

蓬江区天沙河东侧及天福路地段政府储备 土地“三旧”改造地块改造方案

为实施国土空间规划，我市拟对位于蓬江区天沙河东侧及天福路地段政府储备土地（即原耙冲三鸟市场和丰乐水质净化厂）的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。地块位于蓬江区天沙河东侧及天福路地段，总用地面积 7.059974 公顷。改造项目现状为旧厂房和丰乐水质净化厂用地，容积率小于或等于 1.2，建筑物以低效产业厂房为主，不符合城市规划发展要求，通过“三旧”改造可进一步提升地块效益，对老旧建筑和土地的重新规划和利用，使土地得到更加合理的配置，提高土地的使用价值，为城市的发展提供更多的空间。

（二）土地现状情况。改造地块现状为国有建设用地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，现是政府储备土地，并已按规定标图入库。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 7.059974 公顷已标图入库，图斑号为 44070300693。

（四）规划情况。改造地块 7.059974 公顷符合国土空间总体规划，符合“三旧”改造专项规划，符合控制性详细规划，在《江门市耙冲地段（PJ05-H）控制性详细规划修改》中主要安排为二类城镇住宅用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一)改造意愿情况。该改造地块现属于政府储备土地，江门市土地储备中心同意实施“三旧”改造。

(二)补偿安置情况。该改造地块由江门市土地储备中心收储，江门市土地储备中心已制定收储补偿方案，采取货币补偿方案方式对原权利人进行收储补偿。

三、改造主体及拟改造情况

该改造地块属于全面改造类型，地块由政府收储后再通过挂牌出让方式确定改造主体，拆除重建用地 7.059974 公顷，拆除建筑面积约 50000 平方米，用于商住开发，新建建筑面积约 15 万平方米，容积率上限为 2.5。地块南侧现状架空高压线由江门供电局实施改造，改为埋地电缆形式铺设。

四、需办理的规划及用地手续

该改造地块范围内 7.059974 公顷已全部覆盖控制性详细规划，不涉及规划调整，属于国有建设用地，无需办理“三旧”用地报批手续。

五、资金筹措及开发时序

由改造主体自筹资金实施改造，项目开发周期为 3 至 4 年，计划 2025 年 10 月至 2029 年 10 月建设。

六、实施监管

该改造地块不涉及改造主体的补偿安置责任。按所在地段的控制性详细规划，该改造地块需配建社区公共服务用房约 1250 平方米（具体以地块规划条件为准），建成后无偿移交政府。