

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2024〕1号

关于《石排镇黄家坐工业南路厂房“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《关于申请审批石排镇黄家坐工业南路厂房“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案的函》（石府函〔2023〕178号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的石排镇黄家坐工业南路厂房“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案，由东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社按《石排镇黄家坐工业南路厂房“三旧”改造项目改造方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为20147.86平方米，同意完善20147.86平方米的集体建设用地手续。项目改造后一类工业用地



20147.86 平方米，容积率 3.5，由东莞市石排镇黄家埗股份经济联合社按建设用地规划条件办理集体自用手续。

三、请按照有关规定与东莞市石排镇黄家埗股份经济联合社签订实施监管协议并报我局备案，指导抓紧办理项目用地、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 2023 年第 14 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. 石排镇黄家埗工业南路厂房“三旧”改造项目改造方案
2. 石排镇黄家埗工业南路厂房“三旧”改造项目改造方案信息要素表

东莞市自然资源局

2024 年 1 月 10 日



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，市自然资源局石排分局，石排镇城市更新中心。

松山湖管委会自然资源局

2024年1月10日印发

东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社

石排镇黄家坐工业南路厂房“三旧”改造 改造方案

根据“三旧”改造规划，我村拟对位于石排镇黄家坐工业南路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黄家坐工业南路，标图建库号为 44190030406。改造总面积 20147.86 平方米，集体建设用地 20147.86 平方米，其中无合法用地手续的 20147.86 平方米。需完善集体建设用地手续的土地面积 20147.86 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黄家坐股份经济联合社所有。

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，为东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社 1992 年开始使用。现有建筑面积 17012.38 平方米，容积率为 0.84，由于市场人流稀少厂房生产力低下，年租金收入约为 283 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黄家坐股份经济联合社作为改造主体。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，东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社已于 2023 年 9 月完成违法用地处理并缴纳违法用地罚款。

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，20147.86 平方米建设用地完善集体建设用地手续后进行供地。改造后，总用地面积为 20147.86 平方米，全为一类工业用地，容积率为 3.5，计容建筑总面积为 70517.51 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，建成投入使用后预计年产值将达到 3 亿元，预计年租金收入 1354 万元。

五、其他相关情况

项目计划由东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社采取镇村合作开发模式进行改造，按镇村 6:4 比例进行投资及利益分成，合作年限 25 年，合作期满后建筑物无偿归集体所有，计划投入改造资金 24445 万元。项目预计 2024 年 3 月开始建设，2025 年 9 月建成投产。东莞市石排镇黄家坐股份经济联合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。

东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社

2023 年 9 月 28 日



附件 2

石排镇黄家坐工业南路厂房“三旧”改造项目 改造方案信息要素表

项目名称		石排镇黄家坐工业南路厂房“三旧”改造项目	
项目位置		石排镇黄家坐村	
标图建库编号		44190030406	
土地现状 (公顷)	总面积		2.0148
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	2.0148
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		2.0148
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	2.0148
	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		东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社
	改造面积		2.0148
	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		2.0148
	土地规划用途		一类工业用地
	收地面积		0
	供地面积		2.0148
	建筑面积(万平方米)		7.0517
	容积率		3.5
	供地方式		集体自用



