

附件

## 鹤山市滨江路商业用地“三旧”改造 项目方案（草案）

为实施国土空间规划和年度实施计划，我市拟实施鹤山市滨江路商业用地“三旧”改造项目，对位于鹤山市滨江路（黄宝坑段）南侧的旧城镇用地进行改造。改造方案如下：

### 一、改造地块基本情况

（一）总体情况。兹有位于鹤山市滨江路南侧的两宗旧城镇用地，宗地一 440784001002GB02070，面积 7675.27 平方米；宗地二 440784001002GB02073，面积 4046.82 平方米，权利人均均为鹤山市土地储备中心，地块原用途为商住用地。根据《鹤山市城乡规划委员会控制性详细规划技术审查专业委员会会议纪要》（鹤控规〔2023〕1号），拟将该地块的城乡规划用途调整为商业用地（0901），为落实控规要求，鹤山市土地储备中心拟申请作为权利主体申请“三旧”改造。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块面积为 8107.33 平方米，土地利用总体规划为建设用地，现属鹤山市土地储备中心的储备用地，该地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库。改造项目主体地块按调整后的控制性详细规划用途为商业用地（0901）。

(三) 标图入库情况。该改造项目主体地块 8107.33 平方米土地已标图入库，图斑号为 44078400877。

(四) 规划情况。改造项目地块 8107.33 平方米土地符合土地利用总体规划。根据《鹤山市城乡规划委员会控制性详细规划技术审查专业委员会会议纪要》(鹤控规〔2023〕1号)，地块规划用途为商业用地；调整规划用地主要经济技术指标：容积率 $\leq 2.5$ ；建筑密度 $\leq 50\%$ ；绿地率 $\geq 20\%$ ；建筑限高 $\leq 60$ 米；建筑退线：东、北侧退 15 米，西、南侧退 5 米。

## 二、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。鹤山市土地储备中心将该两宗地块整合后以鹤山市土地储备中心作为权利主体将其中面积为 8107.33 平方米申请“三旧”改造。

(二) 补偿安置情况。不涉及项目补偿安置。

(三) 开展社会稳定风险评估情况。本项目不涉及土地征收，无需开展社会稳定风险评估。

## 三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取政府与市场合作改造模式，通过公开招拍挂方式确定改造主体，由改造主体实施全面改造。改造方向为商业用地，具体开发（使用）强度以市自然资源局批复的宗地用地规划设计条件为准。

## 四、需办理的规划及用地手续

本地块无需办理规划及用地手续。

## **五、资金筹措**

改造项目资金由改造主体自行筹措，按项目发展需求如期投入。

## **六、开发时序**

在签订《国有土地使用权出让合同》日起一年内动工，动工后一年内完成项目建设。

## **七、实施监管**

方案获市政府批复后，市土地储备中心配合市自然资源局按程序做好土地供应及供后监管工作。