

东莞市自然资源局文件



东松自然资（更新）〔2022〕4号

关于《东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目“1+N”总体实施方案》的批复

石龙镇人民政府：

《关于东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目申请“1+N”总体实施方案报批手续的函》（东石府函〔2022〕23号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的“1+N”总体实施方案，由你镇人民政府按照《东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目改造方案》实施改造（详见附件1、2）。

二、项目改造面积3.9208公顷，同意你镇人民政府协议收回

东莞市石龙产业投资发展有限公司（原名称为东莞市石龙镇工业总公司）名下3宗共计3.8303公顷国有土地使用权及其地上建筑物、东莞市石龙万通实业有限公司名下1宗共计0.8303公顷国有土地使用权及其地上建筑物，纳入镇级土地储备库统一管理，其中3.1325公顷国有建设用地纳入改造范围。同意0.4923公顷集体土地完善转用手续，该0.4923公顷集体建设用地已经批准完善土地征收手续（见附件3）。请你镇落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和有关原权利人的合法权益并按要求办理产权注销手续。改造后一类工业用地3.9208公顷，容积率4.0，采用招拍挂方式公开出让。

三、请你镇人民政府严格按照城市更新（“三旧”改造）有关政策，抓紧办理项目出让和建设手续，确保该项目有序实施改造。

- 附件：1.东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目改造方案
2.东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目改造方案信息要素表
3.广东省人民政府关于东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目“三旧”用地完善土地征收手续的批复



公开方式：主动公开

抄送：市城市更新与城市设计委员会成员单位，石龙镇城市更新中心，市自然资源石龙分局，东莞市石龙镇西湖股份经济联合社。

松山湖管委会自然资源局

2022年8月24日印发

东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目 改造方案

根据城市更新相关政策，我镇拟对于石龙镇石龙城市公园片区东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目进行改造。改造方案如下：

一、基本情况

东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目属政府主导收储“工改工”项目，位于东莞市石龙镇温泉南路东侧，石龙中学南侧，标图建库号 44190010231。改造范围总面积为 3.9208 公顷，其中已核发国土证的国有建设用地 3.1325 公顷，政府储备用地 0.296 公顷；无合法用地手续集体建设用地 0.4923 公顷，所有权人为东莞市石龙镇西湖股份经济联合社，已落实违法用地处罚，行政处罚决定书为：石龙自然资（执法）决字【2022】1 号，申请完善转用征收手续后一并改造。改造地块涉及的土地、房屋权属清晰。

二、规划情况

改造地块符合石龙镇土地利用总体规划（2010-2020 年）和城乡规划，已纳入石龙镇“三旧”改造专项规划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

然
★
专用
(14)

石龙镇
规划

该地块现状用途主要为工业用地，使用主体分别是东莞市石龙镇工业总公司（自 1995 年开始使用）、东莞市石龙万通实业有限公司（自 1991 年开始使用），现状建筑面积为 54555.76 平方米，现状容积率为 1.39，工业年产值为 500 万元。

四、协议补偿情况

1、集体建设用地补偿情况

东莞市石龙镇工业总公司于 2001 年 11 月与所有权人东莞市石龙镇西湖股份经济联合社签订了征地协议，并于 2009 年 5 月 21 日完成支付征地补偿款 9830.419 万元，已按双方约定落实了补偿安置事宜，东莞市自然资源局现已按照用地发生的土地管理法律法规落实处理。

2、国有建设用地补偿情况

石龙镇人民政府与国有土地使用权人协商一致同意按照“货币补偿+物业补偿”的方式计算收储补偿，由石龙镇人民政府收回东莞市石龙镇工业总公司、东莞市石龙万通实业有限公司的国有土地使用权和地上建筑物。

按照《东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目拆迁补偿方案》约定补偿东莞市石龙镇工业总公司共 6113.958 万元，补偿东莞市石龙万通实业有限公司共 5882 m²工业用房。

截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。

五、土地拟改造情况

根据《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102号）有关指引，改造地块由石龙镇人民政府主导收储后以招拍挂方式公开出让。根据相关规划，改造后一类工业用地 39207.7 平方米，容积率 ≤ 4.0 ，建筑面积 ≤ 156830.8 平方米，预计每年工业产值不低于 1500 万/亩。

关于工业厂房产权事宜按照《东莞市人民政府关于加快镇村工业园改造提升的实施意见》及市政府“工改工”相关政策执行。

东莞市石龙镇人民政府
2022年6月13日



一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百

附件 2

东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目改造方案信息要素表

项目名称		东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目“三旧”改造	
项目位置		石龙镇西湖村	
标图建库编号		44190010231	
土地现状 (公顷)	总面积		3.9208
	其中	国有建设用地面积	3.4285
		集体建设用地面积	0.4923
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		0.4923
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	0.4923
	现土地用途		工业
规划情况	是否符合土地利用总体规划、城市总体规划		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		是
批准情况 (公顷)	改造主体		石龙镇人民政府
	改造面积		3.9208
	改造方式		政府主导改造
	申请完善征收手续的用地面积		0.4923
	申请转(征)为国有建设用地的集体建设用地面积		0
	完善用地手续,继续保留自居自用的集体建设用地面积		0
	土地规划用途		一类工业用地
	供地面积		3.9208
	建筑面积(万平方米)		15.6831
	容积率		4.0
	供地方式		招拍挂



广东省人民政府

粤府土审(12)[2022]63号

广东省人民政府关于东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目“三旧”用地完善土地征收手续的批复

东莞市人民政府:

东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目“1+N”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“三旧”改造政策规定,批复如下:

一、同意上报的东莞市石龙健康产业区更新单元建设项目改造方案。同意你市将位于石龙镇西湖村的0.4923公顷旧厂房集体建设用地完善土地征收手续。

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“三旧”改造政策要求供应土地，并组织改造主体按照经批准的改造方案实施改造。该宗用地在土地利用总体规划中规划安排为建设用地，供地时土地用途应与土地利用总体规划中的规划安排相符合。

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。

五、具体建设项目供地及实施情况须按规定及时报备。



公开方式：主动公开

抄送：国家自然资源督察广州局、财政部广东监管局、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。