

鹤山市雅瑶镇凤亭工业区中宝工业园低效用地再开发项目方案（草案）

为实施国土空间规划，根据《鹤山新城市中心南片区（中宝地块）控制性详细规划（2022年6月修改）》，我市拟实施鹤山市雅瑶镇凤亭工业区中宝工业园低效用地再开发项目，对位于鹤山市雅瑶镇凤亭工业区833号中宝工业园内的5宗用途均为工业性质的国有建设用地进行改造，拟参照鹤府〔2018〕12号文（关于印发鹤山市“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知）的改造政策和流程实施，由鹤山市中宝实业有限公司作为项目申报主体实施全面改造，改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

鹤山市雅瑶镇凤亭工业区中宝工业园低效用地位于鹤山市雅瑶镇凤亭工业区中宝工业园内，改造项目涉及的土地已经确权、登记，总用地面积144194.9平方米，折合约216.29亩，其中纳入本项目改造范围132751.63平方米，地块情况具体如下：

地块①宗地号440784001020GB00629，用地面积20803.30平方米，折合约31.20亩。纳入本次改造用地面积10580.92平方米，折合约15.87亩，按照“三旧”图斑范围进行分割，现有建筑面积4736.00平方米；

地块②宗地号440784001020GB00630，用地面积23121.10平方米，折合约34.68亩，纳入本次改造面积23121.10平方米，

现有建筑面积 5680.00 平方米;

地块③宗地号 440784001020GB00640,用地面积 50000.00 平方米,折合约 75.00 亩,纳入本次改造面积 49391.96 平方米,现有建筑面积 16794.66 平方米;

地块④宗地号 440784001020GB00602,用地面积 28008.40 平方米,折合约 42.01 亩,纳入本次改造面积 28008.4 平方米,现有建筑面积 19133.96 平方米;

地块⑤宗地号 440784001020GB00639,用地面积 22262.10 平方米,折合约 33.4 亩,纳入本次改造面积 21649.25 平方米,现有建筑面积 8779.13 平方米。

(二) 土地现状情况

改造项目 5 宗土地发证总面积为 144194.90 平方米,标图入库总面积为 134275.96 平方米,纳入本项目改造面积 132751.63 平方米,全部为现状建设用地,不涉及“三地”及其他用地。

(三) 标图入库情况

改造项目主体地块 134275.96 平方米土地已纳入省“三旧”标图入库,图斑号分别为 44078400887、44078400844、4078400845、44078400842、44078400843;该项目范围全部纳入了国家低效用地试点范围,图斑编号为 440784010200003。

(四) 规划情况

改造项目地块 132751.63 平方米土地均符合《鹤山新城市中心南片区(中宝地块)控制性详细规划(2022 年 6 月修改)》,

在详细规划中，其中二类居住地 112325.4 平方米、城镇村道路用地 16799.11 平方米、幼儿园用地 3627.12 平方米。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

鹤山市中宝实业有限公司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原权利人的意见，并经全部原权利人同意。

（二）补偿安置情况

改造主体鹤山市中宝实业有限公司已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿的方式对全部原权利人进行补偿安置，并于 2024 年 11 月 30 日与地块 5 原权利人（鹤山市中宝鞋业皮具有限公司）签订了补偿协议，具体补偿协议内容如下：

鹤山市中宝实业有限公司采取货币补偿方式对地块 5 原权利人的物业进行搬（拆）迁补偿。在综合参考被搬（拆）迁物业现时的价值评估报告、置换物业建安成本、管理费用、交付期限、付款期限等因素的基础上，由双方协商确定货币补偿人民币 500 万元。

补偿款总额为人民币 500 万元，分为两期支付，第一期补偿款在改造方案获得当地市政府审批同意之日后 30 个工作日内支付人民币 100 万元；第二期补偿款待该地块通过归宗办证至单一主体名下后 30 个工作日内一次性支付人民币 400 万元。

（三）开展社会稳定风险评估情况

项目不涉及土地征收，无需开展社会稳定风险评估。该

项目由原业主拆除原有建筑并进行土壤污染状况调查，其调查的具体工作及所需经费由改造主体和原业主自行协商解决。

三、改造主体及拟改造情况

（一）改造主体和改造模式

该改造项目为工改商住项目，属于全面改造类型，参照“三旧”改造政策，拟采取单一主体归宗改造模式，对于地块⑤宗地 440784001020GB00639，鹤山市中宝实业有限公司通过与原权利人鹤山市中宝鞋业皮具有限公司签订《补偿安置协议》的方式，将土地及地上建筑的所有权益转移到单一主体后，由鹤山市中宝实业有限公司作为改造主体实施全面改造。在该地块完成上盖物拆除后注销原有不动产权证书，并办理土地政府征收手续，由主管部门与鹤山市中宝实业有限公司签订协议出让合同；对于地块①宗地 440784001020GB00629 按“三旧”图斑分割后的地块、地块②宗地 440784001020GB00630、地块③宗地 440784001020GB00640、地块④宗地 440784001020GB00602 的权利人鹤山市中宝实业有限公司通过向政府补缴地价，将土地用途由工业用途改变为商业用途，并以协议出让方式取得土地使用权。其中移交公益性用地 20426.23 平方米，含配建公共设施（幼儿园）用地面积 3627.12 平方米。

