

陈晓林旧厂房改造项目“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，我区拟实施陈晓林旧厂房改造，对位于阳江市阳东区那味工业区 HK6-2 号的旧厂房进行改造。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区那味工业区 HK6-2 号，总用地面积 2037.92 平方米。需完善供地手续面积 2037.92 平方米，已办理用地批文，批文号：阳国土资征字（2003）60 号。现该地块主要作为工业用地使用，按照企业发展需要，企业要扩大生产，通过旧厂房拆除重建改造模式，完善历史用地供地手续，拆除原旧厂房按规划新建厂房扩大企业规模。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 2037.92 平方米（原购地面积 2205 平方米）。改造地块现状为建设用地 2037.92 平方米，为那味村委会属下的集体土地，2003 年由原阳东县东城镇房地产开发公司征收。该地块在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，已按建设用地进行报批。

改造项目主体地块现用途为工业用地，为俸明旭、李开屏向原阳东县东城镇房地产开发公司购买自 2006 年 2 月开始使用，并于 2023 年 8 月转让给陈晓林实施改造工作。现有建筑面积 1100 平方米，容积率 0.54，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 2037.92 平方米土地已标图入库，图斑号为 44172311065。2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积约 900 平方米，占改造用地总面积 44.1%。

（四）规划情况。改造项目地块 2037.92 平方米土地符合国土空间总体规划，土地利用总体规划为建设用地，城市总体规划为工业用地；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二类工业用地。

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，由陈晓林采用“工改工”方式进行自行拆除重建改造。

原阳东县国土资源局已按照用地发生时土地管理法律法规落实处罚。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业自改改造模式，由陈晓林作为改造主体。

该项目用地拟由陈晓林作为改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地 900 平方米，拆除建筑面积约 1100 平方米，新建建筑面积 3459.12 平方米，用于工业用途，研发、产销五金配件等物品，容积率为 1.65（具体以政府批准的建设方案为准）。改造后预计年产值将达到 1000 万元。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 2037.92 平方米土地已编制控制性详细

规划。改造项目范围 2037.92 平方米土地用地需办理用地供地手续，拟采用协议出让方式供地。

五、资金筹措

项目改造成本为 700 万元，拟投入改造资金约为 500 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 2 年，拟作为一期开发。自改造项目批准之日起 1 年内申请办理供地手续，在完成用地手续后 1 年内开工建设，在动工之日起 1 年内完成改造。

七、实施监管

区人民政府委托区自然资源局在项目实施方案批复之日起三个月内，与改造主体陈晓林签订改造监管协议，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。

