

阳江市恒强房地产开发有限公司旧厂房 改造项目“三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划，阳江市恒强房地产开发有限公司拟对位于阳江市江城区创业北路城北第二工业区、面积为 117445.51 平方米旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块位于阳江市江城区创业北路城北第二工业区，总面积 117445.51 平方米。2009 年 12 月 31 日前，117445.51 平方米用地范围内有房屋建筑面积 81313.5 m²，建筑基底占地面积 53074.6 m²。该地块已纳入阳江市“三旧”改造地块数据库。改造地块由阳江市新力工业有限公司自 2004 年 8 月开始建设厂房使用，后因阳江市新力工业有限公司破产重组，阳江市恒强房地产开发有限公司根据阳江市中级人民法院《民事裁定书》（2018 粤 17 破 2、3、4 号之四）取得改造地块并于 2020 年 1 月 16 日办理了《不动产权证书》。改造地块范围内涉及的房屋、土地权属清晰。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入阳江市“三旧”改造专项规划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

改造地块现用途为工业用地，为阳江市恒强房地产开发有限公司自 2019 年 6 月开始使用，现有建筑面积 133297.4 平方米，容积率为 1.13。

四、协议补偿情况

阳江市恒强房地产开发有限公司于 2020 年 1 月 16 日办理了上述改造地块《不动产权证书》，拟由阳江市恒强房地产开发有限公司作为改造主体自行改造，不存在补偿问题。

五、土地拟改造情况

根据有关规定，经市政府批准“三旧”改造方案后，拟采用协议出让方式供地并由阳江市恒强房地产开发有限公司采用拆除重建方式进行改造，投入改造资金 140000 万元。改造地块的规划要求以新规划条件为准。（原《阳江市新力工业有限公司用地规划条件》（要点 201400015 号）已过期。）

六、其它相关情况

（一）补缴地价款情况。涉及补缴地价款按阳江市市区“三旧”改造项目用地补缴地价款计收办法相关规定办理。

（二）项目实施计划。该项目由阳江市恒强房地产开发有限公司投入资金自行改造。自改造方案获批之日起 1 年内拆除建筑物并申请办理供地手续，在完成供地手续之日起 1 年内动工改造，在动工之日起 3 年内完成改造，投入资金计划由阳江市恒强房地产开发有限公司自行安排。

(三) 公益性用地移交。该项目为工业用地改为居住用地兼容商业用地，按照粤府〔2016〕96号文第二条第(六)小点要求，须将不低于该项目用地总面积15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设。

(四) 签订监管协议：该项目在改造方案自市政府批准之日起三个月内，由属地三旧主管部门与阳江市恒强房地产开发有限公司签订监管协议，按照监管协议约定条款实施改造。改造主体凭监管协议及相关资料到市自然资源局办理用地手续。

附件：用地红线图

2422.6-597.2



阳江市恒强房地产开发有限公司用地
S=117445.51平方米

阳江市国土资源局测绘队

2020年4月数字化制图
2000国家大地坐标系，中央子午线为111°00'
1985国家高程基准，等高距为0.5米
2007年版图式

测量员：区新军
绘图员：梁沙
检查员：陈文南

