

附件

鹤山市澳浚湾贸易有限公司地块“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，我市拟实施鹤山市澳浚湾贸易有限公司地块“三旧”改造项目，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。改造项目地块位于鹤山市沙坪街道人民西路38号之二十一等，总面积7069.82平方米，企业申请进行“三旧”改造。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块7069.82平方米，具体为以下五宗地：

地块一：现权属何丽欢国有商业土地，宗地号：440784001007GB00707，宗地面积：414.10平方米，产权证号为：粤(2023)鹤山市不动产权第0045731号，何丽欢同意整宗地的权属转移给鹤山市澳浚湾贸易有限公司归宗进行改造。

地块二：现权属何丽欢国有工业土地，宗地号：440784001007GB00642，宗地面积：4810.12平方米，产权证号为：粤(2023)鹤山市不动产权第0045772号，何丽欢同意整宗

地的权属转移给鹤山市澳浚湾贸易有限公司归宗进行改造。

地块三：现权属何丽欢国有工业土地，宗地号：440784001007GB00633，宗地面积：505.78平方米，产权证号为：粤（2023）鹤山市不动产权第0045762号，何丽欢同意整宗地的权属以及该地块上占地面积505.78平方米、建筑面积为3443.84平方米的房屋所有权转移给鹤山市澳浚湾贸易有限公司归宗进行改造。

地块四：现权属何丽欢国有工业土地，宗地号：440784001007GB00708，宗地面积：213.6平方米，产权证号为：粤（2023）鹤山市不动产权第0045740号，何丽欢同意整宗地的权属转移给鹤山市澳浚湾贸易有限公司归宗进行改造。

地块五：现权属鹤山市爱琴湾文化发展有限公司国有工业土地，鹤山市爱琴湾文化发展有限公司同意在宗地号：440784001007GB00643的土地上分割出的1126.22平方米土地权属转移给鹤山市澳浚湾贸易有限公司归宗进行改造。

改造项目主体地块现用途为工业用地，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6976.74平方米，容积率约为1.17，目前已停产。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块7069.82平方米土地实地在2006年02月17日前已建设使用，并已纳入省“三旧”标图入库，图斑号为44078400915，44078400922。

（四）规划情况。改造项目地块 7069.82 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、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。本项目权属人何丽欢和鹤山市爱琴湾文化发展有限公司已经与鹤山市澳浚湾贸易有限公司签订《搬迁补偿协议》，并同意由鹤山市澳浚湾贸易有限公司对地块一、二、三、四、五进行单一主体归宗，并作为项目改造主体进行改造。

其中何丽欢国有土地 414.10 平方米。产权证号为：粤（2023）鹤山市不动产权第 0045731 号地块为商业用地，现申请调整为工业用地性质。

改造主体已按照法律法规及“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，原权利人已同意改造范围、拟改造情况、补偿标准等事项。

（二）补偿安置情况。鹤山市澳浚湾贸易有限公司已按照拆迁补偿安置方案，对原权利人进行拆迁补偿安置，具体补偿明细鹤山市澳浚湾贸易有限公司与原权利人何丽欢、鹤山市爱琴湾文化发展有限公司就拆迁补偿安置等事项以 2025 年 1 月 1 日签订的《搬迁补偿协议》为准。

（三）开展社会稳定风险评估情况。

本项目属于旧厂房改造，产权清晰，边界明确，不需要开展社会稳定造成影响。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目拟采取单一主体归宗改造模式，由鹤山市澳浚湾贸易有限公司作为单一归宗改造主体对 7069.82 平方米项目地块实施混合改造。其中，不拆除但翻新改造用地 505.78 平方米，建筑面积 3443.84 平方米。拟拆除重建用地 6564.04 平方米，拆除的建筑面积 3532.90 平方米，新建建筑面积 16700.8 平方米，用于工业用途，容积率为 2.5，具体以市自然资源局批复的规划设计要点为准为准。

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。改造后主体需要调整土地年限，意向将年限调整为 50 年，其中涉及用途转换的地块，补年限事项进行整体地块统一核算并同意增缴相应的土地出让金。

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。

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 0.38 亿元，拟投入改造资金约为 0.38 亿元，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 7069.82 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。