

东莞市自然资源局文件

东自然资（更新）〔2025〕33 号

关于《虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类“三旧”改造单元 总体实施方案》的批复

虎门镇人民政府：

《关于虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类“三旧”改造单元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、同意上报的虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类“三旧”改造单元总体实施方案，由你镇人民政府按《虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类“三旧”改造单元总体实施方案》（见附件 1、2）主导改造。

二、该项目改造面积为 7.5751 公顷，同意东莞市虎门镇南栅社区冲元股份经济合作社的 4.1756 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 7.5751 公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件 3），由你镇按要求实施土地收储后实施改造。

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（M1），由你镇采用招拍挂方式公开出让；单元内道路用地（S1）由镇政府同步实施，涉及现状控制性详细规划为水域部分后续需在国土空间规划和控制性详细规划中做好衔接按计划调整为道路。上述供地手续均另行报批。

四、该项目属于现代化产业园区内“工改 M1”项目。项目建成后不可分割转让，全部为企业自用。虎门镇人民政府应项目保持制造业性质、以工业生产为主落实后续监管，确保其工业工用。

五、请按照有关规定，抓紧办理项目用地、建设等手续，落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和其他权益人的合法权益。

六、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 7 次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求。请依约依规进行监管，确保该项

目有序实施改造。

- 附件：1.虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类“三旧”改造单元总体实施方案
- 2.虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类“三旧”改造单元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南栅社区冲元股份经济合作社的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复

东莞市自然资源局

2025 年 9 月 30 日

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
与城市设计委员会相关成员单位，东莞市虎门镇南栅社区冲
元股份经济合作社。

东莞市自然资源局办公室

2025年9月30日印发

虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类“三旧”改造单元总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市虎门镇人民政府拟实施虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类“三旧”改造单元，对位于东莞市虎门镇南栅社区冲元村的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类“三旧”改造单元位于虎门镇南栅现代化产业园区（南栅城中村片区）片区统筹范围内，用地涉及已批《东莞市虎门镇 2024-08—2024-21 地块规划选址评估及地块控制性详细规划图则》范围内的 HUM2024-19 地块。

二、改造单元基本情况

虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类“三旧”改造单元位于东莞市虎门镇南栅社区冲元村，单元总面积为 7.5751 公顷。采用政府主导模式，由虎门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 150932.63 平方米，容积率为 1.99。

单元实施改造面积为 7.5751 公顷，标图建库面积为 7.5751 公顷，标图建库号 44190042123。其中集体土地 7.5751 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南栅社区冲元股份经济合作社，有合法用地手续 3.3995 公顷，无合法用

地手续 4.1756 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内不涉及国有资产。

项目改造范围符合国土空间规划，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线，不占用永久基本农田，符合地块规划选址评估及地块控制性详细规划图则。

根据已批《东莞市虎门镇 2024-08—2024-21 地块规划选址评估及地块控制性详细规划图则》，项目拟改造为工业用途、道路用途，具体情况如下：

一类工业用地为 6.6319 公顷，容积率为 $2.0 \leq R \leq 4.0$ ，总建筑面积为 265274 平方米。道路用地为 0.9396 公顷、水域面积为 0.0036 公顷，其中水域部分用地后续按道路实施，由虎门镇人民政府统筹实施。用地面积具体以经批准的规划条件为准。

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，已经过东莞市虎门镇南栅社区股份经济联合社户代表大会及东莞市虎门镇南栅社区冲元股份经济合作社股东代表大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。经虎门镇人民政府党委会会议审议同意，已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿的方式对原权利人

进行补偿安置。虎门镇人民政府已与东莞市虎门镇南栅股份经济联合社、东莞市虎门镇南栅冲元股份经济合作社就补偿安置等事项签订补偿协议，补偿款已经全部支付到位，不再另外安排留用地和计提征地社保费，且未因征地补偿安置产生纠纷。

