

望牛墩镇五涌村旧厂房“三旧”改造项目

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五涌村旧厂房“三旧”改造项目，对位于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

五涌村的旧厂房“三旧”改造项目位于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 F02-02 地块。

二、改造单元基本情况

五涌村的旧厂房“三旧”改造项目位于五涌村，项目总面积为 14547.60 平方米。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市望牛墩镇五涌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 12193 平方米，容积率为 0.84。

单元实施改造面积为 14547.60 平方米，标图建库面积为 14547.60 平方米，标图建库号 44190012744，全部为集体建设用地，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，且全部有合法用地手续。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,拟改造为一类工业用地,面积为14547.60平方米,容积率为4.0,总建筑面积为58190.40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的股东大会表决通过以上事项。

(二)补偿安置情况。截至2024年3月13日,东莞市城市管理和综合执法局望牛墩分局已与改造范围内其他土地、房屋相关权利人就补偿安置等事项签订协议,并支付补偿款895.90万元。2024年3月11日,望牛墩镇人民政府与东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社签订了《望牛墩镇鸡心岛大桥周边工业中心建设工程项目土地统筹开发征地协议(五涌村范围)》,根据协议约定,该地块留作给东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社自行发展产业项目。

四、供地情况

项目开发周期为2年,拟分1期开发,时间为2024年11月至2026年11月,开发面积14547.60平方米。东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社申请以集体自用方式,拟供地面积为14547.60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 58190.40 平方米，最大高度 60 米，东莞市望牛墩镇五涌股份经济联合社作为开发主体投资建设。

五、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金为 15000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金和城中村改造专项借款等。

（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。

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)

