

石碣镇旧汽车客运站 “三旧” 改造项目

总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市石碣镇人民政府拟实施石碣镇旧汽车客运站 “三旧”改造项目，对位于石碣镇光明路以西、新风东路以南的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

石碣镇旧汽车客运站 “三旧”改造项目用地涉及石碣镇中心片区控制性详细规划范围内的 A05-19 地块。

二、改造单元基本情况

石碣镇旧汽车客运站 “三旧”改造项目位于石碣镇光明路以西、新风东路以南，单元总面积为 0.3672 公顷。采用政府主导模式，由石碣镇人民政府作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约 2599.36 平方米，容积率为 0.7。

单元实施改造面积为 0.3672 公顷，标图建库面积为 0.3649 公顷，0.0023 公顷未入库，符合标图入库误差控制范围，标图建库号 44190020134。其中国有建设用地为 0.0525 公顷，土地权利人为石碣镇人民政府，全部有合法用地手续；集体土地 0.3147 公顷，全部为建设用地，集体土地所有权人

为东莞市石碣镇石碣股份经济联合社，均无合法用地手续。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内涉及 2 处公有资产，其中土地原权利人为东莞市交通运输局石碣分局，原批准面积为 0.0576 公顷（含改造范围外 0.0051 公顷），业经镇人民政府同意无偿收回国有土地使用权，现状建筑物已拆除；建（构）筑物原权利人为东莞市石碣镇城区实业发展总公司，建筑总面积为 1049.21 平方米，业经镇人民政府同意按评估价值收回、拆除地上建（构）筑物，现状建筑物已拆除。

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），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。

项目拟改造为社会停车场库用地，用地为 0.3672 公顷，容积率 3.0，计容建筑面积 11014.56 平方米。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。石碣镇人民政府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原权利人的意见，并经全部原权利人同意。

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代表会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。石碣镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取现金补偿方式对原权利人进行补偿安置，征地补偿安置标准为 100 万元/亩，不再另外安排留用地和计提征地社保费，建（构）筑物拆迁补偿标准按评估。石碣镇人民政府已于 2022 年 6 月与东莞市石碣镇石碣股份经济联合社签订了征地补偿安置协议，并于 2022 年 6 月 29 日支付了征地补偿款 472 万元，且未因征地补偿安置产生纠纷；石碣镇人民政府已于 2021 年 3 月与东莞市石碣镇城区实业发展总公司签订了拆迁补偿协议，并于 2021 年 4 月 8 日支付了建（构）筑物拆迁补偿款 158.9811 万元，且未因建（构）筑物拆迁补偿产生纠纷。

（三）开展征地前期工作。改造地块涉及征收土地 0.3147 公顷，已纳入《东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》，已依法完成征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、落实有关费用和签订征地补偿安置协议等有关前期工作，被征地农村集体经济组织表决同意征地补偿安置标准，未提出听证，按规定不需开展听证。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 0.3147 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 0.3147 公顷集体土地于 1997 年 1 月至 1997 年 9 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）。

经东莞市石碣镇石碣股份经济联合社依法表决同意，申请将 0.3147 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由石碣镇人民政府进行主导改造。

五、收储收地情况

该改造单元项目拟收储面积 0.3147 公顷，土地权利人为东莞市石碣镇石碣股份经济联合社，土地权利人已同意我镇人民政府以货币补偿方式收储土地使用权，0.3147 公顷集体用地征为国有用地后（规划用途为 S3 社会停车场库用地），纳入政府储备用地。

土地储备支出约为 650 万元，储备地块资金来源为财政资金，土地供应测算收入以实际出让收入为准。

经核查，地块不存在债权债务及法律纠纷，符合地价评估及土壤环境评估等开发要求。

六、供地情况

项目开发周期为 2 年，拟分一期开发。开发时间为 2025 年 10 月至 2027 年 10 月，开发面积 0.3672 公顷。

现以公开挂牌出让方式推出市场交易，出让面积为 3671.51 平方米（供地面积以经批准的规划条件为准），土地用途为社会停车场用地（S3），容积率 3.0，最大高度 40 米，不可分割销售，另行办理供地手续。

七、其他

资金筹措。项目改造成本为 7560 万元（包括土地整備成本约为 1060 万元和建设资金约为 6500 万元），拟投入改造资金为 7560 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。

石碣镇人民政府

2025 年 1 月 14 日

