

附件 1

石龙镇黄家山产业项目改造方案

根据城市更新相关政策，东莞市龙汇实业投资有限公司拟对位于东莞市石龙镇黄家山村轮胎市场旁边的旧厂房用地进行改造。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龙镇黄家山村民强路，总面积 5.268945 公顷。其中国有建设用地 0 公顷（集体建设用地 5.268945 公顷）。已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190010201（细分编号：4）。改造涉及的房屋、土地权属清晰，为东莞市龙汇实业投资有限公司所有。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入石龙镇城市更新专项规划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业用地，为东莞市龙汇实业投资有限公司自 2021 年 11 月开始使用。现有建筑面积 47410.50 平方米，容积率为 0.9。

四、协议补偿情况

改造地块地上建筑物全部属于东莞市龙汇实业投资有限公司所有，拟由东莞市龙汇实业投资有限公司作为改造主体。截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，东莞市人民政府已采用集体流转出让方式供地，由东莞市龙汇实业投资有限公司采取原权利人自行改造方式进行改造，投入改造资金 70000 万元。

改造后，该宗土地用途为一类工业用地，将用于打造以电子信息产业为主、医疗器械产业为辅的特色园区，改造后一类工业用地面积 52689.45 平方米，容积率为 3.0，建筑面积为 158068.35 平方米，预计年产值将达到每亩 1200 万元。

六、其他相关情况

改造地块由东莞市龙汇实业投资有限公司出资建设，开发时序为分期开发，由石龙镇人民政府实施监管。

改造主体：东莞市龙汇实业投资有限公司

2022 年 5 月 12 日

(加盖公章)





东莞市石龙镇黄家山产业项目土地权籍调查明细表

标图建库号：44190010201（细分编号：4）

镇（街道）城市更新管理机构盖章：

时间： 年 月 日

单位：m²

序号	土地性质	宗地号(地号)	土地使用者	用地总面积	建筑占地面积	实际用途	土地所有权人	“三旧”建设用地情况							“三地”情况				土地利用总体规划用途	备注					
								合法手续用地			无合法手续用地														
								批准面积	批准用途	批准文号	面积	用地行为发生在1987.1.1前	用地行为发生在1987.1.1至1998.12.31	用地行为发生在1999.1.1至2007.6.30	面积	建设用地	农用地	未利用地							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20					
1	国有	/	/	/	/	/		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/						
1	集体	441905006001JB01458	东莞市龙汇实业投资有限公司	52689.45	19327.59	工业用地	东莞市石龙镇黄家山股份经济联合社农民集体	52689.45	工业用地	粤（2021）东莞不动产权第0329943号	/	/	/	/	/	/	/	/	城乡建设用地						
	国有	合 计		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/						
	集体	合 计		52689.45	19327.59	/	/	52689.45	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/						
	总 合 计			52689.45	19327.59	/	/	52689.45	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/						
调查单位(测绘单位):							村（居）委会:					自然资源分局:													
经查询土地、房屋无抵押和查封情况。																									
经办人: 魏 斌			负责人: 郑 与 楷			经办人: 郭 子 豪			负责人: 董 加 强			经办人: 何 松 辉			负责人: 周 十 八 号										

填表说明：

1. 宗地排列顺序，先列国有，再列集体，根据国有、集体地块数分别调整行数；对涉及到用地面积项，做合计栏。

2. “土地使用者”填写已确权登记的土地使用者（未依法确权的，应填写土地所有权人）。房屋所有人与土地使用者不一致，并在“备注”中注明房屋所有人。

3. “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的，在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。

