

江门市蓬江区胜利路 134 号地段改造项目 “三旧”改造方案草案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，江门市不锈钢器皿厂有限公司、江门市紫莱实业发展总公司拟实施江门市蓬江区胜利路 134 号地段项目，对位于江门市蓬江区胜利路 134 号东至环市一路 47 至 55 号，南至胜利路，西至紫莱横路及胜利路交汇处，北至紫莱横路的地块进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

（一）总体情况。改造地块位于江门市蓬江区胜利路 134 号地段，东至环市一路 47 至 55 号，南至胜利路，西至紫莱横路及胜利路交汇处，北至紫莱横路，总面积 1.255006 公顷，改造前是国有土地，现有建筑面积共 9053 平方米，综合容积率为 0.72，现有建筑物多为 20 世纪 90 年代建成，为单层临街建筑以及关停空置旧厂房，公共配套落后、地势低洼、现状产值及利用低效，环境脏乱，存在极大安全隐患。拟通过项目改造，计划建设商品住宅、商业及其它城市功能配套项目，改善人居环境。

（二）土地现状情况。改造项目地块 1.255006 公顷。按权属划分，涉及江门市不锈钢器皿厂有限公司属下的国有土地 0.760226 公顷，江门市紫莱实业发展总公司属下的国有土地 0.49478 公顷。改造地块现状为建设用地 1.255006 公顷，为江门市不锈钢器皿厂有限公司及江门市紫莱实业发展

总公司属下的国有土地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造项目地块由三个地块组成，其中，改造地块一（详见《改造范围示意图》地块 A，洋红线部分）现用途为划拨工业用地，为江门市不锈钢器皿厂有限公司自 1994 年 4 月开始使用，已按规定办理用地报批，已办理国有土地使用证，现有建筑面积 6493.26 平方米，容积率为 0.85，年产值为 0 万元。该地块目前尚未开始拆除现有建筑。

改造地块二（详见《改造范围示意图》地块 B，绿线部分）现用途为划拨工业用地及改造地块三（详见《改造范围示意图》地块 C，蓝线部分）现用途为划拨住宅用地，均为江门市紫莱实业发展总公司自 1997 年 1 月开始使用，均已按规定办理用地报批，已办理国有土地使用证，现有建筑面积 2559.74 平方米，容积率为 0.52，年产值为 30 万元（租金收入）。两个地块均未开始拆除现有建筑。

（三）标图入库情况。该改造项目地块 1.255006 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070300109。

（四）规划情况。改造项目地块 1.255006 公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划和城市（镇）总体规划），符合“三旧”改造专项规划，符合控制性详细规划，在详细规划中安排为二类居住用地，兼容商业、商务用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。江门市不锈钢器皿厂有限公司及江门市紫莱实业发展总公司已分别按照法律法规及江门市

“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相关权利人的意见，并经全部权利人同意。

（二）补偿安置情况。改造项目地块不涉及集体土地征地拆迁及协议补偿情况，原权利人的土地及地上物补偿方式及标准根据《江门市市区“三旧”改造实施办法》（江府〔2021〕13号）、《广东省国土厅关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》贯彻意见（江三旧办〔2018〕17号）等相关“三旧”改造政策文件执行。

根据目前江门市“三旧”改造的有关政策，原土地权利人双方补偿按项目申请改造范围中权属占地面积比例进行分配。江门市紫莱实业发展总公司的城镇住宅用地 0.2914 公顷地块属旧城镇改造，面积占比为 23.22%，旧城镇改造项目采取公开出让方式实施改造的，由自然资源部门会同财政部门将旧城镇改造项目土地出让价款的 84% 拨付给改造主体作为补偿。江门市紫莱实业发展总公司及江门市不锈钢器皿厂有限公司的工业用地 0.963606 公顷地块属旧厂房改造，面积占比为 76.78%，采取公开出让方式改造为住宅用途，由自然资源部门会同财政部门将土地出让价款按容积率区间拨付给原权利人作为补偿。旧厂房改造地块出让价款补偿返还按双方旧厂房改造地块在整体旧厂房地块中的占比进行分配，具体分配比例如下：江门市紫莱实业发展总公司旧厂房改造地块面积 0.203380 公顷，占整体旧厂房改造地块的 21.1%；江门市不锈钢器皿厂有限公司的旧厂房改造地块面

积 0.760226 公顷，占整体旧厂房改造地块的 78.9%。项目地块出让前如有新政策规定的，以新政策规定为准。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，纳入改造范围的地块按相关规定办理划拨用地补办出让手续后，拟采取政府收储模式，通过公开出让方式确定改造主体。该项目用地拟通过公开出让方式确定的改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地 1.255006 公顷，拆除建筑面积 9053 平方米，按现行控制性详细规划容积率 2.75 计算，项目新建建筑面积 29414 平方米，用于商品住宅、商业及其它城市功能配套用途，涉及公益性用地移交，按江门市“三旧”改造政策规定无偿移交申请改造范围面积的 15%，具体按照实际规划情况落实，如规划要求移交不足 15%的，差额部分纳入项目出让建设用地范围，土地出让价款全额归政府所有。

四、需办理的规划及用地手续

该改造项目地块 1.255006 公顷已完成有关用地报批手续，拟采用公开出让方式供地，地上物由拟通过公开出让方式确定的改造主体负责清拆，项目地块涉及土壤检测、修复等工作，由江门市不锈钢器皿厂有限公司及江门市紫莱实业发展总公司负责。项目所在片区已按规定编制控制性详细规划，并按照现有控制性详细规划进行开发。项目具体开发建设用地面积、开发强度及配套按照自然资源部门核发规划条件和出让方案执行。

五、资金筹措

该改造项目拟通过公开出让方式确定改造主体，项目改造成本由拟通过公开出让方式确定的改造主体上报的项目成本为准，拟筹措资金方式以拟通过公开出让方式确定的改造主体资金筹措方式为准。

六、开发时序

项目计划周期为 4 年，拟一次开发完成，其中，项目供地时间预计为 2024 年 12 月前，项目预计开发建设时间为 2024 年 12 月至 2027 年 11 月。项目涉及的公益性用地和配建公共设施一次开发建成、验收、移交。具体公益性用地及配建规模按照自然资源部门核发规划条件和出让方案为准，建成后移交给政府指定的单位管理使用。

七、实施监管

公益用地移交：改造主体应在土地使用权出让合同签订前完成公益性项目用地移交。

其他事项：项目改造主体按照法律法规及省、市有关政策规定落实动工改造、移交公益性用地或配建等方面的义务和责任，并与蓬江区人民政府签订“三旧”改造项目实施监管协议，违反相关法规政策、监管协议造成的经济损失和法律责任由改造主体承担。