资配建。上述另行供地的道路用地与一类工业用地同步建设，满足地块的交通组织需求。

广东省人民政府

粤府土审(12)〔2025〕58号

广东省人民政府关于东莞市虎门镇镇口股份经济联合社的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复

东莞市人民政府:

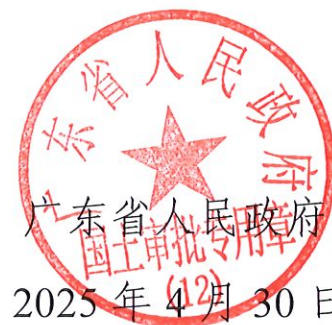
东莞市自然资源局上报的《虎门镇衣流时尚产业园 A2 区“三旧”改造总体实施方案》及相关材料已通过审核。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、第四十六条及《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令 279 号）第十七条的规定，批复如下：

一、同意你市将东莞市虎门镇镇口股份经济联合社位于虎门镇镇口社区镇业路的 0.6106 公顷旧村庄集体建设用地征为国有建设用地。

二、请你市人民政府及时按规定发布征地公告，履行有关批后实施程序，切实保障有关土地权利人的合法权益。征地补偿安置不落实的，不得强行使用被征土地。

三、请你市人民政府按照省有关“三旧”改造的政策要求供应土地，并组织改造主体按照经批准的改造方案实施改造。该宗用地在详细规划中安排为道路用地，供地时土地用途应与上述规划安排相符合。

四、使用土地涉及有关税费的收缴或调整，请按有关规定办理。



公开方式：主动公开

抄送：国家自然资源督察广州局，财政部驻广东省财政监察专员办事处，省财政厅、省自然资源厅、国家税务总局广东省税务局，东莞市财政局、东莞市自然资源局。