

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2024〕20号

关于《东莞市石排镇谷吓村石井“三旧”改造项目总体实施方案》的批复

石排镇人民政府：

你镇《关于东莞市石排镇谷吓村石井“三旧”改造项目申请总体实施方案报批手续的函》（石府函〔2024〕75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谷吓村石井“三旧”改造项目总体实施方案，由东莞市石排镇谷吓石井股份经济合作社按《东莞市石排镇谷吓村石井“三旧”改造项目总体实施方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为18091.66平方米，同意完善7811.93平方米的集体建设用地手续。项目改造后一类工业用地

18091.66 平方米， $2.00 \leq \text{容积率} \leq 3.00$ ，由东莞市石排镇谷吓石井股份经济合作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谷吓石井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。

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 2024 年第 7 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. 东莞市石排镇谷吓村石井“三旧”改造项目总体实施方案
2. 东莞市石排镇谷吓村石井“三旧”改造项目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10月24日印发

东莞市石排镇谷吓村石井“三旧”改造项目 总体实施方案

为实施国土空间总体规划和“三旧”改造专项规划，我市石排镇人民政府拟实施谷吓村石井“三旧”改造项目，对位于石岗路60号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

谷吓村石井“三旧”改造项目用地涉及石排镇塘尾古城片区控制性详细规划范围内的16-23地块。

二、改造项目基本情况

谷吓村石井“三旧”改造项目位于石岗路60号，改造总面积为1.8092公顷。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市石排镇谷吓石井股份经济合作社作为改造主体。改造项目现状主要为旧厂房，总建筑面积约17644.35平方米，容积率为0.98。

项目改造面积为1.8092公顷，已全部标图建库，标图建库号44190030391。全部为集体建设用地，其中，有合法用地手续面积为1.0280公顷，无合法用地手续面积为0.7812公顷，集体土地所有权人为东莞市石排镇谷吓石井股份经济合作社。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（陆域），不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批控规，拟改造为一类工业用途，具体情况如下：

工业用地为 1.8092 公顷，容积率为 3.0，计容建筑总面积为 54274.98 平方米。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。东莞市石排镇谷吓石井股份经济合作社已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求改造范围内其他土地、房屋相关权利人的改造意愿，并经全部原权利同意。

改造范围内涉及农村集体土地，已经过该农村集体经济组织成员的股东大会会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。截止 2024 年 7 月 30 日，东莞市石排镇谷吓石井股份经济合作社已与改造范围内其他土地、房屋相关权益人签订合作发展协议书，就合作相关事宜达成一致。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 0.7812 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 0.7812 公顷集体土地于 1996 年 1 月至 2004 年 12 月期间发生违法用地行为，已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚），行政处罚决定书：石排自然资（旧改）决字[2023]4 号。

五、供地情况

项目开发周期为 1.5 年，拟 1 期开发，开发时间为 2024 年 12 月至 2026 年 6 月，开发面积为 1.8092 公顷。

东莞市石排镇谷吓石井股份经济合作社申请以集体自用方式，拟供地面积为 1.8092 公顷，土地用途为一类工业用地，容积率 3.0，计容建筑总面积为 54274.98 平方米，具体以工程竣工后实际丈量为准，最大高度为 60 米，由东莞市石排镇谷吓石井股份经济合作社作为开发主体投资建设。

六、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金为 14100 万元，拟筹措资金方式为自有资金。

（二）实施监管。改造项目实施监管按照后续签订的监管协议执行。

东莞市石排镇镇人民政府

2024 年 7 月 30 日



东莞市石排镇镇人民政府
14)

附件 2

东莞市石排镇谷吓村石井“三旧”改造项目 总体实施方案信息要素表

项目名称		东莞市石排镇谷吓村石井“三旧”改造项目	
项目位置		东莞市石排镇谷吓村	
标图建库编号		44190030391	
土地现状 (公顷)	总面积		1.809166
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.809166
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		0.781193
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	0.781193
	现土地用途		工业
规划情况	是否符合国土空间规划		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		东莞市石排镇谷吓石井股份经济合作社
	开发主体		东莞市石排镇谷吓石井股份经济合作社
	改造面积		1.809166
	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		0.781193
	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		0.781193
	土地规划用途		一类工业用地
	供地面积		一类工业用地 1.809166 公顷
	收储面积		0
	计容建筑面积 (万平方米)		一类工业用地 ≤ 5.427498
	容积率		$2.00 \leq R \leq 3.00$
	供地方式		集体自用

