

虎门镇大宁东片区果利来传统产业类 “三旧”改造单元总体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我市虎门镇人民政府拟实施虎门镇大宁东片区果利来传统产业类“三旧”改造单元，对位于虎门镇村头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

虎门镇大宁东片区果利来传统产业类“三旧”改造单元用地涉及东莞市虎门镇大宁东片区控制性详细规划范围内的A01-7、A01-18地块和规划道路。

二、改造单元基本情况

虎门镇大宁东片区果利来传统产业类“三旧”改造单元位于虎门镇村头社区，东至S358省道，南至金宁路，西至现状路，北至广深高速，单元总面积为8.0927公顷，其中拆除重建区面积5.2599公顷，其余用地区面积2.8328公顷。采用公开招引实施主体模式，东莞市江南物业投资有限公司已完成要约收购，于2024年12月取得成交确认书，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42556.68平方米，容积率约为0.5。

单元实施改造面积为5.2599公顷，标图建库总面积为5.2599公顷，其中标图建库号44190022167的面积为4.8467公顷，标图建库号44190032159的面积为0.4132公顷。单元实施改造面积5.2599公顷全部为集体建设用地，集体土地所有权

人为东莞市虎门镇村头股份经济联合社，有合法用地手续0.2219公顷，无合法用地手续5.0380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，拟改造为普通仓库用地(W1)、其他市政公用设施用地（U9）、支路用地（S13），具体情况如下：

单元拆除重建区5.2599公顷全部申请征为国有建设用地，其中，普通仓库用地（W1），面积4.2689公顷，容积率 ≤ 3.0 ，总计容建筑面积上限值为128067.12平方米，申请以协议出让方式供地给改造主体；支路用地（S13），面积0.6211公顷，申请以国有划拨方式供地给改造主体，由改造主体负责建设并无偿移交给虎门镇人民政府（或虎门镇人民政府指定单位）；其他市政公用设施用地（U9），面积0.3700公顷，由改造主体负责拆除平整，后由虎门镇人民政府纳入政府储备用地。

单元其余用地区2.8328公顷由改造主体负责拆除平整，其中，国有用地0.1459公顷，土地使用人为广深珠高速公路有限公司，地上建筑物拆除后交由广深珠高速公路有限公司自行使用；集体用地2.6869公顷，地上建筑物拆除后交由东莞市虎门镇村头股份经济联合社自行使用。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。虎门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，已经过该农村集体经济组织成员的户代表会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。虎门镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿和物业置换等方式对原权利人东莞市虎门镇村头股份经济联合社进行补偿安置，补偿标准为：土地部分采取物业置换方式，其余用地区保留原土地性质，交由原土地使有人自行使用，不涉及补偿；建筑物部分采取货币补偿方式，其余用地区涉及部分地上建筑物，与拆除范围内的地上建筑物为整体建筑不可分割，整体参照《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（东府办〔2023〕5号）的规定，由具备资质的第三方评估机构进行评估确定核算费用；主体建筑以外的构筑物、附属物等参照《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（东府办〔2023〕5号）的规定，由具备资质的第三方评估机构进行评估确定核算费用，以货币形式补偿。东莞市江南物业投资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虎门镇村头股份经济联合社货币3587.85万元，须返还东莞市虎门镇村头股份经济联合社改造范围内国有性质补偿物业权益建筑面积25773.72平方米

（含公共分摊面积）。由于补偿物业无法单独办理产权登记且在物理上无法分割，在建筑物所在土地使用权的出让年限内由开发实施主体进行权益补偿。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地5.2599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5.2599公顷集体土地申请办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续，改造范围内5.0380公顷集体土地申请完善转用手续，其中5.0380公顷集体土地于2004年至2005年期间发生违法用地行为，已按现行土地管理法律政策落实处理（处罚）。

经东莞市虎门镇村头股份经济联合社依法表决同意，申请将5.2599公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由东莞市江南物业投资有限公司进行改造。

五、收储收地情况

实施改造范围内的公共基础设施用地其他市政公用设施用地（U9），面积0.3700公顷，由改造主体负责拆除平整，后由虎门镇人民政府纳入政府储备用地。

六、供地情况

项目一次性供地。改造单元建设项目在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1年内动工，自动工之日起2年内竣工（开发建设期以签订土地出让合同为准）。

改造主体申请以协议出让方式办理供地手续，实施改造范围内拟供地面积为42689.04平方米，土地用途为普通仓库

用地(W1),容积率 ≤ 3.0 ,总计容建筑面积上限值为128067.12平方米,最大高度60米,出让年限为50年,由东莞市江南物业投资有限公司作为开发主体投资建设。

实施改造范围内公共基础设施支路用地(S13)配建,面积为6210.76平方米,通过国有划拨方式供地给实施主体建设,竣工验收后移交给虎门镇人民政府(或虎门镇人民政府指定单位)。

七、其他

(一)资金筹措。项目改造成本为6.8亿元,拟投入改造资金为6.8亿元,拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷、市场融资等。

(二)签订合同。项目主体地块在取得总体实施方案批复并完成产权注销之日起一个月内签订土地出让合同;另外,道路用地在总体实施方案批复之日起一年内由改造主体单独供地;其他市政设施用地由虎门镇人民政府或其指定单位单独供地。

(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

2024年12月13日