

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2022〕12号

关于《东莞市石排镇庙边王利屋“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案》的批复



石排镇人民政府：

你镇《关于石排镇庙边王利屋“三旧”改造项目申请审批“1+N”总体实施方案的函》（石府函〔2022〕48号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的东莞市石排镇庙边王利屋“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案，由东莞市石排镇庙边王利屋股份经济合作社按照《石排镇庙边王利屋“三旧”改造项目改造方案》（详见附件1、2）实施改造。

二、项目改造面积1.9758公顷，同意东莞市石排镇庙边王利屋股份经济合作社申请的1.9758公顷无合法用地手续的集体土

地完善建设用地转用手续。项目改造后一类工业用地1.9758公顷，容积率3.5，由东莞市石排镇庙边王利屋股份经济合作社办理集体自用手续。

三、请按照有关规定与东莞市石排镇庙边王利屋股份经济合作社签订实施监管协议并报我局备案，指导其抓紧办理项目用地、建设等手续。

四、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 2022 年第 8 次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求。请依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

- 附件：1. 石排镇庙边王利屋“三旧”改造项目改造方案
2. 东莞市石排镇庙边王利屋“三旧”改造项目信息要素表



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成员单位，市自然资源局石排分局、石排镇城市更新中心，石排镇庙边王利屋股份经济合作社。

松山湖管委会自然资源局办公室

2022年10月15日印发

东莞市石排镇庙边王利屋股份经济合作社

石排镇庙边王利屋“三旧”改造项目改造方案

根据“三旧”改造规划，我镇拟对位于东莞市石排镇庙边王利屋东边坑的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块位于东莞市石排镇下沙路 59 号（土名：东边坑），毗邻下沙大道。改造总面积为 19757.73 平方米，其中集体建设用地面积为 19757.73 平方米，无合法用地手续面积为 19757.73 平方米。需完善集体建设用地手续的土地面积为 19757.73 平方米。改造涉及的房屋、土地权属清晰，全部归东莞市石排镇庙边王利屋股份经济合作社所有。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划。已纳入石排镇“三旧”改造规划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业用地，为东莞市石排镇庙边王利屋股份经济合作社 1999 年 6 月开始使用。地上建筑总面积约为 10921.4 平方米，容积率 0.55，由于厂房生产力低下，年产值约 600 万。

四、协议补偿情况

关于改造地块中需完善集体建设用地手续的土地，均不涉及协议补

然
★
专用
(14)

偿的问题。改造地块拟由东莞市石排镇庙边王利屋股份经济合作社作为改造主体。东莞市自然资源局已按用地发生时的土地管理法律法规落实处罚，东莞市石排镇庙边王利屋股份经济合作社已于2021年10月缴纳违法用地罚款395154元。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善相关用地手续后，改造项目用地面积为19757.73平方米，计划投入改造资金为2.968亿元，改造后，该宗土地将用于一类工业用地，改造总面积为19757.73平方米，容积率为3.50，建筑总面积约69152平方米，建设厂房面积约57152平方米，食堂面积约2000平方米，宿舍面积约10000平方米。计划引进企业，建成生产、办公、生活配套区，预计年产值将达6亿元，预收租金约1659万元。

六、其他相关情况

该项目预计2022年12月开始开工建设，2024年6月建成投产。东莞市石排镇庙边王利屋股份经济合作社将与镇人民政府签订项目实施监管协议实施监督，确保项目顺利完成。

东莞市石排镇庙边王利屋股份经济合作社

2022年6月10日



附件 2

东莞市石排镇庙边王利屋“三旧”改造项目信息要素表

项目名称		石排镇庙边王利屋“三旧”改造项目	
项目位置		石排镇石排下沙路 59 号	
标图建库编号		44190030465	
土地现状 (公顷)	总面积		1.9758
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.9758
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		1.9758
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.9758
	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		东莞市石排镇庙边王利屋股份经济合作社
	开发主体		东莞市石排镇庙边王利屋股份经济合作社
	改造面积		1.9758
	改造方式		集体经济组织自行改造
	集体土地完善转用手续面积		1.9758
	完善土地征收手续的用地面积		0
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积		0
	集体土地完善转用手续并保留集体用地性质的用地面积		0
	土地规划用途		一类工业用地
	供地面积		一类工业用地 1.9758
	收储面积		0
	计容建筑面积(万平方米)		一类工业用地≤6.9152
	容积率		一类工业用地≤3.5
	供地方式		集体自用



