

# 东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2022〕15号

## 关于《东莞市石排镇横山谢屋市场“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《关于石排镇横山谢屋市场“三旧”改造项目申请审批“1+N”总体实施方案的函》（石府函〔2022〕104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横山谢屋市场“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案，由东莞市石排镇横山谢屋股份经济合作社按照《石排镇横山谢屋市场“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1.3876公顷，同意东莞市石排镇横山谢屋股份经济合作社申请的1.3876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1.3876公顷，容积率3.4，由东莞市石排镇横山谢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横山谢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 10 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. 石排镇横山谢屋市场“三旧”改造项目改造方案  
2. 东莞市石排镇横山谢屋市场“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，石排镇横山谢屋股份经济合作社。

松山湖管委会自然资源局办公室

2022年12月30日印发

# 石排镇横山谢屋股份经济合作社

## 石排镇横山谢屋市场“三旧”改造项目 改造方案

根据“三旧”改造规划，我合作社拟对位于石排镇横山谢屋市场的旧厂房地块进行改造。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李横路5号，标图建库号为44190030453，改造总面积13875.86平方米，其中，集体建设用地13875.86平方米，无合法用地手续的13875.86平方米，需完善集体建设用地手续的土地面积13875.86平方米。改造涉及的房屋、土地权属清晰，全部属东莞市石排镇横山谢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、土地利用情况

该地块现用途为工业用地，为东莞市石排镇横山谢屋股份经济合作社2000年6月开始使用。现有建筑面积10707.67平方米，容积率为1.6，由于市场人流稀少厂房生产力低下，年产值约为500万元。

### 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，均不涉及协议补偿的问题。改造地块拟由东莞市石排镇横山谢屋股份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，东莞市石排镇横山谢屋股份经济合作社已于2021年11月缴纳违法用地罚款287673元。

#### 四、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善相关用地手续后，拟采用集体自用方式进行供地，将13875.86平方米建设用地完善集体建设用地手续后进行供地。由东莞市石排镇横山谢屋股份经济合作社采取自行改造方式进行改造，计划投入改造资金12500万元。改造后，该宗土地将用于一类工业厂房，总用地面积为13875.86平方米，容积率为3.40，计容总建筑面积为47177.92平方米，具体以工程竣工后实际丈量为准。计划引进企业，建成生产、办公、生活配套一体的工业大厦，预计年产值将达到3.1亿元。

#### 五、其他相关情况

该项目预计2022年12月开始建设，2024年06月建成投产。东莞市石排镇横山谢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。

东莞市石排镇横山谢屋股份经济合作社

2021年12月14日



## 附件 2

东莞市石排镇横山谢屋市场“三旧”改造项目信息要素表

|                                           |                          |          |                   |  |  |
|-------------------------------------------|--------------------------|----------|-------------------|--|--|
| 项目名称                                      |                          |          | 石排镇横山谢屋市场“三旧”改造项目 |  |  |
| 项目位置                                      |                          |          | 石排镇石排李横路路 5 号     |  |  |
| 标图建库编号                                    |                          |          | 44190030453       |  |  |
| 土地现状<br>(公顷)                              | 总面积                      |          | 1.3876            |  |  |
|                                           | 其中                       | 国有建设用地面积 | 0                 |  |  |
|                                           |                          | 集体建设用地面积 | 1.3876            |  |  |
|                                           |                          | “三地”面积   | 0                 |  |  |
|                                           | 没有合法手续且已使用的土地面积          |          | 1.3876            |  |  |
|                                           | 其中                       | 国有建设用地面积 | 0                 |  |  |
|                                           |                          | 集体建设用地面积 | 1.3876            |  |  |
|                                           | 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<br>(公顷)                              | 改造主体                     |          | 东莞市石排镇横山谢屋股份经济合作社 |  |  |
|                                           | 开发主体                     |          | 东莞市石排镇横山谢屋股份经济合作社 |  |  |
|                                           | 改造面积                     |          | 1.3876            |  |  |
|                                           | 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             |          | 1.3876            |  |  |
|                                           | 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 |          | 1.3876            |  |  |
|                                           | 土地规划用途                   |          | 一类工业用地            |  |  |
|                                           | 供地面积                     |          | 一类工业用地 1.3876     |  |  |
|                                           | 收储面积                     |          | 0                 |  |  |
|                                           | 计容建筑面积（万平方米）             |          | 一类工业用地≤4.7178     |  |  |
|                                           | 容积率                      |          | 一类工业用地≤3.4        |  |  |
|                                           | 供地方式                     |          | 集体自用              |  |  |
| 备注：项目北侧道路由东莞市石排镇横山谢屋股份经济合作社落实相关用地手续后同步实施。 |                          |          |                   |  |  |





