

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2026〕1号

关于《东莞市石排镇黄家坐工业南路二期厂房“三旧”改造项目总体实施方案》的批复

石排镇人民政府：

《关于石排镇黄家坐工业南路二期厂房“三旧”改造项目申请总体实施方案报批手续的函》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黄家坐工业南路二期厂房“三旧”改造项目总体实施方案，由你镇人民政府按《东莞市石排镇黄家坐工业南路二期厂房“三旧”改造项目总体实施方案》（见附件1、2）主导改造。

二、该项目改造面积为2.4421公顷，同意东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社的2.4421公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。该项目范围2.4421公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件3），由你镇按要求实施土地收储后实施改造。

三、该项目改造后为一类工业用地（M1），由你镇采用招拍挂方式公开出让，供地手续另行报批。改造单元内地块竞得人需配建用地面积 $\geq 560\text{m}^2$ ，建筑面积 $\geq 180\text{m}^2$ 的垃圾转运站，建成后移交你镇人民政府或指定单位。改造单元外西侧 2820.66m^2 规划纵路及南侧 4680.87m^2 规划一路，均由你镇人民政府负责捆绑实施，另行办理用地手续，并与工业地块同步实施，同步建成。

四、该项目属于现代化产业园区内“工改M1”项目，工业生产用房最高分割转让比例为100%。

五、请按照有关规定，抓紧办理项目用地、建设等手续，落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和其他权益人的合法权益。

六、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2025年第11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. 东莞市石排镇黄家堂工业南路二期厂房“三旧”改造项目总体实施方案
2. 东莞市石排镇黄家堂工业南路二期厂房“三旧”改造项目总体实施方案信息要素表
3. 广东省人民政府关于东莞市石排镇黄家堂股份经济联合社的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复



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，东莞市石排镇黄家坐股份
经济联合社。

松山湖管委会自然资源局

2026年1月14日印发

石排镇人民政府

东莞市石排镇黄家坐工业南路二期厂房“三旧” 改造项目总体实施方案

(政府主导模式)

为实施国土空间总体规划和年度实施计划，我市石排镇人民政府拟实施东莞市石排镇黄家坐工业南路二期厂房“三旧”改造项目，对位于黄家坐村工业南路的旧厂房进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市石排镇黄家坐工业南路二期厂房“三旧”改造项目位于石排镇现代化产业园区片区统筹范围内，用地涉及石排镇石崇组团控制性详细规划范围内的 SC-G 街坊 SC-G19 地块。

二、改造单元基本情况

东莞市石排镇黄家坐工业南路二期厂房“三旧”改造项目位于石排镇现代化产业园区，单元总面积为 2.4421 公顷。采用政府主导模式，由石排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 25598.08 平方米，容积率为 1.05。

单元实施改造面积为 2.4421 公顷，标图建库面积为 2.4420 公顷，0.0001 公顷不在标图建库范围（符合误差要求），标图建库号 44190030406。其中集体土地 2.4421 公顷，全部为建设用地，集体土地所有权人为东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社，无合法用地手续 2.4421 公顷。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，

土地权属无争议。

改造范围内不涉及国有资产。

项目改造范围符合国土空间规划，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。

根据已批控制性详细规划，项目拟改造为一类工业用地，具体情况如下：

一类工业用地为 2.4421 公顷，容积率为 3.5，总建筑面积为 85472.24 平方米。该项目为现代化产业园区项目，申请产业用房 100%分割。地块竞得人负责改造单元内公共配套设施（垃圾转运站）配建，垃圾转运站用地面积 $\geq 560 \text{ m}^2$ ，建筑面积 $\geq 180 \text{ m}^2$ ，建成后移交石排镇人民政府或指定单位。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。石排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东莞市石排镇黄家埗股份经济联合社的意见，并经 2/3 比例以上原权利人同意。

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成员大会会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。经石排镇人民政府党委会会议审议同意，已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿方式对原权利人进行补偿安置。石排镇人民政府已与原权利人东莞市石排镇黄家埗股份经济联合社就补偿安置等事项签订补偿协议，补偿款已

经全部支付到位。征收土地补偿安置协议包含土地补偿安置费和留用地补偿安置费，不再另外安排留用地，被征地农民养老保障资金由石排镇人民政府进行落实。未因征地补偿安置产生纠纷。

（三）开展征地前期工作。改造地块涉及征收土地 2.4421 公顷，其中 2.4421 公顷已纳入《广东省人民政府关于东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）的批复》[批复号为粤府土审成片（12）〔2025〕11 号]。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 2.4421 公顷集体土地申请完善转用手续，上述土地于 1992 年和 2002 年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罚。已于 2023 年 8 月出具行政处罚决定书[石排自然资（旧改）决字〔2023〕5 号]，2023 年 9 月缴纳行政处罚罚款 584223.50 元。

