

陈建龙旧厂房改造项目“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我区拟实施陈建龙旧厂房改造，对位于阳江市阳东城区工业五区裕东一路边的旧厂房进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于阳江市阳东城区工业五区裕东一路边，总用地面积 7437.8 平方米。其中：已办理工业用途国土使用权证面积 4740.2 平方米，证号东府国用（2011）第 1310906 号；需完善供地手续面积 2697.6 平方米，于 1993 年办理用地批文，批文号：阳国土征字[1992]018 号、粤地政（1993）120 号。随着城区的发展，该旧厂房已严重影响市容市貌，且周边已建成住宅区。

（二）土地现状情况。改造地块现用途为工业用地，自 2003 年 8 月由陈建龙使用，现有建筑面积 4000 平方米，容积率 0.53，主要用于工业生产，改造涉及的房屋、土地权属清晰。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 7437.8 平方米土地已标图入库，图斑号为 44172310015。2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积 2733.46 平方米，占改造用地总面积 36.7%。

（四）规划情况。改造项目地块 7437.8 平方米土地符合国土空间总体规划，土地利用总体规划为城镇建设用地，城市总体规划为居住、商业混合用地；符合“三旧”改造专项规划；已纳入“三旧”改造年度实施计划；已编制控制性详细规划，在详细规划中安排为居住、商业混合用地，已编制用地规划设计条件（东自然资函[2022]150 号）。

二、改造意愿

按照法律法规及阳江市阳东区“三旧”改造政策规定，由陈建龙采用“退二进三”方式进行自行改造。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业自改模式，由陈建龙作为改造主体。

该项目用地拟由陈建龙作为改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地 7437.8 平方米，拆除建筑约面积 4000 平方米，新建建筑面积 20825.84 平方米，用于居住、商业混合用途，容积率为 2.8（具体以政府批准的建设方案为准）。

改造后预计销售总额约达到 10000 万元。由于项目用地控制性详细规划未提出预留公益性用地要求，按公益性用地用途评估后，补缴与应移交用地（项目用地总面积 15%的土地）等价的土地价款的方式予以落实。即按 1115.67 平方米公益性用地用途评估后按程序补缴地价款。改造后有利于促进低效用地再开发，加快城市“扩容提质”，为建设“富美”

阳东提质增效。

四、需办理的用地手续

按照“三旧”改造相关规定，经阳江市阳东区人民政府审议认定为“三旧”改造项目后，按照用地发生的土地管理法律法规落实处理（处罚），再由区政府拟采用协议出让方式供地。改造范围内 2697.6 平方米需按工业用地完善用地手续，完善用地手续后需办理工业用地转居住、商业混合用地 7437.8 平方米。

五、资金筹措

项目改造成本为 8500 万元，拟投入改造资金约为 6000 万元，资金来源主要方式为自有资金。

六、开发时序

项目开发周期为 5 年，拟作为一次开发。自改造项目批准之日起 1 年内申请办理供地和用地变更手续，在完成用地手续变更之日起 1 年内进行动工改造，在动工之日起 3 年内完成项目改造工作。

七、实施监管

区人民政府在项目实施方案批复之日起三个月内，与改造主体陈建龙签订改造监管协议，将其作为土地出让合同附件，严格按照监管协议约定条款实施改造。