

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2026〕4号

关于《东莞市石龙镇迈进精密建设项目“三旧”改造项目总体实施方案》的批复



石龙镇人民政府：

《关于东莞市石龙镇迈进精密建设项目“三旧”改造项目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龙镇迈进精密建设项目“三旧”改造项目总体实施方案，由你镇人民政府按《东莞市石龙镇迈进精密建设项目“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 1.8532 公顷，同意东莞市石龙镇人民政府以物业补偿方式收回东莞市石龙镇黄家山股份经济联合社 1.2350 公顷国有用地，由你镇按要求实施土地收储后实施改造，原用地批文（东国土出让罚字〔1998〕225 号）和原国有土地使用权出让合同（东国土罚出让合（98）第 0225 号）一并注销。

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。石龙镇人民政府补偿给东莞市石龙镇黄家山股份经济联合社国有性质的产业用房建筑面积为 21000 平方米，补偿物业的具体位置、户型待项目编制建设方案时予以确定，交付标准为毛坯，其他配建要求以收储补偿协议为准。无偿配建一座 10kv 公用开关站，2 层 3 列行车排管（宽 0.9 米 × 深 1.6 米）驳接欧仙路的电缆管沟，竣工验收后移交石龙镇人民政府或移交石龙镇人民政府指定单位管理。

四、该项目属于现代化产业园区内“工改 M1”项目，扣除物业补偿后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 2026 年第 1 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. 东莞市石龙镇迈进精密建设项目“三旧”改造项目
总体实施方案
2. 东莞市石龙镇迈进精密建设项目“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，东莞市石龙镇人民政府。

松山湖管委会自然资源局

2026年2月12日印发

东莞市石龙镇迈进精密建设项目“三旧”改造 总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市石龙镇人民政府拟实施迈进精密建设项目，对位于石龙镇新城组团北片区的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

东莞市石龙镇迈进精密建设项目位于东莞市石龙镇现代化产业园区（新城城中村片区）统筹规划范围内，用地涉及石龙镇新城组团北片区控制性详细规划范围内的 I10-1 地块。

二、改造单元基本情况

东莞市石龙镇迈进精密建设“三旧”改造项目位于石龙镇新城北片区，单元总面积为 1.8532 公顷。采用政府主导模式，由石龙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 22436.42 平方米，容积率为 1.21。

单元实施改造面积为 1.8532 公顷，标图建库面积为 1.6398 公顷，标图建库号为 44190010201-2。改造范围内的用地均为国有建设用地，其中 0.2134 公顷土地作为“三地”纳入本项目改造范围。

改造范围内土地权利人为东莞市石龙镇人民政府和东莞市

石龙镇黄家山股份经济联合社，其中 1.2350 公顷国有用地的土地权利人为东莞市石龙镇黄家山股份经济联合社，0.6182 公顷（含 0.2134 公顷“三地”）集体土地已完成征地，于 2025 年 12 月 24 日获得征地批复《广东省人民政府关于东莞市石龙镇 2024 年度第七批次城镇建设用地的批复》（文号：粤府土审〔12〕〔2025〕172 号），土地权利人为东莞市石龙镇人民政府。改造范围内所有用地均有合法用地手续，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，项目拟改造为工业用途，具体情况如下：

其中一类工业用地为 1.8532 公顷，容积率为 3.5，总建筑面积为 64862 平方米。该项目为现代化产业园区项目，扣除物业补偿后，申请产业用房 100%分割销售。本项目由石龙镇人民政府以公开挂牌出让方式推出市场交易，土地竞得人负责改造单元内公共基础设施配建，在改造单元内北侧靠近欧仙路需配建一座 10kv 公用开关站，开关站尺寸为 10 米 × 5 米 × 3.5 米，并同步配建 2 层 3 列行车排管（宽 0.9 米 × 深 1.6 米）驳接欧仙路的电缆

管沟，竣工验收后移交石龙镇人民政府或移交石龙镇人民政府指定单位管理。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。石龙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。

