

# 望牛墩镇环鸡心岛现代化产业园区工业 安置房“三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市望牛墩镇人民政府拟实施望牛墩镇环鸡心岛现代化产业园区工业安置房“三旧”改造项目，对位于望牛墩镇五涌村的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

## 一、规划情况

望牛墩镇环鸡心岛现代化产业园区工业安置房“三旧”改造项目位于东莞市望牛墩镇现代化产业园区片区统筹范围内，用地涉及东莞市望牛墩镇 TOD 和五涌单元控制性详细规划范围内的 F02-04 地块。

## 二、改造单元基本情况

望牛墩镇环鸡心岛现代化产业园区工业安置房“三旧”改造项目位于望牛墩镇五涌村，单元总面积为 24410.98 m<sup>2</sup>。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 21296.89 平方米，容积率为 0.87。

单元实施改造面积为 24410.98 m<sup>2</sup>，标图建库面积为 21841.26 m<sup>2</sup>，标图建库号 44190012744。全部为集体土地，其中建设用地 21841.26 m<sup>2</sup>、未利用地 2569.72 m<sup>2</sup>，集体土地所有权人为东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社和东莞市望牛墩镇五涌漕滘股份经济合作社，有合法用地手续

10461.68 m<sup>2</sup>，无合法用地手续 13949.30 m<sup>2</sup>。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。

根据已批单元规划方案，项目拟改造为一类工业用地，面积为 24410.98 m<sup>2</sup>，容积率为 4.0，总建筑面积为 97643.92 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五涌股份经济联合社和东莞市望牛墩镇五涌漕滘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。望牛墩镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿方式对原权利人进行补偿安置。截至 2024 年 4 月 19 日，东莞市城市管理和综合执法局望牛墩分局已与原权利人就补偿安置等事项签订协议，并支付补偿款 15794.14 万元。望牛墩镇人民政府于 2024 年 3 月与所有权人东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社签订了征地补偿安置协议，并于 2023 年 10 月 31 日支付了征地补偿款 5730.75 万元，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 24410.98 m<sup>2</sup>，已按规定开展社会稳定风险评估。

#### 四、拟办理用地手续情况

经东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社依法表决同意，由望牛墩镇人民政府申请将 24410.98 m<sup>2</sup>集体土地完善征收手续后进行主导改造。

涉及“三地”面积为 2569.72 m<sup>2</sup>，占改造项目主体地块总面积的 10.52%。已通过单独上报办理转用和征收手续（东莞市望牛墩镇 2024 年度第二批次城镇建设用地）。

#### 五、供地情况

项目开发周期为 2 年，拟分 1 期开发，开发时间为 2024 年 12 月至 2026 年 12 月，开发面积 24410.98 m<sup>2</sup>。现以公开挂牌出让方式推出市场交易，出让面积为 24410.98 m<sup>2</sup>，土地用途为一类工业用地，容积率 4.0，计容建筑面积 97643.92 平方米，最大高度 60 米。

#### 六、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金为 22000 万元，拟筹措资金方式为城中村改造专项借款。

（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

2024 年 5 月 9 日



# 东莞市望牛墩镇2009年度影像图(局部)



制图人: 陈玉文  
制图日期: 2024年4月

1:2000

制图单位: 东莞市望牛墩测绘有限公司

