

附件

## 黄文瀚旧厂房改造项目“三旧” 改造方案（调整）

### 一、改造地块的基本情况

改造地块位于江城区东风三路 129 号，总用地面积 2005 平方米。2009 年 12 月 31 日前项目用地范围内上盖物基底面积为 1155.52 平方米，占项目用地面积的 57.62%。2015 年 6 月 4 日经市政府批准认定为“三旧”改造项目。改造用地范围内涉及的房屋、土地权属清晰，已核发《国有土地使用证》（阳府国用〔2015〕第 10127 号），土地使用权人为黄文瀚。

### 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，并已编制控制性详细规划，已核发《东风三路北侧、金山公园入口东侧用地规划条件》（要点 201900005 号），用地性质为商业用地兼容商务用地，容积率 $\leq 2.12$ ，计容总建筑面积 $\leq 4010$ 平方米（其中商务建筑面积比例 $\leq 30\%$ ），建筑密度 $\leq 55\%$ ，建筑限高 $\leq 24$ 米。

### 三、土地利用情况

该地块现用途为工业，黄文瀚自 2015 年 3 月 11 日开始使用。

现有建筑面积 841.04 平方米（以市房屋征收办核定为准），容积率为 0.42。

#### 四、协议补偿情况

黄文瀚于 2015 年 3 月 11 日办理了上述改造地块的《国有土地使用证》（阳府国用〔2015〕10127 号），地上建筑物由黄文瀚自行拆除，不涉及第三方的房屋征收与补偿问题。

#### 五、土地拟改造情况

根据有关规定，经市政府批准该项目改造方案（调整）后，拟采用协议出让方式供地，由黄文瀚采用拆除重建方式进行改造，计划投入改造资金约 2000 万元。改造后，该宗土地将用于商业用地兼容商务用地，容积率 $\leq 2.12$ ，计容总建筑面积 $\leq 4010$ 平方米（其中商务建筑面积比例 $\leq 30\%$ ）。

#### 六、其他相关情况

##### （一）补缴地价款情况。

1. 改造项目用地办理用地手续签订出让合同的用地面积为计容用地面积 1890.78 平方米。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。

2. 由于改造地块所在的控制性详细规划未提出无偿提供 15%公益性用地的要求，且规划为道路用地的 114.22 平方米用地已享受计容，不能视为已提供了公益性用地。根据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤

国土资规字〔2018〕3号)的有关规定,该项目须补缴与应移交的300.75平方米(2005平方米的15%)公益性用地等价的土地价款。

(二)项目实施计划。该项目由黄文瀚投入资金自行改造。自改造方案(调整)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,投入资金计划由黄文瀚自行安排。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)签订监管协议。该项目“三旧”改造方案(调整)经市政府批准之日起三个月内,由江城区人民政府与改造主体签订监管协议,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:黄文瀚旧厂房改造项目用地红线图