经东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社依法表决同意，申请将 2.4421 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由石排镇人民政府进行主导改造。

五、收储情况

改造范围内 2.4421 公顷土地经完善转用并转为国有建设用地后，纳入政府储备土地。

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

拟以公开挂牌出让方式推出市场交易，出让面积 23567.13 m²，土地用途为一类工业用地，容积率 3.5，计容建筑面积 82484.95 m²，最大高度 60 米，出让年限 50 年。供地方案另外报批。

另外 853.51 m²现状主要为道路用地，根据村诉求，不减少现状路宽度，因此拆除地上建筑物后，将 853.51 m²纳入政府储备土地，后续由石排镇人民政府根据需求统筹安排供地事宜。

七、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金由竞得方自筹。

（二）实施监管。改造单元实施监管按照后续签订的监管协议执行。

（三）分割情况。该项目属于现代化产业园内“工改 M1”项目，工业生产用房最高分割比例为工业生产用房总计建筑面积的 100%。

（四）配套道路。改造单元外西侧 2820.66 m²规划纵路及南侧 4680.87 m²规划一路另行办理用地手续，均由石排镇人民政府负责捆绑实施，并与工业地块同步实施，同步建成。

（五）其他。改造范围西北侧现状存在垃圾站、公厕等建筑物，将由东莞市石排镇人民政府负责拆除。



东莞市石排镇黄家堂工业南路二期厂房“三旧”改造项目 总体实施方案信息要素表

项目名称			东莞市石排镇黄家堂工业南路二期厂房“三旧”改造项目总体实施方案
项目位置			石排镇黄家村
标图建库编号			44190030406
土地现状 (公顷)	总面积		2.4421
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	2.4421
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		2.4421
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	2.4421
	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		/
批准情况	改造主体		东莞市石排镇人民政府
	开发主体		/
	改造面积(公顷)		2.4421
	改造方式		政府主导
	集体土地完善转用手续面积(公顷)		2.4421
	完善土地征收手续的用地面积(公顷)		0
	申请将集体建设用地转为国有建设用地的用地面积(公顷)		2.4421
	保留集体用地性质的用地面积(公顷)		0
	土地规划用途		一类工业用地(M1)
	供地面积(平方米)		/
	收储面积(平方米)		24420.64
	收地面积(平方米)		/
	计容建筑面积(万平方米)		/
	容积率		/
	供地方式		另行供地(一类工业用地(M1)以公开招拍挂方式供地)

备注：	1、该项目属于现代化产业园区内“工改 M1”项目，工业生产用房最高分割转让比例为 100%。 2、工业地块竞得人负责改造单元内公共配套设施（垃圾转运站）配建，垃圾转运站用地面积 $\geq 560 \text{ m}^2$，建筑面积 $\geq 180 \text{ m}^2$，建成后移交石排镇人民政府或指定单位。 3、改造单元外西侧 2820.66 m^2 规划纵路及南侧 4680.87 m^2 规划一路，均由石排镇人民政府负责捆绑实施，另行办理用地手续，并与工业地块同步实施，同步建成。
-----	--

广东省人民政府

粤府土审(12)[2026]7号

广东省人民政府关于东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社的旧村庄集体建设用地 征为国有建设用地的批复

东莞市人民政府:

东莞市自然资源局上报的《东莞市石排镇黄家坐工业南路二期厂房“三旧”改造项目总体实施方案》及相关材料已通过审核。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、第四十六条及《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》(广东省人民政府令第279号)第十七条的规定,批复如下:

一、同意你市将东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社位于石排镇黄家坐村的2.4421公顷旧村庄集体建设用地征为国有建设用地。

二、请你市人民政府及时按规定发布征地公告,履行有关批后实施程序,切实保障有关土地权利人的合法权益。征地补偿安置不落实的,不得强行使用被征土地。你市相关不动产登

记机构以此办理集体土地所有权注销或变更登记。

三、请你市人民政府按照省有关“三旧”改造的政策要求供应土地，并组织改造主体按照经批准的总体实施方案实施改造。该宗用地在控制性详细规划中规划安排为一类工业用地，供地时土地用途应与上述规划安排相符合。

四、使用土地涉及有关税费的收缴或调整，请按有关规定办理。

广东省人民政府

2026年1月14日



公开方式：主动公开

抄送：国家自然资源督察广州局，财政部驻广东省财政监察专员办事处，省财政厅、省自然资源厅、国家税务总局广东省税务局，东莞市财政局、东莞市自然资源局。