4. “土地利用总体规划用途”填写：城乡建设用地、交通水利用地、其他建设用地, 农用地, 其他土地。

5. 存在抵押、查封等限制权利的，在“备注”栏加以注明。本表适用于改造方案阶段。

6. 使用国有工业用地的企业自行改造的“工改工”项目，无需村（居）委会加具意见。

东莞市石龙镇黄家山产业项目房屋权籍调查明细表

标图建库号：44190010201（细分编号：4）

镇（街道）城市更新管理部门盖章：

时间： 年 月 日

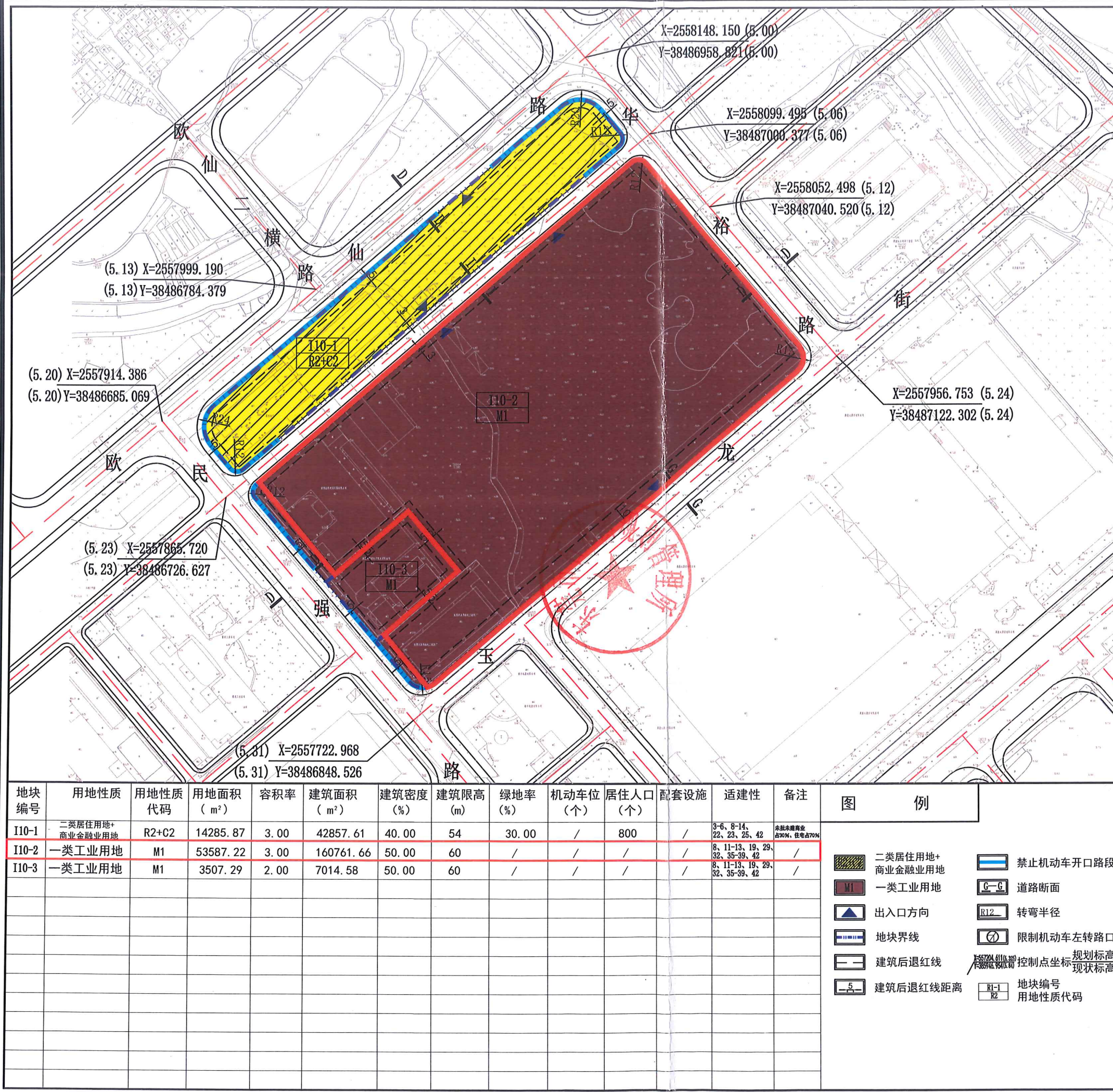
单位：㎡

序号	土地性质	宗地号（地号）	房屋所有人	用地面积	土地证号	实际用途	建筑占地面积	建筑总面积	房屋等建（构）筑物情况					备注
									有房屋所有权证				无房屋所有权证	
									登记面积	登记用途	房产证号	竣工时间	建筑面积	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	国有	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
1	集体	441905006001JB01458F0001	东莞市龙汇实业投资有限公司	52689.45	粤（2021）东莞不动产权第0329943号	厂房	53.28	53.28	/	/	/	/	53.28	
2		441905006001JB01458F0002				电房	79.34	158.68	/	/	/	/	158.68	
3		441905006001JB01458F0003				宿舍	357.45	2625.88	/	/	/	/	2625.88	
4		441905006001JB01458F0004				厂房	2591.68	5375.15	/	/	/	/	5375.15	
5		441905006001JB01458F0007				幼儿园	1210.61	8834.03	/	/	/	/	8834.03	
6		441905006001JB01458F0009				电房/仓库	96.66	96.66	/	/	/	/	96.66	
