

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2024〕12号

关于《石排镇埔心楼下村沿河路1号厂房“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案》的批复

石排镇人民政府：

《关于申请审批石排镇埔心楼下村沿河路1号厂房“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、同意上报的石排镇埔心楼下村沿河路1号厂房“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案，由东莞市石排镇埔心楼下股份经济合作社按《石排镇埔心楼下村沿河路1号厂房“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案》（见附件1、2）自行改造。

二、该项目改造面积为4391.74平方米，全部为集体建设用地，同意东莞市石排镇埔心楼下股份经济合作社的4391.74平方米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4391.74平方米，容积率为3.0，采用集体自用方式供给东莞市石排镇埔心楼下股份经济合

作社。

四、请按照有关规定，与东莞市石排镇埔心楼下股份经济合作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，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. 石排镇埔心楼下村沿河路 1 号厂房“三旧”改造项目改造方案
2. 石排镇埔心楼下村沿河路 1 号厂房“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案信息要素表
3. 完善集体建设用地手续审批表
4. 城市更新与城市设计委员会 2024 年第 2 次会议纪要



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，东莞市石排镇埔心楼下股份经济合作社。

松山湖管委会自然资源局

2024年3月25日印发

东莞市石排镇埔心楼下股份经济合作社

石排镇埔心楼下村沿河路 1 号厂房“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埔心沿河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埔心沿河路，标图建库号为 44190030399。改造总面积 4391.74 平方米，集体建设用地 4391.74 平方米，其中无合法用地手续的 4391.74 平方米，需完善集体建设用地手续的土地面积 4391.74 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埔心楼下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，为东莞市石排镇埔心楼下股份经济合作社 1998 年 1 月开始使用。现有建筑面积 4145.22 平方米，容积率为 0.94。由于现有厂房生产力低下，年产值约为 2500 万元，年租金为 90 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埔心楼下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，东莞市石排镇埔心楼下股份经济合作社已于2023年7月缴纳违法用地罚款24402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，拟采用集体自用方式进行供地，计划投入改造资金为3800万元。改造后，该宗土地将用于一类工业用地，总用地面积为4391.74平方米，容积率为3.0，计容建筑总面积为13175.22平方米，具体以工程竣工后实际丈量为准。计划引入高新科技行业企业，建成生产、办公为一体的工业大厦，建成投入使用后预计年产值将达3500万元，预计年租金收入275万元。项目改造资金拟由东莞市石排镇埔心楼下股份经济合作社自行承担。

六、其他相关情况

该项目预计2024年4月开始建设，2025年6月建成投产。东莞市石排镇埔心楼下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。

东莞市石排镇埔心楼下股份经济合作社

2023年11月1日



附件 2

石排镇埔心楼下村沿河路 1 号厂房“三旧”改造项目“1+N” 总体实施方案信息要素表

项目名称		石排镇埔心楼下村沿河路 1 号厂房“三旧”改造项目 “1+N”总体实施方案	
项目位置		石排镇埔心村	
标图建库编号		44190030399	
土地现状 (公顷)	总面积		0.4392
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	0.4392
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		0.4392
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	0.4392
	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		石排镇埔心楼下股份经济合作社
	开发主体		石排镇埔心楼下股份经济合作社
	改造面积		0.4392
	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		0.4392
	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		0.4392
	土地规划用途		一类工业用地
	供地面积		0.4392
	收地/收储面积		0
	计容建筑面积(万平方米)		≤1.3176
	容积率		≤3.0
	供地方式		集体自用

市自然资源管理委员会 (市国土空间规划委员会) 会议纪要

[2024] 3 号

东莞市自然资源管理委员会(市国土空间规划委员会)办公室 2024 年 3 月 14 日

2024 年 3 月 8 日下午,叶葆华副市长在市行政办事中心主楼 15A 会议室主持召开城市更新与城市设计委员会 2024 年第 2 次会议。相关成员单位负责同志参加了会议,有关单位列席相关议题。纪要如下:

一、关于东莞市虎英地下公共人防工程项目,东莞爱领儿童医院,万彩华府,东莞得利钟表有限公司钟表智能制造项目,滨海湾新区优质产业空间(一期)项目二号地块等 5 个项目建设工程设计方案有关问题

