

鹤山市鹤城镇现代农业产业园升级 “三旧”改造方案（草案）

为实施国土空间规划和年度实施计划，推动低效用地再开发，我市拟实施鹤山市鹤城镇现代农业产业园升级改造，对位于鹤山市鹤城镇坪山村委会现代农业产业园地段的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于鹤山市鹤城镇坪山村委会现代农业产业园地段，总面积 2.3380 公顷。从 2000 年起开始组织建设简易厂房并投入使用。现拟通过“工改工”方式改造工业区内低产能、低税收的企业简易厂房，建立高标准的现代化产业园。改造后，该宗地土地用途为工业用地，计划打造以腐竹为主的豆制品加工、仓储、休闲观光、体验旅游等一体的特色现代农业产业园区，带动区域经济旅游发展。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 2.3380 公顷，纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）0 公顷、其他用地 0 公顷、征地留用地 0 公顷、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地 0 公顷、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地 0 公顷。

改造地块现状为建设用地 2.33805 公顷、农用地 0 公顷、未

利用地 0 公顷。按权属划分，涉及鹤山市鹤城镇坪山村水心洞股份经济合作社农民集体属下的集体土地 1.3862 公顷（建设用地 1.3862 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷），鹤山市鹤城镇坪山村瓦瑶排股份经济合作社农民集体属下的集体土地 0.9137 公顷（建设用地 0.9137 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷），鹤山市鹤城镇坪山村河南股份经济合作社农民集体属下的集体土地 0.0381 公顷（建设用地 0.0381 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷）。

改造项目主体地块现用途为工业用地，为鹤山市鹤城镇坪山村水心洞股份经济合作社农民集体、鹤山市鹤城镇坪山村瓦瑶排股份经济合作社农民集体、鹤山市鹤城镇坪山村河南股份经济合作社农民集体自 2000 年开始使用，建筑物占地面积为 10224.44 平方米，为工业厂房和相关配套建筑（除黄天华《粤（2022）鹤山市不动产权第 0040871 号》外其余均无不动产权证），容积率小于 1.2。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 2.33805 公顷土地尚未标图入库，待改造方案批准后按规定标图入库。

（四）规划情况。改造项目地块 2.3380 公顷土地符合国土空间总体规划，符合控制性详细规划，在详细规划中安排为工业用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。鹤山市鹤城镇人民政府已按照法律法规及鹤山市“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上述农村集体经济组织和农民的意见，并经农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。

（二）补偿安置情况。鹤山市鹤城镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取留用地折算货币补偿的方式对原权利人进行补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及土地征收 2.3380 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取政府收储模式，由鹤山市鹤城镇人民政府拟通过公开出让方式确定改造主体。其中，拆除重建用地 2.3380 公顷，用于工业用途，容积率不低于 1.2，计划新建建筑面积 91000 平方米，具体以市自然资源局批复的规划设计要点为准。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 2.3380 公顷用地需办理集体土地完善转用、征收手续。上述用地完善转用、征收手续后，拟采用公开出让方式选取改造主体对地块进行开发建设。

五、资金筹措

该项目计划投入改造资金为 20000 万元，拟筹措资金方式包

括企业自筹、银行借贷、上级资金等。

六、开发时序

开发建设时间为企业竞得地块后一年内开工建设，其开竣工等具体以签订的《国有建设用地使用权出让合同》为准。

七、实施监管

鹤山市鹤城镇人民政府应与改造主体签订相关改造或项目监管协议，联合有关部门做好实施监管工作。

附图：

拟改造范围内影像图

