双合镇蒲塘工业区“三旧”改造方案

（草案）

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和2022年度实施计划，我市拟实施双合镇蒲塘工业区“三旧”改造（工改工）项目，对位于双合镇蒲塘工业区的旧厂房进行工业升级改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造项目位于双合镇蒲塘工业区、拟改造总面积29.1262公顷，双合镇蒲塘工业区邻近双和公路、江罗高速，原企业主要为木制品生产，并于2005年建成约1万平方米的厂房先行企业开工投产，至2011年年底，投资人陆续投资建成了厂房等建筑物有3.7万多平方米，累计投入上亿元。但是自从近几年开始，由于经营市场的不断变化，原投资产业经营环境不断恶化，导致原投资木制品产业所产生的社会效益不大，现在为了抓住大湾区发展产业升级的机会和政策的支持，现对该地块进行“三旧”改造，对产业进行升级，确保充分利用好土地资源。

（二）土地现状情况。

改造项目地块面积29.1262公顷，改造地块现状为建设用地27.2417公顷、未利用地1.8845公顷。并已按规定标图入库。

改造项目主体地块现用途为工业用地，现有建筑面积约3.7万平方米，容积率为0.13，年产值低下。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块29.1262公顷土地已标图入库，图斑号为44078400997。

（四）规划情况。改造项目地块29.1262公顷土地符合土地利用总体规划、鹤山市双合镇总体规划（2018-2035年），符合控制性详细规划安排为工业用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。

拟通过政府挂账收储公开出让模式，进行产业升级改造。

（二）补偿安置情况。待土地成交后政府需按收储合同约定的价值返还比原权利人。

（三）开展社会稳定风险评估情况。本项目不涉及征收土地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，拟采取政府收储改造模式，再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。

确定改造主体后，主要是建设制造业集聚平台，将项目打造成为集制造研发、共性服务、物流仓储、生活配套、金融服务和智慧园区于一体的新型产业园区。主导产业定位为大健康、装备制造、金属制品等及其上下游产业。

开发强度为建筑容积率大于2.0，建筑密度控制在35%∽50%，绿地率不小于5%，非生产性用房建筑占地面积控制在该项目总用地面积的7%以内。

四、需办理的规划及用地手续

本项目已有总规覆盖，正在编制控规。已取得国有工业用地使用权证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（拿地企业）自行筹措，按项目发展需求如期投入。

六、开发时序

改造项目开发周期由改造主体整体规划开发建设，按项目产业招商引资发展如期推进落实，计划于2024年12月建成。

七、实施监管

项目获市政府批复后，双合镇人民政府配合做好项目相关监管工作，待供地结束需按要求签订相关产业监管协议，进一步明确开发时序。