

附件

## 新州溪谷物业管理（广东）有限公司旧厂房 升级改造方案

根据国土空间规划的有关规定，以及《鹤山市人民政府关于印发〈关于加快推进工业用地改造升级工作的实施意见〉的通知》（鹤府〔2020〕11号）有关精神，我市拟实施新州溪谷物业管理（广东）有限公司旧厂房升级改造项目，对位于址山镇东溪开发区A区的旧厂房用地进行改造，将散、乱、差、脏的简易破旧厂房打造成为标准化的“鹤山市址山镇新州溪谷科新产业园”，改造方案如下：

### 一、改造地块基本情况

（一）总体情况。该开发区位于鹤山市址山镇南部，紧靠325国道旁，连通深罗高速和佛开高速贯穿全国，区域交通十分便利；毗邻中国水龙头基地的开平市水口镇仅有千米之遥，区位优势极其明显。该区开发总面积达37721平方米，一直以来是址山镇工业最发达的地区之一。旧厂区约建于上世纪九十年代后期，由于当时分散发包土地，各承包商为节省成本，对该开发区的土地无序开发利用，各自建成近30多幢的一层角铁结构和砖瓦结构的简易厂房，目前已经变成“散、乱、差、脏”的碎片化产业发展形态，土地利用率低效，产出效率极低，不适合现代企业向集聚区及产业示范园区汇集发展。为大力推进产业提质，节约集约

用地，推动工业厂房升级，扩大产业发展空间，营造优质营商环境。有必要将该旧开发区改造成为“以五金卫浴产业为核心产业，以装备制造、电子信息和新材料三大新兴产业为辅助产业，打造产学研一体的五金卫浴产业集聚创新平台，推动区域产业转型等级，带动新兴产业集聚创新发展”的科技园区。本次工业用地升级改造，计划兴建约 68000 平方米的多幢大型厂房，提供 1000 多个就业岗位，为址山镇五金卫浴产业的发展源源不断提供发展动力和创新源泉。

（二）土地现状情况。拟改造的地块的总面积为 3.7721 公顷，地块现状全部为建设用地，属址山镇东溪村民委员会农村集体经济组织的集体土地，该土地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已办理《集体土地使用权证》。

改造项目主体地块现用途为工业用地，为址山镇东溪村民委员会经济组织留用地，该地块自 2000 年 12 月开始使用，无合法施工报建手续，现有建筑面积约 10000 平方米，容积率不足 0.26，年产值约 5000 万元。该地块目前须拆除约 10000 平方米的钢架厂房和砖瓦简易厂房。新州溪谷物业管理（广东）有限公司已同原土地权利人签订集体建设用地使用权出让协议和“三旧”改造协议，并以新州溪谷物业管理（广东）有限公司作为改造主体。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 3.7721 公顷的土地已标图入库，图斑号为 44078400306。

（四）规划情况。改造项目地块 3.7721 公顷土地符合《址山镇总体规划 2018-2035》，符合“三旧”改造专项规划，符合《鹤

山市址山镇商贸城片区控制性详细规划》，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。新州溪谷物业管理（广东）有限公司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址山镇东溪村民委员会集体经济组织和农民的意见，并经该农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员同意。

（二）补偿安置情况。该改造地块属址山镇东溪村民委员会集体经济组织所有，原出租土地承包期已完满，全部土地和旧厂房由村集体经济组织向承包者无条件收回，不涉及拆迁搬迁问题。新州溪谷物业管理（广东）有限公司已同原土地权利人就补偿安置等事项签订协议。

（三）开展社会稳定风险评估情况。本项目不涉及土地征收，无需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，拟采取改造权公开交易模式，由鹤山市址山镇东溪股份经济合作联社通过公开方式确定的改造主体新州溪谷物业管理（广东）有限公司实施全面改造，其中，拆除重建用地 3.7721 公顷，拆除建筑面积 10000 平方米，新建建筑面积 68000 平方米，用于工业用途，容积率为 1.8。改造后预计年产值将达到 5 亿元，配建公共设施 2000 平方米。建成并验收合格后的厂房，在最大限度满足本企业使用需求的情况下，积极拓

展发展空间，部分厂房将面对中小型企业进行分割销售，解决其用地难用地贵问题。销售要求参照广东省、江门市、鹤山市出台的相关产业用房分割、出让政策执行，且改造主体的自持比例须达到 10%以上。

#### **四、需办理的规划及用地手续**

改造项目范围内 3.7721 公顷的土地，目前地块已办妥集体土地使用权证，已有控制性详细规划覆盖，本项目无需办理规划及用地手续。

#### **五、资金筹措**

项目改造成本约 1.5 亿元，其中，第一期拟投入项目开发建设资金约 8 千万元，第二期拟投入项目产业投资约 7 千万元，由改造主体出资。

#### **六、开发时序**

项目开发周期约为两年，开发时间为 2022 年 3 月至 2024 年 3 月，开发用地面积 3.7721 公顷，兴建厂房、办公楼建筑总面积约 68000 平方米，公共道路建设约 10000 平方米，绿化园林建设约 8000 平方米。

#### **七、实施监管**

为确保优质产业项目落地，由址山镇政府与实施主体单位签订《产业监管协议》，并定期审查，明确包括产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率、节能环保和违约责任等内容。