东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2025〕5号

关于《中强精英电子增资扩产项目“三旧”改造总体实施方案》的批复

东莞市石龙镇人民政府:

你镇《关于中强精英电子增资扩产项目“三旧”改造申请总体实施方案报批手续的函》（东石府函〔2025〕19号）收悉。经市人民政府同意，批复如下:

一、同意上报的中强精英电子增资扩产项目“三旧”改造总体实施方案，由东莞市石龙镇人民政府按《中强精英电子增资扩产项目“三旧”改造总体实施方案》主导改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为3.6772公顷，同意将东莞市石龙产业投资发展有限公司的3.8326公顷国有建设用地使用权（含改造范围外的0.1554公顷）由你镇协议收回，纳入政府储备用地。

三、该项目改造后，一类工业用地47575.64平方米（含改造范围外10803.46平方米镇级储备土地），由你镇采用招拍挂方式公开出让。

四、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，充分保障原权利人的合法权益。

五、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3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. 中强精英电子增资扩产项目“三旧”改造总体实施方案

2. 中强精英电子增资扩产项目“三旧”改造总体实施方案信息要素表

东莞市自然资源局

2025年4月21日

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有关成员单位，东莞市石龙产业投资发展有限公司。

松山湖管委会自然资源局　　2025年4月21日印发

中强精英电子增资扩产项目“三旧”改造总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我镇拟实施中强精英电子增资扩产项目，对位于我镇西湖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

中强精英电子增资扩产项目位于西湖片区统筹范围内，用地涉及石龙镇西湖片区控制性详细规划范围内的M-02-01地块。

二、改造单元基本情况

中强精英电子增资扩产“三旧”改造项目位于石龙镇西湖片区，单元总面积为3.6772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4.9万平方米，容积率约1.34。

单元实施改造面积为3.6772公顷，标图建库面积为3.6772公顷，标图建库号44190010233。改造单元内均为国有建设用地，土地使用权人均为东莞市石龙产业投资发展有限公司，且均为有合法用地手续。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

改造范围内涉及三处公有资产共3.6772公顷，权利人均为东莞市石龙产业投资发展有限公司，用地面积合共3.6772公顷，现状用途为旧厂房。以上公有资产经主管部门同意收回国有土地

及地上建筑物的使用权。

项目改造范围符合国土空间总体规划面积 3.6772 公顷，均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。

项目拟改造为工业用途，具体情况如下:

其中一类工业用地为 3.6772 公顷，容积率为 4.0，总建筑面积为 147088.72 平方米。该项目为现代化产业园区项目，不可分割销售。土地由政府进行收储并通过招拍挂等方式确定招拍挂竞得主体，招拍挂竞得主体负责改造单元内公共基础设施配建，在改造单元内东侧靠近温泉南路需配建一座 10kV 公用开关站，开关站尺寸为 20 米×5 米，并同步配建 6 线电缆埋管与环湖南路及温泉南路原有电缆通道连通。

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。

（二）补偿安置情况。石龙镇人民政府（街道办事处、园区管委会）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。土地及地上建筑物征收补偿款为 5966.63 万元(人民币 伍仟玖佰陆拾陆万陆仟叁佰元整)。石龙镇人民政府已与原权利人于 2024 年 9 月就补偿安置等事项签订协议，同意补

偿款分二期进行支付，首期支付补偿款200万元，二期补偿款5766.63万元在地块出让后一年内进行支付。

四、收储收地情况

该改造项目拟收回东莞市石龙产业投资发展有限公司名下的3.8326公顷国有土地（含改造范围外的0.1554公顷），纳入政府储备用地。其中，纳入镇级储备土地3.6903公顷（改造范围内3.6772公顷，改造范围外0.0131公顷）；纳入市级储备土地0.1423公顷（改造范围外）。

本次拟收储范围共涉及5个不动产权证，合共收储土地面积3.8326公顷，总建筑面积49261.33平方米，不动产权证号为：粤（2024）东莞不动产权第0074242号（收储面积3.1517公顷）、粤（2024）东莞不动产权第0074235号（收储面积0.0280公顷）、粤（2024）东莞不动产权第0074250号、粤（2024）东莞不动产权第0074255号及粤（2024）东莞不动产权第0074256号（收储面积0.6528公顷），以上地块土地权利人均为东莞市石龙产业投资发展有限公司。其中粤（2024）东莞不动产权第0074250号、粤（2024）东莞不动产权第0074255号及粤（2024）东莞不动产权第0074256号的原土地证面积为1.9040公顷，本次拟收储面积为0.6528公顷，剩余土地面积1.2512公顷面积及其地上建筑物保留作为产权人东莞市石龙产业投资发展有限公司使用，不纳入本次收储范围，另行办理变更登记手续。

本次拟收储土地面积为3.8326公顷及其地上建筑物，总建

筑面积为49261.33平方米，土地及地上建筑物评估价值5966.63万元，土地权利人已同意我镇人民政府以货币补偿方式协议收回其名下土地及地上建筑物使用权。土地储备支出测算为5966.63万元，储备地块资金来源为镇财政资金。土地供应预测收入为4996万元。

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。

五、供地情况

改造范围内3.6772公顷连同改造范围外1.0804公顷镇级储备土地一同供地，拟供地面积为4.7576公顷。

项目开发周期为30个月，拟分一期开发。开发时间为2025年6月至2027年12月，开发面积为4.7576公顷。

现以公开挂牌出让方式推出市场交易，出让面积为47575.64平方米，具体情况如下：地块一：面积为47575.64平方米，土地用途为工业用地（一类工业用地），容积率4.0，计容建筑面积190302.56平方米，最大高度60米。单元内公共基础设施配建，由招拍挂竞得主体在东侧靠近温泉南路配建一座10kV公用开关站，开关站尺寸为20米×5米，并同步配建6线电缆埋管与环湖南路及温泉南路原有电缆通道连通。公用开关站与主体建筑依照“同时设计、同时施工、同时投入使用”原则，竣工验收后公用开关站移交镇人民政府指定单位管理。

六、其他

（一）资金筹措。项目拟投入改造资金由招拍挂竞得主体按《项目投资效益协议书》执行。

（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。

东莞市石龙镇人民政府

2025年4月9日

中强精英电子增资扩产项目“三旧”改造总体实施方案信息要素表

项目名称			中强精英电子增资扩产项目“三旧”改造总体实施方案
项目位置			东莞市石龙镇西湖村
标图建库编号			44190010233
土地现状（公顷）	总面积		3.6772
	其中	国有建设用地面积	3.6772
		集体建设用地面积	0
		“三地”面积	0
	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		东莞市石龙镇人民政府
	改造面积		3.6772
	改造方式		政府主导改造
	集体土地完善转用手续面积		0
	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
	集体土地完善转用手续并保留集体用地性质的用地面积		0
	土地规划用途		一类工业用地
	供地面积		一类工业用地 47575.64 平方米（含改造范围外 10803.46 平方米镇级储备土地）
	收地面积		3.8326 公顷（含改造范围外的 0.1554 公顷）
	收储面积		3.8326 公顷（含改造范围外的 0.1554 公顷）
	计容建筑面积（万平方米）		19.030256
	容积率		2.00≤R≤4.00
	供地方式		招拍挂公开出让
备注：	竞得主体在东侧靠近温泉南路配建一座 10kV 公用开关站，开关站尺寸为 20 米×5 米，并同步配建 6 线电缆埋管与环湖南路及温泉南路原有电缆通道连通。公用开关站与主体建筑依照“同时设计、同时施工、同时投入使用”原则，竣工验收后公用开关站移交镇人民政府指定单位管理。		