

附件

鹤山市合生鸿基家具有限公司“三旧” 改造方案（草案）

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我市拟实施鹤山市合生鸿基家具有限公司“三旧”项目，对位于鹤山市沙坪街道镇南工业城 37 号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。改造项目地块位于鹤山市沙坪镇鹤山镇南工业城 37 号，总面积 2.46667 公顷，土地手续完善，为鹤山市合生鸿基家具有限公司所有，自 2015 年由广东省斯帝罗兰家居有限公司使用。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 2.46667 公顷，纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）0 公顷、其他用地 0 公顷、征地留用地 0 公顷、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地 0 公顷、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地 0 公顷。

改造地块现状为建设用地 2.46667 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷。按权属划分，涉及鹤山市合生鸿基家具有限公司的国有土地 2.46667 公顷（建设用地 2.46667 公顷、

农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷)。实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造项目主体地块现用途为工业用地，宗地号为 440784001017GB01202，为鹤山市合生鸿基家具有限公司自 2007 年 12 月开始使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续，现有建筑面积 13109.08 平方米，容积率为 0.53，年产值为 1500 万元。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米。

(三) 标图入库情况。该改造项目主体地块 2.46667 公顷土地已标图入库，图斑号为 44078400996。

(四) 规划情况。改造项目地块 2.46667 公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划），符合“三旧”改造专项规划，符合镇南工业区控制性详细规划，在详细规划中安排为工业用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。本项目为企业自行改造，不需要征求原权利人改造意见。

(二) 补偿安置情况。本项目已发国有建设用地使用权证，本项目不需要进行补偿安置。

(三) 开展社会稳定风险评估情况。本项目已发国有建设用地使用权证，本项目不需要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，拟采取企业自改模式改造，由鹤山市合生鸿基家具有限公司作为改造主体。

该项目用地拟由鹤山市合生鸿基家具有限公司作为改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地 2.46667 公顷，拆除建筑面积 13109.08 平方米，新建建筑面积 71015.38 平方米，用于工业生产用途，容积率为 3.56；改造后预计年产值将达到 3000 万元。

四、需办理的规划及用地手续

本项目已发国有建设用地使用权证，不需办理规划及用地手续。改造主体申请延长土地年限至 50 年，增缴相应的土地出让金。

五、资金筹措

项目改造成本为 15000 万元，拟投入改造资金为 15000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金。

六、开发时序

项目开发周期为 1 年，开发时间为 2023 年 1 月至 2023 年 12 月，开发面积 2.46667 公顷，主要实施工业厂房建设。

七、实施监管

项目获市政府批复后，鹤山市沙坪街道办事处做好项目相关监管工作。