改造范围内涉及集体经济组织的国有土地，已经过该农村集体经济组织成员的成员大会表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。石龙镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取物业补偿的方式对原权利人进行补偿安置。

石龙镇人民政府补偿给东莞市石龙镇黄家山股份经济联合社国有性质的产业用房建筑面积为 21000 平方米，补偿物业的具体位置、户型待项目编制建设方案时予以确定，交付标准为毛坯，其他配建要求以收储补偿协议为准。

石龙镇人民政府已与原权利人东莞市石龙镇黄家山股份经济联合社于 2025 年 8 月就补偿安置等事项签订协议。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造范围内用地均为国有土地，不涉及征收土地，无需开展社会稳定风险评估。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 1.2350 公顷国有土地的土地权利人为东莞市石龙镇黄家山股份经济联合社，均有合法用地手续，不涉及完善转用手续和违法用地行为。

改造范围涉及“三地”面积为 0.2134 公顷，占改造项目主体地块总面积的 13.01%，于 2025 年 12 月 24 日获得征地批复《广东省人民政府关于东莞市石龙镇 2024 年度第七批次城镇建设用地的批复》（文号：粤府土审（12）〔2025〕172 号）。

五、收储收地情况

该改造单元项目拟收回东莞市石龙镇黄家山股份经济联合社名下的 1.2350 公顷国有土地及地上建筑物。拟收储面积为 1.2350 公顷，总建筑面积为 22436.42 平方米，土地权利人为东莞市石龙镇黄家山股份经济联合社，土地及建筑物评估价值 6615.06 万元，土地权利人已同意我镇人民政府以物业补偿方式协议收回其名下 1.2350 公顷土地使用权及地上建筑物。

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

本项目由石龙镇人民政府以公开挂牌出让方式推出市场交

易，具体情况如下：土地面积为 18532.20 平方米，土地用途为一类工业用地（M1），容积率 3.5，计容建筑面积 64862 平方米，最大高度 60 米。供地方案另行报批。

土地竞得人负责改造单元内公共基础设施配建，在改造单元内北侧靠近欧仙路需配建一座 10kv 公用开关站，开关站尺寸为 10 米×5 米×3.5 米，并同步配建 2 层 3 列行车排管（宽 0.9 米×深 1.6 米）驳接欧仙路的电缆管沟，竣工验收后移交石龙镇人民政府或移交石龙镇人民政府指定单位管理。

七、其他

资金筹措。项目拟投入资金由土地竞得方自行筹措资金。

东莞市石龙镇人民政府

2026 年 1 月 12 日



东莞市石龙镇迈进精密建设项目“三旧”改造项目 总体实施方案信息要素表

项目名称		东莞市石龙镇迈进精密建设项目“三旧”改造项目总体实施方案	
项目位置		石龙镇新城组团北片区	
标图建库编号		44190010201-2	
土地现状 (公顷)	总面积		1.8532
	其中	国有建设用地面积	1.6398
		集体建设用地面积	0
		“三地”面积	0.2134
	没有合法手续且已使用的土地面积		0
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	0
	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	改造主体		东莞市石龙镇人民政府
	开发主体		/
	改造面积(公顷)		1.8532
	改造方式		政府主导
	集体土地完善转用手续面积(公顷)		0
	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)		0
	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)		12350.04
	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:	<p>1、该项目属于现代化产业园区内“工改M1”项目，扣除物业补偿后工业生产用房最高分割转让比例为100%；2、石龙镇人民政府补偿给东莞市石龙镇黄家山股份经济联合社国有性质的产业用房建筑面积为21000平方米，补偿物业的具体位置、户型待项目编制建设方案时予以确定，交付标准为毛坯，其他配建要求以收储补偿协议为准。无偿配建一座10kv公用开关站，2层3列行车排管（宽0.9米×深1.6米）驳接欧仙路的电缆管沟，竣工验收后移交石龙镇人民政府或移交石龙镇人民政府指定单位管理；3、原用地批文（东国土出让罚字（1998）225号）和原国有土地使用权出让合同（东国土罚出让合（98）第0225号）一并注销。</p>
-----	--