

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。

- 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



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



自
用
章

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	
备注: 1. 2.			

