

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2024〕9号

关于《石排镇李家坊村旧工业区“工改工”地块“1+N”总体实施方案》的批复

石排镇人民政府：

《关于申请审批石排镇李家坊旧工业区“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案的函》收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意上报的石排镇李家坊旧工业区“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案，由东莞市石排镇李家坊股份经济联合社按《石排镇李家坊旧工业区“三旧”改造项目改造方案》（见附件1、2）自行改造。

二、该项目改造面积为1.2531公顷，全部为集体建设用地，同意东莞市石排镇李家坊股份经济联合社的0.8947公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。

三、该项目改造后，一类工业用地1.0789公顷，容积率为



3.5, 道路用地 0.1742 公顷, 均采用集体自用方式供给东莞市石排镇李家坊股份经济联合社。

四、请按照有关规定, 与东莞市石排镇李家坊股份经济联合社签订实施监管协议并报我局备案, 指导东莞市石排镇李家坊股份经济联合社严格按照城市更新有关政策, 注销改造范围内原集体建设用地使用权证, 并抓紧办理项目供地手续和建设手续, 自本批复作出之日起一个月内办理供地手续。

五、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 2024 年第 2 次会议审议意见, 在后续阶段统筹落实有关工作要求。请依约依规进行监管, 确保该项目有序实施改造。

- 附件: 1. 石排镇李家坊旧工业区“三旧”改造项目改造方案
2. 石排镇李家坊旧工业区“三旧”改造项目“1+N”
总体实施方案信息要素表



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
与城市设计委员会相关成员单位，市消防救援支队，东莞市
石排镇李家坊股份经济联合社。

东莞市自然资源局办公室

2024年3月20日印发

东莞市石排镇李家坊股份经济联合社

石排镇李家坊旧工业区“三旧”改造项目 改造方案

根据“三旧”改造规划，我村拟对位于石排镇李家坊商业街旧工业区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家坊商业街 25 号，标图建库号为 44190010424。改造总面积 12531.38 平方米，集体建设用地 12531.38 平方米，其中有合法用地手续的 3583.94 平方米，无合法用地手续的 8947.44 平方米。需完善集体建设用地手续的土地面积 8947.44 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李家坊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，为东莞市石排镇李家坊股份经济联合社 1990 年 10 月开始使用。现有建筑面积 6967.68 平方米，容积率为 0.56，由于市场人流稀少厂房生产力低下，年产值约为 300 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李家坊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，东莞市石排镇李家坊股份经济联合社已于 2023 年 7 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，其中 8947.44 平方米建设用地完善集体建设用地手续后，联同 3583.94 平方米已有手续建设用地一并供地。改造后，总用地面积为 12531.38 平方米，其中 10789.41 平方米为一类工业用地，容积率为 3.5，计容建筑总面积为 37762.94 平方米，具体以工程竣工后实际丈量为准；1741.97 平方米为道路用地，将在完善相关用地手续后由改造主体同步实施建设。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 1.8 亿元，预计年租金收入 680 万元。

五、其他相关情况

项目计划由东莞市石排镇李家坊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 14500 万元。项目预计 2023 年 12 月开始建设，2024 年 12 月建成投产。东莞市石排镇李家坊股

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。

东莞市石排镇李家坊股份经济联合社

2023年10月20日



附件 2

石排镇李家坊旧工业区“三旧”改造项目“1+N” 总体实施方案信息要素表

项目名称			石排镇李家坊旧工业区“三旧”改造项目
项目位置			石排镇李家坊村
标图建库编号			44190010424
土地现状 (公顷)	总面积		1.2531
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.2531
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		0.8947
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	0.8947
	现土地用途		工业
规划情况	是否符合国土空间总体规划		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		东莞市石排镇李家坊股份经济联合社
	开发主体		东莞市石排镇李家坊股份经济联合社
	改造面积		1.2531
	改造方式		土地权利人自行改造
	集体土地完善转用手续面积		0.8947
	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
	保留集体用地性质的用地面积		1.2531
	土地规划用途		一类工业用地、道路用地
	供地面积		1.0789、0.1742
	收地/收储面积		0
	计容建筑面积(万平方米)		3.7763、/
	容积率		3.5、/
	供地方式		集体自用



