阳西县广丰工贸有限公司旧厂房改造项目

“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我县拟实施阳西县广丰工贸有限公司旧厂房改造项目进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于阳西县迎宾大道18号，面积24438.46平方米。位于新城生态型民营科技工业园，该区域总体规划已调整为商业与住宅，附近已建成荣禧、恒盛等商住小区。该企业在2004年原从事五金行业，由于经济效益太低，在2008年已经倒闭停产停业。现地块用途为临时出租场地，为盘活该地块利用率和效益，提高节约集约用地，根据现行城市规划，拟改造为商住小区。

（二）土地现状情况。该地块自2004年4月已建设使用，该地块属建设用地，用途为工业用地，已办理了国土证（证号：粤（2020）阳西县不动产权第0010702号、粤（2023）阳西县不动产权第0024412号）。权属人自2004年起已按规定办理用地报批和施工报建等手续，该地块在2009年12月前建筑占地面积8158.35平方米，占该地块总面积的33.38 %。现有建设面积约17000平方米（具体以测绘报告为准），容积率为0.7。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块24438.46平方米土地已标图入库，图斑号为44172110023。

（四）规划情况。改造项目地块符合县土地利用总体规划和城市总体规划，已纳入“三旧”改造专项规划和年度实施计划，已编制地块控制性详细规划，并已核发《阳西县迎宾大道以东、新325国道以南旧厂房改造地块YN-01-01地块规划条件》（西规条件[2022]21号）。

二、改造意愿及补偿安置情况

改造用地的土地权利人为阳西县广丰工贸有限公司，并经公司股东同意实施改造，不涉及其他土地权利人的补偿安置。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业自改模式，由阳西县广丰工贸有限公司作为改造主体。

该项目由阳西县广丰工贸有限公司筹资投入15000万元以拆除重建方式进行改造。根据《阳西县迎宾大道以东、新325国道以南旧厂房改造地块YN-01-01地块规划条件》（西规条件[2022]21号）核准的地块规划条件，地块改造后将用于二类居住用地（兼容商业用地），地块总用地面积24438.46平方米, 整体容积率≦2.8且＞1，改造后可实现建筑面积68427.68平方米，有利于节约集约用地和改善人居环境。

四、需办理的规划及用地手续

根据有关规定，经县政府批准三旧改造方案后，拟按经依法批准的项目用地规划条件，参照《阳江市深入推进“三旧”改造工作实施细则》（阳府〔2021〕46号）的规定采取协议出让方式供地阳西县广丰工贸有限公司。

涉及补缴地价款参照《阳江市深入推进“三旧”改造工作实施细则》（阳府〔2021〕46号）和按《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》相关规定执行。

根据《阳西县迎宾大道以东、新325国道以南旧厂房改造地块YN-01-01地块规划条件》（西规条件[2022]21号）该项目用地总面积24438.46平方米，容积率：1＜容积率≤2.8。

根据《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）和《阳江市深入推进“三旧”改造工作实施细则》（阳府〔2021〕46号）以及《阳西县迎宾大道以东、新325国道以南旧厂房改造地块YN-01-01地块规划条件》（西规条件[2022]21号）文件要求，该项目符合：“项目用地控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地要求的，核定应预留的公益性用地面积，并根据公益性用地用途评估（容积率设定为1.0）后按程序审定应补缴的地价款”的方式，结合公司改造主体的意愿和规划部门意见，拟按无移交公益性用地，按应预留的公益性用地面积补缴地价款办理。

五、资金筹措

项目改造拟投入改造资金为15000万元，由阳西县广丰工贸有限公司投入资金自行改造，其中第一期拟投入改造资金7000万元，第二期拟投入改造资金8000万元。

六、开发时序

该项目自改造方案获批之日起1年内，申请办理用地手续。在完成用地手续之日起2年内动工改造。公司因自身原因未在规定期限内申请办理用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。

七、实施监管

与县政府签订监管协议，将其作为土地出让合同附件,接受有关部门按照合同及监管协议约定，进行绩效评价与联合监管。

阳西县自然资源局

2023年12月29日