会议审议并同意《东莞市虎英地下公共人防工程项目》、《东

莞爱领儿童医院》、《东莞得利钟表有限公司钟表智能制造项目》、《滨海湾新区优质产业空间（一期）项目二号地块》等4个项目建设工程设计方案。

会议要求，《东莞爱领儿童医院》增加门诊前非机动车临时停靠站雨棚，用地范围与公共绿地必须围蔽隔离隔断。

会议审议不同意《万彩华府》，需优化街铺方案设计。今后，类似围绕居住区的、商住混合及商业办公的商业区域设置底层街铺，应先提请市交通前期会议讨论。

二、关于《关于进一步规范“净地”出让工作的通知》有关事项

会议审议并原则同意《关于进一步规范“净地”出让工作的通知》，由市自然资源局按程序上报市政府批准后，冠以“经市人民政府同意”字样，以内部文件印发。

三、关于《东城街道火炼树社区商住类更新单元（一期）总体实施方案》等12宗“三旧”改造项目总体实施方案有关问题

（一）会议审议并原则同意《东莞市东城街道火炼树社区商住类更新单元（一期）总体实施方案》《常平镇金美村A4-01单元总体实施方案》《塘厦镇东莞创星科技园有限公司项目“三旧”改造总体实施方案》《谢岗镇东莞市锡福新材料科技有限公司旧厂房“三旧”改造项目总体实施方案》《东莞市大岭山镇大塘朗村海瑞诚地块传统产业类更新单元“三旧”改造项目总体实施方案》《东长混凝土搅拌有限公司产业升级基地一期项目“三

溪镇)、杨建波(石碣镇)、赵宁发(塘厦镇)、张桂标(谢岗镇)、叶浩宁(大岭山镇)、刘钟明(大朗镇)、钟伟发(石排镇)、王永权(横沥镇)。

分送: 叶葆华副市长, 陈志军副秘书长, 市府办综合二科。

抄送: 城市更新与城市设计委员会有关成员单位及列席单位。

城市更新与城市设计委员会2024年第2次会议议题安排表（建设工程设计方案类5项）

序号	项目名称	主要内容						主要问题				纪要		
		业务类别	建设地点	送审单位	设计单位	使用性质	用地面积 (平方米)	用地面积 (亩)	建筑面积 (平方米)	容积率	是否有 国土证		经区领导 班子讨论 是否同意	
1	东莞市虎门地下公共人防工程	建设工程设计方案技术审查	东莞市东城街道石井社区迎宾路与东晖路交汇处南侧	东莞市黄旗山城市公园	青岛市人防建筑设计研究院有限公司	G11（公园用地）	17019.32	25.53	28244.93	574.02	0.034	否	是	同意。
2	东莞爱领儿童医院项目	建设工程设计方案技术审查	东莞市厚街镇赤岭社区	东莞爱领妇女儿童医院有限公司	广东中山建筑设计院股份有限公司	C51（医院用地）	7485.31	11.23	51516.41	41163.29	5.497	否	是	原则同意。增加门诊前非机动车临时停靠站雨棚，用地范围与公共绿地必须围蔽隔离高隔断。
3	万彩华府	建设工程规划许可证	东莞市凤岗镇黄朝工业路	东莞市万彩房地产开发有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	R2（二类居住用地）	29125.38	43.69	101783	72786.49	2.499	是	是	不同意。优化街铺方案设计，今后，类似围绕居住区内的、商住混合及商业办公的商业区域设置底层街铺，应先表请市交通前期会议讨论。
4	东莞得利钟表有限公司钟表智能制造项目	建设工程规划许可证	东莞市凤岗镇雁田村	东莞得利钟表有限公司	西地国际规划设计（北京）有限公司深圳分公司	M1（一类工业用地）	42209.86	64	164385.69	145944.92	3.458	是	是	同意。
5	滨海湾新区优质产业空间（一期）项目二号地块	建设工程规划许可证	东莞市滨海湾新区武山沙社区十围附近	东莞市智慧云廊产业投资有限公司	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	M1（一类工业用地）	18801.47	28.2	68001.36	61200.47	3.26	是	是	同意。

[illegible]