7		441905006001JB01458F0010				厂房	14790.75	30119.00	/	/	/	/	30119.00	
8		441905006001JB01458F0011				保安室/仓库	53.77	53.77	/	/	/	/	53.77	
9		441905006001JB01458F0012				保安室/仓库	83.63	83.63	/	/	/	/	83.63	
10		441905006001JB01458F0013				房屋	10.42	10.42	/	/	/	/	10.42	
	国有	合 计		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	集体	合 计		/	/	/	19327.59	47410.50	0	0	0	0	47410.50	
		总 合 计		/	/	/	19327.59	47410.50	0	0	0	0	47410.50	
调查单位(测绘单位):						村（居）委会:					不动产登记中心:			
经查询土地、房屋无抵押和查封情况。														
经办人:			负责人:			经办人:			负责人:			经办人:		

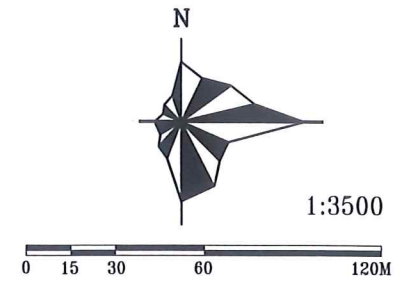
填表说明：

1. 宗地排列顺序，先列国有，再列集体，根据国有、集体地块数分别调整行数；对涉及到用地面积项，做合计栏。
2. 土地使用人与房产所有人不一致，并在“备注”中注明土地使用者。
3. “建筑占地面积”指改造前的建筑占地面积。原建筑物已拆除的，在“备注”栏注明“2009年12月31日前已有上盖物”。
4. 存在抵押、查封等限制权利的，在“备注”栏加以注明。本表适用于改造方案阶段。
5. 使用国有工业用地的企业自行改造的“工改工”项目，无需村（居）委会加具意见。

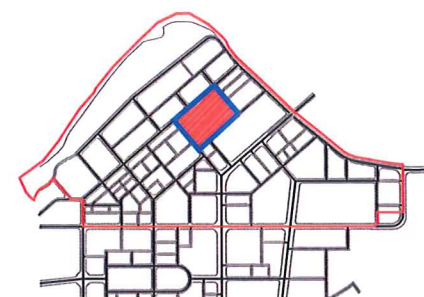
东莞市石龙镇新城组团北片区控制性详细规划



分图图则：13地块



地块位置示意图:



说 明:

