

# 黄文瀚旧厂房改造项目“三旧” 改造方案(调整)

黄文瀚旧厂房改造项目于2015年6月4日经市政府批复同意作为“三旧”改造项目，项目用地位于江城区东风三路129号，面积2005平方米。根据2019年7月25日核发的《东风三路北侧、金山公园入口东侧用地规划条件》（要点201900005号），现对黄文瀚旧厂房改造项目“三旧”改造方案调整如下：

## 一、改造地块的基本情况

改造地块位于江城区东风三路129号，总用地面积2005平方米，其中国有建设用地2005平方米，需办理工业用地转商业用地兼容商务面积2005平方米。2015年6月4日，市政府批准认定为“三旧”改造项目。该地块原权属人为阳江市江城区汽车钣金修配厂；阳江市江城区汽车钣金修配厂于2014年6月3日将用地转让给谭亚威；谭亚威于2014年6月26日将用地转让给林其军；林其军于2014年7月29日将用地转让给柏静；柏静于2015年3月11日将用地转让给黄文瀚，黄文瀚自2015年3月11日起一直使用至今。改造用地范围内涉及的房屋、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”改造规划，并已编制控制性详细规划，核发了《东风三路北侧、金山公园入口东侧用地规划条件》（要点201900005号），用地性质为商业用地兼容商务用地，容积率 $\leq 2.12$ ，计容总建筑面积 $\leq 4010$ 平方米(其中商务建筑面积比

例 $\leq 30\%$ ), 建筑密度 $\leq 55\%$ , 建筑限高 $\leq 24$ 米。

### 三、土地利用情况

该地块现用途为工业用地, 容积率为2.12。黄文瀚自2015年3月11日开始使用, 现有建筑物面积841.04平方米(以市房屋征收办核定为准)。根据广州上都城市规划设计有限公司出具的测量报告显示, 2009年12月31日前该地块红线范围内建筑物占地面积为1155.52平方米, 占项目用地面积的57.62%。

### 四、协议补偿情况

关于该地块中需办理旧厂房改造的2005平方米土地, 黄文瀚于2015年3月11日办理了国有土地使用证(阳府国用【2015】10127号), 不涉及第三方的房屋征收与补偿问题, 地上建筑物由黄文瀚自行拆除。

### 五、土地拟改造情况

根据有关规定, 经市政府批准项目“三旧”改造方案(调整)后, 拟采用协议出让方式供地, 由黄文瀚采用拆除重建方式进行改造。计划投入改造资金约2000万元, 改造后, 该宗土地将用于商业用地兼容商务用地, 容积率 $\leq 2.12$ , 计容总建筑面积 $\leq 4010$ 平方米(其中商务建筑面积比例 $\leq 30\%$ )。

### 六、其他相关情况

(一)补缴地价款情况。涉及补缴地价款按《阳江市人民政府关于印发阳江市市区“三旧”改造项目用地补缴地价计收办法的通知》(阳府(2017)78号)等相关规定办理。在项目申请办理用地手续前出台新政策的, 应按照新政策办理用地手续并补缴地价款。同时, 根据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三

旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字【2018】3号）的要求，由于改造地块所在的控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地，须按公益性用地用途评估后，补缴与应移交公益性用地（项目总面积的15%）等价的土地价款。

（二）项目实施计划。该项目由黄文瀚投入资金自行改造。自项目“三旧”改造方案（调整）经市政府批准之日起1年内申请办理供地手续，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，投入资金计划由黄文瀚自行安排。

（三）签订监管协议。自项目“三旧”改造方案（调整）经市政府批准之日起三个月内，由属地三旧主管部门与改造主体签订监管协议，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办理用地手续。

附件：黄文瀚旧厂房改造项目用地红线图





