

附件

阳江市恒强房地产开发有限公司旧厂房 改造项目“三旧”改造方案

一、改造地块的基本情况

改造地块位于阳江市江城区创业北路城北第二工业区，总面积117445.51平方米（用地范围详见附件）。2009年12月31日前，117445.51平方米用地范围内上盖物建筑面积81313.5平方米，上盖物占地面积53074.6平方米（占项目用地总面积的45%）。该地块已纳入阳江市“三旧”改造地块数据库，标图建库号为44170200400。改造地块由阳江市新力工业有限公司自2004年8月开始建设厂房使用，后因阳江市新力工业有限公司破产重组，阳江市恒强房地产开发有限公司根据阳江市中级人民法院《民事裁定书》（2018粤17破2、3、4号之四）取得改造地块并于2020年1月16日办理了《不动产权证书》。改造地块范围内涉及的房屋、土地权属清晰。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入阳江市“三旧”改造专项规划，已核发《阳江市新力工业有限公司用地规划条件》（要点201400015号）。由于《阳江市新力工业有限公

司用地规划条件》(要点 201400015 号)与《阳江市城北片区“三旧”改造控制性详细规划》(2017 年版)规划要求不一致,且规划条件关于容积率的要求与《阳江市“三旧”改造用地规划管理技术和收费标准规定》的容积率控制标准不相符,同时规划条件未明确足额的公益性用地配置。为严格落实省、市相关“三旧”政策要求,根据《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》(粤府〔2019〕71 号)的有关规定,结合用地实际情况,下步将根据“三旧”有关政策编制项目用地单元规划,并明确公益性用地规划配置。

三、土地利用现状情况

改造地块现用途为工业用地,为阳江市恒强房地产开发有限公司自 2019 年 6 月开始使用,现有建筑面积 133297.4 平方米,容积率为 1.13。

四、协议补偿情况

阳江市恒强房地产开发有限公司于 2020 年 1 月 16 日办理了上述改造地块《不动产权证书》,拟由阳江市恒强房地产开发有限公司作为改造主体自行改造,不存在补偿问题。

五、土地拟改造情况

根据有关规定,经市政府批准“三旧”改造方案后,拟按经依法批准的项目用地单元规划核定用地规划条件,采取协议出让方式供地并由阳江市恒强房地产开发有限公司以拆除重建方式

进行改造，投入改造资金 140000 万元。

六、其它相关情况

(一) 补缴地价款情况。涉及补缴地价款按阳江市市区“三旧”改造项目用地补缴地价款计收办法相关规定办理。

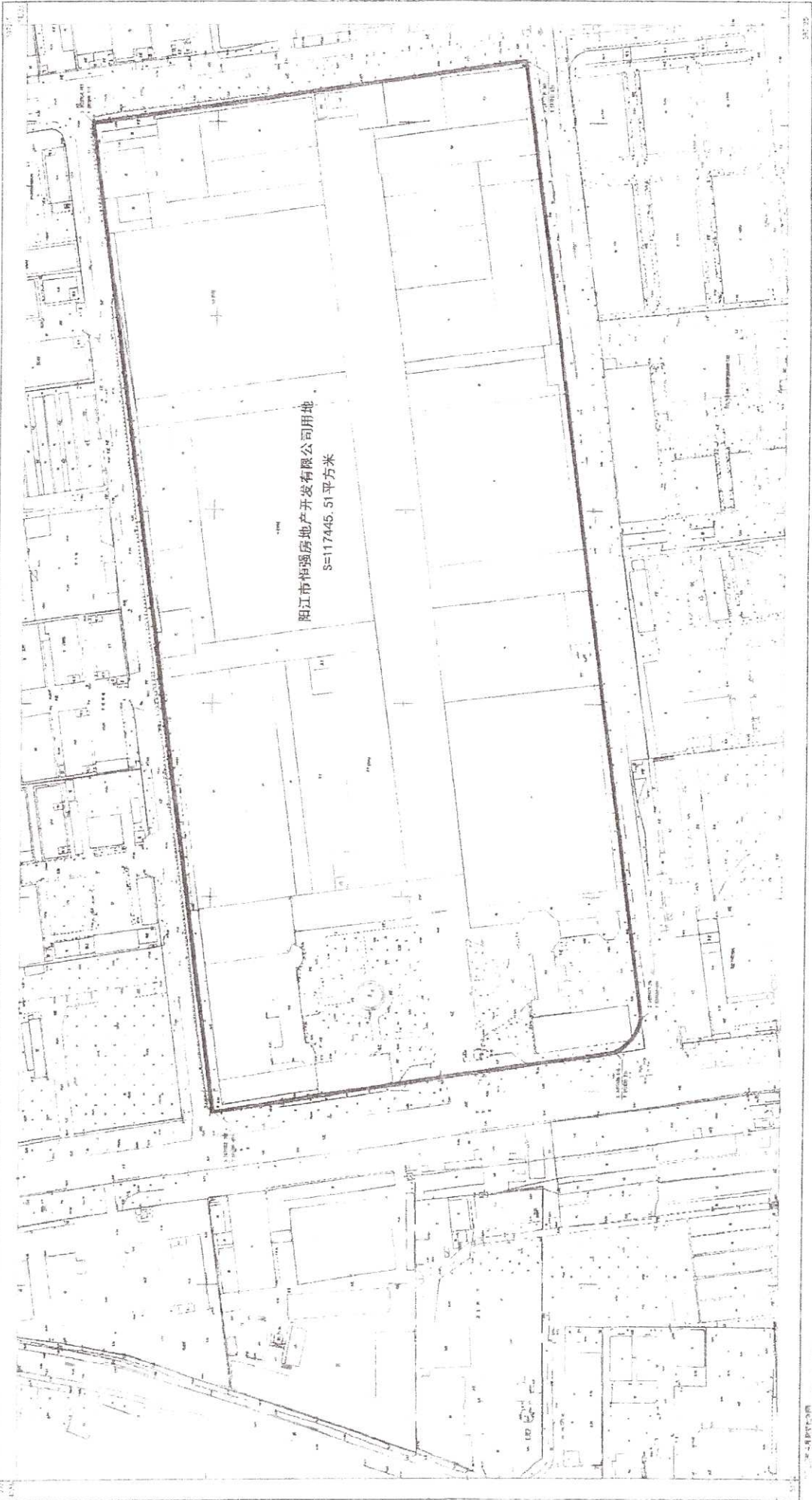
(二) 项目实施计划。该项目由阳江市恒强房地产开发有限公司投入资金自行改造。自改造方案获批之日起 1 年内拆除建筑物并申请办理供地手续，在完成供地手续之日起 1 年内动工改造，在动工之日起 3 年内完成改造，投入资金计划由阳江市恒强房地产开发有限公司自行安排。

(三) 公益性用地移交。该项目由工业用地改为居住用地兼容商业用地，按照粤府〔2016〕96 号文第二条第（六）小点要求，须将不低于该项目用地总面积 15% 的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设。

(四) 签订监管协议。该项目在改造方案自市政府批准之日起三个月内，由属地三旧主管部门与阳江市恒强房地产开发有限公司签订监管协议，按照监管协议约定条款实施改造。改造主体凭监管协议及相关资料到市自然资源局办理用地手续。

附件：阳江市恒强房地产开发有限公司 117445.51 平方米用地红线图

2422.6-397.2



阳江市恒强房地产开发有限公司用地