

附件

南排村第一经济合作社旧村庄改造项目 “三旧”改造方案

一、改造地块基本情况

(一)总体情况。改造项目位于市区金山路以南、康泰路以东,总用地面积为 7.2336 公顷。村庄内为自建房(自住或出租)、老旧破房瓦房,现有房屋建筑面积 72398.09 平方米,容积率约为 1。2009 年建筑基底占地面积 2.4992 公顷,上盖物基底面积占项目用地面积比例为 34.55%。该村庄地势低洼,每逢下雨就会形成内涝,是江城的“水浸村”,村中居住环境恶劣,卫生条件差,没有公共配套及居民休闲设施,消防隐患大。村民改造意愿强烈,拟通过旧村改造,全面拆除重新规划建设的方法,结合产业发展,提升片区居住环境的同时,发展集体经济,增加就业机会及税收。

(二)土地现状情况。改造项目主体地块 6.3610 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”) 0.8726 公顷。

改造地块现状为建设用地 6.3610 公顷、园地 0.8726 公顷。按权属划分,涉及南排村一社旧村庄属下的集体土地 7.2336 公

顷（建设用地 6.3610 公顷、园地 0.8726 公顷）。其中，改造主体地块现状为建设用地 6.3610 公顷，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，拟按建设用地进行报批。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 6.3610 公顷土地已标图入库，图斑号为 44170200237。纳入改造范围整体利用的“三地” 0.8726 公顷，待改造方案批准后按规定标图入库。

（四）规划情况。改造项目地块 7.2336 公顷土地符合阳江市江城区土地利用总体规划图（2010-2020）、阳江市城市总体规划（2016-2035 年）、符合阳江市“三旧”改造专项规划，编号 JC-CB-05，目前正在编制项目用地控制性详细规划，具体实施情况以市政府的批复为准。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。该项目已通过江城区农村产权流转交易网公开选定深圳市嘉信时代实业有限公司（以下简称“嘉信公司”）作为三旧改造合作开发服务单位，嘉信公司已按照法律法规及阳江市“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南排村第一经济合作社农村集体经济组织和村民的意见，其中，南排村第一经济合作社农村集体经济组织的村民 89 户，参加村民会议 89 户，同意 65 户。经该农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上村民代表同意。

(二) 补偿安置情况。嘉信公司已制定补偿安置方案，明确采取回迁房、货币等方式对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准以嘉信公司与南排村第一经济合作社签订的改造项目搬迁补偿安置方案为准。

(三) 开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 7.2336 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。根据社会稳定风险评估结果，主要存在资金补偿风险、媒体舆论导向风险、施工期噪声影响风险、交通影响风险。①资金补偿风险的防范或化解措施：补偿资金的落实，专款专用。列入投资总概算的补偿资金在项目旧村改造前予以落实。②媒体舆论导向风险的防范或化解措施：及时收集群众意见，对群众的误解及时解释和澄清，加强信息的公开化、透明化，营造健康的舆论环境。③施工期噪声影响风险的防范或化解措施：合理安排施工时间和机械设备，选用低噪声设备。④交通影响风险的防范或化解措施：针对大型工程运输车辆，应申领大货车通行证，尽量避开交通高峰期，工程车辆出行地段做好安全标志提示。

以上风险防范责任主体为嘉信公司，协助单位为阳江市江城区城北街道办事处。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取村企合作改造模式，由嘉信公司作为改造主体。

该项目用地由嘉信公司通过江城区农村产权流转交易网公开招标取得的中标主体,确定作为改造主体实施全面改造,其中,拆除重建用地 7.2336 公顷,拆除建筑面积约 72398.09 平方米,旧村庄改造项目容积率为 ≤ 3.6 且 > 1 ,用于二类住宅兼容商业用途(具体规划情况以经批准的控制性详细规划为准)。

拟改造后预计年产值将达到约 48000 万元,拟移交公益性设施(消防站、幼儿园)面积以经批准的控制性详细规划的面积为准,配建公共服务设施面积具体以经批准的建设工程设计方案为准。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 7.2336 公顷土地未覆盖控制性详细规划,拟按规定编制控制性详细规划,拟与改造方案一并按程序报市人民政府审批。

改造项目范围内 6.3610 公顷用地需办理村庄集体建设用地转为国有建设用地手续,0.8726 公顷“三地”需办理集体土地完善转用、征收手续,上述用地完善转用、征收手续后,拟采用协议出让方式分期供地,分期项目若涉及多个地块的,在所有地块达到出让条件后一同办理出让手续。同时出让每个地块的出让市场评估采用整体地块规划指标。

五、资金筹措

项目改造成本为 175000 万元,拟投入改造资金为 175000 万

元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行融资、市场融资等。其中，第一期 A-01-01-01 地块拟投入改造资金 24000 万元，第一期 A-01-01-02 地块拟投入改造资金 41000 万元，第二期 A-01-01-03 地块拟投入改造资金 47000 万元，第三期 A-01-01-04 地块拟投入改造资金 63000 万元。

六、开发时序

项目开发周期为 5 年，拟分 3 期进行开发（具体以市政府相关批复为准）。第一期 A-01-01-01 地块开发时间拟为 2023 年 7 月至 2026 年 6 月，开发面积 0.8601 公顷，主要实施住宅、商业用房等建设；第一期 A-01-01-02 地块开发时间拟为 2023 年 7 月至 2026 年 6 月，开发面积 1.2978 公顷，主要实施复建安置，公益性设施、住宅、商业用房等建设，其中，公益性设施（幼儿园）面积以经批准的控制性详细规划的面积为准，需在第一期验收前建成并移交阳江市教育主管部门管理使用；第二期 A-01-01-03 地块开发时间拟为 2025 年 1 月至 2027 年 12 月，开发面积 2.4070 公顷，主要实施住宅、商业用房等建设；第三期 A-01-01-04 地块开发时间拟为 2025 年 7 月至 2028 年 6 月，开发面积 2.6687 公顷，主要实施公益性设施、住宅、商业用房等建设，其中，公益性设施（消防站）面积以经批准的控制性详细规划的面积为准，需在第一期验收前建成并移交阳江市消防主管部门管理使用。

七、实施监管

该项目在改造方案自市政府批准之日起三个月内，由江城区人民政府与嘉信公司签订监管协议，将其作为出让合同的附件，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：南排村第一经济合作社旧村庄改造项目 72336.29 平方米用地红线图

总用地面积S=72336.29平方米



序号	名称	面积(m²)	备注
1	一期住宅	8601.33	
2	二期住宅	24070.02	
3	三期住宅	26685.84	
4	一期住宅	12979.10	
5	公共绿地	1000.00	
6	道路	1000.00	
7	其他	1000.00	
8	合计	72336.29	

公开方式：依申请公开