

附件

鹤山市爱琴湾文化产业发展有限公司地块 “三旧”改造方案（草案）

为实施国土空间规划，推动低效用地再开发试点工作，我市拟实施鹤山毛巾厂地块“三旧”改造，对位于鹤山市沙坪街道人民西路38号之二十一等的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造项目地块面积6740.48平方米，位于鹤山市沙坪街道人民西路38号之二十一，交通便利、人居环境良好、为节约集约用地,项目拟进行“工改工”。

（二）土地现状情况。改造项目地块为鹤山市爱琴湾文化产业发展有限公司名下的440784001007GB00643中的6740.48平方米范围，现状为工业用地。产权证号为鹤（2023）鹤山市不动产权第0043833号。

改造项目主体地块自2006年2月开始使用，已按规定办理规划和施工报建等手续，现有有证建筑面积共8909.31平方米，容积率约为1.13，目前已停产。

（三）标图入库情况。该改造项目地块6740.48平方米已纳入省“三旧”标图入库，图斑号为44078400915、44078400922。

（四）规划情况。改造项目地块6740.48平方米土地符合国

土空间总体规划和控制性详细规划，按照《鹤山市沙坪街道北湖片区美雅单元控制性详细规划》，在详细规划中安排为工业用地、城市道路用地。

二、改造意愿

（一）改造意愿情况。本项目由鹤山市爱琴湾文化产业发展有限公司作为改造主体提出申请进行自行改造。该地块国有土地使用权原终止日期为 2068 年 5 月 29 日，剩余年限 44 年，意向将土地使用年限调整为 50 年，并同意增缴相应的土地出让金。改造主体有进行工业物业分割转让的意向，同意按照《江门市工业厂房开发经营和分割销售管理的指导意见》执行。

该改造项目拟为商品厂房项目（行业代码 7010），其相应认定事项由改造主体向有关主管部门核定。

（二）开展社会稳定风险评估情况。本项目为自行改造项目，无需开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目拟采取企业自改模式，由该鹤山市爱琴湾文化产业发展有限公司对 6740.48 平方米土地实施全面改造。具体为，该项目原用地面积为 7866.70 平方米，与何丽欢不动产置换调整分割后，纳入本项目的用地面积为 6740.48 平方米，拟拆除重建用地 6740.48 平方米，新建建筑面积 13659.4 平方米，用于工业用途，容积率为 2.0，具体以市自然资源局批复规划设计要点为

准。

四、需办理的规划及用地手续

本项目无需办理规划及用地手续。

五、资金筹措

项目改造成本约为 3539 万元，拟投入改造资金约为 3539 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等，具体以实际投入为准。

六、开发时序

项目开发周期为 2 年，开发用地面积为 6740.48 平方米，拟一期开发。具体开工时间以《国有土地使用权出让合同》签订时间约定为准。

七、实施监管

（一）项目获市政府批复后，沙坪街道办处会有关部门做好项目相关监督工作，按要求与改造主体签订相关的产业监管协议，进一步明确开发时序。

（二）项目在实施过程中要做好对周边环境的影响问题。