

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2023〕15号

关于《东莞市石龙镇美达生物医药产业园项目 “三旧”改造总体实施方案》的批复

石龙镇人民政府：

你镇《关于东莞市石龙镇美达生物医药产业园项目申请“三旧”改造总体实施方案报批手续的函》（东石府函〔2023〕45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龙镇美达生物医药产业园项目“三旧”改造总体实施方案，由东莞市美达装饰设计工程有限公司按《东莞市石龙镇美达生物医药产业园项目“三旧”改造总体实施方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为1.3410公顷，改造后一类工业用地1.3410公顷，容积率3.4，东莞市美达装饰设计工程有限公司移

交政府的额定责任用地 0.0512 公顷，规划用途为道路用地。

三、请按照有关规定与东莞市美达装饰设计工程有限公司签订实施监管协议并报我局备案，指导抓紧办理项目建设手续。

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 2023 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. 东莞市石龙镇美达生物医药产业园项目“三旧”改造总体实施方案
2. 东莞市石龙镇美达生物医药产业园项目“三旧”改造总体实施方案信息要素表



公开方式：主动公开

抄送：市城市更新与城市设计委员会有关成员单位、市文化广电旅游体育局、市消防救援支队、市自然资源局石龙分局、石龙镇城市更新中心、东莞市美达装饰设计工程有限公司。

松山湖管委会自然资源局

2023年11月2日印发

东莞市石龙镇美达生物医药产业园项目 “三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我镇拟实施东莞市石龙镇美达生物医药产业园项目，对位于东莞市石龙镇温泉南路 78 号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市石龙镇美达生物医药产业园项目位于东莞市石龙镇西湖片区统筹范围内，用地涉及东莞市石龙镇西湖片区控制性详细规划范围内的 M-01-03b 地块。

二、改造单元基本情况

东莞市石龙镇美达生物医药产业园项目位于东莞市石龙镇温泉南路 78 号，单元总面积为 1.3410 公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市美达装饰设计工程有限公司作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 2.22 万平方米，容积率为 1.60。

单元实施改造面积为 1.3410 公顷，标图建库面积为 1.3922 公顷，标图建库号 44190010245-1。其中国有建设用地为 1.3922 公顷，土地权利人为东莞市美达装饰设计工程有限公司，有合法用地手续 1.3922 公顷，无合法用地手续 0 公顷；改造范围内不涉及集体土地。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，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，拟改造为工业用途，具体情况如下：其中工业用地为 1.3410 公顷，容积率为 3.4，总建筑面积为 45594 平方米。改造主体移交政府的额定责任用地 0.0512 公顷，预留规划用途为道路用地。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。改造地块不涉及其他土地、房屋相关权利人，无需征求改造意愿。

（二）补偿安置情况。改造地块不涉及其他土地、房屋相关权利人，无需补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块不涉及其他土地、房屋相关权利人，无需征收土地、开展社会稳定风险评估。

四、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为 20000 万元，拟投入改造资金为 13000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，第一期拟投入改造资金 5000 万元，第二期拟投入改造资金 8000 万元。

（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。

东莞市石龙镇人民政府

2023 年 9 月 1 日

附件 2

东莞市石龙镇美达生物医药产业园项目 “三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称			东莞市石龙镇美达生物医药产业园项目		
项目位置			石龙镇温泉南路		
标图建库编号			44190010245		
土地现状 (公顷)	总面积		1.3410		
	其中	国有建设用地面积	1.3410		
		集体建设用地面积	0		
		“三地”面积	0		
	没有合法手续且已使用的土地面积		0		
	其中	国有建设用地面积	0		
		集体建设用地面积	0		
	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		东莞市美达装饰设计工程有限公司		
	改造面积		1.3410		
	改造方式		土地权利人自行改造		
	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		
	完善集体建设用地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		
	收地面积		0		
	供地面积		0		
	建筑面积（万平方米）		4.5594		
	容积率		3.4		
	供地方式		不涉及		
备注：改造主体移交政府的额定责任用地 0.0512 公顷，规划用途为道路用地。					

