



东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2025〕9号

关于《东莞市石排镇中坑旧欢欣厂房“三旧”改造项目总体实施方案》的批复

东莞市石排镇人民政府：

你镇《关于东莞市石排镇中坑旧欢欣厂房“三旧”改造项目申请总体实施方案报批手续的函》（石府函〔2025〕24号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意该项目总体实施方案，由东莞市石排镇中坑股份经济联合社自行改造，按《东莞市石排镇中坑旧欢欣厂房“三旧”改造项目总体实施方案》实施改造（见附件1、2）。

二、该项目改造面积为1.701139公顷，同意1.419759公顷无合法用地手续的集体建设用地完善转用手续，另0.281380公顷集体土地作为“三地”一并纳入改造，已按新增建设用地办理报批手续。改造后：一类工业用地1.558562公顷，容积率3.5，计容建筑面积54549.67平方米，以集体自用方式供地；道路用

地 0.142577 公顷，连同改造范围外已办理新增建设用地报批的 0.071664 公顷一并以集体自用方式供地，由你镇负责与工业地块同步捆绑实施建设，竣工验收后移交给你镇指定单位管理。

三、请按照有关规定与东莞市石排镇中坑股份经济联合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。

四、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 5 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. 东莞市石排镇中坑旧欢欣厂房“三旧”改造项目
总体实施方案
2. 东莞市石排镇中坑旧欢欣厂房“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，东莞市石排镇中坑股份经济联合社。

松山湖管委会自然资源局

2025 年 7 月 28 日印发

东莞市石排镇中坑旧欢欣厂房“三旧”改造项目总体实施方案

为实施国土空间总体规划，我市石排镇人民政府拟实施中坑旧欢欣厂房“三旧”改造项目，对位于石排太和西路 67 号的旧厂房用地进行改造。总体实施方案如下：

一、规划情况

中坑旧欢欣厂房“三旧”改造项目用地涉及石排镇东江片区控制性详细规划范围内的 10-08 地块。

二、改造单元基本情况

中坑旧欢欣厂房“三旧”改造项目位于石排镇石排太和西路 67 号。项目改造总面积为 17011.39 平方米。采用土地权利人自行改造模式，由东莞市石排镇中坑股份经济联合社作为改造主体。改造单元现状主要为旧厂房，总建筑面积为 14089.93 平方米，容积率约 0.83。

项目改造面积为 17011.39 平方米，标图建库号 44190030408，标图建库面积为 14197.59 平方米，剩余 2813.80 平方米将通过“三地”报批程序完善转用手续。全部为集体建设用地，全部没有合法用地手续；集体土地所有权人为东莞市石排镇中坑股份经济联合社，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，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和道路用途，其中一类工业用地为 15585.62 平方米，容积率为 3.5，计容建筑总面积为 54549.67 平方米；道路用地为 1425.77 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 14197.59 平方米集体土地申请完善转用手续，其中 14197.59 平方米集体土地于 2000 年 3 月至 2002 年 3 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。涉及“三地”面积为 2813.80 平方米，占改造项目主体地块总面积的 19.8%。已通过单独上报办理转用手续。

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 2025 年 8 月至 2026 年 12 月，开发面积为 17728.03 平方米（含改造范围 17011.39 平方米和改造范围外正在同步办理新增建设用地报批程序的 716.64 平方米）。

东莞市石排镇中坑股份经济联合社申请以集体自用方式进行供地，拟供地面积为 17728.03 平方米。具体情况如下：地块一：面积为 15585.62 平方米，土地用途为 M1 一类工业用地，容积率 3.5，计容建筑总面积为 54549.67 平方米，最大高度 60 米，由东莞市石排镇中坑股份经济联合社作为开发主体投资建设；地块二：面积 2142.41 平方米（包含改造范围内 1425.77 平方米和改造范围外正在同步办理新增建设用地报批程序的 716.64 平方米一并供地），土地用途为 S1 道路用地，完善集体自用供地手续后，由东莞市石排镇人民政府负责与工业地块同步实施建设，竣工验收后移交给东莞市石排镇人民政府指定单位管理。

六、其他

（一）资金筹措。项目改造成本为 15200 万元，由改造主体自行筹措资金。

（二）实施监管。改造项目实施监管按照后续签订的监管协议执行。

（三）办理供地。项目在总体实施方案批复之日起一个月内完成供地。

东莞市石排镇人民政府
2025 年 5 月 20 日

附件 2

东莞市石排镇中坑旧欢欣厂房“三旧”改造项目 总体实施方案信息要素表

项目名称		东莞市石排镇中坑旧欢欣厂房“三旧”改造项目	
项目位置		石排镇中坑村	
标图建库编号		44190030408	
土地现状 (公顷)	总面积		1.701139
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.701139
		“三地”面积	0.281380
	没有合法手续且已使用的土地面积		1.419759
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	1.419759
	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		东莞市石排镇中坑股份经济联合社
	改造面积		1.701139
	改造方式		原土地权利人自行改造
	集体土地完善转用手续面积		1.419759
	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		1.701139
	土地规划用途		一类工业用地、道路用地
	供地面积(平方米)		一类工业用地 15585.62; 道路用地 2142.41 (含改造范围外 716.64)
	收地面积		/
	收储面积		/
	计容建筑面积(万平方米)		5.454967
	容积率		$2.00 \leq R \leq 3.50$ (一类工业用地)
	供地方式		集体自用
备注:	2142.41 平方米道路用地完善集体自用供地手续后,由东莞市石排镇人民政府负责与工业地块同步实施建设,竣工验收后移交给东莞市石排镇人民政府指定单位管理。		

