

# 蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地块“三旧”改造方案

为实施国土空间规划，我市拟对位于蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地块开展“三旧”改造。改造方案如下：

## 一、改造地块基本情况

（一）总体情况。地块位于蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地段，用地面积约 1.11 公顷。改造项目现状为旧城镇用地，容积率小于 1.0，建筑物以简易建构物为主，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，对土地重新规划和利用，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。改造地块属于国有建设用地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已临时建设使用，现状建有兼容建构物。

（三）标图入库情况。改造地块 1.11 公顷符合“三旧”改造标图入库条件，计划纳入广东省“三旧”改造数据库，图斑号预设 44070300006。

（四）规划情况。改造地块 1.11 公顷符合国土空间总体规划，符合所在地段控制性详细规划，在《江门市北新区(PJ05-E)控制性详细规划》中安排为住宅用地，兼容商业、商务用地。

## 二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。该地块计划由江门市土地储备中心收储，江门市土地储备中心同意实施“三旧”改造。

（二）补偿安置情况。该地块计划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 1.11 公顷，拆除现状简易建构物，地块改造为商品住宅小区，新建建筑面积约 2.78 万平方米，容积率上限为 2.5。

## 四、需办理的规划及用地手续

该改造地块范围内 1.11 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

地块挂牌出让后，由改造主体自筹资金实施改造，项目开发周期为 3 至 4 年。

#### 六、实施监管

该改造地块不涉及改造主体的补偿安置责任。

