

附件

广东弘匠温控卫浴有限公司地块 “三旧”改造方案

为实施国土空间规划，提升土地利用效率，开展低效用地再开发试点工作，我市拟实施广东弘匠温控卫浴有限公司地块“三旧”改造项目，对位于鹤山市址山镇教育路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。改造项目地块总面积 4031.00 平方米，位于鹤山市址山镇教育路，交通便利、人居环境良好，为节约集约用地，改善城乡面貌，项目拟开展“工改商”。

（二）土地现状情况。改造项目地块为广东弘匠温控卫浴有限公司名下的不动产权证号为鹤（2019）鹤山市不动产权第 0000504 号地块，面积 4031.00 平方米，现状为工业用地。改造项目地块自 1993 年 6 月开始使用，地上现状已建成建筑占地 1062.01 平方米（2009 年建筑物基地占地面积为 1370.54 平方米，现状部分已拆除），已停产多年。

经调查，该地块涉及企业 1 家，为卫浴行业，不属于《关于印发江门市建设用土壤污染状况调查报告评审及质量监督检查工作程序的通知》（江环〔2025〕15 号）中提及的重点行业企业，

无需开展土壤污染状况调查工作。

（三）标图入库情况。该改造项目地块 4031.00 平方米已纳入省“三旧”标图入库，编号为 44078401011；该改造项目已纳入国家低效用地再开发试点项目库，编号为 440784107000003。

（四）规划情况。改造项目地块 4031.00 平方米土地符合国土空间总体规划和控制性详细规划，按照《鹤山市址山镇新昆片区龙湾单元址云路北地段控制性详细规划》，在详细规划中安排为商业用地、公路用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。本项目由广东弘匠温控卫浴有限公司作为改造主体提出申请进行自行改造，拟改造为商业用地，按规定补缴相应的土地出让金。

（二）补偿安置情况。本项目为自行改造项目，不涉及相关情况，原有厂房不涉及出租等其他情况。

为鼓励社会资本参与“三旧”改造和低效用地再开发，该项目拟按照《鹤山市“三旧”改造实施办法》（鹤府〔2026〕3号）文件要求对原权利人进行补偿，最终补偿标准及相关工作由址山镇人民政府另文请示。

（三）开展社会稳定风险评估情况。本项目不涉及土地征收等，无需开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目拟采取企业自改模式，由广东弘匠温控卫浴有限

公司对 4031.00 平方米土地实施全面改造。具体为该项目原用地面积为 4031.00 平方米，原权利人承诺将本项目内的 935.62 平方米土地无偿移交给政府，公益性用地移交比例为 23.21%，其建设情况由址山镇人民政府会同广东弘匠温控卫浴有限公司商定。本项目用地改造计划是拆除项目内现有构建筑物 1062.01 平方米，在 3096.01 平方米用地上，新建建筑面积 9268.6 平方米，用途为商业用途，容积率不高于 3.0，具体以市自然资源局批复规划设计要点为准。

四、需办理的规划及用地手续

本项目无需办理规划及用地手续。

五、资金筹措

项目改造成本约为 3000 万元，拟投入改造资金约为 3000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等，具体以实际投入为准。

六、开发时序

项目开发周期为 2 年，开发用地面积为 3095.38 平方米，拟一期开发。具体开、竣工时间以《国有建设用地使用权出让合同》约定为准。

七、实施监管

（一）项目获市政府批复后，址山镇人民政府会同有关部门做好项目相关监督工作，按要求与改造主体签订相关的项目实施监管协议，进一步明确开发时序。

（二）公益性用地须无偿移交，具体事宜由改造主体会址山镇人民政府商定。

（三）改造主体按照鹤山市人民政府批准的改造方案要求实施改造，履行相应的义务和责任和开发建设工作。