（二）拟改造情况

该项目用地拟由鹤山市中宝实业有限公司为改造主体实施全面改造。

具体改造方向为：

地块①440784001020GB00629 宗地按“三旧”图斑分割后的地块、地块②440784001020GB00630 宗地，合计拆除重建用地 33702.02 平方米，拆除建筑面积 10416 平方米，新建建筑面积 36868.66 平方米：二类居住用地 30723.88 平方米，容积率为 1.2，新建住宅建筑面积 36868.66 平方米，移交公益性用地 2978.14 平方米作城镇村道路用地。

地块③440784001020GB00640 宗地，合计拆除重建用地 50000 平方米，拆除建筑面积 16794.66 平方米，新建建筑面积 52274.8 平方米：二类居住用地 43562.33 平方米，容积率为 1.2，新建住宅建筑面积 52274.8 平方米，移交公益性用地 5829.63 平方米作城镇村道路用地。

地块④440784001020GB00602 宗地，拆除重建用地 28008.4 平方米，拆除建筑面积 19134 平方米，新建建筑面积 36252.37 平方米：二类居住用地 22657.73 平方米，容积率为 1.6，新建住宅建筑面积 36252.37 平方米，移交公益性用地 5350.67 平方米作城镇村道路用地。

地块⑤440784001020GB00639 宗地，由鹤山市中宝实业有限公司作为改造主体实施改造，拆除重建用地 22262.1 平方米，拆除建筑面积 8779 平方米，新建建筑面积 49294.38 平方米：二类居住用地 15381.46 平方米，容积率为 3，新建住宅建筑面积 46144.38 平方米，幼儿园建筑面积 3150 平方米，移交公益性用地 6267.79 平方米作城镇村道路用地及幼儿园用地（城镇村道路用地为 2640.67 平方米，幼儿园用地为 3627.12

平方米)。

(三) 无偿移交的公益性用地情况

本项目属于工改商住项目，按照《鹤山新城市中心南片区(中宝地块)控制性详细规划(2022年6月修改)》，本项目需无偿提供公益性用地比例按15%执行，即需无偿提供的公益性用地为19912.74平方米。

本项目范围内公益性用地共20426.23平方米(其中城镇村道路用地16799.11平方米，幼儿园用地3627.12平方米)全部无偿移交政府，无偿移交公益性用地比例为15.39%。具体以批复的规划设计方案为准。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围控规已法定，不涉及需办理的规划手续。

五、资金筹措

项目改造成本为21亿元，拟投入改造资金为21亿元，拟筹措资金方式为自有资金及银行借贷。其中，第一期拟投入改造资金5亿元，第二期拟投入改造资金6亿元，第三期拟投入改造资金5亿元，第四期拟投入改造资金5亿元。以上资金筹措为暂定金额，最终以项目实际运营为准。

六、开发时序

项目开发周期为8年，拟分4期开发。

一期供地及开发地块为地块④440784001020GB00602宗地，开发时间为2024年12月至2028年12月，开发面积28008.4平方米，主要实施商品住宅、城镇村道路用地建设，其中二类城镇住宅用地22657.73平方米；城镇村道路用地

5350.67 平方米，本期移交公益性用地 5350.67 平方米，其中面积约 1565 平方米（具体以鹤山市财政局审定面积为准）的道路，按照市政道路要求由鹤山市中宝实业有限公司全部建成后无偿移交政府。

二期供地及开发地块为地块①、②440784001020GB00629 宗地按“三旧”图斑分割后的地块、440784001020GB00630 宗地，开发时间为 2025 年 12 月至 2032 年 12 月，开发面积 33702.02 平方米，主要实施商品住宅、城镇村道路用地建设，其中二类城镇住宅用地 30723.88 平方米；城镇村道路用地 2978.14 平方米，本期移交公益性用地 2978.14 平方米。

三期供地及开发地块为地块③440784001020GB00640 宗地，开发时间为 2026 年 1 月至 2032 年 12 月，开发面积 49391.96 平方米，主要实施商品住宅、城镇村道路用地建设，其中二类城镇住宅用地 43562.33 平方米；城镇村道路用地 5829.63 平方米，本期移交公益性用地 5829.63 平方米。二期和三期分两次供地，后续将两地块合宗共同规划开发。

四期供地及开发地块为地块⑤440784001020GB00639 宗地，开发时间为 2026 年 12 月至 2030 年 12 月，开发面积 21649.25 平方米，主要实施商品住宅、城镇村道路用地和幼儿园用地建设，其中二类城镇住宅用地 15381.46 平方米；城镇村道路用地 2640.67 平方米；幼儿园用地 3627.12 平方米，本期移交公益性用地 6267.79 平方米。

每期地块签订国有建设用地有偿使用合同时，累计需要

移交公益性用地不少于累计改造开发用地面积的 15%。幼儿园按相关要求建成移交管理部门。

七、实施监管

（一）该项目涉及的土壤检测工作由原业主及改造主体负责。

（二）公益性用地须无偿移交，具体事宜按照改造主体与市自然资源局签订的土地使用权出让合同约定执行。

（三）改造主体须按规划实施社区公共服务用房、幼儿园等的配建。

（四）改造项目涉及的被征收方、受让方及项目施工方等需依据相关税收法律法规履行各自申报纳税义务。

（五）雅瑶镇人民政府做好项目相关监管工作,与实施主体签订项目建设监管协议。

（六）鹤山市中宝实业有限公司按照市政府批准的改造方案要求实施改造，履行相应的义务和责任和开发建设工作。