

东莞市虎门镇怀德社区下庙产业园 “三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间总体规划和“三旧”改造专项规划，我市虎门镇人民政府拟实施虎门镇怀德社区下庙产业园“三旧”改造项目，对位于怀德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

虎门镇怀德社区下庙产业园“三旧”改造项目用地涉及东莞市虎门镇东部片区控制性详细规划范围内的 C-12-07 地块。

二、改造单元基本情况

虎门镇怀德社区下庙产业园“三旧”改造项目位于怀德社区怀德路旁，单元总面积为 2.5571 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 26175 平方米，容积率为 1.0。

单元实施改造面积为 2.5571 公顷，标图建库面积为 2.5571 公顷，标图建库号 44190042119。其中集体土地 2.5571 公顷，全部为建设用地，集体土地所有权人为东莞市虎门镇怀德下庙股份经济合作社，有合法用地手续 1.3203 公顷，无合法用地手续 1.2369 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和道路用途，具体情况如下：其中一类工业用地为 2.3427 公顷，容积率为 3.5，总建筑面积为 81994 平方米。改造主体负责改造单元内公共基础设施（道路）配建，约 0.2145 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代表会议表决通过以上事项。

（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 1.2369 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 1.2369 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）。

五、供地情况

项目开发周期为 3 年，拟一期开发。开发时间为 2023 年 12 月至 2026 年 12 月，开发面积 2.3427 公顷。

东莞市虎门镇怀德下庙股份经济合作社申请以集体自用方式，拟供地面积为 23426.81 平方米，具体情况如下：地块面积为 23426.81 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率 3.5，计容建筑面积 81993.84 平方米，最大高度 60 米，由东莞市虎门镇怀德下庙股份经济合作社作为开发主体投资建设。

单元内公共基础设施配建：道路面积为 2144.63 平方米，通过集体自用方式供地给相应集体经济组织，由实施主体全额出资并自行组织建设，竣工验收后移交虎门镇人民政府指定单位管理。

六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为 3 亿元，拟投入改造资金为 3 亿元，拟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 10 日