

附件

## 鹤山市址山镇四九村新联股份经济合作社工业 厂房改造项目“三旧”改造方案（草案）

为实施国土空间规划，推动村级低效工业用地再开发，我市拟实施鹤山市址山镇四九村新联股份经济合作社工业厂房改造项目，对位于鹤山市址山镇四九路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。改造地块位于鹤山市址山镇四九路，总面积 14131.39 平方米，该地块从 2000 年起开始组织建设简易厂房并投入使用，现拟通过“工改工”方式改造工业区内低产能、低税收的企业简易厂房，建立高标准的现代化产业园。改造后，该地块土地用途为工业用地，计划打造以五金水暖卫浴产业等一体的特色产业园区，带动周边区域经济发展。

（二）土地现状情况。改造项目地块面积 14131.39 平方米，现状全部为建设用地。按权属划分，全部属于鹤山市址山镇四九村新联股份经济合作社。改造项目地块现用途为工业用地，为鹤山市址山镇四九村新联股份经济合作社自 2000 年开始使用，建筑物占地面积约为 10700 平方米，为低效工业厂房，容积率为小

于 1.2，目前已关停。

（三）标图入库情况。该改造项目地块 14131.39 平方米土地已全部标图入库，图斑号为 44078400304。

（四）规划情况。改造项目地块 14131.39 平方米土地符合国土空间规划，符合《鹤山市址山镇东溪开发区 A 区控制性详细规划》。

## **二、改造意愿及补偿安置情况**

（一）改造意愿情况。鹤山市址山镇四九村新联经济合作社已按照法律法规及鹤山市“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新联村农村集体经济组织和农民的意见，并经该农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。

（二）补偿安置情况。该地块属农村集体自行改造项目，不涉及补偿安置情况。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块不涉及土地征收，不需要开展社会稳定风险评估。

## **三、改造主体及拟改造情况**

该改造项目属于全面改造类型，拟采取村企合作改造模式，其具体实施工作由鹤山市址山镇四九村新联经济合作社通过公开方式确定的合作主体负责。其中，拆除重建用地 14131.39 平方

米，拆除建筑面积 10700 平方米，新建建筑面积 12833.1 平方米，计容建筑总面积 22672.2 平方米，用于工业用途，容积率为 1.604，具体以批复的规划设计条件为准。

#### **四、需办理的规划及用地手续**

改造项目范围内 14131.39 平方米用地需办理集体土地完善转用手续，为鹤山市址山镇四九村新联经济合作社所有。

#### **五、资金筹措**

该项目计划投入改造资金为 5000 万元，拟筹措资金方式为村集体自改、银行借贷等，最终以实际投资为准。

#### **六、开发时序**

开发建设时间为实施主体竞得地块后，鹤山市自然资源局完成地块划拨手续一年内开工建设。

#### **七、实施监管**

鹤山市址山镇人民政府应与改造主体签订相关改造或项目监管协议，联合有关部门做好实施监管工作。