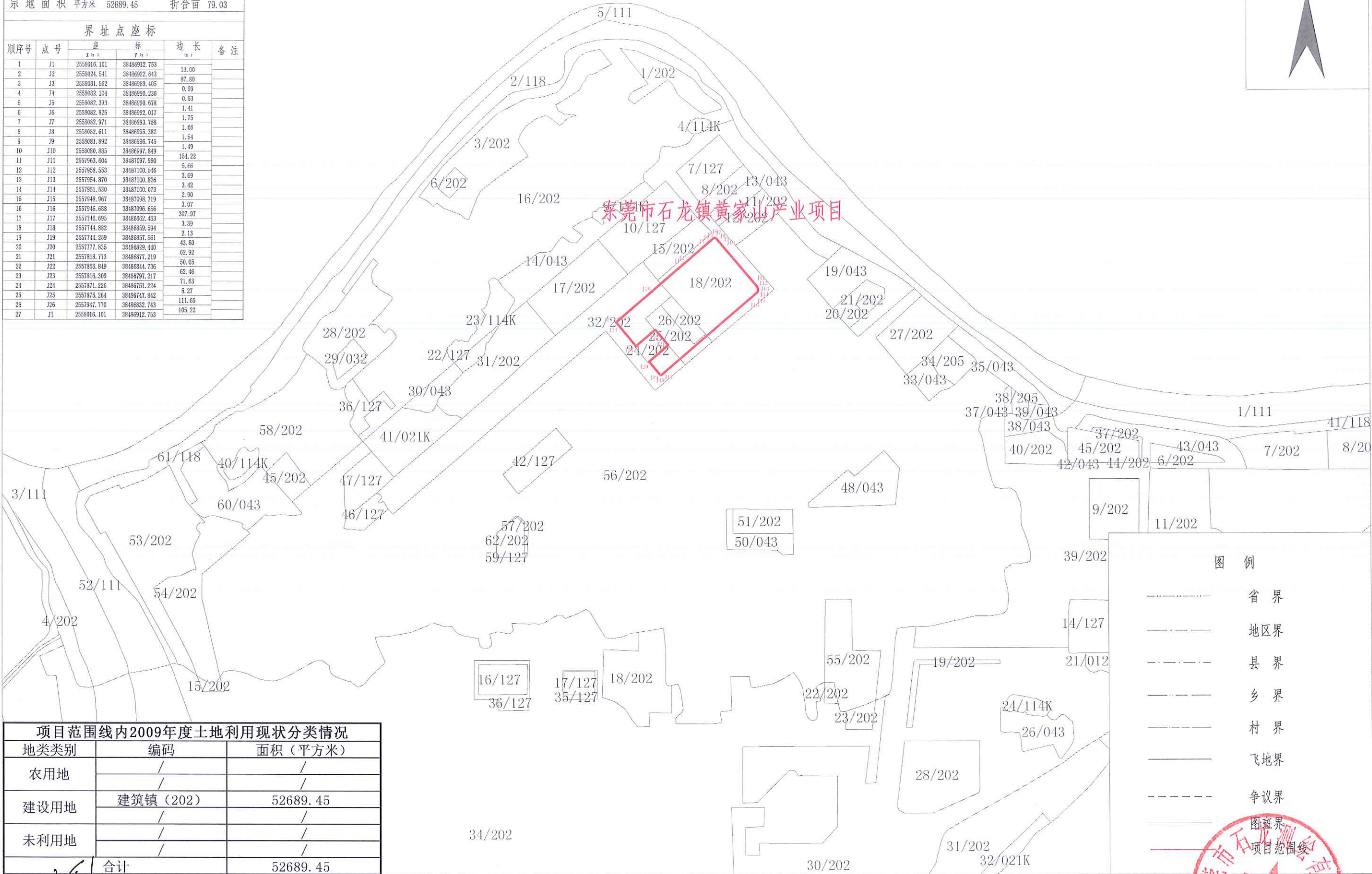
- 1、用地性质分类采用《东莞市城市规划管理技术规定》的规定。
- 2、各指标中，绿地率、建筑退让红线距离为下限指标，其它指标均为上限指标。
- 3、各地块具体配建车位按《东莞市城市规划管理技术规定》要求进行落实。
- 4、居住用地配套设施参照国家或东莞市有关规范、标准确定。
- 5、建筑后退红线距离参照《东莞市城市规划管理技术规定》执行。
- 6、适建范围图栏中建筑物类别编号参照文本《各类建设用地适建范围表》确定。
- 7、居住人口计算方案，按照建筑面积120平方米/户，每户3.2人计算。
- 8、本城市规划坐标系采用2000坐标系，高程采用1985年国家高程基准。
- 9、根据《东莞市海绵城市专项规划》，街坊内二级排水分区的径流总量控制率大于等于70%。
- 10、建设项目在开发建设时，应按照通信主管部门相关要求开展通讯基础设施建设。
- 11、在民强路（次干道）中天城街与玉龙街之间的路段增设中央护栏。
- 12、在民强路（次干道）增设中央护栏用于解决I10-3地块机动车出入的同时，I10-2地块需要在方案设计中考虑I10-3地块的机动车出入需求，为I10-3地块提供机动车出入口。

