东莞市石排镇谷吓村石井“三旧”改造项目

总体实施方案（征求意见稿）

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、改造单元基本情况

谷吓村石井“三旧”改造项目位于石岗路60号，单元总面积为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经济合作社作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积约16257.43平方米，容积率为0.9。

单元实施改造面积为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。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。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。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内1.8092公顷集体土地申请完善转用手续，其中1.8092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（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平方米，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14300万元，拟筹措资金方式为自有资金。

（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。

东莞市石排镇人民政府

 2024年6月12日