（三）开展征地前期工作。改造地块涉及征收土地 7.5751 公顷，其中 7.5713 公顷已纳入《东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》（批复号为粤府土审成片（12）〔2025〕11 号）；0.9396 公顷控规为道路，0.0036 公顷纳入正在向市发改部门申报立项的东引运河流域磨碟河治理工程（目前已编制可行性研究报告），计划安排为道路用地，我镇人民政府承诺后续在国土空间规划和控制性详细规划中做好衔接，按道路用地实施改造，属于按照《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第一款（二）项作为由政府组织实施的交通等基础设施建设需要用地。已依法完成征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、落实有关费用和签订征地补偿安置协议等有关前期工作，被征地农村集体经济组织表决同意征地补偿安置标准，未提出听证，按规定不需开展听证。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 4.1756 公顷集体土地，东莞市虎门镇南栅社区冲元股份经济合作社申请完善转用手续，其中 4.1756 公顷集体土地于 1994 年 1 月至 2003 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罚，已出具行政处罚决定书（虎自然资（旧改）决字〔2025〕1 号）并缴纳罚款。

经东莞市虎门镇南栅股份经济联合社和东莞市虎门镇南栅社区冲元股份经济合作社依法表决同意，申请将 7.5751 公顷集体建设用地转为国有建设用地，并交由虎门镇人民政府主导改造。

五、收储收地情况

改造范围内 7.5751 公顷土地经完善转用并转为国有建设用地后，纳入政府储备土地。

经核查，地块不存在债权债务及法律纠纷，符合地价评估及土壤环境评估等开发要求。

六、供地情况

项目的工业用地由虎门镇人民政府拟通过公开挂牌出让方式推出市场交易，具体情况如下：土地用途为一类工业用地

（M1），面积为 66318.56 平方米，容积率 4.0，计容建筑面积 265274.24 平方米，出让年限 50 年，不可分割转让，全部企业自用；单元内道路用地（S1）面积为 9432.25 平方米，由镇政府同步实施，拟通过国有划拨供地给虎门镇工程建设中心，由其代建，用地面积具体以经批准的规划条件为准。供地方案另行报批。

七、其他

资金筹措。项目拟投入资金由土地竞得方按《项目投资协议》执行。



附件 2

虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类“三旧”改造单元
总体实施方案信息要素表

项目名称			虎门镇南栅现代化产业园片区 8 号传统产业类三旧”改造单元总体实施方案		
项目位置			虎门镇南栅社区冲元村		
标图建库编号			44190042123		
土地现状 (公顷)	总面积		7.5751		
	其中	国有建设用地面积	/		
		集体建设用地面积	7.5751		
		“三地”面积	/		
	没有合法手续且已使用的土地面积		4.1756		
	其中	国有建设用地面积	/		
		集体建设用地面积	4.1756		
	现土地用途		工业		
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	改造主体		虎门镇人民政府		
	开发主体		/		
	改造面积（公顷）		7.5751		
	改造方式		政府主导		
	集体土地完善转用手续面积(公顷)		4.1756		
	完善土地征收手续的用地面积（公顷）		/		
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积（公顷）		7.5751		
	保留集体用地性质的用地面积		/		
	土地规划用途		一类工业用地（M1）、道路（S1）		
	供地面积（平方米）		/		
	收储面积（平方米）		75750.81		
	收地面积（平方米）		/		
	计容建筑面积（平方米）		/		
	容积率		/		
	供地方式		另行供地（一类工业用地（M1）以公开招拍挂方式供地、道路用地（S1）以国有划拨方式供地）		
备注：					
1.单元内的一类工业用地（M1）不可分割转让，全部企业自用；					
2.单元内道路用地（S1）（水域部分计划调整为道路）由虎门镇人民政府同步实施，供地手续另行报批。					

广东省人民政府

粤府土审（12）〔2025〕107号

广东省人民政府关于东莞市虎门镇南栅社区 冲元股份经济合作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《虎门镇南栅现代化产业园片区8号传统产业类“三旧”改造单元总体实施方案》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》（广东省人民政府令第279号）第十七条的规定，批复如下：

一、同意你市将位于东莞市虎门镇南栅社区冲元股份经济合作社7.5751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规划安排为一类工业用地（M1）、道路用地（S1）、水域（E1）（水域部分计划调整为道路），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。