

附件

广东汉歌卫浴实业有限公司旧厂房 升级改造方案

为实施国土空间规划、年度实施计划，我市拟实施广东汉歌卫浴实业有限公司旧厂房升级改造项目，对位于鹤山市址山镇平沙大道1号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址山镇平沙大道1号，宗地号440784008005GB04377，用地面积4.4660公顷，改造范围为4.3382公顷，不动产证号：粤（2018）鹤山市不动产权第0016135号、粤（2018）鹤山市不动产权第0015878号、粤（2018）鹤山市不动产权第0016134号、粤（2018）鹤山市不动产权第0016133号、粤（2018）鹤山市不动产权第0016132号，该地块现用途为工业用地，用地范围内不存在需要完善历史用地，不需要处理“三地”问题，土地及建筑物抵押给开平农村信用合作联社水口信用社营业部，并征得其同意对旧厂房升级改造进行拆除重建。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块4.4660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 4.4660 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷。按权属划分，未涉及农村集体经济组织属下的集体土地，广东汉歌卫浴实业有限公司属下的国有土地 4.4660 公顷（建设用地 4.4660 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷）。其中，改造主体地块现状为建设用地 4.4660 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，为广东汉歌卫浴实业有限公司使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续，现有建筑面积 26348.21 平方米，容积率为 0.59，年产值为 7600 万元。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 4.4660 公顷土地已标图入库，图斑号为 44078400998。

（四）规划情况。改造项目地块 4.4660 公顷土地符合土地利用总体规划、《鹤山市址山镇总体规划修改（2018-2035）》，符合“三旧”改造专项规划。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。本项目为自行改造的“工改工”项目。

（二）补偿安置情况。本项目不涉及项目补偿安置。

（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

该项目用地拟由广东汉歌卫浴实业有限公司作为改造主体实施改造，采取企业自改模式，新建建筑面积 43078.92 平方米，改造后预计年产值将达到 25000 万元。

四、需办理的规划及用地手续

本地块无需办理规划及用地手续。

五、资金筹措

项目改造成本为 8000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，第一期拟投入改造资金 5500 万元，第二期拟投入改造资金 2500 万元。

六、开发时序

项目开发周期为三年，拟分两期开发。首期开发时间为 2022 年 6 月至 2023 年 6 月，开发面积 1.4148 公顷，主要实施工业厂房升级改造；二期开发时间拟定为 2024 年 6 月至 2025 年 6 月。

七、实施监管

待项目获市政府批复后，由址山镇政府与项目主体签订项目监管协议。