道路控制指标:

[illegible]

东莞市石龙镇黄家山产业项目2009年度土地利用现状图（局部）
图幅号：F49 G 022094

更新单元范围界址点成果表				第 1 页
				共 1 页
宗地号 441905006001JB01458				
宗地面积 平方米 52689.45 折合亩 79.03				
界址点座标				
顺序号	点号	座 标	边 长	备 注
		X (m)	Y (m)	(m)
1	J1	2558016.101	38486912.753	13.00
2	J2	2558024.541	38486922.643	97.80
3	J3	2558031.562	38486939.405	0.99
4	J4	2558032.104	38486990.236	0.53
5	J5	2558032.393	38486990.678	1.41
6	J6	2558032.825	38486992.017	1.75
7	J7	2558032.971	38486993.758	1.66
8	J8	2558032.611	38486995.382	1.54
9	J9	2558031.892	38486996.745	1.49
10	J10	2558030.885	38486997.849	154.22
11	J11	2557963.604	38487097.990	5.66
12	J12	2557958.653	38487100.546	3.69
13	J13	2557954.870	38487100.826	3.42
14	J14	2557951.530	38487100.073	2.90
15	J15	2557948.967	38487098.719	3.07
16	J16	2557946.688	38487096.656	307.97
17	J17	2557746.695	38486862.453	3.39
18	J18	2557744.882	38486859.594	2.13
19	J19	2557744.259	38486857.561	43.80
20	J20	2557717.935	38486829.440	62.92
21	J21	2557818.773	38486877.219	50.05
22	J22	2557856.849	38486944.736	62.46
23	J23	2557816.309	38486797.217	71.63
24	J24	2557871.226	38486751.224	5.27
25	J25	2557875.264	38486747.842	111.65
26	J26	2557947.770	38486832.743	105.22
27	J1	2558016.101	38486912.753	



项目范围线内2009年度土地利用现状分类情况		
地类类别	编码	面积（平方米）
农用地	/	/
建设用地	建筑镇（202）	52689.45
未利用地	/	/
合计		52689.45

东莞市石龙测绘有限公司

绘图员：张高伟
绘图日期：

1:10000(2000国家大地坐标系)

单位盖章：
盖章日期：



东莞市石龙镇黄家山产业项目2018年度土地利用现状图（局部）
图幅号：F49 G 022094

更新单元范围界址点成果表					第 1 页
宗地号 441905006001JB01458					共 1 页
宗地面积 平方米 52689.45 折合亩 79.03					
界址点座标					
顺序号	点号	座 标		边 长	备注
		X (m)	Y (m)	(m)	
1	J1	2558016.101	38486912.753		
2	J2	2558024.541	38486922.643	13.00	
3	J3	2558081.562	38486989.405	87.80	
4	J4	2558082.104	38486990.236	0.99	
5	J5	2558082.393	38486990.618	0.53	
6	J6	2558082.825	38486992.017	1.41	
7	J7	2558082.971	38486993.758	1.75	
8	J8	2558082.611	38486995.382	1.54	
9	J9	2558081.892	38486996.745	1.49	
10	J10	2558080.885	38486997.849	154.22	
11	J11	2557963.604	38487097.990	5.66	
12	J12	2557958.553	38487100.546	3.69	
13	J13	2557954.870	38487100.826	3.42	
14	J14	2557951.530	38487100.073	2.90	
15	J15	2557948.967	38487098.719	3.07	
16	J16	2557946.688	38487096.656	307.97	
17	J17	2557746.695	38486862.453	3.39	
18	J18	2557744.882	38486859.594	2.13	
19	J19	2557744.239	38486857.561	43.80	
20	J20	2557777.835	38486829.440	62.92	
21	J21	2557818.773	38486877.219	50.05	
22	J22	2557856.849	38486844.736	62.46	
23	J23	2557816.309	38486797.217	71.63	
24	J24	2557871.226	38486751.224	5.27	
25	J25	2557875.264	38486747.842	111.65	
26	J26	2557947.770	38486832.743	105.22	
27	J1	2558016.101	38486912.753		



