

石碣镇刘屋甲塘智造产业中心“工改工” 项目改造方案

根据城市更新相关政策，东莞市石碣镇刘屋甲塘股份经济合作社拟对位于东莞市石碣镇新风西路甲塘第一工业区、第二工业区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碣镇新风西路 286 号和刘沙南路 48 号，刘屋甲塘股份经济合作社第一工业区和第二工业区，项目总面积约 3.278649 公顷，全部为集体建设用地。其中，合法用地面积 1.826537 公顷（证号：东府集建（1998）字第 1900310504283 号、东府集建（2003）字第 1900310509420 号、东集用补〔2002〕13 号），已纳入“三旧”改造标图建库，编号为：44190020101、44190020170。改造涉及的房屋、土地权属清晰，属于东莞市石碣镇刘屋甲塘股份经济合作社所有，可供改造面积为 3.278649 公顷，需完善集体建设用地手续面积 1.452112 公顷。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入石碣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，为东莞市石碣镇刘屋甲塘股份经济合作社自 1988 年 5 月开始使用。现有建筑面积 33381.53 平方米，容积率为 1.0，年产值为 12520 万元。

其中需完善集体建设用地手续的面积为 1.452112 公顷。

四、协议补偿情况

拟由东莞市石碣镇刘屋甲塘股份经济合作社作为改造主体，东莞市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理（处罚），决定书文号：碣自然资（旧改）决字〔2023〕2号、碣自然资（旧改）决字〔2023〕3号，于2023年4月25日缴交违法用地罚款。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善1.452112公顷集体建设用地手续后，东莞市人民政府拟采用集体自用方式供地，总改造面积为3.278649公顷，投入资金30000万元。改造后，用途为工业用地。项目用于电子信息制造类、机械装备、人工智能、互联网平台、安全硬件设备制造与软件系统开发及集成创新应用等产业的生产，可供改造面积为3.278649公顷，总建筑面积约为98359.47平方米，容积率为3.0，预计年产值达到80000元。

六、其他相关情况

该项目拟分两个地块进行供地，一期用地面积约1.995709公顷，容积率为3.0，总建筑面积约59871.27平方米；二期用地面积约1.282940公顷，容积率为3.0，总建筑面积约38668.2平方米。

改造主体：东莞市石碣镇刘屋甲塘股份经济合作社

2023年8月30日