

江门市人民政府

江府函〔2022〕106号

江门市人民政府关于蓬江区江侨路与江沙路 交叉口东北侧地段环市街篁庄股份合作经济 联合社“三旧”改造项目改造方案的批复

市自然资源局：

《蓬江区江侨路与江沙路交叉口东北侧地段环市街篁庄股份合作经济联合社“三旧”改造项目改造方案》于2022年5月24日经江门市自然资源统筹管理委员会土地管理专责小组2022年第6次会议审议通过，现批复如下：

一、同意上报的《蓬江区江侨路与江沙路交叉口东北侧地段环市街篁庄股份合作经济联合社“三旧”改造项目改造方案》（见附件）。同意该项目采取农村集体自行改造模式，由篁庄股份合作经济联合社属下的江门市篁庄实业发展总公司实施全面改造。

二、请你局组织改造主体及时按照经批准的改造方案完善有关标图入库、规划用地手续，并签订实施监管协议。请你局会同蓬江区政府依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

三、该项目涉及征地补偿安置须按照经批准的补偿安置方案及有关规定执行，切实保障有关原权利人的合法权益。征地补偿

安置不落实的，不得强行使用被征土地。

四、改造方案实施情况须按规定及时报备。

五、本批复自印发之日起生效，有效期三年（需在本批复有效期内办理完成规划及用地手续）。

附件：蓬江区江侨路与江沙路交叉口东北侧地段环市街篁庄
股份合作经济联合社“三旧”改造项目改造方案

江门市人民政府

2022年6月29日

公开方式：主动公开

抄送：蓬江区政府。

附件

蓬江区江侨路与江沙路交叉口东北侧地段 环市街篁庄股份合作经济联社 “三旧”改造项目改造方案

为实施国土空间规划、江门市市区“三旧”改造专项规划和2022年度“三旧”改造实施计划，我市拟对位于蓬江区江侨路与江沙路交叉口东北侧地段的旧厂房用地进行改造，实施环市街篁庄股份合作经济联社“三旧”改造项目。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）土地现状情况。改造项目位于蓬江区江侨路与江沙路交叉口东北侧地段，改造项目用地面积约9224平方米，其中改造主体地块8635平方米属于环市街篁庄股份合作经济联社的集体土地，边角地块589平方米属于政府储备土地。

改造项目用地现状全部为建设用地，其中改造主体地块现状用途为加油站、废品回收站、建筑材料堆放场地，无合法用地手续及施工报建手续，为环市街篁庄股份合作经济联社自1987年前开始使用。

（二）标图入库情况。改造项目用地已全部标图入库，图斑号为44070300065。

（三）规划情况。改造项目用地符合土地利用总体规划和城

市总体规划，符合“三旧”改造专项规划，符合控制性详细规划，在江门市篁庄考场地段控制性详细规划中安排为商业用地、加油加气站用地、行政办公用地、道路用地及公共绿地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。环市街篁庄股份合作经济联合社已按照法律法规及我市“三旧”改造政策规定，就改造范围、改造主体及拟改造情况、补偿安置方案及标准等事项充分征求村民意见，并经环市街篁庄股份合作经济联合社三分之二以上股民代表表决同意。

（二）补偿安置情况。改造主体地块为集体土地，不涉及村民个人物业的补偿安置。

三、改造主体及拟改造情况

根据城市规划，改造项目用地中约 5297 平方米土地（包括改造主体地块中 4708 平方米以及边角地块 589 平方米）规划为加油加气站用地及商业用地，采取村集体自行改造模式，拟由篁庄股份合作经济联合社属下的江门市篁庄实业发展总公司实施全面改造，边角地块面积少于 3 亩且不超过改造项目用地面积 10%，符合省、市“三旧”改造政策规定，拟采取协议出让方式供地，改造主体地块中 4708 平方米土地出让价款的 35% 拨付给篁庄股份合作经济联合社作为补偿，边角地块 589 平方米土地出让价款全额归政府。改造主体地块中约 2136 平方米土地规划为行政办公用地，由江门市土地储备中心进行收储，收储补偿由篁庄股份合作经济

联合社和江门市土地储备中心另行协商确定。改造主体地块中约 1791 平方米土地作为公益性用地无偿移交给政府。

四、需办理的规划及用地手续

改造地块范围内已全部覆盖控制性详细规划，不涉及规划调整。改造主体地块 8635 平方米用地需办理集体建设用地转为国有建设用地手续。

五、资金筹措及开发时序

项目拟投入改造资金 4000 万元，全部为篁庄股份合作经济联合社自有资金。项目开展周期为两年，实施建设篁庄商业楼。

六、实施监管

改造地块不涉及村民个人物业的补偿安置，不涉及配建公共设施。改造项目用地中 5297 平方米加油加气站用地及商业用地实施供地时，篁庄股份合作经济联合社需同步落实向政府移交公益性用地 1791 平方米。

附件：改造范围示意图

蓬江区江侨路与江沙路交叉口东北侧地段
环市街篁庄股份合作经济联社“三旧”改造项目改造范围示意图

