阳江市濠润房地产开发有限公司原凯铂花园酒店旧城镇改造项目“三旧”改造方案

（征求意见稿）

原凯铂花园酒店旧城镇改造项目位于阳江市江城区金山路728号、738号、阳江市江城区金山路南石湾路东之二，实施改造用地面积为37474.39平方米，权利人为阳江市濠润房地产开发有限公司。根据省、市“三旧”改造有关政策文件要求，现拟定原凯铂花园酒店旧城镇改造项目改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

原凯铂花园酒店旧城镇改造项目位于阳江市江城区金山路南边728号、738号、阳江市江城区金山路南石湾路东之二，实施改造用地面积为37474.39平方米。该项目用地是阳江市四季新天地贸易有限公司于2018年1月经法院拍卖竞得、于2020年12月25日经阳江市四季新天地贸易有限公司股东会议决议转到阳江市濠润房地产开发有限公司名下并办理了《不动产权证》（粤（2021）阳江市不动产权第0009741号，用途为城镇住宅用地/其它，第0010415号，用途为城镇住宅用地/其它，粤（2021）和第0010418号用途为零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地、城镇住宅用地。

（二）土地现状情况

原凯铂花园酒店旧城镇改造项目实施改造用地面积为37474.39平方米，现有建筑面积38949.2平方米（以市房屋征收办核定为准）。该地块在2009年12月31日前已建设使用，上盖物占地面积约9000平方米，占项目用地比例为24%（具体以测绘为准）。该项目用地按照批准的规划条件进行建设，已通过建设工程规划难收合格并领取了《广东省阳江市建设工程规划验收合格证（验字第44170020100269号），符合《广东省国土资源厅关于进一步做好“三旧”改造地块数据库管理工作的通知》（粤国土资三旧发[2018]99号）第一条第（二）点第4小点“上盖物占地比例符合建设用地规划许可证...且不属于经认为的闲置土地及空地，可不受上盖物基底面积占入库单元地块面积30%比例的限制”规定。

（三）标图入库情况

该改造项目37474.39平方米用地已标图入库，图斑号为：44170200527。

（四）规划情况

改造项目37474.39平方米用地符合土地利用总体规划。目前，阳江市濠润房地产开发有限公司已委托阳江市城市规划设计院编制项目的控制性详细规划，用地性质具体以批准的控制性详细规划为准。

二、改造主体及拟改造情况

（一）该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业自改模式，由阳江市濠润房地产开发有限公司作为改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地面积约37474.39平方米，拆除建筑面积约38949.2平方米（以市房屋征收办核定为准），新建建筑面积拟为159900.49平方米，拟建成商住小区，容积率拟定为3.3，项目具体规划要求按阳江市人民政府批准的控制性详细规划实施。

（二）经市政府批准项目“三旧”改造方案后，项目办理用地手续补缴地价按照阳府〔2021〕46号要求执行，拟采用协议方式供地。

三、资金筹措

该项目由阳江市濠润房地产开发有限公司投入资金自行改造，拟投入改造资金约35000万元。

四、开发时序

项目“三旧”改造方案经市政府批准之日起1年内，改造主体应向有关部门申请办理供地手续，在签订国有建设用地使用权出让合同之日起2年内进行动工改造，在动工之日起3年内完成改造。改造主体因自身原因未在规定期限内申请办理供地手续并拆除建筑物的，本改造方案失效，撤销方案批准文件；未在规定期限内动、竣工的，按《闲置土地处置办法》(国土资源部令第53号)处置。

五、签订监管协议

 项目“三旧”改造方案自市政府批准之日起三个月内，江城区人民政府与阳江市濠润房地产开发有限公司签订监管协议，改造主体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。

阳江市濠润房地产开发有限公司

2022年3月23日