更新单元范围界址点成果表				第 1 页	
宗地号 441905006001JB01458				共 1 页	
宗地面积 平方米 52689.45				折合亩 79.03	
界 址 点 座 标					
顺序号	点号	座 标		边 长 (m)	备 注
		X (m)	Y (m)		
1	J1	2558016.101	38486912.753	13.00	
2	J2	2558024.541	38486922.643	87.80	
3	J3	2558081.562	38486989.405	0.99	
4	J4	2558082.104	38486990.236	0.53	
5	J5	2558082.393	38486990.678	1.41	
6	J6	2558082.825	38486992.017	1.75	
7	J7	2558082.971	38486993.758	1.66	
8	J8	2558082.611	38486995.382	1.54	
9	J9	2558081.892	38486996.745	1.49	
10	J10	2558080.885	38486997.849	154.22	
11	J11	2557963.604	38487097.990	5.66	
12	J12	2557938.553	38487100.546	3.69	
13	J13	2557954.870	38487100.826	3.42	
14	J14	2557951.530	38487100.073	2.90	
15	J15	2557948.967	38487098.719	3.07	
16	J16	2557946.688	38487096.656	307.97	
17	J17	2557746.695	38486862.453	3.39	
18	J18	2557744.882	38486859.594	2.13	
19	J19	2557744.259	38486857.561	43.80	
20	J20	2557777.835	38486829.440	62.92	
21	J21	2557818.773	38486877.219	50.05	
22	J22	2557856.849	38486844.736	62.46	
23	J23	2557816.309	38486797.217	71.63	
24	J24	2557871.226	38486751.224	5.27	
25	J25	2557875.264	38486747.842	111.65	
26	J26	2557947.770	38486832.743	105.22	
27	J1	2558016.101	38486912.753		

东莞市石龙镇土地利用总体规划图(2010-2020年)(局部)

广州市

北



图 例

2009现状地类代码说明		地 类 名 称	土地利用分区	样 式	类 型	样 式
一 级 分 类 名 称	二、三级分类		农 用 地	基本农田	行 政 界 线	地 级 市 界
	地类号	地类名称				
耕地	011	水田	一般农地	基本农田	镇 界	— — — —
	012	水浇地		农用水面		
园地	021	果园	建 设 用 地	其他一般农地区	村 界	— — — —
	021K	可调整果园				
林地	031	有林地	城 乡 用 地	城镇建设地区	有 条 件 建 设 区	/ / / /
	031K	可调整有林地		村镇建设地区		
	033	其他林地		交通用地		
	033K	可调整其他林地				
其他农用地	122	设施农用地	其 他 用 地	水体水面	线 状 地 物	— — — —
	104	农村道路		特殊用地		
	114	坑塘水面		水利用地		
	114K	可调整坑塘水面		自然保留地		
交通	102	公路用地	地 区	沟渠	沟 渠	— — — —
	117	沟渠				
	118	水工建筑用地				
	111	河流水面				
城乡建设用地	202	建制镇	未 利 用 地			
	203	村庄				
	204	采矿用地				
	205	风景名胜用地				
未利用地	127	裸地				
	043	其它草地				

项目范围线内土地利用总体规划情况(期末规划)		
土地利用总体规划用途		面积(平方米)
农用地	/	0.00
城乡建设用地	(2110)城镇用地	52688.69
交通水利用地	(2220)公路用地	0.76
其他建设用地	/	0.00
其他土地	/	0.00
合计		52689.45

项目名称	东莞市石龙镇黄家山产业项目		
制图单位	东莞市石龙测绘有限公司		
制图员	陈永祥	比例尺	1:10000
审核员	陈永祥	绘图日期	

东莞市石龙镇人民政府编制
二〇二〇年九月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:10000

东莞市自然资源局石龙分局
广东国地规划科技股份有限公司 制图

东莞市石龙镇影像图(2009年)(局部)

