

蓬江区环市街群星东华股份经济合作社 “三旧”改造地块改造方案

为实施国土空间规划、江门市市区“三旧”改造专项规划和 2023 年度“三旧”改造实施计划，我市拟对位于蓬江区篁庄大道北侧金地名悦小区东北侧地段蓬江区环市街群星东华股份经济合作社“三旧”改造地块实施改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）土地现状情况。改造地块位于蓬江区篁庄大道北侧金地名悦小区东北侧地段，改造地块用地面积约 1267 平方米，属于蓬江区环市街群星东华股份经济合作社的集体土地。

改造地块现状全部为建设用地，用途为旧厂房、建筑材料堆放场地，无合法用地手续及施工报建手续，为环市街群星股份合作经济联合社自 1987 年前开始使用。

（二）标图入库情况。改造地块已全部标图入库，图斑号为 44070300055。

（三）规划情况。改造地块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《江门市蓬江区群星地段（PJ05-A）控制性详细规划》中安排为服务设施用地（幼儿园）和城市道路用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。蓬江区环市街群星东华股份经济

合作社提出改造申请，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，并经蓬江区环市街群星东华股份经济合作社三分之二以上股民代表表决同意。

（二）补偿安置情况。改造地块为集体土地，不涉及村民个人物业的补偿安置。改造地块计划由江门市土地储备中心进行收储，收储补偿由蓬江区环市街群星东华股份经济合作社和江门市土地储备中心另行协商确定。

三、改造主体及拟改造情况

该改造地块属于全面改造类型，拟采取政府收储模式实施改造，地块收储后，规划为服务设施用地（幼儿园）部分划拨给江门市教育局（或江门市教育局指定单位）建设幼儿园，规划为城市道路部分划拨给蓬江区城市管理和综合执法局（或蓬江区政府指定单位）实施城市道路建设。

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。改造地块 1267 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

由用地单位自筹资金实施开发建设，计划于 2023 年底前开发建设完毕。

六、实施监管

改造地块不涉及村民个人物业的补偿安置，不涉及移交公益性用地，不涉及其他公共设施配建。

附件：改造范围示意图

