

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，面积12928.23平方米。2009年12月31日前，12928.23平方米用地范围内上盖物基底面积为6471.41平方米，占项目用地面积的50%。该地块已纳入阳江市“三旧”改造地块数据库。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。阳江市恒强房地产开发有限公司旧厂房改造“三旧”项目用地于2014年1月24日经市政府批准《阳江市新力工业有限公司用地控制性详细规划》；2014年2月20日原市住建局核发《阳江市新力工业有限公司用地规划条件》（要点201400015号）；2017年5月8日经市政府批准《阳江市城北片

区“三旧”改造控制性详细规划》。由于《阳江市新力工业有限公司用地控制性详细规划》、《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）部分内容不一致（用地性质、计容用地面积和建筑退线等内容不一致），且上述控规和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 9100.5 平方米，容积率为 0.7。

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。

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，拟采用协议出让方式供地，由阳江市恒强房地产开发有限公司采用拆除重

建方式进行改造，投入改造资金 15000 万元。

（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。

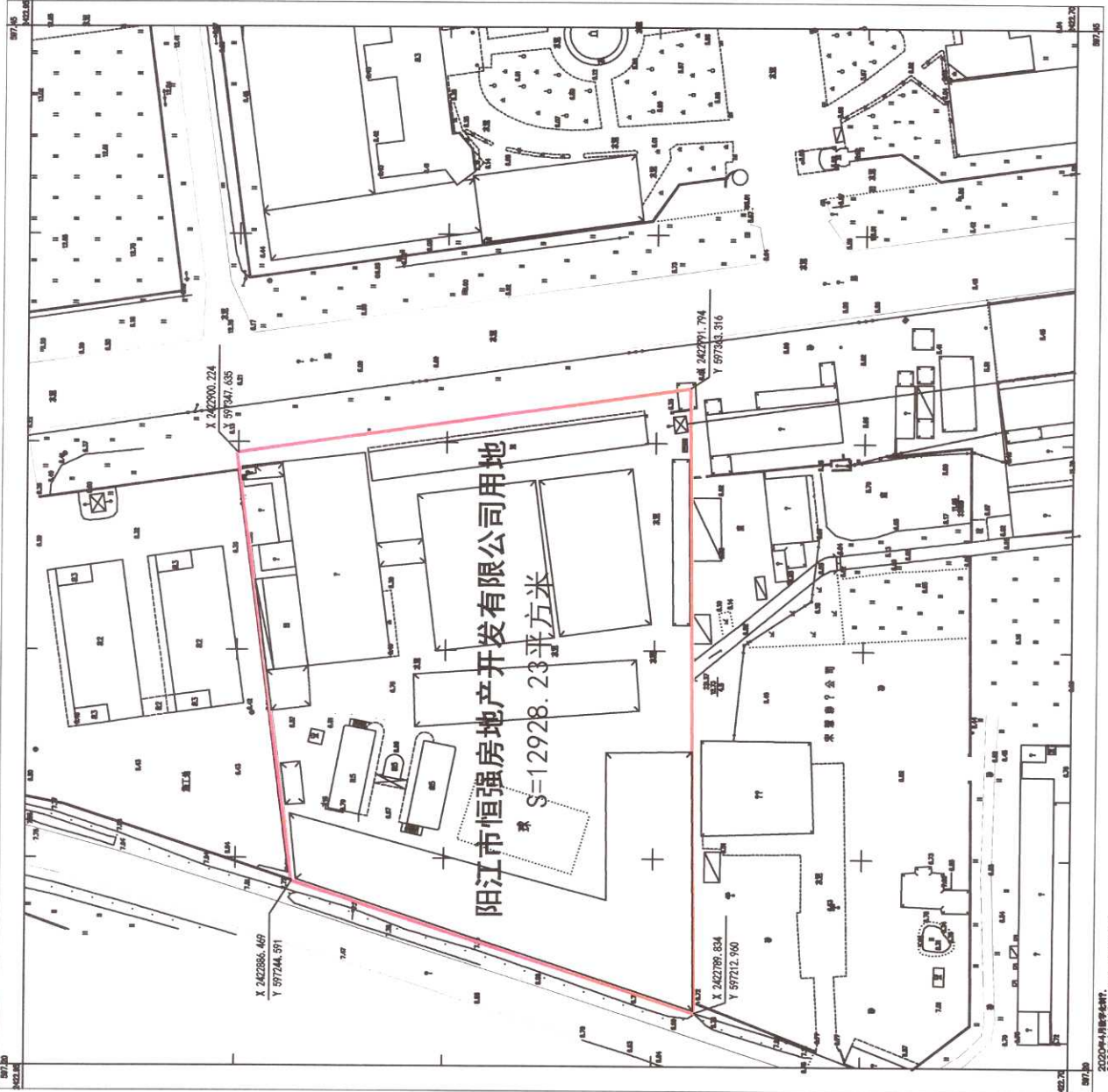
（二）项目实施计划。该项目由阳江市恒强房地产开发有限公司投入资金自行改造，投入资金计划由阳江市恒强房地产开发有限公司自行安排。自改造方案获批之日起 1 年内申请办理供地手续并拆除建筑物，在完成供地手续之日起 1 年内动工改造，在动工之日起 3 年内完成改造。改造主体因自身原因未在规定期限内申请办理供地手续并拆除建筑物的，本改造方案失效，撤销方案批准文件；未在规定期限内动、竣工的，按《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）处置。

（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）款要求，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，由江城区人民政府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旧厂房改造项目用地红线图

2422.70-597.20



阳江市恒强房地产开发有限公司用地
 面积 S=12928.23 平方米

图例: 见详图
 比例尺: 1:500
 日期: 2007.12.28

1:500

2007年12月28日
 2007年12月28日
 2007年12月28日

阳江市国土资源局测绘队