北

更新单元范围界址点成果表

第 1 页
共 1 页

宗地号 441905006001JB01458

宗地面积 平方米 52689.45 折合亩 79.03

界址点座标

顺序号	点号	座 标	边 长	备 注
		X (m)	Y (m)	
1	J1	2558016.101	38486912.753	
2	J2	2558024.541	38486922.643	13.00
3	J3	2558081.562	38486989.405	87.80
4	J4	2558082.104	38486990.236	0.99
5	J5	2558082.393	38486990.678	0.53
6	J6	2558082.825	38486992.017	1.41
7	J7	2558082.971	38486993.758	1.75
8	J8	2558082.611	38486995.382	1.66
9	J9	2558081.892	38486996.745	1.54
10	J10	2558080.885	38486997.849	1.49
11	J11	2557963.604	38487097.990	154.22
12	J12	2557958.553	38487100.545	5.66
13	J13	2557954.870	38487100.826	3.69
14	J14	2557951.530	38487100.073	3.42
15	J15	2557948.967	38487098.719	2.90
16	J16	2557946.688	38487096.656	3.07
17	J17	2557746.695	38486862.453	307.97
18	J18	2557744.882	38486859.594	3.39
19	J19	2557744.259	38486857.561	2.13
20	J20	2557777.835	38486829.440	43.80
21	J21	2557818.773	38486877.219	62.92
22	J22	2557856.849	38486844.736	50.05
23	J23	2557816.309	38486797.217	62.46
24	J24	2557871.226	38486751.224	71.63
25	J25	2557875.264	38486747.842	5.27
26	J26	2557947.770	38486832.743	111.65
27	J1	2558016.101	38486912.753	105.22

东莞市石龙镇黄家山产业项目

项目名称	东莞市石龙镇黄家山产业项目
制图单位	东莞市石龙测绘有限公司
制图员	黎建
审核员	张为松
比例尺	1:5000
绘图日期	

1:5000 (2000国家大地坐标系)

东莞市石龙镇黄家山产业项目
2557.7 - 38486.7



38486.70 2558.20 38487.20 2558.20

更新单元范围界址点成果表

第 1 页
共 1 页

宗地号 441905006001JB01458
权利人 东莞市龙汇实业投资有限公司
宗地面积 平方米 52689.45 折合亩 79.03
建筑占地 平方米 19327.59

界址点座标

顺序号	点号	座 标		边 长 (m)	备 注
		X (m)	Y (m)		
1	J1	2558016.101	38488912.753	13.00	
2	J2	2558024.541	38488922.643	87.80	
3	J3	2558061.562	38488989.405	0.99	
4	J4	2558062.104	38488990.236	0.53	
5	J5	2558062.393	38488990.678	1.41	
6	J6	2558062.825	38488992.017	1.75	
7	J7	2558062.971	38488993.758	1.66	
8	J8	2558062.611	38488995.382	1.54	
9	J9	2558061.892	38488996.745	1.49	
10	J10	2558080.885	38488997.849	154.22	
11	J11	2557963.604	38487097.990	5.66	
12	J12	2557968.553	38487100.546	3.69	
13	J13	2557954.870	38487100.826	3.42	
14	J14	2557951.530	38487100.073	2.90	
15	J15	2557948.967	38487098.719	3.07	
16	J16	2557946.688	38487096.656	307.97	
17	J17	2557745.695	38486862.453	3.39	
18	J18	2557744.882	38486859.594	2.13	
19	J19	2557744.259	38486857.561	43.80	
20	J20	2557777.835	38486829.440	62.92	
21	J21	2557818.773	38486877.219	50.05	
22	J22	2557856.849	38486844.736	62.46	
23	J23	2557816.309	38486797.217	71.63	
24	J24	2557871.226	38486751.224	5.27	
25	J25	2557876.264	38486747.842	111.65	
26	J26	2557947.770	38486832.743	105.22	
27	J1	2558016.101	38488912.753		

权利人：东莞市龙汇实业投资有限公司
不动产权证号：粤（2021）东莞不动产权第0329943号
标图建库号：44190010201（细分编号：4）

图例

改造用地红线	
标图建库红线	
权属红线	
幢坐落	
幢编号	F00XX

备注：改造用地红线、标图建库红线、权属红线一致。

2022 年 3 月数字化测图。
2000 国家大地坐标系。
1985 国家高程系，等高距为 0.5 米。
2007 年版图式。

1:1000

测量员：[Signature]
制图员：[Signature]
审核员：[Signature]