

# 鹤山冈荣鞋底厂地块“三旧”改造方案（草案）

为实施国土空间规划和“三旧”改造专项规划，推动低效用地再开发试点工作，我市拟实施鹤山冈荣鞋底厂地块“三旧”改造，对位于鹤山市雅瑶镇新雅街与江沙公路交汇处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。改造项目地块位于鹤山市雅瑶镇新雅街与江沙公路交汇处、总面积 7.534876 公顷、交通便利、人居环境良好、为节约集约用地，企业申请进行“三旧”改造，拟工改商住。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 7.534876 公顷，改造地块现状全部为建设用地 7.534876 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷。

按权属划分。涉及地块一：鹤山冈荣鞋底厂国有土地 3.3300 公顷。产权证号为：鹤国用（2014）第 004693 号。

地块二：鹤山冈荣鞋底厂国有土地 3.756276 公顷。产权证号为：鹤国用（2009）第 000794 号。

地块三：张锦田国有用地 0.2286 公顷。产权证号为：粤（2024）鹤山市不动产权第 0021073 号。

地块四：张博泰国国有用地 0.2200 公顷。产权证号为：鹤国用（2000）第 000770 号。

改造项目主体地块现用途为工业用地，为鹤山冈荣鞋底

厂、张锦田、张博泰自 1998 年 3 月开始使用，已按规定办理规划和施工报建等手续，现有有证建筑面积共 44982.9 平方米，容积率约为 0.7，目前已停产，厂房出租租金 69 万元 / 年。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 7.534876 公顷土地实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已纳入省“三旧”标图入库，图斑号为 44078400250。

（四）规划情况。改造项目地块 7.534876 公顷土地符合国土空间总体规划和控制性详细规划，按照《鹤山市雅瑶镇江沙片区圩镇南部单元控制性详细规划》，在详细规划中安排为城镇住宅用地、城市道路用地、公园绿地等。

## 二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。本项目由鹤山富荣房地产有限公司作为单一归宗改造主体提出申请进行改造。改造主体已按照法律法规及“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原权利人的意见，并经全部原权利人同意，原权利人已知晓改造范围、拟改造情况、补偿标准等事项。

### （二）补偿安置情况。

1.鹤山富荣房地产有限公司已制定补偿安置方案，明确采取货币方式对原权利人进行拆迁补偿安置，其总补偿款按照按本项目补缴的土地出让价款的 30%计算。具体为补偿标准为：

(1) 应补偿给鹤山冈荣鞋底厂的金额为总补偿款的 94.1%;

(2) 应补偿给张锦田的金额为总补偿款的 3%;

(3) 应补偿给张博泰的金额为总补偿款的 2.9%。

具体补偿明细以 2024 年 6 月 3 日鹤山富荣房地产有限公司与原权利人鹤山冈荣鞋底厂、张锦田、张博泰就拆迁补偿安置等事项签订《搬迁补偿协议》为准。

2.为鼓励社会资本参与“三旧”改造，参照《关于印发鹤山市“三旧”改造工作实施意见(试行)的通知》(鹤府〔2018〕12号文)要求，及过去已实施项目对于“自行改造、协议出让”的做法，改造主体拟申请按照补缴的土地出让价款的 30% 拨付作为原有地上建构筑物的补偿，最终补偿标准及相关工作由雅瑶镇人民政府会市自然资源局、市财政局另文请示。

(三) 开展社会稳定风险评估情况。本项目属于旧厂房自行改造，产权清晰，边界明确，不会对社会稳定造成影响。该项目由原业主拆除原有建筑并进行土壤环境监测，其检测的具体工作及所需经费由改造主体和原业主自行协商解决。

### 三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取单一主体归宗改造模式。

#### (一) 改造主体

鹤山富荣房地产有限公司作为改造主体，由鹤山富荣房地产有限公司与涉及所有原权利人签订搬迁补偿协议、由原权

利人注销原土地使用权证、以协议出让的方式供地给改造主体。

## （二）办理用地手续情况

### 1. 不动产注销登记

该四宗土地凭经批准的改造方案批复、搬迁补偿协议等材料办理不动产注销登记手续。

### 2. 土地供应

该四宗土地办理不动产注销登记手续后，归并为一宗地，通过协议出让给鹤山富荣房地产有限公司，其协议出让工作按照相关规定执行。

### 3. 拟改造情况

该项目用地拟由鹤山富荣房地产有限公司实施全面改造，其中，拆除重建用地 75348.76 平方米，新建建筑面积 179330 平方米，用于商住用途，容积率为 2.8。具体出让地块的面积、开发强度及配套按照自然资源部门核发规划条件执行。

该项目需移交公益性用地 11302.314 平方米，详见改造单元示意图。

## 四、资金筹措

项目改造成本约为 57344 万元，拟投入改造资金约为 57344 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，具体以实际投入为准。

## 五、开发时序

项目开发周期为 4 年，拟一期开发。根据《国有土地使

用权出让合同》，在签订《国有土地使用权出让合同》日起2年内动工，4年内完成项目建设。预计2024年7月签订土地出让合同，预计2026年7月前开工建设，预计2028年7月前完成建设，具体以《国有土地使用权出让合同》约定为准。

## 六、实施监管

（一）该项目涉及的土壤检测工作由原业主及改造主体负责。

（二）公益性用地须无偿移交，具体事宜按照改造主体与市自然资源局签订的土地使用权出让合同约定执行。

（三）改造主体须按规划实施社区公共服务用房、幼儿园等的配建。

改造主体做好实质性改造、补偿安置、移交公益性用地或配建公共设施等方面的义务，雅瑶镇人民政府针对本项目做好相应违约责任、监管主体及监管措施等监管工作。

## 七、公益性用地移交范围示意图

