

水南六里二期“三旧”改造方案草案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和实施计划，江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联社申请实施水南六里二期“三旧”项目，对位于江门市蓬江区水南六里地段（二期）的旧村集体用地进行旧村庄改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于江门市蓬江区水南六里地段（二期），总面积 1.33 公顷，近年来城市化进程加快，水南六里地块房屋残旧、水浸现象极为严重，公共服务设施较为缺乏，市政设施严重滞后。为提升城市品质和创造优良的城市环境，拟通过改造，建成结合市中心街区特色及现代都市文化的集生态人居、主体商业、金融于一体的多功能复合型社区，因此水南六里二期地块项目改造既可发展壮大集体经济，又能提升中心城区人居环境。

（二）土地现状情况。改造项目地块 1.33 公顷。改造地块现状为建设用地 1.33 公顷。按权属划分，全部为江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联社属下的土地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，已按建设用地进行报批。

改造项目地块原用途为村集体权属的村庄用地，历史以来为江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社使用，已按规定办理用地报批，原有建筑面积约 11424 平方米，该地块目前已在进行动迁工作。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 1.33 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070300115、44070300116。

（四）规划情况。改造项目地块 1.33 公顷土地符合国土空间总体规划，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居住用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社已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集体经济组织成员意见，并经该农村集体经济组织成员的股民代表会议三分之二以上成员代表表决同意。

（二）补偿安置情况。江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社已制定补偿安置方案，明确采取货币、安置物业等方式对集体经济组织进行补偿安置。改造地块预计货币补偿 2227.68 万元，实物补偿拟按 1:1.15 比例补偿商品房实物，预计补偿建筑面积约 9196.32 平方米。

该项目地块涉及户数 51 户，涉及动迁建筑总面积约 11424 平方米，江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联社根据该经联社的旧村庄改造推进计划及安置补偿情况摸底情况，原计划安置于水南南华地块，现安置调整为水南六里原地安置，并就有关安置情况作出承诺如下：（1）南华地块部分住宅原承诺作为水南六里旧村庄的拆迁安置用途，现不再作为六里拆迁安置选址，原承诺安置选址调整至水南六里旧村庄改造项目地块，实行原地安置；（2）水南六里项目剩余范围分 5 期滚动拆迁开发，分别为六里 2-6 期，共 94 亩，涉及动迁 512 户，有证面积为 50687.54 平方米；经咨询统计约 3 成住户选择货币补偿，7 成住户选择实物补偿，涉及安置面积为 40803.47 平方米（选择实物补偿的有证面积为 35481.28 平方米，按拆迁补偿 1:1.15 标准折算为 40803.47 平方米）。目前已开展水南六里 2 期的动迁工作，六里 2 期回迁安置于六里 1 期现房（建筑面积 10000 平方米）；六里 2 期计划建设 4 栋小区住宅楼（建筑面积约 48000 平方米），作为水南六里 3-6 期的安置选项；（3）六里 2 期回迁安置小区将先于南华地块项目开发建设。南华项目在销售前，保证在六里项目保留有足够的回迁安置现房用于剩余拆迁户的安置，承诺六里 1 期 10000 房屋，六里 2 期 40803.47 房屋，全部优先用于回迁安置。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取农村集体自行改造模式，由江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社委托政府通过公开方式确定改造主体。

该项目用地拟通过公开方式确定的改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地 1.33 公顷，拆除建筑面积 11424 平方米，拟新建计容建筑面积约 41416.42 平方米，用于居住用途，改造后容积率为 3.18，具体按照自然资源部门核发规划条件执行。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围已有控制性详细规划覆盖，不涉及需办理的规划手续。改造项目地块已办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续，拟采用公开出让方式供地。

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投资立项备案为准，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

改造项目开发周期及开发建设时间由公开出让方式确定的改造主体根据土地出让时有关开竣工要求落实，具体开发起始时间以实际供地时间为准。

七、实施监管

拆迁补偿安置：改造主体须与项目范围内的涉及的权益人友好协商，签订拆迁补偿安置协议。签订的协议报“三旧”改造主管部门备案，并按照补偿安置方案、协议履行货币补偿、提供安置物业和过渡安置等义务。改造主体须将安置物业安排项目工程首期建设，竣工和交付使用并办理房地产登记的时间不得迟于项目其他工程。

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、补偿安置、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。